

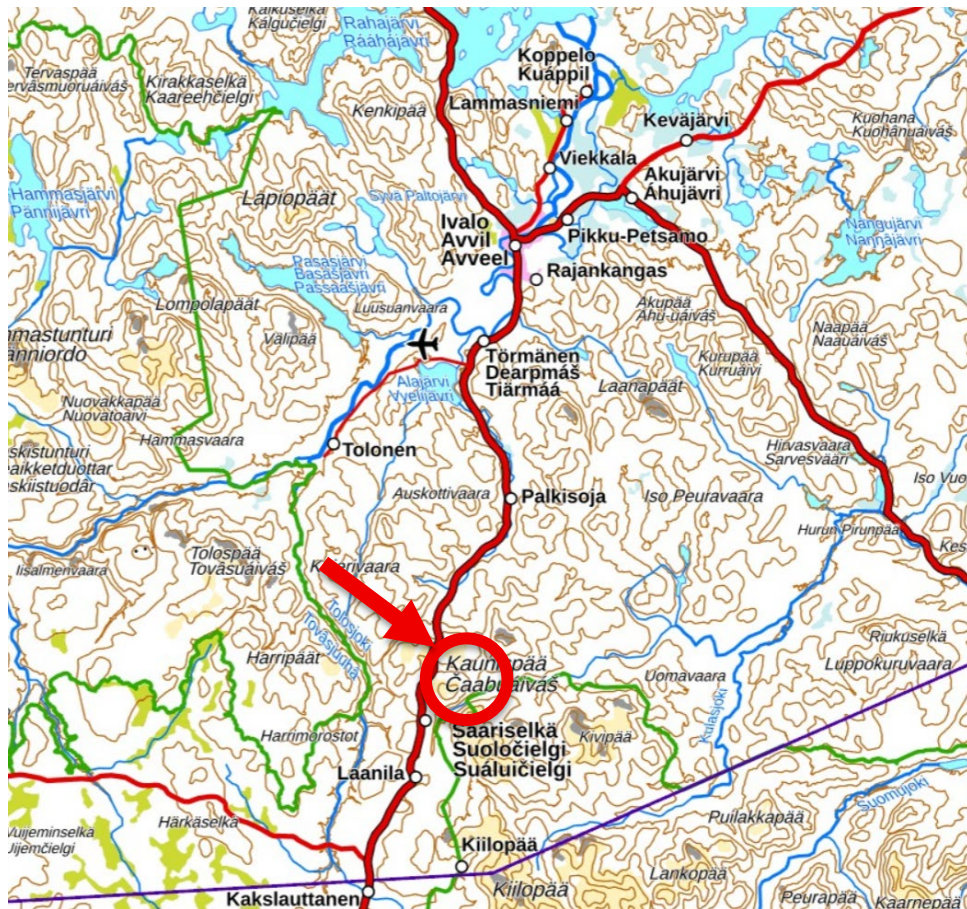
Inarin kunta, Saariselän rinnealue Kaunispään asemakaavan muutos

Muutos koskee kortteleita 328, 329, 331, 332, 333 ja 334

Kaavaselostus

12.05.2026

Sijaintikartta



1. Perus- ja tunnistetiedot

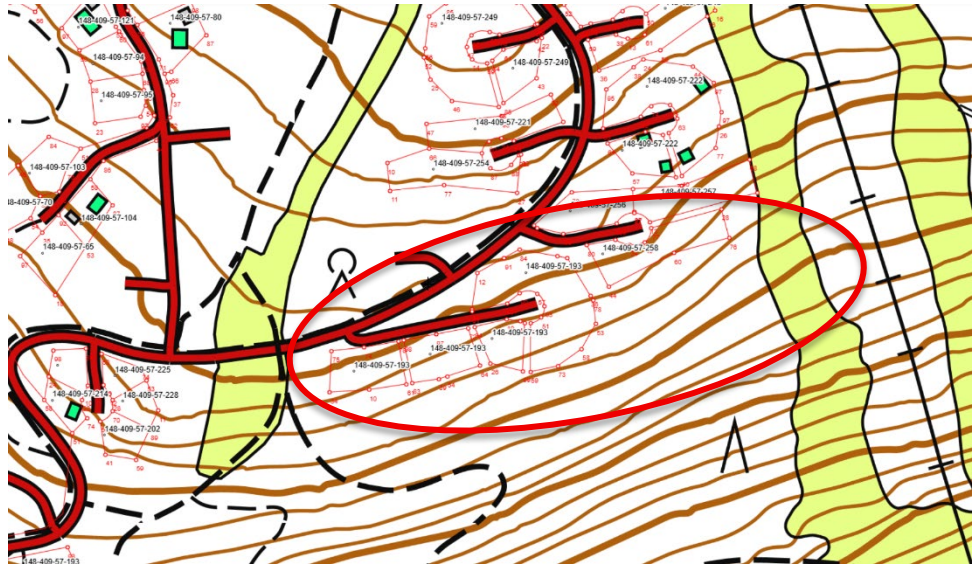
1.2 Kaava-alueen sijainti



Ilmakuva alueelta



Kiinteistörajat (MML)



1.3 Kaavan tarkoitus

Aloitteen asemakaavan muutokselle on tehnyt maa-alueen haltija. Asemakaavan muutos mahdollistaa hotellirakennuksen sekä majoitusrakennusten rakentamisen. Asemakaavamuuotos noudattaa Inarin kunnan tavoitteita kehittää Saariselän rinnealuetta sekä tiivistää rakentamista alueella.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
2. TIIVISTELMÄ	4
3. LÄHTÖKOHDAT	5
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Osallistumis- ja arviontisuunnitelma
- Liite 2. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 3. Kaavanlaatimispäätös
- Liite 4. Luontoselvitys
- Liite 5. Maisemaselvitys hankkeen näkyvyydestä kaukomaisemassa
- Liite 6. Valmisteluvaiheen vastineet
- Liite 7. Ehdotusvaiheen vastineet

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Pohjois-Lapin maakuntakaava 2040
- Saariselän yleiskaava
- Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017
- Karttapalvelu Karpalo
- Inarin karttapalvelu

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

18.6.2025	Kaavamuutos vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville
21.1. – 20.2.2026	Kaavaluonnos nähtävillä
25.3. – 24.4.2026	Kaavaehdotus nähtävillä

2.2 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yhdistää korttelit 328, 329, 331, 332, 333 ja 334 sekä näiden väliset VR- ja VR-1-alueet yhdeksi korttelialueeksi, jolla mahdollistetaan hotellirakennuksen rakentaminen KL-alueelle sekä erillisten majoitusrakennusten rakentaminen RM-alueille.

2.3 Asemakaavan sisältö lyhyesti

MAANKÄYTTÖ	
Kokonaispinta-ala	28.770 m ²
Rakennusoikeuden määrä, vanha	7.400 m ²
Rakennusoikeuden määrä, uusi	13.500 m ²
Matkailutontit	3 kpl
Liiketontit	1 kpl
Asuintontit, teollisuustontit	Ei
KUNNALLISTEKNIikka	
Vesi- ja viemärihuoltoalue	Kyllä
Kaukolämpöverkostoalue	Kyllä
LIIKENNEVERKOT	
Moottorikelkkareitit, hiihtoladut, kävelyreitit, vesiväylät	Ei
TERVEYS JA TURVALLISUUS	
Pilaantuneet maa-alueet, melualueet	Ei
RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	
Rakennusperintörekisterin mukaiset kohteet	Ei
Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt	Ei
ARKEOLOGINEN KULTTUURIPERINTÖ	
Muinaisjäännösrekisterin mukaiset kohteet	Ei
MAISEMAT	
Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet	Ei
GEOLOGIA	
Pohjavesialueet, valtakunnallisesti arvokkaat geologiset alueet	Ei
LUONNONRISKIALUEET	
Tulva-alueet	Ei

SUOJELLUT ALUEET	
Luonnonsuojeluohjelma-alueet, Natura 2000-alueet, yksityiset suojelualueet, Valtion maiden suojelualueet, luonnonmuistomerkit	Ei
LUONNONYMPÄRISTÖ	
Luonnonsuojelulain mukaiset kohteet	Ei
Uhanalaiset lajit / Kansainväliset vastuulajit	Ei
Vesilain mukaiset kohteet, metsälain mukaiset kohteet	Ei
Uhanalaiset luontotyypit	Ei

2.4 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava ohjaa maankäyttöä ja rakentamista alueella sen saatua lainvoiman.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaunispään etelärinteelle on kaavoitettu vuosien mittaan useita loma-asumista ja matkailua palvelevia tontteja. Muutosalueen korttelien tontit ovat saaneet lainvoiman 21.5.2014. Suurin osa näistä tonteista on yhä rakentamatta. Saariselän keskustan palvelut ovat lähellä, samoin Saariselän laskettelukeskus. Kadut ja kunnallistekniikka on rakennettu.



3.1.2 Luonnonympäristö

Alue kuuluu pohjoiseen tunturialueeseen. Kaava-alueen kaukomaiseman muodostavat ympäröivät tunturit sekä osin UK-puisto. Vallitseva metsätyyppi on karu kangasmetsä, jossa mäntyjen seassa kasvaa koivua sekä hieman katajaa. Alueen eläimistöön kuuluu pääasiassa poro, jänis ja riekko sekä tavanomaisia lintulajeja. Alueelta on tehty selvityksiä Saariselän yleiskaavan ja asemakaavoituksen yhteydessä, eikä näissä todettu korttelin kohdalla olevan erityisiä luontoarvoja. Uuden luontoselvityksen laatimista ei ole katsottu tarpeelliseksi.

Liitteenä Saariselän rinnealueen asemakaavoitusta varten tilattu luontoselvitys.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue on rakentamaton, kuten sitä ympäröivät tontitkin. Kunnallistekniikka on rakennettu alueelle.

Kaavamuutosalueella ei ole muinaismuistoja eikä muistomerkkejä.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueella ei ole vakituisia asukkaita.

Liikenne

Kaava-alueen vierestä kulkevaa katualuetta pitkin kuljetaan parillekymmenelle loma- ja matkailupalvelutontille. Nopeusrajoitus alueella on 30 km/h.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavoitettavalla alueella ei ole rakennushistoriallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita, eikä muistomerkkejä.

Tekninen huolto

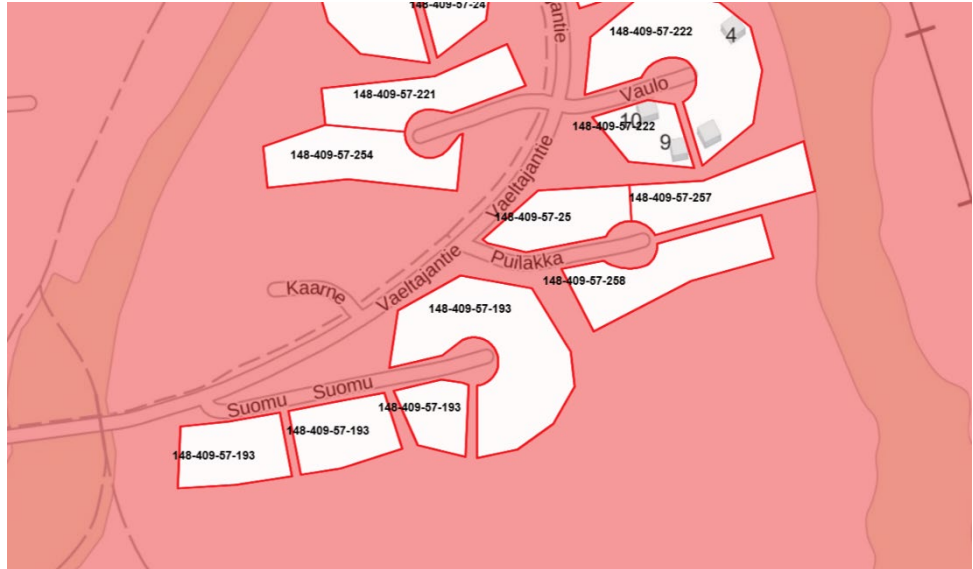
Vesihuolto: Korttelin tontit ovat vesihuollon piirissä.

Sähkö: Alueella on mahdollista liittyä sähköverkkoon.

Kaukolämpö: Alueella on mahdollista liittyä kaukolämpöverkkoon.

3.1.4 Maanomistus

Kartassa punertava alue on valtion maata.



3.1.5 Paliskunnat

Ivalon paliskunta

Perustiedot:

Pinta-ala: 2826 km²

Suurin sallittu eloporumäärä: 6000 kpl

Poronomistajia: 98 kpl

Maanomistus paliskunnan alueella on suurimmaksi osaksi valtion hallinnoimaa. Paliskunnan alueella on laajoja metsätalousalueita.



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

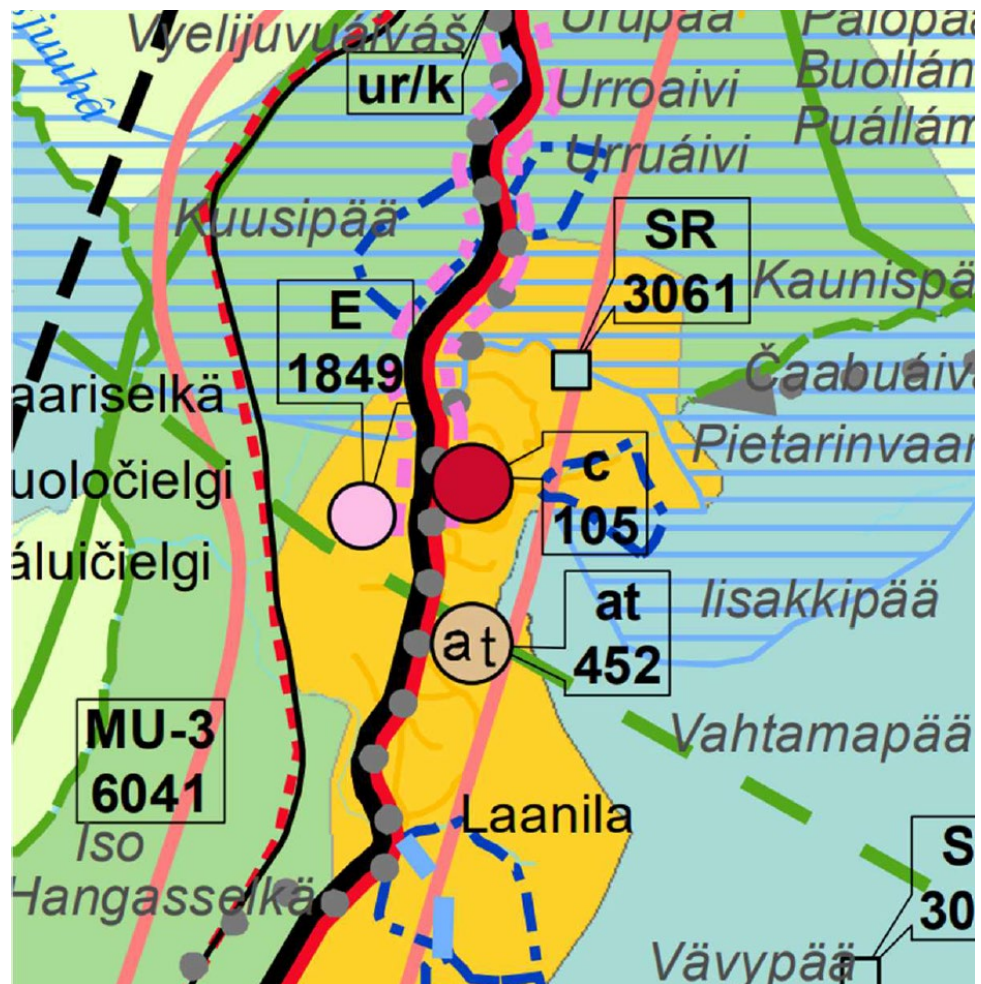
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen ympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö
- Luonnonvarat sekä uusiutumiskykyinen energiahuolto

3.2.2 Maakuntakaava







Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa. Pohjois-Lapin maakuntakaava 2040 kuulutettiin voimaan 18.9.2024, kun Lapin liiton hallitus oli 26.8.2024 määrännyt Pohjois-Lapin maakuntakaavan 2040 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti. Maakuntakaava on saanut lainvoiman 20.3.2026.

Suunnittelualue sijoittuu 11.6.2014 voimaan tulleen Saariselän yleiskaavan alueelle. Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa, mutta on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Pohjois-Lapin maakuntakaava 2040:



Maakuntakaavassa alue on merkinnöillä:

 	<p>MATKAILUPALVELUJEN ALUE/KOHDE Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalvelujen alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakylä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua ja majoitusta palvelevia toimintoja. <i>Alueen suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvoihin niitä hyödyntäen. Saamelaisen kotiseutualueella otetaan huomioon saamelaisten kulttuuriperintö- ja ympäristöarvojen erityispiirteet.</i></p> <p><i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle voidaan osoittaa matkailu-, virkistys- ja urheilupalvelujen lisäksi vapaa-ajan ja pysyvää asutusta.</i></p> <p><i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pääosin tukeuduttava rakennettuun ympäristöön siten, että alueen luonnonympäristö- ja maisema-arvoja vaalitaan sekä virkistykseen ja ulkoiluun tarpeet turvataan.</i></p>
	<p>MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE, MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistykseen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäyttöisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista. <i>Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, matkailupalvelukohteiden, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla. Matkailun toimintoja tulee kehittää ensisijaisesti olemassa olevaa rakennetta täydentäen. Kulttuuriperintö-, maisema- ja luontoarvoja tulee vaalia matkailun vetovoimatekijöinä.</i></p> <p><i>Saamelaisen kotiseutualueella alueidenkäytön suunnittelussa turvataan saamelaisille alkuperäiskansana oikeus ylläpitää ja kehittää omaa kieltään ja kulttuuriaan.</i></p>
	<p>JÄÄMEREN KÄYTÄVÄ Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti tärkeä kansainvälinen kehittämiskäytävä. <i>Käytävää kehitetään kansainvälisenä liikennekäytävänä, jonka maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen, liikenteen ja matkailun palveluihin, liikenneympäristön laatuun sekä luonnon-, maiseman- ja kulttuuriympäristöarvoihin. Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon korkealuokkaisten liikenneyhteyksien sekä energia- ja tietoliikennejohtojen tilavaraukset sekä rajoitukset ympäröivälle maankäytölle.</i></p> <p><i>Saamelaisen kotiseutualueella alueidenkäytön suunnittelussa turvataan saamelaisille alkuperäiskansana oikeus ylläpitää ja kehittää omaa kieltään ja kulttuuriaan.</i></p>
	<p>PALISKUNNAN RAJA / ESTEAITA Merkinnällä osoitetaan paliskuntien välinen raja tai esteita. <i>Moottorikelkkailu- ja ulkoilureitit tulee suunnitella niin, että ne risteävät mahdollisimman harvoissa kohdissa paliskunnan esteaidan kanssa ja että porojen kulku aidan läpi reitin kohdalta pyritään estämään.</i></p>
	<p>ERITYISESTI PORONHOITOA VARTEN TARKOITETTU ALUE Merkinnällä osoitetaan PHL 2 § 2.mom. mukaista aluetta. <i>Alueella olevaa valtion maata ei saa käyttää sillä tavoin, että siitä aiheutuu huomattavaa haittaa poronhoidolle. Valtion maan luovuttaminen tai vuokraaminen saa tapahtua vain sillä ehdolla, että maanomistajalla tai vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta porojen aiheuttamasta vahingosta.</i></p>

Koko maakunta-aluetta koskevia suunnittelumääräyksiä:

Alueidenkäyttöä ja toimintoja suunniteltaessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, elinympäristön laadun parantamista sekä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytysten kehittämistä. Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen erityisolosuhteisiin.

Saamelaisen kotiseutualueella alueidenkäytön suunnittelussa turvataan saamelaisille alkuperäis-kansana oikeus ylläpitää ja kehittää omaa kieltään ja kulttuuriaan.

Alueidenkäytön suunnittelussa on alueen erityispiirteisiin tukeutuen otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet, rakennetut kulttuuriympäristöt, saamelaisen kulttuuriympäristön erityispiirteet ja arkeologinen kulttuuriperintö sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun. Suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta sekä edistettävä luonnon monimuotoi-suuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Maisemallisesti herkillä alueilla, kuten jokien ja järvien rannoilla ja arvokkaimmilla vaara- ja tunturi-alueilla sekä pääteiden, matkailupalvelualueiden, retkeilyreittien ja taajamien läheisissä metsissä metsänkäsittelytoimenpiteet on suunniteltava huolellisesti ottaen huomioon maiseman ominaispiirteet ja pyrittävä välttämään suuria muutoksia.

Rakennuksia tai muita huomattavia rakenteita ei tule suunnitella sijoitettavaksi maisemallisesti aroille paikoille, kuten kapeisiin niemen kärkiin ja kannaksille sekä rantamaisemaa hallitsevien kumpareiden huipulle.

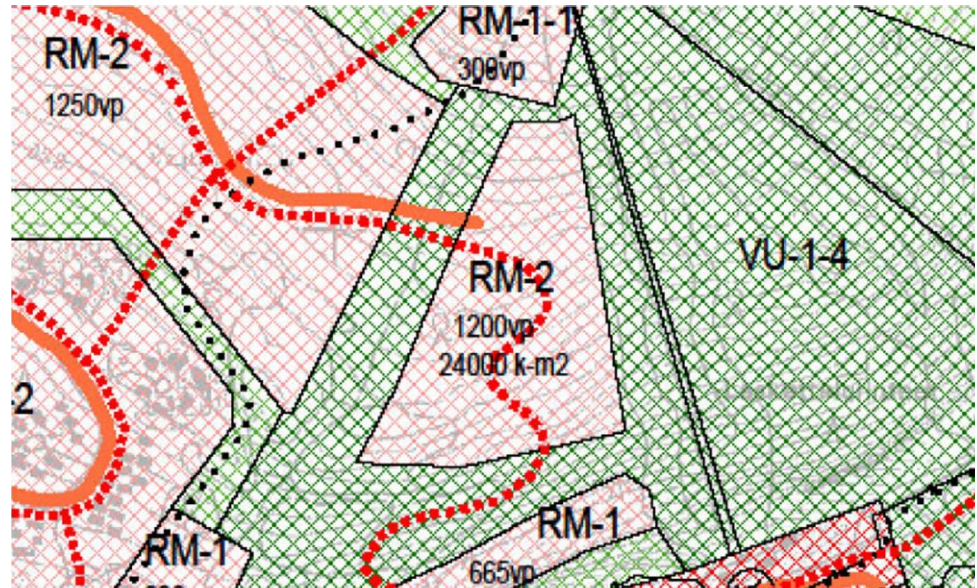
Poronhoitoalueella on turvattava poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäytölliset toiminta- ja kehittämisedellytykset. Poronhoitoon olennaisesti vaikuttavaa alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon poronhoidolle tärkeät alueet. Valtion maiden suunnittelun osalta on neuvoteltava asianomaisen paliskunnan edustajien kanssa ja saamelaisten kotiseutualueella Saamelaiskäräjien kanssa sekä koltta-alueella myös Kolttien kyläkokouksen kanssa.

Suunnittelussa on pyrittävä ehkäisemään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Alueiden käyttöä suunniteltaessa tulee varmistaa kulttuuriperintötiedon ajantasaisuus (kulttuuriympäristön ja/tai maiseman kannalta tärkeät alueet tai kohteet, kiinteät muinaisjäännökset tai muut arkeologiset kulttuuriperintökohteet), ja oltava yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon sekä varauduttava tarpeellisiin selvityksiin. Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinais-jäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Määräys koskee myös vedenalaisia muinaisjäännöksiä.

3.2.3 Yleiskaava

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Ote Saariselän yleiskaavasta, joka on hyväksytty valtuustossa 10.11.2011 § 57 ja tullut voimaan 11.6.2014:



RM-2 MATKAILUPALVELUJEN ALUE

Alue on tarkoitettu ensisijaisesti matkailupalveluille ja kaupallisille majoituspalveluille. Kaunispuun huipun matalien maastoon osittain upotettu kammi- tai iglutyypinen erityismajoitusalue. Rakennukset ja tiestö tulee sovittaa huolellisesti maastoon siten, etteivät ne aiheuta maisemallista häiriötä kauko- eikä lähimaisemassa.

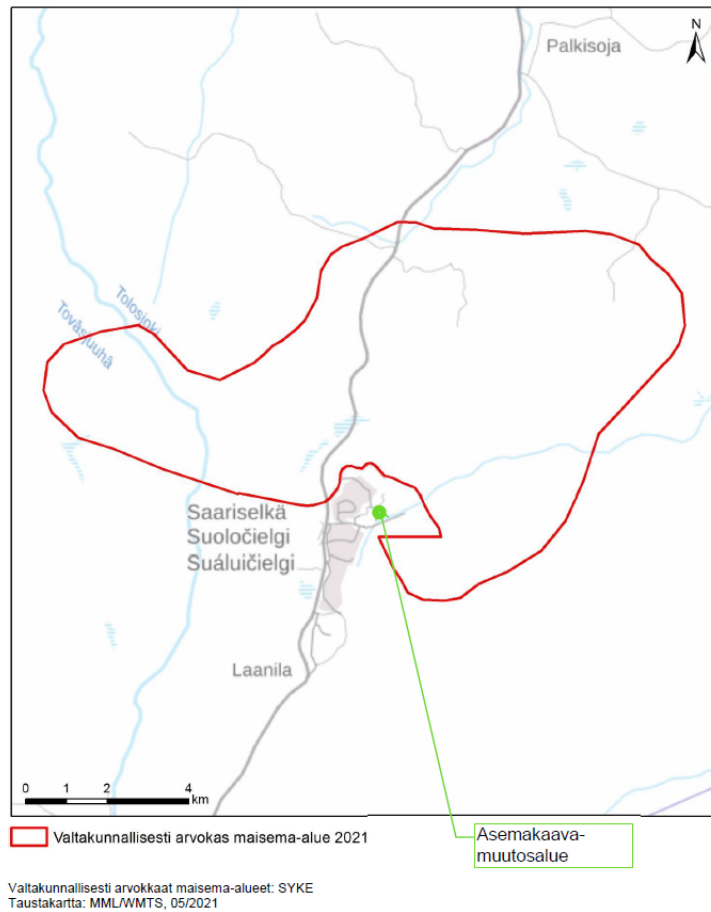
00vp TAVOITTEELLINEN VUODEPAIKKAMÄÄRÄ

00 k-m2 TAVOITTEELLINEN KERROSALAN MÄÄRÄ

Kaavassa osoitetut RM/C, 1, RM-1, RM-2, RA-1, RA-2, AP ja PY-alueet tulee toteuttaa asemakaavan perusteella. Rakennusten tulee keskusta-alueilla jatkaa ja täydentää Saariselän tunturikylämäistä ilmettä rakennusten korkeuksien, massoittelemuotojen ja julkisivumateriaalien osalta. Metsään ja maastoon rakennettaessa tulee ottaa huomioon maiseman ja luonnon erityispiirteet ja rakennukset tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta häiriötä lähi- eikä kaukomaisemassa. Em. alueet tulee liittää vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon, ja viemäriverkoston toiminta-alueen ulkopuolella tulee noudattaa noudattaa ympäristönsuojelulakia sekä kunnallisia määräyksiä. Alueille ei saa sijoittaa pysyviä ohjelmapalveluyritysten poro-, hevos-, tai koiratarhoja.

3.2.4 VAMA-alueet

Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä on Valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue, Kaunispään tunturimaisemat (172)

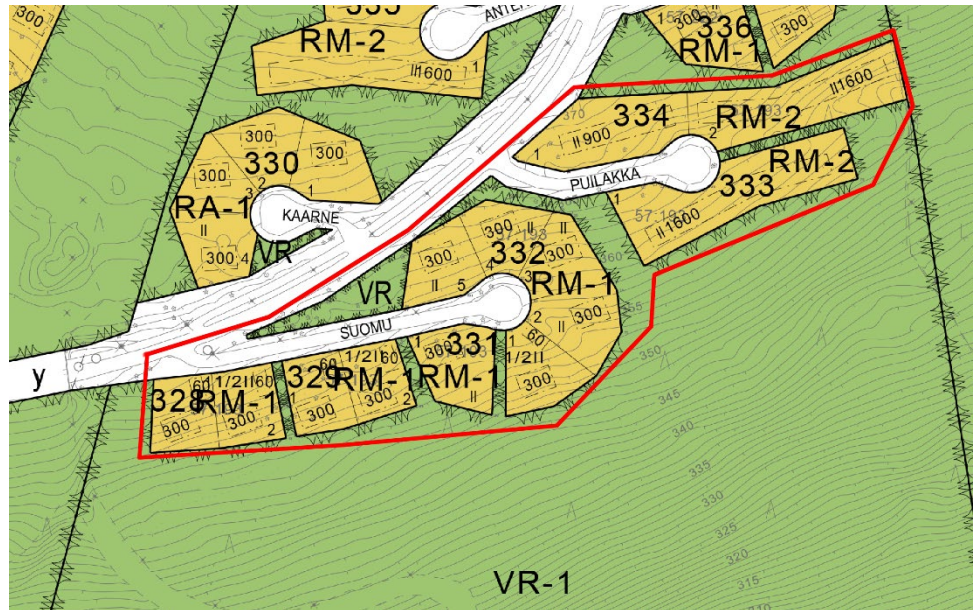


Kaavamuutosaluetta koskevat kaavamerkinnt ja -määräykset:







3.2.5 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty valtuustossa 27.3.2014.

Ote nykyisestä asemakaavasta:



ASEMAKAAVAMERKINNÄT

	Retkeily- ja ulkoilualue.
	Retkeily- ja ulkoilualue. Alueelle voidaan sijoittaa laskettelurinteitä yhdistävät siirtymäreitit.
	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alue on tarkoitettu pääosin kaupallisille majoituspalveluille.
	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alue on tarkoitettu pääosin kaupallisille majoituspalveluille. Rakennustyypit rivitalomaisia tai vastaavalla tavalla kytkettyjä.
300	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
12500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
TIEVANKIEP	Tien tai viheralueen nimi.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1/2k II	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Rakennusalan raja.
	Katu.

3.2.5.1 Asemakaavan toteutuminen

Asemakaavan mukaiset katualueet sekä vesi- ja viemäriverkosto on rakennettu. Suunnittelualueen yläpuolella kortteleissa 336 ja 337 rakentaminen aloitettu sekä muutama jo rakentunut majoitusrakennus.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Inarin kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 5.8.2014. Inarin kunta on käynnistänyt rakennusjärjestyksen uudistamistyön. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut virallisesti nähtävillä v. 2024.

3.2.7 Ympäristönsuojelumääräykset

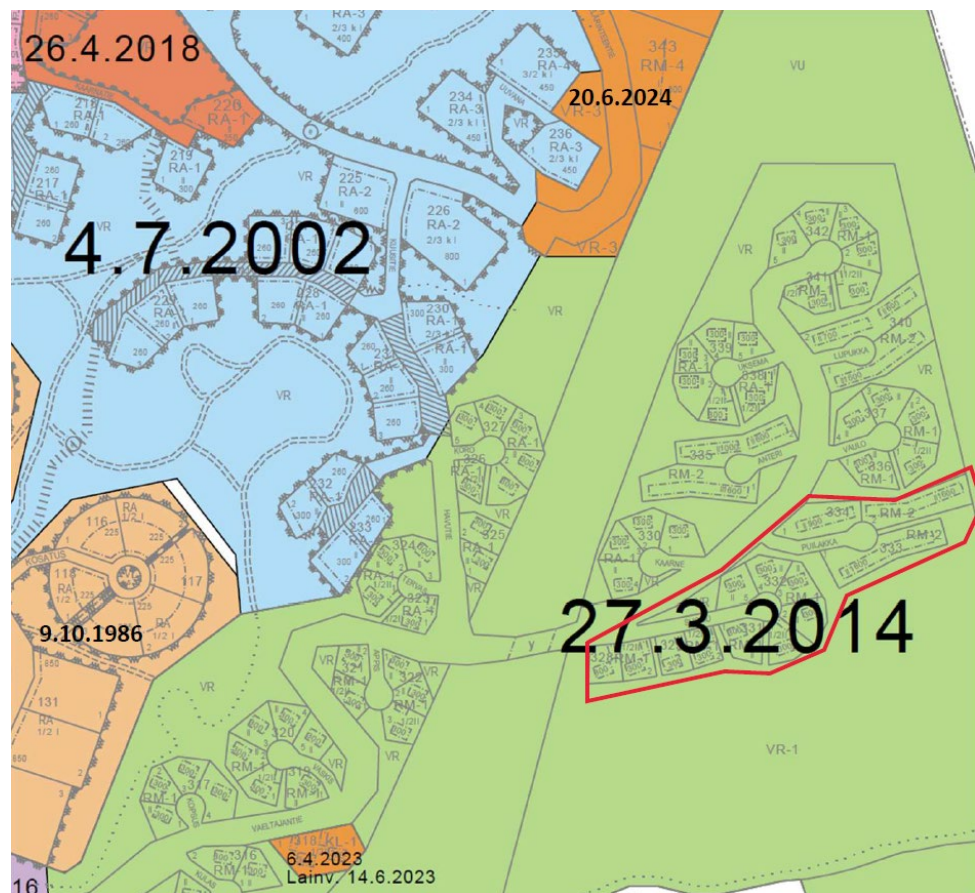
Ympäristönsuojelumääräykset ovat tulleet voimaan 1.10.2009. Määräyksiä on päivitetty vuonna 2014.
Päivitetyt määräykset ovat tulleet voimaan 1.7.2014.

3.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on ajan tasalla.

3.2.9 Lähiympäristön kaavatilanne

Muutosalueen ympäristön asemakaavat on hyväksytty 4.7.2002 ja 9.10.1986 ja uusimpana Etelärinteentien asemakaavan muutos, joka on hyväksytty 20.6.2024 ja saanut lainvoiman 14.8.2024. Suunnittelualueen viereisessä korttelissa 330 on meneillään kaavamuuos.



4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Nykyinen asemakaava mahdollistaa erillisten sekä kytkettyjen, pienimuotoisten majoitusrakennusten rakentamisen RM-korttelialueilla. Maa-alueen haltijan tavoitteena on mahdollistaa hotellirakennuksen sekä pienimuotoisten erillisten ja kytkettyjen majoitusrakennuksen rakentamisen alueelle siten, että rakentaminen pysyy luontevana osana ympäristöä sekä maisemaa. Hotellirakennuksen rakentamista varten asemakaava-alueen tehokkuutta täytyy kasvattaa, samalla huolehtien ettei rakennusten massa muodostu paikkaan sopimattomaksi. Asemakaavan muutos noudattaa Inarin kunnan tavoitetta kehittää sekä tiivistää Saariselän rinnealueen rakentamista.



Havainnekuva alueelle laaditusta suunnitelmasta, näkymä lännestä

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

18.6.2025	Kaavamuutos vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville
21.1. – 20.2.2026	Kaavaluonnos nähtävillä
25.3. – 24.4.2026	Kaavaehdotus nähtävillä

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

- Korttelien yhdistäminen

- Kahden käyttötarkoituksimerkin käyttäminen syntyvässä korttelissa (RM-1 sekä KL-1)
- Kaavatien liittäminen korttelialueeseen
- Hotellirakennuksen rakentamisen mahdollistaminen

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

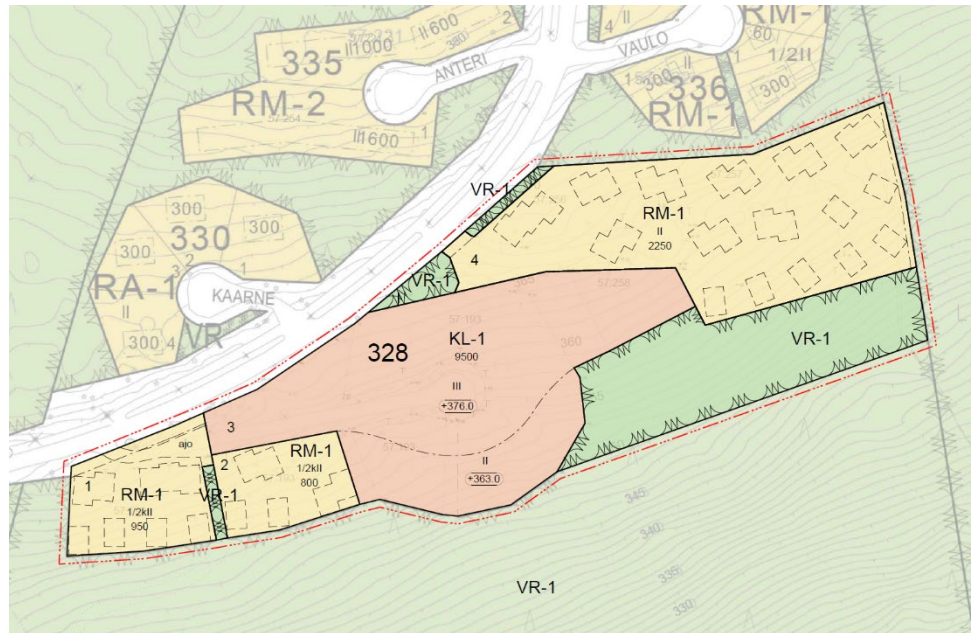
Asemakaavamuutosta laadittaessa esille tulleet asiat:

- Kaavan valmistelussa nousi esiin hotellirakennusten korttelialueen (KL-1) korkeusasemien määrittelyn tarve, joka on toteutettu kaavakartalla siten, että korttelin kerroslukuja on porrastettu rinteeseen mukaisesti, ja lisäksi ylärinteen puoleisen rakennusalalle on määritetty vesikaton ja katolle tulevien laitteiden ylin sallittu korkeusasema
- RM-1- alueita koskevaan kaavamerkintään lisättiin rakennusten minimikokoa määrittävä pinta-alavaatimus, jolla rajataan pois mahdollisuus liian pieniin osiin jakautuvista rakennusmassoista

4.5 Asemakaavatavoitteiden ratkaisut

4.5.1 Korttelit 328, 329, 331, 332, 333, 334

Yhdistetään korttelit 328, 329, 331, 332, 333 ja 334 sekä näiden väliset VR- ja VR-1-alueet yhdeksi kortteliksi 328, joka on jaettu edelleen KL-1- sekä RM-1- alueiksi. Kaavatiet Puilakka ja Suomi liitetään osaksi korttelialueita. Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeuden määrä on 13.500 k-m².



4.5.2 KL-1-korttelialue

KL-1- alueen käyttötapamerkintä mahdollistaa hotellirakennuksen rakentamisen, joka voi samalla sisältää matkailua palvelevia palvelu-, liike- ja kylpylätiloja. KL-1 alueella rakentamista säädellään lisäksi rakennusalaakohtaisesti. Alueen pohjoispuolen rakennusalalle sallitaan kolmen kerroksen rakentaminen, kuitenkin

siten ettei rakentamisen korkeus ylitä korkeuslukemaa +376.0 (N2000). KL-1-alueen eteläreunassa rakentaminen voi olla kaksikerroksista, ja rakennuksen korkeus tulee olla maksimissaan korkeuslukemassa +363.0 (N2000).

Käytetty kerroslukumäärien merkintätapa johtuu siitä, että rinteeseen rakennettaessa maanpinnan tasolla muodostuu usein sekä maata vasten olevia kellarimaista tilaa, että maan pinnan päällä olevia tiloja ja kerrokset limittyvät päällekkäin. Määräyksellä halutaan mahdollistaa porrastettu ja maaston muotoa noudattava rakentaminen, sekä selkiyttää esim. rakentamisluvan yhteydessä tehtävää tulkintaa kerrosten lukumäärästä.

KL-1-alueen rakennusoikeuden määräksi on merkitty 9.500 k-m².

4.5.3 RM-1-korttelialue

RM-1-alueiden käyttötapamerkintä mahdollistaa matkailua palvelevien rakennusten rakentamisen, jotka ovat pääosin kaupallisia majoituspalveluita. Lisäksi alueelle voidaan rakentaa matkailua palveleva ravintolarakennus. Rakentamista on edelleen säädelty siten, että kerrosluku korttelialueilla on II tai 1/2kl. Lisäksi rakennusten koon alarajaa rajoitetaan siten, että rakennusten minimikoko on 45 k-m². RM-1-alueiden rakennusoikeuden määräksi on merkitty 4.000 k-m².

4.5.4 Muut kaavamääräykset

Asemakaavamääräyksissä mahdollistetaan kellarikerroksen sekä useamman kuin yhden kellarikerroksen rakentamisen, mikä johtuu siitä, että rinteeseen porrastetusti rakennettaessa kellarikerrokset saattavat limittyä päällekkäin. Määräyksellä halutaan mahdollistaa porrastettu ja maaston muotoa noudattava rakentaminen, sekä selkiyttää esim. rakentamisluvan yhteydessä tehtävää tulkintaa kellarikerrosten lukumäärästä.

Rakentamista ohjataan kaavamääräyksissä lisäksi mm. autopaikkojen määrän, julkisivu- ja vesikattojen materiaalin ja värityksen osalta, sekä ympäristön huomiointiin liittyvillä määräyksillä.

4.6 Mielipiteet ja niiden huomioiminen

4.6.1 Yleistä kaavoitukseen osallistumisesta ja vuorovaikutusmenettelyistä

Alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Maanomistajat

Kaavoituksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan maanomistajia, kaava-alueen rajanaapureita sekä tiedossa olevia tontinvuokralaisia kirjeitse tai sähköisesti.

Viranomaiset ja yhteisöt

Kaavoituksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta tiedotetaan viranomaisia ja yhteisöjä kirjeitse tai sähköisesti.

Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen tullessa nähtävillä viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot. Tarvittaessa pidetään viranomaisneuvottelut.

4.6.2 Osalliset ja heiltä saadut lausunnot ja mielipiteet kaavoituksen eri vaiheissa

Lausuntopyyntötaho	Kaava vireille ja OAS nähtävillä 18.6.2025	Kaavaluonnos nähtävillä 21.1.-20.2.2026	Kaavaehdotus nähtävillä 25.3.-24.4.2026
Lupa- ja valvontavirasto		X	X
Lapha / Lapin pelastuslaitos		X	X
Arkitisen Lapin ympäristönsuojelu		X	X
Terveystoimintaviranomainen		X	
Saamelaismuseo Siida		X	X
Lapin Liitto		X	X
Inarin Lapin Vesi Oy		X	X
Lapin Elinvoimakeskus			
Rakennustarkastus			
Metsähallitus			
Tunturiverkko Oy			
Saamelaiskäräjät			
Paliskuntain yhdistys			
Ivalon paliskunta			
Inarin Luonnonystävät ry			X
	Kaava vireille ja OAS nähtävillä 18.6.2025	Kaavaluonnos nähtävillä 21.1.-20.2.2026	Kaavaehdotus nähtävillä 25.3.-24.4.2026
Maanomistajat ja vuokralaiset			

Merkintä X = lausuntopyyntötaho antoi lausunnon

4.6.3 Lausuntojen ja lisäselvitysten pohjalta tehdyt muutokset

Kaavamuutosprosessin aikana selostukseen ja kaavakarttaan on tehty muutoksia ja täydennyksiä vaiheittain, kaavaluonnoksesta esillä olleeseen kaavaehdotukseen sekä lopulliseen hyväksyttävään kaavaehdotukseen asti.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana saatujen lausuntojen pohjalta on tehty mm. seuraavia muutoksia:

- Tarkennettu kaavaselostukseen hulevesiä ja sulamisvesiä koskevia osioita, muutettu rakennuslupa- termi rakentamisluvaksi. Lisätty asemakaavakartan kaavamääräyksiin viittaus lakiin rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla (733/2020, 5 §). Täydennetty kaavaselostukseen kuvausta rakentamisen vaikutuksesta alueen ympäristöön. Lisätty luontoselvitys mukaan liitteeksi kaava-aineistoon.
- Lisätty kaavaselostukseen maininnat maakuntakaavan ohjausvaikutusta ja maakuntakaavassa annettuja yleisiä suunnittelumääräyksiä koskien.
- Lisätty asemakaavakarttaan VR-alueiden reunamerkinnot

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saatujen lausuntojen pohjalta on tehty mm. seuraavia muutoksia:

- Korjattu kaavaselostusehdotukseen jääneet edellisen vaiheen kaavaluonnos- termit
- Lisätty kaavaselostuksen kohtaan 5.2 tarkempi kuvaus asemakaavamuutoksen ja valtakunnallisten maankäyttötavoitteiden suhteesta, ja erityisesti miten edistetään tavoitteiden toteutumista painottuen kohtiin:
 - - Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
 - - Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Lisätty kaavaselostuksen kohtaan 5.2 kuvaus kaavamuutoksen suhteesta osayleiskaavaan, ja siitä miten osayleiskaava on ollut ohjeena asemakaavan muutosta laadittaessa.

Lisäksi kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on tehty seuraavia muutoksia:

- Kaavakarttaan on tehty pieniä muutoksia yksittäisten majoitusrakennusten ohjeellisiin rakennusaloihin tonteilla 1, 2 ja 4.
- Kaavaselostukseen lisätty kuvaus muutoksista eri vaiheissa (luku 4.6.3)

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuu Vaeltajantien varteen yksi korttelialue 328. Korttelin suurin rakentamismassa sijoittuu hotellirakennusten korttelialueelle KL-1. Lisäksi alueelle muodostuu kolme matkailua palvelevien rakennusten tonttia pääasiassa majoitustoimintaan keskellä sijaitsevan hotellitontin välittömään läheisyyteen. Retkeily- ja ulkoilualueita on osoitettu ympärille. Asemakaavalla on mahdollista rakentaa alueen majoitusta tukevia matkailupalveluja (asemakaavan palvelu-, liike-, kylpylä ja ravintolatilat), mutta toiminnot tukeutuvat myös Saariselän matkailualueen keskustan palveluihin.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 2,9 ha.

Mitoitus kortteleittain:

Kortteli/alue	Nykyinen kaavan mukainen pinta-ala m2	Kaava-luonnoksen mukainen pinta-ala m2	Pinta-alamuutos m2	Rakennus-oikeusmuutos m2
328	1803	23148	21345	12780
329	1709	0	-1709	-720
331	1093	0	-1093	-300
332	4693	0	-4693	-1560
333	2534	0	-2534	-1600
334	3931	0	-3931	-2500
VR	9545	5629	-3916	0
Katualue	3469	0	-3469	0
YHTEENSÄ	28777	28777	0	6100

5.2 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennusoikeuksissa:

On vaikutusta, rakentamisoikeus kasvaa.

Vaikutukset luontoon ja ympäristöön:

On vaikutusta, n. 3900 m² VR- ja VR-1-alueita liitetään osaksi rakentamiselle varattua korttelialuetta. Kaavamuutoksen tuoma rakentamisalueiden yhdistäminen ja sen myötä luonnollisen alueen menettäminen rakentamisen alle aiheuttaa jonkin verran muutoksia luonnonympäristöön, kuitenkin rakentamisalueiden yhdistämisellä menetettävän VR-1-alueen (Retkeily- ja ulkoilualue) pinta-ala on pieni suhteessa muutosalueeseen ja kaavassa jo rakennettavaksi osoitettuihin alueisiin. VR-1-kaavamerkintä mahdollistaa jo nykyisellään kaavassa olevien kapeahkojen alueiden käytön myös retkeily- ja ulkoilukäytön lisäksi laskettelurinteitä yhdistäville siirtymäreiteille, joten poistuvien VR-1-alueiden merkitys luonnonympäristölle ei ole merkittävä. Asemakaavan muutoksella ei olla ottamassa täysin suojeltua aluetta rakentamisen piiriin, vaan tukeudutaan olemassa olevaan infrastruktuuriin jotta haitalliset vaikutukset kohdistuvat mahdollisimman pienelle alueelle. Lisäksi muutos koskee jo valmiiksi matkailukäyttöön asemakaavoitettua aluetta, joka mahdollistaa jo nykyisellään alueen rakentamisen matkailukäyttöön.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön:

On vaikutusta, erillisten ja kytkettyjen majoituspalvelurakennusten lisäksi yhdelle korttelialueelle sallitaan hotellirakennuksen sijoittaminen.

Vaikutukset kulttuuriympäristöön:

Ei vaikutuksia, koska alueelta ei tunneta muinaisjäänöksiä, eikä alueella ole Lapin kulttuuriympäristöt tutuksi -hankkeen kohteita.

Vaikutukset ihmisiin ja elinoloihin:

Ei vaikutuksia; suunnittelualue tukeutuu edelleen Saariselän keskustan palveluihin.

Vaikutukset työpaikkoihin ja elinkeinoin:

On vaikutusta, kaavamuutoksen myötä mahdollistetaan alueen majoituskapasiteetin lisäämistä, ja muutoksella olisi myös välillisiä taloudellisesti parantavia vaikutuksia alueelle, mukaan lukien rakentamisen aikainen työvoiman tarve.

Vaikutukset poronhoitoon:

Ei vaikutusta.

Vaikutukset liikenteeseen:

Ei vaikutusta.

Vaikutukset kunnallistekniikkaan:

Ei vaikutusta; kunnallistekniikka on jo alueella.

Vaikutukset tulvaan:

Ei vaikutusta.

Vaikutukset hulevesiin:

Kaavamuuotosalueen sijaitessa rinteessä, yläpuolisten tonttien kuivatukseen tulee kiinnittää huomiota aluetta rakennettaessa. Asemakaavamuuotosalueen rinteiden alapuolisella alueella ei ole tontteja joihin valumisvesireitit vaikuttaisivat. Asemakaavamääräyksissä edellytetään uudisrakennusten rakentamislupa-asiakirjoihin sisältyvän hulevesien käsittelysuunnitelma, sekä yläpuolisten tonttien kuivatuksen huomioimisen. Alueella ei ole luontaisia painanteita, joita voitaisiin hyödyntää hulevesien viivyttämiseksi tai imeyttämiseksi. Hulevesien viivyttämiseen ja imeyttämiseen käytettävät ratkaisut tulee ratkaista alueen rakentamisen yhteydessä ja käytettävät ratkaisut esitetään ennen alueen rakentamista.

Vaikutukset pohjavesiin:

Ei vaikutusta.

Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin:

Asemakaavaan liittyvät oleellimmat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Asemakaavan muutoksessa mukana olevat korttelialueet ovat nykyisellään rakentamiselle osoitettua aluetta. Rakentamalla tiiviisti sekä keskittämällä rakennusoikeutta vähennetään rakentamisesta aiheutuvaa haittaa luonto- ja virkistysalueille. Alueen ekologiset yhteydet ja viheralueverkosto säilyvät pääosin ennallaan, ja asemakaavassa ohjattu rakentaminen on toisaalta hotellirakennuksella varatulla korttelin osalla tehokkaampaa, toisaalta erilliselle majoitusrakennuksille varatulla alueella pienimittakaavaisempaa kuin olemassa olevassa asemakaavassa. Tällöin varsinkin erillisten majoitusrakennusten alueella rakennusten väliin jäävät rakentamattomat tilat mahdollistavat luonnonmukaisina rakennettavien tai ennallistettavien tonttien osien muodostumisen. Asemakaavan määräyksissä tonttien rajaaminen aitaamalla on kielletty, sekä edellytetään maaston ennallistamista kulkualueiden ulkopuolella, siellä missä maastoa joudutaan muokkaamaan.

Asemakaavan muutosalueen ympärille sijoittuvat Saariselän rinteiden urheilu- ja virkistysalueet (VU), sekä viheralueet (VR ja VR-1) joihin muutosalueelta on suora yhteys. Muutoksella säilytetään yhteydet vierisiin virkistys- ja viheralueisiin, eikä estetä viheralueverkoston jatkuvuutta.

Lisäksi asemakaava voi pieneltä osaltaan edistää näitä seuraavia tavoitteita:

- Tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle tukeutuen ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulva-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin. Tavoite liittyy myös hulevesien hallintaan.

Asemakaavan suhde maakuntakaavaan:

Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

Asemakaavan suhde yleiskaavaan:

Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

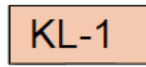
Seuraavat yleiskaavan merkinnät ja määräykset ovat olleet ohjeena asemakaavan muutosta laadittaessa:

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on merkitty kaavamerkinnällä RM-2, Majoituspalvelualue. Alue on tarkoitettu ensisijaisesti kaupalliseen majoitukseen sekä yritysten ja yhteisöjen loma-asunnoille. Lisäksi seuraavat yleiskaavassa annetut RM-2-alueita koskevat määräykset kohdistuvat asemakaavan muutosalueelle: Metsään ja maastoon rakennettaessa tulee ottaa huomioon maiseman ja luonnon erityispiirteet ja rakennukset tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta häiriötä lähi- eikä kaukomaisemassa. Em. alueet tulee liittää vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon. Yleiskaavassa on lisäksi merkinnät tavoitteellisesta vuodepaikkamäärästä (1200vp), sekä tavoitteellisesta kerrosalan määrästä (24.000 k-m²).

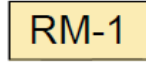
Asemakaavamuutoksessa yleiskaavan ohjaava vaikutus on huomioitu siten, että asemakaavan alueiden käyttötarkoitus noudattaa yleiskaavassa osoitettua käyttötarkoitusta. Rakennusten sijoittelusta maastoon nähden sekä massoitte- lun vaikutuksesta kaukomaisemaan on tehty selvitys, minkä pohjalta vaikutuksia voidaan arvioida. Asemakaavamuutos edistää osaltaan koko RM-2-alueen tavoitetta vuodepaikka- sekä kerrosalamäärästä. Ennen asemakaavamuutosta koko RM-2-alueen yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä on 20.100 k-m². Asemakaavamuutoksen myötä yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä koko RM-2-alueella on 26.200 k-m², jolloin tavoitteellinen kerrosalan määrä täyttyy, mutta ei merkittävästi ylitä koko alueen kerrosalamäärään nähden.

5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT



Hotellirakennusten korttelialue.
Alueelle voidaan sijoittaa myös matkailua palvelevia palvelu-, liike- ja kylpylätiloja.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Alue on tarkoitettu pääosin kaupallisille majoituspalveluille.
Rakennusten minimikoko on 45 k-m².
Alueelle saa sijoittaa myös ravintolarakennuksen.



Retkeily- ja ulkoilualue.
Alueelle voidaan sijoittaa laskettelurinteitä yhdistävät siirtymäreitit.



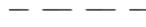
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Katu.



ajo

Ohjeellinen ajoyhteys.

320

Korttelin numero.

3

Ohjeellisen tontin numero.

2200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/2k II

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.



Ohjeellinen rakennusala.

+380.0

Rakennuksen vesikaton sekä vesikaton yläpuolella olevien ilmanvaihtolaitteiden ja muiden laitteiden ylin sallittu korkeusasema (N2000).

ASEMAKAAVAN YLEISET MÄÄRÄYKSET

Korttelialueilla kellariin saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Useamman kuin yhden kellarikerroksen rakentaminen on sallittu. Pysäköintitilat sekä tekniset tilat kellarissa saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

RM-1 ja KL-1-korttelialueilla rakennukset saa rakentaa kiinni korttelin rajaan asti, ellei kaavamerkinnoin ole muutoin osoitettu.

Asemakaavan korttelialueelle on rakennettava autopaikkoja vähintään:

0,5 ap/huoneisto

Pysäköintipaikat tulee sijoittaa pääosin rakennusten kellarikerrokseen.

Korttelien autopaikat voidaan sijoittaa keskitetysti yhteen tai useampaan kortteliin. Maan pinnalle rakennettavat pysäköintialueet tulee jäsentää max. 20 auton ryhmiin istutuksin tai vastaavin keinoin.

Sähköajoneuvojen latauspisteitä ja latauspistevalmiuksia tulee rakentaa minimissään voimassa olevien määräysten mukaan (Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä, SDK 733/2020, 5 §).

Pelustusreitit tulee toteuttaa siten, että hälytysajoneuvot pääsevät tarvittaessa uloskäyntien ja varateiden läheisyyteen.

Valumavesireitit sekä ylärinteen puolella olevien tonttien kuivatus tulee huomioida rinnealueen rakentamisessa. Uudisrakennusten rakentamislupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma.

Alueen suunnittelussa ja käytössä on huolehdittava, ettei toiminnasta aiheudu haittaa ympäröivälle alueelle ja poronhoidolle. Tontteja ei saa aidata.

RAKENTAMISEN LAATUA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon etteivät ne aiheuta häiritseviä heijastuksia tai häikäisyä lähi- ja kaukomaisemaan.

Rakennusten julkisivujen yhtenäisten, samaan suuntaan peilaavien lasipintojen pituusmitta on max. 15 metriä.

Alueelle rakennettavan valaistuksen on sovittava alueen luonteeseen. Valaistus tulee toteuttaa siten, ettei valaistus häiritse kaukomaisemassa. Valaisintolppien enimmäiskorkeus on 4 metriä.

Rinnemuodon tarpeentota muuttamista pengertämällä tulee välttää. Rakennukset, tiestö, teknisen infrastruktuurin rakentaminen, pysäköintialueet ym. vastaavat rakenteet tulee istuttaa maastokorkeuksiin huolellisesti. Yhdyskuntatekniset verkostot on rakennettava katujen ja kulkuteiden alle.

Ajoteihin ja kulkupolkuihin ym. liittyvät vähäiset leikkaukset ja pengerrykset on sopeutettava ympäristöön ja palautettava kulkuteitä lukuunottamatta luonnontilaa vastaaviksi.

Maastoon rakennusaikana tulleet vauriot tulee korjata luonnontilaa vastaavaksi esim. siirtokuntapeitteellä.

Rakennusten julkisivujen väreissä tulee käyttää maanläheisiä harmaan ja ruskean sävyjä.

Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla puuta tai kiveä. Parvekkeissa tulee käyttää puuta palomääräyksiensä sallimissa rajoissa.

Kattomateriaalin sävyn tulee olla tumma ja kiiltoasteeltaan himmeä. Viherkattojen käyttäminen on myös sallittu. Kattojen näkyvien tukirakenteiden tulee olla puuta.

5.4 Nimistö

Kadunnimet Suomu ja Puilakka poistuvat käytöstä.

6 Asemakaavan toteutus

Asemakaava ohjaa maankäyttöä ja rakentamista alueella sen saatua lainvoiman. Tontille on laadittu rakentamissuunnitelma, joka mahdollisesti tulee täytäntöön, mikäli kaava saa lainvoiman.

Lisätiedot

Inarin kunta

Venla Jomppanen
Kaavoitusinsinööri
+358 40 621 3823
venla.jomppanen@inari.fi

Kaava-asiakirjojen valmistelu:

Studio Puisto Arkkitehdit Oy
Sami Logren
Arkkitehti SAFA
+358 40 835 6493
sami@studiopuisto.fi