

Kolarin kunta
c/o kunnanhallitus
Isopalontie 2
95900 Kolari
kirjaamo@kolari.fi

LAUSUNTO 31.10.2022

Ylläsjärven asemakaavan laajennus, koskien tilaa 273–893–10–1.

Ylläsjärven asemakaavan laajennus koskien tilaa 273–893–10–1 ei ole kaikilta osin Tunturi-Lapin Vesi Oy:n toiminta-alueella. Toiminta-alueen tulee vahvistaa tällä alueella Kolarin kunta. Toiminta-alueen vahvistaminen tulee tehdä ennen verkostojen rakentamista.

Vesihuoltolain 6, 7 ja 8 §:n mukaan alueelle, jossa toteutuu vesihuollon järjestämisvelvollisuus eikä vesihuoltoa voida muilla tavoin toteuttaa, tulee vahvistaa vesihuoltolaitoksen toiminta-alue, mikäli toiminta-alueen vahvistamiselle vesihuoltolaissa esitetyt muut edellytykset ja vaatimukset täyttyvät.

Tunturi-Lapin Vesi Oy edellyttää, että kaavan laatija pyytää viranomaiselta selvityksen suunnitteilla olevan kaava-alueen mahdollisista vaikutuksesta yhtiön Ylläsjärven toiseen, Tunturipalon, päävedenottamoon.

Pyydämme ystävällisesti huomioimaan asemakaavaa jo laadittaessa toiminta-alueellamme olevat valmiit kunnallistekniikka rakennelmamme ja niiden sijainnit, jotta suunnitteilla oleva kaava-alue voidaan liittää näihin olemassa oleviin rakenteisiin järkevästi. Näin ollen suunnitteilla olevalle asemakaava alueelle voidaan varmistaa tarvittavat kunnallistekniikka rakennelmat tarkoituksenmukaisesti, niin teknisesti kuin kustannustehokkaastikin. Kaavassa on osoitettava ja varattava riittävä varaus vesihuollon rakentamiseen sekä osoitettava lupa sijoittaa rakennelmat suunnittelualueelle.

Onnistuneen lopputuloksen varmistamiseksi on kunnallistekniikka tarkoituksenmukaisinta rakentaa samassa yhteydessä muun infran (tiet ja sähkö) kanssa. Tämän lisäksi vesihuollon suunnittelemiselle sekä sopimukselle rakentamisesta, että itse rakentamiselle on varattava tarpeeksi aikaa, jotta saavutetaan kaikkia osapuolia tyydyttävä lopputulos.

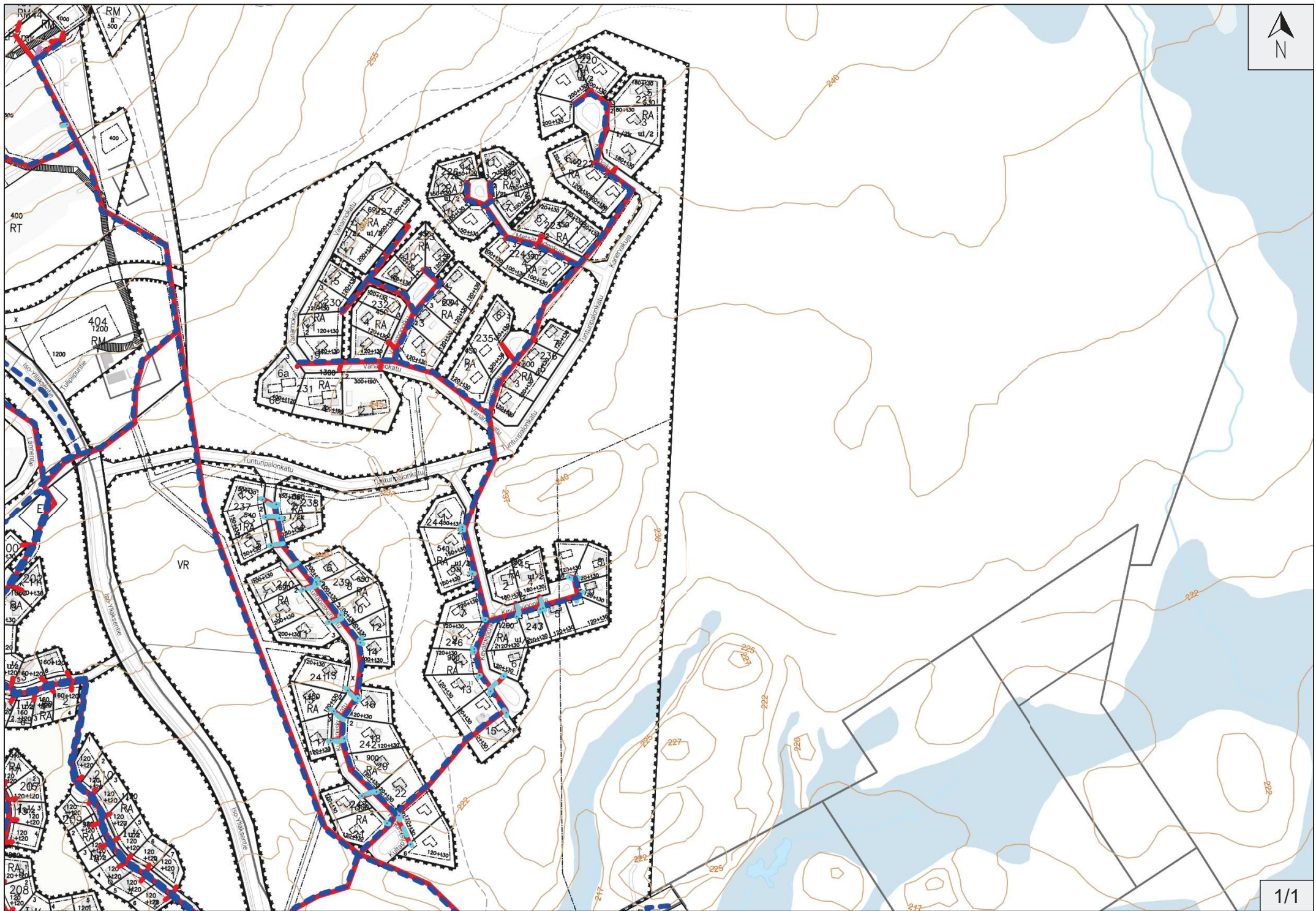
Kaava-alueelle rakennettavan vesihuollon synnyttämän maan arvon nousun ensisijaisena hyödyn saajana on joku muu kuin alueella toimiva vesihuoltolaitos. Tästä syystä hankkeen varmistamiseksi ja yleisesti hyväksytyyn toimintatavan mukaisesti, arvon nousun ensisijainen hyödynsaaja (hankkeeseen ryhtyvä), erilliseen sopimukseen perustuen, (esim. liittymismaksuperusteisesti) on lähtökohtaisesti velvollinen aina rahoittamaan vesihuolto jo rakentamisvaiheessa.

Ohessa linjakartta- sekä toiminta-alueotteemme suunnitelma-alueesta, jossa näkyy tämänhetkinen tilanne linjojen osalta toiminta-alueellamme.

Ystävällisin terveisin!
Mikael Mannersuo
toimitusjohtaja
Tunturi-Lapin Vesi Oy
P. 040 556 2134
mikael.mannersuo@tunturilapinvesi.fi
www.tunturilapinvesi.fi

LIITTEET

Karttaote suunnittelualueesta liite 1
Karttaote toiminta-alueesta liite 2



01.11.2022

Kolarin kunnanhallitus

Isopalontie 2

95900 Kolari

MAANOMISTAJAN LAUSUNTO KOSKIEN YLLÄSJÄRVEN ASEMAKAAVAN LAAJENNUSTA, TILA 273-893-10-1

omistaa ja hallitsee kiinteistöä numero korttelissa 221, osoitteessa joka sijaitsee kyseessä olevan asemakaavan laajennusalueen välittömässä yhteydessä. Viitaten Kolarin kunnanhallituksen kuulutukseen 5.10.2022 ”Ylläsjärven asemakaavan laajennuksen, koskien tilaa 273-893-10-1, vireilletulo” lausumme asianosaisena mielipiteenämme seuraavaa:

osti kiinteistön vuonna 2005. Tuolloin kiinteistöön välittömästi rajoittuvalla itäpuolisella alueella, eli nyt käsittelyssä olevalla suunnittelualueella, oli voimassa Kolarin kunnanvaltuuston 1.3.2004 hyväksymä Kolarin 2. kunnanosan Ylläsjärven asemakaava ja alue oli osoitettu retkeily- ja ulkoilualueiksi (VR).

Ostohetkellä meille oli tärkeää, että kiinteistön ympärillä on vapaata luontoa ja puustoa sekä yksityisyyttä ja rauhaa. Uuden kaavamuutoksen ei tule heikentää näitä ostohetken päätöksenteon perusteena olleita asioita.

Suunnittelualue rajoittuu idässä Pallas-Yllästunturin kansallispuistoon ja on luonnonmukaisuudeltaan ainutlaatuisia. Näin ollen on tärkeää, että alueen suunnittelutyössä huomioidaan, että (i) riittävä tila varataan vain retkeily ja ulkoilukäyttöön, (ii) alueen luonnonmukaisuutta ja herkkää maastoa vaalitaan, (iii) alueen kortteli- ja tonttijaon on riittävän väljä ja luonnon huomioiva ja (iv) mahdollisten uusien loma-asuntojen suunnitteluvaatimukset kunnioittavat alueen henkeä.

Konkreettisina kaavan laajennusalueen suunnittelulähtökohtina esitämme seuraavaa:

1. Nykyisen Tunturipalon mökkialueen ja suunnittelualueen väliin on varattava tila ulkoilureitille. Ainoa Tunturipalon mökkialueen läpi etelä-pohjoinen suunnassa kulkeva ulkoilu/latureitti sijaitsee tällä hetkellä hiihtokeskukseen johtavan kantatien 9392 ja Vanamonkadun välissä. Reitiltä on noin 1,2 kilometriä ehdotetun suunnittelualueen länsireunaan. Koska kyseessä on loma-asuntoalue eikä mikään kaupunkitaajama, tarvitaan suunnittelualueen länsilaitaan ehdottomasti uusi alueen poikki kulkeva ulkoilureitti, jotta kulku tunturialueen ulkoilu- ja latureiteille mahdollistuu joustavasti. Tätä ulkoilureittiä on ehdotettu jo aikaisemmassa vaiheessa (Ylläksen osayleiskaavan muutos, kaavaluonnos 13.9.2021). Tämä uusi reitti tulee linjata niin, että, että kulkureitin ja korttelin 221 (ja mahdollisten uusien itäpuolisten korttelien) väliin jää riittävästi puustoa takaamaan luonnonrauhaa.

2. Suunnittelualue on osayleiskaavassa osoitettu tiiviin lomarakentamisen loma-asuntoalueeksi (RA-1) Alue tulee yleiskaavan mukaan asemakaavoittaa ja aluetehokkuuden tulee olla välillä 0,03...0,05. Esitämme, että tästä vaatimuksesta pitää tinkiä väljemmän alueen toteuttamiseksi.

Suunnittelualan kaavoituksessa tulee noudattaa väljää kortteli- ja tonttijakoa, joka huomioi alueen luonnon herkkyyden. Nykyisellä Tunturipalon kaava-alueella Kanervakujan varrella oleva kortteli 221 on toteutettu väljällä jaolla, ja tontit ovat myös riittävän kokoisia, yli 2000 m², jolloin loma-asunnot asettuvat hyvin tunturimaastoon. Esitämme vastaavan tyyppistä väljää kaavoitusta alueelle. Tunturipalon alueen länsilaidalla, Vanamonkadun varrella oleva tonttialue, on toteutettu mielestämme alueelle sopimatonta liian tiivistä tonttisuunnittelua, joka ei sovi alueen tunturihenkeen.

Suunnittelualan koillisnurkassa sijaitsee rinneyhtiön vesivarastona käytettävä aidattu tekoallas. Esitämme, että nykyisen kaava-alueen itäreunan (Kanervakuja, kortteli 221) ja kyseisen tekoaltaan välinen alue varataan kohdassa yksi esitetylle ulkoilu/latureitille. Asuinkorttelin sijoittaminen ko. alueelle ei pienen tilan takia ole mielekästä.

3. Suunnittelualueelle rakennettavien uusien loma-asuntojen pitää maisemoitua ympäröivään luontoon. Esitämme, että kaavaan sisällytetään riittävät vaatimukset loma-asuntojen ulkonäölle, jotta ne maisemoituvat hyvin herkkää tunturimaisemaan. Ehdotamme esimerkiksi seuraavia rajoituksia: Vain harjakattoisia rakennuksia, ei pulpetti- tai vastaavia ratkaisuja. Korkeintaan kaksi kerrosta (asuinkerros ja parvi). Yksi talo tai paritalo per tontti, ei rivitaloja. Julkisivuväriyty maastoon sopiva harmaasävy, pintamateriaalina kelo tai hirsi.
4. Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu tärkeäksi tai pohjaveden hankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi (pv). Alueella rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot. Alueelle mahdollisesti rakennettavien loma-asuntojen lämmitysratkaisut pitää näin ollen toteuttaa ilmalämpöpumpuilla ja/tai sähkölämmityksellä, joka nykyisen energiakriisin aikana ei ole millään muotoa järkevää. Esitämme, että kunnanhallitus selvittää mahdollisuuksia nykyisen pohjavesialueen rajan siirtämiseen suunnittelualan itärajalle (noin 500 metriä), joka mahdollistaisi maalämpöratkaisut alueelle. Alueen koillisnurkan tekoaltaalla on jo toteutettu laajoja kaivuutöitä, jotka mahdollisesti vahingoittavat pohjavesiä maalämmön porakaivojen veroisesti. Vaihtoehtoisesti on selvitettävä kaukolämpöratkaisun toteutusta alueelle.

Kunnioittavasti,

KANNANOTTO KOSKIEN VIREILLETULOVAIHEEN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAA YLLÄSJÄRVEN ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA JA LAAJENNUKSESTA

Me Kevätipponkujan kiinteistöjen omistajat esitämme yhteisenä kannanottona Ylläsjärven asemakaavan muutokseen ja laajennukseen seuraavaa:

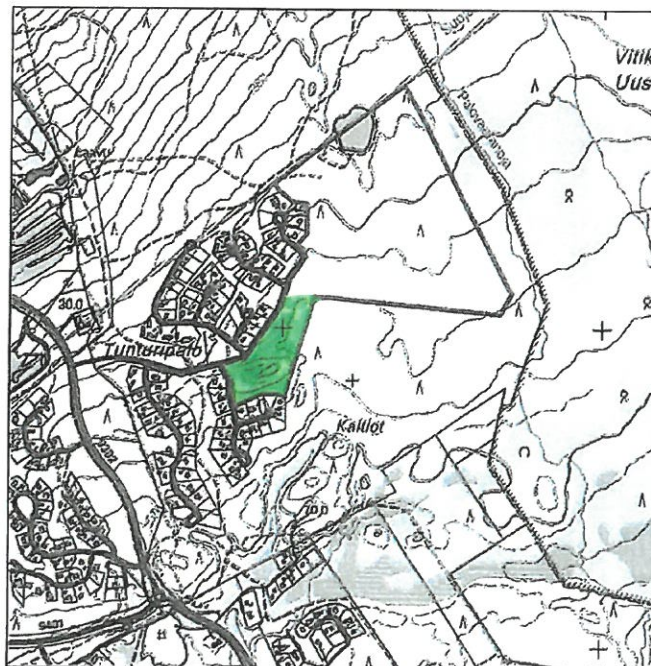
1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (6.7.2022) karttaotteeseen vihreällä merkattu alue (kuva alla) tulee säilyttää virkistysalueena (VR) kuten se on 2004 voimaantulleessa asemakaavassa.

2. Kevätipponkujan pohjoispuolella sijaitseva korkea ja jyrkkäpiirteinen "harjanne" on luonnon monimuotoisuuden ja maiseman kannalta erityisen tärkeä ja ainutlaatuinen. Harjanteella kasvaa poikkeuksellisen suurta ja vanhaa mäntymetsää, mikä on luonto- ja maisema-arvoiltaan merkittävää. Mikäli harjanteelle tai sen lähiympäristöön sallittaisi kaavoitettavan rakennuspaikkoja on hyvin todennäköistä, että

- a) Alueen merkittävät luonto- ja maisema-arvot menetetään.
- b) Rakennuspaikkojen, rakennuspihapiirien ja niiden edellyttämien liikennealueiden rikkoessa kokonaisuuden jäljelle jäävä puusto ei tulisi kestäämään normaaliakaan syysmyrskyä ja hulevesien aiheuttama eroosiovaara harjanteella ja sen lähiympäristössä olisi vähäistä suurempi.
- c) Voimassa olevan asemakaavan RA-rakennuspaikat ja suunnittelualueen muut osat ovat loivarinteistä metsämaastoa, joten harjanne poikkeaisi rakennusalueena huomattavasti muista alueen rakennuspaikoista. Rakennuspaikkojen ja niiden edellyttämien liikennealueiden maaperään kohdistuva maamassojen leikkaus- ja läjitystarve olisi merkittävä, jonka seurauksena menetettäisi harjanteen luonto- ja maisema-arvot.

3. Kevätipponkujan kiinteistöjen asukkaille on tontinmyyntihetkellä Metsähallituksen/Laatumaa puolesta vakuutettu ja vannotettu, että harjanteelle ei tulla myöhemmin osoittamaan rakennuspaikkoja. Tämä on ollut tontin ostoperuste ja vaikuttanut rakennettujen asuntojen arkkitehtoniseen suunnitteluun mm. siten että isot ikkunat on sijoitettu harjanteen puolelle. On selvää, että uusien rakennuspaikkojen sijoittaminen harjanteelle Kevätipponkujan yläpuolelle tulisi laskemaan olemassa olevien kiinteistöjen arvoa huomattavasti.

Alla olevassa kuvassa on karttaote osallistumis- ja arviointisuunnitelman suunnittelualueen rajauksesta, johon on vihreällä osoitettu alue joka on säilytettävä virkistysalueena kuten se on voimassa olevassa asemakaavassa.



Alla on karttaote voimassa olevasta asemakaavasta, johon on merkattu mielipiteiden jättäjien osoitteet.

Ylläsiärvellä 25.10.2022

Kevätpiiponkuja

kiinteistönomistajien valtuuttamana