

VASTINEET

KOLARIN KUNTA

YLLÄSJÄRVEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Ylläsjärven asemakaavan muutoksen ja laajennuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma koskien kiinteistöä 273-893-10-1 on ollut nähtävillä 12.10.-10.11.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on saatu kaksi mielipidettä sekä yksi lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt näihin vastineet.

Lausunnot

Lausunto/mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Tunturi-Lapin Vesi Oy:n lausunto (31.10.2022):</p> <p>Ylläsjärven asemakaavan laajennus koskien tilaa 273-893-10-1 ei ole kaikilta osin Tunturi-Lapin Vesi Oy:n toiminta-alueella. Toiminta-alueen vahvistaa tällä alueella Kolarin kunta. Toiminta-alueen rajaus tulee tehdä ennen verkostojen rakentamista.</p> <p>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.</p> <p>Tunturi-Lapin Vesi Oy edellyttää, että kaavan laatija pyytää viranomaiselta selvityksen suunnitteilla olevan kaava-alueen mahdollisista vaikutuksesta yhtiön Ylläsjärven toiseen, Tunturipalon, päävedenottamoon.</p> <p>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.</p> <p>Onnistuneen lopputuloksen varmistamiseksi on kunnallistekniikka tarkoituksenmukaisinta rakentaa samassa yhteydessä muun infran (tiet ja sähkön) kanssa. Tämän lisäksi vesihuollon suunnittelemiselle sekä sopimukselle rakentamisesta, että itse rakentamiselle on varattava tarpeeksi aikaa, jotta saavutetaan kaikkia osapuolia tyydyttävä lopputulos.</p> <p>Kaava-alueelle rakennettavan vesihuollon synnyttämän maan arvon nousun ensisijaisena hyödyn saajana on joku muu kuin alueella toimiva vesihuoltolaitos. Tästä syystä hankkeen varmistamiseksi ja yleisesti hyväksytyin</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kolarin kunta pyytää kaavasta tarvittavat lausunnot kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa.</p>

VASTINEET 22.11.2022

Lausunto/mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>toimintatavan mukaisesti, arvonnousun ensisijainen hyödynsaaja (hankkeeseen ryhtyvä), erilliseen sopimukseen perustuen, (esim. liittymismaksuperusteisesti) on lähtökohtaisesti velvollinen aina rahoittamaan vesihuolto jo rakentamisvaiheessa.</p> <p>Ohessa linjakartta- sekä toiminta-alueotteemme suunnitelma-alueesta, jossa näkyy tämänhetkinen tilanne linjojen osalta toiminta-alueellamme.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Mielipide A (1.11.2022):</p> <p>Kiinteistö Oy Luppokelo 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, vireille-tulo" lausumme asianosaisena mielipiteenämme seuraavaa:</p> <p>--- osti kiinteistön --- vuonna 2005. Tuolloin kiinteistöön välittömästi rajoittuvalla itäpuolisella alueella, eli nyt käsitteilyssä olevalla suunnittelualueella, oli voimassa Kolarin kunnanvaltuuston 1.3.2004 hyväksymä Kolarin 2. kunnanosan Ylläsjärven asemakaava eli alue oli osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR).</p> <p>Ostohetkellä meille oli tärkeää, että kiinteistön ympärillä on vapaata luontoa ja puustoa sekä yksityisyyttä ja rauhaa. Uuden kaavamuutoksen ei tule heikentää ostohetken päätöksenteon perusteena olleita asioita.</p> <p>Suunnittelualue rajoittuu idässä Pallas-Yllästunturin kansallispuistoon ja on luonnonmukaisuudeltaan ainutlaatuista. Näin ollen on tärkeää, että alueen suunnittelytyössä 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.</p> <p>Konkreettisine kaavan laajennusalueen suunnittelulähtökohtina esitämme seuraavaa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 kantatie 9392 ja Vanamokadun 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 	<p>Mielipiteet pyritään huomioimaan mahdollisuuksien mukaan kaavaluonnosvaiheessa.</p>

VASTINEET 22.11.2022

Lausunto/mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>13.9.2021). Tämä uusi reitti tulee linjata niin, että, että kulkureitin ja korttelin 221 (ja mahdollisten uusien itäpuolisten korttelien) väliin jää riittävästi puustoa takamaan luonnonrauhaa</p> <p>2. Suunnittelualue on osayleiskaavassa osoitettu tiiviin lomarakentamisen loma-asuntoalueeksi (RA-1) Alue tulee yleiskaavan mukaan asema-kaavoittaa ja aluetehokkuuden tulee olla välillä 0,03..0,05. Esitämme, että tästä vaatimuksesta pitää tinkiä väljemmän alueen toteuttamiseksi.</p> <p>Suunnittelualueen 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.</p> <p>Suunnittelualueen koilisnurkassa sijaitsee rinneyhtiön vesivarastona käytettävä aidattu tekoallas. Esitämme, että nykyisen kaava-alueen itäreunan (Kanervakuja, kortteli 221) ja kyseisen tekoaltaan välinen alue varataan kohdassa yksi esitetulle ulkoilu/latureitille. Asuinkorttelin sijoittaminen ko. alueelle ei pienen tilan takia ole mielekästä.</p> <p>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 (asuin kerros ja parvi). Yksi talo tai paritalo per tontti, ei rivitaloja. Julkisivuväritys maastoon sopiva harmaasävy, pintamateriaalina kelo tai hirsi.</p> <p>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 suunnittelualueen itärajalle (noin 500 metriä),joka mahdollistaisi maalämpöratkaisut</p>	<p>Pohjavesialueen laajuuden määrittämisestä ja luokittelusta vastaa alueellinen ELY-keskus.</p>

VASTINEET 22.11.2022

Lausunto/mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>alueelle. Alueen koillisnurkan tekoaltaalla on jo toteutettu laajoja kavuutöitä, jotka mahdollisesti vahingoittavat pohjavesiä maalämmön porakaivojen veroisesti. Vaihtoehtoisesti on selvitettävä kaukolämpöratkaisun toteutusta alueelle.</p>	<p>Esitetyt ehdotukset pyritään huomioimaan mahdollisuuksien mukaan asemakaava valmisteltaessa.</p>
<p>Mielipide B (25.10.2022):</p> <p>Me --- kiinteistöjen omistajat esitämme yhteisenä kannanottona Ylläsjärven asemakaavan muutokseen ja laajennukseen seuraavaa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (6.7.2022) karttaotteeseen vihreällä merkattu alue (kuva alla) tulee säilyttää virkistysalueena (VR) kuten se on 2004 voimaantulleessa asemakaavassa. 2. Kevätpiiponkujan 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 <ol style="list-style-type: none"> a) Alueen merkittävät luonto- ja maisema-arvot menetetään. b) Rakennuspaikkojen; rakennuspihapiirien ja niiden edellyttämien liikennealueiden rikkoessa kokonaisuuden jäljelle jäävä puusto ei tulisi kestämään 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. Kevätpiiponkujan kiinteistöjen asukkaille on tontinmyyntihetkellä Metsähallituksen/Laatu-maa puolesta vakuutettu ja vannotettu, että harjanteelle ei tulla myöhemmin osoittamaan rakennuspaikkoja. Tämä on ollut tontin ostopöytä ja vaikuttanut rakennettujen asuntojen arkkitehtoniseen suunnitteluun mm. siten, että isot ikkunat on sijoitettu harjanteen puolelle. On selvää, että uusien rakennuspaikkojen si- 	<p>Mainittu alue on vuonna 2008 hyväksytyssä osayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi.</p>

VASTINEET 22.11.2022

Lausunto/mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>joittaminen harjanteelle Kevätpiiponkujan yläpuolelle tulisi laskemaan olemassa olevien kiinteistöjen arvoa huomattavasti.</p> <p>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.</p> <p>(Karttaote alkuperäisessä mielipiteessä)</p>	<p>Mielipiteet pyritään mahdollisuuksien mukaan huomioimaan asemakaava valmisteltaessa. Alueelta laaditaan ennen kaavaluonnosvaihetta myös luontoselvitys, jonka tulokset huomioidaan kaavaluonnoksessa.</p>

Turussa 9.2.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.