

KOLARIN KUNTA

YLLÄSJÄRVEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



9.2.2023

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot.....	5
1.1. Tunnistetiedot.....	5
1.2. Kaava-alueen sijainti.....	5
1.3. Kaavan tarkoitus.....	6
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
Alueen yleiskuvaus.....	7
Luonnonympäristö ja maisema.....	7
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	8
Rakennettu ympäristö.....	8
Palvelut ja virkistys.....	8
Maanomistus.....	8
Tekninen huolto.....	8
Liikenne.....	8
2.2. Suunnittelutilanne.....	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	8
Maakuntakaava.....	9
Yleiskaava.....	10
Asemakaava.....	13
Rakennusjärjestys.....	14
Luontoselvitys.....	14
Kaavan pohjakartta.....	14
Rakennuskiellot.....	15
3. Suunnittelun vaiheet.....	16
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....	16
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	16
Viranomaisyhteistyö.....	16
Osalliset ja vireilletulo.....	16
Kaavaluonnos.....	16
Kaavaehdotus.....	17
Kaavan hyväksyminen.....	17

4. Asemakaavan kuvaus	18
4.1. Kaavan rakenne	18
Mitoitus	18
Palvelut	18
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
4.2. Aluevaraukset	19
Korttelialueet	19
Virkistysalueet	19
Liikennealueet	19
4.3. Asemakaavan vaikutukset	19
Poikkeaminen oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta	20
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan	22
4.4. Ympäristön häiriötekijät	24
4.5. Nimistö	24
5. Asemakaavan toteutus	25
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	25
5.3. Toteutuksen seuranta	25

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake (lisätään kaavaehdotusvaiheessa)
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta- ja määräykset
- 4) Muistio aloitusvaiheen työneuvottelusta 13.10.2022
- 5) Luontoselvitys
- 6) Arkeologinen inventointi
- 7) Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
- 8) Vastine osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuun palautteeseen

Taustamateriaali:

- Vireillä olevan Ylläksen osayleiskaavan uudistamisen yhteydessä laaditut luonto- ja maisemaselvitykset (Sweco, 2021).
- Ylläksen osayleiskaavan muutos, kaavaselostus (Pöyry, Nordic Marketing, 2008).

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	9.2.2023	Käsitelty Kolarin kunnanhallituksessa __.__.2023 § __
1.0	Kaavaehdotus	__.__.2023	Käsitelty Kolarin kunnanhallituksessa __.__.2023 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KOLARIN KUNTA YLLÄSJÄRVEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Asemakaavan muutos koskee:

Voimassa olevan asemakaavan mukaisia retkeily- ja ulkoilualueita.

Asemakaavan laajennus koskee:

Osaa kiinteistöä 273-893-10-1 KOLARIN VALTIONMAA, YLLÄS

Asemakaavan laajennuksella muodostuu:

Loma-asuntojen korttelialuetta, lähivirkistysaluetta, retkeily- ja ulkoilualuetta sekä katualuetta.

Suunnitteluorganisaatio

Asemakaavan laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	5.10.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	12.10. – 10.11.2022
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	__.__. – __.__.2023
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__.__ – __.__.2023
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.2023

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kolarin kunnassa, Ylläsjärven kylän Tun- turipalossa, noin puolentoista kilometrin päässä Ylläs Ski Resortin hiihtokeskuksesta. Ylläsjärven palvelut sijaitsevat noin 4,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta etelään, ja Äkäslompolon palveluihin on matkaa noin 14 kilometriä. Suunnittelualue koostuu osasta kiinteistöä 273-893-10-1 KOLARIN VALTIONMAA, YLLÄS.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Asemakaavan laajennuksen tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle loma-asuntojen korttelialueiden (RA) sijoittuminen sekä osoittaa korttelialueiden sisäinen liikennöinti tarkoituksenmukaisella tavalla.

Laadittavalla asemakaavalla ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koostuu osasta kiinteistöä 273-893-10-1 KOLARIN VALTIONMAA, YLLÄS. Osalla suunnittelualueesta on voimassa Kolarin kunnanvaltuuston 1.3.2004 hyväksymä Kolarin 2. kunnanosan Ylläsjärven asemakaava, ja osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta aluetta.

Suunnittelualueen pinta-ala on arviolta noin 34,7 hehtaaria.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on pääosin loivarinteistä metsämaastoa. Suunnittelualue kuuluu osaksi Ounasselän tunturiseudun maisema-alueita sekä Tunturipalon pohjavesialuetta (VHA6, 12273168, luokka I).

Suunnittelualueen maaperä on pääosin hiekkamoreenia ja pienemiltä osin hiekkaa. Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee jäätikköjokimuodostuma. Alueen kallioperä on basalttia. (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).)

Suunnittelualueen rajamaastoon, osittain suunnittelualueelle on yleiskaavassa osoitettu myös luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-2/33), Iso-Latvaluoma-Kellonjätkä-Aakenustunturi (SSO120555), joka osaltaan kuuluu myös Ylläs-Aakenuksen Natura 2000-alueisiin.



Suunnittelualueen maastoa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä tai rakennettua kulttuuriympäristön kohteita.

Suunnittelualueelta on laadittu arkeologinen inventointi 6.10.2022 (Heilu Oy), liite 6. Selvitysalueelta ei havaittu merkkejä esihistoriallisesta toiminnasta. Myöskään muita merkittäviä historiallisen ajan rakenteita tai löytöjä alueelta ei havaittu.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee loma-asutusta.

Palvelut ja virkistys

Lähimmät palvelut sijaitsevat Ylläsjärvellä noin 4,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta. Äkäslompolon palveluihin on matkaa noin 14 kilometriä ja Kolarin kuntakeskuksen palveluihin on matkaa noin 40 kilometriä.

Ylläs Ski Resortin hiihtokeskus sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta. Lähistöllä on myös runsaasti retkeily- ja ulkoilualueita.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö on valtion omistuksessa (Metsähallitus).

Tekninen huolto

Alue on liitettävissä sähkö- ja vesihuollon verkostoihin.

Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu Tunturipalonkadun varteen. Suunnittelualueelle kuljetaan Iso-Ylläksentietä, jonka keskimääräinen vuorokausiliikenne (2021) suunnittelualueen kohdalla on 983 ajoneuvoa/vrk.

2.2. Suunnittelutilanne**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017, ja päätös tuli voimaan 1. huhtikuuta 2018. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Suunnittelualuetta koskee alueidenkäyttötavoitteista ainakin:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

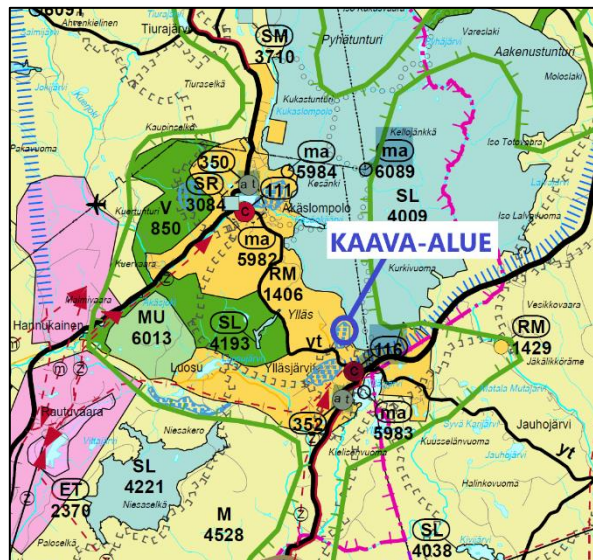
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Ympäriministeriö on 23.6.2010 vahvistanut Tunturi-Lapin maakuntakaavan, joka on KHO:n päätöksellä tullut lainvoimaiseksi 16.5.2012.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM) sekä matkailun vetovoima-alueeksi, matkailun ja virkistysalueeksi (mv). Suunnittelualueutta koskee maakuntakaavassa osoitettu erityisesti poronhoitoa varten tarkoitettu alueen raja, jonka pohjoispuoleisella alueella olevaa valtion maata ei saa käyttää sillä tavoin, että siitä aiheutuu huomattavasti haittaa poronhoidolle. Suunnittelualue on osoitettu myös tärkeäksi tai vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti Tunturi-Lapin maakuntakaavassa:



Lähde: Tunturi-Lapin maakuntakaavakartta.

RM Matkailupalveluiden alue /-kohde



Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalveluiden alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja.



Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue



Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistykseen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäyttöisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla.



Erityisesti poronhoitoa varten tarkoitetun alueen raja

Rajan pohjoispuoleisella 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. (Poronhoitoain 2.2 §:n mukaan)

Lain mukaan maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella asemaakaavaa laadittaessa, kuin ainoastaan asemakaavan muutosalueella.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa ja suunnittelualueella maankäyttöä ohjaa Kolarin kunnanvaltuuston 27.2.2008 § 6 hyväksymä Yläksen osayleiskaavan muutos.

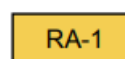
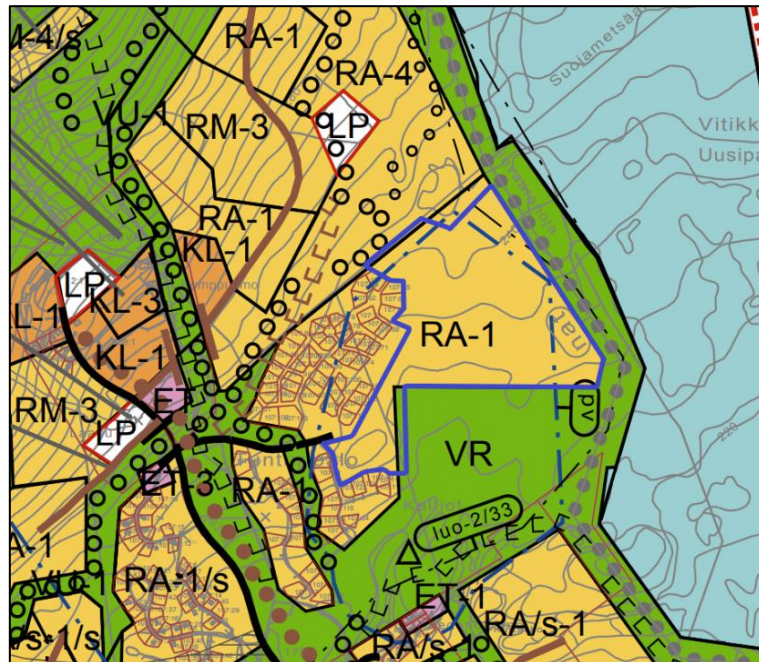
Suunnittelualue on osayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA-1). Alue on osoitettu tiiviin lomarakentamisen alueeksi, joka tulee asemakaavoittaa ja jolla aluetehokkuuden tulee olla 0,03-0,05.

Pieni osa suunnittelualueesta on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR). Alue on kansallispuiston aluetta täydentävä merkittävä retkeily- ja ulkoilualue. Alueella on erityisesti virkistystoiminnan kannalta huomioitavia luonnon ja maiseman arvoja. Kaavamääräysten mukaan MRL 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueelle saa rakentaa yleistä virkistystoimintaa palvelevia polku- ja reitiverkostoja, aktiviteettireittejä sekä niitä palvelevia pienimuotoisia retkeilyä palvelevia rakennuksia. Alueella sallitaan toimintoja palveleva ajoneuvoliikenne ja pysäköinti. Alueelle saa sijoittaa ohjelmapalvelutukikohtia ja porotarhoja. Alueelle ei saa rakentaa majoitustiloja. Alueelle ei saa sijoittaa hissi- ja rinnerakentamista. MRL 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa. OHJE: Rakentaminen tulisi toteuttaa pienimuotoisena siten, että se sopeutuu maisemaan ja maastonmuotoihin. Alueen metsiä tulisi hoitaa siten, että huomioidaan matkailuelinkeinon tarpeet ja metsämaisema luonnossa liikuvan kannalta. Metsänkäsittelyssä tulisi noudattaa Pohjois-Suomen metsänhoitosuosituksia. Alueella sallitaan puuston käyttö tavanomaisiin kotitarpeisiin.

Valtaosa suunnittelualueesta kuuluu osaksi Tunturipalon pohjavesialuetta, ja yleiskaavassa se on osoitettu tärkeäksi tai pohjaveden hankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi. Alueella rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot. Jätevedet on johdettava viemäriin ja öljysäiliöt on sijoitettava sisätiloihin.

Pientä osaa suunnittelualueen koillisosasta koskee myös merkintä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeästä alueesta (luo-2/33). Kohdenumerointi viittaa kaavan selostuksen luetteloon, jossa alue on osoitettu Iso-Latvaluoma-Kellonjänkä-Aakenus-tunturiksi (SSO120555).

Ote osayleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajaus sinisellä:



LOMA-ASUNTOALUE.
Tiiviin lomarakentamisen alue.

MÄÄRÄYS

- Alue tulee asemakaavoittaa. Aluetehtokkuuden tulee olla välillä 0,03...0,05.



RETKEILY- JA ULKOILUALUE.

Kansallispuiston aluetta täydentävä merkittävä retkeily- ja ulkoilualue. Alueella on erityisesti virkistystoiminnan kannalta huomioitavia luonnon ja maiseman arvoja.

MÄÄRÄYS

- MRL 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueelle saa rakentaa yleistä virkistystoimintaa palvelevia polku- ja reittiverkostoja, aktiviteettireittejä sekä niitä palvelevia pienimuotoisia retkeilyä palvelevia rakennuksia. Alueella sallitaan toimintoja palveleva ajoneuvoliikenne ja pysäköinti. Alueelle saa sijoittaa ohjelmapalvelutukikotia ja porotarhoja. Alueelle ei saa rakentaa majoitustiloja. Alueelle ei saa sijoittaa hissi- ja rinnerakentamista.

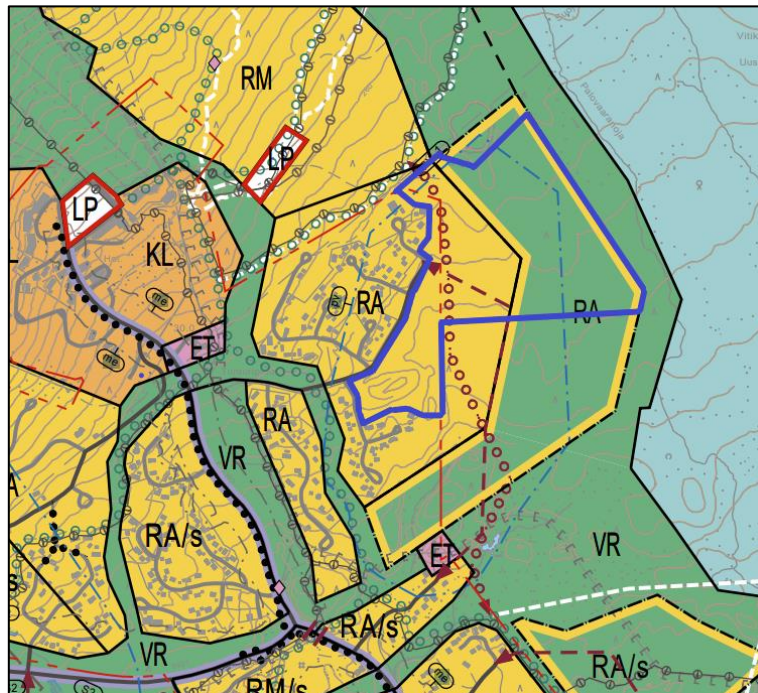
- MRL 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa.

OHJE: Rakentaminen tulisi toteuttaa pienimuotoisena siten, että se sopeutuu maisemaan ja maastonmuotoihin.
Alueen metsiä tulisi hoitaa siten, että huomioidaan matkailuelinkeinon tarpeet ja metsämaisema luonnossa liikkuvan kannalta. Metsänkäsittelyssä tulisi noudattaa Pohjois-Suomen metsänhoitosuosituksia.
Alueella sallitaan puuston käyttö tavanomaisiin kotitarpeisiin.

- (pv)** TÄRKEÄ TAI POHJAVEDEN HANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE.
Alueella rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot.
MÄÄRÄYS - Jätevedet on johdettava viemäriin ja öljysäiliöt on sijoitettava sisätiloihin.
- (luo-2/nro)** LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.
Kohdenumerointi viittaa selostuksen luetteloon.
Alueella on esimerkiksi luonto- ja maisema-arvoja omaava metsä tai kosteikko.

Suunnittelualueella on vireillä Ylläksen osayleiskaavan uudistaminen. Osayleiskaavamuutoksen kaavaluonnos (13.9.2021) on ollut nähtävillä 7.10.–8.11.2021. Suunnittelualue on osayleiskaavaluonnoksessa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA), sekä loma-asuntoalueeksi (RA), jota koskee laajentumisen alueen merkintä. Laajentumisen alue on varattu täydentämään olemassa olevaa rakennetta, mikäli vastaavat alueet on otettu jo käyttöön. Värireunus ja kirjainmerkinnät osoittavat maankäyttömuodon. Alueen toteuttaminen edellyttää asemakaavaa. Ennen asemakaavoitusta tai muuta käyttötarkoitusta osoittavaa toimitusta, alue on retkeily- ja ulkoilualue (VR). Suunnittelualuetta koskevat myös pohjavesialueen (pv), ulkoilun runkoreitistön yhteystarpeen sekä uuden pitkän aikavälin mahdollisen yhteystarpeen merkinnät. Osayleiskaavaluonnoksessa on osoitettu myös asemakaavoitetun alueen raja (ak).

Ote vireillä olevasta osayleiskaavaluonnoksesta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen raja sinisellä:

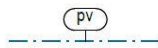


**Loma-asuntoalue.**

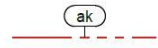
Alue varataan loma-asumisen alueeksi. Alueen suunnittelussa on huomioitava rakennusten ja rakennelmien sovittaminen maisemaan, luonnonympäristön laadun säilyminen ja vesihuollon järjestäminen. Alueella on sallittu ympärivuotinen asuminen, mikäli se soveltuu alueen muuhun maankäyttöön.

**Laajentumisen alue. Kirjaintunnus ilmaisee ensijaisen pääkäyttötarkoituksen.**

Alue on varattu täydentämään olemassa olevaa rakennetta, mikäli vastaavat alueet on otettu jo käyttöön. Väreunus ja kirjainmerkinnät osoittavat maankäyttömuodon. Alueen toteuttaminen edellyttää asemakaavaa. Ennen asemakaavoitusta, tai muuta käyttötarkoitusta osoittavaa toimitusta, alue on retkeily- ja ulkoilualue (VR).

**Pohjavesialue.**

Alueella on otettava huomioon pohjaveden suojele siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

**Asemakaavoitettu alue.**

Ulkoilun runkoreitistön yhteystarve, sijainti ohjeellinen.

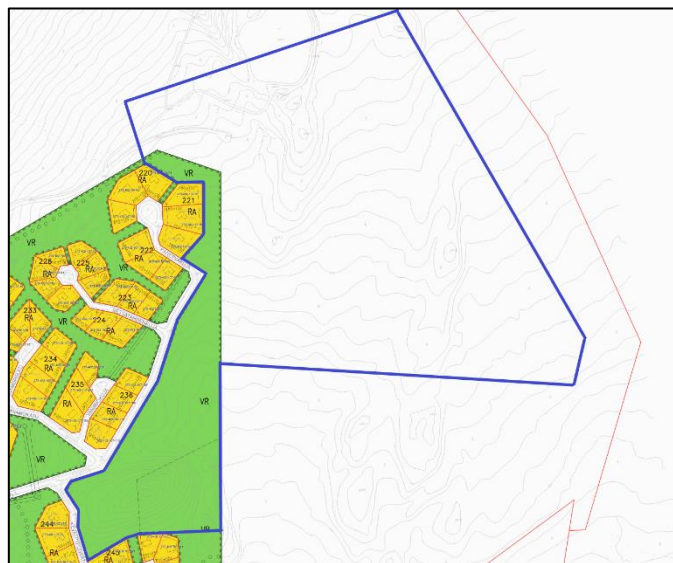


Uusi pitkän aikavälin mahdollinen yhteystarve, ohjeellinen linjaus.

Asemakaava

Osalla suunnittelualueesta on voimassa Kolarin kunnanvaltuuston 1.3.2004 hyväksymä Kolarin 2. kunnanosan Ylläsjärven asemakaava. Kaavamutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR).

Ote Kolarin kunnan ajantasa-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen viitteellinen rajaus sinisellä:





Retkeily- ja ulkoilualue.

Rakennusjärjestys

Kolarin kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.8.2002.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys (liite 5). Selvityksen on laatinut FM (biologi) Turcka Korvenpää (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 11.12.2022). Luontoselvityksen tarkoituksena oli kartoittaa alueen luontoarvot ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Työhön sisältyneessä kasvillisuus- ja luontotyyppikartoituksessa kartoitettiin mahdolliset luonnonsuojelulain 29 §:n suojelemat luontotyypit, luonnonsuojelulain 23 §:n mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt, uhanalaiset luontotyypit sekä muut luontoarvoiltaan merkittävät luontotyypit. Lisäksi alue jaettiin kasvillisuudeltaan ja luonnonoloiltaan yhtenäisiin luontotyyppikuvioihin. Työssä kartoitettiin myös pesimälinnustoa ja lepakoita sekä muiden EU:n luontodirektiivin liitteisiin II- ja IV sisältyvien sekä uhanalaisten ja silmälläpidettävien lajien esiintymiä.

Selvitysalueelta ei löytynyt varsinaisia, ympäristöstään selkeästi erottuvia, arvokkaita luontotyyppikohteita, mutta metsissä on kaikkialla melko paljon lahopuuta ja puusto on muutenkin suhteellisen luonnontilaista ja vanhaa.

Suosittelun yhteenvedon suunnittelualueelta havaitun kantoraippasammaleesiintymän ympärille olisi hyvä jättää halkaisijaltaan noin 40 m laajuinen rakentamaton suojavyöhyke, jonka puuston annetaan kehittyä luonnontilassa. Alkuperäistä puustoa ja metsäkasvillisuutta mukaan lukien lahopuut olisi hyvä pyrkiä säilyttämään mahdollisimman paljon.

Alueen pesimälinnusto on selvityksen mukaan Lapin männikölle tyypillisesti harvaa ja vähälajista. Merkittävin laji on erittäin uhanalainen hömötiainen. Lepakoita ei havaittu selvitysalueelta. Selvitysalueen eteläosasta löytyi yksi kolopuu, joka sopii lepakoiden päiväpiiloksi.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta laadittu asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan laadintaan on ryhdytty Metsähallituksen aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 6.7.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on selostuksen liitteenä (Liite 2).

Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön aloitusvaiheessa on järjestetty viranomaisten kesken työneuvottelu 13.10.2022. Neuvottelusta laadittu muistio on liitteenä (liite 4).

Poronhoitolain 53 §:n mukainen neuvottelu valtion viranomaisen (Metsähallitus) ja asianomaisen paliskunnan (Muonion paliskunta) kesken on pidetty 28.6.2022.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireilletulo

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kolarin kunnanhallitus on päättänyt asemakaavan vireilletulosta 3.5.2022 § 97. Vireilletulosta on ilmoitettu kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla sekä kunnan virallisessa ilmoituslehdessä (Luoteis-Lappi) 5.10.2022

6.7.2022 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.10.-10.11.2022 kunnan verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi mielipidettä osallisilta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin Tunturi-Lapin Vesi Oy:n lausunto. Mielipiteet ja lausunto ovat selostuksen liitteenä 7. Kaavan laatijan vastine on liitteenä 8.

Kaavaluonnos

Kolarin kunnanhallitus on käsitellyt 9.2.2023 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan __.__.2023 § __.

Kaavaehdotus

Kolarin kunnanhallitus on käsitellyt __.__.2023 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2023 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2023.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueella loma-asuntojen (RA) rakentaminen.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 34,7 hehtaaria.

Loma-asuntojen korttelialuetta on osoitettu noin 15,6 ha, retkeily- ja ulkoilualueetta sekä lähivirkistysaluetta noin 15,4 ha ja katualueetta noin 3,7 ha.

Kerrosala

Alueelle on osoitettu yhteensä 93 loma-asunnon rakennuspaikkaa. RA-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 17730 k-m². Tästä talousrakennusten rakennusoikeutta on yhteensä 2790 k-m².

Rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden jakautuminen alueella:

Rakennusoikeus	120+t30	140+t30	160+t30	180+t30	200+t30	
Rakennuspaikat	13	10	43	15	12	93

Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 17730 k-m².

Kaava-alueen yksityiskohtaisempi mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1, lisätään kaavaehdotusvaiheessa).

Palvelut

Ylläsjärven palvelut sijaitsevat noin 4,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta etelään. Äkäslompolon palveluihin on matkaa noin 14 kilometriä ja Kolarin kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat noin 40 kilometrin päässä suunnittelualueesta.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Noudattamalla asemakaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, mer-

kinnöin ja määräyksiin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien mm. rakennusoikeutta, kerroslukua ja rakentamattomia tontin osia.

Suunnittelualueelle on osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta (RA), retkeily- ja ulkoilualuetta (VR), lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualuetta.

Korttelialueet

Korttelit 621-654



Loma-asuntojen korttelialue.

Virkistysalueet



Lähivirkistysalue.



Retkeily- ja ulkoilualue.

Liikennealueet

Kadut



Katu.

Asemakaavassa osoitetaan uusina katualueina Havukatu, Sauvakuja, Loikkalunki, Sompakatu, Kuokkakuja, Suksilenkki, Pitokatu sekä Luistokuja. Lisäksi olemassa oleva Tunturipalonkatu on osoitettu kulkemaan kaava-alueen läpi kääntyen jo rakentuneelta Tunturipalonkadun osuudelta oikealle Kanervakujan kohdalta.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA KAAVAEHDOTUSVAIHEESSA)

Poikkeaminen oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta

Kolme kaavamuutoksessa osoitettua rakennuspaikkaa sijoittuvat osittain voimassa olevan yleiskaavan mukaiselle retkeily- ja ulkoilualueelle ja poikkeavat näin ollen vähäisesti oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta. Osoitetut uudet rakennuspaikat sijoittuvat yleiskaavan loma-asuntoalueen (RA) välittömään läheisyyteen, eikä niiden sijoittumisella arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen maisemaan tai virkistykseen. Kaava-alueen muille osille on osoitettu runsaasti retkeily- ja ulkoilualuetta.

Alueen voimassa oleva, noin 15 vuotta vanha yleiskaava ei täysin vastaa nykytarpeita, ja Ylläksellä on ryhdytty osayleiskaavan uudistamistyöhön. Vireillä olevan Ylläksen osayleiskaavan uudistamisen kaavaluonnoksessa suunnittelualueen RA-rajasta on päivitetty suhteessa voimassa olevaan osayleiskaavaan, ja kaikki osoitetut rakennuspaikat sijoittuvat osayleiskaavaluonnoksessa loma-asuntoalueelle (RA).

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Asemakaavan laajennuksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen väestörakenteeseen ja väestönkehitykseen. Kaavan laajennuksen myötä alueelle on odotettavissa lisää matkailijoita sekä loma-asukkaita, jotka hyödyttävät myös alueen palveluntarjoajia.

Yhdyskuntarakenne

Kaava tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sijoitettujen 2004 hyväksytyin Kolarin 2. Kunnanosan Ylläsjärven asemakaavan tuntumaan. Kaava-alueen lähiympäristössä on pääosin loma-asutusta ja Ylläs Ski Resortin hiihtokeskus sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta.

Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa osoitetaan 93 uutta lomarakennuspaikka ja kaavassa on huomioitu lähiympäristössä olemassa oleva rakentaminen osoittamalla viheralueita korttelialueiden välille. Kaavassa on pyritty ohjaamaan alueen loma-asutusta kestäväällä ja tasapainoisella tavalla ja rakennuspaikkojen sijoittelussa on huomioitu virkistysalueiden ja ympäröivän luonnon riittävyys, alueen viihtyvyys ja ulkoilumahdollisuudet sekä järkevät ajo-yhteydet rakennuspaikoille.

Kaavamuutoksessa ja laajennuksessa on osoitettu uusia katuja Havukatu, Sompakuja, Loikkalenkki, Suksilenkki, Kuokkakuja, Sompakatu, Pitokatu sekä Luistokuja. Lisäksi olemassa oleva Tunturipalonkatu on osoitettu kulkemaan kaava-alueen läpi kääntyen jo rakentuneelta Tunturipalonkadun osuudelta oikealle Kanervakujan kohdalta. Kaavatyössä on pyritty huomioimaan mahdollisuus alueen tulevaan laajentumiseen niin, että tulevaisuudessa Havukatu sekä uusi Tunturipalonkadun osuus voisivat muodostaa läpikuljetavan lenkin esimerkiksi rinteille vievää joukkoliikenneyhteyttä ajatellen.

Yhdyskuntatalous

Asemakaavan laajennuksella on toteutuessaan pääosin positiivisia vaikutuksia alueen yhdyskuntatalouteen. Alueen uudet loma-asujat tuovat kunnalle verotuloja sekä käyttävät alueen palveluja.

Taajamakuva

Asemakaavan laajennuksella arvioidaan olevan jonkin verran vaikutuksia alueen taajamakuvaan, kun ennestään rakentamattomalle alueelle tulee rakennettavaksi uusia lomarakennuspaikkoja. Kaava-alue sijoittuu kuitenkin voimassa olevan asemakaavan sekä olemassa olevan loma-asutuksen välittömään läheisyyteen ja on kaavamääräyksillä sopeutettavissa alueen ympäristöön ja maisemaan. Kaavassa on lisäksi osoitettu runsaasti viheraluetta korttelialueiden välisille alueille. Asemakaavan laajennuksella pyritään luomaan eheää taajamakuvaakin myös alueen virkistyskäyttö ja maisema-arvot huomioiden. Asemakaava-alueella on voimassa MRL 128 §: mukainen toimenpiderajoitus.

Palvelut ja työpaikat

Asemakaava tukeutuu Kolarin kunnan ja Ylläsjärven sekä Äkäslompolon palveluihin.

Liikenne ja liikenneturvallisuus

Kaavan arvioidaan kasvattavan tieliikennettä kaava-alueella ja lähiympäristössä. Kaavassa on tarkoituksenmukaisella tavalla järjestetty korttelien sisäinen liikennöinti jatkamalla Tunturipalonkatua sekä osoittamalla uusia katualueita.

Kaava-alueelle kuljetaan Tunturipalonkatua sekä Iso-Ylläksentietä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön eikä suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja. Alueelta on laadittu arkeologinen inventointi 6.10.2022. Alue tarkastettiin kokonaan inventoinnin yhteydessä. Selvitysalueelta ei havaittu merkkejä esihistoriallisesta toiminnasta. Myöskään muita merkittäviä historiallisen ajan rakenteita tai löytöjä alueella ei havaittu.

Tekninen huolto

Alue on liitettävissä sähkö- ja vesihuollon verkostoihin.

Kaavakartalla on annettu määräys koskien jätevesien johtamista sekä yleisen viemäriverkostoon liittymistä.

Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Asemakaavan laajennuksessa on osoitettu korttelialueita loma-asumiseen sekä retkeilyyn ja ulkoiluun. Korttelialueille on osoitettu kulku Tunturipalonkadun ja uusien katualueiden kautta. Kaava-alue sijoittuu luontevasti osaksi kaava-alueen länsipuolella jo olemassa olevaa loma-asutusta sekä kaava-alueen lähiympäristön runsaita virkistyskohteita ja -alueita. Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia sosiaaliseen ympäristön kehittymiselle sekä yleisille virkistysmahdollisuuksille.

Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

Luonnonolot ja maisema

Kaavalla arvioidaan olevan jonkin verran vaikutuksia alueen luonnonoloihin ja maisemaan, kun ennestään rakentamattomalle alueelle osoitetaan uutta loma- ja vapaa-ajan asumista. Suunnittelualueelta ei ole kuitenkaan tiedossa sellaisia maisema-arvoja, jotka tulisi ottaa erityisesti huomioon kaavoituksessa. Kaavassa rakennuspaikan rakentamiskorkeudeksi on osoitettu 1 u ½ ja rakennuspaikkakohtaiset kokonaisrakennusoikeudet vaihtelevat 120-200 k-m² välillä. Rakennuspaikoille saa lisäksi rakentaa 30 k-m² talousrakennuksen. Korttelialueiden väliin on pyritty osoittamaan riittävästi viheraluetta. Rakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön ja maisemaan on lisäksi ohjattu kaavamääräyksiin ja asemakaava-alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpidekielto.

Kaavassa on huomioitu myös alueen maisema- ja luontoarvot, luonnon monimuotoisuus sekä alueen puusto riittävällä ja tarkoituksenmukaisella tavalla. Alueelta laaditun luontoselvityksen mukaan kaava- alueen länsiosassa sijaitsevan uhanalaisen kantoraippasammaleesiintymän ympärille olisi hyvä jättää halkaisijaltaan noin 40m laajuinen rakentamaton vyöhyke, jonka puuston annetaan kehittyä luonnontilassa. Lisäksi luontoselvityksen maankäyttösuositusten mukaan alueen alkuperäistä puustoa ja metsäkasvillisuutta mukaan lukien lahopuut olisi hyvä pyrkiä säilyttämään mahdollisimman paljon. Kantoraippasammaleesiintymä suojavaikyhteineen on osoitettu kaavakartalla merkinnällä luo-1 (Luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävä alue).

Kaava-alueen itärajalta on noin puoli kilometriä matkaa Ylläs-Aakenuksen Natura 2000-alueelle. Alue suunnittelualueen ja Natura-alueen välissä on puustoista. Kaavassa on annettu määräyksiä esimerkiksi rakennusten julkisivuvärytyksestä ja -materiaalista sekä kattokaltevuudesta ja -värytyksestä. Annettuja määräyksiä noudattamalla suunniteltu rakentaminen on sovitettavissa alueen maisemaan ja luonnonympäristöön tarkoituksenmukaisella tavalla.

Pohjavedet ja pienilmasto

Valtaosa kaava-alueesta kuuluu vedenhankinnan kannalta tärkeään Tunturipalon pohjavesialueeseen (VHA6, 12273168, luokka I.) Tunturipalon vedenottamo sijaitsee kaava-alueen eteläpuolella. Pohjavesialueen veden virtaussuunta on kaava-alueelta vedenottamon suuntaan.

Alueella rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot. Jätevedet on johdettava viemäriin ja öljysäiliöt on sijoitettava sisätiloihin.

Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu määräyksiä koskien pohjavesialuetta. Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja. Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita. Pohjaveden laadun turvaamiseksi moottoriajoneuvoilla liikennöitävien katujen pintojen tulee olla päällystettyjä ja näiltä alueilta hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle.

Kaavalla ei arvioida olevan oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Asemakaavan muut vaikutukset

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen, eri väestöryhmiin, sosiaalisiin oloihin tai kuntatalouteen.

Kaavalla ei arvioida olevan vaikutusta poronhoidon järjestämisen kannalta.

4.4. Ympäristön häiriötekijät

Alueella tai sen lähellä ei ole häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

4.5. Nimistö

Havukatu, Sauvakuja, Loikkalenkki, Sompakatu, Kuokkakuja, Suksilenkki, Pitokatu sekä Luistokuja vahvistuvat katualueiden niminä asemakaavan muutoksessa ja laajenuksessa.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan yhteydessä ei ole laadittu erityisiä toteutusta ohjaavia suunnitelmia. Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan.

Rakennuspaikkojen suunnittelussa pitää varmistaa, että mahdollisissa onnettomuustilanteissa pelastusajoneuvoilla on vapaa pääsy onnettomuuskohteeseen.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kolarin kunta.

Turussa __.__.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.