

KOLARIN KUNTA

ÄKÄSLOMPOLON ASEMAKAAVAN LAAJENNUS, RÖHKÖMUKANMAA III

KAAVASELOSTUS

Versio 1.2



~~17.10.2022~~ 16.2.2023 15.6.2023

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö ja maisema	7
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	9
Rakennettu ympäristö	9
Palvelut ja virkistys	10
Maanomistus	11
Tekninen huolto.....	11
Liikenne	13
Maaperä.....	13
2.2. Suunnittelutilanne.....	14
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	14
Maakuntakaava	14
Yleiskaava	17
Asemakaava	19
Rakennusjärjestys	19
Luontoselvitys.....	19
Arkeologinen inventointi	20
Kaavan pohjakartta.....	20
Rakennuskiellot	21
3. Suunnittelun vaiheet.....	22
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	22
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	22
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	22
Viranomaisyhteistyö.....	22
Osalliset ja vireilletulo	22
Kaavaluonnos	23

Kaavaehdotus	26
Kaavan hyväksyminen	26

4. Asemakaavan kuvaus 27

4.1.	Kaavan rakenne	27
	Mitoitus.....	27
	Palvelut.....	27
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
4.2.	Aluevaraukset	28
	Korttelialueet	28
	Virkistysalueet	28
	Eriyisalueet.....	28
	Liikennealueet.....	28
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	29
	Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	29
	Vaikutukset maakuntakaavaan	29
	Yleiskaavallinen tarkastelu	29
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	30
	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan	34
4.4.	Ympäristön häiriötekijät.....	35
4.5.	Nimistö	35

5. Asemakaavan toteutus..... 36

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	36
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	36
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	36

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta- ja määräykset
- 4) Luontoselvitys
- 5) Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute
- 6) Arkeologinen inventointi
- 7) Lausunnot kaavaluonnoksesta
- 8) Kaavan laatijan vastine luonnosvaiheen lausuntoihin
- 9) Lausunnot kaavaehdotuksesta
- 10) Kaavan laatijan vastine ehdotusvaiheen lausuntoihin

Taustamateriaali:

- Vireillä olevan Ylläksen osayleiskaavan uudistamisen yhteydessä laaditut luonto- ja maisemaselvitykset (Sweco 2021).
- Äkäslompolon asemakaavan laajennus, Rötkömukanmaan alue – kaavaselostus (Sito 2014)

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	19.4.2022	Käsitelty Kolarin kunnanhallituksessa 3.5.2022 § 98
0.91	Kaavaluonnos	10.5.2022	Asetettu luonnoksena nähtäville
1.0	Kaavaehdotus	17.10.2022	Käsitelty Kolarin kunnanhallituksessa 29.11.2022 § 266
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	16.2.2023	Hyväksytty Kolarin kunnanvaltuustossa 15.6.2023 § 18.
1.2	Arkistoversio	15.6.2023	

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KOLARIN KUNTA

ÄKÄSLOMPOLON ASEMAKAAVAN LAAJENNUS, RÖHKÖMU- KANMAA III

Asemakaavan laajennus koskee:

Kiinteistöä 273-893-10-1 KOLARIN VALTIONMAA, YLLÄS

Asemakaavan laajennuksella muodostuu:

Korttelit 609-616, erityis-, virkistys- ja katualuetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	11.11.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	18.11. – 17.12.2021
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	8.6. – 7.7.2022
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	21.12.2022 – 19.1.2023
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	15.6.2023

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kolarin kunnassa Äkäslompolon kylän RöHKömukanmaassa, Yllästunturin pohjoisrinteellä, maantie 9401 (Tunturintie) länsipuolella, vain alle kilometrin päässä Ylläs Ski Resortin hiihtokeskuksesta pohjoiseen ja Äkäslompolon kylän palveluista noin 2,5 km kaakkoon. 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. Suunnittelualue on asemakaavoittamaton ja rajautuu pohjoisessa Kolarin kunnanvaltuuston 29.9.2014 § 23 hyväksymään Äkäslompolon asemakaavan laajennukseen, Röhhömukanmaa. Idässä suunnittelualue rajautuu maantiehen 9401 (Tunturintie) ja etelässä ja lännessä asemakaavoittamattomiin alueisiin.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 10 hehtaaria.

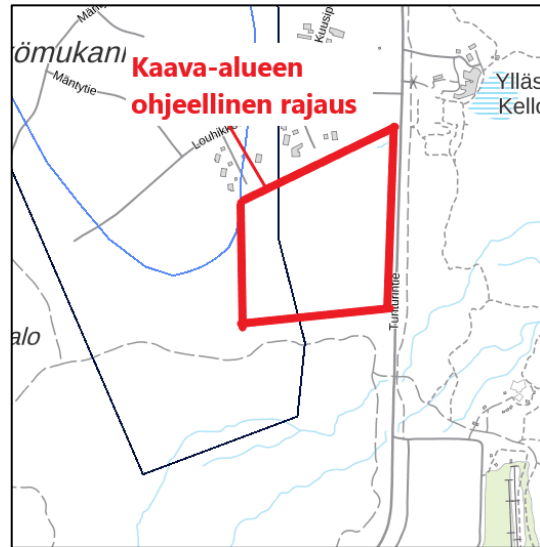
Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue sijaitsee Kolarin kunnan koillis- ja itäosassa sijaitsevalla nk. Ylläsjaksolla, jonka korkein tunturi on Yllästunturi, lähes 100 km pitkän Ounasselän tunturijonon eteläinen pääte, ja jonka huippu kohoaa yli 700 m mpy. Suunnittelualue kuuluu Ounasselän tunturiseudun maisema-alueeseen.

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 16.11.2021, joka on selostuksen liitteenä 4. Laaditun selvityksen mukaan suunnittelualue on pääosin mäntyvaltaista kuivahkoa kangasmetsää, mutta alarinteessä kuusen osuus kasvaa ja metsätyyppi vaihtuu tuoreeksi kankaaksi. Metsä on melko harvaa ja vanhaa ja lahoppuuta esiintyy suhteellisen runsaasti. Kenttäkerroksessa kasvaa runsaasti mm. variksenmarjaa, mustikkaa, puolukkaa ja metsälauhaa.

Laajennusalueen luoteiskulmassa sijaitsee niukkapuustoinen karu louhikko, jossa kasvaa harvaa ja melko luonnontilaista mänty-koi-vumetsää, ja louhikon reunalla on vanhoja palokoroisia kantoja. Tunturintien ja laajennusalueen välisellä metsäalueella sijaitsee luonnontilainen lähde ja siitä alkava puro. Lähde ja lähdepuro ovat vesilain suojaama luontotyyppikohde, jonka luonnontilaa ei saa vaarantaa. Samalla kyseessä on myös metsälain erityisen tärkeä elinympäristö.

Suunnittelualue sijaitsee osin Rötkömukanmaan pohjavesialueella (VHA6, 12273167, luokka II).



Pohjavesikartta, GTK Maankamara.

Suunnittelualueen maastoa:





Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta on laadittu arkeologinen inventointi 14.9.2022, joka on selostuksen liitteenä 6.

Suunnittelualueelta ei ole selvityksen perusteella tiedossa muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee loma-asutusta ja Tunturintien itäpuolella sijaitsee Yllästänturin luontokeskus Kellokas. Ylläs-Ski sijaitsee noin kilometrin päässä suunnittelualueesta etelään.

Suunnittelualue sijaitsee maantien 9401 (Tunturintie) länsipuolella:



Suunnittelualueelle kuljetaan Louhikkotieltä:



Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevia loma-asuntoja:

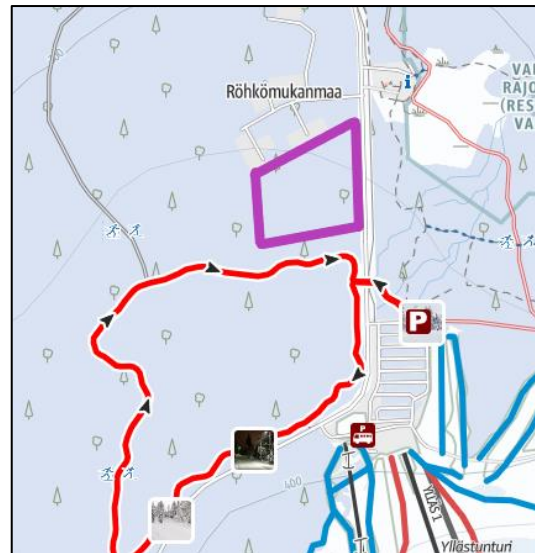


Palvelut ja virkistys

Lähimmät palvelut sijaitsevat Äkäslompolossa noin 2,5 km suunnittelualueelta luoteeseen. Kolarin kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat suunnittelualueesta noin 45 km lounaaseen.

Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä suunnittelualan eteläpuolella sijaitsee Ylläksen Lämpökolmosen suosittu hiihtolatu, joka on valaistu kello 7-22 välisenä aikana.

Kuvassa lämpökolmosen reitti punaisella ja kaava-alueen ohjeellinen sijainti violetilla:



www.yllas.fi.

Maanomistus

Suunnittelualan kiinteistöt ovat Suomen valtion omistuksessa (Metsähallitus).

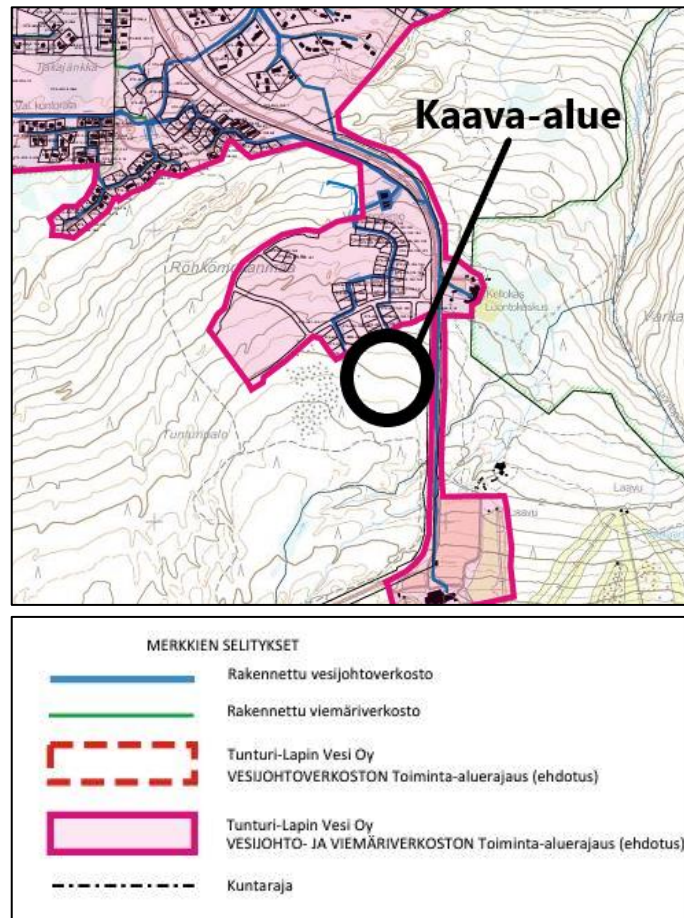
Tekninen huolto

Täydennetty 16.2.2023:

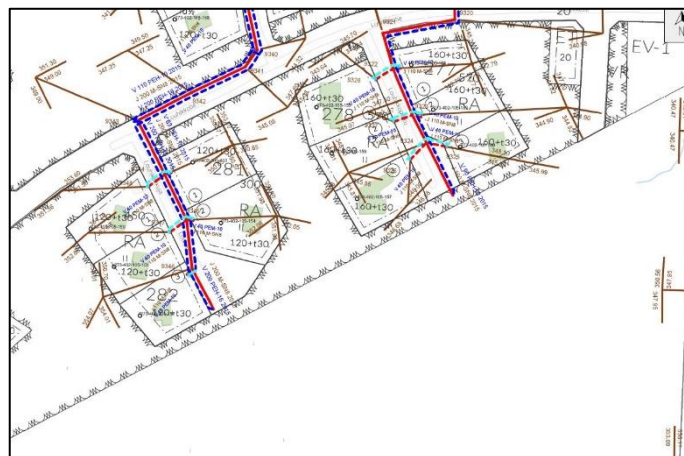
Alue on liitettävissä sähkö- ja vesihuollon verkostoihin.

Tunturi-Lapin Vesi Oy:llä on vahvistetut toiminta-alueet vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostolle. Toiminta-alueet käsittävät asemakaava-alueet ja taajama-alueet sekä alueita nykyisten verkostojen ympärillä. Hulevesiverkostoja ei kunnan alueella tällä hetkellä ole. Tunturi-Lapin Vesi Oy:n vesihuollon tulevaisuuden kehittämistarpeet ja toimenpiteet kohdistuvat pääosin vesihuollon järjestämiseen uusille vesihuoltolaitoksen toiminta-alueiden tavoitealueille, jotka muodostuvat kaavoituksen ja maankäytön etenemisen myötä. Toiminta-alueet tulevat noudattelemaan pääasiassa taajama-alueita, nykyisiä ja uusia asemakaava-alueita sekä rakennettuja verkostoalueita.

Tunturi-Lapin Vesi Oy:n toiminta-aluekartta (vesi + jätevesi):



Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva asemakaava-alue kuuluu vesihuollon toiminta-alueeseen (vesi + jätevesi):



Liikenne

Täydennetty 16.2.2023:

Suunnittelualueelle kuljetaan yhdystietä 9401 (Tunturintie), jonka keskimääräinen vuorokausiliikenne (2021) suunnittelualueen kohdalla on 1 330 ajoneuvoa/vrk. Suunnittelualueen kohdalla Tunturintien nopeusrajoitus on 60 km/h. Alueen liikenne on kausiluonteista kävijämäärien vaihdellessa hyvin paljon sesongeittain.

Kaava-alueelta on Tunturintietä pitkin kevyen liikenteen yhteys sekä joukkoliikenneyhteys sesonkikaudella sekä Ylläksen hiihtokeskukseen että Äkäslompolon taajamaan.

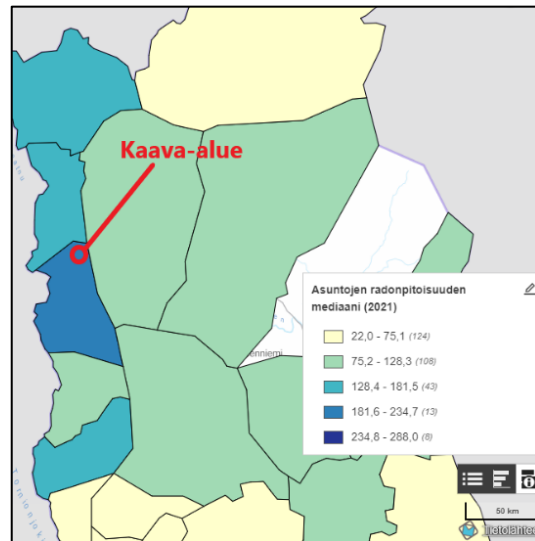
Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on hiekkamoreenia ja kallioperä kvartsiittia:



Maaperäkartta, GTK Maankamara.

Suunnittelualue sijaitsee alueella, jossa radonpitoisuuden vuosikeskiarvo on Säteilyturvakeskuksen (STUK) mittausten (1990-2020) mukaan 181,6 - 234,7 Bq/m³. Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan siten, että sen sisäilma on terveellinen ja turvallinen. Säteilylain (859/2018) nojalla annettavassa sosiaali- ja terveysministeriön asetuksessa (1044/2018) uusien rakennusten viitearvoksi asetetaan 200 Bq/m³ (21 §).



Säteilyturvakeskus (STUK), Suomen radonkartat (stuk.fi).

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 riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

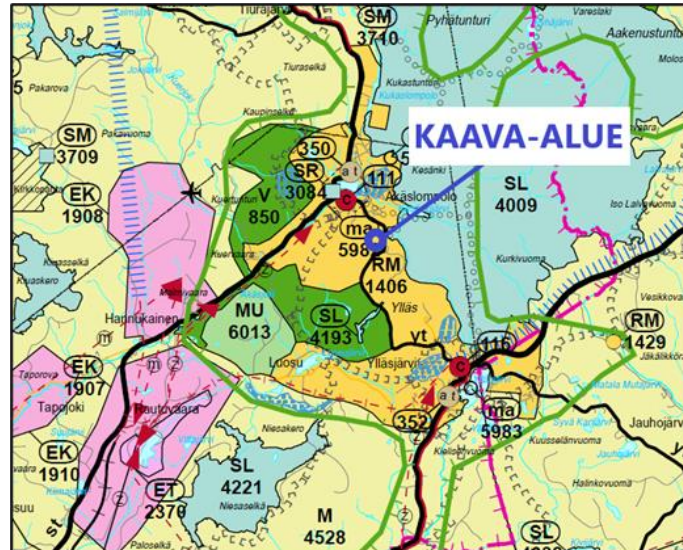
Maakuntakaava

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). Suunnittelualuetta 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.

Suunnittelualan ulkopuolella suunnittelualueesta itään sijaitsee luonnonsuojelualuemerkinnällä SL 4009 osoitettu Pallas-Yllästunturin kansallispuisto.

Suunnittelualan suurpiirteinen sijainti Tunturi-Lapin maakunta-kaavassa:



Lähde: Tunturi-Lapin maakuntakaavakartta.



Matkailupalveluiden alue /-kohde



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



Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistystyksen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

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



Erityisesti poronhoitoa varten tarkoitettun 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)

Koko maakuntakaava-aluetta koskevat määräykset:

Suunnittelumääräykset:

Meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä on otettava huomioon valtioneuvoston päätös melutasojen ohjearvoista.

Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun.

Maisemallisesti herkillä alueilla, kuten tunturialueilla, jokien ja järvien rannoilla sekä pääteiden, matkailukeskusten, retkeilyreittien ja taajamien läheisissä metsissä eri käsittelytoimenpiteet on suunniteltava huolellisesti ottaen huomioon maiseman ominaispiirteet ja pyrittävä välttämään suuria muutoksia.

Ranta-alueilla taajamatoimintojen alueiden (A) ja keskuskylä (at) ulkopuolella vapaan rantaviivan osuus tulee olla vähintään puolet muunnetusta rantaviivasta.

Ranta-alueilla tulee turvata rannan suuntainen kulkuyhteys.

Tulva-, sortuma- ja vyörymävaara-alueet on osoitettava yleis- ja asemakaavoissa joko alueina tai rakentamisrajoituksina. Rakennuspaikkoja ei saa suunnitella sijoitettavaksi alueille, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. tulvariskialueet tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa.

Malmietsintä ja siihen liittyvät toimenpiteet on turvattava, kuitenkin huomioon ottaen alueen erityispiirteet.

Poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäytölliset toiminta- ja kehittämisedellytykset on turvattava. Poronhoitoon olennaisesti vaikuttavaa alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon poronhoidolle tärkeitä alueet ja valtion maiden osalta on neuvoteltava asianomaisen paliskunnan edustajien kanssa.

Suojelu- (S), luonnonsuojelu- (SL) ja erämaa-alueiden (Se) hoitoja käyttösuunnitelmista on pyydettävä lausunto alueen kunnilta, Lapin liitolta, aluehallintoviranomaisilta, Saamelaiskäräjiltä saamelaiden kotiseutualueella, Paliskuntain yhdistykseltä, alueen paliskunnilta sekä muilta yhteisöiltä, joiden toimialaan suunnitelma liittyy.

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

Hyville yhtenäisille tai maisemallisesti tärkeille pelloille ei tule suunnitella sijoitettavaksi muuta kuin maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista, ellei niitä ole yksityiskohtaisemmassa kaavassa rakentamiseen sopivaksi osoitettu.

Rakentamisrajoitus:

Maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus on voimassa virkistys- ja suojelualueeksi taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetuilla alueilla (V, LL, EJ, S, SL, SM, SR, Se, rs, vt, kt, st, yt, tv sähkölinja). Rajoitus laajennetaan koskemaan ampuma- ja harjoitusalueita (EAH), kaivosalueita (EK), suoja- vyöhykkeitä (sv) sekä tärkeitä ja vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita.

Suojelumääräykset:

Suunniteltaessa sellaisen alueen käyttöä, jolla on kiinteä muinaisjäännös, on neuvoteltava Museoviraston kanssa. Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. lupaa haetaan ympäristökeskukselta, jonka on kuultava asiassa Museovirastoa.

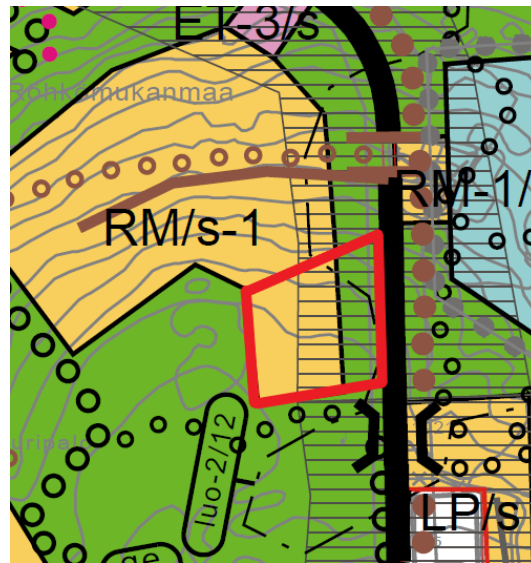
Suunniteltaessa suojelualueen tai suojeluohjelmaan kuuluvan alueen käyttöä on neuvoteltava luonnonsuojelusta ja alueen hallinnasta vastaavien viranomaisten kanssa. Natura 2000 -alueisiin kohdistuvien vaikutusten arvioinnin tarvehankinta ja tarvittaessa vaikutusten arviointi on tehtävä luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:n mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella asemaakaavaa laadittaessa, kuin ainoastaan asemakaavan muutosalueella (32 § mom. 3).

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa ja suunnittelualueella maankäyttöä ohjaa Kolarin kunnanvaltuuston 27.2.2008 § 6 hyväksymä Yläläksen osayleiskaavan muutos. Suunnittelualue on osayleiskaavassa osoitettu matkailupalvelujen alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (RM/s-1) sekä retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR) ja suunnittelualueelle on osoitettu osin luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-2/12) sekä maisemallisesti arvokas alue.

Ote osayleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen raja on punaisella:



MATKAILUPALVELUJEN ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN.

Majoitus- ja matkailupalvelujen alue, jolla on luonto- ja maisema-arvoja.

MÄÄRÄYS

- Alue tulee asemakaavoittaa. Aluehokkuuden tulee olla välillä 0,05...0,2.
- Alueen suunnittelussa tulee huomioida sopeutuminen kaukomaisemaan ja luontoarvojen säilyttäminen. Alueelle saa rakentaa enintään 2-kerroksisia rakennuksia.



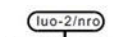
RETKEILY- JA ULKOILUALUE.

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 ohjelmapalvelutukikohtia ja porotarhoja. Alueelle ei saa rakentaa majoitustiloja. Alueelle ei saa sijoittaa hissi- ja rinnetarpeita.
- 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.



LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.

Kohdenumerointi viittaa selostuksen luetteloon.

Alueella on esimerkiksi luonto- ja maisema-arvoja omaava metsä tai kosteikko.



MAISEMALLISESTI ARVOKAS ALUE. Luosukuru ja maisematietä reunustava metsäinen alue, jolla on erityisiä maisemallisia arvoja.

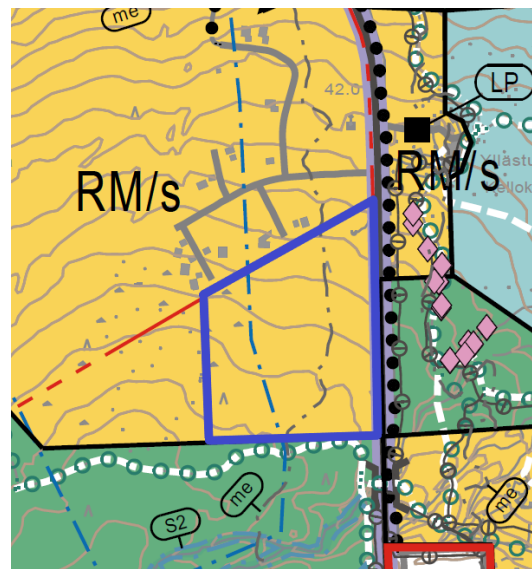
MÄÄRÄYS

- Alueen rakentamisessa ja suunnittelussa tulee vaalia maisematietä avautuvia näkymiä ja Luosukurun näkymiä kaukomaisemassa.
- Asemakaavoituksessa ja rakentamisessa on huolehdittava siitä, ettei maisematien kuivatuksen toimintaa estetä.

Ylläksen osayleiskaavan uudistaminen

Suunnittelualueella on vireillä Ylläksen osayleiskaavan uudistaminen (kaavaluonnos 13.9.2021 nähtävillä 7.10.–8.11.2021). Suunnittelualue on osayleiskaavaluonnoksessa osoitettu matkailuelinkeinojen alueeksi (RM), jolla ympäristö säilytetään (/s). Suunnittelualue kuuluu osin melualuerajaukseen (me) sekä pohjavesialueen rajaukseen (pv). Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa asemakaavoitettuun alueeseen (ak) ja suunnittelualueen eteläpuolelle on osoitettu ulkoilun runkoreitistö.

Ote vireillä olevasta osayleiskaavaluonnoksesta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen raja sinisellä:



RM

Matkailuelinkeinojen alue.

Alue varataan monipuolisten matkailupalvelujen rakentamiseen. Alueen suunnittelussa on huomioitava liikennejärjestelyjen toimivuus ja turvallisuus, esteettömyys, rakennusten ja rakennelmien sovittaminen maisemaan, luonnonympäristön laadun säilyminen ja vesihuollon järjestäminen.

/s

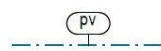
Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueelle sijoittuu luonto- ja/tai maisema-arvoja, jotka tulee huomioida alueen jatkosuunnittelussa, asemakaavoituksessa ja maankäytössä.

me

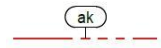
Melualue

Aluerajaus osoittaa yleispiirteisesti rauta- ja maantieliikenteen päivämeluviyöhykkeen (45bB) ennustetilanteessa vuonna 2040. Rakennusten suunnittelussa ja sijoituksessa on huomioitava, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot ulko- ja sisätiloissa toteutuvat uudis- ja korjausrakentamisessa sekä mahdolliset muutokset melualueessa tie- ja ratamuutosten myötä.



Pohjavesialue.

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

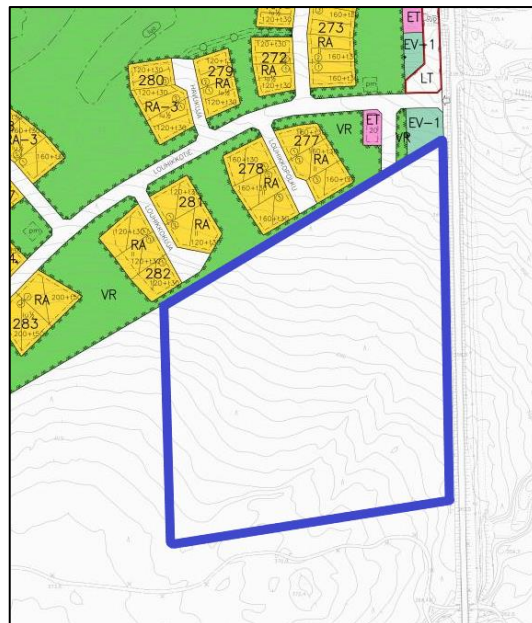


Asemakaavoitettu alue.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa kunnanvaltuuston 29.9.2014 hyväksymään Äkäslömpölon asemakaavan muutokseen, Röhkömukanmaa.

Ote Kolarin kunnan ajantasa-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen raja sinisellä:



Rakennusjärjestys

Kolarin kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.8.2002.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 16.11.2021 (liite 4). Selvityksen on laatinut FM (biologi) Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä. 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.

Selvityksen mukaan laajennusalueen luoteiskulmassa sijaitsee niukkapuustoinen karu louhikko, jossa kasvaa harvaa ja melko luonnontilaista mänty-koivumetsää ja louhikon reunalla on vanhoja palokoroisia kantoja. Tunturintien ja laajennusalueen välisellä metsäalueella sijaitsee luonnontilainen lähde ja siitä alkava puro. Suunnittelualueen metsä on pääosin melko harvaa ja vanhaa ja lahopuuta esiintyy suhteellisen runsaasti.

Selvityksen mukaan Tunturintien viereinen lähde ja lähdepuro on vesilain suojaama luontotyyppikohde, jonka luonnontilaa ei saa vaarantaa. Samalla kyseessä on myös metsälain erityisen tärkeä elinympäristö. Lähde ja siitä alkava puro tulee lähiympäristöineen jättää rakentamatta, eikä niiden luonnontilaa tule muutenkaan muuttaa. Myös kaavan länsireunalla sijaitseva louhikkometsä täyttää metsälakikohteen kriteerit, joten sekin olisi hyvä jättää rakentamatta. Rakentamisessa olisi hyvä pyrkiä säästämään mahdollisimman paljon alkuperäistä puustoa (vanhaa kangasmetsää) ja säilyttää tulevilla pihoihinkin alkuperäistä kasvillisuutta.

Pesimälinnusto on selvityksen mukaan seudulle tyypillistä metsälinnustoa eikä lepakkokartoituksessa havaittu lainkaan lepakoita tai niille sopivia päiväpiiloja/lisääntymispaikkoja.

Arkeologinen inventointi

Suunnittelualueelta on laadittu arkeologinen inventointi 14.9.2022 (Heilu Oy). Inventointi on selostuksen liitteenä 6. Inventoinnin maastotyöt ovat suorittaneet Heilu Oy:n arkeologit Jussi-Pekka Hiltunen ja Jaakko Ervasti ja raportoinnista vastanneet Jussi-Pekka Hiltunen ja Kalle Luoto. Alue tarkastettiin kokonaan inventoinnin yhteydessä. Selvitysalueelta ei havaittu merkkejä esihistoriallisesta toiminnasta. Myöskään muita merkittäviä historiallisen ajan rakenteita tai löytöjä alueella ei havaittu.

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 alueen maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 9.11.2021 ja täydennetty 19.4.2022 ja 17.10.2022.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireilletulo

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kolarin kunnanhallitus on päättänyt asemakaavan vireilletulosta 25.5.2021 § 130. Vireilletulosta on ilmoitettu kunnan ilmoitusalalla ja verkkosivuilla sekä kunnan virallisessa ilmoituslehdessä (Luoteis-Lappi) 11.11.2021.

9.11.2021 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 18.11.-17.12.2021 alkaen kunnan verkkosivuilla sekä osoitteessa <http://www.asemakaava.fi/projektit/kolari>.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin nähtävillä olon aikana kaksi (2) mielipidettä osallisilta sekä Tornionlaakson museon, Fingrid Oyj:n sekä Ylläksen Ystävät ry:n lausunnot. Mielipiteet ja lausunnot ovat selostuksen liitteenä 5. Kaavan laatija on tehnyt mielipiteisiin ja lausuntoihin vastineet:

Vastine Tornionlaakson museon lausuntoon (15.12.2021):

Toisin kuin lausunnossa tuodaan esille, niin aluetta koskevan kaavamääräyksen mukaan suunnittelualue on tarkoitettu majoitus- ja matkailupalvelujen alueeksi (RM/s-1), jolla on luonto- ja maisema-arvoja. Alue tulee asemakaavoittaa. Aluetehokkuuden tulee olla välillä 0,05...0,2. Alueen suunnittelussa tulee huomioida sopeutuminen kaukomaisemaan ja luontoarvojen

säilyttäminen. Alueelle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia.

Suunnittelualueelta laaditaan arkeologinen inventointi ennen kaavaehdotuksen käsittelyä.

Vastine Fingrid Oyj:n lausuntoon (20.12.2021):

Merkitään tiedoksi.

Vastine Ylläksen ystävät ry:n lausuntoon (15.12.2021):

Asemakaava on tarkoitus laatia oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaisesti. Suunnittelutyössä huomioidaan puuston ja luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen.

Vastine mielipiteeseen A (15.12.2021):

Suunnittelualueelle ei tulla osoittamaan tieyhteyksiä Louhikkopolun tai Louhikkokujan kautta. Alueen suunnittelussa tullaan noudattamaan väljää rakentamistapaa siten, että korttelit toteutetaan 2-4 rakennuspaikan ryhmissä.

Vastine mielipiteeseen B (17.12.2021):

Suunnittelualueelle ei tulla osoittamaan tieyhteyksiä olemassa olevien päätyvien katuyhteyksien kautta. Alueen suunnittelussa tullaan noudattamaan väljää rakentamistapaa siten, että korttelit toteutetaan 2-4 rakennuspaikan ryhmissä.

Kaavaluonnos

Kolarin kunnanhallitus on käsitellyt 19.4.2022 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 3.5.2022 § 98.

19.4.2022 päivättyyn kaavaluonnokseen on kunnanhallituksen päätöksen perusteella tehty vähäisiä muutoksia ennen nähtäville asettamista:

- Korttelien 615 ja 616 etelärajaa on siirretty 20 metriä pohjoiseen
- Kalliometsäntien katualuetta sekä korttelia 614 on siirretty 10 metriä pohjoiseen
- Kalliometsäntien linjausta on tarkistettu korttelien 614 ja 616 välisellä alueella
- Korttelin 613 pohjoisrajaa on siirretty 4 metriä pohjoiseen
- Rakennuspaikkojen rakennusalarajauksia on tarkistettu kortteleissa 614-616

Muutokset ovat vähäisiä ja 10.5.2022 uudelleen päivätty kaavaluonnos asetetaan yleisesti nähtäville.

10.5.2022 päivätty kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä 8.6. - 7.7.2022 välisenä aikana.

Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävilläolon aikana kaksi mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Lapin ELY-keskuksen, Lapin liiton, Tornionlaakson museon, Metsähallituksen, Tunturi-lapin Vesi Oy:n, sosiaali- ja terveyslautakunnan sekä Äkäslompolon kyläyhdistyksen lausunnot. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 7 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 8.

10.5.2022 päivättyyn kaavaan on saatujen lausuntojen perusteella tehty vähäisiä muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta:

- kaava-aluetta on vähäisesti laajennettu Tunturintien suuntaan itään siten, että kaavaehdotuksessa kaava-alue rajoittuu kiinteistön 273-895-2-15 Ylläksen maisematie länsirajaan. Kaava-alueen itäosaan on osoitettu noin 40 m leveä suojaviherkaistale (EV) sekä retkeily- ja ulkoilualuetta (VR) kaava-alueen pohjoispuolella voimassa oleva asemakaavan mukaisesti
- kaava-alueen luoteisosaan on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, louhikko (luo-1) kaavamääräyksellä *"Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella on louhikko (metsälaki 10 §). Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyyppin ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu."*
- kaava-alueen koillisosaan suojaviheralueelle on osoitettu vesilain suojelema luontotyyppi, lähde (s-1) kaavamääräyksellä *"Alueen osa, jolla sijaitsee vesilain mukainen suojeltava luontotyyppi, lähde. Alueella ei saa suorittaa lähteenluonnontilaa muuttavia toimenpiteitä."*
- Kalliometsänpolun katualuetta on hieman kavennettu korttelien 609 ja 611 välisellä alueella ja korttelista 611 on poistettu läntisin rakennuspaikka 1
- pohjavesialueen kaavamerkintää pv on siirretty pohjavesialuetta osoittavan osa-aluerajan itäpuolelle. Merkintä on kaavaluonnoksessa esitetty virheellisesti rajan länsipuolelle.
- Kaavan yleisistä määräyksistä on poistettu määräys *"Tontin rakentamattomat osat on säilytettävä ja hoidettava luonnonmukaisina."* ja lisätty määräys *"Rakennuspaikan rakentamattomaksi jäävästä osasta tulee vähintään puolet jättää"*

päälystämättä tai päälystää vettä läpäisevällä rakenteella (reikäkivi, nurmikko tai vastaava). Muutoin rakennuspaikan rakentamattomat osat on säilytettävä ja hoidettava luonnonmukaisina.”

- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys liittyen rakennusten sopeuttamiseksi ympäristöön: *”Alueella on uudisrakentaminen sopeutettava ympäristöönsä rakennusten koon, muodon ja materiaalin suhteen.”*
- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys liittyen pohjavesialueeseen: *”Alue sijaitsee osittain tai kokonaan vedenhankintaa varten tärkeällä tai soveltuvalla pohjavesialueella, jolla ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta. Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin.”* sekä *”Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja.”*
- Kaavan yleisistä määräyksistä poistetaan määräys liittyen jätevesien johtamiseen: *” Mikäli kellarikerrokseen sijoitetaan sellaisia tiloja, jotka edellyttävät viemärointiä, on kiinteistönomistajan tai -haltijan huolehdittava jätevesien pumppaamisesta yleiseen viemäriverkkoon, mikäli niitä ei voi johtaa suoraan siihen.”* ja lisätään määräys *”Kaikki jätevedet on johdettava yleiseen viemäriin. Kiinteistön tai rakennuspaikan omistaja tai haltija on velvollinen rakentamaan liittymisjohdon yleiseen viemäriin.”*
- Kaavan yleisiin määräyksiin lisätään määräys liittyen hulevesien hallintaan *”Rakennuspaikkojen hulevedet tulee pyrkiä ensisijaisesti imeyttämään rakennuspaikan rakentamattomille alueille. Pohjavesialueella (pv) kertyvät hule- ja kuvatusvedet tulee ohjata pohjavesialueen ulkopuolelle. kaava-alueen hulevesien suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää siihen, ettei hulevesistä aiheudu vaaraa vesilain suojeleman lähteen luonnontilan säilymiseen. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää rakennuspaikkaa koskeva hulevesisuunnitelma.”*

Muutokset ovat vähäisiä ja 17.10.2022 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Täydennetty 16.2.2023:

Kolarin kunnanhallitus on käsitellyt 17.10.2022 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 29.11.2022 § 266.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 21.12.2022 - 19.1.2023.

Kaavaehdotuksesta saatiin nähtävilläolon aikana yksi muistutus osallisilta sekä Lapin ELY-keskuksen, Lapin liiton, Tornionlaakson museon, Metsähallituksen, Kolarin teknisen lautakunnan, Tunturi-Lapin Vesi Oy:n, Äkäslompolon kyläyhdistyksen sekä Ylläksen ystävät ry:n lausunnot. Lausunnot ja muistutus ovat selostuksen liitteinä 9 ja kaavan laatijan vastine muistutukseen ja lausuntoihin liitteinä 10.

17.10.2022 päivättyyn kaavakarttaan on saatujen lausuntojen perusteella tehty vähäinen muutos ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä:

- Kortteleiden 615 ja 616 eteläpuolen VR-alue on osoitettu VR-1-alueeksi. VR-1-kaavamääräyksen mukaan "Alueen puusto on säilytettävä luonnontilaisena."

Muutos on vähäinen, ja 16.2.2023 uudelleen päivätty kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

Täydennetty 15.6.2023:

Kolarin kunnanvaltuusto on hyväksynyt 16.2.2023 päivätyn Äkäslompolon asemakaavan laajennuksen, Rötkömukanmaa III kokouksessaan 15.6.2023 § 18 vähäisellä teknisluonteisella muutoksella. Kunnanvaltuusto päätti yksimielisesti täsmentää kaavamerkintää ja merkintöjen selitystä 160+30 merkinnäksi 160+t30, jossa t30 tarkoittaa rakennusoikeutta erilliseen talousrakennukseen. Hyväksytty kaavakartta sekä kaavaselostus on päivätty muutosten jälkeen uudelleen 15.6.2023.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueella loma-asuntojen (RA) rakentaminen. Asemakaavan laajennuksessa on osoitettu uudet loma-asuntojen korttelit 609-616 sekä järjestelty korttelialueiden sisäinen liikennöinti tarkoituksenmukaisella tavalla kaava-alueen pohjoispuolella olemassa olevan Louhikkotien kautta. Kaavassa on osoitettu myös uutta katualuetta Kalliomet-säntie ja Kalliometsänpolku. Yleiseen virkistymiseen sekä kortteli-alueiden viihtyvyyden lisäämiseksi kaava-alueelle on osoitettu lisäksi runsaasti retkeily- ja ulkoilualuetta (VR, VR-1). Kaava-alueen itäosaan on osoitettu noin 40 metriä leveä suojaviheraluekaistale (EV) kaava-alueen pohjoispuolella voimassa olevan asemakaavan mukaisesti osin ehkäisemään mahdollista maantien liikenteestä aiheutuvaa meluhaittaa.

Kaavakartalla sekä kaavamääräyksissä on huomioitu kaava-alueen osittainen sijainti pohjavesialueella sekä luontoselvityksen mukaiset arvokkaat luontokohteet.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 10,0054 hehtaaria.

Loma-asuntojen korttelialuetta on osoitettu 2,4692 ha, retkeily- ja ulkoilualuetta 4,9029 ha (VR=3,9680, VR-1=0,9349) suojaviher-alueetta 1,6210 ha ja katualuetta 1,0123 ha.

Kerrosala

RA-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3 420 k-m².

Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3 420 k-m².

Kaava-alueen yksityiskohtaisempi mitoitus esitetään asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

Palvelut

Lähimmät palvelut sijaitsevat Äkäslompolossa noin 2,5 km kaava-alueesta luoteeseen. Kolarin kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat kaava-alueesta noin 45 km lounaaseen.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Noudattamalla asemakaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Korttelialueet

Suunnittelualueelle on osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta (RA).

Korttelit 609-616

Loma-asuntojen korttelialue.

Virkistysalueet

Retkeily- ja ulkoilualue.

Alueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-1).



Retkeily- ja ulkoilualue.

Alueen puusto on säilytettävä luonnontilaisena.

Erityisalueet

Suojaviheralue.

Alueelle on osoitettu alueen osa, jolla sijaitsee vesilain suojelema luontotyyppi (s-1).

Liikennealueet**Kadut**

Asemakaavassa osoitetaan uutta katualuetta Kalliometsäntie ja Kalliometsänpolku.

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

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavan laajennuksessa on huomioitu viheralueverkoston jatkuvuus sekä ekologisten yhteyksien säilyminen osoittamalla kaavassa korttelialueiden lisäksi retkeily- ja ulkoilualueita. Kaava-alueen itäosaan on osoitettu lisäksi noin 40 metrin leveä suojaviherkaistale. Luontoselvityksen mukaiset arvokkaat luontokohteet on huomioitu rajaamalla korttelialueet tarkoituksenmukaisella tavalla niin, että arvokkaat luontokohteet on kokonaisuudessaan osoitettu VR- ja EV-alueille, joilla ei ole rakennusoikeutta. Kaava-alueella tulee voimaan lisäksi MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Asemakaavan laajennus toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Vaikutukset maakuntakaavaan

Kaava-alue on Tunturi-Lapin maakuntakaavassa osoitettu matkailupalveluiden alueeksi sekä matkailun vetovoima-alueeksi, matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueeksi sekä erityisesti poronhoitoa varten tarkoitetuksi alueeksi. Käsillä olevassa asemakaavankaavan laajennuksessa on pyritty yhdistämään vahvasti matkailupalveluihin tukeutuva loma-asuminen sekä riittävät ja yhteinäiset virkistysalueet. Kaava-alueen toimintojen suunnittelussa on huomioitu myös kaava-alueen pohjoispuolella voimassa olevan asemakaavan mukainen rakentaminen sekä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen. Kaava toteuttaa voimassa olevan maakuntakaavan tavoitteita.

Yleiskaavallinen tarkastelu

Kaava-alueella on voimassa kunnanvaltuuston 27.2.2008 § 6 hyväksymä oikeusvaikutteinen Ylläksen osayleiskaavan muutos, jossa suunnittelualue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (RM/s-1), jossa kaavamääräyksen mukaan alueen suunnittelussa tulee huomioida sopeutuminen kaukomaisemaan ja luontoarvojen säilyttäminen ja alueelle saa rakentaa enintään 2-kerroksisia rakennuksia. Kaava-alue on osayleiskaavassa osoitettu myös retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR) sekä maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Käsillä olevassa asemakaavan laajennuksessa kaava-alueelle on osoitettu loma-asuntojen korttelialueita, jossa rakentamisen ker-

rosluvuksi on osoitettu 1 ½ ja kaavassa on annettu lisäksi määräyksiä liittyen rakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön. Kaavassa on huomioitu riittävät yleiseen virkistykseen soveltuvat alueet (retkeily- ja ulkoilualue) sekä luontoselvityksen mukaiset merkittävät luontokohteet. Metsälain mukainen luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä louhikko on osoitettu kaavamerkinnällä luo-1 ja vesilain suojelema lähde merkinnällä s-1. Luo-1-alueella aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyyppin ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu ja s-1-alueella ei saa suorittaa lähteen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä. Tunturintietä reunustava metsäalue on kaava-alueella osoitettu suojaviheralueeksi, jolla ei ole rakennusoikeutta. Asemakaava-alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Asemakaavan laajennus toteuttaa alueella voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Täydennetty 16.2.2023:

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

Asemakaavan laajennus tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sijoittuen 2014 hyväksytyn Rötkömukanmaan asemakaavan mukaisen loma-asutusalueen sekä yhdystien 9401 (Tunturintie) välittömään läheisyyteen. Kaava-alueen lähiympäristössä on pääosin loma-asutusta ja Ylläs Ski Resortin hiihtokeskus sijaitsee alle kilometrin päässä kaava-alueesta etelään. Äkäslompolon palveluihin on matkaa noin 2,5 km.

Asemakaavan laajennuksessa osoitetaan 18 uutta lomarakennuspaikkaa ja kaavassa on huomioitu lähiympäristössä olemassa oleva rakentaminen osoittamalla riittävästi viheraluetta korttelialueiden välille. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseviin lomakortteleihin on kaava-alueelle osoitetuista lomakortteleista lyhimmilläänkin etäisyyttä yli 40 metriä ja kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevaan lämpökolmosen hiihtolatuun yli 50 metriä. Kaava-alueen itäosaan Tunturintien länsipuolelle on Tunturintien liikenteen mahdollisesti

aiheuttama meluhaitta huomioiden osoitettu noin 40 metriä leveä suojaviheraluekaistale kaava-alueen pohjoispuolella voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kaavassa on pyritty ohjaamaan alueen loma-asutusta kestäväällä ja tasapainoisella tavalla ja rakennuspaikkojen sijoittelussa on huomioitu virkistysalueiden ja ympäröivän luonnon riittävyys, arvokkaat luontokohteet ja niiden sijainnit, alueen viihtyvyys, mahdollinen liikenteen aiheuttama meluhaitta sekä järkevät ajoyhteydet rakennuspaikoille.

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 18 uutta lomarakennuspaikkaa. Kaava-alue sijoittuu kuitenkin voimassa olevan asemakaavan sekä olemassa olevan loma-asutuksen välittömään läheisyyteen ja on kaavamääräyksillä sopeutettavissa alueen ympäristöön. Kaavassa on lisäksi osoitettu runsaasti viheraluetta korttelialueiden välisille alueille sekä suojaviheraluetta Tunturintien länsipuolelle. Asemakaavan laajennuksella pyritään luomaan eheää taajamakuva myöskin alueen virkistyskäyttö ja maisema-arvot huomioiden. Asemakaava-alueella on voimassa lisäksi MRL 128 §: mukainen toimenpiderajoitus.

Palvelut ja työpaikat

Asemakaava tukeutuu Kolarin kunnan ja Äkäslompolon taajamakeskuksen palveluihin.

Liikenne ja liikenneturvallisuus

Asemakaavan laajennuksen arvioidaan vähäisästi kasvattavan tie-liikennettä kaava-alueella ja lähiympäristössä. Tunturintien (yhdystie 9401) keskimääräinen vuorokausiliikenne (2021) kaava-alueen kohdalla on 1 330 ajoneuvoa/vrk ja nopeusrajoitus on 60 km/h. Kaava-alueelta on Tunturintietä pitkin lisäksi kevyen liikenteen yhteys sekä joukkoliikennedyhteys sesonkikaudella sekä Ylläksen hiihtokeskukseen että Äkäslompolon taajamaan.

Alueen liikenne on kausiluonteista kävijämäärien vaihdellessa hyvin paljon sesongeittain. Vireillä olevan Ylläksen osayleiskaavan

uudistamisen yhteydessä yleiskaava-alueelta on laadittu kattava liikenneselvitys (Sweco 2021). Selvityksen mukaan vuodepaikkojen lisääminen lisää myös liikennemääriä alueella, olettaen että niiden lisääntymisen myötä myös matkailu alueella lisääntyy. Vuodepaikkojen lisäämien liikennemäärien kasvua on kuitenkin vaikea arvioida, sillä esimerkiksi vuoden 2005 ja vuoden 2020 vuodepaikkojen määrässä on tapahtunut 15 vuodessa noin 7000 vuodepaikan ero, mutta liikennemäärät eivät ole lisääntyneet merkittävästi vuosien 2005 ja 2019 välillä. Sen sijaan erot liikennemäärissä vuosien 2015 ja 2019 välillä ovat merkittävät Väyläviraston liikennemäärätietojen mukaan mitattuna, mikä kertoo, että alueen liikennettä on vaikea korreloida maankäytön kanssa sen omaleimaisuuden ja sesonkivaihteluiden vuoksi.

Liikenneselvityksen melumallinnusta varten tehtiin nykytilamallinnuksen lisäksi skenaariotarkastelu, jossa selvityksen mukaan liikennemäärät osayleiskaava-alueen tieverkolla kaksinkertaistuvat vuonna 2040. Skenaariotarkastelu ei selvityksen mukaan kuitenkaan perustu liikennemäärien laskennalliseen arviointiin, vaan on tehty havainnollistamaan mahdollisen liikenteen huomattavankin kasvun vaikutusta melun määrään ja laajuuteen. Melumallinnuksen vuoden 2040 tilanteessa myös uusi kokoojakatu Ylläksentien ja Maisematien välille on rakentunut, minkä ajatellaan hajauttavan osan nykyisen Tunturintien ja Maisemantien liikenteestä tälle uudelle katuosuudelle. Melumallinnuksessa arvioitiin noin 20 % Tunturintien/Maisematien liikenteestä suuntautuvan uudelle katuosuudelle, mikä laskisi siten Tunturintien/Maisematien liikennemääriä samassa suhteessa. Osayleiskaavan luonnoksen kaavaselostuksessa todetaan, että meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi yleiskaavassa on esitetty ennustetilanteen päivämelun 45 desibelin aluetta kuvaava viiva, jolle on annettu määräys koskien maankäytön ja rakentamisen suunnittelua. Asemakaavatyössä on huomioitu vireillä olevan osayleiskaavan mukaisen melualueen sijoittuminen käsillä olevan asemakaavan mukaiselle virkistys- ja suojaviheralueelle, mutta sitä ei ole asemakaavassa merkitty erikseen kaavakartalle. Virkistys- ja suojaviheralueelle ei ole asemakaavan laajennuksessa osoitettu asumista tai muuta rakentamista. Asemakaava-alueella maankäyttöä ohjaa voimassa oleva Ylläksen osayleiskaavan muutos (2008).

Asemakaavan laajennuksessa on tarkoituksenmukaisella tavalla järjestetty korttelien sisäinen liikennöinti osoittamalla uusina katualueina Kalliometsäntietä sekä Kalliometsänpolkua, joihin on kulku Louhikkotieltä. Kaava-alue tukeutuu kaava-alueen pohjoispuolella voimassa olevassa asemakaavassa osoitettuun Louhikkotien

maantieliittymään. Asemakaavan laajennuksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen liikenneturvallisuuteen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Asemakaavan laajennuksella ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön eikä suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Alue on liitettävissä sähkö- ja vesihuollon verkostoihin ja asemakaavan laajennuksessa on annettu määräyksiä liittyen kaava-alueen sijaintiin pohjavesialueella, hulevesien hallintaan sekä maaperän radoniin.

Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva asemakaava-alue kuuluu Tunturi-Lapin Vesi Oy:n toiminta-alueeseen. Vesihuollon tulevaisuuden kehittämistarpeet ja toimenpiteet kohdistuvat pääosin vesihuollon järjestämiseen uusille vesihuoltolaitoksen toiminta-alueiden tavoitealueille, jotka muodostuvat kaavoituksen ja maankäytön etenemisen myötä. Toiminta-alueet tulevat noudattelemaan pääasiassa taajama-alueita, nykyisiä ja uusia asemakaava-alueita sekä rakennettuja verkostoalueita.

Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Asemakaavan laajennuksessa on osoitettu korttelialueita loma-asumiseen. Lisäksi kaava-alueelle on osoitettu retkeily- ja ulkoilu-alueita yleiseen virkistymiseen sekä suojaviheraluetta Tunturintien länsipuolelle. Korttelialueille on osoitettu kulku Louhikkotien ja uusien katualueiden Kalliometsäntien ja Kalliometsänpolun kautta. Kaava-alue sijoittuu luontevasti osaksi kaava-alueen pohjoispuolella jo olemassa olevaa loma-asutusta sekä kaava-alueen lähiympäristön runsaita virkistyskohteita ja -alueita. Tunturintien liikenteestä mahdollisesti aiheutuva meluhaitta on kaavassa huomioitu osoittamalla kaava-alueen länsiosaan noin 40 metriä leveä suojaviheraluekaistale kaava-alueen pohjoispuolella voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Asemakaavan laajennuksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia sosiaalisen ympäristön kehittymiselle sekä yleiseen virkistymiseen. Tunturintien liikenteen ei arvioida aiheuttavan sellaista merkittävää meluhaittaa, että kaavassa olisi annettava erillisiä määräyksiä meluun liittyen.

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.

Kaava-alue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu myös matkailupalvelujen alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (RM/s-1), ja jossa kaavamääräyksen mukaan alueen suunnittelussa tulee huomioida sopeutuminen kaukomaisemaan ja luontoarvojen säilyttäminen ja alueelle saa rakentaa enintään 2-kerroksisia rakennuksia. Käsillä olevassa asemakaavassa kaava-alueelle on osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta, jossa rakentamisen kerrosluvuksi on osoitettu 1 ½ ja kaavassa on annettu lisäksi määräyksiä liittyen rakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön. Kaava-alueen itäosa on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu osittain maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (Luosukuru ja maisematietä reunustava metsäinen alue, jolla on erityisiä maisemallisia arvoja), jossa alueen rakentamisessa ja suunnittelussa tulee kaavamääräyksen mukaan vaalia maisematietä avautuvia näkymiä ja Luosukurun näkymiä kaukomaisemassa. Tunturintietä reunustava metsäalue on asemakaava-alueella osoitettu suojaviheralueeksi, jolla ei ole rakennusoikeutta ja jossa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpideä ei saa suorittaa ilman lupaa (MRL 128 §).

Kaavassa on huomioitu myös riittävät yleiseen virkistykseen soveltuvat alueet (retkeily- ja ulkoilualue) sekä luontoselvityksen mukaiset merkittävät luontokohteet. Metsälain mukainen luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä louhikko on osoitettu kaavamerkinnällä luo-1 ja vesilain suojelema lähde merkinnällä s-1. Luo-1-alueella aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyyppin ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu ja s-1-alueella ei saa suorittaa lähteen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä. Lähteen luonnontilan turvaamiseksi Kallionmetsäntien katualueen itäraja on osoitettu 4 metrin etäisyydelle s-1-alueen länsirajasta retkeily- ja ulkoilualueelle ja hulevesien suunnittelussa tulee erityistä huomiota siihen, ettei hulevesistä aiheudu vaaraa vesilain suojeleman lähteen luonnontilan säilymiseen. Kaava-alueen eteläosan VR-1-alueella puusto tulee säilyttää luonnontilaisena.

Pohjavedet ja pienilmasto

Kaava-alue sijoittuu osin pohjavesialueelle (Rödkömukanmaa, VHA6, 12273167, luokka II), joka on huomioitu myös kaavamääräyksissä. Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta. Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtaukseen. Pohjavesialueelle ei myöskään saa rakentaa energiakaivoja. Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää rakennuspaikalla ja rakennuspaikan rakentamattomaksi jäävästä osasta tulee vähintään puolet jättää päällystämättä tai päällystää vettä läpäisevällä rakenteella (reikäkivi, nurmikko tai vastaava). Pohjavesialueella kertyvät hulevedet tulee ohjata pohjavesialueen ulkopuolelle.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä. Kaava-alue sijoittuu alueelle, jossa radonpitoisuuden vuosikeskiarvo on Säteilyturvakeskuksen (STUK) mittausten (1990-2020) mukaan 181,6 - 234,7 Bq/m³. Kaavamääräyksen mukaan asuinrakennusten rakentaminen on toteutettava siten, että tiiviin ja talon ulkopuolelle tuuletettavan alapohjarakenteen sekä tiiviiden maanvastaisten seinärakenteiden avulla estetään radonkaasun tunkeutuminen maakerroksista huoneilmaan niin, että radonpitoisuus ei ylittäisi arvoa 200/Bq/m³.

Asemakaavan muut vaikutukset

Asemakaavan laajennuksella 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

Kalliometsäntie ja Kalliometsänpolku vahvistuvat katualueen niminä asemakaavan laajennuksessa.

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 ~~17.10.2022~~ ~~16.2.2023~~ 15.6.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.