

Kolarin kunnanhallitus

kirjaamo@kolari.fi

Lausuntopyyntö 25.2.2026

Kolarin Ylläsjärven asemakaavan muutos, korttelit 1 ja 3, Niemen alue, valmisteluaineisto

Lausuttavana oleva valmisteluaineisto

Kolarin kunnanhallitus on pyytänyt 25.2.2026 Lupa- ja valvontaviraston (LVV) lausuntoa otsikon mukaisesta valmisteluaineistosta.

Lausuntopyynnön kohteena oleva aineisto sisältää asemakaavan muutosluonnoksen (4.2.2026) ja siihen liittyvän kaavaselostusluonnoksen (16.1.2026), vastineen Tornionlaakson museon lausuntoon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (16.1.2026) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (16.1.2026). Aineisto ei sisällä kaavaselostuksessa mainittua liitettä 1 (asemakaavan seurantalomake). LVV lausuu asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta seuraavaa:

Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavan sisältövaatimuksista säädetään alueidenkäyttölain (AKL) 54 §:ssä. Edellä mainitun säädöksen mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. AKL 42.1 §:n mukaan yleiskaavan tulee olla ohjeena muutettaessa asemakaavaa.

AKL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

AKL 57.1 §:n mukaan asemakaavassa annetaan määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (asemakaavamääräykset).

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

AKL 24 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. LVV katsoo, että kaavaselostuksessa on tunnistettu kyseessä olevaa asemakaavamuutosta koskevat VAT vain osittain ja yleisellä tasolla. Kaavaselostuksessa tulee tunnistaa kaikki asemakaavamuutosta koskevat VAT ja selvityksiin perustuvassa vaikutusten arvioinnissa tulee tuoda esille, miten nyt kyseessä olevalla asemakaavalla edistetään valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Yleiskaavan oikeusvaikutus

AKL 42.1 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Edellä mainitun lainkohdan 2 mom. mukaan viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

Alueella voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa Ylläksen osayleiskaavan muutoksessa asemakaavan muutosluonnoksen eteläinen alue on osoitettu kyläalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AT/s-1) sekä pohjoisemmalla osin maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA). Asemakaavan muutosluonnos sijoittuu lähes kokonaisuudessaan edellä mainitun yleiskaavan mukaiselle alueelle, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja. Yleiskaavamääräyksen mukaan kyseessä on Äkäslompolon ja Ylläsjärven kylien tienvarsiasutus. Omaleimaisena säilynyt rakennetun ympäristön alue.

Asemakaavoituksessa tulee vaalia alueen ominaispiirteitä ja yhtenäisyyttä. Lisäksi alueelle on osoitettu kohdemerkinnällä maakunnallisesti tai paikallisesti arvokas suojelukohde (sr-2). Kaavamääräyksen mukaan kyseessä on rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai maisemallisesti arvokas kohde. Kohdenumerointi viittaa selostuksen luetteloon. Kohteen rakennusten suojelun toteuttamistapa tulee ratkaista asemakaavoituksella. Rakennusten siirtämiselle ja purkamiselle tarvitaan MRL 127.1 §:n mukainen purkulupa.

LVV toteaa, että asemakaavan muutosluonnoksessa on osoitettu liikerakennusten korttelialue, matkailua palvelevien rakennusten korttelialue ja rakennusoikeutta talous- ja saunarakennuksille oikeusvaikutteisen osayleiskaavan maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle. Kaavaselostuksessa ei ole tunnistettu maisemallisesti arvokasta peltoaluetta vaikutusten arvioinneissa vaan pelkästään suunnittelualueita koskevissa yleiskaavamääräyksissä. Kaava-aineistosta ei käy ilmi, miten yleiskaava on ollut ohjeena asemakaava laadittaessa, eikä se, miten yleiskaavassa esitetyt maisemalliset ja rakennussuojelulliset arvot on otettu kaavaluonnoksessa huomioon. LVV toteaa, että kyseessä olevassa asemakaavan muutoksessa yleiskaavan ohjausvaikutus ei toteudu, eikä yleiskaavasta poikkeamista ole perusteltu. Lisäksi LVV toteaa, että niin sanotun Niemen alueen kaavoitushistorian aikana mm. Lapin ELY-keskus on nostanut esille edellä mainittuja seikkoja kaikissa ko. alueen kaavoitusta koskevissa lausunnoissaan.

Radon

LVV toteaa, että kaavaselostusluonnoksessa ei ole tunnistettu radonkaasua, kuitenkin asemakaavan muutosluonnoksessa on annettu yleismääräys raadonkaasuun liittyen. LVV:n näkemyksen mukaan kaavaselostuksessa tulisi tuoda esille asemakaavan muutosalueen osalta radon. Tämä liittyy osaltaan myös VAT:n kohtaan 3.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.

Hulevedet

LVV toteaa, että alueidenkäyttölain mukaan hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on kehittää hulevesien suunnitelmallista hallintaa erityisesti asemakaava-alueilla. Hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueilla vastaa kunta.

Suunnittelualueelle ei ole laadittu asemakaavatasoista hulevesien hallintasuunnitelmaa, jossa otetaan huomioon alueidenkäytön vaikutus kertyvien hulevesien määrään ja laatuun. Alueidenkäyttölain (132/1999) 103 c §:n mukaisesti hulevesien hallinnan tavoitteena tulee olla hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen niiden kerääntymispaikalla sekä hulevesistä ympäristölle ja kiinteistölle aiheutuvien haittojen ja vahinkojen ehkäisemien ottaen huomioon ilmaston muuttuminen pitkällä aikavälillä.

Kaavaselostuksessa hulevesien osalta löytyy kaksi lausetta, joissa todetaan, että kaavakartalla on annettu määräys koskien jätevesien johtamisesta viemäriverkkoon sekä hulevesien imeyttämisestä rakennuspaikoilla. Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää rakennuspaikkaa koskeva hulevesisuunnitelma. Asemakaavan muutosluonnoksessa on annettu yleismääräys: *”Rakennuspaikkojen hulevedet tulee pyrkiä ensisijaisesti imeyttämään rakennuspaikan rakentamattomille alueille. Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää rakennuspaikkaa koskeva hulevesisuunnitelma”*.

Ottaen huomioon asemakaavamuutoksessa varatut alueidenkäyttömuodot ja läheinen Natura-vesistö on LVV:n näkemyksen mukaan asemakaavamuutoksen yhteydessä laadittava hulevesien hallintasuunnitelma, jossa esitetään hulevesien määrällinen ja laadullinen käsittelytarve, jonka pohjalta määritetään muun muassa maanpäällisten menetelmien ja johtamisreittien tilantarve, sijoitus ja mitoitus, rakennuspaikkakohtaisen hulevesien viivytyksen ja käsittelyn tarve sekä annetaan tarvittavat kaavamääräykset. Maanpäällisiä hulevesirakenteita voi käyttää myös alueen viihtyisyyttä lisäävänä elementtinä, kuten istutusaltaita, joihin johdetaan myös hulevesiä. LVV toteaa lisäksi, että suunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa tulee ottaa huomioon laki vesien- ja merenhoidon järjestämisestä, jonka mukaan pintavesien tilaa ei saa heikentää. Alueen sijaitessa kuormitukselle herkän vesistön välittömässä läheisyydessä, tulee suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota hulevesien laadulliseen ja määrälliseen hallintaan, jotta hulevesistä ei aiheudu kuormitusta vesistöön.

Luontoympäristö

Asemakaavan muutoksen alueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu tiedossa olevia luonnonsuojeluasetuksen (2023/1066) liitteiden 3 ja 5 rauhoitettujen kasvilajien esiintymiä, liitteen 6 uhanalaisten kasvilajien ja erityisesti suojeltavien lajien havaintopaikkoja, luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen II a ja IV a eläinlajien eikä II b ja IV b kasvilajien havaintopaikkoja (23.3.2026 Lajitietokeskus). Asemakaavan muutoksen alueet eivät sijoitu luonnonsuojeluohjelmien alueelle, luonnonsuojelualueille tai näiden välittömään läheisyyteen.

Asemakaavan muutoksen kohteena olevat korttelit rajautuvat Tornionjoen ja Muonionjoen vesistön Natura-alueeseen (F11301912). Kaavaselostusluonnoksessa on tunnistettu, että muutoksen kohteena olevat korttelit rajautuvat Natura-alueeseen. Vaikutusten arvioinnin osalta on todettu lähinnä, että Natura-alueen arvot on huomioitava kaava-alueen kaikessa uudisrakentamisessa. Lisäksi alueen voimassa olevassa yleiskaavassa on yleismääräys, jossa määrätään, että *alueella tai sen vaikutuspiirissä toimittaessa tulee asianmukaisella tavalla arvioida hankkeiden vaikutukset Natura-alueeseen*. LVV katsoo, ettei edellä mainittu ote yleiskaavasta kaavaselostuksen luvussa 4.3 ole vaikutusten arviointia. LVV kuitenkin toteaa, että

kyseinen kaavamuutos on pieni ja kohteena oleva Natura-alue varsin laaja eikä muutoksesta arvioida kohdistuvan merkittäväksi katsottavia vaikutuksia Tornionjoen ja Muonionjoen vesistön Natura-alueeseen.

Asemakaavan muutosluonnoksessa on esitetty yleisinä määräyksinä mm: ”*Natura-alueen (Tornionjoen ja Muonionjoen vesistö) arvot on huomioitava kaava-alueen kaikessa uudisrakentamisessa (talonrakentaminen sekä maa- ja vesirakentaminen). Toimenpiteestä vastaavalla on luonnonsuojelulain (9/2023) 37 §:n nojalla velvollisuus ilmoittaa Lupa- ja valvontavirastolle, jos toimenpiteestä saattaa aiheutua Natura 2000-verkostoon kuuluvan alueen suojeluperusteena olevien luonnonarvojen merkittävä heikentäminen*”. LVV:n näkemyksen mukaan Natura-alueeseen kohdistuvat vaikutukset tulee arvioida lähtökohtaisesti kaavoituksessa. LVV katsoo, että kaavakartassa Natura-alue on merkitty asianmukaisella tavalla.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavan muutosluonnoksessa on osoitettu suojeltavan rakennuksen rakennusala (sr-1) merkinnällä. Merkinnällä on annettu ohjeita rakennusten korjaus- ja muutostöille, mutta rakennusten purkamista ei kuitenkaan ole kaavamääräyksellä kielletty. LVV toteaa, että määräykseen tulee lisätä rakennuksen purkamisen kieltävä määräys, sekä mahdollisuuksien mukaan huomioitava merkittäviltä osin säilyneiden pihapiirien rakennuskokonaisuuksien turvaavia määräyksiä. Tällainen on erityisesti Ylläsjärven tilan rakennusten muodostama pihapiiri.

LVV:n näkemyksen mukaan asemakaavan muutosluonnoksessa vesialueelle sallivan ponttoneille perustetun saunan rakenteiden ja laitteiden sijoittamisessa tulee huomioida muun muassa kylä- ja maisemakuvalliset, luonnonsuojelulliset ja ympäristönäkökohdat. Kelluva rakennus tai rakennuskohde tulee myös liittää kiinteästi yleiseen viemäriverkostoon, jotta mitään päästöjä ei tulisi ympäristöön ja nyt kyseessä olevaan Tornionjoen ja Muonionjoen vesistön Natura-alueeseen. Niin sanotun ”kelluvan saunan” ulkonäköön ja kuntoon tulee myös kiinnittää huomiota. Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää muun muassa asemakaavan mahdollistaman kelluvan rakennuksen/rakennuskohteen ja laitteiden vaikutuksia muun muassa luontoympäristöön ja vesistöön (ympäristövaikutukset) sekä kylä- ja maisemakuvaan.

Sen lisäksi, mitä edellä on todettu kaavamerkinnoista ja -määräyksistä, LVV toteaa, että ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (Katja-asetus) astui voimaan 11.6.2024. Asetuksen myötä maankäyttö- ja rakennuslain (alueidenkäyttölain) mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä 31.3.2000 annettu ympäristöministeriön asetus kumottiin. Asetus sisältää siirtymäsäännöksen, jonka mukaan kumottua merkinnöistä annettua ympäristöministeriön asetusta voidaan asetuksessa tarkemmin esitetyin reunaehdoin soveltaa vuoden 2028 loppuun asti. Ympäristöministeriön asetus, jolla on muutettu em. asetuksen (311/2024) 1 §, 2 §:n 1 momentti sekä liitteet 1–4, on tullut voimaan 1.7.2025.

Kaava-asiakirjat

LVV toteaa, että alueidenkäyttölain 55 a §:n mukaisesti asemakaavaan liittyy selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot. Kaavaselostuksen sisällöstä on säädetty maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:ssä. Asemakaavan muutosluonnokseen liittyvä kaavaselostusluonnos ei sisällä vaihtoehtotarkastelua. Lisäksi kaavaselostusluonnoksessa on käsitelty nyt kyseessä olevan asemakaavamuutoksen perusteluita, vaikutuksia ja vaihtoehtoja varsin niukasti.

Suomen perustuslain 6 §:ssä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Periaate edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia aseteta kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita. Arvioitaessa asemakaavamuutoksen merkitystä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta on otettava huomioon kaavamuutosaluetta ympäröivät korttelialueet ja samassa korttelissa sijaitsevat rakennuspaikat. Tämä tulisi ottaa huomioon myös vaihtoehtotarkastelussa. On myös otettava huomioon, että yksittäisellä maanomistajalla ei ole ehdotonta oikeutta saada omistamiaan alueita kaavoitetuksi haluamallaan tavalla.

Jatkokäsittely

LVV edellyttää, että Kolarin kunta ottaa huomioon edellä lausutun. LVV toteaa, että AKL 50 §:n mukaisesti asemakaavan tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla. LVV katsoo, että nyt kyseessä olevalla alueella edellytetään erityisen tarkkaa suunnittelua muun muassa luonto- ja maisema-arvojen sekä virkistystarpeiden turvaamiseksi. Rakentamiseen osoitetun alueen käyttötarkoitukseen ja mahdollisimman tarkkaan rajaamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kaavaluonnosta tulee korjata ja täydentää, kuten edellä on todettu.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Jari Laulumaa ja ratkaissut ylitarkastaja Hannu Raasakka.

Tiedoksi

Lapin elinvoimakeskus
Tornionlaakson museo



Lausunto
26.3.2026
LVV-U/49654/2026
Julkinen

Lupa- ja valvontavirasto

Postiosoite: PL 20, 13035 LVV

Puhelinvaihte: 0295 254 000

kirjaamo@lvv.fi | lvv.fi

Tämä asiakirja LVV-U/49654/2026 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LVV-U/49654/2026 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Laulumaa Jari 26.03.2026 14:56

Ratkaisija Raasakka Hannu 26.03.2026 14:57

kirjaamo@kolari.fi

KRI/494/10.02.03.01/2024 Lausuntopyyntö Kolarin kunta 4.3.2026

Lapin elinvoimakeskuksen lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Asemakaava, Ylläsjärven asemakaavan muutos, Kolari, kortteli 1 ja 3, Niemen alue.

Vesitalous, tulva-asiat

Suunnittelualue sijaitsee Kolarin kunnassa Ylläsjärven kylän alueella Ylläsjärven länsirannalla. Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan mukaisia kortteleita 1 (osa) ja 3, liikennealuetta, maa- ja metsätalousaluetta ja vesialuetta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on pääosin vahvistaa voimassa olevan asemakaavan mukaiset rakennuspaikat korttelissa 3 ja osassa kortteliä 1 sekä osoittaa maltillisesti rakennuspaikkakohtaista lisärakennusoikeutta. Lisäksi tavoitteen on uudelleen sijoittaa voimassa olevan asemakaavan mukaisia ulkoiluun ja moottorikelkkailuun osoitettuja reittivarauksia sekä osoittaa uusi vakituisen asumisen rakennuspaikka voimassa olevan asemakaavan mukaiselle M-alueelle.

Kaavamuutosalueen itäreuna rajautuu Ylläsjärveen. Kaavassa ei ole määräystä alimmista rakentamiskorkeuksista eikä kaava-aineistossa ole käsitelty tulvakorkeuksia. Aineistossa ei ole tunnistettu tulviin liittyvää valtakunnallista alueidenkäyttötavoitetta (Terveellinen ja turvallinen elinympäristö: Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.)

Lapin elinvoimakeskus huomauttaa, että kaava-alueen rajautuessa vesistöön tulee kaavassa tulva-asiat ottaa huomioon. Vireillä olevassa Ylläksen osayleiskaavan muutoksessa on kaavamääräys alimmista rakentamiskorkeuksista (*Rakentamisessa tulee huomioida viranomaisen määrittelemät alimmat rakentamiskorkeudet ja kuitenkin niin, että maanpinnan alin korkeus rakennuspaikalla tulee olla metrin ja alimpien kastuvien rakenteiden 1,5 metriä vesistön keskivedenkorkeutta ylempänä. Rakennuspaikkoja ei saa suunnitella sijoitettavaksi alueille, joilla on tulvan,*

sortuman tai vyörymän vaaraa.), mikä tulee ottaa huomioon myös asemakaavan muutoksessa. Elinvoimakeskus toteaa, että kaava-alueella tulvariski ei ole merkittävä, mutta tulva tulee kaavassa ottaa huomioon, joko rajaamalla rakennuspaikat tulvakorkeuden yläpuolelle tai lisäämällä kaavaan kaavamääräys alimmista rakentamiskorkeuksista. Ylläsjärven keskivedenkorkeus on N2000+192,42 m, jolloin maanpinta rakennuspaikalla tulee olla korkeuden N2000+193,42 m yläpuolella ja alimmat kastumiselle arat rakenteet tulee sijoittaa vähintään korkeudelle N2000+193,92 m.

Vesitalouden osalta lausunnon valmisteluun on osallistunut/lisätietoja antaa johtava vesitalousasiantuntija Niina Karjalainen niina.karjalainen@elinvoimakeskus.fi

Liikenne

Asemakaavaluonnoksessa on esitetty moottorikelkkareitti päättymään/alkamaan yleisntien tiealueelta. Maantien tiealueelle ei voi sijoittaa moottorikelkkareittiä, vaan se pitää sijoittaa koko kaava-alueella tiealueen ulkopuolelle. Pyydämme korjaamaan kaavaa siten, että moottorikelkkareitti sijoittuu tiealueen ulkopuolelle.

Kaavaselostuksessa on syytä käsitellä myös liikennemelu ja sen vaikuttavuus kaava-alueelle.

Liikenteen osalta lausunnon valmisteluun on osallistunut/lisätietoja antaa ympäristövastaava Tarmo Oikarinen tarmo.oikarinen@elinvoimakeskus.fi

Tämä asiakirja on hyväksytty/allekirjoitettu viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt johtava asiantuntija Anja Pääkkönen ja ratkaissut ylijohdaja Jaakko Ylinampa.

Tämä asiakirja LAP/1440/2026 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LAP/1440/2026 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Pääkkönen Anja 24.03.2026 13:17

Hyväksyjä Ylinampa Jaakko 24.03.2026 14:23

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet

Nimi	Tunnistautuminen	Aika
Titta Kallio-Seppä	Suomi.fi	04.05.2026 16:15:58 UTC+03:00
Teija Ylimartimo	Suomi.fi	04.05.2026 16:20:12 UTC+03:00



Tämä dokumentti on sähköisesti allekirjoitettu

Sisällys: - Kansilehti (1 sivu)
- Alkuperäinen dokumentti (6 sivua)

Kansilehden sivu 1/1

TLM_Lausunto_KOLARI_Ylläsjärven akm_korttelit 1 ja 3_valmisteluaineisto_04052026**Päätöksentekijä** Tornionlaakson museon johtaja Kallio-Seppä Titta**Valmistelija** rakennustutkija Ylimartimo Teija**KOLARI, YLLÄSJÄRVEN ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKIEN KORTTELIN 1 RAKENNUSPAIKKAA 2, KORTTELIA 3 SEKÄ M- JA KATUALUETTA, VALMISTELUAINEISTO**

Kolarin Ylläsjärven asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 4.3.2026-2.4.2026. Asemakaavan muutos koskee Ylläsjärven korttelin 1 rakennuspaikkaa 2, korttelia 3 sekä M- ja katualuetta. Valmisteluaineistoon kuuluvat kaavaluonnos, kaavaluonnoksen selostus, vastineet kaavan vireilletulosta annetuista lausunnoista ja mielipiteistä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivätty 16.1.2026 (Nosto Consulting Oy). Tornionlaakson museo on lausunut kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 26.9.2025. Jostain syystä tieto valmisteluaineiston nähtävillä olosta ei ole maaliskuun alussa tullut Tornionlaakson museolle.

Kaavaluonnos

Suunnittelualue sijaitsee Kolarin kunnassa Ylläsjärven kylän keskeisimmällä alueella Ylläsjärven luoteisrannalla. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 8,9 hehtaaria. Asemakaavan luonnoksessa alueelle on osoitettu asuinpientalojen korttelialue (AP-1), sekä osoitettu uusi erillispientalojen korttelialue (AO), liikerakennusten korttelialue (KL), matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-1) sekä maa- ja metsätalousalue (M). M-alueelle on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksia ja saunarakennuksen (t/sa). Lisäksi kaavassa on osoitettu RM-alueelle muun muassa leirintään varattu alueen osa (rt) sekä laajennettu rakentamisalaa peltoalueelle. Ylläsjärven tilan vanha riihirakennus suojeltavaksi rakennukseksi merkinnällä sr-1. Suunnittelualueelle on osoitettu lisää rakennusoikeutta 995 k-m² eli yhteensä 3390 k-m². KL- ja RM- kortteleiden suurimmaksi sallituksi kerroskorkeudeksi on osoitettu II ja AP-1 ja AO-kortteleiden 1u^{1/2}.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassaan lausunnossa Tornionlaakson museo on todennut suunnittelualueen sisältyvän maakunnallisesti merkittävään **Ylläsjärven kylän** rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä todennut, että riihiladon lisäksi kaavamuutosalueella sijaitsee toinen vanhaan Ylläsjärven tilaan kuulunut latorakennus, jonka säilyminen tulee huomioida kaavamuutoksessa.

Lisäksi museo on muistuttanut, että suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Ylläsjärven kyläalueen ytimessä. Sekä maakuntakaavassa että

Tornionlaakson museon johtaja

04.05.2026

§ 54/2026

yleiskaavassa on nostettu esiin alueen rakennushistorialliset, kyläkuvalliset ja maisemalliset arvot ja niiden vaaliminen. Nämä arvot tulee huomioida suunnittelussa ja kaavamuutoksessa, jotta alue säilyttää maakunnallisen arvonsa. Erityistä huomiota tulee kiinnittää avoimena säilytettävään peltoalueeseen ja rakentamistapaan.

Tornionlaakson museon näkemyksen mukaan kaavaluonnoksessa ei vielä riittävästi näy osayleiskaavan ohjausvaikutus tai alueen maakunnallisten arvojen vaaliminen. Museon aiempaan lausuntoon annetun vastineen mukaan kaavamuutoksessa on kiinnitetty erityisesti huomiota avoimen pellon/niityn avoimena säilymiseen. Vastineen muukaan kaavamuutoksessa avoimelle peltoalueelle ei osoiteta merkittävässä määrin voimassa olevasta asemakaavasta poikkeavaa rakentamista muuten, kuin M-alueen koillisosaan osoitetun sauna- ja talousrakennusten rakennusalan osalta.

Museo toteaa, että jo nykyisessä asemakaavassa osoitettu KL-kortteli ja sille rakennetut liikerakennukset sekä rakentaminen RM-alueelle ovat merkittävästi kaventaneet kyläkuvan ja maiseman kannalta tärkeää avointa peltoaluetta. KL-korttelissa oleva rakennus poikkeaa rakentamistavasta, joka on osoitettu vaalittavaksi sekä maakuntakaavassa että alueella voimassa olevassa yleiskaavassa: *Alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja ja Asemakaavoituksessa tulee vaalia alueen ominaispiirteitä ja yhtenäisyyttä.* Nähtävillä olleessa kaavaluonnoksessa on näiden lisäksi nyt osoitettu kokonainen uusi erillispientalojen korttelialue nykyiselle peltoalueelle. RM-korttelin rakennusalan rajaa on laajennettu pohjoiseen ja M-alueelle, lähelle Ylläsjärven rantaa osoitettu talous- ja saunarakennusten rakennusala.

RM-alueen rakennusoikeutta on kasvatettu nykyisestä asemakaavasta a 1000 k-m2stä 1500 k-m2:iin eli kolmasosalla, mitä museon näkemyksen mukaan voidaan pitää merkittävänä lisäyksenä alueella, jonka vaalittavat arvot liittyvät kiinteästi kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin seikkoihin. Lisäksi kyläkuvan kannalta tärkeään avoimeen peltoalueeseen rajautuvien KL- ja RM-kortteleiden suurimmaksi sallituksi kerroskorkeudeksi on osoitettu II. Yhdessä rakennusoikeuden lisäyksen sekä laajojen yhtenäisten rakennusalojen kanssa se mahdollistaa myös alueen ominaispiirteistä poikkeavan rakentamisen.

Museon näkemyksen mukaan rakennusala RM-alueella ei tule laajentaa nykyisessä asemakaavassa osoitetusta. Se kaventaisi kaavaselostuksessa arvioidusta poiketen merkittävästi kyläkuvan ja maiseman kannalta erittäin arvokasta avoimena säilytettävää peltoaluetta sekä sulkisi näkymiä Ylläsjärventieltä järvelle. Myös kaavassa osoitettu leirintäalue (rt) sijoittuu juuri viimeiseen jäljellä olevaan avoimeen alueeseen järvenrannan tuntumassa. Leirintäalueen perustaminen merkitsee todennäköisesti alueen asvaltoimista ja sähköistämistä, mikä tarkoittaisi yleiskaavassa avoimeksi peltoalueeksi osoitetun alueen luonteen muuttamista rakennetuksi alueeksi. Museon näkemyksen mukaan vielä jäljellä oleva avoin peltoalue tulee osoittaa asemakaavassa kokonaisuudessaan MA-alueeksi yleiskaavan tapaan, jotta Ylläsjärven keskeisimmän kyläalueen ominaispiirteet ja näkymät järvelle säilyvät yleiskaavan edellyttämällä tavalla. Rakennusalan jatkuva vaihteellinen laajentaminen MA-alueelle kaavamuutoksilla on museon näkemyksen mukaan yleiskaavan vastaista.

Tornionlaakson museon johtaja

04.05.2026

§ 54/2026

Suunnittelualueella sijaitsevan Ylläsjärven tilaan kuuluvien talousrakennusten osalta vastineessa museon lausuntoon on viitattu vireillä olevaan Ylläsjärven osayleiskaavan uudistamiseen, millä tarkoitetaan ilmeisesti päivitettävänä olevaa Ylläksen yleiskaavaa. Vastineen mukaan voimassa olevan asemakaavan mukaisella M-alueella sijaitseva riihirakennus (millä tarkoitetaan ilmeisesti museon lausunnossa mainittua järven rannalla olevaa vanhaa hirsilatoa) on tavanomainen menneiden aikojen maatalouteen liittyvä talousrakennus, jonka kaavan laatija ei arvioi poikkeavan muista saman aikakauden talousrakennuksista sellaisella merkittävällä tavalla, että lato tulisi erikseen asemakaavassa osoittaa suojeltavaksi. Lisäksi vastineessa tuodaan esiin, että yleiskaavan uudistamisen yhteydessä laaditussa maisemaselvityksessä kyseistä latoa ei ole tunnistettu merkittävänä kulttuuriympäristön arvokohteena.

Tornionlaakson museo toteaa, että Ylläksen yleiskaavan uudistamisesta antamissaan lausunnoissa museo tuonut esiin, että kaavan maisemaselvityksen yhteydessä laadittu rakennusinventointi ei ole riittävä. Museo on kehottanut jo kaavan vireille tullessa yleiskaavan laatijaa olemaan yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon selvitysten sisällön määrittämiseksi, mutta asiaa ei ole huomioitu. Lisäksi museo on tuonut esiin, että yleiskaavaluonnoksessa ja -ehdotuksessa osoitettujen rakennetun kulttuuriympäristön kohteiden arviointia tulee tarkistaa sitten, kun inventointia on täydennetty. Museo on tuonut myös useamman kerran esiin, että nähtävillä olleet osayleiskaavaratkaisut eivät tukeneet riittäväällä tavalla kyläkuvallisten arvojen säilymistä Ylläksen alueella.

Museo muistuttaa kuntaa ja kaavan laatijaa, että erityisesti yleiskaavatasolla kaavassa osoitettu suojeltavan tai kulttuurihistoriallisesti merkittävän kohteen merkintä ei tarkoita yhtä yksittäistä rakennusta, vaan kohdetta. Kohde voi joissain tapauksissa olla yksittäinen rakennus, mutta erityisesti maaseudun ja perinteisen rakentamisen ollessa kyseessä kohde koostuu pääsääntöisesti useammasta rakennuksesta, jotka muodostavat pihapiirin sekä taloon/tilaan liittyvistä perinteisten elinkeinojen harjoittamiseen kuuluvista rakennuksista. Kulttuurimaiseman muodostavat pihapiirit sekä perinteiseen maatalouden rakentamistapaan ja kohteisiin liittyvät avoimet peltoalueet, joilla sijaitsee ladot ja muut apurakennukset.

Lisäksi Tornionlaakson museo huomauttaa, että Ylläksen yleiskaavan päivitysehdotuksessa sekä voimassa olevassa yleiskaavassa kohteet on osoitettu Lapin kulttuuriympäristöt tutuksi -hankkeen inventoinnin (2005-2006) mukaisesti. Suunnittelualueella sijaitseva voimassa ja laadittavana olevissa yleiskaavoissa osoitettu kohde (sr-2/21 tai kh-5) on nimeltään **Niemi**. Niemi on jälleenrakennusajan kohde, asuinrakennus, johon on liittynyt savusauna. Molemmat rakennukset oli siirretty paikalle vuoden 2001 tienoilla, mitä ei yleiskaavan selvityksessä ollut tunnistettu. Niemi on mukana inventoinnissa rakennushistoriallisten arvojensa perusteella, ja rakennukset ovat pienimittakaavaisina sopeutuneet kyläkuvaan. Asuinrakennusta on uudistettu ja se on jäänyt uudisrakennusten puristuksiin ja savusauna on ilmeisesti purettu tai siirretty inventoinnin jälkeen.

Riihilato ja rannan lato sekä keskellä suunnittelualueen pohjoisosaa sijaitseva lato kuuluvat suunnittelualueen ulkopuolelle osoitettuun kohteeseen **Ylläsjärvi**,

Tornionlaakson museon johtaja

04.05.2026

§ 54/2026

joka on osoitettu osayleiskaavassa merkinnällä sr-2/19 (yleiskaavaehdotuksessa kh-4). Vanha Ylläsjärvi ja **Ylläsjärven** pihapiiri ja siihen liittyvät avoimella peltoalueella sijaitsevat riihilato ja ladot ovat maakuntakaavassa ja yleiskaavassa vaalittavaksi osoitetun Ylläsjärven kylän kulttuuriympäristön keskeisimpiä ja tärkeimpiä piirteitä yhdessä kylän avara luonteen kanssa. Kulttuuriympäristön piirteet ja kylän rakenne sekä yhteys järvelle erottuvat maisemassa edelleen ja ovat kylän kulttuuriympäristön keskeisiä vaalittavia elementtejä.

Riihilato sekä nämä kaksi vanhaa latoa ovat sijainneet nykyisillä paikoillaan vähintään 1900-luvun puolivälistä asti, eli edustavat kylän vanhinta säilynyttä rakennuskantaa. Yleiskaavassa osoitettujen kulttuurihistoriallisesti merkittävien kohteiden sekä kylämaiseman arvot tulee turvata asemakaavaa laadittaessa, jolloin edellä mainittujen kolmen alkuperäisen käyttötarkoituksensa mukaisella paikalla sijaitsevan rakennuksen säilymisen turvaaminen asemakaavassa on perusteltua. Tavanomaiset perinteistä rakentamistapaa ja elinkeinoja edustavat talousrakennukset ovat tärkeitä kulttuuriympäristön ja -maiseman todistusvoimaisuuden näkökulmasta sekä ovat merkittävästi harvinaistuneita ja uhanalaisia rakennustyyppisiä.

Lisäksi museo esittää kaavan sr-1 merkinnän täydentämistä seuraavasti: Suojeltava rakennus. Historiallisesti arvokas ja kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Ennen rakennusta tai sen ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee alueelliselle vastuumuseolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kyseessä olevalta kaavamuutosalueelta ei toistaiseksi tunneta muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettuja muinaisjäänneksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Ylläsjärven alueella on toteutettu arkeologisia inventointeja 2006, 2014 ja 2018, mutta juuri kaavoitettavalla alueella ei ole käyty eikä sille ole olemassa ajantasaista inventointia. Erittäin lähelle kaava-alueen rajaa sijoittuu kuitenkin kiinteä muinaisjäänne **Ylläsjärvi Hyötylä** (81000009112), joka on osin tuhoutunut vilkkaan maankäytön seurauksena. Kyseisen muinaisjäänneksen säilynyt laajuus ei ole tiedossa **ja se saattaa jatkaa kaava-alueelle**. Tämän vuoksi kyseisen muinaisjäänneksen laajuus tulee selvittää. Kyseiselle muinaisjäännekselle ei ole aiemmin määritetty aluerajausta.

Noin 170 metrin päässä sijaitsee lisäksi kiinteä muinaisjäänne **Tieva** (1000009323), joka on mahdollisesti osin tuhoutunut rakentamisen takia. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia tähän muinaisjäänneeseen, mutta se osoittaa alueen arkeologista potentiaalia. Suurimmalla osalla kaavamuutoksen alueella uusien kiinteiden muinaisjäänneiden löytyminen on epätodennäköistä mutta ei mahdotonta. Otollisinta aluetta ovat tunnetun muinaisjäänneksen **Ylläsjärvi Hyötylä** läheiset alueet sekä kaavoitettavan alueen pohjois- ja koillisosa. Arkeologisten rakenteiden ja esineiden löytöhistoria viittaa pitkään rannan hyödyntämiseen niin asumisen kuin muunkin käytön osalta ja tämän takia maasta saattaa yhä maanmuokkauksen yhteydessä nousta muinaisjäänneksiin viittaavaa.

Tornionlaakson museon johtaja

04.05.2026

§ 54/2026

Alueidenkäyttölaki edellyttää, että kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin (9§). Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen vaikutukset mm. maisemaan ja kulttuuriperintöön (1 §). Alueidenkäyttölain 197 §:n mukaan kaavaa laadittaessa, hyväksyttäessä ja vahvistettaessa on noudatettava, mitä muinaismuistolain 13 §:ssä säädetään. Muinaismuistolaki 13 § korostaa kaavoittajan vastuuta olla selvillä tunnetuista muinaisjäännöksistä. Alueidenkäyttölain 9 §:stä puolestaan seuraa velvollisuus huolehtia siitä, että saatavilla oleva tieto on riittävää suhteessa kaavoituksen tavoitteisiin. Museo haluaa myös muistuttaa, että arkeologiset kohteet ovat automaattisesti suojeltuja Muinaisjäännöslain nojalla, eivätkä ne tarvitse erillistä suojelupäätöstä. Suojelua ei voi kaavalla ohittaa.

Koska kaava-alueella ei ole olemassa ajantasaista arkeologista inventointia, tulee ennen kaavamuutoksen hyväksymistä kaava-alueella suorittaa arkeologinen inventointi, kuten museo on edellyttänyt jo edellisessä lausunnossaan kaavan vireilletulon vaiheessa 26.9.2025. Lisäksi kaava-alueen välittömään läheisyyteen ja mahdollisesti sen alueelle sijoittuvan muinaisjäännöskohteen **Ylläsjärvi Hyötylä** laajuus ja säilyneisyys tulee määrittää arkeologisella tarkkuusinventoinnilla ja/tai koetutkimuksilla.

Hankkeen toteuttajan tulee tilata arkeologinen inventointi alan toimijalta. Inventoinnin kustannuksista vastaa hankkeen toteuttaja. Tämä lausunto tulee toimittaa inventoijalle. Arkeologisten tutkimusten tulee perustua Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuohjeisiin (2020):

http://www.nba.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen_perinto/laatuohjeet

Luettelo arkeologisia kenttätöitä toteuttavista toimijoista on Museoviraston verkkosivuilla:

http://www.nba.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen_kulttuuriperinto/arkeologisten_kenttatoiden_tilaaminen

Vasta Tornionlaakson museon tarkastamien arkeologisten selvitysten jälkeen voidaan arvioida asemakaavan muutoksen vaikutukset mahdolliseen arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Tornionlaakson museo yhtyy Lupa- ja valvontaviraston lausuntoon ja toteaa, että kaava-aineistosta ei käy ilmi, miten yleiskaava on ollut ohjeena asemakaava laadittaessa, eikä se, miten yleiskaavassa esitetyt maisemalliset ja rakennussuojelulliset arvot on otettu kaavaluonnoksessa huomioon. Lisäksi suunnittelualuetta koskevat selvitykset eivät ole riittäviä. Museo kehottaa kuntaa ottamaan huomioon edellä lausuttu, jotta kaavamuutos täyttää Alueidenkäyttölain 9§, 50§ ja 54§ edellytykset.

Lausunnon valmisteluun on osallistunut arkeologisen kulttuuriperinnön osalta arkeologi Hanna Puolakka.

Tornionlaakson museon johtaja

04.05.2026

§ 54/2026

Kallio-Seppä Titta
Tornionlaakson museon johtaja

Jakelu

Kolarin kunta / Kunnanhallitus
Museovirasto, Kulttuuriympäristön suojelu yksikkö
Lupa- ja valvontavirasto

23 § LAUSUNTOPYYNTÖ YLLÄSJÄRVEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KOSKIEN KORTTELEITA 1 JA 3

Asianumero

KRI/494/10.02.03.01/2024

Päätöshistoria

Kunnanhallitus 24.6.2025 § 159
Kunnanhallitus 17.2.2026 § 24

Esittelyteksti

Kunnanhallitus pyytää ympäristölautakunnalta lausuntoa 17.2.2026 kokouksessaan hyväksytyyn § 24 Ylläsjärven asemakaavan muutokseen, koskien kortteleita 1 ja 3.

Ylläsjärven asemakaavan muutos, koskien korttelin 1 rakennuspaikkaa 2, korttelia 3 sekä M- ja katualuetta osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä Kolarin kunnassa ajalla 3.9.-2.10.2025 AKL 63 §:n mukaisesti. Asemakaavamuutosalue sijaitsee Ylläsjärven länsirannalla Niemen alueella.

Kaavanlaatija on osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen mielipiteiden perusteella laatinut asemakaavaluonnoksen seuraavasti:

”Asemakaavan muutoksen tavoitteena on pääosin vahvistaa voimassa olevan asemakaavan mukaiset rakennuspaikat korttelissa 3 ja osassa korttelia 1 sekä osoittaa maltillisesti rakennuspaikka-kohtaista lisärakennusoikeutta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisäksi uudelleen sijoittaa voimassa olevan asemakaavan mukaisia ulkoiluun ja moottorikelkkailuun osoitettuja reittivauruksia sekä osoittaa uusi vakituisen asumisen rakennuspaikka voimassa olevan asemakaavan mukaiselle M-alueelle. Kaavamuutoksen yhteydessä huomioidaan alueelle sijoittuvat virkistystien, maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön arvot.”

Kaava-aineistoon voi tutustua tarkemmin Kolarin kunnan sivuilla osoitteessa: www.kolari.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus.

Asekaavakarttaan tulee lisätä kerroskorkeusmerkintä I kaavakartan alueiden t/sa85 ja sa60 osalle.

Asemakaavan yleisiin määräyksiin korjataan ns. Radon-lauseketta muotoon ”niin, että Radonpitoisuus ei **ylitä** arvoa 200 Bq/m³”.

Rakennusvalvonnalla ei huomioita kaavaluonnokseen.

Ehdotus

Tekninen johtaja

Ympäristölautakunnalla ei ole muuta lausuttavaa kaavaluonnokseen kuin esittelyosassa olevat toteamukset.

Päätös

Maankäyttöinsinööri Vili Mustonen oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana klo 16.11-16.32.

Ympäristölautakunta toteaa, että kaava-aineistoon tulee täydentää moottorikelkkareitin oikea sijainti maastossa ja jatkuvuus viereiselle kaava-alueelle.

Muilta osin ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Valmistelija

Tekninen johtaja Kullervo Lauri puh. 0400 395 587
Rakennustarkastaja Pentti Möykkynen puh. 0400 891 773
Maankäyttöinsinööri Vili Mustonen puh. 040 689 6126

Liitteet

kuulutus
kaavaluonnos
lausuntopyyntö

Tiedoksi

kunnanhallitus

Toimeksi

Muutoksenhakuohje

Muutoksenhakukielto

Tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee kuntalain 136 §:n mukaan valmistelua tai täytäntöönpanoa; työ- ja virkaehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista; tai työnjohto- ja valvontaoikeuden käyttämistä.

Ylläsjärven asemakaavan muutos, koskien kortteleita 1 ja 3

Ylläsjärven asemakaavan muutos, koskien kortteleita 1 ja 3 valmisteluvaiheen luonnos pidetään nähtävillä Kolarin kunnassa ajalla **4.3.2026 – 2.4.2026** AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti (valmisteluvaiheen kuulutus). Ylläsjärven asemakaavan muutosalue sijaitsee Ylläsjärven länsipuolella Niemen alueella.

Valmisteluvaiheen kaava-aineistoihin voi tutustua Kolarin kunnan verkkosivuilla www.kolari.fi / asuminen ja ympäristö / kaavoitus / vireillä olevat kaavat.

Kolarin kunnanhallitus pyytää lausuntoanne asemakaavan muutokseen. Lausunto asiasta on jätettävä Kolarin kunnanhallitukselle osoitettuna asianumerolla KRI/494/10.02.03.01/2024, osoite Isopalonatie 2, 95900 Kolari tai kirjaamo@kolari.fi viimeistään **2.4.2026 klo 15.00** mennessä.

Kolarin kunnanhallitus

Jakelu:

Ympäristölautakunta
TLS Verkko Oy
Tunturi-Lapin Vesi Oy
Osuuskunta Ylläsjärven Valokuitu
Tunturi-Lapin Reitit Oy
Lupa- ja valvontavirasto
Lapin Elinvoimakeskus
Lapin Liitto
Lapin hyvinvointialue
Lapin hyvinvointialue/Lapin pelastuslaitos
Tornionlaakson museo
Lapin luonnonsuojelupiiri
Muonion paliskunta
Ylläsjärven kyläyhdistys ry
Visit Ylläs
Ylläksen Ystävät r.y.

4.3.2026

Ylläsjärven asemakaavan muutos, koskien kortteleita 1 ja 3

Ylläsjärven asemakaavan muutos, koskien kortteleita 1 ja 3 valmisteluvaiheen luonnos pidetään nähtävillä Kolarin kunnassa ajalla **4.3.2026 – 2.4.2026** AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti (valmisteluvaiheen kuulutus). Ylläsjärven asemakaavan muutosalue sijaitsee Ylläsjärven länsipuolella Niemen alueella.

Valmisteluvaiheen kaava-aineistoihin voi tutustua Kolarin kunnan verkkosivuilla www.kolari.fi / asuminen ja ympäristö / kaavoitus / vireillä olevat kaavat.

Alueiden maanomistajille ja niille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisille ja yhteisöille, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, kuten myös muille kunnan jäsenille, varataan mahdollisuus kirjallisen mielipiteen esittämiseen.

Mielipiteet asiasta on jätettävä Kolarin kunnanhallitukselle osoitettuna asianumerolla KRI/494/10.02.03.01/2024, osoite Isopalontie 2, 95900 Kolari tai kirjaamo@kolari.fi viimeistään **2.4.2026 klo 15.00** mennessä.

Kolarin kunnanhallitus

KOLARIN KUNTA

2. KUNNANOSA

YLLÄSJÄRVEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELIT 1 JA 3

LUONNOS 16.1.2026

1:2000







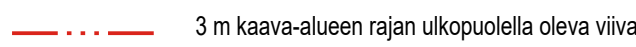
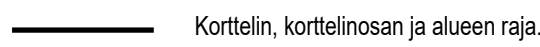

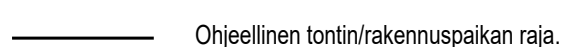


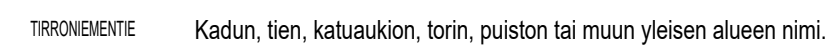



Asemakaavan muutos koskee:

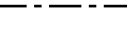
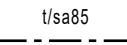
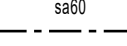
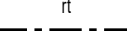


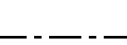
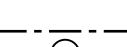
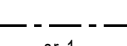
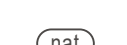

Voimassa olevan asemakaavan kortteleita 1 (osa) ja 3, liikennealuetta, maa- ja metsätalousaluetta sekä vesialuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelit 1 (osa) ja 3, liikennealuetta, maa- ja metsätalousaluetta sekä vesialuetta.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Asuinpienalojen korttelialue. Rakennetusta rakennusoikeudesta enintään 40 % saa käyttää matkailupalveluja varten.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Liikerakennusten korttelialue.
	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Rakennetusta rakennusoikeudesta enintään 40 % saa käyttää vakituiseen asumiseen tarkoitettuja asuinhuoneistoja varten.
	Maa- ja metsätalousalue.
	Vesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
	Korttelin numero.
	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksia ja saunarakennuksen. Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä.
	Saunarakennuksen rakennusala. Rakennuslalle saa sijoittaa rantasaunan ja vesialueen puolelle ponttoonille perustetun saunan. Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä.
	Leirintään varattu alueen osa.
	Katu.
	Ulkoilureitti.
	Moottorikelkkailureitti.
	Ajoyhteys.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Suojeltava rakennus. Historiallisesti arvokas ja kyläkuvan säilymistä kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.
	Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.

Yleiset määräykset:

Kaava-alueelle tulee osoittaa autopaikkoja vähintään seuraavasti:

- AO- ja AP-korttelialueilla 2 ap/asunto
- KL- ja RM-korttelialueilla 1 ap/80 k-m²

Rakennuksen ulkoseinän on oltava puuta tai puuta ja luonnonkiveä, sekä katteen tummaa bitumihuopaa. Kattokaltevuuden on oltava välillä 1:5 – 1:1,5.

sr-1-merkinnällä osoitetun rakennuksen ympäristössä uudisrakentaminen on sopeutettava rakennustalvaan, materiaaleiltaan ja mittasuhteiltaan olemassa olevaan rakennuskantaan.

Rakennukset, pihatiet, autopaikat, kadut, ulkoilureitit ja teknisen huollon verkostot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaa maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa. Rakennuspaikan rakentamattomat osat on säilytettävä ja hoidettava luonnonmukaisina.

Kaikki jätevedet on johdettava yleiseen viemäriin. Kiinteistönomistajan tai -haltijan on huolehdittava jätevesien pumpaamisesta yleiseen viemäriverkkoon, mikäli niitä ei voi johtaa siihen suoraan.

Rakennuspaikkojen hulevedet tulee pyrkiä ensisijaisesti imeyttämään rakennuspaikan rakentamattomille alueille. Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää rakennuspaikkaa koskeva hulevesisuunnitelma.

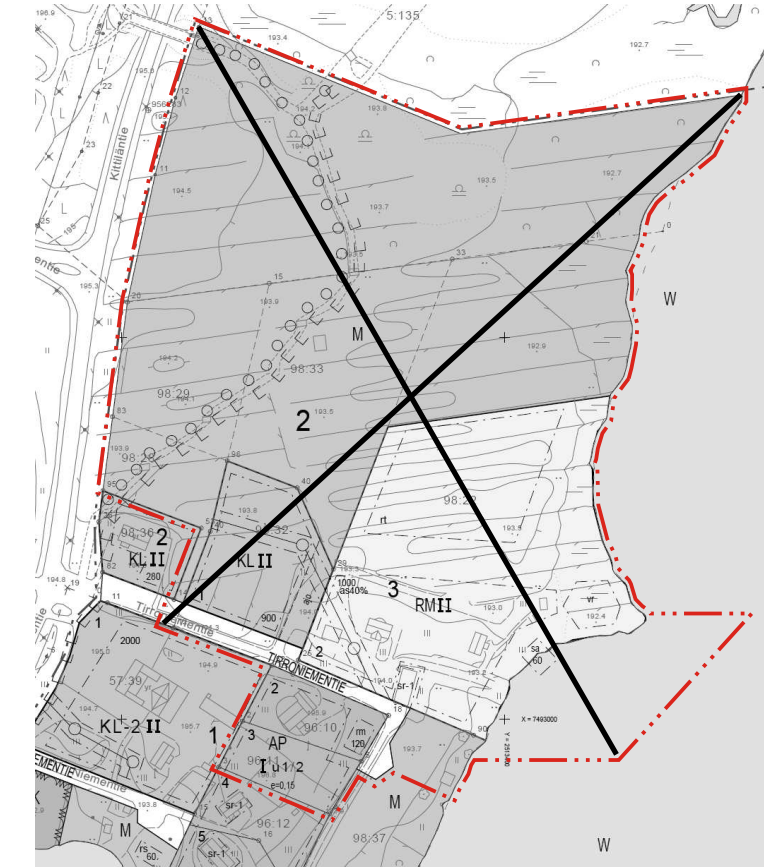
Asuinrakennusten rakentaminen on toteutettava siten, että tiiviin ja talon ulkopuolelle tuuletettavan alapohjarakenteen sekä tiiviiden maanvastaisten seinärakenteiden avulla estetään radonkaasun tunkeutuminen maakerroksista huoneilmaan niin, että radonpitoisuus ei ylitäisi arvoa 200 Bq/m³.


Natura-alueen (Tornionjoen ja Muonionjoen vesistö) arvot on huomioitava kaava-alueen kaikessa uudisrakentamisessa (talonrakentaminen sekä maa- ja vesirakentaminen). Toimenpiteestä vastaavalla on luonnonsuojelulain (9/2023) 37 §:n nojalla velvollisuus ilmoittaa Lupa- ja valvontavirastolle, jos toimenpiteestä saattaa aiheutua Natura 2000-verkostoon kuuluvan alueen suojeluperusteena olevien luonnonarvojen merkittävä heikentäminen.



Poistuva kaava (1:4000).

3 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota otsakkeessa mainittu kaavanmuutos koskee ja jolta aiemmat kaavamerkinnot ja -määräykset poistuvat.



KOLARIN KUNTA 2. kunnanosa Ylläsjärven asemakaavan muutos, korttelit 1 ja 3	Nähtävillä: ____ - ____ 2026 Hyväksytty: ____ 2026 § ____ Tullut voimaan: ____ 2026
 Nosto Consulting Oy Brahenskatu 7, 20100 Turku www.nostoconsulting.fi puh. 0400 858 101	Työnumero, versio 1:2000 YSK 684-AK2513 Tiedosto: Kolari_Ylläsjärven_AKM_kortteit1_1_3_ver01_luonnos.dwg
Päiväys: Turussa 16.1.2026	Pasi Lappalainen, dipl.ins. YKS 742

Ylläsjärven asemakaavan muutos: KRI/494/10.02.03.01/2024

Lähtettäjä

Päivämäärä ti 24.3.2026 9.37

Vastaanottaja Kirjaamo Kolari <kirjaamo@kolari.fi>

Kysymys 1.

Koskee asemakaavan luonnoksessa 16.1.2026 näkyvää vesialueen (W) omistusta.

Kuka omistaa ko. vesialueen?

Miksi olen kiinnostunut?

Mielestäni minullakin on osuus Ylläsjärven yhteisiin vesialueisiin?

Jos kaava koskee yhteistä vesialuetta, niin voidaanko se kaavoittaa yleensä jonkun omaksi tai tms.

Luosu 24.03.2025