

Kolari

ISO-YLLÄKSEN KESKUSALUEEN ASEMAKAAVA

asemakaava ja asemakaavan muutos
korttelit 401, 456, 457 ja 461 – 480 sekä liikenne-, katu- ja virkistysaluetta

kaavan laatija:

Arkkitehtitoimisto Havas Rosberg Oy

Möysänkatu 3, 15150 Lahti

Ilari Ikävalko, arkkitehti

ilari.ikavalko@ark-sh.fi

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kolari, Iso-Ylläksen keskusalueen asemakaava.

Asemakaava ja asemakaavan muutos, ohjeellinen tonttijako.

Asemakaava sisältää korttelit 401, 456, 457 ja 461 – 480 sekä liikenne-, katu- ja virkistysaluetta.

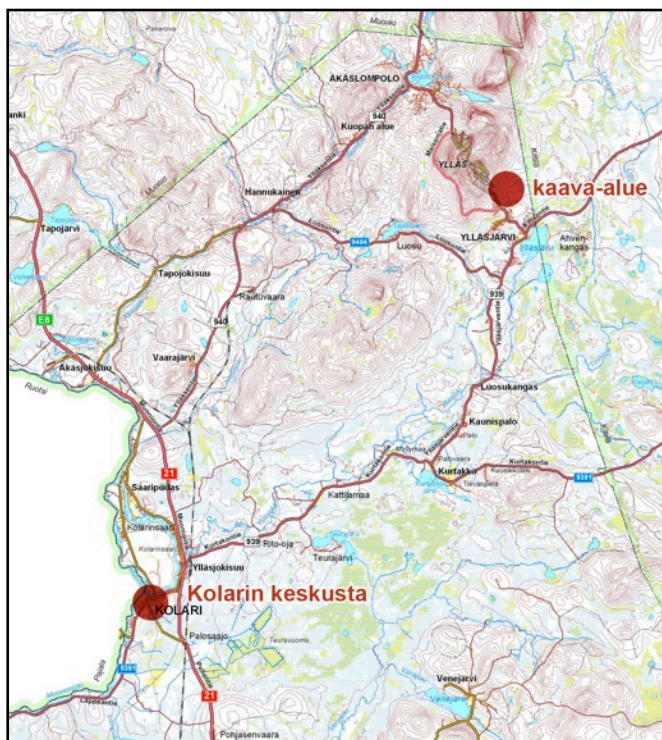
1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Yllästunturin ja Ylläsjärven välissä n. 33 km koilliseen Kolarin keskustasta. Alue rajautuu Pallas-Yllästunturin kansallispuistoon, jonka eteläisen kärjen länsipuolella se sijaitsee. Kaava-alueen koko on noin 71,4 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Iso-Ylläksen keskusalueen asemakaava.

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa Iso-Ylläksen matkailukeskuksen täydennysrakentaminen yleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Asemakaava sisältää matkailu-, virkistys- ja loma-asuntorakentamista. Asemakaava-alue liittyy suoraan nykyiseen laskettelukeskukseen ja kaavan tavoitteena on nykyisten rinnepalvelujen laajentaminen ja monipuolistaminen sekä rinteisiin tukeutuvan tiiviin kävelykeskusta-alueen rakentaminen.



*Kuva 2.
Kaava-alueen sijainti Kolarin kunnassa.*

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
2	TIIVISTELMÄ	
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaavan keskeinen sisältö	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT	
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	
3.1.2	Luonnonympäristö	
3.1.3	Rakennettu ympäristö	
3.1.4	Maanomistus	
3.1.5	Muinaisjäännökset	
3.1.6	Infrastruktuuri	
3.1.7	Palvelurakenne	
3.2	Suunnittelutilanne	13
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	
3.2.2	Maakuntakaava	
3.2.3	Yleiskaava	
3.2.4	Asema- ja rantakaavat	
3.2.5	Muut suunnitelmat	
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	22
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	22
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	22
4.3.1	Osalliset	
4.3.2	Vireilletulo	
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	
4.4	Asemakaavan tavoitteet	23
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	25
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus	
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	
4.5.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	
5.1	Kaavan rakenne	28
5.1.1	Asemakaavan yleiskuvaus	

5.1.2	Asemakaavan kuvaus osa-alueittain	
5.1.3	Mitoitus	
5.1.4	Palvelut	
5.1.5	Vertailu yleiskaavaan	
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	36
5.3	Aluevaraukset	36
5.3.1	Korttelialueet	
5.3.2	Muut alueet	
5.4	Kaavan vaikutukset	38
5.4.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	
5.4.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	
5.4.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	
5.4.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	
5.4.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	
5.5	Ympäristön häiriötekijät	40
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	40
5.7	Nimistö	40
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	41
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	41
6.3	Toteutuksen seuranta	41

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.1.2012
Liite 2	Muistio työpalaverista (ELY-keskus, Lapin liitto) 12.4.2011
Liite 3	Muistio 1. viranomaisneuvottelusta 10.1.2012
Liite 4	Iso-Ylläs luontoselvitys 15.8.2009
Liite 5	Ylläksen kaavarunko 27.5.2010
Liite 6	Mitoitustaulukot, 3 luonnosvaihtoehtoa 24.2.2012
Liite 7	Luonnosvaihtoehdot 3 kpl ja kaavamerkinnot 24.2.2012
Liite 8	Havainnekuvia, 3 luonnosvaihtoehtoa 30.11.2011
Liite 9	Näkyvyys kaukomaisemassa 8.2.2012
Liite 10	Varjostustarkastelu 24.2.2012
Liite 11	Palvelurakenne 24.2.2012

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavahanke käynnistyi uuden osayleiskaavan vahvistuttua 2008 maanomistajan eli Metsähallituksen aloitteesta. Asemakaavan vireilletulo on kuulutettu 18.9.2008. Ennen varsinaista asemakaavoitusta laadittiin laajemmalle alueelle Ylläksen kaavarunko, joka valmistui keväällä 2010. Kaavarungon laatimisen yhteydessä neuvoteltiin ELY-keskuksen kanssa asemakaavoituksen periaatteista. Iso-Ylläksen keskusalueen asemakaavan suunnittelu aloitettiin kesällä 2010. Ensimmäinen viranomaisneuvottelu pidettiin 10.1.2012.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 29.11.2011. Ensimmäisen viranomaisneuvottelun pohjalta täydennetty versio valmistui 23.1.2012.

2.2 Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaava sisältää tiiviin kävelykeskusta-alueen nykyisen gondolihissin ala-aseman etelä- ja itäpuolelle, majoitusrakentamista Yllästunturin metsäisille alarinteille sekä näiden rakentamisalueiden tarvitsemat tiet ja pysäköintialueet. Rinnerakentaminen sijoittuu uuden rinnetien varteen, mikä mahdollistaa autolla liikennöitävän huoltoyhteyden nykyiselle rinneravintolalle. Nykyisen gondolihissin ala-aseman viereen keskusaukion alle on osoitettu paikka maanalaiselle pysäköintilaitokselle. Kaava sisältää myös kaksi uutta tuoli- tai gondolihissilinjaa sekä näiden lisäksi rakennusalan kolmannelle uudelle ala-asemalle, joka mahdollistaisi alueen länsipuolella olevan ankkurihissin korvaamisen tuoli- tai gondolihissillä. Keskusta-alueelle on hotelli-, majoitus- ja liikerakentamisen lisäksi osoitettu paikat kylpylähotellia ja monitoimihallia varten. Asemakaavassa varaudutaan aiemmin laaditun kaavarungon mukaisesti kaava-alueen itäpuolelle myöhemmin toteutettavan golfkentän ja loma-asuntoalueiden rakentamiseen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

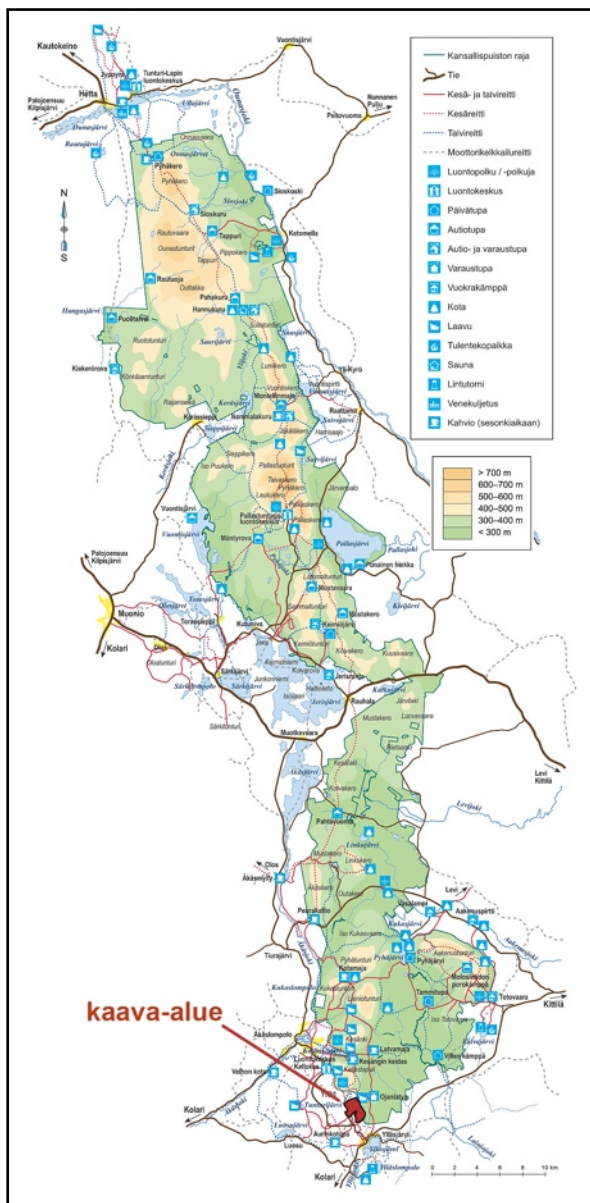
Asemakaava tullaan vaiheistamaan siten, että toteutus lähtee liikkeelle nykyisten rakennusten viereisistä kortteleista, jolloin uudisrakentaminen tukee nykyisiä palveluita ja tiiviin kävelykeskustan syntymistä eikä hajauta matkailukeskuksen palvelurakennetta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

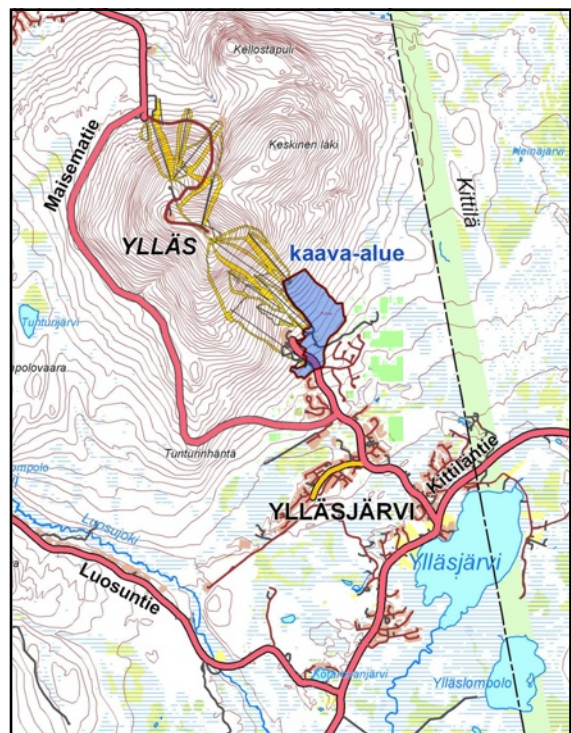
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Iso-Ylläksen matkailukeskuksen vieressä sen itäpuolella ja rajautuu lännessä nykyisiin rinnealueisiin ja matkailukeskuksen nykyisiin rakennuksiin. Pääosa kaava-alueesta on rakentamatonta. Laskettelurinteiden alapäässä kaava-alueen itäreunalla sijaitsee nykyinen gondoliiniasema, vanha rinnerakennus sekä rinteiden lumetusjärjestelmän pumppaamo ja rinnekoneiden huoltohalli. Niiden alapuolella on matkailuperävaunualue. Kaava-alueen itäpuolella on lampi, josta pumpataan rinteiden lumetusvesi. Kaava-alueen läpi kulkee hiihto- ja ulkoilureitit tunturin rinteelle ja kansallispuiston alueelle.



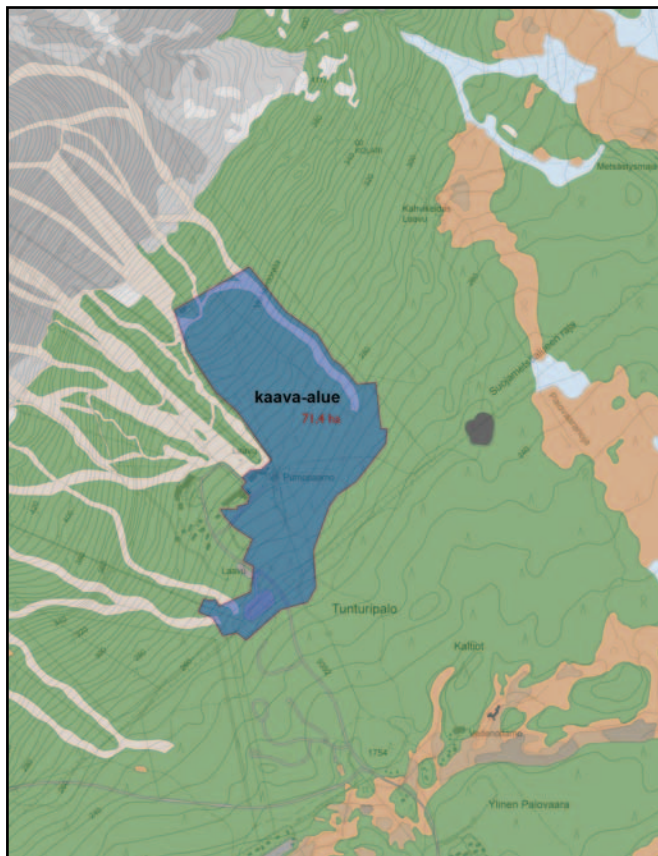
Kuva 3.
 Kaava-alueen sijainti suhteessa Pallas-Yllästunturin kansallispuistoon. Kansallispuiston laajuus on 1020 km². Tunturijonon eteläisin huippu eli Yllästunturi ei kuulu kansallispuistoon.

Kuva 4.



3.1.2 Luonnonympäristö

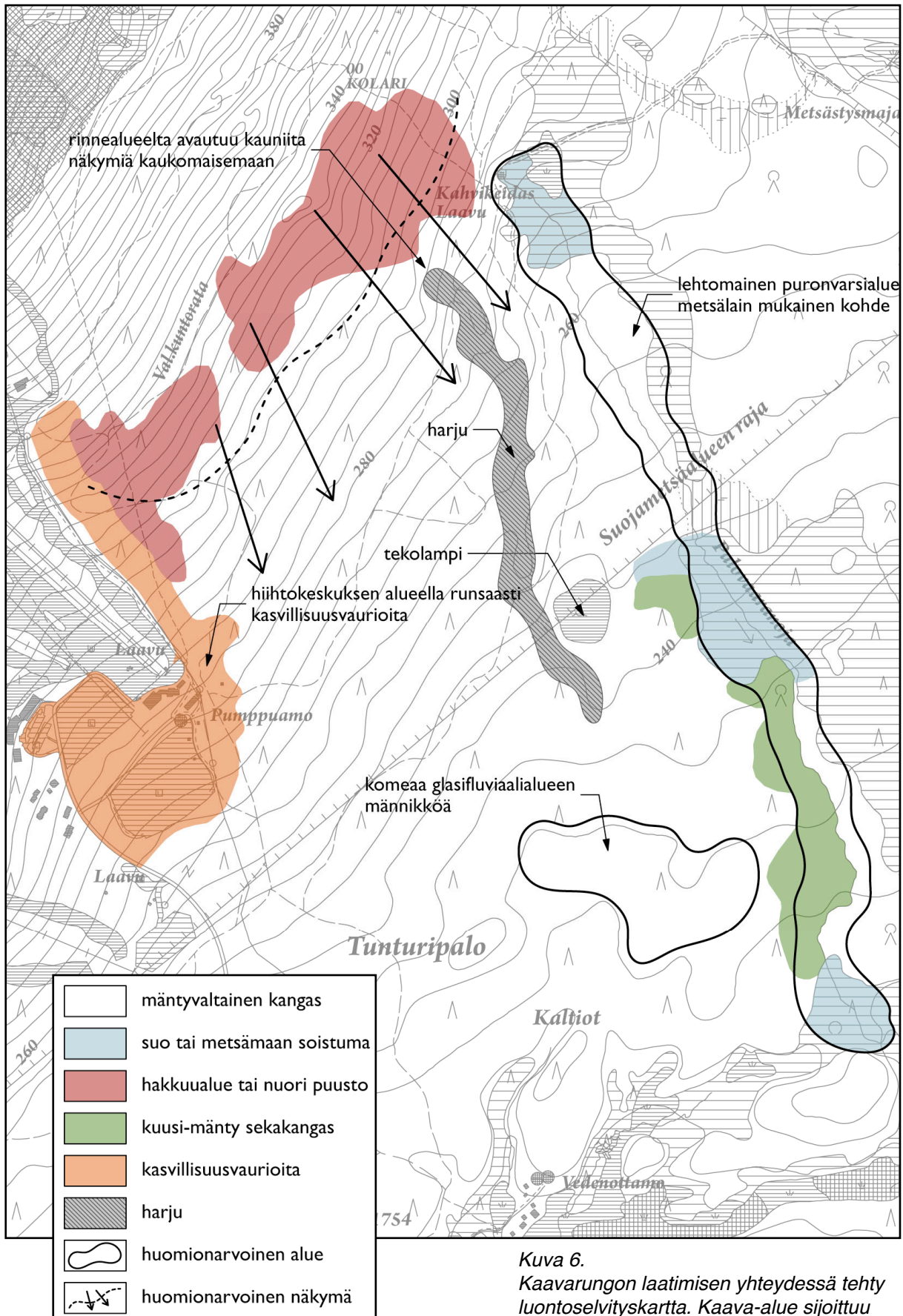
Kaava-alue sijaitsee Yllästunturin kaakkoon viettävällä alarinteellä. Kaava-alueen alin kohta on sisääntulotien vieressä alueen eteläosassa, sen korkeusasema on 248 m merenpinnasta. Korkein kohta 385 m on nykyisen rinneravintolan paikalla alueen pohjoisosassa. Kaava-alueen kohdalla tiheämmän puuston raja on likimain korkeudessa 410 m ja tunturin paljas lakialue alkaa likimain korkeudesta 440 m. Yllästunturin huipun korkeus on 718 m merenpinnasta.



*Kuva 5.
Kaava-alue väritetyllä
pohjakartalla. Tunturin paljas
lakialue on esitetty harmaana
ja laskettelurinteet vaalean
hiekan värisinä. Kuvassa ovat
mukana myös suunnitellut
rinteet, joita ei vielä ole
rakennettu.*

Asemakaavojen laatimista varten on tehty luontoselvitys vuonna 2010. Luontoselvitys kattoi koko kaavarungon mukaisen suunnittelualueen, eli huomattavasti Iso-Ylläksen keskusalueen asemakaavaa suuremman alueen.

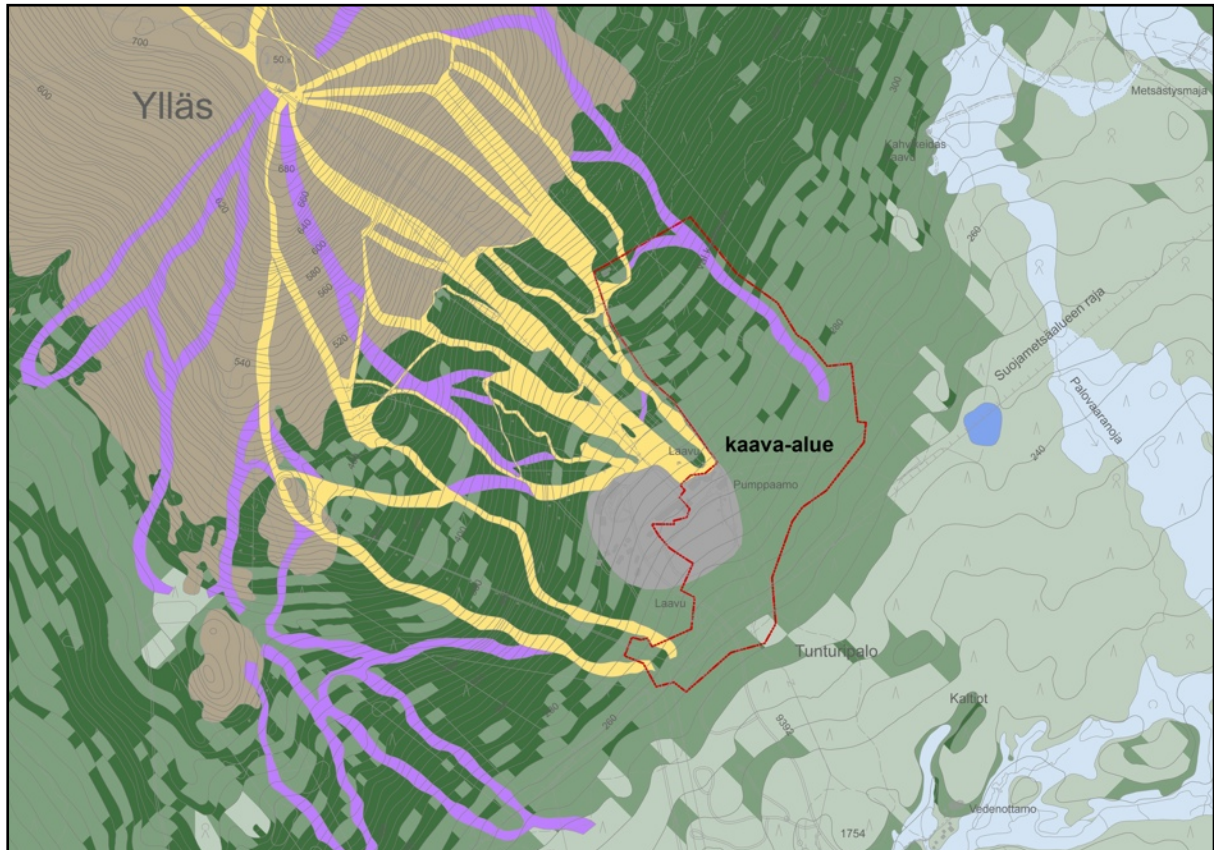
Luontoselvityksen mukaan selvitysalueen kasvillisuus ja muu luonto on maastoinventoinnin perusteella tavanomaista tasaikäistä mäntyvaltaista kangasta, jossa ihmistoiminnan vaikutus on suuri erityisesti alueen länsiosissa, eli nimenomaan tämän keskusalueen asemakaavan alueella. Selvitysalueen itäosassa rinnettä alas laskeva puroalue on huomionarvoinen ja sen lähivaluma-alue tulisi luontoselvityksen mukaan pyrkiä säilyttämään. Puro lähivaluma-alueineen ei kuulu nyt suunniteltavaan kaava-alueeseen. Muita huomionarvoisia luontotyyppisiä ei havaittu. Luontoselvityksen yhteydessä ei havaittu uhanalaisuusluokituksessa mainittuja lajeja eikä direktiivilajeja.



Kuva 6.
 Kaavarungon laatimisen yhteydessä tehty luontoselvityskartta. Kaava-alue sijoittuu kartan vasempaan laitaan.

Natura-arviointi tarveselvitys

Osayleiskaavan laatimisen yhteydessä on tehty Natura-arvioinnin tarveselvitys, jonka mukaan yleiskaavan vaikutus Ylläs-Aakenuksen Natura-alueeseen on lisääntyvän kävijämäärän ja kulutuksen vuoksi merkittävä, lähinnä Äkäslompolon puoleisen Varkaankurun osalta. Asemakaava-alue on eri puolella tunturia ja lähimmillään noin 600 metrin päästä kansallispuistosta ja Natura-alueesta.



*Kuva 7.
Suunnittelualueen maisema-analyysi
selityksineen.*



*Kuva 8.
Viistoilmakuva, johon on merkitty
matkailukeskuksen nykyisiä rakennuksia.*

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on pääosin rakentamatonta. Alueen pohjoisosa on tunturin metsäisiä alarinteitä. Kaava-alueen länsireunalla on rinneravintola, rinnepalvelurakennus, rinnekonehalli ja lumetuspumppaamo, gondolihiessin ala-asema ja mittava matkailuperävaunualue.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on kokonaisuudessaan Metsähallituksen omistuksessa. Koko kaava-alue aivan eteläreunaa lukuun ottamatta on vuokrattu hiihtokeskus Iso-Ylläkselle.

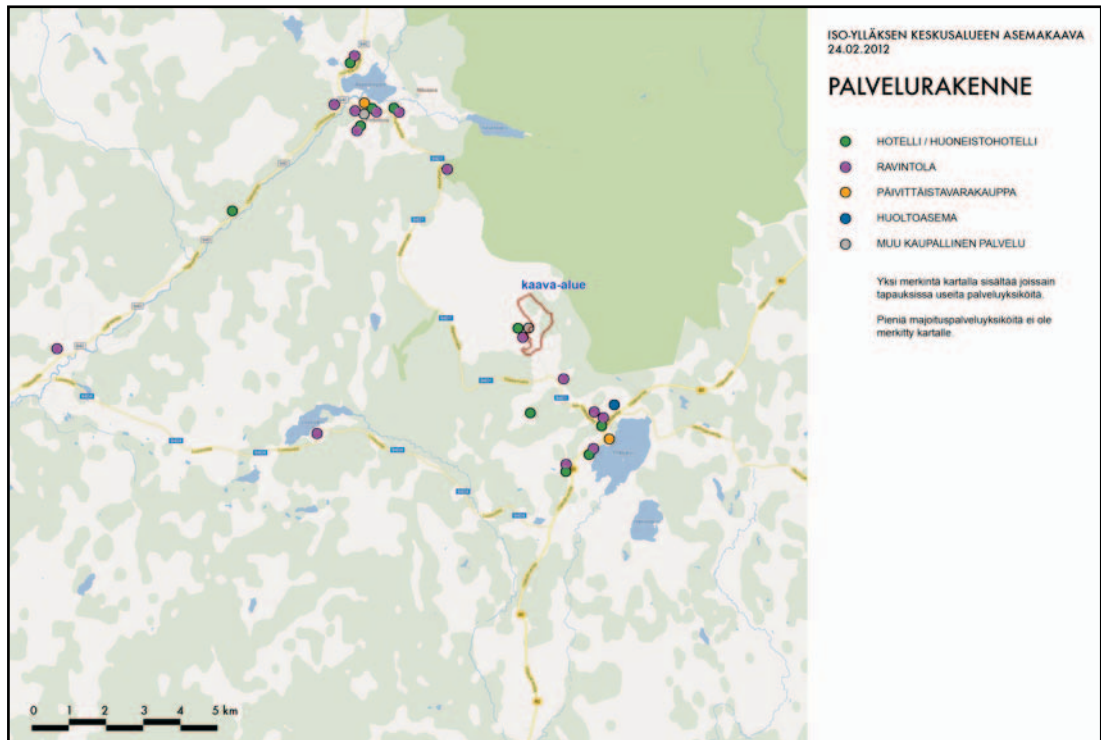
3.1.5 Muinaisjäännökset

Ylläksen alueella on tehty arkeologinen inventointi Museoviraston toimesta vuonna 2006. Ylläksen osayleiskaavan alueelta on luetteloitu 18 esihistoriallista kiinteää muinaisjäännöstä, jotka on merkitty yleiskaavakarttaan. Yksikään lutteloituista muinaisjäännöksistä ei sijaitse asemakaava-alueella.

3.1.6 Infrastrukturi

Kaava-alue liittyy suoraan jo rakennettuun alueeseen, joten se on yksinkertaista liittää oleviin vesijohto-, viemäri- ja sähköverkostoihin. Nykyinen jäteveden puhdistuskapasiteetti riittää vielä useamman tuhannen vuodepaikan tarpeisiin, mutta kapasiteettia on myös tarkoitus lisätä lähivuosina.

3.1.7. Palvelurakenne



Kuva 9. Ylläksen palvelurakennekartta.

Kaava-alueen sisällä on tällä hetkellä hiihtokeskuksen rinnepalveluja sekä matkailuperävaunualue. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sen länsipuolella on hotelli-, huoneistohotelli- ja ravintolapalveluja. Lisää hotelli- ja ravintolapalveluja on kaava-alueen ja Ylläsjärven välisellä alueella. Lähin huoltoasema ja päivittäistavara-kauppa ovat Ylläsjärven läheisyydessä noin kolmen kilometrin päässä kaava-alueelta.

Äkäslompolon puolella tunturia on runsaasti palveluja, sekä hotelli- ja ravintolapalveluja että päivittäistavara-kauppaa. Äkäslompolon palveluihin on kaava-alueelta matkaa linnuntietä noin 6 km ja Maisematien kautta noin 12 km.

Palvelurakennekartta on suuremmissa koossa selostuksen liitteenä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

MRL 24 §:n 2 momentin mukaan maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tarkistettavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.3.2009.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaoteltu seuraavasti:

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Jokaisesta asiakokonaisuudesta on esitetty erikseen periaatteelliset yleistavoitteet ja maakuntakaavoitusta sekä muuta alueidenkäytön suunnittelua tarkemmin koskevat erityistavoitteet. Seuraavassa on referoitu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sellaiset kohdat, joiden on katsottu erityisesti koskevan Iso-Ylläksen keskusalueen asemakaavaa.

Toimiva aluerakenne, yleistavoitteet

Erityisesti harvaan asutulla maaseudulla ja taantuvilla alueilla kiinnitetään alueidenkäytössä huomiota jo olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen sekä elinkeinotoiminnan ja muun toimintapohjan monipuolistamiseen.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, erityistavoitteet

Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuuria.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat, yleistavoitteet

Alueidenkäytöllä edistetään luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua parantamalla moninaiskäytön edellytyksiä. Suojelualueverkoston ja arvokkaiden maisema-alueiden ekologisesti kestävä hyödyntämistä edistetään virkistyskäytössä, matkailun tukialueina sekä niiden lähialueiden matkailun kehittämisessä suojelutavoitteita vaarantamatta.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat, erityistavoitteet

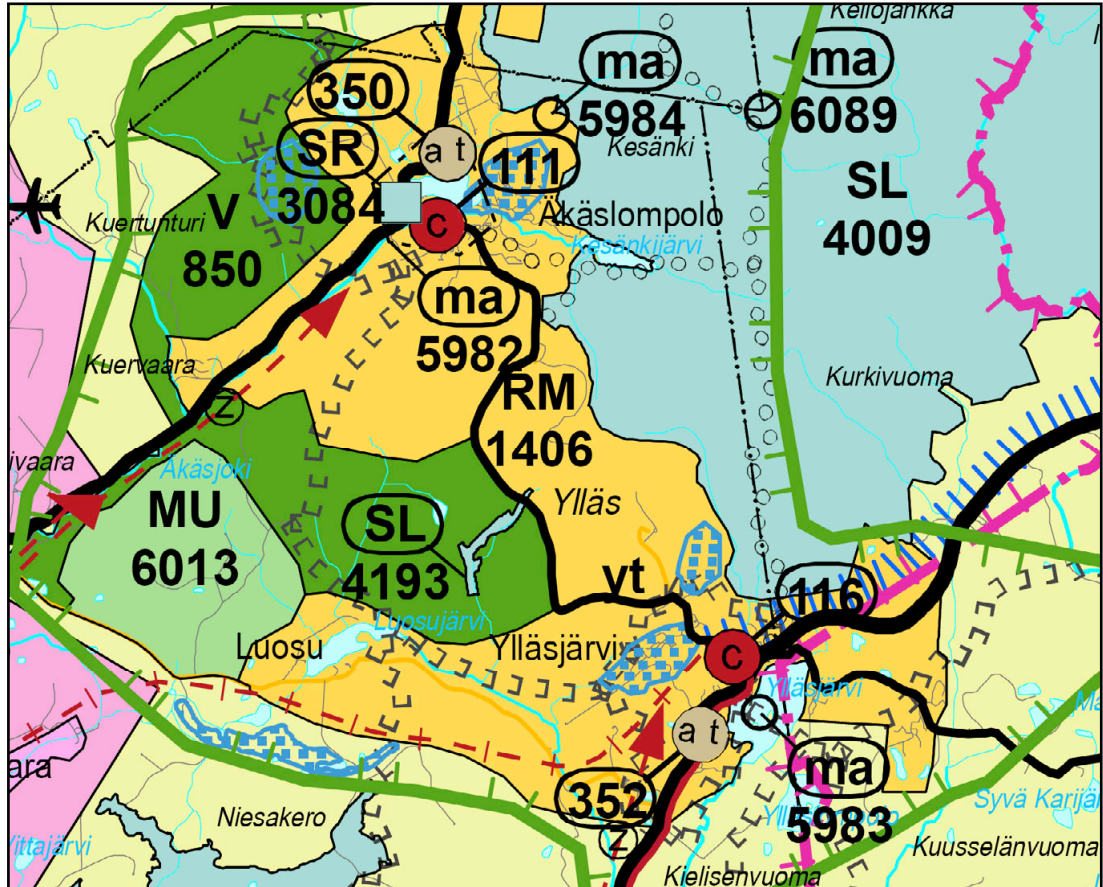
Maakunnan suunnittelussa on tuettava matkailukeskusten ja -alueiden verkottumista sekä vapaa-ajan käytön vyöhykkeiden kehittämistä niin, että muodostuu toimivia palvelukokonaisuuksia. Ensisijaisesti on kehitettävä olemassa olevia matkailukeskuksia ja -alueita. Alueidenkäytön suunnittelussa matkailualueita tulee eheyttää ja osoittaa matkailun kehittämiselle riittävät alueet.

Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet, yleistavoitteet

Alueidenkäytöllä edistetään rannikkoalueen, Lapin tunturialueiden ja Vuoksen vesistöalueen säilymistä luonto- ja kulttuuriarvojen kannalta erityisen merkittävinä

aluekokonaisuuksina. Samalla varmistetaan, että asumisen ja elinkeinotoiminnan harjoittamisen edellytykset säilyvät. Poronhoitoalueella turvataan poronhoidon alueidenkäytölliset edellytykset.

3.2.2 Maakuntakaava



Kuva 10. Ote maakuntakaavasta.

Kaava-alueella on voimassa Tunturi-Lapin maakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 23.6.2010.

Suomen suurin matkailukeskittymä Levi-Ylläs-Olos-Pallas-Hetta on merkitty kaavaan yhtenäiseksi matkailun vetovoima-alueeksi, matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeksi, tavoitteena tiivistää yhteistoimintaa entisestään. Suuret matkailukeskukset lähialueineen muodostavat valtakunnallisestikin erittäin merkittävän kehittämisen vyöhykkeen, jonka vaikutus säteilee seutukuntaan ja koko maakuntaan. Kohdealue on merkitty maakuntakaavaan paksulla vihreällä rajaviivalla.

Ylläksen matkailukeskusta koskeva maakuntakaavan kehittämisperiaate- ja kohdemerkinnät:

Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue

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

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

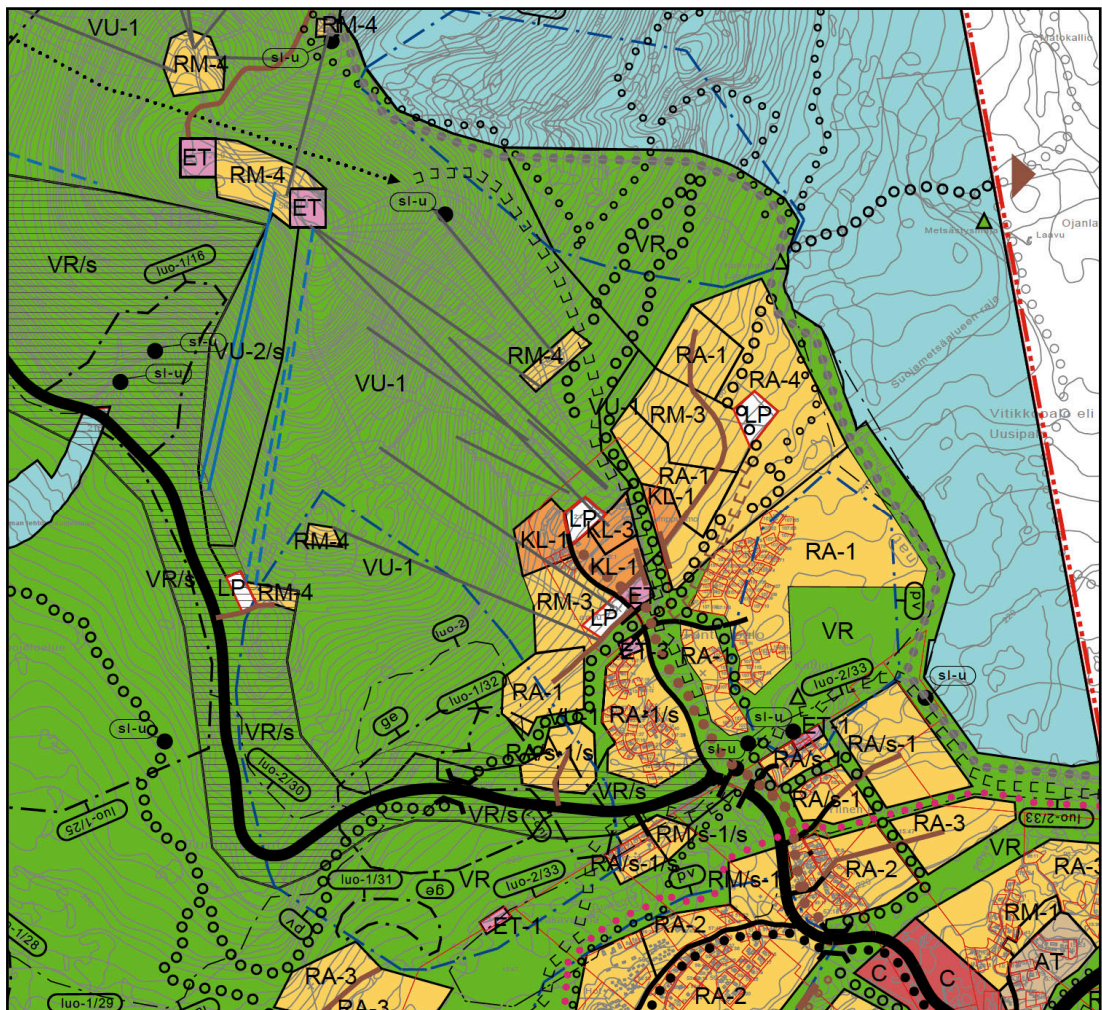
RM-1406 Ylläksen matkailukeskus

Varausperuste: Kansainvälinen matkailukeskus

Kehittämisperiaate: Kehitetään kahden keskustan alueena, joissa on tiiviit ydinalueet laskettelurinteiden tuntumassa. Kylien kehittämisessä otetaan huomioon perinteisten kyläympäristöjen arvot. Varaudutaan henkilökunnan asuntojen ja palveluiden sijoittamiseen. Otetaan huomioon sijainti matkailun vetovoima-alueella.

3.2.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa Ylläksen osayleiskaava, joka on hyväksytty 27.2.2008 ja tullut voimaan kunnanhallituksen päätöksellä 21.5.2008 muilta kuin valituksen alaisilta osiltaan. Valitukset eivät koske suunnittelualuetta..



Kuva 10. Ote yleiskaavasta.

Osayleiskaavassa kaava-alueen läpi kulkee tunturin huipulle johtava moottorikelkkareitti sekä useita ulkoilu- tai kevyen liikenteen reittejä. Kaava-alueelle

on osayleiskaavassa sijoitettu seuraavia aluevarauksia:

VU-1

URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.

Laskettelutoimintaan varattava alue. Alue varataan hissi- ja rinnerakentamiseen.

MRL 43.2 §:n perusteella määrätään, että alueella saa rakentaa vain ulkoilua, urheilua ja virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia sekä tarpeelliset huolto- ja pelastustiet.

Laskettelurinteen rakentamisessa sallitaan maanpinnan käsittely ja turvettaminen erillisen suunnitelman mukaisesti.

Puurajan alapuolisten laskettelurinteiden toteutuksessa tulisi olemassa olevaa puustoa säilyttää mahdollisimman paljon.

VR

RETKEILY- JA ULKOILUALUE.

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

MRL 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueelle saa rakentaa yleistä virkistystoimintaa palvelevia polku- ja reittiverkostoja, aktiviteettireittejä sekä niitä palvelevia pienimuotoisia retkeilyn palvelupisteitä. Alueella sallitaan toimintoja palveleva ajoneuvoliikenne ja pysäköinti sekä erillisen suunnitelman mukaisesti tapahtuva ohjelmapalvelutukikohtien ja porotarhojen rakentaminen. Alueelle ei saa rakentaa majoitustiloja. Alueelle ei saa sijoittaa hissi- ja rinnerakentamista.

Alueella on maankamaran kaivaminen, louhiminen ja täyttäminen, puiden kaataminen sekä muut luonnotilaa muuttavat toimenpiteet kiellettyjä ilman MRL 128 §:n mukaista kunnanhallituksen myöntämää maisematyölupaa. Alueella sallitaan puuston käyttö tavanomaisiin kotitarpeisiin.

Rakentaminen tulisi toteuttaa pienimuotoisena siten, että se sopeutuu maisemaan ja maastonmuotoihin.

Metsiä tulisi hoitaa siten, että huomioidaan matkailuelinkeinon tarpeet ja metsämaisema luonnossa liikkuvan kannalta.

Alueen rakentamisessa ja lupien käsittelyssä on virkistys- ja luontoarvojen säilyttämiseksi erityisesti kiinnitettävä huomiota metsien käsittelyn periaatteisiin sekä polku- ja reittiverkoston sijoittumiseen.

RA-1

LOMA-ASUNTOALUE

Kuva 11. Ote Ylläksen yleiskaavasta kaava-alueelta. Ympäristön yleiskaavamerkinnot himmennetty.



Tiiviin lomarakentamisen alue. Alue tulee asemakaavoittaa. Aluetehokkuuden tulee olla välillä 0,03...0,05.

RM-3

HOTELLI- JA MATKAILUPALVELUJEN ALUE

Alueelle saa sijoittaa lisäksi laskettelutoimintaa palvelevia hissejä ja rinteitä.

Alue tulee asemakaavoittaa. Aluetehokkuuden tulee olla välillä 0,05...0,2

Alueelle saa rakentaa enintään 2-3-kerroksisia rakennuksia siten, että enintään 30%:lla alueesta sallitaan 3-kerroksista rakentamista mikäli maastonmuodot sen sallivat.

RM-4/s

MATKAILUPALVELUJEN ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN

Rinneravintoloiden alue, joka sijoittuu maisemallisesti vaativalle paikalle. Alueelle saa sijoittaa lisäksi laskettelutoimintaa palvelevia hissejä ja rinteitä

ja niihin liittyviä rakennuksia. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida sopeutuminen maisemaan. Ilman asemakaavaa alueelle saa rakentaa enintään 1-kerroksisia rakennuksia. Maisemaan sopeuttaminen koskee rakennustapaa ja ympäristöä.

KL-1

HOTELLI- JA LIIKERAKENTAMISEN ALUE

Alueelle saa sijoittaa hotelli- ja liikerakentamisen lisäksi laskettelutoimintaa palvelevia hissejä ja rinteitä. Alue sijoittuu kaukomaisemassa näkyvälle paikalle.

Alue tulee asemakaavoittaa. Aluetehokkuuden tulee olla välillä 0,2...0,4.

Alueelle sijoitettavissa rakennuksissa saa olla enintään 4 maanpäällistä kerrosta. Toteutettavasta kerrosalasta vähintään 25% tulee olla liikerakentamista.

Asemakaavoituksessa tulee huolehtia alueiden sopeutumisesta kaukomaisemaan.

Alue tulee suunnitella asemakaavassa siten, että laskettelutoiminnan aiheuttama estevaikutus on mahdollisimman pieni.

Maisemaan sopeuttaminen koskee rakennustapaa ja ympäristön käsittelyä.

KL-3

HOTELLI- JA LIIKERAKENTAMISEN ALUE

Alue sijoittuu kaukomaisemassa näkyvälle paikalle.

Aluetehokkuuden tulee olla välillä 0,4...0,6.

Alueelle saa rakentaa enintään 4-6 -kerroksisia rakennuksia siten, että enintään 30 %:lla alueesta sallitaan 6-kerroksista rakentamista mikäli maastonmuodot sen sallivat. Toteutettavasta kerrosalasta vähintään 25% tulee olla liikerakentamista.

Asemakaavoituksessa tulee huolehtia alueiden sopeutumisesta kaukomaisemaan.

Maisemaan sopeuttaminen koskee rakennustapaa ja ympäristön käsittelyä.

LP

YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE.

Pysäköintialue tulee jakaa osiin, porrastaa maaston mukaan ja maisemoida istutuksin.

ET

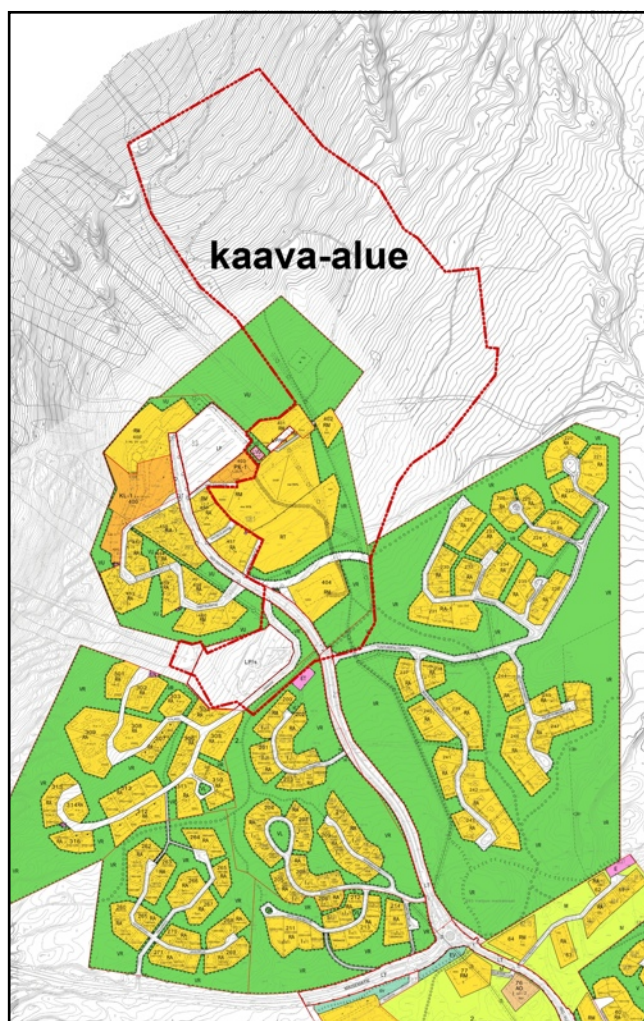
YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.

3.2.4 Asema- ja rantakaavat

Suunnittelualue sijoittuu osittain voimassa olevien Ylläsjärven asemakaavojen alueelle, osittain asemakaavoittamattomalle alueelle. Suunnittelualueen kannalta tärkein nykyisistä asemakaavoista on Iso-Ylläksen tunturikeskuksen kaava (korttelit 400-402 ja 451-460, oheisessa kuvassa kaava-alueella ja sen vasemmalla puolen).

Asemakaavalla muutetaan kortteleita 401, 402 ja 404 ja laajennetaan RA-kortteleita 456 ja 457.

Nykyisissä kaavoissa on RM- aluetta oleville rinnepalvelurakennuksille ja hissien ala-aseuille (rakennusoikeutta yht. 6000 k-m²), RT- aluetta matkailuperävaunualueelle (rak.oik 400 k-m²) sekä rakentamatonta RM- aluetta (rakennusoikeus 8 700 k-m²). Yhteensä rakennusoikeutta on 15 100 k-m².



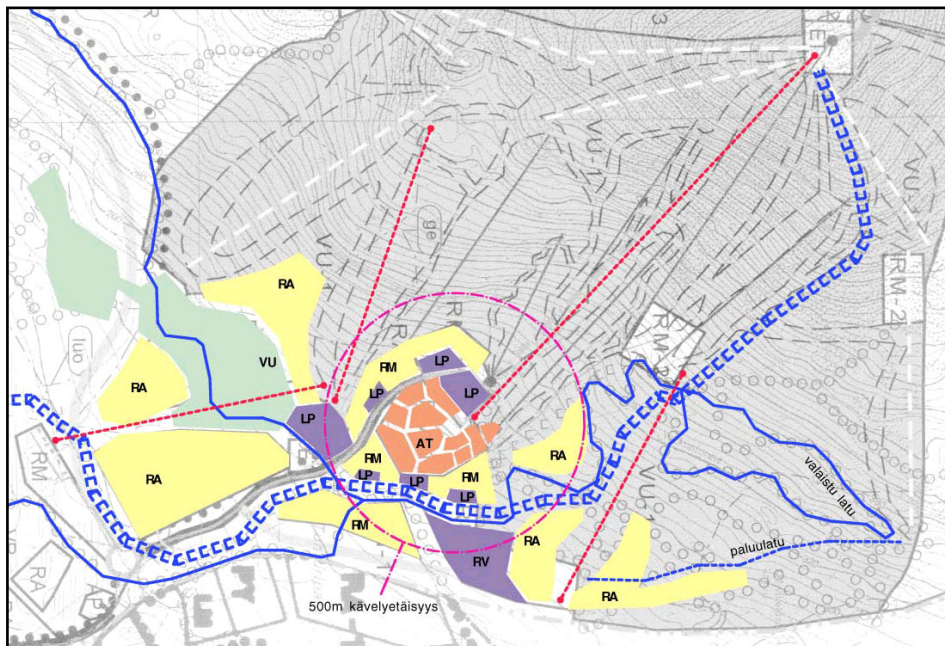
*Kuva 12.
Kaava-alue ja nykyiset
asemakaava-alueet.*

3.2.5 Muut suunnitelmat

Metsähallitus on teettänyt alueesta useita suunnitelmia yleis- ja asemakaavoituksen pohjaksi.

Aluesuunnitelma 2002

Laadittiin yleiskaavan lähtökohtien selvittämiseksi. Suunnitelmassa hahmoteltiin Iso-Ylläksen keskuskylän rakennetta. Suunnitelman ydinajatuksia olivat uusi kylpylähotelli Saagan vastapainoksi; tiivis kylä kahden ison hotellin väliin sekä keskusaukio gondoliin alustamaan läheisyyteen.

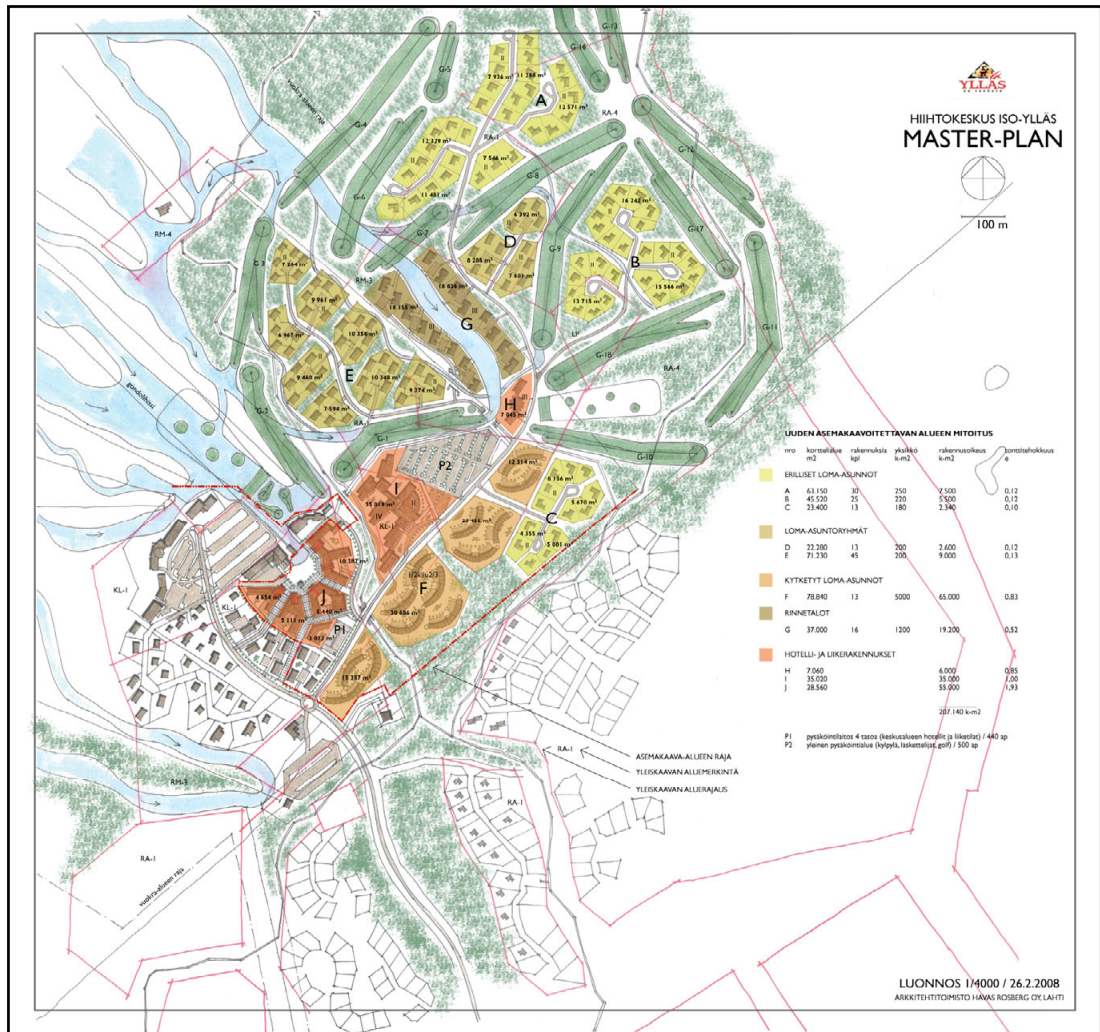


Kuvat 13 ja 14.
Aluesuunnitelma 2002.



Master plan 2007–2008

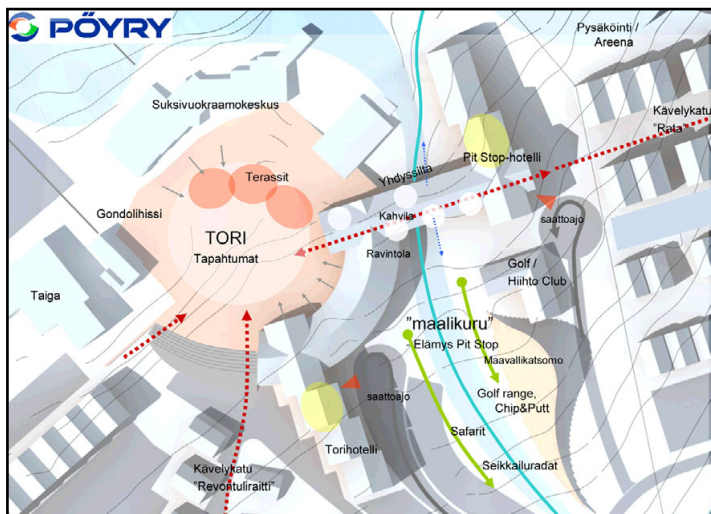
Laadittiin yleiskaavoituksen loppuvaiheessa tulevan asemakaavoituksen pohjaksi. Johtoajatuksina olivat keskusalueen laajentaminen tiiviinä ja tehokkaana sekä uusien laskettelurinteiden, golfkentän ja loma-asumisen ympärivuotinen integrointi. Golfkentän väylät oli sijoitettu loma-asumiskortteleiden lomaan tunturin alarinteille, mikä myöhemmissä toteutustarkasteluissa osoittautui liian vaikeaksi lähtökohdaksi.



Kuva 15.
 Master plan 2007–2008.

Pit-stop suunnitelma 2009

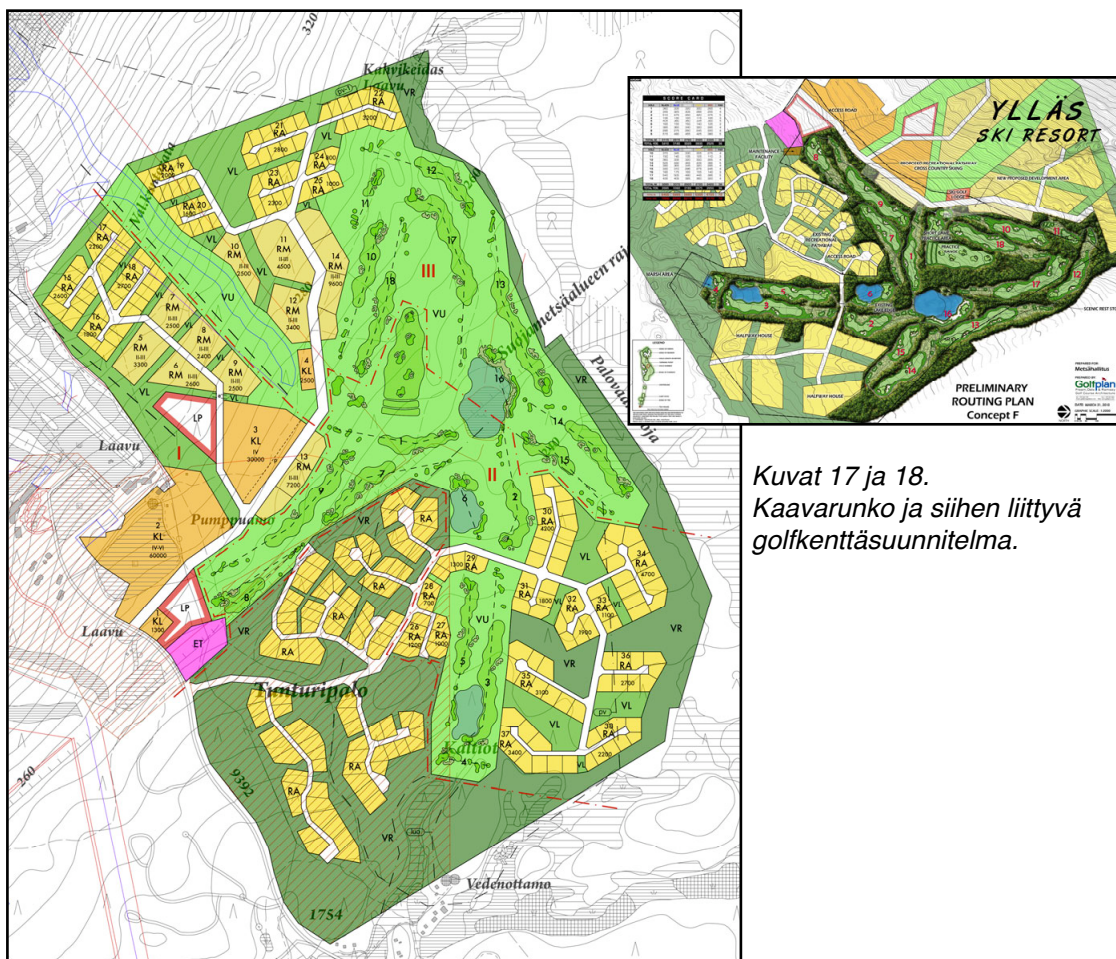
Pöyryn laatimassa suunnitelmassa hahmoteltiin keskusalueen rakennetta, rakentamistapaa ja mitoitusta. Tärkeimpiä uusia ajatuksia olivat torin nostaminen ylemmäs vanhan rinnerakennuksen alapuolelle, toria reunustava kaareva rakennusmassa sekä 'Pit-stop' tapahtumapuisto, joka toimisi mm. maastohiitokilpailujen maali- ja katsomoalueena.



Kuva 16.
 Torialueen toiminta- ja rakennusmassahahmotelma Pit-stop suunnitelmassa 2009.

Kaavarunko 2009–2010

Yleiskaavan vahvistumisen jälkeen ryhdyttiin laatimaan koko asemakaavoitettavan alueen kattavaa kaavarunkoa. Samaan aikaan laadittiin uusia luonnoksia golfkentästä. Kaavarungon laatimisen yhteydessä pidettiin työpalaveri Lapin ELY-keskuksen kanssa. Kaavarunkoa varten laadittiin aiempaa tarkempi maisema-analyysi ja pohjavesiselvityksiä.



Kuvat 17 ja 18.
 Kaavarunko ja siihen liittyvä golfkentäsuunnitelma.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Ylläs on maakuntasuunnitelman tavoitteissa yhtenä Lapin tärkeimpänä matkailukeskuksena ja osana Lapin tulevaisuuden keskusverkostoa. Matkailukeskusta arvostetaan myös asuinpaikkana, koska siellä on lähellä sekä luonto että palvelut ja yrityksille hyvät toimintaympäristöt.

Iso-Ylläksen keskusalueen asemakaavaa tarvitaan Iso-Ylläksen matkailukeskuksen toiminnan ja vetovoiman kehittämiseksi. Maakuntakaavan kehittämisperiaatteen mukaisesti tarkoituksena on mahdollistaa tiiviin ydinalueen rakentaminen matkailukeskuksen nykyisten palvelujen viereen. Asemakaavalla toteutetaan maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteita.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alueen kaavoittaminen on käynnistynyt maanomistajan (Metsähallitus) ja hiihtokeskus Iso-Ylläksen aloitteesta. Asemakaavan vireilletulo on kuulutettu 18.9.2008.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Oheinen luettelo kattaa pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissulkeva. Luettelo voidaan täydentää jos osallisia tahoja ilmenee lisää.

I Maanomistajat ja asukkaat

- Alueen maanomistajat (Metsähallitus) ja vuokralaiset (hiihtokeskus Iso-Ylläs).
- Lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset.
- Kaavan vaikutusalueen asukkaat, yritykset ja asukasyhdistykset.

II Kunnan toimialat

- rakennusvalvonta
- ympäristönsuojelu
- terveystoimi
- kunnallistekniikka
- palotoimi
- kiinteistötoimi

II Valtion viranomaiset

- Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Lapin liitto
- Lapin pelastuslaitos
- Metsähallitus luontopalvelut

III Muut yhteisöt

- Paliskuntain yhdistys
- Muonion paliskunta
- Ylläsjärven latupooli
- Ylläksen matkailuyhdistys
- Lapin matkailuelinkeinon liitto ry.

- Muut alueella toimivat yhteisöt, esim. urheiluseurat ja yhdistykset

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulo on kuulutettu 18.9.2008.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (liitteenä).

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Ylläksen yleiskaavan valmistumisen jälkeen ennen varsinaisen asemakaavan suunnittelua laadittiin laajempaa aluetta koskeva asemakaavarunko, josta neuvoteltiin ELY-keskuksen kanssa. Asemakaavan laatimisvaiheessa pidettiin työpalaveri ELY-keskuksen ja Lapin Liiton kanssa Kolarin kunnassa 12.4.2011. Työpalaverin muistio on selostuksen liitteenä.

MRA 26§ mukaiset viranomaisneuvottelut järjestetään ennen kaavaluonnoksen nähtävälle tuloa ja tarvittaessa kaavaehdotuksen oltua julkisesti nähtävillä ja kun sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu. Ensimmäinen viranomaisneuvottelu on pidetty 10.1.2012. Viranomaisneuvottelun muistio on selostuksen liitteenä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Ylläksen matkailukeskuksen kehittäminen kansainväliseksi ympärivuotiseksi matkailukeskukseksi maakunta- ja yleiskaavan periaatteiden mukaisesti on kunnan kannalta keskeinen tavoite.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Toimintojen sijoittelu asemakaava-alueella perustuu yleiskaavaan. Sijoittelua on tutkittu tarkemmin asemakaavoituksen pohjaksi laadittua kaavarunkoa suunniteltaessa. Kaavarunko kattaa nyt suunniteltavaa asemakaavaa laajemman alueen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen matkailullinen vetovoima perustuu suurelta osin sen maisemallisiin ominaisuuksiin. Tavoitteena on rakentamisen ja luonnonmaiseman yhteen sovittaminen.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Hiihtokeskus Iso-Ylläs Oy hoitaa matkailukeskuksen rinnetoimintoja ja on alueella pitkäaikaisena vuokralaisena. Yrityksen tavoitteena on kehittää matkailukeskuksen toimintaa yhä enemmän ympärivuotiseksi ja saada alueelle uusia vetovoimatekijöitä, kuten kylpylähotelli ja golfkenttä. Golfkenttä ei sisälly tähän asemakaavaan, mutta sen rakentaminen on tarpeellista huomioida kaavaa laadittaessa. Ydinalueen osalta tavoitteena on lomittaa majoitus- ja palvelutoiminnot tiiviiksi ja toimivaksi

kokonaisuudeksi nykyisen gondolihissin ala-aseman yhteyteen. Rinnetoimintojen osalta tavoitteena on mahdollistaa kahden uuden hissilinjan rakentaminen ala-asemineen ja varmistaa rinteiden teknisen huollon toimivuus myös jatkossa. Majoitusrakentamisen osalta tavoitteena on saada merkittävä määrä rakennuspaikkoja ski in - ski out -majoitusrakennuksille, joista pääsee suoraan laskemaan rinteille ja rinteiltä takaisin majoitukseen. Nykyiselle rinneravintolalle kaava-alueen pohjoisreunalla on tavoitteena saada autolla ajettava huoltoyhteys.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda maankäytölliset edellytykset Iso-Ylläksen keskusalueen tulevalle kehittämiselle. Erityisesti kiinnitetään huomiota seuraaviin osa-alueisiin:

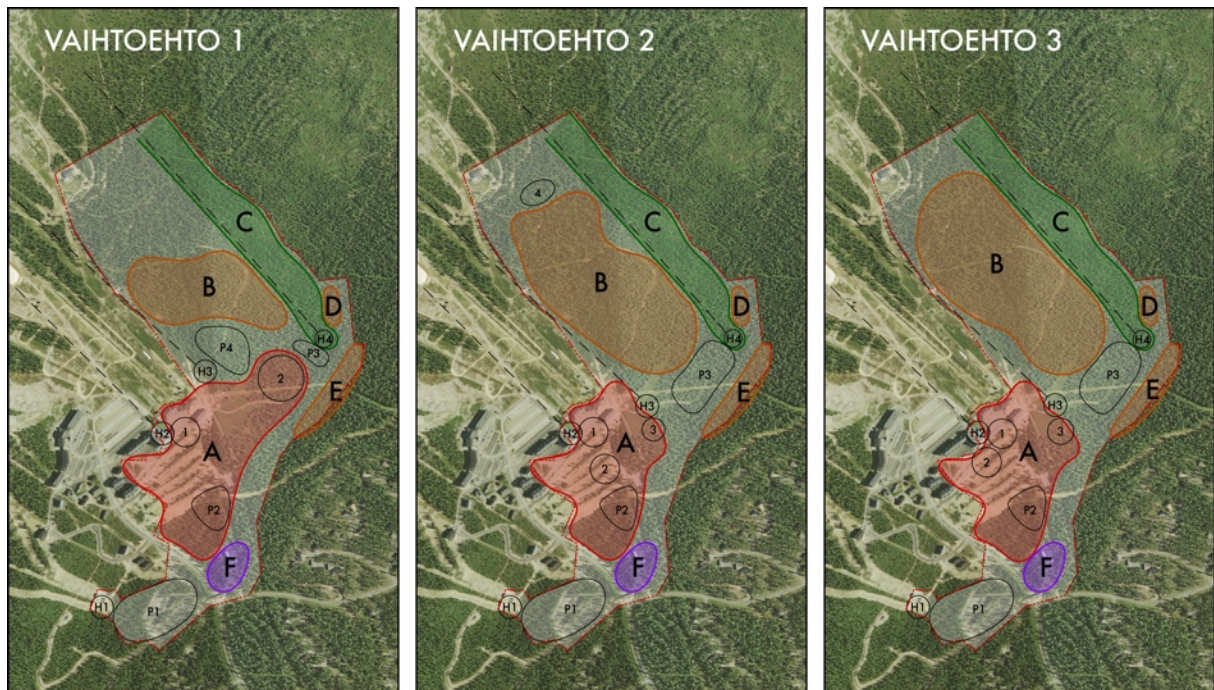
- alueen sisäisen yhdyskuntarakenteen toimivuuteen
- alueen toteutettavuuteen
- maiseman ja rakennettavien alueiden yhteensovittamiseen
- liittymiseen ympäröiviin alueisiin
- rakentamisen vaiheistukseen siten, että syntyvä kokonaisuus on tiivis ja järkevä eri toteustusvaiheissa
- rakentamistavan ohjeistamiseen siten, että kokonaisuudesta tulisi riittävän yhtenäinen mutta silti mielenkiintoinen ja vaihteleva

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Asemakaavasta on laadittu kolme vaihtoehtoista luonnosta. Kaikkien vaihtoehtojen perusrakenne on sama, mutta toimintojen sijoittelu ja rakentamisalueiden laajuus vaihtelee. Oheisessa kuvassa on esitetty ortoilmakuvan päälle piirrettynä toimintojen sijoittuminen eri vaihtoehdoissa. Suurimmat erot ovat keskuskylän laajuudessa (kuvassa alue A) sekä tunturin alarinteelle sijoittuvan majoitusrakentamisen laajuudessa (kuvassa alue B). Vaihtoehdossa 1 rinnerakentaminen loppuu suurinpiirtein nykyisen hotelli Saagan korkeudelle, vaihtoehdoissa 2 ja 3 rinnerakentaminen ylettyy korkeammalle lähelle nykyistä rinneravintolaa. Vaihtoehdossa 2 ylimpänä rinteellä sijaitsee uusi wellness-hotelli. Keskuskylässä tärkein muuttuja on kylpylähotellin sijoittuminen alueen sisällä.

Kuva 19. Toimintojen sijoittuminen luonnosvaihtoehdoissa.



A	TIIVIS KESKUSKYLÄ	4	wellness-hotelli
B	LOMA-ASUNTOJA	P1	uusi asuntovaunualue
C	UUSI LASKETTELURINNE	P2	päiväkävijöiden pysäköinti
D	RINNE-/GOLFHOTELLI	P3	laskettelijoiden ja golfaajien pysäköinti
E	LOMA-ASUNTOJA	P4	laskettelijoiden pysäköinti
F	KAUKOLÄMPÖKESKUS		
1	tori / keskusaukio, alle parkkipaikkoja	H1	uusi ala-asema
2	kylpylähotelli	H2	nykyinen gondoliassin ala-asema
3	golfklubi	H3	uuden hissilinjan ala-asema
		H4	uuden hissilinjan ala-asema

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Laaditut kolme luonnosvaihtoehtoa ovat selostuksen liitteenä. Kaikkien vaihtoehtojen kokonaismitoitus ja siitä seuraavat määrälliset ympäristövaikutukset ovat likimäärin samoja. Näin ollen vaihtoehtojen arviointi keskittyy vaihtoehtoja erottaviin ominaisuuksiin, eli maisemallisiin vaikutuksiin, sisäiseen toimivuuteen sekä liittymiseen ympäristöön, ennen muuta matkailukeskuksen nykyisiin toimintoihin.

Kaikista luonnosvaihtoehtoista on laadittu tietokoneella 3D-mallit, joiden avulla voidaan tarkastella esimerkiksi rakennusmassojen näkyvyyttä maisemassa ja varjostusvaikutusta eri vuodenaikoina. Havainnekuvat kaikista vaihtoehtoista ovat selostuksen liitteenä.

	VE 1	VE 2	VE 3
MAISEMALLISET VAIKUTUKSET			
Rinnerakentamisen näkyvyys maisemassa	Ylin rakentaminen korkeudella 332 m	Ylin rakentaminen korkeudella 360 m	Ylin rakentaminen korkeudella 360 m
Keskuskylän suurin rakentamiskorkeus	VI (torin viereinen hotelli)	VI (torin viereinen hotelli)	VII (kylpylähotelli)
Vaikutus rinteiden metsäalueisiin	Rinnekorsteleita yhteensä n. 9,7 ha	Rinnekorsteleita yhteensä n. 13,4 ha	Rinnekorsteleita yhteensä n. 13,4 ha
TOIMIVUUS JA LIITTYMINEN MATKAILUKESKUKSEEN			
Kylpylähotellin sijainti	Erillinen, keskuskylän itäpuolella	Keskuskylän keskivaiheilla torin eteläpuolella	Keskuskylässä nykyisten rakennusten lähellä
Monitoimihallin sijainti	Keskuskylän koilliskulmassa	Keskuskylän itäreunalla sisääntulotien varrella	Keskuskylässä sisääntulotien varrella
Keskuskylän tiiviys	Muuten kompakti, mutta erillinen kylpylä laajentaa keskuskylää	Kompakti, kaikki tärkeimmät toiminnot yhdessä	Kompakti, kaikki tärkeimmät toiminnot yhdessä
Toimintojen lomittuminen	Majoitus ja palvelutoiminnot osin omilla alueillaan	Majoitus ja palvelut lomittuvat viereisille tonteille, hyvä rakenne kävelykeskustalle	Majoitus ja palvelut lomittuvat viereisille tonteille, hyvä rakenne kävelykeskustalle
Ski in - ski out majoituksen määrä	Rinnealueella 21 200 k-m ²	Rinnealueella 44 480 k-m ²	Rinnealueella 39 720 k-m ²

	VE 1	VE 2	VE 3
Rinneravintolan huoltoyhteys	mahdollinen mutta kallis, huoltotien pituus noin 450 m	suhteellisen helposti järjestettävissä, huoltotien pituus noin 200 m	suhteellisen helposti järjestettävissä, huoltotien pituus noin 200 m

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Ympäristövaikutusten osalta vaihtoehdot ovat tasavertaisia lukuun ottamatta rinnerakentamista. Mitä enemmän rinnerakentamista, sen enemmän se luonnollisesti näkyy maisemassa. Kaikkien vaihtoehtojen rinnerakentaminen jää kuitenkin selvästi puurajan alapuolelle. Kolikon kääntöpuolena on matkailukeskuksen toimivuus; mitä enemmän rinteelle rakennetaan, sitä enemmän saadaan ski in - ski out majoitusta. Myös rinneravintolan huoltotie on sitä helpompi järjestää, mitä ylemmäs rinteelle rakennetaan muutenkin. Vaihtoehdossa 1 erillinen suuri kylpylähotelli levittää keskuskylää ja vaikeuttaa keskusalueen toteuttamista. Keskuskylän toimivuus on parempi vaihtoehdoissa 2 ja 3, missä palvelut ja majoitus lomittuvat tiiviiksi kokonaisuudeksi.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaehdotuksen pohjaksi valitaan jokin luonnosvaihtoehdoista luonnosten nähtävillä olon jälkeen, kun vaihtoehdoista on saatu mielipiteet ja lausunnot. Valittua vaihtoehtoa muokataan tarvittaessa ja siihen mahdollisesti lisätään muiden vaihtoehtojen hyväksi todettavia ratkaisuja.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Kaavan nähtävillä olon aikana saataviin mielipiteisiin laaditaan vastineet ja ne huomioidaan tarpeen mukaan kaavaehdotusta laadittaessa.

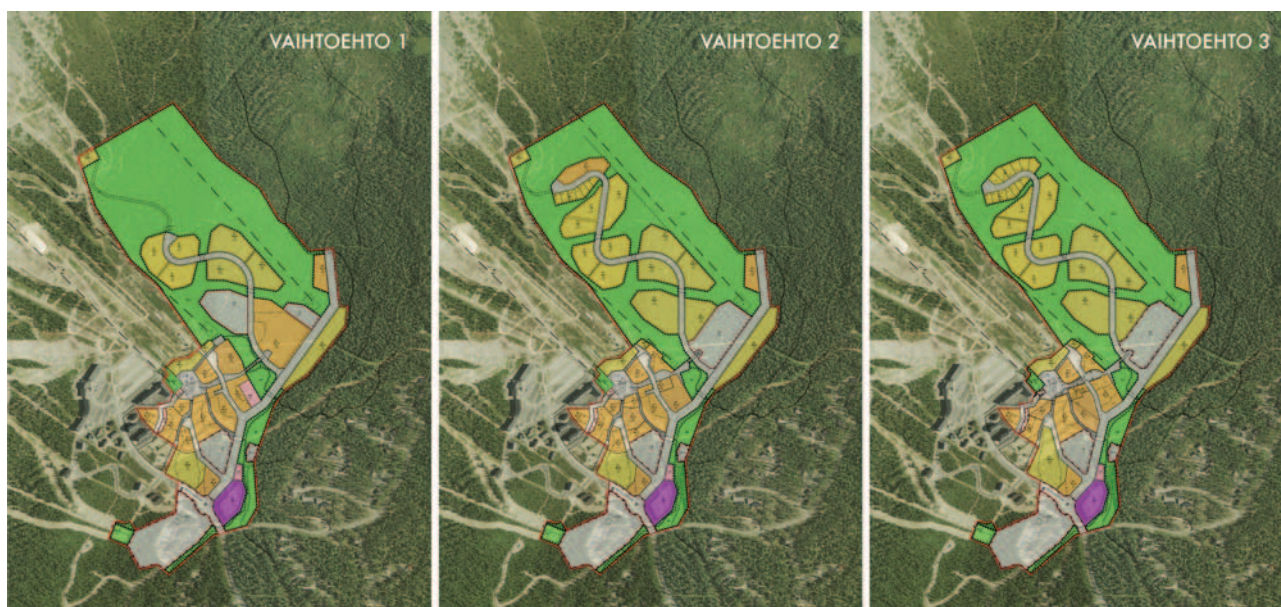
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Täydennetään kaavaprosessin etenemisen myötä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kuva 20. Luonnosvaihtoehdot ortoilmakuvan päällä.



5.1.1 Asemakaavan yleiskuvaus

Kaikissa kolmessa luonnosvaihtoehdossa on sama perusrakenne. Kaava-alue tukeutuu Iso-Ylläksentieltä haarautuvaan uuteen sisäänajokatuun, joka kulkee uuden keskuskylän kaakkoisreunaa ja johtaa kaava-alueen koillispuolelle muille yleiskaavassa osoitetuille rakentamisalueille. Sisäänajokadulta haarautuu keskuskylän katujen lisäksi tunturin alarinteille nouseva serpentiinitie, jonka varrelle laskettelu- ja yhdysrinteiden lomaan sijoittuvat ski in - ski out majoituskorttelit. Vaihtoehdossa 1 serpentiinitie on muita vaihtoehtoja lyhyempi ja rakentaminen jää alemmaksi.

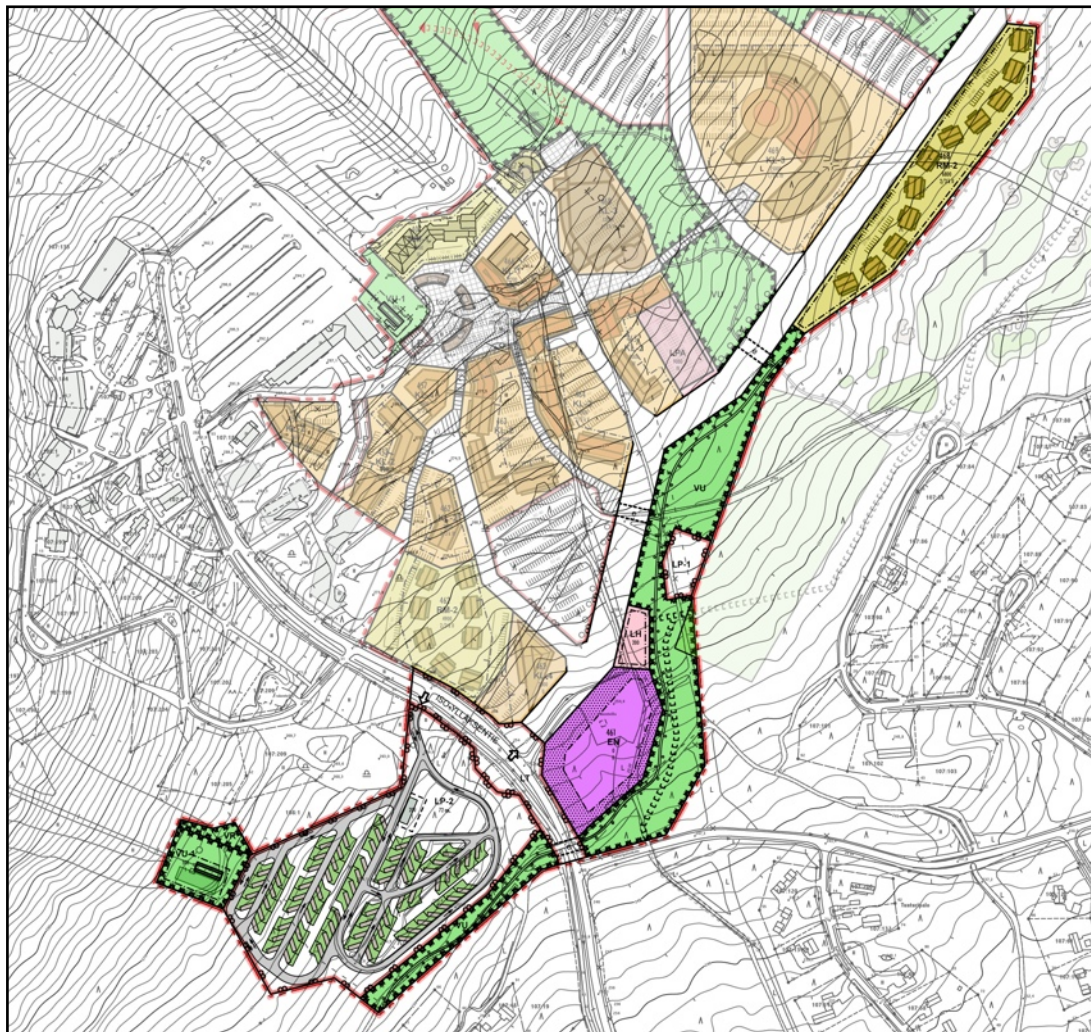
Keskuskylän läpi idästä länteen kulkee kävelykatu, jonka varrelle nykyisen gondoliassin ala-aseman viereen sijoittuu tori. Torin alle on osoitettu maanalaisen pysäköintilaitoksen rakennusala. Vaihtoehdossa 1 keskuskylän itäkulmaan on osoitettu pysäköintilaitoksen tontti. Muuten pysäköinti on järjestetty maantasopysäköintinä. Tärkeimmät pysäköintialueet ovat sisäänajokadun varrella keskuskylän eteläosassa ja kylän itäpuolella rinnerakentamisalueen eteläosassa.

5.1.2 Asemakaavan kuvaus osa-alueittain

Seuraavassa käydään läpi kaavan luonnosvaihtoehtojen sisältö osa-alueittain. Kaava-alueen etelä- ja kaakkoisreuna on kaikissa vaihtoehdoissa sama, keskuskylästä ja rinnealueesta kuvataan kaikki kolme luonnosvaihtoehtoa.

Osa-alue 1, kaava-alueen etelä- ja kaakkoisreuna

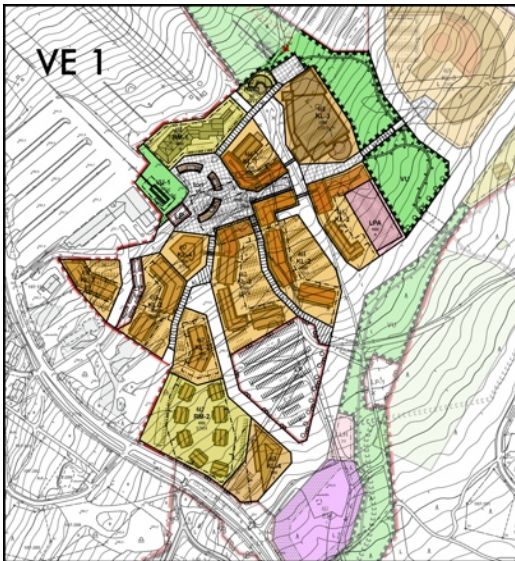
Kuva 21. Kaava-alueen etelä- ja kaakkoisreuna.



Kaava-alueelle saavutaan etelästä Iso-Ylläksentietä pitkin. Tien vasemmalle puolelle asemakaavassa oin sijoitettu uusi, nykyisen korvaava matkailuvaunualue (LP-2). Sen viereen aivan kaava-alueen länsikulmaan (VU-1) on osoitettu 500 k-m² rakennusoikeutta hissien ala-asemalle. Se mahdollistaa nykyisen ankkurihissin korvaamisen tulevaisuudessa tuoli- tai gondolihissillä.

Iso-Ylläksentien oikealla eli itäpuolella sijaitsee tontti alueen lämpökeskukselle (EN) ja sen vieressä polttoaineen jakeluaseman tontti (LH). Jakeluasema on hyvin saavutettavissa paitsi uudelta sisäänajokadulta, joka haarautuu Iso-Ylläksentieltä koilliseen, myös asemakaava-alueen eteläosan läpi kulkevalta moottorikelkkareitiltä. Reitin viereen kaava-alueen reunaan on osoitettu moottorikelkoille oma pysäköintialue (LP-1). Sen vieressä on ensimmäinen sisään tulotielle osoitettu kevyen liikenteen eritasoliittymän paikka (e), josta pääsee keskuskylään.

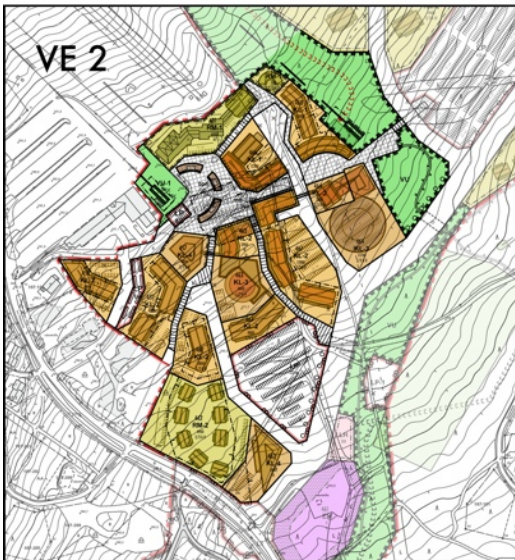
Lämpökeskuksen ja uuden sisään tulotien vierusta on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Moottorikelkkareitin lisäksi sen läpi kulkee ohjeellinen hiihtoreitti, kesäisin ulkoilureitti. Alue toimii välivyöhykkeenä keskuskylän ja kaava-alueen itäpuolelle alustavasti suunnitellun golfkentän välillä. Virkistysalueen pohjoispäässä on toinen eritasoliittymä keskuskylään ja sen



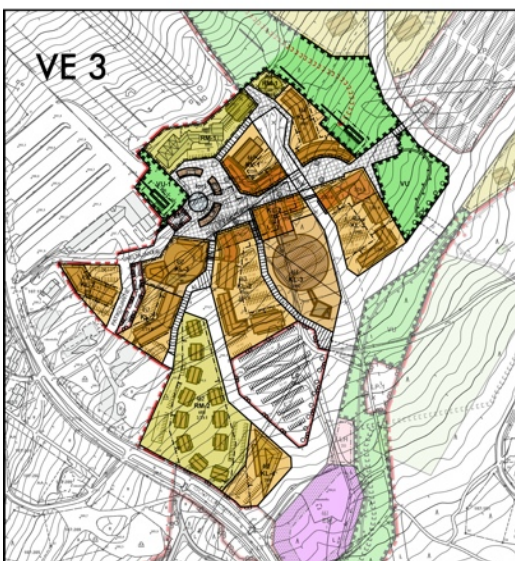
pohjoispuolella majoituskortteli (RM-2), jonka talorivistä avautuu näkymät sekä tunturiin että mahdolliselle golfkentälle.

Osa-alue 2, keskuskylä

Myös keskuskylän eteläosa on kaikissa vaihtoehdoissa samanlainen. Iso-Ylläksentien ja uuden sisäänsjokadun risteyksessä on tontti alueen yhteiselle infolle, keskusvaraamolle ja päivittäistavarakaupalle (KL-4). Sen pohjoispuolella on pienehköjen majoitusrakennusten tontti (RM-2), joka vaihtoehdossa 3 ylettyy muita vaihtoehtoja syvemmälle keskuskylään. Tämän sisään-tulokorttelin itäpuolella on keskuskylän ainoa suuri maanpäällinen paikoitusalue (LP), jonne kaavakartalle piirretyn mitoituksen mukaan mahtuu 222 autopaikkaa.

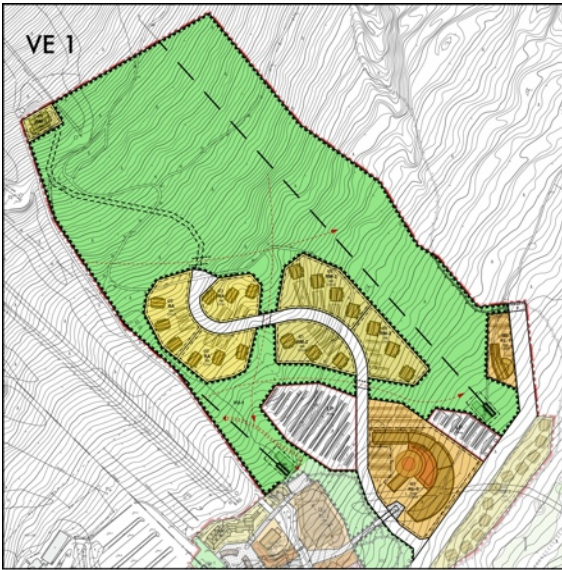


Keskuskylän autoliikenne on kaikissa vaihtoehdoissa järjestetty samalla periaatteella. Patikoijantie ja Vaeltajantie, jotka liittyvät kaava-alueeseen lännestä nykyisen keskuksen puolelta, on liitetty lenkiksi, jonka varrella on linja-autojen pysäköintipaikka. Vaeltajantie jatkuu edelleen keskuskylän torille, jossa on pieni pysäköintipaikka lyhytaikaiseen pysäköintiin aivan nykyisen gondoliassin ala-aseman vieressä. Kolmas ja eteläisin länsipuolelta tuleva pistokatu on Retkeilijäntie, joka kaava-alueella jatkuu kävelyraittina torin suuntaan. Keskuskylän itäpuolen liikenne on järjestetty kahden sisäänajokatuun liittyvän etelästä pohjoiseen suuntautuvan pistokadun avulla. Niistä idänpuoleinen ylettyy nykyisille rinnerakennuksille saakka. Näiden kahden autokadun välissä on kevyen liikenteen raitti torin itäkulmaan. Keskuskylän poikki lännestä itään toria viistäen kulkee keskeinen kävelykatu, jonka varrella ovat torin lisäksi hotellitontit (KL-1) ja majoitus- ja liikerakennusten korttelialueet (KL-2). Torilta koilliseen kulkee vielä yksi kävelyraitti, joka johtaa uudelle rinneravintolalle ja vaihtoehdossa 1 uuden hissilinjan ala-asemalle. Vaihtoehdoissa 2 ja 3 uusi hissilinja keskuskylän itäpuolella jatkuu alemmaksi ja ala-asema sijoittuu kävelykadun varteen.



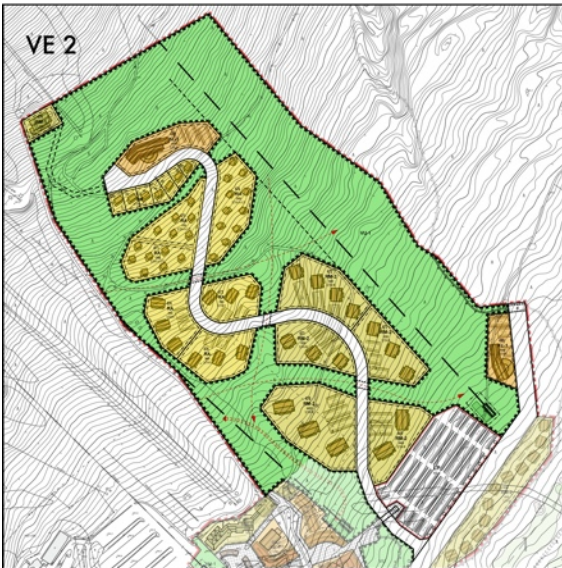
Pääasialliset erot vaihtoehtojen välillä liittyvät keskuskylään sijoittuvien isojen palvelurakennusten eli monitoimihallin ja kylpylän sijaintiin (KL-3). Vaihtoehdossa 1 kylpylä ei ole ollenkaan keskuskylässä vaan sen itäpuolella serpentiinitien toisella puolen. Vaihtoehdossa 2 se on keskuskylän keskellä torin ja parkkipaikan puolivälissä ja vaihtoehdossa 3 kylpylähotelli on gondoliassin eteläpuolella torin vieressä. Monitoimihalli on vaihtoehdossa 1 kylän koilliskulmassa uuden ala-aseman ja kävelykadun välissä, vaihtoehdossa 2 kylän itäkulmassa sisäänajotien varrella ja vaihtoehdossa 3 parkkipaikan pohjoispuolella kylän keskivaiheilla.

Kuva 22. Keskuskylä eri luonnosvaihtoehdoissa.



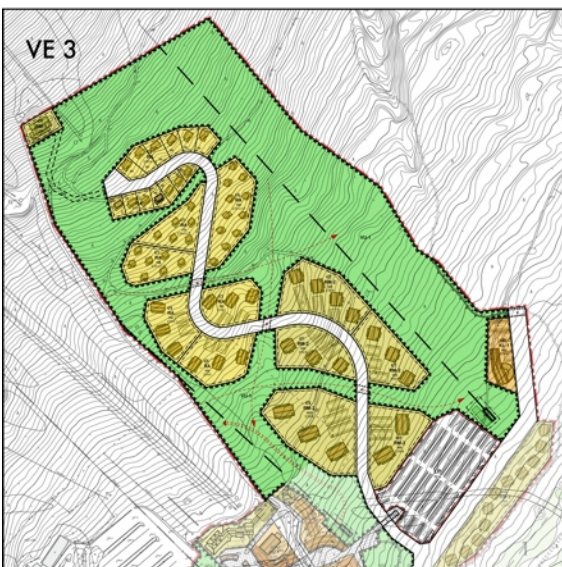
Vaihtoehdossa 3 toriparkki on suurempi kuin vaihtoehdoissa 1 ja 2 ja ylettyy kylplähotellin tontin alle. Toriparkin rakennusoikeus on 7000 k-m² (236 ap) vaihtoehdoissa 1 ja 2 ja 12 000 k-m² (400 ap) vaihtoehdossa 3.

Kylän itäpuolinen alue serpentiinitehen saakka on osoitettu kävelykadun eteläpuolella urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU) ja kävelykadun pohjoispuolella laskettelua varten tarkoitetuksi urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU-1). Kävelykadun eteläpuolista aluetta on ajateltu käytettäväksi tapahtumapuistona, jossa voi olla esim. lasten lumileikkipuisto ja hiihtokisojen maalialue talvella, kesällä esim. rampeja rullalaitailua varten, pelikenttiä ym. aktiviteettia. Tapahtumapuiston kohdalta pääsisi eritasoliittymän kautta aikanaan myös golfkentälle ja joka tapauksessa kansallispuistoon suuntautuville ulkoilureiteille.



Osa-alue 3, rinnealueet

Kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuu uusi alueen koillisreunaa pitkin kulkeva laskettelurinne, sen hissilinja ja ala-asema sekä punaisilla nuolilla merkityt yhdysrinteet nykyisille, kaava-alueen länsipuolella oleville laskettelurinteille. Kaava-alueen itäreunassa sijaitsee kaikissa vaihtoehdoissa uusi rinne- ja golfhotelli (KL-1), jonka vieressä on kolmas kevyen liikenteen eritasoliittymä sisääntulotien ali. Tämä yli- tai alikulku tarjoaisi tulevaisuudessa suoran yhteyden hotellista golfkentälle sekä joka tapauksessa katkeamattoman väylän hiihtoladulle ja ulkoilureitille, joka tällä kohtaa risteää sisäänajokadun kanssa.



Kaikkiin vaihtoehtoihin sisältyy rinnettä ylös nouseva serpentiinitie, joka on linjattu siten että korkeuskäyrien mukaan laskettuna tien kallistus jää jyrkimmilläänkin alle 10 % kallistuksen. Vaihtoehdossa 1 serpentiinitie ja sen varrella osoitetut rakennuskorttelit loppuvat alempana ja vaihtoehdoissa 2 ja 3 jatkuvat ylemmäs rinteeseen. Vaihtoehdossa 2 ylimmäinen uusi rakennuskortteli on osoitettu hotellitontille (KL-1), vaihtoehdossa 3 yksittäisille loma-asunnoille.

Vaihtoehdossa 1 rinteiden alaosaan on sijoitettu suuri kylplähotellikompleksi (KL-3) ja kaksi erillistä pysäköintialuetta (LP, 405 ja 126 autopaikkaa), muissa vaihtoehdoissa yksi iso pysäköintialue (LP, 652 autopaikkaa) ja majoituskortteleita (RM-2), joita on myös rinteiden keskiosalla kaikissa vaihtoehdoissa.

Kuva 23. Rinnealueet eri luonnosvaihtoehdoissa.

5.1.3 Mitoitus

Seuraavassa on esitetty yhteenvedotaulukot eri luonnosvaihtoehtojen kerrosaloista, autopaikoista ja vuodepaikoista käyttötarkoituksittain. Tarkemmat korttelikohtaiset mitoitusaulukot ovat selostuksen liitteenä.

Nykyisissä asemakaavoissa rakennusoikeutta on yhteensä 15 100 k-m², josta 5 500 k-m² on osoitettu nykyisille rakennuksille ja 9 600 k-m² on rakentamattomilla korttelialueilla.

Autopaikkasaldolla tarkoitetaan alueille luonnoksessa sijoitettujen autopaikkojen ja korttelialueiden tarvitsemien autopaikkojen erotusta. Yhteenvetoriville jäävä autopaikkasaldo on siis päiväkävijöiden käyttöön laskennallisesti jäävä autopaikkamäärä. Vuodepaikat on laskettu kunkin kaavamerkinnän majoitukseen tarkoitettua kerrosalasta (esim. 70% korttelialueilla RM-2) yleensä mitoituksella 20 k-m² / vuodepaikka. Hotellitonteilla on käytetty mitoitusta 15 k-m² / vuodepaikka.

VAIHTOEHTO 1:

Käyttötarkoitus	Rakennusoikeus (k-m ²)	Autopaikkasaldo (kpl +/-)	Majoitusvuodepaikat (kpl)
EN	1 000	0	0
KL (kaupalliset palvelut)	112 300	-447	3 694
L (liikenne- ja pysäköintialueet)	17 000	1 399	0
RA (loma-asunnot)	7 200	0	360
RM (matkailupalvelut)	34 150	-70	1 026
VU (urheilu ja virkistys)	3 000	-30	0
Yhteensä	174 650	852	5 080

VAIHTOEHTO 2:

Käyttötarkoitus	Rakennusoikeus (k-m ²)	Autopaikkasaldo (kpl +/-)	Majoitusvuodepaikat (kpl)
EN	1 000	0	0
KL (kaupalliset palvelut)	99 900	-468	3 825
L (liikenne- ja pysäköintialueet)	8 000	1 120	0

RA (loma-asunnot)	13 280	0	664
RM (matkailupalvelut)	45 200	-49	1 412
VU (urheilu ja virkistys)	3 500	-35	0
Yhteensä	170 880	568	5 901

VAIHTOEHTO 3:

Käyttötarkoitus	Rakennusoikeus (k-m²)	Autopaikkasaldo (kpl +/-)	Majoitusvuodepaikat (kpl)
EN	1 000	0	0
KL (kaupalliset palvelut)	94 600	-513	3 562
L (liikenne- ja pysäköintialueet)	13 000	1 284	0
RA (loma-asunnot)	15 260	0	763
RM (matkailupalvelut)	47 100	-49	1 479
VU (urheilu ja virkistys)	3 500	-35	0
Yhteensä	174 460	687	5 804

5.1.4 Palvelut

Pääosa kaava-alueelle suunnitellusta rakentamisesta on palvelurakentamista, jos majoituspalvelut lasketaan mukaan. Keskuskylän KL-2 -korttelialueilla sallitaan 30% kerrosalasta käytettäväksi liiketiloihin. Torialueelle on osoitettu paikat paviljonkimaisille rakennuksille, joihin voi sijoittua kahviloita ja putiikkeja. Myös rinnepalveluille on osoitettu jonkin verran lisärakennusoikeutta. Alueen sisääntulon vieressä ensimmäisenä sijaitsee rakennus, jonne on ajateltu sijoitettavaksi päivittäistavarakauppa ja alueen yhteinen info sekä keskusvaraamo.

Tärkeimmät yksittäiset palvelurakennukset, joilla on laajempaa seudullista merkitystä ovat kuitenkin kylpylähotelli ja monitoimihalli. Vaihtoehdossa 1 kylpylähotelli on isompana erillisenä kokonaisuutena keskuskylän itäpuolella ja sen rakennusoikeus on 25 000 k-m². Näin suuren hankkeen toteutuminen on erittäin epävarmaa, siksi vaihtoehdoissa 2 ja 3 kylpylä on sijoitettu huomattavasti pienempänä osaksi keskuskylää. Vaihtoehdossa 2 kylpylälle on varattu 5 000 k-m² ja vaihtoehdossa 3 samalle tontille sijoitetun hotellin kanssa 10 000 k-m².

Monitoimihallin rakennusoikeus on eri vaihtoehdoissa 13 000 k-m² (VE 1), 11 700 k-m² (VE 2) ja 11 400 k-m² (VE 3). Kaikissa vaihtoehdoissa monitoimihalli on osa keskuskylää, joko rinteiden ja kävelykadun välissä (VE 1) tai sisääntulotien varrella (VE 2 ja 3). Vaihtoehdossa 3 monitoimihalliin kytkeytyy myös erillinen kappelirakennus.

5.1.5 Vertailu yleiskaavaan

Mitoitus

Ylläksen osayleiskaavan mukaan (osayleiskaavan selostus, kohta 5.3) Iso-Ylläksen keskukseen tulisi mahdollistaa uutta rakentamista yli 5 000 vuodepaikkaa eli yli 150 000 k-m². Yleiskaavan aluevarauksissa KL-aluevarauksia Iso-Ylläksellä on 20 ha, mikä yleiskaavan mitoituksen perusteella tarkoittaisi 2 500 uutta vuodepaikkaa (aluetehokkuus 0,35, 28 k-m²/vuodepaikka). RM-aluevarauksia on 30 ha, mikä tarkoittaisi 1 800 uutta vuodepaikkaa (aluetehokkuus 0,15, 25 k-m²/vuodepaikka). Yhteensä siis 4 300 uutta vuodepaikkaa, minkä todetaan mahdollisesti jäävän asetetuista tavoitteista.

Yleiskaavan selostuksessa ei ole eritelty RA-alueita Iso-Ylläksen osalta, mutta asemakaava-alueella on yleiskaavan RA-1 -aluetta noin 13 ha. RA-1 -alueet ovat yleiskaavassa tiiviin lomarakentamisen alueita, joiden aluetehokkuuden tulisi olla 0,03 – 0,05. Tämän mitoituksen mukaan asemakaava-alueelle tulisi sijoittaa lomarakentamista 3 900 – 6 500 k-m² eli 195 – 325 vuodepaikkaa (20 k-m²/vuodepaikka).

Yleiskaavan aluevarausten mitoitus koko asemakaava-alueella on siis 4495 – 4 625 uutta vuodepaikka. Yleiskaavassa esitetty tavoite asemakaava-alueelle on kuitenkin yli 5 000 vuodepaikkaa + RA-alueet, siis vähintään 5 300 vuodepaikkaa.

Asemakaavaluonnoksen eri vaihtoehdoissa laskennallinen kokonaismitoitus on 5 080 (VE1), 5 901 (VE 2) ja 5 804 (VE3) vuodepaikkaa. Se on siis noin 10 – 30% suurempi kuin yleiskaavan aluevarausten mukaan laskettu mitoitus mutta enintään kymmenisen prosenttia suurempi kuin yleiskaavan tavoite.

Aluevaraukset

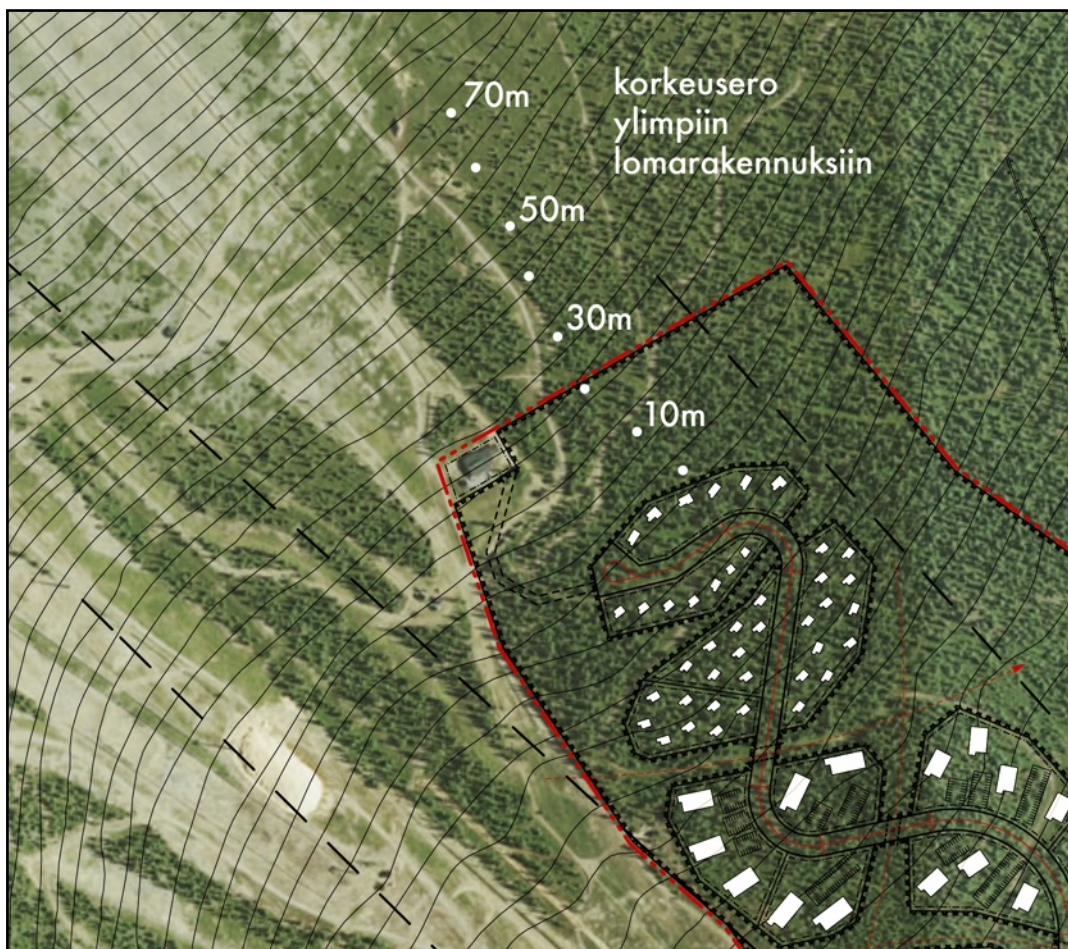
Huomattavasti tarkemman esitystavan takia asemakaavan korttelialueet ovat sekä hienojakoisempia että yksityiskohdiltaan yleiskaavasta poikkeavia. Pääosin kyse on vain mittakaavan tarkentumisesta ja asemakaavaluonnoksen voidaan katsoa olevan pääosin yleiskaavan mukainen. Muutamia sisällöllisesti merkittäviä poikkeamia kuitenkin on. Alueen sisääntulokatua on siirretty alkupäästään etelään päin siten, että se ei halkaise keskuskylää. Samaten yleiskaavassa KL-alueiden välistä kulkevaa viherväylää on siirretty itään päin siten, että keskuskylästä on saatu tiivis kokonaisuus. Yleiskaavan RM-3 -alueesta suurin osa on uuden laskettelurinteen kohdalla, joten rinteelle sijoittuva rakentaminen on tiiviimpänä ja korkeammalle ulottuvana alueena nykyisten ja uuden laskettelurinteen välissä, osittain yleiskaavan RA-1 -alueella.

Suurin poikkeama yleiskaavasta on erityisesti vaihtoehtojen 2 ja 3 rinnerakentaminen, joka ylettyy selvästi korkeammalle rinteeseen kuin yleiskaavan rakentamisalue. Yleiskaavassa loma- ja palvelurakentamisen alueiden yläreuna on rinneravintolaa lukuun ottamatta suurinpiirtein korkeuskäyrän 315 kohdalla, asemakaavaluonnoksen vaihtoehdossa 1 ylin rakentamiskorko on 332 ja vaihtoehdoissa 2 ja 3 ylin rakentamiskorko on 360. Yleiskaavan selostuksessa tunturiin rakentamisesta todetaan, että Ylläksen korkeus ja avautuvat maisemat

ovat toistaiseksi hyödyntämättömiä vetovoimatekijöitä. Lisäksi todetaan, että rakentamisen pitää olla laadukasta ja maisemaan sopivaa ja rakentamisen rajana on metsänraja. (osayleiskaavan selostus, kohta 4.3.4) Kaava-alueen kohdalla tiheimmän puuston raja on likimain korkeudessa 410 ja tunturin paljas lakialue alkaa likimain korkeudesta 440, eli kaikissa vaihtoehdoissa rinnerakentaminen jää joka tapauksessa selvästi metsänrajan alapuolelle.

Kuva 24.

Rinnerakentaminen sijoitettuna ortoilmakuvan päälle osoittaa, että luonnosvaihtoehtojen rakentaminen jää selvästi metsänrajan alapuolelle. Kuvaan on merkitty korkeuskäyrät 5 metrin välein.



Rakennuskorkeudet

Ylläksen osayleiskaavassa KL-3 -alueille saa rakentaa enintään 4-6 kerroksisia rakennuksia siten, että enintään 30%:lla alueesta sallitaan 6-kerroksista rakentamista mikäli maastonmuodot sen sallivat. KL-1 -alueilla sallitaan enintään neljä maanpäällistä kerrosta ja RM-3 -alueilla enintään 2-3 -kerroksisia rakennuksia siten, että enintään 30 % alueesta sallitaan 3-kerroksista rakentamista.

Asemakaavan luonnosvaihtoehdoissa korkein yksittäinen kerrosluku on VII seitsemän, se on osoitettu vaihtoehdon 3 kylpylähotellille. Kaikissa vaihtoehdoissa torin viereiselle hotellitontille on sallittu kuusi kerrosta. Muut keskuskylän rakennuskorkeudet jäävät matalammiksi, yleisesti merkintänä on 2/3 k IV eli neljä

täyttä kerrosta ja kellarin tasolle 2/3 suurimman kerroksen alasta. Rinnealueilla alarinteillä merkintänä on 2/3 k III ja ylempänä 2/3 k II. Murtolukumerkintä on asemakaava-alueella perusteltu maaston takia, tällöin alarinteen puolelle saa luontevasti rakennettua yhden kerroksen enemmän kuin ylärinteen puolelle.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ylläksen yleiskaavassa on korostettu rakentamisen laadun merkitystä alueen tulevaisuuden vetovoimatekijänä. Tämän tulee luonnollisesti olla myös nyt laadittavan asemakaavan tavoitteena.

Jotta rakennusten sopivuus maastoon tulisi otettua huomioon riittävän varhaisessa vaiheessa, on kaikista luonnosvaihtoehdoista laadittu 3D-mallit, joiden avulla pystytään katselemaan suunniteltuja rakennusmassoja eri suunnista ja tarkastelemaan sekä niiden näkyvyyttä maisemassa että rakennusten rajaamia näkymiä keskuskylässä.

Kaavan ehdotusvaiheessa tullaan laatimaan rakentamishjeet, joilla pyritään varmistamaan toisaalta rakennustavan riittävä yhtenäisyys, toisaalta erilaisten alueiden erottuvuus. Erityistä huomiota pyritään kiinnittämään laadukkaaseen ja viihtyisään jalankulkuympäristöön.

Kolmas merkittävä laatukriteeri on toteuttamisen vaiheistus siten, että keskuskylä kasvaa nykyisistä rakennuksista ja suunnitellusta toriaukiosta itään ja etelään päin. Näin keskuskylä on mahdollisimman tiivis kokonaisuus kaikissa tulevissa rakentamisvaiheissa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavassa on käytössä seuraavat käyttötarkoituserkinnät korttelialueille:

KL-1 HOTELLIRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

KL-2 MAJOITUS- JA LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Alue on tarkoitettu ensisijaisesti huoneistotyyppiseen majoitusrakentamisen. Rakennusoikeudesta enintään 30 % saa käyttää liiketiloihin.

KL-3 PALVELU- JA LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Alueelle saa rakentaa julkisia ja kaupallisia palvelu- ja yleisötiloja, esim. kylpylätiloja ja monitoimihallin.

KL-4 LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Alueelle saa rakentaa päivittäistavarakaupan, jonka koko saa olla korkeintaan 2000 kerrosneliömetriä.

RA LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE.

RM-1 MATKAILUA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Alueen rakennusoikeudesta vähintään 70% tulee käyttää palvelutiloihin.

RM-2 MATKAILUA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Alueen rakennusoikeudesta vähintään 70% tulee käyttää majoitustiloihin.

LH HUOLTOASEMAN KORTTELIALUE.

EN ENERGIAHUOLLON ALUE.

5.3.2 Muut alueet

Liikennealueet

Asemakaavassa on käytössä seuraavat käyttötarkoituserkinnät liikennealueille:

LT YLEISEN TIEN ALUE.

LP YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE.

Alueen autopaikoista enintään 50% saadaan käyttää erikseen merkittyjen korttelien autopaikkoja varten.

LP-1 MOOTTORIKELKOILLE TARKOITETTU YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE.

LP-2 YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE.

Alueelle saa majoittua asuntoautolla / -vaunulla.

Lisäksi kaava-alueella on katu- ja torialueita sekä kevyelle liikenteelle varattuja katuja. Moottorikelkkareitit ja ladut on merkitty kohdemerkinnöillä, samoin kevyen liikenteen eritasoristeykset ja alikulut.

Virkistysalueet

Asemakaavassa on käytössä seuraavat käyttötarkoituserkinnät virkistysalueille:

VU URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.

VU-1 URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.

Alue on tarkoitettu ensisijaisesti laskettelua varten. Alueelle saa rakentaa sen käyttöä palvelevia liikenneväyliä ja -alueita sekä erikseen merkittyjen rakennusalojen lisäksi rakennuksia, rakennelmia ja laitteita, joiden kerrosala saa olla korkeintaan 1% alueen pinta-alasta.

VR RETKEILY- JA ULKOILUALUE.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutuksia arvioitaessa on huomioitava, että kasvu tapahtuu useiden vuosien tai jopa muutaman vuosikymmenen aikana vaihteittain.

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaava-alueella ei ole pysyvää asutusta, joten suoraa vaikutusta ihmisten elinoloihin ei juurikaan ole. Lähialueen asukkaiden elämään kaava kyllä vaikuttaa; matkailukeskuksen kasvaessa liikenne ja sen aiheuttamat haitat lisääntyvät ja toisaalta matkailukeskuksen palvelut paranevat. Uudet palvelut ja rakentaminen luovat työpaikkoja. Keskukseen lisärakentamisen aikaiset rakennusalan työmahdollisuudet eivät ole luonteeltaan pysyviä, mutta vaikutus on kuitenkin pitkäaikainen, koska lisärakentaminen kestää useita vuosia, ehkä parikymmentäkin vuotta.

Kaavan positiiviset vaikutukset liittyvät siis pääasiassa lisääntyvän taloudellisen toiminnan ja palvelutarjonnan mukanaan tuomaan hyvinvointiin ja sen heijastusvaikutuksiin. Negatiiviset vaikutukset liittyvät pääasiassa luonnonympäristön vähenemiseen ja alueen lisääntyvien kävijämäärien aiheuttamaan kuormitukseen. Keskuskylän tiivis rakennustapa keskittää vaikutukset suhteellisen pienelle alueelle ja siten helpommin hallittaviksi kuin väljemmällä rakennustavalla.

5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Koko asemakaava-alue sijaitsee kaakkoon viettävällä Yllästunturin alarinteellä. Kun kaava-alue rakennetaan, osa rakennettavien kortteleiden pintavesistä viemäroidään, mikä vähentää rinteiden alemmille osille valuvien sade- ja sulamisvesien määrää.

Tiiviisti rakennettavalla keskuskylän alueella maastoa muokataan paikallisesti mutta melko voimakkaastikin, jotta rakennukset saadaan sovitettua maastoon ja jalankulkuympäristö toimimaan korkeusroista huolimatta. Samankaltaista maaston muokkausta aiheuttavat kevyen liikenteen eritasoristeykset.

Kaava-alueelle on osoitettu tontti kaukolämpöverkon lämpövoimalalle. Keskitetty energiantuotanto mahdollistaa talokohtaista lämmitystä paremman hyötysuhteen ja pienemmät kokonaispäästöt. Lämpövoimala voidaan toteuttaa uusiutuvaa biopolttoainetta käyttävänä.

Ajoneuvoliikenne alueella aiheuttaa väistämättä pakokaasupäästöjä. Kaavaratkaisulla on kuitenkin pyritty tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen, joka vähentää yksityisautoilun tarvetta. Keskeiselle paikalle keskuskylään on suunniteltu linja-autojen paikoitusalue, mikä edesauttaa joukkoliikenteen käyttöä matkailukeskukseen suuntautuvilla matkoilla. Myös pysäköintialueiden sijoituksella keskuskylän reunoille ja torin alle on pyritty siihen, että saavuttaessa auto vain tuodaan alueelle ja alueen sisäinen asiakasliikenne tapahtuu jalkaisin.

Alueelle on suunniteltu polttoaineen jakeluasema, joka on sijoitettu siten, että se on helposti saavutettavissa sekä autoilla että moottorikelkoilla suoraan kaava-alueen eteläosassa ja sen vieressä kulkevalta moottorikelkkareitiltä.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Luontoselvityksen yhteydessä ei havaittu uhanalaisuusluokituksessa mainittuja lajeja eikä direktiivilajeja, joten erityistä uhkaa kaava-alueen rakentaminen ei uhanalaisille lajeille aiheuta. Kaava-alueen pohjoisosan metsäalueet ovat selvityksen mukaan tavanomaista tasaikäistä mäntyvaltaista kangasta, jossa ihmistoiminnan vaikutus on suuri. Tämä vaikutus tulee matkailukeskuksen laajentuessa väistämättä kasvamaan ja näkynee metsänpohjan kulumisena, puiden alaoksien katkeiluna ja huolimattomien tai välinpitämättömien kulkijoiden luontoon jättäminä roskina. Näitä haittoja voidaan huomattavasti pienentää rakentamalla ja säännöllisesti huoltamalla opastettuja ulkoilureittejä ja järjestämällä niiden yhteyteen toimivia jätteiden keruupisteitä.

Tiivis keskuskylä, jolla rakentamisen vaikutukset ovat suurimmat, sijoittuu suurelta osin jo ennestään rakennetulle tai muokatulle alueelle (matkailuperävaunualue, rinteiden huoltorakennukset).

5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavan toteutuessa Iso-Ylläksen matkailukeskuksen painoarvo yhdyskuntarakenteessa kasvaa; paitsi ulkopuolisia matkailijoita, se tulee palvelemaan myös paikallisia asukkaita ja kävijöitä lähialueelta. Päivittäistavarakauppa ja keskuskylään syntyvät erikoisliikkeet muuttanevat lähialueen asukkaiden ostoskäyttäytymistä.

Kaavan toteutumisen taloudelliset vaikutukset ovat merkittäviä:

- Matkailuelinkeinon volyymin ja liikevaihdon lisääntyminen alueella.
- Lisääntyneen toiminnan seurausvaikutukset työllisyyteen ja kunnan verotuloihin.
- Kasvun aiheuttama maan ja kiinteistöjen arvonnousu.
- Kiinteistöveron kertymän lisääntyminen.
- Kaavan toteutuskustannukset.
- Kaavan toteutuksen työllisyysvaikutukset.

Asemakaavan taloudelliset vaikutukset ulottuvat kaava-alueella huomattavasti laajemmalle. Matkailukeskuksen työpaikoilla ja matkailutulolla on merkitystä kuntataloudelle. Matkailupalvelujen vaatimat alihankintaketjut ja oheispalvelut voivat elvyttää taloudellista toimintaa myös ympäröivillä alueilla. Matkailu luo edellytykset koko alueen kehitykselle ja peruspalveluille.

Asemakaavan mukainen rakentaminen kasvattaa huomattavasti vesi- ja viemäriverkostoja ja sekä puhtaan veden käyttöä että jäteveden puhdistustarvetta.

Koska Iso-Ylläs on tien päässä, alueen liikennetarkaisut eivät sinänsä vaikuta lähiseudun liikenneverkon rakenteeseen, kuormitukseen kylläkin. Kaava-alueelle suunniteltu uusi sisääntulokatu mahdollistaa alueen itäpuoleisten, yleiskaavassa suunniteltujen alueiden liittämisen liikenneverkkoon.

Majoitusrakentamisen aiheuttamaa liikennemäärää voidaan arvioida seuraavasti (vaihtoehdon 2 mukainen maksimimitoitus):

Majoitusvuodepaikkoja		5 900	kpl
Käyttöaste 70%, majoittujia	=>	4 130	kpl
Keskimääräinen viipymä 3 vrk	=>	1 376	matkustajaa / vrk

30% linja-autolla	=>	412	matkustajaa, 8 linja-autoa / vrk
70% henkilöautolla	=>	963	matkustajaa
keskim. 2,5 matkustajaa / auto	=>	385	henkilöautoa / vrk

Lisäksi rinteitä ja alueen palveluita käyttävät alueen ulkopuolelta saapuvat päiväkävijät.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaava tulee toteutuessaan muuttamaan matkailukeskuksen kaupunkikuvallisen ilmeen lähes kokonaan; muutamien olemassa olevien rakennusten ryhmä nivoutuu uudisrakennusten kanssa tiiviiksi kävelypainotteiseksi keskuskyläksi.

Suurimmat maisemalliset vaikutukset on kaava-alueen pohjoisosan rinnerakentamisella; uudet laskettelurinteet, serpentiinitie ja sen varrelle sijoittuva rakentaminen näkyvät kaikki kaukomaisemassa. Toisaalta rakentaminen sijoittuu tunturin suhteellisen loiville alarinteille selvästi metsänrajan alapuolelle ja välittömästi nykyisten laskettelurinteiden viereen; eli kysymys on nykyisen keskuksen luontevasta laajentumisesta, ei irrallisesta rakennuskohteesta. Rinnealueille suunnitellut rakennuskorttelit sijoittuvat laskettelurinteiden lomaan ja niiden vaikutus maisemaan on joka tapauksessa pienempi kuin uusien laskettelurinteiden, yhdysrinteiden ja hiihtohissien vaikutus.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ei ole matkailukeskuksen luonne huomioon ottaen merkittäviä ulkoisia häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty pääpiirteissään luvussa 5.3 ja kokonaisuudessaan liitteenä olevissa kaavakarttojen pienennöksissä.

5.7 Nimistö

Asemakaavan luonnosvaihtoehdoissa ei ole vielä esitetty katujen ym. yleisten alueiden nimiä. Ne tullaan lisäämään viimeistään kaavaehdotukseen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan ehdotusvaiheessa tullaan laatimaan rakentamisohjeet sekä mahdollisesti muita toteutusta ohjaavia suunnitelmia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava sisältää suuren rakentamiskokonaisuuden ja sen toteutus kestää väistämättä useita vuosia. Toteutuksen ajoitus ja tarkka toteuttamisjärjestys riippuu markkinatilanteesta ja kaupallisten toimijoiden kiinnostuksesta kaavaan sisältyviin rakennuskohteisiin.

Keskittynyt maanomistus mahdollistaa toteuttamisen vaiheistuksen siten, että keskuskylä kasvaa järkevänä ja tiiviinä kokonaisuutena.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennuslupia myönnettäessä tulee huomioida kaavaan liittyvät rakentamisohjeet. Etenkin keskuskylässä tulee kiinnittää erityistä huomiota piha-alueiden luontevaan liittymiseen toisiinsa ja yleisiin alueisiin. Rinnerakentamisen osalta on tärkeää huolehtia siitä, että ski in - ski out -periaate eli luonteva yhteys laskettelurinteille toteutuu mahdollisimman hyvin sekä rakennusten että pihajärjestelyjen osalta.

Lahdessa 24.02.2012



Ilari Ikävalko, arkkitehti

Arkkitehtitoimisto Havas Rosberg Oy