

KOLARIN KUNTA

ISO-YLLÄKSEN KESKUSALUEEN ASEMAKAAVA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Kuva 1. Viistoilmakuva kaava-alueelta.

ARKKITEHTITOIMISTO HAVAS ROSBERG OY
23.1.2012

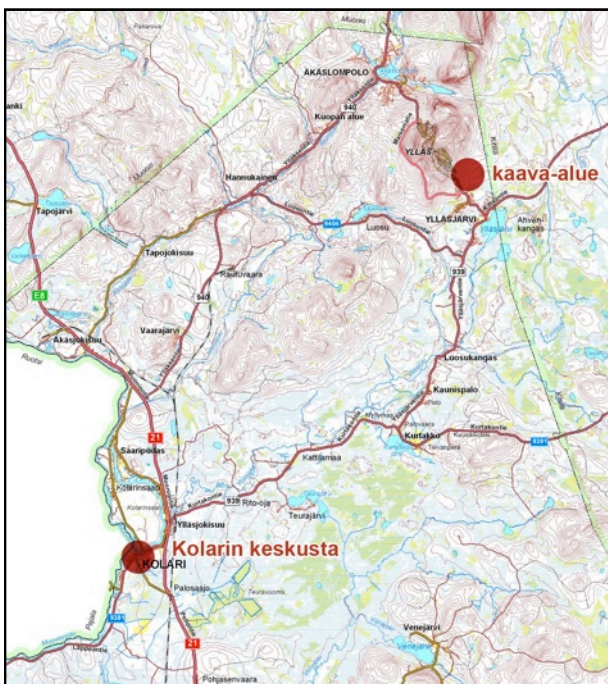
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan tulee kaavoitustyöhön sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

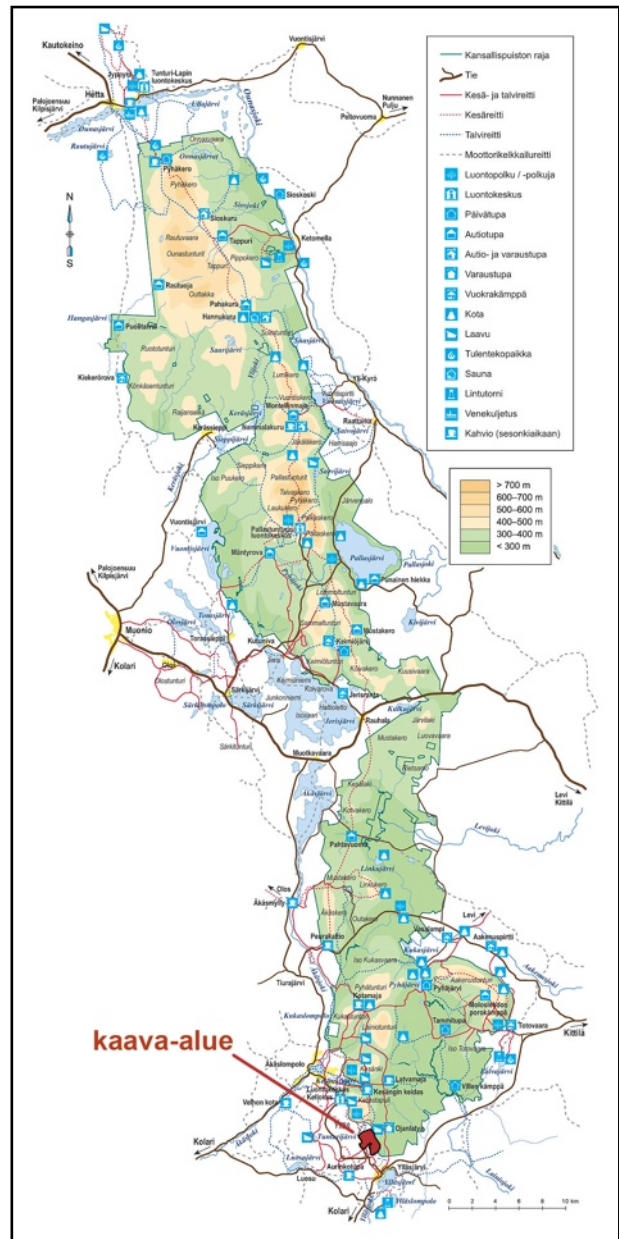
Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) koskee Iso-Ylläksen hiihtokeskuksen keskusalueen asemakaavaa ja asemakaavan muutosta Kolarin kunnan Ylläsjärven kylässä.

Suunnittelualue

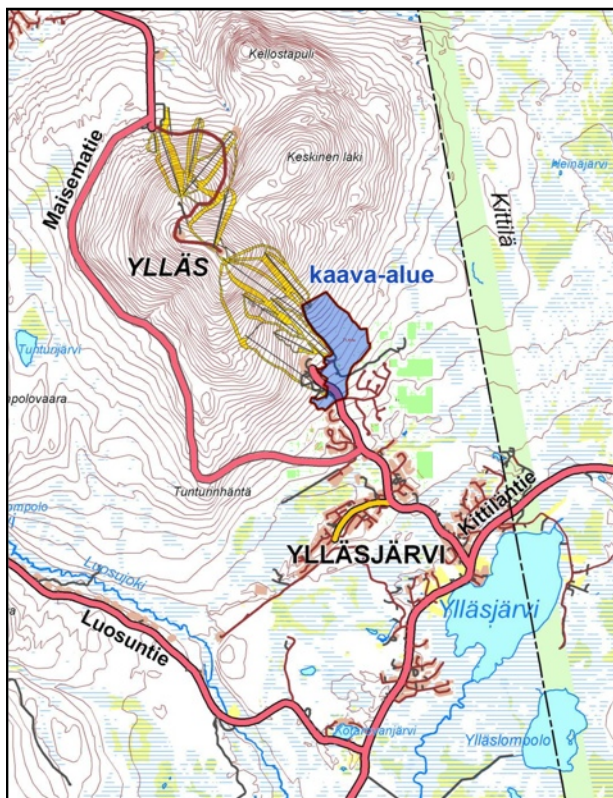
Kaavoitettava alue sijaitsee Yllästunturin ja Ylläsjärven välissä n. 33 km koilliseen Kolarin keskustasta. Alue rajautuu Pallas-Yllästunturin kansallispuistoon, jonka eteläisen kärjen länsipuolella se sijaitsee. Kaava-alueen koko on noin 71,4 ha.



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti Kolarin kunnassa.



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



Kuva 4. Kaava-alue rajattuna opaskartalle.



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

Nykytilanne

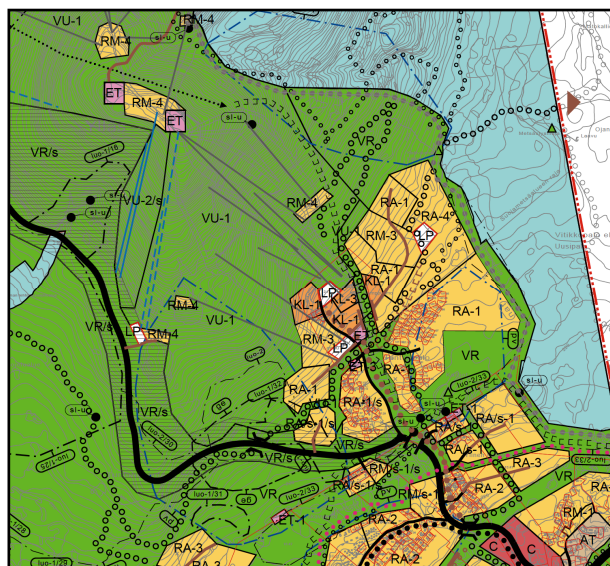
Kaava-alue sijaitsee Iso-Ylläksen matkailukeskuksen vieressä sen itäpuolella ja rajautuu lännessä nykyisiin rinnealueisiin. Pääosa kaava-alueesta on rakentamatonta. Laskettelurinteiden alapäässä kaava-alueen itäreunalla sijaitsee nykyinen gondoli-hissin alaseama, vanha rinnerakennus sekä rinteiden lumetusjärjestelmän pumppaamo ja rinnerakennuksen huoltohalli. Kaava-alueen itäpuolella on lampi, josta pumpataan rinteiden lumetusvesi. Lisäksi kaava-alueen läpi kulkee hiihto- ja ulkoilureittejä tunturin rinteelle ja kansallispuiston alueelle.

Maakuntakaava

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

Yleiskaava

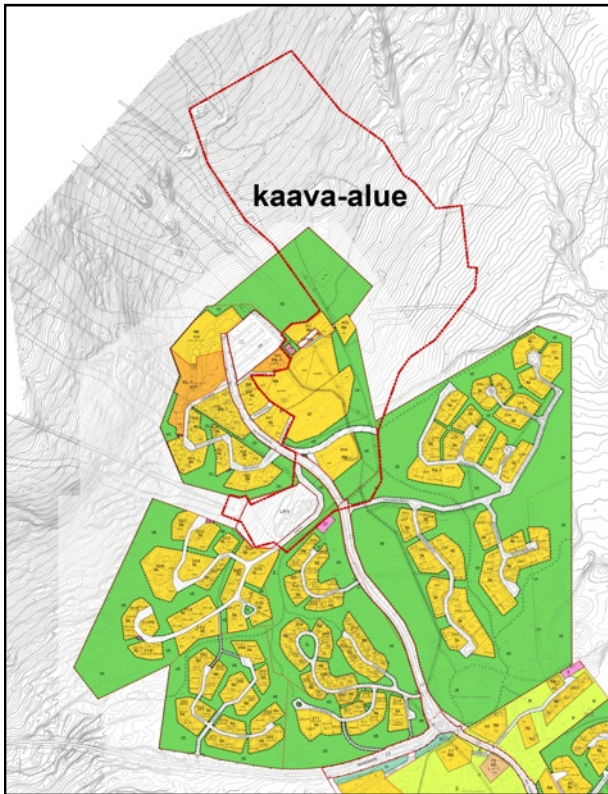
Kaava-alueella on voimassa Ylläksen osayleiskaava, joka on hyväksytty 27.2.2008 ja tullut voimaan kunnanhallituksen päätöksellä 21.5.2008 muilta kuin valituksen alaisilta osiltaan. Valitukset eivät koske suunnittelualueita.



Kuva 6. Ote Ylläksen osayleiskaavasta.

Asemakaava

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).



Kuva 7. Suunnittelualueen rajausta ja voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmä.

- Matkailukeskuksen ympärivuotisen käytön tehostaminen toimintoja monipuolistamalla; (golfkenttä, tapahtumapuisto, kylpylähotelli, monitoimihalli, kyläkeskus toreineen ja liiketiloineen).
- Liikenne- ja pysäköintiratkaisun toimivuus koko kylän kannalta.
- Latu- ja moottorikelkkareitistön liittyminen kylään.

Laaditut erillisselvitykset

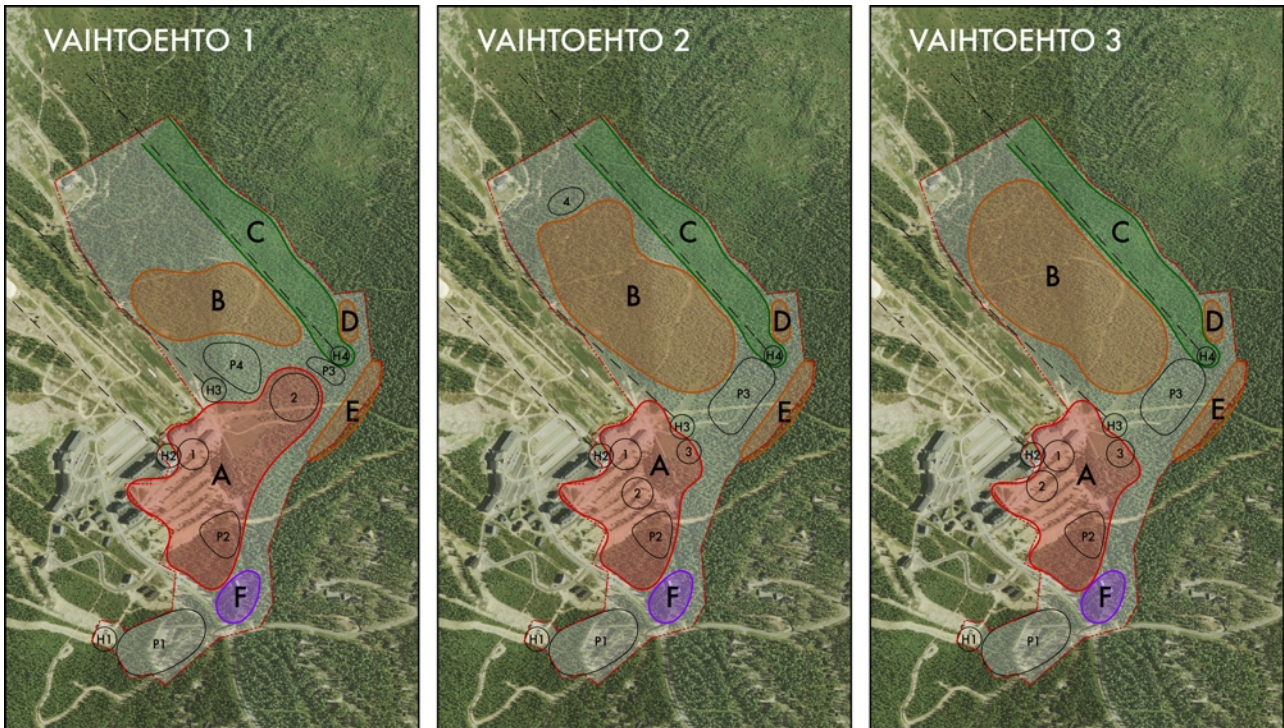
Kaavoituksen pohjaksi alueelta on laadittu luontoselvitys sekä alustava kaavarunko. Molemmat koskivat nykyistä suunnittelualuetta laajempaa aluetta. Erillisselvitykset ovat mukana kaava-asiakirjoissa asemakaavaselostuksen liitteinä.

Hankkeen tausta ja tavoitteet

Kaava-alue on kokonaisuudessaan Metsähallituksen omistuksessa ja siitä osa on vuokrattu rinneyhtiölle. Alueelle on valmistunut yleiskaava 2008 ja asemakaavan tavoitteena on yleiskaavan periaatteiden mukaan kehittää matkailukeskuksen toimintaedellytyksiä, tehostaa alueen ympärivuotista käyttöä ja lisätä alueen loma-asumista ja majoituskapasiteettia.

Yleisiä tavoitteita:

- Täydennysrakentamisen sovittaminen matkailukeskuksen miljööseen toiminnallisesti ja maisemallisesti.



Kuva 6.
Kaaviot suunniteltavista alueista ja toiminnoista eri vaihtoehtoissa

Mitä suunnitellaan

Seuraavassa on luettelo kaava-alueelle suunniteltavista rakentamisalueista ja muista toiminnoista, jotka on esitetty oheisessa kuvassa. Merkinnät ovat samat kaikissa vaihtoehtoissa.

A TIIVIS KESKUSKYLÄ

B LOMA-ASUNTOJA

C UUSI LASKETTELURINNE

D RINNE-/GOLFHOTELLI

E LOMA-ASUNTOJA

F KAUKOLÄMPÖKESKUS

P1 uusi asuntovaunualue

P2 päiväkävijöiden pysäköinti

P3 laskettelijoiden ja golfaajien pysäköinti

P4 laskettelijoiden pysäköinti

H1 uusi ala-asema

H2 nykyinen gondoliassin ala-asema

H3 uuden hissilinjan ala-asema

H4 uuden hissilinjan ala-asema

1 tori / keskusaukio, alle parkkipaikkoja

2 kylpylähotelli

3 golfklubi

4 wellness-hotelli

Vaikutusten arviointi

Kaavan laatija ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on jo kaavatyön suunnitteluvaiheessa saada tietoa suunnitteluratkaisun vaikutuksista mahdollisimman monipuolisesti. Vaikutuksia arvottamalla pyritään valitsemaan lopputuloksen ja tavoitteiden kannalta parhaat vaihtoehdot eri ratkaisumalleista.

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan MRL 9 § ja MRA 1 § mukaisesti. Näitä ovat mm. vaikutukset:

- maisemaan, kasvillisuuteen, maaperään ja pohjaveteen
- ilmaan, ilmastoon ja pintavesiin
- yhdyskuntarakenteeseen
- ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja sosiaaliset vaikutukset
- liikenneverkkoon
- kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- muinaisjäänkösiin

Vaikutuksia selvitetään aluetta koskevien perusselvitysten (kartat, inventoinnit, ilmakuvat, suunnitelmat jne.) avulla. Tarvittaessa olemassa olevia selvityksiä täydennetään maastotyönä. Lisäksi apuna käytetään osallisilta saatavaa lähtötietoa, palautetta ja lausuntoja. Aineistoa analysoidaan ja suunnitelmia havainnollistetaan asiantuntijatyönä rinnan kaavan laatimisen kanssa.

Vaikutusten arvioinnissa verrataan kaavan mukaista tilannetta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin. Arviointimenetelminä käytetään mm. teemakartta-analyysiä, määrällisiä ja laadullisia numeerisia ja sanallisia arviointeja sekä piirros- ja valokuvavisualisointeja kullekin vaikutustyyppille tarkoituksenmukaisessa laajuudessa. Tarkasteltava vaikutusalue määritellään kullekin vaikutustyyppille erikseen. Osa vaikutuksista ulottuu myös varsinaisen kaava-alueen ulkopuolelle.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Kaavan eri vaiheiden nähtävillä olosta ilmoitetaan muiden kunnallisten kuulutusten tapaan kunnan ilmoitustaululla sekä paikallisissa lehdissä. Kaava-aineisto on nähtävillä Kolarin kunnan internet-sivuilla.

Aloitusvaihe

MRL 63 § ja MRA 32a §. Kaavan vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella. Laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja täydennetään sitä tarvittaessa.

Valmisteluvaihe

MRA 30 §. Luonnosvaiheessa laaditaan kolme vaihtoehtoista luonnosta, joista on mahdollisuus esittää mielipiteensä nähtävilläolonaikana. Asemakaavaluonnokset ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville talvella 2011-2012. Tarvittaessa järjestetään osallisten kanssa erillisiä neuvotteluja. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella.

Ehdotusvaihe

MRL 65 § ja MRA 27 § ja 28 §. Kaavaluonnosten ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tekninen lautakunta asettaa ehdotuksen julkisesti nähtäville. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella sekä kirjeellä alueen maanomistajille. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläolonaikana. Kunta antaa perustellun vastineen muistutuksiin. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaavan kannalta keskeisiltä yhteisöiltä.

Hyväksyminen

MRL 32 § ja MRL 188 §. Jos kaavaehdotusta muutetaan olennaisesti nähtävilläolon jälkeen, se laitetaan uudestaan nähtäville. Jos muutos koskee vain yksityistä etua ja osallisia, joita muutos koskee kuullaan erikseen, ei uutta nähtävilläoloa tarvita. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätöksestä voi valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Ketkä ovat osallisia

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
- terveysvalvonta
- kunnallistekniikka
- palotoimi
- kiinteistötoimi

III 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

Palaute

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:
Kolarin kunta
Kunnanhallitus
Isopalontie 2
95900 Kolari

Yhteystiedot

Kaavan valmistelusta saa lisätietoja seuraavilta henkilöiltä:

Asemakaavan laatija:
Arkkitehtitoimisto Havas Rosberg Oy

Sauli Havas, arkkitehti, SAFA
Sähköposti: sauli.havas@ark-sh.fi

Ilari Ikävalko, arkkitehti
Sähköposti: ilari.ikavalko@ark-sh.fi

Osoite:
Möysänkatu 3
15150 Lahti

Puhelin:
(03) 523 0600 tai
040 - 7088 607,

Fax: (03) 523 0630

Kolarin kunta / Tekninen osasto:

Maankäyttöinsinööri Kullervo Lauri
Sähköposti: kullervo.lauri@kolari.fi

Osoite:
Isopalontie 2
95900 Kolari

Puhelin:
0400 - 107 070 tai
0400 - 395 587

Fax: (016) 561 924