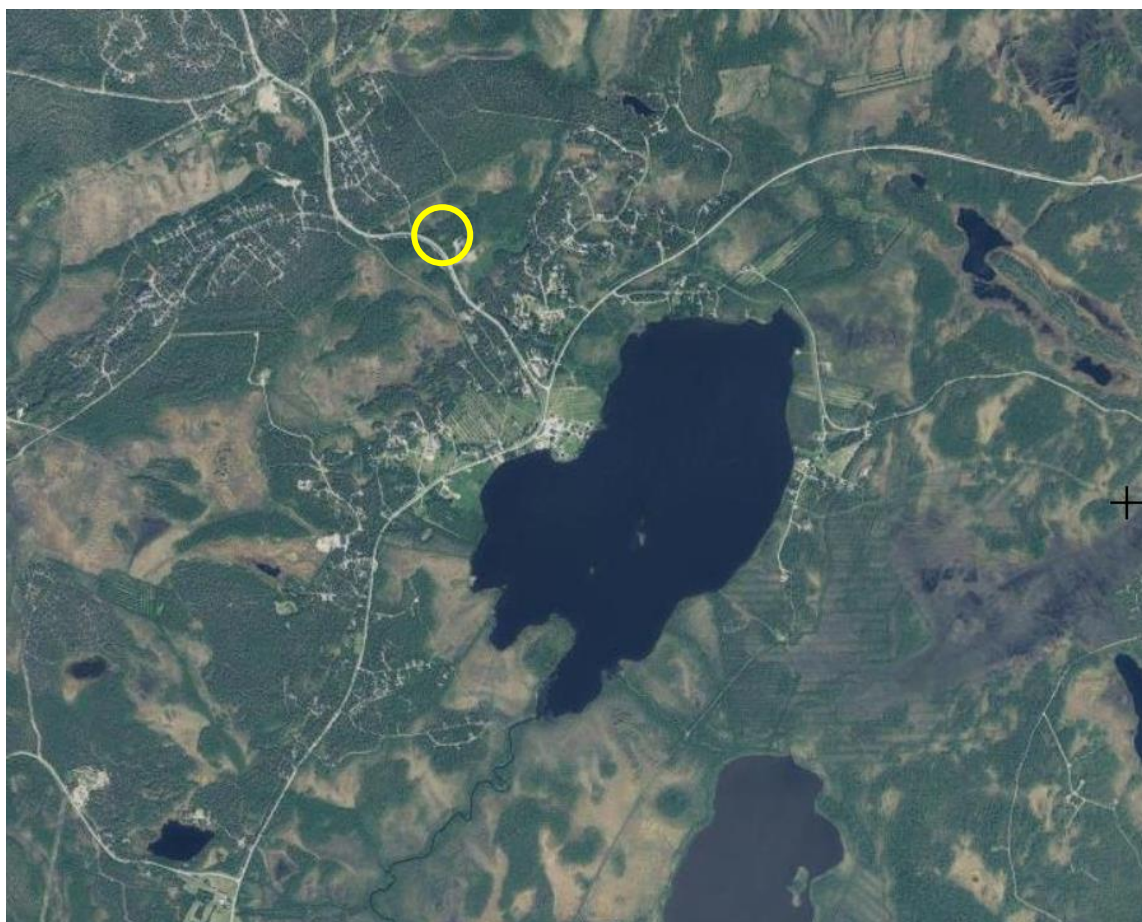




KOLARIN KUNTA

ASEMAKAAVASELOSTUS

YLLÄSJÄRVEN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS KOSKIEN
MÄÄRÄALAA 273-402-3-75-M602



SELOSTUS – EHDOTUSVAIHE 30.7.2023

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Kolari
Kunnanosa:	2. kunnanosa, Ylläsjärven kylä
Kortteli:	40
Kaava:	Asemakaavan muutos
Kaavan laatija:	Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu 16.11.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville
(MRA 30§) 16.11.2022
Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) 22.2.-23.3.2023.
Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) __.__.2023.
Kunnanhallitus __.__.2023, §__
Kunnanvaltuusto __.__.2023, §__

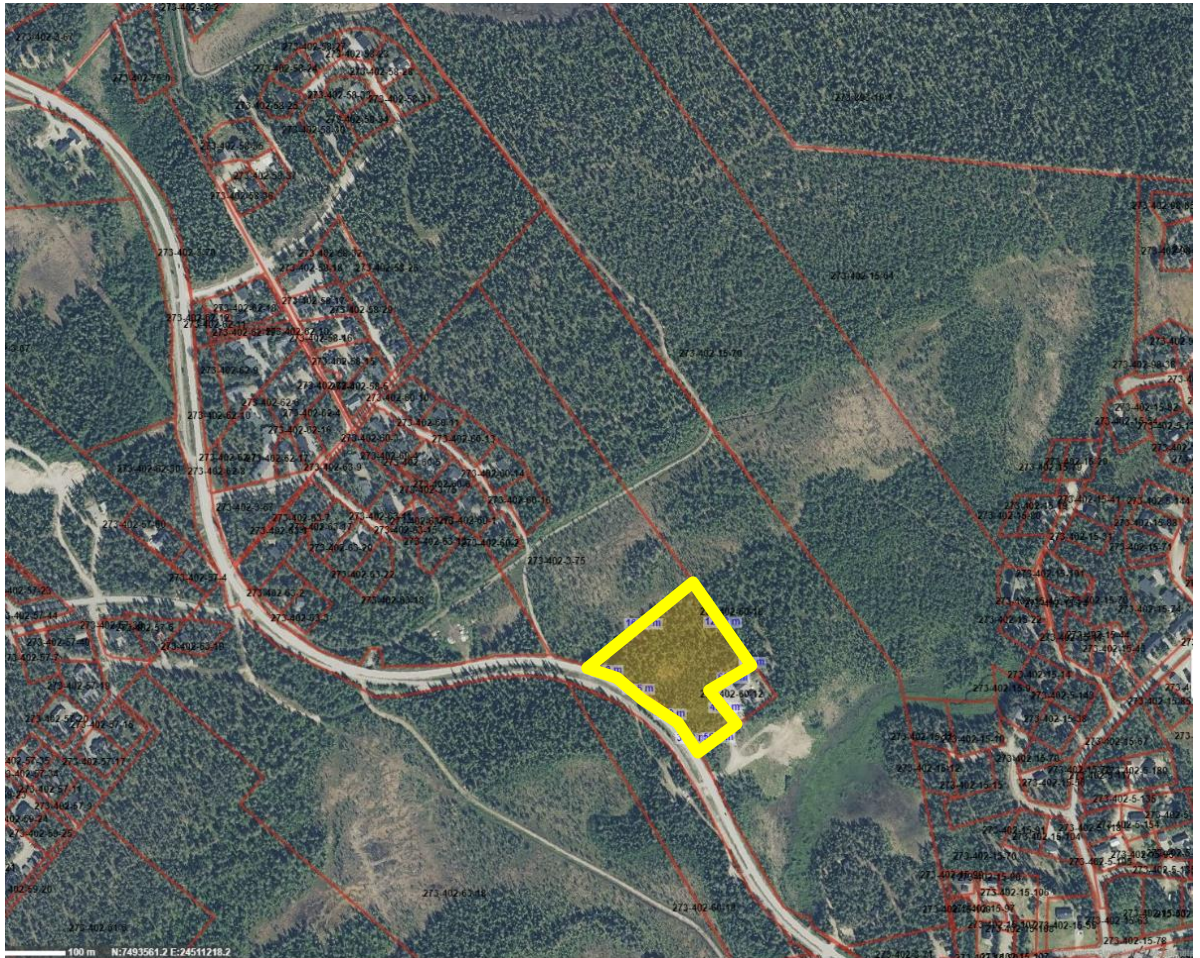
Asemakaavan selostus koskee 30.7.2023 päivättyä asemakaavaehdotusta.

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
Sisällysluettelo.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4 Kaaselostuksen liiteasiakirjat	3
2. TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Suunnittelualue.....	4
3.2 Suunnittelutilanne	8
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1 Asemakaavan laadinnan tarve sekä tavoitteet	12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	16
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
4.6 Ympäristön häiriötekijät.....	18
5. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA	20
5.1 Toteuttaminen ja aloitus	20
5.2 Toteutuksen seuranta.....	20

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 2,0 ha:n alue Kolarin kunnan Ylläsjärven kylän alueella. Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 1. Ote Kolarin kunnan karttapalvelusta ja suunnittelualueen rajaus keltaisella. © Kolarin kunta ja Karttatiimi Oy.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ylläsjärven asemakaavan laajennus koskien määräalaa 273-402-3-75-M602.

Kunnanhallitus on 25.10.2022 § 235 päättänyt käynnistää yksityisten maanomistajan aloitteesta Ylläsjärven kylän asemakaavamuutoksen koskien määräalaa kiinteistöstä 273-402-3-75-M602. Kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa (päivittäistavara)kaupalle sekä varastotoiminnalle yht. 1800 k-m² + 1800 k-m² = 3600 k-m².

1.4 Kaaselostuksen liiteasiakirjat

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Asemakaavakartta, merkinnät ja määräykset
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
5. Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet (täydentyy myöhemmin)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kolarin kunnanhallitus on päättänyt 25.10.2022 §235 asemakaavan muutoksen suorittamisesta

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 16.11.2022

OAS:n nähtävilläolo 16.11.2022 ->

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: 15.2.2023.

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 22.2.-23.3.2023

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: __.__.2023

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo __.__. - __.__.2023

Asemakaavan hyväksyminen Kunnanhallitus __.__.2023, §__

Kunnanvaltuusto __.__.2023, §__

2.2 Asemakaava

Alueelle esitetään rakennusoikeutta (päivittäistavara)kaupalle ja varastotoiminnalle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelualue

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Ylläsjärven kylän alueelle. Suunnittelualueita rajaa luoteessa ja koillisessa metsäalue. Kaakossa alue rajautuu pihapiiriin ja lounaassa Iso-Ylläksentiehen, joka on osa alueen läpi kulkevaa pääväylää. Suunnittelualue sijoittuu lähelle loma-asumisen alueita.



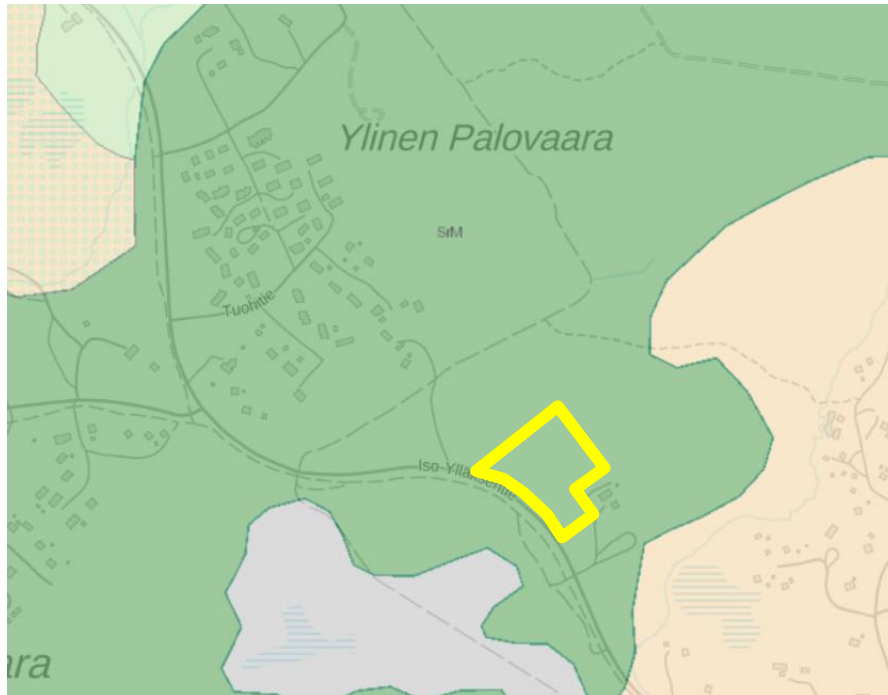
Kuva 2. Kuva suunnittelualueesta Iso-Ylläksentieltä kuvattuna. 9/2022

3.1.2 Luonnonympäristö

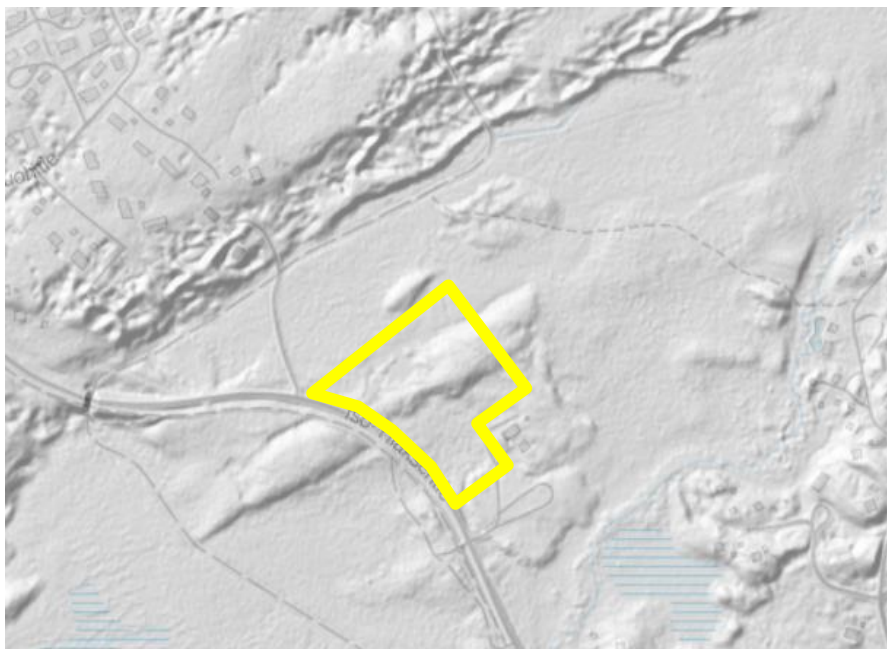
Luonnonmaantieteellisesti Ylläksen alue sijaitsee pohjoisborealisella kasvillisuustyöhykkeellä ja Perä-Pohjolan metsäkasvillisuusvyöhykkeellä, joka vaihtuu vähitellen Metsä-Lappiin. Suunnittelualue on pääasiassa kuusivaltaista kuivahkoa kangasta, joka luoteisreunastaan muuttuu mäntyvaltaiseksi rämeeksi.

Maaperä

Alueen maaperä on GTK:n aineiston perusteella soraa.



Kuva 3. Maaperä. GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 7/2022.



Kuva 4. Korkeusmalli. Maanmittauslaitos, Esri Finland 11/2022.

Uhanalaiset kasvilajit

Alueella ei ole tiedossa olevia uhanalaisten kasvien kasvupaikkoja, eikä myöskään suojeltuja luontotyypppejä tai kasvillisuutta.



Kuva 5. Viistokuva alueesta kesällä 2022. Etualalla oleva puusto on syksyn 2022 aikana rai-vattu alueelta. Dronekuva Insinööritoimisto Renderoi 2022.

Maisema

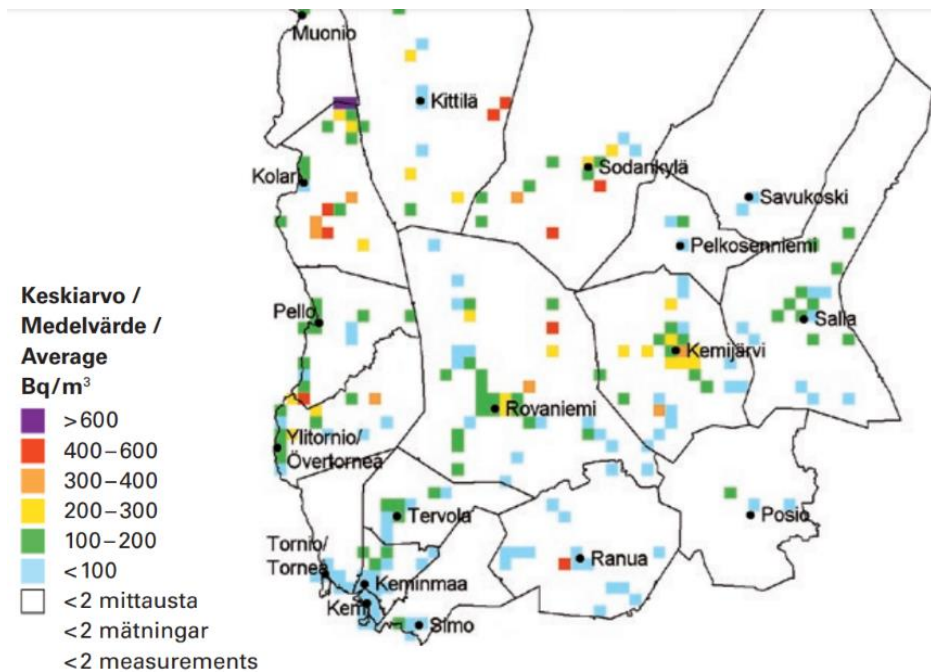
Suunnittelualue sijaitsee Iso-Ylläksentien varrella. Suunnittelualueella on tehty metsänhakkuuta syksyllä 2022 (kuva 2), minkä ansiosta hakkuualueelta näkyy pai-koitellen Ylläkselle samoin kuin luoteisosan rämeen reunalta.

Pinta- ja pohjavedet

Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle. Suunnittelualue sijoittuu noin 1,2 km päähän Ylläsjärvestä.

Radon

Sisäilman radon kulkeutuu hengityksen mukana keuhkoihin aiheuttaen Suomessa arviolta 300 keuhkosyöpätapausta vuosittain. Radonin tärkein lähde on talon alla oleva maaperä, josta radonpitoinen huokosilma kulkeutuu pohjarakenteiden rako-jen kautta sisätiloihin. Suomen rakentamismääräyskokoelman sekä Sosiaali- ja terveysministeriön päätöksen perusteella uudet rakennukset tulee suunnitella ja rakentaa siten, että sisäilman radonpitoisuus on alle 300 Bq/m³ (sosiaali- ja terveysministeriön asetuksen 19 § mukainen raja-arvo työpaikalla ja 20 § mukainen raja-arvo asunnossa tai muussa oleskelutilassa (1044/2018)).



Kartta 8. Radonpitoisuus Lapin maakunnan pientaloasunnoissa. Ruudun koko 5×5 km.

Kuva 6. Karttaote Suomen radonkartastosta (STUK-A245, Helsinki 2010), jossa Äkäslompolon seutu sijaitsee alueella, jossa radonpitoisuus on keskimäärin 100-200 Bq/m³ ja paikoitellen 200-300 Bq/m³. Kylän pohjoisosassa Muonion kunnan rajan tuntumassa on alueita, jossa pitoisuus on yli 600 Bq/m³.

Kaavamuutosalue sijaitse lähellä aluetta, jossa radonpitoisuus ylittää sosiaali- ja terveysministeriön asetuksen (1044/2018) 19 § ja 20 § mukaisten raja-arvojen. Siksi on tarpeen asettaa kaavakarttaan määräys asian osalta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualue sijoittuu Ylläsjärven kylän alueelle.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue tukeutuu Ylläsjärven sekä Äkäslompolon kylän palveluihin.

Rakennuskanta

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia tai rakennelmia.

Virkistyskäyttö

Suunnittelualueen lähistöllä (luoteispuolella) kulkee reilun 130 m etäisyydellä ulkoilureitti, joka yhdistyy Ylläksen alueen kattavaan ulkoilureitistöön.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Asemakaavamuutosalueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Kiinteät muinaisjäänne

Kaava-alueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu muinaisjäänneksiä.

Liikenne

Kaava-alue rajautuu Iso-Ylläksentiehen, joka on osa alueen läpi kulkevaa pääväylää.

Tekninen huolto

Alue tukeutuu olemassa oleviin vesihuolto- ja sähköverkostoihin.

3.1.4 Maanomistus

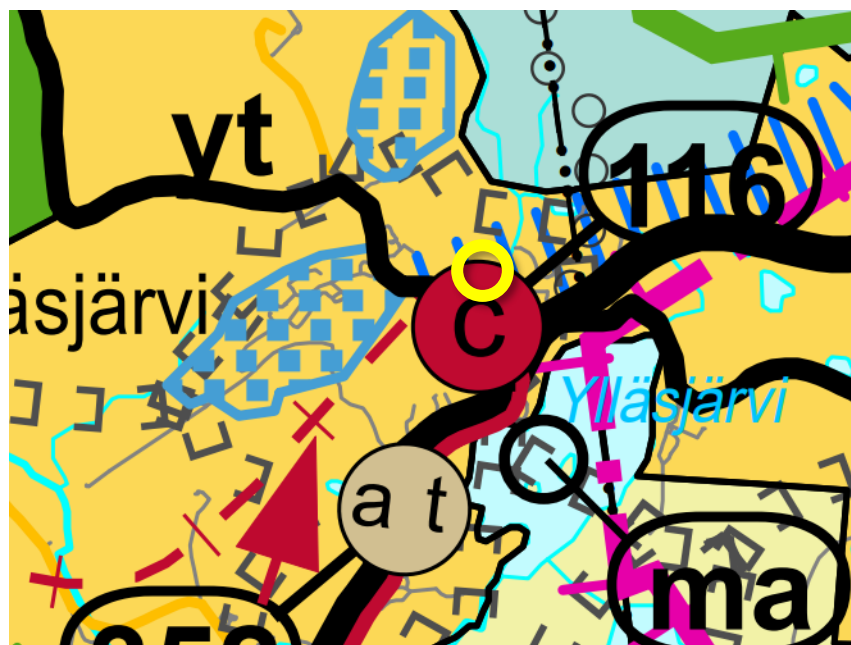
Kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa.

Kolarin kunta tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttö sopimukset. Kaavalajennukseen sovelletaan Kolarin kunnanvaltuuston päätöstä 25.06.2008 § 23 Sopimusehdot asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen suorittamisesta vaadittavista korvauksista.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Voimassa olevassa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee osittain matkailupalvelujen alueella (RM) ja osittain keskustatoimintojen alueella (C). Alueelle sijoittuu myös raideliikenteen kehittämiseksi selvittävän yhteyden alue. Tunturi-Lapin maakuntakaavamuutoksen on Lapin Liiton liittovaltuusto hyväksynyt 25.11.2009 ja ympäristöministeriö vahvistanut 23.6.2010.



RM Matkailupalveluiden alue /-kohde

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

● Keskustatoimintojen alue

- Merkinällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikenne-alueineen.

||||| Raideliikenteen kehittämiseksi selvittävä yhteys



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.



Erityisesti poronhoitoa varten tarkoitettujen alueiden raja

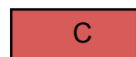
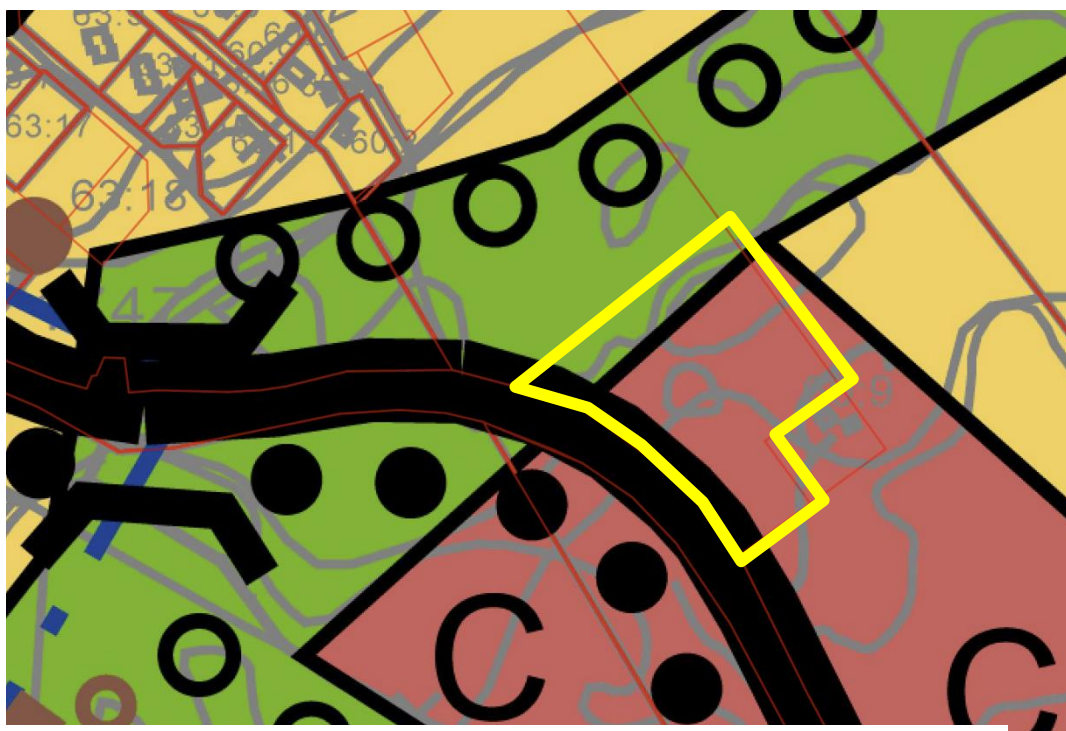
Rajan pohjoispuoleisella alueella olevaa valtion maata ei saa käyttää sillä tavoin, että siitä aiheutuu huomattavaa haittaa poronhoidolle. Valtion maan luovuttaminen tai vuokraaminen saa tapahtua vain sillä ehdolla, että maanomistajalla tai vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta porojen aiheuttamasta vahingosta. (Poronhoitolain 2.2 §:n mukaan)

Merkintä:	ma 5983	Kunta: KOLARI
Päiväys:	21.12.2007	
Alueen nimi:	YLLÄSJÄRVEN KYLÄ	
Sijainti ja kuvaus:	Ylläsjärven kylällä rakentaminen on sijoittunut tien varteen sekä avoimia alueita reunustaville korkeammille maastonkohdille tai kumpareille. Vuonna 1771 perustettu Ylläsjärven tila, sekä kylän vanhin säilynyt rakennus (1700-luvulta), tilan vanha päärakennus, sijaitsevat niemellä tien ja järven välissä. Uudessa päärakennuksessa (1909) on majoitettu matkailijoita jo 1930-luvulla. Niemellä on myös muuta vanhaa rakennuskantaa, josta osa on muualta siirrettyä. Uudisrakentamista on jonkin verran sijoittunut perinteisestä rakentamisen sijoittamistavasta poiketen alaville niittyalueille, mutta yhteys järvelle ja kylän avara luonne on muutamia vesakoituneita pelto-/niittyalueita lukuun ottamatta säilynyt ja kulttuuriympäristön piirteet ja kylän rakenne erottuvat maisemassa edelleen.	
Varausperuste:	Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.	
Kehittämisperiaate:	Kylän kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat piirteet huomioidaan. Uudisrakentamisessa otetaan huomioon kylärakenne. Näkymiä järvelle säilytetään.	

Kuva 7. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen rajaus keltaisella.

3.2.2 Yleiskaava

Asemakaavan laajennusalue sijaitsee Ylläksen osayleiskaavan alueella, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 28.2.2008 ja josta tehdyt valitukset on korkein hallinto-oikeus hylännyt (T1081) ja kaava on saanut lainvoiman 14.4.2011. Osayleiskaavassa suunnittelualueen pohjoisosa on merkitty retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR) ja eteläosa keskustatoimintojen alueeksi (C). VR-alueen lävistää ohjeellinen ulkoilun pääreitti ja alueen pohjoisosaan on merkitty uuden yhdystien yhteys.



MÄÄRÄYS

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

Täydennysrakennettava ja tiivistettävä kylämäisen asutuksen ja palvelujen alue, jota kehitetään korkeatasoisena kävely-ympäristönä.

- Alueelle saa rakentaa enintään kaksikerroksia rakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 114§:n tarkoittamaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

OHJE: Asemakaavoituksessa tulisi pyrkiä omaleimaisen kyläkuvan säilyttämiseen. Tunturinäkymien säilymistä tulisi vaalia.

RA-2	LOMA-ASUNTOALUE. Tiivistettävä ja täydennettävä lomarakentamisen alue.
MÄÄRÄYS	- Alue tulee asemakaavoittaa. Aluetehokkuuden tulee olla välillä 0,03...0,05. Mahdollisuuksia alueen tiivistämiseen tulisi tutkia ranta-asemakaavan/asemakaavan muutoksella.
VR	RETKEILY- JA ULKOILUALUE. Kansallispuiston aluetta täydentävä merkittävä retkeily- ja ulkoilualue. Alueella on erityisesti virkistystoiminnan kannalta huomioitavia luonnon ja maiseman arvoja.
MÄÄRÄYS	- MRL 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueelle saa rakentaa yleistä virkistystoimintaa palvelevia polku- ja reittiverkostoja, aktiviteettireittejä sekä niitä palvelevia pienimuotoisia retkeilyä palvelevia rakennuksia. Alueella sallitaan toimintoja palveleva ajoneuvoliikenne ja pysäköinti. Alueelle saa sijoittaa ohjelmapalvelutukikohtia ja porotarhoja. Alueelle ei saa rakentaa majoitustiloja. Alueelle ei saa sijoittaa hissi- ja rinnerakentamista. - MRL 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyö lupaa. OHJE: Rakentaminen tulisi toteuttaa pienimuotoisena siten, että se sopeutuu maisemaan ja maastonmuotoihin. Alueen metsiä tulisi hoitaa siten, että huomioidaan matkailuelinkeinon tarpeet ja metsämaisema luonnossa liikkuvan kannalta. Metsänkäsittelyssä tulisi noudattaa Pohjois-Suomen metsänhoitosuosituksia. Alueella sallitaan puuston käyttö tavanomaisiin kotitarpeisiin.
○ ○ ○ ○	OHJEELLINEN ULKOILUN PÄÄREITTI.

Kuva 8. Ote Ylläksen osayleiskaavasta merkintöineen ja määräyksineen.

Vuonna 2021 on käynnistynyt Ylläksen osayleiskaavan uudistaminen, jossa on ollut valmisteluvaiheen kuuleminen syksyn 2021 aikana. Vuoden 2022 aikana osayleiskaavaluonnosta ollaan tarkistamassa ehdotusvaiheeseen.



AT	Kyläalue. Alue varataan taajamatoimintoihin, pääasiassa tiiviiseen taajama-asumiseen ja sitä palvelevien liike-, palvelu- ja työtilavaltaisten rakennusten rakentamiseen. Toiminnasta ei saa aiheutua ympäristön pilaantumista tai merkittävää häiriötä. Lisäksi alueelle saa sijoittaa matkailupalvelurakennuksia. Rakentamisessa tulisi vaalia perinteistä rakentamistapaa. Rakennukset tulisi sijoittaa siten, että ne muodostavat pihapiirin.
-----------	--



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 rakennuksia. Alueella sallitaan toimintoja palveleva ajoneuvoliikenne ja pysäköinti. Alueelle saa sijoittaa ohjelmapalvelutukikohtia ja porotarhoja. Alueelle ei saa rakentaa majoitustiloja. Alueelle ei saa sijoittaa hissi- ja rinnerakentamista.

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

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

Alueella sallitaan puuston käyttö tavanomaisiin kotitarpeisiin.



Alueen joukkoliikenteen yhteystarve.

Selvitetään mahdollisuudet sujuvan ja tehokkaan joukkoliikenteen järjestämiseksi. Käytävän varren yhdyskuntarakenne tuodaan kestävästi liikkumisen piiriin sitomalla se osaksi joukkoliikennekäytävää.



Uusi pitkän aikavälin mahdollinen yhteystarve, ohjeellinen linjaus.



Kehitettävä liittymä.

Merkintä osoittaa liittymän parannustarpeen.

Liittymäjärjestelyjen tarvitsema tila tarkentuu tie- tai katusuunnittelussa tai asemakaavoitettaessa.



Uusi alikulku, ohjeellinen sijainti.



Uusi rautatie, ohjeellinen linjaus.



Melualue

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



Ulkoilun runkoreitistö.



Ulkoilun runkoreitistö, talvikäyttö.

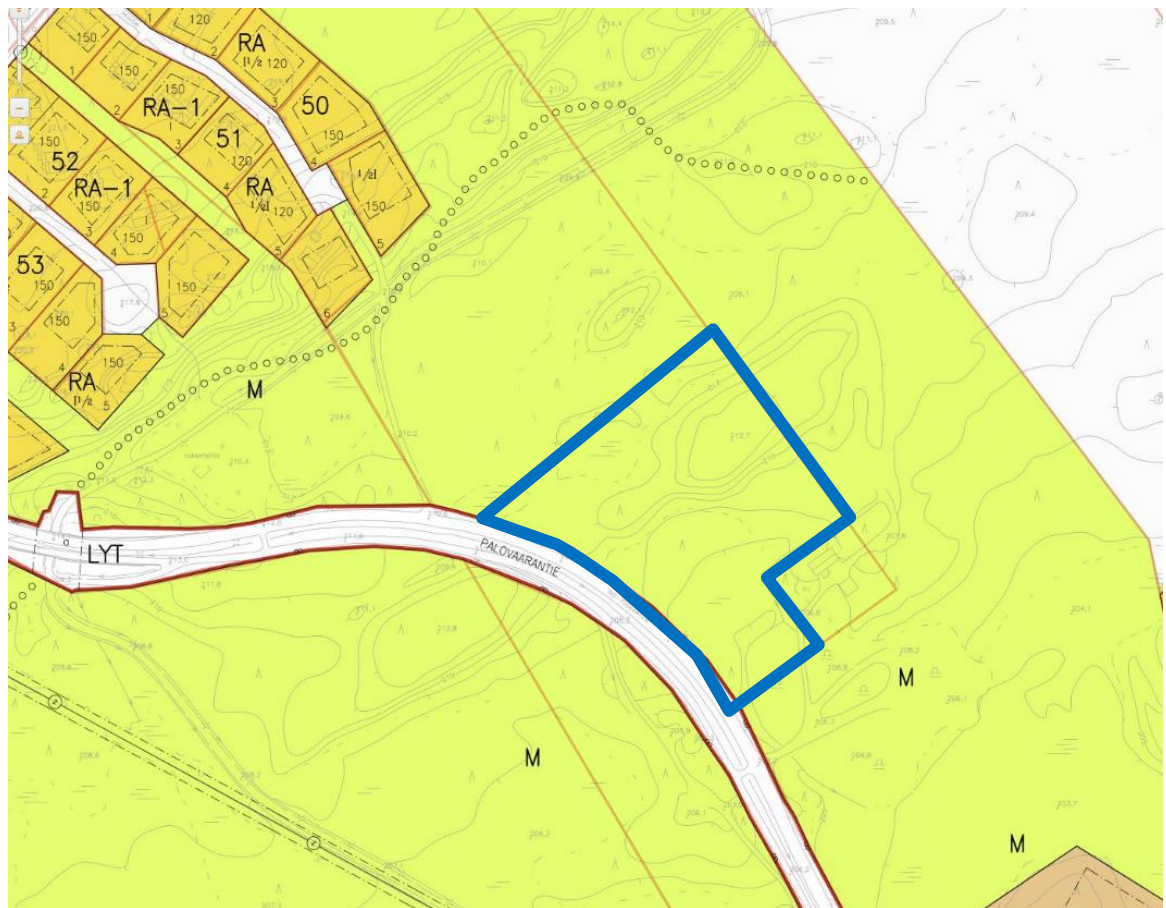


Uusi pitkän aikavälin mahdollinen yhteystarve, ohjeellinen linjaus.

Kuva 9. Ote Ylläksen osayleiskaavan uudistamislunoksesta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualue rajattu punaisella.

3.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 12.11.1987 hyväksytty asemakaava. Suunnittelualue on merkitty lähes kokonaisuudessaan maatalousalueeksi (M). Suunnittelualueen pohjoisosaan sijoittuu kaistale virkistysaluetta (V), ja alueen keskiosan lävistää ulkoilureitti.



M Maa- ja metsätalousalue. Alueella kaikenlainen maanpinnan muokkaus ja avohakkuu on kielletty.

Kuva 10. Ote ajantasa-asemakaavasta merkintöineen. Suunnittelualue rajattu sinisellä.

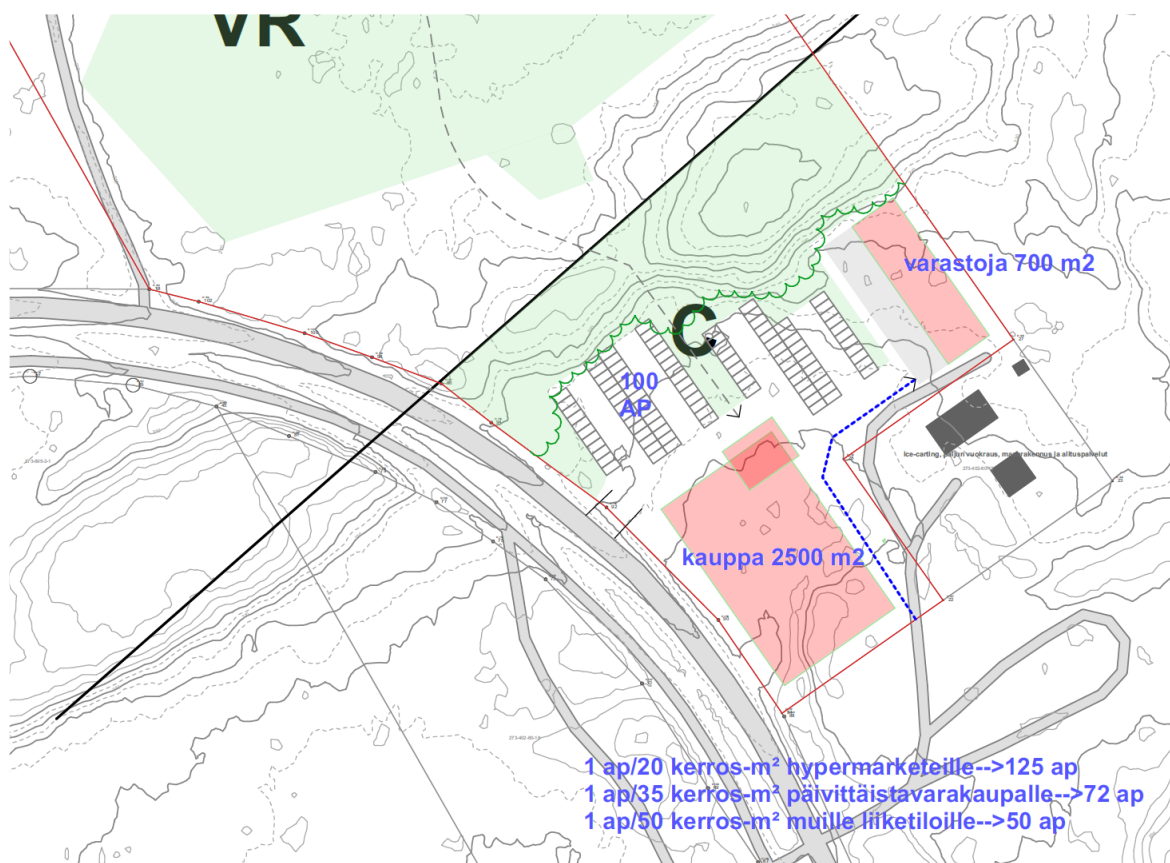
3.2.4 Rakennusjärjestys

Kolarin kunnan rakennusjärjestyksen on kunnanvaltuusto hyväksynyt 25.06.2002 ja se on astunut voimaan 08.08.2002.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan laadinnan tarve sekä tavoitteet

Asemakaavamutoksen tavoitteena on mahdollistaa arkkitehti S. Mäntylän laatiman ja 24.4.2022 päivätyn alueluonnoksen mukaisesti osoittaa (päivittäistavarakaupalle sekä varastohotellitoiminnalle yht. 1800 k-m² + 1800 k-m² = 3600 k-m²). Kuvassa 12 (seuraava sivu) olevassa asemointiluonnoksessa ilmenee tavoiteltu rakentaminen, jossa kaavoitettava alue on jaettu kahteen tonttiin.



Kuva 11. Alueen ensimmäinen viitesuunnitelma.



Kuva 12. Kaavaluonnoksen laadinnan pohjana ollut asemointiluonnos.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on päättänyt 25.10.2022 § 235 käynnistää asemakaavan laadinnan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissulkeva.

Maanomistaja, vuokraoikeuden haltija ja asukkaat:

- ✓ maanomistaja ja vuokraoikeuden haltija
- ✓ alueen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat (kunta, yksityiset)

Yhdyskuntatekniikka

- ✓ TLS Verkko Oy
- ✓ Tunturi-Lapin Vesi Oy

Kunnan hallintokunnat:

- ✓ tekninen lautakunta
- ✓ rakennuslautakunta

Viranomaiset:

- ✓ Kolarin kunta
- ✓ Lapin ELY-keskus, Ympäristö- ja luonnonvarat
- ✓ Lapin ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri
- ✓ Lapin Liitto
- ✓ Lapin pelastuslaitos
- ✓ Lapin hyvinvointialue
- ✓ Tornionlaakson museo
- ✓ Lapin luonnonsuojelupiiri

Yhteisöt ja muut osalliset

- ✓ Muonion paliskunta
- ✓ Ylläksen matkailuyhdistys r.y.
- ✓ Ylläksen Ystävät r.y.
- ✓ Ylläsjärven kyläyhdistys r.y.

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 16.11.2022.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä valmisteluaineiston nähtävilläolon ja ehdotusvaiheen kuumemisen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 16.11.2022 lähtien.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 22.2.-23.3.2023. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.2023 (täydentyy myöhemmin). Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erilliset yhteenvedot kaavaselostuksen liitteiksi 4 ja 5.



Kuva 13. Suunnittelualue rajautuu itäkulmastaan liike- ja asuinrakennukseen, jonka avoimessa pihapiirissä on ohjelmapalvelutoimintaan liittyvää kalustoa. Kuva J.Lokio.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille. Vireilletulovaiheessa saatiin kaksi lausuntoa (alla tiivistelmät ja vastineet):

Tornionlaakson museon näkemyksen mukaan kaupalliset toiminnot ja etenkin vähittäiskaupan suuryksiköt olisi hyvä sijoittaa osaksi olemassa olevia vastaavia toimintoja (hotellit tms.), jotka mittakaavaltaan sopeutuvat paremmin toisiinsa.

Arkeologian osalta suunnittelualue on otollisella korkeudella ja tulee tarkastaa kesäkautena. Tarkastus voidaan suorittaa Tornionlaakson museon virkатыönä kevätkesällä 2023 lumien sulettua.

Vastineena todetaan, että kaavaluonnos on maankäytöltään voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Arkeologian osalta kaavaprosessin ehdotusvaiheeseen lisätään tarkastuksen tulokset: alue tarkastettiin Tornionlaakson museon virkатыönä 7.6.2023 eikä sieltä löydetty uusia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai kulttuuriperintökohteita, joilla olisi vaikutuksia asemakaavalaajennukseen.

Tunturi-Lapin Vesi Oy): Tunturi-Lapin Vesi oy esittää, että kaavan laatija tekee suunnitelma-alueelle maaperätutkimuksen selvittääkseen onko alueella esim. kalliota.

Vastineena todetaan, että maaperätutkimukset tehdään rakennusten hankesuunnitteluvaiheessa.

Koska kaavamuuoksella ei ole maakunnallista tai valtakunnallista vaikuttavuutta, ei tarvetta erillisille viranomaisneuvotteluille ole vaan ne pidetään tarvittaessa. Viranomaisilta pyydetään lausuntoja kaavan valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen kuulemisten yhteydessä ja näiden yhteenvedot sekä niihin annettavat vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteet on osoitettu alueella voimassa olevassa yleiskaavassa.

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutosta koskee:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Asemakaavan laadinnan suhdetta valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.6.1.

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee osittain matkailupalvelujen alueella (RM) ja osittain keskustatoimintojen alueella (C).

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Ylläksen osayleiskaavan alueella, jossa suunnittelualueen pohjoisosa on merkitty retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR) ja eteläosa keskustatoimintojen alueeksi (C).

Vuonna 2021 on käynnistynyt Ylläksen osayleiskaavan uudistaminen, joka on edennyt valmisteluvaiheeseen syksyn 2021 aikana. Vuoden 2022 aikana osayleiskaavaluonnosta on tarkistettu ehdotusvaiheeseen. Osayleiskaavaluonnoksessa alue on merkitty osittain kyläalueeksi (AT) ja osittain retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR).

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavatyöhön ei ole liittynyt varsinaista vaihtoehtotarkastelua vaan kaavamuuoksen kohteena olevalle määrälle on kaavaprosessin aikana sovitettu tuleva rakentaminen luonto- ja maasto-olosuhteet huomioiden.



Kuva 14. Asemakaavaluonnos
31.1.2023.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu KL-korttelialueelle kaksi tonttia joissa kummassakin on rakennusoikeutta 1800 k-m². Kaava-alueen pohjoisosa on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VR).

Lisäksi Iso-Ylläksentien varresta on kummallekin tontille osoitettu likimääräiset liittymäpaikat nuolimerkinnöin.

4.5.2 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan liikenne- ja kunnallistekniseen verkostoon.

Rakennettu ympäristö ja maisema

Alueelle osoitetaan (päivittäistavara)kauppa sekä varastotoimintaa, jotka sijoittuvat luontevasti Ylläsjärven kylän pääväylän varteen ja täydentävät rakennettua ympäristöä ja sen palveluntarjontaa.

Luonnonympäristö

Asemakaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, joten kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon. Alueen läpi kulkee ulkoilureitti.

Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maan pinnalta, rakennusten katoilta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Hulevesien hallinta hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Alueen merkittävimmät hulevedet esiintyvät keväisin lumien sulamisvesistä.

Kaavassa ei ole tarpeen osoittaa erityisiä huleveden hallintaan liittyviä aluevarauksia. Hulevesien hallinta alueella ratkaistaan lopullisesti kiinteistökohtaisilla

ratkaisuilla rakennuslupamenettelyn yhteydessä ja kaavassa annetaan hulevesien käsittelyyn liittyviä määräyksiä.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueella on valmis tieverkosto ja tekninen huolto. Alueen liikennemääriin asemakaavamuutoksella on jonkin verran vaikutusta, sillä kaava mahdollistaa liikerakentamista.

Talous

Alueen kehittäminen edistää Ylläsjärven kylän kehittymistä ja lisää kunnan elinvoimaa.

Terveys ja turvallisuus

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia terveyteen ja turvallisuuteen. Rakentamisessa on huomioitava radonkaasun pääsyn estäminen huoneilmaan.

Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet lähiympäristössä

Alueen rakentaminen ja toiminnot sopivat eri ikäisille väestöryhmille.

Sosiaaliset olot ja kulttuuri

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia sosiaaliin oloihin ja kulttuuriin.

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavalla ei osoiteta ympäristön häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

4.6.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Asemakaavamuutos
<p>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</p> <p>Edistetään koko maan monikeskuksesta, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.</p> <p>Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla</p>	

<p>kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.</p> <p>Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.</p> <p>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</p> <p>Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.</p> <p>Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.</p> <p>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</p> <p>Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin.</p> <p>Enkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.</p>	<p>Kaava mahdollistaa osaltaan Ylläsjärven kylän kehittymisen ja elinvoimaisena säilymisen.</p> <p>Kaavalla mahdollistetaan liikerakentamista (päivittäistavarakauppa ja varastohotellitoiminta) alueelle, mikä lisää alueen elinvoimaa ja helpottaa osaltaan alueen asukkaiden pitkiä välimatkoja eri palveluiden saavuttamiseksi.</p> <p>Asemakaavassa on huomioitu radon, pohjavesialueelle sijoittuminen sekä hulevesien hallinta sekä niiden edellyttämät vaatimukset.</p> <p>Kaava-alueen koillisosa on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR), jolla kompensoidaan liike- ja varastohotellitontteihin kohdistuvan liikennöinnin haittoja.</p>
---	---



Kuva 15. Kuva suunnittelualueen pohjoisosasta 9/2022 puuhakkuiden jälkeen. Oikealla Iso-Ylläksentie Kuva J.Lokio.

4.6.2 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

4.6.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

Laadittava asemakaava on työn alla olevan osayleiskaavan tavoitteiden mukainen.

5. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA

5.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

5.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo kunnan rakennusvalvonta rakennus- ja toimenpidelupien myöntämisen yhteydessä.

Rovaniemellä 30.7.2023



Jarmo Lokio
arkkitehti YKS 122