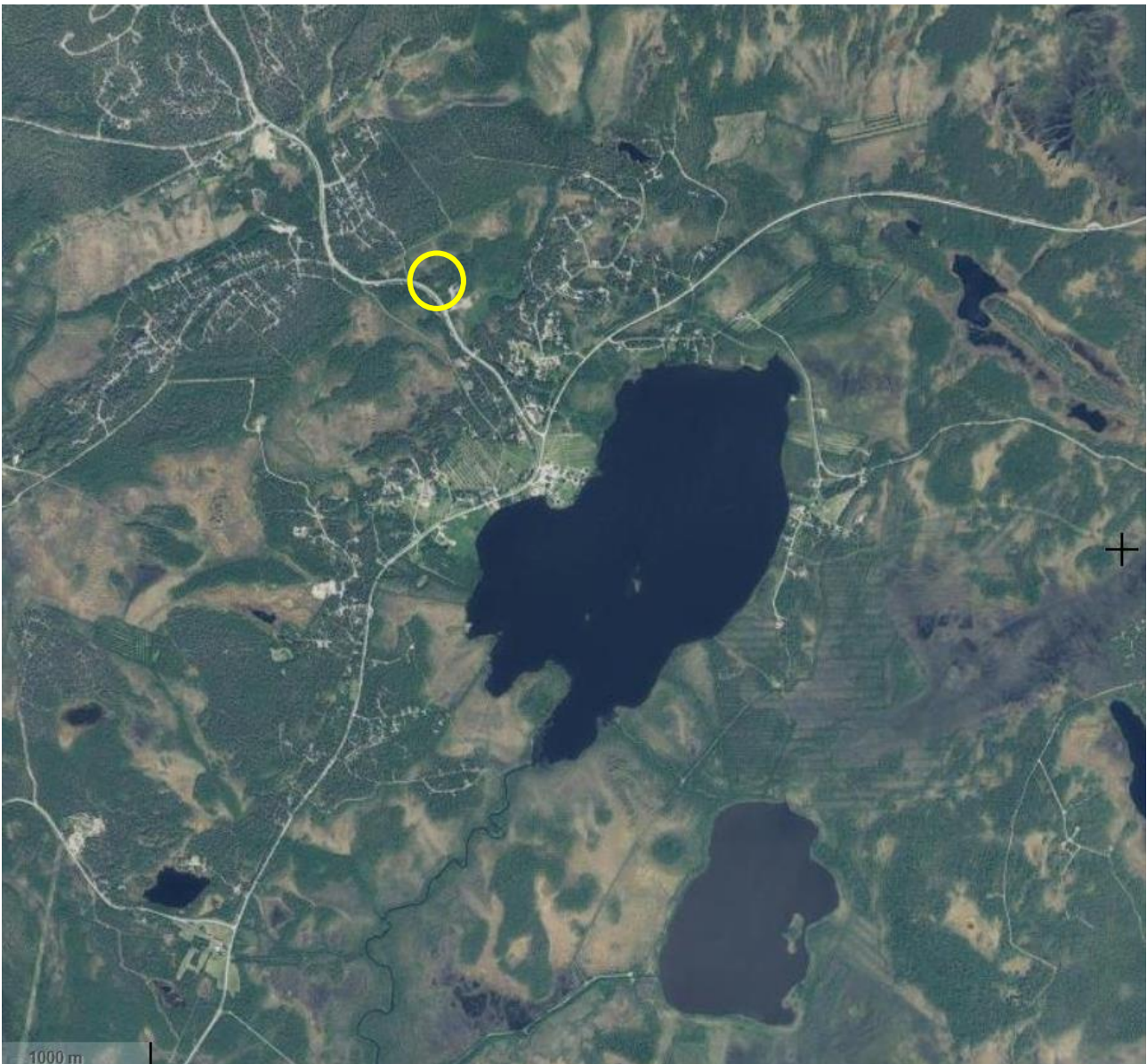




KOLARIN KUNTA, 2. KUNNANOSA

Ylläsjärven kylän asemakaavalaajennus koskien määräälaa kiinteistöstä 273-402-3-75-M602.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 30.7.2023



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti. © Maanmittauslaitos

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

2. Miksi kaavoitukseen on ryhdytty?

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

3. Suunnittelualue

Asemakaavalaajennuksen laadinnan kohteena on noin 2,00 hehtaarin alue Kolarin kunnan Ylläsjärven kylän alueella. Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.



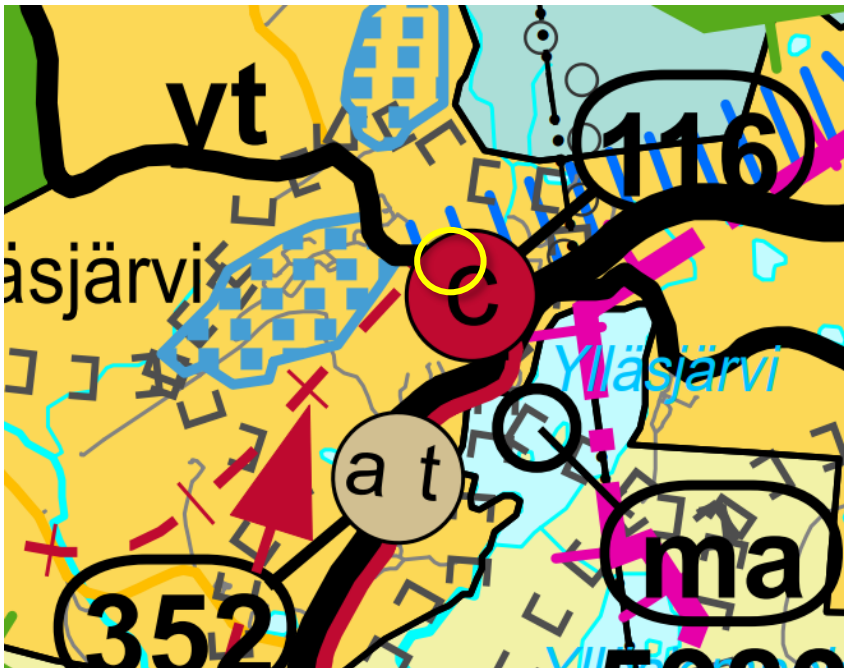
Kuvat 2. Ote Kolarin kunnan karttapalvelusta ja suunnittelualueen rajausta keltaisella. © Kolarin kunta ja Karttatiimi Oy.



4. Suunnittelun lähtökohdat

4.1 Maakuntakaava

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



RM Matkailupalveluiden alue /-kohde

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

C Keskustatoimintojen alue

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

||||||| Raideliikenteen kehittämiseksi selvitettävä yhteys

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 3. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen.

4.2 Yleiskaava

Asemakaavan suunnittelualue 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 suunnittelualan 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.



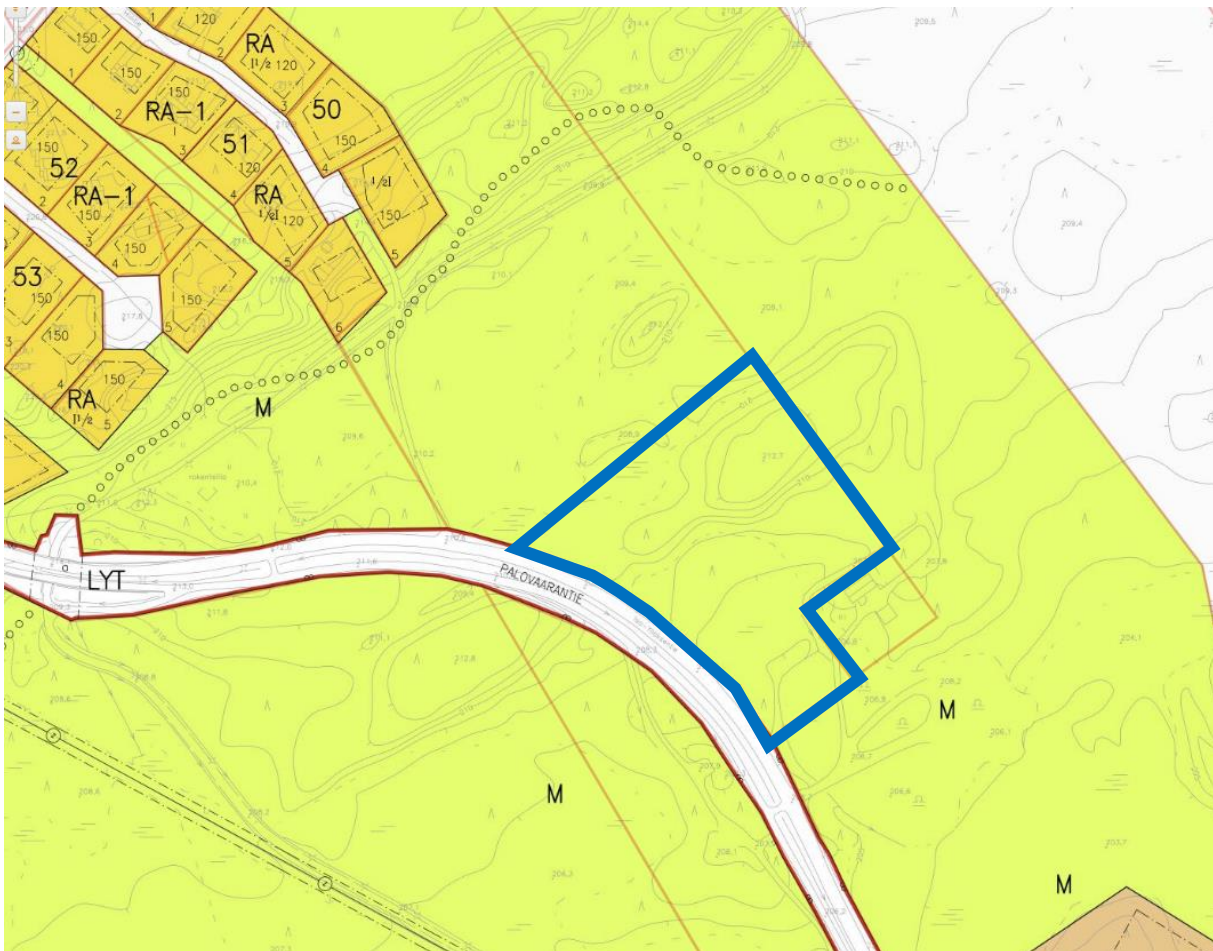
- | | |
|---|--|
| <div style="border: 1px solid black; background-color: #e67e22; color: white; padding: 2px; text-align: center; width: 30px; margin-bottom: 5px;">C</div> <p>MÄÄRÄYS</p> | <p>KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.
Täydennysrakennettava ja tiivistettävä kylämäisen asutuksen ja palvelujen alue, jota kehitetään korkeatasoisena kävely-ympäristönä.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alueelle saa rakentaa enintään kaksikerroksia rakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 114§:n tarkoittamaa vähittäiskaupan suuryksikköä. <p>OHJE: Asemakaavoituksessa tulisi pyrkiä omaleimaisen kyläkuvan säilyttämiseen. Tunturinäkymien säilymistä tulisi vaalia.</p> |
| <div style="border: 1px solid black; background-color: #f1c40f; color: white; padding: 2px; text-align: center; width: 30px; margin-bottom: 5px;">RA-2</div> <p>MÄÄRÄYS</p> | <p>LOMA-ASUNTOALUE.
Tiivistettävä ja täydennettävä lomarakentamisen alue.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alue tulee asemakaavoittaa. Aluetehokkuuden tulee olla välillä 0,03...0,05. Mahdollisuuksia alueen tiivistämiseen tulisi tutkia ranta-asemakaavan/asemakaavan muutoksella. |
| <div style="border: 1px solid black; background-color: #27ae60; color: white; padding: 2px; text-align: center; width: 30px; margin-bottom: 5px;">VR</div> <p>MÄÄRÄYS</p> | <p>RETKEILY- JA ULKOILUALUE.
Kansallispuiston aluetta täydentävä merkittävä retkeily- ja ulkoilualue. Alueella on erityisesti virkistystoiminnan kannalta huomioitavia luonnon ja maiseman arvoja.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ohjelmopalvelutukikohtia 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. <p>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. Metsänkäsitelyssä tulisi noudattaa Pohjois-Suomen metsänhoitosuosituksia. Alueella sallitaan puuston käyttö tavanomaisiin kotitarpeisiin.</p> |
| <p>○ ○ ○ ○</p> | <p>OHJEellinen ULKOILUN PÄÄREITTI.</p> |

Kuva 4. Ote Ylläksen osayleiskaavasta merkintöineen ja määräyksineen.



4.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 12.11.1987 hyväksytty asemakaava. Suunnittelualue on merkitty kokonaisuudessaan maatalousalueeksi (M). Suunnittelualue rajautuu valtion ylläpitämään Iso-Ylläksentiehen (yhdystie 9392).



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

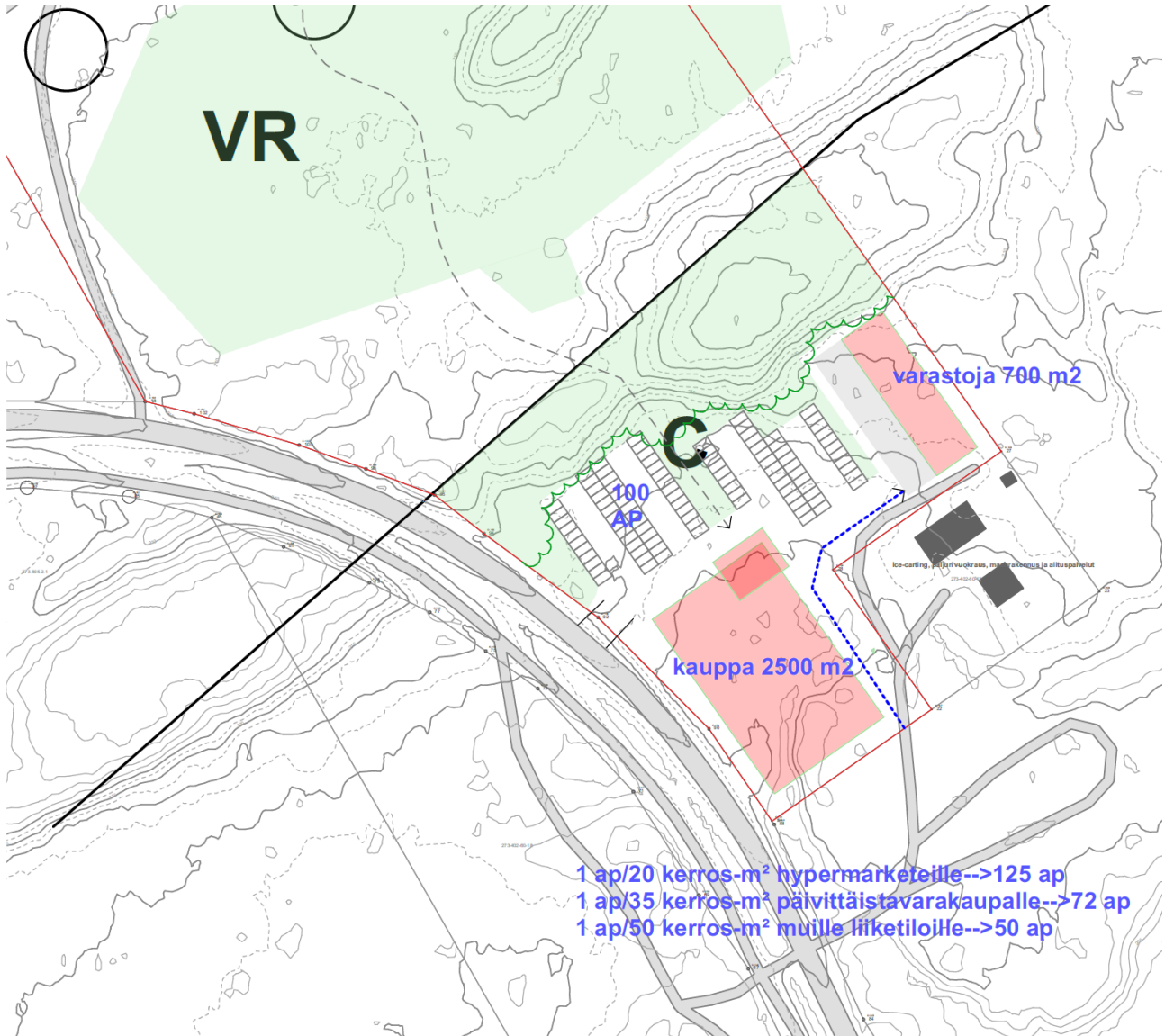
Kuva 5. Ote ajantasa-asetakaavasta ja aluerajaus.

4.4. Maanomistus

Kaavoitettava alue on kokonaisuudessaan yksityisomistuksessa. Kolarin kunta tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäytösopimukset. Kaavalaajennukseen sovelletaan Kolarin kunnanvaltuuston päätöstä 25.06.2008 § 23 Sopimusehdot asemakaavalaajennuksen suorittamisesta vaadittavista korvauksista.

5. Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavalaajennuksen tavoitteena on mahdollistaa arkkitehti S. Mäntylän laatiman ja 24.4.2022 päivätyn alueluonnoksen mukaisesti osoittaa (päivittäistavara)kaupalle sekä varastotoiminnalle yht. $1600 \text{ k-m}^2 + 1600 \text{ k-m}^2 = 3200 \text{ k-m}^2$.



Kuva 6. Alueen luonnossuunnitelma.

6. Selvitettävät asiat

Kaavalaajennus ei lähtökohtaisesti edellytä MRL 9 §:n mukaisia erillisselvityksiä, elleivät viranomaiset niitä tule erikseen vaatimaan. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen alueella selvitetään.

7. Laadittavat vaihtoehdot

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan tarpeelliset vaihtoehdot maankäytön mallit ja suoritetaan niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arviointi.



8. Arvioitavat vaikutukset

Kaavalaajennuksen yhteydessä selvitetään ja arvioidaan kaavan toteutumisesta aiheutu-
via seuraavanlaisia vaikutuksia.

- ✓ Ympäristövaikutukset (vaikutukset luonnonympäristöön; kasvillisuuteen sekä pinta- ja pohjavesiin)
- ✓ Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön, kyläkuvaan ja kaukomaisemaan
- ✓ Liikenteelliset vaikutukset
- ✓ Sosiaaliset vaikutukset

9. Osalliset

Selvityksen perusteella osallisia ovat:

Maanomistaja, vuokraoikeuden haltija ja asukkaat:

- ✓ maanomistaja ja/tai 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 hyvinvointialue
- ✓ Lapin pelastuslaitos
- ✓ Tornionlaakson museo
- ✓ Lapin luonnonsuojelupiiri

Yhteisöt ja muut osalliset

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

10. Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

- ✓ Kaavalaajennuksen vireilletulosta ilmoitetaan kunnan virallisten kuulutusten ilmoitustaululla, Luoteis-Lappi lehden "Kunta tiedottaa" -palstalla ja Kolarin kunnan www-sivuilla www.kolari.fi. Varataan mahdollisuus tutustua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, joka asetetaan nähtäville Kolarin kunnan tekniselle osastolle sekä Kolarin kunnan www-sivuilla www.kolari.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennuslain (66 §) mukainen neuvottelu ympäristökeskuksen ja muiden viranomaisten kanssa tarvittaessa.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (30 §) mukainen kuuleminen: Kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville Kolarin kunnan tekniselle osastolle sekä Kolarin kunnan www-sivuilla www.kolari.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta. Kuulemisesta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla ja -lehdessä sekä kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille. Viranomaisilta pyydetään lausunto.
- ✓ Kunnanhallituksen käsittely
- ✓ Maankäyttö- ja rakennuslain (65 §) mukaisesti kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Kolarin kunnan tekniselle osastolle sekä Internet-sivulle osoitteeseen www.kolari.fi. Nähtävillä olosta tiedotetaan virallisten kuulutusten ilmoitustaululla, Luoteis-Lappi lehden "Kunta tiedottaa" -palstalla ja Kolarin kunnan www-sivuilla www.kolari.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Viranomaisilta pyydetään lausunto.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (26 §) mukainen viranomaisneuvottelu (tarvittaessa).
- ✓ Kunnanvaltuuston hyväksyminen

11. Alustava aikataulu

OAS:n laadinta	10/2022
Vireilletulo (MRL 63 §)	11/2022
Luonnosvaiheen selostuksen ja kaavakartan laadinta	11/2022-1/2023
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 30 §)	2-3/2023
Kaavaluonnoksen ja -selostuksen tarkistus ehdotusvaiheeseen	7/2023
Kaavaehdotuksen nähtävilläpito (MRL 65 §)	8-9/2023
Kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittely	10-11/2023

12. Kaavoitusprosessin kulku

Kuulutukset kunnan ilmoituslehdessä:

- ✓ 16.11.2022 kuulutus asemakaavalaajennuksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläpidosta.



-
- ✓ 15.2.2023 kuulutus asemakaavalaajennuksen valmisteluvaiheen kuulemisesta ja valmisteluaineiston nähtävilläpidosta
 - ✓ __.__.2023 kuulutus asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläpidosta

13. Yhteystiedot

Kaavoituksesta ja maankäytöstä vastaa Kolarin kunnassa

- ✓ tekninen johtaja Kullervo Lauri (puh. 0400 395 587)
kullervo.lauri@kolari.fi, Isopalontie 2, 95900 KOLARI
- ✓ maankäyttöinsinööri Mika Palovaara (puh. 040 4895303)
mika.palovaara@kolari.fi, Isopalontie 2, 95900 KOLARI

Konsulttina ja kaavan laatijana toimii

- ✓ Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy, arkkitehti Jarmo Lokio (puh. 044 700 2155)
jarmo.lokio@lokio.fi, Kauppakatu 15, 95400 Tornio

Torniossa 30.7.2023



Jarmo Lokio
arkkitehti FISE YKS 122