

KOLARIN KUNTA

YLLÄSJÄRVEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS TUNTURIPALON ALUEELLA Koskien kiinteistöä 273-893-10-1

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



20.2.2024

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	6
1.1. Tunnistetiedot	6
1.2. Kaava-alueen sijainti	6
1.3. Kaavan tarkoitus	7
1.4. Asemakaavan esitystapa	7
2. Lähtökohdat	8
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	8
Alueen yleiskuvaus	8
Luonnonympäristö ja maisema	8
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	9
Rakennettu ympäristö	9
Palvelut ja virkistys	9
Maanomistus	9
Tekninen huolto	9
Liikenne	9
2.2. Suunnittelutilanne	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
Maakuntakaava	10
Yleiskaava	13
Asemakaava	16
Rakennusjärjestys	16
Luontoselvitys	17
Hulevedet	17
Kaavan pohjakartta	18
Rakennuskiellot	18
3. Suunnittelun vaiheet	19
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	19
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	19
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	19
Viranomaisyhteistyö	19
Osalliset ja vireilletulo	19
Kaavaluonnos	19

	Kaavaehdotus	20
	Kaavan hyväksyminen.....	20
4.	Asemakaavan kuvaus	21
4.1.	Kaavan rakenne	21
	Mitoitus.....	21
	Palvelut.....	21
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
4.2.	Aluevaraukset	22
	Korttelialueet	22
	Virkistysalueet	22
	Liikennealueet.....	22
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	22
	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	22
	Poikkeaminen oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta	23
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	24
	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan	26
4.4.	Ympäristön häiriötekijät.....	28
4.5.	Nimistö	28
5.	Asemakaavan toteutus	29
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	29
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	29
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	29

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta- ja määräykset
- 4) Muistio aloitusvaiheen työneuvottelusta 13.10.2022
- 5) Luontoselvitys
- 6) Arkeologinen inventointi
- 7) Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
- 8) Vastine osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuun palautteeseen
- 9) Lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta
- 10) Vastine kaavaluonnoksesta saatuun palautteeseen
- 11) Hulevesiselvitys

Taustamateriaali:

- Vireillä olevan Ylläksen osayleiskaavan uudistamisen yhteydessä laaditut luonto- ja maisemaselvitykset (Sweco, 2021).
- Ylläksen osayleiskaavan muutos, kaavaselostus (Pöyry, Nordic Marketing, 2008).

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	9.2.2023	Käsitelty Kolarin kunnanhallituksessa 28.3.2023 § 67
1.0	Kaavaehdotus	20.2.2024	Käsitelty Kolarin kunnanhallituksessa __.__.2024 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KOLARIN KUNTA

YLLÄSJÄRVEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS TUN- TURIPALON ALUEELLA, KOSKIEN KIINTEISTÖÄ 273-893- 10-1

Asemakaavan muutos koskee:

Voimassa olevan asemakaavan mukaisia retkeily- ja ulkoilualueita.

Asemakaavan laajennus koskee:

Osaa kiinteistöä 273-893-10-1 KOLARIN VALTIONMAA, YLLÄS

Asemakaavan laajennuksella muodostuu:

Loma-asuntojen korttelialuetta, lähivirkistysaluetta, retkeily- ja ulkoilualuetta sekä katualuetta.

Suunnitteluorganisaatio

Asemakaavan laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	5.10.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	12.10. – 10.11.2022
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	17.5. – 15.6.2023
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.___ – ___.___.2023
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.___.2023

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kolarin kunnassa, Ylläsjärven kylän Tunturipalossa, noin puolentoista kilometrin päässä Ylläs Ski Resortin hiihtokeskuksesta. Ylläsjärven palvelut sijaitsevat noin 4,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta etelään, ja Äkäslompolon palveluihin on matkaa noin 14 kilometriä. Suunnittelualue koostuu osasta kiinteistöä 273-893-10-1 KOLARIN VALTIONMAA, YLLÄS.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Asemakaavan laajennuksen tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle loma-asuntojen korttelialueiden (RA) sijoittuminen sekä osoittaa korttelialueiden sisäinen liikennöinti tarkoituksenmukaisella tavalla.

Laadittavalla asemakaavalla ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

1.4. Asemakaavan esitystapa

Asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualaue koostuu osasta kiinteistöä 273-893-10-1 KOLARIN VALTIONMAA, YLLÄS. Osalla suunnittelualaueesta on voimassa Kolarin kunnanvaltuuston 1.3.2004 hyväksymä Kolarin 2. kunnanosan Ylläsjärven asemakaava, ja osa suunnittelualaueesta on asemakaavoittamatonta aluetta.

Suunnittelualan pinta-ala on arviolta noin 34,7 hehtaaria.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualaue on pääosin loivarinteistä metsämaastoa. Suunnittelualaue kuuluu osaksi Ounasselän tunturiseudun maisema-aluetta sekä Tunturipalon pohjavesialuetta (VHA6, 12273168, luokka I).

Suunnittelualan maaperä on pääosin hiekkamoreenia ja pienemiltä osin hiekkaa. Suunnittelualan pohjoisosassa sijaitsee jäätikköjokimuodostuma. Alueen kallioperä on basalttia. (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).)

Suunnittelualan rajamaastoon, osittain suunnittelualaueelle on yleiskaavassa osoitettu myös luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-2/33), Iso-Latvaluoma-Kellonjätkä-Aakenustunturi (SSO120555), joka osaltaan kuuluu myös Ylläs-Aakenuksen Natura 2000-alueisiin.



Suunnittelualan maastoa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä tai rakennettua kulttuuriympäristön kohteita.

Suunnittelualueelta on laadittu arkeologinen inventointi 6.10.2022 (Heilu Oy), liite 6. Selvitysalueelta ei havaittu merkkejä esihistoriallisesta toiminnasta. Myöskään muita merkittäviä historiallisen ajan rakenteita tai löytöjä alueelta ei havaittu.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee loma-asutusta.

Palvelut ja virkistys

Lähimmät palvelut sijaitsevat Ylläsjärvellä noin 4,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta. Äkäslompolon palveluihin on matkaa noin 14 kilometriä ja Kolarin kuntakeskuksen palveluihin on matkaa noin 40 kilometriä.

Ylläs Ski Resortin hiihtokeskus sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta. Lähistöllä on myös runsaasti retkeily- ja ulkoilualueita.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö on valtion omistuksessa (Metsähallitus).

Tekninen huolto

Alue on liitettävissä sähkö- ja vesihuollon verkostoihin. Alueen vesihuollon suunnittelua tehdään samanaikaisesti kaavan kanssa.

Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu Tunturipalonkadun varteen. Suunnittelualueelle kuljetaan Iso-Ylläksentietä, jonka keskimääräinen vuorokausiliikenne (2021) suunnittelualueen kohdalla on 983 ajoneuvoa/vrk.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017, ja päätös tuli voimaan 1. huhtikuuta 2018. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista

alueidenkäyttötavoitteista. Suunnittelualuetta koskee alueidenkäyttötavoitteista ainakin:

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen tai vaikutuksille herkempien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

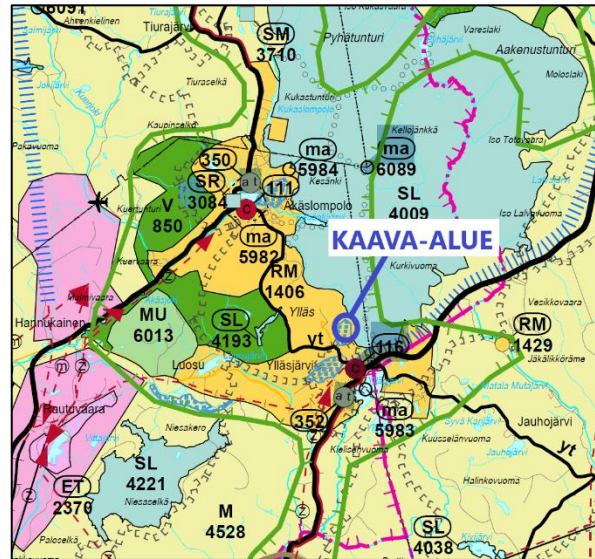
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Ympäriministeriö on 23.6.2010 vahvistanut Tunturi-Lapin maakuntakaavan, joka on KHO:n päätöksellä tullut lainvoimaiseksi 16.5.2012.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM) sekä matkailun vetovoima-alueeksi, matkailun ja virkistystyksen kohdealueeksi (mv). Suunnittelualuetta koskee maakuntakaavassa osoitettu erityisesti poronhoitoa varten tarkoitettu alueen raja, jonka pohjoispuoleisella alueella olevaa valtion maata ei saa käyttää sillä tavoin, että siitä aiheutuu huomattavasti haittaa poronhoidolle. Suunnittelualue on osoitettu myös tärkeäksi tai vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi.

Suunnittelualan suurpiirteinen sijainti Tunturi-Lapin maakunta-
kaavassa:

Lähde: Tunturi-Lapin maakuntakaavakartta.

- RM** Matkailupalveluiden alue /-kohde
 Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalveluiden alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja.
- Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue**
- mv** Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyskeittämisen kohdealue
 Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyskeittämisen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.
 Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla.
- Erityisesti poronhoitoa varten tarkoitetun alueen raja**
 Rajan pohjoispuoleisella alueella olevaa valtion maata ei saa käyttää sillä tavoin, että siitä aiheutuu huomattavaa haittaa poronhoitolle. 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)

Koko maakuntakaava-aluetta koskevat määräykset:

Suunnittelumääräykset

- Meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyvyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä on otettava huomioon valtioneuvoston päätös melutasojen ohjearvoista.
- Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun.
- Maisemallisesti herkillä alueilla, kuten tunturialueilla, jokien ja järvien rannoilla sekä pääteiden, matkailukeskusten, retkeilyreittien ja taajamien läheisissä metsissä eri käsittelytoimenpiteet on suunniteltava huolellisesti ottaen huomioon maiseman ominaispiirteet ja pyrittävä välttämään suuria muutoksia.

- Ranta-alueilla taajamatoimintojen alueiden (A) ja keskuskylien (at) ulkopuolella vapaan rantaviivan osuus tulee olla vähintään puolet muunetusta rantaviivasta.
- Ranta-alueilla tulee turvata rannan suuntainen kulkuyhteys
- Tulva- sortuma- ja vyörymävaara- alueet on osoitettava yleis- ja asemakaavoissa joko alueina tai rakentamisrajoituksina. Rakennuspaikkoja ei saa suunnitella sijoitettavaksi alueille, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Tulvariskialueet tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa.
- Malminetsintä ja siihen liittyvät toimenpiteet on turvattava, kuitenkin huomioon ottaen alueen erityispiirteet
- Poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäytölliset toiminta- ja kehittämisedellytykset on turvattava. Poronhoitoon olennaisesti vaikuttavaa alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon poronhoidolle tärkeät alueet ja valtion maiden osalta on neuvoteltava asiaomaisen paliskunnan edustajien kanssa.
- Suojelu- (S), luonnonsuojelu- (SL) ja erämaa-alueiden (Se) hoito- ja käyttösuunnitelmista on pyydettävä lausunto alueen kunnilta, Lapin liitolta, aluehallintoviranomaisilta, Saamelaiskäräjiltä saamelaisten kotiseutualueella, Paliskuntain yhdistykseltä, alueen paliskunnilta sekä muilta yhteisöiltä, joiden toimialaan suunnitelma liittyy.
- Rakennuksia tai muita huomattavia rakenteita ei tule suunnitella sijoitettavaksi maisemallisesti aroille paikoille, kuten kapeisiin niemen kärkiin ja kannaksille sekä rantamaisemaa hallitsevien kumpareiden huipulle.
- Hyville, yhtenäisille tai maisemallisesti tärkeille pelloille ei tule suunnitella sijoitettavaksi muuta kuin maa- ja metsätalousteen liittyvää rakentamista, ellei niitä ole yksityiskohtaisemmassa kaavassa rakentamiseen sopivaksi osoitettu.

Rakentamisrajoitus

- Maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus on voimassa virkistys- ja suojelualueeksi taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetuilla alueilla (V, LL, EJ, S, SL, SM, SR, Se, rs, vt, kt, st, yt, tv sähkölinja). Rajoitus laajennetaan koskemaan ampuma- ja harjoitusalueita (EAH), kaivosalueita (EK), suojavyöhykkeitä (sv) sekä tärkeitä ja vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita.

Suojelumääräykset

- Suunniteltaessa sellaisen alueen käyttöä, jolla on kiinteä muinaisjäänös, on neuvoteltava Museoviraston kanssa. Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäänöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Lupaa haetaan ympäristökeskukselta, jonka on kuultava asiassa Museovirastoa.
- Suunniteltaessa suojelualueen tai suojeluohjelmaan kuuluvan alueen käyttöä on neuvoteltava luonnonsuojelusta ja alueen hallinnasta vastaavien viranomaisten kanssa. Natura 2000-alueisiin kohdistuvien vaikutusten arvioinnin tarveharkinta ja tarvittaessa vaikutusten arviointi on tehtävä luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:n mukaisesti.

Lain mukaan maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella asemaakaavaa laadittaessa, kuin ainoastaan asemakaavan muutosalueella.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa ja suunnittelualueella maankäyttöä ohjaa Kolarin kunnanvaltuuston 27.2.2008 § 6 hyväksymä Ylläksen osayleiskaavan muutos.

Suunnittelualue on osayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA-1). Alue on osoitettu tiiviin lomarakentamisen alueeksi, joka tulee asemakaavoittaa ja jolla aluetehokkuuden tulee olla 0,03-0,05.

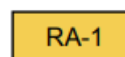
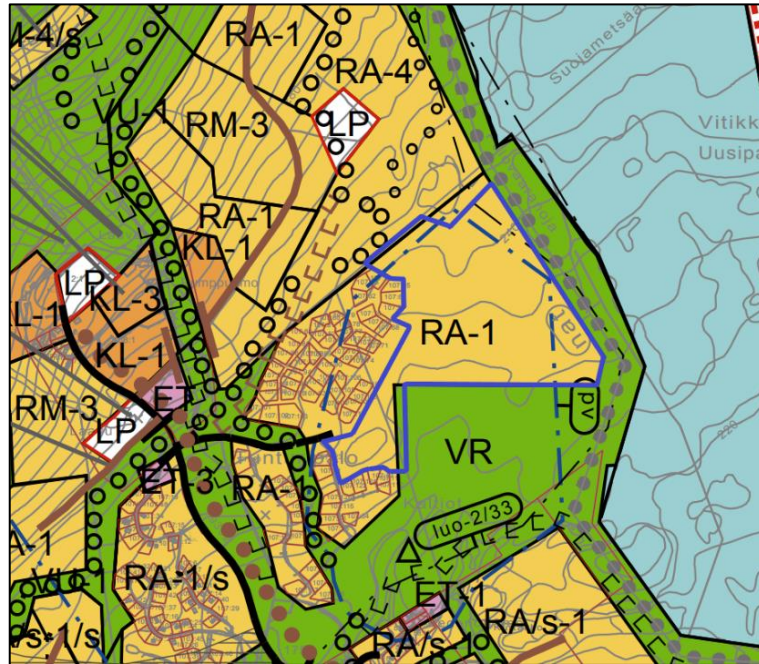
Pieni osa suunnittelualueesta on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR). Alue on kansallispuiston aluetta täydentävä merkittävä retkeily- ja ulkoilualue. Alueella on erityisesti virkistystoiminnan kannalta huomioitavia luonnon ja maiseman arvoja. Kaavamääräysten mukaan 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 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 liikuvan kannalta. Metsänkäsittelyssä tulisi noudattaa Pohjois-Suomen metsänhoitosuosituksia. Alueella sallitaan puuston käyttö tavanomaisiin kotitarpeisiin.

Valtaosa suunnittelualueesta kuuluu osaksi Tunturipalon pohjavesialuetta, ja yleiskaavassa se on osoitettu tärkeäksi tai pohjaveden hankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi. Alueella rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot. Jätevedet on johdettava viemäriin ja öljysäiliöt on sijoitettava sisätiloihin.

Pientä osaa suunnittelualueen koillisosasta koskee myös merkintä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeästä alueesta

(luo-2/33). Kohdenumerointi viittaa kaavan selostuksen luetteloon, jossa alue on osoitettu Iso-Latvaluoma-Kellonjänkä-Aakenus-tunturiksi (SSO120555).

Ote osayleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen raja on sinisellä:



LOMA-ASUNTOALUE.
Tiiviin lomarakentamisen alue.

MÄÄRÄYS

- Alue tulee asemakaavoittaa. Aluetehokkuuden tulee olla välillä 0,03...0,05.



RETKEILY- JA ULKOILUALUE.

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

MÄÄRÄYS

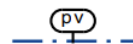
- MRL 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueelle saa rakentaa yleistä virkistystoimintaa palvelevia polku- ja reittiverkostoja, aktiviteettireittejä sekä niitä palvelevia pienimuotoisia retkeilyä palvelevia rakennuksia. Alueella sallitaan toimintoja palveleva ajoneuvoliikenne ja pysäköinti. Alueelle saa 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 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.

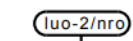


TÄRKEÄ TAI POHJAVEDEN HANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE.

Alueella rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot.

MÄÄRÄYS

- Jätevedet on johdettava viemäriin ja öljysäiliöt on sijoitettava sisätiloihin.



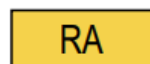
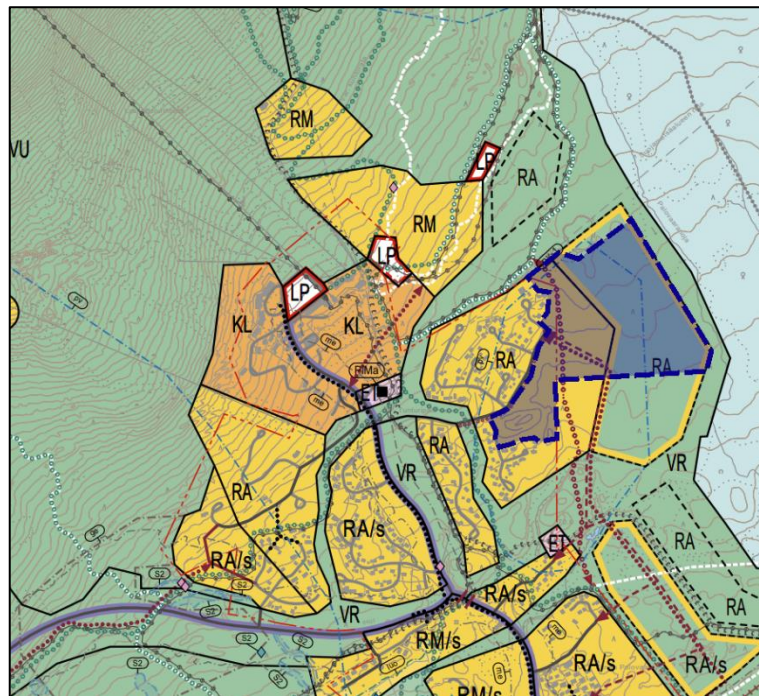
LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.

Kohdenumerointi viittaa selostuksen luetteloon.

Alueella on esimerkiksi luonto- ja maisema-arvoja omaava metsä tai kosteikko.

Suunnittelualueella on vireillä Ylläksen osayleiskaavan uudistaminen. Osayleiskaavamuutoksen kaavaehdotus on ollut nähtävillä 17.5.-15.8.2023. Suunnittelualue on osayleiskaavaluonnoksessa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA), sekä loma-asuntoalueeksi (RA), jota koskee laajentumisen alueen merkintä. Laajentumisen alue on varattu täydentämään olemassa olevaa rakennetta, mikäli vastaavat alueet on otettu jo käyttöön. Värireunus ja kirjainmerkinnät osoittavat maankäyttömuodon. Alueen toteuttaminen edellyttää asemakaavaa. Ennen asemakaavoitusta tai muuta käyttötarkoitusta osoittavaa toimitusta, alue on retkeily- ja ulkoilualue (VR). Suunnittelualueella koskevat myös pohjavesialueen (pv), ulkoilun runkoreitistön yhteystarpeen sekä jalakulun ja pyöräilyn reitin sekä yhteystarpeen merkinnät. Alueelle on osoitettu myös uusi pitkän aikavälin mahdollinen yhteystarve. Osayleiskaavaluonnoksessa on osoitettu myös asemakaavoitetun alueen rajaus (ak).

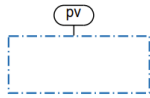
Ote vireillä olevasta osayleiskaavaehdotuksesta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajaus sinisellä:

**Loma-asuntoalue.**

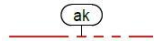
Alue varataan loma-asumisen alueeksi. Alueen suunnittelussa on huomioitava rakennusten ja rakennelmien sovittaminen maisemaan, luonnonympäristön laadun säilyminen ja vesihuollon järjestäminen. Alueella on sallittu ympärivuotinen asuminen, mikäli se soveltuu alueen muuhun maankäyttöön.



Laajentumisen alue. Kirjaintunnus ilmaisee ensijaisen pääkäyttötarkoituksen. Alue on varattu täydentämään olemassa olevaa rakennetta, mikäli vastaavat alueet on otettu jo käyttöön. Värireunus ja kirjainmerkinnät osoittavat maankäyttömuodon. Alueen toteuttaminen edellyttää asemakaavaa. Ennen asemakaavoitusta, tai muuta käyttötarkoitusta osoittavaa toimitusta, alue on alla olevan alueen mukaisesti joko retkeily-, ulkoilu- ja poronhoitovaltaista aluetta (VR) tai urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) tai maa- ja metsä- sekä porotalousvaltaista aluetta (M).



Pohjavesialue.
Pohjavesialueella rakentamista ja muita toimenpiteitä rajoittavat vesilaki ja ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskiello. Alueella on otettava huomioon pohjaveden suojelu siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Pohjavesialueilla jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty.



Asemakaavoitettu alue.



Uusi pitkän aikavälin mahdollinen yhteystarve, linjaus ohjeellinen.



Uusi jalankulun ja pyöräilyn reitti, linjaus ohjeellinen.



Jalankulun ja pyöräilyn yhteystarve, linjaus ohjeellinen.

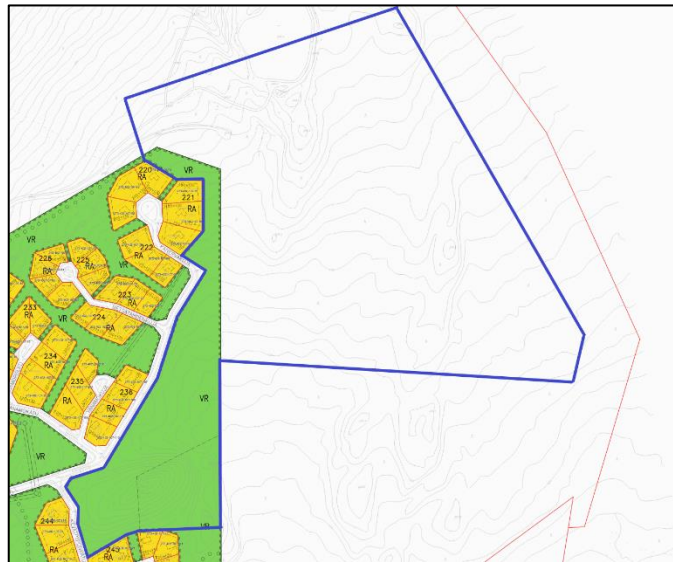


Ulkoilun runkoreitistön yhteystarve, linjaus ohjeellinen.

Asemakaava

Osalla suunnittelualueesta on voimassa Kolarin kunnanvaltuuston 1.3.2004 hyväksymä Kolarin 2. kunnanosan Ylläsjärven asemakaava. Kaavamuuotosalue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR).

Ote Kolarin kunnan ajantasa-asetuksesta, jossa suunnittelualueen viitteellinen raja sinisellä:



Retkeily- ja ulkoilualue.

Rakennusjärjestys

Kolarin kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.8.2002.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys (liite 5). Selvityksen on laatinut FM (biologi) Turkka Korvenpää (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 11.12.2022). Luontoselvityksen tarkoituksena oli kartoittaa alueen luontoarvot ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Työhön sisältyneessä kasvillisuus- ja luontotyyppikartoituksessa kartoitettiin mahdolliset luonnonsuojelulain 29 §:n suojelemat luontotyypit, luonnonsuojelulain 23 §:n mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt, uhanalaiset luontotyypit sekä muut luontoarvoiltaan merkittävät luontotyypit. Lisäksi alue jaettiin kasvillisuudeltaan ja luonnonoloiltaan yhtenäisiin luontotyyppikuvioihin. Työssä kartoitettiin myös pesimälinnustoa ja lepakoita sekä muiden EU:n luontodirektiivin liitteisiin II- ja IV sisältyvien sekä uhanalaisten ja silmälläpidettävien lajien esiintymiä.

Selvitysalueelta ei löytynyt varsinaisia, ympäristöstään selkeästi erottuvia, arvokkaita luontotyyppikohteita, mutta metsissä on kaikkialla melko paljon lahopuuta ja puusto on muutenkin suhteellisen luonnontilaista ja vanhaa.

Suosittelun yhteenvedon suunnittelualueelta havaitun kantoraip-pasammaleesiintymän ympärille olisi hyvä jättää halkaisijaltaan noin 40 m laajuinen rakentamaton suojavyöhyke, jonka puuston annetaan kehittyä luonnontilassa. Alkuperäistä puustoa ja metsäkasvillisuutta mukaan lukien lahopuut olisi hyvä pyrkiä säilyttämään mahdollisimman paljon.

Alueen pesimälinnusto on selvityksen mukaan Lapin männikölle tyyppillisesti harvaa ja vähälajista. Merkittävin laji on erittäin uhanalainen hömötiainen. Lepakoita ei havaittu selvitysalueelta. Selvitysalueen eteläosasta löytyi yksi kolopuu, joka sopii lepakoiden päiväpiiloksi.

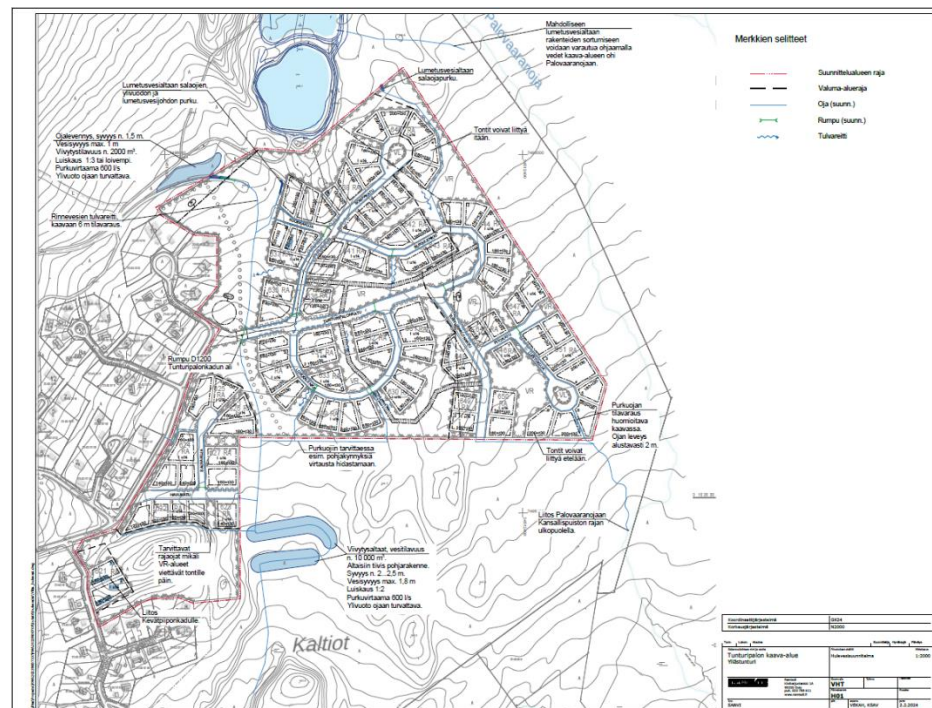
Hulevedet

Alueelta on laadittu hulevesien hallinnan yleissuunnitelma ja lumetusvesialtaiden riskitarkastelu (Ramboll Finland Oy, 2024).

Kaava-alueelle purkautuu sulamisvaiheessa vesiä Yllästunturin rinneiltä, ja alue on paikoin erityisen märkää. Hulevesien suunnittelussa tuli ottaa huomioon myös kaava-alueen itäpuolella sijaitsevan Natura-alueen sekä kansallispuiston vesitasapainon säilymiseen, eikä suunnittelualueelta virtaavia vesiä voitu ohjata kansallispuiston puolella kulkevaan ojaan. Vesiä voitiin kuitenkin liittää

kohtiin, joissa ojat sijaitsevat kansallispuiston ulkopuolella ja joh-
tuvat poispäin kansallispuistosta.

Raportissa suunnittelualueen hulevesien määrälliseen hallintaan
esitettiin läpäiseviä pintoja sekä viherpainanteita ja avouomia. Hu-
levesien laadulliseen käsittelyyn taas esitettiin suodatinrakenteita.
Hulevesien hallinnasta laadittiin yleistason suunnitelma, jossa
esitetyt ratkaisut huomioitiin ja jossa alueelle esitettiin tarpeelliset
ojarakenteet sekä viivytyksaltaat.



Ote hulevesisuunnitelmasta (Ramboll Finland Oy).

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta laadittu asemakaavan pohjakartta täyttää
maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetet-
tut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan laadintaan on ryhdytty Metsähallituksen aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 6.7.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on selostuksen liitteenä (Liite 2).

Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön aloitusvaiheessa on järjestetty viranomaisten kesken työneuvottelu 13.10.2022. Neuvottelusta laadittu muistio on liitteenä (liite 4).

Poronhoitolain 53 §:n mukainen neuvottelu valtion viranomaisen (Metsähallitus) ja asianomaisen paliskunnan (Muonion paliskunta) kesken on pidetty 28.6.2022.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireilletulo

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kolarin kunnanhallitus on päättänyt asemakaavan vireilletulosta 3.5.2022 § 97. Vireilletulosta on ilmoitettu kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla sekä kunnan virallisessa ilmoituslehdessä (Luoteis-Lappi) 5.10.2022

6.7.2022 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.10.-10.11.2022 kunnan verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi mielipidettä osallisilta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin Tunturi-Lapin Vesi Oy:n lausunto. Mielipiteet ja lausunto ovat selostuksen liitteenä 7. Kaavan laatijan vastine on liitteenä 8.

Kaavaluonnos

Kolarin kunnanhallitus on käsitellyt 9.2.2023 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 28.3.2023 § 67. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 17.5.-15.6.2023 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin kaksi mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Lapin ELY-

keskuksen, Lapin liiton, Tornionlaakson museon, Kolarin teknisen lautakunnan sekä Tunturi-Lapin Vesi Oy:n lausunnot. Lausunnot ja mielipiteet ovat selostuksen liitteenä 9 ja kaavanlaatijan vastine liitteenä 10.

Kaavakartalle on ennen ehdotusvaihetta tehty seuraavia muutoksia:

- Hulevesien ja valumavesien virtaustarkastelun myötä alueen luoteis-pohjoisosan rakennuspaikkojen sijaintia on hieman muutettu.
- Kaavakartalle on osoitettu pohjois-eteläsuuntainen avo-ojaa varten varattu sijainniltaan ohjeellinen alueen osa.
- Ulkoilureitin linjausta on hieman siirretty kauemmas olemassa olevista rakennuspaikoista viihtyisyyden parantamiseksi.
- Alueen kaakkoisosaan on osoitettu viherkaista valumavesiä varten, ja rakennuspaikkojen jaotusta on hieman muutettu.
- Korttelista 621 on poistettu yksi rakennuspaikka ja viherkaistaa suunnitellun korttelin ja eteläpuolen olemassa olevien rakennuspaikkojen välillä on vähäisesti levennetty.

20.2.2024 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheen käsittelyyn.

Kaavaehdotus

Kolarin kunnanhallitus on käsitellyt 20.2.2024 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2024 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2024.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueella loma-asuntojen (RA) rakentaminen.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 34,7 hehtaaria.

Loma-asuntojen korttelialuetta on osoitettu noin 15,3 ha, retkeily- ja ulkoilualueetta sekä lähivirkistysaluetta noin 15,7 ha ja katualuetta noin 3,6 ha.

Kerrosala

Alueelle on osoitettu yhteensä 92 loma-asunnon rakennuspaikkaa. RA-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 17620 k-m². Tästä talousrakennusten rakennusoikeutta on yhteensä 2760 k-m².

Rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden jakautuminen alueella:

Rakennusoikeus	120+t30	140+t30	160+t30	180+t30	200+t30	
Rakennuspaikat	13	7	44	16	12	yht. 92

Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 17620 k-m².

Kaava-alueen yksityiskohtaisempi mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

Palvelut

Ylläsjärven palvelut sijaitsevat noin 4,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta etelään. Äkäslompolon palveluihin on matkaa noin 14 kilometriä ja Kolarin kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat noin 40 kilometrin päässä suunnittelualueesta.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Noudattamalla asemakaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, mer-

kinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien mm. rakennusoikeutta, kerroslukua ja rakentamattomia tontin osia.

Suunnittelualueelle on osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta (RA), retkeily- ja ulkoilualuetta (VR), lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualuetta.

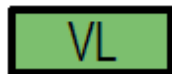
Korttelialueet

Korttelit 621-654



Loma-asuntojen korttelialue.

Virkistysalueet



Lähivirkistysalue.



Retkeily- ja ulkoilualue.

Liikennealueet

Kadut



Katu.

Asemakaavassa osoitetaan uusina katualueina Havukatu, Sauvakuja, Loikkalunki, Sompakatu, Kuokkakuja, Suksilenkki, Pitokatu sekä Luistokuja. Lisäksi olemassa oleva Tunturipalonkatu on osoitettu kulkemaan kaava-alueen läpi kääntyen jo rakentuneelta Tunturipalonkadun osuudelta oikealle Kanervakujan kohdalta.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Kaavaa koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on esitetty kohdassa 2.2 Suunnittelutilanne.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin: Kaavaratkaisussa on huomioitu sään ääri-ilmiöihin sekä tulviin varautuminen laatimalla kaava-alueelta hulevesiselvitys sekä pohjoispuolisten lumetusaltaiden patoselvitys. Kaavakartalle on osoitettu hulevesiselvityksessä suunniteltu pääuoma, joka on mitoitettu siten, että siihen mahtuvat sekä viivytysaltaan purkuvirtaama että suunnittelualueelta tulevat vedet sankkasadetilanteessa 1/50 v (kerran viidessäkymmenessä vuodessa tapahtuva). Kaavassa on myös huomioitu muut hulevesien viivytykseen ja johtamiseen vaikuttavat aluevaraukset.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen tai vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin: Lumetusaltaan patoselvityksen laadinnan sekä hulevesien johtamissuunnitelman myötä on varmistettu läheisten korttelialueiden turvallisuudesta myös mahdollisessa altaan vuototilanteessa. Lumetusalaan ja korttelialueiden väliin on myös jätetty tarpeeksi suuri suojavyöhyke.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä: Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitys, jonka tulokset on pyritty huomioimaan kaavaratkaisussa. Alueella sijaitseva kantoraippasammalkasvusto on osoitettu suojavyöhykkeineen luo-1 alueena.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta: Kaavassa on osoitettu viheralueita kortteleiden väliin. Ratkaisujen tavoitteena on ollut, että mahdollisimman monelta rakennuspaikalta pääsisi kulkemaan läheisille retkeily- ja ulkoilualueille.

Poikkeaminen oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta

Kolme kaavamuutoksessa osoitettua rakennuspaikkaa sijoittuu osittain voimassa olevan yleiskaavan mukaiselle retkeily- ja ulkoilualueelle ja poikkeavat näin ollen vähäisesti oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta. Osoitetut uudet rakennuspaikat sijoittuvat yleiskaavan loma-asuntoalueen (RA) välittömään läheisyyteen, eikä niiden

sijoittumisella arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen maisemaan tai virkistykseen. Kaava-alueen muille osille on osoitettu runsaasti retkeily- ja ulkoilualuetta.

Alueen voimassa oleva, noin 15 vuotta vanha yleiskaava ei täysin vastaa nykytarpeita, ja Ylläksellä on ryhdytty osayleiskaavan uudistamistyöhön. Vireillä olevan Ylläksen osayleiskaavan uudistamisen kaavaluonnoksessa suunnittelualan RA-rajausta on päivitetty suhteessa voimassa olevaan osayleiskaavaan, ja kaikki osoitetut rakennuspaikat sijoittuvat osayleiskaavaluonnoksessa loma-asuntoalueelle (RA).

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Asemakaavan laajennuksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen väestörakenteeseen ja väestönkehitykseen. Kaavan laajennuksen myötä alueelle on odotettavissa lisää matkailijoita sekä loma-asukkaita, jotka hyödyttävät myös alueen palveluntarjontaa.

Yhdyskuntarakenne

Kaava tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sijoituen 2004 hyväksytyyn Kolarin 2. Kunnanosan Ylläsjärven asemakaavan tuntumaan. Kaava-alueen lähiympäristössä on pääosin loma-asutusta ja Ylläs Ski Resortin hiihtokeskus sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta.

Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa osoitetaan 93 uutta lomarakennuspaikka ja kaavassa on huomioitu lähiympäristössä olemassa oleva rakentaminen osoittamalla viheralueita korttelialueiden välille. Kaavassa on pyritty ohjaamaan alueen loma-asutusta kestäväällä ja tasapainoisella tavalla ja rakennuspaikkojen sijoittelussa on huomioitu virkistysalueiden ja ympäröivän luonnon riittävyys, alueen viihtyvyys ja ulkoilumahdollisuudet sekä järkevät ajo-yhteydet rakennuspaikoille.

Kaavamuutoksessa ja laajennuksessa on osoitettu uusina katuina Havukatu, Sompakuja, Loikkalenkki, Suksilenkki, Kuokkakuja, Sompakatu, Pitokatu sekä Luistokuja. Lisäksi olemassa oleva Tunturipalonkatu on osoitettu kulkemaan kaava-alueen läpi kääntyen jo rakentuneelta Tunturipalonkadun osuudelta oikealle Kanervakujan kohdalla. Kaavatyössä on pyritty huomioimaan myös mahdollisuus alueen tulevaan laajentumiseen niin, että suunniteltu Havu-

katu sekä uusi Tunturipalonkadun osuus voisivat muodostaa läpikuljettavan lenkin esimerkiksi rinteille vievää joukkoliikennedyhteyttä ajatellen.

Yhdyskuntatalous

Asemakaavan laajennuksella on toteutuessaan pääosin positiivisia vaikutuksia alueen yhdyskuntatalouteen. Alueen uudet loma-asujat tuovat kunnalle verotuloja sekä käyttävät alueen palveluja.

Taajamakuva

Asemakaavan laajennuksella arvioidaan olevan jonkin verran vaikutuksia alueen taajamakuvaan, kun ennestään rakentamattomalle alueelle tulee rakennettavaksi uusia lomarakennuspaikkoja. Kaava-alue sijoittuu kuitenkin voimassa olevan asemakaavan sekä olemassa olevan loma-asutuksen välittömään läheisyyteen ja on kaavamääräyksillä sopeutettavissa alueen ympäristöön ja maisemaan. Kaavassa on lisäksi osoitettu runsaasti viheraluetta korttelialueiden välisille alueille. Asemakaavan laajennuksella pyritään luomaan eheää taajamakuva myös alueen virkistyskäyttö ja maisema-arvot huomioiden. Asemakaava-alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Palvelut ja työpaikat

Asemakaava tukeutuu Kolarin kunnan ja Ylläsjärven sekä Äkäslompolon palveluihin.

Liikenne ja liikenneturvallisuus

Kaavan arvioidaan kasvattavan tieliikennettä kaava-alueella ja lähiympäristössä. Kaavassa on tarkoituksenmukaisella tavalla järjestetty korttelien sisäinen liikennöinti jatkamalla olemassa olevaa Tunturipalonkatua sekä osoittamalla uusia katualueita.

Kaava-alueelle kuljetaan Tunturipalonkatua sekä Iso-Ylläksentietä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön eikä suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja. Alueelta on laadittu arkeologinen inventointi 6.10.2022. Alue tarkastettiin kokonaan inventoinnin yhteydessä. Selvitysalueelta ei havaittu merkkejä esihistoriallisesta toiminnasta. Myöskään muita merkittäviä historiallisen ajan rakenteita tai löytöjä alueella ei havaittu.

Tekninen huolto

Alue on liitettävissä sähkö- ja vesihuollon verkostoihin.

Kaavakartalla on annettu määräys koskien jätevesien johtamista sekä yleiseen viemäriverkostoon liittymistä.

Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Asemakaavan laajennuksessa on osoitettu alueita loma-asumiseen sekä retkeilyyn ja ulkoiluun. Korttelialueille on osoitettu kulku Tunturipalonkadun ja uusien katualueiden kautta.

Kaava-alue sijoittuu luontevasti osaksi alueen länsipuolella jo olemassa olevaa loma-asutusta sekä kaava-alueen lähiympäristön runsaita virkistyskohteita ja -alueita. Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia sosiaaliseen ympäristön kehittymiselle sekä yleisille virkistysmahdollisuuksille.

Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

Luonnonolot ja maisema

Kaavalla arvioidaan olevan jonkin verran vaikutuksia alueen luonnonoloihin ja maisemaan, kun ennestään rakentamattomalle alueelle osoitetaan uutta loma- ja vapaa-ajan asumista. Suunnittelualueelta ei ole kuitenkaan tiedossa sellaisia maisema-arvoja, jotka tulisi ottaa erityisesti huomioon kaavoituksessa. Kaavassa rakennuspaikan rakentamiskorkeudeksi on osoitettu 1 u ½ ja rakennuspaikkakohtaiset kokonaisrakennusoikeudet vaihtelevat 120-200 k-m² välillä. Rakennuspaikoille saa lisäksi rakentaa 30 k-m² talousrakennuksen. Korttelialueiden väliin on pyritty osoittamaan riittävästi viheralueita. Rakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön ja maisemaan on lisäksi ohjattu kaavamääräyksin ja asemakaava-alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpidekielto.

Kaavassa on huomioitu myös alueen maisema- ja luontoarvot, luonnon monimuotoisuus sekä alueen puusto riittäväällä ja tarkoituksenmukaisella tavalla. Alueelta laaditun luontoselvityksen mukaan kaava-alueen länsiosassa sijaitsevan uhanalaisen kantoraipasammaleesiintymän ympärille olisi hyvä jättää halkaisijaltaan noin 40m laajuinen rakentamaton vyöhyke, jonka puuston annetaan kehittyä luonnontilassa. Lisäksi luontoselvityksen maankäytösuositusten mukaan alueen alkuperäistä puustoa ja metsäkasvillisuutta mukaan lukien lahopuut olisi hyvä pyrkiä säilyttämään

mahdollisimman paljon. Kantoraippasammalesiintymä suoja-
vyöhykkeineen on osoitettu kaavakartalla merkinnällä luo-1 (Luon-
non monimuotoisuuden kannalta merkittävä alue).

Kaava-alueen itärajalta on noin puoli kilometriä matkaa Ylläs-Aa-
kenuksen Natura 2000-alueelle. Suunnittelualueen ja Natura-alue-
en väliin jää runsaasti puustoista aluetta. Kaavassa on annettu
määräyksiä esimerkiksi rakennusten julkisivuväriytyksestä ja -ma-
terialista sekä kattokaltevuudesta ja -väriytyksestä. Annettuja
määräyksiä noudattamalla suunniteltu rakentaminen on sovitetta-
vissa alueen maisemaan ja luonnonympäristöön tarkoituksenmu-
kaisella tavalla.

Pohjavedet ja pienilmasto

Valtaosa kaava-alueesta kuuluu vedenhankinnan kannalta tärke-
ään Tunturipalon pohjavesialueeseen (VHA6, 12273168, luokka I.)
Tunturipalon vedenottamo sijaitsee kaava-alueen eteläpuolella.
Pohjavesialueen veden virtaussuunta on kaava-alueelta vedenot-
tamon suuntaan.

Alueella rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristönsuojelulain
mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot. Jätevedet on
johdettava viemäriin ja öljysäiliöt on sijoitettava sisätiloihin.

Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu määräyksiä koskien
pohjavesialuetta. Rakennukset on perustettava niin, ettei rakenta-
minen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Pohjavesi-
alueella ei saa rakentaa energiakaivoja. Alueella ei saa säilyttää
irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohja-
vettä liikaavia aineita. Pohjaveden laadun turvaamiseksi moottori-
ajoneuvoilla liikennöitävien katujen pintojen tulee olla päällystet-
tyjä ja näiltä alueilta hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulko-
puolelle. Alueelta laaditussa hulevesisuunnitelmassa on huomioitu
pohjavesialueen turvaaminen.

Kaavalla ei arvioida olevan oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Asemakaavan muut vaikutukset

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuus-
teen, eri väestöryhmiin, sosiaalisiin oloihin tai kuntatalouteen.

Kaavalla ei arvioida olevan vaikutusta poronhoidon järjestämisen kannalta. Kaavatyön yhteydessä on järjestetty PHL 53 §:n mukainen neuvottelu Muonion paliskunnan kanssa.

4.4. Ympäristön häiriötekijät

Alueella tai sen lähellä ei ole häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

4.5. Nimistö

Havukatu, Sauvakuja, Loikkalenkki, Sompakatu, Kuokkakuja, Suk-silenkki, Pitokatu sekä Luistokuja vahvistuvat katualueiden niminä asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan yhteydessä ei ole laadittu erityisiä toteutusta ohjaavia suunnitelmia. Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan.

Rakennuspaikkojen suunnittelussa pitää varmistaa, että mahdollisissa onnettomuustilanteissa pelastusajoneuvoilla on vapaa pääsy onnettomuuskohteeseen.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kolarin kunta.

Turussa 20.2.2024

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742

Iiris Hongisto
suunnittelija, rak.ark.