

## VASTINEET

## KOLARIN KUNTA

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

Ylläsjärven asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kaavaluonnos koskien kiinteistöä 273-893-10-1 on ollut nähtävillä 17.5.–15.6.2023. Kaavaluonnoksesta on saatu kaksi mielipidettä sekä viisi lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt näihin vastineet.

## Lausunnot

Lausunto/mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p><b>Lapin ELY-keskuksen lausunto (12.6.2023):</b></p> <p><b>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet</b></p> <p>Kaavaselostuksessa on tunnistettu asemakaavamuu- tosta koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Lapin ELY-keskus katsoo, että tunnistettujen tavoittei- den lisäksi seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttöta- voitteet tulisi tunnistaa:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulvii sekä il- mastomuutoksen vaikutuksiin.</li><li>• Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuus- riskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muilla tavoin.</li></ul> <p>ELY-keskus toteaa, että valtakunnallisten alueidenkäyt- tötavoitteiden osalta tulee kuvata, miten laadittavalla kaavalla voidaan tavoitteita edistää (MRL 24 §).</p> <p><b>Vaikutusten arviointi ja selvitykset</b></p> <p>MRL 54 § 2 momentin mukaan asemakaava on laadit- tava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, tur- valliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alu- eelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Ra- kennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvi- tyksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huo- mioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristö- vaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, so- siaaliset, kulttuurilliset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan ar- vioida olevan oleellisia vaikutuksia.</p> <p><u>Luontoympäristö</u></p>	<p>Kaavaselostusta täydennetään alueidenkäyttötavoittei- den sekä niiden edistämisen osalta.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

## VASTINEET 20.2.2024

Lausunto/mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Kaavoituksen kohteena oleva alue sijaitsee lähimmillään noin 0,5 kilometrin etäisyydessä Natura 2000-alueesta Ylläs-Aakenus FI 1300618. Pallas-Yllästunturin kansallispuiston rajalle kaavoitettavasta alueesta on matkaa noin 50 metriä.</p> <p>Kaikessa toiminnassa Natura 2000-alueilla ja niiden läheisyydessä on huolehdittava siitä, ettei toimenpiteillä merkittävästi heikennetä alueen valinnan perusteena olevia luontotyyppisiä tai lajien elinympäristöjä.</p> <p>Lapin ELY-keskuksen näkemyksen mukaan hankkeen toteutus kaavaluonnoksessa esitetyllä tavalla ei todennäköisesti heikennä Natura-alueiden luonnonarvoja eikä siten luonnonsuojelulain 65 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitettua arviointi- ja lausunnotmenettelyä siten tarvita. Kaikessa Natura 2000-alueilla tai niiden vaikutuspiirissä harjoitettavassa toiminnassa on kuitenkin huolehdittava siitä, ettei toimenpiteillä merkittävästi heikennetä alueen valinnan perusteena olevia luontotyyppisiä tai lajien elinympäristöjä.</p> <p>Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia luonnonsuojelulain 42 §:n nojalla koko maassa rauhoitettujen kasvilajien, 46 §:n uhanalaisten lajien tai 47 §:n erityisesti suojeltavien lajien esiintymiä ja eläinten havaintopaikkoja, eikä luontodirektiivin liitteiden II ja IV lajien esiintymiä ja eläinten havaintopaikkoja.</p> <p>Lapin ELY-keskus katsoo, että luontoselvityksessä esitetyt maankäyttösuositukset ovat asialliset ja ne tulee ottaa kaavan laadinnassa huomioon (erityisesti esitetty halkaisijaltaan 40 metrin laajuinen suojavyöhyke uhanalaisuusluokituksessa vaarantuneen kantaraippasammasiintymän ympärille).</p> <p><u>Pohjavesialue</u></p> <p>Lapin ELY-keskus toteaa, että suunnittelualue sijoittuu Tunturipalon (12273168) vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle (1-luokka). Tunturipalon pohjavesialue käsittää Yllästunturin alarinteen vettä hyvin johtavia lajittuneen aineksen kerrostumia sekä rinteen alosaan muodostuneen lähteikköalueen. Pohjavesialueella sijaitsee Tunturi Lapin vesi oy:n vedenottamo, jolta saa Pohjois-Suomen vesioikeuden (PSVO) 24.1.1989 myöntämän luvan mukaisesti pohjavettä enintään 600 m<sup>3</sup>/d. Suunnittelualue sijoittuu lähimmillään runsaan 500 metrin etäisyydelle vedenottamosta. Pohjaveden päävirtausuunta on suunnittelualueelta kohti vedenottamo.</p> <p>ELY-keskus tulee lähivuosina tarkistamaan pohjavesialueen luokituksen lainsäädäntöä (VMJL 1299/2004, luku 2a) vastaavaksi. Koska pohjavesialueella sijaitsee käytössä oleva vedenottamo, tullaan pohjavesialue jatkosakin luokittelemaan vedenhankintaa varten tärkeäksi (1-luokka).</p> <p>Tunturipalon pohjavesialueelle on kaavaluonnoksessa osoitettu loma-asuntojen korttelialueita (RA). Lapin ELY-keskus toteaa, että suunnittelualueen sijoittuminen Tunturipalon vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle on valmisteluaineistossa tunnistettu, ja katsoo,</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Kantaraippasammasiintymä sekä sille luontoselvityksessä esitetty puskurivyöhyke on kaavaluonnoksessa esitetty luo-1 merkinnällä.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

## VASTINEET 20.2.2024

Lausunto/mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>että kaavaluonnoksessa annetut pohjavesialueella toimimista koskevat yleismääräykset ovat melko kattavat ja riittävät turvaamaan alueen pohjaveden määrää ja laatua.</p> <p><u>Arvokkaat geologiset muodostumat</u></p> <p>Lapin ELY-keskus katsoo, että valmisteluaineistossa esitetty alueen liittäminen viemäriverkostoon on tarkoituksenmukainen ja kestävä ratkaisu alueen jätevesien käsittelyn järjestämiseksi. Asemakaavoitettava alue ei kokonaisuudessaan kuitenkaan sisälly viemäriverkoston toiminta-alueeseen. Kunnan tulee tehdä toiminta-alueen laajentamista koskeva päätös, mikäli halutaan, että liittymisvelvollisuus muodostuu. Liittymisvelvollisuutta ei ole mahdollista perustaa asemakaavamääräyksellä. Kaavaselostukseen on hyvä tarkentaa vesihuoltoverkoston toiminta-aluetta koskevat tiedot.</p> <p><u>Kaavan nimi</u></p> <p>Lapin ELY-keskus huomauttaa, että kaavaluonnoksessa ja kaavaselostusluonnoksessa nimi on "Ylläsjärven asemakaavan muutos ja laajennus", mutta kuulutuksessa "Ylläsjärven asemakaavan laajennus koskien tilaa 273-893-10-1". Kaavan nimi tulisi esittää kaikissa kaavaan liittyvissä asiakirjoissa yhdenmukaisesti. Lapin ELY-keskus katsoo, että kyseessä on asemakaavan muutos ja laajennus.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Asia on hyvä huomioida kunnan tulevissa asemakaavahankkeissa sekä laadittavan asemakaavan ehdotusvaiheen kuulutuksissa ja tiedoksiantoissa.</p>
<p><b>Lapin liiton lausunto (15.6.2023):</b></p> <p><b>Suhde maakuntakaavaan</b></p> <p>Voimassa olevassa (lainvoimainen 16.5.2012) Tunturi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee matkailupalveluiden alueella Ylläksen matkailukeskus (RM 1406). Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalveluiden alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja. Suunnittelualue kuuluu Levi-Ylläs-Olos-Pallas-Hetta matkailun vetovoima-alueeseen (mv 8411). Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistykseen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista. Kaavamääräyksen mukaan aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoituksen kanssa yhteen sopivalla tavalla.</p> <p>Suunnittelualueelle on maakuntakaavassa osoitettu tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Suunnittelualue sijaitsee erityisesti poronhoitoon tarkoitettulla alueella.</p> <p>Maakuntakaavassa on annettu myös koko maakuntakaava-aluetta koskevia määräyksiä muun muassa poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäytöllisten toiminta- ja kehittämisedellytysten turvaamisesta, arvokkaiden maisema-alueiden ja luonnonympäristöjen huomioimisesta sekä rakennetun ympäristön laatuun liittyen.</p>	

## VASTINEET 20.2.2024

Lausunto/mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Suunnittelualueella on voimassa Kolarin kunnanvaltuuston 27.2.2008 hyväksymä Ylläksen osayleiskaavan muutos. Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa, mutta on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.</p> <p><b>Lapin liiton näkemys</b></p> <p>Kaavaselostuksessa on tuotu esille suunnittelualueutta koskevat Tunturi-Lapin maakuntakaavan merkinnät ja määräykset. Kaavaselostuksessa olisi hyvä tuoda esille soveltuvien osien lisäksi myös koko maakuntakaava-alueutta koskevia suunnittelumääräyksiä sekä asemakaavalaajennuksen suhde maakuntakaavaan.</p> <p>Muutoin Lapin liiton virasto toteaa Ylläsjärven asemakaavalaajennuksen valmisteluaineiston koskien tilaa 273-893-10-1 sopeutuvan Tunturi-Lapin maakuntakaavan tavoitteisiin.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Täydennetään kaavaselostusta tarvittavilta osin ennen kaavaehdotusvaihetta.</p>
<p><b>Tornionlaakson museon lausunto (15.6.2023):</b></p> <p>Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema</p> <p>Kaavaselostuksen luonnoksessa on tuotu esiin alueen suunnittelutilanne. Länsi-Lapin maakuntakaavassa (2010) suunnittelualue sijoittuu Matkailupalvelujen alueelle (RM) sekä Matkailun vetovoima-alueelle, matkailun ja virkistysalueelle (mv). Ylläksen yleiskaavassa (2011) alue on pääosin Loma-asuntoaluetta (RA-1) ja pieneltä osin kansallispuistoa täydentävää Retkeily- ja ulkoilualueelle (VR). Vireillä olevan Ylläksen osayleiskaavan päivitys on käynnissä, jonka luonnoksessa suunnittelualue on osoitettu Loma-asuntoalueeksi (RA) ja sen laajennusalueeksi. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueen läntisin osa on osoitettu Retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR). Suunnittelualue on rakentamaton. Suunnittelualueen länsi- ja eteläpuolella sijaitsee loma-asutusta.</p> <p>Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse tunnettuja rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Kaavoitettava alue sijaitsee Ylläksen rinteessä, jolloin rakentamisesta voi aiheutua muutoksia maisemaan. Tornionlaakson museo pitää hyvänä, että kaavan yleisillä määräyksillä ohjataan rakentamisen sopeuttamista ympäristöön, puuston ja rakentamattomien tonttien osien säilyttämistä luonnontilaisena ja vaurioituneiden tonttien palauttamista ympäristönsä sopivaksi.</p> <p>Arkeologinen kulttuuriperintö</p> <p>Alueella on teetetty arkeologinen inventointi 6.10.2022 (Heilu Oy) osana alueen asemakaavoituksen selvityksiä. Selvitysalueelta ei havaittu uusia kiinteitä muinaisjäänneitä. Myöskään muita merkittäviä historiallisen ajan rakenteita tai löytöjä ei havaittu. Arkeologinen kulttuuriperintö on otettu riittävästi huomioon.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

## VASTINEET 20.2.2024

Lausunto/mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Tornionlaakson museolla ei ole muilta osin huomautettavaa Ylläsjärven asemakaavan laajennuksen valmisteluaineistosta.</p>	
<p><b>Teknisen lautakunnan lausunto (28.6.2023):</b></p> <p>Tekninen lautakunta päättää, ettei sillä ole muuta huomautettavaa asemakaavaluonnokseen, kuin että asemakaavaluonnoksen yleisten määräysten lauseketta muutetaan muotoon "Rakennusten on muodostettava ulkoseinän päämateriaalien, värisävyn sekä kattomuodon ja -kaltevuuden suhteen kortteleittain ryhmiä kattokaltevuuden vaihteluvälillä".</p> <p>Lisäksi tekninen lautakunta esittää, että kattomateriaali on tumma bitumihuopa.</p> <p>Kattokaltevuuden vaihteluväli: ja-sanalla tilalle -.</p> <p>"Kattokaltevuuden on oltava välillä 1:2,5 - 1:1,5"</p> <p>Lisäksi pyydetään kaavahankkeeseen ryhtyvää tarkistamaan alueen pohjoispuolella sijaitsevan altaan patoturvallisuus.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Muutetaan kattokaltevuuden vaihteluvälin vaihteluväliin viivamerkintä.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p><b>Tunturi-Lapin Vesi Oy:n lausunto (26.5.2023):</b></p> <p>Ylläsjärven asemakaavan laajennus koskien tilaa 273-893-10-1 ei ole kaikilta osin Tunturi-Lapin Vesi Oy:n toiminta-alueella. Toiminta-alueen tulee vahvistaa tällä alueella Kolarin kunta. Toiminta-alue-rajaukseen tulee tehdä ennen verkostojen rakentamista.</p> <p>Vesihuoltolain 6, 7 ja 8 §:n mukaan alueelle, jossa toteutuu vesihuollon järjestämisvelvollisuus eikä vesihuoltoa voida muilla tavoin toteuttaa, tulee vahvistaa vesihuoltolaitoksen toiminta-alue, mikäli toiminta-alueen vahvistamiselle vesihuoltolaissa esitetyt muut edellytykset ja vaatimukset täyttyvät.</p> <p>Tunturi-Lapin Vesi Oy edellyttää edelleen, että kaavan laatija pyytää viranomaiselta selvityksen suunnitteilla olevan kaava-alueen mahdollisista vaikutuksista yhtiön Ylläsjärven Tunturipalon päävedenottamoon sekä tämän alueen pohjavesialueeseen.</p> <p>Pyydämme ystävällisesti huomioimaan asemakaavaa jo laadittaessa toiminta-alueellamme olevat valmiit kunnallistekniikka rakennelmamme ja niiden sijainnit, jotta suunnitteilla oleva kaava-alue voidaan liittää näihin olemassa oleviin rakenteisiin järkevästi. Näin ollen suunnitteilla olevalle asemakaava-alueelle voidaan varmistaa tarvittavat kunnallistekniikka rakennelmat tarkoituksenmukaisesti, niin teknisesti kuin kustannustehokkaastikin. Kaavassa on osoitettava ja varattava riittävä varaus vesihuollon rakentamiseen sekä osoitettava lupa sijoittaa rakennelmat suunnittelualueelle. Ohessa liitteenä (liite 3) on esitetty suunnittelijamme muutosesitykset kaavaluonnokseen, jotta se voitaisiin toteuttaa kokonaistaloudellisemmin järkevästi sekä tarkoituksenmukaisesti.</p> <p>Onnistuneen lopputuloksen varmistamiseksi on kunnallistekniikka tarkoituksenmukaisinta rakentaa samassa yhteydessä muun infran (tiet, sähkö, valokuitu) kanssa sekä vaiheistettuna, niin että hanke on olisi ylipäättänsä</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Alueellinen ELY-keskus on antanut lausuntonsa kaavan valmisteluaineistosta. Lausunnon mukaan kaavaluonnoksessa pohjavesialueella toimimista koskevat yleismääräykset riittävät turvaamaan alueen pohjaveden määrää ja laatua.</p> <p>Kaavakartalle tehdään ennen kaavaehdotusvaihetta tarvittavat muutokset.</p>

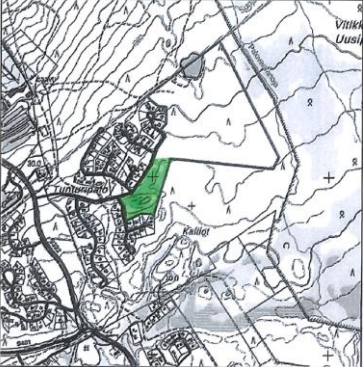
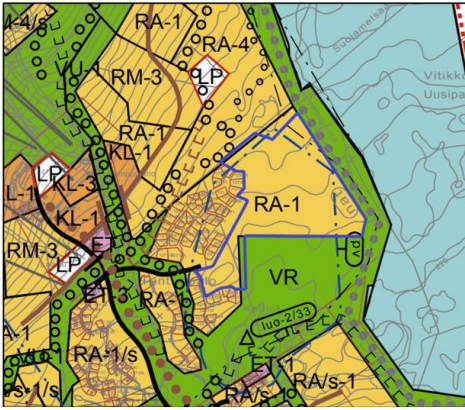
## VASTINEET 20.2.2024

Lausunto/mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>tarkoituksenmukainen toteuttaa. Tämän lisäksi vesihuollon suunnittelemiselle sekä sopimukselle rakentamisesta, että itse rakentamiselle on varattava tarpeeksi aikaa, jotta saavutetaan kaikkia osapuolia tyydyttävä lopputulos.</p> <p>Kaava-alueelle rakennettavan vesihuollon synnyttämän maan arvon nousun ensisijaisena hyödyn saajana on joku muu kuin alueella toimiva vesihuoltolaitos. Tästä syystä hankkeen varmistamiseksi ja yleisesti hyväksytyntoimintatavan mukaisesti, arvonnousun ensisijainen hyödynsaaja (hankkeeseen ryhtyvä), erilliseen sopimukseen perustuen, (esim. liittymismaksuperusteisesti) on lähtökohtaisesti velvollinen aina rahoittaman kokonaan vesihuolto jo rakentamisvaiheessa.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p><b>Mielipide A (14.6.2023):</b></p> <p>Me – kiinteistöjen omistajat esitämme yhteisenä kannanottona Ylläsjärven asemakaavan muutokseen ja laajennukseen seuraavaa:</p> <p>Olemme 9.11.2022 allekirjoitetussa kaavan vireilletulovaiheen kannanotossa esittäneet näkemyksemme kaavan toteuttajalle, joka on perustelematta jättänyt huomioimatta kannanotomme. Tässä kaavaluonnosvaiheen kannanotossa tulemme täydentämään kannanotamme, sekä esittämään mielipiteemme laajemmin kaavaluonnoksesta ja sen suunnittelun laadusta.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (6.7.2022) karttaotteeseen vihreällä merkattu alue (kuva alla) tulee säilyttää virkistysalueena (VR) kuten se on 2004 voimaantulleessa asemakaavassa.</li> <li>2. Kevätipponkujan pohjoispuolella sijaitseva korkea ja jyrkkäpiirteinen ”harjanne” on luonnon monimuotoisuuden ja maiseman kannalta erityisen tärkeä ja ainutlaatuinen. Harjanteella kasvaa poikkeuksellisen suurta ja vanhaa mäntymetsää, mikä on luonto- ja maisema-arvoiltaan merkittävää. Tämä kyseinen alue on suojeltava ja säilytettävä luonnontilaisena, koska kyseessä on vanhametsä. On ilmeistä, että voimassa olevan kaavan tilaaja ja toteuttaja on nämä luontoarvot huomioinut, koska alueelle ei ole silloin osoitettu rakennuspaikkoja. Voimassa olevan kaavan toteutuksen jälkeen Metsähallitus on suorittanut alueella laajemmin hakkuita, mutta harjanteen vanha metsä on jätetty luonnontilaan. Tämäkin osoittaa kiistattomasti, että myös Metsähallituksen tahtotilana on ollut suojella kyseinen vanhametsäalue. Mikäli harjanteelle tai sen lähiympäristöön sallittaisi kaavoitettavan rakennuspaikkoja on hyvin todennäköistä, että       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) alueen merkittävät luonto- ja maisema-arvot menetetään</li> </ol> </li> </ol>	<p>Mielipide on huomioitu kaavan valmisteluaineiston yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä kaavan laatijan niihin antamat vastineet ovat olleet kaavaluonnoksen kanssa yhdessä nähtävillä.</p> <p>Alue on paikon jyrkkäpiirteinen, ja se on voitu jättää rakentamisen ulkopuolelle myös esimerkiksi hankalan rakennettavuutensa vuoksi, eikä yksiselitteisesti ainoastaan rakentamatta jättämisestä voida päätellä alueella olleiden erityisiä luontoarvoja. Alue on korkeusvaihteluidensa vuoksi jätetty pääosin rakentamisesta vapaaksi myös kärsivällisessä kaavamuutoksessa lukuun ottamatta loivarinteisempiä kohtia. Alueelta on laadittu ammattimainen sekä luotettava luontoselvitys biologin toimesta, missä alue on määritelty boreaalisen luonnonmetsän mukaiseksi luontotyyppiä, mutta sen on todettu olevan luonnonmetsänä huonosti edustava. Erityisiä maankäyttösituksia alueelle ei ole selvityksessä osoitettu.</p>

## VASTINEET 20.2.2024

Lausunto/mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>b) Rakennuspaikkojen; rakennuspihapiirien ja niiden edellyttämien liikennealueiden rikkoessa kokonaisuuden jäljelle jäävä puusto ei tulisi kestämään normaaliakaan syysmyrskyä ja hulevesien aiheuttama eroosiovaara harjanteella ja sen lähiympäristössä olisi vähäistä suurempi.</p> <p>c) Voimassa olevan asemakaavan RA-rakennuspaikat ja muut osat ovat loivarinteistä metsämaastoa, joten harjanne poikkeaisi rakennusalueena huomattavasti muista alueen rakennuspaikoista. Rakennuspaikkojen ja niiden edellyttämien liikennealueiden maaperään kohdistuva maamassojen leikkaus- ja läjitystarve olisi merkittävä, jonka seurauksena menetettäisi harjanteen luonto- ja maisema-arvot.</p> <p>3. Kevätpiiponkujan kiinteistöjen asukkaille on tontinmyyntihetkellä Metsähallituksen/Laatu-maa puolesta vakuutettu ja vannotettu, että harjanteelle ei tulla myöhemmin osoittamaan rakennuspaikkoja, vaan se säilytetään virkistysalueena. Tämä on ollut tontin ostoperuste ja vaikuttanut rakennettujen asuntojen arkkitehtoniseen suunnitteluun mm. siten että isot ikkunat on sijoitettu harjanteen puolelle. On selvää, että uusien rakennuspaikkojen sijoittaminen harjanteelle ja sen lähiympäristöön tulisi laskemaan olemassa olevien kiinteistöjen arvoa huomattavasti ja johtaisi kaavan toteutusaikataulun kannalta ikävään valituskierteeseen.</p> <p>4. Kaavaluonnoksen tehneellä suunnittelutoimistolla ei ilmeisesti ole kokemusta pohjoisen alueen talvesta. Puoliympyrä arkkitehtuuri toimii ehkä etelässä, mutta ei Lapin talvessa. Talvikunnossapidolla ja tulevilla kiinteistönomistajilla tulee olemaan suuret ongelmat liittyviin pakkautuvan lumen kanssa. Lisäksi puoliympyräarkkitehtuuri johtaa siihen, että varsinainen rakennuspaikka tulee tontin perälle, mikä osaltaan lisää puiden kaatamisen tarvetta. ”Pistokuja” tyyppisellä ratkaisulla saavutettaisiin myös alueelle suurempi tehokkuusluku.</p>	<p>Alueen korkeimmille kohdille ei ole osoitettu rakennuspaikkoja ja harjanteen alue on laajalti jätetty rakentamisesta vapaaksi. Kaavatyön aikana suunnittelualueelta laaditaan hulevesiselvitys, jossa tehdään tarkempaa tarkastelua alueen hulevesivaikutuksista. Kaavaluonnoksessa osoitetuilla rakennuspaikoilla ei ole tiedossa eroosiovaaraa aiheuttavia vaikutuksia.</p> <p>Kuten vastineessa on edellä mainittu, ”harjanne” on jätetty pääosin rakentamisesta vapaaksi alueeksi, sillä alueella on laajat korkeusvaihtelut. Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu määräyksiä koskien rakennuspaikkojen säilyttämistä mahdollisimman luonnonmukaisena. Uusien rakennuspaikkojen korkeimmat kohdat sijaitsevat noin 5 metriä itse harjanteen lakikohtaa alempana.</p> <p>Alueen vuonna 2004 hyväksytyyn Ylläsjärven asemakaavan voimaantulon jälkeen on alueelle tullut voimaan myös vuonna 2008 hyväksytty Ylläksen osayleiskaavan muutos, jossa mainittu alue on kokonaisuudessaan osoitettu loma-asuntoalueeksi. Maanomistajilla on ollut yhtäläinen oikeus antaa muistutuksensa aikanaan vireillä olleesta yleiskaavasta, jonka mukaisesti rakentaminen on käsillä olevassa asemakaavaluonnoksessa osoitettu.</p> <p>Korttelin 621 sijoittumista alueelle tarkastellaan vielä ennen kaavaehdotusvaihetta. On kuitenkin syytä huomioda, että ”harjanteen” pohjois-koillispuolelle sijoittuvien uusien rakennuspaikkojen (kortteli 622, 623) etäisyys Kevätpiiponkujan kiinteistöistä on pienimmilläänkin noin 120 metriä, ja näin ollen suunniteltujen ja olemassa olevien rakennuspaikkojen väliin jää jyrkkä kangasmetsä-alue, joka sijoittuu kumpaisiakin rakennuspaikkoja runsaasti korkeammalle. Suoraa näköyhteyttä näiltä rakennuspaikoilta toisilleen ei täten juuri ole.</p> <p>Lenkkimäiset kadut on koettu helpoiksi, sillä läpikuljettavat kadut eivät vaadi suurta kääntymistilaa katujen pätyihin. Vastaavan muotoisia katuja on suunniteltu laajalti muuallakin pohjoisessa, kuten esimerkiksi Levin alueella. Katujen suunnittelussa on otettu huomioon myös mahdollisen tulevan Ski Bus-yhteyden helppo kuljettavuus. Kadut on suunniteltu leveydeltään riittäviksi ja kortteleiden väleissä olevia viheralueita voidaan käyttää tarpeen mukaan myös lumen kasaukseen.</p> <p>Jokainen rakennuspaikka on suunniteltu leveydeltään niin, ettei rakennusten tarvitse sijoittua rakennuspaikan perälle. Suunnittelussa on pyritty huomioimaan myös Lapin lomarakennuspaikoilla yleisesti pidetty väljyys sekä helppo kuljettavuus rakennuspaikoilta läheisille VR-alu-</p>

## VASTINEET 20.2.2024

Lausunto/mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Kaavaselostus on todella sekava ja muistuttaa lähinnä "riman alta pyrkivää insinöörioppilaan lopputyötä". Lisäksi luontoselvitys on ylimalkainen ja osaltaan myös virheellinen. Esimerkiksi luonnontilaan vaatimamme harjanne on otsikoitu "Kuiva kangas", selostuksessa mainitaan "tavanomaista talousmetsää luonnontilaisempi". Mielestämme se on hakkaamatonta luonnonmetsää, eli vanha metsä.</p> <p>Alla olevassa kuvassa on karttaote osallistumis- ja arviointisuunnitelman suunnittelualueen rajauksesta, johon on vihreällä osoitettu alue, joka on säilytettävä virkistysalueen kuten se on voimassa olevassa asemakaavassa. Tämä tarkoittaisi, että kaavaluonnoksen (9.2.2023) korttelit 621-627 pitäisi poistaa.</p> 	<p>eille. Tavoitteena on ollut suunnitella käyttäjilleen viihtyisää ympäristöä, eikä pyrkiä ainoastaan suureen rakennustehokkuuteen.</p> <p>Kaavaselostus on laadittu ympäristöministeriön ohjeiden mukaisesti. Luontoselvityksen on tehnyt yli 20 vuotta toiminut luontoselvityksiin erikoistunut yritys sekä alalla pitkään toiminut biologi, joka on laatinut selvityksen luotettavasti ja ammattitaitoisesti. Luontoselvityksessä on mainittujen kohtien lisäksi mainittu kankaan täyttävän esimerkiksi boreaalisen luonnonmetsän määritelmän, sekä olevan luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnissa silmälläpidettävä luontotyyppi.</p> <p>Edellä mainitusti alue on osoitettu vuonna 2004 voimaan tulleen asemakaavan jälkeen vuonna 2008 voimaan tullessa osayleiskaavassa loma-asuntoalueeksi alla olevan kuvan mukaisesti. Alue on osoitettu loma-asuntoalueeksi myös käsillä olevassa osayleiskaavan muutoksessa, joka on ollut kaavaehdotuksena nähtävillä kesällä 2023. Edellä todetusti kaavaluonnoksen kortteilla 622-627 ei ole arvioitu olevan erityistä näköyhteyttä Kevätpiiponkadun tai Kevätpiiponkujan suunnasta runsaiden korkeusvaihteluiden sekä säilytettävän metsäalueen vuoksi.</p> 
<p><b>Mielipide B (14.6.2023):</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Yleistä <p>--- osti kiinteistön --- vuonna 2005. Tuolloin kiinteistöön välittömästi rajoittuvalla itäpuolisella alueella, eli nyt käsittelyssä olevalla suunnittelualueella, oli voimassa Kolarin kunnanvaltuuston 1.3.2004 hyväksymä Kolarin 2. kunnanosan Ylläsjärven asemakaava ja alue oli osoitettu retkeily- ja ulkoilualueiksi (VR). Ostohetkellä meille oli tärkeää, että kiinteistön ympärillä on vapaata luontoa ja puustoa sekä yksityisyyttä ja rauhaa. Uuden kaavamuutoksen ei tule heikentää näitä ostohetken päätöksenteon perusteena olleita asioita.</p> </li> <li>2. Kaava-alueen läpi kulkevan ulkoilun runkoreitin mitoitus, MUUTOSEHDOTUS <p>Kaavaluonnoksessa on alueen länsilaidalla vaara pohjois/eteläsuuntaiselle ulkoilureitille.</p> </li> </ol>	



## VASTINEET 20.2.2024

Lausunto/mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Tämä reitti tulee muodostumaan tulevaisuudessa erittäin vilkkaaksi runkoreitiksi yhdistäen nykyisen Kahvikeitaan suunnalta tulevan Ylläksen ympäri kiertävän reitistön Ylläsjärven alueen latu- ja pyöräilyreitteihin. On todennäköistä, että tämä reitti myös tulevaisuudessa valaistetaan kuten lähialueen muut ulkoilun runkoreitit.</p> <p>Luonnoksessa uuden reitin tilavaraus on kaapeimmillaan vain 30 metriä nykyisen kiinteistön --- ja uuden korttelin/tontin 638 (Kuokkakuja) välillä. Kun tyyppillinen koneella hoidettu latu-ura on leveydeltään noin 5 metriä, olisi reitin etäisyys nykyisiin tontteihin ja ehdotettuun kortteliin 638 vain noin 12 metriä. Huomioiden reitin vilkkauksen, tämä on ehdottomasti liian pieni etäisyys.</p> <p><b>MUUTOSEHDOTUS:</b> Kaavaluonnoksesta poistetaan korttelit/tontit 638 ja 639, tai riittävä ulkoilureitin väljyys (leveys vähintään 80 metriä) toteutetaan muulla tavoin.</p> <p>Ehdotettu muutos ei oleellisesti pienennä alueelle esitettyä rakennuspaikkojen määrää. Muutos myös toteuttaa paremmin kaavan suunnittelun tavoitteena ollutta henkeä tarjota riittävä väljyys ulkoilulle. Kaavaselostuksessa tavoitteeksi on nimenomaan määritelty: "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".</p> <p>3. Maalämpöratkaisut mahdollistettava, tai alueelle on toteutettava kaukolämpöverkon laajennus</p> <p>Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu tärkeäksi tai pohjaveden hankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi (pv). Alueella rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristösuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskielot. Alueelle mahdollisesti rakennettavien lomasantojen lämmitysratkaisut pitää näin ollen toteuttaa ilmalämpöpumpuilla ja/tai sähkölämmityksellä, joka nykyisen energiakriisin aikana ei ole millään muotoa järkevää.</p> <p><b>TOIMENPIDE-EHDOTUS:</b> Esitämme, että kunnanhallitus selvittää mahdollisuuksia nykyisen pohjavesialueen rajan siirtämiseen suunnittelualueen itärajalle (noin 500 metriä), joka mahdollistaisi maalämpöratkaisut alueelle. Vaihtoehtoisesti kunnanhallituksen on käynnistettävä valmistelu kaukolämpöverkoston laajentamiseksi alueelle.</p>	<p>Merkitään mielipide sekä muutosehdotus tiedoksi. Korttelin 638 rakennuspaikan poistamis- tai siirtämistarvetta tarkastellaan myös vesihuollon järjestämisen sekä valumavesien käsittelemisen haasteellisuuden vuoksi ennen kaavaehdotusvaihetta. Ulkoilureittien suunnittelussa pyritään huomioimaan läheisten rakennuspaikkojen sekä ulkoilureittien käyttäjien viihtyvyys. Ulkoilureitit on merkitty ympyräviivalla, joka on leveydeltään reilut 5 metriä, joten arvioidusti ladut eivät ylettyisi vähäistä enempää osoitetun merkinnän ulkopuolelle. Tarkastellaan mahdollisuuksia siirtää ulkoilureittiä hieman idän suuntaan.</p> <p>Pohjavesialueiden laajuuden määrittämisestä sekä luokitelusta vastaa alueellinen ELY-keskus. Pohjavesialueen raja osoittaa sitä aluetta, jolla on vaikutusta pohjavesimuodostuman veden laatuun tai muodostumiseen. Raja yleisesti määritetään kohtaan, jossa pohjavettä johtavien maakerrosten päällä on riittävän paksut ja pohjavettä suojaavat maakerrokset, joten todennäköisesti pohjavesialueen rajaa ei ole ainakaan vähäistä enempää mahdollista siirtää. Osa nyt käsiillä olevasta kaavamuutosalueesta sijoittuu myös varsinaiselle pohjaveden muodostumisalueelle. Mainitut toimenpiteet eivät ole asemakaavituksella ratkaistavia.</p>

VASTINEET 20.2.2024

Turussa 20.2.2024

**Nosto Consulting Oy**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pasi Lappalainen', with a large, stylized initial 'P'.

Pasi Lappalainen  
dipl.ins.