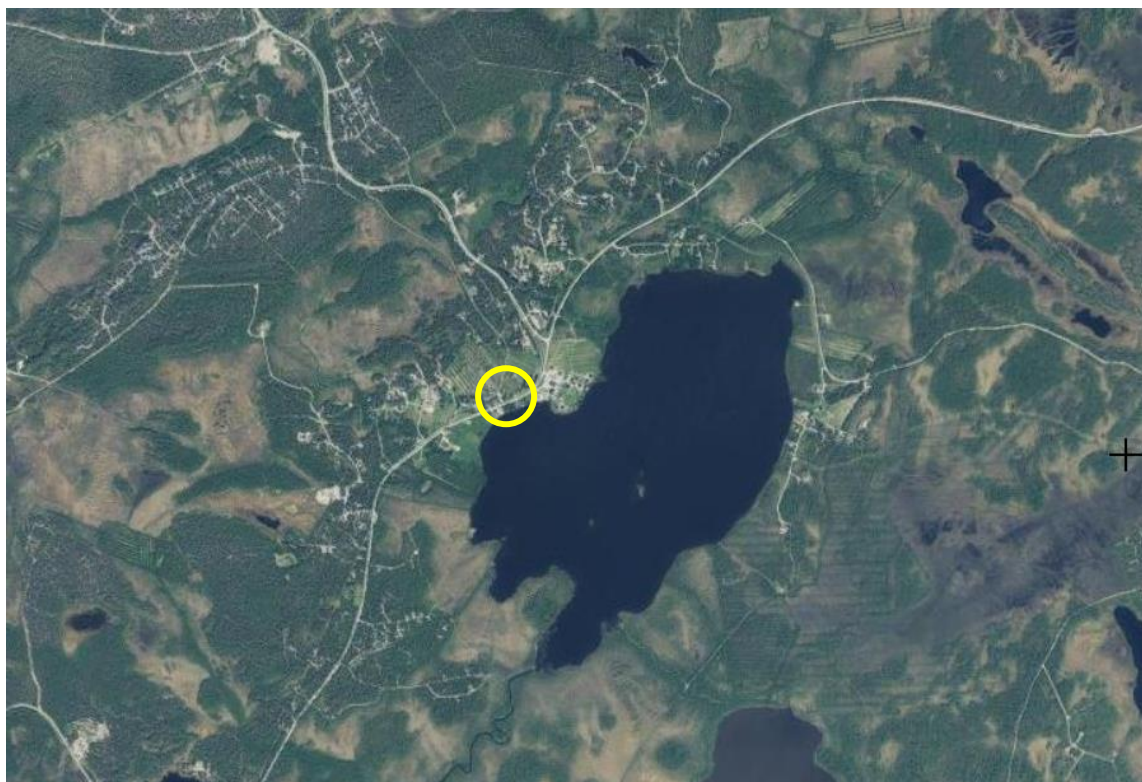




KOLARIN KUNTA

# ASEMAKAAVASELOSTUS

YLLÄSJÄRVEN KYLÄN ASEMAKAAVALAAJENNUS  
KIINTEISTÖILLE 273-402-5-11, 273-402-61-2, 273-402-61-4 JA  
OSALLE KIINTEISTÖÄ 273-402-5-156 JA TIEALUETTA  
(YLLÄSJÄRVENTIE)



SELOSTUS – EHDOTUSVAIHE 19.3.2024

 ARKKITEHTITOIMISTO  
JARMO LOKIO OY

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

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

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu 29.12.2022.  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville  
(MRA 30§) 29.12.2022  
Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) 10.5.-15.6.2023.  
Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) \_\_.\_\_.2024.  
Kunnanhallitus \_\_.\_\_.2024, §\_\_  
Kunnanvaltuusto \_\_.\_\_.2024, §\_\_

Asemakaavan selostus koskee 19.3.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

## Sisällysluettelo

<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>1</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	1
Sisällysluettelo.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus .....	3
1.4 Kaaselostuksen liiteasiakirjat .....	4
<b>2. TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>4</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava .....	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	4
<b>3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>4</b>
3.1 Suunnittelualue.....	4
3.2 Suunnittelutilanne.....	10
<b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>15</b>
4.1 Asemakaavan laadinnan tarve sekä tavoitteet .....	15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	15
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	17
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	19
4.6 Ympäristön häiriötekijät.....	22
<b>5. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA .....</b>	<b>24</b>
5.1 Toteuttaminen ja aloitus .....	24
5.2 Toteutuksen seuranta .....	24

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 2,33 ha:n alue Kolarin kunnan Ylläsjärven kylän alueella. Kaavoitettavat alueet ovat yksityisomistuksessa lukuun ottamatta kiinteistöä 273-402-5-156.



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

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Ylläsjärven kylän asemakaavalaajennus kiinteistöille 273-402-5-11, 273-402-61-2, 273-402-61-4 ja osalle kiinteistöä 273-402-5-156 sekä tiealuetta (Ylläsjärventie).

Kunnanhallitus on 14.12.2022 §296 päättänyt käynnistää kiinteistöyhtiön aloitteesta asemakaavalaajennuksen kiinteistöille 273-402-5-11, 273-402-61-2, 273-402-61-4 ja osalle kiinteistöjä 273-402-5-156, 273-402-3-67 sekä tiealuetta (Ylläsjärventie).

Asemakaavalaajennuksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle lisää rakentamista, kunnan omistamalle alueelle yleinen pysäköintialue ja sille kulkuyhteysrasite.

## 1.4 Kaavaselostuksen 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)
6. Ylläsjärven tunturihotellin rakennushistoriallinen analyysi

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kolarin kunnanhallitus on päättänyt 14.12.2022 §296 asemakaavan muutoksen suorittamisesta

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 29.12.2022

OAS:n nähtävilläolo 29.12.2022 ->

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: 10.5.2023.

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 10.5. – 15.6.2023

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: \_\_.\_\_.2024

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo \_\_.\_\_. – \_\_.\_\_.2024

Asemakaavan hyväksyminen Kunnanhallitus \_\_.\_\_.2024, §\_\_

Kunnanvaltuusto \_\_.\_\_.2024, §\_\_

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavalaajennuksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle lisää rakentamista, uusi katuyhteys sekä kunnan omistamalle alueelle yleinen pysäköintialue.

### 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 ranta-alueelle. Suunnittelualueetta rajaa pohjoisessa ja idässä metsittyneet vanhat peltoalueet. Etelässä alue rajautuu Ylläsjärveen. Ranta-alueelle sijoittuu tällä hetkellä saunarakennus, pysäköintialue ja pieni koirapuisto. Ranta on maisemakovaltaan avonaista. Alueen eteläosan halkaisee Ylläsjärventie. Lännen puolelle sijoittuu asuinrakentamista. Suunnittelualueen keskellä sijaitsee hotellirakennus. Alueen pohjoisosassa on aiemmin toiminut caravanalue.



Kuva 2. Suunnittelualue Ylläsjärven suunnasta.



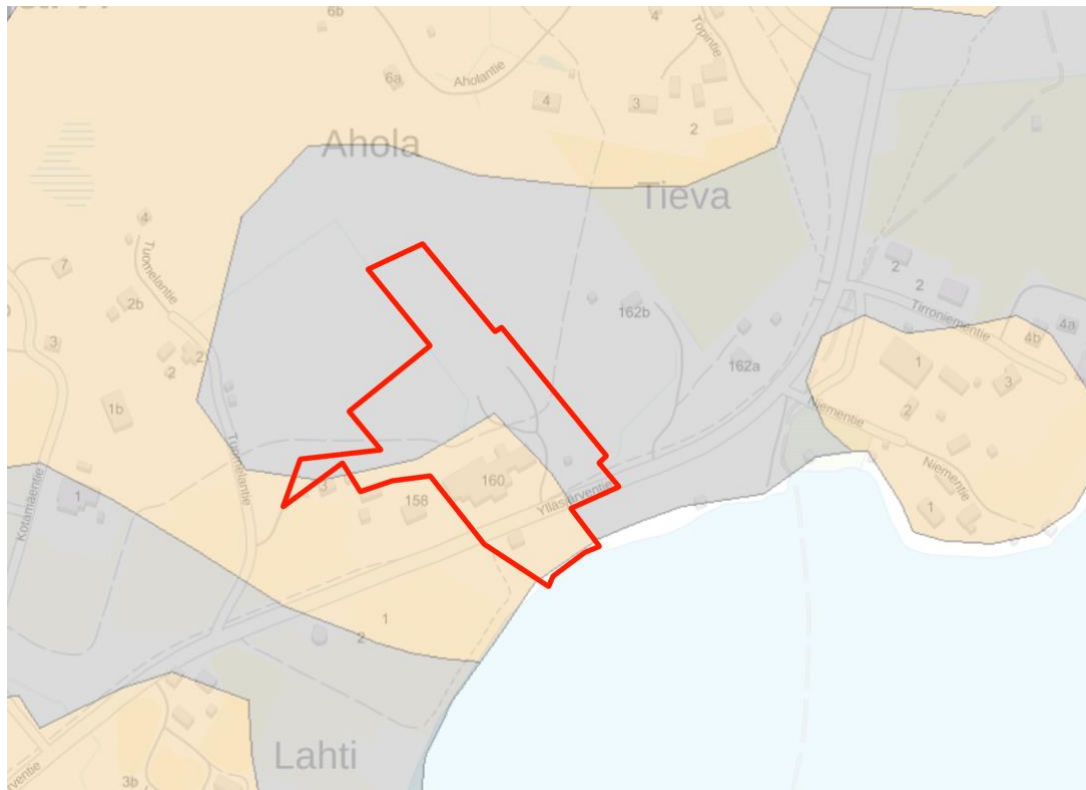
Kuva 3. Suunnittelualueella sijaitseva vanha caravanalue, jossa on tällä hetkellä kausiyrksioitä.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonmaantieteellisesti Ylläksen alue sijaitsee pohjoisborealisella kasvillisuusyöhykkeellä ja Perä-Pohjolan metsäkasvillisuusvyöhykkeellä, joka vaihtuu vähitellen Metsä-Lappiin. Suunnittelualue on metsittynyttä vanhaa peltoaluetta.

## Maaperä

Alueen maaperä on GTK:n aineiston perusteella osittain hiekkamoreenia (kartalla oranssi) ja osittain saraturvetta (kartalla harmaa).



Kuva 4. Maaperä. GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 7/2022.



Kuva 5. Korkeusmalli. Maanmittauslaitos, Esri Finland 7/2022.

## Uhanalaiset kasvilajit

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

## Maisema

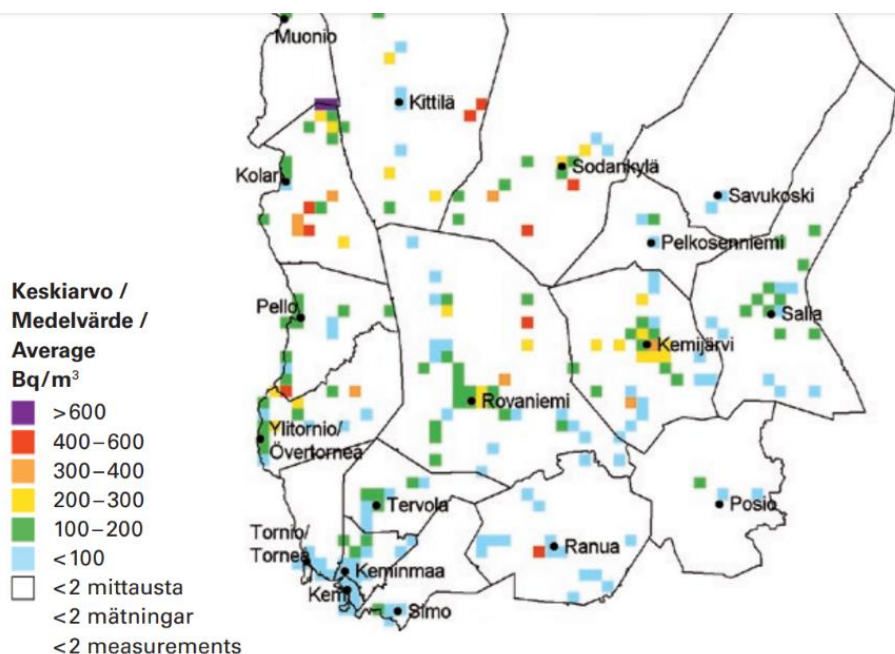
Suunnittelualue sijaitsee Ylläsjärventien varrella Ylläsjärven ranta-alueella. Maisemaltaan alue on avonaista, vanhaa peltomaisemaa.

## Pinta- ja pohjavedet

Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle. Suunnittelualue sijoittuu Ylläsjärven rantaan.

## 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 rakojen kautta sisätiloihin. Suomen rakentamismääräyskokoelman sekä Sosiaali- ja terveysministeriön päätöksen perusteella uudet rakennukset tulee suunnitella ja rakentaa siten, että sisäilman radonpitoisuus on alle 300 Bq/m<sup>3</sup> (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 5x5 km.

Kuva 6. Karttaote Suomen radonkartastosta (STUK-A245, Helsinki 2010), jossa Äkäslompolan seutu sijaitsee alueella, jossa radonpitoisuus on keskimäärin 100-200 Bq/m<sup>3</sup> ja paikoitellen 200-300 Bq/m<sup>3</sup>. Kylän pohjoisosassa Muonion kunnan rajan tuntumassa on alueita, jossa pitoisuus on yli 600 Bq/m<sup>3</sup>.

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 sijaitsee hotellirakennus, ja Ylläsjärventien ja Ylläsjärven välisellä alueella pieni saunarakennus. Alueen takaosassa vanhalla caravan-alueella sijaitsee viisi kevytrakenteista mökkiä.



Kuva 7. Suunnittelualueella sijaitseva hotellirakennus. Hotellin ja Ylläsjärven väliin sijoittuu saunarakennus.

Kaksikerroksinen, aumakattoinen Karjalanliiton maja rakennettiin Ylläsjärven rantaan vuonna 1968 ja se oli Ylläsjärven kylän ensimmäinen kotimajoituksen ulkopuolinen majoitusrakennus.

”Karjalan liiton majan eli nykyisen Ylläsjärven Tunturihotellin rakentaminen vuonna 1968 oli yksi merkittävimmistä hetkistä Ylläksen matkailun kehityksessä. Karjalan liitto etsi tonttia Lapista lehti-ilmoituksella ja miehet lähtivät katsomaan Ylläsjärveltä ilmoitettua tonttia 1960-luvun lopulla. Auton rengas meni rikki nykyisen Tunturihotellin kohdalla ja miehet hakivat apua lähimmästä talosta. Illan kuluessa selvisi, että tontti sijaitsi juuri tuon kyseisen talon naapurissa. Talon omistajat Hannes ja Sirkka Kurtakko lahjoittivat tontin Karjalan liitolle.” (Lähde: kylienkolari.fi/yllasjarvi).

Rakennuksen vanhinta majoitusrakennusosaa on vuosikymmenien aikana laajennettu useaan otteeseen. Rakennuksessa on kiinteistönomistajan mukaan kertynyt mittava korjausvelka huolimatta vuosikymmenien aikana laajennuksien yhteydes-

sä tehdyistä vanhempien osien kunnostustöistä. Rakennuksesta on laadittu rakennushistoriallinen analyysi, joka on kaava-asiakirjojen liitteenä (liite 6).

### **Virkistyskäyttö**

Suunnittelualueen läpi kulkee sekä kesä- että talvireitit.



Kuva 8. Suunnittelualueella on yksi Ylläksen latureittien lähtöpaikoista.

### **Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet**

Asemakaavamuutosalueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

### **Kiinteät muinaisjännökset**

Kaava-alueelle ei sijoitu muinaisjännöksiä. Kaava-alueesta noin 200-300 metrin etäisyydellä sijoittuu kaksi kivikautista asuinpaikkaa.

### **Liikenne**

Kaava-alueen läpi kulkee Ylläsjärventie, joka on alueen pääväylä, jonka kautta pääsee kulkemaan mm. Äkäslompoloon ja Kittilään.

### **Tekninen huolto**

Alue tukeutuu olemassa oleviin vesihuolto- ja sähköverkostoihin.

#### **3.1.4 Maanomistus**

Kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta kiinteistöä 273-402-5-156.

Kolarin kunta tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset. 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 matkailupalvelujen alueella (RM). Alueelle sijoittuu myös merkittävästi parannettavan tien alue. Tunturi-Lapin maakuntakaavamuutoksen on Lapin Liiton liittovaltuusto hyväksynyt 25.11.2009 ja ympäristöministeriö vahvistanut 23.6.2010.



Matkailupalveluiden alue /-kohde



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

 Merkittävästi parannettava tie



Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyskeuhkien kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyskeuhkien 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

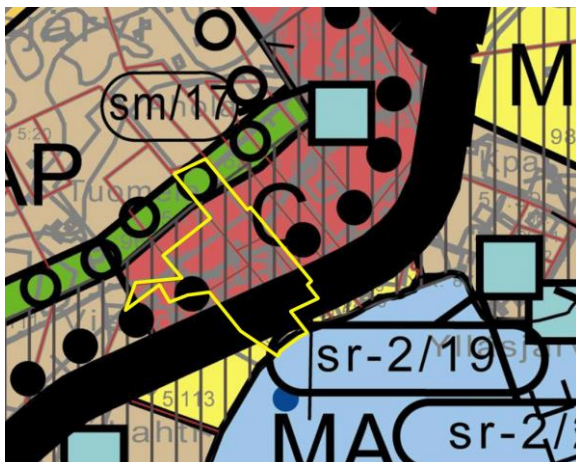
Rajan pohjoispuoleisella alueella olevaa valtion maata ei saa käyttää sillä tavoin, että siitä aiheutuu huomattavaa haittaa poronhoitolle. Valtion maan luovuttaminen tai vuokraaminen saa tapahtua vain sillä ehdolla, että maanomistajalla tai vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta porojen aiheuttamasta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

<b>Merkintä:</b>	ma 5983	<b>Kunta:</b> KOLARI
<b>Päiväys:</b>	21.12.2007	
<b>Alueen nimi:</b>	YLLÄSJÄRVEN KYLÄ	
<b>Sijainti ja kuvaus:</b>	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.	
<b>Varausperuste:</b>	Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.	
<b>Kehittämisperiaate:</b>	Kylän kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat piirteet huomioidaan. Uudisrakentamisessa otetaan huomioon kylärakenne. Näkymiä järvelle säilytetään.	
<b>Merkintä:</b>	RM 1406	<b>Kunta:</b> KOLARI, KITTILÄ, MUONIO
<b>Päiväys:</b>	20.3.2009	
<b>Alueen nimi:</b>	YLLÄKSEN MATKAILUKESKUS	
<b>Sijainti ja kuvaus:</b>	Ylläs on Kolarin ja osittain Kittilän ja Muonion kunnissa sijaitseva matkailualue. Matkailukeskuksen ytimen muodostavat Ylläsjärven ja Äkäslompolon kylät palveluineen. Ylläksen matkailu alkoi jo 1930-luvulla, jolloin saapuivat ensimmäiset hiihtomatkaajat. Majoitus toimi paikallisten asukkaiden kodeissa 1980-luvulle saakka. Ensimmäinen hiihtohissi rakennettiin vuonna 1956. Vuonna 1969 rakennettiin ensimmäinen tie tunturiin ja samana vuonna avattiin Äkäslompolon eturinteen hissi. Ylläsjärven puolella hiihtokeskustoiminta alkoi 1981. Tilastokeskuksen rekisterien mukaan vuonna 2005 Ylläksellä oli 23 majoitusliikettä, joissa oli 1.023 huonetta ja 3.281 vuodepaikkaa sekä 499 lisävuodetta. Vuonna 1998 rekisteröimättömän kapasiteetin määräksi arvioitiin 8 300 vuodepaikkaa. Vuonna 2005 niitä arvioidaan olevan 16 000 vuodepaikkaa. Rinteet ja hissit ovat Ylläksen molemmin puolin jakautuen kahden hissiyrityksen kesken, jotka kuitenkin toimivat yhdessä. Äkäslompolon puolella toimii YlläsSki Oy, jolla on 12 hissiä ja 23 rinnettä. Ylläsjärven puolella Iso-Ylläksellä on 11 hissiä ja 21 rinnettä. Vuonna 2005 Ylläksellä kirjattiin vajaat 270 000 rekisteröityä yöpymisvuorokautta, joista 27% ulkomaalaisia. Tavoitteen mukaan vuonna 2020 niitä olisi yhteensä 900 000 vrk, joista 47% ulkomaalaisia. Rekisteröimättömien yöpymisvuorokausien kasvutavoitteena on kaksinkertaistuminen nykyisestä 0,6 miljoonasta noin 1,2 milj. yöpymisvuorokauteen.	
<b>Varausperuste:</b>	Kansainvälinen matkailukeskus	
<b>Kehittämisperiaate:</b>	Kehitetään kahden keskustan alueena, joissa on tiiviit ydinalueet laskettelurinteiden tuntumassa. Kylän kehittämisessä otetaan huomioon perinteisten kyläympäristöjen arvot. Varaudutaan henkilökunnan asuntojen ja palveluiden sijoittamiseen. Otetaan huomioon sijainti matkailun vetovoima-alueella.	

Kuva 9. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen rajaus keltaisella.

### 3.2.2 Yleiskaava

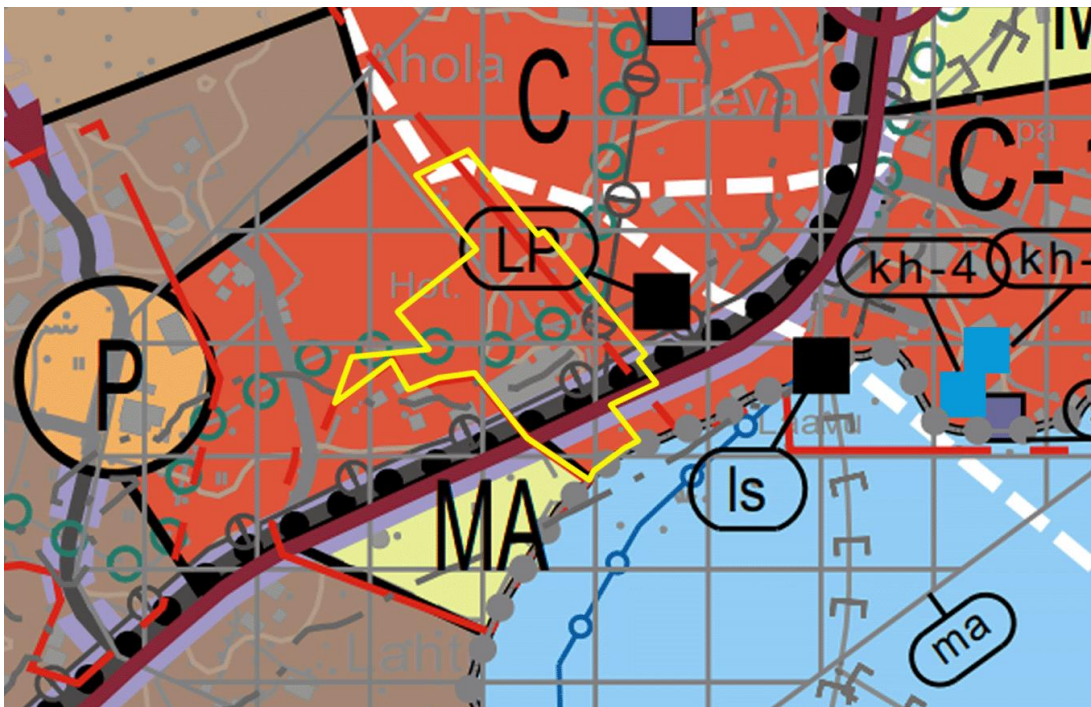
Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Ylläksen osayleiskaavan alueella, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 28.2.2008 ja josta tehdyt valitukset on korkein hallinto-oikeus hylännyt (T1081) ja kaava on saanut lainvoiman 14.4.2011. Osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty pääasiassa keskustatoimintojen alueeksi (C). Alueen pohjoisosaan sijoittuu retkeily- ja ulkoilualue (VR), jonka poikki sijoittuu ohjeellinen ulkoilun pääreitti. Alueen halkaisee kantatie ja kevyenliikenteen väylä. Suunnittelualueen eteläosa (ranta-alue) on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA).



<b>C</b>	<b>KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.</b> 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.
<b>VR</b>	<b>RETKEILY- JA ULKOILUALUE.</b> 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 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 matkailulinkeineen tarpeet ja metsämaisema luonnossa liikkuvan kannalta. Metsänkäsittelyssä tulisi noudattaa Pohjois-Suomen metsänhoitosuosituksia. Alueella sallitaan puuston käyttö tavanomaisiin kotitarpeisiin.
<b>MA</b>	<b>MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.</b> Alue on perinteiseen kylämaisemaan kuuluva pelto, jonka avoimena säilyttäminen on tärkeää. Tiestöltä pellon yli järvelle avautuvat näkymät ovat myös matkailulinkeineen kannalta merkittäviä. - Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:ssä tarkoitettua maisematyölupaa. - Alueella sallitaan ainoastaan maa- ja metsätaloutta, porotaloutta ja matkailua palveleva pienimuotoinen rakentaminen, jonka sijoittamisessa tulee huomioida näkymien säilyttäminen. OHJE: Alue on suositeltavaa hoitaa maatalousalueena. Maisemanhoitotoimenpiteet ovat suositeltavia vesoitumisen estämiseksi.
	<b>KANTATIE</b>
●●●●	<b>KEVYEN LIIKENTEEN VÄYLÄ.</b>
○ ○ ○ ○	<b>OHJEELLINEN ULKOILUN PÄÄREITTI.</b>

Kuva 10. 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.





Keskustatoimintojen alue.

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

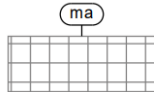
Alueelle ei saa sijoittaa MRL 114§:n tarkoittamaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Asemakaavoituksessa tulisi pyrkiä omaleimaisen kyläkuvan säilyttämiseen. Tunturinäkymien ja säkymien säilymistä järvelle tulisi vaalia.



Keskustatoimintojen alue.

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

Alueelle saa sijoittaa MRL 114§:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön. Asemakaavoituksessa tulisi pyrkiä omaleimaisen kyläkuvan säilyttämiseen. Tunturinäkymien ja säkymien säilymistä järvelle tulisi vaalia.



Paikallisesti arvokas taajama-alueen kyläkokonaisuus.

Omaleimaisen kyläkuvan ja kulttuuriympäristön sekä näkymien säilyttäminen järville ja tunturiin on tärkeää täydennysrakentamisen suunnittelussa.

Uudisrakennusten ja oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten on sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeuduttava olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Alueen ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää.



Jalankulun ja pyöräilyn reitti.



Kantatie.



Merkittävästi parannettava tie.



Alueen joukkoliikenteen kehityskäytävä.

Mahdollistetaan tehokas, laadukas ja säännöllinen joukkoliikenneyhteys käytävässä. Käytävää koskevien kehittämistoimien yhteydessä tulee varmistaa joukkoliikenteen toimintaedellytysten säilyminen ja parantaminen.



Ulkoilun runkoreitistö.



Ulkoilun runkoreitistö, talvikäyttö.

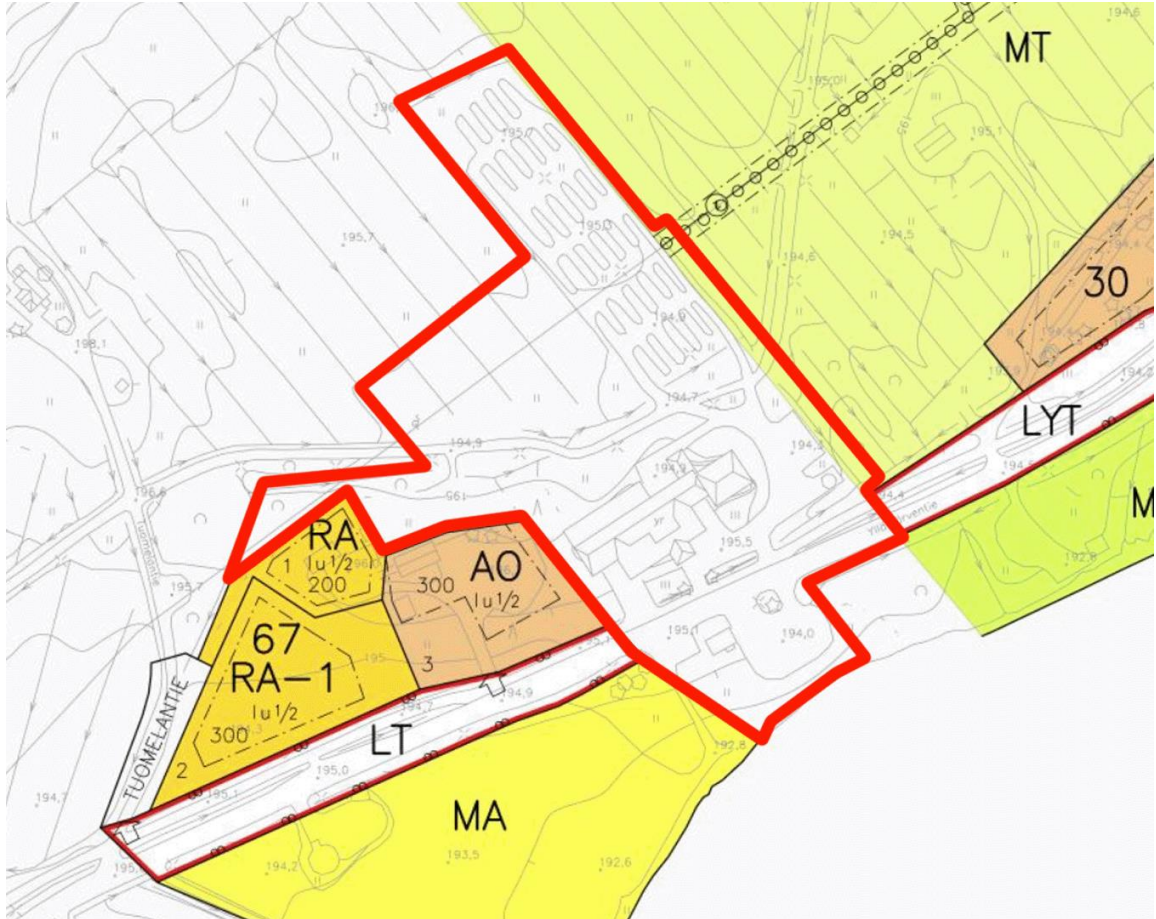
Kuva 11. Ote Ylläksen osayleiskaavan uudistamislunnoksesta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualue rajattu keltaisella.



Kuva 12. Entiseltä caravanalueelta avautuu näkymät Yllästunturille.

### 3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta. Alueen itäosiin sijoittuu kais-  
tale, jossa on voimassa 12.11.1987 hyväksytty asemakaava. Alue on merkitty maa-  
talousalueeksi (MT).



- MT** Maatalousalue.  
 ○ ○ ○ Ulkoilureitti.  
 —②— Sähköjohtoa varten varattu alueen osa.

Kuva 13. Ote ajantasa-asetymäkaavasta merkintöineen. Suunnittelualue rajattu punaisella.

### 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

Asemakaavalaajennuksen tavoitteena on mahdollistaa noin 2000 k-m<sup>2</sup> uutta rakennusala kiinteistön 273-402-61-4 alueelle, katuyhteys sinne (puoleksi kiinteistön 273-402-3-67 kanssa) sekä Ylläsjärven tunturihotellin olevan rakennusoikeuden lisäksi pieni laajennus mahdollisuus (esim. 500 k-m<sup>2</sup>) kiinteistöjen 273-402-5-11 ja 273-402-61-2 alueille. Lisäksi liiketaloudellisesti kannattamattoman mittavan korjausvelan vuoksi haluaa kiinteistönomistaja mahdollistaa myös korvaavan asuinrakentamisen, sillä kylässä on tarvetta pienemmille ensi- ja kausiasunnoille. Myös kiinteistön 273-402-5-11 Ylläsjärventien ja Ylläsjärven väliin jäävälle kiinteistön osalle on tavoitteena osoittaa olevan saunarakennuksen rakennusoikeuden lisäksi pieni laajennusmahdollisuus. Kolarin kunnan tavoitteena on osoittaa yleinen pysäköintialue kiinteistön 273-402-5-156 yo. kartalla näkyvälle kiinteistön osalle, jonne kulku tulisi alussa mainitun katuyhteyden kautta.



Kuva 14. Kuva suunnittelualueelta Eelin kaupan suuntaan (tien päässä). Ylläsjärventien peruskorjaus käynnistyy kesällä 2023. Kodan kohdalle tien varteen tulee bussipysäkki.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on päättänyt 14.12.2022 §296 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.



Kuva 15. Ylläsjärven tunturihotelli huhtikuussa 2022.

### 4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 29.12.2022. Vireilletulovaiheessa saapui kaksi lausuntoa. Tunturi-Lapin Vesi Oy:n verkko on lausunnossaan pyytänyt huomioimaan

alueella olevat valmiit kunnallistekniset rakennelmat, jotka on kaava- ja selostusluonnokseen lausunnon pohjalta osoitettu. Tornionlaakson museo on lausunnosaan edellyttänyt asemakaavoituksessa Ylläsjärven Tunturihotellin rakentamishistorian ja sen merkityksen selvittämistä alueen historian ja rakennetun kulttuuriympäristön näkökulmasta. Rakennushistorian selvitystyö on aloitettu tässä kaavaprosessissa ja se valmistuu ehdotusvaiheeseen mennessä.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 29.12.2022 lähtien.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä \_\_.\_\_.2023 (täydentyy myöhemmin). Kaavaehdotus on ollut nähtävillä \_\_.\_\_.2023 (täydentyy myöhemmin). Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erillinen yhteenveto kaavaselostuksen liitteeksi.



Kuva 16. Suunnittelualueella sijaitsee yksi Ylläsjärven virkistysreittien lähtöpisteistä.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille.

Koska kaavamutoksella ei ole maakunnallista tai valtakunnallista vaikutusta, 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 tavoitteena on osoittaa alueelle yleinen pysäköintialue.

### **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.

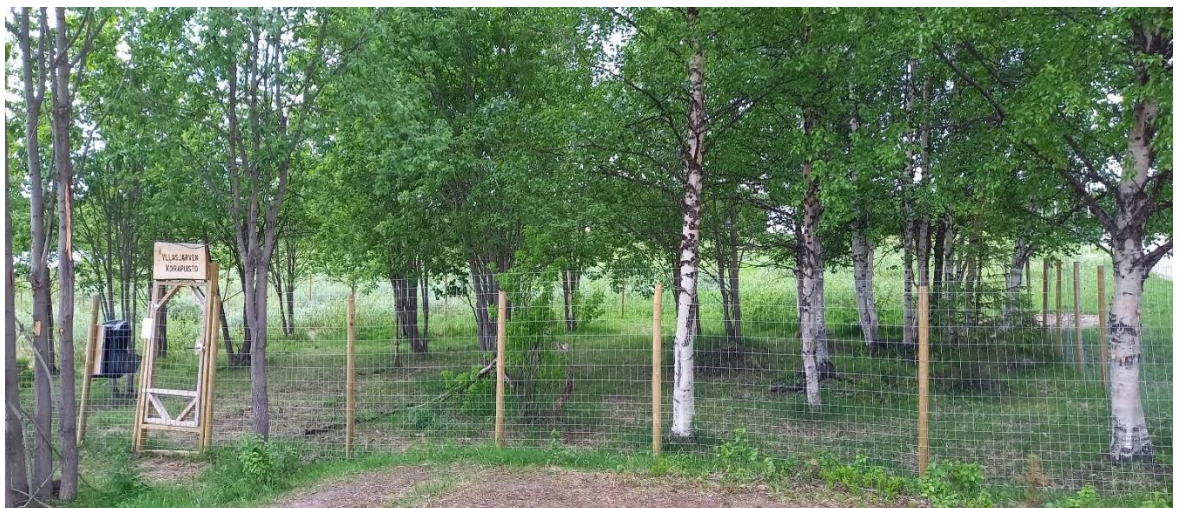
### **Maakuntakaavan antamat lähtökohdat**

Voimassa olevassa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on merkity pääasiassa keskustatoimintojen alueeksi (C). Alueen pohjoisosaan sijoittuu retkeily- ja ulkoilualue (VR), jonka poikki sijoittuu ohjeellinen ulkoilun pääreitti. Alueen halkaisee kantatie ja kevyenliikenteen väylä. Suunnittelualueen eteläosa (ranta-alue) on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA).

### **Yleiskaavan antamat lähtökohdat**

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Ylläksen osayleiskaavan alueella, jossa suunnittelualue on merkitty pääasiassa keskustatoimintojen alueeksi (C). Alueen pohjoisosaan sijoittuu retkeily- ja ulkoilualue (VR), jonka poikki sijoittuu ohjeellinen ulkoilun pääreitti. Alueen halkaisee kantatie ja kevyenliikenteen väylä. Suunnittelualueen eteläosa (ranta-alue) on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA).

Vuonna 2021 on käynnistynyt Ylläksen osayleiskaavan uudistaminen, joka on edennyt valmisteluvaiheeseen syksyn 2021 aikana. Vuoden 2022 aikana osayleiskaavaluonnosta ollaan tarkistamassa ehdotusvaiheeseen. Osayleiskaavaluonnoksessa alue on merkitty pääasiassa keskustatoimintojen alueeksi (C) ja alue on osoitettu paikallisesti arvokkaaksi taajama-alueen kyläkokonaisuudeksi. Suunnittelualueen rantaosa on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C-1). Alueelle on merkitty lisäksi mm. ulkoilureitistöä.

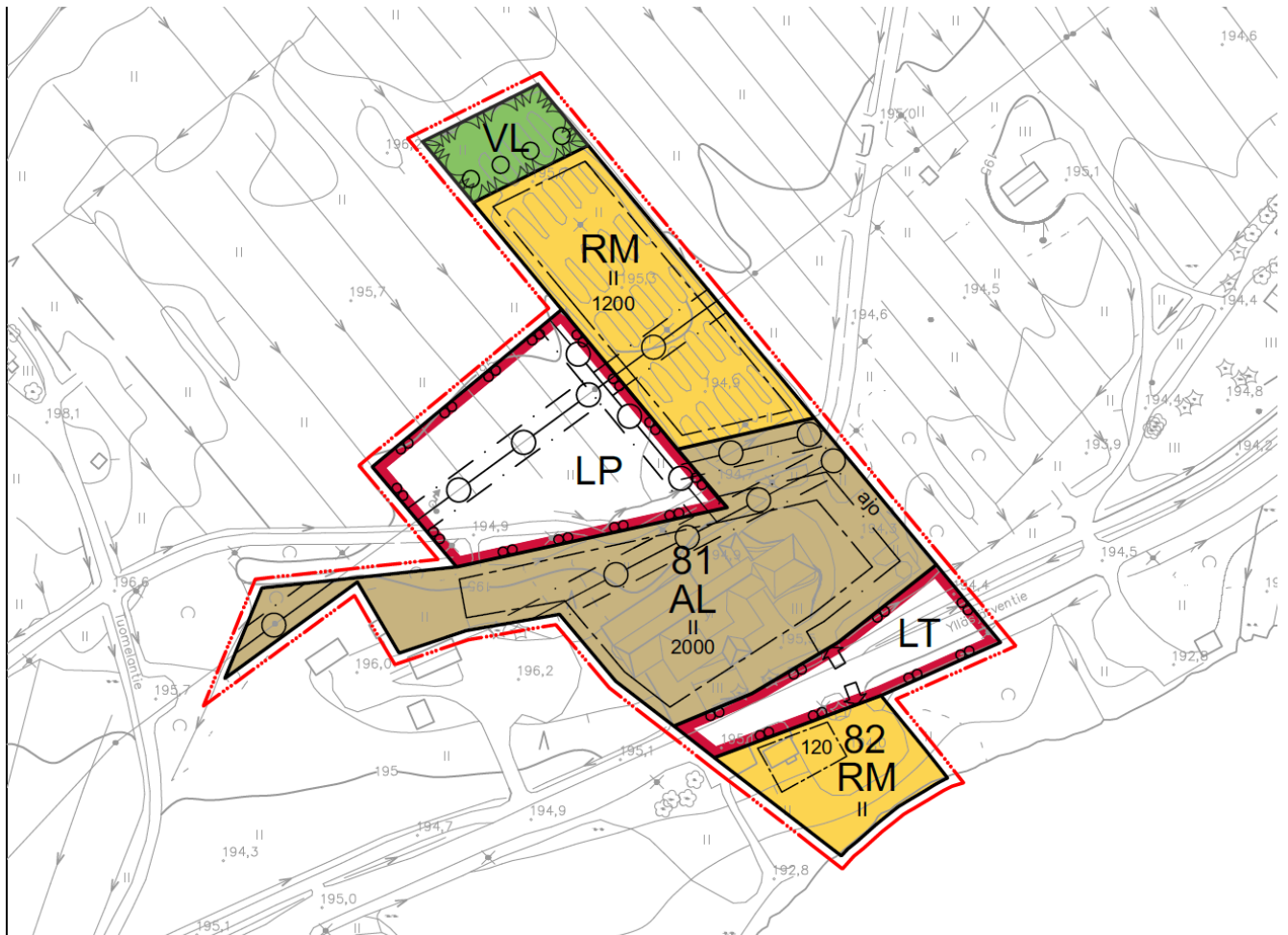


Kuva 17. Ylläsjärven koirapuisto sijaitsee Ylläsjärven rannalla suunnittelualueen eteläosassa kiinteistön länsipuolella kiinteistörajan tuntumassa.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavoitettavan alueen suhteellisen pienen koon, liikenteellisten haasteiden (kulkuyhteydet pysäköintialueelle, entiselle caravanalueelle, virkistysreitti) ja eri käyttötarkoitusten (hotellirakennus, pysäköintialue, majoituskäyttö) vuoksi vaihtoehtojen tarkastelu on rajoittunut suunnittelualueen eri osa-alueiden käyttötarkoitusten pohdintaan liikenteelle varattujen alueiden osien lomassa. V. 1968 rakennetun hotelli on rakennusajankohdasta (1968) johtuen perusteellisen kunnostuksen tarpeessa ja kiinteistönomistajataho on halunnut mahdollistaa hotellin korvaavan asuinrakentamisen mikäli kunnostus osoittautuu kokonaistaloudellisesti mahdolliseksi.



Kuva 18. Asemakaavavaluonnos 10.3.2023. Kaava-alueen itäpuolinen kiinteistö 3-67 on jätetty valmistelumateriaalista pois koska kulkuyhteyksitasitetta (ajo) ei ole tarkoituksenmukaista sinne laajentaa.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu korttelin 81 AL-alueelle rakennusoikeutta 2000 k-m<sup>2</sup> ja RM-alueelle 1200 k-m<sup>2</sup>. Korttelin 82 RM-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 120 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä kaavassa on rakennusoikeutta 3320 k-m<sup>2</sup>, minkä johdosta aluetehokkuudeksi muodostuu  $e=0.14$ . Kaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu lähivirkistysalue (VL), jossa on ulkoilureittivaraus voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti.

## 4.5.2 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

### Yhdyskuntarakenne

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

### Rakennettu ympäristö ja maisema

Alueelle osoitetaan ympäristöön soveltuvaa lisärakentamista kohtuullisissa määrin. Maisema on rannan suuntaan avointa ja suunnittelualue on osoitettu Ylläksen osayleiskaavan uudistamisen yhteydessä laaditussa kaavaluonnoksessa kokonaisuudessaan paikallisesti arvokkaaksi taajama-alueen kyläkokonaisuudeksi, mikä huomioidaan kaavan mahdollistaman rakentamisen määrässä ja sen laadussa.

### Luonnonympäristö

Asemakaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, joten kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon. Alue on rakennettua ympäristöä. Alueen läpi kulkee ulkoilureitistöä.

### 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 asemakaavamuuoksella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia. Kaavamuuoksen yhtenä tavoitteena on mahdollistaa alueelle yleinen pysäköintialue.



Kuva 19. Suunnittelualue rajautuu eteläosastaan Ylläsjärveen.

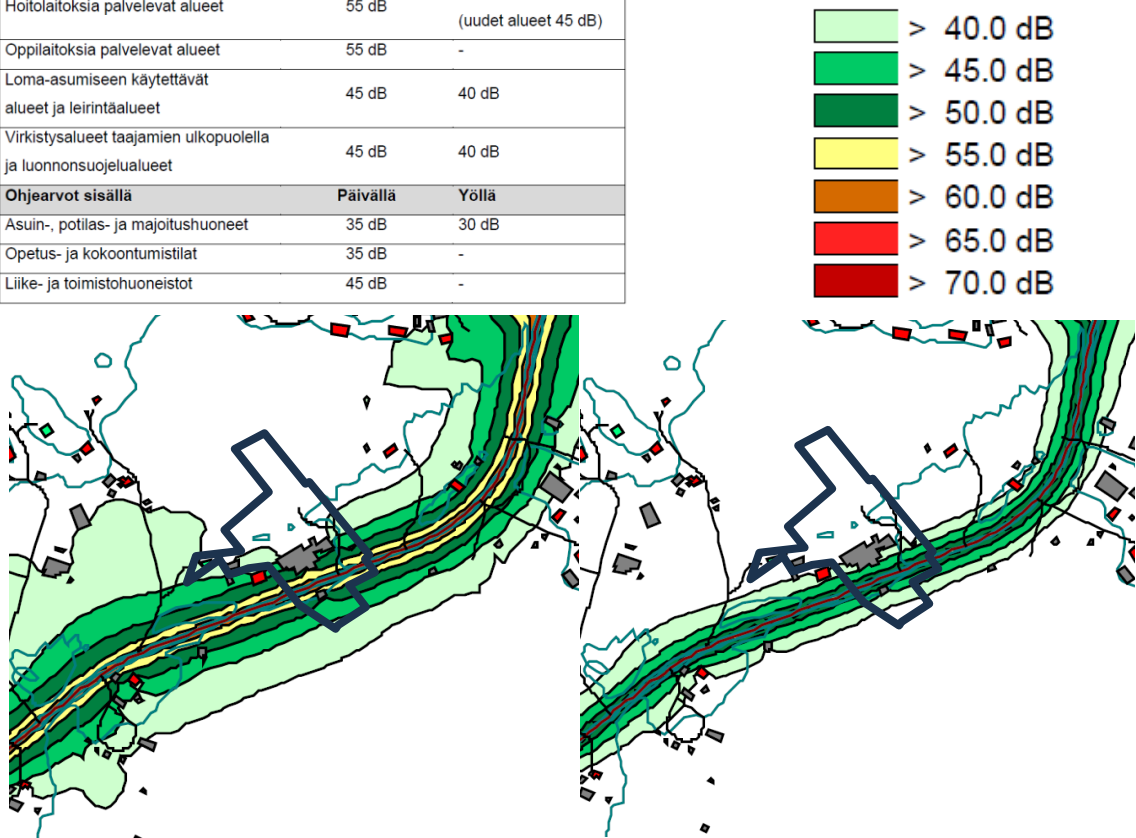
Lapin ELY-keskuksen valmisteluvaiheen lausunnon mukaan “kantatie 80 (Kolari–Sodankylä) on pohjoisin Itä- ja Länsi-Lapin yhdistävä ylempiasteinen tie Kolarista Kittilän kautta Sodankylään. Yhteytenä kantatie 80 on merkittävä matkailuelinkeinoille, koska matkailukeskuksista sekä Ylläs että Levi sijaitsevat kantatien lähellä. Lisäksi kantatiellä on merkittävä vaikuttavuus paikalliseen liikkumiseen sekä suurten erikoiskuljetusreitin toteutumiseksi. Kantatien merkitys suurten erikoiskuljetusten reittinä korostuu tulevaisuudessa mahdollisen kaivosteollisuuden lisääntymisen vaikutuksesta. Kantatiellä asemakaava-alueen laajennuksen kohdalla keskimääräinen vuorokausiliikenne on 1 062 ajoneuvoa/vrk ja raskaan liikenne on 69 ajoneuvoa /vrk. Alueella on sattunut poroliikenneonnettomuuksia vuosina 2017 ja 2021.”

“Tunturi-Lapin liikenneturvallisuussuunnitelmassa on esitetty olemassa olevan nopeusrajoituksen 60 km/h alentamista 40 km/h nopeusrajoitukseen.”

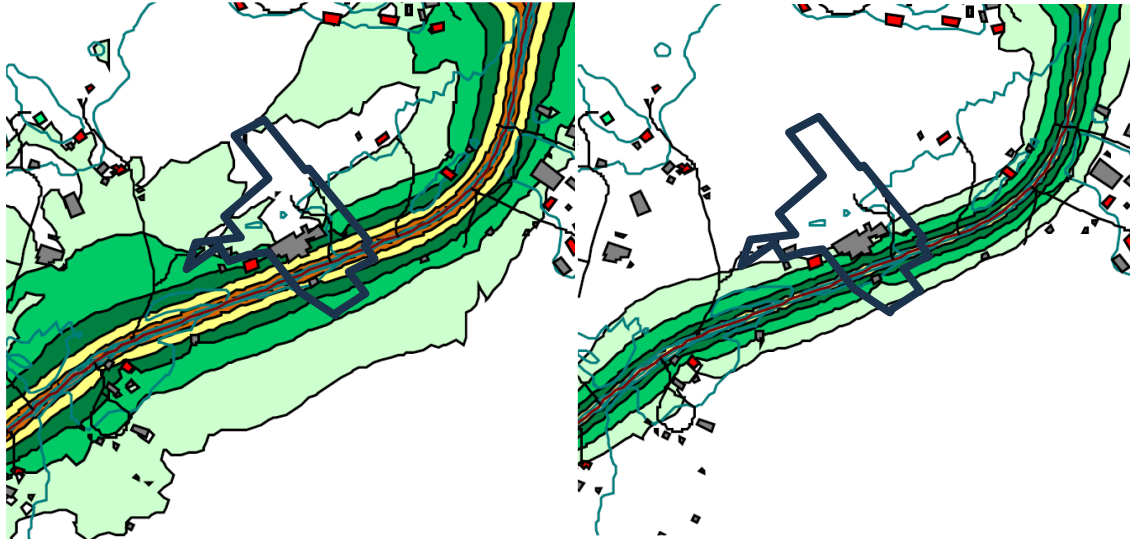
Alueelta käynnissä olevaa yleiskaavapäivitystä varten laaditun meluselvityksen (Ylläksen osayleiskaava, meluselvitys, Sweco Infra & Rail Oy, 7.9.2021) perusteella nykyisen liikennemäärän ja liikenne-ennusteen perusteella on tarpeen antaa meluntorjuntaa koskevia määräyksiä kantatie 80:n puoleiselle rakennusalan reunalle.

Keskiäänitaso $L_{Aeq}$ enintään		
Ohjearvot ulkona	Päivällä	Yöllä
Asumiseen käytettävät alueet	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Hoitolaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	-
Loma-asumiseen käytettävät alueet ja leirintäalueet	45 dB	40 dB
Virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Ohjearvot sisällä	Päivällä	Yöllä
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneistot	45 dB	-

Kuva 20. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (993/1992).



Kuvapari 21 ja 22. Vasemmalla v:en 2019 ajoneuvoliikenteen aiheuttama melupäästö päivällä ja oikealla yöllä.



Kuvapari 23 ja 24. Ennusteessa on tarkasteltu tilannetta, jossa liikennemäärät kaksinkertaistuvat suunnittelualueeseen rajautuvalla kantatie 80:llä.

Alueella on valmis tieverkosto ja tekninen huolto. Alueen liikennemääriin asema-kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta. Kaavassa huomioidaan alueen läpikulkevan kunnallisverkoston sijainti rasitemerkinnällä.

### **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 sosiaalisiin 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><b>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</b></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 kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.</p> <p><b>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</b></p> <p>Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.</p> <p><b>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</b></p> <p>Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.</p>	<p>Kaava mahdollistaa osaltaan Ylläsjärven kylän kehittymisen ja elinvoimaisena säilyttämisen. Aluetta voidaan kehittää ja hyödyntää olevaa rakennuskantaa. Kaavalla mahdollistetaan alueen matkailupalvelujen toiminnan kehittyminen.</p> <p>Asemakaavassa on huomioitu radon sekä hulevesien hallinta sekä niiden edellyttämät vaatimukset. Alueella ei ole tulvavaaraa. Kaavassa on huomioitu kantatie 80:stä aiheutuvat meluhaitat antamalla kaavaan suojaavia määräyksiä.</p> <p>Alueen läpi kulkeva ulkoilureitistö säilytetään ja mahdollistetaan virallinen pysäköintialue virkistysreittien käyttäjille.</p>

#### 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 19.3.2023**



**Jarmo Lokio**  
arkkitehti YKS 122