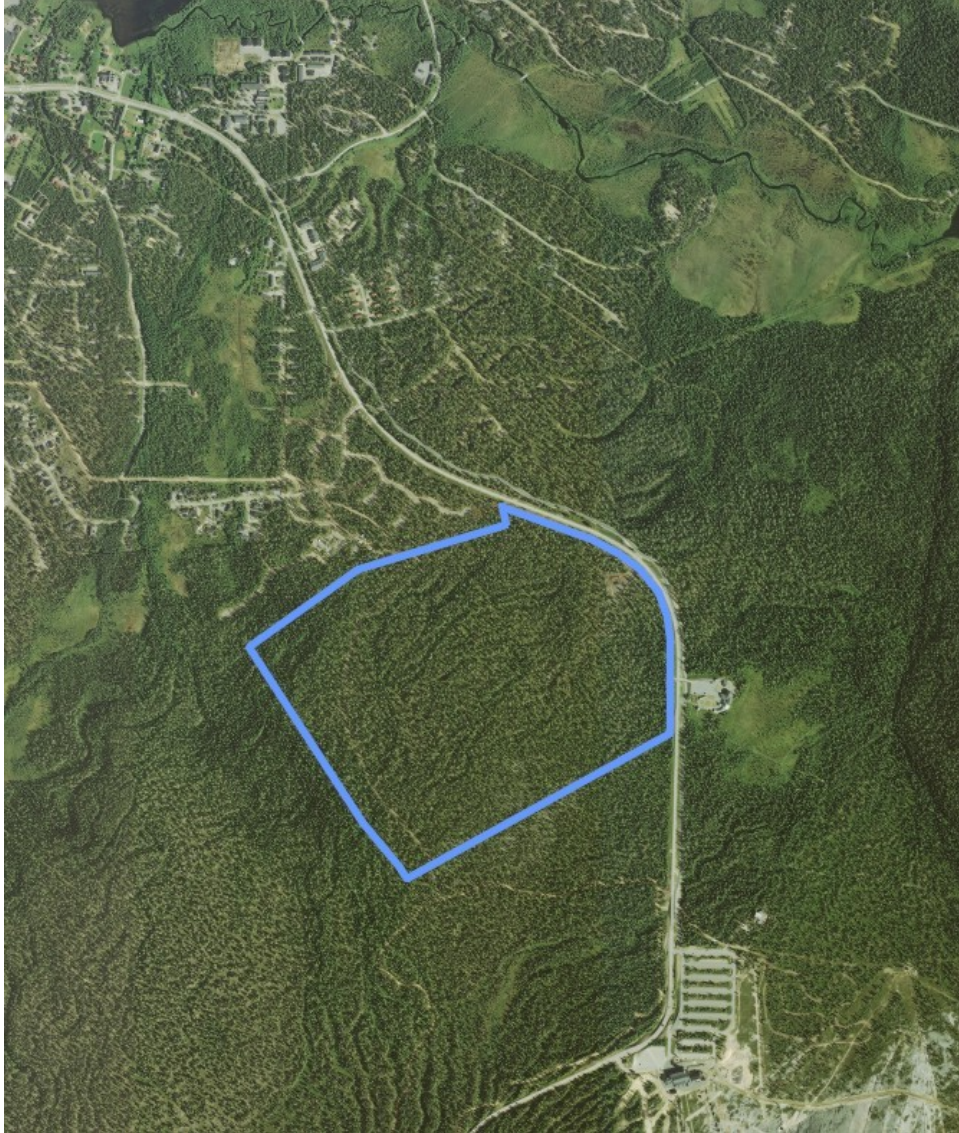




KOLARIN KUNTA

S SITO

ÄKÄSLOMPOLON ASEMAKAAVAN LAAJENNUS, RÖHKÖMUKANMAAN ALUE



SELOSTUSLUONNOS 23.10.2013

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on kuulutettu 7.3.2013
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä (MRA 30§) 11.3.-9.4.2013.
Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) 5.11.- 4.12.2013
Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) __.__.2013
Kunnanhallitus __.__.2013, §__
Kunnanvaltuusto __.__.2013, §__
Asemakaavan selostus koskee 23.10.2013 päivättyä (ja __.__.2013 tarkistettua) asemakaavakarttaa.

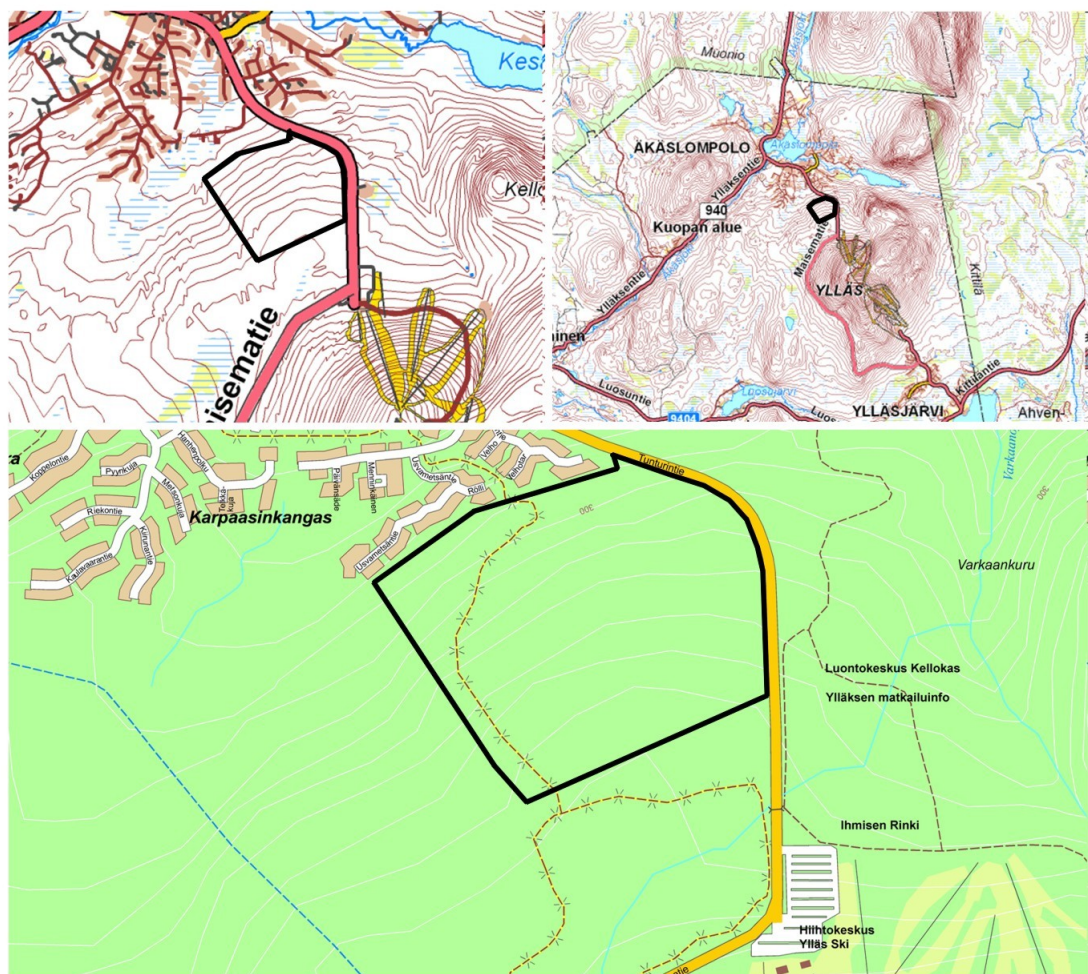
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Kolari
Kunnannosa:	2.kunnanosa, Äkäslompolon kylä
Korttelit:	272-297
Kaava:	Asemakaava
Kaavan laatija:	Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

1.2 Kaava-alueen sijainti

Äkäslompolon asemakaavan laajennusalue (kooltaan 74 ha) sijaitsee Tunturintien länsipuolella Kellokasta vastapäätä ns. Maahisentien kaava-alueen ja lämpöladun välisellä alueella.



Kuva 1. Otteet Kolarin opaskartasta ja suunnittelualueen raja- (musta ääriiviiva). © Kolarin kunta ja MML, lupanro 219/MML/10.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Äkäslompolon asemakaavan laajennus, koskien Röyhkömukanmaan aluetta. Asemakaavan laajennuksen tarkoituksena on mahdollistaa alueelle uutta vapaa-ajan asutusta.

1.4 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
2 TIIVISTELMÄ.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT.....	6
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET.....	15
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	26
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	30

1.5 Luettelo liitteistä

- 1 Asemakaavan seurantalomake
- 2 Asemakaavakartta, merkinnät ja määräykset
- 3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 4 Luontoselvitys (S. Mäkikyrö, 13.8.2013)
- 5 Vastineet asemakaavaaluonnoksen lausuntoihin ja muistutuksiin
- 6 Vastineet asemakaavaehdotuksen lausuntoihin ja muistutuksiin
- 7 Rötkömukanmaan rakennustapaohjeet

1.6 Luettelo lähteistä

- Geologian tutkimuskeskus (2000). *Ylläsjärvi-Äkäslompolo maisematien geomorfologinen selvitys*.
- Kalpio, S. ja Bergman, T. 1999: *Lapin perinnemaisemat*. –Lapin ympäristökeskus. Alueelliset ympäristöjulkaisut 116.
- Lokio, J. 1997: *Lapin kulttuuriympäristöohjelma*. – Lapin ympäristökeskus. Rovaniemi 1996.
- Metsähallitus (2000). *Selvitys Ylläsjärvi-Äkäslompolo maisematien vaikutusalueen linnustosta ja muusta eläimistöstä*. –Metsähallitus, Perä-Pohjolan luontopalvelut.
- Metsähallitus Laatumaa, Eriksson Arkkitehdit Oy, Destia Oy, *Ylläksen uuden matkailukylän master plan*, Helsinki 30.11.2011
- Mäkikyrö, S. *Äkäslompolon asemakaavan laajennus, Rötkömukanmaa, Kolari, Luontoselvitys* 13.8.2013
- Pöyry ja Nordic Marketing (2008). *Kolari. Ylläksen osayleiskaavan muutos. Kaavaselostus*.
- Rassi, P., Hyvärinen, E., Juslèn, A. & Mannerkoski, I. (toim.) 2010: *Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2010*. –Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus, Helsinki, Erillisjulkaisu, 685 s. Uhanalaisten lajien II seurantatyöryhmä.
- <<http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=371160&lan=fi>>
- Suunnittelukeskus Oy (2002). *Kolarin kunta, Ylläksen osayleiskaavan muutos*. Rovaniemi 2002.
- Vanhojen metsien suojelutyöryhmä (1998). *Vanhojen metsien suojelu Pohjois-Suomessa. Vanhojen metsien suojelutyöryhmän osamietintö III. Osa II: kartat*. –Suomen ympäristö 152. Suomen ympäristökeskus.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kolarin kunnanhallitus päätti kokouksessaan 27.8.2012, § 270 käynnistää Äkäslompolon asemakaavan laajennuksen koskien Rötkömukanmaan aluetta.

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 7.3.2013.

OAS:n nähtävilläolo 11.3. - 9.4.2013.

Viranomaisneuvottelu Rovaniemellä Lapin ELY-keskuksessa 16.3.2013.

Kuulutus asemakaavan valmistelumateriaalin nähtävilläolosta: 31.10.2013

Asemakaavan valmistelumateriaalin nähtävilläolo 5.11.2013 – 4.12.2013.

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: __. __2013

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo __. __2013 – __. __2013.

Asemakaavan hyväksyminen: Kunnanhallitus __. __2013, § __

Kunnanvaltuusto __. __.2013, § __

2.2 Asemakaava

Asemakaava laaditaan niin, että se mahdollistaa uuden vapaa-ajan asutuksen alueen luontoarvot huomioiden.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan mahdollistama vapaa-ajan asutuksen edellyttämä kunnallistekniikka toteutetaan alueelle vaiheittain kysynnän mukaan vuodesta 2014 lähtien.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan laadinnan kohteena on noin 82 hehtaarin alue Kolarin kunnan Äkäslompolon kylän Röhkömukanmaassa Yllästunturin pohjoisrinteellä. Ylläs Ski – hiihtokeskus sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä etelään alueesta ylärinteessä ja Äkäslompolon kylä sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä luoteessa. Suunnitteilla oleva kaava-alue rajautuu pohjoisosastaan nykyiseen Maahisentien asemakaava-alueeseen ja itäosastaan maantiehen 940 (Tunturintie).



Kuva 2. Kuva kaava-alueita rajaavasta Tunturintiestä Kellokkaan kohdalta etelään hiihtokeskuksen suuntaan. Kaava-alue jää maantien oikealle puolelle. Taustalla kohoaa Ylläs.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonto

Alueelta on laadittu luontoselvitys asemakaavoituksen yhteydessä heinä-elokuussa 2013 (Sami Mäkikyrö).

Tutkittava alue sijoittuu suojametsäalueelle. Suojametsäalue perustuu Valtioneuvoston päätökseen, jolla suositellaan keskimäärin 300 metrin korkeustason yläpuolella olevien metsien käyttöä ja hoitoa suoritettavaksi erityistä varovaisuutta noudattaen. 300 metrin korkeusrajan yläpuolisilla alueilla oli ilmennyt ongelmia metsänuudistuksessa hakkuiden jäljiltä (Vanhojen metsien suojelutyöryhmä 1996).

Metsissä on aarniometsän luonnetta ja eri-ikäistä puustoa. Puista osa on hyvinkin vanhoja. Keloja ja maapuita esiintyy jonkin verran. Vaikka kantoja onkin havaittavissa, ei metsän käsittely ole ollut kovin voimallista. Liikkuminen on keskittynyt valmiille reiteille, joten maaston kuluminen muilla alueilla on varsin vähäistä.

Alueella on jääkauden aikana syntyneitä lieveuomia. Nämä ovat jään ja lumen sulamisvesien kuluttamia kuruja, jotka ovat muodostuneet mannerjään reunan ja tunturin rinteiden väliseen saumaan. Uomat suuntautuvat lounaasta koilliseen ja niiden pohjalla virtaa usein pieniä puroja (Kuva 1.). Lieveuomat ovat metsälain (10 §) mukaisia metsäluonnon monimuotoisuuden kannalta erityisten tärkeitä elinympäristöjä. Ylläksen osayleiskaavan mukaan lieveuomat tulee huomioida kaavoituksessa (Pöyry 2008).

Maaperä

Alueen maaperä on kivikkoista moreenia.

Uhanalaiset kasvilajit

Alueelta ei löytynyt uhanalaisten kasvilajien esiintymiä maastokäynnin yhteydessä. Alueella ei ole (Suunnittelukeskus Oy 2002) tiedossa olevia uhanalaisten kasvien kasvupaikkoja eikä myöskään Metsähallituksen rekistereissä ole merkintöjä suojelluista luontotyypeistä ja kasvillisuudesta.

Maisema

Alueella ei ole kulttuuriympäristöohjelmiin kuuluvia tai perinnemaisemakohteita.



Kuva 3. Maisemakuvaa Tunturintieltä pohjoiseen kaava-alueen kohdalta.

Pinta- ja pohjavedet

Alueen pintavedet laskevat sulavesiuomia (lieveuomat) pitkin kaava-alueen läpi pohjoiseen.

Linnusto ja eläimistö

"6.7.2013 tehdyllä maastokäynnillä alueella tavattiin leppälintupoikue, peippoja ja metso. Näistä lajeista metso kuuluu Suomen uhanalaisuusluokituksessa vuodelta 2010 luokkaan silmälläpidettävät (NT) ja EU:n lintudirektiivin liitteen I lajeihin. Metsähallituksen (2000) tekemän tutkimuksen mukaan alueen pesimälinnusto on tyypillistä metsäisen tunturirinteen lajistoa, eikä alueella tiedetä esiintyvän harvinaisia tai uhanalaisia lajeja." (S.Mäkikyö).

"Tutkittava alue kuuluu karhun elinpiiriin (Suunnittelukeskus Oy 2002). Karhu on EU:n luontodirektiivin liitteen II lajeja. Maastokäynnillä alueella tavattiin metsäjänis." (S.Mäkikyö).

Suunnittelualueen pohjoisosassa Maahisentien kaava-alueen yläpuolella on rinteiden suuntainen porojen vuosittaiseen laidunkiertoon kuuluva kulkureitti.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole asutusta. Kaavoitettava alue rajautuu pohjoisreunastaan Maahisientien kaava-alueeseen, johon on rakentumassa loma-asutusta.



Kuva 4. Suunnittelualueen alarinteen puolella olevaa Maahisientien alueen uutta loma-asutusta.

Palvelut

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole palveluita. Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee Metsähallituksen luontokeskus Kellokas ja Ylläksen matkailuinfo. Alueen eteläpuolella on hiihtokeskus Ylläs-Skin pääala-asema Y1-palvelukeskus noin kilometrin etäisyydellä. Äkäslompolon kylän palvelut ovat vajaan kolmen kilometrin etäisyydellä pohjoisessa.

Rakennuskanta

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee 30 m korkuinen matkapuhelintukiasema Kellokkaan kohdalla ja Ylläksen Yhdyskuntatekninen Huolto Oy:n paineenkorotusasema n. 500 m Kellokkaasta luoteeseen. Kummatkin sijaitsevat Tunturintien välittömässä läheisyydessä.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole työpaikkoja.



Kuva 5. Ylläksen Yhdyskuntatekninen Huolto Oy:n paineenkorotusasema.

Virkistyskäyttö

Asemakaavoitettavan alueen länsiosassa kulkee vilkkaassa käytössä oleva valaistu ulkoilu- ja hiihtoreitti Äkäslompolon kylästä ns. lämpöladulle. Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee Pallas-Yllästunturin kansallispuisto ja eteläpuolella on Ylläksen laskettelukeskus.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Kiinteät muinaisjännökset

Asemakaavoitettavalla alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/63) perusteella suojeltavia kiinteitä muinaisjännöksiä tai muinaisesineiden löytöpaikkoja.

Liikenne

Asemakaavoitettava alue rajautuu itäosastaan maantiehen 940 ns. Tunturitiehen. Tunturitie välittää liikennettä Äkäslompolon kylän ja Ylläs-Ski- hiihtokeskuksen sekä Ylläsjärven kylän välillä. Kaava-alueella sijaitsevalla paineenkorotusasemalle kulkee n. 100 m pituinen ajoyhteys Tunturitien varresta. Kaava-alueen merkittävin reittiyhteys on sen länsi- ja pohjoisosassa sijaitseva valaistu ympärivuotinen ulkoilureitti (talvella latuyhteys).

Tekninen huolto

Tunturitien varresta sen molemmin puolin kulkee kattava yhdyskuntatekninen verkosto vesi-, viemäri- ja sähköverkkoineen.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on kokonaisuudessaan Metsähallituksen omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Voimassa olevassa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty matkailu- palvelujen alueeksi (RM). Kaava-alueen ja Tunturintien itäpuolella sijaitsee Pallas-Yllästunturin kansallispuisto (SL 4009). Tunturi-Lapin maakuntakaavamuutoksen on Lapin Liiton liittovaltuusto hyväksynyt 25.11.2009 ja ympäristöministeriö vahvistanut 23.6.2010.

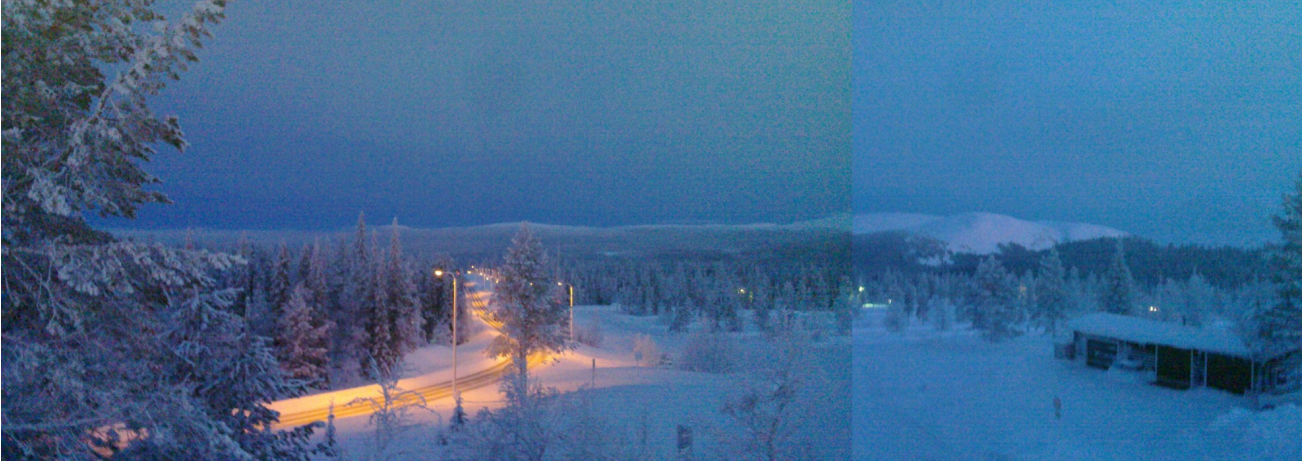


RM Matkailupalveluiden alue /-kohde

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

Merkintä:	RM 1406	Kunta: KOLARI, KITTILÄ, MUONIO
Päiväys:	20.3.2009	
Alueen nimi:	YLLÄKSEN MATKAILUKESKUS	
Sijainti ja kuvaus:	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 hiihtomatkailijat. 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.	
Varausperuste:	Kansainvälinen matkailukeskus	
Kehittämisperiaate:	Kehitetään kahden keskustan alueena, joissa on tiiviit ydinalueet laskettelurinteiden tuntumassa. Kylien kehittämisessä otetaan huomioon perinteisten kyläympäristöjen arvot. Varaudutaan henkilökunnan asuntojen ja palveluiden sijoittamiseen. Otetaan huomioon sijainti matkailun vetovoima-alueella.	

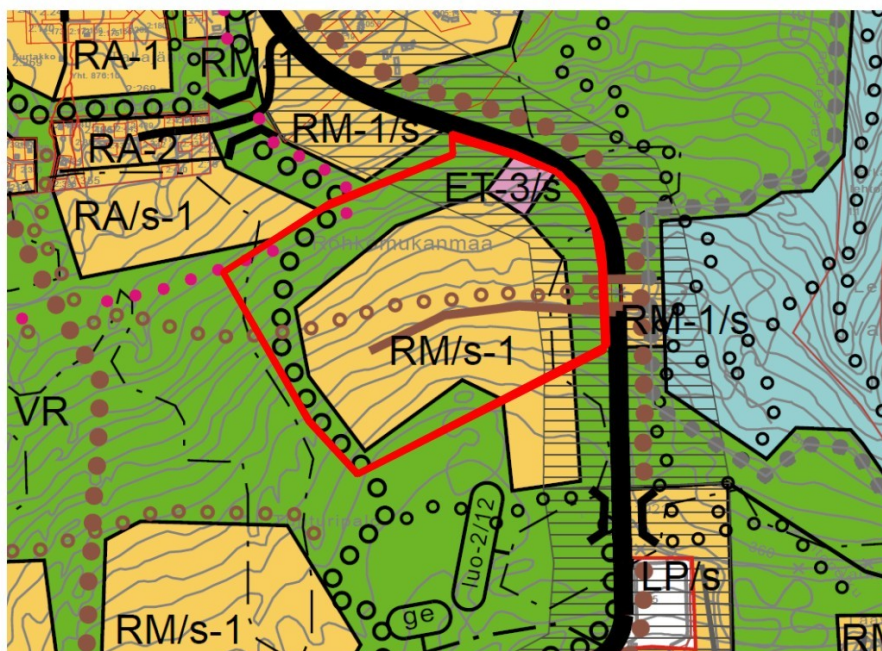
Kuva 6. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Kaava-alueen ja Tunturintien itäpuolella sijaitsee Pallas-Yllästunturin kansallispuisto (SL 4009).



Kuva 7. Panoraamakuva hiihtokeskus Ylläs-Skin pääala-aseman parkkipaikalta Pallas-Yllästunturin kansallispuistoon.

3.2.2 Yleiskaava

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Ylläksen osayleiskaavan alueella, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 28.2.2008. Kaava on saanut lainvoiman 14.4.2011. Osayleiskaavassa alue on osoitettu pääosin matkailupalvelujen alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (RM/s-1). Lisäksi alueella sijaitsee yhdyskuntateknisen huollon alue (ET-3), jossa sijaitsee ylävesisäiliö. Muu osa alueesta on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR), joka on kansallispuiston aluetta täydentävä merkittävä retkeily- ja ulkoilualue. Kaava-alueen itäreunassa sijaitsee pienessä määrin luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo-2/12), missä nro 12 tarkoittaa suojametsäalueen kuusikoita ja koivikoita.


RM/s-1

MATKAILUPALVELUJEN ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN.

Majoitus- ja matkailupalvelujen alue, jolla on luonto- ja maisema-arvoja.

MÄÄRÄYS

- Alue tulee asemakaavoittaa. Aluetehokkuuden tulee olla välillä 0,05...0,2.
- Alueen suunnittelussa tulee huomioida sopeutuminen kaukomaisemaan ja luontoarvojen säilyttäminen. Alueelle saa rakentaa enintään 2-kerroksisia rakennuksia.

ET-3

YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE. Ylävesisäiliö.

luo-2/nro

LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.

Kohdenumerointi viittaa selostuksen luetteloon.

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

VR

RETKEILY- JA ULKOILUALUE.

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

MÄÄRÄYS

- MRL 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueelle saa rakentaa yleistä virkistystoimintaa palvelevia polku- ja reittiverkostoja, aktiviteettireittejä sekä niitä palvelevia pienimuotoisia retkeilyä palvelevia rakennuksia. Alueella sallitaan toimintoja palveleva ajoneuvoliikenne ja pysäköinti. Alueelle saa sijoittaa ohjelmopalvelutukikohtia ja porotarhoja. Alueelle ei saa rakentaa majoitustiloja. Alueelle ei saa sijoittaa hissi- ja rinnerakentamista.
- MRL 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa.

OHJE: Rakentaminen tulisi toteuttaa pienimuotoisena siten, että se sopeutuu maisemaan ja maastonmuotoihin.

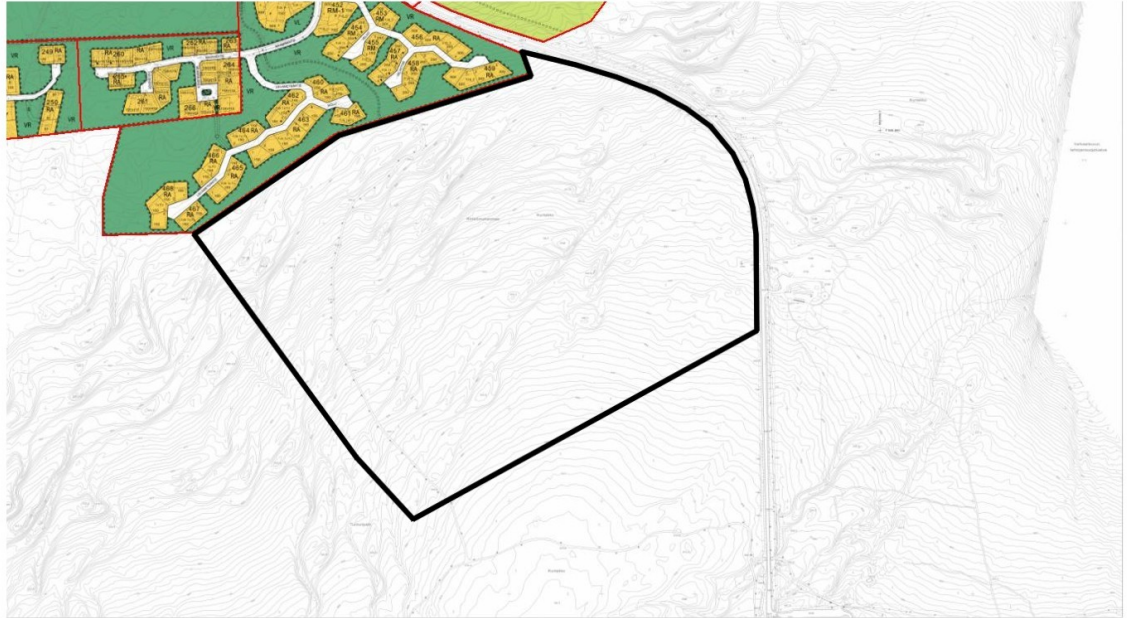
Alueen metsiä tulisi hoitaa siten, että huomioidaan matkailuelinkeinon tarpeet ja metsämaisema luonnossa liikkuvan kannalta. Metsänkäsittelyssä tulisi noudattaa Pohjois-Suomen metsänhoitosuosituksia.

Alueella sallitaan puuston käyttö tavanomaisiin kotitarpeisiin.

Kuva 8. Ote Ylläksen osayleiskaavasta merkintöineen ja määräyksineen.

3.2.3 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Pohjoisosastaan kaavoitettava alue rajautuu Maahisentien asemakaava-alueeseen.



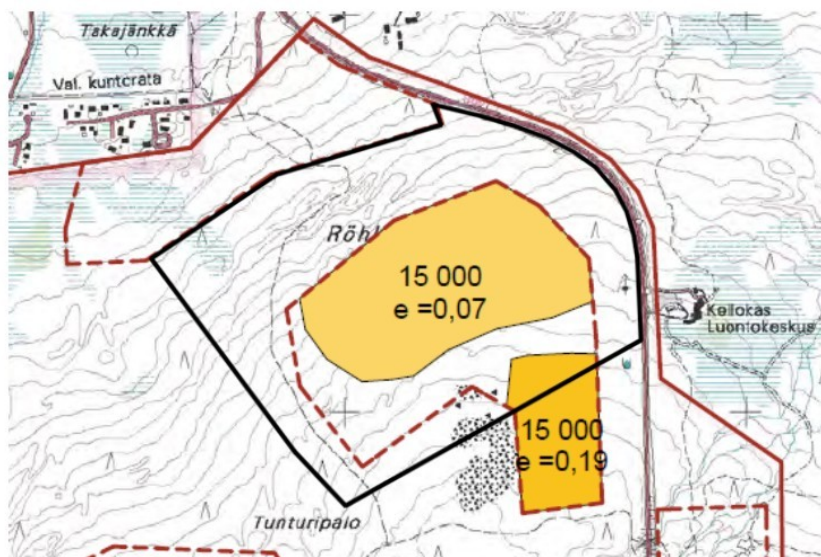
Kuva 9. Ote Äkäslompolon ajantasakaavasta.

3.2.4 Rakennusjärjestys

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

3.2.5 Ylläksen uuden matkailukylän masterplan 2011

Ylläksen uuden matkailukylän masterplan (Metsähallitus Laatumaa 2011) on laadittu v.2010 järjestetyn arkkitehtikilpailun pohjalta. Masterplan on maankäytön ja toiminnallisuuden suunnitelma Ylläksen uuden matkailukylän asemakaavasuunnittelun pohjaksi.



Kuva 10. Ote Ylläksen uuden matkailukylän masterplanin rakentamiskaaviosta, jossa kaavoitettavalle alueelle on arvioitu sijoittuvan noin 15 000 k-m2 e=0,07 aluetehokkuudella.

Kaavoitettava alue on merkitty mustalla aluerajauksella.

”Työn tavoitteena on ollut laatia uuden matkailukylän kokonaiskonseptia tukeva maankäytön suunnitelma, joka kirkastaa ja konkretisoi alueen kehittämiselle asetettuja tavoitteita. Suunnitelman tavoitteena on hyödyntää arkkitehtuurikilpailun ehdotuksista toimivia ideoita ja esille tulleita näkökulmia ja tutkia tarkemmin alueen kokonaisratkaisujen toteutettavuutta tulevan asemakaavoitustyön pohjalle.” (Ylläksen uuden matkailukylän masterplan, selostus 30.11.2011, Metsähallitus Laatumaa).



Kuva 11. Ote Ylläksen uuden matkailukylän masterplanin havainnekuvasta. Sinisellä on merkitty kaava-alueen rajaus. Kaava-alueen eteläosaan sijoittuvaa tehokkaampaa lomarakentamisen aluetta ja länsireunaan sijoittuvaa ski in – ski out -reittiä ei käsitellä tässä kaavaprosessissa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laatiminen on tarpeen, koska alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Kolarin kunta ja Metsähallitus haluavat toteuttaa Ylläksen Äkäslompolon alueelle uuden matkailua palvelevan loma-asuntoalueen sijainniltaan ja saavutettavuudeltaan vetovoimaiselle alueelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kolarin kunnanhallitus päätti käynnistää Metsähallituksen aloitteesta Äkäslompolon asemakaavan laajennuksen suorittamisen koskien Röhkömukanmaan aluetta 27.8.2012, § 270.

Kaavamuutokseen sovelletaan kunnanvaltuuston päätöstä 25.06.2008 § 23 sopimusehdot asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen suorittamisesta vaadittavista korvauksista.

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.

Maanomistaja ja asukkaat:

- ✓ Metsähallitus
- ✓ Alueen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat (kunta, yksityiset)

Yhdyskuntatekniikka:

- ✓ Tornionlaakson Sähkö Oy
- ✓ Ylläksen Yhdyskuntatekninen Huolto Oy

Kunnan hallintokunnat:

- ✓ tekninen lautakunta
- ✓ rakennuslautakunta
- ✓ sosiaali- ja terveyslautakunta

Viranomaiset:

- ✓ Kolarin kunta
- ✓ Metsähallitus
- ✓ Metsähallitus, luontopalvelut
- ✓ Lapin ELY-keskus, Ympäristö- ja luonnonvarat
- ✓ Lapin ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri
- ✓ Lapin Liitto
- ✓ Lapin Liitto / Lapin pelastuslaitos
- ✓ Museovirasto
- ✓ Lapin luonnonsuojelupiiri

Yhteisöt ja muut osalliset:

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



Kuva 12. Kaava-alueen alarinteen maisemakuvaa. Puuston korkeudesta ja tiheydestä johtuen kaukomaiseman siluetti avautuu rajatusti vain harvoissa paikoissa.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) on kuulutettu 7.3.2013. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 11.3.-9.4.2013.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä kaavaluonnosten nähtävillä olon aikana. Kaavan valmistelumateriaali oli nähtävillä Kolarin kunnan teknisellä osastolla sekä internetissä Kolarin kunnan sivuilla 5.11.-4.12.2013.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille.

Viranomaisneuvottelu pidettiin Rovaniemellä Lapin ELY-keskuksessa 16.3.2013.

Kaavan valmistelumateriaali lähetettiin lausunnoille eri viranomaisille 5.11.2013

Kaavan luonnosvaihtoehdoista saadun palautteen perusteella laadittiin kaavaehdotus, josta pyydettiin viranomaistahojen lausunnot.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen pidetään tarvittaessa 2.viranomaisneuvottelut.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Röyhömukanmaan asemakaavan tavoitteena on toteuttaa Ylläksen uuden matkailukylän master-planissa osoitettu väljän lomarakentamisen alue arvokkaat maisema- ja luontoarvot huomioiden. Alue tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon (vesihuolto, viemärointi, sähkö) keskitettyä lämmönjakeluverkkoa lukuun ottamatta.

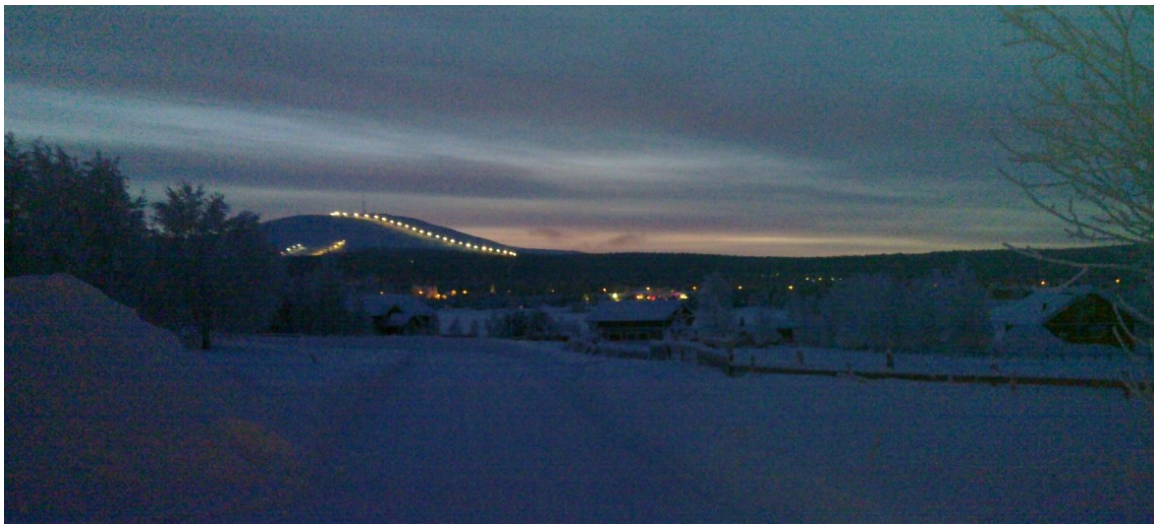
Kolarin kunnan ja Metsähallituksen kanssa 17.1.2013 pidetyssä aloituskokouksessa määritettiin seuraavia tavoitteita:

Alustavaa kaava-alueen rajausta muutetaan siten, että rajataan kaavoitettava alue pohjoisosastaan nykyisiin kaava-alueisiin rajautuvaksi (Maahisientien alue) ja osoitetaan se virkistysalueeksi, jossa sijaitsee porojen laidunkiertoreitti. Se tulee jättää mahdollisimman leveäksi.

Tunturintie rajataan pois kaava-alueesta. Kaava-alueen katuliittymä/liittymät tulee hyväksyttävä etukäteen ELY-keskuksessa. Loppukeväästä on syytä tarkistaa hulevesien virtausreitit suunnittelualueella ja huomioitava ne (hulevesiselvitys).

Rakennustapaohjeet tulee laatia yksityiskohtaisesti ja ohjeissa kiinnitetään erityistä huomiota luonnonympäristön säilyttämiseen kaava-alueella. Tutkitaan murtokattojen käyttömahdollisuus vaihtoehtona. Alueelle tulevien rakennusten julkisivumateriaalina tulee olla puu. Ylläksen Masterplanin ”Kivirakka”-pihapiirimalli tutkitaan kaavavaihtoehtona.

3 D –mallin osalta kaukomaisemanäkymät kylältä käsin ovat tärkeimpiä. Esim. Ylläshuminan tienoilta on syytä laatia kuvasovite. Matkapuhelintukiaseman alue osoitetaan yhdyskuntateknisen huollon alueeksi.



Kuva 13. Kuva Kentäntieltä Ylläshuminan vierestä Yllästunturille päin tammikuussa 2013. Kaava-alue jää kokonaisuudessaan Äkäslompolojärven pohjoispuolella lähimaisemassa olevan puuston taakse (kuvan vasen reuna).

Tiedottamisen hoitaa pääasiassa kunta, jolle konsultti toimittaa tarvittavan materiaalin. Kaavapalaute lähetetään kunnalle, jonka jälkeen kunta lähettää sen konsultille. Ensimmäinen yleisötilaisuus kaavan osalta pidetään syksyllä ruska-aikana.

Masterplanissa ollut Ski-in ja ski-out reitti rajataan kaava-alueen ulkopuolelle. Isometsän nousu tulee hiihtoreittinä vahvistaa kaavaan. Sen linjausta ei ole tarve muuttaa.



Kuva 14. Isometsän nousu -hihtoreitti kaava-alueen länsiosassa

Katualueen leveys tulee olla n.15-16 m. Suunnittelualueelle ei osoiteta moottorikelkkareittejä.

Suunnittelualue ei kuulu keskitetyn lämmönjakeluverkon piiriin, jolloin se hoidetaan kiinteistökohtaisesti (sähkö ja/tai maalämpö). Alueen tuleva sähköverkko kaapeloidaan maan alle.

Tavoitteena on lisätä tonttitarjontaa, jossa paras kysyntä on max 200...250 k-m²:n rakennus-oikeudelle.

Nyt kaavoitettava alue on Ylläksen osayleiskaavan mukainen ja sijaitsee valmiin kunnallisteknisen verkoston (vesihuolto, viemäröinti ja sähkö) varressa.

Yleiskaava mahdollistaa maksimissaan kaksikerroksisen lomarakentamisen, mutta Metsähallituksen näkökulmasta parvellinen yksikerroksinen rakentaminen soveltuu maisemakuvaltaan näkyvään paikkaan paremmin. Aluetehokkuus $e=0.05...0.2$ (tutkitaan kaavaprosessissa). Kiinteistökohtainen rakennusoikeus voisi asettua välille min.160 + 30 (talousrak.) k-m² ja max. 200 + 50 (talousrak.) k-m².

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

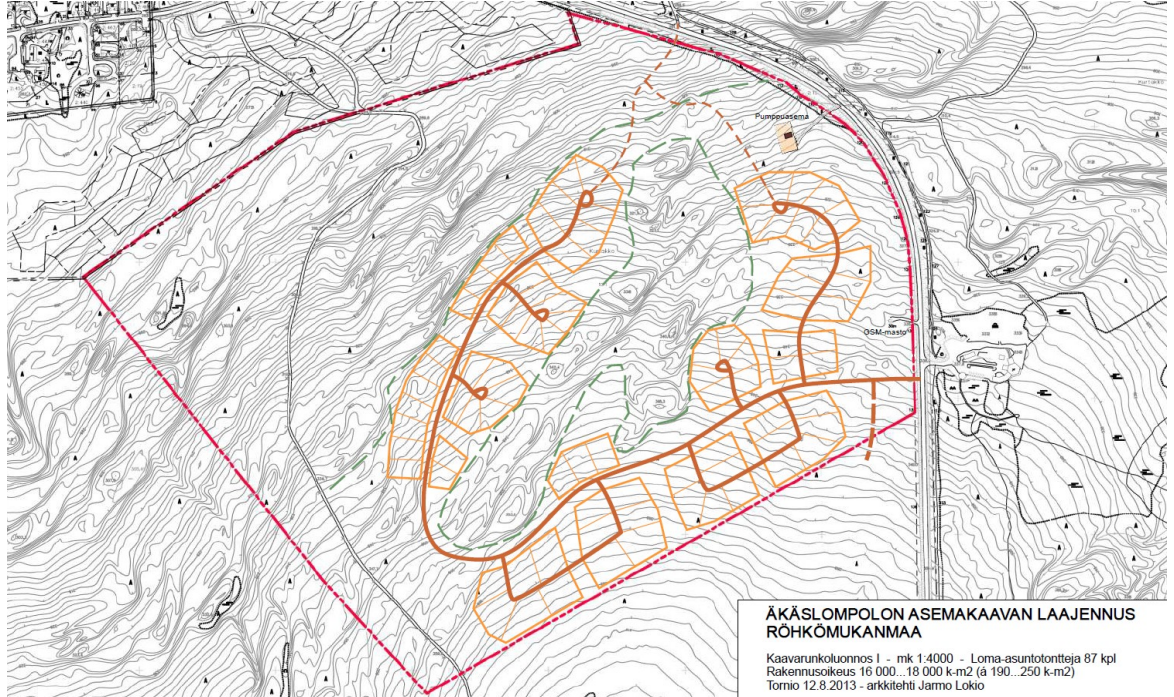
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavaluonnoksen laadinnan alkuvaiheessa tutkittiin maankäytön suunnittelun näkökulmasta kahta vaihtoehtoa.

Vaihtoehdot poikkesivat toisistaan katualueiden linjausten osalta ja toisessa vaihtoehdossa tutkittiin Ylläksen masterplanissa esitetyn "Kivirakka"-pihapiirimallin toteuttamisedellytyksiä.

Vaihtoehto 1

Vaihtoehdossa 1 kokoojakatu kiertää kaava-alueen länsiosan kautta. Ylärinteen puolella korttelikadut muodostavat pari kahden korttelin lenkkitietä ja muualla rakennuspaikat on sijoitettu joko kokoojakadun varteen 3-6 tontin kortteleihin tai oman pistokadun varteen 6-8 tontin kortteleihin.



Kuva 15. Vaihtoehto 1.

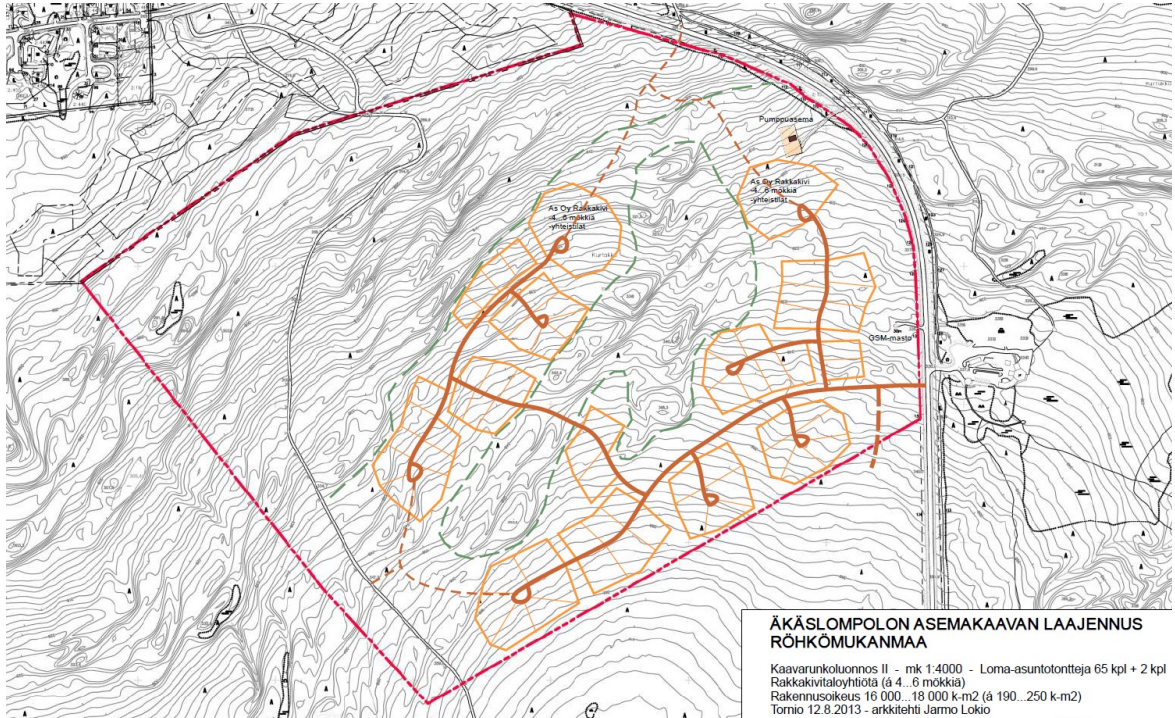
Kaavarunkoluonnos 1:n vahvuutena nähtiin pienimuotoinen ja luonnonolosuhteet hyvin huomioiva korttelirakenne, heikkoutena kokoojakadun pituus, sen aiheuttama liikenteen keskittyminen ja vaihteellisuuden toteuttaminen yhdyskuntataloudellisesti tehokkaasti.



Kuva 16. Lähimaisemakuvaa kaava-alueen länsiosasta kaavarunkoluonnos 1:n kokoojatien mutkan loppuosasta. Isometsän nousu jää kuvanottajan (J.Lokio) selän taakse n.120 m päähän.

Vaihtoehto 2

Vaihtoehdossa 2 kokoojakatu on n. 750 m loivasti mutkitteleva katuosuus kaava-alueen eteläosassa, josta erimittaiset pistokadut haarautuvat muodostaen vaihtelevankokoisia korttelialueita. Alarinteen kaava-alueelle on johdettu liittymäkatu maasto- ja luonnonolosuhteiltaan soveltuvasta kohdasta. Tässä vaihtoehdossa on tutkittu Kivirakka-pihapiirimallin toteuttamista.



Kuva 17. Vaihtoehto 2.

Kaavarunkoluonnos 2:n vahvuutena nähtiin pienimuotoisen ja luonnonolosuhteet hyvin huomioivan korttelirakenteen lisäksi vaihteleva ja olevat olosuhteet (maasto, luonto) hyvin huomioiva katurakenne ja vaihteittain toteuttamisen mahdollisuus yhdyskuntataloudellisesti tehokkaasti.

Heikkoudeksi todettiin ”Kivirakka”-pihapiirimallin toteuttamisedellytykset omina kokonaisuuksina: taloyhtiömalli, jossa on yhteistilat samassa pihapiirissä edellyttää joko a) rakennusliikettä, joka vastaa kokonaisuuden toteuttamisesta tai b) yksityisten tahojen yhdessä rakennuttamaa taloyhtiötä. Vaihtoehto a) on pienelle ja keskisuurelle rakennusliikkeelle taloudellisesti liian suuri riski lomarakentamisessa ja vaihtoehto b) on tunturilomarakentamisessa ja kysyntä huomioiden varsin marginaalinen toteuttamismalli.

Lisäksi ko. tyyppistä korttelitarjontaa on jo kaava-alueeseen rajoittuvalla Maahisentien alueella.

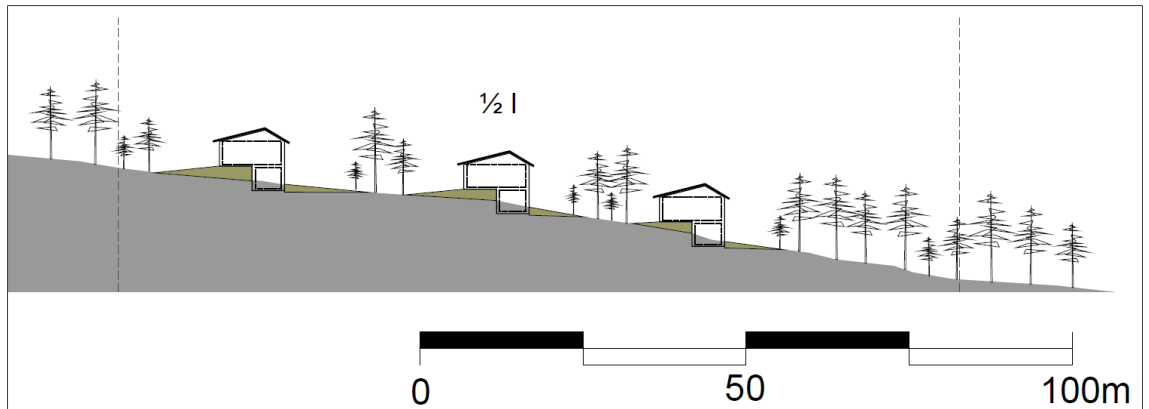


Kuva 18. Kuvaote Ylläksen masterplanin ”Rakkakivi”-pihapiiristä. Ideana olisi ollut muodostaa pieni asuinyhteisö, jossa yhteisöllisyys toteutuisi 4-6 mökin ryppäissä pienine yhteistiloineen.

Karsinta

Tutkittujen alustavien kaavarunkovaihtoehtojen pohjalta todettiin vaihtoehto 1:n olevan korttelirakenteeltaan vahvempi ja vaihtoehto 2:n katulinjaus maisema- ja ympäristövaikutuksiltaan vähäisin, teknisesti ja vaiheittain toteuttamiskelpoisempi. Siksi päätettiin yhdistää ko. vaihtoehdot siten, että laadittavan kaavaluonnoksen pohjaksi otetaan vaihtoehto 1:n korttelirakenne ja vaihtoehto 2:n kokoojakatulinjaus.

Jyrkimmissä paikoissa voidaan kerrosluvun osalta käyttää kaavamerkintää ½ I (mahdollistaa rinne- rakentamisen) ja puuston korkeudesta, maastonmuodoista ja rakennusoikeudesta riippuen muualla käytetään vaihtelevasti kerroslukuja I½...II.

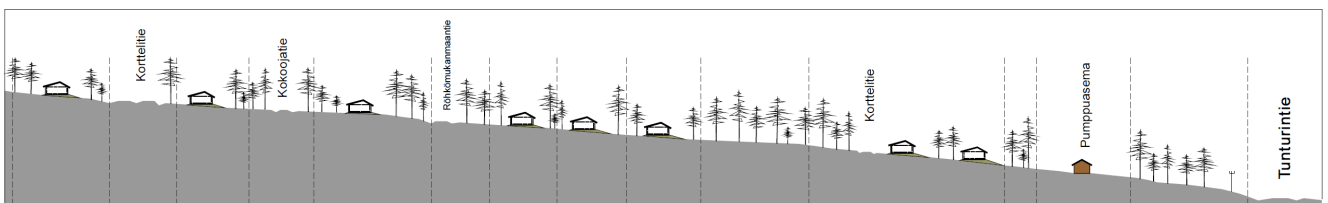


Kuva 19. Leikkaus vaihtoehdosta 2. Voimakkaasti viettävällä rinneosuudella kaava-alueen pohjoisosassa on syytä varautua maanpäällisen kellarikerroksen toteuttamiseen.

Rakennusoikeutta osoitetaan alustavasti kolmentyyppisesti: 1) 120 + t 30 (yksiasuntoinen lomarakennus), 2. 160 + t 30 (enintään kaksiasuntoinen lomarakennus) ja 3) 200 + t 30...50 (isot ja/tai edustavat rakennuspaikat).

Kääntöpaikat tonttikatujen päässä osoitetaan kaavaluonnoksessa riittävän suuriksi tonttiliittymien mahdollistamiseksi tontin kohdalla viemäriliittymä huomioiden.

Alueelle ei maisemaolosuhteet huomioiden sallita nk. murrettuja harjakattoja vaan perinteisellä harjakatolla varmistetaan, ettei rakennuksien valoikkunoita näy puiden ylälatvojen välistä kaukomaisemassa. Alueella sovelletaan Maahisentien rakennustapaohjeita.



Kuva 20. Leikkaus Tunturintien suuntaiselta osalta kaava-aluetta. Alue on olevan vanhan puuston ansiosta suojaisa ja vaikutukset kaukomaisemaan vähäiset.

4.5.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kaavan vaikutusten kuvaus koskee vaihtoehdoista 1 ja 2 johdettua kaavaluonnosta. Tässä kappaleessa arvioituja vaikutuksia on kuvattu lisää kohdassa 5.3.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Rötkömukanmaan alueelle laadittavalla kaavalla ei ole suurta vaikutusta oleviin elinoloihin ja elinympäristöön. Uusi kaava-alue laajentaa ja tarjoaa uusia lomarakentamisen alueita Ylläksen laskettelurinteiden ja hiihtolatujen läheisyydestä.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, pinta- ja pohjavesiin sekä ilmaan ja ilmastoon.

Kaava-alueen toteuttamisella on vähäisiä vaikutuksia maaperän pintaosiin sen peittyessä kaavakatujen, -reittien, liittymien ja rakennusten alle. Kallioperään ei kaavan toteuttamisella ole vaikutuksia. Kaava-alueen suunnittelussa on erityistä huomiota kiinnitetty pinta- ja pohjavesistöön vaikuttavien lieveuomien säilyttämiseen ja rakentamisen sijoittamiseen niin, ettei sillä ole vähäistä suurempaa vaikutusta olemassa olevaan tilanteeseen.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Koska kaavamuutosalue kuuluu suojametsävyöhykkeeseen, on rakentamisen määrällä, sijoittelulla ja sijoittamisperiaatteilla huomioitu alueen aarniometsäinen luonne ja eri-ikäinen puusto. Liikkuminen tullaan keskittämään ja rajamaan niin vähäiseksi kuin se kaavan luonne huomioiden on mahdollista, jotta vältetään maaston kulumista.

”Lieveumat ovat alueen luonnon arvokkainta osaa. Geologian tutkimuskeskuksen (2000) mukaan tunturirinteen lieveuomilla on geologista nähtävyyttä. Lieveuomien pohjilla virtaa useissa tapauksissa kirkasvetisiä puroja. Uomien kasvillisuus on ympäristöä rehevämpää runsaamman kosteuden ja edullisemmän mikroilmaston ansiosta. Lieveumat tulee huomioida kaavoituksessa ja pyrkiä säilyttämään ainakin näyttävimpien uomien luonnontila” (S.Mäkikyrö 2013).

Kaavassa on huomioitu porojen itä-länsisuuntainen laidunreitti, jota varten on kaavaan osoitettu sen pohjoisosaan n.200 m leveä rakentamiselta rauhoitettu viheralue. Tosin on todettava, ettei alueelle sen vähäisen luonteen ja volyymin vuoksi voi olettaa syntyvän vähäistä suurempaa estevaikutusta porojen laidunreitille missään kaava-alueen osassa.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan liikenne- ja kunnallistekniseen verkostoon. Se toteuttaa Ylläksen alueen ylempitasoisten kaavojen tavoitteita tiivistävästä ja eheyttävästä yhdyskuntarakenteesta sijainniltaan erittäin vetovoimaisella alueella. Tunturintielle tulee uusi kokoojakatu-liittymä, joka edellyttää tiealueen kaista-, liittymä- ja bussileivikejärjestelyjen suunnittelua.



Kuva 21. Kaava-alueen sijainti Äkäslompolon kylältä katsottuna Tiurajärventien varrelta läheltä Tunturintien risteystä. Maastonmuodoista johtuen kaava-alue ei toteutuessaan tule näkymään kylälle, sillä rakentaminen sijoittuu rinneosan loiviin kohtiin kuvassa näkyvän loivan kumpareen taakse. Se edellyttää kuitenkin kaavamääräysten ja rakennustapaohjeiden tarkkaa noudattamista ja niiden valvontaa etenkin puuston säilyttämisen ja valaistuksen osalta.

Katualueita ja lomarakennuksia rakennettaessa liittyminen maanpintaa muokataan ja peitetään niiden kohdilla. Lisäksi alueelle tuleva kunnallistekninen verkosto aiheuttaa väliaikaisen maisemavaurion maastossa näkyvinä urina.

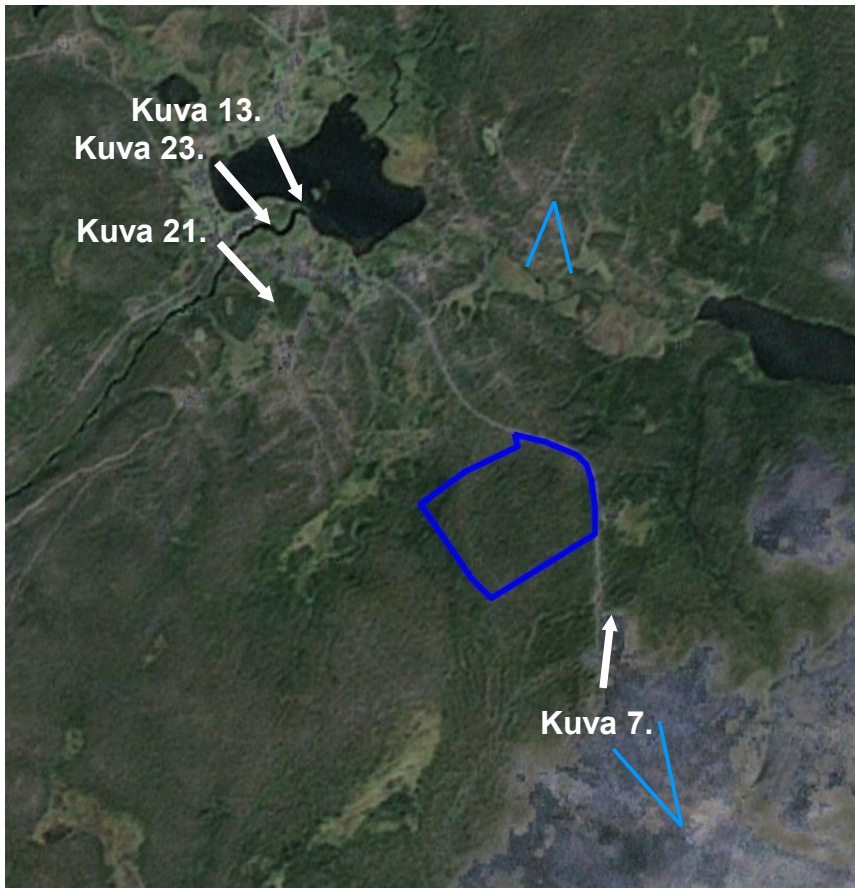
Alueelle tullaan erityisin kaavamääräyksiin ja rakennustapaohjein varmistamaan, että rakentamisen aiheuttamat rakentamisen ulkopuolelle jäävät vauriot maisemoidaan.

Vaikutukset kyläkuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueen toteuttamisella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta Äkäslompolon kyläkuvaan ja maisemaan. Se edellyttää kuitenkin kaavamerkintöihin ja -määräyksiin sekä rakennustapaohjeisiin seuraavien seikkojen määrittämistä:

- katulinjaukset on sijoitettu maastoon siten, etteivät ne muodosta pitkiä yhtenäisiä rinteeseen kohtisuoraan sijoittuvia, kaukomaisemaan näkyviä ”viiltoja”
- alueen katuvalaistus suunnitellaan siten, ettei se näy kaukomaisemassa
- kiinteistökohtainen pihavalaistus järjestetään kohdevalaisulla, jossa valo suunnataan maisemapuuhun, seinäpintaan tai suoraan maahan siten, että aluevalaisu muodostuu (luonnonmateriaalista) heijastuneesta valosta. Kohdistamattomien pihavalaisimien maksimikorkeus on 4 m, ja niiden tulee olla hatullisia. Kaukomaisemassa ei saa näkyä suoraa valonlähteitä kaava-alueelta.
- rakentamisalue rajataan mahdollisimman tiukasti ympärillä olevaa aluskasvillisuutta vahingoittamatta ja rakentamisen tieltä kaadetaan vain suoraan rakentamisen tiellä olevat puut
- liikkuminen ajoneuvoilla ja kevyellä liikenteellä rajataan vain niille sallituille alueille
- muokatut, liikkumisen ja rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet korjataan/ennallistetaan ympäröivän maaston mukaan.
- kerrosluku rajataan kaikissa tapauksissa maksimissaan kahteen ja maaston niin edellyttäessä tulee rakentaa maanpäällinen kellarikerros, jolloin sen yläpuolelle sallitaan vain yksi kerros.

Kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ei kaavahankkeella ole vähäistä suurempaa vaikutusta.



Kuva 22. Satelliittikuva kaava-alueesta lähiympäristöineen (Google). Kaava-alue näkyy kaukomaisemassa Yläksen laskettelurinteiltä ja Nilivaaran loma-asutusalueelta (vaaleansiniset suuntausviivat). Kuvaan on merkitty valkoisella tässä selostuksessa esitetyt kuvat kuvaussuuntineen. Kaava-alue on merkitty tummansinisenä aluerajauksena.



Kuva 23. Näkymä Yläkselle Tiurajärventien varrelta koulun kohdalla.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisuksi valittiin kaavarunkovaihtoehdon 1 mukainen korttelimalli ja kaavarunkovaihtoehdon 2 mukainen katuverkostoratkaisu jo alustavassa karsinnassa tehtyjen analysointien ja niiden johtopäätösten pohjalta.

Tutkittujen alustavien vaihtoehtojen pohjalta todettiin vaihtoehtoyhdistelmän olevan maisema- ja ympäristövaikutuksiltaan vähäisin, teknisesti toteuttamiskelpoisiin ja kokonaistaloudellisesti edullisin muihin vaihtoehtoihin nähden.

Valittu asemakaavaratkaisu toteuttaa Ylläksen osayleiskaavassa osoitettua maankäyttöä. Ainoastaan olevan telemaston merkitseminen tulevaan asemakaavaan yhdyskuntateknisen huollon alueena Tunturintien varressa poikkeaa yleiskaavasta. Poikkeaminen on katsottava vähäiseksi sen olemassa olevaa tilannetta toteavan luonteen vuoksi.



Kuva 24. Matkapuhelintukiasema Kellokkaan pihalta kaava-alueelle päin katsottuna. Tukiaseman korkeus on n. 30 m, mutta harmaan värityksen ansiosta sen havaitseminen etenkin pilvisellä säällä on kauempaa tarkasteluna vaikeaa.

4.5.4 Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaaluonnoksesta saatiin xx lausuntoa. Lausuntojen tiivistelmät, niihin annetut vastineet ja vaikutukset kaavaan on koottu erilliseen liitteeseen (liite 5), joka on osa kaava-aineistoa.

Lausunnoissa otettiin kantaa muun muassa seuraaviin asioihin:

- TÄYDENTYY MYÖHEMMIN
-

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavaehdotuksessa seuraavilla tavoilla:

- TÄYDENTYY MYÖHEMMIN
-

Asemakaavaehdotuksesta saatiin xx lausuntoa. Lausuntojen tiivistelmät, niihin annetut vastineet ja vaikutukset kaavaan on koottu erilliseen liitteeseen (liite 6), joka on osa kaava-aineistoa. Lausunnoissa esitetyt asiat on suurimmaksi osaksi otettu huomioon lopullisessa kaavaehdotuksessa.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Päivämäärä	Kuvaus
27.08.12	Asemakaavan laatimispäätös kunnanhallituksessa § 270
07.03.13	Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta
11.3.–9.4.2013	OAS nähtävillä
31.10.13	Kuulutus valmistelumateriaalin nähtävilläolosta
16.03.13	Viranomaisneuvottelut
5.11.–4.12.2013	Valmistelumateriaali nähtävillä
__.__.13	Kuulutus kaavaehdotuksen nähtävilläolosta.
__.__.2013– __.__.2014	Asemakaavaehdotus nähtävillä.
__.__.2014	Asemakaavan hyväksyminen valtuustossa

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavalla osoitetaan rakennusoikeutta lomarakentamista (RA) varten yhteensä 14 720 k-m². Lisäksi rakennusoikeutta osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueille (ET, paineenkorotusasema ja Louhikkotien pumppuasemavaraus) yht. 50 k-m². Kun kaavoitettavan alueen pinta-ala on 70,29 ha, tulee aluetehokkuudeksi e=0,02.

5.2 Aluevaraukset

5.2.2 Korttelialueet

Asemakaavalla muodostetaan korttelit 272-297 (RA, loma-asuntojen korttelialue), joiden pinta-ala on 11,48 hehtaaria.

5.2.3 Muut alueet

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue ET

Aluetta on osoitettu 0,38 hehtaaria. Yhdyskuntateknisen huollon aluemerkinnoilla on osoitettu olemassa olevat paineenkorotusaseman alue ja telemaston alue sekä Louhikkotien varten tulevan pumppuaseman aluevaraus.

Oleville ET-alueille on EV-alueen kautta osoitettu ajoyhteys.

Suojaviheralue EV

Aluetta on osoitettu 3,31 hehtaaria. Sen länsiosassa Tunturintien varressa kulkee 20 kV:n voimajohtokäytävä että maanalaista johtoa varten varattu alueen osa (jätevesiviemäriinaja Tunturintien läheisyydessä.

Retkeily- ja ulkoilualue VR

Aluetta on osoitettu 55,11 hehtaaria. Kaava-alueen länsiosassa Tunturintien varressa kulkee 20 kV:n voimajohtokäytävä että maanalaista johtoa varten varattu alueen osa (jätevesiviemäriin) Tunturintien läheisyydessä.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo)

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo)- merkinnällä on rajattu kaava-alueella sijaitsevat lieveuoma-alueet lähiympäristöineen.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tämä asemakaava-alue edistää matkailun ja vapaa-ajan toimintojen eritystavoitteita teemassa "Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu".



Asemakaava parantaa Ylläksen kansallisesti ja kansainvälisesti merkittävän matkailukeskuksen loma-asuntotarjontaa sijainniltaan ja saavutettavuudeltaan hyvässä paikassa laskettelurinteiden ja hiihtolatujen välittömässä läheisyydessä.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat -teeman erityistavoitteissa on kaavaratkaisussa kiinnitetty erityistä huomiota ekologisesti ja virkistyskäytön kannalta merkittäviin ja yhtenäisiin luonnonalueisiin siten, ettei niitä ole tarpeettomasti pirstottu.

Kuva 23. Kaava-alueen länsiosassa sijaitseva suojeltava puu, joka on todennäköisesti ollut Äkäslompolon ja Ylläsjärven välisen tunturin ylittävän polun varrella sijainnut merkkipu.

5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue kuuluu suojametsävyöhykkeeseen. Metsissä on aarniometsän luonnetta ja eri-ikäistä puustoa. Puista osa on hyvinkin vanhoja. Keloja ja maapuita esiintyy jonkin verran. Vaikka kantoja onkin havaittavissa, ei metsän käsittely ole ollut kovin voimallista. Liikkuminen on keskittynyt valmiille reiteille, joten maaston kuluminen muilla alueilla on varsin vähäistä. Metsän luonne on mahdollisuuksien mukaan säilytetty, sillä alkuperäinen luonto muodostaa merkittävän tekijän ajatellen alueen houkuttelevuutta matkailijoiden parissa.

Lieveumat ovat alueen luonnon arvokkainta osaa. Lieveumat ovat huomioitua ja rajatut kaava-alueelle omalla erityismerkinnällään (luo).

Ks. myös kappale 4.5.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu sivuilla 19-21.

5.3.4 Muut vaikutukset

Kaava-alueella ei ole muuta vähäistä suurempaa vaikutusta.

5.4 Kaavamerkinntät ja määräykset



Loma-asuntojen korttelialue.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



Suojaviheralue. Alueella on voimassa MRL 43.2 § toimenpiderajoitus: Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:ssä tarkoitettua lupaa.



Retkeily- ja ulkoilualue.



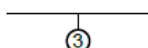
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

275

Korttelin numero.

200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

130

Talusrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

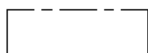
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

½ k I

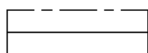
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

I u ½

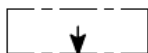
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



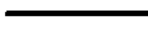
Rakennusala.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

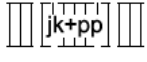
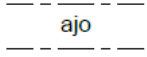






Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Katu.

○ ○ ○ ○ Ulkoilureitti.

	Ohjeellinen jalankulku- ja polkupyörätie.
	Ajoyhteys.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Suojeltava puu.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

Autopaikkoja on sijoitettava tontille vähintään 1 autopaikka 80 kerrosalaneliometriä kohden.

RA-alueilla sallitaan ainoastaan yksi enintään kaksiasuntoinen lomarakennus ja yksi talusrakennus.

Rakennusten on muodostettava ulkoseinän päämateriaalin, värisävyn sekä kattomuodon ja -kaltevuuden suhteen kortteleittain tai kaavatiesivuiittain yhtenäisiä ryhmiä.

Rakennusten ulkoseinän on oltava puuta tai puuta ja luonnonkiveä sekä katteen värisävyltään tummaa bitumihuopaa. Kattokaltevuuden on oltava välillä 1:3 ja 1:1,5.

Mikäli tonteille rakennetaan erillinen varastorakennus ja sen etäisyys on päärakennuksesta alle 8 metriä, varasto on osastoitava paloturvallisuusmääräysten mukaisesti.

Sokkelin ympärille vähintään 1 metrin etäisyydelle sokkelista on asetettava ympäröivän maaston mukaisia luonnonkiviä ja estettävä pintakasvillisuuden leviäminen kyseiselle alueelle tai muulla tavoin estettävä palon leviäminen maastosta rakennuksiin ja rakennelmiin.

Tässä kaavassa edellä annetut määräykset rakennusten muodoista, väreistä, materiaaleista ja perustamistavasta koskevat myös varastorakennuksia ja katoksia.

Asuinrakennusten rakentaminen on toteuttettava siten, että tiiviin ja talon ulkopuolelle tuuletettavan alapohjarakenteen sekä tiiviiden maanvastaisten seinärakenteiden avulla estetään radonkaasun tunkeutuminen maakerroksista huoneilmaan niin, että radonpitoisuus ei ylitäisi arvoa 200 Bq/m³.

Rakennukset, pihatiet, autopaikat, kadut, ulkoilureitit ja teknisen huollon verkostot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan tasoa tai kaadetaan puustoa. Vaurioituneet alueet on korjattava ympäristöönsä sopiviksi.

Liikenteen, rakennusten ja rakennelmien ulkopuolelle jäävät tontin osat tulee korjata/ennallistaa ympäröivän maaston mukaan.

Tontin rakentamattomat osat on säilytettävä ja hoidettava luonnonmukaisina.

Mikäli kellarikerrokseen sijoitetaan sellaisia tiloja, jotka edellyttävät viemäröintiä, on kiinteistön-omistajan tai -haltijan huolehdittava jätevesien pumppaamisesta yleiseen viemäriverkkoon, mikäli niitä ei voi johtaa suoraan siihen.

Kaava-alueella on noudatettava alueesta laadittuja rakennustapaohjeita.

Rakennus on perustettava maaston mukaisesti. Pengerryksiä tai leikkauksia ei sallita.

5.5 Nimistö

Asemakaavassa osoitetaan uutta katunimistöä seuraavasti: Louhikkotie, Mäntytie, Mäntypolku, Mäntykuja, Kuusipolku, Havukuja, Louhikkopolku ja Louhikkokuja.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Kaava-alueelta on laadittu rakennustapaohjeet (Liite 7)

Kuva 24. Ote rakennustapaohjeista (täydentyä myöhemmin)

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen kunnallistekninen suunnittelu on tarkoitus laatia vuoden 2014 aikana ja alueen kunnallistekninen rakentaminen on tavoitteena aloittaa vaiheittain vuonna 2014 siten, että alue toteutetaan parin kolmen vuoden kuluessa kysynnän mukaan.

Rovaniemellä 23.10.2013



Jarmo Lokio
arkkitehti, YKS-122