



**KOLARI**  
**KUNNANOSA 2**  
**YLLÄSJÄRVEN ASEMAKAAVAN MUUTOS**  
**KORTTELI 6 RAKENNUSPAIKAT 2 – 6**



## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Kolarin kunnan, Ylläsjärven asemakaava ja asemakaavan muutos  
Kunnanosa: 2

Asemakaavan muutos koskee korttelin 6 rakennuspaikkoja 2-6.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 6 rakennuspaikat 1-6 ja 14.

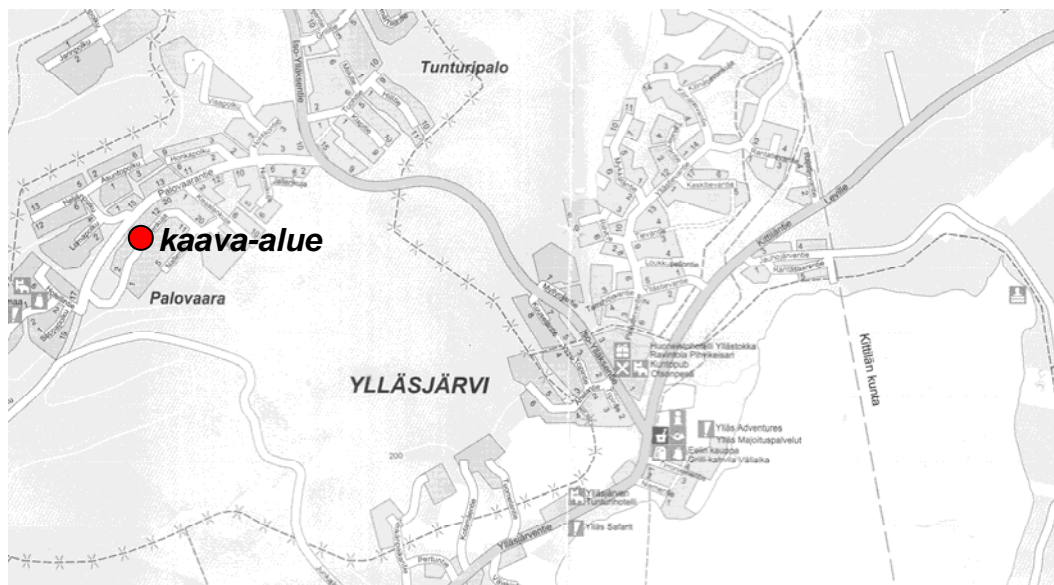
Kaavanlaatijat: Tapani Honkanen, maanmitt.tekn. YKS-282 ja Martti Pörhölä,  
ins.

Hyväksymiset:

- Kunnanvaltuusto hyväksynyt

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Kolarin kunnan, Ylläsjärven kylän keskustassa  
(kuva 1).



**Kuva 1.** Asemakaavamuutosalue sijaitsee Ylläsjärven kylän lounaisreunassa..

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavaa ja asemakaavan muutosalue käsittää Ylläsjärven kylän, Palovaaran alueella olvan korttelin 6 rakennuspaikkoja 1-6. Tarkoituksena on pienimuotoisten rakennusoikeuksien korottaminen rakennuspaikoilla 2-6.

---

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on kunta ilmoitanut kuulutuksella 16.8.2018, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 17.-30.8.2018 väliseksi ajaksi.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 9.10.-7.11.2018.

Asemakaavaehdotusta laadittaessa valmisteluvaiheessa nnetut lausunnot huomioon ottaen rakennusoikedet palautettiin yhtä rakennuspaikkaa lukuunottamatta voimassaolevan asemakaavan mukaisiksi.

Asemakaavan muutosehdotus pidetään julkisesti nähtävillä xxx

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan xxx .

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee keskeisellä paikalla Ylläsjärven kylää.

Alue kuuluu 23.6.2010 vahvistetun Tunturi-Lapin maakuntakaavan alueeseen. Ylläsjärven kylä kuuluu maakuntakaavassa laajaan matkailupalveluiden alueeseen (RM 1406). ( kuva 3)

#### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

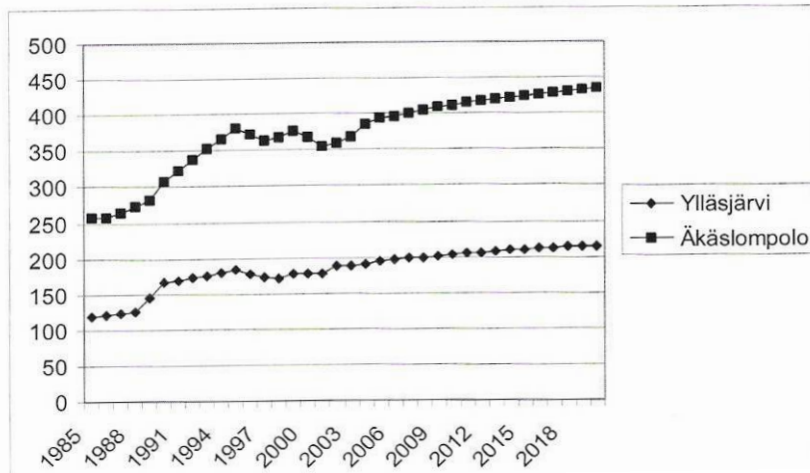
Kaavamuuotosalue sijoittuu Iso-Ylläksen keskustan tuntumaan. Asemakaavan muutosalueella ja sen ympäristöön on muodostunut loma-asutusta.

Asemakaavan muutosalue on loma-asuntojen pihaympäristöjä ja katualueita lukuun ottamatta luonnontilaista, mäntymetsän peittämää aluetta. Alueelle, aikanaan asemakaan laatimiseen liittyen laaditun luontoselvityksen mukaan pääosalla alueesta ei ole erityisiä luontoarvoja.

#### ***Väestön rakenne ja sen kehitys Ylläksen alueella.***

Pekka Kauppila on tutkinut väitöskirjassaan (2004) mm. Ylläksen alueen väestökehitystä paikkatietoaineiston avulla. Ylläksen alueen osalta paikkatietoaineisto kattaa Äkäslompolon kokonaan ja Ylläsjärveltä pienen osan. Maria Hakkarainen (*Maisemalaboratorio-hanke, LabSoc, 2005*) on laskenut lineaarisella regressioanalyysillä yhden mahdollisen väestökehityksen vaihtoehdon Ylläsjärven ja Äkäslompolon kylille vuoteen 2020 asti. Analyysin perustana hänellä on ollut vuosien 1985-2004 toteutunut

väestökehitys sekä Väestörekisterikeskuksen ennuste Tunturi-Lapin väestönkehitykselle vuosilta 2005, 2010, 2015 ja 2020 (kuva 2).



**Kuva 2.** Äkäslompolon ja Ylläsjärven väkiluku vuosina 1985-2004 sekä ennuste vuosille 2005-2020 (Mari Hakkarainen, Maisemalaboratoriohanke, LabSoc, 2005).

Koko kunnan väestökehitykseen nähden kylien väestökehitys on positiivinen. Koko kunnan väestön on ennustettu laskevan vuoteen 2020 mennessä nykyisestä (v.2005) 3819 asukkaasta 3030 asukkaaseen. Tilastokeskuksen arvio on kumminkin varovaisempi. Sen mukaan v.2020 kunnan väestön määrä olisi 3428 asukasta.

### **Majoituspalvelut**

Ylläksen alueella on arvioitu olleen noin 18 000 vuodepaikkaa v.2005. Siitä noin 5400 vuodepaikkaa oli Ylläsjärven alueella.

Tavoitteeksi on asetettu 34.500 vuodepaikkaa vuodelle 2020 ja 50.250 vuodepaikkaa vuodelle 2040 (Lähde: Yläs II kehittämissuunnitelma).

### **Palvelut**

Ylläsjärven kylässä on päivittäistavakauppa. Matkailijamäärien lisääntyessä tarvitaan Ylläsjärven kylälle uusia tiloja palveluille. Julkisia palveluita alueella on päiväkotia ja koulu.

### **Likenne**

Kaavamuuotosalue rajoittuu Palovaarantiehen ja Viidenkujaan. Tien reunassa kulkee kevyen liikenteen väylä. Palovaarantie ja sen vireinen kevyen liikenteen väylä on afalttipäällysteinen.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaavamuutosaluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.

#### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

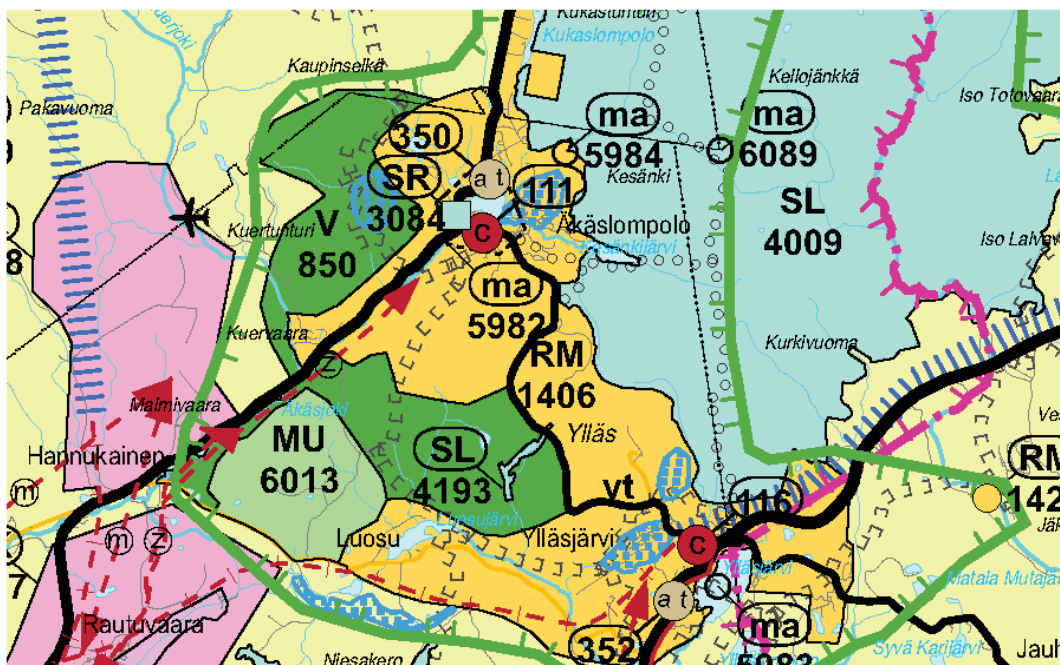
Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita joita tällä asemakaavan muutoksella edistetään:

- Luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön kestäväää käyttöä edistetään uudella VR-aluevarauksella.
- Terveellinen ja turvallinen ympäristö, edistetään turvallisten ajoyhteyksien järjestämisellä.

#### **Maakuntakaava**

Alue kuuluu Tunturi-Lapin maakuntakaavan alueeseen. Ylläsjärven kylä kuuluu maakuntakaavassa laajaan matkailupalveluiden alueeseen (RM 1406). Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät matkailu- ja lomakeskukset ja lomakylät niihin kuuluvine virkistysalueineen ( **kuva 3**).

Suunnittelualue kuuluu myös matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueeseen (mv 8411) sekä erityisesti poronhoitoa varten tarkoitettuun alueeseen. Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla.



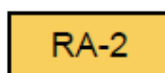
Kuva 3. Ote Tunturilapin maakuntakaavasta.

## Yleiskaava

Kolarin kunnanvaltuusto on hyväksynyt Ylläksen yleiskaavan muutoksen 27.2.2008. Korkein hallinto-oikeus on kumonnut Rovaniemen hallinto-oikeuteen tehdyt valitukset yleiskaavasta 14.4.2011. Yleiskaavassa muutettava asemakaava-alue on osoitettu tiivistettäväksi ja täydennettäväksi loma-asuntoalueeksi (RA-2) (kuva 4).



Kuva 4. Ote Ylläksen yleiskaavasta.



MÄÄRÄYS

LOMA-ASUNTOALUE.

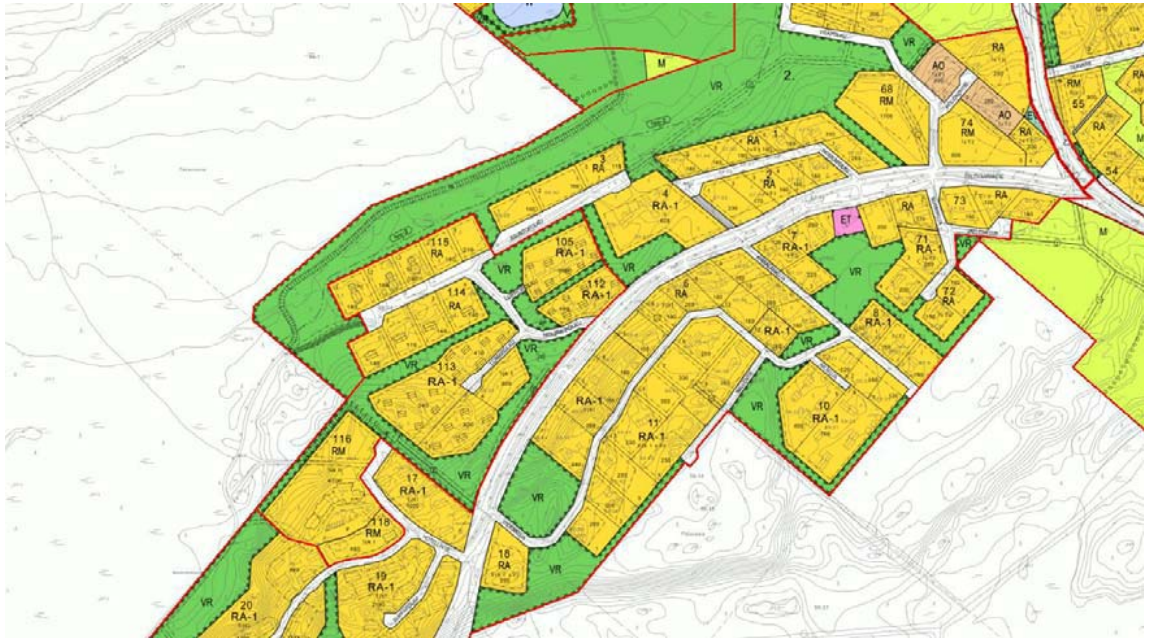
Tiivistettävä ja täydennettävä lomarakentamisen alue.

- Alue tulee asemakaavoittaa. Aluetehokkuuden tulee olla välillä 0,03...0,05. Mahdollisuuksia alueen tiivistämiseen tulisi tutkia ranta-asemakaavan/asemakaavan muutoksella.

## Asemakaava

Kolarin kunnanvaltuuston on hyväksynyt asemakaavan 13.3.2012/§ 17. (kuva 5).

Asemakaavassa korttelin 6 alue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1). Rakennuspaikalle voidaan rakentaa useita loma-asuntorakennuksia



**Kuva 5 . Ote Ylläsjärven asemakaavasta.**

### ***Pohjakartta***

Ylläsjärven uusi kaavoituksen pohjakartta on hyväksytty 8.7.2009.

### ***Maanomistus***

Kaava-alue on yksityisten maanomistajien omistuksessa.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet**

Kolarin kunnanhallitus on

### **4.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

Asemakaavan selostuksen liitteenä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (liite 2), jossa on esitetty kaavoituksessa noudatettavasta osallistumisesta ja yhteistyöstä.

### **4.3 Vireilletulo**

Asemakaavan vireilletulosta kunta on ilmoittanut kuulutuksella 16.08.2018, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu yleisesti nähtäville (ks. 2.1).

#### 4.4 Voimassa olevan asemakaavan suhde asemakaavaehdotukseen

Asemakaavan muutos noudattaa Ylläksen yleiskaavan tavoitteita.

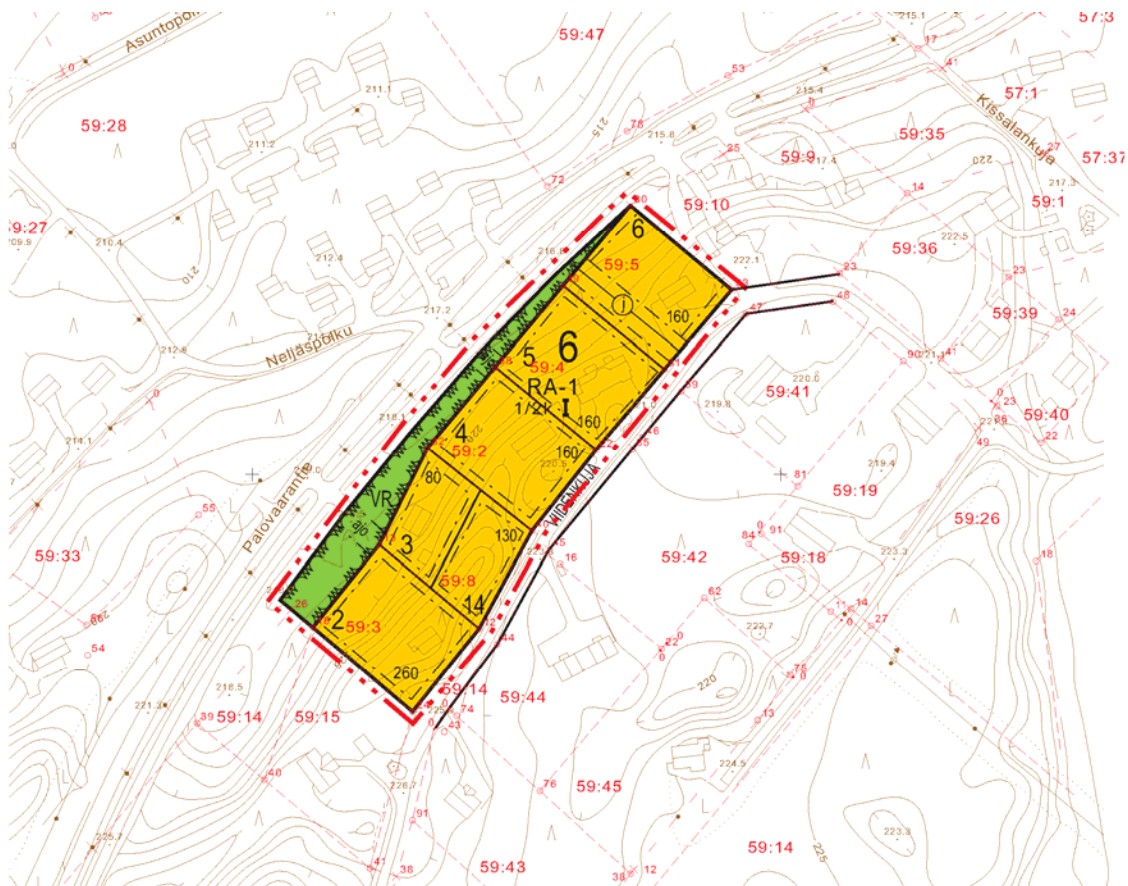
#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaehdotukseen rakennusoikeuksia alennettiin valmisteluvaiheen luonnoksen verrattuna ja tarpeeton osa korttelia osoitettiin VR-alueeksi.

### 5 ASEMAKAAVAEHDOTUS (kuva 8).

#### 5.1 Kaavan kuvaus

Asemakaavaehdotus noudattaa Ylläksen yleiskaavan muutoksen ja Ylläs II kehittämissuunnitelman mukaisia tavoitteita. Tiivistämällä rakennetta muodostetaan edellytykset rakentaa lisää matkailupalveluita tälle Ylläsjärven kylän kyläalueelle.



Kuva 8. Kaavaehdotus.



## 5.2 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos noudattaa korttelialueen osalta kiinteistöjaorus huomioon ottaen voimassa olevaa asemakaavaa. Rakennuspaikka 3 on jaettu kahdeksi rakennuspaikaksi (3 ja 149 ja niiden yhteenlaskettua rakennusoikeutta on korotettu yhteensä 50 k-m<sup>2</sup>. Muutettavassa kaavassa kortteliin kuulunut kapea kiinteistö on muutoksella osoitettu VR-alueeksi.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

Loma-asuntojen korttelialueita (RA-1)) on 0,997 ha, joissa rakennusoikeutta on 950 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus  $e = 0,09$ . Kerrosluku on  $\frac{1}{2}$  k l. Rakennusoikeuden määrä on lisääntynyt 50 k-m<sup>2</sup>:llä.

### 5.3.2 Muut alueet

Kaavan muutoksella muodostuu 0,19 ha VR-aluetta. VR-alueen läpi osoitetaan kaksi ajoyleyhtyä korttelialueelle.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan muutokseella voidaan hydyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Rakentamiseen osoitetut alueet sijoittuvat nykyisin voimassa olevan asemakaavan mukaisille alueille, kunnallisteknillisen verkoston välittömään läheisyyteen.

### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Liittyminen nykyiseen rakenteeseen ei aiheuta ylimääräisiä kustannuksia kunnallisteknisen verkon rakentamisen osalta, sillä alue voidaan liittää Tunturi-Lapin Vesi Oy:n verkostoon.

### 5.4.2 Vaikutukset liikennöintiin

Asemakaava ei aiheuta muutoksia nykyiseen liikenneverkkoon.

### 5.4.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia alueen luonnonympäristöön. Uudisrakentaminen tulee sijoittumaan jo aiemmin asemakaavassa osoitetuille, rakentamiseen osoitetuille alueille.

---

**6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Asemakaan muutoksella rakennuspaikka 3 jaetaan kahdeksi rakennuspaikaksi. Muodostuvan uuden rakennuspaikan rakentaminen tapahtunee lähi vuosina.

**Rovaniemellä, 9. päivänä tammikuuta 2019**

**Tapani Honkanen, maanmitt.tekn. YKS 282**

**Martti Pörhölä, ins.**

## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	273 Kolari	Täyttämispvm	09.01.2019
Kaavan nimi	Ylläsjärven asemakaavan muutos K6		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	09.01.2001
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.08.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1870	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,1870

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,1870</b>	<b>100,0</b>	<b>950</b>	<b>0,08</b>	<b>0,0000</b>	<b>50</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1900	16,0			0,1900	
R yhteensä	0,9970	84,0	950	0,10	-0,1900	50
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

### Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	1,1870	100,0	950	0,08	0,0000	50
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1900	16,0			0,1900	
VR	0,1900	100,0			0,1900	
<b>R yhteensä</b>	0,9970	84,0	950	0,10	-0,1900	50
RA-1	0,9970	100,0	950	0,10	-0,1900	50
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						