



Kolari

**2. kunnanosa
Ylläsjärven asemakaavan muutos
Kortteli 26**

**ASEMAKAAVALUONNOKSEN SELOSTUS (MRA 30 §)
25.5.2020**



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kolarin kunnan, Ylläsjärven asemakaavan muutos
Kunnanosa: 2

Asemakaavan muutos koskee kortteliä 26

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 26

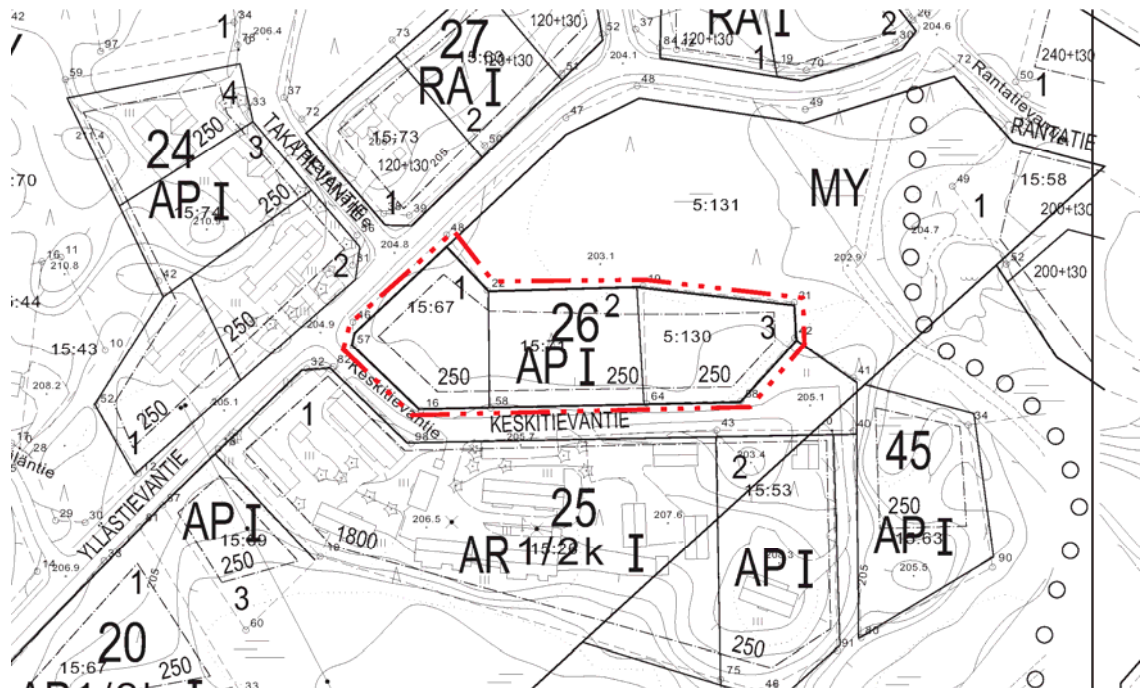
Kaavanlaatijat: Tapani Honkanen, maanmitt.tekn. YKS-282 ja Martti Pörhölä,
ins.

Hyväksymiset:

- Kunnanvaltuusto hyväksynyt xxx

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue -alue sijaitsee Ylläsjärven vanhan kyläalueen kes-
kustan läheisyydessä (**kuva 1**).



Kuva 1. Muutettava asemakaava-alue.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus perusteluineen

Ylläsjärven asemakaavan muutos, korttelin 26. Kolarin kunnanhallitus on 04.02.2020 § 22 päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen.

Kunnanhallitus on perustellut asemakaavaa muutoksen laatimista korttelin 26 alueelle seuraavasti:

”Kunta voisi parantaa rivitalorakentamisen mahdollisuutta muuttamalla AP rakennuskortteli 26 rivitalojen mahdollistavaksi kortteliksi. Asemakaavan muutoksella kortteliin saisi ainakin kaksi erillistä rakennuspaikkaa ja minimissäänkin se mahdollistaa neljä erillistä rivitaloa. Hanke sopii alueeltaan rivitalorakentamiseen, koska alueelle (Keskitievantie) on jo toteutettu rivitalorakentamista. Ko. kortteli on kooltaan n. 6350 m² ja järkevä rakennusoikeus kortteliin voisi olla n. 1200 m². Kortteli on Kolarin kunnan omistuksessa ”.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on kunta ilmoitanut kuulutuksella 05.03.2020, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 09.03-07.04.2020 väliseksi ajaksi.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto asetetaan nähtäville xx.x. – xx.x.2020

Asemakaavan muutosehdotus ollut julkisesti nähtävillä xxx

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan xxx .

2.2 Asemakaava

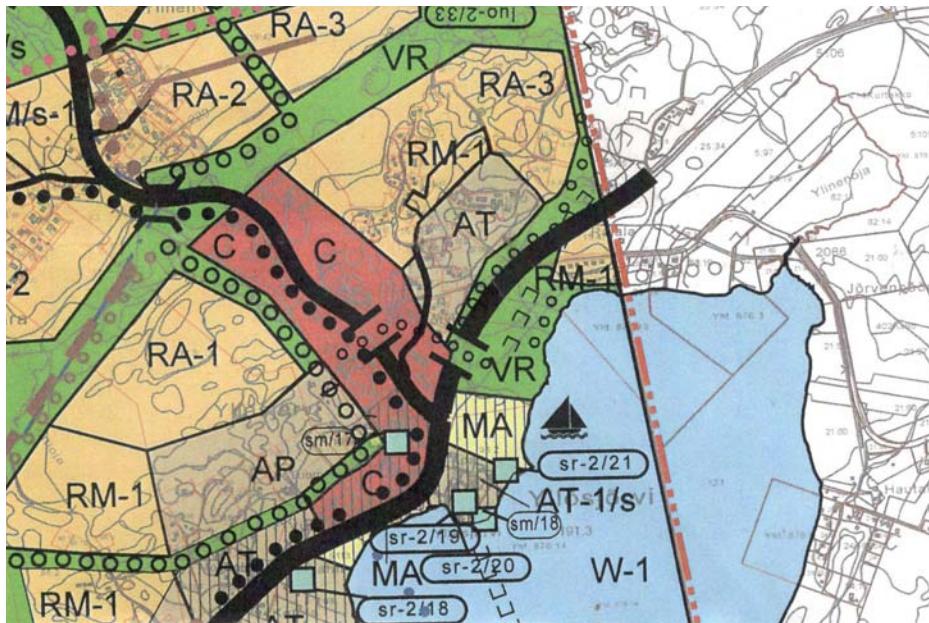
Asemakaavassa muutettavat kortteli 26 on osoitettu asuinpientalojen, AP alueeksi. Asemakaavan on Kolarin kunnan valtuusto hyväksynyt 24.09.2004 § 45.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavaehdotuksen mahdollistaa korttelin 26 alueelle rakennettavaksi rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Korttelin 26 alue on esitetty jaettavaksi kahdeksi rakennuspaikaksi, joiden rakennusoikeus kummallakin rakennuspaikalla on 600 k-m². Ylläksen yleiskaavassa asemakaavan muutosalue on osoitettu kylä alueeksi (AT), jolle saa sijoittaa pientalovaltaista asumista, maatalouden tilakeskuksia, palveluja ja työtiloja (kuva 2).



AT Kyläalue

Määräys::

- Alueelle saa sijoittaa pientalovaltaista asumista, maatalouden tilakeskuksia, palveluja ja työtiloja.
- Alue tulee tarvittaessa asemakaavoittaa.

OHJE: Rakentamisessa tulisi vaalia perinteistä rakentamistapaa. Rakennukset tulisi sijoittaa siten, että ne muodostavat pihapiirin.

Kuva 2 . Ote Ylläksen yleiskaavasta ja yleiskaavamääräyksistä.

3.1.2

Rakennettu ympäristö

Kaavamuuotosalue sijaitsee Ylläsjärven kylän itäreunassa, Keskitieventien varressa. Keskitieventtien eteläpuolella olevan korttelin 25 alueella on 1980-luvun lopulla rakennettuja rivitalorakennuksia (kuva 4). Korttelin 26 alue on rakentamaton, metsäaluetta (kuva 3)



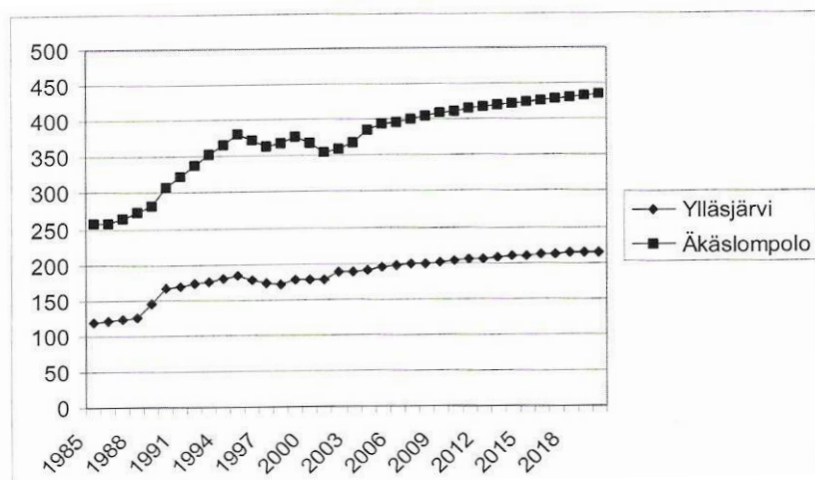
Kuva 3. Ilmakuva kaavamuuotosalueen ympäristöstä.



Kuva 4. Kuvia korttelin 26 vastapuolella, Keskitieventien olevan korttelin 25 alueella olevia rivitalorakennuksia. Kuvannut M.Pörhölä 28.2.2020.

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 4**).



Kuva 4 . 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: Ylläs II kehittämissuunnitelma*).

Palvelut

Kaavamuutosalue on hieman syrjässä Ylläsjärven kylän vanhasta kyläalueesta, jossa on hyvä palveluvarustus. Alueelta hyvät yhteydet Ylläksen alueen reittiverkostoon.

Likenne

Kaavamuutosalueelta on liikenneyhteys Keskitievan ja Yllästievan katujen kautta Ylläsjärven kylän keskustaan.

3.1.3 Luonnonympäristö

Ylläksen alue kuuluu Perä-Pohjolan metsäkasvillisuusvyöhykkeeseen.

Maaperä

Alueen maaperä on moreenia.

Uhanalaiset kasvilajit

Muutettavalla kaava-alueella ei ole tiedossa uhanalaisien esiintymiä eikä erityisiä luntoarvoja.

Pinta- ja pohjavedet

Kaavamuutosalue ei sijaitse pohjavesialueella eikä alueella ole hulevesiongelmia.

3.2 Suunnittelutilanne

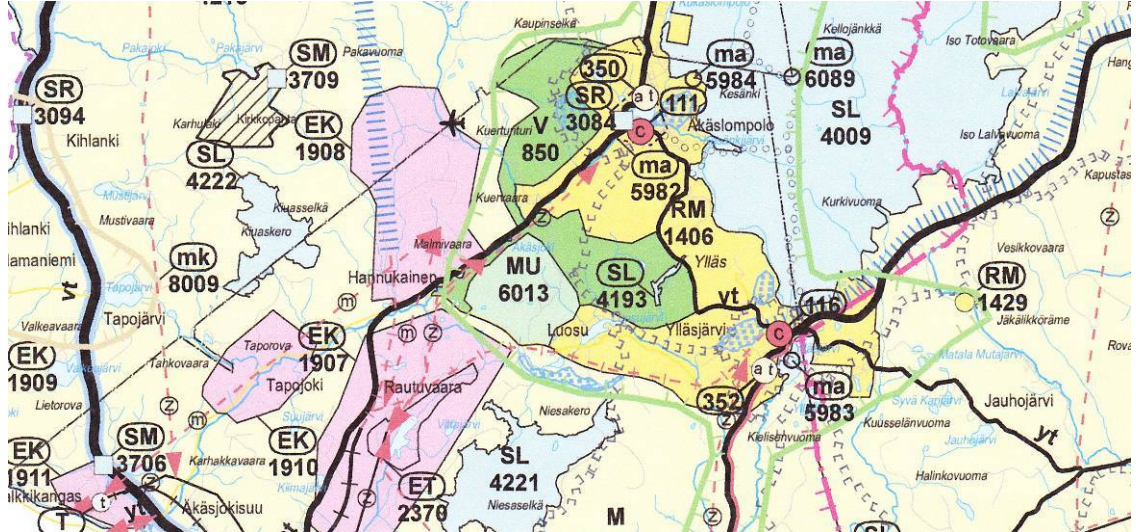
3.2.1 Kaavamuutosaluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.

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 5**).

Suunnittelualue kuuluu myös matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistysalueen 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.

Tunturi-Lapin maakuntakaavan muutoksen on Lapin Liiton liittovaltuusto hyväksynyt 25.11.2009 ja Ympäristöministeriö vahvistanut 23.6.2010.



Kuva 5. Ote Tunturi Lapin maakuntakaavasta.

Yleiskaava

Kolarin kunnanvaltuusto on hyväksynyt Ylläksen yleiskaavan muutoksen 27.2.2008. Korkein hallinto-oikeus on kumonnut Rovaniemen hallinto-oikeuteen tehtyt valitukset yleiskaavasta 14.4.2011 (kuva 2).

Asemakaava

Asemakaavan muutosalueella on voimassa Kolarin kunnanvaltuuston 24.09.2004 § 45. hyväksymä asemakaava (kuva 1).

Pohjakartta

Ylläsjärven uusi kaavoituksen pohjakartta on hyväksytty 8.7.2009.

Maanomistus

Kaava-alue on Kolarin kunnan omistuksessa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Kolarin kunta käynnisti asemakaan muutoksen laatimisen, tavoitteena tarkistaa käyttötarkoitusta ja rakennusoikeus korttelin 26 alueella.

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 05.03.2020 jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu yleisesti nähtäville (ks. 2.1).

4.3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto hyväksyi uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14 päivänä joulukuuta 2017. Ne tulivat voimaan 1.4.2018.

Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen osaan:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

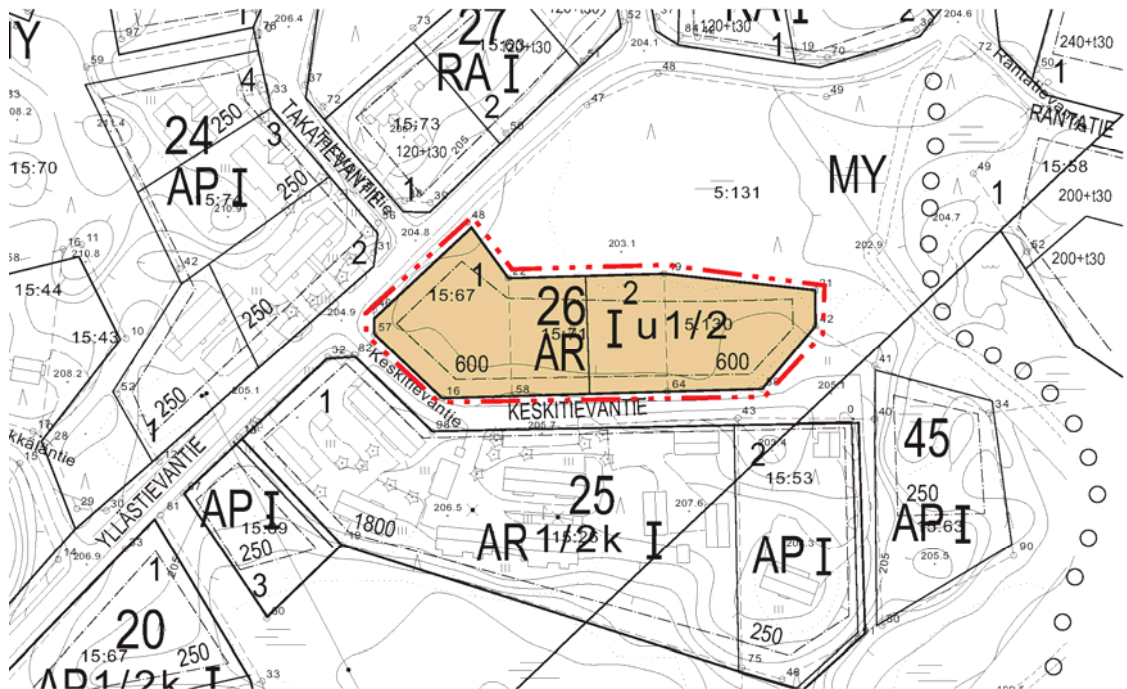
Asemakaavaan muutoksella edistetään Ylläsjärven kylän kehittymistä hyödyntämällä ja tiivistämällä nykyisiä rakenteita.

5 ASEMAKAAVALUONNOS (kuva 11).

5.1 Kaavan kuvaus

Asemakaavan muutoksella on tarkistettu korttelin 26 alueen käyttötarkoitusta ja rakennusoikeuksia ja tonttijakoa, niin että alueelle on mahdollista rakentaa rivitalomuotoista asuinrakentamista.

Asemakaavaluonnoksen mukaan korttelin 26 alueelle voi rakentaa rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Korttelin 26 alue on esitetty jaettavaksi kahdeksi rakennuspaikaksi, joiden rakennusoikeus kummallakin rakennuspaikalla on 600 k-m². Ylläksen yleiskaavassa asemakaavan muutosalue on osoitettu kylä alueeksi (AT), jolle saa sijoittaa pientalovaltaista asumista, maatalouden tilakeskuksia, palveluja ja työtiloja (kuva 2).



Kuva 11. Asemakaavaluonnos

5.2 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos noudattaa voimassa olevan asemakaavan rakennetta, kortteliin 26 raus pysyy muuttumattomana. Korttelin käyttötarkoitusta ja tonttijakoa on muutettu ja rakennusoikeutta korotettu 450 k-m². Muutoksella mahdollistetaan rivitalotyypin asuinrakennusten rakentamisen alueelle.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen loma-asuntojen korttelialueita 0,63 ha. Rakennusoikeutta alueella on yhteensä 1200k-m². Rakennusalat noudattavat voimassa olevaa asemakaavaa. Kerrosluku on I u1/2.

5.3.2 Liikenne ja paikoitus

Kaavamuuos ei aiheuta muutoksia alueen nykyisiin liikennejärjestelyihin.

5.4 Kaavan vaihtoehdot ja vaikutukset

Asemakaavamuuotukseen ei ole katsottu tarpeelliseksi laatia vaihtoehtoisia kaavuluonnoksia. Kaavamuuos noudattaa Kolarin kunnanhallituksen kokouksessa 04.02.2020 § 22 asettamia tavoitteita (1.3).

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava tukee olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Rakentamiseen osoitetut alueet sijoittuvat nykyisin voimassa olevan asemakaavan mukaiselle korttialueelle, Keskitievantien varteen. Alueelle on 1980-luvun lopulla rakennettu rivitaloja (kortteli 25).

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos noudattaa Ylläksen yleiskaavan mukaisia tavoitteita. Liittyminen nykyiseen rakenteeseen ei aiheuta ylimääräisiä kustannuksia kunnallisteknisen verkon rakentamisen osalta, sillä alue liittyy rakennettuun katu- ja vesihuoltoverkoston. Alueelle mahdollisesti rakennettava kaukolämpöverkko voidaan sijoittaa voimassa olevan asemakaavan mukaisille alueille, ilman että asemakaavaa tarvitsisi muuttaa.

Asemakaavassa on annettu seuraavata hulevesiä koskevat määräykset:

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä tontin ympäristösuunnitelma, jossa tulee esittää rakennustyöaikaiset järjestelyt ja pihasuunnitelma sekä hulevesien käsittelysuunnitelma.

5.4.2 Vaikutukset liikennöintiin

Asemakaava ei aiheuta muutoksia nykyiseen liikenneverkkoon.

5.4.3 Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonarvoihin

Kaavamutoksella ei ole vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen eikä luonnonarvoihin.

Rovaniemellä, 25. päivänä huhtikuuta 2020

Tapani Honkanen, maanmitt.tekn. YKS 282

Martti Pörhölä, ins.

LIITE A

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	273 Kolari	Täyttämispvm	
Kaavan nimi	Ylläsjärven asemakaavan muutos, kortteli 26		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Kv:sto	Vireilletulosta ilm. pvm	05.03.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,63
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0		

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä						
yhteensä	AR	0,63	1200	0,19	0	+ 450
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]	
Yhteensä	0	0	0	0	0	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0	0	0	0