

FCG.

Finnish
Consulting
Group



Kolarin kunta

Ylläsjärven asemakaavan laajennus

SELOSTUS, KAAVAEHDOTUS

27.3.2025

27.3.2025

Sisällys

Ylläsjärven asemakaavan laajennus.....	6
1 Perus- ja tunnistetiedot	6
1.1 Tunnistetiedot	6
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	7
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	8
1.4 Sovellettava lainsäädäntö	8
2 Tiivistelmä.....	9
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	9
2.2 Asemakaava.....	9
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	10
3 Lähtökohdat.....	10
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	10
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	10
3.1.2 Maisema.....	11
3.1.3 Luonnonympäristö	11
3.1.4 Pinta- ja pohjavedet.....	19
3.1.5 Maa- ja kallioperä	20
3.1.6 Rakennettu ympäristö.....	22
3.1.7 Palvelut.....	22
3.1.8 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäänneökset	22
3.1.9 Tekninen huolto ja verkostot	22
3.1.10 Liikenne	22
3.1.11 Melu	23
3.1.12 Katuverkko	24
3.1.13 Kunnallistekniikka	25
3.1.14 Maanomistus	25
3.2 Suunnittelutilanne.....	26

27.3.2025

3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	26
3.2.2	Maakuntakaava.....	27
3.2.3	Yleiskaava.....	30
3.2.4	Asemakaava	31
3.3	Pohjakartta	32
3.4	Rakennusjärjestys.....	32
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	32
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	32
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	32
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	32
4.3.1	Osalliset.....	32
4.3.2	Vireilletulo.....	33
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	33
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	35
4.4	Suunnittelun tavoitteet	35
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	35
5	Asemakaavan kuvaus.....	36
5.1	Asemakaavaluonnos.....	36
5.1.1	Kaavan rakenne.....	36
5.1.2	Mitoitus.....	37
5.1.3	Aluevaraukset ja merkinnät	37
5.1.3.1	Korttelialueet	37
5.1.3.2	Muut merkinnät	38
5.2	Asemakaavaehdotus	39
5.2.1	Kaavan rakenne.....	40
5.2.2	Mitoitus.....	40
5.2.3	Aluevaraukset ja merkinnät	41
5.2.3.1	Korttelialueet	41
5.2.3.2	Muut merkinnät	41
5.3	Kaavan vaikutukset.....	43

27.3.2025

5.3.1	Vaikutukset luonnonympäristöön ja lajistoon	43
5.3.2	Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan	43
5.3.3	Vaikutukset muinaismuistoihin ja kulttuuriympäristöön	43
5.3.4	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	43
5.3.5	Taloudelliset vaikutukset	44
5.3.6	Liikenteelliset vaikutukset.....	44
5.3.7	Sosiaaliset vaikutukset	44
5.3.8	Virkistys	45
5.3.9	Turvallisuusvaikutukset.....	45
5.4	Natura-arviointitarpeen tarkastelu	45
5.5	Suhde yleiskaavaan	45
5.6	Suhde maakuntakaavaan	46
5.7	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (VAT)	47
5.8	Nimistö	48
6	Asemakaavan toteutus	48
7	Yhteystiedot.....	49

27.3.2025

Liitteet

Asemakaavaa koskevat asiakirjat

- Ylläsjärven asemakaavan laajennus, asemakaavakartta ja -kaavamerkinnot, luonnos 21.5.2024
- Ylläsjärven asemakaavan laajennus, asemakaavaselostus, luonnos 21.5.2024
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- Ylläsjärven asemakaava laajennus, palaute ja vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
- Selvitykset
 - o Luontoselvitys: Haimakka, K. & Pudas, A. 2023. Ylläsjärven asemakaavan laajennuksen luontoselvitys 2023 - Kolari. Suomen Arvoluonto Oy raportti 3/2023. 25.9.2023.
 - o Arkeologinen selvitys: Tokoi, A. 2023. Kolari Ylläsjärvi, Asemakaavan laajennusalueen arkeologinen inventointi 2023. Maanala Oy raportti. 31.10.2023.
 - o Katuverkostotarkastelu; FCG Oy 2025

FCG Finnish Consulting Group Oy ("FCG") on laatinut tämän raportin FCG:n asiakkaan ("Asiakas") toimeksianton ja ohjeiden mukaisesti. Tämä raportti on laadittu FCG:n ja Asiakkaan välisen sopimuksen ehtojen mukaisesti. FCG ei ole vastuussa tästä raportista tai sen käytöstä suhteessa mihinkään muuhun tahoon kuin Asiakkaaseen.

Tämä raportti voi perustua kokonaan tai osaksi kolmansien osapuolten FCG:lle antamiin tietoihin tai julkisiin lähteisiin ja näin ollen tietoihin, joihin FCG:llä ei ole ollut vaikutusmahdollisuuksia. FCG toteaa nimenomaisesti, ettei sillä ole vastuuta sille annettujen virheellisten tai puutteellisten tietojen perusteella.

Kaikki oikeudet (mukaan lukien tekijänoikeudet) tähän raporttiin kuuluvat FCG:lle, tai Asiakkaalle, mikäli niin on sovittu FCG:n ja Asiakkaan välillä. Tätä raporttia tai sen osaa ei saa muokata tai käyttää uudelleen toiseen tarkoitukseen ilman FCG:n kirjallista lupaa.

27.3.2025

Ylläsjärven asemakaavan laajennus

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 14.3.2025 päivättyä kaavakarttaa.

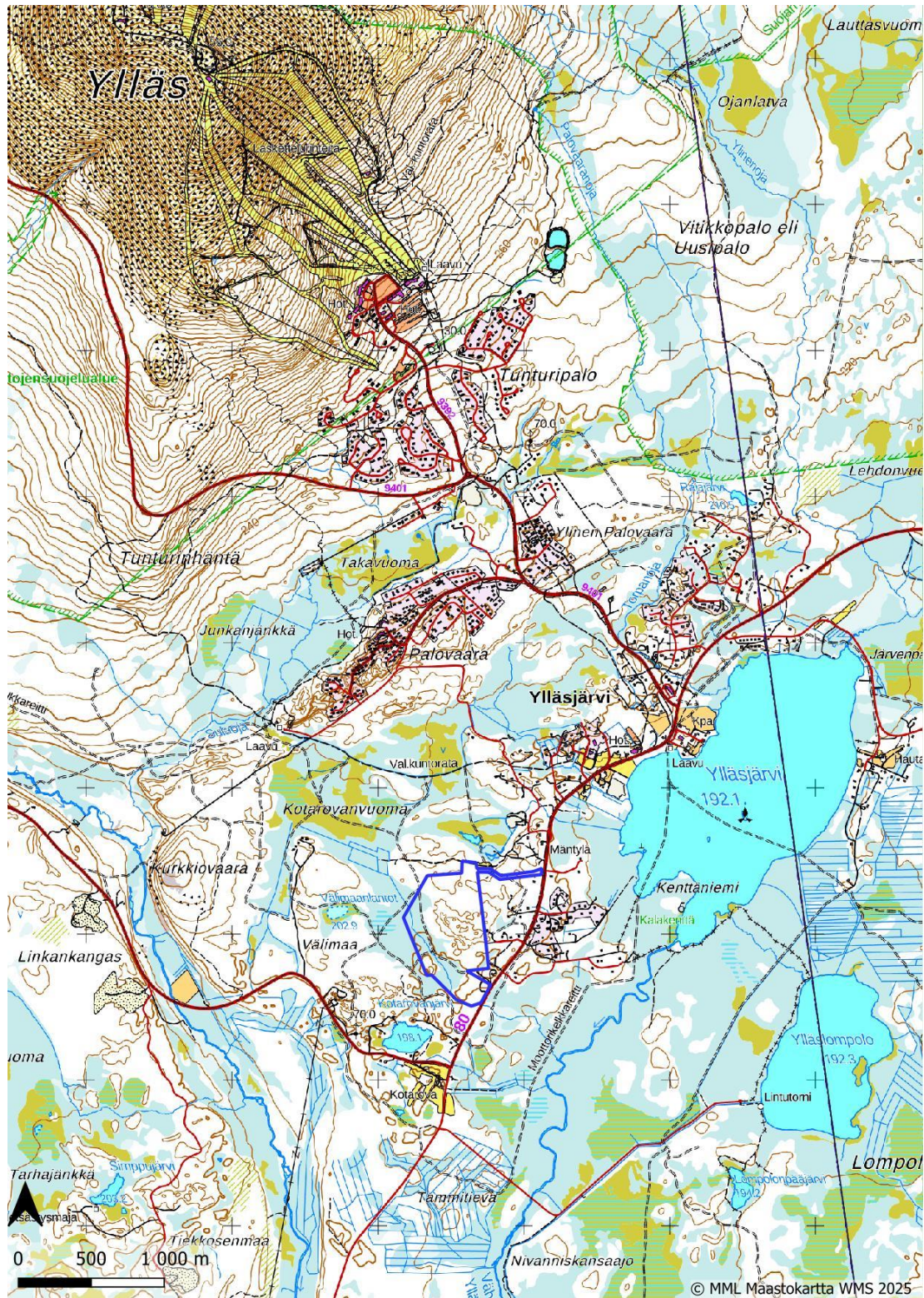
Kaava-alueen määrittely:	Asemakaava koskee Kolarin kunnassa sijaitsevia kiinteistöjä 273-402-5-192, 2273-402-98-20, 273-402-98-29 ja 273-402-5-161
Kaavan nimi:	Ylläsjärven asemakaavan laajennus
Kaavan laatija:	Tarja Outila, TkT, arkkitehti, YKS 726 FCG Rakennettu Ympäristö Oy
Yhteystiedot:	Kolarin kunta, Isopalontie 2, 95900 Kolari
Kaavan vireilletulo:	Kunnanhallitus 6.6.2023, § 145
Kaava hyväksytty:	

Asemakaavan laatimisesta vastaa Kolarin kunta (Kolarin kunta, Isopalontie 2, 95900 Kolari). Kolarin kunnan kaupungin yhteyshenkilönä työssä toimii Kullervo Lauri, tekninen johtaja, Kolarin kunta, Isopalontie 2, FI-95900 Kolari, +358 400 395 587, kullervo.lauri@kolari.fi.

Asemakaavan laatijana toimii Tarja Outila, arkkitehti, TkT, YKS 726 / FCG Rakennettu Ympäristö Oy (Ainonkatu 1, 96200 Rovaniemi).

27.3.2025

1.2 Kaava-alueen sijainti



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti maastokartalla. (© MML Maastokartta 2025)

27.3.2025

Suunnittelualue sijaitsee Ylläsjärven kylän keskustan tuntumassa Kotarovän alueella, Ylläsjärventien länsipuolella. Suunnittelualue on rakentamatonta aluetta.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on ”Ylläsjärven asemakaavan laajennus”. Asemakaavan tarkoituksena on tutkia alueen kehittämismahdollisuudet uudeksi asuinalueeksi. Tarkoitus on myös tutkia alueen liittyminen Ylläsjärventielle.

1.4 Sovellettava lainsäädäntö

Kaava on laitettu vireille ennen kuin L21.4.2023/752 on tullut voimaan, joten kaavassa noudatetaan MRL:n mukaisia säädöksiä.

L21.4.2023/752

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2025. Tällä lailla muutettavan lain 131 §:n kumoaminen tulee kuitenkin voimaan vasta 1 päivänä tammikuuta 2026. (19.12.2024/898)

Tällä lailla kumottujen säännösten nojalla annetut asetukset jäävät voimaan, kunnes niistä toisin säädetään.

Tämän lain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Tällä lailla kumottujen säännösten taikka rakennuslain (370/1958), asemakaavalain (145/1931) tai rakentamisesta maaseudulla annetun lain (683/1945) nojalla annettuja viranomaisten päätöksiä, jotka ovat voimassa tämän lain voimaan tullessa, ja päätöksiä, jotka tehdään tämän lain voimaantulon jälkeen soveltaen kumottuja säännöksiä, on noudatettava, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Ennen 1 päivää toukokuuta 2017 voimaan tulleiden yleiskaavojen alueella sovelletaan puiden kaatamiseen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, kunnes yleiskaava on muutettu, enintään kuitenkin viiden vuoden ajan tämän lain voimaantulosta.

HE 139/2022, YmVM 27/2022, EV 333/2022

27.3.2025

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Taustaa

Ylläsjärven alueella on kysyntää vakituisen asumisen mahdollistaville rakennuspaikoille. Kolarin kunta on halunnut lähteä tutkimaan Ylläsjärven alueen asemakaavan laajentamismahdollisuutta yleiskaavan mukaisen maankäytön mukaisesti.

Vireilletulo

Kolarin kunnanhallituksen **6.6.2023 (§ 145)** tekemällä päätöksellä on käynnistetty Ylläsjärven asemakaavan laajennuksen tutkiminen suunnittelualueella.

Asemakaavan laajennuksen vireilletulosta on kuulutettu **20.9.2023**. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yleisesti nähtävillä **27.09.–26.10.2023**.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan laajennuksen valmisteluaineisto on ollut julkisesti nähtävillä **10.7–15.8.2024**. Valmisteluaineiston nähtävilläolosta on kuulutettu **3.7.2024**.

Ehdotusvaihe

Kolarin kunnanhallitus on 25.3.2025 § 78 päättänyt asettaa kaavaehdotuksen nähtäville **9.4.–8.5.2025**. Nähtävilläpidosta kuulutetaan Luoteis-Lappi-lehdessä **2.4.2025**.

Asemakaavan laajennuksen hyväksyy kunnanvaltuusto.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualueelle laaditaan yleiskaavan mukainen asemakaava. Asemakaavan suunnittelualue on rakentamatonta aluetta.

Tarkoitus

Asemakaavan tarkoituksena on tutkia alueen maankäytön osoittaminen vakituisen asumisen tarpeisiin. Tarkoitus on myös tutkia vaihtoehtoiset kulkuyhteydet alueelta Ylläsjärventielle.

Tavoite

Kaavan tavoitteena on vastata pitkällä tähtäimellä Ylläsjärven asuntokysyntään. Alueen toteuttamisessa on huomioitava vaiheittain toteutuminen, joustavuus ja mahdollistavuus.

27.3.2025

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman ja kuulutettu sekä rakennuslupa myönnetty.

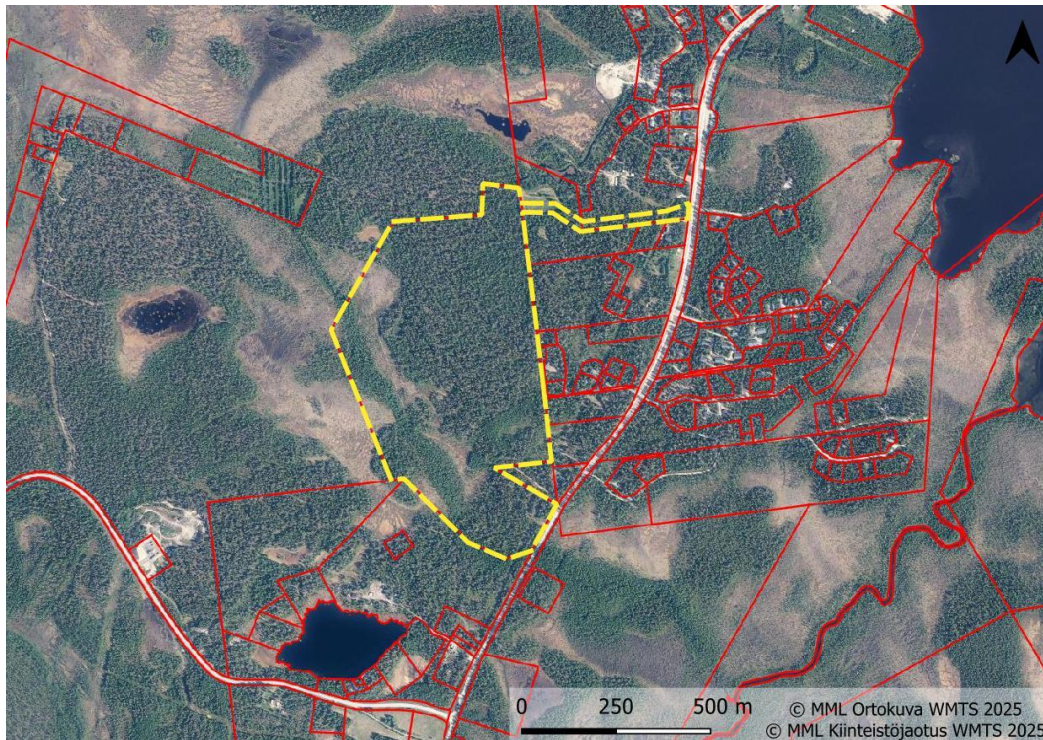
3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kolarin kunnassa Kotatievan alueella, Ylläsjärven kylästä noin 1,3 km lounaaseen. Suunnittelualueen koko on noin 43 ha.

Suunnittelualue on rakentamatonta metsä- ja suoaluetta.



Kuva 2. Suunnittelualueen rajaus. (© MML Ortokuva 2025)

27.3.2025

3.1.2 Maisema

Kolari kuuluu maisemarakenteeltaan Peräpohjola-Lapin maisemamaakunnan Länsi-Lapin-tunturiseutuun, Aapa-Lapin seutuun ja Peräpohjolan vaara- ja jokiseutuun.

Suunnittelualue sijaitsee kokonaan Länsi-Lapin tunturiseudulla.

Suunnittelualueelle ei sijoitu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Alueelle ei sijoitu tunnettuja muinaisjäänöksiä.

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin kangasta. Keskiosistaan se on hyvin epätasaista kumpareikkoa. Kotarovanoja laskee alueen lounaispuolen läpi ja sitä ympäröivä alue on suota.

3.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijoittuu pohjoisborealiselle ilmastovyöhykkeelle ja kuuluu Perä-Pohjolan metsäkasvillisuusvyöhykkeeseen, sekä Keski- ja Pohjois-Peräpohjolan aapasuot suokasvillisuusvyöhykkeeseen. Suunnittelualueen kallioperä on emäksistä vulkaniittia ja kvartsimontsoniittia, maaperä hiekkaa, hiekkamoreenia ja saraturvetta.

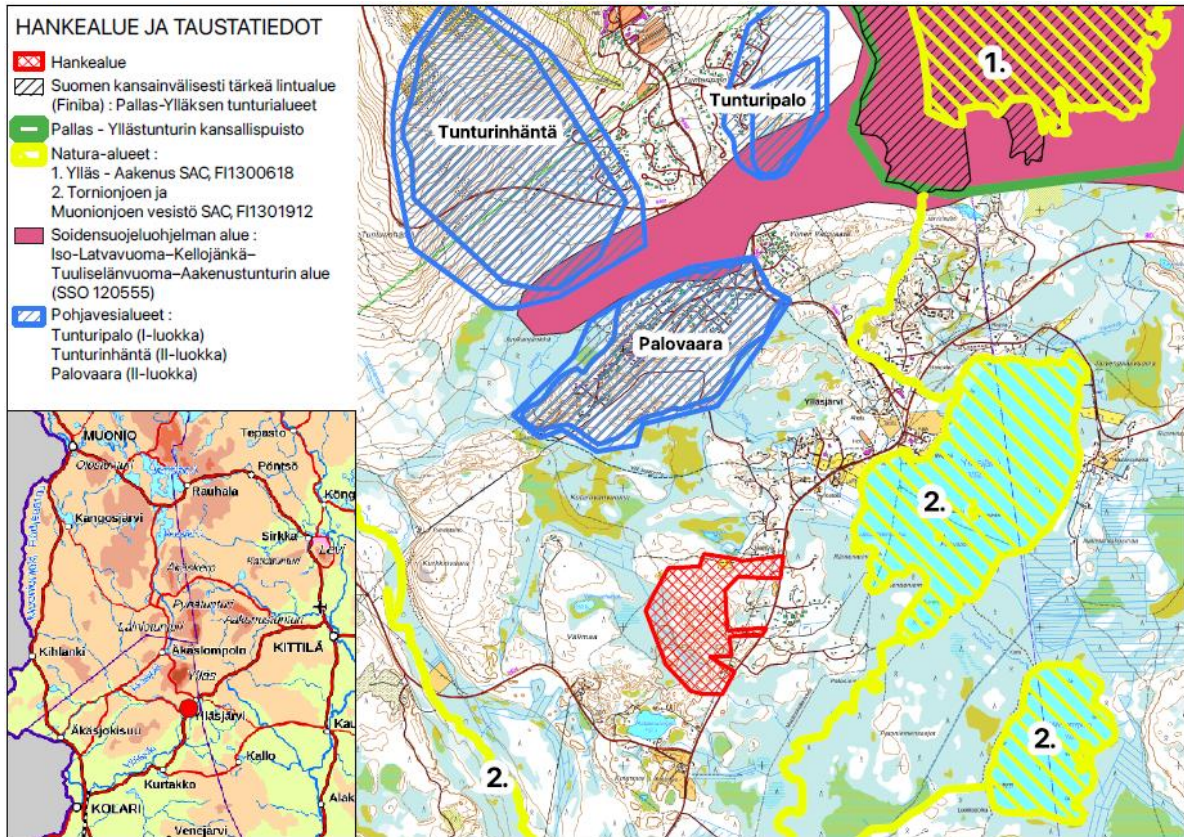
Suojelualueet ja suojeluohjelmat

Suunnittelualueelle ei sijoitu luonnonsuojelualueita tai suojeluohjelmien kohteita.

Suunnittelualueesta noin 3 km pohjoiseen alkaa Pallas-Yllästunturin kansallispuisto, joka suurelta osin kuuluu myös Natura 2000 -verkostoon ja on kansainvälisesti tärkeä lintualue. Lisäksi kansallispuiston etelärajan tuntumassa on useita pohjavesialueita ja sieltä alkaa myös soidensuojeluohjemaan kuuluva alue.

Suunnittelualueen lähistöllä sijaitsevat vesistöt - Ylläsjärvi, Ylläsjärven Vähäjoki ja Luosujoki - kuuluvat Natura 2000 -verkostoon. Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse muita ennalta tunnettuja erityisesti huomioitavia luontotyyppisiä tai kasvillisuuskohteita.

27.3.2025

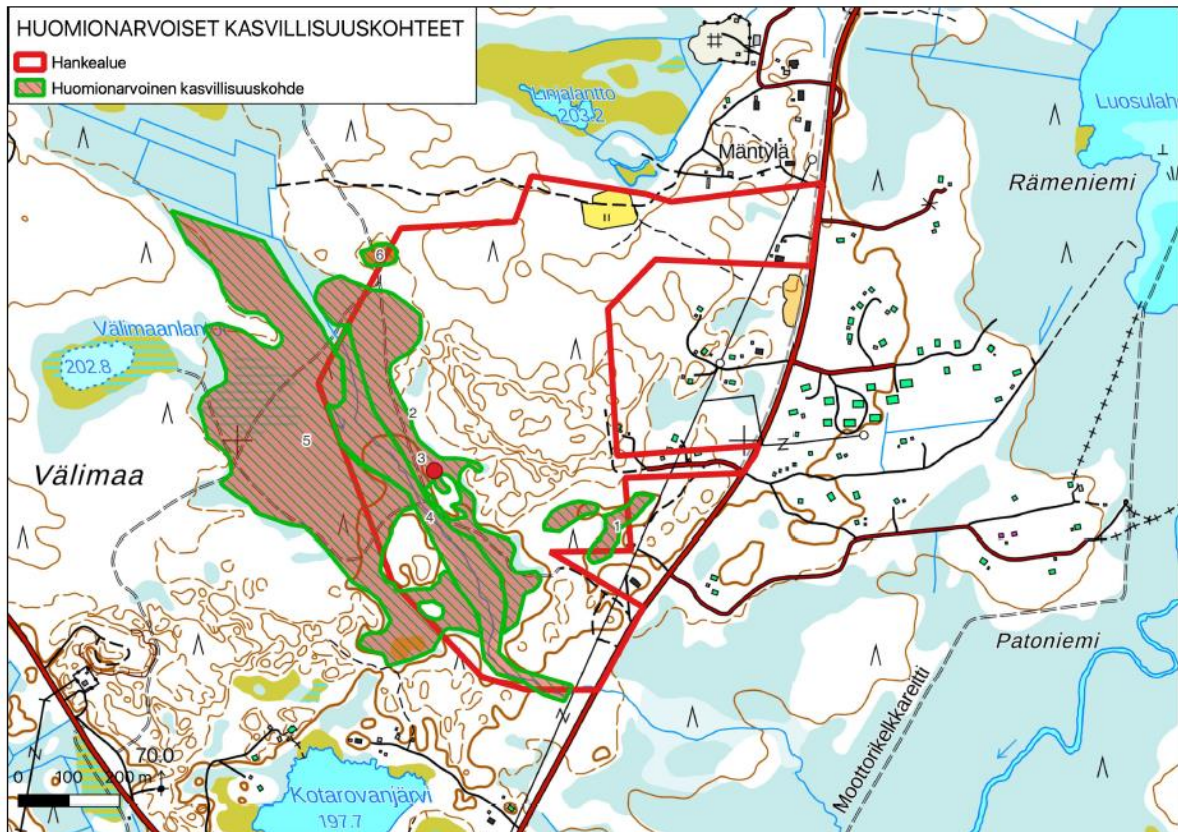


Kuva 3. Suunnittelualue ja lähiseudun ennalta tunnetut huomionarvoiset luontokohteet. (Ylläsjärven asemakaavan laajennuksen luontoselvitys 2023)

Arvokkaat luontokohteet ja lajisto

Suunnittelualueelta todettiin yhteensä 6 huomionarvoista kasvillisuuskohtetta, jotka on numeroitu ja rajattu alla olevaan kuvaan 4. Luontoselvityksessä todetut erityisesti huomioitavat kohteet sijoittuvat suunnittelualueen länsireunaan suurelle suoalueelle tai sen lähetyville.

27.3.2025



Kuva 4. Suunnittelualueella sijaitsevat huomionarvoiset kasvillisuuskohteet. (Ylläsjärven asemakaavan laajennuksen luontoselvitys 2023)

Kohde 1. Isovarpurämeet

Kasvillisuus

Kaksi isovarpurämekuviota, jotka ovat vesitaloudeltaan luonnontilaisia. Kohteiden puusto koostuu melko harvasta ja nuoresta männystä. Lahopuita ei käytännössä ole. Kenttäkerroksessa vaivaiskoivu on vallitseva, mutta paikoin tavataan myös muita suovarpuja. Rämerahkasammal on yleinen pohjakerroksessa.

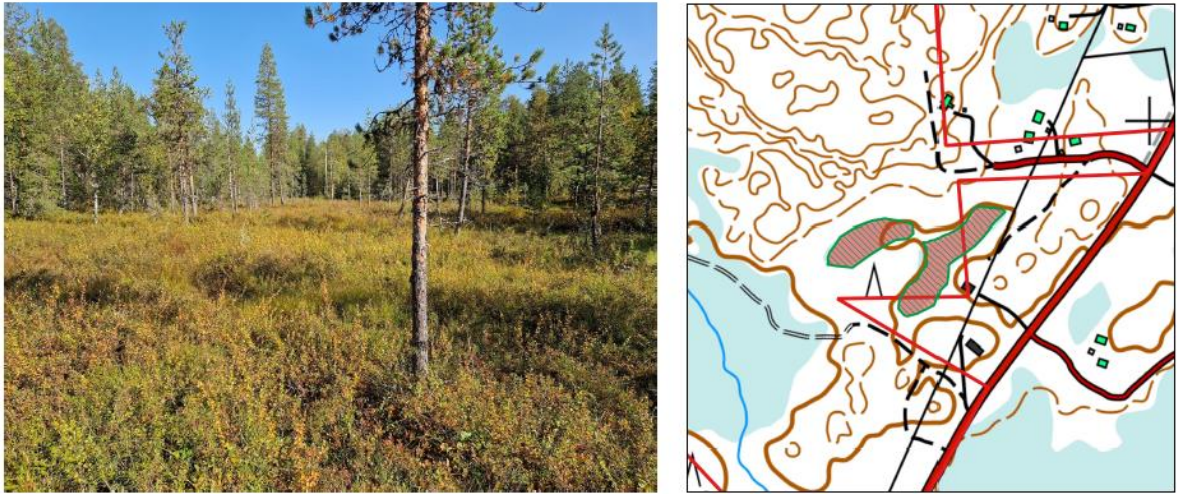
Arvoluokka ja arvotuksen kriteerit

Luokka 4. – muu monimuotoisuutta tukeva kohde. Isovarpurämeet on luokiteltu koko maassa silmälläpidettäväksi (NT) ja Pohjois-Suomessa elinvoimaiseksi (LC) luontotyyppiä.

Suosituks

Kohde suositellaan otettavaksi huomioon kaavoituksessa mahdollisuuksien mukaan ja kohteen vesitalous tulisi säilyttää nykytilassaan.

27.3.2025



Kuva 5. Isovarpurämeet. (Ylläsjärven asemakaavan laajennuksen luontoselvitys 2023)

2. Suokokonaisuuden itäosa

Kasvillisuus

Vesitaloudeltaan luonnontilainen, melko heterogeeninen ja vaihteleva suokuvio, joka koostuu pääasiassa rämeletosta, sekä isovarpu- ja sararämeistä. Puusto on pitkälti nuorta ja melko harvaa mäntyä. Lahopuita ei käytännössä ole. Pensaskerroksessa kataja on yleinen, etenkin rämeletolla. Kenttäkerroksessa jouhisara on yleinen sararämeillä ja rämeletolla, kun taas isovarpurämeillä vaivaiskoivu valtaa alaa. Kaikilla tyypeillä tavataan yleisesti myös raatetta ja järvikortetta. Rämeletolla esiintyy myös mm. lettovillaa, pohjankarhunruohoa, kultapiiskua ja vilukkoa. Pohjakerroksessa rusko- ja rämerahkasammal ovat yleisiä kaikilla tyypeillä. Näiden lisäksi rämeletolla tavataan mm. punasirppisammalta, kultasammalta, rimpisirppisammalta, kultasirppisammalta, heterahkasammalta ja paikoin myös lettolierosammalta. Rämeletto keskittyy kuvion pohjoispäähän ja paikoin vaihtumista tapahtuu jo letto- nevarämeiden suuntaan. Mainittujen luontotyyppien lisäksi kuviolla esiintyy pienialaisina, myös mm. pallosara-, tupasvilla-, lyhytkorsi- ja rahkarämeitä. Koko kuvion läpi kulkee kelkka-reitti.

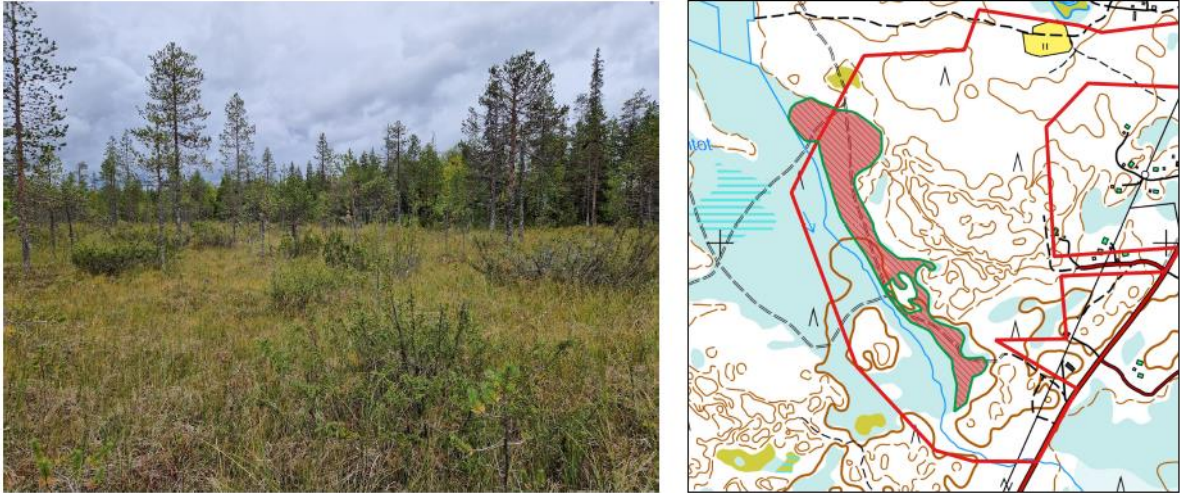
Arvoluokka ja arvotuksen kriteerit

Luokka 3. - Erityisesti huomioitavien luontotyyppien muodostama muu kokonaisuus. Rämeletot on luokiteltu koko maassa sekä Pohjois-Suomessa silmälläpidettäväksi (NT) luontotyyppiksi. Isovarpurämet on luokiteltu koko maassa silmälläpidettäväksi (NT) luontotyyppiksi ja sararämeet vaarantuneeksi (VU). Pohjois-Suomessa isovarpu- ja sararämeiden uhanalaisuusluokitus on elinvoimainen (LC).

Suosituks

Kohde suositellaan jätettäväksi maankäytön ulkopuolelle ja sen vesitalous säilytettävän nykytilaansa.

27.3.2025



Kuva 6. Suokokonaisuuden itäosa. (Ylläsjärven asemakaavan laajennuksen luont selvitys 2023)

3. Tihkupinta

Kasvillisuus

Hyvin pieni tihkupinta, joka esiintyy vesitaloudeltaan luonnontilaisen sararämeen yhteydessä. Tihkupinnalla ja sen läheisyydessä on havaittavissa useita meso-eutrofista lajeja, kuten mm. kultasammalta, punasirppisammalta, rassisammalta, kultasirppisammalta, heterahkasammalta ja purosukerosammalta. Putkilokasveista tavataan lähinnä hetehorsmaa.

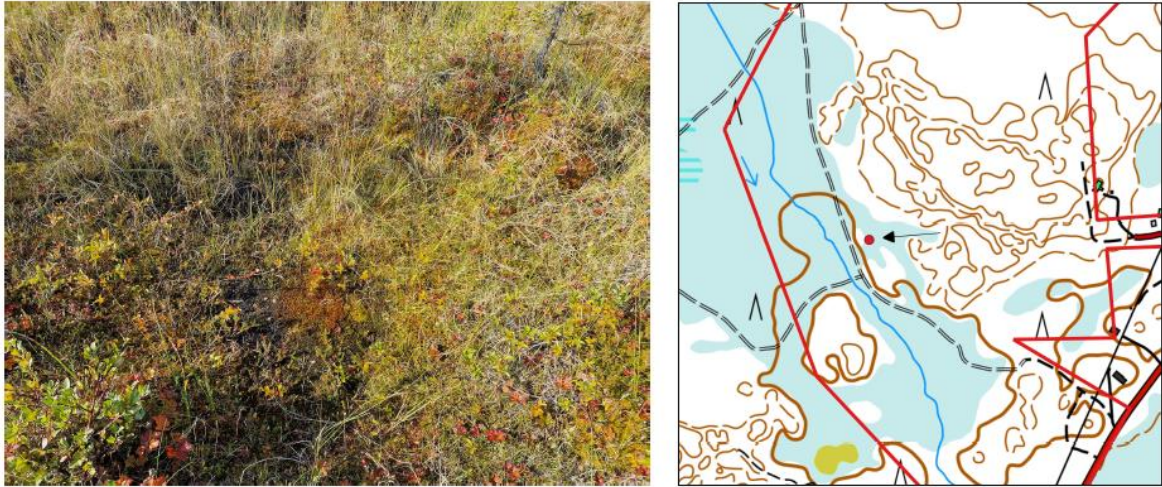
Arvoluokka ja arvotuksen kriteerit

Luokka 1. - Vesilain suojeltu luontotyyppi, lähde. Lähteiköt on uhanalaisuusarvioinnissa luokiteltu koko maassa vaarantuneeksi (VU) ja Pohjois-Suomessa elinvoimaiseksi (LC) luontotyyppi.

Suosituks

Kohde tulee jättää maankäytön ulkopuolelle, eikä sen vesitaloutta tule muuttaa. Lähialueen maankäytön osalta tulee varmistua, ettei kohdetta heikentäviä vaikutuksia pääse syntymään.

27.3.2025



Kuva 7. Tihkupinta. (Ylläsjärven asemakaavan laajennuksen luontoselvitys 2023)

4. Puro lähiympäristöineen

Kasvillisuus

Vesitaloudeltaan luonnontilaisena säilynyt heterogeeninen suokuvio, jonka läpi virtaa puro. Luontotyypit koostuvat pääasiassa ruohokorvesta, joka esiintyy puron rannoilla, sekä korpirämeestä johon ruohokorpi pitkälti vaihtuu. Melko monipuolinen puusto koostuu pääasiassa varttuneesta ja nuoresta kuusesta ja koivusta, mutta korpirämeellä myös mänty yleistyy. Etenkin ruohokorpi on ryteikköinen ja pensaskerroksessa pajut ovat yleisiä. Tyypillisiä lajeja ruohokorvessa ovat mm. korpikastikka, metsäkurjenpolvi ja kurjenjalka. Korpirämeillä puolestaan puolukka, juolukka, muurain ja suopursu ovat tyypillisiä. Rahkasammalet peittävät pitkälti pohjakerrosta ja yleisiä ovat mm. korpi-, räme- ja varvikkorahkasammal. Puron uoma on melko luonnontilainen hankealueella, mutta yläjuoksulla sitä on suoristettu voimakkaasti ja siihen on laskettu kuivatusojia. Mainittujen luontotyyppien lisäksi paikoin on havaittavissa myös isovarpu- ja pallosararämeen, sekä muurainkorven pienialaisia kuvioita.

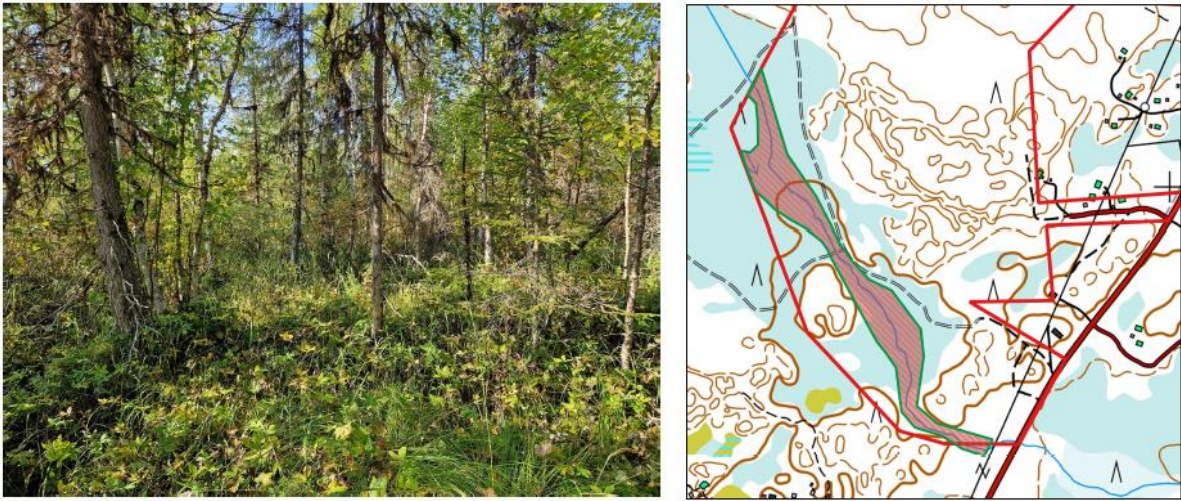
Arvoluokka ja arvotuksen kriteerit

Luokka 2. - Erityisesti huomioitavien luontotyyppien muodostama kokonaisuus, joka on myös ekologisen verkoston kannalta jokseenkin tärkeä. Hankealueen halki virtaava puro laskee Muonionjoen Natura-alueeseen kuuluvaan Ylläsjärven Vähäjokeen. Havumetsävyöhykkeen latvapurot on luokiteltu koko maassa silmälläpidettäväksi (NT) ja Pohjois-Suomessa elinvoimaiseksi (LC) luontotyyppiksi. Ruohokorvet on luokiteltu koko maassa vaarantuneeksi (VU) ja korpirämeet erittäin uhanalaiseksi (EN) luontotyypeiksi. Pohjois-Suomessa ruohokorvet ja korpirämeet on luokiteltu silmälläpidettäväksi (NT) luontotyypeiksi.

Suosituks

Kohde tulisi jättää maankäytön ulkopuolelle ja huolehtia ettei maankäytön vaikutukset kohdistu kuviolle. Kohteen vesitalous ja puusto tulisi säilyttää ennallaan, eikä puron virtausta tai uomaa tulisi muuttaa.

27.3.2025



Kuva 8. Puro lähiympäristöineen. (Ylläsjärven asemakaavan laajennuksen luontoselvitys 2023)

5. Suokokonaisuuden länsiosa

Kasvillisuus

Vesitaloudeltaan luonnontilaisena säilynyt suurempi suokuvio, jonka itäiset osat ulottuvat hankealueen länsireunalle. Hankealueen sisälle jäävät osat koostuvat pääasiassa sara-, rahka- ja tupasvillarämeistä. Luonnontilaisen kaltainen puusto muodostuu lähes yksinomaan kitukasvuisesta ja melko harvasta männystä. Tyypilliseen kenttäkerroksen lajistoon kuuluvat mm. jouhisara, pullosara, tupasvilla, variksenmarja ja suokukka. Pohjakerroksessa tavataan yleisesti rusko-, räme- ja sararahkasammalta. Mainittujen luontotyyppien lisäksi kuviolta voidaan erottaa mm. lyhytkorsirämeiden pienialaisia kuvioita.

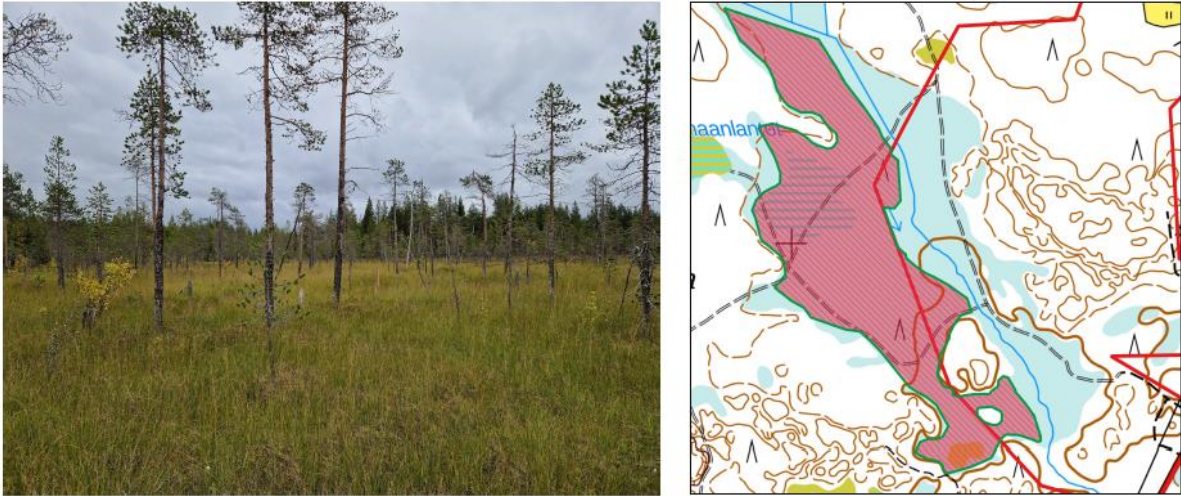
Arvoluokka ja arvotuksen kriteerit

Luokka 3. - Erytisesti huomioitavien luontotyyppien muodostama muu kokonaisuus. Rahkarämeet on luokiteltu koko maassa elinvoimaiseksi (LC) luontotyyppiä, sararämeet vaarantuneeksi (VU) ja tupasvillarämeet silmälläpidettäväksi (NT). Pohjois-Suomessa kyseiset luontotyypit on arvioitu elinvoimaisiksi (LC).

Suosituks

Kohde suositellaan jätettävän maankäytön ulkopuolelle ja sen vesitalous säilytettävän ennallaan.

27.3.2025



Kuva 9. Suokoonaisuuden länsiosa. (Ylläsjärven asemakaavan laajennuksen luont selvitys 2023)

6. Rimpineva

Kasvillisuus

Rahkasammalrimpineva, joka lähentelee jo kuljunevaa. Ehdoton vallitseva laji on leväkkö, jonka lisäksi tavataan lähinnä luhta- ja tupasvillaa. Pohjakerroksessa aapa- ja silmäkerahkasammal ovat yleisiä. Kuvion läpi kulkee kelkkareitti, mutta muutoin kohde ja sen vesitalous ovat säilyneet luonnontilaisina.

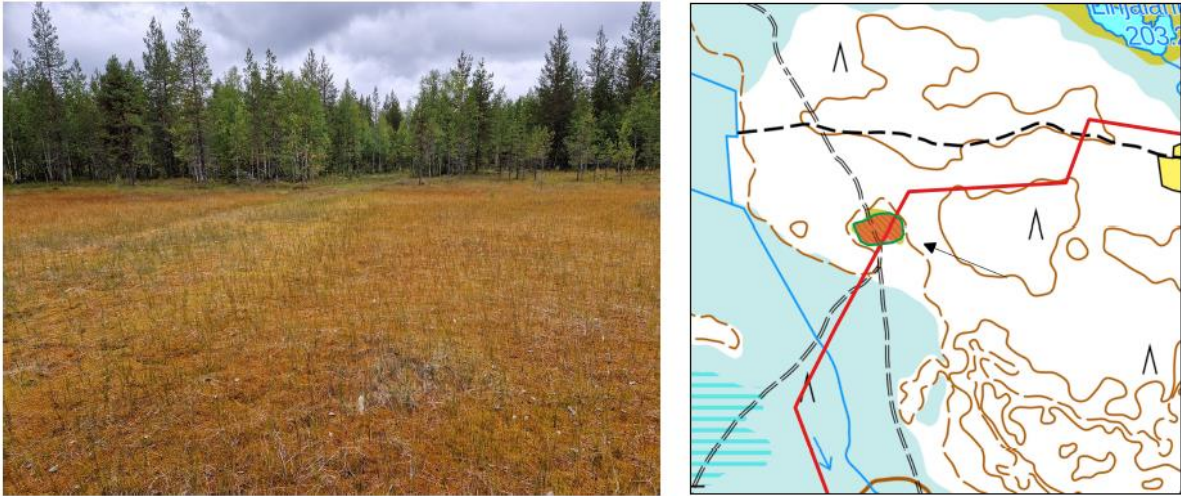
Arvoluokka ja arvotuksen kriteerit

Luokka 4. - Muu monimuotoisuutta tukeva kohde. Rimpinevat on luokiteltu koko maassa, kuten myös Pohjois-Suomessa, elinvoimaiseksi (LC) luontotyyppiä.

Suosituks

Kohde suositellaan otettavaksi huomioon maankäytön suunnittelussa mahdollisuuksien mukaan ja sen vesitalous säilytettävän nykytilassaan.

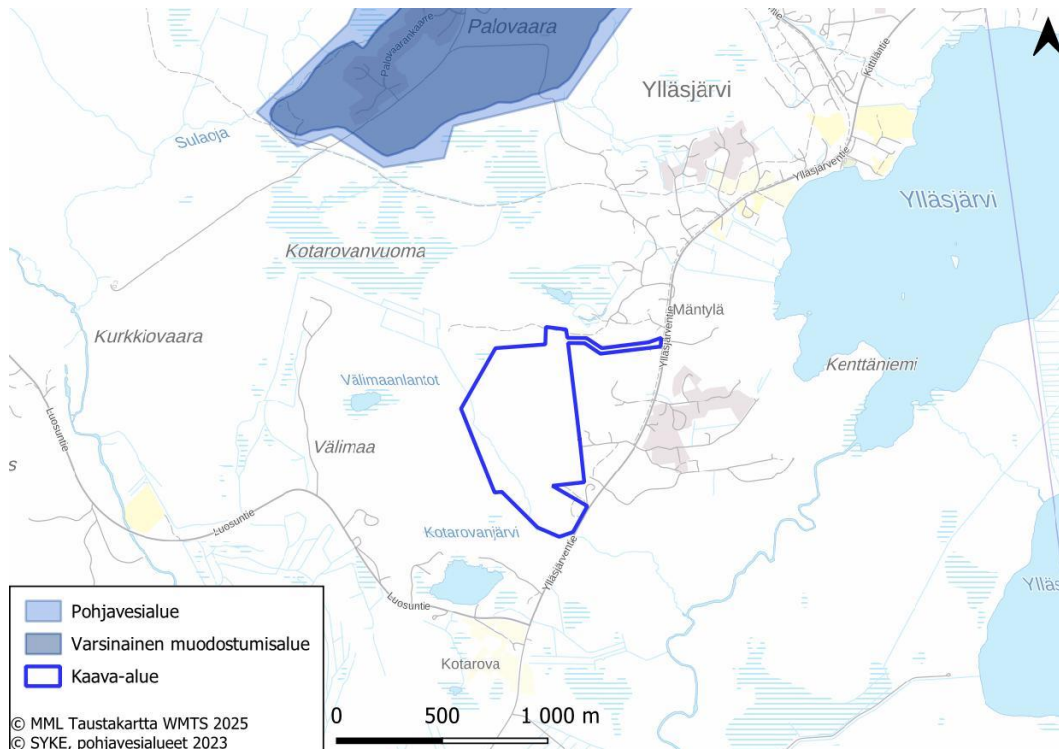
27.3.2025



Kuva 10. Rimpineva (Ylläsjärven asemakaavan laajennuksen luontoselvitys 2023)

3.1.4 Pinta- ja pohjavedet

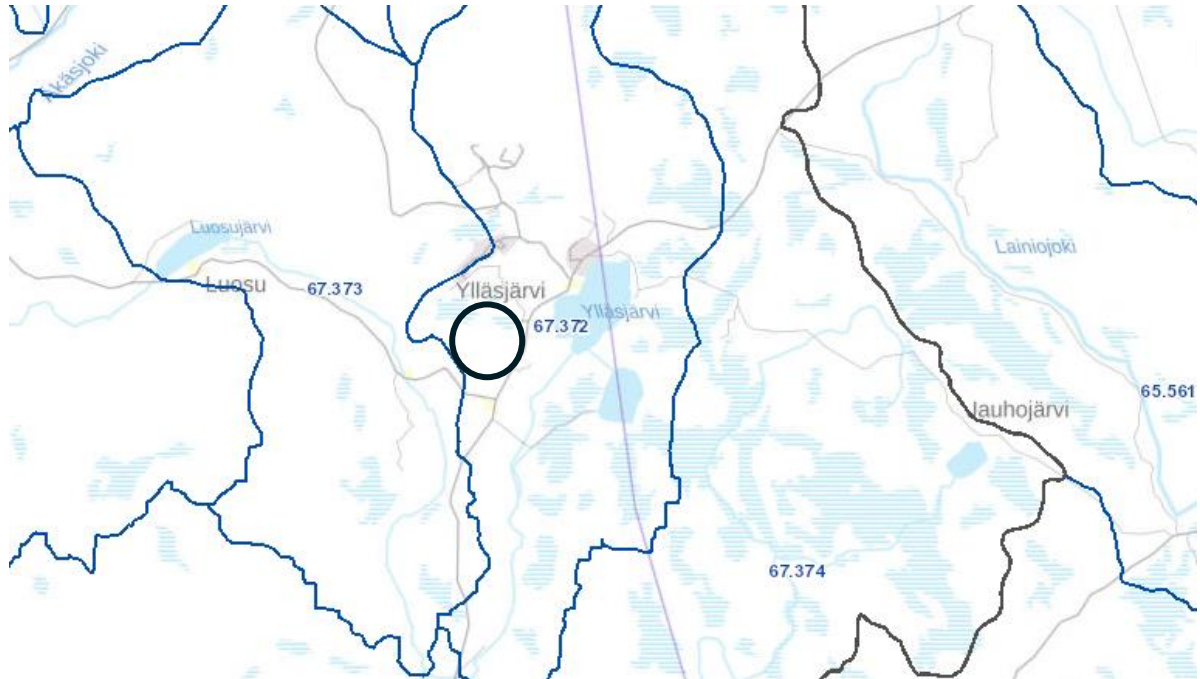
Suunnittelualueelle eikä sen välittömään läheisyyteen sijoitu pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue, Palovaaran pohjavesialue (12273105), sijoittuu noin 1,5 kilometriä suunnittelualueesta pohjoiseen. Palovaara (12273105) kuuluu luokkaan I, vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue.



Kuva 11. Kaava-alueen sijainti suhteessa luokiteltuihin pohjavesialueisiin (© MML Taustakartta 2025).

27.3.2025

Suunnittelualue sijoittuu Ylläsjoen yläosan valuma-alueelle (67.372). Ylläsjoen yläosan valuma-alue on 3. jakovaiheen vesistöalue Tornionjoki (67) -päävesistössä. Se on jaetta vesistöalueesta Ylläsjoen valuma-alue (67.37).



Kuva 12. Suunnittelualan sijainti suhteessa valuma-alueisiin (© MML Taustakartta 2023).

Suunnittelualan katujen ja tonttien tarvittava kuivatus voidaan toteuttaa katu- ja tonttiosilla tai hulevesiviemäröinnillä. Rinteeseen rakennettaessa vesien hallitsematon valuminen yläpuolisilta tonteilta alapuolisille tonteille voidaan estää esim. niska- ja rajaojilla.

3.1.5 Maa- ja kallioperä

Suunnittelualan kallioperä on emäksistä vulkaniittia ja kvartsimontsoniittia, maaperä hiekkaa, hiekkamoreenia ja saraturvetta.

27.3.2025

3.1.6 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamatonta metsäaluetta.

Suunnittelualan itäpuolella sijaitsee Ylläsjärventien varrelle rakentuneita asuin- ja loma-asuntorakennuksia.

3.1.7 Palvelut

Alue tukeutuu Kolarin kuntakeskuksen ja Ylläksen matkailukeskuksen palveluihin. Etäisyys Ylläsjärven kyläkeskukseen on 2 kilometriä ja kirkonkylään noin 32 km.

Ylläsjärven kylällä sijaitsevat mm. Ylläsjärven koulu ja päiväkotiki ja kauppa. Kaupan yhteydessä on myös polttoainejakelu.

3.1.8 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Suunnitellun asemakaavan alueelle ei sijoitu tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Alueelle on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2023. Alue tarkastettiin maastossa varsin tarkasti. Useammastakin kohdasta löydettiin merkkejä leiripaikoista, mutta ne ajoittuivat löytöjen perusteella lähelle nykyaikaa. Merkkejä muinaisjäännöksistä tai muista arkeologisista kohteista ei löydetty.

3.1.9 Tekninen huolto ja verkostot

Suunnittelualue on liitettävissä yleiseen sähkö-, vesi- ja viemäriverkostoon.

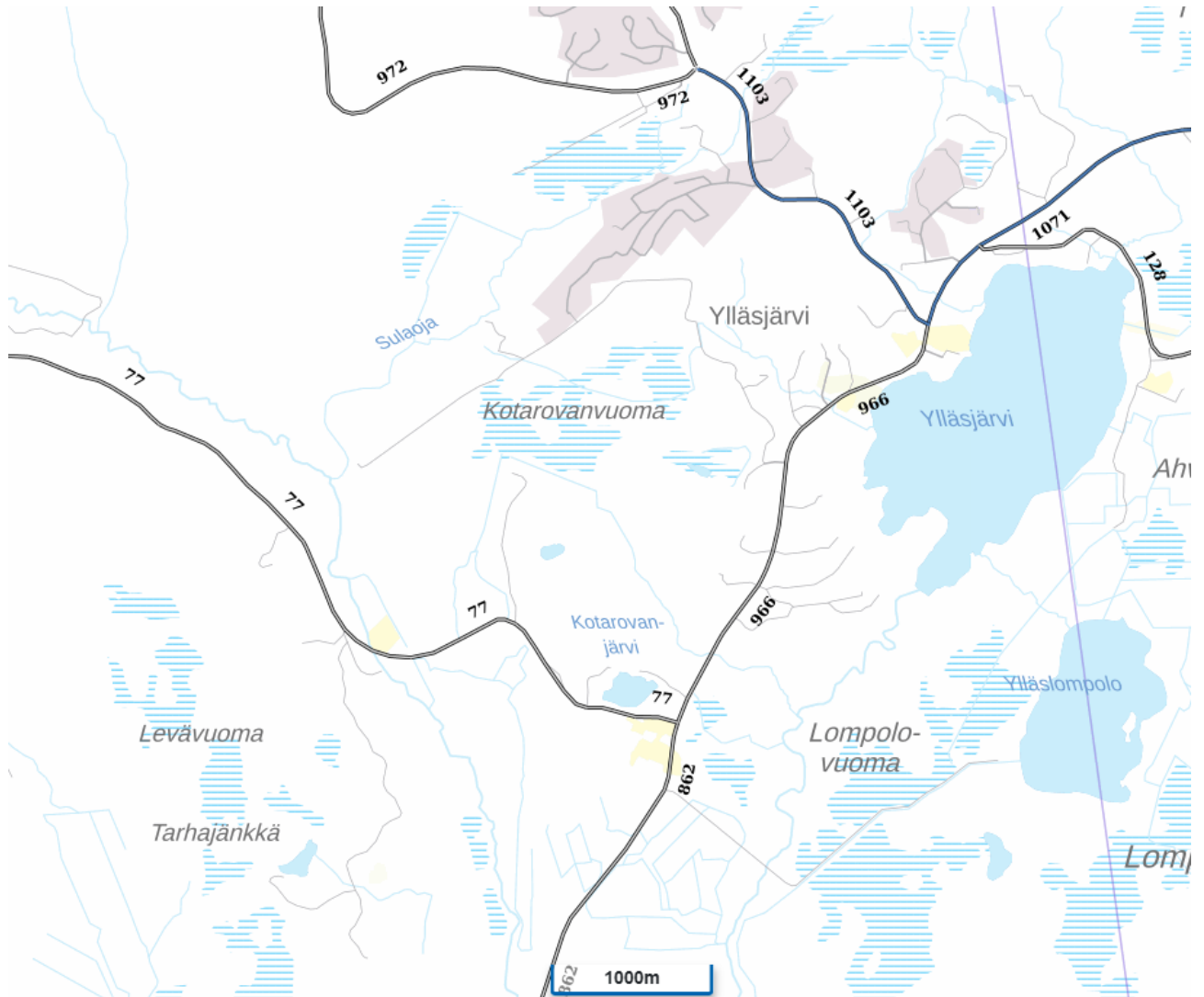
Ylläsjärven vesihuollosta vastaa Tunturi-Lapin Vesi Oy. Suunnittelualan rakentamisen myötä vesihuoltoverkosta tulee laajentaa suunnittelualueelle.

Sähköverkosta vastaa TLS Verkko Oy.

3.1.10 Liikenne

Suunnittelualue liittyy kantatielle 80, Ylläsjärven kylän halki kulkevalle päätielle, joka johtaa Kolarista Kittilään ja edelleen Sodankylään.

27.3.2025



Kuva 15. Liikennemäärät kantatiellä 80 (<https://suomen-vaylat.vayla.fi/theme/0/455170/7279252/1101/?lang=fi>).

Suunnittelualueen kohdassa kantatien 80 (Ylläsjärventie) keskimääräinen vuorokausiliikenne on 966 ajoneuvoa/vuorokausi, josta raskas liikenteen osuus on 75 ajoneuvoa/vuorokausi (Lähde: Väylävirasto liikennemääräkartta 2020).

Pyörä ja kävely liikenteen väylä kulkee Ylläsjärven länsipuolella ulottuen Välitielle asti. Suunnittelualueen kohdalla sijaitsevat lähimmät linja-autojen pysäkit.

3.1.11 Melu

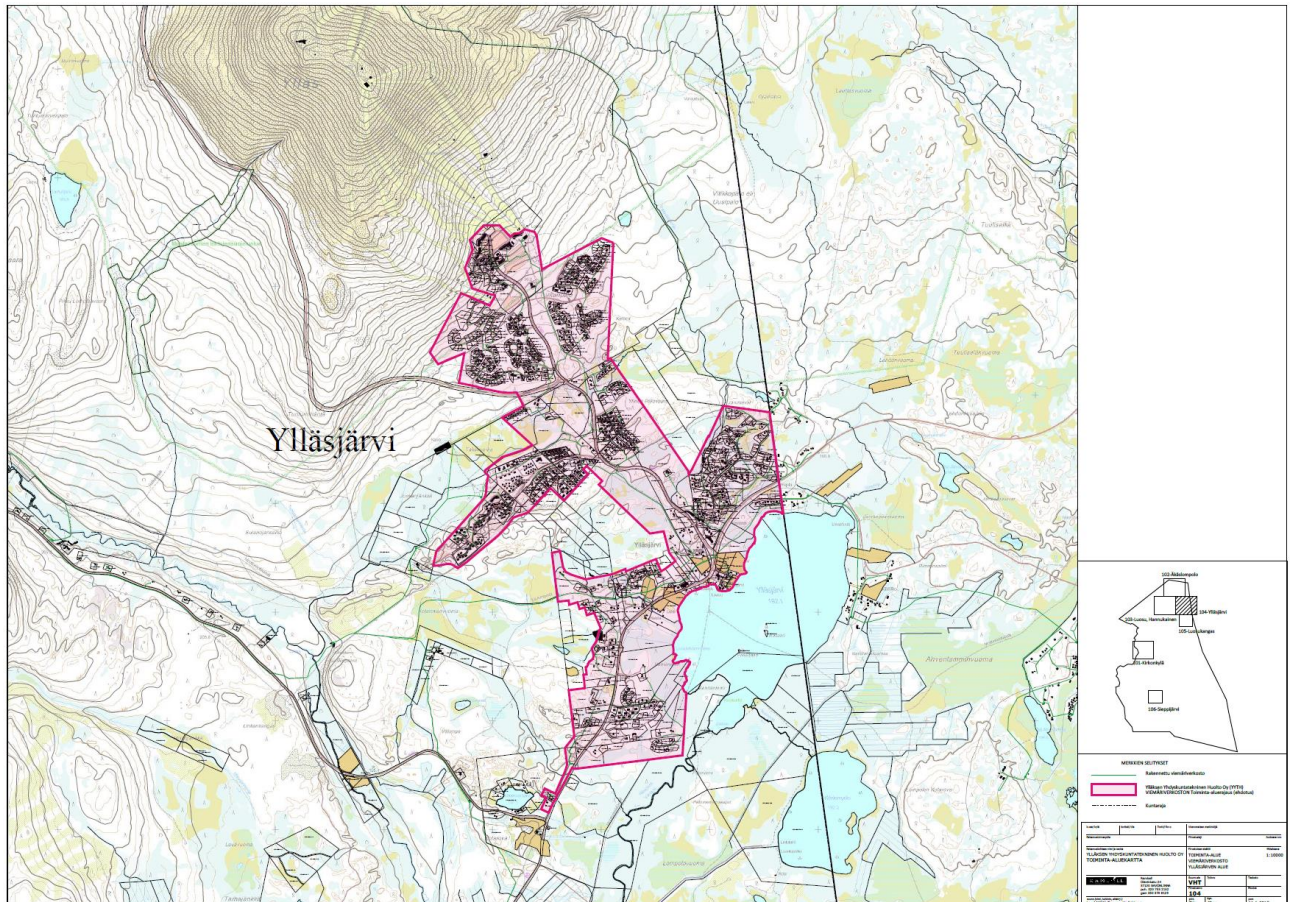
Asemakaavan yhteydessä ei ole laadittu erillistä meluselvitystä. Liikennemäärät kantatiellä 80 ovat maltilliset. Kantatiellä nopeusrajoitukset ovat 100 km/h (kesä) ja 80 km/h (talvi).

27.3.2025

Katualuevarausten leveydet asemakaavassa: Kotatievantie 25 metriä, Kastikkatie ja Sammalpolku 16 metriä, muut 14 metriä.

3.1.13 Kunnallistekniikka

Tunturi-Lapin Vesi Oy laatii kaavoitetulle alueelle vesi- ja viemärihuollon yleissuunnitelman. Kaava-alueelle voidaan tuoda vesi- ja viemärihuoltoverkosto kahdesta eri suunnasta. Lopullinen suunta varmistuu yleissuunnitelmassa.



Kuva 17. Ylläksen Yhdyskuntatekninen Huolto Oy (YYTH) viemäriverkoston Toiminta-aluearajaus.

3.1.14 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin kunnan omistuksessa ja hallinnassa. Osa Ylläsjärventien viereisistä alueista on yksityisessä omistuksessa.

27.3.2025

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden kautta valtioneuvosto linjaa koko maan kannalta merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä. Tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sääntäjäilmiöihin.

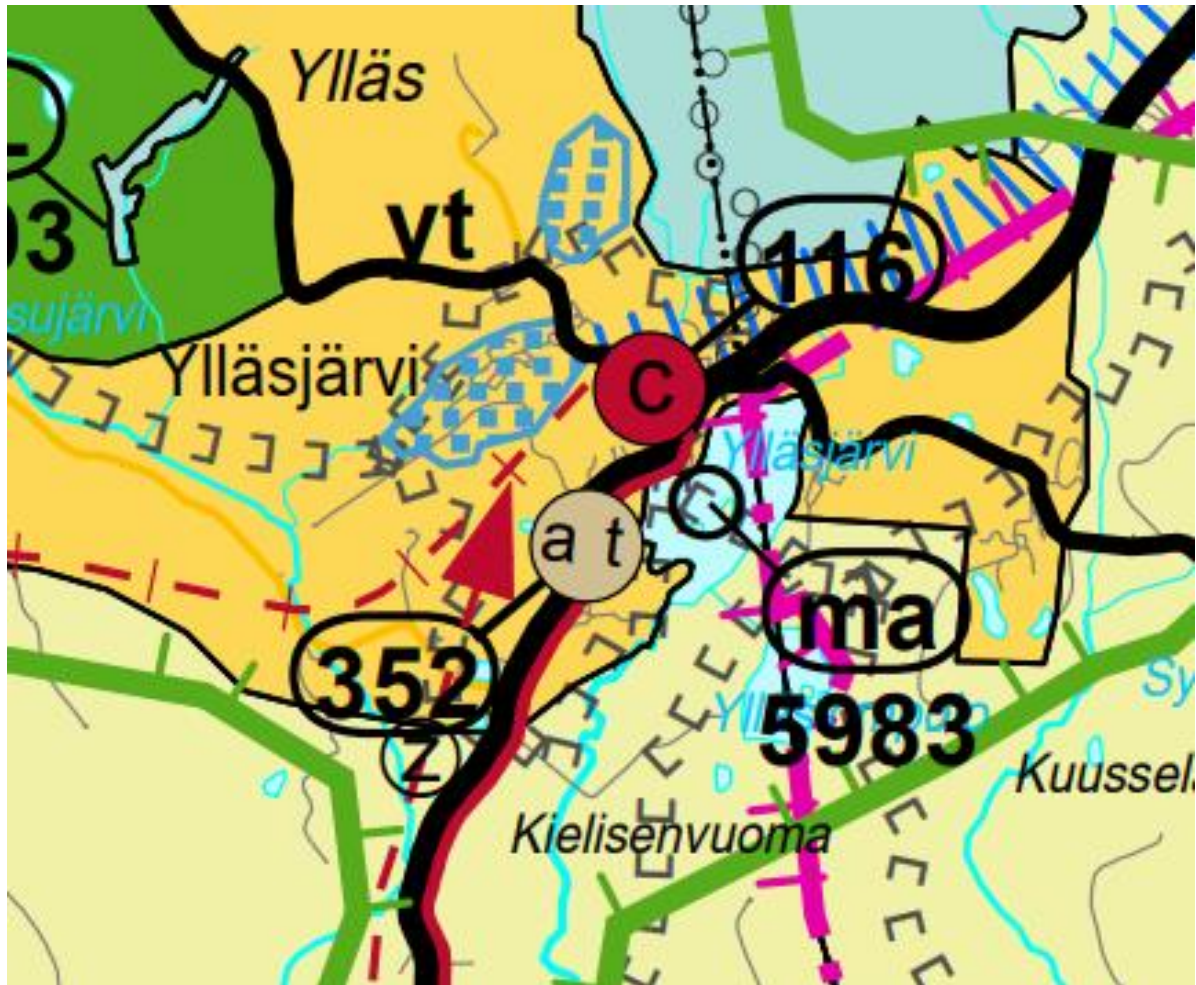
Ympäristöministeriö käynnisti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisen vuonna 2016. Valtioneuvoston päätös uudistetuista tavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Lisätietoja alueidenkäyttötavoitteista saa ympäristöministeriön verkkosivuilta www.ymparisto.fi.

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018 ja koskevat seuraavia kokonaisuuksia:

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

27.3.2025


3.2.2 Maakuntakaava







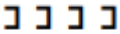

Kuva 18. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta.

Suunnittelualue kuuluu ympäristöministeriön 23.6.2010 vahvistamaan Tunturi-Lapin maakuntakaavaan. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi 16.5.2021 Tunturi-Lapin maakuntakaavasta tehdyt valitukset. Maakuntakaavan viralliset kaava-aineistot tausta-aineistoinen löytyvät Lapin liiton verkkosivulta [Tunturi-Lapin maakuntakaava - Lapin liitto](#)

Kaavamutoksen kannalta keskeiset kohdealueita koskevat tai sitä sivuavat maakuntakaavan merkinnät:

	<p>Matkailupalveluiden alue /-kohde</p> <p>Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalveluiden alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja.</p>
---	--

27.3.2025

	<p>Keskuskylä</p> <p>Merkinnällä osoitetaan alueita, joilla pyritään säilyttämään tai joille suunnitellaan maaseudun peruspalveluita ja joita voidaan pitää sopivina rakentamisalueina.</p> <p><i>Alueella tulee säilyttää ja kehittää monipuolisesti maaseudun elinkeinoja, palveluja, asutusta ja kulttuuriympäristöä.</i></p>
	<p>Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealue</p> <p>Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistystyksen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.</p> <p><i>Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla.</i></p>
	<p>Erityisesti poronhoitoa varten tarkoitetun alueen raja</p> <p><i>Rajan pohjoispuoleisella alueella olevaa valtion maata ei saa käyttää sillä tavoin, että siitä aiheutuu huomattavaa haittaa poronhoidolle. 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)</i></p>
	<p>Sähkölinja, yhteystarve</p>
	<p>Moottorikelkkailureitti</p>
	<p>Sivurata, yhteystarve</p>

Tunturi-Lapin maakuntakaavan suunnittelumääräykset:

27.3.2025

Meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä on otettava huomioon valtioneuvoston päätös melutasojen ohjearvoista.

Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun.

Maisemallisesti herkillä alueilla, kuten tunturialueilla, jokien ja järvien rannoilla sekä pääteiden, matkailukeskusten, retkeilyreittien ja taajamien läheisissä metsissä metsänkäsittelytoimenpiteet on suunniteltava huolellisesti ottaen huomioon maiseman ominaispiirteet ja pyritävä välttämään suuria muutoksia.

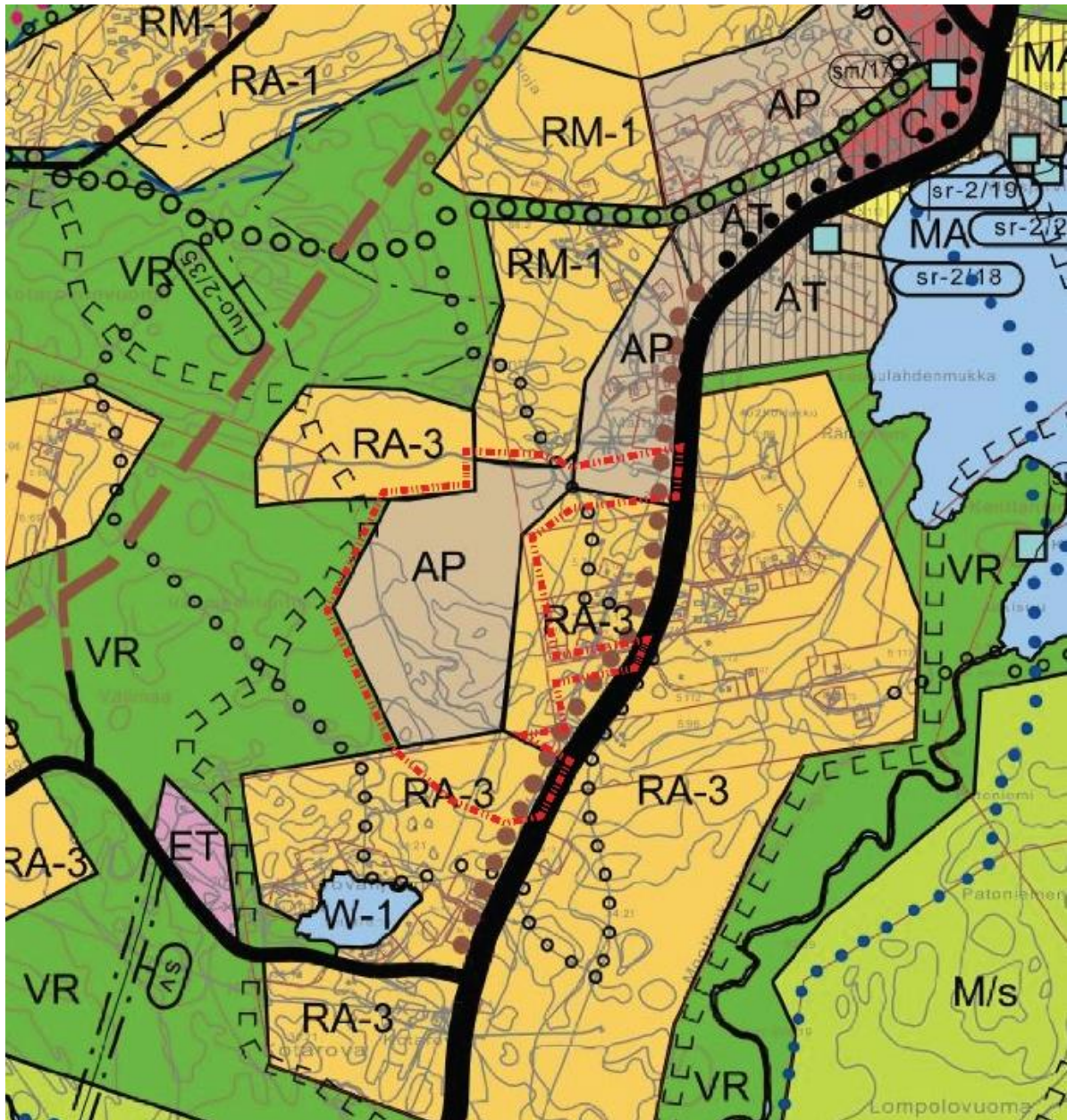
Poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäytölliset toiminta- ja kehittämisedellytykset on turvattava. Poronhoitoon olennaisesti vaikuttavaa alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon poronhoidolle tärkeät alueet ja valtion maiden osalta on neuvoteltava asianomaisen paliskunnan edustajien kanssa.

Rakennuksia tai muita huomattavia rakenteita ei tule suunnitella sijoitettavaksi maisemallisesti aroille paikoille, kuten kapeisiin niemenkärkiin ja kannaksille sekä rantamaisemaa hallitsevien kumpareiden huipulle.

Hyville, yhtenäisille tai maisemallisesti tärkeille pelloille ei tule suunnitella sijoitettavaksi muuta kuin maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista, ellei niitä ole yksityiskohtaisemmassa kaavassa rakentamiseen sopivaksi osoitettu.

27.3.2025

3.2.3 Yleiskaava

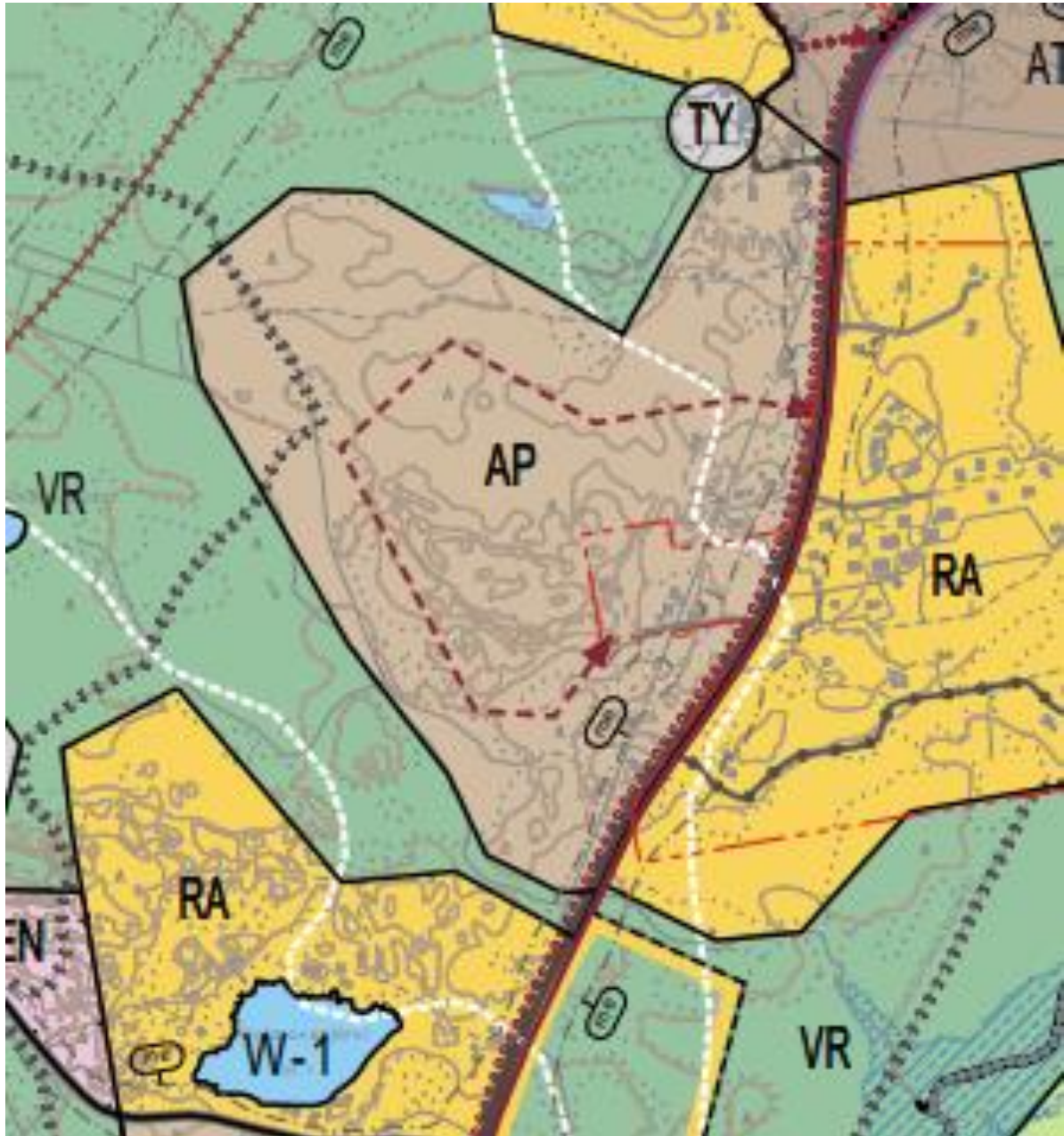


Kuva 19. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Suunnittelualue on voimassa olevassa Ylläksen osayleiskaavassa pääosin merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Suunnittelualue sivuaa myös loma-asuntoaluetta (RA-3). Suunnittelualueen itäosassa kulkee myös ohjeellinen ulkoilureitti ja kevyenliikenteen väylä.

Ylläksen yleiskaavan uudistaminen on käynnissä. Yleiskaavan ehdotusvaiheen nähtävilläolo on ollut keväällä 2023. Uudessa Ylläksen osayleiskaavassa alue on kokonaan osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).

27.3.2025



Kuva 20. Ote Ylläksen osayleiskaavan uudistuksesta, ehdotusvaihe.

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

27.3.2025

3.3 Pohjakartta

Alueelle laadittu pohjakartta on hyväksytty asemakaavan pohjakartaksi 26.11.2009 77/621/2008.

3.4 Rakennusjärjestys

Kolarin kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan 25.6.2002.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Ylläsjärven alueella on kysyntää vakituisen asumisen mahdollistaville rakennuspaikoille. Kolarin kunta on halunnut lähteä tutkimaan Ylläsjärven alueen asemakaavan laajentamismahdollisuutta yleiskaavan mukaisen maankäytön mukaisesti.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kolarin kunnanhallituksen **6.6.2023 (§ 145)** tekemällä päätöksellä on käynnistetty Ylläsjärven asemakaavan laajennuksen tutkiminen suunnittelualueella.

Asemakaavan laajennuksen vireilletulosta on kuulutettu **20.9.2023**. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yleisesti nähtävillä **27.09.–26.10.2023**.

Kolarin kunnanhallitus on **28.5.2024 (§ 122)** päättänyt valmisteluaineiston nähtävillä asettamisesta. Asemakaavan laajennuksen valmisteluaineisto on ollut julkisesti nähtävillä **10.7.–15.8.2024**. Valmisteluaineiston nähtävilläolosta on kuulutettu **3.7.2024**.

Asemakaavan laajennuksen hyväksyy kunnanvaltuusto.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisilla tarkoitetaan alueen maanomistajia ja niitä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa, sekä viranomaisia ja yhteisöjä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. (MRL 62 §)

27.3.2025

Viranomaiset:

- Kolarin rakennuslautakunta
- Kolarin tekninen lautakunta
- TLS Verkko Oy
- Tunturi-Lapin Vesi Oy
- Lapin Elinkeino- Liikenne- ja Ympäristökeskus, Ympäristö ja luonnonvarat
- Lapin Elinkeino-, Liikenne- ja Ympäristökeskus, Liikenne- ja Infrastrukturi
- Lapin Liitto
- Lapin hyvinvointialue
- Lapin hyvinvointialue/Lapin Pelastuslaitos
- Muonion paliskunta
- Ylläsjärven kyläyhdistys r.y.
- Osuuskunta Ylläsjärven Valokuitu
- Tornionlaakson museo
- Lapin luonnonsuojelupiiri
- Ylläksen Ystävät r.y.

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- Kaava-alueen maanomistajat ja -haltijat
- Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Muut:

- Alueen teleoperaattorit
- muut asukkaat ja kuntalaiset

4.3.2 Vireilletulo

Kolarin kunnanhallituksen **6.6.2023 (§ 145)** tekemällä päätöksellä on käynnistetty Ylläsjärven asemakaavan laajennuksen tutkiminen suunnittelualueella.

Asemakaavan laajennuksen vireilletulosta on kuulutettu **20.9.2023**. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yleisesti nähtävillä **27.09.–26.10.2023**.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja suunnittelun eri vaiheiden etenemisestä ilmoitetaan kunnan hallintosäännön mukaisesti.

Kaavan kuulutukset, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ja -ehdotus selostuksineen ja liitteineen asetetaan julkisesti nähtäville kunnan virallisella ilmoitustaululla ja kunnan internetsivuilla osoitteessa www.kolari.fi.

27.3.2025

Käynnistysvaihe

Kunnanhallituksen tekemällä päätöksellä on käynnistetty asemakaavan muutoksen tutkiminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville (vähintään 14 pv), jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan paikallislehdessä, ja virallisella ilmoitustaululla.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville (vähintään 14 pv), jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan paikallislehdessä ja virallisella ilmoitustaululla.

Asemakaavan laajennuksen valmisteluaineisto on ollut julkisesti nähtävillä **10.7–15.8.2024**. Valmisteluaineiston nähtävilläolosta on kuulutettu **3.7.2024**.

Asemakaavan valmisteluaineistosta annettiin seitsemän lausuntoa ja neljä mielipidettä.

Tornionlaakson museo kommentoi lausunnossaan alueen nimistöä, ja sitä, että kaavaselostuksessa tulisi kertoa alueella tehdystä arkeologisesta inventoinnista. **Lapin liiton** virasto toteaa Ylläsjärven asemakaavan laajennuksen valmisteluaineiston toteuttavan Tunturi-Lapin maakuntakaavan tavoitteita. Lapin liitto huomauttaa lausunnossaan, että kaavaselostukseen tulee lisätä suunnittelualuetta koskevat maakuntakaavan merkinnät ja määräykset sekä asemakaavalaajennuksen suhde maakuntakaavaan. **Lapin pelastuslaitos** huomauttaa lausunnossaan ajoreittien kantavuudesta ja leveyksistä, sekä siitä, että kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää, löytyykö kaava-alueen välittömästä läheisyydestä riittävän tehokas vesiasema. **Kolarin kunnan Tekninen lautakunta** nostaa lausunnossaan esiin sen, että kaavaluonnoksen ja kuulutusten otsikoinnissa on hyvä käyttää muodostuvan korttelin numerointia asian selkiyttämiseksi. Kotatievantien päähän tehdään raskaille ajoneuvoille ja jakeluautoille levennetty kääntymispaikka molempiin kevyenliikenteenväylän alkamiskohtiin. Kaavaehdotukseen lisätään rakennustapaohjeet ja laitetaan rakennuspaikkojen harjan suunnat. **TSL verkko Oy** osoittaa lausunnossaan alustavat puistomuuntamoiden aluevarausten paikat. **Lapin ELY-keskus** lausunnon mukaan hankkeesta laadittu luontoselvitys on riittävä. Lapin ELY-keskus kiinnittää myös huomiota alueen liikennejärjestelyihin suhteessa kt 80:n sekä kaavamerkintöihin. **Tunturi-Lapin Vesi Oy** pyytää lausunnossaan huomioimaan asemakaavaa laadittaessa jo olemassa olevat valmiit kunnallistekniikkarakennelmat ja niiden sijainnit.

Valmisteluaineistosta jätetyissä mielipiteissä esiin nousseita asioita ovat muun muassa tie-liittymät sekä niiden sijainnit, alueen tiestö, teiden nimistö, reitistö, tonttien tiiveys, sähkölinjat sekä kaavan aluevaraukset.

27.3.2025

Ehdotusvaihe

Kolarin kunnanhallitus on 25.3.2025 § 78 päättänyt asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 9.4.-8.5.2025. Nähtävillapidosta kuulutetaan Luoteis-Lappi-lehdessä 2.4.2025.

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville vähintään kuukauden ajaksi (30 pv) sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan paikallislehdessä ja virallisella ilmoitustaululla.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kunnanvaltuusto kunnanhallituksen esityksestä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan valmisteluaineistosta ja ehdotuksesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen neuvottelu ELY-keskuksen ja muiden viranomaisten kanssa (viranomaisneuvottelut) tai kaavaneuvottelut ELY-keskuksen kanssa pidetään tarvittaessa.

Tieto kaavan vireilletulosta on lähetetty ELY-keskukseen.

4.4 Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on tutkia alueen maankäytön osoittaminen vakituisen asumisen tarpeisiin. Tarkoitus on myös tutkia vaihtoehtoiset kulkuyhteydet alueelle.

Asemakaavatyön tavoitteena on vastata pitkällä tähtäimellä Ylläsjärven asuntokysyntään mahdollistamalla asuinrakennusten rakentamisen alueelle.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Tutkittavat vaihtoehdot:

- VE0: Asemakaavaa ei muuteta
- VE1: Asemakaavan osoittaminen asuinpientalovaltaiseksi alueeksi

27.3.2025

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Asemakaavaluonnos



Kuva 1. Asemakaavaluonnos

5.1.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 150–168 sekä niihin liittyviä virkistys- ja katualueita.

27.3.2025

Asemakaavalla muodostetaan seuraavat korttelialueet; asuinkerrostalojen korttelialue (AKR), erillispientalojen korttelialue (AO), yleisten rakennusten korttelialue (Y), lähivirkistysalue (VL), leikkipuisto (VK) sekä yleisten tien alue (LT). Lisäksi kaavalla muodostetaan katualueita.

5.1.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 41,5 ha.

Asemakaavan laadinnalla muodostuu:

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AKR), 2 korttelialuetta, 4 tonttia. Korttelialueen pinta-ala yhteensä 1,4 ha ja rakennusoikeutta yhteensä 5000 k-m².

Erillispientalojen korttelialueet (AO), 16 korttelialuetta, 56 tonttia. Korttelialueen pinta-ala yhteensä 6,9 ha ja rakennusoikeutta yhteensä 19 600 k-m².

Yleisten rakennusten korttelialue (Y), pinta-ala noin 0,6 ha ja rakennusoikeutta 1650 k-m².

5.1.3 Aluevaraukset ja merkinnät

5.1.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AKR)

Kaavassa korttelit 155 ja 160 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueiksi.

Korttelialueiden tonttikohtainen rakennusoikeuden määrä on 1000+250 at. Kerrosluku on II.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Kaavassa korttelit 151–154, 156-159 ja 161-168 on osoitettu erillispientalojen korttelialueiksi.

Korttelialueiden tonttikohtainen rakennusoikeuden määrä on 300+50at. Kerrosluku on II.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Kaavassa kortteli 150 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi.

Korttelin rakennusoikeuden määrä on 1650 k-m². Kerrosluku on II.

27.3.2025

5.1.3.2 Muut merkinnät

Suunnittelualueella on osa katualueesta osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi/tieksi, jolla huoltoajo on sallittu.

Lisäksi aluetta koskevat seuraavat yleiset määräykset:

Yleiset asemakaavamääräykset:

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

Kiinteistön tai rakennuspaikan omistaja on velvollinen rakentamaan liittymisjohdon yleiseen viemäriin.

Asuinrakennusten rakentaminen on toteutettava siten, että tiiviin ja talon ulkopuolelle tuuletettavan

alapohjarakenteen sekä tiiviiden maanvastaisten seinärakenteiden avulla estetään radonkaasun tunkeutuminen maakerroksista huoneilmaan niin, että radonpitoisuus ei ylitä arvoa 200 Bq/m³.

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää suunnitelma hulevesien käsittelystä.

Katemateriaalin tulee olla heijastamaton ja mattapintainen.

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää suunnitelma piha-alueen järjestelyistä.

27.3.2025

väryksestä korttelialueittain. Kattokaltevuuteen liittyviä määräyksiä ei anneta. Korttelihin 152–153, 157–159, 160–168 osoitetaan rinnerakentamista koskevia kaavamääräyksiä.

5. Asemakaavaan merkitään puistomuuntamot, sikäli kun ne sijoittuvat kaava-alueelle.
6. Kaavaluonnoksesta poistetaan keskimmäinen VL-alueelle suuntautuva liittymä samalla kun VL-alueen laajennus poistetaan kaavasta.
7. Kaavaselostusta on täydennetty melua koskevilla tiedoilla.
8. kaavaan lisätään määräys: *Korttelissa 168 talousrakennukset tulee rakentaa tontin itäreunaan. Rakennukset on rakennettava viimeistään samaan aikaan tontille rakennettavan asuinrakennuksen kanssa.*

5.2.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 150–168 sekä niihin liittyviä virkistys- ja katualueita.

Asemakaavalla muodostetaan seuraavat korttelialueet; rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR), erillispientalojen korttelialue (AO), yleisten rakennusten korttelialue (Y), lähivirkistysalue (VL), leikkipuisto (VK) sekä yleisten tien alue (LT). Lisäksi kaavalla muodostetaan katualueita.

5.2.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 39 ha.

Asemakaavan laadinnalla muodostuu:

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet (AR), 2 korttelialuetta, 4 tonttia. Korttelialueen pinta-ala yhteensä 1,35 ha ja rakennusoikeutta yhteensä 5000 k-m².

Erillispientalojen korttelialueet (AO), 16 korttelialuetta, 54 tonttia. Korttelialueen pinta-ala yhteensä 8,7 ha ja rakennusoikeutta yhteensä 18 900 k-m².

Yleisten rakennusten korttelialue (Y), pinta-ala noin 0,6 ha ja rakennusoikeutta 1650 k-m².

27.3.2025

5.2.3 Aluevaraukset ja merkinnät

5.2.3.1 Korttelialueet

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet (AR)

Kaavassa korttelit 155 ja 160 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueiksi.

Korttelialueiden tonttikohtainen rakennusoikeuden määrä on 1000+250 at. Kerrosluku on ½kll.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Kaavassa korttelit 151–154, 156–159 ja 161–168 on osoitettu erillispientalojen korttelialueiksi.









Korttelialueiden tonttikohtainen rakennusoikeuden määrä on 300+50at. Kerrosluku on ½kll.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)


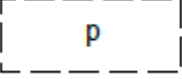
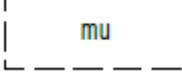

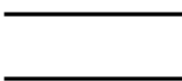
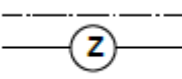
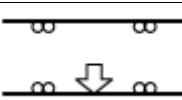
Kaavassa kortteli 150 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi.

Korttelin rakennusoikeuden määrä on 1650 k-m². Kerrosluku on II.

5.2.3.2 Muut merkinnät

	Lähivirkistysalue
	Leikkipuisto
	Yleisen tien alue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

27.3.2025

168	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
TIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1000+250at	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
½ k	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Ohjeellinen puistomuuntamon paikka.
	Ohjeellinen Ulkoilureitti.
	Katu.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Lisäksi aluetta koskevat seuraavat yleiset määräykset:

Yleiset asemakaavamääräykset:

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

Kiinteistön tai rakennuspaikan omistaja on velvollinen rakentamaan liittymisjohdon yleiseen viemäriin.

27.3.2025

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

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää suunnitelma hulevesien käsittelystä.

Katemateriaalin tulee olla heijastamaton ja mattapintainen.

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää suunnitelma piha-alueen järjestelyistä.

Rakennusten tulee olla kaavateittäin/korttelittain vaaleita tai tummia.

Korttelissa 168 talousrakennukset tulee rakentaa tontin itäreunaan. Rakennukset on rakennettava viimeistään samaan aikaan tontille rakennettavan asuinrakennuksen kanssa.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset luonnonympäristöön ja lajistoon

Luontoselvityksen mukaan kangasmaille sijoittuvilta osiltaan suunnittelualue soveltuu hyvin kaavoitettavaksi. On kuitenkin huomioitava, että alueen linnustoa ei ole inventoitu ja asema-kaavatasoisessa maankäytön suunnittelussa se on yleensä suositeltavaa selvittää.

5.3.2 Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan

Rakentamaton alue muuttuu osittain rakennetuksi alueeksi. Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi suljettua maisematilaa, johon rakennusryhmät sijoittuvat.

5.3.3 Vaikutukset muinaismuistoihin ja kulttuuriympäristöön

Suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöskohteita, eikä valtakunnallisesti tai alueellisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä, joihin vaikutuksia voisi kohdistua.

5.3.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueella nykyinen rakentamaton alue muuttuu osittain rakennetuksi alueeksi. Ylläsjärven kyläalueen rakennettu kokonaisuus laajenee lounaaseen.

Suunnittelualue rajautuu idässä rakennettuun alueeseen, jossa on sekä pysyvää asutusta, että loma-asuntoja.

27.3.2025

Uusi rakentaminen sijoittuu ryhmiin ja uusia teitä rakennetaan. Rakentamisen myötä vesi- huolto- ja sähköverkosto laajennetaan suunnittelualueelle. Asemakaavan toteuttamisen jäl- keen alue on väljästi rakennettu. Alueella on edelleen laajoja rakentamattomia alueita.

Suunnittelualueen katujen ja tonttien tarvittava kuivatus voidaan toteuttaa katu- ja tont- tijoilla tai hulevesiviemäröinnillä. Rinteeseen rakennettaessa vesien hallitseman valuminen yläpuolisilta tonteilta alapuolisille tonteille voidaan estää esim. niska- ja rajaojilla.

Suunnittelualue on liitettävissä yleiseen sähkö-, vesi- ja viemäriverkostoon.

5.3.5 Taloudelliset vaikutukset

Investoinnit: Kadunrakentamiskustannukset, sähkö- ja vesihuollon verkostojen laajentamis- kustannukset.

Asuinrakentamisen myötä syntyy uusia asuntoja Ylläsjärven alueelle.

Uuden rakentamisen myötä kunta saa lisää kiinteistöverotuloja.

5.3.6 Liikenteelliset vaikutukset

Suunnittelualue liittyy kantatielle 80, Ylläsjärven kylän halki kulkevalle päätielle, joka johtaa Kolarista Kittilään ja edelleen Sodankylään.

Kevyen liikenteen väylä kulkee Ylläsjärventien itäpuolella ja ulottuu kaava-alueen pohjois- osan liittymän kohdalle. Linja-autot pysähtyvät Ylläsjärventien molemmin puolin.

Alueen tuleva liikennemäärä kasvaa alueen uuden rakentamisen myötä. Lisääntyvä liikenne- määrä ei merkittävästi heikennä liikenneturvallisuutta Ylläsjärventiellä. Lieventävänä toi- menpiteenä voidaan parantaa risteysajon olosuhteita (näköalueet, ryhmittymiskais- tat).

5.3.7 Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavan laadinnalla on toteuttamisen myötä työllistävä vaikutus rakentamisaikana. Asemakaava vahvistaa kyläalueen kehittymistä

Asemakaavan laadinta mahdollistaa uusien asuinrakennusten sijoittamista suunnittelualueelle.

Palvelut

27.3.2025

Alue tukeutuu Kolarin kuntakeskuksen ja Ylläksen matkailukeskuksen palveluihin. Etäisyys Ylläsjärven kyläkeskukseen on 2 kilometriä ja kirkonkylään noin 32 km.

Ylläsjärven kylällä sijaitsevat mm. Ylläsjärven koulu ja päiväkotiki sekä kauppa. Kaupan yhteydessä on myös polttoainejakelu.

Poronhoito

Suunnittelualue on Kolarin paliskunnan aluetta. Asemakaavan mahdollistama uusi rakentaminen, ei merkittävästi haittaa porojen kulkua alueella.

5.3.8 Virkistys

Jokaiselta tontilta on suora yhteys lähivirkistysalueelle. Lisäksi alueelle osoitetaan paikka leikkipuistolle.

5.3.9 Turvallisuusvaikutukset

Rakennuspaikan rakennettavuutta on arvioitu karttatulkinnan avulla ja tarkistettu maastokäynnillä. Alavia ja kosteita alueita on vältetty.

5.4 Natura-arviointitarpeen tarkastelu

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee noin 1,5 km etäisyydeltä Tornionjoen ja Muonionjoen vesistöistä (FI1301912, SAC) ja noin 5 km etäisyydeltä Ylläs-Aakenus Natura-alueesta (FI1300618, SAC).

Asemakaavassa osoitetut maankäytön muutosvaikutukset eivät ulotu ko. Natura-alueille. Uusia toimintoja ei sijoiteta Natura-alueille tai niiden välittömään läheisyyteen.

Kaavoituksen ei arvioida aiheuttavan kyseisten Natura-alueiden suojeluperusteille tai Natura-alueiden eheydelle sellaista heikentämisen uhkaa, että varsinainen Lsl 65§:n mukainen tarkempi Natura-arviointi tulisi laatia.

5.5 Suhde yleiskaavaan

Suunnittelualue on voimassa olevassa Ylläksen osayleiskaavassa pääosin merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Suunnittelualue sivuaa myös loma-asuntoaluetta (RA-3). Suunnittelualueen itäosassa kulkee myös ohjeellinen ulkoilureitti ja kevyenliikenteen väylä.

27.3.2025

Ylläksen yleiskaavan uudistaminen on käynnissä. Yleiskaavan ehdotusvaiheen nähtävilläolo on ollut keväällä 2023. Uudessa Ylläksen osayleiskaavassa alue on kokonaan osoitettu pien-talovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).

Ylläsjärven asemakaava on yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

5.6 Suhde maakuntakaavaan

Asemakaavan suunnittelualue on **Tunturi-Lapin maakuntakaavassa** (2009) osoitettu matkailun alueeksi (RM 1406 Ylläksen matkailukeskus). Alue sivuaa Ylläsjärven kyläaluetta (at 352, Ylläsjärvi).

Suomen suurin matkailukeskittymä Levi-Ylläs-Olos-Pallas-Hetta on merkitty kaavaan yhte-näiseksi matkailun vetovoima-alueeksi, matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealu-ueksi, jonka tavoitteena on tiivistää yhteistoimintaa entisestään (**mv-8411**).

<p>RM 1406 Ylläksen matkailukeskus <u>Kehittämisperiaate:</u> <i>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 veto-voima-alueella.</i></p>	<p>Asemakaavan laadinnalla ja muutoksella Ylläs-järven matkailukeskuksen rakennettu alue laajenee lounaaseen maakuntakaavan kehittämisperiaatteen mukaan.</p>
<p>at 352 Ylläsjärvi, Kehittämisperi-aate: <i>Varaudutaan matkailukeskuksen ja mahdollisen kaivoksen henkilökunnan sekä etätyötä tekevien asuntojen ja palveluiden sijoit-tamiseen. Otetaan huomioon si-jainti matkailun vetovoima-alueella sekä kylän kulttuurihistorialliset ar-vot.</i></p>	<p>Asemakaavan laadinta mahdollistaa uusien asuntojen sijoittumisen alueelle ja siten vahvistaa alueen kehittymistä.</p>
<p>mv 8411 Levi-Ylläs-Olos-Pallas-Hetta</p>	<p>Asemakaavan laadinta vahvistaa matkailukeskusten yhteistä vetovoimaa.</p>

27.3.2025

5.7 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (VAT)

Valtioneuvoston päätöksellä 1.3.2009 voimaan tulleet tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Alueidenkäyttötavoitteet välittyvät kaavoitukseen maakuntakaavan ja osayleiskaavan kautta.

Toimivat yhdyskunnat ja keskevä liikkuminen	<p>Asemakaavan laadinnalla ja muutoksella Ylläsjärven kylän rakennettu alue laajenee lounaaseen Ylläsjärven tien vireusta.</p> <p>Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin, sähköverkkostoon, tiestöön ja vesihuollon verkostoihin. Verkostoja laajennetaan.</p> <p>Alue tukeutuu olemassa oleviin Ylläsjärven ja Kolarin palveluihin.</p> <p>Kaava vahvistaa valtakunnallisesti tärkeän kansainvälisen Ylläksen elinvoimaa ja edistää kehittämismahdollisuuksia mahdollistamalla uusien asuinrakennusten rakentamisen alueelle.</p>
Tehokas liikennejärjestelmä	Asemakaavan laadinnassa on hyödynnetty olemassa olevia yhteyksiä. Alue tukeutuu olemassa oleviin liikenneverkostoihin.
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	Alueella ei ole melua tai huonoa ilmanlaatua. Laajat viheralueet toimivat hulevesien imetysalueina. Alavat ja kosteat suoalueet on vältetty korttelialueita sijoittaessa.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	Suunnittelualueella ei tunneta valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä.
Uusiutumiskykyinen energiahuolto	Alue tukeutuu yleiseen sähköverkkostoon ja rakennusten lämmityksessä voidaan käyttää uusiutuvaa energiaa.

27.3.2025

5.8 Nimistö

Kaavalla muodostuu uutta nimistöä teiden osalta seuraavasti: Kotatievantie, Purotieva, Varputie, Vilukkotie, Kastikkatie sekä Sammalpolku.

6 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteutuminen alkaa heti voimaantullessaan rakentamista ohjaavana tekijänä.

Rakentamisessa tulee noudattaa kaavaa varten laadittuja erillisiä rakentamistapaohjeita. Rakentamistapaohjeet hyväksytään erikseen kunnanhallituksessa.

Kolarin kunta tekee tarpeellisilta osin maanomistajien kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset.

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Vuorovaikutuslomake (valmisteluvaihe)

Arkeologinen selvitys

Luontoselvitys

Katuverkkotarkastelu

27.3.2025

7 Yhteystiedot

Lisätietoja saa Kolarin kunnalta ja kaavan laatijalta FCG Rakennettu Ympäristö Oy:stä:

Kolarin kunta

Kullervo Lauri
tekninen johtaja
Isopalontie 2
FI-95900 Kolari
+358 400 395 587
kullervo.lauri@kolari.fi



FCG Rakennettu Ympäristö Oy

Tarja Outila
Projektijohtaja, TkT, Arkkitehti YKS 726
p. +358 440888163
tarja.outila@fcg.fi

