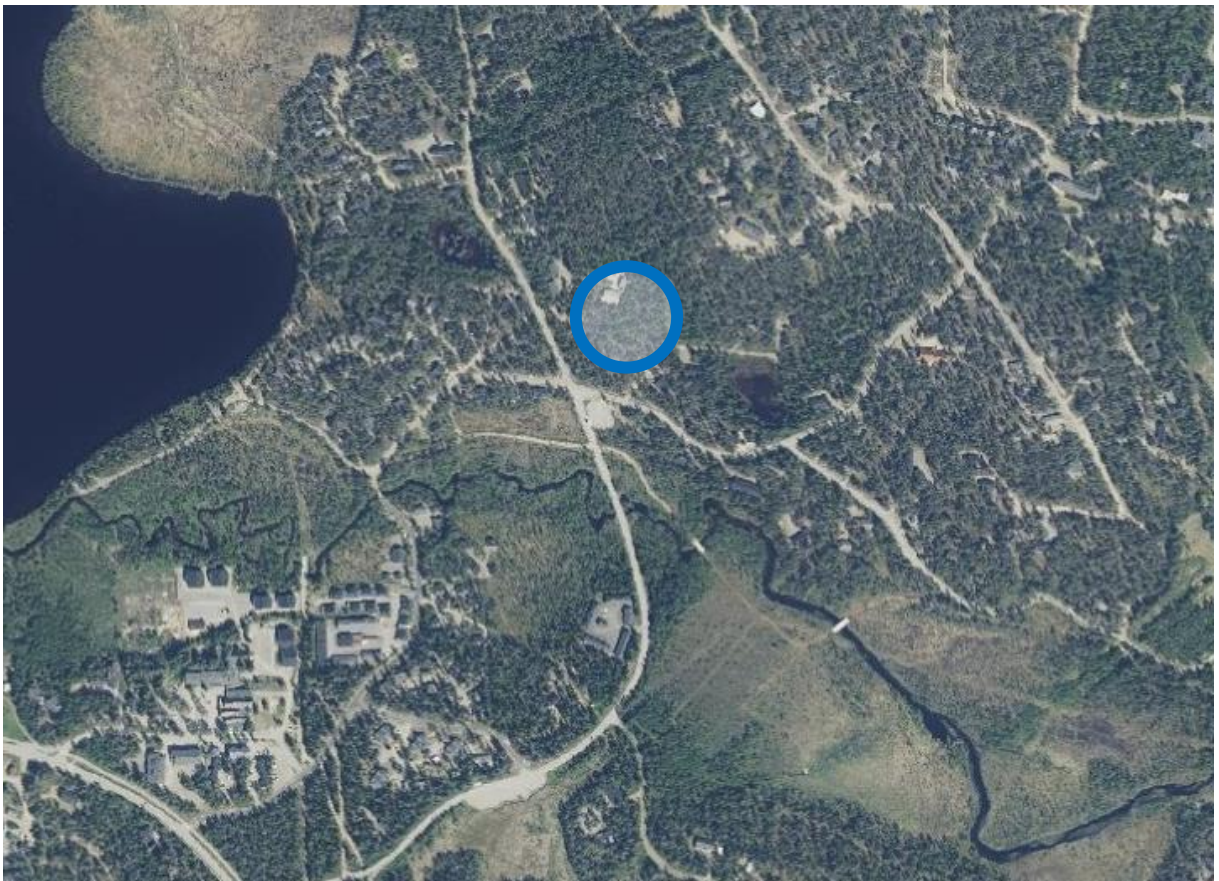




Kolarin kunta

ÄKÄSLOMPOLON ASEMAKAAVAMUUTOS KOSKIEN KORTTELIN 604 TONTTIA 1



Selostus - valmisteluvaihe 28.1.2025

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2	Suunnittelutilanne.....	15
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1	Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet	21
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	21
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	21
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	23
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	24
4.6	Nimistö.....	29
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	30
5.1	Toteuttaminen ja aloitus.....	30
5.2	Toteutuksen seuranta.....	30

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Kolari
Kunnanosa:	2. kunnanosa, Äkäslompolon kylä
Kortteli:	kortteli 604
Kaava:	Asemakaavamuutos
Kaavan laatija:	Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on kuulutettu 18.9.2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville (MRA 30 §)

25.9.2024

Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) __.__.2025

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) __.__.2025

Kunnanhallitus __.__.2025, § __

Kunnanvaltuusto __.__.2025, § __

Asemakaavan selostus koskee 28.1.2025 päivättyä asemakaavaluonnosta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 0,277 hehtaarin alue Kolarin kunnan Äkäslompolon kylän alueella. Suunnittelualaue on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 1. Ortokuva, kiinteistörajat ja -tunnukset. Kaavamuutosalueen kiinteistö (2:567) on osoitettu valkoisella tekstillä. Kaavamuutosalue rajautuu länsiosastaan kunnan p-alueeseen (2:534) ja virkistysalueeseen (2:339), pohjoisosastaan Nilivaarantiehen ja eteläosastaan lomakiinteistöön (2:24). © Maanmittauslaitos / Karttapalvelu 2024.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Äkäslompolon asemakaavamuutos koskien korttelin 604 tonttia 1.

Kolarin kunnanhallitus on 13.8.2024 §160 päättänyt käynnistää yksityisen maanomistajan aloitteesta Äkäslompolon asemakaavamuutoksen kiinteistölle 273-402-2-

567. Alueelle esitetään rakennusoikeuden kohottamista ja rakennusalan laajentamista. Hakijan tarkoituksena on mahdollistaa lisärakentaminen alueelle loma-asumisen käyttöön. Rakennusoikeuden määrä tarkentuu kaavoitustyön edetessä.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake (täydentyy myöhemmin)
- Kaavakartta
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Vireilletulovaiheen lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet
- Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet (täydentyy myöhemmin)
- Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja niiden vastineet (täydentyy myöhemmin)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kolarin kunnanhallitus on päättänyt 13.8.2024 § 160 asemakaavan muutoksen suorittamisesta

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 18.9.2024

OAS:n nähtävilläolo: 25.9. – 24.10.2024

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: __.__.2025

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo: __.__. - __.__.2025

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: __.__.2025

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo: __.__. - __.__.2025

Asemakaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus __.__.2025, § __

Kunnanvaltuusto __.__.2025, § __

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksena tavoitteena on mahdollistaa kiinteistölle 273-402-2-567 rakennusoikeuden kohottaminen ja rakennusalan laajentaminen. Maanomistajan tarkoituksena on lisärakentamisen mahdollistaminen alueelle loma-asumisen käyttöön. Rakennusoikeuden määrä tarkentuu kaavoitustyön edetessä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Äkäslompolon kylän alueelle. Suunnittelualueita rajaa pohjoisessa/koillisessa Nilivaarantie, lännessä yleinen pysäköintialue, kaakossa lomamasumisen kiinteistö ja etelässä ulkoilureitti, jonka läheisyydessä kulkee Kesänkijoki. Sijainniltaan suunnittelualue on lomarakentamisen keskittymässä.

Kiinteistö on ollut yhden suvun hallinnassa v.1968 saakka, jolloin he ostivat Nilivaarantie 1 rakentamattoman määräalan. Suvun silloinen sukupolvi on ostanut metsähallituksen purettavaksi määrätyn tukkilaiskämpän, jonka ovat siirtäneet Äkäslompoloon ja rakentaneet sen tarvittavin muutoksin nykyiselle tontille vuonna 1969.

Ko. suku on käyttänyt kiinteistöä aktiivisesti vv.1969 -1990 välillä. Vv. 1990-2005 välillä käyttö väheni merkittävästi ja vuoden 2005 jälkeen se on ollut käyttämättömänä. Sen jälkeen suvun edustajat ovat vuokranneet yksityisten mökkejä Äkäslompolossa käydessään.



Kuva 2. Näkymä Nilivaarantieltä kohti suunnittelualueita.



Kuva 3. Näkymä yleiseltä pysäköintialueelta suunnittelualuetta kohti.



Kuva 4. Suunnittelualan rakennukset talvella Nilivaarantieltä kuvattuna. Rakennukset eivät ole olleet käytössä 15 vuoteen mm. sisäilmaongelmien vuoksi.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin havupuuvaltaista kuivaa kangasmetsää. Maasto laskee aavistuksen etelää kohti. Suunnittelualueen lounaisosissa on kosteikkoa.

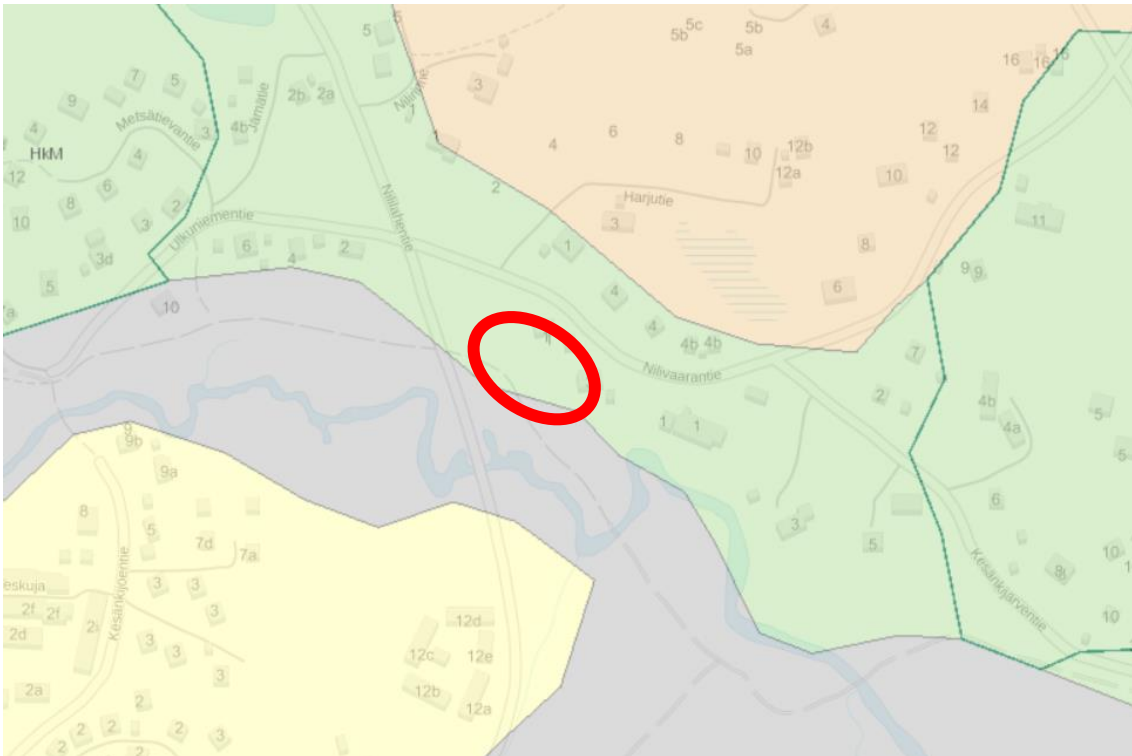
Luonnonmaantieteellisesti Ylläksen alue sijaitsee pohjoisborealisella kasvillisuusyöhykkeellä ja Perä-Pohjolan metsäkasvillisuusvyöhykkeellä, joka vaihtuu vähitellen Metsä-Lappiin.



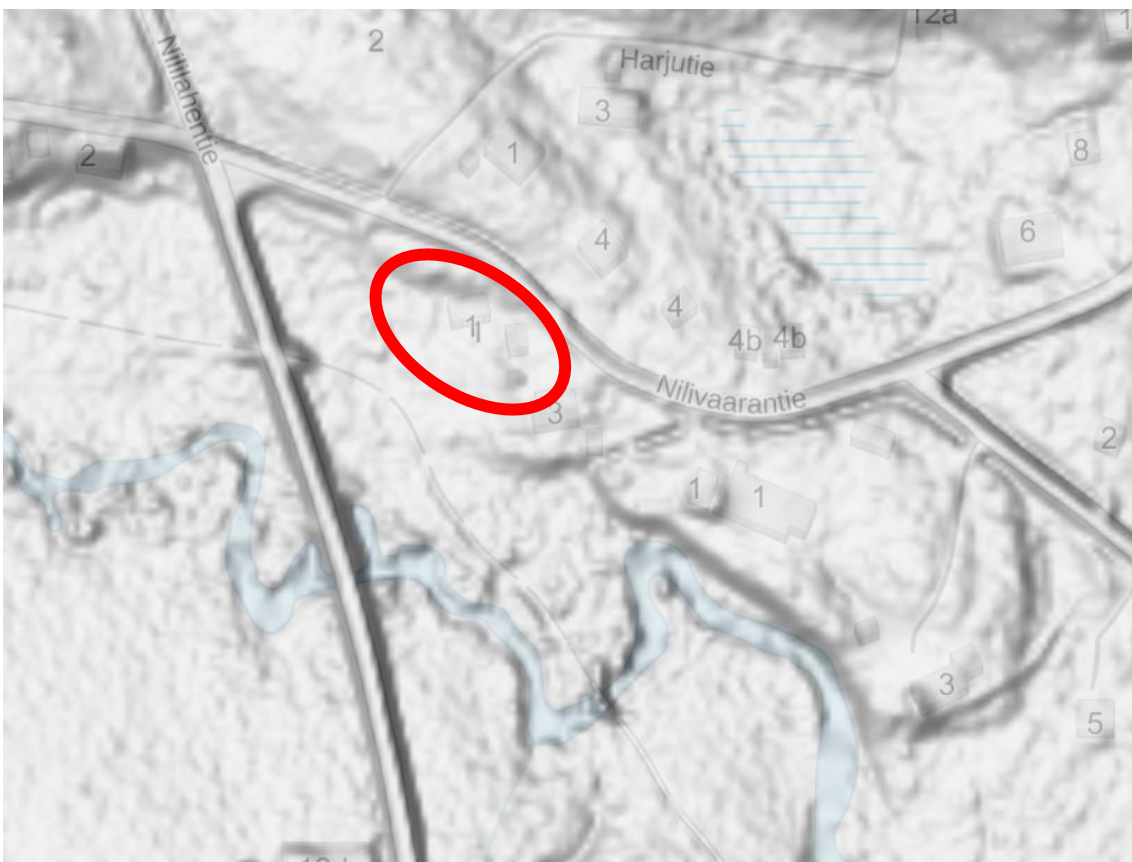
Kuva 5. Suunnittelualueen lounaisosaa.

Maaperä

Geologisen tutkimuskeskuksen Maankamara-karttapalvelun mukaan suunnittelualueen maaperä on hiekkaa.



Kuva 6. Maaperä. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella. GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 7/2024.



Kuva 7. Varjostettu maastomalli. Suunnittelualue merkitty punaisella. GTK, Esri Finland 7/2024.

Maisema

Itse suunnittelualan maisemakuva on metsäinen. Hallitsevana maisemaan sijoittuu Yllästunturi, joka näkyy selkeästi suunnittelualan länsipuolella sijaitsevan pysäköintialueen luota.



Kuva 8. Näkymä Yllästunturin suuntaan Nilivaarantieltä kuvattuna. Etualalla kunnan rakentama yleinen pysäköintialue, jota käytetään etupäässä talvisin (sijaitsee hiihtoladun varrella).

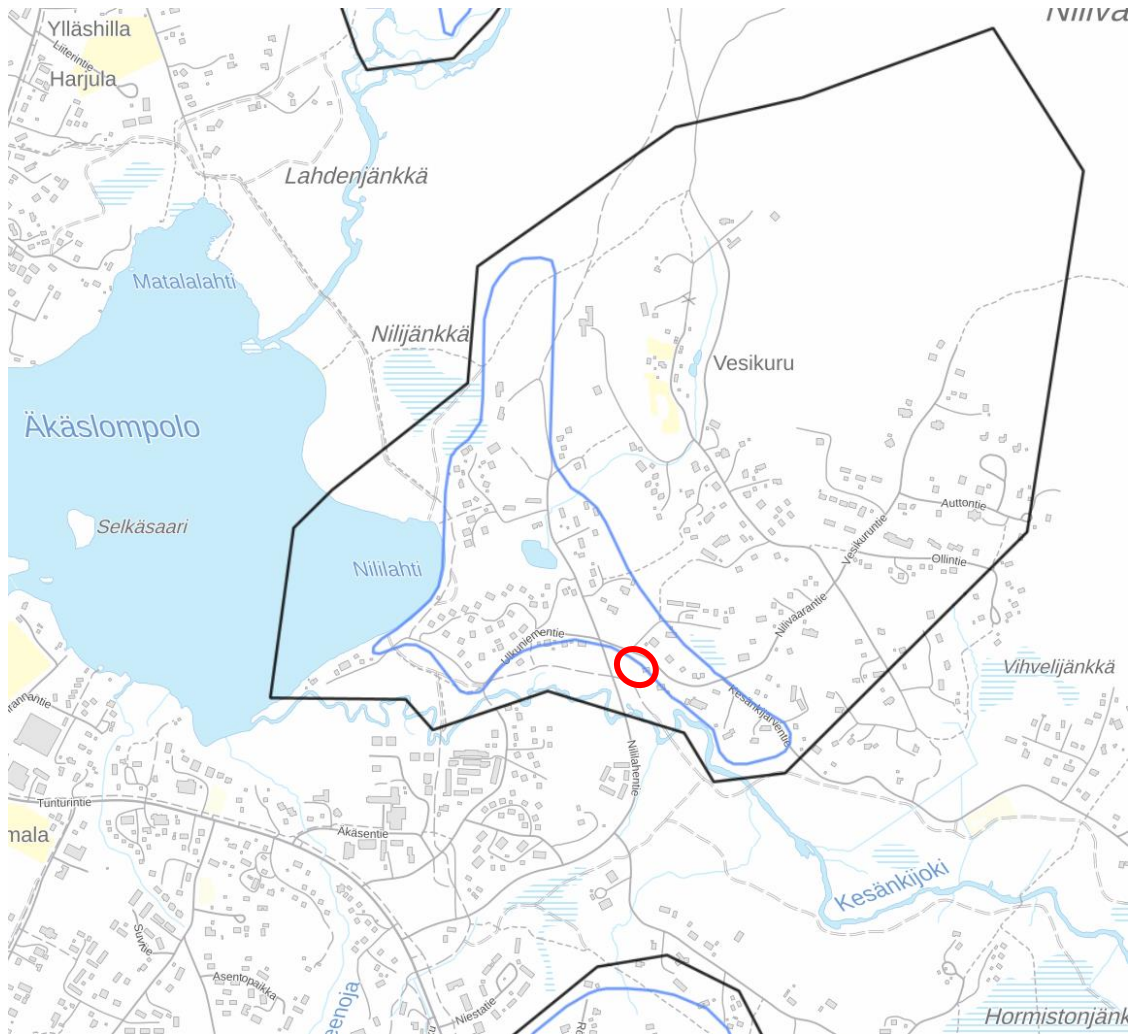
Uhanlaiset kasvit

Alueella ei ole tiedossa olevia uhanalaisten kasvien kasvupaikkoja (Laji.fi).

Pinta- ja pohjavedet

Kaava-alue sijoittuu Kesänkijoen läheisyyteen. Joki yhtyy Äkäslompoloon linnuntietä noin 700 metrin päässä suunnittelualueesta.

Suunnittelualue sijoittuu vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle (12273104, Äkäslompolo).



Kuva 9. Pohjavesialueiden suhde suunnittelualueeseen (merkitty punaisella). GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 7/2024.

Pohjavesialueet

- Pohjavesialueen raja
- Varsinaisen muodostumisalueen raja
- Pohjavesialueiden välinen raja

Tulvavaara

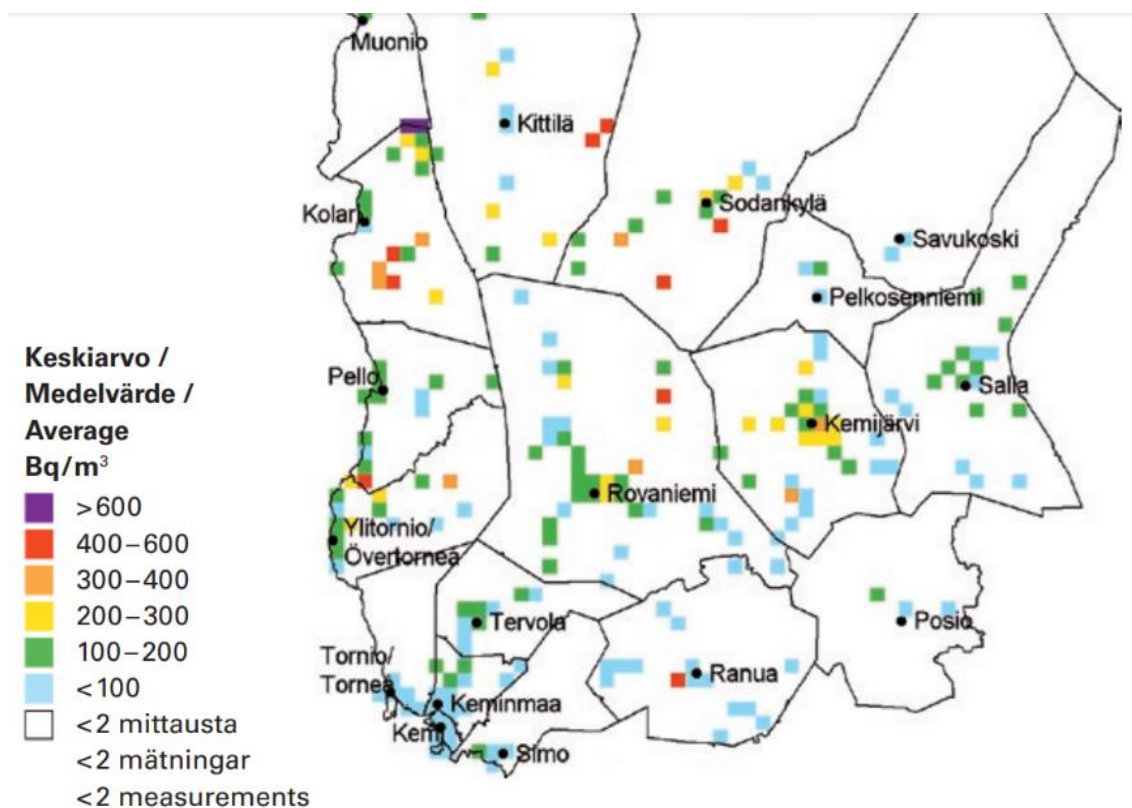
Kaavamuutosalue sijoittuu tulvavaara-alueelle Kesänkiijoen läheisyydessä.

Radon

Sisäilman radon kulkeutuu hengityksen mukana keuhkoihin aiheuttaen Suomessa arviolta 300 keuhkosyöpätapausta vuosittain. Radonin tärkein lähde on talon alla oleva maaperä, josta radonpitoinen huokosilma kulkeutuu pohjarakenteiden rakojen

kautta sisätiloihin. Suomen rakentamismääräyskokoelman sekä Sosiaali- ja terveysministeriön päätöksen perusteella uudet rakennukset tulee suunnitella ja rakentaa siten, että sisäilman radonpitoisuus on alle 300 Bq/m³ (sosiaali- ja terveysministeriön asetuksen 19 § mukainen raja-arvo työpaikalla ja 20 § mukainen raja-arvo asunnossa tai muussa oleskelutilassa (1044/2018)).

Kaavamuutosalue sijaitsee lähellä aluetta, jossa radonpitoisuus ylittää sosiaali- ja terveysministeriön asetuksen (1044/2018) 19 § ja 20 § mukaisten raja-arvojen. Siksi on tarpeen asettaa kaavakarttaan määräys asian osalta.



Kartta 8. Radonpitoisuus Lapin maakunnan pientaloasunnoissa. Ruudun koko 5×5 km.

Kuva 10. Karttaote Suomen radonkartastosta (STUK-A245, Helsinki 2010), jossa Äkäslompolon seutu sijaitsee alueella, jossa radonpitoisuus on keskimäärin 100-200 Bq/m³ ja paikoitellen 200-300 Bq/m³. Kylän pohjoisosassa Muonion kunnan rajan tuntumassa on alueita, jossa pitoisuus on yli 600 Bq/m³.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualue sijoittuu Äkäslompolon kylän alueelle. Asemakaava-alueella ei ole asutusta, mutta sen välittömään läheisyyteen sijoittuu loma-asutusta.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue tukeutuu Äkäslompolon sekä Ylläsjärven kylän palveluihin.

Rakennuskanta

Suunnittelualueelle sijoittuu kaksi lomarakennusta ja yksi piharakennus, jotka rakennustietojen mukaan ovat rakennettu 1960-luvun lopussa tai 1970-luvun alussa. Rakentamisajankohdalleen tyypillisesti rakennukset ovat matalaperusteisia, loivaharjaisia, hirsirunkoisia ja alun perin tulisijälämmitteisiä lomarakennuksia. Rakennukset eivät ole olleet käytössä 15 vuoteen mm. niissä esiintyvien (maa)kosteudesta aiheutuneiden sisäilmaongelmien vuoksi. Kiinteistönomistajan mukaan päärakennukseen ei tule juoksevaa vettä, huonekorkeus on n. 2.0 m ja pintarakenteet ovat ikääntyneet ja vaurioituneet etenkin sisätiloissa kylmillään olon seurauksena.



Kuva 11. Suunnittelualueella sijaitsevat lomarakennukset.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Asemakaava-alueelle ei sijoitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Kiinteät muinaisjäänökset

Kaava-alueen läheisyyteen sijoittuu muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettu Kruununmajan kiinteä muinaisjäänös (https://www.kyppi.fi/palveluikuna/mjreki/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=273010040).



Kuva 12. Suunnittelualueen sijainti (osoitettu keltaisella) suhteessa Kruununmajan muinaisjäänökseen (osoitettu punaisella pisteellä ja keltaisella nuolella). © Kyppi.fi

Liikenne

Kaava-alue yhtyy noin 1 km päässä Tunturintiehen, joka on toinen alueen pääväylistä. Sijainniltaan suunnittelualue sijoittuu lomarakentamisen keskittymän keskelle.

Tekninen huolto

Alueella ja sen välittömässä läheisyydessä kulkee kattava yhdyskuntatekninen verkosto vesi-, viemäri- ja sähköverkkoiineen.

Virkistyskäyttö

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sen eteläpuolella kulkee ulkoilureitti, joka yhtyy Ylläksen kattavaan ulkoilureittiverkoston.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan yksityisomistuksessa. Kolarin kunta tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäytösopimukset. Kaavamuutokseen sovelletaan Kolarin kunnanvaltuuston päätöstä 25.06.2008 § 23 Sopimusehdot asemakaavalajennuksen suorittamisesta vaadittavista korvauksista.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Voimassa olevassa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee matkailupalvelujen alueella (RM). 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, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja.



Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue



Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyksen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla.



Erityisesti poronhoitoa varten tarkoitetun alueen raja

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)

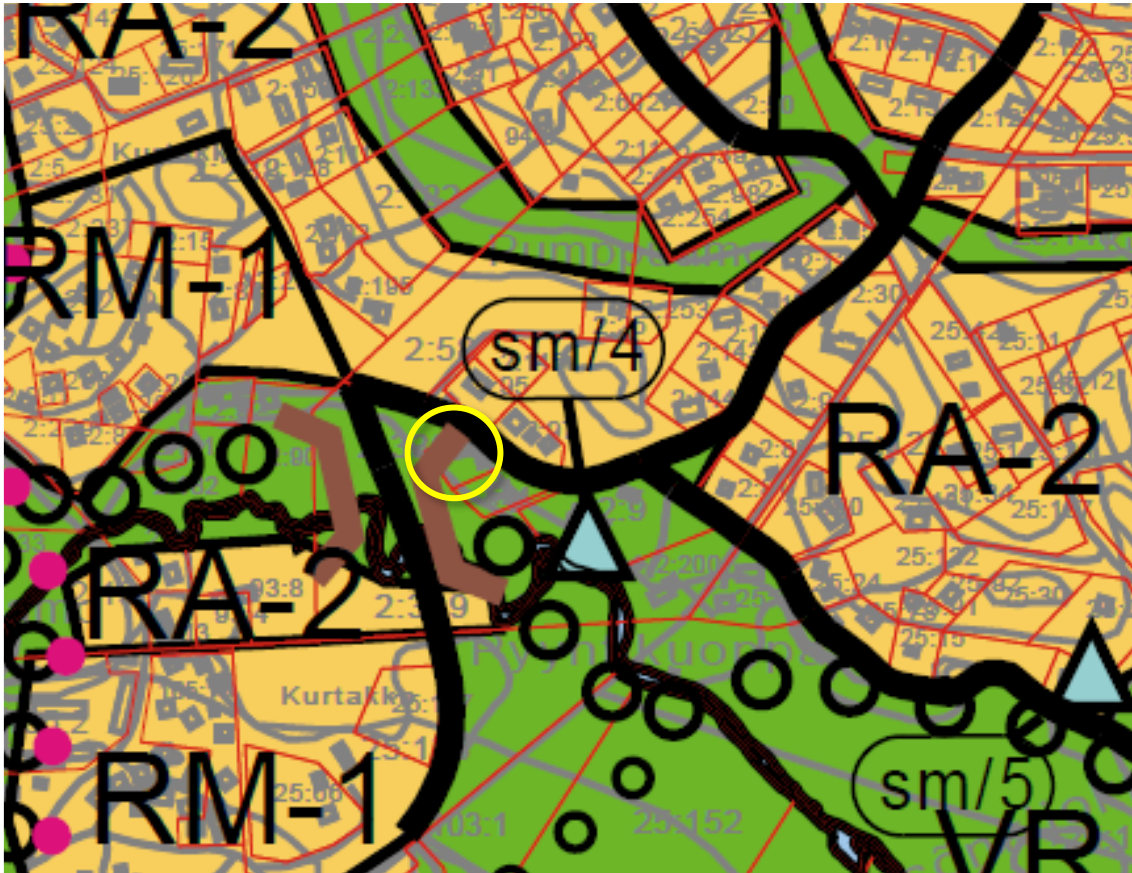
Merkintä:	ma 5982	Kunta: KOLARI
Päiväys:	21.12.2007	
Alueen nimi:	ÄKÄSLOMPOLON KYLÄ	
Sijainti ja kuvaus:	1760-luvulla syntynyt Äkäslompolon kyläasutus on edelleen sijoittunut järven etelä-, länsi- ja luoteisrannoille. Kylällä ei ole varsinaista keskustaa, vaikkakin molemmat kaupungit sekä koulu sijaitsevat Ylläksen tien risteuksen tuntumassa. Vanhempi pysyvä asutus on levinnyt järven länsi- ja luoteispuolelle, uudempi useimmiten loma-asutustyyppinen rakentaminen valtaa alaa etelä- ja kaakkoisrannoilla. Kylän suurmaisema on selkeästi jäsentynyt: keskellä järvi, järven alavilla rannoilla asutusvyöhyke, joka rajautuu mahtaviin tunturiselänteisiin. Selänteitä halkovat pienten jokien laaksot. Kylän kulttuurimaiseman, rakennetun ympäristön yleisilme on melko harmoninen. Rakennukset on yleensä sijoitettu onnistuneesti maastoa ja kasvillisuutta säästäten. Vanhaa rakennustyylisiä ja rakennusmateriaaleja on käytetty uudemmissa rakennuksissa.	
Varausperuste:	Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.	
Kehittämisperiaate:	Kylän kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat piirteet huomioidaan. Uudisrakentamisessa otetaan huomioon kylärakenne. Näkymiä järvelle säilytetään.	

Merkintä:	RM 1406	Kunta: KOLARI, KITTIÄ, 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 hiihtomatkaajat. Majointi 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 13. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen sijainti osoitettu keltaisella.

3.2.2 Yleiskaava

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Yläksen osayleiskaavan alueella, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 28.2.2008 ja josta tehdyt valitukset on korkein hallinto-oikeus hylännyt (T1081) ja kaava on saanut lainvoiman 14.4.2011. Osayleiskaavassa suunnittelualue on retkeily- ja ulkoilualueeksi (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 ohjelmapalvelutukikohtia ja porotarhoja. Alueelle ei saa rakentaa majoitustiloja. Alueelle ei saa sijoittaa hissi- ja rinnerakentamista.
- MRL 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyö lupaa.

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

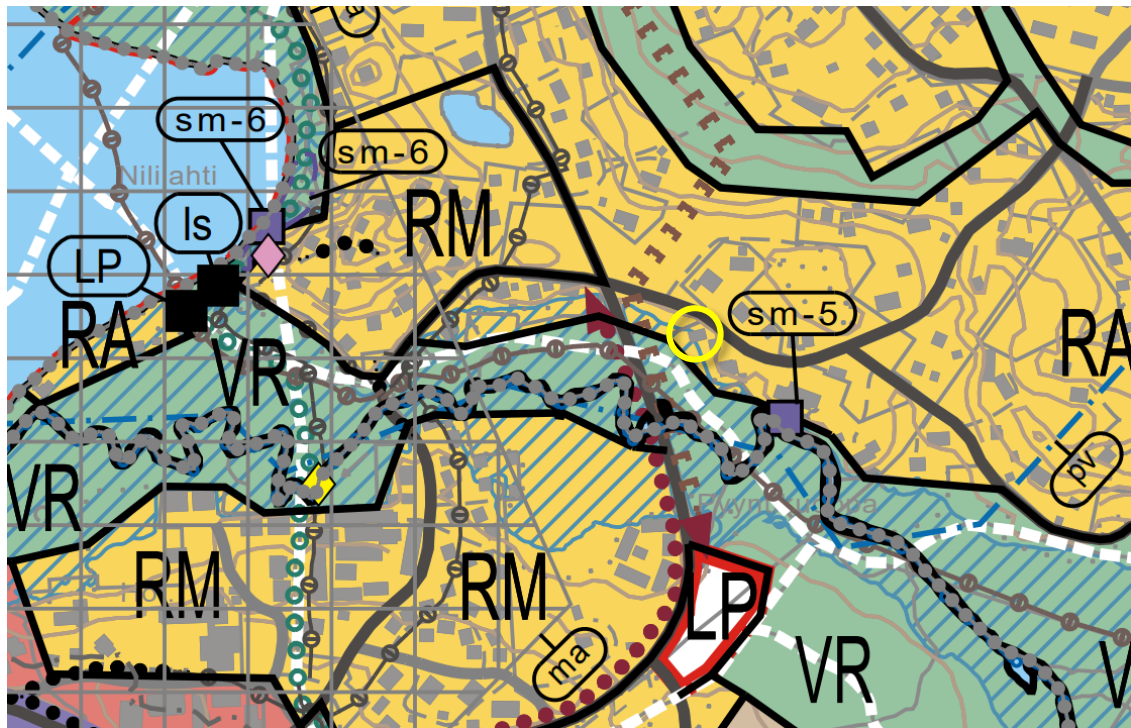
Alueen metsiä tulisi hoitaa siten, että huomioidaan matkailuelinkeinon tarpeet ja metsämaisema luonnossa liikkuvan kannalta. Metsänkäsittelyssä tulisi noudattaa Pohjois-Suomen metsänhoitosuosituksia.

Alueella sallitaan puuston käyttö tavanomaisiin kotitarpeisiin.

RA-2	LOMA-ASUNTOALUE. Tiivistettävä ja täydennettävä lomarakentamisen alue.
MÄÄRÄYS	- Alue tulee asemakaavoittaa. Aluetehokkuuden tulee olla välillä 0,03...0,05. Mahdollisuuksia alueen tiivistämiseen tulisi tutkia ranta-asemakaavan/ase- makaavan muutoksella.
○ ○ ○ ○	OHJEELLINEN ULKOILUN PÄÄREITTI.
○ ○ ○ ○	OHJEELLINEN ULKOILUREITTI.
	UUSI ALIKULKU.
	MUINAISMUISTOKOHDE. Alueella sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Kohdenumerointi viittaa selostuksen luetteloon.

Kuva 14. Ote Ylläksen osayleiskaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualue osoitettu keltaisella. SM/4 -muinaismuistokohde viittaa selostuksessa esitettyyn kohteeseen: 4. Kruununmaja, pyyntikuoppa. (Äkäslompolojärven itäpuolella. Löydöt; kvartsia.)

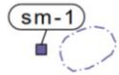
Vuonna 2021 on käynnistynyt Ylläksen osayleiskaavan uudistaminen, joka on edennyt ehdotusvaiheeseen syksyn 2023 aikana.



RA	Loma-asuntoalue. Alue varataan loma-asumisen alueeksi. Alueen suunnittelussa on huomioitava rakennusten ja rakennelmien sovittaminen maisemaan, luonnonympäristön laadun säilyminen ja vesihuollon järjestäminen. Alueella on sallittu ympärivuotinen asuminen, mikäli se soveltuu alueen muuhun maankäyttöön.
-----------	--



Tulva-alueen rajaus.
Maankäytössä on huomioitava merkinnällä osoitettu kerran 100 vuodessa toistuva tulva-alue.



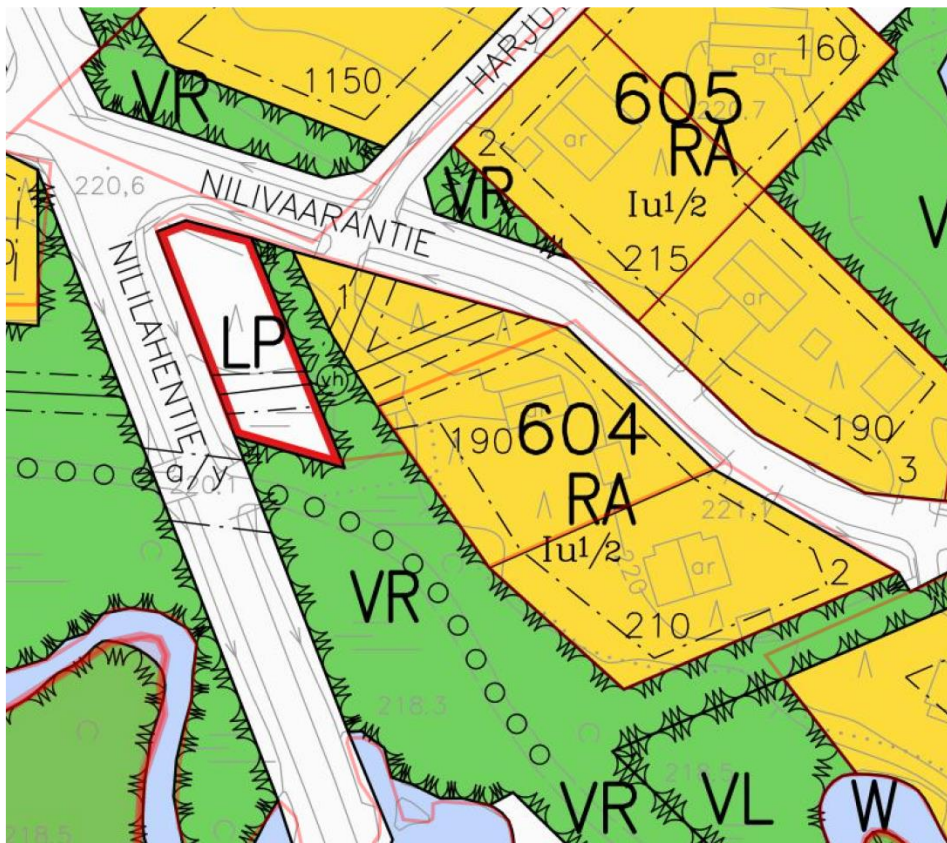
Muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännöskohde /-alue.

Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta ja sen lähiympäristöä koskevista suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto. Kohdenumerointi viittaa selostuksen luetteloon.

Kuva 15. Ote Ylläksen osayleiskaavan uudistamishdotuksesta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen sijainti merkitty keltaisella.

3.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 17.2.2014 hyväksytty Äkäslompolon asemakaava (nro 84). Suunnittelualue on merkitty loma-asuntojen korttelialueeksi (RA), retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR) ja yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Lisäksi suunnittelualueella kulkee haarautuva vesi- ja viemärijohtoa varten varattu alueen osa. Alueen eteläpuolella VR-alueella kulkee ulkoilureitti, joka on merkitty Nililahentien kohdalla kadun alittavaksi tai ylittäväksi ulkoilureitiksi.



- RA** Loma-asuntojen korttelialue.
- VR** Retkeily- ja ulkoilualue.
- LP** Yleinen pysäköintialue.
- Ulkoilureitti.

Kuva 16. Suunnittelualueen (rajattu sinisellä) suhde voimassa oleviin asemakaavoihin.

3.2.4 Rakennusjärjestys

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



Kuva 17. Suunnittelualue kuvattuna luoteesta päin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa nykyisen asemakaavan rakennusoikeuksia ja rakennusaloja mahdollistamaan lisärakentaminen loma-asuntokäyttöön korttelin 604 tontin 1 alueella. Lopulliset tarkat rakennusoikeusmäärät tarkentuvat kaavoitustyön edetessä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on päättänyt 13.8.2024 §160 päättänyt käynnistää asemakaavan laajennuksen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissulkeva.

Selvityksen perusteella osallisia ovat:

Maanomistaja, vuokraoikeuden haltija ja asukkaat:

- ✓ Maanomistaja ja vuokraoikeuden haltija
- ✓ Alueen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat (kunta, yksityiset)

Yhdyskuntatekniikka

- ✓ Tornionlaakson Sähkö Oy
- ✓ Tunturi-Lapin Vesi Oy

Kunnan hallintokunnat:

- ✓ tekninen lautakunta

- ✓ rakennuslautakunta

Viranomaiset:

- ✓ Kolarin kunta
- ✓ Lapin ELY-keskus, Ympäristö- ja luonnonvarat
- ✓ Lapin ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri
- ✓ Lapin Liitto
- ✓ Lapin hyvinvointialue / Lapin pelastuslaitos
- ✓ Tornionlaakson museo
- ✓ Lapin luonnonsuojelupiiri

Yhteisöt ja muut osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 18.9.2024.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 25.9.-24.10.2024.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä __.__.2025 (täydentyy myöhemmin). Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.2025 (täydentyy myöhemmin). Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erillinen yhteenveto kaavaselostuksen liitteeksi.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille.

Koska kaavamuutoksella ei ole maakunnallista tai valtakunnallista vaikutusta, ei tarvetta erillisille viranomaisneuvotteluille ole vaan ne pidetään tarvittaessa. Viranomaisilta pyydetään lausuntoja kaavan valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen kuulemisten yhteydessä ja näiden yhteenvedot sekä niihin annettavat vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on tukea Äkäslompolon kylän kehittymistä alueella voimassa olevien osayleiskaavojen mukaisesti.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutosta koskee:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Asemakaavan laadinnan suhdetta valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.5.3.

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee matkailupalvelujen alueella (RM).

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Ylläksen osayleiskaavan alueella, jossa suunnittelualue on merkitty retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR).

Vuonna 2021 on käynnistynyt Ylläksen osayleiskaavan uudistaminen, joka on edennyt valmisteluvaiheeseen syksyn 2021 aikana. Vuoden 2022 aikana osayleiskaavaluonnosta ollaan tarkistamassa ehdotusvaiheeseen. Osayleiskaavaluonnoksessa alue on merkitty loma-asuntoalueeksi (RA).

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

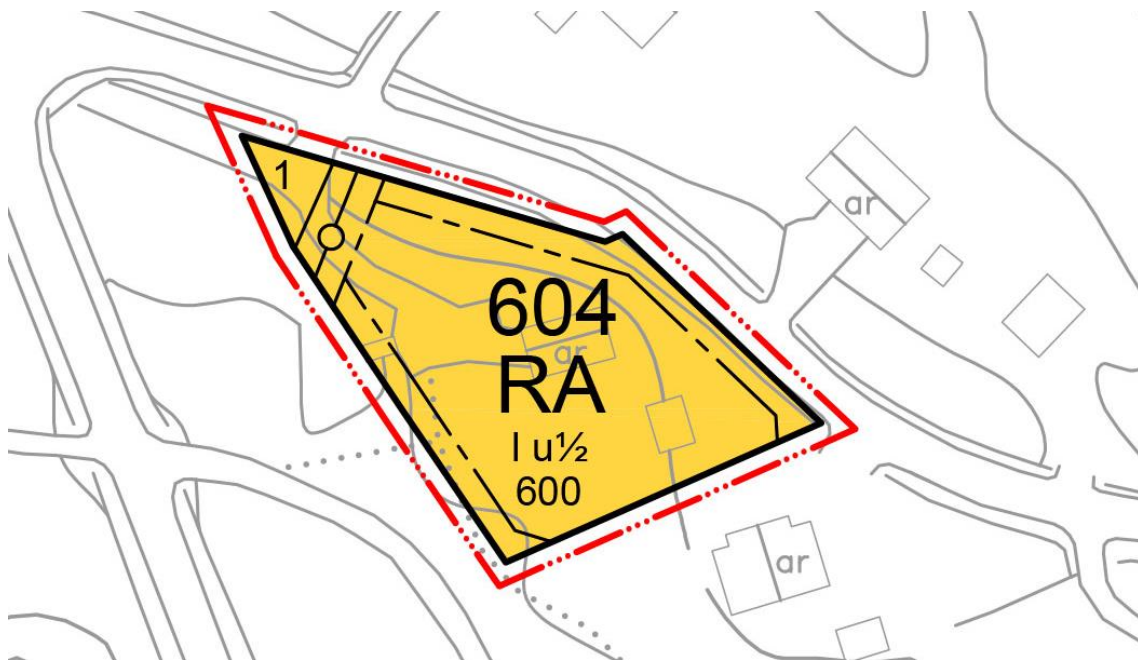
Asemakaavatyöhön ei ole liittynyt varsinaista vaihtoehtotarkastelua, koska kaavan tavoitteena on osoittaa alueelle lomarakennuspaikkoja hakijan tavoitteiden perusteella, jolloin vaihtoehtoinen suunnittelu on hyvin rajallista. Niinpä kaavamuutoksesta laadittiin vain yksi luonnosvaihtoehto.

Suunnittelualue on osoitettu kaavaluonnoksessa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RA). Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yht. 600 k-m², joka mahdollistaa alueelle useamman lomarakennuksen rakentamisen. Sallittu kerrosluku on I u^{1/2}. Kaavaluonnoksen asemakaavamääräyksiin on lisäksi määrätty seuraavaa:

”Rakennuspaikalle saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi erillisen katoksen tai varastorakennuksen, johon ei tule lämmitettäviä tiloja. Varastorakennuksen tai katoksen kerrosalaan laskettava ala saa olla enintään 10 % rakennuspaikalla toteutettavasta kerrosalaneliömetristä.”

Rakennusalueen rajoja on hieman laajennettu verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Kaavamuutosalueen pohjoisosasta on poistettu toinen johtorasite, jonka alla oleva maanalainen johto siirretään jäljelle jäävän johtorasitteen linjalle. Näin saadaan rakennuspaikalle lisää rakennusalaa.

Kaavaluonnoksen kaavamääräyksissä on määrätty laajasti mm. rakentamistavasta sekä huomioitu hulevedet, tulvavaara sekä radonkaasu.



Kuva 18. Asemakaavavaluonnos 28.1.2025.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

Kaavan toteutuminen tiivistää yhdyskuntarakennetta. Alue sijoittuu olevaan liikenne- ja kunnallistekniseen verkostoon.

Rakennettu ympäristö

Alueelle osoitetaan ympäristöön soveltuvaa lomarakentamista. Suunnittelualueelle ja sen ympäristöön sijoittuu loma-asuntoja, joten kaava toteutuessaan on luontainen jatke alueen rakentumiselle eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan.

Maisema, kulttuuriperintö, kyläkuva ja kaukomaisema

Kaava-alue sijoittuu nykyisellään metsäiseen maisemaan ja sen läheisyydessä on olevaa ympäristöön sopivaa lomarakentamista. Kaavamääräyksissä huomioidaan maisemaan vaikuttavat asiat (rakennusten ulkoasu sekä maisemointi). Suunnittelualueen läheisyydestä (Nilivaarantien ja Nililahentien risteyksestä) aukeaa näkymä Ylästunturille.



Kuva 19. Suunnittelualueetta rajaavaa rakennuskantaa.

Luonnonympäristö

Asemakaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, joten kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon. Alueen välittömässä läheisyydessä kulkee ulkoilureitti.



Kuva 20. Suunnittelualueen lounaispuolella kulkeva ulkoilureitti.

Tulvavaara

Kaavamuutosalue sijoittuu alavaan maastoon Kesänkijoen läheisyyteen, jossa on huomioitava tulvariski. Alueella esiintyy keväisin tulvimista lumien sulamisen aikaan. Tulvavaara huomioidaan kaavamääräyksissä.

Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maan pinnalta, rakennusten katoilta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Hulevesien hallinta hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Alueen merkittävimmät hulevedet esiintyvät keväisin lumien sulamisvesistä.

Kaavassa ei ole tarpeen osoittaa erityisiä huleveden hallintaan liittyviä aluevarauksia. Hulevesien hallinta alueella ratkaistaan lopullisesti kiinteistökohtaisilla ratkaisuilla rakennuslupamenettelyn yhteydessä ja kaavassa annetaan hulevesien käsittelyyn liittyviä määräyksiä.

Terveys ja turvallisuus

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia terveyteen ja turvallisuuteen. Rakentamisessa on huomioitava radonkaasun pääsyn estäminen huoneilmaan. Radonkaasu on huomioitu kaavamääräyksissä.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueella on valmis tieverkosto ja tekninen huolto. Toinen johtorasitteista poistetaan ja sen alla oleva johtolinja siirretään jäljelle jäävän johtorasitteen alueelle.

Asemakaavalla ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta alueen liikennemääriin, sillä sen alueelle osoitettava rakentaminen on pienimittakaavaista lomarakentamista.

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.5.3 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

<p>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikuminen</p> <p>Edistetään koko maan monikeskuksesta, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.</p> <p>Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.</p>	<p>Asemakaava tukee Äkäslompolon kylän kehittymistä ja elinvoimaisena säilymistä mahdollistamalla lomarakentamiseen painottuvalle kyläalueelle asuinrakentamista.</p> <p>Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevaan rakenteeseen, joka tukeutuu olemaan kunnallistekniikan verkostoon.</p>
<p>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</p> <p>Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.</p> <p>Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.</p>	<p>Kaavamuuotosalueella on huomioitu hulevesiasiat, tulvavaara ja radonkaasu.</p>

4.5.4 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

4.5.5 Kaavan suhde yleiskaavaan

Laadittava asemakaava on työn alla olevan osayleiskaavaehdotuksen mukainen.

4.6 Nimistö

Asemakaavalla ei osoiteta uutta nimistöä.



Kuva 21. Ortokuva suunnittelualueesta. Kaavamuutosalueen länsipuolelle jää ulkoilureitti ja kunnan pysäköintialue, eteläpuolelle rakennettu loma-asuntopihiiri (kortteli 604 tontti 2). Pohjois- ja itäreunaltaan kaavamuutosalue rajautuu Nilivaaran-tiehen. © Maanmittauslaitoksen Karttapainike 2024.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

5.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo kunnan rakennusvalvonta rakennus- ja toimenpidelupien myöntämisen yhteydessä.

Rovaniemellä 28.1.2025



Jarmo Lokio
arkkitehti YKS 122