



KOLARIN KUNTA

ASEMAKAAVASELOSTUS

ÄKÄSLOMPOLON SIVULANTTIEN ASEMAKAAVALAAJENNUS
KOSKIEN KIINTEISTÖÄ 273-402-1-378



SELOSTUS – EHDOTUSVAIHE 3.3.2024

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Kolari
Kunnanosa:	2. kunnanosa, Äkäslompolon kylä
Kortteli:	
Kaava:	Asemakaavan muutos
Kaavan laatija:	Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

Asemakaavalaajennus vireilletulosta on kuulutettu 25.10.2023.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville
(MRA 30§) 1.11.2023
Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) 31.1.-29.2.2024.
Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) __.__.2024.
Kunnanhallitus __.__.2024, §__
Kunnanvaltuusto __.__.2024, §__

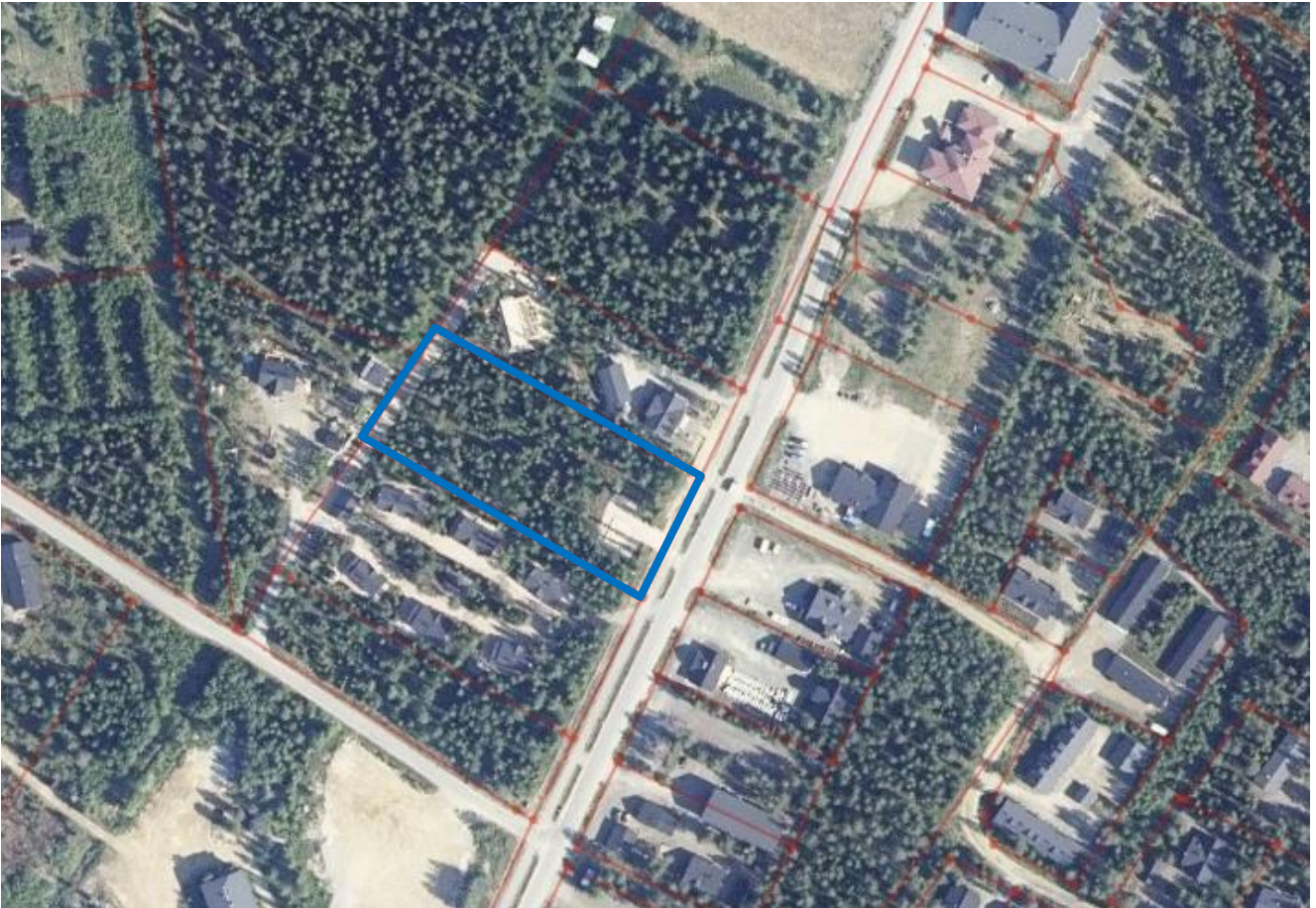
Asemakaavan selostus koskee 3.3.2024 päivättyä asemakaavaluonnosta.

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
Sisällysluettelo.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat	3
2. TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Suunnittelualue.....	4
3.2 Suunnittelutilanne	8
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1 Asemakaavan laadinnan tarve sekä tavoitteet.....	12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	14
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	15
4.6 Ympäristön häiriötekijät.....	17
5. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA	18
5.1 Toteuttaminen ja aloitus	18
5.2 Toteutuksen seuranta.....	18

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavalaajennuksen kohteena on noin 0,52 hehtaarin alue Kolarin kunnan Äkäslompolon kylän alueella. Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 1. Ote Kolarin kunnan karttapalvelusta ja suunnittelualueen rajausta sinisellä. © Maanmittauslaitos Karttapaiikka 2023.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Äkäslompolon Sivulantien asemakaavalaajennus koskien osaa kiinteistöstä 273-402-1-378.

Kunnanhallitus on 10.10.2023 §223 päättänyt käynnistää asemakaavalaajennuksen yksityisen maanomistajan aloitteesta. Asemakaavalaajennuksen tavoitteena on mahdollistaa kiinteistön alueelle majoituspalvelu- ja ravintolatoimintaa. Yhteensä alueelle on tavoitteena osoittaa rakennusoikeutta noin 450 k-m².

1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Asemakaavakartta, merkinnät ja määräykset
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Vireilletulovaiheen lausunnot ja vastineet
5. Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
6. Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet (täydentyy myöhemmin)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kolarin kunnanhallitus on päättänyt 10.10.2023 §223 asemakaavalaajennuksen suorittamisesta

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 25.10.2023

OAS:n nähtävilläolo 1.11.2023 ->

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: 24.1.2024.

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 31.1. – 29.2.2024

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: __.__.2024

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo __.__. – __.__.2024

Asemakaavan hyväksyminen Kunnanhallitus __.__.2024, §__
Kunnanvaltuusto __.__.2024, §__

2.2 Asemakaava

Asemakaavoitettavan kiinteistön alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelualue

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

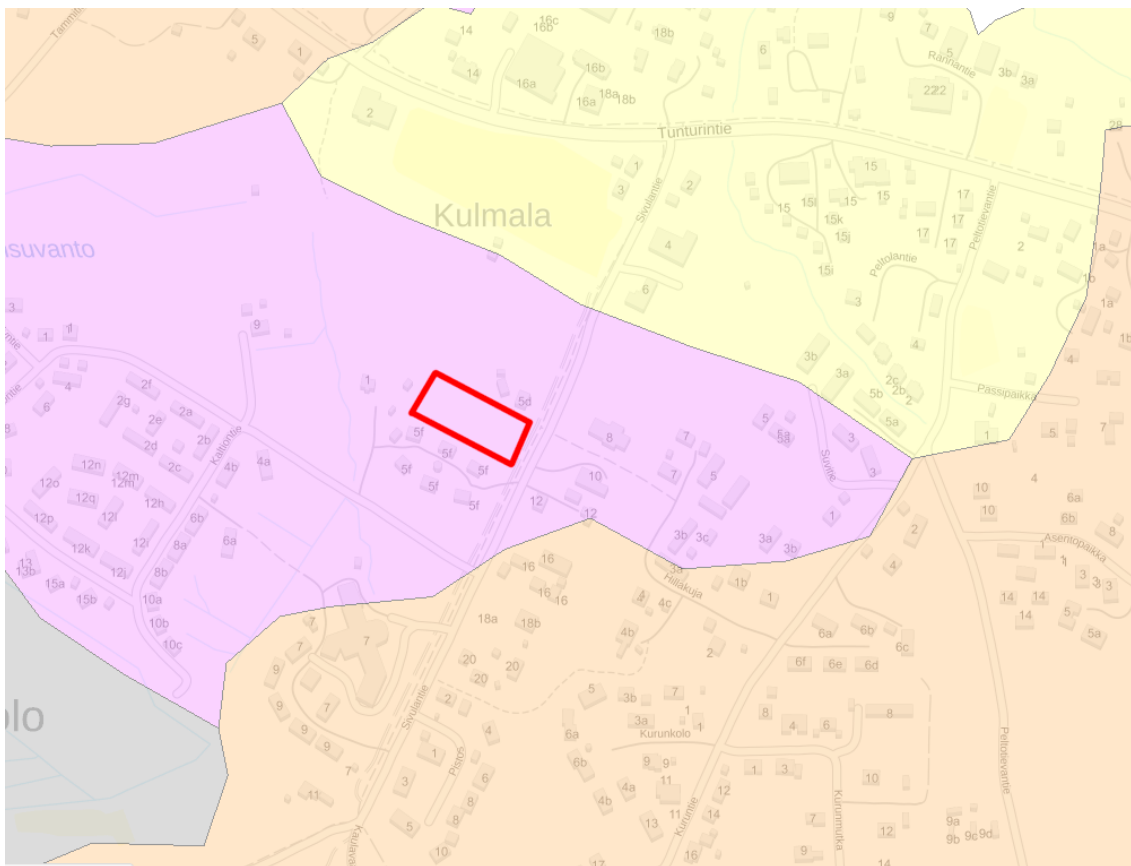
Noin 0,52 ha kokoinen suunnittelualue sijoittuu Äkäslompolon kylän alueelle. Suunnittelualue rajaa pohjoisessa metsäalue, safarirakennus ja yksityinen asuinpihapiiri (samassa kiinteistössä), idässä Sivulantie, etelässä majoitustoimintaa ja lännessä yksityinen pihapiiri (rak.2010-luvulla). Suunnittelualue on kokonaisuudessaan täysikasvuista kuusivaltaista tiheää sekametsää.

3.1.2 Luonnonympäristö

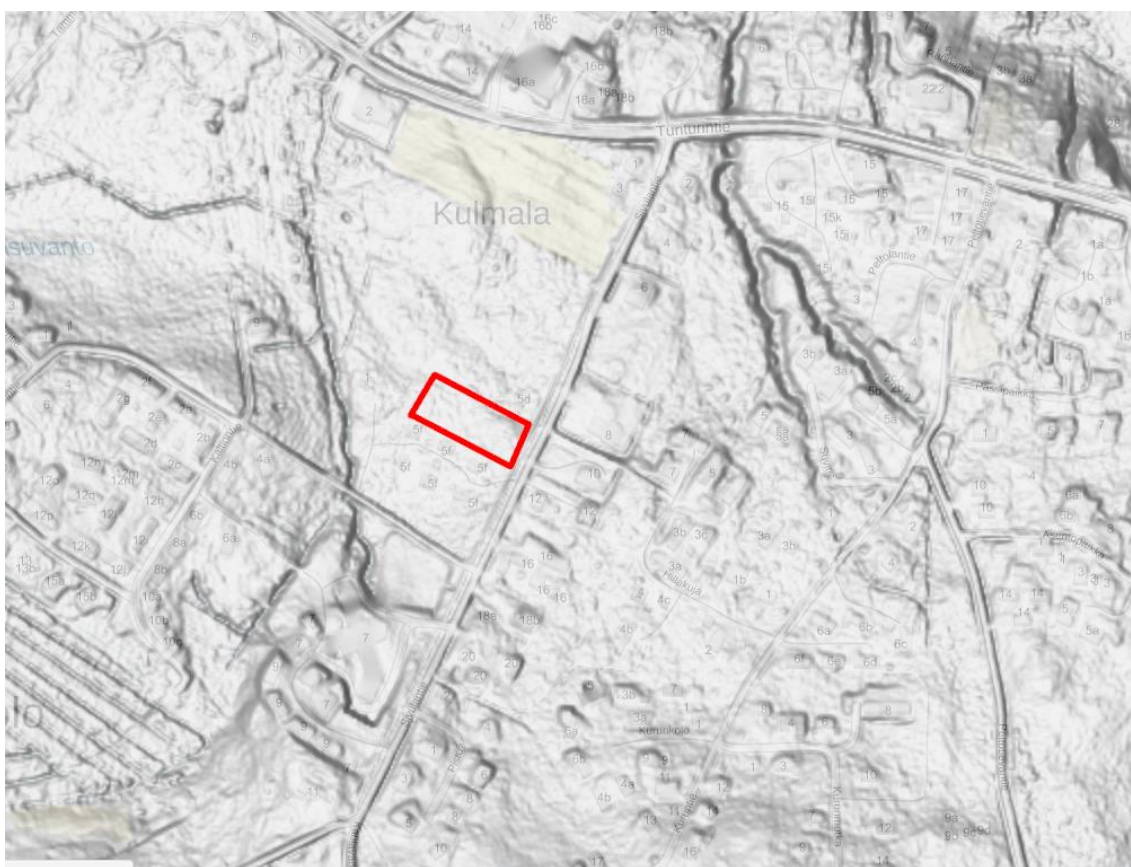
Luonnonmaantieteellisesti Ylläksen alue sijaitsee pohjoisborealisella kasvillisuushyökköellä ja Perä-Pohjolan metsäkasvillisuusvyöhykkeellä, joka vaihtuu vähitellen Metsä-Lappiin.

Maaperä

Geologisten tutkimuskeskuksen Maankamara-karttapalvelun mukaan suunnittelualueen maaperä on hienoa hietaa (Hht). Liiteri-ympäristötietopalvelun mukaan ko. maaperälajike on osa harjujen ulkopuolista sora- ja hiekkakerrostumaa Kukas-, Kesänki- ja Yllästunturien länsipuolella.



Kuva 2. Maaperä. GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 5/2023.



Kuva 3. Korkeusmalli. Maanmittauslaitos, Esri Finland 5/2023.

Uhanalaiset kasvit

Alueella ei ole (Suunnittelukeskus Oy 2002) tiedossa olevia uhanalaisten kasvien kasvupaikkoja eikä myöskään Metsähallituksen rekistereissä ole merkintöjä suojeluista luontotyypeistä ja kasvillisuudesta.

Maisema

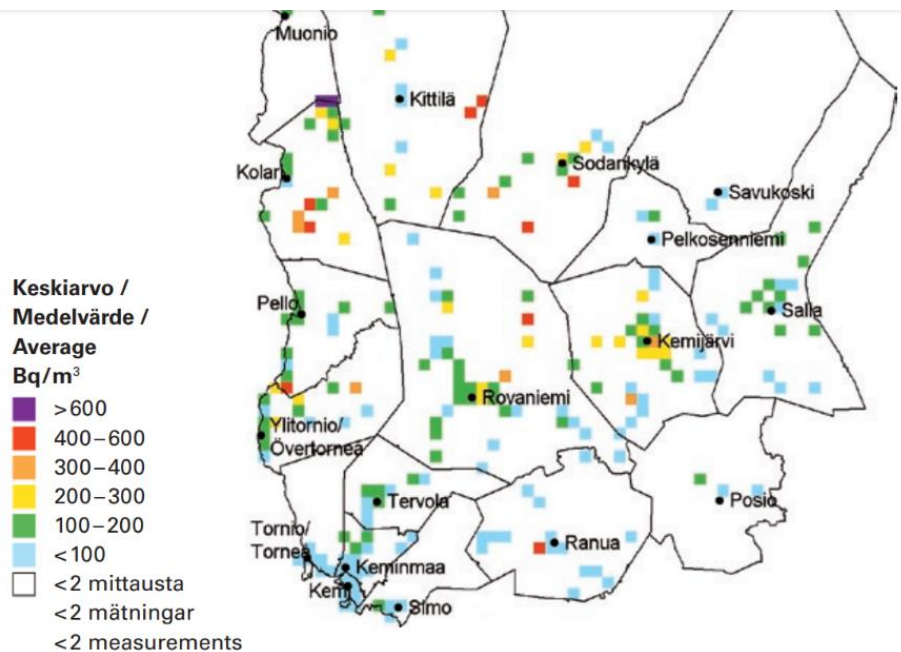
Suunnittelualue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaassa Äkäslompolon kylässä. Maisemia hallitsevat kylää ympäröivät tunturit ja vaarat.

Pinta- ja pohjavedet

Kaavamuutosalue ei sijaitse vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (lähde: GTK:n Maankamara -karttapalvelu).

Radon

Sisäilman radon kulkeutuu hengityksen mukana keuhkoihin aiheuttaen Suomessa arviolta 300 keuhkosityöpätapausta 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)).



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

Kuva 4. 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.

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.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

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

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue tukeutuu Ylläsjärven sekä Äkäslompolon kylän palveluihin.

Rakennuskanta

Suunnittelualueelle ei sijoitu olevaa rakentamista. Alue rajautuu etelä- ja pohjoispuolelta pari vuotta aiemmin rakentuneeseen elämispalvelujen ja majoitusrakennusten alueeseen. Länsipuolella sijaitsee 2010-luvulla toteutunut asuinpihapiiri. Sivulantien itäpuolella sijaitsee 1990- ja 2000-luvun alkupuolella valmistuneita perinteiseen tyyliin rakennettuja harjakattoisia ohjelmapalvelukäytössä olevia puu- ja hirsipaneelirakennuksia. Kyläkuvaltaan Sivulantie on suunnittelualueen kohdalla itäosaltaan väljä laajojen liikennealueiden leimaama ja länsipuoleltaan tiivis ja metsäinen säilyneen puuston ansiosta.

Virkistyskäyttö

Suunnittelualueen lähistöllä kulkee ulkoilureitti, joka yhdistyy Ylläksen alueen kattavaan ulkoilureitistöön. Sivulantien länsipuolella kulkee kevyen liikenteen väylä, jonka vieressä kulkee talvisin myös moottorikelkkaura.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Asemakaavamuutosalueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Kiinteät muinaisjäänne

Kaava-alueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu muinaisjäänneksiä.

Liikenne

Kaava-alue rajautuu Sivulantiehen, joka alueen merkittävä kokoojaväylä. Sivulantie yhdistyy Tunturintiehen, joka on alueen pääväylä Äkäslompolon kylästä Ylläsjärvelle.

Tekninen huolto

Sivulantien varressa kulkee kattava yhdyskuntatekninen verkosto vesi-, viemäri- ja sähköverkkoineen.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa.

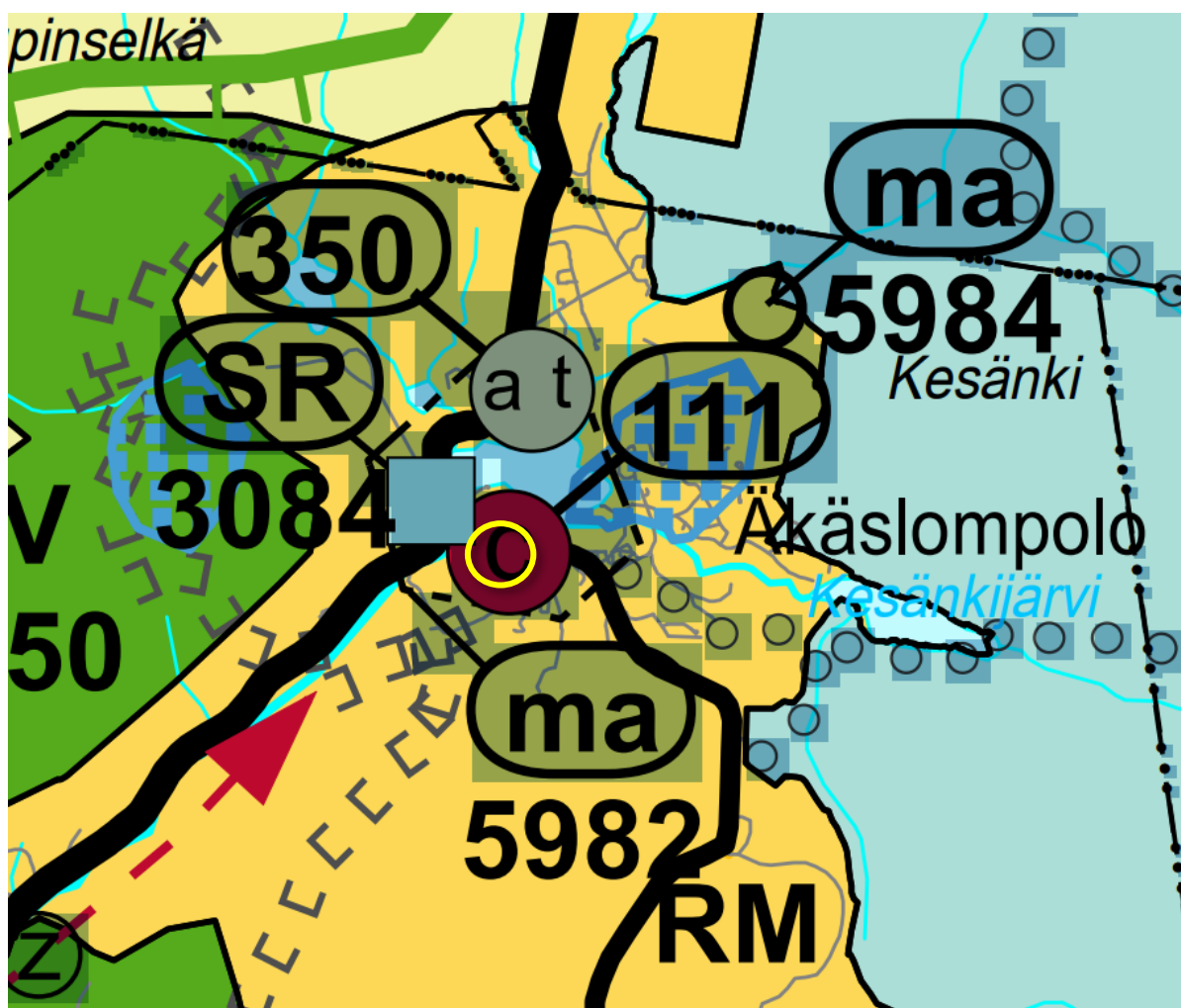
Kolarin kunta tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset. Kaavala-

jennukseen sovelletaan Kolarin kunnanvaltuuston päätöstä 25.06.2008 § 23 Sopimusehdot asemakaavamuutoksen ja –laajennuksen suorittamisesta vaadittavista korvauksista.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Voimassa olevassa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee osittain matkailupalvelujen alueella (RM) ja osittain keskustatoimintojen alueella (C). Tunturi-Lapin maakuntakaavamuutoksen on Lapin Liiton liittovaltuusto hyväksynyt 25.11.2009 ja ympäristöministeriö vahvistanut 23.6.2010.



C Keskustatoimintojen alue

Merkinällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikenne-alueineen.

Merkintä:	c 111	Kunta: KOLARI
Päiväys:	20.3.2009	
Alueen nimi:	ÄKÄSLOMPOLO	
Sijainti ja kuvaus:	Alue sijaitsee Äkäslompolon kylässä, Äkäslompolojärven länsi/eteläpuolella nykyisten kaupallisten palvelujen läheisyydessä Lompolontien risteysalueelta Nililahentielle.	
Varausperuste:	Alue, jolle sijoittuu pääosa Äkäslompolon palveluista	
Kehittämisperiaate:	Palveluiden lisärakentaminen suunnataan keskustan tiivistämiseen. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (1 – 2 yksikköä, enintään 2000 – 10 000 k-m ²).	
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 rakennustyylä 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, KITTILÄ, MUONIO
Päiväys:	20.3.2009	
Alueen nimi:	YLLÄKSEN MATKAILUKESKUS	
Sijainti ja kuvaus:	Ylläs on Kolarin ja osittain Kittilän ja Muonion kunnissa sijaitseva matkailualue. Matkailukeskuksen ytimen muodostavat Ylläsjärven ja Äkäslompolon kylät palveluineen. Ylläksen matkailu alkoi jo 1930-luvulla, jolloin saapuivat ensimmäiset hiihtomatkaajat. Majoitus toimi paikallisten asukkaiden kodeissa 1980-luvulle saakka. Ensimmäinen hiihtohissi rakennettiin vuonna 1956. Vuonna 1969 rakennettiin ensimmäinen tie tunturiin ja samana vuonna avattiin Äkäslompolon eturinteen hissi. Ylläsjärven puolella hiihtokeskustoiminta alkoi 1981. Tilastokeskuksen rekisterien mukaan vuonna 2005 Ylläksellä oli 23 majoitusliikettä, joissa oli 1.023 huonetta ja 3.281 vuodepaikkaa sekä 499 lisävuodetta. Vuonna 1998 rekisteröimättömän kapasiteetin määräksi arvioitiin 8 300 vuodepaikkaa. Vuonna 2005 niitä arvioidaan olevan 16 000 vuodepaikkaa. Rinteet ja hissit ovat Ylläksen molemmin puolin jakautuen kahden hissiyrityksen kesken, jotka kuitenkin toimivat yhdessä. Äkäslompolon puolella toimii YlläsSki Oy, jolla on 12 hissiä ja 23 rinnettä. Ylläsjärven puolella Iso-Ylläksellä on 11 hissiä ja 21 rinnettä. Vuonna 2005 Ylläksellä kirjattiin vajaat 270 000 rekisteröityä yöpymisvuorokautta, joista 27% ulkomaalaisia. Tavoitteen mukaan vuonna 2020 niitä olisi yhteensä 900 000 vrk, joista 47% ulkomaalaisia. Rekisteröimättömien yöpymisvuorokausien kasvutavoitteena on kaksinkertaistuminen nykyisestä 0,6 miljoonasta noin 1,2 milj. yöpymisvuorokauteen.	
Varausperuste:	Kansainvälinen matkailukeskus	
Kehittämisperiaate:	Kehitetään kahden keskustan alueena, joissa on tiiviit ydinalueet laskettelurinteiden tuntumassa. Kylien kehittämisessä otetaan huomioon perinteisten kyläympäristöjen arvot. Varaudutaan henkilökunnan asuntojen ja palveluiden sijoittamiseen. Otetaan huomioon sijainti matkailun vetovoima-alueella.	

Kuva 5. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen raja-alue keltaisella.

3.2.2 Yleiskaava

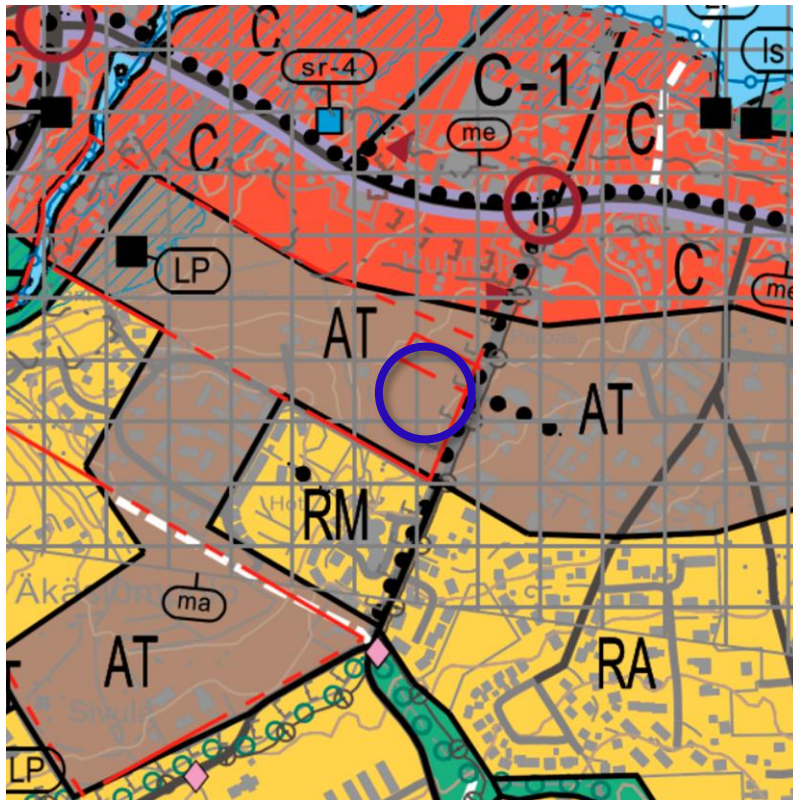
Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Ylläksen osayleiskaavan alueella, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 28.2.2008 ja josta tehdyt valitukset on korkein hallinto-oikeus hylännyt (T1081) ja kaava on saanut lainvoiman 14.4.2011. Osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty pääosin matkailun ohjelmopalvelualueeksi (RM-O). Osa kiinteistön pohjoisreunasta on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C).



<div style="background-color: #c0392b; color: white; padding: 5px; text-align: center; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 5px;">C</div> <p>MÄÄRÄYS</p>	<p>KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE. Täydennysrakennettava ja tiivistettävä kylämäisen asutuksen ja palvelujen alue, jota kehitetään korkeatasoisena kävely-ympäristönä.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alueelle saa rakentaa enintään kaksikerroksia rakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 114§:n tarkoittamaa vähittäiskaupan suuryksikköä. <p>OHJE: Asemakaavoituksessa tulisi pyrkiä omaleimaisen kyläkuvan säilyttämiseen. Tunturinäkymien säilymistä tulisi vaalia.</p>
<div style="background-color: #f1c40f; padding: 5px; text-align: center; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 5px;">RM-O</div> <p>MÄÄRÄYS</p>	<p>MATKAILUN OHJELMAPALVELUALUE. Ohjelmapalveluyritysten alue.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alueelle saa rakentaa toimintaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Lisäksi alueelle saa sijoittaa muita matkailupalvelurakennuksia ja hotelleja. - Alue tulee asemakaavoittaa. Aluetehokkuuden tulee olla välillä 0,05...0,2. - Alueelle saa rakentaa enintään 2-kerroksisia rakennuksia.

Kuva 6. Ote Ylläksen osayleiskaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen rajaus sinisellä.

Vuonna 2021 on käynnistynyt Ylläksen osayleiskaavan uudistaminen, jossa on ollut valmisteluvaiheen kuuleminen syksyn 2021 aikana.



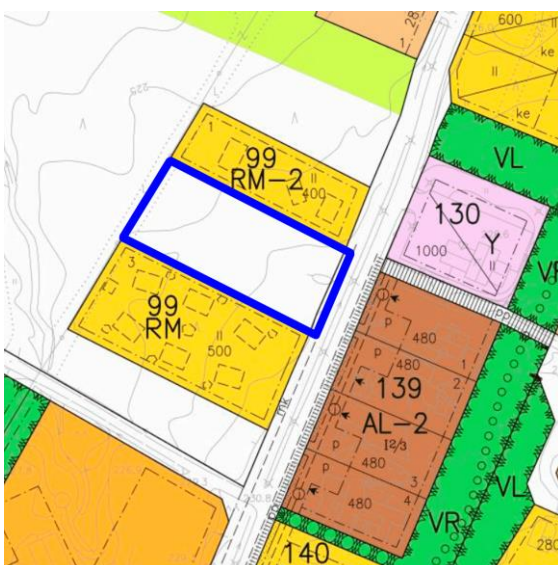
Kyläalue.

Alue varataan taajamatoimintoihin, pääasiassa tiiviiseen taajama-asumiseen ja sitä palvelevien liike-, palvelu- ja työtilavaltaiten rakennusten rakentamiseen. Toiminnasta ei saa aiheuttaa ympäristön pilaantumista tai merkittävää häiriötä. Lisäksi alueelle saa sijoittaa matkailupalvelurakennuksia. Rakentamisessa tulisi vaalia perinteistä rakentamistapaa. Rakennukset tulisi sijoittaa siten, että ne muodostavat pihapiirin.

Kuva 7. Ote Ylläksen osayleiskaavan uudistamislunnoksesta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualue rajattu sinisellä.

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alue rajautuu etelä- ja pohjoispuolelta matkailua palvelevien rakennusten (RM) korttelialueeseen (99), jonka pohjoisella tontilla on lisäksi sallittu myös asuinrakentaminen (RM-2).



Kuva 8. Ote ajantasa-asemakaavasta ja suunnittelualueen rajaus sinisellä. © Kolarin kunta ja Karttatiimi Oy.

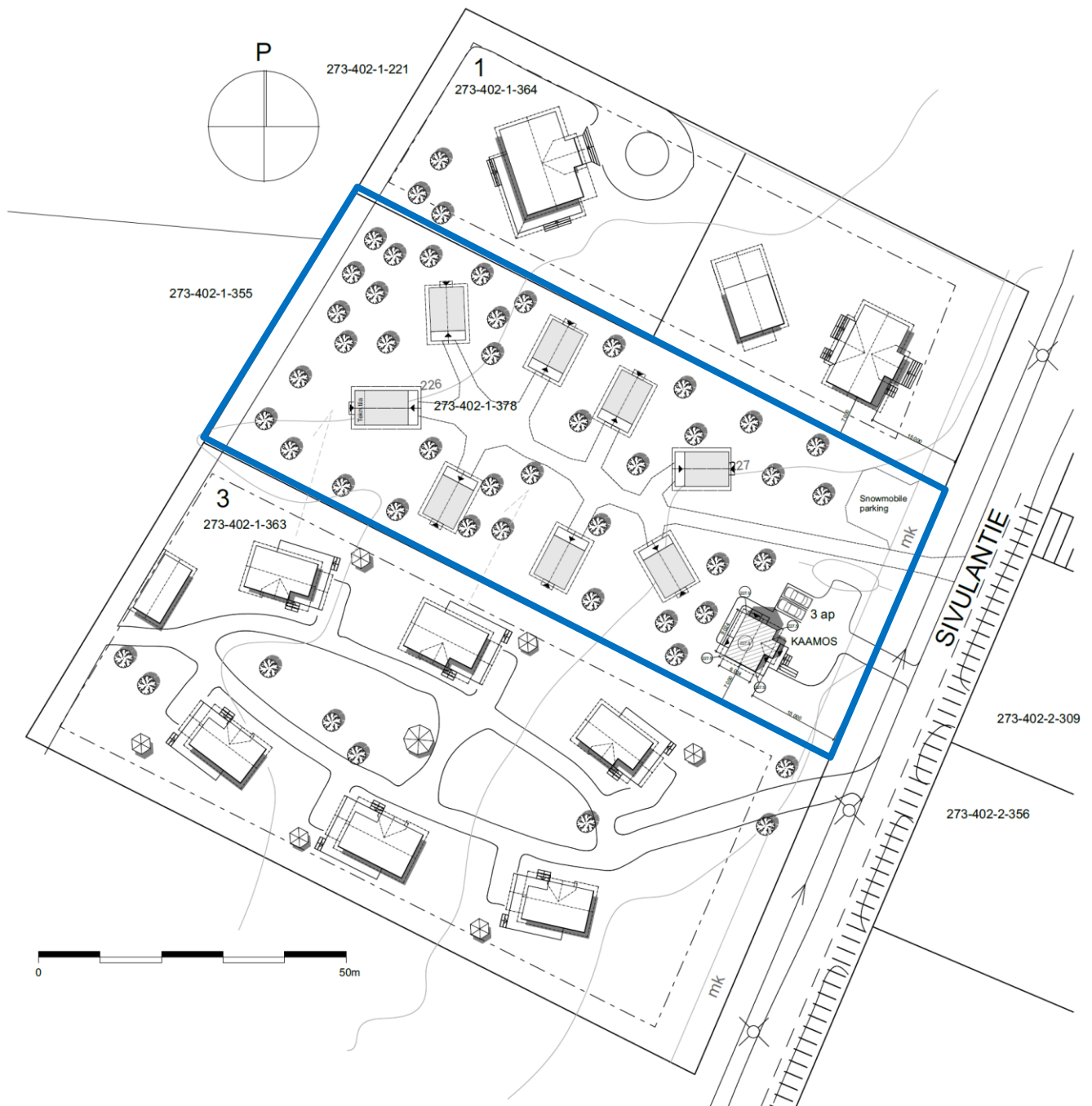
3.2.4 Rakennusjärjestys

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

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan laadinnan tarve sekä tavoitteet

Asemakaavalaajennuksen tavoitteena on mahdollistaa kiinteistön alueelle majoituspalvelu- ja ravintolatoimintaa. Yhteensä alueelle on tavoitteena osoittaa rakennusoikeutta noin 450 k-m².



Kuva 9. Alueen luonnossuunnitelma 3/2023. © B&B Adventures Oy

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on päättänyt 10.10.2023 §223 käynnistää asemakaavan laadinnan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työnte-
koon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomai-
set ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissul-
keva.

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
- ✓ Lapha / 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 25.10.2023.

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 1.11.2023 alkaen.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 31.1.-29.2024. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.2024 (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

Kolarin kunnan maankäyttötavoitteena on osoittaa alue kyläalueeksi (AT), joka varataan taajamatoimintoihin, pääasiassa tiiviiseen taajama-asumiseen, josta ei saa aiheutua ympäristön pilaantumista tai merkittävää häiriötä. Lisäksi alueelle saa sijoittaa matkailupalvelurakennuksia. Rakentamisessa tulisi vaalia perinteistä rakentamista ja rakennukset tulisi sijoittaa siten, että ne muodostavat pihapiirin.

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (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 4.6.1.

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee keskustoimintojen alueella (C).

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Ylläksen osayleiskaavan alueella, jossa alue on merkitty pääosin matkailun ohjelmalvelualueeksi (RM-O). Osa kiinteistön pohjoisreunasta on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C).

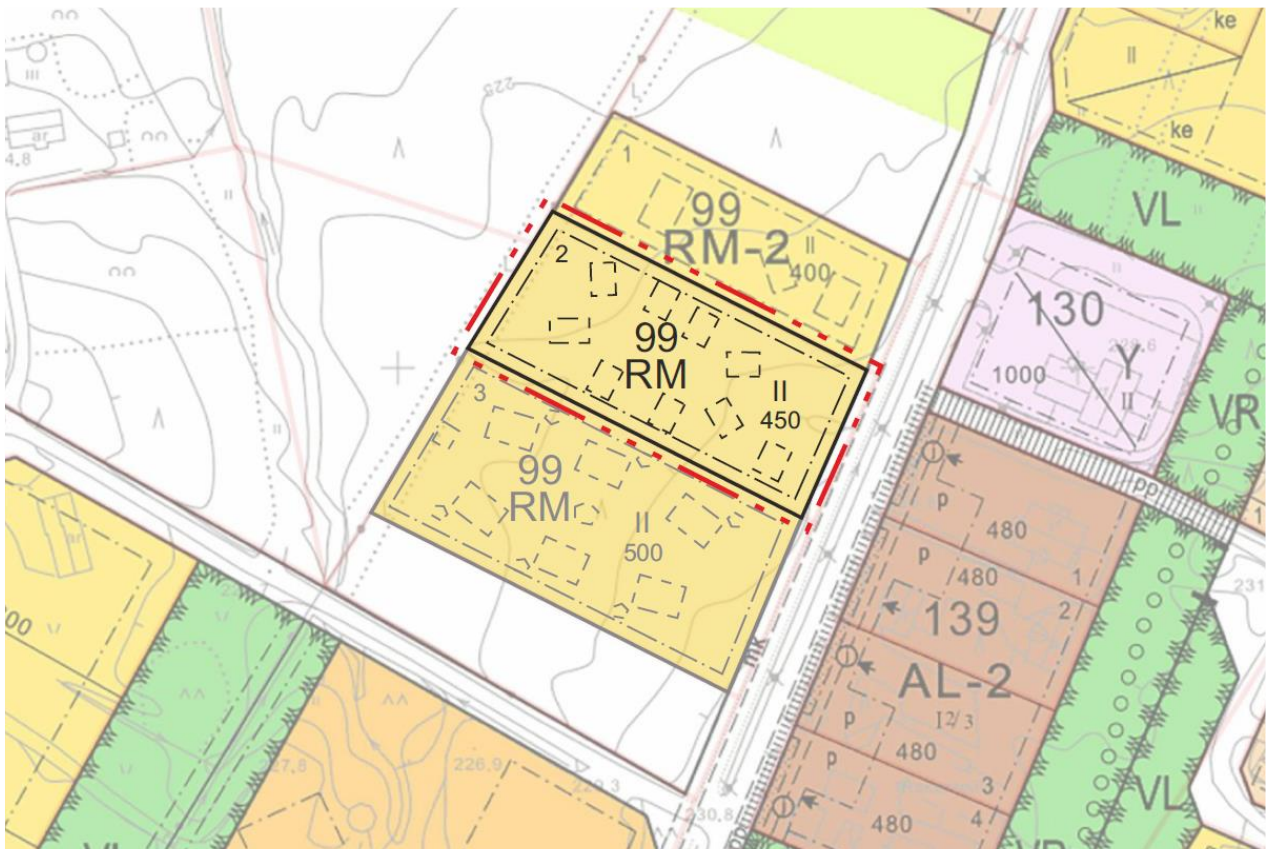
Vuonna 2021 on käynnistynyt Ylläksen osayleiskaavan uudistaminen, joka on edennyt valmisteluvaiheeseen syksyn 2021 aikana. Osayleiskaavaluonnoksessa alue on merkitty kyläalueeksi (AT).

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelualueen suhteellisen pienestä koosta johtuen ei tarvetta vaihtoehtoisten kaavaluonnosten laadinnalle ollut, vaan nykytilanne toimii nk. nollavaihtoehtona. Nykytilanne jatkuu mikäli kaavan mukaiseen toteuttamiseen ei markkina- tai taloudellisesta tilanteesta johtuen edetä. Kaavalla mahdollistetaan kiinteistön kehittäminen Ylläksen osayleiskaavan ja kehittämissuunnitelman mukaisesti. Toteutusta varten on kaava-alueelle laadittu yleissuunnitelma, jossa on tavoitteen mukainen rakennusoikeus sijoitettu kiinteistölle sen ominaisuudet huomioiden. Kiinteistönomistaja omistaa kaava-alueen pohjois- ja eteläpuoliset kiinteistöt, joissa hankkeeseen ryhtyvällä on pääasiassa ulkomaisille matkailijoille suunnattua matkailupalvelutoimintaa. Tällä kaavalaajennuksella yhdistetään kortteli 99 maankäytöllisesti yhdeksi toimivaksi kokonaisuudeksi (kuva alla).

Kaavaluonnoksessa on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM), jolla on rakennusoikeutta 450 k-m².



Kuva 9. Asemakaavaluonnos 14.12.2023.

4.5.2 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan liikenne- ja kunnallistekniseen verkostoon. Se toteuttaa Ylläksen alueen ylempitasoisten kaavojen tavoitteita tiivistävästä ja eheyttävästä yhdyskuntarakenteesta sijainniltaan erittäin vetovoimaisella alueella.

Rakennettu ympäristö ja maisema

Alueelle osoitetaan ympäristöön soveltuvaa lomarakentamista. Toiminnan voidaan katsoa soveltuvan alueelle, sillä koko Ylläksen alue / Äkäslompolon kylä on valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittävää matkailualueita.

Kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä on kuitenkin haluttu varmistaa kyläkuvan ja -maiseman kannalta laadukas ja olevan ympäristön huomioiva uudis- ja täydennysrakentaminen.



Kuva 10. Näkymä Sivulantieltä kaava-alueelle päin luoteeseen. Kaava-alue rajautuu oikealla sijaitsevan safarirakennuksen, pihatallin ja asuinpihapiirin sisältävään kiinteistöön. Kuva J.Lokio 2022.

Luonnonympäristö

Asemakaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, joten kaavalla ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia luontoon.

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.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueella on valmis tieverkosto ja tekninen huolto. Alueen liikennemääriin asemakaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta.

Talous

Alueen kehittäminen edistää Äkäslompolon kylän kehittymistä ja lisää kunnan elinvoimaa.

Terveys ja turvallisuus

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

Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet lähiympäristössä

Alueen rakentaminen ja toiminnot sopivat eri ikäisille väestöryhmille.

Sosiaaliset olot ja kulttuuri

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavalla ei osoiteta ympäristön häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

4.6.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Asemakaavamuutos
<p>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</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 sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.</p> <p>Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.</p> <p>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</p> <p>Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin.</p>	<p>Kaava mahdollistaa osaltaan Äkäslompolon kylän jatkokehittämisen ja elinvoimaisena säilymisen. Asemakaava tukee Yläläksen alueen nykyistä asemaa ja tavoitteita vetovoimaisena matkailukeskuksena. Alue on tiivistää nykyistä yhdyskuntarakennetta.</p> <p>Asemakaavassa on huomioitu radon sekä hulevesien hallinta sekä niiden edellyttämät vaatimukset.</p>

4.6.2 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

4.6.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

Laadittava asemakaava on työn alla olevan osayleiskaavan tavoitteiden mukainen (AT).



Kuva 11. Kaava-alueelle tuleva rakentaminen vaalii perinteistä rakentamistapaa. Majoitusrakennukset ovat suhteellisen pieniä (alle 40 k-m²), ne ovat harjakattoisia ja väriykseltään tummia. © B&B Adventures Oy 2023.

5. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA

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 3.3.2024


Jarmo Lokio
 arkkitehti YKS 122