



Kolarin kunta

**ÄKÄSLOMPOOLON ASEMA-
KAAVALAAJENNUS
KOSKIEN KIINTEISTÖÄ 273-
402-97-0 (SIVULANHAARA JA
KATUALUE KIINTEISTÖILLÄ
273-402-56-14, 273-402-25-
129 JA 273-893-10-1)**



Selostus – ehdotusvaihe 17.11.2024

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.....	14
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1	Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet	20
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.....	28
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	29
5.1	Toteuttaminen ja aloitus.....	29
5.2	Toteutuksen seuranta.....	29

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

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

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on kuulutettu 10.1.2024

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

17.1.-15.2.2024

Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) 18.9.-24.10.2024

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) __.__.2024

Kunnanhallitus __.__.2025, § __

Kunnanvaltuusto __.__.2025, § __

Asemakaavan selostus koskee 17.11.2024 päivättyä asemakaavaluonnosta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavalaajennuksen laadinnan kohteena on noin 1,2 hehtaarin alue Kolarin kunnan Äkäslompolon kylän alueella. Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti (merkitty keltaisella). © Kolarin kunta ja Karttatiimi Oy

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Äkäslompolon asemakaavalaajennus koskien kiinteistöä 273-402-97-0 (Sivulanhaara ja katualue kiinteistöillä 273-402-56-14, 273-402-25-129 ja 273-893-10-1)

Asemakaavalaajennuksen tavoitteena on mahdollistaa kiinteistön 273-402-97-0 alueelle asuinrakentamista seuraavasti: kolme tonttia, joista ensimmäisessä rakennusoikeutta 170 k-m² + 30 k-m², toisessa 155 k-m² + 65 k-m² autotalli ja kolmannessa 155 k-m² + 65 k-m² varasto. Yhteensä rakennusoikeutta osoitetaan 640 k-m². Lisäksi tavoitteena on osoittaa kiinteistölle 97:0 johtava katualue kiinteistöjen 273-402-56-14, 273-402-25-129 ja 273-893-10-1 kautta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kolarin kunnanhallitus on päättänyt 12.12.2023 §306 asemakaavan muutoksen suorittamisesta.

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 10.1.2024

OAS:n nähtävilläolo: 17.1. – 15.2.2024

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: 18.9.2024

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo: 18.9. – 17.11.2024

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: __.__.2024

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo: __.__. - __.__.2024

Asemakaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus __.__.2025, § __

Kunnanvaltuusto __.__.2025, § __

2.2 Asemakaava

Asemakaavalaajennuksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle asuinrakentamista. Lisäksi tavoitteena on osoittaa kiinteistölle 97:0 johtava katualue kiinteistöjen 273-402-56-14, 273-402-25-129 ja 273-893-10-1 kautta.

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

Asemakaavalaajennuksen laadinnan kohteena on noin 1,2 hehtaarin alue Äkäslompolon kylän alueella. Suunnittelualueita rajaa pohjoisessa asuinpihapiirejä, idässä asuinpihapiiri sekä metsäalue, etelässä maanlajitusalue ja lännessä metsäkaistale, jonka toisella puolella kulkee Sivulantie. Suunnittelualue on luonnontilaista kuivaa mäntyvaltaista kangasmetsää olevaa tiealuetta lukuun ottamatta (Sivulanhaara).



Kuva 2. Näkymä Sivulanhaaran ja Sivulantien risteyksestä kohti suunnittelualueita.



*Kuva 3. Näkymä Sivulanhaaran ja Sivulantien risteyksestä kohti Sivulantietä. Taus-
talla Yllästunturi.*



Kuva 4. Suunnittelualue on pääosin luonnontilaista kuivaa kangasmetsää.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin mäntyvaltaista kuivaa kangasmetsää. Maasto laskee pohjoisesta etelään. Eteläpäässä metsä muuttuu tiheämmäksi sekapuumetsäksi.

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



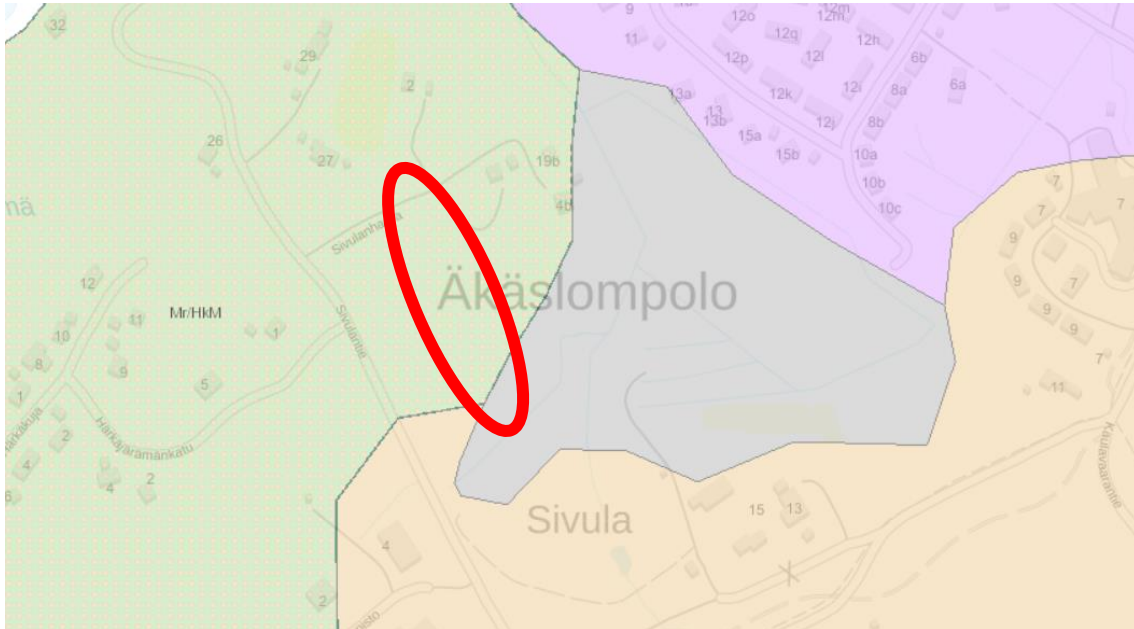
Kuva 5. Suunnittelualueen eteläosaa.



Kuva 6. Suunnittelualueen maasto nousee pohjoista kohti (kuvassa oikealla).

Maaperä

Geologisen tutkimuskeskuksen Maankamara-karttapalvelun mukaan suunnittelualueen maaperä on hiekkamoreenia/hiekkaa (osoitettu vihreällä) ja saraturvetta (osoitettu harmaalla).



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



Kuva 8. Varjostettu maastomalli. Suunnittelualue merkitty punaisella. GTK, Esri Finland 6/2024.

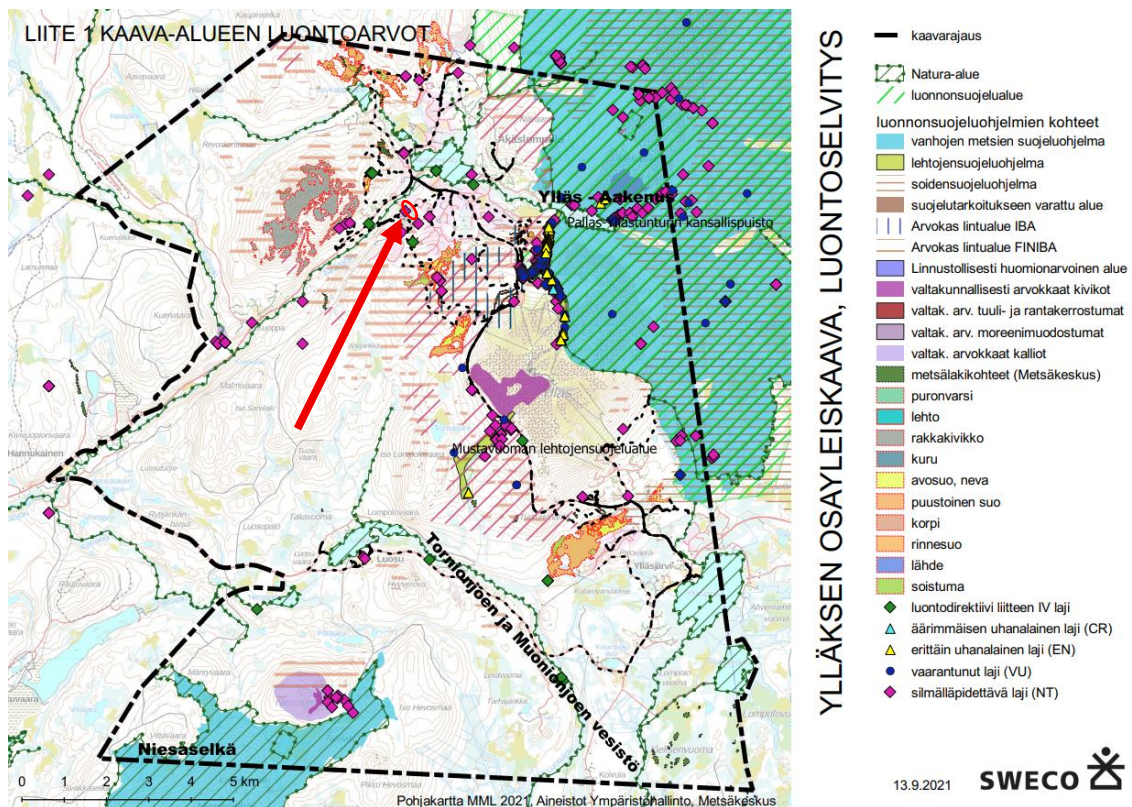
Maisema

Suunnittelualue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaassa Äkäslompolon kylässä. Maisemia hallitsevat kylää ympäröivät tunturit ja vaarat. Suunnittelualue itsessään on maltillinen maastonmuodoiltaan ja alueella on tiheä puusto.

Uhanlaiset kasvit

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

Ylläksen osayleiskaavan uudistamisen yhteydessä laaditun luontoselvityksen (Sweco, 8.9.2021, päivitetty 18.4.2023) myötä Sivulanhaaran eteläpuolelta on havaittu ahokissankäpälää, joka määritelty silmälläpidettäväksi lajiksi. Esiintymä on tunnistettu osayleiskaavaehdotuksessa luontoarvojen kannalta huomioitavana kohteena. Esiintymää ei löydy Laji.fi -tietokannasta.



Kuva 9. Ote Ylläksen osayleiskaavan uudistamisen yhteydessä teetetystä luontoselvityksestä. © Sweco, 8.9.2021, päivitetty 18.4.2023

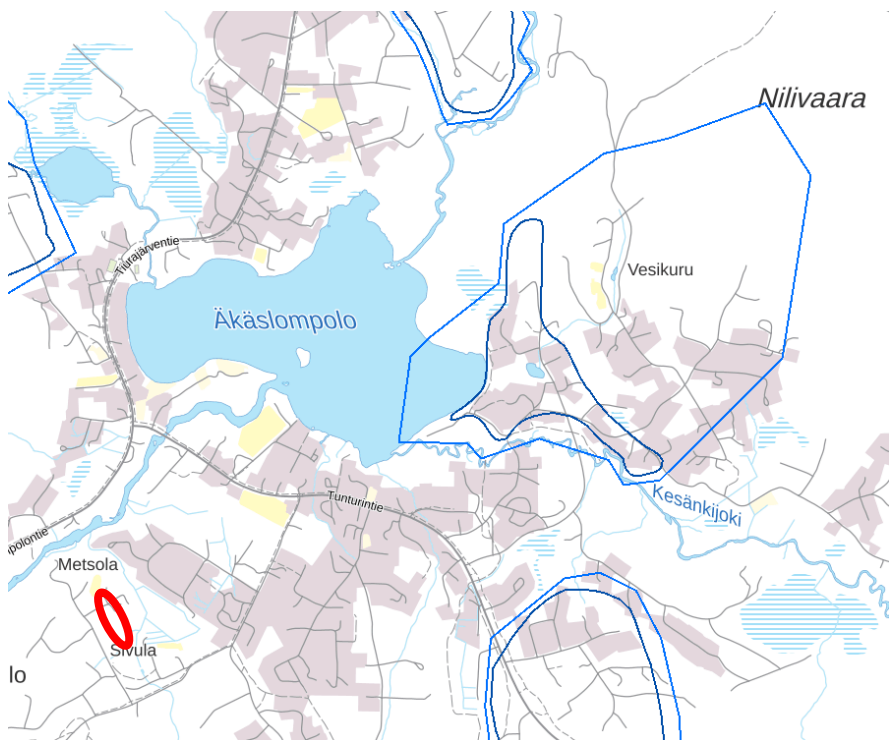


Kuva 10. Ote Ylläksen osayleiskaavaehdotuksesta. Silmälläpidettävän lajin esiintymä merkitty vaaleanpunaisella.

Pinta- ja pohjavedet

Kaavamuutosalue ei sijaitse vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (lähde: GTK:n Maankamara -karttapalvelu). Lähin vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, Äkäslompola (12273104), sijaitsee noin 1,3 km päässä kaava-alueesta koilliseen.

Noin 250 metrin päähän suunnittelualueesta sijoittuu Äkäsjoki.



Kuva 11. Pohjavesialueiden suhde suunnittelualueeseen (merkitty punaisella). GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 6/2024.

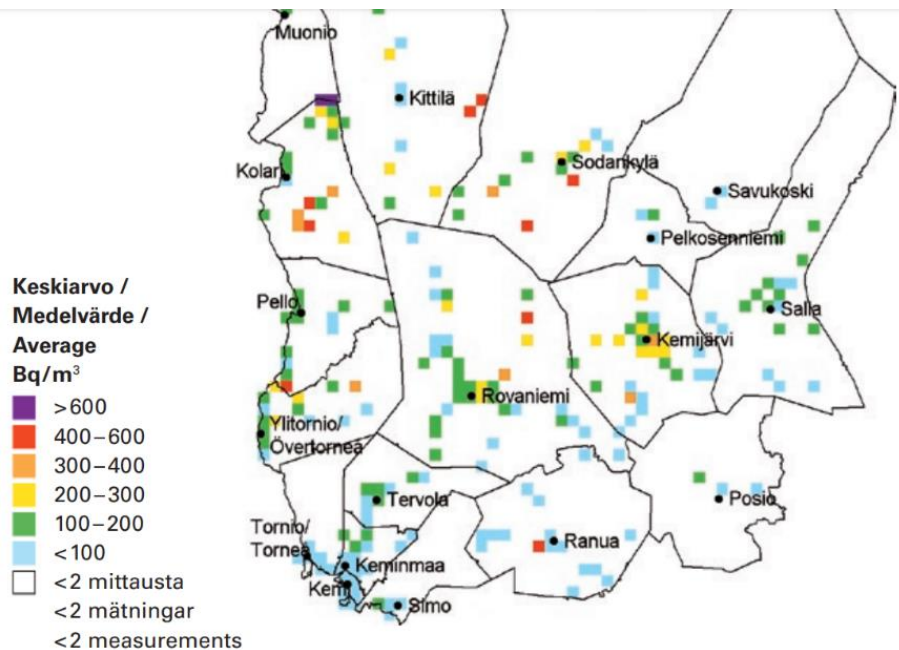
Tulvavaara

Kaavamuutosalue ei sijoitu tulvavaara-alueelle.

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)).

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 12. 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 vakituista että loma-asutusta pohjois- ja itäpuolella.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue tukeutuu Äkäslompolon sekä Ylläsjärven kylän palveluihin.

Rakennuskanta

Suunnittelualueelle ei sijoitu nykyisellään rakentamista. Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen sijoittuu jonkun verran olevaa, pääosin 2000-luvulla rakentunutta rakennuskantaa. Suunnittelualue lähiympäristöineen on peitteistä mäntymetsää, jonka suojaisaan siimekseen on kaavoitettavan alueen ulkopuoliset viisi asuinpihapiiriä sijoittunut. Alueella olevat rakennukset eivät muodosta tiivistä kylämäistä taajamakuvaa vaan ovat sijoittuneet luonnon ja maastonmuotojen mukaisesti metsään. Kolmen pohjoisen asuinpihapiirin keskelle jää pieni aukea jota pihapiirit reunustavat.



Kuva 13. Ortokuva suunnittelualueen lähiympäristöstä.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Asemakaava-alueelle ei sijoitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Kiinteät muinaisjäännökset

Suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuri-perintökohteita, joilla olisi vaikutuksia kaavamuutokseen. Alueella on tehty Tornion-laakson museon toimesta tarkastuskäynti 28.5.2024.

Liikenne

Kaava-alue rajautuu Sivulantiehen, josta se yhtyy noin 1,5 km päässä Tunturintiehen, joka on toinen alueen pääväylistä. Kaava-alueen läpi kulkee oleva tie, Sivulanhaara.

Tekninen huolto

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

Virkistyskäyttö

Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä kulkee polkuja, jotka eivät ole virallisia virkistysreittejä. Alue kuitenkin sijoittuu laajan ulkoilureittiverkoston läheisyyteen.

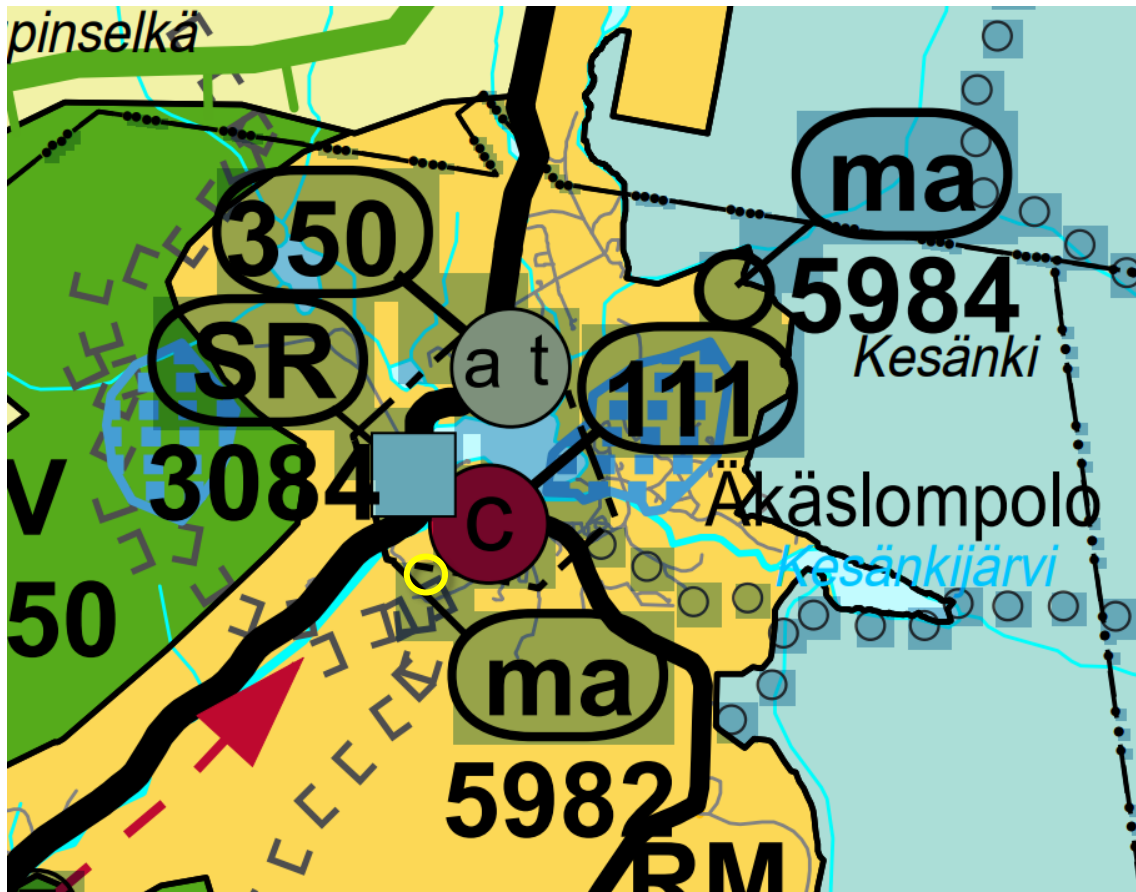
3.1.4 Maanomistus

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 asemakaavalaajennuksen 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, lomakytliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja.

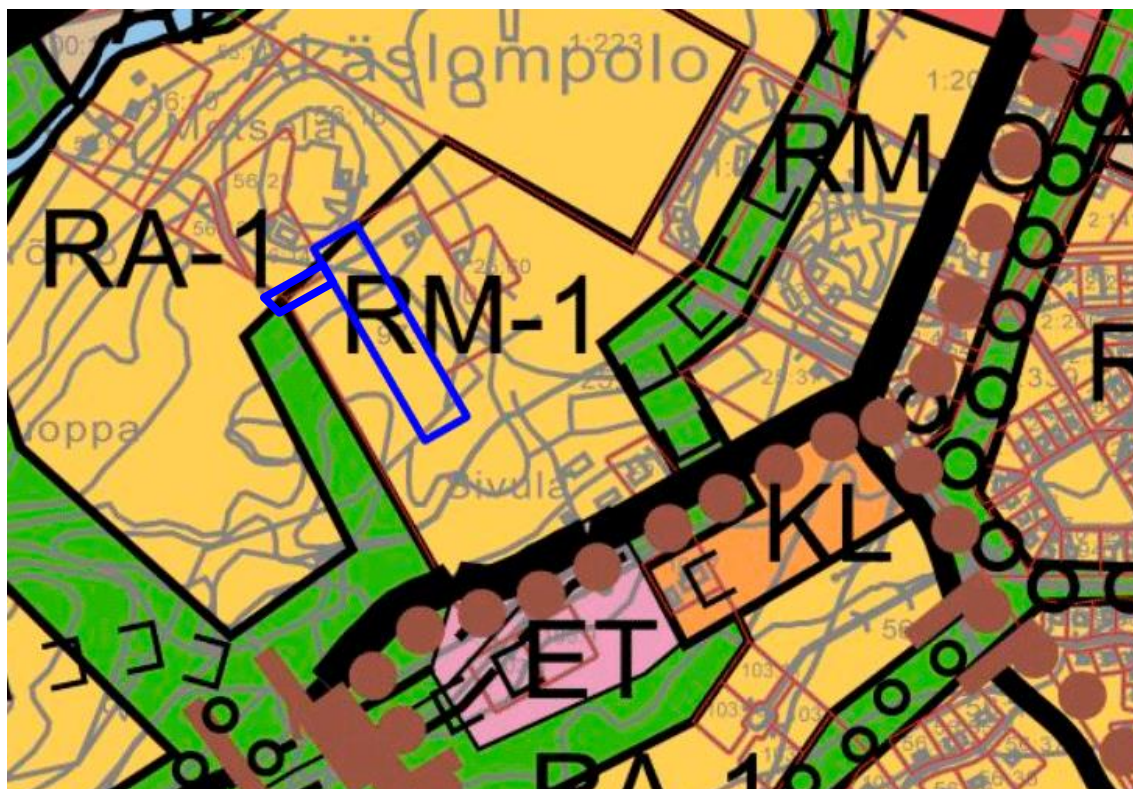
Merkintä:	RM 1406	Kunta: KOLARI, KITILÄ, MUONIO
Päiväys:	20.3.2009	
Alueen nimi:	YLLÄKSEN MATKAILUKESKUS	
Sijainti ja kuvaus:	<p>Ylläs on Kolarin ja osittain Kittilän ja Muonion kunnissa sijaitseva matkailualue. Matkailukeskuksen ytimen muodostavat Ylläsjärven ja Äkäslompolon kylät palveluineen. Ylläksen 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. yöpymisvuorokautteen.</p>	
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.	

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 risteyksen 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 rakennustyyliliä ja rakennusmateriaaleja on käytetty uudemmissa rakennuksissa.	
Varausperuste:	Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.	
Kehittämisperiaate:	Kylän kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat piirteet huomioidaan. Uudisrakentamisessa otetaan huomioon kylärakenne. Näkyviä järvelle säilytetään.	

Kuva 13. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen sijainti osoitettu keltaisella.

3.2.2 Yleiskaava

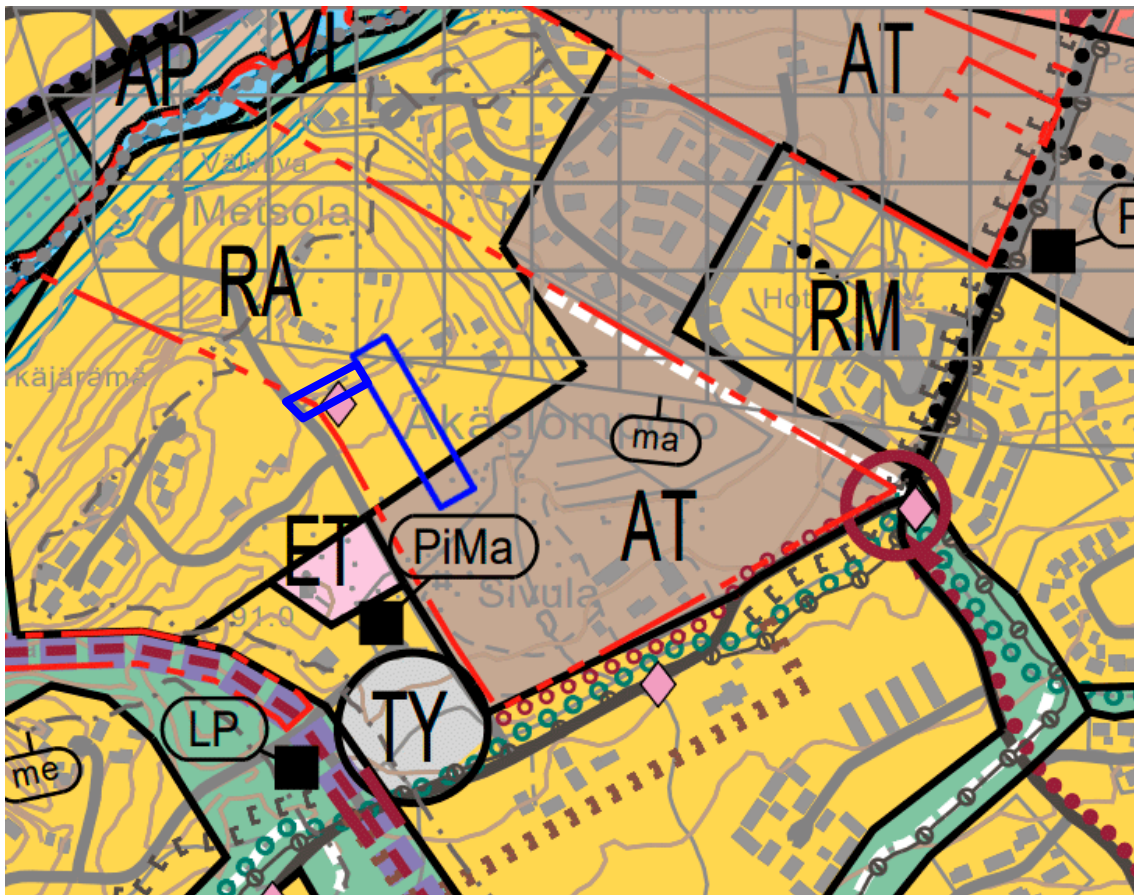
Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Ylläksen osayleiskaavan alueella, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 28.2.2008 ja josta tehdyt valitukset on korkein hallinto-oikeus hylännyt (T1081) ja kaava on saanut lainvoiman 14.4.2011. Osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty pääosin hotelli- ja matkailupalvelujen alueeksi (RM-1).



RM-1	HOTELLI- JA MATKAILUPALVELUJEN ALUE.
MÄÄRÄYS	- Alue tulee asemakaavoittaa. Aluetehokkuuden tulee olla välillä 0,05...0,2. - Alueelle saa rakentaa enintään 2-3-kerroksisia rakennuksia siten, että enintään 30%:lla alueesta sallitaan 3-kerroksista rakentamista mikäli maastonmuodot sen sallivat.
RA-1	LOMA-ASUNTOALUE. Tiiviin lomarakentamisen alue.
MÄÄRÄYS	- Alue tulee asemakaavoittaa. Aluetehokkuuden tulee olla välillä 0,03...0,05.

Kuva 14. Ote Ylläksen osayleiskaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelun alueen raja-alue sinisellä.

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

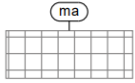


RA	Loma-asuntoalue. Alue varataan loma-asumisen alueeksi. Alueen suunnittelussa on huomioitava rakennusten ja rakennelmien sovittaminen maisemaan, luonnonympäristön laadun säilyminen ja vesihuollon järjestäminen. Alueella on sallittu ympärivuotinen asuminen, mikäli se soveltuu alueen muuhun maankäyttöön.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

AT

Kyläalue.

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



Paikallisesti arvokas taajama-alueen kyläkokonaisuus.

Omaleimaisen kyläkuvan ja kulttuuriympäristön sekä näkymien säilyttäminen järville ja tunturiin on tärkeää täydennysrakentamisen suunnittelussa. Uudisrakennusten ja oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten on sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliiltään ja materiaaleiltaan sopeuduttava olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Alueen ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää.



Luontoarvojen kannalta huomioitava kohde.

Luonnonsuojeluasetuksen mukaisen uhanalaisen tai silmälläpidettävän lajin elinympäristö, joiden säilyminen on turvattava.

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

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.



Kuva 16. Suunnittelalueen (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.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet

Asemakaavalaajennuksen tavoitteena on mahdollistaa kiinteistön 273-402-97-0 alueelle asuinrakentamista seuraavasti: kolme tonttia, joista ensimmäisessä rakennusoikeutta 170 k-m² + 30 k-m², toisessa 155 k-m² + 65 k-m² autotalli ja kolmannessa 155 k-m² + 65 k-m² varasto. Yhteensä rakennusoikeutta osoitetaan 640 k-m². Lisäksi tavoitteena on osoittaa kiinteistölle 97:0 johtava katualue kiinteistöjen 273-402-56-14, 273-402-25-129 ja 273-893-10-1 kautta.



Kuva 17. Kaavalaajennusalueesta laadittu maankäyttöluonnos, josta rakennusoikeutta on hieman korotettu kaavakarttaluonnokseen. © Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy / 4.1.2024

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on päättänyt 12.12.2023 §306 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 10.1.2024.

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 17.1.-15.2.2024. Lausuntoja saatiin yhteensä 3 kpl ja mielipiteitä 3 kpl, joille on annettu vastineet (liite 4).

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 18.9.-24.10.2024. 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. Lausuntoja saatiin yhteensä 3 kpl.

Koska kaavamuutoksella ei ole maakunnallista tai valtakunnallista vaikutavuutta, 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 voimassa olevan ja tulevan yleiskaavan 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
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriössä 23.6.2010 vahvistettu Tun-turi-Lapin maakuntakaava, jossa suunnittelualue on merkitty matkailupalvelujen alueeksi (RM).

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Asemakaavan suunnittelualueella on voimassa Ylläksen osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 14.4.2011. Osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty pääosin hotelli- ja matkailupalveluiden alueeksi (RM-1).

Vuonna 2021 on käynnistynyt Ylläksen osayleiskaavan uudistaminen, joka on edennyt ehdotusvaiheeseen syksyn 2023 aikana. Osayleiskaavaehdotuksessa kaava-muutosalue on merkitty osittain loma-asuntalueeksi (RA) ja osittain kyläalueeksi (AT).

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavaluonnos pohjautuu aiemmin laadittuun maankäyttöluonnokseen. Nykytilanne toimii nk. nollavaihtoehtona. Nykytilanne jatkuu mikäli kaavan mukaiseen toteuttamiseen ei markkina- tai taloudellisesta tilanteesta johtuen edetä.

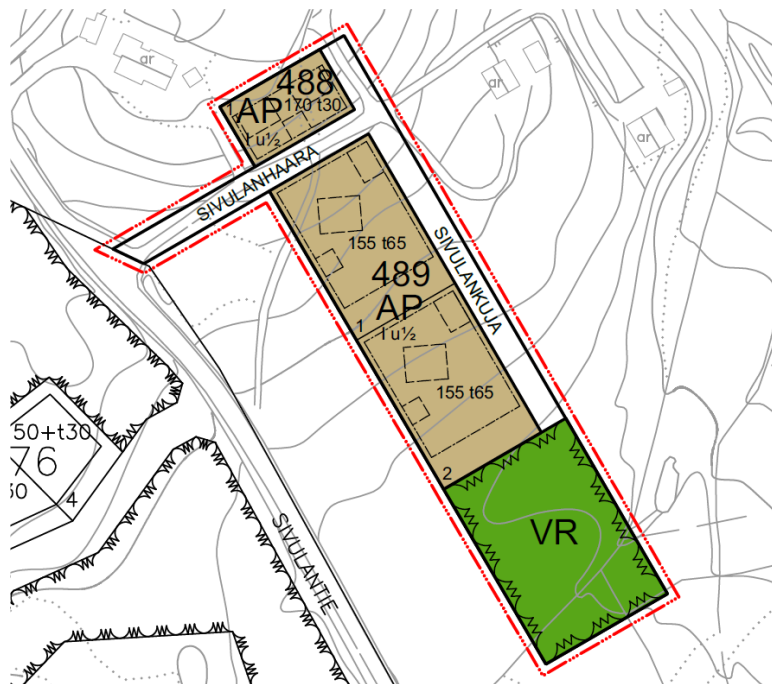
Kaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu kolme asuinpientalojen tonttia (AP). Ylimmälle korttelin 488 tontille on osoitettu ohjeelliset rakennusalat kahdelle asuintalolle (yht. 160 k-m²) sekä yhdelle talousrakennukselle (30 k-m²). Alemmille korttelin 489 tonteille on kummallekin osoitettu ohjeelliset rakennusalat asuinrakennukselle (150 k-m²) sekä kahdelle talousrakennukselle (yht. 50 k-m²). Tontteja kiertävät rakennusalat jättävät varaa pihoille mm. puiden säilyttämiseen sekä hulevesien viivyttämiseen. Kunkin tontin kerroskorkeudeksi on määritetty I u^{1/2}.

Kaava-alueella nykyisellään kulkevat tieyhteydet on osoitettu katualueeksi. Lisäksi kaava-alueen itäreunaan on osoitettu katualue (Sivulankuja), josta muodostuu yhteys myös eteläisimmälle asuintontille.

Alueen eteläosa on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR).

Kaavamääräyksissä on huomioitu mm. rakennusten sopeutuminen ympäristöön sekä hulevedet ja radonkaasu.

Kuva 18. Asemakaavaluonnos (3.7.2024).



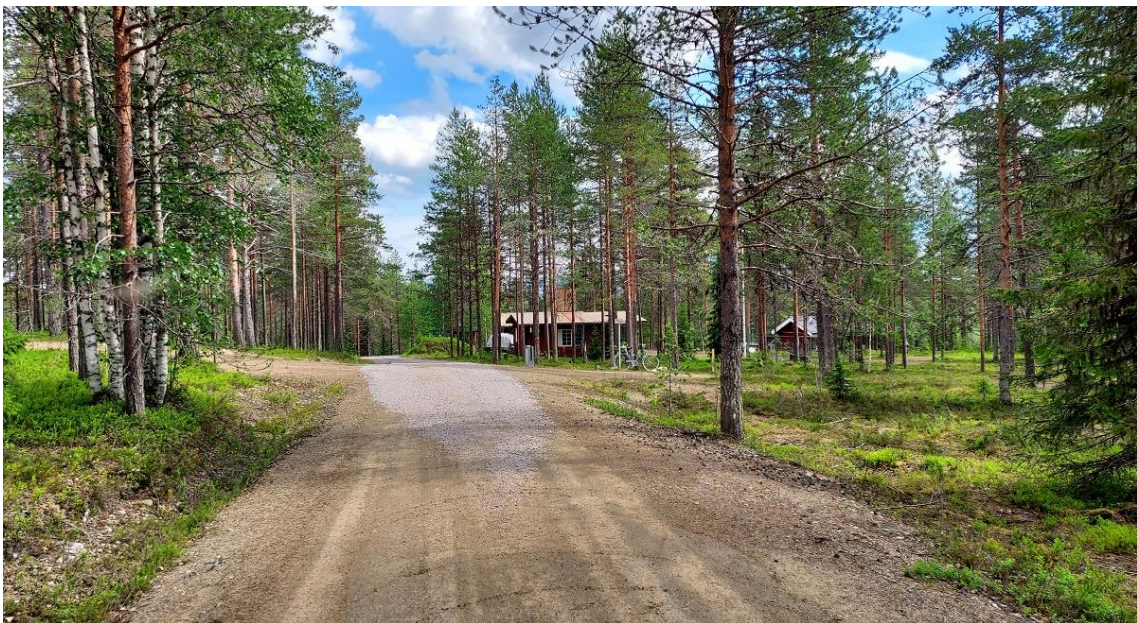
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

Kaavan toteutuminen tiivistää yhdyskuntarakennetta. Alue sijoittuu olevan kunnallistekniikan piiriin.

Rakennettu ympäristö

Kaavoitettava alue on luontainen jatke jo olevalle rakentamiselle.



Kuva 19. Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen sijoittuu olevaa rakentamista.

Maisema, kulttuuriympäristö, kyläkuva ja kaukomaisema

Suunnittelualueen koilliskulma sijoittuu osayleiskaavaehdotuksessa paikallisesti arvokkaaksi taajama-alueen kyläkokonaisuudeksi osoitetulle alueelle. Kaava-alue sijoittuu nykyisellään metsäiseen maisemaan ja sen läheisyydessä oleva rakentaminen on harvaa. Kaavamääräyksissä huomioidaan maisemaan vaikuttavat asiat (rakennusten ulkoasu sekä maisemointi).

Kaava-alueen tulevat ja kaava-alueen koillispuolella olevat kaksi pihapiiriä muodostavat metsikköön sijoittuvaa rakentamista, joiden osalta kaava-alueelle voidaan sallia kattomuodon osalta modernimpaa vaihtoehtoa (murrettu harjakatto) ilman kyläkuvan perinteisen ilmeen vähäistä suurempaa heikkenemistä.

Ympäristö

Pääosin asemakaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Sivulanhaaran eteläpuolelle sijoittuu ahokissankäpälän esiintymä, johon kaavan toteutumisella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta, sillä katualueeksi osoitettavalla Sivulanhaaralla kulkee jo nykyisellään tieyhteys.

Asemakaava-alueelle ei sijoitu pinta- eikä pohjavesialueita.

Tulvavaara

Asemakaava-alue ei sijoitu tulvariskialueelle.

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.

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

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>Kaavamuutosalueella on huomioitu hulevesiasiat ja radonkaasu.</p>

<p>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</p> <p>Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.</p> <p>Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.</p>	<p>Kaavassa huomioidaan rakentamisen sopeutuminen luonnonympäristöön ja maisemaan. Lisäksi kaavassa otetaan huomioon silmälläpidettävän lajin esiintymisalue.</p> <p>Osa kaava-alueesta osoitetaan virkistyskäyttöön.</p>
--	---

4.5.4 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaava sijaitsee voimassa olevan Tunturi-Lapin maakuntakaavan mukaisella matkailupalvelujen alueella, jonne on kaavan määräysten mukaisesti huomioitu mahdollisen henkilökunnan asuinmahdollisuudet.

4.5.5 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaava poikkeaa nykyisen yleiskaavan mukaisesta aluemääräyksestä (RM-1, Hotelli- ja matkailupalvelujen alue). Tulevassa yleiskaavassa kaavoitettava alue on osoitettu pääasiassa loma-asuntoalueeksi ja kaakkoisosastaan kyläalueeksi (AT). Kaavoitettava alue on kokonaan osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi, koska Metsolan tämä osa-alue osaltaan tiivistää jo olevaa asuinkäyttöä alueella ja on siihen soveltuvampaa kuin esim. hotelli- ja matkailupalvelut.

4.6 Nimistö

Asemakaavalla muodostetaan uutta katuverkostoa ja katuja on nimetty seuraavasti: Sivulanhaara ja Sivulankuja.

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 17.11.2024



Jarmo Lokio
arkkitehti YKS 122