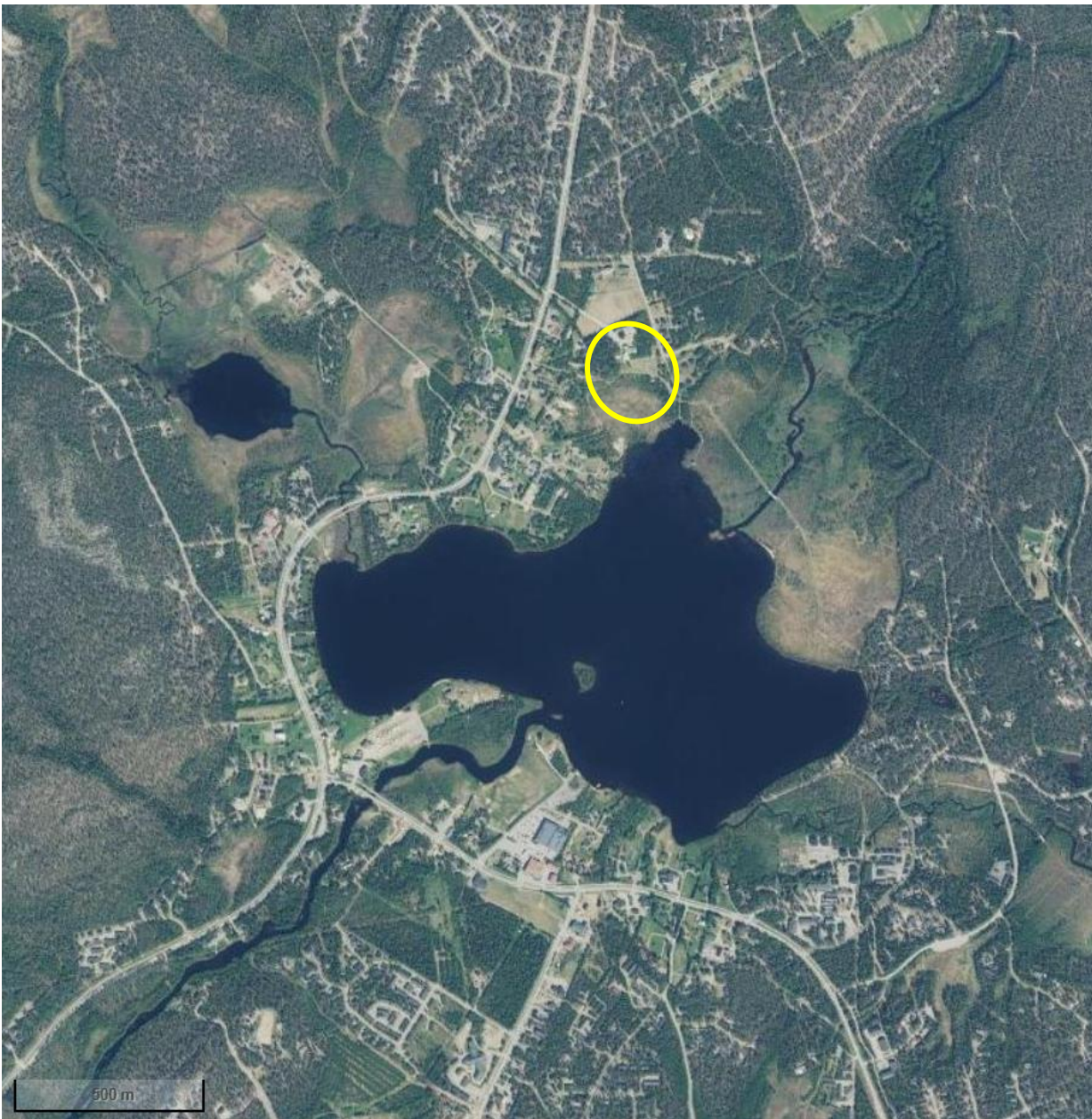




KOLARIN KUNTA, 2. KUNNANOSA

Äkäslompolon asemakaavan laajennus koskien kiinteistöjä 273-402-41-5, 273-402-41-42 (Liiterintien alue), 273-402-41-109, 273-402-22-14 ja 273-402-22-103.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.11.2022



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. © Maanmittauslaitos

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

2. Miksi kaavoitukseen on ryhdytty?

Kunnanhallitus on 11.1.2022 § 2 päättänyt käynnistää yksityisen maanomistajan aloitteesta Äkäslompolon asemakaavan laajennuksen osalle kiinteistöä 273-402-41-5. Alueelle esitetään rakennusoikeuden kohottamista maksimissaan 1200 k-m² tontin pohjoisosassa olevalle 8681 m²:n kokoiselle tontin osalle. Hakijan tarkoituksena on mahdollistaa lisärakentaminen alueelle loma-asumisen ja vakituisen asumisen käyttöön. Rakennusoikeuden määrä tarkentuu kaavoitustyön edetessä. Kiinteistölle 273-402-41-109 on tavoitteena osoittaa lomarakennuspaikka (kaksikerroksinen, enintään kaksiasuntoinen, lisärakennusoikeutta 100 k- m² nykyisen lisäksi) ja Kolarin kunnan tavoitteena on muuttaa Liiterintie katualueeksi. Lisäksi kiinteistöllä 273-402-22-14 sijaitsevan korttelin 82 tontille siirretään 70 k-m² rakennusoikeutta kiinteistöllä 273-403-22-103 sijaitsevasta korttelin 83 tontista 3.

3. Suunnittelualue

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on 5,809 ha:n alue Kolarin kunnan Äkäslompolon alueella. Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.



*Kuva 2. Ote Maanmittauslaitoksen karttapalvelusta ja suunnittelualueen rajausta sineellä.
© Kolarin kunta / Karttapalvelu 2021.*



4. Suunnittelun lähtökohdat

4.1 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.



Keskuskylä

Merkinällä osoitetaan alueita, joilla pyritään säilyttämään tai joille suunnitellaan maaseudun peruspalveluita ja joita voidaan pitää sopivina rakentamisalueina.

Alueella tulee säilyttää ja kehittää monipuolisesti maaseudun elinkeinoja, palveluja, asutusta ja kulttuuriympäristöä.



Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue

Merkinällä osoitetaan matkailun ja virkistyksen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

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



Eryteisesti poronhoitoa varten tarkoitettun alueen raja

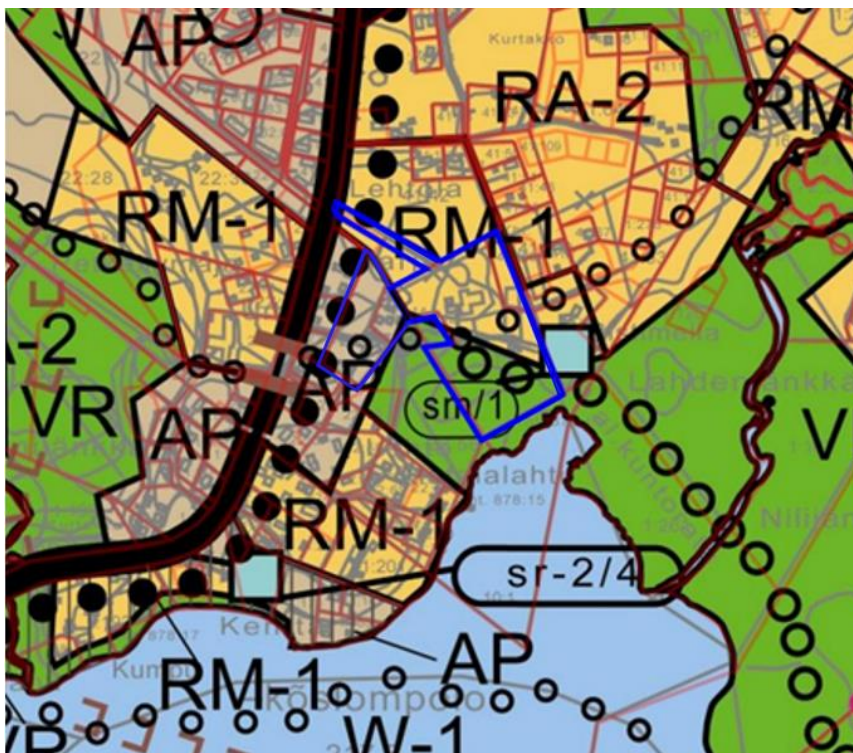
Rajan pohjoispuoleisella alueella olevaa valtion maata ei saa käyttää sillä tavoin, että siitä aiheutuu huomattavaa haittaa poronhoidolle. Valtion maan luovuttaminen tai vuokraaminen saa tapahtua vain sillä ehdolla, että maanomistajalla tai vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta porojen aiheuttamasta vahingosta. (Poronhoitolain 2.2 §:n mukaan)

Kuva 3. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualue sijaitsee Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeällä alueella (ma 5982, Äkäslompolon kylä), jota koskevan kehittämisperiaatteen mukaan Kylän kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat piirteet huomioidaan. Uudisrakentamisessa otetaan huomioon kylärakenne.

Merkintä:	at 350	Kunta: KOLARI
Päiväys:	21.12.2007	
Alueen nimi:	ÄKÄSLOMPOLO	
Sijainti ja kuvaus:	Kylä on Ylläksen matkailukeskuksen ydinaluetta. Äkäslompolon perinteinen kyläympäristö on viime vuosina muuttunut matkailupalveluiden ja loma-asuntojen rakentamisen myötä. Maisemassa erottuvat kuitenkin edelleen selvästi kylän piirteet; järveä kohti suuntautuneet rantapellot ja -niityt sekä perinteinen rakennuskanta. Järvi on tärkeä osa kylän rakennetta ja kyläkuvaa ja sen kautta avautuu näkymiä myös etäämmälle, järveä ympäröiville tunturiselänteille. Vuonna 2005 kylässä asui yli 320 asukasta.	
Varausperuste:	Kunnanosan keskus	
Kehittämisperiaate:	Varaudutaan matkailukeskuksen ja mahdollisen kaivoksen henkilökunnan sekä etätöitä tekevien asuntojen ja palveluiden sijoittamiseen. Otetaan huomioon sijainti matkailun vetovoima-alueella.	

4.2 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 hotelli- ja matkailupalvelujen alueeseen (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.

○ ○ ○ ○ OHJEELLINEN ULKOILUN PÄÄREITTI.

○ ○ ○ ○ OHJEELLINEN ULKOILUREITTI.



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 ohjelmopalvelutukikohtia 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 maisematyölupaa.

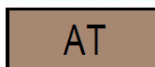
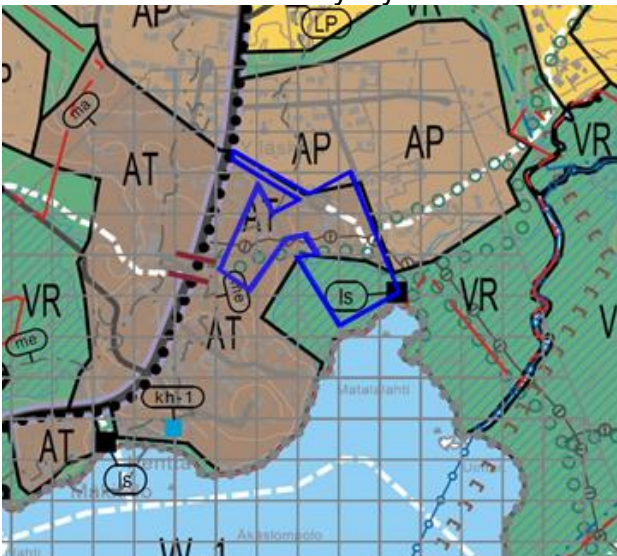
OHJE: Rakentaminen tulisi toteuttaa pienimuotoisena siten, että se sopeutuu maisemaan ja maastonmuotoihin.

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.

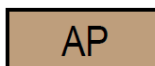
Kuva 4. Ote Ylläksen osayleiskaavasta merkintöineen ja määräyksineen.

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



Kyläalue.

Alue varataan taajamatoimintoihin, pääasiassa tiiviiseen taajama-asumiseen ja sitä palvelevien liike-, palvelu- ja työtilavalttaisten 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.



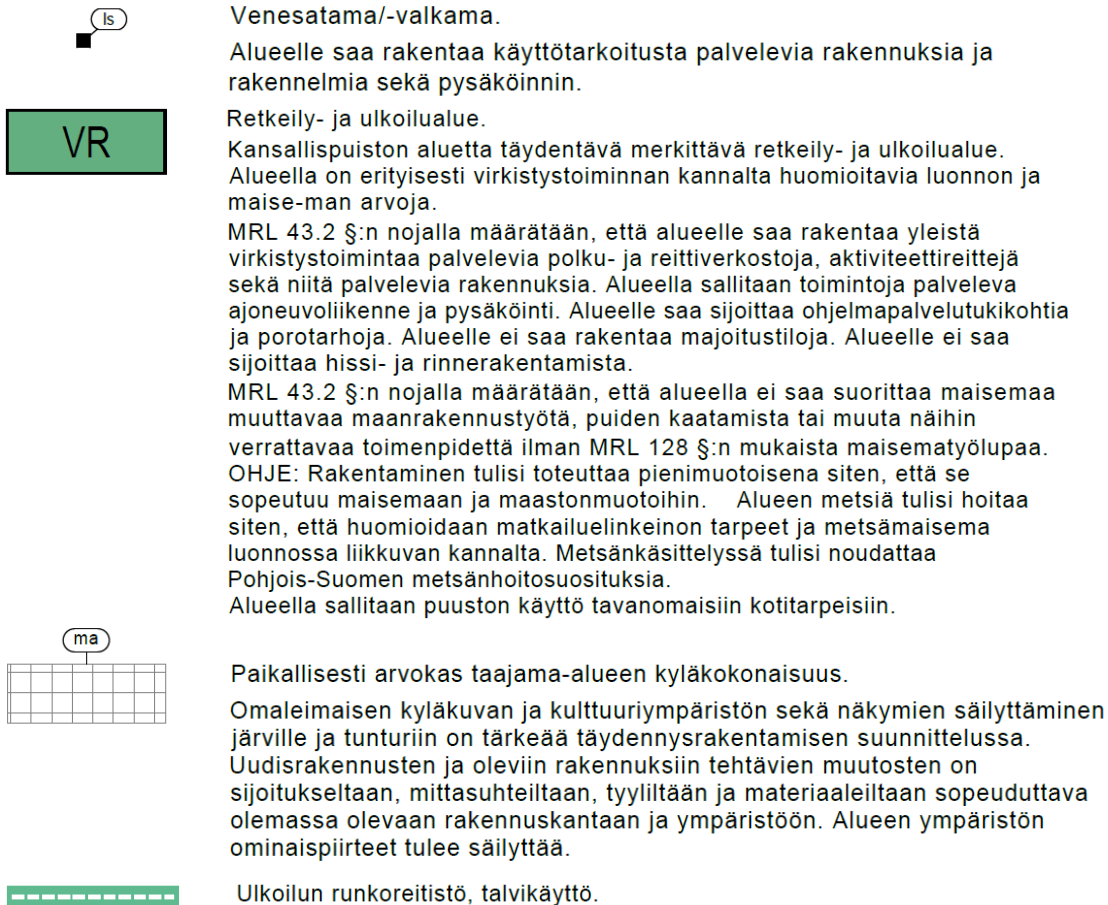
Pientalovaltainen asuntoalue.

Alue varataan pääasiassa asuinrakentamista varten. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä lähipalveluita sekä pienimuotoisia liike-, palvelu- ja työtiloja. Toiminnasta ei saa aiheutua ympäristöön merkittävää melua, tärinää, ilman tai veden pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Alueen suunnittelussa on huomioitava uusien rakennusten sopivuus ympäristöönsä. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.



Tulva-alueen raja.

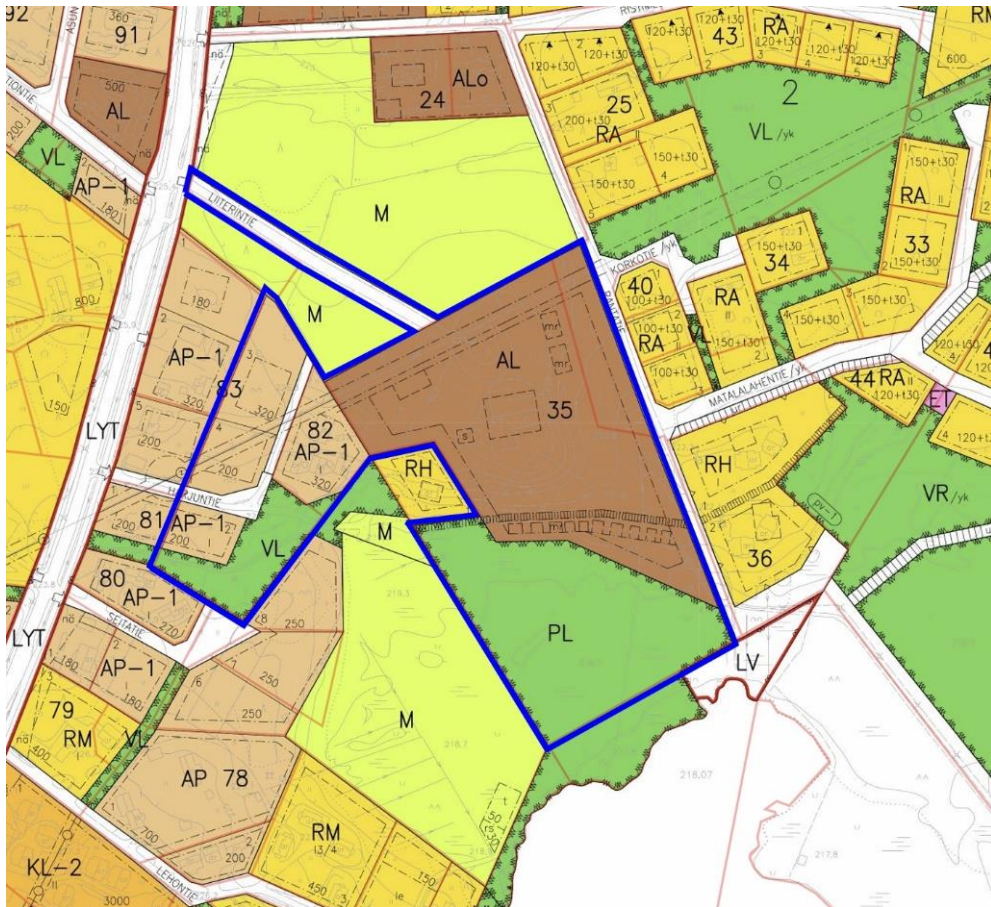
Maankäytössä on huomioitava merkinnällä osoitettu kerran 100 vuodessa toistuva tulva-alue.



Kuva 5. Ote Ylläksen osayleiskaavan uudistamislunnoksesta merkintöineen ja määräyksineen.

4.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 2.5.1979 hyväksytty ranta-asemakaava. Suunnittelualue on merkitty matkailua palvelevien liikkeiden korttelialueeksi (AL) ja yhteiskäyttöön tarkoitetuksi vapaa-alueeksi, johon saa rakentaa tarpeelliset pääsytiät, polut, urheilu- ja leikkipaikat sekä teknisen huollon laitteet (PL). Lisäksi alueelle saa rakentaa enintään kaksi huoneistoa käsittävän asuinrakennuksen kiinteistönhoidolle tarvittavaa henkilökuntaa varten. Kaavamuutosalueella kulkee Liiterintie-katualue ja pohjoisosastaan sekä osin länsiosastaan kaavamuutosalue rajautuu maa- ja metsätalousalueeseen (M). Länsireunassa kaavamuutosalue rajautuu loma-asuntojen korttelialueeseen (RH) ja länsireunastaan asuinpientalojen ja majoitusrakennusten korttelialueeseen (AP-1).



Kuva 6. Ote ajantasa-asetmakaavasta.

4.4. Maanomistus

Kaavoitettava alue on kokonaisuudessaan yksityisomistuksessa. Kolarin kunta tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaisen maankäytösopimuksen. Kaavamuutokseen sovelletaan Kolarin kunnanvaltuuston päätöstä 25.06.2008 § 23 Sopimusehdot asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen suorittamisesta vaadittavista korvauksista.

5. Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavalaajennuksen laadinnan tavoitteena on nostaa alueen rakennusoikeuden määrää joka mahdollistaisi alueelle maksimissaan 1200 k-m² lisärakentamista vapaa-ajan ja vakituiseen asumiskäyttöön. Samalla tarkistetaan kiinteistön muu maankäyttö ajan tasalle. Kiinteistölle 273-402-41-109 on tavoitteena osoittaa lomarakennuspaikka kaksikerroksiselle, enintään kaksiasuntoiselle rakennukselle ja lisärakennusoikeutta 100 k- m², jolloin kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuisi 200 k- m²+ 20 k- m² autotalli/varastorakennukselle. Liiterintie-katualue on tarkoitus muuttaa kunnan katualueeksi.

6. Selvitettävät asiat

Kaavamuutos ei lähtökohtaisesti edellytä MRL 9 §:n mukaisia erillisselvityksiä, elleivät viranomaiset niitä tule erikseen vaatimaan. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen alueella selvitetään.

7. Laadittavat vaihtoehdot

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan tarpeelliset vaihtoehtoiset maankäytön mallit ja suoritetaan niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arviointi.

8. Arvioitavat vaikutukset

Kaavoituksen yhteydessä selvitetään ja arvioidaan kaavan toteutumisesta aiheutuvia seuraavanlaisia vaikutuksia.

- ✓ Ympäristövaikutukset (vaikutukset luonnonympäristöön; kasvillisuuteen sekä pinta- ja pohjavesiin)
- ✓ Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön, kyläkuvaan ja kaukomaisemaan
- ✓ Liikenteelliset vaikutukset
- ✓ Sosiaaliset vaikutukset

9. Osalliset

Selvityksen perusteella osallisia ovat:

Maanomistaja, vuokraoikeuden haltija ja asukkaat:

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

Yhdyskuntatekniikka

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

Kunnan hallintokunnat:

- ✓ tekninen lautakunta
- ✓ rakennuslautakunta
- ✓ sosiaali- ja terveyslautakunta

Viranomaiset:

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

Yhteisöt ja muut osalliset

- ✓ Muonion paliskunta



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

10. Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

- ✓ Kaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitetaan kunnan virallisten kuulutusten ilmoitustaululla, Luoteis-Lappi lehden "Kunta tiedottaa" -palstalla ja Kolarin kunnan www-sivuilla www.kolari.fi. Varataan mahdollisuus tutustua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, joka asetetaan nähtäville Kolarin kunnan tekniselle osastolle sekä Kolarin kunnan www-sivuilla www.kolari.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennuslain (66 §) mukainen neuvottelu ympäristökeskuksen ja muiden viranomaisten kanssa tarvittaessa.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (30 §) mukainen kuuleminen: Kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville Kolarin kunnan tekniselle osastolle sekä Kolarin kunnan www-sivuille www.kolari.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta. Kuulemisesta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla ja -lehdessä sekä kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille. Viranomaisilta pyydetään lausunto.
- ✓ Kunnanhallituksen käsittely
- ✓ Maankäyttö- ja rakennuslain (65 §) mukaisesti kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Kolarin kunnan tekniselle osastolle sekä Internet-sivulle osoitteeseen www.kolari.fi. Nähtävillä olosta tiedotetaan virallisten kuulutusten ilmoitustaululla, Luoteis-Lappi lehden "Kunta tiedottaa" -palstalla ja Kolarin kunnan www-sivuilla www.kolari.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Viranomaisilta pyydetään lausunto.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (26 §) mukainen viranomaisneuvottelu (tarvittaessa).
- ✓ Kunnanvaltuuston hyväksyminen

11. Alustava aikataulu

OAS:n laadinta	12/2021
Vireilletulo (MRL 63 §)	1/2022
Luonnosvaiheen selostuksen ja kaavakartan laadinta	1-4/2022
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 30 §)	1.6.-7.7.2022
Kaavaluonnoksen ja -selostuksen tarkistus ehdotusvaiheeseen	7-9/2022
Kaavaehdotuksen nähtävilläpito (MRL 65 §)	11-12/2022
Kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittely	1-2/2023

12. Kaavoitusprosessin kulku

Kuulutukset kunnan ilmoituslehdessä:

- ✓ 3.2.2022 kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläpidosta.
- ✓ 1.6.2022 kuulutus asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta ja valmisteluaineiston nähtävilläpidosta
- ✓ __.__.2022 kuulutus asemakaavamuutosehdotuksen julkisesta nähtävilläpidosta

13. Yhteystiedot

Kaavoituksesta ja maankäytöstä vastaa Kolarin kunnassa

- ✓ tekninen johtaja Kullervo Lauri (puh. 0400 395 587)
kullervo.lauri@kolari.fi, Isopäälöntie 2, 95900 KOLARI
- ✓ maankäyttöinsinööri Mika Palovaara (puh. 040 4895303)
mika.palovaara@kolari.fi, Isopäälöntie 2, 95900 KOLARI

Konsulttina ja kaavan laatijana toimii

- ✓ Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy, arkkitehti Jarmo Lokio (puh. 044 700 2155)
jarmo.lokiol@lokiol.fi, Kauppakatu 15, 95400 Tornio

Rovaniemellä 14.11.2022



Jarmo Lokio
arkkitehti FISE YKS 122