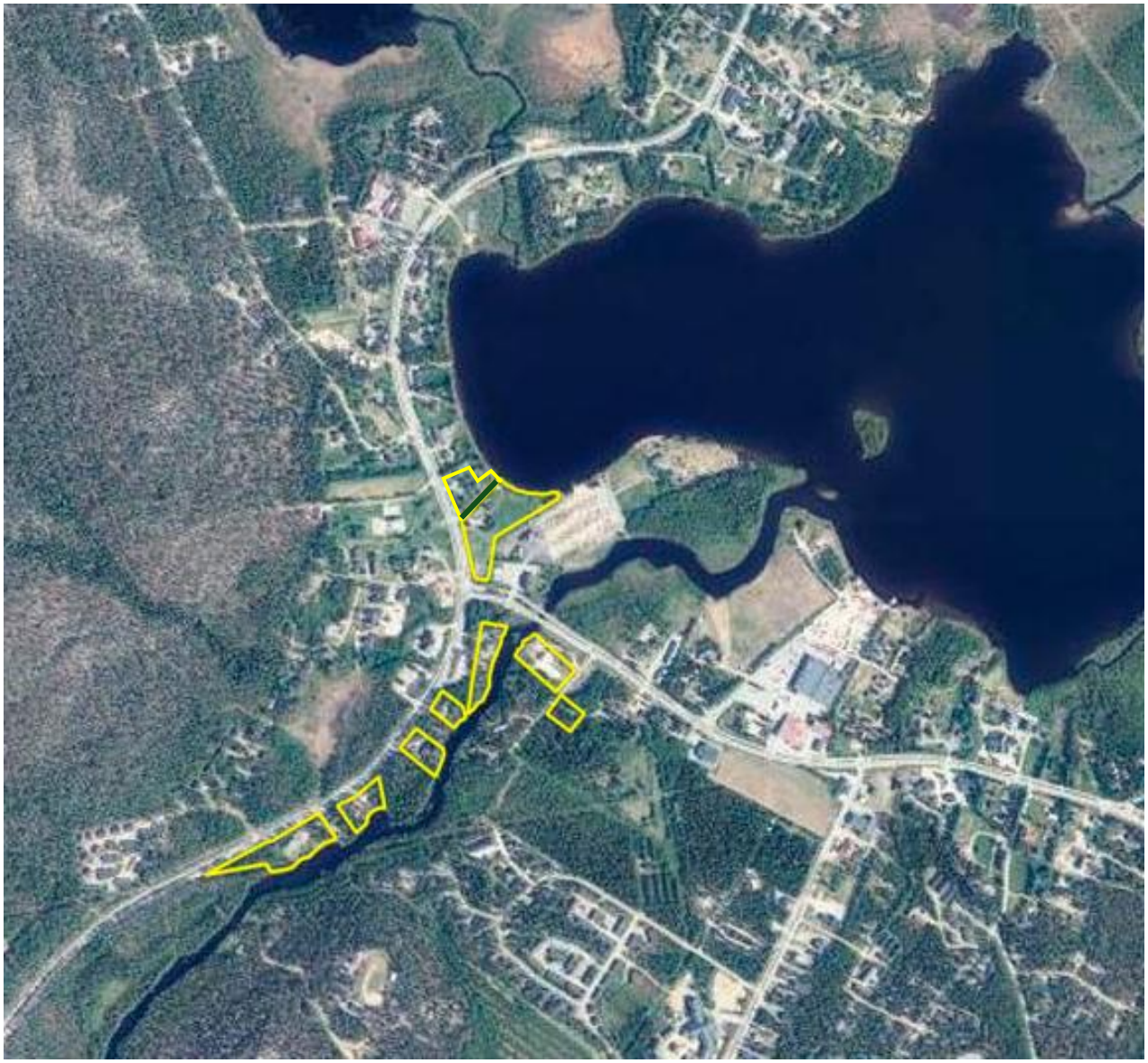
KOLARIN KUNTA
Tekninen osasto
Isopalontie 2, 95900 Kolari

Puh 0400 10 70 70

7.9.2026

KOLARIN KUNTA, 2. KUNNANOSA

Äkäslompolon asemakaavan muutos koskien korttelin 25 tonttia 1 ja kortteleita 27, 41-43, 46 sekä 66



Kuva 1. Asemakaavan muutosalue sinisellä merkittynä. © Maanmittauslaitos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.9.2026

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueidenkäyttölain 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 10.10.2023 § 222 päättänyt käynnistää yksityisten maanomistajien aloitteesta asemakaavamuutoksen Äkäslompolon kylän korttelin 25 tontille 1 ja kortteleille 27, 41-43, 46 sekä 66.

Asemakaavan laadinnan tavoitteena on mahdollistaa nykypäivän vaatimukset täyttävää laadukasta loma-asumista ja täydennysrakentamista.

3. Suunnittelualue

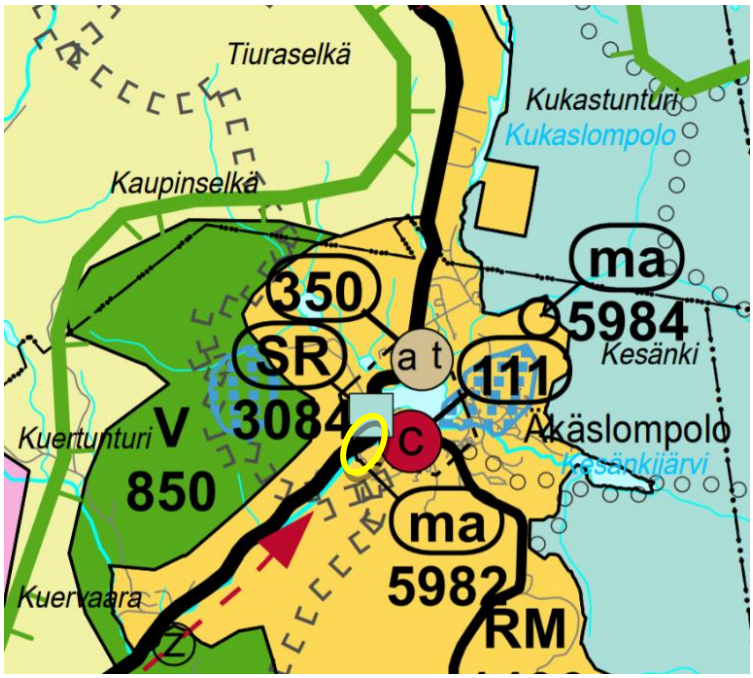
Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 4,5 ha:n alue Kolarin kunnan Äkäslompolon alueella. Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

4. Suunnittelun lähtökohdat

4.1 Maakuntakaava

Voimassa olevassa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee matkailupalvelujen alueella (RM) ja sijoittuu seututieksi osoitetun tieyhteyden varteen. Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen on osoitettu keskusta-toimintojen alue (C). Tunturi-Lapin maakuntakaavamuutoksen on Lapin Liiton liittovaltuusto hyväksynyt 25.11.2009 ja ympäristö-ministeriö vahvistanut 23.6.2010.

Maakuntakaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi määritelty Tanon talo sijaitsee asemakaavamuutosalueen läheisyydessä, mutta ei suunnittelualueella.



Kuva 2. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen.

RM Matkailupalveluiden alue /-kohde

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalveluiden alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja.

Keskustatoimintojen alue

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

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)

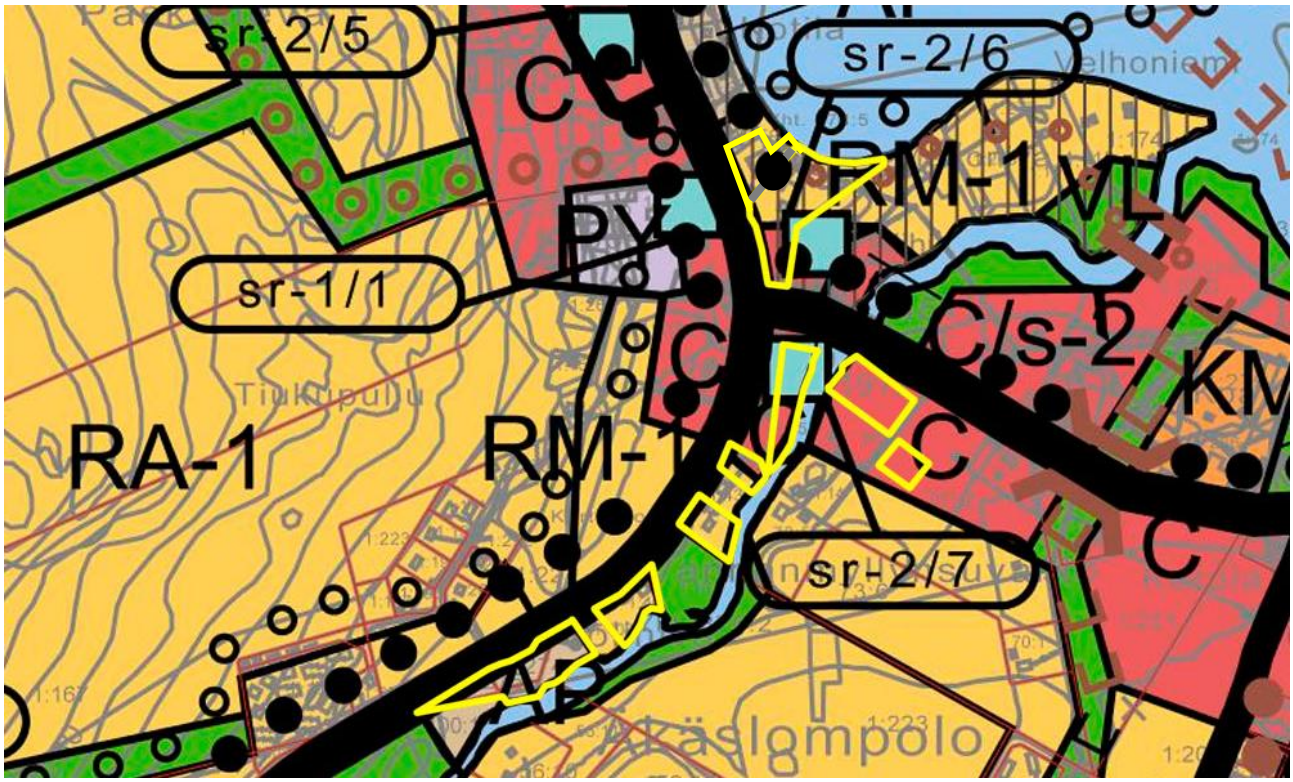
st Seututie

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 kaupat 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 säästäen. Vanhaa rakennustyyliä 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 hiihtomatkailijat. 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.

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 osittain keskustatoimintojen alueeksi (C), osittain hotelli- ja matkailupalvelujen alueeksi (RM-1) ja osittain pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP).



Kuva 3. Ote Ylläksen osayleiskaavasta merkintöineen ja määräyksineen.

C

MÄÄRÄYS

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.
Täydennysrakennettava ja tiivistettävä kylämäisen asutuksen ja palvelujen alue, jota kehitetään korkeatasoisena kävely-ympäristönä.
- Alueelle saa rakentaa enintään kaksikerroksia rakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 114§:n tarkoittamaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

OHJE: Asemakaavoituksessa tulisi pyrkiä omaleimaisen kyläkuvan säilyttämiseen. Tunturinäkymien säilymistä tulisi vaalia.

RM-1

MÄÄRÄYS

HOTELLI- JA MATKAILUPALVELUJEN ALUE.

- 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.

AP

MÄÄRÄYS

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.
Alue on tarkoitettu pientalovaltaiseen asumiseen.

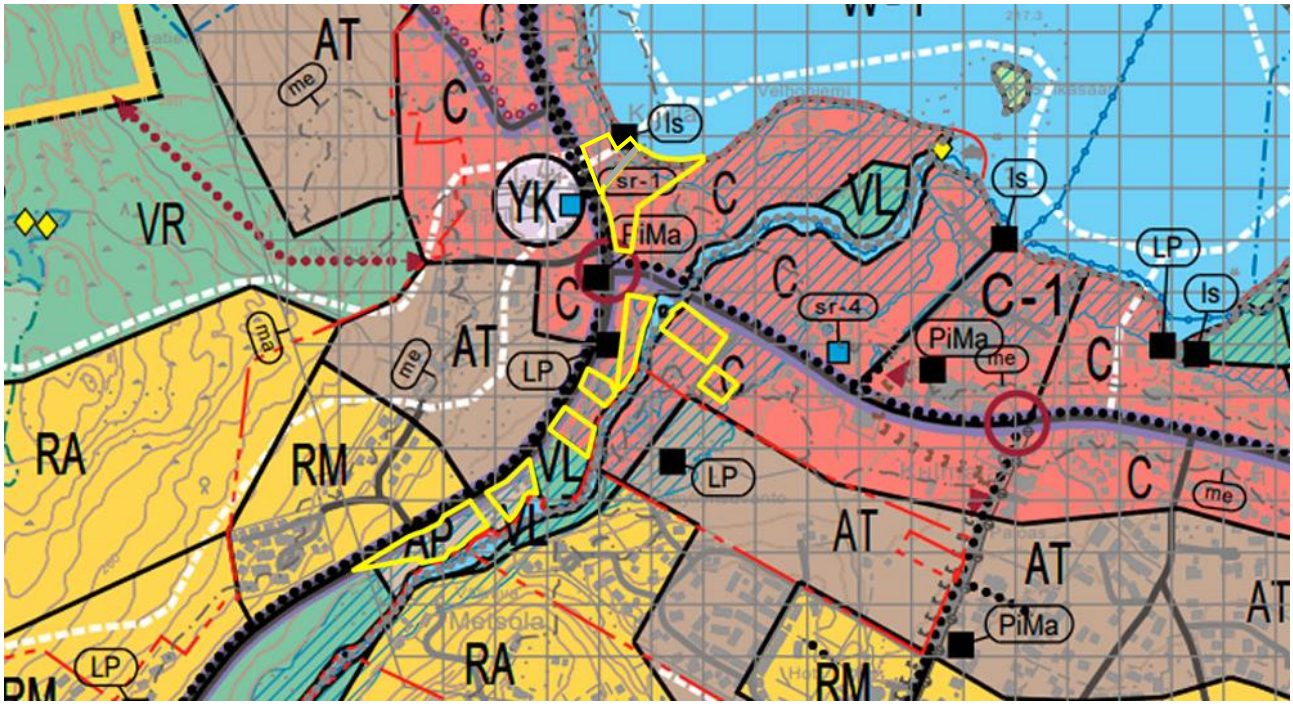
- Lisäksi alueelle saa sijoittaa asumisen yhteyteen työtiloja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle.
- Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

sr-2/nro

MAAKUNNALLISESTI TAI PAIKALLISESTI ARVOKAS SUOJELUKOHDE.
Rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai maisemallisesti arvokas kohde. Kohdenumerointi viittaa selostuksen luetteloon.
- Kohteen rakennusten suojelun toteuttamistapa tulee ratkaista asemakaavoituksella.
- Rakennusten siirtämiselle ja purkamiselle tarvitaan MRL 127.1 §:n mukainen purkulupa.

7. Tiukupulju, Lehonpirtti – Vanha kruununmetsätorppa, joka sodalta säästynyt. Päärakennus siirtorakennus.

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



Kuva 4. Ote Ylläksen osayleiskaavan uudistamisehdotuksesta merkintöineen ja määräyksineen.

C

Keskustatoimintojen alue.

Täydennysrakennettava ja tiivistettävä kylämäisen asutuksen ja palvelujen alue, jota kehitetään korkeatasoisena kävely-ympäristönä.
Alueelle ei saa sijoittaa MRL 114§:n tarkoittamaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Asemakaavoituksessa tulisi pyrkiä omaleimaisen kyläkuvan säilyttämiseen. Tunturinäkymien ja säkymien säilymistä järvelle tulisi vaalia.

AP

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.

Kehitettävä liittymä.

Merkintä osoittaa liittymän parannustarpeen.
Liittymäjärjestelyjen tarvitsema tila tarkentuu tie- tai katusuunnittelussa tai asemakaavoitettaessa.

ma

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, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeuduttava olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Alueen ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää.

me

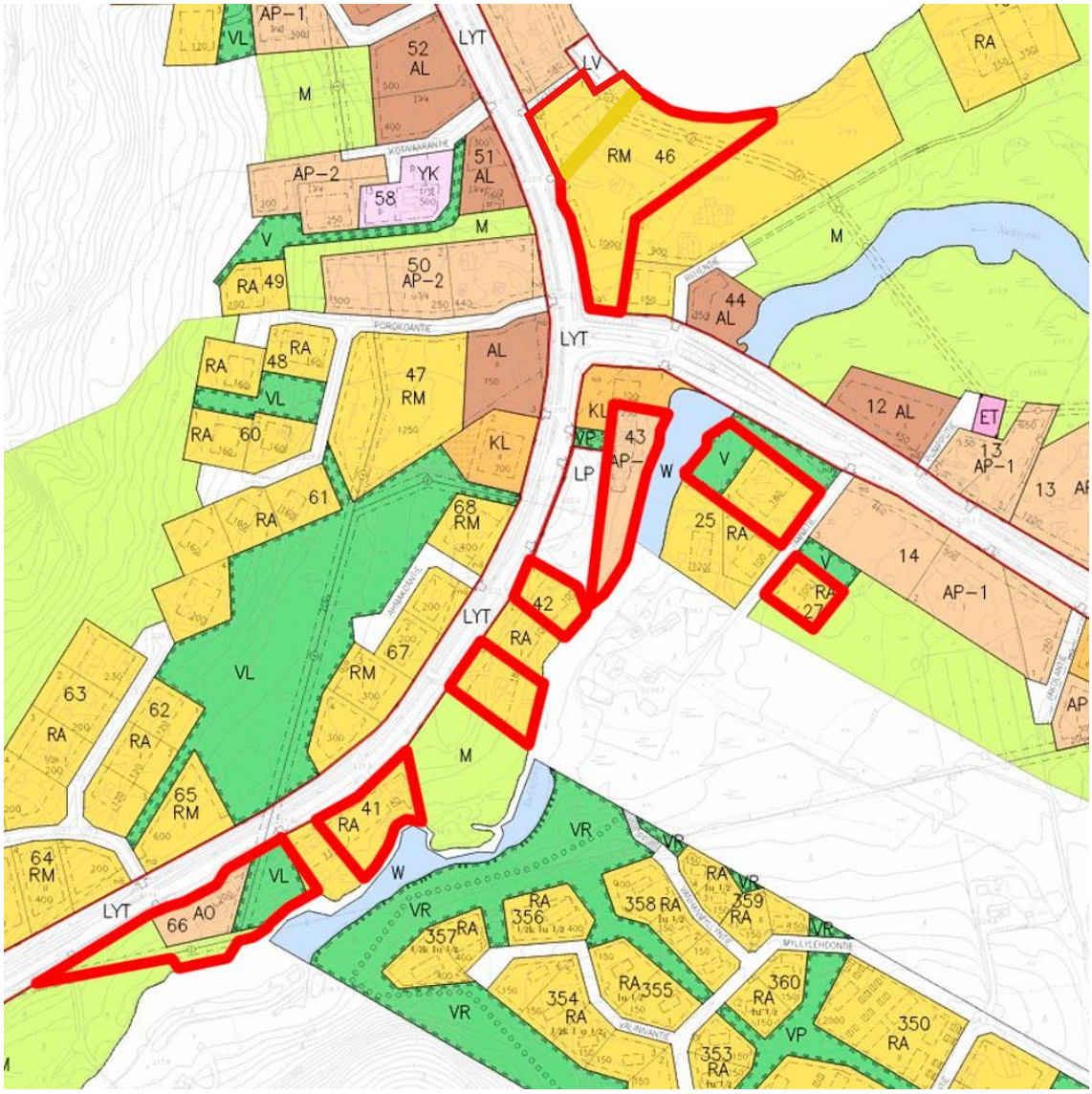
Melualue

Aluerajaus osoittaa yleispiirteisesti rauta- ja maantieliikenteen päivämeluvyöhykkeen (45bB) ennustetilanteessa vuonna 2040. Rakennusten suunnittelussa ja sijoituksessa on huomioitava, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot ulko- ja sisätiloissa toteutuvat uudis- ja korjausrakentamisessa sekä mahdolliset muutokset melualueessa tie- ja ratamuutosten myötä.

4.3 Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi eri asemakaavaa; 26.9.1985 hyväksytty Äkäslompolon asemakaava 005 ja 5.5.1989 hyväksytty Äkäslompolon asemakaava 016. Suunnittelualue on osoitettu asemakaavoissa osittain seuraaviksi alueiksi:

- loma-asuntojen korttelialue (RA)
- maa- ja metsätalousalue (M)
- matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM)
- asuinpientalojen ja majoitusrakennusten korttelialue (AP-1)
- erillispientalojen korttelialue (AO)
- lähivirkistysalue (VL)
- virkistysalue (V)



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta.

4.4. Maanomistus

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

5. Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan laadinnan tavoitteena on mahdollistaa nykypäivän vaatimukset täyttävää laadukasta loma-asumista ja täydennysrakentamista. Kunkin kiinteistön osalta tavoitteet ovat seuraavat:

- korttelin 46 kiinteistöjen 273-402-1-335, 350 ja 357 osalta tarkistaa rakennusoikeus ja rakennusala vastaamaan tulevaisuuden tarpeita
- korttelin 43 kiinteistön 273-402-1-25 osalta lisätä rakennusalaa (etelään ja LP-aluetta vasten) ja -oikeutta
- korttelin 42 kiinteistön 273-402-1-50 osalta lisätä rakennusoikeutta 60 m2 ja tarkistaa rakennusalaa
- korttelin 42 kiinteistön 273-402-1-44 osalta lisätä rakennusalaa ja -oikeutta
- korttelin 41 kiinteistön 273-402-1-46 osalta lisää rakennusoikeutta 65 m2, tarkistaa rakennusalaa ja muuttaa käyttötarkoitus vakituisen asumisen mahdollistavaksi
- korttelin 41 kiinteistön 273-402-1-384 osalta lisää rakennusoikeutta 40 m2, tarkistaa rakennusalaa ja muuttaa käyttötarkoitus vakituisen asumisen mahdollistavaksi
- korttelin 66 kiinteistöjen 273-402-1-274 ja 275 osalta kiinteistöjen yhdistäminen ja rakennusalan sekä rakennusoikeuden lisääminen
-kiinteistöllä 273-402-70-2 sijaitsevalta korttelin 27 rakennusoikeuden siirto korttelin 25 tontille 1, jonka käyttötarkoitus muutetaan RA -> AL.

6. Selvitettävät asiat

Kaavamuutos ei lähtökohtaisesti edellytä AKL 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:
- ✓ ympäristölautakunta

Viranomaiset:
- ✓ Kolarin kunta
- ✓ Lupa- ja valvontavirasto
- ✓ Lapin elinvoimakeskus
- ✓ 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.

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 riittävyydestä.
- ✓ Alueidenkäyttölain (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
- ✓ Alueidenkäyttölain (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 päivitys	7/2024
Vireilletulo (AKL 63 §)	10-11/2023
Luonnosvaiheen selostuksen ja kaavakartan laadinta	7-8/2024
Valmisteluvaiheen kuuleminen (AKL 30 §)	2-3/2025
Kaavaluonnoksen ja -selostuksen tarkistus ehdotusvaiheeseen	8-11/2025
Kaavaehdotuksen nähtävilläpito (AKL 65 §)	17.12.2025-16.1§.2026
Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläpito (AKL 65 §)	10-11//2026
Kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittely	11-12/2026

12. Kaavoitusprosessin kulku

Kuulutukset kunnan ilmoituslehdessä:

- ✓ 10.10.2023 kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläpidosta.
- ✓ 29.1.2025 kuulutus asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta ja valmisteluaineiston nähtävilläpidosta
- ✓ 17.12.2025 kuulutus asemakaavamuutosehdotuksen julkisesta nähtävilläpidosta

13. Yhteystiedot

Kaavoituksesta ja maankäytöstä vastaa Kolarin kunnassa

- ✓ maankäyttöinsinööri Vili Mustonen (puh. 040 689 6126)
  vili.mustonen@kolari.fi, Isopalontie 2, 95900 KOLARI

Konsulttina ja kaavan laatijana toimii

- ✓ Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy, arkkitehti Jarmo Lokio (puh. 044 700 2155)
  jarmo.lokio@lokio.fi, Hannintie 24, 97110 Rovaniemi

Rovaniemellä 7.9.2026

Jarmo Lokio
arkkitehti FISE YKS 122