



KOLARIN KUNTA, 2. KUNNANOSA

Asemakaavamuutos Äkäslompolon kylän kiinteistöille 273-402-1-350, 273-402-1-25, 273-402-1-50, 273-402-1-44, 273-402-1-46, 273-402-1-384, 273-402-1-274 ja 273-402-1-275

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.4.2023 LUONNOS



Kuva 1. Asemakaavan muutosalue sinisellä merkittynä. © 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 __.2023 § __ päättänyt käynnistää yksityisten maanomistajien aloitteesta asemakaavamuutoksen Äkäslompolon kylän kiinteistöille 273-402-1-350, 273-402-1-25, 273-402-1-50, 273-402-1-44, 273-402-1-46, 273-402-1-384, 273-402-1-274 ja 273-402-1-275.

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

3. Suunnittelualue

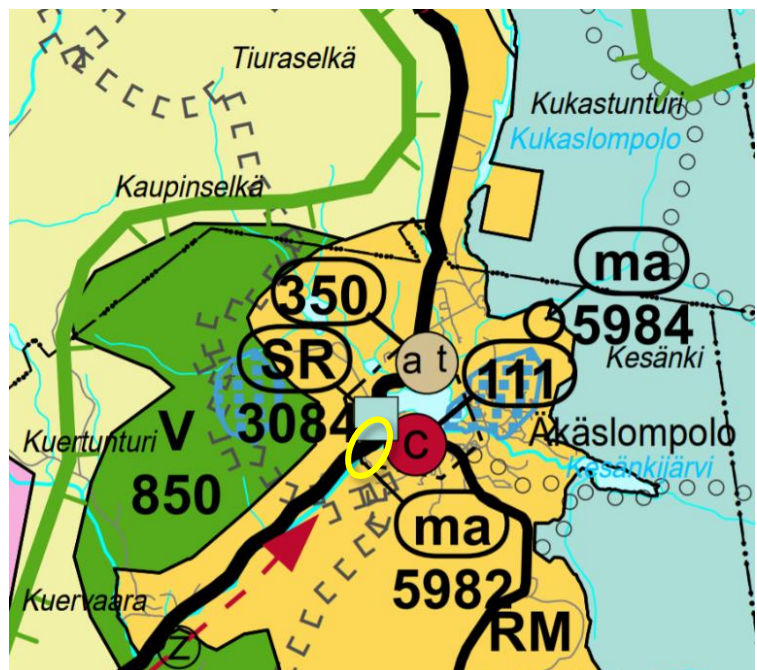
Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 3,27 ha:n alue Kolarin kunnan Äkäslompolon alueella. Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

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 ympäristöministeriö 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.

C Keskustatoimintojen alue

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

mv Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue

- Merkinnällä 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.

TT Erityisesti poronhoitoa varten tarkoitettujen alueiden raja

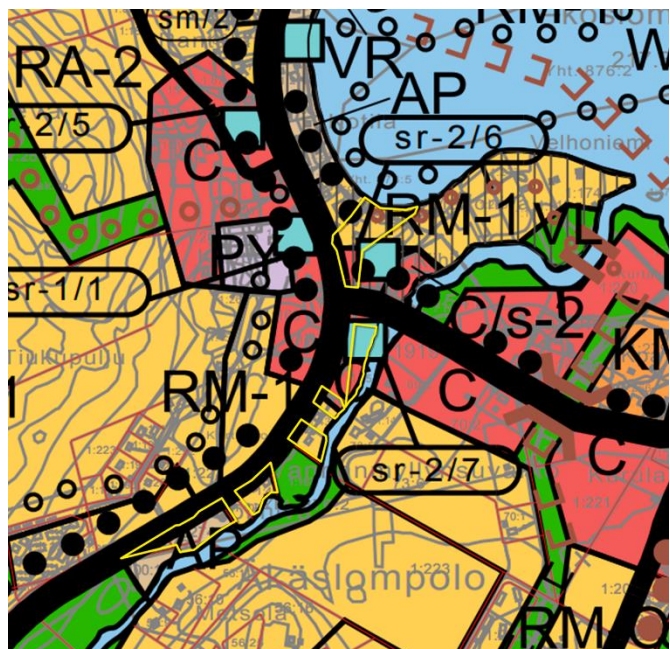
- Rajan pohjoispuoleisella alueella olevaa valtion maata ei saa käyttää sillä tavoin, että siitä aiheutuu huomattavaa haittaa poronhoidolle. Valtion maan luovuttaminen tai vuokraaminen saa tapahtua vain sillä ehdolla, että maanomistajalla tai vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta porojen aiheuttamasta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

st Seututie

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

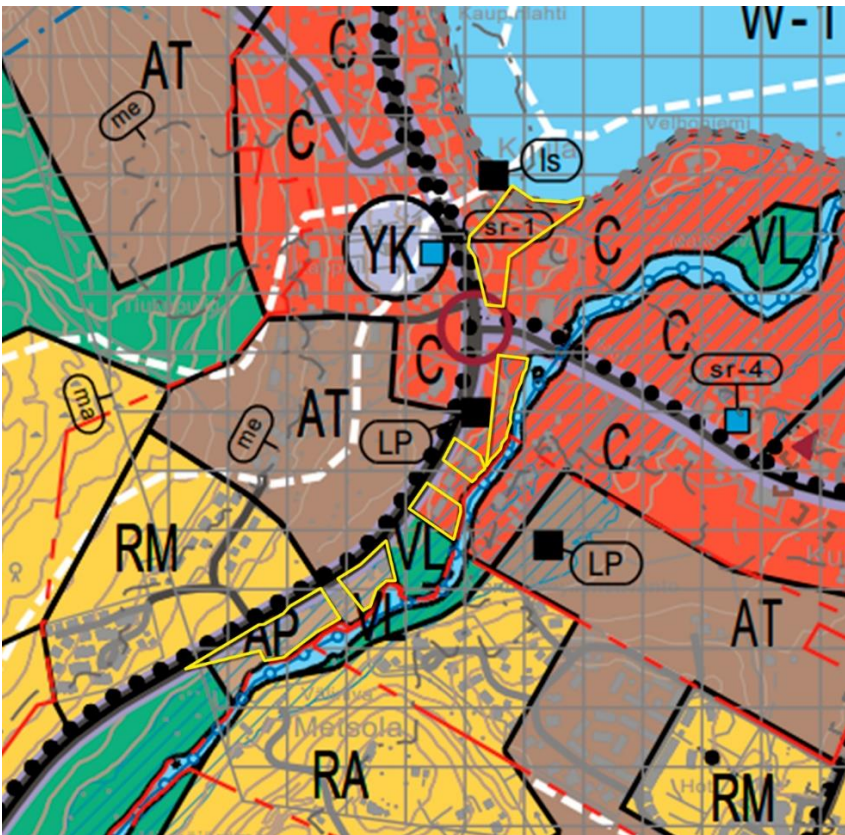


Kuva 3. Ote Ylläksen osayleiskaavasta merkintöineen ja määräyksineen.

- C** KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.
Täydennysrakennettava ja tiivistettävä kylämäisen asutuksen ja palvelujen alue, jota kehitetään korkeatasoisena kävely-ympäristönä.
MÄÄRÄYS - 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** 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.
- AP** PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.
Alue on tarkoitettu pientalovaltaiseen asumiseen.
MÄÄRÄYS - 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. Kohde-numerointi 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 valmisteluvaiheeseen syksyn 2021 aikana.



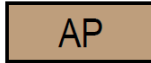
Kuva 4. Ote Ylläksen osayleiskaavan uudistamislunnoksesta merkintöineen ja määräyksineen.



Keskustatoimintojen alue.

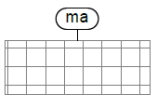
Täydennysrakennettava ja tiivistettävä kylämäisen asutuksen ja palvelujen alue, jota kehitetään korkeatasoisena kävely-ympäristönä.

Alueelle ei saa sijoittaa MRL 114§:n tarkoittamaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Asemakaavoituksessa tulisi pyrkiä omaleimaisen kyläkuvan säilyttämiseen. Tunturinäkymien ja säkymien säilymistä järvelle tulisi vaalia.



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.



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.



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.



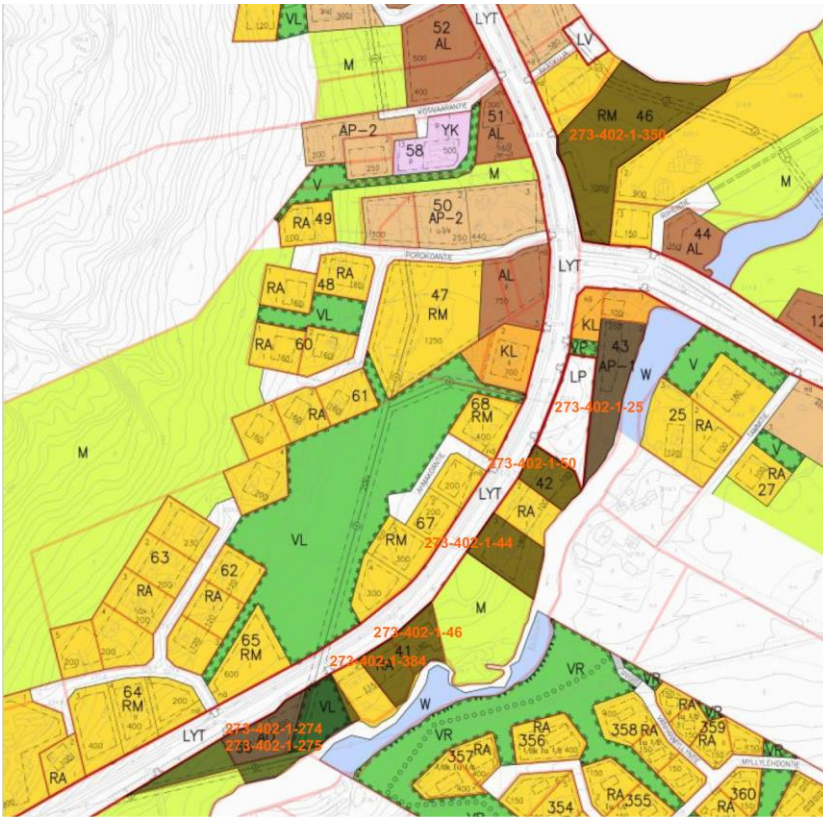
Kehitettävä liittymä.

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

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)



Kuva 5.
Ote ajantasa-asemakaavasta.

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

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

- kiinteistön 273-402-1-350 osalta tarkistaa rakennusoikeus ja rakennusala vastaamaan tulevaisuuden tarpeita
- kiinteistön 273-402-1-25 osalta lisätä rakennusala (etelään ja LP-aluetta vasten) ja -oikeutta
- kiinteistön 273-402-1-50 osalta lisätä rakennusoikeutta 60 m² ja tarkistaa rakennusala
- kiinteistön 273-402-1-44 osalta lisätä rakennusala ja -oikeutta
- kiinteistön 273-402-1-46 osalta lisää rakennusoikeutta 65 m² ja tarkistaa rakennusala
- kiinteistöjen 273-402-1-384 osalta lisää rakennusoikeutta 40 m² ja tarkistaa rakennusala
- kiinteistöjen 273-402-1-274 ja 275 osalta kiinteistöjen yhdistäminen ja rakennusalan sekä rakennusoikeuden lisääminen



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

- ✓ TLS Verkko 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 Liitto / Lapin pelastuslaitos
- ✓ Lapin hyvinvointialue
- ✓ 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	2-4/2023
Vireilletulo (MRL 63 §)	5-6/2023
Luonnosvaiheen selostuksen ja kaavakartan laadinta	6-8/2023
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 30 §)	9-10/2023
Kaavaluonnoksen ja -selostuksen tarkistus ehdotusvaiheeseen	10-11/2023
Kaavaehdotuksen nähtävilläpito (MRL 65 §)	11-12/2023
Kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittely	1-2/2024



12. Kaavoitusprosessin kulku

Kuulutukset kunnan ilmoituslehdessä:

- ✓ __.__.2023 kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläpidosta.
- ✓ __.__.2023 kuulutus asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta ja valmisteluaineiston nähtävilläpidosta
- ✓ __.__.2024 kuulutus asemakaavamuutosehdotuksen julkisesta nähtävilläpidosta

13. Yhteystiedot

Kaavoituksesta ja maankäytöstä vastaa Kolarin kunnassa

- ✓ tekninen johtaja Kullervo Lauri (puh. 0400 395 587)
kullervo.lauri@kolari.fi, Isopalontie 2, 95900 KOLARI
- ✓ maankäyttöinsinööri Mika Palovaara (puh. 040 4895303)
mika.palovaara@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, Kauppakatu 15, 95400 Tornio

Rovaniemellä 28.4.2023

Jarmo Lokio
arkkitehti FISE YKS 122