

# **KOLARIN KUNTA**

## **ÄKÄSLOMPOLON ASEMAKAAVAN MUUTOS MAAHISENTIENVARSI**

### **KAAVASELOSTUS**

#### **Kaavaehdotus**

Versio 1.0



**3.8.2023**

**Nosto Consulting Oy**

## Sisällysluettelo

<b>1. Perus- ja tunnistetiedot .....</b>	<b>5</b>
1.1. Tunnistetiedot .....	5
1.2. Kaava-alueen sijainti .....	5
1.3. Kaavan tarkoitus .....	7
<b>2. Lähtökohdat.....</b>	<b>8</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....	8
Alueen yleiskuvaus .....	8
Rakennettu ympäristö ja palvelut .....	8
Luonnonympäristö .....	8
Muinaismuistot.....	9
Maanomistus .....	9
Tekninen huolto.....	9
Liikenne .....	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	10
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	10
Maakuntakaava .....	10
Yleiskaava .....	11
Asemakaava .....	13
Rakennusjärjestys .....	14
Kaavan pohjakartta.....	14
Rakennuskiellot.....	14
<b>3. Suunnittelun vaiheet.....</b>	<b>15</b>
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve.....	15
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö sekä suunnittelun vaiheet.....	15
Viranomaisyhteistyö.....	15
Osalliset ja vireilletulo, valmisteluvaihe .....	15
Kaavaehdotus .....	16
Kaavan hyväksyminen.....	16
<b>4. Asemakaavan kuvaus .....</b>	<b>17</b>
4.1. Kaavan rakenne .....	17
Mitoitus.....	17

	Palvelut.....	17
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	17
4.2.	Aluevaraukset .....	17
	Korttelialueet .....	18
	Virkistysalueet .....	18
	Liikenne- ja katualueet .....	18
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	18
	Asemakaavan suhde yleiskaavaan .....	18
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	19
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	22
	Asemakaavan muut vaikutukset.....	22
4.4.	Ympäristön häiriötekijät.....	23
4.5.	Nimistö .....	23
<b>5.</b>	<b>Asemakaavan toteutus.....</b>	<b>24</b>
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	24
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	24
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	24

## LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
- 4) Lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
- 5) Kaavan laatijan vastine osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuihin lausuntoihin
- 6) Lausunnot kaavaluonnoksesta
- 7) Kaavan laatijan vastine kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin

## TAUSTAMATERIAALI

- Vireillä olevan Ylläksen osayleiskaavan uudistamisen yhteydessä laaditut luonto-, maisema-, liikenne-, ja meluselvitykset (Sweco 2021).

**VERSIONHISTORIA**

0.9	Kaavaluonnos	16.9.2022	Käsitelty Kolarin kunnanhallituksessa 29.11.2022 § 265.
1.0	Kaavaehdotus	3.8.2023	Käsitelty Kolarin kunnanhallituksessa __.__.20__ § __.
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	__.__.20__	Hyväksytty Kolarin kunnanvaltuustossa __.__.20__ § __.

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

---

## 1.1. Tunnistetiedot

### **KOLARIN KUNTA ÄKÄSLOMPOLON ASEMAKAAVAN MUUTOS MAAHISENTIENVARSI**

#### **Asemakaavan muutos koskee:**

Korttelia 450, 451 ja 452 sekä virkistys- ja katualuetta.

#### **Asemakaavan muutoksella muodostuu:**

Korttelit 450-452 ja 617-620 sekä virkistys- ja katualuetta.

#### **Suunnitteluorganisaatio**

Asemakaavan laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

#### **Käsittelyvaiheet**

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	4.5.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	11.5.-9.6.2022
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	22.12.2022-19.1.2023
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__._.-__._.20__
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__._.20__

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

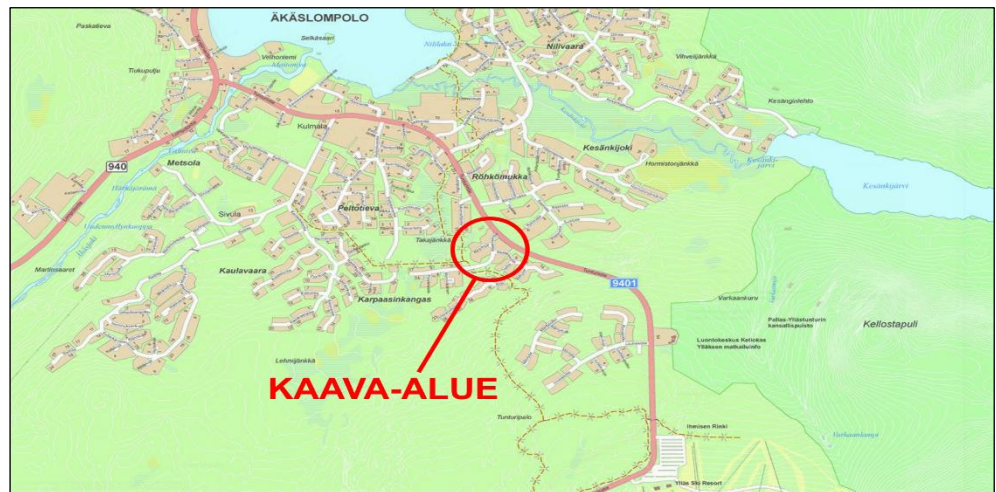
Suunnittelualue sijaitsee Kolarin kunnassa, Äkäslompolon kylässä, Ylläs-tunturin pohjoisrinteellä, Tunturintien (maantie 9401) lounaispuolella, Maahisentien varrella, noin 1,5 kilometrin etäisyydellä Äkäslompolon kylän palveluista. Kolarin kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat noin 45 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Alue rajautuu Tunturintiehen koillisessa sekä virkistysalueeseen, sähkölinjaan ja ulkoilureittiin muissa ilmansuunnissa.

Suunnittelualue sijoittuu voimassa olevan asemakaavan (Kolarin 2. kunnanosa, Äkäslompolon asemakaava ja asemakaavan muutos, Maahisen-tienvarsi, korttelit 450-468, hyväksytty kunnanvaltuustossa 28.4.2009) matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (RM, RM-1), lähivirkistysalueelle (VL), retkeily- ja ulkoilualueelle (VR) sekä katualueelle (Maahisentie, Keijukuja, Mettiäisentie).

Suunnittelualue sijoittuu kiinteistöjen 273-402-105-69 Kortteli 450/1, 273-402-105-70 Kortteli 450/2, 273-402-105-71 Kortteli

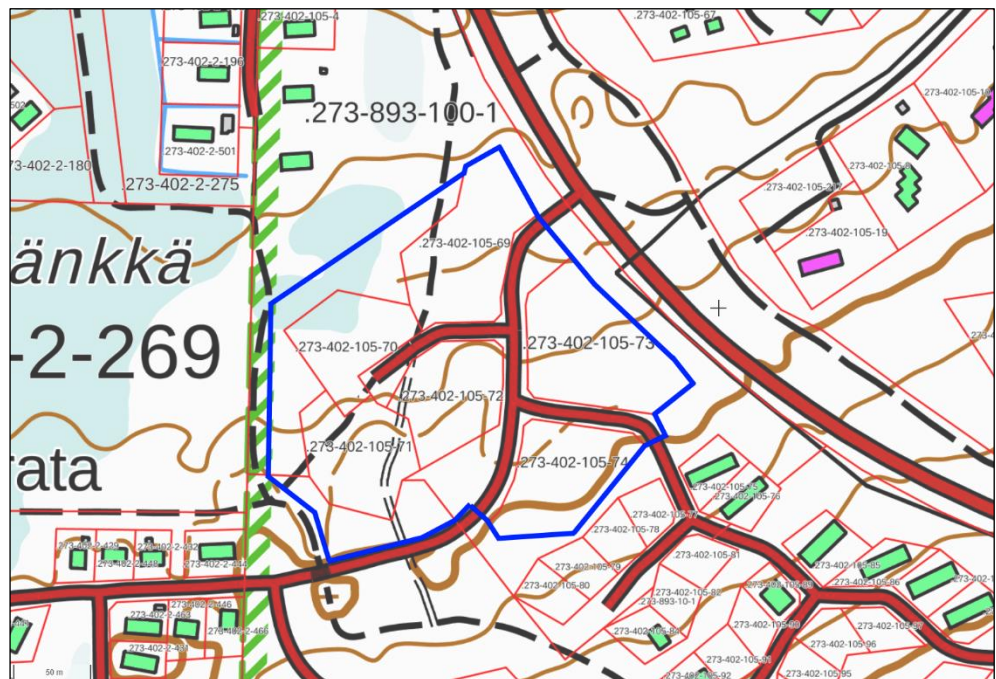
450/3, 273-402-105-72 Kortteli 450/4, 273-402-105-73 Kortteli 451, 273-402-105-74 Kortteli 452, 273-893-10-1 KOLARIN VALTIONMAA, YLLÄS ja 273-893-100-1 ÄKÄSLOMPOLO alueelle.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.



Suunnittelualan likimääräinen sijainti. Pohjakartta: Kolarin opaskartta, © Kolarin kunta.

Suunnittelualan likimääräinen rajausta maastokartalla ja ilmakuvalla on esitetty seuraavissa kuvissa.



Suunnittelualan likimääräinen rajausta maastokartalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen peruskartta, © Maanmittauslaitos.



Suunnittelualueen likimääräinen rajausta ilmakuvalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen ortokuva, © Maanmittauslaitos.

### 1.3. Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa nykyisen asemakaavan rakentamattomat RM- ja RM-1 -korttelialueet 450 sekä 451 RA-korttelialueiksi vastaamaan paremmin loma- ja matkailurakentamisen kysyntään ja tehdä korttelialueiden rajauksiin tarvittavat muutokset. Lisäksi korttelin 452 RM-1 määräys muutetaan muotoon RM, ja alueen määräyksiä sekä merkintöjä päivitetään vastaamaan alueen nykytarpeita.

Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus pienenee muutoksessa noin 7 000 kerrosalaneliömetriä.

Laadittavalla asemakaavalla ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita.

## 2. Lähtökohdat

---

### 2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualaue on pääosin metsämaastoa. Suunnittelualan itäpuolella Mettiäsentien varressa on jo toteutunutta lomarakentamista. Pohjois-koillispuolella suunnittelualauea rajaa Tunturitie. Muissa ilmansuunnissa suunnittelualauea ympäröivät retkeily- ja virkistysalueet. Alueella on voimassa Äkäslompolon asemakaava ja asemakaavan muutos (Maahisentienvarsi, korttelit: 450-468, hyväksytty Kolarin kunnanvaltuustossa 28.4.2009).

Suunnittelualan pinta-ala on noin 4,6 hehtaaria.

#### Rakennettu ympäristö ja palvelut

Suunnittelualaue on rakentamaton katualaueita lukuun ottamatta. Suunnittelualan lähimaastossa Mettiäsentien sekä Maahisentienvarressa on jo toteutunutta lomarakentamista.

Äkäslompolon palveluihin on suunnittelualaueelta matkaa noin 1,5 kilometriä.



*Lomarakennuksia Mettiäsentien varrella.*

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualaue on pääosin mäntyvaltaista kuivaa kangasmetsää. Suunnittelualan maaperä on hiekkamoreenia. Suunnittelualaue sijoittuu Rötkömukanmaan pohjavesialueelle (VHA, 12273167), Luokka II: vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.



Suunnittelualue sijaitsee Kolarin kunnan koillis- ja itäosaan sijoituvalla niin kutsutulla Ylläs-jaksolla, jonka korkeimman tunturin Yllästunturin huippu kohoaa yli 700 metriä merenpinnan yläpuolelle. Alue kuuluu Ounasselän tunturiseudun maisema-alueeseen.

Suunnittelualueella ei ole todettu suojeltavia luontoarvoja aiemman asema- (2009) ja yleiskaavoituksen (2006–2008) yhteydessä, eikä erilliselle luontoselvitykselle ole tarvetta.



Suunnittelualuetta Keijukujalla.

### **Muinaismuistot**

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Tornionlaakson museo on suorittanut suunnittelualueella 7.6.2023 tarkastuskäynnin ja on todennut lausunnossaan 7.7.2023, että alueelta ei löytynyt kiinteitä muinaisjäännöksiä tai kulttuuriperintökohteita, joilla olisi vaikutusta asemakaavan muutokseen.

### **Maanomistus**

Suunnittelualue on valtion omistuksessa.

### **Tekninen huolto**

Suunnittelualue on liitettävissä sähkö- ja vesihuollon verkostoihin.

### **Liikenne**

Suunnittelualueelle kuljetaan yhdystietä 9401 (Tunturintie), jonka keskimääräinen vuorokausiliikenne (2021) suunnittelualueen kohdalla on 1 330 ajoneuvoa/vrk. Suunnittelualue sijoittuu Maahisentien sekä Mettiäisentien varteen.

## 2.2. Suunnittelutilanne

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017, ja päätös tuli voimaan 1. huhtikuuta 2018. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin:

#### Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

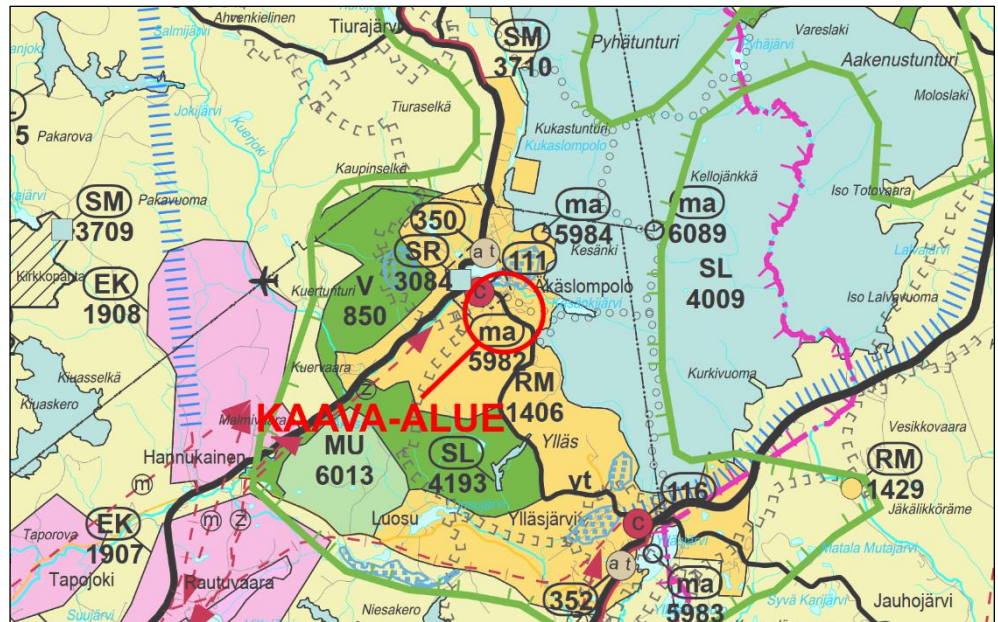
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

### Maakuntakaava

Ympäriministeriö on 23.6.2010 vahvistanut Tunturi-Lapin maakuntakaavan, joka on korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä tullut lainvoimaiseksi 16.5.2012.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu matkailupalveluiden alueeksi (RM) sekä matkailun vetovoima-alueeksi, matkailun ja virkistymisen kehittämisen kohdealueeksi (mv). Suunnittelualueetta koskee myös maakuntakaavassa osoitettu erityisesti poronhoitoa varten tarkoitettun alueen raja, jonka pohjoispuoleisella alueella olevaa valtion maata ei saa käyttää sillä tavoin, että siitä aiheutuu huomattavasti haittaa poronhoidolle.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta.

**RM** Matkailupalveluiden alue /-kohde

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

**mv** Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistysalueen kehittäminen  
kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistysalueen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

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

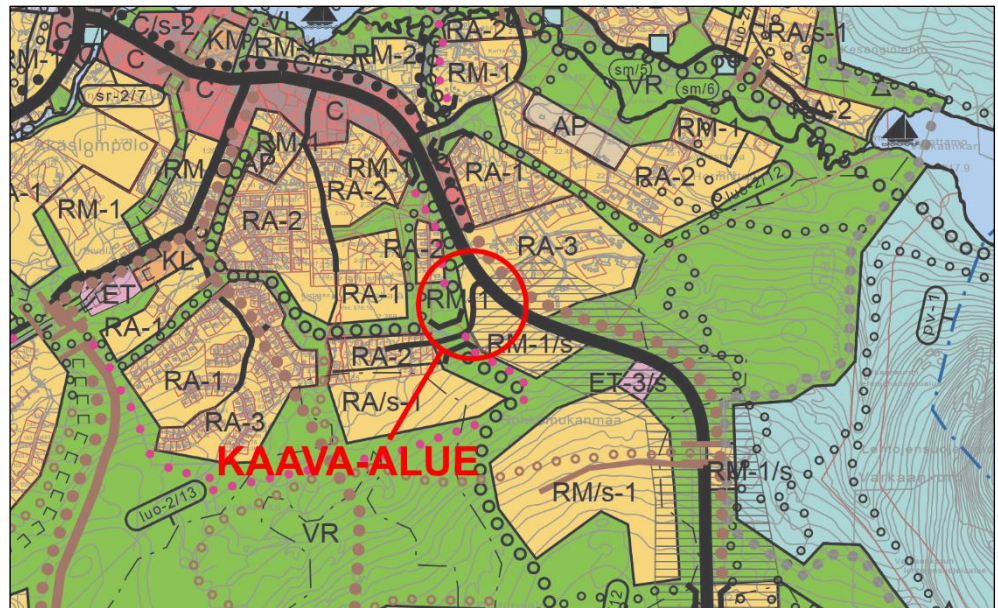
## --- Erityisesti poronhoitoa varten tarkoitettujen alueiden raja

Rajan pohjoispuoleisella alueella olevaa valtion maata ei saa käyttää sillä tavoin, että siitä aiheutuu huomattavaa haittaa poronhoitolle. 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)

**Yleiskaava**

Suunnittelualueella on voimassa ja suunnittelualueella maankäyttöä ohjaa Kolarin kunnanvaltuuston 27.2.2008 hyväksymä ja Rovaniemen hallinto-oikeuden päätöksellä 28.4.2009 voimaan tullut Ylläksen osayleiskaavan muutos. Suunnittelualue on osayleiskaavassa osoitettu hotelli- ja matkailupalvelujen alueeksi (RM-1), hotelli- ja matkailupalvelujen alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (RM-1/s) sekä retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR). Alueen läpi kulkeva on osoitettu kokoojakatu.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osayleiskaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Ylläksen osayleiskaavan muutoksesta 2025.

### 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.

### RM-1/s

HOTELLI- JA MATKAILUPALVELUJEN ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN.

Tunturihotellin alue, joka sijoittuu maisemallisesti vaativalle kaukomaisemassa näkyvälle paikalle.

## MÄÄRÄYS

- Alueelle saa sijoittaa lisäksi laskettelutoimintaa palvelevia hissejä ja rinteitä ja niihin liittyviä rakennuksia.
- Alue tulee asemakaavoittaa. Alueen enimmäisrakennusoikeus on 10.000 k-m<sup>2</sup>, minkä lisäksi kellarikerroksiin saa rakentaa 25 % enimmäiskerrosalasta. Alueelle saa rakentaa enintään 1-3 -kerroksisia rakennuksia maaston mukaan porrastaen.
- Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida sopeutuminen kaukomaisemaan.

OHJE: Maisemaan sopeuttaminen koskee rakennustapaa ja ympäristöä.

### VR

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 ohjelmapalvelutukikohtia 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.

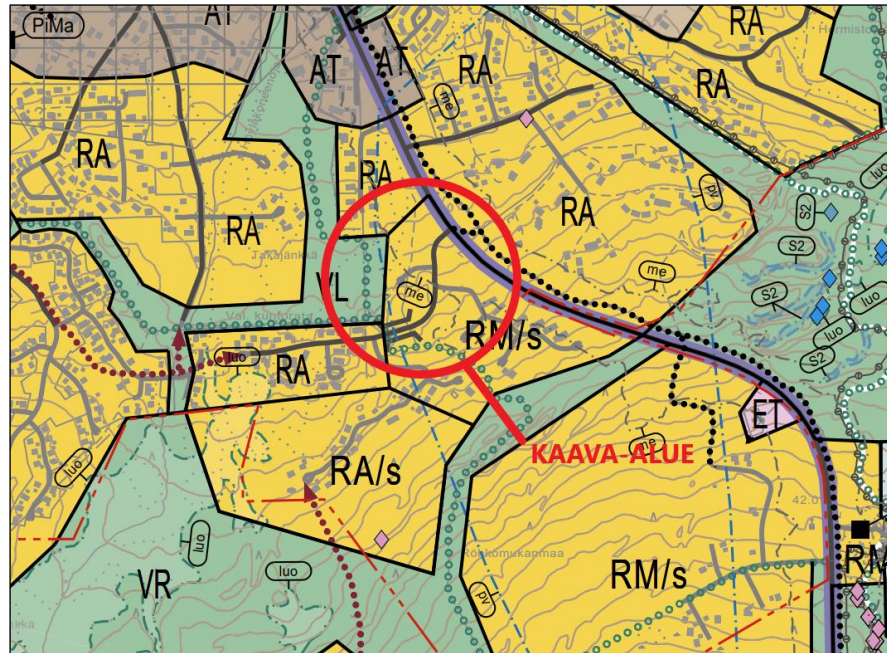
Alueella sallitaan puuston käyttö tavanomaisiin kotitarpeisiin.

---

 KOKOOJAKATU.

Suunnittelualueella on vireillä Ylläksen osayleiskaavan uudistaminen (kaavaehdotus 18.4.2023 nähtävillä 17.5.–15.8.2023). Kaavaehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu matkailuelinkeinon alue, jolla ympäristö säilytetään (RM/s), lähivirkistysalue (VL), melualue (me) ja yhdystie.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osayleiskaavaehdotuksessa on esitetty seuraavassa kuvassa.

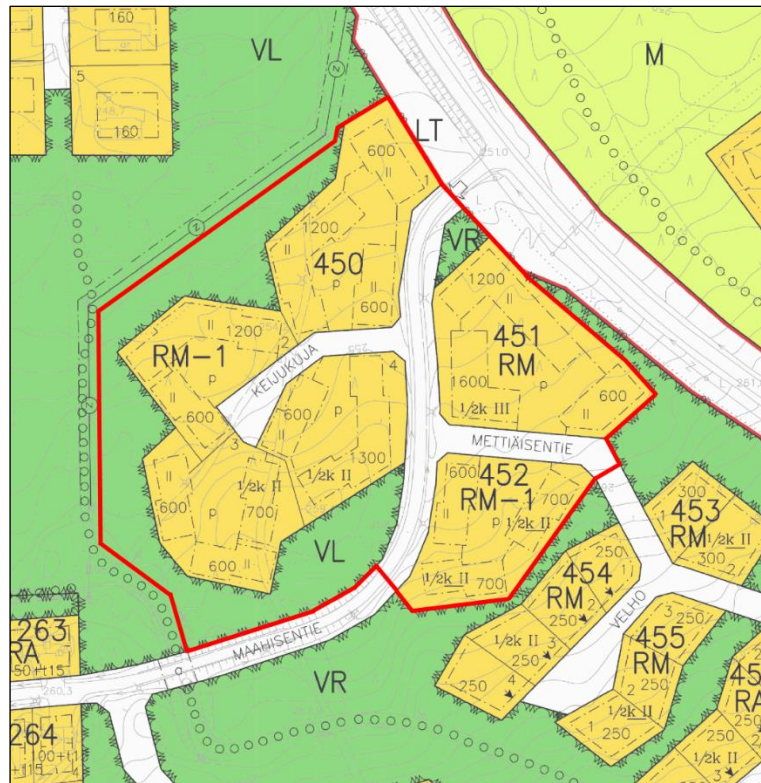


Ote vireillä olevasta osayleiskaavaehdotuksesta.

### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kolarin kunnanvaltuuston 28.4.2009 hyväksymä Kolarin 2. kunnanosa Äkäslompolon asemakaava ja asemakaavan muutos, Maahisentienvarsi, korttelit 450–468. Suunnittelualueelle on asemakaavassa osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM, RM-1), lähivirkistysaluetta (VL), retkeily- ja ulkoilualuetta (VR) sekä katualuetta.

Suunnittelualueen likimääräinen rajaus asemakaavayhdistelmässä on esitetty seuraavassa kuvassa.



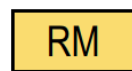
Ote Äkäslompolon asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta.



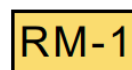
Läshivirkistysalue.



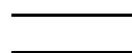
Retkeily- ja ulkoilualue.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alue on tarkoitettu lomahuoneistorakennuksia varten. Yksittäisen rakennuksen enimmäiskoko on 700 kerrosalaneliometriä.



Katu.

### **Rakennusjärjestys**

Suunnittelualueella on voimassa Kolarin kunnan 8.8.2002 voimaan tullut rakennusjärjestys.

### **Kaavan pohjakartta**

Suunnittelualueelle on laadittu kaavan pohjakartta. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

### **Rakennuskiellot**

Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

## 3. Suunnittelun vaiheet

---

### 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laadintaan on ryhdytty alueen maanomistajan aloitteesta.

### 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö sekä suunnittelun vaiheet

#### Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa viranomaisten lausunnot.

#### Osalliset ja vireilletulo, valmisteluvaihe

Kaavamutoksen vireilletulosta on päätetty kunnanhallituksessa 22.02.2022 (§ 41). Vireilletulosta on ilmoitettu kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivulla sekä kunnan virallisessa ilmoituslehdessä (Luoteis-Lappi) 4.5.2022

6.4.2022 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 11.5.-9.6.2022 kunnan verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on saatu Tornionlaakson museon sekä Tunturi-Lapin Vesi Oy:n lausunnot (Liite 4). Kaavan laatijan vastine lausuntoihin on selostuksen liitteenä 5.

Kunnanhallitus hyväksyi 16.9.2022 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 29.11.2022 § 265 ja asetti kaavaluonnoksen nähtäville 22.12.2022–19.1.2023 väliseksi ajaksi.

Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Lapin ELY-keskuksen, Tunturi-Lapin Vesi Oy:n, Metsähallituksen sekä Tornionlaakson museon lausunnot. Lapin liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Kaavaluonnoksesta saadut lausunnot ovat selostuksen liitteenä 6. Kaavanlaatijan vastine luonnosvaiheen lausuntoihin on liitteenä 7.

Kaavakartalle on ennen ehdotusvaihetta tehty seuraavia muutoksia:

- Korttelin 618 tonttijaotusta on hieman muutettu pohjakartalta puuttuneen olemassa olevan puistomuuntamon sijainnin tar-

kentuessa. Samalla rakennuspaikan 1 kokonaisrakennusoi-  
keutta on pienennetty 100 k-m<sup>2</sup>:ä rakennuspaikan koon muut-  
tuessa.

- Kaavakartalle on lisätty puuttuneet kiinteistörajat.
- Pohjavesialueen rajausta on tarkennettu. Kaavaluonnoksessa pohjavesialueen rajauksessa on virheellisesti esitetty pohjave-  
sialueen muodostumisalueen raja.
- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty pohjavesialuetta, jäte-  
sekä hulevesiä koskevia määräyksiä:
  - o "Kaikki jätevedet on johdettava yleiseen viemäriin. Kiin-  
teistön tai rakennuspaikan omistaja tai haltija on velvol-  
linen rakentamaan liittymisjohdon yleiseen viemäriin. "
  - o "Alue sijaitsee osittain vedenhankintaa varten tärkeällä  
tai soveltuvalla pohjavesialueella, jolla ei sallita pohjave-  
den laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella  
rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa  
ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä  
vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta. Ra-  
kennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vai-  
kuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. "
  - o "Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja. Alu-  
eella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä  
polttoaineita eikä muita pohjavettä liikaavia aineita. "
  - o "Rakennuspaikkojen hulevedet tulee pyrkiä ensisijaisesti  
imeyttämään rakennuspaikan rakentamattomille alueille.  
Pohjavesialueella (pv) kertyvät hule- ja kuivatusvedet tu-  
lee ohjata pohjavesialueen ulkopuolelle. Rakennusluvan  
yhteydessä tulee esittää rakennuspaikkaa koskeva hule-  
vesisuunnitelma. "

3.8.2023 päivätty asemakaavan muutos etenee ehdotusvaihee-  
seen.

### Kaavaehdotus

Kolarin kunnanhallitus on käsitellyt 3.8.2023 päivätyn kaavaehdo-  
tuksen kokouksessaan \_\_.\_\_.2023 §\_\_.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä \_\_.\_\_.2023.

### Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)



## 4. Asemakaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa on osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta (RA), matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM), lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualuetta.

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 4,6 hehtaaria.

#### Mitoitus

Kaavamuutoksessa alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 6 300 k-m<sup>2</sup>, josta loma-asuntojen korttelialueille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4 800 k-m<sup>2</sup> ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle 1 500 k-m<sup>2</sup>.

Loma-asuntojen rakennuspaikkoja on osoitettu kaavamuutoksessa 20 ja matkailua palvelevien rakennusten rakennuspaikkoja kolme.

Rakennusoikeus on vähentynyt kaavamuutoksessa yhteensä 7 100 k-m<sup>2</sup>:ä.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeessa (liite 1, lisätään ehdotusvaiheessa).

#### Palvelut

Lähimmät palvelut sijaitsevat Äkäslompolossa noin 1,5 kilometriä suunnittelualueesta luoteeseen. Laajemmat Kolarin kuntakeskukseen palvelut sijaitsevat noin 40 kilometrin päässä suunnittelualueesta.

#### Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Noudattamalla asemakaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

### 4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Kaavakartta kaavamerkintöineen ja -määräyksineen on selostuksen liitteenä (liite 3).

### Korttelialueet

Korttelit 450, 451, 617-620



Loma-asuntojen korttelialue.

Kortteli 452



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

### Virkistysalueet



Lähivirkistysalue.

### Liikenne- ja katualueet



Katu.

## 4.3. Asemakaavan vaikutukset

### Asemakaavan suhde yleiskaavaan

Suunnittelualue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu pääosin hotelli- ja matkailupalvelujen alueeksi sekä hotelli- ja matkailupalvelujen alueeksi, jolla ympäristö säilytetään, ja pienemmiltä osin retkeily- ja ulkoilualueeksi. Asemakaavan muutoksessa alueelle osoitetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta sekä loma-asuntojen korttelialuetta.

Loma-asuntojen korttelialueiden osalta kaavamuutos poikkeaa voimassa olevassa yleiskaavassa alueelle osoitetusta käyttötarkoituksesta. Alueelle ei ole muodostunut kysyntää hotelli- ja matkailupalveluiden alueena ja sille on nähty paremmat edellytykset lähi-alueita vastaavana loma-asuntoalueena. Kaavamuutoksen mukaisena loma-asuntoalueena alueen kokonaisrakennusoikeus sekä rakentamisen merkittävyys pienenevät suhteessa voimassa olevan yleiskaavan sekä asemakaavan sallimaan rakentamiseen.

## **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

### **Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Asemakaavan muutoksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen väestörakenteeseen ja väestönkehitykseen. Kaavamuu-  
toksen myötä alueelle on odotettavissa lisää matkailijoita sekä  
loma-asukkaita, jotka hyödyntävät myös alueen palveluita.

### **Yhdyskuntarakenne**

Kaava tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.  
Kaava-alueen lähiympäristössä on pääosin loma-asutusta. Äkäslompolon palveluihin on matkaa 1,5 kilometriä.

Asemakaavamuutoksessa osoitetaan uusia lomarakennuspaikkoja  
sekä päivitetään maankäyttöä matkailua palvelevien rakennusten  
korttelissa 452. Kaavassa on huomioitu lähiympäristön olemassa  
oleva rakentaminen sekä liikkuminen osoittamalla viheralueita  
korttelialueiden välille. Kaavassa on huomioitu myös alueen viihty-  
vyys sekä järkevät ajoyhteydet rakennuspaikoille.

### **Palvelut**

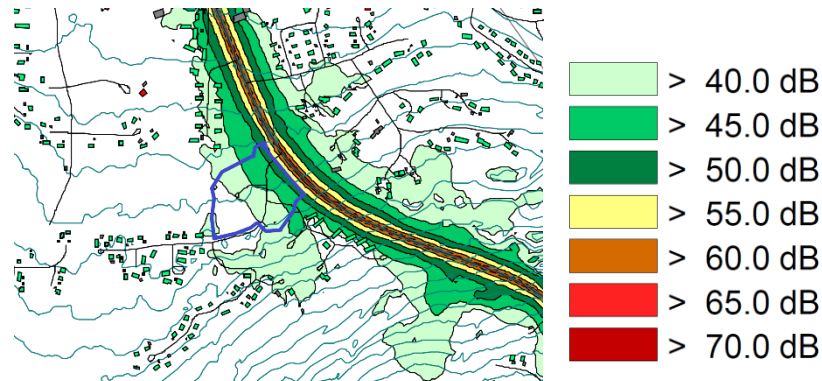
Asemakaava tukeutuu Kolarin kunnan ja Äkäslompolon taajama-  
keskuksen palveluihin.

### **Liikenne ja liikenneturvallisuus**

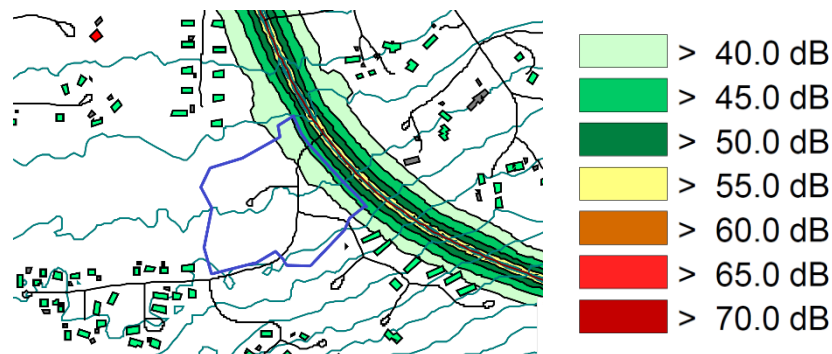
Kaavan toteutuminen lisää hieman alueen liikennettä. Kaavamuu-  
toksella ei oleellisesti muuteta voimassa olevan kaavan katuverk-  
koa.

Ylläksen osayleiskaavan uudistamistyön yhteydessä on laadittu  
meluselvitys suunnittelualuetta sivuavan Tunturitien vuoden 2019  
ajoneuvoliikennemäärien mukaan.

Suunnittelualan sijainti esitetty karttakuvissa suurpiirteisesti sinisellä:



Melutilanne päivällä klo 7-22 (Lähde: Ylläksen osayleiskaava, Meluselvitys. Sweco. 2021).



Melutilanne yöllä klo 22-7 (Lähde: Ylläksen osayleiskaava, Meluselvitys. Sweco. 2021).

Valtioneuvoston päätöksen melutasojen ohjearvoista (VnP 993/1992) § 2 mukaan loma-asumiseen käytettävillä alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dB eikä yöohjearvoa 40 dB. Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan kuitenkin soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja, joiden mukaan melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 55 dB eikä yöohjearvoa 50 dB. Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on kuitenkin 45 dB. Suunnittelualue sijoittuu taajamaan, joten alueella pyritään noudattamaan asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja.

Melumallinnuksen mukaan suunnittelualan lähinnä Tunturitietä olevat osat ylittävät päiväsaikaan suunniteltujen korttelien 450 sekä 451 osalta meluarvon 50 dB. Osalla suunnittelualueesta ylitetään myös päiväsaikainen meluarvo 45 dB. Valtaosa suunnittelualueesta sijoittuu kuitenkin alle 40 dB meluvyöhykkeelle.

Yöaikaan aivan suunnittelun alueen rajalla Tunturitien lähellä ylitetään mallinnuksen mukaan meluarvo 45 dB. Osalla suunnittelun alueesta ylitetään myös yöaikainen arvo 40 dB. Valtaosa suunnittelun alueesta on kuitenkin alle 40 dB meluvyöhykkeellä.

Meluselvityksen perusteella suunnittelun alue ei sijoitu alueelle, jossa asumiseen käytettävien alueiden meluohjearvot ylittyisivät.

Melun alueiden kannalta on myös huomionarvoista, että meluselvityksen taulukon 2.2 mukaan Tunturitiellä on selvityksessä käytetty keskimääräisen ajoneuvoliikenteen arvona 2 201 ajon/vrk (2019), joka vastaa Tunturitien pohjoispuolista keskimääräistä vuorokausiliikennettä, kun liikenne suunnittelun alueen kohdalla on ollut 1 330 ajon/vrk (2019). Suunnittelun alueen kohdalla melun alueet saattavat siis todellisuudessa olla hieman mallinnettua pienemmät.

### **Taajamakuva**

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen taajamakuvaan, sillä kaava-alueelle on jo voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu jo runsaasti rakentamista ja kaavamuuutoksessa alueen kokonaisrakennusoikeus vähenee huomattavasti. Kaavamuuutoksessa osoitettu rakentaminen on voimassa olevaan asemakaavaan nähden pienimittakaavaisempaa, sillä alueelle osoitetut rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeudet ovat aiempaa pienempiä ja sallitut kerrokorkeudet matalampia.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suunnittelun alueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistokohteita tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

### **Tekninen huolto**

Alue on liitettävissä sähkö- ja vesihuollon verkostoihin.

### **Sosiaalinen ympäristö ja virkistys**

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu korttelialueita loma-asumiseen sekä virkistykseen. Korttelialueille on osoitettu kulku Maahisentien, Keijukujan sekä Mettiäisentien kautta. Kaavamuuutoksessa on osoitettu myös uudet katun alueet Hiidenpolku ja Haltijankuja.

## **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

### **Maisemarakenne, luonnonolot**

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen luonnonoloihin tai maisemaan, sillä rakentamisen määrä sekä korkeus ja alueen rakennusoikeudet pienenevät kaavamuutoksessa runsaasti suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan.

Korttelialueiden väliin on pyritty osoittamaan tarpeeksi viheraluetta ja rakentamisen sopeuttamista ympäristöön ja maisemaan on ohjattu kaavamääräyksin. Asemakaava-alueella on lisäksi voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpidekielto.

### **Pohjavedet ja pienilmasto**

Kaava-alue sijoittuu osin Röyhkämukanmaan vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (VHA6, 12273167, luokka II).

Pohjaveden laadun ja määrän turvaamiseksi on kaavakartalla annettu pohjavesialuetta koskevia määräyksiä. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta. Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja. Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita. Hule- ja kuivatusvedet tulee ohjata pohjavesialueen ulkopuolelle.

Kaavassa annettuja määräyksiä noudattamalla kaavalla ei arvioida olevan vaikutuksia alueen pohjaveteen tai oleellista vaikutusta pienilmastoon.

### **Maa- ja kallioperä**

Suunnittelualueen maaperä on hiekkamoreenia ja kallioperä kvartsiittia sekä biotiittiparagneissia (lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>). Alueen rakennettavuus on hyvä.

## **Asemakaavan muut vaikutukset**

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen, eri väestöryhmiin, sosiaalisiin oloihin tai kuntatalouteen.

#### **4.4. Ympäristön häiriötekijät**

Alueella tai sen lähellä ei ole häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

#### **4.5. Nimistö**

Alueelle osoitetaan Haltijankuja ja Hiidenpolku -nimiset kadut.

## 5. Asemakaavan toteutus

---

### 5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole laadittu erityisiä toteutusta ohjaavia suunnitelmia. Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

### 5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on kuulutuksella saanut lainvoiman.

Rakennuspaikkojen suunnittelussa on varmistettava, että mahdollisissa onnettomuustilanteissa pelastusajoneuvoilla on vapaa pääsy onnettomuuskohteeseen.

### 5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kolarin kunta.

Turussa 3.8.2023

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins.