

KOLARIN KUNTA

ÄKÄSLOMPOLON ASEMAKAAVAN MUUTOS MAAHISENTIENVARSI

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Kuva: © Maanmittauslaitos 2022

6.4.2022 16.9.2022 3.8.2023

Nosto Consulting Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue

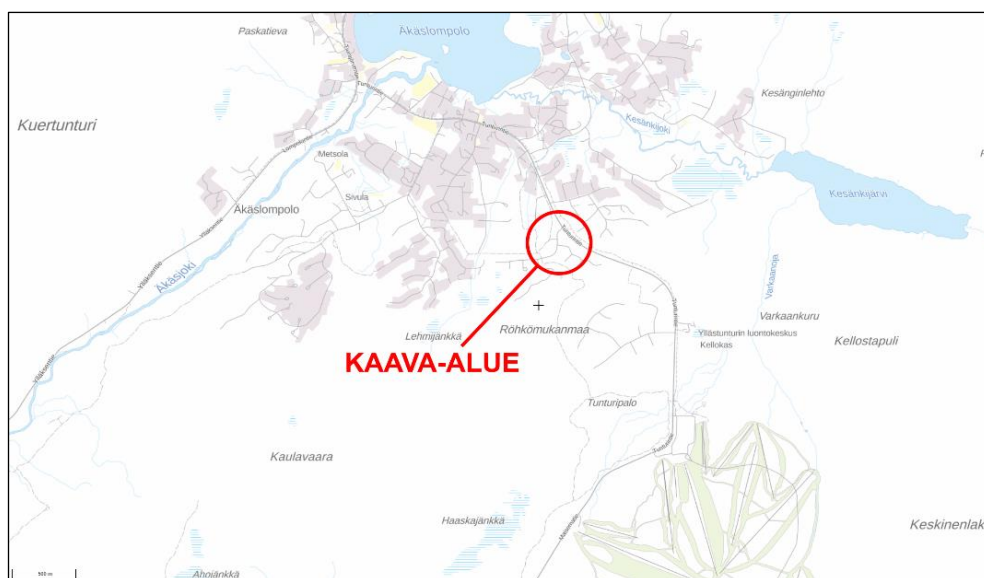
Suunnittelualue sijaitsee Kolarin kunnassa, Äkäslompolon kylässä, Yllästunturin pohjoisrinteellä, Tunturintien (maantie 9401) länsipuolella, Maahisentien varrella, noin 1,5 kilometrin etäisyydellä Äkäslompolon kylän palveluista. Kolarin kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat noin 45 kilometrin etäisyydellä 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, Maahisentienvarsi, 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.

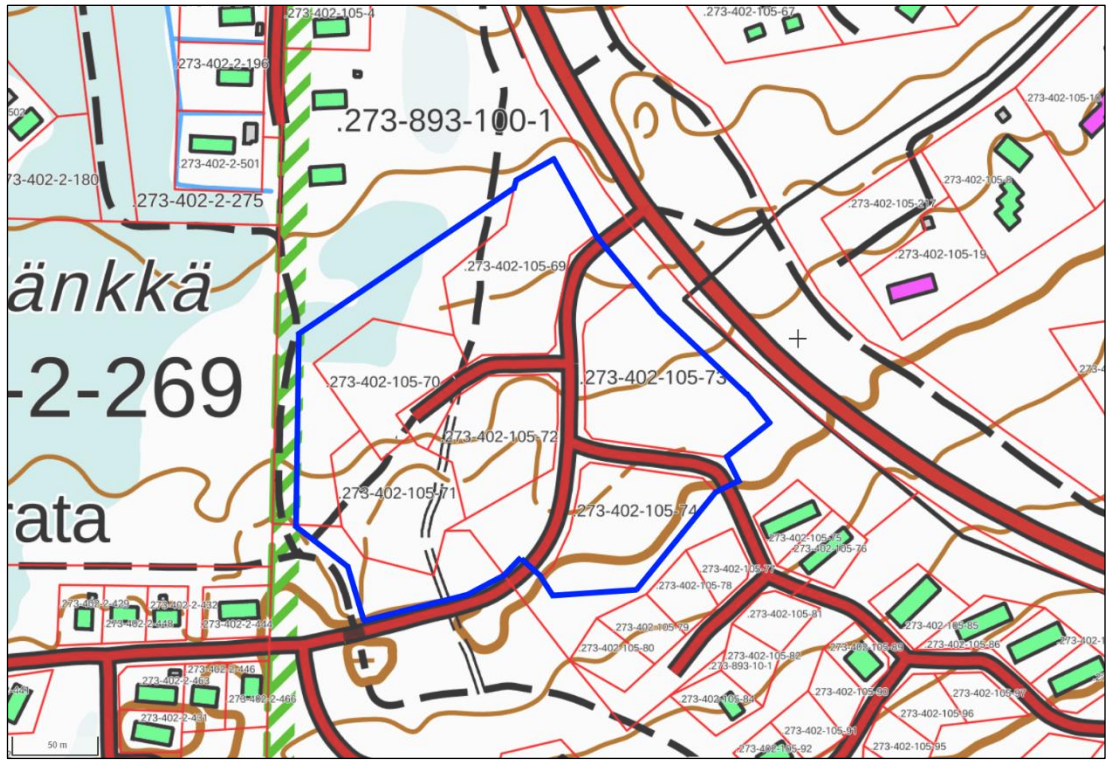
Suunnittelualue on kokonaan valtion (Metsähallitus) omistuksessa. Suunnittelualue on katualueita lukuun ottamatta rakentamaton. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,7 hehtaaria.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja, © Maanmittauslaitos.

Suunnittelualueen likimääräinen rajaus maastokartalla ja ilmakuvalla on esitetty seuraavissa kuvissa.



Suunnittelualueen likimääräinen rajaus maastokartalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen peruskartta, © Maanmittauslaitos.



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

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on mäntyvaltaista kuivaa kangasmetsää ja luoteisosan suo-
aluetta lukuun ottamatta loivaa tunturin rinnettä. Maasto nousee noin 10
metriä 250 metrin matkalla. Suunnittelualueen maaperä on hiekkamoree-
nia, ja alue sijoittuu lähes kokonaan Rötkömukanmaan pohjavesialueelle
(VHA6, 12273167).

Suunnittelualue sijaitsee Kolarin kunnan koillis- ja itäosaan sijoittuvalla 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 luon-
toselvitykselle ole tarvetta.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton katualueita lukuun ottamatta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja tai rakennetun kulttuuriym-
päristön arvokohteita.

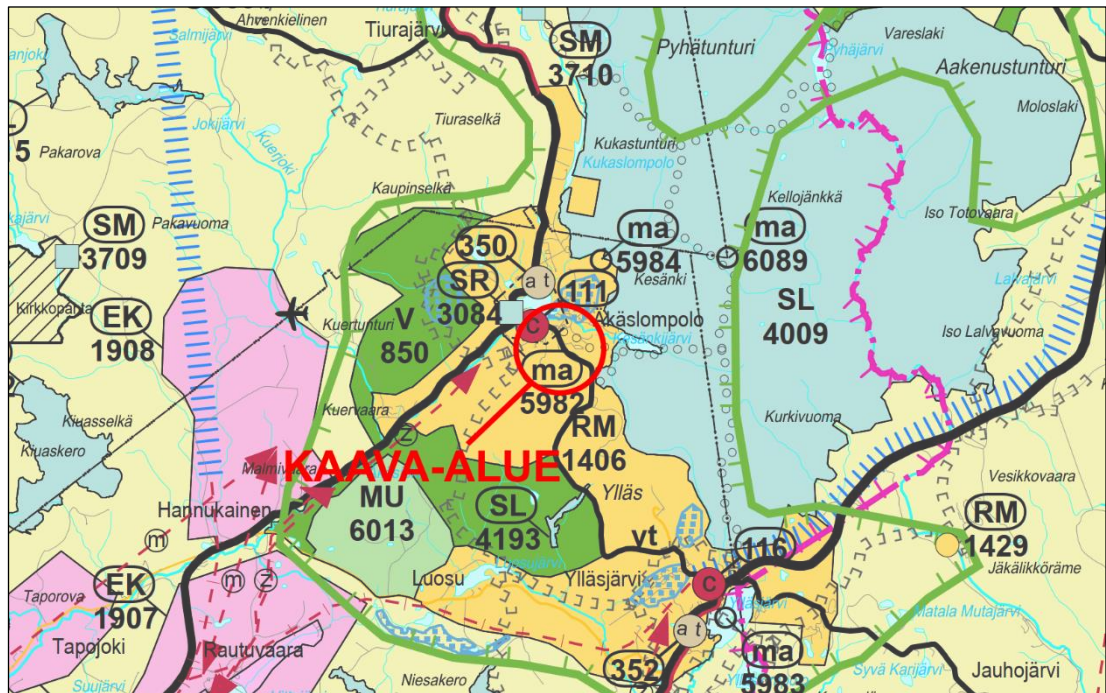
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista
14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna
2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueiden-
käyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

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 matkailupalve-
luiden alueeksi (RM) sekä matkailun vetovoima-alueeksi, matkailun ja vir-
kistyksen kehittämisen kohdealueeksi (mv). Suunnittelualueella koskee
myös maakuntakaavassa osoitettu erityisesti poronhoitoa varten tarkoite-
tun alueen raja, jonka pohjoispuoleisella alueella olevaa valtion maata ei
saa käyttää sillä tavoin, että siitä aiheutuu huomattavasti haittaa poronhoi-
dolle.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seu-
raavassa 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 virkistyksen kehittämisen kohdealue

Merikinnällä 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.

--- Erityisesti poronhoitoa varten tarkoitetun alueen raja

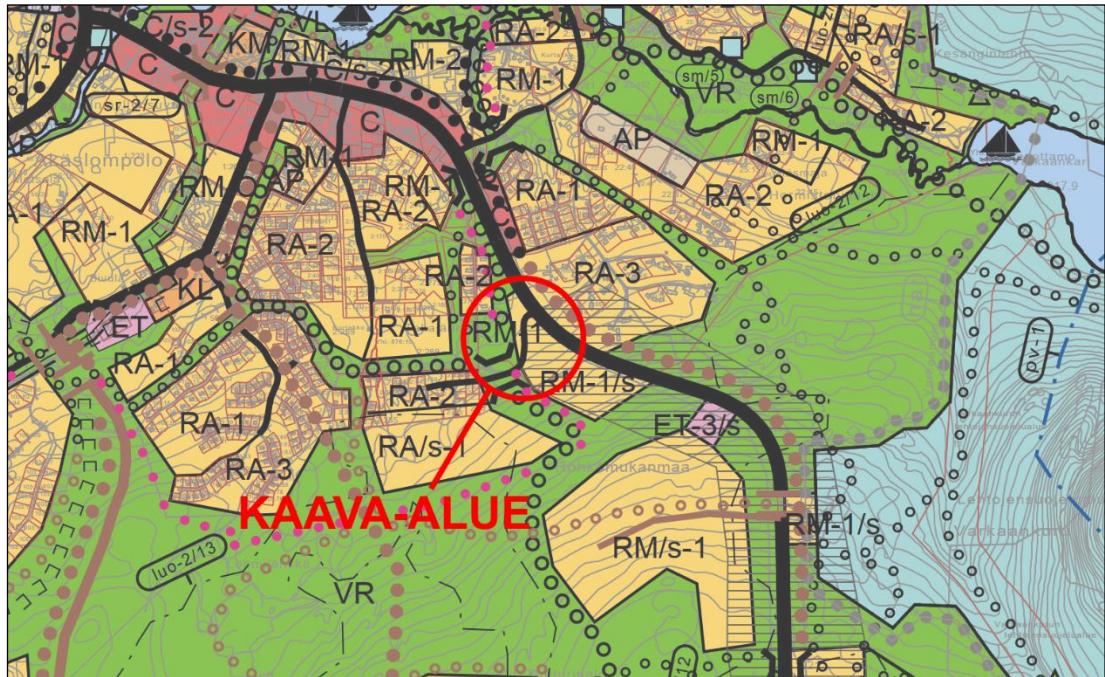
Rajan pohjoispuoleisella alueella olevaa valtion maata ei saa käyttää sillä tavoin, että siitä aiheutuu huomattavaa haittaa poronhoidolle. Valtion maan luovuttaminen tai vuokraaminen saa tapahtua vain sillä ehdolla, että maanomistajalla tai vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta porojen aiheuttamasta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

Lain mukaan maakuntakaava ei ole voimassa asemaakaavaa laadittaessa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella kuin ainoastaan asemakaavan muutosalueella.

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 kulkevaksi on osoitettu kokoojakatu.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osayleiskaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.

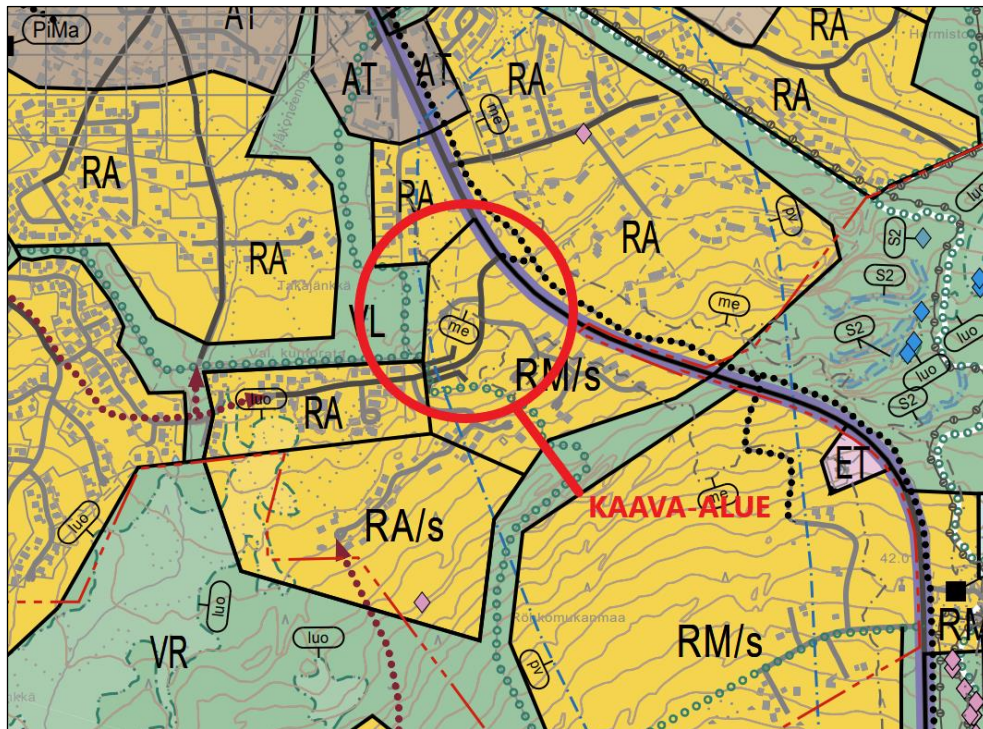


Ote Ylläksen osayleiskaavan muutoksesta 2025.

RM-1	HOTELLI- JA MATKAILUPALVELUJEN ALUE.
MÄÄRÄYS	<ul style="list-style-type: none"> - Alue tulee asemakaavoittaa. Aluetehtävyyden 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.
MÄÄRÄYS	<p>Tunturihotellin alue, joka sijoittuu maisemallisesti vaativalle kaukomaisemassa näkyvälle paikalle.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alueelle saa sijoittaa lisäksi laskettelutoimintaa palvelevia hissejä ja rinteitä ja niihin liittyviä rakennuksia. - Alue tulee asemakaavoittaa. Alueen enimmäisrakennusoikeus on 10.000 k-m², minkä lisäksi kellarikerrokseen saa rakentaa 25 % enimmäiskerrosalasta. Alueelle saa rakentaa enintään 1-3 -kerroksisia rakennuksia maaston mukaan porrastaen. - Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida sopeutuminen kaukomaisemaan. <p>OHJE: Maisemaan sopeuttaminen koskee rakennustapaa ja ympäristöä.</p>
VR	RETKEILY- JA ULKOILUALUE.
MÄÄRÄYS	<p>Kansallispuiston aluetta täydentävä merkittävä retkeily- ja ulkoilualue. Alueella on erityisesti virkistystoiminnan kannalta huomioitavia luonnon ja maiseman arvoja.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 maisemayö lupaa. <p>OHJE: Rakentaminen tulisi toteuttaa pienimuotoisena siten, että se sopeutuu maisemaan ja maastonmuotoihin.</p> <p>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.</p>
—	KOKOOJAKATU.

Suunnittelualueella on vireillä Ylläksen osayleiskaavan uudistaminen (kaavaehdotus 18.2.2023, nähtävillä 17.5.-15.8.2023). Kaavaehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu matkailuelinkeinojen alue, jolla ympäristö säilytetään (RM/s), lähivirkistysalue (VL), melualue (me) ja yhdystie.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osayleiskaavaehdotuksessa on esitetty seuraavassa kuvassa.

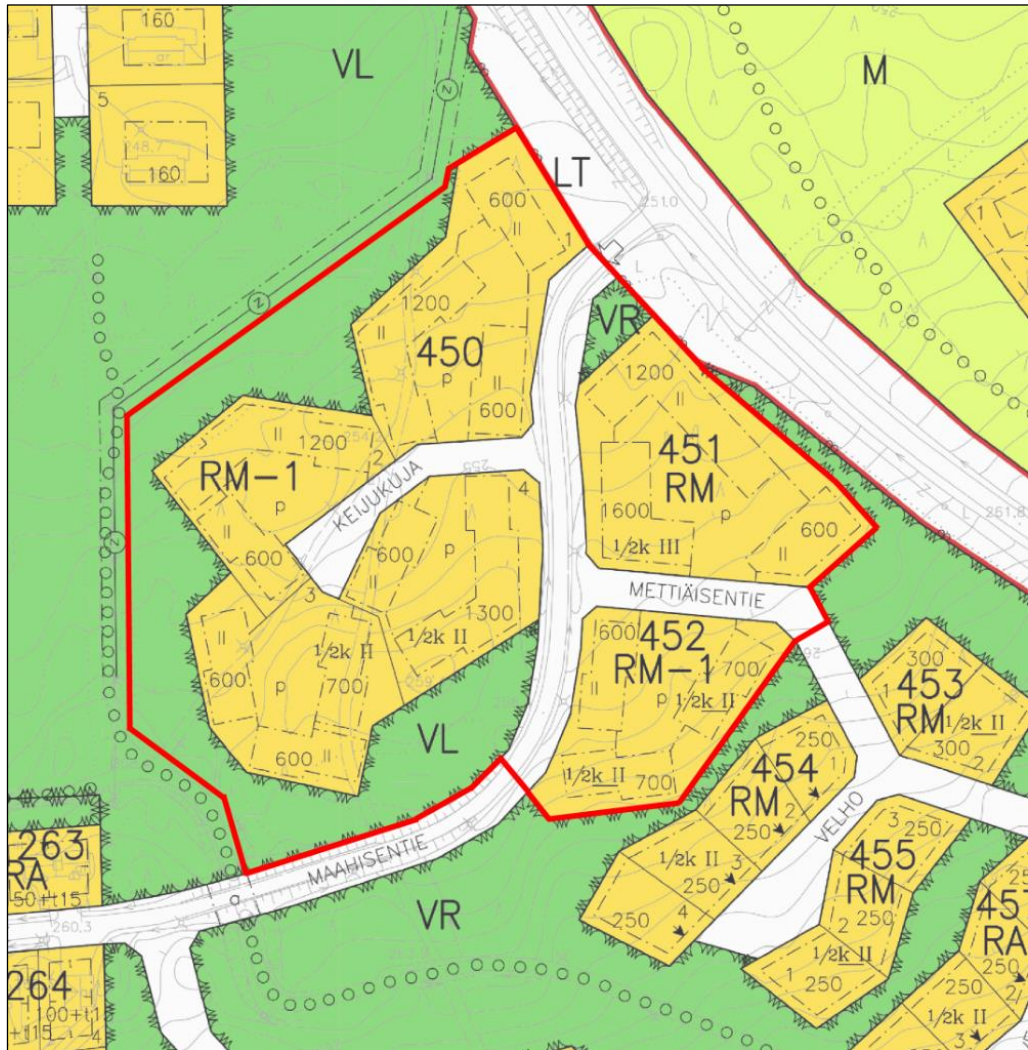


Ote vireillä olevasta osayleiskaavaluonnoksesta.

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.



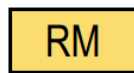
Ote Äkäslompolon asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta.



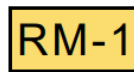
Lähivirkistysalue.



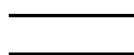
Retkeily- ja ulkoilualue.



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. Pohjakartta on hyväksytty __.__.2022.

2.2 Tavoite

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa nykyisen asemakaavan rakentamattomat RM- ja RM-1-korttelialueet RA-korttelialueiksi vastamaan paremmin loma- ja matkailurakentamisen kysyntään, ja tehdä korttelialueiden rajauksiin tarvittavat muutokset. Kaavamutoksella alueen nykyinen rakennusoikeuden määrä kokonaisuudessaan tulee todennäköisesti vähenemään. Lopulliset rakennusoikeuden määrät tarkentuvat kaavoitus-työn edetessä.

2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita, tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, eikä alueella ole tiedossa olevia muinaismuistoja tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita. Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia erillistä luontoselvitystä. Suunnittelualueelta on tehty tarvittavat selvitykset aiemman asemakaavoituksen (2009) ja yleiskaavoituksen (2006–2008) yhteydessä. Mahdollisten muiden selvitysten tarvetta tarkastellaan kaavatyön aikana.

2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- ympäristölliset vaikutukset,
- taloudelliset vaikutukset,
- yritysvaikutukset,
- sosiaaliset vaikutukset,
- kulttuurivaikutukset,
- mahdolliset muut vaikutukset.

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Suunnittelutyön osallisia ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistajat, käyttöoikeuden haltijat, naapuri-kiinteistöjen maanomistajat sekä vuokra-alueiden haltijat,
- alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään,
- Kolarin kunnan hallintokunnat, joiden toimialaa hanke koskee,
- viranomaiset: Lapin liitto, Lapin ELY-keskus, alueellinen vastuuseo (Tornionjokilaakson museo), Lapin pelastuslaitos
- Muonion paliskunta
- TLS Verkko Oy
- Tunturi-Lapin Vesi Oy.

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Huhtikuu 2022: Asemakaavan laadinnan vireilletulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtäville* kunnan teknisellä osastolla sekä internet-sivuilla, ilmoitus kunnan ilmoituslehdissä (Luoteis-Lappi tai Lapin Kansa), tiedoksi kaavatyön osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaavaehdotuksen valmistumiseen asti.

Viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa.

Joulukuu 2022 Kaavan valmisteluaineisto nähtäville. Aineisto pidetään kunnassa nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, ja jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kunta ilmoittaa kaava-aineiston nähtävillä olosta kirjeitse kaikille osallisille ja kunnan virallisissa ilmoituslehdissä. Kaavaluonnoksesta kunta pyytää lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Elokuu 2023: *Kaavaehdotus nähtäville.* Kunta asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä

muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kunta pyytää tarpeelliset viranomaisten lausunnot.

Hyväksymisvaihe

Marraskuu 2023: Kunnanvaltuuston *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen
puh. 040 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Suunnittelija Iris Hongisto
puh. 050 551 6777, iris.hongisto@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenskatu 7, 20100 Turku

Kolarin kunta:

tekninen johtaja Kullervo Lauri
puh. 0400 395 587, kullervo.lauri@kolari.fi

maankäyttöinsinööri Mika Palovaara
puh.040 489 5303, mika.palovaara@kolari.fi

Kolarin kunta, Isopalontie 2, 95900 Kolari

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy