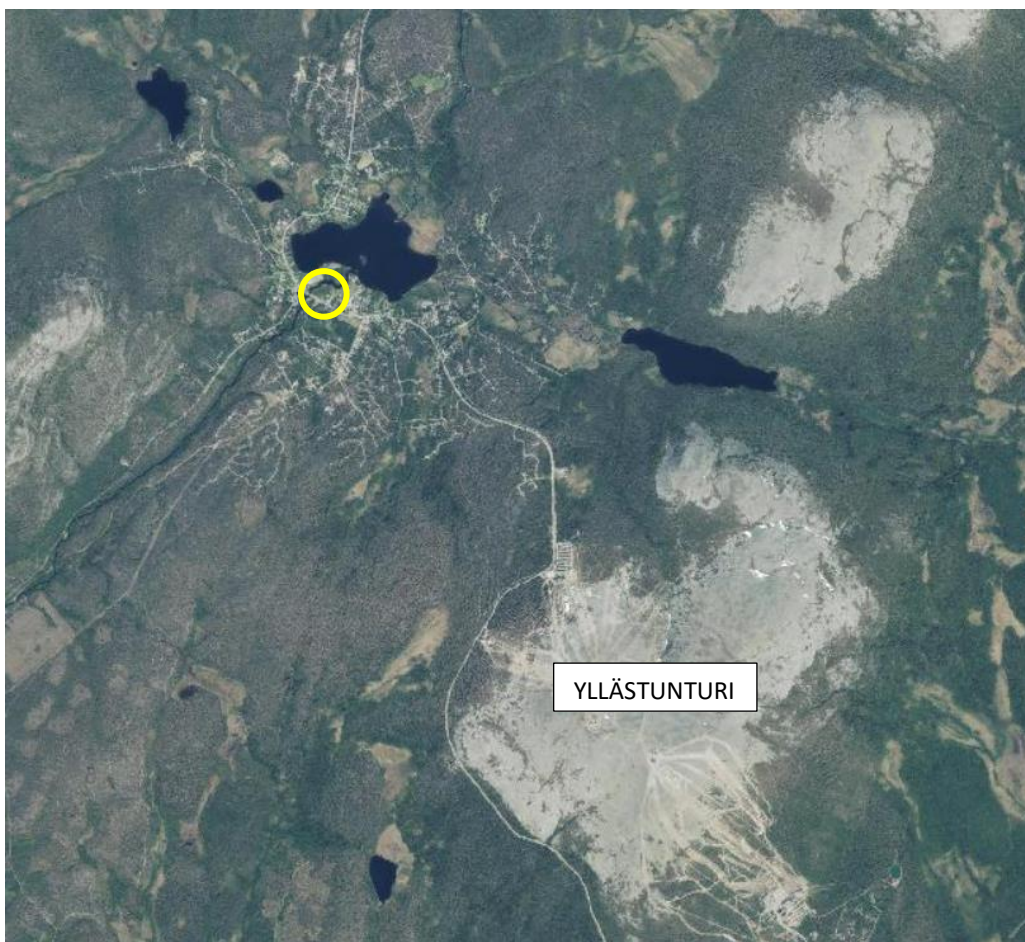




KOLARIN KUNTA

ASEMAKAAVASELOSTUS

ÄKÄSLOMPOLON ASEMAKAAVAMUUTOS KOSKIEN KORTTELIA
12 JA KIINTEISTÖÄ 273-402-71-21



SELOSTUS 14.3.2025



ARKKITEHTITOIMISTO
JARMO LOKIO OY

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Kolari
Kunnanosa:	2. kunnanosa, Äkäslompolon kylä
Kortteli:	12
Kaava:	Asemakaavan muutos
Kaavan laatija:	Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122



Kuva 1. Viistokuva lännestä kaavamuutosalueelle. © Insinööritoimisto Renderoi Oy 2022.

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu 21.12.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville
(MRA 30§) 28.12.2022-26.1.2023

Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) 17.1.-15.2.2024.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) 30.10. – 28.11.2024.

Kunnanhallitus __.__.2025, §__

Kunnanvaltuusto __.__.2025, §__

Asemakaavan selostus koskee 14.3.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
Sisällysluettelo.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat	3
2. TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Suunnittelualue.....	4
3.2 Suunnittelutilanne	8
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1 Asemakaavan laadinnan tarve sekä tavoitteet.....	12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	15
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
4.6 Ympäristön häiriötekijät.....	25
5. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA	27
5.1 Toteuttaminen ja aloitus	27
5.2 Toteutuksen seuranta.....	27

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 2,4 hehtaarin alue Kolarin kunnan Äkäslompolon kylän alueella Äkäsjoen ja Tunturintien välissä. Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 2. Ote Kolarin kunnan karttapalvelusta ja suunnittelualueen rajausta sinisellä. © Kolarin kunta ja Karttatiimi Oy.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Äkäslompolon asemakaavamuutos koskien korttelia 12 ja kiinteistöä 273-402-71-21.

Kunnanhallitus on 14.12.2022 § 297 päättänyt käynnistää yksityisen maanomistajan aloitteesta Äkäslompolon kylän asemakaavamuutoksen koskien kiinteistöä 273-402-71-21. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa yhteensä 1850 k-m² kiinteistön 273-402-71-21 alueelle. Asemakaavamuutoksen tehtävänä on luoda edellytykset alueesta laaditun konseptisuunnitelman mukaisen korkeatasoisen asuin- ja resort-alueen toteuttamiselle. Tällä hetkellä ajantasa-asemakaavan mukaan ko. kiinteistön alueella on kortteli 12 maankäyttömerkinnällä AL (asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue), jossa on 450 k-m² rakennusoikeutta. Muu osa kiinteistöstä on osoitettu merkinnällä M (maa- ja metsätalousalue). Lisärakennusoikeutta on tavoitteena saada siis 1400 k-m².

1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Asemakaavakartta, merkinnät ja määräykset
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Vireilletulovaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
5. Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
6. Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kolarin kunnanhallitus on päättänyt 14.12.2022 § 297 asemakaavamuutoksen suorittamisesta

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 21.12.2022

OAS:n nähtävilläolo 28.12.2022-26.1.2023

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: 10.1.2024.

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 17.1.-15.2.2024

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: 23.10.2024

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo 30.10. – 28.11.2024

Asemakaavan hyväksyminen Kunnanhallitus __.__.2025, § __
Kunnanvaltuusto __.__.2025, § __

2.2 Asemakaava

Alueelle esitetään korkeatasoista asuin-, majoitus- ja niitä tukevaa palvelutoimintaa (yhteensä 1850 k-m²).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelualue

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

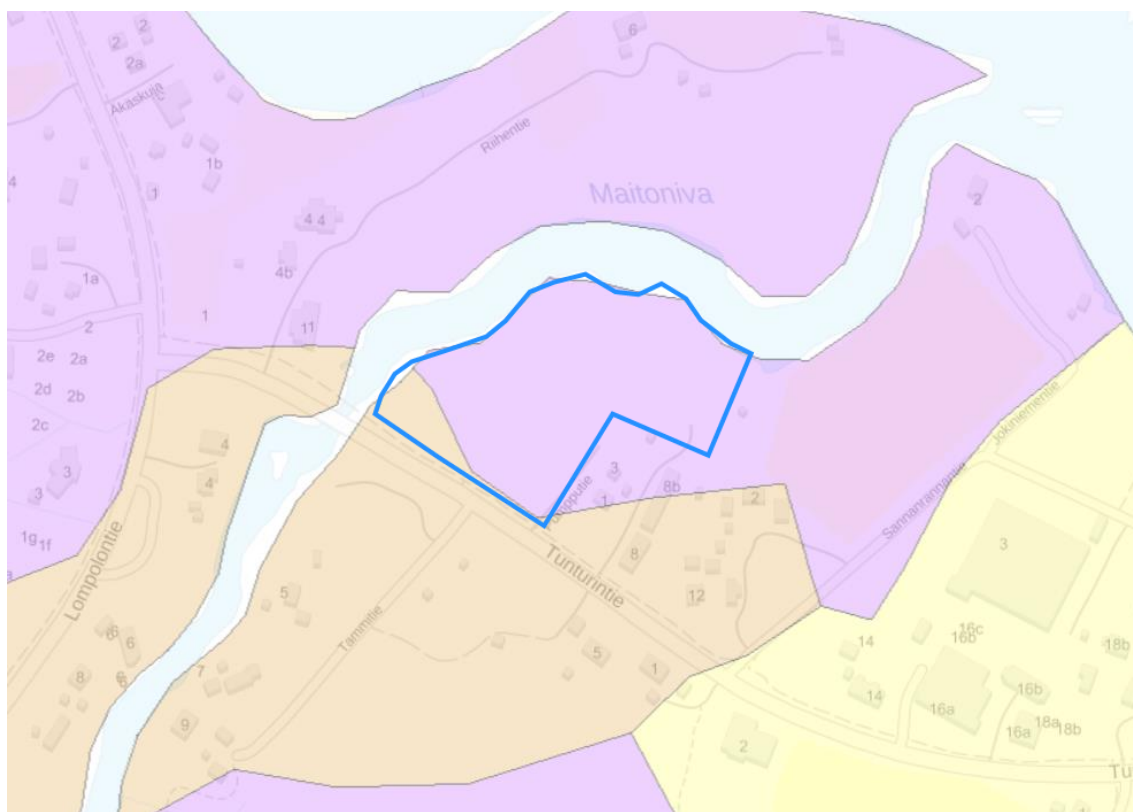
Noin 2,4 ha kokoinen suunnittelualue sijoittuu Äkäslompolon kylän alueelle. Suunnittelualueen rajaa pohjoisessa ja lännessä Äkäsjokeen, idässä asutukseen ja osittain Pumpputiehen ja etelässä Tunturintiehen. Äkäsjoen toisella puolella sijaitsee caravan-alue. Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta aluetta. Alueen kaakkoispuolella on pumppuasema sen edustalla olevine pysäköintialueineen, jonka pohjoispuolelle on aikoinaan läjitetty katualueen kohdalla olleet pehmeät maa-ainekset lähes Äkäsjoen varteen saakka.

3.1.2 Luonnonympäristö

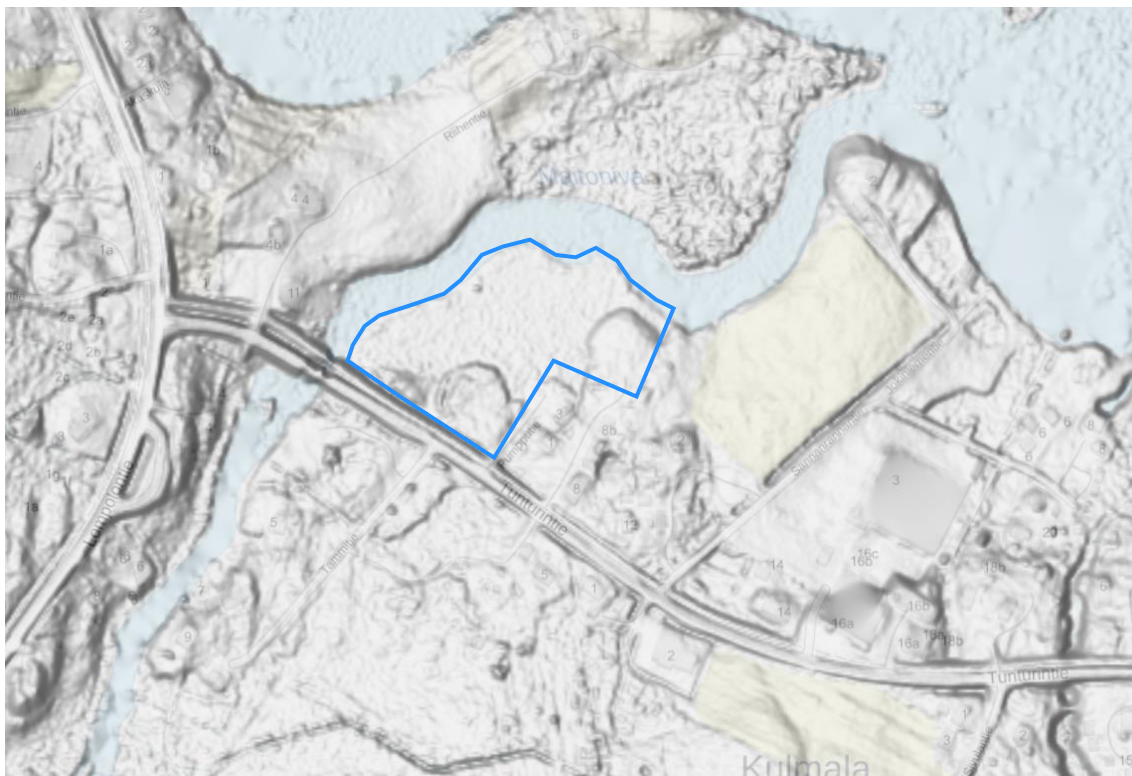
Luonnonmaantieteellisesti Ylläksen alue sijaitsee pohjoisborealisella kasvillisuustyypillä ja Perä-Pohjolan metsäkasvillisuusvyöhykkeellä, joka vaihtuu vähitellen Metsä-Lappiin. Suunnittelualueen koskematta/muokkaamatta jääneissä osissa on n.1,1 ha koivuvaltaista lehtomaista/tuoretta kangasta ja loput (n.0,5 ha) Äkäsjokeen rajautuvilta osin pääosin lettomaista rämettä (ks. kuvat 1 ja 2).

Maaperä

Geologisten tutkimuskeskuksen Maankamara-karttapalvelun mukaan suunnittelualueen maaperä on pääosin hienoa hietaa (osoitettu lilalla). Pieni osa alueen lounaisosassa on hiekkamoreenia (osoitettu keltaisella).



Kuva 3. Maaperä. Suunnittelualue rajattu sinisellä. GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 5/2023.



Kuva 4. Korkeusmalli. Suunnittelualue rajattu sinisellä. Maanmittauslaitos, Esri Finland 5/2023.

Uhanalaiset kasvit

Alueella ei ole tiedossa olevia uhanalaisten kasvien kasvupaikkoja eikä myöskään Metsähallituksen rekistereissä ole merkintöjä suojelluista luontotyypeistä ja kasvillisuudesta.

Natura 2000-alue

Suunnittelualueetta rajaava Äkäsjoki kuuluu Tornionjoen-Muonionjoen (FI1301912) Natura 2000 -alueeseen.

Maisema

Suunnittelualue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaassa Äkäslompolon kylässä. Maisemia hallitsevat kylää ympäröivät tunturit ja vaarat.

Pinta- ja pohjavedet

Kaavamuutosalue ei sijaitse vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (lähde: GTK:n Maankamara -karttapalvelu).

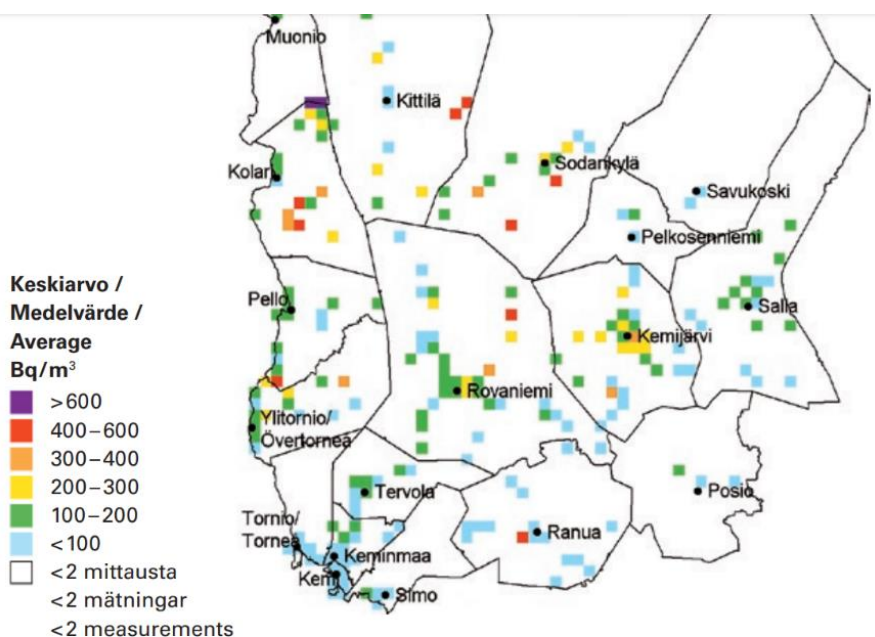
Tulvavaara

Kaavamuutosalue sijoittuu alavaan maastoon, jossa on huomioitava tulvariski. Alueella esiintyy keväisin tulvimista lumien sulamisen aikaan. Tulviminen johtunee Äkäsjoen kapeudesta suhteessa Äkäslompolon vesistöalueen valuma-alueeseen ja Tunturintien sillan (Äkäslompolon silta, patoamisvaikutus 0,03m) sekä kevyen liikenteen käytössä olevan vanhan uittopadon (Äkäsjoen patoraittisilta) kapeasta aukosta (alla olevassa kuvassa kaavarajausalueen oikealla puolella).



Kuva 5. Viistokuva kaavamuutosalueelle pohjoisesta. © Insinööritoimisto Renderoi Oy 2022.

Radon



Kuva 6.
Karttaote Suomen radonkartas-
tosta (STUK-A245, Helsinki 2010),
jossa Äkäslompolon seutu sijait-
see alueella, jossa radonpitoisuus
on keskimäärin 100-200 Bq/m³ ja
paikoitellen 200-300 Bq/m³. Kylän
pohjoisosassa Muonion kunnan
rajan tuntumassa on alueita, jossa
pitoisuus on yli 600 Bq/m³.

Kartta 8. Radonpitoisuus Lapin maakunnan pientaloasunnoissa. Ruudun koko 5 × 5 km.

Sisäilman radon kulkeutuu hengityksen mukana keuhkoihin aiheuttaen Suomessa arviolta 300 keuhkosyöpätapausta vuosittain. Radonin tärkein lähde on talon alla oleva maaperä, josta radonpitoinen huokosilma kulkeutuu pohjarakenteiden rakojen kautta sisätiloihin. Suomen rakentamismääräyskokoelman sekä Sosiaali- ja terveysministeriön päätöksen perusteella uudet rakennukset tulee suunnitella ja rakentaa siten, että sisäilman radonpitoisuus on alle 300 Bq/m³ (sosiaali- ja terveysministeriön asetuksen 19 § mukainen raja-arvo työpaikalla ja 20 § mukainen raja-arvo asunnossa tai muussa oleskelutilassa (1044/2018)).

Kaavamuutosalue sijaitsee lähellä aluetta, jossa radonpitoisuus ylittää sosiaali- ja terveysministeriön asetuksen (1044/2018) 19 § ja 20 § mukaisten raja-arvojen. Siksi on tarpeen asettaa kaavakarttaan määräys asian osalta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualue sijoittuu Äkäslompolon kylän alueelle. Asemakaava-alueella ei ole asutusta, mutta sen välittömään läheisyyteen sijoittuu vakituista asumista (omakotitalo ja asuinrivitalopari).

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue tukeutuu Äkäslompolon sekä Ylläsjärven kylän palveluihin. Suunnittelualueen lähiympäristöön sijoittuu myös matkailupalveluita, joita tämä kaava toteutuessaan tukee.

Rakennuskanta

Suunnittelualueelle ei sijoitu olevaa rakentamista. Alue rajautuu idässä asuinrakennusten kortteliin. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee myös

Tunturi-Lapin Vesi Oy:n huoltorakennus sekä vesipumppaamo ja runkolinjoja, jotka kulkevat myös kaavamuuotosalueen poikki.

Virkistyskäyttö

Suunnittelualueen ulkopuolella, kävelymatkan etäisyydellä, sijaitsee kattava ulkoilureittien verkosto.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Asemakaavamuutosalueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Kiinteät muinaisjäännökset

Tornionlaakson museo on tehnyt 7.6.2023 suunnittelualueelle arkeologisen maastotarkastuksen ajantasaisen tiedon varmistamiseksi alueelta. Alueelta ei löydetty muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita, joilla olisi vaikutuksia kaavamuutokseen.

Liikenne

Kaava-alue rajautuu Tunturintiehen, joka Yllästunturin alueen pääväylä Äkäslompolon kylästä Ylläsjärvelle.

Tekninen huolto

Alueella ja sen välittömässä läheisyydessä kulkee kattava yhdyskuntatekninen verkosto vesi-, viemäri- ja sähköverkkoihin.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa.

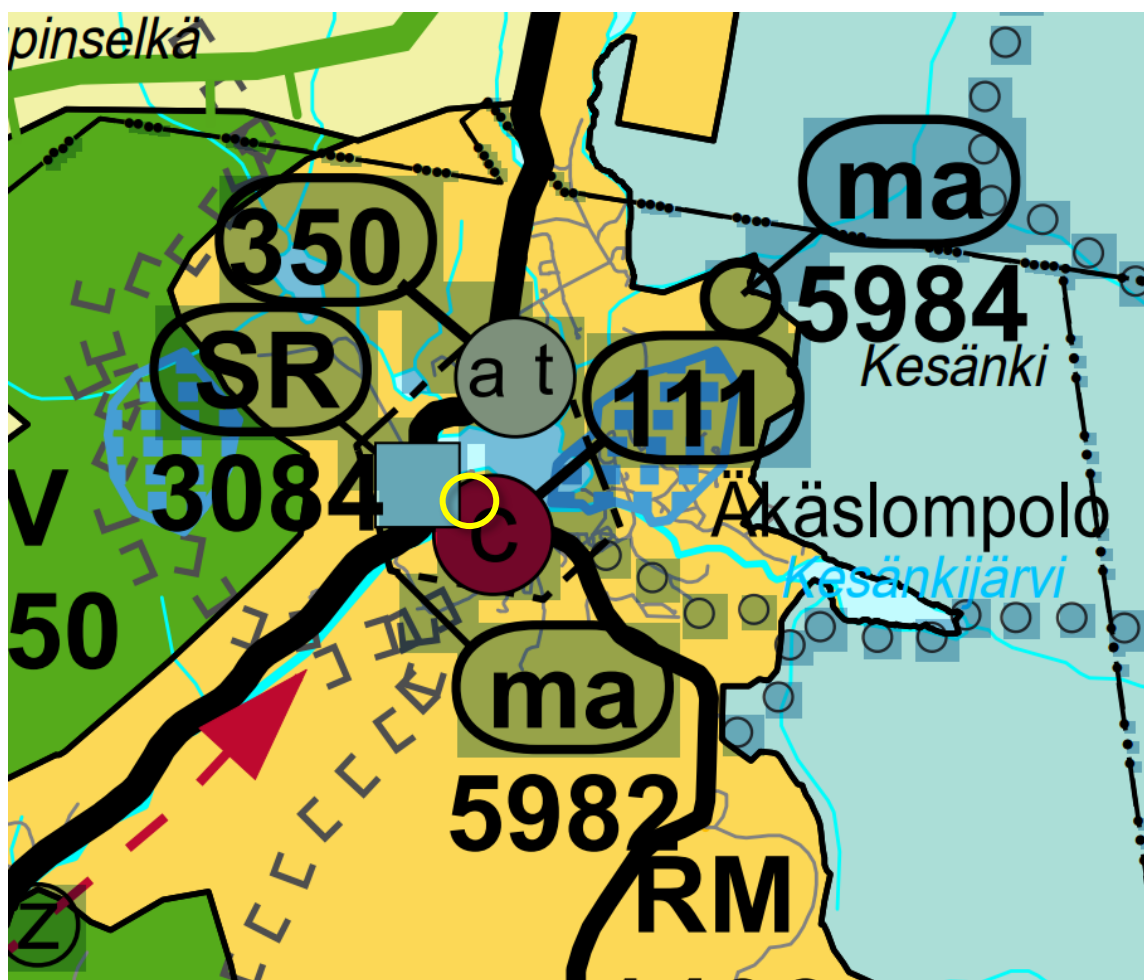
Kolarin kunta tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset. Kaavalajennukseen sovelletaan Kolarin kunnanvaltuuston päätöstä 25.06.2008 § 23 Sopimusehdot asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen suorittamisesta vaadittavista korvauksista.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Voimassa olevassa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee osittain matkailupalvelujen alueella (RM) ja osittain keskustatoimintojen alueella (C). Alueelle sijoittuu myös raideliikenteen kehittämiseksi selvitetävän yhteyden alue. Tunturi-Lapin maakuntakaavamuutoksen on Lapin Liiton liittovaltuusto hyväksynyt 25.11.2009 ja ympäristöministeriö vahvistanut 23.6.2010.

Merkintä:	c 111	Kunta: KOLARI
Päiväys:	20.3.2009	
Alueen nimi:	ÄKÄSLOMPOLO	
Sijainti ja kuvaus:	Alue sijaitsee Äkäslompolon kylässä, Äkäslompolojärven länsi/eteläpuolella nykyisten kaupallisten palvelujen läheisyydessä Lompolontien risteysalueelta Nililahentielle.	
Varausperuste:	Alue, jolle sijoittuu pääosa Äkäslompolon palveluista	
Kehittämisperiaate:	Palveluiden lisärakentaminen suunnataan keskustan tiivistämiseen. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (1 – 2 yksikköä, enintään 2000 – 10 000 k-m ²).	



Keskustatoimintojen alue

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

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.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYKSET:

Meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä on otettava huomioon valtioneuvoston päätös melutasojen ohjeistoista.

Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun.

Maisemallisesti herkillä alueilla, kuten tunturialueilla, jokien ja järvien rannoilla sekä pääteiden, matkailukeskusten, retkeilyreittien ja taajamien läheisissä metsissä eri käsittelytoimenpiteet on suunniteltava huolellisesti ottaen huomioon maiseman ominaispiirteet ja pyrittävä välttämään suuria muutoksia.

Tulva-, sortuma- ja vyörymävaara-alueet on osoitettava yleis- ja asemakaavoissa joko alueina tai rakentamisrajoituksina. Rakennuspaikkoja ei saa suunnitella sijoitettavaksi alueille, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Tulvariskialueet tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa.

Ranta-alueilla tulee turvata rannan suuntainen kulkuyhteys.

Rakennuksia tai muita huomattavia rakenteita ei tule suunnitella sijoitettavaksi maisemallisesti aroille paikoille, kuten kapeisiin niemen kärkiin ja kannaksille sekä rantamaisemaa hallitsevien kumpareiden huipulle.

Kuva 7. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta merkintöiden ja määräyksineen. Suunnittelualan rajausta keltaisella.

3.2.2 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 osittain merkitty C/s2-alueeksi (keskustatoimintojen alue, jolla ympäristö säilytetään) ja osittain VL-alueeksi (lähivirkistysalue). Alueen reunaan Tunturitien varteen on merkitty kevyenliikenteen väylä.



C/s-2

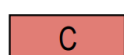
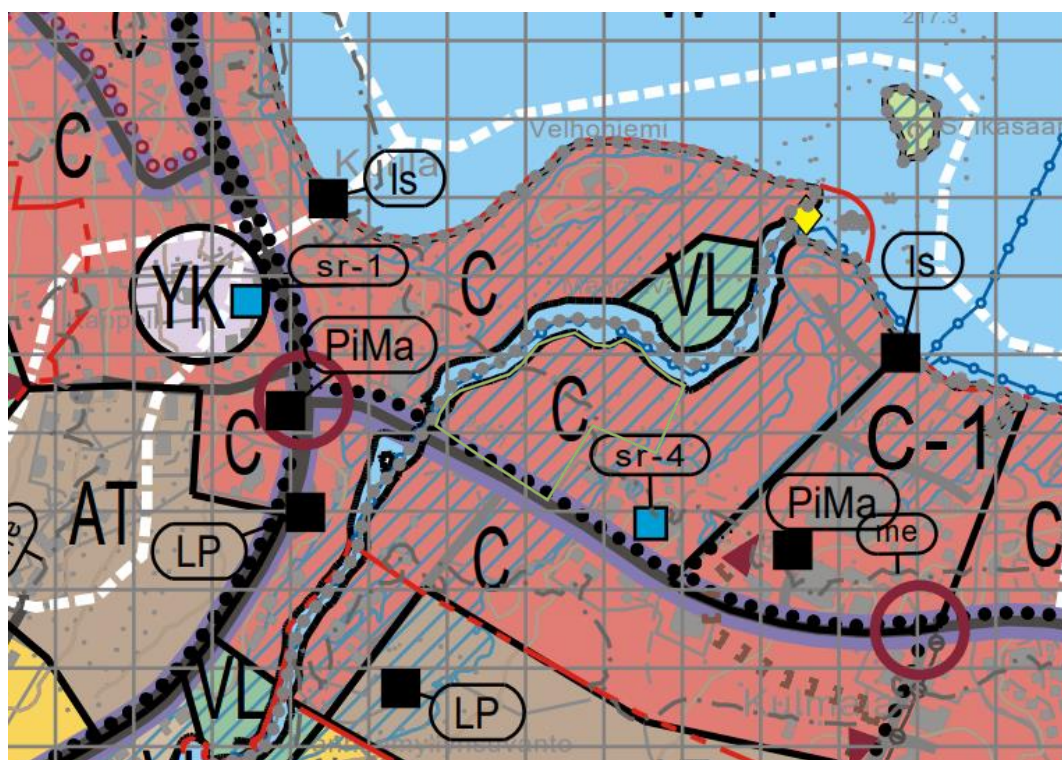
KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN.
Aluetta kehitetään korkeatasoisena kävely-ympäristönä.

MÄÄRÄYS

- Alueen läpi kylänraitilta järvelle avautuvat näkymät säilytetään kylämaisen asutuksen ja palvelujen täydennysrakentamisessa.
 - 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.

Kuva 8. Ote Ylläksen osayleiskaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen rajaus sinisellä.

Vuonna 2021 on käynnistynyt Ylläksen osayleiskaavan uudistaminen, jossa on ollut ehdotusvaiheen kuuleminen kesän 2023 aikana.



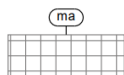
Keskustatoimintojen alue.

Täydennysrakennettava ja tiivistettävä kylämaisen 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 näkymien säilymistä järvelle tulisi vaalia.



Tulva-alueen raja.

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



Paikallisesti arvokas taajama-alueen kyläkonaisuus.

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.



Natura 2000-verkoston kuuluva alue.

Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojelun perusteena olevien luonnonarvojen merkittävän heikentämisen. Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen suojeluarvon säilyttämiseksi tai palauttamiseksi.



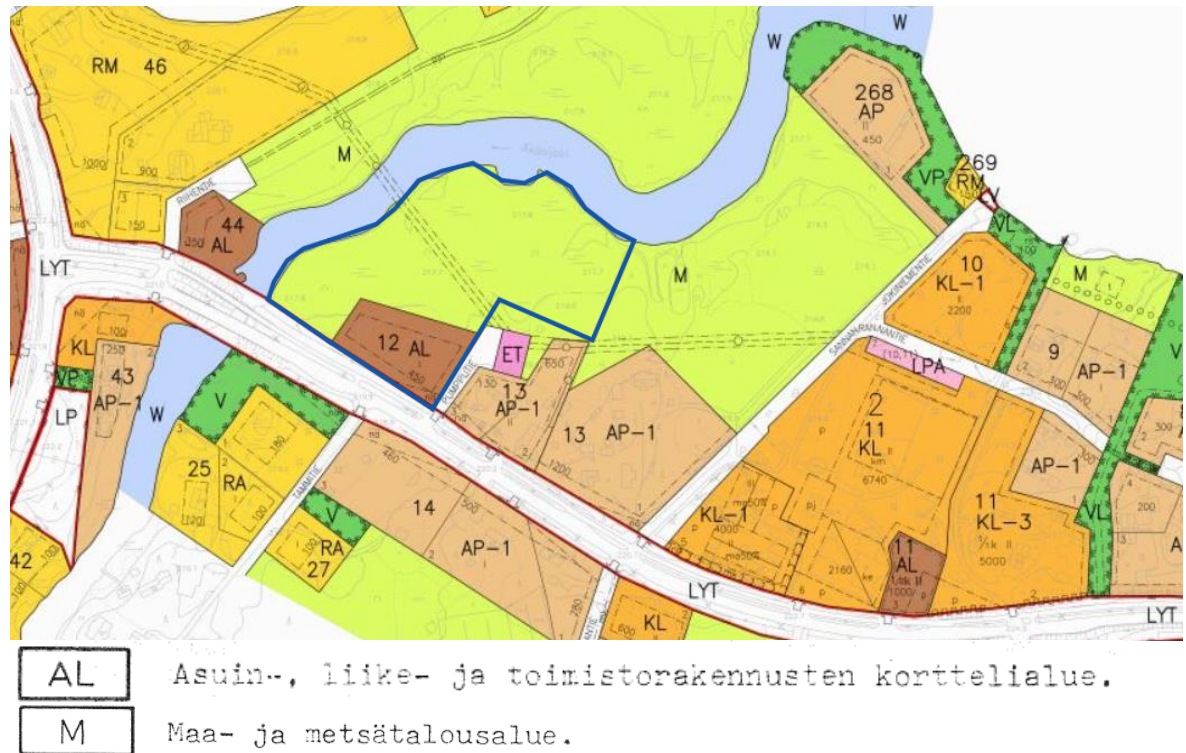
Melontareitti, linjaus ohjeellinen.

Rakennettavaksi osoitetut alueet on tarkoitettu asemakaavoitettaviksi. Pää tavoitteena on täydentää ja tiivistää jo käyttöön otettuja alueita kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti yhdyskuntarakennetta eheyttämällä ja olemassa olevaa infraa hyödyntäen. Asemakaavaa laadittaessa tulee alueen omaleimaisuus ja topografia ottaa suunnittelun lähtökohdiksi. Alueiden suunnittelussa sekä toteutuksessa tulee huomioida luontoarvojen säilyttäminen. Rakennusten sijoittamiseen rakennuspaikalla tulee kiinnittää erityistä huomiota. Uudet rakennukset tulee toteuttaa koon, muodon, materiaalien ja väriyksen osalta siten, että ne sopivat sijainnista riippuen ympäröivään lähimaisemaan, tunturin kaukomaisemaan tai kyläkuvaan. Ranta-alueilla keskustatoimintojen alueiden (C, C-1) ulkopuolella vapaan rantaviivan osuus tulee olla vähintään puolet muunnetusta rantaviivasta. Rakentamisessa tulee huomioida viranomaisen määrittelemät alimmat rakentamiskorkeudet ja kuitenkin niin, että maanpinnan alin korkeus rakennuspaikalla tulee olla metrin ja alimpien kastuvien rakenteiden 1,5 metriä vesistön keskivedenkorkeutta ylempänä. Rakennuspaikkoja ei saa suunnitella sijoitettavaksi alueille, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.

Kuva 9. Ote Ylläksen osayleiskaavan uudistamishdotuksesta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualue rajattu keltaisella.

3.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa neljä asemakaavaa: Äkäslompolon asemakaava 09 (hyv. 24.8.1987), Äkäslompolon asemakaava 16 (hyv. 5.5.1989), Äkäslompolon asemakaava 04 (hyv. 2.1.1985) ja Äkäslompolon asemakaava 05 (hyv. 26.9.1985). Viimeisimmän W-merkitylle alueelle suunnittelualue ulottuu ainoastaan asemakaavarajojen selkeyttämisen vuoksi (kiinteistörajat). Muutoin suunnittelualue on merkitty voimassa oleviin kaavoihin seuraavasti: Osa suunnittelualueesta on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi (M) ja osa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).



Kuva 10. Voimassaoleva asemakaava merkintöineen. Suunnittelualueen rajausta sinisellä.

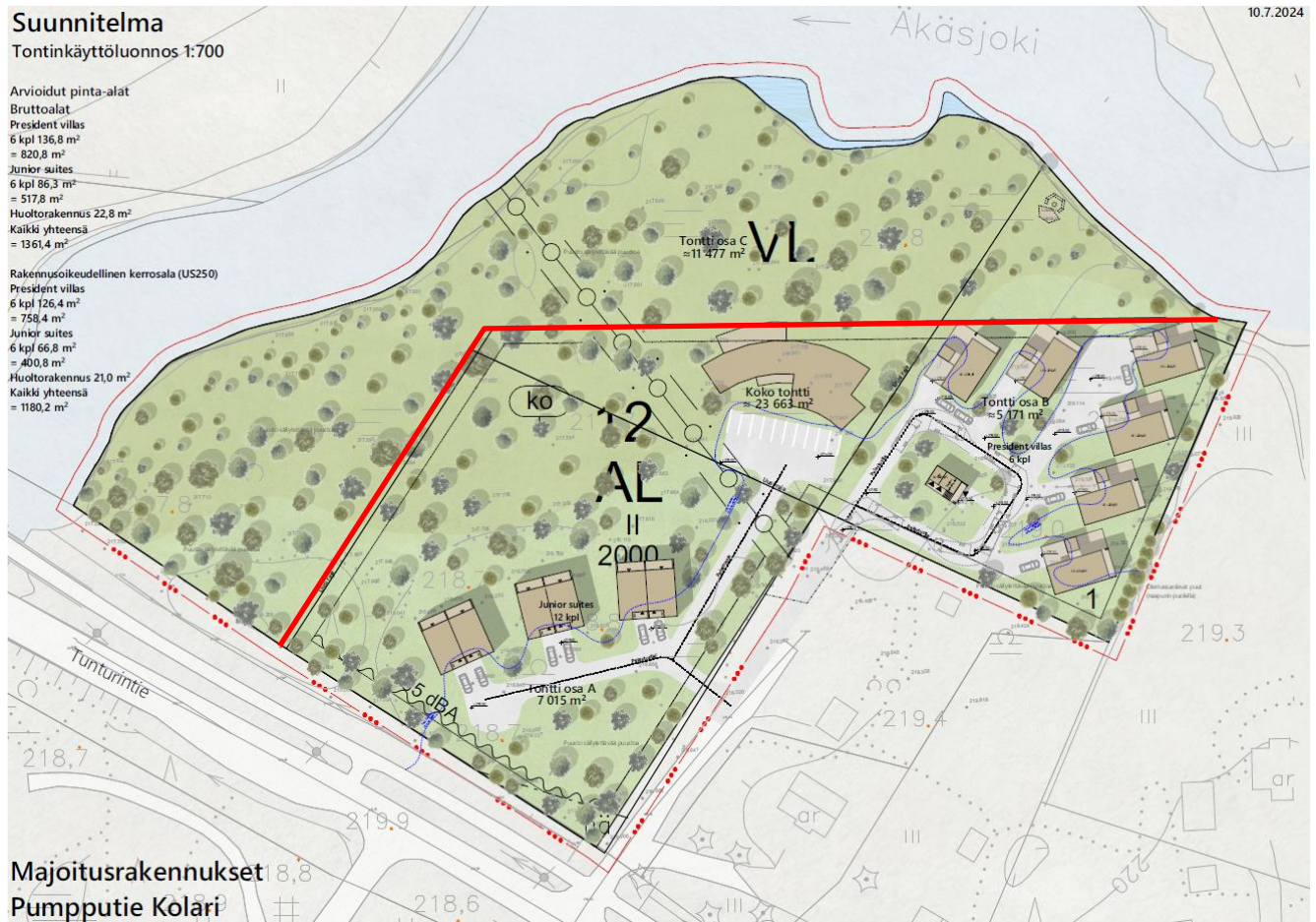
3.2.4 Rakennusjärjestys

Kolarin kunnan rakennusjärjestyksen on kunnanvaltuusto hyväksynyt 25.06.2002 ja se on astunut voimaan 08.08.2002.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan laadinnan tarve sekä tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa yhteensä 1850 k-m² kiinteistön 273-402-71-21 alueelle. Asemakaavamuutoksen tehtävänä on luoda edellytykset alueesta laaditun konseptisuunnitelman mukaisen korkeatasoisen asuin- ja resort-alueen toteuttamiselle. Tällä hetkellä ajantasa-asemakaavan mukaan ko. kiinteistön alueella on kortteli 12 maankäyttömerkinnällä AL (asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue), jossa on 450 k-m² rakennusoikeutta. Muu osa kiinteistöstä on osoitettu merkinnällä M (maa- ja metsätalousalue). Lisärakennusoikeutta on tavoitteena saada siis 1400 k-m².



4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on päättänyt 14.12.2022 § 297 päättänyt käynnistää asemakaavan laadinnan.



Kuva 12. Näkymä Tunturintieltä itään suunnittelualueelle. Etualalla oikealla Äkäsjoen ylittävä silta patorakenteineen. © J.Lokio 2022.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissulkeva.

Maanomistaja, vuokraoikeuden haltija ja asukkaat:

- ✓ maanomistaja 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
- ✓ Tornionlaakson museo
- ✓ Lapin luonnonsuojelupiiri
- ✓ Lapin hyvinvointialue

Yhteisöt ja muut osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 21.12.2022.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä valmisteluaineiston nähtävilläolon ja ehdotusvaiheen kuulemisen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 28.12.2022-26.1.2023.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 17.1.-15.2.2024. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 30.10.-28.11.2024. Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erilliset yhteenvedot kaavaselostuksen liitteiksi 5 ja 6.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaisahoille.

Koska kaavamuutoksella ei ole maakunnallista tai valtakunnallista vaikutusta, ei tarvetta erillisille viranomaisneuvotteluille ole vaan ne pidetään tarvittaessa. Viranomaisilta pyydetään lausuntoja kaavan valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen kuulemisten yhteydessä ja näiden yhteenvedot sekä niihin annettavat vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.



Kuva 13. Äkäsjoen länsirannalla suunnittelualan kohdalla sijaitsee erikoistavaraliike, asuinrakennus ja karavaanarialue vastaanottorakennuksineen. © J.Lokio 2022.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on mahdollistaa Yllästunturin matkailukeskuksen kehittyminen ja elinvoimaisena pysyminen.

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutosta koskee:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Asemakaavan laadinnan suhdetta valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.6.1.

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C).

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Ylläksen osayleiskaavan alueella, jossa alue on osittain merkitty C/s2-alueeksi (keskustatoimintojen alue, jolla ympäristö säilytetään) ja osittain VL-alueeksi (lähivirkistysalue).

Vuonna 2021 on käynnistynyt Ylläksen osayleiskaavan uudistaminen, joka on edennyt ehdotusvaiheeseen vuoden 2023 aikana. Osayleiskaavaehdotuksessa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Lisäksi alue on merkitty paikallisesti arvokkaaksi taajama-alueen kyläkokonaisuudeksi ja alueella on huomioitava kerran 100 vuodessa toistuva tulva.



Kuva 14. Viistokuva idästä suunnittelualueelle. Etualalla näkyy kaavamuutosalueeseen rajautuva rivitalorakennukset, omakotitalo ja pumppuasema. Taustalla Äkäsjoen vastarannalla erottuu caravan-alue huolto- ja asuinrakennuksineen. © Insinööritoimisto Renderoi Oy 2022.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

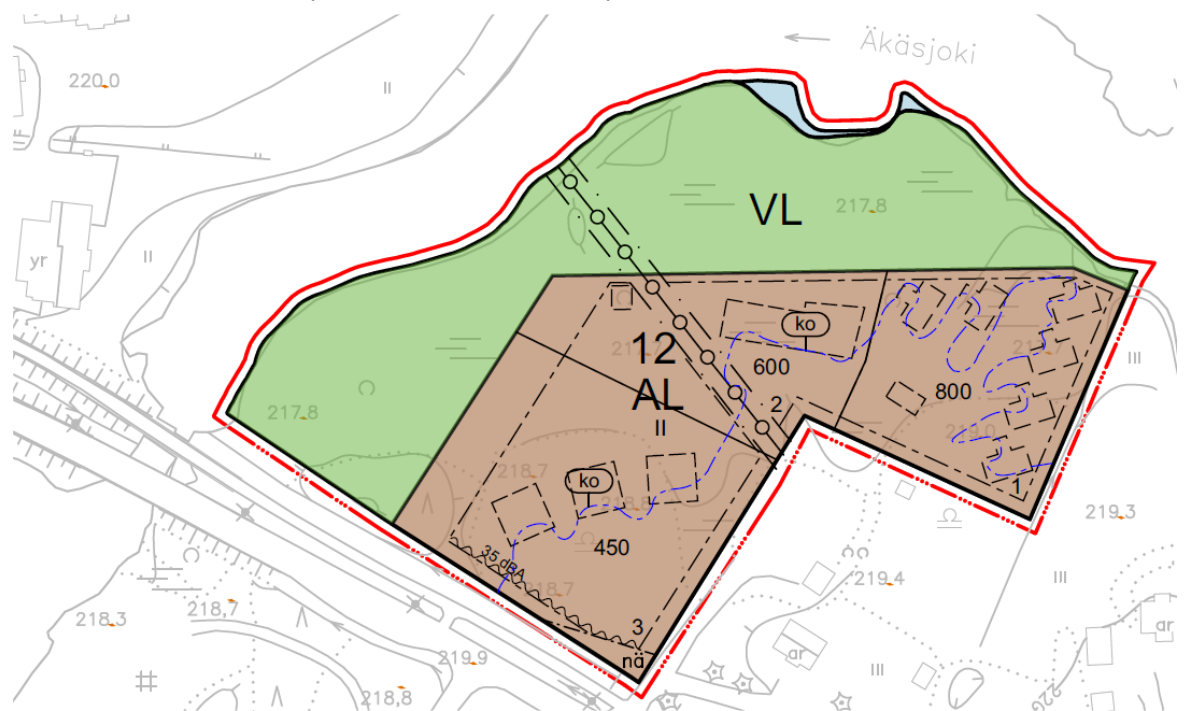
Suunnittelualueen suhteellisen pienestä koosta johtuen ei tarvetta vaihtoehtoisten kaavaluonnosten laadinnalle ollut, vaan nykytilanne toimii nk. nollavaihtoehtona. Nykytilanne jatkuu mikäli kaavan mukaiseen toteuttamiseen ei markkina- tai taloudellisesta tilanteesta johtuen edetä. Kaavalla mahdollistetaan kiinteistön kehittäminen konseptisuunnitelman mukaisesti.

- 1234 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
-  Rakennusala.
-  Ohjeellinen rakennusala.
- IV Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
-  Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
-  Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.

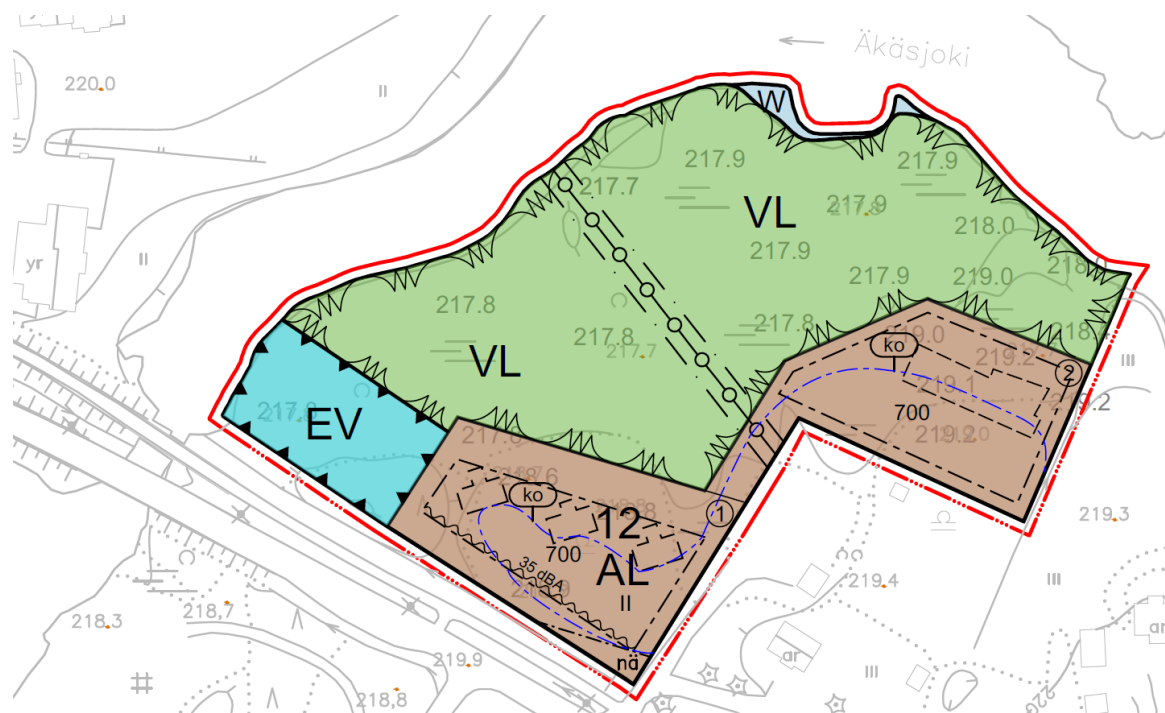
ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

1. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.
2. Rakennusten kattokaltevuuden on oltava 1:3...1:1,4.
3. Katteena on käytettävä bitumihuopaa tai kiviaineista levyä.
4. Rakennus on rakennettava vähintään 4 metrin päähän viereisen tontin rajasta.
5. Autopaikkoja on rakennettava tontille vähintään:
 - 1 ap / 125 liike- ja toimistokerrosala-m², kuitenkin vähintään 1 ap / kaksi työntekijää kohti
 - 1 ap / kaksi asuin- tai majoitushuonetta kohti
6. Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista kahta sataa vettä läpäisemättömtä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteissa, -altaissa tai -säiliöissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
7. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma hulevesien poisjohtamisineen.
8. Mikäli kaava-alueelle sijoitetaan asuinrakennuksia on niiden rakentaminen toteutettava siten, että tiiviin ja talon puolelle tuulettuvan alapohjarakenteen sekä tiiviiden maanvastaisten seinärakenteiden avulla estetään radonkaasun tunkeutuminen maankerroksista huoneilmaan niin, että radonpitoisuus ei ylitä arvoa 200 Bq/m³.
9. Rakennukset on perustettava siten, että kastuvien rakenteiden alapinta on tason N60 + 219,80 (=N2000 +220,12) yläpuolella. Mikäli maanpintaa täytyy korottaa, tulee se tehdä luonnonmuotoja mukailevasti. Ylin sallittu korotettava maanpinnan korkotaso on N60 + 219,30 (=N2000 +219,62).

Kuvat 15 ja 16. Asemakaavaluonnos 4.11.2023. Tämän jälkeen on ehdotusvaiheeseen mm. pienennettiin rakennusoikeutta ja -alaa, lisättiin korotettava alueen osa sekä päivitettiin ohjeelliset rakennusalat, ks. kuva alla (kaavaehdotus 20.8.2024).



Ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen kaavaa tarkistettiin seuraavasti: alueen maanpinnan korkotiedot tarkistettiin Maanmittauslaitoksen v.2023 laserkeilausaineiston pohjalta ja lisättiin pistetiedot pohjakarttaan näkyviin. Niiden pohjalta AL-korttelia 12 pienennettiin huomattavasti niin, että korttelialueelle jäi kiinteistön korkeimmat alueet. Näissä keskimääräinen korotustarve etenkin pohjoisemman korttelinosan alueella jää nollaan tai 0.1...0.3 metriin. Lisäksi korotettavaa alueen osaa pienennettiin ja rakennusaloja sekä -oikeutta vähennettiin merkittävästi (ks. kuva 17 seuraavalla sivulla). Myös suojaviheralue (EV) lisättiin Tunturitien varteen suojavyöhykkeeksi lähivirkistysalueelle (VL) ja Äkäsjokeen.



Kuva 17. Tarkistettu kaavaehdotus 14.3.2025. AL-korttelialueeksi on osoitettu nykyisen asemakaavan mukaisen länsiosastaan pienennetyn alueen lisäksi luontaisesti tulvarajan yläpuolella olevat kiinteistön osat. Rakennusoikeutta pienennettiin edelleen (1950 k-m² -> 1400 k-m²).

4.5.2 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan liikenne- ja kunnallistekniseen verkostoon. Se toteuttaa Ylläksen alueen ylempitasoisten kaavojen tavoitteita tiivistävästä ja eheyttävästä yhdyskuntarakenteesta sijainniltaan vetovoimaisella alueella.

Rakennettu ympäristö ja maisema

Alueelle osoitetaan ympäristöön soveltuvaa lomarakentamista. Toiminnan voidaan katsoa soveltuvan alueelle, sillä koko Ylläksen alue on merkittävää matkailu-alueita. Kaavassa määrätään erikseen rakennusten ulkonäköön liittyvistä asioista.



Kuva 18. Havainnekuva alueelle toteutettavasta pilariperusteisesta puurakentamisesta. Rakennukset jäävät hyvän matkan päähän rantaviivasta.

Kaavassa rakentamisen mahdollistavalle AL-korttelialueelle on määritetty korotettava alueen osa, jossa nykyistä maanpintaa korotetaan enintään 1,6 m kaavamuu-
tosalueen itäreunassa, jossa luontainen maanpinnan korko on matalimmillaan N60
+217,70. Korotettava alueen osa on muotoiltu niin, että vain välttämättömät palo-
ja pelastustoimen mahdollistavat kulkureitit rakennuksien edustalle on mahdollista
korottaa.

AL-alueelle sijoitettavien rakennuksien tulee olla pilariperusteisia siten, että kastu-
vien rakenteiden alapinta on tason N60 +219,80 yläpuolella. Suurin osa AL-tontin
korotettavan alueenosan maanpinnasta on kuitenkin tasolla N60 +218,70...219,20
(ks. kaavan pohjakartta), minkä ansiosta vaadittavat maanpinnan korotukset ovat
maltillisia – noin 0,1...0,5 m - ja kaavamääräyksissä on ehto korotusten tekemi-
sestä luonnonmuotoja mukailevasti. Ehdotusvaiheen jälkeen tarkennettiin vielä
kaavamääräyksiä niin, ettei maanpintaa saa korottaa muilla alueen osilla kuin ko-
rotettavaksi osoitetuilla alueilla.

Suunnittelussa on otettu erityisesti huomioon Äkäslompolon kylän erityispiirteet ja
varmistettu esteetön näkymä tontin yli tuntureille. Rakentaminen kohdistuu jo enti-
sestään peitteiseen maastoon ja alueella oleva koivikko ja varvikko muodostavat
peitteistön alueella ja mahdollisimman luonnonmukaisen rakentamisen. Alueen
suunnittelu ja rakentamisen perustaminen pilareiden päälle edustaa modernia,
luonnonmukaista ja turvallista rakentamista jota on käytetty menestyksellisesti esi-
merkiksi Kemijoen vesistöalueella Jyrhämäjärvellä ja Ruotsin Luulajajoella.

Luonnonympäristö

Asemakaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, joten kaavalla ei ole vähäistä
suurempia vaikutuksia luontoon.

Alueen suunnittelu ei muodosta merkittävää haittaa luontoarvoille ja mahdollistaa
nykyisen eläimistön liikkumisen alueella. Rakennusalueella tai sen välittömässä
läheisyydessä ei ole saukon pesintäpaikkoja ja lähes puolet tontista säilyy luon-
notilaisena.

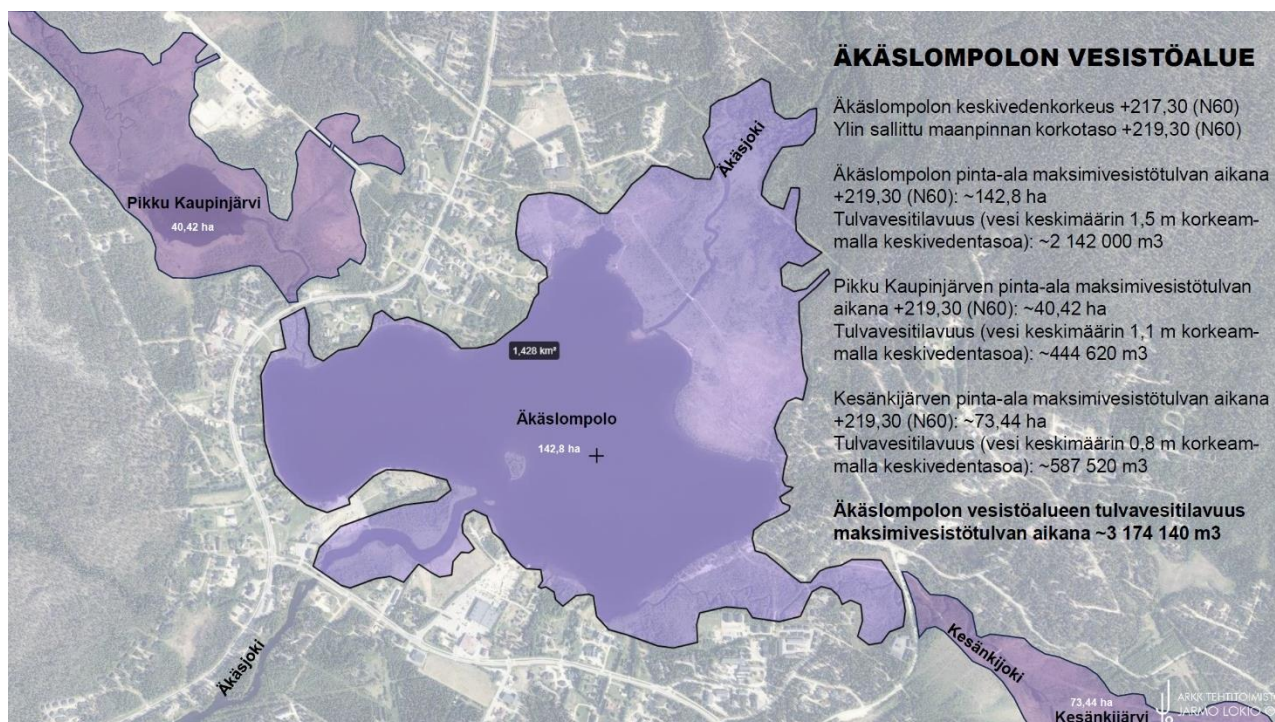
Tulvavaara

Asemakaava-alue sijoittuu tulvariskialueelle, mikä huomioidaan kaava laaditta-
essa. Kaavaan osoitetaan alin rakentamiskorkeus sekä muita tarvittavia määräyk-
siä. Tulvavaaran osalta rakennukset toteutetaan teräs- tai teräsbetonipilareiden
päälle ja rakennuksiin tullaan rampeja pitkin. Tulvavaikutusten osalta on kaavaa
varten laadittu arvio, joka kuvastaa millaisia vaikutuksia alueen toteuttamisella on
Äkäslompolon vesistöalueella. Arvion mukaan tilanteessa jossa tulevaa AL-tonttia
korotetaan maksimaalisesti tulvarajan yläpuolelle, on sen padottava vaikutus n. 4

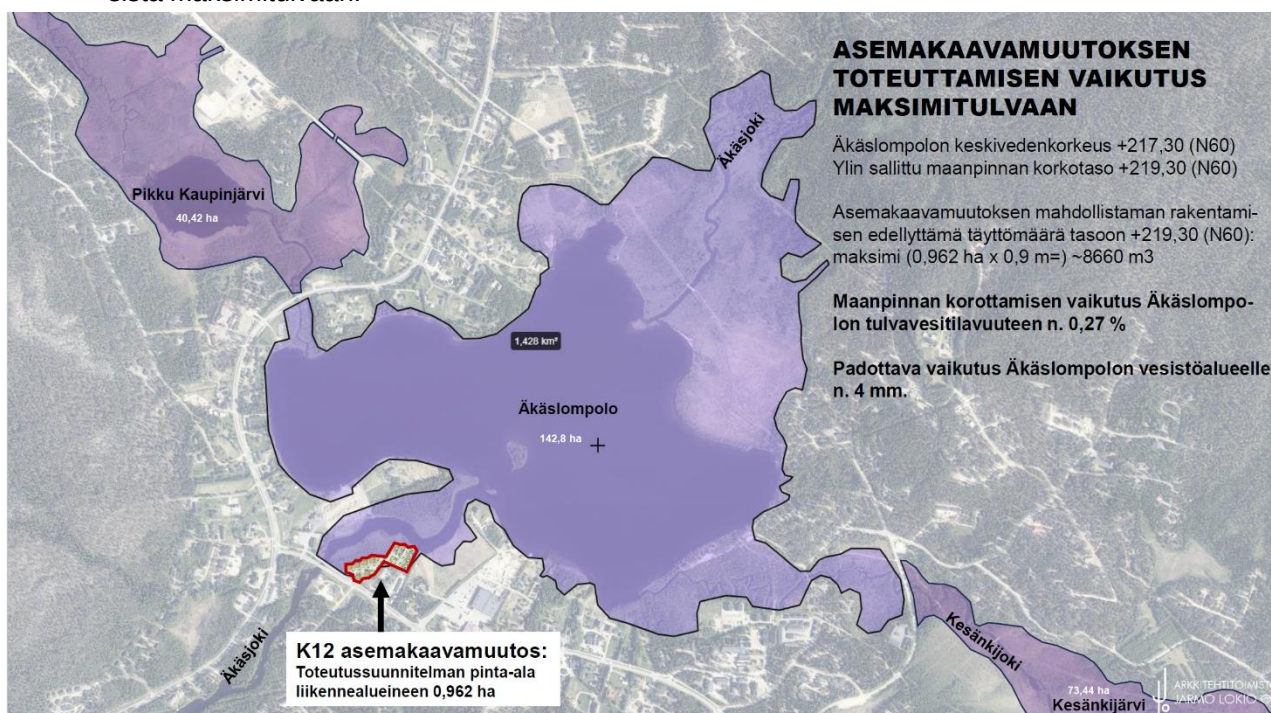
mm Äkäslompolon vesistöalueelle (vaiku-
tus on vähäinen).



Kuva 19. Tulvasimulaatio (taso N2000 +219,48) kaa-
van mahdollistaman rakentamisen osalta. Tulva on
korkeimmillaan käynyt N2000 +219,62 eli noin 14 sent-
tiä korkeammalla kuin tulvasimulaatiokuvassa. Raken-
nukset ovat pilareiden päällä ja "rossipohjan" (ontelo-
laatan) alapinta on nyt tasossa +219,97 eli 0,35 m siitä
missä tulva on korkeimmillaan koskaan käynyt. Lattia
on +220,45 (0,83 m korkeammalla tulvahuippua). Ra-
kennukset ovat turvassa eivätkä aiheuta vähäistä suu-
rempaa padotusvaikutusta.



Kuva 20. Äkäslompolon vesistöalue ja laskelma asemakaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksista maksimitulvaan.



Kuva 21. Laskelma asemakaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksista maksimitulvaan. Ehdotusvaiheessa korotettavaa alueen osaa pienennettiin tulvavaikutuslaskelman jälkeen vielä yli kolmanneksella, jolloin padottava vaikutus jää alle 3 mm:iin (vrt. Äkäslompolon sillan padottava vaikutus on 30 mm eli yli kymmenkertainen). Lähde: Lapin ELY-keskuksen lausunto LAPELY/6275/2022).

Natura-arvioinnin tarpeellisuuden arviointi

Asemakaavamuutosalueen rajaava Äkäsjoki kuuluu Tornionjoen-Muonionjoen (FI1301912) Natura 2000 -alueeseen. Kaavamuutosalueen Äkäsjokeen rajoittuvat kiinteistönosat säilytetään viheralueena (lähivirkistysalue VL), johon ei rakentamistoimenpiteitä sallita. Hulevesien viivyttämisen ja johtamisen osalta on annettu erityismääräyksiä kaavaan.

Lapin ELY-keskus on valmisteluvaiheen lausunnossaan todennut, ettei kaava-alueella ole tiedossa olevia luonnonsuojelulain nojalla koko maassa rauhoitettujen kasvilajien tai erityisesti suojeltavien lajien esiintymiä ja eläinten havaintopaikkoja, eikä luontodirektiivin liitteiden II ja IV lajien esiintymiä tai eläinten havaintopaikkoja (Suomen lajitietokeskus 25.1.2024).

Mm. näiden johdosta on todennäköistä, ettei kaavamuutoksella ole vähäistä suurempia vaikutuksia (tai ainakaan merkittäviä) Natura 2000-alueen niihin luonnonarvoihin, joiden suojelemiseksi Tornionjoen-Muonionjoen vesistöalue on sisällytetty Natura-verkostoon.

Luonnonsuojelulain 35 §:n mukaan tulee hanke – tässä tapauksessa asemakaavamuutoshanke - tarkastella yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa ja arvioida niiden yhteisvaikutuksia Natura 2000-alueen luonnonarvoihin. Kaavamuutosalueen länsipuolella on valmisteilla Äkäslompolon asemakaavamuutos koskien korttelin 25 tonttia 1 ja kortteleita 27,41-43, 46 sekä 66 (keltaiset aluerajaukset, ks. kuva alla), jossa tehdään pääasiassa teknisluonteisia rakennusalojen ja -oikeuksien tarkistuksia oleville rakennuspaikoille. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella Äkäslompolon asemakaavamuutos koskien korttelia 45 (sininen aluerajaus, ks. kuva alla), jossa osoitetaan yksi uusi lomarakennuksen rakennuspaikka (RA) olevien rakennuspaikkojen länsipuolelle. Kummankin kaavamuutoksen rakennuspaikkojen rakennusalat sijaitsevat kerran sadassa vuodessa esiintyvän tulvarajan yläpuolella. Yhdessä tämän kaavamuutoksen kanssa voidaan arvioida, että yhteisvaikutukset jäävät vähäisiksi koskien Tornionjoen-Muonionjoen vesistöalueen luonnonarvoja.



Kuva 22. Äkäslompolon ja Äkäsjoen ranta-alueilla valmisteilla olevat kaavahankkeet.

Terveys ja turvallisuus

Kaavalla on vaikutuksia terveyteen ja turvallisuuteen tulvariskin myötä (ks. edellinen kohta).

Rakentamisessa on huomioitava radonkaasun pääsyn estäminen huoneilmaan.

Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maan pinnalta, rakennusten katoilta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Hulevesien hallinta hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Alueen merkittävimmät hulevedet esiintyvät keväisin lumien sulamisvesistä.

Kaavassa ei ole tarpeen osoittaa erityisiä huleveden hallintaan liittyviä aluevarauksia. Hulevesien hallinta alueella ratkaistaan lopullisesti kiinteistökohtaisilla ratkaisuilla rakennuslupamenettelyn yhteydessä ja kaavassa annetaan hulevesien käsittelyyn liittyviä määräyksiä.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

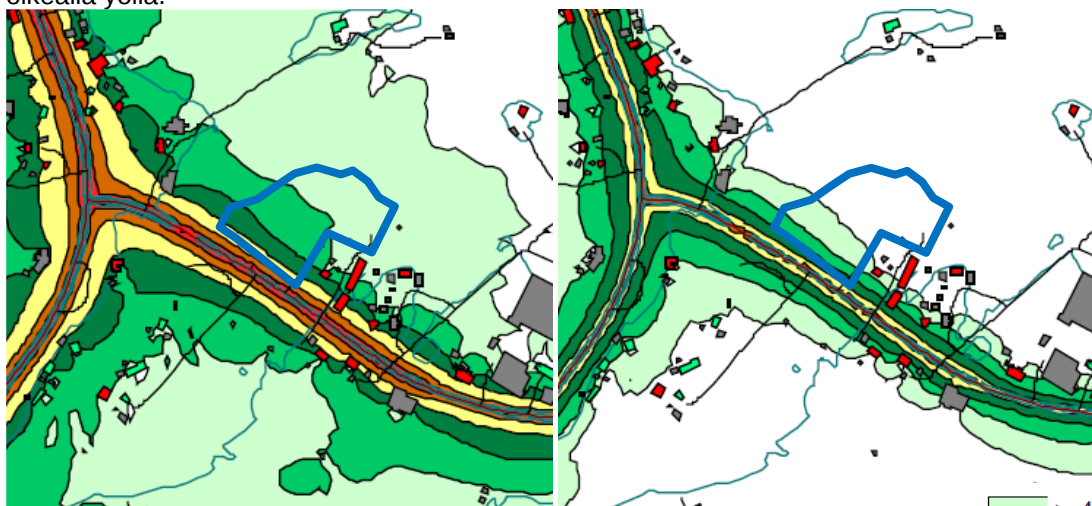
Asemakaava-alue sijaitsee seututien nro 9401 (Tunturitie) varrella. Tien keskimääräinen vuorokausiliikenne vuonna 2021 oli 2201 ajoneuvoa. Tien nopeusrajoitus on 60 km/h. Alueelta käynnissä olevaa yleiskaavapäivitystä varten laaditun meluselvityksen (Ylläksen osayleiskaava, meluselvitys, Sweco Infra & Rail Oy, 7.9.2021) perusteella nykyisen liikennemäärän ja liikenne-ennusteen perusteella on tarpeen antaa meluntorjuntaa koskevia määräyksiä Tunturitien puoleiselle rakennusalan reunalle. yleisiin melutasojen ohjearvoihin (VnP 993/1992).

Keskiäänitaso L_{Aeq} enintään		
Ohjearvot ulkona	Päivällä	Yöllä
Asumiseen käytettävät alueet	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Hoitolaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	-
Loma-asumiseen käytettävät alueet ja leirintäalueet	45 dB	40 dB
Virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Ohjearvot sisällä	Päivällä	Yöllä
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneistot	45 dB	-

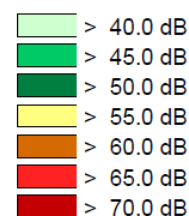
Kuva 23. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (993/1992).



Kuvapari 24 ja 25. Vasemmalla v:n 2019 ajoneuvoliikenteen aiheuttama melupäästö päivällä ja oikealla yöllä.



Kuvapari 26 ja 27. Ennusteessa on tarkasteltu tilannetta, jossa liikennemäärät kaksinkertaistuvat suunnittelualueeseen rajautuvalla Tunturintiellä.



Alueella on valmis tieverkosto ja tekninen huolto. Alueen liikennemääriin asemakaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta. Kaavassa huomioidaan alueen läpikulkevan kunnallisverkon sijainti rasitemerkinnällä.

Talous

Alueen kehittäminen edistää Äkäslompolon kylän kehittymistä ja lisää kunnan elinvoimaa.

Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet lähiympäristössä

Alueen rakentaminen ja toiminnot sopivat eri ikäisille väestöryhmille. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korkeatasoinen asuin- ja vapaa-ajan asuminen, jossa kaikki tarvittavat palvelut (ruokailu-, harrastus- ja kaupalliset palvelut) ovat ulottuvilla joko samassa pihapiirissä (ravintola, harrastus) tai kävelymatkan (harrastus, kaupalliset ja elämyspalvelut) päässä.

Sosiaaliset olot ja kulttuuri

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavalla ei osoiteta ympäristön häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

4.6.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Asemakaavamuutos
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikuminen Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallintaa varmistetaan muutoin.	Kaava mahdollistaa osaltaan Äkäslompolon kylän jatkokehittämisen ja elinvoimaisena säilymisen. Asemakaava tukee Ylläksen alueen nykyistä asemaa ja tavoitteita vetovoimaisena matkailukeskuksena. Asemakaavan tiivistää nykyistä yhdyskuntarakennetta. Suunnittelualue sijoittuu tulvariskialueelle, mikä on huomioitu kaavaa laatiessa. Vireillä olevassa yleiskaavaehdotuksessa alue on osoitettu täydennysrakennettavaksi ja tiivistettäväksi kylämäisen asutuksen ja palvelujen alueeksi. Lisäksi ehdotuksessa on määrätty, että maankäytössä on huomioitava merkinnällä osoitettu kerran 100 vuodessa toistuva tulva-alue. Yleiskaava ei poissulje alueelle rakentamista. Kaavamuutoksen lähtökohtana on korkeatasoisesti ympäristörakentamisen osalta toteutettava laadukas matkailuhanke, jossa rakennukset perustetaan teräspilarien päälle, maanpintaa korotetaan luonnonmuotoja mukailevasti siellä missä se on välttämätöntä ja rakennuk-

	set ovat toisiinsa yhteydessä pitkos- puilla / terassipoluilla. Kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa, että alue on kohtuullisin rakentamistoimenpitein to- teutettavissa niin, ettei siitä aiheudu vä- häistä suurempaa haittaa luonnolle ja ympäristölle. Kaavassa osoitetaan alin rakentamiskorkeus. Lisäksi asemakaavassa on huomioitu radon sekä hulevesien hallinta sekä nii- den edellyttämät vaatimukset.
--	--

4.6.2 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

4.6.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

Laadittava asemakaava on voimassa olevan ja laadinnassa olevan osayleiskaava-
ehdotuksen mukainen.



Kuva 28. Havainnekuva Tunturitien puolelta suunnittelualueelle. Rakennukset toistavat kauniisti modernilla ilmeellä Äkäslompolon perinteistä rakentamistapaa.

5. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA

5.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.



Kuva 29. Havainnekuva kaavamuutosalueen keskelle luonnostellusta ravintola- ja saunarakennuksesta, jonka kattomuodot heijastelevat loivia tunturisilhouetteja. (C) Honkatalot / Oy Primapoli 9.8.2024.

5.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo kunnan rakennusvalvonta rakennus- ja toimenpidelupien myöntämisen yhteydessä.

Rovaniemellä 14.3.2025



Jarmo Lokio
arkkitehti YKS 122