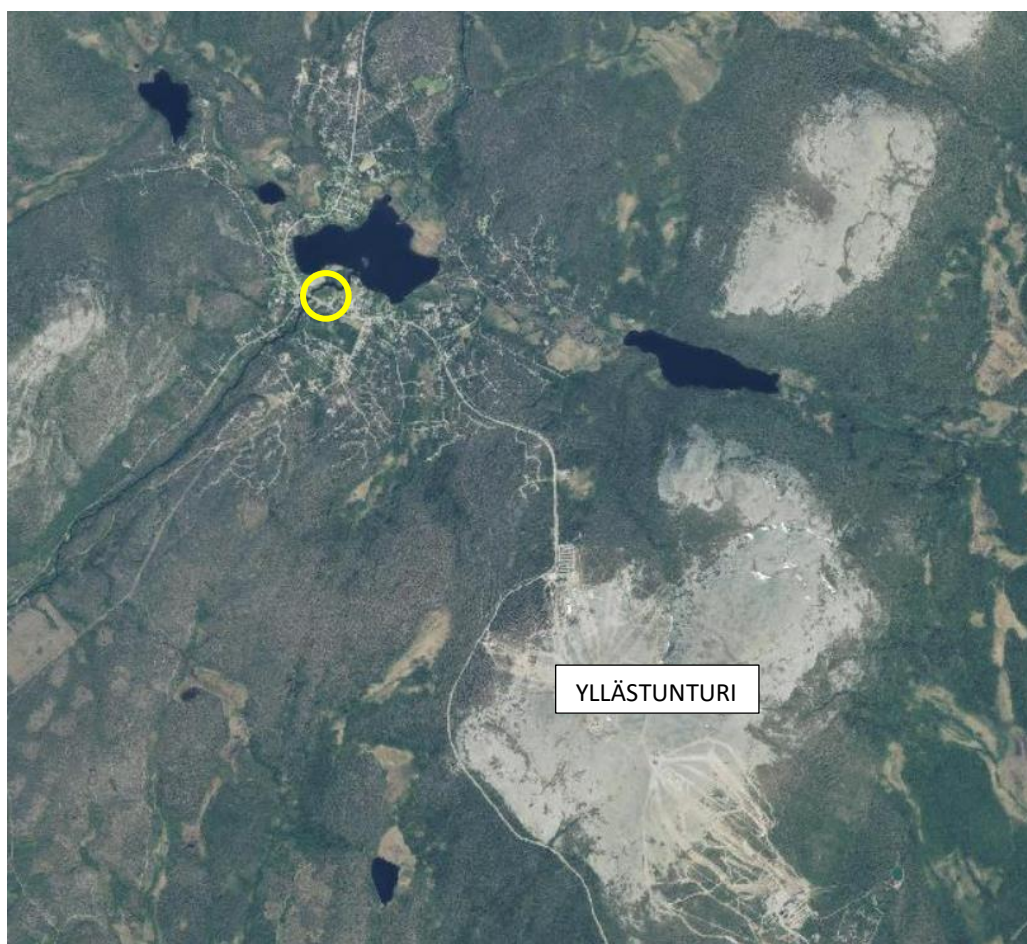




KOLARIN KUNTA

ASEMAKAAVASELOSTUS

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



SELOSTUS – VALMISTELUVAIHE 22.11.2023

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 §) ____ - ____ .2023.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) ____ - ____ .2024.

Kunnanhallitus ____ .2024, § ____

Kunnanvaltuusto ____ .2024, § ____

Asemakaavan selostus koskee 4.11.2023 päivättyä asemakaavaluonnosta.

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 Suunnittelualaue.....	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.....	20
5. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA	22
5.1 Toteuttaminen ja aloitus	22
5.2 Toteutuksen seuranta.....	22

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 rajaus sinisellä. © Kolarin kunta ja Karttatiimi Oy.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Äkäslompolon asemakaavamuutos koskien kortteliä 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 2400 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 1950 k-m².

1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

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

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: __.__.2023.

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo __.__. – __.__.2023

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: __.__.2024

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo __.__. – __.__.2024

Asemakaavan hyväksyminen Kunnanhallitus __.__.2024, §__

Kunnanvaltuusto __.__.2024, §__

2.2 Asemakaava

Alueelle esitetään korkeatasoista asuin-, majoitus- ja niitä tukevaa palvelutoimintaa (yhteensä 2000 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

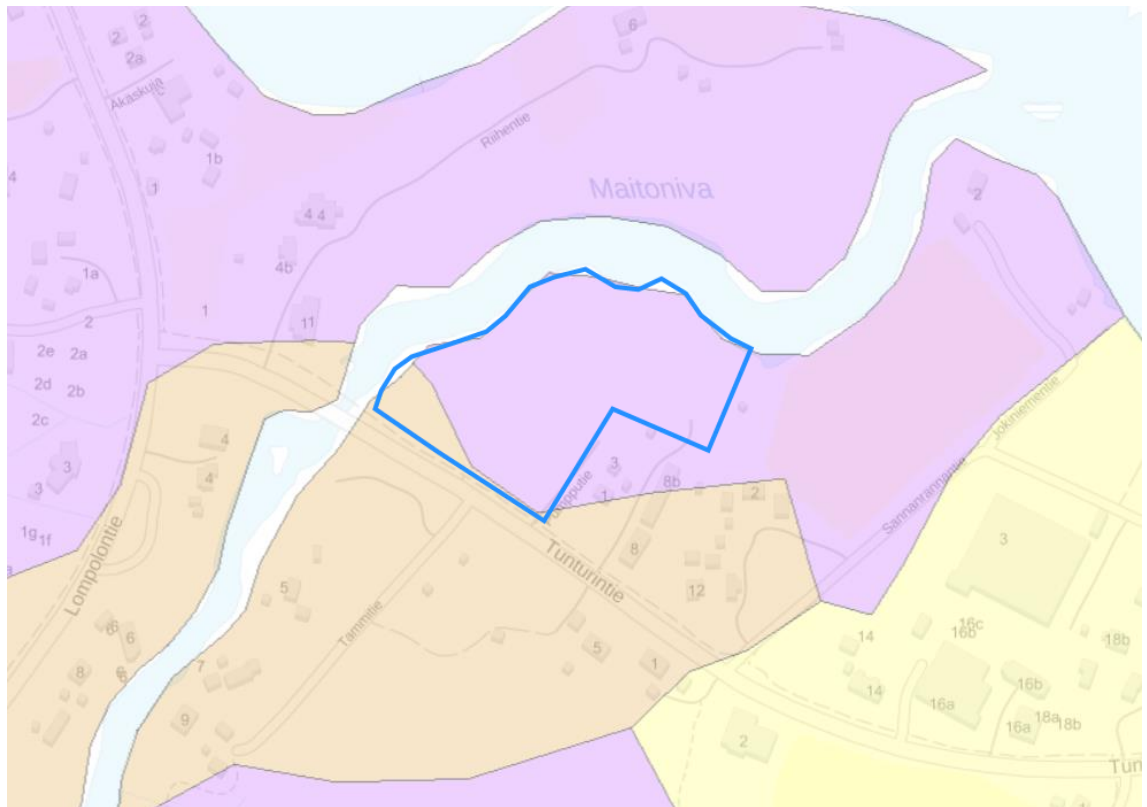
Noin 2,4 ha kokoinen suunnittelualue sijoittuu Äkäslompolon kylän alueelle. Suunnittelualueita rajaa pohjoisessa ja lännessä Äkäsjokeen, idässä asutukseen ja osittain Pumpputiehen ja etelässä Tunturintiehen. Äkäsjoen toisella puolella sijaitsee caravan-alue. Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta 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

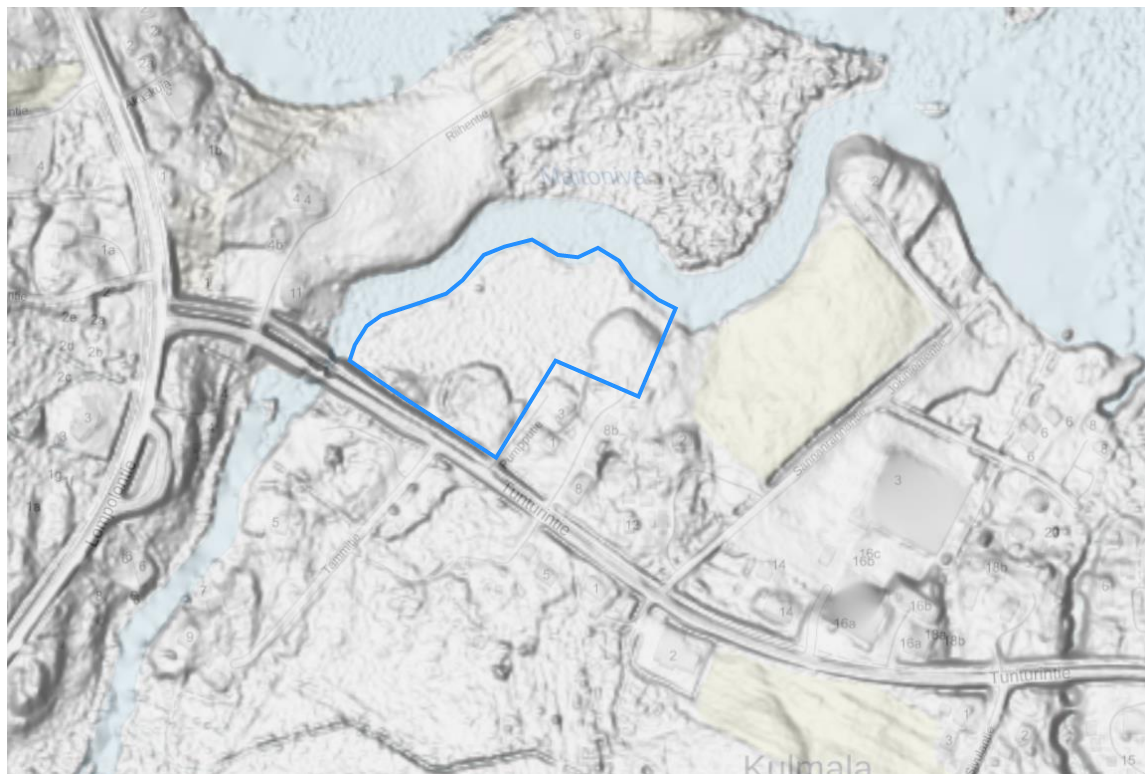
Luonnonmaantieteellisesti Yläksen alue sijaitsee pohjoisborealisella kasvillisuustyypillä ja Perä-Pohjolan metsäkasvillisuusvyöhykkeellä, joka vaihtuu vähitellen Metsä-Lappiin. Suunnittelualueen koskematta/muokkaamatta jääneissä osissa on n.1,1 ha koivuvaltaista lehtomaista/tuoretta kangasta ja loput (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

Suunnittelualuetta rajaava Äkäsjoki kuuluu Ylläs-Aakenus (FI1300618, SAC) 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).

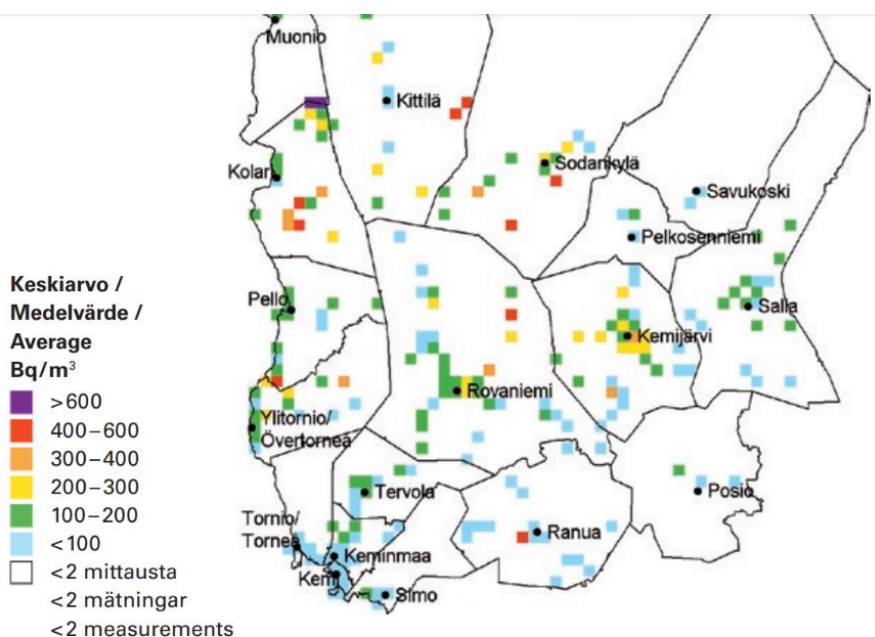
Tulvavaara

Kaavamuutosalue sijoittuu alavaan maastoon, jossa on huomioitava tulvariski. Alueella esiintyy keväisin tulvimista lumien sulamisen aikaan. Tulviminen johtuu Tunturintien vanhan sillan liian kapeasta aukosta (alla olevassa kuvassa kaavarajausalueen oikealla puolella), joka aiheuttaa sulamisvesien patoutumisen.



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

Radon



Kuva 6. Karttaote Suomen radonkartastosta (STUK-A245, Helsinki 2010), jossa Äkäslompolon seutu sijaitsee 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 x 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 kaavamuutosalueen 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

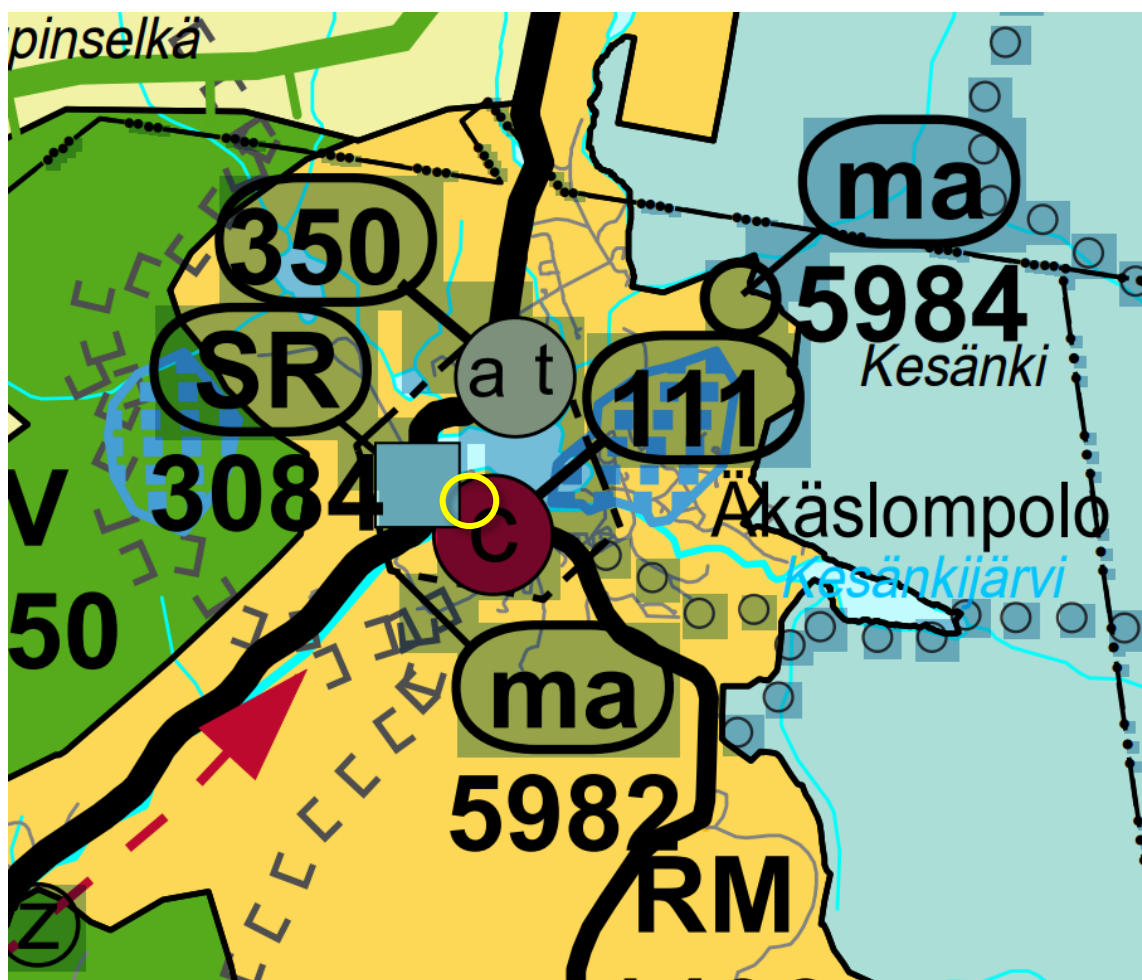
Kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa.

Kolarin kunta tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset. Kaavalaajennukseen 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.



c Keskustatoimintojen alue

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

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 Niilahentielle.	
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).	

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 risteuksen 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 säästään. 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.	

Kuva 7. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen rajaus 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

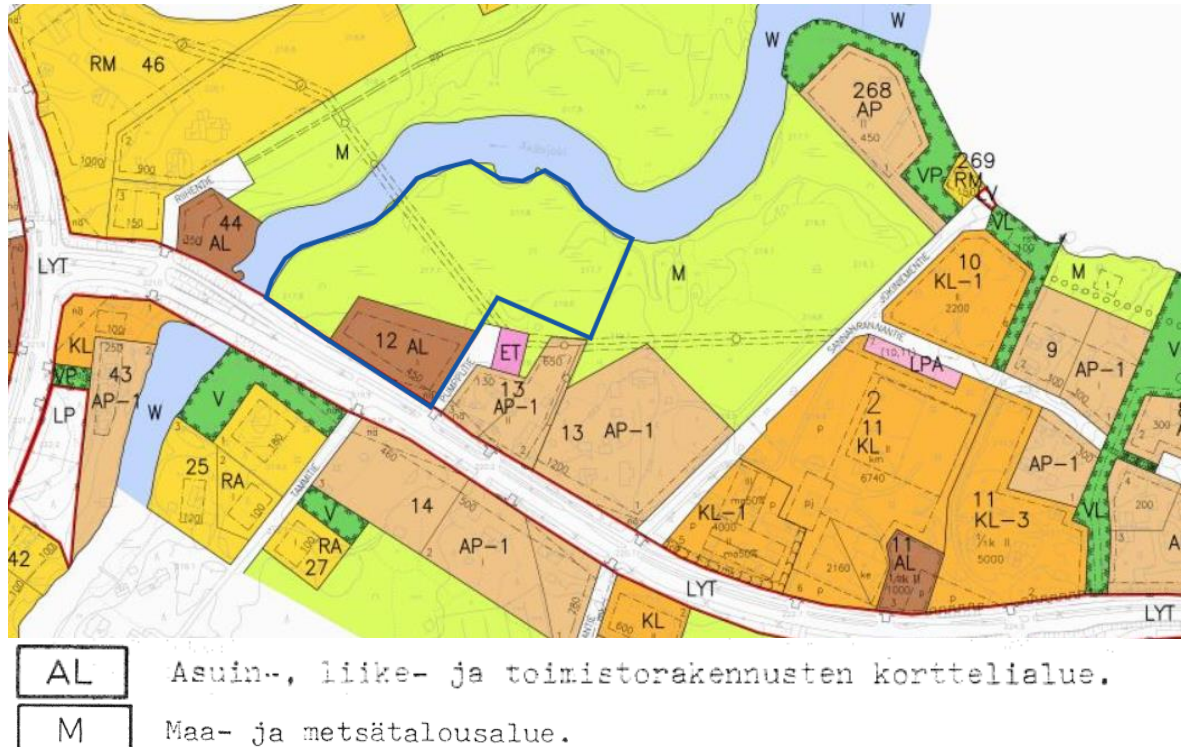
- Alueen läpi kylänraitilta järvelle avautuvat näkymät säilytetään kylämäisen asutuksen ja palvelujen täydennysrakentamisessa.
 - Alueelle saa rakentaa enintään kaksikerroksia rakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 114§:n tarkoittamaa vähittäiskaupan suuryksikköä.
- OHJE: Asemakaavoituksessa tulisi 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.

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.

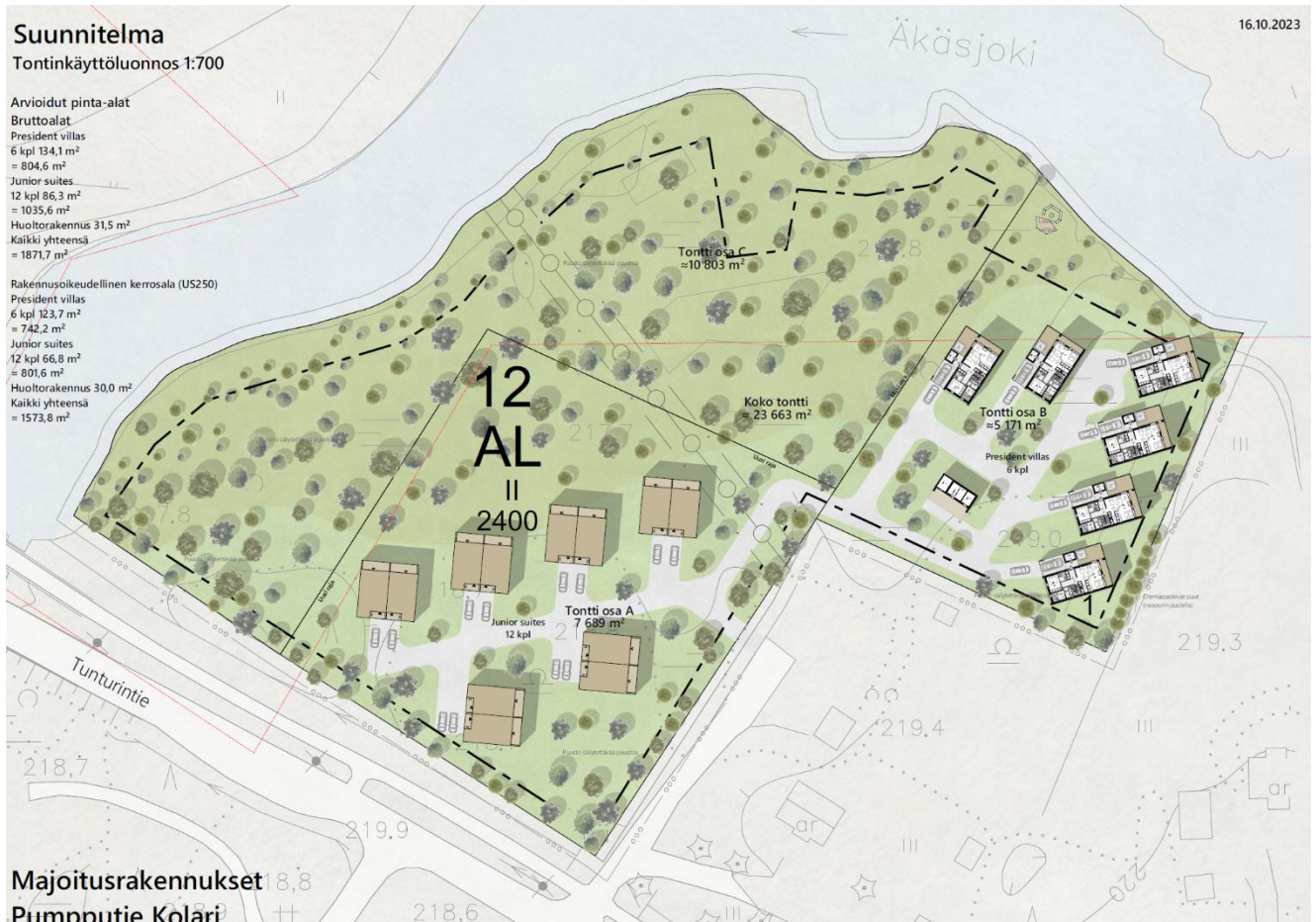
3.2.4 Rakennusjärjestys

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 2400 k-m² kiinteistön 273-402-71-21 alueelle. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa yhteensä 2300 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 1950 k-m².



Kuva 11. Alueen luonnossuunnitelma 16.10.2023. Alueelle osoitetaan pieniä vapaa-ajan asumisyksiköitä ja isompia vapaa-ajan ja vakituisen asumisen yksiköitä tai paritaloja. Punainen viiva osoittaa voimassa olevan yleiskaavan mukaisen C/s-2-alueen rajauksen.

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, työnte-
koon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomai-
set ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissul-
keva.

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 kaa-
vasta mielipiteensä valmisteluaineiston nähtävilläolon ja ehdotusvaiheen kuu-
lemisen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 28.12.2022-26.1.2023.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä __.__.2023 (täydentyy myöhemmin). Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.2024 (täydentyy myöhemmin). 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 viranomaistahoille.

Koska kaavamuutoksella ei ole maakunnallista tai valtakunnallista vaikutavuutta, 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 suunnittelualueen 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.

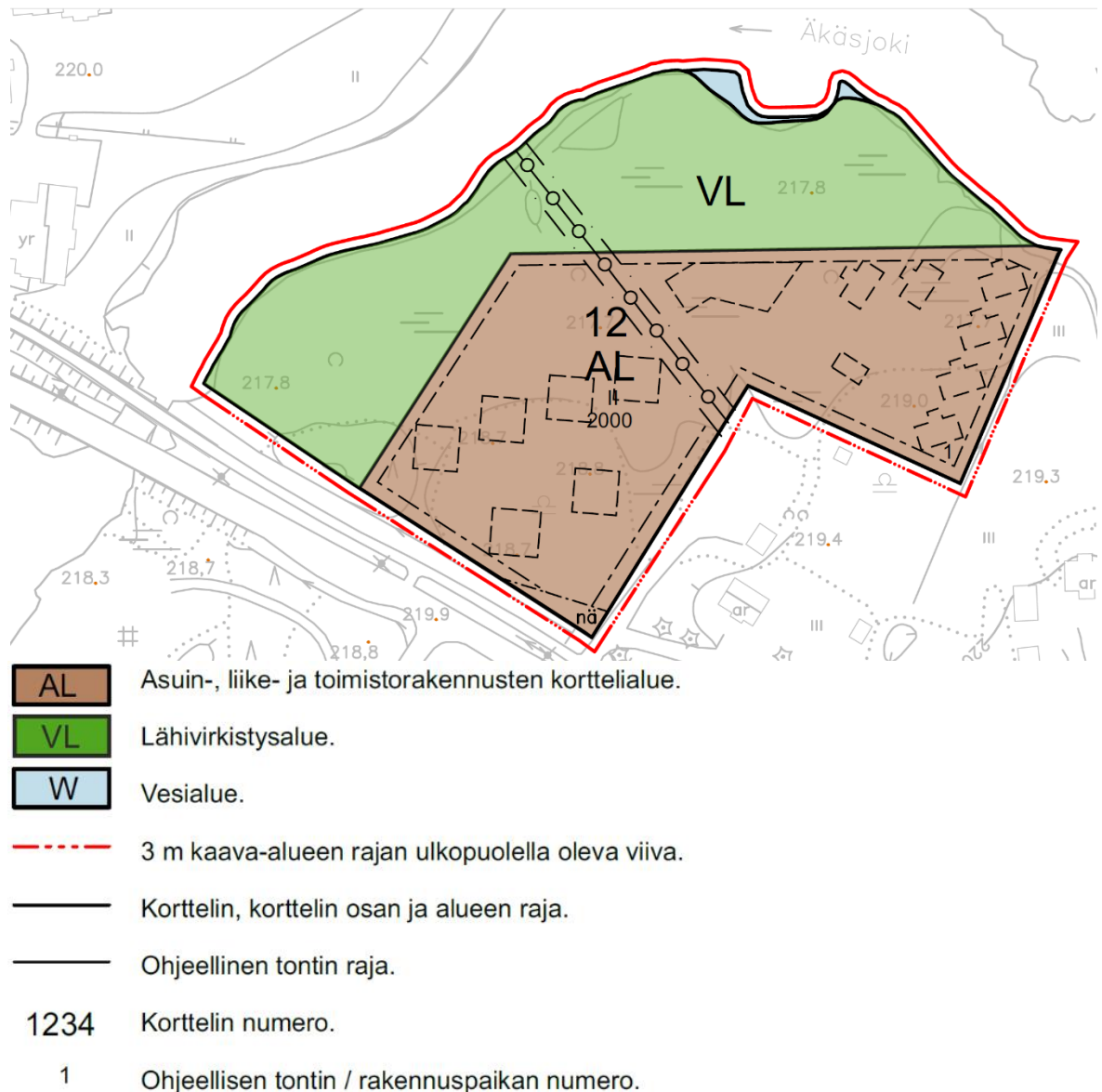
Asemakaavan muutosalueen rajaus mukailee pääasiassa olemassa olevien kaavojen rajoja, mutta Äkäsjoen puolelta rajausta on selkeytetty mukailemaan osittain kiinteistön rajoja. Tästä johtuen osa pohjoisosasta on osoitettu vesialueeksi (W).





Alue on osoitettu voimassa olevan Ylläksen osayleiskaavan mukaisen C/s-2 alueen osalta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) ja ranta-alueen osalta osayleiskaavan mukaisesti lähivirkistysalueeksi (VL).

Rakennusalueen rajat on osoitettu konseptisuunnitelman mukaisesti. Alueelle on osoitettu erikseen ohjeelliset rakennusalat suunnitelmassa osoitetuille rakennuksille, joita on yhteensä 14. Alueella sallitaan II-kerroksinen rakentaminen. Rakennusoikeutta alueelle on osoitettu yhteensä 2000 k-m².

Aluetta halkoo kunnallistekniikan linjaukselle osoitettu rasitemerkintä. Pumpputien ja Tunturintien risteysalueella on osoitettu voimassa olevaankin kaavaan merkitty yleisntien näkemäalueeksi varattu alueen osa (nä).

Asemakaavamääräyksissä on huomioitu rakennuksen ulkonäköön liittyviä asioita, pysäköinti, hulevedet, radonkaasu sekä tulvariskiinkin liittyvät asiat.



- 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

- Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.
- Rakennusten kattokaltevuuden on oltava 1:3...1:1,4.
- Katteena on käytettävä bitumihuopaa tai kiviaineista levyä.
- Rakennus on rakennettava vähintään 4 metrin päähän viereisen tontin rajasta.
- 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
- Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä tulee viivyttää tontilla siten, että viivytysohjauksien, -altaiden tai -säiliöiden mitoitusluvun tulee olla yksi kuutiometri jokaista kahta sataa vettä läpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Viivytysohjauksissa, -altaissa tai -säiliöissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
- Rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma hulevesien poisjohtamiseksi.
- Mikäli kaava-alueelle sijoitetaan asuinrakennuksia on niiden rakentaminen toteutettava siten, että tiiviin ja talon puolelle tuulettavan alapohjarakenteen sekä tiiviiden maanvastaisten seinärakenteiden avulla estetään radonkaasun tunkeutuminen maankerroksista huoneilmaan niin, että radonpitoisuus ei ylitä arvoa 200 Bq/m³.
- 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).

Kuva 15. Asemakaavaluonnos 4.11.2023.

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 matkailualueita. Kaavassa määrätään erikseen rakennusten ulkonäköön liittyvistä asioista.



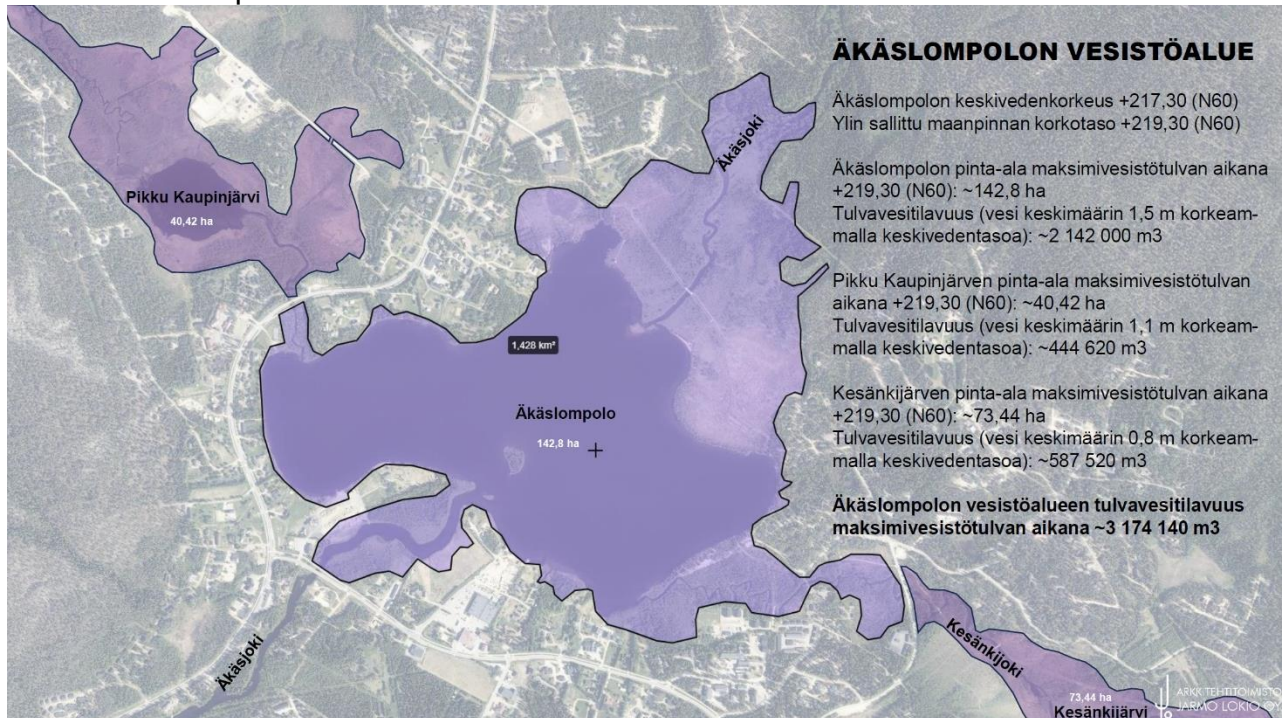
Kuva 16. Havainnekuva alueelle toteutettavasta pilariperusteisesta puurakentamisesta.

Luonnonympäristö

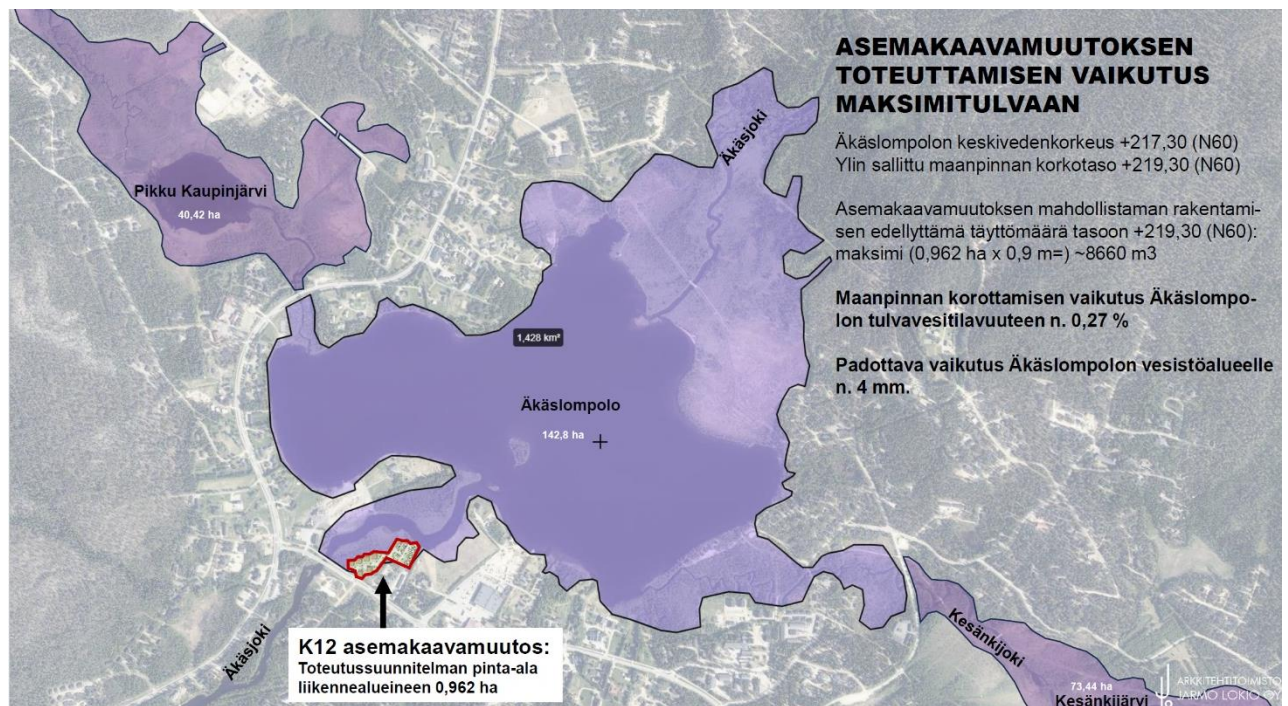
Asemakaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, joten kaavalla ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia luontoon.

Tulvavaara

Asemakaava-alue sijoittuu tulvariskialueelle, mikä huomioidaan kaava laadittaessa. Kaavaan osoitetaan alin rakentamiskorkeus sekä muita tarvittavia määräyksiä. 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.



Kuvat 17 ja 18. Äkäslompolon vesistöalue ja laskelma asemakaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksista maksimitulvaan.



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

Alueella on valmis tieverkosto ja tekninen huolto. Alueen liikennemääriin asema-kaavamuuksella 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. Kaavamuuksien 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
<p>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikuminen</p> <p>Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.</p> <p>Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.</p> <p>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</p> <p>Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallintaa varmistetaan muutoin.</p>	<p>Kaava mahdollistaa osaltaan Äkäslompolon kylän jatkokehittämisen ja elinvoimaisena säilymisen. Asemakaava tukee Ylläksen alueen nykyistä asemaa ja tavoitteita vetovoimaisena matkailukeskuksena. Asemakaavan tiivistää nykyistä yhdyskuntarakennetta.</p> <p>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.</p> <p>Kaavamuutoksen lähtökohtana on korkeatasoisesti ympäristörakentamisen osalta toteutettava laadukas matkailuhanke, jossa rakennukset perustetaan teräspilarien päälle, maanpintaa korotetaan luonnonmuotoja mukailevasti siellä missä se on välttämätöntä ja rakennukset ovat toisiinsa yhteydessä pitkospuilla / terassipoluilla. Kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa, että alue on kohtuullisin rakentamistoimenpitein toteutettavissa niin, ettei siitä aiheudu vähäistä suurempaa haittaa luonnolle ja</p>

	<p>ympäristölle. Kaavassa osoitetaan alin rakentamiskorkeus.</p> <p>Lisäksi asemakaavassa on huomioitu radon sekä hulevesien hallinta sekä niiden edellyttämät vaatimukset.</p>
--	---

4.6.2 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

4.6.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

Laadittava asemakaava on voimassa olevan ja työn alla olevan osayleiskaavaehdotuksen mukainen.

5. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA

5.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

5.2 Toteutuksen seuranta

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

Rovaniemellä 22.11.2023



Jarmo Lokio
arkkitehti YKS 122