

Kolarin kunta

ÄKÄSLOMPOLON SIVU- LANTIEN ASEMAKAAVA- MUUTOS KOSKIEN KIIN- TEISTÖÄ 273-402-1-360



Selostus 14.11.2025

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2	Suunnittelutilanne.....	13
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1	Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet	19
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	20
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	20
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	22
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	23
5	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	30
5.1	Toteuttaminen ja aloitus	30
5.2	Toteutuksen seuranta	30

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Kolari
Kunnanosa:	2. kunnanosa, Äkäslompolon kylä
Kortteli:	16
Kaava:	Asemakaavan muutos
Kaavan laatija:	Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on kuulutettu 31.1.2024

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

31.1.-29.2.2024

Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) 30.10.-28.11.2024

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) 5.3.-3.4.2025

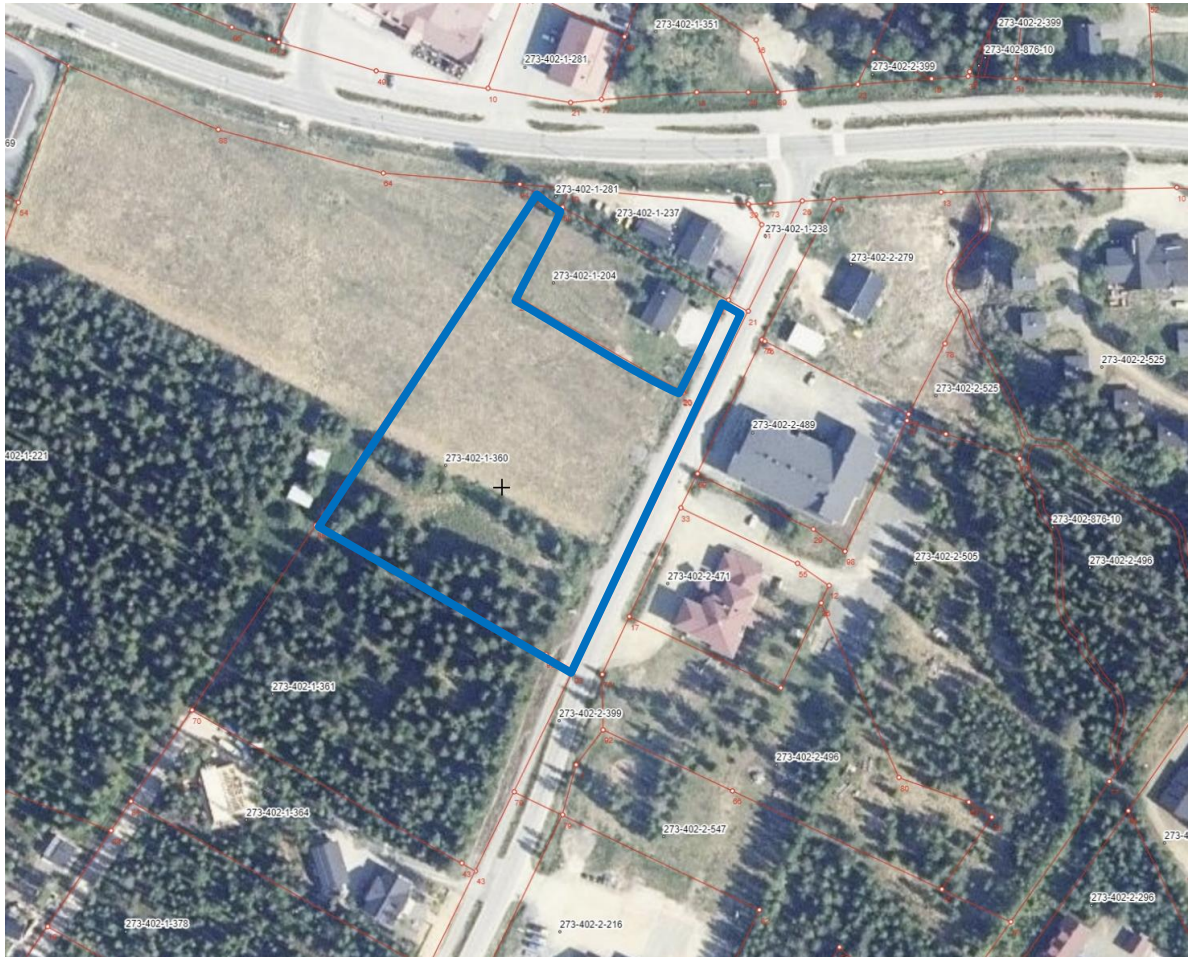
Kunnanhallitus 4.11.2025, § 234

Kunnanvaltuusto 13.11.2025, § 54

Asemakaavan selostus koskee 14.11.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 0,87 hehtaarin alue Kolarin kunnan Äkäslompolon kylän alueella. Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti (merkitty sinisellä). © Maanmittauslaitos Kartta-paikka 2023

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Äkäslompolon Sivulantien asemakaavamuutos koskien kiinteistöä 273-402-1-360.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kiinteistön alueelle korkealaatuaista majoituspalvelutoimintaa. Yhteensä alueelle on tavoitteena osoittaa rakennusoikeutta noin 4900 k-m².

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Kaavakartta
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Vireilletulovaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
5. Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
6. Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet
7. Alo K16 akm taajamakuvallinen selvitys

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kolarin kunnanhallitus on päättänyt 16.1.2024 § 3 asemakaavan muutoksen suorittamisesta

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 31.1.2024

OAS:n nähtävilläolo: 31.1. – 29.2.2024

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: 23.10.2024

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo: 30.10. – 28.11.2024

Aineistosta saatiin 6 lausuntoa ja 6 mielipidettä, jotka löytyvät vastineineen selostuksen liitteistä.

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: 26.2.2025

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo: 5.3. – 3.4.2025

Aineistosta saatiin 2 lausuntoa ja 4 muistutusta, jotka löytyvät vastineineen selostuksen liitteistä. Kaava-aineistoon tehtiin teknisiä muutoksia ja selostusta täydennettiin tarvittavilta osin lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta.

Asemakaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus 4.11.2025, § 234

Kunnanvaltuusto 13.11.2025, § 54

Asemakaava

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kiinteistön alueelle korkealaatuisia majoituspalvelutoimintaa. Yhteensä alueelle on tavoitteena osoittaa rakennusoikeutta noin 5800 k-m², mikä ehdotusvaiheen jälkeen pieneni 4900 k-m²:iin.

2.2 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 0,87 hehtaarin alue Äkäslompolon yläin alueella. Suunnittelualueen rajaa pohjoisessa asuin- ja majoitusrakennusten korttelialue, idässä Sivulantie (kaistale kaavamuutosalueella), etelässä metsäalue ja lännessä peltoalue. Sivulantien toiselle puolelle sijoittuu majoitus- ja matkailupalvelurakennuksia (ks. kuva 1).



Kuva 2. Kuva Sivulantien risteysalueelta. Suunnittelualue sijaitsee tien oikealla puolella. Kuva J.Lokio.

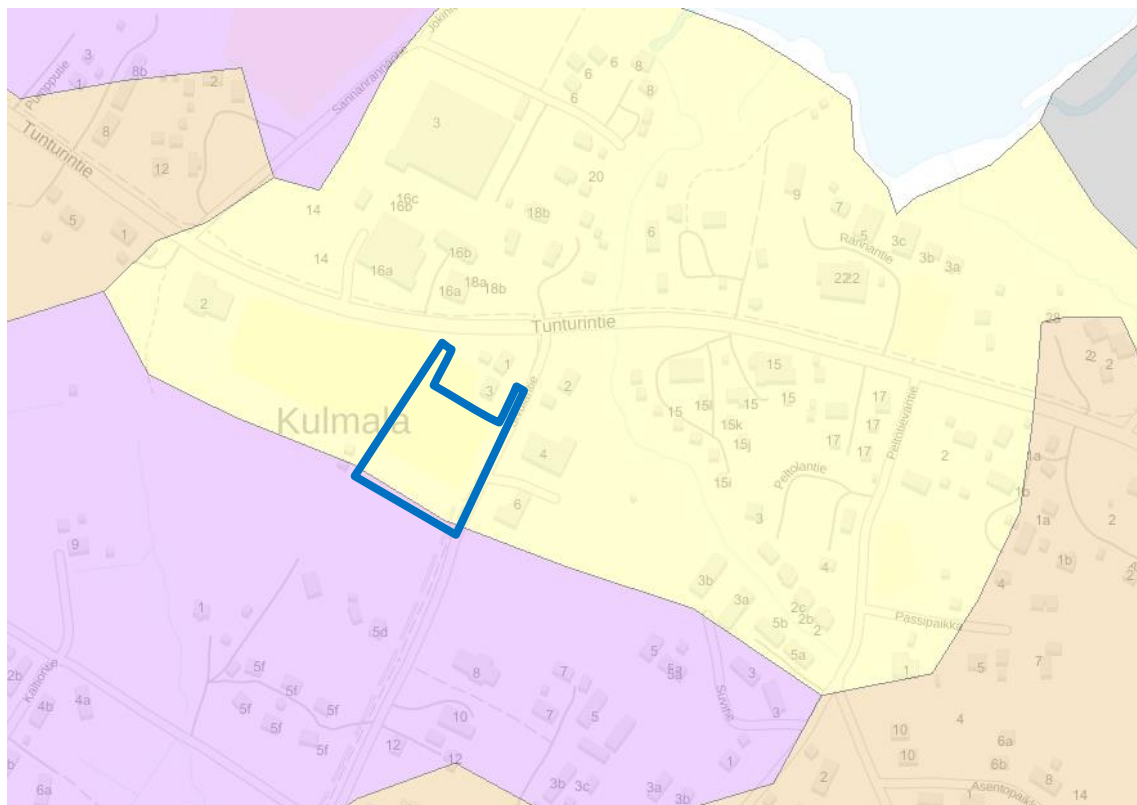
3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on ihmisen muokkaamaa ympäristöä. Alueelle sijoittuu pääosin pelto- ja metsäaluetta.

Luonnonmaantieteellisesti Ylläksen alue sijaitsee pohjoisborealisella kasvillisuushyökkellä ja Perä-Pohjolan metsäkasvillisuusvyöhykkeellä, joka vaihtuu vähitellen Metsä-Lappiin.

Maaperä

Geologisen tutkimuskeskuksen Maankamara-karttapalvelun mukaan suunnittelualueen maaperä on karkeaa hietaa (osoitettu keltaisella). Alue rajautuu maaperään, joka on hienoa hietaa (osoitettu violetilla).



Kuva 3. Maaperä. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä. GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 2/2024.



Kuva 4. Varjostettu maastomalli. Suunnittelualue merkitty sinisellä. GTK, Esri Finland 2/2024.

Maisema

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

Uhanlaiset kasvit

Alueella ei ole tiedossa olevia uhanalaisten kasvien kasvupaikkoja (Laji.fi).

Pinta- ja pohjavedet

Kaavamuutosalue ei sijaitse vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (lähde: GTK:n Maankamara -karttapalvelu). Lähin vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, Äkäslompolo (12273104), sijaitsee noin 600 metrin päässä kaava-alueesta koilliseen. Noin 400 metrin päähän suunnittelualueesta sijoittuu Äkäslompolo (järvi).



Kuva 5. Pohjavesialueiden suhde suunnittelualueeseen (merkitty punaisella). GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 2/2024.

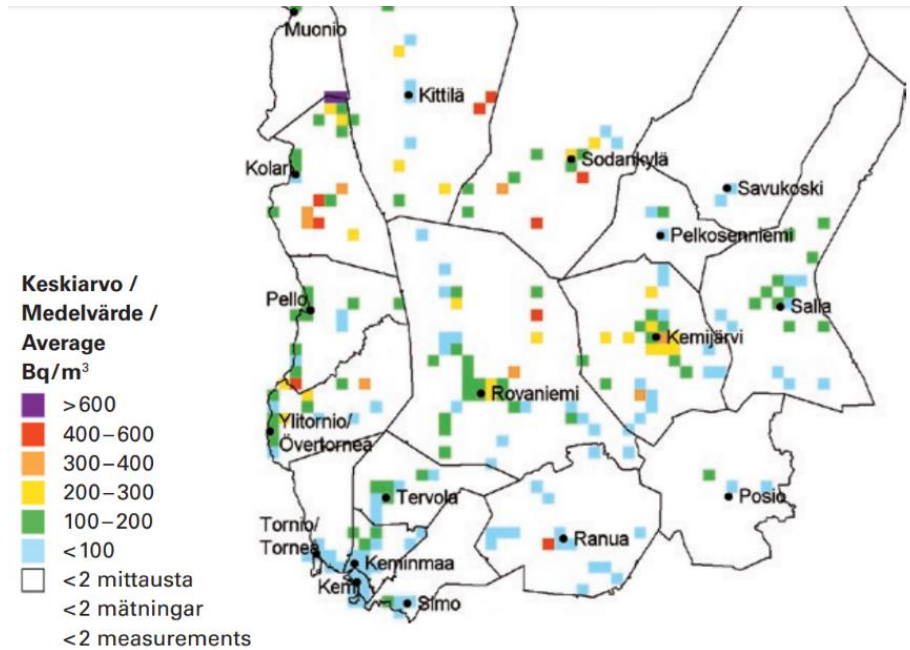
Tulvavaara

Kaavamuutosalue ei sijoitu tulvavaara-alueelle.

Radon

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.



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

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.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualue sijaitsee Äkäslompolon kylän alueella. Asemakaava-alueella ei ole asutusta, mutta sen läheisyyteen sijoittuu sekä vakituista että loma-asutusta.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue tukeutuu Äkäslompolon sekä Ylläsjärven kylän palveluihin.

Rakennuskanta

Suunnittelualueella ei ole rakennuskantaa, sillä alue on pääasiassa peltoaluetta eteläosan kuusivaltaista metsänreunaa lukuun ottamatta. Suunnittelualueen kohdalla Sivulantien itäpuolella on 2000- ja 2010-luvulla toteutetut kaksi kaksikerroksista matkailupalvelurakennusta (ks. kuva 1 ja kuvat alla).



Kuvat 7 ja 8. Sivulantien itäpuolella suunnittelualueen kohdalla sijaitsee uudehkot matkailupalvelurakennukset. Kuvat J.Lokio

Suunnittelualueen koillispuolella Sivulantien varressa lähimpänä sijaitsee vaatimaton yksikerroksinen lautavuorattu omakotitalopihapiiri (arviolta 1980-luvun alkupuolelta) ja Tunturi- ja Sivulantien risteysalueella kaupallisessa ja ohjelmapalvelukäytössä oleva niin ikään yksikerroksinen puurakenteinen entinen asuinpihapiiri (ks. kuvat 9 ja 10 seuraavalla sivulla).



Kuvat 9 ja 10. Suunnittelualan koillispuolella samalla puolella Sivulantietä sijaitsee kaksi puurakenteista yksikerroksista asuinpihapiiriä, joista risteysalueella sijaitseva on kaupallisessa ja ohjelmapalvelukäytössä. Kuvat J.Lokio

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Asemakaavamuutosalueelle ei sijoitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Kiinteät muinaisjäännökset

Suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuri-perintökohteita, joilla olisi vaikutuksia kaavamuutokseen.

Liikenne

Kaava-alue rajautuu Sivulantiehen (osa tiestä kaava-alueella), josta se yhtyy alle 100 m päässä kaava-alueesta Tunturintiehen, joka on toinen alueen pääväylistä. Suunnittelualue sijoittuu keskeiselle sijainnille Äkäslompolon kylää.

Tekninen huolto

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

Virkistyskäyttö

Suunnittelualueen Sivulantien puoleisella reunalla kulkee moottorikelkkareitti Jounin kaupan alueella sijaitsevalle huoltoasemalle. Alue sijoittuu laajan kattavan ulkoilu-reittiverkoston läheisyyteen.

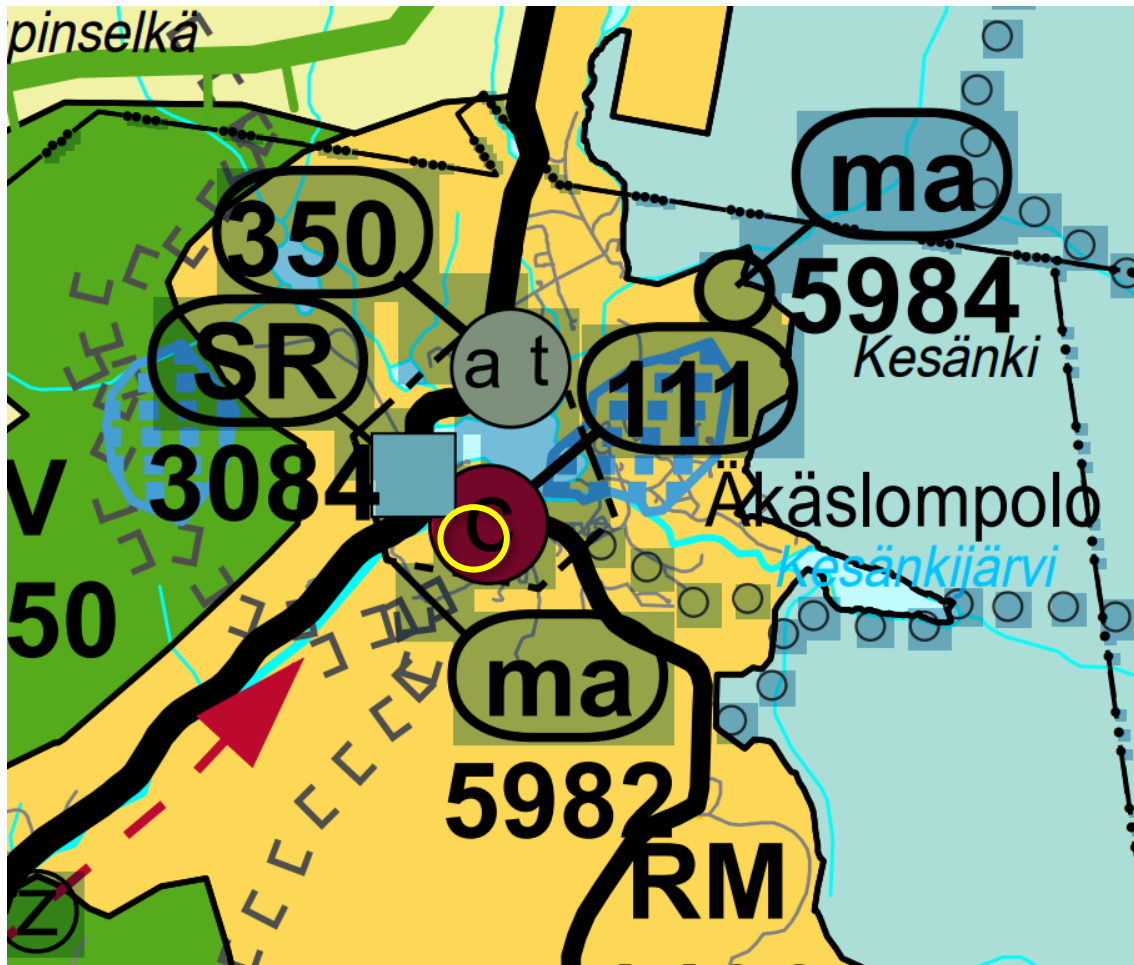
3.1.4 Maanomistus

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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

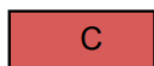
Voimassa olevassa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C). Sen ympärillä on matkailupalvelujen alue (RM). Tunturi-Lapin maakuntakaavamuutoksen on Lapin Liiton liittovaltuusto hyväksynyt 25.11.2009 ja ympäristöministeriö vahvistanut 23.6.2010.



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 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).	
Merkintä:	ma 5982	Kunta: KOLARI
Päiväys:	21.12.2007	
Alueen nimi:	ÄKÄSLOMPOLO KYLÄ	
Sijainti ja kuvaus:	1760-luvulla syntynyt Äkäslompolon kyläasutus on edelleen sijoittunut järven etelä-, länsi- ja luoteisrannoille. Kylällä ei ole varsinaista keskustaa, vaikkakin molemmat kaupungit sekä koulu sijaitsevat Ylläksen tien risteysalueen 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 kylä rakenne. Näkymiä järvelle säilytetään.	



MÄÄRÄYS

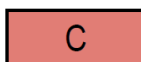
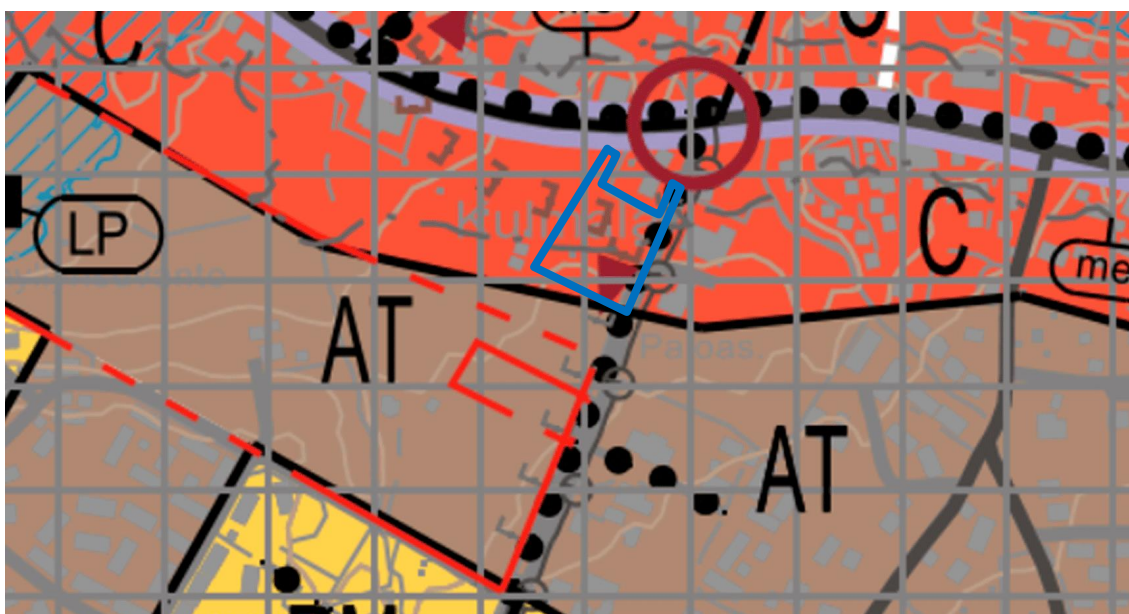
KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

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

- 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 12. Ote Ylläksen osayleiskaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen rajaus sinisellä.

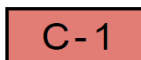
Vuonna 2021 on käynnistynyt Ylläksen osayleiskaavan uudistaminen, joka on edennyt ehdotusvaiheeseen syksyn 2023 aikana.



Keskustatoimintojen alue.

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

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



Keskustatoimintojen alue.

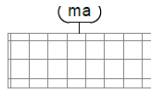
Täydennysrakennettava ja tiivistettävä kylämäisen asutuksen ja palvelujen alue, jota kehitetään korkeatasoisena kävely-ympäristönä.

Alueelle saa sijoittaa MRL 114§:n tarkoittamia vähittäiskaupan suuryksikköjä. Asemakaavoituksessa tulisi pyrkiä omaleimaisen kyläkuvan säilyttämiseen. Tunturinäkymien ja näkymien säilymistä järvelle tulisi vaalia.



Kyläalue.

Alue varataan taajamatoimintoihin, pääasiassa tiiviiseen taajama-asumiseen ja sitä palvelevien liike-, palvelu- ja työtilavaltuusten rakentamiseen. Toiminnasta ei saa aiheutua ympäristön pilaantumista tai merkittävää häiriötä. Lisäksi alueelle saa sijoittaa matkailupalvelurakennuksia. Rakentamisessa tulisi vaalia perinteistä rakentamistapaa. Rakennukset tulisi sijoittaa siten, että ne muodostavat pihapiirin.



Paikallisesti arvokas taajama-alueen kyläkokonaisuus.

Omaleimaisen kyläkuvan ja kulttuuriympäristön sekä näkymien säilyttäminen järville ja tunturiin on tärkeää täydennysrakentamisen suunnittelussa. Uudisrakennusten ja oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten on sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeuduttava olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Alueen ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää.



Moottorikelkkareitti.



Moottorikelkkareitin yhteystarve, linjaus ohjeellinen.



Kehitettävä liittymä.

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

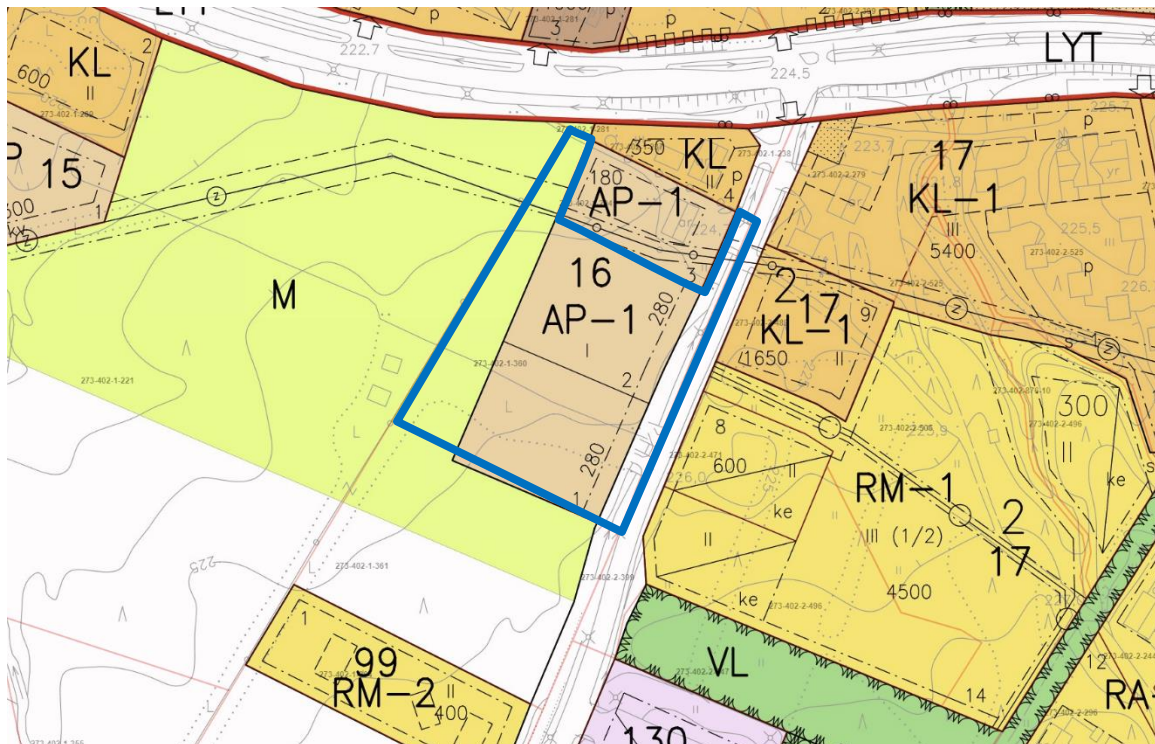


Jalankulun ja pyöräilyn reitti.

Kuva 13. Ote Ylläksen osayleiskaavan uudistamishdotuksesta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen sijainti merkitty sinisellä.

3.2.3 Asemakaava

5.5.1989 hyväksytyssä asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu asuinpienitalojen ja majoitusrakennusten korttelialueeksi (AP-1). Osoitettu maankäyttö on Ylläksen matkailukeskuksen voimakkaan kehittymisen myötä vanhentunut.



Kuva 14. Ajantasa-asemakaavaote. Suunnittelualueen rajausta sinisellä. © Kolarin karttapalvelu 2023.

Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuuden rakennuksia enintään 20% rakennusoikeudesta. Yhteensä rakennusoikeutta kaavamuutosalueella on nykyisellään 560 k-m². Luoteisreuna kaavamuutosalueen kiinteistöstä sijaitsee maa- ja metsätalousalueella (M) ja kaakkoisreuna Sivulantien katualueella.

3.2.4 Rakennusjärjestys

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



Kuva 15. Näkymä lännestä Tunturitieltä (kuvassa vasemmalla) peltoalueen poikki suunnittelualueelle. Kuva J.Lokio.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet

Asemakaavalaajennuksen tavoitteena on mahdollistaa kiinteistön alueelle majoitus- palvelutoimintaa ja tarpeen mukaan myös asuinpalveluja. Yhteensä alueelle on tavoitteena osoittaa rakennusoikeutta noin 5800 k-m² (rakennusoikeutta pienennettiin ehdotusvaiheen jälkeen 6500 -> 5800 k-m² ja ennen hyväksymisvaihetta vähennettiin vielä 5800 k-m² -> 4900 k-m²).



Kuva 16. Kaavamuutosalueesta laadittu tontinkäyttöluonnos 26.8.2024, josta rakennusten sijainnin lisäksi ilmenevät jalankulku- ja huoltoliikennereitit, jätehuoltopisteet, lumitilat, oleskelu- ja viheralueet. Lumitilamitoituksessa on huomioitu Ylläksen alueen vuotuinen keskimääräinen lumikertymä (n. 1 m, lähde: Kolarin rakennusvalvonta). © Maanomistajan yhteistyökumppani 2024.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on päättänyt 16.1.2024 § 3 päättänyt käynnistää korttelia 16 koskevan asemakaavan muutoksen.

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.

Selvityksen perusteella osallisia ovat:

Maanomistaja, vuokraoikeuden haltija ja asukkaat:

- ✓ Maanomistaja ja vuokraoikeuden haltija
- ✓ Alueen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat (kunta, yksityiset)

Yhdyskuntatekniikka

- ✓ Tornionlaakson Sähkö Oy
- ✓ Tunturi-Lapin Vesi Oy

Viranomaiset:

- ✓ Kolarin kunta
- ✓ Lapin ELY-keskus, Ympäristö- ja luonnonvarat
- ✓ Lapin ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri
- ✓ Lapin Liitto
- ✓ Lapha / 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 31.1.2024.

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 31.1.-29.2.2024. Vireilletulovaiheessa saapuneiden lausuntojen ja mielipiteiden (yht. 4 kpl) tiivistelmät ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 30.10.-28.11.2024. Aineistosta saatiin 6 lausuntoa ja 6 mielipidettä, jotka löytyvät vastineineen selostuksen liitteestä 5.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 5.3.-3.4.2025. Aineistosta saatiin 2 lausuntoa ja 4 muistutusta, jotka löytyvät vastineineen selostuksen liitteestä 6. Ehdotusvaiheen jälkeen kerroslukua pienennettiin III^{1/2} -> III ja rakennusoikeutta vähennettiin 700 k-m² (6500 -> 5800 k-m²). Vielä ennen hyväksymisvaihetta kerrosluku pienennettiin yleiskaavan edellyttämään II:een ja rakennusoikeutta vähennettiin 900 k-m² (5800 -> 4900 k-m²).

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille.

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.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on tukea Äkäslompolon kylän kehittymistä ja mahdollistaa alueelle ylempien kaavatasojen mukaista toimintaa (keskustapalvelujen alue).

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päättös 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 4.5.3.

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriössä 23.6.2010 vahvistettu Tun-turi-Lapin maakuntakaava, jossa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Sen ympärillä on matkailupalvelujen alue (RM).

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Asemakaavan suunnittelualueella on voimassa Ylläksen osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 14.4.2011. Osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C).

Vuonna 2021 on käynnistynyt Ylläksen osayleiskaavan uudistaminen, joka on edennyt ehdotusvaiheeseen syksyn 2023 aikana. Osayleiskaavaehdotuksessa kaava-muutosalue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C) ja osaksi paikallisesti arvokasta taajama-alueen kyläkokonaisuutta.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

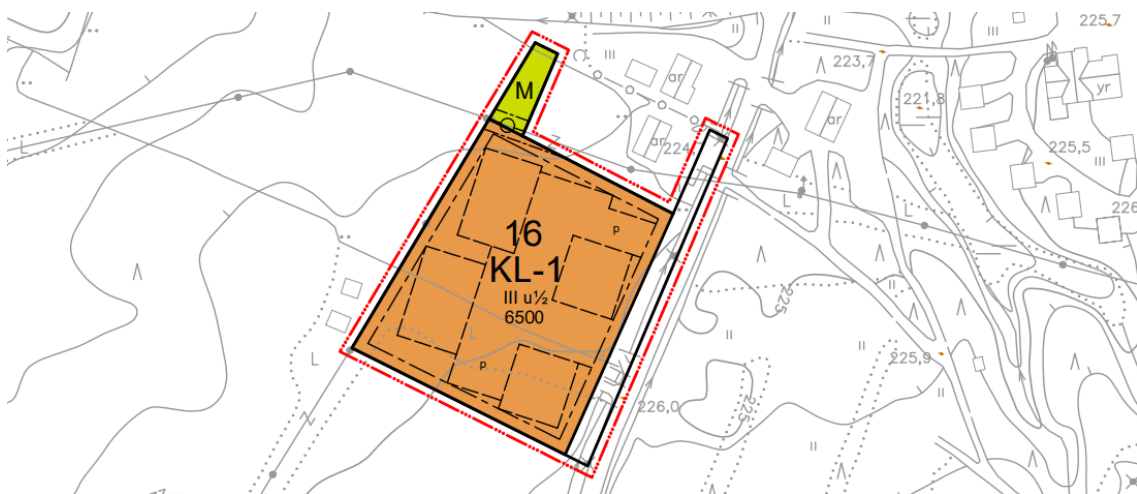
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavaluonnos pohjautuu alueesta laadittuun tontinkäyttöluonnokseen. Nykytilanne toimii nk. nollavaihtoehtona. Nykytilanne jatkuu mikäli kaavan mukaiseen toteuttamiseen ei markkina- tai taloudellisesta tilanteesta johtuen edetä.

Kaavaluonnoksessa suurin osa kiinteistöstä on osoitettu hotelli- ja liikerakennusten korttelialueeksi, jossa hotelli- ja liikerakennuksiin saa sijoittaa myös asuin- ja loma-huoneistoja. Alueelle on osoitettu rakennusalat 4 m päähän tontin rajasta ja lisäksi ohjeelliset rakennusalat hotelli-/liikerakennuksille sekä pysäköintipaikoille. Rakennusalat ohjaavat rakentamista korkeatasoiseen boutique-hotelli-, asuin- ja majoitusrakentamiseen. Alueelle on mahdollista rakentaa III^{1/2}-kerroksisia harjakattoisia rakennuksia, joihin saa 4.kerrokseen käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi enintään puolet. Rakennusoikeutta on kaavan alkutavoitteiden mukaisesti osoitettu 6500 k-m². Sekä kerroslukua että rakennusoikeutta pienennettiin ehdotusvaiheen jälkeen kahteen otteeseen.

Kaavamuutosalueen itäreunassa kulkeva Sänkeläntie on osoitettu nykytilanteen mukaisesti katualueeksi. Luoteisosa on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi (M), jonka läpi kulkee johtorasite.

Kaavamääräyksissä on huomioitu mm. rakennusten ulkonäöllisiä seikkoja, autopaikkojen määrä, maisemointiin liittyvät seikat sekä hulevedet ja radonkaasu.



Kuva 17. Asemakaavaluonnos (7.9.2024).

4.5.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen arviointi

Yhdyskuntarakenne

Kaavan toteutuminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ylemmissä kaavatasoissa keskustatoimintojen alueeksi osoitetulla alueella.

Rakennettu ympäristö

Kaavoitettava alue on luontainen jatke jo alueelle 2000-luvun aikana muodostuneelle olevalle rakentamiselle. Tunturintien ja Sivulantien risteysalue lähiympäristöineen on Äkäslompolon kylän ja samalla Ylläksen matkailualueen taajamakuullinen ja liikenteellinen keskus. Risteysaluetta tulee kehittää nykyisen ja tulevan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti niin, että se pystyy vastaamaan yli 23 000 lomailijan ja asukkaan tarpeisiin niin taajamakuullisesti, liikenteellisesti, kaupallisesti kuin maankäytöllisesti.

Maisema, kulttuuriympäristö, kyläkuva ja kaukomaisema

Suunnittelualue sijoittuu osayleiskaavaehdotuksessa paikallisesti arvokkaaksi taajama-alueen kyläkokonaisuudeksi osoitetulle alueelle.

Alue sijoittuu nykyisellään osittain avoimeen maisemaan. Viereisillä korttelialueilla Sivulantien itäpuolella on voimassa olevissa asemakaavoissa sallittu pääasiassa II-, III- ja III(½)-kerroksiset rakennukset ja Tunturintien pohjoispuolella Jounin kaupan korttelissa IV-kerrosta, joten korkeudeltaan rakennus ei eroa merkittävästi ympäröivästä rakentamisesta. Ohjeellisilla rakennusaloilla ohjataan rakentamista pienempiin, paremmin kyläkuvaan sopiviin kokonaisuuksiin. Kaavamääräyksissä huomioidaan maisemaan vaikuttavat asiat (rakennusten ulkoasu sekä maisemointi). Rakennusten tulee olla harjakattoisia tai murrettuja harjakattoja.

Maisema- ja kyläkuvan kannalta suurimmat vaikutukset on kaavamuutoksen mahdollistamalla rakentamisella Tunturintien suunnalta (lännestä) suunnittelualuetta lähestyttäessä. Tällä hetkellä Tunturintien eteläpuolella ennen Sivulantietä on nk. Kulmalan pellot, jotka avaavat näkymiä Yllästunturin ja Kellostapulin suuntaan. Tältä

suunnalta on laadittu valokuvasovite Sannanrannantien risteysalueelta, joka on arvioitu kohdaksi, jossa kaavan mahdollistaman rakentamisen osalta maisemavaikutukset ovat suurimmat.



Kuva 18. Havainnekuva Tunturin- ja Sannanrannantien risteysalueelta (havainnekuva päivitetty ehdotusvaiheen jälkeen kun kerroslukua vähennettiin III½ -> III).



Kuva 19. Suurennos havainnekuvesta (havainnekuva päivitetty ehdotusvaiheen jälkeen). Ennen hyväksyntää kerroslukua pudotettiin vielä voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti II kerrokseen.

Havainnekuva ja sen suurennos osoittaa, että rakennukset ovat olevaan rakennuskantaan nähden hieman suurempia. Kuvista käy myös ilmi, ettei kaavan mahdollistama rakentaminen muodosta maisema- tai taajamakuvallista dominanttia – Ylläksen ja Kellostapulin huiput eivät peity tai näkymät eivät esty vähäistä suuremmassa

määriin. Ehdotusvaiheen jälkeen saadun palautteen pohjalta kerroslukua ja rakennusoikeutta vähennettiin sekä laadittiin taajamakuullinen selvitys (liite 7), jossa on mallinnettu ja kuvattu Äkäslompolon ydinkeskusta-alueen nykyisten kaavojen ja tämän asemakaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen sekä arvioitu sen taajama- ja maisemakuullisia vaikutuksia.

Ympäristö

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

Asemakaava-alueelle ei sijoitu pinta- eikä pohjavesialueita.

Tulvavaara

Asemakaava-alue ei sijoitu suoraan tulvariskialueelle.

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.

Terveys ja turvallisuus

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia terveyteen ja turvallisuuteen. Rakentamisessa on huomioitava radonkaasun pääsyn estäminen huoneilmaan. Radonkaasu on huomioitu kaavamääräyksissä.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueella on valmis tieverkosto ja tekninen huolto.

Asemakaavalta ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta alueen liikennemääriin.

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.5.3 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikuminen Edistetään koko maan monikeskuksesta, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.	Asemakaava tukee Äkäslompolon kylän kehittymistä ja elinvoimaisena säilymistä mahdollistamalla alueelle hotelli- ja liikerakentamista. Kaava tukee Ylläksen alueen nykyistä asemaa ja tavoitteita vetovoimaisena matkailukeskuksena. Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevaan rakenteeseen.
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.	Kaavamuutosalueella on huomioitu hulevesiasiat ja radonkaasu.

4.5.4 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

4.5.5 Kaavan suhde yleiskaavaan

Laadittava asemakaava on työn alla olevan osayleiskaavan tavoitteiden mukainen mutta poikkeaa voimassa olevasta osayleiskaavasta kerrosluvun (III, osayleiskaavassa II) osalta. Poikkeamisen perustelut olivat 22.9.2025 saakka seuraavat:

- Tunturintien ja Sivulantien risteysalue on Äkäslompolon kylän ja samalla Ylläksen matkailualueen taajamakuullinen keskus. Alueelle sijoittuva rakentaminen tulisi olla alueen majoituskapasiteetin (>23 000 vuodepaikkaa) huomioivalla tasolla.

- Kaavamuutos ei poikkea sen lähialueella voimassa olevista asemakaavojen suurimmasta sallitusta kerrosluvusta (III-IV)

- Kolarin rakennuslautakunta on 12.9.2024 § 33 hyväksynyt poikkeamishakemuksen kerrosluvun nostamisesta III ½ kaavamuutosalueen kohdalta Sivulantien itäpuolella osalle korttelia 17. Vaikka päätöksestä on valitettu hallinto-oikeuteen on päätös kuitenkin osoitus kunnan rakennuslautakunnan tahtotilasta ko. alueen roolista kylän ja matkailukeskuksen ydinkeskusta-alueena.

- alueesta laadittu taajamakuullinen selvitys osoittaa, että kerrosluvulla (III) on keskeinen merkitys taajamakuullisessa eheyttämisessä. Sen poikkeaminen yleiskaavasta (II) on perusteltua - kerrosluku III on tuolle sijainnille mittakaavaltaan sopiva kun asiaa tarkastelee taajamakuullisesti ja yhdyskuntarakenteen orientoituvuuden sekä selkeyden näkökulmasta.



Kuva 20. Havainnekuva alueelle tavoiteltavasta rakentamisesta. Havainnekuva on Sivulantieltä (vasemmalla) etelään.

Ehdotusvaiheen tarkistusten jälkeen hankkeeseen ryhtyvä päätti vielä ennen hyväksymisvaihetta pienentää rakennusmassoja niin, että yleiskaavan tavoitteet täyttyisivät. Tontille kaavailtaviin rakennusten runkosyvyyttä kavennettiin, maksimiharjakorkeutta madallettiin ja rakennusten lukumäärää lisättiin niin, että saatiin muodostettua suojaisa sisäpiha minne voidaan sijoittaa tarvittavat autopaikat. Sen myötä hankkeen rakennusoikeus pieneni 900 k-m² (5800 -> 4900 k-m²) ja myös kerrosluku pienennettiin voimassa olevan yleiskaavan edellyttämään II kerrokseen.

Muutosten myötä tarvetta perustella yleiskaavasta poikkeamiselle ei enää ole koska asemakaava on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.



Kuva 21. Päivitetty tontinkäyttösuunnitelma 23.9.2025. Tontille tullaan yhden liittymän kautta, rakennusten rajaamalle suojaisalle sisäpihalle on osoitettu pysäköintipaikat ja tontin reunoille tulee istutettavat alueet. Kokonaisrakennusoikeus on 4900 k-m² ja kerrosluku on II. Lumimäärät on arvioitu ja lumien läjitysalueet sijoitettu rakennusten väliin.

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

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 14.11.2025



Jarmo Lokio

arkkitehti YKS 122