



Kolarin kunta

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



Selostus – valmisteluvaihe 7.9.2024

# 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 .....	27
5.1	Toteuttaminen ja aloitus.....	27
5.2	Toteutuksen seuranta.....	27

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

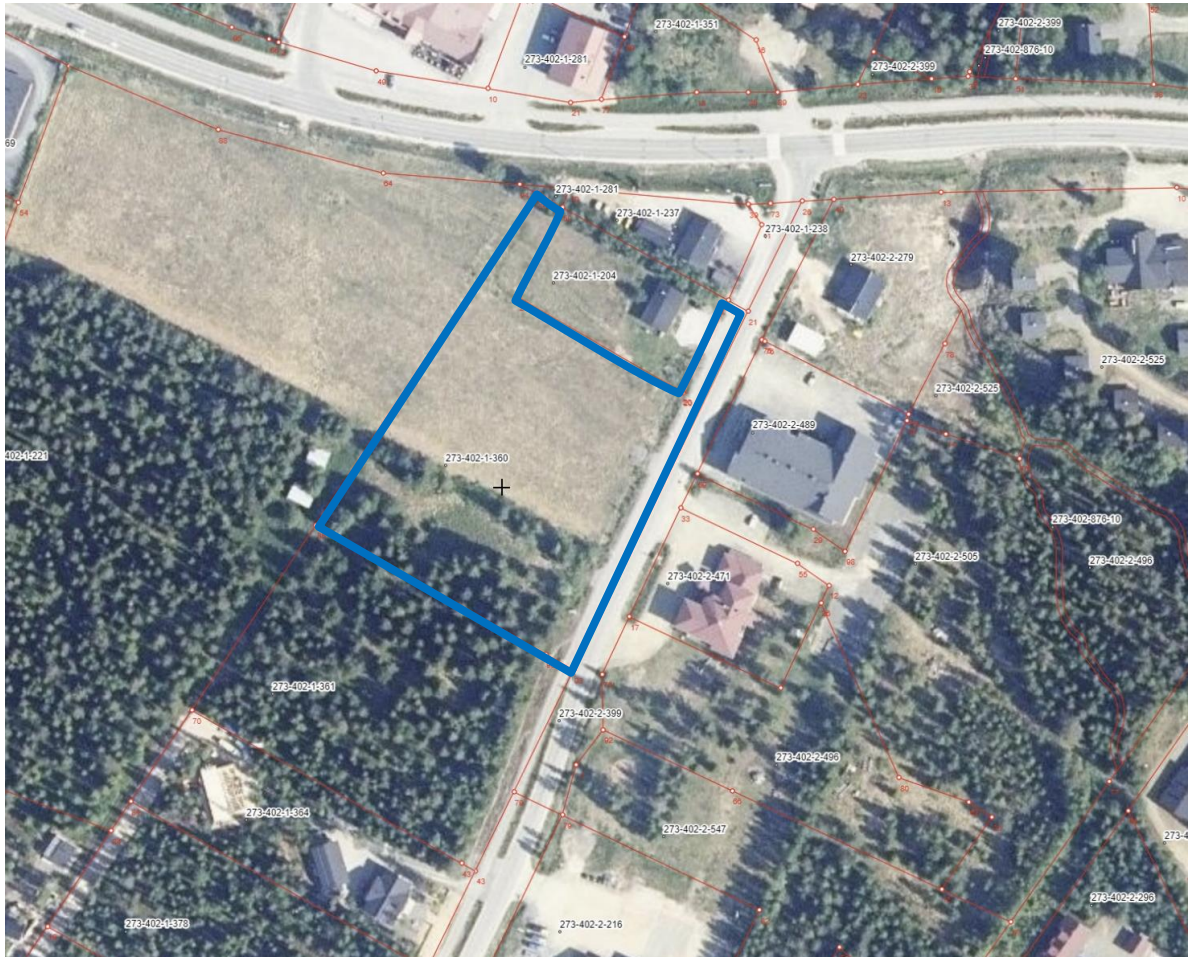
Kunta:	Kolari
Kunnanosa:	2. kunnanosa, Äkäslompolon kylä
Kortteli:	16
Kaava:	Asemakaavan muutos
Kaavan laatija:	Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

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 §) \_\_.\_\_.2024  
Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) \_\_.\_\_.2024  
Kunnanhallitus \_\_.\_\_.2024, § \_\_  
Kunnanvaltuusto \_\_.\_\_.2024, § \_\_

Asemakaavan selostus koskee 7.9.2024 päivättyä asemakaavaluonnosta.

## 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. Suunnittelualan 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 korkealaatuisia majoituspalvelutoimintaa. Yhteensä alueelle on tavoitteena osoittaa rakennus-oikeutta noin 6500 k-m<sup>2</sup>.

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake (täydentyy myöhemmin)
2. Kaavakartta
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 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: \_\_.\_\_.2024

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo: \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.2024

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: \_\_.\_\_.2024

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo: \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.2024

Asemakaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus \_\_.\_\_.2024, § \_\_

Kunnanvaltuusto \_\_.\_\_.2024, § \_\_

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kiinteistön alueelle korkealaatuisia majoituspalvelutoimintaa. Yhteensä alueelle on tavoitteena osoittaa rakennus-oikeutta noin 6500 k-m<sup>2</sup>.

### 2.3 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 ylä-alueella. Suunnittelualueita rajaa pohjoisessa asuin- ja majoitusrakennusten korttelialue, idässä Sivulantie (kaistale kaavamuutosalueella), etelässä metsä-alue 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.*

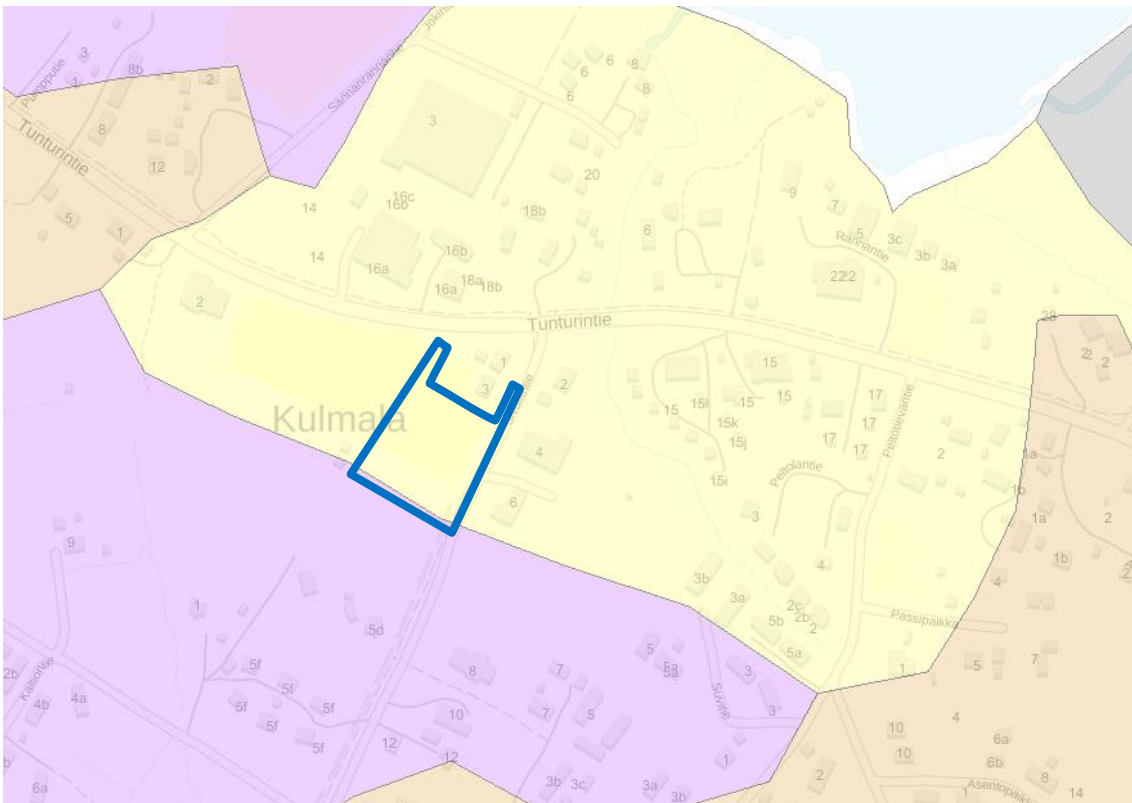
### 3.1.2 Luonnonympäristö

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

Luonnonmaantieteellisesti Yläksen alue sijaitsee pohjoisborealisella kasvillisuusyöhykkeellä 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.

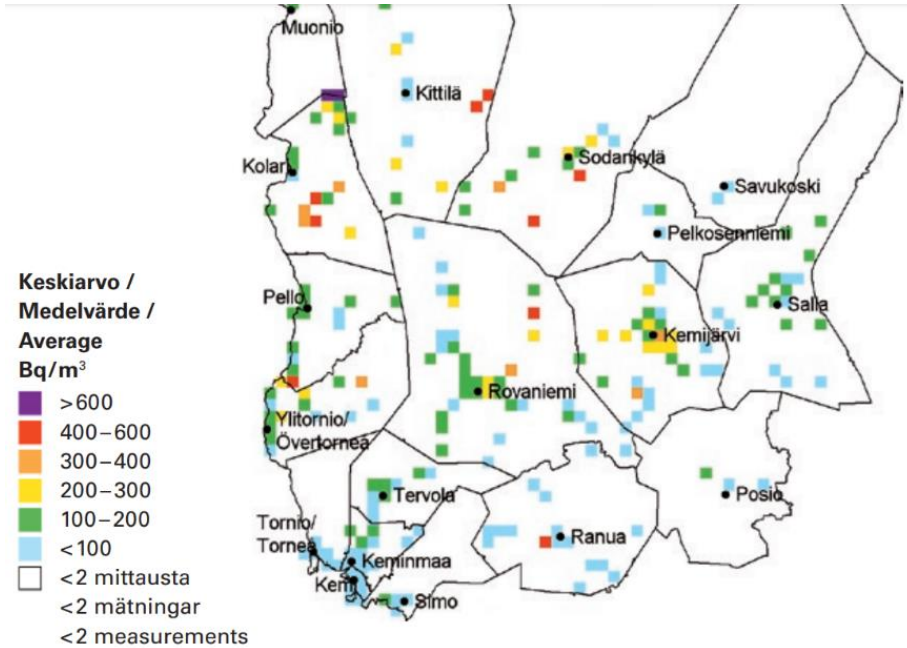
### Tulvavaara

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/m<sup>3</sup> (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 terveystieteiden ministeriön 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/m<sup>3</sup> ja paikoitellen 200-300 Bq/m<sup>3</sup>. Kylän pohjoisosassa Muonion kunnan rajan tuntumassa on alueita, jossa pitoisuus on yli 600 Bq/m<sup>3</sup>.*

### 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. Suunnittelualueen 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 sähköverkkoiheen.

## Virkistyskäyttö

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

### 3.1.4 Maanomistus

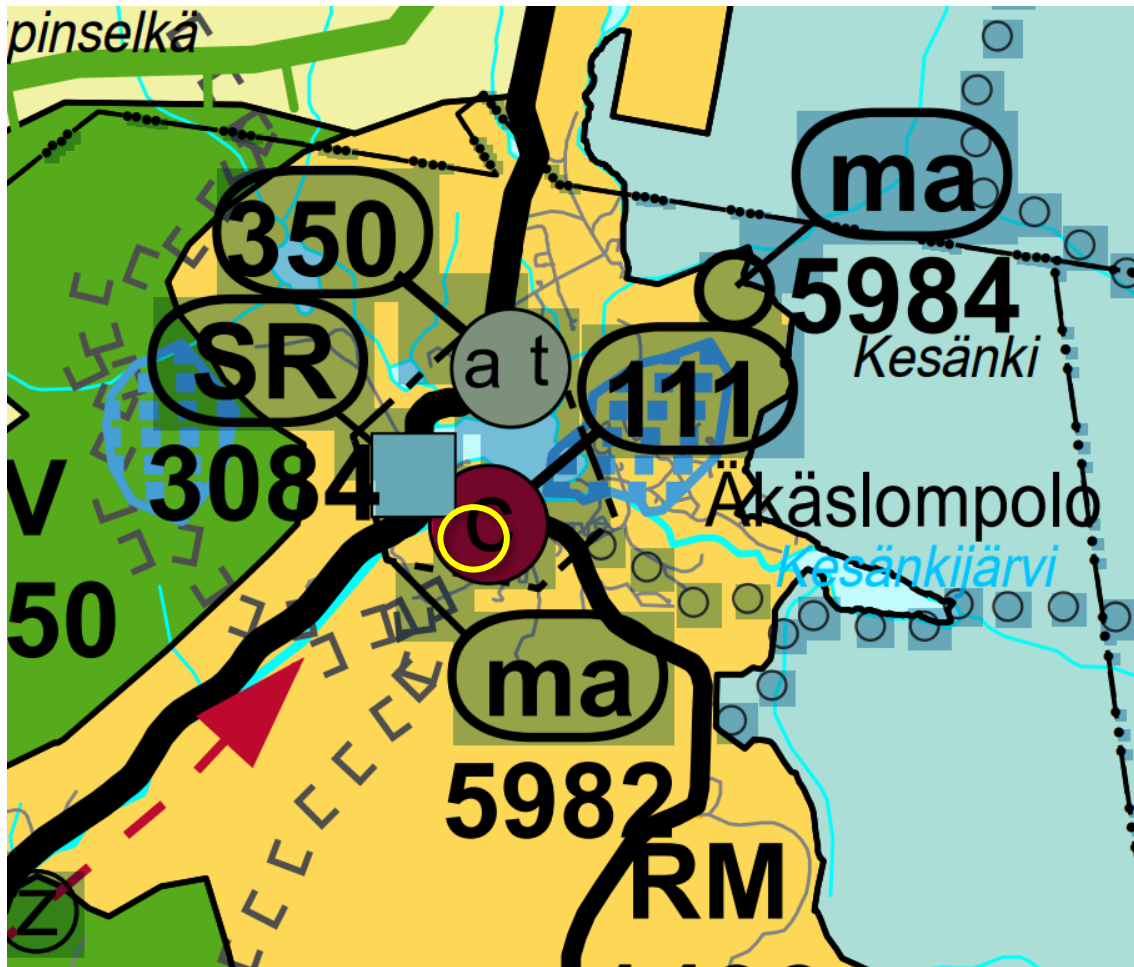
Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan yksityisomistuksessa. Kolarin kunta tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäytösopimukset. Kaavamuutokseen sovelletaan Kolarin kunnanvaltuuston päätöstä 25.06.2008 § 23 Sopimusehdot asemakaavamuutoksen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





**C** Keskustatoimintojen alue

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

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

<b>Merkintä:</b>	ma 5982	<b>Kunta:</b> KOLARI
<b>Päiväys:</b>	21.12.2007	
<b>Alueen nimi:</b>	ÄKÄSLOMPOOLON KYLÄ	
<b>Sijainti ja kuvaus:</b>	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 säästäen. Vanhaa rakennustyyliä ja rakennusmateriaaleja on käytetty uudemmissa rakennuksissa.	
<b>Varausperuste:</b>	Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.	
<b>Kehittämisperiaate:</b>	Kylän kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat piirteet huomioidaan. Uudisrakentamisessa otetaan huomioon kylä rakenne. Näkymiä järvelle säilytetään.	

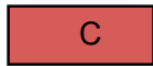
<b>Merkintä:</b>	RM 1406	<b>Kunta:</b> KOLARI, KITTILÄ, MUONIO
<b>Päiväys:</b>	20.3.2009	
<b>Alueen nimi:</b>	YLLÄKSEN MATKAILUKESKUS	
<b>Sijainti ja kuvaus:</b>	Ylläs on Kolarin ja osittain Kittilän ja Muonion kunnissa sijaitseva matkailualue. Matkailukeskuksen ytimen muodostavat Ylläsjärven ja Äkäslompolon kylät palveluineen. Ylläksen matkailu alkoi jo 1930-luvulla, jolloin saapuivat ensimmäiset hiihtomatkaajat. Majoitus toimi paikallisten asukkaiden kodeissa 1980-luvulle saakka. Ensimmäinen hiihtohissi rakennettiin vuonna 1956. Vuonna 1969 rakennettiin ensimmäinen tie tunturiin ja samana vuonna avattiin Äkäslompolon eturinteen hissi. Ylläsjärven puolella hiihtokeskustoiminta alkoi 1981. Tilastokeskuksen rekisterien mukaan vuonna 2005 Ylläksellä oli 23 majoitusliikettä, joissa oli 1.023 huonetta ja 3.281 vuodepaikkaa sekä 499 lisävuodetta. Vuonna 1998 rekisteröimättömän kapasiteetin määräksi arvioitiin 8 300 vuodepaikkaa. Vuonna 2005 niitä arvioidaan olevan 16 000 vuodepaikkaa. Rinteet ja hissit ovat Ylläksen molemmin puolin jakautuen kahden hissiyrityksen kesken, jotka kuitenkin toimivat yhdessä. Äkäslompolon puolella toimii YlläsSki Oy, jolla on 12 hissiä ja 23 rinnettä. Ylläsjärven puolella Iso-Ylläksellä on 11 hissiä ja 21 rinnettä. Vuonna 2005 Ylläksellä kirjattiin vajaat 270 000 rekisteröityä yöpymisvuorokautta, joista 27% ulkomaalaisia. Tavoitteen mukaan vuonna 2020 niitä olisi yhteensä 900 000 vrk, joista 47% ulkomaalaisia. Rekisteröimättömien yöpymisvuorokausien kasvutavoitteena on kaksinkertaistuminen nykyisestä 0,6 miljoonasta noin 1,2 milj. yöpymisvuorokauteen.	
<b>Varausperuste:</b>	Kansainvälinen matkailukeskus	
<b>Kehittämisperiaate:</b>	Kehitetään kahden keskustan alueena, joissa on tiiviit ydinalueet laskettelurinteiden tuntumassa. Kylien kehittämisessä otetaan huomioon perinteisten kyläympäristöjen arvot. Varaudutaan henkilökunnan asuntojen ja palveluiden sijoittamiseen. Otetaan huomioon sijainti matkailun vetovoima-alueella.	

*Kuva 11. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen sijainti osoitettu 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 merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C).





#### KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

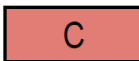
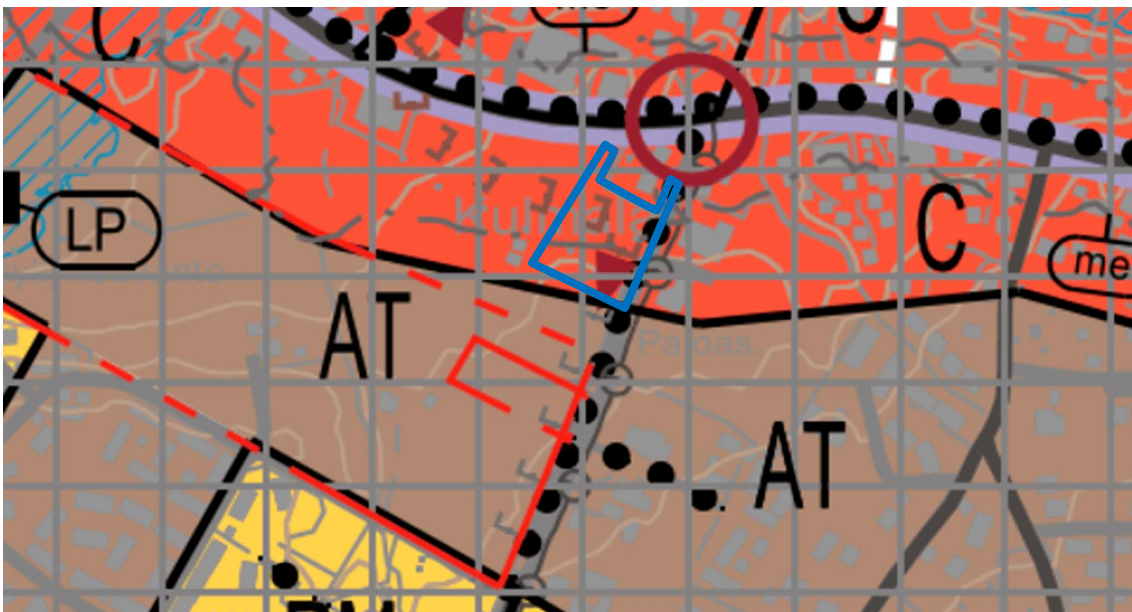
Täydennysrakennettava ja tiivistettävä kylämäisen asutuksen ja palvelujen alue, jota kehitetään korkeatasoisena kävely-ympäristönä.

#### MÄÄRÄYS

- 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 raja- ja sinisellä.*

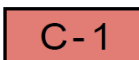
Vuonna 2021 on käynnistynyt Ylläksen osayleiskaavan uudistaminen, joka on edennyt ehdotusvaiheeseen syksyn 2023 aikana.



#### 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.

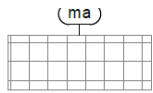
Alueelle saa sijoittaa MRL 114§:n tarkoittamia vähittäiskaupan suuryksikköjä. Asemakaavoituksessa tulisi pyrkiä omaleimaisen kyläkuvan säilyttämiseen. Tunturinäkymien ja näkymien säilymistä järvelle tulisi vaalia.



#### 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.

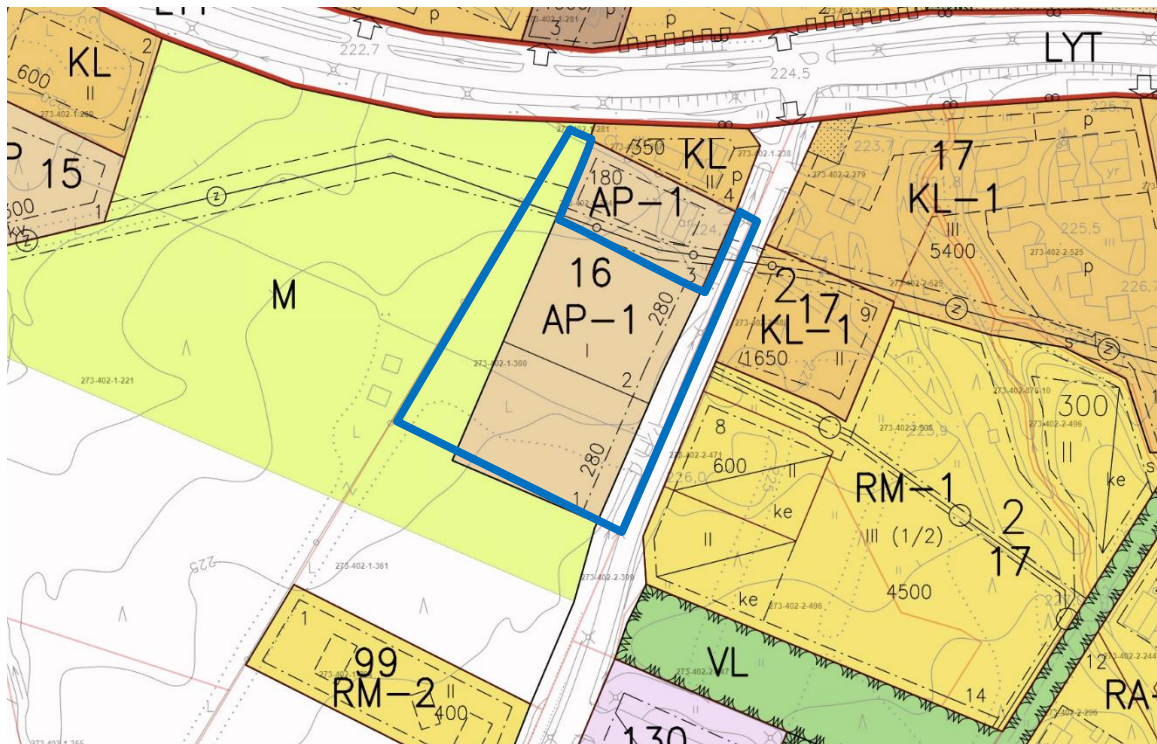


Jalankulun ja pyöräilyn reitti.

*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 asuinpienalojen 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-m<sup>2</sup>. 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 majoituspalvelutoimintaa ja tarpeen mukaan myös asuinpalveluja. Yhteensä alueelle on tavoitteena osoittaa rakennusoikeutta noin 6500 k-m<sup>2</sup>.



Kuva 16. Kaavamuuotosalueesta 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 \_\_.\_\_.2024 (täydentyä myöhemmin). Kaavaehdotus on ollut nähtävillä \_\_.\_\_.2024 (täydentyä myöhemmin). Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erillinen yhteenveto kaavaselostuksen liitteeksi.

### 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.

## 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. 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 4.5.3.

#### 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 keskusta-toimintojen 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-kerroksisia harjakattoisia rakennuksia, joihin saa ullakon tasolla (4.kerrokseen) käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi enintään puolet. Rakennusoikeutta on kaavan tavoitteiden mukaisesti osoitettu 6500 k-m<sup>2</sup>.

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 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

### 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.

### Maisema, kulttuuriympäristö, kyläkuva ja kaukomaisema

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

Alue sijoittuu nykyisellään osittain avoimeen maisemaan. Viereisillä korttelialueilla on voimassa olevissa asemakaavoissa sallittu pääasiassa II- ja III-kerroksiset rakennukset ja Tunturitien 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.

### 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	
--	--



<p>Edistetään koko maan monikeskuksesta, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.</p> <p>Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.</p>	<p>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.</p>
<p><b>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</b></p> <p>Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.</p>	<p>Kaavamuutosalueella on huomioitu hulevesiasiat ja radonkaasu.</p>

#### 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.

## 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.



*Kuva 18. Havainnekuva alueelle tavoiteltavasta rakentamisesta. Havainnekuva on Sivulantieltä (vasemmalla) länteen.*

Rovaniemellä 7.9.2024

Jarmo Lokio

arkkitehti YKS 122