

Asemakaavan selostus

Asemakaavan nimi

Selostus liittyy 22.9.2026 päivättyyn asemakaavaluonnokseen. Asemakaavan muutos koskee Kolarin Kirkonkylän asemakaavan korttelia 339 tonttia 1.



LUKKAROINEN

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi Kolarin kunta, Kirkonkylän asemakaavan muutos korttelissa 339 tontilla 1	
Kaavan laatija Kolarin kunta Kullervo Lauri, tekninen johtaja puh. 0400 395 587 kullervo.lauri@kolari.fi Isopäälontie 2, 95900 KOLARI Vili Mustonen, maankäyttöinsinööri puh. 040 689 6126 vili.mustonen@kolari.fi Isopäälontie 2, 95900 KOLARI	Kaavoituskonsultti Lukkaroinen Arkkitehdit Oy Kauppurienukatu 12b, 90100 Oulu Heini Kaskela arkkitehti SAFA, YKS 534 heini.kaskela@lukkaroinen.fi puh. 040 724 8971
Kaavan vireilletulo Asemakaavan muutos on tullut vireille x.9.2026. Vireilletulosta on tiedotettu paikallislehdessä ja kunnan verkkosivuilla.	
Kaavan hyväksyminen Hyväksytty kunnanhallituksessa __.__.202_ § Hyväksytty kunnanvaltuustossa __.__.202_ §	
Kaavan voimaantulo Asemakaavan muutos on tullut voimaan __.__.202_	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kolarin rautatieaseman läheisyydessä, Muoniontien ja Kurta-kontien risteyksessä, osoitteessa Asematie 1, 958900 kolari.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 12 700 m².



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti ja rajausta opaskartalla, ei mittakaavassa (Kolarin kunnan kartta-palvelu).

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Kirkonkylän asemakaavan muutos korttelin 339 tontilla 1.

Kiinteistön omistaja on tehnyt aloitteen asemakaavan muutoksesta. Asemakaava-muutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin tontin 1 nykyisen rakennuskannan täydentäminen uudella, noin 1500 m² suuruisella liikerakennuksella.

Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä	6
2	Tiivistelmä	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaava	7
3	Lähtökohdat	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
	Alueen yleiskuvaus	8
	Luonnonympäristö	10
	Rakennettu ympäristö	11
	Muinaisjäännökset	12
	Ympäristön häiriötekijät	12
	Maanomistus	12
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	12
	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
	Maakuntakaava	14
	Yleiskaava	15
	Voimassa oleva asemakaava	15
	Rakennusjärjestys	16
	Pohjakartta	16
	Rakennuskiellot	16
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	17
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	17
	Osalliset, osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt	17
	Vireilletulo	17
	Viranomaisyhteistyö	17
4.4	Asemakaavan tavoitteet	17
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
4.6	Nähtävillä olon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen	18
5	Asemakaavan kuvaus	19

5.1	Kaavan rakenne	19
	Mitoitus	19
	Palvelut.....	20
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.3	Aluevaraukset.....	20
	Korttelialueet.....	20
5.4	Kaavan vaikutukset	20
	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	20
	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	23
	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	23
	Vaikutukset luonnonympäristöön	23
	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	23
	Vaikutukset taajamakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ..	23
	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	24
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	24
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	25
5.7	Nimistö.....	26
6	Asemakaavan toteutus.....	27
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	27
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	27

Kansilehden valokuva: Ilmakuva suunnittelualueen yli, Kolarin kunta, kesäkuu 2026

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Asemakaavan seuranta- ja tilastolomake (täydentyy ehdotusvaiheessa)
Liite 3	Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet (täydentyy ehdotusvaiheessa)
Liite 4	Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet (täydentyy hyväksymisvaiheessa)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

Kolarin K-marketin tontinkäyttösuunnitelma, Lukkaroinen Arkkitehdit Oy 2026

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan käsittelyvaiheet ja nähtävillä olot
Asemakaavan muutos on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 11.8.2026 § 127.
Asemakaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloa koskevassa kuulutuksessa xx.xx.202x.
Valmisteluvaiheen kaava-aineisto ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä xx.xx.202x – xx.xx.202x välisen ajan (alueidenkäyttölaki 62 §, 63 § ja MRA 30 §). Nähtäville asettamisesta on päätetty kunnanhallituksessa x.x.202x §. Nähtävilläolon aikana esitettiin mielipiteitä x kpl ja saatiin lausuntoja x kpl.
Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä xx.xx. – xx.xx.202x välisen ajan (alueidenkäyttölaki 65 §, MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta on päätetty kunnanhallituksen kokouksessa xx.xx.202x §. Nähtävilläolon aikana esitettiin muistutuksia x kpl ja saatiin lausuntoja x kpl.
Kunnanhallitus käsitteli asemakaavan xx.xx.202x §
Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan xx.xx.202x §
Asemakaavan muutos on tullut voimaan xx.xx.202x.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uuden, nykyvaatimukset täyttävän liikerakennuksen rakentaminen. Voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoitukseen tai perusratkaisuun ei ole tarpeen tehdä merkittäviä muutoksia. Uusi liikerakennus sijoittuu pääosin tontilla aiemmin sijainneen rakennuksen paikalle. Myös tontin ajoneuvoliikenteen järjestelyt säilyvät ennallaan. Kaavamuutoksella mahdollistetaan kuitenkin uuden yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun tonttiliittymän sijoittuminen Muoniontien puoleiselle tontinosalle. Ratkaisulla pyritään parantamaan jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta erityisesti pohjoisen ja etelän suunnista saapuville.

Uutta liikerakennusta varten on laadittu käyttösuunnitelma, jossa liikerakennuksen lisäksi on esitetty tontin rakennusten väliin sijoittuva laajennettu pysäköintialue. Osa pysäköintipaikoista toteutetaan sähköautojen latausasemina. Suunnitelmassa on lisäksi esitetty huoltopiha sekä sen yhteyteen sijoittuva kierrätyspiste (Rinki-piste).

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalueella sijaitsevat Kolarin K-market ja apteekki pysäköintialueineen sekä rakennukseen liittyvä laaja varastokatos. Tontin länsiosassa sijaitsi aiemmin toinen liikerakennus, joka tuhoutui rakennuspalossa ja purettiin syksyllä 2020. Kolarin rautatieasema sijaitsee Asematien päässä noin 250 metriä suunnittelualueesta itään.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueesta, nykytilanne (Karttapaikka, 2026)



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueesta kesältä 2020 (Paikkatietoikkuna/Historialliset ilmakuvat, 2026).

Oleva liikerakennus on yksikerroksinen ja rakennuksessa on loiva harjakatto. Rakennuksen pääjulkisivu avautuu Asematielle, kun taas Muoniontien puoleinen julkisivu on luonteeltaan varastomainen. Rakennuksen pohjois- ja länsipuolella sijaitsee laajoja asfaltoituja alueita, joilla on asiakaspysäköintiin sekä huolto- ja tavaraliikenteeseen varattuja alueita. Puretun liikerakennuksen paikalla on nykyisin laaja sora- ja hiekkapintainen kenttä. Asematien varressa sijaitsee alueen mainospyloni.



Kuva 4. Näkymä suunnittelualueelle Muoniontien ja Kurtakontien risteyksestä (Kolarin kunta, 2026)



Kuva 5. Ilmakuva suunnittelualueen yli (Kolarin kunta, 2026)

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakennettua ja päällystettyä ympäristöä ja sen kasvillisuus on vähäistä. Kasvillisuutta esiintyy lähinnä asfaltoitujen alueiden reunoilla matalana ruderaattikasvillisuutena. Tontin ainoa vehreämpi osa sijoittuu sen lounaiskulmaan, jossa sijaitsee kapea avo-ojien reunustama kasvillisuusvyöhyke. Kasvillisuus koostuu pääasiassa pajukosta, nuoresta taimistosta sekä erilaisista ruderaattilajeista.



Kuva 6. Suunnittelualue Muoniontien suunnasta loppukevällä 2026. Tontin ainoa kasvillisuusalue rajautuu Muoniontien katualueeseen. Avo-ojan reunustama alue erottuu kuvan etualalla pyörätien takana (Kuva: Jorma Heininen, Rak-Tor Oy).



Kuva 7. Lähikuvaa ojitetun alueen kasvillisuudesta (Kuva: Jorma Heininen, Rak-Tor Oy).

Puretun liikerakennuksen kohdalla sijaitseva hiekka- ja sorakenttä muodostaa ympäristöstään poikkeavan avoimen alueen. Alue on kuitenkin voimakkaasti ihmistöiminnan muokkaama ja toiminut liikennöitynä sekä tilapäisenä pysäköintialueena, minkä vuoksi sitä ei voida pitää varsinaisena luonnonympäristönä.

Alueella ei ole luontaisesti syntyneitä luontotyyppejä, perinnebiotooppeja tai uhanalaisten lajien elinympäristöjä. Suunnittelualan tiedossa olevat uhanalaistiedot on tarkistettu laji.fi-tietokannasta 8.9.2026. Tietokantaan on tallennettu suunnittelualueelta lintuhavaintoja kahdelta eri havaintokerralta. Toinen havainnoista paikallistui kuitenkin tarkemman tutkimisen myötä Kolarin kunnanviraston ympäristöön. Kesällä 2022 alueella havaittiin räystäspääsky (*Delichon urbicum*) ja varpunen (*Passer domesticus*), jotka on Suomen lajien uhanalaisuusarvioinnissa luokiteltu erittäin uhanalaisiksi (EN). Yksittäisen havainnon perusteella ei kuitenkaan voida päätellä lajien pesivän tai muutoin hyödyntävän suunnittelualuetta merkittävänä elinympäristönä.

Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue liittyy Muoniontien itäpuolella sijaitsevaan laajaan liike- ja teollisuusalueeseen. Alueen välittömässä läheisyydessä ei ole merkittävästi asutusta, vaan asuinrakentaminen keskittyy pääasiassa Muoniontien länsipuolelle Muonionjoen varteen.

Suunnittelualue on taajamakuvallisesti hyvin näkyvällä paikalla. Alue sijaitsee valtakunnallisesti tärkeän liikenneväylän (Valtatie 21/Muoniontie) varrella rautatieaseman saapumisnäkyvässä. Muoniontien suunnittelualan ohittavalla osuudella on tällä hetkellä vain vähän puustoa, minkä vuoksi tontille ja sen avoimille piha-alueille avautuu pitkiä näkymiä sekä etelästä että pohjoisesta saavuttaessa. Nykyinen Pyloni erottuu hyvin näkymän päätteenä erityisesti Rautatieaseman suunnasta.



Kuva 8. Kolarin rautatieasema (Kuva Lukkaroinen, 2013)



Kuva 9. Teollisuusympäristöä kaavamuutosalueen itäpuolella (Kuva Google Maps, 2026)

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse paikallisesti, maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai maisema-alueita.

Lähistöllä sijaitseva Kolarin rautatieaseman asemarakennus tunnetaan erityisesti sen erikoisesta kota-aiheisesta odotustilastaan. Rakennus on vuodelta 1998 ja sen suunnitteli Ilpo Väisänen. Kyseessä siis on verrattain uusi rakennus eikä sillä ole valtakunnallista tai valtion rakennusperintöön liittyvää suojelustatusta.

Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu kahden merkittävän liikenneväylän väliin. Alueen itäpuolella kulkee rataverkon päärata, ja länsipuolella valtatie 21 (Muoniontie), joka kuuluu Suomen valtatie 21:ta seurailevaan Revontulentie-matkailutiehen.

Tontille on kaksi ajoneuvoliittymää. Pohjoinen liittymä sijoittuu rautatieasemalle johtavan Asematien varteen ja eteläinen liittymä Teollisuustielle, joka toimii teollisuusalueen sisäisenä kokoojakatuna. Tontille johtavat alankulun ja polkupyöräilyn reitit sijaitsevat Muoniontien ja Asematien varsilla.

Palvelut

K-Market ja apteekki tarjoavat päivittäistavarakaupan ja apteekin palveluita paikallisten asukkaiden lisäksi rautatieaseman kautta saapuville matkailijoille sekä valtatie 21:n kautta kulkevalle ohikulkuliikenteelle.

Muinaisjäännökset

Muinaisjäännökset on tarkistettu Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäännösrekisteristä 8.9.2026. Rekisterin mukaan suunnittelualueella ei sijaitse muinaisjäännöksiä.

Ympäristön häiriötekijät

Melu

Valtioneuvoston päätös melun ohjearvoista (993/1992) ei koske ulkotilojen osalta liikerakennuksia. Sisätiloissa melutaso ei saa ylittää päiväaikaan 45 dB.

Maanomistus

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

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttölaki 24§:ssä edellytetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamista siten, että edistetään niiden toteuttamista alueidenkäytön suunnittelussa.

Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuneet viiteen osakokonaisuuteen, ja ne on

esitetty seuraavassa taulukossa. Tätä asemakaavaa erityisesti koskevat tavoitteet on korostettu alleviivauksella:

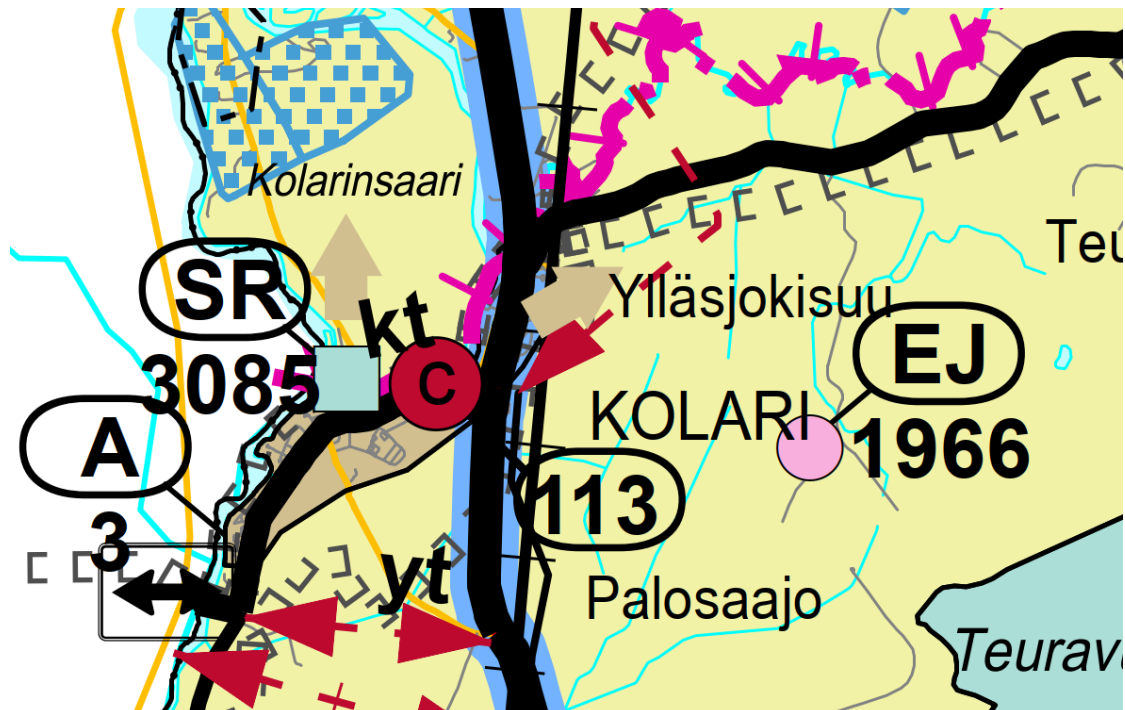
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
<u>Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.</u>
Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
<u>Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.</u>
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
Tehokas liikennejärjestelmä
Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukoh-tien toimivuudelle.
Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja
Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.
Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.
Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsä- alueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.
Uusiutumiskykyinen energiahuolto
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin
Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

Maakuntakaava

Kolarin kunnassa on voimassa Tunturi-Lapin maakuntakaava. Kokonaismaakuntakaava on saanut lainvoiman 16.5.2012.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Alueelle on lisäksi osoitettu taajamatoimintojen laajenemissuunta (ruskea nuolimerkintä). Suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuu Junaliikenteen päärata ja alueen länsipuolitse kulkeva Muoniontie on osoitettu valtakunnallisesti tärkeäksi kansainväliseksi liikenneväyläksi (Revontulitie).

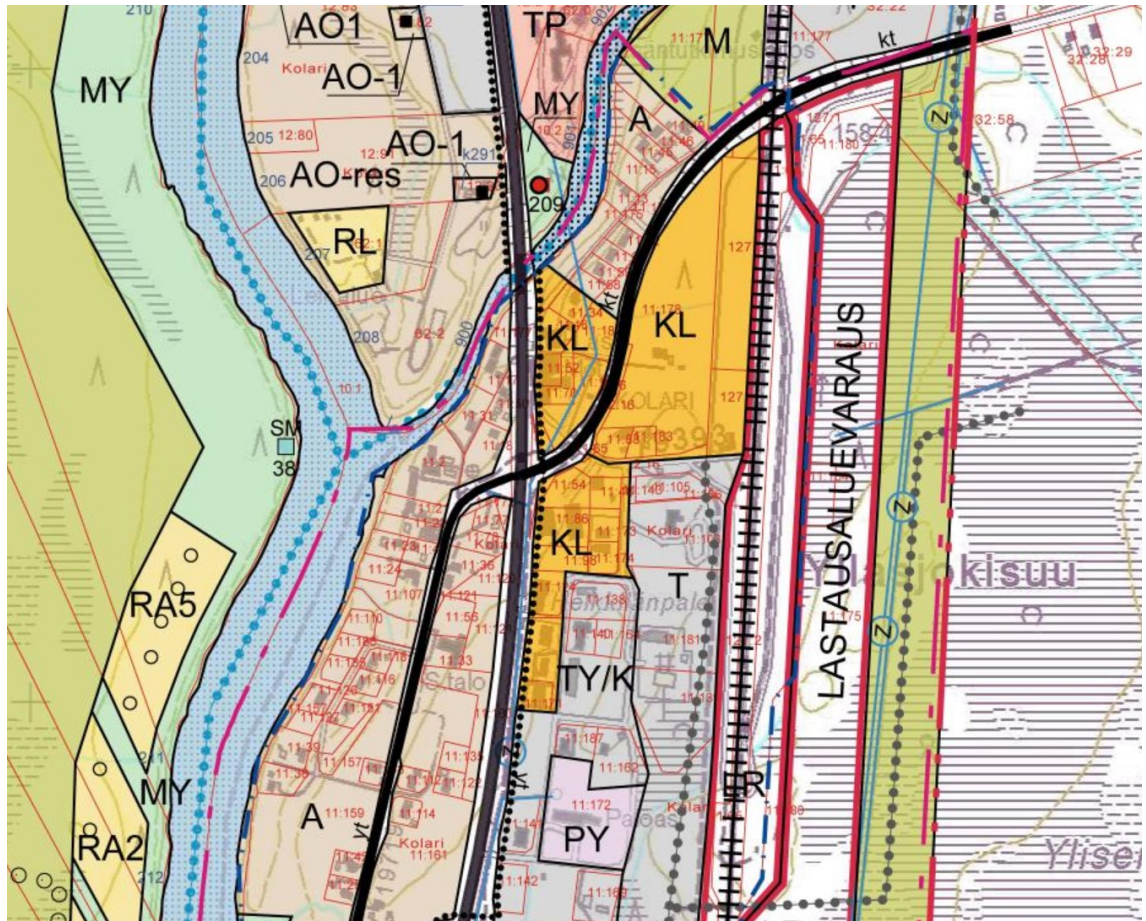


Kuva 10. Ote Tunturilapin maakuntakaavan kaavakartasta (Lapin Liitto: <https://www.lapin-liitto.fi/aluesuunnittelu/maakuntakaavoitus/voimassa-olevat-maakuntakaavat/tunturi-lapin-maakuntakaava/>)

Yleiskaava

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Tornion-Muoniojoen osayleiskaavan alueella. Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan 24.6.2013.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty liikerakennusten alueeksi KL. Alue on tarkoitettu myymälöitä ja vastaavia kaupallisten palvelujen rakennuksia varten. Kolarin kirkonkylältä tuleva mustalla palloviivalla osoitettu kevyen liikenteen reitti noudattelee Muoniontien linjausta ja on osayleiskaavassa osoitettu korttelialueen puolelle.



Kuva 11. Ote Tornion-Muoniojoen osayleiskaavasta (Kolarin kunnan karttapalvelu: https://www.karttatiimi.fi/kolari/oyk_tornion_muonionjoki.pdf).

Voimassa oleva asemakaava

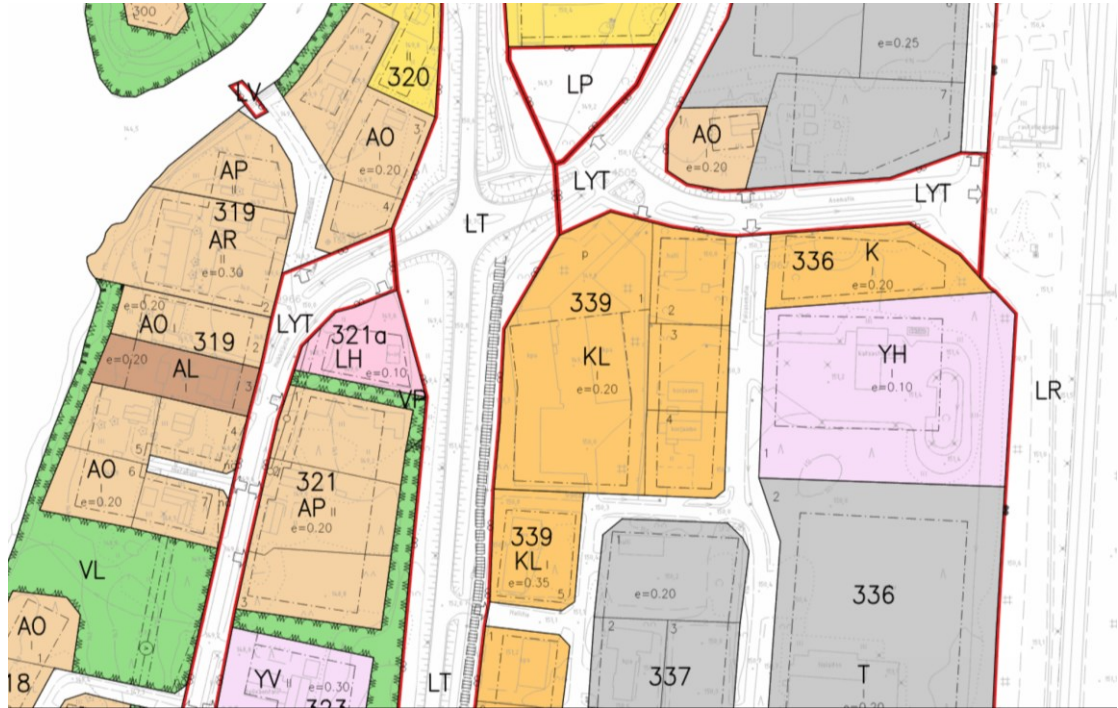
Suunnittelualueella voimassa 20.9.1998 hyväksytty Kirkonkylän asemakaava 19.

Voimassa olevassa asemakaavassa muutosalue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi KL. Korttelin suurin sallittu kerrosluku on I ja rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuna (e=0,20). Tontilla 1 tontin pohjoisosa on varattu pysäköimispaikaksi (p) ja tontin rakennusala sijoittuu sen eteläpuolelle.

Suunnittelualuetta koskevat seuraavat kaavamääräykset:

- Rakennuksen laajennuksen ulkopintamateriaalien, värien ja kattokaltevyyden on oltava samat kuin laajennettavassa rakennuksessa, ellei rakennuslautakunta myönnä erityisestä syystä tästä poikkeusta.

- Rakennuspaikalla on säilytettävä tai istutettava puita niin, että niitä on vähintään yksi rakennuspaikan pinta-alan 200 m² kohti K- ja KL alueilla.
- Autopaikkoja on rakennettava 1ap/50 liike- ja toimistokerrosalaneliömetriä kohti. Rakennuslautakunta voi myöntää lykkäystä 25%:lle autopaikkojen rakentamisvelvollisuudesta autopaikkatarpeen mukaan enintään viideksi vuodeksi kerrallaan.



Kuva 12. Ote voimassa olevasta asemakaavasta (Kolarin kunnan karttapalvelu: <https://www.karttatiimi.fi/kolari/kk19.pdf>).

Rakennusjärjestys

Kolarin kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.8.2002.

Pohjakartta

Pohjakartta on alueidenkäyttölaki 54 §:n mukainen ja vastaa olosuhteita x.x.20xx.

Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole alueidenkäyttölain 53 §:n mukaisessa rakennuskiellossa.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kiinteistön omistaja suunnittelee uuden päivittäistavarakaupan rakentamista tontin puretun rakennuksen paikalle. Jotta uuden rakennuksen koko vastaa nykyistä ja tulevaa tarvetta, tulee tontin rakennusoikeutta hieman kasvattaa.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kaupallisten toimintojen kehittyminen alueella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kiinteistön omistaja on tehnyt Kolarin kunnalle aloitteen asemakaavan muuttamisesta. Asemakaava on käynnistetty Kolarin kunnanhallituksen päätöksellä 11.8.2026 § 127

Asemakaava laaditaan konsulttityönä Lukkaroinen Arkkitehdit Oy:ssä. Kaavoitusta ohjaa Kolarin kunnan kaavoituksesta vastaava henkilöstö.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset, osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa. Kaavan osalliset ja osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu asemakaavaselostuksen liitteenä olevassa Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon myötä xx.xx.2026. Vireilletulosta on ilmoitettu Tunturi-Lappi lehden "Kunta tiedottaa" -palstalla ja Kolarin kunnan verkkosivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Yhteydenpito viranomaisiin hoidetaan kaavaprosessin aikana lausuntojen kautta. Lausunnot pyydetään kaavan valmistelu- ja ehdotusvaiheissa. Asemakaavan muutoksessa ei käsitellä vaikutukseltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita, eikä asioita, jotka ovat valtion viranomaisten toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä (Alueidenkäyttölaki 66 §). Näin ollen viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen järjestää.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteet ovat linjassa voimassa olevien ylempien kaavatasojen tavoitteiden kanssa. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa tontin liiketoimintojen kehittäminen ja laajentaminen luomalla edellytykset uuden, nykyvaatimukset täyttävän päivittäistavarakaupan sekä siihen liittyvien palvelujen, kuten sähköautojen latauspaikkojen, toteuttamiselle.

Kunnan tavoitteena on turvallisten liikennejärjestelyjen toteutuminen sekä palveluverkoston kehittäminen ja tukeminen. Lisäksi tavoitteena on kehittää taajamakuvalisesti merkittävää ja näkyvää sijaintia täydentämällä tontin rakennuskantaa

tulipalossa tuhoutuneen rakennuksen tilalle rakennettavalla uudisrakennuksella, joka eheyttää katunäkymää.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavaratkaisun pohjaksi on laadittu tontinkäyttösuunnitelma, mutta varsinaista vaihtoehtotarkastelua kooltaan pienelle suunnittelualueelle ei ole tehty.

4.6 Nähtävillä olon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

Kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana saatu palaute ja palautteeseen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteinä 3 ja 4. (täydentyy nähtävilläolojen jälkeen).

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella aineistoon on tehty seuraavia muutoksia:

yy

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella aineistoon on tehty seuraavia muutoksia:

yy

Kaavaehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset eivät ole vaikutuksiltaan merkittäviä, eikä kaavaehdotusta ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Palvelut

Suunnittelualueella sijaitsee Kolarin K-Market, jonka yhteydessä toimii apteekki. Asemakaavan muutoksella turvataan tontin kaupallisen toiminnan kehittämismahdollisuudet.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualue sijaitsee taajamakuvaan kannalta keskeisellä paikalla. Ympäristön laadun kehittämiseksi asemakaavaan on lisätty istutettavia alueita ja puiden istuttamista koskevia määräyksiä. Istutukset lisäävät alueen viihtyisyyttä, jäsentävät piha-alueita ja lieventävät laajojen päällystettyjen alueiden vaikutusta. Samalla ne tarjoavat varjostusta kesäisin kuumeneville asfalttialueille.

Lisäksi kaavamääräyksillä ohjataan rakennusten materiaalien heijastavuutta siten, että rakentaminen sopeutuu ympäristöönsä eikä aiheuta häiritseviä heijastus- tai häikäisyvaikutuksia lähi- tai kaukomaisemassa (ns. kiiluminen).

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue – KL, tontti 1

Tontin rakennusoikeus on 3000 k-m² ja rakennukset saa toteuttaa yksikerroksisina. Rakennukset on osoitettu ohjeellisina. Ohjeellinen pysäköimisalue ulottuu tontin pohjoisosasta rakennusten väliin. Tontin eteläosa on varattu ohjeellisen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle. Tontin tiealueiden puoleiset reunat on merkitty istutettaviksi. Istutettava alue on laajimmillaan tontin lounaisosassa, missä tälläkin hetkellä sijaitsee tontin vehrein osa.

5.4 Kaavan vaikutukset

Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	
TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
Edistetään koko maan monikeskusta, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.	Asemakaavan muutoksella edistetään kuntalaisille tärkeän päivittäistavarakaupan palvelun säilymistä ja kehittymistä Kolarissa.
Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.	Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisälle ja tukeutuu olevaan infrastruktuuriin.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	
TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukko-liikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.	Suunnittelualueella sijaitseva kaupallinen palvelu on hyvin saavutettavissa erilaisilla kulkumuodoilla.
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa	Asemakaavan muutoksessa ei oteta käyttöön uusia alueita.
Tehokas liikennejärjestelmä	
TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.	Asemakaavan muutos ei koske valtakunnallisen liikennejärjestelmän kehittämistä.
Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet	Kaava-alueella ei sijaitse ko. toimintoja.
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	
TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	Liikerakennuksen pihatoiminnot vaativat laajoja asfaltoituja alueita, joilta muodostuu paljon hulevesiä. Kaavamääräyksessä on ohjattu hulevesien viivytystä ja käsittelyä. Kaavassa määrätään istuttamaan tontille varjostavia puita, jotka vähentävät piha-alueen liikalämpenemistä.
Ehkäistään melusta, tärinästä ja huo- nosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja	Suunnittelualueelle kantautuu liikennemelua ympäröiviltä teiltä. Alueella oleva toiminta on kuitenkin sellaista, että melun ohjearvoja ei sovelleta piha-alueilla.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	
TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.	Kaava-alueella ei sijaitse ko. toimintoja
Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuin-alueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.	Kaava-alueella ei sijaitse ko. toimintoja
Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavallvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.	Kaavamuutoksessa ei käsitellä ko. asioita
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	
TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.	Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä tai luonnonperinnön arvoja.
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.	Suunnittelualueella ei sijaitse luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita tai ekologisia yhteyksiä.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	Alueelle ei sijoitu virkistysalueita.
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsä-alueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.	Ei koske tätä hanketta.
Uusiutumiskykyinen energiahuolto	
TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat	Ei koske tätä hanketta.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	
TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
sijoitetaan ensisijaisesti keskitetyksi usean voimalan yksiköihin	
Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.	Ei koske tätä hanketta.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön. Suunnittelualueen läheisyydessä ei sijaitse asuinalueita. Alue on oleva rakennuspaikka, jonka toiminnoilla ei ole heikentäviä vaikutuksia ympäröivään alueeseen. Kaavamuutoksella tuetaan nykyisen liiketoiminnan jatkumista ja kehittämistä.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon. Tontilla muodostuvien hulevesien ja varastoitavan lumen käsittelyä ohjataan kaavamääräyksillä.

Vaikutukset luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kasvi- tai eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin. Kaava-alue sijaitsee rakennetulla taajama-alueella, jonka nykyinen luonnonympäristö on erittäin vähäistä. Alueen nykyinen ojen reunustama viherkaistale säilyy viheralueena, sillä se on merkitty kaavassa istutettavaksi alueeksi. Alueen luonne kuitenkin todennäköisesti muuttuu puistomaisempaan suuntaan, mikä vähentää alueen lajistoa.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alue- tai yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- tai energiatalouteen tai liikenteeseen. Alueen toiminta jatkuu pääosin nykyisenlaisena. Kaavamuutoksella mahdollistetaan uuden yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun tonttiliittymän sijoittuminen Muoniontien puoleiselle tontinosalle, mikä parantaa jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta erityisesti pohjoisen ja etelän suunnista saapuville.

Vaikutukset taajamakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Uudisrakennuksen rakentaminen Muoniontien puoleiselle tontinosalle eheyttää ja parantaa alueen taajamakuva, sillä se täydentää pitkään tyhjänä olleen rakennuspaikan ja piilottaa taakseen olevan liikerakennuksen varastoalueen. Kaavamuutoksen mahdollistama lisärakennusoikeus on verrattain pieni, joten kaavamuutoksella

ei ole merkittävää vaikutusta uudisrakennuksen volyymiin. Taajamakuullisen vaikutuksen suuruus riippuu tulevan liikerakennuksen laadusta.

Asemakaavan kaavamääräyksillä ohjataan rakennusten materiaalien heijastavuutta siten, että rakentaminen sopeutuu ympäristöönsä eikä aiheuta häiritseviä heijastus- tai häikäisyvaikutuksia lähi- tai kaukomaisemassa (ns. kiiluminen).

Alueella ei ole merkittäviä rakennetun ympäristön arvoja.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavan muutoksella edistetään kuntalaisille tärkeän päivittäistavarakaupan palvelun säilymistä ja kehittymistä sekä mahdollistaa toimivan kilpailuasetelman säilymisen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueelle kantautuu liikennemelua ympäröiviltä teiltä. Alueen toiminta on kuitenkin sellaista, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melun ohjeavot eivät koske sen piha-alueita.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavamerkinnot:



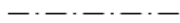
Liikerakennusten korttelialue.



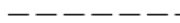
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

339

Korttelin numero.

1

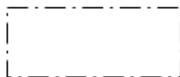
Ohjeellisen tontin numero.

3000

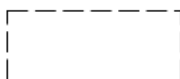
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

|

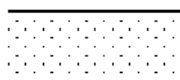
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



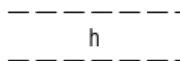
Rakennusala.



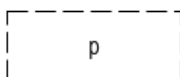
Ohjeellinen rakennusala.



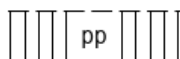
Istutettava alueen osa.



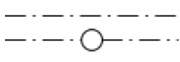
Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Asemakaavamääräykset:

1. Merkityn kerrosluvun estämättä sallitaan ilmanvaihtokonehuonetilan rakentaminen ylimmän kerroksen yläpuoliseen tilaan.
2. Tontille 1 saa rakentaa yhden enintään 15 m korkean mainostornin.
3. Tonteille on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin.
4. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää tontilla esimerkiksi viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden avulla.
5. Tontin rakentamattomille osille, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköintialueina tms. tulee säästää tai istuttaa suurikokoisia puita ja pensaita. Puita tulee olla vähintään 1 kpl piha-alueen 1000 m² kohti. Puille tulee varata riittävä tila puun varttumiselle täysikasvuiseksi. Ison puun kasvualustan tarve on noin 25 m³.
6. Pysäköintipaikkojen mitoituksessa lasketaan vain rakennusluvassa rakennettavaksi osoitetut kerrosalaneliömetrit (k-m²).

Autopaikkoja on varattava seuraavasti: Liike- ja toimistotilat vähintään 1 ap/50 kem². Liikkumisesteisten autopaikkoja tulee toteuttaa kaksi pysäköintialueen ensimmäistä 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti.
7. Vesikate- ja julkisivumateriaalien valinnassa on huomioitava, että rakentaminen sopeutuu ympäristöönsä eikä aiheuta häiritseviä heijastus- tai häikäisyvaikutuksia lähi- tai kaukomaisemassa (ns. kiiluminen).

5.7 Nimistö

Kaava-alueen nimistö ei muutu.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaan ei liity toteuttamista havainnollistavia suunnitelmia. Kiinteistölle on laadittu tontinkäyttösuunnitelma, jota on käytetty kaavan laatimisen tausta-aineistona.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää, kun kaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman. Kaavan toteuttaminen ei vaadi investointeja kunnallistekniikkaan tai katuihin, ja toteuttamisaikataulu on maanomistajan päätösvallassa.

Oulussa 22.9.2026

Lukkaroinen Arkkitehdit Oy



Heini Kaskela
arkkitehti SAFA, YKS 534