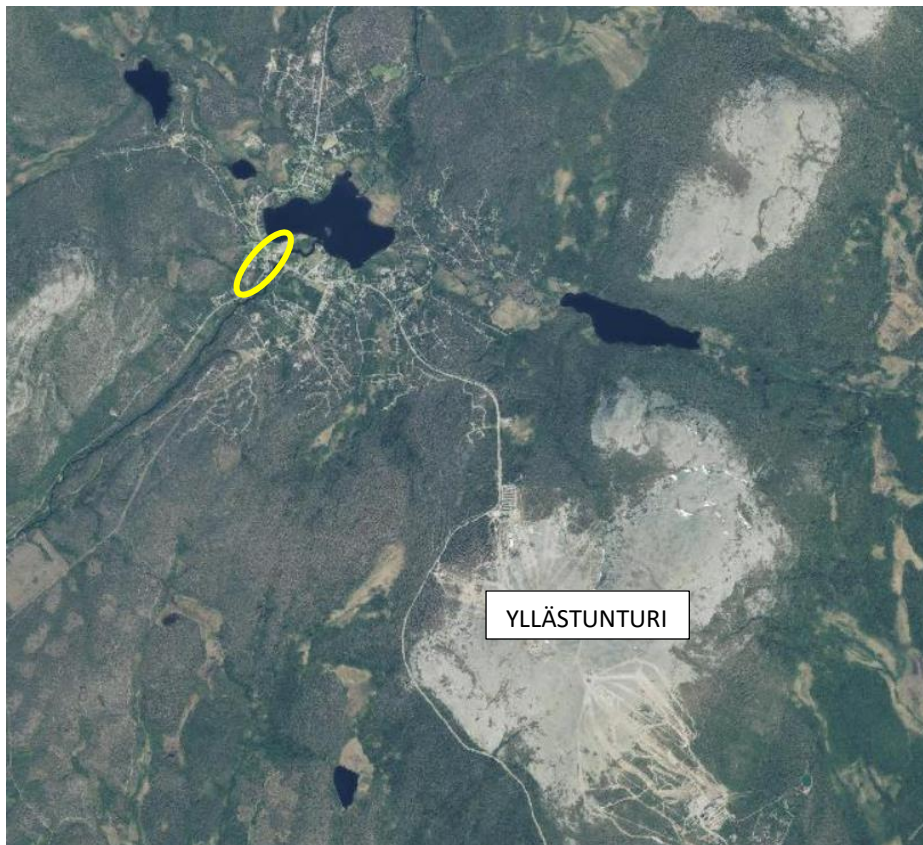




Kolarin kunta

# ÄKÄSLOMPOLON ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKIEN KORTTELIN 25 TONTTIA 1 JA KORTTELEITA 27, 41-43, 46 SEKÄ 66



Selostus - valmisteluvaihe 14.10.2024

# 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 .....	20
4.1	Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet .....	20
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	20
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	21
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	23
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	24
4.6	Nimistö.....	30
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	31
5.1	Toteuttaminen ja aloitus.....	31
5.2	Toteutuksen seuranta.....	31

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

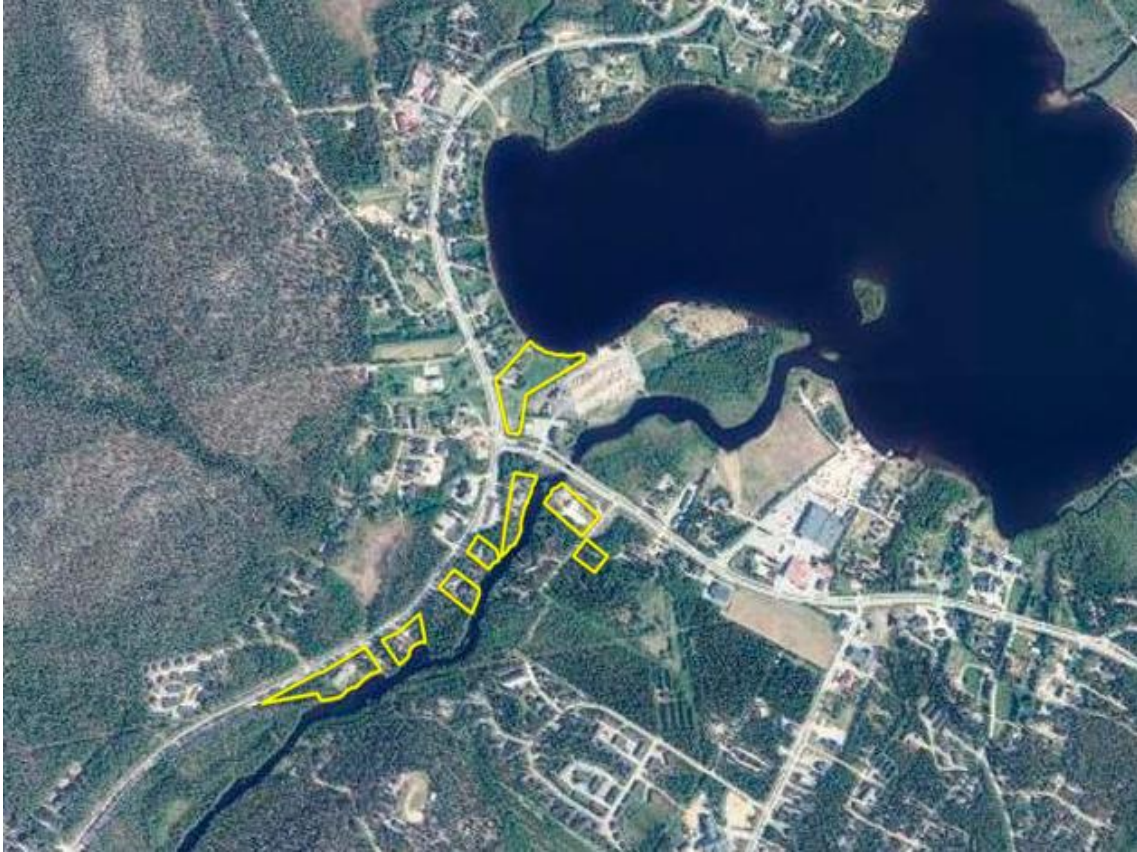
Kunta:	Kolari
Kunnanosa:	2. kunnanosa, Äkäslompolon kylä
Kortteli:	-
Kaava:	Asemakaava
Kaavan laatija:	Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on kuulutettu 25.10.2023  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville (MRA 30 §)  
25.10.2023  
Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) \_\_.\_\_.2024  
Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) \_\_.\_\_.2024  
Kunnanhallitus \_\_.\_\_.2024, § \_\_  
Kunnanvaltuusto \_\_.\_\_.2024, § \_\_

Asemakaavan selostus koskee 14.10.2024 päivättyä asemakaavaluonnosta.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 4 hehtaarin alue Kolarin kunnan Äkäslompolon kylän alueella. Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti (merkitty keltaisella). © Maanmittauslaitos

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Äkäslompolon asemakaavan muutos koskien korttelin 25 tonttia 1 ja kortteleita 27, 41-43, 46 sekä 66.

Asemakaavan laadinnan tavoitteena on mahdollistaa nykypäivän vaatimukset täyttävää laadukasta loma-asumista ja täydennysrakentamista. Kaavamuutos on luonteeltaan tekninen.

#### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake (täydentyy myöhemmin)
- Kaavakartta
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Vireilletulovaiheen lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet
- Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet (täydentyy myöhemmin)
- Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja niiden vastineet (täydentyy myöhemmin)

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kolarin kunnanhallitus on päättänyt 10.10.2023 § 222 asemakaavan muutoksen suorittamisesta

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 25.10.2023

OAS:n nähtävilläolo: 25.10.2023

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

Asemakaavan laadinnan tavoitteena on mahdollistaa nykypäivän vaatimukset täyttävää laadukasta loma-asumista ja täydennysrakentamista.

### 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

Asemakaavalaajennuksen laadinnan kohteena on noin 4 hehtaarin alue Äkäslompolon kylän alueella. Suunnittelualue sijoittuu hajanaisesti kyläalueelle, pääosin Äkäslompolon rantaan. Pohjoisin kiinteistö (kortteli 46) sijoittuu Äkäslompolon rantaan.



*Kuva 2. Lompolontietä korttelin 66 kohdalla.*



*Kuva 3. Lompolontie on yleinen tie (940).*

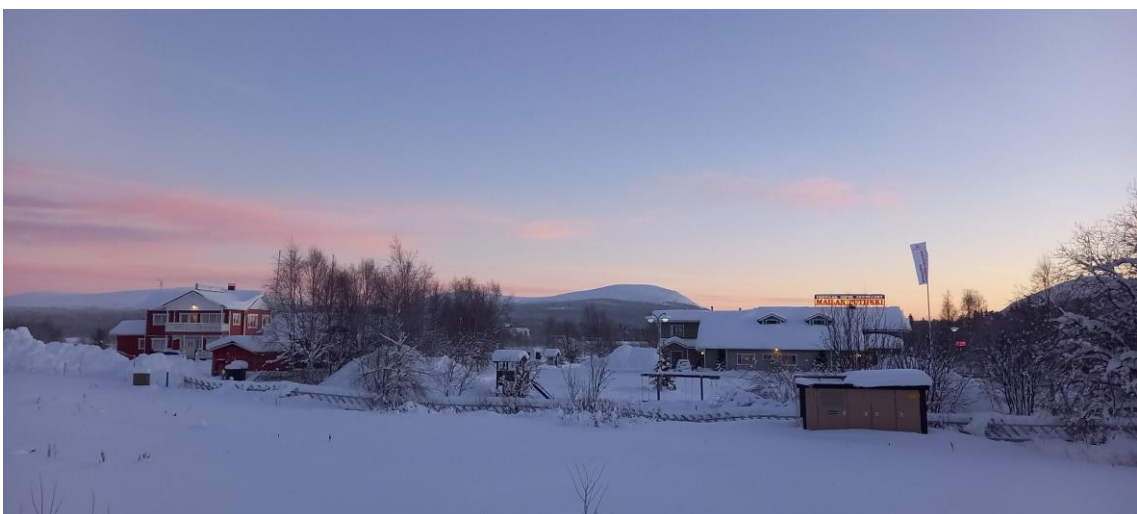


*Kuva 4. Kuva Lompolon- ja Tunturitien risteysalueelta kappelin suuntaan.*

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on pääasiallisesti jo rakennettua ympäristöä. Suunnittelualueelle sijoituu jonkun verran havupuuvältaista metsää Äkäsjoivarren kaavamuutosalueilla luukun ottamatta risteysalueen pohjoispuolella sijaitsevaa korttelin 46 kaavamuutosaluetta, joka on pääosin asuinpihapiiriä ja avointa peltoaluetta. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

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

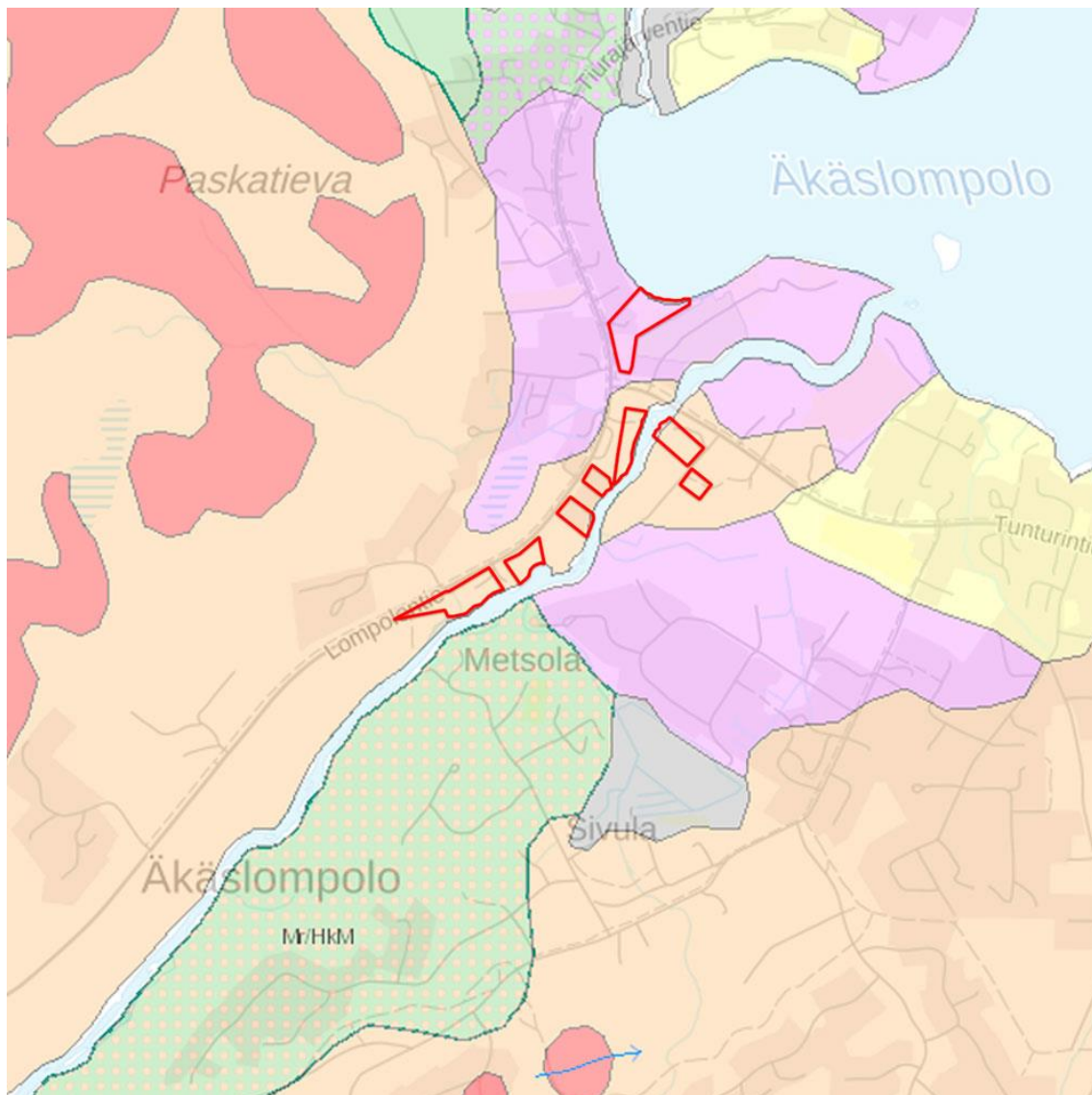


*Kuva 5. Suunnittelualueen pohjoisimmasta osasta aukeaa näkymä Ylästunturille.*

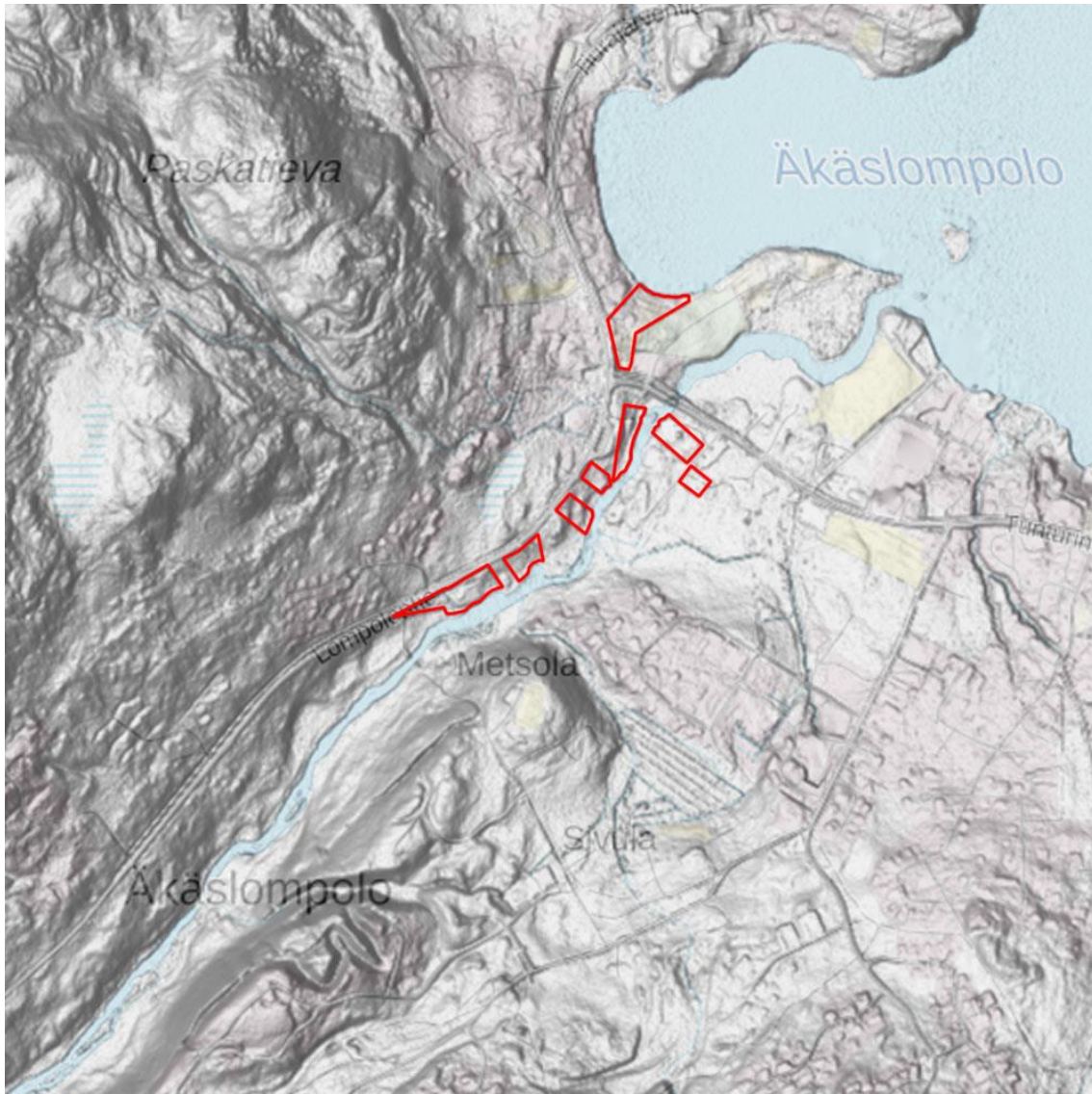


## Maaperä

Geologisen tutkimuskeskuksen Maankamara-karttapalvelun mukaan suunnittelualueen maaperä on hienoa hietaa (osoitettu lilalla) ja hiekkamoreenia (osoitettu keltaisella).



Kuva 6. Maaperä. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella. GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 8/2024.



Kuva 7. Varjostettu maastomalli. Suunnittelualue merkitty punaisella. GTK, Esri Finland 8/2024.

### Maisema

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

### Uhanlaiset kasvit

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

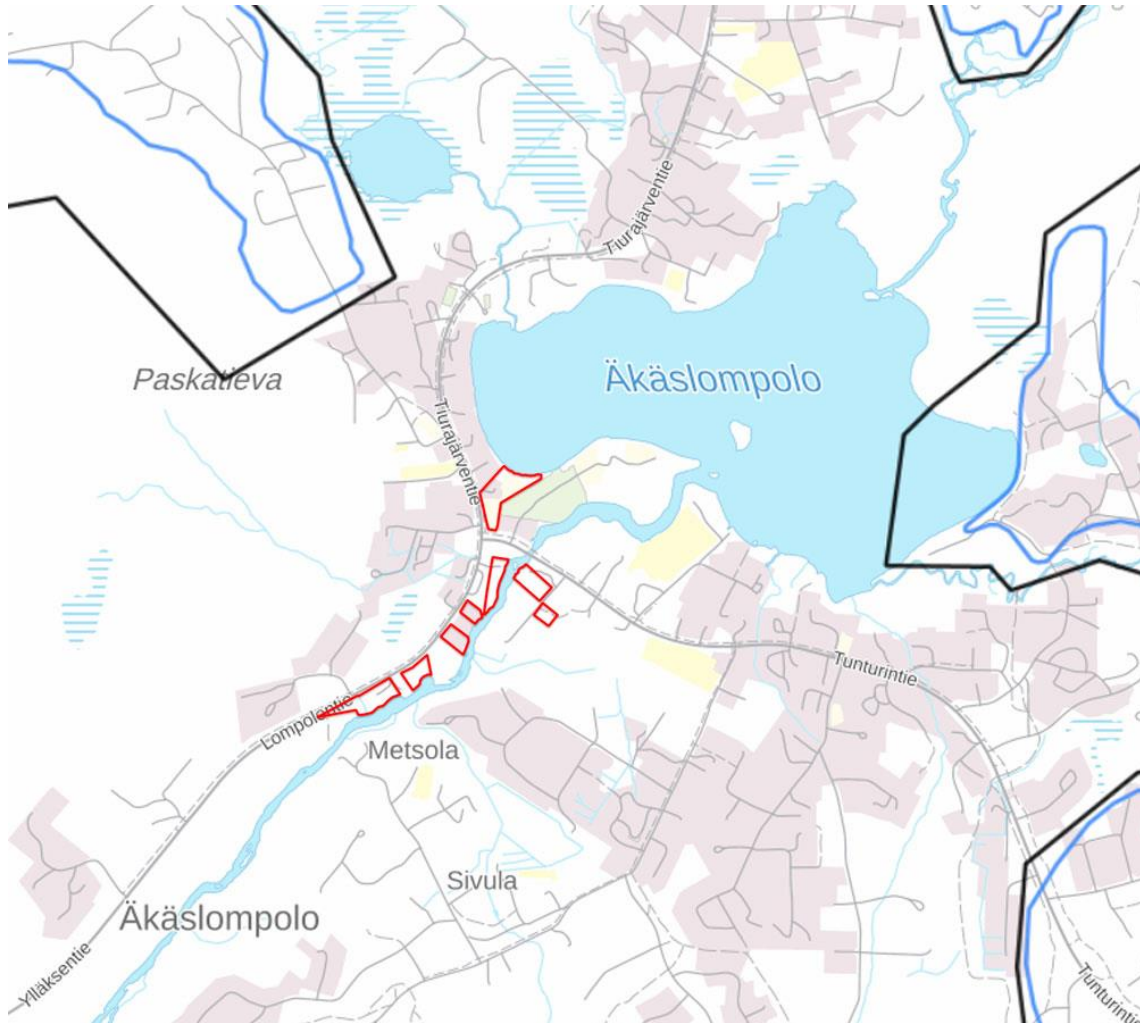
### Natura 2000-alue

Suunnittelualueen rajaava Äkäsjoki ja Äkäslompola kuuluvat Tornionjoen ja Muonionjoen vesistön (FI1301912) Natura 2000 -alueeseen.

## Pinta- ja pohjavedet

Kaavamuutosalue ei sijaitse vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (lähde: Vesi.fi).

Suunnittelualue rajautuu osin Äkäsjokeen ja osin Äkäslompolaan.



*Kuva 8. Pohjavesialueiden suhde suunnittelualueeseen (merkitty punaisella). GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 6/2024.*

## Tulvavaara

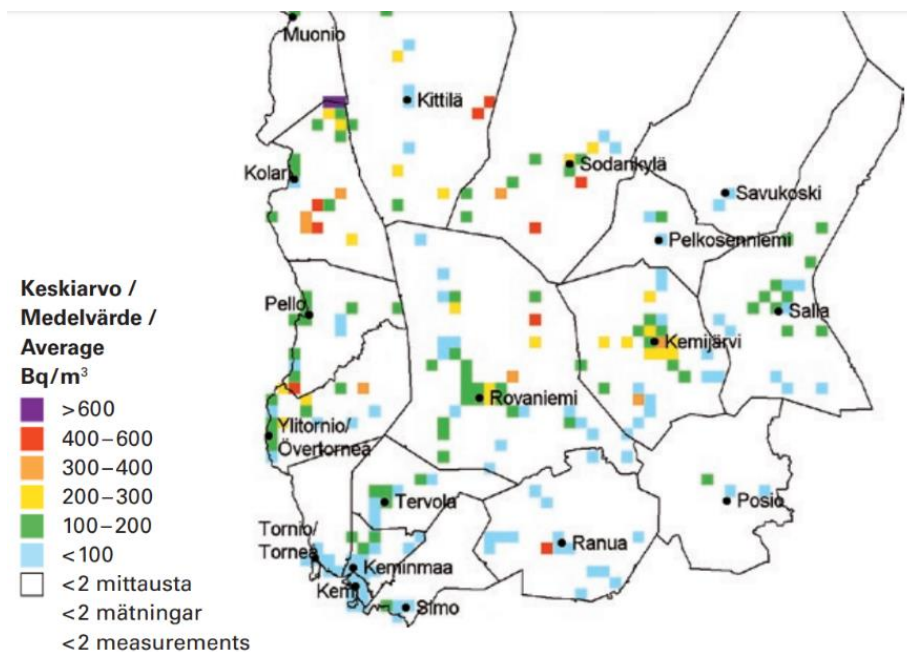
Kaavamuutosalue sijoittuu alavaan maastoon, jossa on huomioitava tulvariski. Alueella esiintyy keväisin tulvimista lumien sulamisen aikaan. Tulviminen johtuu pieneltä osin myös Tunturintien vanhan sillan kapeasta aukosta, joka aiheuttaa sulamisvesien vähäistä patoutumista sillan pohjoispuolella.



## Radon

Sisäilman radon kulkeutuu hengityksen mukana keuhkoihin aiheuttaen Suomessa arviolta 300 keuhkosityöpätapausta 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 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 9. 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 sijoittuu Äkäslompolon kylän alueelle. Asemakaava-alueelle sijoittuu kolme asuinpihapiiriä ja neljä vapaa-ajan asuinpihapiiriä.

#### Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue tukeutuu Äkäslompolon sekä Ylläsjärven kylän palveluihin.

#### Rakennuskanta

Suunnittelualueelle sijoittuu useita asuin- ja lomarakennuksia, jotka ovat rakentuneet pääosin 1980-2020 -luvulla. Korttelin 46 alueella on rintamamiestalo-tyyppinen, arviolta 2000-luvun alussa moderni-ilmeiseksi kunnostettu asuinrakennus ja pienempi arviolta saman ikäinen majoituskäytössä oleva rakennus tien varressa. Korttelin 66 alueella on asuinrakennus, joka todennäköisesti on alun perin rintamamiestalo, mutta jota on myöhemmin laajennettu ja kunnostettu useaan otteeseen.

#### Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Asemakaava-alueelle 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. Lähin tiedossa oleva muinaisjäännös (Rantala, kivikautinen asuinpaikka) sijoittuu noin 350 m päähän suunnittelualueen pohjoisosasta.

#### Liikenne

Kaava-alue sijoittuu liikenteellisesti keskeiselle alueelle, sillä se osittain rajautuu ja osittain sen läpi kulkee alueen pääväylät (Lompolontie ja Tunturintie).

#### Tekninen huolto

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



## Virkistyskäyttö

Suunnittelualue sijoittuu laajan ulkoilureittiverkoston läheisyyteen.

### 3.1.4 Maanomistus

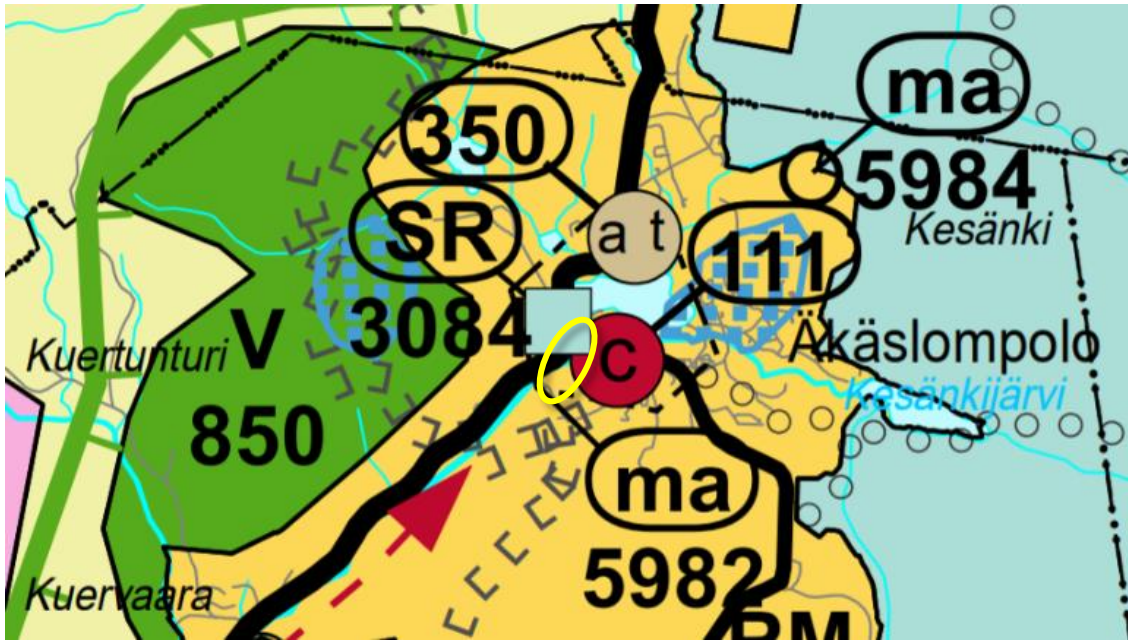
Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan yksityisomistuksessa. Kolarin kunta tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset. Kaavamuutokseen sovelletaan Kolarin kunnanvaltuuston päätöstä 25.06.2008 § 23 Sopimusehdot asemakaavalajennuksen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

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Maakuntakaava

Voimassa olevassa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee matkailupalvelujen alueella (RM) ja sijoittuu seututieksi osoitetun tieyhteyden varteen. Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen on osoitettu keskustatoimintojen alue (C). Tunturi-Lapin maakuntakaavamuutoksen on Lapin Liiton liittovaltuusto hyväksynyt 25.11.2009 ja ympäristöministeriö vahvistanut 23.6.2010.

Maakuntakaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi määritelty Tanon talo sijaitsee asemakaavamuutosalueen läheisyydessä, mutta ei suunnittelualueella.



#### **RM** Matkailupalveluiden alue /-kohde

- Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalveluiden alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja.

#### **C** Keskustatoimintojen alue

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

#### **mv** Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyksen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

*Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla.*

#### **---** Erityisesti poronhoitoa varten tarkoitettun alueen raja

*Rajan pohjoispuoleisella alueella olevaa valtion maata ei saa käyttää sillä tavoin, että siitä aiheutuu huomattavaa haittaa poronhoidolle. Valtion maan luovuttaminen tai vuokraaminen saa tapahtua vain sillä ehdolla, että maanomistajalla tai vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta porojen aiheuttamasta vahingosta. (Poronhoitolain 2.2 §:n mukaan)*

#### **st** Seututie

<b>Merkintä:</b>	ma 5982	<b>Kunta:</b> KOLARI
<b>Päiväys:</b>	21.12.2007	
<b>Alueen nimi:</b>	ÄKÄSLOPPOLON KYLÄ	
<b>Sijainti ja kuvaus:</b>	1760-luvulla syntynyt Äkäsloppolon kyläasutus on edelleen sijoittunut järven etelä-, länsi- ja luoteisrannoille. Kylällä ei ole varsinaista keskustaa, vaikkakin molemmat kaupungit 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. Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.	
<b>Varausperuste:</b>	Kylän kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat piirteet huomioidaan. Uudisrakentamisessa otetaan huomioon kylärakenne. Näkymiä järvelle säilytetään.	

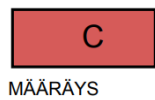
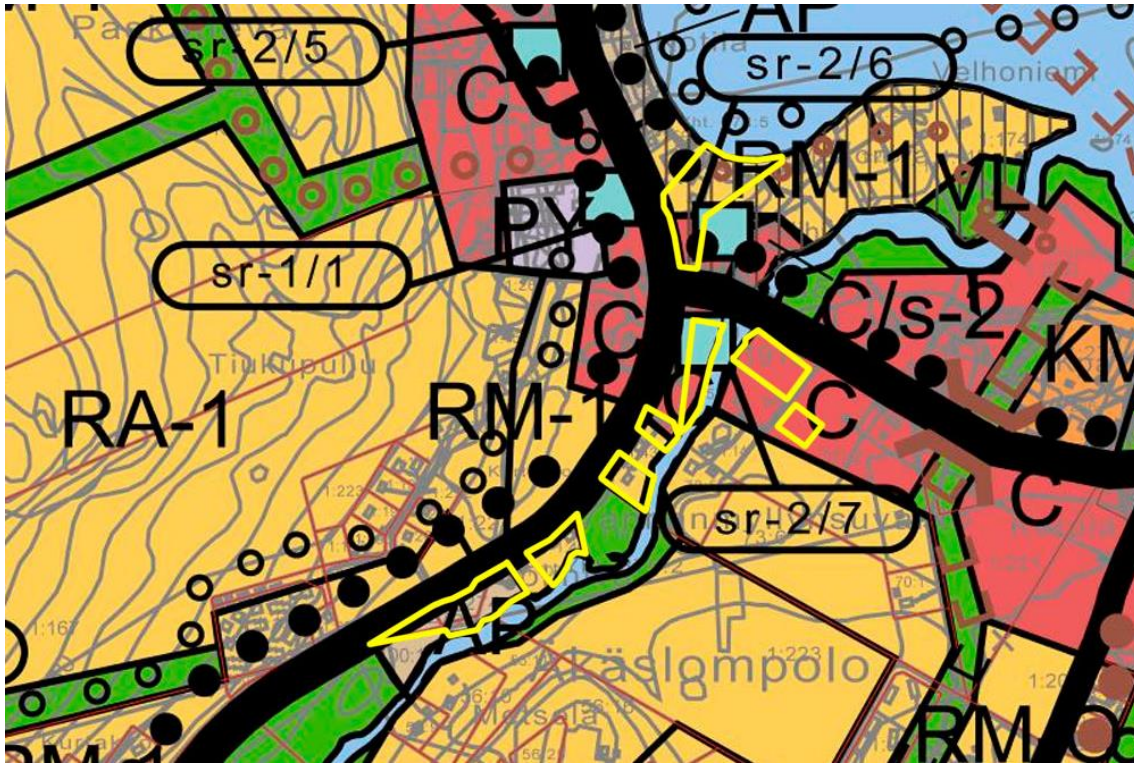
<b>Merkintä:</b>	RM 1406	<b>Kunta:</b> KOLARI, KITILÄ, MUONIO
<b>Päiväys:</b>	20.3.2009	
<b>Alueen nimi:</b>	YLLÄKSEN MATKAILUKESKUS	
<b>Sijainti ja kuvaus:</b>	Ylläs on Kolarin ja osittain Kittilän ja Muonion kunnissa sijaitseva matkailualue. Matkailukeskuksen ytimen muodostavat Ylläsjärven ja Äkäslompolon 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 10. 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 osittain keskustatoimintojen alueeksi (C), osittain hotelli- ja matkailupalvelujen alueeksi (RM-1) ja osittain pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP).



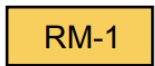


**KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.**

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.

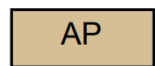
OHJE: Asemakaavoituksessa tulisi pyrkiä omaleimaisen kyläkuvan säilyttämiseen. Tunturinäkymien säilymistä tulisi vaalia.



**HOTELLI- JA MATKAILUPALVELUJEN ALUE.**

MÄÄRÄYS

- Alue tulee asemakaavoittaa. Aluetehokkuuden tulee olla välillä 0,05...0,2.
- Alueelle saa rakentaa enintään 2-3-kerroksisia rakennuksia siten, että enintään 30%:lla alueesta sallitaan 3-kerroksista rakentamista mikäli maastonmuodot sen sallivat.

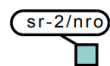


**PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.**

Alue on tarkoitettu pientalovaltaiseen asumiseen.

MÄÄRÄYS

- Lisäksi alueelle saa sijoittaa asumisen yhteyteen työtiloja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle.
- Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.



**MAAKUNNALLISESTI TAI PAIKALLISESTI ARVOKAS SUOJELUKOHDE.**

Rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai maisemallisesti arvokas kohde. Kohdenumerointi viittaa selostuksen luetteloon.

- Kohteen rakennusten suojelun toteuttamistapa tulee ratkaista asemakaavoituksella.

- Rakennusten siirtämiselle ja purkamiselle tarvitaan MRL 127.1 §:n mukainen purkulupa.

7. Tiukupulju, Lehonpirtti – Vanha kruununmetsätorppa, joka sodalta säästynyt. Päärakennus siirtorakennus.

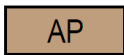
Kuva 11. Ote Ylläksen osayleiskaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen rajaus keltaisella.

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



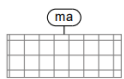
Keskustatoimintojen alue.

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 säkymien säilymistä järvelle tulisi vaalia.



Pientalovaltainen asuntoalue.

Alue varataan pääasiassa asuinrakentamista varten. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä lähipalveluita sekä pienimuotoisia liike-, palvelu- ja työtiloja. Toiminnasta ei saa aiheutua ympäristöön merkittävää melua, tärinää, ilman tai veden pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Alueen suunnittelussa on huomioitava uusien rakennusten sopivuus ympäristöönsä. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.



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, tyyliiltään ja materiaaleiltaan sopeuduttava olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Alueen ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää.



Melualue

Aluerajaus osoittaa yleispiirteisesti rauta- ja maantieliikenteen päivämeluvyöhykkeen (45bB) ennustetilanteessa vuonna 2040. Rakennusten suunnittelussa ja sijoituksessa on huomioitava, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutaso-ohjeet ulko- ja sisätiloissa toteutuvat uudis- ja korjausrakentamisessa sekä mahdolliset muutokset melualueessa tie- ja ratamuutosten myötä.



Kehitettävä liittymä.

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

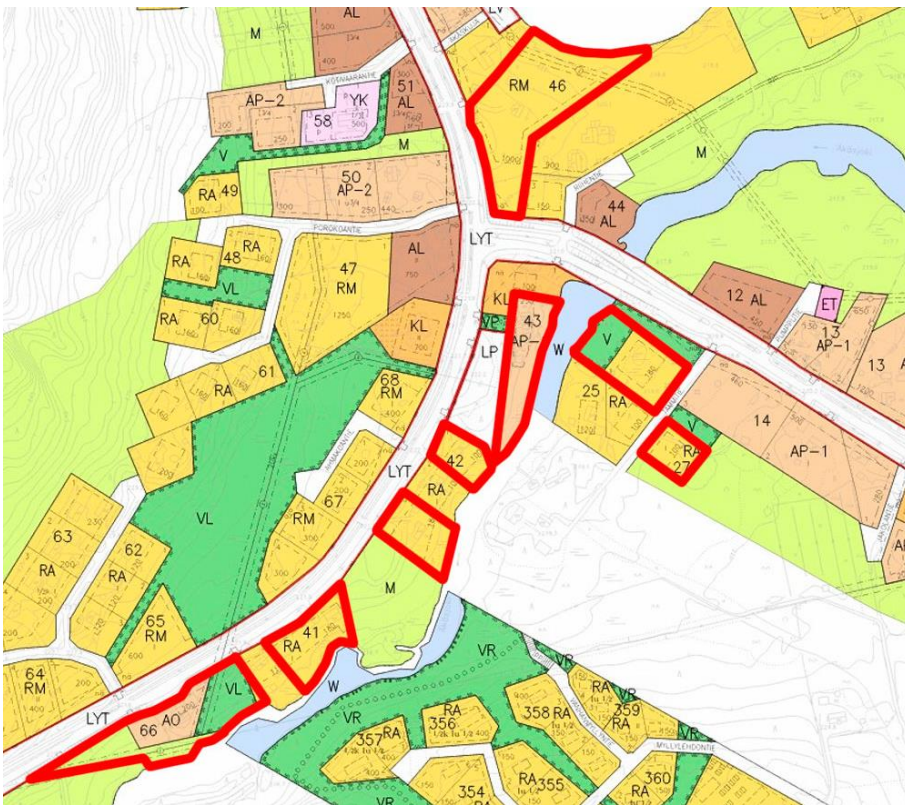
*Kuva 15. Ote Ylläksen osayleiskaavan uudistamishdotuksesta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen sijainti merkitty sinisellä.*



### 3.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi eri asemakaavaa; 26.9.1985 hyväksytty Äkäslompolon asemakaava 005 ja 5.5.1989 hyväksytty Äkäslompolon asemakaava 016. Suunnittelualue on osoitettu asemakaavoissa osittain seuraaviksi alueiksi:

- loma-asuntojen korttelialue (RA)
- maa- ja metsätalousalue (M)
- matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM)
- asuinpientalojen ja majoitusrakennusten korttelialue (AP-1)
- erillispientalojen korttelialue (AO)
- lähivirkistysalue (VL)
- virkistysalue (V)



Kuva 12. Suunnittelualueen (punaisella) suhde voimassa oleviin asemakaavoihin.

### 3.2.4 Rakennusjärjestys

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



*Kuva 13. Lompolontietä pohjoiseen risteysalueelle päin.*



*Kuva 14. Kuva risteysalueelta koilliseen Äkäslompolojärven suuntaan.*

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet

Asemakaavan laadinnan tavoitteena on mahdollistaa nykypäivän vaatimukset täyttävää laadukasta loma-asumista ja täydennysrakentamista. Kunkin kiinteistön osalta tavoitteet ovat seuraavat:

- kiinteistön 273-402-1-350 osalta tarkistaa rakennusoikeus ja rakennusala vastamaan tulevaisuuden tarpeita
- kiinteistön 273-402-1-25 osalta lisätä rakennusala (etelään ja LP-aluetta vasten) ja -oikeutta 160 m<sup>2</sup> sekä osoittaa tonttijako
- kiinteistön 273-402-1-50 osalta lisätä rakennusoikeutta 60 m<sup>2</sup> (olevan autokatoksen muutos autotalliksi)
- kiinteistön 273-402-1-44 osalta lisätä rakennusala ja -oikeutta
- kiinteistön 273-402-1-46 osalta lisää rakennusoikeutta 80 m<sup>2</sup> ja tarkistaa rakennusala
- kiinteistön 273-402-1-384 osalta lisää rakennusoikeutta 80 m<sup>2</sup> ja tarkistaa rakennusala
- kiinteistöjen 273-402-1-274 ja 275 osalta kiinteistöjen yhdistäminen ja rakennusalan sekä rakennusoikeuden lisääminen
- kiinteistön 273-402-70-2 osalta siirtää rakennusoikeus 100 m<sup>2</sup> korttelista 27 korttelin 25 tontille 1, tarkistaa sen rakennusala ja ulottaa tontti rantaan saakka kuten naapuritontilla

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on päättänyt 10.10.2023 § 222 päättänyt käynnistää asemakaavan laajennuksen.

## 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

*Kunnan hallintokunnat:*

- ✓ tekninen lautakunta
- ✓ rakennuslautakunta
- ✓ sosiaali- ja terveyslautakunta

*Viranomaiset:*

- ✓ Kolarin kunta
- ✓ Lapin ELY-keskus, Ympäristö- ja luonnonvarat
- ✓ Lapin ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri
- ✓ Lapin Liitto
- ✓ Lapin hyvinvointialue / Lapin pelastuslaitos
- ✓ Tornionlaakson museo
- ✓ Lapin luonnonsuojelupiiri

*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 25.10.2023.

### 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 25.10.2023 alkaen. Vireilletulovaiheen lausuntoja ei tullut ja mielipiteitä saatiin yhteensä 4 kpl, joille on laadittu vastineet kaavaselostuksen liitteeksi 4.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä \_\_.\_\_.2024 (täydentyy myöhemmin). Kaavaehdotus on ollut nähtävillä \_\_.\_\_.2024 (täydentyy 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. Lausuntoja ei vireilletulovaiheessa saapunut.

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 alueella voimassa olevien osayleiskaavojen mukaisesti.

#### 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
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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 matkailupalvelujen alueeksi (RM).

#### Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Asemakaavan suunnittelualueella on voimassa Yläksen osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 14.4.2011. Osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty osittain keskustatoimintojen alueeksi (C), osittain hotelli- ja matkailupalvelujen alueeksi (RM-1) ja osittain pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP).

Vuonna 2021 on käynnistynyt Ylläksen osayleiskaavan uudistaminen, joka on edennyt ehdotusvaiheeseen syksyn 2023 aikana. Osayleiskaavaehdotuksessa kaava-muutosalue on merkitty osittain keskustatoimintojen alueeksi (C) ja osittain pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavaluonnos pohjautuu kunkin kiinteistön osalta maanomistajien muutostarpeiden sovittamiseen. Nykytilanne toimii nk. nollavaihtoehtona. Nykytilanne jatkuu mikäli kaavan mukaiseen toteuttamiseen ei markkina- tai taloudellisesta tilanteesta johtuen edetä.

Alueen eteläosassa korttelissa 66 erillispientalojen korttelialuetta (AO) on laajennettu ja alueelle on muodostettu kaksi ohjeellista tonttia, joihin molempiin on osoitettu rakennusoikeutta 200 k-m<sup>2</sup> ja kerroskorkeudeksi on osoitettu II. Alueen muu osa on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti maa- ja metsätaloustalaiseksi alueeksi (M) ja lähivirkistysalueeksi (VL), joiden läpi kulkee johdolle varatut alueen osat.

Korttelissa 41 tontti 1 on jaettu ohjeellisena kahteen osaan, joissa kummallekin on osoitettu rakennusoikeutta 180 k-m<sup>2</sup>. Kerroskorkeudeksi on osoitettu I ja rakennusalueen rajoja on hieman laajennettu rantaa kohti. Korttelissa 42 on toimittu vastavalla tavalla osoittaen eteläisemmälle tontille rakennusoikeutta 240 k-m<sup>2</sup> ja pohjoisemmalle 160 k-m<sup>2</sup>. Molempien kortteleiden käyttötarkoitukset säilyvät nykyistä vastaavana eli loma-asuntojen korttelialueena (RA).

Alueen keskiosissa sijaitsevan korttelin 25 käyttötarkoitus on muutettu RA-alueesta AL-alueeksi (*Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue*). Lisäksi ranta-alueelta ja Tunturintien puoleiselta reunalta on poistettu lähivirkistysalue ja osoitettu tienvarsi suojaviheralueeksi (EV). Ts. rakennusaluetta on laajennettu myös tässä korttelissa. Nykyisen korttelin 27 rakennusoikeus on siirretty tähän kortteliin ja kortteli 27 ja sen

koillispuolen virkistysalue (V) on osoitettu RA-alueen sijaan maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Korttelissa 43 tontin rakennusalueen rajoja on laajennettu. Rakennusoikeus (250 k-m<sup>2</sup>) ja alueen käyttötarkoitus (AP-1) pysyvät samana kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Suunnittelualueen pohjoisosan kortteli 46 on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM) sijaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Rakennusalueen rajoja on hieman laajennettu kiinteistön eteläosasta ja rakennusoikeutta alueelle on osoitettu 2000 k-m<sup>2</sup>. Kerroskorkeudeksi on osoitettu II. Lounaisosan näkemäalue sekä alueella kulkeva johdolle varattu alueen osa on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti on säilytetty.

Alueen rakennusalojen sijainnissa on huomioitu tulvavaara. Lisäksi kaavamääräyksissä on huomioitu mm. rakennusten sopeutuminen ympäristöön sekä hulevedet ja radonkaasu. Alueen likimääräiset liittymien sijainnit on osittain säilytetty ja osittain päivitetty kaavaan sopivaksi.

Kaava-alueella tehdyt muutokset on pyritty pitämään maltillisina säilyttäen kohtuullinen rakentamisen määrä kyläkuvaan sopivana (ks. kaavaluonnos seuraavalla sivulla).



Kuva 15. Asemakaavuluonnos 14.10.2024.

#### 4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

##### Yhdyskuntarakenne

Kaavan toteutuminen tiivistää yhdyskuntarakennetta. Alue sijoittuu olevan kunnallistekniikan piiriin.

##### Rakennettu ympäristö

Kaavoitettava alue on pääasiassa olevaa rakennettua ympäristöä. Kaavan toteutuminen tiivistää yhdyskuntarakennetta. Kaavamääräyksissä huomioidaan rakennusten sopeutuminen ympäristöön.



*Kuva 16. Korttelin 66 asuinrakennusta on aikojen kuluessa laajennettu.*

### Maisema, kulttuuriympäristö, kyläkuva ja kaukomaisema

Suunnittelualue sijoittuu osayleiskaavaehdotuksessa paikallisesti arvokkaaksi taajama-alueen kyläkokonaisuudeksi osoitetulle alueelle. Kaava-alue sijoittuu nykyisellään metsäiseen maisemaan ja sen läheisyydessä oleva rakentaminen on harvaa. Kaavamääräyksissä huomioidaan maisemaan vaikuttavat asiat (rakennusten ulkoasu sekä maisemointi).

### Ympäristö

Asemakaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Asemakaava-alueelle ei sijoitu pinta- eikä pohjavesialueita. Alueeseen rajautuvat vesialueet ovat osa Tornionjoen-Muonionjoen vesistöalueen Natura-alueita. Asemakaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia luontoarvoihin ja ympäristöön.

### Tulvavaara

Asemakaavassa huomioidaan tulvavaaraan liittyvät asiat.

### 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.

Asemakaavalla ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta alueen liikennemääriin, sillä sen alueelle osoitettava rakentaminen ei merkittävässä määrin eroa voimassa olevasta asemakaavasta.

### Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

#### 4.5.3 Natura-arvion tarveselvitys

Koska kaavoituksessa ei ole suunniteltu toimintoja, jotka kohdistuisivat heikentävästi Tornionjoen ja Muonionjoen Natura-alueeseen, Natura-arviointia ei tarvita.

#### 4.5.4 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

<p>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikuminen</p> <p>Edistetään koko maan monikeskuksesta, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri</p>	<p>Asemakaava tukee Äkäslompolon kylän kehittymistä ja elinvoimaisena säilymistä mahdollistamalla alueen</p>
---	--

<p>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>kehittymisen vastaamalla pääosin rakennusoikeuksien lisäämisellä rakentamispaineeseen.</p> <p>Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevaan rakenteeseen, joka tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikan verkostoon.</p>
<p><b>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</b></p> <p>Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.</p> <p>Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.</p>	<p>Kaavamuuotosalueella on huomioitu hulevesiasiat, tulvavaara ja radonkaasu.</p>
<p><b>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</b></p> <p>Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.</p> <p>Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.</p>	<p>Kaavassa huomioidaan rakentamisen sopeutuminen luonnonympäristöön ja maisemaan. Lisäksi kaavassa otetaan huomioon silmälläpidettävän lajin esiintymisalue.</p> <p>Osa kaava-alueesta osoitetaan maaja metsätalousalueeksi. Kortteliin 25 osoitettu rakennusoikeus on kompensoitu osoittamalla kortteli 27 nykyisestä RA-käytöstä M-käyttöön.</p>

#### 4.5.5 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

#### 4.5.6 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaavalla edistetään voimassa olevan yleiskaavan toteuttamista.

#### 4.6 Nimistö

Asemakaavalla ei muodosteta uutta nimistöä.



*Kuva 17. Näkymä metsäiselle Tammitielle.*

## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 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 14.10.2024



Jarmo Lokio  
arkkitehti YKS 122