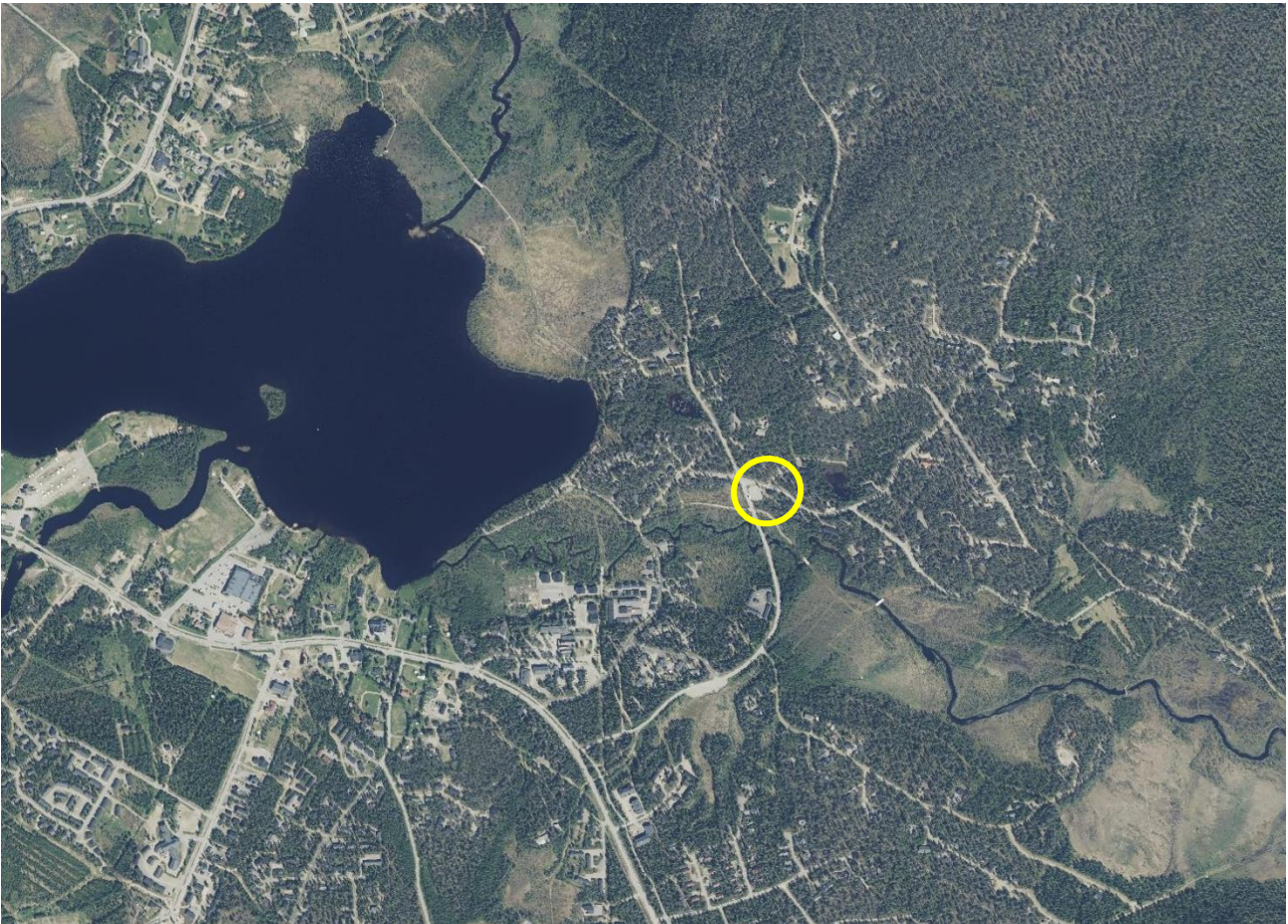




## KOLARIN KUNTA, 2. KUNNANOSA

Äkäslompolon asemakaavamuutos koskien korttelin 604 tonttia 1.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaluonnos 27.1.2025



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. © Maanmittauslaitos

### 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

### 2. Miksi kaavoitukseen on ryhdytty?

Kolarin kunnanhallitus on 13.8.2024 § 160 päättänyt käynnistää yksityisen maanomistajan aloitteesta Äkäslompolon asemakaavamuutoksen kiinteistölle 273-402-2-567. Alueelle esitetään rakennusoikeuden kohottamista ja rakennusalan laajentamista. Hakijan

tarkoituksena on mahdollistaa lisärakentaminen alueelle loma-asumisen käyttöön. Rakennusoikeuden määrä tarkentuu kaavoitustyön edetessä.

### 3. Suunnittelualue

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 0,277 ha:n alue Kolarin kunnan Äkäslompolon alueella. Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 2. Ortokuva, kiinteistörajat ja -tunnukset. Kaavamuutosalueen kiinteistö (2:567) on osoitettu valkoisella tekstillä. Kaavamuutosalue rajautuu länsiosastaan kunnan p-alueeseen (2:534) ja virkistysalueeseen (2:339), pohjoisosastaan Nilivaarantiehen ja eteläosastaan lomakiinteistöön (2:24).  
© Maanmittauslaitos/ Karttapalvelu 2024.

### 4. Suunnittelun lähtökohdat

#### 4.1 Maakuntakaava

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





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

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

#### **at** Keskuskylä

Merkinällä osoitetaan alueita, joilla pyritään säilyttämään tai joille suunnitellaan maaseudun peruspalveluita ja joita voidaan pitää sopivina rakentamisalueina.

*Alueella tulee säilyttää ja kehittää monipuolisesti maaseudun elinkeinoja, palveluja, asutusta ja kulttuuriympäristöä.*

#### Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue

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

Merkinällä osoitetaan matkailun ja virkistykseen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

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

#### Erityisesti poronhoitoa varten tarkoitettujen alueiden raja

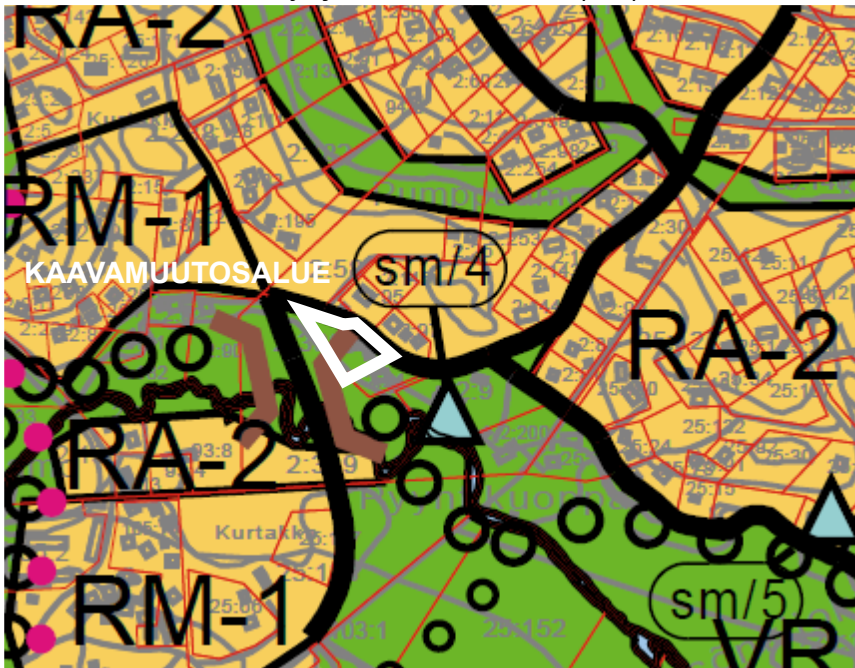
*Rajan pohjoispuoleisella alueella olevaa valtion maata ei saa käyttää sillä tavoin, että siitä aiheutuu huomattavaa haittaa poronhoidolle. Valtion maan luovuttaminen tai vuokraaminen saa tapahtua vain sillä ehdolla, että maanomistajalla tai vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta porojen aiheuttamasta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

<b>Merkintä:</b>	at 350	<b>Kunta:</b> KOLARI
<b>Päiväys:</b>	21.12.2007	
<b>Alueen nimi:</b>	ÅKÄSLOMPOLO	
<b>Sijainti ja kuvaus:</b>	Kylä on Ylläksen matkailukeskuksen ydinaluetta. Åkäslompolon perinteinen kyläympäristö on viime vuosina muuttunut matkailupalveluiden ja loma-asuntojen rakentamisen myötä. Maisemassa erottuvat kuitenkin edelleen selvästi kylän piirteet; järveä kohti suuntautuneet rantapellot ja -niityt sekä perinteinen rakennuskanta. Järvi on tärkeä osa kylän rakennetta ja kyläkuvaa ja sen kautta avautuu näkymiä myös etäämmälle, järveä ympäröiville tunturiselänteille. Vuonna 2005 kylässä asui yli 320 asukasta.	
<b>Varausperuste:</b>	Kunnanosan keskus	
<b>Kehittämisperiaate:</b>	Varaudutaan matkailukeskuksen ja mahdollisen kaivoksen henkilökunnan sekä etätyötä tekevien asuntojen ja palveluiden sijoittamiseen. Otetaan huomioon sijainti matkailun vetovoima-alueella.	

Kuva 3. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen.

## 4.2 Yleiskaava

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Yläksen osayleiskaavan alueella, jonka kunnantvaltuusto 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 retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR).



### RETKEILY- JA ULKOILUALUE.

Kansallispuiston aluetta täydentävä merkittävä retkeily- ja ulkoilualue. Alueella on erityisesti virkistystoiminnan kannalta huomioitavia luonnon ja maiseman arvoja.

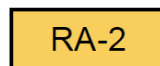
#### MÄÄRÄYS

- MRL 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueelle saa rakentaa yleistä virkistystoimintaa palvelevia polku- ja reittiverkostoja, aktiviteettireittejä sekä niitä palvelevia pienimuotoisia retkeilyä palvelevia rakennuksia. Alueella sallitaan toimintoja palveleva ajoneuvoliikenne ja pysäköinti. Alueelle saa sijoittaa ohjelmalvelutukikohtia ja poratarhoja. Alueelle ei saa rakentaa majoitustiloja. Alueelle ei saa sijoittaa hissi- ja rinnerakentamista.
- MRL 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa.

OHJE: Rakentaminen tulisi toteuttaa pienimuotoisena siten, että se sopeutuu maisemaan ja maastonmuotoihin.

Alueen metsiä tulisi hoitaa siten, että huomioidaan matkailuelinkeinon tarpeet ja metsämaisema luonnossa liikkuvan kannalta. Metsänkäsittelyssä tulisi noudattaa Pohjois-Suomen metsänhoitosuosituksia.

Alueella sallitaan puuston käyttö tavanomaisiin kotitarpeisiin.



### LOMA-ASUNTOALUE.

Tiivistettävä ja täydennettävä lomarakentamisen alue.

#### MÄÄRÄYS

- Alue tulee asemakaavoittaa. Aluetehokkuuden tulee olla välillä 0,03...0,05. Mahdollisuuksia alueen tiivistämiseen tulisi tutkia ranta-asemakaavan/asemakaavan muutoksella.



OHJEELLINEN ULKOILUN PÄÄREITTI.



UUSI ALIKULKU.



OHJEELLINEN ULKOILUREITTI.



MUINAISMUISTOKOHDE. Alueella sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.

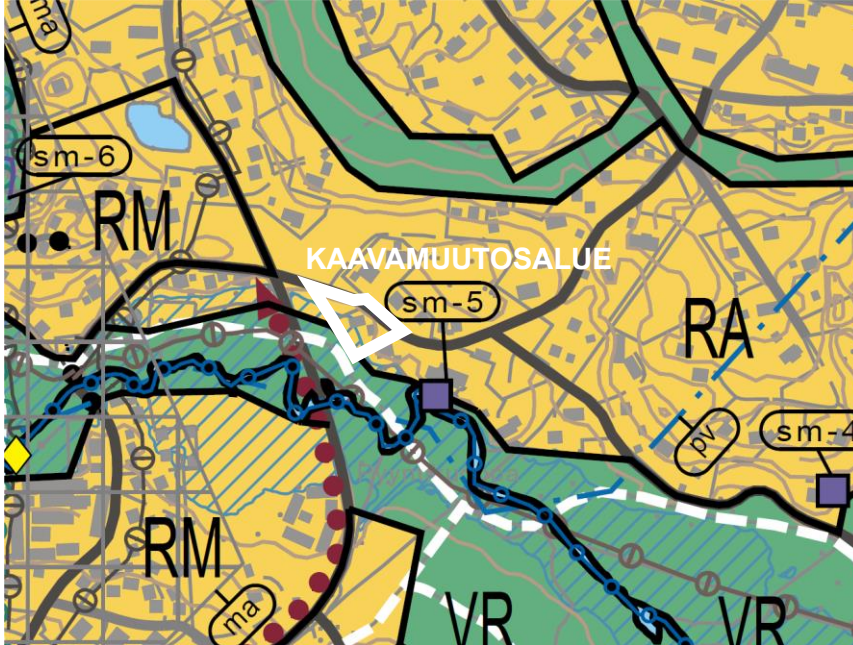
Kohdenumerointi viittaa selostuksen luetteloon.

Kuva 4. Ote Yläksen osayleiskaavasta merkintöineen ja määräyksineen. SM/4 -muinaismuistokohde viittaa selostuksessa esitettyyn kohteeseen: 4. Kruununmaja, pyyntikuoppa. (Äkäslompolojärven itäpuolella. Löydöt; kvartsia.)





Vuonna 2021 on käynnistynyt Ylläksen osayleiskaavan uudistaminen, jossa on ollut valmisteluvaiheen kuuleminen syksyn 2021 aikana. Vuoden 2024 aikana osayleiskaava-ehdotukseen laaditaan lisäselvityksiä.



Loma-asuntoalue.

Alue varataan loma-asumisen alueeksi. Alueen suunnittelussa on huomioitava rakennusten ja rakennelmien soveltaminen maisemaan, luonnonympäristön laadun säilyminen ja vesihuollon järjestäminen. Alueella on sallittu ympärivuotinen asuminen, mikäli se soveltuu alueen muuhun maankäyttöön.



Retkeily- ja ulkoilualue.

Kansallispuiston aluetta täydentävä merkittävä retkeily- ja ulkoilualue. Alueella on erityisesti virkistystoiminnan kannalta huomioitavia luonnon ja maiseman arvoja.

MRL 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueelle saa rakentaa yleistä virkistystoimintaa palvelevia polku- ja reittiverkostoja, aktiviteettireittejä sekä niitä palvelevia rakennuksia. Alueella sallitaan toimintoja palveleva ajoneuvoliikenne ja pysäköinti. Alueelle saa sijoittaa ohjelmapalvelutukikohtia ja porotarhoja. Alueelle ei saa rakentaa majoitustiloja. Alueelle ei saa sijoittaa hissi- ja rinnerakentamista.

MRL 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa.

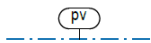
OHJE: Rakentaminen tulisi toteuttaa pienimuotoisena siten, että se sopeutuu maisemaan ja maastonmuotoihin. Alueen metsiä tulisi hoitaa siten, että huomioidaan matkailuelinkeinon tarpeet ja metsämaisema luonnossa liikkuvan kannalta. Metsänkäsitelyssä tulisi noudattaa Pohjois-Suomen metsänhoitosuosituksia.

Alueella sallitaan puuston käyttö tavanomaisiin kotitarpeisiin.

Pohjavesialue.

Alueella on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta.

Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.



Tulva-alueen rajaus.

Maankäytössä on huomioitava merkinnällä osoitettu kerran 100 vuodessa toistuva tulva-alue.



Ulkoilun runkoreitistö, talvikäyttö.



Muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännöskohde /-alue.

Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta ja sen lähiympäristöä koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Kohdenumerointi viittaa selostuksen luetteloon.

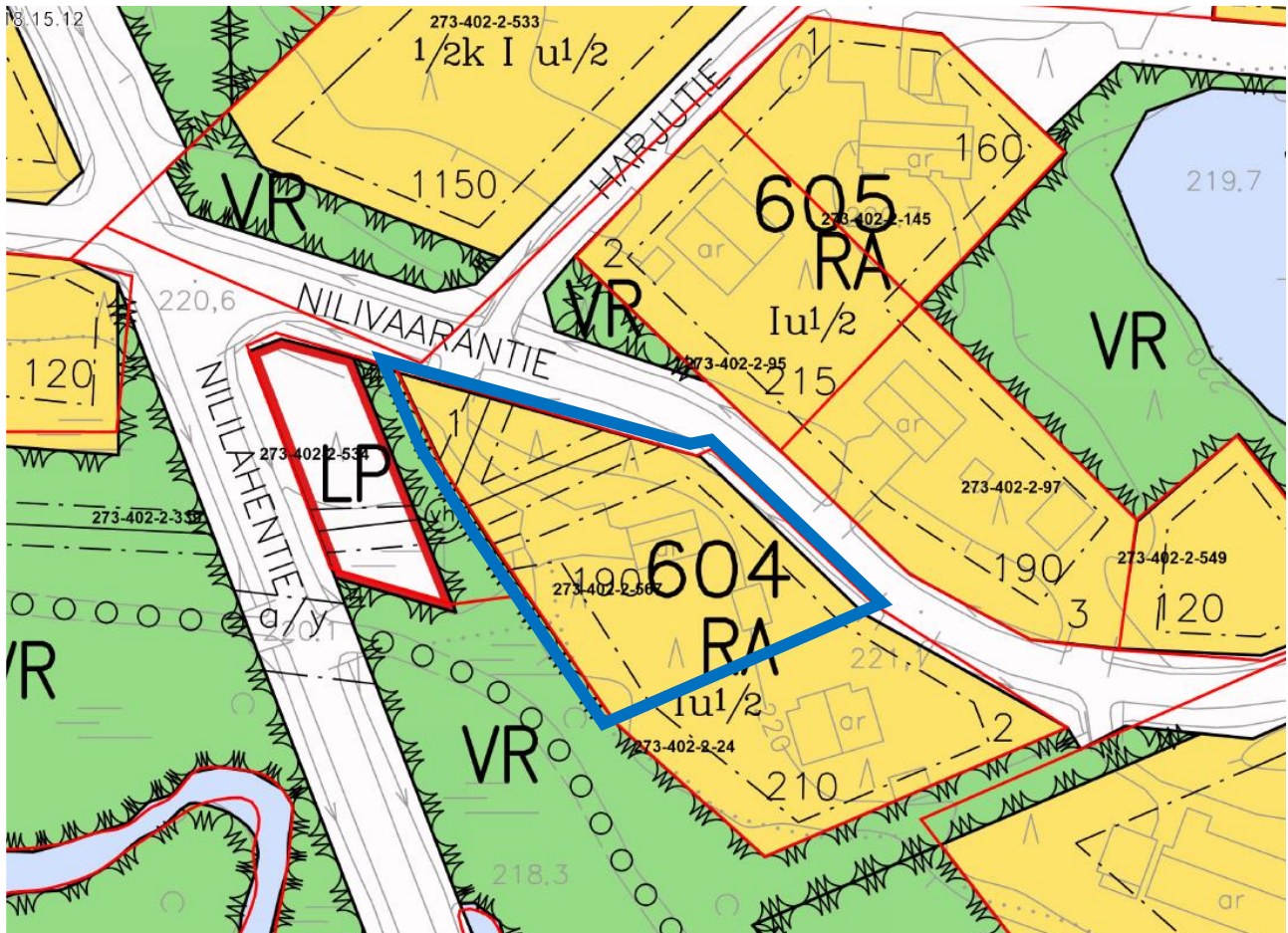


Jalankulun ja pyöräilyn yhteystarve, sijainti ohjeellinen.

*Kuva 5. Ote Ylläksen osayleiskaavan uudistamislunnonkseen merkintöineen ja määräyksineen. SM-5 -muinaisjäännöskohde viittaa selostuslunnonkseen esitettyyn kohteeseen sm-5: Kruunumaja, asuinpaikat, työ- ja valmistuspaikat.*

#### 4.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 17.2.2014 hyväksytty Äkäslompolon asemakaava (nro 84). Suunnittelualue on merkitty loma-asuntojen korttelialueeksi (RA), retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR) ja yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Lisäksi suunnittelualueella kulkee haarautuva vesi- ja viemärijohto varten varattu alueen osa. Alueen eteläpuolella VR-alueella kulkee ulkoilureitti, joka on merkitty Nililahentien kohdalla kadun alittavaksi tai ylittäväksi ulkoilureitiksi.



*Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaavamutosalueen rajaus sineellä.*

#### 4.4. Maanomistus

Kaavoitettava alue on kokonaisuudessaan. Kolarin kunta tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaisen maankäyttö-



sopimuksen. Kaavamuutokseen sovelletaan Kolarin kunnanvaltuuston päätöstä 25.06.2008 § 23 Sopimusehdot asemakaavamuutoksen ja –laajennuksen suorittamisesta vaadittavista korvauksista.

## 5. Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa nykyisen asemakaavan rakennusoikeuksia ja rakennusaloja mahdollistamaan lisärakentaminen loma-asuntokäyttöön korttelin 604 tontin 1 alueella. Lopulliset tarkat rakennusoikeusmäärät tarkentuvat kaavoitus-työn edetessä.

## 6. Selvitettävät asiat

Kaavamuutos ei lähtökohtaisesti edellytä AKL 9 §:n mukaisia erillisselvityksiä, elleivät viranomaiset niitä tule erikseen vaatimaan. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen alueella selvitetään.

## 7. Laadittavat vaihtoehdot

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan tarpeelliset vaihtoehtoiset maankäytön mallit ja suoritetaan niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arviointi.

## 8. Arvioitavat vaikutukset

Kaavoituksen yhteydessä selvitetään ja arvioidaan kaavan toteutumisesta aiheutuvia seuraavanlaisia vaikutuksia.

- ✓ Ympäristövaikutukset (vaikutukset luonnonympäristöön; kasvillisuuteen sekä pinta- ja pohjavesiin)
- ✓ Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön, kulttuuriperintöön, kyläkuvaan ja kaukomaisemaan
- ✓ Liikenteelliset vaikutukset
- ✓ Sosiaaliset vaikutukset

## 9. Osalliset

Selvityksen perusteella osallisia ovat:

*Maanomistaja, vuokraoikeuden haltija ja asukkaat:*

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

*Yhdyskuntatekniikka*

- ✓ TLS Verkko Oy
- ✓ Tunturi-Lapin Vesi Oy



*Kunnan hallintokunnat:*

- ✓ tekninen lautakunta
- ✓ rakennuslautakunta

*Viranomaiset:*

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

**10. Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen**

- ✓ Kaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitetaan kunnan virallisten kuulutusten ilmoitustaululla, Luoteis-Lappi lehden "Kunta tiedottaa" -palstalla ja Kolarin kunnan www-sivuilla [www.kolari.fi](http://www.kolari.fi). Varataan mahdollisuus tutustua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, joka asetetaan nähtäville Kolarin kunnan tekniselle osastolle sekä Kolarin kunnan www-sivuilla [www.kolari.fi](http://www.kolari.fi). Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.
- ✓ Alueidenkäyttölain (66 §) mukainen neuvottelu ympäristökeskuksen ja muiden viranomaisten kanssa tarvittaessa.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (30 §) mukainen kuuleminen: Kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville Kolarin kunnan tekniselle osastolle sekä Kolarin kunnan www-sivuille [www.kolari.fi](http://www.kolari.fi). Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta. Kuulemisesta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla ja -lehdessä sekä kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille. Viranomaisilta pyydetään lausunto.
- ✓ Kunnanhallituksen käsittely
- ✓ Alueidenkäyttölain (65 §) mukaisesti kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Kolarin kunnan tekniselle osastolle sekä Internet-sivulle osoitteeseen [www.kolari.fi](http://www.kolari.fi). Nähtävillä olosta tiedotetaan virallisten kuulutusten ilmoitustaululla, Luoteis-Lappi lehden "Kunta tiedottaa" -palstalla ja Kolarin kunnan www-sivuilla [www.kolari.fi](http://www.kolari.fi). Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Viranomaisilta pyydetään lausunto.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (26 §) mukainen viranomaisneuvottelu (tarvittaessa).
- ✓ Kunnanvaltuuston hyväksyminen





## 11. Alustava aikataulu

OAS:n laadinta	5-6/2024
Vireilletulo (AKL 63 §)	8/2024
Luonnosvaiheen selostuksen ja kaavakartan laadinta	6-8/2024
Valmisteluvaiheen kuuleminen (AKL 30 §)	2-3/2025
Kaavaluonnoksen ja -selostuksen tarkistus ehdotusvaiheeseen	3/2025
Kaavaehdotuksen nähtävilläpito (AKL 65 §)	4-5/2025
Kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittely	6/2025

## 12. Kaavoitusprosessin kulku

Kuulutukset kunnan ilmoituslehdessä:

- ✓ \_\_.\_\_.2024 kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläpidosta.
- ✓ \_\_.\_\_.2025 kuulutus asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta ja valmisteluaineiston nähtävilläpidosta
- ✓ \_\_.\_\_.2025 kuulutus asemakaavamuutosehdotuksen julkisesta nähtävilläpidosta

## 13. Yhteystiedot

Kaavoituksesta ja maankäytöstä vastaa Kolarin kunnassa

- ✓ tekninen johtaja Kullervo Lauri (puh. 0400 395 587)  
[kullervo.lauri@kolari.fi](mailto:kullervo.lauri@kolari.fi), Isopalontie 2, 95900 KOLARI
- ✓ maankäyttöinsinööri Mika Palovaara (puh. 040 4895303)  
[mika.palovaara@kolari.fi](mailto:mika.palovaara@kolari.fi), Isopalontie 2, 95900 KOLARI

Konsulttina ja kaavan laatijana toimii

- ✓ Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy, arkkitehti Jarmo Lokio (puh. 044 700 2155)  
[jarmo.lokio@lokio.fi](mailto:jarmo.lokio@lokio.fi), Kauppakatu 15, 95400 Tornio

**Rovaniemellä 27.1.2025**

**Jarmo Lokio**  
**arkkitehti FISE YKS 122**