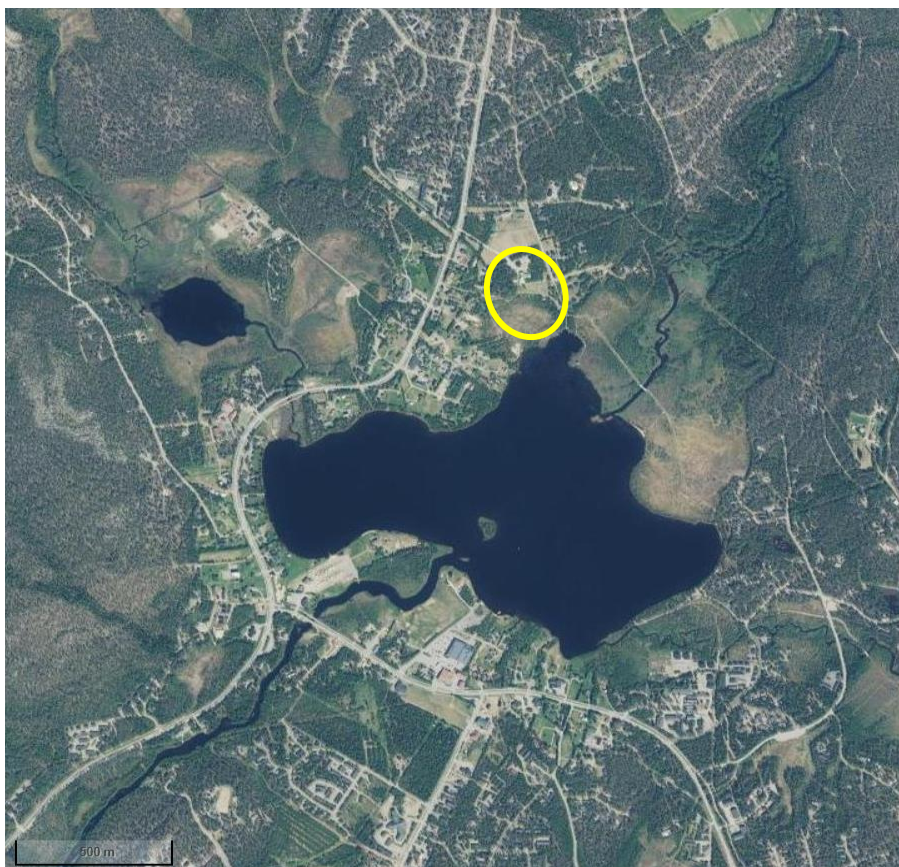




KOLARIN KUNTA

ASEMAKAAVASELOSTUS

ÄKÄSLOMPOOLON ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS
KOSKIEN KIINTEISTÖJÄ 273-402-41-5, 273-402-41-42, (Liiterintien
alue), 273-402-41-109, 273-402-22-14 ja 273-402-22-103



SELOSTUS – EHDOTUSVAIHE 12.8.2022



ARKKITEHTITOIMISTO
JARMO LOKIO OY

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Kolari
Kunnannosa:	2. kunnanosa, Äkäslompolon kylä
Kortteli:	kortteli 35
Kaava:	Asemakaavan laajennus
Kaavan laatija:	Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu 3.2.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville (MRA 30§) 3.2.2022

Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) 1.6.-7.7.2022.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) __.__.2022.

Kunnanhallitus __.__.2022, §__

Kunnanvaltuusto __.__.2022, §__

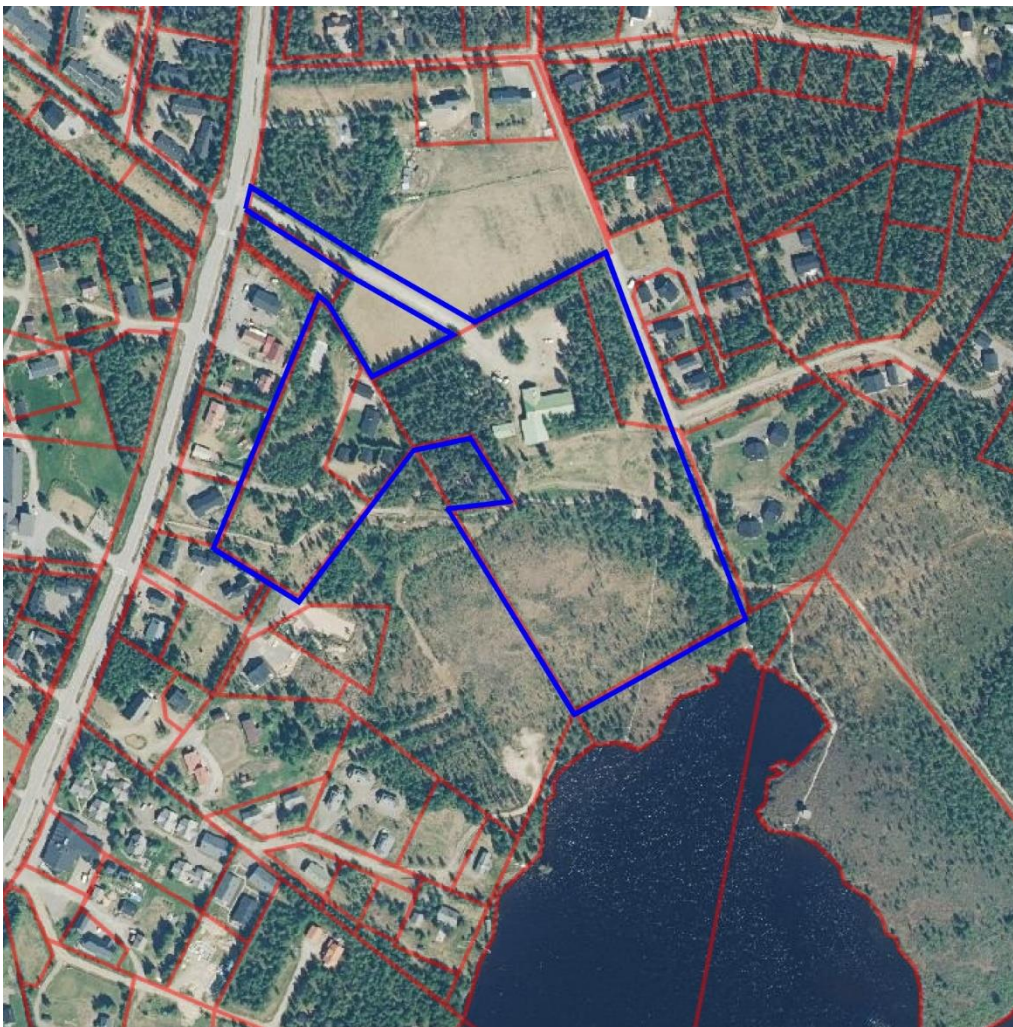
Asemakaavan selostus koskee 12.8.2022 päivättyä asemakaavakarttaa.

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
Sisällysluettelo.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat	3
2. TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Suunnittelualue.....	4
3.2 Suunnittelutilanne	10
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1 Asemakaavan laadinnan tarve sekä tavoitteet.....	14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	16
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	17
4.6 Ympäristön häiriötekijät.....	19
5. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA	20
5.1 Toteuttaminen ja aloitus	20
5.2 Toteutuksen seuranta.....	20

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on 5,809 ha:n alue Kolarin kunnan Äkäslompolon alueella. Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. © Kolarin kunta ja Karttatiimi Oy 2021

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Äkäslompolon asemakaavan laajennus koskien kiinteistöjä 273-402-41-5, 273-402-41-42 (Liiterintien alue), 273-402-41-109, 273-402-22-14 ja 273-403-22-103.

Kunnanhallitus on 11.1.2022 § 2 päättänyt asemakaavan laajennuksen suorittamisesta. Aloitteen kaavamuutoksesta ovat tehneet yksityiset maanomistajat. Tavoitteena on mahdollistaa lisärakentaminen alueelle loma-asumisen ja vakituisen asumisen käyttöön sekä muuttaa Liiterintie asemakaavan katualueeksi.

1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Asemakaavakartta, merkinnät ja määräykset
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Vireilletulovaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
5. Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
6. Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kolarin kunnanhallitus on päättänyt 11.1.2022 § 2 asemakaavan muutoksen ja laajennuksen suorittamisesta

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 3.2.2022

OAS:n nähtävilläolo 3.2. – 11.3.2022

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: 1.6.2022.

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 1.6. – 7.7.2022

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: __.__.2022

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo __.__. – __.__.2022

Asemakaavan hyväksyminen Kunnanhallitus __.__.2022, § __
Kunnanvaltuusto __.__.2022, § __

2.2 Asemakaava

Alueelle esitetään rakennusoikeuden kohottamista maksimissaan 1200 k-m² tontin pohjoisosassa olevalle 8681 m²:n kokoiselle tontin osalle. Hakijan tarkoituksena on mahdollistaa lisärakentaminen alueelle loma-asumisen ja vakituksen asumisen käyttöön. Rakennusoikeuden määrä tarkentuu kaavoitustyön edetessä. Kiinteistölle 273-402-41-109 on tavoitteena osoittaa lomarakennuspaikka (kaksikerroksinen, enintään kaksiasuntoinen, lisärakennusoikeutta 100 k- m² nykyisen lisäksi) ja Kolarin kunnan tavoitteena on muuttaa Liiterintie katualueeksi. Lisäksi kiinteistöllä 273-402-22-14 sijaitsevan korttelin 82 tontille siirretään 70 k-m² rakennusoikeutta kiinteistöllä 273-403-22-103 sijaitsevasta korttelin 83 tontista 3.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelualue

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

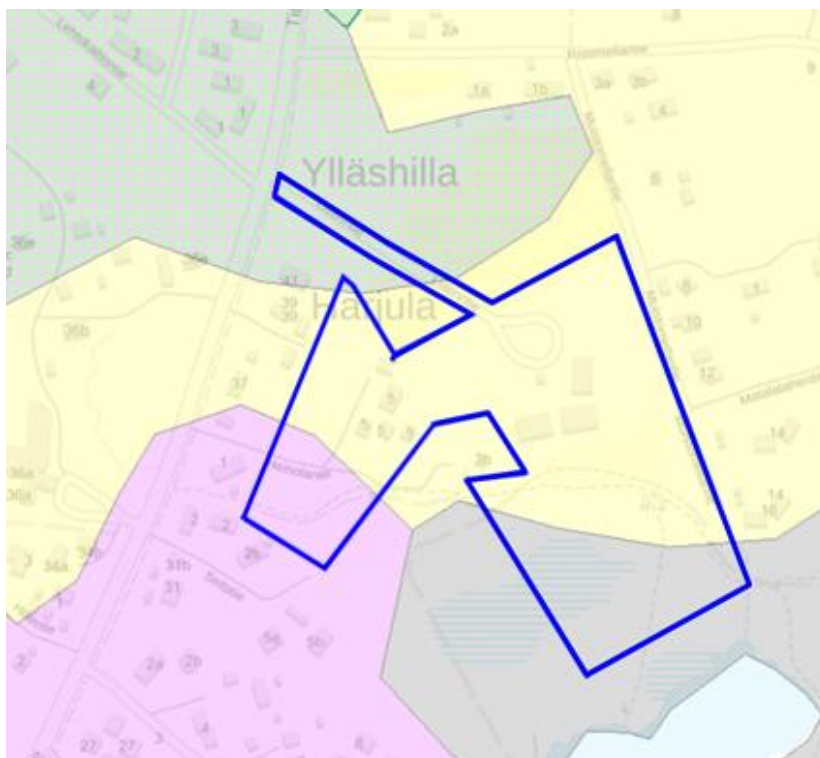
Suunnittelualue sijoittuu Äkäslompolon ranta-alueen läheisyyteen. Rannan puolella kaakossa suunnittelualue rajautuu osittain puistoalueeseen ja osittain venevalkamaan. Liiterintie yhtyy alueen luoteisosasta Tiurajärventiehen, joka johtaa Ylläksen alueelta Muonioon. Alueen koillis- ja lounaispuolille sijoittuu sekä loma-asutusta että pysyvää asutusta.

3.1.2 Luonnonympäristö

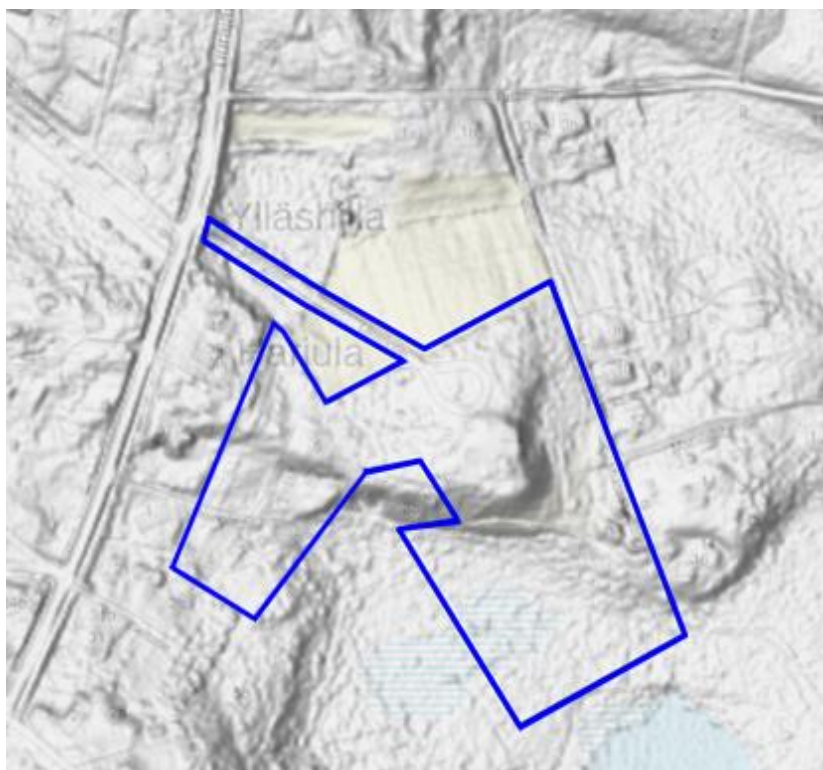
Luonnonmaantieteellisesti Ylläksen alue sijaitsee pohjoisborealisella kasvillisuushyökköellä ja Perä-Pohjolan metsäkasvillisuusvyöhykkeellä, joka vaihtuu vähitellen Metsä-Lappiin. Suunnittelualue on luonnonoloiltaan kaksiosainen: pohjoisosaltaan alue mäntyvaltaista kuivaa kangasmetsää rakentamiselta säilyneiltä osiltaan. Eteläkolmannes suunnittelualueesta on alavaa Äkäslompolajärveen rajautuvaa avointa suo-/rämealuetta, jonka itäreunassa Rantatien varressa on sekapuuvaltaista harvaa metsikköä.

Maaperä

Alueen maaperä on GTK:n aineiston perusteella (ylhäältä päin lueteltuna) hienoa hietaa, karkeaa hietaa ja saraturvetta.



Kuva 2. Maaperä. GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 2/2022.



Kuva 3. Korkeusmalli. Maanmittauslaitos, Esri Finland 2/2022.

Kaavamuutosalue sijaitse 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.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualue sijoittuu Äkäslompolon kylään.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue sijoittuu Äkäslompolon kylän palveluiden tuntumaan.

Rakennuskanta

Suunnittelualueelta on purettu nk. Riemuliiterin rakennus kesällä 2021 ja sen tilalle on vuoden 2021 ja kevään 2022 aikana rakennettu kolme pienrivitaloa. Alueen länsi- ja itäpuolella on pääosin 1990-, 2000- ja 2010- luvulla rakennutta loma-asuntokantaa (ks. kuvat 5...12 alla).



Kuva 5. Äkäslompolon Riemuliiteri oli suosittu ja tunnettu tanssi- ja viihderavintola. Sen pohjapinta-ala oli yli 950 k-m² ja osittain kaksikerroksinen. Kuvaote "Miljoonien muistojen talo, Äkäslompolon Riemuliiteri 1973-2021" -kirjan kannesta (Kari ja Kauno Kaulanen, 2022).



Kuva 6. Riemuliiterin tilalle on rakennettu 3 pienrivitaloa, joissa on loivat harjakatot. Kuva kaavamuutosalueen itäreunassa kulkevalta Rantatieltä länteen. H. Lokio 2022.



Kuva 7. Kaavamuutosalueen länsiosassa sijaitsevat Harjun Mökit edustavat perinteistä vapaa-ajan rakennustyyliä. J. Lokio 2022.



Kuva 8. Harjun Mökkien pohjoispuolella samalla rakennuspaikalla sijaitsee tyyliltään vuosituhannen vaihteen omakotirakennustyyliä edustava asuinpihapiiri. J. Lokio 2022.



Kuva 9. Riemuliiterin alueen ja Harjun Mökkien väliin jää pienehkö vapaa-ajan rakennus, joka on alun perin rakennettu 1970-luvulla ja maalattu v.2020. J. Lokio 2022.



Kuvat 10-12. Kaavamuutosalueen itäosa rajautuu Rantatiehen, jonka itäpuolella on muutama I-II kerroksista 1990-2010-luvulla rakentunutta vapaa-ajan rakennusta talousrakennuksineen. J. Lokio 2022.

Virkistyskäyttö

Suunnittelualueen läpi kulkee hiihtolatu, retkeilyreitti sekä valaistu kuntorata.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Asemakaavamuutosalueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Kiinteät muinaisjäännökset

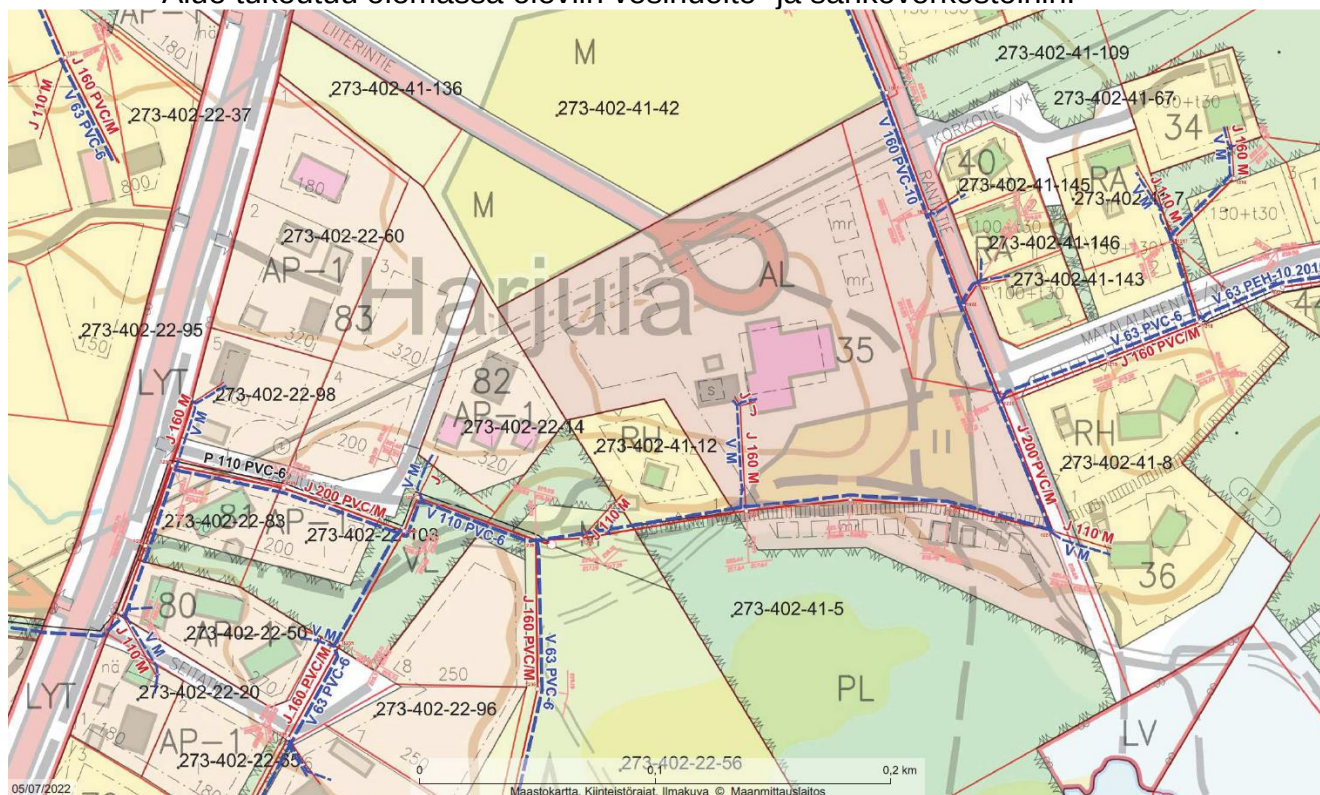
Asemakaavamuutosalueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/63) perusteella suojeltavia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muinaisesineiden löytöpaikkoja.

Liikenne

Kaava-alue yhtyy Liiterintien kautta Tiurajärventiehen, joka toimii yhtenä alueen pääväylänä.

Tekninen huolto

Alue tukeutuu olemassa oleviin vesihuolto- ja sähköverkoistoihin.



Kuva 13. Karttaote Tunturi-Lapin Vesi Oy:n vesi- ja viemäriinjojen sijainnista kaavamuu- ja laajennusalueella. © Tunturi-Lapin Vesi Oy 2022.

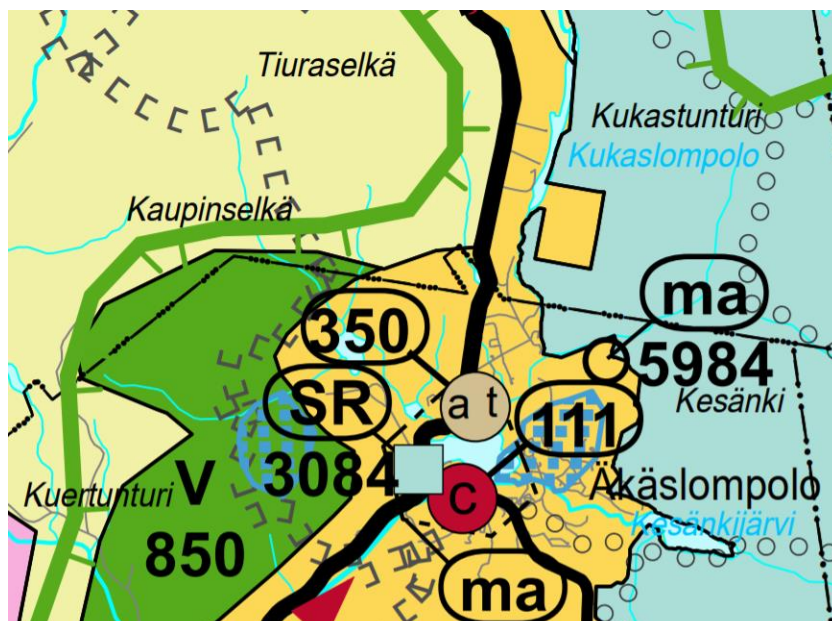
3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa. Kolarin kunta tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset. Kaavalaajennukseen 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 suunnitteluala sijaitsee matkailupalvelujen alueella (RM). Tunturi-Lapin maakuntakaavamuutoksen on Lapin Liiton liittovaltuusto hyväksynyt 25.11.2009 ja ympäristöministeriö vahvistanut 23.6.2010.



at Keskuskylä

Merkinnällä 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.



Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyskehtämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyskehtämisen 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 poronhoitolle. 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)

Merkintä:	at 350	Kunta: KOLARI
Päiväys:	21.12.2007	
Alueen nimi:	ÄKÄSLOMPOLO	
Sijainti ja kuvaus:	Kylä on Ylläksen matkailukeskuksen ydinaluetta. Äkäslompolon 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 kyläkuva ja sen kautta avautuu näkymiä myös etäämmälle, järveä ympäröiville tunturiselänteille. Vuonna 2005 kylässä asui yli 320 asukasta.	
Varausperuste:	Kunnanosan keskus	
Kehittämisperiaate:	Varaudutaan matkailukeskuksen ja mahdollisen kaivoksen henkilökunnan sekä etätyötä tekevien asuntojen ja palveluiden sijoittamiseen. Otetaan huomioon sijainti matkailun vetovoima-alueella.	

Kuva 14. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen raja keltaisella. Suunnittelualue sijaitsee Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeällä alueella (ma 5982, Äkäslompolon kylä), jota koskevan kehittämisperiaatteen mukaan Kylän kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat piirteet huomioidaan. Uudisrakentamisessa otetaan huomioon kylärakenne.

3.2.2 Yleiskaava

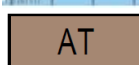
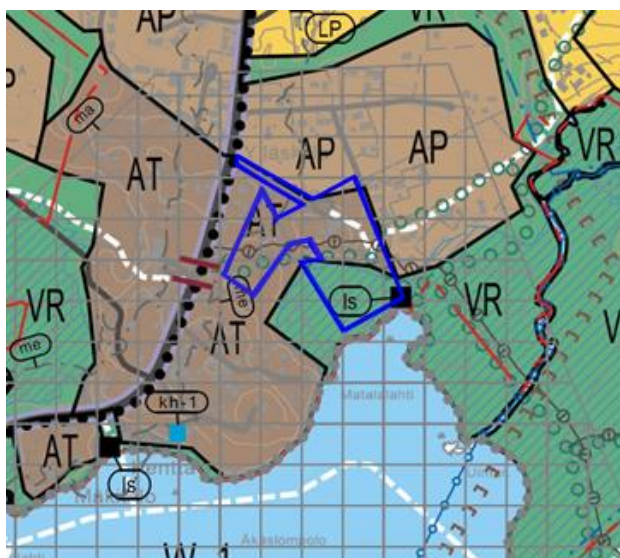
Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Ylläksen osayleiskaavan alueella, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 28.2.2008 ja josta tehty valitukset on korkein hallinto-oikeus hylännyt (T1081) ja kaava on saanut lainvoiman 14.4.2011. Osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty hotelli- ja matkailupalvelujen alueeksi (RM-1) ja pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP).



RM-1	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.
AP	PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.
MÄÄRÄYS	Alue on tarkoitettu pientalovaltaiseen asumiseen. - Lisäksi alueelle saa sijoittaa asumisen yhteyteen työtiloja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle. - Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.
OOOO	OHJEELLINEN ULKOILUN PÄÄREITTI.
oooo	OHJEELLINEN ULKOILUREITTI.
VR	RETKEILY- JA ULKOILUALUE.
MÄÄRÄYS	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 pienimuotoisia retkeilyä palvelevia rakennuksia. Alueella sallitaan toimintoja palveleva ajoneuvoliikenne ja pysäköinti. Alueelle saa sijoittaa ohjelmalvelutukikohtia 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. Metsänkäsittelyssä tulisi noudattaa Pohjois-Suomen metsänhoitosuosituksia. Alueella sallitaan puuston käyttö tavanomaisiin kotitarpeluihin.

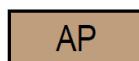
Kuva 15. Ote Ylläksen osayleiskaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualue rajattu sinisellä.

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



Kyläalue.

Alue varataan taajamatoimintoihin, pääasiassa tiiviiseen taajama-asumiseen ja sitä palvelevien liike-, palvelu- ja työtilavaltaisten rakennusten 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.



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.



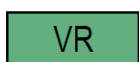
Tulva-alueen raja.

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



Venesatama/-valkama.

Alueelle saa rakentaa käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia sekä pysäköinnin.



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 ohjelmalvelutukikohtia ja porotarhoja. Alueelle ei saa rakentaa majoitustiloja. Alueelle ei saa sijoittaa hissi- ja rinne- rakentamista.

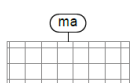
MRL 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa.

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

Alueella sallitaan puuston käyttö tavanomaisiin kotitarpeisiin.



Ulkoiun runkoreitistö, talvikäyttö.



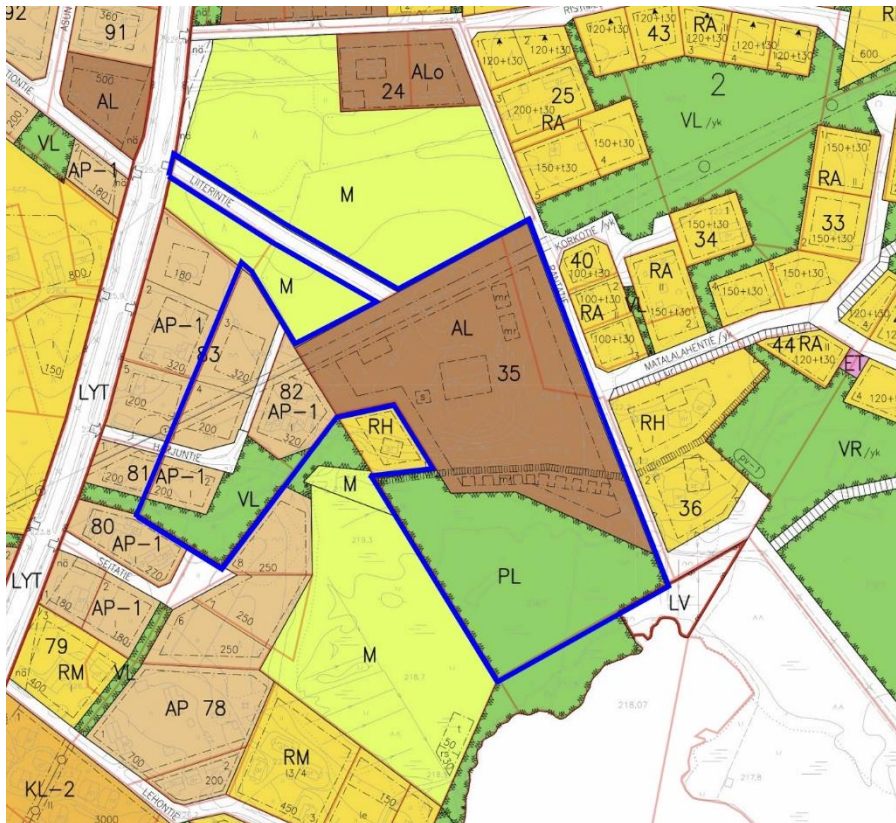
Paikallisesti arvokas taajama-alueen kyläkokonaisuus.

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.

Kuva 16. Ote Ylläksen osayleiskaavan uudistamislunnoksesta merkintöineen ja määräyksineen.

3.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 2.5.1979 hyväksytty ranta-asemakaava. Suunnittelualue on merkitty matkailua palvelevien liikkeiden korttelialueeksi (AL) ja yhteiskäyttöön tarkoitetuksi vapaa-alueeksi, johon saa rakentaa tarpeelliset pääsytiät, polut, urheilu- ja leikkipaikat sekä teknisen huollon laitteet (PL). Lisäksi alueelle saa rakentaa enintään kaksi huoneistoa käsittävän asuinrakennuksen kiinteistönhoidolle tarvittavaa henkilökuntaa varten. Kaavamuutosalueella kulkee Liiterintie-katualue ja pohjoisosastaan sekä osin länsiosastaan kaavamuutosalue rajautuu maa- ja metsätalousalueeseen (M). Länsireunassa kaavamuutosalueen kainalossa sijaitsee loma-asuntojen korttelialue (RH) ja länsiosa suunnittelualueesta on asuinpienalojen ja majoitusrakennusten korttelialuetta (AP-1) ja lähivirkistysaluetta (VL).



Kuva 17. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu sinisellä.

3.2.4 Rakennusjärjestys

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

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan laadinnan tarve sekä tavoitteet

Asemakaavalaajennuksen laadinnan tavoitteena on nostaa alueen rakennusoikeuden määrää, joka mahdollistaisi alueelle maksimissaan 1200 k-m² lisärakentamista vapaa-ajan ja vakituiseen asumiskäyttöön jo nykyisen 900 käytetyn k-m²:n lisäksi. Samalla tarkistetaan kiinteistön muu maankäyttö ajan tasalle. Kiinteistölle 273-402-

41-109 on tavoitteena osoittaa lomarakennuspaikka kaksikerroksiselle, enintään kaksiasuntoiselle rakennukselle ja lisärakennusoikeutta 100 k- m², jolloin kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuisi 200 k- m²+ 20 k- m² autotalli/varastorakennukselle. Liiterintie-katualue on tarkoitus muuttaa kunnan katualueeksi. Lisäksi korttelin 82 AP-1 tontille siirretään rakennusoikeutta 70 k-m² korttelin 83 tontilta 3.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on päättänyt 11.1.2022 § 2 käynnistää asemakaavan laadinnan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työnte-
koon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomai-
set ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissul-
keva.

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 Liitto / 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 3.2.2022.

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 3.2. – 11.3.2022.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 1.6.-7.7.2022. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä xx.-xx.2022 (täydentyy myöhemmin). Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erilliset yhteenvedot kaavaselostuksen liitteiksi 5 ja 6 (täydentyy myöhemmin).

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille.

Koska kaavamuutoksella ei ole maakunnallista tai valtakunnallista vaikutusta, ei tarvetta erillisille viranomaisneuvotteluille ole vaan ne pidetään tarvittaessa. Viranomaisilta pyydetään lausuntoja kaavan valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen kuulemisten yhteydessä ja näiden yhteenvedot sekä niihin annettavat vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on kaavan laadinnan yhteydessä muuttaa Liiterintie kunnan katualueeksi.

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päättös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutosta koskee:

- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Asemakaavan laadinnan suhdetta valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.6.1.

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee matkailupalvelujen alueella (RM).

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

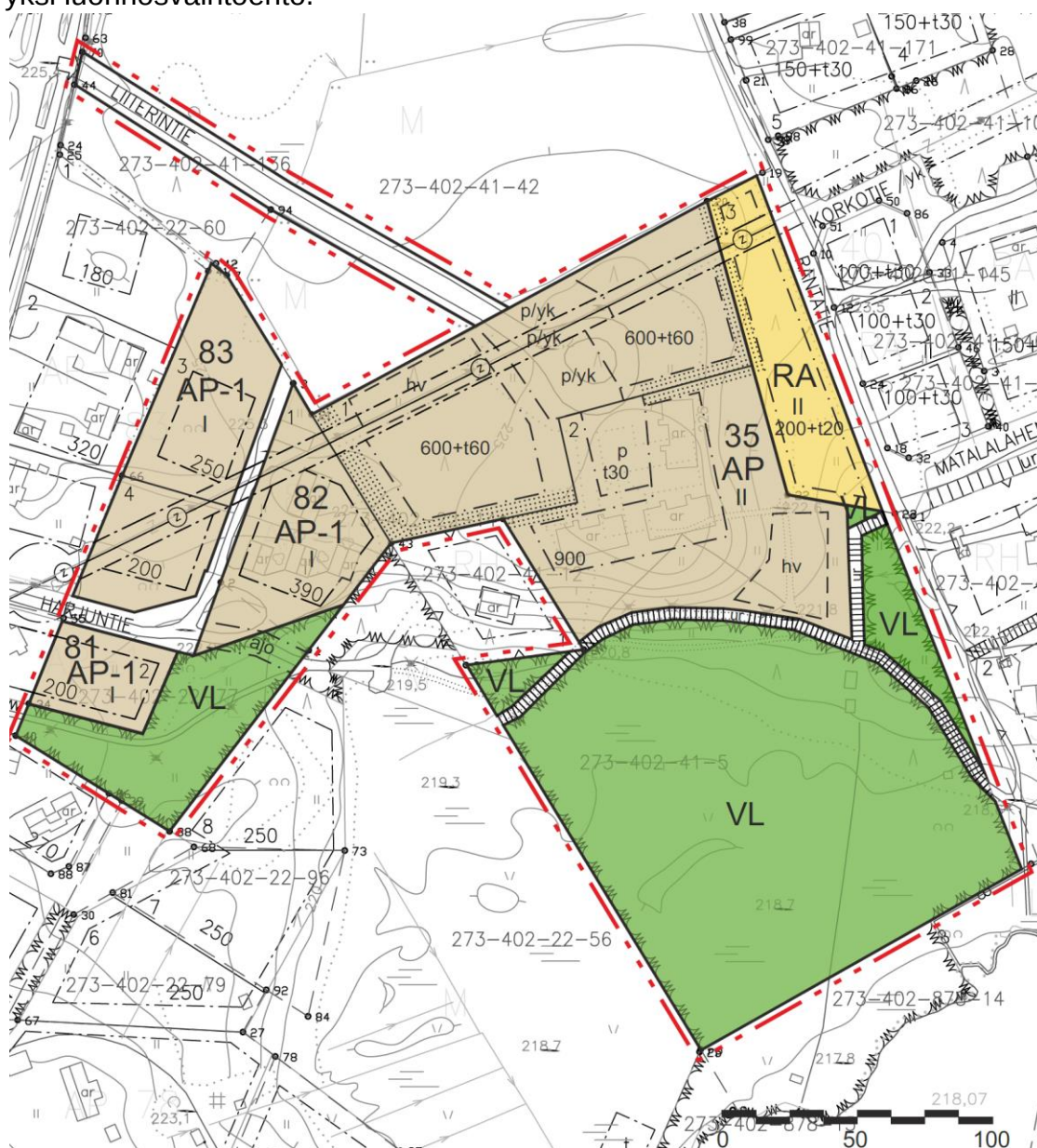
Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Ylläksen osayleiskaavan alueella, jossa suunnittelualue on merkitty hotelli- ja matkailupalvelujen alueeseen (RM-1).

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

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavatyöhön ei ole liittynyt varsinaista vaihtoehtotarkastelua, koska kaavan tavoitteena on osoittaa alueelle lisää pienrivitaloja hakijan tavoitteiden perusteella pinta-alaltaan pienehkölle kiinteistönosalle. Niinpä kaavamuutoksesta laadittiin vain yksi luonnosvaihtoehto.



Kuva 18. Asemakaavaluonnos 25.4.2022.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu v.2022 valmistuneiden pienrivitalojen (3 kpl yht. 900 k-m² + 30 k-m² talousrakennus) lisäksi pohjoisosaan omalle tontille yht.1200 k-m² + 120 talousrakennus sekä itäosaan tontille 3 loma-asunnolle rakennusoi-keutta 200 k-m² + 20 neliön talousrakennus.

4.5.2 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan liikenne- ja kunnallistekniseen verkostoon.

Rakennettu ympäristö ja maisema

Alueelle osoitetaan ympäristöön soveltuvaa taloyhtiömuotoista asuinrakentamista, joiden rakentumisella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia maisemaan, sillä alue on nykyiselläänkin ollut rakennettua ympäristöä ja uudisrakentaminen on pääosin yksikerroksista lukuun ottamatta korttelia 35, johon sallitaan kaksikerroksinen rakentaminen. Korttelin 35 AP-tontti on eteläosastaan jo toteutunut vv.2021-2022 aikana, jolloin mahdollisuus rakentaa II-kerroksista asuinpienitaloa rajoittuu AP-korttelin pohjoisosaan jossa sen maisemanäkyvyys jää vähäiseksi mm. maastonmuotojen vuoksi. RA-tontille on perusteltua osoittaa II-kerrosta mm. tontin suhteellisen kapeuden vuoksi. Lisäksi Rantatien vastakkaisella puolella on jo olemassa olevaa I½-II-kerroksista lomarakentamista (ks. kuvat 10 ja 11 sivulla 9).

Luonto

Asemakaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, joten kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon. Yleiskaavassa alueen eteläosa on merkitty retkeily- ja ulkoilalueeksi. Alueella kulkee kuntoilureittejä.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueella on valmis tieverkosto ja tekninen huolto. Alueen liikennemääriin asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta.

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 on osoitettu erityisiä huleveden hallintaan liittyviä aluevarauksia. Hulevesien hallinta alueella ratkaistaan lopullisesti kiinteistökohtaisilla ratkaisuilla rakennuslupamenettelyn yhteydessä ja kaavassa annetaan hulevesien käsittelyyn liittyviä määräyksiä.

Talous

Alueen kehittäminen edistää Äkäslompolon kylän kehittymistä ja lisää kunnan elinvoimaa.

Terveys ja turvallisuus

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

Sosiaaliset olot ja kulttuuri

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavalla ei osoiteta ympäristön häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

4.6.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Asemakaavamuutos
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin.	Kaavassa varataan alueita lähivirkistykseen ja turvataan viheralueen jatkuvuus kaava-alueen läpi. Asemakaavassa on huomioitu radon, tulvavaara ja hulevesien hallinta sekä niiden edellyttämät vaatimukset.

4.6.2 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

4.6.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

Laadittava asemakaava on osayleiskaavan tavoitteiden mukainen.

5. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA

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 12.8.2022



Jarmo Lokio
arkkitehti YKS 122