



## KOLARIN KUNTA, 2. KUNNANOSA

Äkäslompolon Sivulantien asemakaavalaajennus koskien kiinteistöä 273-402-1-378.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.3.2024



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti. © Maanmittauslaitos

## 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 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.

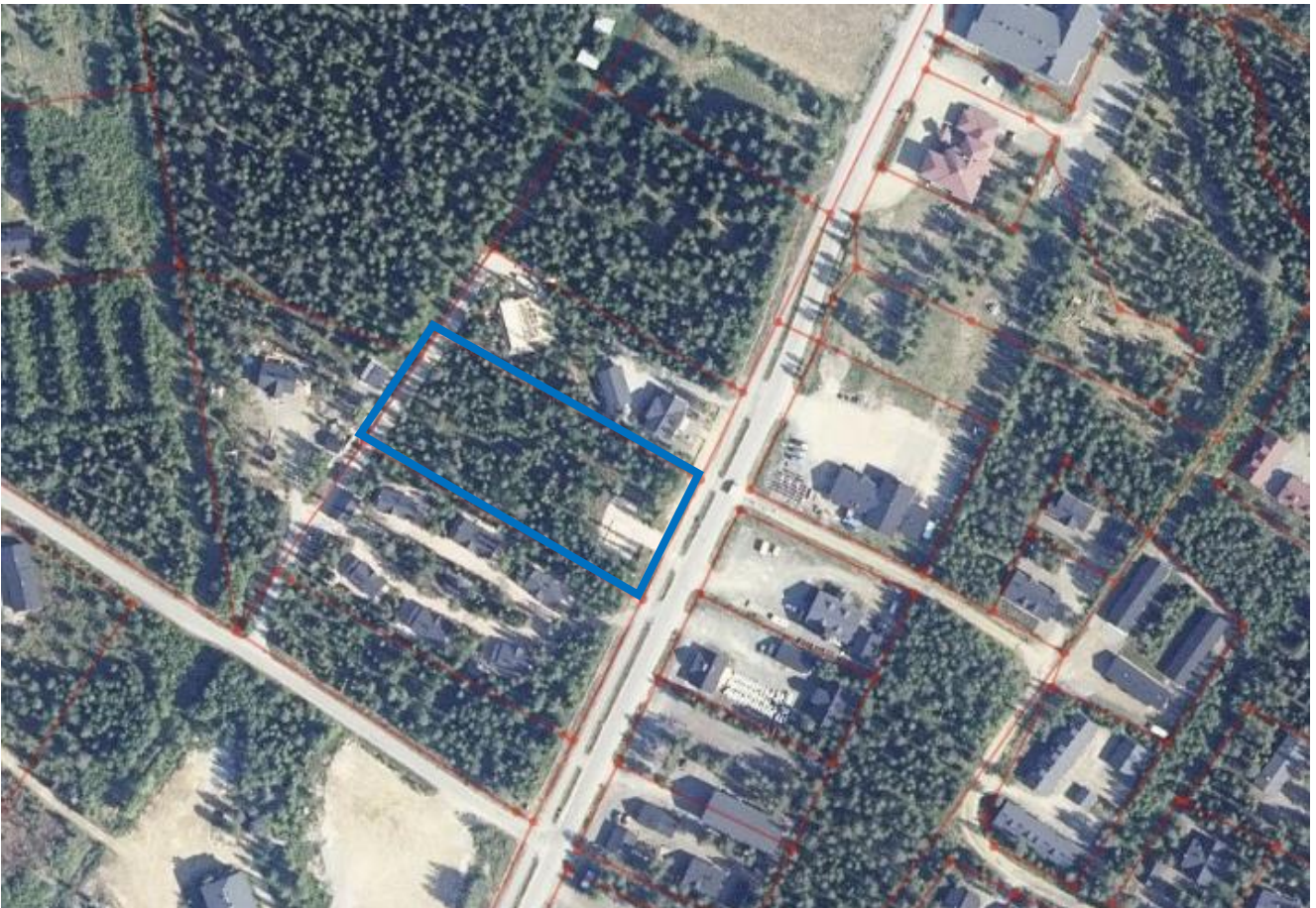
## 2. Miksi kaavoitukseen on ryhdytty?

Kunnanhallitus on 10.10.2023 § 223 päättänyt käynnistää yksityisen maanomistajan aloitteesta Äkäslompolon Sivulantien asemakaavalaajennus koskien kiinteistöä 273-402-1-378.

Asemakaavalaajennuksen tavoitteena on mahdollistaa kiinteistön alueelle majoituspalvelu- ja ravintolatoimintaa. Yhteensä alueelle on tavoitteena osoittaa rakennusoikeutta noin 450 k-m<sup>2</sup>.

## 3. Suunnittelualue

Asemakaavalaajennuksen kohteena on noin 0,52 hehtaarin alue Kolarin kunnan Äkäslompolon kylän alueella. Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.



*Kuva 2. Ote Kolarin kunnan karttapalvelusta ja suunnittelualueen rajausta sinisellä. © Maanmittauslaitos Karttapaiikka 2023.*

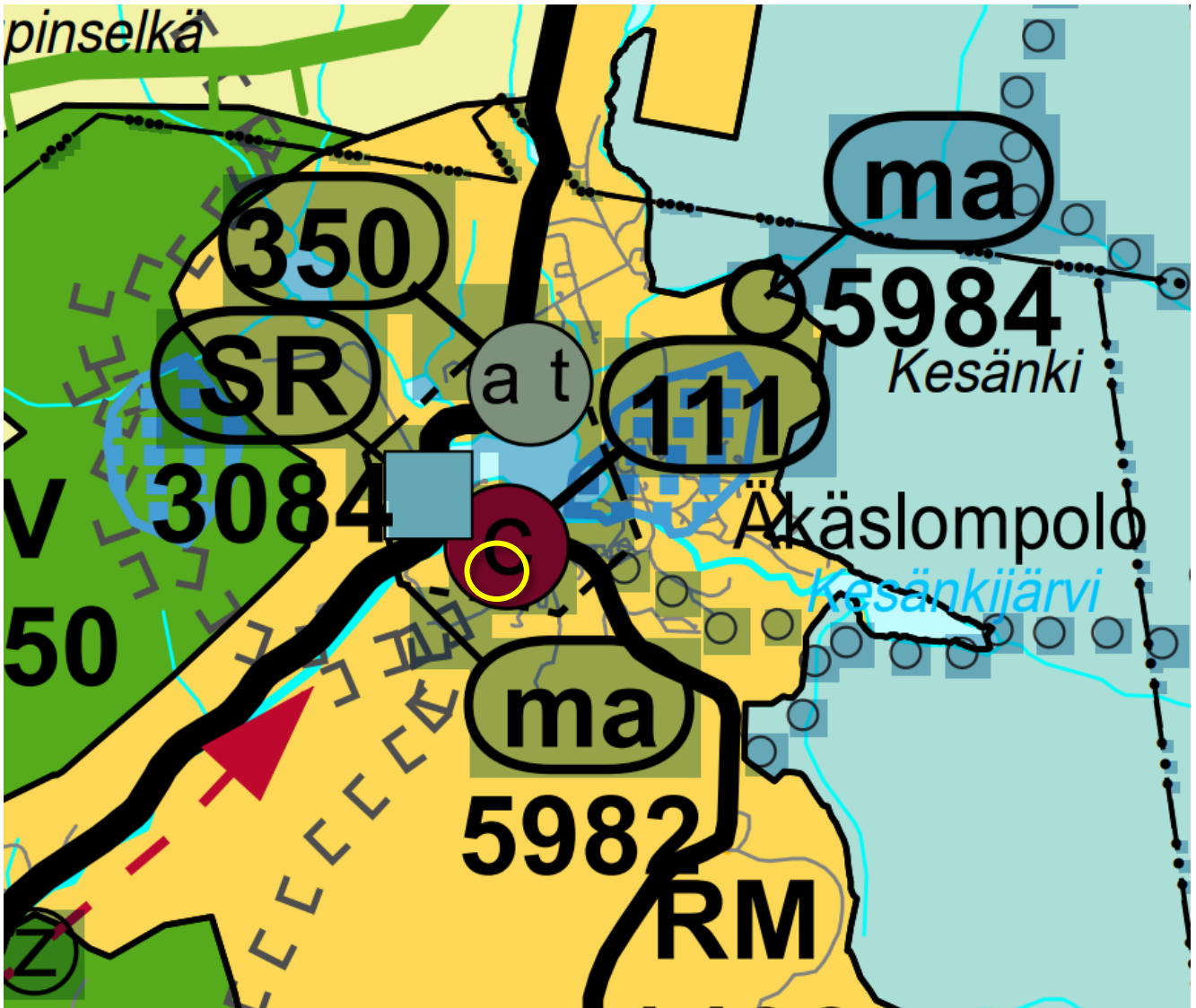




## 4. Suunnittelun lähtökohdat

### 4.1 Maakuntakaava

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



#### Keskustatoimintojen alue

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

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

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

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

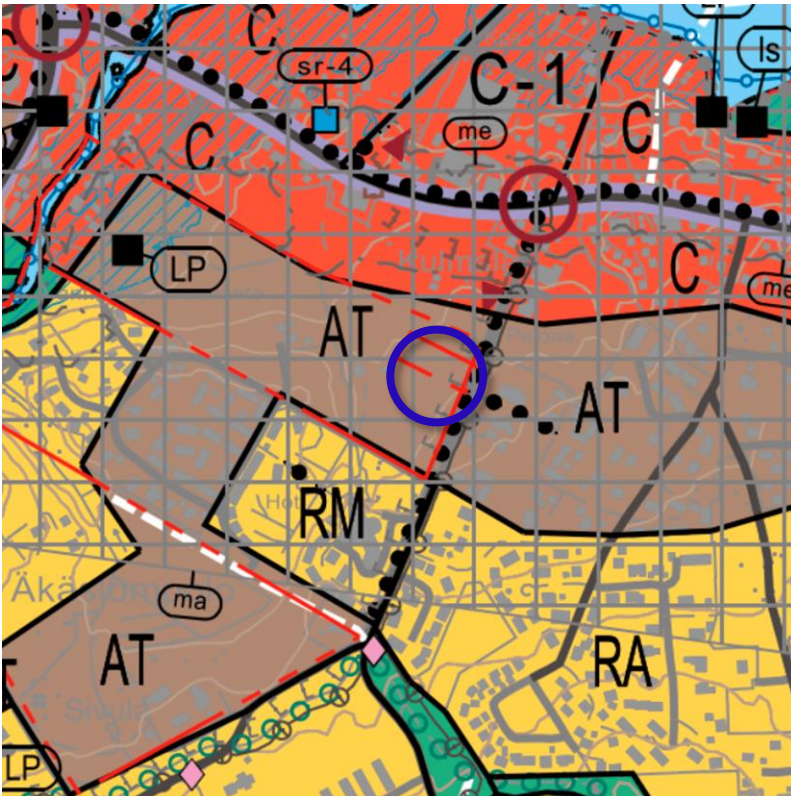
*Kuva 3. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen.*

## 4.2 Yleiskaava

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Ylläksen 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 merkitty pääosin matkailun ohjelmalvelualueeksi (RM-O). Osa kiinteistön pohjoisreunasta on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C).







AT

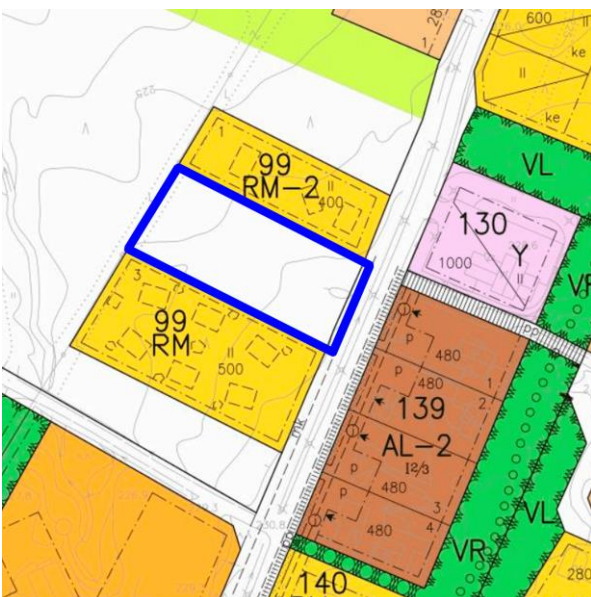
Kyläalue.

Alue varataan taajamatoimintoihin, pääasiassa tiiviiseen taajama-asumiseen ja sitä palvelevien liike-, palvelu- ja työtilavaltaisten rakennusten rakentamiseen. Toiminnasta ei saa aiheuttaa ympäristön pilaantumista tai merkittävää häiriötä. Lisäksi alueelle saa sijoittaa matkailupalvelurakennuksia. Rakentamisessa tulisi vaalia perinteistä rakentamistapaa. Rakennukset tulisi sijoittaa siten, että ne muodostavat pihapiirin.

Kuva 5. Ote Ylläksen osayleiskaavan uudistamislunnon merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen sijainti merkitty sinisellä.

#### 4.3 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassaolevaa asemakaavaa.



Kuva 6. Suunnittelualueen rajaus sinisellä.

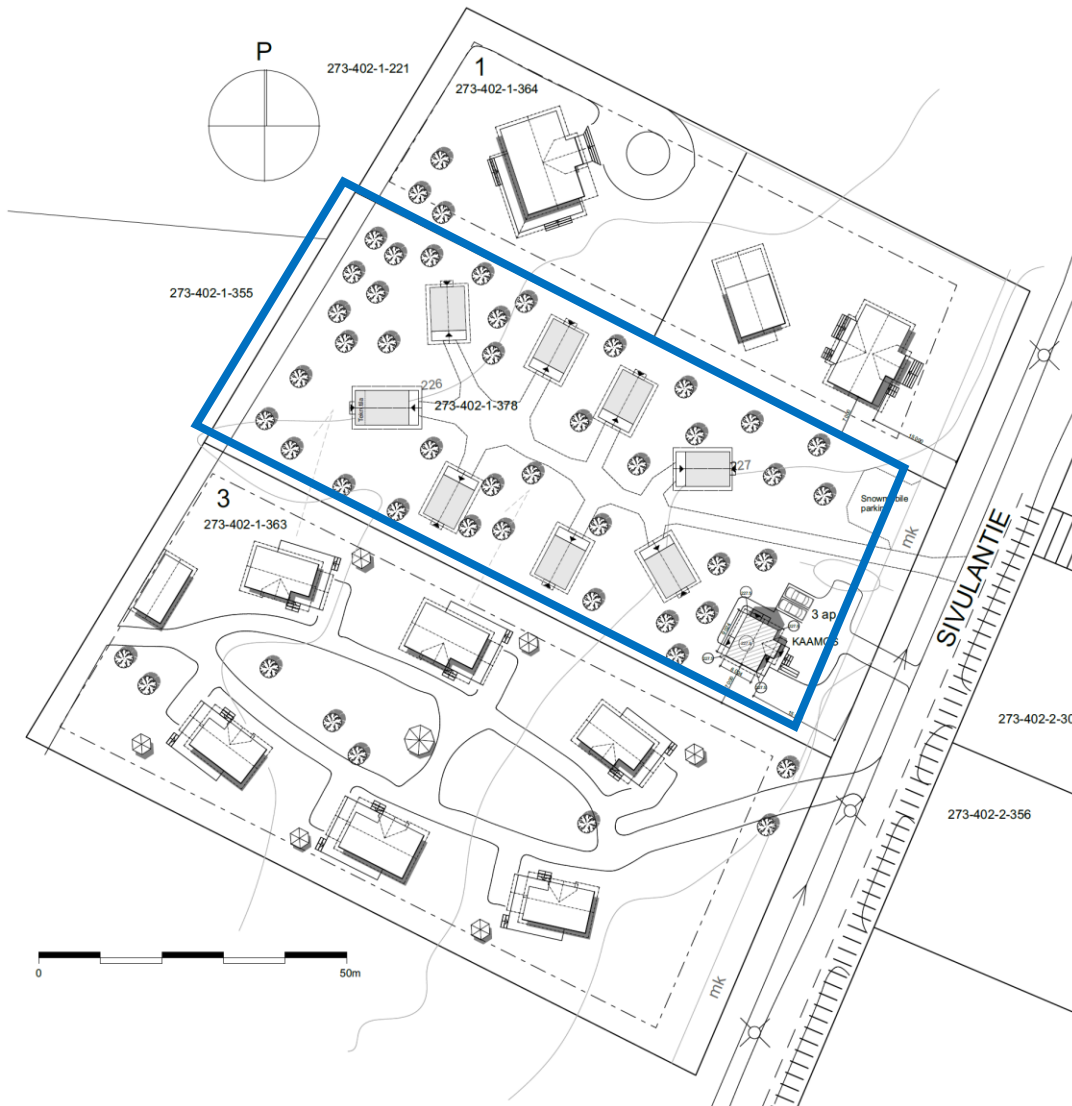


#### 4.4. Maanomistus

Kaavoitettavat alueet ovat kokonaisuudessaan yksityisomistuksessa. Kolarin kunta tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäytösopimukset. Kaavamuutokseen sovelletaan Kolarin kunnanvaltuuston päätöstä 25.06.2008 § 23 Sopimusehdot asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen suorittamisesta vaadittavista korvauksista.

#### 5. Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavalaajennuksen tavoitteena on mahdollistaa kiinteistön alueelle majoituspalvelu- ja ravintolatoimintaa. Yhteensä alueelle on tavoitteena osoittaa rakennusoikeutta noin 450 k-m<sup>2</sup>.



Kuva 7. Alueen luonnossuunnitelma.

## 6. Selvitettävät asiat

Kaavamuutos ei lähtökohtaisesti edellytä MRL 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, kulttuuriympäristöön, kyläkuvaan ja kaukomaisemaan
- ✓ Liikenteelliset vaikutukset

## 9. Osalliset

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

### *Viranomaiset:*

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

### *Yhteisöt ja muut osalliset*

- ✓ Muonion paliskunta
- ✓ Ylläksen matkailuyhdistys r.y.
- ✓ Ylläksen Ystävät r.y.





- ✓ Äkäslompolon kyläyhdistys r.y.

## 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 riittävyydestä.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennuslain (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-sivuilla [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
- ✓ Maankäyttö- ja rakennuslain (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	5-11/2023
Vireilletulo (MRL 63 §)	12/2023
Luonnosvaiheen selostuksen ja kaavakartan laadinta	7-12/2023
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 30 §)	31.1.-29.2.2024
Kaavaluonnoksen ja -selostuksen tarkistus ehdotusvaiheeseen	3/2024
Kaavaehdotuksen nähtävilläpito (MRL 65 §)	4-5/2024
Kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittely	6/2024

## 12. Kaavoitusprosessin kulku

Kuulutukset kunnan ilmoituslehdessä:

- ✓ 25.10.2023 kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläpidosta.
- ✓ 24.1.2024 kuulutus asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta ja valmisteluaineiston nähtävilläpidosta
- ✓ \_\_.\_\_.2024 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 3.3.2024**



**Jarmo Lokio**  
arkkitehti FISE YKS 122