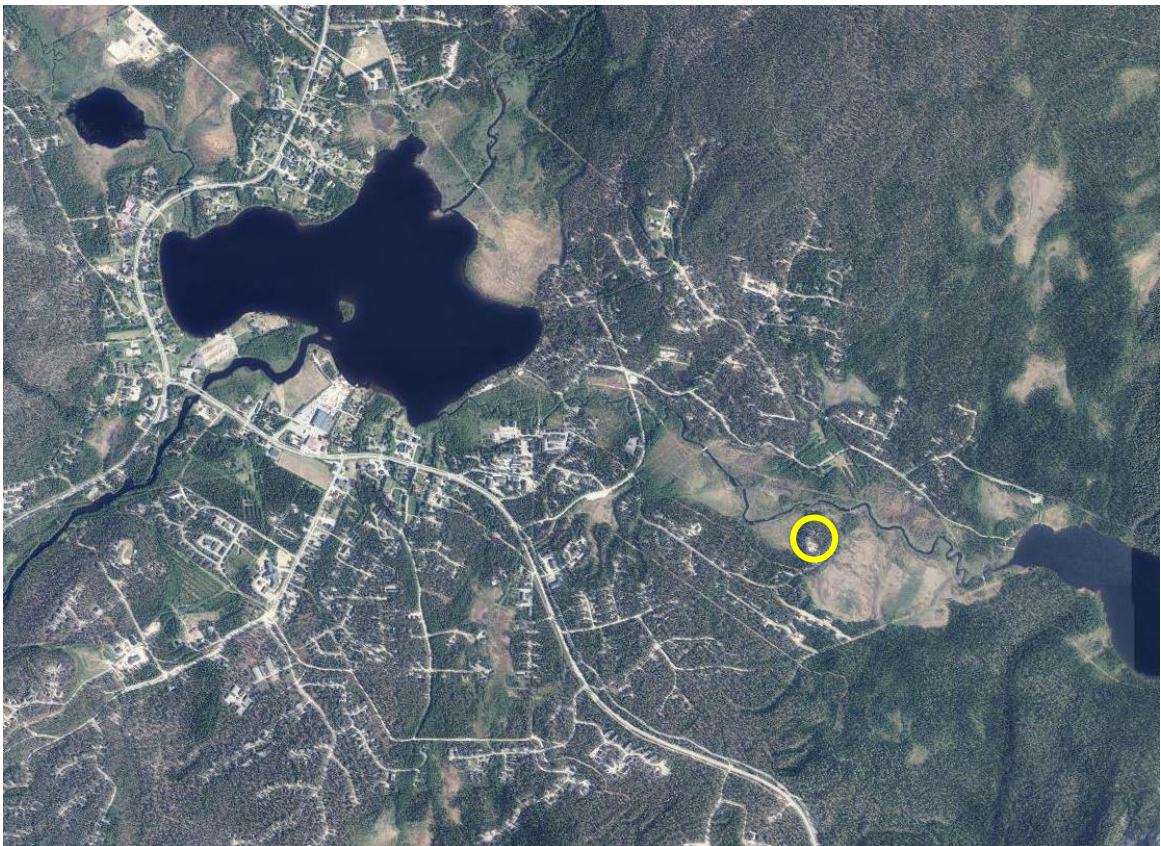


Kolarin kunta

**ÄKÄSLOMPOLON
ASEMAKAAVAN MUUTOS,
KOSKIEN KIINTEISTÖJÄ
273-402-22-10, 273-402-25-9
ja 273-402-25-19
(KORTTELI 198 sekä VR- ja katualueet)**



Selostus – valmisteluvaihe 28.10.2025

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot.....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
2	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	12
3.1.4	Maanomistus	15
3.2	Suunnittelutilanne.....	15
3.2.1	Maakuntakaava	15
3.2.2	Yleiskaava.....	17
3.2.3	Asemakaava.....	20
3.2.4	Rakennusjärjestys	20
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1	Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet	21
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	21
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	21
4.3.1	Osalliset	21
4.3.2	Vireilletulo.....	22
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	22
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	23
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	23
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	23

4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	24
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	24
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	25
4.5.3	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	28
4.5.4	Kaavan suhde maakuntakaavaan	29
4.5.5	Kaavan suhde yleiskaavaan.....	30
	Yleiskaavan sisältövaatimukset.....	30
4.6	Nimistö.....	32
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	33
5.1	Toteuttaminen ja aloitus	33
5.2	Toteutuksen seuranta	33

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Kolari
Kunnanosa:	2. kunnanosa, Äkäslompolon kylä
Kortteli:	kortteli 198
Kaava:	Asemakaava
Kaavan laatija:	Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on kuulutettu 27.8.2025

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

3.9.-2.10.2025

Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) __.__.2025

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) __.__.2025

Kunnanhallitus __.__.2025, § __

Kunnanvaltuusto __.__.2025, § __

Asemakaavan selostus koskee 28.10.2025 päivättyä asemakaavaluonnosta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 1,7 hehtaarin alue Kolarin kunnan Äkäslompolon kylän alueella. Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.



1. Ilmakuva suunnittelualueesta kiinteistörajoihin. © Maanmittauslaitos / Karttapalvelu 2025.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Äkäslompolon asemakaavan muutos, koskien kiinteistöjä 273-402-22-10, 273-402-25-9 ja 273-402-25-19 (kortteli 198 sekä VR- ja katualueet)

Kolarin kunnanhallitus on 24.6.2025 § 160 päättänyt käynnistää yksityisen maanomistajan aloitteesta Äkäslompolon asemakaavamuutoksen kiinteistöille 273-402-22-10, 273-402-25-9 ja 273-402-25-19. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa nykyinen RM-kaavamerkintä RA-merkinnäksi sekä toteuttaa muutoksella 11 kpl RA-rakennuspaikkoja (rakennusoikeus á 200 k-m²). Lopullinen rakennusoikeuden määrä tarkentuu kaavoitustyön edetessä.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Kaavakartta
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Vireilletulovaiheen lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet
- Arkeologinen selvitys, Maanala Oy 15.10.2025
- Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet (täydentyy myöhemmin)
- Ehdotusvaiheen lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet (täydentyy myöhemmin)
- Asemakaavan seurantalomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kolarin kunnanhallitus on päättänyt 24.6.2025 § 160 asemakaavan muutoksen suorittamisesta

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 27.8.2025

OAS:n nähtävilläolo: 3.9.-2.10.2025

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: __.__.2025

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo: __.__. - __.__.2025

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: __.__.2026

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo: __.__. - __.__.2026

Asemakaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus __.__.2026, § __

Kunnanvaltuusto __.__.2026, § __

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa nykyinen RM-kaavamerkintä RA-merkinnäksi sekä toteuttaa muutoksella 11 kpl RA-rakennuspaikkoja (rakennusoikeus á 200 k-m²). Lopullinen rakennusoikeuden määrä tarkentuu kaavoitustyön edetessä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

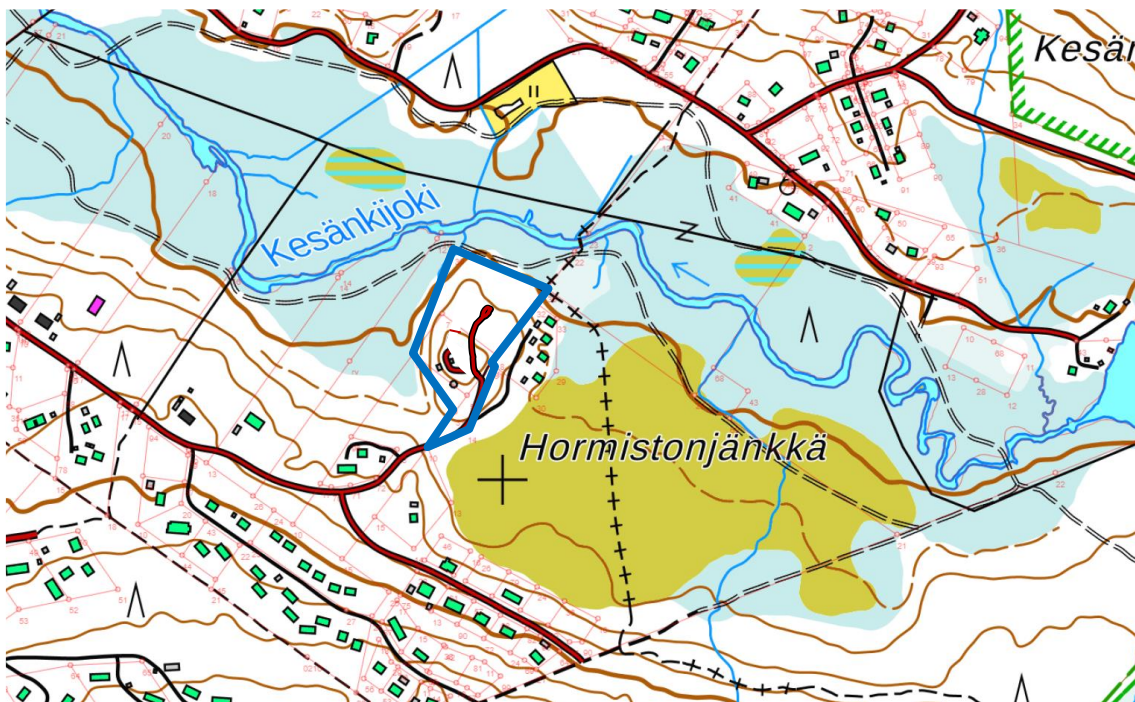
Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Äkäslompolon kylän alueelle Kesänkijoen läheisyyteen olevalle rakennuspaikalle. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa ja lännessä soiseen metsäalueeseen, etelässä katualueeseen (Ylläsmajantie) ja idässä lomarakentamisen kortteliin.



2. Maastokarttaote suunnittelualueesta (sininen raja) lähiympäristöineen. © Karttapaikka 2025.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin havupuuvältaista metsää. Suunnittelualue sijoittuu alavassa maastossa erottuvaan metsäsaarekkeeseen, joka nousee selkeästi ympäröivää aluetta korkeammalle.

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



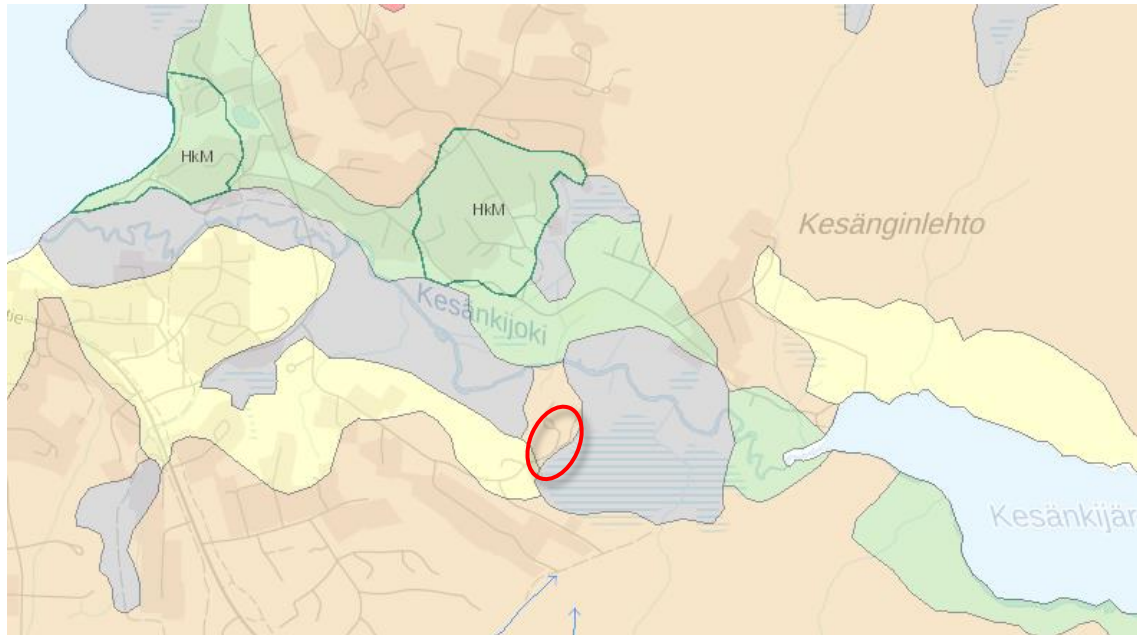
3. Kuva suunnittelualueen laelta itään Kesänkitunturin suuntaan. Kuvassa näkyy korttelin 199 olevaa lomarakennuskantaa. Kuva J.Lokio



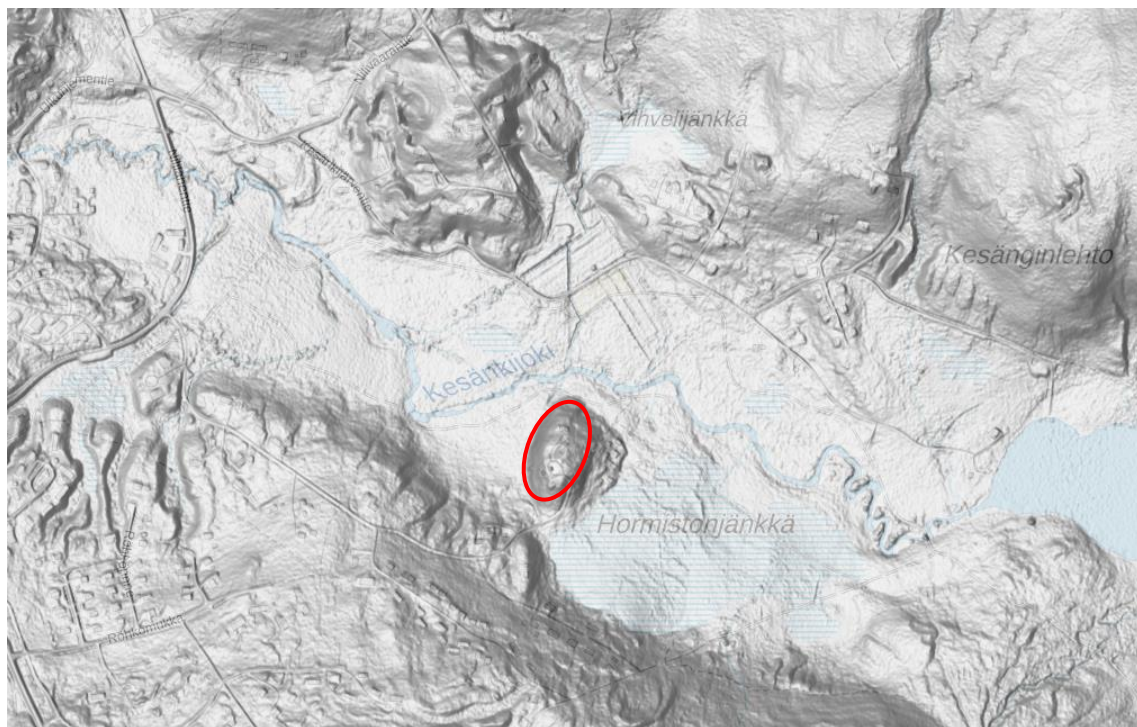
4. Suunnittelualueelle johtavan Ylläsmajantien eteläpuolella sijaitsee Hormistonjänkkä, jonka eteläreunalla on uudempaa loma-asutusta 2010- ja 2020-luvuilta. Kuva J.Lokio.

Maaperä

Geologisen tutkimuskeskuksen Maankamara-karttapalvelun mukaan suunnittelualueen maaperä on hiekkamoreenia.



5. Maaperä. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella. GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 10/2025.



6. Varjostettu maastomalli. Suunnittelualue merkitty punaisella. GTK, Esri Finland 10/2025.

Maisema

Suunnittelualue sijoittuu alavaan suomalaiseen laakson, jossa kaava-alue erottaa metsäisenä saarekkeena ympäröivästä alueesta. Suunnittelualueelta avautuu paikoitellen maisemanäkymiä ympäröiville tuntureille.



7. Kuva suunnittelualueelta kaakkoon Kellostapulin suuntaan. Kuva J.Lokio.

Uhanlaiset kasvit

Alueella ei ole tiedossa olevia uhanalaisten kasvien kasvupaikkoja (Laji.fi) (10/2025).

Pinta- ja pohjavedet

Kaava-alue sijoittuu Kesänkijoen läheisyyteen. Joki sijoittuu kaava-alueen luoteiskulmasta noin 20 m päähän.

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle, mutta sen ympäristöön sijoittuu useita pohjavesialueita. Lähin niistä sijaitsee noin 500 m päästä suunnittelualueesta.

Rakennuskanta

Suunnittelualueella on jäljellä kaksi pientä rakennusta: pyöröhirsinen 3,2x6m mökki ja A-mallinen 3,2x4,4m lauta/peltivaja suunnittelualueen eteläisellä kolmanneksella.



10. Suunnittelualueella vielä jäljellä oleva pyöröhirsinen mökki (1990-luku) ja sen yhteydessä oleva osin maanpinnan alapuolelle sijoitettu lauta/peltivaja.

Suunnittelualueella on aiemmin sijainnut Ylläsmaja, jonka rakennutti vaasalainen partiolippukunta vuonna 1949. Rakennus oli yksi Äkäslompolon kylän ensimmäisistä matkailurakennuksista. Ylläsmaja on tietävästi palanut kahdesti. Toinen maja rakennettiin ensimmäisen palon jälkeen vuonna 1963 ja se paloi vuonna 2009 uudelleen. *Lähde: Tornionlaakson museon lausunto kaavan vireilletulovaiheessa*

Vuonna 2009 palaneen Ylläsmajan yhteydessä olleet talousrakennukset (sauna, kota ja varasto) on purettu keväällä 2025.

Suunnittelualueen itäpuolella on samalle rakennuspaikalle arviolta 2000-luvun alkupuolella rakennetut pienehköt identtiset lomarakennukset autokatoksineen. Lomarakennuksia on neljä kappaletta ja ne avautuvat kaakkoon. Suunnittelualueen läheisyydessä ei ole muita rakennuksia, vaan lähimmät Ylläsmajantien varressa olevat lomarakennukset sijaitsevat suunnittelualueesta n. 140 m lounaaseen metsikön takana.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Asemakaava-alueelle ei sijoitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.



11. Suunnittelualueen itäpuolella on samalle rakennuspaikalle arviolta 2000-luvun alkupuolella rakennetut pienehköt identtiset lomarakennukset autokatoksineen. Lomarakennuksia on neljä kappaletta ja ne avautuvat kaakkoon. Kuva J.Lokio.

Kiinteät muinaisjäännökset

Alueelle tehtiin arkeologinen inventointi syys-lokakuussa 2025 (Maanala Oy). Kyseessä olevalta alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Suunnittelualueelta lähin tunnettu muinaisjäännös on joen toisella puolella noin 230 metrin päässä oleva Kesänkijoki (273010041). Kesänkijoen rannalla on myös muinaisjäännöskohde Ryhtimaja (1000009376).

Arkeologisessa inventoinnissa alueelta ei löydetty merkkejä arkeologisista kerroksista tai rakenteista. Arkeologinen inventointi on kaavaselostuksen liiteasiakirjana 4.

Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu Kesänkijoki-alueen läpi kulkevan Ylläsmajantien päähän. Läpikulkua alueella ei siis ole. Suunnittelualue yhtyy noin 1,5 km päässä Tunturintiehen, joka on yksi alueen pääväylistä.

Tekninen huolto

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

Virkistyskäyttö

Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä kulkee retkeilyreitti sekä latu, jotka yhtyvät Ylläksen kattavaan ulkoilureittiverkostoon.

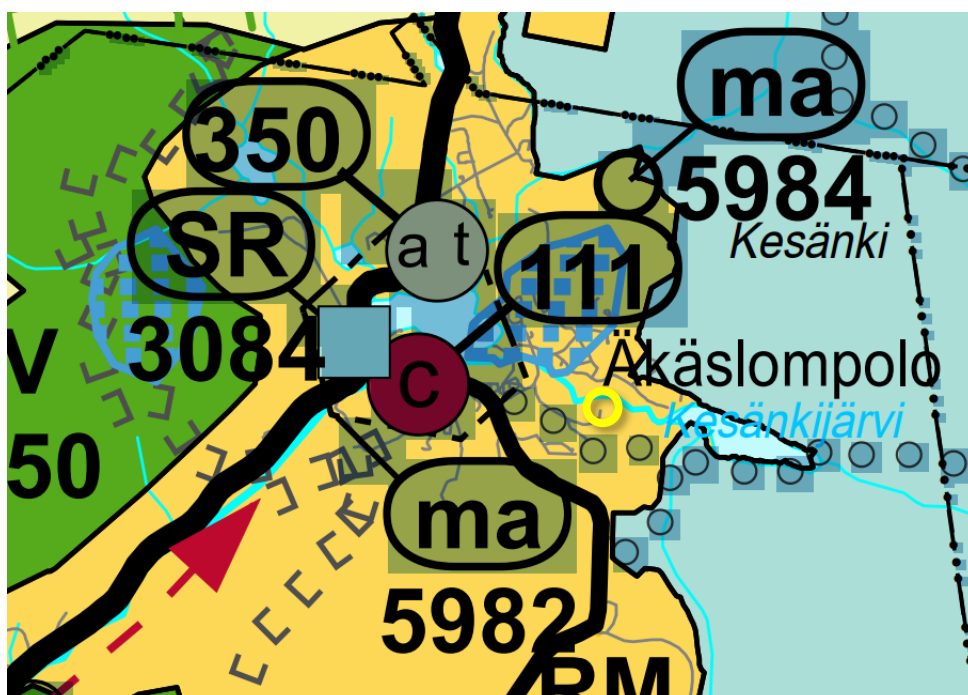
3.1.4 Maanomistus

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





Matkailupalveluiden alue /-kohde



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



Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyskehtämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyskehtämisen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämissarpeita 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)

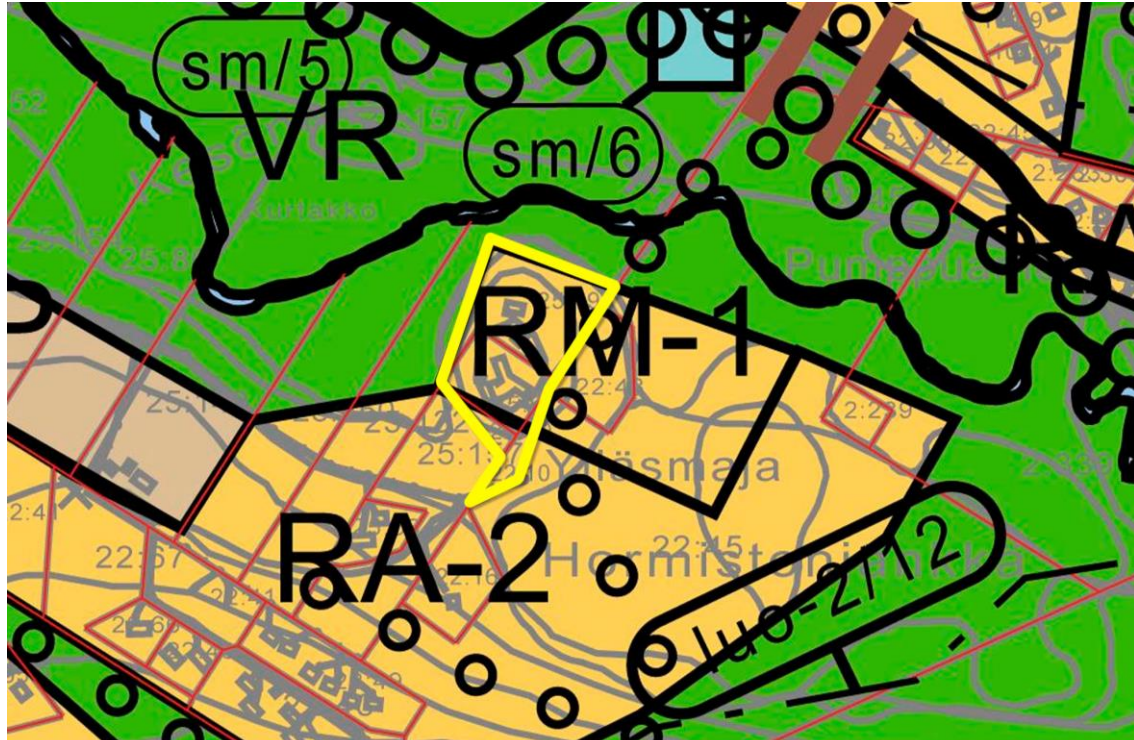
Merkintä:	ma 5982	Kunta: KOLARI
Päiväys:	21.12.2007	
Alueen nimi:	ÄKÄSLOMPOLON KYLÄ	
Sijainti ja kuvaus:	1760-luvulla syntynyt Äkäslompolon kyläasutus on edelleen sijoittunut järven etelä-, länsi- ja luoteisrannoille. Kylällä ei ole varsinaista keskustaa, vaikkakin molemmat kaupat sekä koulu sijaitsevat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

Merkintä:	RM 1406	Kunta: KOLARI, KITTILÄ, MUONIO
Päiväys:	20.3.2009	
Alueen nimi:	YLLÄKSEN MATKAILUKESKUS	
Sijainti ja kuvaus:	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 hiihtomatkailijat. Majointi 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. yöpymisvuorokautteen.	
Varausperuste:	Kansainvälinen matkailukeskus	
Kehittämissarpe:	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.	

12. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen sijainti osoitettu keltaisella ympyrällä.

3.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 27.2.2008 hyväksytty Ylläksen osayleiskaava, jossa alue on osoitettu hotelli- ja matkailupalvelujen alueeksi (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.

KOKO YLEISKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

Suunnittelualueen kaikki vesistöt kuuluvat Tornionjoen-Muonionjoen vesistöalueeseen, joka on osa Natura2000 -verkostoa. Alueella tai sen vaikutuspiirissä toimittaessa tulee asianmukaisella tavalla arvioida hankkeiden vaikutukset Natura-alueeseen (Luonnonsuojelulaki 65§).

Asumiseen ja loma-asumiseen liittyvät ja melusta häiriintyvät ulko-oleskeluun tarkoitetut alueet on suojattava melulta.

OHJEET:

JÄTEVESIEN KÄSITTELY

-Asutuksen jätevedet on johdettava viemäriverkostoon, milloin se olosuhteiden mukaan on mahdollista. Muussa tapauksessa jätevedet on käsiteltävä vesiasetuksen mukaisesti.

KULTTUURIHISTORIALLISTA ARVOKKAAT KOHTEET

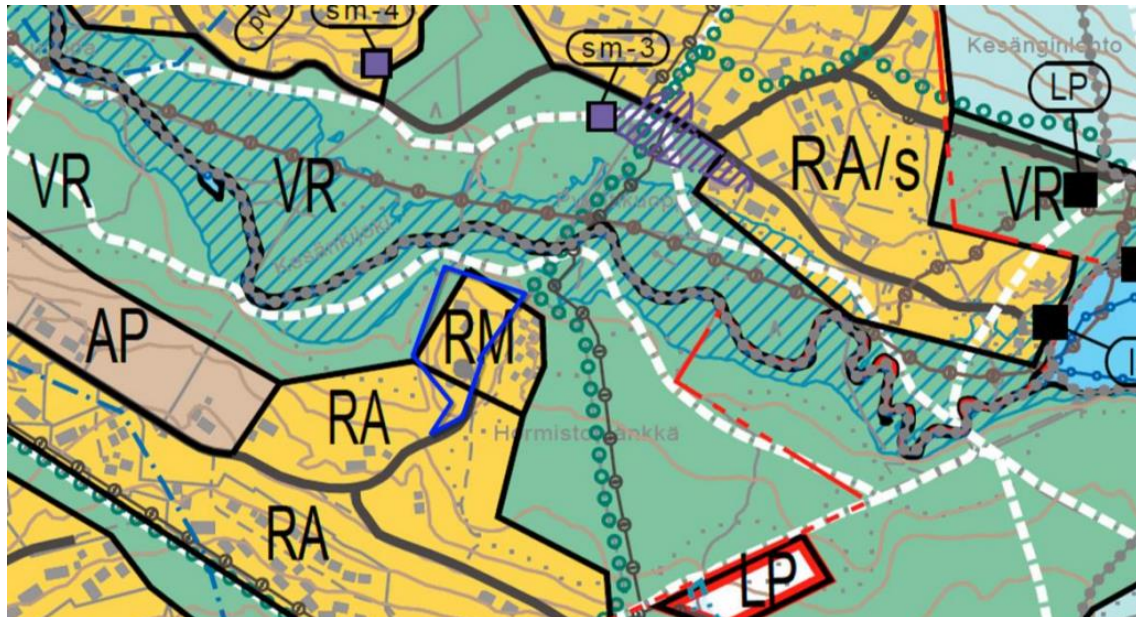
- Rakennusvalvontaviranomainen ottaa kohdetta koskevissa toimenpiteissä yhteyttä museoviranomaiseen.

RANTA-ASEMAKAAVA-/ASEMAKAAVA-ALUEET

- Ranta-asemakaava-/asemakaava-alueilla rakentaminen tapahtuu detaljikaavan mukaisesti. Yleiskaavassa voidaan antaa tavoitteita kaavasisällön muuttamiselle.
- Asema- /ranta-asemakaavasta tai ilman detaljikaavaa rakennettaessa rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää pelastusviranomaisen lausunto.

13.Ote voimassa olevasta yleiskaavasta keskeisine merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen sijainti osoitettu keltaisella.

Ylläksen osayleiskaavan uudistaminen on kesken. Osayleiskaavan muutosehdotus on ollut nähtävänä 17.5.-15.8.2023. Kaavamuutos vaati vielä selvitysten laadintaa, minkä vuoksi sen käsittely on jäänyt kesken.



VR Retkeily-, ulkoilu- ja poronhoitovaltainen alue.

Kansallispuiston aluetta täydentävä merkittävä retkeily- ja ulkoilualue. Alueella on erityisesti virkistystoiminnan kannalta huomioitavia luonnon ja maiseman arvoja. Alueen käytön ohjauksessa otetaan huomioon alueen tärkeys poronhoidolle.

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 sekä sallitaan muu luontaiselinkeinojen vaatimiin toimintoihin liittyvä rakentaminen. Alueelle ei saa rakentaa majoitustiloja. Alueelle ei saa sijoittaa hissi- ja rinnerakentamista.

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 maastonmuutoksiin. Alueen metsiä tulisi hoitaa siten, että huomioidaan matkailuelinkeinon tarpeet ja metsämaisema luonnossa liikkuvan kannalta. Metsänkäsittelyssä tulisi noudattaa Pohjois-Suomen metsänhoitosuosituksia ja se on sovitettava alueella harjoitettavaan virkistyskäyttöön ja porotalouteen.

Alueella sallitaan puuston käyttö tavanomaisiin kotitarpeisiin.



RM Matkailuelinkeinojen alue.

Alue varataan monipuolisten matkailupalvelujen rakentamiseen. Alueen suunnittelussa on huomioitava liikennejärjestelyjen toimivuus ja turvallisuus, esteettömyys, rakennusten ja rakennelmien sovittaminen maisemaan, luonnonympäristön laadun säilyminen ja vesihuollon järjestäminen.



Ulkoilun runkoreitistö.



Tulva-alueen raja.

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



Natura 2000-verkostoon kuuluva alue.

Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojelun perusteena olevien luonnonarvojen merkittävän heikentämisen. Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen suojeluarvon säilyttämiseksi tai palauttamiseksi.



Ulkoilun runkoreitistö, talvikäyttö.

Yleiset määräykset:

Osayleiskaava on MRL 42 §:n mukainen oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Yllästunturin vaikutusalue on valtakunnallisesti arvokas maisemamatkailun nähtävyys. Kansallismaisemissa yhdistyvät kulttuurihistorialliset arvot, perinteisten maatalous- ja luontaiselinkeinojen synnyttämät arvokkaat luontotyypit, rikas kallio- ja lehtoluonto sekä geologisesti ja geomorfologisesti huomattavat kohteet, joita alueella tulee vaalia. Luonnonsuojeluohjelman mukaisilla alueilla saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen suojeluarvonsäilyttämiseksi tai palauttamiseksi, muttei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja.

Rakennettaessa poronhoitoalueelle on huomioitava poronhoitolain 3 §:n takaama porojen vapaalaidunnusoikeus. Poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen toiminta- ja kehittämisedellytyksiin olennaisesti vaikuttavaa reservialueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon toiminnan tärkeät alueet ja yhteystarpeet.

Rakennettavaksi osoitetut alueet on tarkoitettu asemakaavoitettaviksi. Pää tavoitteena on täydentää ja tiivistää jo käyttöön otettuja alueita kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti yhdyskuntarakennetta eheyttämällä ja olemassa olevaa infraa hyödyntämällä. Asemakaavaa laadittaessa tulee alueen omaleimaisuus ja topografia ottaa suunnittelun lähtökohdiksi. Alueiden suunnittelussa sekä toteutuksessa tulee huomioida luontoarvojen säilyttäminen. Rakennusten sijoittamiseen rakennuspaikalla tulee kiinnittää erityistä huomiota. Uudet rakennukset tulee toteuttaa koon, muodon, materiaalien ja värityksen osalta siten, että ne sopivat sijainnista riippuen ympäröivään lähimaisemaan, tunturin kaukomaisemaan tai kyläkuvaan. Ranta-alueilla keskustatoimintojen alueiden (C, C-1) ja kyläalueiden (AT) ulkopuolella vapaan rantaviivan osuus tulee olla vähintään puolet muunnetusta rantaviivasta. Rakentamisessa tulee huomioida viranomaisen määrittelemät alimmat rakentamiskorkeudet ja kuitenkin niin, että maanpinnan alin korkeus rakennuspaikalla tulee olla metrin ja alimpien kastuvien rakenteiden 1,5 metriä vesistön keskivedenkorkeutta ylempänä. Rakennuspaikkoja ei saa suunnitella sijoitettavaksi alueille, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.

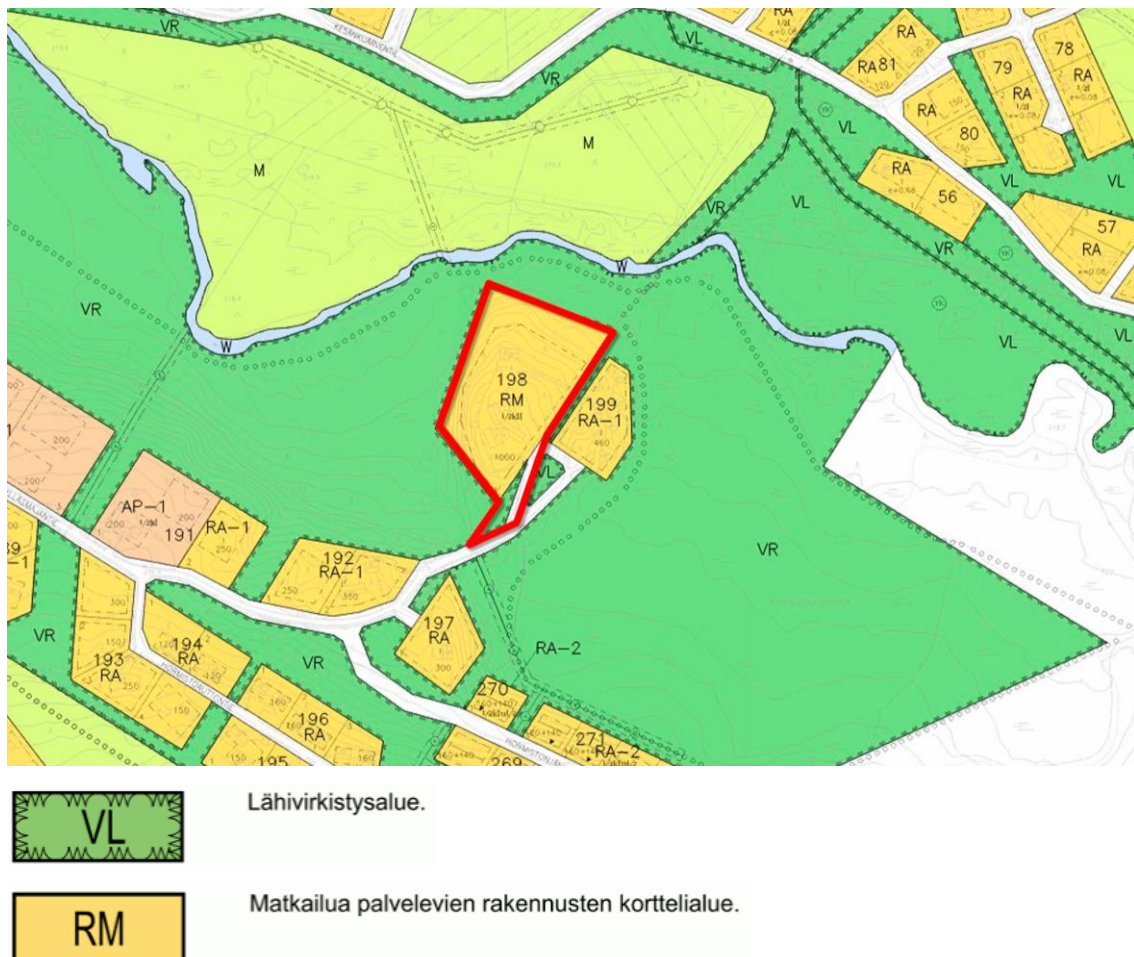
Rakennuspaikalle tulee olla hyväksyttävä kulkuyhteys. Jos kulkuyhteys järjestetään maantieltä, on rakennusluvanmyöntämisen edellytyksenä voimassa oleva tieviranomaisen myöntämä liittymälupa. Teiden läheisyyteen rakennettaessa tulee selvittää liikennemelun vaikutukset alueen olosuhteisiin. Maankäytön toteutumisen edetessä tulee teitä kehittää liikenteen sujuvuuden ja liikenneturvallisuuden varmistamiseksi. Maankäyttöä ei saa tehostaa merkittävästi uuden yhdystien ja rautatien linjauksien välittömässä läheisyydessä ennen kuin tarkemmat katu-, tie- tai ratasuunnitelmat uusille linjauksille on tehty. Maisematien lähiympäristössä pysäköintialueet tulee jakaa osiin, porrastaa maaston mukaan ja maisemoida istutuksin. Rakentamisessa on huolehdittava siitä, että maisematien kuivatuksen toimintaa ei estetä.

Kaava-alueella sallitaan uusiutuvan energian tuottaminen tarkempiin suunnitelmiin perustuen ja noudatetaan kunnan hyväksymiä jätehuoltomääräyksiä. Lisäksi alueella on noudatettava kulloinkin voimassa olevia ympäristölupaviranomaisten antamia määräyksiä. Mahdollinen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ELY-keskukselta ja arvioitava ennen maaperänkaivamista tai muita rakentamistoimenpiteitä. Alueelle on rakennettava voimassa olevan lainsäädännön mukaiset hulevesi- ja vesihuoltoratkaisut.

14. Ote Ylläksen osayleiskaavan uudistamishdotuksesta merkintöineen ja mää-
räyksineen. Suunnittelualueen sijainti merkitty sinisellä.

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2013 hyväksytty asemakaava (Äkäslompolon asemakaava 080), jossa suunnittelualue on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM), lähivirkistysalueeksi (VL) ja katualueeksi.



15. Ote voimassa olevasta asemakaavasta keskeisine merkintöineen ja määräyksineen.

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 ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa nykyinen RM-kaavamerkintä RA-merkinnäksi sekä toteuttaa muutoksella 11 kpl RA-rakennuspaikkoja (rakennusoikeus á 200 k-m²). Lopullinen rakennusoikeuden määrä tarkentuu kaavoitustyön edetessä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on päättänyt 24.6.2025 § 160 päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen.

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

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 27.8.2025.

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 5.9.-2.10.2025. Lausuntoja ja mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yhteensä 3 kpl, jotka löytyvät vastineineen selostuksen liitteestä 3.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä __.__.2025 (täydentyy myöhemmin). Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.2026 (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 jätettiin 1 kpl, joka löytyy vastineineen selostuksen liitteistä.

Koska kaavamuutoksella ei ole maakunnallista tai valtakunnallista vaikutavuutta, 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 eräänä Suomen johtavista matkailukeskuksista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päättös 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

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

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

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

Ylläksen osayleiskaavan uudistaminen yhteydessä esitetystä kaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu pääosin matkailuelinkeinojen alueeksi (RM) ja pieneltä osin retkeily-, ulkoilu- ja poronhoitovaltaiseksi alueeksi (VR).

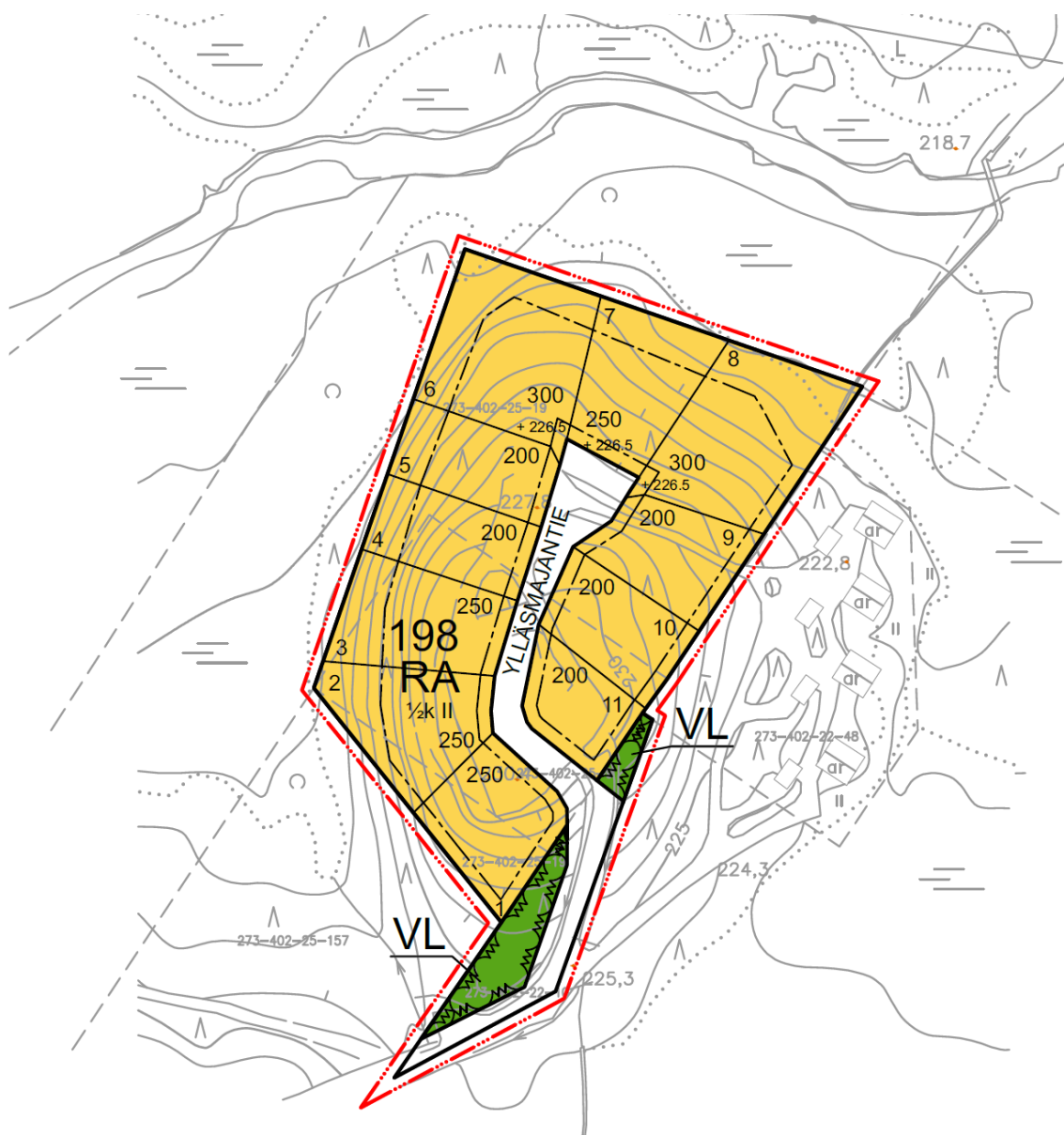
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavatyöhön ei ole liittynyt varsinaista vaihtoehtotarkastelua, koska kaavan tavoitteena on osoittaa alueelle lomarakennuspaikkoja hakijan tavoitteiden perusteella, jolloin vaihtoehtoinen suunnittelu on hyvin rajallista. Niinpä kaavamuutoksesta laadittiin vain yksi luonnosvaihtoehto.

Suunnittelualueelle johtava katulinjaus on osoitettu ja jatkettu nykyisiltä linjoiltaan kaava-alueen keskellä kulkevaksi. Sen ympärille on osoitettu 11 rakennuspaikkaa, joista viidelle rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta 200 k-m², neljälle rakennuspaikalle 250 k-m² ja kahdelle rakennuspaikalle 300 k-m². Yhteensä rakennusoikeutta on osoitettu 2600 k-m², jolloin aluetehokkuudeksi muodostuu $e=0.14$. Rakennusalueen rajoissa on huomioitu maaston muodot sekä rakennuspaikkojen sisälle jäävä suojapuusto- ja viheralue mäkikumpua ympäröivälle maisemakuvaltaan avoimien alueiden suuntaan.

Kaavamääräyksissä on huomioitu rakennusten sopeutuminen ympäristöönsä sekä rakentamisen yhteneväisyys olevaan rakennuskantaan ja voimassa oleviin asemakaavoihin.



16. Asemakaavaaluonnos 26.10.2025.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

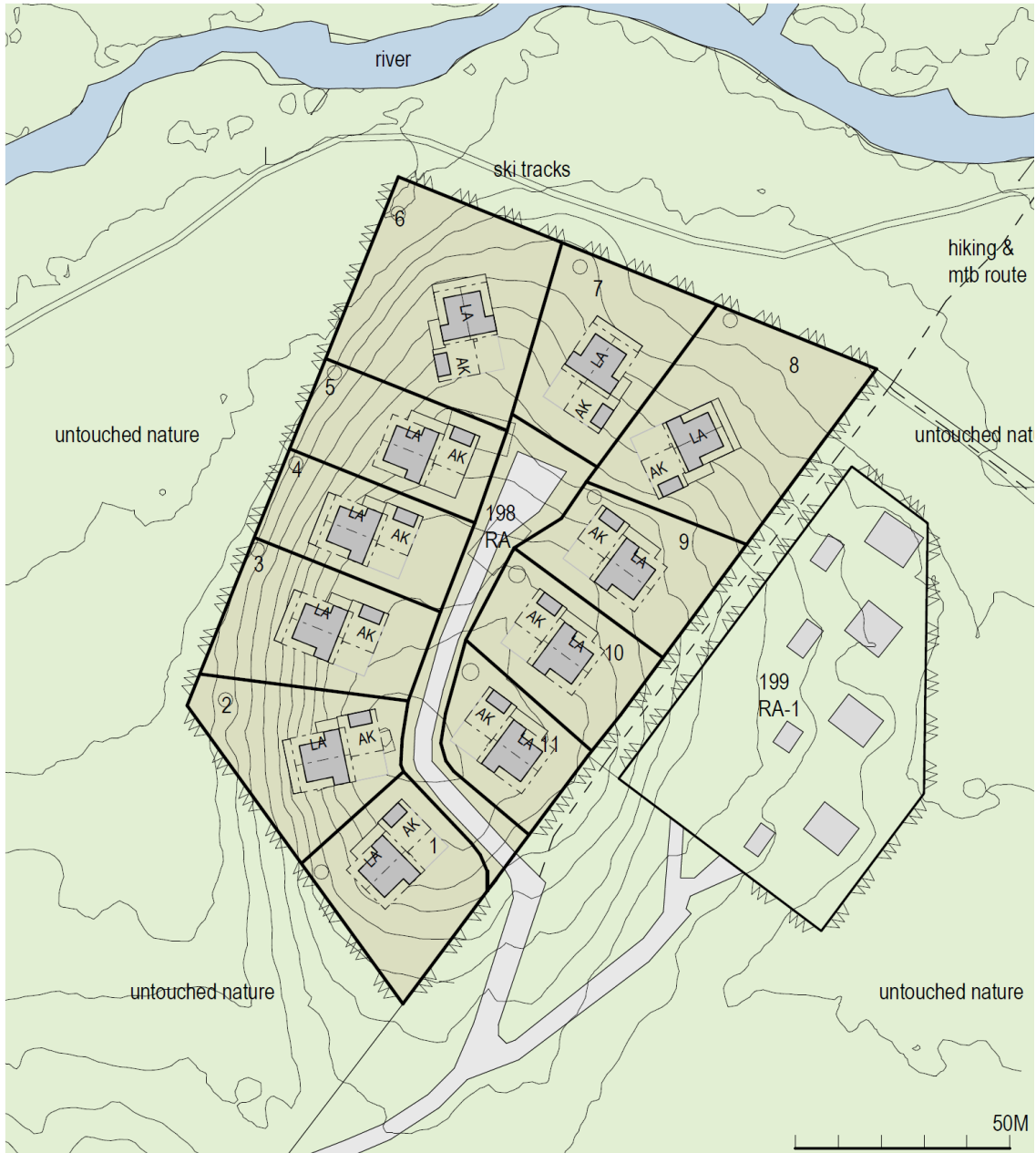
Kaavan toteutuminen tiivistää olevaa yhdyskuntarakennetta. Alue hyödyntää olevaa liikenne- ja kunnallisteknistä verkostoa.

Rakennettu ympäristö

Alueelle osoitetaan ympäristöön soveltuvaa lomarakentamista. Suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuu olevia loma-asuntoja, joten kaava toteutuessaan on luontainen jatke alueen rakentumiselle eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan.

Maisema, kulttuuriympäristö, kyläkuva ja kaukomaisema

Kaava-alue sijoittuu nykyisellään metsäsaarekkeeseen, joka nousee alavassa maisemassa. Kaavamääräyksissä huomioidaan maisemaan vaikuttavat asiat (mm. rakennusten korkeus, ulkoasu sekä lähiympäristön maisemointi) ja annetaan niitä tukevia kaavamääräyksiä.



14. Alustava asemapiirros, josta ilmenee rakennusten harkittu sijoittelu ja koko suhteessa alueen maastonmuotoihin sekä itäpuolen olevaan rakennuskantaan.

Luonnonympäristö

Asemakaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, joten kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon. Alueen välittömässä läheisyydessä kulkee ulkoilureitti.

Tulvavaara

Kaavamuutosalue sijaitsee kokonaisuudessaan mäenkumpareella, joka maastonmuodoiltaan on sellainen ettei sen alueella ole tulvan uhkaa. Asia on varmistettu vielä rakennusalojen sijoittelulla niin, että kaikki rakennuspaikat ovat tason +221,50 (N60) yläpuolella.

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 rakentamislupamenettelyn yhteydessä ja kaavassa annetaan hulevesien käsittelyyn liittyviä määräyksiä.

Terveys ja turvallisuus

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia terveyteen ja turvallisuuteen. Rakentamisessa on huomiotava radonkaasun pääsyn estäminen huoneilmaan. Radonkaasu on huomiotu kaavamääräyksissä.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueella on valmis tieverkosto ja tekninen huolto.

Asemakaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta alueen liikennemääriin, sillä sen alueelle osoitettava rakentaminen on pienimittakaavaista lomarakenta-

mista verrattuna nykyisen kaavan matkailupalvelujen rakentamiseen, mikä mahdollistaa liikennemääriltään suurempia vaikutuksia kuten esimerkiksi hotelli-, ravintola- ja/ tai elämyspalvelutoiminnot.

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.



18. Ylläsmajantie kaavamuutosalueen eteläkärjestä lounaaseen päin. Tien varressa olevia muita loma-kiinteistöjä tai rakennuskantaa ei näy suunnittelualueelle täysikasvuisesta tiheähköstä metsiköstä ja etäisyydestä johtuen. Kuva J.Lokio.

4.5.3 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikuminen Edistetään koko maan monikeskuksesta, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.	Asemakaava tukee Äkäslompolon kylän kehittymistä ja elinvoimaisena säilymistä mahdollistamalla alueelle lomarakentamista. Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevaan rakenteeseen, joka tukeutuu
--	--

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.	olevaan kunnallistekniikan verkostoon.
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.	Kaavamuutosalueella on huomioitu hulevesiasiat, tulvavaara ja radonkaasu.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat Huolehditaan valtakunnallisesti arvokaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	Kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia kulttuuriympäristöjen tai luonnonperinnön arvojen turvaamiseen Suunnittelualue sijoittuu kattavan ulkoilureitistön välittömään läheisyyteen.

4.5.4 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

4.5.5 Kaavan suhde yleiskaavaan

Laadittava asemakaava poikkeaa voimassa olevasta sekä vireillä olevasta yleiskaavaehdotuksesta, joissa alue on varattu hotelli- ja matkailupalvelujen/matkailuelinkeinojen alueeksi. Merkintä juontaa alueella aiemmin sijainneesta Ylläsmajasta. Rakennus on palanut vuonna 2009 eikä vastaavalle toiminnalle ole nähty sen jälkeen käyttöä. Luontainen jatkumo alueelle on osoittaa oleva rakennuspaikka loma-asuinkäyttöön lähiympäristön olevan tilanteen mukaisesti. Tosin poikkeama on kohtuullisen pieni, sillä hankkeen omistajien tavoitteena on toteuttaa alue resort-tyyppisesti arkkitehtuuriltaan yhtenäisenä ja korkeatasoisena kokonaisuutena.

Asemakaava poikkeaa osayleiskaavan maankäytöstä, minkä vuoksi suunnittelussa tulee huomioida yleiskaavan sisältövaatimukset.

Yleiskaavan sisältövaatimukset

Alueidenkäyttölain 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
> Asemakaavoitettava alue on osa olevaa rakennettua ympäristöä sekä oleva rakennuspaikka.
- Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
> Asemakaavoitettava alue sijoittuu olevaan yhdyskuntarakenteeseen.
- Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
> Asemakaavassa ei osoiteta asumista. Asemakaavassa mahdollistetaan alueen loma-asuntojen riittävä tarjonta.
- Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
> Asemakaavoitettava alue sijoittuu kattavan kunnallistekniikan verkoston piiriin.

- Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasepaineiseen elinympäristöön
 > Asemakaavoitettava alue on oleva rakennuspaikka, jonka toiminnoilla ei heikentäviä vaikutuksia ympäröivään alueeseen. Kaavassa huomioidaan hu-
 levesiin, radonkaasuun ja tulvauhkkaan liittyvät asiat ja sitä kautta turvalli-
 suuteen liittyvät seikat.
- Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
 > Asemakaava mahdollistaa Ylläksen kehittymisen, mikä osaltaan edistää
 kunnan elinvoimaa ja sen vahvuuksien hyödyntämistä.
- Ympäristöhaittojen vähentäminen
 > Asemakaavalla ei ole ympäristöhaittoja aiheuttavia vaikutuksia.
- Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
 > Alueella ei ole merkittäviä rakennetun ympäristön eikä luonnon arvoja.
 Asemakaavassa huomioidaan alueen vaikutukset maisemaan.
- Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys
 > Asemakaavassa ei osoiteta virkistykseen soveltuvia alueita, mutta suunnit-
 telualue sijoittuu kattavan virkistysreitistön ja -alueiden välittömään läheisyy-
 teen.

4.6 Nimistö

Asemakaavalla ei osoiteta uutta nimistöä.



*19. Ylläsmajantietä on kunnostettu ja jatkettu kaavamuutosalueelle ja tienvarret vii-
meistelty kunnallisteknisen verkoston uusimisen yhteydessä kesän 2025 aikana.*

Kuva J.Lokio.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan. Kesän 2025 aikana on toteutettu alueelle Ylläsmajantien kunnostus ja uusittu kunnallistekninen verkosto.

5.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo kunnan rakennusvalvonta rakentamislupien myöntämisen yhteydessä.

Rovaniemellä 28.10.2025



Jarmo Lokio
arkkitehti YKS 122