KOLARIN KUNTA

ASEMAKAAVASELOSTUS

ÄKÄSLOMPOLON ASEMAKAAVAMUUTOS, KORTTELIN 10 TONTTI 1 JA KORTTELIN 11 TONTEILLE 5 JA 6 SEKÄ VL-ALUE

SELOSTUS – EHDOTUSVAIHE 18.8.2021

ARKKITEHTITOIMISTO
JARMO LOKIO OY

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Kolari
Kunnannosa:	2.kunnanosa, Äkäslompolon kylä
Korttelit:	korttelit 10 ja 11
Kaava:	Asemakaava
Kaavan laatija:	Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on kuulutettu 19.11.2020.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville (MRA 30§) 24.11.2020
Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) 13.5.-14.6.2021.
Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) __.__-__.__.2021.
Kunnanhallitus __.__.2021, §___
Kunnanvaltuusto __.__.2021, §___

Asemakaavan selostus koskee 18.8.2021 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 4

1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat 4

2. TIIVISTELMÄ 4

2.1 Kaavaprosessin vaiheet 4

2.2 Asemakaava 4

2.3 Asemakaavan toteuttaminen 5

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 5

3.1 Suunnittelualue 5

3.2 Suunnittelutilanne 8

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 13

4.1 Asemakaavan muutoksen tarve sekä tavoitteet 13

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 13

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 13

4.4 Asemakaavan tavoitteet 15

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 15

4.6 Ympäristön häiriötekijät 20

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS 21

5.1 Kaavan rakenne 21

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 22

5.3 Kaavan vaikutukset 22

5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset 23

5.5 Nimistö 24

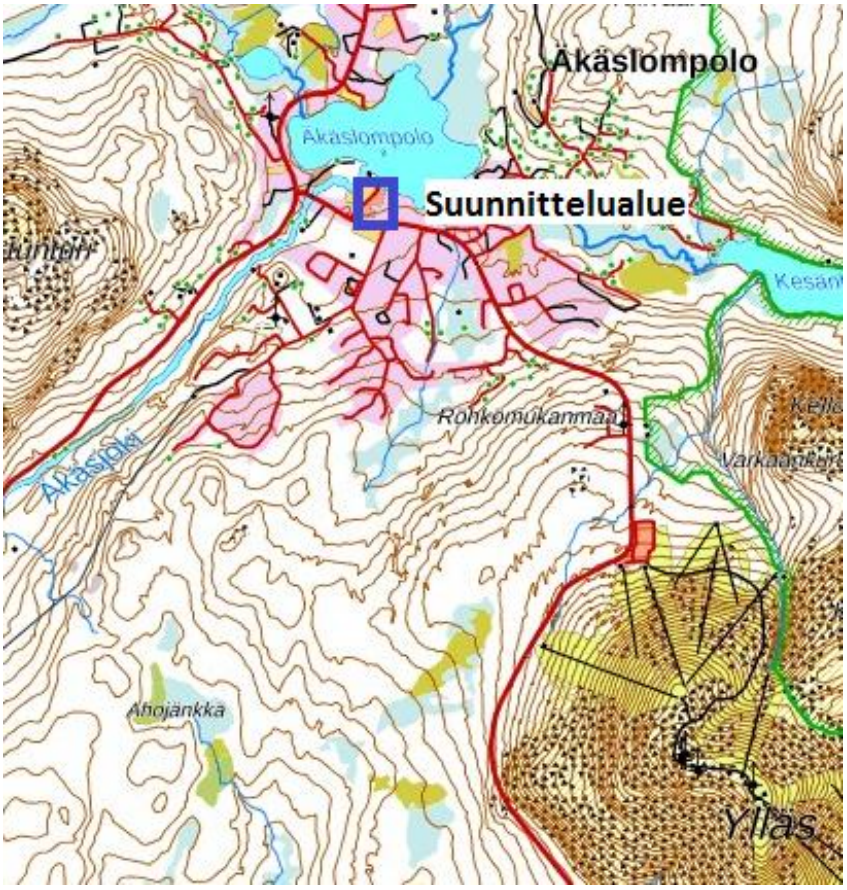
6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA 24

6.1 Toteuttaminen ja aloitus 24

6.2 Toteutuksen seuranta 24

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 4,034 hehtaarin alue Kolarin kunnan Äkäslompolon kylän korttelin 10 ja 11 tonteilla 5 ja 6 sekä VL-, LPA- ja katualueilla. Asemakaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa (kuva 1 alla).



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. © Kolarin kunta ja Karttatiimi Oy 2020

Kuva 2. Suunnittelualue opaskartalla © Kolarin kunta ja Karttatiimi Oy 2020

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Äkäslompolon asemakaavamuutos, korttelin 10 tontille 1 ja korttelin 11 tonteille 5 ja 6 sekä VL-alue.

Kunnanhallitus on 3.11.2020 § 268 päättänyt käynnistää yksityisen maanomistajan aloitteesta Äkäslompolon asemakaavan muutoksen korttelin 10 tontille 1 ja korttelin 11 tonteilla 5 ja 6 sekä VL-, LPA- ja katualueilla. Asemakaavamuutoksen laadinnan tavoitteena on mahdollistaa päivittäistavarakaupan laajentaminen, korttelin 10 kehittäminen ranta-alueella ja Tunturintien varren toiminnallinen kehittäminen, mikä edellyttää suunnittelualueen maankäyttömerkintöjen ja -määräysten muuttamista sekä rakennusoikeuden siirtämistä kiinteistöjen välillä.

1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Asemakaavakartta, merkinnät ja määräykset
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Vastineet valmisteluaineiston lausuntoihin ja muistutuksiin
5. Vastineet asemakaavaehdotuksen lausuntoihin ja muistutuksiin

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavaprosessin vaiheet
Kolarin kunnanhallitus on 3.11.2020 § 268 päättänyt käynnistää Äkäslompolon asemakaavan muutoksen kortteleiden 10 ja 11 tonteilla 5 ja 6 sekä VL-, LPA- ja katualueilla.
Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 19.11.2020
OAS:n nähtävilläolo 24.11.2020 ->
Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: 6.5.2021.
Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 13.5.-14.6.2021
Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: __.__.2021
Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo __.__. – __.__.2021
Asemakaavan hyväksyminen Kunnanhallitus __.__.2021, §___
Kunnanvaltuusto __.__.2021, §___

2.2 Asemakaava

Asemakaava mahdollistaa korttelissa 11 liikerakentamista, vähittäiskaupan suuryksikön ja polttoaineen jakeluaseman, rakentamisen kerrosluku on I-IV. Korttelissa 10 on mahdollista rakentaa asuin- ja liiketiloja kahteen kerrokseen.

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 on Äkäslompolon kylän keskeistä aluetta. Alue rajoittuu Tunturintien ja Äkäslompolo järven väliselle alueelle, Sannanrannantien ja Jokiniementien jäädessä alueen länsipuolelle. Suunnittelualueella on Jounin kauppakeskus, jossa on laajat ja monipuoliset kaupalliset palvelut. Kauppakeskus koostuu kahdesta päärakennuksesta.

Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueelta. © Maanmittauslaitos 2021.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonmaantieteellisesti Ylläksen alue sijaitsee pohjoisboreaalisella kasvillisvyöhykkeellä ja Perä-Pohjolan metsäkasvillisuusvyöhykkeellä, joka vaihettuu vähitellen Metsä-Lappiin. Suunnittelualue sijaitsee Äkäslompolon kylässä Tunturintien ja Äkäslompolo järven välisellä alueella. Suunnittelualue on pääosin rakennettua aluetta. Rannassa on vähäinen alue matalapuustoista koivikkoa ja hieman laajempi mäntyvaltainen metsäkaistale.

Kuva 4. Rantakoivikkoa ja tunturimaisemia Jokirannantien päässä. Kuva J.Lokio 2020.

Maaperä

Alueen maaperä on GTK:n aineiston perusteella karkea hieta.

Uhanalaiset kasvilajit

Alueella ei ole tiedossa olevia uhanalaisten kasvien kasvupaikkoja eikä myöskään suojeltuja luontotyyppejä ja kasvillisuutta.

Maisema

Suunnittelualue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaassa Äkäslompolon kylässä.

Pinta- ja pohjavedet

Kaavamuutosalue ei sijaitse vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualueella on yksi paritalo asuinrakennus. Suunnittelualueen itäpuolella on asuinrakennuksia ja majoitusrakennuksia. Suunnittelualueen länsipuolella on asuinrakennuksia.

Palvelut

Suunnittelualue on kaupallista aluetta. Alueella sijaitsee Jounin kauppakeskus, jossa on monipuoliset kaupalliset palvelut.

Rakennuskanta

Suunnittelualue:

- kaksikerroksinen kauppakeskus (2175 k-m2) ja suuri vähittäistavarakauppa (2000-luku, 5894 k-m2) sekä asuinparitalo (208 k-m2) ja siihen kuuluva autotalli (60 k-m2).

Lähiympäristö:

- itäpuolella sijaitsee asuinpihapiiri (1½-kerroksinen, 1950-luku), jonka yhteyteen on metsikön suojiin rakennettu yksikerroksisia lomarakennuksia.

- Jounin kauppakeskuksen itäpuolella sijaitsee kaksi kaksikerroksista majoituspalvelurakennusta.
- Sannanrannantien länsipuolella sijaitsee asuinrakennuksia.
- Tunturitien eteläpuolella sijaitsee ravintolarakennus.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Jounin kauppa työllistää noin 20-45 työntekijää ajankohdasta riippuen. Kaiken kaikkiaan alueen palvelut työllistävät yhteensä jopa 100 työntekijää.

Virkistyskäyttö

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Äkäslompolon kylän alueella. Äkäslompolo järven itäpuolella sijaitsee valaistu ulkoilu- ja hiihtoreitti Äkäslompolon kylästä ns. lämpöladulle. Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee Pallas-Yllästunturin kansallispuisto ja Ylläksen laskettelukeskuksen ala-asemalle on matkaa Tunturintietä pitkin n.3,7 km. Tunturintien pohjoispuolella on kevyen liikenteen väylä.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

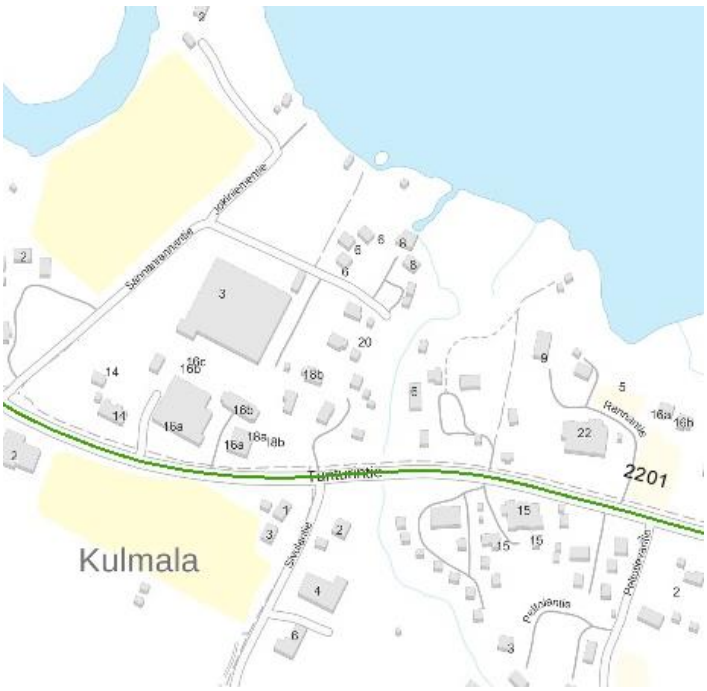
Asemakaavamuutosalueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Kiinteät muinaisjäännökset

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

Liikenne

Asemakaavamuutosalue rajautuu eteläosastaan maantiehen 9401 Tunturitiehen. Tunturintie välittää liikennettä Äkäslompolon kylän ja Ylläs-Ski- hiihtokeskuksen sekä Ylläsjärven kylän välillä. Tunturitien keskimääräinen vuorokausiliikenne on ollut 2201 aj/vrk vuonna 2020. Kaavamuutosalueen länsipuoli rajautuu Sannanrannantiehen ja Jokiniementiehen. Tunturintien pohjoispuolella on kevyen liikenteen väylä.



Kuva 5. Liikennemäärä 2020. Väylävirasto 2/2021

Tekninen huolto
Tunturintien varressa sen molemmin puolin kulkee kattava yhdyskuntatekninen verkosto vesi-, viemäri- ja sähköverkkoineen.

3.1.4 Maanomistus

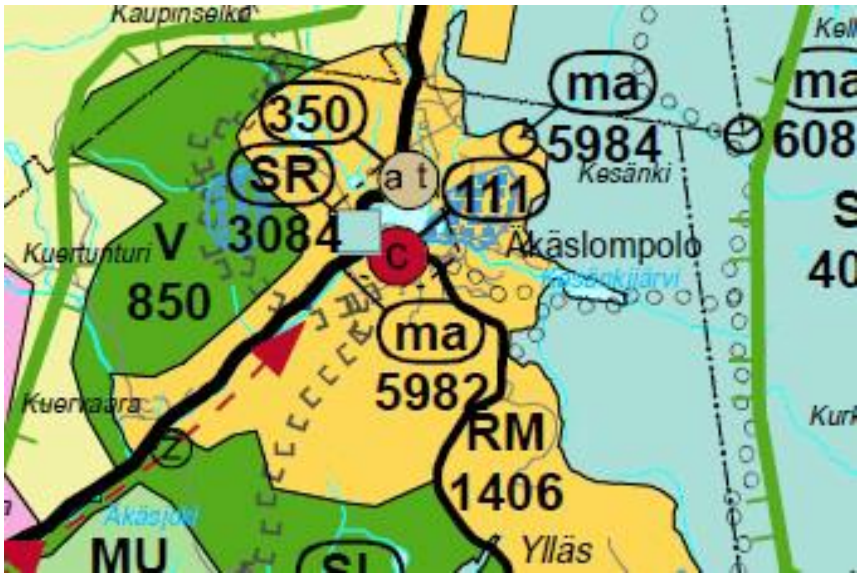
Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa. Kolarin kunta tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset. Kaavamuutokseen sovelletaan Kolarin kunnanvaltuuston päätöstä 25.06.2008 § 23 Sopimusehdot asemakaavamuutoksen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

Kuva 6. Suunnittelualueen kiinteistöjaotus. Maanmittauslaitos 2/2021

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Voimassa olevassa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee keskellä Äkäslompolon keskustatoimintojen aluetta (C). Sen ympärillä on matkailupalvelujen alue (RM). Äkäslompolon kylän itäpuolella sijaitsee Pallas-Yllästunturin kansallispuisto (SL 4009). Suunnittelualue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä, joka on Tunturi-Lapin maakuntakaavassa (lainvoimainen 23.6.2010) osoitettu merkinnällä ma 5982. Tunturi-Lapin maakuntakaavamuutoksen on Lapin Liiton liittovaltuusto hyväksynyt 25.11.2009 ja ympäristöministeriö vahvistanut 23.6.2010.



Kuva 7. Ote maakuntakaavasta.

C **Keskustatoimintojen alue**

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

RM **Matkailupalveluiden alue /-kohde**

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

Merkintä:	c 111 **Kunta:** KOLARI
Päiväys:	20.3.2009
Alueen nimi:	ÄKÄSLOMPOLO
Sijainti ja kuvaus:	Alue sijaitsee Äkäslompolon kylässä, Äkäslompolojärven länsi/eteläpuolella nykyisten kaupallisten palvelujen läheisyydessä Lompolontien risteysalueelta Nililahentielle.
Varausperuste:	Alue, jolle sijoittuu pääosa Äkäslompolon palveluista
Kehittämisperiaate:	Palveluiden lisärakentaminen suunnataan keskustan tiivistämiseen. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (1 – 2 yksikköä, enintään 2000 – 10 000 k-m2).

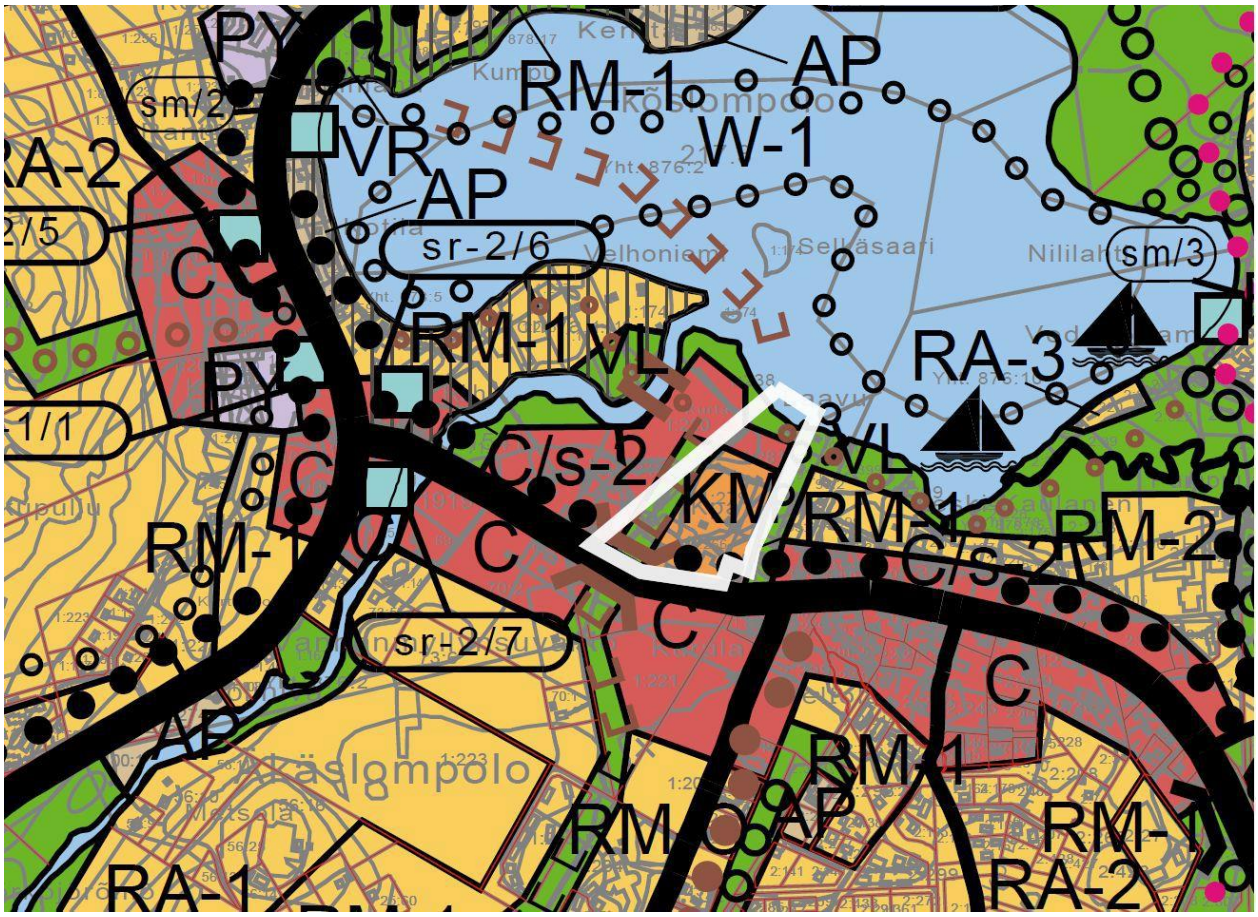
Merkintä:	RM 1406 **Kunta:** KOLARI, KITTILÄ, MUONIO
Päiväys:	20.3.2009
Alueen nimi:	YLLÄKSEN MATKAILUKESKUS
Sijainti ja kuvaus:	Ylläs on Kolarin ja osittain Kittilän ja Muonion kunnissa sijaitseva matkailualue. Matkailukeskuksen ytimen muodostavat Ylläsjärven ja Äkäslompolon kylät palveluineen. Ylläksen matkailu alkoi jo 1930-luvulla, jolloin saapuivat ensimmäiset hiihtomatkailijat. 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.
Varausperuste:	Kansainvälinen matkailukeskus
Kehittämisperiaate:	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.

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.
Kehittämisperiaate:	Kylän kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat piirteet huomioidaan. Uudisrakentamisessa otetaan huomioon kylärakenne. Näkymiä järvelle säilytetään.

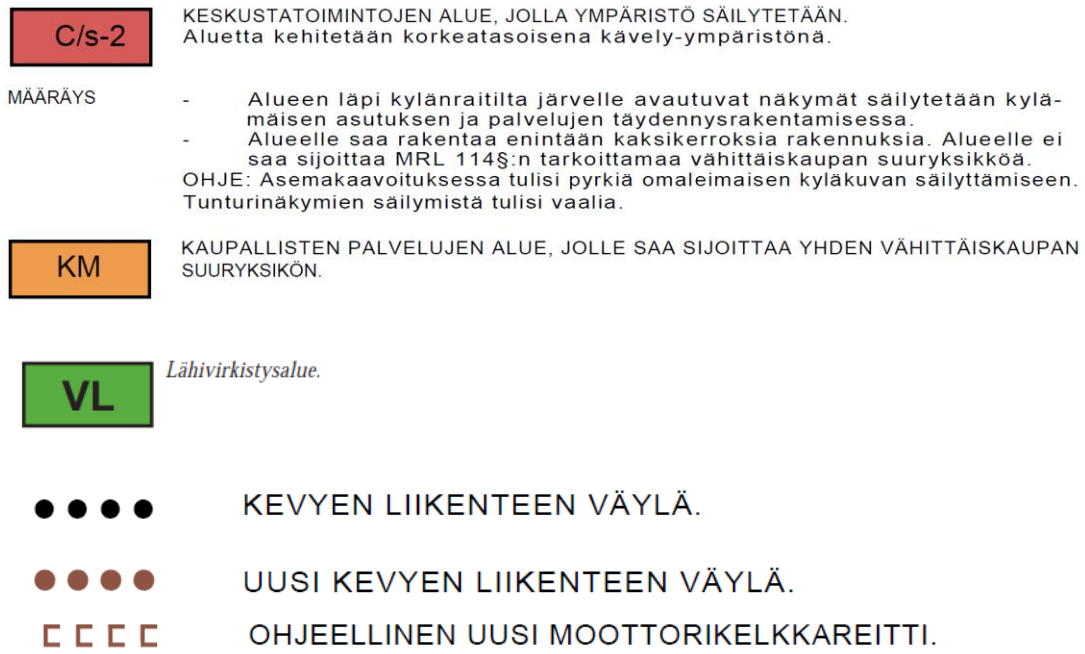
Kuva 8. Ote maakuntakaavan merkinnöistä ja määräyksistä.

3.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualue sijaitsee Ylläksen osayleiskaavan alueella, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 28.2.2008 ja kaava on saanut lainvoiman 14.4.2011. Kolarin kunta on syksyn 2020 käynnistänyt Ylläksen osayleiskaavan päivitystyön.



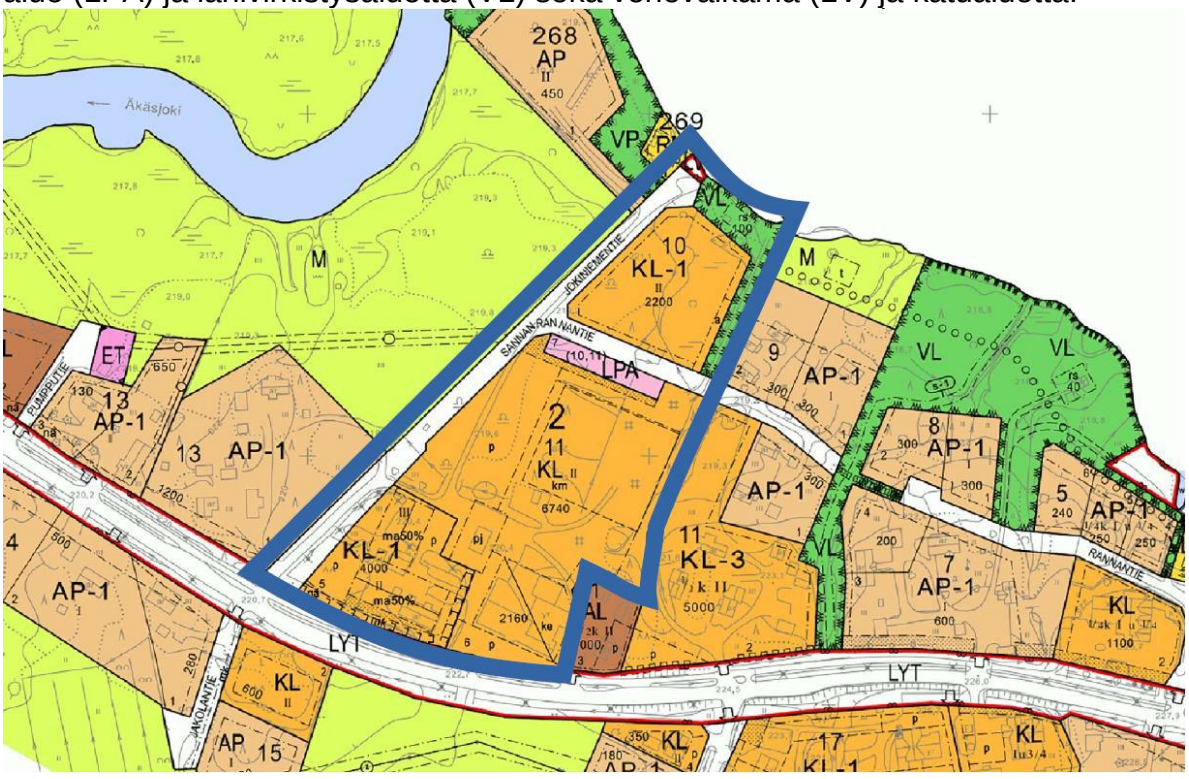
Kuva 9. Ote osayleiskaavasta.



Kuva 10. Ote osayleiskaavan merkinnöistä ja määräyksistä.

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava (hyväksytty 15.11.2012): Äkäslompolon asemakaava, korttelin 10 ja korttelin 11 tontteja 5-7 käsittävä asemakaavan muutos. Asemakaavassa alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialuetta (KL), hotelli- ja liikerakennusten korttelialuetta (KL-1), autopaikkojen korttelialue (LPA) ja lähivirkistysaluetta (VL) sekä venevalkama (LV) ja katualuetta.



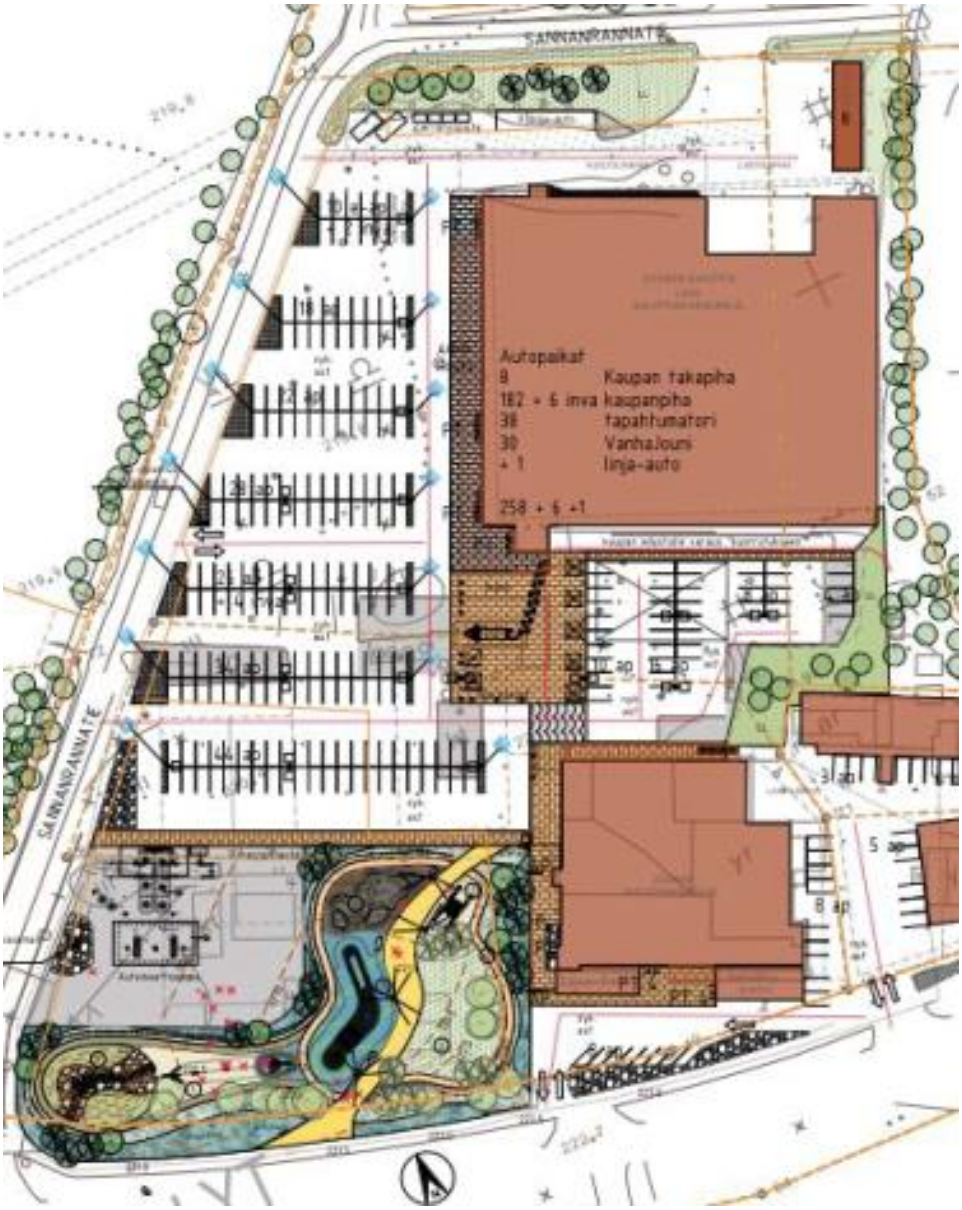
Kuva 11. Ote ajantasa-asemakaavasta suunnittelurajauksella.

3.2.4 Rakennusjärjestys

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

3.2.5 Muut suunnitelmat

Alueelle on laadittu Jounin kaupan piha-alueen yleissuunnitelma (Sitowise 2020). Suunnittelutyön tavoitteena on ollut laatia yleissuunnitelma Jounin kaupan ja Jounin kauppakeskuksen piha-alueesta. Suunnitelmassa on osoitettu mm. toiminta- ja oleskelupuisto, joka luo alueelle toiminnallisuutta ja elävyyttä, jäsennelty paikoitusalueita ja suunniteltu tapahtuma-aukio.



Kuva 12. Ote piha-alueen yleissuunnitelmasta. Sitowise 2020.

Kaavamuutoksen aikana kiinteistönomistaja on käynnistänyt tulevan kaavan mukaisen laajennuksen luonnossuunnittelun, joka ei vielä ehdotusvaiheeseen mennessä ehtinyt valmistua.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen tarve sekä tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laadinnan tavoitteena on mahdollistaa päivittäistavarakaupan laajentaminen, korttelin 10 kehittäminen ranta-alueella ja Tunturintien varren toiminnallinen kehittäminen, mikä edellyttää suunnittelualueen maankäyttömerkintöjen ja -määräysten muuttamista sekä rakennusoikeuden siirtämistä kiinteistöjen välillä.

Kuva 13. Jounin kaupan edustalla kaupan ja Sannanrannantien välisellä alueella on tällä hetkellä n.200 autopaikkaa. J.Lokio 2020.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on päättänyt 3.11.2020 § 268 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.

Maanomistaja 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.

Kuva 14. Kaavamuutoksen tavoitteena on saada Jounin kaupan ja kauppakeskuksen välinen alue täydennysrakennettua. J.Lokio 2020.

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 19.11.2020.

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 24.11.2020 alkaen.

OAS:sta lausunnon antoi Torniolaakson museo.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 13.5.-14.6.2021. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä x.x.- y.y.2021. 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.

Koska kaavamuutoksella ei ole maakunnallista tai valtakunnallista vaikuttavuutta, 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 edistää Äkäslompolon kyläalueen kehittämistä.

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutosta koskee:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Asemakaavan muutosta suhteessa valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin on kuvattu tarkemmin kohdassa 5.3.2.

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee keskellä Äkäslompolon keskustatoimintojen aluetta (C). Sen ympärillä on matkailupalvelujen alue (RM).

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Suunnittelualue sijaitsee Ylläksen osayleiskaavan alueella. Yleiskaavassa alueelle on osoitettu keskustatoimintojen alue, jolla ympäristö säilytetään (C/s-2) ja kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa yhden vähittäiskaupan suuryksikön (KM) sekä lähivirkistysaluetta (VL).

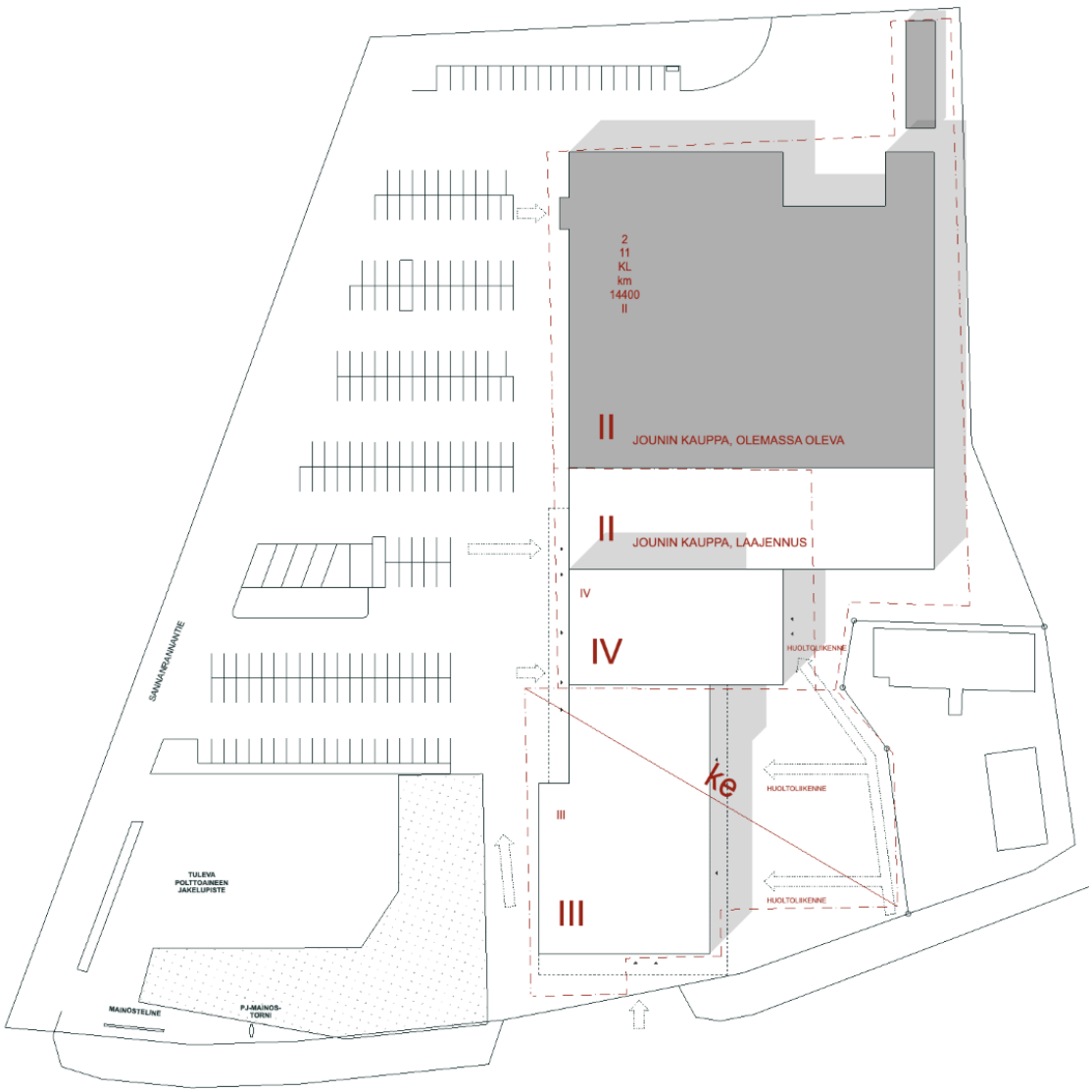
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne
Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan liikenne- ja kunnallistekniseen verkostoon. Se toteuttaa Ylläksen alueen ylempitasoisten kaavojen tavoitteita tiivistyvästä ja eheyttävästä yhdyskuntarakenteesta sijainniltaan erittäin vetovoimaisella alueella.

Rakennettu ympäristö ja maisema

Äkäslompolon kylästä puuttuu selkeä kyläkeskus, jota alueen kokemisen, elämyksellisyyden ja mielikuvan kannalta on tarpeen kehittää. Kaavamuutos mahdollistaa kyläkeskuksen kaupallisen alueen hahmottumista. Kaava-alueen toteuttamisella on vähäistä suurempaa vaikutusta Äkäslompolon kyläkuvaan ja maisemaan. Rakentamisen keskittäminen korttelin 11 itälaidalle edistää näkymien avautumista Tunturitieltä Äkäslompolo-järven suuntaan. Rakennetun ympäristön osalta kaavamuutos mahdollistaa maksimissaan 4-kerroksisen rakentamisen Tunturitien varren kauppakeskuksen ja vähittäiskaupan suuryksikön (Jounin kauppa) väliselle alueelle, joka korkeustasoltaan vastaa kolmikerroksista rakennusta Tunturitien varressa. Kulttuuriperintöön ei kaavahankkeella ole vähäistä suurempaa vaikutusta.



Kuva 15. Ehdotusvaiheen nähtävilläoloa varten laadittu alustava massoitteluluonnos kaavamuutoksen mahdollistamasta laajennuksesta. © Honkatalot 2021.

Kaavan mahdollistamaa (maksimi)rakentamista varten laadittiin massoitteluluonnos joka istutettiin olevaan ympäristöön 3D-tarkasteluna. Tarkastelun pohjalta laadittiin kaksi valokuvaupotusparia kohdista, joissa on eniten vaikutuksia olevaan rakennettuun ympäristöön ja kulttuurimaisemaan.

Ensimmäinen valokuvaupotuspari on lännestä Tunturitien ja Sannanrannantien risteysalueelta, josta katualueen keskeltä avautuu näkymä Ylläkselle (Keskinenlaki), Kellostapulille, Kesängille, Lainiotunturille ja Kukastunturille.

Kuva 16. Kohdat joista kuvaupotusparit on otettu ja laadittu elokuussa 2021.

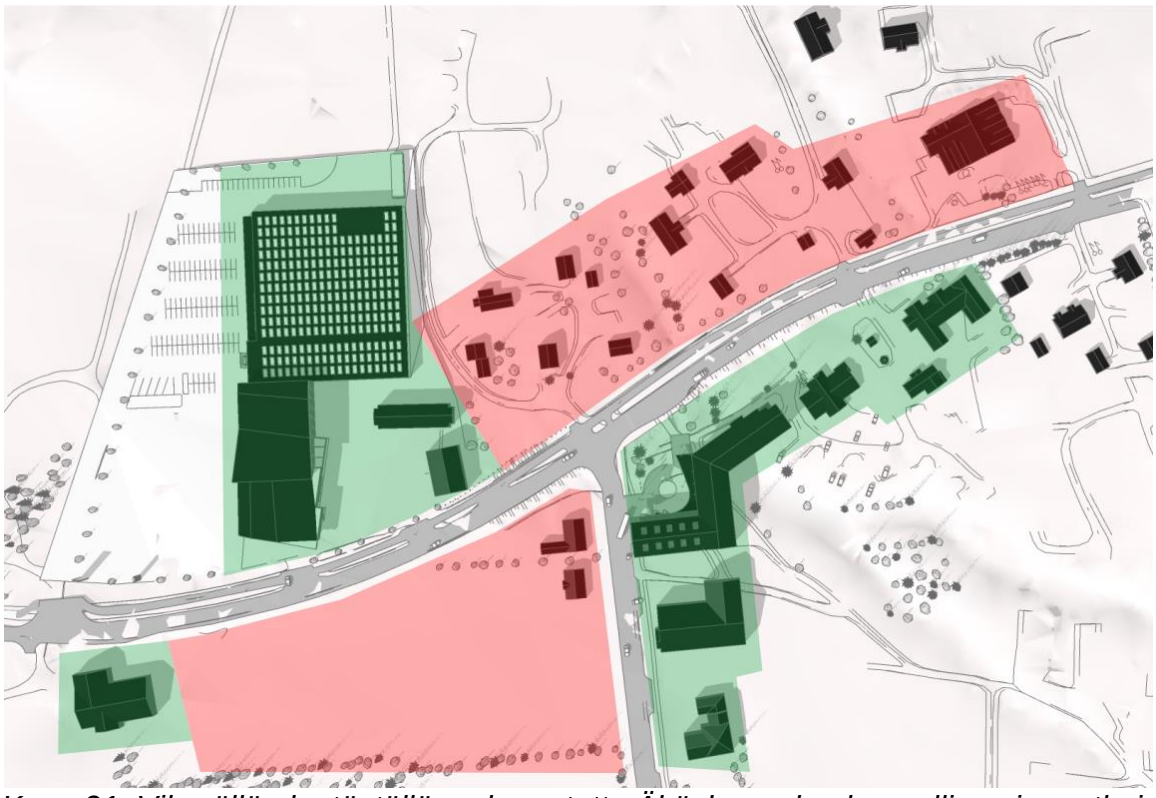
Kuvat 17 ja 18 (alla). Kuvaupotusparin perusteella Kesänki ja osa Lainiotunturista jää uuden rakennusmassan taakse risteysalueella.

Toinen valokuvaupotuspari on Äkäslompolon koillisrannan tuntumasta, jossa on hiekkaranta ja talvella sen lähettyvillä keskempänä järveä kulkee hiihtolatu.

Kuvat 19 ja 20. Kuvaupotusparin perusteella tästä näkökulmasta uudella rakentamisella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta Äkäslompolon maisemakuvaan. Uudisrakentamista on korostettu vaalealla värillä jotta se erottuisi. Käytännössä uudismassa sulautuu luontevammin ympäristöönsä, sillä katemateriaali on tumma ja valon ja varjon vaikutus on julkisivuissa voimakkaampi mitä havainnekuvaa varten mallinnettu pelkistetty rakennusmassa pystyy luomaan.

Rakentamisen seurauksena Äkäslompolon kylään muodostuu selkeä visuaalisesti hahmottuva kaupallinen ja toiminnallinen kyläkeskus, jota myös muut viimeaikaiset kaavamuutokset esim. Tunturintien ja Sivulantien risteysalueella (3-kerroksinen hotelli) tukevat. Tämä selkeyttää Äkäslompolon kylärakenteellista hierarkiaa minkä seurauksena Äkäslompolon rakennetun ympäristön laatu paranee, vaikka Jounin kauppakeskusta lännestä lähestyttäessä Tunturitien ja Sannanrannantien risteysalueella näkymät Kesänki- ja Lainiotuntureille paikoitellen estyvät nykyiseen verrattuna.

Toisaalta tasapainoisen ja vahvan kyläkeskustan muodostuminen Äkäslompoloon edellyttää myös muiden kiinteistöjen kehittämistä Tunturintien varrella Sannanrannantiestä itään mentäessä ja etenkin Sivulantien risteysalueella.



Kuva 21. Vihreällä aluetäytöllä on korostettu Äkäslompolon kaupallisen ja matkailullisen kyläkeskustan kannalta tiivistä ja elävyyttä lisäävää rakennettua ympäristöä, mitä nykykaavat ja tämä kaavamuutos mahdollistaisi. Puneella on korostettu Tunturintien ja Sivulantien varren alueet, joissa rakennetun ympäristön tiivistäminen ja kehittäminen on tarpeen mikäli ko. alueesta halutaan kehittää Äkäslompolon kaupallinen ja matkailullinen keskusta-alue.

Kuvat 22 ja 23. Kuvaupotuspari Tunturintien ja Sivulantien risteysalueelta länteen Jounin kaupalle päin. Kaavamuutoksen mahdollistamalla lisärakentamisella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia Tunturintien katunäkymiin.

Luonto

Asemakaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, joten kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon.

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. Hulevedet on johdettu alueen läpi hallitusti avo-ojilla, putkituksilla ja tierummuilla.

Asemakaavan muutoksen myötä hulevesien johtaminen, viivyttäminen ja imeyttäminen alueella säilyy entisellään. Kaavassa ei ole tarpeen osoittaa erityisiä huleveden hallintaan liittyviä aluevarauksia. Hulevesien hallinta alueella ratkaistaan lopullisesti kiinteistökohtaisilla ratkaisuilla rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Talous
Alueen kehittäminen edistää Äkäslompolon kylän kehittymistä ja lisää kunnan elinvoimaa.

Terveys ja turvallisuus
Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia terveyteen ja turvallisuuteen.

Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet lähiympäristössä
Alueen rakentaminen ja toiminnot sopivat eri ikäisille väestöryhmille.

Sosiaaliset olot ja kulttuuri
Alueen kehittäminen edistää alueen palvelurakennetta ja yhteisöllisyyttä.

Tulva
Rakentaminen on sijoitettava 219,50 (N60) yläpuolelle. Asemakaavassa huomioidaan tulvan vaikutukset rakentamiseen.

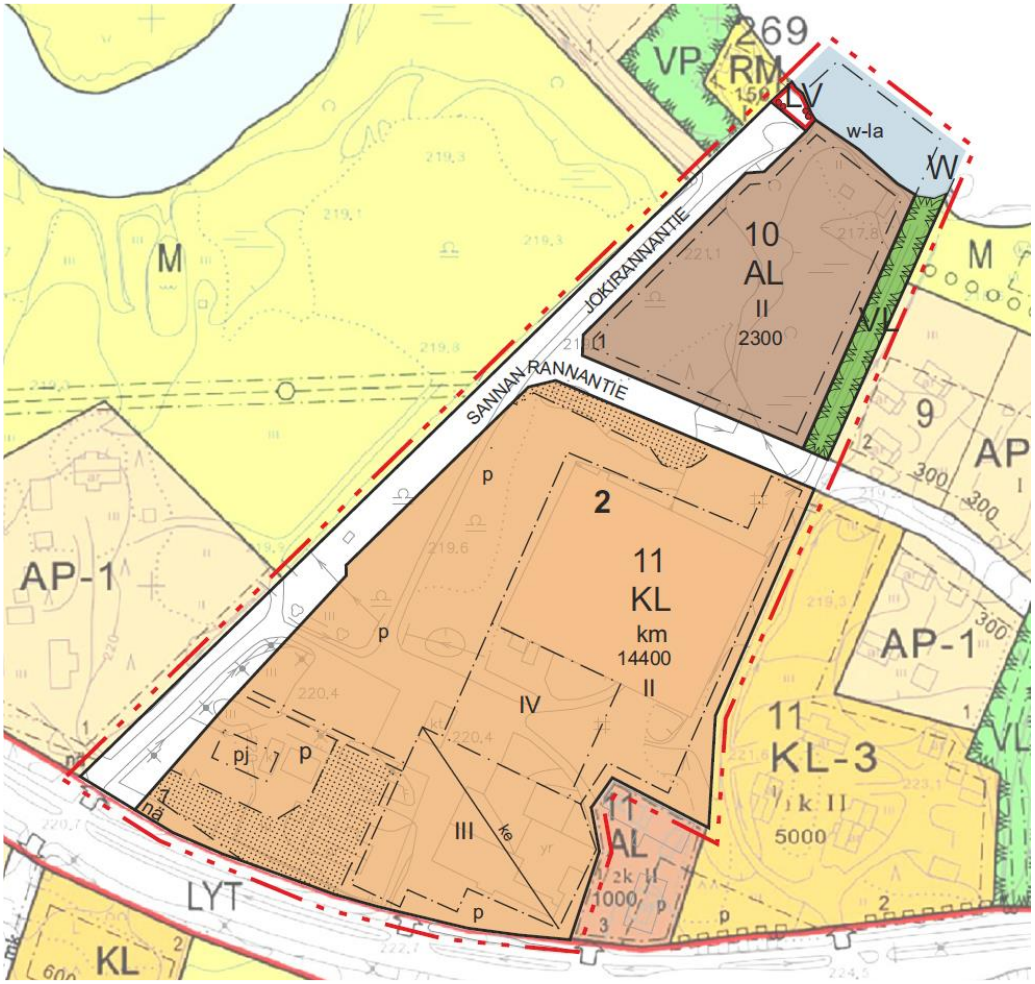
Muut vaikutukset
Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavalla ei osoiteta ympäristön häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

4.7 Vaihtoehdot, valinta ja perusteet

Asemakaavatyöhön ei ole liittynyt varsinaista vaihtoehtotarkastelua, koska kaavamuutoksessa muutetaan rakennusoikeuden sijoittumista ja rakentamisen korkeutta asemakaavan hakijan tavoitteiden perusteella, jolloin vaihtoehtoinen suunnittelu on hyvin rajallista. Näin ollen ainoa toinen vaihtoehto on 0-vaihtoehto eli alueelle jäisi olemassa olevan asemakaavan tilanne. Niinpä kaavamuutoksesta laadittiin vain yksi luonnosvaihtoehto.



Kuva 24. Kaavaluonnos 16.3.2021.

4.7.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Valmisteluaineiston mielipiteistä on erillinen yhteenveto ja vastineet kaavaselostuksen liitteenä 4.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4 ha, johon on osoitettu yhteensä 3 rakennuspaikkaa, viheraluetta ja katualueita.

KL

Liikerakennusten korttelialue. Rakennusoikeus on 14400 k-m2, jossa uutta rakennusoikeutta on osoitettu nykyiseen tilanteeseen nähden 1500 k-m2. Korttelialue jakaantuu I-IV kerrosluvultaan sallittaviin rakennusaloihin sekä pysäköintiin (p) ja polttoaineen jakeluasemaan (pj). Alueen tällä hetkellä käytetty rakennusoikeus on 8337 k-m2 (Jounin kauppa 5894 k-m2, kauppakeskus 2175 k-m2, asuinparitalo 208 k-m2 ja autotalli 60 m2), jolloin käyttämätöntä rakennusoikeutta jää täydennysrakentamista varten 6063 k-m2 mikäli olemassa olevaa rakennuskantaa ei pureta.

AL
Asuin- ja liikerakennusten korttelialue. Rakennusoikeus on 2300 k-m2. Korttelin kerrosluku on II.

VL
Lähivirkistysalue.

LV
Venevalkama.

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueella on monipuoliset kaupalliset palvelut.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota ympäristöön soveltuvaan ja laadukkaaseen rakennustapaan.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset

Kaavan merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat lähiympäristöön. Vaikutukset on arvioita tarkemmin kohdassa 4.5.1.

5.3.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	**Asemakaavamuutos**
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	
Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle.	Äkäslompolon kylän alueella kehitetään elinvoimaisuutta ja palvelutarjontaa.
Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.	Asemakaavassa hyödynnetään olemassa olevaa rakennetta, eheyttämällä yhdyskuntarakennetta ja hyödyntämällä olemassa olevaa infrastruktuuria.
Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.	Asemakaavamuutoksella edistetään alueen kehittymistä, jonka myötä palveluiden saavutettavuus ja tarjonta lisääntyy.

Terveellinen- ja turvallinen elinympäristö Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.	Asemakaavassa on huomioitu tulvavaara sekä hulevesien hallinta ja sen edellyttämät vaatimukset.

5.3.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella. Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

5.3.4 Kaavan suhde yleiskaavaan

Laadittava asemakaava on osayleiskaavan tavoitteiden mukainen ja kaavaratkaisu noudattaa osayleiskaavan ohjausvaikutusta. Asemakaavassa osoitetaan korttelin 11 alueelle vähittäiskaupan suuryksikkö yleiskaavan mukaisesti. Asemakaavassa osoitetaan korttelin 10 alueelle asuin- ja liikerakentamista (AL) kaksikerroksisena yleiskaavan mukaiselle keskustatoimintojen alueelle, jolla ympäristö säilytetään (C/s-2). Yleiskaavan määräyksen mukaan alueen läpi kylänraitilta järvelle avautuvat näkymät säilytetään kylämäisen asutuksen ja palvelujen täydennysrakentamisessa. Asemakaavassa korttelin 11 rakennusoikeutta on keskitetty siten, että näkymä Tunturitieltä järven suuntaan säilyisi mahdollisimman hyvin.

5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- KL — Liikerakennusten korttelialue.
- AL — Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- LV — Venesatama / venevalkama.
- VL — Lähivirkistysalue.
- W — Vesialue.
- Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.
- Ohjeellinen tontin raja.
- 2 — Kunnan osan numero.
- 99 — Korttelin numero.
- 1 — Ohjeellisen tontin / rakennuspaikan numero.
- RANTATIE — Kadun,tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 100 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- II — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitunkerrosluvun.
- Rakennusala.
- km — Rakennusala, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

pj — Rakennusala, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

p — Pysäköimispaikka.

ke — Rakennusala, jolle saa kaavassa osoitetun kerrosluvun lisäksi rakentaa kellarikerroksen. Kellarikerrokseen saa sijoittaa liiketiloja ja rakennusta palvelevia aputiloa. Kellarikerrokseen ei saa sijoittaa asuin tai majoitustiloja.

w-la — Laiturirakenteille varattu vesialueen osa.

Istutettava alueen osa.

nä — Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

1. Rakennuksen kattokaltevuuden on oltava harjakatossa 1:5...1:2 ja murretussa harjakatossa 1:7...1:3.
2. Rakennuksen pääasiallisen kattomuodon tulee olla harjakatto ja katteena on käytettävä bitumihuopaa tai kiviaineista levyä.
3. Rakennukset on perustettava maaston mukaisesti ilman pengerryksiä tai leikkauksia. Jos sokkelin tai perustuspilarien välisen aukon korkeus on yli 80 cm se on verhottava puulla tai luonnonkivellä.
4. Jätesäiliöt sekä polttopuiden ja muu varastointi on sijoitettava rakennukseen tai sellaiseen aitaukseen, joka ei ole avoin tielle päin.
5. Rakennusten kosteudelle arat rakenteet tulee perustaa tason 219,50 m (N60) yläpuolelle.
6. Rakennus on rakennettava vähintään 4 metrin päähän viereisen tontin rajasta.
7. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä tontin ympäristösuunnitelma, jossa tulee esittää rakennustyöaikaiset järjestelyt ja piha-suunnitelma.
8. Autopaikkoja on rakennettava tontille vähintään:
   - 1 ap/125 liike- ja toimistokerrosala-m2, kuitenkin vähintään
   - 1 ap / kolme hotelli- tai majoitushuonetta.
   - 1 ap/kaksi työntekijää.
9. Mikäli vaadittavia autopaikkoja ei ole mahdollista sijoittaa maanpäällisille paikoitusalueille, on ne sijoitettava rakennusten alle.
10. Pysäköintialue on erotettava kadusta puu- tai pensasistutuksin tai aidalla. Autopaikat on rakennettava maastonmukaisesti niin, ettei maaston tasaamista tarvita. Välttämättömät tasoerot on tehtävä tukimuurein.
11. Rakennusluvan myöntävä viranomainen voi myöntää lykkäystä 25 %:lle autopaikkojen rakentamisvelvollisuudesta autopaikka-tarpeen mukaan enintään 5 vuodeksi kerrallaan.
12. Kaikki jätevedet on johdettava yleiseen viemäriin.
13. Kiinteistön tai rakennuspaikan omistaja tai haltija on velvollinen rakentamaan liittymisjohdon yleiseen viemäriin.
14. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 114§:n tarkoittamaa vähittäiskaupan suuryksikköä.
15. Tontin läpi kulkevan laskuojan läpivirtaus on varmistettava riittävän kokoisin läpiviennein, mikäli ko. alueella suoritetaan maa-täyttöjä tai uudisrakennus sijoitetaan osittain tai kokonaan laskuojan päälle.
16. Hulevedet tulee ohjata tontin läpi kulkevaan laskuojaan. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää tontilla siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista kahta sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden. Viivytyspainanteissa, -altaissa tai -säiliöissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

5.5 Nimistö

Asemakaavassa ei osoiteta uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA

6.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavamuutoksen toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo kunnan rakennusvalvonta rakennus- ja toimenpidelupien myöntämisen yhteydessä.

Rovaniemellä 18.8.2021

Jarmo Lokio
arkkitehti YKS 122