

MUONION KUNTA

KUKASLOMPOLONVAARAN ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



19.3.2025

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
1.4. Asemakaavan esitystapa	6
2. Lähtökohdat	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö ja maisema	7
Rakennettu ympäristö	7
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	8
Palvelut	8
Maanomistus	8
Tekninen huolto	8
Liikenne	8
2.2. Suunnittelutilanne	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
Maakuntakaava	9
Yleiskaava	10
Asemakaava	12
Rakennusjärjestys	12
Luontoselvitys	12
Kaavan pohjakartta	14
Rakennuskiellot	14
3. Suunnittelun vaiheet	15
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	15
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	15
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	15
Viranomaisyhteistyö	15
Osalliset ja vireilletulo	15
Kaavaluonnos	15
Kaavaehdotus	16

	Kaavan hyväksyminen.....	16
4.	Asemakaavan kuvaus	17
4.1.	Kaavan rakenne	17
	Mitoitus.....	17
	Palvelut.....	17
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
4.2.	Aluevaraukset	18
	Korttelialueet	18
	Virkistysalueet	18
	Liikennealueet.....	18
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	18
	Asemakaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan	18
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan	21
	Vaikutukset Natura 2000-alueeseen.....	22
4.4.	Ympäristön häiriötekijät.....	23
4.5.	Nimistö	23
5.	Asemakaavan toteutus	24
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	24
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	24

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta- ja määräykset
- 4) Luontoselvitys
- 5) Arkeologinen inventointi

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	19.3.2025	Käsitelty Muonion kunnanhal- lituksessa __.__.2025 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

MUONION KUNTA KUKASLOMPOLONVAARAN ASEMAKAAVA

Asemakaava koskee:

Osaa kiinteistöä 498-893-11-1 Eteläinen valtioneaa.

Asemakaavalla muodostuu:

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta, retkeily- ja ulkoilualueetta ja katualuetta.

Suunnitteluorganisaatio

Asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen YKS 742 Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	19.7.2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	19.7.2023 alkaen
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	__.__. - __.__.2025
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__.__ - __.__.202__
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.202__

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Muonion kunnassa Kukaslompolonvaaran alueella, noin 8 kilometriä Kolarin kunnan puolella sijaitsevan Äkäslompolon palveluista pohjoiseen sekä noin 40 kilometriä Muonion kuntakeskuksen palveluista kaakkoon (linnuntietä). Suunnittelualue koostuu osasta kiinteistöä 498-893-11-1 Eteläinen valtioneaa. Alue rajautuu koillisessa Äkäsjokeen ja lounaassa Äkäslompolontiehen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 113 hehtaaria.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle matkailutoimintaa palvelevan liiketoiminta-alueen rakentuminen. Alueen

tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on noin 10 000 k-m². Tavoitteena on toteuttaa alueelle majoitustoimintaa palvelevaa ravintola- ja majoitusrakentamista, taidepuisto, monitoimitila, kota, saunarakennuksia sekä henkilökunnan asuinrakennuksia.

1.4. Asemakaavan esitystapa

Asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 113 hehtaaria. Alue on Äkäsjokeen rajoittuvaa valtion omistamaa metsämaata. Alueen läpi kulkee tieyhteys.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on pääosin harvaa mäntyvaltaista tuoreen kankaan metsää. Suunnittelualue rajautuu idässä Äkäsjokeen, joka on osoitettu suunnittelualueen kohdalla Natura 2000-alueeksi (SAC: FI1301912, Tornionjoen-Muonionjoen vesistöalue). Suunnittelualueen ja Äkäsjoen itäpuolella Pallas-Yllästunturin kansallispuiston alueella sijaitsee Ylläkseltä pohjoiseen kohti Pallas- ja Ounastuntureita kulkeva Ounasselän tunturijono, jossa maasto kohoaa Pallas-tuntureilla korkeimmillaan yli 800 mpy.

Suunnittelualueen maaperä on suurimmalta osin hiekkamoreenia ja pieniltä osin kalliomaata (Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>).

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 8.12.2022. (Luontoselvitys Kangas Oy). Luontoselvityksen yhteydessä suunnittelualueelta havaittiin useita huomionarvoisia luontokohteita. Alueelta havaittiin yksi lähde sekä yksi tihkupinta, joita kumpaakin turvaa vesilaki. Jokivarren ruohokorvet, lehtolaikku sekä Kukaslompolonvaaran koillis- ja itärinteiden vanhan metsän luontotyypit on arvioitu erityisen tärkeiksi eli luokkaan 2 kuuluviksi luontoarvojen arvoiluokituksessa. Alueelta tehtiin myös ahokissankäpälä- sekä lapinleikkihavaintoja. Alueelta havaitut luontoarvot sijoittuvat kaikki lähelle Äkäsjokea ja joesta nousevaa rinnettä.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton. Alueelle kuljetaan Äkäslompolontieltä. Myös suunnittelualueen lähiympäristö on pääosin rakentamatonta. Aivan suunnittelualueen rajan tuntumassa sijaitsee kahvilakäytössä oleva rakennus.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta on laadittu arkeologinen inventointi 6.10.2022 (Heilu Oy). Suunnittelualueen pohjoisosasta löydettiin maastotöiden yhteydessä tervahaudan jäännös. Kohde on historialliseen aikaan ajoittuva kiinteä muinaisjäännös.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Palvelut

Lähimmät palvelut sijaitsevat Äkäslompolossa noin 8 kilometriä suunnittelualueelta etelään. Muonion kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat suunnittelualueesta noin 40 kilometriä luoteeseen (linnuntietä).

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö on valtion omistuksessa.

Tekninen huolto

Alue on liitettävissä tarvittaessa sähkö- ja vesihuollon verkostoihin.

Liikenne

Suunnittelualueelle kuljetaan seututietä 940 (Äkäslompolontie), jonka keskimääräinen vuorokausiliikenne (2023) suunnittelualueen kohdalla on 502 ajoneuvoa/vrk. Seututieltä suunnittelualueelle johtaa nykytilanteessa yksityistie. Yksityistie myös risteää seututien suuntaisesti kulkevan moottorikelkkareitin kanssa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017, ja päätös tuli voimaan 1. huhtikuuta 2018. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Suunnittelualuetta koskee alueidenkäyttötavoitteista ainakin:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

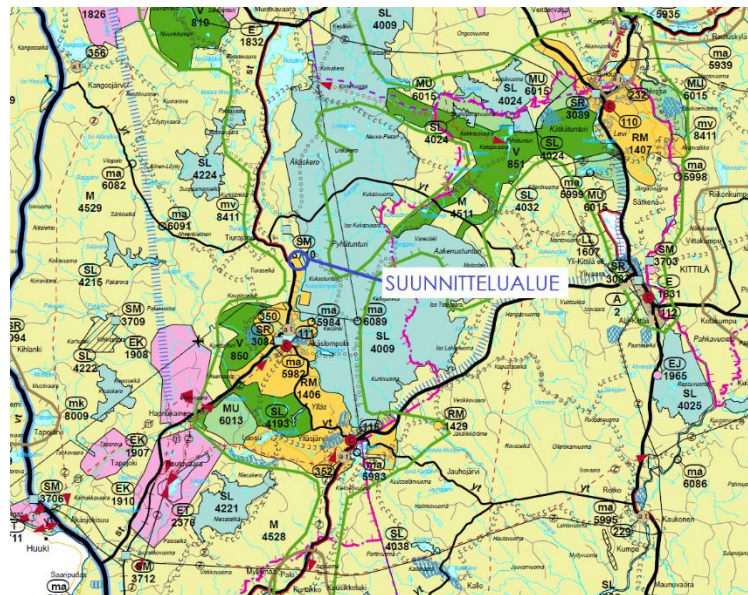
Maakuntakaava

Ympäriministeriö on 23.6.2010 vahvistanut Tunturi-Lapin maakuntakaavan, joka on KHO:n päätöksellä tullut lainvoimaiseksi 16.5.2012.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) sekä matkailun vetovoima-alueeksi, matkailun ja virkistykseen kohdealueeksi (mv). Suunnittelualueutta koskee maakuntakaavassa osoitettu erityisesti pronhoitoa varten tarkoitettu alueen raja, jonka pohjoispuoleisella alueella olevaa valtion maata ei saa käyttää sillä tavoin, että siitä aiheutuu huomattavasti haittaa pronhoitolle.

Suunnittelualueen ulkopuolella suunnittelualueesta itään sijaitsee luonnonsuojelualuemerkinnällä SL 4009 osoitettu Pallas-Yllästunturin kansallispuisto.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti Tunturi-Lapin maakuntakaavassa:



Lähde: Tunturi-Lapin maakuntakaavakartta.

RM Matkailupalveluiden alue /-kohde



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



M Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää pääasiassa käyttötarkoitusta sanottavasti haittaamatta ja luonnetta muuttamatta myös muihin tarkoituksiin.



Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistystyksen 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 tarkoitetun alueen raja

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

Lain mukaan maakuntakaava ei ole voimassa asemaakaavaa laadittaessa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella kuin ainoastaan asemakaavan muutosalueella.

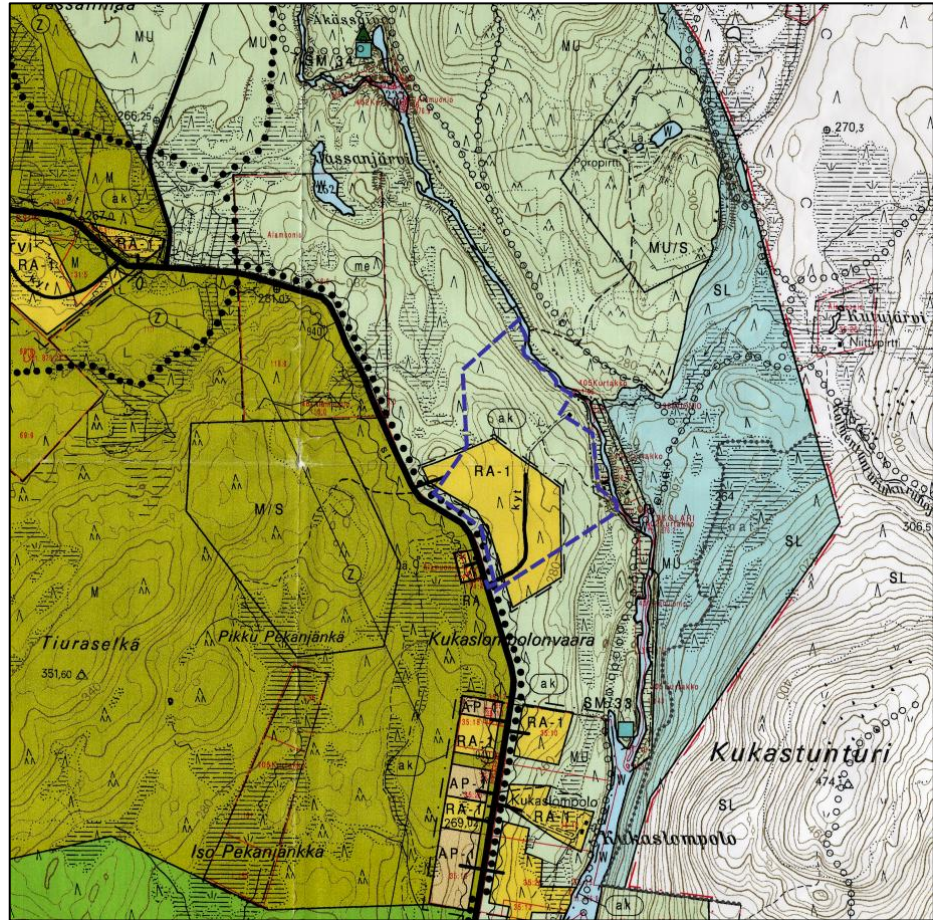
Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Muonion kunnanvaltuuston 10.6.2003 § 34 hyväksymä oikeusvaikutteinen Ylläksen osayleiskaava. Suunnittelualue on osayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA-1), sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Suunnittelualueen loma-asuntoalue on osoitettu asemakaava-alueeksi (ak), jolle laaditaan tai on laadittu asemakaava. Rakennuspaikat ja -oikeus määritellään asemakaavalla. Suunnittelualueelle on lisäksi osoitettu kaava/yksityistie.

Loma-asuntoalueen määräyksen mukaan alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavalla. Asuin- ja talousrakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Saunarakennuksen saa sijoittaa vähintään 15 m etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Maa- ja metsätalousvaltaisen alueen, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta määräyksen mukaan maankäyttö- ja rakennuslain (nyk. alueidenkäyttölaki) 43 §:n 2 mom. nojalla määrätään, ettei MU-alueella saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. MRL (nyk. AKL) 43 §:n 2 mom. nojalla määrätään myös, ettei maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (maisematyö lupa).

Ote osayleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajaus sinisellä:

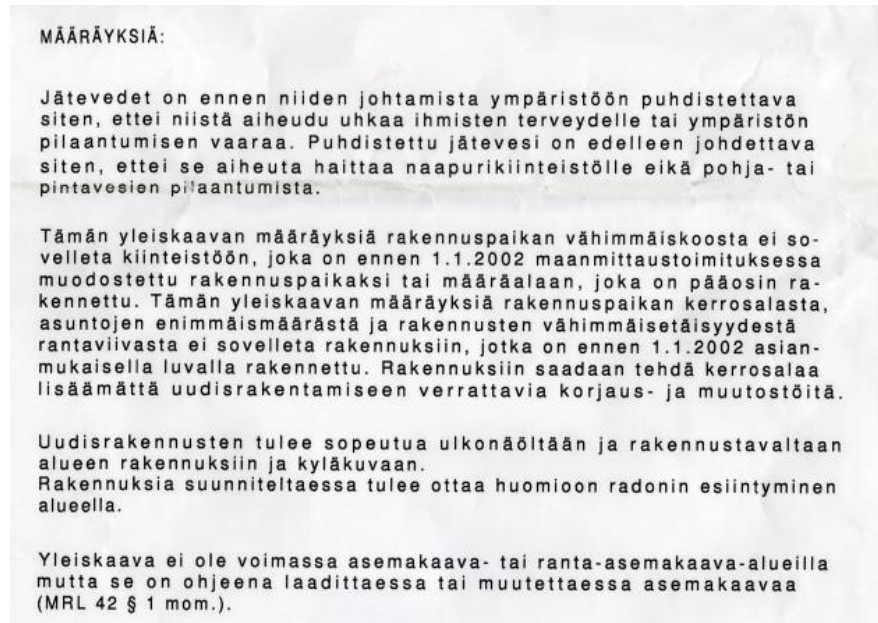


RA-1 LOMA-ASUNTOALUE
Rakennusoikeus määritellään asemakaavalla.
Asuin- ja talousrakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Saunarakennuksen saa sijoittaa vähintään 15 m etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

MU MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA
Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 mom. nojalla määrätään, ettei MU-alueella saa rakentaa niin että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. MRL:n 43 §:n 2 mom. nojalla määrätään myös, ettei maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (maisematyöluupa).

ak ASEMAKAAVA-ALUE
Alue, jolle laaditaan tai on laadittu asemakaava.
Rakennuspaikat ja -oikeus määritellään asemakaavalla.

kyt KAAVA/YKSITYISTIE



Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Muonion rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.7.2005. Muonion kunnan rakennusjärjestys on määrä uudistaa vuoden 2025 aikana.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 8.12.2022 (Luontoselvitys Kangas Oy).

Suunnittelualueelta havaittiin luontoselvityksen yhteydessä useita huomionarvoisia kohteita. Luontoarvoista merkittävimmät sijaitsevat Äkäsjoen varressa.

Alueelta havaittiin lähde ja tihkupinta, jotka ovat vesilain 11 §:n mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä. Kohteet ovat lainsäädännöllä turvattuja, ja kuuluvat luontoarvojen arvoluokituksen luokkaan 1. Luontoselvityksen suositusten mukaan lähteen ja tihkupinnan alueen sekä niiden lähialueiden maankäyttöä tulee välttää, eikä vesitaloutta saa muuttaa ojituksilla tai lähialueelle ulottuvilla hakkuilla.

Alueelta havaittiin havupuuvaltaisia kankaita, jotka on luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnissa arvioitu erittäin uhanalaisiksi luontotyypeiksi koko maassa. Luontoselvityksessä alueen kankaat on arvioitu erityisen tärkeiksi kohteiksi eli luokkaan 2, koska ne muodostavat yhtenäisen arvokkaan luontokohteiden kokonaisuuden

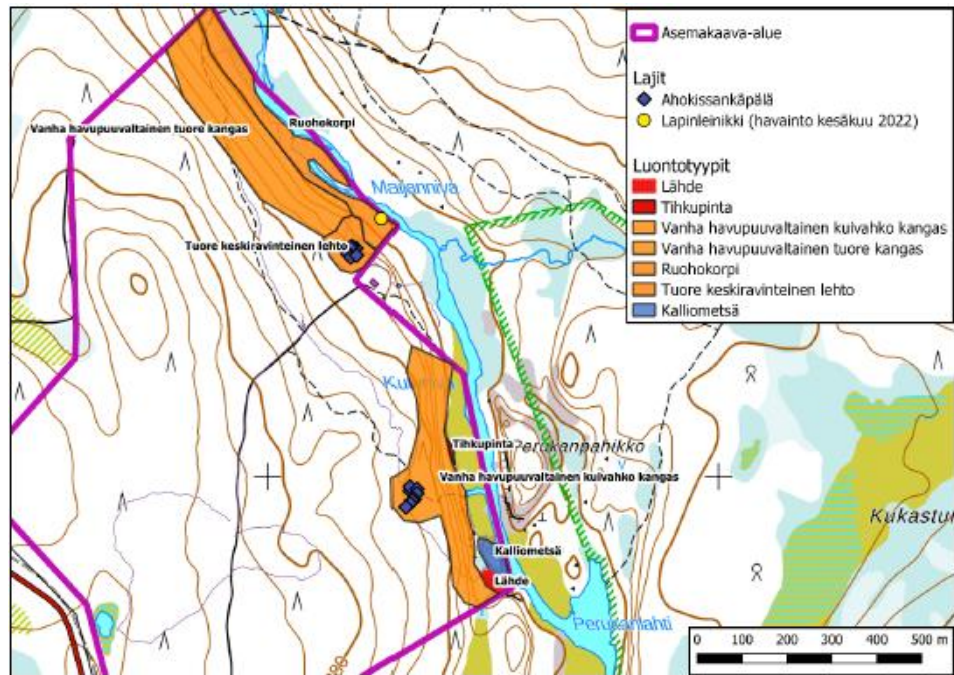
yhdessä muiden huomionarvoisten luontotyyppien kanssa. Metsähallitus on myös rajannut kyseiset alueet arvokkaiksi metsäelinympäristöiksi. Luontoselvityksen mukaan vanhat metsät tulisi jättää nykytilaansa, eikä niille ole suotavaa kohdistaa rakennuksia tai muita maankäyttötoimia.

Äkäslompolon itärinteen alla on kapea ja paikoin katkeileva vyöhyke keskiravinteista korpikasvillisuutta. Erityisesti kaavoitusalueen koillisosassa Äkäsjoen varressa ruohokorvessa on pohjavesivaikutusta. Ruohokorpi on määritelty luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnissa vaarantuneeksi koko maassa. Äkäsjokivarren ruohokorpi on luontoselvityksessä määritetty luokkaan 2 eli erityisen tärkeisiin kohteisiin, koska ruohokorpi muodostaa yhtenäisen arvokkaan luontokohteiden kokonaisuuden yhdessä muiden kohteiden kanssa. Korven luonnontilaisuuden säilyminen tulee luontoselvityksen mukaan huomioida kaavoituksessa.

Suunnittelualueella sijaitseva lehtolaikku on luontoselvityksen mukaan tärkeä osa kohteen kokonaismonimuotoisuutta yhdessä vanhan havupuuvaltaisen tuoreen kankaan ja ruohokorven kanssa. Tällä perusteella sen on katsottu kuuluvan erityisen tärkeisiin kohteisiin eli luontoarvojen arvoluokituksen luokkaan 2. Muusta kasvillisuudesta selvästi poikkeava tuore keskiravinteinen lehtolaikku on hyvä huomioida kaavoituksessa ja jättää maankäytön ulkopuolelle.

Suunnittelualueelta on lisäksi tavattu lapinleinikkiä, jota ei kuitenkaan havaittu luontoselvityksen maastotöissä. Kukaslompolon rinteessä havaittiin kaksi ahokissankäpäläesiintymää. Lapinleinikin esiintymän arvioidaan luontoselvityksessä olevan pienehkö, joten se lukeutuu monimuotoisuutta turvaaviin kohteisiin eli luontoarvojen arvoluokituksen mukaiseen luokkaan 3. Kasvupaikka tulisi säilyttää luonnontilaisena. Kasvupaikka sijaitsee erityisen tärkeäksi kohteeksi arvioidussa ruohokorvessa. Ahokissankäpälä silmälläpidettävänä lajina kuuluu luokkaan 4 eli monimuotoisuutta tukeviin kohteisiin. Esiintymän lähistön puusto olisi hyvä säilyttää nykyisellään. Esiintymä on rajattu yhteen huomionarvoisen vanhan havupuuvaltaisen kuivahkon kankaan kanssa. Toinen ahokissankäpäläesiintymä sijaitsee erityisen tärkeisiin kohteisiin arvioidulla tuoreen lehdon laikulla.

Lisäksi luontoselvityksessä on annettu suosituksia rakentamisen sijoittumiselle, korkeudelle sekä väritykselle. Luontoselvitys on selostuksen liitteenä 4.



Huomionarvoiset luontokohteet. Lähde: Kukaslompolonvaaran luontoselvitys asemakaavaa varten (Luontoselvitys Kangas Oy).

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta laadittu asemakaavan pohjakartta täyttää alueidenkäyttölaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa liiketoiminta-alueen rakentaminen suunnittelualueelle. Alueen tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on noin 10 000 k-m². Tavoitteena on toteuttaa alueelle majoitustoimintaa palvelevaa rakentamista tulevan yritystoimijan tarpeet huomioiden. Alueelle on tarkoitus rakentaa ravintola- ja majoitusrakentamista, kota, taidepuisto, kappeli, saunarakennuksia sekä työntekijöille suunnattua asumista. Suunnittelualue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 31.5.2023.

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireilletulo

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Muonion kunnanvaltuusto on päättänyt asemakaavan vireilletulosta 12.6.2023 § 188. Vireilletulosta on ilmoitettu kunnan verkkosivuilla sekä kunnan virallisessa ilmoituslehdessä 19.7.2023.

31.5.2023 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 19.7.2023 alkaen kunnan teknisellä osastolla ja kunnan verkkosivuilla sekä osoitteessa <http://www.asebakaava.fi/projektit/muonio>.

Kaavaluonnos

Muonion kunnanhallitus on käsitellyt 19.3.2025 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan __.__.202_ § __.

Kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.202_ välisenä aikana.

Kaavaehdotus

Muonion kunnanhallitus on käsitellyt __.__.202__ päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.202__ § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.202__.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavassa osoitetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita sekä retkeily- ja ulkoilualueita.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 113 ha.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa matkailu- ja hotellitoimintaan liittyviä rakennuksia, on osoitettu noin 4,7 ha, matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa enintään kuusi matkailu- ja hotellitoimintaa palvelevaa loma-asuntoa saunoineen ja talousrakennuksineen, on osoitettu noin 18,3 ha ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta, joka on varattu matkailuliiketoiminnan työntekijöiden asumiseen, on osoitettu noin 2 ha. Kaiken kaikkiaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta on osoitettu 25 ha. Retkeily- ja ulkoilualueita on osoitettu noin 86,7 ha ja katualuetta noin 1,6 ha.

Kerrosala

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 9500 k-m². Lisäksi retkeily- ja ulkoilualueelle on osoitettu rakennusoikeutta saunarakennuksille yhteensä 500 k-m². Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 10 000 k-m².

Kaava-alueen yksityiskohtaisempi mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella.

Palvelut

Lähimmät palvelut sijaitsevat Kolarin kunnan Äkäslompolossa noin 8 km kaava-alueesta etelään ja Muonion kuntakeskuksessa kaava-alueelta noin 40 km luoteeseen (linnuntietä).

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Noudattamalla asemakaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, mer-

kinnöin ja määräyksiin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Korttelialueet

Suunnittelualueelle on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa matkailu- ja hotellitoimintaan liittyviä rakennuksia (RM), matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa enintään kuusi matkailu- ja hotellitoimintaa palvelevaa loma-asuntoa saunoineen ja talousrakennuksineen (RM-1), matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta, joka on varattu matkailuliiketoiminnan työntekijöiden asumiseen (RM-2), retkeily- ja ulkoilualue (VR) sekä katualuetta.

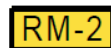
Korttelit 1-3



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa matkailu- ja hotellitoimintaan liittyviä rakennuksia.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa enintään kuusi matkailu- ja hotellitoimintaa palvelevaa loma-asuntoa saunoineen ja talousrakennuksineen. Yhden rakennuskokonaisuuden (loma-asunto, sauna, talousrakennus) yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 700 k-m².



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Alue on varattu matkailuliiketoiminnan työntekijöiden asumiseen.

Virkistysalueet



Retkeily- ja ulkoilualue.

Liikennealueet

Kadut

Kaava-alueelle on uutena katuna osoitettu Rennentie.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

(TÄYDENNETÄÄN KAAVAEHDOTUSVAIHEESSA)

Asemakaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

Alue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoaluetta, jonka rakennusoikeus määritellään asemakaavalla sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

Kunnan ja metsähallituksen kanssa käytyjen keskustelujen myötä alueelle sopivaksi asemakaavassa osoitettavaksi rakennusoikeudeksi on määriteltä 10 000 k-m².

Yleiskaavan mukainen RA-1 alue sijoittuu hieman kauemmas Äkäsjoen alueesta kuin asemakaavassa tarkentuneet RM-alueet. Voimassa olevassa yleiskaavassa RA-1 alueeksi on osoitettu noin 52 hehtaarin suuruinen maa-alue. Rakentamisen sijoittumisessa alueelle poiketaan vireillä olevassa asemakaavassa vähäisesti oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta. Asemakaavassa osoitettavat rakennusalat sijoittuvat kuitenkin kaikilta osin yli sadan metrin päähän Äkäsjoen alueesta. Asemakaavassa rakentamiselle osoitettujen alueiden yhteispinta-ala on tarkentunut noin 25 hehtaaria. Kaiken kaikkiaan yleiskaavan voidaan siis todeta mahdollistavan pinta-alaltaan reilusti merkittävämpää rakentamista, kuin mihin asemakaavalla on päädytty.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavalla arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen väestörakenteeseen ja väestönkehitykseen. Kaavamuutoksen ja laajennuksen myötä alueelle on odotettavissa lisää matkailijoita sekä loma-asukkaita, jotka hyödyttävät myös alueen palveluntarjoajia.

Yhdyskuntarakenne

Kaava tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sijoituen vain noin 8 km Kolarin kunnan puolella sijaitsevasta Äkäslompolon asutuskeskittymästä pohjoiseen.

Kaavassa osoitetaan matkailua palvelevien rakennusten kortteli-alueita (RM, RM-1, RM-2), suurin osa kaavamuutos- ja laajennus-alueesta on osoitettu kuitenkin ulkoiluun ja retkeilyyn. Kaavassa on pyritty ohjaamaan alueen asutusta kestäväällä ja tasapainoisella tavalla ja rakennuspaikkojen sijoittelussa on huomioitu virkistys-alueiden ja ympäröivän luonnon riittävyys, alueen viihtyvyys sekä järkevät ajo-yhteydet rakennuspaikoille.

Yhdyskuntatalous

Kaavalla on toteutuessaan pääosin positiivisia vaikutuksia alueen yhdyskuntatalouteen. Alueen matkailijat ja vierailijat tuovat kunnalle verotuloja sekä käyttävät alueen palveluja.

Taajamakuva

Asemakaavalla arvioidaan olevan jonkin verran vaikutuksia alueen taajamakuvaan, kun ennestään rakentamattomalle alueelle tulee rakennettavaksi loma- ja matkailurakennuksia. Alueen suunnittelun lähtökohtana toimii luonnonläheisyys ja asumisen väljyys. Uudisrakentaminen pyritään sijoittamaan omaan rauhaan ja luontoon kytkeytyen. Valtaosa, noin 76 % koko kaava-alueen pinta-alasta onkin osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi.

Kaavassa osoitetuilla yleisillä määräyksillä on pyritty ohjaamaan toteutusta ympäristöönsä soveltuvaan lopputulokseen. Kaavan yleisten määräysten mukaan rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan sellaisia, että muodostuu laadukasta ympäristöä. Rakennusten on sopeuduttava maisemaan ja ympäristöön väriykseltään, julkisivuratkaisuiltaan, materiaaleiltaan ja mitasuhteiltaan. Rakennukset, pihatiet, autopaikat, kadut, ulkoilureitit ja teknisen huollon verkostot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa. Vaurioituneet alueet on korjattava ympäristöönsä sopiviksi.

Palvelut ja työpaikat

Asemakaava tukeutuu noin 8 kilometrin päässä sijaitseviin Äkäslompolon palveluihin sekä 40 kilometrin päässä sijaitseviin Muonion kuntakeskuksen palveluihin. Toteutuessaan kaavalla parannetaan alueen matkailupalveluiden tarjontaa.

Liikenne ja liikenneturvallisuus

Kaavan arvioidaan vähäisesti kasvattavan tieliikennettä kaava-alueella. Kaavassa on tarkoituksenmukaisella tavalla järjestetty korttelien sisäinen liikennöinti sekä ohjeelliset ajoyhteydet.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Suunnittelualueelta tunnistettu kiinteä muinaisjäännöskohde, hiilimiilu, on osoitettu sm-merkinnällä. Kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.

Tekninen huolto

Kaava-alue on liitettävissä tarvittaessa sähkö- ja vesihuoltoverkkoon.

Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Asemakaavassa on osoitettu korttelialueita matkailuun. Kaavassa korttelialueet ja ajoyhteydet on järjestetty tarkoituksenmukaisella tavalla. Valta-osa kaava-alueesta on osoitettu retkeilyyn ja ulkoiluun.

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan latuverkoston varrelle. Tavoitteena on, että alueelle rakentuvassa taidepuistossa olisi mahdollista vieraila myös hiihtäen. Latuverkon varteen sijoittuvat uudet palvelut ja kulttuurinähtävyydet osaltaan kannustavat ulkoiluun ja virkistykseen. Kaavalla arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia sosiaaliseen ympäristöön ja virkistykseen.

Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

Luonnonolot ja maisema

Kaavalla arvioidaan olevan jonkin verran vaikutuksia alueen luonnonoloihin ja maisemaan, kun ennestään rakentamattomalle alueelle osoitetaan verrattain runsaasti matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita. Suhteessa rakentamiselle osoitetun alueen pinta-alaan on rakennusoikeutta osoitettu maltillisesti, sillä rakennukset on tarkoitus omina kokonaisuuksinaan osoittaa väljästi erilleen toisistaan, jotta jokainen rakennus tarjoaisi mahdollisuuden kokea Lapin luonnon läheisyyttä vailla läheisiä naapureita.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa sellaisia merkittäviä maisemiarvoja, jotka tulisi ottaa erityisesti huomioon kaavoituksessa. Rakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön ja maisemaan on ohjattu kaavamääräyksin. Kaavan yleisten määräysten mukaan rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan sellaisia, että muodostuu laadukasta ympäristöä. Rakennusten on sopeuduttava maisemaan ja ympäristöön väritykseltään, julkisivuratkaisuiltaan, materiaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Rakennuspaikan rakentamaton osa on säilytettävä ja hoidettava luonnonmukaisena. Rakennukset, pihatiet, autopaikat, kadut, ulkoilureitit ja teknisen huollon verkostot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa. Vaurioituneet alueet on korjattava ympäristöönsä sopiviksi.

Luontoselvityksessä havaitut arvokkaat luontotyypit on osoitettu kaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeinä alueina. Rakentaminen on osoitettu etäälle rannasta, jotta Äkäsjoen varren luontoarvojen on mahdollista säilyä ja kehittyä luonnonominaisina alueella jatkossakin. Rakentamisen osoittaminen

ranta-alueen ulkopuolelle myös osaltaan edistää Tornionjoen-Muonionjoen vesistöalueen Natura 2000-alueen suojeluperusteena olevien arvojen säilymistä suunnittelualueen kohdalla.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei arvioida olevan vaikutuksia pohjaveteen tai pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä. Geologian tutkimuskeskuksen aineistojen mukaan alueen maaperä on hiekkamoreenia sekä kalliomaata.

Vaikutukset Natura 2000-alueeseen

Äkäsjoki kuuluu suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Natura 2000 -verkoston kohteeseen Tornionjoen ja Muonionjoen vesistö FI1301912. Natura 2000-alueen pinta-ala on 32 000 hehtaaria. Luonnonsuojelulain 34 §:n mukaan Natura 2000 -verkostoon kuuluvan alueen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja ei saa merkittävästi heikentää. Luonnonsuojelulain 35 §:ssä määrätään, että jos hanke tai suunnitelma joko yksinään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa todennäköisesti merkittävästi heikentää valtioneuvoston Natura 2000 -verkostoon ehdottaman tai verkostoon sisällytetyn alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon, hankkeen toteuttajan tai suunnitelman laatijan on asianmukaisella tavalla arvioitava nämä vaikutukset sen kannalta, miten ne vaikuttavat alueen suojelutavoitteisiin. Sama koskee sellaista hanketta tai suunnitelmaa alueen ulkopuolella, jolla todennäköisesti on alueelle ulottuvia merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

Tornionjoen-Muonionjoen vesistöalueen Natura-alueen tietolomakkeen suojelutavoitteiden määrittelyssä todetaan, että kaikki tietolomakkeen taulukoissa 3.1. ja 3.2 mainitut luontotyypit ja lajit (lukuun ottamatta edustavuudeltaan luokkaan D luokiteltuja luontotyyppisiä ja populaation merkittävyyden osalta luokkaan D luokiteltuja lajeja) kuuluvat alueen suojeluperusteisiin ja kaikkien niiden suojelutavoitteena on vähintäänkin alueen merkityksen säilyttäminen osana verkostoa. Lisäksi alueen suojelussa ja hoidossa painotetaan seuraavia tavoitteita:

- Alueella vallitseva luontotyyppien ja lajien sekä niiden elinympäristöjen tila säilytetään turvaamalla luonnon omien prosessien mukainen kehitys
- alueella vallitseva luontotyyppien ja lajien sekä niiden elinympäristöjen tila säilytetään alueen käyttöä ohjaamalla.

Taulukossa 3.1 mainittuja suojeluperusteena olevia luontotyyppejä ovat fennoskandian luonnontilaiset jokireitit, tunturijoet ja purot sekä pikkujoet ja purot ja taulukossa 3.2. suojeluperusteena olevana lajina on esitetty saukko (lutra lutra).

Kaavalla ei arvioida toteutuessaan olevan sellaisia Natura 2000 -alueen luontoarvoja vähentäviä vaikutuksia, jotka edellyttäisivät erillistä LSL 37 §:n mukaista Natura-vaikutusten arviointia. Natura-alue sijaitsee pääosin varsinaisen kaava-alueen ulkopuolella ja kaava-alueella rantoja koskevat toimenpiteet edellyttävät vesilain mukaista lupaa. Kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty Natura-alueen arvojen huomioimisesta kaava-alueen kaikessa uudisrakentamisessa (talonrakentaminen ja maa- ja vesirakentaminen).

Asemakaavan muut vaikutukset

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen, eri väestöryhmiin, sosiaalisiin oloihin tai kuntatalouteen.

Kaavassa on huomioitu poronhoidon järjestämisen edellytykset. Kaava-alueen luoteisosa on osoitettu rakentamisesta vapaaksi porojen liikkuminen huomioiden.

4.4. Ympäristön häiriötekijät

Alueella tai sen lähellä ei ole häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

4.5. Nimistö

Kaava-alueelle on uutena katuna osoitettu Rennentie.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan.

Rakennuspaikkojen suunnittelussa on varmistettava, että mahdollisissa onnettomuustilanteissa pelastusajoneuvoilla on vapaa pääsy onnettomuuskohteeseen.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Muonion kunta.

Turussa __.__.2025

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742