



KOLARIN KUNTA, 2. KUNNANOSA

Äkäslompolon asemakaavamuutos koskien korttelia 16 ja kiinteistöä 273-402-1-360

Valmisteluvaiheen lausunnot (6 kpl) ja mielipiteet (6 kpl) sekä vastineet niihin.

1. Lapin ELY-keskus	Kaavanlaatijan vastine
Lapin ELY-keskuksella ei ole huomauttamista otsikon mukaisesta asemakaavasta, joten emme anna lausntoa.	Merkitään tiedoksi
2. Tornionlaakson museo	Kaavanlaatijan vastine
<p>Tornionlaakson museo toteaa, että suunnittelualue sijaitsee sekä kyläkuvallisesti, että maisemallisesti keskeisellä alueella Äkäslompolon kylällä, jolloin kaavamuutoksen vaikutukset tulee tutkia erityisen huolellisesti, jotta yleiskaavan ohjausvaikutus toteutuu. Yleiskaavassa suunnittelualue sisältyy sekä maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön että keskustatoimintojen alueeseen (C), jonka kaavamääräyksen (sekä voimassa olevassa että vireillä olevassa) mukaan kyseessä on <i>Täydennysrakennettava ja tiivistettävä kylämaisen asutuksen ja palvelujen alue, jota kehitetään korkeatasoisena kävely-ympäristönä. Alueelle saa rakentaa enintään kaksikerroksia rakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 114§:n tarkoittamaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Asemakaavavoituksessa tulisi pyrkiä omaleimaisen kyläkuvan säilyttämiseen. Tunturinäkymien (ja näkymien) säilymistä (jäljelle) tulisi vaalia. Maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä koskevissa yleiskaavamääräyksissä kiinnitetään huomiota muun muassa omaleimaiseen kyläkuvaan, kulttuuriympäristöön sekä näkymien säilymiseen järkevästi ja tunturiin.</i></p> <p>Kaavaluonnoksessa tai kaavaselostuksen luonnoksesta ei ilmene, miten esitetty kaavaratkaisu edistää omaleimaisen kyläkuvan säilymistä tai tunturinäkymien vaalimista. Selostusluonnoksessa on esitetty yksi havainnekuva, joka on esitetty hyvin läheltä suunnittelualuetta, pois päin tunturinäkymistä. Kaavaluonnoksen suurin sallittu kerroskorkeus poikkeaa merkittävästi sekä yleiskaavan, että voimassa olevan asemakaavan suurimmasta sallitusta kerroskorkeudesta. Lisäksi kaava yli kymmenkertaistaa asemakaavassa nyt sallitun rakennusoikeuden määrän. Suurin sallittu kerroskorkeus lähes kaksinkertaistaisi yleiskaavassa alueelle sallitun kerroskorkeuden. Toisin kuin kaavaselostuksen luonnoksen vaikutusten arvioinnissa annetaan ymmärtää kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen, poikkeaisi myös suunnittelualueen lähiympäristössä olevien kortteleiden suurimmasta sallitusta rakentamiskorkeudesta.</p> <p>Museon näkemyksen mukaan kaavamuutos mahdollistaa sekä nykyisestä asemakaavasta, yleiskaavasta että ympäröivästä olemassa olevasta rakentamisesta erittäin merkittävästi poikkeavan rakentamisen, jonka vaikutuksia ei ole riittäväällä tavalla tuotu esiin. Yleisissä kaavamääräyksissä on mainittu muun muassa murrettu harjakatto ja autopaikkojen rajausta aidoilla, jotka eivät ole yleiskaavassa vaalittavaksi tarkoitettua omaleimaista kyläkuva. Kaavaluonnos on siten museon näkemyksen mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 54§ vastainen.</p> <p>Tornionlaakson museon näkemyksen mukaan kaavamuutoksen vaikutusten arvioinnin tueksi on laadittava maisema- ja taajamakuvaselvitys. Suunnittelualue on tällä hetkellä avointa peltoaluetta, joka eteläosastaan rajautuu Sivulantienvarren metsäiseen alueeseen. Suunnittelualueen viereen Tunturintien varteen sijoittuu avoin peltoalue, jonka</p>	<p>Kuten vireilletulovaiheen vastineessa todettiin, Tunturintien ja Sivulantien risteysalue lähiympäristöineen on Äkäslompolon kylän ja samalla Ylläksen matkailualueen taajamakuvallinen ja liikenteellinen keskus. Risteysaluetta tulee kehittää niin, että se pystyy vastaamaan yli 23 000 lomailijan ja asukkaan tarpeisiin niin taajamakuvallisesti, liikenteellisesti, kaupallisesti kuin maankäytöllisesti.</p> <p>Kaavaselostusta täydennetään kyläkuvallisien vaikutusten arvioinnin ja tunturinäkymien vaalimisen osalta. Selostukseen lisätään havainnekuva tunturien suuntaan. Kaavamuutos ei poikkea sen lähialueella voimassa olevista asemakaavojen suurimmasta sallitusta kerrosluvusta (III-IV) eikä rakennusoikeudesta. Lisäksi Kolarin rakennuslautakunta on 12.9.2024 §33 hyväksynyt poikkeamishakemuksen kerrosluvun nostamisesta III ½ kaavamuutosalueen kohdalta Sivulantien itäpuolella kortteli 17 alueelle (päätöksestä on valitettu). Kaavamuutos ei poikkea vähäistä suuremmassa määrin jo nyt lähialueella voimassa olevien asemakaavojen mahdollistamasta rakentamisesta niin kerrosluvun kuin rakentamistavankaan osalta.</p> <p>Kaavamuutoksen tueksi selostukseen lisätään maisema- ja taajamakuva-analyysi, havainnollistetaan kaavan mahdollistamasta rakentamisesta niin kerros-</p>

<p>yli avautuu yksi kylän merkittävimmistä tunturinäkymistä Yllästunturille. Vastaavia selvityksiä on laadittu muun muassa Äkäslompolon korttelien 10–11 ja 17 asemakaavojen muutosten yhteydessä.</p> <p>Arkeologinen kulttuuriperintö on huomioitu kaavaselostuksessa riittävällä tavalla.</p> <p>Lisäksi Tornionlaakson museo toteaa yleisesti, että useissa Äkäslompolon asemakaavamuutoksissa sekä rakennuslupa-asioissa on viime vuosina esitetty ja tehty ratkaisuja, jotka heikentävät rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymistä maakuntakaavan ja yleiskaavan vastaisesti. Asemakaavoissa ja rakennusluvuissa on sallittu runsasasti yleiskaavasta ja kylän perinteisestä rakentamistavasta poikkeavaa rakentamista. Museon näkemyksen mukaan nämä ratkaisut heikentävät maakunnallisesti merkittävän kyläalueen arvoja maankäyttö ja rakennuslain 5§, 28§, 39§ sekä 54§ vastaisesti. Tämän vuoksi museo näkee tarpeelliseksi, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa maisemalliset ja kyläkuvalliset arvot ja vaikutukset huomioidaan entistä tarkemmin.</p>	<p>listamaa rakentamista Tunturintien varresta tunturien suuntaan ja arvioidaan rakentamisen vaikutuksia taajama- ja maisemakuvaan. Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>3. Tunturi-Lapin Vesi Oy</p>	<p>Kaavanlaatijan vastine</p>
<p>Äkäslompolon asemakaavan ko. muutos sijaitsee Tunturi-Lapin Vesi Oy:n toiminta-alueella.</p> <p>Pyydämme ystävällisesti huomioimaan jo asemakaavaa laadittaessa toiminta-alueellamme olevat valmiit kunnallistekniikka rakennelmat ja niiden sijainnit, jotta suunnitteilla oleva kaava-alue voitaisiin liittää näihin olemassa oleviin rakenteisiin järkevästi. Tämä on edellytys, että suunnitteilla olevalle asemakaava alueelle voidaan varmistaa tarvittavat kunnallistekniikka rakennelmat tarkoituksenmukaisesti, niin teknisesti kuin kustannustehokkaastikin.</p> <p>Kaavassa on siis osoitettava ja varattava riittävä varaus vesihuollon rakentamiseen sekä osoitettava lupa sijoittaa rakennelmat suunnittelualueelle. Kaavoituksen yhteydessä on myös huomioitava kunnallistekniikalle varaukset sekä lupa johtoalueen sijoittelulle myös muiden kiinteistöjen osalta, joita mahdollisesti tarvitaan kaava-aluetta liitettäessä olemassa olevaan verkostoon.</p> <p>Onnistuneen lopputuloksen varmistamiseksi on kunnallistekniikka tarkoituksenmukaisesti rakentaa samassa yhteydessä muun infran (tiet ja sähkön) kanssa. Tämän lisäksi vesihuollon suunnittelulle sekä sopimukselle rakentamisesta, että itse rakentamiselle on varattava tarpeeksi aikaa, jotta saavutetaan kaikkia osapuolia tyydyttävä lopputulos.</p> <p>Kaava-alueelle rakennettavan vesihuollon synnyttämän maan arvon nousun ensisijaisena hyödyn saajana on joku muu kuin alueella toimiva vesihuoltolaitos. Tästä syystä hankkeen varmistamiseksi ja yleisen toimintatavan mukaisesti, arvon nousun ensisijainen hyödynsaaja (hankkeeseen ryhtyvä), erilliseen sopimukseen perustuen, on lähtökohtaisesti velvollinen aina rahoittamaan vesihuollon mahdolliset muutos- ja rakentamiskustannukset.</p>	<p>Todetaan.</p> <p>Todetaan.</p> <p>Todetaan.</p> <p>Todetaan.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>4. TLS Verkko Oy</p>	<p>Kaavanlaatijan vastine</p>
<p>TLS Verkko Oy:llä on alueella valmis infra. Johdot kulkevat liitteenä olevan karttaan merkityillä reitillä. Mikäli olemassa olevalle jakeluverkolle pitää tehdä muutoksia, aiheutuneet kustannukset peritään työn tilaajalta.</p> <p>Kyseisellä alueella olemassa olevassa kaavassa olevat 20kV:n ilmajohdot on purettu pois, eikä meidän osalta ole enään tarvetta johtoalue varausta pitää kaavassa.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kaavassa oleva ”johtoa varten varattu alueen osa” tarkoittaa myös maanalaisia johtoja, minkä vuoksi merkintä on osoitettu kaavaan.</p>



<p>5. Tekninen lautakunta</p> <p>Voimassa olevassa osayleiskaavassa alue on varattu merkinnöillä C (Keskustatoimintojen alue). Täydennysrakennettava ja tiivistettävä kylämäisen asutuksen ja palvelujen alue, jota kehitetään korkeatasoisena kävely-ympäristönä</p> <p>Määräys:</p> <ul style="list-style-type: none">- Alueelle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 114 §:n tarkoittamaa vähittäiskaupan suuryksikköä. <p>Ohje: Asemakaavoituksessa tulisi pyrkiä omaleimaiseen kyläkuvan säilyttämiseen.</p> <p>Tunturinäkymien säilymistä tulisi vaalia.</p> <p>Tekninen lautakunta esittää lausuntonaan, että autopaikkojen määrä lisätään esim. Levin mallin mukaisesti (AUTOPAIKKOJA ON RAKENNETTAVA TONTILLE VÄHINTÄÄN: -1 ap/80 liike- ja asuntokerrosala-m2, kuitenkin vähintään 1ap/asuinhuoneisto-0,5 ap / 80 hotellin vierashuone-m2) ja lumenkasauspaikkojen riittävyteen kiinnitetään erityisesti huomiota.</p>	<p>Kaavanlaatijan vastine</p> <p>Kaavamuutos ei poikkea sen lähialueella voimassa olevista asemakaavojen suurimmasta sallitusta kerrosluvusta (III-IV).</p> <p>Autopaikkojen määräystä tarkistetaan lautakunnan esityksen mukaisesti. Lumenkasauspaikkoihin on kiinnitetty erityistä huomiota (kaavaselostuksen s.19 kuva 16).</p>
<p>6. Äkäslompolon kyläyhdistys ry.</p> <p>Äkäslompolon asemakaavan muutos, koskien kortteliä 16 Äkäslompolon kyläyhdistys ry pyytää huomioimaan kaavaluonnosvaiheessa myös tästä kaavasta OAS-vaiheessa annetun lausunnon. Kaavaluonnokseen ei ole tehty mitään merkittäviä muutoksia OAS-vaiheen jälkeen, joten OAS-vaiheessa lausutut näkökohdat koskien kyseessä olevaa kaavamuutosta ovat edelleen huomioitava kaavan jatkosuunnittelussa.</p> <p>Painotamme edelleen erityisesti seuraavia asioita, jotka tulee huomioida kaavan suunnittelussa.</p> <ul style="list-style-type: none">- Rakennusten korkeutta suunniteltaessa tulee ottaa huomioon Äkäslompolon kylärakenne sekä kylän kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat piirteet, sekä voimassa olevat kaavat ja niiden suunnittelumääräykset (maakuntakaava ja Ylläksen osayleiskaava). Tällä kohdalla kylää on tärkeää säilyttää tunturimaiseman säilyminen Tunturitieltä. Nyt kaavassa ehdotettu rakennusten kerroskorkeus uhkaa nousta niin korkeaksi, että tunturimaiseman säilyminen Tunturitieltä on osin vaarantumassa. Rakennusten siluettien tulisi pysyä tunturin metsänrajan alapuolella, jotta rakennukset eivät nouse hallitsevaksi elementiksi Äkäslompolon sisäntulomaisemassa.- Kaavassa tulee osoittaa yksiselitteisesti korkeuslukemana, kuinka korkealle rakennusten harjakorkeus voi enintään ulottua.- Kaavan sallimat rakennukset tulee havainnollistaa maksimikorkeudessa kaavaehdotusvaiheessa näkymänä Tunturitieltä kohti Yllästä. Havainnekuvat Sivultantieltä eivät kerro miten rakennusmasa suhteutuu olemassa olevaan rakennuskantaan ja laajempaan maisemakuvaan.- Kolarin kunnan tulee laatia Äkäslompolon kylää koskeva asemakaavoitusta ja rakentamista ohjaava yleissuunnitelma. Sitä ennen kunnan ei tule myöntää rakennuslupia tai tehdä kaavamuutoksia	<p>Kaavanlaatijan vastine</p> <p>Kyläyhdistyksen vireilletulovaiheen lausunto on huomioitu kaavan laadinnassa ja sille on annettu perusteltu vastine. Vireilletulovaiheessa ei ole voitu tehdä muutoksia koska kaavamuutosta on alettu laatimaan vasta vireilletulovaiheen jälkeen.</p> <p>Kaavamuutos ei poikkea sen lähialueella voimassa olevista asemakaavojen suurimmasta sallitusta kerrosluvusta (III-IV). Lisäksi Kolarin rakennuslautakunta on 12.9.2024 §33 hyväksynyt poikkeamishakemuksen kerrosluvun nostamisesta III ½ kaavamuutosalueen kohdalta Sivulantien itäpuolella kortteli 17 alueelle, josta on valitettu hallinto-oikeuteen. Kaavamuutoksen tueksi selostukseen lisätään maisema- ja taajamakuva-analyysi sekä havainnollistetaan kaavan mahdollistamaa rakentamista Tunturintien varresta. Kaavamääräyksiin on lisätty suurin sallittu harjankorkeus.</p> <p>Kuten jo vireilletulovaiheen vastineessa todettiin, yhdistyksen tulisi tehdä asiasta virallinen aloite Kolarin kunnalle.</p>

Äkäslompolon kylään yli 3 kerrosta mahdollistaville uusille kaavoille. Suunnitelmassa tulee tarkastella minne Äkäslompolon kylässä on maisemallisesti kestävää rakentaa korkeampia rakennuksia. Ilman yhtenäistä linjaa Äkäslompolon kylän ominaispiirteet häviävät ja kylän yleisilme muodostuu hallitsemattomaksi. Tilanne on vielä hallittavissa! Sekä paikallisten, että matkailijoiden näkökulmasta viihtyisä, suunniteltu ja yhtenäinen rakennettu ympäristö yhdessä puhtaan luonnon ympäristön kanssa, ovat ehdoton edellytys Äkäslompolon kylän kehittämiselle ja vetovoimaisuudelle.



Kaavan mahdollistamat ja alustavan suunnitelman mukaiset rakennukset tulee mallintaa Tunturitien suunnasta.

Kyläyhdistys pitää haettua rakennusoikeuden muutosta (6500 k-m²) ylimitoitettuna olemassa olevaan (560 k-m²) nähden. Näin suuren rakennusoikeuden muutos on mahdotonta toteuttaa siten, että kiinteistölle saadaan osoitettua toimivat ja turvalliset liikennöinti-, pysäköinti- ja lumenlajitusalueet.

Kaavaluonnoksen liikennöinti- ja pysäköintisuunnitelma on puutteellinen ja kaavamääräykset pysäköinninsuhteen ovat mahdottomat toteuttaa toimivasti.

Pysäköintialueiden osalta kaavaan ei saa jättää mainintaa autopaikkojen rakentamisvelvollisuuden lykkäämiseksi 5 vuodeksi kerrallaan! Autopaikkoja tulee rakentaa heti riittävä määrä, tai lähtökohtaisesti autopaikat tulee rakentaa rakennusten pohjakerrokseen, jolloin pysäköintialueita voidaan myöhemmin lisätä piha-alueelle. Kaikki pysäköintipaikat tulee kuitenkin mitoittaa jo riittäviksi ja liikenteellisesti toimivaksi kaavassa.

Kiinteistön liikennöinti toimivasti ei ole mahdollista kaavaselostuksessa esitetyn kaavion mukaisesti.

Kaava-selostuksessa esitetyn kaavion mukaan pihalla pystyy liikennöimään ainoastaan henkilöautoilla, ja niilläkin ahtaasti, jos kaikki autopaikat ovat käytössä. Piha-alueelle ei mahdu liikennöimään bussilla (mikä lienee välttämätöntä majoitustilojen kuljetusten järjestämiseksi). Ravintolatilojen huoltoajot ja pelastusajoneuvojen liikennöinti on huomioitava myös. Kaavaehdotusvaiheessa kaavaselostuksessa tulee esittää ajouramallinnukset, joissa todennetaan, että kiinteistölle pääsee liikennöimään peruuttamatta linja-autolla ja jakeluautoilla.

Sivulantielle tulee osoittaa vain yksi liittymä. Liittymän paikka tulee osoittaa selkeästi kaavassa. Kiinteistön piha-alue rajautuu kevyenliikenteen väylään ja ylittää epävirallisen moottorikelkkareitin. Kaksi liittymää tulee olemaan liikenneturvallisuuden kannalta kestävä ratkaisu.

Kolarin rakennuslautakunta on 12.9.2024 §33 hyväksynyt poikkeamishakemuksen kerrosluvun nostamisesta III ½ kaavamuutosalueen kohdalta Sivulantien itäpuolella kortteli 17 alueelle, josta on valitettu hallinto-oikeuteen.

Selostukseen lisätään havainnekuva Tunturitien suunnasta.

Kiinteistölle kaavailtu rakennusoikeus on linjassa lähiympäristön naapurikiinteistöille osoitetun rakennusoikeuden kanssa. Kaavan mukainen liikennöitävyys, pysäköintijärjestelyt, lumihuolto, hulevedet, ym. pihatoiminnot, rakennettavuus ym. varmistetaan rakennuslupavaiheessa laadittavissa suunnitelmissa jotka rakennusvalvonta tarkistaa ja hyväksyy. Pysäköinti- ja liikennejärjestelyt ratkaistaan tontin alueella.

Autopaikkojen määräästä tarkistetaan ehdotusvaiheeseen teknisen lautakunnan esityksen mukaisesti. Lumenkasauspaikkoihin on kiinnitetty erityistä huomiota (kaavaselostuksen s.19 kuva 16).

Kiinteistön liikennöinti (jalankulku, huolto, pysäköinti ja pelastusajoneuvot) on suunniteltu toimivaksi riittävät lumitilat huomioiden.

Tarkemmat ajouramallinnukset esitetään rakennuslupavaiheessa, kun rakennusten lopullinen sijainti ja laajuus on tiedossa. Samassa yhteydessä arvioidaan myös mahdollinen bussijoneuvojen ajouramallinnuksen tarve.

Kaksi liittymää on tontin sijainti, laajuus ja liikenneturvallisuus huomioiden välttämätöntä sekä kohtuullista maanomistajien tasapuolinen kohdelun näkökulmasta.



Kaavan laadinnan yhteydessä tulee ratkaista uusi paikka moottorikelkkareille, joka nyt epävirallisesti sijoittuu Sivulantien varteen. Moottorikelkkareitti tulee osoittaa reittitoimituksella turvallisempaa ja toimivampaan sijaintiin.

Kaavassa tulee osoittaa selkeästi (prosentteina rakennusoikeudesta tai kerrosneliöinä) mikä osuus rakentamisesta tulee osoittaa liiketiloiksi. Äkäslompolon kylällä on jatkuva pula liiketiloista. Uudet majoitustilat lisäävät jatkuvasti myös muiden liiketilojen tarvetta. Jotta kaikkea rakennusoikeutta ei käytetä vain majoitustilojen maksimointiin, tulee kaavassa osoittaa myös selkeästi liiketiloille osoitettava rakennusoikeus.

Kaavaa laadittaessa on otettava huomioon, että kiinteistön rakentaminen ei välttämättä toteudu nyt kaavasuunnittelun taustalla olevan yleissuunnitelman pohjalta. Kaavamääräykset tulee olla yleispätevät, myös siinä tapauksessa, että kiinteistön yleissuunnitelma muuttuu.

Kolarin kunta ratkaisee ja päättää mistä moottorikelkkareitti kulkee. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa liike- ja ravintolatilojen sijoittaminen rakennukseen. Tarkkaa prosenttilukua tai kerrosneliöitä ei ole tarkoituksenmukaista määrittää koska liiketilojen tarkkaa tarvetta on ennakkoon erittäin vaikeaa määrittää.

Kaavamuutoksessa on merkinnöin ja määräyksin varmistettu tontin laadukas toteutuminen myös mikäli yleissuunnitelma ei toteudu.

MIELIPITEET

1. Ylläksen Ystävät ry

On erinomaista, että Äkäslompolon kylään investoidaan ja luodaan lisää majoituskapasiteettia. Toivoisimme kuitenkin Kolarin kunnalta nykyistä vahvempaa ja ohjaavampaa otetta tunturikylien ja varsinkin Äkäslompolon ainutlaatuisen kylän kaavoituksessa. Sen tulisi laatia pitkän aikavälin suunnitelma, jossa huomioidaan kaikki aikaisemmin laadituissa ohjekaavoissa korostetut asiat: kylämäinen yleisilme ja tunturijärvinäkymien vaaliminen.

Hankkeen osalliset ovat kertoneet kortteli 16 asemakaavamuutoksen OAS:sta mielipiteensä. Niissä on nostettu esiin ohjaavien kaavojen mukaiset seikat:

- 1) Äkäslompolon kylän erityispiirteet ja niiden vaaliminen,
- 2) arvokkaiden tunturimaisemien säilyttämisvaatimukset ja
- 3) kaavoitettavaksi aiotun rakennuspaikan liian pieni koko kyseiselle rakentamisidealle, lainvoimainen osayleiskaava sallii ainoastaan kaksikerroksiset rakennukset alueelle.

Kortteli 16 kaavoittajan vastineista OAS:sta esitettyihin asiallisiin mielipiteisiin puuttuvat faktoihin pohjautuvat perustelut eikä kaavoittaja tunnu ottavan mielipiteitä vakavasti.

Kaavaesityksen pitäisi perustua ainoastaan voimassa oleviin maakunta- ja osayleiskaavoihin. Massiivinen rakentaminen yhdelle pienelle kiinteistölle ei hallitusti tue osayleiskaavan koko Ylläksen matkailualueelle ajateltua majoituskapasiteetin toteutumista.

Kaavanlaatija perustelee ylimitoitettua ratkaisua keskeneräisen osayleiskaavan muutoshankkeen "Ylläs III:n" ohjeistuksella. Tämä ei ole perusteltua, sillä kaava ei ole vielä lainvoimainen ja siinä on monia puutteita ja epäselvyyksiä. Tulkinta on jo tuonut kylälle sen perinteiset arvot mitäöivää ja kylään sopimatonta rakentamista.

Esitetty hanke on rakennuspaikalle ylimitoitettu ja voi heikentää ympäröivien keskustatonttien rakentamista. Nykyisen asemakaavan

Kaavanlaatijan vastine

Kuten jo vireilletulovaiheen vastineissa todettiin, yhdistyksen tulisi tehdä asiasta virallinen aloite Kolarin kunnalle.

Kaavamuutoksen tueksi selostukseen lisätään maisema- ja taajamakuva-analyysi, jossa havainnollistetaan kaavan mahdollistaman rakentamisen maisema- ja taajamakuva-vaikutukset.

Kaavamuutos ei poikkea sen lähialueella voimassa olevista asemakaavojen suurimmasta sallitusta kerrosluvusta (III-IV). Lisäksi Kolarin rakennuslautakunta on 12.9.2024 §33 hyväksynyt poikkeamishakemuksen kerrosluvun nostamisesta III ½ kaavamuutosalueen kohdalta Sivulantien itäpuolella kortteli 17 alueelle, josta on valitettu hallinto-oikeuteen. Kaikkiin mielipiteisiin on vireilletulovaiheessa annettu perustellut vastineet jotka pohjautuvat sen hetkiseen käytettävissä olevaan tietoon.

Kaavaluonnoksen suhde voimassa oleviin maakunta- ja osayleiskaavoihin on esitetty kaavaselostuksen sivuilla 13-17, 22 ja 26.

Kaavamuutos ei ole ylimitoitettu vaan se on laadittu seuraavista lähtökohdista:

rakennusoikeutta on esitetty suurennettavaksi yli kymmenkertaiseksi!

Neljä liian korkeaa ja massiivista rakennusta aiotulla rakennuspai-
kalla peittää Äkäslompolon kylän tunturinäkymiä monesta suun-
nasta ja luo ahtautta Sivulantien katukuvaan. Se ei toteuta maakun-
takaavan eikä lainvoimaisen osayleiskaavan tavoitteita.

Hanke synnyttää lisää liikenneongelmia alueelle, piha-alue jää pie-
neksi ja epäviihtyisäksi. Ahdas piha-alue on lähes kokonaan au-
topaikoitustilaa ja ajoteitä.

Alustavan asemapiirroksen mukaan suunniteltuihin kerrostaloihin
tulee yhteensä 80 loma-asuntoa. Näin suuret ja tiiviisti rakennetut
talot eivät sovi yhteen alueen ainutlaatuisen ja perinteisen
kylämaisyyden kanssa, joka luo Äkäslompolon identiteetin ja on sen
vetovoimatekijä.

Kaavaehdotus on myös liikenteellisesti erittäin vaikea. Mikäli kysei-
nen hanke etenisi edes karsittuna, tulee sen ja lähiympäristön
liikennevaikutukset yleisen turvallisuuden nimissä selvittää ja rat-
kaista. Kortteli 16:n sivuitse kulkevat samaa raittia moottorikelkat,
pyöräilijät,
hihtäjät ja kävelijät – ja vieressä on vilkas autoliikenne.

Sivulantien ja Tunturintien liittymä on usein tukossa, ja vaaratilanteita
syntyy. Tähän jo nyt ongelmaiseen paikkaan ollaan kaavaesitykses-
sä tekemässä kaksi uutta tonttiliittymää sekä lukuisia ahtaasti sijoit-
tettuja autopaikkoja. Näiden lisäksi hankkeen huolto-, bussi- ja
taksiliikennekin olisi ratkaistava. Tähän kaikkeen suunnitelma on
toimimaton ja keskeneräinen.

Ennakkotapauksellisen luonteensa vuoksi kaavamuutos voisi myös
lisätä ylittehoakasta rakentamista muualla Äkäslompolon kylässä.
Jotta esitetty kaavamuutos olisi toteuttamiskelpoinen, siihen on
tehtävä parannuksia: matalammat rakennukset, enemmän piha-
alueita, vähemmän vuodepaikkoja ja ratkaisu liikenteelliseen ruuh-
kakohtaan.

2. Naapurikiinteistönomistajien mielipide

Haluan tuoda esiin eriyvän mielipiteeni suunnitelmasta Äkäslompo-
lon asemakaavan korttelin 16 muuttamiseksi. Mielestäni asemakaa-
van muutos korttelin 16 osalta ei noudata voimassa olevia kunnan
omia kaavoitusohjeita Äkäslompolon keskustan alueen rakentamis-
esta (c-alue). Suunnitelman toteuttaminen rikkoisi perinteisen
kylämaiseman ja estäisi tunturimaiseman näkymisen. Suunnitelma-

-Tunturintien ja Sivulantien risteysa-
alue on Äkäslompolon kylän ja samal-
la Ylläksen matkailualueen taajama-
kuvallinen keskus.

-Alueelle sijoittuva rakentaminen tu-
lisi olla alueen majoituskapasiteetin
(>23 000 vuodepaikkaa) huomioival-
la tasolla.

- Kaavamuutos ei poikkea sen lähi-
alueella voimassa olevista asema-
kaavojen suurimmasta sallitusta
kerrosluvusta (III-IV)

-Kaavamuutos ei poikkea vähäistä
suuremmassa määrin Sivulantien ja
Tunturintien risteysalueen itä- ja
pohjoispuolisille alueille jo osoite-
tusta rakennusoikeuden määrästä
-kaavamuutos toteuttaa maakunta-
ja lainvoimaisen osayleiskaavan ta-
voitteita lukuun ottamatta osayleis-
kaavan kerroslukua (II).

Kaavan mukainen liikenneitävyyys,
pysäköintijärjestelyt, lumihuolto, hu-
levedet, ym. pihatoiminnot, rakennet-
tavuus ym. varmistetaan rakennuslu-
pavaiheessa laadittavissa suunnitel-
missa jotka rakennusvalvonta tarkis-
taa ja hyväksyy. Pysäköinti- ja lii-
kennejärjestelyt ratkaistaan tontin
alueella.

Autopaikkojen määrästä tarkiste-
taan ehdotusvaiheeseen teknisen
lautakunnan esityksen mukaisesti.
Lumenkasauspaikkoihin on kiinni-
tetty erityistä huomiota (kaavaselos-
tuksen s.19 kuva 16).

Kiinteistön liikenneointi (jalankulku,
huolto, pysäköinti ja pelastusajoneu-
vot) on suunniteltu toimivaksi riittävät
lumitilat huomioiden.

Tarkemmat ajouramallinnukset esi-
tetään rakennuslupavaiheessa, kun
rakennusten lopullinen sijainti ja laa-
juus on tiedossa. Samassa yhtey-
dessä arvioidaan myös mahdollinen
bussiajoneuvojen ajouramallinnuk-
sen tarve.

Kaksi liittymää on tontin sijainti, laa-
juus ja liikenneturvallisuus huomioi-
den välttämätöntä sekä kohtuullista
maanomistajien tasapuolinen koh-
telun näkökulmasta.

Kaavanlaatijan vastine

Tunturintien ja Sivulantien risteysa-
alue on Äkäslompolon kylän ja samal-
la Ylläksen matkailualueen taajama-
kuvallinen ja liikenteellinen keskus.
Risteysaluetta tulee kehittää niin, et-
tä se pystyy vastaamaan yli 23 000



alueeseen liittyvä vainio on viimeisiä ehjiä vanhan kylämaiseman jänteitä kylässämme. Tällaisella kaavoittamisella ollaan tuhoamassa loputkin kylän ja alueen vetovoimasta, johon liittyvät olennaisesti perinteinen kylämaisema ja ainutlaatuinen tunturinäkymä. Asemakaavaluonnos on ristiriidassa lähistölle viime vuosina kaavoitettujen asemakaavojen kanssa (ks. kiinteistöt 273-1-402-364, 273-402-1-363 ja 273-402-1-378) Sivulantien varrella). Ylläksen alueen vetovoimaisuuden säilyttäminen ja kestävä rakentaminen edellyttävät pitkäjänteistä, kokonaisvaltaista ja maltillista suunnittelua. Kunnan tulisi ottaa kaavoituksessa huomioon omat ohjeensa ja varmistaa, että uusi kaava tukee alueen perinteistä ilmettä. Alueen asemakaavoitusta tulisi suunnitella suurempina kokonaisuuksina. Kiinteistönomistajana allekirjoittanutta on ohjeistettu kunnan rakennusvalvonnasta niin, että asemakaavoittaminen tehdään suuremmille kokonaisuuksille, ei yksittäisille maapaloille. Tämä ohje ei ilmeisesti koske kaikkia maanomistajia yhtäläisesti ja rikkoo siten räikeästi kuntalaisten yhdenvertaisuutta. Toivon, että kunnanhallitus harkitsee uudelleen korttelin 16 kaavaluonnosta ja tekee tarvittavat muutokset, jotta alueen perinteinen avonainen ilme säilyy. Suotavaa on, että enää ei jatketa nykyisellä tilkukutäkkilinjalla, vaan kylää kehitetään kokonaisuutena erityisesti asukkaita ja maanomistajia laajasti osallistaen. Asemakaavoittamisessa on varmistettava maanomistajien yhdenvertainen kohtelu hallintolain hyvän hallinnon periaatteet ja yhdenvertaisuuslain vaatimukset huomioiden. Perehtyminen kunnan omiin kaavoituksesta antamiin ohjeistuksiin olisi suotavaa. Varmistetaan Äkäslompolon ja koko alueemme vetovoimaisuus viisailta ja konaisharkintaan perustuvilla päätöksillä.

lomailijan ja asukkaan tarpeisiin niin taajamakuvallisesti, liikenteellisesti kuin kaupallisesti. Kaavamuutos toteuttaa maakunta- ja lainvoimaisen osayleiskaavan tavoitteita lukuun ottamatta osayleiskaavan kerroslukua (II). Kaavamuutos ei kuitenkaan poikkea sen lähialueella voimassa olevista asemakaavojen suurimmasta sallitusta kerrosluvusta (III-IV). Kaavamuutoksen tueksi selostukseen lisätään maisema- ja taajamakuva-analyysi sekä havainnollistetaan kaavan mahdollistamaa rakentamista Tunturintien varresta. Kaavamuutos ei poikkea vähäistä suuremmassa määrin Sivulantien ja Tunturintien risteysalueen itä- ja pohjoispuolisille alueille jo osoitetusta rakennusoikeuden määrästä. Kaavamuutoksen laadinnan ohjeena on ollut voimassa oleva ja tuleva osayleiskaava.

3. Osallisen mielipide (osallisuus epäselvä)

Sivulantien länsireunaan ollaan tekemässä kaavamuutosta 6500m² massalle jaettuna 4 eri kerrostalolle. Taloilta ollaan myöntämässä III½ kerroskorkeutta, kun aiemmat rakennukset keskustassa ovat korkeintaan II-kerroksisia ja aiemmin on ollut vaikeutta saada III-kerrokselle rakennuslupia. Kaavaselosteen kuva 15 Tunturintietä otettuna tunturiprofiilia kohti on otettu pilvisenä päivänä, jolloin juuri Äkäslompolon kylään maisemallisesti ja kulttuurisesti liittyvä taustalla näkyvä tunturiprofiili ei ole esillä. Tässä liitteenä samansuuntainen kuva kuin kuva 15, missä profiili näkyy ja sen korkeus verraten taloihin on tarkasteltavissa. Kaavaselosteen ainoassa talojen havainnekuvassa taas näkyy, että taloihin on tulossa 3 täyttä kerrosta, niiden päälle 4. kerros 50% kerrosalalla ja vielä näyttäisi mahtuvan parvikerros keskelle talon harjan alle. Leveä talo, jonka kattoharja tulee poikittain antaa mahdollisuuden harjakorkeuden nousta melkein 5 täyden kerroksen korkeuteen. Liitteen kuvassa näkyy Lost in Lapland ja Destination Lapland rakennukset ja niihin vertaamalla toiselle puolelle tietä on tulossa kaksi kertaa korkeammat rakennukset ja nämä ovat myös lähempänä katsojaa. Nämä tulevat rakennukset näin korkeina tulevat peittämään kylän "sisääntulomaiseman". Tunturintietä kylälle ajaessa tämä tunturiprofiili Kellostapuli-keskinen laki- Yllästunturi on erityisen säilyttämisen arvoinen maisemallisesti arvokas näkymä. Muutoin tiivis rakentaminen kylälle on suotavaa, mutta koska aiemminkin on pitäydytty matalassa rakennuskannassa tulisi siinä pysyä. III-kerroksisuus ilman taustamaisemaa rikkovaa korkeutta voi joissan

Kaavanlaatijan vastine

Kaavamuutoksen tueksi selostukseen lisätään maisema- ja taajamakuva-analyysi, jossa havainnollistetaan kaavan mahdollistaman rakentamisen maisema- ja taajamakuva-vaikutukset.

Kaavamuutos ei poikkea sen lähialueella voimassa olevista asemakaavojen suurimmasta sallitusta kerrosluvusta (III-IV). Lisäksi Kolarin rakennuslautakunta on 12.9.2024 §33 hyväksynyt poikkeamishakemuksen kerrosluvun nostamisesta III ½ kaavamuutosalueen kohdalta Sivulantien itäpuolella kortteli 17 alueelle, josta on valitettu hallinto-oikeuteen.

Kaavamääräyksiin on lisätty suurin sallittu harjankorkeus.

Kaavamuutoksen tueksi selostukseen lisätään maisema- ja taajama-

tapauksissa olla mahdollista. Ehkä tässäkin, mutta harjan tulisi olla pitkittäin, eikä nousta ½- korkeutta ylemmäs kolmannen kerroksen yläpuolelle. Näin on esim. Äkäsentien ja Tunturintien risteykseen suunnitteilla.



kuva-analyysi sekä havainnollistetaan kaavan mahdollistamaa rakentamista Tunturintien varresta.

4. Maanomistajan mielipide (osallisuus epäselvä)

Äkäslompolan kylän alueella tulee noudattaa voimassa olevia kaavamääräyksiä. Ehdotuksen mukainen suunnitelma tuo ko. alueelle merkittävän määrän rakennusoikeutta ko. tontille, joka tulisi johtamaan kylän alueen rakentamiseen korkeaksi ja erittäin tiiviiksi ko. alueella. Tällöin parkkipaikkojen huomiointi alueella ei voisi toteutua suhteessa suunniteltuun kaavakokonaisuuteen ja johtaisi osin hallitsemattomaan ja erittäin korkeaanrakentamiseen kylän keskustassa.

Kaavatiheyden määrittäminen tulisi noudattaa nykyisiä periaatteita ja rakennusten korkeus tulisi huomioida riittävän väljyyden aikaan saamiseksi alueella.

Kaavanlaatijan vastine

Tunturintien ja Sivulantien risteysalue on Äkäslompolan kylän ja samalla Ylläksen matkailualueen taajamakuullinen ja liikenteellinen keskus. Risteysaluetta tulee kehittää niin, että se pystyy vastaamaan yli 23 000 lomailijan ja asukkaan tarpeisiin niin taajamakuullisesti, liikenteellisesti kuin kaupallisesti.

Kaavamuutos toteuttaa maakunta- ja lainvoimaisen osayleiskaavan tavoitteita lukuun ottamatta osayleiskaavan kerroslukua (II). Kaavamuutos ei kuitenkaan poikkea sen lähialueella voimassa olevista asemakaavojen suurimmasta sallitusta kerrosluvusta (III-IV).). Lisäksi Kolarin rakennuslautakunta on 12.9.2024 §33 hyväksynyt poikkeamishakemuksen kerrosluvun nostamisesta III ½ kaavamuutosalueen kohdalta Sivulantien itäpuolella kortteli 17 alueelle, josta on valitettu hallinto-oikeuteen.



5. Osallisen mielipide (osallisuus epäselvä)

ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELI 16 OSA 1A, SIIKITTU MITA KESKEISIMMÄLLE KYLÄ-ALUEELLE, KYLÄN BYÖRÄLLEEN. SIJAINTI OJ KEHITTETÄÄ KIIN SUITTESSA HUOHUN RAKENTAMISEEN KUIN KYLÄ-, MÄHI- JA KAUPUNMAISEMAAN.

ETÄISYYS SIVULANTIE RISTEYSEEN OJ VÄHÄNEN. KOHTA OJ JO YKSI LIIKEN- TIELI LIIKENTEEN OLLISSA JÄTEKIVAA HOTELLI KORTTELIN KIVOS TÄRVEITSEE KOKO MAAN HUUDO-/BUSSI- YMS. LIIKENTEEN. NÄIN OUBELIAT NÄIN LISÄKÄYTTÄSITÄ RISTEYKSEN LÄHEISYYS EI OULSI IIRANTEELLISTA EDES HOTELLIASUKKIDEL KAU- VALTA (M. MELUVAIRTA).

KUUNAN TAVOITTEENA OJ KYLÄN KEHITTÄMINEN, KAARVOISSA OJNOSTETTAN RAYOKEAN KYLÄKUVAN HUOMIOHISEEN.

TÄHTÄÄNÄ OJ KUUNAN OJ EDISTÄYTYÄ ASIAA SALLIHALLA KYLÄKUVAN RAKENTAMISEN PALA PALASTA, JOKA TURVALLISUUDEN EUCANUJUELLA (OHU, KAUPAN RANTA).

MITEU TÄMÄ KAAVA OSAKKAAN EDISTÄISI ASIAA?

HALLIKUVAN RAKENTUKSET OJAT TUHMIA EIKÄ SUUNNITELMAMMA OLE MAANUTIA RAKETIA, MAINTAMAN PUURAKENTAMISEN, MUTTA HALLIKAVASSA ALA- OJAT OJUI EIJEN.

SEITSIKÄSILLISILLÄ OJUI OJ PUNAISEN TALOJEN KYLÄ. PUNAISEN TALOJEN OJAT VAL- LITSEHÄ OJELLEEN OJEMANA SAHONIN KOTIAISET EIC. YHÄRISTÖBUSA SOPIVIKKI SUITEUTTUUNA!

MITEU SIIS EDISTÄISI ASIAA KYLÄN HUUTTAMISEN MUSTIEN HÖKKIEN RYKELMÄSI. HILJAIJUNA KAUSIA OJUI "PIKEIDEN IJEUJUIDEN KYLÄ" JOKSA KADEMPAINA "RESEVANTISSA" ASUKAT OIKENT KYLÄLÄISEN ASIOISIVAT.

NÄITÄ KAARVOISSA POIKKEAVIA "KYLÄN KEHITTÄMINEN" MUSTIEN/TUHMIA/YLI SUURIA MÖKKIKOIKTEIKKI HUUTETTUNA, ASUMISEEN PYSYVÄSTI TARKOITETTUNA, RAKENUSALUEITA LÖYTYÄ ESIMERKKEINÄ MÄ. JODUN KAUPAN RANTA (TULVA-ALUEENA), TALON VIEREINEN RIVITALO, KAULASEN RANTATÖRMÄN MUSTAT HÖKIT, RIEKOLITERIN HÖKKIALUE.

EDELLÄ MAINTUILLA YLISTETTY MAISEMAT/JÄRVI OJ JO OJIN PEITETTY.

VÄITTE, ETTEI SUUNNITELTU EBOIMISI YHÄRISTÖVÄESTÄ RAKENTAMISESTÄ EI SIIS PIRÄ PAIKKAANSA VERRATTUNA ARVOTETTUNA, KYLÄN TALOJEN KYLÄ- KUVAN.

MAISEMAN MAIDUT KUUNAN HYVÄKSYNTÄ RAKENUSKORTTEET EIKÄT VOI TOIMIA VÄESTÖLIIKOKOHTAINA MISSÄN MUODOSSA. EIVÄ LUODATTANE VOIMALLA- OLEHIA KAAVA OJ KAUPAN RANTA ESIM. KIEUCE KAINKASTAINEN.

YLLÄ MAINTUT KORTTEET EIKÄT OJUI EDISTÄ LÄPILÄISÄ KYLÄKONNANSUUTTA. OJUI PIKELIINUKIUN ESIMERKKI KAIKKIALLA LISÄANTUVASTA KAIKKEU TOISIKTA KOPIDIHISESTÄ.

EDELLÄ MAINTUT KORTTEET OJUI SUJULLISEN ESIMERKKI KUUNAN TOIMI- JOIDEN TÄYDELLISESTÄ VÄLIVÄITTEHÄTTÄ YHÄRISTÖ TAI YHÄRISTÖMÄITTY- MYHDESTÄ TAI/TÄHTÄMÄITTYMÖESTÄ EIKÄ JOKA TOIMIKUNAN TÄHTÄLISUUDEN SUITTEESSA OJEMANA OJEMANA KYLÄHÄISEN KYLÄN, JOKA OJ RAKENTAMISEN KADUNTA TUUTUREIDEN, JÄRVI JA METSIEN KEHUSTÄMIN.

VÄITETÄNÄ EDUSTYKUN MAISEMATAKAAVA TOTEUTTAMISTA, MUTTA MITEU ? MAISEMALLISESTI JA KULTTUURISESTI ARVOKKAASI ALUEENSI.

NUUPÄ TIKISTEMINEN EI VOI TARKOITTA MAINTUUN ASIDIDEL KAUVALTA TUHOAVAN RAKENTAMISTA.

SUUNNITELMAMMA ESITETTY KUVAT OJUI HÄMÄN VÄN TALVIEKUNIA- TUUTURIT EIVÄT NÄY, KUUNAN OJUI EIVÄT EDES RAKENTUKSET, HALLIKUVA PUUTTU ESIM. PELLON ALAOSAN SUUNNALLA. NÄIN SIJAINTI JA SUHDE TÄRKEMPÄN MAISEMAN TUUTUREINÄKEMIIN EI TULE HUOMIOIDUKSI.

SILLOIN/EIKÄSKORIN SUUNNALLA DESTINATON LÄÄLÄUDIN RAKENUS OJ KUTAKUUNIN HAKSIMI HYVÄKSYTTÄMÄ KOKOUDUKSI. KAARVOISSA OJ NÄY OJES HYVÄKSYTTÄNÄ. HALLIKUUNEN MUKAAN RAKENUSTON LEVEY- OJ SELÄINEN, ETÄ 3/2 KES OJUI LEVEYDEN VUOKSI TODELLISUUDENSI, VIELÄPÄ LEVEÄMÄ 4 KES. MAINTU 3/2 EI SIIS PITÄISI PAIKKAALUSA, VAA RAKENTUKSET OJUIVAIT N. OJ DESTINATONISIN RAKENTUKSEEN KOKOUDUKSI.

C-ALUE KAAVASSA OJUI PYSYVÄN ASUMISEN/PAIKKALUIDEN ALUE- MAINTUUN TULISI SIIS PÄÄASIAALLISESTI SIJAINTI SEN ULKOPUOLELLA.

ALKUPERÄINEN RAKENUSOIKEUS OJUI 560 RAKOIK. M², NÄY TULISI GÄTU EI YAI // KERTAINEN MÄÄRÄ.

KÄYTTÖLUKSSA RAKENUSMÄÄRÄ MUODOSTAIS LEVEYDESSÄ/KORKEUDENSI HUURIN VÄHÄSTUUTUREIDEN ETCEN. NÄIN HATISTETTÄSIIKIN KORKEUDELLA/MÄSSÄLLÄ KAIKKEIN TÄRKEIN, TUNTURÄKUMÄT, SIVOSAAJ NÄIN KYLÄN RISTEYKSEN KUIN TUUTUREIN SUUNNALLA. KOHDATA RIIPPUEN MUITAKIN SUUNNALLA.

EDELLÄ KERROTTUNEN PERUSTEELLA TÄMÄ KAAVA EI EDISTÄISI MITÄN MITA SEN VÄITETÄNÄ HALUTTAVAN EDISTÄN.

PÄIN VÄSTÄIN EDISTÄISI ALUEEN KEHITTÄMISTÄ RAKENTAMISELLÄ TUHOTTUUN MÄSÄKORTTELIDEN SUUNNALLA. ALUEENSI, JODUN KUEAN EI HATKUSTAIS TOISA KERTAN.

TÄMÄ EN USKU KOLARILÄITENKÄAN HALUTTAVAN TAPAKTUUNAN PÄÄSILMÖLLE.

TÄMÄ HÄÄILMÄNEN MITTAKAARVASSA ANUTLAATUUSTA HELMÄN OJ LAKATTANA TUHOAVASTA KUUNAN TOIMESTA.

ASUKKIDEN OJUI MYÖS VOITAVAN ASUN ITSE KYLÄSSÄ MAISEMIDEN JA HÄÄILMÄISEN OJUIVAISUUKSIUNEN.

ALKUPERÄISEN KYLÄN JA HÄÄILMÄISEN OJUIVAISUUKSIUNEN.

Kaavanlaatijan vastine

Tunturintien ja Sivulantien risteysa- lue on Äkäslompolon kylän ja samal- la Ylläksen matkailualueen taajama- kuvallinen ja liikenteellinen keskus. Risteysaluetta tulee kehittää niin, et- tä se pystyy vastaamaan yli 23 000 lomailijan ja asukkaan tarpeisiin niin taajamakuvalisesti, liikenteellisesti kuin kaupallisesti. Kaavamuutoksen tueksi laaditaan maisema- ja taajamakuvaselvitys, jossa havainnollistetaan kaavan mahdollistaman rakentamisen mai- sema- ja taajamakuva vaikutukset.

Kaavaluonnoksen suhde voimassa oleviin maakunta- ja osayleiskaavoi- hin on esitetty kaavaselostuksen si- vuilla 13-17, 22 ja 26.

Kaavamuutoksen tueksi laaditaan maisema- ja taajamakuvaselvitys, jossa havainnollistetaan kaavan mahdollistaman rakentamisen mai- sema- ja taajamakuva vaikutukset. Kaavamuutos ei kuitenkaan poikkea sen lähialueella voimassa olevista asemakaavojen suurimmasta sallitusta kerrosluvusta (III-IV). Lisäksi Kolarin rakennuslautakunta on 12.9.2024 §33 hyväksynyt poikkeamishakemuksen kerrosluvun nostamisesta III 1/2 kaavamuutosalueen kohdalta Sivulantien itäpuolella kortteli 17 alueelle, josta on valitettu hallinto-oikeuteen.

ALKUPERÄISEN KYLÄN JA MAISEMIEN VUOKSI SILLE MYÖS
HUOLELLA TULLAAN, MUTTA RAKENTAMISELLA JA TULLOIDEU
MÄÄRÄLLÄ ON MYÖS RASAUSA.
KOLARIN KUNTA EI KAI HALUUNNE SAHATA OMAA OIKSAUSA

6. Yksityinen mielipide (osallisuus epäselvä)

Kiinteistön 273-402-1-185 (Honkapirtti) omistajana katson/vaadin, että ko. asema-
kaavan muutoshakemus hylätään lainvastaisena ja myös epätarkoituksenmukaisena.

Perustelut

Kaavamuuotosalueen pinta-ala on vain 8.700 m². Nykyään sillä on rakennusoikeutta
560 k-m², joka vastaa alueen muiden maanomistajien rakennusoikeutta. Kaavan-
laatija, eli jälleen arkkitehti Jarmo Lokio maanomistajan palkkaamana esittää, että em.
rakennusoikeus kaavamuutoksen myötä yli kymmenkertaistettaisiin eli sen rakennus-
oikeus kaavamuutoksen jälkeen olisi peräti 6.500 k-m². Esitys on sanalla sanoen pöy-
ristyttävä. Kaavamuutosesityksessä ei ole osoitettu mitään perusteita näin massiivisel-
le rakennusoikeuden lisäämiselle. Mikäli tällaista kaavamuutoshanketta lähdetään
todella edistämään, tarkoittaa se kestävämmän tilanteen syntymistä. Alueen maan-
omistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus johtaa siihen, että hekin voivat vaatia
rakennusoikeutensa yli kymmenkertaistamista tällaisella "postimerkkikaavamuutok-
sella" (ks käsitteestä tarkemmin "Lopuksi"-osassa lausuttu).

Lopuksi

Nämä molemmat kaavamuutoshankkeet ovat tyypillisiä ns. postimerkkikaavamuutok-
sia eli niissä ei ole huomioitu asemakaava-alueita kokonaisuudessaan. Kumpikin
kaavahanke on alueeltaan liian suppea Äkäslompolon asemakaavan kokonaisvaltai-
selle tarkastetulle ja suunnittelulle.

Kolarin kunta perii maanomistajilta korvausta heidän saamastaan lisärakennusoikeu-
desta (kunnanvaltuusto 25.06.2008 § 23). Ko. maankäyttösopimukset ovat toki sallit-
tuja, mutta niiden tulee olla luonteeltaan sellaisia, ettei niitä voida rinnastaa rakennus-
oikeuden myymiseen. Kaavanlaatija arkkitehti Jarmo Lokio lausuu vastineessaan ja
kaavaselostuksessaan, että näillä kaavamuutosalueilla on jo valmis infra ja tiestö eli
käsitykseni mukaan kunta ei joudu juurikaan investoimaan tässä suhteessa. Mikäli siis
maankäyttösopimuksia voidaan edes osittain rinnastaa rakennusoikeuden myymiseen,
tällainen menettely on mielestäni kyseenalaista eikä sillä tule syrjäyttää maankäyttö-
ja rakennuslain säännöksiä.

Em. laki korvautuu ensi vuoden alusta alueidenkäyttölailla ja rakentamislilla. Mikäli
nämä kaavamuutoshankkeet etenevät ja jos ne hyväksytään edes osittain valtuusto-
käsittelyssä, tulen ottamaan viimeistään kaavamuutosvalituksissani kantaa näihin
hankkeisiin myös uuden lainsäädännön kannalta.

Kaavanlaatijan vastine

Mielipiteen laatija ei ole alueiden-
käyttölain 62 § 1. momentin tarkoiti-
tama osallinen tässä asemakaava-
muutoksessa.

Kaavamuutos ei poikkea vähäistä
suuremmissa määrin Sivulantien ja
Tunturintien risteysalueen itä- ja
pohjoispuolisille alueille jo
osoitetusta rakennusoikeuden
määrästä.

Tunturintien ja Sivulantien risteysa-
lue lähiympäristöineen on Äkäslom-
polon kylän ja samalla Ylläksen
matkailualueen taajamakuullinen ja
liikenteellinen keskus. Risteys-
aluetta tulee kehittää niin, että se
pystyy vastaamaan yli 23 000
lomailijan ja asukkaan tarpeisiin niin
taajamakuullisesti, liikenteellisesti
kuin kaupallisesti.

Kaavamuutoksen laadinnan
ohjeena on ollut voimassa oleva ja
tuleva osayleiskaava, joissa on
tutkittu Äkäslompolon maankäyttö
kokonaisvaltaisesti.

Kolarin kunta tekee tarpeellisilta
osin yksityisen maanomistajan
kanssa maankäyttö- ja rakennuslain
(MRL 91 b §) mukaiset maankäyttö-
sopimukset. Kaavamuutokseen so-
velletaan Kolarin kunnanvaltuuston
päätöstä 25.06.2008 § 23 Sopimus-
ehdot asemakaavamuutoksen ja -
laajennuksen suorittamisesta vaa-
dittavista korvauksista, joissa huo-
mioidaan mm. alueelle jo rakennettu
infra.

Rovaniemellä 30.1.2025


Jarmo Lokio
arkkitehti YKS 122