

KOLARIN KUNTA, 2. KUNNANOSA

Äkäslompolon Sivulantien asemakaavamuutos koskien kiinteistöä 273-402-1-360



TAAJAMAKUVALLINEN SELVITYS JA TONTINKÄYTTÖ- SUUNNITELMA 25.8.2025

Arkkitehti Jarmo Lokio YKS 122

TAAJAMAKUVALLINEN SELVITYS JA TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA

Taustaa

Kolarin kunnanhallitus on 16.1.2024 §3 päättänyt käynnistää yksityisen maanomistajan aloitteesta Äkäslompolon asemakaavan muutoksen käynnistämistä korttelia 16 koskevan asemakaavan muutoksen.

Kaavaprosessin ehdotusvaiheessa Tornionlaakson maakuntamuseo edellytti maisema- ja taajamakuullisen selvityksen laadintaa kaavamuutosalueesta, koska se poikkisi yleiskaavan tavoitteista kerrosluvun (II) osalta.

Rakennetun ympäristön nykytilanteen osalta suunnittelu- ja tarkastelualueita koskevan kaavaselostuksen ss. 10-12 on kuvattu asemakaava-alueen ja sen ympäristön nykytilanne.

Selvitystä varten on hankkeen omistaja laadittanut alustavan tontinkäyttösuunnitelman, jossa on tutkittu rakennusoikeuden sijoittuminen tontille sekä hotellirakentamisen edellyttämien muiden toimintojen sijoitteluperiaatteet tontilla.

Analyysia varten laadittiin numeerista kartta- ja ilmakuva-aineistoa apuna käyttäen 3D-maastomalli, johon lisättiin kaavamuutoksen mahdollistava uudisrakentaminen. Selvityksen kirjallista osuutta varten luotiin avainsuunnista kuvaparitarkastelu, jossa nykytilannetta verrataan kaavan mahdollistamaan tilanteeseen.

Taajamakuullinen selvitys on tehty kahteen maastokäyntiin ja yli 30 vuoden Äkäslompolon ja Ylläsjärven paikallis- sekä kehityskaaren tuntemukseen pohjautuvan analyysin pohjalta.



Ortokuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä. © Maanmittauslaitos 2025.

Alustava tontinkäyttösuunnitelma

Asemakaavamuutoksen lähtökohtana on rakennusoikeuden kohottaminen maksimissaan 5800 k-m²:iin jotta asemakaavan muutosalueelle voidaan toteuttaa matkailurakentamista, esim. chalets-tyyppisiä asuin- ja majoitushuoneistoja.

Alueesta laaditussa tontinkäyttösuunnitelmassa on keskitytty tontin käytettävyyteen, sen ominaisuuksien hyödyntämiseen, toiminnallisuuteen ja taajamakuulliseen kehittämiseen massoitellun sekä sijoittelun osalta. Viitesuunnitelmassa ei hotellirakennuksen arkkitehtuuria ole ratkaistu lukuun ottamatta kaavoituksen kannalta keskeisiä osia (sijoittelu tontilla, massoitelu, päämateriaalit ja kattomuoto).

Rakennusten massoitellussa on huomioitu olemassa olevan rakennetun ympäristön rakentamistapa kattomuodon (harjakatto), pääasiallisen rakennusmateriaalin (puu) ja väriyksen osalta.



Kuva1. Tontinkäyttöluonnos 27.6.2025.

Tontinkäyttösuunnitelman lisäksi on laadittu havainnekuvia kaavamuutoksen mahdollistamasta rakentamisesta. Alun perin kaavamuutoksessa tavoiteltiin 3½-kerroksista rakentamista, mutta kaavaprosessin aikana saadun palautteen ja lausuntojen pohjalta kerroslukua pienennettiin kolmeen kerrokseen.



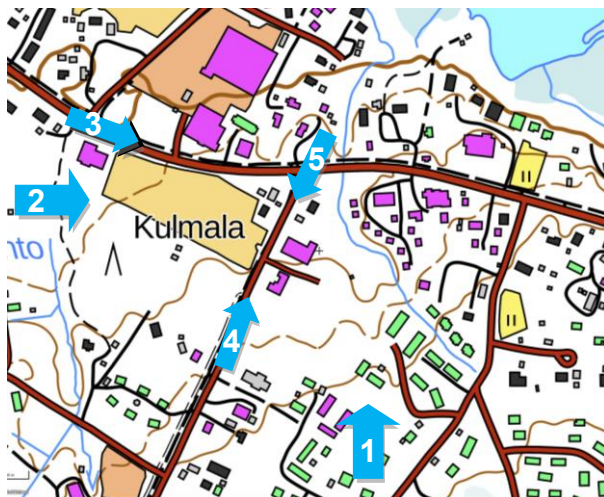
Kuva 2. Varjostettu rakeisuuskartta Äkäslompolon ydinkeskustan voimassa olevien asemakaavojen sallimasta rakentamisesta. Kaavamuutosalue rajattu sineellä.

Kaavamuutoksella vahvistetaan taajamakuvallisesti ja toiminnallisesti Äkäslompolon ydinkeskustan uutta toiminnallista ja visuaalista sydäntä. Uudisrakentamisen tehtävänä on ryhdistää Äkäslompolon kyläkeskustan hajanaista ja monitahoista sekä -muotoista rakennusmassoitte-
lua.

Taajamakuvallinen selvitys

Tässä kappaleessa on esitetty taajamakuvallisista avainsuunnista viistokuva- ja kuvaparitarkastelu, jossa nykytilannetta verrataan kaavan mahdollistamaan tilanteeseen. Avainsuunnilla tarkoitetaan keskeisiä tarkastelusuuntia, joista suunnittelualue toteutuessaan tulee näkymään.

Alla olevaan maastokarttaan on merkitty kuvaparien tarkastelukohdat ja kuvausnimet.



VIISTOKUVA- JA KUVAPARI-TARKASTELU

- 1 Viistokuva etelästä
- 2 Viistokuva lännestä
- 3 Tunturintie
- 4 Sivulantie
- 5 Sivulantien risteys

1 Viistokuva etelästä



Viistokuva etelän suunnalta; tummat ovat olevaa rakennuskantaa ja vaaleat asemakaavojen mahdollistamasta rakentamisesta. Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen sijaitsee kuvan vasemmalla reunalla. Muuta olevaa ympäristöä hieman korkeammat rakennusmassat voivat alkuun erottua mittakaavaltaan hieman suurempina rakennuksina, mutta ajan myötä ne sopeutuvat Äkäslompolon ydinkeskustaan tulevaan pääosin kolmikerroksiseen rakennuskantaan.

2 Viistokuva lännestä

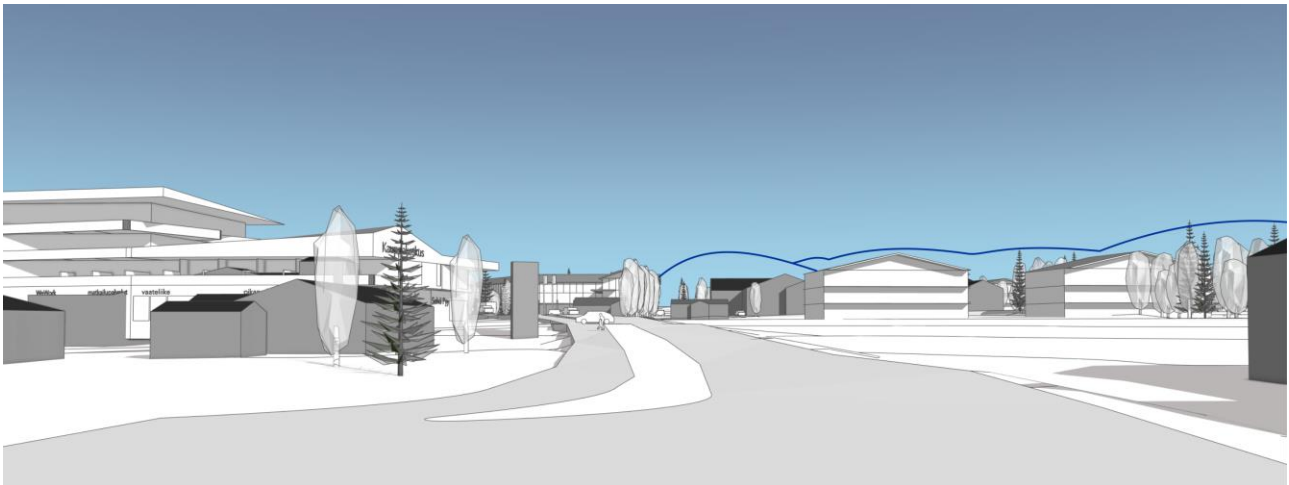


Viistokuva lännestä Tunturitien suunnalta. Jounin kaupan ja Tunturitien väliin on mahdollista toteuttaa nelikerroksinen rakennus.

3 Tunturintie



Kuva ylhäällä. Ote Google Street View:stä Tunturitieltä ravintola Eväskorin kohdalla (kuvausajankohta 9/2024).



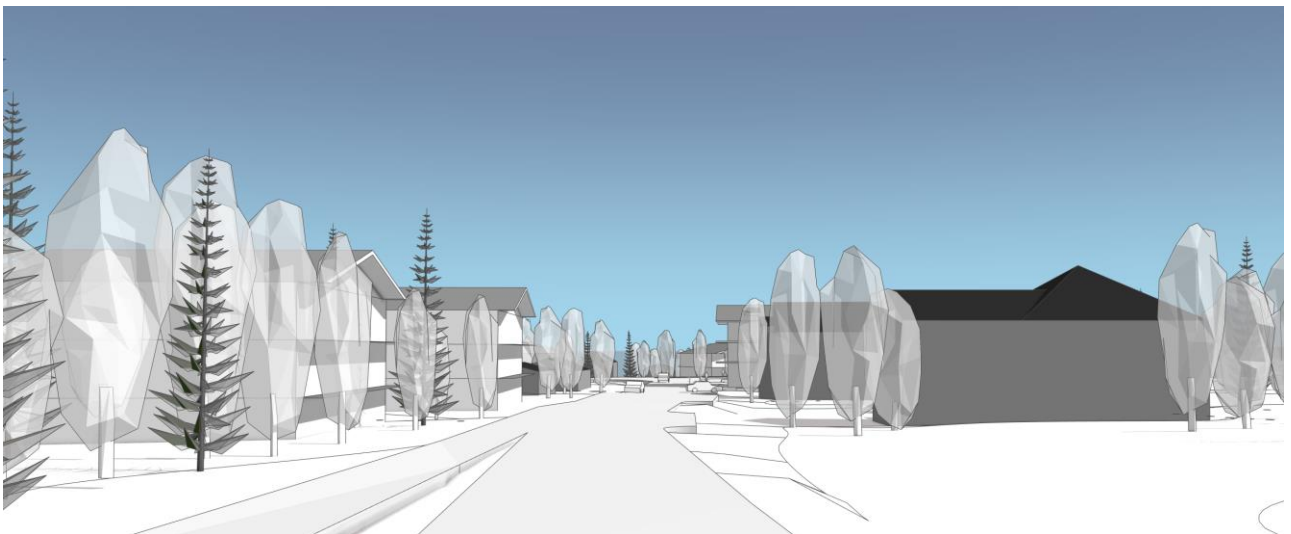
Ote 3D-maastomallista vastaavalta kohdalta. Tunturisiluetti on hahmoteltu taustalle havainnollistamaan uudisrakentamisen vaikutuksia maisemasiluettiin. Maastomalliin on havainnollistettu nykyisten kaavojen mahdollistaman rakentamisen lisäksi kaavamuutoksen mahdollistama 3-kerroksinen rakentaminen. Tästä suunnasta on laadittu myös havainnekuva Tunturitieltä hieman lähempää (kuva alla).



4 Sivulantie



Kuva Sivulantieltä Tunturintien risteysalueen suuntaan. Kuva R.Lokio.

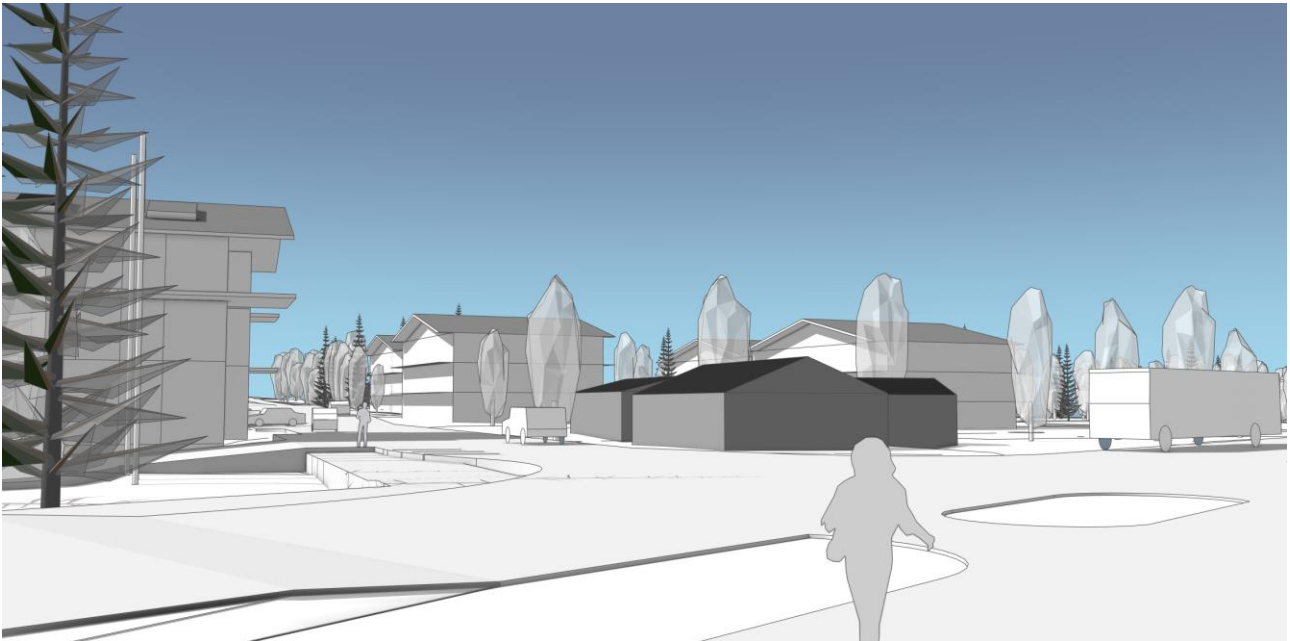


3D-maastomallin perusteella tuleva rakennuskanta muodostaa Sivulantien länsipuolelle katutilaa rajaavaa rakennettua ympäristöä.

5 Sivulantien risteys



Kuva ylhäällä. Ote Google Street View:stä Tunturitien ja Sivulantien risteysalueelta etelään (kuvausajankohta 9/2024).



Ote 3D-maastomallista vastaavalta kohdalta. Nykyiset yksikerroksiset massat (korostettu tummalla värillä) jäävät mittakaavaltaan tulevaa rakennuskantaa matalammaksi eivätkä tue taajamakuvallisesti Äkäslompolon kylän keskustan visuaalista ydinaluetta.

Lähimaisemassa risteysalueen taajamakuvallinen ilme muuttuu voimakkaasti parantaen sen viihtyisyyttä ja rakennetun ympäristön laatuvaikutelmaa.

Yhteenveto

Taajamakuullisen selvityksen pohjalta voidaan todeta johtopäätöksinä seuraavaa:

Kattomuodolla (harjakatto) on osaltaan eheyttävä vaikutus ja kerrosluvulla (III) on keskeinen merkitys taajamakuullisessa eheyttämisessä. Sen poikkeaminen yleiskaavasta (II) on perusteltua - kerrosluku III on tuolle sijainnille mittakaavaltaan sopiva kun asiaa tarkastelee taajamakuullisesti ja yhdyskuntarakenteen orientoituvuuden sekä selkeyden näkökulmasta.

Toisaalta kerrosluku (III) ei ole suositeltavaa olla suurempi jottei uudisrakennuksella ole maisemakuvaan, suurmaisemaan ja maisemasiluettiin vähäistä suurempia vaikutuksia. Kerrosluvun jäädessä kolmeen rakennusten kattosiluetti ei riko alueen puiden latvuksien muodostamaa maisemasiluettia. Kun maisemasiluetti ei muutu, ei uudisrakentamisella ole tällöin vaikutuksia suurmaisemaan. Koska kaavamuutosalue sijaitsee topografialtaan alavassa ja loivasti viettävässä Äkäslompolo-järven etelälaaksossa, ei sillä ole maisemakuvaankaan vähäistä suurempia vaikutuksia.

RAUTIOSAARESSA 25.8.2025



Jarmo Lokio
Arkkitehti YKS 122