



KOLARIN KUNTA, 2. KUNNANOSA

Äkäslompolon asemakaavamuutos koskien korttelia 198, VR- ja katualuetta

Ehdotusvaiheen lausunnot (3 kpl) ja muistutukset (1 kpl) sekä vastineet niihin.

LAUSUNNOT

1. Lupa- ja valvontavirasto	Kaavanlaatijan vastine
<p>Ehdotuksen sisältö ja vastineet Kaavaehdotuskarttaan ei ole tehty valmisteluvaiheen jälkeen muutoksia. Kaavan rakentamista koskevia määräyksiä on joiltain osin tarkennettu. Kaavaehdotuksen selostuksen ja 27.2.2026 päivättyjen vastineiden (liite 5) mukaan: <i>”---Kaavaselistusta täydennetään lausunnossa esitetyllä tavalla, kun kaavamuutosalueesta on laadittu lähdeinventointi. Samalla myös kaava-aineisto päivitetään inventointitulosten mukaisesti.”</i> sekä <i>”Koska kyseessä on vesilain edellyttämistä suojelualueista, ovat maanomistajat suostuneet ja sitoutuneet niiden osoittamisesta ja määrittämisestä kaavakartalle (mikäli niitä sinne sijoittuu) ja kaavaselistusta täydentämään niiden vaikutusten arvioinnin osalta. Tämän johdosta ei uutta nähtävällepanoa tarvita vaan kaava-aineisto esitetään kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi kaava-aineiston päivittämisen jälkeen niin että lähdeinventoinnin tulokset ovat huomioitu hyväksyttävässä kaava-aineistossa.”</i></p> <p>Johtopäätökset Lupa- ja valvontavirasto on todennut valmisteluaineistosta annetun lausunnon täydennyksessä ilmakehän ja karttatarkastelujen perusteella olevan syytä epäillä, että kaavamuutosalueen tai sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee lähde tai useampiakin lähteitä sekä niistä alkunsa saavia lähdepuroja. Edelleen lausunnossa on tuotu esille luonnontilaisten ja luonnontilaisten kaltaisten lähteiden olevan vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisesti suojeltuja ja niiden luonnontilan vaarantamisen olevan kiellettyä. Lausunnossa on myös tuotu esille lähteiden luonnontilan selvittämiseen liittyviä huomioita. Mikäli laadittavista selvityksistä ilmenee lähteitä, joiden luonnontilaa tai arvoja asemakaavan muutos voi heikentää, on kaavasta järjestettävä AKL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu kunnan ja Lupa- ja valvontaviraston kesken. Mikäli neuvottelutarpeesta on epäselvyyttä virasto kehottaa kuntaa olemaan yhteydessä virastoon niiden selvittämiseksi ja kaavan etenemisen varmistamiseksi. Virasto toteaa myös, ettei tässä vaiheessa käytössä olevin tiedoin ole mahdollista arvioida kaavaehdotukseen mahdollisesti tehtävien muutosten tarvetta eikä muutosten merkitystä. Arviointi siitä, tuleeko kaavaehdotus asettaa mahdollisten muutosten jälkeen uudelleen nähtävälle maankäyttö ja rakennusasetuksen (895/1999) 32 §:n perusteella tulee tehdä vasta, kun mahdollisista lähteistä ja kaavan</p>	<p>Kaavaselistusta ja -karttaa on ehdotusvaiheen jälkeen täydennetty kaavamuutosalueesta 31.3.2026 valmistuneen lähdeinventoinnin pohjalta. Samalla myös muu kaava-aineisto on päivitetty inventointitulosten mukaisesti.</p> <p>Kaavamuutosalueen pohjoiskärkeen on lisätty suojeltava alueen osa (s-1) ja korttelin 198 tontin 6 rakennusala on pienennetty sen johdosta. Lisäksi kaavaselistuksen s.9, ss.11-13 on päivitetty lähdeinventoinnin osalta ja inventointi on lisätty kaavaselistuksen liitteeksi 7.</p> <p>Lähdeselvitys ja sen pohjalta tarkistettu kaavamateriaali toimitettiin 14.4.2026 LVV:lle ja pidettiin 6.5.2026 palaveri, jossa lähdeselvityksen</p>

<p>vaikutuksista niihin sekä mahdollisista muutoksista kaavaratkaisussa on riittävät tiedot. Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että kyse voi tällöin olla muustakin kuin yksityistä etua koskevista muutoksista, mikä on arvioinnissa huomioitava.</p>	<p>pohjalta päivitetty materiaali tarkistettiin, laajennettiin suojeltavaa alueen osaa 20 metriin ja muutettiin se yksityiseksi lähivirkistysalueeksi (VL/yks.).</p>
<p>2. Lapin liitto</p>	<p>Kaavanlaatijan vastine</p>
<p>Lapin liitolla ei ole lausuttavaa Äkäslompolon asemakaavamuutoksesta koskien korttelia 198 ja VR-aluetta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>4. Äkäslompolon kyläyhdistys ry.</p>	<p>Kaavanlaatijan vastine</p>
<p>Lähtökohtaisesti kyläyhdistys näkee olemassa olevien kaavoitettujen alueiden tehokkaamman rakentamisen parempana, kuin täysin uusin alueiden kaavoittamisen ja rakentamisen.</p> <p>Kaavaehdotuksen mukaan alueelle osoitetaan uusia rakennuspaikkoja, mikä lisää rakentamisen määrää nykyisellä kaava-alueella.</p> <p>Kyläyhdistys korostaa, että uuden rakentamisen tulee sopeutua huolellisesti ympäröivään maisemaan. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten mittakaavaan, värikyseen sekä kokonaiskorkeuteen, jotta rakennukset eivät erotu häiritsevästi maisemassa myöskään kauempaa tarkasteltaessa.</p> <p>Kaavaselostuksessa todetaan, että lupa- ja valvontaviranomaisen edellyttämät lähdeselvitykset laaditaan myöhemmin. Kyläyhdistys katsoo, että kaavaehdotusta ei olisi tullut laittaa nähtäville ennen kuin kyseiset selvitykset on laadittu ja niiden tulokset on asianmukaisesti huomioitu kaavaratkaisussa. Kaava-aineiston tulisi olla kaikilta osin valmis ja vaikutusten arvioitu ennen nähtäville asettamista ja hyväksymiskäsittelyä.</p> <p>Lähdeselvitysten puuttuminen osoittaa, ettei alueelle ole tehty riittävän kattavaa, nykytilaa esille tuovaa luontoselvitystä. Lähdeselvitysten yhteydessä tulee samalla tarkistaa myös alueen muut luontoarvot, ettei arvokohteita jää huomioimatta kaavaratkaisussa.</p> <p>Asemakaavamääräyksissä edellytetään puuston säilyttämistä rakentamisalueiden ulkopuolella, mitä kyläyhdistys pitää hyvänä tavoitteena. Käytännössä rakentamisalueiden ja tonttien rajojen väliin jää kuitenkin paikoin hyvin kapeita vyöhykkeitä, jolloin puuston säilyminen voi jäädä vähäiseksi. Rakentamisalueiden rajauksia tulisi tarkistaa siten, että säilytettävä puusto muodostaa aidosti toimivan ja riittävän leveän suojavyöhykkeen.</p> <p>Puustovyöhyke toimii paitsi maisemallisena suojana myös vähentää rakentamisesta aiheutuvia valumia ympäröiville suoalueille ja Kesänkijokeen. Kiintoaine- ja hulevesivalumien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota sekä rakentamisen aikana että alueen valmistuttua. Tämä koskee myös liikennejärjestelyjä sekä talvikunnossapitoa, kuten lumen varastointia, jotta valumien haitalliset vaikutukset voidaan estää.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Lähdeselvitys on laadittu ja kaavamateriaali tarkistettu sen pohjalta niin, ettei kaavamuuotosalueen pohjoisnurkassa sijaitsevan lähteen luonnontilaa vaaranneta. Tarkistettu kaavamateriaali on toimitettu lupa- ja valvontaviraston asiantuntijoille ja 6.5.2026 on asian osalta pidetty viranomaispalaveri (liite 9).</p> <p>Selvityksen pohjalta on kaavamuuotosalueen pohjoiskärkeen on lisätty suojeltava alueen osa (s-1) ja korttelin 198 tontin 6 rakennusala on pienennetty sen johdosta. Lisäksi kaavaselostuksen s.9, ss.11-13 on päivitetty lähdeinventoinnin osalta ja inventointi on lisätty kaavaselostuksen liitteeksi 7.</p>

MUISTUTUS

<p>1. As Oy Kolarin Kesänginukko</p>	<p>Kaavanlaatijan vastine</p>
<p>Yleistä</p> <p>Valmisteluvaiheessa antamaamme mielipiteeseen saatu vastinekommentti (Ehdotusvaiheen kaava-aineisto, liite 5) Jossa kaavanlaatija kieltää As.Oy Kesänginukon olevan osallinen kyseisessä kaava-asiassa. Emme löydä perusteita kyseiselle kannanotolle. Liitteessä 1 on otteita kaava-aineistosta selvittämään osallisuutta asiasta.</p>	<p>Mielipiteen laatija ei ole alueidenkäyttölain 62 § 1. momentin tarkoittama osallinen tässä asemakaavamuutoksessa. Kaavamuuotoksella ei ole lain edellyttämiä huomattavia vaikutuksia As Oy Kolarin Kesängin-</p>



Lähimmästä As.Oy Kesänginukon omistaman kiinteistön (273-402-25-69) rajapyykistä suunnittelualueen lähimpään rajapyykkiin on n. 35 m ja suunnittelulle kaavamuutos-alueelle johtava Ylläsmajantie kulkee kiinteistömme rajaa mukailen. Ylläsmajantie on ainoa mahdollinen tieyhteys ko. alueelle. Mielestämme olemme kohdassa 4.3.1 mainittuja osallisia myös ehdotusvaiheessa olevassa kaavamuutosasiassa.

Suunnitteluvaiheen muistutuksessamme pyrittiin selvittämään myös vakiintuneen ulkoilupolun kohtaloa. Kesänkijoen ylittävästä sillasta päätellen kyseinen reitti on ollut olemassa vuosikymmeniä. Vastineessa ei kuitenkaan itse asiaan oteta selkeää kantaa. Vastine toteaa vain muiden lähialueen reittien sijainnit. Alustavaan asemapiirustukseen on tuo polku piirretty. Ilmeisesti kortteleiden 198 ja 199 välinen retkeily- ja ulkoilualuekaista (kaavamerkintä VR) tulee pääosin säilymään, vaikkakin sen eteläinen osa on nyt käsiteltävällä kaavamuutosalueella ja kulku ko. kaistalla on jatkossakin mahdollista. Peräkkäiset kaavamuutokset (199 jo muutettu, 198 nyt käsitteillä) aiheuttavat hankaluuksia hahmottaa kokonaisuutta, mikä säilyy ennallaan ja mikä muuttuu (asemakaavassa 080 ja yleiskaavan muutoskin on keskeneräinen). Pyydämme edelleen huomioimaan myös valmisteluvaiheen muistutuksemme, jonka kohtiin on vastineessa saatu selvityksiä muutamia parannuksia.

Ehdotusvaiheen muistutuksena haluamme lisäksi esittää seuraavaa:

Ylläsmajantien liikenteellinen kunto ja riittävyys

Ylläsmajantie, jonka varrella yhtiömme kiinteistö sijaitsee ja jonka päähän nyt suunniteltu asemakaavan muutos kohdistuu, on tällä hetkellä vakavasti huonokuntoinen. Tie on runko- ja pintarakenteeltaan kulunut sekä vuosittain routavaurioitunut, mistä on seurauksena laajoja kuoppa- ja painumavaurioita koko tien matkalle. Keväisin sula-veden aiheuttama tien pehmeneminen tekee tiestä ajoittain lähes ajokelvottoman varsinkin raskaalle liikenteelle. Myös runsaat sateet aiheuttavat sulan maan aikana samankaltaisia vaurioita vuodesta riippumatta.

Tietä on viime aikoina lannattu kevätkunnostuksen yhteydessä, mutta nämä toimenpiteet ovat osoittautuneet kestoltaan täysin riittämättömiksi: Kunnostuksen jäljet häviävät muutamassa päivässä liikenteen ja sääolosuhteiden vaikutuksesta. Liittessä 2 esimerkki kuvia viikon 15 lopulla tehdyn sorastuksen ja lanauksen vaikutuksesta sunnuntaina (2 pv korjauksen jälkeen). Tämäkin esimerkki osoittaa, että tie vaatii perusteellisen rakenteellisen korjauksen, ei pelkästään satunnaista pintakunnostusta.

Ylläsmajantien kunto kaavaehdotukseen liittyen

As.Oy Kesänginukko esittää, että asemakaavan muutosta ja voimassa olevaan kaavan nähden suurta lisärakentamista (yli 2,5 kertainen neliömäärä voimassa olevaan kaavaan nähden) ei tule hyväksyä ilman, että Ylläsmajantien rakenteellinen kunto on varmistettu toteutuneelle ja muutoksen vaatimalle liikennemäärän lisäykselle riittäväksi. Asemakaavan muutos tulisi sitoa tieinfrastruktuurin parantamiseen siten, että:

ukon asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin. As Oy Kesänginukon ja kaavamuutosalueen sijainti saman, kunnan hallitseman ja ylläpitämän Ylläsmajantien varrella (johon myös muistutuksen sisältö pääosin kohdistuu) ei ole riittävä peruste osallisuudelle.

Kuten valmisteluvaiheen vastineessa todettiin: ”Virallinen ulkoilureitti kulkee asemakaavamuutosalueen ulkopuolella pohjois- ja eteläpuolella sekä korttelin 199 itäpuolella”. Yksityisomisteisen kiinteistön kautta kulkeva polku ei ole virallinen, ts. yleinen ulkoilureitti.

Muistutuksessa esitetyt, pääosin kaavamuutosalueen ulkopuolelle sijoittuvaa Ylläsmajantietä koskevat asiat saatetaan kunnan virkahenkilöiden ja päättäjien tietoon.

Muistutuksessa esitetyt, pääosin kaavamuutosalueen ulkopuolelle sijoittuvaa Ylläsmajantietä koskevat asiat saatetaan kunnan virkahenkilöiden ja päättäjien tietoon.

Mm. runsasliikenteisen hotellimajoituksen mahdollistaman nykyisen asemakaavan muuttaminen maksimissaan 11 loma-asunnon pientalo-kaavaksi ei aiheuta sellaisia vaikutuksia Ylläsmajantien liikennemäärään, jonka johdosta olisi kohtuullista

1) Ylläsmajantielle laaditaan erillinen tiesuunnitelma, jossa arvioidaan tien rakenteiden nykyinen kunto sekä lisääntyneen ja edelleen lisääntyvän liikenteen asettamat vaatimukset.

2) Tie peruskorjataan asianmukaisesti — mukaan lukien tarvittaessa päällystäminen — ennen kaavan mukaista rakentamistoimintaa tai sen yhteydessä.

3) Tien kunnossapidosta ja rahoituksesta kunta tekee selkeän suunnitelman ennen kaavan vahvistamista, jotta tien kunnon ylläpito on turvattu myös tulevaisuudessa.

Kaavaehdotuksessa ei yhtiömme käsityksen mukaan ole riittävässä määrin arvioitu tien nykyistä kuntoa (mainitaan mm, että tie on kunnostettu!), eikä sen kykyä kestää nykyistä ja asemakaavan muutoksesta seuraavaa liikenteen lisääntymistä. Tämä on olennainen puute, joka tulee korjata ennen kaavan hyväksymistä. Esim. jo mitattava rakennusaikainen raskas liikenne painumis- kulumis- ja pölyämisongelmineen aiheuttaa varmasti mittavia ongelmia tielle ja sen käyttäjille. Yleisen käytännön mukaanhan myös Ylläsmajantien, ei vain uusien pistoteiden, tieinfra olisi tullut laittaa kuntoon jo kaavan (Äkäslompolon asemakaava 080) astuessa voimaan 2013 ja mahdollistaessa mittavan lisärakentamisen (myös jo toteutuneen) ko. kaavan alueella. Yleensäkin asemakaavan tulisi selkeyttää rakentamista ja antaa kunnalle mahdollisuuden hallitusti rakentaa asianmukaista alueellista tie- ym. infraa. Tältä osin ei voida todeta kaavoituksen onnistuneen. Äkäslompolon yleiskaavan muutostakin selvitetään edelleen ja kaavamuuksin vaikeutetaan kunnan omaakin osuutta edistää otollisia olosuhteita alueen käyttäjille.

Liitteet

Vastineen liitteenä toimitetaan mm valokuvia Ylläsmajantien kunnosta:

Liite 1 Otteita kaava-aineiston ”osallisuus”-osuudesta

Liite 2 Valokuvia tiestä syksyllä 2025

Liite 3: Valokuvia tiestä ennen pikakunnostusta (9-10 huhtikuuta 2026)

Liite 4: Valokuvia tiestä pari päivää kunnostuksen jälkeen (12. huhtikuuta 2026)

Liite 5: Valokuvia vertailun vuoksi (12. huhtikuuta 2026)

Kuvat osoittavat konkreettisesti, kuinka nopeasti pintakunnostus menettää tehonsa ja kuinka merkittävistä rakenteellisista puutteista on kyse, vertailtuna esim. liitteessä 5 oleviin paremmin rakennettuihin väyliin.

Yhteenveto ja pyyntö

Asunto-osakeyhtiö Kesänginukko ei vastusta asemakaavan muutosta sinänsä, mutta edellyttää, että rakentaminen toteutetaan kaavamääräysten mukaisesti ja Ylläsmajantien riittävä rakenteellinen ja liikenteellinen kunto varmistetaan ja tien peruskorjaus suunnitellaan ja toteutetaan osana kaavaprosessia tai siihen oleellisesti liittyvänä. Pyydämme kunnan päättäjiä ottamaan tämän mielipiteen huomioon kaavaehdotusta käsiteltäessä.

Liite 1 Osalliset

tai ylipäätään perusteltua jättää asemakaavamuutos hyväksymättä tai odottamaan tien kunnostamista.

Asemakaavamuutoksella ei ole todettuja vähäistä suurempia vaikutuksia pääosin kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan Ylläsmajantien liikennemääriin, etenkin kun vertaa kaavamuutosta nykyiseen mm. kapasiteetiltaan monikymmenhenkisen hotellin tai resortalueen mahdollistamaan maankäyttöön (RM).

Asemakaavamuutoksen kytkeminen Ylläsmajantien kunnostamiseen ei ole maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta perusteltua.

Merkitään tiedoksi.

Muistutuksessa esitetyt, kaavamuutosalueen ulkopuolelle sijoittuvaa Ylläsmajantietä koskevat asiat saatetaan kunnan virkahenkilöiden ja päättäjien tietoon.



4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissulkeva.

Selvityksen perusteella osallisia ovat:

Maanomistaja, vuokraoikeuden haltija ja asukkaat:

- ✓ Maanomistaja ja vuokraoikeuden haltija
- ✓ Alueen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat (kunta, yksityiset)

Yhdyskuntateknikka

- ✓ Tornionlaakson Sähkö Oy
- ✓ Tunturi-Lapin Vesi Oy



24

Yllä ote dokumentista ”Selostus – ehdotusvaihe 27.2.2026” (KORTTELI 198 sekä VR- ja katualueet)

Lähimmästä As. Oy Kolarin Kesänginukon omistaman tontin (273-402-25-69) rajapyykistä suunnittelualueen lähimpään rajapyykkiin on n. 35 m, mielestämme olemme kohdassa 4.3.1 mainittuja osallisia ehdotusvaiheessa olevassa kaavamuutos-asiassa. Kaavanlaatija kuitenkin vastineessaan kieltää As. Oy Kesänginukon olevan osallinen. Emme keksi perusteita kyseiselle kannanotolle. Alla ote kaavanlaatijan vastineesta valmisteluvaiheen mielipiteeseemme.

MIELIPIIDE

1. As Oy Kolarin Kesänginukko	Kaavanlaatijan vastine
<p>Ympäristö vaikutukset Luonnonympäristöön kohdistuisi kohtuutonta maisemallista muutosta 11 erillisen tontin ja kiinteistöjen rakennusteknisten töiden ja sujuvien kulkuyhteyksien jokaiselle tontille rakentamisen vuoksi. Kaavanlaatijan vastine on varsin ympäröivä: <i>Kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen maisemalliset muutokset ovat kohtuulliset rakentamisen määrä ja sen edellyttämä infra huomioiden.</i> Näinhän se on toki varmasti rakentamisen määrä huomioiden, mutta kun ollaan radikaalisti lisäämässä kaavoitetun rakentamisen ja yksittäisten rakennusten määrää niin vastaavasti maisemalliset muutokset lisääntyvät yhtä radikaalisti.</p> <p>Vaikutukset maisemaan Kyseinen kortteli on ollut perinteisesti metsäinen kukkula, jonka maisemaan rakennukset ovat sulautuneet lähes huomattomasti.</p>	<p>Mielipiteen laatija ei ole alueidenkäyttölain 62 § 1. momentin tarkoittama osallinen tässä asemakaavamuutoksessa.</p>

Liite 2 A Ylläsmajantien rakenteeseen liittyviä huomioita

Ylläsmajantien ja Hormistonjätkäntien risteys.

Hormistonjätkäntie on kortteleille 269, 270 ja 271 johtava melko uusi pistotie Ylläsmajantieltä, kortteleiden rakentaminen edelleen meneillään.



Alla yksityiskohta ylläolevasta Ylläsmajantien risteyksen 2010-luvun loppupuolellalla tehdyn "uudisrakentamisen" ja kunnossapidon tasosta v. 2025. Ainakin teknisen asiantuntijan pitäisi huomata jotain olevan vialla – ei ole ilmeisesti vastuullinen asiantuntija rakentamista valvonut.



Liite 2 B Yksityiskohta Ylläsmajantien rakenteesta ja kunnosta syksyllä 2025:



Alla suurennettu yksityiskohta tien profiilista. Maallikko ainakin ihmettelee



tien kuivana pitävän ojan syvyyttä, mitä sitten ihmettelevätkään kunnan vastuhenkilöt. Lopputulos kyllä näkyy kuvassa.



Liite 3

Kuvia Ylläsmajantiestä huhtikuussa 2026 viikon 15 alkupuolella.



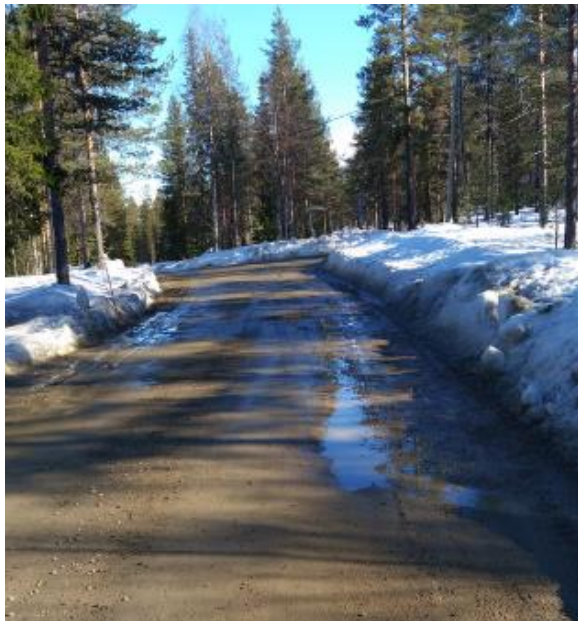
Liite 4

Sorastus ja lanaus meneillään viikon 15 lopulla



Huollettu tie pari päivää huollon jälkeen sunnuntaina 12.4. iltapäivällä





Liite 5

Vertailun vuoksi pari kuvaa miltä samana ajankohtana näyttävät asiallisesti rakennetut tiet

Hormistonjätkäntie (2010-luvulla tehty Ylläsmajantien As.Oy Kesän-
ginukon kohdalta haarautuva sivukatu).



Ehdotusvaiheen, vielä vahvistamattomalle, kaava-alueelle 2025 kesällä tehty Ylläsmajantien jatke.



Rovaniemellä 8.5.2026


Jarmo Lokio
arkkitehti YKS 122