



## KOLARIN KUNTA, 2. KUNNANOSA

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

Vireilletulovaiheen lausunnot (2 kpl) ja mielipiteet (2 kpl) sekä vastineet niihin.

1. Tornionlaakson museo	Kaavanlaatijan vastine
<p><i>Arkeologinen kulttuuriperintö</i></p> <p>Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Tornionlaakson museolla ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen. Kaavamuutosalueella ei ole tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettuja muinaisjäänöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita, eikä ennestään tuntemattomien kohteiden sijainti alueilla ole todennäköinen.</p> <p><i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema</i></p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on tuotu esiin alueen suunnittelutilanne. Suunnittelualue kuuluu Tunturi-Lapin maakuntakaavan (2010) alueeseen, jossa alue sijoittuu <i>Keskustatoimintojen alueelle</i> (C). Äkäslompolon kylä on osoitettu maakuntakaavassa <i>Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi</i> (ma5982), joka on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.</p> <p>Alueella on voimassa Ylläksen osayleiskaavan muutos (2011), jossa suunnittelualue on osittain osoitettu <i>Keskustatoimintojen alueeksi</i> (C). Ylläksen osayleiskaavan päivitys on käynnissä. 2023 nähtävillä olleessa yleiskaavan ehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu <i>Keskustatoimintojen alueeksi</i> (C). Luonnoksessa alue on osoitettu myös <i>Paikallisesti arvokkaaksi taajama-alueen kyläkokonaisuudeksi</i> (ma). Kaavamääräyksissä kiinnitetään huomiota muun muassa kyläkuvaan, kulttuuriympäristöön sekä näkymien säilymiseen järvelle ja tunturiin.</p> <p>Voimassa olevassa asemakaavassa (1989) suunnittelualue on osoitettu pääosin <i>Asuinpienalojen ja majoitusrakennusten korttelialueeksi</i> (AP-1), jonka Kaavamääräyksen mukaan <i>alueelle saa rakentaa myös ympäristö häiriöitä aiheuttamattomia teollisuuden rakennuksia enintään 20% rakennusoikeudesta</i>. Yhteensä rakennusoikeutta kaavamuutosalueella on nykyisellään 560 km<sup>2</sup>. Luoteisreuna kaavamuutosalueen kiinteistöistä sijaitsee <i>Maa ja metsätalousalueella</i> (M) ja kaakkoisreuna Sivulantien katualueella.</p> <p>Sijaitessaan Tunturintien ja Sivulantien risteuksen tuntumassa suunnittelualue sijoittuu keskeiselle ja kyläkuvallisesti tärkeälle alueelle Äkäslompolon kylässä. Alue on tällä hetkellä avointa peltoaluetta, joka eteläosastaan rajautuu Sivulantienvarren metsäiseen alueeseen. Suunnittelualueen viereen Tunturintien varteen sijoittuu avoin peltoalue, jolloin suunnittelualueen rakentamisella on merkittävä vaikutus kyläkuvaan.</p> <p>Jotta kaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja lisärakentamisen vaikutukset kylä- ja maisemakuvaan voidaan arvioida, tulee kaava-aineistossa riittäväällä tavalla kuvata kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä olevan rakennuskannan luonne ja rakentumisajankohta sekä alueen maisemalliset piirteet. Kaavan yleismääräyksiin tulee sisällyttää määräykset rakentamisen sopeuttamisesta maisemaan. Kaavan vaikutuksia kyläkuvaan ja maisemaan olisi syytä havainnollistaa esi-</p>	<p>Todetaan.</p> <p>Todetaan.</p> <p>Todetaan.</p> <p>Todetaan.</p> <p>Tunturintien ja Sivulantien risteysalue on Äkäslompolon kylän ja samalla Ylläksen matkailualueen taajamakuullinen keskus. Alueelle sijoittuva rakentaminen tulisi olla alueen majoituskapasiteetin (&gt;23 000 vuodepaikkaa) huomioivalla tasolla.</p> <p>Kaavaselostuksessa kuvataan tarkoituksenmukaisessa laajuudessa kaava-alueen ja sen välittömässä läheisyydessä oleva rakennuskanta.</p>

<p>merkiksi viitesuunnitelmin ja kuvasovittein.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaavoituksen yhteydessä selvitetään muun muassa vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön, kyläkuvaan ja kaukomaisemaan. Jotta vaikutusten arviointi kattaa myös arkeologisen kulttuuriperinnön, on siihen syytä lisätä vaikutusten arviointi suhteessa <i>kulttuuriperintöön</i> Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti.</p> <p>Tornionlaakson museolla ei ole muilta osin huomautettavaa Äkäslompolon asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.</p>	<p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty lausunnon mukaisesti.</p> <p>Todetaan..</p>
<p><b>2. Tunturi-Lapin Vesi Oy</b></p>	<p><b>Kaavanlaatijan vastine</b></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 rakennelmamme 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 suunnitelualueelle. 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 tarkoituksenmukaisinta 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, arvonnousun 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>Todetaan.</p>
<p><b>3. Äkäslompolon kyläyhdistys ry.</b></p>	<p><b>Kaavanlaatijan vastine</b></p>
<p>Tässä näkökulmia, jotka Äkäslompolon kyläyhdistys ry pyytää ottaa huomioon kaavan suunnittelussa.</p> <p>Nykytilanne:</p> <p>- Kaavamuuosalue on nykyisin osoitettu maakuntakaavassa osin matkailupalvelujen alueelle ja osin keskustoimintojen alueelle. Maakuntakaavan mukaan uudisrakentamisessa tulee ottaa huomioon kylärakenne sekä huomioida kylän kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat piirteet.</p>	<p>Todetaan.</p>



- Yleiskaavassa (saanut lainvoiman 14.4.2011) alue myös keskustointojen aluetta, täydennysrakentamisen aluetta jota kehitetään korkeatasoisena kävely-ympäristönä. Alueelle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia.

- Vireillä olevassa yleiskaavanmuutoksessa alue on osoitettu myös keskustointojen alueena. Alue on myös osa paikallisesti arvokasta taajama-alueen kyläkokonaisuutta. Suunnittelumääräyksessä painotetaan, että omaleimaisen kyläkuvan ja kulttuuriympäristön tulee säilyä ja uudisrakentamisen tulee sopia mittasuhteiltaan ja tyyliältään olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön

- Alueen läpi on osoitettu moottorikelkkareitin yhteystarve

- Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu asuinpien-talojen ja majoitusrakennusten korttelialueeksi (AP-1).

- Rakennusoikeutta kaavamuutosalueella on nykyisin 560 k-m2

Asemakaavan laajennuksen laajuus:

- Kyläyhdistys pitää hyvänä lähtökohtana tiivistää kylän läheisyydes-sä olevaa rakentamista, sen sijaan että laajennetaan uusia alueita.

- Asemakaavan laajennuksia suunniteltaessa on huomioitava alueen kylämäisyys. Jonka tulee säilyä jatkossakin. Eli rakennusten tulee olla mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja muotokieleltään kylämäiseen ja olemassa olevaan rakennuskantaan sopivia. Kohdetta koskien tulee määrittellä tarkat rakentamistapaohjeet kaavavaiheessa.

- Kyläyhdistyksen näkemyksen mukaan, koko Äkäslompolon kylän keskeisille alueille tulee laatia yhtenäinen suunnitelma, joka otetaan huomioon kaikissa aluetta koskevissa kaavamuutoksissa ja uusissa asemakaavoissa. Ilman yhtenäistä linjaa Äkäslompolon kylän ominaispiirteet häviävät ja kylän yleisilme muodostuu hallitsemattomaksi "sillisalaatiksi". Sekä paikallisten, että matkailijoiden näkökulmasta viihtyisiä, suunniteltu ja yhtenäinen rakennettu ympäristö yhdessä puhtaasti luonnon ympäristön kanssa, ovat ehdoton edellytys Äkäslompolon kylän kehittymiselle ja vetovoimaisuudelle.

- Kyläyhdistys pitää haettua rakennusoikeuden muutosta (6500 k-m2) ylimitoitettuna olemassa olevaan (560 k-m2) nähden. Kyläyhdistyksen näkemyksen mukaan näin suurta rakennusoikeutta on haasteellista toteuttaa alueelle siten, että alueen säilyy kaavamääräysten mukaan "Kylämäisenä ja mittasuhteiltaan ympäristöön sopivana"

- Kyläyhdistyksen näkemyksen mukaan koko rakennusoikeutta ei pidä osoittaa vain matkailupalveluiden käyttöön. Nykyisessä kaavassa alue mahdollistaa vakituisen asumisen ja tämä mahdollisuus tulee sisältyä myös tulevaan kaavaan. Matkailupalvelujen mahdollistamiseksi Äkäslompolossa tarvitaan myös vakituisen asumiseen tarkoitettua kaavaa ja tiloja, jotta myös matkailupalvelujen tuottajille ja työntekijöille riittää asuntoja.

- Miten alueen liikennöinti ja pysäköinti tullaan järjestämään? Voimassa olevan yleiskaavan mukaan aluetta tulee kehittää kävelypainotteisena alueena. Mikäli alueelle tulee majoitus- ja matkailutoimintaa, tulee tontin järjestelyt suunnitella siten, että myös linja-autot mahtuvat jättämään/noutamaan matkailijoita kiinteistöltä, ettei liikennöintiä osoiteta tien varrelta, joka on vilkkaasti liikennöity ja kevyenliikenteen väylä merkittävä kulkureitti sekä alueella liikkuville sekä retkeilijöille.

- Suunnittelun alueen kohdalle on osoitettu moottorikelkkareitin yhteystarve. Nykyisinkin moottorikelkkaliikenne on osin hallitsematonta Sivulantien varrella ja aiheuttaa vaaratilanteita. Moottorikelkkojen reitti tankkauspisteille tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa. Moottorikelkat eivät mahdu uuden rakentamisen ja kevyenliikenteen väliin.

Todetaan.

Tunturintien ja Sivulantien risteysalue on Äkäslompolon kylän ja samalla Ylläksen matkailualueen taajamakuullinen keskus. Alueelle sijoittuva rakentaminen tulisi olla alueen majoituskapasiteetin (>23 000 vuodepaikkaa) huomioivalla tasolla.

Alueelle sijoittuva rakentaminen tulisi olla alueen majoituskapasiteetin (>23 000 vuodepaikkaa) huomioivalla tasolla.

Näkemyks on hyvin perusteltu ja tarpeellinen Äkäslompolon kylän alueella. Asia olisi hyvä esittää Kolarin kunnan päättäjille ja tehdä esim. aloite asiasta. Tämän yksittäisen pienen kaavamuutoksen vastineen myötä asia tulee korkeintaan kunnan päättäjille vain tiedoksi.

Tunturintien ja Sivulantien risteysalue on Äkäslompolon kylän ja samalla Ylläksen matkailualueen taajamakuullinen keskus. Alueelle sijoittuva rakentaminen tulisi olla alueen majoituskapasiteetin (>23 000 vuodepaikkaa) huomioivalla tasolla.

Kaava on laadittu siinä tarkoituksessa, että se mahdollistaa myös vakituisen asumisen.

Kaavan mukainen liikennöitävyys, pysäköintijärjestelyt, lumihuolto, huuledet, ym. pihatoiminnot, rakennettavuus ym. varmistetaan rakennuslupavaiheessa laadittavissa suunnitelmissa jotka rakennusvalvonta tarkistaa ja hyväksyy. Pysäköinti- ja liikennejärjestelyt tulee ratkaista tontin alueella.

Kolarin kunta ratkaisee ja päättää mistä moottorikelkkareitti kulkee.

<p>- Hankkeen vaikutuksia maisemaan tulee havainnollistaa riittävin havainnekuvin. Hanke sijoittuu merkittävälle Äkäslompolon kyläalueelle. Näkymät Tunturitielle ja Sivulatielle tulee havainnollistaa Hankkeen seuraavissa vaiheissa. T</p> <p>-Asemakaava tulee laatia siten, että asemakaava-alueen ratkaisut ovat sellaisia, että ne ovat myös toimivia, mikäli kiinteistön omistus ja rakennussuunnitelmat muuttuvat.</p> <p>- Kaavan vaikutusten arvioimiseksi tulee laatia riittävät selvitykset niin kasvillisuuden, eläimistön sekä liikenteen vaikutusten osalta.</p>	<p>Kaavaselostukseen kuvataan rakentamisen vaikutukset maisemaan ja kyläkuvaan.</p> <p>Lapin ELY-keskuksen asiantuntijat arvioivat kasvillisuus-, eläimistö- ja liikenneselvitysten riittävyyden kaavan tarkoitus ja vaikutukset huomioiden.</p>
<p><b>4. Ylläksen Ystävät ry</b></p>	<p><b>Kaavanlaatijan vastine</b></p>
<p>Äkäslompolon keskusta-alue on vielä valtaosin toteutumatta tulevaisuuden tarpeisiin ja rakennuskanta on kehittynyt lähinnä maanomistajien erilliskaavamuutoksilla voimassaolevan Ylläs II-osayleiskaavan periaatteita pääosin noudattaen. Joissakin hankkeissa on jo viitattu tulevaan Ylläs III-kaavaehdotukseen, mikä ohjeistaa vielä tehokkaampaan maankäyttöön. Tämä on johtanut ratkaisuihin, joissa yleiset maankäytön ohjeistukset ja tarpeet ovat jääneet vähemmälle huomiolle.</p> <p>Erittäin suotavaa olisi, että kylän keskusta-alueesta laadittaisiin suuntaa-antava visiosuunnitelma, jossa olisi otettu huomioon kaikissa aikaisemmin laadituissa ohjekaavoissa korostetut kylän erityispiirteet sekä arvokkaat tunturi-järvinäkymät kehittyvän maankäytön reunaehtoina. Eri liikennemuodot, jalankulkijat ja vaihtuvien matkailijoiden erityistarpeet tulisi myös ratkaista etukäteen, viihtyisyys ja turvallisuus erityisesti huomioiden. Osayleiskaavatasoiset ohjeistukset eivät vielä riitä takaamaan rakentamista näiden periaatteiden toteutumiseksi.</p> <p>Nyt kaavailtu hotellihanke sille varatulle maa-alueelle vaikuttaa varsin ylimitoitulta Äkäslompolon keskusta-alueesta. Edellämainitut kylän rakentamisperiaatteet tulisi huomioida jatkosuunnittelussa, muuten toteutuksesta tulee liian korkea, kylämaisemasta poikkeava ja sitä hallitseva. Voimassaoleva osayleiskaava määrittelee rakennusten enimmäiskerrosluvuksi II, mikä vielä jotenkin mahdollistaa tunturinäkymät.</p> <p>Hotellin oma huolto liikenne, siihen liittyvät bussi- ja autopaikat (maanalaiset?) viereisen vilkkaasti liikennöidyn ja jo nyt vaarallisenkin risteysalueen vieressä tulee huomioida. Hotellihanke voidaan toteuttaa matalana ja massoiteltu tiiviinä ja pienimittakaavaisena, joka olisi omaleimainen ja esimerkillisesti kylämaisemaan sopiva. Korkeatasoiseksi kaavailtu hotellikokonaisuus tulee toteutuessaan olemaan merkittävä suunnannäyttäjä kylän tulevalle ilmeelle, joten peruslähtökohtien ja tavoitteiden pitää olla realistiset sekä toimivat myös lähiympäristö huomioiden.</p>	<p>Todetaan.</p> <p>Esitys visiosuunnitelman laadinnasta on hyvin perusteltu ja tarpeellinen Äkäslompolon kylän alueella. Asia olisi hyvä esittää Kolarin kunnan päättäjille ja tehdä esim. aloite asiasta. Tämän yksittäisen pienen kaavamuutoksen vastineen myötä asia tulee korkeintaan kunnan päättäjille vain tiedoksi.</p> <p>Tunturintien ja Sivulantien risteysalue on Äkäslompolon kylän ja samalla Ylläksen matkailualueen taajamakuullinen keskus. Alueelle sijoittuva rakentaminen tulisi olla alueen maajoituskapasiteetin (&gt;23 000 vuodepaikkaa) huomioivalla tasolla.</p> <p>Kaavan mukainen liikennöitävyys, pysäköintijärjestelyt, lumihuolto, huonevedet, ym. pihatoiminnot, rakennettavuus ym. varmistetaan rakennuslupavaiheessa laadittavissa suunnitelmissa jotka rakennusvalvonta tarkistaa ja hyväksyy. Pysäköinti- ja liikennejärjestelyt tulee ratkaista tontin alueella.</p>

Rovaniemellä 18.3.2024



**Jarmo Lokio**  
arkkitehti YKS 122