



KOLARIN KUNTA, 2. KUNNANOSA

Äkäslompolon asemakaavamuutos koskien korttelin 25 tonttia 1 ja kortteleita 27, 41-43, 46 sekä 66

Valmisteluvaiheen lausunnot (3 kpl) ja mielipiteet (1 kpl) sekä vastineet niihin.

1. Äkäslompolon kyläyhdistys ry	Kaavanlaatijan vastine
<p>Äkäslompolon kyläyhdistys ry:n lausunto koskien otsikon mukaisen asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen aineistoja.</p> <ul style="list-style-type: none">- Kyläyhdistys pitää hyvänä lähtökohтана tiivistää kylän läheisyydessä olevaa rakentamista, sen sijaan että laajennetaan uusia alueita.- Valmisteluvaiheen aineistossa on huomioitu rakennusten osalta kylämäisyys ja huomioitu rakennusten sopeuttaminen ympäristöön.- Kaavaehdotuksessa ei ole esitetty etäisyyksiä, kuinka lähelle Äkäsjokea tai Äkäslompola voi rakentaa. Rakentamisen raja on osoitettu kaavamerkinällä "rakennusala". Rakennusalan rajan etäisyydet vesistöihin vaihtelevat. Uusien rakennusalojen linjausten tulisi noudattaa sekä järven, että joen rannalla samaa linjaa olemassa olevien rakennusten kanssa, jotta ranta-alueilla säilyy väljyys ja avoimuus. Sekä varmistetaan luontoarvojen säilyminen. Myös tulva-alueet tulee huomioida riittävällä laajuudella. Rakennusala on määräävä merkintä, mutta kaavamääräyksissä tulee huolehtia siitä, ettei rakentamisrajoista voida poiketa, jotta rakentaminen pysyy riittävän etäällä ranta-alueista.- Korttelin 25 uusi rakentamisala ulottuu huomattavan paljon lähemmäs rantaa, kuin nykyisin. Ja huomattavasti lähemmäs rantaa kuin naapurikiinteistöt on rakentuneet. Kaavan vaikutuksia arvioitaessa tulee tarkastella, onko rakentamisalue riittävän etäällä rannasta huomioiden mm. luonto- ja maisemavaikutukset. Korttelin 25 osalta poistuu myös iso nykyisin V-alueeksi merkitty alue. Ranta-alue on toiminut virkistyskäyttöalueena mm. kalastajille ja meloijille lähtöpaikkana. Rannassa olisi hyvä säilyä edelleen V-alueita.- Aluidenkäyttölaki (9§) toteaa, että "Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. <p>Lisäksi asemakaavan sisältövaatimuksissa (54§) todetaan "Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää."</p> <p>Kaavan valmisteluvaiheessa alueelle ei ole laadittu luonto- tai maisemaselvityksiä. Kaavamuutosta valmisteltaessa on huomioitava, että sekä Äkäslompola, että Äkäsjoki ovat molemmat Natura-alueita. Torniojoen-Muoniojoen vesistöalueen suojelussa ja hoidossa painotetaan seuraavia tavoitteita:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 <p>Natura-alueen suojeluperusteena oleva laji on sakkok. Kaavamuutosalueella on havaintoja saukosta. Kuten myös eurooppamajavasta. Ilman kattavia ja laadukkaita selvityksiä on mahdotonta arvioida kaavan vaikutuksia ympäristöön, eläimistöön ja maisemaan. Alueelle tulee laatia riittävät selvitykset.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Rakennusalojen linjauksessa on huomioitu tulvakorkeus ja olevien rakennusten sijainnit niin että väljyys sekä tasapuolisuus kohtuudella säilyvät. Maanomistaja on siirtänyt Tammitien korttelin 27 rakennuspaikan ja sen rakennusoikeuden rannan puolelle kortteliin 25 mahdollistaakseen kylän elinvoimaa tukevan rakennuksen toteuttamisen.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kaavamuutos ja sen vaikutukset on selvitetty kaavan laajuus ja tarkoitus huomioiden riittävällä tavalla, minkä myös Lapin ELY-keskus on lausunnossaan todennut. Lisäksi Lapin ELY-keskus on todennut, ettei "kaavaluonnoksen alueilla ole tiedossa olevia luonnonsuojeluasetuksen (1066/2023) liitteiden 1 ja 3 koko maassa rauhoitettujen eläin- ja kasvilajien esiintymiä, liitteiden 5 ja 6 esiintymis- tai havaintopaikkoja eikä luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteiden II ja IV eläin- tai kasvilajien havaintopaikkoja."</p>

<p>3. Lapin liitto</p>	<p>Kaavanlaatijan vastine</p>
<p>Lapin liitolla ei ole lausuttavaa Äkäslompolon asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta koskien kortteleita 25/1, 27, 41-43, 46 ja 66.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>3. Kolarin kunnan tekninen lautakunta</p>	<p>Kaavanlaatijan vastine</p>
<p>Tekninen lautakunta päättää esittää lausuntonaan, että autopaikkojen määrää lisätään. Autopaikkoja on rakennettava tontille vähintään: 1 ap / 80 liike- ja asuntokerrosala-m², kuitenkin vähintään 1 ap / asuinhuoneisto, 0,5 ap / 80 hotellin vierashuone -m²) ja lumenkausaupaikkojen riittävyyyteen kiinnitetään erityistä huomiota. Lisäksi tekninen lautakunta esittää lausuntonaan, että kortteliin 46 tulee tehdä tarkempi rakennusten sijoittamis- ja massoittelemasuunnitelma. Voimassaolevan asemakaavan korttelin 46 rakennusoikeutta tulee täsmentää koskemaan koko korttelin 46 kiinteistöjä myöhempien epäselvyyksien välttämiseksi. Korttelin 43 rakennuspaikan numerointi on korjattava.</p>	<p>Kaavaa tarkistetaan autopaikkamääräysten osalta ehdotusvaiheeseen. Kortteliin 46 laaditaan ohjeellinen rakennusten sijoittamis- ja massoittelemasuunnitelma kaavakartalle. Rakennusoikeutta ja sen kattavuutta tarkistetaan ehdotusvaiheeseen korttelin 46 osalta. Rannassa oleva vanha riihi jää rakennusalan ulkopuolelle. Korjataan.</p>
<p>4. Lapin ELY-keskus</p>	<p>Kaavanlaatijan vastine</p>
<p><u>Luontoympäristö ja Natura 2000 -alue</u></p> <p>Kaava-alueeseen sisältyvät osa-alueet rajautuvat Äkäsjokeen ja Äkäslompoloon, jotka sisältyvät Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvaan Tornionjoen ja Muonionjoen vesistöön (FI 1301912). Kaavaselostusluonnoksen mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja eikä kaavoituksella aiheuteta erityisiä vaikutuksia muutoinkaan ympäristöön. Johtopäätöksenä todetaan, että kaavoituksessa ei ole suunniteltu toimintoja, joilla olisi heikentäviä vaikutuksia Tornionjoen ja Muonionjoen Natura-alueeseen, joten Natura-arviointia ei ole tarpeen laatia.</p> <p>Lapin ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavoituksen toteutus kaavaluonnoksessa esitettyllä tavalla ei todennäköisesti heikennä Natura-alueen luonnonarvoja eikä siten luonnonsuojelulain (9/2023) 35 §:n mukaista arviointi- ja lausuntomenettelyä siten tarvitta. ELY-keskus kuitenkin toteaa, että kaikessa Natura 2000 -alueilla tai niiden vaikutuspiirissä harjoitettavassa toiminnassa on huolehdittava siitä, ettei toimenpiteillä merkittävästi heikennetä alueen valinnan perusteena olevia luontotyyppisiä tai lajien elinympäristöjä.</p> <p>Kaavaluonnoksen mukaisilla alueilla ei sijaitse perustettuja luonnonsuojelualueita, luonnonsuojelulain (9/2023) 65 §:n mukaisia tiukasti suojeltuja luontotyyppisiä eikä myöskään tiedossa olevia luonnonsuojeluasetuksen (1066/2023) liitteiden 1 ja 3 koko maassa rauhoitettujen eläin- ja kasvilajien esiintymiä, liitteiden 5 ja 6 esiintymis- tai havaintopaikkoja eikä luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteiden II ja IV eläin- tai kasvilajien havaintopaikkoja.</p> <p>Alueella tai sen läheisyydessä ei ole tiedossa olevia lintudirektiivin artiklassa 1 tarkoitettujen, luonnonsuojelulain 73 § nojalla rauhoitettujen suurten petolintujen pesäreviirejä.</p> <p><u>Tulva</u></p> <p>Kaava-alueeseen sisältyvät osa-alueet sijoittuvat Äkäslompolo-järven ja siitä laskevan Äkäsjoen ranta-alueille. Tulva on kaavaluonnoksessa huomioitu asemakaavamääräyksellä, jonka mukaan kastuvien rakenteiden alapinta on tason N60+219,80 m yläpuolella. Lapin ELY-keskus katsoo, että Äkäslompolo-järven osalta alin rakentamiskorkeus on määritetty asianmukaisesti.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>



ELY-keskus huomauttaa, että Äkäslompola-järvelle määritetty alin rakentamiskorkeus voi olla liian korkea Äkäsjoen varrella oleville kiinteistöille. Lapin ELY-keskus on mitannut Äkäslompolan ja Äkäsjoen vedenkorkeuksia 21.5.2024. Mittausajankohtana vesi oli ehtinyt laskea Äkäslompola-järvellä tulvahuipusta noin 30 cm. Äkäslompola-järvellä mittausajankohdan tulvakorkeus oli N60+218,37 m ja tulvahuipun aikana N60+218,7 m. Äkäsjoen maantiesillan alapuolella vedenkorkeus oli mittaushetkellä N60+218,07 m. Äkäslompola-järvelle määritetty alin rakentamiskorkeus perustuu vuoden 2005 tulvahavaintoon, jolloin vedenkorkeus oli arviolta N60+219,3 m eli noin 60 cm kevään 2024 tulvahuippua korkeammalla. ELY-keskuksella ei ole tiedossa, että kastuiko vuoden 2005 tulvassa tämän kaavaluonnoksen alueella olleita rakennuksia Äkäsjoen varrella. Liitteissä 1 ja 2 on kuvattu tulvatilanteissa Äkäsjoki maantiesillan alapuolella sekä Äkäsjoen patoraitteilta.

Maanmittauslaitoksen korkeusmallin tietojen mukaan vedenkorkeus Äkäsjoen kesäaikana tasainen Äkäsjoen maantiesillan ja Vanhanmyllynsuvannon välillä. Suvannon ja asemakaavan muutosalueen alimman kiinteistön välillä Äkäsjoen vedenkorkeus laskee noin 70 cm. Tulva-aikainen vedenkorkeusero vastaavilla jokiosuuksilla ei ole tiedossa. Lapin ELY-keskuksen arvion mukaan rakennuspaikkojen maanpinnan alin korkeustaso maantiesillan ja Vanhanmyllynsuvannon välillä tulisi olla vähintään N60+219 m ja Vanhamyllynsuvannon ja asemakaavan muutosalueen välillä vähintään N60+218,3 m. Alimmat kastumiselle arat rakenteet tulee sijoittaa vähintään 0,5 m edellä mainittuja korkeuksia ylemmäs. Arvio perustuu vuonna 2024 mitattuihin vedenkorkeuksiin, Äkäslompololle määritettyyn alimpaan rakentamiskorkeuteen ja maanmittauslaitoksen korkeusmallin tietoihin.

Äkäsjoen arvioiduilla alimmilla rakentamiskorkeuksilla Äkäsjoen maantiesillan alapuolella joen itärannalla oleva AL-alue on kokonaisuudessaan tulvavaara-alueella ja alueelle rakentaminen edellyttäisi maanpinnan korottamista. Jos kaavan valmistelun yhteydessä Äkäsjoen osalta löytyy tarkempia tietoja tulvakorkeuksista, havaittujen tulva-alueiden laajuuksista tai mahdollisista kustuneista rakennuksista, voidaan Lapin ELY-keskuksen arviota alimmasta rakentamiskorkeudesta tarkentaa niiden pohjalta. ELY-keskus kuitenkin viittaa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, joiden mukaan uusi rakentaminen lähtökohtaisesti sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle. Kaavaselostuksessa tulee esittää, miten asemakaavamuutoksella tältä osin edistetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista, kuten MRL (AKL) 24 §:ssä edellytetään.

Liikenne

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja tulee ehkäistä ja haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille tulee jättää riittävän suuri etäisyys.

Kaava-alueeseen sisältyvät osa-alueet sijoittuvat teiden nro 940 (Lompolontie) ja 9401 (Tunturitie) varteen. ELY-keskus katsoo, että kaavaselostuksessa ei ole kuvattu teiden liikennemääriä riittävällä tavalla. Liikenteestä tulee kuvata teiden keskimääräinen vuorokausiliikenne ja teiden suurin sallittu ajonopeus. Kaavaselostuksessa on myös syytä tarkastella kaavoituksen muutoksen vaikutukset yksittäisten kiinteistöjen liikennemääriin ja laatuun. Tämän pohjalta voidaan arvioida vaativatko nykyiset yksityisieliittymät muutoksia.

Merkitään tiedoksi.

Kaavamateriaalia on tarkistettu alimpien rakentamiskorkeuksien osalta Äkäsjokivarren kiinteistöille ELY-keskuksen arvioiden mukaisesti.

Äkäsjoen maantiesillan alapuolella joen itärannalla oleva AL-alueen maanpintaa on vuosien aikana korotettu niin, että pääosa siitä on jo tulvavaaran yläpuolella. Vain vähäinen osa Äkäsjoen puoleisesta alueesta on vielä korotettava, mikä on ehdotusvaiheeseen osoitettu.

Kaavaselostusta täydennetään tältä osin.

Merkitään tiedoksi.

Kaavaselostusta täydennetään Lapin ELY-keskuksen lausunnossaan edellyttämällä tavalla.

ELY-keskus toteaa, että alueen liikenteen melua ei ole arvioitu. ELY-keskus katsoo, että kaavaselostuksessa tulee olla mukana meluselvitys, sillä kaikki kohteet sijaitsevat maanteiden varsilla. Selvitysten perusteella asemakaavassa tulee tarvittaessa antaa meluntorjuntaa koskevia määräyksiä.

Uusia yksityistieliittyimiä ei asemakaavan muutosluonnoksessa osoiteta. Kortteliin 46 johtavan liittymän paikkaa osoittava nuoli sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella. Liittymän paikkaa ei voi osoittaa asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitseviin kohteisiin.

Kaavamerkinnot ja määräykset

Sen lisäksi, mitä edellä on todettu kaavamerkinnoista ja -määräyksistä, ELY-keskus muistuttaa, että ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (Katja-asetus) astui voimaan 11.6.2024. Asetuksen myötä maankäyttö- ja rakennuslain (alueidenkäyttölain) mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä 31.3.2000 annettu ympäristöministeriön asetus kumottiin. Asetus sisältää siirtymäsäännöksen, jonka mukaan kumottua merkinnöistä annettua ympäristöministeriön asetusta voidaan asetuksessa tarkemmin esitetyin reunaehdoin soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

Asemakaavamuutoksen laatimisen tarkoituksenmukaisuus

ELY-keskus katsoo, että kaava-alueen tulee muodostaa riittävän laaja kokonaisuus, jotta sitä voidaan tosiasiallisesti suunnitella. ELY-keskus katsoo, että asemakaavamuutoksessa maankäyttöä tulisi tarkastella yksittäisiä hajanaisia pienialaisia kortteleita laajemmin. Vain riittävän laajassa suunnittelukokonaisuudessa voidaan varmistua mm. alueiden omistajien yhdenvertaisesta kohtelusta, elinympäristön viihtyvyydestä, rakennetun ympäristön huomioon ottamisesta, virkistysalueiden riittävydestä ja liikenteen järjestämisestä.

Suomen perustuslain 6 §:ssä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Periaate edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia aseteta kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita. Arvioitaessa asemakaavamuutoksen merkitystä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta on otettava huomioon kaavamuutosaluetta ympäröivät korttelialueet ja samassa korttelissa sijaitsevat tontit. On myös otettava huomioon, että yksittäisellä maanomistajalla ei ole ehdotonta oikeutta saada omistamiaan alueita kaavoitetuksi haluamallaan tavalla.

ELY-keskus katsoo, että pienialaisia yksittäisiä kortteleita ja tontteja koskevan asemakaavamuutoksen valmisteluaineistoa tulee täydentää siten, että on mahdollista arvioida asemakaavamuutoksen mahdollistaman aikaisempaa selkeästi tehokkaamman rakentamisen vaikutuksia naapurikiinteistöihin sekä täyttääkö asemakaavan muutos Suomen perustuslain 6 §:n vaatimuksen maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta.

Kaavaselostusta täydennetään Lapin ELY-keskuksen lausunnossaan edellyttämällä tavalla.

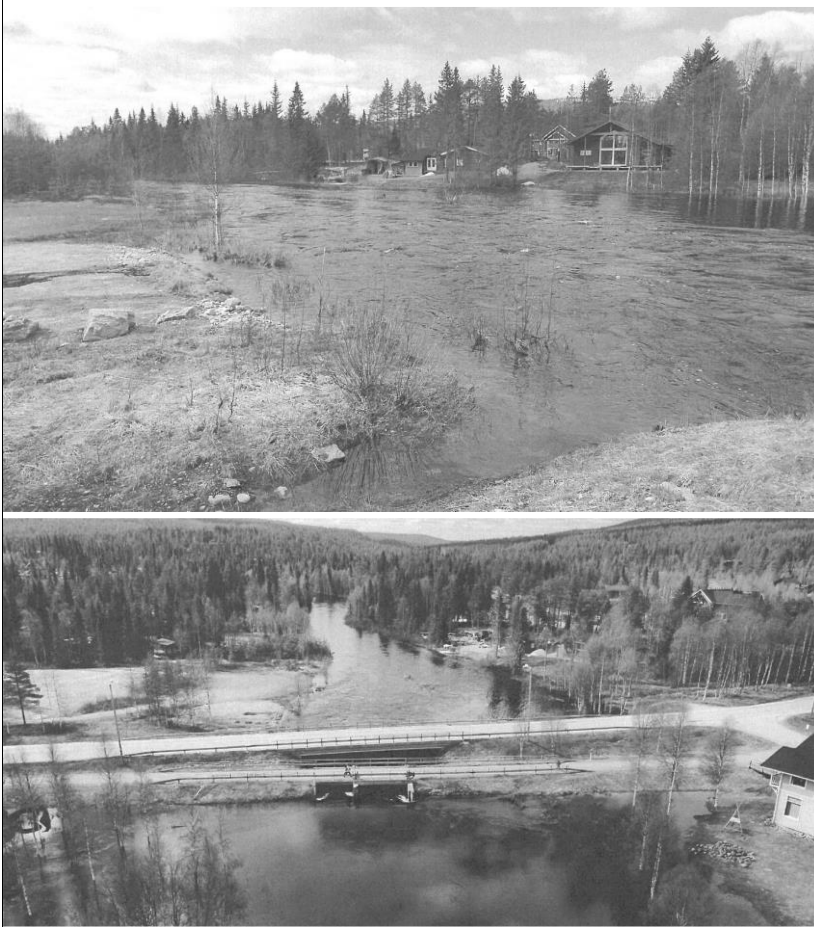
Asemakaavamuutosalueen ulkopuolella sijaitseva liittymänuoli poistetaan asemakaavakartasta.

Merkitään tiedoksi.

Merkitään tiedoksi.

Tässä tapauksessa on kyse Kolarin kunnan hyväksymästä asemakaavamuutoksesta, jonka luonne on tekninen: Kaavamuutoksessa esitetyt muutokset ovat alueen kokonaismaankäyttö huomioiden suhteellisen vähäisiä eivätkä vaaranna maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatetta.

Kaavaselostusta täydennetään Lapin ELY-keskuksen lausunnossaan edellyttämällä tavalla.



Rovaniemellä 5.11.2025


Jarmo Lokio
arkkitehti YKS 122