

1289/12.03.03.00.01/2021
LAUSUNTO 15.12.2021

Kolarin kunta / Kunnanhallitus
Isopalontie 2
95900 KOLARI
(kirjaamo@kolari.fi)

KOLARI, ÄKÄSLOMPOLON ASEMAKAAVAN LAAJENNUS, RÖHKÖMUKANMAA III / TILA 273-893-10-1 / VIREILLETULO JA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Kolarin kunta on lähettänyt Tornionlaakson museolle tiedoksi kuulutuksen tilaa 273-893-10-1 koskevasta Äkäslompolon asemakaavan laajennuksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), joka on päivätty 9.11.2021 (Nosto Consulting Oy). Asemakaavan laajennus koskee osaa kiinteistöstä 273-893-10-1, Kolarin valtionmaa Ylläs. Alueellisena vastuumuseona Tornionlaakson museo vastaa toimialueensa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman sekä arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntija- ja viranomaistehtävistä.

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Kolarissa Yllästunturin pohjoisrinteellä, Äkäslompolon kylän ja Ylläs Ski Resortin hiihtokeskuksen välissä. Alue rajautuu itäpuolelta Tunturintiehen (Maantie 9401) ja pohjoispuolelta Röhkömukanmaan asemakaavoitettuun (2014) loma-asuntoalueeseen, josta 2/3 on rakentamatonta. Länsi- ja eteläpuolilla on metsää ja ulkoilureitti. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 8 hehtaaria ja se on rakentamaton. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle loma-asuntojen rakennuspaikkojen (RA) sijoittuminen ja osoittaa korttelialueiden sisäinen liikennöinti.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Alueella on voimassa Ylläksen osayleiskaavan muutos (2011), jonka uudistaminen on käynnissä. Osayleisaavassa asemakaavoitettava alue on osoitettu *Hotelli- ja matkailupalvelujen alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (RM/s-1)* sekä *Retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR)*. Suunnittelualueelle on osoitettu osin *Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-2/12)* sekä *Maisemallisesti arvokas alue (vaaka- viivarasteri)*.

RM/s-1-määräyksen mukaan kyseessä on *Tunturihotellin alue, joka sijoittuu maisemallisesti vaativalle kaukomaisemassa näkyvälle paikalle. Alueelle saa sijoittaa lisäksi laskettelu- toimintaa palvelevia hissejä ja rinteitä ja niihin liittyviä rakennuksia. Alue tulee asemakaavoittaa. Alueen enimmäisrakennusoikeus on 10.000 k-m², minkä lisäksi kellarikerrokseen saa rakentaa 25 % enimmäiskerrosalasta. Alueelle saa rakentaa enintään 1-3 -kerroksisia rakennuksia maaston mukaan porrastaen. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida sopeutuminen kaukomaisemaan. OHJE: Maisemaan sopeuttaminen koskee rakennustapaa ja ympäristöä. Maisemallisesti arvokkaan alueen kaavamääräyksellä osoitetaan Luosukuru ja maisematietä reunustava metsäinen alue, jolla on erityisiä maisemallisia arvoja. Alueen rakentamisessa ja suunnittelussa tulee vaalia maisematietä avau-*

tuvia näkymiä ja Luosukurun näkymiä kaukomaisemassa. Asemakaavoituksessa ja rakentamisessa on huolehdittava siitä, ettei maisematien kuivatuksen toimintaa estetä.

VR-kaavamääräyksen mukaan kyseessä on Kansallispuiston aluetta täydentävä merkittävä retkeily- ja ulkoilualue. Alueella on erityisesti virkistystoiminnan kannalta huomioitavia luonnon ja maiseman arvoja. MRL 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueelle saa rakentaa yleistä virkistystoimintaa palvelevia polku- ja reittiverkostoja, aktiviteettireittejä sekä niitä palvelevia pienimuotoisia retkeilyä palvelevia rakennuksia. Alueella sallitaan toimintoja palveleva ajoneuvoliikenne ja pysäköinti. Alueelle saa sijoittaa ohjelmapalvelutukikohtia ja porotarhoja. Alueelle ei saa rakentaa majoitustiloja. Alueelle ei saa sijoittaa hissi- ja rinnerakentamista. MRL 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa. OHJE: Rakentaminen tulisi toteuttaa pienimuotoisena siten, että se sopeutuu maisemaan ja maastonmuotoihin. Alueen metsiä tulisi hoitaa siten, että huomioidaan matkailuelinkeinon tarpeet ja metsämaisema luonnossa liikkuvan kannalta. Metsänkäsittelyssä tulisi noudattaa Pohjois-Suomen metsänhoitosuosituksia. Alueella sallitaan puuston käyttö tavanomaisiin kotitarpeisiin.

Sijaitessaan lähellä puurajaa Ylläksen rinteessä suunnittelualue sijoittuu sekä Äkäslompolon kylältä, että järveltä ja laajalle alueelle sitä ympäröiviltä tuntureilta ja vaaroilta avautuvaan maisemaan. Osayleiskaavan RM/s-1-määräyksessä maisemaa sopeuttaminen on otettu esiin, vaikka siinä onkin ristiriitoja suhteessa rakentamisen määrään ja kerroskorkeuksiin. Tornionlaakson museon näkemyksen mukaan maisemaan sopeuttamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota asemakaavaa laadittaessa. Tunturintien ja ulkoilureittien varteen tulee jättää riittävä suojavyöhyke. Rakentamisen mittakaavaa sekä rakentamistapaa, materiaaleja ja värytystä tulee ohjata kaavamääräyksin. Lisäksi rakentamattomien alueiden maanpinnan käsittelyyn ja säilyttämiseen luonnontilaisena tulee ohjata.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Asemakaavan laajennuksen alueella arkeologinen inventointi on vanhentunut (2006, 2007). Ympäröivällä alueella, valtion omistamissa metsissä sekä luonnonpuiston alueella, on tehty arkeologista inventointia viimeksi vuosina 2011–2014, mutta ne eivät ole kohdistuneet kyseiseen alueeseen. Alueelta ei entuudestaan tunneta muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettuja muinaisjäänöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Tornionlaakson museo edellyttää, että asemakaavan laajentamiseen liittyen alueella tulee teettää arkeologinen inventointi ajantasaisen tiedon varmistamiseksi alueelta. Vasta täydennysinventoinnin jälkeen Tornionlaakson museo voi ottaa kantaa siihen, onko muinaisjäänöskohteet asianmukaisella tavalla huomioitu asemakaavan suunnitelmissa.

Lausunnon laatimiseen on osallistunut vs. arkeologi Annemari Tranberg.



Titta Kallio-Seppä
Museonjohtaja, Vt.



Teija Ylimartimo
Rakennustutkija

Tiedoksi

Museovirasto, Itä- ja Pohjois-Suomen kulttuuriympäristöpalvelut
Lapin ELY-keskus, maankäyttö ja ympäristövaikutukset

20.12.2021

Kolarin kunnanhallitus
kirjaamo@kolari.fi

Lausuntopyyntö 11.11.2021

Kolarin kunta: Äkäslompolon asemakaavan laajennus, Rötkömukanmaa III / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kiitämme yhteydenotosta.

Ylläksen alueelle ei sijoitu Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten Fingridillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön.

Asiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä puh. 030 395 5230.

Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnolle mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI.

Ystävällisin terveisin

FINGRID OYJ
Maankäyttö ja ympäristö



Mika Penttilä
vanhempi asiantuntija

Kolarin kunta

Kunnanhallitus
Isopalontie 2
95900 Kolari

kirjaamo@kolari.fi

Lausunto Äkäslompolon asemakaavan laajentamisesta, OAS RöHKömukanmaa III

Kiitokset saamastamme lausuntopyynnöstä ja siihen liittyen toteamme seuraavaa:

Ylläksen seudun latuverkoston lähimaisema-arvoltaan ja erityispiirteiltään ainutlaatuinen "Lämpölatu" eli "Yläkolmonen" sijaitsee ko. kaava-alueen vieressä, sen eteläpuolella. Alue on Äkäslompolon kauneimpia paikkoja ja kumpareisen maaston sekä komean puuston vuoksi pääosin myös hyvin hiljainen, rauhallinen ja maisemallisesti häiriötön.

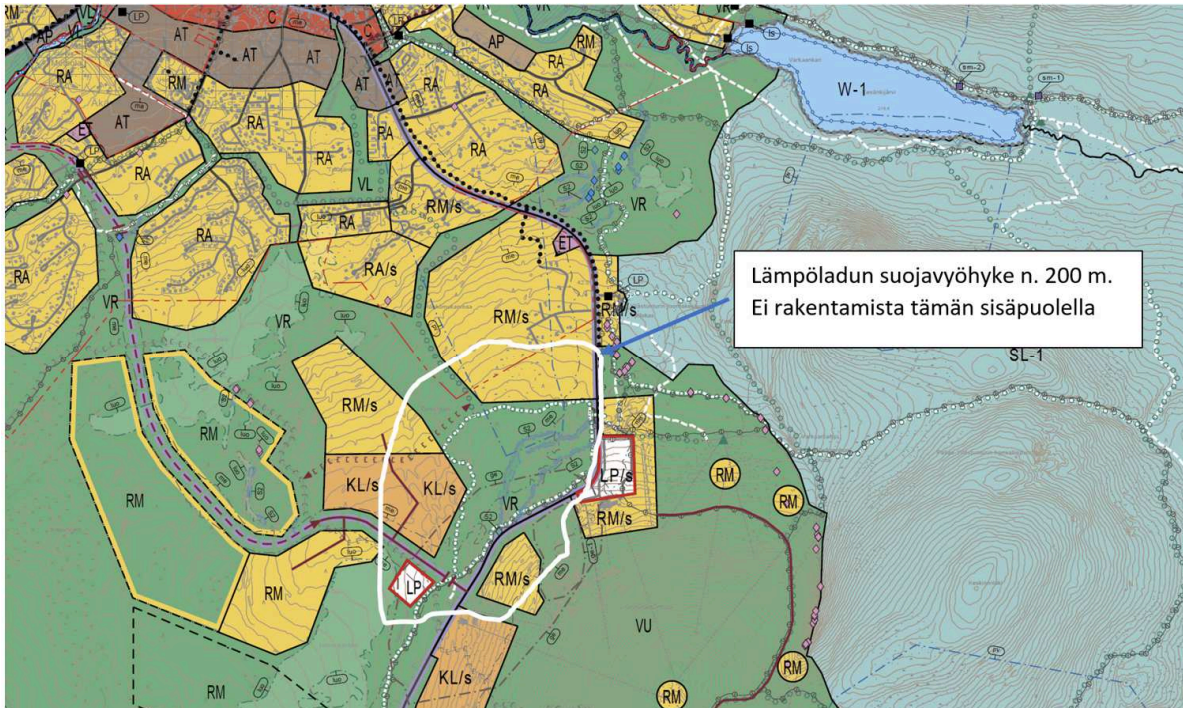
Latualueen tekee erityiseksi pienilmaston luoma lämpötilaominaisuus – sen kohdalla voi kylmänä pakkaspäivänä olla toistakymmentä astetta lämpimämpää kuin alempana sijaitsevalla Äkäslompolon kylällä ja jokilaakson hiihtoladuilla. Tämän vuoksi kauniissa luonnonympäristössä polveileva Lämpölatu on erittäin suosittu hiihtolenkki ja sinne tullaan hiihtämään kaukaakin, koska se on ensimmäisiä kunnostettuja ja pisimpään ylläpidettyjä latuosuuksia koko seudulla. Latuverkoston pysäköintipaikat ovat muutaman sadan metrin etäisyydellä, mikä on mahdollistanut Lämpöladun alueen toimimisen myös keskeisenä starttipisteenä moneen suuntaan

Varsinkin talvella ovat valaistu Lämpölatu ja sen lähiympäristö kauneimmillaan tykkylumipuiden luodessa eräänlaisen satumetsän hiihtäjille. Myös muina vuodenaikoina paikan erityisyys, runsas ja vaihteleva kasvusto sekä Luontokeskuksen läheisyys tekevät alueesta suosituksen ja erityisen houkuttelevan patikointimaaston.

Asemakaavalaajennuksen OAS:n mukaan uusi kaava-alue ja loma-asuntojen rakennuspaikat tulitisiin sijoittamaan Lämpöladun välittömään läheisyyteen sen pohjoispuolelle. Näin toteutuessaan asemakaava muuttaisi ainutlaatuisen luontoympäristön maisemat rakennettavien asuinrakennusten takapihanäkymiksi. Se olisi suuri menetys Ylläksen imagolle luontokohteena tällä monipuolisesti arvokkaalla alueella.

Ylläksen alueen voimassa oleva osayleiskaava perustuu mielestämme ylimitoitettuihin volyymien tavoitearvoihin ja asemakaavoitusvaiheessa tulisi olla erittäin kriittinen, kun suunnitellaan luontoarvoiltaan korvaamattomille alueille. Sen vuoksi ehdotamme, että Lämpöladun ja nyt suunniteltavan loma-asuntoalueen väliin jätetään vähintään 200m:n luonnonmukainen ja ennallaan säilytettävä näkemäeste, jolloin ladulta ei erotu tulevia rakennuksia eikä niiden valoja. Katso kuva 1.

Kaavaa ollaan laatimassa herkkään ja kauniiseen tunturirinnemaastoon, jolloin puuston ja luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen tulee yleisestikin huomioida erittäin tarkasti. Puuston poisto rakennusten ja teiden alta voisi lisäksi muuttaa alueen tuuliolosuhteita.



Kuva 1. Ylläs III kaavan lausunnossamme esittämämme 200 m suojavyöhyke lämpöladulle

Ylläksellä 15.12.2021

Ylläksen Ystävät ry

Markku Piippo
Puheenjohtaja

Jukka Reunanen
Kaavavastaava

MIELIPIDE A

Kirjaamokolari.fi

15.12.2021

KOLARIN KUNNANHALLITUKSELLE

Mielipide Äkäslompolon asemakaavan laajentamista tilaa 273-893-10-1 koskien

Kyseisen alueen välittömässä läheisyydessä vapaa-ajan asunnon omistajana haluan mielipiteenäni esittää seuraavaa:

- Tieyhteys laajennusalueelle tulisi sijoittaa sille kohdalle, johon sen alkupiste on esim. voimassa olevassa Äkäslompolon kaavayhdistelmässä merkitty eli Tunturintien läheisyyteen eikä esim. jatkamalla nykyisiä tieyhteyksiä (Louhikkopolku ja Louhikkokuja).
- Riittävän ja luontoarvoja kunnioittavan väljyyden kannalta uuden alueen ja Röhkömukanmaa 1 -alueen välille tulisi jättää riittävä etäisyys vastaavasti, kuten on tehty ykkös ja kakkos – alueiden kohdalla. Tämä tavoite käy ilmi myös Valtioneuvoston 1.4.2018 hyväksymässä valtakunnallisessa aluekäyttötavoitteessa sekä voimassa olevassa maakuntakaavassa, joissa todetaan, että luonnon monimuotoisuutta tulisi edistää ja ekologia yhteyksiä säilyttää. Siten alueelle tulisi jättää riittävästi väljyyttä. Porothan kulkevat nykyisin koko suunnittelualueen halki.
- Tonttien ja niille tulevien rakennusten sijoittelussa tulisi erityisen tarkkaan huolehtia ja korostaa sitä, että alueella oleva puusto pyritään säilyttämään mahdollisimman hyvin. Myös tulisi varmistaa, että nyt jo alueen rakennustapaohjeissa olevia määräyksiä mm. maanpinnan tason muuttamisesta noudatetaan. Nykyisin rinnemaastoa on nostettu osassa kohteissa tarpeettomasti. Huolellisella suunnittelulla olisi rakennukset voitu istuttaa paremmin maastoon.

Äkäslompolossa 17.12.2021



MIELIPIDE B

Kolari Kirjaamo <kirjaamo@kolari.fi>

MieliPide koskien Äkäslompolon asemakaavan laajennusta, Röhkömukanmaa 3

17. joulukuuta 2021 klo 12.36

Vast. ott.: kirjaamo@kolari.fi

Hei!

Tämä viesti koskee kuulutusta koskien Äkäslompolon asemakaavan laajennusta alueelle Röhkömukanmaa 3.

Olemme ostaneet _____-nimisen tilan _____ kiinteistötunnus _____ voimassa olevan kaavan perusteella. Hankintapäätökseemme vaikutti merkittävästi nykyinen kaava, jonka mukaan kiinteistömme sijaitsee kaava-alueen laidalla siten, että kiinteistömme toisella puolella ei sijaitse kiinteistöä, vaan ainoastaan metsää kaavoittamattomalla alueella. Kriteerinä tonttimme hankinnalle oli mahdollisimman rauhallinen sijainti tien päätytonttina ja kaava-alueen reunassa siten, että toisella puolella ei ole kiinteistöjä. Mikäli uusi kaavasunnitelma (Röhkömukanmaa 3) toteutuisi, se laskisi sekä kiinteistömme arvoa että käyttömukavuutta, sillä se poistaisi kiinteistömme rauhallisen sijainnin kaava-alueen reunassa ja vaikuttaisi merkittävästi kiinteistöltämme aukeaviin maisemiin, joiden perusteella olemme tonttimme alun perin hankkineet.

Kaava-alueen laajennussuunnitelmasta ei käy ilmi, kuinka lähelle meidän kiinteistöämme lähin tontti tulisi, eli kuinka lähelle omistamaamme kiinteistöä lähin kiinteistö tullaan rakentamaan alueella 3. Lisäksi suunnitelmasta ei käy mielestäni ilmi, kuinka alueelle 3 kuljetaan, eli onko käynti alueelle 3 nykyisten teiden kautta, vai rakennetaanko alueelle 3 täysin oma liittymä.

Näin ollen vastustamme kaavan laajennusta, sillä se sijaitsee kuulutuksen kartan mukaan liian lähellä omistamaamme kiinteistöä. Kuitenkin, mikäli lähin kaava-alueen 3 tontti tulee sijaitsemaan vähintäänkin yhtä kaukana omistamastamme kiinteistöstä kuin esim. Kortteli 283 sijaitsee korttelista 282 (alueiden 1 ja 2 välissä), niin tuolloin voimme hyväksyä kaavan laajennuksen. Lisäksi kulku alueelle 3 ei tule sijaita Louhikkokujan eikä alueiden 1 ja 2 välistä vedoten edellä mainittuihin syihin, eli kiinteistömme nykyiseen sijaintiin rauhallisella tienpäätytontilla.

Sinänsä on hienoa, että alueen elinvoimaisuus lisääntyy ja kannatamme uudisrakentamista Kolarin kunnan alueella. Toivomme kuitenkin, että nykyisen kaava-alueen kiinteistöjen omistajien toiveet otetaan huomioon alueen 3 suunnittelussa, sillä meillä ei ole ollut mahdollisuutta ottaa alueen 3 vaikutuksia huomioon omassa kiinteistö Hankinnassa kun olemme tehneet hankintapäätöksen nykyisen kaavan perusteella.

Pyydän, että päätökset koskien alueen 3 laajennusta osoitetaan tietoomme kirjallisesti, joko osoitteeseen _____ sähköpostitse

Ystävällisin terveisin,