

---

# KAAVASELOSTUS

---

LUONNOS  
23.11.2021

Enontekiön kunta

## KILPISJÄRVEN ASEMAKAAVAN MUUTOS Korttelit 9 - 10



*Suunnittelualueen rajaus Maanmittauslaitoksen maastokartalla*

---

---

## Käsittelyvaiheet

Kaavan vireille tulo, OAS nähtäville Valmisteluvaiheen kuuleminen, luonnos nähtävillä Kaavaehdotus nähtävillä Esitys kaavan hyväksymisestä, kunnanhallitus Hyväksyminen, kunnanvaltuusto	3.11.2021
--	-----------

## Kaavakartat

Asemakaavakartta, ehdotus 1:2000	23.11.2021
----------------------------------	------------

## Liitteet

Seurantalomake	x.x.2022
Vastine valmisteluvaiheessa saatuihin lausuntoihin	x.x.2022
Vastineet ehdotusvaiheessa saatuihin lausuntoihin	x.x.2022

---

## Sisältö

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>1</b>
1.1	Kaava-alueen sijainti .....	1
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>1</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	1
2.2	Asemakaava suunnittelun tarve .....	1
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>2</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	2
3.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	2
3.1.2	Luonnonympäristö.....	2
3.1.3	Maisemarakenne ja maisemakuva .....	3
3.1.4	Rakennettu ympäristö .....	3
3.1.5	Muinaismuistot .....	3
3.1.6	Maanomistus .....	4
3.1.7	Liikenne ja tekninen huolto.....	4
3.1.8	Reitit ja virkistyskäyttö.....	4
<b>4</b>	<b>SUUNNITTELUTILANNE</b> .....	<b>4</b>
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	4
4.2	Maakuntakaava .....	4
4.3	Yleiskaava .....	5
4.4	Asemakaavat.....	6
4.5	Rakennusjärjestys ja pohjakartta .....	6
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>7</b>
5.1	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo .....	7
5.1.1	Osalliset.....	7
5.1.2	Viranomaisyhteistyö .....	7
5.1.3	Valmisteluvaiheen kuuleminen .....	7
5.1.4	Ehdotusvaiheen kuuleminen .....	7
5.2	Asemakaavan tavoitteet.....	7
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>8</b>
6.1	Kaavan rakenne .....	8
6.1.1	Mitoitus .....	8
6.1.2	Asemakaavamääräykset.....	8
6.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen.....	9
6.3	Kaavan vaikutukset .....	9
6.3.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen .....	10

---

6.3.2	Vaikutukset liikenteeseen.....	10
6.3.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	10
6.3.4	Vaikutukset maisemaan.....	10
6.3.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	10
6.3.6	Vaikutukset muinaisjäänöksiin .....	10
6.3.7	Vaikutukset kunnan talouteen ja elinvoimaan.....	10
<b>7</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>10</b>
<b>7.1</b>	<b>Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....</b>	<b>10</b>
<b>7.2</b>	<b>Toteuttaminen ja ajoitus.....</b>	<b>11</b>
<b>7.3</b>	<b>Toteutuksen seuranta.....</b>	<b>11</b>

---

## **1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Kaavan nimi: Kilpisjärven asemakaavan muutos, korttelit 9 - 10

Asemakaava koskee Kilpisjärven taajamassa Urpiaistentien ympäristössä olevaa aluetta. Asemakaavan muutos koskee Kilpisjärven kunnanosan kortteleita 9 ja 10, sekä niiden välistä retkeily- ja ulkoilualueetta.

### **1.1 Kaava-alueen sijainti**

Suunnittelualue sijaitsee Kilpisjärven kyläalueella, rajoittuen lännessä Urpiaisenkujaan, etelässä Urpiaistentiehen ja koillisessa kaavoittamattomaan alueeseen. Suunnittelualueen rajaus on esitetty selostuksen kansilehdellä sijaitsevalla kartalla.

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Kunnanhallitus päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) 26.10.2021 § 289

Kaava kuulutettiin vireille ja OAS asetettiin kaavaprosessin ajaksi nähtäville 3.11.2021

Kunnanhallitus käsitteli kaavaluonnoksen x.x.2021 § xxx

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville x.x.2021 – x.x.2021 väliseksi ajaksi

Kunnanhallitus käsitteli luonnosvaiheen vastineet ja kaavaehdotuksen x.x.202x § xxx

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville x.x.202x – x.x.202x väliseksi ajaksi

Kunnanhallitus esitti valtuustolle kaavan hyväksymistä x.x.2021 § xxx

Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan x.x.2021 § xxx

### **2.2 Asemakaava suunnittelun tarve**

Maanomistaja on jättänyt hakemuksen Kilpisjärven asemakaavan muuttamisesta kortteleissa 9-10. Korttelissa 10 toimivan yrityksen tavoitteena on laajentaa yritystä rakentamalla majoitus- ja vastaanottotiloja kortteliin 9. Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa kortteli 9 teollisuusalueesta matkailupalvelujen korttelialueeksi sekä tarkastella korttelien 9 ja 10 rakennusoikeutta.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee rakennetulla alueella.



*Suunnittelualueen kiinteistöjaotus Maanmittauslaitoksen ilmakuvakartalla.*

Kilpisjärven asemakaavoitusta varten on tehty luonto- ja maisemaselvitys vuonna 2001 (Ympäristötaito Oy). Selvityksen tekemisen jälkeen korttelit on rakennettu ja osin rakentamatta oleva kortteli 9 on tasattu. Suunnittelualueella ei esiinny luonnonsuojelulain suojeltuja luontotyyppisiä, uhanalaisia putkilokasveja eikä muita arvokkaita elinympäristöjä.

Alueella ei ole luokiteltuja pohjavesialueita. Suunnittelualue kuuluu Kilpisjärven valuma-alueeseen. Kilpisjärven alueen vesistöt kuuluvat Tornionjoen–Muonionjoen päävesistöalueeseen, joka sisältyy suojeltuun Natura -verkostoon. Natura-alueen suojeluarvoja merkittävästi heikentävä toiminta on kiellettyä sekä alueella että sen rajojen ulkopuolella. Suunnittelualueen lähistöllä ei ole muita suojelualueita.



### 3.1.3 Maisemarakenne ja maisemakuva

Kilpisjärven kylä sijaitsee lähes 500 metriä merenpinnan yläpuolella. Kylää ympäröivät korkokovaltaan vuoristoiset tunturit, joista tunnetuimmat ovat Saanatunturi sekä Pikku-Malla. Suunnittelualueelle näkyvät Ruotsin ja Norjan puoleiset vuoret ovat korkeimmillaan lähes 1 500 metriä merenpinnan yläpuolella. Tunturien lisäksi maisemaa hallitsee laaja vesistö Kilpisjärvi. Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Saanan maisema-alueeseen.

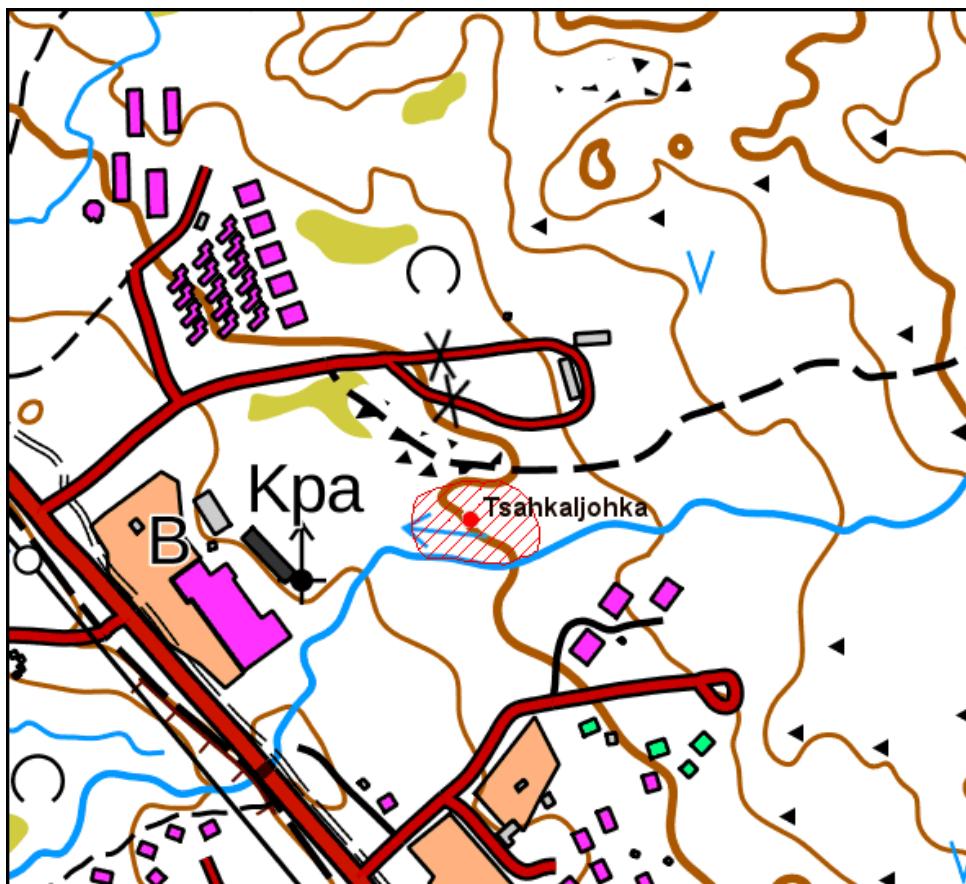
### 3.1.4 Rakennettu ympäristö

Korttelissa 9 on varastorakennuksia, jotka on tarkoitus purkaa ja korttelissa 10 maajoitusrakennuksia, joiden valmistumisvuosi on 2009.

Kaava-alueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuskohteita.

### 3.1.5 Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueen läheisyydessä, noin 50 metriä korttelin 9 eteläpuolella, sijaitsee Tsahkaljohka -niminen kiinteä muinaisjäänös (47010151)



*Suunnittelualueen eteläpuolella oleva kiinteä muinaisjäänös kartalla.*

---

### 3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualue on lähes kokonaan yksityisessä omistuksessa. Enontekiön kunta omistaa korttelien 9 ja 10 välissä olevan puistoalueen.

### 3.1.7 Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualue rajautuu asemakaavan mukaisiin rakennettuihin katualueisiin Urpiaisentie ja Urpiaisenkuja.

Suunnittelualueelle on rakennettu vesi- ja viemäriverkko.

### 3.1.8 Reitit ja virkistyskäyttö

Kilpisjärven alueella on useita suosittuja ulkoilureittejä. Alueen reiteille voi lähteä useista paikoista eri puolilta Kilpisjärven kylää. Suunnittelualueen eteläreunaa sivuavat Cahkaljärven suuntaan lähtevät kesäretkeilyreitti ja moottorikelkkaura.

## 4 SUUNNITTELUTILANNE

### 4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtion ja kuntien viranomaisten on otettava tavoitteet huomioon toiminnassaan ja edistettävä niiden toteuttamista. Viranomaisten tulee myös arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhteen.

Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018.

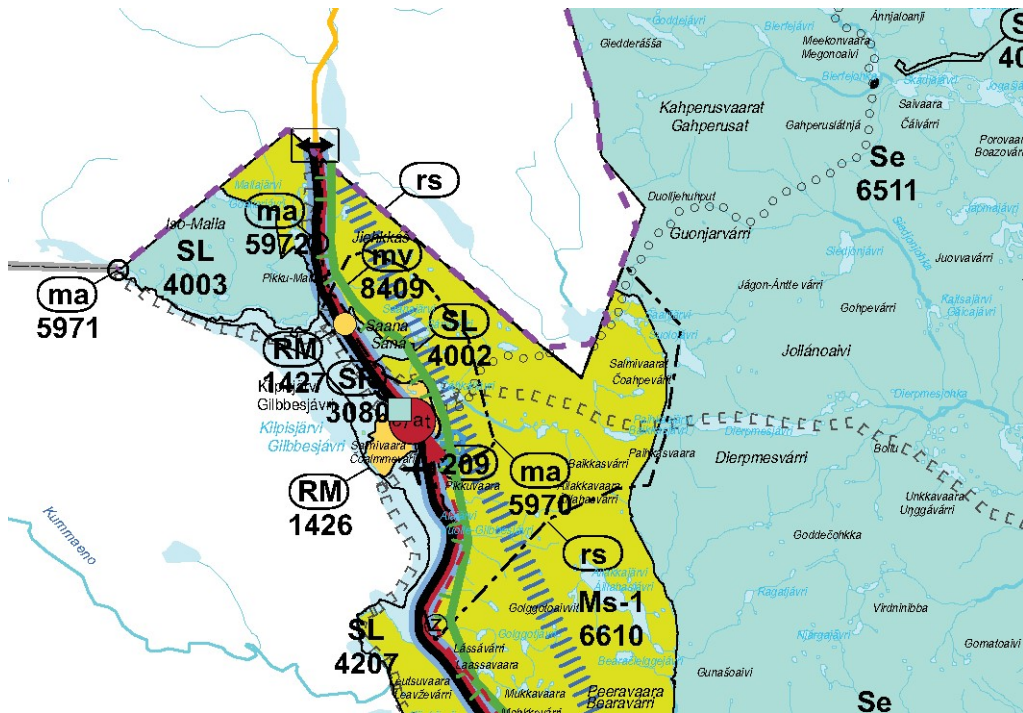
Keskeiset teemat uusissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Tätä kaavamuutosta koskee erityisesti alueidenkäyttötavoite toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.

### 4.2 Maakuntakaava

Enontekiöllä on voimassa 16.5.2012 lainvoiman saanut Tunturi-Lapin maakuntakaava.





Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa Kilpisjärvelle on osoitettu keskustatoimintojen alueen ja keskuskylän kohdemerkintä (c/at 209). Merkinnällä osoitetaan keskuskyliä, joissa pyritään säilyttämään tai joihin suunnitellaan maaseudun peruspalveluita, joita voidaan pitää sopivina rakentamisalueina ja joiden keskeisille alueille voidaan sijoittaa laajan alueen ja rajakaupan palveluja, myös vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kaavamääräyksen mukaan alueella tulee säilyttää ja kehittää monipuolisesti maaseudun elinkeinoja, palveluja, asutusta ja kulttuuriympäristöä.

Lisäksi asemakaavan muutosalue sijoittuu Salmivaaran matkailupalveluiden alueelle (RM 1426) sekä matkailun vetovoima-alueelle, matkailun ja virkistyskeittämisen kohdealueelle (mv 8409). Asemakaava-alue kuuluu myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle (ma 5970). Kaavamääräyksen mukaan alueen suunnittelussa on turvattava merkittävien kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen. Suunnittelualueelle ei kohdistu muita maakuntakaavan merkintöjä.

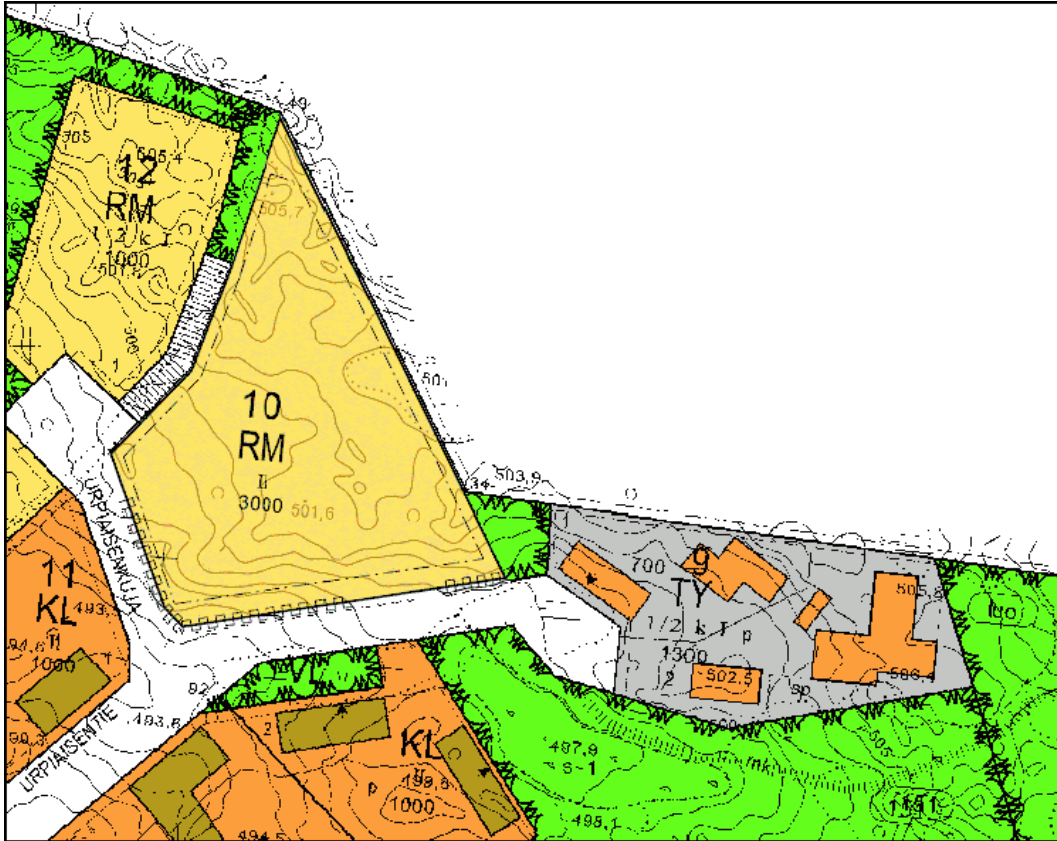
### 4.3 Yleiskaava

Kilpisjärven kylän alueella ei ole voimassaolevaa yleiskaavaa.

Kilpisjärven osayleiskaava on ehdotusvaiheessa. Yleiskaavaehdotus ei käsittele aikaisemmin asemakaavoitettua aluetta.

#### 4.4 Asemakaavat

Suunnittelualueella ovat voimassa 15.12.2003 hyväksytty Kilpisjärven kyläalueen asemakaava ja 2.12.2020 hyväksytty Kilpisjärven korttelin 10 asemakaavan muutos.



Ote voimassa olevasta ajantasa-asemakaavasta.

Enontekiön kunnan voimassa oleva rakennusjärjestys on laadittu vuonna 1992.

Alueelle laaditaan uusi asemakaavan pohjakartta, kaavaluonnosvaiheessa käytetään vanhentunutta pohjakarttaa.

---

## 5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 5.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Enontekiön kunnanhallitus päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) 26.10.2021 § 289

Kaava kuulutettiin vireille ja OAS asetettiin kaavaprosessin ajaksi nähtäville 3.11.2021.

#### 5.1.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

**Tässä hankkeessa keskeisiä osallisia ovat:**

- Suunnittelualueen ja lähiympäristön maanomistajat ja toimijat
- Kunnan hallintokunnat
- Lapin ELY-keskus
- Lapin liitto
- Saamelaismuseo Siida
- Enontekiön Sähkö Oy
- Enontekiön Vesihuolto Oy
- Käsivarren paliskunta
- Lapin pelastuslaitos

#### 5.1.2 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten tavoitteita selvitetään kaavaprosessin kuluessa. Viranomaisilta pyydetään lausunnot sekä asemakaavan muutoksen luonnos- että ehdotusvaiheessa. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvotteluja tai työneuvotteluja.

#### 5.1.3 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä MRL 62 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti x.x.20xx – x.x.20xx välisen ajan.

#### 5.1.4 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä MRL 65 §:n sekä MRA 27 §:n mukaisesti x.x.20xx – x.x.20xx välisen ajan.

### 5.2 Asemakaavan tavoitteet

Kaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa kortteli 9 matkailupalvelujen kortteli-alueeksi sekä tarkastella korttelien 9 ja 10 rakennusoikeutta kokonaisuutena.

---

Kaavamuutoksessa tarkastellaan myös mahdollisuus rakentaa hakijan toiveen mukaisesti kahteen kerrokseen korttelissa 9.

Kunnan ja maanomistajan välinen maankäytösopimus laaditaan sitovana ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

## **6 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **6.1 Kaavan rakenne**

Asemakaavassa muutetaan korttelin 9 käyttötarkoitus teollisuusrakennusten korttelialueesta matkailupalvelujen korttelialueeksi (RM). Kortteliin 9 osoitetaan rakennusoikeutta 2500 k-m<sup>2</sup>, joka tarkoittaa 500 k-m<sup>2</sup>:n lisäystä nykyiseen kaavaan verrattuna. Korttelissa 10 käyttötarkoitus (RM) säilyy ennallaan ja rakennusoikeutta osoitetaan 3200 k-m<sup>2</sup>, joka tarkoittaa 200 k-m<sup>2</sup>:n lisäystä nykyiseen kaavaan verrattuna. Suurin sallittu kerrosluku on molemmissa kortteleissa II. RM-korttelien ulkopuolinen alue on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueiksi (VR) kuten on voimassaolevassa kaavassakin.

#### **6.1.1 Mitoitus**

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,15 ha. Alueelle muodostuu kaksi ohjeellista matkailua palvelevien rakennusten tonttia. Tonttien yhteen laskettu pinta-ala on noin 2,09 ha ja rakennusoikeus 5 700 kerrosalaneliömetriä.

#### **6.1.2 Asemakaavamääräykset**

Asemakaavassa on annettu seuraavat kaavamääräykset:

Rakennusten on muodostettava ulkoseinän päämateriaalin, värisävyn, sekä katto-  
muodon ja kaltevuuden suhteen kortteleittain tai kaavatiesivuiltain yhtenäisiä ryhmiä.

Rakennusten ulkoseinän on oltava hirttä lautaa, luonnonkiveä tai rapattua harkkoa sekä katteen bitumihuopaa, kiviaineista levyä, tiiltä tai turvetta.

Ulkoseinän päävärin on oltava luontoon sopiva väri (harmaa, punamulta, ruskea) ja katon väri harmaa tai tummanruskea.

Rakennus on perustettava maaston mukaisesti ja maaston pengertämistä tulee välttää.

Rakennusten lattiatasoja tulee porrastaa, mikäli rakennusten perustaminen edellyttäisi muuten maanpinnan luonnollisen korkeusaseman muuttamista.

Rakennukset, pihatiet, autopaikat, tiet, ulkoilureitit ja teknisen huollon verkostot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan

---

sen tasoa tai kaadetaan puustoa, vaurioituneet alueet on korjattava ympäristöönsä sopiviksi.

Rakennuspaikan rakentamattomat osat on säilytettävä ja hoidettava luonnonmuokaisina.

Ladut, tiet ja pysäköintialueet on rakennettava siten, että vältetään maan pengerryksiä.

Alueen tonttien on liityttävä yhteiseen vesi- ja viemäriverkkoon.

Taajamassa sijaitsevilla, asumiseen ja loma-asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla ja oppilaitosalueilla melutaso ei saa ylittää ulkona päiväohjearvoa 55dB. Liikennemelualueelle sijoittuvilla tonteilla rakennukset on sijoitettava niin, että ne suojaavat ulko-oleskelutiloja melulta. Rakennusten asuintiloissa tulee alittaa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset sisämelutason ohjearvot, melutaso asuinrakennusten sisällä ei saa ylittää päiväohjearvoa 35dBA eikä yöohjearvoa 30dBA.

Asemakaava-alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 60.2 ja 60.3 §:n mukainen määräaika asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnille 10 vuotta.

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää selvitys rakennuspaikan maaperästä ja rakennusten perustamistavasta sekä suunnitelma hulevesien käsittelystä.

Autopaikat: matkailupalvelujen alueille RM on rakennettava vähintään 1 auto paikka / 80 k-m<sup>2</sup>.

## **6.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen**

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu kaavamerkintöjen ja kaavamääräysten avulla.

## **6.3 Kaavan vaikutukset**

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Työn kuluessa arvioidaan asemakaavan muutoksen vaikutuksia mm. ihmisten elinoloihin ja ympäristöön, rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen, maisemaan, luontoon, palveluihin ja teknisen huollon järjestämiseen. Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavamuutos edistää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tukemalla Kilpisjärven kylän yhdyskuntarakenteen ja matkailun kehittymistä.

---

### 6.3.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutosalue sijaitsee Kilpisjärven taajaman alueella, kunnallistekniikan piirissä ja hyvien liikenneyhteyksien varrella. Muutoksella tehostetaan olemassa olevan yhdyskuntatekniikan hyväksikäyttöä ja tuetaan rakentamista olemassa olevan rakenteen yhteyteen.

### 6.3.2 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksen toteutumisen myötä majoituskapasiteetti todennäköisesti lisääntyy Kilpisjärvellä ja tämä voi omalta osaltaan lisätä matkailijoiden ja sitä kautta liikenteen määrää alueella.

### 6.3.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Voimassa olevan kaavan mukaisessa teollisuuskorttelissa olevat rakennukset puretaan ja tilalle tulee matkailua palvelevaa rakentamista. Suunnittelualueelle sallittu kokonaisrakennus säilyy kaavamuutoksessa ennallaan. Alue on sijaintinsa puolesta erinomaisesti liittyneenä Kilpisjärven taajaman ydinalueeseen ja kaavamuutoksen toteutumisen myötä alue muuttuu entistä rakennetummaksi.

### 6.3.4 Vaikutukset maisemaan

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue on otettu huomioon asemakaavamääräyksissä, joilla rakentamista ohjataan maisemaan sopivaksi.

### 6.3.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Korttelit on jo aikaisempien kaavojen mukaisena rakennettu. Kaavamuutoksella ei ole mainittavia vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

### 6.3.6 Vaikutukset muinaisjäännöksiin

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia muinaisjäännöksiin.

### 6.3.7 Vaikutukset kunnan talouteen ja elinvoimaan

Kaavamuutos parantaa matkailupalveluiden tarjontaa Kilpisjärvellä ja alueen toteutuminen vahvistaa Enontekiön kunnan taloutta ja elinvoimaa.

## 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu asemakaavakartta merkintöineen ja kaavamääräyksineen.

---

## 7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Matkailupalvelurakentaminen korttelissa 9 on määrä käynnistää kesällä 2022.

## 7.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.

Enontekiöllä 23.11.2021

Enontekiön kunta

*Kai Takkunen*

Kai Takkunen

maankäyttöinsinööri