

Enontekiön kunta  
Ounastie 165  
99400 Enontekiö

## **KILPISJÄRVEN KORTTELIEN 9 JA 10 ASEMAKAAVAN MUUTOS**

### **YHTEENVETO VALMISTELUVAIHEEN PALAUTTEESTA JA KAAVOITTAJAN VASTINEET**

Asemakaava ja asemakaavan muutoksen luonnos pidettiin MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 14.12.2021. – 20.1.2022. Luonnoksesta pyydettiin viranomaisten lausunnot.

Kaavaluonnoksesta antoivat lausunnon Lapin liitto, Lapin ELY-keskus, Saamelaismuseum Siida ja Lapin pelastuslaitos.

#### **Lapin liiton lausunto**

Lapin liitto käy lausunnossaan läpi kaavoitettavaa aluetta koskevat maakuntakaavan merkinnät ja määräykset. Kaavaselostuksessa on tuotu esille Tunturi-Lapin maakuntakaavan merkinnät ja määräykset. Lapin liiton virasto toteaa Kilpisjärven kortteleiden 9 ja 10 asemakaavamuutosluonnoksen sopeutuvan Tunturi-Lapin maakuntakaavan tavoitteisiin.

#### **Vastine:**

Merkitään tiedoksi.

#### **Lapin ELY -keskuksen lausunto**

Lapin ELY-keskus pyytää lausunnossaan huomioimaan asemakaavassa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. ELY-keskuksen mukaan kaavaselostusluonnoksessa ei ole tunnistettu kyseistä kaavamutosta koskevia varsinaisia alueidenkäyttötavoitteita. Kaavaselostuksessa tulisi tunnistaa nimenomaan kyseessä olevaa suunnittelualueita koskevat alueidenkäyttötavoitteet, esittää ne suunnittelun lähtökohtana ja edelleen vaikutusten arvioinnissa selvittää, miten kaavaratkaisu edistää niiden toteutumista.

ELY-keskuksen mukaan luonnonympäristö ja luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset on kaavan valmisteluaineistossa riittävällä tavalla käsitelty.

Asemakaavamerkintöjen ja -määräysten osalta ELY-keskus kiinnittää huomiota kerroslukumerkintöihin ja korttelien sisäisiin korkeuseroihin. ELY-keskuksen mukaan tarkempi kerrosluvun määrittely varmistaisi, että rakentamisesta johtuvat mahdolliset haitalliset maisemavaikutukset olisivat mahdollisimman vähäiset. ELY-keskus kuitenkin toteaa, että Kilpisjärven kyläympäristö ei ole mukana valtioneuvoston 18.11.2021 vahvistamassa valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden (VAMA) luettelossa, mikä tulee huomioida kaavaselostuksessa.

ELY-keskus huomauttaa että, kaavaluonnoksessa on melua koskevia määräyksiä, joiden peruste ei käy ilmi kaavaselostusluonnoksesta. ELY-keskuksen käsityksen mukaan kaavamutosalue ei sijaitse liikennemelualueella. Kaavamääräysten tulisi kohdistua kyseessä olevaan kaava-alueeseen, joten melumääräys lienee turha.

ELY-keskus toteaa lisäksi, että kaavaselostusluonnoksen mukaan suunnittelualue rajautuu Urpiaisentiehen ja Urpiaisenkujaan. Kulkuyhteys asemakaavan muutosalueelle ei kuitenkaan käy ilmi kaavaluonnoksesta.

Kaavaluonnoksen mukaan korttelin 9 rakennusoikeutta nostetaan 200 km<sup>2</sup> ja korttelin 10 rakennusoikeutta 500 k-m<sup>2</sup> siten, että kortteleissa tulisi olemaan rakennusoikeutta 3200 ja 2500 k-m<sup>2</sup>, eli yhteensä 5700 k-m<sup>2</sup>. Kyseessä olevaa kaava-aluetta lähinnä olevilla korttelialueilla rakennusoikeutta on ELY-keskuksen käsityksen mukaan selvästi vähemmän. ELY-keskus toteaa, että maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta kaavaselostuksessa tulisi kuvata, mihin rakennusoikeus ja sen lisääminen perustuu.

ELY-keskus kiinnittää edelleen huomiota siihen, että Kilpisjärven alueella on jatkuvasti vireillä pienialaisia asemakaavamuutoksia. ELY-keskus huomauttaa, että kaava-alueen tulee muodostaa MRL 54 §:n kannalta tarkasteltuna riittävä suunnittelullinen kokonaisuus. Maankäyttöä tulisi lähtökohtaisesti tarkastella yhtä tai muutamaa pienialaista korttelia tai rakennuspaikkaa/tonttia laajemmin.

#### **Vastine:**

Kaavaselostukseen on lisätty perusteluita, miten kaavamuutos edistää valtakunnallista alueidenkäyttötavoitetta toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen. Kaava-alueen sijainti Kilpisjärven kylän keskeisellä alueella valmiin kunnallistekniikan piirissä on ekologisen kestävyuden kannalta parempi kuin toimintojen leviäminen laajalle alueelle. Kun toiminnot sijoittuvat pienelle alueelle, luonnonympäristöä tuhoutuu vähemmän. Tiivis yhdyskuntarakenne merkitsee lyhyempiä välimatkoja, jolloin autolla liikkumista tarvitaan vähemmän ja energiaa säästyy muutenkin.

Kerroslukumerkinnän tarkempi määrittely ei ole kunnan mielestä tarpeen. Kaavamerkintä osoittaa rakennuksen suurimman sallitun kerrosluvun ja mahdollistaa tarvittaessa myös 1,5 kerroksisen rinneratkaisun. Lisäksi kaavamääräyksen mukaisesti rakennusten lattiatasoja tulee porrastaa, mikäli rakennusten perustaminen edellyttäisi muuten maanpinnan luonnollisen korkeusaseman muuttamista. Kaavaselostukseen on lisätty tieto, että Kilpisjärven kyläalue ei ole mukana valtioneuvoston 18.11.2021 vahvistamassa valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden (VAMA) luettelossa.

Asemakaavamääräyksistä on poistettu liikennemelualueutta koskeva määräys.

Kaavakartalle on lisätty kortteliin 10 katualueen rajan osa, josta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Kaavaehdotukseen on myös päivitetty asemakaavan pohjakartta, josta olemassa olevat rakennukset ja kulkuyhteydet kaavamuutosalueelle hahmottuvat. Urpiaisentien ja Urpiaisenkujan katualueita ei ole katsottu tarpeelliseksi ottaa mukaan kaavamuutokseen.

Rakennusoikeuden lisääminen kaavamuutosalueella perustuu maanomistajan aloitteeseen ja siihen, että Kilpisjärven hotellitasoiset majoitus- ja ravintolapalvelut ovat kysyntään ja matkailun kehittämistarpeisiin nähden riittämättömät. Kaavaehdotuksessa rakennusoikeutta on kuitenkin vähennetty luonnokseen verrattuna 200 k-m<sup>2</sup> korttelissa 10.

Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa, kuten ELY-keskus lausunnossaan toteaa. Periaate edellyttää, ettei alueiden omistajia kaavassa aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei siten edellytä, että kaikille maanomistajille tulisi olosuhteista riippumatta osoittaa asemakaavassa saman suuruinen rakennusoikeus. Maanomistajien erilaiseen kohteluun tulee kuitenkin olla kaavan sisältövaatimuksista johdettavissa olevat hyväksyttävät maankäytölliset perusteet.

Rakentamistehokkuus on kaavamuutosalueella korkeampi kuin naapurikortteleissa, kuten ELY-keskus lausunnossaan arvelee. Korttelin 9 nykyinen tehokkuusluku  $e=0,25$  ja korttelin 10  $e=0,23$ . Kaavamuutoksessa niiden tehokkuudet ovat  $e=0,31$  (kortteli 9) ja  $e=0,23$  (kortteli 10). Naapurikorttelien asemakaavassa osoitetut tehokkuudet ovat  $e=0,27$  korttelissa 8,  $e=0,23$  korttelissa 11 ja  $e=0,17$  korttelissa 12.

Asemakaavanmuutoksessa kortteleihin 9 ja 10 osoitetut tehokkuusluvut eivät kuitenkaan ole poikkeuksia, kun tehdään vertailua laajemmin Kilpisjärven asemakaava-alueella. Esimerkiksi RM -korttelissa 47 tehokkuusluku  $e=0,40$  ja RM -korttelissa 48  $e=0,35$ . Kun otetaan huomioon Kilpisjärven asemakaava-alueen tehokkuudet kokonaisuutena, noudattaa korttelien 9 ja 10 asemakaavanmuutos yhdenvertaisuusperiaatetta.

### Saamelaismuseo Siidan lausunto

Saamelaismuseon näkemyksen mukaan kaavam muutoksen vaikutusten arviointia tulee täydentää. Kaavan toteuttamisen maisemavaikutusten havainnollistamiseksi tulisi tehdä kuvasovituksia. Havainnekuvat on hyvä tehdä suunnista, joista aluetta tarkastellaan ihmissilmän korkeudelta. Näin ne antavat realistisen kuvan siitä, miten rakennusten määrä ja korkeus vaikuttavat maisemaan.

Alueen maasto ja korkeuserot aiheuttavat sen, että rakennukset näkyvät kauas. Kaavan vaikutusten kokonaisarviointissa tulee huomioida kaavam muutoksen välittömät vaikutukset paitsi kaava-alueelle, myös sen ulkopuolelle.

Korkeuserot kortteleiden sisällä voivat olla huomattavat. Tämän vuoksi rakennusten kerrosluvut tulisi osoittaa tarkasti, jotta rakentaminen voidaan sovittaa rakennuspaikan luonnollisiin maaston muotoihin.

Korttelissa 9 on rakennusoikeutta 2000 k-m<sup>2</sup> ja korttelissa 10 3000 k-m<sup>2</sup>. Kaavam muutoksen tavoitteena on nostaa rakennusoikeutta molemmissa kortteleissa niin, että muutoksen jälkeen sitä olisi yhteensä 5700 k-m<sup>2</sup>. Pie-nelle alueelle suuntautuu viereisiä kortteleita huomattavasti suurempi rakentamispaine, ja tosiasiallinen vaikutusalue voi olla hyvin laaja, mikä on otettava vaikutusalueen arvioinnissa myös huomioon.

### Vastine:

Asemakaavaehdotuksen kaavaselostusta on täydennetty saamelaismuseon pyynnön mukaisesti havainnekuvilla. Alueen maasto ja korkeuserot aiheuttavat sen, että rakennukset näkyvät kauas kuten saamelaismuseo toteaa. Rakentaminen kuitenkin sijoittuu jo olevaan kylään ja näkömä ei oleellisesti muutu.

Kerroslukumerkinnän tarkempi määrittely ei ole kunnan mielestä tarpeen. Kaavamerkintä osoittaa rakennuksen suurimman sallitun kerrosluvun ja mahdollistaa tarvittaessa myös 1,5 kerroksisen rinneratkaisun. Lisäksi kaavamääräyksen mukaisesti rakennusten lattiatasoja tulee porrastaa, mikäli rakennusten perustaminen edellyttäisi muuten maanpinnan luonnollisen korkeusaseman muuttamista.

### Lapin pelastuslaitoksen lausunto

Lapin pelastuslaitos toteaa, että sillä ei ole lausuttavaa Kilpisjärven korttelien 9 ja 10 asemakaavan muutokseen.

### Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Enontekiöllä 23.9.2022

Kai Takkunen  
maankäyttöinsinööri  
Enontekiön kunta