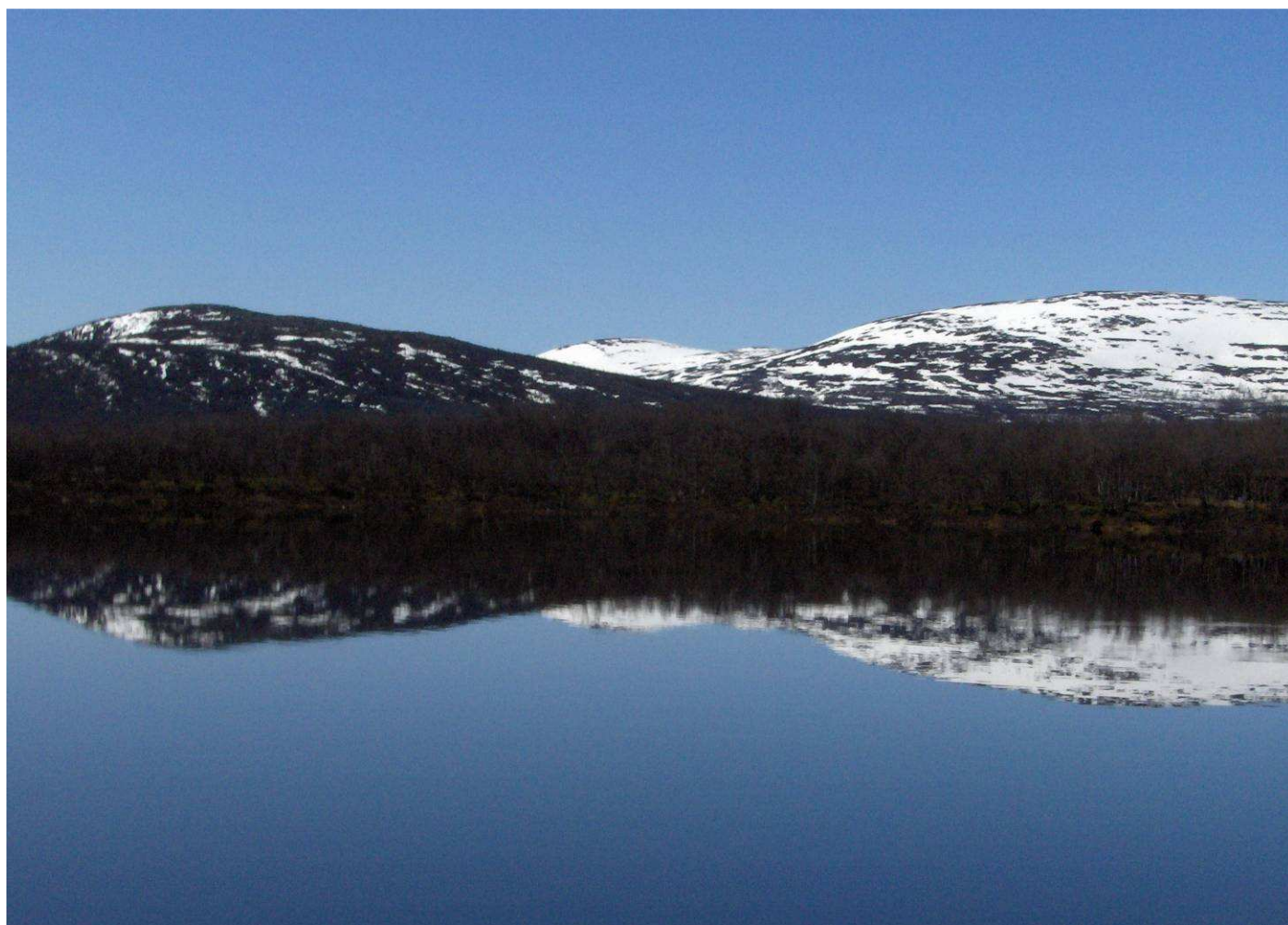


TSOALMEVARRI

3. KUNNANOSA, KILPISJÄRVI

RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS
3. KUNNANOSAN KORTTELI 70,
KATU-, RETKEILY- JA ULKOILUALUE

selostus 20.1.2009



Sepänkatu 9A7 90100 OULU
puh. 0102414600
riitta.yrjanheikki@airix.fi
leena.laukasto@airix.fi



ENONTEKIÖ

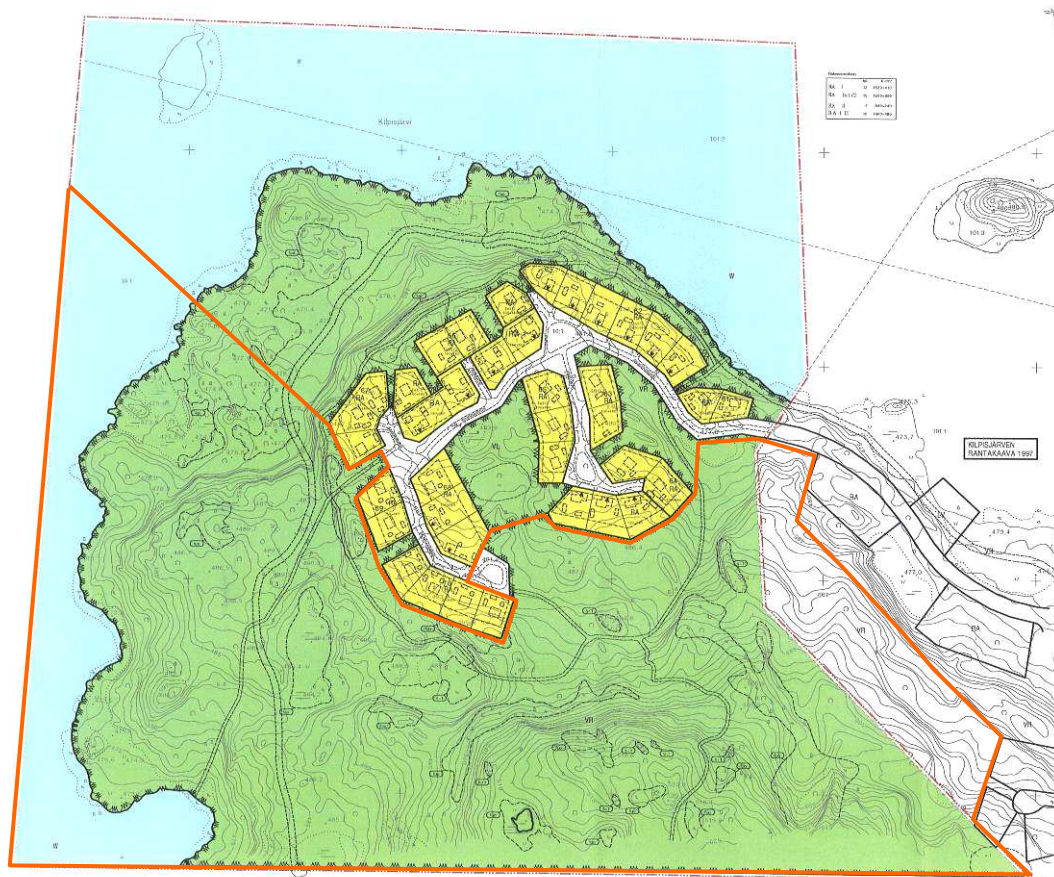
Vireilletulosta on ilmoitettu 9.6.2007

Hyväksytty kunnanvaltuustossa __.__.2008 __ §

1 PERUSTIEDOT

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kilpisjärven Salmivaarassa, olevan loma-asuntoalueen kupeessa. Muutosalue on pinta-alaltaan noin 33 ha. Kilpisjärven kyläkeskustaan on matkaa noin kilometri.



1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Selostuksen sisällysluettelo	1
1.3	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	3
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Ranta-asemakaavan toteuttaminen.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	5
3.1.4	Maanomistus	5
3.2	Suunnittelutilanne	5
	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	5
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	6
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	6
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	6
4.3.1	Osalliset	6
4.3.2	Vireilletulo	7
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	7
4.4	Asemakaavan tavoitteet	7
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	7
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	7
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	7
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus, arviointi ja karsinta	7
4.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	11
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	11
5.1	Kaavan rakenne	11
5.1.1	Mitoitus	11
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen	12
5.2.1	Suhde valtakunnallisiin tavoitteisiin: Saanan maisema-alueeseen ja saamelaiskulttuuriin.	12
5.3	Aluevaraukset	13
5.3.1	Loma-asuntojen korttelialueet 70-77	13
5.3.2	Muut alueet.....	14
5.4.1	Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön.....	16
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	16
5.3.3	Muut vaikutukset.....	16
5.4	Ympäristön häiriötekijät.....	17
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	17
5.6	Nimistö.....	17

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	18
6.3 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	18
6.4 Toteuttaminen ja ajoitus	19
6.5 Toteutuksen seuranta	19

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- asemakaavakartta ja ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:2000

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kilpisjärven Salmivaaran ranta-asemakaava, 2003, Ympäristötaito Oy
- Perusselvitykset, 2001, Ympäristötaito Oy ja maisema-arkkitehtitoimisto T Kurttila Ky
- Kilpisjärven asemakaavainventointi, 2001, Petri Halinen
- Tunturi-lapin maakuntakaava, Lapin liitto
- Maisemarakenneselvitys, Laura Suosalo/Destia
- Kilpisjärven osayleiskaava, 1992, Tunturilapin suunnittelu Oy

LIITTEET Ranta-asemakaavakartta 1:2000 tai A3

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavoituspäätös Enontekiön kunnassa 3.3.2008.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen toukokuussa 2007
- työn vireilletulosta kuuluttaminen 9.6.2007
- alustava luonnos 31.5.2007
- viranomaisneuvottelu 20.6.2007
- yleisötilaisuus Kilpisjärvellä 20.6.2007
- maastokäynti ja gps-mittaus 8.2007
- maanomistajan kommentit 2. luonnoksesta 24.10.2007 ja 21.1.2008
- luonnokset 7.2.2008
- kunnanhallituksen kaavoituspäätös 3.3.2008, §56
- kaavaluonnosten käsittely teknisessä lautakunnassa ja päätös luonnosvaihtoehtojen valmisteluvaiheen nähtäville asettamisesta 3.3.2008.
- kaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten 17.3.-1.4.2008 välisen ajan
- luonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen vastineiden valmistelu toukokuussa
- Metsähallituksen luontokartoittajat selvittivät mm. Ruijanvihvilän kasvupaikkoja kesällä 2008 Kilpisjärvellä. (rantakasvi, ei sijoitu korttelialueille)
- Kunnanhallituksen päätös asemakaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville 23.06.08, §__.
- Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä 4.8. – 5.9.2008 välisen ajan.
- Palautteen käsittely, vastineet ja kaavan tekninen tarkistus tammikuussa 2009.
- Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavanmuutoksen kokouksessaan __.02.2009, § ___, ja lähetti sen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
- Enontekiön kunnanvaltuusto hyväksyi Salmivaaran asemakaavan muutoksen __.03.2009, §__.
- Asemakaava sai lainvoiman kunnanhallituksen kuulutuksella . . 2009.

2.2 Asemakaava

Luonnosvaiheessa alueelle laadittiin kaksi luonnosta, väljä ja tiivis. Väljässä mallissa on 21 uutta tonttia ja tiiviissä 44. Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen rakennetta tiivistettiin ja yksi alue poistettiin, jolloin jäljelle jäi 30 uutta loma-asunnon rakennuspaikkaa. Rakennusoikeuden määrä on lähes yhtä suuri kuin alueen aiemmassa kaavassa. Valtaosa alueesta, 74 %, jää kuitenkin edelleen luonnontilaiseksi ulkoilualueeksi.

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Ranta-asemakaavan muutos perustuu tarpeeseen saada rakennuskelpoisia vapaa-asunnon tontteja jo rakennetun kunnallistekniikan välittömään läheisyyteen. Lisäksi ne tulevat sijoittumaan alueelle, jolta tarvittavat perusselvitykset on tehty liittyen voimassa olevaan asemakaavaan.

Alueen toteutus ja rakentamistapa tulisi olla samanlainen kuin aiemmassa ranta-asemakaavassa, koska tämä alue on sille suoraa jatketta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kilpisjärvi on suurtuntureiden aluetta, ainutlaatuista Suomessa. Alueen tunnusmerkki Saana on korkeudeltaan 1030 m. Kasvillisuus on tundramaista tunturikoivikkoa ja rin-teillä virtaa keväisin koskisia puroja. Muutosalueen maasto on pienipiirteistä, kivik-koista koostuen kumpareista, notkelmista ja puronuomista. Paikoin on erittäin jyrkkiä kivirinteitä ja isoja siirtolohkareita.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueen vallitseva metsätyyppi on tunturikoivikon peittämä kuivahko kangas. Eläimis-tössä on myyriä, sopuleita, jäniksiä ja kettuja. Alue on Käsivarren paliskunnan poron-hoitoaluetta. Alueelle on laadittu luontoselvitys aiemman asemakaavan laadinnan yh-teydessä vuonna 2001. Selvitys kattaa myös tämän alueen ja sen tulokset näkyvät kaavakartalla. Metsähallituksen luontokartoittajat tutkivat aluetta kesällä 2008. Kartoi-tettavia kasveja olivat mm. Ruijanvihvilä, joka kasvaa rannoilla. Nyt suunniteltaville korttelialueille ei sijoittune suojeltavia lajeja tai erityisen arvokkaita elinympäristöjä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kilpisjärvelle on viimeisten vuosien aikana rakennettu vilkkaasti kaavoituksen etene-misen myötä. Se on ollut Enontekiön kunnan uusi ”kasvukeskus”. Helsingin yliopiston Biologinen tutkimusasemaa on laajennettu majoitustiloilla, Metsähallitus toteutti Luon-totalon, yksityiset ovat rakentaneet lisää lomakyläkapasiteettia ja palvelutoimintoja. Oman osansa muodostaa Salmivaaraan viimeisen viiden vuoden aikana toteutuneet loma-asunnot ja sen eteläosalla luontaistilojen korttelialueet.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue kuuluu Metsähallinnon/ Laatumaan hallintaan.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Tunturi-Lapin Seutukaava on vahvistettu vuonna 1999 Ympäristöministeriössä ja saa-nut lainvoiman 28.12.2001.

Kilpisjärven kylän alue ja koko Salmivaara on siinä osoitettu merkinnällä AT kyläalue, jolle voidaan suunnitella maaseudun peruspalveluita ja jota voidaan pitää sopivana rakentamisalueena.

Yleiskaava

Kilpisjärvelle on laadittu osayleiskaava 1990-luvulla, jonka valtuusto hyväksyi 30.6.1992, se ei kuitenkaan tullut vahvistetuksi eikä lainvoimaiseksi.

Siinä oli pääpaino rakentamisen sijoittaminen kahteen paikkaan: nykyiselle kyläalu-eelle ja Saanan juurelle.

Enontekiön kunnassa on vireillä laajan osa-yleiskaavan laatimisen aloittaminen Kilpis-järvelle, jossa tarkastellaan aluetta Tullilta Keinovuopioon.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Enontekiön kunnanvaltuuston 11.7.2003 § 38 hy-väksymä Tsoalmevarrin ranta-asemakaava. Kunnanhallituksen täytäntöönpanopää-tös 2.9.2003 § 196. Voimassaoleva ranta-asemakaava käsittää loma-asuntojen kort-

telit 61-70 sekä niihin liittyvät katu, virkistys- ja vesialueet. Tontteja on kaavan mukaan 38 kpl ja niiden yhteenlaskettu kerrosala 3800m² sekä talous- ja varastotilaa 1500 m². Rakennusoikeus vaihtelee tonttien koon mukaan 80-140 m² ja yleisin rakennusoikeus on 100 + t 40. Alueen koko on n 40 ha, josta suurin osa on kaavassa osoitettu retkeily- ja virkistysalueeksi (VR).

Koilliskulmalla on voimassa Lapin ympäristökeskuksen 17.3.1997 vahvistama Kilpisjärven rantakaava, jonka kortteleissa 15-18 on 13 loma-asuntotonttia, joille saa rakentaa 80 k-m² l-kerroksisen loma-asunnon.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Enontekiön kunnan tavoitteissa on selkeästi Kilpisjärven kehittäminen ja Kilpisjärvi on tällä hetkellä kunnassa ainoa kasvava kylä Hetan ohella.

Kilpisjärven kyläalueen ja Salmivaaran asemakaava-alueiden rakentaminen on lähtenyt hyvin liikkeelle. Alueelle muutama vuosi sitten laadittujen asemakaavojen loma-asuntotontit on myyty ja niiden rakentaminen on käynnissä. Enontekiön kunta haluaisikin nyt alueelle lisää loma-asuntotontteja täyttämään jatkuvaa kysyntää. Metsähallitus on alueen suurin maanomistaja ja kaavoituspaine kohdistuu valtion maille.

Salmivaaran ranta-asemakaava-alueen lounaispuolelle jäi vielä pienehkö alue rakentamiseen soveltuvaa aluetta, jonne rakentamista nyt tutkitaan. Olevan kokoojakadun päähän jätettiin tilaa katuverkon jatkamista varten. Laajentamismahdollisuuksia myös muille alueille, olevan rakenteen yhteyteen, selvitetään. Kuitenkin nyt tarkastellaan vain niitä alueita, joille tehtiin aiemman kaavoituksen yhteydessä ympäristöselvitykset ja missä on olemassa tarkempi pohjakartta asemakaavoitusta varten.

Suunnittelutehtävä on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kaavoitus-prosessi, jonka etenemisestä ja päätösten teosta vastaa Enontekiön kunta. Maanomistaja ja kunta tekevät kaavoitussopimuksen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Metsähallinto/Laatumaa on ollut esittänyt Enontekiön kunnalle kaavamuutoksen käynnistämistä keväällä 2007.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Suunnitteluun voivat osallistua kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia yleisesti ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat:

Kaava-alueen asukkaat ja maanomistajat, Kylätoimikunta, Käsivarren paliskunta, Enontekiön Sähkö Oy, Tullilaitos Tornio, Lapin rajavartiosto, Lapin Ympäristökeskus, Lapin liitto, Lapin pelastuslaitos, Museovirasto ja Lapin maakuntamuseo, Metsähallitus/Luontopalvelut ja Saamelaiskäräjät.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavoituspäätös tehtiin kunnanhallituksessa 13.2.2008 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma laatiminen ja työn vireilletulosta kuuluttaminen 9.6.2007.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Asukaskokous Kilpisjärvellä 20.6.2007

- Viranomaisneuvottelu 20.6.2007: viranomaisneuvottelua ei tarvitse pitää ehdotusvaiheessa. Kunta pyytää lausunnot viranomaisilta: Lapin Liitto, Saamelaiskäräjät, Rajavartiosto, Tulli, Metsähallitus Ylä-Lappi. Kaava ei vaikuta Ruotsin puolen maankäyttöön, eikä sinne tarvitse tiedottaa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muutos koskee pääasiassa korttelialueita ympäröiviä viheralueita. Kulku nyt muutettaville alueille järjestetään olemassa olevaa tieverkkoa pitkin, jota ei tulla muuttamaan. Myös olevat korttelialueet jätetään nykyiselleen. Kaavamutoksella selvitetään, voidaanko viheralueille katujen päihin tai jatkeille osoittaa uusia loma-asuntotontteja.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Viranomaisneuvottelussa asetettuja tavoitteita:

Saanan valtakunnallinen maisemansuojelualue ei ulotu kaavan muutosalueelle.

Asemakaavan alueiden käyttötavoitteet ja sisältötavoitteet koskevat myös soveltuvien osien ranta-asemakaavoja. Ranta-alueita tulee jäädä riittävästi luonnontilaan.

Perusselvitysten mukaiset maisemallisesti herkäät alueet tulee huomioida.

Asemakaavamääräyksiin tulee aiempaa tarkemmin ottaa määräyksiä rakentamisesta, koska hyvätkin rakentamistapaohjeet on valitettavasti jääneet noudattamatta ja tuloksena on syntynyt liian kirjava rakennettu ympäristö. Rakennuslautakunnan tulee edellyttää kaavamääräysten ja rakentamishyöntejen mukaisia toimenpiteitä rakentajilta. Maanpinnan korkeuden huomioimisesta maastossa on huonoja esimerkkejä; rakennukset ja osa tonttia on nostettu liian ylös kadun tasosta eikä lattiakorkeus noudata lainkaan olevan maanpinnan korkeuksien muotoa. Kaavaan tulisi myös merkitä katto- kaltevuus, max. talon korkeus **olevasta** maanpinnasta ja harjan suunta.

Kaavoitettava alue päätettiin rajata alkuperäistä ajatusta laajemmaksi, koko Salmivaaran II kaavaa koskevaksi. Maastokäynnin jälkeen todettiin mahdolliseksi sijoittaa tontteja myös Salmivaara I kaavan alueelle korttelien 15-18 länsipuolelle.

Asukastilaisuudessa saadun palautteen johdosta kaavaa on muutettu niin, että se mahdollistaa myös isompien loma-asuntojen rakentamisen (kahden sukupolven tilantarve) ja että lisärakentaminen mahdollisimman vähän haittaa olevia loma-asuntojen kortteleita.

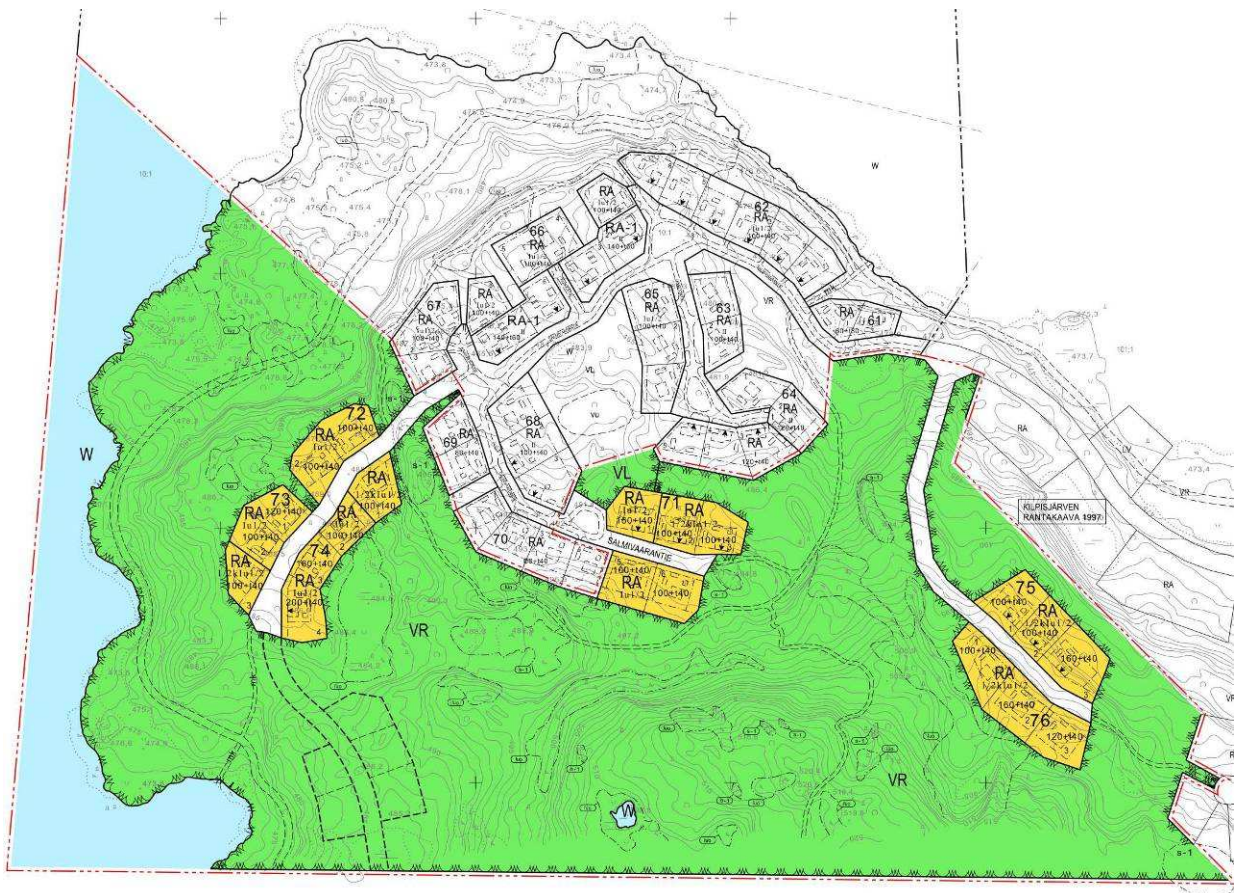
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus, arviointi ja karsinta

Toukokuussa 2007 laadittu ensimmäinen luonnos käsitti yhden lisäalueen 9 tonttia, johon Metsähallinto/Laatumaa ei ollut tyytyväinen. Tontteja haluttiin enemmän. Kesäl-

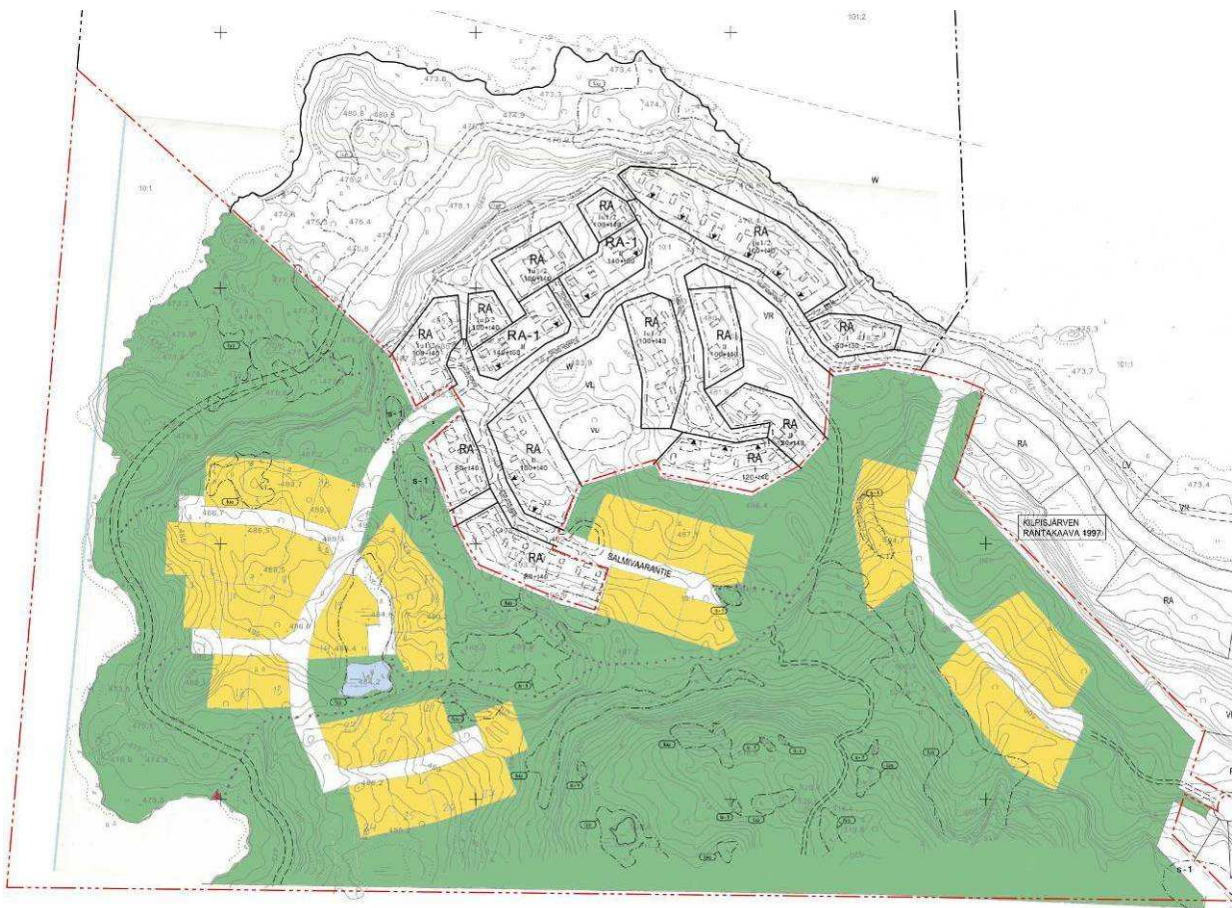
lä tehdyn maastokäynnin perusteella päädyttiin ehdottamaan lisää rakennuspaikkoja Salmivaarantien päähän sekä uutta tieyhteyttä korttelin 61 itäpuolelta ylös rinteeseen muodostettavalle korttelille. Rakennuskelpoiset paikat merkittiin gps-menetelmällä kartalle. Toinen luonnos laadittiin lokakuussa 2007 ja siinä oli kolmella alueella yhteensä 20 tonttia. Tämän jälkeen Metsähallituksen Laatumaan edustaja kommentoi luonnosta ja toivoi edelleen muutamaa tonttia lisää.

Salmivaaran rakentamisalueen laajentamismahdollisuus myöhemmin (Kilpisjärven osayleiskaavatyö käynnistymässä) kohti etelää haluttiin turvata vahvemmin, mistä syystä tehtiin toinen tiiviimpi rakennemalli, missä Salmivaarantieltä ei ole suoria tonttiliittymiä, vaan uudet tontit sijoittuvat lyhyiden tonttikatujen varteen kuten jo vahvistetussa asemakaavassa. Näin syntyi riittävän erilainen, vertailukelpoinen vaihtoehto, jossa on yhteensä 44 tonttia.



arviointikriteeri	ve 1	ve2
<u>Suhde luontoon</u> : arvokkaiden ja herkkien luonto-alueiden säilyminen, puuston säilyminen, lumitilanteen ja sulamisvesien huomiointi	Rakentamista ei ole osoitettu luomerkinnällä osoitetuille alueille. Rakennuspaikat ovat isoja, joten tonteilla voi säilyä puustoa. Rakentaminen sijoittuu kumpareiden laelle tai rinteeseen.	Osa tonteista ja kaduista sijoittuu luonto-alueille, Rakennuspaikat ovat pienempiä ja puustoa voi säilyä tonteilla vähemmän. Myös korttelialueet ovat huomattavasti laajemmat, mikä vähentää luonnontilaista metsää. Kortteleiden kuivatukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
	Alueen rakentaminen, varsinkin kunnallistekniikan rakentaminen, vaurioittaa väistämättä ympäristöä laajalti maaston kivikkoisuuden takia.	
<u>Suhde maisemaan</u> : suojaisuus, näkyvyys, asukkaiden ja ulkoilijoiden maisemanäkymät.	Vähäinen rakentaminen piiloutuu melko hyvin maisemaan, paitsi jyrkimmillä rinnetonteilla korttelissa 75.	Rakentaminen näkyy hyvin lähimaisemassa, koska alueet ovat melko tiiviitä. Länsirinteen rakentaminen voi näkyä häiritsevästi Ruotsin puolelle, jos rakennetaan liian alas ja puustoa kaadetaan harkitsemattomasti.
	Suurmaisemassa, järveltä tai Saanan huipulta katsottaessa, loma-asuntoalueen laajentamisella ei ole suurta maisemallista vaikutusta. Kokonaisuuden kannalta voi olla parempi, että loma-asutus on keskitetty tietyille alueille, eikä ripoteltu ympäriinsä.	
<u>Rakenteen selkeys</u> : tie- ja viherverkko, korttelirakenne, alueen laajennettavuus.	Rakenne on hyvin yksinkertainen, väljä ja selkeä. Tonttien koko ja rakennusoikeus vaihtelee. Korttelialueita voidaan laajentaa helpoiten etelään kokoojatie varteen.	Korttelirakenne on selkeä ja tiivis. Tontit ja niiden rakennusoikeudet ovat alueittain samaa kokoluokkaa. Rantaan ja vaaran rinteeseen jää laajemmat viheralueet, kortteleiden väleissä on kapeat viherkaistaleet. Korttelialueita ei voida enää laajentaa tällä pohjakartta-alueella.
<u>Asuinympäristön laatu</u> : korttelityypit, tonttien suuntaus, tonttikoot, monimuotoisuus.	Korttelit ovat hyvin pieniä ja tontit suuntautuvat kaikkiin ilmansuuntiin. Kaikki tontit rajautuvat viheralueisiin ja kokooja- tai tonttikatuun. Tonttikoko ja rakennusoikeus tonteittain on hyvin vaihteleva ja tarjolla on sekä tasamaatontteja että rinnetontteja.	Korttelit ovat samantyyppisiä kuin vahvistetussa kaavassa. Kuusi tonttia rajautuu katuihin ja naapuritontteihin, muut rajautuvat tonttikatu- ja viheralueisiin. Tonttikoko on samaa kokoluokkaa, 30x40m, kaikilla korttelialueilla. Tarjolla on runsaasti rinnetontteja ja muutama tasamaatontti. Rakennusoikeus vaihtelee alueittain.
<u>Katuverkko ja kunnallistekniikka</u> : katuhierarkia ja linjaukset, viemärointi, alueiden kuivatus.	Katuverkko on yksinkertainen. Eteläosan tontit liittyvät suoraan kokoojakatuun ja muualla olevien tonttikatujen jatkeille tai uudelle tonttikadulle. Katuhierarkiaa ei ole. Alueiden viemärointi rakennetaan katualueille. Alueiden kuivatus tapahtuu katujen kautta.	Katuverkko on hierarkkinen ja kokoojatielle ei ole suoria tonttiliittymiä. Katulinjaukset myötäilevät maaston muotoja. Alueiden viemärointi rakennetaan katualueille. Korttelialueiden kuivatus vaatii enemmän suunnittelua ja mahdollisesti sulamisvesialtaiden (kivikot) ja -uomien muotoilua puistoalueille.
<u>Virkistysalueet ja reitit</u> : jatkuvuus, vetovoimaisuus, turvallisuus, maisemanäkymät.	Uusia kortteleita ympäröivät laajat Salmivaaran retkeily- ja ulkoilualueet. Reitit sijoittuvat viheralueiden keskelle ja rannoille sekä maastollisesti korkeimmille paikoille, mistä avautuu laajoja näkymiä ympäristöön.	Uusia kortteleita ympäröivät kapeat puisto-kaistaleet, missä reitit yhdistävät rannan pääreitit (valaistu latu) vaaralle. Rannalla ja vaaran jyrkillä rinteillä avautuvat laajemmat retkeily- ja ulkoilualueet. Tonttikaduilla on hyvät yhteyden ulkoilureiteille. Pääreitistö on sama molemmissa vaihtoehdoissa.

<u>Taloudellisuus:</u> mitoitus, rakentamiskustannukset	Alueella on 21 uutta tonttia. Uutta kokoojakatua on 250 m, tonttikatuja 420m ja vesihuoltoverkosta noin 700 m eli keskimäärin 32 m tonttia kohti. Alueelle tarvitaan 1 jv-pumppaamo ja ehkä yksi talokohtainen pumppaamo. alue katur. + vesih. / tontti k75-76: 11 000 + 5 500€ k70-71: 3 600 + 5 100€ k72-: 5 600 + 4 600€ Aluerakenne on väljä ja enteilee mahdollisille laajennusalueille (yleiskaava) vähäistä rakentamista (kallis kunnallistekniikka).	Alueella on 44 uutta tonttia. Uutta kokoojakatua on 400 m, tonttikatuja 840 metriä ja vesihuoltoverkosta noin 1300 m eli 28 m tonttia kohti. Alueelle tarvitaan 2 jv-pumppaamo. alue katur. + vesih. / tontti k75-76: 6 600 + 4 600€ k70-71: 2 600 + 4 700€ k72-: 6 000 + 4 200€ Aluerakenne on tiivis ja tehokas ja enteilee mahdollisille laajennusalueille tehokkaampaa rakentamista. (edullisempi kunnallistekniikka)
<u>Sosiaalinen ympäristö:</u>	Alueet ovat pieniä, tontit isoja ja harvassa olevien katujen jatkeilla, joten alueet sopivat yksinäisyyttä ja rauhaa hakeville rakentajille. Jos asemakaavoitus laajenee tulevaisuudessa etelään ja sinne tulee runsaasti asutusta, kokoojatiehen rajoittuvat asukkaat voivat kokea sen suurena häiriötekijänä ja olosuhteiden huonontumisena.	Rakenne on eteläosalla jopa kaupunkimaisen tiivis, kuten aiempi asemakaava, ja soveltuu rakentajille, jotka haluavat asua yhdessä muiden kanssa, ja muodostaa oman sosiaalisen yhteisönsä liittyen vapaa-aikaan. Suurin osa tonteista sijoittuu etäämmälle kokoojatiestä. Yleensä tiivistä asuvat sietävät helpommin lisääntyvän liikenteen ja uudet asukkaat kuin syrjässä, rauhallisessa ympäristössä asuvat.



4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan ratkaisuun on perustavalla tavalla vaikuttaneet tutkitut maasto-olosuhteet ja kulkuyhteyden järjestäminen sekä tavoite järjestää mahdollisimman paljon uusia rakennuspaikkoja, joille tuntuu olevan kysyntää. Myös kunnallistekniikan rakentaminen on saatava mahdollisimman kustannustehokkaaksi sekä nykyiselle että tuleville loma-asuntoalueille.

Tonttikohdaiset kunnallistekniikan kustannukset tulevat halvemmiksi tehokkaammassa vaihtoehdossa. Suhteellisesti eniten kustannuksia ja ympäristöä säästetään, jos korttelien 75-76 alue jätetään rakentamatta. Tiiviimmässä mallissa eteläosan luonto koee suuren muutoksen, mutta toisaalta alue on rakentamisolosuhteiltaan ehkä parasta koko Salmivaaran alueella. Pienillä tarkistuksilla ja ehkä muutaman tontin poistamisella tiiviimpi rakennevaihtoehto voisi olla sekä kustannuksiltaan, ympäristövaikutuksiltaan ja vetovoimaltaan edullisin. Se myös mahdollistaa parhaiten loma-asutuksen laajentamisen, kokoojatie eli Salmivaarantien jatkamisen etelään päin, kumpujen väliseen laaksoon, joka lienee viimeisiä rakentamiseen sopivia paikkoja Salmivaaran alueella.

Valintaan vaikuttaa ratkaisevasti koko Kilpisjärven lomarakentamisen tavoitteet: halutaanko rakentaa keskitetysti ja tiiviisti kylän lähetyville vai hajauttaa harvempaa rakennetta etelään ja pohjoiseen valtatie varteen. Rakentamisen keskittäminen olevien palvelujen läheisyyteen on pitkällä aikataulilla kestävämpi ratkaisu.

Osallisten kommenttien perusteella erillinen alue nykyisten korttelien yläpuolelta poistettiin ja tiivistettiin eteläosan rakennetta, jolloin alueelle saatiin edullisesti sijoittumaan 30 uutta loma-asunnon tonttia.

Rakenne on yhdyskuntataloudellisesti edullinen ja poistaa akuutin tonttipulan muutamaksi vuodeksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalue rajautuu kortteleihin 64, 67,69 ja 70, mutta niiden kaava ei muutu. Korttelien 67 ja 69 välinen viheralue muuttuu katualueeksi, jonka kautta kuljetaan uusille rakennuspaikoille ja kortteli 70 laajenee kahdella tontilla.

Kaavamuutoksen korttelirakenne noudattaa olevan kaavan periaatteita kaavateineen ja pienine kortteleineen.

5.1.1 Mitoitus

Uusia loma-asunnon rakennuspaikkoja on 30. Loma-asuntotonttien rakennusoikeus on esitetty kaksiosaisena kerrosalalukuna, missä ensimmäinen luku osoittaa loma-asunnon rakennusoikeuden ja toinen luku talous- ja varastotilojen rakennusoikeuden. Uutta kerrosalaa tulee loma-asuntojen (RA) rakentamiseen 3320 k-m² ja varastotilaa niille yhteensä 1200 k-m². (vrt. edellinen asemakaava 3940-1580 k-m²) Keskimääräinen loma-asunnon rakennusoikeus on 100+t40 k-m² mutta lisäksi on 10 isompaa 140+t40 k-m² merkinnällä ja 4 pienempää 80+t40 k-m². Muuta kerrosalaa ei tule.

Uutta kokoojakatua (Salmivaarantien jatke etelään) tulee kaavamuutoksessa noin 450 m ja uusia tonttikatuja 290 m. Katualueet on mitoitettu 14 m leveiksi, jotta tie voidaan linjata maaston yksityiskohtien mukaan ja aurauslumi mahtuu tiealueelle.

Muu alue säilyy virkistys- ja retkeilyalueena voimassaolevan kaavan mukaisesti. Lata- ja reittiyhteydet on osoitettu ohjeellisena niille sopiville maastopaikoille ja niistä yhteydet rakennuskortteleihin.

5.1.2 Palvelut

Uudet loma-asunnot tukeutuvat Kilpisjärven kyläalueen palveluihin: kauppoihin, kouluun sekä muihin palveluihin. Ravitsemus-, kuljetus- ja retkipalveluita on kylän alueella runsaasti.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Kilpisjärven ympäristö on äärevän ilmastonsa takia haavoittuvaista, joten rakentaminen jättää jälkensä. *Maisemaa* kaava ei muuta ratkaisevasti, koska suurin osa rakentamisesta on loivassa rinteessä, jota ympäröi järven puolella 4-7 metriä korkea törmä. Itäpuolella nousee Salmivaaran rinteet. Rakentaminen *keskittyy* kohtuullisen pienelle alueelle, jättäen suurimmanosan kaava-alueesta rakentamattomaksi. *Rakennusoikeus* sijoittuu pieniin rakennusmassoihin ja ne eivät muodostu maisemassa hallitseviksi. Luonnonympäristöstä on *erityiskohteet* jätetty rakentamisen ulkopuolelle. *Jätevedet* johdetaan viemäriin ja paikalliseen puhdistamoon, joka on rakennettu vuonna 2002. Puhdistamo on jo nyt kapasiteettinsa ylärajoilla. Uusien asemakaavojen (kyläalue) toteuttaminen ja Salmivaaran laajennusalueen rakentaminen edellyttäneen puhdistamon laajentamista.

Kaavamuuotoksessa on pyritty säilyttämään loma-asuntoalueen väljyys ja sijoittamaan uudet tontit välimatkan päähän jo rakennetuista alueista, missä se on ollut mahdollista. Rakentamisen laatua ohjataan samoilla kaavamerkinnoilla ja määräyksillä sekä rakentamisohjeella kuin aiemmassa asemakaavassa. Rakennusalat on merkitty 4 m tontin rajoista ja rakennukselle on osoitettu harjan suunta ja useimmilla tonteilla myöskin asuinrakennuksen sijoitus on määrätty. Ohjeiden noudattaminen rakennusvalvonnassa turvaa jossakin määrin rakennettavan ympäristön yhtenäisyyden.

5.2.1 Suhde valtakunnallisiin tavoitteisiin: Saanan maisema-alueeseen ja saamelaiskulttuuriin.

Kaava-alue sijoittuu maisema-alueen eteläpuolelle alueelle, missä ei ole erityisiä suojeltuja luontokohteita. Matkailun kehittämisellä halutaan arvokas maisema-alue useam-
pien ihmisten saavutettavaksi. Massaturismi voi uhata luontoa ja rapauttaa maisemaa, mutta kulumisen voidaan myös estää tehokkaalla reittirakentamisella ja opastuksella. Alueelle saavuttaessa maisemakuvan muodostaa Saanatunturin jylhä profiili, jonka juureen sijoittuva rakentaminen on miniatyyrikokoista. Lähempänä kylää maisemakuvaan vaikuttaa enemmän rakentamisen tyyli, väritys ja sijoittuminen tontille ja maastoon kuin rakentamisen määrä, joka suhteutettuna tämän maiseman mittakaavaan on hyvin vähäistä.

Saanatunturi on ollut saamelaisten pyhä palvontapaikka. Kilpisjärvi ei ole ollut asuttua aluetta historiallisella ajalla. Rakentaminen koskee niin pientä alueen osaa, että sillä ei ole merkitystä saamelaisten perinteisille elinkeinoille. Salmivaara ei ole ollut keskeinen porojen laidunalue louhikkoisuutensa vuoksi. Matkailupalvelut voivat tarjota uusia elin-
keinomahdollisuuksia myös alueen saamelaisille.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Loma-asuntojen korttelialueet 70-77

Alueelle on osoitettu loma-asuntojen rakentamisalueita (RA) kahdeksaan kortteliin, joista yksi liittyy olevaan kortteliin 70.

RA

Kortteli 70, yhteensä 2 uutta tonttia
Kerrosluvu I, 100+t40,
kattokaltevuus katuvarsittain 1:3 tai 1:4,
väriyys harmaanruskea, katto tumma

Turvekattoiset, hirsirakenteiset, matalat I-kerroksiset lomamajat.

Rakennukset sijoittuvat maastollisesti korkeille kohdille, mistä näkyvyys on hyvä. Rakennusten tulee olla matalia ja mielellään turvekattoisia, etteivät ne näy ympäröiville rannoille.

Rakennusoikeutta on yhdessä kerroksessa 100 + 40 m², joista edellinen luku on varattu loma-asuntoa varten ja jälkimmäinen varasto- ja/tai aputiloja varten (sukset, puuvarasto, moottorikelkka). Varastoja suositellaan rakennettavan kaksi, toinen autolle tai moottorikelkalle (3x5m) ja toinen samankokoinen muille ulkoiluvälineille ja polttopuille. Rakennusten kulmaukseen, asunnon päätyyn muodostetaan suojaisa sisääntulopiha, jossa on avointa tilaa ulkoaskareille. Rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisimman lähelle tietä maaston ja lumitöiden säästämiseksi. Rakennuspaikat on merkitty ohjeellisina. Kaavamaista ja yhdenmukaista sijoittelua tulee välttää. Tällä paikalla on erityisesti huomioitava puuston säilyminen niin, että rakennukset eivät näy liikaa järvelle tai vastarannalle.

RA

Korttelit 71 ja 76, sekä 72 yhteensä 6 +4 tonttia
Kerrosluvu ½ k I, 100+t40 sekä ½k I u½, 80+t40
kattokaltevuus 1:3
loma-asunnon harjansuunta kaavamääräyksen mukaan
väriyys vaalea siniharmaa, katto tumma

Korkeat, kuutiomaiset rakennusmassat, lauta tai hirsirakenteiset, pienet päätyparvekkeet. Pohja-ala 7x10, 6-11m, makuuhuoneet yläkerrassa. Lämpötaloudellisesti edullinen massa. Tontit sijoittuvat rinteeseen. Ainakin toisesta kerroksesta avautuu näkymät ympäröiville tuntureille ja järvelle. Korttelissa 71 rakennukset on sijoitettava lähemmäksi katuja, jotta niiden viemärointi on helpompaa. Edustavin loma-asunto tulee sijoittaa katuvarteen ja talousrakennukset sivuun.

Korttelissa 76 talousrakennukset sijoittuvat kadun puolelle ja rakennus taustalle. Näissä kortteleissa talousrakennukset tulee toteuttaa mahdollisimman matalina ja loma-asunto korkeana, jotta asunto hallitsee katunäkymää.

Kortteli 72 sijoittuu osin jyrkkään rinteeseen ja osin lähes tasamaalle, mistä syystä keskimäiset talot voitaisiin rakentaa kellarillisina ja ulomaiset taas ylöspäin ullakollisina. Näin alueen rakennusten korkeus ja mittakaava olisi liki sama. Rakennukset tulee sijoittaa kiinni rakennusalan rajaan kaavamerkinnän mukaisesti. Tämä turvaa suhteellisen vaikean ja tiiviin alueen rakennusten järkevän sijoittelun ja riittävät etäisyydet naapuriin sekä kerrosten toteuttamisen edellä kuvatulla tavalla.

RA

Korttelit 73,74, 75 ja 77, 18 tonttia
Kerrosluvu I u 3/4, 140+t40, 120+t40 tai 100+t40
Kattokaltevuus 1:3 tai 1:4
loma-asunnon harjansuunta kaavamääräyksen mukaan
Väriyys vaalea harmaa tai siniharmaa, katto tumma

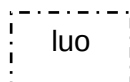
Tontit sijoittuvat pääkokoojan varteen ja muodostavat alueen julkisemman ja näyttävimmän osan. Rakennukset rakennetaan lähes kaksikerroksisena. Isompia rakennusoikeuksia on kaivattu, koska norjalaiset haluavat mökkeillä perheen ja ystävien kanssa isommalla joukolla. Kadun puolella voi olla kahden auton katos 5x5m ja pihalla esim. aittamainen varasto 4x4m. Suositeltava rakennusmateriaali on hirsi tai leveä laudoitus. Rakennuksiin suositellaan päätyparvekkeita tai ranskalaisia parvekkeita – ei päämassasta ulkonevia parvekerakenteita.

5.3.2 Muut alueet



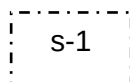
Retkeily- ja ulkoilualue

Rakentamisalueiden ulkopuolelle jäävä alue on merkitty retkeily- ja ulkoilualueeksi. Luonnon-tilaisena säilytettävälle alueelle merkitään polut, rakennetaan valaistu latu ja moottorikelkka-reitti. Niiden tarkempi sijainti suunnitellaan maastossa. Korttelialueen ympäri kiertää lähiulkolupolku esim. koirien ulkoiluttajille, vanhuksille ja lapsille. Ulompana on valaistu latu ja vaeluspolku Salmivaaran laelle.



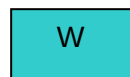
Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue

Alueella on kulutuskestävyydeltään erityisen herkkää kosteikkokasvillisuutta (ML 10S) tai kivikkometsää.



Metsälain mukainen erityinen elinympäristö: kallio, kivikko, tihkupinta, pienvesistö

Alueella on runsaasti luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita (luo) ja metsälain mukaisia erityisiä elinympäristöjä (s-1). Näitä ovat sulamisuomien kivikot ja rinteiden suurehkot siirtolohkaremaisat kivet, kalliojaljastumat ja tihkupinnat.



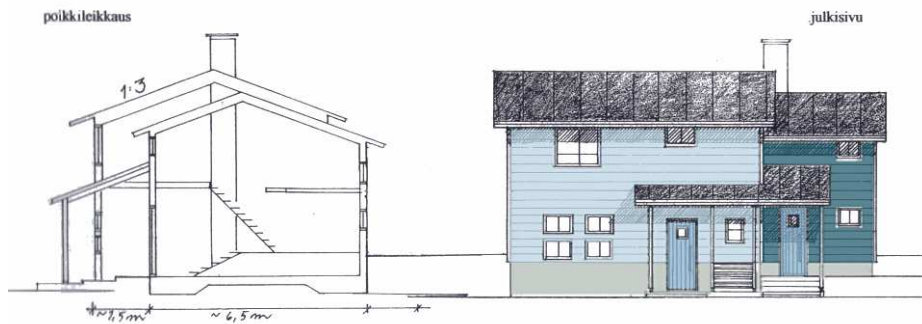
Vesialue

Koostuu Kilpisjärvestä ja pienestä lammesta kaava-alueen etelälaidassa. Lampi on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue.

Katualueet

Alueelle on osoitettu uusia katuja RA-korttelialueille. Katualueet on mitoitettu talvikunnossapidon takia leveiksi. Pinnoitetun tien leveys 4-5 metriä. Vesihuolto sijoitetaan ajoradan viereen. Merkittävät siirtolohkareet tai puuryhmät on kierretty niin, että niistä muodostuu saareke katualueen keskelle, mikä luo vaihtelua katu ympäristöön.

PERIAATEMALLI RAKENNUKSEN MASSOITTELUSTA



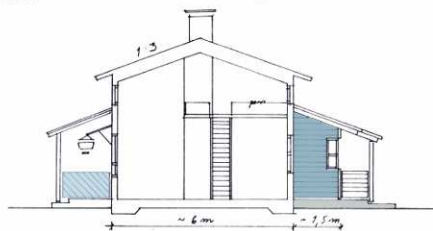
Värimallit Tikkurilan talomaali värikartasta v.2000. Oheisten kuvien värit ovat likimääräisiä. Suositeltavia ovat siniharmaan skaalat 11-12.

Sokkeliväri 9649

Seinät 9646 – 9648 ja 9651 - 9653

PERIAATEMALLI RAKENNUKSEN MASSOITTELUSTA

poikkileikkaus

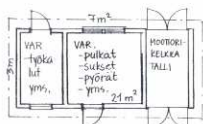
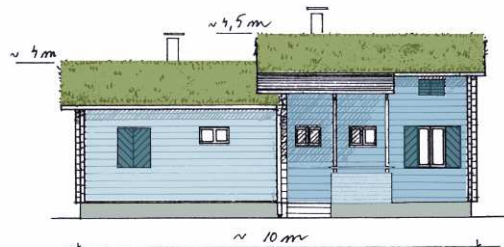
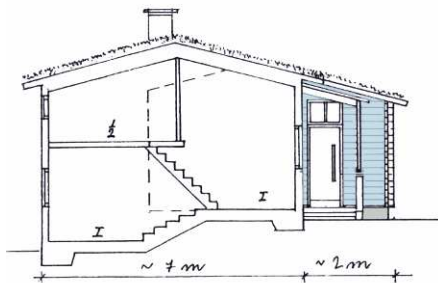


sisäänkäyntijulkisivu



PERIAATEMALLI RAKENNUKSEN MASSOITTELUSTA

Rakennuksissa yht. 2+1 kpl lomaosakkeita.
poikkileikkaus



PERIAATEMALLI RAKENNUKSEN MASSOITTELUSTA

Rakennuksissa on kytkettyjä lomahuoneistoja.

julkisivuprojektio asuntoryhmästä



5.4 Kaavan vaikutukset

Aiempia kaavoja varten laaditut ympäristöselvitykset ovat arvioinnin perusteena. Kaavan vaikutusalueella on koko aiempi ranta-asemakaava-alue.

5.4.1 Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön

Matala ja tiivis rakentaminen piiloutuu loivaan rinnemaastoon tiiviin tunturikoivikon sisään. Korkeammat rakennukset sijoittuvat alueen keskelle tasangolle, mistä niiden katot saattavat näkyä latvuston yläpuolella. Katot tulisikin rakentaa turpeesta, jolloin ne sopeutuvat paremmin maisemaan jokaisena vuodenaikana. Rakennuksia voidaan myös porrastaa ja upottaa rinteeseen niin, etteivät ne näy kaukomaisemassa.

Kaikella rakentamisella on selvät ja pitkäaikaiset vaikutukset Kilpisjärven alueen luontoon, johtuen ankarista ilmasto-oloista. Rakentaminen jättää jäljet vuosiksi luontoon, mutta niiden vaikutuksia voidaan vähentää töiden huolellisella suunnittelulla.

Rakennukset liitetään viemäriverkkoon, joten jätevedet eivät rasita ympäröivää luontoa. Kyläalueen kasvu edellyttää kuitenkin puhdistamon laajentamista, mikä turvaa ympäristön ja Torniojoen-Muoniojoen Natura-vesistön säilymisen puhtaana. Lisääntyvä lomamatkailuliikenne ja vapaa-ajan liikkuminen moottoriajoneuvoilla, moottorikelkoilla ja mönkijöillä saastuttavat ja kuluttavat ympäristöä. Retkeily ja vaellus suuntautuu enemmän Saanan ja Mallan suuntaan. Salmivaara on vaikeakulkuinen, jonka vuoksi maaston kesäaikainen kuluminen ei kasvane merkittävästi.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella tulee jonkin verran vaikutuksia rakennettuun ympäristöön lisärakentamisen vuoksi. Eniten vaikutuksia on kortteliin 64, kun sen taakse tulee uusi pieni kortteli 71. Lisäksi Salmivaarantien jatkaminen korttelien 67 ja 69 välistä tuo paikalle lisää liikennettä, mutta paikka on alkujaankin varattu tien jatkoa varten.

Liikenne lisääntyy erityisesti rakentamisen aikana. Muita vaikutuksia on tietyn osan lähimaiseman muutos, joskin se jäänee aika pieneksi tonttien vähäisen määrän vuoksi. Kaukomaisemaan tulee Saanalta katsottuna Salmivaaran rinteille lisää valoja aiempien viereen.

Sähköenergia riittää tälle rakentamismäärälle. Kilpisjärven ongelma on lähinnä vaa-
raenergian saanti sähkökatkon aikana.

5.3.3 Muut vaikutukset

Ilmastomuutoksen aiheuttamat vaikutukset

Ilmaston lämpeneminen aiheuttaa suuremman uhan Natura vesistön laadulle ja eliölajistolle, kuin lisääntyvä loma-asutus. Loma-asutus lisää ilmaston kuormitusta, kun perheillä on useita lämmitettäviä asuntoja ja energiankulutus kasvaa. Myös liikkuminen asunnon ja lomakohteen välillä lisää merkittävästi ekologista jalanjälkeä, samoin liikkuminen kohteessa moottoriajoneuvoilla.

Taloudelliset vaikutukset.

Hankalasta maastosta ja ilmastosta johtuen kunnallistekniikan ja tiestön rakentaminen on kallista. Loma-asutuksen keskittäminen jo olevien alueiden viereen on kuitenkin kokonaistaloudellisesti edullisinta.

Sosiaaliset vaikutukset

Alueella asuu pääosin norjalaisia, joiden elämäntapa poikkeaa hieman suomalaisesta. He ovat muodostaneet paikalle oman yhteisönsä ja ovat mielellään tekemisissä alueen muiden asukkaiden kanssa ja haluavat tuojaa laajemminkin sukuaan ja ystäviään Kilpisjärvelle. Tämä luo alueelle kansainvälisen ilmapiirin.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole muita, kuin ihmisen itsensä aiheuttamia häiriötekijöitä, lähinnä liikenne. Näistä eniten huolta on aiheuttanut holtiton moottorikelkkailu, mikä aiheuttaa sekä meluhaittaa että kylällä turvallisuusongelman. Kaavassa on osoitettu moottorikelkkailureitit, mutta niiden käyttöä ei ilmeisesti valvota riittävästi. Reitistöä voitaneen parantaa tulossa olevalla yleiskaavoituksella. Lisääntynyt rakentaminen ja lomailu lisää autoliikennettä. Kunta kuitenkin haluaa parantaa asukkaiden työllisyyttä ja elinkeinojen kehittämistä Kilpisjärvellä.

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnöissä on käytetty asemakaavoituksen perusmerkintöjä. Lisäksi rakentamista ohjaavat seuraavat ranta-asemakaavamääräykset:

1. Rakennusten on muodostettava ulkoseinän päämateriaalin, värisävyn sekä katonmuodon ja -kaltevuuden suhteen kortteleittain tai kaavatiesivuiltain yhtenäisiä ryhmiä.
2. Rakennusten ulkoseinän on oltava hirttä, lautaa tai luonnonkiveä. Katteen on oltava turvetta, kiviaineista levyä tai bitumihuopaa.
3. Ulkoseinän päävärin on oltava luontoon sopiva tumma ja katon puuosien värin tummanharmaa tai tervanruskea.
4. Rakennus on perustettava maaston mukaisesti ja maaston pengertämistä tulee välttää. Rakennusten lattiatasoja tulee porrastaa, mikäli rakennusten perustaminen edellyttäisi muuten maanpinnan luonnollisen korkeusaseman muuttamista.
5. 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.
6. Rakennuspaikan rakentamattomat osat on säilytettävä ja hoidettava luonnonmukaisina.
7. Ranta-asemakaavan katujen, teiden ja muiden yleisten alueiden rakentaminen kuuluu MRL 91§ mukaisesti alueen maanomistajille ja -haltijoille.
8. Alueen tonttien on liityttävä yleiseen vesi- ja viemärihuoltoon.
9. Loma-asuntoihin saadaan rakentaa parvi, joka yli 160 cm korkeilta osalta laskeetaan kerrosalaan.
10. Kattokaltevuuden kortteleissa 73-75 ja 77 tulee olla 1:4 ja rakennuksen harjan korkeus enintään 7 m rakennuksen alakerroksen lattiapinnasta.
11. Kattokaltevuuden kortteleissa 71,72 ja 76 tulee olla 1:3 ja rakennuksen harjan korkeus enintään 5,5 m rakennuksen I kerroksen lattiapinnasta.

5.6 Nimistö

Nykyisen Salmivaarantien päätehaaran nimi muutetaan Salmivaarantiestä Salmivaarankujaksi ja uusi kokoojatien jatke nimetään Salmivaarantiekse. Uusien asuntokatu-
jen nimiksi on esitetty rantalintujen mukaan Kuovintie ja Sirrintie.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.3 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennuslupaa myönnettäessä erityistä huomiota on kiinnitettävä:

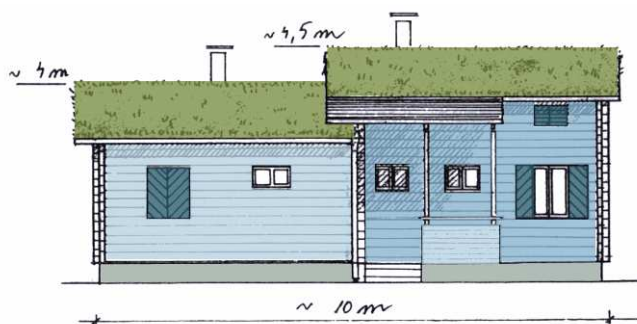
- Rakennuksen asema ryhmässä
- tonttiliittymän ja pihan korkeusasema suhteessa ympäröivään maastoon, samaan korkeustasoon tai enintään 20-40 cm korkeammalle
- lumen kinostuminen ja valumavesien huomioiminen rakennusten sijoittelussa ja pihan suunnittelussa
- rakennuksen istuminen luontevasti tontin maastoon, rakennuksen (kerroksen) lattiapinta hieman (50-70 cm) korkeammalla kuin viereinen tienpinta.
- riittävän korkeat perustukset ja porrastus maaston mukaan
- massoittelun ja julkisivujen sopivuus arktiseen vuoristoympäristöön, ainutlaatui- seen paikkaan Suomessa (korkeus, kuutiomaisuus, aukotus etelän puolelle jne.)
- julkisivumateriaalien ja massoittelun (sama kokoluokka) yhtenäisyys alueittain (lauta, hirsi / rapattu harkko , turvekatto / huopakatto)
- rakennusmateriaalien pitkäikäisyys ja kierrätettävyys
- rakennusten energiatehokkuus: suositellaan maalämmön, tuulen ja aurinkoener- gian hyödyntämistä talokohtaisesti, joko passiivisesti (suojaisa sijaintipaikka) tai aktiivisesti (tekniset laitteet)

HIRSITUPA-PERIAATEMALLI

Perustamistapasuositus: laatta- tai pilariperustus, sokkelin korkeus vähintään 45 cm

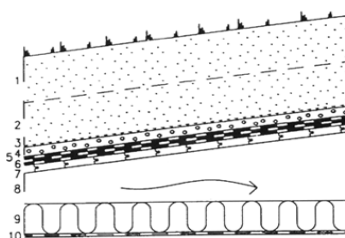
Julkisivut: höylähirsiseinä, käsittely harmaaan tai sinertävänharmaan sävyillä. Hirsityyppi ryhmittäin yhtenäisen: höylähirsi/pyöröhirsi, lyhytnurkka/pitkäsälvos

Katto: turvekatto, suositeltava räystään ulkonema 20-30 cm, kattokaltevuus 1:4-1:3, tumma huopakatto tai liuskekivikatto, kortteleittain tai katuvarsittain yhtenäinen materiaali / väri ja kaltevuus
Julkisivun **detaljit** kuten ikkunapuitteet, ovet ja listat: perusvärit punainen, okra, oranssi, keltainen, sininen ja vihreä.



Rakennekaavio sisätilasta lähtien.

- Sisäkatto jonka alla höyrysulku
- Lämmöneristys+ tuulensuojalevy
- Tuuletustila
- Katon lauta-alusta ja räystäslista /otsalauta
- Kaksikerroksinen kumibitumikermi
- Kevytsoora / geotekstiili ja räystäälle sala- ojaputki
- suodatinkangas
- Alusturve, pintaturve ja kasvit



EKOLOGISEN RAKENTAMISEN PERIAATTEITA:

- Käytetään kestäviä, perinteisiä rakennusmateriaaleja ja yksinkertaista (yksiaineista) ja selkeää rakennustapaa. Yksiaineisuus = esim. puutuotteet: hirsi, lauta, paperi, selluvilla, (heinä, turve) ja kivit tuotteet: tiili, harkko, luonnonkivi, hiekka, lecasora, kivilaatat, (lasi)
- Taloudellisuus saavutetaan kuutiomaisella rakennusmassalla ja tehokkailla pohjaratkaisuilla.
- Pienet ikkuna-aukot pohjoiseen - isompien ikkunoiden sijoittelu lämpimiä ilmansuuntia hyödyntäen säästää energiaa.
- Rakentamisessa käytetään mahdollisimman paljon paikallisia tai lähiseudun materiaaleja.
- Energian / lämmönlähteenä paikallista energiaa: maalämpö, aurinkolämpö ja -sähkö, ja tuulivoima.
- Rakennus voidaan jättää kylmilleen vesipistettä lukuun ottamatta.

6.4 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava-alueen toteutumisen aikataulu riippuu yleisistä talouden suhdanteista, mutta kaava valmisteltaessa mökkitonteilla oli runsas kysyntä. Oletettavasti tarjonta riittänee noin 5 vuodeksi.

6.5 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennustarkastus valvoo kaavan toteutumista rakennuslupien myöntämisen yhteydessä.

Oulussa 20.1.2009.

Leena Laukasto
Arkkitehti

Riitta Yrjänheikki
arkkitehti SAFA YKS-177

LIITTEET

Asemakaavan seurantalomake

ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 047 Enontekiö Täyttämispvm 27.06.2008

Kaavan nimi SALMIVAARAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Hyväksymispvm Ehdotuspvm

Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 09.06.2007

Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus

Generoitu kaavatunnus

Kaava-alueen pinta-ala [ha] 33,4179 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]

Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 33,4179

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	33,4179	100,0	1200	0,00	0,0000	1200
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	24,3697	72,9			-4,0768	
R yhteensä	3,1048	9,3	1200	0,04	3,1048	1200
L yhteensä	1,2854	3,8			0,9720	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	4,6580	13,9				

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	33,4179	100,0	1200	0,00	0,0000	1200
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	24,3697	72,9			-4,0768	
VL	0,1773	0,7			0,1773	
VR	24,1924	99,3			-4,2541	
R yhteensä	3,1048	9,3	1200	0,04	3,1048	1200
RA	3,1048	100,0	1200	0,04	3,1048	1200
L yhteensä	1,2854	3,8			0,9720	
Kadut	1,2854	100,0			0,9720	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	4,6580	13,9				
W	4,6580	100,0				