
ASEMAKAAVASELOSTUS

TYÖNUMERO: 27533



KITTILÄN KUNTA

2. kunnanosa, Sirkka

Immeljärven pohjoispuolen asemakaavan muutos ja laajennus

EHDOTUS

24.1.2018, korjattu 18.02.2019



Vireilletulo 26.11.2014

Valmisteluvaiheen kuulemiset (MRL 62§)

18.6.–3.7.2015 ja 26.6. – 10.7.2017

Ehdotus nähtävillä (MRL 27§) 26.11.-27.12.2018

Hyväksytty Kittilän kunnanvaltuustossa .03.2019

Havainnekuva suunnittelualueelta kohti Kätkätunturia.



Sisältöluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	1
1.3	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	1
2	TIIVISTELMÄ	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2	Asemakaava.....	2
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2	Maanomistus	4
3.1.3	Luonnonympäristö ja maisema.....	5
3.1.4	Muinaismuistot.....	6
3.1.5	Rakennettu ympäristö.....	6
3.2	Tekninen huolto	9
3.3	Suunnittelutilanne	10
3.3.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.1	Osalliset	14
4.3.2	Vireilletulo	14
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	14
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	14
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet osallisten tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	15
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus	16

4.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	16
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	17
5.1	Kaavan rakenne	17
5.1.1	Mitoitus	18
5.1.2	Palvelut	18
5.2	Aluevaraukset	19
5.2.1	Korttelialueet.....	19
5.2.2	Muut alueet	21
5.2.3	Asemakaavamääräykset	21
5.3	Kaavan vaikutukset	23
5.3.1	Ympäristövaikutukset: vaikutukset luonnonympäristöön; kasvillisuuteen sekä pinta- ja pohjavesiin	23
5.3.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	24
5.3.3	Taloudelliset vaikutukset	24
5.3.4	Liikenteelliset vaikutukset	24
5.3.5	Sosiaaliset vaikutukset	24
5.3.6	Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan	24
5.3.7	Turvallisuusvaikutukset	25
5.4	Asemakaavan suhde ylempiasteisiin kaavoihin ja tavoitteisiin	25
5.5	Ympäristön häiriötekijät	26
5.6	Nimistö	26
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	26
6.2	Toteutuksen seuranta	27

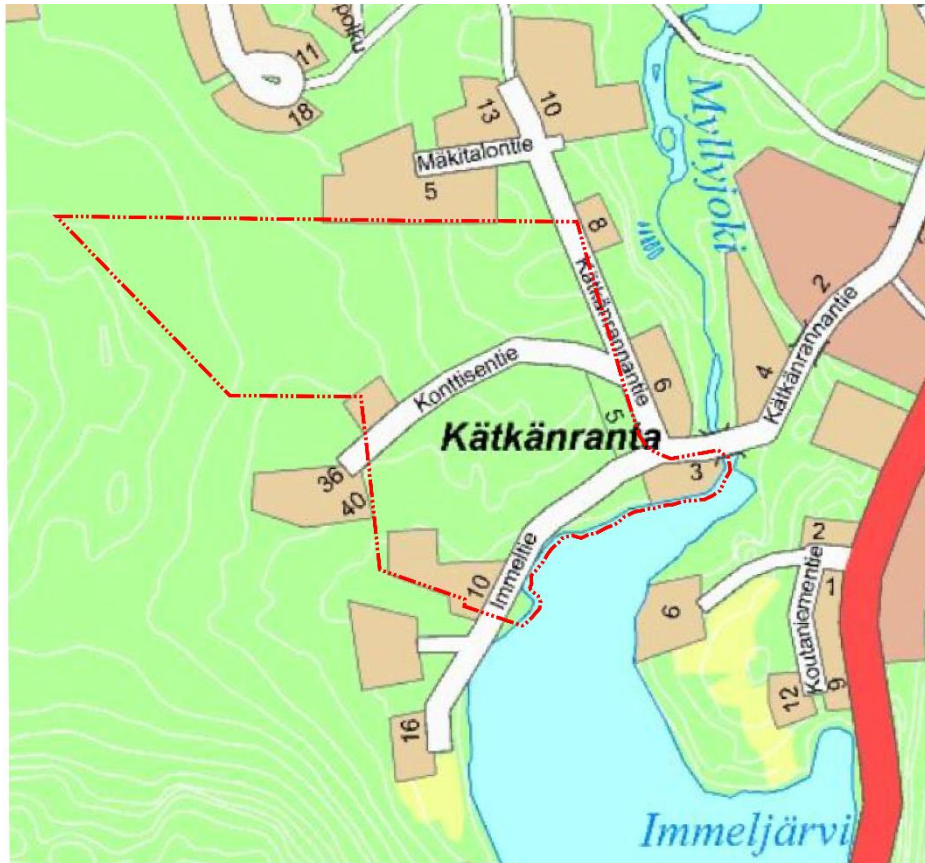
Kartat:

Asemakaavakartta 1:2000, jossa lisäksi ote voimassa olevasta asemakaavasta.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Tarkastelun kohteena oleva alue sijaitsee Immeljärven pohjoisosassa, Kätäkänrannantien länsipuolella. Suunnittelualueen laajuus on noin 16 ha.



Suunnittelualueen sijainti ja rajaus.

1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.3 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Luontoselvitys (kesäkuussa 2015, täydennetty elokuussa 2017)
2. Tunturi-Lapin maakuntakaava, Levin yleiskaava

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 10.11.2014 § 443-450 Kunnan ja maanomistajien välinen kaavoituksen käynnistämissopimus hyväksytty kunnanhallituksessa, samoin vireilletulo ja OAS
- 26.11.2014 § 443 kaavoituksen vireilletulopäätös ja kuulutus OAS nähtävilläpidosta
- 1.12.2014 mielipiteet Osallistumis- ja arviointisuunnitelman, OAS, riittävydestä
- 3.12.2014 OAS, korjattu Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 17.2.2015 aloituskokous konsultin ja tilaajan kesken, maastokäynti
- 28.4.2015 OAS täydentäminen, aikataulun muutos
- 28.5.2015 maastokäynti
- 15.6.2015 biologin maastokäynti, selvitysraportti 18.6.2015
- 18.6. – 3.7.2015 kaavaluonnos 1. kerran nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten, lausunnot 10.8.2015 mennessä
- 30.10.2015 kaavoittajan vastine mielipiteisiin ja lausuntoihin
- 4.11.2015 työpalaveri Kittilässä
- 18.5.2016 maastokäynti ja työpalaveri
- suojelukohteiden lisääminen kaavakartalle, korttelirakenteen muutostarvetta
- syksy ja kevät 2016-17 neuvotteluja muutoksista maanomistajien ja kunnan kesken, luonnoksen viimeistely
- 26.6. – 10.7.2017 kaavaluonnos toisen kerran nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten
- 29.11.2017 vastine ja ehdotus selostuksineen (mm. maanomistuksen vaihdos)
- 16.10.2018 § 335 päätös ehdotuksen nähtävällepanosta
- 26.11.-27.12.2018 kaavaehdotus julkisesti nähtävillä
- 29.01.2019 vastine palautteeseen ja kaavan viimeistely hyväksymiskäsittelyyn
- 26.02.2019 §__ asemakaava käsitellään kunnanhallituksessa
- __ 03.2019 §__ asemakaava hyväksytään kunnanvaltuustossa
- ____04.2019 §__ Kittilän kunnanhallitus kuulutti asemakaavan voimaantulosta.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualue on noin 15 ha, josta lähes puolet kunnan omistuksessa. Alueella on kolmen matkailuyrityksen majoitustiloja, kaksi loma-asuntoa 1970-luvulta ja kaksi jälleenrakennuskauden asuinpihapiiriä. Eteläosa on niittyjen kirjomaa entistä kylämaisemaa ja pohjoisosa tuoretta kangasmetsää. Niittyjen reunoilla on arvokasta ketomaisemaa ja -kasveja.

Alueen keskelle on suunniteltu uusi kokoojatie, josta haarautuu pohjoiseen asuinalueelle tonttikatu. Immeljärven ranta on pääosin virkistysaluetta, mihin johtaa taustan kortteleista viherkaistat kortteleiden väleistä. Rannan puoleinen korttelirivi on vakinaiselle asutukselle samoin kuin pohjoisosan metsäalue. Näiden väliin sijoittuu loma-asutusta ja matkailupalvelut Kätkänrannantien varteen. Rakennusoikeutta on yhteensä 11 200 k-m², josta asunnoille 3750, loma-asunnoille 1480+400 ja matkailupalveluille 5570 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Toteuttamista ohjaamaan laaditaan rakentamistapaohje.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on harvasti rakennettu, etelään viettävä rinne Immeljärven pohjoisrannalla aivan Levin keskustan tuntumassa. Alueella on loma-asumista, pysyviä asuntoja ja matkailupalveluja. Mäen laki on tuoretta vanhaa niittyä, jota reunustavat lehtipuumetsiköt: haapaa, koivua, kuusta ja raitaa sekä erilaisia pajuja.



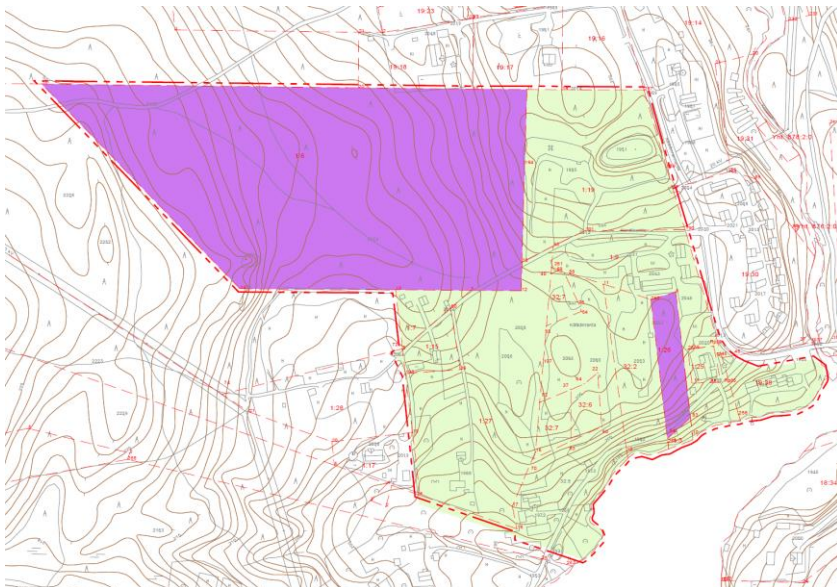
Suunnittelualan eteläosa on vanhaa viljelysaluetta ja pohjoisosa tuoretta kangasmetsää.



Suunnittelualan pohjoisosa eli kunnan maa on tuoretta mäntykangasta.

3.1.2 Maanomistus

Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kittilän kunta omistaa tilan 1:26 ja 1:6.



Yksityisten maat on osoitettu vihreällä ja kunnan violetilla värillä.

3.1.3 Luonnonympäristö ja maisema

Immeljärven pohjoispuolen asemakaava-alue on metsäinen, Luusuan alueella on vanhoja niittyjä. Metsät ovat mäntyvaltaisia talousmetsiä. Luonnon kannalta arvokkaimmat alueet ovat silmälläpidettävien lajien kasvupaikat Luusuan alueen niittyjen ketoreunoilla. Nämä alueet olisi syytä maankäytössä huomioida (luontokartta, liite 1).

ARVOKKAAT LUONTOKOhteET JA LAJIT

MERKINTÖJEN SELITYS:

-  selvitysalueen rajaus
-  keto
- ahonoidanlukko (NT)
 -  havainto SYKE
 -  havainto 2017
- ketonoidanlukko (NT)
 -  havainto 2015
 -  havainto 2017
-  ketoneilikka (NT)
-  ahokissankäpä (NT)



Arvokas lähteikkö sijoittuu suunnittelualueen ulkopuolelle.

3.1.4 Muinaismuistot

Alueella on rekisterin perusteella yksi muinaismuistokohde: Konttisentörmä 261010097, Historiallisen ajan kiinteä muinaisjäännös, lapinkenttä.

3.1.5 Rakennettu ympäristö

Alueella on kaksi omakotitaloa 1940 – 60 luvuilta. Toinen on nykyisin loma-asuntokäytössä. Lisäksi alueella on matkailupalvelukäytössä olevia rakennuksia 1980-luvulta. Rakennuskanta on pääosin puuta ja 1 – 1 ½ -kerroksista.

Alueella on yksi miljööön kannalta arvokkaaksi määritelty rakennus, Laurila ” Päärakennus on pystytetty 1946-7. Se on puolitoista kerroksinen, valkoiseksi käsitelty ja vaakalaudoitettu. Rungon rakennusmassa on jälleenrakennuskaudelle tyypillinen ja puolitoistakerroksinen, mutta eteläjulkisivua koristaa sotia edeltävälle kaudelle tyypillinen, suuri kaksikerroksinen pysty-laudoitettu umpikuisti. Ikkunat ovat alkuperäiset kuusiruutuiset, itäpäädyssä 9-ruuuiset. Kate harmaata kolmiorimahuopaa, betonisokkeli. Laajennettu ns. elintasosiivellä länsipuolelle, mikä istuu hyvin maastoon. Pihapiiriin kuuluu autotalliksi uudistettu navetta ja varastorakennus. Suojelu ei koske muutettua navettaa.

Rungon rakennusmassa on jälleenrakennuskaudelle tyypillinen ja puolitoistakerroksinen, mutta eteläjulkisivua koristaa sotia edeltävälle kaudelle tyypillinen suuri, kaksikerroksinen pysty-laudoitettu umpikuisti. Ikkunat ovat alkuperäiset kuusiruutuiset, nekin vanhemman aikakauden perua. Itäpäädyssä on suuremmat, 9-ruutuiset ikkunat. Kate on harmaata kolmiorimahuopaa. Rakennus seisoo betonisokkelin varassa. Taloa on laajennettu ns. elintasosiivellä länsipuolelle. Laajennus istuu hyvin maastoon. Rakennus on pysyvästi asuttu ja hyvin hoidettu.” (ote Levin Osayleiskaavan rakennusinventoinnista 2007)

Tontin itäkulmassa on sodan jälkeen 1945 rakennettu evakkokämppä, missä asuttiin evakosta palattaessa, kunnes talo valmistui. Hyväkuntoinen rakennus on nyt varastokäytössä. Se huomioidaan osana vanhaa pihapiiriä.





Immeljärven rannassa on matkailuyrityksen sauna, oleskeluterassi ja grillikota. Rantaa myötäilee Immeltie, jolta kaikki voivat ihailia järvimaisemaa.





Suunnittelualue sijoittuu taustalla näkyvän Kätäkätunturin koillisliepeelle, Konttisentörmälle mistä on komeat näkymät Immeljärvelle ja Levitunturille.

Vanhin jälleenrakennuskauden asutus sijoittuu peltojen keskelle, jotka ovat kehittyneet kukkaniityiksi. Alueen ilme on kesällä rehevä ja villiintynyt. Pihapiireissä ja peltojen reunoilla on lehtipuita, koivua, haapaa ja pajuja sekä yksittäisiä kuusia.

Taloihin johtaa kapeat soratiet, joita reunustavat puuryhmät. Korttelissa 1302 tien varressa on komea kuusikuja ja kiviaita.

Suunnittelualueella on rannan lähetyvillä kaksi jälleenrakennuskauden pihapiiriä ja niiden takana mäntykan-kaan reunalla kaksi vanhempaa loma-asuntoa.

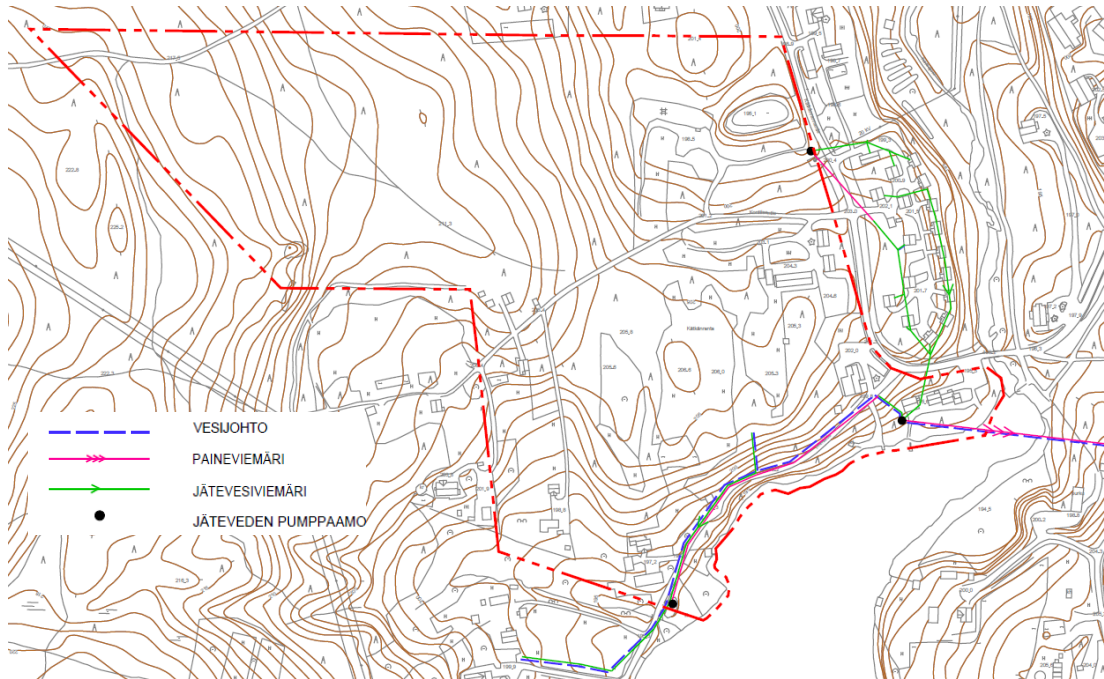
Päätien, eli Kätäkänrannantien varressa on kolme matkailuyritystä, joissa on vuokrattavia rivitalohuoneistoja. Rakennukset lienevät 1980-90 luvuilta.



Loma-asuntoja Konttisentien varressa tiloilla 1:7 ja 1:15, 1960-70 lukujen rakennustyyliä.

3.2 Tekninen huolto

Immeltiellä on vesijohto- ja viemäriverkosto sekä paineviemäri. Konttisenttiellä olevissa loma-asunnoissa ei ole vesihuoltoa.



3.3 Suunnittelutilanne

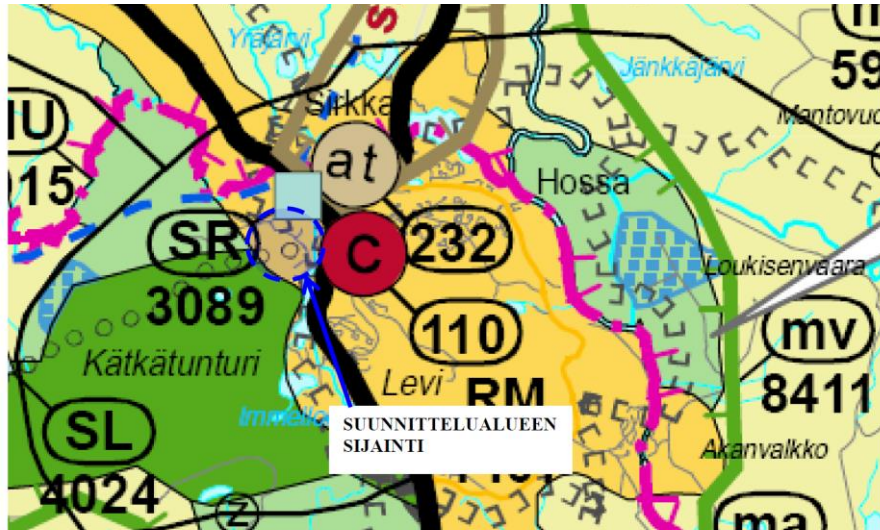
3.3.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Asemakaavan suunnittelualue on Tunturi-Lapin maakuntakaava-alueella. Korkein hallinto-oikeus on hylännyt Tunturi-Lapin maakuntakaavasta tehdyt valitukset 16.5.2012 ja maakuntakaava on saanut lainvoiman. Maakuntakaavassa alue on osoitettu matkailupalveluiden alueeksi (RM). Kaava-aluetta koskevat seuraavat maakuntakaavamääräykset:

Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue: Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyksen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla.



Kaava-alueetta koskevat maakuntakaavan yleismääräykset:

- Meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenetelyissä on otettava huomioon valtioneuvoston päätös melutasojen ohjearvoista.
- Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun.
- Maisemallisesti herkillä alueilla, kuten tunturialueilla, jokien ja järvien rannoilla sekä pääteiden, matkailukeskusten, retkeilyreittien ja taajamien läheisissä metissä eri käsittely-toimenpiteet on suunniteltava huolellisesti ottaen huomioon maiseman ominaispiirteet ja pyrittävä välttämään suuria muutoksia.
- Ranta-alueilla taajamatoimintojen alueiden (A) ja keskuskyltien (at) ulkopuolella vapaan rantaviivan osuus tulee olla vähintään puolet muunnetusta rantaviivasta.
- Ranta-alueilla tulee turvata rannan suuntainen kulkuyhteys.
- Tulva-, sortuma- ja vyörymävaara- alueet on osoitettava yleis- ja asemakaavoissa joko alueina tai rakentamisrajoituksina. Rakennuspaikkoja ei saa suunnitella sijoitettavaksi alueille, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Tulvariskialueet tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa.
- Poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäytölliset toiminta- ja kehittämisedellytykset on turvattava. Poronhoitoon olennaisesti vaikuttavaa alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon poronhoidolle tärkeät alueet ja valtion maiden osalta on neuvoteltava asianomaisen paliskunnan edustajien kanssa.
- Rakennuksia tai muita huomattavia rakenteita ei tule suunnitella sijoitettavaksi maisemallisesti aroille paikoille, kuten kapeisiin niemen kärkiin ja kannaksille sekä rantamaisemaa hallitsevien kumpareiden huipulle.

- Suunniteltaessa sellaisen alueen käyttöä, jolla on kiinteä muinaisjäännös, on neuvoteltava Museoviraston kanssa. Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Lupaa haetaan ympäristökeskukselta, jonka on kuultava asiassa Museovirastoa.

Yleiskaava

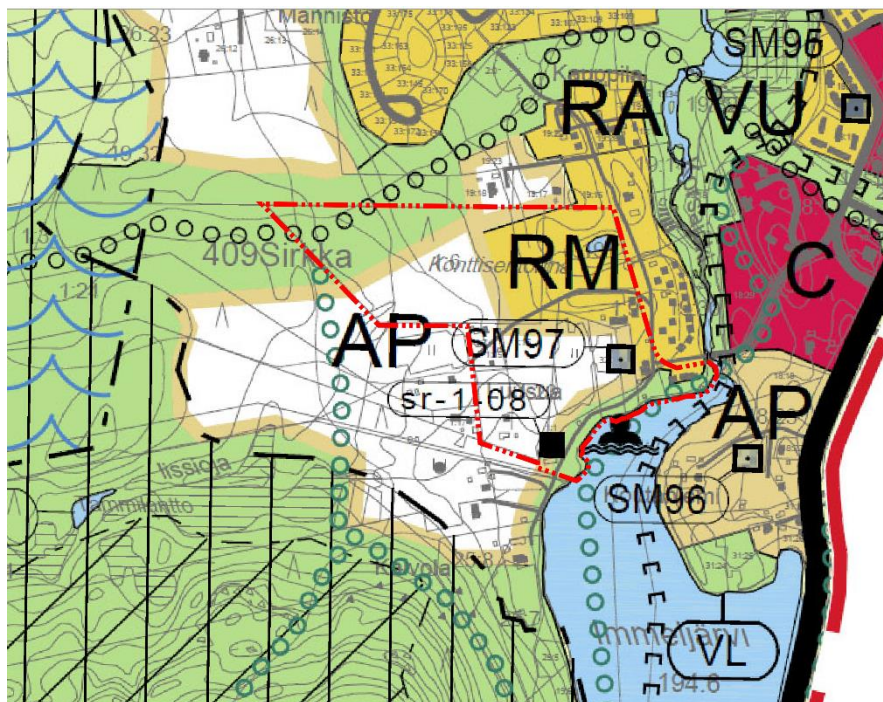
Suunnittelualue on Levin ympäristön osayleiskaavan osa 1- alueella, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 25.2.2008 §13 ja Korkein hallinto-oikeus vahvistanut 5.10.2011/2826.

Osayleiskaavassa alue on osoitettu:

RM	MATKAILUPALVELUJEN ALUE. <i>Alueet on tarkoitettu matkailupalveluille, lomakylille, hotelleille ja muille matkailua palveleville toiminnoille.</i>
AP	PIENTALOVALTAINEN ASUINALUE. <i>Alueet on tarkoitettu asuinrakentamiseen pyrkien viihtyisän asumisympäristön muodostumiseen.</i>

Rinteessä on yksi muinaisjäännös ja rannassa yksi suojeltava pihapiiri.

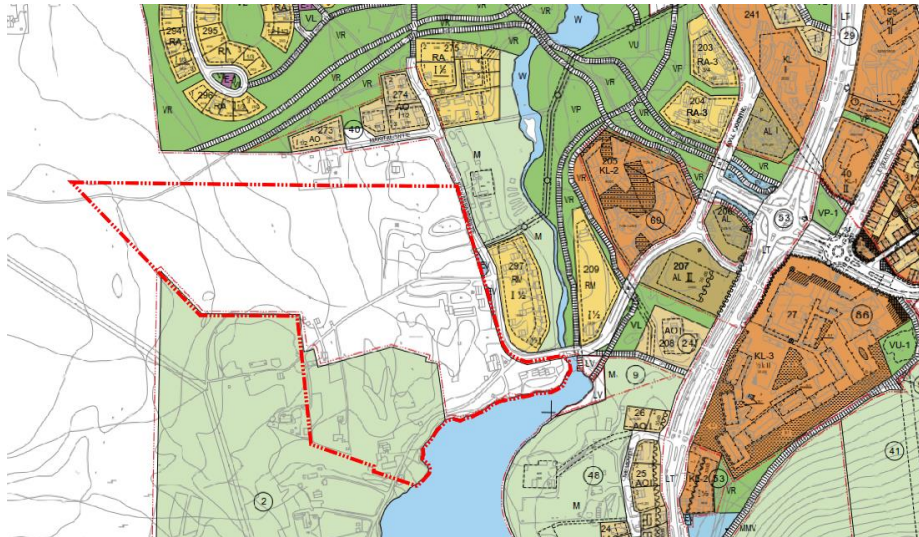
Pohjoisosalla ja ranta on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Pohjoisosalla on oleva ja ohjeellinen ulkoilureitti ja rannassa uimaranta. Asemakaavassa on ulkoilu- ja kelkkailureittien ja rakentamisen väliin jätettävä riittävät suoja-alueet.



Ote Levin osayleiskaavasta, punaisella asemakaavan rajaus.

Asemakaava

Pääosin suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alueella on osittain voimassa Lapin lääninhallituksen 19.10.1979 U 2172 vahvistama asemakaava, jossa alue on merkitty metsätalous- ja maanviljelysalueeksi (MMV).



Pohjakartta

- Alueelle on laadittu vuonna 2006 pohjakartta, jonka Maanmittauslaitos on hyväksynyt 14.12.2007 kaavan pohjakartaksi MML 39 /621/2009.

Kunnallistekniikka

- Kunnallistekniset tiedot ovat vuodelta 2014 ja lausuntojen liitteistä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutos on lähtenyt maanomistajien aloitteesta. Tavoitteena on saada alueelle rakennusoikeutta pientalovaltaiselle asuinalueelle (AP) sekä matkailupalvelujen alueelle (RM).

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnan ja maanomistajien välinen kaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty kunnanhallituksessa 10.11.2014. Kaavoituksen vireilletulopäätös ja kuulutus OAS nähtävilläpidosta annettiin 26.11.2014.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maanomistajat ja asukkaat:

- Alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat (valtio, yksityiset, yhteisö)
- Alakylän paliskunta

Yhdyskuntatekniikka

- Levin Vesihuolto ja Rovakaira Oy

Kunnan hallintokunnat:

- Rakennus- ja ympäristölautakunta

Viranomaiset:

- Lapin ELY-keskus, Lapin Liitto, Lapin pelastuslaitos, Lapin maakuntamuseo, Museo-
virasto

4.3.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 26.11.2015.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 26.11.2015 lähtien.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta pyydetään viranomaisilta lausunnot ja tarvittaessa pidetään viranomaisneuvottelut.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain asettamat asemakaavan sisältövaatimukset ja tarkoitus:

MRL 50 § Asemakaavan tarkoitus:

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

MRL 54§ asettamat asemakaavan sisältövaatimukset:

- Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

- 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 arvoja saa hävittää.
- Alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen sopivia alueita.
- Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä.
- Ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta rajoitusta tai haittaa, joka tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet osallisten tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavas suunnitelma koepaalutettiin toukokuussa 2015 ja kesällä 2016, joiden jälkeen kaava-luonnoksiin tehtiin tarkennuksia, etenkin tielinjausten suhteen. Luontoselvitysten pohjalta korttelien sijaintia vielä muutettiin niin, että huomioitavat kasvilajit sijoittuvat pääosin puiston puolelle.

Osallisia on kuultu kaavoituksen joka vaiheessa. Jo kaavoitussopimuksen yhteydessä on kunkin maanomistajan kanssa sovittu alustavasti rakennuspaikkojen määrästä ja olevien tonttien rakennusoikeudesta.

Valmistelu- eli luonnosvaiheen 1. kuulemisessa saatiin kritiikkiä mm. huonosta tieyhteydestä alueelle (Kätkänjoen silta pullonkaulana), Konttisentien leveyden muuttamisesta, olevan asuintontin laajentamisesta ja uusien tonttien tonttitehokkuuden nostamista.

Kaavan keskellä ollut kaavoittamaton kohta on ostettu kunnalle ja otettiin nyt mukaan kaavaan. Tämän johdosta katuverkko voitiin suunnitella uudelleen ja luopua aiemmasta takaperoisesta kulkusuunnasta. Luontoselvityksen valmistuttua sen tulokset siirrettiin kartalle, mikä aiheutti korttelirakenteen muutoksen tilalla 32:4 ja 1:19. Muutoksesta on keskusteltu maanomistajien kanssa. Suojeltavat alueet sijoittuvat pääosin puistoon ja ne tulisi säilyttää avoimina ketoina.

Luonnosvaiheen 2. kuulemisessa viranomaiset kommentoivat lausunnoissaan luontokohteiden suojelua, muinaisjäännöksen suojelumääräystä, kerroslukumerkintää, rantasaunan pinta-alaa sekä selostuksen maakuntakaavaa ja yleiskaavaa koskevia kohtia. Sähkö- ja vesiyhtiön lausuntojen sisältöä kirjataan kaavaselostukseen. Yksityiset maanomistajat toivoivat tien siirtämistä, rakennusoikeuden lisäämistä.

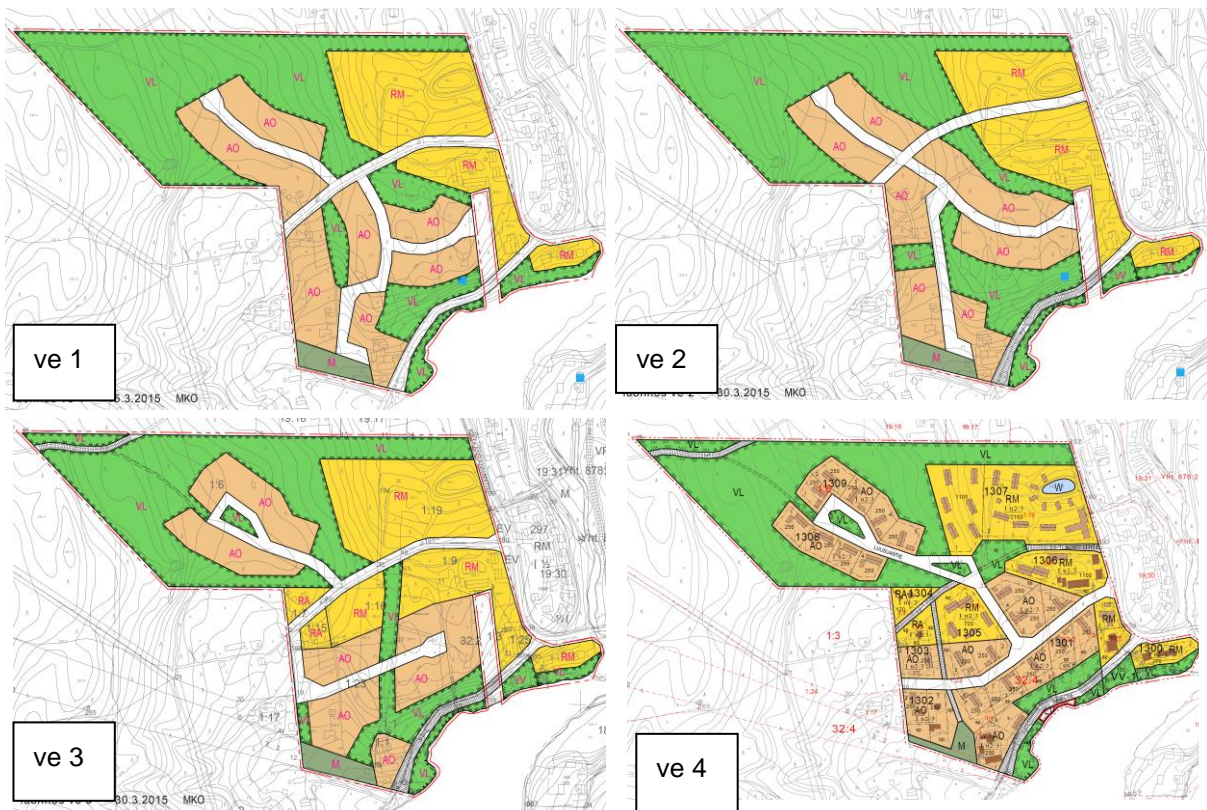
Alueen keskellä olevan tilojen Kätkämäki ja Kätkälaakso maanomistaja vaihtui syksyllä 2017. Hänen toiveensa selvitettiin neuvottelussa marraskuussa, jonka pohjalta Konttisentien varren tontit muutettiin lomatonteista asuintonteiksi ja Luusuantien varren RM-tontti kahden kaksiasuntoisen loma-asunnon tontiksi, missä rakennusoikeus laski 100 k-m². Lisäksi siirrettiin Konttisentien eteläpuolinen AO-tontti korttelin 1303 yhteyteen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Asemakaavaa varten laadittiin 3 alustavaa rakennemallivaihtoehtoa. Kaikki vaihtoehdot olivat rakenteellisesti saman tyyppisiä noudattaen mahdollisimman paljon voimassaolevan yleiskaavan periaatteita. Yleiskaavan mukaisesti alueelle on osoitettu uutta lomarakentamista ja asuinrakentamista. Erot vaihtoehdoissa olivat lähinnä katuverkon sijainnissa.

Perusrakenteena oli olevaan katuverkkoon (Konttisentie) tukeutuva malli, josta haarautuu pohjoisosalla uusi tonttikatu ja pohjoiseen kadun jatkuessa etelään ja itään. Uusi rakentaminen sijoittuu Konttisentien ja siitä pohjoiseen erkanevan kadun varrelle.



Vaihtoehto 3 pohjalta laadittiin 1. kaavalunnos, joka oli yleisesti nähtävillä. Saadun palautteen pohjalta kunta osti tilan 1:3 keväällä 2016. Tämän johdosta pääkatu voitiin linjata sen läpi, jolloin aiemman katuverkon takaperoisuudesta päästiin (ve 4).

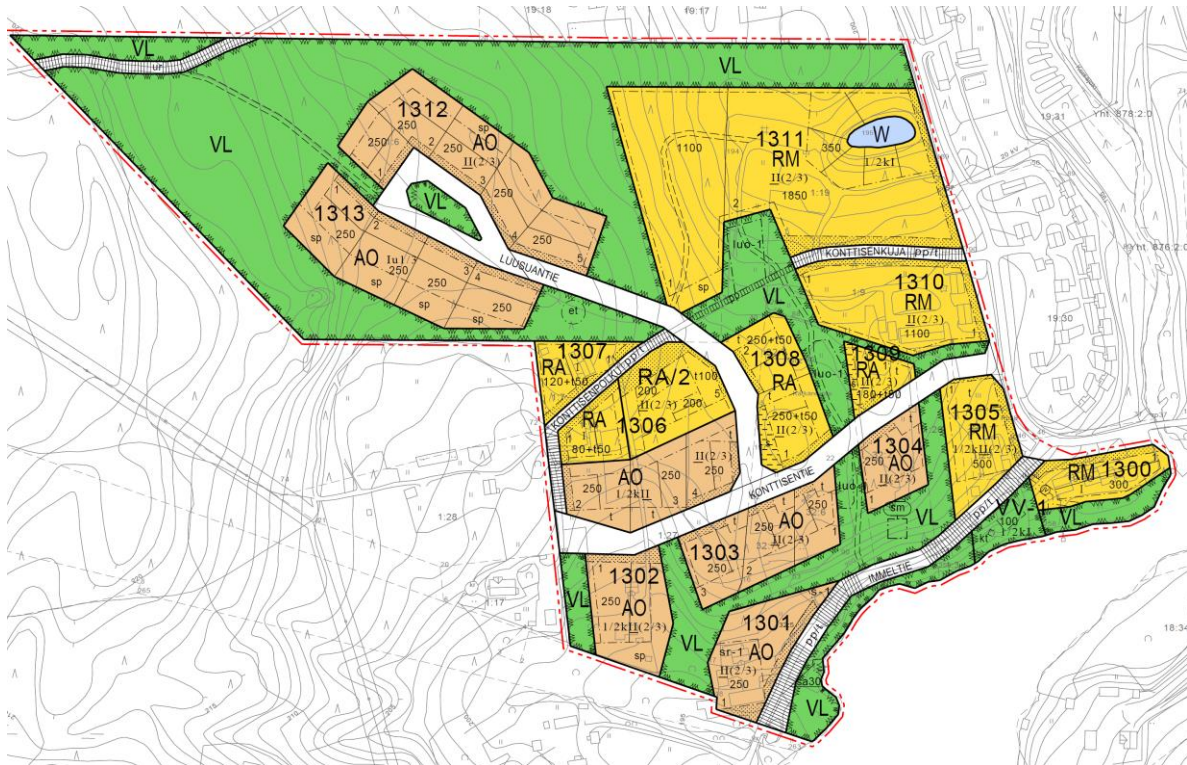
4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Koska muutostoiveita oli paljon ja katujärjestely voidaan uusia maakaupan ansiosta, päätettiin laatia vielä toinen luonnos. Siinä huomioitiin myös luontoselvityksen tulokset, mikä aiheutti

korttelien siirtotarvetta. Muutoksista neuvoteltiin myös maanomistajien kanssa, jonka pohjalta muotoutui luonnos-2, joka oli julkisesti nähtävillä kesällä 2017.

Ehdotusvaihe valmisteltiin vuonna 2018. Viivästystä aiheutti mm. maanomistajan vaihtuminen ja hänen tavoitteidensa huomiointi. Kaavamerkintöjä ja määräyksiä tarkistettiin ja rakentamisohje valmisteltiin. Ehdotus valmistui marraskuussa ja oli nähtävillä vuodenvaihteessa 2018-19.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



5.1 Kaavan rakenne

Kaavassa uusi loma- ja matkailurakentaminen on osoitettu pääosin alueen itä- ja keskiosalle nykyisen Konttisentien /-kujan varrelle. Asuntorakentamista on luoteis- ja eteläosassa noudatellen voimassaolevan yleiskaavan periaatteita.

Liikenteen pääsuunta on alueen halkaiseva uusi Konttisentie, joka on luonteeltaan kokoojatie ja suuntaa yleiskaavan mukaiselle, tulevalle asuinalueelle, mikä sijoittuu Kätkänturin juurille. Siitä erkanevat tonttikatu (Luusuantie) pohjoiseen. Luusuantien perällä on kaksi uutta AO-

korttelia ja katu päättyy lenkkiin, josta jatkuu ohjeellinen polkuyhteys ulkoilureitille kaava-alueen pohjoislaidalla. Nykyinen Konttisentie muuttuu kevytliikennepainotteiseksi kujaksi tai poluksi, jolla tonteille ajo on sallittu. Samoin rannassa oleva Immeltie muuttuu kevytliikennepainotteiseksi tieksi.

Immeljärven ranta on osoitettu viheralueeksi VL, missä on uimaranta ja matkailuyrityksen sekä Laurilan saunat. Rannalta pohjoiseen asuinalueelle johtaa puistokaistale sijoittuen vanhan pelton reunalle, mikä säilytetään avoimena ketona suojelukasvien takia. Puistopolku sijoitetaan siten, että kasviesiintymät säilyvät peltojen reunoilla. Lisäksi asuinkorttelien väleissä on kaksi kapeaa puistokaistaa, jotka ensisijaisesti toimivat hulevesien väylinä. Pohjoisosan mäntykanakaalla on hieman leveämmät viheralueet asuinkorttelien ja matkailukorttelin ympärillä. Kaavan länsirajalla on jyrkkä rinne, missä on kalliopaljastuma ja kivikkoa – hieno näköalapaikka kaavan eteläpuolella olevalle vanhalle, kaavan ulkopuolella olevalle peltoaukiolle.

Asuntorakentaminen AO on osoitettu uuden Konttisentien varteen sen molemmille puolille. Toinen asuinryhmä on pohjoisosan kangasmaastossa lähellä kuntorataa. Tontteja on 18.

Matkailupalvelujen 5 RM-tonttia sijoittuvat pääosin Kätkänrannantien varteen. Loma-asutuksen 5 RA- tonttia sijoittuvat alueen keskelle ja kaksi niistä on jo rakennettu.

5.1.1 Mitoitus

Alueen tontit ovat suhteellisen isoja maanomistajien toiveiden mukaisesti. Rakennuspaikkoja on myönnetty tilan pinta-alan suhteessa. Asuintontteja alueelle on osoitettu 18 kpl joista kaksi on vanhaa pihapiiriä. Loma-asuntotontteja on osoitettu 5 kpl, joista kaksi on jo rakennettu. Matkailupalvelutontteja RM on 5 joista kolme on rakennettu.

Rakennusoikeutta asuntorakentamiselle varattuihin kortteleihin on osoitettu 250 m², josta enintään 80 k-m² saa olla talousrakennuksia. Taloon voi sijoittaa enintään kaksi huoneistoa. Matkailua palvelevilla alueilla rakennusoikeus on noin 15 % tontin pinta-alasta ja vaihtelee 270–2100 k-m²:iin. Loma-asuntokortteleissa rakennusoikeutta on 80 - 250 m²/tontti ja niihin saa rakentaa kaksi loma-asuntoa yhteen rakennusmassaan. Talousrakennuksia saa olla enintään 50 k-m².

Yhteensä kaava-alueella on rakennusoikeutta **11 330 k-m²**, josta asunnoille 4 500 k-m², loma-asunnoille 1 280 + t 350 k-m² ja matkailupalveluille 5 200 k-m².

5.1.2 Palvelut

Alueelle voi tulla uusia matkailun majoitustiloja ja niihin liittyviä palveluita RM-alueille. Muuten alue tukeutuu palveluissa keskimäärin noin kilometrin päässä oleviin Levin keskustan palveluihin.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

AO , Erillispientalojen alue: I, II (2/3), ½ k II, 250

Asuintontteja on kahdessa ryhmässä. Kunnan maalle sijoittuvat tontit ovat pohjoisosan mäntykankaalla. Ne kaikki ovat samaa kokoluokkaa ja niillä on sama rakennusoikeus mutta eteläpuolen kerroskorkeus on hieman matalampi I u1/3.

Eteläosan 9 tonttia sijoittuvat yksityisten maille. Myös ne ovat kooltaan samaa luokkaa, paitsi kaksi vanhaa pihapiiriä ovat hieman isompia. Rakennusoikeus on sama kuin pohjoisosan yhdeksälle tontille. Kerrosluku vaihtelee maaston mukaan, eli rinteessä sallitaan II-kerroksen lisäksi puolikas kellarikerros ja tasamaalla II-kerroksinen rakentaminen. II-kerroksisessa rakennuksessa toisen kerroksen rakennusoikeus saa olla 2/3 suurimman kerroksen alasta: II(2/3).

Kullekin tontille saa rakentaa kaksiasuntoisen talon, joten maksimissaan näihin voi tulla jopa 36 asuntoa. Talot voivat olla paritaloja tai toinen asunnoista voi olla pieni sivuasunto esim. ikääntyville vanhemmille, itsenäistyville nuorille tai vuokra-asunto matkailijoille.

Kaavamääräyksen mukaan rakennusoikeudesta talusrakennuksiin voi käyttää enintään 80 k-m² mikä jättää asunnoille minimissään 170 k-m². Talustiloja voidaan rakentaa useampaan rakennukseen kuten varastoon ja autotalliin. Kulkuneuvot kuten auto, moottorikelkka, mönkijä, mopot, polkupyörät ja peräkärryt vaativat paljon säilytystilaa mihin perinteinen autotalli ei yksin riitä. Myös ulkoilu- ja puutarhavälineitä on nykyään paljon ja nekin vaativat omat säilytystilansa.

Asuntojen keskikoko on viime vuosina kääntynyt laskuun, joten annettu rakennusoikeus riittää hyvin. Tärkeää on että rakennukset olisivat samaa kokoluokkaa kortteleittain tai katusivuittain. Kerroskorkeus onkin määrätty sitovaksi ja talon suunta siten, että korkein päätyjulkisivu sijoittuu useimmiten kadun puolelle, mikä yhtenäistää näkymää, vaikka taloista toiset olisivat lyhempiä.

RM, Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue: I, II (2/3) ja ½ k I, 270 ... 2100

Matkailutontteja on 5 kpl, joista kolme on jo lähes täyteen rakennettu.

Yksi uusista tonteista sijoittuu kunnan maalle kortteliin 1311 lähelle ulkoilun pääreittiä. Siinä on rakennusoikeutta 1100 k-m². Alueelle suositellaan rivitalo- tai ketjutalotyypistä rakentamista. Osa huoneistoista voi olla isompia perhe- tai ryhmämajoitukseen ja osa pienempiä. Monipuolinen tarjonta ja korkeatasoinen arkkitehtuuri houkuttelee majoittujia alueelle, missä itsessään ei ole vetovoimaista kaukomaisemaa mutta hyvä alueellinen sijainti.

Yksityisen isolla tontilla samassa korttelissa on maatuva lampi, jonka kunnostamalla paikalle saadaan lisää vetovoimaa: kesällä kahluupaikka ja talvella luistelukenttä. Lammen rantaan voi sijoittua pienempiä mökkejä, joiden väleistä on näkymiä taustan isompiin rakennuksiin.

Autopaikat suositellaan sijoitettavaksi mahdollisimman lähelle huoneistoja pienille, muutaman auton pysäköintialueille, jolloin korttelin sisällä liikkumien on turvallisempaa ja se helpottaa lumitöitä. Näin myös pihoista saadaan kauniimmat, kun ovien edessä on vain kapeahko huoltotie.



Ruoppaamalla lammesta saadaan vesipeili matkailukorttelin keskelle.



Hiekkainen maasto kuluu herkästi ja on kesällä kuluneen näköinen.

RA, Loma-asuntojen korttelialue: I, II (2/3), 80...250+t50

Uudet loma-asunnot on osoitettu suunnittelualueen keskelle. Tonttien rakennusoikeus vaihtelee 80 - 250 k-m², johon voidaan sijoittaa enintään kaksi loma-asuntoa. Talousrakennuksille on varattu 50 km². Asunnot voivat olla samanlaisia tai erikokoisia tarpeen mukaan. Rakennusoikeus on riittävä, kun huomioidaan nykyinen, keskimääräinen uuden loma-asunnon koko, joka on vain noin 65 m².

Autopaikkoja tulee rakentaa yksi asuntoa kohti ja lisäksi vähintään yksi vieraspaikka.

5.2.2 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue

Virkistysalueet sijoittuvat niin, että niiden kautta on kulkuyhteys järven rantaan tai pohjoiseen kohti kuntorataa. Samalla niille sijoittuu silmälläpidettävät kasvilajit, joiden säilymistä niittypuisto edistää. Maisemanäkymien takia nykyinen niitty kannattaa säilyttää sellaisena tulevaisuudessakin. Niittypuistot niitetään kerran kesässä kukkien siementen kypsymisen jälkeen.

Pohjoisosan viheralueet ovat ilmavaa kangasmetsää. Kaavan länsirajalle korttelin 1313 kohdalle sijoittuu jyrkähkö rinne, missä on pari kalliopaljastumaa. Ne ovat hyviä näköalapaikkoja ja epävirallinen ulkoilupolku tai metsäpolku voidaan suunnitella niitä sivuamaan.



VV-1 Uimaranta-alue.

Alueelle saa olla uimarannan toimintaan liittyviä rakennuksia ja rakennelmia.

Alueelle on osoitettu uimarannan lisäksi myös rakennusoikeutta 100 k-m² virkistys- ja kioskipalveluja varten. Alueelle voidaan rakentaa myös sauna pukutiloihin ja iso terassi, kuten siinä jo nyt on.

5.2.3 Asemakaavamääräykset

Asemakaavamääräykset ovat samoja, joita käytetään Levin muillakin asemakaava-alueilla. Rakentamistapaohje laadittiin ehdotusvaiheessa.

Asemakaavamääräykset:

AO tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa saa olla enintään kaksi huoneistoa. Rakennus on rakennettava vähintään 4 metrin päähän viereisen tontin rajasta.

Autopaikkoja on rakennettava rakennuspaikalle vähintään:

AO ja RA: 2 autopaikka/as

RM: 1 autopaikka / 80 kerrosalaneliometriä kohden kuitenkin siten, että huoneistoa kohden on vähintään yksi autopaikka ja lisäksi yksi vieraspaikka lomarakennusta kohden.

Rakennusten on muodostettava kortteleittain tai kaavatiesivuvittain yhtenäisiä ryhmiä, joissa on sama ulkoseinän päämateriaali, väri ja kattokaltevuus. Rakennusten kattokaltevuuden on oltava 1:2 - 1:2,5. RM-alueilla rakennuksen pituus saa olla enintään nelinkertainen suhteessa räystäsjulkisivun korkeuteen.

Rakennuksen on oltava puuta tai puuta ja luonnonkiveä ja katteen bitumihuopaa. Rakennukset, pihatiet, autopaikat, tiet, ulkoilureitit ja teknisen huollon verkosto on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa. Tonteilla leikkaukset ja pengerrykset on toteutettava kivitukimuureilla.

RA-tontille saa rakentaa yhden loma-asuntorakennuksen, jossa saa olla enintään kaksi huoneistoa ja ne tulee yhdistää toisiinsa yhteisellä väliseinällä. RA-tontille saa rakentaa varsinaisen lomarakennuksen lisäksi talousrakennuksen tai autokatoksen, jonka pohjanala on korkeintaan 50 neliometriä.

RA/2-tontille saa rakentaa varsinaisten lomarakennuksien lisäksi talousrakennuksen tai autokatoksen, jonka pohjanala on korkeintaan 100 neliometriä.

RM- ja AO-tontit: talousrakennuksen ja autotallin/-katoksen yhteenlaskettu pohjapinta-ala saa olla enintään 80 neliometriä. Ko. rakennus tulee olla yksikerroksinen.

Kooltaan alle 10 neliömetrin huvimajan tai kodan saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Sähkö-, puhelin-, ym. johdot tulee rakentaa maakaapeleilla. ellei kaavassa ole toisin määrätty. Avomuuntajien rakentaminen on kielletty, ellei kaavassa ole toisin määrätty.

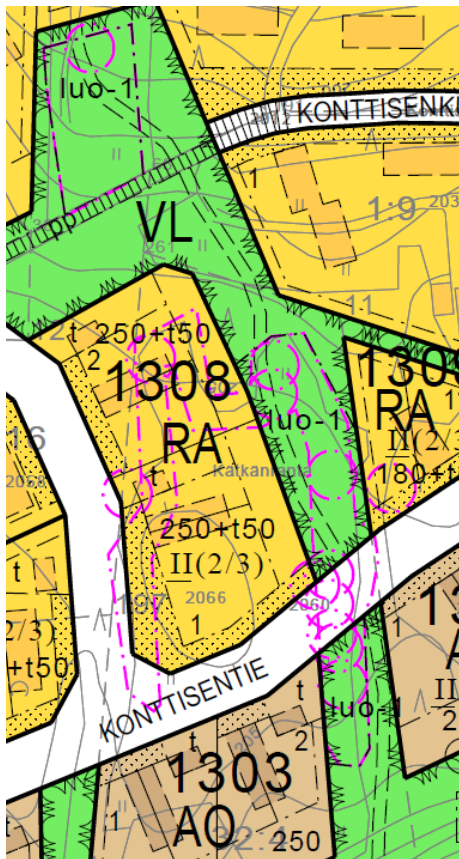
Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä tontin ympäristösuunnitelma, jossa tulee esittää rakennustyöaikaiset järjestelyt ja pihasuunnitelma mittakaavassa 1:200.

Kaava-alueella tulee noudattaa alueelle laadittavia rakentamistapaohjeita.

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta (MRL 103 e §). Hulevesiverkoston toiminta-alueella on liityttävä hulevesiverkostoon. Hulevesiverkostoon liittymättömillä kiinteistöillä hulevedet tulee ensisijaisesti hoitaa kiinteistön alueella tarvittaessa kivipesää käyttäen ja toisisijaisesti hulevedet on mahdollista johtaa kadun sivuojaan.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Ympäristövaikutukset: vaikutukset luonnonympäristöön; kasvillisuuteen sekä pinta- ja pohjavesiin



Alueella on silmälläpidettäviä kasvilajeja, jotka on huomioitava kaavoituksessa. Lähde ja siihen liittyvä puro sijoittuvat suunnittelualueen eteläpuolelle. Kertoalueiden reunoilla olevat noidanlukkukasvustot sijoittuvat alueen keskelle. Kaavan korttelirakenne muokattiin niin, että pääosa esiintymistä sijoittuu puistoon *luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeille luo-1* alueille, missä ympäristöä hoidetaan kunnan toimesta ketona ja kasvit voivat säilyä. Aluetta tulee hoitaa niittynä, jotta suojeltaville ketokasveille säilyy kasvupaikkoja. Myös kahden tontin reunalle, joilla on olevaa ketoa, osoitettiin merkintä *suojeltava alueen osa s. Aluetta ei saa lannoittaa ja leikattu heinä on kerättävä pois, jotta suojeltaville ketokasveille säilyy kasvupaikkoja*. Tontin rakennusaloille jääviä kasveja voidaan haluttaessa siirtää puiston puolelle. Konttisenkujan varressa olevaa ketoa voidaan käyttää esim. pelinurmena tai leikkialueena, mikä estää paikan umpeenkasvua.

Kaava-alueella ei ole hulevesiviemärintiä, joten valumisvesiä voi päätyä myös pihoilta Immeljärveen, mutta määrät eivät ole merkittäviä. Rinteen reunalle tai rinteeseen sijoittuvilla tonteilla hulevedet on imeytettävä oman tontin alueella siten, etteivät ne aiheuta rinteen vyörymistä. Teiden varsille rakennetaan avo-ojat tai salaojat, joiden pintavesiä voidaan hajautetusti vapauttaa lähivirkistysalueiden painanteisiin tai kuruihin, mistä ne suotuvat pohjaveteen. Tämä turvaa myös eteläpuolisen lähteen vesitilannetta. Konttisentie sijoittuu poikittain pohjavesien valumasuuntaan nähden mutta tien rakennekerrokset eivät todennäköisesti estä veden virtaamaa maaperässä ja virtaussuunta on korkeuskäyrien perusteella lähteen itäpuolelle ojaan. Päävirta lähteeseen näyttäisi tulevan lännen suunnasta Kätkävaarasta.

Alueen puustoa on säilytettävä mahdollisimman paljon suosien puuston monilajisuutta. Myös vanhoja niittyjä olisi säilytettävä laajempien maisemanäkymien turvaamiseksi. Osa kukkaniityistä säilyy puistoissa mutta myös tonttien perällä helppohoitoinen niitty voidaan säilyttää puutarhan osana. Vanha niitty on hyvä pohjamaa tontin puutarhalle ja kasvimaalle.

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta olevaan rakennettuun ympäristöön koska olevat pihapiirit sijoittuvat noin 3-6 metriä alemmaksi laaksoon ja uudet korkealle rantatasanteelle. Muinaisjäännös jää viheralueelle ja vanhin pihapiiri on suojeltu. Nykyinen rakennuskanta säilyy. Alueen yleisilme muuttuu rakennetummaksi. Uudet rakennukset on rakennettava korkeiksi, joten ne tulevat olemaan mittasuhteiltaan olevien asuinrakennusten kaltaisia, joskin ehkä kooltaan isompia. Uusi rakennuskanta sijoittuu kuitenkin omaan ryhmäänsä alueen keskelle, joten merkittävää ristiriitaa rakennusten tyylin ja mittakaavan suhteen ei ole odotettavissa. Rakennusten sijoittelu tontille on myös määrätty tarkasti, eli autokatokset on sijoitettava kadun varteen osoitetulle rakennusosalalle ja päärakennuksen harjansuunta on määrätty kaavassa. Lähes kaikki rakennukset on sijoitettava pääty järvelle päin, jolloin ne eivät kokonaan peitä taempaan olevien näkymiä. Näin saadaan yhtenäistä ja harmonista ympäristöä.

5.3.3 Taloudelliset vaikutukset

Uusien katujen ja uuden yhdyskuntatekniikan rakentamisen osalta syntyy kunnalle kustannuksia. Osa kustannuksista voidaan kattaa mm. liittymismaksuilla. Rakennushankkeiden toteuttaminen hyödyttää paikallisia suunnittelijoita, rakennusalan yrittäjiä ja kauppiaita. Kunta saa rakennuksista kiinteistövero ja vakinaisilta asukkailta verotuloja. Loma-asutuksen kasvu ylläpitää ja parantaa alueen matkailuyritysten ja -palvelujen kannattavuutta.

5.3.4 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavan aiheuttamalla uudella asutuksella ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia. Uuden asumisen ja lomarakentamisen myötä liikenne lähialueella tulee kuitenkin kasvamaan. Paine kohdistuu näille uusille kaduille, joista toinen on koko itärinteen tulevan asutuksen kokoojatie. Kevytliikenne ja ulkoilu ohjataan Konttisenkujaa ja Immeltietä sekä puistopolkuja pitkin rannalle ja ulkoilureiteille.

Olevat kapeat kadut on muutettu kevytliikenneteiksi, jolla tontille ajo on sallittu, mikä rauhoittaa niiden ympäristön liikenteeltä.

5.3.5 Sosiaaliset vaikutukset

Nykyinen tilanne muuttuu voimakkaasti, joten olevat asukkaat saattavat kokea ympäristönsä rauhan ja viihtyisyyden heikentyvän. Toisaalta he saavat uusia naapureita ja alueelle tulee enemmän toimintaa rantaan ja puistoihin. Uusille tonteille voidaan rakentaa paritaloja /-asuntoja, mikä tuo alueelle ryhmärakentajia. Rakentaja voi myös vuokrata sivuasuntoaan, joka vilkastuttaa paikallisten elämää. Samalla kuitenkin erilaiset toimijat kuten moottorikelkkailijat voivat häiritä niitä asukkaita, jotka hakevat alueelta hiljaisuutta.

5.3.6 Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan. Immeljärven suunnasta katsottuna maisemaan tulee lisää rakentamista, mutta uudet asuin-, loma-asunto ja matkailupalvelualueet ylärinteessä jäävät pääosin puuston suojaan. Immeltien pohjoispuolella jyrkässä rinteessä on

sankka puusto, joka säilytetään puistoalueella ja se suojaa aluetta tuulelta ja vyörymiltä sekä estää korttelien näkymisen kaukomaisemaan. Olevien peltoaukioiden säilyttäminen avoimena pihan osana tuo muuten metsäiseen maisemaan vaihtelevuutta ja monimuotoisuutta – kylmäistä ilmettä.

5.3.7 Turvallisuusvaikutukset

Kaavan toiminnoilla ei ole vaikutusta yleiseen turvallisuuteen. Kaikille tonteille pääsee katuverkkoa pitkin.

5.4 Asemakaavan suhde ylempiasteisiin kaavoihin ja tavoitteisiin

Asemakaavoitusta koskevia valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita:

<ul style="list-style-type: none"> • TOIMIVAT YHDYSKUNNAT JA KESTÄVÄ LIIKKUMINEN 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ kaava tukee Levin aluerakennetta tukeutuen olevaan rakenteeseen ja vahvistaa elinvoimaa mahdollistaen uutta asuntotuotantoa ja loma-asutusta, joka sijoittuu lähelle työpaikkoja ja palveluja
<ul style="list-style-type: none"> • ELINVOIMAINEN LUONTO- JA KULTTUURIYMPÄRISTÖ SEKÄ LUONNONVARAT 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ pohjois- ja eteläreunan viherkaistat yhdistävät alueen laajempiin viheralueisiin
<ul style="list-style-type: none"> • TEHOKAS LIIKENNEJÄRJESTELMÄ 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ alue tukeutuu oleviin liikenneverkostoihin ja palvelut sekä joukkoliikenteen palvelut ovat kävelyetäisyydellä
<ul style="list-style-type: none"> • TERVEELLINEN JA TURVALLINEN ELINYMPÄRISTÖ 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ alueella ei ole tulvavaaraa, melua tai huonoa ilmanlaatua ➤ laajat viheralueet ja tontit toimivat hulevesien imeytysalueina
<ul style="list-style-type: none"> • UUSIUTUMISKYKYINEN ENERGIAHUOLTO 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ alue tukeutuu yleiseen sähköverkkoon ja rakennusten lämmityksessä voidaan käyttää uusiutuvaa energiaa.

Kaavassa uudet asuintontit, ovat pysyvän asumisen kannalta hyvillä paikoilla. Levin keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa eikä Kittilän keskustakaan ole kaukana.

Alueella ei ole tulvauhan alaisia alueita. Sulamisvesien yms. kerääntymiseen on varauduttu jättämällä alueelle vihervyöhykkeitä, etenkin rantarinteeseen.

Maakuntakaava

Asemakaava ei ole ristiriidassa maakuntakaavan tavoitteiden kanssa. Kaava-alue on Levin keskustaajaman lähellä ja yhdyskuntarakenteellisesti hyvällä paikalla. Myös kunnan palvelut Levin keskustassa ovat hyvin saavutettavissa.

Yleiskaava

Suunnittelualue on varattu Levin osayleiskaavassa pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) sekä matkailua palvelevan rakentamisen alueeksi (RM).

- Toimintojen laatu ja sijoittelu noudattaa yleiskaavaa.

Asemakaavan sisältövaatimukset

- Asemakaavaa on maakuntakaavan tavoitteiden ja laaditun yleiskaavan mukainen.
- Kaavamuutos luo edellytykset turvalliselle ja terveelliselle elinympäristölle, joka sijoituu yhdyskuntarakenteellisesti edulliselle paikalle liikenteellisesti hyvin saavutettavaksi.
- Alueen oleva rakennettu ympäristö säilyy.
- Alueella on puistoa riittävästi. Kaava-alue rajautuu osin laajempiin viheralueisiin ja ulkoilureitistöihin.
- Kaavamuutos ei muuta merkittävästi lähialueiden elinympäristöjä.

Kunnan tavoite

- Asemakaavan laajennus ja muutos lisää tonttitarjontaa Levin keskustassa, lähellä olevia palveluita ja yhdyskuntarakenteellisesti edulliselle paikalle.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä kuten liikennemelua tai pilaantunutta ympäristöä.

5.6 Nimistö

Alueelle tulee uusi katu: Luusuantie. Nykyinen Konttisentie muutetaan Konttisenkujaksi ja Konttisenpoluksi. Konttisentie siirtyy uuden kokoojakadun nimeksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentamista ohjaa tarkemmin tähän kaavaan liittyvä rakentamisohje. Kunta ohjaa yhdyskuntatekniikan rakentamista alueelle. Uudisrakentamisen ja muutostyöt maksaa aina töiden tilaaja ja hänen kauttaan lasku kääntyy ajan oloon alueen rakentajille.

Alue tullaan liittämään jo rakennettuun vesi- ja viemäriverkoston. Uudet linjat vedetään katupinnan ulkopuolelle sivuojien takaluiskan päälle, minne on voitava sijoittaa kaivoja ja venttiileitä. Maanomistajien kanssa laaditaan kirjalliset sopimukset vesihuollon rakentamisesta. Levin vesihuolto Oy perii maanomistajilta liittymismaksuennakkona 50% alueelta toteutuvista liittymismaksuista. Muut maksut peritään liittymisen yhteydessä.

Sammutusveden osalta laitos ei takaa automaattisen sammutuslaitteiston riittävää vedensaantia eikä alueen palopostien jatkuvaa ja riittävää vedensaantia. Suunnittelussa on huomioitava vedenjakelun täydellinen loppuminen poikkeustilanteissa.

Kaavan toteutus voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman. Kunta omistaa enemmistön asuintonteista, joiden luovutus voi käynnistyä, kun riittävän monta tonttia on varattu. Yksityisten tonttien myynti ja rakentamisaikataulu on epävarmaa. Rakentaminen voi käynnistyä, kun alueen tiestö ja kunnallistekniikka on rakennettu.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutumista seurataan rakennuslupien myöntämisen yhteydessä.

Oulussa 24.1.2018, korjattu 18.02.2019

Sweco Ympäristö Oy

Riitta Yrjänheikki

Kaavasunnittelija YKS-177, arkkitehti

Liite: Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	261 Kittilä	Täyttämispvm	18.02.2019
Kaavan nimi	Immeljärven pohjoispuolen asemakaavan muutos ja laajennus		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	24.01.2018
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	15,7835	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	12,6901
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,0934

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	15,7835	100,0	11360	0,07	12,6901	11360
A yhteensä	3,4267	21,7	4500	0,13	3,4267	4500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	6,1678	39,1	130	0,00	6,1678	130
R yhteensä	4,3702	27,7	6730	0,15	4,3702	6730
L yhteensä	1,7565	11,1			1,7565	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä					-3,0934	
W yhteensä	0,0623	0,4			0,0623	

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 +/-]
Yhteensä	3	225	3	225

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	15,7835	100,0	11360	0,07	12,6901	11360
A yhteensä	3,4267	21,7	4500	0,13	3,4267	4500
AO	3,4267	100,0	4500	0,13	3,4267	4500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	6,1678	39,1	130	0,00	6,1678	130
VL	6,0488	98,1	30	0,00	6,0488	30
VV-1	0,1190	1,9	100	0,08	0,1190	100
R yhteensä	4,3702	27,7	6730	0,15	4,3702	6730
RA	0,8355	19,1	1130	0,14	0,8355	1130
RM	3,1880	72,9	5200	0,16	3,1880	5200
RA-2	0,3467	7,9	400	0,12	0,3467	400
L yhteensä	1,7565	11,1			1,7565	
Kadut	1,4395	82,0			1,4395	
Kev.liik.kadut	0,3170	18,0			0,3170	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä					-3,0934	
MMV					-3,0934	
W yhteensä	0,0623	0,4			0,0623	
W	0,0623	100,0			0,0623	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3	225	3	225
Asemakaava	3	225	3	225