



KITTILÄN KUNTA, 2. kunnanosa, Sirkka

Lounaisrinteen korttelin 965 asemakaavan muutoksen selostus
11.4.2019



Ilmakuva © Maanmittauslaitos 2017

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu Kittilälehdessä 3.5.2018.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettu nähtäville 3.5.2018

Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) 10.12.-28.12.2018

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) 20.2.-22.3.2019

Kunnanhallitus 12.2.2019, § 30

Kunnanvaltuusto __.__.2019, §__

Asemakaavan selostus koskee 11.4.2019 päivättyä asemakaavakarttaa.

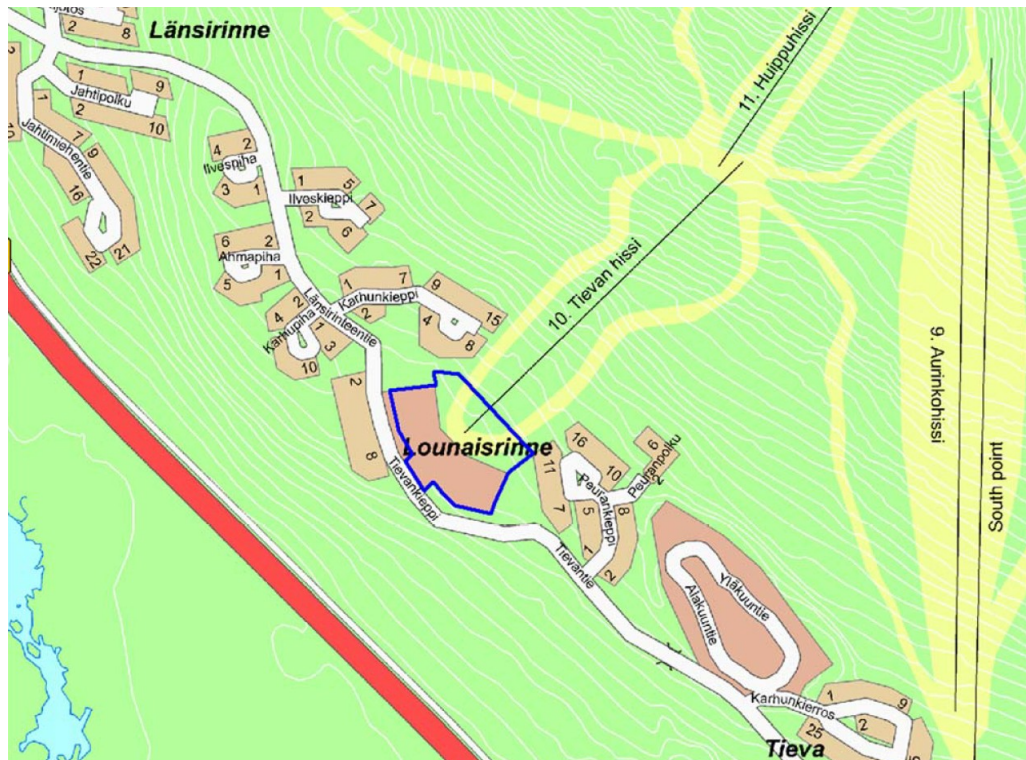
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Kittilä
Kunnannosa: Sirkka
Kortteli: 965
Kaava: Asemakaava ja asemakaavan muutos
Kaavan laatija: Arkkitehti Jarmo Lokio YKS 122

1.2 Kaava-alueen sijainti

Tarkastelun kohteena oleva alue sijaitsee Lounasrinteellä korttelissa 965, Tievan 10. hissien alueella. Suunnittelualueen laajuus on noin 5,11 ha. Korttelin 965 tontit ovat rakentamattomia. Suunnittelualueen luoteen sekä kaakon puoleisilla alueilla sijaitsevat vapaa-ajan asutusalueet. Lounaispuolella aluetta rajaa metsä, joka laskee jyrkästi alaspäin. Tievan 10. hissi nousee alueen koillisosasta Levin rinteeseen.



Kuva 1. Ote Levin osoitekartasta ja suunnittelualueen rajaus.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Lounasrinteen korttelin 965 asemakaavan muutos. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa nykyisen asemakaavan mukainen rakennusoikeus pienempiin kokonaisuuksiin sekä mahdollistaa palvelu- ja majoitusrakentamisen käynnistäminen alueelle suunnitellun uuden tuolihissin kanssa. Lisäksi nykyinen asemakaava ei mahdollista tuolihissin tuolivaraston rakentamista rinnealueelle. Tuolivarasto on tarkoitus rakentaa osaksi maanalaiseksi. Asemakaavamuutoksen laatiminen on lähtenyt maanomistajan aloitteesta.

1.4 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4 Sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo liitteistä.....	3
1.6 Luettelo lähteistä.....	3
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava.....	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.2 Suunnittelutilanne.....	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET	11
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	13
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	13
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1 Kaavan rakenne.....	19
5.2 Aluevaraukset.....	19
5.3 Kaavan vaikutukset.....	19
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset.....	21
5.5 Nimistö.....	24
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	24
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	24

1.5 Luettelo liitteistä

- 1 Asemakaavan seurantalomake
- 2 Asemakaavakartta, merkinnät ja määräykset
- 3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 4 Vastineet asemakaavaaluonnoksen lausuntoihin ja muistutuksiin
- 5 Vastineet asemakaavaehdotuksen lausuntoihin ja muistutuksiin
- 6 Rakennustapaohjeet
- 7 Lausunto pohjavesiolosuhteista

1.6 Luettelo lähteistä

Levin ympäristön matkailumaiseman ja maankäytön kehittäminen, Osayleiskaava 1 ja 2, Kittilän kunta, Suunnittelukeskus Oy 2008

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kittilän kunnanhallitus hyväksyi kokouksessaan 7.3.2017, § 52 Oy Levi Ski Resort Ltd:n hakemuksen asemakaavan muuttamisesta. 27.2.2018 § 69 kunnanhallitus hyväksyi Oy Levi Ski Resort Ltd:n kanssa laaditun kaavoituksen käynnistämissopimuksen. Lisäksi kunnanhallitus päätti, että tekninen osasto laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja ilmoittaa MRL 63 §:n mukaisesti kaavoituksen vireilletulosta sekä pyytää tarjouksen asemakaavan laatimisesta.

Kuulutus OAS:n ja valmistelumateriaalin nähtävilläolosta: Kittilälehdessä 3.5.2018.

OAS:n nähtävilläolo 3.5.2018 ->

Asemakaavan valmistelumateriaalin nähtävilläolo 10.12.-28.12.2018.

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: Kittilälehti 20.2.2019

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo 20.2.-22.3.2019.

Asemakaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus 12.2.2019, § 30

Kunnanvaltuusto __.__.2019, § __

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksen laatiminen on lähtenyt maanomistajan aloitteesta. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa nykyisen asemakaavan mukainen rakennusoikeus pienempiin kokonaisuuksiin sekä mahdollistaa palvelu- ja majoitusrakentamisen käynnistäminen alueelle suunnitellun uuden tuolihissin kanssa. Lisäksi nykyinen asemakaava ei mahdollista tuolihissin tuolivaraston rakentamista rinnealueelle. Tuolivarasto on tarkoitus rakentaa osaksi maanalaiseksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan mukainen toteuttaminen käynnistyy kun kaava vahvistuu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tarkastelun kohteena oleva alue sijaitsee Lounasrinteellä korttelissa 965, Tievan 10. hissin alueella. Suunnittelualueen laajuus on noin 5,11 ha. Korttelin 965 tontit ovat rakentamattomia. Suunnittelualueen luoteen sekä kaakon puoleisilla alueilla sijaitsee vapaa-ajan asutusalueet. Lounaispuolella aluetta rajaa metsä, joka laskee jyrkästi alaspäin. Tievan 10. hissi nousee alueen koillisosasta rinteeseen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonto

Kittilän alue kuuluu pohjoisboreaaliseen vyöhykkeeseen, jossa kasvillisuus on tyypillisesti karua. Metsät ovat pääasiassa männiköitä, vallitsevana variksenmarja-mustikka-

puolukka –tyyppi. Tuntureiden keski- ja ylärinteillä on myös jäkälää kasvavia karukko-kankaita. (Lähde: Levin ympäristön matkailumaiseman ja maankäytön kehittäminen, Osayleiskaava 1 ja 2, Kittilän kunta, Suunnittelukeskus Oy 2008)

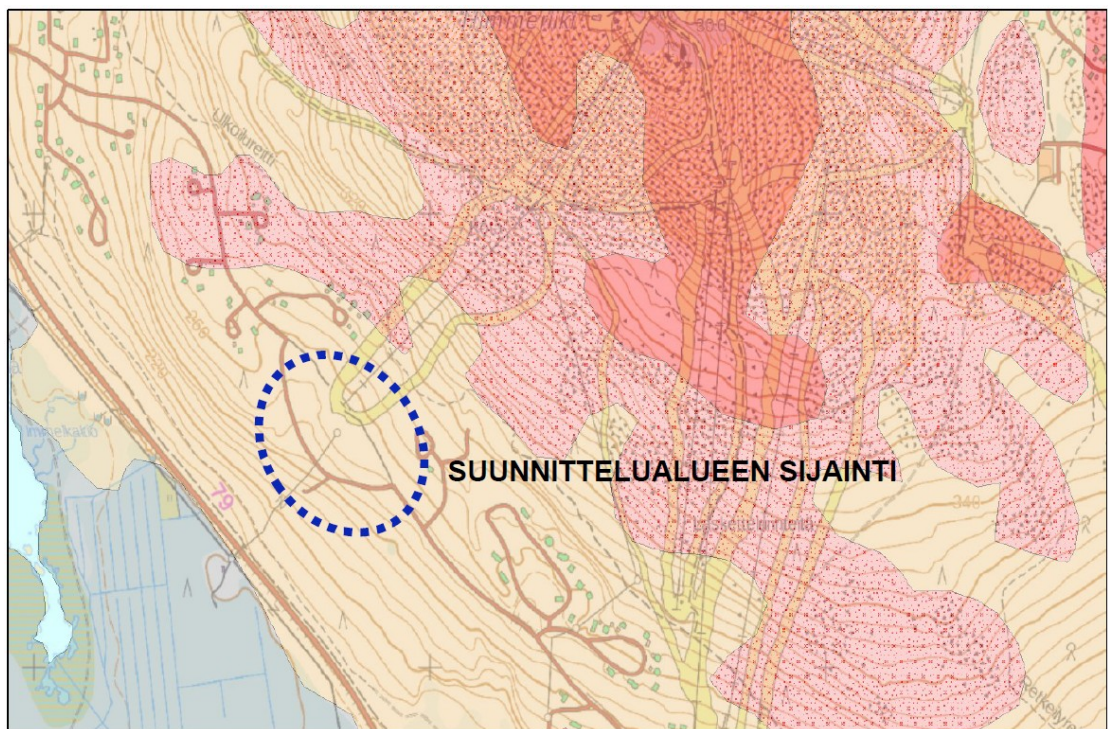
Suunnittelualueetta reunustaa tiheään kasvanut havupuuvaltainen metsä.



Kuva 2. Näkymä kymppihissin alatasanteelta alarinteeseen päin. Kuva J.Lokio.

Maa- ja kallioperä

Geologian tutkimuskeskuksen Maankamaran mukaan asemakaavamuutosalueella maaperä on kokonaisuudessaan hiekkamoreenia.



Kuva 3. Ote Geologian tutkimuskeskuksen Maankamara-kartasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä ympyrällä. © GTK 2018.

Uhanalaiset kasvilajit

Suunnittelualueella ei esiinny uhanalaisia luontotyyppejä. (Lähde: Levin ympäristön matkailumaiseman ja maankäytön kehittäminen, Osayleiskaava 1 ja 2, Kittilän kunta, Suunnittelukeskus Oy 2008).

Maisema

Suunnittelualue kuuluu maisemamaakuntajaossa Peräpohjola - Lappiin ja siellä Länsi-Lapin tunturiseutuun. Maisema alueella on suhteellisen jyrkkäpiirteistä vaaramaata. Ylös rinteeseen kohti tunturin puutonta lakea aukeaa osa Kittilän maiseman silhuettia. Varsinainen suunnittelualue on osa kallioperäistä selännettä. Maiseman suuntautuneisuus alueella on koillisesta lounaaseen (Lähde: Levin ympäristön matkailumaiseman ja maankäytön kehittäminen, Osayleiskaava 1 ja 2, Kittilän kunta, Suunnittelukeskus Oy 2008).



Kuva 4. Näkymä suunnittelualueelta ylärinteeseen. Kuva J.Lokio.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Asemakaavamuutosalueella ei ole asutusta. Alue rajautuu luoteis- ja kaakkoisosistaan loma-asutusalueisiin.

Palvelut

Asemakaavamuutosalueella ei ole palveluita. Sekä luoteis- että kaakkoissuunnassa n. 1,7 km päässä on sekä ostos- että ravintolapalveluita.

Rakennuskanta

Alueelle sijoittuu kolme pientä huoltorakennusta sekä hiihtohissi. Suunnittelualue rajautuu luoteis- ja kaakkoisosistaan kaksi-kolmikerroksisiin loma-asuntoihin. Alueelta lounaan suuntaan sijoittuu hiihtohissiä varten oleva sähkölinja (20kV).



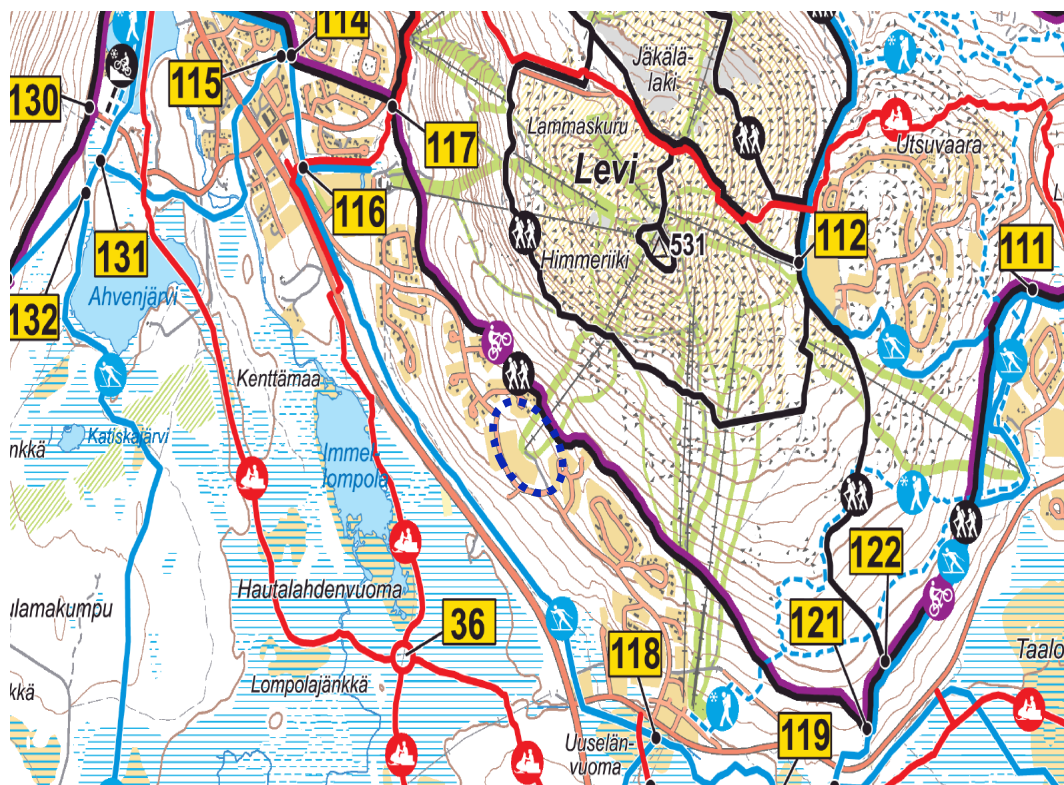
Kuva 5. Kymppihissin nykyinen ala-asema. Kuva J.Lokio.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueen tontit ja laskettelualueen omistaa Levi Ski Resort, joka yhdessä Levi Restaurantsin kanssa muodostavat konsernin jossa on talvella 250 työntekijää ja ympärivuotisesti 70 työntekijää. Suunnittelualueelle tulee hissien ja lipunmyynnin lisäksi vuokraamo ja ravintola- sekä majoitustoimintaa (työllistävä vaikutus n. 10 hlötyövuotta).

Virkistyskäyttö

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sen koillispuolella laskettelurinteen halki kulkee retkeilyreitti, joka toimii kesäisin patikointi- ja maastopyöräilyreittinä.



Kuva 6. Ote Levin reittikartasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä katkoviivalla.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Kiinteät muinaisjäänökset

Asemakaavoitettavalla alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/63) perusteella suojeltavia kiinteitä muinaisjäänöksiä tai muinaisesineiden löytöpaikkoja.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Tievankiepin varrella, joka on osa Levin ympärystietä.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella sijaitsee vesi- ja viemäriverkosto. Suunnittelualueelta lounaan suuntaan sijoittuu hiihtohissiä varten oleva sähkölinja (20kV). Alueen luoteisosa kuuluu pohjavesialueeseen.

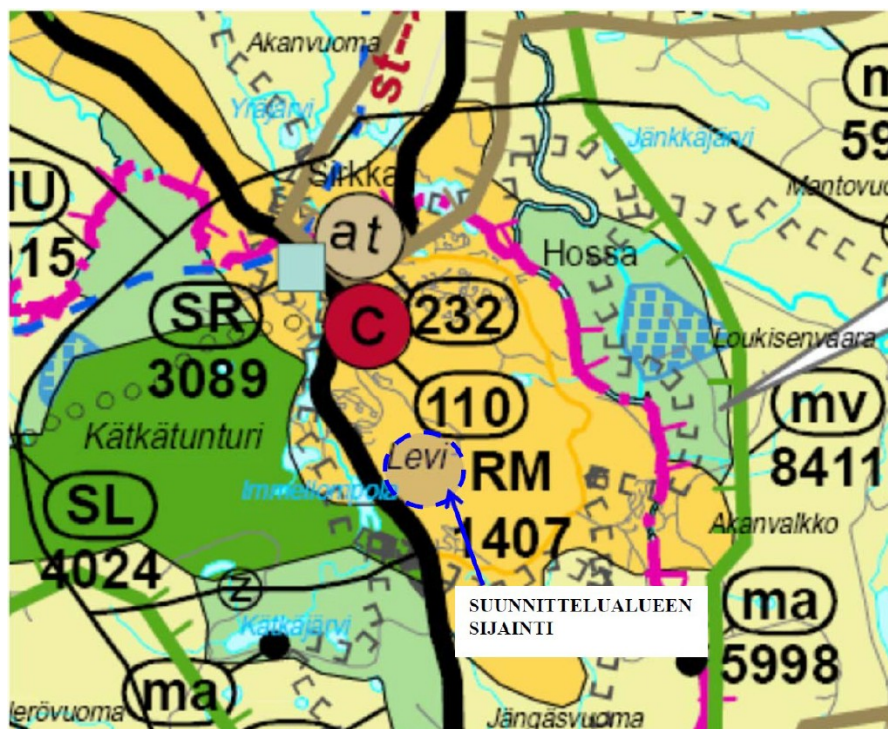
3.1.4 Maanomistus

Asemakaavamuutoksen kohteena oleva alue on pääosin Oy Levi Ski Resort Ltd:n omistuksessa lukuun ottamatta Kittilän kunnan omistamaa kiinteistöä RN:o 104-23, jolla sijaitsevat puistot ja pysäköintialueet. Kittilän kunta tekee tarpeellisilta osin maanomistajien kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Asemakaavan suunnittelualue on Tunturi-Lapin maakuntakaava-alueella, jossa alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM). Korkein hallinto-oikeus on hylännyt Tunturi-Lapin maakuntakaavasta tehdyt valitukset 16.5.2012 ja maakuntakaava on saanut lainvoiman 16.5.2012. Maakuntakaava on hyväksytty Lapin liiton valtuustossa 25.11.2009 ja ympäristöministeriössä 23.6.2010.



RM Matkailupalveluiden alue /-kohde

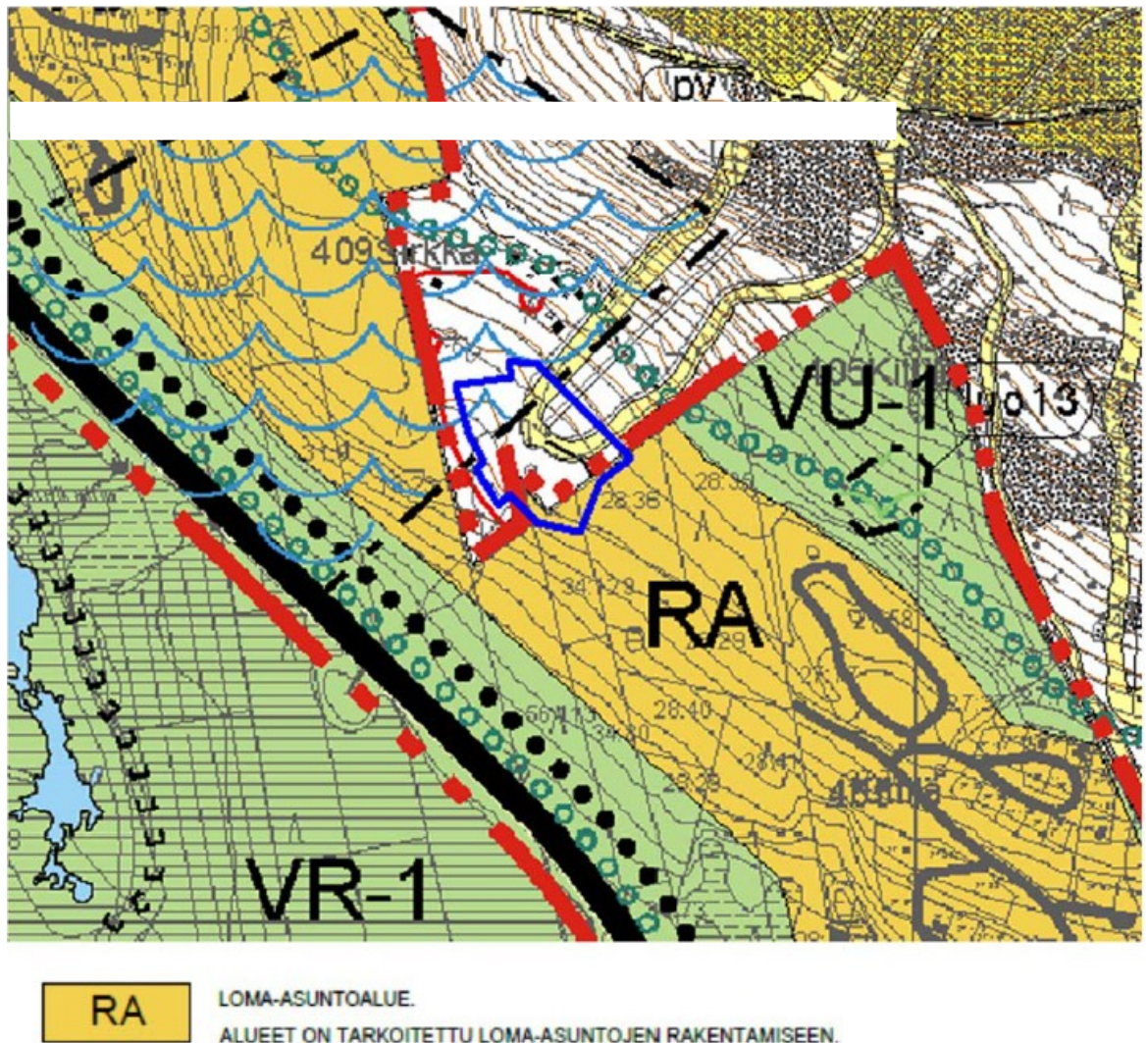
● Merkinnäällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalveluiden alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja.

Merkintä:	RM 1407	Kunta: KITTILÄ
Päiväys:	20.3.2009	
Alueen nimi:	LEVIN MATKAILUKESKUS	
Sijainti ja kuvaus:	Levin matkailukeskus on Kittilän kuntaan Levitunturin ympärille kasvanut tiivis, menestyvä matkailualue. Kaavoituksen mitoitusarvona on käytetty Levi 3-projektin mukaista lukua 35 – 36 000 vuodepaikkaa. Vuodepaikkamäärän kehittyminen on riippuvainen markkinoiden kehitymisestä. Kokonais-kapasiteetti edellyttää 12 – 13 000 uutta vuodepaikkaa, joka tarkoittaa noin 250 000 k-m2 lisäkaavoitusta.	
Varausperuste:	Kansainvälinen matkailukeskus	
Kehittämisperiaate:	Säilytetään ja kehitetään keskuksen tiivistä rakennetta, mutta varaudutaan laajenemislueisiin. Huolehditaan riittävästä aluevarauksista henkilökunnan asuntojen ja palveluiden sijoittamiseen. Otetaan huomioon sijainti matkailun vetovoima-alueella.	

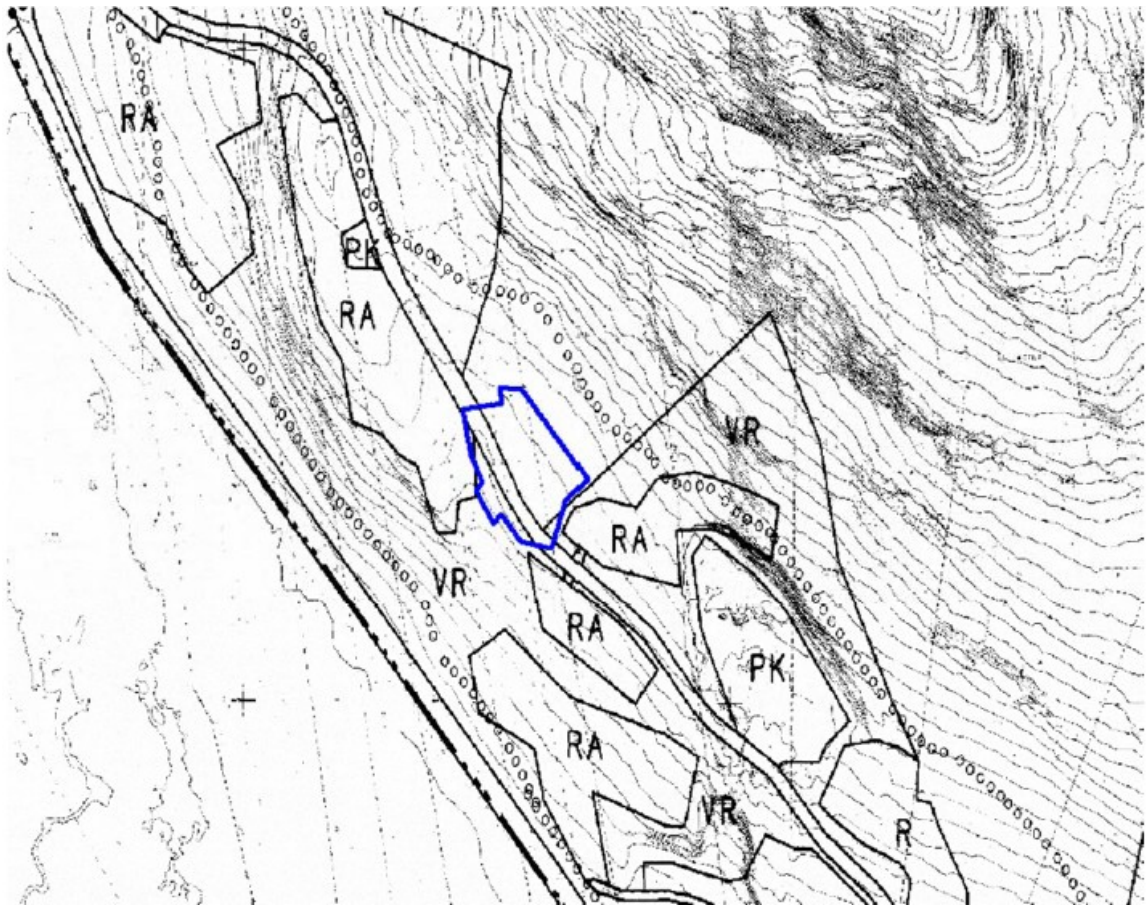
Kuva 7. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä ympyrällä.

3.2.2 Yleiskaava

Asemakaavan suunnittelualue on osittain Levin ympäristön osayleiskaava osa 2-alueella, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 25.2.2008 § 14 ja Korkein hallinto-oikeus vahvistanut 5.10.2011/2826. Osayleiskaavassa alue on osoitettu loma-asuntojen alueeksi (RA).



Kuva 8. Ote Levin ympäristön osayleiskaavasta (2008) sekä suunnittelualueen sijainti.



VU-1

URHEILU- JA VIRKISYSPALVELUJEN ALUE.

ALUE VARATAAN HISSI- JA RINNERAKENTAMISEEN.

Maankäyttömääräys:

RAKENNUSLAIN 31 § 1. MOMENTIN NOJALLA MÄÄRÄTÄÄN, ETTÄ ALUEELLE SAA RAKENTAA VAIN ULKOILUA, URHEILUA JA VIRKISTYSTÄ PALVELEVIA RAKENNUKSIA.

ULKOILUA, URHEILUA JA VIRKISTYSTÄ PALVELEVAKSI RAKENTAMISEKSI KATSOTAAN MYÖS RINNERAVINTOLOIDEN RAKENTAMINEN.

VR

RETKEILY- JA ULKOILUALUE.

Maankäyttömääräys:

RAKENNUSLAIN 31 § 1. MOM. NOJALLA MÄÄRÄTÄÄN, ETTÄ ALUEELLE SAA RAKENTAA VAIN ULKOILUA, URHEILUA JA VIRKISTYSTÄ PALVELEVIA RAKENNUKSIA JA RAKENTEITA.

ALUEELLE SAA RAKENTAA VAIN ULKOILUA JA VIRKISTYSTÄ PALVELEVIA POLKUJA JA TEITÄ SEKÄ ALUEEN ULKOILUKÄYTTÖÖN LIITTYVIÄ PIENIÄ YKSITTÄISIÄ RAKENNELMIÄ JA RAKENNUKSIA. ALUEELLA SALLITAAN ALUEEN TOIMINTOJA PALVELEVA AJONEUVOLIIKENNE JA PYSÄKÖINTI.

Kuva 9. Ote Levin osayleiskaavasta (1992) sekä suunnittelualan sijainti. Länsiosaa lukuun ottamatta kaavamuuotosalue sijaitsee etupäässä tällä osayleiskaava-alueella, jossa alue on merkitty pääosin urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU-1).

3.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa Lounaisrinteen asemakaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 30.6.2008 § 52. Alue on osoitettu asemakaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM-2) ja rinnetoimintoja varten varattujen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU-k).



Kuva 10. Ote Levin ajantasa-asemakaavasta ja alkuvaiheen suunnittelualan raja, joka on laajentunut Tievankiepin ja RM-2 -alueen väliin jäävien VR-alueiden osalta.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kittilän kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 31.5.2002.

3.2.5 Pohjakartta

Alueelle on laadittu vuonna 2006 pohjakartta, jonka Maanmittauslaitos on hyväksynyt 14.12.2007 kaavan pohjakartaksi MML 39/621/2007.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen laatiminen on lähtenyt maanomistajan aloitteesta. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa nykyisen asemakaavan mukainen rakennusoikeus pienempiin kokonaisuuksiin sekä mahdollistaa palvelu- ja majoitusrakentamisen käynnistäminen alueelle suunnitellun uuden tuolihissin kanssa. Lisäksi nykyinen asemakaava ei mahdollista tuolivaraston rakentamista rinnealueelle. Tuolivarasto on tarkoitus rakentaa osaksi maanalaiseksi.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Maanomistajat ja asukkaat:

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

Yhdyskuntatekniikka:

- Levin Vesihuolto Oy
- Rovakaira Oy

Kunnan hallintokunnat:

- Rakennus- ja ympäristölautakunta

Viranomaiset:

- Kittilän kunta
- Lapin ELY-keskus
- Lapin Liitto
- Lapin pelastuslaitos
- Lapin maakuntamuseo

4.3.2 Vireilletulo

Kittilän kunnanhallitus hyväksyi kokouksessaan 7.3.2017 §52 Oy Levi Ski Resort Ltd:n hakemuksen asemakaavan muuttamisesta. 27.2.2018, § 69 kunnanhallitus hyväksyi Levi Ski Resort Ltd:n kanssa laaditun kaavoituksen käynnistämissopimuksen.

Asemakaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) on kuulutettu Kittilälehdessä 3.5.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.5.2018 lähtien.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä kaavaluonnosten nähtävilläolon aikana. Kaavan valmistelumateriaali oli nähtävillä Kittilän kunnan teknisellä osastolla sekä internetissä Kittilän kunnan sivuilla __.__.2018 lähtien.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille.

Viranomaisneuvottelua kaavaprosessin osalta ei ole tarpeen järjestää, sillä asema-kaavamuutos ei sisällä maakunnallisia tai valtakunnallisia arvoja, se ei poikkea Levin osayleiskaavasta eikä alueella ole merkittäviä luontoarvoja.

Kaavan valmistelumateriaali lähetettiin lausunnoille eri viranomaisille 10.12.2018.

Kaavan luonnosvaihtoehdoista saadun palautteen perusteella laadittiin kaavaehdotus, josta pyydettiin viranomaistahojen lausunnot. Valmistelumateriaalin nähtävilläoloaikana saadut lausunnot ja mielipiteet ovat selostuksen liitteenä 4 ja ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset liitteenä 5.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen ei ollut tarvetta viranomaisneuvotteluille.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on lähtenyt maanomistajan aloitteesta. Tavoitteena olisi muuttaa nykyisen asemakaavan mukainen rakennusoikeus pienempiin kokonaisuuksiin sekä mahdollistaa palvelu- ja majoitusrakentamisen käynnistäminen alueelle suunnitellun uuden tuolihissin kanssa. Lisäksi nykyinen asemakaava ei mahdollista tuolihissin tuolivaraston rakentamista rinnealueelle. Tuolivarasto on tarkoitus rakentaa osaksi maanalaiseksi.

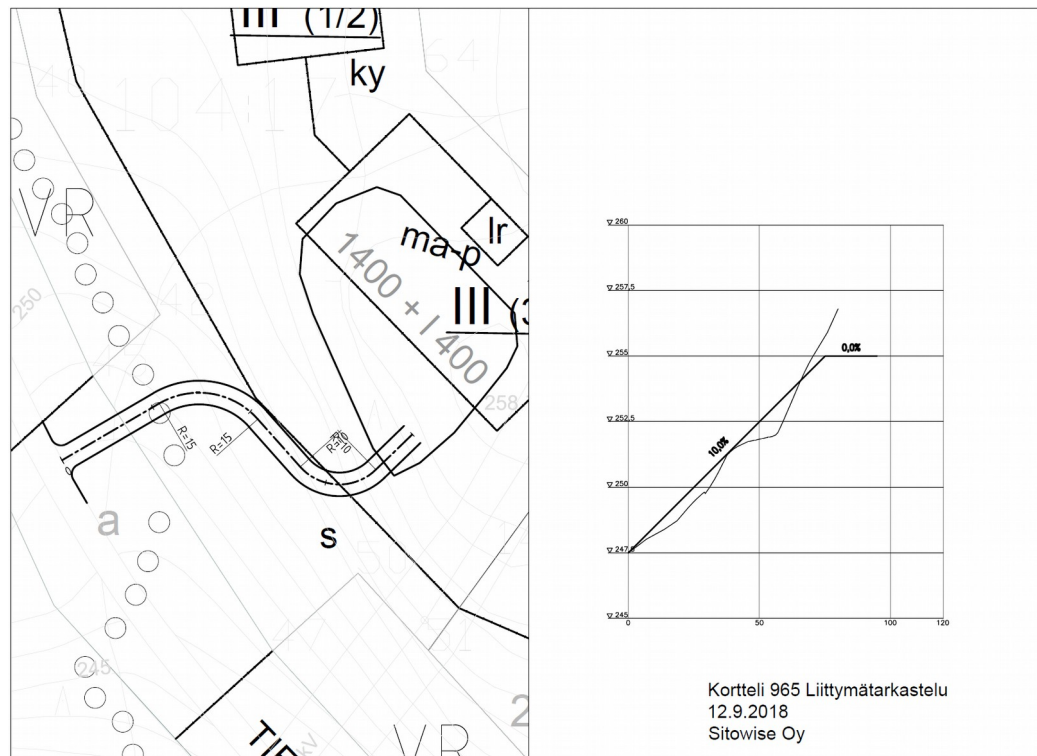
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavoituksen yhteydessä tutkittiin kaikkiaan kolmea vaihtoehtoista maankäytön mallia alueen koko ja tavoiteltava käyttötarkoitus huomioiden.

Kaikkissa vaihtoehdoissa haluttiin säilyttää niin kunnan kuin maanomistajan taholta keskelle sijoittuvan kymppihissin ala-aseman iso ja näyttävä päärakennus, jotta se palvelee parhaalla mahdollisella tavalla laskettelevia matkailijoita. Sen rakennusoikeutta (1800 k-m²) tarkistettiin hieman pienemmäksi (1600 k-m²) jotta viereisille pieneneville tonteille saatiin kaikille yhtä paljon rakennusoikeutta.

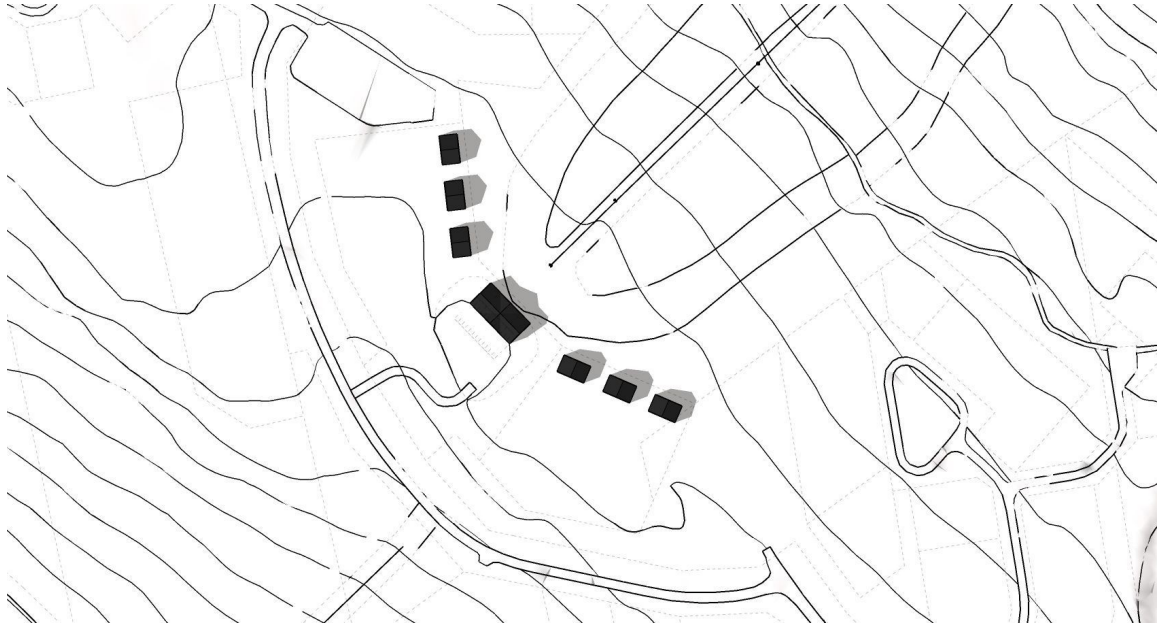
Keskimmäisen tontin haasteena on suuri korkeusero (9-10 m) Tievankieppi-katualueen varresta rinteeseen alaosan reunaan, minkä johdosta tonttiliittymän suunnittelu oli haasteellista. Sen johtopäätöksenä on että pysäköinnin sijoittaminen maanalaiseen pysäköintitasoon on välttämätöntä, jotta tiekaltevuudet pysyvät sallituissa rajoissa (alle 10 %).



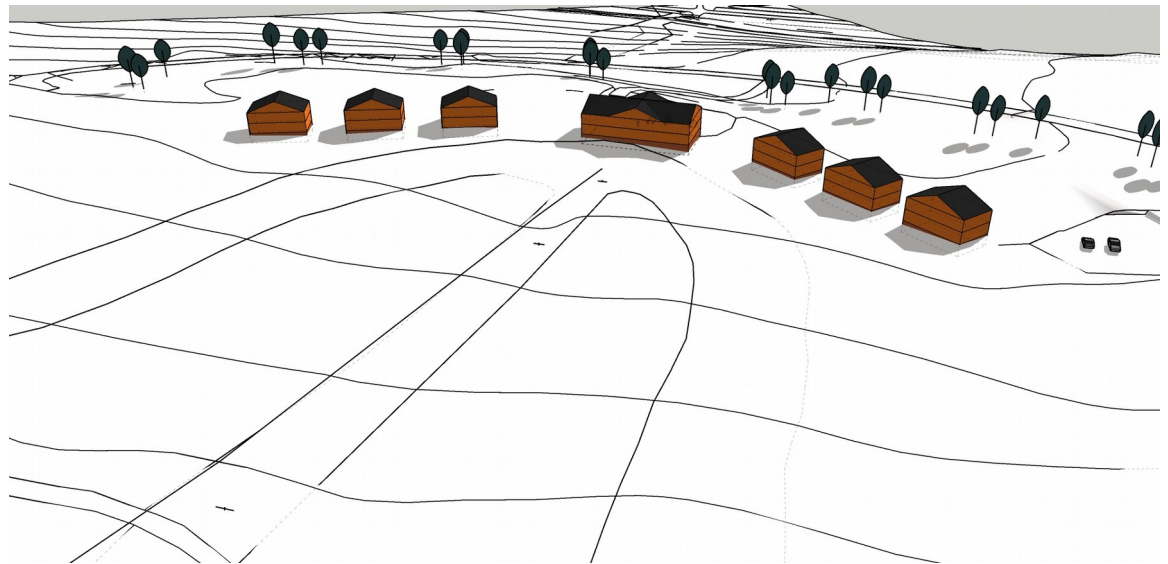
Kuva 11. Liittymätarkastelu Tievankiepin varresta.

Vaihtoehto 1 ja 1A

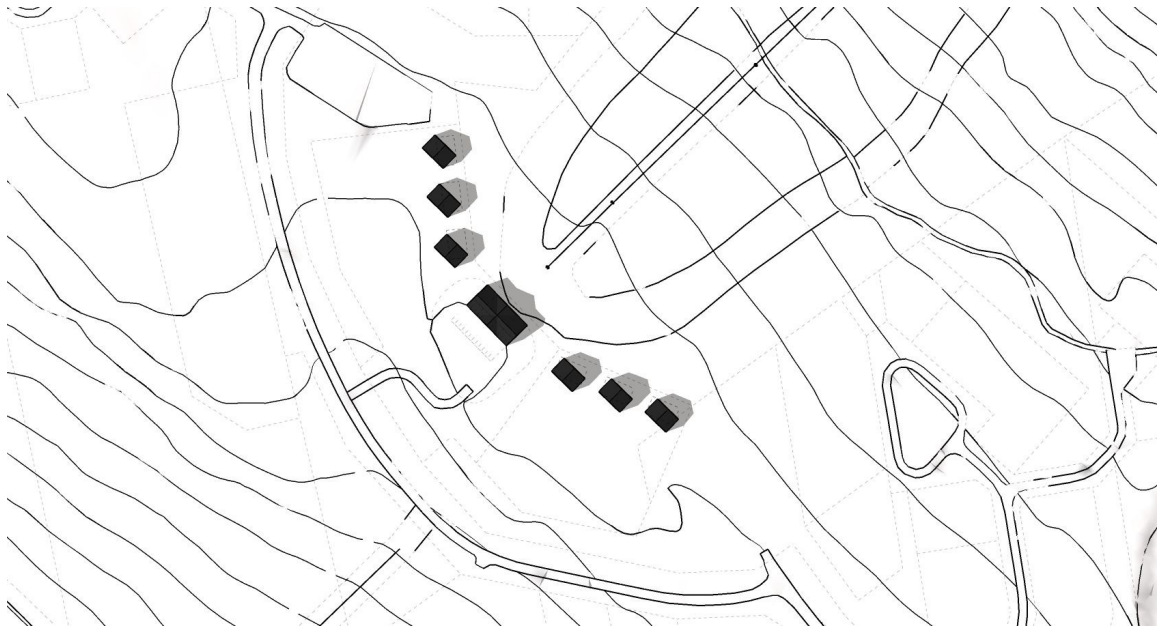
Vaihtoehto 1:ssä rakennusoikeus on jaettu kaikkiaan seitsemään tonttiin, josta keskellä sijaitsevan päärakennuksen (max 1600 k-m²) kummallekin puolelle sijoittuu kolme pienempää rakennusta (max á 400 k-m²). VE 1 versiossa pienemmät rakennusmassat sijoitettiin nykyisen kaavan mukaisesti linjaan ja VE 1A versiossa kaikki rakennukset ovat yhdensuuntaiset (pitkä sivu luoteeseen).



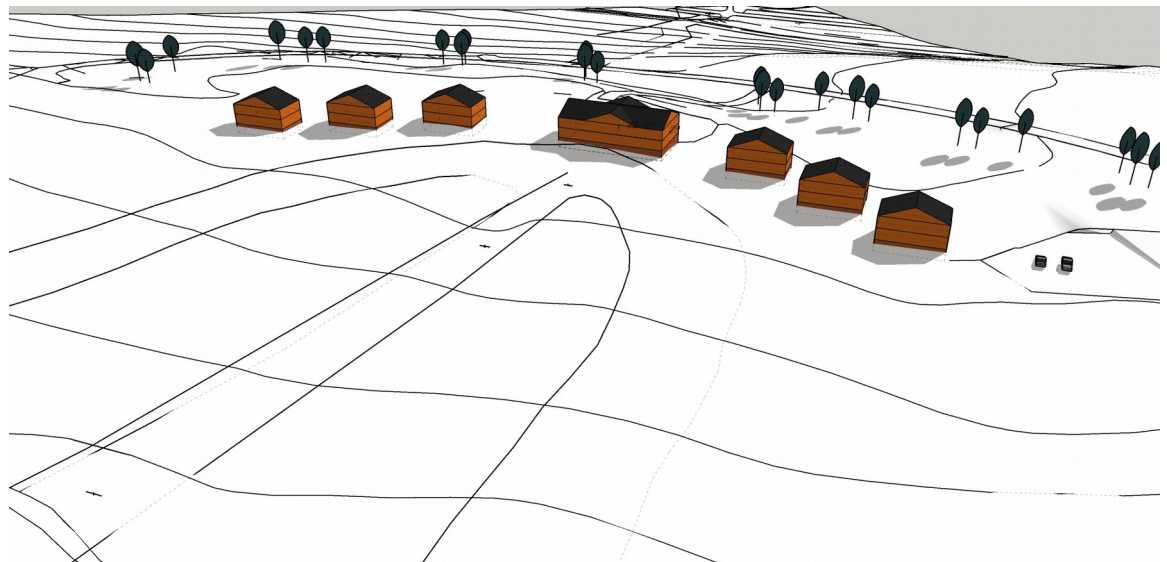
Kuva 12. Asemakuva vaihtoehdosta 1.



Kuva 13. Havainnekuva vaihtoehdosta 1.



Kuva 14. Asemakuva vaihtoehdosta 1A.



Kuva 15. Havainnekuva vaihtoehdosta 1A.

Vaihtoehto 2

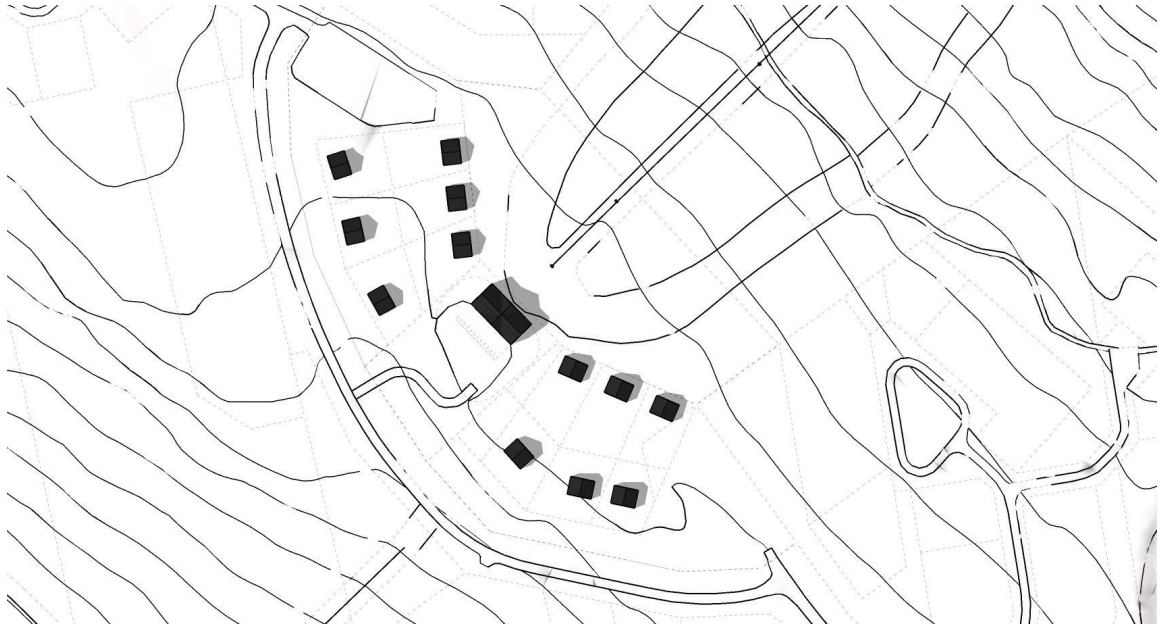
Vaihtoehto 2:ssa rakennusoikeus on jaettu päärakennustontin (max 1600 k-m²) lisäksi kahteentoista pienempään tonttiin, jotka sijoittuvat lähes symmetrisesti päätontin molemmin puolin. Tällöin yhden pienemmän rakennuspaikan rakennusoikeudeksi jäi 200 k-m² ja tonttien koot olivat pienimmillään alle 1300 m².

Syyskuussa pidetyssä suunnittelukokouksessa kunnan ja maanomistajan kanssa todettiin tämän vaihtoehdon olevan lähtökohtaisesti epärealistinen, koska

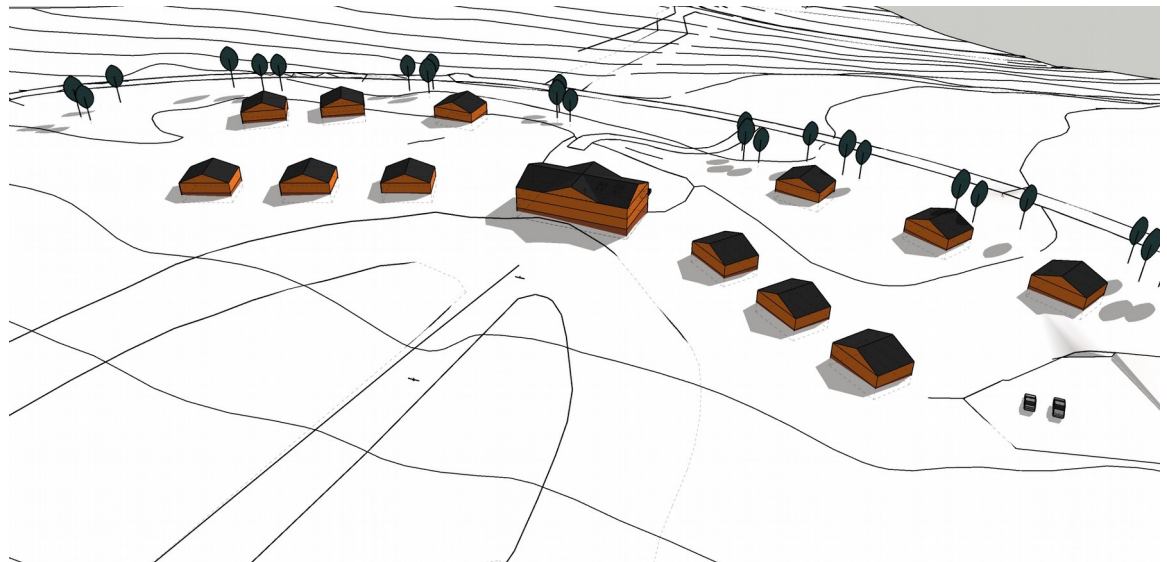
-pienet rakennusmassat pienillä tonteilla eivät taajamakuvalisesti ja toiminnallisesti sovi lasketteluhissin ala-aseman välittömään läheisyyteen,

-tonttien liittymä- ja pysäköintijärjestelyt ovat hankalat ellei jopa mahdottomat toteuttaa toiminnallisesti, taloudellisesti ja taajamakuvalisesti kohtuullisella tavalla.

Vaihtoehdon tutkiminen oli kuitenkin tarkoituksenmukaista, jotta saatiin varmuus sen soveltumattomuudesta kaavamutokseksi.



Kuva 16. Asemakuva vaihtoehdosta 2.



Kuva 17. Havainnekuva vaihtoehdosta 2.

Alustavien vaihtoehtotarkastelujen pohjalta valittiin kaavaluonnokseksi laadittava versio vaihtoehdosta 1, josta valittiin taajamakuvallisesti ja rakennuksista avautuvien näkymien perusteella A-versio.

4.4.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutusten kuvaus koskee vaihtoehdosta 1A tehtyä kaavaluonnosta. Tässä kappaleessa arvioituja vaikutuksia on kuvattu lisää kohdassa 5.3.

Vaikutukset luonnonympäristöön; kasvillisuuteen sekä pinta- ja pohjavesiin

Kaavamuutoksella ei voida katsoa olevan vähäistä suurempaa vaikutusta maa- ja kallioperään, pinta- ja pohjavesiin sekä ilmaan ja ilmastoon.

Pohjavesien huomioimisen osalta on annettu erillisiä kaavamääräyksiä ja kaavaselostuksen liiteasiakirjassa 7 on kuvattu vaikutuksia pohjavesiin tarkemmin.

Kaavamuutosalueella annetaan määräykset hulevesien viivytyksestä ja ohjauksesta, mm. osoitetaan rinnealueen hulevesien ohjausta varten maanalaiselle (hulevesi)johdolle varatut alueen osat.

Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutosalueen toteuttamisella on myönteinen vaikutus taajamakuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön. Levin luoteisrinteen matkailuprofiili vahvistuu täydennysrakentamisen myötä yleiskaavojen mukaisesti ja yhdyskuntarakenne tiivistyy olevaan kunnallistekniseen infraan tukeutuen.

Maisema- ja taajamakuvallisesti rakennusoikeuksien pienentämisellä ja jakamisella useampaan rakennukseen nykyiseen kaavaan verrattuna varmistaa että rakentaminen sulautuu olevaan ympäristöön, mikä varmistetaan kaavamääräyksillä ja rakennustapa-ohjeilla.

Liikenteelliset vaikutukset

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan kattavaan ja valmiiksi rakennettuun liikenne- ja kunnallistekniseen verkostoon. Kaavamuutosalueella säilyy kaksi yleistä pysäköintialuetta, joista pohjoisempi on jo toteutettu.

Korttelin 965 tulevien tonttien liittymäjärjestelyt on ratkaistu pääasiassa tontin 4 kautta kulkevin ajoraitteina, sekä tonteille 1, 2 ja 3 retkeily- ja ulkoilualueen (VR) kautta osoitettuna ajoyhteyksinä.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksella mahdollistetaan nykyistä pienemmät rakennukset useammalle tontille, jotta alueen toteutuminen pääsee käyntiin. Kaavamuutoksella parannetaan kymppihissin ala-aseman kehittämisedellytyksiä mahdollistamalla mm. tuolihissivaraston rakentaminen hissien yhteyteen.



Kuva 18. Kaavamuutosalueelle osoitetuista pysäköintialueista pohjoisempi on toteutettu voimassa olevan kaavan mukaisesti. Kuva J.Lokio 2018.

4.4.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Alustavien vaihtoehtotarkastelujen pohjalta valittiin kaavaluonnokseksi laadittava versio vaihtoehdosta 1, josta valittiin taajamakuvallisesti ja rakennuksista avautuvien näkymien perusteella A-versio.

Perustelut yleiskaavasta poikkeamiselle:

-kaakkoisosaa kuuluu Levin ympäristön osayleiskaavan (2008) RA-alueeseen: jo nykyisessä voimassa olevassa kaavassa alue on osoitettu kunnan yleiseksi pysäköintialueeksi, joka palvelee rinnealueen lisäksi kaavamuutosalueelle kohdistuvaa asiointiliikennettä.

-muu osa suunnittelualueesta kuuluu Levin osayleiskaava-alueeseen (1992), jossa alue on merkitty teialueen lisäksi pääosin urheilu- ja virkistyspalvelujen (VU-1) alueeksi: osayleiskaava on näiltä osin pääosin vanhentunut, sillä jo voimassa olevassa alueen asemakaavassa alueelle on matkailupalvelujen korttelialueen lisäksi osoitettu yleinen pysäköintialue ja niitä kiertävä Tievankieppi-katualue, jotka tukevat rinnetoimintoja varten varattuja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta.

4.4.4 Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavamuutoksen valmistelumateriaalista saatiin sen nähtävilläoloaikana (10.12.-28.12.2018) 4 lausuntoa. Lausunnoissa esitettiin mm. seuraavia asioita:

- kaavassa täytyy varautua myös toiseen puistomuuntamoon ja niille varattujen ET-alueiden tulee olla riittävän kokoisia
- korkeuskäyrän 255 alapuolella olevat kiinteistöt tulee varustaa kiinteistökohtaisella paineenalennuksella.

Valmistelumateriaalin nähtävilläoloaikana saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet ovat selostuksen liitteenä 4.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana (20.2.-22.3.2019) saatiin 4 lausuntoa. Ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet niihin ovat selostuksen liitteenä 5.

4.4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Päivämäärä	Kuvaus
7.3.2017	Päätös asemakaavamuutoshakemuksen hyväksymisestä kunnanhallituksessa § 52
3.5.2018	Kuulutus OAS:n ja valmistelumateriaalin nähtävilläolosta
3.5.2018 ->	OAS nähtävillä
10.12. - 28.12.2018	Kaavamuutoksen valmistelumateriaali nähtävillä
20.2.2019	Kuulutus kaavaehdotuksen nähtävilläolosta.
20.2.-22.3.2019	Asemakaavaehdotus nähtävillä.
___.___.2019	Asemakaavan hyväksyminen valtuustossa

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutoksessa alueen kokonaisrakennusoikeus nousee 4200 → 4700 k-m², kun VU-k alueen nykyistä rinne- ja hissitoiminta sekä virkistyskäyttöön liittyviä rakennuksia varten osoitettu rakennusoikeus 200 k-m² nostetaan tulevan tuolihiisi-varaston vuoksi 700 k-m²:iin. Kun asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 5,1096 ha, muodostuu aluetehtokkuudeksi tällöin $e=0.09$.

5.2 Aluevaraukset

5.2.2 Korttelialue RM-2

Asemakaavalla osoitetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-2). Alueelle voidaan sijoittaa matkailua palvelevia liiketiloja sekä ylsityis- ja yhteiskäyttöisiä majoitustiloja. Alueen pinta-ala on 2,1496 ha.

5.2.3 Muut alueet

Rinnetoimintoja varten varattu urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU-k)

Alueen pinta-ala on 1,5471 ha.

Retkeily- ja ulkoilualue (VR)

Alueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 0,3806 ha.

Yleinen pysäköintialue (LP-1). Alueen kautta tulee järjestää ajoyhteys alueeseen rajoittuville korttelialueille.

Alueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 1,0029 ha.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Alueiden (2 kpl) pinta-ala on yhteensä 0,0294 ha.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Tällä vähäisellä asemakaavamuutoksella edistetään vähäisessä määrin tai sillä on vähäisiä vaikutuksia valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin terveellisen ja turvallisen elinympäristön sekä elinvoimaisen luonnon, kulttuuriympäristön ja luonnonvarojen teeman osalta.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on ollut muuttaa nykyisen asemakaavan mukainen rakennusoikeus pienempiin kokonaisuuksiin sekä mahdollistaa palvelu- ja majoitusrakentamisen käynnistäminen alueelle suunnitellun uuden tuolihissin ja tuolivaraston kanssa. Nykyiseen voimassa olevaan kaavaan verrattuna tämän kaavamuutoksen vaikutukset terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön jäävät vähäisiksi eikä sillä edistetä vähäistä suuremmassa määrin sään ääri-ilmiöihin ja tulviin tai ilmastomuutoksen vaikutuksiin varautumista tai ehkäistä melusta, tärinästä tai huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Pohjavesiolosuhteiden osalta selostuksen liitteessä 7 kuvataan tämän kaavamuutoksen vaikutukset pohjavesiolosuhteisiin.

Tällä kaavamuutoksella säilyy virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyys ja viheralueverkoston jatkuvuus.

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksen mahdollistaman rakennushankkeen myötä rakennettu ympäristö tulee vastaamaan nykyistä tarvetta. Rakennusten määrän muutoksella verrattuna olemassa olevaan asemakaavaan ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta. Hiihtohissille johtava sähkölinja (20kV) siirretään maan alle ja muuntamon paikka siirtyy pois korttelin alueelta.

5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja eikä kaavalla ole vähäistä suurempia vaikutuksia luonnonympäristöön.

5.3.4 Muut vaikutukset

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavamuutoksella poistetaan nykyisessä kaavassa oleva ulkoilureittivaraus tarpeettomana, sillä lähellä kaavamuutosaluetta olevat toteutetut monipuoliset ulkoilureitit (ks. kuva 6) ovat vakiinnuttaneet asemansa eikä kaavamuutosalueelta ole realistista osoittaa tai rakentaa omaa alikululla varustettua reittiliittymää hiihtoladulle suuren korkeuseron vuoksi.

Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan uusi tuolihissi, mutta varsinaisia maisemavaikutuksia sillä ei ole, koska hissi sijoittuu nykyisen tilalle. Kaavamuutoksen myötä alueen odotetaan alkavan rakentua, jolloin taajamakuva alueella yhtenäistyy.

Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen maksaa, mutta toteutumisen myötä alueelle sijoittuu matkailupalveluita.

Turvallisuusvaikutukset

Kaavalla ei ole vaikutusta yleiseen turvallisuuteen.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset



Rinnetoimintoja varten varattu urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.



Retkeily- ja ulkoilualue.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Alueelle voidaan sijoittaa matkailua palvelevia liiketiloja sekä yksityis- ja yhteisökäyttöisiä majoitustiloja.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



Yleinen pysäköintialue.
Alueen kautta tulee järjestää ajoyhteys alueeseen rajoituville korttelialueille.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

2

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

965

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

TIEVANKIEPPI

Kadun nimi.

300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

300 + I 100

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa yksityis- ja yhteiskäyttöisten majoitustilojen kerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku kerrosalan neliömäärän, jonka saa käyttää matkailua

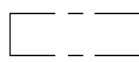
1/2r III (1/2)

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoituvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

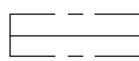
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

III (1/2)

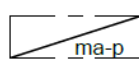
Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden tai muun määräyksen.




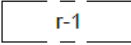
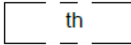
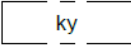
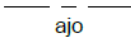
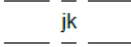
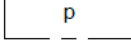
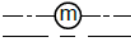
Rakennusala.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Korttelin maanalainen pysäköintialue.

-  Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
-  Alueen osa, joka on varattu rinne- ja hissitoimintaan sekä virkistyskäyttöön liittyviä rakennuksia varten.
-  Ohjeellinen tuolihissivaraston rakennusala.
-  Alueen osa, jonka toteuttamisessa edellytetään korkeatasoista ympäristörakentamista.
-  Ajoyhteys.
-  Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
-  Korttelin sisäinen pysäköintialue.
-  Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

Autopaikkoja on rakennettava tontille vähintään:

- 1 ap / 80 asuinkerrosala-m2 (RM-alueet)
- 1 ap / 50 liikekerrosala-m2

Rakennus on rakennettava vähintään 4 metrin päähän viereisen tontin tai tilan rajasta.

Rakennusten on muodostettava kortteleittain tai katujulkisivuittain yhtenäisiä ryhmiä, joissa on sama ulkoseinän päämateriaali, väri ja kattokaltevuus.

RM-2-alueen rakennusten kattokaltevuuden on oltava 1:2,5.

RM-alueiden rakennusten on oltava puuta tai puuta ja luonnonkiveä ja katteena bitumihuopa.

Rakennukset, pihatiet, autopaikat, tiet, ulkoilureitit ja teknisen huollon verkosto on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa. Pengerryksiä ei sallita.

Alueiden rakentamiseen liittyvät rakennustapaohjeet, jotka on esitetty kaavaselostuksen liitteenä.

Mikäli kellarikerrokseen sijoitetaan sellaisia tiloja, jotka edellyttävät viemäröintiä, on kiinteistönomistajan tai -haltijan huolehdittava jätevesien pumpaamisesta yleiseen viemäriverkkoon, mikäli niitä ei voi johtaa suoraan siihen.

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

Kiinteistöt, jotka sijaitsevat korkeuskäyrän +255 alapuolella tulee varustaa kiinteistökohtaisella paineenalenuksella.

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta (MLR 103 e §). Kiinteistön hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää kiinteistön alueella kivipesää tms. käyttäen ja toissijaisesti hulevedet tulee johtaa katualueen hulevesiojaan.

Pohjavesialueella olevien kiinteistöjen hule- ja kuivatusvedet tulee ohjata pohjavesialueen ulkopuolelle alueelle rakennettavan huleveden runkorunkolinjan kautta.

Pohjavesialueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita.

Pohjavesialueella sijaitsevat öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä.

Pohjavesialueella lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on pinnoitettava esim. asfaltilla. Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.

Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen.

Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty.

Energiakaivot ovat kiellettyjä pohjavesialueella.

5.5 Nimistö

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen nimistöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamuutoksen yhteydessä tarkistetaan ja päivitetään aluetta koskevat rakennustapa-ohjeet, jotka ovat kaavamateriaalin liitteenä (liite 6).

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ei tarvetta määrittää.

TORNIOSSA 11.4.2019



Jarmo Lokio
arkkitehti, YKS-122

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	261 Kittilä	Täyttämispvm	11.01.2019
Kaavan nimi	Lounaisrinteen korttelin 965 asemakaavamuutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	03.05.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,1096	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,1096

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	5,1096	100,0	5400	0,11	0,0000	1000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,9277	37,7	700	0,04	-0,0903	500
R yhteensä	2,1496	42,1	4700	0,22		500
L yhteensä	1,0029	19,6			0,0609	
E yhteensä	0,0294	0,6			0,0294	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,1096	100,0	5400	0,11	0,0000	1000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,9277	37,7	700	0,04	-0,0903	500
VR	0,3806	19,7			-0,0903	
VU-k	1,5471	80,3	700	0,05		500
R yhteensä	2,1496	42,1	4700	0,22		500
RM	2,1496	100,0	4700	0,22		500
L yhteensä	1,0029	19,6			0,0609	
LP	1,0029	100,0			0,0609	
E yhteensä	0,0294	0,6			0,0294	
ET	0,0294	100,0			0,0294	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



13.4.2018

KITTILÄN KUNTA, 2. kunnanosa, Sirkka

Lounaisrinteen korttelin 965 asemakaavamuutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

13.4.2018



Ilmakuva © Maanmittauslaitos 2017

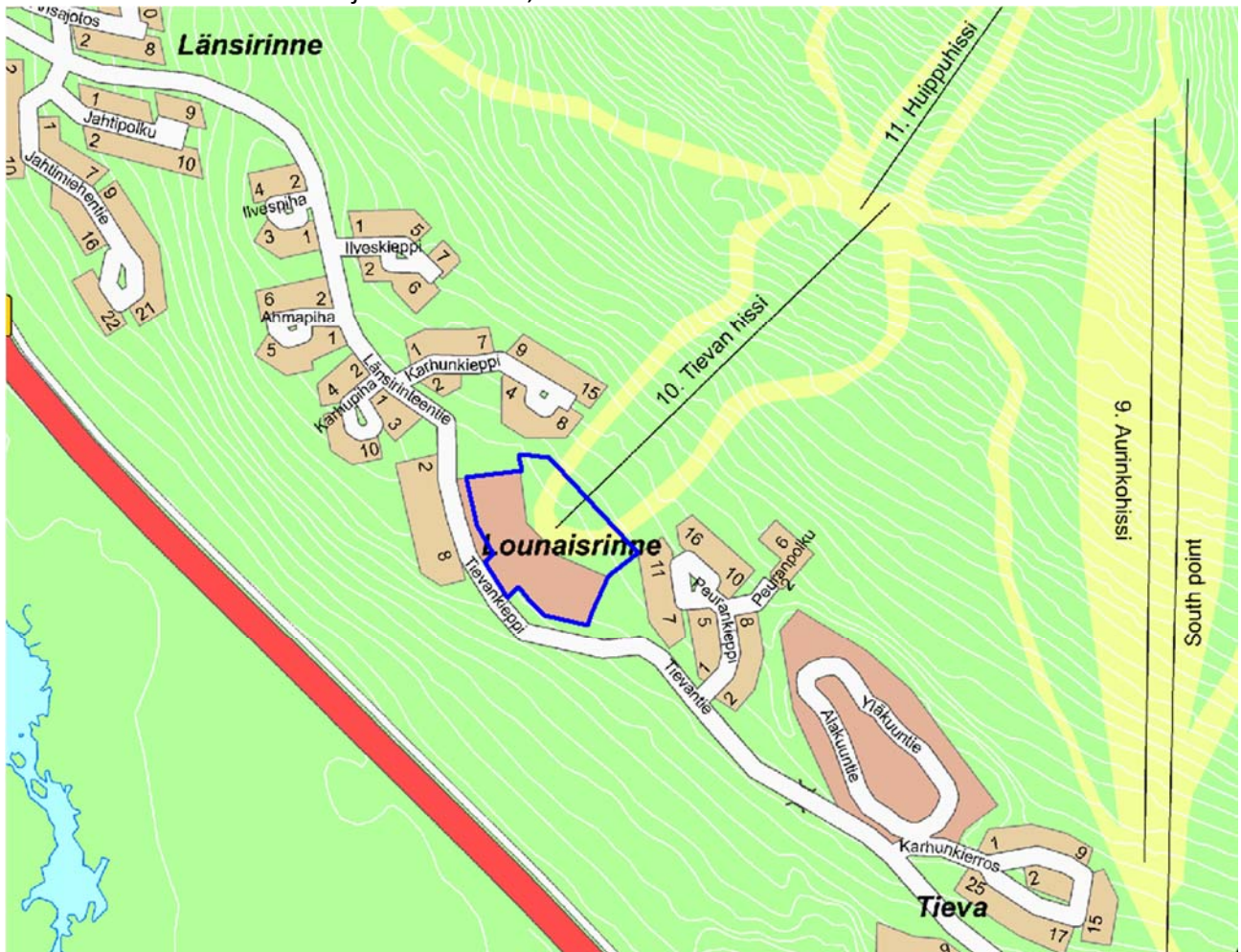


1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

2. Suunnittelualue

Tarkastelun kohteena oleva alue sijaitsee Lounaisrinteellä korttelissa 965, Tievan 10. hissien alueella. Suunnittelualueen laajuus on noin 3,6 ha. Korttelin 965 tontit ovat rakentamattomia. Kuva 1.



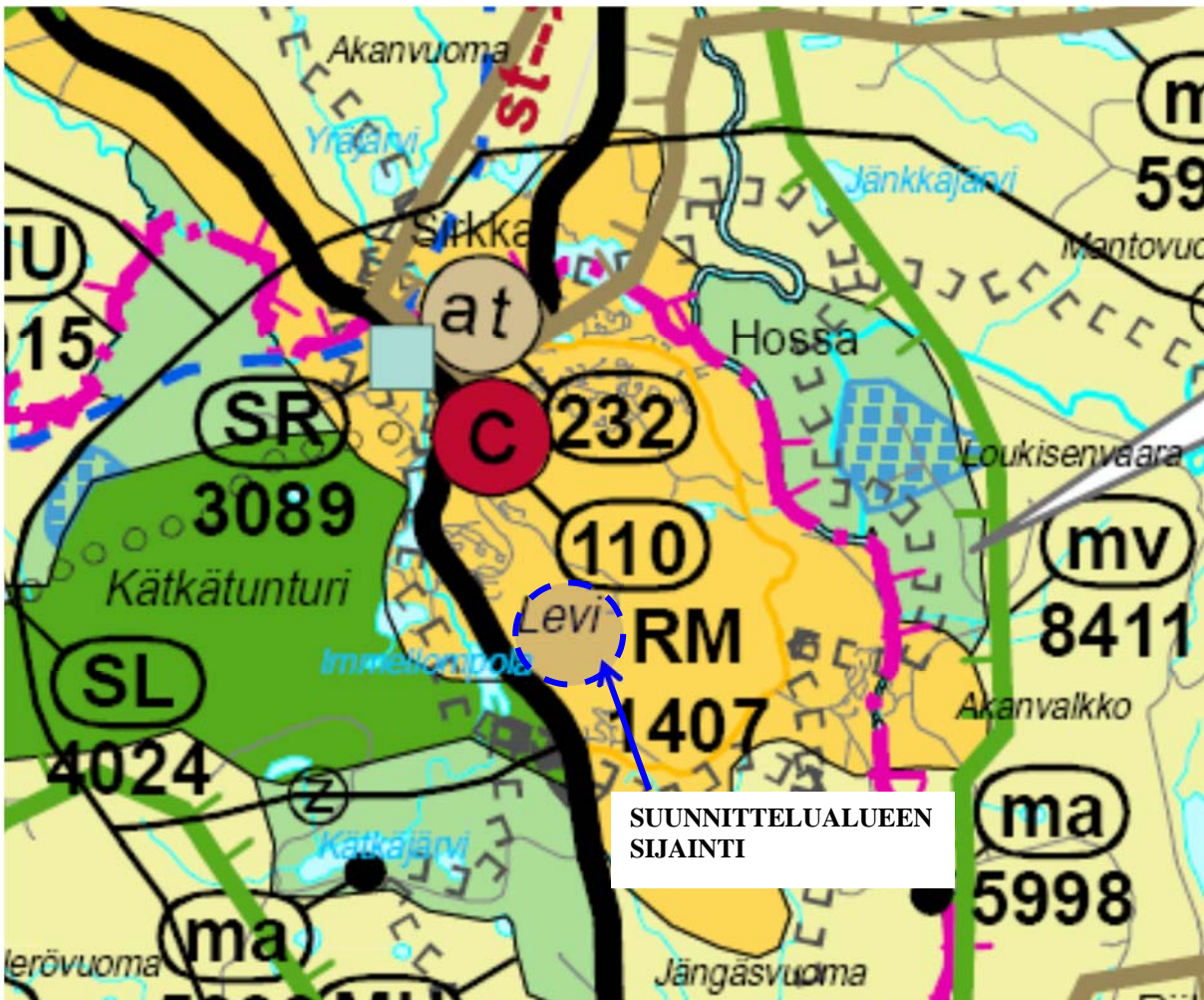
Kuva 1. Ote Levin osoitekartasta ja suunnittelualueen rajaus



3. Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Maakuntakaava

Asemakaavan suunnittelualue on Tunturi-Lapin maakuntakaava-alueella, jossa alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM). Kuva 2



Kuva 2. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta ja –merkinnöistä (25.11.2009)

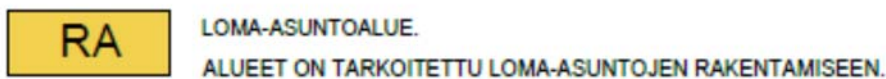
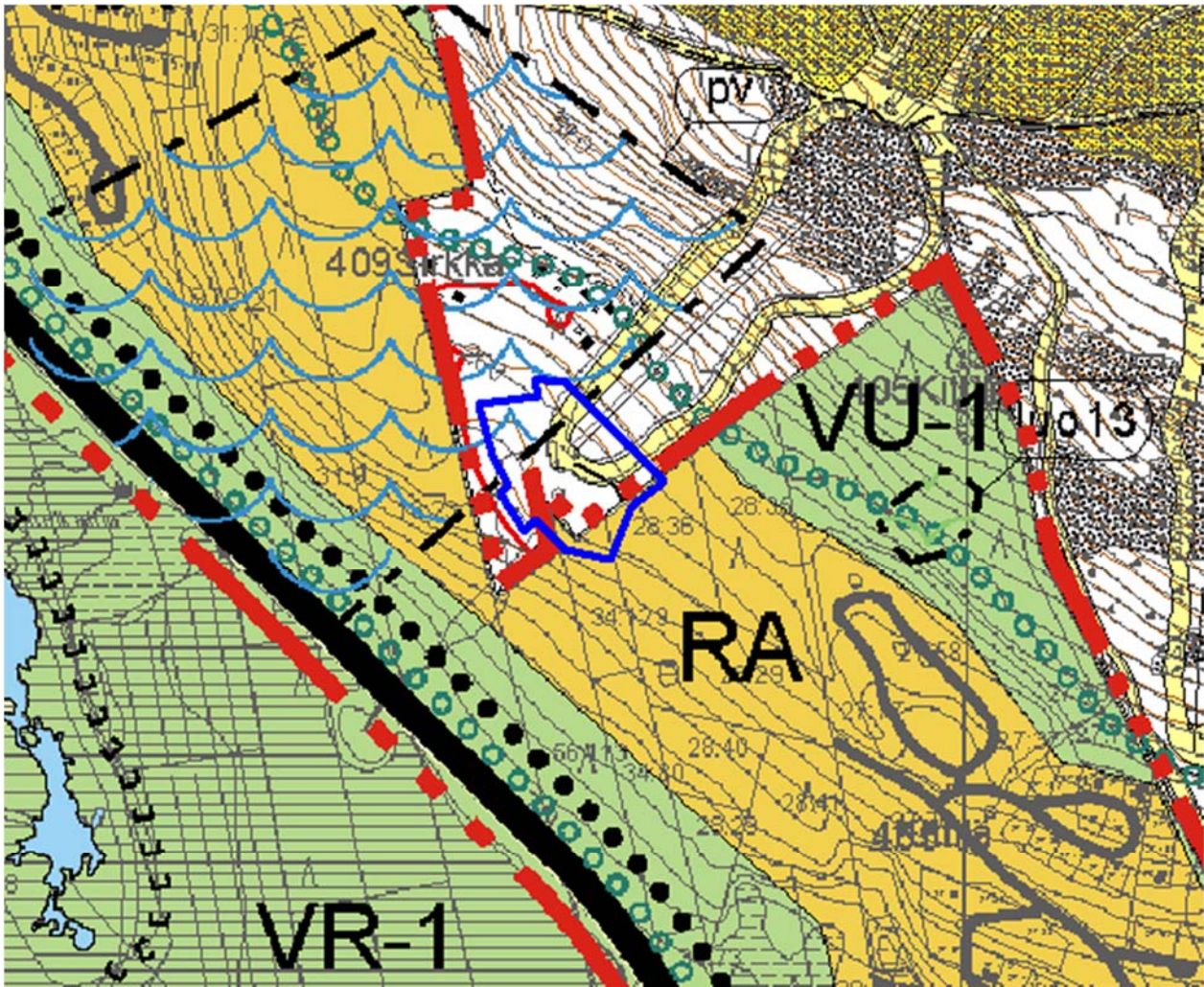
RM Matkailupalveluiden alue /-kohde

- Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalveluiden alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja.

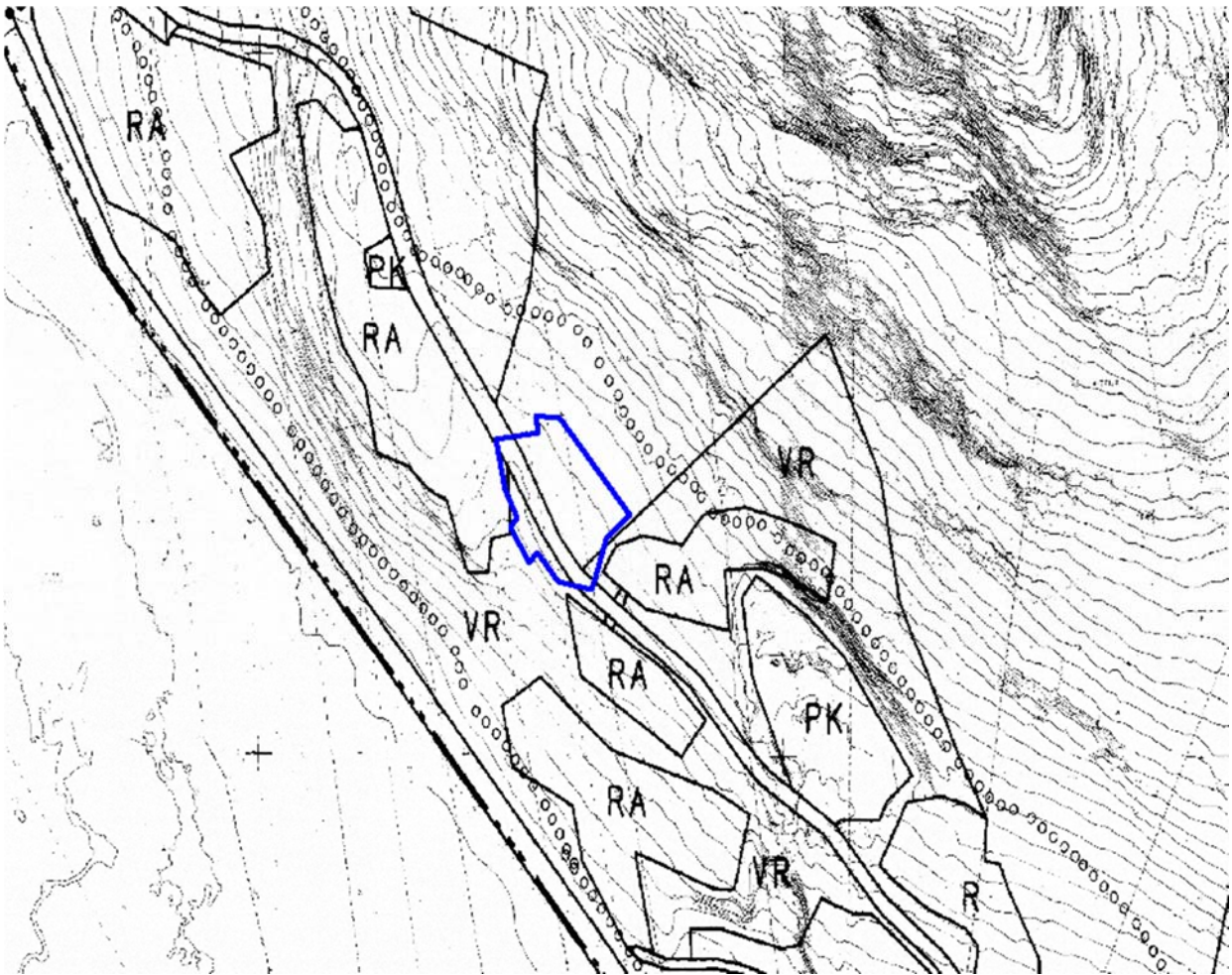


3.2 Yleiskaava

Asemakaavan suunnittelualue on osittain Levin ympäristön osayleiskaava osa 2- alueella, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 25.2.2008 § 14 ja Korkein hallinto-oikeus vahvistanut 5.10.2011/2826. Osayleiskaavassa alue on osoitettu loma-asuntojen alueeksi (RA). Kuva 3.



Kuva 3. Ote Levin ympäristön osayleiskaavasta (2008) sekä suunnittelualan sijainti



VU-1

URHEILU- JA VIRKISYSPALVELUJEN ALUE.

ALUE VARATAAN HISSI- JA RINNERAKENTAMISEEN.

Maankäyttömääräys:

RAKENNUSLAIN 31 § 1. MOMENTIN NOJALLA MÄÄRÄTÄÄN, ETTÄ ALUEELLESAA RAKENTAA VAIN ULKOILUA, URHEILUA JA VIRKISTYSTÄ PALVELEVIÄ RAKENNUKSIA.

ULKOILUA, URHEILUA JA VIRKISTYSTÄ PALVELEVAKSI RAKENTAMISEKSI KATSOTAAN MYÖS RINNERAVINTOLOIDEN RAKENTAMINEN.

VR

RETKEILY- JA ULKOILUALUE.

Maankäyttömääräys:

RAKENNUSLAIN 31 § 1. MOMENTIN NOJALLA MÄÄRÄTÄÄN, ETTÄ ALUEELLE SAA RAKENTAA VAIN ULKOILUA, URHEILUA JA VIRKISTYSTÄ PALVELEVIÄ RAKENNUKSIA JA RAKENTEITA.

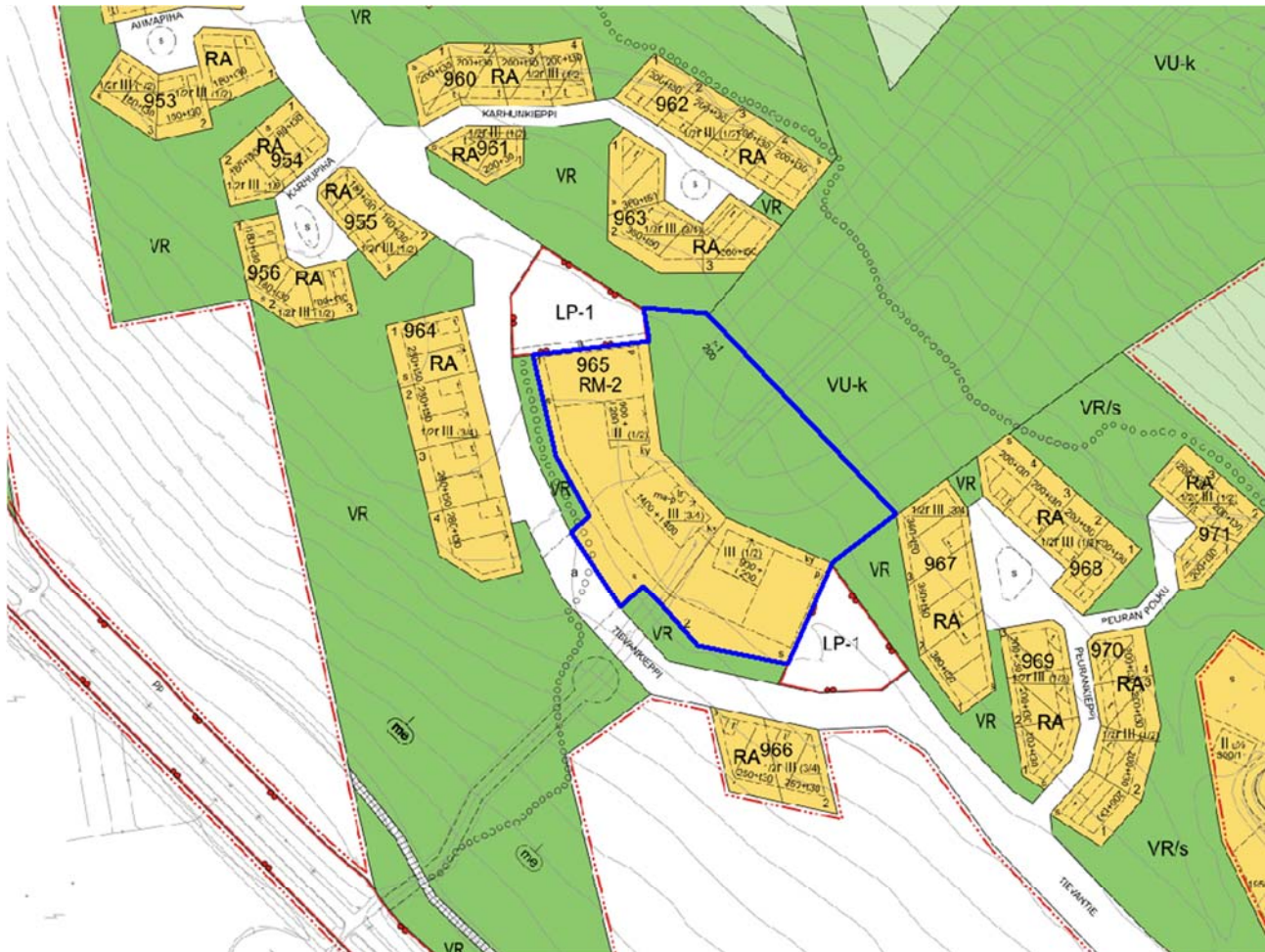
ALUEELLE SAA RAKENTAA VAIN ULKOILUA JA VIRKISTYSTÄ PALVELEVIÄ POLKUIA JA TEITÄ SEKÄ ALUEEN ULKOILUKÄYTTÖÖN LIITTYVIÄ PIENIÄ YKSITTÄISIÄ RAKENNELMIÄ JA RAKENNUKSIA. ALUEELLA SALLITAAN ALUEEN TOIMINTOJA PALVELEVA AJONEUVOLIIKENNE JA PYSÄKOINTI.

Kuva 4. Ote Levin osayleiskaavasta (1992) sekä suunnittelualueen sijainti



3.3 Asemakaava

Alueella on voimassa Lounaisrinteen asemakaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 30.6.2008 § 52. Alue on osoitettu asemakaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM-2) ja rinnetoimintoja varten varattujen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU-k). Kuva 5.



RM-2 MATKAILUA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Alueelle voidaan sijoittaa matkailua palvelevia liikeyrityksiä sekä yksityis- ja yhteiskäyttöisiä majoitustiloja.



VU-k RINNETOIMINTOJA VARTEN VARATTU
URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.

Kuva 5. Ote Levin ajantasa-asetmakaavasta ja suunnittelualueen rajaus

3.4 Pohjakartta

Alueelle on laadittu vuonna 2006 pohjakartta, jonka Maanmittauslaitos on hyväksynyt 14.12.2007 kaavan pohjakartaksi MML 39/621/2007.



3.5 Maanomistus

Asemakaavamuutoksen kohteena oleva alue on pääosin Oy Levi Ski Resort Ltd:n omistuksessa. Kortteli 965 tontti 2 on osittain Kittilän kunnan omistuksessa.

Kittilän kunta tekee tarpeellisilta osin maanomistajien kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset.

4. Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on lähtenyt maanomistajan aloitteesta. Tavoitteena olisi muuttaa nykyisen asemakaavan mukainen rakennusoikeus pienempiin kokonaisuuksiin sekä mahdollistaa palvelu- ja majoitusrakentamisen käynnistäminen alueelle suunnitellun uuden tuolihissin kanssa. Lisäksi nykyinen asemakaava ei mahdollista tuolihissin tuolivaraston rakentamista rinnealueelle. Tuolivarasto on tarkoitus rakentaa osaksi maanalaiseksi.

5. Selvitettävät asiat

Kaavaa laadittaessa tehdään tarpeelliset MRL 9 §:n mukaiset selvitykset sekä luonto- ja maisemaselvitykset.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen alueella selvitetään.

Koska asemakaavoitettavan alueen tavoiteltu maankäyttö poikkeaa osayleiskaavan maankäytöstä, tulee asemakaavaselostuksessa huomioida yleiskaavan sisältövaatimukset.

6. Laadittavat vaihtoehdot

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan tarpeelliset vaihtoehtoiset maankäytön mallit ja suoritetaan niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arviointi.

7. Arvioitavat vaikutukset

Kaavoituksen yhteydessä selvitetään ja arvioidaan kaavan toteutumisesta aiheutuvia seuraavanlaisia vaikutuksia:

- ✓ Ympäristövaikutukset (vaikutukset luonnonympäristöön; kasvillisuuteen sekä pinta- ja pohjavesiin)
- ✓ Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- ✓ Taloudelliset vaikutukset (Yhdyskuntatekniset ja kadunrakentamiskustannukset)
- ✓ Liikenteelliset vaikutukset
- ✓ Sosiaaliset vaikutukset (Työllisyys, liikenneturvallisuus, palvelujen kehittämistarve)



13.4.2018

- ✓ Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan
- ✓ Turvallisuusvaikutukset

8. Osalliset

Selvityksen perusteella osallisia ovat:

Maanomistajat ja asukkaat:

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

Yhdyskuntatekniikka:

- ✓ Levin Vesihuolto Oy
- ✓ Rovakaira Oy

Kunnan hallintokunnat:

- ✓ Rakennus- ja ympäristölautakunta

Viranomaiset:

- ✓ Kittilän kunta
- ✓ Lapin ELY-keskus
- ✓ Lapin Liitto
- ✓ Lapin pelastuslaitos
- ✓ Lapin maakuntamuseo

9. Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

- ✓ Kaavan vireille tulosta on ilmoitus kunnan ilmoitustaululla, Kittilä Lehdessä ja kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille. Varataan mahdollisuus tutustua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, joka asetetaan nähtäville Kittilän kunnan tekniselle osastolle sekä Internet-sivulle osoitteeseen www.kittila.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennuslain (66 §) mukainen neuvottelu ELY-keskuksen ja muiden viranomaisten kanssa (tarvittaessa).
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (30 §) mukainen kuuleminen: Kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville Kittilän kunnan tekniselle osastolle sekä Internet-sivulle osoitteeseen www.kittila.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mieli-



piteensä kaavaluonnoksesta. Kuulemisesta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla, Internet-sivuilla, Kittilälehdessä ja kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille.

- ✓ Kunnanhallituksen käsittely.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennuslain (65 §) mukaisesti kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Kittilän kunnan tekniselle osastolle sekä Internet-sivulle osoitteeseen www.kittila.fi. Nähtävillä olosta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla, Internet-sivuilla, Kittilälehdessä ja kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (26 §) mukainen viranomaisneuvottelu (tarvittaessa).
- ✓ Kunnanvaltuuston hyväksyminen.

10. Alustava aikataulu

OAS:n laadinta	05/2018
Vireilletulo (MRL 63 §)	06/2018
Valmisteluvaiheen nähtävilläpito (MRL 30 §)	08/2018
Kaavaehdotuksen nähtävilläpito (MRL 65 §)	10/2018
Viranomaisneuvottelu / kaavaneuvottelu (tarvittaessa)	10/2018
Kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittely	12/2018

11. Kaavoitusprosessin kulku

11.1 Kunnanhallituksen käsittelyt

- ✓ 7.3.2017 § 52 Kittilän kunnanhallitus päätti, että tekninen osasto tekee maanomistajan kanssa kaavoituksen käynnistämissopimuksen, laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja ilmoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti asemakaavamuutoksen vireilletulosta sekä pyytää tarjoukset asemakaavamuutoksen laatimisesta.

11.2 Kuulutukset Kittilä-lehdessä

- ✓ .. 2018 kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläpidosta.



13.4.2018

- ✓ .. 2018 kuulutus kaavaluonnoksen ja valmisteluaineiston nähtävilläpidosta.
- ✓ .. 2018 kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläpidosta
- ✓ .. 2018 kuulutus asemakaavamuutoksen voimaantulosta

12. Yhteystiedot

Kaavoituksesta ja maankäytöstä vastaavat Kittilän kunnassa tekninen johtaja Lauri Kurula, maanmittausinsinööri Toni Juuti ja maanmittausteknikko Veli-Matti Virtanen.

Osoite: Valtatie 15, 99100 Kittilä
puhelin: 040 356 500

Kittilässä, 13.4.2018

Toni Juuti

Toni Juuti

Levin korttelin 965 asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen nähtävilläoloaikana (10.12. – 28.12.2018) saatujen lausuntojen (4 kpl) tiivistelmät ja vastineet niihin:

LAUSUNNOT

1. Lapin liitto

Lapin liiton virasto toteaa Levion lounaisrinteen korttelin 965 asemakaavamuutoksen edistävän Tunturi-Lapin maakuntakaavan tavoitteita ja toimivan hyvänä pohjana asemakaavaehdotuksen laadinnalle.

VASTINE:

Todetaan.

2. Kittilän kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta

Asemakaavan luonnosvaiheen rakentamistapaohjeessa on ristiriita asemakaavakartassa tonteille määriteltyyn rakennuksien harjansuuntaan. Ne on yhdenmukaistettava vastaamaan toisiaan.

VASTINE:

Rakennustapaohjeita korjataan rakennuksien harjansuuntaa koskevien ohjeiden osalta.

3. Rovakaira Oy

Rovakaira Oy tekee aluevarauksen uudelle puistomuuntamolle. Muuntamoalueen halkaisija on 15 m. Uuden muuntamon aluevaraus näkyy liitekartassa.

Lisäksi kaavassa on otettava huomioon nykyinen jakeluverkko. Liitteenä olevassa verkostokartassa näkyy nykyinen jakeluverkostomme. Mahdolliset verkostoon tehtävät muutostyöt maksaa töiden tilaaja.

Rakennettaessa sähköjohtojen välittömään läheisyyteen on aina oltava yhteydessä verkon omistajaan, jolta saa tarkemmat ohjeet. Rovakairan vaatimus on, ettei rakennuksia sijoiteta maakaapelin päälle eikä 2 metriä lähemmäs kaapelista vaakasuunnassa. Rovakaira voi harkintansa mukaan myöntää poikkeuksia kaapelin korjauksen kannalta vähäisiin rakennelmiin, kuten aitoihin ja vastaaviin. Rakennusten etäisyys puistomuuntamon jokaisesta osasta oltava vähintään 8 m. Pylväsmuuntamosta etäisyys oltava vähintään 8 metriä; tarvittaessa enemmänkin, mikäli paloturvallisuusmääräykset vaativat.

VASTINE:

Kaavassa huomioidaan uusi puistomuuntamon aluevaraus 12 x 12 m suuruisena, sillä lähivirkistysalueen koko ei mahdollista halkaisijaltaan 15 m muuntamoaluetta. Nykyinen hissiä palveleva pylväsmuuntaja siirretään joko ET-alueelle tai hissin välittömään läheisyyteen VU-k-alueelle ja nykyinen ilmajohto maakaapeloidaan (töiden tilaaja vastaa kustannuksista). Nykyinen puistomuuntamo on merkitty kaavamuutokseen ET-alueeksi, jonka kokoa kasvatetaan 15 x 10 m suuruiseksi alueeksi, sillä puistomuuntamo sijaitsee suurimaksi osaksi Tievankiepin katualueella (ks. päivitetty pohjakartta).

Rakennusalat on sijoitettu niin, että ne ovat vähintään 4 m etäisyydellä maakaapelista vaakasuunnassa. Puistomuuntamosta tulee matkaa lähimmän rakennusalan reunaan vähintään 50 m.

4. Levin vesihuolto Oy

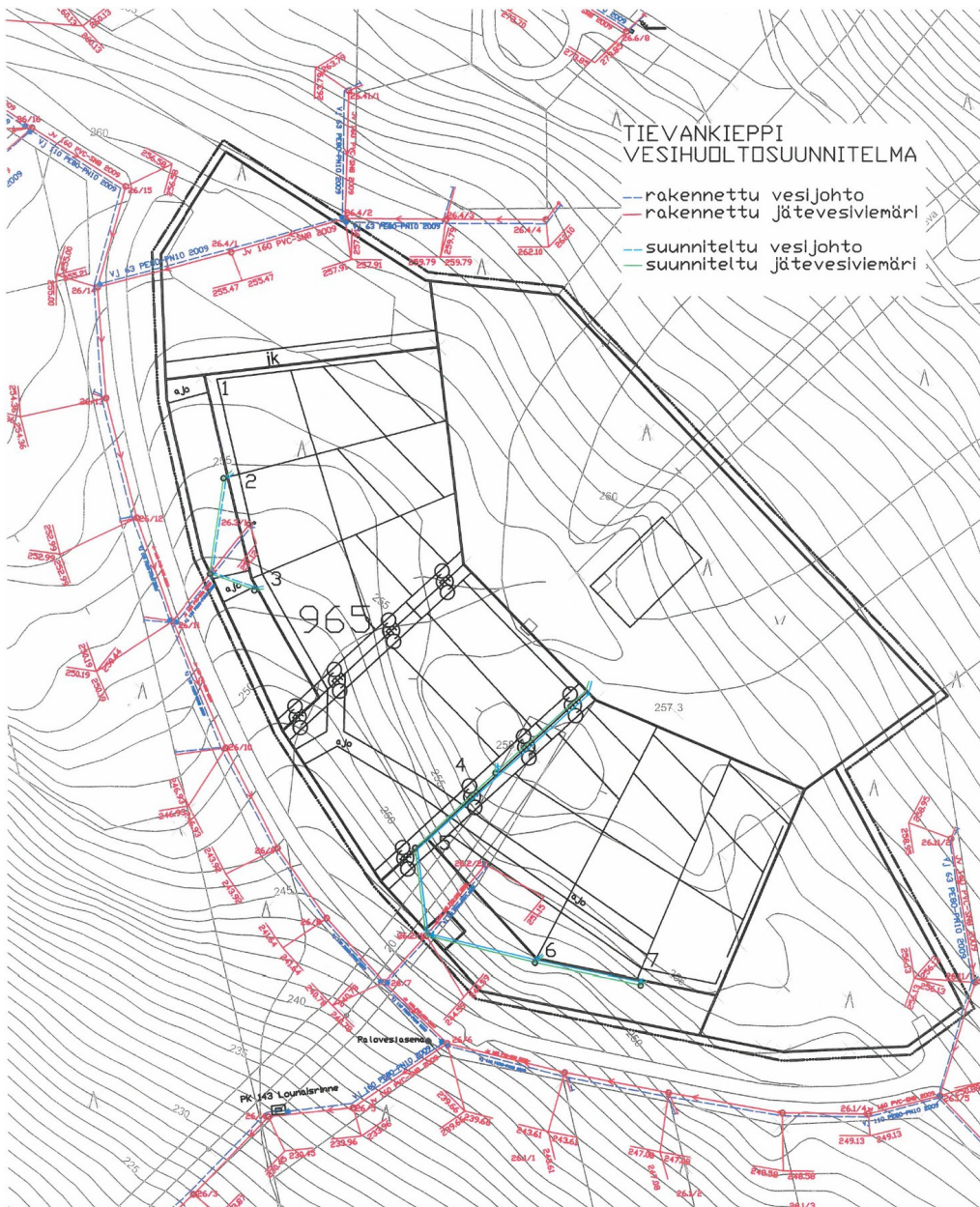
Alustavan yleissuunnitelman pohjalta esitämme huomioitavaksi seuraavaa:

1. Alue tullaan liittämään jo aikaisemmin Tievankiepin varteen rakennettuun vesihuoltoverkostoon.
2. Kaavassa on huomioitava ohjeelliset varausalueet retkeily- ja ulkoilualueilla vesihuollon linjaosuuksil-

le, asemille ja niiden pihalle, sekä pihaliittymille liitekartan mukaisesti. Linjaosuuksille on voitava sijoittaa vesihuoltoverkoston laitteita, kuten esim. kaivoja ja vesijohtoventtiileitä. Katualueille rakennettavat vesihuoltolinjat rakennetaan siten, että ne sijaitsevat varsinaisen katupinnan ulkopuolella sivuojan takaluiskan päällä. Katualueet on oltava riittävän leveät.

Kaavaan tarvittavat johtolinjavaraukset johto-, retkeily- ja ulkoilualueilla:

- tonttien 1-3 länsipuolen VR-alue
 - tonttien 5-7 eteläpuolen VR-alue
 - tonttien 4-5 välinen johtoalue
3. Kaavassa merkinnällä ET yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitteiden alue on siirrettävä koska se sijaitsee olemassa olevien vesihuoltolinjojen päällä. Siirto esimerkiksi kyseisen VR-alueen taitekohtaan.
 4. Kiinteistöt jotka sijaitsevat korkeuskäyrän 255 alapuolella tulee varustaa kiinteistökohtaisella paineenalenuksella.
 5. Sammutusveden osalta laitos ei takaa automaattisen sammutuslaitteiston riittävää vedensaantia eikä alueen palopostien jatkuvaa ja riittävää vedensaantia. Suunnittelussa on huomioitava vedenjakelun täydellinen loppuminen alueelle mahdollisissa poikkeustilanteissa.



VASTINE:

1. Todetaan.
2. Maanalaisia johtoja varten varattavaa aluetta ei VR-alueelle (kunnan omistama retkeily- ja ulkoilualue) ole tarpeen erikseen osoittaa, sillä ko. alueella ei ole tarpeen erityisesti turvata mahdollisuutta johtojen sijoittamiseen tai kunnossapitoon. Kaavamerkintä VR ei mahdollista sellaista rakentamista tai muuta toimenpidettä, joka vaikeuttaisi tai estäisi johdon sijoittamisen ja kunnossapidon. Sen sijaan kaavan laatija esittää maanalaisen johtovarauksen osoittamista tonteille 6 ja 7 osoittavan ajoyhteyden kohdalle, jonne ko. Tontteja palvelevat kunnallistekniset johdot osoitetaan. Näin saadaan mahdollisimman merkityksellisen VR-alueen puustoa säilytettyä mahdollisimman paljon.
3. Kaavaan merkittyä ET-aluetta ei ole tarpeen siirtää, koska se nimenomaan mahdollistaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakenteiden, kuten olevien vesihuoltolinjojen sijoittamisen ja säilymisen. Sen sijaan sitä laajennetaan Rovakaira Oy:n lausunnon mukaisesti tarkoituksenmukaisella tavalla.
4. Kyseinen määräys lisätään asemakaavakartan yleisiin määräyksiin.
5. Todetaan.

Torniossa 9.1.2019



Jarmo Lokio
arkkitehti, YKS 122

Levin korttelin 965 asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikana (20.2. – 22.3.2019) saatujen lausuntojen (4 kpl) tiivistelmät ja vastineet niihin:

LAUSUNNOT

1. Lapin liitto

Lapin liiton virasto toteaa Levion lounaisrinteen korttelin 965 asemakaavamuutoksen toteuttavan maakunnan suunnittelun ja Tunturi-Lapin maakuntakaavan tavoitteita.

VASTINE:

Todetaan.

2. Kittilän kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta

Lautakunnalla ei ole lausuttavaa asemakaavamuutosehdotukseen.

VASTINE:

Todetaan.

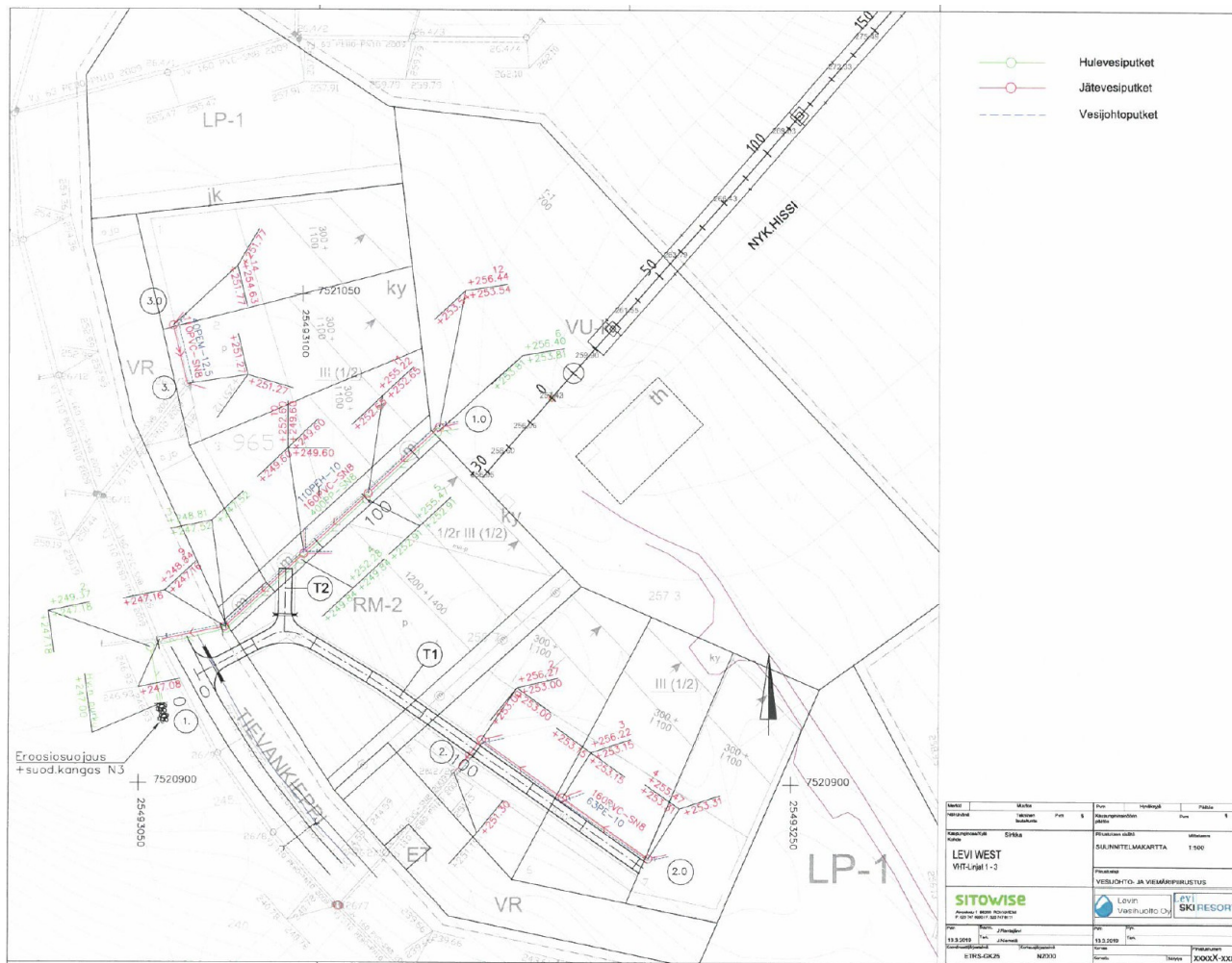
3. Levin vesihuolto Oy

Alustavan yleissuunnitelman pohjalta esitämme huomioitavaksi seuraavaa:

1. Tontit 1,2, sekä tontit 5,6,7 liitetään jo aikaisemmin rakennettuun vesihuoltoverkoston. Tonteille 3,4, sekä hissin ala-asemalle rakennetaan uusi johtolinja tienalituksineen Tievankiepin länsipuolella olevista runkolinjoista johtolinjavarausta pitkin. Jäte- ja huleveden viettoviemäröinnistä ja johtolinjojen lämpöeristeen rakentamisesta johtuen tienalitus toteutetaan kaivamalla.
2. Linjaosuuksille on voitava sijoittaa vesihuoltoverkoston laitteita, kuten esim. kaivoja ja vesijohtoventtiileitä. Katualueille rakennettavat vesihuoltolinjat rakennetaan siten, että ne sijaitsevat varsinaisen katupinnan ulkopuolella sivuojan takaluiskan päällä. Katualueet on oltava riittävän leveät.
3. Kaavassa tontin lounaispuolella merkinnällä ET yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue on siirrettävä koska se sijaitsee olemassa olevien vesihuoltolinjojen päällä. Alueella on jo rakennettu puistomuuntaja, joka on myös siirrettävä.
4. Kiinteistöille rakennettaville yleisille johdoille on haettava kiinteistönmuodostamislain mukaiset rasietyypit:
 - talusveden johtaminen sekä talusvesijohdon ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittaminen ja käyttäminen
 - viemärijohdon ja muiden jäteveden johtamiseen ja käsittelyyn liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittaminen ja käyttäminen

Laitos ei suorita rasitteista korvauksia. Kiinteistön omistaja vastaa rasitteisiin liittyvistä kustannuksista.

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



VASTINE:

1. Todetaan.
2. Todetaan.
3. Kaavaan merkittyä ET-aluetta ei ole tarpeen siirtää, koska se nimenomaan mahdollistaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakenteiden, kuten olevien vesihuoltolinjojen sijoittamisen ja säilymisen. Sen sijaan sitä on laajennettu Rovakaira Oy:n valmisteluvaiheen lausunnon mukaisesti tarkoituksenmukaisella tavalla.
4. Todetaan.
5. Todetaan.

1. Lapin ELY-keskus

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaselostusehdotuksessa ei kuitenkaan ole tunnistettu kaavaan kytkettyistä VAT:sta esimerkiksi terveellistä ja turvallista elinympäristöä, joka kytkeytyy lähtökohtaisesti aina matkailu- ja lomarakentamiseen. Kaavaselostusehdotusta tulisi tältä osin täydentää.

Yleiskaavan ohjausvaikutus

Yleiskaavasta poikkeamista ei ole perusteltu. Kaavaselostusehdotusta tulisi tältä osin täydentää.

Luontoasiat ja ulkoilureitti

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta ulkoilureitin kulkuun eikä reitin käyttäjiin.

Pohja- ja pintavedet

Kaava-alue sijaitsee osittain Immellompolon II luokan pohjavesialueella. Pohjavesialueen lounaisosassa on lähteitä, joiden antoisuudeksi on mitattu 29.4.1981 yhteensä 125 m³/d. Lähteiden niskalle on tehty halkaisijaltaan 160 mm porakaivo, jonka syvyys on 26 metriä maanpinnasta. Porakaivosta on tehty koepumppaus syyskuussa 1997 viikon ajan teholla noin 210 m³/d. Vedenpinta oli kaivossa ennen pumppausta noin 9 metrin syvyydellä ja aleni pumppauksen aikana lisää noin 9 metriä. Veden laatu on ollut hyvä. Kohteen antoisuudeksi on arvioitu alle 200 m³/d. Maaperä kaivon kohdalla on moreenia kolmen metrin syvyyteen, josta alkaa kallio.

Kaavaselostuksessa on lähinnä vain todettu pohjavesialue ja arvioitu, että vaikutuksen pohjavesiin eivät ole vähäistä suurempia. Kuitenkin kaava voi mahdollistaa esimerkiksi kellarirakentamisen, jolla voi olla vaikutusta pohjavesialueeseen ja esimerkiksi lähteisiin.

Kaavoitustyössä tulee huomioida, että kaavaa laadittaessa on tarpeellisin määrin selvitettävä suunnitelman ympäristövaikutukset (MRL 9§). Pohjavesialueita kaavoitettaessa arvioidaan hankkeen vaikutukset sekä pohjaveden laatuun että määrään. Arvioinnin edellytyksenä on, että vähintään seuraavat asiat tunnetaan:

- maaperän laatu
- pohjaveden pinnan taso ja pohjaveden virtaussuunta
- vedenottamot ja yksityiset talousvesikaivot

Mikäli pohjavesiolosuhteita ei saada selville olemassa olevan tiedon perusteella, selvitetään pohjaveden pinnan taso, pohjaveden virtaussuunta ja maaperän laatu esimerkiksi kairausten ja tätä tarkoitusta varten asennettavien pohjaveden havaintoputkien avulla. Pohjavesivaikutusten arvioimiseksi on kaavoitettavasta pohjavesialueesta tarpeen olla käytettävissä kokonaiskuva niin, että muodostuman rakenne on selvillä.

Kaavan vaikutusten arvioimiseksi on suunniteltu maankäyttö rajattava riittävän tarkasti. Tietojen perusteella arvioidaan vaikutus pohjavesialueeseen (mm. pohjaveden pinnan taso, antoisuus, lähteet). Mikäli vaikutusten arvioinnin lopputulos on, että suunniteltu maankäyttö saattaa aiheuttaa sellaista haittaa pohjaveden laadulle tai määrälle, jota ei voida kaavamääräysten avulla estää, muutetaan valmisteilla olevaa kaavaa siten, että haittaa ei aiheudu. Esimerkiksi vesilain 2 luvun 11 §:n mukaan luonnontilaisen lähteen luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Poikkeusta lähteen muuttamiskieltoon tulee hakea aluehallintoviranomaiselta.

Kaavamääräyksiä on tarpeen antaa maaperän ja pohjaveden laadun turvaamiseksi (suojatoimenpiteet). Määräysten tulee olla riittävän yksityiskohtaisia, laissa jo olevien kieltojen esittäminen ei riitä. Määräyksiä on tarpeen antaa esimerkiksi jätevesien johtamisesta (viemäröinti) sekä ajoneuvoliikenteeseen ja ajoneuvojen paikoitukseen käytettäville alueille (tiivit alustat). Myös mahdollisille polttoaineiden käsittely- ja säilytyspaikoille annetaan määräyksiä (esimerkiksi moottorikelkkojen tankkauspaikat).

VASTINE:**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Kaavaselostusehdotusta on täydennetty VAT:en osalta.

Yleiskaavan ohjausvaikutus

Kaavaselostusehdotusta on täydennetty yleiskaavasta poikkeamisen perusteluilla.

Luontoasiat ja ulkoilureitti

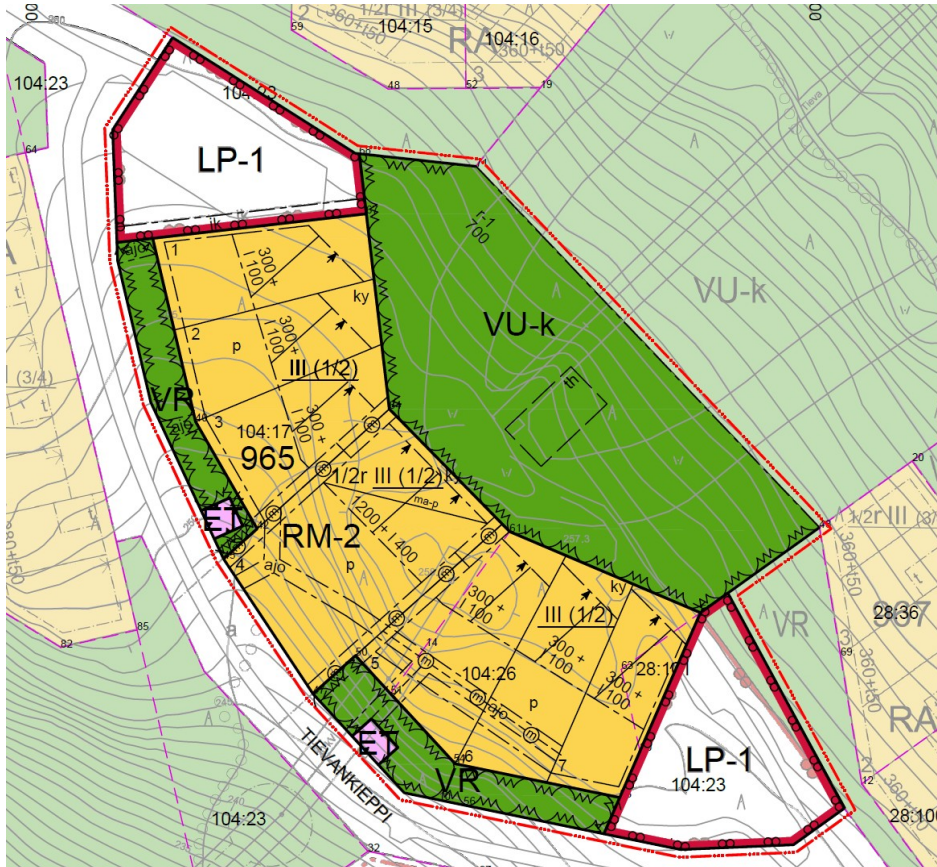
Todetaan

Pohja- ja pintavedet

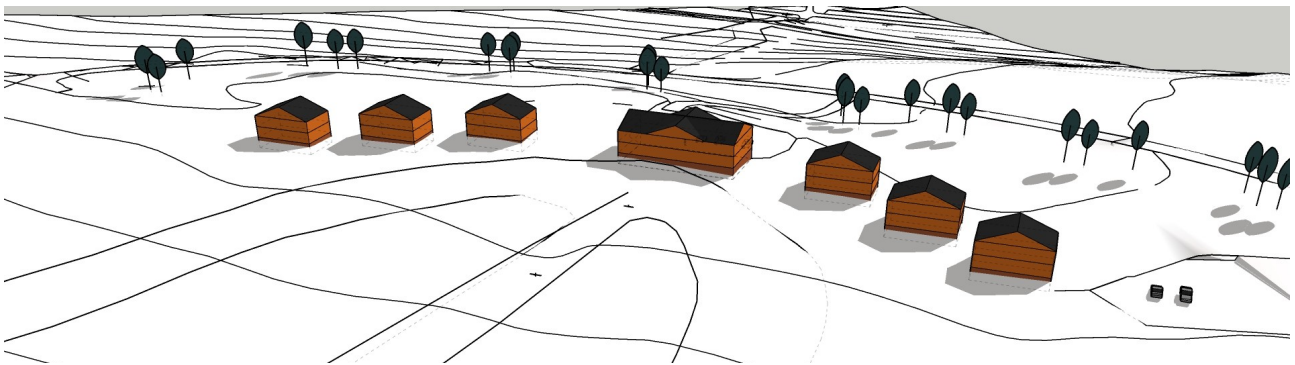
Yleisiin kaavamääräyksiin lisätään pohjavesialueen suojelemiseen ohjaavia määräyksiä kaavamuutosalueelta 11.4.2019 laaditun pohjavesilausunnon mukaisesti. Lausunto tulee kaavaselostuksen liiteasiakirjaksi (7).

Torniossa 11.4.2019


Jarmo Lokio
arkkitehti, YKS 122

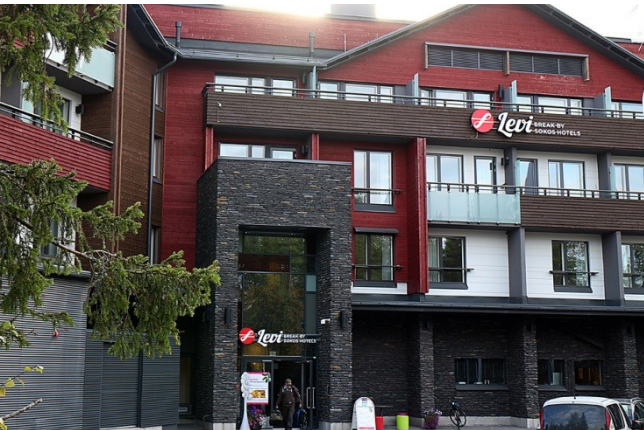


LEVI – LOUNAISRINNE :
RAKENTAMISTAPAHOJEET
Kortteli 965 ja VU-k -alue



EHDOTUS 4.2.2019

IDEAKUVIA
- LEVIN RAKENNUSKANTAA



RAKENTAMISTAPAOHJEET – KORTTELI 965

(korvaa alueen F (kortteli 965) osalta Lounais-alueen rakentamistapaohjeet 21.8.2008)

1 RAKENTAMISTAPAOHJEIDEN TARKOITUS

Rakentamistapaohjeet koskevat xx.xx.2019 päivättyä asemakaavan muutosta.

Ohjeiden tarkoituksena on edistää laadukkaan, viihtyisän ja yleisilmeeltään yhtenäisen alueen luomista, ja sovittaa asemakaavoitettu alue yhteensopivaksi lähiympäristön kanssa. Ohjeissa on otettu myös huomioon koko Levin alueelle tyypillinen rakennuskanta.

Rakennustapaohjeiden tarkoitus on tarkentaa kaavassa olevia kaavamerkintöjä ja –määräyksiä. Ohje toimii Kittilän kunnan rakennusvalvonnan apuna rakentamisen ohjauksessa. Rakentajan tulee käydä asiakirjan ohjeet läpi rakennushankkeeseen ryhtyessä. Rakentamistapaohjeet ovat sitovia.

Rakentamistapaohjeet korvaavat aiemmin laadittujen (21.8.2008) rakentamistapaohjeet aluetta F.

Rakentamistapaohjeet asetetaan julkisesti nähtäville samanaikaisesti asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kanssa sekä valmisteluvaiheessa (luonnos) että ehdotusvaiheessa, jolloin osallisilla on mahdollisuus toimittaa mielipiteitä ja muistutuksia.

Kittilän kunnanhallitus hyväksyi kokouksessaan 27.2.2018 § 69 hakemuksen asemakaavan muuttamisesta.

2 RAKENTAMISTAPAOHJEET

2.1 ARKKITEHTUURI

Rakennusryhmä edustaa ulkoasultaan modernia rakentamista. Massoittelun, muotojen, materiaalien ja värien lähtökohtana ovat olevan rakennetun ympäristön rakennukset. Rakennusten tulee selkeästi edustaa tätä aikakautta. Päärakennus voi edustaa selkeästi modernimpaa muotokieltä. Julkisivun vaihtelua luodaan porrastuksilla.

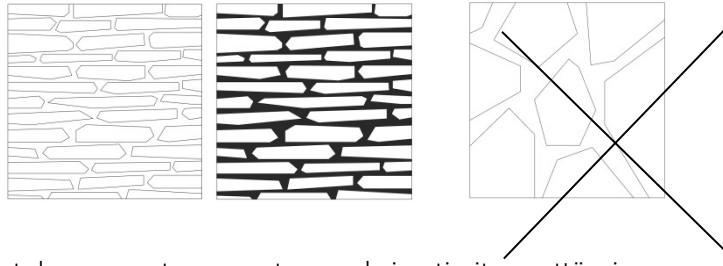
2.2. JULKISIVUT

Pääasiallisena materiaalina alueella käytetään höylähirttä. Julkisivujen hirsirakenteissa on käytettävä kulmissa piilonurkkarakenteita (nk. citynurkka). Höylähirren sijasta voidaan käyttää hirsijäljitelmänä paneelia, jonka minimikorkeus on sama kuin massiivihirren korkeus. Paneelin paksuus tulee olla vähintään 28mm.

Lautaverhousta ei sallita, lukuun ottamatta ikkunan pielilaudoituksia. Pieli- ja otsalaudat sekä muut peitelaudat ovat sävyltään tummanharmaita. Valkoista väriä ei sallita.

Sallitut julkisivuvärit ovat tummanharmaa ja tummanruskea. Tarkemmat sävyt on lueteltu sivulla 7.

Ensimmäinen kerros tai osa julkisivusta voi olla tummaa kivimuurausta (ei luonnonkivilaatta-verhousta). Lisäksi paikoitellen voidaan käyttää tummaa rappausta. Vaihtoehtoisesti julkisivu voi olla kokonaan puuta.



Julkisivumateriaalien tulee porrastua maaston mukaisesti siten, että ei synny selvää vaakasuoraa materiaalieroja eri kerrosten välillä.

Mikäli käytetään tiiltä tai harkkoa savupiipussa tai sokkelissa, tulee sen pinta käsitellä rappaamalla (väri: harmaa) tai muurata luonnonkivillä.

2.3. KATTO

Rakennukset ovat harjakattoisia, ja katto saavat olla monimuotoisia. Rakennuksen pääharjan suunta on kaikissa tonteissa sama (koillis-lounainen). Kattokaltevuuden tulee olla 1:2,5. Katteena käytetään mustaa tai tummanharmaata huopakatetta. Alueella ei sallita avoräystäitä.


2.4. PIHA-ALUE

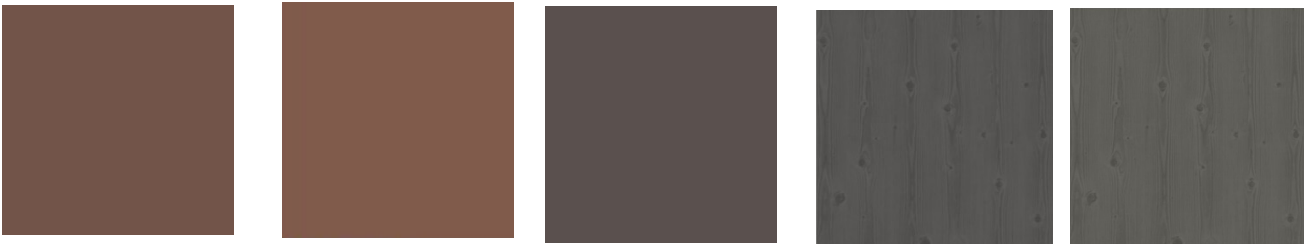
Alueen ympäristörakentamisen tulee olla korkeatasoista, etenkin rakennusten ja rinnealueen välisellä tontin osalla. Ympäristörakentamisessa käytetään luonnonmateriaaleja kuten kiveä, puuta ja alueelle tyypillistä kasvillisuutta. Rakentamisen tieltä kaadetaan mahdollisimman vähän puustoa.

2.5. TUOLIHISSIVARASTO RINNEALUEELLA

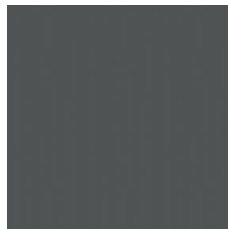
Tuolihissivaraston ja hissien ala-aseman tulee sopia arkkitehtuuriltaan ja väreiltään korttelin 965 rakennustapaan. Ensisijainen julkisivuverhous tulee olla joko metallisia julkisivukasetteja tai lamelleja ja tuolihissivaraston kattokaltevuus tulee olla välillä 1:5...1:2,5. Tuolihissien ala-aseman ja -varaston värisävyt voivat olla vaaleammat (säänkestävyys, laitevamistajan perusväri). Tehosteväreinä tulee alueella käyttää korttelin 965 päävärejä.

3 TARKEMMAT MATERIAALI- JA VÄRIOHJEET

Osa-alue	Talotyyppi	Julkisivumateriaali	Julkisivun väri	Pieli- ja otsalaudat
F	Matkailua palveleva rakennus, liike- ja majoitustiloja (RM-2)	Höylähirsi (tai paneeli), minimikorkeus 210mm, voi yhdistää luonnonkivi- ja rappauspintoihin Päärakennuksen rinteeseen suuntautuvan julkisivun tulee olla väh. 30% lasia	Tummanharmaa esim. Valtti Akvacolor 5089 (Piki), Valtti Akvacolor 0588 (Turve), tai tummanruskea esim. Uula Roslagin Mahonki 0505 (Kastanja), Uula Roslagin Mahonki 0509 (Taатели) (alla esimerkkisävyt)	Tummanharmaa esim. Unica Akva Q841 (Noki), Unica Akva D129 (Korppi) 
Korttelit	Kerrosluvu	Katemateriaali	Kattokaltevuus	
965	Päärakennus ½r III (1/2) Sivurakennukset III (1/2)	Musta tai tummanharmaa huopakate	1:2,5	



Alla oleva harmaan sävy on esimerkki tuoli-hissin ala-aseman ja -varaston pääasiallisesta julkisivuvärisävystä (RAL 7043).



Levin asemakaava-alue. Lounaisrinteen korttelin 965 asemakaavamuutos
Lausunto pohjavesiolosuhteista.

11.4.2019

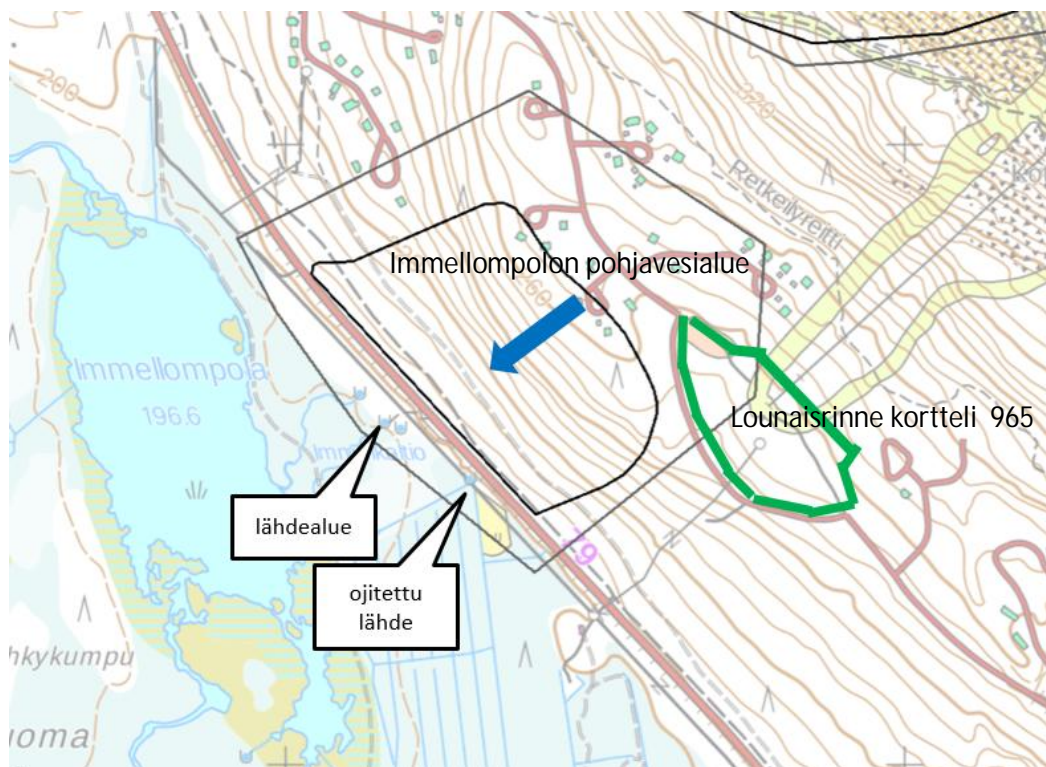
Sisällys

1	LÄHTÖKOHDAT	2
2	VAIKUTUSARVIOINTIA	2
3	JATKOTOIMET	3
4	KAAVAMÄÄRÄYKSET	4

11.4.2019

1 LÄHTÖKOHDAT

Lounaisrinteen kaava-alue sijoittuu osittain Immellompolan pohjavesialueelle, (luokka2. vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue), sen länsireunalle (kuva 1). Kaavoitettava korttelialue sijoittuu Immellompolan pohjavesialueen varsinaisen muodostumisalueen ulkopuolelle



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ja pohjavesialueen sijainti.

Pohjaveden päävirtaussuunta on koillisesta lounaaseen. Pohjavedet päätyvät lounaassa Immellompolan järveen (+196,6 m) Järven koillispuolella sijaitsee Immelkaltion alueella neljä lähettä, näistä eteläisin on jossain määrin häiriintynyt luonnontilasta läheisen ojituksen vuoksi. Lähteiden yhteenlasketuksi antoisuudeksi on mitattu vuonna 1981 125 m³/vrk. Lähteiden tuntumaan on 1997 tehty porakaivo, alueen maapeite on ohut, vain 3 metriä moreenia, minkä jälkeen alkaa kallio. Kaivosta tehtiin lyhytaikainen, viikon kestävä koepumppaus 210 m³/vrk tuotolla.

Alueella ei ole vedenottoa tai muita talousvesikaivoja.

2 VAIKUTUSARVIOINTIA

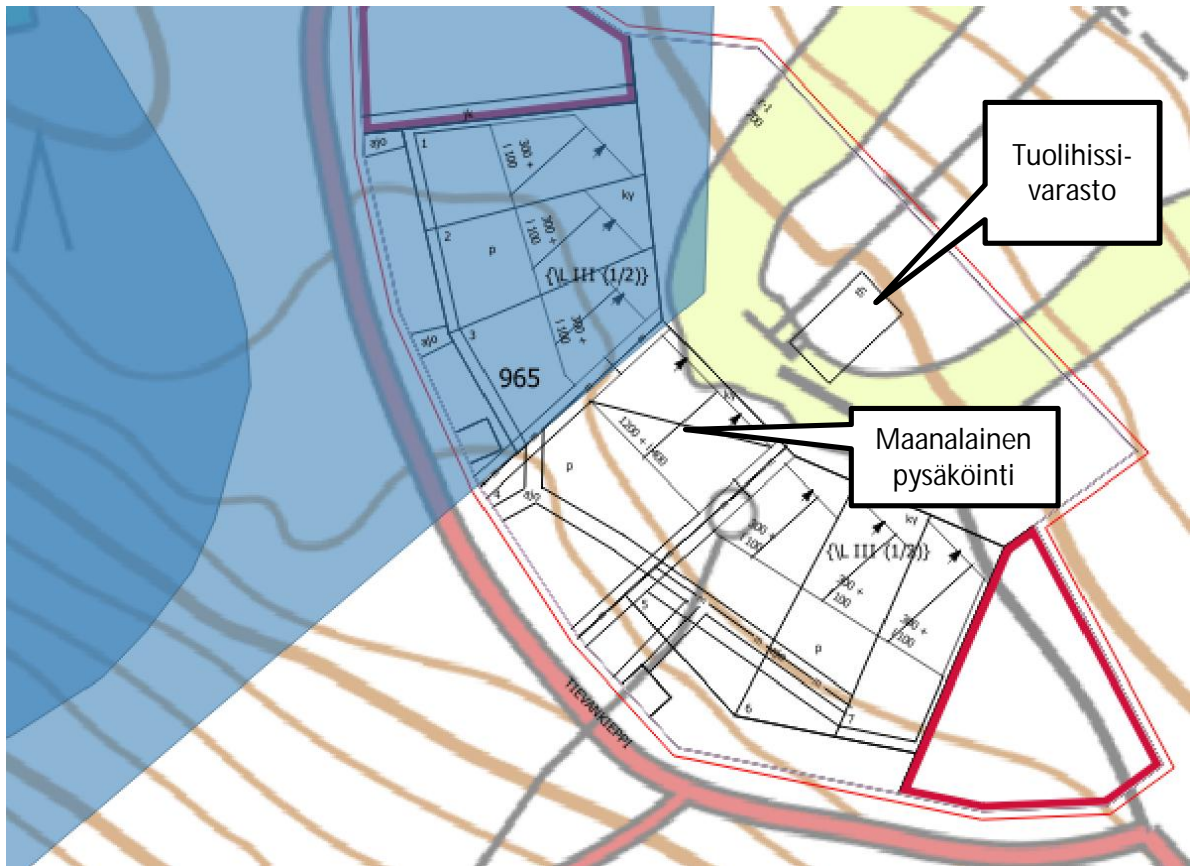
Kaavoitettavan korttelin päärakennuksen suunniteltu maanalainen pysäköinti tulee sijaitsemaan pohjavesialueen ulkopuolella, sen reunalla (kuva 2). Pohjaveden pintaa joudutaan mahdollisesti alentamaan rakennustyön aikana. Käytön aikaisessa tilanteessa alentaminen ei ole tarpeen, mikäli pysäköinti toteutetaan vesitiiviinä rakenteena. Pohjaveden alentaminen rakentamisen aikana voi vaikuttaa tilapäisesti pohjavesialueen ja lähteiden antoisuuteen. Mahdollinen vaikutus lähdevirtaa-

11.4.2019

miin lienee kuitenkin vähäinen, koska suunnitelma-alue sijaitsee yli 550 metrin etäisyydellä Immelkaltion lähteistä. On mahdollista, ettei vaikutus poikkea alueen luontaisen vesitaseen vaihteluista. Eteläisin lähde sijaitsee 450 metrin etäisyydellä, mutta siinä on jo nyt ojituksen vaikutusta.

Suunniteltu tuolihissivarasto leikataan rinteeseen ja rakennetaan osin maanalaiseksi. Tuolihissivarasto sijaitsee pohjavesialueen ulkopuolella, eikä sen rakentamisen tulisi vaikuttaa pohjavesialueen antoisuuteen.

Korttelialueelle suunniteltujen teiden ja muiden pinnoitettujen alueiden vaikutus pohjaveden muodostumiseen on hyvin vähäinen.



Kuva 2. Suunniteltu maankäyttö ja pohjavesialueen rajausta (sinisellä). Pohjaveden muodostumisalue rajattu tummansinisellä.

Pohjavesialueelle suunnitellut toiminnot, kolme matkailua palvelevaa rakennusta, eivät rakentamisen tai toiminnan kannalta muodosta riskiä pohjaveden laadulle, kun alue toteutetaan esitettyjen kaavamääräysten mukaan.

3 JATKOTOIMET

Lähteiden osalta tiedot ovat pääosin 80-luvulta. Asia vaatii päivitystä. Lähteiden säännöllinen virtaamamittaus aloitetaan ennen rakentamisen aloittamista. Ennakkoseurantaan tulisi kuulua 5 – 6 mittauskierrosta kahden kuukauden välein, jotta lähteiden luontaisista virtaamamuutoksista saadaan tietoa.

11.4.2019

Lähteistä tulee ottaa vesinäytteet (normaali talousvesianalyysi) ja niiden kasvillisuus tulee inventoida, jotta lähtötilanne on tiedossa.

Suunnitellun maanalaisen pysäköintitilan vuoksi alueelle tulee asentaa 1 -2 pohjavesiputkea ja laatia rakentamisaikainen pohjaveden hallintasuunnitelma.

Edellä kuvatut jatkotoimet kuuluvat toiminnan harjoittajan tehtäviin.

4 KAAVAMÄÄRÄYKSET

Pohjavesialueella sijaitsevien toimintojen osalta on erityisesti noudatettava seuraavia määräyksiä. On huomattava, että pohjaveden pilaaminen on muutoinkin kiellettyä.

- Korttelialueella ei saa säilyttää tai varastoida irrallaan nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita
- Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä
- Lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on pinnoitettava esim. asfaltilla. Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.
- Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen.
- Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty
- Energiakaivot ovat kiellettyjä pohjavesialueella



Esa Kallio

Johtava asiantuntija