



KITTILÄN KUNTA
TEKNINEN OSASTO
Valtatie 15, 99100 KITTILÄ
0400-356 500

SITOWISE

KITTILÄN KUNTA, 2. kunnanosa, Sirkka

Levin korttelin 49 asemakaavamuutoksen selostus, ehdotusvaihe
14.1.2021



© Maanmittauslaitos 2019 (Ortokuvaote Kittilän kunnan karttaapalvelusta)

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu Kittilälehdessä 11.12.2019.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettu nähtäville 11.12.2019.

Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) 12.11. – 10.12.2020

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) __. __. - __. __. 2021

Kunnanhallitus __. __. 2021, § __

Kunnanvaltuusto __. __. 2021, § __

Asemakaavan selostus koskee 14.1.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

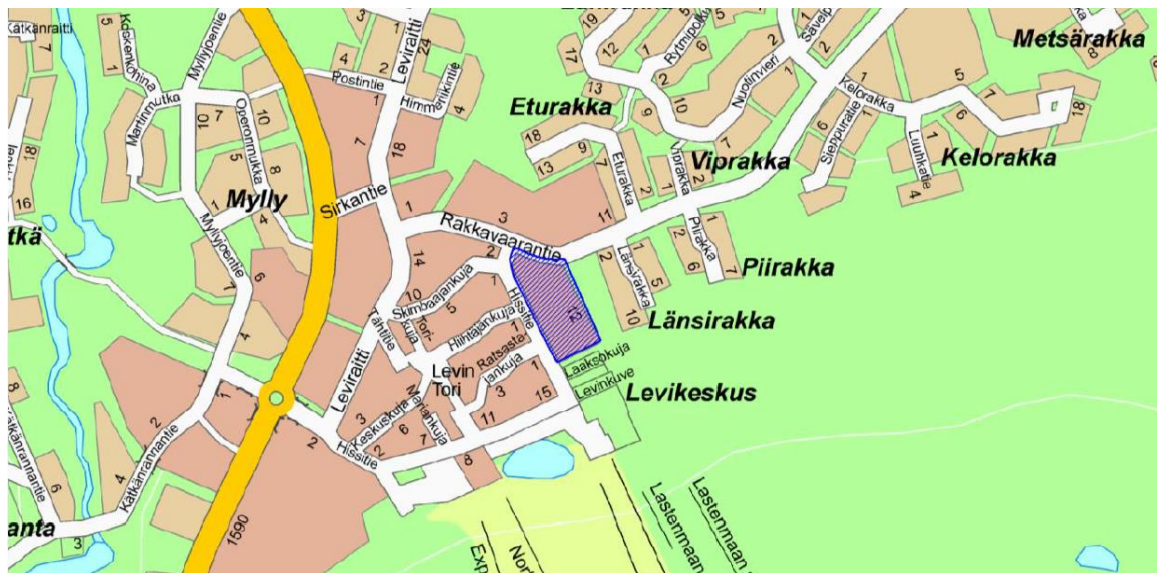
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Kittilä
Kunnanosia: 2.kunnanosa, Sirkka
Kortteli: 31, tontti 3 ja katualueet
Kaava: Asemakaavamuutos
Kaavan laatija: Arkkitehti Jarmo Lokio YKS 122

1.2 Kaava-alueen sijainti

Tarkastelun kohteena oleva alue sijaitsee Levin ydinkeskustassa osoitteessa Hissitie 12 (Kuva 1). Suunnittelualan laajuus on noin 1,647 ha. Kortteli 49 on voimassa olevan kaavan mukaisesti toteutunut siten että Korttelin eteläosassa on kerrosaltaan noin 2000 k-m²:n kokoinen konsertti- ja yökerhorakennus (Hullu Poro Areena) ja keskiosissa on kerrosaltaan 718 k-m²:n kokoinen ruoka- ja tilausravintolarakennus. Lisäksi korttelissa sijaitsee toistakymmentä huonokuntoista yksikerroksista majoitusrakennusta, joille on myönnetty purkulupa loppuvuodesta 2019.



Kuva 1. Ote Levin osoitekartasta ja suunnittelualan rajaus.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Levin korttelin 49 asemakaavamuutos. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on lisätä korttelin rakennusoikeutta ja korottaa suurinta sallittua kerroslukua. Asemakaavamuutoksen laatiminen on lähtenyt Kiinteistö Oy Levin Casino Resortin 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	10
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3 Asemakaavan tavoitteet	11
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	12
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1 Kaavan rakenne	15
5.2 Aluevaraukset	15
5.3 Kaavan vaikutukset	15
5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset	16
5.5 Nimistö	18
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	18
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	18
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	18

1.5 Luettelo liitteistä

- 1 Asemakaavan seurantalomake
- 2 Asemakaavakartta, merkinnät ja määräykset
- 3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 4 Vastineet asemakaavaluonnoksen lausuntoihin ja muistutuksiin
- 5 Vastineet asemakaavaehdotuksen lausuntoihin ja muistutuksiin (täydentyy myöh.)
- 6 Rakennustapaohjeet

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

Asemakaavamuutoksen laatiminen on lähtenyt Kiinteistö Oy Levin Casino Resortin aloitteesta. Kittilän kunnanhallitus on 16.4.2019 §110 hyväksynyt kaavamuutoksen käynnistämissopimuksen.

Kuulutus OAS:n ja valmistelumateriaalin nähtävilläolosta: Kittilälehdessä 11.12.2019.

OAS:n nähtävilläolo 11.12.2019 ->

Asemakaavan valmistelumateriaalin nähtävilläolo 12.11. – 10.12.2020.

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: Kittilälehti __.__.2021

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo __.__. - __.__.2021.

Asemakaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus __.__.2021, § __

Kunnanvaltuusto __.__.2021, § __

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksen laatiminen on lähtenyt yksityisten maanomistajien aloitteesta. Maanomistajien tavoitteena on lisätä korttelin rakennusoikeutta sekä korottaa suurinta sallittua kerroslukua.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan mukainen toteuttaminen käynnistyy kun kaava vahvistuu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutoksen kohteena oleva alue sijaitsee Levin ydinkeskustassa osoitteessa Hissitie 12. Suunnittelualueen laajuus on 1,6504 ha. Kiinteistöllä sijaitsee Levin Hullu Poro Areena, ravintola Pihvipirtti, varistorakennus sekä 11 kpl pientä yksikerroksista majoitusrakennusta.



Kuva 2. Viihdekeskus Levin Hullu Poro Areena.

Kuva 3. Peräpohjalaistyylinen ravintola Pihvipirtti.



Kuva 4. Kiinteistön pohjois- ja sisäosissa on useita pieniä majoitusrakennuksia.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonto

Kittilän alue kuuluu pohjoisborealiseen vyöhykkeeseen, jossa kasvillisuus on tyypillisesti karua. Metsät ovat pääasiassa männiköitä, vallitsevana variksenmarja-mustikka-puolukka – tyyppi. (Lähde: Levin ympäristön matkailumaiseman ja maankäytön kehittäminen, Osayleiskaava 1 ja 2, Kittilän kunta, Suunnittelukeskus Oy 2008)

Suunnittelualueen pohjoisosaan tontista on jäänyt pieni mäntyvaltainen saareke. Lisäksi Hissitien varressa ja tontin keskiosissa on puistomaista mäntyvaltaista metsikköä. Muutoin alue on rakennettua/muokattua ympäristöä.

Kuva 5. Ortokuvaote maanmittauslaitoksen kartta-paikasta.



Maa- ja kallioperä

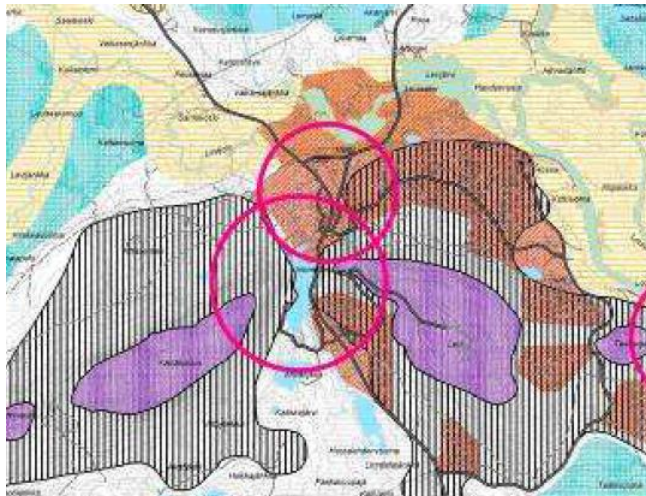
Geologian tutkimuskeskuksen Maankamara-palvelun mukaan asemakaavamuutos-alueella maaperä on kokonaisuudessaan hiekkamoreenia.

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. Maisemaa suunnittelualueella hallitsee Levi-tunturi. Varsinainen suunnittelualue sijaitsee Levin alueella maisemallisessa solmukohtassa. (Lähde: Levin ympäristön matkailumaiseman ja maankäytön kehittäminen, Osayleiskaava 1 ja 2, Kittilän kunta, Suunnittelukeskus Oy 2008).



Kuva 6. Ote Levin ympäristön matkailumaiseman ja maankäytön kehittämisen osayleiskaavaselostuksen s.27 maiseman perusrunkoa esittävästä kartasta. Ympyrät kuvaavat maiseman solmukohtia ja selänteet (myös tunturivyöhyke) erottuvat kartassa tummalla rasterilla.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Asemakaavamuutosalueella on 11 kpl pientä yksikerroksista majoitusrakennusta, jotka puretaan tulevan hotellihankkeen myötä.

Palvelut

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Levin ydinkeskustassa matkailukeskuksen palvelujen välittömässä läheisyydessä.

Rakennuskanta

Asemakaavamuutosalueella on viihdekeskuksen ja kausiravintolan sekä sitä palvelevan varastorakennuksen lisäksi 11 kpl pientä yksikerroksista majoitusrakennusta.

Lähiympäristö on rakentunut tiiviiksi matkailukaupunkiympäristöksi.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueen viihdekeskus ja kausiravintola työllistävät sesongista riippuen 15-30 hlötyövuotta.

Virkistyskäyttö

Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä sijaitsee Levin matkailukeskuksen keskeisimmät virkistyspalvelut.



Kuva 7. Kuvaote Metsähallituksen retkikartta.fi -sovelluksesta. Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä sijaitsee kaikki Levin matkailukeskuksen keskeisimmät virkistyspalvelut ja -reittien lähtöalueet. Kartassa punella merkityt ovat maastopyöräily- ja luontopolkureittejä, sineellä merkityt reitit ovat latuja ja moottorikelkkailureitit ovat osoitettu violetilla värillä.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Kiinteät muinaisjäännökset

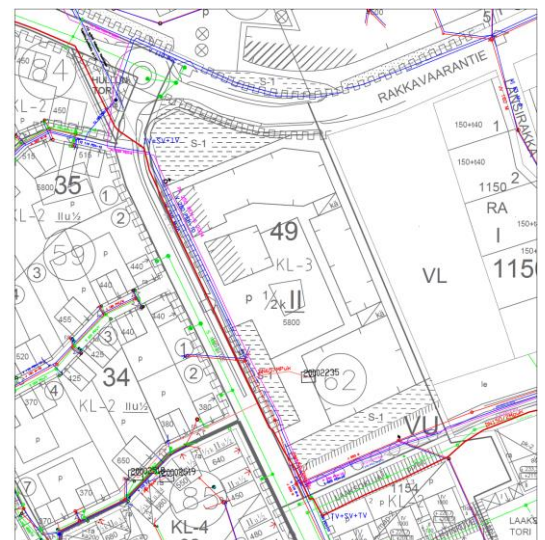
Asemakaavoitettavalla alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/63) perusteella suojeltavia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muinaisaineiden löytöpaikkoja.

Liikenne

Suunnitteluala sijaitsee Levin ydinkeskustassa kokoojakatujen (Leviraitti, Hissitie ja Rakkavaarantie) rajaamalla alueella, joiden 8 m leveät kujat ovat kävelypainotteisia katualueita.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella sijaitsee Levin ydinkeskustan kattavan infraverkoston (kaukolämpö, vesihuolto ja sähkö) piirissä (kuva oikealla).



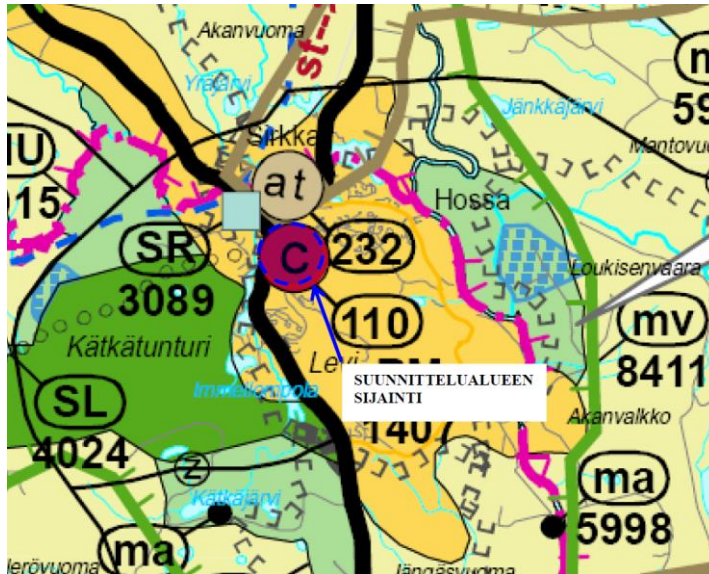
3.1.4 Maanomistus

Asemakaavamuutoksen kohteena oleva alue on yksityisessä omistuksessa. Kittilän kunta tekee tarpeellisilta osin maanomistajien kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

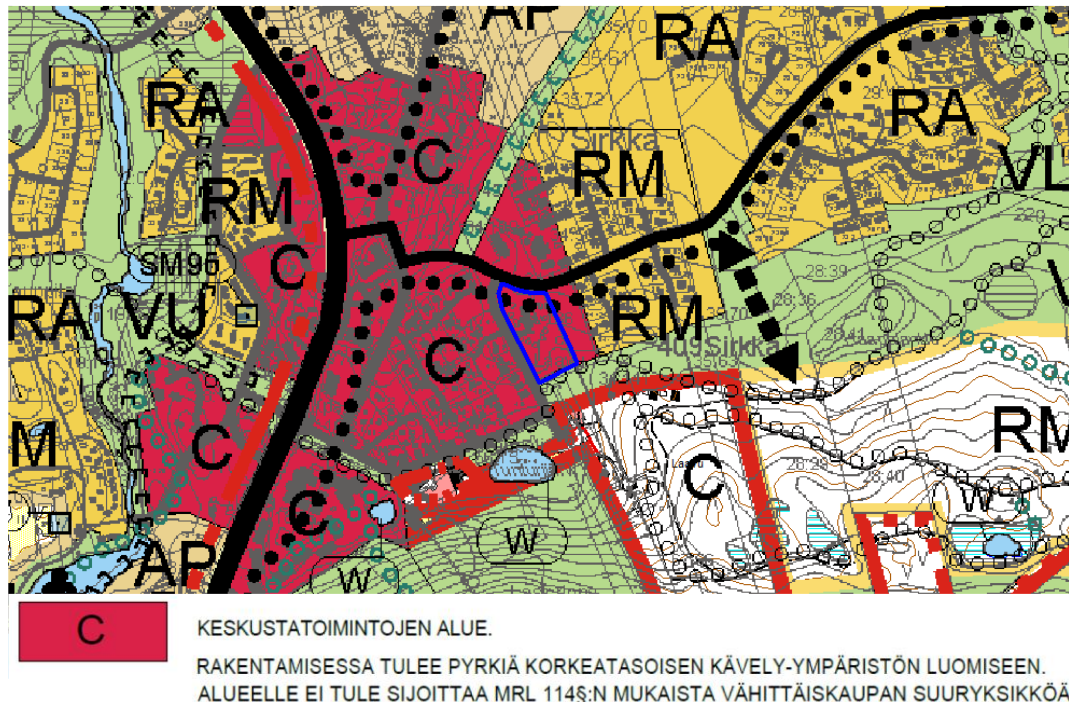
Asemakaavan suunnittelualue on Tunturi-Lapin maakuntakaava-alueella, jossa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Korkein hallinto-oikeus on hylännyt Tunturi-Lapin maakuntakaavasta tehdyt valitukset 16.5.2012 ja maakuntakaava on saanut lainvoiman 16.5.2012. Maakuntakaava on hyväksytty Lapin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



Kuva 10. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä ympyrällä.

3.2.2 Yleiskaava

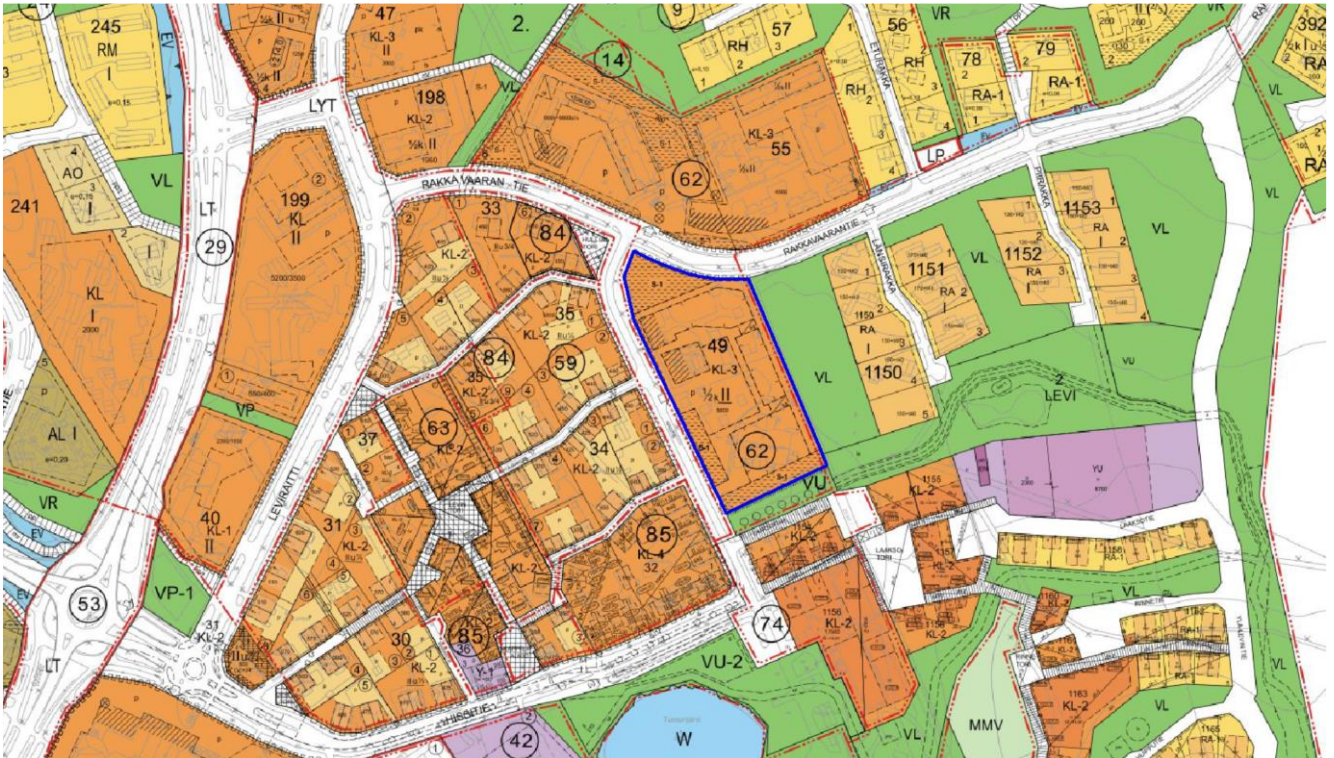
Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Levin ympäristön osayleiskaava osa 1-alueella, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 25.2.2008 § 14 ja Korkein hallinto-oikeus vahvistanut 5.10.2011/2826. Osayleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).



Kuva 11. Ote Levin ympäristön osayleiskaavasta (2008) sekä suunnittelualueen sijainti.

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Levin keskustan kortteleiden 30-37 asemakaavamuutos, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 28.5.2001 § 45. Alueet on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jonne saa rakentaa myös asuin- ja majoitustiloja (KL-2) sekä katualueiksi.



Kuva 10. Ote Levin ajantasa-asemakaavasta ja suunnittelualueen rajaus.

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 Kiinteistö Oy Levin Casino Resortin aloitteesta. Maanomistajien tavoitteena on lisätä korttelin rakennusoikeutta sekä korottaa suurinta sallittua kerroslukua.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 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
- Adven oy

Kunnan hallintokunnat:

- Rakennus- ja ympäristölautakunta

Viranomaiset:

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

4.2.2 Vireilletulo

16.4.2019 § 110 Kittilän kunnanhallitus hyväksyi Kittilän kunnan ja Kiinteistö Oy Levin Casino Resortin välisen kaavoituksen käynnistämissopimuksen.

Asemakaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) on kuulutettu maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti Kittilälehdessä 11.12.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 11.12.2019 lähtien.

4.2.3 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 12.11.2020 lähtien.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille.

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

Kaavan valmistelumateriaali lähetettiin lausunnoille eri viranomaisille 12.11.2020. 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 pidetään tarvittaessa viranomaisneuvottelut.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on lähtenyt Kiinteistö Oy Levin Casino Resortin aloitteesta. Maanomistajien tavoitteena on lisätä korttelin rakennusoikeutta sekä korottaa suurinta sallittua kerroslukua.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

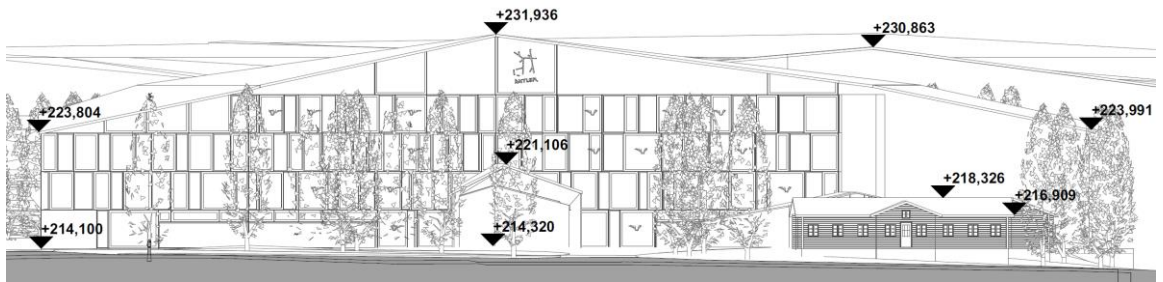
Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korkeatasoisen design-hotellin toteuttaminen kiinteistön keskiosaan ja viihdekeskuksen laajentaminen kongressikeskukseksi.



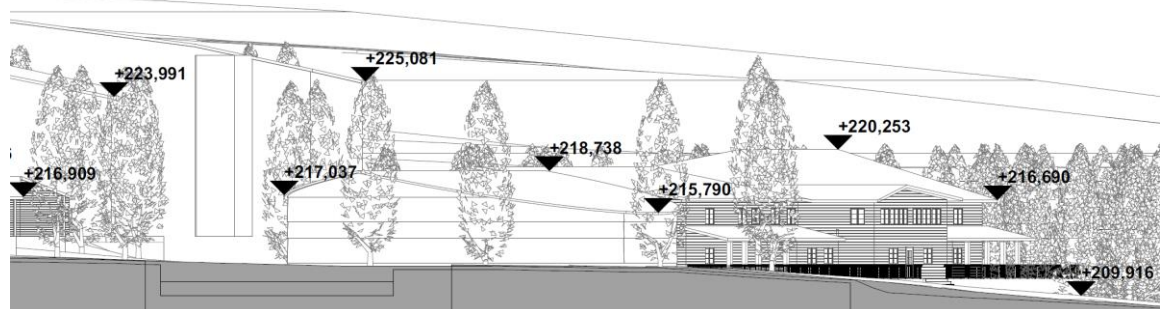
Kuva 11. Asemapiirros hotelli Antler –hankkeesta, jonka pohjalta kaavamuutos laaditaan.
© PAVE Arkkitehdit Oy 2020.

4.4.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Koska kaavamuutoksessa on kyse korkealaatuisen hotellin, ravintolan ja kongressikeskuksen toteuttamiseen tähtäävästä hankekaavasta, ei ole ollut tarkoituksenmukaista tutkia vaihtoehtoisia ratkaisuja. Sen sijaan erityistä huomiota on kiinnitetty uudisrakennusten kerroskorkeuden ja harjan korkeustason pohdintaan suhteessa olevaan ympäristöön. Uudisrakennusten lapheet ovat hotellirakennusten rungon suuntaisia, minkä johdosta katon harja nousee olevaa puustoa korkeammalle. Loivana tunturisiluettia mukailevana muotona se kuitenkin mukautuu olevaan maisemakuvaan ja rajaa Levin ydinkeskustan itäistä reunaa kaupunkikuvan kannalta hillitysti mutta jäsentävästi.



Kuva 12. Hissitien suuntainen alueleikkaus hotelli Antlerin kohdalta.



Kuva 13. Hissitien suuntainen alueleikkaus Levi Hullu Poro Areenan kohdalta.

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. Kaavamuutosalueen uudisrakennus liitetään alueella olevaan hulevesiverkostoon.

Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne tiivistyy olevaan kunnallistekniseen infraan tukeutuen. Kaavamuutosalueen lisärakentaminen kehystää olevaa Levin ydinkeskustan rakennettua ympäristöä. Uudisrakennusten lappeet ovat hotellirakennusten rungon suuntaisia, minkä johdosta katon harja nousee olevaa puustoa korkeammalle. Loivana tunturisiluettia mukailevana muotona se kuitenkin mukautuu olevaan maisemakuvaan ja rajaa Levin ydinkeskustan itäistä reunaa kaupunkikuvan kannalta hillitysti mutta jäsentävästi. Kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia maisemaan.

Liikenteelliset vaikutukset

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan kattavaan liikenneverkostoon. Kaavamuutoksella mahdollistetaan maanalaisen pysäköintitilan rakentaminen. Kaavamuutosalueen ajoneuvoliikenne tukeutuu jatkossa Hissitiehen ja sen varressa sijaitsevaan kevyen liikenteen reittiin. V. 2019 on valmistunut Rakkavaarantien saneeraussuunnitelma, jonka myötä myös korttelin 49 puoleiselle osalle Hissitietä rakennetaan jalankulkuväylä.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksella mahdollistetaan 9600 k-m²:n lisärakentaminen, jonka myötä Levin keskusta tiivistyy ja keskusta-alueelle tulee lisää majoituskapasiteettia. Rakennetun ympäristön laatu paranee kaavamuutosalueella kun kaavamuutoksella mahdollistetaan korkeatasoisen hotellirakennuksen toteuttaminen maanalaisine pysäköinteineen. Lisäksi koko tontti toteutetaan korkeatasoisesti kaavamääräysten ja aluetta koskevien rakennustapaohjeiden mukaisesti arvokkaat puustot säilyttäen.

4.4.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Koska kaavamuutoksessa on kyse korkealaatuisen hotellin, ravintolan ja kongressikeskuksen toteuttamiseen tähtäävästä hankekaavasta, ei ole ollut tarkoituksenmukaista tutkia vaihtoehtoisia ratkaisuja. Sen sijaan erityistä huomiota on kiinnitetty uudisrakennusten kerroskorkeuden ja harjan korkeustason pohdintaan suhteessa olevaan ympäristöön.

4.4.4 Mielenpitoet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavamuutoksen valmistelumateriaalista saatiin sen nähtävilläoloaikana (12.11. – 10.12.2020) 8 lausuntoa ja 0 mielipidettä. Lausunnoissa ei tullut esille sellaisia asioita, jotka olisivat edellyttäneet kaavakartan tai selostuksen täydentämistä tai korjaamista.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana (___.__.-___.__.2021) saatiin X lausuntoa ja Y muistutusta. Lausunnoissa ja muistutuksissa esitettiin mm. seuraavia asioita:

- täydenty myöhemmin

Valmistelumateriaalin nähtävilläoloaikana saatujen lausuntojen tiivistelmät ja niiden vastineet ovat selostuksen liitteenä 4 ja ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset liitteenä 5.

4.4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Päivämäärä	Kuvaus
16.4.2019	Päätös kaavoituksen käynnistämissopimuksen hyväksynnästä Kittilän kunnanhallituksessa § 110
11.12.2019	Kuulutus OAS:n ja valmistelumateriaalin nähtävilläolosta
11.12.2019 ->	OAS nähtävillä
12.11. – 10.12.2020	Kaavamuutoksen valmistelumateriaali nähtävillä
___.__.2021	Kuulutus kaavaehdotuksen nähtävilläolosta.
___.__.- ___.__.2021	Asemakaavaehdotus nähtävillä.
___.__.2021	Asemakaavan hyväksyminen valtuustossa

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutoksessa kokonaisrakennusoikeus nousee 5800 → 15400 k-m². Kun asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 1,6504 ha, muodostuu aluetehokkuudeksi tällöin e=0.93.

5.2 Aluevaraukset

5.2.2 Korttelialue KL-3

Asemakaavamuutoksella osoitetaan hotellirakennusten korttelialue (KL-3). Alueen pinta-ala on 1,6504 ha.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

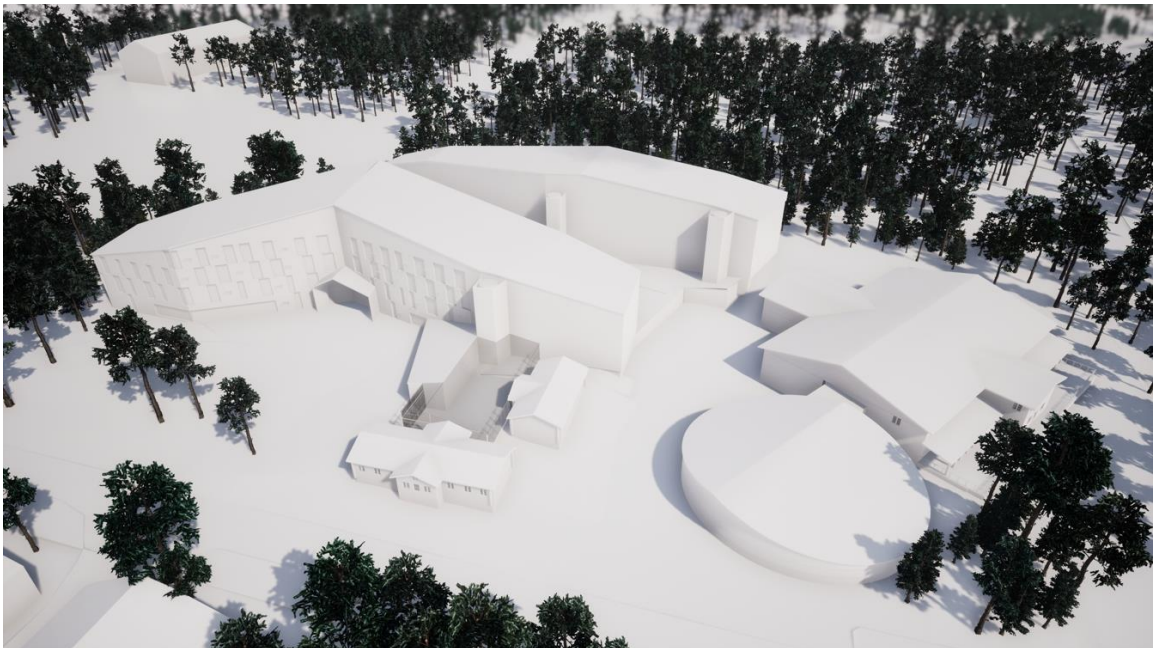
Uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- 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 toimivien yhdyskuntien ja kestävä liikkumisen teeman osalta. Tällä kaavamuutoksella luodaan edellytyksiä vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Lisäksi kaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen edistää palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta, koska Levin ydinkeskustaan sijoittuva rakentaminen mahdollistaa keskustassa olevien palvelujen ja niihin liittyvien lähtöpisteiden tehokkaamman hyödyntämisen.

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksen mahdollistaman rakennushankkeen myötä rakennettu ympäristö tiivistyy. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna tällä asemakaavamuutoksella mahdollistetaan aiempaa suuremman hotelli- ja kongressikeskuksen toteuttaminen.



Kuva 14. Viistokuva 3D-mallista Hissitien suunnalta. © PAVE Arkkitehdit Oy 2020.

5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja eikä kaavamuutoksella ole vähäistä suurempia vaikutuksia luonnonympäristöön. Kaavamuutosalueen pohjoisosan taajamakuvaan kannalta arvokas metsikkö säilytetään.

5.3.4 Muut vaikutukset

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan kattavaan liikenneverkostoon. Kaavamuutoksella mahdollistetaan maanalaisen pysäköintitilan rakentaminen. Kaavamuutosalueen ajoneuvoliikenne tukeutuu jatkossa Hissitiehen ja sen varressa sijaitsevaan kevyen liikenteen reittiin. V. 2019 on valmistunut Rakkavaarantien peruskorjaussuunnitelma, jonka myötä myös korttelin 49 puoleiselle osalle Hissitietä rakennetaan jalankulkuväylä.



Kuva 15. Ote Rakkavaarantien peruskorjaussuunnitelmasta, jossa Hissitien itäpuolelle rakennetaan jalankulkuväylä puuttuvalle osalle katuosuutta. © FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy 2019.

Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan

Yhdyskuntarakenne tiivistyy olevaan kunnallistekniseen infraan tukeutuen. Kaavamuutosalueen lisärakentaminen kehystää olevaa Levin ydinkeskustan rakennettua ympäristöä. Uudisrakennusten lappeet ovat hotellirakennusten rungon suuntaisia, minkä johdosta katon harja nousee olevaa puustoa korkeammalle. Loivana tunturisiluettia mukailevana muotona se kuitenkin mukautuu olevaan maisemakuvaan ja rajaa Levin ydinkeskustan itäistä reunaa kaupunkikuvan kannalta hillitysti mutta jäsentävästi. Kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia maisemaan.

Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan matkailua palveleva hotelli- ja kongressikeskus Levin ydinkeskustaan.

Turvallisuusvaikutukset

Kaavalla ei ole vaikutusta yleiseen turvallisuuteen. Jalankulun ja pyöräilyn liikenneturvallisuus paranee vähäisessä määrin kun Hissitien itäisen puolen jalankulkuväylä toteutetaan.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

KL-3

Hotellirakennusten korttelialue.

 Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.

 Ohjeellinen tontin raja.

2 Kunnan osan numero.

49 Korttelin numero.

3 Ohjeellinen tontin numero.

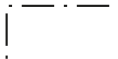
HISSITIE Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

5900 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

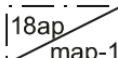
II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitunkerrosluvun.

$\frac{1}{2}k$ **II** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta kellarikerroksessa saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

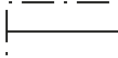
$\frac{1}{2}k$ **II** Alleviivaus osoittaa ehdottomasti toteutettavan kerrosluvun.



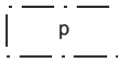
Rakennusala.



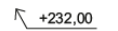
Alueen osa, joka on varattu maanalaista pysäköintiä varten. Kaavassa osoitettujen autopaikkojen ylittyessä on ylittävä osa autopaikoista sijoitettava maan alle.



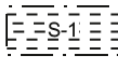
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Pysäköimispaikka.



Rakennuksen ylin sallittu harjan- tai räystäskorkeus N60-korkeusjärjestelmässä.



Suojeltava alueen osa, jota on hoidettava niin, että sen luonne ei muutu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Ajoneuvoliittymän sijainti.



Taajamakuivan kannalta tärkeä kohta, johon rakennussuunnittelun yhteydessä on kiinnitettävä erityistä huomiota.



Istutettava alueen osa.

TÄTÄ ASEMAKAAVAA KOSKEVAT YLEISET MÄÄRÄYKSET:

- Autopaikkoja on rakennettava tontille vähintään:
 - 1 ap/80 kerrosala-m²
 - 0,5 ap/ majoitusliikkeen vierashuone.
- Mikäli vaadittavia autopaikkoja ei ole mahdollista sijoittaa kaavassa osoitetulle pysäköimispaikalle tontilla on ne sijoitettava kellarikerrokseen. Kellarikerrokseen sijoitettavaa paikoitusta saa rakentaa kerrosluvun ja kerrosalamerkinnän sitä rajoittamatta. Maanalainen paikoitus on sijoitettava rakennusalan sisäpuolelle.
- Kaavassa osoitetun kerrosluvun lisäksi rakennukseen saa rakentaa kellarikerroksen. Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden rajoittamatta kellarikerrokseen saa sijoittaa vastaavan määrän liiketiloja kuin alimpaan kerrokseen taikka alimman kerroksen asuintiloja palvelevia aputiloja, joihin on oltava käynti alimmasta kerroksesta. Aputiloiksi luetaan esimerkiksi sauna-, takka- ja kuntotilat. Kellarikerrokseen ei saa sijoittaa asuin- tai majoitustiloja. Mikäli rakennuksessa on kellarikerros, väestönsuoja on sijoitettava sinne. Mikäli kellarikerrokseen sijoitetaan sellaisia toimintoja, jotka edellyttävät viemäröintiä ja jätevesiä ei ole mahdollista johtaa suoraan yleiseen viemäriverkkoon, tulee kiinteistönomistajan huolehtia jätevesien pumppauksesta.
- Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden rajoittamatta kerrosluvun lisäksi ullakolle saa sijoittaa teknisiä tiloja.
- Rakennuksen muiden kerrosten kerrosalat eivät saa olla suurempia kuin alimman kerroksen.

6. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee olla suurimmaksi osaksi puu.
7. Rakennusten ja piha-alueiden vettä läpäisemättömien pintojen sadevedet tulee ohjata vesikourujen ja syöksytorvien kautta sadevesiviemäriin. Perustusten kuivatusvedet on johdettava sadevesiviemäriin. Mikäli kuivatusvesiä ei ole mahdollista johtaa suoraan sadevesiviemäriverkkoon, tulee kiinteistönomistajan huolehtia kuivatusvesien pumppauksesta.
8. Kiinteistönomistaja tai -haltija on velvollinen rakentamaan liittymisjohdon vesi- ja viemärijohtoon sekä sadevesiviemäriin ja sallimaan niiden sijoittamisen tontille.
9. Poistettava ja säilytettävä puusto ja pinnoitettavat alueet on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä erillisessä pihasuunnitelmassa. Pysäköintipaikat ja kulkuväylät on päällystettävä asfalttikonkilla tai betonikivipäällysteellä.
10. Sähkö-, puhelin-, ym. johdot tulee rakentaa maakaapeleilla. Avojohtojen ja avomuuntajien rakentaminen on kielletty.
11. Tonteilla leikkaukset ja pengerrykset on toteutettava tukimuureilla.
12. Rakennusten pääasiallisena lämmitysmuotona ei saa käyttää sellaisia energiatuotannon muotoja, jotka aiheuttavat savu-, noki-, haju- tai muita sellaisia haittoja ympäristöön tai rumentavat taajamakuva.

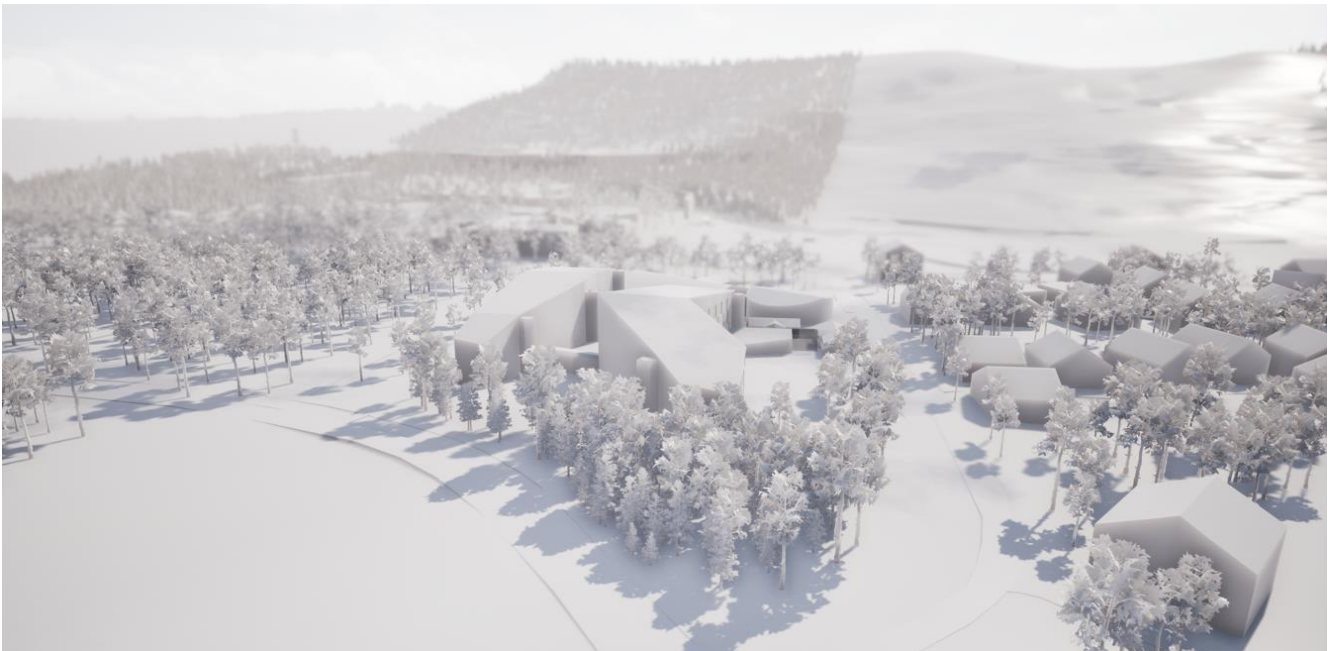
5.5 Nimistö

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta kaava- tai katunimistöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan korttelia 49 koskevat rakennustapaohjeet niin, että ne huomioivat tavoitellun hotellirakennuksen korkealaatuisen arkkitehtonisen laadun ja säilyvän rakennuskannan perinteisen ilmeen.



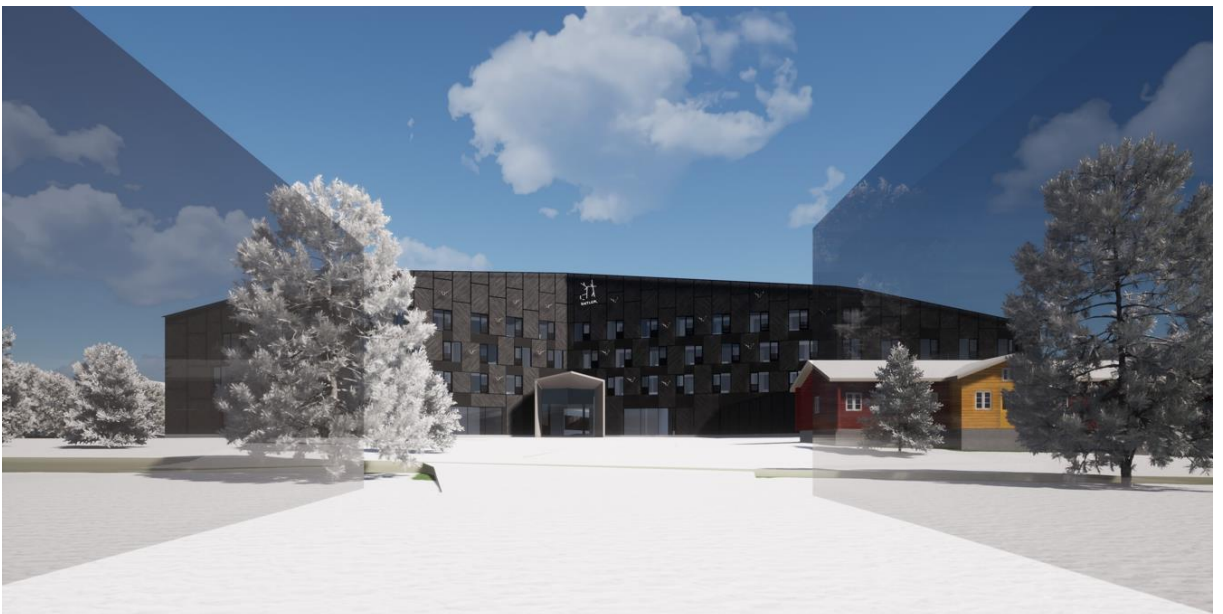
Kuva 16. Viistokuva 3D-mallista Rakkavaarantien suunnalta. © PAVE Arkkitehdit Oy 2020.

Kaavan laadinnan yhteydessä järjestettiin lokakuussa 2020 maastokatselmus, jossa pelastuslaitoksen tikasauton kori oli asetettu kaavan salliman korkeimman harjankorkeuden tasolle (+234,50) tontilla siihen paikkaan mihin harja on kaavassa osoitettu.

Maastokatselmuksessa haettiin Levin taajama-alueelta paikkoja, mistä hotellimassan korkein kohta voisi erottua siluettina. Katselmuksen perusteella ei lähialuetta (etäisyys alle 200 m) lukuun ottamatta löydetty paikkoja tai alueita, joista hotellisiluetti erottuisi olemassa olevan puuston tai rakennuskannan yläpuolella.



Kuva 17. Näkymä Hissitieltä pohjoiseen kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen toteutumisen jälkeen. © PAVE Arkkitehdit Oy 2020.



Kuva 18. Hiihtäjänkujalta itään kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen toteutumisen jälkeen. © PAVE Arkkitehdit Oy 2020.



Kuva 19. Näkymä Rakkavaarantien ja Hissitien risteysalueelta kaakkoon kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen toteutumisen jälkeen. © PAVE Arkkitehdit Oy 2020.



Kuva 20. Näkymä Rakkavaarantieltä etelään kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen toteutumisen jälkeen. © PAVE Arkkitehdit Oy 2020.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ei tarvetta määrittää.

TORNISSA 14.1.2021


Jarmo Lokio
arkkitehti, YKS-122

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	261 Kittilä	Täyttämispvm	14.01.2021
Kaavan nimi	Levin korttelin 49 asemakaavamuutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	14.01.2021
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	11.12.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,6504	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,6504

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	1,6504	100,0	15400	0,93		9600
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,6504	100,0	15400	0,93		9600
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
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	1,6504	100,0	15400	0,93		9600
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,6504	100,0	15400	0,93		9600
KL-3	1,6504	100,0	15400	0,93		9600
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Levin korttelin 49 asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston nähtävilläoloaikana (12.11. – 10.12.2020) saatujen lausuntojen (8 kpl) tiivistelmät ja vastineet niihin:

LAUSUNNOT

1. Lapin ELY-keskus

Suunnitellulla asemakaavan muutosalueella ei ole tiedossa olevia luonnonsuojelulain (1096/96) 42 §:n mukaisia koko maassa rauhoitettujen kasvilajien havaintopaikkoja, 46 §:n mukaisia uhanalaisten lajien havaintopaikkoja, 47 §:n mukaisia erityisesti suojeltavien lajien havaintopaikkoja eikä luontodirektiivin (92/43/ETY) II ja IV a eläinlajien eikä II b ja IV b kasvilajien havaintopaikkoja.

Suunnittelualueella ei ole arvokasta rakennuskantaa, joten asemakaavan muutoksella ei heikennetä kulttuuriympäristön arvoja.

Suunnittelualue ei sijoitu luokitellulle pohjavesialueelle tai arvokkaalle geologiselle kohteelle, eikä ELY-keskuksella ole myöskään liikenteen osalta huomautettavaa kaavamuutokseen.

VASTINE:

Todetaan.

2. Lapin maakuntamuseo

Lapin maakuntamuseolla ei arkeologisen kulttuuriperinnön tai rakennetun kulttuuriympäristön osalta ole huomautettavaa kaavahankkeesta.

VASTINE:

Todetaan.

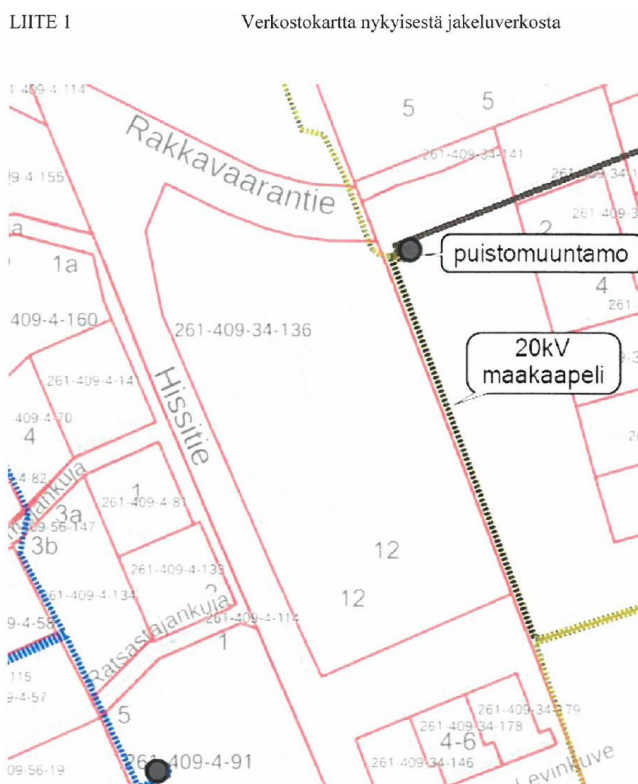
3. Rovakaira Oy

Kaavassa on syytä ottaa huomioon nykyinen sähköjakeluverkko. Liitteenä (kuva oikealla) olevassa verkostokartassa näkyy nykyinen jakeluverkkomme. 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 tai vastaaviin. Rakennusten etäisyys puistomuuntamon jokaisesta osasta oltava vähintään 8 metriä. Rakennettaessa ajoneuvolla liikennöitäviä alueita kaapelin päälle, tulee kaapelit suojata standardien mukaisesti. Suojauksen toteuttaa Rovakaira ja siitä aiheutuneet kustannukset jäävät asiakkaan maksettavaksi. Ennen rakennusprojektin aloittamista tontin itärajan tuntumassa, on Rovakairalta pyydettävä kaapelinäyttö.

VASTINE:

Todetaan ja saatetaan hankkeeseen ryhtyvälle tiedoksi.



4. Levin Vesihuolto Oy

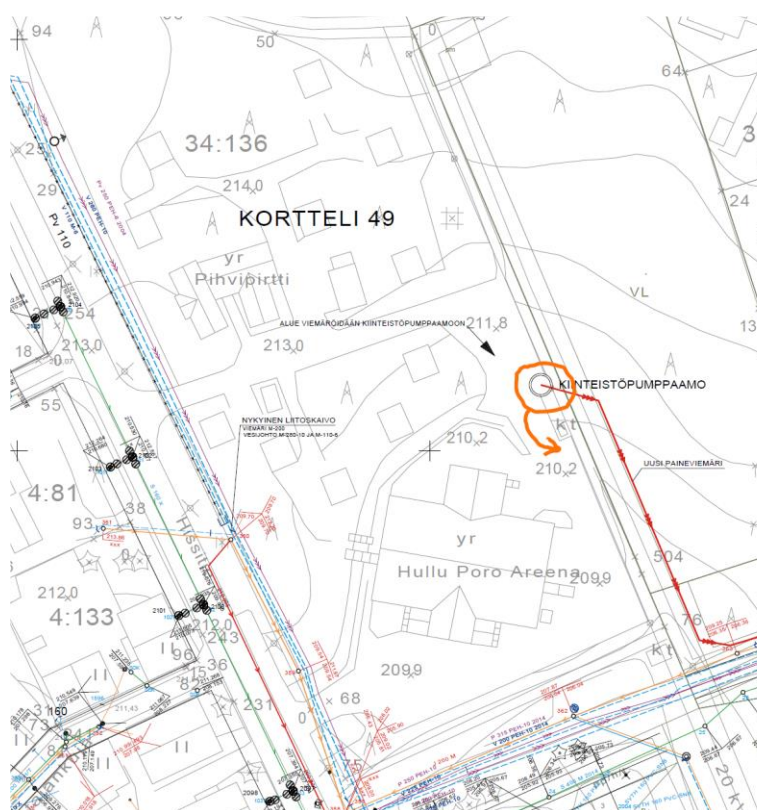
Alueen jätevedet johdetaan nykyisin Hissitien jätevesiviemäriverkostoon, jonka virtaamia ei voida kasvattaa runkolinjan toiminnan varmistamisen vuoksi. Alueelle toteutuvien hotellirakennuksien viemärointi edellyttää uuden liittämiskohdan aikaisemmin rakennettuun Ylä-Levin alueen jätevesiviemäriverkostoon. Hotellirakennuksien viemärointi toteutetaan kiinteistökohtaisella paineviemäroinnillä. Vesijohto voidaan toteuttaa nykyiseen Hissitien liittämiskohtaan uusimalla tonttivesijohto mitoituksen mukaiseen putkikokoon.

1. Levin Vesihuolto Oy on aikaisemmin lausunut 1155 korttelin luoteispuolelle rakennettavasta jätevesipumppaamosta, jonne johdetaan jatkossa kaikki nykyisen keskustan jätevedet, osittain Rakkavaarasta tulevat jätevedet, sekä Ylä-Levin jätevedet. Edellä mainituilla toimilla on tarkoituksena keventää kapasiteetin ylärajalla toimivaa Hissitien viemärointiä ja varmistaa sen toiminta, sekä muuttaa jätevesien pumppaaminen energiatehokkaammaksi. Pumppaamo toteutetaan mökipumppaamona varusteltuna tehokkaalla hajunpoistolla. Jätevesipumppaamon rakennustyöt on tarkoitus toteuttaa kesällä 2021.

2. Asemakaavassa on huomioitava ohjeelliset varausalueet vesihuollon linjaosuuksille VL-alueelle liitekartan (kuva oikealla) mukaisesti. Linjaosuuksille on voitava sijoittaa vesihuoltoverkoston laitteita, kuten esim. kaivoja ja vesijohtoventtiileitä.

3. Sammutusveden osalta laitos ei takaa automaattisen sammutuslaitteiston riittävää vedensaantia eikä alueen palopostien jatkuvaa ja riittävää vedensaantia. Suunnittelussa on huomioitava vedenjakelun täydellinen loppuminen alueelle esimerkiksi sähkönjakelun häiriöiden vuoksi. Suunnittelussa on huomioitava mahdolliset poikkeustilanteet.

4. Alueen maanomistajien kanssa tullaan laatimaan kirjalliset sopimukset vesihuollon rakentamisesta alueelle. Sopimuksessa sovitaan maanomistajakohtaisesti taloudelliset ja tekniset edellytykset, jotka alueen vesihuollon rakentaminen edellyttää. Lisäksi laitos perii muut taksan mukaiset liittymisprosessiin kuuluvat maksut liittymisen yhteydessä.



VASTINE:

Todetaan. Kiinteistöpumppaamo (oranssilla viivalla ympyröity) tulee siirtää kt-laatikon eteläpuolelle kuvan mukaisesti. Lavi Vesihuolto Oy:n 4.1.2021 kunnalle antaman vastauksen mukaisesti ”Pumppaamo voidaan siirtää, sijainti on ollut yleissuunnitelmakartassa suuntaa antava. Tarkka paikan määrittely kiinteistön sisällä, sekä pumppaamon mitoitus kuuluu tehdä hankkeen LVI-suunnittelun yhteydessä.”

5. Kittilän kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta

Lautakunnalla ei lausuttavaa asemakaavamuutosluonnoksesta. Valmisteluaineiston mukana olleisiin rakennustapaohjeisiin otetaan kantaa asemakaavaehdotusvaiheessa.

VASTINE:

Todetaan.

6. Lapin liitto

Lapin liiton virasto toteaa, että Levin korttelin 49 asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto tukee Tunturi-Lapin maakuntakaavan tavoitteita.

VASTINE:

Todetaan.

7. Lapin pelastuslaitos

Kyseiseen kohteeseen ei ole muuta huomautettavaa kuin se että huolehditaan riittävästä vesilähteestä sammutus/sprinklaustoimintaa varten.

VASTINE:

Todetaan.

8. Adven Oy

Olemme kaukolämmön toimittaja ko. alueella ja meillä menee kaukolämpölinja oheisen karttaliitteen mukaisesti tuossa Hissitien reunassa. Lisäksi korttelissa on myös yksi kaukolämpöliittymä, jonka linja näkyy myös kuvassa. Nämä tulee huomioida niin, että runkolinja voi olla entisellä paikalla, liittymä ja siihen mahdollisesti tarvittavat muutokset katsotaan asiakkaan kanssa.



VASTINE:

Kaavamuutos ei edellytä kaukolämmön runkolinjan siirtoa.

Rovaniemellä 14.1.2021


Jarmo Lokio
 arkkitehti, YKS 122



KITTILÄN KUNTA / LEVI

Korttelin 49 rakentamistapaohjeet



Kittilän kunnanvaltuusto hyväksynyt __.__.2021 §__

RAKENNUSTAPAHOJJEET



Asemapiirros korttelin 49 hotellirakennuksista Hissitien varren ravintolasiipineen ja Hullu Poro Areena laajennuksineen. © PAVE Arkkitehdit Oy 2020

Johdanto

Rakentamistapaohjeet koskevat Kittilän kunnan Levin kortteliä 49. Rakennustapaohjeet ovat Levin kortteli 49 asemakaavan muutoksen liiteasiakirja nro 6. Rakentamistapaohjeet täydentävät asemakaavaa tarkentaen kaavassa olevia kaavamerkintöjä ja määräyksiä.

Korttelin 49 rakentamistapaohjeet on laadittu niin, että ne mahdollistavat arkkitehtuuriltaan korkeatasoisen hotellirakennuksen toteuttamisen ja toisaalta perinteiseen rakentamistapaan nojautuvien muiden rakennusten toteuttamisen. On haasteellista määrittää rakennustapaohjeilla onnistunut yhdistelmä uutta ja vanhaa – se edellyttää korkealaatuista rakennuskohteen arkkitehtisuunnittelua.

Nämä rakennustapaohjeet kuten kaavamuutoskin perustuu kortteliin 49 tehtyihin viitesuunnitelmiin, joissa uuden ja vanhan arkkitehtuurin yhdistämisessä on haettu arkkitehtonisesti kunnianhimoinen ja uudenlaista lappilaista matkailurakentamista esilletuova ratkaisuehdotus.



Korttelia 49 koskevat yleiset kaavamääräykset

1. Autopaikkoja on rakennettava tontille vähintään:

- 1 ap/80 kerrosala-m²
- 0,5 ap/ majoitusliikkeen vierashuone.

2. Mikäli vaadittavia autopaikkoja ei ole mahdollista sijoittaa kaavassa osoitetulle pysäköimispaikalle tontilla on ne sijoitettava kellarikerrokseen. Kellarikerrokseen sijoitettavaa paikoitusta saa rakentaa kerrosluvun ja kerrosalamerkinnän sitä rajoittamatta. Maanalainen paikoitus on sijoitettava rakennusalan sisäpuolelle.

3. Kaavassa osoitetun kerrosluvun lisäksi rakennukseen saa rakentaa kellarikerroksen. Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden rajoittamatta kellarikerrokseen saa sijoittaa vastaavan määrän liiketiloja kuin alimpaan kerrokseen taikka alimman kerroksen asuintiloja palvelevia aputiloja, joihin on oltava käynti alimmasta kerroksesta. Aputiloiksi luetaan esimerkiksi sauna-, takka- ja kuntotilat. Kellarikerrokseen ei saa sijoittaa asuin- tai majoitustiloja. Mikäli rakennuksessa on kellarikerros, väestönsuoja on sijoitettava sinne. Mikäli kellarikerrokseen sijoitetaan sellaisia toimintoja, jotka edellyttävät viemäröintiä ja jätevesiä ei ole mahdollista johtaa suoraan yleiseen viemäriverkkoon, tulee kiinteistönomistajan huolehtia jätevesien pumppauksesta.

4. Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden rajoittamatta kerrosluvun lisäksi ullakolle saa sijoittaa teknisiä tiloja.

5. Rakennuksen muiden kerrosten kerrosalat eivät saa olla suurempia kuin alimman kerroksen.

6. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee olla suurimmaksi osaksi puu.

7. Rakennusten ja piha-alueiden vettä läpäisemättömien pintojen sadevedet tulee ohjata vesikourujen ja syöksyturvien kautta sadevesiviemäriin. Perustusten kuivatusvedet on johdettava sadevesiviemäriin. Mikäli kuivatusvesiä ei ole mahdollista johtaa suoraan sadevesiviemäriverkkoon, tulee kiinteistönomistajan huolehtia kuivatusvesien pumppauksesta.

8. Kiinteistönomistaja tai -haltija on velvollinen rakentamaan liittymisjohdon vesi- ja viemärijohtoon sekä sadevesiviemäriin ja sallimaan niiden sijoittamisen tontille.

9. Poistettava ja säilytettävä puusto ja pinnoitettavat alueet on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä erillisessä pihasuunnitelmassa. Pysäköintipaikat ja kulkuväylät on päällystettävä asfalttibetonilla tai betonikivipäällysteellä.

10. Sähkö-, puhelin-, ym. johdot tulee rakentaa maakaapeleilla. Avojohtojen ja avomuuntajien rakentaminen on kielletty.

11. Tonteilla leikkaukset ja pengerrykset on toteutettava tukimuureilla.

12. Rakennusten pääasiallisena lämmitysmuotona ei saa käyttää sellaisia energiatuotannon muotoja, jotka aiheuttavat savu-, noki-, haju- tai muita sellaisia haittoja ympäristöön tai rumentavat taajamakuva.



Havainnekuva korttelin 49 hotellirakennuksesta Hiihtäjänkujalta katsottuna. © PAVE Arkkitehdit Oy.

Korttelin 49 rakentamista koskevat yleiset ohjeet

Työmaata koskevat ohjeet

- 1) Rakentamisalue tulee rajata mahdollisimman tiukasti, jotta ei vahingoiteta ympärillä olevaa aluskasvillisuutta ja maapohjaa.
- 2) Rakentamisen tieltä kaadetaan mahdollisimman vähän puustoa ja tontilla olevia suuria puita on pyrittävä säilyttämään. Uudisrakennuksen asemapiirroksessa tulee rakennuslupavaiheessa esittää tontilla sijaitsevat puut, jotka tullaan poistamaan rakentamisen tieltä.
- 3) Rakennuskoneet eivät saa rikkoa luonnollista maanpintaa laajemmalla alueella kuin on välttämätöntä.
- 4) Tontille kuljettaessa on käytettävä tonttiliittymää.

Pihaa koskevat ohjeet

- 1) Sokkelin ympärille vähintään 1 metrin etäisyydelle sokkelista on asetettava ympäröivän maaston mukaisia luonnonkiviä, betonikiveystä tai kooltaan 32-64 mm kiviä ja estettävä pintakasvillisuuden leviäminen kyseiselle alueelle tai muulla tavoin estettävä palon leviäminen maastosta rakennuksiin ja rakennelmiin.
- 2) Ajoliittymien leveys on 4-6 metriä. Liittymät tulee varustaa läpivirtausrummuilla (halkaisija vähintään 300 mm).
- 3) Tonttien ulkovalaistuksen tulee olla hillittyä ja mahdollisimman tarkoin kohdistettua. Valaistusta, joka ei ole tarpeen viihtyisyyden kannalta ja suuntautuu tai heijastuu horisontin yläpuolelle tai on tarpeetoman voimakasta on kielletty kaukomaisemaan kohdistuvan häiritsevyyden vuoksi.
- 4) Pihavalaisimina käytetään hatullisia valaisimia tai epäsuoraa valaistusta esim. rakennuksen seiniä tai maisemapuita kohdevalaisemalla.
- 5) Pihan rakentaminen on toteutettava niin, että tontin maanpinnan korkeustasot säilyvät mahdollisimman luonnonmukaisina.
- 6) Maa-aineksia ja rakennusmateriaaleja ei saa kasata luontoon.



Korttelin 49 rakennuksia koskevat ohjeet

- 1) Korttelin 49 rakennusten on muodostettava ulkoseinän päämateriaalin, värisävyn ja kattomuodon suhteen arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus rakennusryhmittäin:

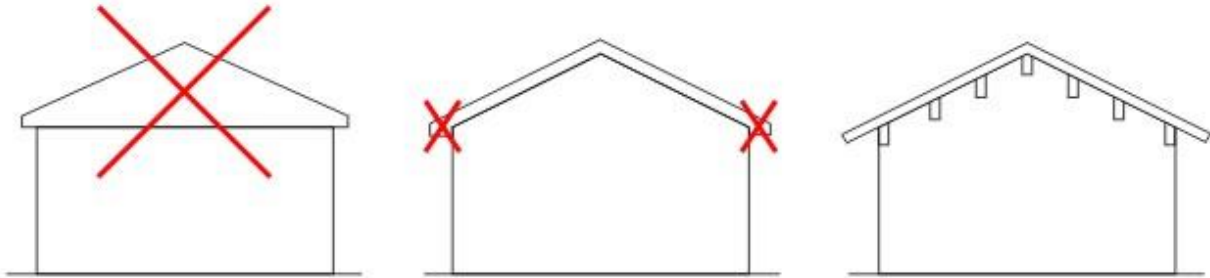
A) hotellirakennukset

B) ravintolarakennukset

C) viihdekeskus laajennuksineen.



- 2) Kattojen tulee olla avoräystäällisiä. Kattokannattajien tulee näkyä, mikäli se talon arkkitehtuuri huomioiden on perusteltua. Kotelointia ei sallita (kuva alla). Lapeen ja päädyn räystäään on oltava vähintään 0,5m ulkoneva.



- 3) Rakennusten harjasuuntaa osoittavat viivat on esitetty kaavakartassa.



- 4) Höylähirren sijasta voidaan käyttää hirsijäljitelmänä hirsipaneelia, jonka minimikorkeus on sama kuin massiivihirren korkeus. Paneelin paksuus tulee olla vähintään 28 mm ja korkeus vähintään 210 mm. Paneeliverhouksen tulee olla vaakasuuntainen (kuva yllä) lukuun ottamatta hotellirakennusta, jossa on sallittu myös lautapaneeli.
- 5) Mikäli käytetään hirsipaneelia, tulee käyttää valenurkkia jäljittelemään perinteistä hirsirakentamista. Valenurkan hirren korkeus tulee olla vähintään 210 mm ja paksuus 150 mm.
- 6) Mikäli kellarikerrosta ei rakenneta, tulee lattia porrastaa maaston mukaisesti siten, että sokkelin korkeus maanpinnasta mitattuna on korkeintaan yksi metri.
- 7) Mikäli sokkelin korkeus on yli puoli metriä maan pinnasta, tulee se muurata luonnonkivellä. Luonnonkivimuuraus voidaan korvata aidon näköisillä jäljitelmillä.
- 8) Mikäli kellari rakennetaan kellarin näkyvä seinämuuri ja sokkeli tulee tehdä luonnonkivimuurauksella.
- 9) Mikäli käytetään peltiä verhoiluun esim. savupiipuissa tai ikkunanpellityksissä, tulee sen olla mattapintaista ja samanväristä kuin katemateriaali.

- 10) Talousrakennus on rakennettava samalla julkisivu- ja katemateriaalilla ja maalattava samalla värillä kuin päärakennus.
- 11) Julkisivussa ei sallita yksittäisiä kiviä eikä luonnonkivilaattaverhousta.
- 12) Julkisivuissa ja ovien sekä ikkunoiden koristelaudoituksissa tulee olla peittävät tai kuultavat puunsuojat. Räystäiden otsalaudoituksien ja katteen aluslaudoituksen tulee olla koristelaudoituksen kanssa samansävyiset.
- 13) Hissitien puoleisilla hotellirakennuksen julkisivuosuuksilla on katutasokerroksen yläpuolisten kerrosten julkisivujen pituudesta vähintään 50% on oltava parvekettä. Muilla hotellirakennusten osilla on ulokkeelliset pienparvekkeet (nk. ranskalaiset parvekkeet) sallittuja.
- 14) Ilmalämpöpumppuja ei saa sijoittaa rakennuksen katujulkisivulle. Lämpöpumput on koteloitava ulkoverhouksen tai ulkoverhoukseen sopivan ritilän taakse.

Ohjeet osa-alueittain

A Hotellirakennukset



Kortteli	Kerros luku	Julkisivu-materiaali	Värin kuvaus	Esimerkkejä	Katemateriaali
49	III-IV	Lautapaneeli tai höylähirsipaneeli	Tumma kuultava ruskea tai harmaa	Tikkurilan Valtti Color sävyt: 5069 (Siimes), 5078 (Kataja) tai vastaava	Musta tai grafiitinharmaa huopakate

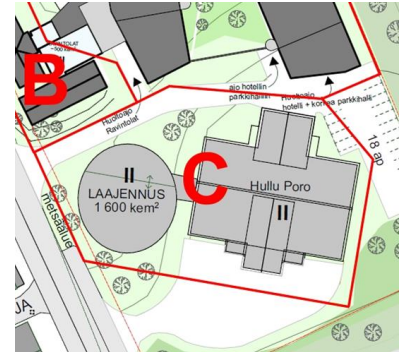
B Ravintolarakennukset



Kortteli	Kerros luku	Julkisivu-materiaali	Värin kuvaus	Esimerkkejä	Katemateriaali
49	II	Höylähirsi, korkeus min 210 mm	Punaruskea tai punamulta, kuisti keltainen	Tikkurilan Valtti Color sävyt: 5058 (Varvikko), 5059 (Marja) tai vastaava, keltainen 5050 (Mesi)	Musta tai grafiitinharmaa huopakate



C Viihdekeskus laajennuksineen



Kortteli	Kerros luku	Julkisivu-materiaali	Värin kuvaus	Esimerkkejä	Katemateriaali
49	II	Höylähirsi, korkeus min 210 mm	Tumma kuultava ruskea tai harmaa	Tikkurilan Valti Color sävyt: 5069 (Siimes), 5078 (Kataja) tai vastaava	Musta tai grafiitin-harmaa huopakate



Havainnekuva Hiihtäjänkujalta pohjoiseen. Oikealla viihdekeskus laajennuksineen © PAVE Arkkitehdit Oy.

Yhteystiedot

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

✓ Valtatie 15, 99100 Kittilä (puh. 040 356 500)

toni.juuti@kittila.fi

Rakennustapaohjeiden laatija

✓ SITOWISE OY, arkkitehti Jarmo Lokio (puh. 044 700 2155)

jarmo.lokio@lokio.fi, Kauppakatu 15, 95400 Tornio

Rovaniemellä 14.1.2021

Jarmo Lokio