

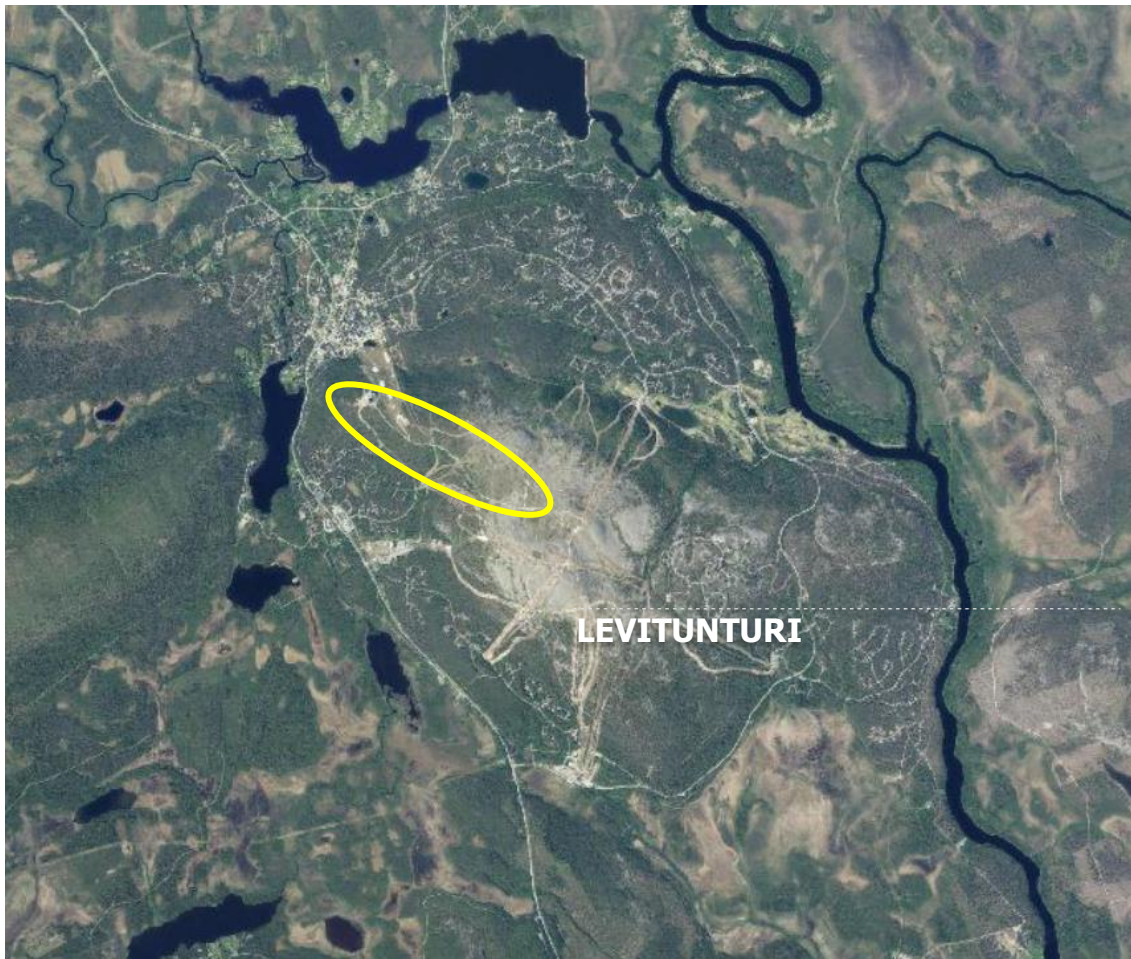


KITTILÄN KUNTA
TEKNINEN OSASTO
Valtatie 15, 99100 KITTILÄ
Puh 0400 356 500, Fax 016-642 259

KITTILÄN KUNTA

ASEMAKAAVASELOSTUS

TUNTURITIEN ASEMAKAAVAMUUTOS



SELOSTUS – EHDOTUSVAIHE 15.6.2022

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Kittilä
Kunnannosa:	2. kunnanosa, Sirkka
Kortteli:	korttelit 1540-1542 ja katualue
Kaava:	Asemakaavamuutos
Kaavan laatija:	Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 22.4.2021.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville
(MRA 30§) 22.4.-24.5.2021
Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) 14.4.-5.5.2022.
Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) __.__.2022.
Kunnanhallitus __.__.2022, §__
Kunnanvaltuusto __.__.2022, §__

Asemakaavan selostus koskee 15.6.2022 päivättyä asemakaavakarttaa.

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
Sisällysluettelo.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4 Kaaselostuksen liiteasiakirjat	3
2. TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Suunnittelualue.....	4
3.2 Suunnittelutilanne	7
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1 Asemakaavan laadinnan tarve sekä tavoitteet.....	9
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	11
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	12
4.6 Ympäristön häiriötekijät.....	19
5. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA	21
5.1 Toteuttaminen ja aloitus	21
5.2 Toteutuksen seuranta.....	21

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Koutalaen ja Jäkäläläen huipun välillä. Suunnittelualueen laajuus on noin 12 ha.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ja rajaus. © Maanmittauslaitos 2020

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Tunturitien asemakaava.

Kaavan tarkoituksena on katualueen muodostaminen Levin huipulle menevän Tunturitien kohdalle. Samassa yhteydessä tarkastellaan mahdollisuutta saada vapaa-ajan asuntoja Tunturitien varteen Koutalaen alueelle (nk. Horizontin alue). Asemakaavan myötä nykyinen yksityistie vaihtuu kunnan katualueeksi.

1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Asemakaavakartta, merkinnät ja määräykset
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Valmisteluvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden tiivistelmät ja vastineet
5. Ehdotusvaiheen lausuntojen ja muistutusten tiivistelmät ja vastineet
6. Rakennustapaohjeet

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kittilän kunnanhallitus on päättänyt 22.6.2020 § 257 asemakaavan muutoksen suorittamisesta

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 22.4.2021

OAS:n nähtävilläolo 22.4.-24.5.2021

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: 14.4.2022.

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 14.4.-5.5.2022

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: __.__.2022

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo __.__. – __.__.2022

Asemakaavan hyväksyminen Kunnanhallitus __.__.2022, §__
Kunnanvaltuusto __.__.2022, §__

2.2 Asemakaava

Kaavan tavoitteena on katualueen muodostaminen Levin huipulle menevän Tunturitie kohdalle. Samassa yhteydessä tarkastellaan mahdollisuutta saada vapaa-ajan asuntoja Tunturitie pohjoispuolelle Koutalaen alueelle (nk. Horizontin alue).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelualue

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Levitunturin länsirinteessä tunturin huipulle johtavan tien (Tunturitie) alueella. Suunnittelualan pohjois-/luoteisosa sijoittuu Levin eturinteen läheisyyteen, ja alueen toinen pää kaakossa tunturin lakialueelle. Tunturitie alueelle sijoittuu kaksi laskettelurinteiden eritasoristeämää.

3.1.2 Luonnonympäristö

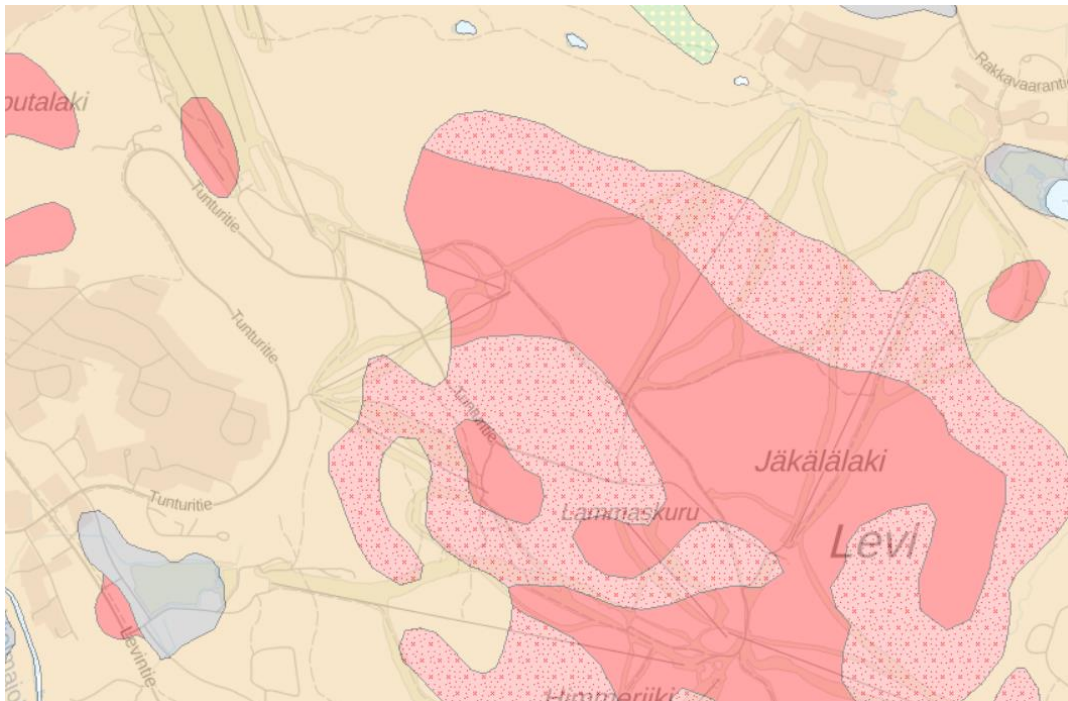
Suunnittelualue on tien osalta rakennettua ympäristöä. Tietä rajaa Levitunturin rinnealue, jossa länsiosan mäntyvaltainen metsikkö harvenee ylöspäin mentäessä tunturilakialueeksi suunnittelualan itäiselle kolmannekselle saavuttaessa.

Luonnonmaantieteellisesti suunnittelualue sijaitsee pohjoisborealisella kasvilisvyöhykkeellä, jossa kasvillisuus on tyypillisesti karua. Metsät ovat pääasiassa männiköitä, vallitsevana variksenmarja-mustikka-puolukka-tyyppi.

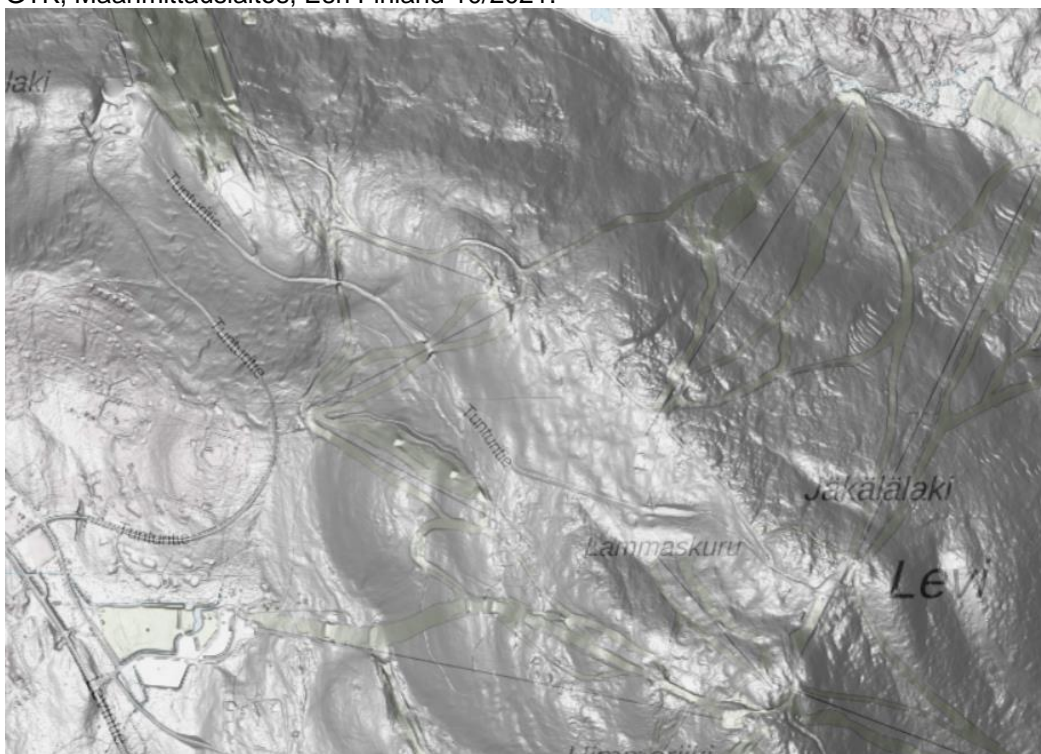
(lähde: Levin ympäristön matkailumaiseman ja maankäytön kehittäminen, Osayleiskaava 1 ja 2, Kittilän kunta, Suunnittelukeskus Oy 2008)

Maaperä

Alueen maaperä on GTK:n aineiston perusteella osittain hiekkamoreeni, kalliota ja rakkaa.



Kuva 2. Maaperä. Oranssi merkintä hiekkamoreenia, punainen kalliota ja punakuviainen rakkaa. GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 10/2021.



Kuva 3. Korkeusmalli. Maanmittauslaitos, Esri Finland 10/2021.

Uhanalaiset kasvilajit

Alueella ei ole tiedossa olevia uhanalaisten kasvien kasvupaikkoja, eikä myöskään suojeltuja luontotyyppisiä tai kasvillisuutta.

Maisema

Suunnittelualue kuuluu maisemamaakuntajaossa Peräpohjola – Lappiin, ja siellä Länsi-Lapin tunturiseutuun*. Suunnittelualue sijaitsee maisemaa hallitsevan Levitunturin rinteessä.

(*lähde: Levin ympäristön matkailumaiseman ja maankäytön kehittäminen, Osayleiskaava 1 ja 2, Kittilän kunta, Suunnittelukeskus Oy 2008)

Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualue sijoittuu Levin alueelle.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue tukeutuu Levitunturin ja Sirkan kylän palveluihin, työpaikkoihin ja muuhun elinkeinotoimintaan.

Rakennuskanta

Suunnittelualueella on yksi rakennus, joka sijoittuu Levin eturinteen yläosaan (Ravintola Horizont).

Virkistyskäyttö

Suunnittelualue sijoittuu Levitunturin rinnealueelle, jonka yhteyteen sijoittuu paljon erilaisia virkistyspalveluita laskettelurinteineen sekä kelkka-, hiihto-, pyöräily- ja vaellusreitteineen.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Asemakaava-alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Kiinteät muinaisjäännökset

Asemakaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/63) perusteella suojeltavia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muinaisesineiden löytöpaikkoja.

Liikenne

Asemakaava-alue on pääasiassa yksityistietä, joka toimii reittinä Levitunturin hui-pulle.

Tekninen huolto

Alue tukeutuu olemassa oleviin vesihuolto- ja sähköverkostoihin.

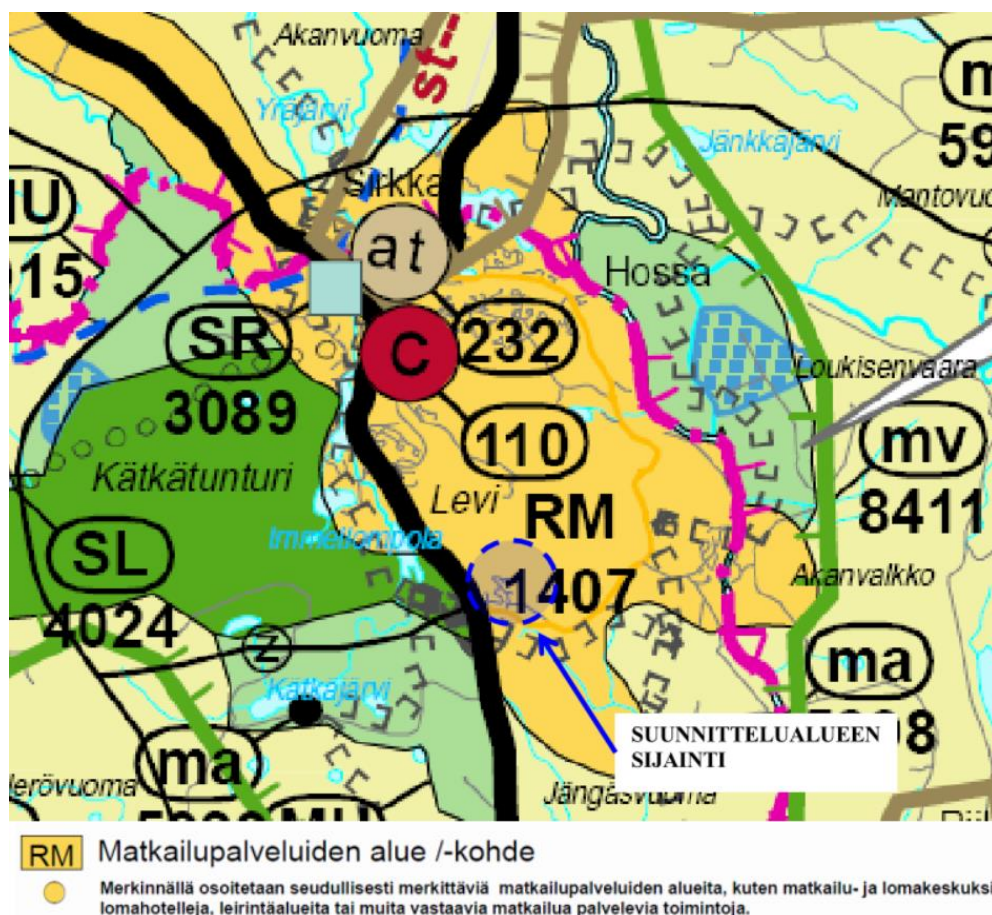
3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen suurimmat maanomistajat ovat Kittilän kunta ja Oy Levi Ski Resort Ltd. Lisäksi Horisontintien ja Tunturitien kaakkoispäässä tien eteläpuolella on yksityisomisteisia kiinteistöjä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

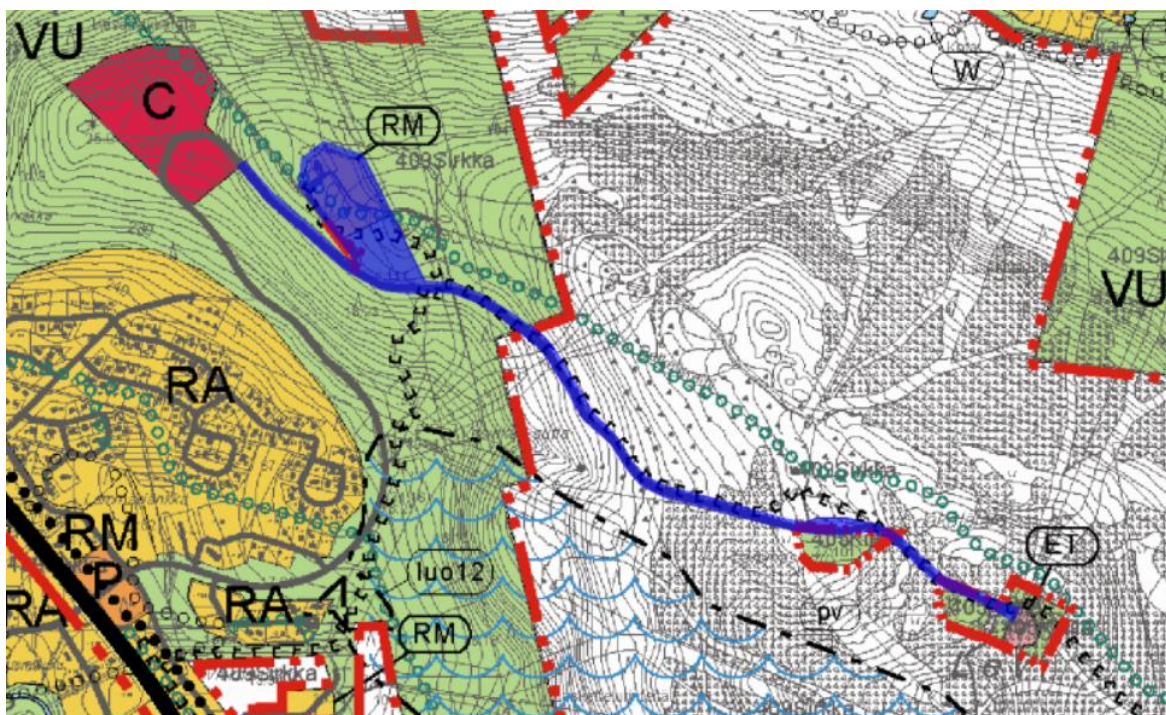
Voimassa olevassa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee matkailupalvelujen alueella (RM).



Kuva 5. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen raja-alue sinisellä.

3.2.2 Yleiskaava

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee osittain Levin ympäristön osayleiskaavan osa 2 -alueella, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 25.2.2008 § 14 ja Korkein hallinto-oikeus vahvistanut 5.10.2011/2826. Tässä kaavassa suunnittelualue on merkitty osittain matkailupalvelujen alueeksi (RM) sekä urheilu- ja virkistysalueeksi (VU), jonka alueella kulkee kaavamuutoksessa katualueeksi osoitettavalla alueella tielinjaus. Alueen läpi kulkee moottorikelkkareitti sekä ohjeellinen ulkoilureitti.



VU

URHEILU- JA VIRKISTYSALUE.

TAAJAMAAN LIITTYVÄ TAI SISÄINEN URHEILUALUE, JOKA ON TARKOITETTU YLEISEEN KÄYTTÖÖN.

RM

MATKAILUPALVELUJEN ALUE.

ALUEET ON TARKOITETTU MATKAILUPALVELUILLE, LOMAKYLILLE, HOTELLEILLE JA MUILE MATKAILUA PALVELEVILLE TOIMINNOILLE.

VU-1

URHEILU- JA VIRKISYSPALVELUJEN ALUE.

ALUE VARATAAN HISSI- JA RINNERAKENTAMISEEN.

Maankäyttömääräys:

RAKENUSLAIN 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.

Kuva 6. Ote voimassaolevista yleiskaavoista merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualue rajattu sinisellä.

Osa suunnittelualueesta sijaitsee Läninhallituksen 30.11.1992 U654 vahvistaman Levin ympäristön osayleiskaavan alueella. Alue on merkitty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU-1). Kaavamuutoksessa katualueeksi osoitettavalle alueelle on tässä yleiskaavassa merkitty ulkoilureitti.

3.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asema- ja rakennuskaavat:

- Sirkka, Levi keskus, Rakka, Kätkä, Kouta, Immel kaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 21.12.1978 ja Lääninhallitus vahvistanut 19.10.1979 U2172
- Levin rinnealueen kaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 16.7.1990 § 65 ja Lääninhallitus vahvistanut 15.12.1992 U684
- Lounaisrinteen asemakaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 30.6.2008 § 52



Kuva 7. Ote ajantasa-asetusta- ja määräyksistä. Suunnittelualue on korostettu sinisellä.

Alue on merkitty osittain UH-alueeksi, osittain VU-k-alueeksi ja osittain MU-alueeksi.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kittilän kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan 31.5.2002.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan laadinnan tarve sekä tavoitteet

Asemakaavan laadinnan tavoitteena on mahdollistaa katualueen muodostaminen Levin huipulle menevän Tunturitien kohdalle sekä osoittaa vapaa-ajan asuntoja Tunturitien pohjoispuolelle Koutalaen alueelle (nk. Horizontin alue). Asemakaavan myötä nykyinen yksityistie muuttuu kaduksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on päättänyt 22.6.2020 § 257 käynnistää asemakaavan laadinnan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työnte-
koon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomai-
set ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissul-
keva.

Maanomistajat ja asukkaat:

- ✓ Alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat
(valtio, yksityiset, yhteisö)
- ✓ Alakylän paliskunta
- ✓ Tunturitien tiekunta
- ✓ Oy Levi Ski Resort Ltd

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

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 22.4.2021.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaa-
vasta mielipiteensä valmisteluaineiston nähtävilläolon ja ehdotusvaiheen
kuulemisen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.4.-24.5.2021.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 14.4.-5.5.2022. Kaavaehdotus on ollut
nähtävillä xx.- xx.2022 (täydentyy myöhemmin). Valmisteluaineiston ja kaavaehdo-
tuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erillinen yhteenveto
kaavaselostuksen liitteeksi.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille.

Koska kaavamuutoksella ei ole maakunnallista tai valtakunnallista vaikutusta, ei tarvetta erillisille viranomaisneuvotteluille ole vaan ne pidetään tarvittaessa. Viranomaisilta pyydetään lausuntoja kaavan valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen kuulemisten yhteydessä ja näiden yhteenvedot sekä niihin annettavat vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on osoittaa Tunturitien alue asemakaavassa katualueeksi ja mahdollistaa vapaa-ajanasuntoja Tunturitien pohjoispuolelle Koutalaen alueelle (nk. Horizontin alue).. Kaavamuutoksen myötä nykyinen yksityistie vaihtuu kunnan katualueeksi.

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutosta koskee:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Asemakaavan laadinnan suhdetta valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.6.1.

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee matkailupalvelujen alueella (RM).

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Asemakaavan suunnittelualueelle sijoittuu kaksi osayleiskaavaa.

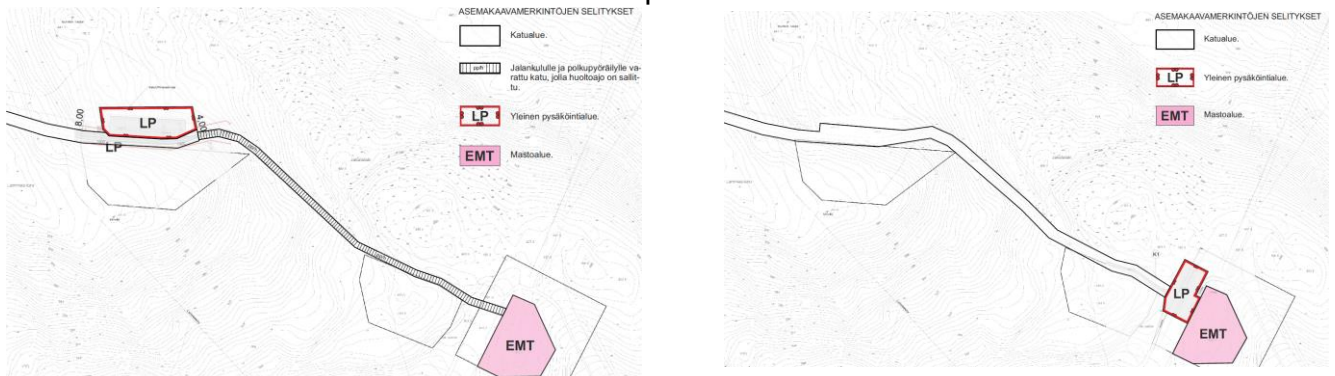
Suunnittelualueen itäpuolisko on merkitty matkailupalvelujen alueeksi (RM) sekä urheilu- ja virkistysalueeksi (VU), jonka alueella kulkee kaavamuutoksessa katualueeksi osoitettavalla alueella tielinjaus. Alueen läpi kulkee moottorikelkkareitti sekä ohjeellinen ulkoilureitti.

Länsipuolisko alueesta on merkitty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU-1). Kaavamuutoksessa katualueeksi osoitettavalle alueelle on tässä yleiskaavassa (vahvistettu 30.11.1992) merkitty ulkoilureitti. Tämän yleiskaavan voidaan katsoa olevan vanhentunut ulkoilureitin merkinnän osalta, sillä myöhemmin voimaan tullessa itäpuolen osayleiskaavassa sama reitin linjaus on merkitty tieksi.

4.5 Asemakaavartarkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

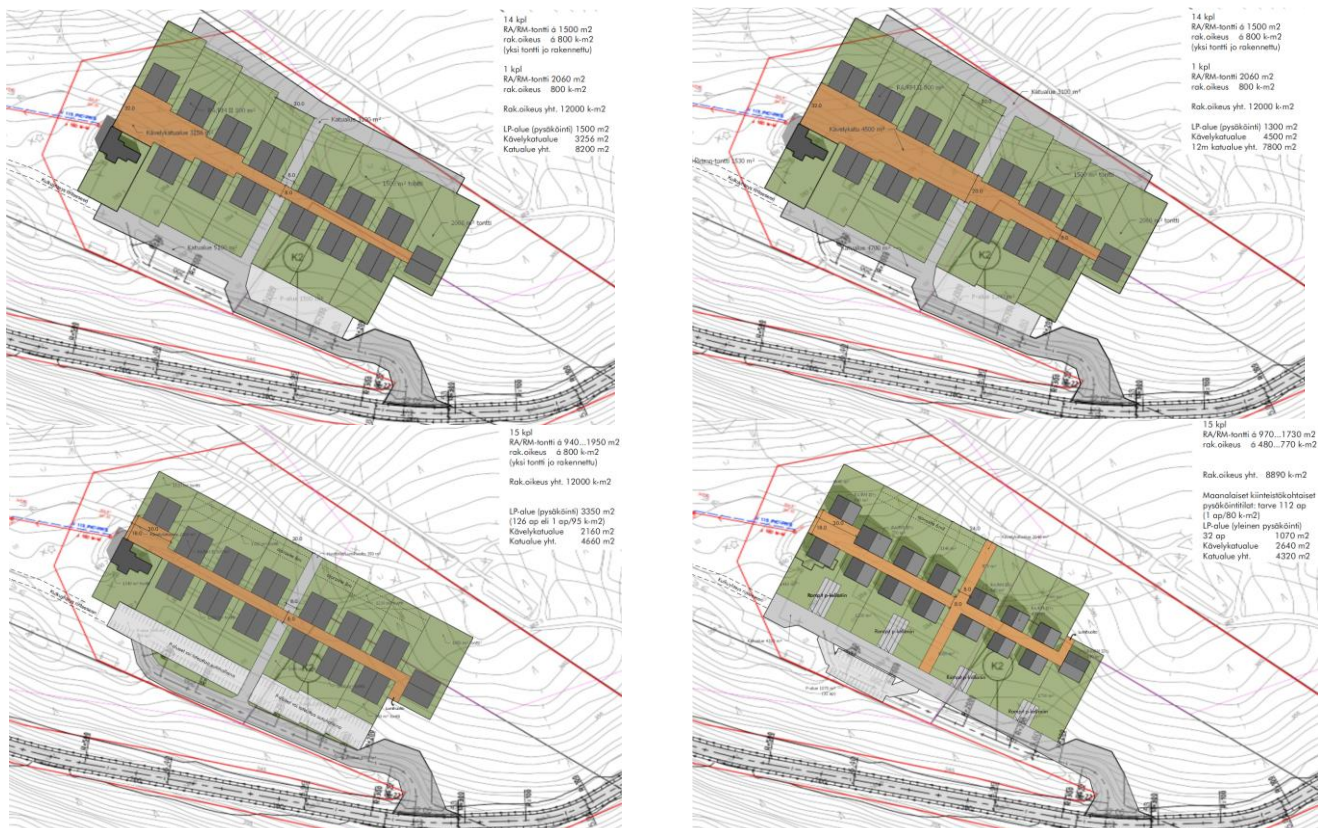
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavatyöhön on liittynyt vaihtoehtotarkastelua Tunturitien lakiosan pysäköintialueen sijainnin osalta (kuva 8). Kaavan pääasiallisena tavoitteena on muuttaa Tunturitie katualueeksi kunnan tavoitteiden mukaisesti, mistä syystä sen osalta vaihtoehtoinen suunnittelu ei ole ollut tarpeen.

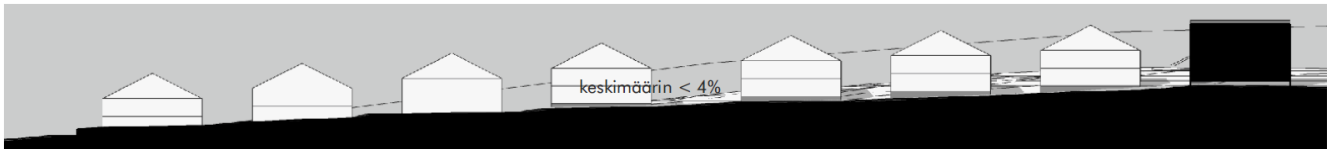


Kuva 8. Vaihtoehto 1:ssä pysäköintialue sijoittuu ravintola Tuikun lähelle (vasen) ja vaihtoehto 2:ssa tunturin laella olevan maston juureen (oikea). Vaihtoehto 1 valittiin jatkotyöskentelyn pohjaksi mm.siksi, että se hyödyntää nykyistä p-aluetta, toimii ympärivuotisesti ja on Ve 2:een verrattuna turvallisempi (mastosta mahdollisesti tippuvat lumi- ja jääkakkareet).

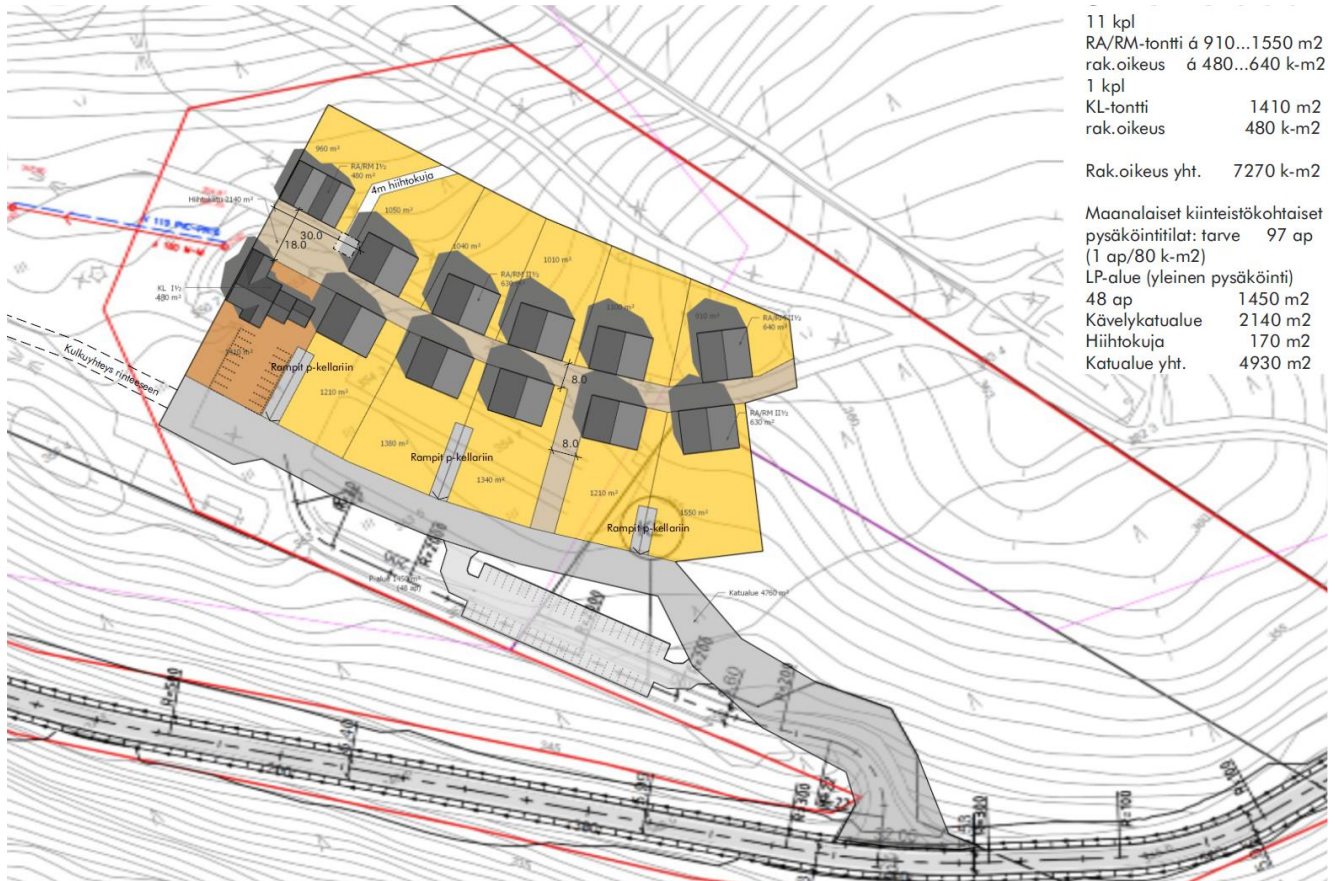
Tunturitien varteen sen pohjoispuolelle nk. ravintola Horizontin alueelle osoitetaan kaavassa vapaa-ajanasumista, minkä osalta on tutkittu korkeatasoisesti ratkaistua kompaktia tunturikylämallia usealla eri vaihtoehdolla.



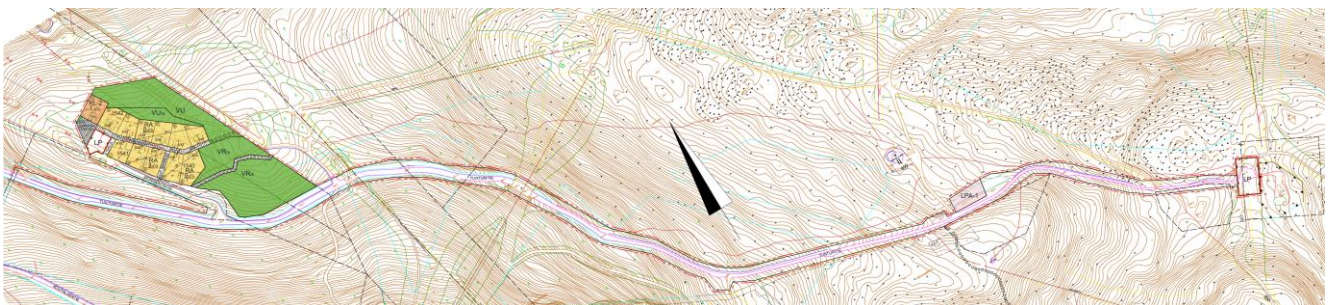
Kuva 9. Alkuvaiheessa tutkittuja vaihtoehtoja, joissa tutkittiin rakentamisen määrää ja sijoitusta kävely- ja hiihtokadun ympärille.



Kuva 10. Alueleikkaus. Lähtökohdanna on ollut sijoittaa auto- ja huoltoliikenne sekä pysäköinti alueen reunalle ja työn edetessä päädyttiin sijoittamaan pysäköinti maan alle jotta saadaan maantasoa maksimaalisesti hyödynnettyä virkistys- ja kevyen liikenteen käyttöön ympärivuotisesti. Alueleikkauksessa tutkittiin rakentamisen korkeutta niin, ettei se ylitä nykyisen ravintola Horizontin kiinteistön harjankorkeutta. Sillä varmistetaan se, ettei uudisrakentaminen näy kaukomaisemassa.



Kuva 11. Edellisten vaihtoehtojen pohjalta laadittu seuraava maankäyttöluonnos, joka perustuu nykyistä siirtymäreittiä hyödyntävään kävelykatualueeseen jonka päässä on pieni aukio ravintola Horizontin pohjoispuolella. Maanalaisiin pysäköintitiloihin lähtee kiinteistöjen yhteisrampit (3 kpl). Maanalaiset pysäköinti- ja huoltotilat voidaan rakentaa maanpäällisen kävelykatualueen alitse. Lisäksi varaudutaan asiakas- ja virkistyskäyttöpysäköintiä varten erillisellä maanpäällisellä pysäköintialueella, mikäli tarvetta siihen ilmenee.



Kuva 12. Vaihtoehtotarkastelujen pohjalta laadittu ensimmäinen kaavaluonnos.

ASEMAKAAVAMERKINTÖJEN SELITYKSET

--- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

KL-2	Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa myös asuin- ja majoitustiloja.
RA	Lomarakennusten korttelialue.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
VU/s	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, jolla ympäristö säilytetään.
VR/s	Retkeily- ja ulkoilualue, jolla ympäristö säilytetään.
LP	Yleinen pysäköintialue.
LPA-1	Autopaikkojen korttelialue. Alueelle ei saa rakentaa rakennuksia auton säilyttämistä tai pysäköintiä varten.

— Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.

— Ohjeellinen tontin raja.

2 Kunnan osan numero.

31 Korttelin numero.

③ Tontin numero.

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

100 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

IIu^{1/2} Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

IIu^{1/2} Alleviivaus osoittaa ehdottomasti toteutettavan kerrosluvun.

--- Rakennusala.

pk-1 Pysäköintikerros.
Kokonaan maan alla sijaitseva tila, jonne saa sijoittaa pysäköintiä. Rakennuksen alla sijaitseva pysäköintikerros on rakennuksen alin kerros. Pysäköintikerrosta ei lasketa kerrosalaan.

--- Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

↓ Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

p Pysäköimispaikka.

→ Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

||||| Jalankululle varattu katu.

|| pp/h || Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

|| pp/t || Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla tontilleajo on sallittu.

|| mk || Moottorikelkkareitti.

↗+358,00 Rakennuksen ylin sallittu harjankorkeus N60-korkeusjärjestelmässä.

| lr | Kadun ylittävä laskettelurinnealueen osa.

| a | Kadun alittava kevyen liikenteen yhteys.

| ajo | Ajoyhteys.

| s | Suojeltava alueen osa.

○ ○ ○ ○ Ulkoilureitti.

Kuva 13. Asemakaavaluonnoksen merkinnät.

TÄTÄ ASEMAKAAVAA KOSKEVAT YLEISET MÄÄRÄYKSET:

1. Autopaikkoja on rakennettava tontille vähintään:
 - 1 ap/80 liike- ja asuntokerrosala-m², kuitenkin vähintään 1 ap/asuinhuoneisto.
 - 0,5 ap/ majoitusliikkeen vierashuone.
2. Rakennukset, mukaan lukien kaikki maanalaiset tilat, tulee varustaa automaattisella sammutuslaitteistolla. Mikäli pysäköintialueiden kansiin päälle on mahdollista ajaa pelastusajoneuvolla, tulee kannen kestää pelastusajoneuvojen aiheuttama kuormitus.
3. Mikäli pysäköintiratkaisut sallivat, kaavakartan osoittaman rakennusoikeuden lisäksi rakennukseen saa rakentaa kellarikerroksen, jossa saa olla vastaava määrä 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 kellarikerrokseen rakennetaan sellaisia toimintoja, jotka edellyttävät viemärintä, ja jätevesiä ei ole mahdollista johtaa suoraan yleiseen viemäriverkkoon, tulee kiinteistön omistajan huolehtia jätevesien pumppauksesta.
4. Milloin tontilla on osoitettu pysäköintikerros, auton säilytyspaikan rakennusala tai pysäköintipaikka, tulee autopaiikat sijoittaa sinne. Pysäköintikerrokseen johtavan ajoluisikan kattaminen on sallittua tontilla myös rakennusalan ulkopuolella.
5. Maanalaiset tilat saa rakentaa yhtenäisinä laitoksina kiinteistörajoista riippumatta siten, että tonttien välisiä rajaseiniä ei tarvitse rakentaa. Ajoyhteydet huolto- ja pysäköintitiloihin saa järjestää toisen tontin kautta. Paikoitusta ja sen ajoyhteyksiä saa sijoittaa torien ja katujen alle, jos se on pk-kaavamerkinnällä sallittu (MRL § 158-159).
6. Mikäli tontilla rakennus on rakennettava katualueeseen kiinni, voidaan katualueesta tilapäisesti käyttää enintään 1,5 m levyistä vyöhykettä rakennuksen toteuttamisen mahdollistamiseksi. Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää suunnitelma katualueen käyttämisestä ja kadun rakennusaikaisesta tukemisesta. Rakentamisen jälkeen kadun rakenteet on palautettava ennalleen kunnan määräämän aikataulun mukaisesti.
7. Kattokaltevuuksien on oltava 1:2, ellei sitä kaavassa ole toisin määrätty.
8. Rakennusten sadevedet tulee ohjata vesikourujen ja syöksytörmien kautta sadevesiviemäriin. Perustusten kuivatusvedet on johdettava sadevesiviemäriin. Mikäli kuivatusvesiä ei ole mahdollista johtaa suoraan sadevesiviemäriverkkoon, tulee kiinteistönomistajan huolehtia kuivatusvesien pumppauksesta.
9. Kiinteistönomistaja tai -haltija on velvollinen rakentamaan liittymisjohdon vesi- ja viemärijohtoon sekä sadevesiviemäriin ja sallimaan niiden sijoittamisen tontille.
10. Poistettava ja säilytettävä puusto ja pinnoitettavat alueet on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä erillisessä pihasuunnitelmassa. Pysäköintipaikat ja kulkuväylät on päällystettävä asvaltibetonilla tai betonikivipäällysteellä.
11. Sähkö-, puhelin-, ym. johdot tulee rakentaa maakaapeleilla. Avojohtojen ja avomuuntajien rakentaminen on kielletty.
12. Tonteilla leikkaukset ja pengerrykset on toteutettava tukimuureilla. Tonteilta ei saa rakentaa portaita tai muita vastaavia rakennelmia katu- ja torialueille.
13. Tontit on aidattava kävelykadun varrella rakentamistapaohjeiden mukaisesti.
14. Rakennuksen ullakkokerroksen korkeus on sovittava siten kuin kattokaltevuus 1:2 ja rakennusoikeus (½) edellyttävät. Harjan enimmäiskorkeuden määrittämisperusteet on esitetty kaavaan liittyvissä rakentamistapaohjeissa.
15. Rakennusten pääasiallisena lämmitysmuotona ei saa käyttää sellaisia energiatuotannon muotoja, jotka aiheuttavat savu-, noki-, haju- tai muita sellaisia haittoja ympäristöön tai rumentavat taajamakuva.

Kuva 14. Asemakaavaluonnoksen määräykset.

Asemakaavaluonnoksessa on Tunturitie merkitty katualueeksi. Huippua kohti mennessä ravintola Tuikun kohdalle Tunturitien varteen on osoitettu LPA-1 -alue, jonka osalta tarkempi pysäköintisuunnitelma alueesta on esitetty kuvassa 16.

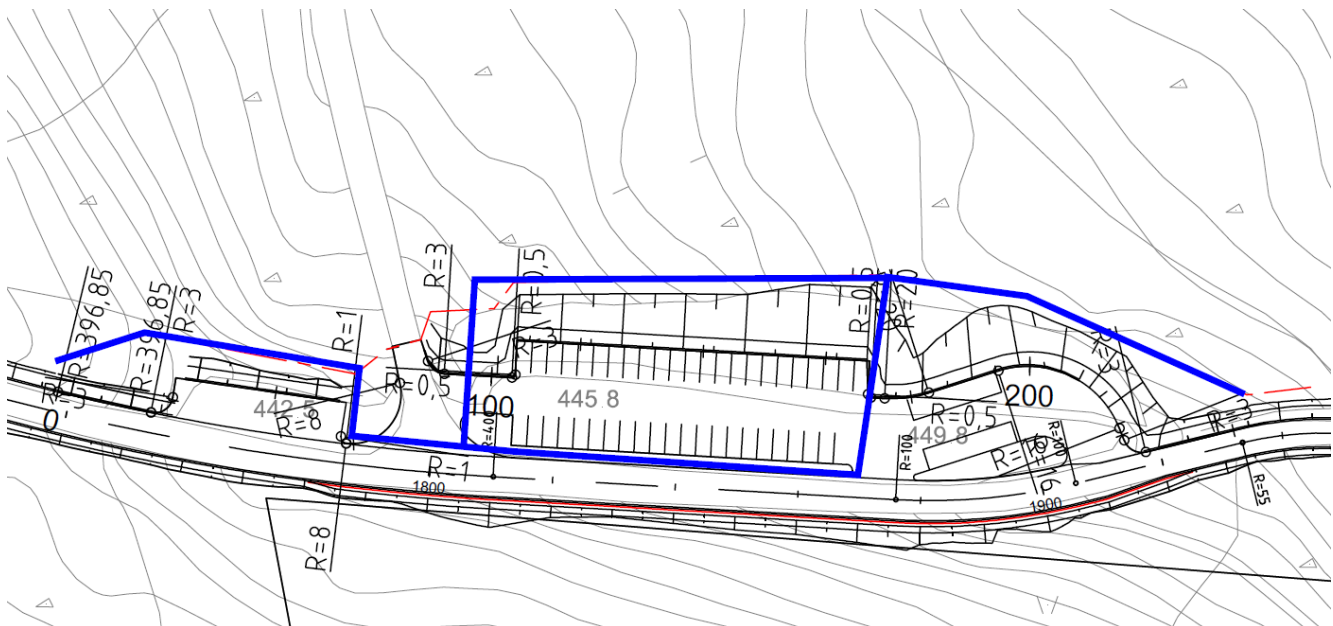
Kaavamuutosalueen pohjois-/luoteisosaan ravintola Horizontin alueelle on kaavaluonnoksessa osoitettu 11 vapaa-ajanasumisen tonttia (RA) ja yksi liikerakennuksen tontti (KL-2). Tälle alueelle kaavaluonnoksessa on osoitettu uutta tiestöä;

Horisontintie ja kevyelle liikenteelle tarkoitettu, huoltoajon salliva Taivaanrannanraitti. Raitin päässä on Horisontintori, josta aukeaa näkymä Levitunturin eturinteeseen. Torin ja Horisontintien väliin on osoitettu yleinen pysäköintialue, jonka itäreunaan on osoitettu Etukuja -katualue korttelin 1542 tonttien 2 ja 3 huoltoajoa varten. Kahdeksan itäosan tontin alle on osoitettu maanalainen pysäköintikerros, johon on kulku Horisontintieltä ajoluiskien kautta. Korttelien 1540 ja 1541 väliin on osoitettu Takakuja-katualue, jossa huoltoajo on sallittu. Viheralueille (VR ja VU) on määritetty alueet, jossa ympäristö – maanpinta ja puusto on säilytettävä. Lähivirkistysalueelle on osoitettu moottorikelkkareitti, joka noudattaa nykyistä linjaa maastossa.



Kuva 15. Maankäyttöluonnos Koutalaen alueesta.

Kuva 16. Tunturitie valitun vaihtoehdon pysäköintialueen asemapiirros.



4.5.2 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan liikenne- ja kunnallistekniseen verkostoon.

Rakennettu ympäristö ja maisema

Alueen rakentumisella kaavan toteutumisen myötä on vaikutusta ympäristöön ja maisemaan Koutalaen alueella, sillä sen osalta kaavan tarkoituksena on mahdollistaa vapaa-ajanasumisen sijoittuminen alueelle. Kaukomaisemaan kaavalla ei kuitenkaan ole vaikutusta, sillä alueleikkausanalyysin avulla on tutkittu, etteivät rakennukset yllä nykyisen ravintola Horizontin harjakorkeuden yläpuolelle (ks. kuva 10 alueleikkaus).



Kuva 17. Tunturitien pysäköintialue sijoittuu nykyiselle paikalle ravintola Tuikun läheisyyteen. Kuva R.Lokio 2021.



Kuva 18. Panoraamakuva entiseltä matkailuvaunualueelta ravintola Horizontin itäpuolelta, jonne kaavailtu loma-asuinalue sijoittuu. Kuva J.Lokio 2021

Luonto

Asemakaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, koska kaava-alue on pääosin muokattua ympäristöä – tie- ja rinnealuetta. Näin ollen kaavalla ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia luontoon.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueella on valmis tieverkosto ja tekninen huolto. Alueen liikennemääriin asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta.



Kuva 19. Ravintola Horizont sijaitsee tasanteen reunalla. Kiinteistön oikealle puolelle kuvan etuosaan tulisi pieni kävely- ja hiihtoaukio, josta avautuu avarat näkymät luoteeseen. Kuvassa näkyvä valkoinen kumpu on pressuilla peitetty säilölumikeko. Kuva J.Lokio 2021

Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maan pinnalta, rakennusten katoilta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Hulevesien hallinta hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Alueen merkittävimmät hulevedet esiintyvät keväisin lumien sulamisvesistä. Alueelle rakennetaan hulevesiviemäriverkosto.

Kaavassa on ollut tarpeen osoittaa erityisiä huleveden hallintaan liittyvä aluevaraus nk. Horizontin alueen länsiosaan koska tonteilla, joissa on velvoite rakentaa maan-alainen pysäköintikerros (pk-1) on hulevesien viivytys ja imeytys haasteellista oman tontin alueella kokonaistaloudellisesti järkevästi. Sen vuoksi on mahdollista ohjata osa hulevesien viivytyksestä ja imeytyksestä kaava-alueen länsireunaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU) osoitetulle hulevesien viivytys- ja imeytysalueelle.

Sen sijaan korttelin 1541 tontti 1 ja korttelin 1542 tontit 1,2 ja 3 voivat lähtökohtaisesti järjestää ja hoitaa hulevesien viivytyksen ja osittaisen imeytyksen kokonaan oman tonttinsa alueella ennen kuin hulevedet ohjautuvat hulevesiverkostoon.

Hulevesien hallinta alueella ratkaistaan lopullisesti kiinteistökohtaisilla ratkaisuilla rakennuslupamenettelyn yhteydessä ja kaavassa annetaan hulevesien käsittelyyn liittyviä määräyksiä.

Talous

Kaavamuutoksella on vaikutuksia kunnan talouteen, sillä sen myötä Tunturitien alue siirtyy kunnan hoidettavaksi. Tien kunnossapito ja osoittaminen katualueeksi on kuitenkin yhteydessä alueen matkailun toimivuuteen, mikä taas tuottaa merkittävän osan kunnan tuloista.

Terveys ja turvallisuus

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia terveyteen ja turvallisuuteen. Rakentamisessa on huomioitava radonkaasun pääsyn estäminen huoneilmaan.

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavalla ei osoiteta ympäristön häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

4.6.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

	Asemakaavamuutos
<p>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</p> <p>Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.</p> <p>Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.</p> <p>Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.</p> <p>Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.</p>	<p>Kaavalla edesautetaan Levitunturin alueen matkailun jatkuvuutta ja kehittymistä sekä palvelujen saavutettavuutta. Tunturitien kunnossapidon turvaamisesta kaavamuutoksen kautta on apua alueen elinkeinoelämälle.</p>
<p>Tehokas liikennejärjestelmä</p> <p>Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti</p>	<p>Kaavamuutoksen päätarkoituksena on taata nykyisen tieyhteyden toimivuus jatkossakin Levitunturin huipulle. Tunturitie</p>

<p>olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matkaja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.</p> <p>Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.</p>	<p>on tärkeä ja paljon käytetty matkailijoiden reitti tunturin huipulle.</p>
<p>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</p> <p>Huolehditaan valtakunnallisesti arvokaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamista.</p> <p>Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.</p> <p>Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.</p> <p>Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.</p>	<p>Kaavamuutoksella ei ole suuria vaikutuksia luontoon tai sen monimuotoisuuteen, sillä kaavan päätarkoituksena on osoittaa olemassaoleva tielinjaus katualueeksi. Katualueen merkitsemisellä ajantasaisesti asetetaan asemakaava ja samalla Tunturitie siirtyy kunnan hoidettavaksi. Kaavan myötä ei synny tielinjauksen osalta uutta rakentamista parkkialueen osoittamista lukuun ottamatta.</p> <p>Eturinteen yläosaan osoitetaan lomarakentamista. Rakentaminen sijoittuu alueelle, joka on pääosin muokattua ympäristöä (entinen caravan-alue).</p>



Kuva 20. Ravintola Horizont. Kuva J.Lokio 2021.

4.6.2 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

4.6.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

Laadittava asemakaava on toisen alueella voimassaolevan osayleiskaavan tavoitteiden mukainen. Toisen osayleiskaavan osalta voidaan todeta sen olevan vanhentunut; kaamuutoksessa katualueeksi osoitettavalle alueelle on tässä yleiskaavassa (vahvistettu 30.11.1992) merkitty ulkoilureitti. Tämän yleiskaavan voidaan katsoa olevan vanhentunut ulkoilureitin merkinnän osalta, sillä myöhemmin voimaan tullessa itäpuolen osayleiskaavassa sama reitin linjaus on merkitty tieksi.

5. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA

5.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan. Neljää tonttia palvelevien maanalaisiin tiloihin johtavien ajoluiskien (ajo-1) toteutuskustannusten jako ja kulkurasiteoikeudet sovitaan tontinluovutusasiakirjoissa.

5.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo kunnan rakennusvalvonta rakennus- ja toimenpidelupien myöntämisen yhteydessä.

Rovaniemellä 15.6.2022
Jarmo Lokio arkkitehti YKS 122

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	261 Kittilä	Täyttämispvm	13.06.2022
Kaavan nimi	Tunturitien asemakaavamuutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	12,4795	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	12,4795

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	12,4795	100,0			0,0000	7630
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1532	1,2			0,1532	700
T yhteensä						
V yhteensä	2,9847	23,9			-3,3167	
R yhteensä	1,5326	12,3			1,5326	6930
L yhteensä	7,7962	62,5			7,7962	
E yhteensä	0,0128	0,1			0,0128	
S yhteensä						
M yhteensä					-6,1781	
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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	12,4795	100,0			0,0000	7630
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1532	1,2			0,1532	700
KL-2	0,1532	100,0			0,1532	700
T yhteensä						
V yhteensä	2,9847	23,9			-3,3167	
VU-k					-4,1616	
UH					-2,1398	
VU	1,2193	40,9			1,2193	
VR	1,7654	59,1			1,7654	
R yhteensä	1,5326	12,3			1,5326	6930
RA	1,5326	100,0			1,5326	6930
L yhteensä	7,7962	62,5			7,7962	
LPA-1	0,1908	2,4			0,1908	
mk	0,0874	1,1			0,0874	
Kadut	6,7990	87,2			6,7990	
Kat uauk./torit	0,3169	4,1			0,3169	
LP	0,4021	5,2			0,4021	
E yhteensä	0,0128	0,1			0,0128	
ET	0,0128	100,0			0,0128	
S yhteensä						
M yhteensä					-6,1781	
MU					-6,1781	
W yhteensä						



KITTILÄN KUNTA, 2. kunnanosa, Sirkka

Tunturitien asemakaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.6.2022



Ilmakuva © Maanmittauslaitos 2020

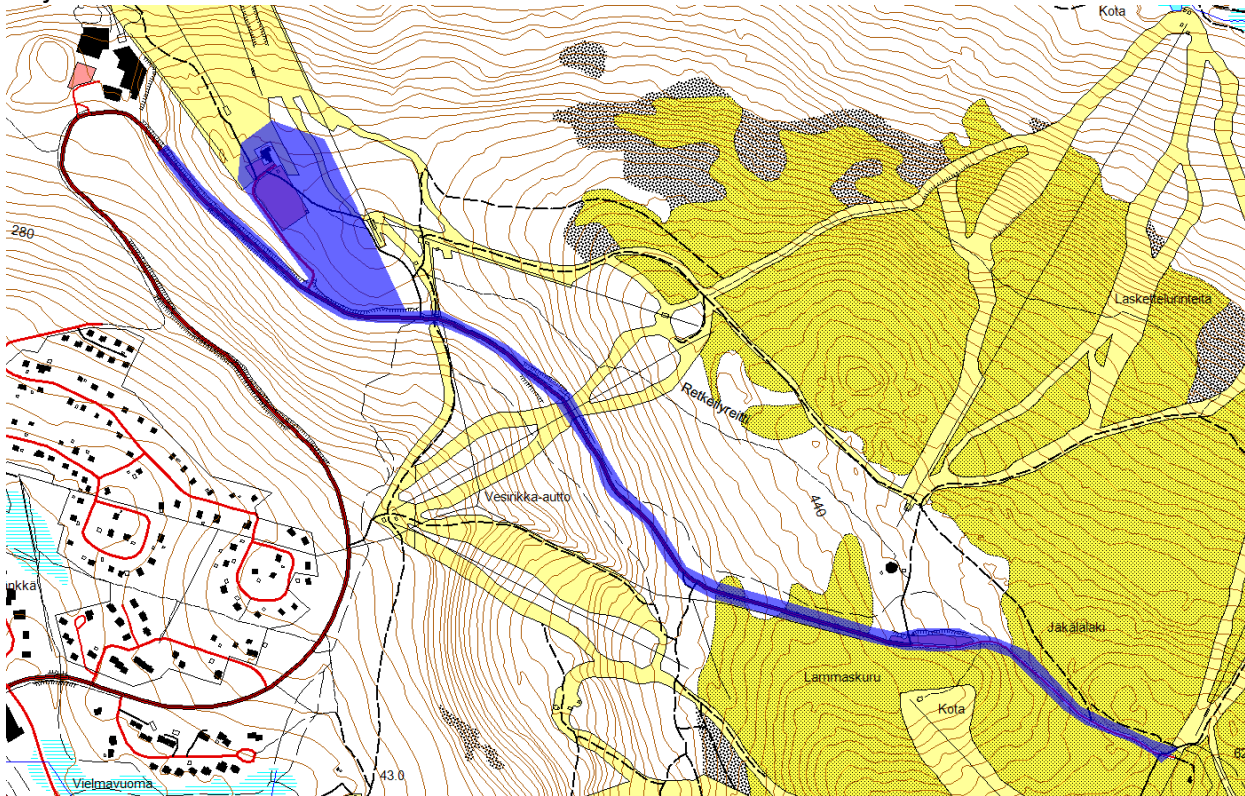


1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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 Koutalaen ja Jäkäläläen huipun välille. Suunnittelualueen laajuus on noin 12 ha. Kuva 1.



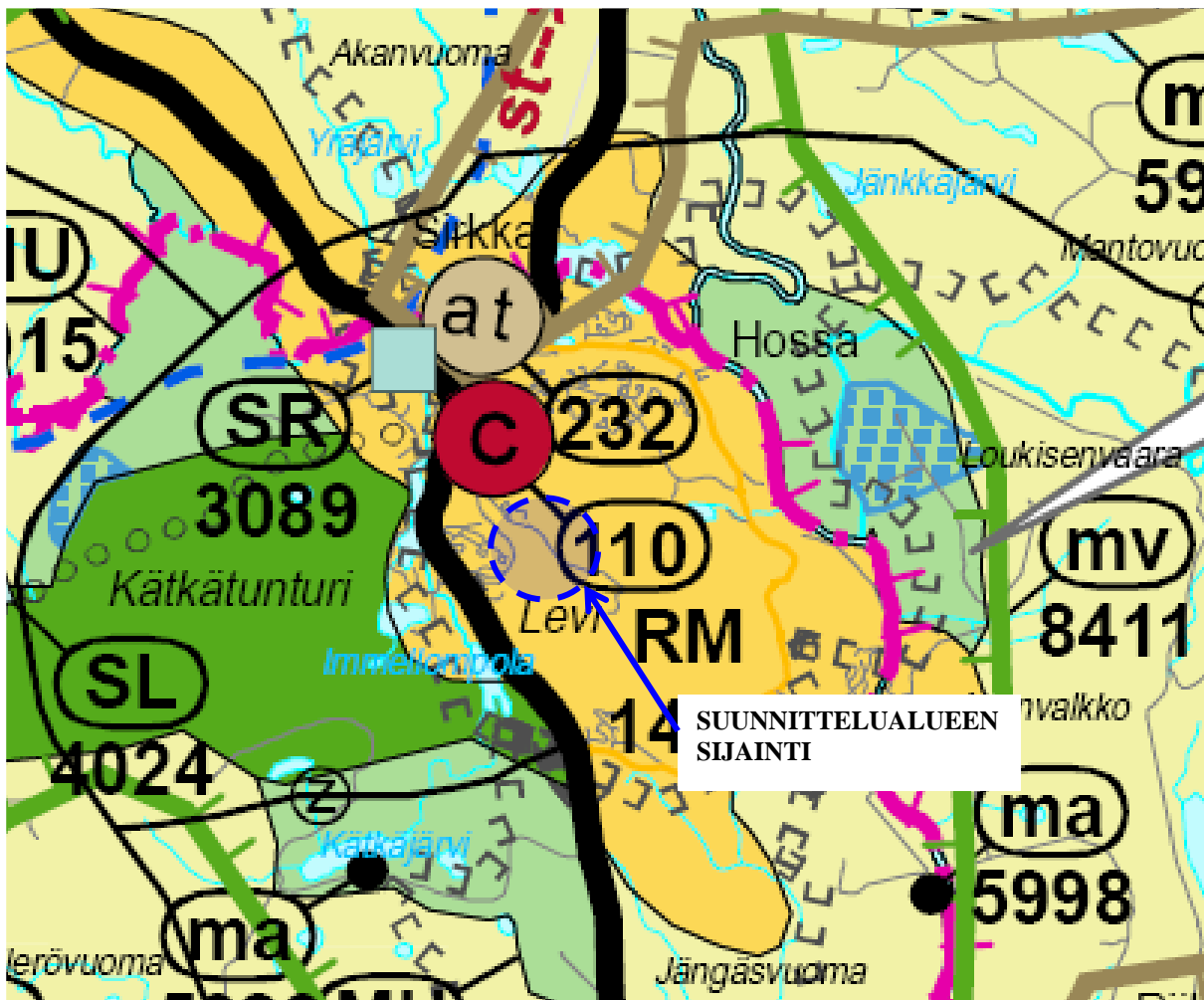
Kuva 1. Ote maastotietokannasta ja suunnittelualue



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

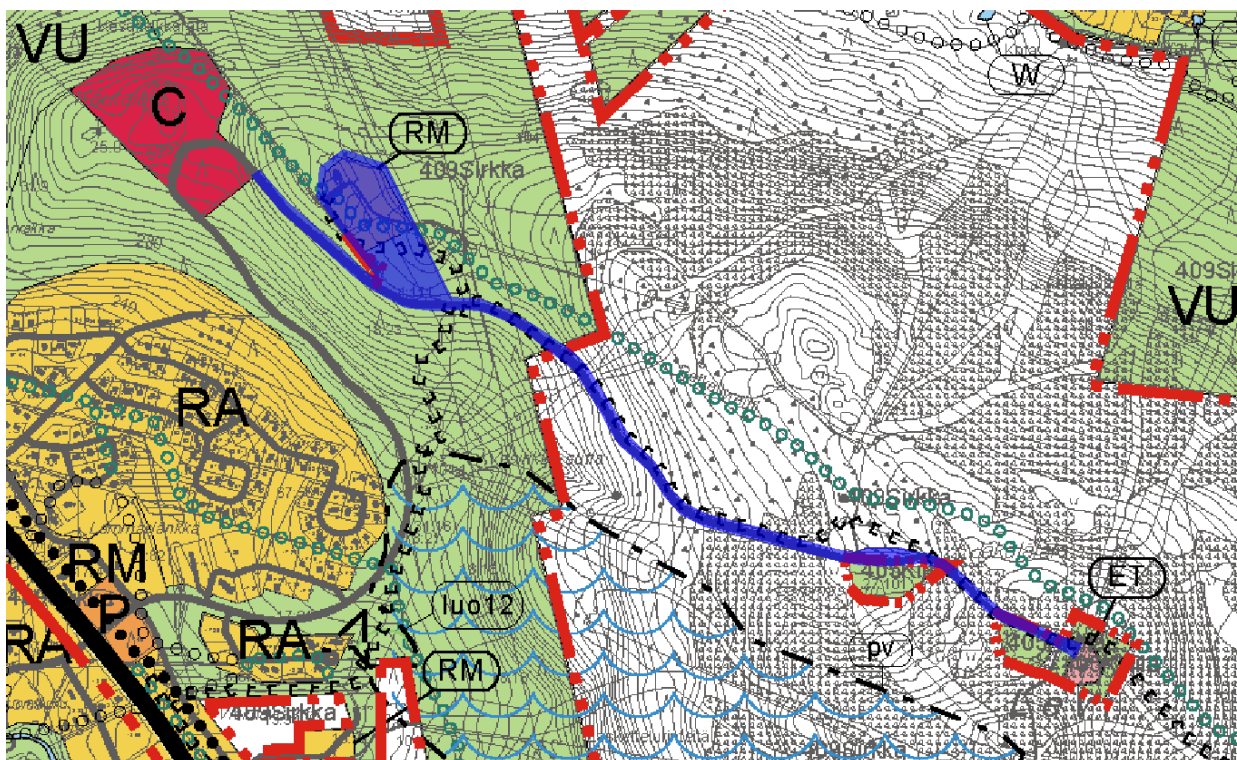
- Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalveluiden alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja.



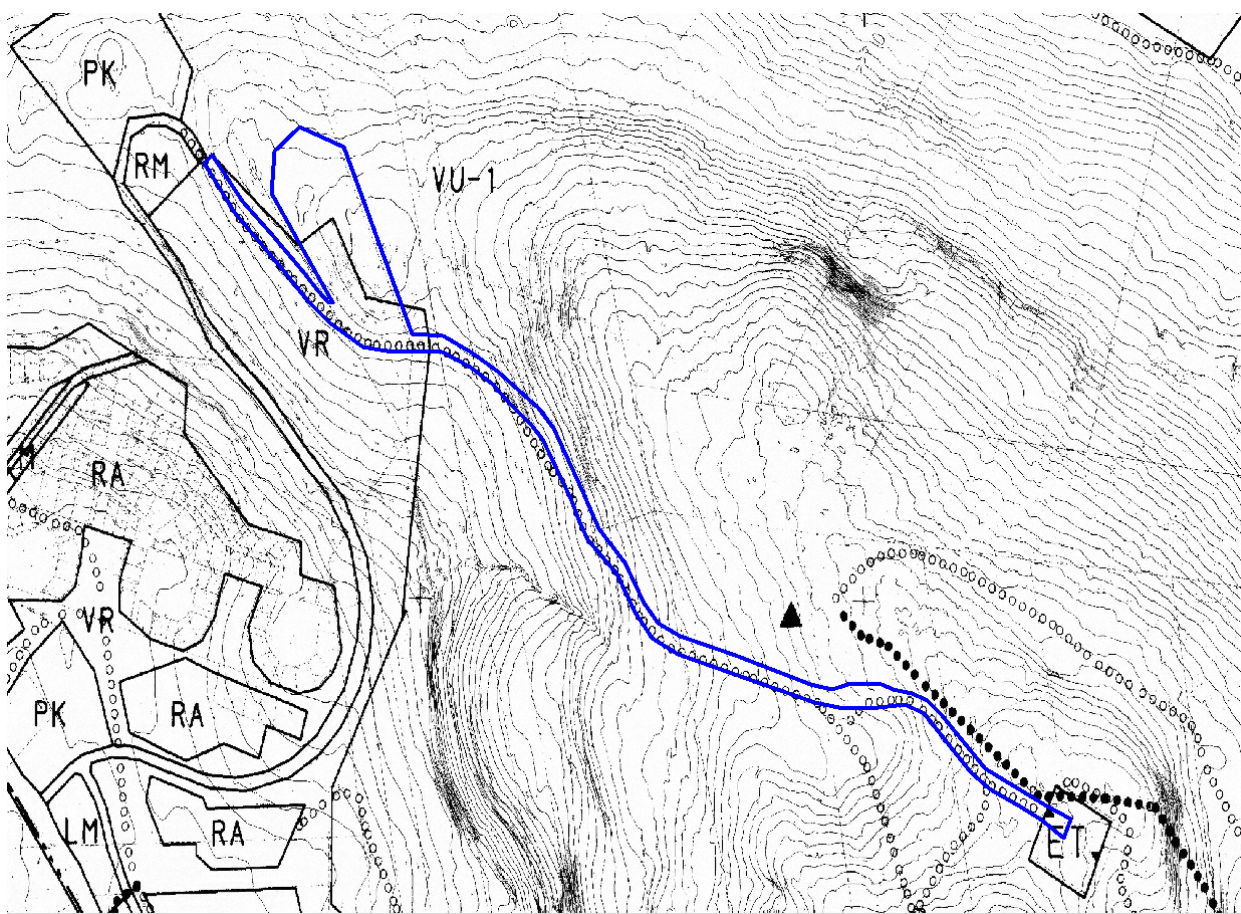
3.2 Yleiskaava

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. Kuva 3.

Osalla alueesta on voimassa Läninhallituksen 30.11.1992 U654 vahvistama Levi ympäristön osayleiskaava. Kuva 4.



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



VR RETKEILY- JA ULKOILUALUE.

Maankäyttömääräys:

RAKENNUSLAIN 31 §:N MOMENTILLA MÄÄRÄTÄÄN, ETTÄ ALUEELLE SAA RAKENTAA VAIN ULKOILUA, URHEILUA JA VIRKISTYSTÄ PALVELEVA RAKENNUKSA JA RAKENTEITA.

ALUEELLE SAA RAKENTAA VAIN ULKOILUA JA VIRKISTYSTÄ PALVELEVA POLKUIA JA TEITÄ SEKA ALUEEN ULKOILUKÄYTTÖÖN LIITTYVIÄ PIENIÄ YKSITÄISIÄ RAKENNELMIA JA RAKENNUKSA. ALUEELLA SALLITAAN ALUEEN TOIMINTOJA PALVELEVA AJONEUVOLIIKENNE JA PYSÄKOINTI.

RM MATKAILUPALVELUJEN ALUE.

ALUEELLE SAA SIIJOITTA MATKAILU- JA LOMAKESKUKSIA, LOMAKYLIÄ, LOMAHOTELLEJA JA MUITA VASTAAVIA MATKAILUA PALVELEVA TOIMINTOJA JA NÄILLE TARPEELLISET LIIKENNEVÄYLÄT JA -ALUEET, ALUEEN TOIMINTOJA VARTEN TARPEELLISET PALVELUT JA VIRKISTYSALUEET SEKÄ YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUEET.

ET YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.

VU-1 URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.

ALUE VARATAAN HESSI- JA RINNERAKENTAMISEEN.

Maankäyttömääräys:

RAKENNUSLAIN 31 §:N MOMENTIN NOJALLA MÄÄRÄTÄÄN, ETTÄ ALUEELLE SAA RAKENTAA VAIN ULKOILUA, URHEILUA JA VIRKISTYSTÄ PALVELEVA RAKENNUKSA.

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

PK YKSITYISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

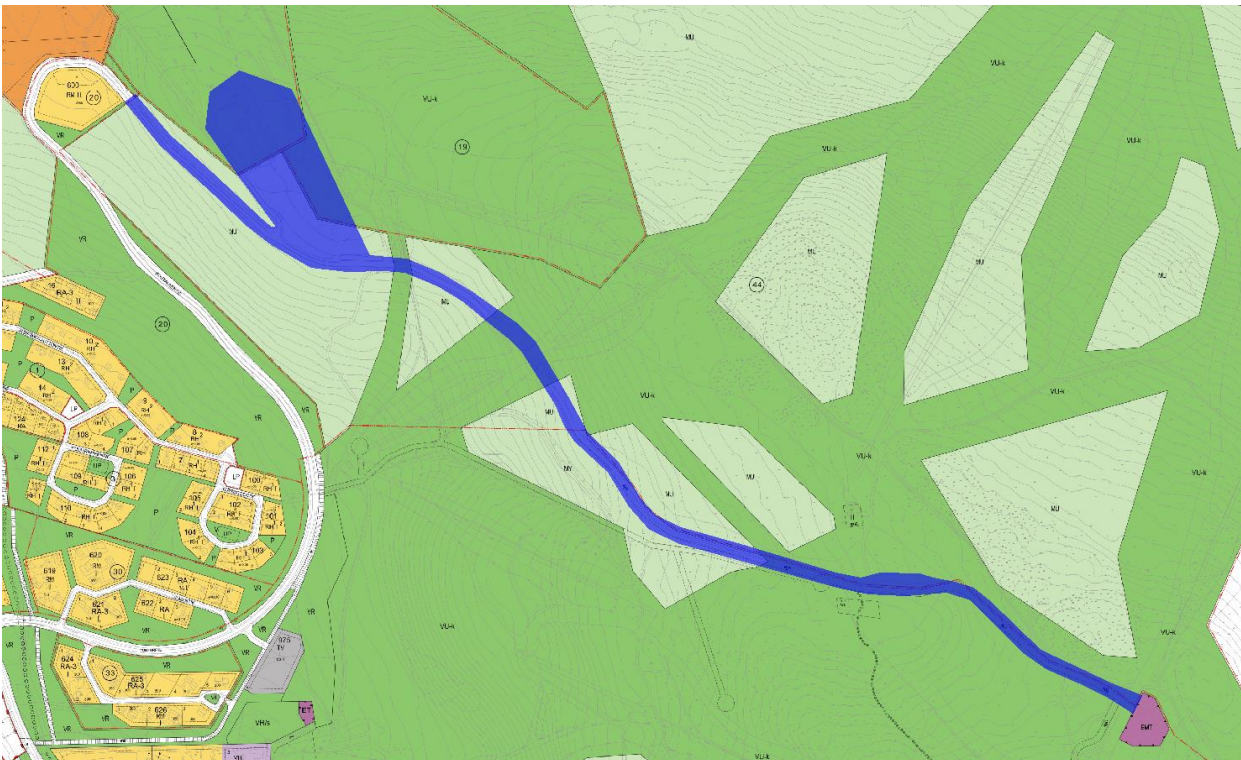
Kuva 4. Ote Levin osayleiskaavasta (1992) sekä suunnittelualueen sijainti



3.3 Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asema- ja rakennuskaavat:

- Sirkka, Levi keskus, Rakka, Kätkä, Kouta, Immel kaava, jonka kunnanvaltuuston on hyväksynyt 21.12.1978 ja Lääninhallitus vahvistanut 19.10.1979 U2172.
- Levin rinnealueen kaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 16.7.1990 § 65 ja Lääninhallitus vahvistanut 15.12.1992 U684.
- Lounaisrinteen asemakaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 30.6.2008 § 52.



Kuva 5. Ote Levin ajantasa-asemakaavasta 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 olevan alueen omistajina on Kittilän kunta, yrityksiä sekä yksityisiä maanomistajat.

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



4. Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on lähtenyt valtuustoaloitteesta. Tavoitteena on katualue nykyisen Tunturitien kohdalle.

5. Selvitettävät asiat

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

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen alueella selvitetään.

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 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)
- ✓ 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
- ✓ Tunturitien yksityistie

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.
- ✓ 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 mielipiteensä 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	3/2021
Vireilletulo (MRL 63 §)	4/2021
Valmisteluvaiheen nähtävilläpito (MRL 30 §)	4/2022
Kaavaehdotuksen nähtävilläpito (MRL 65 §)	8/2022
Viranomaisneuvottelu / kaavaneuvottelu (tarvittaessa)	8/2022
Kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittely	12/2022

11. Kaavoitusprosessin kulku

11.1 Kunnanhallituksen käsittelyt

- ✓ 22.6.2020 § 257 kunnanhallitus päätti laatia Tunturitielle asemakaavan , jonka tavoitteena on katualue nykyisen Tunturitien kohdalle.

11.2 Kuulutukset Kittilä-lehdessä

- ✓ 22.4.2021 kuulutus asemakaavamuutoksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä pidosta.
- ✓ 14.4. 2022 kuulutus kaavaluonnoksen ja valmisteluaineiston nähtävillä pidosta.
- ✓ 2022 kuulutus ehdotusvaiheen nähtävillä pidosta
- ✓ 2022 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, 15.6.2022

Toni Juuti

Toni Juuti

Levin Tunturien asemakaavan valmisteluaineiston nähtävillöloaikana (14.4.-5.5.2022) saatujen lausuntojen (4 kpl) ja mielipiteiden (4 kpl) tiivistelmät ja vastineet niihin:

LAUSUNTO

VASTINE

1. Lapin ELY-keskus

Asemakaavan sisältövaatimukset ja vaikutusten arviointi

Asemakaavan sisältövaatimuksista säädetään MRL 54 §:ssä ja MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.

MRL 57.1 §:n mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-alueetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (*asemakaavamääräykset*).

Luontoympäristö

Kaava-alueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei ole tiedossa olevia luonnonsuojeluasetuksen (2021/521) liitteen 3 (a) koko maassa rauhoitettujen kasvilajien esiintymiä, liitteen 4 uhanalaisten lajien ja erityisesti suojeiltavien lajien havaintopaikkoja tai luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen II a ja IV a eläinlajien tai II b ja IV b kasvilajien havaintopaikkoja (19.4.2022 Lajitietokeskus). Kaava-alue sijoittuu valtaosin rakennettuun ympäristöön. ELY-keskus katsoo, että luonnonympäristön nykytilaa ja siihen kaavamuuтокsesta aiheutuvia vaikutuksia on käsitelty riittäväällä tavalla kaavan valmisteluaineistossa.

Pohjavedet ja arvokkaat geologiset muodostumat

Kaava-alueelle ei sijoitu luokiteltuja pohjavesialueita tai arvokkaita geologisia muodostumia. Himmerikin (12261256) vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (1-luokka) sijaitsee lähimmillään noin 200 metriä suunnittelualueesta lounaaseen. Lisäksi Levin huipulla sijaitsee Levin itärinteen (KIVI-19-113) valtakunnallisesti arvokas rakkavikko, lähimmillään noin 60 metrin päässä suunnittelualueesta.

Todetaan.

Todetaan.

Todetaan.

Todetaan.

Vesihuolto ja jätevedet

Kaavaselostusluonnoksen mukaan alue on tarkoitus liittää vesihuoltolaitoksen viemäri- ja vesijohtoverkoston. ELY-keskus toteaa, että alue on lisättävä toteutuessaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeksi. Viemäriverkostojen ulkopuolisten alueiden jätevesien käsittelyn osalta ei ELY-keskuksella ole huomautettavaa valmisteluaineistoon.

Hulevedet

Hulevesien hallinnasta säädetään pääosin maankäyttö- ja rakennuslaissa (103 a-o §:t). Hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on mm. kehittää hulevesien suunnitelmallista hallintaa erityisesti asemakaava-alueilla sekä ehkäistä hulevesistä ympäristölle ja kiinteistölle aiheutuvia haittoja ja vahinkoja ottaen huomioon myös ilmaston muuttuminen pitkällä aikavälillä (MRL 103 c §). Asemakaavamääräyksillä voidaan asettaa vaatimuksia hulevesien hallinnasta – esimerkiksi viivyttämisestä, imeyttämisestä tai käsittelystä niiden puhdistamiseksi – tontti-, liikenne- ja viheralueilla.

Kaavaluonnoksessa on annettu kaavamääräys sadevesiä ja perustusten kuivatusvesiä koskien: ”Rakennusten sadevedet tulee ohjata vesikourujen ja syöksytörvien kautta sadevesiviemäriin. Perustusten kuivatusvedet on johdettava sadevesiviemäriin. Mikäli kuivatusvesiä ei ole mahdollista johtaa suoraan sadevesiviemäriverkkoon, tulee kiinteistönomistajan huolehtia kuivatusvesien pumppauksesta”. MRL 103 a §:n mukaan hulevesillä tarkoitetaan rakennetuilla alueilla maan pinnalle, rakennuksen katolle tai muulle pinnalle kertyvää sade- tai sulamisvettä. ELY-keskus toteaa, että kaavamääräystä tulisi täsmentää kokonaisuutena hulevesiä koskevaksi (MRL 103 a §).

Asemakaavan tulee sisältää vaatimukset hulevesien käsittelystä sellaisessa muodossa, että asianmukaisesta toteutuksesta voidaan varmistua. Kaavassa on varattava riittävä tila menetelmien – esimerkiksi imeytyksen ja maaperäsuodatuksen – tarvitsemalle tilapäiselle lammikoitumiselle.

Todetaan.

Todetaan. Kaava-alueelle tulee hulevesiviemäriverkosto, johon kiinteistöjen tulee liittyä.

Kaavamääräys täsmennetään kokonaisuutena hulevesiä koskevaksi.

Kaavaa tarkistetaan hulevesien asianmukaisen toteutuksen varmistamisen osalta.

ELY-keskus esittää vielä harkittavaksi, tulisiko kaavassa määrätä myös päällystettävän alueen enimmäismäärästä rakennuspaikkakohtaisesti. Kaavaselostuksessa olisi myös hyvä olla arvio siitä, miten rakennuspaikkojen päällystäminen vaikuttaa hulevesien imeytymiseen. Kaavassa on myös huomioitava kaava-alueen ja sen läheisten alueiden korkeuserot.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että loma-asuntojen korttelialueen (RA) 1542 rakennuspaikan 7 rakennusoikeus kerrosalaneliönä on merkitty olevan 640, kun muiden kaavaluonnoksessa osoitettujen RA-alueen rakennuspaikkojen rakennusoikeus kerrosalaneliönä on 630. ELY-keskus pyytää tarkistamaan rakennuspaikkojen rakennusoikeudet.

Pohjakartta

Kaavaluonnos on esitetty värillisellä pohjakartalla. ELY-keskus esittää, että kaavan pohjakartan olisi hyvä olla harmaasävyinen, mikä parantaisi ja selkeyttäisi kaava-alueen ja sinne osoitettujen kaavamerkintöjen luettavuutta ja hahmottamista.

Kaavan laadinnassa on harkittu päällystettävän alueen enimmäismäärää rakennuspaikkakohtaisesti. Tonteilla, joissa on hulevesien viivytys ja imeytys haasteellista maanalaisten pysäköintikerroksen rakentamiselvoitteen vuoksi on mahdollista ohjata osa hulevesien viivytyksestä ja imeytyksestä kaava-alueen länsireunaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU) osoitetulle hulevesien viivytys- ja imeytysalueelle.

Kaavaselostusta täydennetään arviolla miten rakennuspaikkojen päällystäminen vaikuttaa hulevesien imeytymiseen. Kaavan laadinnassa on erityistä huomioita kiinnitetty kaava-alueen ja sitä ympäröivien alueiden korkeuseroihin (tutkittu 6 eri maankäyttövaihtoehtoa ja käyty kolmesti maastossa).

Tarkistetaan.

Todetaan.

LAUSUNTO

2. Lapin maakuntamuseo

Lapin maakuntamuseolla ei ole asiasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa.

Asemakaavamuutoksen alueella ei ole tiedossa olevia rakennetun kulttuuriperinnön kannalta merkittäviä kohteita tai alueita, eikä alueella ole havaittavissa viitteitä rakennetun ympäristön erityisistä arvoista.

VASTINE

Todetaan.

Todetaan.

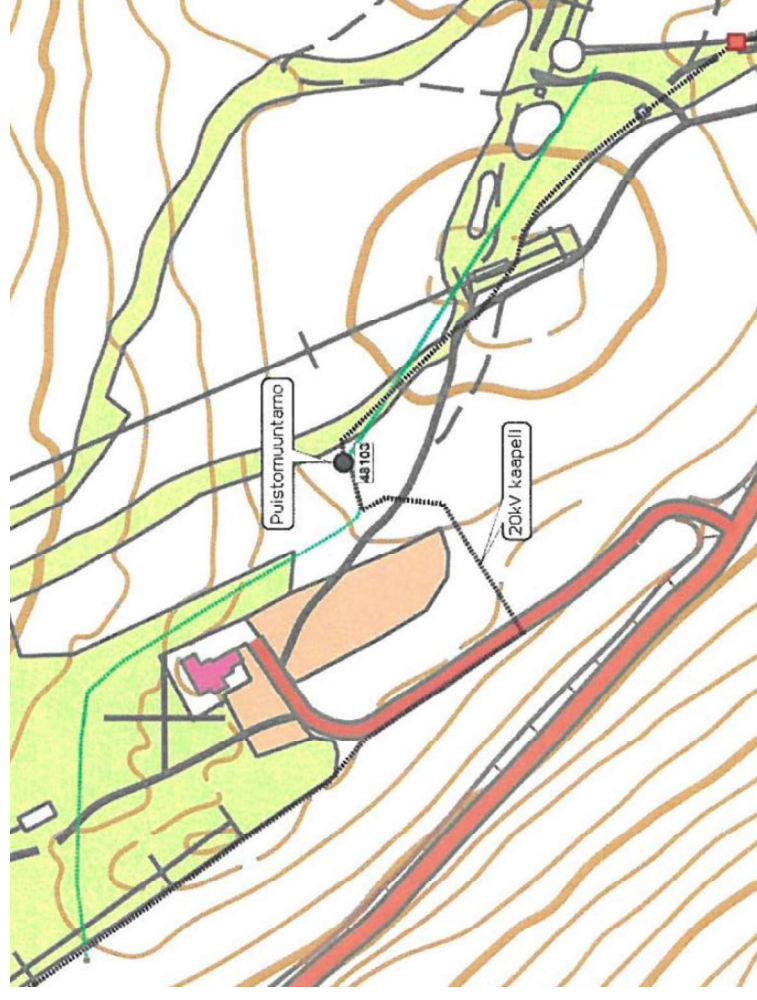
VASTINE

LAUSUNTO

3. Rovakaira Oy

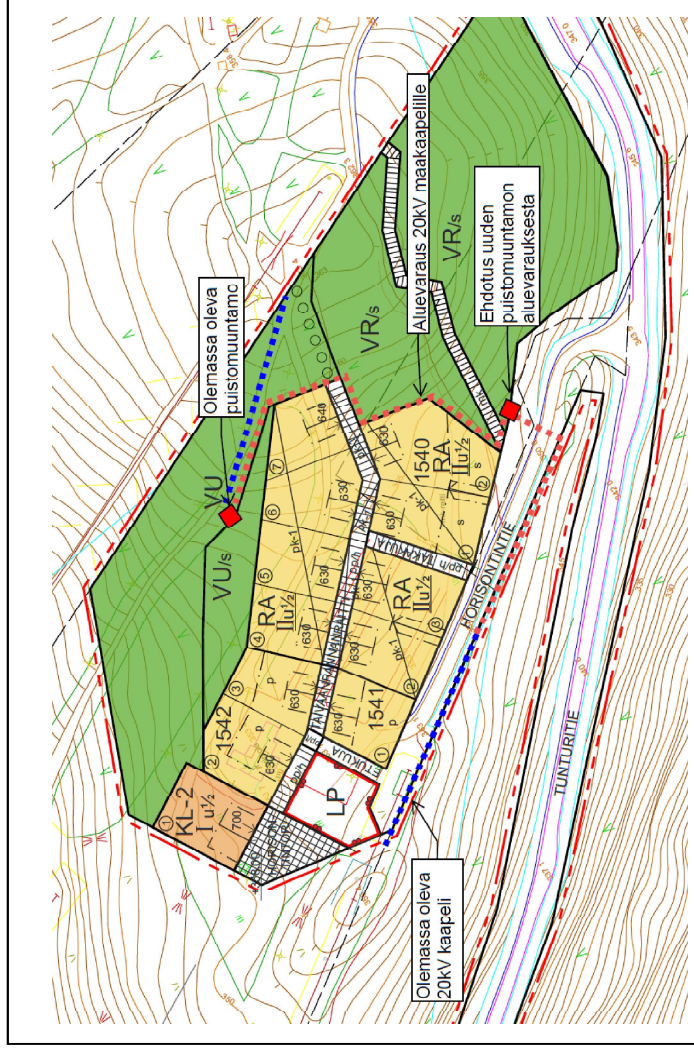
Rovakaira lausuu aluevarauksen olemassa olevalle sekä uudelle puistomuuntamolle ja uudelle sekä vanhoille 20 kV maakaapeleille. Olemassa olevan puistomuuntamon ja kaapeleiden karkeat sijainnit on esitetty verkkokartassa. Ennen kuin kaava voidaan toteuttaa valmiiksi asti luonnoksen mukaisena, tulee Rovakairan käytössä oleva 20 kV kaapeli siirtää pois rakennuspaikkojen tieltä. Kaapelin siirron maksaja tulee olla selvillä ennen kaapelin siirtämistä. Esitämme, että kaapelin siirto toteutetaan nykyisten maanomistajien kustannuksella.

Mahdolliset verkostoon tehtävät muutostyöt maksaa töiden tilaaja.



Todetaan.

Todetaan.



Olemassa oleva 20 kV kaapeli ja puistomuuntamo sekä uudet aluevaraukset 20 kV maakaapelille ja puistomuuntamolle huomioidaan kaavakartan tarkistuksessa ehdotusvaiheeseen.

LAUSUNTO

4. Kittilän kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta

Pysäköintikerros pk-1 luokitellaan asemakaavamääräyksissä rakennuksen alimmaksi kerrokseksi ja yleisissä määräyksissä annetaan mahdollisuus rakentaa kellarikerros jos pysäköintiratkaisut sen sallivat. Edellä mainitun johdosta on pk-1 määräysten alaisille tonteille K1542 tontit 4-7, K1541 tontit 2-3, K1540 tontit 1 ja 2 lisättävä kerroskorkeuteen k (kellari) ilman alleiviivausta.

VASTINE

Kaavamääräystä tarkistetaan lautakunnan päätöksen mukaisesti.

MIELIPIIDE

1. Lapin Huippuhotellit Oy

Esitämme, että kaavaan tulisi liittää Lapin Huippuhotellit Oy:n liiketoiminnassa käytämä alue kokonaisuudessaan kuten muutkin kaavan vaikutusalueella olevat liiketoiminta-alueet.

Lisäksi toteamme, että kaavaluonnoksen liitteenä olevaan karttaan on virheellisesti määritelty rakennusoikeuden mukainen alue. Merkintä tulisi olla vähintään vuokrasopimuksen mukainen määräala. Liitteenä kartta, jossa vuokra-alue on merkitty samaksi kuin rakennusalue.



VASTINE

Alue ei kuulu asemakaavamuutosalueeseen.

Mielipiteen esittäjän hallinnoiman määräalan kaavamerkinnät, -määräykset, rakennusoikeudet ja -alat ovat voimassa olevan asemakaavan mukaisia.

MIELIPIIDE

2. Oy Levi Ski Resort Ltd

Kaavassa tulee huomioida kevyen liikenteen väylän jatkaminen kokomatkalta ja ottaa heti investointiohjelmaan vähintäänkin Hotelli Panoraamasta Horizontin risteykseen ja siitä edelleen kohtaan mistä alkaa Levi Ski Resortin rakentama kevyenliikenteenväylä, joka ulottuu aina puurajaajan saakka. Kaavaluonnoksessa nykyinen Horizontin tontti 1542/2 on merkitty RA:lla, pitäisikö se muuttaa enempi nykyistä käyttötarkoitusta kuvaavalla kaavamerkinällä RM tai KL. Lammaskurun ja maston parkkipaikkojen välinen tiealue tulee kaavassa määrittää ainoastaan kesäkäyttöön, jotta se mahdollistaa laskettelutoiminnan talvella.

VASTINE

Jalankulku- ja pyöräilyväylän jatkaminen Hotelli Panoraamalta Horizontin risteykseen on teknisesti vaikea sekä kustannuksiltaan kallista, koska hotellin kohdalla tontilla on kiinteistöön kuuluvia rakennuksia, eikä katualuetta voida siinä kohtaa laajentaa niin paljon, että siihen sopisi jalankulku- ja pyöräilyväylä. Hotelliin ja horizontin risteykseen sijoittuu jyrkkään sivukaltevaan maastoon ja jalankulku- ja pyöräilyväylän rakentaminen edellyttäisi kallista tukimuuriratkaisuja. Parannettavalle Tuukuntielle ja Horizontintielle toteutetaan katujen saneerauksen yhteydessä em. kohdille riittävän leveät pientareet, joilla jalankulku- ja pyöräily on riittävän turvallista. Parannettavalle Tuukuntielle hotelli Panoraaman ja Horizontintien välillä sekä Horizontintielle toteutetaan katujen saneerauksen yhteydessä 1,0 metriä leveät pientareet, jotka mahdollistavat jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisen liikkumisen.

Kaavamerkintää ei tarkisteta tontin 1542/2 osalta mutta nykyinen toiminta saa toistaiseksi jatkua siinä.

Kunta tekee erillisen kadunpitopäätöksen, jossa kielletään liikuminen määrättyinä aikoina.

MIELIPIDE

3. Tunturitien yksityistie

Tunturitien suunnitellulla kaava-alueella toimii useita yrityksiä, joilla on liiketoimintaa sen vaikutusalueella. Yhdenvertaisuuteen ja tasavertaisuuteen vedoten esitämme lausuntonamme, että kaavan vaikutusalueella olevat yritykset huomioidaan kaavan valmisteluvaiheessa ja sen erityisvaikutukset huomioidaan.

Lisäksi toteamme, että kaavaluonnoksen liitteenä olevaan karttaan on hyvä merkitä turvalliset pysähtymispaikat, henkilöautoille, ohjelmapalveluille linja-autot sekä helikopterin laskeutumisalue. Parhaimmillaan nykyisellä parkkipaikalla käy satoja henkilöitä ihailemassa kaikkina vuorokauden aikoina ympäri vuoden. Kaavan vaikutusalueella kulkee laskettelurinteitä, kekkareittejä, kävelyreittejä, jolloin opasteet ja merkinnät tulee päivellä kaikkia käyttäjiä. Suunnitellulle kaava-alueelle tulee valaistus suunnitella hyvin siten, että se mahdollistaa myös revontulien katselun valaisemalla vain maaston muotoja sekä vanhoja puita.

MIELIPIDE

4. maanomistajat

Vaadimme tulla kuulluksi ja haluamme keskustella kaavasta ja sen tuomista mahdollisuuksista maankäytölle yhdenvertaisuuden ja tasapuolisuuden nimissä.

VASTINE

Kaava-alueen yritykset huomioidaan kaavaprosessin kuluessa tarkoituksenmukaisessa laajuudessa.

Mielipiteessä esitetyt liikenneturvallisuuteen ja valaistukseen liittyvät asiat kuuluvat katu- ja ympäristösuunnitteluun, jotka ovat omia prosesseja. Pysäköimisalueet henkilö- ja linja-autoille on osoitettu kaavaan omina aluevarauksinaan. Helikopterin laskeutumisalueen vuoksi ei ole tarpeen laajentaa kaavoitettavaa aluetta.

VASTINE

Vuorovaikutus hoidetaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla: prosessissa on oltu osallisiin yhteydessä vi-reillettulovaiheessa, valmisteluvaiheessa ja tullaan olemaan vielä ehdotusvaiheessa. Osallinen voi jättää kirjallisesti mielipiteensä ja ottaa kuntaan yhteyttä mikäli haluaa neuvotella tai keskustella erikseen kaavasta.

Rovaniemellä 9.6.2022


Jarmo Lokio
Arkkitehti YKS 122