

Levin Zero Pointin asemakaavamuutos

Kaavaselostus, ehdotusvaihe

Kittilän kunta

Sweco



Päiväys
Tekijä

4.12.2023
Maritta Heinilä, Maria Kirveslahti,
Jyri Lehtinen, Tero Vesanto

Sisältö

Kaavakartta.....	4
Liitteet	4
1. Perus- ja tunnistetiedot.....	5
1.1 Kaava-alueen sijainti	5
1.2 Kaavan tarkoitus.....	5
2. Tiivistelmä.....	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava.....	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3. Lähtökohdat.....	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Maisemarakenne ja maisemakuva, arvokkaat maisema-alueet	7
3.1.2 Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus, luonnonsuojelu	10
3.1.3 Maa- ja metsätalous	10
3.1.4 Pienilmasto	10
3.1.5 Vesihuolto ja hulevedet	10
3.1.6 Rakennettu ympäristö	12
3.1.7 Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta	14
3.1.8 Virkistys	14
3.1.9 Tekninen huolto ja erityistoiminnot	15
3.1.10 Liikenne	15
3.1.11 Rakennettu kulttuuriympäristö.....	16
3.1.12 Muinaismuistot	17
3.1.13 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	17
3.1.14 Maanomistus	17
3.1.15 Sosiaalinen ympäristö	17
3.2 Suunnittelutilanne	17
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	17
3.2.2 Maakuntakaava	18
3.2.3 Yleiskaava	20
3.2.4 Asemakaavat.....	21
3.2.5 Viitesuunnitelmat, hankesuunnitelmat.....	21
3.2.6 Rakennusjärjestys	23
3.2.7 Pohjakartta	23
3.2.8 Rakennuskiellot	23
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	24
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	24
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	24

4.2.1	Osalliset.....	24
4.2.2	Viranomaisyhteistyö	24
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	24
4.3	Asemakaavan tavoitteet	24
4.3.1	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	25
4.3.2	Valmisteluvaiheessa saatu palaute ja palautteen huomiointi	25
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	25
5.	Asemakaavan kuvaus	26
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	26
5.1.1	Palvelut.....	26
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	26
5.3	Aluevaraukset.....	26
5.3.1	Korttelialueet.....	26
5.3.2	Muut alueet.....	27
5.3.3	Asemakaavamääräykset	27
5.4	Asemakaavan suhde maakuntakaavaan	27
5.5	Asemakaavan suhde yleiskaavaan	28
5.6	Kaavan vaikutukset	28
5.6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	28
5.6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	31
5.7	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	32
5.8	Nimistö.....	32
6.	Asemakaavan toteutus	32
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	32
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	32
6.3	Toteutuksen seuranta.....	32

Kaavakartta

Asemakaavakartta, ehdotus 1:1000

4.12.2023

Liitteet

1.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	15.12.2022, tark. 22.11.2023
2.	Seurantalomake	22.11.2023
3.	Luontoselvitys	3.10.2022
4.	Maisema-analyysi	17.11.2022
5.	Luonnosvaiheen vastineraportti	22.11.2023
6.	Rakentamistapaohjeet	5.12.2023

1. Perus- ja tunnistetiedot

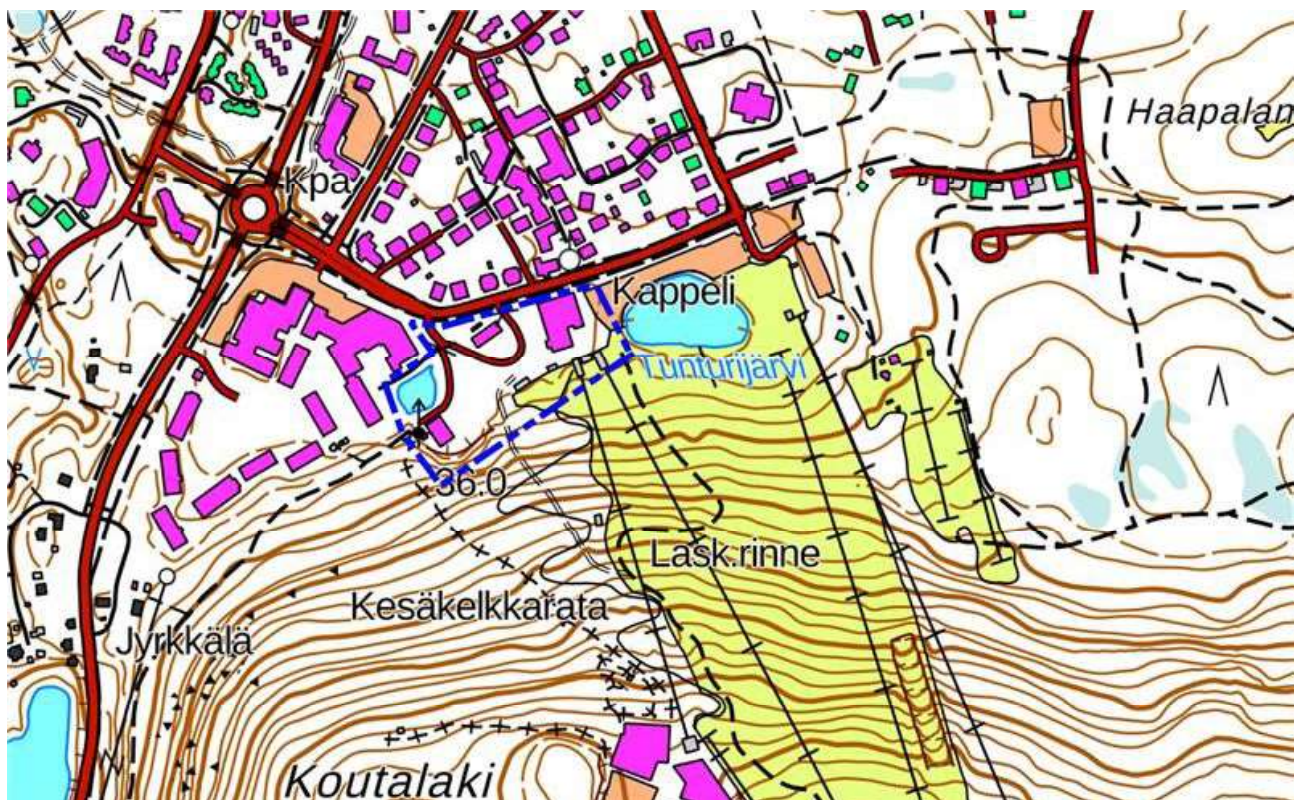
Kaavan nimi: Zero Pointin asemakaavamuutos

Asemakaavan muutos koskee Kittilän kunnan 2 kunnanosan Sirkan korttelia 83 sekä siihen liittyviä maa- ja metsätalousalueita, hiihtourheilualueita sekä puisto- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Kittilän kunnan kortteli 83 sekä siihen liittyvät katu-, puisto-, ulkoilu- ja virkistysalueet. Asemakaavalla osoitetaan liikerakennusten korttelialuetta KL-5, puistoaluetta VP-1 sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta VU.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Levillä, Hissitien eteläpuolella ja käsittää välinevuokraamo Zero Pointin ja ravintola Vinkkarin alueen. Alue rajautuu länsipuolella Levi Spa -hotellin kortteliin 27, itäpuolella Tunturijärveen sekä etelässä Levitunturin rinteeseen.



Kuva 1 Kaava-alueen sijainti osoitettu sinisellä katkoviivalla.

1.2 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on kehittää aluetta korkealaatuisena Levin matkailutoimintojen keskuksena, jossa huomioidaan vahvasti hiihdon, kävelyn ja pyöräilyn yhteystarpeet suunnittelualueen läpi. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Levi Ski Resortin ylläpitämän Zero Pointin liikerakennuksen laajenemismahdollisuudet sekä uusien liike- ja majoitustilojen rakentaminen alueelle. Alueelle tavoitellaan myös uutta torimaista tilaa luistelukentälle ja tapahtumille.

2. Tiivistelmä

Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisena maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 1.2.2022 § 29 Kunnanhallitus hyväksyi Oy Levi Ski Resort Ltd:n hakemuksen asemakaavamuutoksesta ja kaavoituksen käynnistämishakemuksen.
- 1.2.2022 § 29 Kittilän kunnanhallitus hyväksyi Oy Levi Ski Resort Ltd:n asemakaavan muutos hakemuksen ja kaavoituksen käynnistämissopimuksen. Lisäksi kunnanhallitus päätti, että tekninen osasto laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja ilmoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti asemakaavamuutoksen vireilletulosta sekä pyytää tarjoukset asemakaavamuutoksen laatimisesta.
- 5.1.2023 Kuulutus vireilletulosta
- 5.1.2023 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville (MRL 63 §)
- 23.2. - 16.3.2023 asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §)
 - pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin, kaavaehdotuksen käsittely
 - pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §)
 - pv.pv.vvvv Viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 26 §)
 - pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin hyväksyi kaavaehdotuksen
 - pv.pv.vvvv § xx Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella muodostuu Kittilän kunnan kortteli 83 sekä siihen liittyvät katu-, puisto-, ulkoilu- ja virkistysalueet. Asemakaavalla osoitetaan liikerakennusten korttelialuetta KL-5, puistoaluetta VP-1 sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta VU.

Liikerakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 20 300 km².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutumista seurataan tarkempia suunnitelmia laadittaessa ja lupamenettelyjen yhteydessä.

3. Lähtökohdat

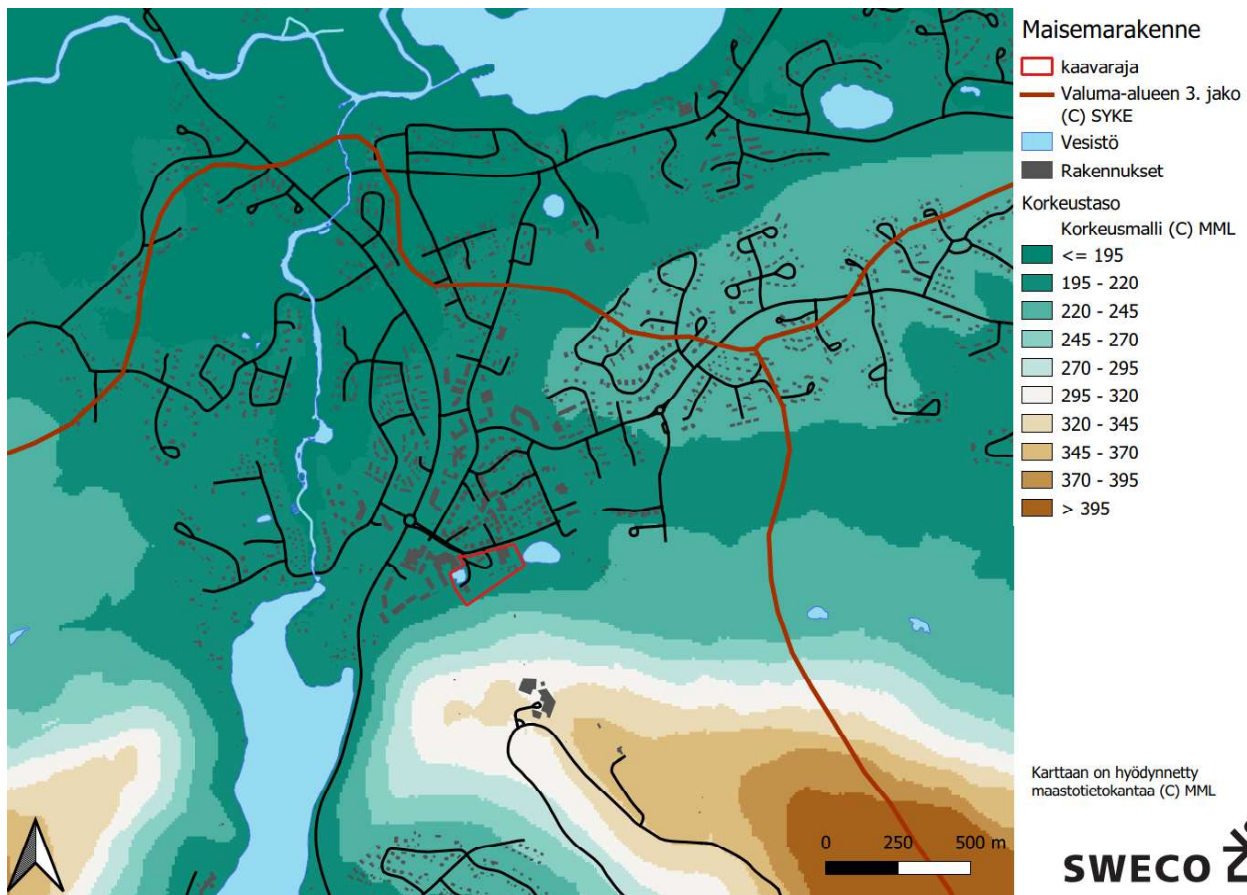
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Maisemarakenne ja maisemakuva, arvokkaat maisema-alueet

Suunnittelualue sijaitsee Perä-Pohjolan-Lapin maisemamaakunnassa ja tarkemmin Länsi-Lapin tunturiseudun itäosassa, lähellä Aapa-Lapin seutua. Länsi-Lapin tunturiseudun runkona on alueen jylhät tunturijaksot, Ounas-Pallas-Yllästunturi ja Aakenustunturi sekä Levi-Kätkätunturi. Muusta Länsi-Lapin tunturiseudusta poiketen maisemamaakunnan itäosissa on vaaraisia suoeräkaita. Kasvillisuus on pääpiirteittäin karua, metsät ovat mäntyvaltaisia sekametsiä ja tuntureiden laet ovat louhikkoista kivikkoaa eli rakkaa. Viljelymaita on vähän. Harva asutus on keskittynyt järvi- ja jokivesistöjen varsille.

Levin keskusta sijoittuu maisemalliseen solmukohtaan, kahden tunturin ja kahden järven väliselle jokilaaksoalueelle. Keskustaa rajaavat etelässä Levi- ja Kätkätunturit, joiden väliin sijoittuu Immeljärvi. Immeljärvestä lähtevä Korsanjoki/Myllyjoki laskee kohti keskustan pohjoispuolella sijaitsevaa Sirkkajärveä. Levin keskustan pohjoispuolella maisema on alavaa ja metsäistä Levijoen- ja Alajoenlaaksoa. Korsanjoen/Myllyjoen varteen sijoittuu alueen suhteellisen pienialaiset suot. Laajemmat suoalueet sijoittuvat etämmälle Sirkkajärven pohjoispuolelle sekä Levijoen ja Alajoen varsille.

Näiden kahden tunturin lisäksi Levin keskustaa suojaa koillispuolella on pienehkö selänne, joten alue on varsin suojainen.



Kuva 2 Maisemarakenne, kaava-alue on rajattu kuvaan punaisella.



Kuva 3 Levitunturilta kohti Levin keskustaa. Kuva © Maritta Heinilä.



Kuva 4 Levitunturi Hissitieltä katsottuna. Kuva © Maritta Heinilä.

Alue sijaitsee Levin taajamassa, rakennetussa ympäristössä. Suunnittelualan kaakkoispuolella kohoava Levitunturin rinne, Eturinne, on Levikeskustan suuntaan suureksi osaksi laskettelukäytössä. Rinne on luonteeltaan avointa maisematilaa. Suunnittelualan länsiosassa on lammikko, jonka ympäristö on avointa nurmikenttää. Suljettua maisematilaa muodostuu suunnittelualan eteläpuolelle, missä rinne on metsäinen. Nykytilassa suunnittelualue on avointa rakennettua ympäristöä, mutta pitkälti jäsentymätöntä. Kaava-alueen maasto laskee luodetta kohti Immeljärveä ja Korsanjokea/Mylyjokea.

Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti eikä maakunnallisesti arvokkailla maisema-alueilla.



Kuva 5 Suunnittelualueen länsiosasta kohti Levitunturia. Etualalla lammikko. Kuva © Maritta Heinilä.



Kuva 6 Taajamakuva, suunnittelualue rajattu karttaan punaisella.

Liite 4 Maisemakartat

3.1.2 Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus, luonnonsuojelu

Alueelta on laadittu luontoselvitys (Kittilän Levin kahden asemakaavan muutosalueen luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys/Suomen Luontotieto Oy, Jyrki Matikainen 08/2022). Tutkimusalueilta selvitettiin Luonnonsuojelulain tarkoittamat suojeltavat luontotyypit (Luonnonsuojelulaki 1996/1096, 29§), Metsälain tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt (1996/1093, 10§) ja Vesilain (Vesilaki 587/2011) suojelema pienvesikohteet, kuten lähteet ja purot. Selvitys sisälsi myös uhanalaisten luontotyyppien (Kontula ym. 2019) inventoinnin.

Yli puolet Zero pointin asemakaavan muutosalueesta on huoltopihaa, varastorakennuksia ja puutonta laskettelurinteen alaosa. Iso osa alueesta on kasvitonta ja alue muuttuu jatkuvasti. Alueen länsireunassa on pieni keinotekoinen lampi. Osa muutosalueesta sijoittuu Levitunturin melko jyrkälle ja puustoiselle rinnealueelle, missä valtapuuna on mänty. Paikoin seassa kasvaa hieman runsaammin kuusta ja hieskoivua. Metsätyyppi alueella on mustikkatyyppin tuoretta kangasta. Alueen maapohja on paikoin kivikkoista, mutta pääosa kivistä on maannoksen peittämiä. Rinnealueen itäreuna, lähellä laskettelurinnettä on paikoin melko kulunut ja alueella risteilee polkuja. Alueen länsireunassa, huoltorakennuksen takana rinteessä on parikymmentä metriä leveä pensaikkoinen vyöhyke. Pensaikko on kasvanut alueelle aiemmin raivatulle alueelle. Alueen pesimälinnustoon kuuluu huoltorakennuksessa pesinyt västäräkki. Alueen lampareessa havaittiin nuori telkkä ja sinisorsapokue.

Tutkimusalueilla ei ole Luonnonsuojelulain 29§ mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä, eikä Metsälain 10 § tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Myöskään Vesilain (Vesilaki 587/2011) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä ei alueella ole, kuten ei myös uhanalaisia luontotyyppisiä (Kontula ym. 2018). Alueilla kasvava puusto ei ole erityisen vanhaa ja alueilla on niukasti lahoppua.

Alueen pesimälinnusto on ympäristön perusteella todennäköisesti vähälajinen. Kansallisessa uhanalaisluokituksessa silmälläpidettäviin (NT) lajeihin kuuluva västäräkki pesi Zero Pointin alueella. Alueelle suunniteltu maankäyttö ei uhkaa merkittäviä luontoarvoja.

3.1.3 Maa- ja metsätalous

Pääosa suunnittelualueesta on kasvitonta tai rakennettua ympäristöä, joten se ei ole maa- tai metsätalouksikäytössä. Levitunturin metsäiset rinteet ovat matkailupalveluiden käytössä.

3.1.4 Pienilmasto

Kaava-alue sijaitsee tunturin juurella, minkä lisäksi maasto kohoaa suunnittelualueesta koilliseen, joten se on tuulten suhteen suojassa.

3.1.5 Vesihuolto ja hulevedet

Hissitien varressa on Levin vesihuolto Oy:n vesihuoltoverkosto, johon suunnittelualueen kiinteistöt ovat liitettävissä. Kaava-alueen sisällä on myös vesihuoltoverkoston johtolinjoja, jotka tulee huomioida suunnittelussa. Hissitiellä on hulevesiviemäri, joka kerää pienempien sateiden hulevedet katualueilta ja kadun varren tonteilta. Hulevesiviemäri jatkuu luoteen suuntaan Korsanjokeen/Myllyjokeen asti.

Suunnittelualue sijaitsee Myllyjoen valuma-alueella. Korsanjoki/Myllyjoki laskee Sirkkajärveen, josta vesi virtaa edelleen Levijärven ja Hossansalmen kautta Ounasjokeen.

Suunnittelualue sijaitsee Levi-tunturin rinteiden alapuolella. Valuma-alueesta 0,7 km² on suunnittelualueen yläpuolella. Yläpuoliselta alueelta tulevien hulevesien virtausreitti kulkee kaava-alueen läpi, joten alueelle valuu rinteestä suuria määriä sade- ja sulamisvesiä.

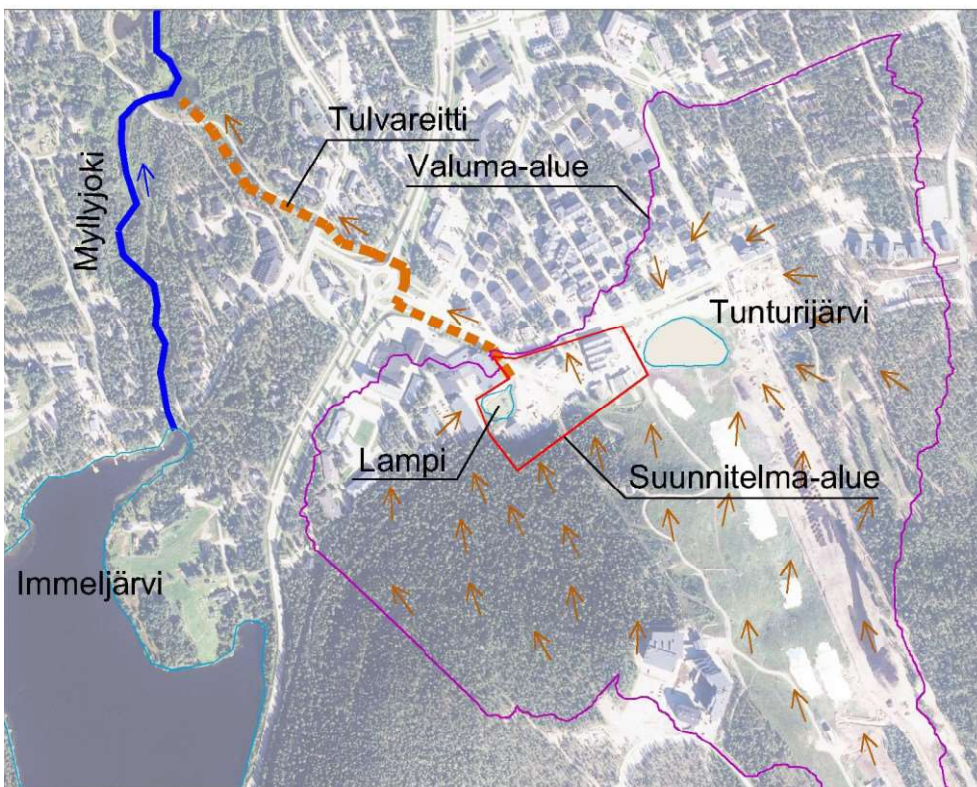
Maaperä on pääasiassa hiekkamoreenia (GTK Maankamara-karttapalvelu), joten valuma-alueen päälystämättömillä osin hulevesistä suuri osa imeytyy maaperään. Suunnittelualue ei sijaitse veden ottoon tarkoitettulla pohjavesialueella.

Suunnittelualue on jo nykytilassa suurimmalta osin rakennettua ympäristöä. Vettä läpäisemättömiä pintoja ovat rakennusten katot ja asfaltoidut pysäköintialueet. Alueella on lisäksi sorapintaisia pysäköintikenttiä. Osa alueesta on nurmialuetta. Alueen eteläosassa on metsäistä rinteä.

Kaava-alueen länsireunassa on noin 2000 m² suuruinen lampi, jonne suunnittelualueen sekä sen yläpuolisen valuma-alueen hulevedet kulkeutuvat. Nykytilassa lammen valuma-alueesta noin kolmasosa on metsää, kolmasosa avonaista laskettelurinteä ja kolmasosa rakennettua ympäristöä. Myös rinteiden alapuolella oleva Tunturijärvi sijaitsee lammen valuma-alueella. Tunturijärvi tasoittaa suunnittelualueella sijaitsevaan lampeen kohdistuvaa virtausta.

Suurimmat hulevesivirtaamat syntyvät lumen sulamisen ja rankkasateiden seurauksena. Hulevesien hallinnan kannalta valuma-alueella on monia tyypillisyydestä poikkeavia ominaispiirteitä. Lumen määrä on suuri ja se luonnollisesti vaikuttaa sulamisveden määrään. Laskettelurinteessä lumi on osittain tiivistettyä. Tiivis lumikerros vaikuttaa veden imeytymiseen ja lumen sulamisnopeuteen. Maahan sataneen lumen lisäksi rinteitä lumetetaan. Myös maanpinnan muodot vaikuttavat huleveden määrään. Jyrkässä rinteessä vesi ei imeydy yhtä tehokkaasti kuin tasaisella pinnalla vaan se valuu pintoja pitkin alas. Maaperän ollessa jäässä sen imeytyskyky on heikompi. Olosuhteiden vuosittaisen vaihtelun vuoksi myös hulevesien määrässä on vaihtelua.

Suunnittelualueella oleva lampi toimii valumavesien varastoaltaana. Huleveden määrä vähenee lammesta, kun vettä imeytyy maaperään tai haihtuu. Imeytymätön vesi valuu tulvareitille. Maanpintojen mukainen valumavesien tulvareitti kulkee alueelta Hissitien varteen. Vedet ohjautuvat lännen suuntaan. Tulvareitti menee Levintien kiertoliittymän alikulkujen kautta länsipuolen painanteeseen ja edelleen Myllytien alikulun kautta luoteeseen kohti Korsanjokea/Myllyjokea.



Kuva 7 Suunnittelualueen valuma-alue, hulevesien purkusuunnat sekä tulvareitit nykytilanteessa.

3.1.6 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen rakennuskanta koostuu välinevuokraamon rakennuksesta sekä ravintolasta ja huoltorakennuksista. Zero Pointin välinevuokraamon rakennus on sahakattoinen, kaksikerroksinen tumman sävyinen puurakennus. Rakennus on näkyvällä paikalla Hissitien varrella Levin eturinteiden juurella. Välinevuokraamon vieressä sijaitsee ravintola Vinkkari, joka toimii yksikerroksisessa punaisessa lautaverhoillussa rakennuksessa. Välinevuokraamosta poiketen ravintolalla on vähäisempi rooli taajamakuvassa, sillä kadulta katsottuna se sijaitsee korkean puuston takana. Kiinteistöltä on vuonna 2021 palanut suuri huoltorakennus, mistä syystä suunnittelualue on laajalti jäsentymätöntä hiekka- ja asfalttikenttää.

Lähiympäristön rakennuskanta koostuu Levin ydinkeskustan tiiviistä ja matalasta rakentamisesta. Alueella on runsaasti alppitalotyylisiä jyrkkäharjaisia ja tumman sävyisiä rakennuksia. Hissitien varrella julkisivuissa on käytetty myös valkoista rappausta ja liuskekiviä. Katteet ovat kauttaaltaan tummanharmaita. Välinevuokraamon piha-alue on kivetty, sen itäpuoli on asfaltoitua pysäköintikenttää. Avoin tila jatkuu Hissitien pohjoispuolella Kappeli-aukiona.

Kaava-alueella ei asuta.



Kuva 8 Välinevuokraamo Zero Pointin rakennus. Kuva © Maritta Heinilä.



Kuva 9 Ravintolarakennus pihan puolelta. Taustalla välinevuokraamo. Kuva © Maritta Heinilä.



Kuva 10 Lähiympäristön rakennuskantaa Hissitien varrella. Kuva © Maritta Heinilä.



Kuva 11 Näkymä välinevuokraamolta kohti Kappeliaukiota. Kuva © Maritta Heinilä.

3.1.7 Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alue sijaitsee Hissitien varrella Levin ydinkeskustan palvelujen äärellä. Kaava-alueella sijaitsee Zero Point -välinevuokraamo sekä ravintola Vinkkari. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee hotelli Levi Spa ja Hissitien toisella puolella Marian kappelin aukion varrella on hotelleja ja majoitustiloja, useita ravintoloita ja erikoiskauppaa, kuten urheiluliikkeitä, matkamuistomyymälöitä ja vaatekauppa. Lähimmät ruokakaupat K-ketjun Levi Market sijaitsee 350 metrin etäisyydellä ja S-ryhmän S-market 550 metrin etäisyydellä Zero Pointista.

Matkailuala on synnyttänyt Levin matkailukeskustan ympärille monenlaisia palvelutarpeita ja elinkeinotoimintaa. Levin alue työllistää eri alojen työntekijöitä, sekä suoraan matkailun parissa työskenteleviä että matkailua tukevilla aloilla toimivia. Pelkästään Levi Ski Resort työllistää läpi vuoden n. 80 työntekijää ja 230 kausityöntekijää.

3.1.8 Virkistys

Alue sijaitsee matkailu- ja virkistyspalveluiden ytimessä Levitunturin juurella. Zero Pointin edestä lähtee Gondolihissi tunturin laelle sekä kesäaikaan polkuja. Kaava-alueen länsireunalta nousee myös portaat Koutalaelle. Eturinteellä on laskettelurinteet, kesäkelkkarata ja pulkkamäkiä. Zero Point on keskeinen paikka myös Levin latuverkon, vaellusreittien ja pyöräilyn näkökulmasta. Kätkjärven kierroksen (Nuottijärvi) latu alkaa kaava-alueen länsireunalta. Kaava-alueella toimiva Levi Ski Resort ylläpitää Levitunturin rinteitä, hissejä, alueen latu- ja kelkkareittiverkostoa ja operoi hiihtobusseja ja operoi hiihtobusseja sekä toimii alueen latu- ja kelkkareittiverkoston kunnossapitourakoitsijana.

Alueella sijaitsee välinevuokraamo eri urheilutoimintoihin. Lähialueen palvelutarjonnassa on myös sisäliikuntakohteita, kuten kylpylä, kuntosali ja keilaustoimintaa.



Kuva 12. Levin keskustan latukartta 2022–2023.

3.1.9 Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Alue sijaitsee teknisten verkostojen (vesihuolto, kaukolämpö) varrella, mihin myös uudet toiminnot ovat liitettävissä. Kaava-alueella on maalämpökaivoja ja telemasto.

Alueella ei ole suurjännitelinjoja tai puolustusvoimien alueita.



Kuva 13. Kaava-alueella sijaitseva masto.

3.1.10 Liikenne

Kaava-alueen kiinteistöille saavutaan Hissitie -kokoojakadun kautta. Hissitie välittää liikennettä Levintie -nimisenä kulkevan kantatie 79 kiertoliittymästä sekä siihen liittyvistä tontti- ja kokoojakaduista. Hissitie on talvimatkailusesongin aikaan vilkkaasti liikennöity katu, jolla on 40 km/h nopeusrajoitus. Se välittää liikennettä kaava-alueella toimivalle laskettelukeskuksen keskusvaraamolle sekä eturinteen hissiasiemille.

Hissitien varressa molemmin puolin kulkee reunatuella ja viherkaistalla erotellut jalankulun ja pyöräilyn väylät. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Levin kävelypainotteinen keskusta. Kaava-alueen koilliskulmaan johtaa Levin kaupan palveluja kokoava kävelykatu. Levin latuverkoston latu päättyy kaava-alueen lounaiskulmaan.

Kaava-aluetta lähinnä oleva linja-autoliikenteen pysäkkipari sijaitsee Hissitiellä, heti alueen koillispuolella. Siinä kohtaavan alueella talvikaudella liikennöivät kaksi Ski bussi -reittiä. Ne tarjoavat yhteydet Levin matkailukeskuksen alueella sisäisesti kulkien Levin koillisrinteen, Gondolirinteen ja Levin etelärinteiden alueille. Bussin liikennöivät talvikaudella 2022—2023 puolen tunnin välein päiväsaikaan. Kaava-alueen luoteispuolella sijaitsevalta Hissitien pysäkkiparilta on päivittäinen linja-autoyhteys Rovaniemelle ja Kilpisjärvelle. Lisäksi pysäkillä on junabussiyhteyksiä Kolariin sekä lentokenttäbussiyhteys Kilpisjärven lentokentän reittiliikennelennoille.

Poliisin tietoon tulleiden tietojen mukaan viimeisen viiden vuoden aikana kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on tapahtunut yksi tieliikenneonnettomuus. Zero Pointin kohdalla on tapahtunut jalankulkijaonnettomuus suojatien ulkopuolella vuonna 2019.

Tontin itäpuolella, laskettelurinteiden juuressa, on suuri pysäköintialue. Muuten Levikeskuksen keskitetty pysäköinti on toteutettu pääsääntöisesti maanalaisin ratkaisuin.

Lähimpänä kaava-aluetta virallinen moottorikelkkareitti kulkee noin 200 metriä koilliseen, Levintien itäpuolella. Kaava-alue voi olla moottorikelkalla saavutettavissa myös eteläpuolelta maastossa ajaen.

3.1.11 Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriperintöä eikä inventoituja paikallisesti arvokkaita kohteita. Alueen rakennuskanta koostuu välinevuokraamon rakennuksesta sekä ravintolasta ja huoltorakennuksista. Zero Pointin välinevuokraamon rakennus on sahakattoinen, kaksikerroksinen tumman värinen puurakennus. Rakennus on näkyvällä paikalla Hissitien varrella. Välinevuokraamon vieressä sijaitsee ravintola Vinkkari, joka toimii yksikerroksisessa punaisessa lautaverhoillussa rakennuksessa.

Levillä voidaan nähdä olevan matkailuhistorian kannalta kulttuurihistoriallista arvoa, sillä Sirkassa on pienessä mittakaavassa harrastettu matkailua 1930-luvulta lähtien. Eturinteessä on aluksi ollut pieni, vuonna 1964 valmistunut kapulahissi. Vuonna 1976 Kittilän kunta, Levin Loma Oy ja Sirkan matkailumaja perustivat Levin Hissit Oy:n, jonka myötä Eturinteeseen nousi kaksi uutta hissiä. Levin matkailukeskus on kehittynyt ja kasvanut voimakkaasti viimeisten vuosikymmenten aikana.



Kuva 14 Kaava-aluetta ilmakuvasa vuodelta 1992.

3.1.12 Muinaismuistot

Alueella ei sijaitse tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita.

3.1.13 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole tiedossa suojelu- tai häiriöalueita tai -kohteita (melu, täriinä, ilmanlaatu, saastuneet maa-alueet). Erityisesti kaava-alueen koillisosassa on kuitenkin tunturinrinteen vanhoista leikkauksista johtuvaa maisemointitarvetta.

3.1.14 Maanomistus

Asemakaavamuutoksen kohteena olevan alueen omistaa pääasiassa Levi Ski Resort Ltd. Levi Ski Resortin omistajatahot ovat Kittilän kunta (51 %) ja Levin Matkailukeskus Oy (49 %). Kittilän kunta omistaa alueelta lisäksi tunturin rinnettä ja lammen ympäristön kiinteistön.

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

3.1.15 Sosiaalinen ympäristö

Alue sijaitsee Levin matkailukeskuksen taajamassa. Alueella virkistyksellä ja urheilulla on merkittävä rooli, mikä näyttäytyy matkailijoiden suurena osuutena ja monipuolisena palvelutarjontana. Levi on kansainvälisestikin suosittu matkailukohde.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Niillä korvataan valtioneuvoston 30.11.2000 päättämät ja 1.3.2009 voimaan tulleet tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

- Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tämä velvoite koskee oikeudellisesti kaikkea kaavoitusta.

Tietyistä valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainituista kohdista voidaan poimia ne, joilla kaavan voidaan todeta toteuttavan tavoitteita, vaikka alueeseen ei varsinaisia valtakunnallisia intressejä kohdistukaan.

Asemakaavalla edistetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista etenkin toimivan yhdyskunnan ja kestävästä liikkumisesta näkökulmasta.

Asemakaavalla edistetään verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta sekä tuetaan alueen elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Lisäksi luodaan edellytykset tehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Uudet toiminnot asemakaava-alueelle sijoittuvat

siten, että ne ovat eri liikkumismuodoilla hyvin saavutettavissa. Asemakaavalla edistetään työpaikkojen, palvelujen ja vapaa-ajanalueiden saavutettavuutta.

Asemakaavalla valmistaudutaan turvaamaan terveellistä elinympäristöä suojautumalla ilmastonmuutoksen aiheuttamiin sään ääri-ilmiöihin ja lisääntyviin sademääriin ja tulviin.

Asemakaavan laadinta perustuu riittäviin selvityksiin koskien luontoa, maisemaa ja kulttuuriperintöä siten, että luonnon monimuotoisuus ja maiseman ja muun kulttuuriperinnön arvot voidaan säilyttää.

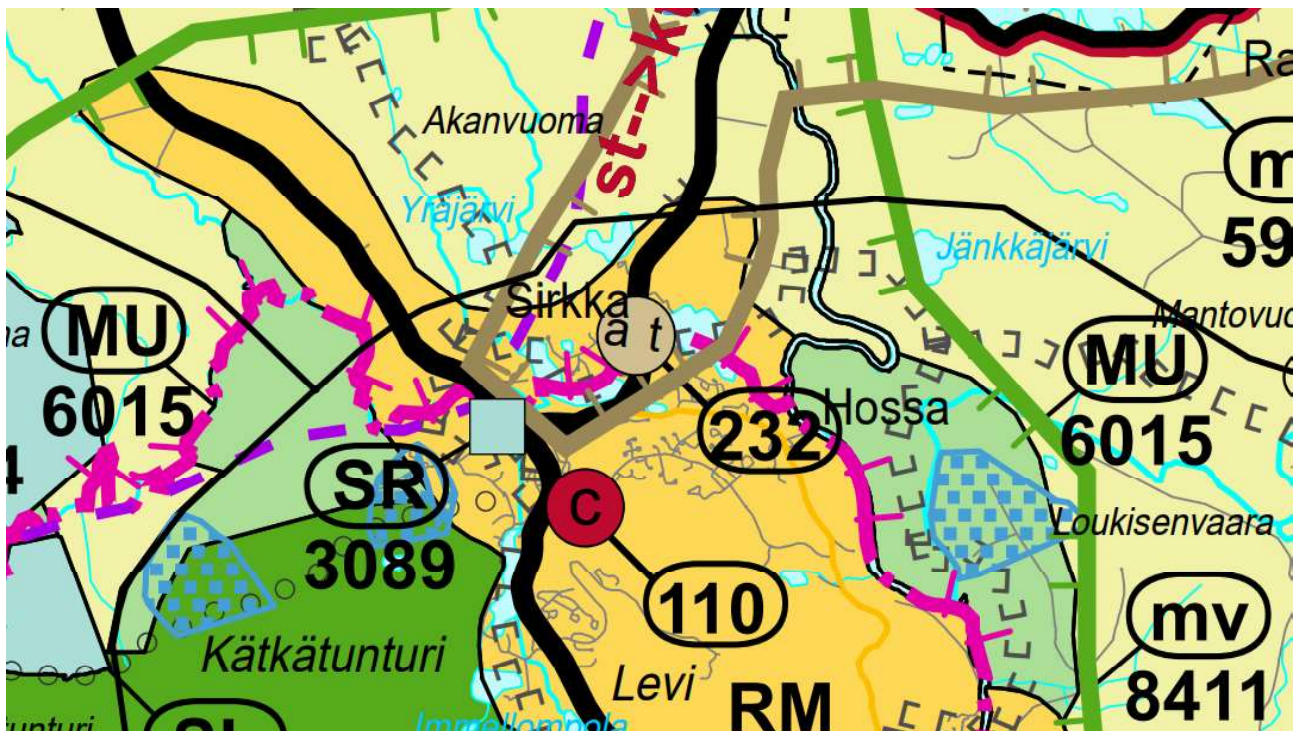
Asemakaavatyössä huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta samalla mahdollistaen virkistysalueiden monipuolinen käyttö.

3.2.2 Maakuntakaava

Asemakaavoitettavalla alueella on voimassa Tunturi-Lapin maakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.6.2010 ja tullut lainvoimaiseksi 16.5.2012. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Levin keskustatoimintojen alueelle (C-110), jota ympäröi laaja matkailupalveluiden alue (RM 1407). Levin keskustatoimintojen alueen kehittämisperiaatteena on, että: *"Alue rakennetaan tiiviinä keskusta-alueena, jossa toteutetaan tehokas liikennejärjestelmä lyhyin kävelyetäisyyksin. Muiden kuin majoituspalveluiden lisärakentaminen suunnataan keskustan eheyttämiseen. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (1 - 2 yksikköä, enintään 2000 – 10 000 k-m²)"*.

Lisäksi alue sijoittuu Levi-Ylläs-Olos-Pallas-Hetta matkailun vetovoima-alueelle, matkailun ja virkistämisen kohdealueelle (vihreä viivamerkintä mv-8411), minkä kaavamääräyksessä todetaan, että: *"Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteensopivalla tavalla"*.

Alueen läheisyyteen on osoitettu myös moottorikelkkailureitti ja kantatie 79.



Kuva 15. Ote aluetta koskevasta Tunturi-Lapin maakuntakaavasta. Suunnittelualue sijoittuu C-alueelle.

Tunturi-Lapin maakuntakaavassa on annettu lisäksi koko maakuntakaava-alueetta koskevia määräyksiä.

Suunnittelumääräykset:

- Meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä on otettava huomioon valtioneuvoston päätös melutasojen ohjearvoista.
- Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun.
- Maisemallisesti herkillä alueilla, kuten tunturialueilla, jokien ja järvien rannoilla sekä pääteiden, matkailukeskusten, retkeilyreittien ja taajamien läheisissä metsissä eri käsittelytoimenpiteet on suunniteltava huolellisesti ottaen huomioon maiseman ominaispiirteet ja pyrittävä välttämään suuria muutoksia.
- Ranta-alueilla taajamatoimintojen alueiden (A) ja keskuskylä (at) ulkopuolella vapaan rantaviivan osuus tulee olla vähintään puolet muunnetusta rantaviivasta.
- Ranta-alueilla tulee turvata rannan suuntainen kulkuyhteys.
- Tulva-, sortuma- ja vyörymävaara- alueet on osoitettava yleis- ja asemakaavoissa joko alueina tai rakentamisrajoituksina. Rakennuspaikkoja ei saa suunnitella sijoitettavaksi alueille, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Tulvariskialueet tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa.
- Malminetsintä ja siihen liittyvät toimenpiteet on turvattava, kuitenkin huomioon ottaen alueen erityispiirteet.
- Poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäytölliset toiminta- ja kehittämisedellytykset on turvattava. Poronhoitoon olennaisesti vaikuttavaa alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon poronhoidolle tärkeät alueet ja valtion maiden osalta on neuvoteltava asianomaisen paliskunnan edustajien kanssa.
- Suojelu- (S), luonnonsuojelu- (SL) ja erämaa-alueiden (Se) hoitoja käyttösuunnitelmista on pyydettävä lausunto alueen kunnilta, Lapin liitolta, aluehallintoviranomaisilta, Saamelaiskäräjiltä saamelaiden kotiseutualueella, Paliskuntain yhdistykseltä, alueen paliskunnilta sekä muilta yhteisöiltä, joiden toimialaan suunnitelma liittyy.
- Rakennuksia tai muita huomattavia rakenteita ei tule suunnitella sijoitettavaksi maisemallisesti aroille paikoille, kuten kapeisiin niemen kärkiin ja kannaksille sekä rantamaisemaa hallitsevien kumpareiden huipulle.
- Hyville, yhtenäisille tai maisemallisesti tärkeille pelloille ei tule suunnitella sijoitettavaksi muuta kuin maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista, ellei niitä ole yksityiskohtaisemmassa kaavassa rakentamiseen sopivaksi osoitettu.

Rakentamisrajoitus:

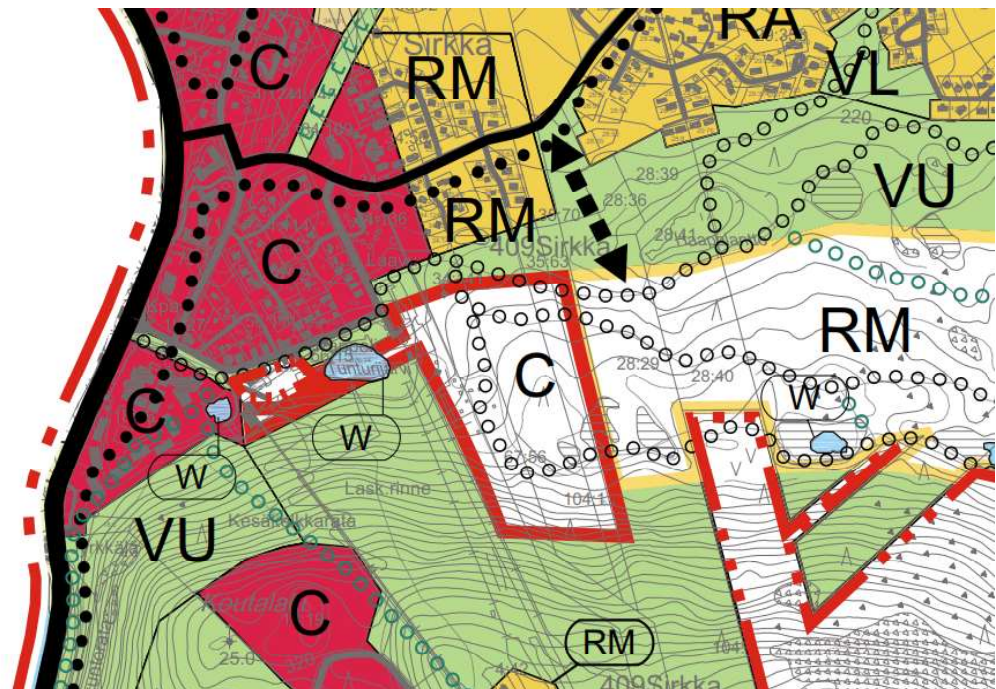
- Maankäyttö- ja rakennus lain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus on voimassa virkistys- ja suojelualueeksi taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetuilla alueilla (V, LL, EJ, S, SL, SM, SR, Se, rs, vt, kt, st, yt, tv sähkölinja). Rajoitus laajennetaan koskemaan ampuma- ja harjoitusalueita (EAH), kaivosalueita (EK), suojavyöhykkeitä (sv) sekä tärkeitä ja vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita.

Suojelumääräykset:

- Suunniteltaessa sellaisen alueen käyttöä, jolla on kiinteä muinaisjäänös, on neuvoteltava Museoviraston kanssa. Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäänöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Lupaa haetaan ympäristökeskukselta, jonka on kuultava asiassa Museovirastoa.
- Suunniteltaessa suojelualueen tai suojeluohjelmaan kuuluvan alueen käyttöä on neuvoteltava luonnonsuojelusta ja alueen hallinnasta vastaavien viranomaisten kanssa. Natura 2000 -alueisiin kohdistuvien vaikutusten arvioinnin tarveharkinta ja tarvittaessa vaikutusten arvio on tehtävä luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:n mukaisesti.

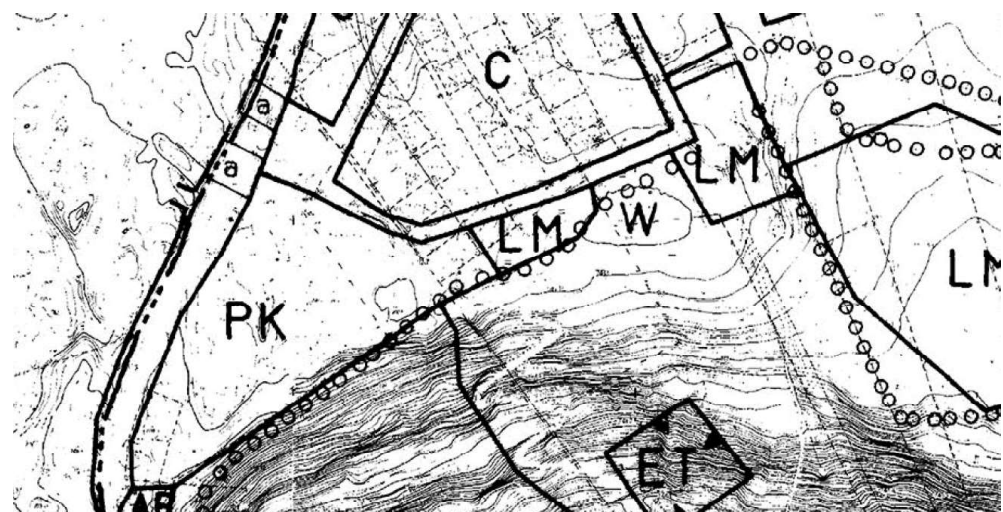
3.2.3 Yleiskaava

Osalla suunnittelualueesta on voimassa Levin ympäristön osayleiskaava 2, joka on kuulutettu voimaan 17.10.2011. Levin ympäristön osayleiskaava ei koske Vinkkarin ja Zero Pointin kiinteistöjä Hissitien varrella. Levin ympäristön osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu uutena ja olennaisesti muuttavana keskustatoimintojen alueena (C, valkoinen keskusta) sekä vesialueena (W). Keskustatoimintojen alueen kaavamääräyksessä todetaan, että ” rakentamisessa tulee pyrkiä korkeatasoisen kävely-ympäristön luomiseen. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 114§:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä.” Hissitien varteen on osoitettu ulkoilureitti. Suunnittelualueen eteläpuoli on osoitettu urheilu- ja virkistystoimintojen alueena (VU).



Kuva 16 Ote Levin ympäristön osayleiskaavasta, joka on tullut voimaan 17.10.2011.

Hissitien varren korttelialueiden osalta suunnittelualueutta koskee Levin ympäristön osayleiskaava, joka on vahvistettu Lääninhallituksessa 30.11.1992. Suunnittelualue on osoitettu osittain yksityisten palvelujen ja hallinnon alueena (PK) sekä tieliikenteen alueena (LM).

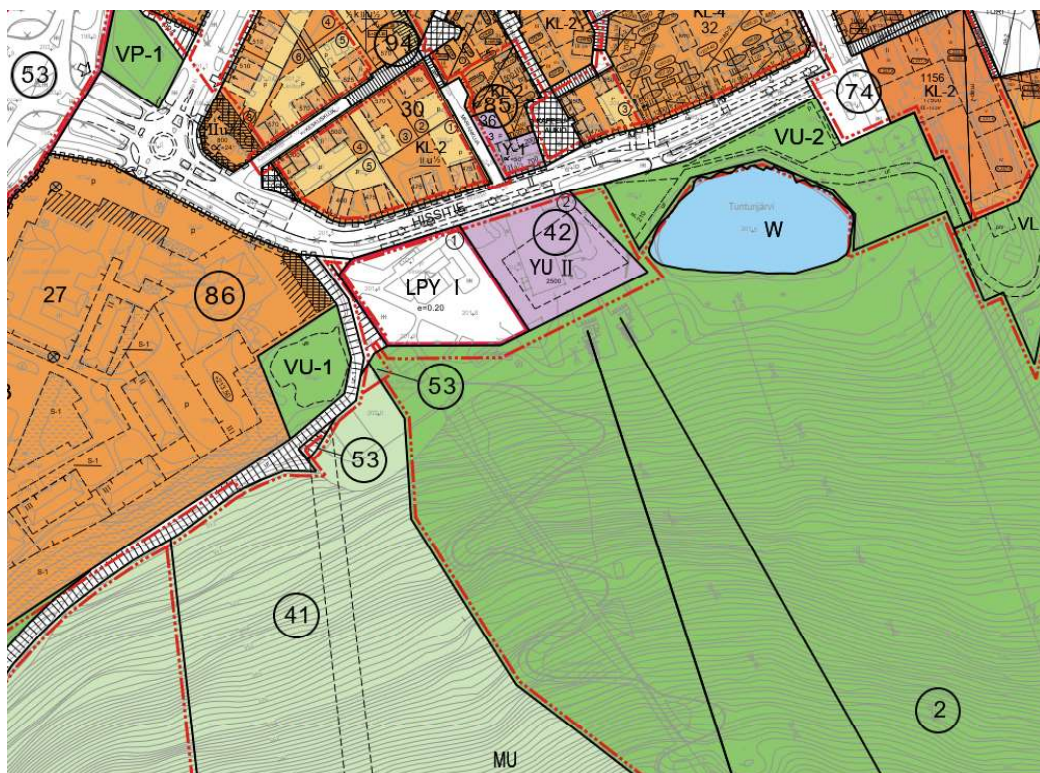


Kuva 17 Ote Levin ympäristön osayleiskaavasta (30.11.1992).

3.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualueetta koskevat seuraavat asemakaavat:

- Sirkan rakennuskaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 21.12.1978 ja lääninhallitus vahvistanut 19.10.1979 U 2172.
- Kouta, korttelit 1,6,123, 124. Kunnanvaltuusto hyväksynyt 29.4.1992 ja lääninhallitus vahvistanut 17.7.1992
- Levin rakennuskaavanmuutos korttelit 30–36, 83, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 26.6.1992 ja lääninhallitus vahvistanut 14.10.92 U 586.
- Kiertoliittymä, kortteli 27, 205–207 ja 299. Kunnanvaltuusto hyväksynyt 29.9.1999 ja Lääninhallitus vahvistanut 10.1.2000
- Levin kortteleiden 27, 31 ja 299 asemakaavan muutos, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 23.3.2015 ja joka on tullut voimaan 6.5.2015.



Kuva 18 Ote asemakaavayhdistelmästä.

Alue on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU), yleisten pysäköintilaitosten korttelialueeksi (LPY), urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU-1) sekä hiihtourheilu ja maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja.

3.2.5 Viitesuunnitelmat, hankesuunnitelmat

Pave Arkkitehdit ovat laatineet koko aluetta koskevan viitesuunnitelman. Suunnitelmassa on esitetty 2200 m² laajennusosuus Zero Pointin varustevuokraamolle, uusi III-kerroksinen rakennus ravintola Vinkkarille ja majoitustiloille sekä viisi rakennusmassaa liiketiloille sekä hotelli- ja majoitustoiminnalle. Yhteensä uudisrakentamista on osoitettu 17 300 m². Pysäköintipaikkoja on esitetty viitesuunnitelmassa yli 200 kpl.

Suunnitelmaa on työstetty yhdessä kaavaa laativan konsultin, kunnan ja hanketoimijan kanssa. Tärkeimpinä arvoina suunnitelmassa on alueen korkealaatuisuus niin rakennusten arkkitehtuurin kuin väliin jäävän

kaupunkitilan suhteen. Periaatteena on, että pysäköinti lukuun ottamatta liikumisrajoitteisten pysäköintiä tai esim. hotellin saattopysäköintiä tulee toteuttaa rakenteellisesti joko maanalle tai rakennusten pohjakerrokseen.



 PAVE
ARKKITEHDIT

22.034 | Levi Ski Resorts Kaavoitus
L-101 | Käyttösuunnitelma
1:750 | Luonnos 29.9.2023

Kuva 19 Asemapiirros © Pave Arkkitehdit.



Kuva 20 havainnekuva kaava-alueesta © Pave Arkkitehdit.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Kittilän kunnassa on voimassa oleva rakennusjärjestys, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 11.6.2022 ja joka on tullut voimaan 1.6.2022.

3.2.7 Pohjakartta

Asemakaava laaditaan kaavoituksen pohjakartalle 1:2000. Alueelle on laadittu vuonna 2006 pohjakartta, jonka Maanmittauslaitos on hyväksynyt 14.12.2007 kaavan pohjakartaksi MML 39/621/2007. Pohjakarttaa on täydennetty marraskuussa 2022.

3.2.8 Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Kaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta. Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavahakemuksen 1.2.2022 § 29.

Kaava on kuulutettu vireille 5.1.2023 osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävällepanon yhteydessä.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat (valtio, yksityiset, yhteisö)
- Alakylän paliskunta
- Yhdyskuntatekniikka:
 - o Levin Vesihuolto Oy
 - o Rovakaira Oy
 - o Adven Oy
 - o Digita Oy
 - o Teleoperaattorit (Telia Finland Oyj)
 - o Telia Towers Finland Oy
- Kunnan hallintokunnat:
 - o Rakennus- ja ympäristölautakunta
- Viranomaiset:
 - o Kittilän kunta
 - o Lapin ELY-keskus
 - o Lapin Liitto
 - o Lapin pelastuslaitos
 - o Lapin maakuntamuseo

4.2.2 Viranomaisyhteistyö

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain luvussa 8. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §) 23.2. - 16.3.2023.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) pv.kk.-pv.kk.vvvv.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tarkoituksena on kehittää aluetta Levin matkailutoimintojen keskuksena. Tavoitteena on osoittaa alueelle korkeatasoista matkailupalveluja tukevaa rakentamista ja tukea Levin ydinkeskustan kehittämistä ns. autottomana keskustana. Kaavassa on tavoitteena huomioida vahvasti myös hiihdon, kävelyn ja pyöräilyn yhteystarpeet suunnittelualueen läpi. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Levi Ski Resortin

ylläpitämän Zero Pointin laajenemismahdollisuudet sekä liike- ja majoitustilojen rakentaminen alueelle. Alueelle tavoitellaan myös uutta torimaista tilaa luistelukentälle ja tapahtumille.

4.3.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavan valmisteluvaiheen yhteydessä on laadittu hulevesitarkastelua, maisemaselvitys ja liikennesuunnittelijan analyysi alueesta. Selvitysten perusteella on ohjattu alueen viitesuunnitelmien ja asemakaavan laadintaa.

Kunnan tavoitteena asemakaavan laadinnalle on mm. seuraavaa:

- Huomioida yhteystarpeet (latu, jalankulku ja pyöräily) suunnittelualueen läpi
- Tavoite korkealaatuiselle ympäristölle: vaikuttaa mm. pysäköintialueisiin, rakennusten julkisivuihin, kattoihin, piha-alueisiin
- Lampi ja hulevedet huomioitava, Hissitien varressa sadevesiviemäröinti
- Liikennesuunnittelija hyvä kytkeä heti mukaan suunnitteluun ja tutkia katualueen ja kiinteistön suhdetta

Osallisten tavoitteita kerätään kaavan valmisteluvaiheen aineistojen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävällepanon yhteydessä. Osallisten tavoitteita täydennetään kaavan laadinnan edetessä.

4.3.2 Valmisteluvaiheessa saatu palaute ja palautteen huomiointi

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 23.2. - 16.3.2023 välisen ajan. Kaavasta saatiin viisi (5) lausuntoa, mielipiteitä ei annettu. Lausunnon antoivat Lapin ELY-keskus, Lapin liitto, Lapin maakuntamuseo, Levin Vesihuolto Oy ja Kittilän rakennus- ja ympäristölautakunta.

Lausunnot ja niihin laaditut vastineet on koottu vastineraportiksi, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaan tehtiin seuraavat tarkastukset kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta:

- Alueen läpi kulkevalle runkovesijohdolle on osoitettu uusi sijoittuminen korttelin 28 itäreunaan
- li- kaavamääräystä on tarkennettu
- Kaavaselostusta on täydennetty maakuntakaavan osalta
- Rakennusten vesikaton ehdoton ylin korkeusasema on esitetty kaavakartalla
- VU-alueeseen rajoittuvaa rakennusalaa on tarkistettu rakennusoikeuden ja kerroslukumerkintöjen osalta.
- Kaavan yleismääräyksiä on täydennetty puistomuuntamoiden ja maalämpökaivon rakentamiskiellon sekä johtoreitistön osalta.
- Kaavan rakennusaloja on tarkistettu Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunnon perusteella.
- Kaavaselostusta on täydennetty liikennejärjestelyiden osalta.
- KL-5 korttelialueen kaavamääräystä on tarkistettu.
- Ulkoilureittien merkintätapaa on tarkistettu KL-5 korttelialueella.
- Jalankulun ja pyöräilyn reitit korttelialueen sisällä on tarkistettu merkinnälle pp/ht.
- Rakennusoikeuden määrä on tarkistettu viitesuunnitelman pohjalta.
- Korttelin 28 tontin 1 järjestelyitä on tarkennettu muun muassa rakennusalan ja hulevesien virtausreitien osalta.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan suunnittelua on edeltänyt Pave Arkkitehtien laatima viitesuunnitelma. Viitesuunnitelmaa on tarkennettu kaavan laadinnan aikana yhteensovittamalla kunnan tavoitteita ja erityisasiantuntijoiden kommentteja arkkitehtisuunnitelmiin siten, että hulevedet, liikenneturvallisuus ja katuverkon huoltomahdollisuudet, kaupunkikuvan arvot ja näkymät sekä jalankulkijoiden, pyöräilijöiden, hiihtäjien ja muiden liikkujien tarpeet suunnittelualueen läpi ja sisällä tulisivat paremmin huomioituiksi.

5. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan muutoksella muodostuu Kittilän kunnan kortteli 83 sekä siihen liittyvät katu-, puisto-, ulkoilu- ja virkistysalueet. Asemakaavalla osoitetaan liikerakennusten korttelialuetta KL-5, puistoaluetta VP-1 sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta VU.

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavan pinta-ala on 3,6824 hehtaaria. Asemakaavalla on osoitettu:

Merkintä	Aluevaraus	Rakennusoikeus kem ²
KL-5	2,1495 ha	20 300
VP-1	0,4726 ha	
VU	0,9561 ha	
katualueet	0,1042 ha	

Rakennusoikeutta syntyy yhteensä 20 300 kem². Tehokkuudeksi muodostuu noin $e=0,55$.

5.1.1 Palvelut

Kaavamuuos mahdollistaa matkailupalveluiden palvelutarjonnan laajentumisen Levillä. Kaava-alue on Levin muun palvelutarjonnan välittömässä yhteydessä. Liiketilaja on osoitettu kaava-alueen maantasokerrokseen Hissitien varrella sekä torimaisen alueen ympärillä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Työssä on noudatettu asemakaavan sisältötavoitteita ja kunnan ja hanketoimijan esittämiä toiminnallisia ja laadullisia tavoitteita. Kaava-alue on jo nykyisellään pitkälti ihmisen toiminnan muovaamaa. Suunnittelun aikana on kiinnitetty erityisesti huomiota tunturista valuvien hulevesien hallintaan.

Rinteestä pintavaluntana tulevan suuren vesimäärän kulkeutumisen estämiseksi rakennuksiin ja katualueelle tarvitaan niskaoja VP-alueelle suunnittelualueen eteläreunaan. Niskaojasta vesi voidaan ohjata hallitusti rakennusten ohi lampeen esimerkiksi avoimessa purossa. Järjestelyt mitoitetaan niin, että reitti toimii kaikissa sade- ja sulamistilanteissa aiheuttamatta haittaa rakennuksille.

Lammella on suuri merkitys vesien vähentämisessä, viivyttämisessä ja laadun parantamisessa. Sen täyttäminen aiheuttaisi vesien lammikoitumista Hissitiellä ja alikuluissa. Vahinkoja saattaisi kohdistua katurakenteille ja kadun varren kiinteistöille. Lammen paikalle suunniteltuun puistoon tarvitaan aluevaraus keskitetylle hulevesien viivytykselle ja käsittelylle. Viivytystilavuuden määrittämisessä on huomioitava sekä alueen tiivistymisestä aiheutuva hulevesien määrän lisääntyminen että alueen yläpuolisen valuma-alueen vedet, jotka ohjataan rakennusten ohi. Riittävä aluevaraus mahdollistaa myös hulevesien laadullisen käsittelyn.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaavalla on osoitettu liikerakennusten korttelialuetta (KL-5). Alueelle voidaan sijoittaa liiketilaja, asuin- ja majoitustiloja sekä urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Maanalaisiin tiloihin saa sijoittaa liike-, pysäköinti-, varasto- ja väestönsuojatiloja sekä sosiaali- ja huoltotiloja. Kerroskorkeudet korttelialueella vaihtelevat II-V välillä. Alueelle on osoitettu myös maanalaisista pysäköintiä.

Kortteliin on osoitettu neljä ohjeellista tonttia. Hissitien varteen on osoitettu korttelialueelle kuuluva torimainen alueen osa, jota voi hyödyntää esimerkiksi tapahtumatorina tai luistelua varten.

5.3.2 Muut alueet

Kaavan eteläosaan on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU), jossa kulkee latua varten osoitettu reitti ur. Urheilureitin lisäksi alueelle on varattu tilaa hulevesien hallinnalle. Matalampi, luoteisosaan sijoittuva viheralue on osoitettu puistona (VP-1). Myös puistoalueelle on osoitettu latua varten ulkoilureittiä ur. Puistosuunnitelmassa tulee huomioida lammen rooli hulevesien hallinnassa ja korkeatasoinen ympäristörakentaminen.

Alueen ajoneuvoliikennöinti on osoitettu uutena katuna osoitetun Zeronkulman kautta.

Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksinä on huomioitu yhteystarpeet kaava-alueen läpi länsi-itä suunnassa.

5.3.3 Asemakaavamääräykset

- Kaava-alueella tulee noudattaa alueelle laadittavia rakentamistapaohjeita.
- Pääasiallinen julkisivumateriaali on oltava puu. Tehosteena voidaan käyttää luonnonkiveä.
- Julkisivuvärien tulee olla maanläheisiä, tummahkoja sekä maisemaan ja ympäristöön hyvin soveltuvia sävyjä. Tehostevärien käyttö on sallittua.
- Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa ulokkeellisia parvekkeita. Ulosvedetyt parvekkeet saavat ulottua kadun ja torin yli enintään 1,5 m ja alimpien rakenteiden on oltava vähintään 3,2 metrin korkeudella katutasosta. Parveketornit on kielletty. KL-5 korttelialueella jokaiseen huoneistoon on rakennettava parveke tai muu asuntokohtainen ulkotila.
- Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden rajoittamatta kellarikerrokseen saa sijoittaa 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.
- Poistettava ja säilytettävä puusto sekä pinnoitettavat alueet on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä erillisessä pihasuunnitelmassa. Maanpäälliset pysäköintipaikat ja kulkuväylät on päällystettävä asfalttibetonilla tai betonikivipäällysteellä.
- Rakennusten pääasiallisena lämmitysmuotona ei saa käyttää sellaisia energiatuotannon muotoja, jotka aiheuttavat savu-, noki-, haju- tai muita haittoja ympäristöön tai rumentavat taajamakuva.
- Maalämpökaivon rakentaminen on kielletty.
- Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta (MRL 103 e §).
- Tontilla muodostuvat hulevedet tulee viivyttää tontilla siten, että viivytyssäiliöiden tai painanteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pinta-alaneliometriä kohti ja niiden tulee tyhjentyä 12–24 tunnin kuluessaan täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
- Kestopäällystetyiltä piha-alueilta hulevedet on kerättävä sadevesiviemäröinnillä, joka on varustettava suljettavilla öljyn- ja hiekanerotuskaivoilla. Öljynerottimien tulee täyttää EN-standardin 858 I-luokan vaatimukset. Hulevesien käsittelyssä voidaan käyttää myös ohivirtausjärjestelmää, joka täyttää edellä mainitut vaatimukset.
-
- Autopaikkojen määrä
 - 1 ap / 80 liike- ja asuntokerrosala-m², kuitenkin vähintään 1ap / asuinhuoneisto
 - 0,5 ap / hotellin vierashuone

5.4 Asemakaavan suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu keskustatoimintojen aluetta, jota ympäröi laaja matkailupalveluiden alue. Lisäksi alue sijoittuu Levi-Ylläs-Olos-Pallas-Hetta matkailun vetovoima-alueelle. Asemakaava tukee näin ollen maakuntakaavassa esitettyjä tavoitteita. Suunnittelualaue sijoittuu Levin laskettelukeskuksen välittömään läheisyyteen, millä luodaan edellytyksiä erityisesti Levin keskustatoimintojen alueen

kehittämisperusteiden toteuttamiseksi. Levin keskustatoimintojen alueen kehittämisperiaatteena on, että: *”Alue rakennetaan tiiviinä keskusta-alueena, jossa toteutetaan tehokas liikennejärjestelmä lyhyin kävelyetäisyyksin.”*

Maakuntakaavassa on annettu aluevarausmerkintöjen lisäksi koko maakuntakaava-aluetta koskevia suunnitelmääräyksiä, jotka on huomioitu muun muassa selvittämällä luonnonympäristön ja maiseman ominaispiirteet.

5.5 Asemakaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaava toteuttaa Levin ympäristön osayleiskaavan tavoitteita, joissa kaava-alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Asemakaavan eteläosa on huomioitu ulkoilu- ja virkistyspalveluiden alueena.

5.6 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavan vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään laadittuja selvityksiä. Työ tehdään pitkälti asiantuntija-arviona ja sitä täydennetään kaavan nähtävilläolon myötä saatavan palautteen avulla.

5.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaavalla tiivistetään Levin keskusta-aluetta, joten sillä on positiivisia vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen.

Kaupunki-/taajamakuva, maisema

Hissitien mutkaan sijoittuvaan rakennusalueelle on osoitettu merkintä taajamakuvaan kannalta tärkeänä kohtana, jossa rakennussuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota. Nykytilanteessa jäsentymätön alue on asemakaavan toteuttamisen myötä kehittymässä kaupunkikuvaltaan korkeatasoiseksi.

Alueen rakentuminen tunturirinteen alaosaan muuttaa rinteen kohdalla maisemarakennetta vähäisesti. Laajemman maisemakuvaan kannalta tällä ei ole vaikutusta, sillä tunturin maisemaa dominoivaa vaikutusta maisemassa ei muuteta kaavalla.

Rakentamisen korkeutta ja sen suhdetta kaupunkikuvaan on tutkittu kaavaehdotusvaiheessa nosturin avulla siten, että nosturi sijoitettiin Hissitien varren korkeimpaan suunniteltuun harjankorkeuteen. Tarkastelun perusteella arvioidaan seuraavaa:

- Alueen rakentaminen liittyy kaava-alueen visuaalisesti osaksi Levin taajamaa. Alueen rakentaminen jäsentää aluetta ja voi helpottaa orientoitavuutta. Hissitien varren katumiljöölle asemakaavalla on positiivisia vaikutuksia.
- Rakentamisen korkeimmat osat eivät peitä Mariankujan suunnalta Eturinteen lakea. Ei vaikutusta.
- Rakentaminen ei näy Torikujalle tai Levin toriaukiolle. Ei vaikutusta.
- Hissitieltä luoteesta saavuttaessa uusi rakentaminen korvaa nykyisen kuusien muodostaman seinämän kadun reunassa. Asemakaavan mahdollistama rakentaminen korttelin keskiosissa tulee osittain peittämään Eturinteen näkymisen luoteeseen Hissitieltä Levikeskukseen saavuttaessa, millä voidaan nähdä olevan jonkin verran negatiivisia vaikutuksia.
- Hissitien pohjoispuolisten alppitalojen näkymät etelään muuttuvat nykyisestä jäsentymättömästä pihaluoteesta korkeatasoiseen rakentamiseen, millä nähdään olevan positiivisia vaikutuksia. Näkymät Levitunturin rinteeseen ja laelle ovat nykytilanteessa pitkälti korkean kuusikon peittämiä, joten

rakentamisen sijoittuminen Hissitien varteen ei aiheuta merkittävää muutosta nykytilanteeseen nähden.



Kuva 21 Asemakaavan vaikutuksia maisemaan ja kaupunkikuvaan on tutkittu nosturin avulla. Kuvassa nosturi näkyy Mariankujalta katsottuna alppitalojen taustalla hieman Levitunturin laen alapuolella.



Kuva 22 Asemakaavan vaikutuksia maisemaan ja kaupunkikuvaan on tutkittu nosturin avulla. Kuvassa nosturi näkyy kuusikon taustalla luoteesta Hissitietä saavuttaessa. Eturinteet näkyvät nykytilanteessa Hissitielle Levikeskukseen saavuttaessa. Asemakaavan toteuttaminen tulee jäsentämään nykyistä parkkikenttää ja muuttamaan rinteiden näkyvyyttä Hissitielle.



Kuva 23 Asemakaavan vaikutuksia maisemaan ja kaupunkikuvaan on tutkittu nosturin avulla. Kuvassa nosturi näkyy Hissitien vasemmalla puolella. Oikealla puolella sijaitsevien alppitalojen näkymät etelään muuttuvat nykyisestä jäsentymättömästä piha-alueesta korkeatasoiseen rakentamiseen. Näkymät Levitunturin rinteeseen ja laelle ovat nykytilanteessa pitkälti korkean kuusikon peittämiä, joten rakentamisen sijoittuminen Hissitien varteen ei aiheuta merkittävää muutosta nykytilanteeseen nähden.

Asuminen

Kaava mahdollistaa asuintilojen rakentamisen alueelle, mutta todennäköistä on, että suurin osa rakennusten pinta-alasta tullaan toteuttamaan hotelli- ja majoitustiloina. Kaavalla ei ole vaikutusta ympäröivään asutukseen muuta kuin lisääntyvien palveluiden kautta.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavalla mahdollistetaan Levin matkailukeskuksen kehittäminen liike- ja majoitustilojen rakentamisella Levin ydinkeskustan alueelle, joten sillä on toteutuessaan positiivisia vaikutuksia alueen matkailuelinkeinotoimintaan liittyvään palvelutarjontaan sekä työpaikkojen määrään.

Virkistys

Kaavalla on huomioitu latuverkoston tarpeet alueen länsi- ja eteläosissa. Korttelin rakentaminen on viety mahdollisimman etäälle ladusta. Jalankulun ja pyöräilyn yhteystarpeet ja virkistysyhteydet tunturien suuntaan, viereisen hotellin suuntaan, Hissitielle että kaava-alueen itäpuolelle Ylä-Levin suuntaan on huomioitu.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia virkistysalueiden määrään, alueen virkistysyhteydet on huomioitu myös korttelialueilla.

Liikenne

Kaavalla muodostetaan uusi katu, Zeronkulma. Se liittyy Hissitiehen nykyisen tonttiliittymän kohdalla. Zeronkulma kerää kaavan korttelien autoilla tapahtuvan asiointiliikenteen ja luo merkittävän uuden liittymän Hissitielle. Kaavan myötä nykyinen asemakaavan yleiseen pysäköintiin varattu alue poistuu ja maanalainen pysäköintiratkaisu tukee Levin keskustan kävelypainotteisen katu ympäristön laajentumista. Uuden liittymän muotoilulla ja liikennejärjestelyillä voidaan tukea Hissitien rauhoittamista kaava-alueen pohjoispuolella. Kiinteistöjen huolto liikenne on mahdollista myös Hissitien kautta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä rakennuksia, eikä siellä ole tiedossa olevia arkeologisia kohteita. Lähialueen rakennettua ympäristöä on kuvattu kaavaselostuksessa ja lähialueen ominaispiirteitä on huomioitu kaavan julkisivumääräyksissä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tunturinrinteen vanhat leikkaukset on esitetty maisemoitavan kaavan lounaisosissa osana KL-5 korttelialueen rakentamista. Hulevesien hallintaa on kuvattu selostuksen seuraavassa alaluvussa.

Sosiaalinen ympäristö

Esitetty maankäyttö antaa mahdollisuudet turvalliseen ja terveelliseen elinympäristöön. Alueen perusrakenteeseen pohjautuva kaavaratkaisu parantaa ja tukee olevan yhdyskunnan sosiaalista rakennetta ja toimivuutta.

5.6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Hulevedet

Lisärakentaminen muuttaa olosuhteita suunnittelualueella ja lisää alueen sisällä muodostuvan huleveden purkuvirtaamaa ja veden virtausnopeutta purkupisteeseen. Asemakaavan toteutumisen seurauksena suunnittelualueen vettä läpäisemättömän pinnan osuus likimäärin kaksinkertaistuu. Vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyessä maaperään imeytyvän veden määrä vähenee. Tiiviissä katu ympäristössä on myös vähän vettä pidettäviä painanteita ja istutettuja alueita. Lisäksi hulevesien määrä tulee kasvamaan nykyisestä ilmastonmuutoksen seurauksena. Jotta alueen hulevesien purkuvirtaama ei kasvaisi nykyisestä, tulisi hulevesiä viivyttää alueella rakentamisen ja ilmastonmuutoksen aiheuttamaa lisäystä vastaava määrä.

Hulevesi- ja tulvareitit on huomioitava rakennusten korkeusasemien suunnittelussa. Maanpinnoilla sekä sen alapuolella valuvien vesien aiheuttamat vahingot estetään rakenteellisilla ratkaisuilla. Vesien kulkeutuminen mahdollisiin maanalaisiin tiloihin on estettävä rakenteellisesti.

Viivytyks- ja käsittelyjärjestelmissä varaudutaan ääritilanteisiin järjestämällä ylivuoto. Kun viivytyksjärjestelmien tai hulevesiviemäreiden kapasiteetti ylittyy, valuu vesi tulvareitille. Nykyinen tulvareitti tulee säilyttää sellaisena, että vedet voidaan johtaa pois alueelta aiheuttamatta haittoja rakennuksille ja katuverkolle.

Tiiviissä katu ympäristössä hulevesien hallinta edellyttää yksityiskohtaista hulevesijärjestelmän ja pinnan tasausten suunnittelua. Uusien kaduille ja aukioille on rakennettava uutta hulevesiviemäriverkostoa. Hulevesiviemäri voidaan liittää Hissitien hulevesiviemäriin. Katujen ja aukoiden pinnantasaukset suunnitellaan sellaisiksi, että vedet valuvat pois päin rakennuksista. Uudisrakennusten korkeustasot tulee sovittaa myös Hissitien korkeuksiin, koska Hissitiekkin on tulvareittiä. Aukiolle kaavailtu luistelukenttä on suunniteltava niin, että jäädytyksen ja sulamisen aikaiset vedet saadaan kerättyä hulevesiviemäriin hallitusti. Myös yleisten alueiden lumitilat on oltava riittävät ja sellaisissa paikoissa, että sulamisvesi ohjautuu haluttuun suuntaan.

Laskettelurinteen alapuolella, suunnitellun jalankulku- ja huoltoyhteyden kohdalla tuleva maanpinta suunnitellaan niin, että se jää riittävästi uudisrakennuksen tasoa alemmaksi, jotta laskettelurinteestä valuvat

sade- ja sulamisvedet voidaan ohjata hallitusti pintoja pitkin rakennusten ohi. Pinnantasauksissa varaudutaan myös Tunturijärven ylivuototilanteisiin mahdollistamalla tulvareitti lammen suuntaan.

Luonnonolot, luonnonsuojelu ja luonnon monimuotoisuus

Alueelle laaditun luontoselvityksen mukaan suunniteltu maankäyttö ei uhkaa merkittäviä luontoarvoja.

Pienilmasto

Levin taajaman sijoituessa tunturin pohjoispuolelle, suunnittelualue on suojassa etelästä ja luoteesta puhaltavilta tuuliilta, mitä ei kaavalla muuteta.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavalla on huomioitu tunturista valuvat hulevedet niskaojan varauksella kaavan eteläosassa sekä osoittamalla lammen alueellisen hulevesijärjestelmän alueena. Hulevesien johtaminen korttelin 28 länsiosassa kohti lampea on huomioitava rakennussuunnittelussa.

Tulevan maankäytön muutoksen myötä hulevesien sisältämät haitta-aineet saattavat lisääntyä. Merkittävimmiksi päästölähteiksi arvioidaan liikenne sekä rakentamisen aikaiset hulevedet. Vettä läpäisemättömillä pinnoilla ja putkitetuissa hulevesiviemäreissä virtausnopeus on suuri, eikä kiintoaineen erottumista välttämättä ehdi tapahtua riittävästi. Kaavan toteuttamisen aiheuttamat haitat Myllyojan ja muun purkuvesistön laatuun voidaan estää keskitetyllä hulevesien käsittelyllä ja huolellisella rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnalla.

Muutoin kaavalla ei ole vaikutusta vesistöihin tai vesitalouteen.

Maa- ja metsätalous

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta maa- ja metsätalouteen.

5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset on esitetty kaavakartalla.

5.8 Nimistö

Kaavalla on osoitettu uusi katu, joka on nimetty Zeronkulmaksi.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset sekä kaavaselostuksen liitteenä olevat rakentamistapaohjeet.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Korttelin tonteilla 1 ja 2 sijaitsee nykyisellään kaukolämpöputki ja tonteilla 3 ja 4 vesijohto, jotka tulee huomioida aluetta rakennettaessa. Mikäli putken tai johdon sijaintia on tarpeen muuttaa, tulee putkea varten tehdä uusi kaivuu ja liittää vanhaan verkkoon.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.



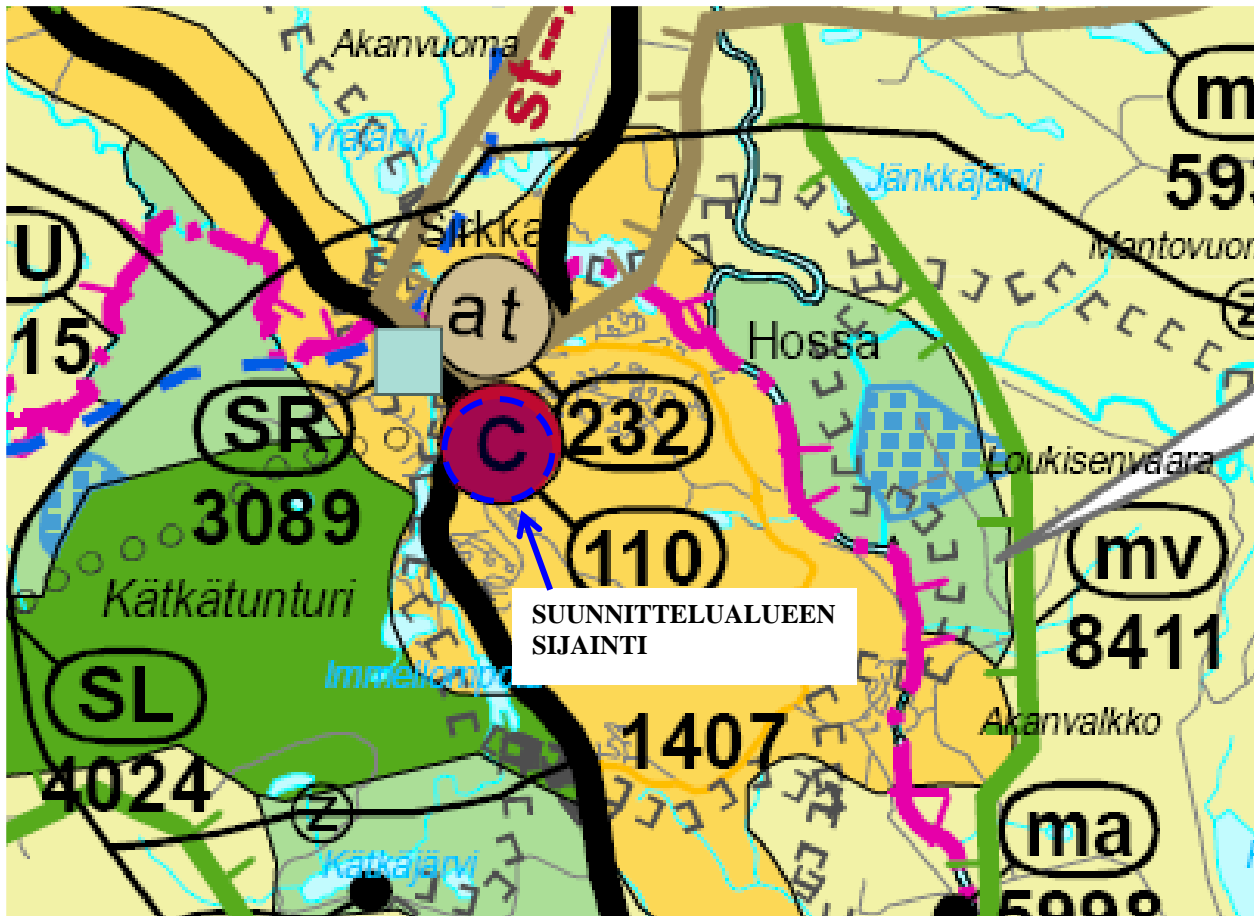
KITTILÄN KUNTA, 2. kunnanosa, Sirkka

Zero Pointin asemakaavamuutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
22.11.2023



Ilmakuva © Maanmittauslaitos 2022



Keskustatoimintojen alue

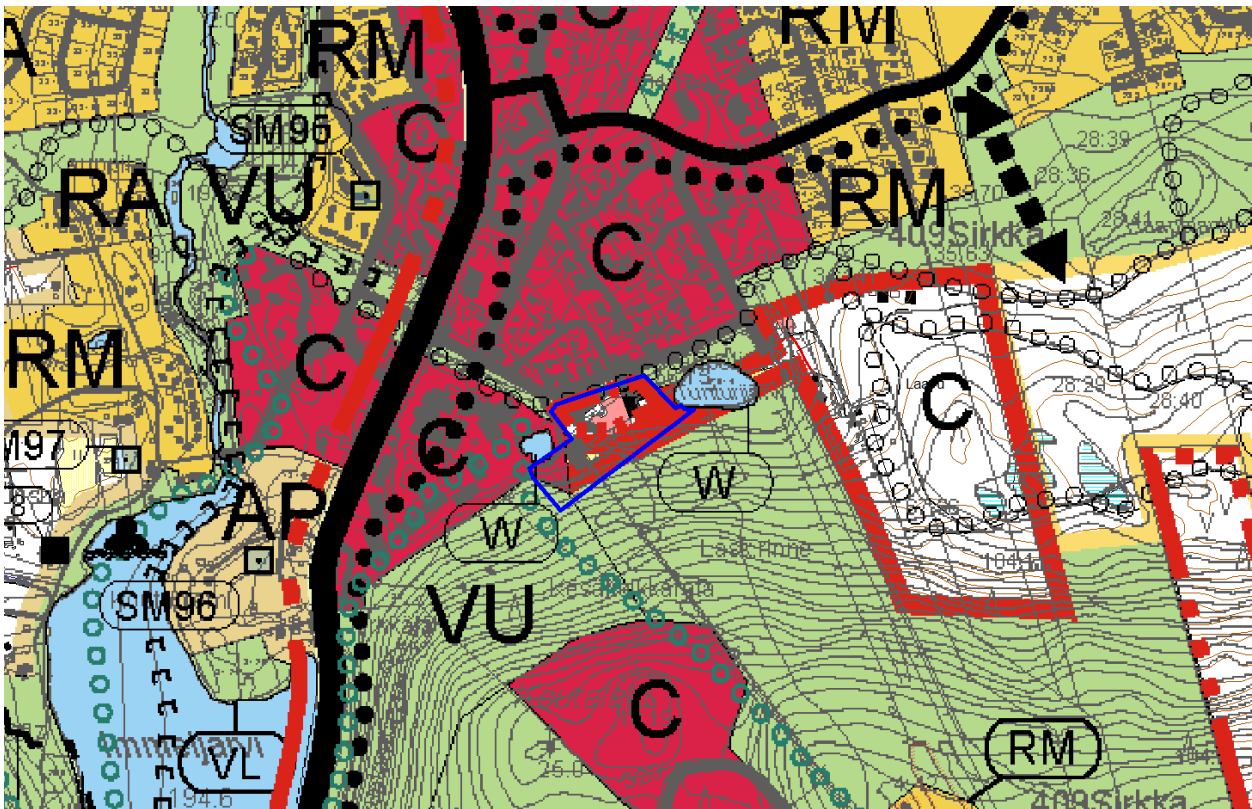
Merkinällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikenne-alueineen.

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

3.2 Yleiskaava

Asemakaavan suunnittelualue on Levin ympäristön osayleiskaava osa 2- alueella. Osayleiskaavassa alue on osoitettu keskustoimintojen alueeksi (C).

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



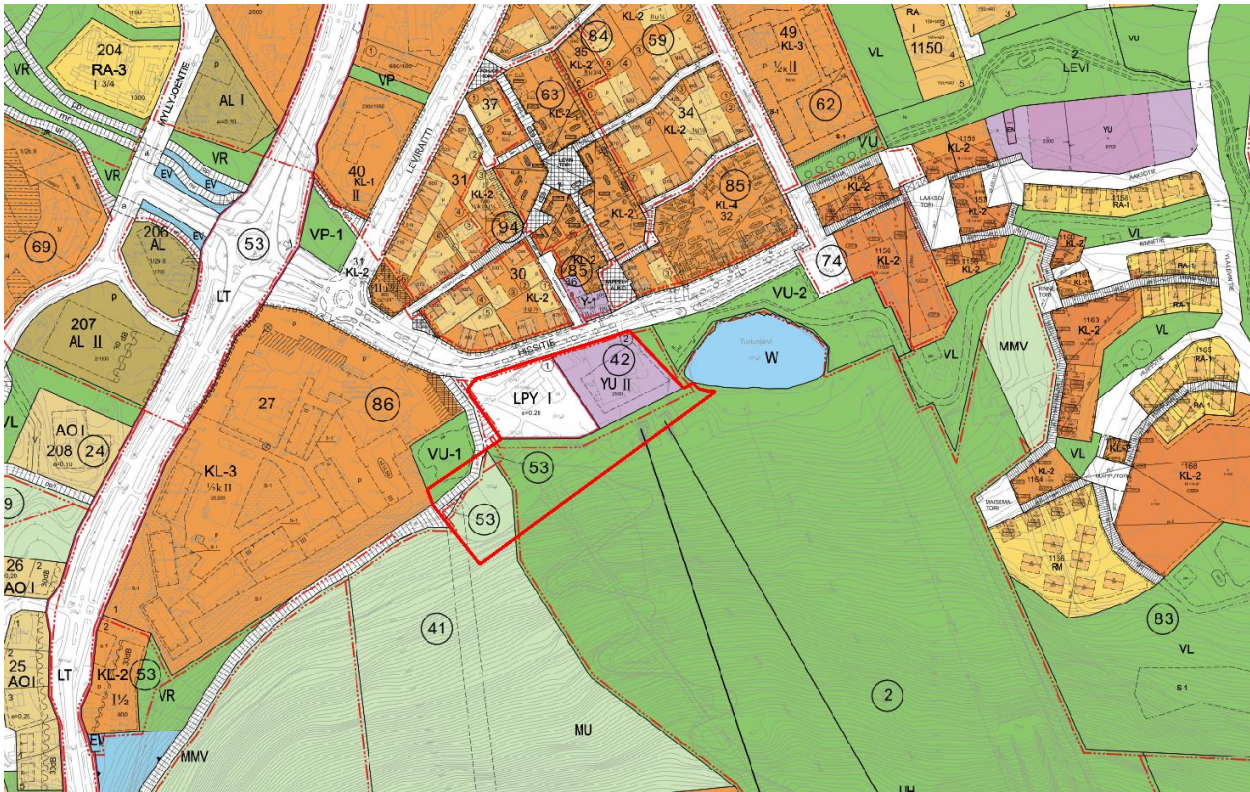
Kuva 3. Ote Levin ympäristön osayleiskaavasta (2008) sekä suunnittelualueen sijainti

3.3 Asemakaava

Alueella on voimassa

- Sirkkan rakennuskaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 21.12.1978 ja lääninhallitus vahvistanut 19.10.1979 U 2172.
- Kouta, korttelit 1,6,123, 124. Kunnanvaltuusto hyväksynyt 29.4.1992 ja lääninhallitus vahvistanut 17.7.1992
- Levin rakennuskaavanmuutos korttelit 30–36, 83, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 26.6.1992 ja lääninhallitus vahvistanut 14.10.92 U 586.
- Kiertoliittymä, kortteli 27, 205–207ja 299. Kunnanvaltuusto hyväksynyt 29.9.1999 ja Läninhallitus vahvistanut 10.1.2000
- Levin kortteleiden 27, 31 ja 299 asemakaavan muutos, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 23.3.2015 ja joka on tullut voimaan __.__.20

Alue on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU). yleisten pysäköintilaitosten korttelialueeksi (LPY) sekä hiihtourheilu ja maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja.



Kuva 5. Ote Levin ajantasa-asemakaavasta ja suunnittelualueen raja

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 omistaa Levi Ski Resort Ltd.

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

4. Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on lähtenyt maanomistajan aloitteesta. Tavoitteena on alueen käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden muuttaminen siten, että se jatkossa mahdollistaa liike- ja majoitusrakentamisen alueelle.

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 seuraavanlaisia vaikutuksia:

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

8. Osalliset

Selvityksen perusteella osallisia ovat:

Maanomistajat ja asukkaat:

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

Yhdyskuntatekniikka:

- ✓ Levin Vesihuolto Oy
- ✓ Rovakaira Oy
- ✓ Adven Oy

Kunnan hallintokunnat:

- ✓ Rakennus- ja ympäristölautakunta

Viranomaiset:

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



- ✓ Lapin maakuntamuseo

9. Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

- ✓ Kaavan vireille tulosta on ilmoitus kunnan ilmoitustaululla, Kittilä Lehdessä ja kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille. Varataan mahdollisuus tutustua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, joka asetetaan nähtäville Kittilän kunnan tekniselle osastolle sekä Internet-sivulle osoitteeseen www.kittila.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennuslain (66 §) mukainen neuvottelu ELY-keskuksen ja muiden viranomaisten kanssa (tarvittaessa).
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (30 §) mukainen kuuleminen: Kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville Kittilän kunnan tekniselle osastolle sekä Internet-sivulle osoitteeseen www.kittila.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua 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	12/2022
Vireilletulo (MRL 63 §)	1/2023
Valmisteluaineiston nähtävilläpito (MRA 30 §)	2/2023
Kaavaehdotuksen nähtävilläpito (MRL 65 §)	3/2024
Viranomaisneuvottelu / kaavaneuvottelu tarvittaessa	3/2024
Kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittely	5/2024



11. Kaavoitusprosessin kulku

11.1 Käsittely toimitelmissä

- ✓ 1.2.2022 § 29 Kittilän kunnanhallitus hyväksyi Oy Levi Ski Resort Ltd:n asemakaavan muutos hakemuksen ja kaavoituksen käynnistämissopimuksen. Lisäksi kunnanhallitus päätti, että tekninen osasto laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja ilmoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti asemakaavamuutoksen viireilletulosta sekä pyytää tarjoukset asemakaavamuutoksen laatimisesta.

11.2 Kuulutukset Kittilä-lehdessä

- ✓ 5.1.2023 kuulutus asemakaavamuutoksen viireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläpidosta.
- ✓ 23.2.2023 kuulutus kaavaluonnoksen ja valmisteluaineiston nähtävilläpidosta.
- ✓ 2023 kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläpidosta.
- ✓ 2023 kuulutus asemakaavamuutoksen voimaantulosta

12. Yhteystiedot

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

Osoite: Valtatie 15, 99100 Kittilä
puhelin: 0400 356 500

Kittilässä, 22.11.2023

Toni Juuti

Toni Juuti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	261 Kittilä	Täyttämispvm	22.11.2023
Kaavan nimi	Zero pointin asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	05.01.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,9228	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,9228

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	3,6824	126,0	20300	0,55	0,0000	16591
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,5723	-2500
C yhteensä						
K yhteensä	2,1495	58,4	20300	0,94	2,1495	20300
T yhteensä						
V yhteensä	1,4287	38,8			0,1694	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1042	2,8			-0,8461	-1209
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä					-0,9005	
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 +/-]

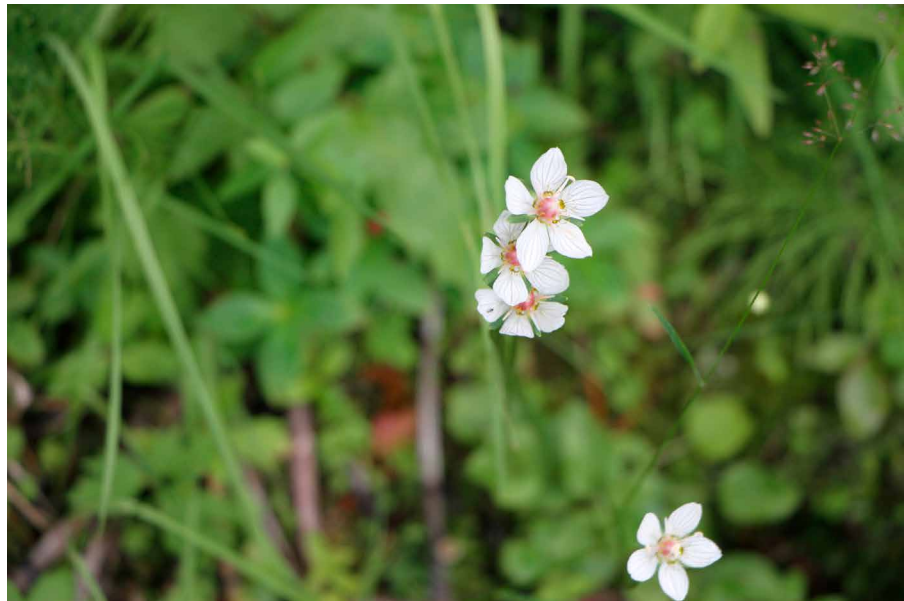
Yhteensä				
----------	--	--	--	--

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,6824	126,0	20300	0,55	0,0000	16591
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,5723	-2500
YU					-0,5723	-2500
C yhteensä						
K yhteensä	2,1495	58,4	20300	0,94	2,1495	20300
KL-5	2,1495	100,0	20300	0,94	2,1495	20300
T yhteensä						
V yhteensä	1,4287	38,8			0,1694	
VU-1					-0,2891	
UH					-0,9702	
VP-1	0,4726	33,1			0,4726	
VU	0,9561	66,9			0,9561	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1042	2,8			-0,8461	-1209
Kadut	0,1042	100,0			0,1042	
Kev.liik.kadut					-0,3459	
LPA					-0,6044	-1209
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä					-0,9005	
MMV					-0,0197	
MU					-0,8808	
W yhteensä						



KITILÄN LEVIN KAHDEN ASEMAKAAVAN MUUTOSALUEEN LUONTOTYYPPI- JA KASVILLISUUS- SELVITYS 2022



Vilukkoa kasvaa Immeljärven rannassa





Sisältö

1. Johdanto.....	3
2. Aineisto ja menetelmät.....	3
3. Tutkimusalueet	4
4. Tulokset.....	4
4.1 Kohteiden kasvillisuuden yleiskuvaus, luontotyypit sekä muut luontoarvot	4
5. Yhteenveto.....	7
6. Lähteet ja kirjallisuus.....	8
7. Liitteet	9



1. Johdanto

Sweco Infra & Rail Oy/Maritta Heinilä tilasi heinäkuussa 2022 Suomen Luontotieto Oy:ltä Kittilän Levin alueella sijaitsevan kahden asemakaavan muutosalueen luontotyyppi- ja kasvillisuus selvityksen. Selvitys liittyy hankkeen ympäristösuunnitteluun ja ympäristövaikutuksiin liittyviin perusselvityksiin. Tehtävän yhteyshenkilönä on tilaajan puolella toiminut arkkitehti Maritta Heinilä ja Suomen Luontotieto Oy:ssä Jyrki Matikainen.

2. Aineisto ja menetelmät

Tutkimusalueilta (karttaliite 1 ja 2) selvitettiin Luonnonsuojelulain tarkoittamat suojeltavat luontotyypit (Luonnonsuojelulaki 1996/1096, 29§), Metsälain tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt (1996/1093, 10§) ja Vesilain (Vesilaki 587/2011) suojelemat pienvesikohteet, kuten lähteet ja purot. Selvitys sisälsi myös uhanalaisten luontotyyppien (Kontula ym 2019) inventoinnin. Maastotyöt toteutettiin Luonnonsuojelulain luontotyyppien inventointiohjeen (Pääkkönen 2000) mukaisesti. Tilauksen ajankohdasta johtuen pesimälinnustoselvitystä ei alueelta enää voinut tehdä, mutta raportissa arvioidaan kohteiden linnustollista arvoa poikuehavaintojen ja ympäristön perusteella.

Alueille tehtiin maastokäynti 28.7.2022. Selvityksen maastotöistä vastasi FM, biologi Jyrki Matikainen Suomen Luontotieto Oy:stä. Raportin taittoi Eija Rauhala. Selvityksessä käytetyt karttamateriaalin luovutti tilaaja käyttöömmee. Ennen maastoinventointia selvitettiin onko alueelta olemassa aiemmin julkaistua luontotietoa. Laji.fi sivustolla on läntisemmältä alueelta ilmoitettu putkilokasvi- ja lintuhavaintoja jonkin verran, mutta uhanalaisesta lajistosta ei julkaistuja havaintoja ole.



Immeljärven rantaa läntisemmällä kaavamutosalueella



3. Tutkimusalueet

Alueella on kaksi erillistä asemakaavan muutosaluetta, joista kumpikin rajautuu Levin keskustan ydinalueeseen. Kortteleiden 207 ja 208 alueille sijoittuva muutosalue rajautuu eteläpuolella Immeljärveen ja muilta osin rakennuksiin ja teihin. Alueen pinta-ala on noin 3 hehtaaria. Zero Pointin muutosalue sijoittuu Levin keskustan ja Levitunturin väliselle alueelle. Osa tästä alueesta on puustoista Levitunturin alarinnettä. Tämän alueen pinta-ala on noin 2.5 hehtaaria.

4. Tulokset

4.1 Kohteiden kasvillisuuden yleiskuvaus, luontotyypit sekä muut luontoarvot

Länsipuoleinen asemakaavan muutosalue (korttelit 207 ja 208)

Alueen pohjoisosa on melko harvapuustoista mäntykangasta. Puusto on keski-ikäistä, mutta joukossa kasvaa muutamia vanhempia mäntyjä (*Pinus sylvestris*). Muuhun puustoon kuuluu muutamia kuusia (*Picea abies*) ja hieskoivuja (*Betula pubescens*). Metsätyyppi on alueella puolukkatyyppin kangasta, jossa aluskasvillisuuden valtalajiston muodostavat puolukka (*Vaccinium vitis-idaea*), mustikka (*Vaccinium myrtillus*) sekä metsälauha (*Deschampsia flexuosa*). Hyvin niukka pensaskerros koostuu huonokuntoisista männyntaimista ja muutamista pihlajista (*Sorbus aucuparia*). Alueen keskiosassa lähellä rakennusta puusto on hieman tiheämpää ja selvästi nuorempaa männikköä. Rakennuksen eteläpuolella on osin nurmena hoidettu pieni rinne, jonka alapuolella on ilmeisesti kausikostea kaivettu lammikko. Lammikko on pensoitunut ja alueella kasvaa mm. pohjanpajua (*Salix lapponum*) ja kiiltopajua (*Salix phylicifolia*). Hoidetun rinnealueen reunoilla kasvaa kulttuurilajistoa, kuten päivänkakkaraa (*Leucanthemum vulgare*), ojakellukkaa (*Geum rivale*), kissankäpälää (*Antennaria dioica*) ja silmäruohoa (*Euphrasia* sp). Lammikon reunoilla kasvoi myös muutamia norjanjäkkäröitä (*Gnaphalium norvegicum*). Lammikon ympäristössä tiksutteli pohjansirkku poikue, jossa poikasia havaittiin



Yleiskuva läntisemmän kaavamuuosalueen pohjoisosasta



kaksi. Rakennuksen lounaispuolella on tiehen rajautuva moreenikumpare, jonka lakea pitkin kulkee polku. Kumpareella kasvaa muutamia hieman vanhempia kilpikaarnamäntyjä. Kumpareen ja tien väliin jäävällä alueella kasvaa myös muutamia kookkaita raitoja (*Salix caprea*). Asemakaavan muutosalue rajautuu eteläosassa Immeljärveen. Rannassa on avoin alue (entinen uimapaikka), mutta muuten rantavyöhyke on rehevää. Rantaa reunustaa vesikasvivyöhyke, jossa kasvaa mm. järvikortetta (*Equisetum fluviatile*), viiltosaraa (*Carex acuta*), raatetta (*Menyanthes trifoliata*), kaitapalpakkoa (*Sparganium angustifolium*), ahvenvitaa (*Potamogeton perfoliatus*) ja ulpukkaa (*Nuphar lutea*). Maanpuolella rantaa reunustaa kiiltopajuista, hieskoivuista ja myös kuolanharmaalepystä (*Alnus incana* subsp. *kolaënsis*) muodostunut kaapea reunus. Pensaikon aluskasvillisuudessa kasvaa runsaana ruohokanukkaa (*Cornus suecica*) ja niukempana vilukkoa (*Parnassia palustris*). Inventointiajankohtana ranta oli limoittunut ja vesiraja oli jonkin levälajin valtaama. Osaa nyt suunnittelun kohteena olevasta alueesta on hoidettu puistometsänä ja alueelta on korjattu pois lahopuut ja tuulenkaadot.



Yleiskuva läntisemmän kaavamutosalueen keskiosasta



Osa läntisemmästä kaavamutosalueesta on hoidettua pihapiiriä



Itäpuoleinen asemakaavan muutosalue (Zero pointin alue)

Yli puolet Zero pointin 2.5 hehtaarin asemakaavan muutosalueesta on huoltopihaa, varastorakennuksia ja puutonta laskettelurinteiden alaosaa. Iso osa alueesta on kasvitonta ja alue muuttuu jatkuvasti. Alueen länsireunassa on pieni keinotekoinen lampi, josta osa kuuluu asemakaavan muutosalueeseen. Osa muutosalueesta sijoittuu Levitunturin melko jyrkälle ja puustoiselle rinnealueella. Puusto alueella on mäntyvaltaista, mutta paikoin seassa kasvaa hieman runsaammin kuusta ja hieskoivua. Metsätyyppi alueella on mustikkatyypin tuoretta kangasta, jossa aluskasvillisuuden valtalajiston muodostavat, mustikka, puolukka ja metsälauha. Alueen maapohja on paikoin kivikkoista, mutta pääosa kivistä on maannoksen peittämiä. Rinnealueen itäreuna, lähellä laskettelurinnettä on paikoin melko kulunut ja alueella risteilee polkuja. Alueen länsireunassa, huoltorakennuksen takana rinteessä on parikymmentä metriä leveä pensaikkoinen vyöhyke, jossa kasvaa runsaasti kiiltopajua, raitaa, hieskoivua ja myös muutamia pihlajia. Pensaikko on kasvanut alueelle aiemmin raivatulle alueelle. Alueen pesimälinnustoon kuuluu huoltorakennuksessa pesinyt västäräkki. Alueen lampareessa havaittiin nuori telkkä ja sinisorsapoikue.



Yleiskuva Zero Pointin muutosalueelta laskettelurinteiden suuntaan



Yleiskuva Zero Pointin puustoiselta alueelta rinteiden yläosasta



5. Yhteenveto

Tutkimusalueilla ei ole Luonnon-suojelulain 29§ mukaisia suojeltavia luontotyyppejä, eikä Metsälain 10 § tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Myöskään Vesilain (Vesilaki 587/2011) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä ei alueella ole, kuten ei myös uhanalaisia luontotyyppejä (Kontula ym. 2018). Alueilla kasvava puusto ei ole erityisen vanhaa ja alueilla on niukasti lahoppua. Osaa alueiden metsäisistä osista on hoidettu puistometsinä. Alueen pesimälinnusto on ympäristön perusteella todennäköisesti vähälajinen. Kansallisessa uhanalaisluokituksessa silmälläpidettäviin (NT) lajeihin kuuluva västäräkki pesi Zero Pointin alueella. Alueelle suunniteltu maankäyttö ei uhkaa merkittäviä luontoarvoja.



Huoltorakennuksen takaista pensaikkoista vyöhykettä Zero Pointin alueella



Läntisemmän kaavamutosalueen pieni moreeniharjanne

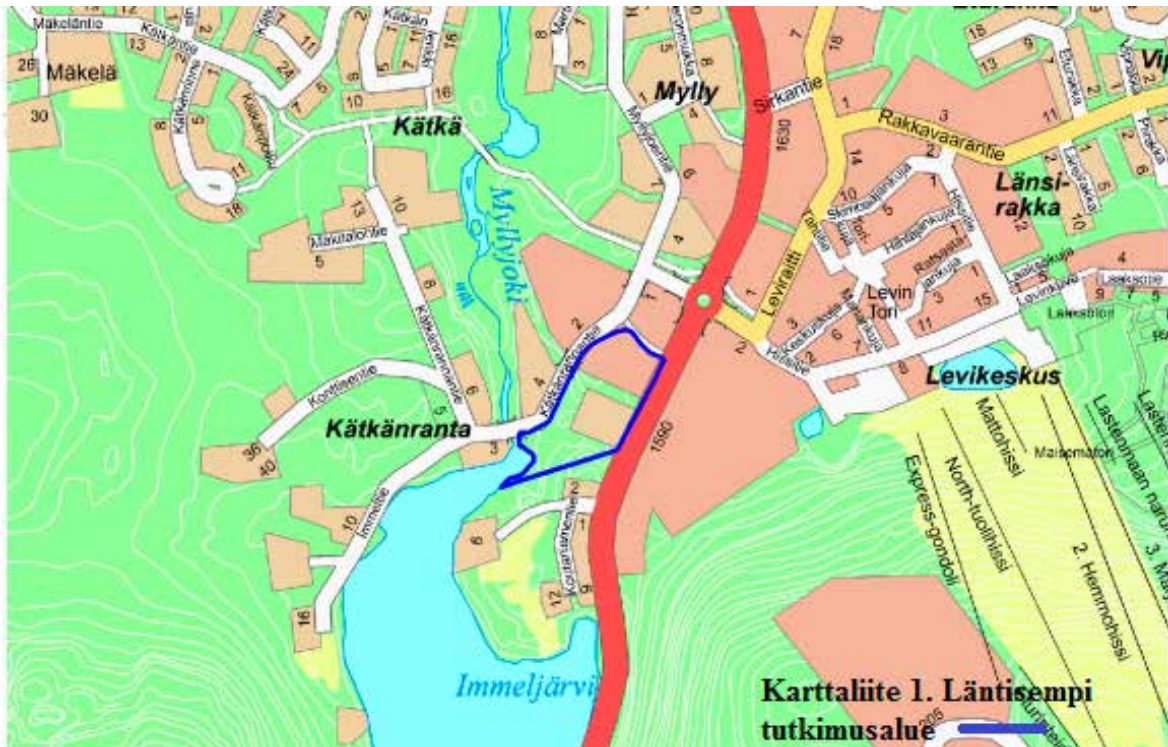


6. Lähteet ja kirjallisuus

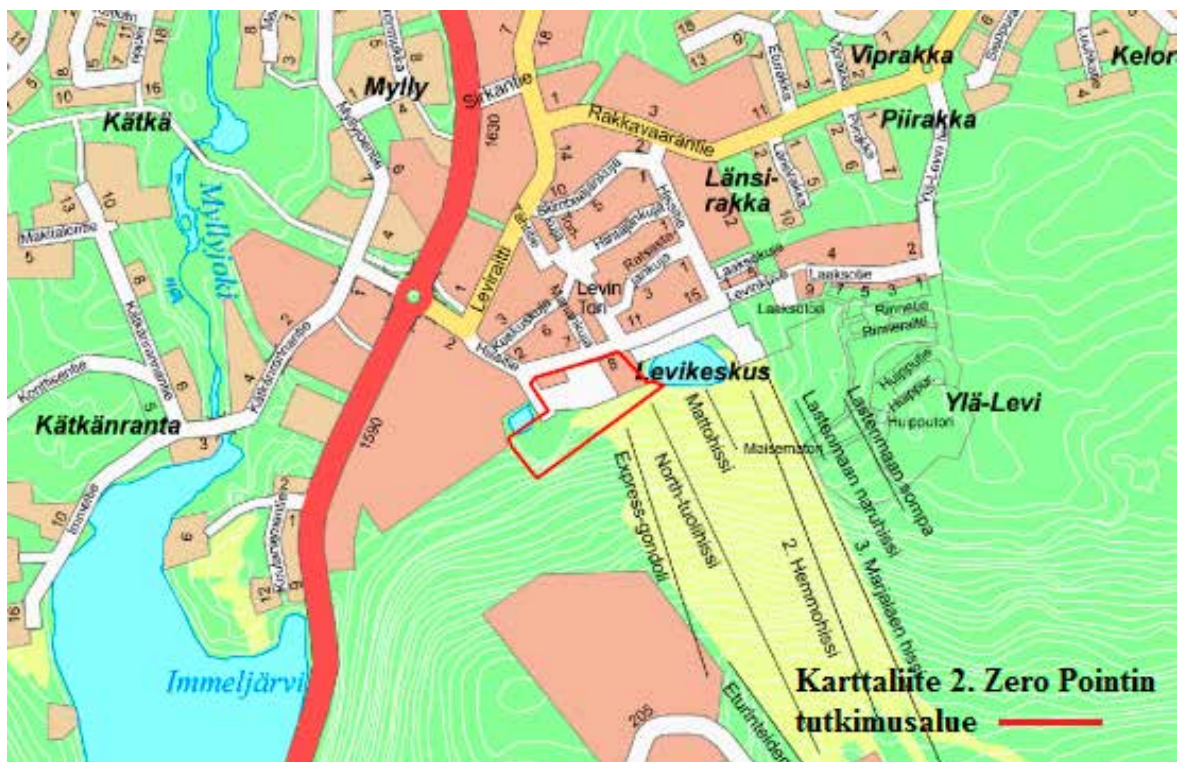
- Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. (toim.) 2019. Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. Helsinki. 704 s.
- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). 2018. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 1: Tulokset ja arvioinnin perusteet. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018. 388 s.
- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). 2018. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 2: luontotyyppien kuvaukset. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018. 925 s.
- Laaka-Lindberg, S., Anttila, S. ja Syrjänen, K. (toim.). 2009. Suomen uhanalaiset sammalet. Suomen ympäristökeskus, Helsinki. Ympäristöopas. 347 s.
- Leivo, M., Asanti, T., Koskimies, P., Lammi, E., Lampolahti, J., Mikkola-Roos, M. & Virolainen, E. 2002: Suomen tärkeät lintualueet FINIBA. BirdLife Suomen julkaisuja (No 4). 142 s. BirdLife Suomi. Suomen ympäristökeskus
- Meriluoto, M. & Soininen, T. 1998: Metsäluonnon arvokkaat elinympäristöt. Metsälehtikustannus. Tapio. Hämeenlinna.
- Mossberg, B. & Stenberg, L. 2005: Suuri pohjolan kasvio. Tammi. Helsinki.
- Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. (toim.) 2019. Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. Helsinki. 704 s
- Ryttäri, T. & Kettunen, T. 1997: Uhanalaiset kasvimme. – Suomen Ympäristökeskus. Kirjayhtymä Oy. Helsinki.
- Ryttäri, T., Kalliovirta, M. & Lampinen, R. 2012 (toim). Suomen uhanalaiset kasvit. Tammi, Helsinki
- Söderman, T. 2003: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi – kaavoituksessa, YVA -menettelyssä ja Natura -arvioinnissa. Ympäristöopas 109. Suomen ympäristökeskus.
- www.laji.fi



7. Liitteet







Karttaliite 1. Lätisempi asemakaavan muutosalue













Karttaliite 2. Zero Pointin muutosalue

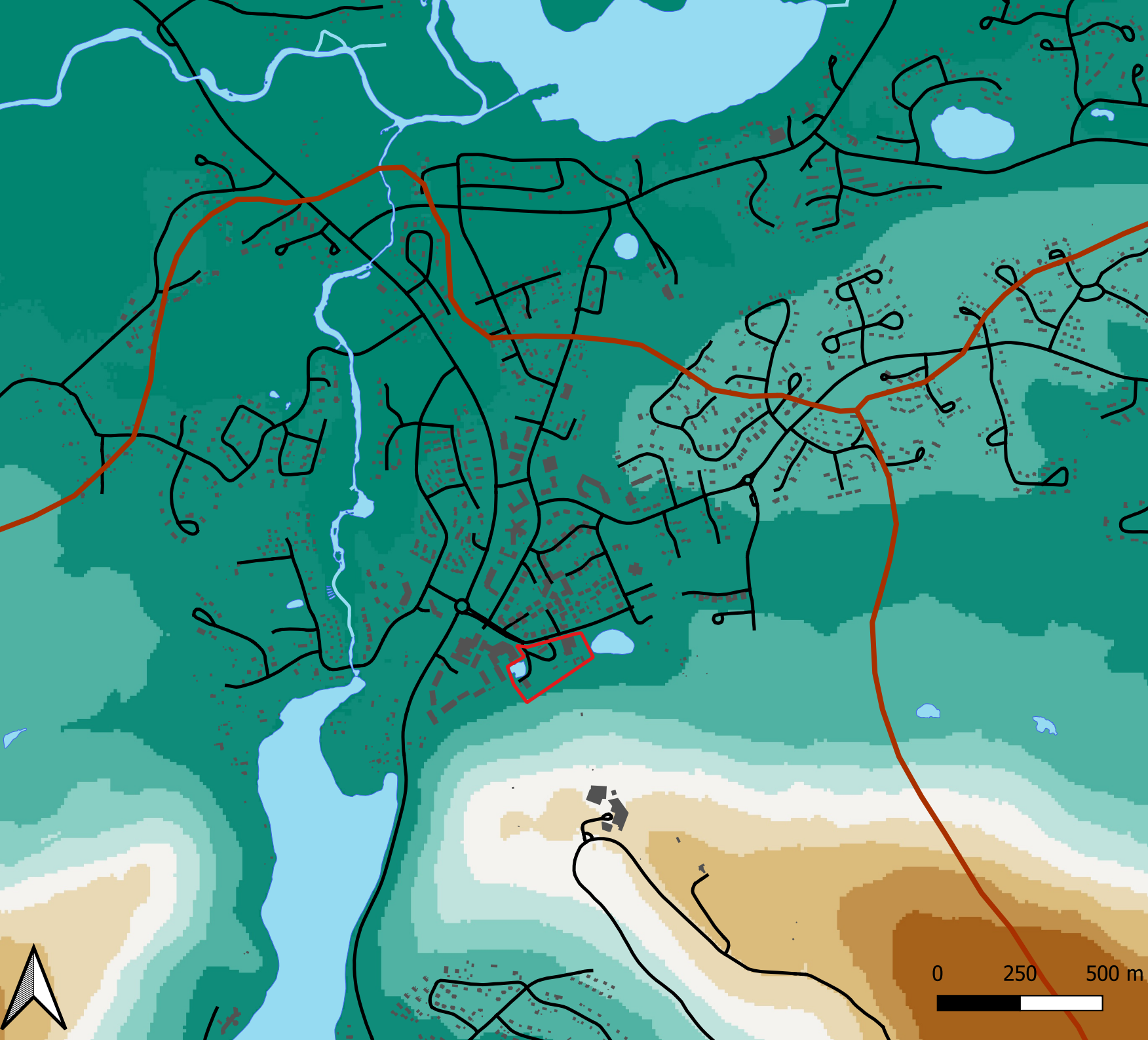
Maisemarakenne

-  kaavaraja
-  Valuma-alueen 3. jako (C) SYKE
-  Vesistö
-  Rakennukset

Korkeustaso

Korkeusmalli (C) MML

-  <= 195
-  195 - 220
-  220 - 245
-  245 - 270
-  270 - 295
-  295 - 320
-  320 - 345
-  345 - 370
-  370 - 395
-  > 395

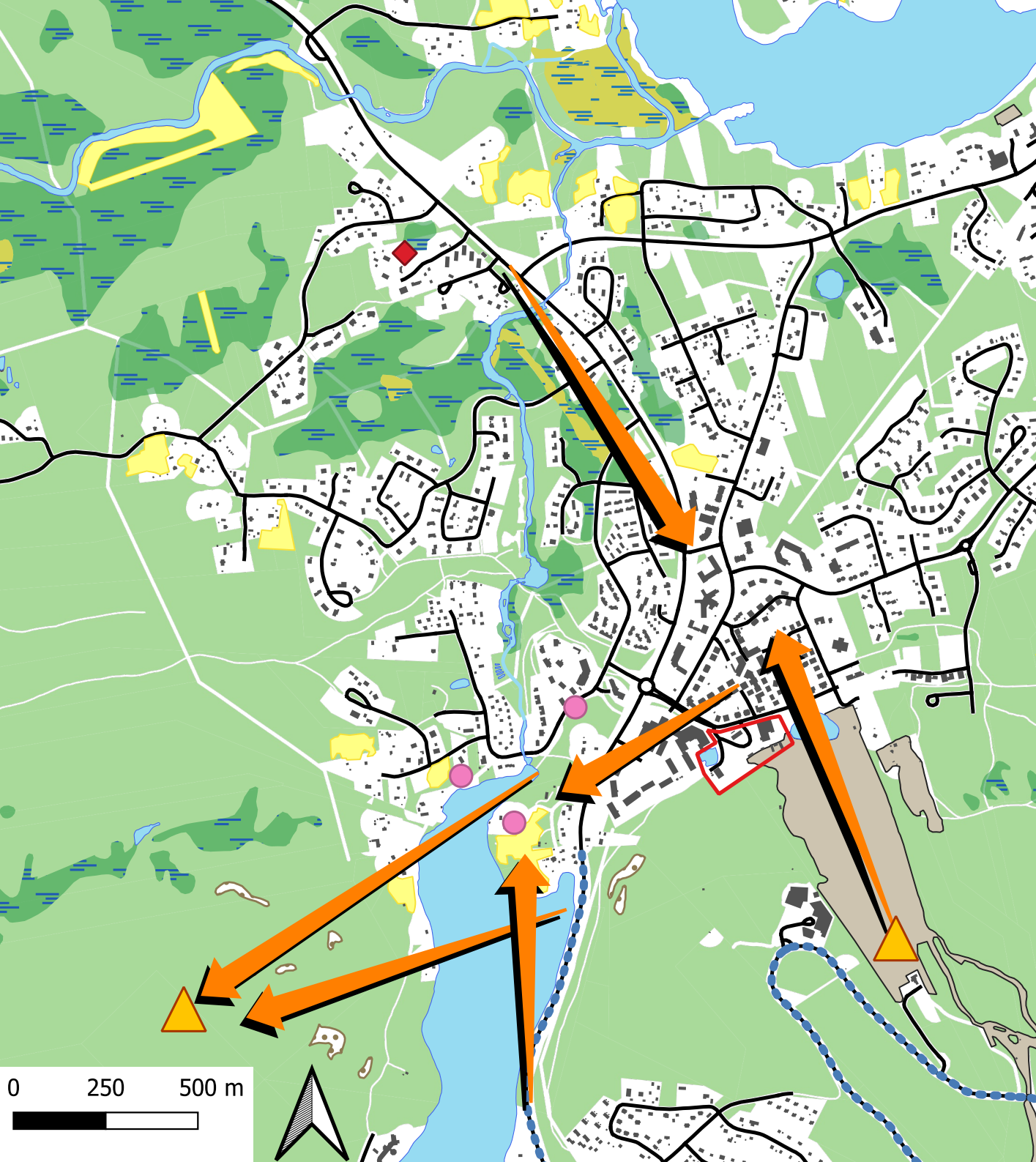










Karttaan on hyödynnetty maastotietokantaa (C) MML

0 250 500 m

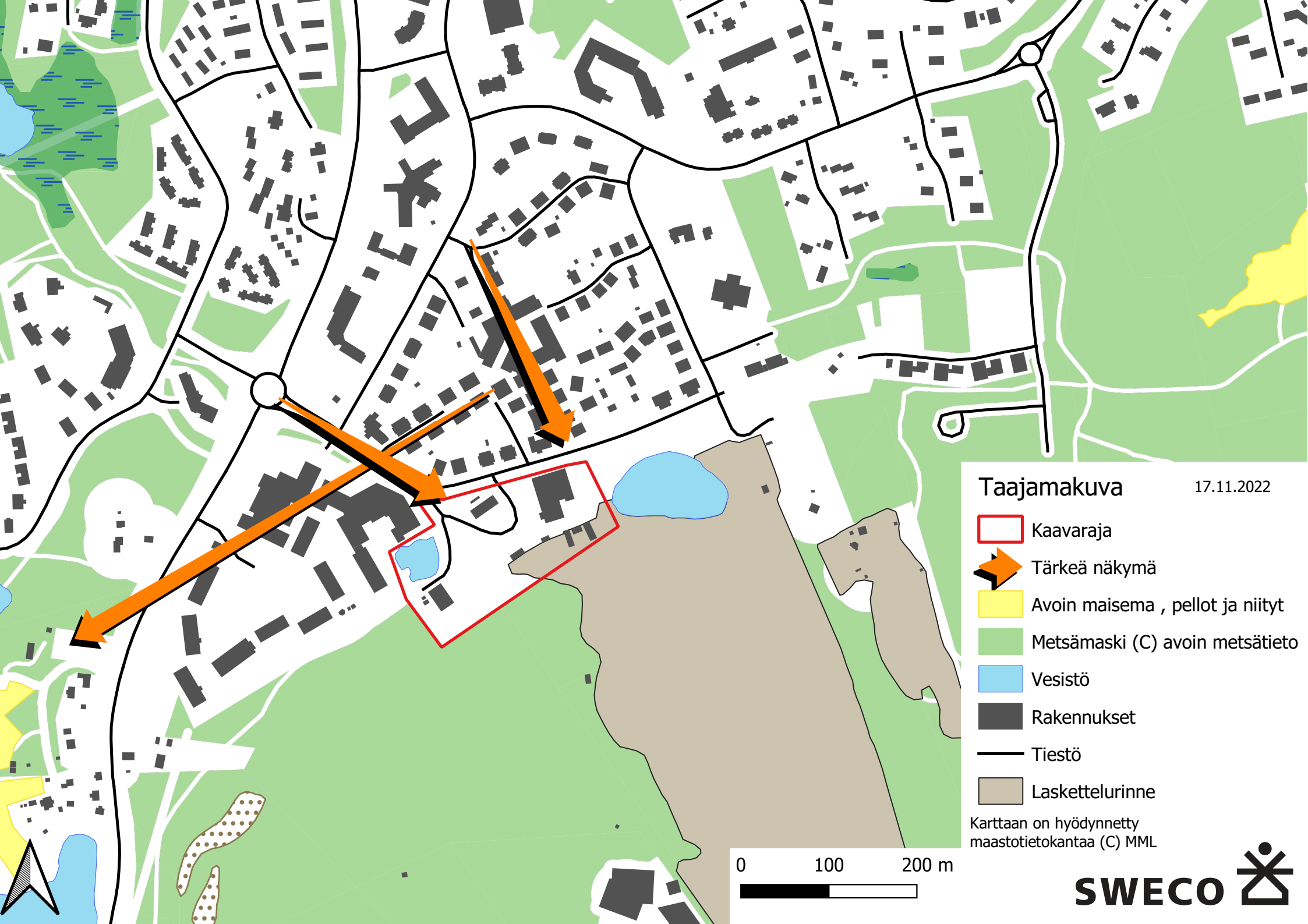


Kaukokuva ja rakennetun ympäristön arvot











-  Kaavaraja
-  Kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö, Atrin majat
-  Kiinteä muinaisjäännös
-  Tärkeä näkymä
-  Maamerkki
-  Maisematie
-  Avoin maisema , pellot ja niityt
-  Avoin maisema, suo
-  Avoin maisema, urheilu javirkistys
-  Avoin maisema, kivikko
-  Suljettu maisema, metsä
-  Suljettu maisema, metsäinen suo
-  Vesistö
-  Rakennukset
-  Tiestö

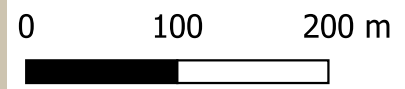
Karttaan on hyödynnetty maastotietokantaa (C) MML ja Metsäkeskuksen avointa metsätietoaineistoa.



Taajamakuva 17.11.2022

-  Kaavaraja
-  Tärkeä näkymä
-  Avoin maisema , pellot ja niityt
-  Metsämaski (C) avoin metsätieto
-  Vesistö
-  Rakennukset
-  Tiestö
-  Laskettelurinne

Karttaan on hyödynnetty maastotietokantaa (C) MML



Luonnosvaiheen vastineraportti

Zeropointin asemakaavamuutos päivätty 6.2.2023

Nähtävillä 23.2.-16.3.2023

Lausunnot

1. Levin Vesihuolto Oy	1.3.2023
2. Lapin maakuntamuseo	7.3.2023
3. Lapin ELY-keskus	9.3.2023
4. Lapin liitto	17.3.2023
5. Rakennus- ja ympäristölautakunta	21.3.2023
6. Rovakaira	28.3.2023

Mielipiteitä ei annettu.

Lausuntoja ja mielipiteitä on voitu lyhentää.

1 Lausunnot

1.1 Levin Vesihuolto Oy

Lausunto	Vastine
<p>Suunniteltu asemakaava-alue kuuluu Levin Vesihuolto Oy:n vesijohdon, jätevesiviemärin ja hulevesiverkoston toiminta-alueeseen. Suunniteltu uusi asemakaava-alue on siten mahdollista saada vesihuollon piiriin täydennysrakentamalla verkostoa Hissitien ja rakennettavan Zerokulman katualueille. Mahdolliset maanlaiset tilat tulee kuitenkin hoitaa kiinteistökohtaisilla pumppauksilla Levin Vesihuolto Oy:n osoittamaan paikkaan.</p> <p>Levin Vesihuolto Oy pyytää huomioimaan jatkosuunnittelussa kaavoitettavan alueen läpi kulkevan ylävesisäiliön runkovesijohdon 250 PEH-10 (v.2006). Vesijohdolla ja ylävesisäiliöllä on suuri merkitys Levin keskustan vesihuollon toimivuuden kannalta ja sen poistaminen käytöstä ei ole mahdollista.</p> <p>Kaavoituksessa ja tarkemmissa suunnitteluvaiheissa tulee huomioida tilanvaraukset ja rasitteet runkovesijohdolle, joka joudutaan siirtämään joko kiinteistön sisällä tai kokonaan kaavoitettavan alueen ulkopuolelle (liite). Liitteessä on esitetty karkeasti mahdolliset vaihtoehdot korvaavista runkovesijohdon sijoituspaikoista.</p> <p>Runkovesijohdojen sijoitusvaihtoehdot vaativat tarkempaa suunnittelua ja neuvotteluja maanomistajan ja Levin Vesihuolto Oy:n välillä. Muut vesihuollon vaatimat työt voidaan hoitaa katusuunnittelun yhteydessä.</p>	<p>Huomioidaan runkovesijohto ja sen vaatimat tilavaraukset. Hankkeen jatkosuunnittelua tehdään lausunnossa esitetyn vaihtoehdon 2 pohjalta.</p>

1.2 Lapin maakuntamuseo

Lausunto	Vastine
Lapin maakuntamuseolla ei ole kaavan valmisteluaineistosta huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.

1.3 Lapin ELY-keskus

Lausunto	Vastine
Selvitykset ja vaikutusten arviointi	Merkitään tiedoksi.
<p>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.</p> <p>Kaavamerkinnät ja -määräykset</p> <p>MRL 57.1 §:n mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (asemakaavamääräykset). Kaavaluonnoksessa liikerakennusten korttelialueen (KL-5) merkinnän selityksen mukaan alueelle voidaan sijoittaa liiketiloja, asuin- ja majoitustiloja sekä urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Maanalaisiin tiloihin saa sijoittaa liike-, pysäköinti-, varasto- ja väestönsuojatiloja sekä sosiaali- ja huoltotiloja.</p> <p>Lapin ELY-keskus esittää kunnalle harkittavaksi tulisiko KL-5-kaavamääräyksessä määrätä tarkemmin käyttötarkoitusten suhde, jolla varmistettaisiin asemakaavan toteuttaminen kaavamerkinnän mukaisesti muutenkin kuin kellarikerroksen osalta.</p> <p>Lapin ELY-keskus katsoo, että kaavaluonnos toimii hyvänä pohjana kaavaehdotuksen laatimiselle.</p>	<p>Tarkennetaan korttelialueella KL-5 olevaa li-määräystä, joka on tarkoitettu ohjaamaan liiketilojen ja virkistys ja vapaa-aikaa tukevien palveluiden sijoittamista.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

1.4 Lapin liitto

Lausunto	Vastine
<p>Asemakaavamuutoksen kaavaselostuksessa on tuotu esille suunnittelualuetta koskevat Tunturi-Lapin maakuntakaavan merkinnät ja määräykset. Kaavaselostuksessa olisi hyvä tuoda esille myös koko maakuntakaava-aluetta koskevia suunnittelumääräyksiä sekä asemakaavamuutoksen suhde maakuntakaavaan.</p>	<p>Täydennetään kaavaselostusta lisäämällä kohta "asemakaavan suhde maakuntakaavaan" missä huomioidaan maakuntakaavan tavoitteet.</p>

Lausunto	Vastine
Lapin liiton virasto toteaa Zero Pointin asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston tukevan Tunturi-Lapin maakuntakaavan tavoitteita ja antavan hyvän pohjan asemakaavaehdotuksen laatimiseen.	Merkitään tiedoksi.

1.5 Rakennus- ja ympäristölautakunta

Lausunto	Vastine
Rakennuksien vesikaton ehdoton ylin korkeusasema on esitettävä asemakaavamuutoksessa käytetyssä korkeusjärjestelmässä.	Tarkennetaan kaavakarttaa.
VU- alueeseen rajoittuvasta rakennusalaista puuttuu rakennusoikeus ja kerrosluku merkintä.	Tarkennetaan kaavakarttaa.
Puistomuuntamoille on esitettävä omat alueensa tai ne on sijoitettava rakennuksiin.	Muuntamot huomioidaan yhteistyössä Rovakairan kanssa. (Rovakairan) Lausunnon esitetyt muuntamoiden paikat on yhteensovitettu kaavan jatkosuunnittelussa.
Kaavamääräyksiin velvoite liittyä kaukolämpöön ja maalämpökaivoille rakentamiskielto.	Kaukolämpöön liittyvälle määräykselle ei nähdä perusteita, sillä kaukolämpöön liittymistä ei voida voimassa olevan lainsäädännön mukaan velvoittaa (MRL:n 57 a § on kumottu 9.11.2018.) Maalämpökaivoille osoitetaan rakentamiskielto, sillä alueella saattaa olla paineellista pohjavettä, joka voisi purkautua kaivosta.
Kaavamuutosalueella sijaitsevien hissien alasemien rakennus/rakennelmien merkinnät kaavaan nykyisillä sijainnilla, laajuustiedoilla ja kerrosluvulla.	Rakennusalojen osoittamista rakennelmien osalta ei nähdä tarpeellisena. Esimerkiksi hissirakennelma on suhteellisen korkea, mutta alta avoin. Korttelialuetta KL-5 koskevaa määräystä täydennetään siten, että toiminnan edellyttämiä rakennelmia, kuten lasketteluhissejä voidaan sijoittaa myös rakennusalan ulkopuolelle.
Liikennejärjestelyjen tarkempi esittäminen Hissitien ja Zerokulman osalta.	Kaavaselostusta täydennetään Hissitien ja Zeronkulman liikennejärjestelyiden osalta.
Tontilla 4 rakennusalan ja pysäköitymispaikan aluevaraukset risteävät.	Pysäköintialueen sijainti on ohjeellinen, voi sijoittua esimerkiksi rakennuksen katoksen alle.

1.6 Rovakaira

Lausunto	Vastine
Rovakaira Oy lausuu aluevaraukset kahdelle puistomuuntamoille. Aluevarausten sijainti on esitetty karkealla tasolla kaavaluonnoksessa. Toiselle puistomuuntamolle on ehdotettu kaksi eri vaihtoehtoista sijoituskohtaa.	Lausunnon esitetyt muuntamoiden paikat on yhteensovitettu kaavan jatkosuunnittelussa.
Kaavassa tulee ottaa huomioon nykyinen sähköjakeluverkko. Liitteenä olevassa	Merkitään tiedoksi.

Lausunto

Vastine

verkostokartassa näkyy nykyinen jakeluverkostomme karkealla tarkkuudella. Mahdolliset verkostoon tehtävät muutostyöt maksaa töiden tilaaja.

Rakennettaessa sähköjohtojen välittömään läheisyyteen on aina oltava yhteydessä verkon omistajaan, jolta saa tarkemmat ohjeet. Rovakaira Oy:n vaatimus on, ettei rakennuksia tai rakenteita 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 muuntamon jokaisesta osasta oltava vähintään 8 metriä, jollei paloturvallisuusmääräykset vaadi suurempaa etäisyyttä.

Merkitään tiedoksi.

Rakentamistapaohjeet

Zero Pointin asemakaava
5.12.2023



Sweco Finland Oy

Projekti

Työnumero

Asiakas

Päiväys

Tekijä

Dokumenttiviite

Y-tunnus. 2661738-3

Levin Zero Pointin asemakaava

23703737

Kittilän kunta

5.12.2023

Maritta Heinilä

Rakennustapaohjeet

Sisältö

Johdanto	4
1. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	5
2. Kaava-alueen erityispiirteet	6
2.1 Kaava-alueen sijainti	6
2.2 Kaupunkikuva ja maiseman erityispiirteet	6
2.3 Maaperä ja korkeuserot	7
3. Piha-alueiden jäsentely	8
3.1 Maaston muotoilu	8
3.2 Pysäköinti	8
3.3 Korttelialueen liikenneratkaisut ja ulkoilureitit	8
3.4 Istutukset	10
3.5 Rakentamisesta vapaat alueet	10
3.6 Jätehuolto	10
3.7 Vesihuolto ja hulevesien käsittely	11
3.8 Lumen varastointi	12
4. Rakentaminen asemakaavan korttelille 28	14
4.1 Julkisivujen jäsentely, materiaalit ja värit	14
4.2 Katon kaltevuus, materiaalit ja värit	16
5. Kestävä kehitys	17
5.1 Rakennusten käyttöikä ja korjattavuus	17
5.2 Energiaratkaisut	17

Johdanto

Rakentamistapaohjeet täydentävät Levin Zero Pointin asemakaavan karttaa ja sen määräyksiä. Lisäksi rakentamisesta annetaan määräyksiä rakennusjärjestyksessä. Nämä ohjeet koskevat asemakaavan uudisrakennuksia, katua, huoltoreittejä ja yhteystarpeita, virkistysalueita, pihvoja sekä torialueita. Rakentamistapaohjeistus on sitova.

Kaava-aluetta kehitetään osana korkealaatuista Levin matkailutoimintojen keskustaa, jossa pyrkimys autottomuuteen on ollut merkittävänä suunnitteluteemana jo pitkään. Suunnitelmassa huomioidaan vahvasti myös aluetta koskevat hiihdon, kävelyn ja pyöräilyn yhteystarpeet. Tavoitteena on mahdollistaa Levi Ski Resortin ylläpitämän Zero Pointin laajenemismahdollisuudet sekä liike- ja majoitustilojen rakentaminen Zero Pointin länsipuolelle. Alueelle tavoitellaan rakentamisen lisäksi myös uutta torimaista tilaa luistelukentälle ja tapahtumille.

Rakentamistapaohjeiden tavoitteena on yhdessä asemakaavakartalla osoitettujen merkintöjen ja määräysten kanssa saavuttaa alueelle toivottu arkkitehtoninen ilme sekä edistää laadukkaan, kestävä, viihtyisän, toimivan ja turvallisen alueen rakentumisen Levin ydinkeskustan yhteyteen. Rakentamistapaohjeet auttavat rakentajaa huomioimaan alueen erityispiirteet ja toimivat Kittilän kunnan rakennusvalvonnan apuna rakentamisen ohjauksessa. Rakentajan tulee käydä asiakirjan ohjeet läpi rakennushankkeeseen ryhtyessä.

Rakentamistapaohjeet asetetaan julkisesti nähtäville samanaikaisesti asemakaavan kanssa ehdotusvaiheessa, jolloin osallisilla on mahdollisuus toimittaa muistutuksia ja lausuntoja.



Kuva 1 Havainnekuva asemakaavan viitesuunnitelman pohjalta, näkymä Levi-tunturia kohti, Pave Arkkitehdit 2023.

1. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavan muutos koskee Kittilän kunnan 2. kunnanosan Sirkkan korttelia 83 sekä siihen liittyviä maa- ja metsätalousalueita, hiihtourheilualueita sekä puisto- ja katualueita. Asemakaavan muutoksella muodostuu Kittilän kunnan kortteli 28 sekä siihen liittyvät katu-, puisto-, ulkoilu- ja virkistysalueet. Asemakaavalla osoitetaan liikerakennusten korttelialuetta KL-5, puistoaluetta VP-1 sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta VU.

Kaavakartalla on määrätty, että kaava-alueella tulee noudattaa alueelle laadittavia rakentamistapaohjeita. Kaava-alueen korttelille 28 on annettu seuraavat asemakaavamääräykset julkisivujen jäsentelyä, materiaaleja ja -väritystä koskien:

- Pääasiallinen julkisivumateriaali on oltava puu. Tehosteena voidaan käyttää luonnonkiveä.
- Julkisivuvärien tulee olla maanläheisiä, tummahkoja sekä maisemaan ja ympäristöön hyvin soveltuvia sävyjä. Tehostevärien käyttö on sallittua.
- Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa ulokkeellisia parvekkeita. Ulosvedetyt parvekkeet saavat ulottua kadun ja torin yli enintään 1,5 m ja alimpien rakenteiden on oltava vähintään 3,2 metrin korkeudella katutasosta. Parveketornit on kielletty. KL-5 korttelialueella jokaiseen huoneistoon on rakennettava parveke tai muu asutokohtainen ulkotila.

Julkisivumääräyksen ohella kaavakartalla on seuraavia rakentamistapaa ohjaavia merkintöjä:

- rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema
- nuoli, joka osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni
- rakennukseen jätettävä kulkuaukko
- viherkannelle osoitettu alueen osa vk-a, jonka alle voidaan sijoittaa pysäköintiä maanpäälliseen kellarikerrokseen
- merkintä li osoittaa rakennuksen alan osan, jossa rakennuksen katutasoon tulee rakentaa liiketilaa tai virkistystä ja vapaa-aikaa tukevia palveluita. Rakennuksen katutason kerrokseen ei saa rakentaa asuin- ja majoitushuoneita Hissitien tai torialueen puolelle.
- torimaisesti rakennettava alueen osa



Kuva 2 Havainnekuva Zero Pointin uudesta aukiosta ja sitä ympäröivistä rakennuksista, Pave Arkkitehdit 2023.

2. Kaava-alueen erityispiirteet

2.1 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Levillä, Hissitien eteläpuolella ja käsittää välinevuokraamo Zero Pointin ja ravintola Vinkkarin alueen. Alue rajautuu länsipuolella Levi Spa -hotellin kortteliin 27, itäpuolella Tunturijärven sekä etelässä Levitunturin rinteeseen.



Kuva 3 Kaava-alueen sijainti on esitetty sinisellä katkoviivalla maastotietokantakartalle, karttaote MML.

2.2 Kaupunkikuva ja maiseman erityispiirteet

Levin keskusta sijoittuu maisemalliseen solmukohtaan, kahden tunturin ja kahden järven väliselle jokilaaksoalueelle. Näiden kahden tunturin lisäksi Levin keskustaa suojaa koillispuolella on pienehkö selänne, joten alue on varsin suojainen. Suunnittelualueen kaakkoispuolella kohoava Levitunturin rinne on Levikeskustan suuntaan suureksi osaksi laskettelukäytössä (Eturinteet) ja luonteeltaan avointa maisematilaa. Suunnittelualueen länsiosassa on lammikko, jonka ympäristö on avointa nurmikenttää. Suljettua maisematilaa muodostuu suunnittelualueen eteläpuolelle, missä rinne on metsäinen.

Yli puolet Zero pointin asemakaavan muutosalueesta on nykytilanteessa huoltopihaa, varistorakennuksia ja puutonta laskettelurinteen alaosaa. Nykyinen rakennuskanta koostuu välinevuokraamon rakennuksesta sekä ravintolasta ja huoltorakennuksista. Zero Pointin välinevuokraamon rakennus on sahakattoinen, kaksikerroksinen tumman sävyinen puurakennus. Rakennus on näkyvällä paikalla Hissitien varrella Levin eturinteiden juurella. Välinevuokraamon vieressä sijaitsee ravintola Vinkkari, joka toimii yksikerroksisessa punaisessa lautaverhoilussa rakennuksessa. Välinevuokraamosta poiketen

ravintolalla on vähäisempi rooli taajamakuussa, sillä kadulta katsottuna se sijaitsee korkean puuston takana.

Osa muutosalueesta sijoittuu Levitunturin melko jyrkälle ja puustoiselle rinnealueelle, missä valtapuuna on mänty. Paikoin seassa kasvaa hieman runsaammin kuusta ja hieskoivua. Metsätyyppi alueella on mustikkatyypin tuoretta kangasta. Rinnealueen itäreuna, lähellä laskettelurinnettä on paikoin melko kulunut ja alueella risteilee polkuja. Alueen länsireunassa, huoltorakennuksen takana rinteessä on parikymmentä metriä leveä pensaikoinen vyöhyke.

Välinevuokraamon piha-alue on kivetty, sen itäpuoli on asfaltoitua pysäköintikenttää. Avoin tila jatkuu Hissitien pohjoispuolella Kappeliaukiona.

Lähiympäristön rakennuskanta koostuu Levin ydinkeskustan tiiviistä ja matalasta rakentamisesta. Alueella on runsaasti alppitalotyyllisiä jyrkkäharjaisia ja tumman sävyisiä rakennuksia. Hissitien varrella julkisivuissa on käytetty myös valkoista rappautsa ja liuskekiviä.

2.3 Maaperä ja korkeuserot

Asemakaava-alueen maaperä on pääasiassa hiekkamoreenia (GTK Maankamara-karttapalvelu). Alueen maapohja on paikoin kivikkoista, mutta pääosa kivistä on maannoksen peittämiä. Alue on pitkälti tasaista, mutta sen lounaisnurkassa tunturin rinne kohoaa noin 20 metriä korttelialueen KL-5 pinnantasokorkeammalle.



Kuva 4 Valokuvassa katunäkymää Hissitieltä, suunnittelualue vasemmalla. Kuvassa kuusikon takana nosturi, joka osoittaa kaavan mahdollistaman maksimin harjankorkeudesta.



Kuva 5 Valokuvassa katunäkymää Hissitieltä, suunnittelualue oikealla. Kuvassa kuusikon takana nosturi, joka osoittaa kaavan mahdollistaman maksimin harjankorkeudesta.

3. Piha-alueiden jäsentely

3.1 Maaston muotoilu

Rakennussuunnitteluun ryhdyttäessä on hyödynnettävä kunnasta löytyvää pohjatutkimusaineistoa, teetettävä mahdolliset täydentävät pohjatutkimukset tai muutoin selvitettävä perustamisolosuhteet. Suunnittelussa on huomioitava tontin korkotaso ja naapurien korkeusasemat. Rakennukset tulee sopeuttaa nykyisiin maastonmuotoihin välttämällä tarpeettomia pengerryksiä ja leikkauksia. Kaavan mukaisen korttelialueen 28 tonttien 1 ja 2 osalta on Levitunturin rinteeseen aiemmin tehdyn leikkauksen aiheuttamaa maisemavauriota pyrittävä korjaamaan muotoilemalla maansiirrolla uutta loivemmin maantasoon laskevaa rinnettä. Rinteeseen tulee istuttaa mustikkatyypin kangasmetsälle tyypillistä kasvillisuutta.

Piharakenteiden, kuten terassien ja kiinteiden kalusteiden tulee olla yksinkertaisia ja rakennuksen arkkitehtuuriin sekä väriytykseen sopivia. Esteettömyys huomioiden terassit tulee rakentaa mahdollisimman lähelle maan tasoa.

Tontteja ei saa aidata. Paikassa, jossa tontilla ei ole asemakaavassa osoitettua yleistä yhteystarvetta (katua tai merkintää pp/ht) voidaan kulkuestettä muodostaa istutuksilla ja/tai kiviryhmillä. Alueelle sijoitettujen ravintoloiden terassialueita saa suojata rakennuksen arkkitehtuuriin ja väriytykseen sopivilla seinämillä.

3.2 Pysäköinti

Asemakaava-alueella on kolmea erityyppistä paikoitusta: laaja maanalainen pysäköintialue, paikoitusta kivijalkakerroksessa tonteilla 1 ja 2, sekä asiointipaikkoja saattoaukiolla tontit 3 ja 4.

Milloin tontilla on osoitettu maanalainen tila, jonne saa sijoittaa pysäköintihallin, tulee autopaikat sijoittaa sinne. Maanalaisten autopaikkojen yhteyteen tulee varata tilaa ja telineitä polkupyörille. Telineeseen on voitava kiinnittää polkupyörä rungostaan.

Maanpäällinen pysäköinti on tarkoitettu hotelli-, ravintola- ja majoitustoiminnan saattotarpeisiin sekä invapysäköintiin. Maanpäälliset pysäköintialueet tulee jäsentää pieniin yksiköihin istutusten avulla. Maanpäälliset pysäköintipaikat on päällystettävä asfalttikonilla tai betonikivipäällysteellä.

3.3 Korttelialueen liikennetarkaisut ja ulkoilureitit

Kaava-alueen kiinteistöille saavutaan ajoneuvoilla Hissitieltä uuden kadun, Zeronkulman, kautta. Laskettelukeskuksen keskusvaraamolle sekä eturinteen hissiasemille on mahdollista saapua myös suoraan Hissitieltä tontin 4 koillisnurkasta. Liittymän turvallisuutta ja liittymäjärjestelyjä tulee tarkastella Hissitien muutossuunnitelmien yhteydessä.

Hissitien varressa molemmin puolin kulkee reunatuella ja viherkaistalla erotellut jalankulun ja pyöräilyn väylät. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Levin kävelypainotteinen keskusta. Kaava-alueen koilliskulmaan johtaa Levin kaupan palveluja kokoava kävelykatu. Kaava-alueella sijaitsevasta laskettelukeskuksen keskusvaraamon takia suunnittelualueella on erityinen tarve huomioida yhteystarpeet Levikeskustasta ympäröivälle ulkoilureittien verkostolle. Alueella liikkuvat niin kävelijät, retkeilijät, pyöräilijät, hiihtäjät kuin laskettelijatkin. Tästä syystä kaavassa on osoitettu täydennysrakentamisen piha-alueiden läpi kulkevia jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja tontin osia, jolla huoltoajo ja tontille ajo on sallittu. Näiden reittien toteuttaminen on joko tontin omistajan tai haltijan vastuulla.

Ensisijaisesti ajoneuvoliikenteelle tarkoitetut reitit asfaltoidaan. Muut kuin pysäköintiin tarkoitetut päällystettävät alueet kivetään tai rakennetaan puuterasseiksi. Kiveys on saumattava hiekalla tai muulla vettä läpäisevällä aineella.

Levin latuverkoston latu yhdistyy kaava-alueen lounaiskulmaan. Kaavan eteläosaan on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU), jossa kulkee latua varten osoitettu reitti ur. Urheilureitin lisäksi alueelle on varattu tilaa hulevesien hallinnalle. Latu jatkuu tasaisemmalla alueella myös puistoalueella (VP-1) sekä korttelialueen KL-5 tontilla 4.



Kuva 6 Kuva Tunturijärveltä kohti suunnittelualueutta. Taustalla näkyvä Zero Pointin keskusvaraamo toimii eri ulkoilumuotojen harrastajien lähtöpisteenä. Zero Pointilta on suora yhteys myös Levikeskuksen ostoskadun, Torikujan, suuntaan.

3.4 Istutukset

Levi sijoittuu Pohjoisboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen, Peräpohjolan ja Metsä-Lapin vaihettumisvyöhykkeeseen. Metsäympäristöissä kuusi ja mänty ovat valtapuina ja koivuja sekapuustona. Metsäalueet ovat tuoretta ja kuivahkoa kangasta sekä turvekangasta.

Kaava-alueen luoteisosaan sijoittuva viheralue on osoitettu puistona (VP-1). Puistoalueelle on osoitettu latua varten ulkoilureittiä ur. Puistosuunnitelmaa laadittaessa tulee huomioida lammen rooli hulevesien hallinnassa ja korkeatasoinen ympäristörakentaminen. Lammella on suuri merkitys vesien vähentämisessä, viivyttämisessä ja laadun parantamisessa. Sen täyttäminen aiheuttaisi vesien lammikoitumista Hissitiellä ja alikuluissa. Vahinkoja saattaisi kohdistua katurakenteille ja kadun varren kiinteistöille. Lammen paikalle suunniteltuun puistoon tarvitaan aluevaraus keskitetylle hulevesien viivytykselle ja käsittelylle. Viivytystilavuuden määrittämisessä on huomioitava sekä alueen tiivistymisestä aiheutuva hulevesien määrän lisääntyminen että alueen yläpuolisen valuma-alueen vedet, jotka ohjataan rakennusten ohi. Riittävä aluevaraus mahdollistaa myös hulevesien laadullisen käsittelyn.

Asemakaavassa osoitetuille istutettaville alueille sijoitetaan pintakasvillisuutta, kunntaa, ja matalaa kasvistoa, kuten katajaa tai vuorimäntyä. Katualueeseen rajoittuville istutettaville alueille sijoitetaan kasvillisuusvyöhykkeellä menestyvää pensaslajistoa, kuten eri ruusulajikkeita, rusopajuangervoa, loistoangervoa, puistosyreeniä, unkarinsyreeniä, sinikuusamaa, isotuomipihlajaa sekä viitapihlaja-angervoa.

3.5 Rakentamisesta vapaat alueet

Autojen, asuntovaunujen, veneiden, työkoneiden tai vastaavien säilytys tontilla on toteutettava niin, ettei säilytyksestä ole haittaa naapureille ja ettei säilytys rumenna ympäristöä tai katunäkymää.

Puistoja, yleisiä alueita tai rakentamattomia tontteja ei saa käyttää varastointiin, pysäköintiin ym. säilyttämiseen tai muuhun vastaavaan toimintaan asemakaavan vastaisesti.

3.6 Jätehuolto

Jätehuollon tavoitteena on suojella terveyttä ja ympäristöä. Kiinteistöittäinen jätteenkuljetus järjestetään Lapin kuntayhtymän eli Lapecon toimesta. Kiinteistön jätehuollossa tulee noudattaa Kittilän kunnan yleisiä jätehuoltomääräyksiä. Kunnan ympäristönsuojeluviranomaisena toimii rakennus- ja ympäristölautakunta, joka valvoo jätelain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista sekä neuvoo ja opastaa jätehuoltoon liittyvissä kysymyksissä.

Kiinteistöillä syntyvästä yhdyskuntajätteestä on lajiteltava erikseen biojäte, lasi-, muovi-, metalli- ja kartonkipakkausjätteet, pienmetalli sekä tekstiilijätteet. Puutarha- ja puistojäte sekä risut ja oksat sekä käsittelemätön puujäte, joita ei käsitellä omatoimisesti kiinteistöllä kunnan jätehuoltomääräysten mukaisesti, on toimitettava kuntayhtymän osoittamaan vastaanottoipaikkaan.

Jäteastiat tulee sijoittaa lähelle katualuetta siten, että ne ovat helposti tyhjennettävissä. Jätehuoltoalue on osoitettava asemapiirroksessa ja sen suunnittelussa tulee huomioida visuaalinen haittattomuus. Puutarhajätettä ei saa kuljettaa

puistoihin tai muille yleisille tai yksityisille alueille. Jätteiden hävittäminen polttamalla on kielletty.

Kiinteistön haltijan on järjestettävä jätehuoltoa varten tarvittava keräyspaikka. Keräyspaikka tulee valita siten, ettei keräysvälineiden tyhjennyksestä aiheudu tarpeetonta vaaraa tai haittaa kiinteistön muulle käytölle, liikenteelle, ympäristölle eikä tyhjentäjälle. Jäteastiat on sijoitettava keräyspaikkaan, joka on saavutettavissa ilman kynnystä, porrasta tai muuta estettä. Keräyspaikka on sijoitettava riittävän kauas rakennuksen ilmanottoaukoista sekä asuntojen ikkunoista. Keräyspaikalla on oltava riittävä valaistus.

3.7 Vesihuolto ja hulevesien käsittely

Hissitien varressa on Kittilän kunnan vesihuoltoverkosto, johon suunnittelualan kiinteistöt ovat liitettävissä. Kaava-alueen sisällä on myös vesihuoltoverkoston johtolinjoja, jotka tulee huomioida suunnittelussa. Hissitiellä on hulevesiviemäri, joka kerää pienempien sateiden hulevedet katualueilta ja kadun varren tonteilta.

Suunnitteluala sijaitsee Myllyjoen valuma-alueella. Korsanjoki/Myllyjoki laskee Sirkkajärveen, josta vesi virtaa edelleen Levijärven ja Hossansalmen kautta Ounasjokeen.

Suunnitteluala sijaitsee Levi-tunturin rinteiden alapuolella. Valuma-alueesta 0,7 km² on suunnittelualan yläpuolella. Yläpuoliselta alueelta tulevien hulevesien virtausreitti kulkee kaava-alueen läpi, joten alueelle valuu rinteestä suuria määriä sade- ja sulamisvesiä.

Kaava-alueen länsireunassa on noin 2000 m² suuruinen lampi, jonne suunnittelualan sekä sen yläpuolisen valuma-alueen hulevedet kulkeutuvat. Myös rinteiden alapuolella oleva Tunturijärvi sijaitsee lammen valuma-alueella. Tunturijärvi tasoittaa suunnittelualaalla sijaitsevaan lampeen kohdistuvaa virtausta.

Suurimmat hulevesivirtaamat syntyvät lumen sulamisen ja rankkasateiden seurauksena. Hulevesien hallinnan kannalta valuma-alueella on monia tyypillisyydestä poikkeavia ominaispiirteitä. Lumen määrä on suuri ja se luonnollisesti vaikuttaa sulamisveden määrään. Laskettelurinteessä lumi on osittain tiivistettyä. Tiivis lumikerros vaikuttaa veden imeytymiseen ja lumen sulamisnopeuteen. Maahan sataneen lumen lisäksi rinteitä lumetetaan. Myös maanpinnan muodot vaikuttavat huleveden määrään. Jyrkässä rinteessä vesi ei imeydy yhtä tehokkaasti kuin tasaisella pinnalla vaan se valuu pintoja pitkin alas. Maaperän ollessa jäässä sen imeytyskyky on heikompi. Olosuhteiden vuosittaisen vaihtelun vuoksi myös hulevesien määrässä on vaihtelua.

Suunnittelualaalla oleva lampi toimii valumavesien varastoaltaana. Huleveden määrä vähenee lammesta, kun vettä imeytyy maaperään tai haihtuu. Imeytymätön vesi valuu tulvareitille. Maanpintojen mukainen valumavesien tulvareitti kulkee alueelta Hissitien varteen. Vedet ohjautuvat lännen suuntaan. Tulvareitti menee Levintien kiertoliittymän alikulkujen kautta länsipuolen painanteeseen ja edelleen Myllytien alikulun kautta luoteeseen kohti Korsanjokea/Myllyjokea.

Rinteestä pintavaluntana tulevan suuren vesimäärän kulkeutumisen estämiseksi rakennuksiin ja katualueelle tarvitaan

niskaoja VP-alueelle suunnittelualueen eteläreunaan. Niskaojasta vesi voidaan ohjata hallitusti rakennusten ohi lampeen esimerkiksi avoimessa purossa. Järjestelyt mitoitetaan niin, että reitti toimii kaikissa sade- ja sulamistilanteissa aiheuttamatta haittaa rakennuksille.

Hulevesi- ja tulvareitit on huomioitava rakennusten korkeusasemien suunnittelussa. Maanpinnoilla sekä sen alapuolella valuvien vesien aiheuttamat vahingot estetään rakenteellisilla ratkaisulla. Vesien kulkeutuminen mahdollisiin maanalaisiin tiloihin on estettävä rakenteellisesti.

Viivytyks- ja käsittelyjärjestelmissä varaudutaan ääritilanteisiin järjestämällä ylivuoto. Kun viivytyksjärjestelmien tai hulevesiviemäreiden kapasiteetti ylittyy, valuu vesi tulvareitille. Nykyinen tulvareitti tulee säilyttää sellaisena, että vedet voidaan johtaa pois alueelta aiheuttamatta haittoja rakennuksille ja katuverkolle.

Tiiviissä katuympäristössä hulevesien hallinta edellyttää yksityiskohtaista hulevesijärjestelmän ja pinnan tasausten suunnittelua. Uusien kaduille ja aukioille on rakennettava uutta hulevesiviemäriverkostoa. Hulevesiviemäri voidaan liittää Hissitien hulevesiviemäriin. Katujen ja aukoiden pinnantasaukset suunnitellaan sellaisiksi, että vedet valuvat pois päin rakennuksista. Uudisrakennusten korkeustasot tulee sovittaa myös Hissitien korkeuksiin, koska Hissitiekkin on tulvareittiä.

Aukiolle kaavailtu luistelukenttä on suunniteltava niin, että jäädytyksen ja sulamisen aikaiset vedet saadaan kerättyä hulevesiviemäriin hallitusti.

Laskettelurinteen alapuolella, suunnitellun jalankulku- ja huoltoyhteyden kohdalla tuleva maanpinta suunnitellaan niin, että se jää riittävästi uudisrakennuksen tasoa alemmaksi, jotta laskettelurinteestä valuvat sade- ja sulamisvedet voidaan ohjata hallitusti pintoja pitkin rakennusten ohi. Pinnantasauksissa varaudutaan myös Tunturijärven ylivuototilanteisiin mahdollistamalla tulvareitti lammen suuntaan.

Kaavalla on huomioitu tunturista valuvat hulevedet niskaojan varauksella kaavan eteläosassa sekä osoittamalla lammen alueellisen hulevesijärjestelmän alueena. Hulevesien johtaminen korttelin 28 länsiosassa kohti lampea on huomioitava rakennussuunnittelussa.

3.8 Lumen varastointi

Tontin sisäiset pelastusreitit ja jalankulun ja pyöräilyn reitit on pidettävä lumesta vapaina. Kiinteistön tulee pihajärjestelyillään huolehtia, että lumen varastointiin omalle tontille jää riittävästi tilaa, lunta ei saa siirtää katu- tai yleisille alueille. Lumi on varastoitava siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa naapureille tai kadun käyttäjille.

Myös yleisten alueiden lumetilat on oltava riittävät ja sellaisissa paikoissa, että sulamisvesi ohjautuu haluttuun suuntaan.



Kuva 7 Pave Arkkitehtien laatima viitesuunnitelma, jossa on esitetty yksi vaihtoehto asemakaavan toteuttamisesta.

4. Rakentaminen asemakaavan korttelille 28

4.1 Julkisivujen jäsentely, materiaalit ja värit

Pääasiallinen julkisivumateriaali on oltava puu. Tehosteena voidaan käyttää luonnonkiveä. Julkisivuvärien tulee olla maanläheisiä, tummahkoja sekä maisemaan ja ympäristöön hyvin soveltuvia sävyjä. Esimerkkisävyjä on esitetty sivulla 15. Tumman yleisilmeen lisäksi vähäinen tehostevärien käyttö on sallittua. Sokkelien tulee olla harmaita.

Tonteille 1 ja 2 autopaikkoja saa sijoittaa maanpäälliseen kellarikerrokseen. Muilta osin maanpäällisten kellarikerrosten rakentaminen on kielletty. 70 senttimetriä ylittävän sokkelin yläpuolinen osuus tulee verhoilla julkisivun tapaan koko kaava-alueella, myös tonteilla 1 ja 2. Mikäli julkisivujen tehosteena käytetään luonnonkiviä, kuten liuskekiviä, tulee niiden osuus olla rappauksen suhteen määräävä.

Julkisivulaudoitus on pystysuuntaista, vaakasuuntaista tai niiden yhdistelmää tai vaihtoehtoisesti voidaan käyttää höylähirttä, pitkiä hirsinurkkia ei sallita. Rakennusten muotokielen tulee olla suorakulmaista, yksinkertaista ja yksityiskohdiltaan vähäeleistä. Katutasen yläpuolella sijaitseviin asuin- ja majoitustiloihin tulee liittää parvekkeet. Rakentamisessa tulee suosia kestäviä, pitkäaikaisia ja huollettavia materiaaleja.



Kuva 8 Havainnekuvasssa esimerkki Zero Pointin kaava-alueen uudisrakentamisesta kaavamääräykset huomioiden, Pave Arkkitehdit 2023.



Q710

Aapa



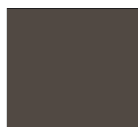
Q824

Tunturi



Q802

Haikara



Q707

Peikko



Q805

Liuske



Q841

Noki

**Yllä esimerkkejä kaava-alueelle
sopivista julkisivusävyistä**
(Sävynumerot Tikkurilan väripaletista).



Kuva 9 Kuvassa kaava-alueen värimaailmaa syksyllä. Etualalla hulevesien käsittelyssä hyödynnettävä lampi.

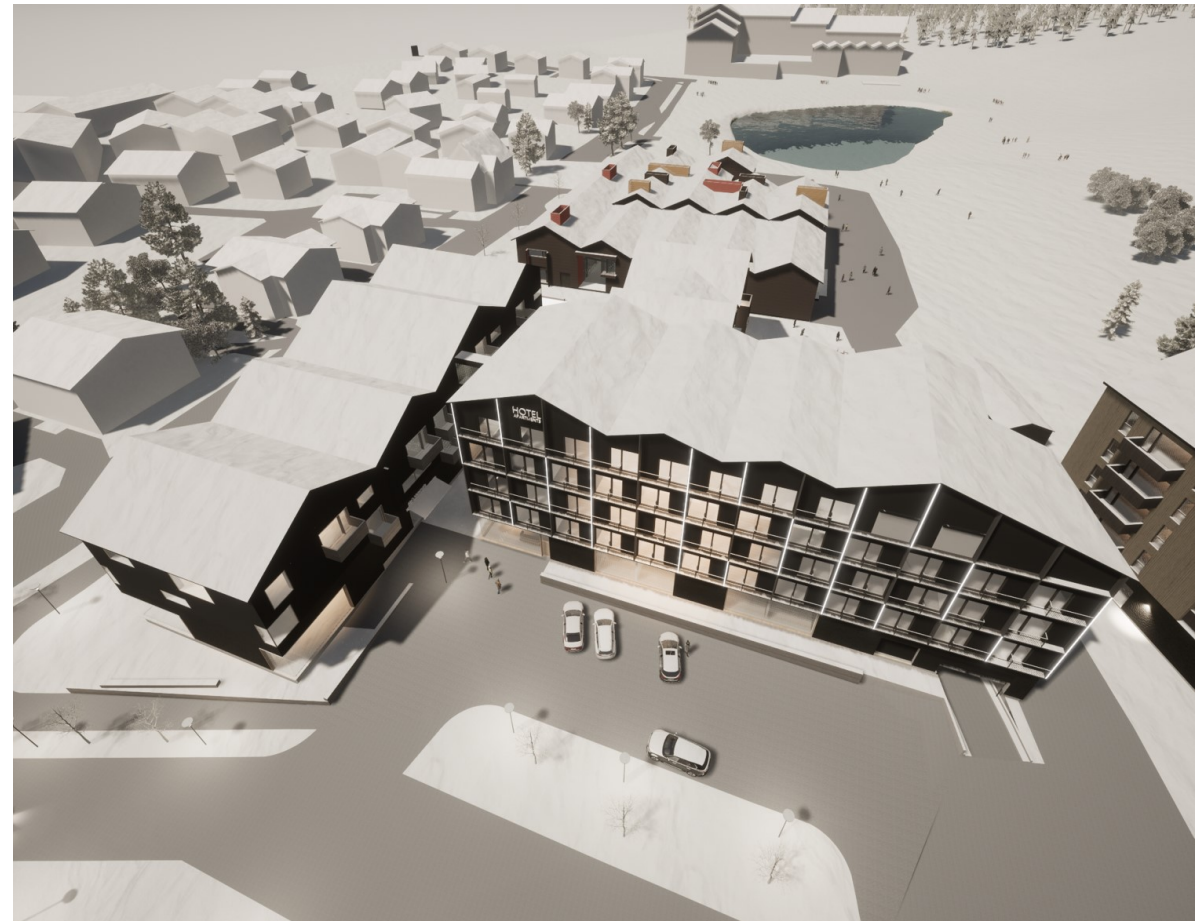
4.2 Katon kaltevuus, materiaalit ja väritys

Rakennuksissa tulee olla tumman harmaan sävyinen harjakatto. Pitkien rakennusmassojen suhteen vaihtelevuutta tulee luoda sahakatolla. Kattokaltevuuden tulla olla 1:3–1:2 väliltä. Aumakattoja ei sallita. Harjakatto voi olla symmetrinen tai epäsymmetrinen (toinen lape pidempi).

Rakennuksiin tulee tehdä ulkoverhouksesta 0,7-0,9 metriä ulkonevat avoräystäät suojaamaan seiniä ja muita rakenteita sateelta. Katemateriaaliksi käyvät bitumihuopa ja konesaumattu mattapintainen pelti. Katolle voidaan myös asentaa aurinkopaneeleja. Rakennusten ulokkeissa ja katoksissa voi käyttää myös pulpettikattoja.



Kuva 10 Havainnekuva Zeronkulmalta, Pave Arkkitehdit 2023



Kuva 11 Havainnekuva Zeronkulmalta kohti itää, Pave Arkkitehdit 2023.

5. Kestävä kehitys

5.1 Rakennusten käyttöikä ja korjattavuus

Rakennuksen suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle määriteltävä käyttöikä, jonka on oltava käyttötarkoitus huomioon ottaen riittävän pitkä. Rakenteita ja laitteita suunniteltaessa ja valittaessa tulee ottaa huomioon rakennukselle suunniteltu käyttöikä. Rakenteiden ja laitteiden korjattavuus tulee ottaa huomioon tilavarauksissa. Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja, joiden kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on kokemusta tai luotettavaa tietoa. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon materiaalien kierrätettävyys ja niiden elinkaaren aikaiset ympäristövaikutukset käyttäen pitkäikäisiä ja muunneltavia ratkaisuja. Materiaalien suositellaan olevan helposti purettavia, lajiteltavia ja kierrätettäviä.

5.2 Energiaratkaisut

Kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti alueella maalämpökaivojen rakentaminen on kielletty. Alue sijaitsee kaukolämpöverkon varrella, mihin myös uudet toiminnot ovat liitettävissä. Aurinkokennot tai -keräimet tulee sijoittaa rakennusten kattopinnoilla lappeen ja julkisivussa seinän suuntaisesti tai integroida suoraan käytettävään kate- tai julkisivumateriaaliin.

Rakentamistapaohjeet ovat laatineet:

arkkitehti YKS-506 Maritta Heinilä

FM maisematutkimus, YKS-732 Maria Kirveslahti

Sweco 29.11.2023