

# Levin Zero Pointin asemakaavamuutos

Kaavaselostus

Kittilän kunta

Sweco



**Päiväys**  
**Tekijä**

4.12.2023, Tark. 23.4.2024  
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 |
| 4.3.3 Ehdotusvaiheessa saatu palaute ja palautteen huomiointi .....           | 25 |
| 4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....                | 26 |
| 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.....  | 27 |
| 5.3.1 | Korttelialueet.....   | 27 |
| 5.3.2 | Muut alueet.....  | 27 |
| 5.3.3 | Asemakaavamääräykset .....                                  | 27 |
| 5.4   | Asemakaavan suhde maakuntakaavaan .....                     | 28 |
| 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 .....                                  | 33 |
| 6.1   | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....  | 33 |
| 6.2   | Toteuttaminen ja ajoitus .....                              | 33 |
| 6.3   | Toteutuksen seuranta.....                                   | 33 |

## Kaavakartta

Asemakaavakartta, ehdotus 1:1000

4.12.2023, tark. 23.4.2024

## Liitteet

|    |                                       |                              |
|----|---------------------------------------|------------------------------|
| 1. | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | 15.12.2022, tark. 22.11.2023 |
| 2. | Seurantalomake                        | 22.11.2023, tark. 24.4.2024  |
| 3. | Luontoselvitys                        | 3.10.2022                    |
| 4. | Maisema-analyysi                      | 17.11.2022                   |
| 5. | Luonnosvaiheen vastineraportti        | 22.11.2023                   |
| 6. | Rakentamistapaohjeet                  | 5.12.2023                    |
| 7. | Ehdotusvaiheen vastineraportti        | 19.4.2024                    |

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

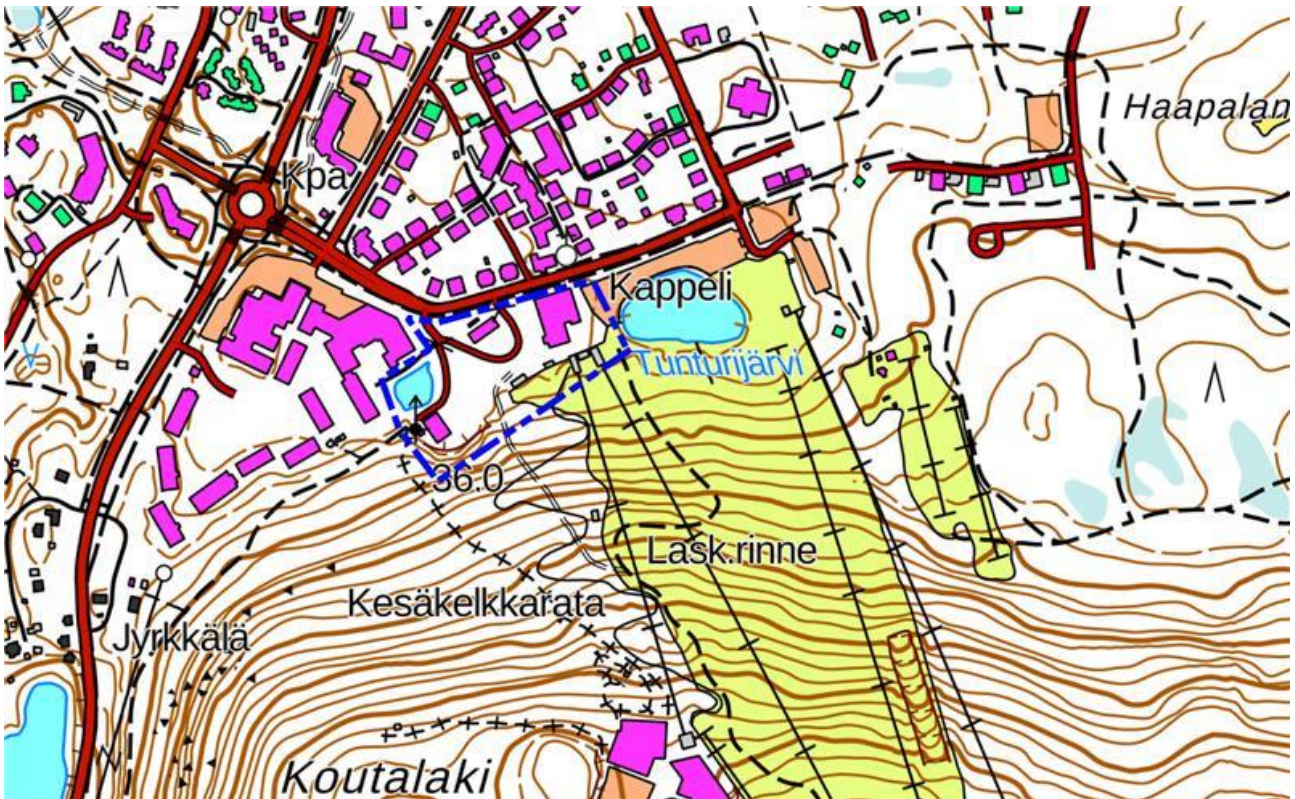
Kaavan nimi: Zero Pointin asemakaavamuutos

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 yhteistarpeet 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 kuulemistä varten (MRL 62 § ja MRA 30 §)
- 17.1.2024 § 6 Tekninen lautakunta, kaavaehdotuksen käsittely
- 6.3.-5.4.2024 Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §)
- 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 liikeyrakennusten korttelialuetta KL-5, puistoaluetta VP-1 sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta VU.

Liikerakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 20 300 km<sup>2</sup>.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

## 3. Lähtökohdat

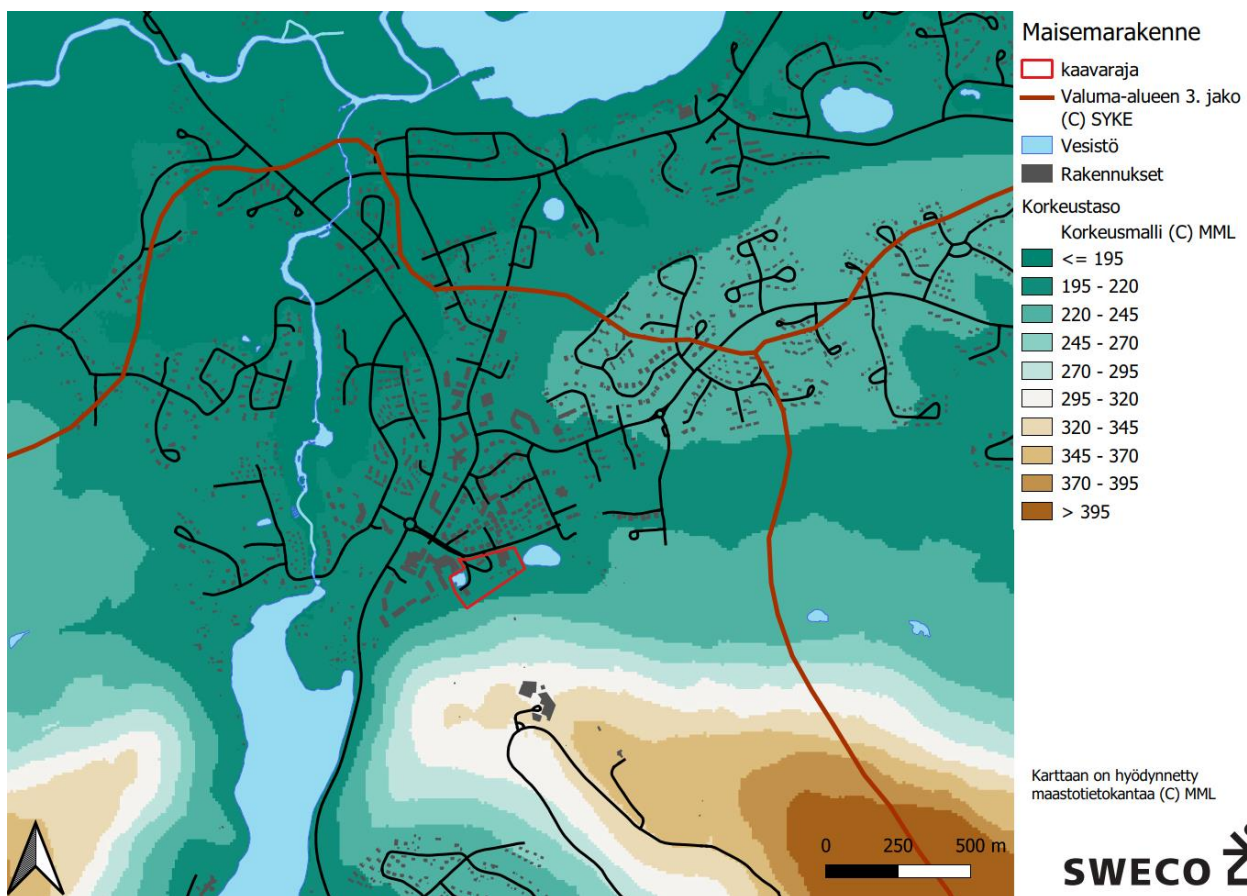
### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 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 suoerämaita. Kasvillisuus on pääpiirteittäin karua, metsät ovat mäntyvaltaisia sekametsiä ja tuntureiden laet ovat louhikkoista kivikkoa 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. Suunnittelualueen kaakkoispuolella kohoava Levitunturin rinne, Eturinne, on Levikeskustan suuntaan suureksi osaksi laskettelukäytössä. Rinne on luonteeltaan avointa maisematilaa. Suunnittelualueen länsiosassa on lammikko, jonka ympäristö on avointa nurmikenttää. Suljettua maisematilaa muodostuu suunnittelualueen eteläpuolelle, missä rinne on metsäinen. Nykytilassa suunnittelualue on avointa rakennettua ympäristöä, mutta pitkälti jäsentymätöntä. Kaava-alueen maasto laskee luodetta kohti Immeljärveä ja Korsanjokea/Myllyjokea.

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, varistorakennuksia ja puutonta laskettelurinteen alaosa. Iso osa alueesta on kasvitonta ja alue muuttuu jatkuvasti. Alueen länsireunassa on pieni keinoekoinen 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 raivatuille 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 metsätaloukskäytössä. 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 km<sup>2</sup> on suunnittelualueen yläpuolella. Yläpuoliselta alueelta tulevien hulevesien virtausreitti kulkee kaava-alueen läpi, joten alueelle valuu rinteestä suuria määriä sade- ja sulamisvesiä.

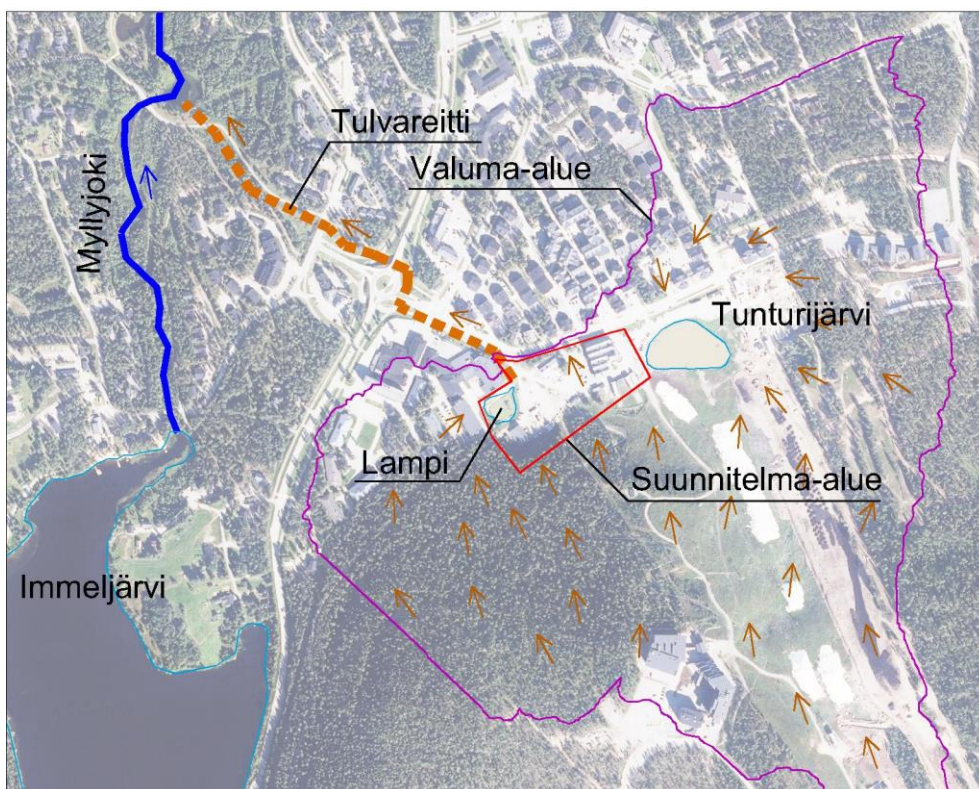
Maaperä on pääasiassa hiekkamoreenia (GTK Maankamara-karttapalvelu), joten valuma-alueen päälystämättömillä osin hulevesistä suuri osa imeytyy maaperään. Suunnittelualue ei sijaitse veden ottoon tarkoitettulla pohjavesialueella.

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 m<sup>2</sup> 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 Kappeliaukiona.

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-keijun 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) yhteydessä, mihin myös uudet toiminnot ovat liitettävissä. Kaava-alueen lounaisreunalla on 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 suojaatien 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 Sirkkan 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 ilmakuvassa vuodelta 1992.



### 3.1.12 Muinaismuistot

Alueella ei sijaitse tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäänneksiä tai muita kulttuuriperintökohteita.

### 3.1.13 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole tiedossa suojelu- tai häiriöalueita tai -kohteita (melu, värinä, 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 rinteitä 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 tarkistettavat 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 kestävästi liikkumisen 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.

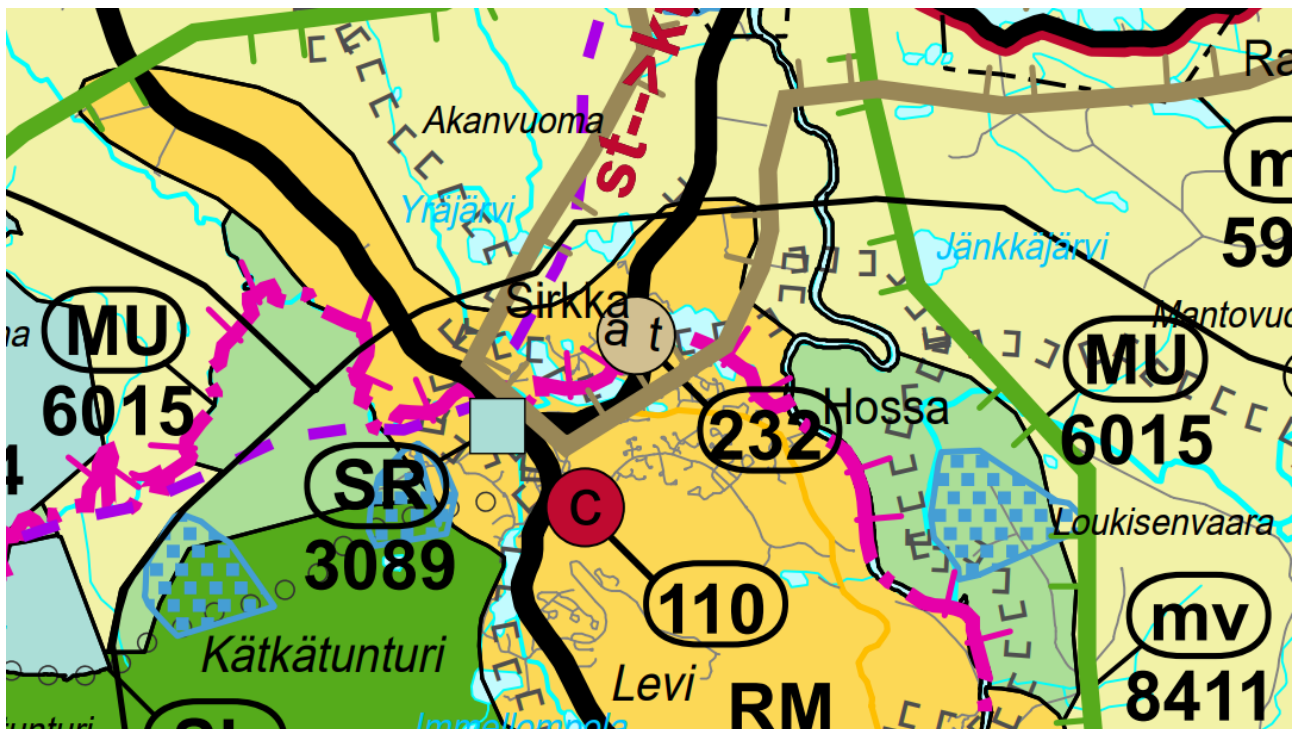
Asemakaavatyössä huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta samalla mahdollistaen virkistysalueiden monipuolinen käyttö.

### 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-m<sup>2</sup>)”*.

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 keskuskylien (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:

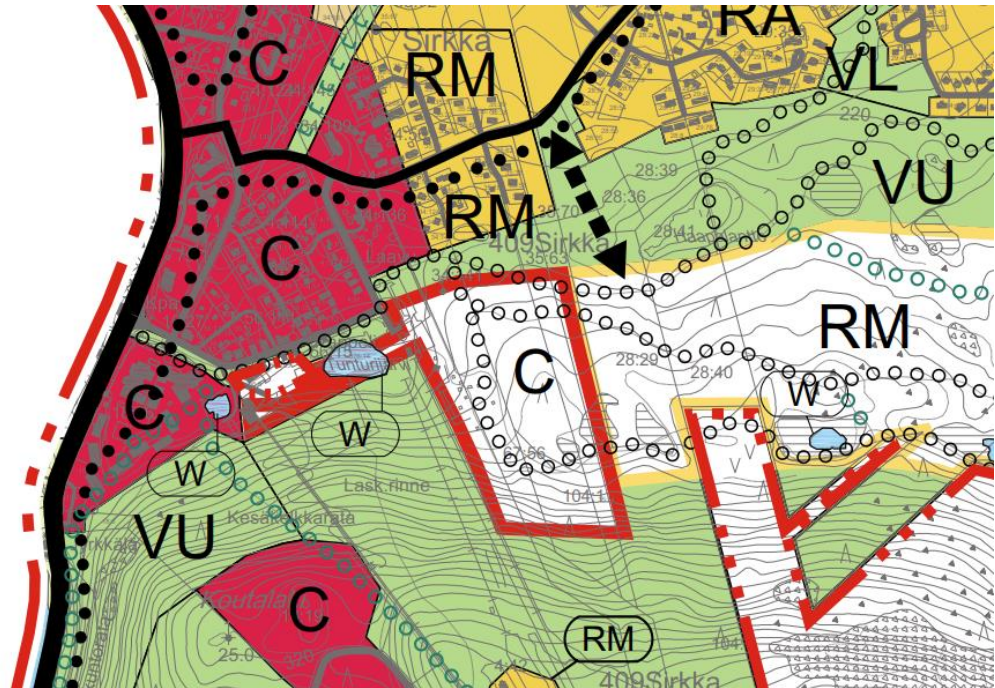
- Maankäyttö- ja rakennus lain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus on voimassa virkistys- ja suojelualueeksi taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetuilla alueilla (V, LL, EJ, S, SL, SM, SR, Se, rs, vt, kt, st, yt, tv sähkölinja). Rajoitus laajennetaan koskemaan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

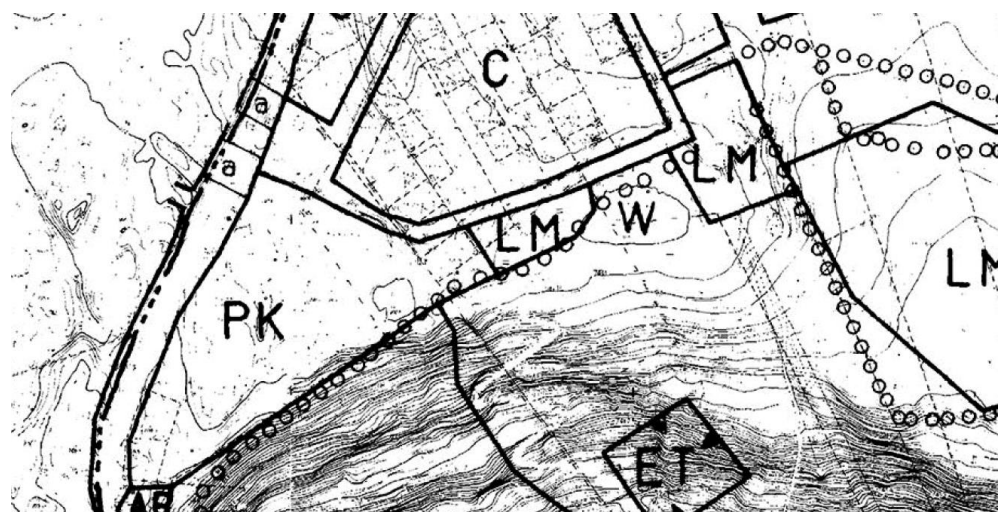
### 3.2.3 Yleiskaava

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).

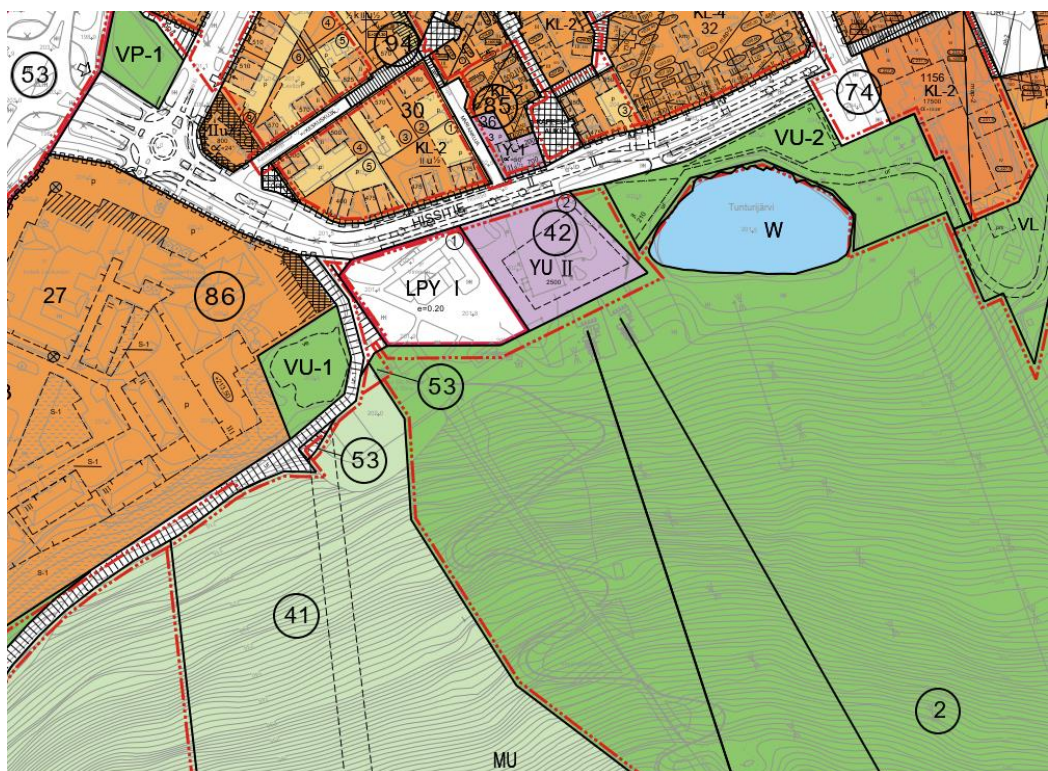


Kuva 17 Ote Levin ympäristön osayleiskaavasta (30.11.1992).

### 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 m<sup>2</sup> laajennusosuuksia 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 m<sup>2</sup>. 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 liikkumisrajoitteisten pysäköintiä tai esim. hotellin saattopysäköintiä tulee toteuttaa rakenteellisesti joko maanalle tai rakennusten pohjakerrokseen.



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 §) 6.3.-5.4.2024.

### 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 virtausreitit osalta.

#### 4.3.3 Ehdotusvaiheessa saatu palaute ja palautteen huomiointi

Kaavan ehdotusaineisto oli nähtävillä 6.3. - 5.4.2024 välisen ajan. Kaavasta saatiin kuusi (6) lausuntoa, muistutuksia ei annettu. Lausunnon antoivat Lapin ELY-keskus, Lapin liitto, Lapin maakuntamuseo, Kittilän rakennus- ja ympäristölautakunta, Rovakaira Oy ja Adven Oy. Lausunnot ja niihin laaditut vastineet on koottu vastineraportiksi, joka on kaavaselostuksen liitteenä 7.

Kaavaan tehtiin seuraavat vähäiset tekniset tarkastukset kaavaehdotuksesta saadun palautteen pohjalta:

- Olemassa oleva muuntamo sekä paineenkorostusaseman rakennus osoitetaan kaavassa.
  - KL-5 -korttelialuetta tarkistettiin vähäisesti, siten että muuntamo on huomioitu.
  - Korttelin 28 tontin 1 rakennusalan rajaa muotoiltiin siten, että sen ja muuntamon väliin jää 8 metriä, rakennusala levennettiin samalla etelänsuuntaan.
- Muuntamovarausten osa-aluevarausta tarkistetaan lausunnon mukaisesti.
- Korttelialueelle osoitetaan hissirakennelmat salliva rakennusalan osa.
- Kellarikerroksia koskien kaavakartalle lisätään k-merkintä.
- Kerroskorkeudet osoitetaan määräävänä, pois lukien Zero Pointtia koskeva rakennusala.
- Johtorasitteiden sijaintia tarkistetaan.

#### 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 <sup>2</sup> |
|------------|------------|---------------------------------|
| KL-5       | 2,1420 ha  | 20 300                          |
| VP-1       | 0,4801 ha  |                                 |
| VU         | 0,9561 ha  |                                 |
| katualueet | 0,1042 ha  |                                 |

Rakennusoikeutta syntyy yhteensä 20 300 kem<sup>2</sup>. Tehokkuudeksi muodostuu noin  $e=0,55$ .

#### 5.1.1 Palvelut

Kaavamuutos mahdollistaa matkailupalveluiden palvelutarjonnan laajentumisen Levillä. Kaava-alue on Levin muun palvelutarjonnan välittömässä yhteydessä. Liiketiljoja 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 niskaolja VP-alueelle suunnittelualueen eteläreunaan. Niskaoljasta 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 keskitetyille 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 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. Kerroskorkeudet korttelialueella vaihtelevat II-V välillä. Alueelle on osoitettu myös maanalaista 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.
- Kestopäälylystetyiltä 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. Suunnittelualue 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-alueetta koskevia suunnittelumääräyksiä, 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 selvittävä 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 on täydennetty kaavan nähtävilläolon myötä saatavan palautteen avulla.

### 5.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### Yhdyskuntarakenne

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

#### Kaupunki-/taajamakuva, maisema

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

Alueen rakentuminen tunturirinteen alaosaan muuttaa rinteiden kohdalla maisemarakennetta vähäisesti. Laajemman maisemakuva 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 piha-alueesta 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 yhteydet 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 huoltoliikenne 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 pidättäviä 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 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 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 Hissitiekin 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, suunnittelualaue on suojassa etelästä ja luoteesta puhaltavilta tuuilta, 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**

Kaavamutoksella 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. Alueella sijaitsevalle telemastolle tulee löytää uusi sijainti Levikeskuksen alueelta.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.

Sweco, 23.4.2024

Kaavan laatijat

Maria Kirveslahti  
FM (maisemantutkimus), miljööins. (AMK), YKS-732

Maritta Heinilä  
arkkitehti YKS-506



## KITTILÄN KUNTA, 2. kunnanosa, Sirkka

### Zero Pointin asemakaavamuutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
23.2.2024



*Ilmakuva © Maanmittauslaitos 2022*

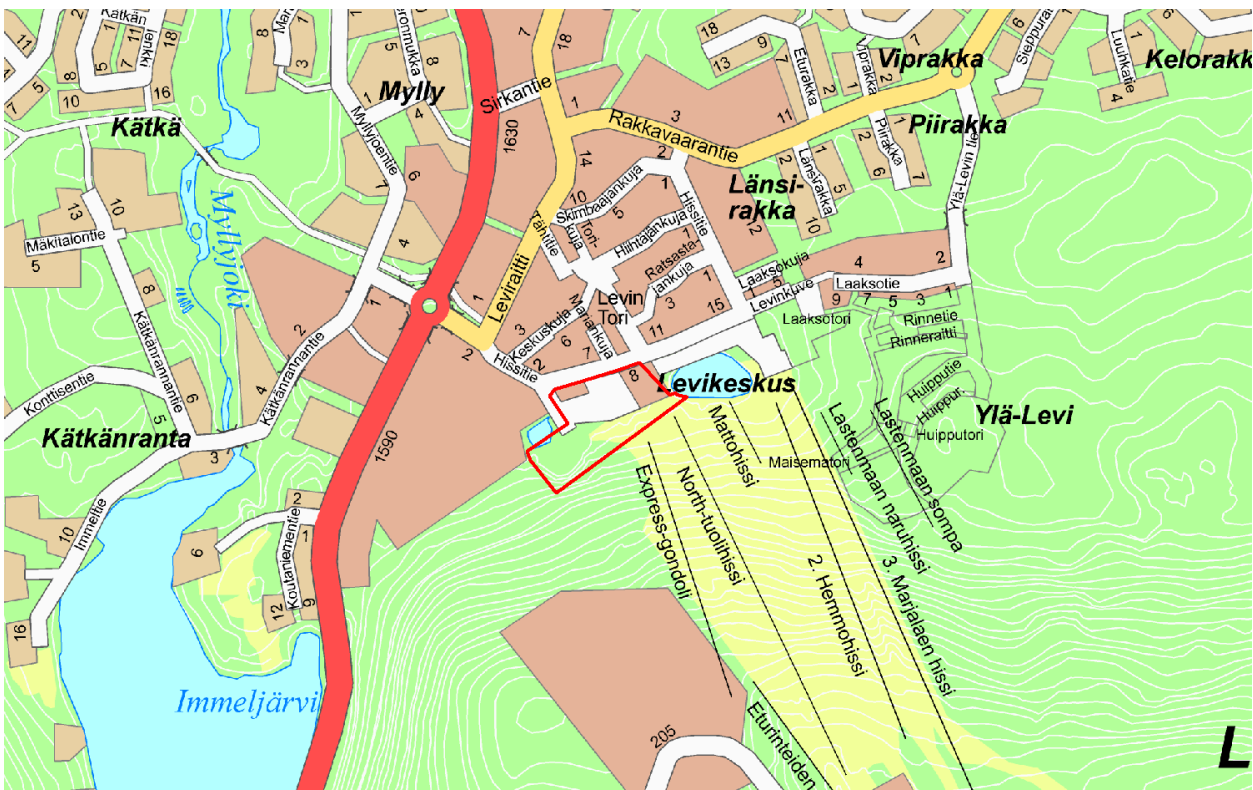


## 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

## 2. Suunnittelualue

Tarkastelun kohteena oleva alue sijaitsee Levin korttelissa 83 ja sen ympäristössä. Suunnittelualueen laajuus on noin 2,5 ha.

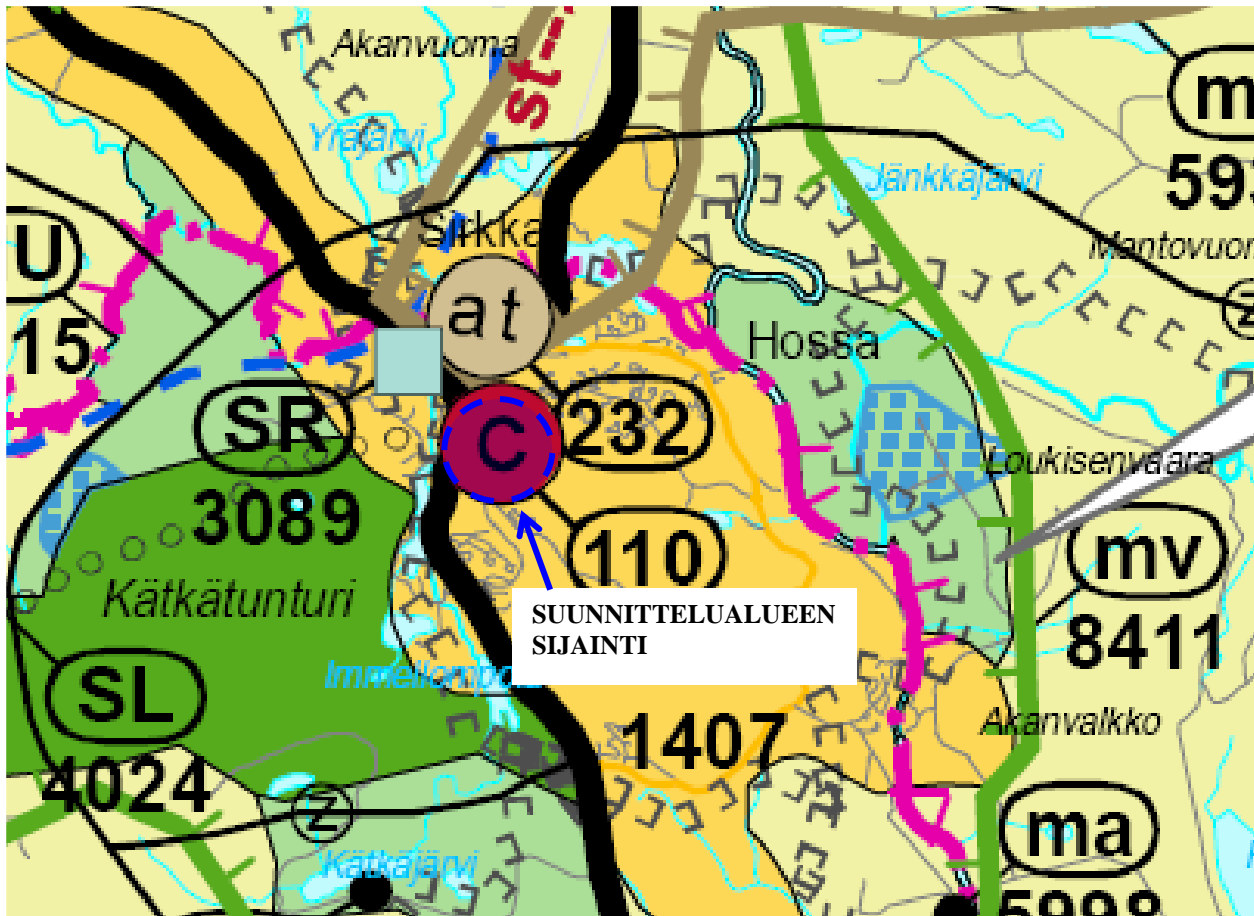


Kuva 1. Ote Levin osoitekartasta ja suunnittelualueen rajaus

## 3. Suunnittelun lähtökohdat

### 3.1 Maakuntakaava

Asemakaavan suunnittelualue on Tunturi-Lapin maakuntakaava-alueella, jossa alue on osoitettu keskustoimintojen alue (C).



### Keskustatoimintojen alue

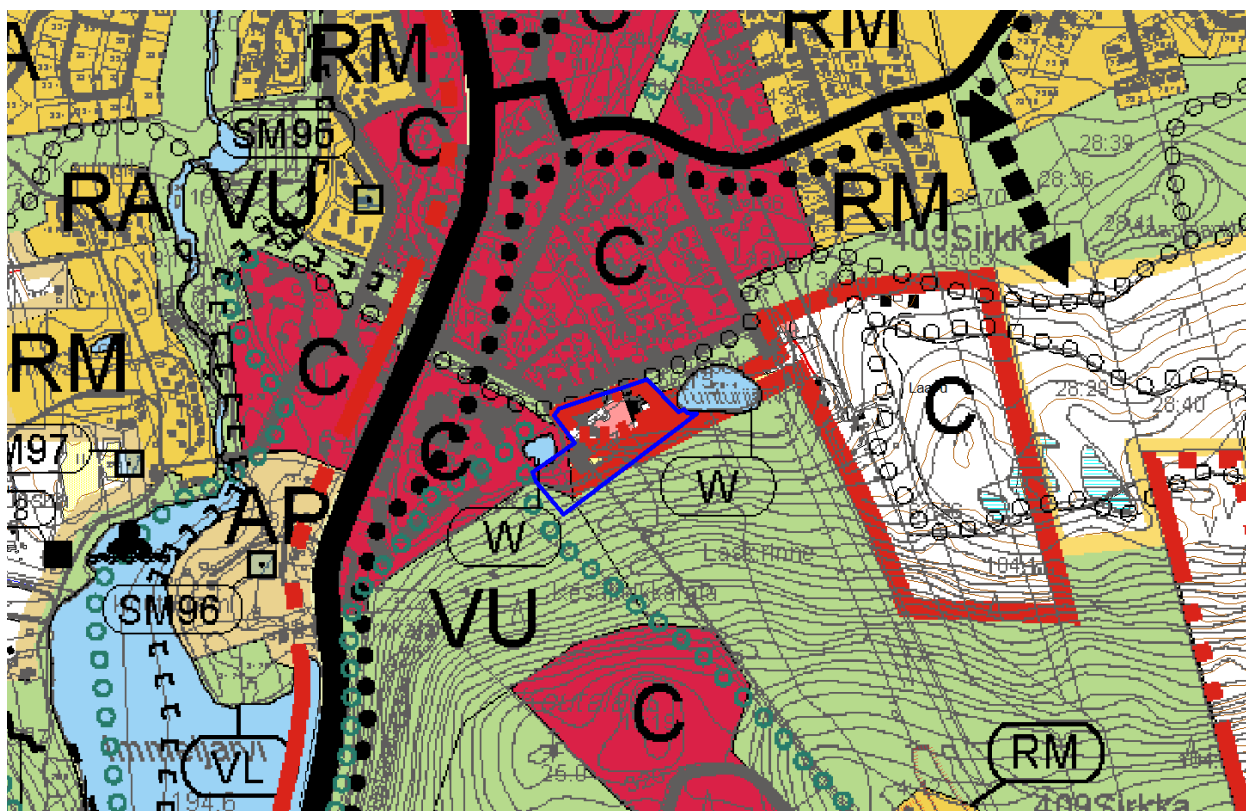
Merkinällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikenne-alueineen.

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.



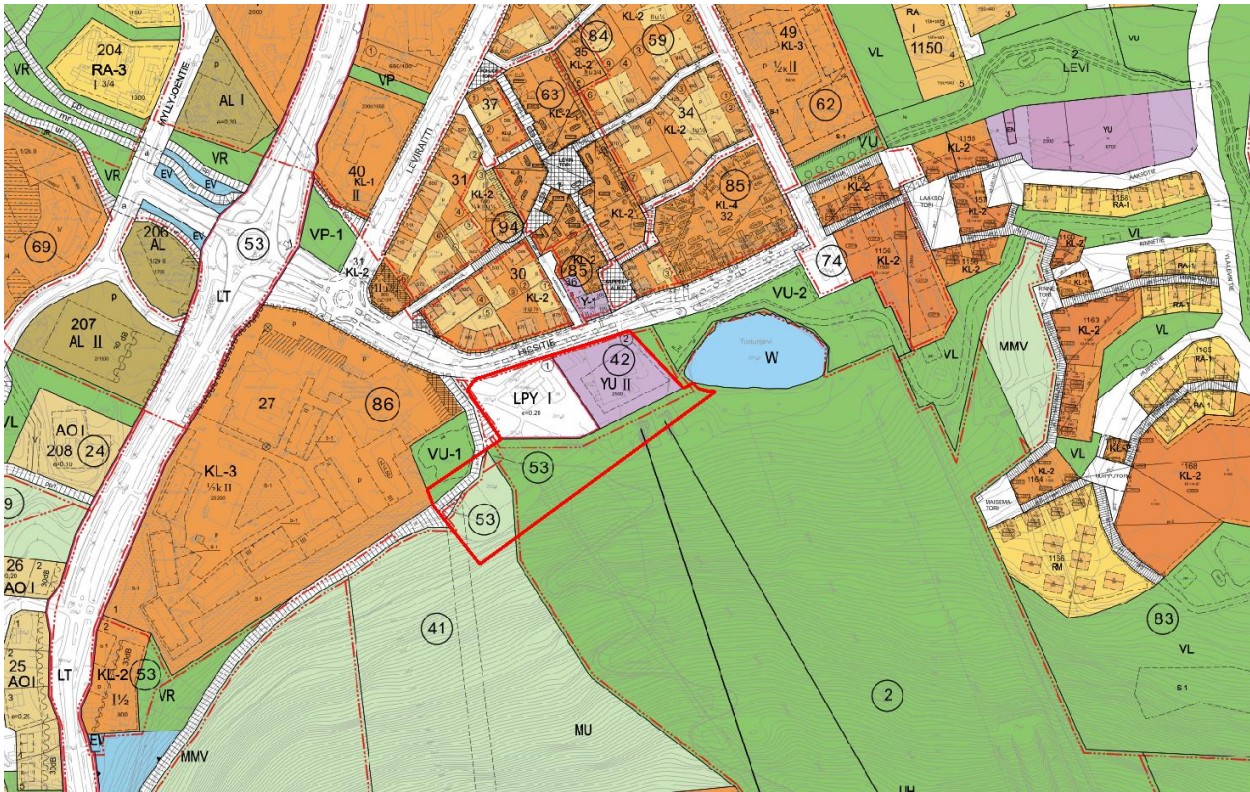
Kuva 3. Ote Levin ympäristön osayleiskaavasta (2008) sekä suunnittelualueen sijainti

### 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 hyvinvointialue/pelastustoimi



- ✓ 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](http://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](http://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](http://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 toimielimissä

- ✓ 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.
- ✓ .. .. 2024 kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläpidosta.
- ✓ .. .. 2024 kuulutus asemakaavamuutoksen voimaantulosta

## 12. Yhteystiedot

Kaavoituksesta ja maankäytöstä vastaavat Kittilän kunnassa tekninen johtaja Roni Jänkälä, maanmittausinsinööri Toni Juuti ja maanmittausteknikko Veli-Matti Virtanen.  
Osoite: Valtatie 15, 99100 Kittilä  
puhelin: 0400 356 500

Kittilässä, 23.2.2024

*Toni Juuti*  
Toni Juuti

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                    |                                 |                                      |            |
|------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                              | 261 Kittilä                     | Täyttämispvm                         | 24.04.2024 |
| Kaavan nimi                        | Zero pointin asemakaavan muutos |                                      |            |
| Hyväksymispvm                      |                                 | Ehdotuspvm                           | 17.01.2024 |
| Hyväksyjä                          |                                 | Vireilletulosta ilm. pvm             | 05.01.2023 |
| Hyväksymispykälä                   |                                 | Kunnan kaavatunnus                   |            |
| Generoitu kaavatunnus              |                                 |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]        | 3,6824                          | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |            |
| Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] |                                 | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 3,6824     |

|                          |                         |                 |
|--------------------------|-------------------------|-----------------|
| Ranta-asemakaava         | Rantaviivan pituus [km] |                 |
| Rakennuspaikat [lkm]     | Omarantaiset            | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset            | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä      | 3,6824         | 100,0         | 20300                         | 0,55          | 0,0000                    | 16591                                   |
| A yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| P yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| Y yhteensä    |                |               |                               |               | -0,5723                   | -2500                                   |
| C yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| K yhteensä    | 2,1420         | 58,2          | 20300                         | 0,95          | 2,1420                    | 20300                                   |
| T yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| V yhteensä    | 1,4362         | 39,0          |                               |               | 0,1769                    |   |
| 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 <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä          |                |               |                               |                           |   |

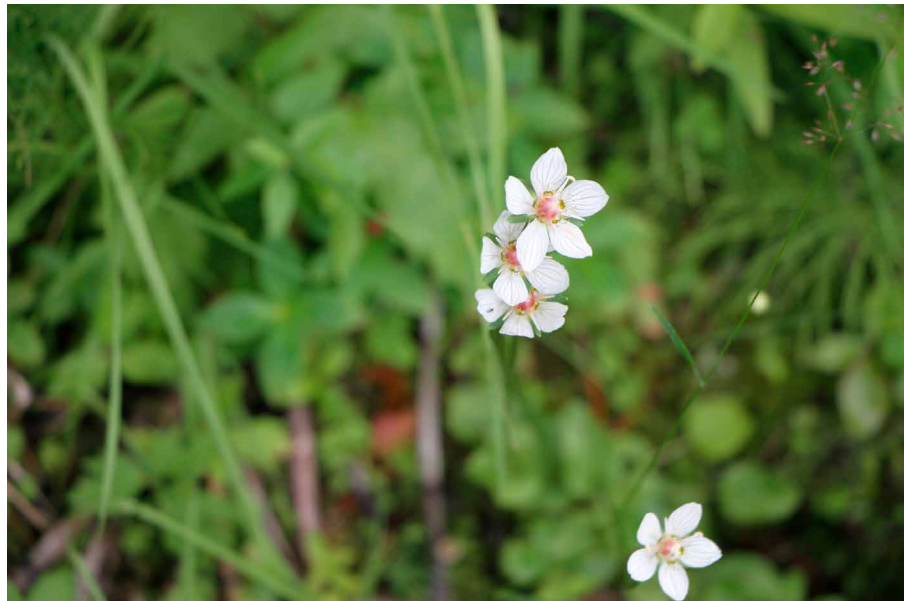
| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| Yhteensä        |                       |                     |                                |                        |

# Alamerkinnt

| Aluevaraukset     | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>3,6824</b>     | <b>100,0</b>     | <b>20300</b>                     | <b>0,55</b>      | <b>0,0000</b>                | <b>16591</b>                               |
| <b>A yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>P yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>Y yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  | -0,5723                      | -2500                                      |
| YU                |                   |                  |                                  |                  | -0,5723                      | -2500                                      |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>K yhteensä</b> | 2,1420            | 58,2             | 20300                            | 0,95             | 2,1420                       | 20300                                      |
| KL-5              | 2,1420            | 100,0            | 20300                            | 0,95             | 2,1420                       | 20300                                      |
| <b>T yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>V yhteensä</b> | 1,4362            | 39,0             |                                  |                  | 0,1769                       |  |
| UH                |                   |                  |                                  |                  | -0,9702                      |  |
| VU-1              |                   |                  |                                  |                  | -0,2891                      |  |
| VP-1              | 0,4801            | 33,4             |                                  |                  | 0,4801                       |  |
| VU                | 0,9561            | 66,6             |                                  |                  | 0,9561                       |  |
| <b>R yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>L yhteensä</b> | 0,1042            | 2,8              |                                  |                  | -0,8461                      | -1209                                      |
| Kadut             | 0,1042            | 100,0            |                                  |                  | 0,1042                       |  |
| Kev.liik.kadut    |                   |                  |                                  |                  | -0,3459                      |  |
| LPA               |                   |                  |                                  |                  | -0,6044                      | -1209                                      |
| <b>E yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>M yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  | -0,9005                      |  |
| MMV               |                   |                  |                                  |                  | -0,0197                      |  |
| MU                |                   |                  |                                  |                  | -0,8808                      |  |
| <b>W yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |



# 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,<br>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 pesimälinnustoseselvitystä 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 kaavamuutosalueella*



### 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 norjanjäkkröitä (*Gnaphalium norvegicum*). Lammikon ympäristössä tiksutteli pohjansirkku poikue, jossa poikasia havaittiin



*Yleiskuva läntisemmän kaavamuutosalueen 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 mustikkatyyppin 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*

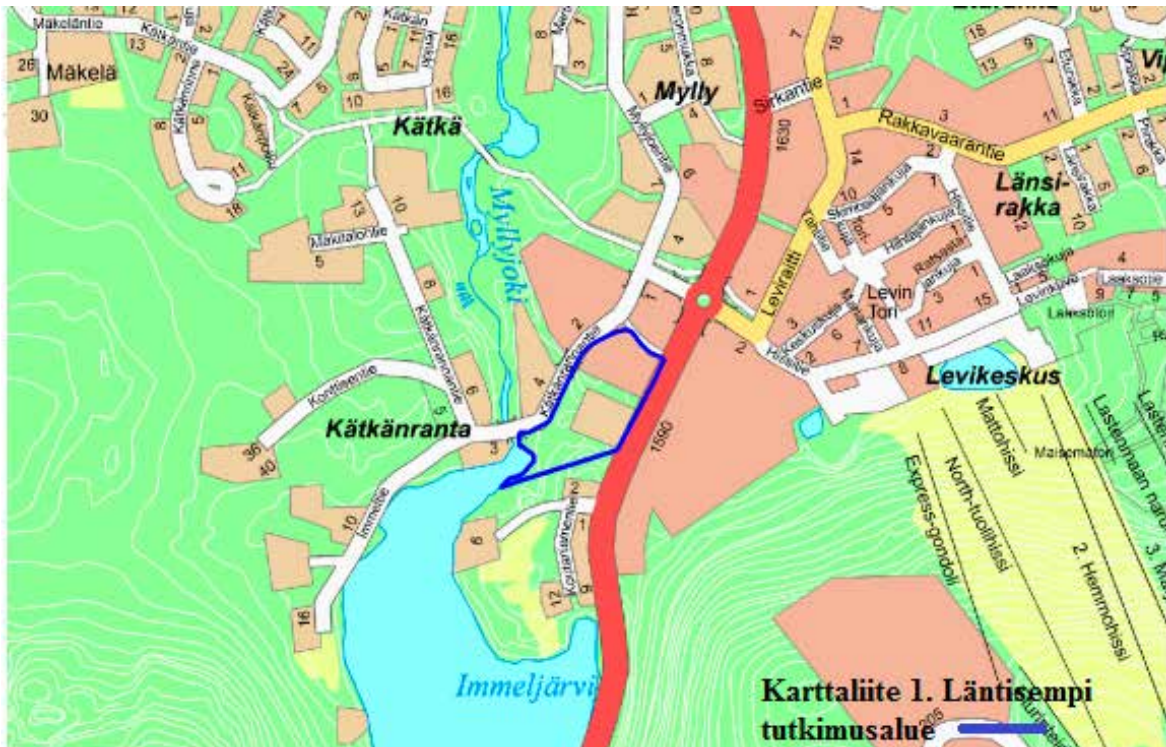


## 6. Lähteet ja kirjallisuus

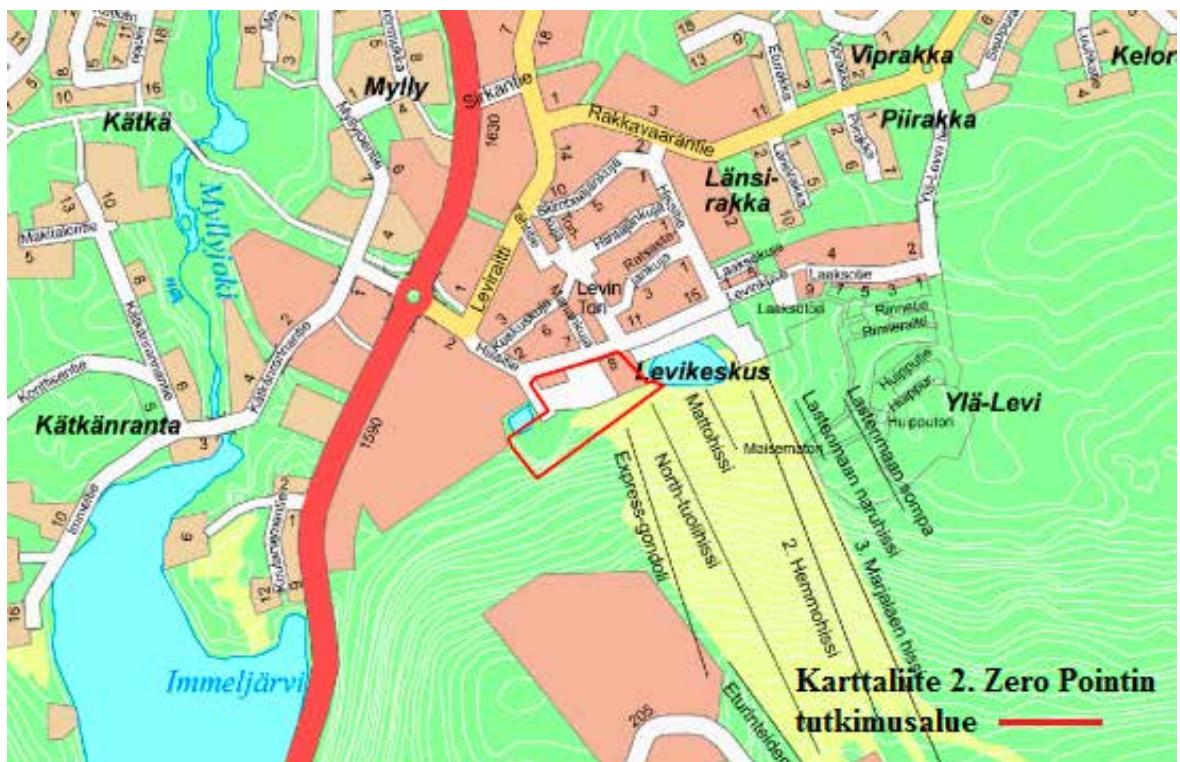
- Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. (toim.) 2019. Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. Helsinki. 704 s.
- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). 2018. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen 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](http://www.laji.fi)



## 7. Liitteet

















*Karttaliite 1. Lätisempi asemakaavan muutosalue*

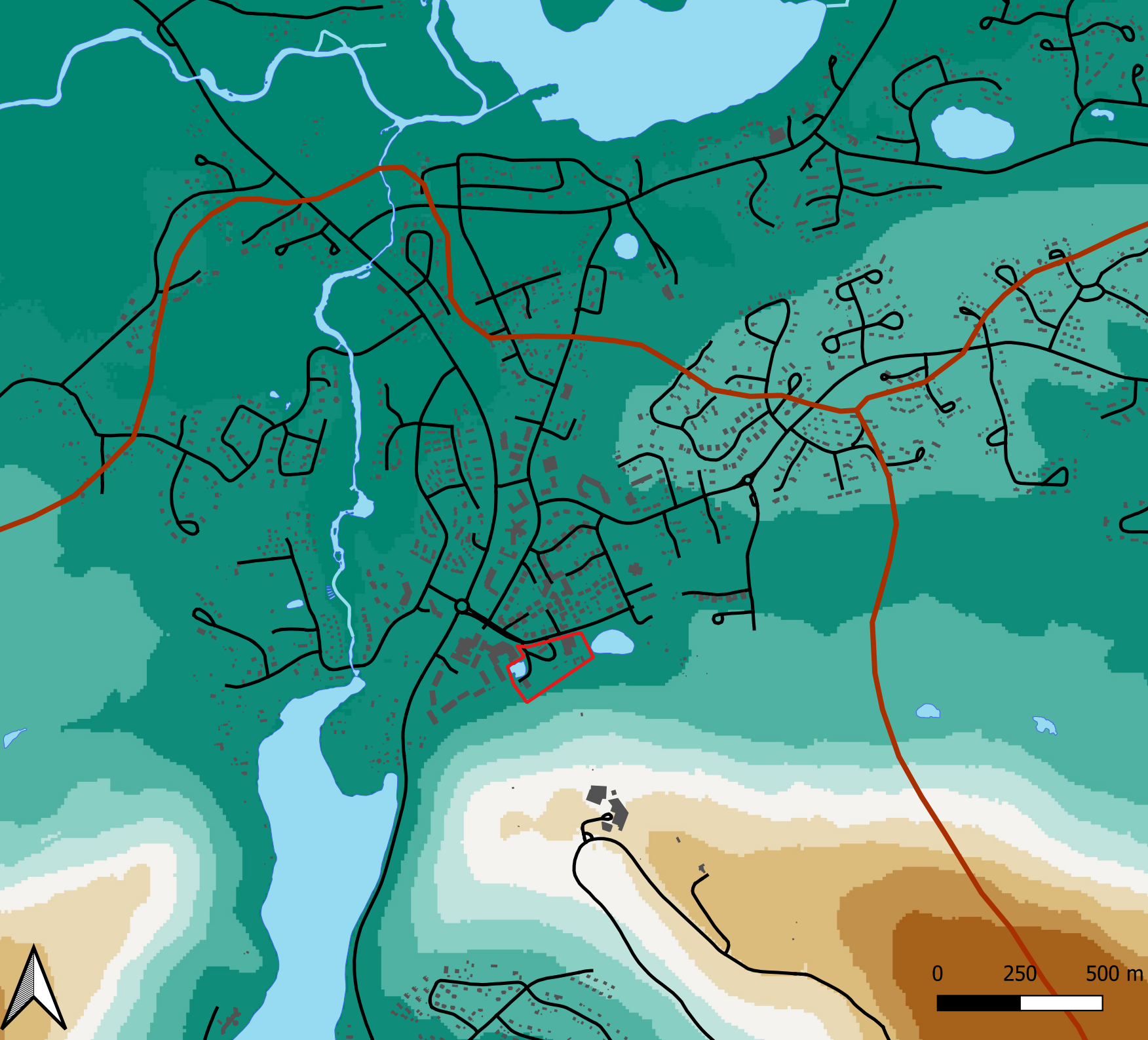


*Karttaliite 2. Zero Pointin muutosalue*

# Maisemarakenne

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

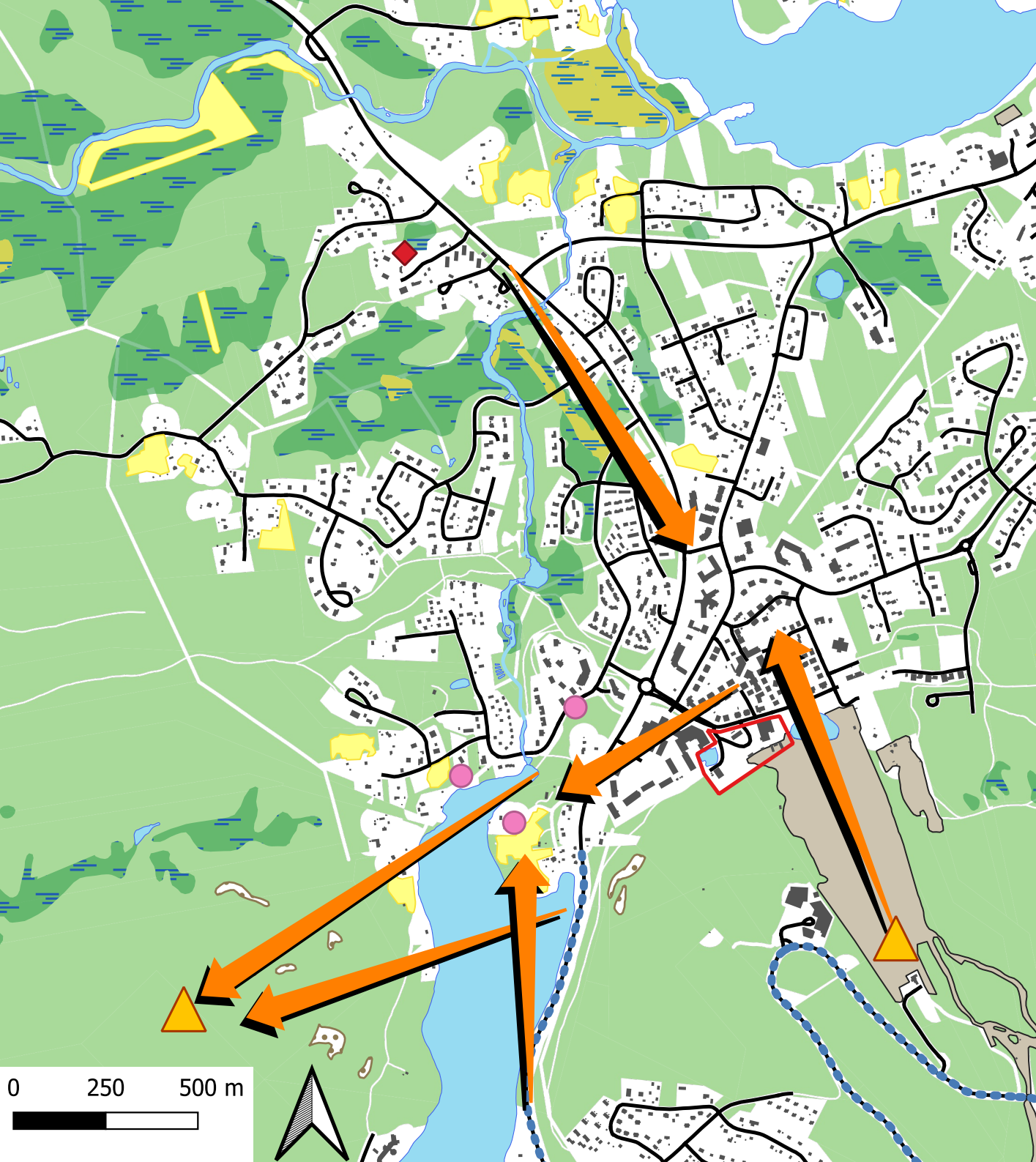
- ### Korkeustaso
- Korkeusmalli (C) MML
-  <= 195
  -  195 - 220
  -  220 - 245
  -  245 - 270
  -  270 - 295
  -  295 - 320
  -  320 - 345
  -  345 - 370
  -  370 - 395
  -  > 395



Karttaan on hyödynnetty maastotietokantaa (C) MML

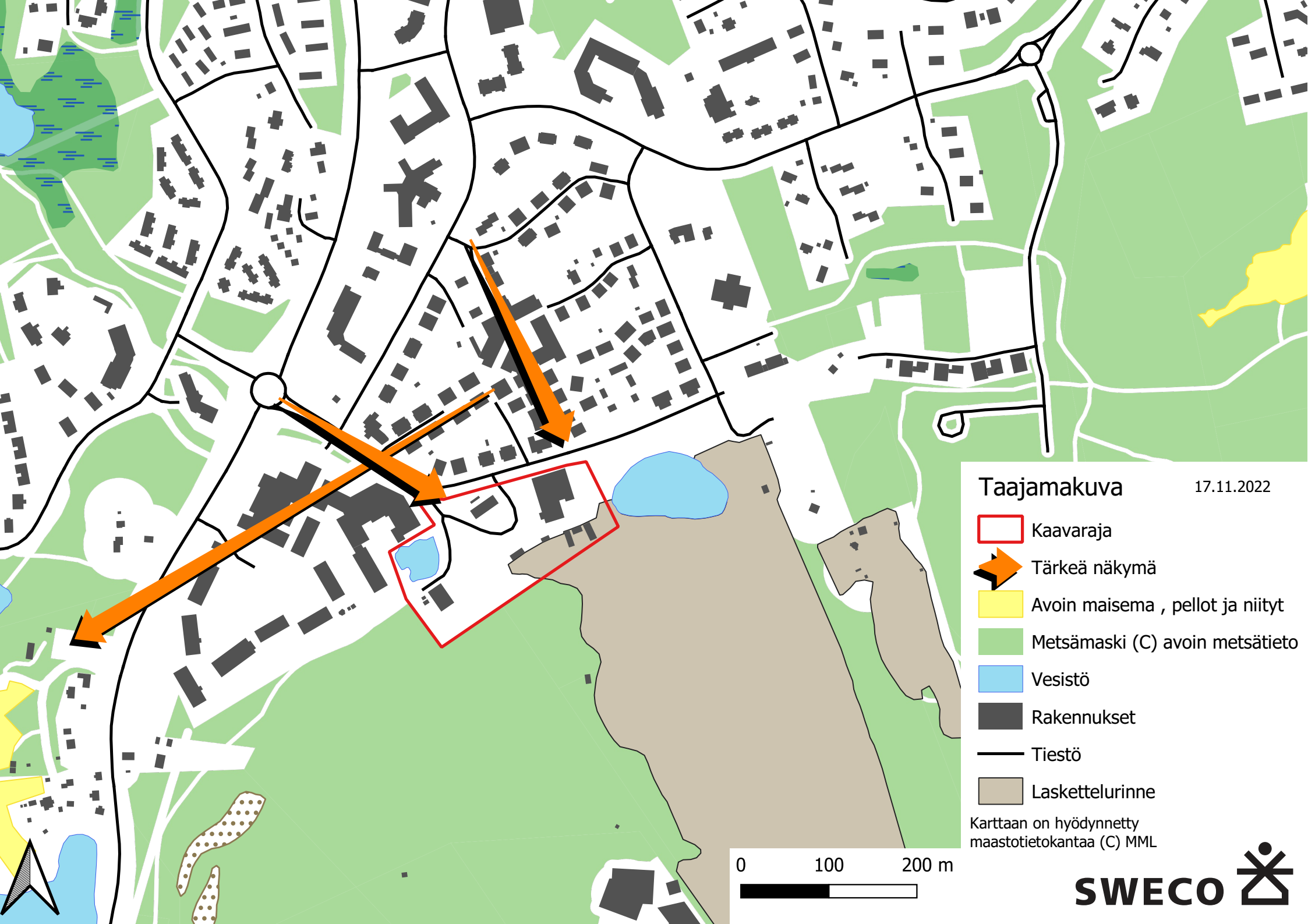


## Kaukokuva ja rakennetun ympäristön arvot











-  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

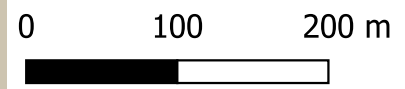
Karttaan on hyödynnetty maastotietokantaa (C) MML ja Metsäkeskuksen avointa metsätietoaineistoa.



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><b>Kaavamerkinnät ja -määräykset</b></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) Lausunnossa 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. | Lausunnossa 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.

# Ehdotusvaiheen vastineraportti

Zeropointin asemakaavamuutos päivätty 19.4.2024

Nähtävillä 6.3.-5.4.2024

## Lausunnot

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| 1. Lapin ELY-keskus                 | 29.2.2024 |
| 2. Rovakaira                        | 5.4.2024  |
| 3. Rakennus- ja ympäristölautakunta | 22.3.2024 |
| 4. Lapin maakuntamuseo              | 3.4.2024  |
| 5. Lapin liitto                     | 28.3.2024 |
| 6. Adven                            | 5.4.2024  |

Muistutuksia ei annettu.

Lausuntoja on voitu lyhentää.

## 1 Lausunnot

### 1.1 Lapin ELY-keskus

| Lausunto                          | Vastine             |
|-----------------------------------|---------------------|
| Ei lausuttavaa kaavaehdotuksesta. | Merkitään tiedoksi. |

### 1.2 Rovakaira

| Lausunto   | Vastine   |
|--|---|
| <p>Alueen olemassa olevien muuntamoiden lisäksi tarvitsemme alueelle aluevarauksen puistomuuntamorakennuksille nykyisen puistomuuntamon lähetyville, joka on merkattu jo kaavaluonnokseen. Aluevarauksen koko tulee olla vähintään 12x8 metriä uusien rakennusten osalta ja alueelle pitää päästä liikkumaan kuorma-autolla. Muuntamoiden tyyli lähtökohtaisesti sama, kuin Levin alueen muillakin muuntamoilla. Mikäli muuntamon julkisivuun tulee erityisvaatimuksia, vastaa lisäkustannuksista sitä vaativa taho.</p> <p>Kaavaa laadittaessa tulee huomioida myös OAS vaiheessa antamamme lausunto.</p> | <p><b>Tarkistetaan kaavakarttaa siten, että olemassa oleva muuntamo huomioidaan ja muuntamovaraus vastaa lausunnossa esitettyä suuruutta.</b></p> |

### 1.3 Rakennus- ja ympäristölautakunta

| Lausunto  | Vastine   |
|---|---|
| Hissitien varrella olevien rakennusten kerroskorkeuksien tulisi olla vastaavat kuin Levin | Kaavan laadinnan yhteydessä on tutkittu rakennusten tulevaa korkeutta |

| Lausunto   | Vastine   |
|--|---|
| <p>keskustan vastaavalla kohdalla olevien rakennusten kerroskorkeudet. Kerroskorkeudet tulisi alleviivata.</p>   | <p>maastokatselmuksessa nosturin avulla sekä 3D-mallinnuksilla. Kaavaselostuksen sivuilla 29-30 on käsitelty uudisrakentamisen soveltumista kaupunkikuvaan. Tarkastelun perusteella korkeuslukemat on todettu sopivan Hissitien alueelle.</p> <p>Hissintien varrelle on osoitettu jo voimassa olevissa kaavoissa kerrosukuina mm. Ilu<math>\frac{1}{2}</math>, IIIu<math>\frac{1}{2}</math>, IV ja V, jotka vastaavat nyt laadittavan kaavan kerroslukumääriä samaisen kadun varrella.</p> <p>Korttelin korkein rakentaminen on osoitettu Zeronkulman varteen etäämmälle Hissitiestä. Hissitiehen rajautuvilla rakennusaloilla kerroslukumäärää on porrastettu ja neljä kerrosta sijoittuu suureksi osin siten, että kadun vastapuolella ei ole rakennusta.</p> <p><b>Kerrosluvut alleviivataan pois lukien Zero Pointin rakennusala.</b></p> |
| <p>Kaavamuutosalueella sijaitsevien hissien alajenien rakennus/rakennelmien merkinnät kaavaan nykyisillä sijainnilla, laajuustiedoilla ja kerrosluvulla.</p>   | <p>Rakennusoikeuden ja kerroslukujen osoittamista rakennelmien osalta ei nähdä tarpeellisenä. Esimerkiksi hissirakennelma on suhteellisen korkea, mutta alta avoin. <b>Kaavakarttaa on tarkistettu siten, että hissirakennelmille on osoitettu ohjeellinen rakennusala.</b></p>   |
| <p>Tontilla 4 rakennusalan ja pysäköitymispaikan aluevaraukset risteävät.</p> <p>k- merkintä kerroskorkeusmerkinnän yhteyteen mahdollistamaan kaavamääräyksien tekstiosiossa annetun rakentamisoikeuden kellaritiloihin.</p> | <p>Pysäköintialueen sijainti on ohjeellinen, voi sijoittua esimerkiksi rakennuksen katoksen alle.</p> <p><b>Tonteilla 1 ja 2 osoitetaan kaavaan 1/2k.</b> Kyseisillä tonteilla saa rakentaa pysäköintiä maanpäälliseen kellarikerrokseen, vaikkakaan sitä ei lasketa mukaan tontille osoitettavaan kerrosalaan.</p> <p>Tonteilla 3 ja 4 on osoitettu maanalainen pysäköinti (map-1), mitä ei lasketa kerrosalaan.</p>   |
| <p>Rakennuksien välisten kulkuaukkojen vähimmäiskorkeuden riittävyys tulee tarkastaa siten, että kulkukorkeus mahdollistaa huolto- ja pelastusajoneuvojen liikkumisen.</p>   | <p><b>Asemakaavan yleismääräystä on täydennetty pelastusteiden osalta.</b></p>  |

## 1.4 Lapin maakuntamuseo

| Lausunto   | Vastine                    |
|--|----------------------------|
| <p>Lapin maakuntamuseo viittaa kaavan valmisteluaineistosta 7.3.2023 antamaansa lausuntoon, jossa se toteaa, että suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua ja muokattua. Lapin maakuntamuseon tiedossa ei ole seikkoja, jotka vaikuttaisivat kaavamuutoksen suunnitteluun.</p> | <p>Merkitään tiedoksi.</p> |

| Lausunto  | Vastine |
|---|---------|
| Lapin maakuntamuseon tietoon ei ole tullut sellaisia seikkoja, joiden perusteella sen tulisi muuttaa kantaansa. |         |
| Lapin maakuntamuseolla ei ole asiasta huomautettavaa.   |         |

## 1.5 Lapin liitto

| Lausunto   | Vastine             |
|--|---------------------|
| Lapin liitto on lausunut asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta! 6.3.2023. Lausunto on huomioitu kaavaprosessissa.                                | Merkitään tiedoksi. |
| Lapin liiton virasto toteaa Zero Pointin asemakaavanmuutosehdotuksen toteuttavan maakunnan suunnittelun ja Tunturi-Lapin maakuntakaavan tavoitteita. |                     |

## 1.6 Adven

| Lausunto  | Vastine   |
|---|---|
| Advenilla on kaukolämpöverkko ko. alueella. Pyydämme huomioimaan kaavassa kaukolämpöpumppaamorakennuksemme, jonka pyydämme säilyttämään.        | <b>Advenin kaukolämpöpumppaamorakennuksen säilyttäminen mahdollistetaan et-merkinnällä.</b>           |
| Pumppaamo on erittäin kriittinen piste kaukolämmön toimituksessa Koutalaen kiinteistöille ja sen siirto aiheuttaa erittäin suuret kustannukset. | Kaavassa on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten rakennusala (et) tontille 4. |
| Pyydämme myös varaamaan mahdolliselle sähkökattilalle kaavassa sijoituspaikan Levin hissien pumppaamorakennuksen alueelle.                      |   |