

Levin korttelit 207 ja 208 asemakaavamuutos

Kaavaselostus, luonnosvaihe

Kittilän kunta

Sweco



Päiväys
Tekijä

Versio

2.7.2025

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

Sisältö

Kaavakartta.....	4
Liitteet	4
1. Perus- ja tunnistetiedot.....	5
1.1 Kaava-alueen sijainti	5
1.2 Kaavan tarkoitus	6
2. Tiivistelmä.....	6
2.1 Kaavoitusmenettelyn vaiheet	6
2.2 Asemakaava.....	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3. Lähtökohdat.....	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Maa- ja metsätalous	7
3.1.2 Pienilmasto	7
3.1.3 Maisemarakenne ja maisemakuva, arvokkaat maisema-alueet	7
3.1.4 Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus, luonnonsuojelu	8
3.1.5 Vesihuolto ja hulevedet	9
3.1.6 Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta	10
3.1.7 Rakennettu ympäristö	11
3.1.8 Virkistys	12
3.1.9 Tekninen huolto ja erityistoiminnot	13
3.1.10 Liikenne	13
3.1.11 Rakennettu kulttuuriympäristö.....	14
3.1.12 Muinaismuistot	15
3.1.13 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	15
3.1.14 Maanomistus	16
3.1.15 Sosiaalinen ympäristö	16
3.2 Suunnittelutilanne	17
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	17
3.2.2 Tunturi-Lapin maakuntakaava.....	17
3.2.3 Lapin vaihemaakuntakaava 2050	18
3.2.4 Yleiskaava	19
3.2.5 Asemakaavat.....	20
3.2.6 Viitesuunnitelmat, hankesuunnitelmat.....	20
3.2.7 Rakennusjärjestys	22
3.2.8 Pohjakartta	22
3.2.9 Rakennuskiellot	22
3.2.10 Aiemmat selvitykset ja inventoinnit	23
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	23
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	23
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	23
4.2.1 Osalliset.....	23
4.2.2 Viranomaisyhteistyö	23
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	23
4.3 Asemakaavan tavoitteet	24
4.3.1 Kaavatyön aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	24
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	24
5. Asemakaavan kuvaus	25
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	25

5.1.1	Palvelut.....	25
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.3	Aluevaraukset.....	25
5.3.1	Korttelialueet.....	25
5.3.2	Muut alueet.....	26
5.3.3	Asemakaavamääräykset	26
5.4	Asemakaavan suhde yleiskaavalle asetettuihin sisältövaatimuksiin.....	26
5.5	Kaavan vaikutukset	27
5.5.1	Ympäristövaikutukset	28
5.5.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	29
5.5.3	Taloudelliset vaikutukset	29
5.5.4	Liikenteelliset vaikutukset.....	29
5.5.5	Sosiaaliset vaikutukset	30
5.5.6	Turvallisuusvaikutukset	30
5.5.7	Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan	30
5.5.8	Muut vaikutukset	34
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	34
5.7	Nimistö.....	34
6.	Asemakaavan toteutus	34
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	34
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	34
6.3	Toteutuksen seuranta.....	34

Kaavakartta

Asemakaavakartta, luonnos 1:1000

2.7.2025

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	4.4.2024, tark. 2.7.2025
Seurantalomake (ehdotusvaiheessa)	xx.xx.202_
Luontoselvitys	3.10.2022
Maisema-analyysi	17.11.2022
Arkeologinen inventointi	13.12.2023
Meluselvitys	13.12.2023

1. Perus- ja tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 2.7.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

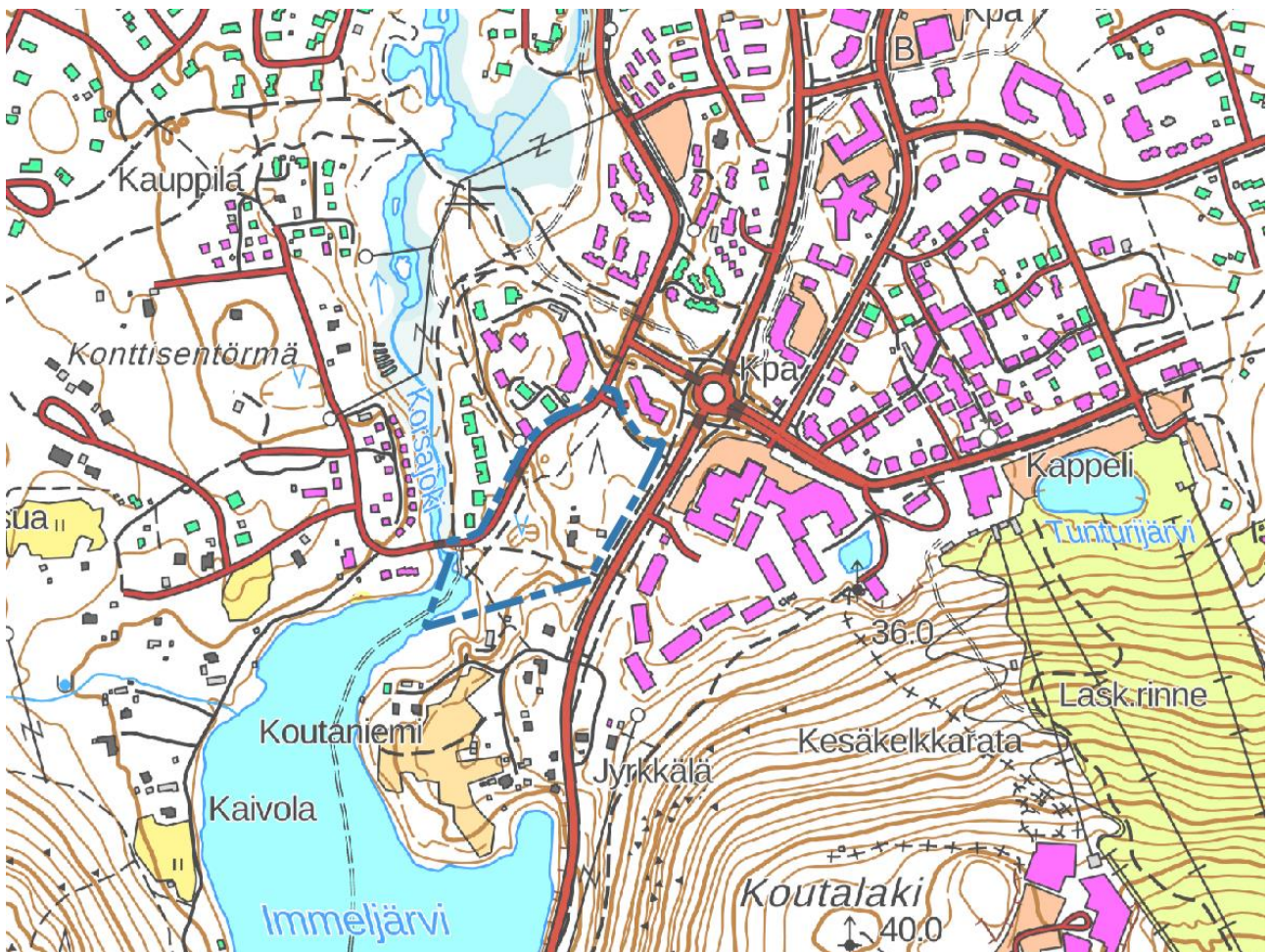
Kaavan nimi: Levin korttelit 207 ja 208 asemakaavamuutos

Asemakaavan muutos koskee Kittilän kunnan 2. kunnanosan Levi korttelia 207 ja 208 sekä niihin liittyviä maa- ja metsätalousalueita, lähivirkistys-, vesi-, liikenne- sekä venevalkama- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Kittilän kunnan korttelit 207 ja 208 sekä niihin liittyvät katu-, liikenne-, vesi- sekä ulkoilu- ja virkistyspalveluiden alueet.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Levillä. Alue rajautuu koillisessa Immeljärven rantaan, idässä Levintien, lännessä Kätänrannantien sekä pohjoisessa kevyen liikenteen väylänä toteutettuun katualueeseen. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on palvelujen ympäröimä Levintien ja Hissitien kierto liittymä. Alueella sijaitsee yksi asuinrakennus talousrakennuksineen, joka toimii selvitysajankohtana matkailupalvelujen tarjoajana (mm. moottorikelkkavuokraus).



Kuva 1 Kaava-alueen sijainti osoitettu sinisellä katkoviivalla. Maastokartta © MML.

1.2 Kaavan tarkoitus

Kaavamutoksen tarkoituksena on kehittää aluetta korkealaatuisena Levin matkailutoimintojen keskuksena, jossa huomioidaan vahvasti myös hiihdon, kävelyn ja pyöräilyn yhteystarpeet suunnittelualueen läpi kohti Kätkätunturia ja Immeljärvelle. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa hotelli-, liike-, asuin- ja majoitustilojen rakentaminen alueelle. Alueelle tavoitellaan myös saunaravintolan sijoittamista.

2. Tiivistelmä

Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisena alueidenkäyttölain 54 §:n edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti.

2.1 Kaavoitusmenettelyn vaiheet

- 1.2.2022 § 29 Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavahakemuksen ja kaavoituksen käynnistämishakemuksen.
- 5.1.2023 Kuulutus vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 15.12.2022, nähtäville (AKL 63 §)
- 19.1.2023 Viranomaisneuvottelu (AKL 66 § ja MRA 26 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin, kaavaluonnoksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin, kaavaehdotuksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §)
- pv.pv.vvvv Viranomaisneuvottelu (AKL 66 § ja MRA 26 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin hyväksyi kaavaehdotuksen
- pv.pv.vvvv § xx Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella muodostuu loma-asuntojen ja hotellirakennusten korttelialueita. Lisäksi asemakaavan muutoksella muodostuu liikenne-, katu-, venevalkama-, virkistys- ja vesialueita. Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,34 hehtaaria.

Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 17 250 km².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Maa- ja metsätalous

Osaa nyt suunnittelun kohteena olevasta alueesta on hoidettu puistometsänä ja alueelta on korjattu pois lahoppuut ja tuulenkaadot. Alueella ei sijaitse viljelysmaita.

3.1.2 Pienilmasto

Kaava-alue sijaitsee Immeljärven ja Korsanjoen rannalla. Kaava-alue sijoittuu Immeljärven pohjoisosan suojaiseen poukamaan, jonka puusto on pitkälti rehevää. Alue sijoittuu kahden tunturin välimaastoon, minkä vuoksi alue on suhteellisen suojainen tuulilta.

3.1.3 Maisemarakenne ja maisemakuva, arvokkaat maisema-alueet

Suunnittelualue sijaitsee Perä-Pohjolan-Lapin maisemamaakunnassa ja tarkemmin Länsi-Lapin tunturiseudun itäosassa, lähellä Aapa-Lapin seutua. Länsi-Lapin tunturiseudun runkona on alueen jylhät tunturijaksot, Ounas-Pallas-Yllästunturi ja Aakenustunturi sekä Levi-Kätkätunturi. Muusta Länsi-Lapin tunturiseudusta poiketen maisemamaakunnan itäosissa on vaaraisia suoeräkaita. Kasvillisuus on pääpiirteittäin karua, metsät ovat mäntyvaltaisia sekametsiä ja tuntureiden laet ovat louhikkoista kivikkoa eli rakkaa. Viljelysmaita 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 laskee kohti keskustan pohjoispuolella sijaitsevaa Sirkkajärveä. Levin keskustan pohjoispuolella maisema on alavaa ja metsäistä Levijoen- ja Alajoenlaaksoa. Korsanjoen varteen sijoittuu alueen suhteellisen pienialaiset suot. Laajemmat suoalueet sijoittuvat etäämmälle Sirkkajärven pohjoispuolelle sekä Levijoen ja Alajoen varsille.

Alue sijaitsee Levin taajamassa, Levintien ja Kätkänrannantien välisellä alueella kiertoliittymän lounaispuolella. Alue sijoittuu alavalle alueelle kahden tunturin väliin, Immeljärven ja siitä laskevan Korsanjoen rannalle. Eteläosissa maasto laskee kohti lounasta. Kaava-alueella on pihapiiri, mihin kuuluu asuinrakennus sekä muutama talousrakennus, muutoin alue on metsäistä ja maisemaltaan melko suljettua. Alue rajautuu Immeljärveen, jonka rannalta avautuu pidempi näkymä kohti Kätkätunturia. Levintieltä etelästä tullessa alue sijaitsee taajaman alkukohdassa pian Immeljärven jälkeen. Nykytilanteessa suunnittelualue on Levintien suunnasta katsottuna suljettu, mutta sijainti tien varrella antaa näkyvyydelle potentiaalia.

Tunturien väliin jäävä laaksoalue vesistöineen houkutteli myös muinaista asutusta, mistä kertovat järven tuntumassa sijaitsevat kiinteät muinaisjäännökset. Sirkkan laaksossa sijaitseva Immeljärvi on muinaisten saamelaisten jumaljärvi¹. Suunnittelualueen lähituntumaan, Immeljärven pohjoisrannoille, kaava-alueen etelä- ja länsipuolille sijoittunut pienipiirteistä perinteistä pienviljelystä, missä on edelleen nähtävissä pieniä viljelyaukioita. Rannan suunnasta katsottuna alue on pääosin maisemakuvaltaan suljettua. Nykyisin Kätkänrannantien varsi on täydentynyt vapaa-ajan asunnoilla, mutta luonne on edelleen metsäinen. Immeljärven laaksoa kuvaillaan tilantunnon ja Levin identiteetin kannalta yhdeksi olennaisimmista alueista². Kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta järven ranta-alueet ovat herkkiä, mikä tulisi huomioida ranta-alueita suunniteltaessa.

¹ Uusitalo ym./Metla 2006, s. 126

² Uusitalo ym./Metla 2006, s.127

Kaava-alueella on maisemallisesti merkittäviä näyttäviä mäntyjä, joiden sijainti on käyty kaavatyön yhteydessä paikantamassa.

Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti eikä maakunnallisesti arvokkailla maisema-alueilla.



Kuva 2. Näkymä suunnittelualueelta kohti Kätäkätunturia. © Maritta Heinilä.

3.1.4 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.

Alueen pohjoisosassa on melko harvapuustoista mäntykangasta. Puusto on keski-ikäistä, mutta joukossa kasvaa muutamia vanhempia mäntyjä. Männyn lisäksi alueella kasvaa kuusia ja koivuja. Alueen metsätyyppi on puolukkatyyppin kangasta, missä aluskasvillisuuden valtalajeina ovat puolukka, mustikka sekä metsälauha. Hyvin niukka pensaskerros koostuu huonokuntoisista männyntaimista ja muutamista pihlajista. Alueen keskiosassa sijaitsevan rakennuksen tietämillä puusto on selvästi nuorempaa männikköä ja hieman tiheämpää. Rakennuksen eteläpuolella on osittain nurmena hoidettu rinne, jonka reunoilla kasvaa kulttuurilajistoa. Rinteen alapuolella on ilmeisesti kausikostea kaivettu lammikko, joka on pensoittunut.

Kätänrannantien kaakkoispuolella on moreenikumpare, jonka laella on polku. Kumpareella kasvaa muutamia vanhempia kilpikaarnamäntyjä. Ranta-alue on rehevää lukuun ottamatta venevalkamaa, joka on avointa aluetta. Osaa nyt suunnittelun kohteena olevasta alueesta on hoidettu puistometsänä ja alueelta on korjattu pois lahoppuut ja tuulenkaadot.

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

Alueen pesimälinnusto on ympäristön perusteella todennäköisesti vähälajinen.

Alueelle suunniteltu maankäyttö ei uhkaa merkittäviä luontoarvoja.

3.1.5 Vesihuolto ja hulevedet

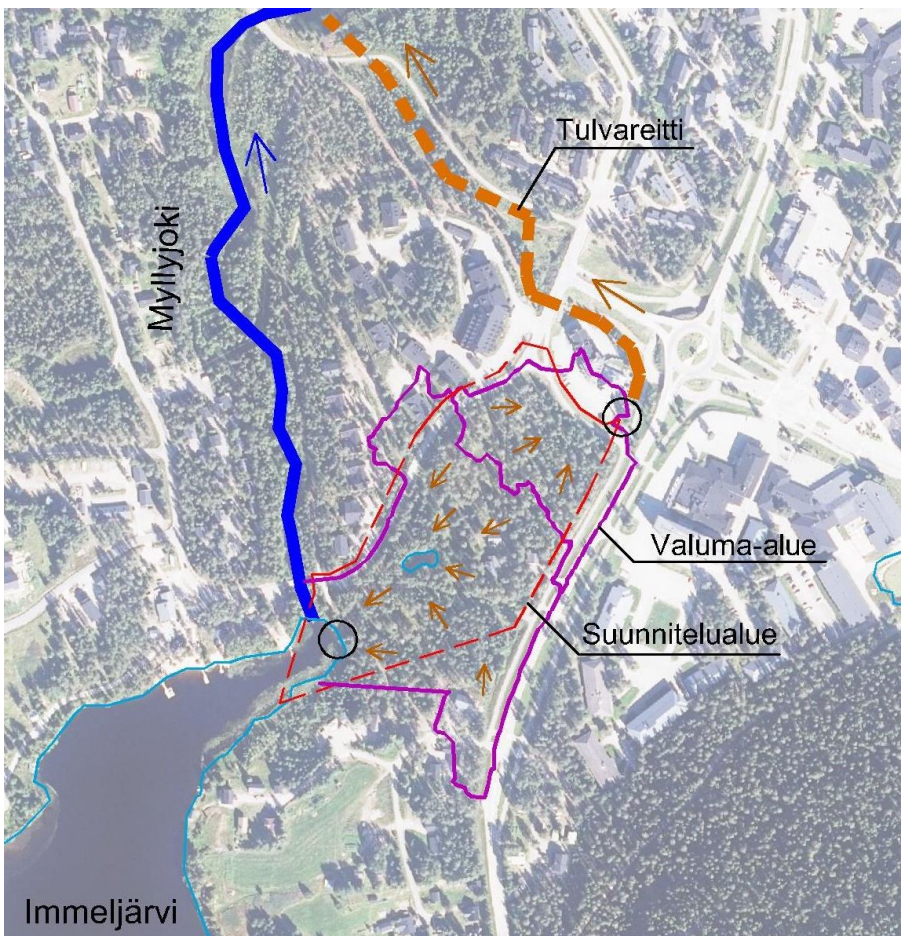
Suunnittelualueen läpi menee Kittilän kunnan vesijohtoja ja jätevesiviemäreitä. Alueen kiinteistöt ovat liitettävissä vesihuoltoverkoston. Jätevesiviemäriin liittyminen saattaa edellyttää pumppaamista. Alueella ei ole hulevesiviemäriverkostoa. Hulevedet johdetaan avo-ojissa.

Suunnittelualue sijaitsee Korsajoen ja Myllyjoen valuma-alueella. Myllyjoki laskee Sirkkajärven, josta vesi virtaa edelleen Levijärven ja Hossansalmen kautta Ounasjokeen. Alueen eteläosasta valumavedet valuvat kosteikon kautta Immeljärveen lähelle Korsajoen suuta. Pohjoisosasta valumavedet ohjautuvat luoteen suuntaan menevälle tulvareitille.

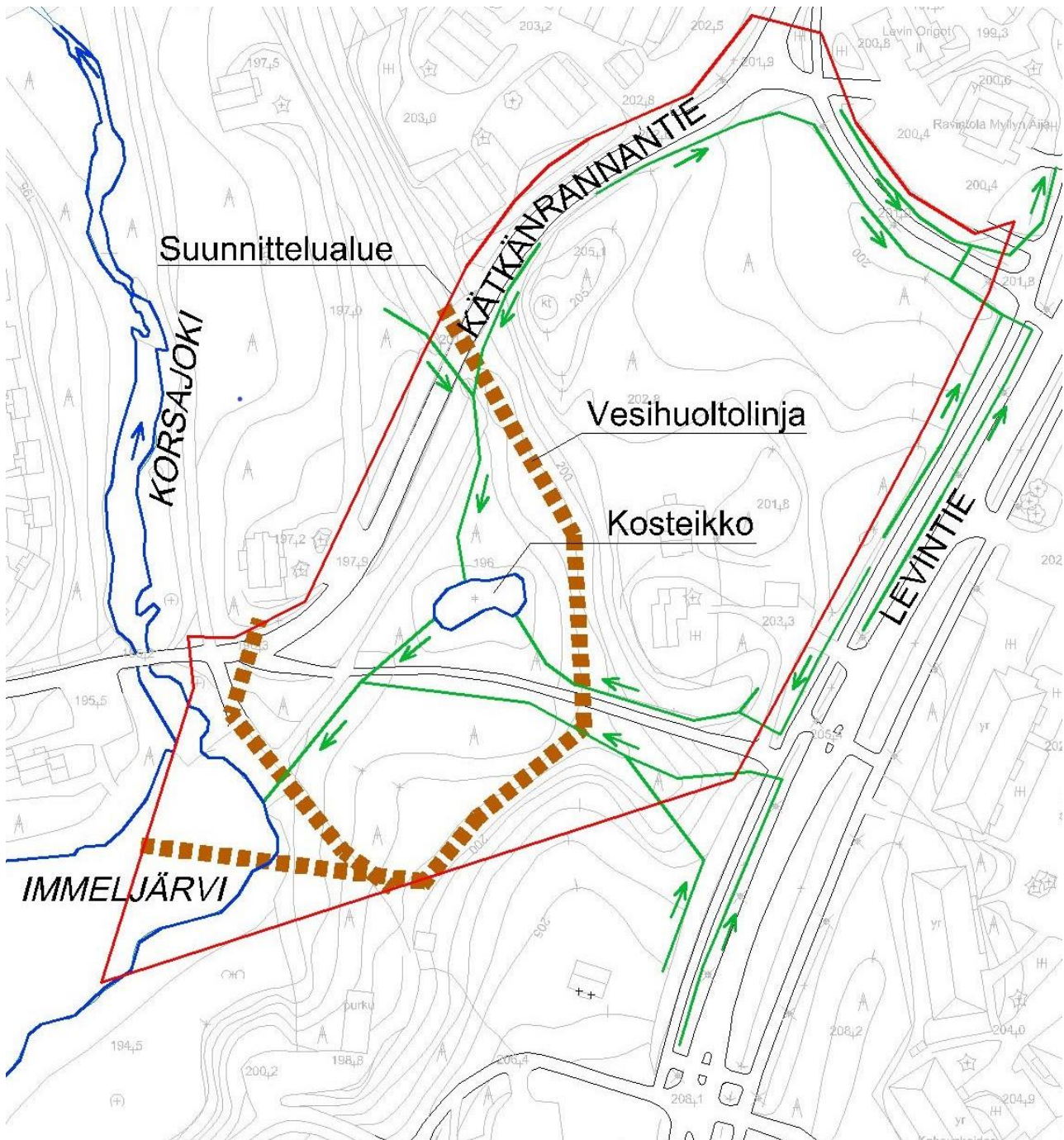
Alueen läpi ohjataan vesiä Levintie (Kantatie 79) sivuojista ja Kätänrannantieltä. Pieni osa valuma-alueesta sijaitsee suunnittelualueen eteläpuolelta. Alueella virtaa vesiä myös alikulun kautta pieneltä alueelta Kätänrannantien länsipuolelta.

Maaperä on GTK maaperäaineiston perusteella hiekkamoreenia (GTK Maankamara-karttapalvelu). Alueen hulevesistä voidaan arvioida imeytyvän maaperään suuri osa. Suunnittelualue ei sijaitse veden ottoon tarkoitettulla pohjavesialueella.

Suunnittelualue on nykytilassa lähes kokonaan metsäistä. Alueella on yksi asuinkiinteistö. Alueen keskellä on kosteikko, jonka kautta valtaosa Immeljärven suunnan valumavesistä menee. Kosteikko viivyyttää valumavesiä ja todennäköisesti myös parantaa veden laatua. Suurimmat hulevesivirtaamat syntyvät lumen sulamisen ja rankkasateiden aikana. Sulamisvesien määrässä voi olla vuosittain suurta vaihtelua.



Kuva 3: Valuma-alue, hulevesien purkusuunnat ja tulvareitit nykytilanteessa



Kuva 4: Hulevesireitit ja vesihuoltolinjat suunnittelualueella

3.1.6 Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alue sijaitsee Levin ydinkeskustan palvelujen äärellä. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee hotellit Design hotel Levi ja Levi hotel Spa sekä niihin liittyviä liiketiloja ja palveluita. Pohjoispuolella sijaitsee mm. Levin Hotel K5, Levin matkailupalveluiden palvelupiste ja ravintola Myllyn Äijä. Levin ydinkeskustan alueella on hotelleja ja majoitustiloja, useita ravintoloita ja erikoiskauppaa, kuten urheiluliikkeitä, matkamuistomyymälöitä ja

vaatekauppoja. Lähimmät ruokakaupat K-ketjun Levi Market sijaitsee 500 metrin etäisyydellä ja S-ryhmän S-market 800 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

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.

3.1.7 Rakennettu ympäristö

Lähiympäristön rakennuskanta koostuu Levin ydinkeskustan tiivistä ja matalasta rakentamisesta. Alueella on runsaasti alppitalotyylisiä jyrkkäharjaisia ja tumman sävyisiä rakennuksia. Kiertoliittymän tuntumassa rakennukset ovat suhteellisen kookkaita (Kuva 5). Kätkänrannantien pohjoispuolella on tumman sävyisiä, harjakattoisia hirsimökkejä (Kuva 6).

Kaava-alueella on yksi asuinrakennus, jossa ei asuta. Rakennus sijaitsee Levintien varrella.



Kuva 5. Levintien kiertoliittymän tuntumassa rakennukset ovat suhteellisen kookkaita ja ympäristö luonteeltaan kaupunkimaista. Kuvassa Levi Design hotellin päärakennus.



Kuva 6. Kätkänrannantien pohjoispuolella rakennuskanta koostuu tummista hirsisistä lomarakennuksista.



Kuva 7 Koutaniementien varrella on 1 ½- kerroksisia omakotitaloja.

3.1.8 Virkistys

Alue sijaitsee matkailu- ja virkistyspalveluiden ytimessä Levitunturin ja Kätkäntunturin juurella. Immeljärven rannasta lähtee latupohja Kätkäntunturin ympäri. Järvellä ladun vieressä on moottorikelkkareitti. (Kuva 8)



Kuva 8 Ote Levin opaskartta talvireiteistä.



Kuva 9 Immeljärvellä on talvisin erityyppisiä virkistysreittejä.

Kaava-alue on keskeinen paikka myös Levin latuverkon, vaellusreittien ja pyöräilyn näkökulmasta. Kätkäjärven kierroksen (Nuottijärvi) latu kulkee kaava-alueen pohjoispuolella. Levintien toisella puolelta Zero Pointin edestä lähtee Gondolihissi tunturin laelle sekä kesäaikaan polkuja. Eturinteiden länsireunalta nousee myös portaat Koutalaelle. Eturinteellä on laskettelurinteet, kesäkelkkarata ja pulkkamäkiä.

Lähialueen palvelutarjonnassa on myös sisäliikuntakohteita, kuten kylpylä, kuntosali ja keilaustoimintaa.

3.1.9 Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Alue sijaitsee teknisten verkostojen (vesihuolto, kaukolämpö) varrella, mihin myös uudet toiminnot ovat liitettävissä.

Alueella ei ole suurjännitelinjoja tai puolustusvoimien alueita.

3.1.10 Liikenne

Kaava-alueen itäpuolella kulkee valtatie 79. Kaava-alueen kohdalla Levintie-nimisenä kulkevan valtatie KLV on 4544 ja molemmin puolin maantietä on viherkaistalla erotettu jalankulun ja pyöräilyn väylä. Länsipuolella kaava-alue rajautuu Kätkänrannantien kokoojakatuun. Kaava-alueen eteläosassa- ja pohjoispuolella kulkee Kätkänrannantien ja Levintien väliset yhdistetyt jalankulun ja pyöräilyn väylät. Levintiellä on väylien kohdalla suojatieyhteydet. Latureitti kulkee alueen länsireunassa ja virallinen moottorikelkkareitti kulkee Korsajoen vartta korttelin 208 lounaiskulman vieressä.

Nykyisin alueen kiinteistöjen tieliittymät ovat Levintiellä. Kaava-alueen kohdalla Levintiellä on voimassa liittymäkielto. Uudet autoliikenneyhteydet tonteille voidaan järjestää Kätkänrannantieltä tai Myllyjoentien alkupäästä. Tällöin ajoyhteys maantieltä syntyy kiertoliittymän kautta.

Kaava-aluetta lähinnä oleva linja-autoliikenteen pysäkkipari sijaitsee alueen koillispuolella noin 250 metrin päässä Hissitiellä. Hissitien pysäkkiparilta on päivittäinen linja-autoyhteys Rovaniemelle ja Kilpisjärvelle. Lisäksi pysäkiltä on junabussiyhteyksiä Kolariin sekä lentokenttäbussiyhteys Kilpisjärven lentokentän reittiliikennelennolle. Myllyjoentiellä, noin 200 metriä alueen pohjoispuolella, on Levin alueella talvikaudella liikennöitävän Ski bussi -reitin pysäkki. Ski bussi -reitit tarjoavat yhteydet Sirkan kylän sisäisesti sekä Levin etelärinteiden alle. Talvikaudella 2022—2023 bussit liikennöivät puolen tunnin välein päiväsaikaan.

3.1.11 Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueen rakennuskanta on inventoitu osayleiskaavatyön yhteydessä. Alueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriperintöä eikä inventoituja paikallisesti arvokkaita kohteita.

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



Kuva 10. Kaava-aluetta ilmakuvassa vuodelta 1992.

3.1.12 Muinaismuistot

Immeljärven ranta-alueilta on raportoitu muinaisjäännösrekisteriin muutamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kaava-alueella näistä sijaitsee yksi, Kuorsajoki (261010095). Kohde käsittää kolme ajoittamatonta pyyntikuoppaa. Ne ovat on inventoitu Kätkä osayleiskaava-alueen yhteydessä vuonna 1995 (Hannu Kotivuori). Kuopat ovat noin 2,5mx 2,0 m laajoja ja 0,4 metriä syviä.

Alueelta on asemakaavan muutostyön yhteydessä laadittu arkeologinen inventointi (Keski-Pohjanmaan arkeologiapalvelu 2023) pyyntikuopan tarkemman sijainnin määrittämiseksi. Inventoinnissa havaittiin, että pyyntikuopat ovat sijainneet kaava-alueen ulkopuolella ja tuhoutuneet. Uutena muun kulttuuriperintökohteena löydettiin vesimylly (Korsajoki 1, Kuva 11). Kohteen nuoren iän ja suuren tuhoutumisasteen vuoksi kohteelle ei kuitenkaan esitetty suoja-aluetta ja se arvioitiin tuhoutuneeksi. (Keski-Pohjanmaan arkeologiapalvelu 2023).



Kuva 11 Muun kulttuuriperintökohteen Korsajoki 1 kohderajaus. © Keski-Pohjanmaan arkeologiapalvelu. Taustakartta mml 6/2023.

3.1.13 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

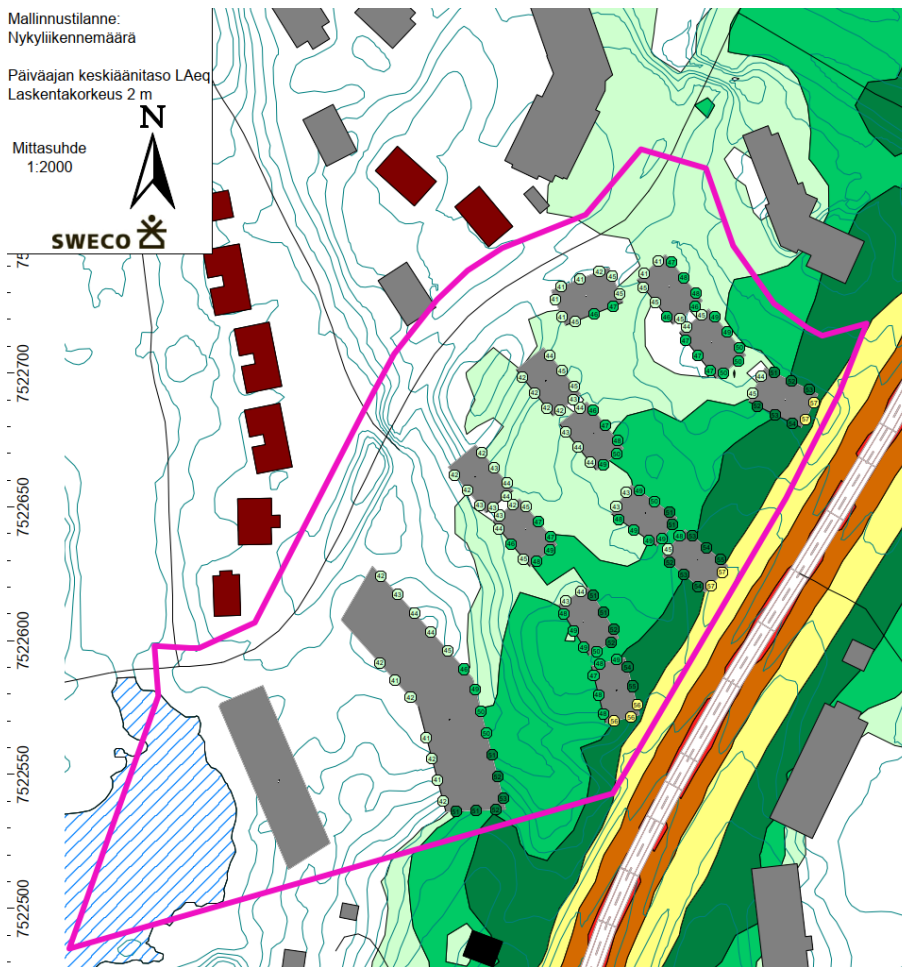
Suunnittelualueen itäpuolella kulkee Levintie. Alueelta on laadittu meluselvitys (Sweco Finland 13.12.2023).

Meluselvityksessä on mallinnettu Levintien liikennemelu nykyisillä liikennemäärillä sekä ennustilanteessa 2040. Melumallinnukseen lisättiin alustavan viitesuunnitelman rakentaminen (syksy 2023). Melutaso päiväaikaan on alle 55 dB lähes koko suunnittelualueella, ja 55 dB ylittävä melualue ulottuu korkeintaan Levintietä lähimpien rakennusten julkisivujen tasalle. Yöaikaan käytännössä koko suunnittelualueella melutaso on alle 50 dB. Suunnittelualueen rakennusten julkisivuihin kohdistuu korkeintaan 57 dB päiväajan keskiäänitaso ja 51 dB yöajan keskiäänitaso. Sisätilan ohjearvot saavutetaan, kun julkisivun ääneneristävyys on vähintään 57 dB – 35 dB = 22 dB.

Ennusteliikennemäärällä ei ole suurta vaikutusta melutasoihin verrattuna nykytilanteeseen. Myös ennustetilanteessa lähes koko suunnittelualue on alle 55 dB päiväajan meluvyöhykkeellä ja 50 dB yöajan meluvyöhykkeellä.

Meluselvityksen mukaan asemakaavamuutosalueella alitetaan loma-asumiseen taajamissa sovellettavat päivä- ja yöajan ohjearvot ilman meluntorjuntatoimenpiteitä.

Muutoin suunnittelualueella ei ole tiedossa suojelu- tai häiriöalueita tai -kohteita (tärinä, ilmanlaatu, saastuneet maa-alueet).



Kuva 12. Ote melumallinnuksesta alustavan luonnoksen pohjalta nykytilanteesta päiväsaikaan. Meluarvot ylittävät 55 desibelin ohjearvon aivan suunnittelualueen itäosassa.

3.1.14 Maanomistus

Asemakaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa. Kittilän kunta tekee tarpeellisilta osin maanomistajien kanssa alueidenkäyttölain (AKL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset. Maankäyttösopimuksilla kunta ja maanomistaja keskenään sopivat maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Maanomistajan osallistumisesta kunnalle aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin sovitaan ensisijaisesti maankäyttösopimuksin, sen sijaan kaavojen sisällöstä ei voida sopia. Maankäyttösopimus voidaan sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

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 tarkistettut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

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

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

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

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

Asemakaavalla edistetään verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta sekä tuetaan alueen elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Lisäksi luodaan edellytykset tehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Uudet toiminnot asemakaava-alueelle sijoittuvat siten, että ne ovat eri liikkumismuodoilla hyvin saavutettavissa. Asemakaavalla edistetään työpaikkojen, palvelujen ja vapaa-ajanalueiden saavutettavuutta.

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

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

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

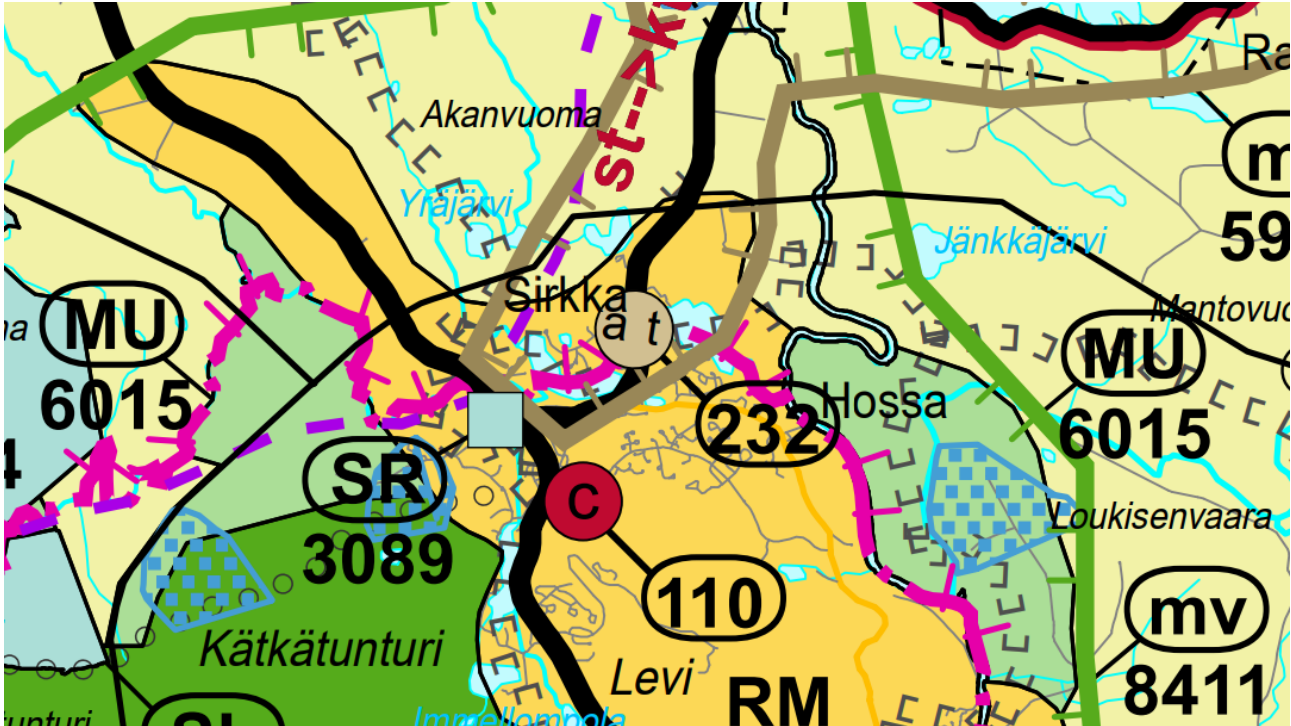
3.2.2 Tunturi-Lapin maakuntakaava

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

Lisäksi alue sijoittuu Levi-Ylläs-Olos-Pallas-Hetta matkailun vetovoima-alueelle, matkailun ja virkistämisen kohdealueelle (vihreä viivamerkintä mv-8411), minkä kaavamääräyksessä todetaan, että: *"Aluetta tulee*

kehittää matkailukeskusten, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteensopivalla tavalla”.

Alueen läheisyyteen on osoitettu myös moottorikelkkailureitti ja kantatie 79.



Kuva 13. Ote aluetta koskevasta Tunturi-Lapin maakuntakaavasta. Suunnittelualue sijoittuu C-alueelle.

3.2.3 Lapin vaihemaakuntakaava 2050

Lapin liiton hallitus päätti 2.12.2024 käynnistää Lapin turvallisuus- ja liikennevaihemaakuntakaavan 2050 laatimisen, kuuluttaa vaihemaakuntakaavan vireille sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Lapin turvallisuus- ja liikennevaihemaakuntakaava 2050 on kuulutettu vireille 24.1.2025.

Tarkoituksena on laatia koko Lapin maakunnan kattava ensimmäinen vaihemaakuntakaava, jossa painopisteinä on liikennejärjestelmä ja turvallisuus. Erityisesti geopolittisen tilanteen muutos on nostanut huoltovarmuuden ja sotilaallisen liikkuvuuden painoarvoa maakunnan suunnittelussa. Voimaan tullessaan vaihemaakuntakaava kumoaa siinä tehtyjen ratkaisujen osalta alueella voimassa olevan maakuntakaavan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin lausunnot kunnilta, viranomaisilta sekä keskeisiltä yhteisöiltä 24.2.2025 mennessä. Myös osalliset pystyivät antamaan palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lapin liiton hallitus käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatua palautetta ja hyväksyi vastineet kokouksessaan 9.6.2025.

Tavoiteaikataulun mukaan vuoden 2025 aikana laaditaan taustaselvityksiä ja laaditaan tarkennetut tavoitteet maakuntakaavalle. Vuonna 2026 jatketaan selvitysten tekemistä ja laaditaan maakuntakaavan valmisteluaineisto nähtäville. Kaavaehdotus olisi vuonna 2027 lausunnoilla ja nähtävillä. Tavoitteena on, että maakuntakaava olisi hyväksyttävänä Lapin liiton valtuustossa marraskuussa 2027.

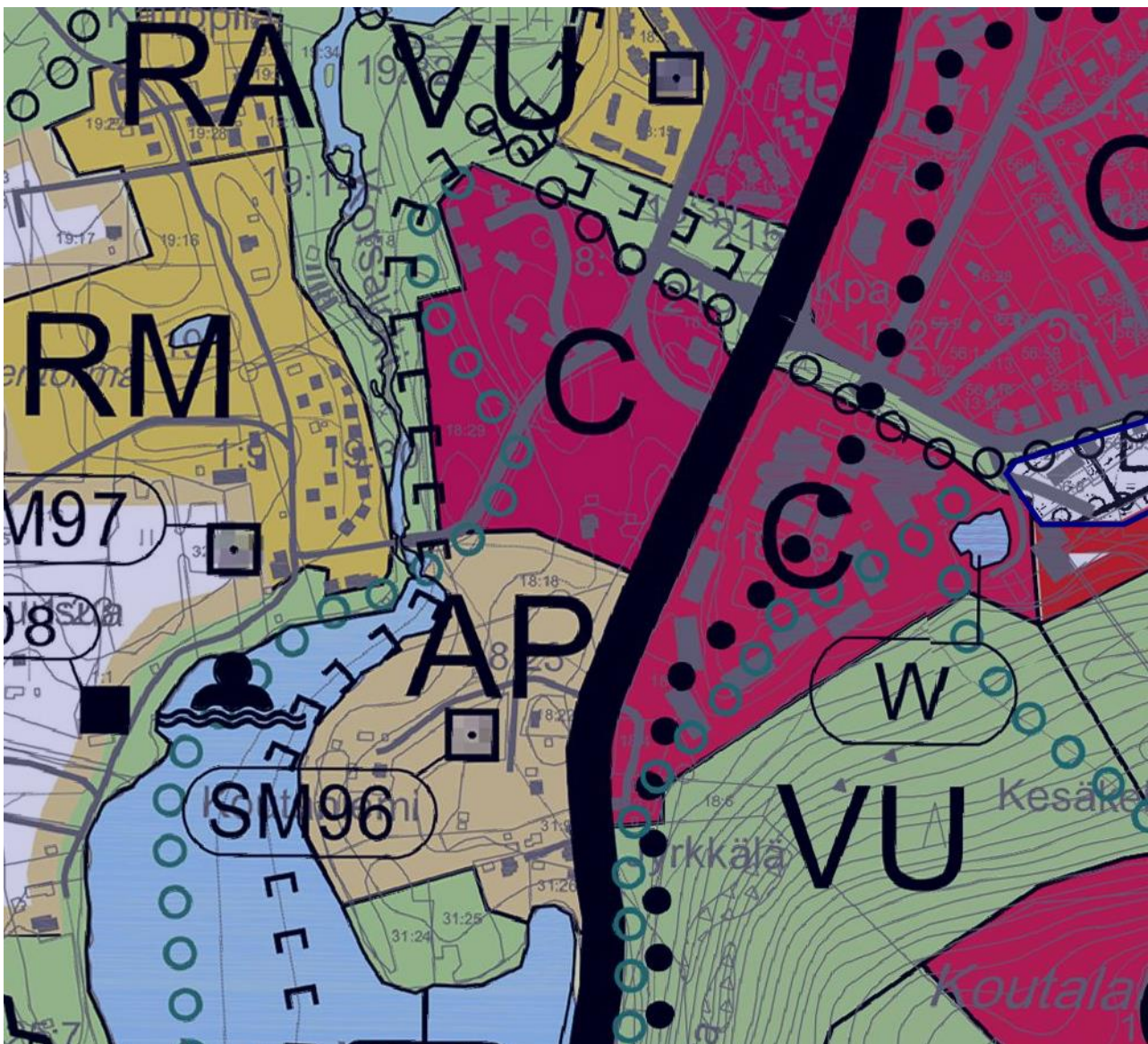
3.2.4 Yleiskaava

Asemakaavan suunnittelualue on Levin ympäristön osayleiskaava osa 2- alueella. Osayleiskaavassa alue on osoitettu keskustoimintojen alueeksi (C) sekä pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Keskustatoimintojen alue sijoittuu alueen pohjoisosaan ja asuinalue alueen eteläosaan. (Kuva 14)

Keskustatoimintojen aluetta koskee määräys: ”Rakentamisessa tulee pyrkiä korkeatasoisen kävely-ympäristön luomiseen. Alueelle ei tule sijoittaa MRL 114§:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä.”

Pientalovaltaista asuntoaluetta koskee määräys: ”Alueet on tarkoitettu asuinrakentamiseen pyrkien viihtyisän asuinympäristön muodostumiseen.”

Lisäksi alueen läpi on osoitettu kulkevan moottorikelkkailureitti sekä ohjeellinen ulkoilureitti.



Kuva 14. Ote yleiskaavayhdistelmästä.

3.2.5 Asemakaavat

Suunnittelualueetta koskevat seuraavat asemakaavat:

- Rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos, Kätän ja Myllyn alue, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 3.4.2000.
- Rakennuskaavanmuutos korttelit 27, 205 – 207 ja 299, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 29.9.1999.
- Sirkkan rakennuskaavanmuutos, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 30.12.1988 ja lääninhallitus vahvistanut 2.3.1989 U 174.
- Sirkkan rakennuskaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 21.12.1978 ja lääninhallitus vahvistanut 19.10.1979 U 2172.



Kuva 15. Ote asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue on rajattu tummansinisellä viivalla.

Alueelle on osoitettu asuin- ja liiketilojen korttelialue 207, erillispientalojen korttelialue 208, lähivirkistysaluetta ja maa- ja metsätalousaluetta, katualuetta sekä venevalkama.

3.2.6 Viitesuunnitelmat, hankesuunnitelmat

Vuonna 2022 ensimmäiset viitesuunnitelmat alueelle laati Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen yhdessä arkkitehtikonttori Petri Pussinen Oy:n kanssa. Vuonna 2023 viitesuunnitelmatyössä oli ranta-alueen osalta suunnittelijana Avantoarkkitehdit. Kyseistä viitesuunnitelmaa on hyödynnetty meluselvityksen mallinnuksessa. Vuosina 2024 ja 2025 viitesuunnitelmaa on työstetty Pave Arkkitehtien toimesta.



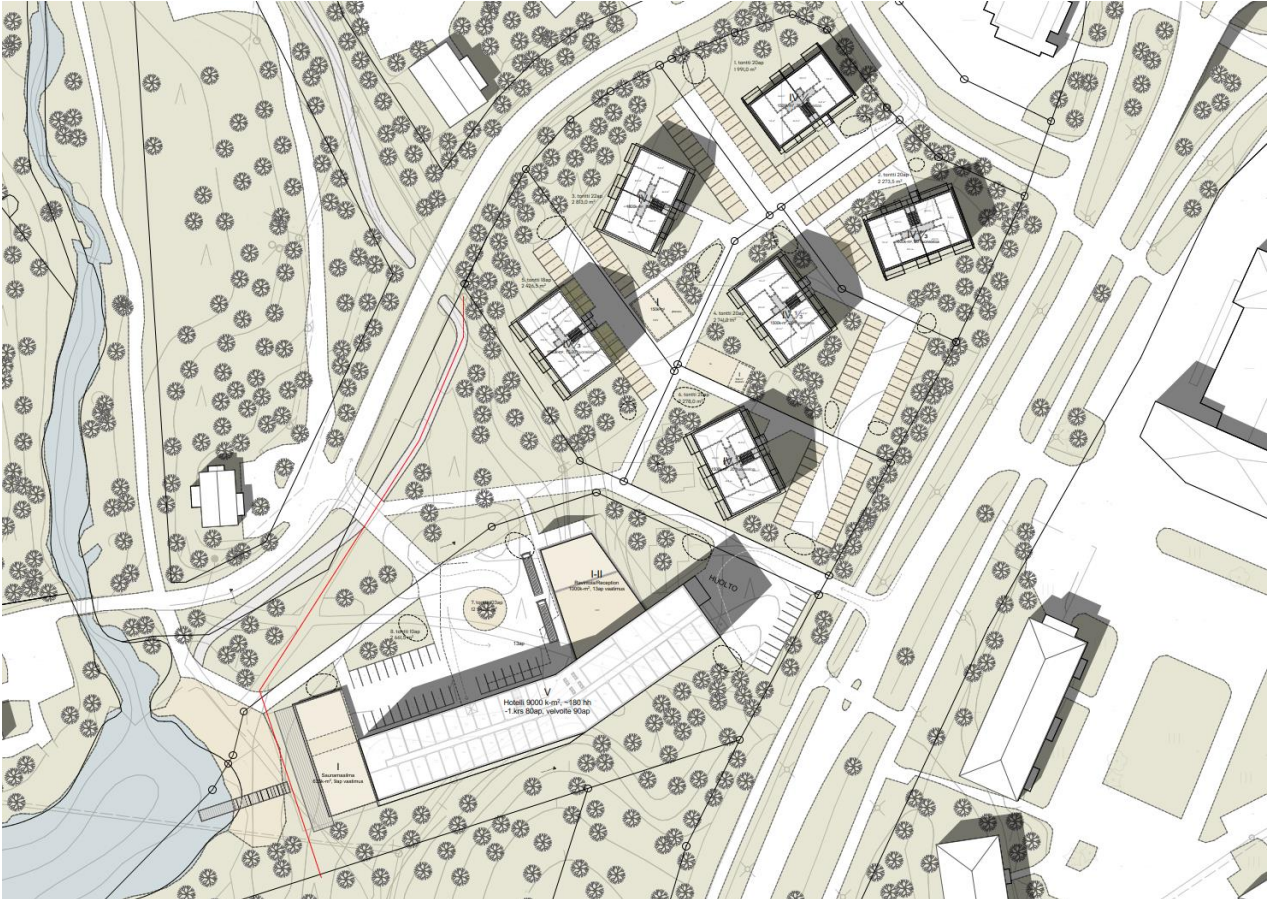
Kuva 16 Ote alustavasta viitesuunnitelmasta © Helamaa-Heiskanen & Petri Pussinen Oy 2022



Kuva 17 Ote alustavasta viitesuunnitelmasta © Helamaa-Heiskanen & Petri Pussinen Oy & Avantoarkkitehdit 2023.

PAVE arkkitehdit on laatinut viitesuunnitelman syksyllä 2024. Alueen pohjoisosaan on suunniteltu sijoitettavan lomahuoneisto-tyyppisiä majoitusrakennuksia ja eteläosaan laajempi hotellirakennus, jonka yhteyteen voidaan sijoittaa myös ravintola sekä saunamaailma.

Pohjoisosan lomahuoneistorakennukset sijoittuvat orgaanisesti siten, että näkymiä avautuu jokaisesta rakennuksesta. Kulku lomahuoneistoille tapahtuu Kätkänrannantieltä erkanevan koillis-lounaissauntaisen uuden katuyhteyden kautta. Levintien varteen on sijoitettu Levintien suuntaisia autosuojia melua ehkäisemään. Hotellirakennus on koillinen-lounaissauntainen ja saunarakennuksesta on näkymät kohti Immeljärveä ja Kätkätunturia. Korttelialueiden reunoille on jätetty puustoa.



Kuva 18 Tontinkäyttösuunnitelma © PAVE Arkkitehdit Oy 2024.

Viitesuunnitelmaa on kehitetty vuoden 2025 alussa, jolloin pohjoisosan korttelialueiden asuinkerrostaloja on vähennetty neljään ja lisätty säilytettävän puuston alueita.

3.2.7 Rakennusjärjestys

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

3.2.8 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.

3.2.9 Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja.

3.2.10 Aiemmat selvitykset ja inventoinnit

- Kittilän Kätjän osayleiskaava-alueen esihistorialliset (Kittilä 95-100) ja eräät historialliset kohteet, Hannu Kotivuori 1995
- Elävä matkailumaisema- Ounasselän tunturiseudun sekä Ylläksen ja Levin maisemaselvitys, Toim. Merja Uusitalo, Pertti Sarala ja Seija Tuulentie, Metla työraportteja 33, 2006

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.

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
- 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. Hanketta koskeva 1. viranomaisneuvottelu on järjestetty 19.1.2023.

Jatkossa viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §) pv.kk.-pv.kk.vvvv.

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

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamutoksen tarkoituksena on kehittää aluetta Levin matkailutoimintojen keskuksena. Tavoitteena on osoittaa alueelle korkeatasoista matkailupalveluja tukevaa rakentamista. Kaavassa on tavoitteena huomioida vahvasti myös hiihdon, kävelyn ja pyöräilyn yhteystarpeet suunnittelualueen läpi.

4.3.1 Kaavatyön aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavan valmisteluvaiheen yhteydessä on laadittu hulevesitarkastelua, arkeologinen inventointi, luontoselvitys, 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
- Hulevedet ja lumitilat huomioitava
- Vesihuollon järjestäminen

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

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan suunnittelua on edeltänyt erilaisten viitesuunnitelmien laadinta alueelle. Ensimmäinen kaavaluonnosversio pohjautui vuonna 2022 laadittuun viitesuunnitelmaan, jonka olivat laatineet Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen ja arkkitehtikonttori Petri Pussinen Oy.

Vuonna 2023 Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen yhdessä arkkitehtikonttori Petri Pussinen Oy:n ja Avantoarkkitehdit kanssa laati alueelle viitesuunnitelman, jota hyödynnettiin mm. meluselvityksen laadinnassa. Suunnitelmassa esitettiin Immeljärven rantaan rannansuuntaista pitkää saunaravintolarakennusta, josta avautuu näkymät kohti Immeljärveä ja Kätkätunturia. Saunarakennuksen taakse esitettiin samansuuntaista hotellirakennusta ja pohjoisemmaksi pienempiä lomahuoneistoja. Suunnitelman keskeisenä haasteena oli tilanpuute Immeljärven rannassa, missä risteää eri kulkuyhteyksiä, minkä lisäksi ei-toimivaksi koettiin suunnittelualueen läpi kulkevan itä-länsisuuntaisen kävelyreitit koukeroisuus.

Syksyllä 2024 viitesuunnitelman on laatinut PAVE Arkkitehdit Oy, jonka pohjalta nähtävälle asetettavaa kaavaluonnosta on lähdetty laatimaan. Rakennusoikeuden määrää on laskettu verrattuna aiempaan suunnitelmaan, minkä lisäksi eri kävelyn ja pyöräilyn reitti sijoittuu suoraviivaisemmin. Hotellirakennuksen suuntausta on muutettu siten, että pitkäsivu on tontinsuuntainen. Tämä mahdollistaa puistomaisen piha- ja virkistysalueen säilymisen Kätkänrannantien suuntaan sekä pohjoisemmän rakentamisen pitkät näkymät Immeljärven ja Kätkätunturin suuntaan.

Rakentamisen sijoittumista, korkeutta ja sen suhdetta kaupunkikuvaan on tutkittu maanomistajan, hankekehittäjän, kunnan viranhaltijoiden ja kaavan laatijan yhteistyössä helmikuussa 2025. Rakentamisen aiheuttamia maisemavaikutuksia tutkittiin nosturin avulla siten, että nosturin kori sijoitettiin silloisten viitesuunnitelmien mukaiseen hotellirakennuksen korkeimpaan suunniteltuun harjankorkeuteen +227 mmpy. Viitesuunnitelman mukaiset rakennusten nurkat oli myös Kittilän kunnan toimesta merkitty maastoon. Maastokäynti ulotettiin kaava-alueen sisältä laajasti Immeljärven ympäristöön sekä Levikeskuksen suuntaan. Tarkastelun perusteella rakennusten sijaintia, lukumäärää ja korkeutta tarkistettiin. Jatkotyössä myös pysäköinti päätettiin ratkaista omana alueenaan kaava-alueen koillisreunaan.

5. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan muutoksella muodostuu Kittilän kunnan kortteli 207 ja 208 sekä siihen liittyvät katu-, liikenne-, vesi-, ulkoilu- ja virkistysalueet. Asemakaavalla osoitetaan loma-asuntojen korttelialuetta (RA-3), liike- ja majoitusrakennusten korttelialuetta (KL-6), autopaikkojen korttelialuetta (LPA-2), liikennealuetta (LT) sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta VU.

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavan pinta-ala on 4,3351 hehtaaria. Asemakaavalla on osoitettu:

Merkintä	Aluevaraus	Rakennusoikeus kem ²
RA-3	1,1013 ha	6 600
KL-6	1,0604 ha	10 650
VU	0,3860 ha	
LV	0,0879 ha	
LPA-2	0,3404 ha	
katualueet	0,7155 ha	
LT, liikennealueet	0,4501 ha	
vesialueet	0,1936 ha	

Rakennusoikeutta syntyy yhteensä 17 250 kem². Kaavan kokonaistehokkuudeksi muodostuu noin $e=0,40$.

5.1.1 Palvelut

Kaavamuutos mahdollistaa liike- ja hotellipalveluiden tarjonnan laajentumisen Levillä. Kaava-alue on Levin muun palvelutarjonnan välittömässä yhteydessä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Työssä on noudatettu asemakaavan sisältötavoitteita ja kunnan ja hanketoimijan esittämiä toiminnallisia ja laadullisia tavoitteita.

Rakentamisen aiheuttamaa hulevesikuormituksen muutosta voidaan hallita korttelialueella. Hulevesiä voidaan ohjata rakentamisen ulkopuolelle jääville alueille, jossa ne voidaan imeyttää maaperään. Vesiä voidaan viivyttaa rakennetuissa ja luonnontilaisissa painanteissa.

Alueella tulisi mahdollistaa virtausreitit, joissa hulevedet voidaan johtaa hallitusti purkupisteisiin. Myös Levintien ja Kätänrannantien varsilta tulevat hulevedet johdetaan alueen läpi jatkossakin. Kantatien sivuoihin johdettavaa hulevesimäärää ei voi kasvattaa nykyisestä.

5.3 Aluevaraukset

Katualueiden leveydessä on huomioitava sivuojien tarvitsema tila. Ojia varten tulisi jättää kadun molempiin reunoihin vähintään 4 metrin aluevaraus.

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavalla osoitetaan liike- ja majoitusrakennusten korttelialueita (KL-6) sekä loma-asuntojen korttelialuetta (RA-3) Kätänrannantien ja Levintien väliselle alueelle Immeljärven pohjoisrantaan.

Kätkänrannantien pohjoisosassa rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi on sallittu enintään +222,05. Hotellirakennusten korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on viisi, mutta Immeljärven rantaan rajautuva osuus saa olla vain yhden kerroksen korkuinen.

5.3.2 Muut alueet

Korttelialueen 207 tonttien pysäköinti on osoitettu toteutettavan autopaikkojen korttelialueella (LPA).

Immeljärvi on osoitettu vesialueena (W) ja pohjoisranta venevalkamana (LV).

Levintie on osoitettu maantienä (LT) ja Kätkänrannantie sekä Myllyjoentie katualueina.

Immeljärven rannalle osoitetulle liike- ja matkailurakennusten korttelialueelle kulku tapahtuu pääsoin Kätkänrannantien kautta. Levintieltä on sallittu hotellin huoltoajoneuvoliikenne, joka toimii myös kävelyn ja pyöräilyn reittinä itä-länsisuunnassa suunnittelualueen läpi. Tämä reitti on nimetty Immelraitiksi ja osoitetaan kunnan rakentamana ja ylläpitämänä katualueena.

Kaava-alueen pohjoisosassa RA-3 korttelialueella on sijainniltaan ohjeellisina osoitettuja jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja tontin osia, joilla huoltoajo ja tontille ajo on sallittu ja jonka toteuttaminen on joko tontin omistajan tai haltijan vastuulla. Näillä yhteyksillä ohjataan alueen sisäistä liikenneturvallisuutta ja lähiympäristön, kuten hiihtoreittien ja Immeljärven rannan saavutettavuutta.

5.3.3 Asemakaavamääräykset

Kaikki kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavakartan yhteydessä.

5.4 Asemakaavan suhde yleiskaavalle asetettuihin sisältövaatimuksiin

Koska laadittava asemakaava eroaa osittain voimassa olevasta osayleiskaavasta, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (AKL 39 § ja MRL 54 §).

Asemakaavan laadinnassa on huomioitu AKL 39§:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys**
Kaavaratkaisu edistää Levikeskuksen yhdyskuntarakenteen tiivistämistä ja ekologista kestävyyttä.
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö**
Kaava-alue liittyy joka puolelta Levin taajamarakenteeseen. Nykyinen katu- ja liikenneverkko sekä infraverkosto on mahdollista hyödyntää rakennettaessa ja alueen toteuttamisessa.
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus**
Osayleiskaavassa ranta-alue on osoitettu pientalovaltaista asumista varten, mikä poikkeaa nyt laadittavan asemakaavassa osoitetusta pääkäyttötarkoituksesta. Osayleiskaavan merkintä viittaa nykyiseen asumiseen, sillä kaava-alueen eteläpuolelle sijoittuvan Koutaniementien varrella on muutama erillispientalo, eikä aluetta ole osoitettu uutena varauksena. Muutoin Kätkänrannantien varsi on yleiskaavassa osoitettu sekä keskustatoimintojen alueeksi että matkailupalveluiden alueeksi, mikä vastaa asemakaavassa osoitettuja toimintoja.

Kaava-alueen sijainti on sekä asumiseen että liike- ja matkailurakentamiseen optimaalinen, sillä se tukeutuu Levin palvelutarjonnan välittömään yhteyteen. Sirkan koulu ja päiväkotiki on 2,5 km etäisyydellä suunnittelualueesta. Lähin päivittäistavarakauppa on 500 metrin päässä. Alueella on lisäksi mm. ravintoloita, erikoiskauppaa, virkistysreittejä, kylpylä ja laskettelurinne.
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla**

Alue liittyy olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon. Kaava-alue sijaitsee hyvien liikenteellisten yhteyksien varrella ja liittyy kiinteästi Levin matkailupalveluiden tarjontaan.

Lähimmät linja-autopysäkit ovat Levintien varrella ja Hotelli Levitunturin edustalla alle 200 metrin etäisyydellä kaava-alueesta. Majoitusmahdollisuuksien ja liiketoiminnan kasvaminen Levin taajamassa vähentää ajoneuvoliikennetarpeita kauemmas, kun majoituspaikalta on kävelyetäisyys Levin palvelutarjonnan kannalta merkittäville paikoille.

Ajoneuvoliikenteen lisäksi kaavalla on huomioitu kävelyn, pyöräilyn, moottorikelkkojen ja latujen yhteystarpeet. Uuden korttelialueiden läpi kulkevan kävelyn ja pyöräilyn reitin toteuttaminen vähentää jalankulkua ja pyöräilyä Kätkänrannantiellä, jonka varrella ei ole erillistä kävelyn ja pyöräilyn väylää.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Kaava mahdollistaa terveellisen, turvallisen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön. Ihmisten määrä alueella lisääntyy.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavalla tuetaan Levin matkailuelinkeinojen kehittymistä.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen

Kaavan laadinnassa on huomioitu Levintieltä aiheutuva melu. Muutoin asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia erityistoimintoihin, ympäristönsuojeluun tai ympäristöhäiriöihin.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Asemakaavaa varten on laadittu arkeologinen inventointi ja luontoselvitys, jonka tulokset on huomioitu kaavan laadinnassa. Alue ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita eikä se sijaitse maiseman kannalta maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaalla alueella.

Kaava-alueen kulkureittien varrella sijaitsevat maisemallisesti merkittävät puut on mitattu ja osoitettu kaavakartalla säilytettävänä.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Pinta-alallisesti virkistysalueiden määrä hieman pienenee Levin matkailukeskuksen lähimetsän vähentyessä, mutta kaavalla on huomioitu virkistysreittien kulkeminen alueen läpi Levin taajaman ja Immeljärven suuntiin. Muutos pinta-alassa ei ole merkittävä, sillä alueen virkistysarvot ovat liittyneet reitteihin sekä yhteytenä järvelle. Rantaan on edelleen osoitettu venevalkama, millä turvataan veneiden säilytysmahdollisuudet.

Rantaan viitesuunnitelmassa tavoiteltu saunarakennus lisää omalta osaltaan kaupallisten virkistyspalveluiden määrää. Rantaan rajautuva korttelialue on osoitettu matkailupalveluille, jotta mahdollisimman moni voi tulla nauttimaan Immeljärvestä, eikä ranta-alue yksityisty samalla tavalla kuin jos alue osoitettaisiin lomahuoneistoille.

5.5 Kaavan vaikutukset

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

5.5.1 Ympäristövaikutukset

Luonnonolot, luonnonsuojelu ja luonnon monimuotoisuus

Alueelle laaditun luontoselvityksen mukaan suunniteltu maankäyttö ei uhkaa merkittäviä luontoarvoja.

Pienilmasto

Rakentaminen lisää alueen avonaisuutta, mikä voi vaikuttaa tuulisuuteen. Vaikutus ei kuitenkaan muodostu merkittäväksi.

Vesistöt ja vesitalous

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 Korsajoen, Myllyojan ja muun purkuvesistön laatuun voidaan estää alueelta muodostuvan huleveden määrän vähentämisellä ja huolellisella rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnalla. Alueella olevan kosteikon säilyttäminen on hulevesien määrällisen ja laadullisen hallinnan kannalta edullista.

Hulevedet

Alueelle rakennettavat rakennukset, kulkutiet ja pysäköintialueet lisäävät vettä läpäisemättömän pinnan määrää. Huleveden purkuvirtaama ja virtausnopeus purkupisteeseen kasvaa. Maaperään imeytyvän veden määrä vähenee, jollei imeytymistä pyritä tehostamaan toteutettavilla järjestelyillä. Rakentamisen seurausten lisäksi hulevesien määrä tulee kasvamaan nykyisestä ilmastomuutoksen seurauksena. Jotta alueen hulevesien purkuvirtaama ei kasvaisi nykyisestä, tulisi hulevesiä viivyttaa alueella rakentamisen ja ilmastomuutoksen aiheuttamaa lisäystä vastaava määrä.

Rakentamisen aiheuttamaa hulevesikuormituksen muutosta voidaan hallita korttelialueella. Hulevesiä voidaan ohjata rakentamisen ulkopuolelle jääville alueille, jossa ne imeytetään maaperään. Vesiä voidaan viivyttaa rakennetuissa ja luonnontilaisissa painanteissa.

Mahdollistamalla virtausreitit, hulevedet voidaan johtaa hallitusti purkupisteisiin. Myös Levintien ja Kätänrannantien varsilta tulevat hulevedet johdetaan alueen läpi jatkossakin. Kantatien sivuoihin johdettavaa hulevesimäärää ei voi kasvattaa nykyisestä.

Maa- ja metsätalous

Osa alueesta on aiemmin asemakaavalla osoitettu metsätalous- ja maanviljelyalueeksi, mutta alue on pinta-alaltaan vähäinen. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta maa- ja metsätalouteen.

Vaikutukset hiilijalanjäljen ja ilmastomuutoksen hillintään

Kaavalla osoitetaan korttelialueita ennestään lähes rakentamattomalle alueelle, minkä vuoksi vaikutuksia sekä hiilijalanjäljen kokoon että ilmastomuutokseen syntyy vääjäämättä. Kaava-alueen sijainti olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä, hyvien liikenneyhteyksien ja palvelutarjonnan välittömässä läheisyydessä puoltaa kuitenkin rakentamista alueelle.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueelta on laadittu meluselvitys, jonka mukaan alueen melutasot ylittyvät ainoastaan aivan kaava-alueen itäreunassa Levintien varrella. Melua on mahdollista torjua muun muassa pysäköintikatoksilla. Levintien varteen on osoitettu myös istutettava alueenosa.

5.5.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaavalla on positiivinen vaikutus yhdyskuntarakenteeseen, sillä rakentaminen sijoittuu Levikeskuksen ytimeen liikenteen, palveluiden ja kunnallistekniikan yhteyteen yhdyskuntarakennetta tiivistäen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä rakennuksia. Alueelta on laadittu arkeologinen inventointi, minkä perusteella siellä ei ole tiedossa olevia suojeltavia arkeologisia kohteita. Lähialueen rakennettua ympäristöä on kuvattu kaavaselostuksessa ja lähialueen ominaispiirteitä on huomioitu kaavamääräysten mukaisissa kattokorkeuksissa ja kattokulmamääräyksessä.

5.5.3 Taloudelliset vaikutukset

Yhdyskuntatalous

Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää, että suunnittelualueen pohjoispuolelle rakennettu jalankulun ja pyöräilyn väylä muutetaan korttelialueelle 207 johtavaksi ajoneuvoliikenteen kaduksi (Myllyjoen kadun alkuosa). Tavoitteena on, että jatkossa kadulla mahdollistetaan rinnalla myös Kätkänrannantien ja Levintien välinen jalankulun ja pyöräilyn liikenne. Tämä aiheuttaa kunnalle rakentamiskustannuksia, joista on mahdollista sopia maankäyttösopimusten yhteydessä.

Vesihuollon runkolinjan siirto aiheuttaa kustannuksia, joista on mahdollista sopia maankäyttösopimusten yhteydessä.

Kaavalla on yleisesti positiivinen vaikutus yhdyskuntatalouteen, sillä rakentaminen sijoittuu olemassa olevan infran yhteyteen Levikeskuksen ytimeen ja kunnan on mahdollisuus sopia kustannusten jaosta ja kiinteistön arvonnousun synnyttämästä korvaustarpeesta kunnalle maankäyttösopimusten yhteydessä.

Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Asemakaavalla on toteutuessaan positiivisia vaikutuksia alueen matkailuelinkeinotoimintaan liittyvään suunnitteluun, rakentamiseen, palvelutarjontaan sekä työpaikkojen määrään.

Majoituspalveluiden, asuin- ja lomahuoneistojen ja liiketilojen lisääntyminen mahdollistaa yöpyvien matkailijamäärien kasvun Levikeskuksen alueella. Kaavan mahdollistama kävijämäärien kasvu lisää matkailusta saatavia tuottoja ja kannattavuutta. Kaavan mahdollistamat virkistysreitit, kuten moottorikelkkareitti ja hiihtolatu sekä yhteydet Immeljärvelle tukevat Levin matkailun kehittämistä yleisesti.

5.5.4 Liikenteelliset vaikutukset

Jalan ja pyörällä alueen läpikulkevien liikkumismahdollisuudet parantuvat nykyisestä, kun kaava-alueen keskiosissa sijaitseva jalankulun ja pyöräilyn sekä huoltoajon katualue toteutetaan Levintieltä Kätkänrannantielle.

Kaava-alueen yhteydessä kulkevat moottorikelkkareitit ja latureitit on mahdollisuus säilyttää ennallaan, latureitin osittaista pientä siirtoa Kätkänrannantiesta länteen lukuunottamatta.

Levintielle on osoitettu yksi liittymä, joka sijaitsee samalla kohtaa nykyisen liittymän kanssa. Liittymän tarkoituksena on mahdollistaa liike- ja majoitusrakennusten (KL-6) huoltotoiminnot korttelissa 208. Muilta osin korttelialueelle saapuva liikenne ohjataan Kätkänrannantien suunnasta.

Kaavaratkaisu lisää Kätkänrannantien liikennemääriä.

5.5.5 Sosiaaliset vaikutukset

Sosiaalinen ympäristö

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

Asuminen

Kaava mahdollistaa vakituisen asutuksen osoittamisen osana loma-asumisen korttelialuetta RA-3. Alueelle tavoitellaan kerrostaloihin sijoittuvia korkealaatuisia huoneistoja, jotka soveltuvat sekä loma- että pysyvään asumiseen. Korttelialueen keskeinen sijainti ja Levin monipuoliset palvelut tukevat myös pysyvän asumisen mahdollistamista alueelle. Lähialueella on vain matkailupalveluja, kuten hotelli ja loma-asuntoja, joten pysyvän asumisen sekoittaminen alueelle voi parantaa ympäristön koettua turvallisuutta. Kielteiset vaikutukset kohdistuvat lähiympäristön loma-asukkaisiin, jonka lomaympäristön luonne muuttuu mm. rakentamisen, maiseman muutosten, luonnonympäristön vähenemisen ja lisääntyvän liikenteen, matkailijoiden ja valaistuksen vuoksi.

Virkistys

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

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

5.5.6 Turvallisuusvaikutukset

Kaavan toiminnoilla ei ole vaikutusta yleiseen turvallisuuteen. Vaikutusarviointia täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.5.7 Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan

Kaavalla laajennetaan Levin taajamaa Immeljärven rantaan.

Nykyisellään alue on luonteeltaan pitkälti suljettua ja metsäistä. Kaava-alueella on Arctic Circlen toimipisteen pienimittakaavasta rakennuskantaa. Kaavan toteutuessa pienimittakaavainen rakentaminen korvautuu korkealla rakentamisella ja metsäinen alue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Maisemarakenteen kannalta rakentaminen muuttaa alueen maanpintaa ja korkea rakentaminen näyttäytyy varsinkin Kätänrannantien ja Levintien kulkijoille. Suurmaisemassa alueen maisemaa kuitenkin dominoivat tunturit.

Rakentamista tullaan ehdotusvaiheessa ohjaamaan luonnosvaihetta tarkemmin rakentamistapaa koskevien määräysten ja ohjeiden avulla.

Rakentamisen aiheuttamia maisemavaikutuksia tutkittiin helmikuussa 2025 nosturin avulla siten, että nosturin kori sijoitettiin silloisten viitesuunnitelmien mukaiseen hotellirakennuksen korkeimpaan suunniteltuun harjankorkeuteen +227 mmpy. Maastokäynti ulotettiin kaava-alueen sisältä laajasti Immeljärven ympäristöön sekä Levikeskuksen suuntaan. Tarkastelun perusteella vaikutukset maisemaan olivat merkittävimmät Kätänrannantiellä Korsajoen kohdalla, Levintiellä suunnittelualueen kohdalla sekä Koutaniemeä vastapäätä Immeljärven länsirannalla. Korkealla rakentamisella ei nähty olevan negatiivista vaikutusta Immeljärven eteläkärjessä eikä Levikeskuksen suunnassa.

Tehdyn nosturitarkastelun perusteella rakentamisen määrää ja korkeutta päätettiin vähentää. Vaikutusta maisemaan ja taajamakuvaan on pyritty ohjaamaan asemakaavamääräyksen mukaisella

maksimiharjankorkeudella (+222,05 mmpy), joka vastaa Levintien itäpuolella sijaitsevan Design hotel Levin maksimikorkeutta. Rakentaminen pyritään tällä tavoin sovittamaan sekä viereiseen rakentamiseen, että ympäröivän puuston korkeuteen. Immeljärven rannan läheisyydessä maksimikorkeus on runsaasti matalampi (+201,7 mmpy), jotta rakentaminen sopeutuu paremmin Immeljärven länsireunalta Kätjän suunnasta avautuvaan maisemaan.



Kuva 19 Helmikuussa 2025 suoritettu nosturitarkastelu ohjasi kaavasuunnittelua ja rakentamisen sovitusta ympäröivään maisemaan ja taajamakuvaan.



Kuva 20 Immeljärven eteläkärjestä tarkasteltuna nosturi näyttäytyi pitkälti nykyisen puuston korkeudella.



Kuva 21 Valokuva Immeljärven länsirannalta osoittaa, että nosturi näyttäytyi reilusti nykyisen puuston yläpuolella, mistä syystä rakentamisen korkeutta päätettiin madaltaa.



Kuva 22 Levintieltä saavuttaessa Immeljärven kohdalla Koutaniemen kumpu rakennuksineen ja puustoineen peittää suunnitellun korkean rakentamisen.



Kuva 23 Suunnittelualueen kohdalla Levintiellä +227 mmpy nostettu nosturikori osoittaa tarpeen rakentamiskorkeuden vähentämiselle noin 5 metrin verran.

5.5.8 Muut vaikutukset

Täydennetään saadun palautteen perusteella ehdotusvaiheessa.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset on esitetty kaavakartalla.

Alueen läpi menevien vesihuoltolinjojen kohdalle tarvitaan johtorasitemerkinnot niiltä osin, kun johtolinjat menevät korttelialueilla. Johtorasitteen kohdalle ei voi sijoittaa rakennuksia, kiinteitä rakennelmia tai suuria puita.

5.7 Nimistö

Kaavalla osoitetaan uusi katuyhteys (jalankulun ja pyöräilyn reitti/huoltotie), joka on luonnosvaiheessa nimetty Immelraitiksi. Muutoin kaavalla ei ole osoitettu uutta nimistöä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset.

Kaavaehdotusvaiheessa asemakaavamääräyksiä täydennetään rakentamistapaohjeilla.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää runkovesijohtolinjan uudelleen sijoittamista kaava-alueella.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.

Sweco Finland Oy

Kaavan laatijat:

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

Maritta Heinilä, arkkitehti YKS-506

Liikennesuunnittelu:

Jyri Lehtinen, DI

Hulevesiselvitys:

Tero Vesanto, DI