



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

SITOWISE

# KITTILÄN KUNTA, 2. kunnanosa, Sirkka

Levin korttelin 49 asemakaavamuutoksen selostus, luonnosvaihe  
14.10.2020



© Maanmittauslaitos 2019 (Ortokuvaote Kittilän kunnan karttaapalvelusta)

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

Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) \_\_. \_\_. - \_\_. \_\_. 2020

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) \_\_. \_\_. - \_\_. \_\_. 2020

Kunnanhallitus \_\_. \_\_. 2020, § \_\_

Kunnanvaltuusto \_\_. \_\_. 2020, § \_\_

Asemakaavan selostus koskee 14.10.2020 päivättyä asemakaavakarttaa.

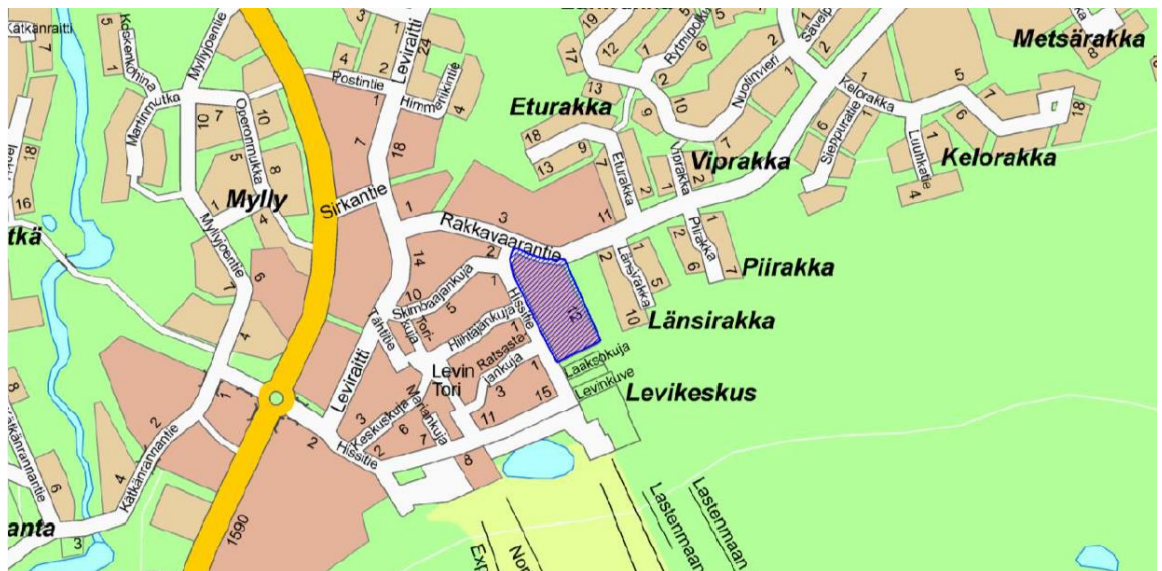
# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

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

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Tarkastelun kohteena oleva alue sijaitsee Levin ydinkeskustassa osoitteessa Hissitie 12 (Kuva 1). Suunnittelualan laajuus on noin 1,647 ha. Kortteli 49 on voimassa olevan kaavan mukaisesti toteutunut siten että Korttelin eteläosassa on kerrosalaltaan noin 2000 k-m<sup>2</sup>:n kokoinen konsertti- ja yökerhorakennus (Hullu Poro Areena) ja keskiosissa on kerrosalaltaan 718 k-m<sup>2</sup>:n kokoinen ruoka- ja tilausravintolarakennus. Lisäksi korttelissa sijaitsee toistakymmentä huonokuntoista yksikerroksista majoitusrakennusta, joille on myönnetty purkulupa loppuvuodesta 2019.



Kuva 1. Ote Levin osoitekartasta ja suunnittelualan rajaus.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Levin korttelin 49 asemakaavamuutos. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on lisätä korttelin rakennusoikeutta ja korottaa suurinta sallittua kerroslukua. Asemakaavamuutoksen laatiminen on lähtenyt Kiinteistö Oy Levin Casino Resortin aloitteesta.

## 1.4 Sisällysluettelo

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>                         | <b>2</b>  |
| 1.1 Tunnistetiedot .....  | 2         |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti .....                                 | 2         |
| 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus .....                              | 2         |
| 1.4 Sisällysluettelo .....                                      | 3         |
| 1.5 Luettelo liitteistä .....                                   | 3         |
| 1.6 Luettelo lähteistä .....                                    | 3         |
| <b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>                                      | <b>4</b>  |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....                                | 4         |
| 2.2 Asemakaava .....  | 4         |
| 2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....                             | 4         |
| <b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>                                      | <b>4</b>  |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....                    | 4         |
| 3.2 Suunnittelutilanne .....                                    | 8         |
| <b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET .....</b>                   | <b>10</b> |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....                        | 10        |
| 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö .....                           | 10        |
| 4.3 Asemakaavan tavoitteet .....                                | 11        |
| 4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset ..... | 12        |
| <b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>                               | <b>15</b> |
| 5.1 Kaavan rakenne .....  | 15        |
| 5.2 Aluevaraukset .....   | 15        |
| 5.3 Kaavan vaikutukset .....                                    | 15        |
| 5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset .....                          | 16        |
| 5.5 Nimistö .....   | 18        |
| <b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>                             | <b>18</b> |
| 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ..... | 18        |
| 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus .....                              | 18        |

## 1.5 Luettelo liitteistä

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

## 1.6 Luettelo lähteistä

Levin ympäristön matkailumaiseman ja maankäytön kehittäminen, Osayleiskaava 1 ja 2, Kittilän kunta, Suunnittelukeskus Oy 2008



## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

Kuulutus OAS:n ja valmistelumateriaalin nähtävilläolosta: Kittilälehdessä 11.12.2019.

OAS:n nähtävilläolo 11.12.2019 ->

Asemakaavan valmistelumateriaalin nähtävilläolo \_\_.\_\_.2020.

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: Kittilälehti \_\_.\_\_.2020

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo \_\_.\_\_.2020.

Asemakaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus \_\_.\_\_.2020, § \_\_

Kunnanvaltuusto \_\_.\_\_.2020, § \_\_

### 2.2 Asemakaava

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

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan mukainen toteuttaminen käynnistyy kun kaava vahvistuu.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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



Kuva 2. Viihdekeskus Levin Hullu Poro Arena.

Kuva 3. Peräpohjalaistyylinen ravintola Pihvipirtti.



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

### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### Luonto

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

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

Kuva 5. Ortokuvaote maanmittauslaitoksen kartta-  
paikasta.





## Maa- ja kallioperä

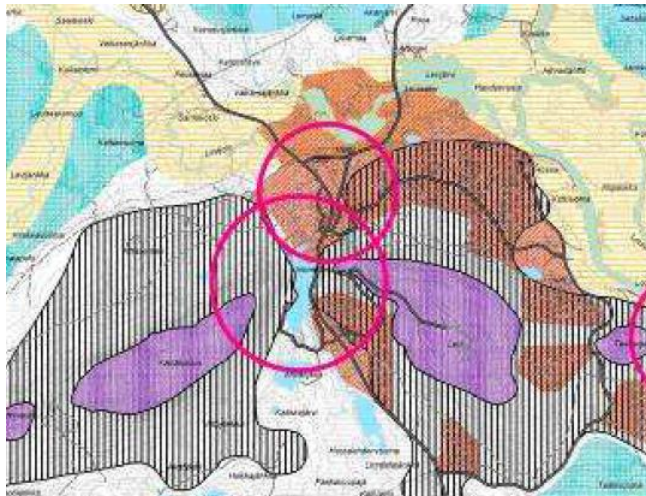
Geologian tutkimuskeskuksen Maankamara-palvelun mukaan asemakaavamuutos-alueella maaperä on kokonaisuudessaan hiekkamoreenia.

## Uhanalaiset kasvilajit

Suunnittelualueella ei esiinny uhanalaisia luontotyyppejä. (Lähde: Levin ympäristön matkailumaiseman ja maankäytön kehittäminen, Osayleiskaava 1 ja 2, Kittilän kunta, Suunnittelukeskus Oy 2008).

## Maisema

Suunnittelualue kuuluu maisemamaakuntajaossa Peräpohjola - Lappiin ja siellä Länsi-Lapin tunturiseutuun. Maisemaa suunnittelualueella hallitsee Levi-tunturi. Varsinainen suunnittelualue sijaitsee Levin alueella maisemallisessa solmukohtassa. (Lähde: Levin ympäristön matkailumaiseman ja maankäytön kehittäminen, Osayleiskaava 1 ja 2, Kittilän kunta, Suunnittelukeskus Oy 2008).



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

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestö

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

#### Palvelut

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Levin ydinkeskustassa matkailukeskuksen palvelujen välittömässä läheisyydessä.

#### Rakennuskanta

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

Lähiympäristö on rakentunut tiiviiksi matkailukaupunkiympäristöksi.

#### Työpaikat ja elinkeinotoiminta

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

## Virkistyskäyttö

Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä sijaitsee Levin matkailukeskuksen keskeisimmät virkistyspalvelut.



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

## Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

## Kiinteät muinaisjäännökset

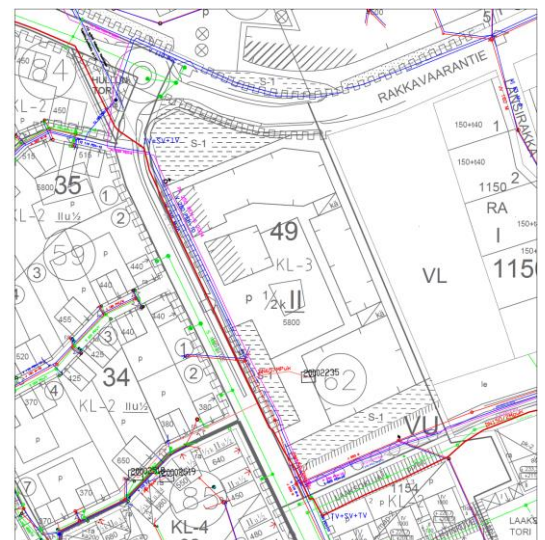
Asemakaavoitettavalla alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/63) perusteella suojeltavia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muinaisaineiden löytöpaikkoja.

## Liikenne

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

## Tekninen huolto

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



### 3.1.4 Maanomistus

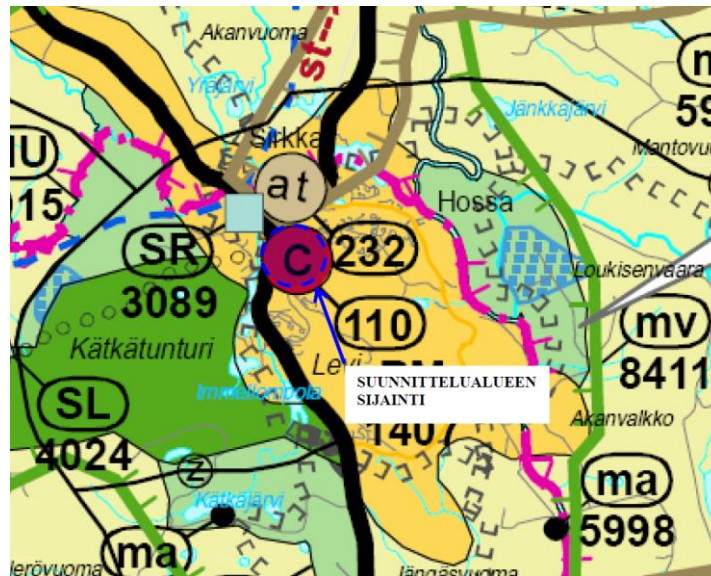
Asemakaavamuutoksen kohteena oleva alue on yksityisessä omistuksessa. Kittilän kunta tekee tarpeellisilta osin maanomistajien kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset.



## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Maakuntakaava

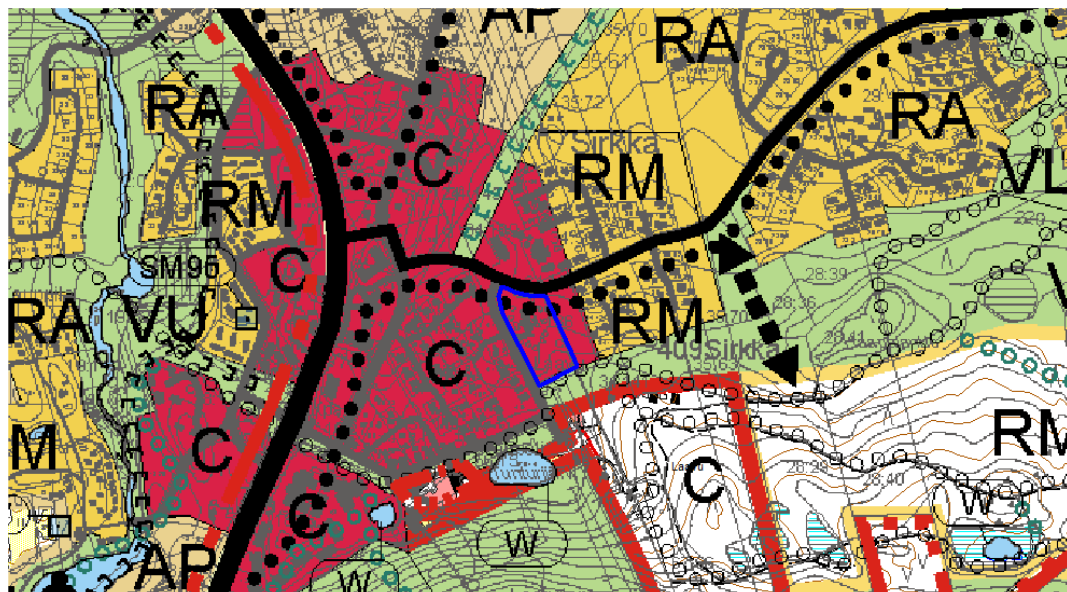
Asemakaavan suunnittelualue on Tunturi-Lapin maakuntakaava-alueella, jossa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Korkein hallinto-oikeus on hylännyt Tunturi-Lapin maakuntakaavasta tehdyt valitukset 16.5.2012 ja maakuntakaava on saanut lainvoiman 16.5.2012. Maakuntakaava on hyväksytty Lapin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



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

### 3.2.2 Yleiskaava

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



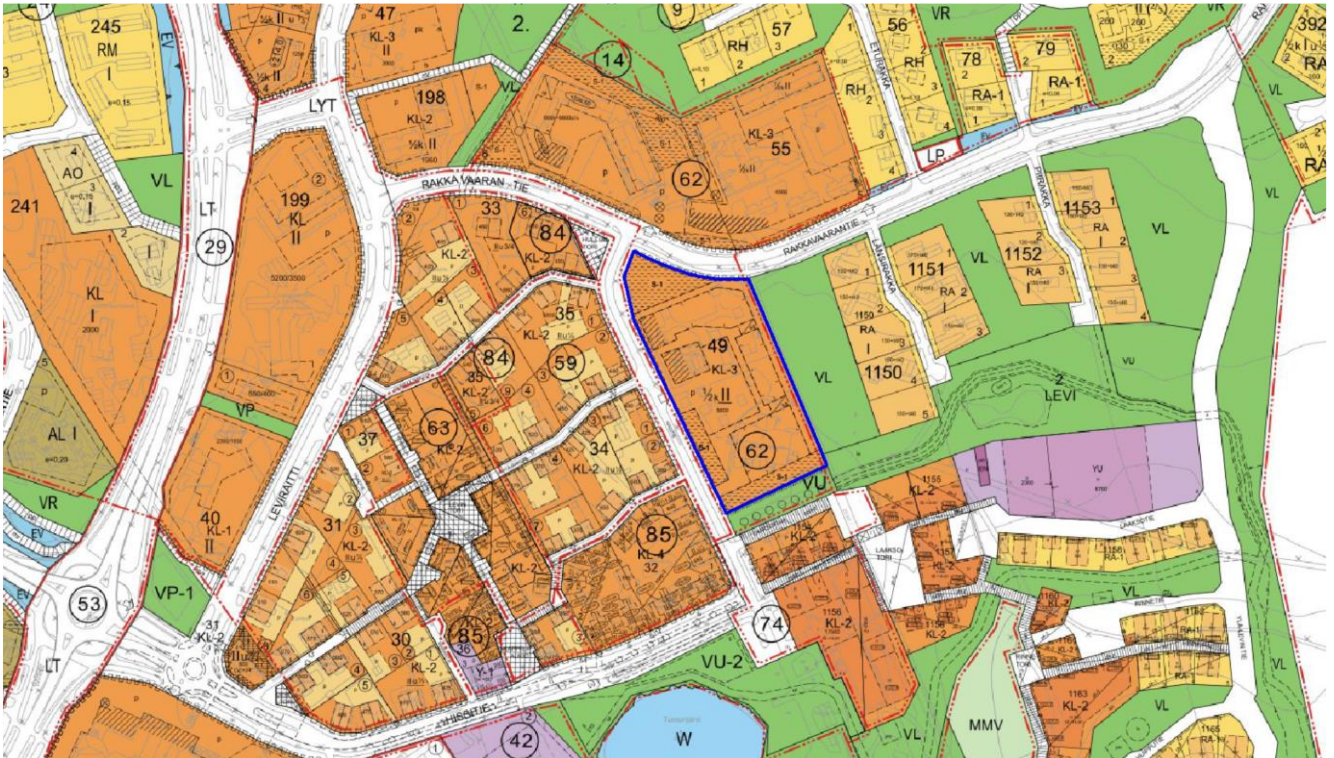
**C** KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.  
RAKENTAMISESSA TULEE PYRKIÄ KORKEATASOISEN KÄVELY-YMPÄRISTÖN LUOMISEEN.  
ALUEELLE EI TULE SIIJOITTA MRL 114§:N MUKAISTA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYSIKKÖÄ.

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



### 3.2.3 Asemakaava

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



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

### 3.2.4 Rakennusjärjestys

Kittilän kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 31.5.2002.

### 3.2.5 Pohjakartta

Alueelle on laadittu vuonna 2006 pohjakartta, jonka Maanmittauslaitos on hyväksynyt 14.12.2007 kaavan pohjakartaksi MML 39/621/2007.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

*Maanomistajat ja asukkaat:*

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

- Alakylän paliskunta

*Yhdyskuntatekniikka:*

- Levin Vesihuolto Oy
- Rovakaira Oy
- Adven oy

*Kunnan hallintokunnat:*

- Rakennus- ja ympäristölautakunta

*Viranomaiset:*

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

#### 4.2.2 Vireilletulo

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

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

#### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä kaavaluonnosten nähtävilläolon aikana. Kaavan valmistelumateriaali oli nähtävillä Kittilän kunnan teknisellä osastolla sekä internetissä Kittilän kunnan sivuilla \_\_.\_\_.2020 lähtien.

#### 4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille.

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

Kaavan valmistelumateriaali lähetettiin lausunnoille eri viranomaisille \_\_.\_\_.2020. Kaavan luonnosvaihtoehdoista saadun palautteen perusteella laadittiin kaavaehdotus, josta pyydettiin viranomaistahojen lausunnot. Valmistelumateriaalin nähtävilläoloaikana saadut lausunnot ja mielipiteet ovat selostuksen liitteenä 4 ja ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset liitteenä 5.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen pidetään tarvittaessa viranomaisneuvottelut.

#### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

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



## 4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

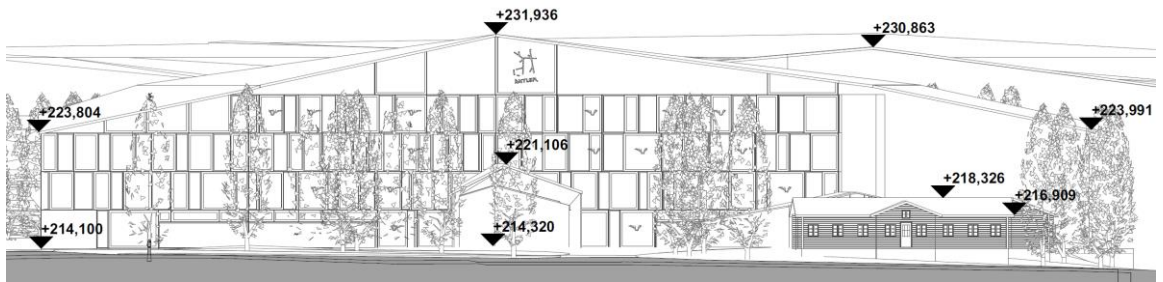
Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korkeatasoisen design-hotellin toteuttaminen kiinteistön keskiosaan ja viihdekeskuksen laajentaminen kongressikeskukseksi.



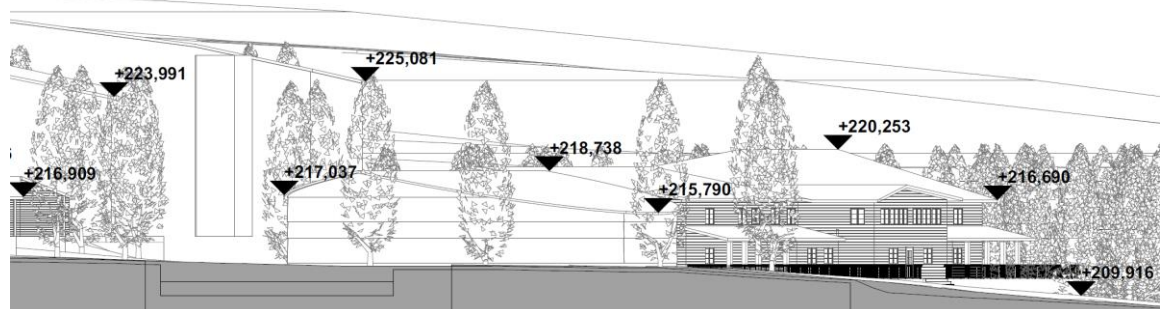
Kuva 11. Asemapiirros hotelli Antler –hankkeesta, jonka pohjalta kaavamuutos laaditaan.  
© PAVE Arkkitehdit Oy 2020.

### 4.4.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

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



Kuva 12. Hissitien suuntainen alueleikkaus hotelli Antlerin kohdalta.



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

Tässä kappaleessa arvioituja vaikutuksia on kuvattu lisää kohdassa 5.3.

### **Vaikutukset luonnonympäristöön; kasvillisuuteen sekä pinta- ja pohjavesiin**

Kaavamuutoksella ei voida katsoa olevan vähäistä suurempaa vaikutusta maa- ja kallioperään, pinta- ja pohjavesiin sekä ilmaan ja ilmastoon. Kaavamuutosalueen uudisrakennus liitetään alueella olevaan hulevesiverkostoon.

### **Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön**

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

### **Liikenteelliset vaikutukset**

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

### **Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

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



#### 4.4.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

#### 4.4.4 Mielenpitoet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavamuutoksen valmistelumateriaalista saatiin sen nähtävilläoloaikana (\_\_\_-\_\_\_-2020) X lausuntoa ja Y mielipidettä. Lausunnoissa ja mielipiteissä esitettiin mm. seuraavia asioita:

-täydentyä myöhemmin

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana (\_\_\_-\_\_\_-2019) saatiin X lausuntoa ja Y muistutusta. Lausunnoissa ja muistutuksissa esitettiin mm. seuraavia asioita:

-täydentyä myöhemmin

Valmistelumateriaalin nähtävilläoloaikana saadut lausunnot ja niiden vastineet ovat selostuksen liitteenä 4 ja ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset liitteenä 5.

#### 4.4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

| Päivämäärä    | Kuvaus  |
|---------------|---|
| 16.4.2019     | Päätös kaavoituksen käynnistämissopimuksen hyväksynnästä Kittilän kunnanhallituksessa § 110 |
| 11.12.2019    | Kuulutus OAS:n ja valmistelumateriaalin nähtävilläolosta                                    |
| 11.12.2019 -> | OAS nähtävillä  |
| ___-___-2020  | Kaavamuutoksen valmistelumateriaali nähtävillä  |
| ___-___-2020  | Kuulutus kaavaehdotuksen nähtävilläolosta.  |
| ___-___-2020  | Asemakaavaehdotus nähtävillä.   |
| ___-___-2020  | Asemakaavan hyväksyminen valtuustossa   |

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutoksessa kokonaisrakennusoikeus nousee 5800 → 15400 k-m<sup>2</sup>. Kun asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 1,6504 ha, muodostuu aluetehokkuudeksi tällöin e=0.93.

### 5.2 Aluevaraukset

#### 5.2.2 Korttelialue KL-3

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

## 5.3 Kaavan vaikutukset

### 5.3.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

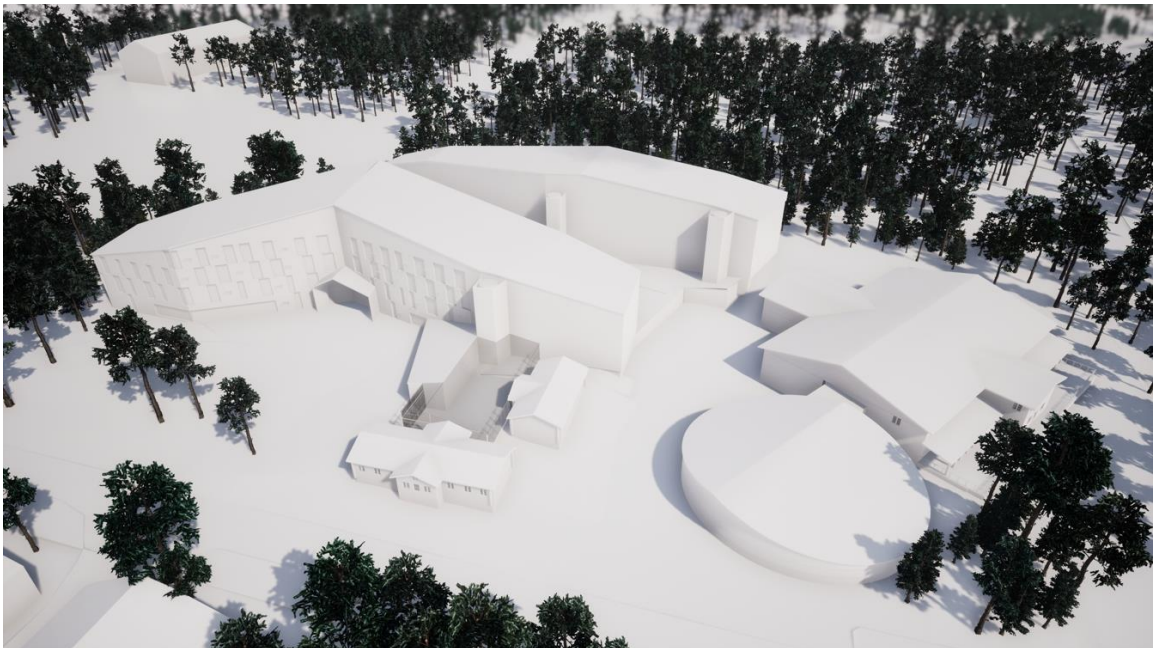
Uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

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

### 5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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



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

### 5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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



### 5.3.4 Muut vaikutukset

#### Vaikutukset liikenteeseen

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



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

#### Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan

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

#### Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan matkailua palveleva hotelli- ja kongressikeskus Levin ydinkeskustaan.

#### Turvallisuusvaikutukset

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

## 5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

**KL-3**

Hotellirakennusten korttelialue.

— Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.

— Ohjeellinen tontin raja.

**2** Kunnan osan numero.

**49** Korttelin numero.

**3** Ohjeellinen tontin numero.

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

5900 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

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

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

— Rakennusala.

18ap  
map-1

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

— Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

P

Pysäköimispaikka.

+232,00

Rakennuksen ylin sallittu harjan- tai räystäskorkeus N60-korkeusjärjestelmässä.

S-1

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

— Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

— Ajoneuvoliittymän sijainti.

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

... Istutettava alueen osa.

### TÄTÄ ASEMAKAAVAA KOSKEVAT YLEISET MÄÄRÄYKSET:

- Autopaikkoja on rakennettava tontille vähintään:
  - 1 ap/80 kerrosala-m<sup>2</sup>
  - 0,5 ap/ majoitusliikkeen vierashuone.
- Mikäli vaadittavia autopaikkoja ei ole mahdollista sijoittaa kaavassa osoitetulle pysäköimispaikalle tontilla on ne sijoitettava kellarikerrokseen. Kellarikerrokseen sijoitettavaa paikoitusta saa rakentaa kerrosluvun ja kerrosalamerkinnän sitä rajoittamatta. Maanalainen paikoitus on sijoitettava rakennusalan sisäpuolelle.
- Kaavassa osoitetun kerrosluvun lisäksi rakennukseen saa rakentaa kellarikerroksen. Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden rajoittamatta kellarikerrokseen saa sijoittaa vastaavan määrän liiketiloja kuin alimpaan kerrokseen taikka alimman kerroksen asuintiloja palvelevia aputiloja, joihin on oltava käynti alimmasta kerroksesta. Aputiloiksi luetaan esimerkiksi sauna-, takka- ja kuntotilat. Kellarikerrokseen ei saa sijoittaa asuin- tai majoitustiloja. Mikäli rakennuksessa on kellarikerros, väestönsuoja on sijoitettava sinne. Mikäli kellarikerrokseen sijoitetaan sellaisia toimintoja, jotka edellyttävät viemäröintiä ja jätevesiä ei ole mahdollista johtaa suoraan yleiseen viemäriverkkoon, tulee kiinteistönomistajan huolehtia jätevesien pumppauksesta.
- Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden rajoittamatta kerrosluvun lisäksi ullakolle saa sijoittaa teknisiä tiloja.
- Rakennuksen muiden kerrosten kerrosalat eivät saa olla suurempia kuin alimman kerroksen.

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

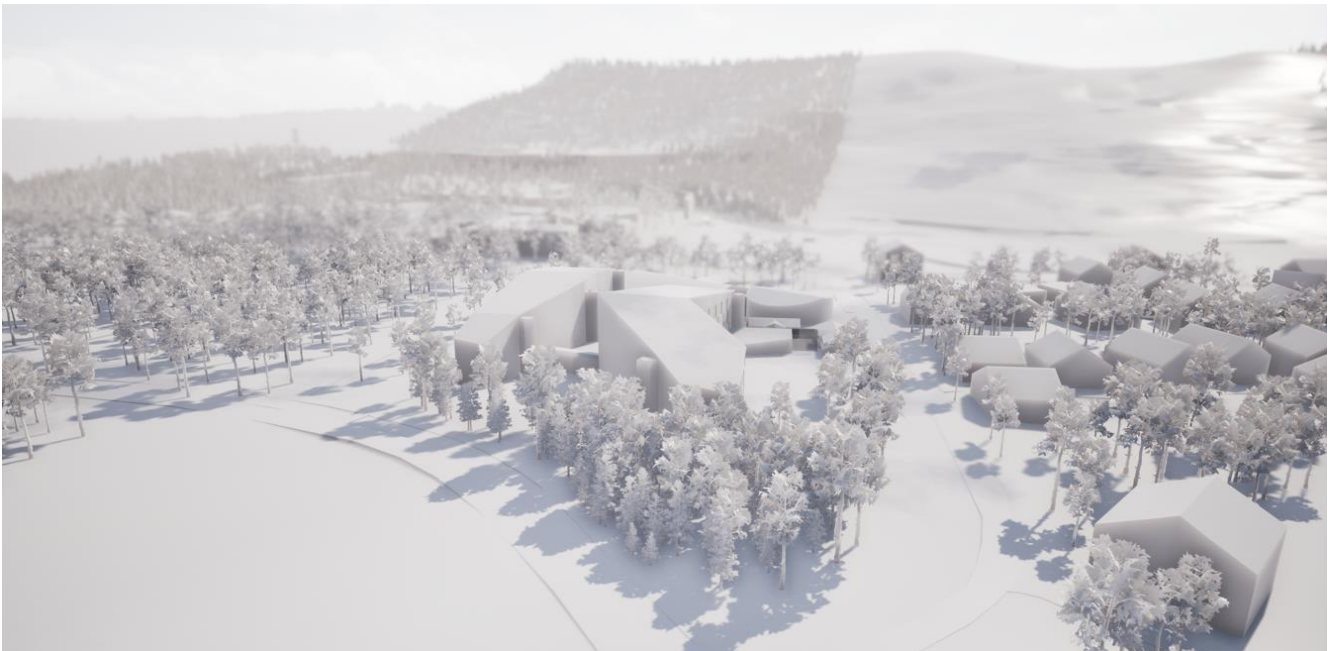
## 5.5 Nimistö

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta kaava- tai katunimistöön.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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



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

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

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





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



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



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



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

## **6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Ei tarvetta määrittää.

**TORNISSA 14.10.2020**

  
**Jarmo Lokio**  
arkkitehti, YKS-122