

KAAVASELOSTUS

TYÖNUMERO: 20600 616

TILAAJA: KITTILÄN KUNTA

KITTILÄ 2. KUNNANOSA SIRKKA VEIKASEN ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVALUONNOS



06.09.2018

KITTILÄN KUNTA

kaavoituspäätös 9.6.2009
vireilletulokuulutus 21.10.2015
OAS nähtävillä 21.10. – 21.11.2015
valmisteluvaiheen kuuleminen - 00.2018
ehdotusvaiheen kuuleminen
hyväksyminen kunnanvaltuustossa 00.00.2019
kuulutus lainvoimaiseksi tulosta .00. 2019

Sweco Ympäristö Oy

PL 88, 00521 Helsinki
Mäkelininkatu 17 A, 90100 Oulu
PL 453, 33101 Tampere
Uudenmaankatu 19 A, 20700 Turku

www.sweco.fi
etunimi.sukunimi@sweco.fi
puh. 010 2414 000

Y-tunnus 0564810-5



Sisältöluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	1
2	TIIVISTELMÄ.....	1
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	1
2.2	Asemakaavan kuvaus	2
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	2
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisema.....	4
3.1.3	Muinaismuistot.....	5
3.1.4	Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.5	Maanomistus	8
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1	Osalliset	15
4.3.2	Vireilletulo	15
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	16
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	17
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus	18
4.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	19
4.5.3	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	20
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	21
5.1	Kaavan rakenne	21

5.1.1	Kokonaisrakenne	21
5.1.2	Mitoitus	21
5.2	Aluevaraukset	22
5.2.1	Korttelialueet.....	22
5.2.2	Muut alueet	26
5.3	Kaavan vaikutukset	29
5.3.1	Ympäristövaikutukset	29
5.3.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	30
5.3.3	Taloudelliset vaikutukset	30
5.3.4	Liikenteelliset vaikutukset	30
5.3.5	Sosiaaliset vaikutukset	30
5.3.6	Vaikutukset maisemaan	30
5.4	Asemakaavan tavoitteiden toteuttaminen.....	31
5.5	Ympäristön häiriötekijät	33
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	33
5.7	Nimistö	33
 6	 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	 34
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	34
6.2	Toteutuksen seuranta	34

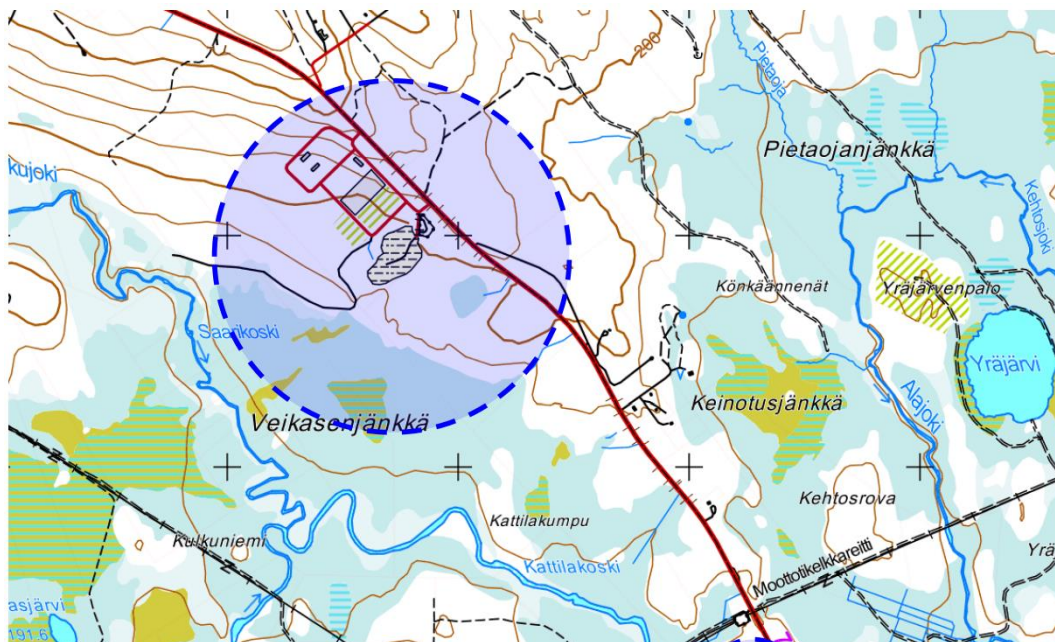
Kartat:

Asemakaavakartta 1:2000

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Tarkastelun kohteena oleva, noin 83 ha:n suuruinen alue sijaitsee Muoniontien varressa, noin 5 km päässä Levin keskustasta. Alueella sijaitsee nykyinen teollisuusalue sekä maan-
kaatopaikka sekä eteläosalla metsää.



Suunnittelualueen sijainti ja rajaus.

1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Luontoselvitys 2016
3. Meluselvitys 2018

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavoituspäätös 9.6.2009
- Kunnan ja maanomistajien välinen kaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty kunnanhallituksessa 4.4.2018 § 94.
- kaavoituksen vireilletulopäätös ja kuulutus OAS nähtävilläpidosta 21.10. – 21.11.2015

- 18.5.2016 maastokäynti ja aloituskokous konsultin ja tilaajan kesken
- 13.06.2016 OAS, korjattu Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 16.6.2016 kaavoittajan maastokäynti
- biologin maastokäynti, selvitysraportti 10.10.2016
- luonnoksen valmistelua 2017-18, kunnan kaavoittajan vaihdos
- liikennemeluserveys toukokuu 2018
- kaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten - .2018
- kaavoittajan vastine mielipiteisiin ja lausuntoihin
- kaavaehdotus julkisesti nähtävillä
- työpalaveri Kittilässä

2.2 Asemakaavan kuvaus

Asemakaava-alue jakautuu toiminnoiltaan kahteen osaan. Pohjoispuoli on teollisuusaluetta, joka on jo osin toteutunutkin ja eteläosa rakentumatonta loma-asuntoaluetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Toteuttamista ohjaamaan laaditaan rakennustapaohje.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

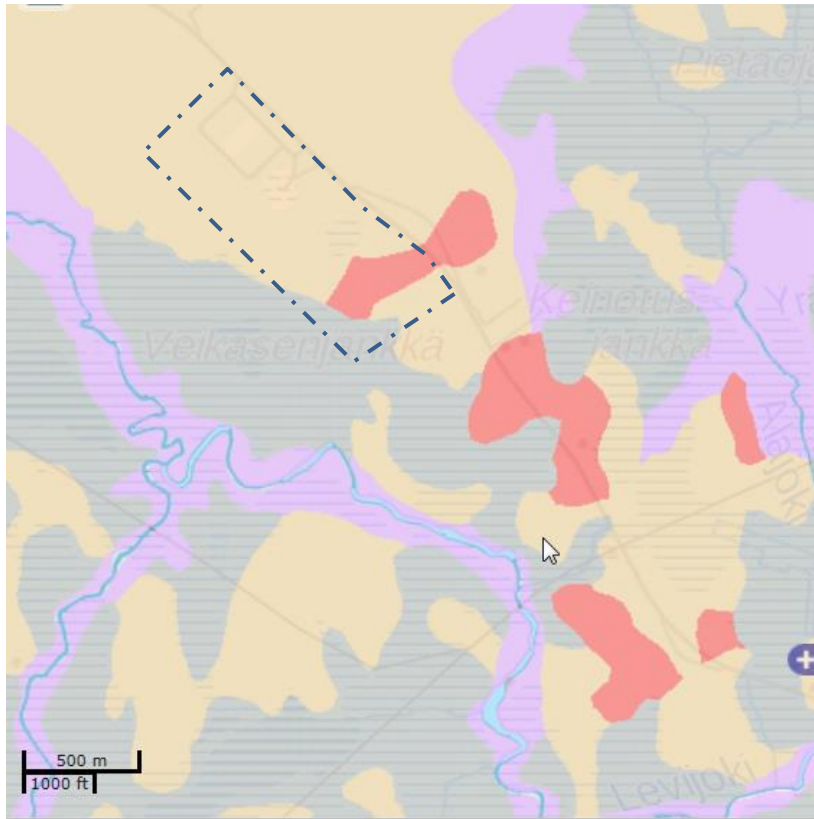
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijoittuu moreeniselänteelle ja päävedenjakajalle. Selänteen eteläpuolella on Kulku- ja Levijoen jokilaakso. Alueelta on komeat näkymät kaakkoon Levin ja Kätkävaaran suuntaan.



Yllä ote yleiskaavan liitekartasta Maiseman perusrunko. Alla näkymä toukokuussa 2016 Muoniontieltä Levitunturiin.





Ote GTK:n Hakku paikkatietotuotteen **Maaperäkartasta**: Punainen on kalliomaata, beige sekalajitteinen maalaji = moreeni, harmaa paksu turvekerros ja violetti hienojakoinen maalaji.

Pohjamaana on esitetty 1 metrin syvyydessä oleva maalaji.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Selvitysalueilla tai niiden läheisyydessä ei ole Natura2000-alueita, luonnonsuojelualueita tai luonnonsuojeluohjelmien kohteita. Lähin Natura-alue sijaitsee noin 3 km teollisuusalueen länsipuolella (Leppämurto-Saattoporonvuoma). Alueilla tai niiden läheisyydessä ei ole pohjavesialueita tai muita huomioitavia alueita.

Maastokäynnillä ei löytynyt uhanalaisia lajeja. Silmälläpidettävää ahokissankäpälää kasvaa Muoniontien varressa tien penkalla. Kaava-alueella ei ole muita erityisiä luontoarvoja, vaan kasvillisuus ja linnusto on tavanomaista. Veikkasenjätkä alueen länsipuolella on luonnontilainen suo, joka on syytä huomioida maankäytön suunnittelussa.



Rakentamattoman alueen metsät ovat tuoretta, sekapuustoista kangasta ja Veikasenjärven reuna-alueet ovat lettoa ja rämettä. Alueen keskellä on pieni suo jonka itäpuolella on kaivettu oja.



3.1.3 Muinaismuistot

Yleiskaavan selvityksen mukaan alueella ei ole muinaisjäännöksiä.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

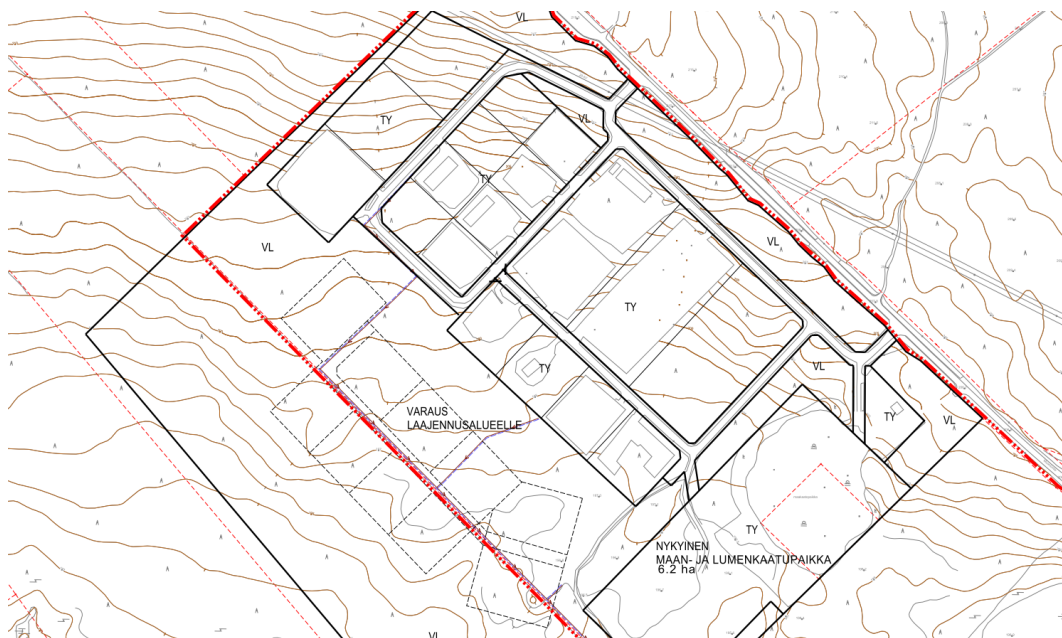
Teollisuusaluetta on alettu rakentamaan aluesuunnitelman mukaan. Alueelle on rakennettu tieverkosto ja 3 rakennusta. Kaikki tontit on vuokrattu ja vain kolme on vapaana. Vesi- ja viemäriverkosto on rakennettu 2015 kaava-alueen eteläreunalle, mistä se nousee katuvarsilla jo rakennetuille teollisuustonteille.

Alueella on mm. koneyrittäjien yhteenliittymän tontti, varastotilan vuokraamo, rakennusliikkeen halli ja varastokenttä, hissiyhtiön varasto, maansiirtofirma ja murskaamo, tilapäinen asfaltiasema, 2 raivattua betoniaseman tonttia ja Kaukosen perunakuorimon tontti pohjarakenteineen. Lisäksi alueen eteläkulmalla on nykyinen, 6,2 hehtaarin laajuinen maan- ja lumenkaatopaikka, joka on vanhan, lakkautetun ja maisemoidun kaatopaikan päällä.





Varastotiloja vuokrataan ...



Ote Teollisuusalueen aluesuunnitelmasta vuodelta 2012.

Yksityisen eli Erkkilän mailla, noin 38 ha, ei ole rakennuskantaa eikä tiestöä.



Viemärlinja rinteiden ala-osa, alakuvassa alarinteen kosteaa korpimetsää.



3.1.5 Maanomistus

Alue on yksityisessä (33:88) ja Kittilän kunnan (33:76) omistuksessa. Maantiealueen omistaa Suomen valtio. Maanomistajien kanssa tehdään tarvittavat maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91b §) mukaiset maankäyttösopimukset.

Suunnittelualueella toimii Kyrön paliskunta (ote Levin yleiskaavaselostuksesta).



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018.

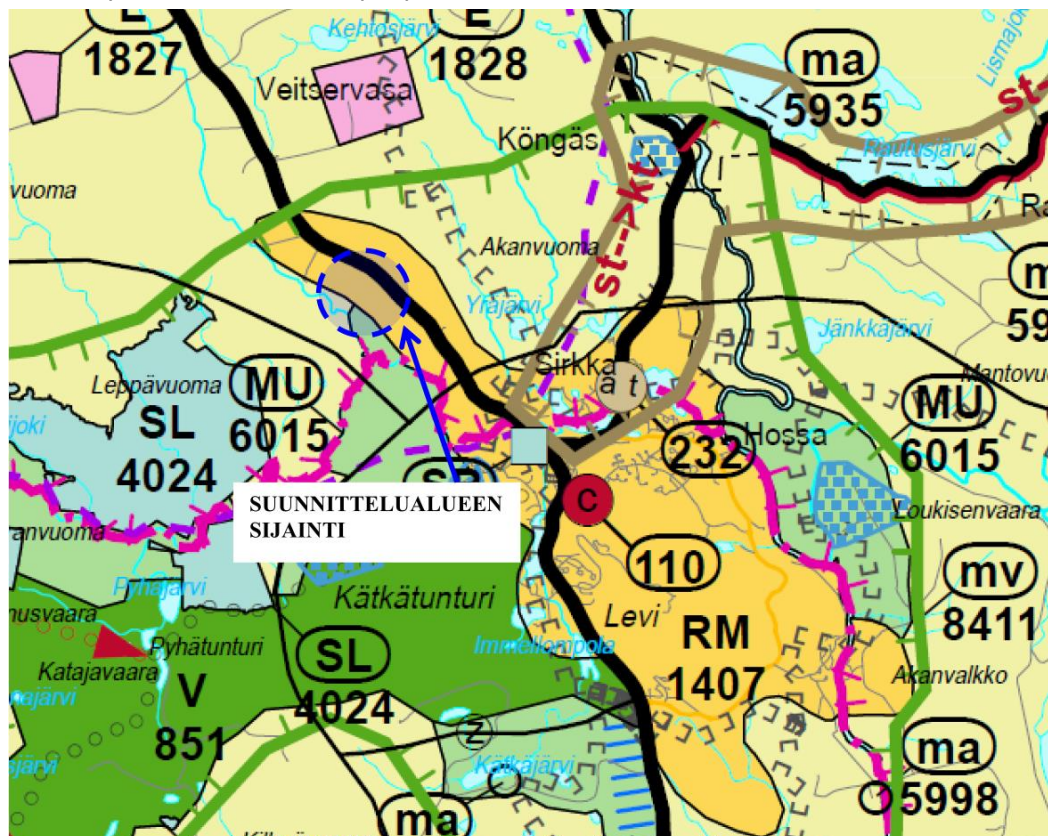
Keskeiset teemat uusissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat:

1. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. tehokas liikennejärjestelmä
3. terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Maakuntakaava

Asemakaavan suunnittelualue on Tunturi-Lapin maakuntakaava-alueella.

Korkein hallinto-oikeus on hylännyt Tunturi-Lapin maakuntakaavasta tehdyt valitukset 16.5.2012 ja maakuntakaava on saanut lainvoiman. Maakuntakaavassa alue on osoitettu matkailupalveluiden alueeksi (RM)



Ote maakuntakaavasta ja –merkinnöistä (25.11.2009)

Kaava-aluetta koskevat maakuntakaavamääräykset:

kt Kantatie (Muoniontie)

RM Matkailupalveluiden alue / -kohde

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

mv Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyskehtämisen kohdealue.

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyskehtämisen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen so-pivalla tavalla.



Erityisesti poronhoitoa varten tarkoitettun alueen raja.

Rajan pohjoispuolisella alueella olevaa valtion maata ei saa käyttää sillä tavoin, että siitä aiheutuu huomattavaa haittaa poronhoidolle. Valtion maan luovuttaminen tai vuokraaminen saa tapahtua vain sillä ehdolla, että maanomistajalla tai vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta porojen aiheuttamasta vahingosta. (Poronhoitolain 2.2§:n mukaan)

MU Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

Merkinnällä osoitetaan alueita, jotka on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen, joille suuntautuu ulkoilupaineita ja joille on tarkoitus sijoittaa ulkoilun ohjaamistarpeen vuoksi polkuja tai ulkoilureittejä levähdys- ja muine tukialueineen.

Kaava-alueita koskevat maakuntakaavan yleismääräykset:

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.

Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun.

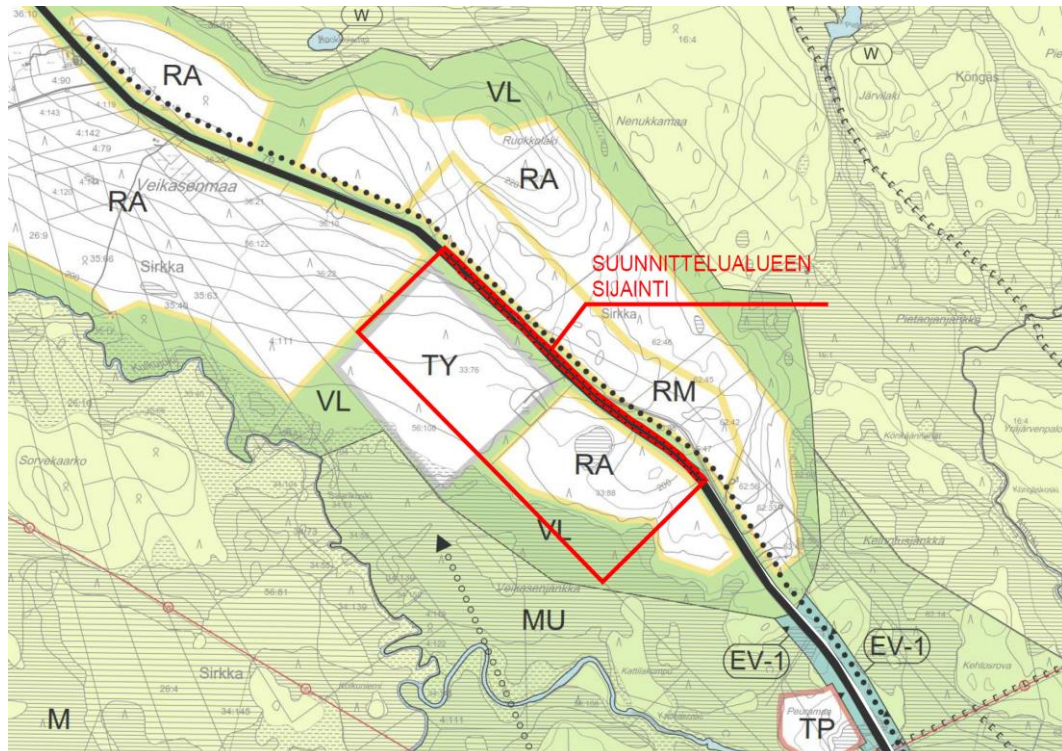
Maisemallisesti herkillä alueilla, kuten tunturialueilla, jokien ja järvien rannoilla sekä pääteiden, matkailukeskusten, retkeilyreittien ja taajamien läheisissä metsissä eri käsitteily-toimenpiteet on suunniteltava huolellisesti ottaen huomioon maiseman ominaispiirteet ja pyrittävä välttämään suuria muutoksia.

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.

Suunniteltaessa sellaisen alueen käyttöä, jolla on kiinteä muinaisjäännös, on neuvoteltava Museoviraston kanssa. Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Lupaa haetaan ympäristökeskukselta, jonka on kuultava asiassa Museovirastoa.

Yleiskaava

Asemakaavan suunnittelualue on Levin ympäristön osayleiskaava-alueella, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 25.2.2008 § 13. Osayleiskaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 5.10.2011/2826 ja on kuulutettu voimaan 17.10.2011. Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu teollisuusrakennusten aluetta TY, työpaikka-alueutta TP, lähivirkistysaluetta VL sekä loma-asuntoaluetta RA.



Ote Levin ympäristön yleiskaavasta sekä suunnittelualueen sijainti.

Aluetta koskevat yleiskaavamerkinnot:

TY Teollisuusrakennusten alue

Määräys: Teollisuusrakennusten alue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että ympäröivä puusto luo riittävän näkösuojan.

- Ympäristöä häiritsemätön lomayrittämiseen liittyvä teollisuusrakennusten-alue sijoitetaan Muoniontien lomarakentamisalueiden yhteyteen n. 28 ha:n suuruisena.

VL Lähivirkistysalue

Asemakaavoituksessa tulee pyrkiä esteettömien ja mahdollisimman yhtenäisten virkistysreittien aikaansaamiseen sekä lähikortteleiden leikki- ja virkistyspalvelujen rakentamiseen ja jossa annetaan ohjeita alueen hoidosta. Alueelle saa rakentaa vain yleistä virkistystä palvelevia rakennuksia. Rakentamisella ja toimenpiteillä ei saa oleellisesti muuttaa alueen luonnonympäristöä.

VL –alueet ovat asemakaavojen sisäisiä virkistysalueita lähivirkistykseen tarpeisiin, mm. kortteleita erottavia metsäkaistoja, hiihtoreittien alueita, leikkipaikkoja - vapaata luontoa asumisen ja palveluiden keskellä.

RA Loma-asuntoalue

Alueet on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen.

Yksittäisten lomarakennusten alueet joita ei ole tarkoitettu alakeskuksien palveluiden tai tiiviiden matkailuyritysten lomakeskuksien rakentamiseen.

Sijoittamisperusteet:

- Alueet sijoittuvat pääosin Levin ympäristien vaikutuspiiriin hiihtohissien lähelle.
- Täysin uusi alue otetaan käyttöön Muoniontien varressa. Nämä yhtenäiselle laajalle rakennuskelpoiselle alueelle sijoittuvat RA-alueet mitoitetaan alueellisesti väljästi. Luontopainotteinen väljä lomarakentaminen on tarkoitettu nykyistä Levin keskustan tarjoamaa huvittelupainotteista lomailua hiljaisemmalle ja luontoa pääasiana arvostaville. Alueet rakennetaan matalalla aluetehokkuudella käyttäen korkeaa korttelitehokkuutta, jolloin korttelialueiden väliin jää laajoja koskemattomia säilyviä metsäalueita. Tällä saavutetaan luonnonläheisyys ja samalla pidetään kunnallistekniikan rakentamiskustannukset kohtuullisina. Muoniontien varteen joudutaan muutoinkin rakentamaan kunnallistekniikka. Tälle alueelle ei tule sallia lisää asuinrakentamista, koska se olisi nykyisistä asuinalueista erillistä, ns. taajaman lieve-alueen rakentamista. Asuminen täällä hajauttaisi yhdyskuntarakennetta ja lisäisi kunnan kustannuksia velvoittamalla ympärivuotisen asumisen kunnallisten palvelujen saavutettavuuden turvaamiseen.

TY

TEOLLISUUSRAKENNUSTEN ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.

RAKENTAMISESSA TULEE KIINNITTÄÄ ERITYISTÄ HUOMIOTA SIIHEN, ETTÄ YMPÄRÖIVÄ PUUSTO LUO RIITTÄVÄN NÄKÖSUOJAN.

VL

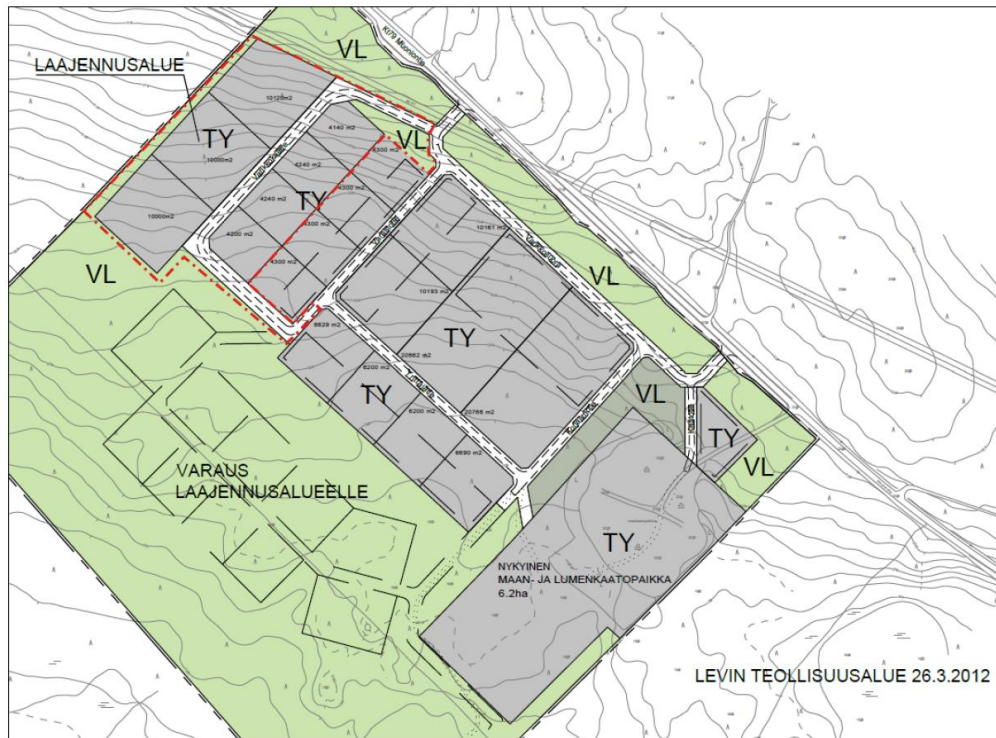
LÄHIVIRKISTYALUE.

ASEMAKAAVOITUKSESSA TULEE PYRKIÄ ESTEETTÖMIEN JA MAHDOLLISIMMAN YHTENÄISTEN VIRKISTYSREITTIIEN AIKAANSAAMISEEN SEKÄ LÄHIKORTTELEIDEN LEIKKI- JA VIRKISTYSPALVELUJEN RAKENTAMISEEN JA JOSSA ANNETAAN OHJEITA ALUEEN HOIDOSTA. ALUEELLE SAA RAKENTAA VAIN YLEISTÄ VIRKISTYSTÄ PALVELEVIA RAKENNUKSIA. RAKENTAMISTOIMENPITEILLÄ EI SAA OLEELLISESTI MUUTTA ALUEEN LUONNONYMPÄRISTÖÄ.



LOMA-ASUNTOALUE.
ALUEET ON TARKOITETTU LOMA-ASUNTOJEN RAKENTAMISEEN.

Asemakaava / kaavarunko



Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Kunnan omistamalle tilalle Kumpulampi RNo 33:76 on laadittu maankäytön suunnitelma ja alueelta on vuokrattu teollisuustontteja.

Pohjakartta

- Alueelle on laadittu vuonna 2006 pohjakartta, jonka Maanmittauslaitos on hyväksynyt 14.12.2007 kaavan pohjakartaksi MML 39 /621/2009.

Kunnallistekniikka

- Kunnallistekniset tiedot ovat vuodelta 2016.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutos on lähtenyt kunnan ja maanomistajien aloitteesta. Tavoitteena on yleiskaavan mukainen maankäyttö.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

- 9.6.2009 § 298 kunnanhallitus päätti, että tekninen osasto laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja ilmoittaa asemakaavoituksen vireilletulosta ja pyytää tarjouksen kaavoituksesta.
- 21.10.2015 kuulutus Kittilä lehdessä asemakaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläpidosta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maanomistajat ja asukkaat:

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

Yhdyskuntateknikka

- Levin Vesihuolto
- Rovakaira Oy

Kunnan hallintokunnat:

- Rakennus- ja ympäristölautakunta

Viranomaiset:

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

4.3.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 21.10.2015.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 21.10.2015 lähtien.

- ✓ Kaavan vireille tulosta on ilmoitus kunnan ilmoitustaululla, Kittilä Lehdessä ja kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille. Varataan mahdollisuus tutustua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, joka asetetaan nähtäville Kittilän kunnan tekniselle osastolle sekä Internet-sivulle osoitteeseen www.kittila.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.
- ✓ MRL (66 §) mukainen neuvottelu ELY-keskuksen ja muiden viranomaisten kanssa (tarvittaessa).
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (30 §) mukainen kuuleminen: Kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville Kittilän kunnan tekniselle osastolle sekä Internet-sivulle osoitteeseen www.kittila.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta. Kuulemisesta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla, Kittilä Lehdessä, Internet-sivuilla ja kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille.
- ✓ Kunnanhallituksen käsittely
- ✓ Maankäyttö- ja rakennuslain (65 §) mukaisesti kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Kittilän kunnan tekniselle osastolle sekä Internet-sivulle osoitteeseen www.kittila.fi. Nähtävillä olosta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla, Kittilä Lehdessä, Internet-sivuilla ja kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta.
- ✓ MRA (26 §) mukainen viranomaisneuvottelu (tarvittaessa)
- ✓ Kunnanvaltuuston hyväksyminen

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta pyydetään viranomaisilta lausunnot ja tarvittaessa pidetään viranomaisneuvottelut.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavoitusta ohjaa lähinnä vahvistunut Levin yleiskaava ja aiemmin laadittu teollisuusalueen kaavarunko.

Kunnan tavoitteena on teollisuusalueen kaavoittaminen olevan aluesuunnitelman pohjalta. Läjitysalueelle tulee sallia toimisto- ja huoltotilarakentaminen. Alueelle on ehkä tuossa osa-aikaista tai pysyvää ajoharjoittelutoimintaa, jota hoidetaan tapahtumakohtaisilla luvituksilla.

Viereisen yksityismaan omistajan, **Erkkilän tavoitteena** on kaavoittaminen yleiskaavan mukaisesti loma-asuntojen alueeksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain asettamat asemakaavan sisältövaatimukset ja tarkoitus:

MRL 50 § Asemakaavan tarkoitus:

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

MRL 54§ asettamat asemakaavan sisältövaatimukset:

- Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.
- Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.
- Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä arvoja saa hävittää.
- Alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen sopivia alueita.
- Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä.
- Ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta rajoitusta tai haittaa, joka tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

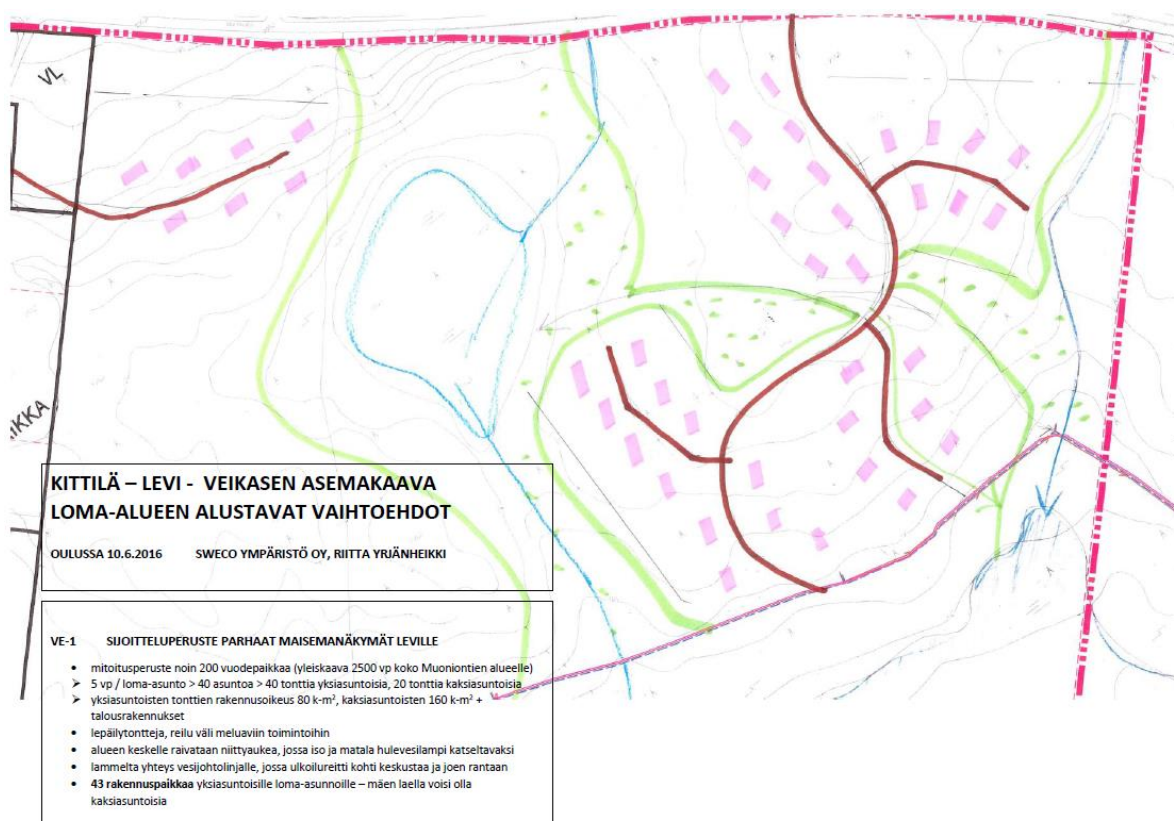
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

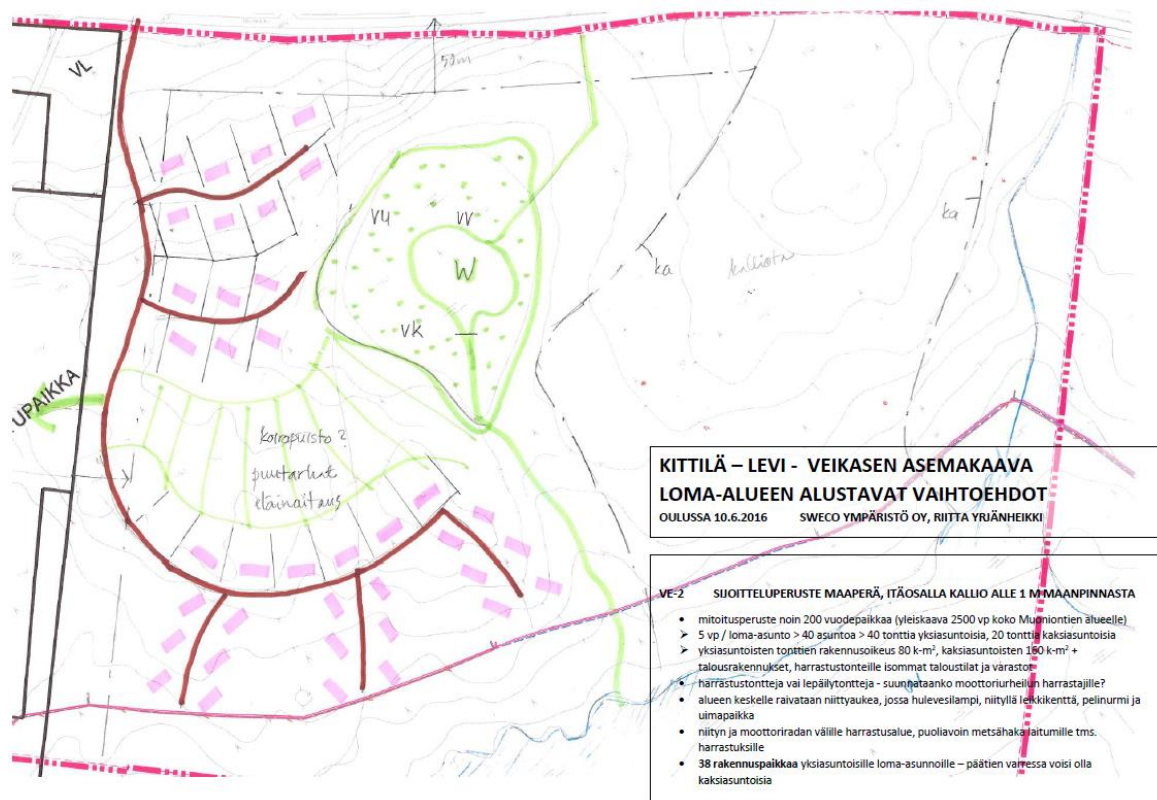
Teollisuusalue on jo pitkälti muotoutunut ja rakennettu / vuokrattu vanhan alueidenkäyttö-suunnitelman mukaan, joten sinne ei tarvita vaihtoehtoja. (kuvaote s.16)

Loma-asuntoalueen vaihtoehtojen mitoitus pohjautuu yleiskaavassa annettuun vuodepaikkamäärään, noin 200, ja väljään aluerakenteeseen, mutta tiiviiseen korttelirakenteeseen.

Maaperäkartan mukaan loma-asuntoalueen kaakkoislaidalla kallio on keskimäärin alle metrin etäisyydellä maanpinnasta, mikä tekee vesihuollon rakentamisesta kallista. Alueen keskellä ja kaakkoislaidalla, kallion molemmin puolin on kuivatusojat ja suopainanne, jotka laskevat hulevedet lounaaseen, jokilaaksoa reunustavaan korpeen ja Kulkujokeen ja Levi-jokeen.

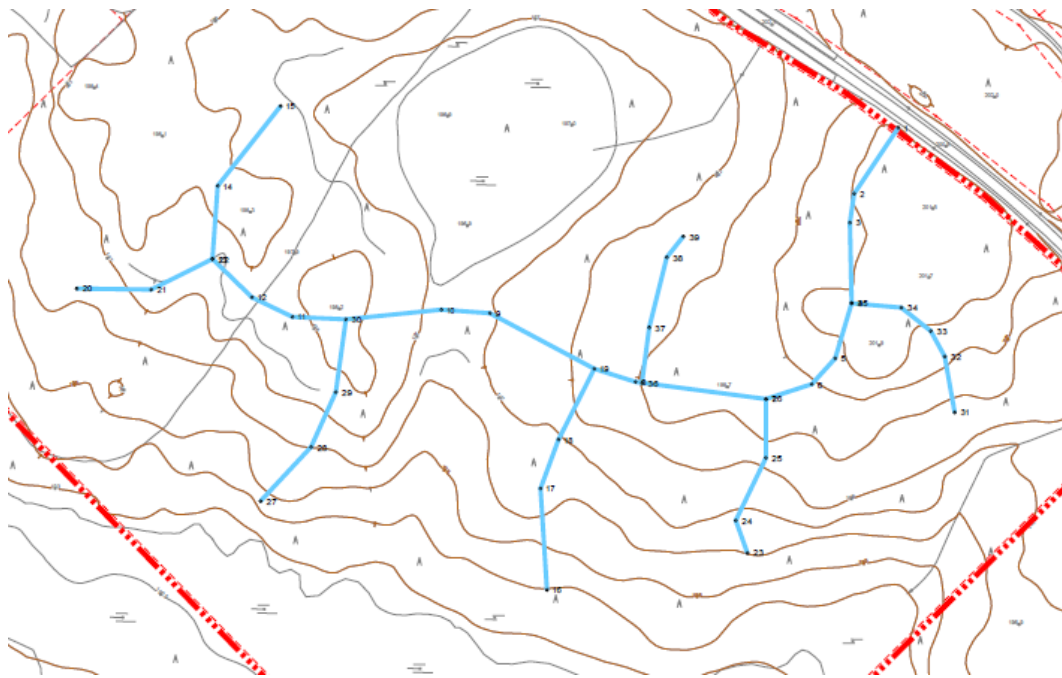
VE-1 sijoittaa kaiken rakentamisen itäreunan rinteeseen, mistä on parhaat näkymät Levin suuntaan. Muutama tontti on osoitettu teollisuusalueen viereen rinteeseen. Keskiosa on laajalti metsäaluetta, missä keskiosan suopainanteeseen kaivetaan iso lampi.





VE-2 sijoittaa kaiken rakentamisen länsireunalle teollisuusalueen viereen. Rakenne on liikenteen kannalta ulkosityöttöinen ja vain perällä on tontteja suoraan kokoojatien varressa. keskiosa on tässäkin raivattu puistomaiseksi niityksi, jonka keskellä pieni lampi. Kalliomaan kohta jää lähiulkoilumetsäksi.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet



4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

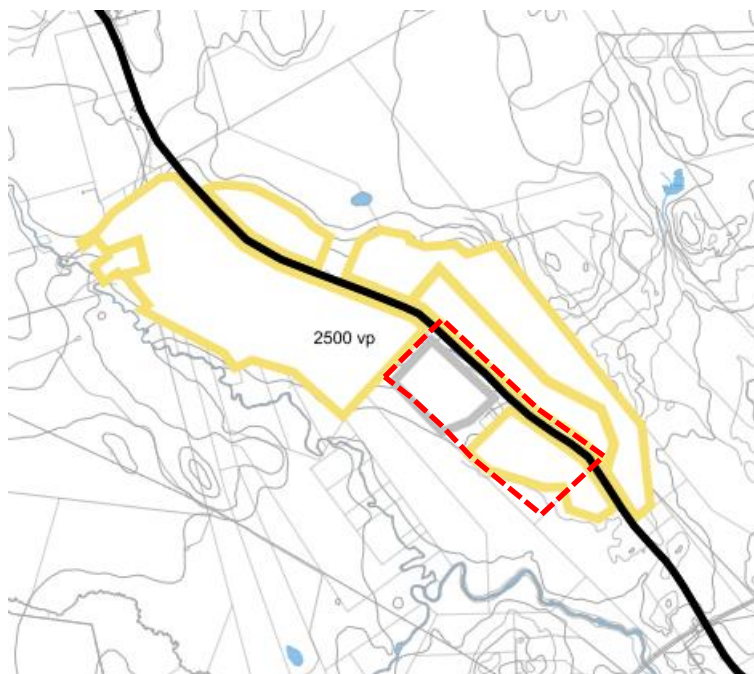
5.1.1 Kokonaisrakenne

Kaava-alue sijoittuu Muoniontien lounaislaidalle metsäiseen rinteeseen, joka laskee Veikasensuolle ja Kulku- ja Levijoen laaksoon. Suunnittelualue sisältää toiminnoiltaan kaksi erilaista osaa. Pohjoispuoli on teollisuus- ja varastoaluetta, joka on jo osin rakentunut palstoitus suunnitelman pohjalta. Eteläosa on rakentumatonta yksityisen maata, jonne suunnitellaan yleiskaavan mukaisesti loma-asutusta. Loma-alueen keskellä on kostea painanne viheralueena.

Teollisuusalueelle johtaa lenkeistä muodostuva tiestö, joka on jo rakennettu. Loma-alueen uusi kokoojatie asettuu alueen etelälaidalle josta se kiertää länteen rinteeseen keskivaiheilla ja siitä erkanee lyhyitä pistokatuja rinteeseen eteläpuolelle ja pidemmät haarat pohjoispuolelle. Kaikki tontit rajoittuvat ympäröivään metsään eli lähivirkistysalueeseen. Katujen päistä johtaa polut eteläpuolen moottorikelkkareitille ja pohjoispuolella kävelypolulle. Moottorikelkka-reitti on olevan vesijohto- ja viemäriinjan kohdalla.

Kadut ja tontit on suunnattu sekä lomarakennukset sijoitettu niin, että niistä on näkymiä etelään Levi- ja Kätätunturin suuntaan ja oleskelupihat sijoittuvat asunnon etelä- ja länsipuolelle. (karttakuva seuraavalla sivulla)

5.1.2 Mitoitus



Alueen mitoituksen lähtökohtana on Levin yleiskaava. Siinä Muoniontien varren loma-alueille on osoitettu vuodepaikkoja yhteensä 2500 kpl.

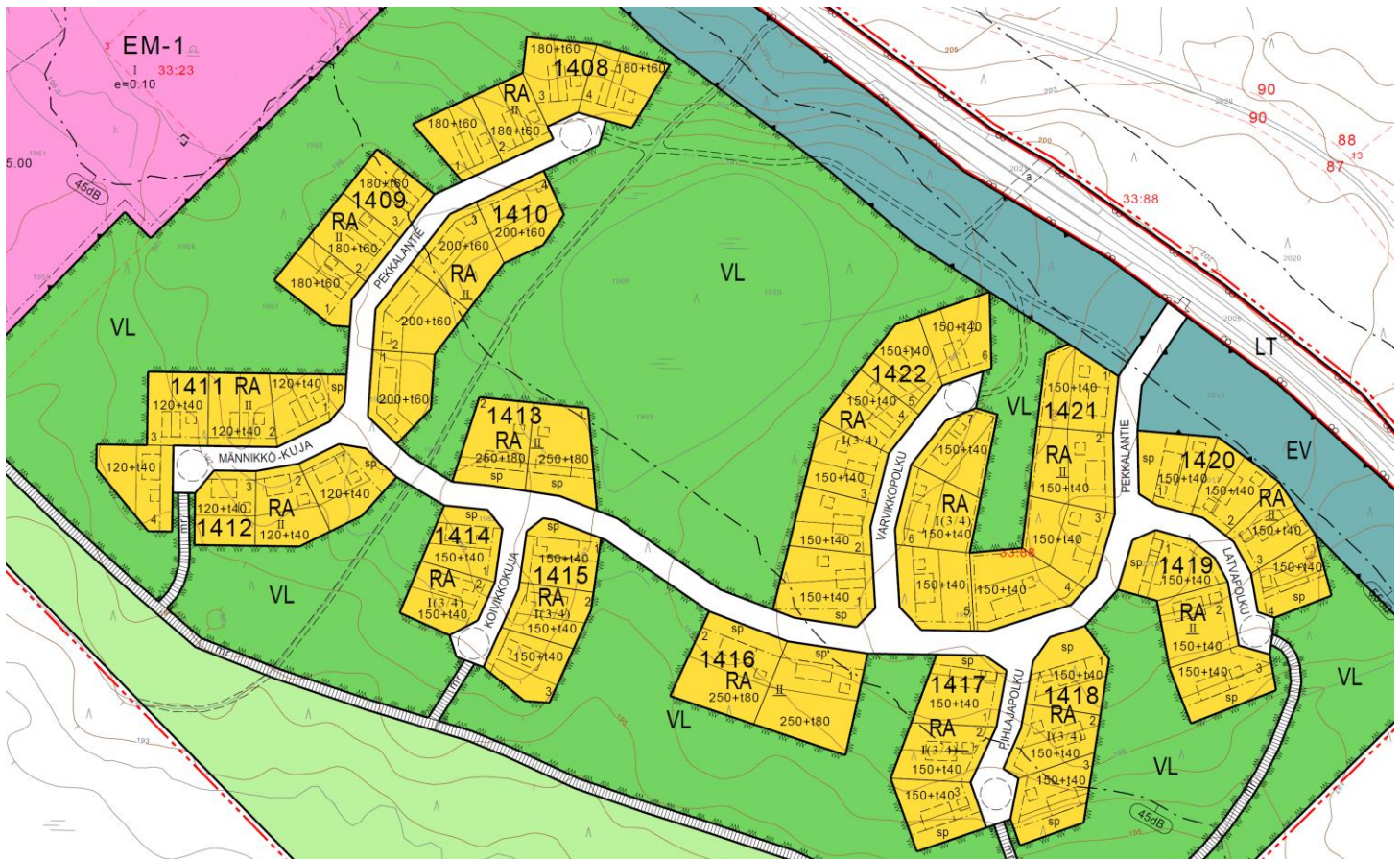
Suunnittelualueen pinta-ala on vajaa kymmenesosa koko alueesta, joten tälle osa alueelle voidaan suunnitella noin 200 vuodepaikkaa.

Ote yleiskaavan laajennusalueiden mitoitus-kartasta.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

RA Loma-asuntojen korttelialueet 1408-1422

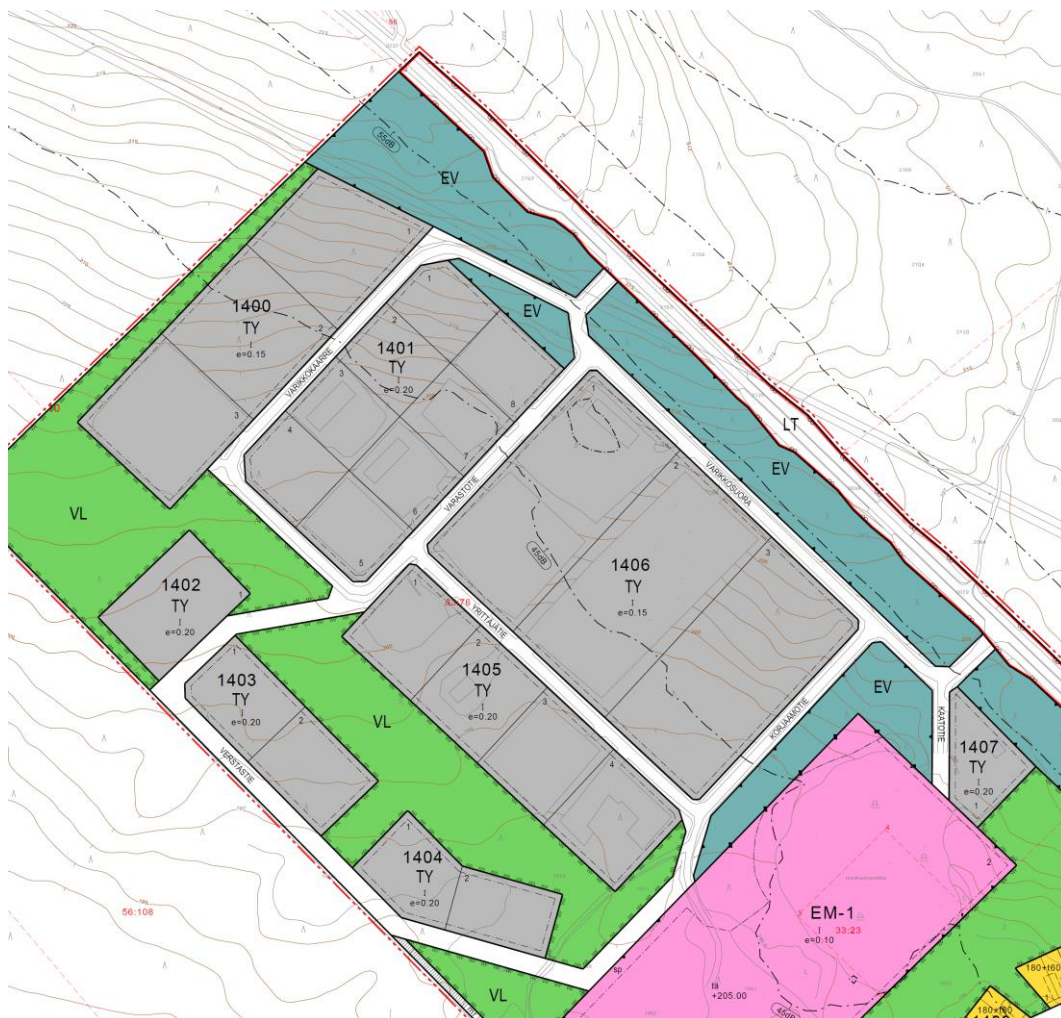


Loma-asutusta on osoitettu 15 kortteliin 53 tontille. Ryhmät tai korttelit ovat pääosin pieniä, jolloin ne voivat toteutua lyhyessä ajassa ja lähialue ei ole pitkään keskeneräinen.

Rakennusoikeus ja korkeus vaihtelee kortteleittain siten, että pääkadun varressa ja maantien lähellä on rakennettava kahteen kerrokseen ja perällä tai sivukaduilla kerrosluku on enintään II tai I (3/4). Rakennusoikeus on suurimmillaan kokoojatien eli Pekkalantien varressa 250 k-m² + talousrakennus 80 k-m² ja pienimmillään Männikkökujalla 120 + t40 k-m².

Rakentamisen tapaa ohjataan asemakaavamääräyksillä ja rakentamishojeella.

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia



Alue on pääosin vanhan palstoitussuunnitelman mukainen. Koska ympärille sijoittuu loma-asutusta toiminnan laadun tulee olla sellaista, joka ei häiritse lomailijoita. Alueella on yritysten varastotiloja ja mm. rakennusliikkeiden tontteja. Alueen keskellä on kolme isoa tonttia, perällä kolme keskikokoista ja reunoilla pienempiä tontteja 18 kpl. Suurin osa tonteista on jo varattu paitsi lounaislaidalta minne ei ole vielä katua.

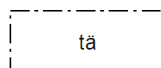
Koska tulevan toiminnan laadusta ei ole varmuutta, rakennusoikeus on osoitettu aluetehtokkuutena ja kauttaaltaan I-kerroksisena. Asemakaavamääräykset rakentamistavan yhtenäisyydestä koskevat myös tätä teollisuusalueutta.



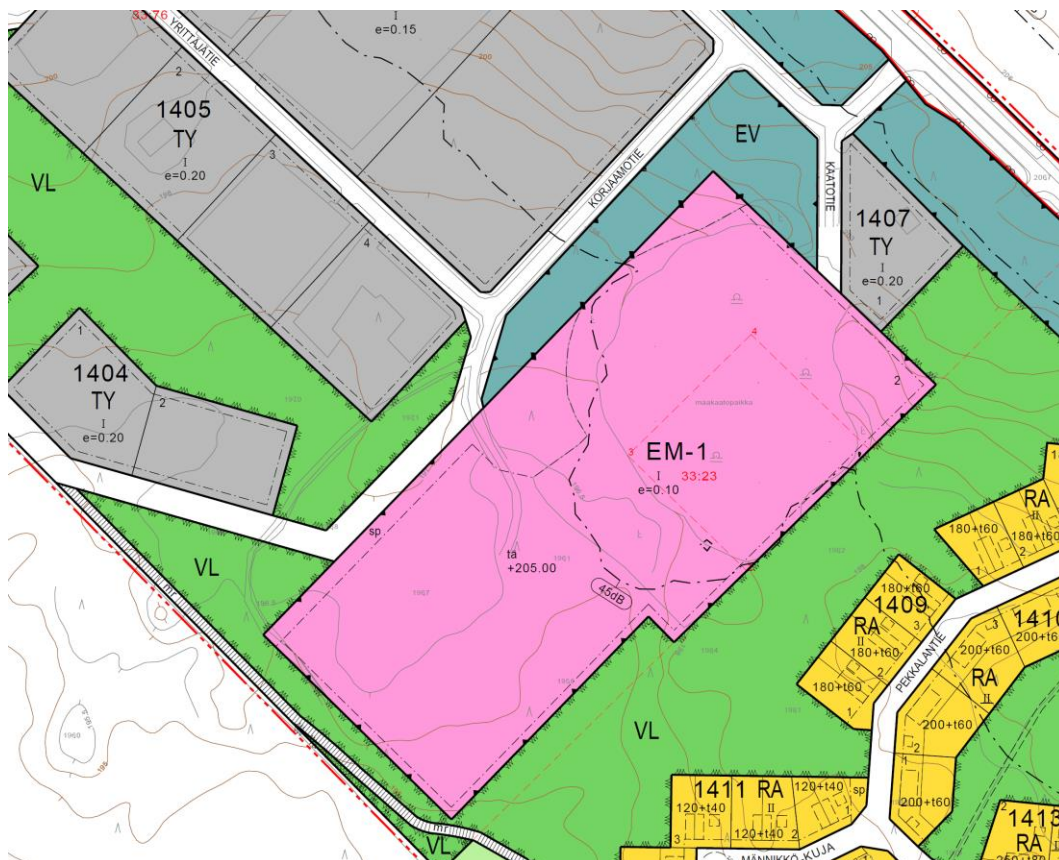
Teollisuusalueen tontit on raivattu ja paikoin on komeita näkymiä vaaroille.



EM-1 Maa-ainesten ja lumen täyttöalue, joka täytön päätyttyä varataan moottoriurheilun harjoitusalueeksi.



Maantäyttöä varten varattu alueen osa. Alueelle merkitty korkeusluku +205.00 osoittaa maantäytön enimmäiskorkeuden N2000-järjestelmässä.



Alue on nykyinen läjitysalue, jonne rakennetaan täytön loputtua moottoriratoja. Radat ja maavallit tulee suunnitella siten, ettei mahdollinen melu leviä loma-asutuksen suuntaan. Alue voi tarvita myös suoja-aidan ja hallirakennuksia esim. huoltokoneille ja harrastajien autoille / moottoripyörille / moottorikelkoille.

Alueelle tulisi laatia käyttö- ja rakennussuunnitelma hyvissä ajoin ennen täytön loppumista jolloin loppuvaiheen täytöt voidaan käyttää maaston ja ajoratojen muotoiluun.

Alueen reunat ja suojavallit tulee luiskata ja istuttaa virkistysalueiden suuntaan mahdollisimman luonnonmukaisen näköisinä, ei suorareunaisena penkereenä, ja hulevedet ohjata hallitusti jokilaakson suuntaan.

Rakentamista ohjaavat kaavamääräykset koskevat myös tätä aluetta.

5.2.2 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue

Loma-asuntokortteleiden ja teollisuuskortteleiden väliin ja ulkoreunalle jäävät alueet on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Aluetta tulee hoitaa luonnonmukaisena metsänä, missä on suositeltavaa käyttää jatkuvan kasvatuksen menetelmää lähimaiseman säilyttämiseksi.

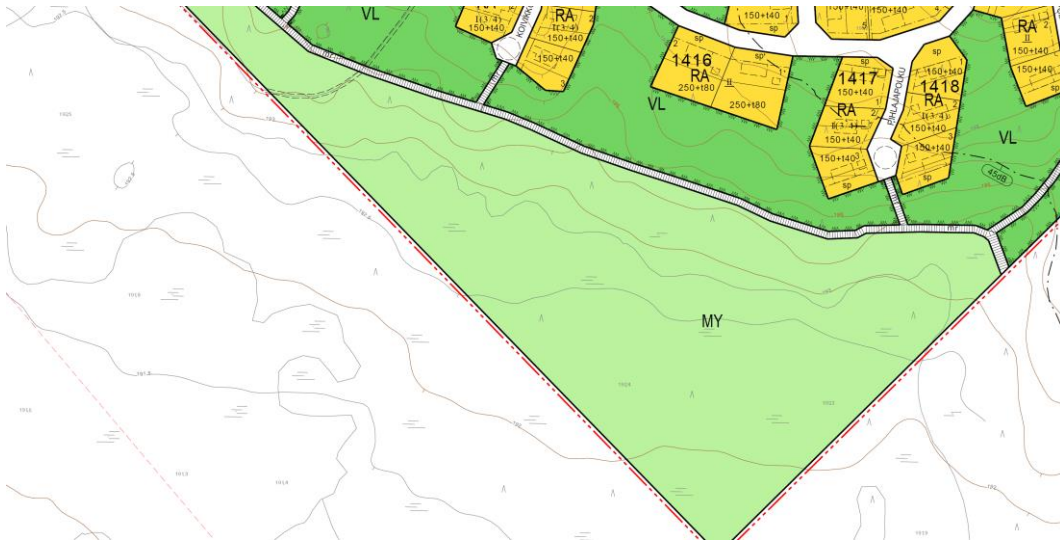
Kaavan vahvistuessa virkistysalueet siirtyvät kunnan omistukseen. Puustoa tulee hakata ajoittain niin, että kaukonäkymät Levitunturin suuntaan säilyvät jatkossakin.

EV Suojaviheralue

Merkinnällä on osoitettu Muoniontien varren lähialue, joka on pääosin liikenteen melualueetta eikä siksi sovellu virkistyskäyttöön. Tällä osalla myös puusto voidaan säilyttää tiheimpänä kuin muualla näkösuojan ja jyrkän rinteiden takia.

MY Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

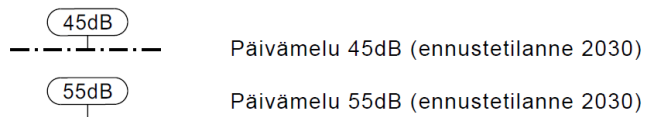
Alueen eteläkulma on luontoselvityksen mukaan luonnontilaista suota – osana Veikasen-jänkkää, mikä on syytä huomioida alueen metsänhoidossa.





Vittarovan alueen talousmetsää.

LV Maantien alue

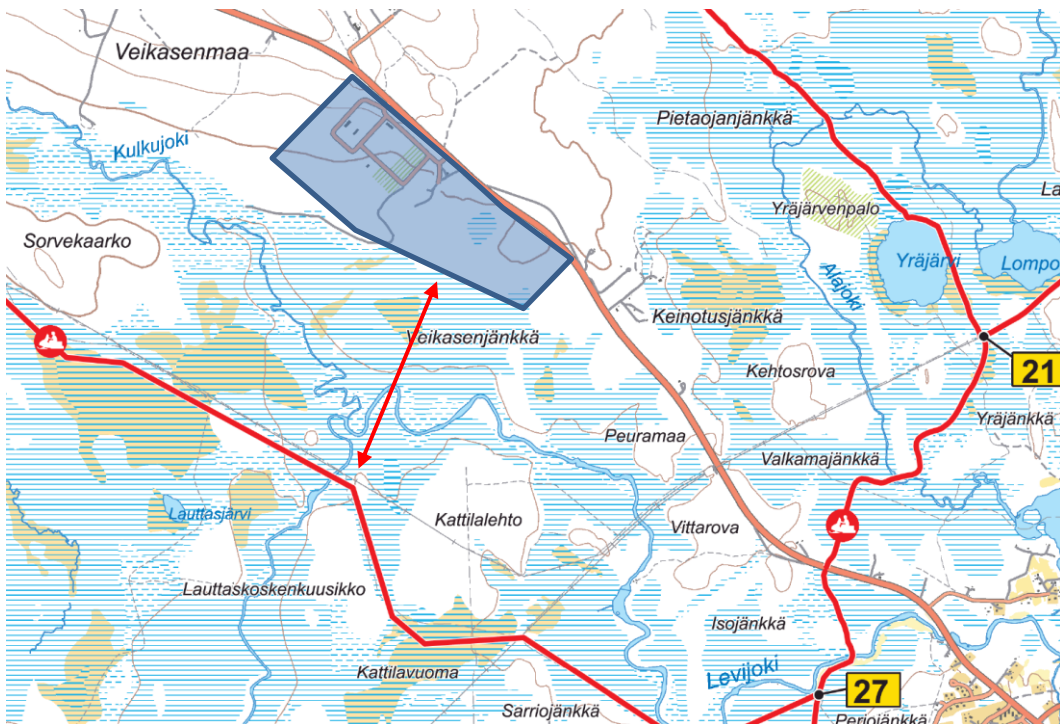


Suunnittelualueutta sivuaa pohjoislaidalla Muoniontie, joka on pääyhteys Kittilän ja Muonion kuntien hiihtokeskusten, Levin ja Oloksen välillä. Liikennemäärä tulee kasvamaan yleiskaavan osoittaman rakennusoikeuden toteuduttua.

Liikennemelualueen leveys on laskettu maastomallilla vuoden 2030 liikenne-ennusteen mukaan. Loma-alueille suositeltu 45 dB raja ulottuu suunnittelualueen puoliväliin kun taas taajamiin suositeltu 55 dB on melko lähellä maantietä.

Tielle on kaksi **liittymää** olevalta teollisuusalueelta ja yksi uusi Veikasen loma-asuntoalueelle. Tien alitse, loma-alueen keskivaiheille, on osoitettu **ohjeellinen kevytliikenteen alkäytävän** paikka luonnon notkelmaan, koska yleiskaavassa keskustaan johtava kevytliikenteen väylä on osoitettu maantien pohjoispuolelle.

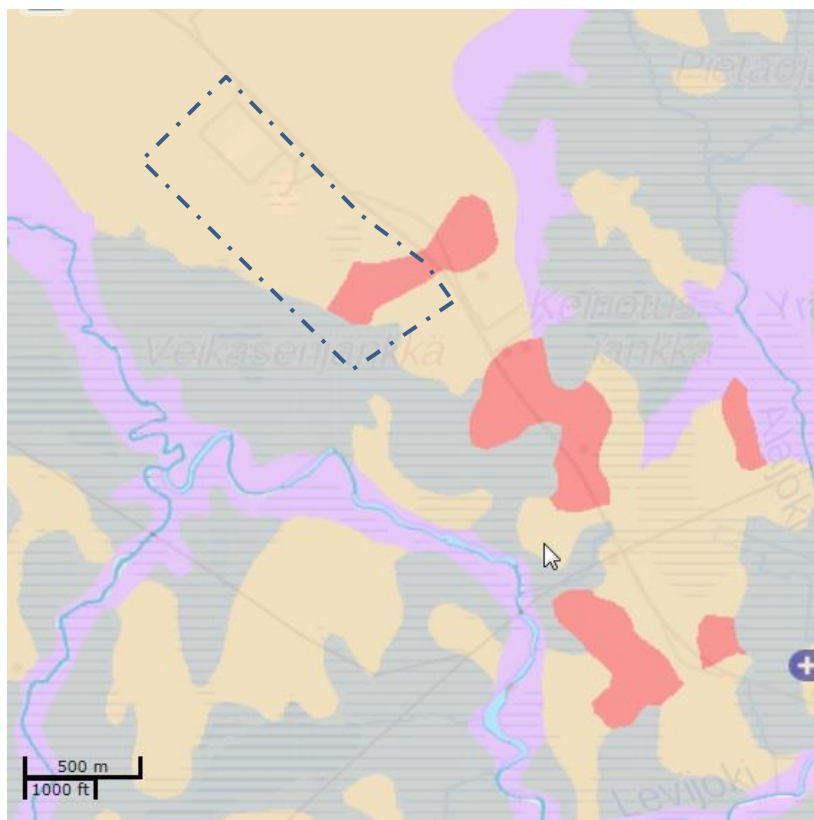
Moottorikelkkareitti **mr** on osoitettu nykyisen vesijohto- ja viemäriinjan kohdalle alueen etelälaidalle, mistä on liityntäreitit asuinkaduille.



5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Ympäristövaikutukset

Asutus sijoittuu loivaan rinteeseen, missä maamassojen porrastusten tarve on vähäinen. Moreenimaalle rakentaminen on helpohkoa. Tie- ja vesijohtorakentaminen on haasteellista kallioalueella, missä kaivanto on louhittava. Puustoa joudutaan ehkä kaatamaan laajahkoilta alueilta ja reunoille jäävä puusto voi helposti kaatua ohuessa pohjamaassa. Pintavedet voidaan ohjata katuihin tai puistoihin, ellei tontilla pystytä imeyttämään katolta tulevia vesiä. Kadut on linjattu veden valumasuunnan mukaisesti, mikä johtaa vedet lounaispuolen suoalueelle ja sen kautta Levijokeen. Kasvillisuutta eli metsää voi säilyä enemmän korttelia ympäröivillä lähivirkistys- ja suojaviheralueilla.



Ote GTK:n Haku paikkatietotuotteen **Maaperäkartasta**: Punainen on kalliomaata, beige sekalajitteinen maalaji = moreeni, harmaa paksu turvekerros ja violetti hienojakoinen maalaji. Pohjamaana on esitetty 1 metrin syvyydessä oleva maalaji.

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Teollisuusalueella on rakennuksia, joihin uusi rakentaminen tulee sovittaa asemakaavamääräysten mukaisesti. Loma-alue on rakentamaton.

5.3.3 Taloudelliset vaikutukset

Tonttien ja rakentamisen määrä on suuri, joten jos alue rakentuu, sen taloudelliset vaikutukset alueen yrityksille ovat suuret. Jos yksi loma-asunto maksaa 100 000€ kokonaiskustannus on yli 5 miljoonaa €. Tonttien myynti hyödyttää taloudellisesti maanomistajaa ja kiinteistöverot ovat jatkuvaa tuloa kunnalle. Rakennusten, katujen ja vesihuollon rakentaminen ja ylläpito työllistää ja tuo verotuloja kuntaan.

5.3.4 Liikenteelliset vaikutukset

Muoniontien liikenne on melko vähäistä, joten alueelle liikkuminen on vaivatonta. Lisäasutus voi aiheuttaa ruuhkautumista Sirkan / Levin keskustassa. Kevytliikenteen suosimista voite edellyttää väylästäön / maastopyöräilyreittien rakentamista Veikasesta palvelukeskukseen.

5.3.5 Sosiaaliset vaikutukset

Rakentaminen lisää alueen matkailua ja luo vireyttä elämään. Matkailun kehittäminen ympärivuotiseksi luo asunnoille enemmän käyttöä ja voi tasapainottaa ruuhkasesonkia. Palvelut voivat lisääntyä ja paikallisille ihmisille syntyy työtä tai tänne muuttaa uusia asukkaita muualta. Ulkomaiset työntekijät ja turistit antavat alueelle kansainvälistä luonnetta.

5.3.6 Vaikutukset maisemaan

Rinteeseen sijoittuva rakentaminen voi näkyä kaukomaisemassa Levitunturille asti – ainakin pimeään aikaan kun valot loistavat. Muuten alue on maisemassa hyvin huomaamaton ja isohkot tontit mahdollistavat puuston säilymisen myös tonteilla.



5.4 Asemakaavan tavoitteiden toteuttaminen

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet - VAT 2018

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen:

- verkottuva aluerakenne joka tukeutuu olevaan rakenteeseen, tuetaan alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä
- uudet alueet sijoitetaan siten että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa

Tehokas liikennejärjestelmä

- kehitetään olevia verkostoja ja matka- ja kuljetusketjuja

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- varaudutaan ilmastomuutoksen vaikutukseen
- ehkäistään melusta aiheutuvia ympäristö—ja terveyshaittoja

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Turvataan luonto- ja rky--alueiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus.
- Hyvien virkistysalueiden riittävyys ja yhteyksien jatkuvuus.

Uusiutumiskylinen energiahuolto

- Varaudutaan uusiutuvan energiatuotannon, erityisesti bioenergian ja tuulivoiman laajamittaiseen hyödyntämiseen:

Maakuntakaavan tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava ei ole ristiriidassa maakuntakaavan tavoitteiden kanssa. Kaava-alue on Levin keskustaajaman lähellä ja yhdyskuntarakenteellisesti hyvällä paikalla. Myös kunnan palvelut Kittilän keskustassa ovat hyvin saavutettavissa.

Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualue on varattu Levin osayleiskaavassa pääosin teollisuusalueeksi TY ja loma-asuntoalueeksi RA.

Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen (ks. kohta 4.4.1):

- Asemakaava on yleiskaavan mukainen eikä vaikeuta yhdyskuntarakenteen toimivuutta, taloudellisuutta tai ekologista kestävyyttä.
- Keskeinen sijainti liikenneyhteyksien lähellä mahdollistaa joukkoliikenteen käytön asiointiliikenteessä. Alueen sijainti mahdollistaa myös tehokkaan jätehuollon hyödyntämisen. Jätevesi kuuluu Levin Vesihuolto Oy:n toiminta-alueeseen
- Kaavan toteutuminen parantaa kunnan elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia.
- Kaavan toteuttamisesta ja sen jälkeisestä toiminnasta ei aiheudu merkittäviä ympäristöhäiriötä. Rakentamisen aikana raskaan liikenteen osuus alueella kasvaa jonkin verran.
- Alueella ei ole todettu merkittäviä luontoarvoja. Käyttökelpoisten virkistysalueiden määrä ei pienene merkittävästi. Alueen reunoille jää vapaa-alueita ja kulkureittejä.
- Kaavan toteutuksesta ei aiheudu yksityisille maanomistajille kohtuutonta haittaa.

Asemakaava on pääosin laaditun yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Asemakaavan sisältövaatimusten toteutuminen

- Asemakaavaa on maakuntakaavan tavoitteiden ja laaditun yleiskaavan mukainen.
- Kaavamuutos luo edellytykset turvalliselle ja terveelliselle elinympäristölle, joka sijoittuu yhdyskuntarakenteellisesti edulliselle paikalle liikenteellisesti hyvin saavutettavaksi.
- Alueella on puistoa riittävästi. Kaava-alue rajautuu osin laajempiin viheralueisiin.
- Kaavamuutos ei muuta merkittävästi lähialueiden elinympäristöjä.
- Kaavamuutoksesta ei aiheudu yksityisille maanomistajille kohtuutonta haittaa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen häiriötekijä on liikennemelu ja mahdollisesti teollisuusalueelta ja moottoriradalta tuleva ajoittainen melu.

5.6 Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamerkinnot. ks. kaavakartta.

Asemakaavamääräykset:

- Autopaikkoja on rakennettava rakennuspaikalle vähintään: AO ja RA: 1 autopaikka/as
- Rakennus on rakennettava vähintään 4 metrin päähän viereisen tontin rajasta.
- Rakennusten on muodostettava kortteleittain tai kaavatiesivuiittain yhtenäisiä ryhmiä, joissa on sama ulkoseinän päämateriaali, väri ja kattokaltevuus.
- Rakennusten kattokaltevuuden on oltava 1:2 - 1:2,5
- Rakennuksen on oltava puuta tai puuta ja luonnonkiveä ja katteen bitumihuopaa. Rakennukset, pihatiet, autopaikat, tiet, ulkoilureitit ja teknisen huollon verkosto on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa. Leikkauksia ja pengerryksiä ei sallita.
- RA-tontille saa rakentaa yhden loma-asuntorakennuksen, jossa saa olla enintään kaksi huoneistoa ja ne tulee yhdistää toisiinsa yhteisellä väliseinällä. RA-tontille saa rakentaa varsinaisen lomarakennuksen lisäksi talousrakennuksen/ talousrakennuksia /katoksen.
- Sähkö-, puhelin-, ym. johdot tulee rakentaa maakaapeleilla. ellei kaavassa ole toisin määrätty. Avomuuntajien rakentaminen on kielletty, ellei kaavassa ole toisin määrätty.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä pihasuunnitelma mittakaavassa 1:200.
- Kaava-alueella tulee noudattaa alueelle laadittavia rakentamistapaohjeita.
- Alueella ei ole hulevesiverkostoa. Kiinteistön hulevedet tulee ensisijaisesti hoitaa kiinteistön alueella tarvittaessa kivipesää käyttäen ja toissijaisesti hulevedet on mahdollista johtaa kadun sivuojaan.

5.7 Nimistö

Alueelle tulee uusia katuja loma-asuntoalueelle. Teollisuusalueen kadut on nimetty palstoitussuunnitelman jälkeen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteutus voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutumista seurataan rakennuslupien myöntämisen yhteydessä.

Oulussa 06.09.2018

Sweco Ympäristö Oy

Riitta Yrjänheikki

Kaavasuunnittelija, arkkitehti SAFA, YKS-177

Liite: Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	261 Kittilä	Täyttämispvm	06.09.2018
Kaavan nimi	Kittilän Levi	Veikasen asemakaava	
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		Uusi asemakaavan pinta-ala	
Kaava-alueen pinta-ala		[ha]	
85,2783 ha			

		Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Kerrosala k-m2	Kortteli- Tehokkuus ek
TY		18.4731	100.00		32351	0.18
T	yhteensä	18.4731	100.00	21.66	32351	0.18
VL		21.9375	100.00			
V	yhteensä	21.9375	100.00	25.72		
RA		8.6791	100.00		11050	0.13
R	yhteensä	8.6791	100.00	10.18	11050	0.13
LT		4.0062	100.00			
L	yhteensä	4.0062	100.00	4.70		
EV		8.8752	58.66			
EM-1		6.2534	41.34		6253	0.10
E	yhteensä	15.1286	100.00	17.74	6253	0.04
MY		9.7947	100.00			
M	yhteensä	9.7947	100.00	11.49		
Kev.liik.kadut		0.8704	11.99			
Kadut		6.3888	88.01			
KADUT, TIET		7.2592	100.00	8.51		
KAAVA-ALUE yht.		85.2783			49654	0.06