



KITTILÄN KUNTA, 2. kunnanosa, Sirkka

Levin asemakaava ja asemakaavan muutos (Seita) selostus
15.11.2016 LUONNOS



Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) xx.xx.-xx.xx.2016

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) xx.xx.-xx.xx.2016

Kunnanhallitus xx.xx.2016, §xx

Kunnanvaltuusto xx.xx.2016, §xx

Asemakaavan selostus koskee 15.11.2016 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.4 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
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	4
1.6 Luettelo lähteistä	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	16
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET	18
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.3 Asemakaavan tavoitteet	20
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	20
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
5.1 Kaavan rakenne	27
5.2 Aluevaraukset	27
5.3 Kaavan vaikutukset	28
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	29
5.5 Nimistö	30
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	31
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	31
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	31

1.5 Luettelo liitteistä

- 1 Asemakaavan seurantalomake
- 2 Seita asemakaavakartta, merkinnät ja määräykset
- 3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 4 Vastineet asemakaavaluonnoksen lausuntoihin ja muistutuksiin
- 5 Vastineet asemakaavaehdotuksen lausuntoihin ja muistutuksiin
- 6 Rakennustapaohjeet

1.6 Luettelo lähteistä

Levin osayleiskaava, Kittilän kunta 2008

Taalojärven rinteiden asemakaava – Kittilän kunta, Luonto- ja maisemaselvitys, Hanna Suominen, SITO OY, 5.8.2016

Taalojärven rinteiden asemakaavan melutarkastelu, Tiina Kumpula, SITO OY, 21.3.2016

Kalpio, S. ja Bergman, T. 1999: *Lapin perinnemaisemat*. –Lapin ympäristökeskus. Alueelliset ympäristöjulkaisut 116.

Lokio, J. 1997: *Lapin kulttuuriympäristöohjelma*. – Lapin ympäristökeskus. Rovaniemi 1996.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Taalojärven rinteeseen asemakaavan (Seita) laadinta on lähtenyt käyntiin maanomistajien aloitteesta.

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: Kittilälehdessä 9.9.2015.

OAS:n nähtävilläolo 9.-23.9.2015.

Viranomaisneuvottelu Rovaniemellä Lapin ELY-keskuksessa tarvittaessa.

Kuulutus asemakaavan valmistelumateriaalin nähtävilläolosta: Kittilälehti xx.xx.2016

Asemakaavan valmistelumateriaalin nähtävilläolo xx.xx.-xx.xx.2016.

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: Kittilälehti xx.xx.2016.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo xx.xx.-xx.xx.2016.

Asemakaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus xx.xx.2016, § zzz

Kunnanvaltuusto xx.xx.2016, § yyy

2.2 Asemakaava

Asemakaava laaditaan niin, että se mahdollistaa Levin osayleiskaavan mukaisen uuden loma-asuntoalueen (Seita) toteuttamisen Levin Taalojärven rinteeseen alueelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan mukaisen uuden loma-asuntoalueen kadut ja kunnallistekniikka toteutetaan vuosien 2017 ja 2018 aikana, jonka jälkeen loma-rakentaminen toteutuu tonttien myynnin edistymisen mukaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kittilän kunnassa, Levin matkailukeskuksessa Taalojärven yläpuolisella pohjoisrinteellä. Suunnittelualueen koko on noin 66 hehtaaria. Alueen nimi "SEITA" on nimetty Levin opastussuunnitelmassa opastettavaksi paikalliskohteeksi. Nimi on johdettu alueella sijaitsevista teemallisista luontopolkuista (Entisaikain eloa polku, Suurnoita Päiviön polku).

Suunnittelualue rajautuu itäosastaan maantiehen 9555 (Levin Ympärystie) ja eteläosastaan Utsuvaaran asemakaava-alueeseen. Pohjoisosastaan alue rajautuu pääosin Taalojärveen ja sen itäpuolen golfkenttä-alueeseen. Golfkentän vierellä on Levin ensilumenlatu, joka lumetetaan syksyisin.

Länsiosastaan suunnittelualue rajautuu Levin matkailukeskuksen laskettelurinteisiin (Koillisrinteet).

3.1.2 Luonnonympäristö

Yleistä

Tähän kaavaselostukseen on referoitu keskeiset osat Hanna Suomisen laatimasta ”Taalojärven rinteiden asemakaava – Kittilän kunta, Luonto- ja maisemaselvityksestä” (SITO OY, 5.8.2016).

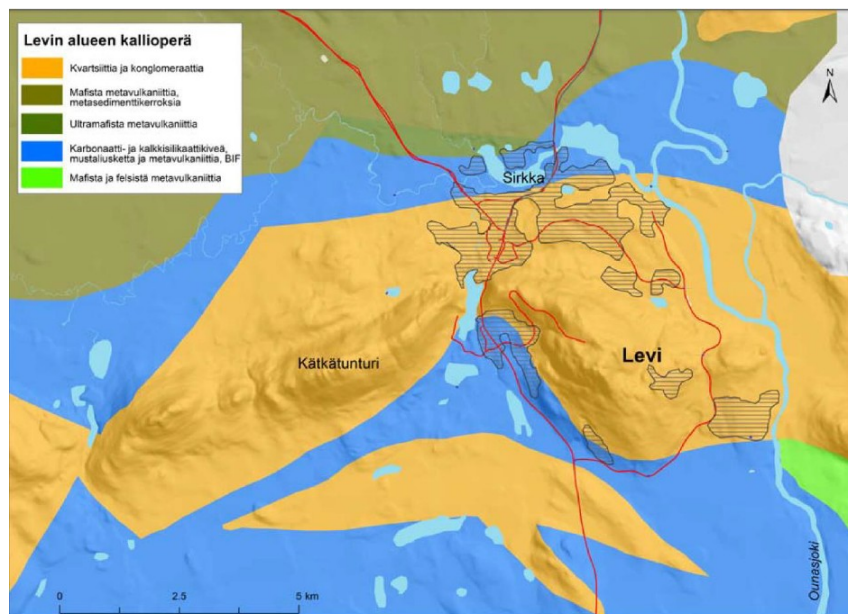
Luontoselvityksen osalta alueelle tehtiin maastokäynti 19.6.2016. Luontoselvityksen perusteella saatiin yleiskuvaus alueen luonnonoloista. Erityisesti huomiota kiinnitettiin lehtoihin, puronvarsiin, soihin, jyrkänteisiin ja muihin luonnonoloiltaan huomionarvoisiin kohteisiin. Selvitysalueelta selvitettiin:

- Luonnonsuojelulain mukaiset suojeltavat luontotyytit
- Metsälain mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt
- Vesilain mukaiset kohteet
- Uhanalaiset luontotyytit
- Muut luonnonsuojelullisesti arvokkaat kohteet
- Uhanalaiset kasvi- ja eliölajit
- Luontodirektiivin liitteen IV (a) mukaisten eliölajien (liito-orava ja saukko) potentiaaliset lisääntymis- ja levähdyspaikat.

Maa- ja kallioperä

Levin alueen kallioperässä hallitsevana piirteenä on alueen halki länsi-itäsuuntaisesti kulkeva kvartsiitti - konglomeraattijakso, jolle alueen tunturit sijoittuvat. Levitunturin päällä kvartsiittikallio on nähtävissä laajana rakkakivikkona.

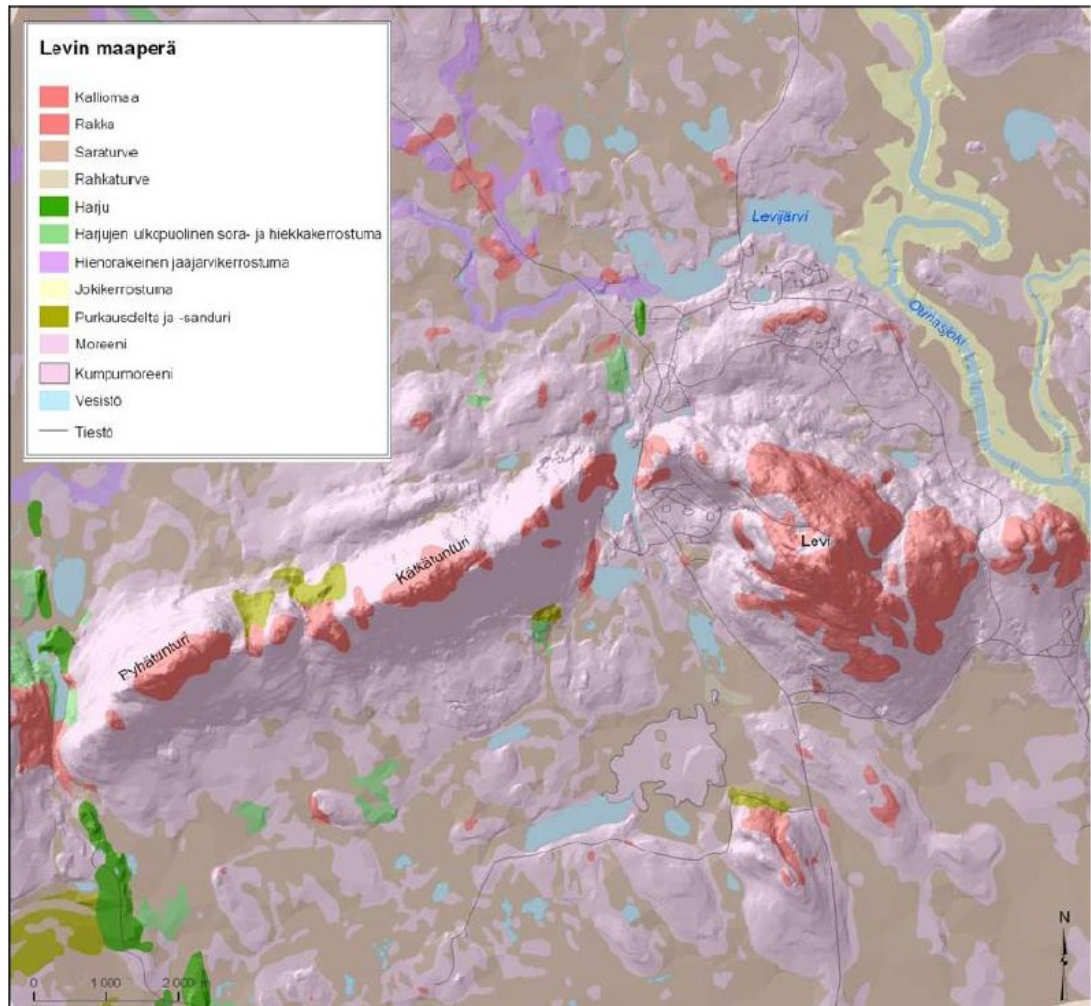
Kallioperäkartan mukaan kvartsiitti-konglomeraattijaksoa ympäröi sekä etelä- että pohjoispuolella kalkkisiilikaattikivi- ja karbonaattivyöhyke, jossa esiintyy myös mustaliuskeita. Kohtalaisen herkästi kuluvana tyyppinä tätä kiviainesta on päätynyt runsaasti jäätikön kuluttamaksi ja siten moreeniainekseen sekoittuneeksi.



Kuva 2. Ote kallioperäkartasta (Maanmittauslaitos).

Moreeniaines on useimmiten hienoaainespitoista sisältäen runsaasti silikaatti- ja savimineraaleja. Silikaattien määrää on vielä lisännyt Levin alueen pohjoisosan kallioperän koostuminen vulkaniiteista. Silikaateista, karbonaateista ja vulkaniiteista johtuen Levin alueen maaperä on varsin rehevää ja jyrkillä tunturien rinteilläkin metsä kasvaa hyvin.

Lapin yleisin maalaji on moreeni. Alue on viimeisen jäätiköitymisen aikana ollut jäänjakaja-aluetta, jonka takia kumpumoreenit ja harjut ovat alueella harvinaisia. Jokien rannoille on kerrostunut tulvakerrostumia ja jokihiekkoja virtaavan veden vaikutuksesta. Levin alueella tuntureiden rinteillä ja lähiympäristössä maaperä koostuu kalliota verhoavasta moreenipeitteestä, joka varsinkin rinteillä on pintaosistaan huuhtoutunut. Vaarojen rinteillä maaperä on ohut tai se puuttuu, jonka vuoksi louhikot ovat yleisiä (Manner & Tervo 1988; Viitala & Ränkä 1997; Kalpion & Bergmanin 1999 mukaan). Selvitysalueen etelä-osassa Utsuvaaran ylärinteellä on rakkakivikko. Muualla maaperä on moreenia.



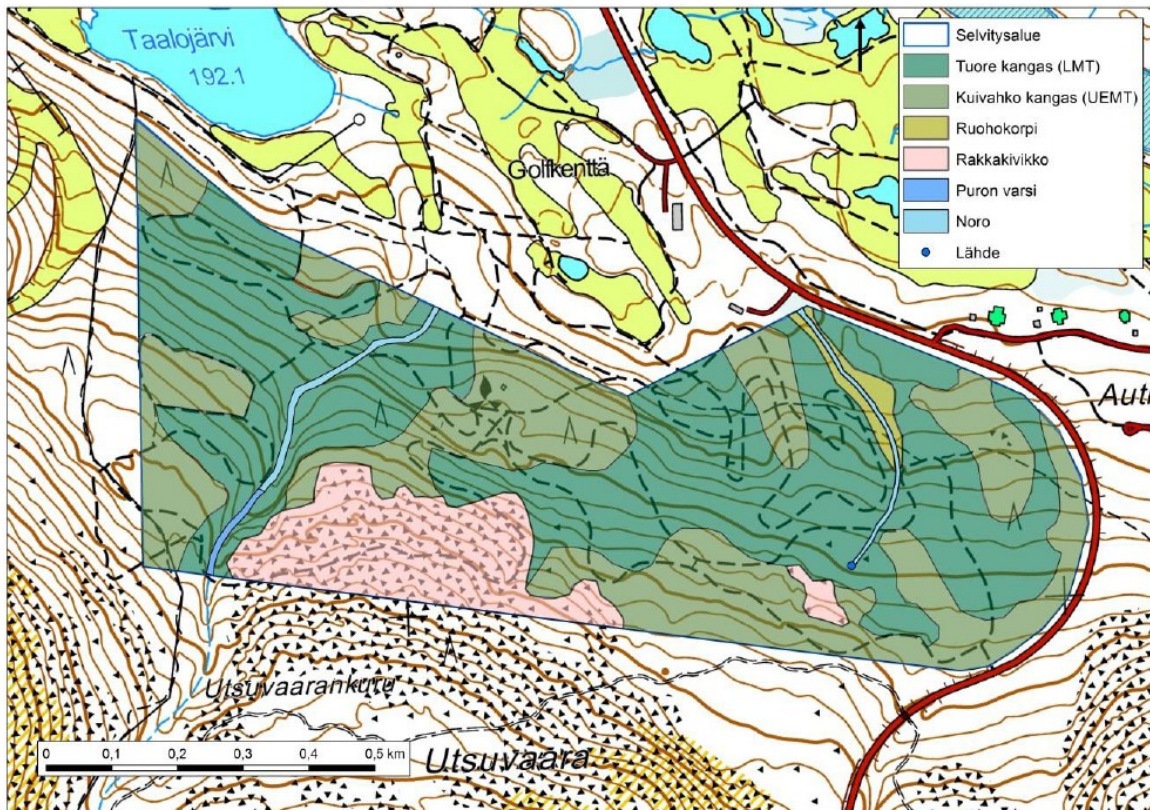
Kuva 3. Ote maaperäkartasta (Maanmittauslaitos).

Kasvillisuus

Levin alue kuuluu kasvimaantieteellisessä jaossa Peräpohjolan alueeseen ja kasvillisuus on pohjoisboreaalisen metsän havumetsävaltaista karua aluetta (Kalliola 1973). Mäntyvaltaiset kuivahkot kangasmetsät ovat yleisiä ja kuusi- ja koivuvaltaisia metsiä on alle puolet metsistä (Lappalainen 1998).

Levin pohjoiset rinnemetsät ovat pääasiassa tuoreita kuusivaltaisia sekametsiä, jotka reunustavat heikosti kulutusta kestäviä laki-metsiä. Utsuvaaran kivikkoinen lakimetsäalue ja Autioniemen ja Kortelanton alueiden pienialaiset kuivat varpu-jäkäläkankaat ovat myös heikosti kulutusta kestäviä (Uusitalo 2006).

Levin etelä- ja itärinteet ovat kuivahkojen mäntyvaltaisten metsien peittämiä. Alueella on muutamia kuruja, joissa kasvaa mm. koivuja, kynttiläkuusia ja katajia. Rämeet ovat pienialaisia ja ne ovat keskittyneet lampien ja Taalojärven ja -ojan ympäristöön (Uusitalo 2006).



Kuva 4. Selvitysalueen luontotyytit (Hanna Suominen, SITO Oy).

Selvitysalue sijoittuu Utsuvaaran rinteelle Taalojärven eteläpuoliselle alueelle. Selvitysalue on kauttaaltaan metsäinen ja lahoppua esiintyy jonkin verran. Alueella on useita polkuja, joten aluetta käytetään virkistykseen. Rinteen yläosassa on puutonta tai vähäpuustoista rakkakivikkoa. Puusto on säilynyt kivikoiden alueella muuta aluetta luonnontilaisempaa vaikean maaston vuoksi. Kivikon alueella on myös vähän lahoppua, pystyjä keloja ja maapuuta.

Alempana rinteessä metsäalueet ovat mäntyvaltaista kuivahkoa kangasta sekä kuusivaltaista tuoretta kangasta. Puustossa on männyn lisäksi myös kuusta ja jonkin verran koivua. Aluskasvillisuus on varpuvaltaista; mustikkaa, puolukkaa ja variksenmarjaa. Kasvillisuudeltaan rehevin alue on puronvarsi selvitysalueen länsiosassa, jossa esiintyy paikoitellen lehtokasvillisuutta. Puusto puron varressa on lehtipuuvaltaista, seassa on myös kuusta. Aluskasvillisuus on ruohovaltaista.

Metsät ovat metsätaloustyössä olevia mänty- ja kuusisekametsiä. Puuston ikä vaihtelee nuoresta varttuneeseen. Varttunutta puustoa esiintyy melko runsaasti. Selvitysalue on jokseenkin tyypillistä vaaran rinnetähteä, jonka yläosat ovat kuivahkoa kangasta. Pääosa ylärinteen metsistä on variksenmarja-mustikkatyyppin (EMT) kuivahkon kankaan männikköä. Puusto on mäntyvaltaista ja lisäksi esiintyy kuusta ja hieskoivua paikoitellen. Kenttäkerroksen tyyppilajistoa ovat variksenmarja, mustikka, puolukka ja juolukka. Selvitysalueen keskiosissa metsä vaihtuu mustikka-seinä-sammaltyyppin (HMT) tuoreeseen kankaaseen, jossa rinnepainanteissa puronvarressa tavataan paikoitellen myös lehtomaisia laikkuja. Valtapuuna on kuusi, mutta mäntyä kasvaa myös melko paljon ja koivua esiintyy sekapuuna laikuttaisesti.

Selvitysalueen itäosassa on rehevä ruohokorpi, jonka läpi kulkee noro. Puuston muodostavat kuusi, hieskoivu ja harmaaleppä. Alueen keskiosassa luhtaisella kohdalla kasvaa myös pohjanpajua ja kenttäkerroksen tyyppilajistoa ovat kurjenjalka, metsäkurjenpolvi, suo-orvokki, terttualpi ja sarat. Pohjakerroksessa esiintyy mm. korpilehväsamalta.

Alue on kasvilajistollisesti tavanomainen ja vaateliainta kasvillisuutta esiintyy puronvarressa. Kasvillisuutta dominoivat varpukasvit (mustikka, puolukka, kanerva, suopursu, variksenmarja). Suopursu on monin paikoin seudulle tyypillisesti dominoiva laji tuoreen kankaan kenttäkerroksessa. Heiniä esiintyy niukasti, lähinnä metsälauhaa. Kenttäkerroksen lajistoon kuuluu lisäksi kosteissa

painanteissa esiintyvää hieman vaateliaampaa lajistoa, kuten ruohokanukka, metsäkurjenpolvi, metsäimarre.

Pohjakerros koostuu metsäkerrossammalesta ja seinäsammalesta, kosteissa painanteissa esiintyy myös jokasuonrahkasammalta ja kirjorahkasammalta.

Varsinaisia kuivan tai karukkokankaan laajempia jäkälikköjä alueella ei ole, vaan selvitysalueen eteläosassa on muutamia karumpia kohtia, joissa esiintyy laikuttaisesti kanervaa, variksenmarjaa ja poronjäkäliä. Tuoreella kankaalla kasvaa paikoittain nahkajäkälää.

Puustoltaan koko alue on mäntyvoittoista. Kuusta esiintyy yksittäin tai pieninä ryhminä sekä tuoreen kankaan metsäkuvioilla. Kosteammissa paikoissa esiintyy yleisesti myös koivua ja paikoitellen haapaa.

Puronvarren lajistoon kuuluu mm. metsäkurjenpolvi, sudenmarja, kullero ja mustakonnanmarja. Puronvarren pensaskerroksessa on kiiltopajua ja punaherukkaa. Selvitysalueen itä-osan ruohokorven kasvillisuuteen kuuluvat mm. kurjenjalka, metsäkurjenpolvi, suo-orvokki, rentukka ja metsäimarre.

Selvitysalueen lajistoon ei kuulu uhanalaisia tai rauhoitettuja lajeja.

Suojelualueet ja -kohteet

Selvitysalueella ei ole luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettuja kohteita eikä Natura 2000-alueita. Lähin Natura-alue on Ounasjoki (F11301318) noin puolen kilometrin päässä Utsuvaaran asemakaava-alueelta koilliseen.

Luonnonsuojelulain ja vesilain suojellut luontotyypit

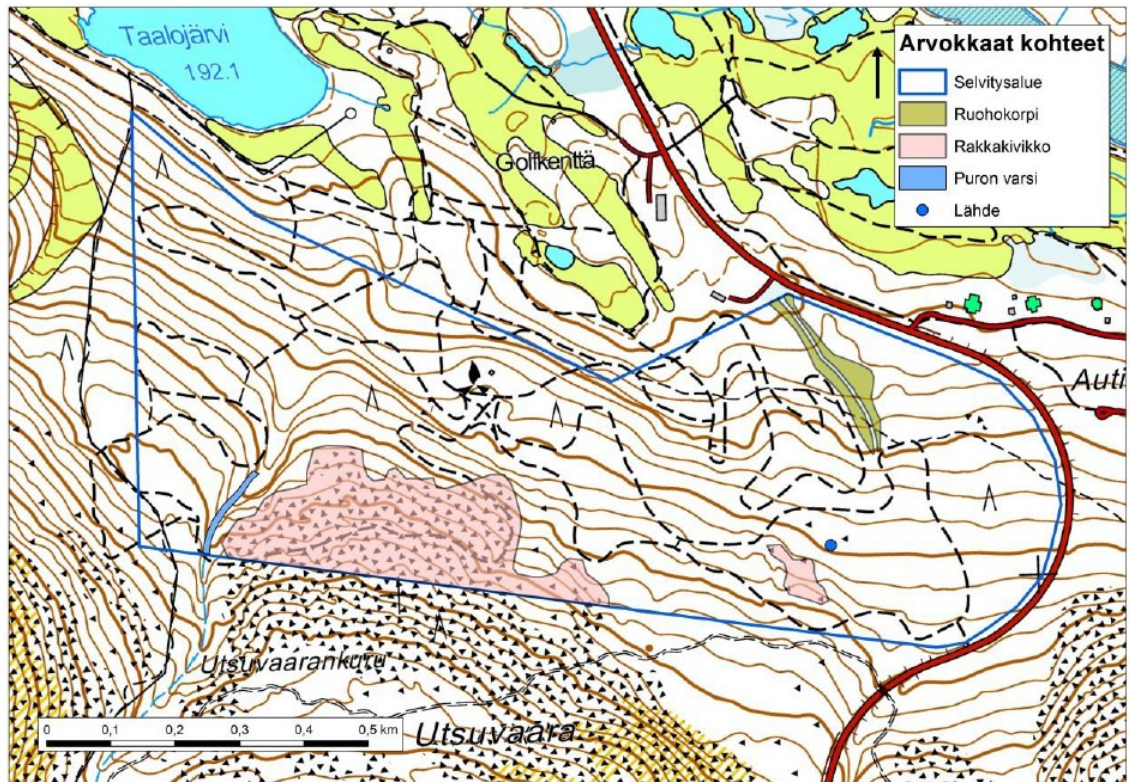
Selvitysalueella ei ole luonnonsuojelulain mukaisia suojeltuja luontotyyppiejä (Luonnonsuojelulaki 29 §). Luonnontilaiset lähteet ovat vesilain mukaan suojeltuja (Vesilaki 11 §). Selvitysalueen itä-osassa sijaitsee luonnontilainen lähde.

Uhanalaiset lajit ja uhanlaiset luontotyypit

Alueelta ei ole aiempia havaintoja uhanalaisista, silmälläpidettävistä tai luontodirektiivilajeista ympäristöhallinnon Hertta-tietokannan mukaan (Suomen ympäristökeskus 17.6.2016) eikä niitä maastokäynnilläkään havaittu. Selvitysalueella ei esiinny uhanalaisia luontotyyppiejä. Silmälläpidettävistä luontotyypeistä (NT) alueella esiintyy ruohokorpea, jotka ovat Pohjois-Suomessa melko yleisiä.

Muut arvokkaat luontokohteet

Kalliot, kivikot ja louhikot ovat metsälain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Metsälain määritelmän mukaan erityisen tärkeät elinympäristöt kuitenkin ovat pienialaisia. Utsuvaaran riinteiden kivikot ovat laajoja, joten niitä ei voi lukea metsälain erityisen tärkeisiin elinympäristöihin. Rakkakivikot ovat kuitenkin luontoarvojensa puolesta huomionarvoisia kohteita ja ne kannattaa jättää rakentamisen ulkopuolelle. Selvitysalueen länsiosan puro lähiympäristöineen kuuluu metsälain mukaisiin erityisen tärkeisiin elinympäristöihin (Metsälaki 10 §). Selvitysalueen itäosassa sijaitseva lähde ja lähteen välitön lähiympäristö kuuluvat metsälain mukaisiin erityisen tärkeisiin elinympäristöihin. Metsälakikohteet ovat paikallisesti arvokkaita kohteita.



Kuva 5. Selvitysalueen arvokkaat luontokohteet (Hanna Suominen, SITO Oy).

Eläimet

Liito-orava (*Pteromys volans*) on uhanalainen (NT) EU:n luontodirektiivin liitteissä II ja IV mainittu tiukasti suojeltu laji, jonka lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 49.1 §:n mukaan kielletty. Liito-oravan levinneisyysalue ulottuu rannikolla Raahen korkeudelle ja idässä Kainuun pohjoisosiin. Maastokäynnillä ei havaittu merkkejä liito-oravan esiintymisestä selvitysalueella.

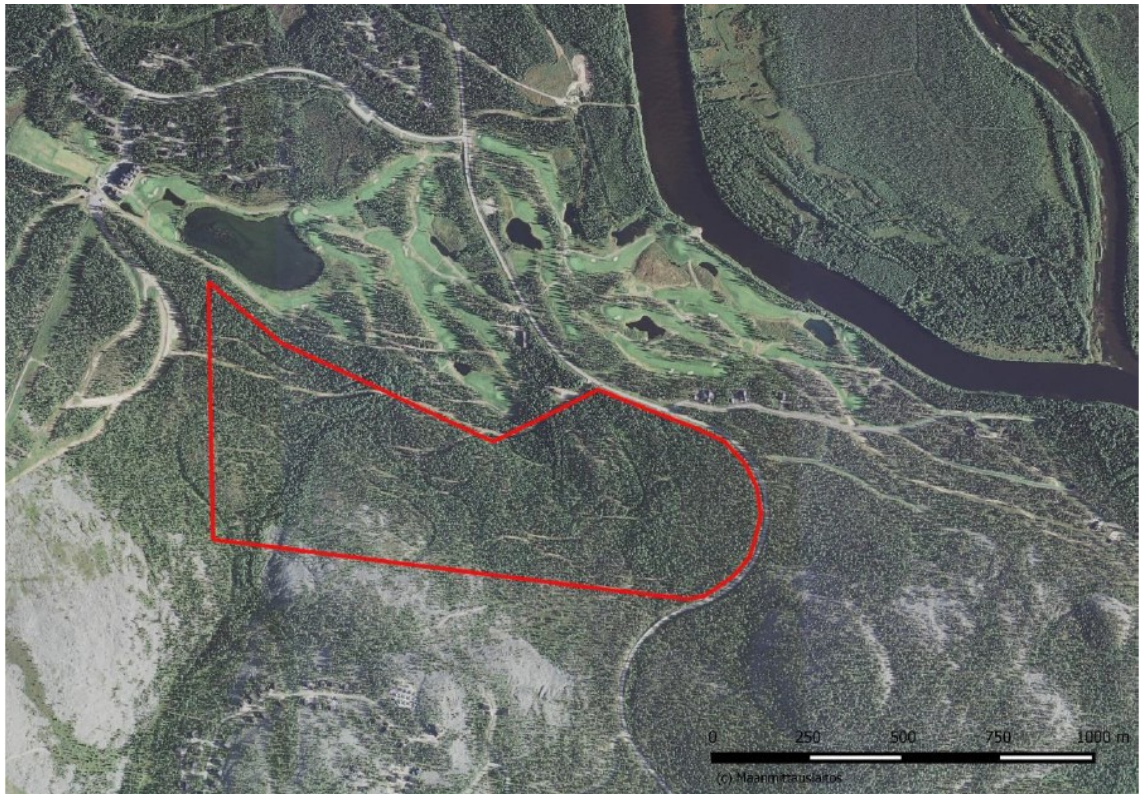
Saukko (*Lutra lutra*) on luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu eläin ja luontodirektiivin II ja IV liitteissä mainittu laji. Saukkoa esiintyy vesistöissä koko Suomen alueella. Saukko esiintyy harvalukuisena, mutta varsin kattavasti koko Lapin alueen virtaavissa vesissä lukuun ottamatta puutomia tunturialueita (Sulkava & Liukko 2007). Maastokäynnillä ei havaittu merkkejä saukon esiintymisestä selvitysalueella.

Maisema

Suunnittelualue kuuluu maisemamaakuntajaossa Peräpohjola - Lappiin ja siellä Länsi-Lapin tunturiseutuun. Tyypillisiä piirteitä alueelle ovat jyrkkäpiirteiset maanpinnan muodot, karu luonto ja ankarat ilmasto-olot (Lähde: Levin osayleiskaava, Kittilän kunta 2008).

Taalojärven rinteiden asemakaava-alueelle tai sen lähiympäristöön ei sijoitu valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, ehdotuksia uusiksi valtakunnallisiksi maisema-alueiksi tai valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Alueelta ei ole tiedossa tunnettuja muinaisjäännöksiä.

Taalojärven rinteiden asemakaava-alue sijoittuu nimensä mukaisesti rinnealueelle, Utsuvaaran puustoiselle alarinteeseen osalle. Asemakaava-alueen pohjoisreunassa maasto tasoittuu laakso-alueeksi, joka on ollut soiden kirjomaa, mutta otettu rakentamiskäyttöön. Asemakaava-alueen korkeuserot ovat huomattavat. Ne vaihtelevat rinteiden yläosan n. 340 m mpy, alarinteiden noin 200 m mpy. Rinnealue on myös muodoltaan vaihteleva, etenkin Utsuvaarankaltiolta kohti Taalojärveä laskeva purkuvesiuoma on muovannut rinteeseen huomattavan kurun. Korkeimmat kohdat asemakaava-alueella ovat jo lähes rakkakivikkoja. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevaan Ounasjokilaaksoon avautuu näkymiä alueelta, mutta jokilaakson rakenteet eivät ulotu asemakaava-alueelle saakka.



Kuva 6. Asemakaava-alue ilmakuvalle rajattuna. Ilmakuvasta näkyy selvästi alueen tiheä polkuverkosto ja ympäröivien alueiden voimakas rakentamisen taso. Alueen yleisilme on kuitenkin peitteinen metsämaisema.

Taalojärven rinteiden asemakaava-alueen maisemakuva muodostuu metsäisestä vaaranrinteestä, jollaisena se on pysynyt jo pitkään. Alueen maisemakuvaa on viime vuosien aikana muuttanut Levin vapaa-ajan keskuksen toimintojen laajentuminen alueen lähiympäristöön (mm. tiet, laskettelurinteet, golfkenttä, hiihto- ja vaellusreitit). Asemakaava-alueella risteilee tiheä polkureitistö, jota käytetään talvisin lumikenkäilyyn ja kesäisin retkeilyyn.

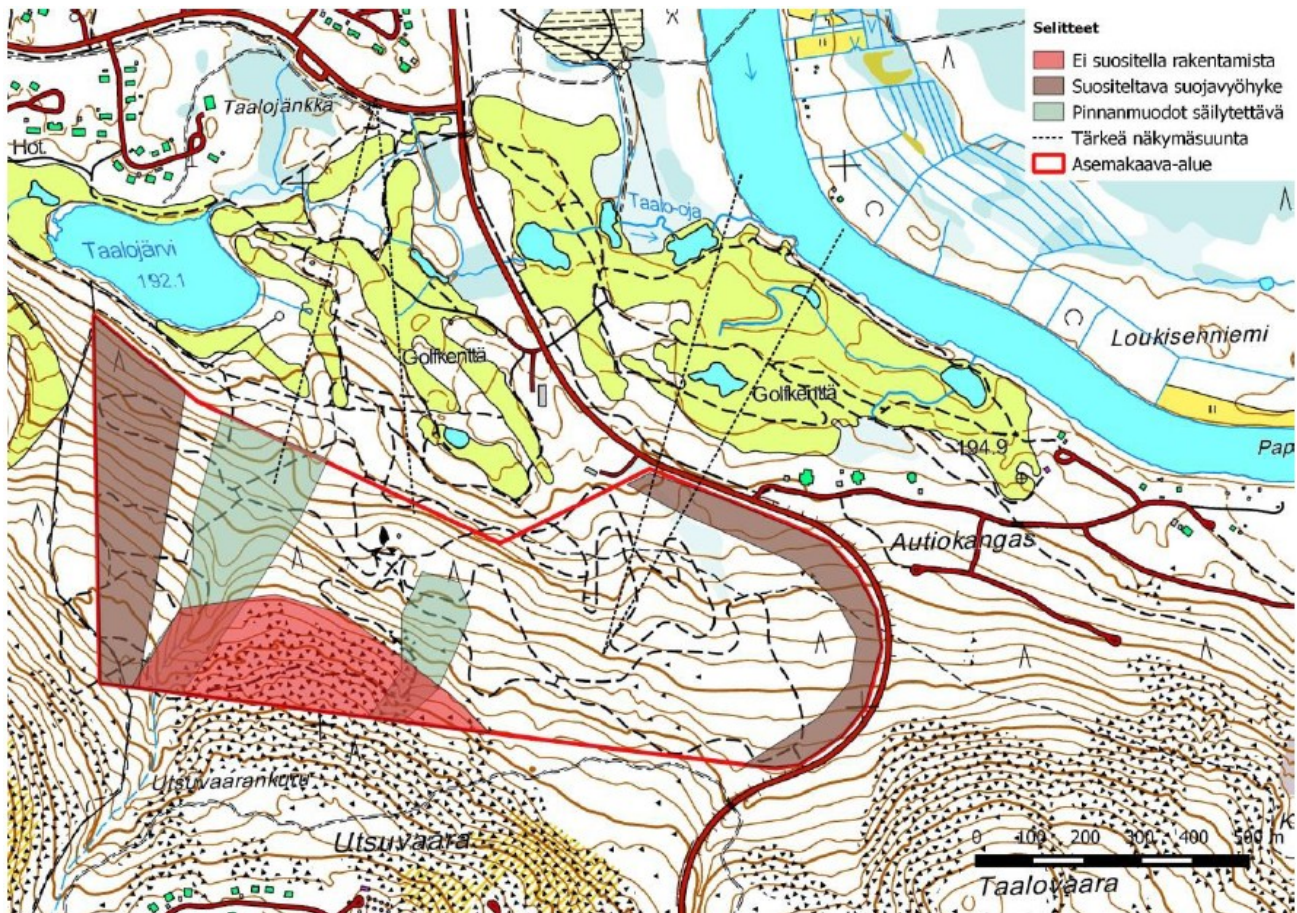
Alueen metsät ovat myös metsätalouden piirissä ja metsätalous on muovannut maisemakuvaa. Alueen itäosassa metsät ovat selkeitä havupuiden muodostamia ”pilaristoja”, joiden läpi avautuu näkymiä läpi koko metsän. Alueen länsiosassa ja jyrkimmillä rinteiden osilla metsät ovat tiheäkasvuisempia ja muodostavat suljettuja maisematiloja, joiden läpi ei juurikaan avaudu näkymiä. Korkeat ”kynttiläkuuset” ovat tunnusomaisia etenkin alueen länsiosissa. Alueen korkeimmalle sijoittuvat rinteiden osat ovat jo karuja ja vähäpuustoisia, osin paljaita.

Maisemakuvaa elävöittävät vaihtelevat pinnanmuodot, pienet kurut ja puuston tiheyden vaihtelut alueella. Myös muutamat yksittäiset keloontuvat puut nousevat esille maisemasta, kuten myös kookkaat yksittäiset haavat.

Taalojärven rinteiden asemakaava-alueella leimaa rinnemetsä. Sen pilaristomainen puusto alueen itäosassa ja länsiosan näyttävät kynttiläkuuset ovat alueen vahvimmat ominaispiirteet. Paikoin avautuvat näkymät Ounasjoelle luovat alueelle avaruutta ja muistuttavat ympäröivien alueiden vaihtelevasta maisemakuvasta.

Kookkaat yksittäiset kelot ovat arvokkaita yksityiskohtia alueen maisemassa, ja syytä säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Korkeimpien kohtien karut alueet alkavat olla jo Utsuvaaran puutonta lakialuetta.

Kokonaisuutena alue on hyvin samankaltainen ja yksittäisiä arvokohteita ei ole alueelta erotettavissa. Alue muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden Levitunturin koillisrinteelle.



Kuva 7. Kaava-alueen keskiosat soveltuvat rakentamiseen parhaiten. Alueen kurut ja karut alueet tulisi jättää rakentamisen ulkopuolelle.

Yhteenveto luonto- ja maisemaselvityksestä ja suositukset maankäyttöön

Kokonaisuudessaan selvitysalue on tavanomaista, vaihtelevaa vaaran rinnealueen metsää, joka on pääasiassa talouskäytössä. Selvitysalueen kasvillisuus koostuu Pohjois-Suomessa tavanomaisista ja yleisistä lajeista. Uhanalaisten tai suojeltujen eläin- tai kasvilajien esiintymiä ei havaittu. Selvitysalueella ei ole luonnonsuojelulain nojalla suojeltavia eikä uhanalaisia luontotyyppejä. Selvitysalueella on yksi vesilailalla suojeltu kohde, joka on alueen itäosassa sijaitseva lähde.

Paikallisesti huomionarvoisia kohteita edustaa alueen länsiosan puronvarsi (lakiperuste: metsälaki), alueen itäosan lähde (lakiperuste: vesilaki ja metsälaki) sekä rinteiden yläosan rakakivikot, jotka olisi hyvä huomioida maankäytön suunnittelussa. Selvityksen perusteella alueella ei ole muita maankäyttöä rajoittavia luontoarvoja. Alueella ei esiinny lajistoa, joka tulisi huomioida kaavoituksessa.

Taalojärvenrinteen asemakaava-alueelle ei sijoitu valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Alueen maisemalliset arvot muodostuvat luonnonelementeistä. Pilarimainen puusto itärinteellä ja länsiosan kynttiläkuuset ovat olennainen osa alueen maisemakuvaa. Alueen yksittäisiä keloja tulisi vaalia ja jättää alueelle maisemapuiksi mahdollisuuksien mukaan. Alueen monipuoliset pinnanmuodot tulee säilyttää, pinnanmuotojen liiallista tasaamista rakentamisesta johtuen tulee välttää. Erityisesti vaaranrinteellä olevat kurut tulee säilyttää ja hyödyntää alueen maiseman rikastuttamisessa. Myös korkeimpien kohtien karu vaaranrinne on syytä jättää rakentamisen ulkopuolelle.

Alueen yleisilme tulee säilyttää rakentamisen myötäkin metsäisenä, siten että kaukomaisemassa alueen yleisilme on metsän peittämä. Virkistysreitteihin ja muihin toiminta-alueisiin tulisi jättää riittävät suojaetäisyydet, jotta koko rinnealue ei täyty rakentamisella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Asemakaavoitettavalla alueella ja asemakaavamuutosalueella ei ole vakituista asutusta. Kaavoitettavan alueen koillispuolella sijaitsee pääosin 2000- luvulla toteutunut Golfrannan loma-asuntoalue, jossa on vielä jonkin verran tonttivarantoa jäljellä.

Palvelut

Asemakaavoitettavalla alueella ja asemakaavamuutosalueella ei ole palveluita. Tärkeimmät julkiset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat noin Levin keskustassa noin 6 km etäisyydellä.

Rakennuskanta

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole rakennuksia.



Kuva 8. Suunnittelualan itäosasta avautuu näkymiä pohjoiseen vanhoilta latureiteiltä (J.Lokio).

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole työpaikkoja.

Virkistyskäyttö

Asemakaavoitettavan alueen (Seita) pohjoispuolella sijaitsee valaistu ensilumen latu. Moottorikelkkareitti kulkee kaava-alueen eteläpuolella. Suunnittelualueella sijaitsee teemallisia luontopolkuja (Entisaikain eloa polku, Suurnoita Päiviön polku), jotka talvella toimivat osin mm. lumikenkäreitinä.

Maantien 9555 (Levin ympäristien) yhteydessä on kestopäällystetty ja valaistu jalankulku- ja pyörätie, joka päättyy tällä hetkellä Golfrannan risteysalueelle.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Kiinteät muinaisjäännökset

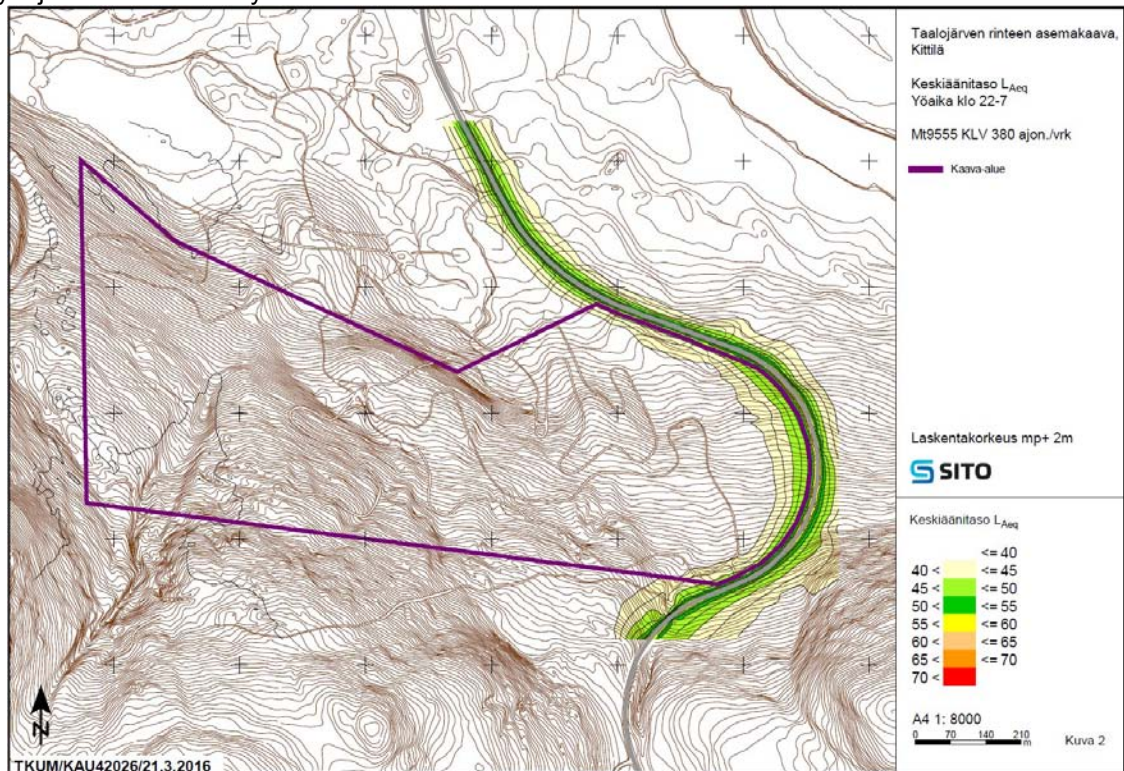
Asemakaavoitettavalla alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/63) perusteella suojeltavia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muinaisesineiden löytöpaikkoja.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee maantien 9555 (Levin ympäristien) varressa, joka kiertää Levitunturin itäpuolelta. Tiellä kulkee keskimäärin 380 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on 7,0%. Suunnittelualan pääkokoojaväylän liittymä pohjoisosassa tulee sijaitsemaan paikassa, josta lähtee erillinen kevyen liikenteen väylä mm. Levin keskustaan.

Kaavoitustyötä varten alueelle on tehty melyselvitys keväällä 2016, jossa selvitettiin Levin ympäristien aiheuttamia melutasoja tulevalle kaava-alueelle (Taalojärven rinteiden asemakaavan melutarkastelu, Tiina Kumpula, SITO OY, 21.3.2016).

Laskentojen perusteella kaava-alueen keskiäänitasot ovat nykytilanteessa enimmillään noin 57 dB päiväaikaan ja 50 dB yöaikaan. Yöajan keskiäänitaso 40 dB on alueella melun kannalta mitoittava. Uutta vapaa-ajan asutusta ei tule taajama-alueen ulkopuolella osoittaa alueille, joilla yöajan keskiäänitaso ylittää 40 dB.



Kuva 9. Taalojärven rinteiden asemakaava-alueen melutaso yöllä.

Tekninen huolto

Asemakaavoitettava alue sijaitsee kattavan vesi- ja viemäriverkoston läheisyydessä.



Kuva 10. Suunnittelualueen itäosasta avautuu näkymiä pohjoiseen vanhoilta latureiteiltä – vrt. kuva 8 (J.Lokio).

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettavat alueet ovat kunnan ja yksityisten maanomistajien omistuksessa. Kittilän kunta tekee tarpeellisilta osin maanomistajien kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset.



Kuva 11. Asemakaavoitettavan alueen maanomistuskartta.

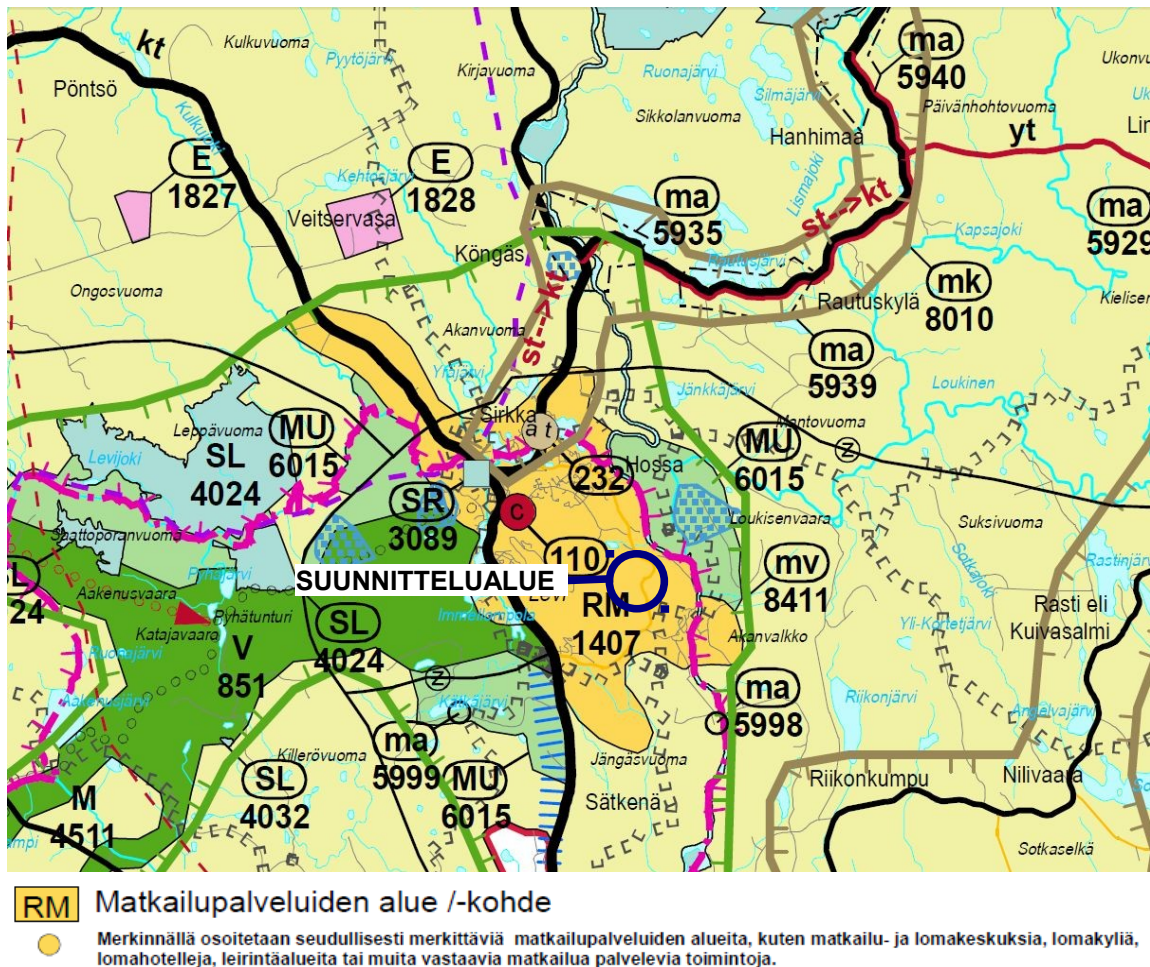
Kuva 12. Asemakaavoitettavan alueen itäreunasta näkyy paikoitellen Levin ympäristielle.



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Asemakaavan suunnittelualue on Tunturi-Lapin maakuntakaava-alueella. Tunturi-Lapin maakuntakaava on saanut lainvoiman 16.5.2012, jolloin korkein hallinto-oikeus hylkäsi tehdyt valitukset. Voimassa olevassa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee Levin matkailukeskuksen alueella (RM 1407), jolla kehittämisperiaatteena on säilyttää ja kehittää keskuksen tiivistä rakennetta, varautuen myös laajenemisalueisiin. Suunnittelualue sijaitsee myös matkailun veto-voima-alueella, matkailun ja virkistysalueen kehittäminen kohdealueella (mv 8411), jota tulee kehittää matkailukeskusten, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoituksen kanssa yhteen sopivalla tavalla. Kaava-alue sijaitsee lähellä erityisesti poronhoitoa varten tarkoitettua alueen rajaa, mutta ei varsinaisesti tällä alueella.



Kuva 13. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta.

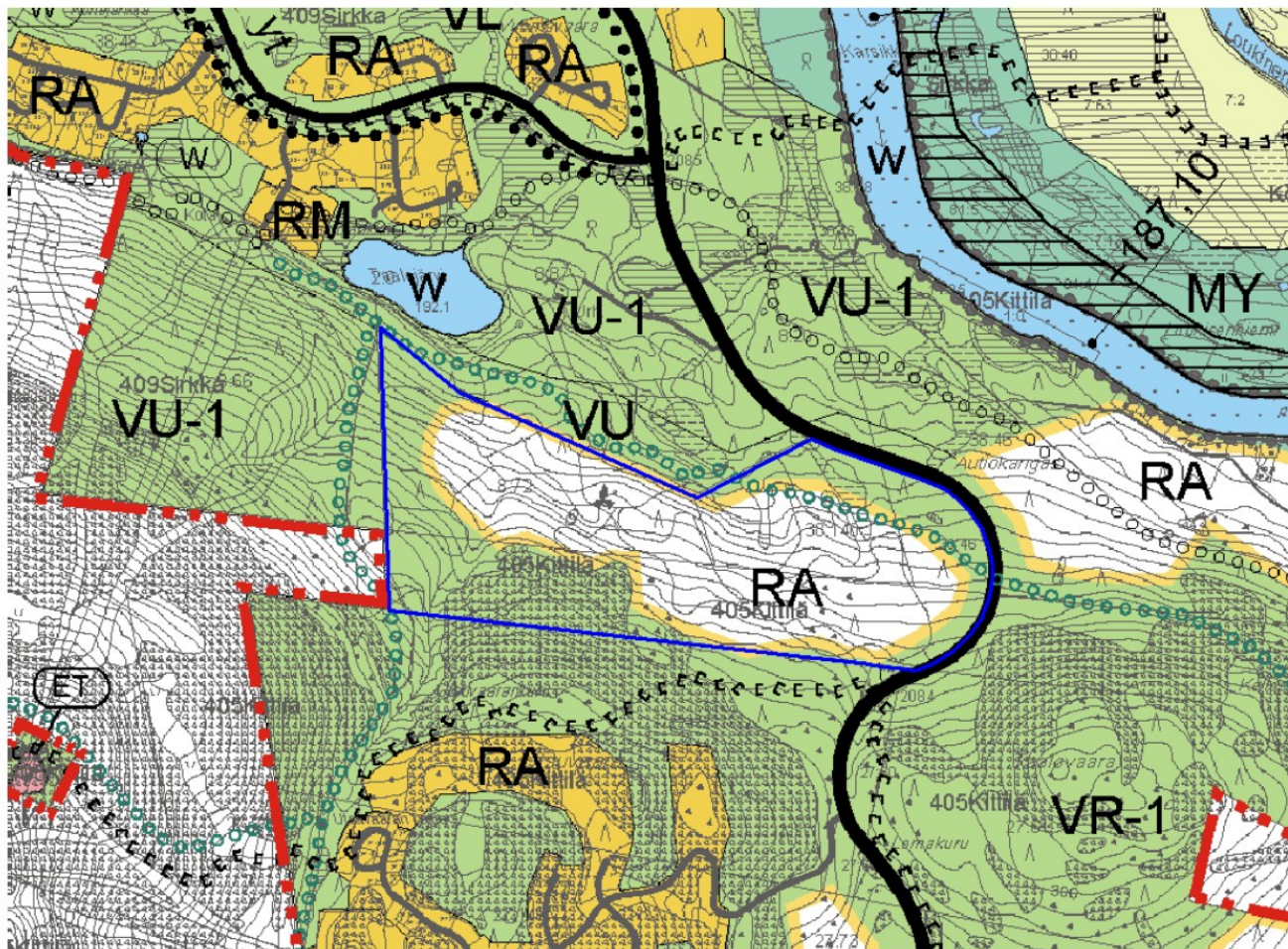
3.2.2 Yleiskaava

Levin ympäristön osayleiskaavan (osa 2) on kunnanvaltuusto hyväksynyt 25.2.2008 § 14 ja Korkein hallinto-oikeus vahvistanut 5.10.2011/2826.

Osayleiskaavassa suunnittelualueet on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA) ja urheilu- ja virkistysalueeksi (VU). Alueen läpi on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti, jossa kulkee patikointi- ja maastopyöräreitti.

Suunnittelualueen eteläpuolella on moottorikelkkareitti.

Tunturi-Lapin maakuntakaava ei ole voimassa Levin ympäristön oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella.

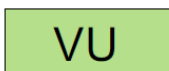


LOMA-ASUNTOALUE.

ALUEET ON TARKOITETTU LOMA-ASUNTOJEN RAKENTAMISEEN.



OHJEELLINEN ULKOILUREITTI.



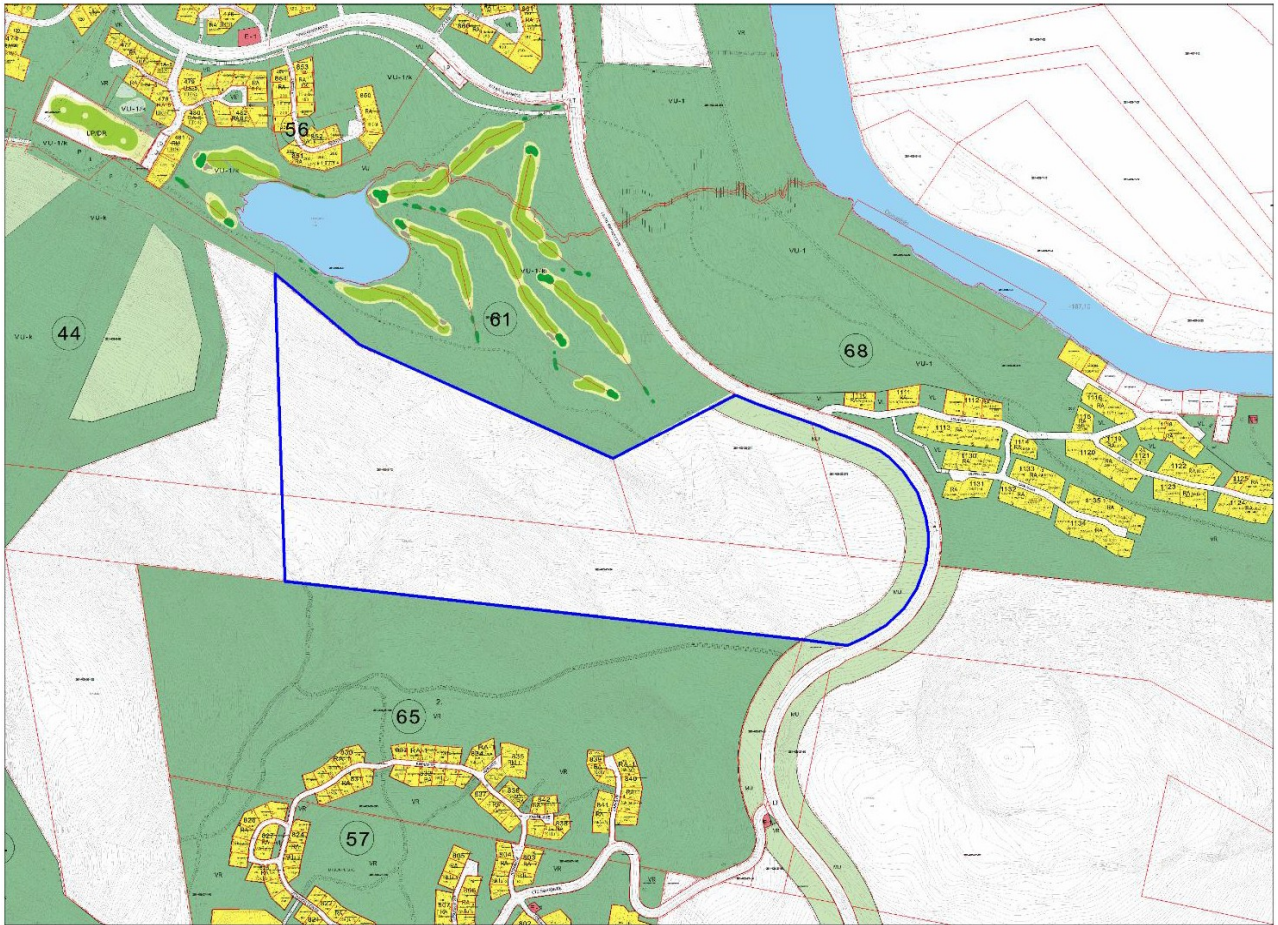
URHEILU- JA VIRKISTYSALUE.

TAAJAMAAN LIITTYVÄ TAI SISÄINEN URHEILUALUE, JOKA ON TARKOITETTU YLEISEEN KÄYTTÖÖN.

Kuva 14. Ote Levin ympäristön osayleiskaavasta (osa 2) merkintöineen ja määräyksineen (Kittilän kunnanvaltuusto 25.2.2008 § 14).

3.2.3 Asemakaava

Pääosin suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Ainoastaan Levin ympäristien varrella on 30.1.1992 vahvistettu asemakaava, jossa tienvarsi on osoitettu maa- ja metsätalous-alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).



Kuva 15. Ote Levin ajantasa-asetakaavasta ja suunnittelualueiden rajaukset.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kittilän kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan 31.5.2002.

3.2.5 Pohjakartta

Kaavan pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset. Kaavan pohjakarttana on käytetty 1:2000 asemakaavan pohjakarttaa, joka on hyväksytty 14.12.2007, hyväksymisno: Dnro MML / 39 / 621 / 2007.

3.2.6 Muut kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Asemakaavaa laadittaessa huomioidaan tarpeellisessa määrin seuraavat suojeluohjelmat ja suojelupäätökset sekä tehdyt valtakunnalliset, maakunnalliset ja paikalliset selvitykset ja päätökset:

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavoitus on lähtenyt maanomistajien aloitteesta. Maanomistajat ovat esittäneet Kittilän kunnalle asemakaavan laatimista tiloille RN:o 8:72 ja RN:o 27:24. Maanomistajien tavoitteina on alueiden kaavoittaminen loma-asuntojen alueeksi (RA). Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu Kittilän kunnan omistamat tilat RN:o 38:278 ja RN:o 38:281.

Maanomistajien kanssa tehdään tarvittavat maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäytösopimukset.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 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:

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvan maan omistajat (valtio, kunta, yksityiset)
- Alakylän paliskunta

Yhdyskuntatekniikka:

- Levin Vesihuolto Oy
- Rovakaira Oy
- teleoperaattorit (TeliaSonera Finland Oyj)

Viranomaiset:

- Kittilän kunta
- Lapin ELY-keskus, maankäyttö ja liikenne
- Lapin liitto, maankäyttö
- Lapin pelastuslaitos
- Lapin maakuntamuseo

Kunnan hallintokunnat:

- rakennus- ja ympäristölautakunta

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) on kuulutettu Kittilälehdessä 9.9.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 9.-23.9.2015.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä kaava-luonnosten nähtävilläolon aikana. Kaavan valmistelumateriaali oli nähtävillä Kittilän kunnan teknisellä osastolla sekä internetissä Kittilän kunnan sivuilla xx.xx.-xx.xx.2016.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille.

Kaavoituksen vireille tulon jälkeen pidettävää viranomaisneuvottelua ei tämän kaavaprosessin osalta ollut tarpeen järjestää, sillä asemakaava toteuttaa Levin osayleiskaavaa eikä alueella ole merkittäviä luontoarvoja.

Kaavan valmistelumateriaali lähetettiin lausunnoille eri viranomaisille xx.xx.2016.

Kaavan luonnosvaihtoehdoista saadun palautteen perusteella laadittiin kaavaehdotus, josta pyydettiin viranomaistahojen lausunnot.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Levin asemakaava-alueen laajennuksen (Seita) tavoitteena on kaavoittaa alue yleiskaavan mukaisesti loma-asuntoalueeksi (RA).

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

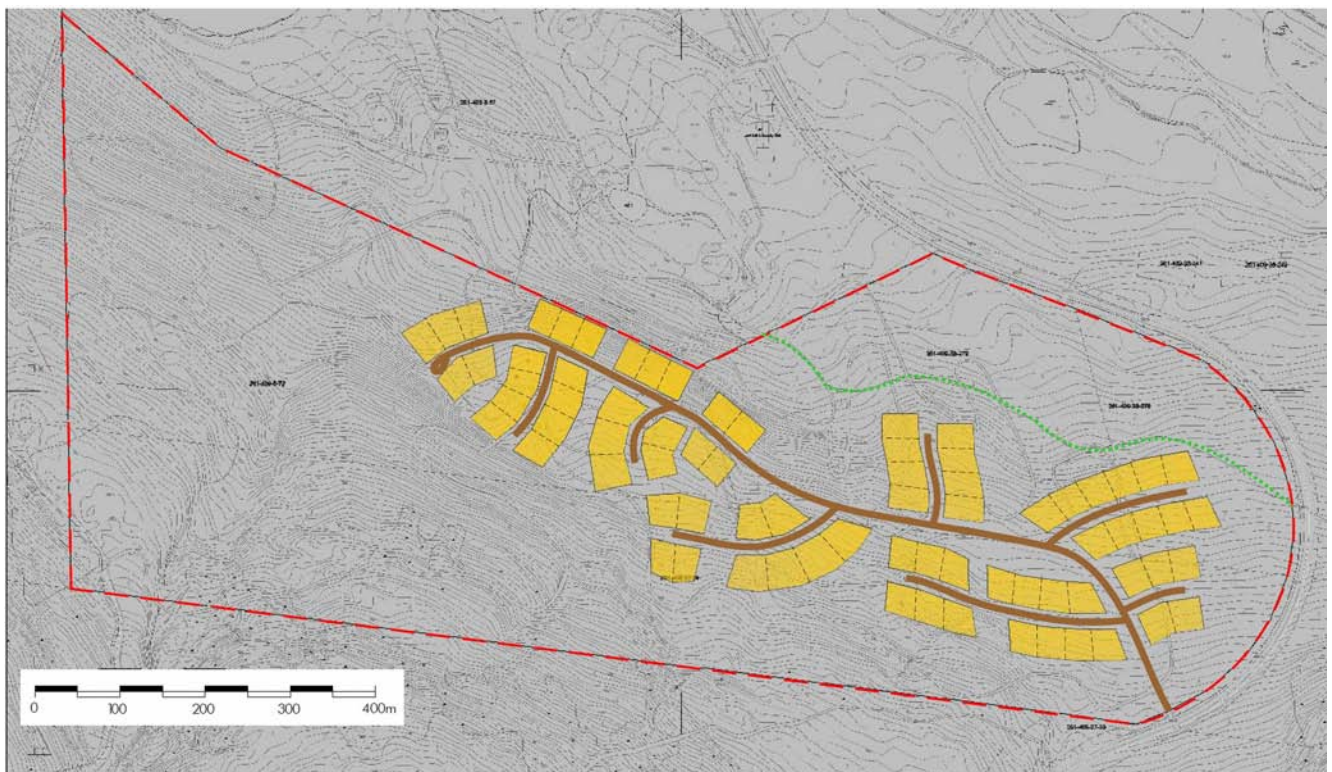
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavaluonnoksen laadinnan alkuvaiheessa todettiin jo maastokäynnillä helmikuussa 2016 maankäytön suunnittelun näkökulmasta alueen olevan haastava jyrkästi viettävien maastonmuotojen, luonnonolosuhteiden ja realististen liittymämahdollisuuksien osalta maantiehen 9555 (Levin ympäristiehen).

Sen pohjalta laadittiin kolme vaihtoehtoista kaavarunkoa, jotka poikkesivat toisistaan mm. liittymäsjainnin ja korttelirakenteen osalta. Suunnittelualueen länsiosaa on kaikissa vaihtoehdoissa jätetty rakentamiselta vapaaksi etupäässä maaston jyrkkyyden vuoksi.

Kaavarunkoluonnos 1

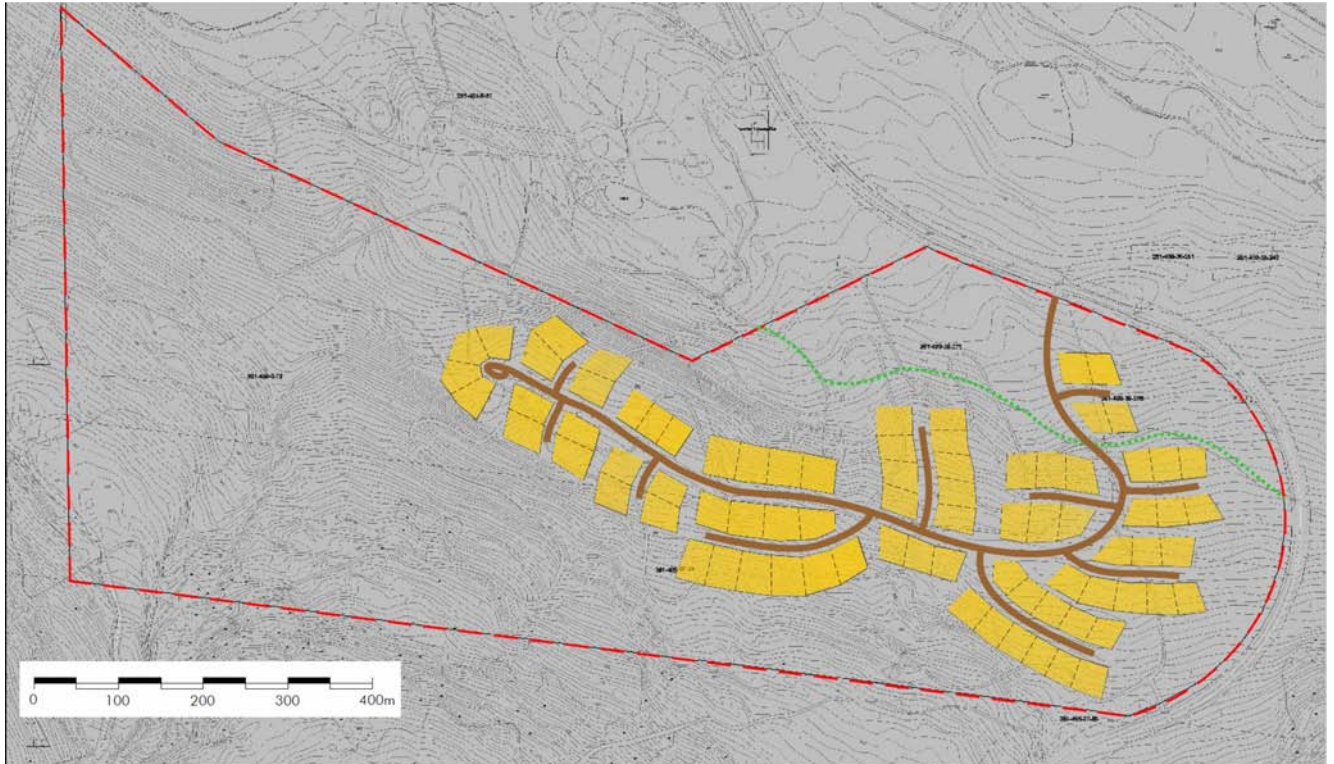
Vaihtoehto 1 tukeutuu liikenteellisesti Levin ympäristiehen suunnittelualueen kaakkoisosasta ylärinteen puolelta. Tässä vaihtoehdossa alarinteillä kulkevan ulkoilureitin ja Levin ympäristien välinen alue jää rakentamiselta vapaaksi.



Kuva 16. Kaavarunkoluonnos 1 pohjautuu kokoojakatuun joka yhdistyy Levin ympäristiehen suunnittelualueen kaakkoiskulmasta – jyrkästi kaartuvien ja viettävien mutkien väliseltä lyhyeltä tasanteelta. Tässä vaihtoehdossa tontteja muodostuisi 76 kpl.

Kaavarunkoluonnos 2

Vaihtoehto 2 tukeutuu liikenteellisesti Levin ympäristiehen suunnittelualueen koillisosasta alarin-teen puolelta. Rakenteellisesti vaihtoehto on samankaltainen ensimmäisen vaihtoehdon kanssa: pienet korttelikadut muodostavat pieniä maastonmuotojen perusteella sijoittuneita oksia kokoojaka-
dusta.



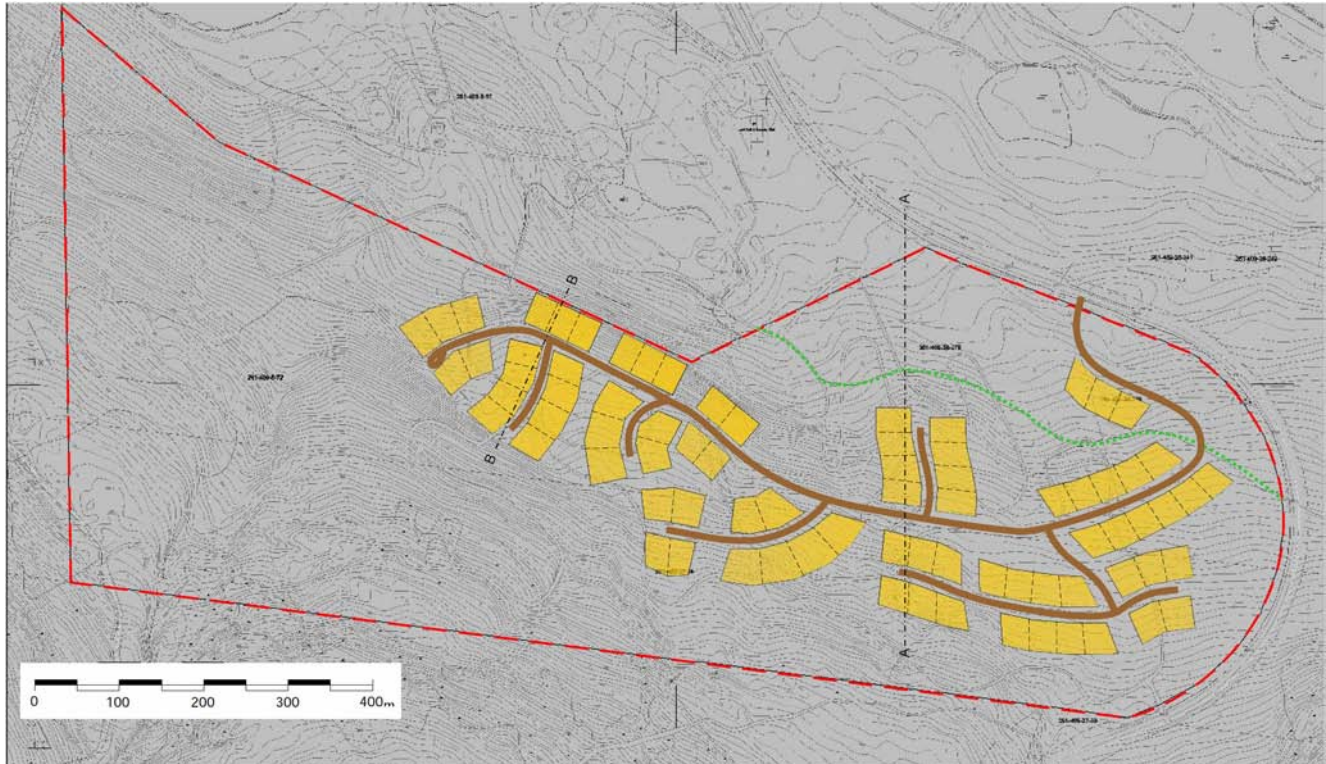
Kuva 17. Kaavarunkoluonnos 2 tukeutuu liikenteellisesti Levin ympäristiehen Utsuvaaran alarin-teen puolelta Golfrannantien risteyksen läheisyydessä. Tässä vaihtoehdossa tontteja muodostuisi 80 kpl.



Kuva 18. Kaavarunkoluonnos 1:n liittymä sijaitsee Utsuvaaralle nousevan Levin ympäristien varressa kohdassa, jossa kahden mutkan välissä on lyhyt suora.

Kaavarunkoluonnos 2 b

Vaihtoehto 2 b tukeutuu liikenteellisesti Levin ympäristiehen suunnittelualueen koillisosasta alarinteen puolelta samaan tapaan edellisen vaihtoehdon kanssa. Kokoojakatua on linjattu alkupäästään voimakkaammin maastonmuodot paremmin huomioiden.



Kuva 19. Kaavarunkoluonnos 2 b tukeutuu liikenteellisesti Levin ympäristiehen Utsuvaaran alarinteen puolelta Golfrannantien risteyksen läheisyydessä. Tässä vaihtoehdossa tontteja muodostuisi 79 kpl.

Karsinta

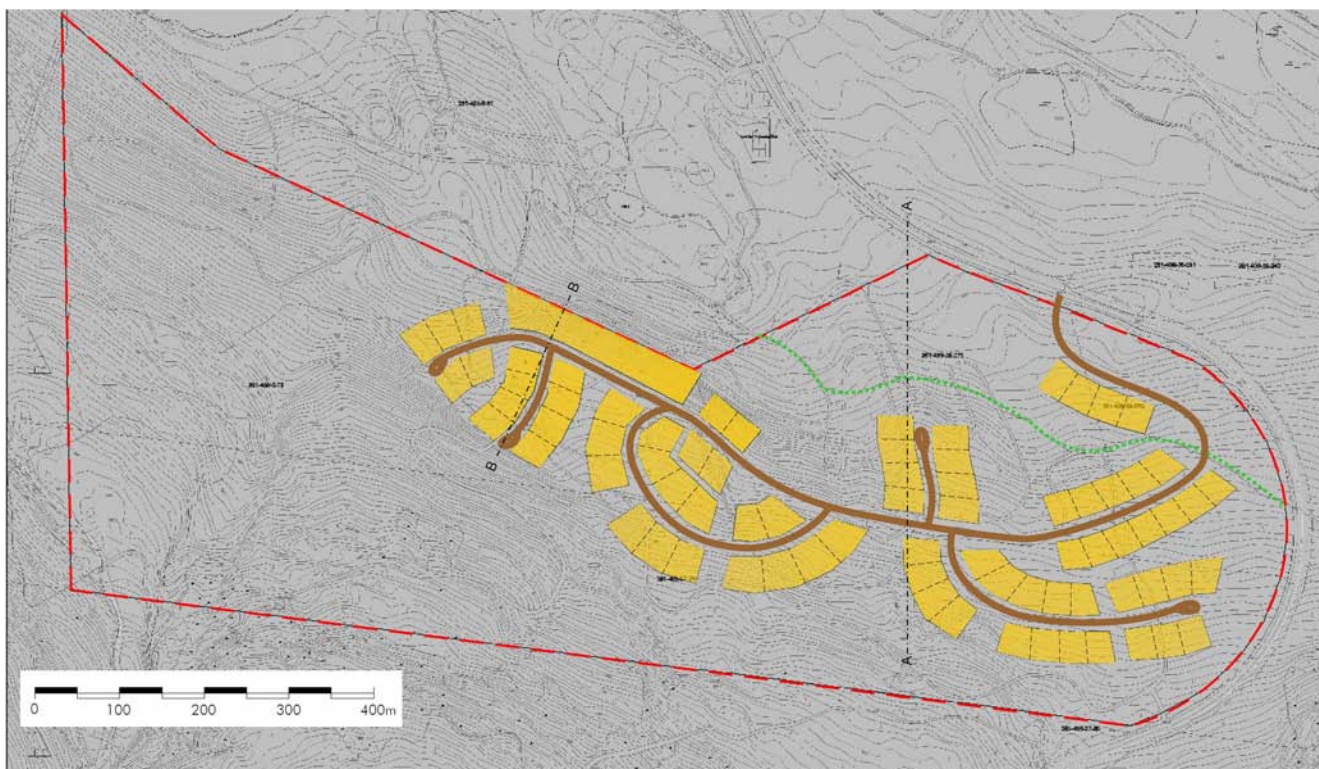
Kaavarunkoluonnos 1 todettiin liikenneturvallisuuden ja saavutettavuuden näkökulmasta ongelmalliseksi kokoojakadun liittymäalueen haastellisen sijainnin vuoksi: kokoojakatu yhdistyy Levin ympäristiehen suunnittelualueen kaakkoiskulmasta – jyrkästi kaartuvien ja viettävien mutkien väliseltä lyhyeltä tasanteelta, josta rinne kuitenkin lähtee välittömästi laskemaan. Lisäksi kaavataloudellisesti vaihtoehto jäisi kunnan omistamien kiinteistöjen osalta vajaatehoiseksi.

Kaavarunkoluonnos 2 todettiin kokoojakadun alkupään linjauksen kannalta olevan vaikea tai jopa mahdoton toteuttaa rinnejyrkkyyden vuoksi: kokoojakadun kaltevuus nousee Päiviönpolun tienoilla suhteellisen pitkällä matkalla sellaiseksi, ettei sen toteuttaminen ilman mittavia pengerryksiä ja leikkaustöitä ole mahdollista.

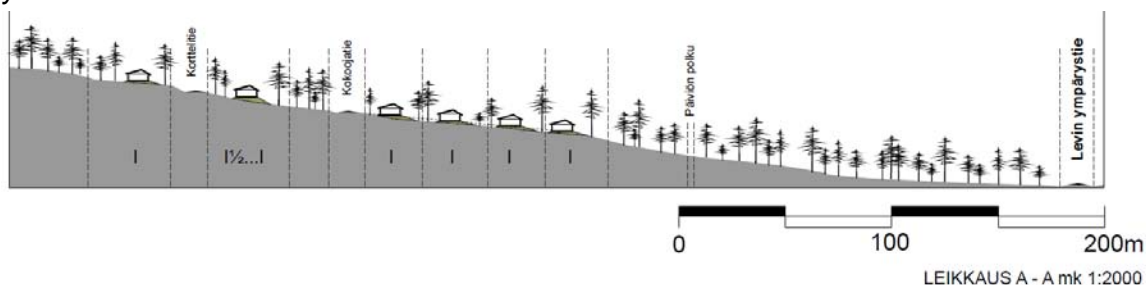
Tutkittujen alustavien vaihtoehtojen pohjalta todettiin kaavarunkoluonnos 2 b:n olevan teknisesti toteuttamiskelpoisiin ja kokonaistaloudellisesti kannattavampi muihin vaihtoehtoihin verrattuna. Maisema- ja ympäristövaikutusten osalta ei vaihtoehtojen osalta löydetty vähäistä suurempia eroja.

Maaliskuussa 2016 päätettiin jatkaa kaavarunkoluonnos 2 b:n pohjalta ja kehittää sitä edelleen suunnittelualueen haastavat olosuhteet paremmin huomioivaksi.

Sen pohjalta laadittiin kaavarunkoluonnos 3, jossa huomioitiin mahdollinen yhtiömuotoinen lomarakentaminen kaava-alueen länsiosaan. Lisäksi korttelirakennetta kehitettiin edelleen alueen ominaisuuksia paremmin hyödyntäväksi.

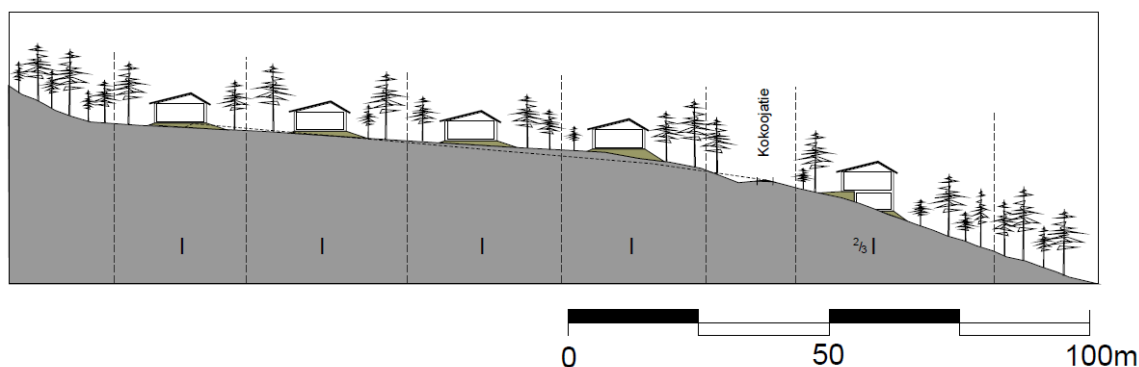


Kuva 20. Kaavarunkoluonnos 3 (17.4.2016), jossa on 77 tontin lisäksi huomioitu mahdollinen yhtiömuotoinen tontti kaava-alueen länsiosaan.



LEIKKAUS A - A mk 1:2000

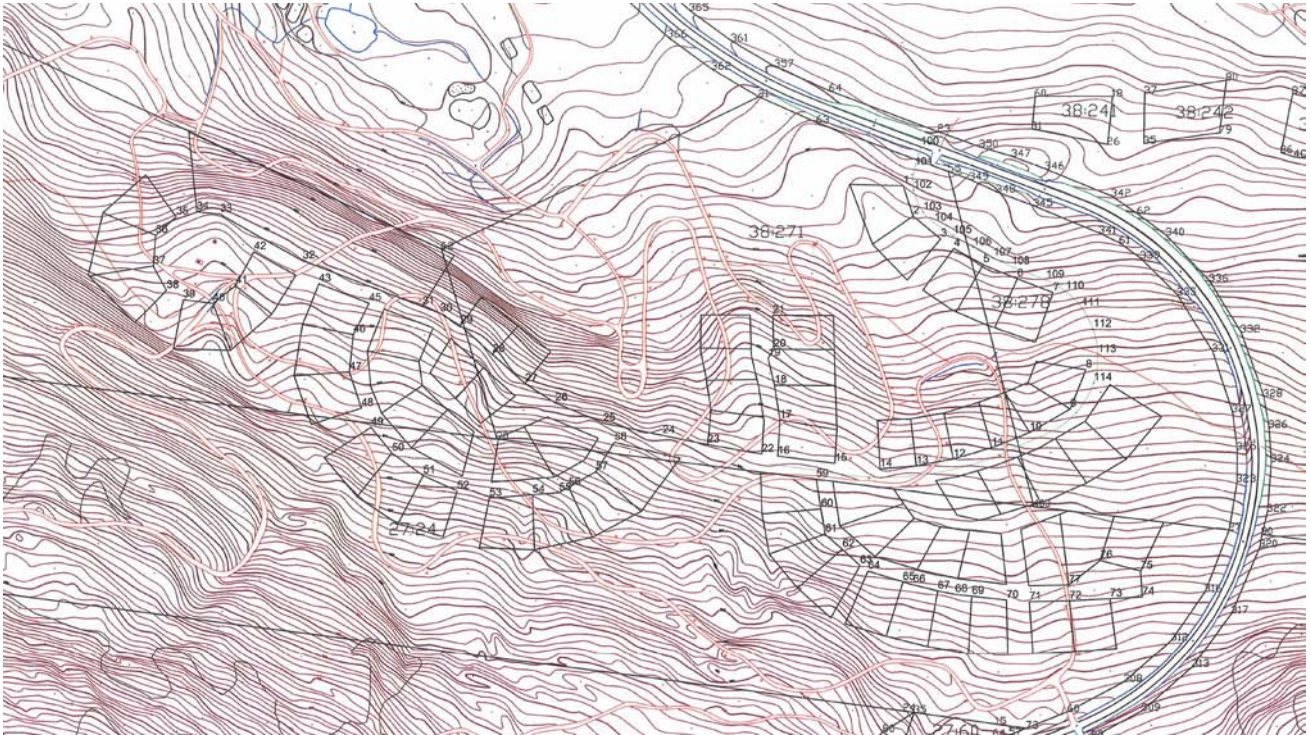
Kuva 21. Leikkaus A-A kaavarunkoluonnoksesta 3: rinnejyrkkyys on paikoitellen sellaista, että se edellyttää yksitasoratkaisussa pengerrystä alarinteen puolelle. Niiden osalta tulee kaavaratkaisussa harkita niiden korvaamista lattiatason porrastamisella.



LEIKKAUS B - B mk 1:1000

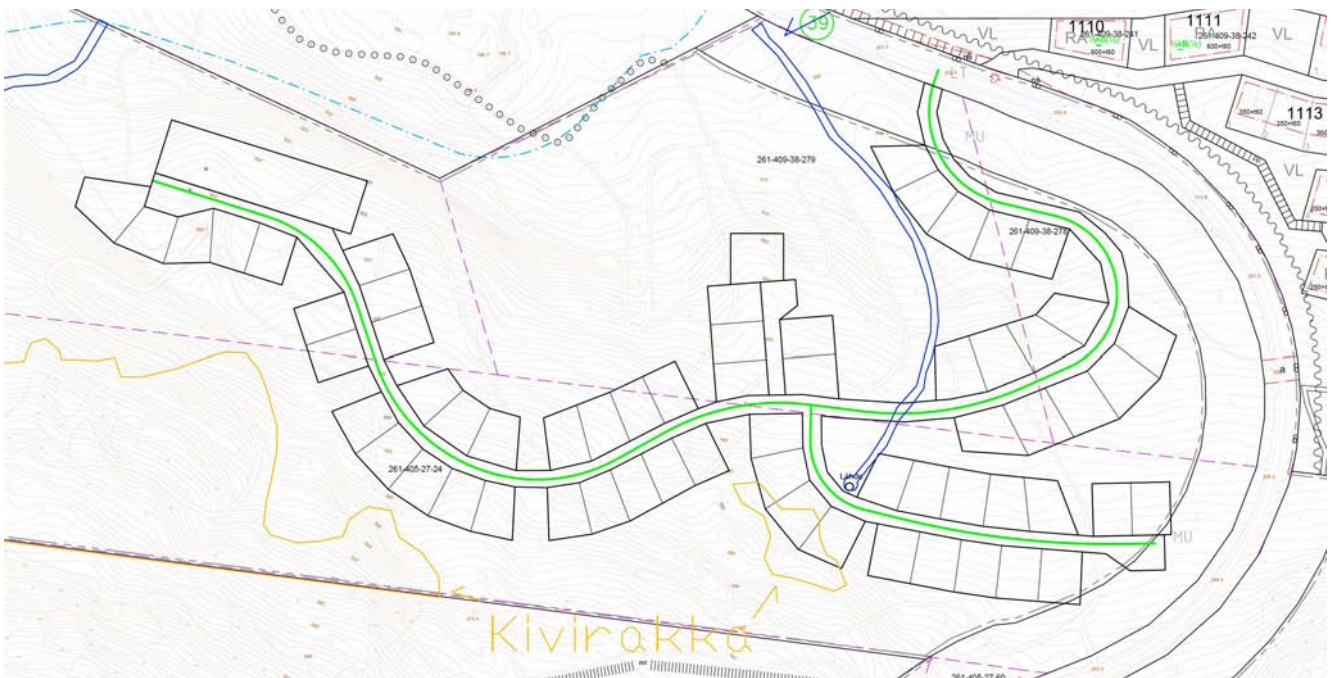
Kuva 22. Leikkaus B-B kaavarunkoluonnoksesta 3: rinnejyrkkyys on paikoitellen jo sellainen, että se edellyttää paikoitellen jo kerrosporrastamista, mikä täytyy huomioida kaavaratkaisussa.

Kaavarunkoluonnos 3:n pohjalta laadittiin numeeriselle pohjakartta-aineistolle tehty cad-pohjainen kaavaluonnos, joka merkittiin numeroiduilla paaluilla maastoon.



Kuva 23. Maastokäyntiä varten laadittu cad-pohjainen kaavaluonnos. Tässä versiossa tonttien määrää oli pienentynyt 68 kappaleeseen yhtiömuotoisen lomatontin lisäksi.

3.6.2016 suoritetun maastokäynnin pohjalta kaavaluonnosta tarkennettiin maastohavaintojen sekä kesän aikana laadittujen luonto- ja maisemaselvitysten pohjalta. Erityisesti alueella sijaitseva puro/noro lievealueineen vaikuttaa voimakkaasti tonttien sijoitteluun.



Kuva 24. Tarkistettu karkea kaavaluonnos (15.8.2016), jossa on huomioitu 3.6.2016 tehdyt maastohavainnot sekä kesän 2016 aikana valmistuneen luonto- ja maisemaselvityksen tulokset. Loma-asumiselle varattujen yksittäistonttien määrä on pienentynyt edelleen (62 kpl).

Maanomistajien edustajien kanssa 9.9.2016 tehdyn maastokäynnin pohjalta tarkistettiin vielä alueen halkaisevan puro/noron lähistöllä sijaitsevien tonttien määrää, sijoittelua ja muotoa.

4.5.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kaavan vaikutusten kuvaus koskee kaavaluonnosta. Tässä kappaleessa arvioituja vaikutuksia on kuvattu lisää kohdassa 5.3. Vaikutusten kuvauksessa ja vertailussa tuodaan esiin erityisesti vaihtoehtojen välisiä eroja.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Taalojärven rinteeseen (Seita) asemakaavalla luodaan mahdollisuudet toteuttaa uusi lomarakennusalue olevaa lomayhdyskuntarakennetta tiivistäen Levin osayleiskaavassa ko. tarkoitusta varten osoitetulle alueelle.

Elinoloihin ja elinympäristöön ei asemakaavan laadinnalla aiheuteta vähäistä suurempaa vaikutusta.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, pinta- ja pohjavesiin sekä ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavaa toteutettaessa maanpintaa muokataan siellä, minne rakennetaan kunnallistekniikkaa (tiet, viemärit, sähkölinjat ym.) ja minne on osoitettu rakennuspaikat. Asemakaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella, jolloin tarvetta erityisiin suojaustoimiin ei ole. Rakennustapamääräyksillä ohjataan ja rajoitetaan maanpinnan muokkausta vain niihin osiin, missä se on välttämätöntä.

Hulevesien osalta maaperä on suunnittelualueen rakennettavilla/luokiteltavilla osilla hyvin vettä läpäisevää ja ylempää mahdollisesti tulevat (sulamis)vedet ohjautuvat korttelien väleihin jätettyjen viheralueiden välistä, joiden kautta hulevedet ohjautuvat kokoojakadun ja korttelikadun alta johdettujen rumpujen kautta eteenpäin. Maankäytön ratkaisussa on hyödynnetty suunnittelualueen loivat rinteet, joissa hulevesien imeytyminen korttelialueilla varmistetaan rakennusten ja niiden vaatimien liikennealueiden ulkopuolisten tontinosien säilyttämisellä luonnonmukaisena.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueen asemakaavoituksella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Suunnittelualue tiivistää olemassa olevaa Levin matkailukeskuksen alue- ja yhdyskuntarakennetta sekä tukeutuu alueelle jo rakennettuun yhdyskuntatekniseen verkostoon (vesi- ja viemäri). Hulevesien osalta alueelle ei ole tarpeen laatia erillistä hulevesijärjestelmää sillä alueen luonnonolosuhteiden ansiosta maaperä on hyvin vettä läpäisevää, jolloin hulevesien (sade- ja sulamisvedet) imeyttäminen ja johtaminen ei aseta erityisiä tarpeita erilliselle hulevesien suunnittelulle. Katujen ja yleisten alueiden hulevesien johtaminen osoitetaan katusuunnitelmissa.

Uusien rakennuspaikkojen tarvitsema energia toteutetaan kiinteistökohtaisesti joko sähköllä tai maalämmöllä.

Liikenteellisesti suunnittelualue tukeutuu Levin ympäristiehen, joka on nimensä mukaisesti Levin ympäri kiertävä kokoojakatu-yhteys Levin matkailukeskuksessa kevytliikenneyhteyksineen.

Suunnittelualueen läpi kulkeva ulkoilureitti (Päiviön polku) säilyy ja Taalojärven rinteeseen (Seita) alueelta johdetaan kevyt liikenne kokoojakadun kautta Levin ympäristien varteen kulkevaan kevyen liikenteen yhteyteen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue muodostaa suhteellisen väljän rinteseen sijoittuvan maastonmuotoja myötäilevän lomarakennusalueen, jossa Levin ympäristien ja loma-asuntoalueen väliin jää n. 50 m leveä suojapuustovyöhyke. Näin ympäristien tienvarsinäkyvät säilyvät suhteellisen luonnontilaisina, vaikka suoraan alueelle katsottuna lomarakennuksia pilkahtelee puuston välistä.



Kuva 25. Suunnittelualueelta avautuu laajempia näkymiä pohjoiseen päin vain sellaisista rinteen osista, joista on poistettu puustoa rinteen kaltevuussuunnassa (vanha kilpalatureitti). Suunnittelualueen puusto on pääosin täysikasvuista ja suhteellisen tiheää.

Tiivistäen voidaan todeta, että Taalojärven rinteen loiviin maastonosiin sijoitetun rakentamisen ja tienvarren säilyvän suojapuustovyöhykkeen ansiosta uuden loma-asuntoalueen kaupunki- ja maisemakuvalliset vaikutukset jäävät vähäisiksi. Suurimmat maisemavaikutukset tulevatkin alueen sisäisestä katuverkosta, mikä kokonaisuus huomioiden on kuitenkin välttämätöntä eikä aiheuta vähäistä suurempia negatiivisia vaikutuksia. Lisäksi asemakaavamääräyksillä ohjataan maisema- ja kaupunkikuvaltaan matkailukeskukseen soveltuvan alueen toteuttamista.

Kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ei tällä asemakaavalla ole vähäistä suurempia vaikutuksia.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisuksi valittiin kaavaluonnosvaihtoehtoa 3 mukaileva ratkaisu jo alustavassa karsinnassa tehtyjen analysointien ja niiden johtopäätösten pohjalta.

Tutkittujen alustavien vaihtoehtojen pohjalta todettiin vaihtoehto 3:n olevan maisema- ja ympäristövaikutuksiltaan hieman vähäisempi, teknisesti toteuttamiskelpoisempi ja kokonaistaloudellisesti edullisempi muihin vaihtoehtoihin verrattuna.

Valittu asemakaavaratkaisu toteuttaa Levin osayleiskaavassa osoitettua maankäyttöä kaikilta osiltaan.

4.5.4 Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan valmistelumateriaalista saatiin X lausuntoa. Lausuntojen tiivistelmät, niihin annetut vastineet ja vaikutukset kaavaan on koottu erilliseen liitteeseen (liite 4), joka on osa kaava-aineistoa.

Lausunnoissa otettiin kantaa muun muassa seuraaviin asioihin:

–

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavaehdotuksessa seuraavilla tavoilla:

–

Asemakaavaehdotuksesta saatiin 6 lausuntoa ja yksi muistutus. Lausuntojen tiivistelmät, niihin annetut vastineet ja vaikutukset kaavaan on koottu erilliseen liitteeseen (liite 5), joka on osa kaava-aineistoa. Lausunnoissa esitetyt asiat on tarpeellisilta osin otettu huomioon lopullisessa kaavaehdotuksessa.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Päivämäärä	Kuvaus
09.09.15	Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta
9.9.2015 ->	OAS nähtävillä
xx.xx.2016	Kuulutus kaavaluonnoksen nähtävilläolosta
xx.xx.2016	Viranomaisneuvottelut tarvittaessa
xx.xx.2016	Asemakaavaluonnos nähtävillä
xx.xx.2016	Kuulutus kaavaehdotuksen nähtävilläolosta.
xx.xx.2016	Asemakaavaehdotus nähtävillä.
xx.xx.2016	Asemakaavan hyväksyminen valtuustossa

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavalla osoitetaan uusia lomarakennusten korttelialueille (RA) sijoittuvia rakennuspaikkoja 55 kpl, joissa on rakennusoikeutta yhteensä yht. 11 600 k-m², josta 1 760 k-m² on varattu talousrakennuksia (esim. autotalli ja/tai varasto) varten. Korttelissa 1247 sijaitsevalle matkailupalvelujen korttelialueelle (RM) uutta rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 2 750 k-m², josta 250 k-m² on varattu talousrakennuksia (kota ja/tai varasto) varten. Kun uuden asemakaavan pinta-ala on 66,75 ha, muodostuu aluetehokkuudeksi tällöin e=0,02.

5.2 Aluevaraukset

5.2.2 Korttelialueet (RA ja RM)

Asemakaavalla osoitetaan uusia lomarakennusten korttelialueita (RA), joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 9,102 ha.

Uusien matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiden (RM) pinta-ala on yht. 1,905 ha.

5.2.3 Muut alueet

Retkeily- ja ulkoilualue VR

Aluetta on osoitettu 46,172 hehtaaria. Alueelle on merkitty nykyinen ulkoilureitti ja alueelle on osoitettu VR-alueiden kautta jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja yhteyksiä.

Lähivirkistysalue VL

Aluetta on osoitettu 2,122 hehtaaria.

Katualueet

Aluetta on osoitettu 2,958 hehtaaria ja jk+pp-väylää yht. 0,057 ha.

Maa- ja metsätalousalueet, joilla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU)

Aluetta on osoitettu yht. 4,361 ha.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimiva aluerakenne

Erityistavoitteissa on maakuntatason suunnittelun lisäksi esitetty, että maankäytön suunnittelussa on huomioitava maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet.

Tällä asemakaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia toimivaan aluerakenteeseen.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Erityistavoitteista tätä kaava-aluetta koskee vaateet varata riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistää verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua, mitä tällä kaavalla vähäistä hieman suuremmassa määrin edistetään - samoin kuin viheralueiden yhtenäisten kokonaisuuksien muodostumista.

Muilta osin asemakaavamuutos ei edistä tai sillä ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen tai elinympäristön laatuun.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Erityistavoitteissa alueidenkäytössä on mm. varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät ja että suunnittelussa on huomioitava ekologisesti ja virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäytössä on huomioitava pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.

Tällä asemakaavamuutoksella ei edistetä tai sillä ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia kulttuuri- ja luonnonperinnön, virkistyskäytön ja luonnonvarojen valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Erityistavoitteissa on alueidenkäytössä turvattava mm. olemassa olevien valtakunnallisesti merkittävien ratojen, maanteiden, vesiväylien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet. Alueidenkäytössä tulee varautua uusiutuvia ja jäteperäisiä polttoaineita käyttävien energialaitosten ja niiden logististen ratkaisujen aluetarpeisiin osana alueen energia- ja jätehuoltoa.

Tämä asemakaava tukeutuu olemassa olevaan liikenne- ja yhdyskuntatekniseen verkostoon ja näin ollen edistää vähäisessä määrin valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla mahdollistetaan Levin osayleiskaavan mukainen tiivistävä täydennysrakentaminen lom asumisen osalta.

5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja eikä kaavalla ole vähäistä suurempia vaikutuksia luonnonympäristöön.

5.3.4 Muut vaikutukset

Asemakaavalla ei ole muita vähäistä suurempia vaikutuksia.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

	Lähivirkistysalue.
	Retkeily- ja ulkoilualue.
	Loma-asuntojen korttelialue.
	Loma-asuntojen korttelialue, jonne saa toteuttaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen.
	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
1210	Korttelin numero.
SEITATIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
180+130	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa loma-asuntokerroksalan neliömetrimäärän ja toinen luku yksikerroksisen talousrakennuksen tai katoksen rakennuksen alan.
<u>II</u>	Alleviivattu roomalainen numero osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.
$\frac{1}{2}$ k II	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
II ($\frac{1}{2}$)	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa enintään käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
○ ○ ○ ○	Ulkoilureitti.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Suojeltava alueen osa, jolla ei saa tehdä sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

Autopaikkoja on sijoitettava tontille vähintään kaksi.

RA-rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuntorakennuksen, jossa saa olla enintään kaksi asuntoa, ellei kaavassa ole toisin määrätty. Asunnot tulee yhdistää toisiinsa yhteisellä väliseinällä, joiden tulee limittyä toisiinsa vähintään 90 % seinäpituudesta.

Rakennusten on muodostettava ulkoseinän päämateriaalin, värisävyyn sekä kattomuodon ja -kaltevuuden suhteen kortteleittain tai kaavatiesivuittain yhtenäisiä ryhmiä.

Rakennusten ulkoseinän on oltava puuta tai puuta ja luonnonkiveä sekä katteen värisävyltään tummaa bitumihuopaa. Kattokaltevuuden on oltava 1:2.

Sokkelin ympärille vähintään 1 metrin etäisyydelle sokkelista on asetettava ympäröivän maaston mukaisia luonnonkiviä, betonikiveystä tai kooltaan 32-64 mm pyöreäkivistä soraa ja estettävä pintakasvillisuuden leviäminen kyseiselle alueelle tai muulla tavoin estettävä palon leviäminen maastosta rakennuksiin ja rakennelmiin.

Tässä kaavassa edellä annetut määräykset rakennusten muodoista, väreistä, materiaaleista ja perustamistavasta koskevat myös varistorakennuksia ja katoksia.

Rakennukset, pihatiet, autopaikat, kadut, ulkoilureitit ja teknisen huollon verkostot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan tasoa tai kaadetaan puustoa. Vaurioituneet alueet on korjattava ympäristöönsä sopiviksi.

Liikenteen, rakennusten ja rakennelmien ulkopuolelle jäävät tontin osat tulee korjata/ennallistaa ympäröivän maaston mukaan.

Tontin rakentamattomat osat on säilytettävä ja hoidettava luonnonmukaisina.

Mikäli kellarikerrokseen sijoitetaan sellaisia tiloja, jotka edellyttävät viemärointiä, on kiinteistön-omistajan tai -haltijan huolehdittava jätevesien pumppaamisesta yleiseen viemäriverkkoon, mikäli niitä ei voi johtaa suoraan siihen.

Sähkö-, puhelin- ym. johdot tulee rakentaa maakaapeleilla, ellei kaavassa ole toisin määrätty. Avomuuntajien rakentaminen on kielletty, ellei kaavassa ole toisin määrätty.

Kaava-alueella on noudatettava alueesta laadittuja rakennustapaohjeita.

Rakennus on perustettava maaston mukaisesti. Pengerryksiä tai leikkauksia ei sallita.

Pihatiet tulee päällystää asfaltilla tai betonikiveyksellä.

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta (MRL 103 e §).

Alueella ei ole hulevesiverkostoa. Kiinteistön hulevedet tulee ensisijaisesti hoitaa kiinteistön alueella tarvittaessa kivipesää käyttäen ja toissijaisesti hulevedet on mahdollista johtaa kadun sivuojaan.

5.5 Nimistö

Asemakaavalla osoitetaan uutta katunimistöä Seita alueelle seuraavasti: alue nimeksi tulee Seita, ja alueen kokoojakadun nimeksi tulee Seidantie. Lisäksi alueelle tulee kaksi pistokatua, joiden nimeksi tulevat Taikarummunkuja ja Talismaaninkuja.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Seita laaditaan sitovat rakennustapaohjeet (liite 6, täydentyy myöhemmin).

Kuva 26. Havainnekuva Seidan uudesta lomarakennusalueesta (täydentyy myöhemmin).

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan mahdollistaman uuden loma-asuntoalueen kunnallistekninen infra toteutetaan xxxx, jonka jälkeen lomarakentaminen toteutuu tonttien myynnin edistymisen mukaan. Seita rakentaminen voi mahdollisesti käynnistyä jo vuoden xxxx aikana.

TORNIOSSA 15.11.2016



Jarmo Lokio
arkkitehti, YKS-122