

KITTILÄN KUNTA

IMMELJÄRVEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KORTTELI 690

SELOSTUS



Vireille tulo
Asemakaavaluonnos nähtävillä
Asemakaavaehdotus nähtävillä
Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto hyväksynyt
Kuulutettu voimaan tullee

16.2.2005
9.4.-23.4.2015
5.2.-7.3.2016
3.5.2016 § 119
30.5.2016 § 30
5.7.2016

KITTILÄN KUNTA

IMMELJÄRVEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELI 690

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus koskee 25.4.2016 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kunta	Kittilän kunta
Alueen nimi	Kittilän kunnan 2. kunnanosan, Levi
Kaavan nimi	Immeljärven asemakaavan muutos, kortteli 690

Asemakaavamuutoksen kohteena on tilan Joensuu Rn:o 20:25 alue. Suunnittelualue on noin 5,9 ha, josta 5,6 on muutos ja 0,3 ha on asemakaavan laajennus.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 690.

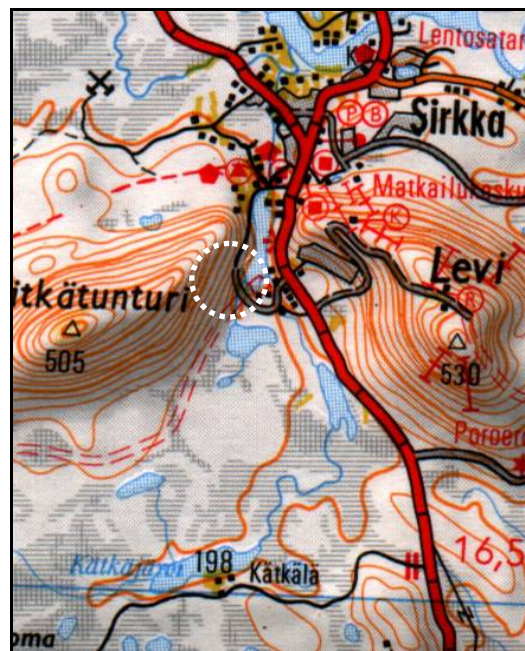
Asemakaavan muutoksella metsätalous- ja maanviljelysalue (MMV) muuttuu matkailua palelevien rakennusten korttelialueeksi (RM), retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR) ja katualueeksi.

Kaavan on laatinut FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, projektipäällikkönä ja yhteyshenkilönä toimii Eva Persson Puurula, arkkitehti. SAFA.

Suunnittelutyötä ohjaavat Kittilän kunnan viranhaltijat. Kunnan edustajana työtä on valvonut Marianne Kinnunen.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kittilän kunnassa, Levin matkailukeskuksen itälaidassa, Levitunturista itään Kätkätunturin kupeessa Immeljärven länsirannalla.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutosalue käsittää Immeljärven lounaisreunassa olevan tilan Rn:o 20:25 aluetta. Alueella toimii Immelkartanon matkailuyritys.

Kaavamuuotos on tullut tarpeelliseksi, kun maanomistaja haluaa laajentaa yritystoimintaansa. Tarkoituksena on muuttaa nykyisen asemakaavan käyttötarkoitusta matkailupalveluiden alueeksi ja rakennusoikeuden osoittaminen alueelle.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on turvata alueella toimivan matkailuyrityksen toimintaedellytyksiä ja ohjata rakentamista niin, että edistetään viihtyisän ja yleisilmeeltään riittävän yhtenäisen matkailualueen luomista alueelle, joka sopeutuu hyvin ympäröivään maisemaan.

Levin ympäristön oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaan alueelle tulisi osoittaa matkailupalvelujen aluevaraus sekä retkeily- ja ulkoilualueita.

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....I	
1.1	Kaava-alueen sijainti.....I	
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus..... II	
2	TIIVISTELMÄ..... 1	
2.1	Kaavaprosessin vaiheet 1	
2.2	Asemakaava 1	
2.3	Asemakaavan toteuttaminen 1	
3	LÄHTÖKOHDAT..... 2	
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista 2	
3.1.1	Alueen yleiskuvaus..... 2	
3.1.2	Väestö..... 2	
3.1.3	Palvelut 2	
3.1.4	Työpaikat 2	
3.1.5	Maisemarakenne..... 2	
3.1.6	Näkymät..... 3	
3.1.7	Vesi- ja ilmasto-olosuhteet 5	
3.1.8	Kallio- ja maaperä..... 6	
3.1.9	Luonnonympäristö 7	
3.1.10	Immelkartanon rakennettu ympäristö ja toiminta 10	
3.1.11	Virkistys 16	
3.1.12	Liikenne 16	
3.1.13	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot 17	
3.1.14	Tekninen huolto..... 17	
3.1.15	Ympäristön häiriötekijät 18	
3.1.16	Maanomistus..... 19	
3.2	Suunnittelutilanne 19	
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)..... 19	
3.2.2	Maakuntakaava 19	
3.2.3	Yleiskaava 22	
3.2.4	Voimassa oleva asemakaava 23	
3.2.5	Rakennusjärjestys..... 24	
3.2.6	Pohjakartta 24	
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 24	
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve 24	
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö 25	
4.2.1	Osalliset 25	
4.2.2	Vireilletulo 25	
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely 25	
4.2.4	Viranomaisyhteistyö 26	
4.3	Asemakaavan tavoitteet 26	
4.3.1	Asemakaavan tavoitteet..... 26	
4.3.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet 26	
4.3.3	Asemakaavan laadulliset tavoitteet 27	
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 28	
4.4.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus 28	
4.4.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 29	

4.4.3	Asemakaavaratkaisun päivitykset 2015-2016.....	30
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	31
5.1	Kaavan rakenne	31
5.2	Mitoitus.....	33
5.3	Aluevaraukset	34
5.4	Kaavan vaikutukset	34
5.4.1	Vaikutukset luonnonympäristöön.....	34
5.4.2	Vaikutukset maisemaan	35
5.4.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	35
5.4.4	Vaikutukset yhdyskuntateknisiin verkostoihin.....	36
5.4.5	Liikenne	36
5.4.6	Virkistys	37
5.4.7	Taloudelliset vaikutukset	37
5.4.8	Sosiaaliset vaikutukset	37
5.4.9	Suhde yleiskaavaan	37
5.4.10	Suhde maakuntakaavaan	38
5.4.11	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (VAT)	38
5.5	Kaavamerkinnot ja – määräykset.....	41
5.6	Nimistö	42
6	TOTEUTUS	43

Liiteluettelo

Liite 1. Seurantalomake
Liite 2. Valmisteluvaiheen vastineet
Liite 3. Rakentamistapaohjeet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kunta on ilmoittanut Immeljärven asemakaavan muutoksen (Tilan Joensuu RN:o 20:25) vireilletulosta kuulutuksella 16.2.2005.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on pidetty nähtävillä 21.2.2005 alkaen.

1. viranomaisneuvottelu on pidetty 25.2.2005.

Valmisteluvaiheen aineisto (asemakaavaluonnos: kaavakartta, selostus, päivitetty OAS, rakentamistapaohjeet) on asetettu nähtäville 9.4.-23.4.2015. Lausuntopyyntö 10.4.2015.

Asemakaavaehdotus on asetettu julkisesti nähtävillä 5.2.-7.3.2016.

Ehdotusvastineet vastineet 30.3.2016.

Kunnanhallituksen käsittely 3.5.2016 § 119

Kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan 30.5.2016 § 30

Kaava kuulutettiin voimaan tulleeeksi 5.7.2016

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutosalue rajoittuu länsireunassa Kätkätunturiin, itäreunassa Immeljärveen, pohjoisreunassa Outokumpu Oy Lomamajan alueeseen ja eteläreunassa rakentamattomiin alueisiin.

Rakentamiseen osoitetut alueet kaavassa on osoitettu matkailua palelevien rakennusten korttelialueeksi (RM).

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 690. Muu kaava-alue on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR) ja olemassa oleva Tuomikuruntie on osoitettu katualueeksi.

Asemakaavan muutoksella maa- ja metsätalousalue (M) poistuu.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kunta ja kaava-alueen yksityinen maanomistaja ovat solmineet maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen sopimuksen, jonka kunnanhallitus on hyväksynyt 22.12.2015.

Ohjeellisia rakentamistapaohjeita on laadittu asemakaavan muutoksen tueksi. Rakentamistapaohjeet täydentävät asemakaavan sitovia rakentamistapaa ohjaavia merkintöjä ja määräyksiä. Rakentamistapaohjeilla edistetään viihtyisän ja yleisilmeeltään riittävän yhtenäisen matkailualueen luomista alueelle, joka sopeutuu hyvin ympäröivään maisemaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Kätkätunturin kupeessa Immeljärven rannalla. Kaava-alueelle johtaa Tuomikuruntie kantatieltä 79, tie halkaisee kaava-alueen. Alue on suurelta osin maa- ja metsätalouskäytössä. Osittain metsäalue on virkistyskäytössä. Tuomikuruntietä käytetään Kätkätunturin ulkoilureitin osana.

Kaava-alueen koillisosassa sijaitsee rakennettua aluetta. Alueella toimii Immelkartanon matkailuyritys. Päärakennus on entisöity hirsinen kartano. Lisäksi on ravintolarakennus (riihi), majoitus-, varasto- ja huoltorakennuksia sekä savusauna ja kelluva ponttoonien päällä rakennettu laituri ja sauna, ks. kohta 3.1.10

Kuva 2. Kaava-alue ilmakuvasa 2005.



3.1.2 Väestö

Kittilä on noin kuuden ja puolen tuhannen asukkaan kunta Tunturi-Lapissa. Kaava-alue sijaitsee Levin matkailukeskuksessa, jossa on sekä pysyvää että loma-asutusta. Sirkka-Könkään alueella asukasmäärä lähestyy 1000 asukasta.

3.1.3 Palvelut

Kaava-alue sijaitsee noin 3 km päässä Levin keskustasta, missä on runsaasti erilaisia matkailuun liittyviä palveluita (ravintolat, hotellit, kaupat). Leviltä on Kittilän kirkonkylään matkaa 20 km, jossa on monipuolinen palveluvarustus.

Kaava-alueella toimii matkailualan yritys, Immelkartano, jossa on majoitus-, kokous- ja ravintolatilat, ks. kohta 3.1.10.

3.1.4 Työpaikat

Levi on kansainvälinen ja ympärivuotinen matkailukeskus ja Suomen suurin vapaa-ajanviettokeskus, jossa on noin 24 000 vuodepaikkaa ja yli 14 000 ravintolapaikkaa. Levin vuosittainen kävijämäärä on noin 600 000 matkailijaa..

3.1.5 Maisemarakenne

Kittilä kuuluu maisemamaakuntajaossa Aapa-Lapin seudun ja Länsi-Lapin tunturiseudun rajoille. Levin alue sijoittuu Länsi-Lapin tunturiseudun puolelle.

Seudulla on kaukomaisemaa hallitsevana tunturiketju: Ounastunturit – Pallas-tunturit – Ylläs sekä itään päin erkanevat Aakenustunturi sekä Kätkäntunturin – Levin jakso. Tuntureiden ja vaarojen välissä on useita pienehköjä järviä sekä jokia. Seudun itärajalla virtaa Ounasjoki. Seudun kasvillisuus edustaa kokonaisuudessaan pohjoisboreaalista vyöhykettä. Kasvillisuus on yleensä karua. Yleisin metsätyyppi on variksenmarja-mustikkatyyppi (EMT).¹

Pinnanmuodostukseltaan muutosalue laskee lännestä Immeljärveen päin. Maasto on kaava-alueella melko helppokulkuista.

Kangasmetsät on luokiteltu suljetuksi maisemaksi. Puoliavoimeen maisematiilaan kuuluu rakennettu alue sekä vanha peltoalue.



Kuva 3. Ilmakuvaa alueesta (2005).

3.1.6 Näkymät

Kaava-alueelta näkyy hyvin Immeljärvelle ja Levitunturille. Immeljärven toisella puolella kulkevalle kantatielle 79 näkyy kaava-alueen rakennukset hyvin varsinkin kasvien lepokauden aikana.

¹ Ympäristöministeriö. Mietintö 66/1992.



Kuva 4. Näkymä Levitunturille (2005)



Kuva 5. Rannalla olevat vanhat heinäladot kesällä (2005)



Kuva 6. Päärakennus, pihapiiriin loistaa Levitunturin World Cup -mäen valot².



Kuva 7. Kaava-alueen rakennuksia ja näkymä Kätkätunturille kesällä (2005)

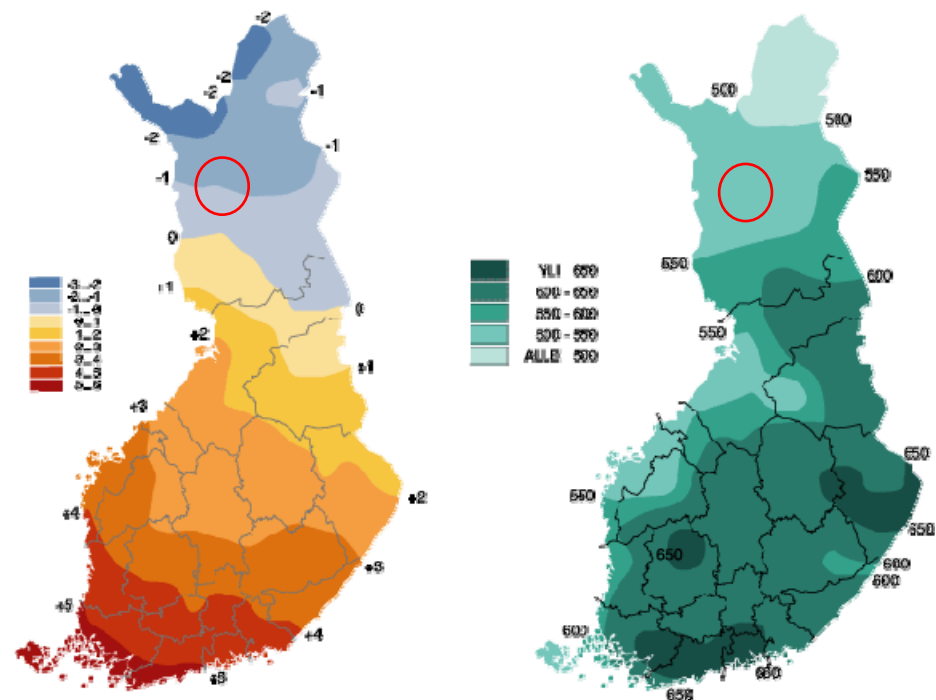
² Kuva yrityksen internet-sivuilta: <http://www.levi.fi/immekartano>

3.1.7 Vesi- ja ilmasto-olosuhteet

Alueella ei ole luokiteltuja pohjavesialueita. Kittilän kunta kuuluu Kemijoen vesistöalueeseen, jonka suurin sivuvesistö, Ounasjoki halkoo Kittilän kunnan lukuisine sivujokineen. Levitunturin alueella vesistöjä ovat Levijoki, Ounasjoki ja Myllyjoki sekä Sirkka-, Levi- ja Immeljärvi.

Kittilän alueella kasvukauden pituus on 120 – 140 päivää. Talvi on pitkä ja ankara, kesä lyhyt, mutta suhteellisen lämmin. Vuoden keskilämpötila on –1 °C. Vuoden keskimääräinen sademäärä on 500mm. Lumipeitteen syvyys on paksuimmillaan maaliskuussa noin 70cm.

Vallitsevat tuulet ovat lounaasta. Kapeissa laaksoissa ja solissa ilmavirrat puristuvat kokoon ja saavat suuren nopeuden. Tällaisia paikkoja sanotaan tuulensoliksi. Kätkä- ja Levitunturi muodostavat tällaisen tuulensolan ja aiheuttavat voimakasta tuulisuutta Levin keskusta.



Kuva 8. Vuoden keskimääräiset lämpötila- ja sademääräkartat³

³ Ilmatieteenlaitoksen sivut – www.fmi.fi

3.1.8 Kallio- ja maaperä

Vallitseva maalaji asemakaava-alueella on moreeni, joka verhoaa kvartsiitti-kallioperää (ns. peitemoreeni). Moreenikerroksen vahvuus on yleensä yli 1,5 m. Kaava-alueen länsilaidalla kohoavan Kätäkätunturin rinteellä moreenikerros voi olla paikoin ohuempi, vaikka kallioperä ei kaava-alueella olekaan paljastuneena.

Kaava-alueen kaakkoisosassa virtaavan Ahvenojan varrella on noin 20 – 30 metriä leveä ja 0,3-0,7 metrin paksuinen turvekerrostuma. Alue on suurimaksi osaksi vanhaa, pensaskoitunutta peltoa.

Joensuun pihapiirissä maaperää on käsitelty ja alueella on tehty täyttöjä.

Rakennettavuus

Perustamisen kannalta kaava-alueen moreenimaaperä on hyvin kantavaa. Kaava-alueen itäosassa, tien ja rannan välissä, moreenipeite on myös vallitsevasti yli 1,5 m paksu, jolloin vesi- ja viemäriverkoston rakentamisessa ei tarvita louhintaa.

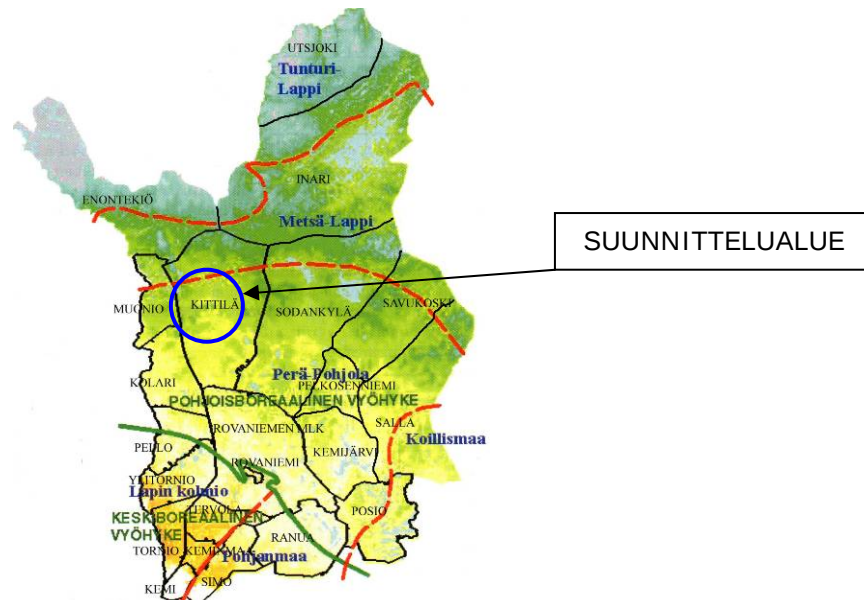
Kallioperän läheisyys voi vaikeuttaa vesi- ja viemäriverkoston rakentamista kaava-alueen länsireunalla Kätäkätunturin rinteellä (tien länsipuolella).



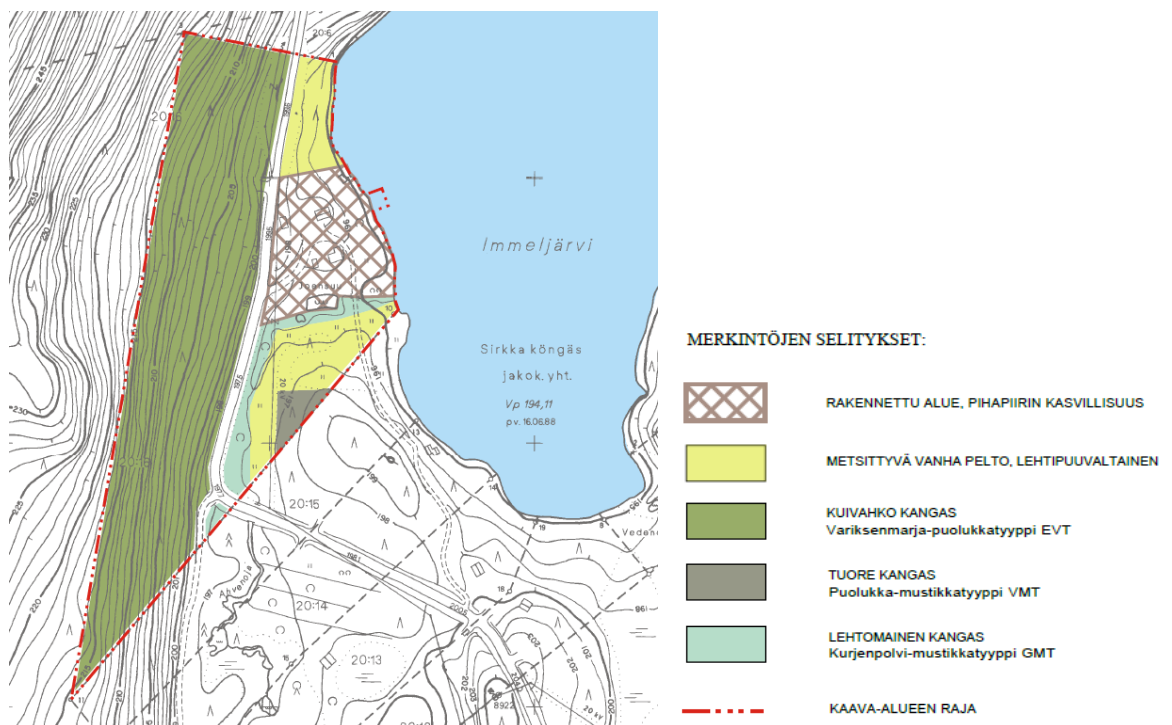
Kuva 9. Maaperä ja rakennettavuus

3.1.9 Luonnonympäristö

Kittilän seutu edustaa kokonaisuudessaan pohjoisboreaalista kasvillisuusvyöhykettä. Metsätyypeiltään Kittilä kuuluu Peräpohjolan vyöhykkeeseen (*Kalliola, 1973*). Suovyöhykkeeltään Kittilän seutu kuuluu Peräpohjolan aapasoihin, kunnan pinta-alasta lähes 50 % on rimpistä ja jänteistä aapasuota.



Kuva 10. Pohjois-Suomen kasvillisuusvyöhykejakokartta⁴.



Kuva 11. Luontoselvitys

⁴ Metsähallitus – Länsi-Lapin luonnonvarasuunnitelma, Vantaa 1999

Kaava-alueen metsätyypit ovat kuivahko, tuore ja lehtomainen kangas. Maastonmuotojensa puolesta kaava-alue viettää voimakkaasti lännestä itään, Immeljärveen päin.

Uhanalaisten kasvilajien kasvupaikkoja ei alueelta ole inventoinnissa löydetty eikä alue sijaitse Natura 2000 –verkoston alueella.

Maisemallisesti ja luonnonsuojelullisesti arvokas alue on viereinen Kät-kätunturin alue, jolla esiintyy useita uhanalaisia kasvilajeja.



Kuva 12. Alueella virtaa oja Immeljärveen.

Kaava-alueen Tuomikuruntien länsipuoleinen metsäalue on kuivahkoa kangasta. Kuivahkot kankaat ovat yleisilmeeltään seinäsammal-varpukankaita. Maanpinta näyttää olevan tasavertaisesti varpujen ja sammalten peitossa. Valtapuuna on mänty. Kenttäkerroksessa vallitsee tyypilliset kangaskasvillisuuden lajit; mustikka, variksenmarja ja puolukka. Kanerva esiintyy avoimella paikalla. Jäkälästä esiintyy poronjäkälää ja torvijäkälää sekä siellä täällä pilkkunahkajäkälää, sammalista taas karhun- ja kynsisammalta. Kasvupaikkatyyppiltään kaava-alueen kuivahko kangas on tarkemmin Peräpohjolan variksenmarja-mustikkatyyppi (EMT).

Tuoreen kankaan tunnusmerkkeinä pensaskerroksessa yleistyy kataja ja pajut, kuten kiiltopaju. Kenttäkerroksessa vallitsee tuuhea mustikanvarvikko, puolukkaa kasvaa puiden ja kantojen reunoilla. Variksenmarjaa, suopursua, juolukkaa ja muita suovarpuja on harvakseltaan. Metsälauhaa sekä maitikoi-ta, kultapiiskua ja muita vaatimattomia tuoreen maan ruohoja tavataan siellä täällä. Paksun sammalpeitteen päälajeina on metsäkerrossammal ja seinäsammal. Tuore kangas on tarkemmin Peräpohjolan kosteiden vaaramaiden perusmetsätyyppi seinäsammal-mustikkatyyppi (HMT).

Alueella oleva vanha peltoalue on kasvanut melko umpeen. Pääpuulajina on koivu, joukossa kuusta ja pajua. Peltoalueen laidalla on lehtomaista kangasta, johtuen runsaasta ravinteiden määrästä, minkä valumavedet tuovat alueelle. Alueen halki virtaa oja Immeljärveen. Lehtomaisen kankaan puulajeina esiintyy koivu ja kuusi. Lehtipuun vesoja on runsaasti antamassa kasvupaikalle rissukkoista yleisilmettä. Varvustossa esiintyy pääasiassa kookas mustikka. Heinä- ja ruohokasvillisuus on runsasta, yleisimpiä ovat metsäimarre, metsätähti ja metsäkurjenpolvi. Lehtomainen kangas on tarkemmin Peräpohjolan kurjenpolvi-mustikkatyyppi (GMT).



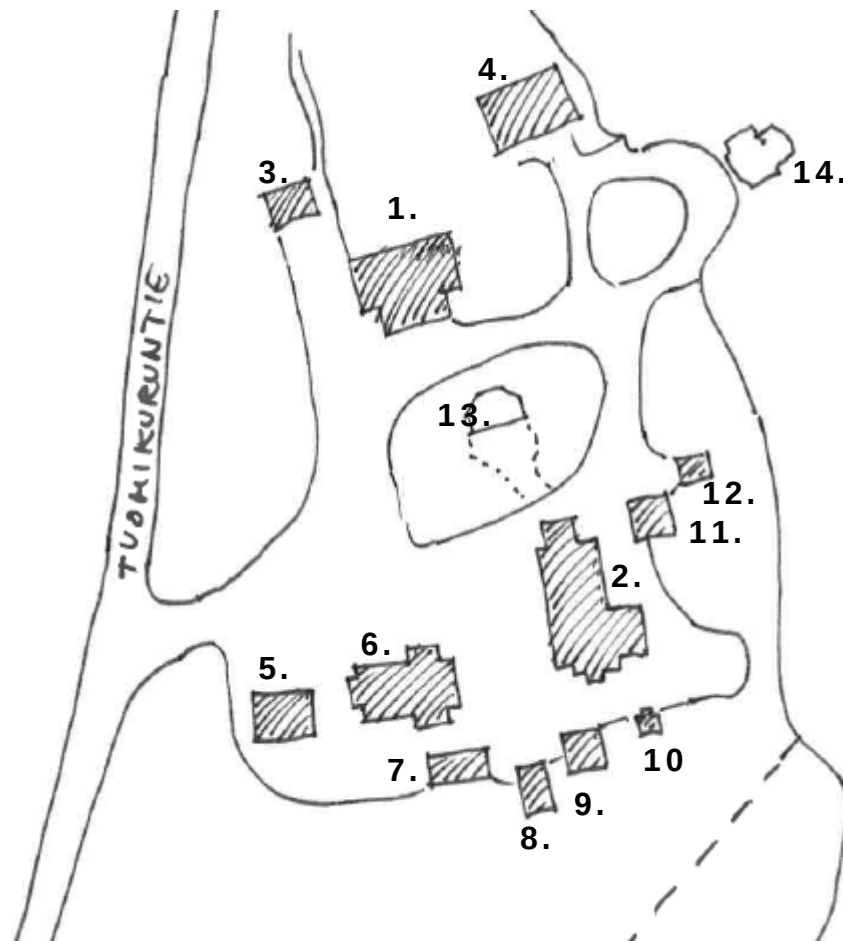
Kuva 13. Alueella esiintyy lehtomaista kangasta, taustalla vanha peltoalue.

Kulutuskestävyys

Keskiläjävat, kuivahkot kankaat kestävät kulutusta kohtalaisesti. Ne ovat kasvillisuuden kulutuskestävyydeltä melko hyviä rakentamisalueita. Kulttuuri-vaikutteiset kasvupaikat, kuten niityt ja pellot kestävät kulutusta yleensä erinomaisesti.

Tuoreet kankaat kestävät kulutusta hyvin, lehtomaiset kankaat kohtalaisesti. Tuoreet ja lehtomaiset kankaat eivät juuri siedä kasvuolosuhteiden, varsinkin vesi- ja valo-olosuhteiden muutoksia. Virkistysalueiksi tuoreet kankaat sopivat parhaiten suurina alueina.

3.1.10 Immelkartanon rakennettu ympäristö ja toiminta



Kaavamuutosalueella toimii Immelkartanon matkailuyritys.

Nykyinen rakennuskanta (2015):

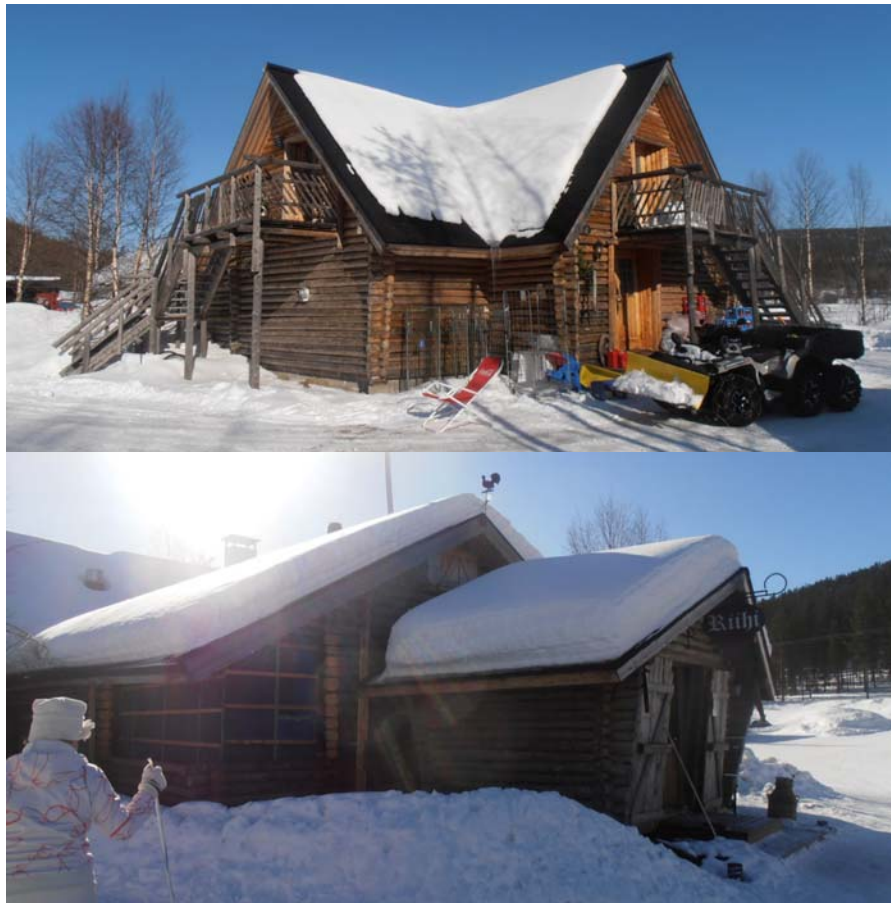
1. päärakennus, entisöity hirsinen Immelkartano, 288 k-m², majoitus
2. ravintolarakennus (Ravintola Riihi) sis. majoitus, n. 175 k-m²
3. lämpökeskus
4. rantasauna (savusauna)
- 5-8. matkailua palvelevia rakennuksia
- 9-12. vanhoja heinälatoja, toimivat kylmävarastoina
13. laavu keskellä pihaa
14. lauttasauna

Suunnittelualan vanhoja rakennuksia on remontoitu ja ajantasaistettu vastaamaan nykyvaatimuksia. Alueelle on rakennettu uusia rakennuksia, jotka ovat punaisia vakoisine listoituksineen kuten päärakennus. Lautasaunan lähellä on ulkoporealtaita.

Yritys tarjoaa majoitus-, ravintola- ja saunomispalvelujen lisäksi moottorikelkkasafareita sekä muita ulkoilutapahtumia pienehköille ryhmille. Ravintola Riihi toimii erityisesti talvikautena latukahvilana sekä muuna aikana tilausravintolana.



Kuva 14. Alueella toimivan Immelkartanon päärakennus, joka seisoo pihapiirin vähän korkeammalla hallitsevalla paikalla.



Kuva 15. Ravintolarakennus "Ravintola Riihi", koko rakennus (yllä) ja pääsisäänkäynti (alla)



Kuva 16. Lämpökeskus



Kuva 17. Rantasauna, savusauna



Kuva 18. Matkailua palveleva rakennus



Kuva 19. Matkailua palveleva rakennus



Kuva 20. Matkailua palveleva rakennus



Kuva 21. Vanha heinälato, varasto



Kuva 22. Vanha heinälato, varasto



Kuva 23. Vanha heinälato, varasto



Kuva 24. Laavu (päärakennus taustalla)



Kuva 25. Lauttasauna

Lauttasauna on ponttoonien päällä rakennettu rakennelma. Kannen päällä on saunarakennus. Kannelta pääsee veteen/avantoon uimaan. Lauttasauna on käytössä ympäri vuoden.

3.1.11 Virkistys



Kuva 26. Ote Levin ulkoilukartasta, Immelkartanon sijainti

Kaava-alue sijaitsee Levin matkailukeskuksen lähiympäristössä. Levillä on monipuolinen ja kasvava tarjonta urheilu- ja virkistysmahdollisuuksista, kuten reitistö ja viheralueverkosto.

Levin alueella on maastohiihtolatuja 230 km, joista valaistuja latuja on 28 km ja lumetettuja latuja 9 km. Latukahviloita ja taukopaikkoja on yhteensä 17 kappaletta. Alueella toimiva Ravintola Riihi toimii erityisesti talvikautena latukahvilana.

3.1.12 Liikenne

Kaava-alueelle johtaa Tuomikuruntie kantatieltä 79. Tuomikuruntie toimii osittain Kätkön patikointireittinä. Immeljärven jääaluetta käytetään talvisin moottorikelkka- ja hiihtoreittinä sekä koiralatuksi.

3.1.13 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei tunneta kiinteitä muinaismuistoja eikä ole inventoituja arvokkaita kulttuuriympäristöjä. (Lapin seutukaavaliitto, 1993. Lokio, J. 1999)

3.1.14 Tekninen huolto

Sähkö

Sähkön jakelusta alueella huolehtii Rovakaira Oy. Suunnittelualueen läpi kulkee 20 kV:n voimansiirtolinja, syöttö alueelle 400 V.



Kuva 27. Ote Pienjänniteverkkoa, Lähde: Rovakaira Oy

Vesihuolto

Levin alueen vesihuollosta vastaa Levin Vesihuolto Oy. Kaava-alueella ei ole yleistä viemäriverkostoa.

Tarkoitus on rakentaa alueelle keskitetty vesihuolto ja liittää alueen rakennukset vesihuoltoverkostoon.

Hulevesien hallinta

Kortteli 690 sijaitsee järven rannalla, metsän ympäröimä ja erillään muista rakennetuista alueista. Alueella ei ole hulevesiverkostoa. Alueen hulevedet johdetaan avo-ojilla.

Jätehuolto

Kittilän, Inarin ja Sodankylän kunnat sekä Kemijärven kaupunki ovat kesällä 2005 sopineet jätehuollon yhteistyöstä ja perustaneet kuntayhtymän, jonka velvollisuutena on hoitaa näiden neljän kunnan jätehuolto. Jätehuollon käytännön järjestelyt ja viranomaistoiminta ovat siirtyneet Kittilän kunnalta Lapin Jätehuolto kuntayhtymälle (Lapeco) 1.1.2006 alkaen. Jätelain 11 §:n mukaan jätteenhaltijan on liityttävä järjestettyyn jätteenkuljetukseen ja toimitettava jätteet kuljetuksen piirissä olevaan keräysvälineeseen. Kittilän kunnassa on siirrytty kunnan järjestämään jätteenkuljetukseen 1.1.2008 alkaen.

Kittilässä toimii siirtokuormaus- ja hyötyjäteasema, johon kerätty sekajäte toimitetaan. Lajittelematon jäte puristetaan asemalla konttiin ja kuljetetaan loppusijoitukseen Tornioon Riukkajängän Jäkalä –nimiseen jätteenkäsittelylaitokseen. Hyödynnettäville jätteille asemalla on omat jakeensa, joihin ne kerätään ja toimitetaan eteenpäin käsiteltäviksi tai kiertoon muualle.

3.1.15 Ympäristön häiriötekijät

Kaavoituksen yhteydessä on selvitetty liikenteen aiheuttamia haitallisia vaikutuksia asumiseen. Tällöin on tarkasteltu ajoneuvoliikenteen ja moottorikelkkailun aiheuttamia vaikutuksia.

Kantatien 79 liikenteen aiheuttaman melun vaikutusta uusien loma-asuntoalueiden kohdalla on tutkittu Tielaitoksen Konsultoinnin toimesta 22.11.2000. Hyvin suunniteltuna alueelle kohdistuva melu ei tule häiritsemään asukkaita. Valtioneuvoston 993/92 asettamia melun enimmäismääriä loma-asuntoalueilla (45 dBA) ei ylity, jos loma-asuntorakentaminen sijoitetaan noin 120 – 150 metrin päähän kantatiestä.

Moottorikelkkailun aiheuttaman melun vaikutuksia on arvioitu Oulun aluetyöterveyslaitoksen tekemän moottorikelkkareittien ympäristöselvityksen 19.1.1999 perusteella. Tässä selvityksessä on tutkittu kolmessa eri kohteessa Levin moottorikelkkailun aiheuttamia meluvaikutuksia. Tutkimuksen yhtenä kohteena on ollut Levin keskustasta Immeljärven suuntaan menevä reitti.

Immeljärven reitillä tehdyn tutkimuksen mukaan kulkee noin 250 kelkkaa/vrk. Oulun aluetyöterveyslaitoksen selvityksen mukaan liikennemäärien laskiessa puolella melutaso alenee 3 dB (A). Mittauspiste Immeljärven reitillä oli 20 metrin päässä reitistä. Ympäristömelun tasoksi mittauspisteessä oli saa-

tu muutettuna ekvivalenttitasoon 53 dB (A) kun nopeutena käytettiin 30 km/h.

3.1.16 Maanomistus

Asemakaavamuutoksen kohteena on tilan Joensuu Rn:o 20:25 alue, joka on yksityisen maanomistajan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtionneuvoston päätöksellä 1.3.2009 voimaan tuulleet tarkistettut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä valtion viranomaisen toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa. Yleistavoitteet ovat periaatteellisia linjauksia. Eri-tyistavoitteet ovat suunnittelua koskevia velvoitteita.

Suunnittelualuetta koskevat alueidenkäyttötavoitekokonaisuudet ovat:

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet (Lapin tunturi-alueet)

3.2.2 Maakuntakaava

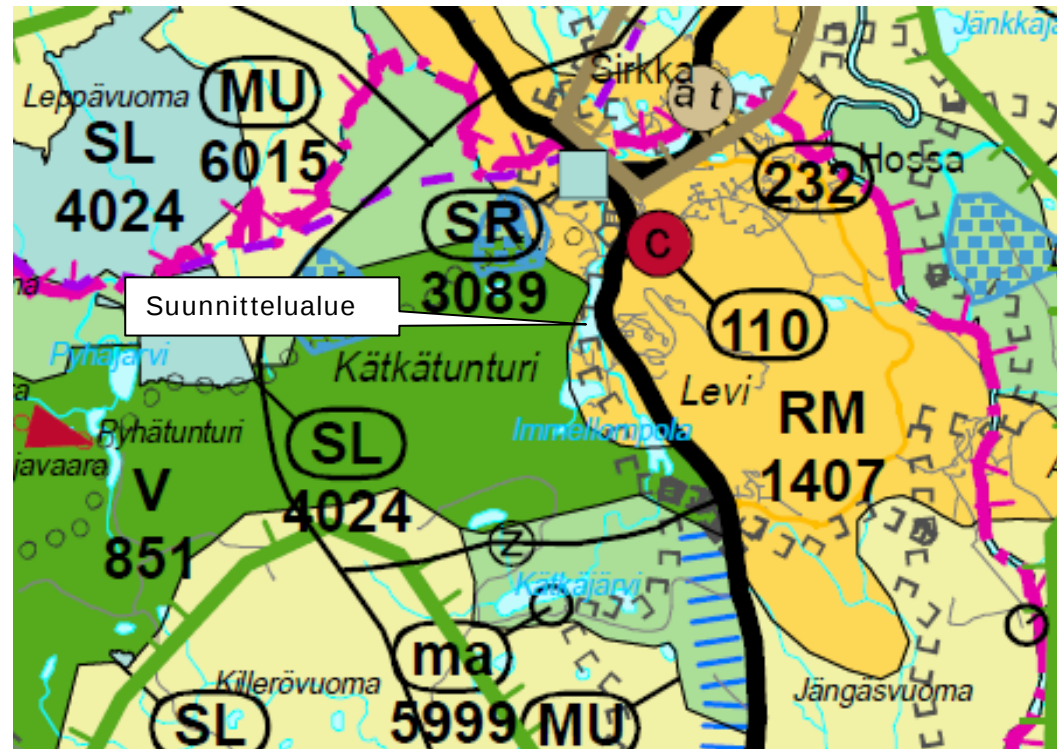
Suunnittelualue kuuluu Tunturi-Lapin maakuntakaava-alueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut Tunturi-Lapin maakuntakaavan 23.6.2010.

Maakuntakaavassa asemakaavan suunnittelualue on merkitty matkailupalvelujen alueeksi (RM 1407). Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalveluiden alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakylä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja. RM-alue rajautuu lännessä Kätkätunturin virkistysalueeseen (V 851).

Asemakaavamuutoksen suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa merkittyyn matkailun vetovoima-alueeseen, virkistyksen kehittämisen kohdealueeseen (mv 8411).

Maakuntakaavassa on merkitty Immeljärven kautta kulkeva etelä-pohjoissuuntainen moottorikelkkailureitti.

Lisäksi on huomioitava koko maakuntakaava-aluetta koskevia määräyksiä; mm. on määrätty, että ranta-alueilla taajamatoimintojen alueiden (A) ja keskuskylä (at) ulkopuolella vapaan rantaviivan osuus tulee olla vähintään puolet muunnetusta rantaviivasta ja ranta-alueilla tulee turvata rannan suuntainen kulkuyhteys.



Kuva 28. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta

RM Matkailupalveluiden alue /-kohde



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

Merkintä:	RM 1407	Kunta: KITTILÄ
Päiväys:	20.3.2009	
Alueen nimi:	LEVIN MATKAILUKESKUS	
Sijainti ja kuvaus:	Levin matkailukeskus on Kittilän kuntaan Levitunturin ympärille kasvanut tiivis, menestyvä matkailualue. Kaavoituksen mitoitussarvona on käytetty Levi 3-projektin mukaista lukua 35 – 36 000 vuodepaikkaa. Vuodepaikkamäärän kehittyminen on riippuvainen markkinoiden kehitymisestä. Kokonais-kapasiteetti edellyttää 12 – 13 000 uutta vuodepaikkaa, joka tarkoittaa noin 250 000 k-m2 lisäkaavoitusta.	
Varausperuste:	Kansainvälinen matkailukeskus	
Kehittämisperiaate:	Säilytetään ja kehitetään keskuksen tiivistä rakennetta, mutta varaudutaan laajenemisalueisiin. Huolehditaan riittävästä aluevarauksista henkilökunnan asuntojen ja palveluiden sijoittamiseen. Otetaan huomioon sijainti matkailun vetovoima-alueella.	

V Virkistysalue

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä, alueellisesti laajoja tai taajamarakenteen ja taajaman viherväylien kannalta tärkeitä alueita.

Alueen virkistys-, maisema- ja luontoarvot huomioon ottava metsätalous on sallittua.

Alueen suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota sen pääasiallisen käyttötarkoituksen, yleisen virkistykseen ja retkeilyyn, kehittämisellisten turvaamiseen. Alueelle voidaan suunnitella sijoitettavaksi luontoon ja maisemaan sopivalla tavalla matkailun ohjelmapalvelujen tukikohtia, joiden tulee olla ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä.

Merkintä:	V 851	Kunta: KITTILÄ
Päiväys:	20.3.2009	
Alueen nimi:	KÄTKÄ –PYHÄTUNTURI JA AAKENUSVAARA	
Sijainti ja kuvaus:	Alue sijaitsee Levin matkailukeskuksen länsipuolella. Alueen kautta on viheryhteys Pallas-Yllästunturin kansallispuistoon. Alueelle suuntautuu Leviltä luontomatkailevia, retkeilyä ja patikointia.	
Varausperuste:	Valtakunnallisen matkailukeskuksen virkistysalue.	
Kehittämisperiaate:	Huolehditaan reittiverkoston riittävydestä, ylläpidosta ja laatusotasosta.	



Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistysalueen kehittämisen kohdealue

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

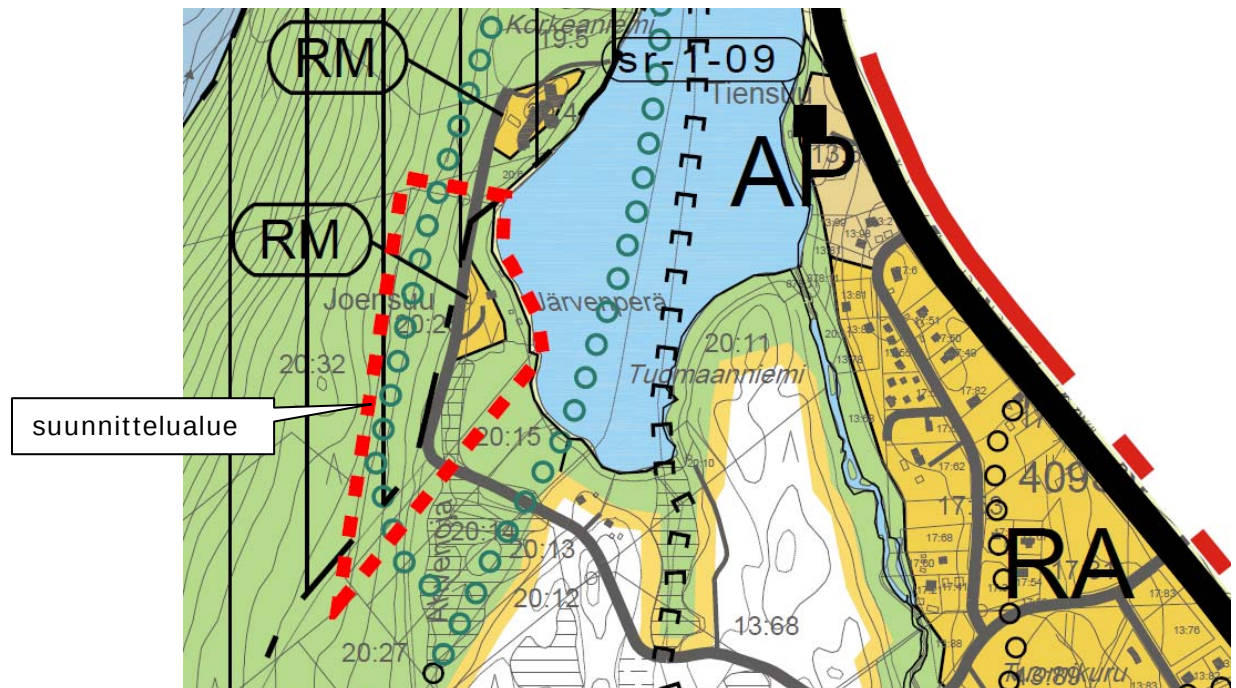
Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla.

Merkintä:	mv 8411	Kunta: KITTILÄ, KOLARI, MUONIO
Päiväys:	20.3.2009	
Alueen nimi:	LEVI –YLLÄS –OLOS –PALLAS-HETTA	
Sijainti ja kuvaus:	Vyöhyke käsittää Levin, Ylläksen ja Oloksen matkailukeskukset lähialueineen, sisältäen Ylläs-Pallas kansallispuiston virkistysvyöhykkeitä, Pallaksen ja Lainion matkailupalveluiden alueet sekä Enontekiön, Kittilän ja Muonion kuntakeskukset ja Raattaman, Könkään ja Kurtakon kylät.	
Varausperuste:	Kansainvälisesti merkittävä matkailualue.	
Kehittämisperiaate:	Kehitetään kokonaisuuden matkailullista vetovoimaisuutta. Erityisesti kehitetään matkailukeskusten ja alueella toimivien matkailupalveluyritysten yhteistyötä.	

3.2.3 Yleiskaava

Kittilän kunnanvaltuusto on hyväksynyt Levin ympäristön osayleiskaavan 25.2.2008 § 13. Osayleiskaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 5.10.2011/2826.

Suunnittelualue on osayleiskaavassa osoitettu Matkailupalvelujen alueeksi (RM) ja retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR-1). Suunnittelualueen länsiosaa (Kätkä-tunturi) on merkitty alueeksi, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja (pystyvii-voitus). Ohjeellinen ulkoilureitti on osoitettu kulkemaan tilan poikki.



Kuva 29. Ote levin ympäristön osayleiskaavasta, suunnittelualueen sijainti

RM	MATKAILUPALVELUJEN ALUE. ALUEET ON TARKOITETTU MATKAILUPALVELUILLE, LOMAKYLILLE, HOTELLEILLE JA MUILLE MATKAILUA PALVELEVILLE TOIMINNOILLE.
.....	OHJEELLINEN ULKOILUREITTI.
VR-1	RETKEILY- JA ULKOILUALUE.

Kuvaus: Merkittävä seudullinen monikäyttöreittien alue, joka on varattu luonnossa liikkumiseen. Retkeilyn kannalta keskeinen alue, jolla metsäisyys, liikkumiskelpoisuus ja luonnonmukaisuus sekä maisemalliset arvot ovat ominaisia.

Määräys: Alueella ympäristön arvoja heikentävät toimenpiteet on kielletty. MRL 43.2§:n nojalla määrätään, että alueelle saa rakentaa vain

yleistä virkistystä ja leiriytymistä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia kuten laavuja ja katoksia sekä tupia niin, että yksittäisen rakennuksen/rakennelman pinta-ala on enintään 50m². Alueella on voimassa MRL43.2§ toimenpiderajoitus: Puiden kaatamista, maisema-arvoja heikentävää maanrakennustyötä ja näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:ssä tarkoitettua lupaa.

Ohje: Alueen suunnittelussa tulee lähtökohtana pitää matkailuelinkeinoa ja luonnossa liikkumisen tarvitsemia toimenpiteitä. Metsiä tulee hoitaa siten, että huomioidaan metsäisyys, liikkumiskelpoisuus ja luonnonmukaisuus sekä maisemalliset arvot luonnossa liikkuvan näkökannalta.

Metsänhoito tulee suorittaa noudattaen Levin maisemanhoitosuunnitelmassa alueelle annettuja ohjeita ja suosituksia.



ALUE, JOLLA ON SÄILYTETTÄVIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.

Kuvaus: Alue on paikallisesti tärkeä luonnonmukainen alue, jolla on erityisiä säilytettäviä ympäristöarvoja. Alue rajaa kaukomaisemaa ja on Levin ympäristöarvojen säilymiselle erityisen tärkeä.

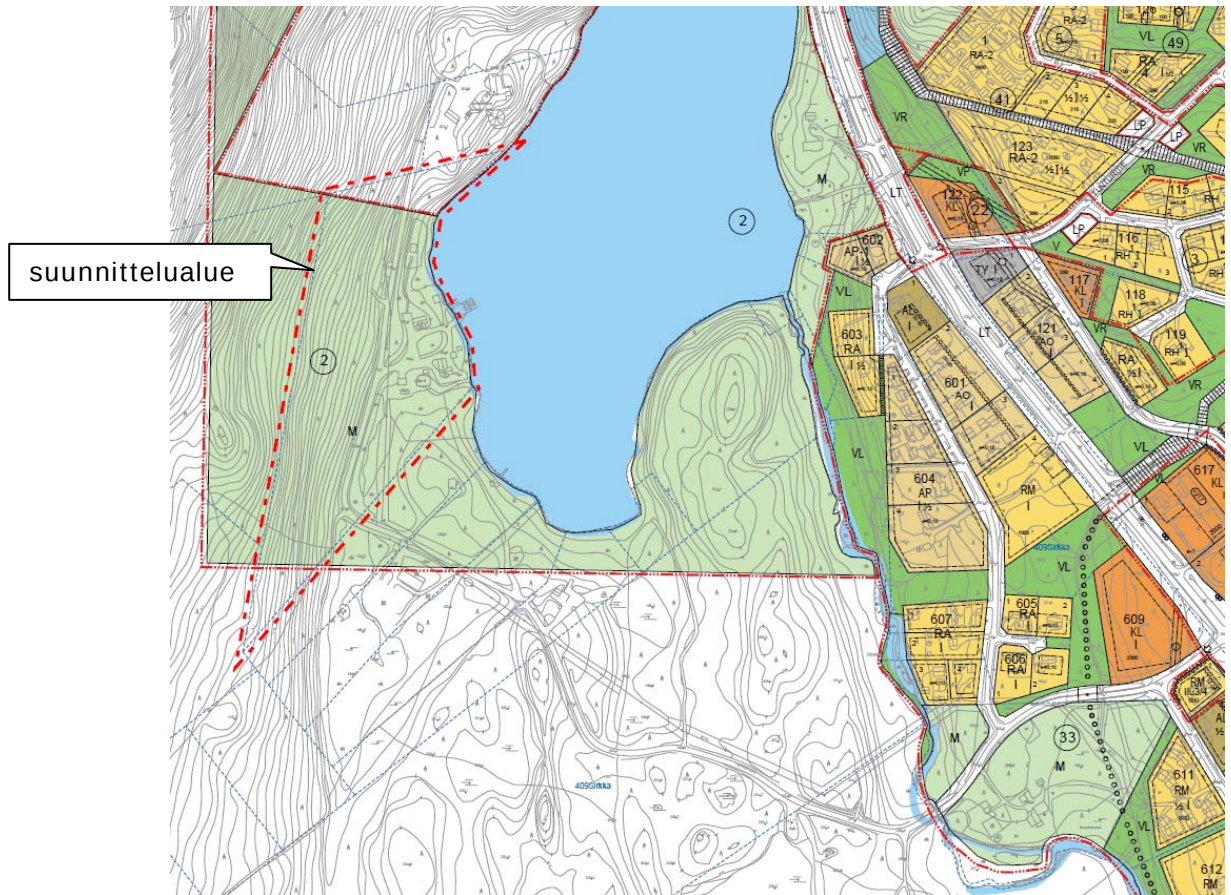
Määräys: Sen lisäksi mitä pääkäyttötarkoituksessa on määrätty, alueella on voimassa MRL 43.2§ toimenpiderajoitus: maisemaa muuttavaa toimenpidettä kuten valaistut ladut, hissit, näkyvät rakennelmat ja rakennukset, moottoroidut reitit, ei saa suorittaa ilman MRL 128§:ssä tarkoitettua lupaa.

Ohje: Sorastus, asfaltointi ja tiestön rakentaminen on kielletty. Hoitotoimenpiteissä tulee huomioida paitsi matkailun ja virkistykseen tarpeet, myös ettei maisema-arvoja heikennetä.

Metsänhoito tulee suorittaa noudattaen Levin maisemahoitosuunnitelmassa alueelle annettuja ohjeita ja suosituksia.

3.2.4 Voimassa oleva asemakaava

Asemakaavan muutosalueella on voimassa Lapin lääninhallituksen päätöksellä 19.10.1979 vahvistettu asemakaava. Asemakaavassa alue on osoitettu metsätalous- ja maanviljelysalueeksi (MMV). Osoitetulle rakennusalueelle saa rakentaa maanviljelystä, karjanhoitoa tai metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Näille alueille saa rakentaa myös maatilan talouskeskukseen välittömästi liittyviä maatilamatkailuun käytettäviä tiloja.



Kuva 30. Ote Levin ajantasakaavasta, asemakaavan muutettava alue, suunnittelualan raja

3.2.5 Rakennusjärjestys

Kittilän kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 31.5.2002.

3.2.6 Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen 14.12.2007 hyväksymää pohjakarttaa. Dnro on MML/39/621/2007.

Pohjakartta on täydennetty ajantasalle siten, että uudet rakennukset lisätty ja ojan sijainti on tarkistettu.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutos on tullut tarpeelliseksi, kun maanomistaja haluaa laajentaa yritystoimintaansa. Tarkoituksena on muuttaa nykyisen asemakaavan käyttötarkoitusta matkailupalveluiden alueeksi ja rakennusoikeuden osoittaminen alu-
eelle.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

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

Alueen ja sen lähialueen maanomistajat ja asukkaat.

Yhtiöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Rovakaira Oy
- Levin Vesihuolto Oy
- Teleoperaattorit

Keskeiset viranomaistahot:

- Kittilän kunta
 - Rakennus- ja ympäristölautakunta
- ELY-keskus
- Lapin Liitto, maankäyttö ja pelastuslaitos
- Lapin maakuntamuseo

4.2.2 Vireilletulo

Maankäyttö- ja rakennuslain 63§:n mukainen tiedottaminen kaavoituksen vireilletulosta tehtiin 16.2.2005.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu kunnan ilmoitustaululla ja Kittilä-lehdessä 16.2.2005. Kuulutus on lähetetty kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS) asetettiin nähtäville Kittilän kunnan teknisellä osastolla sekä kunnan internetsivuille osoitteeseen www.kittila.fi 21.2. – 7.3.2005 väliseksi ajaksi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä oli mahdollisuus lausua mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.

Asemakaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos: kaavakartta, selostus, rakentamistapaohjeet, päivitetty OAS) asetettiin julkisesti nähtäville 9.4 – 23.4.2015 Kittilän kunnan tekniselle osastolle sekä internetsivulle osoitteeseen www.kittila.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä oli mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta. Nähtävilläolosta kuulutettiin kunnan ilmoitustaululla, Kittilä Lehdessä, kunnan internetsivuilla sekä kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille. Kunnalle ei ole toimitettu yhtään mielipidettä.

Kaavaehdotus on laadittu kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta. Kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 5.2-7.3.2016 Kittilän kunnan tekniselle osastolle sekä internetsivulle osoitteeseen www.kittila.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä oli mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta kuulutettiin kunnan ilmoitustaululla, Kittilä-lehdessä, kunnan internetsivuilla sekä kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille. Kunnalle ei ole toimitettu yhtään mielipidettä.

Kunnanhallitus käsitteli asemakaavamuutoksen 3.5.2016 § 119 ja esitti sen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 30.5.2016 § 30. Hyväksymisen jälkeen kaavamuutos astuu voimaan kuuluksella.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Lapin Ympäristökeskus antoi 22.4.2004 alustavan lausunnon koskien kaavamuutosta.

1. viranomaisneuvottelu ympäristökeskuksen ja muiden viranomaisten kanssa on pidetty 25.2.2005 Lapin Ympäristökeskuksessa.

Lausuntopyyntö kaavan valmisteluaineistosta on lähetetty 10.4.2015. Lausuntoja ovat antaneet Lapin ELY-keskus, Kittilän Rakennus- ja ympäristölautakunta, Lapin liitto, Lapin pelastuslaitos, Lapin maakuntamuseo ja Rovakaira Oy. Vastineet saapuneisiin lausuntoihin on laadittu.

Lausuntopyyntö ehdotusaineistosta on lähetetty 29.1.2016. Lausuntoja ovat antaneet Lapin ELY-keskus, Lapin liitto, Rovakaira Oy, Rakennus- ja ympäristölautakunta sekä Maakuntamuseo. Vastineet saapuneisiin lausuntoihin on laadittu.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Asemakaavan tavoitteet

- Maanomistajan tavoitteena on nykyisen asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen muuttaminen matkailupalveluiden alueeksi tilan RN:o 20:25 alueella ja rakennusoikeuden osoittaminen alueelle. Kaavamuutos on tullut tarpeelliseksi, kun maanomistaja haluaa laajentaa yritystoimintaansa. Tavoitteena on turvata ja edistää olemassa olevan matkailuyrityksen toimintaedellytyksiä.
- Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luononympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.
- Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Lapin Ympäristökeskus antoi 22.4.2004 alustavan lausunnon koskien kaavamuutosta. Lausunnossa todettiin mm. seuraavaa: ” Alueelle tulee laatia yleiskaava, jossa tutkitaan laajemmin koko Levin alueen kehittäminen ja muutostarpeet.”

1. viranomaisneuvottelu ympäristökeskuksen ja muiden viranomaisten kanssa on pidetty 25.2.2005 Lapin Ympäristökeskuksessa. Silloin todettiin mm. ettei alueella ole vielä voimassa olevaa yleiskaavaa.

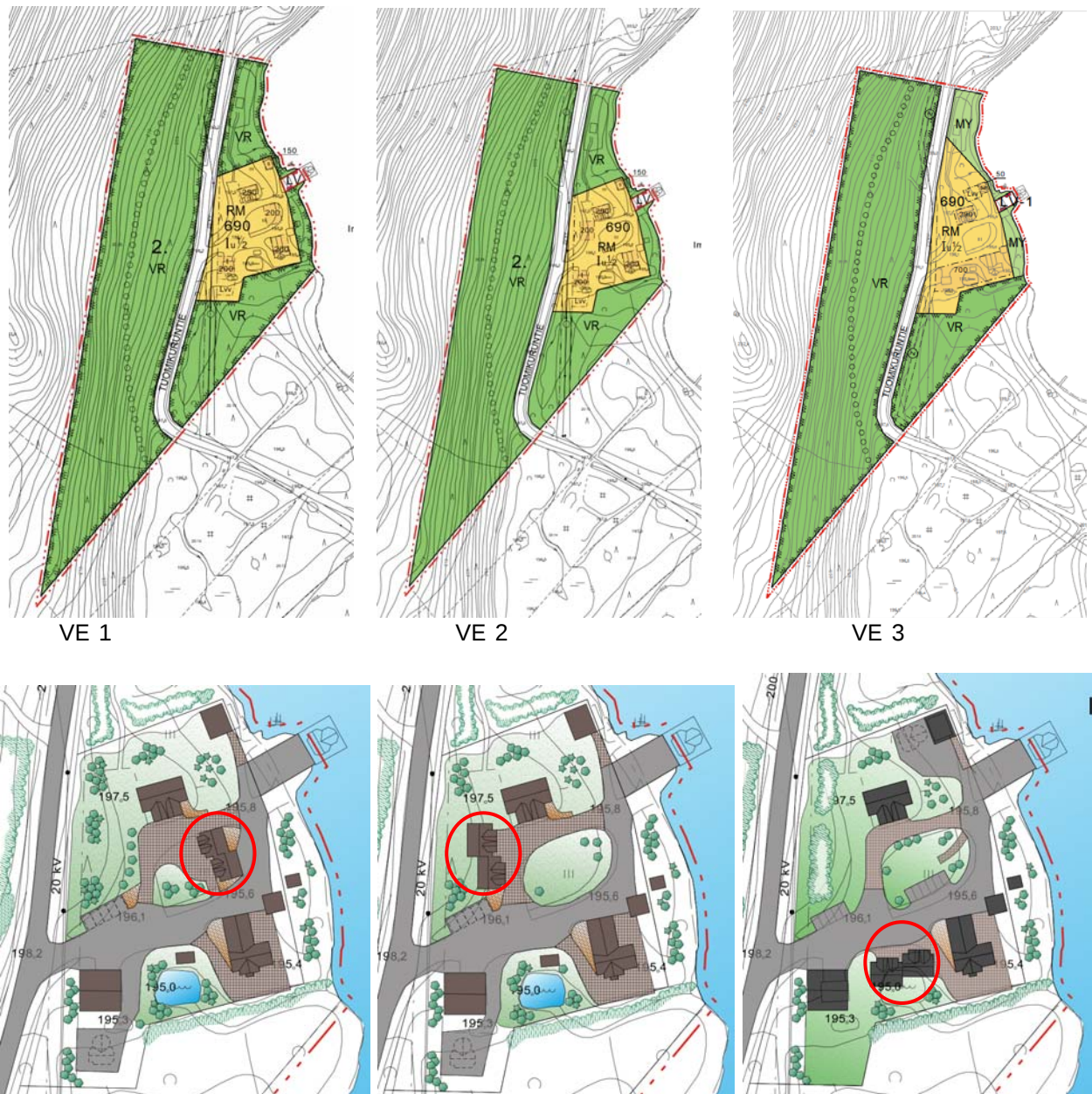
Yleiskaava on sittemmin laadittu ja hyväksytty 2008 ja tullut voimaan KHO:n päätöksellä 2011. Osayleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Levin ympäristön yleiskaavan tavoitteiden mukaan alueelle tulisi osoittaa matkailupalvelujen aluevaraus sekä retkeily- ja ulkoilualueita.

4.3.3 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on luoda edellytyksiä hyvälle ja toimivalle matkailurakentamiselle. Tavoitteena on ohjata rakentamista niin, että edistetään viihtyisän ja yleisilmeeltään riittävän yhtenäisen matkailualueen luomista alueelle, joka sopeutuu hyvin ympäröivään maisemaan.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus



Kuva 31. Pihasuunnitelmaratkaisuesimerkit vaihtoehdon VE-1 (vas.), VE-2 (kesk.) ja VE-3 mukaisesti (oik.). Uusi majoitusrakennus on merkitty punaisella ympyrällä.

VE 1	VE 2	VE 3
Vaihtoehdossa VE-1 sijoitetaan yksi uusi erillinen majoitusrakennus pihapiiriin keskelle päärakennuksen ja ravintolan välillä.	Vaihtoehdossa VE-2 uusi majoitusrakennus sijaitsee pihapiirin länsireunalla ohikulkevan Tuomikuruntien suuntaisesti päärakennuksen läheisyydessä.	Vaihtoehdossa VE-3 uusi majoitusrakennus sijaitsee pihapiiriin eteläpuolella nykyisen ravintolan ja varaston välillä.
Näkymä pihalta järvelle on	Näkymä pihalta järvelle säilyy	Näkymä pihalta järvelle säilyy

estetty. Nykyistä ravintolarakennusta ja rantasaunaa on suunnitelmassa laajentaa. Nykyisen huoltorakennuksen tilalle on suunnitteilla rakentaa uusi huoltorakennus.	esteettömänä. Nykyistä ravintolarakennusta ja rantasaunaa on suunnitelmassa laajentaa. Nykyisen huoltorakennuksen tilalle on suunnitteilla rakentaa uusi huoltorakennus.	esteettömänä. Rakennukset keskittyvät ryhmäksi korttelin eteläosaan. Nykyistä ravintolarakennusta ja rantasaunaa on suunnitelmassa laajentaa. Nykyisen huoltorakennuksen tilalle on suunnitteilla rakentaa uusi huoltorakennus.
Asemakaavassa on merkitty viisi erillistä täsmärakennusala, joille on osoitettu rakennusoikeutta $150 + 290 + 200 + 200 + 200 = 1040 \text{ k-m}^2$.	Asemakaavassa on merkitty viisi erillistä täsmärakennusala, joille on osoitettu rakennusoikeutta $150 + 290 + 200 + 200 + 200 = 1040 \text{ k-m}^2$.	Asemakaavassa on merkitty kaksi erillistä täsmärakennusala ja yksi laajaa rakennusala, joille on osoitettu rakennusoikeutta $50 + 290 + 700 = 1040 \text{ k-m}^2$. Laaja rakennusala sijaitsee korttelin eteläosassa.
Ranta-alue on asemakaavassa osoitettu ulkoilu ja virkistysalueeksi (VR).	Ranta-alue on asemakaavassa osoitettu ulkoilu ja virkistysalueeksi (VR).	Ranta-alue on VE-1 ja VE-2 vaihtoehtoista poiketen osoitettu Maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).
Alueella olevaa laituria pidetään matkailuyrittäjien toimesta ponttoonien päällä olevan saunan säilytyspaikkana. Asemakaavaluonnoksessa on lauttasaunalle merkitty pienvenesatama-aluevaraus, jossa lauttasaunaa saa pitää tietyn ajan vuodesta. Lauttasaunalle on myös varattu alue talvivarastointia varten.	Alueella olevaa laituria pidetään matkailuyrittäjien toimesta ponttoonien päällä olevan saunan säilytyspaikkana. Asemakaavaluonnoksessa on lauttasaunalle merkitty pienvenesatama-aluevaraus, jossa lauttasaunaa saa pitää tietyn ajan vuodesta. Lauttasaunalle on myös varattu alue talvivarastointia varten.	Alueella olevaa laituria pidetään matkailuyrittäjien toimesta ponttoonien päällä olevan saunan säilytyspaikkana. Asemakaavaluonnoksessa on lauttasaunalle merkitty pienvenesatama-aluevaraus, jossa lauttasaunaa saa pitää tietyn ajan vuodesta. VE-1 ja VE-2 vaihtoehtoista poiketen, lautan talvivarastopaikka on osoitettu lähelle pienvenesatamaa, mikä helpottaa lautan siirtämistä siihen.
Johtoa varten varattu alueen osa on osoitettu nykylinjauksen mukaan.	Johtoa varten varattu alueen osa on osoitettu nykylinjauksen mukaan.	Johtoa varten varattu alueen osa on vaihtoehdossa VE-3 osittain siirretty Tuomikuruntien viereen. Varaus on osoitettu maanalaista sähköjohtoa varten.
Suunnittelualueen läpi kulkeva tie on osoitettu kaduksi.	Suunnittelualueen läpi kulkeva tie on osoitettu kaduksi.	Suunnittelualueen läpi kulkeva tie on osoitettu kaduksi.

4.4.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaihtoehto VE-3 valittiin jatkotyön pohjaksi.

VE 3:ssa esitetty kaksi laajempaa rakennusala ohjaavat rakennusten sijainti kahteen ryhmään mutta antavat silti tarpeeksi joustavuutta. Tämä ratkaisu palvelee alueen kehittämistä parhaiten ja on ympäristön viihtyisyyden kannalta paras. On katsottu olevan tärkeä, että järvinäkymä pihalta säilyy esteettömänä kuten vaihtoehdossa 2 ja 3. VE 3 huomioi sähkölinjan siirtymistavoite. Tarkoitus on, että ilmassa kulkeva 20 kV ilmajohto siirrettään tulevaisuudessa tien viereen ja maan alle.

Uudisrakentaminen ei kummankaan vaihtoehdon mukaan tulisi aiheuttamaan kovin merkittäviä muutoksia alueen luontoon ja luonnonympäristöön.

Valitusta vaihtoehdosta riippumatta, rakentamisen laajetessa alueella tulee ajankohtaiseksi alueen liittäminen Levin alueen nykyiseen vesihuoltoverkkoon. Alueella toimii tällä hetkellä kiinteistökohtainen vesihuoltojärjestelmä.

4.4.3 Asemakaavaratkaisun päivitykset 2015-2016

Valmisteluvaiheessa nykytilanne 2015 ja maanomistajan ja yrittäjän päivitettyjä tavoitteita on huomioitu asemakaavan laadinnassa ennen asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamista.

Levin ympäristön oikeusvaikutteinen osayleiskaava on laadittu alueelle ja astunut voimaan (2011). Yleiskaavan mukaan alueelle tulisi osoittaa matkailupalvelujen aluevaraus sekä retkeily- ja ulkoilualueita.

Maastokäynnillä alkuvuonna 2015 on todettu, ettei ranta-alueella ole erityisiä ympäristöarvoja, joita tulisi vaalia asemakaavassa. MY-merkintä on tarpeeton. Sen sijaan ranta-alue on oleellinen osa matkailuyrityksen toiminta-alueelta, joten korttelialue on vedetty rantaan asti ja rakennusalat rajattu vastamaan paremmin todellisiin tarpeisiin. Tarkistuksilla edistetään matkailuyrityksen toimintaedellytyksiä.

Venevalkama-aluevaraus on poistettu tarpeettomana. Laituri ja sen päällä oleva sauna on matkailuyritystä palveleva yksityinen laite. Lauttasauna on tarkoitus säilyttää tontilla sille varatuille alueelle (Lv) silloin kuin se ei ole käytössä.

Ehdotusvaiheessa kaavan suunnittelualue on tarkistettu kiinteistörajan mukaan niin, että Sirkka-Könkään jakokunnan yhteinen vesialue (261-876-2-0) jää kaava-alueen rajauksen ulkopuolelle. Suunnitellun uuden rantasaunan rakennusala on siirretty vastaavasti.

Kaavaluonnoksesta annettuja lausuntoja on huomioitu lisäämällä hulevesimääräyksen kaavaan.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen on tehty pieniä korjauksia: lautasaunan säilytysalan raja on muokattu niin, ettei se mene Ahvenojan päälle. Yhden rantasaunan rakennusalan viivatyppi on korjattu sitovaksi katkopisteviivaksi. Laavun tai kodan rakennusalan määräys (la) on täydennetty niin, että pohjan pinta-ala saa olla enintään 30 m².

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksen kohteena on tilan Joensuu Rn:o 20:25 alue, noin 6 ha suuruinen alue.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 690.

Asemakaavan muutoksella metsätalous- ja maanviljelysalue (MMV) muuttuu matkailua palelevien rakennusten korttelialueeksi (RM), retkeily- ja ulkoilu-alueeksi (VR) ja katualueeksi. Asemakaavamuutos mahdollistaa olemassa olevien rakennusten säilymistä sekä rakennuskannan laajentamista ja täydentämistä.

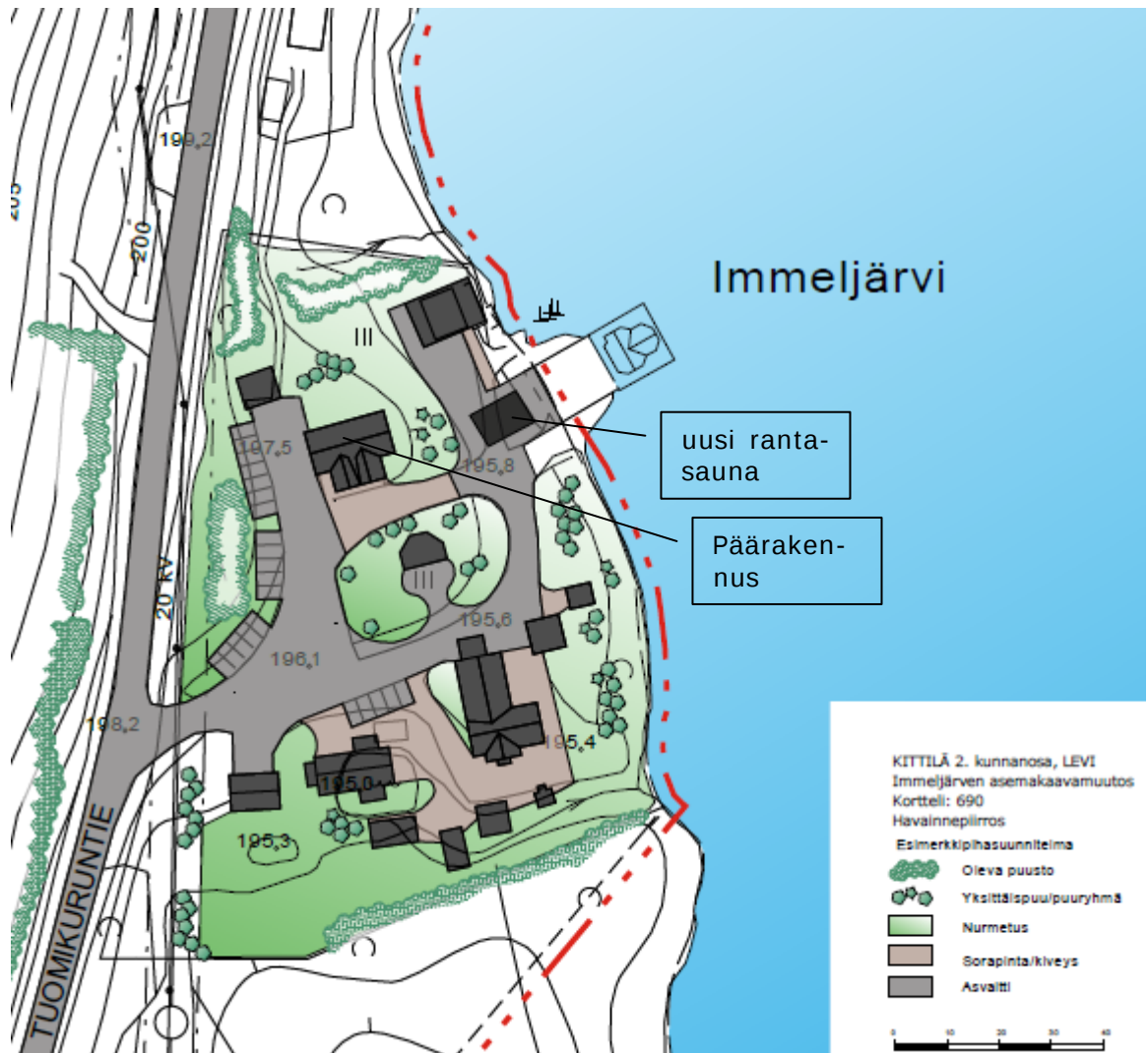
RM-korttelissa on kaksi pääasiallista rakennusala ja kaksi pientä erillistä rakennusala rantasaunaa varten (sa). Yksi rantasauna on olemassa oleva. Asemakaavamuutos mahdollistaa toisen rantasaunan rakentaminen.

Kaavassa on lisäksi merkitty rakennusala laavua tai kotarakennelmaa varten (la) sekä osoitettu alue lautta-aluksen talvivarastointia varten (Lvv).

Liikenteellisesti asemakaava-alue tukeutuu Tuomikuruntiehen ja kantatiehen 79. Suunnittelualueen läpi kulkeva hyväkuntoinen Tuomikuruntie on merkitty katualueeksi.

Tuomikuruntien länsipuolella vanhalla karjapolulla on kaavassa osoitettu ulkoilureitti. Immeljärven ympäri suuntautuvaa reittiä voidaan siirtää siihen, pois Tuomikuruntieltä.

Asemakaavassa on varattu alue maanalaista sähköjohtoa varten. Tarkoitus on, että ilmassa kulkeva 20 kV ilmajohto siirretään tulevaisuudessa tien viereen ja maan alle.



Kuva 33. Havainnekuva, esimerkkihiphasuunnitelma, kaikki esitetyt rakennukset ovat olemassa olevat lukuun ottamatta suunniteltu uusi rantasauna

Huom. havainnekuva on esimerkki, eikä täysin vastaa asemakaavaluonnoksessa esitettyä rakennusoikeutta. Kaikki havainnekuvasa esitetyt rakennukset ovat olemassa olevia (2015) lukuun ottamatta uusi saunarakennus. Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus mahdollistaa tämän lisäksi pientä lisärakentamista. Pysäköintipaikkojen sijoittaminen ja muu pihajärjestely voidaan toteuttaa myös toisella tavalla.

5.2 Mitoitus

Suunnittelualue on yhteensä 59 360 m² (5,9 ha), josta 56 232 m² (5,6 ha) on asemakaavan muutos ja 3128 m² (0,3 ha) on asemakaavan laajennus.

Asemakaavan muutoksella muodostuu alueelle yksi uusi kortteli 690, jossa on 1 tontti. Kortteli on osoitettu matkailua palvelevalle rakentamiselle (RM). Korttelin pinta-ala on 10 439 m², rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 1300 k-m² ja korttelitehokkuus (e) näin ollen on 0,12.

Korttelin kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 1300 k-m². On huomioitu nykyinen rakennuskanta ja matkailuyrityksen laajennustarpeita. Rakennusoikeus on jaettu rakennusaloittain niin, että yhdelle rakennusosalalle saa rakentaa enintään 700 k-m² ja toiselle 465 k-m². Olemassa olevaa rantasaunaa varten on lisäksi varattu oma rakennusala (sa) ja rakennusoikeutta 65 k-m². Uutta suunniteltua rantasaunaa varten on varattu oma rakennusala (sa) ja rakennusoikeutta 70 k-m².

Sallittu enimmäiskerrosluku l u ½ on olemassa olevan rakennuskannan mukainen.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Asemakaavan muutoksella muodostuu uusi kortteli 690, matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM). Korttelin pinta-ala on 10 439 m² eli noin 1 ha.

Virkistysalueet

Suurin osa kaava-alueesta on retkeily- ja ulkoilualue (VR). Aluetta on yhteensä 43 979 m² eli noin 4,40 ha.

Liikennealueet ja kadut

Kaava-alueen läpi kulkeva olemassa olevan Tuomikuruntien liikennealue on asemakaavassa merkitty kaduksi. Uusia katuja alueelle ei muodostu. Katualue on yhteensä 4 942 m² eli noin 0,49 ha.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset luonnonympäristöön

Korttelialue on pääosin jo rakennettua aluetta. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan nykyisten rakennusten säilymistä ja rakennusryhmän pientä täydentämistä uusilla rakennuksilla tai laajennuksilla. Alueen luonnonympäristö tulee muuttumaan uuden rakentamisen ja mahdollisten uusien pihajärjestelyjen myötä. Vaikutus luontoon jää kuitenkin melko pieneksi.

Alueen kasvisto ja luonto on tavanomaista pohjoisboreaalista kasvillisuusvyöhykkeen lajistoa. Luontoselvityksen mukaan alueella ei ole uhanalaisia kasveja eikä Natura 2000-verkostoon kuuluvia alueita eikä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita kohteita tai alueita, joihin vaikutuksia voisi kohdistua.

Kittilän kunta edellyttää asemakaavoitetun alueen liittämisen vesi- ja viemäri-verkostoon, joten vaikutukset veteen ja maaperään jäävät vähäisiksi.

Vesistöön ja maaperään kohdistuu vaikutuksia hulevesien osalta. Hulevesiä tulisi pyritä ohjaamaan ympäristön kannalta edullisimmalla mahdollisella tavalla.

Alueella ei ole luokiteltuja pohjavesialueita, joten kaavalla ei voi katsoa olevan vaikutuksia pohjaveteen.

5.4.2 Vaikutukset maisemaan

Korttelialue on pääosin jo rakennettua aluetta, joka sijaitsee taajamien ulkopuolella, erillään muusta rakentamista.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan nykyisten rakennusten säilymistä ja rakennusryhmän pientä täydentämistä uusilla rakennuksilla tai laajennuksilla. Pääosin yhteen pihapiiriin kuuluvien rakennusryhmän täydentäminen ei merkittävästi muuta maisemaa.

Suunnittelualue näkyy kaukomaisemassa järveltä ja Immeljärven vastarannalta. Etäisyys on kuitenkin suuri ja uudet rakennukset sijoittuvat nykyisten rakennusten yhteyteen. Asemakaavan toteuttamisen vaikutus jää vähäiseksi.

Kätkän rinnealue Tuomikuruntien länsipuolella on rakentamatonta metsäaluetta ja suljettua maisemaa. Asemakaavamuutos mahdollistaa Immeljärven ympäri suuntautuvan reitin siirtäminen pois Tuomikuruntieltä. Ulkoilureitin toteuttaminen vanhalle karjapolulle ei merkittävästi vaikuta maisemakuvaan.

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Korttelialue on pääosin jo rakennettu. Alueella sijaitsee Immelkartanon matkailuyrityksen vanhat ja uudet rakennukset ja rakennelmat. Asemakaavan toteuttamisen myötä pihapiirin ympäristön nykyinen rakenne tiivistyy jonkun verran. Pysäköintipaikat on rakennettava tontille kaavamääräyksen mukaisesti.

Asemakaavassa on merkitty kaksi pääasiallista rakennusala. Rakennusaloille osoitettu rakennusoikeus mahdollistaa nykyisten rakennusten säilymistä ja pieniä laajennuksia ja/tai uusia rakennuksia.

Asemakaavassa on merkitty kaksi rantasaunan rakennusala, jotka mahdollistavat olemassa olevan rantasaunan säilymistä sekä uuden rantasaunan rakentamista.

Lauttasaunan käyttö ja liikennöinti ei ohjata kaavalla. Asemakaavassa on kuitenkin merkitty alueen osa, joka on tarkoitettu lautta-aluksen talvivarastointia varten (Lvv).

Asemakaavassa on sitovia rakentamistapaa ohjaavia kaavamerkintöjä ja määräyksiä, jotka varmistavat, että nykyinen hyväksi havaittu väri ja materiaali-maailmaa säilyy.

"Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta ja katemateriaalina tummaa bitumihuopaa. Rakennusten pääasiallisena julkisivuvärinä tulee käyttää punamullan sävyä, tumman ruskeaa tai harmaata. Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa. Kattokaltevuuden tulee olla 20-30 astetta."

On myös laadittu erillisiä ohjeellisia rakentamistapaohjeita. Noudattamalla rakentamistapaohjeita edistetään laadukkaan, viihtyisän ja yleisilmeeltään riittävän yhtenäisen matkailuympäristön säilymistä ja luomista Immelkartanon alueelle.

Alueella ei tunneta kiinteitä muinaismuistoja eikä ole inventoituja arvokkaita kulttuuriympäristöjä.

5.4.4 Vaikutukset yhdyskuntateknisiin verkostoihin

Vesihuolto

Alueelle rakennetaan keskitetty vesihuolto. Asemakaavan yleismääräys velvoittaa liittämään alueen rakennukset verkostoon. Ennen rakennuspaikan kuulumista viemärijärjestelmän toiminta-alueeseen, on mahdollista johtaa jätevedet vaihtoehtoisesti myös umpisäiliöön.

Alueen liittämällä Levin viemäriverkostoon, saadaan poistettua nykyisen toiminnan Immeljärveen kohdistuvat kuormitukset.

Hulevesi

Suunnittelualue sijaitsee järven rannalla, metsän ympäröimä ja erillään muista rakennetuista alueista. Asemakaavamuutoksen mahdollistama täydennysrakentaminen on pienmittaista rakennuskannan tiivistämistä.

Alueella ei ole hulevesiverkostoa. Alueen hulevedet johdatetaan avo-ojilla.

Huleveden asianmukaista johdattamista varmistetaan kaavamääräyksellä:

"Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta (MRL 103 e §)." "Kiinteistön hulevedet tulee ensisijaisesti hoitaa kiinteistön alueella tarvittaessa kivipesää käyttäen ja toissijaisesti hulevedet on mahdollista johtaa kadun sivuojaan."

Parantamalla huleveden käsittelyä saadaan poistettua nykyisen toiminnan mahdollisesti Immeljärveen kohdistuvat kuormitukset.

Sähkö

Suunnittelualueen läpi kulkee 20 kV:n voimansiirtolinja. Tarkoitus on siirtää sähkölinja tien varteen ja maan alle. Asemakaavaluonnoksessa sähkölinjan tuleva sijainti on merkitty maanalaista sähköjohtoa varten varatuksi alueen osaksi. Yleisellä kaavamääräyksellä Avojohtojen ja –muuntajien rakentaminen on alueella kielletty. Sähkö-, puhelin- ym. johdot tulee kaava-alueen sisällä, katujen varsilla ja tonttien alueilla toteuttaa maakaapeleilla.

Toteutuessaan, sähköhuolto ja muu kaapelointi on vähemmän altis toimintahäiriöille.

5.4.5 Liikenne

Kaava-alueen läpi kulkeva Tuomikuruntien liikennealue on asemakaavassa merkitty kaduksi. Uusia katuja alueelle ei muodostu.

Tuomikuruntien liittyy kantatielle 79. Asemakaavamuutoksen toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikennemääriin, liikennejärjestelyihin eikä liikenneturvallisuuteen.

5.4.6 Virkistys

Matkailupalvelukohde on tärkeä taukopaikka alueen reitistöjen käyttäjille. Alue on helposti saavutettavissa mm. järveltä hiihtäen ja moottorikelkalla.

Tuomikuruntien toimii myös ulkoilureittinä Immeljärven ympäri suuntautuvalle reitillä. Reitintä paikka voitaisiin siirtää vanhalle karjapolulle. Uusi linjaus on asemakaavaluonnoksessa merkitty ulkoilureitiksi. Toteutuessaan, ulkoilureitti muuttuu turvallisemmaksi.

5.4.7 Taloudelliset vaikutukset

Vesihuollon verkoston rakentamisen ja sähkölinjan siirtämisen investointikustannukset.

Asemakaavamuutos tuo olemassa olevan matkailuyrityksen toimintaedellytyksiä.

5.4.8 Sosiaaliset vaikutukset

Suunnittelualueelle ei tule merkittävää pysyvää asumista, vaan alue on liiketoiminnallisen matkailupalvelun ja majoitustoiminnan piirissä.

Immelkartano on varsinkin talvella suosittu matkailukohde. Alueen vieritse kulkee ulkoilu- ja moottorikelkkareitistö. Aluetta ympäröi laajat virkistysalueet. Kaavamuutoksella edistetään matkailutoiminnan kehittämistä osana Levin palvelutarjonnasta.

Uusien rakennuksien rakentaminen työllistää rakennusaikana. Matkailuyrityksellä on toiminnan laajennettaessa suora työllistävä vaikutus. Toiminnan kehittäminen edistää Levin alueen nykyisten palvelujen käyttöä ja sen kautta työpaikkojen muodostumista.

Kaava-alue tukeutuu palvelujen suhteen Levin nykyisiin palveluihin. Lähietäisyydellä, Vielmanvuoman alueella on päivittäistavarakauppa.

Ranta-aluetta voidaan jatkossakin käyttää matkailuyrityksen toiminta-alueena.

5.4.9 Suhde yleiskaavaan

Suunnittelualueella on voimassa Levin ympäristön oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka on saanut lainvoima KH:n päätöksellä 5.10.2011/2826. Osayleiskaava on ohjeena asemakaava laadittaessa ja muutettaessa.

RM Matkailupalvelujen alue	Asemakaavassa merkitty matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM) on osayleiskaavan mukainen. Aluevaraus on kuitenkin laajempi kuin osayleiskaavassa merkitty RM-alue ja poikkeaa tältä osin osayleiskaavasta. Asemakaavan RM-korttelialue ulottuu rantaan asti. Perustelut poikkeamiselle on, että merkittävä osa olemassa olevista rakennuksista sijoittuu osayleiskaavan RM-alueen ulkopuolella, mm. puolet Immelkartanon päärakennuksista ja ravintolarakennus. Lisäksi
-----------------------------------	--

	ranta-alue on oleellinen osa matkailutoiminta-alueelta. Tavoitteena on edistää alueella toimivan matkailuyrityksen toimintaedellytyksiä ja kehitystä.
VL-1 Retkeily- ja ulkoilualue	Asemakaavassa merkitty VR-alue on osayleiskaavan mukainen.
Suunnittelualueen länsiosa (Kätkätunturi) on merkitty alueeksi, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja. Alueella on voimassa MRL43.2§ toimenpiderajoitus.	Asemakaava ei vaikeuta tälle alueelle asetettujen ohjeiden noudattamista. Alue pysyy luonnonmukaisena ja virkistyskäytössä.
Ohjeellinen ulkoilureitti on osoitettu kulkemaan suunnittelualueen läpi (Joensuu 20:26). Ohjeellinen ulkoilureitti ja moottorikelkkareitti on osoitettu Immeljärveen.	Ulkoilureitti on merkitty asemakaavaan. Matkailuyritys hyödyntää Immeljärven reitistöä ja palvelee reittejä käyttäviä ihmisiä.

5.4.10 Suhde maakuntakaavaan

Suunnittelualue sijaitsee Tunturi-Lapin maakuntakaava-alueella, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 23.6.2010.

Maakuntakaava on ohjeena yleiskaavaa ja asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa. Maakuntakaavan tavoitteet välittyvät asemakaavoitukseen osayleiskaavan kautta.

matkailupalvelujen alue (RM 1407)	asemakaavamutos on maakuntakaavan mukainen.
matkailun vetovoima-alue, virkistysalueen kehittämisen kohdealue (mv 8411)	asemakaavamuutos edistää maakuntakaavan kehittämistavoitteita.
virkistysalue (V 851)	asemakaavamuutosalue rajautuu lännessä Kätkätunturin virkistysalueeseen.
Immeljärven kautta kulkeva etelä-pohjoissuuntainen moottorikelkkailureitti.	moottorikelkkailureitti on olemassa oleva ja merkitty osayleiskaavaan.
Yleismääräysten mukaan vapaan rantaviivan osuus tulee olla vähintään puolet muunnetusta rantaviivasta ja ranta-alueilla tulee turvata rannan suuntainen kulkuyhteys.	asemakaavamuutoksen kohdalla ranta on matkailukäytössä mutta kulkuyhteys ei ole estetty. Alueella toimiva matkailuyritys on suosittu reitistöjen käyttäjien taukopaikka.

5.4.11 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä valtion viranomaisen toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät asemakaavoitukseen maa-
kunta- ja yleiskaavoituksen kautta.

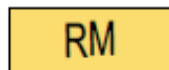
Toimiva aluerakenne	Asemakaavamuutoksella varmistetaan alueen matkailutoiminnan toimintaedellytyksiä. Asemakaavamuutosalue liittyy Levin matkailualueeseen. Hyödynnetään olemassa olevia rakenteita ja alueen yhdyskuntarakenteellisesti vahvaa asemaa.
Eheyttyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu	Alueen yhdyskuntarakennetta on eheytetty tiivistämällä olemassa olevaa rakennetta. Alue kytkeytyy olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Alueen matkailu- ja vapaa-ajan toimintoja tukevat Levin alueen palvelutarjontaa ja vahvistaa kylän elinvoimaisuutta. Suunnittelussa on huomioitu alueiden soveltuvuus rakentamiselle ja rakentamista ei ole osoitettu meluherkille alueille. Asemakaavamuutoksella edistetään elinympäristön laatua rakentamistapaa ohjaavilla merkinnöillä ja määräyksillä sekä erillisillä rakentamistapaohjeilla.
Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö sekä luonnonvarat	Asemakaavamuutosalueella ei tunneta valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuri- tai luonnonperintökohteita tai -alueita, eikä kiinteitä muinaisjäännöskohteita. Asemakaavaratkaisussa ei ole viherrakennetta pirstottu eikä ekologisia käytäviä katkaistu. Asemakaavamuutosalueella ei ole merkittäviä pohjavesiesiintymiä. Asemakaavamuutosalueella edistetään alueen virkistyskäyttöä. On varattu riittäväsi alueita virkistyskäyttöön.
Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto	Asemakaavamuutos tukeudu olemassa oleviin yhdyskuntateknisiin verkostoihin ja tiestöön. Asemakaavamuutoksella edistetään alueen liittämistä rakennettavaan vesihuollon verkostoihin määräyksellä. On osoitettu riittävä alue ulkoilureitille sekä edistetty reitistöverkostojen jatkuvuutta.
Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet, erityisenä aluekokonaisuutena on nimetty Lapin tun-	Asemakaavamuutoksella ei vaikeuta aluekokonaisuuden säilymistä. Suunnittelualueella ei ole merkittäviä yhtenäisiä peltoalueita, eikä laajoja metsätalousalueita, joten

turalueet. Alueiden matkailun, virkistyksen sekä muun alueidenkäytön on sovittava yhteen luonnonoloihin sopeutuneiden omaleimaisten kylä- ja kulttuuriympäristöjen kanssa. Kylä- ja kulttuuriympäristöt tulee säilyttää ehjinä.	asemakaavalla ei niitä pirstoa. Poronhoidon alueidenkäytöllisiä edellytyksiä ei heikennä.
---	---

5.5 Kaavamerkinnät ja – määräykset



Retkeily- ja ulkoilualue.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

690

Korttelin numero.

TUOMIKU-
RUNTIE

Kadun nimi.

290

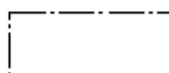
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

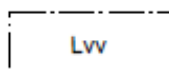
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I_u^{1/2}

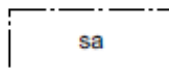
Murtoluku roomalainen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



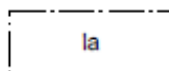
Rakennusala.



Alueen osa, joka on tarkoitettu lautta-aluksen talvivarastointia varten.



Saunan rakennusala.



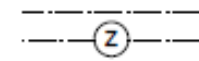
Rakennusala, jolle saa sijoittaa laavun tai kotarakennelman. Pohjan pinta-ala saa olla enintään 30 m².



Katu.



Ulkoilureitti.



Maanalaista sähköjohtoa varten varattu alueen osa.

Yleiset asemakaavamääräykset

Autopaikkoja on rakennettava tontille vähintään:

- 1 AP/ 80 liike- ja asuntokerrosala-m², kuitenkin vähintään 1ap/asuinhuoneisto
- 0,5 AP/ majoitusliikkeen vierashuone.

Rakennuspaikan omistaja tai haltija on velvollinen liittymään yleiseen viemäriverkkoon ja rakentamaan liittymisjohdon yleiseen vesijohtoon ja viemäriin. Kuitenkin ennen rakennuspaikan kuulumista viemärilaitoksen toiminta-alueeseen on jätevedet mahdollista johtaa vaihtoehtoisesti myös umpisäiliöön.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. ja katemateriaalina mustaa huopaa tai peltiä. Rakennusten pääasiallisena julkisivuvärinä tulee käyttää punamullan sävyä, tumman ruskeaa tai harmaata.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa. Kattokaltevuuuden tulee olla 20-30 astetta.

Avojohtojen ja –muuntajien rakentaminen on alueella kielletty. Sähkö-, puhelin- ym. johdot tulee kaava-alueen sisällä, katujen varsilla ja tonttien alueilla toteuttaa maakaapeilla.

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.

5.6 Nimistö

Kadun nimi: Tuomikuruntie

6 TOTEUTUS

Asemakaavan toteutuminen alkaa heti voimaantullessaan rakentamista ohjaavana tekijänä. Toteutusta ohjaa kunnan rakennusvalvonta.

Kunta ja kaava-alueen yksityinen maanomistaja ovat solmineet maankäyttö-sopimuksen, jonka kunnanhallitus on hyväksynyt 22.12.2015.

Rakennusluvat myöntää kunnan rakennuslautakunta ja rakennustarkastaja. Rakentamista valvoo rakennustarkastaja.

Infrastruktuuuri

Vesihuoltoverkoston rakentamisesta vastaa Levin Vesihuolto Oy.

Rovakaira Oy huomauttaa lausunnossaan, että mahdolliset olemassa olevan sähköverkostoon tehtävät muutostyöt maksaa töiden tilaaja.

Havainnekuva

Selostuksen kohdassa 4.4.1 on esitetty kolme alustavan vaihtoehdon mukais-ta esimerkkipihasuunnitelmaa havainnekuviksi.

Selostuksen kohdassa 5.1 on esitetty kaavaluonnoksen mukainen esimerkki-pihasuunnitelma havainnekuvaksi.

Huom. piharatkaisut ovat esimerkkejä, eikä täysin vastaa asemakaavaluon-noksessa esitettyä rakennusoikeutta.

Rakentamistapaohjeet

On laadittu *ohjeellinen* rakentamistapaohjeisto, joka täydentää asemakaava-muutoksen rakentamistapaa ohjaavia sitovia määräyksiä. Rakentamistapaoh-jeet ovat kaavaselostuksen liitteenä. Rakentamistapaohjeet toimivat raken-nustarkastajan apuna rakentamisen ohjauksessa.

Henkilö- ja paloturvallisuus

Rakennushankkeessa on erityisesti huolehdittava yhteistyöstä kohteen suun-nittelijoiden ja turvallisuudesta vastaavien viranomaisten sekä muiden tar-peellisten tahojen kanssa.

Sokkelin ympärille vähintään 1 metrin etäisyydelle sokkelista tulisi sijoittaa ympäröivän maaston mukaisia luonnonkiviä ja estettävä pintakasvillisuuden leviäminen kyseiselle alueelle tai muulla tavoin estettävä palonleviäminen maastosta rakennuksiin ja rakennelmiin.

Maanalaisten tilojen ulottuessa päällä olevien rakennusten ulkopuolelle, tulee rakennuslupavaiheessa tarkistaa mahdollinen pelastusajoneuvojen aiheuttama kuormitus maanalaisten tilojen kannelle sekä pyytää pelastusviranomaisen lausunto.

Alueen toteutuksessa tulee huomioida pelastusviranomaisen suosittelemat oh-jeet sammutusveden järjestämiseksi.

Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä palotekninen selvitys, jossa esitetään paloturvallisuutta parantavat ratkaisut mm. sammutusjärjestelmät.

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Kai Tolonen

aluepäällikkö, arkkitehti. SAFA

Eva Persson Puurula

projektipäällikkö, arkkitehti. SAFA
