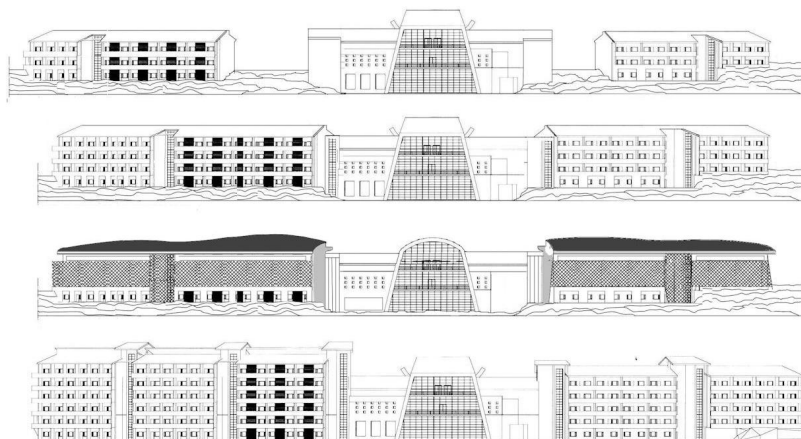




KITILÄN KUNTA 2. KUNNANOSA, LEVI

UTSUVAARAN ASEMAKAAVAN KORTTELIN 820 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan selostus

Kaavaehdotus 19.11.2012

KITILÄN KUNTA



Kiviharjuntie 11 90220 Oulu
Puh 020 755 7070

KITTILÄN KUNTA

Utsuvaaran asemakaavan korttelin 820 asemakaavan muutos

Asemakaavan selostus

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus koskee 19.11.2012 päivättyä asemakaavakarttaa.

Yhteystiedot

Kittilän kunta

Asemakaavan laatimisesta vastaa Kittilän kunta (Kittilän kunta, tekninen osasto, Valtatie 15, 99100 Kittilä, maanmittausinsinööri Marianne Sainio, 040 7622917, s-posti: marianne.sainio@kittila.fi).

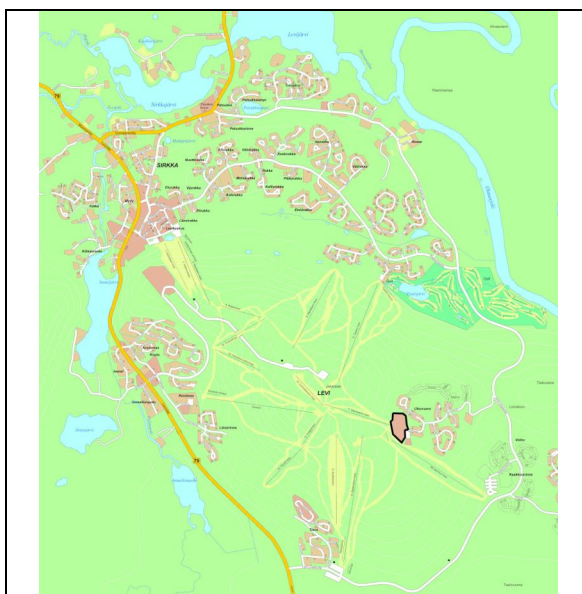
Kaavan laatija

Kaavoituksen käytännön työ tehdään konsulttitoimeksiantona. Kaavan laatijana toimii arkkitehti Kari Siipola Ramboll Finland Oy:stä, Kiviharjuntie 11, 90220 Oulu (puh: 050 348 1961, s-posti: kari.siipola@ramboll.fi).

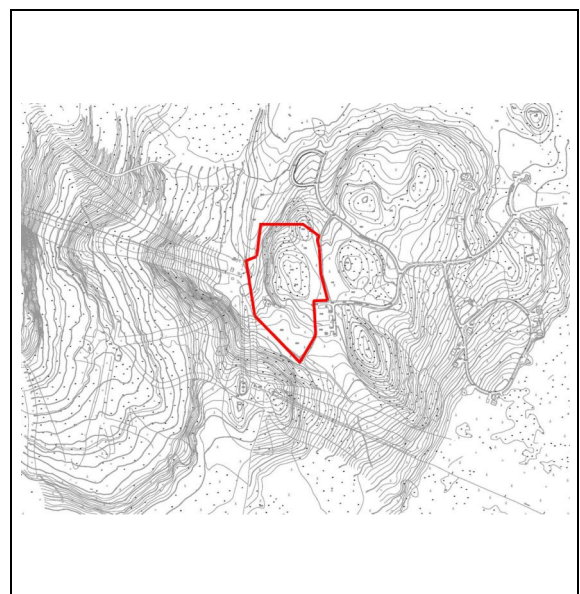
1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue käsittää Levitunturin itäpuolella Utsuvaarassa sijaitsevan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM, kortteli 820), tila Loma-Kaira RN:o 27:21. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 5,4 ha.

Suunnittelualueen sijainti opaskartalla on esitetty *kuvassa 1* ja suunnittelualueen rajausta pohjakartalla *kuvassa 2*.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.



Kuva 2. Suunnittelualueen rajausta pohjakartalla.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Utsuvaaran asemakaavan korttelin 820 asemakaavan muutos, 2. kunnanosa, Levi.

Maanomistajan tavoitteena on kohottaa alueelle voimassa olevassa kaavassa osoitettua rakennusoikeutta, tavoitteena on 17 000 – 20 000 kem². Voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeutta on osoitettu 10 500 kem².

Kortteliin on laadittu käyttösuunnitelma, joka sisältää hotelli/kylpylän, ohjelmapalvelutiloja sekä hotelli- ja huoneistomajoitustiloja, yhteensä n. 17 000 kem². Asemakaavan muutoksella tutkitaan suunnitelman maisemavaikutuksia ja alueelle osoitettavan rakennusoikeuden määrää.

1.4. Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1.	Tunnistetiedot	2
1.2.	Kaava-alueen sijainti	2
1.3.	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4.	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2.	LÄHTÖKOHDAT	5
2.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.1.1.	Luonnonympäristön ja maiseman erityispiirteet	8
2.1.2.	Maanomistus	9
2.1.3.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
3.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
3.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve	12
3.2.	Suunnittelun vaiheet	12
3.3.	Osallistuminen ja yhteistyö	12
3.3.1.	Osalliset	12
3.3.2.	Vireilletulo	13
3.3.3.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
3.3.4.	Viranomaisyhteistyö	13
3.4.	Asemakaavan tavoitteet	13
3.4.1.	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	13
4.	ASEMAKAAVALUONNOKSET	15
4.1.	Asemakaavan luonnosvaiheen vaihtoehdot, vertailu ja niiden vaikutukset	15
4.1.1.	Kaavaluonnosten kuvaus	16
4.1.2.	Kaavaluonnosten vertailu	20
4.1.3.	Kaavaluonnosten vaikutukset	24
4.1.4.	Kaavaluonnoksen valinta	25
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS JA VAIKUTUKSET	28
5.1.	Kaavan rakenne	28
4.1.1.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
4.1.2.	Kaavan suhde osayleiskaavaan	30
5.2.	Aluevaraukset	30
5.2.1.	Kaavan havainnollistaminen	31
5.3.	Asemakaavan vaikutukset	32
5.4.	Kaavamerkinnot, -määräykset ja ohjeet	34
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	34

1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitekartat

Asemakaavakartta 19.11.2012 1:2 000

Muut liitteet

Luonnosvaiheessa annettujen lausuntojen vastineet 10.10.2012

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue rajautuu lännessä Levinhuipun ja Utsuvaaran väliseen kuruun, pohjoisessa ja etelässä osittain puustoiseen rakka-alueeseen. Idässä alue rajautuu kevytliikenneväylään sekä yleiseen pysäköintialueeseen.

Alue on rakentamatonta. Alueen itäpuolella kurun pohjalla on Levinhuipulta laskeutuvan Utsuvaaran hissin (nr:o 7) ala-asema ja laskettelurinteet. Alueen eteläpuolella on Sammun hissilinja (nr:o 7B) ja laskettelurinteet. Alueen länsipuoleisessa kurussa kulkee ulkoilu/hiihtoreitti.

Alueen itäpuolella sijaitsee voimassa olevassa kaavassa suojeltu suopainanne.

Ajoyhteys alueelle kulkee itäpuolisen Utsuvaaran loma-asuntoalueen halki kulkevan tieyhteyden Utsunkaiku/Utsuvaarantien kautta, jonka kautta on yhteys Levin ympäristielle.

Alueen sijainti ilmapalokuvassa on esitetty kuvassa 3.



Kuva 3. Alueen sijainti ilmapalokuvassa.

Kunnallistekniset verkostot

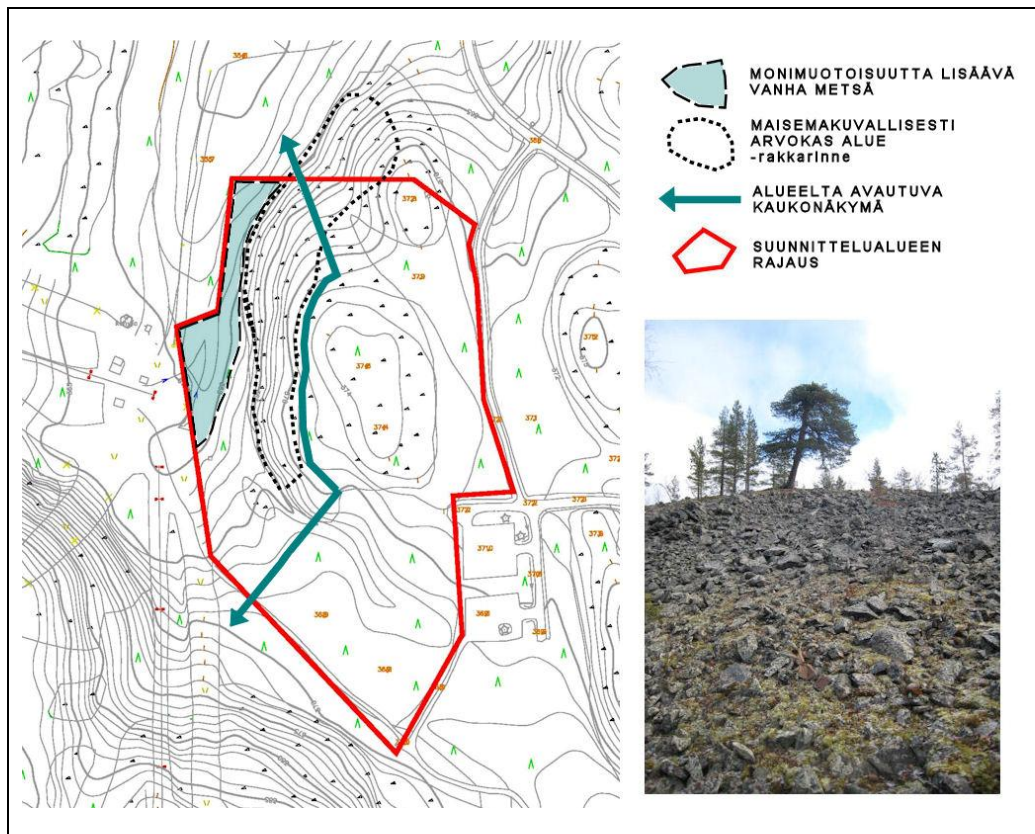
Verkostot suunnittelualueelle on suunniteltu linjautumaan alueelle tulevan tien yhteydessä.

Maisemakuva

Utsuvaaran lakialue sijaitsee kaukomaisemaa hallitsevan ja noin 150 m korkeamman Levinhuipun itäpuolella. Utsuvaaran korkeimmat kohdat näkyvät kuitenkin laajalti Levin alueen itäpuolen kaukomaisemassa. Lakialueelta avautuvat näkymät itään Taalovaaralle sekä Ounasjoelle.

Voimassa olevan asemakaavan kasvillisuus- ja maisema-analyysissä länsipuolen rakkarinteet on määritelty maisemakuvallisesti arvokkaaksi alueeksi kuva 4.

Suunnittelualueen länsireunalla on alueen monimuotoisuutta lisäävä metsävyöhyke.



Kuva 4. Maisemakuvalisest arvokas rakkarinne.

Kortteli 820 sijoittuu Utsuvaaran länsirinteelle avautuen kohti Levinhuippua ja laskettelurinteitä *kuva 5*. Alue avautuu osittain myös pohjoiseen Levinhuipun ja Utsuvaaran välisen kurun kautta kohti golfkenttäaluetta.



Kuva 5. Näkymä Utsuvaaralta Levin lakialueen suuntaan.



Kuva 6. Näkymä Levin lakialueelta Utsuvaaran suuntaan.



Kuva 7. Näkymä suunnittelualueelle tieyhteyden päästä (Utsunkaiku).



Kuva 8. Näkymä golf -kentältä Utsuvaaralle.

2.1.1. Luonnonympäristön ja maiseman erityispiirteet

Maisemakuvan yleispiirteet

Suunnittelualue sijoittuu kasvimaantieteellisessä jaottelussa Pohjoisboreaaliselle vyöhykkeelle Perä-Pohjolaan. Maisemamaakuntajaottelussa Levi lukeutuu Länsi-Lapin tunturiseutuun, mitä luonnehtivat jylhäpiirteiset suurtunturit ja niiden väliset moreenikankaat ja vesistöt. Heti Levitunturista itään aukeavat aapa-Lapin tasaiset neva- ja metsäalueet. Lähimaisemaa hallitsee heti Levintien koillispuolelta jyrkästi nouseva metsäinen rinnealue, jotka näkyvät tieltä käsin lähestyttäessä suunnittelu- aluetta kauempaa.

Suunnittelualueena on Levin suurtunturin yhden metsäisen sivulaen, Utsuvaaran länsiosat. Suunnittelualueen luonnonympäristö muodostuu puoliavoimesta rakkakivikosta ja eteläosan metsistä. Alue rajautuu lännessä Levin itäisen laskettelurinteen ala-asemaan, pohjoisessa loma-asuntokortteliin ja idässä ja etelässä pysäköintialueeseen ja kevyenliikenteen väyliin.

Suunnittelualueen länsiosan rakalta avautuu Levin ylärinteen ja lakialueen puuttomat, karut rakkakivikot, joita laskettelurinteet ja hissien kannatinrakennelmat halkovat.

Suunnittelualue on osa Levin matkailumaisemaa. Levi on eräs Suomen merkittävimmistä Lapin matkailukeskuksista. Alueen maankäyttöä suunnitellessa on korostetusti huomioitava viihtyisyyden ja vetovoimatekijöiden säilyminen. Vetovoimatekijöistä tärkeimpiin lukeutuvat luonnon maisemat.

Luonnonympäristön ja maiseman erityispiirteet

Kasvillisuus- ja maisematyypit

Suunnittelualueen puoliavoin paljakkaosan kasvillisuus on varsin niukkaa. Alueesta noin 2/3 on harvapuustoista, pakkarapautumisen synnyttämää rakkakivikkoa. Lähes koko alue on avoimuudesta ja jylhydestä johtuen maisemallisesti herkkää. Herkkyyttä lisää kohteen sijoittuminen Levin laskettelurinnettä vasten ja ollen osa näkyvää matkailumaisemaa. Maisemallista sietokykyä toisaalta lisäävät rinteessä jo olemassa olevat rakenteet, läheiset loma-asunnot ja tiestö. Levi mielletään nykyisellään jo rakennettuna kohteena.

Metsät

Kohde sijoittuu korkeutensa vuoksi metsänrajan läheiseen lakialueeseen, jonka talouskäyttö on ollut karuutensa vuoksi vähäistä. Metsät ovat rakenteeltaan melko luonnontilaisia, tyypiltään kuivahkoa kangasta. Laen metsä on matalakasvuista ja harvaa, sekametsää (koivu, mänty, kuusi). Eteläosat ovat tiheämpää mäntykangasta. Luonnonarvoiltaan merkittävin on rinteen alaosan metsältään luonnontilainen, aluskasvillisuudeltaan rehevämpi, ruohovaltainen korpi. Luonnontilaisuudesta kertovat mm. erirakenteinen kuusivaltainen metsä ja lahoppuusto. Alue rajautuu hissiasemalle johtavaan sähkölinjaan.

Kallioperä ja kulutuskestävyys

Kallioperältään alue on hyvin kulutusta kestävä kvartsiittia. Kallioperää verhoaa ohuehko moreenikerros. Korkeimmilla paikoilla ja jyrkimmissä rinteissä esiintyy routimisen seurauksena rakkakerrostuma.

Rakka-alueilla maaperän mekaaninen kulutuskestävyys on hyvä. Myös kuivahkojen kankaiden kulutuskestävyys on kohtalainen. Ruoho- ja sammalvaltaisen korven kasvillisuuden kulutuskestävyys on selvästi heikompi.

Lakien mukaiset suojelukohteet

Alueelle ei esiinny luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyypppejä tai lajeja.

Koko alue sijoittuu suojametsäalueen eteläpuoleisiin yli 300 metriä merenpinnasta sijaitseviin ns. lakialueiden metsiin, joita suositellaan metsien käsittelyohjeissa jätettäväksi hakkuiden ulkopuolelle tai rajoitetun käsittelyn piiriin.

Uhanalaisten kasvi- tai eläinlajien esiintymispaikkoja alueelta ei ole tiedossa.

Pohjavesi

Alueen eteläpuolella on pohjavesialue, jonka suojavyöhyke ulottuu suunnittelualueen läheisyyteen.

Melu

Alueella ei ole liikennemelun aiheuttamia häiriöitä.

2.1.2. *Maanomistus*

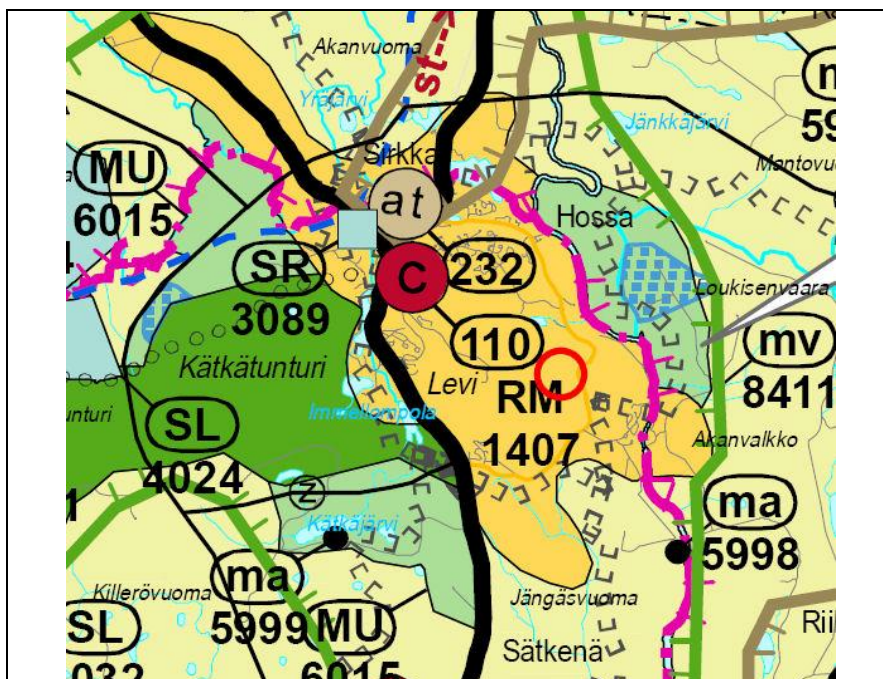
Suunnittelualue on yksityisen omistuksessa. Alue sijaitsee tilalla Loma-Kaira RN:o 27:21.

2.1.3. *Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset*

Maakuntakaava

Kittilän kunta kuuluu Lapin liiton alueeseen. Suunnittelualue kuuluu Tunturi-Lapin maakuntakaavaan, jonka Ympäristöministeriö on vahvistanut 23.06.2010. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi 16.5.2012 maakuntakaavasta tehdyt valitukset. Maakuntakaavassa alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM).

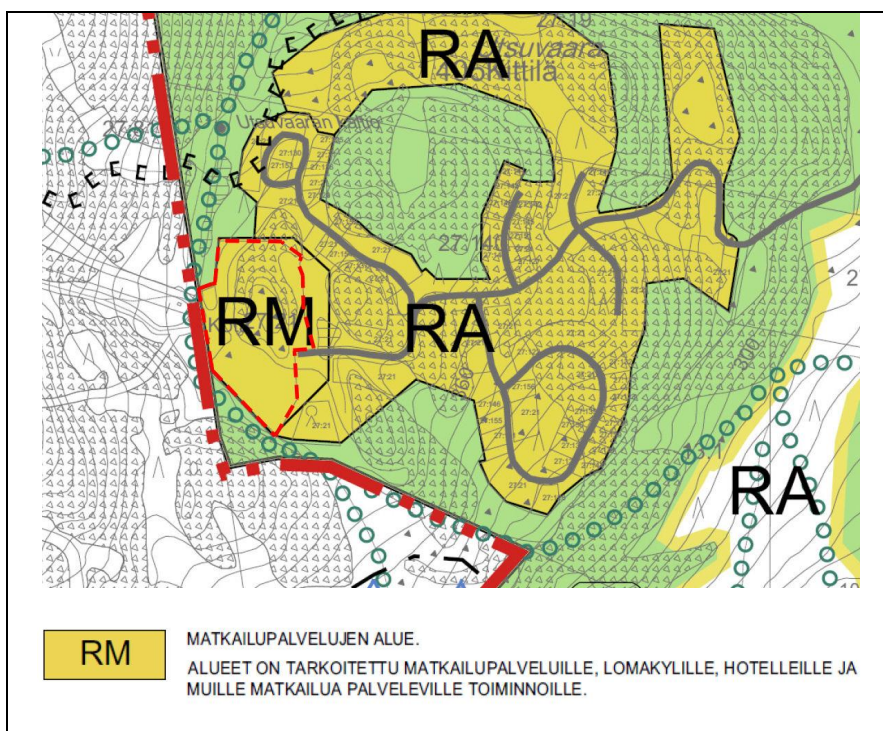
Suomen suurin matkailukeskittymä Levi-Ylläs-Olos-Pallas-Hetta on merkitty kaavaan yhtenäiseksi matkailun vetovoima-alueeksi, matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeksi, tavoitteena tiivistää yhteistoimintaa entisestään. Suuret matkailukeskukset lähialueineen muodostavat valtakunnallisestikin erittäin merkittävän kehittämisen vyöhykkeen, jonka vaikutus säteilee seutukuntaan ja koko maakuntaan.



Kuvat 9. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta sekä suunnittelualueen ohjeellinen sijainti (punainen ympyrä).

Yleiskaava

Laadittava asemakaavan muutosalue on Levin ympäristön osayleiskaava-alueella, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt (25.02.2008 § 13 ja 14) ja korkein hallinto-oikeus vahvistanut 05.10.2011/2826. Osayleiskaavassa alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM).



Kuva 10. Ote Levin ympäristön osayleiskaavasta (KV 25.02.2008) ja suunnittelualueen raja.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualue on Kittilän kunnan Levin matkailukeskuksen asemakaava-alueella.

Alueella on voimassa Utsuvaaran asemakaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 17.12.2001 § 105. Kortteli 820 on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten kortteli-alueeksi (RM), jolla rakennusoikeutta on 9000 + 1500 kem² ja kerrosluku hotelli-rakennukselle varatulla alueella 3/III ja muualla ½ kII.



Kuva 12. Ote voimassa olevasta asemakaavasta ja suunnittelu alueen rajaus.

Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana on käytetty 1:2000 asemakaavan pohjakarttaa, joka on hyväksytty 14.12.2007, hyväksymisno: Dnro MML / 39 / 621 / 2007.

Rakennusjärjestys

Kittilän kunnanvaltuusto on hyväksynyt alueella voimassaolevan rakennusjärjestyksen 31.05.2002.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen laatiminen on lähtenyt maanomistajan aloitteesta, jonka tavoitteena on nostaa voimassa olevan kaavan rakennusoikeutta. Alueelle on tarkoitus toteuttaa kylpylä/hotelli, ohjelmapalvelutiloja sekä kiinteistömajoitusrakentamista.

3.2. Suunnittelun vaiheet

Asemakaavan muutoksen laatiminen käynnistyi suunnittelutyön osalta syksyllä 2008. Kaavaluonnosvaiheen valmistumisen jälkeen (syksy 2009) kaavoitushanke jätettiin lepäämään ja kaavaehdotusvaihetta jatkettiin syksyllä 2012.

Tapahtumat

25.03.2008	Kunnanvaltuuston päätös kaavan laatimisesta.
02.10.2008	Kaavoitustyön aloitusneuvottelu.
04.02.2009	Vireilletuloilmoitus.
04.02. – 18.02.2009	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä.
12.02.2009	Kaavaluonnos valmistuu.
09.09.2009	Kaavaluonnoksen täydentäminen.
16.09.- 30.09. 2009	Valmisteluvaiheen kuuleminen.
12.10.2012	Kaavaehdotus valmistuu.
31.10.2012	Kaavaneuvottelu, ELY –keskus.
19.11.2012	Kaavaehdotuksen täydentäminen.

Tuleva aikataulu

11 / 2012	Kunnanhallitus. Kaavaehdotuksen käsittely.
11-12 / 2012	Kaavaehdotus nähtävillä.
1 / 2013	Viranomaisneuvottelu (tarvittaessa).
2 / 2013	Kunnanhallitus.
3 / 2013	Kunnanvaltuusto. Kaavan hyväksyminen.

3.3. Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1. Osalliset

Osallisia prosessissa ovat:

Maanomistajat ja asukkaat

- Alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat (valtio, yksityiset, yhteisöt)
- Paikallinen paliskunta

Yhdyskuntatekniikka

- Levin Vesihuolto Oy
- Rovakaira Oy
- teleoperaattorit

Kunnan hallintokunnat

- Rakennus- ja ympäristölautakunta

Viranomaiset

- Kittilän kunta
- Lapin ELY -keskus
- Lapin Liitto
 - maankäyttö, pelastuslaitos
- Tiehallinto, Lapin tiepiiri

3.3.2. Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin Kittilä -lehdessä 04.02.2009, kunnan ilmoitustaululla sekä kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille.

3.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 04.02 – 18.02.2009. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kunnanvirastolla koko kaavoitusprosessin ajan.

Kunnan, maanomistajan sekä kaavoittajan työneuvottelussa 18.08.2009 käytiin läpi maanomistajan tavoitteita sekä niiden huomioimista kaavaluonnoksessa.

Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä (valmisteluvaiheen kuuleminen) 16.09.-30.09.2009.

3.3.4. Viranomaisyhteistyö

Kaavaneuvottelu viranomaisten kanssa pidettiin kaavaluonnoksen valmistuttua valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen 31.10.2012.

2. viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa kaavaehdotuksen oltua yleisesti nähtävillä ja kun sitä koskevat muistutukset ja lausunnot on saatu.

*3.4. Asemakaavan tavoitteet**3.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet*

Maanomistajan tavoitteena on kohottaa alueelle voimassa olevassa kaavassa osoitettua rakennusoikeutta, tavoitteena on 17 000 – 20 000 kem². Voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeutta on osoitettu 10 500 kem².

Kortteliin on laadittu käyttösuunnitelma, joka sisältää hotelli/kylpylän, ohjelmapalvelutiloja sekä hotelli- ja huoneistomajoitustiloja, yhteensä n. 17 000 kem².

Perusteet rakennusoikeuden nostamiselle

Voimassa olevan asemakaavan perusteella maanomistaja on käynyt keskusteluja potentiaalisten operaattoreiden kanssa. Keskusteluissa selvisi yksiselitteisesti, että majoitustilojen määrää pidettiin liian pienenä. Alueella ei ole mitään varsinaista palvelutarjontaa, vaan ne tulisi kaikki rakentaa tähän kyseiseen hotelliin. Palvelut tarvitaan, jotta hotelli olisi riittävän vetovoimainen, eikä toisaalta kaikkia palveluita tarvitsisi lähteä etsimään Levin keskustasta. Jotta taas tällainen investointi (ravintolat, kylpylä, kokoustilat) voitaisiin toteuttaa, täytyy majoitushuoneita olla riittävästi. Suunnitelmiin lisättiin normaalin n. 120 huoneen hotellin lisäksi 120 lomahuoneistoa. Näin hotelli saisi lisää majoitustilaa 480 vuodepaikkaa. Huoneisto on pinta-alaltaan suurempi kuin tavallinen hotellihuone, joten tarvittava rakennusoikeusmäärä kasvaa

merkittävästi. Suunnittelun kaltaisena hotelli voi toisaalta tarjota erilaisia majoitusmahdollisuuksia perheille ja yksittäisille lomalaisille tai kokousvieraille.

Maisemalliset näkökohdat

Suunnittelualue sijaitsee maisemallisesti merkittävällä paikalla Utsuvaaran länsirinteellä. Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on mahdollista rakentaa matkailua palvelevia rakennuksia ja kaavassa on määritelty alueen maisemakuvaan soveltuva rakennusala, rakennusoikeus, kerrosluku sekä rakennuksen korkeusasemat. Nämä pohjautuvat voimassa olevan kaavan yhteydessä laadittuihin maisemaselvityksiin.

Kortteliin esitetty käyttösuunnitelma poikkeaa voimassa olevan kaavan periaatteista ja asemakaavan muutoksella tutkitaan laaditun suunnitelman maisemavaikutuksia. Kaavatyössä laaditaan vaihtoehtoisia suunnitelmia ja tavoitteena on määritellä niiden vertailun perusteella alueelle osoitettavan rakennusoikeuden määrää.

4. ASEMAKAAVALUONNOKSET

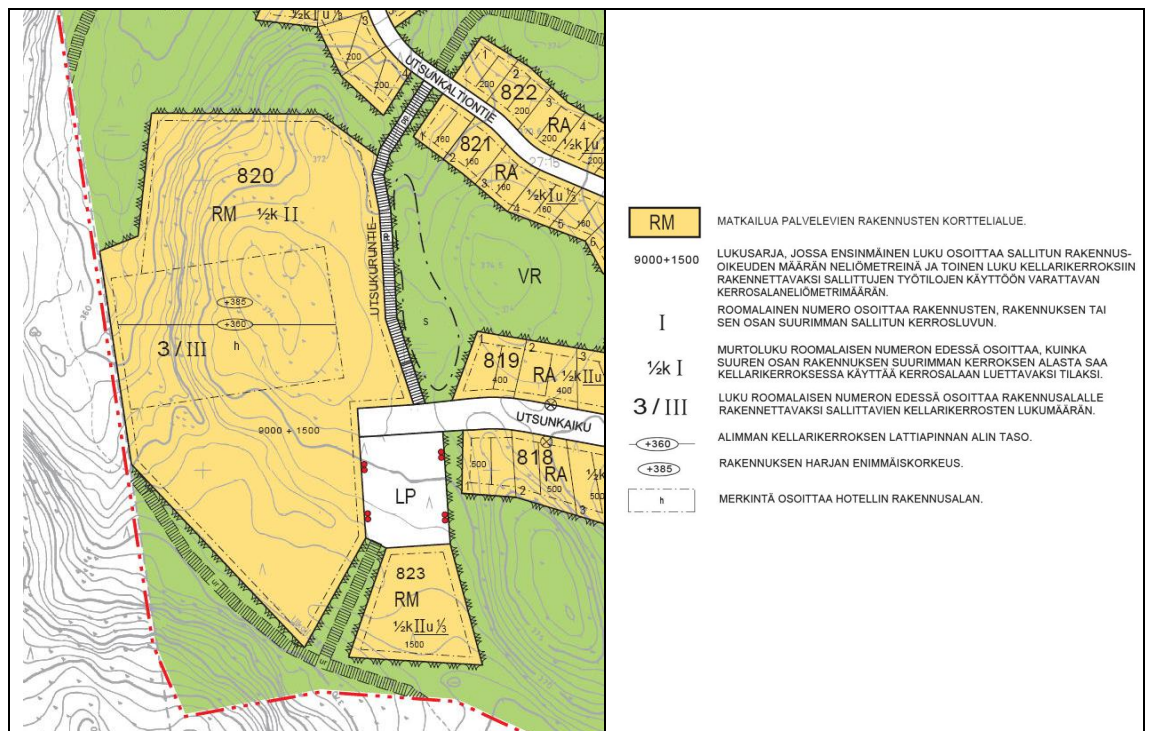
4.1. Asemakaavan luonnosvaiheen vaihtoehdot, vertailu ja niiden vaikutukset

Luonnosvaiheessa on laadittu kolme vaihtoehtoa, joita vertaillaan yhdessä alueelle laaditun käyttösuunnitelman kanssa. Vaihtoehdoissa tutkitaan rakentamista voimassa olevan kaavan mukaisesti sekä sovittaen alueelle laadittua käyttösuunnitelmaa alueen maisemakuvaan.

VE 1	Rakentaminen voimassa olevan kaavan mukaisesti -rakennusoikeus n. 10 500 kem ²
VE 2 a	Rakentaminen hotellisuunnitelman periaatteiden mukaisesti, mutta sovittaen kerroslukuja lähemmäs voimassa olevassa kaavassa esitettyjä. -rakennusoikeus hieman suurempi kuin voimassa olevassa kaavassa, n. 12 000 kem ²
VE 2 b	Rakentaminen hotellisuunnitelman periaatteiden mukaisesti, täydennettynä maisemasovitusmääräyksillä. -rakennusoikeus hieman suurempi kuin voimassa olevassa kaavassa, n. 12 000 kem ²
VE 3	Rakentaminen hotellisuunnitelman mukaisesti -rakennusoikeus n. 17 000 kem ²

Voimassa oleva asemakaava

Kaavaote ja korttelin rakentamista koskevat määräykset on esitetty kuvassa 14.



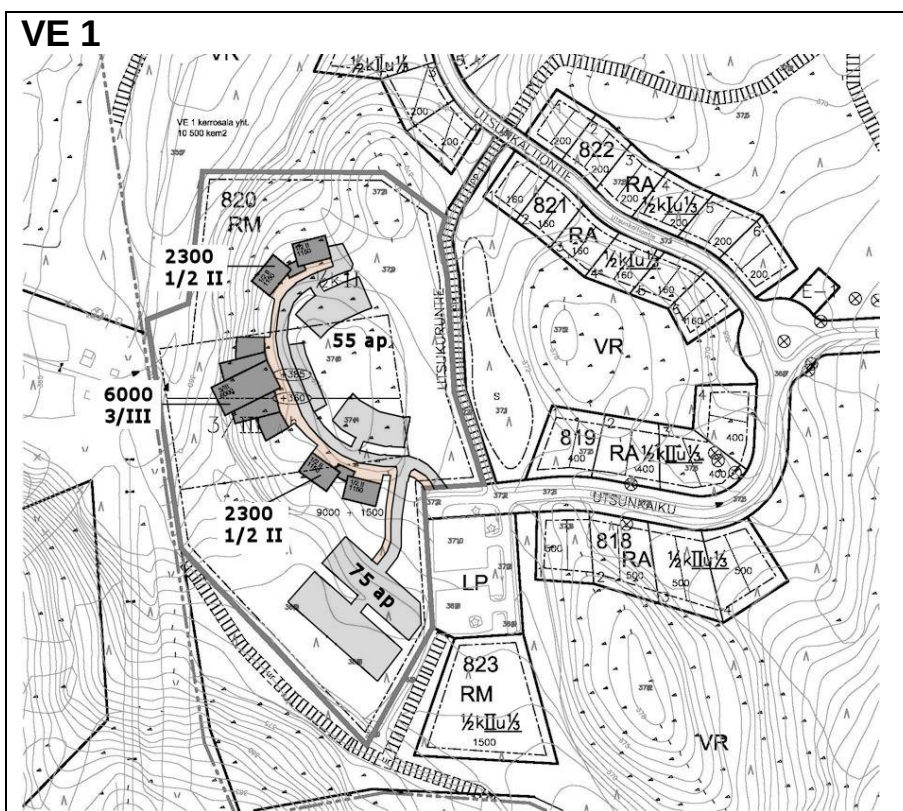
Kuva 14. Voimassa oleva asemakaava.

4.1.1. Kaavaluonnosten kuvaus

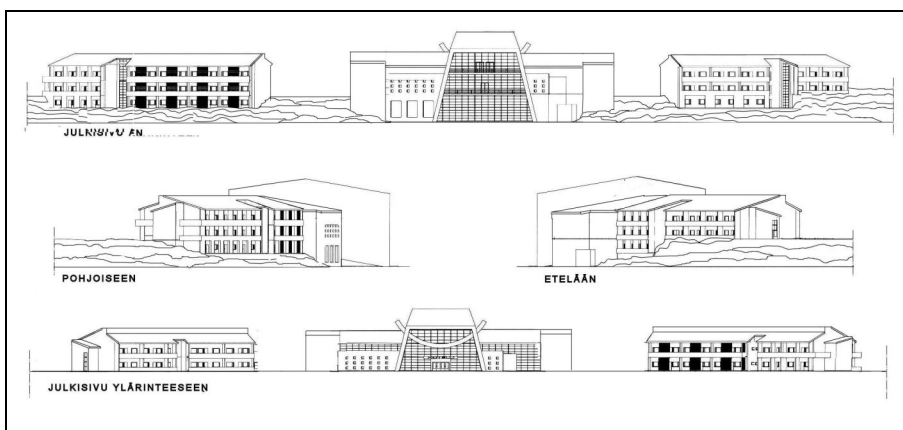
VAIHTOEHTO 1 - Rakentaminen voimassa olevan kaavan mukaisesti

Rakentaminen painottuu voimassa olevan kaavan mukaisesti korttelin keskiosaan. Hotellirakennus sijoittuu sille osoitetulle alueelle (kaavan h –merkintä) ja muut majoitusrakennukset erillisinä korttelin etelä- ja pohjoisosiin. Kaava mahdollistaa rakentamisen aivan tontin länsireunalle, kurun pohjalle. Tämä kuitenkin muokkaisi voimakkaasti rakkarinnettä ja rakennukset työntyisi selvästi esiin Utsuvaaran rinteestä. Rakkarinteen säästämiseksi rakennukset on sijoitettu korkeammalle ja näkymiltään komeammalle paikalle rinteän yläosaan. Pysäköintialue (130 ap) on jaettu alueisiin, joista yksi sijoittuu alemmas korttelin eteläosaan.

Rakennuksen kerrosala on n. 10 500 kem2. VE 1 on esitetty *kuvassa 15*.



Kuva 15. Vaihtoehto 1.



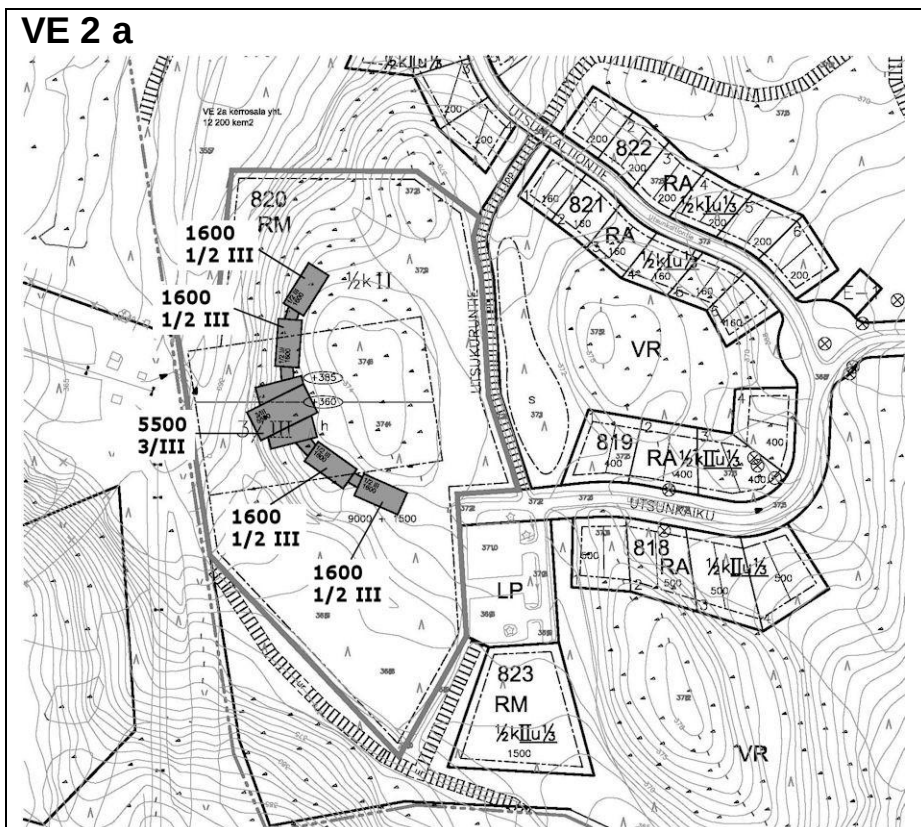
Kuva 16. Vaihtoehto 1. Julkisivuluonnokset.

VAIHTOEHTO 2 a - Rakentaminen hotellisuunnitelman periaatteiden mukaisesti, mutta sovittaen kerroslukuja lähemmäs voimassa olevassa kaavassa esitettyjä.

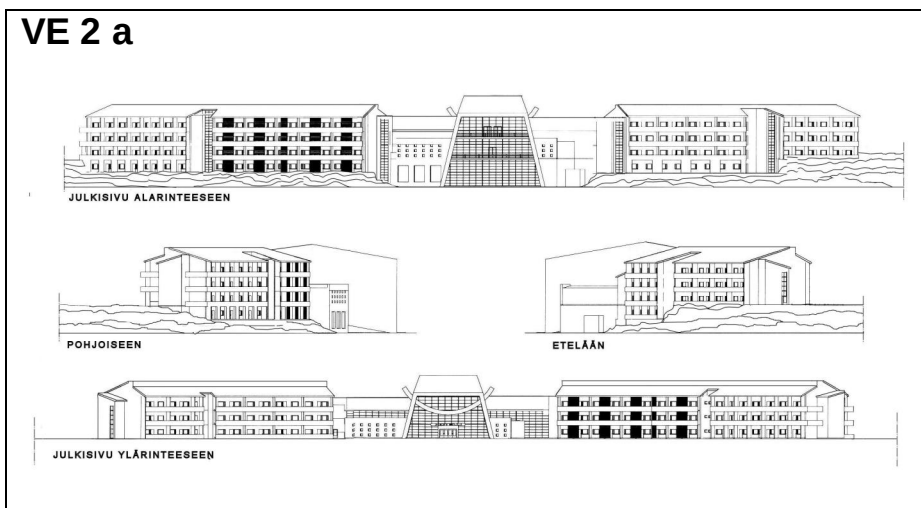
Rakennus noudattelee periaatteeltaan laadittua käyttösuunnitelmaa, jossa kylpylä-/hotelliyksikkö sijoittuu korttelin keskiosaan ja majoitustilat kaareissa sen molemmin puolin. Kerrosluvut ovat korttelin keskiosassa voimassa olevan kaavan mukaisia eli kylpylä/hotelliyksikössä III/3. Majoitusosien kerrosluku on ½k/III.

Maastollisesti rakennus sijoittuu ylemmäs rinteelle ja kaareutuu muodostaen rakka-
aluetta reunustavan kehämäisen linjan. Rakennuksen kerrosala on n. 12 000 kem².

VE 2 a on esitetty *kuvassa 17*.



Kuva 17. Vaihtoehto 2 a.

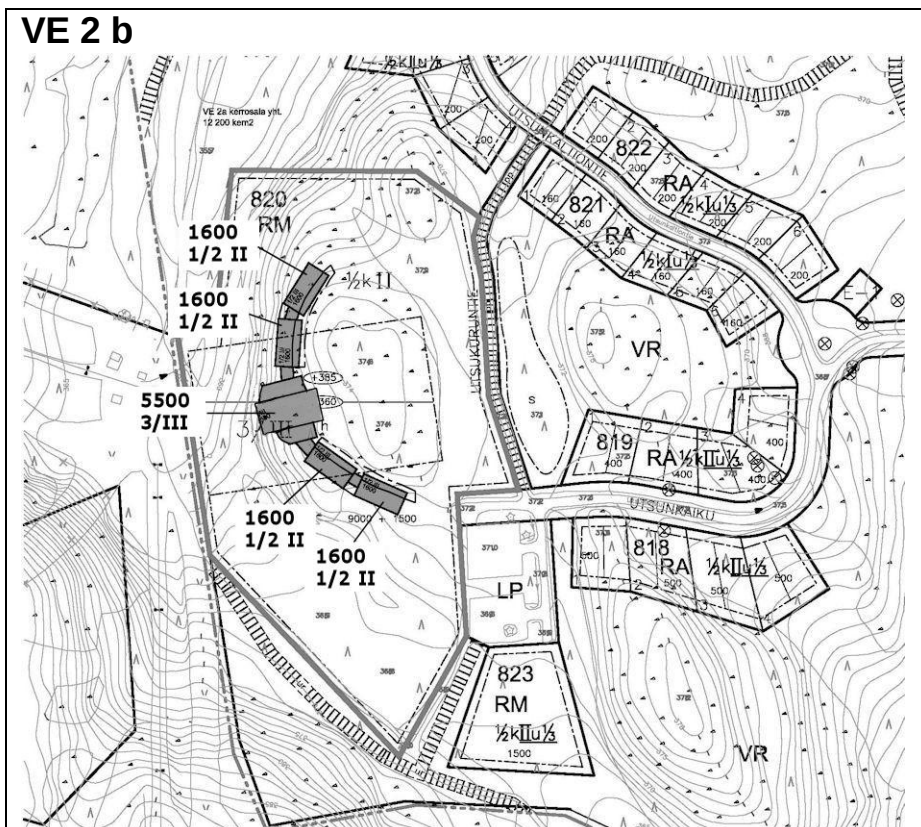


Kuva 18. Vaihtoehto 2 a. Julkisivuluonnokset.

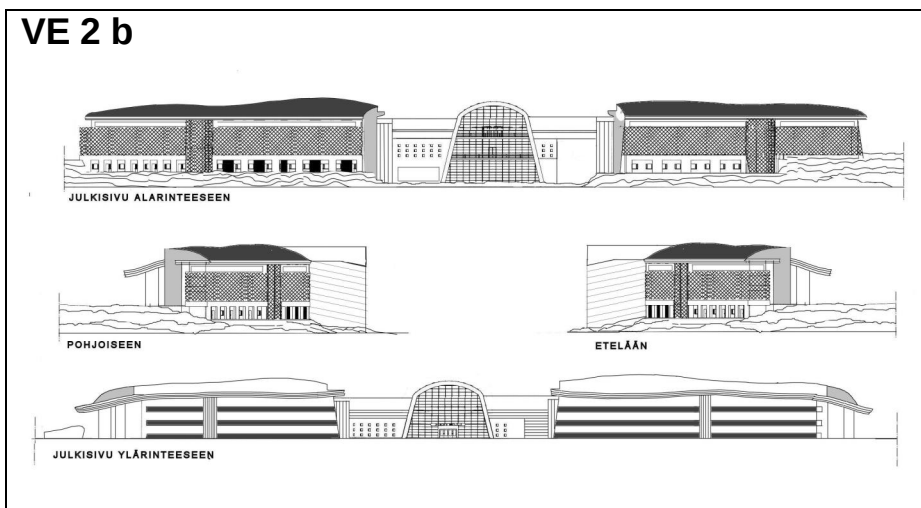
VAIHTOEHTO 2 b - Rakentaminen hotellisuunnitelman periaatteiden mukaisesti täydennettynä maisemasovitusmääräyksillä

Vaihtoehdon rakennusoikeus on VE 2 a:n mukainen, mutta rakentamista sovitetaan maisemaan sijoittamalla kylpylä/hotelliosan ylemmäs rinteelle sekä antamalla määräyksiä rakennuksen arkkitehtuurin luonteesta ja käytettävistä rakennusmateriaaleista.

Lännessä Levinhuipun suunnasta tarkasteltuna rakennuksen julkisivut pyrkivät sulautumaan osaksi rinteiden karua luonnetta rakkakivisiä umpiosia ja lasipintoja yhdistelevien julkisivujen avulla. Niihin liittyvät kaarevat kattomuodot yhdistävät rakennuksen osaksi tunturien lakien muodostamaa siluettia. VE 2 b on esitetty kuvassa 19.



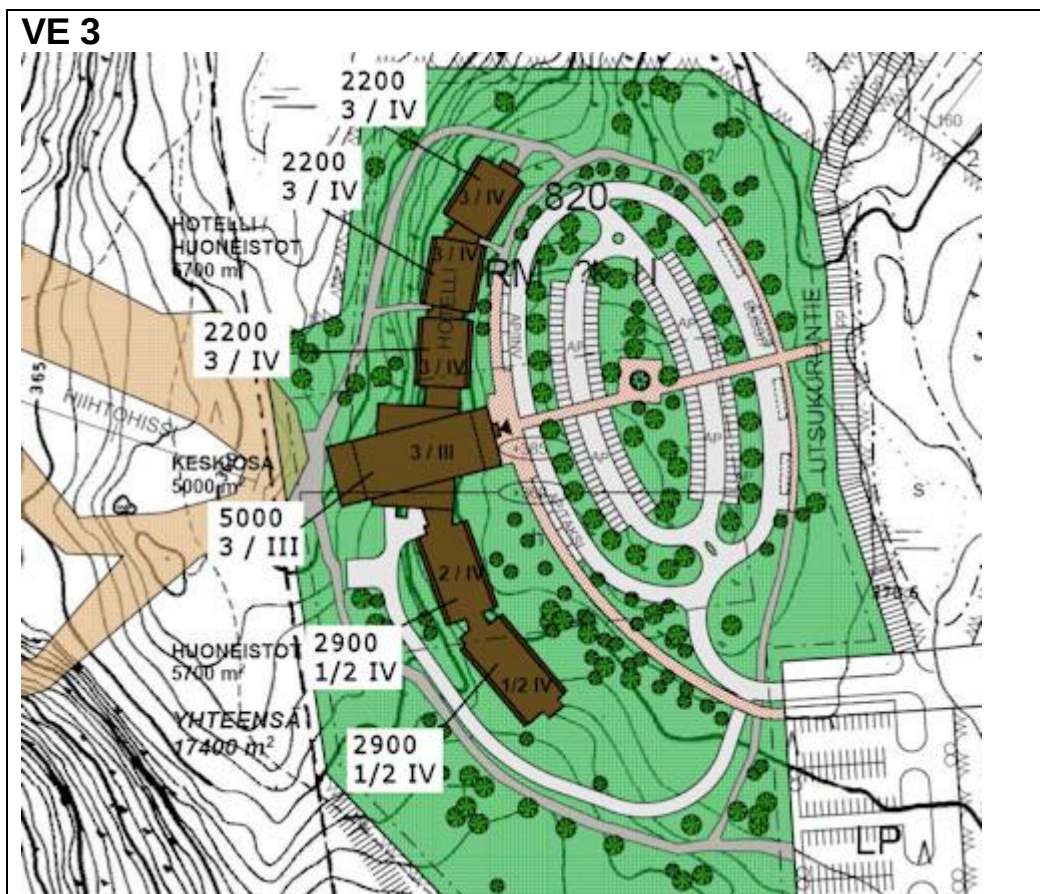
Kuva 19. Vaihtoehto 2 b.



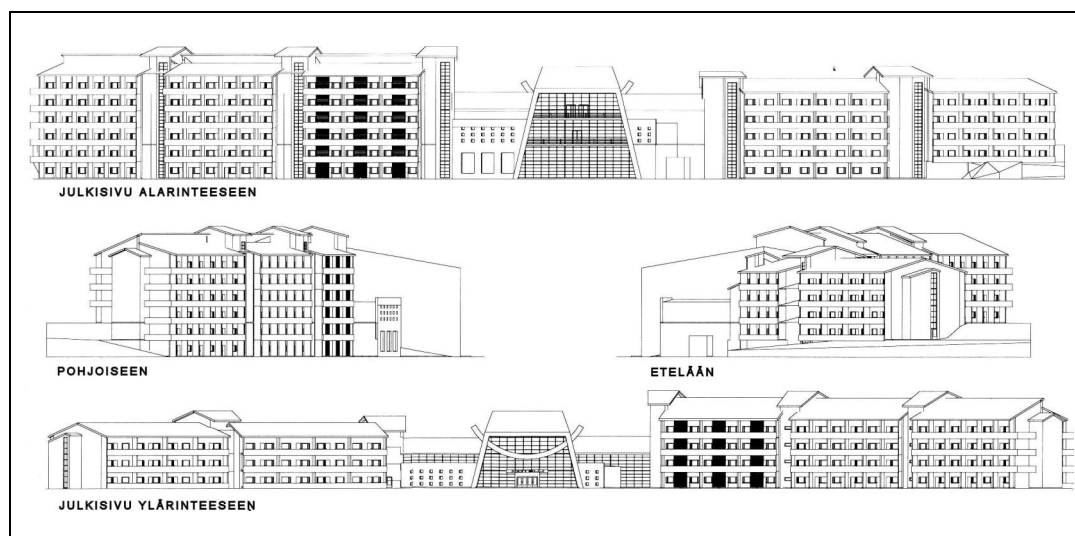
Kuva 20. Vaihtoehto 2 b. Julkisivuluonnokset.

VAIHTOEHTO 3 - Rakentaminen hotellisuunnitelman mukaisesti

Hotellirakennus sijoittuu Utsuvaaran laen maastoa mukaillen alemmas länteen avautuvaan rakkarinteeseen ja suurta rakennusmassaa on jaettu pienempiin osiin kylpyläosan toimiessa rakennuksen keskeisenä aiheena. Loivasti kaartuvan rakennuksen pituus on noin 200 m. Kerrosluku on ylärinteen puolella 3 – 4 ja harjakorkeus 10 -19 m, alarinteen puolella kerrosluku on 5 – 6 ja harjakorkeus 16,5 - 25,5 m. Utsuvaaran laki on käytetty pysäköintialueeksi *kuva 21*.



Kuva 21. Vaihtoehto 3. Hotellisuunnitelman asemapiirros.



Kuva 22. Vaihtoehto 3. Kylpylä/hotellin julkisivuluonnokset.

Hotellisuunnitelman suhde voimassa olevaan kaavaan
Kaavassa rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 10 500 kem². Hotellisuunnitelmassa rakennuksen kerrosala on 16 640 kem², ylitystä on 6 140 kem² eli n. 63 %.

Kaavassa on rakennuksen harjan enimmäiskorkeudeksi korttelin keskiosassa annettu taso +385. Hotellisuunnitelman kylpyläosan harjakorkeus on n. tasolla +387 eli ylitystä on n. kaksi metriä. Korttelin pohjois- ja eteläosan kerrosluvuksi on määritelty ½ II eli ylärinteen puolella 2 kerrosta, harjalinjan taso n. +382. Hotellisuunnitelmassa pohjoisosan hotellisiiven kerrosluku ylärinteen puolella on 4, harjalinjan taso n. + 391 eli ylitystä on n. 9 metriä. Eteläosan huoneistosiiven kerrosluku ylärinteen puolella on 3, harjalinjan taso n. +387 eli ylitystä n. 5 metriä.

Alarinteen (länsipuoli) puolella kaavamääräys 3 / III sallii korttelin keskiosassa kerrosluvun 6, jota hotellisuunnitelma pääpiirteissään noudattaa. Pohjois- ja etelä osissa kerrosluvun tulisi kaavamääräyksen ½ II mukaan olla 3, hotellisuunnitelmassa kerrosluku on pohjoissiivessä 6 ja eteläsiivessä 5.

4.1.2. Kaavaluonnosten vertailu

Vertailussa on pyritty huomioimaan Levitunturin asema matkailukeskusalueena, jolloin rakentaminen väistämättä näkyy ja vaikuttaa alueen maisemakuvaan. Olennaista on rakentamisen volyymin suhteuttaminen maiseman sietokykyyn, ja siihen kaavaluonnosten vertailu pyrkii antamaan perusteita.

Liikenteelliset vaikutukset

Kaavassa vaihtoehtoisissa liikennöinti kortteliin tapahtuu voimassa olevassa kaavassa esitetyn mukaisesti. Vaihtoehtoisissa A pysäköintialue on jaettu pienempiin osiin, ja n. puolet autopaikoista on sijoitettu korttelin alavammalle osalle. Muissa vaihtoehtoisissa pysäköinti on laaditun hotellisuunnitelman periaatteen mukainen.

Vaihtoehtoja on vertailtu erityisesti maisemallisten vaikutusten osalta. Liikenteellisten tekijöiden ja häiriötekijöiden osalta vaihtoehdot eivät eroa merkittävästi toisistaan. Voimassa olevassa kaavassa Utsuvaaran liikenneverkon lähtökohtana on ollut matkailupalvelujen korttelin sijoittaminen kaava-alueen tieyhteyden päähän, jolloin on katsottu etteivät sen aiheuttamat liikennemäärät aiheuta merkittävää häiriötä alueen muulle loma-asutukselle. Liikenteen osalta liikennemäärät tulevat kasvamaan majoituskapasiteetin kasvun ja hotelli/kylpylä- palvelujen myötä.

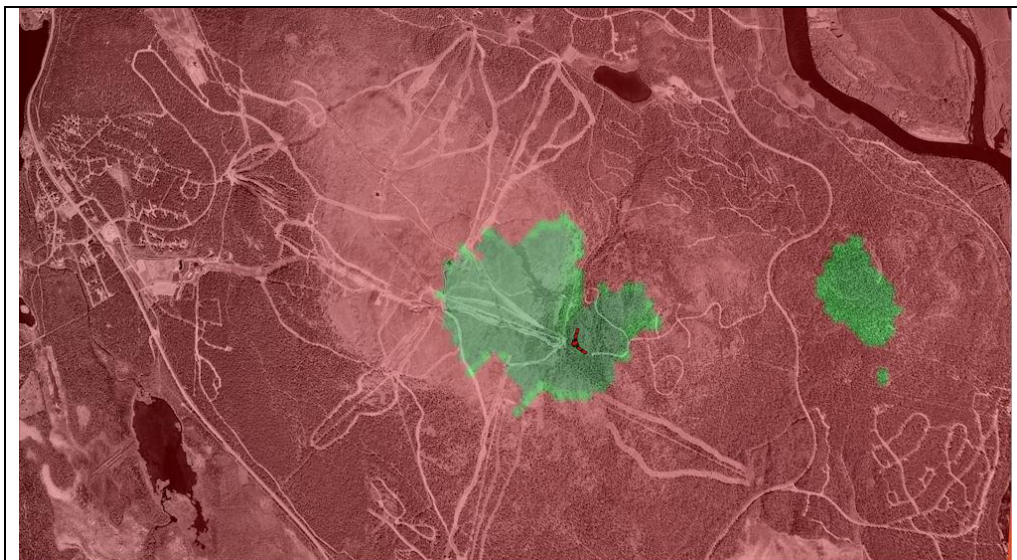
Vaikutukset kaukomaisemaan

Maisemallisia vaikutuksia on arvioitu näkymäanalyysillä, jossa on tutkittu kahden eri korkeuden rakennusvolyymien näkymistä kaukomaisemassa. Lähtökohdiksi on määritelty nykyisen kaava mukainen rakennuskorkeus sekä hotellisuunnitelmassa esitetty rakennuskorkeus. Korkeusasemat ovat keskimääräisiä eli korkeusasema 1 (+ 370.00 + 15.00 = +385,00) vastaa ylärinteen puolelta 3 -kerroksisen rakennuksen harjakorkeutta ja korkeusasema 2 (370.00 + 20.00 = +395,00) ylärinteen puolelta n. 5 -kerroksisen rakennuksen harjakorkeutta. Kuvassa 23 on esitetty analyysin pohjana toimineet lähtötiedot.

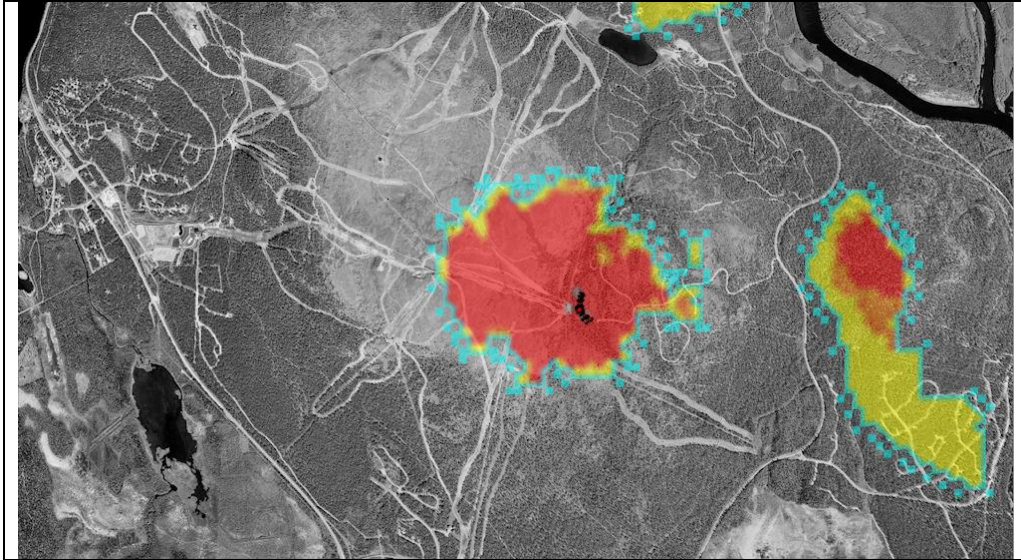


Kuva 23. Näkymäanalyysin lähtötiedot.

Näkymäanalyysissä *malli 1* (kuva 24) kuvaa voimassa olevan kaavan sallimien rakennuskorkeuksien mukaisen rakennuksen näkymistä kaukomaisemassa ja *malli 2* (kuva 25) laaditun kylpylä/hotellisuunnitelman mukaisen rakennuksen näkymistä.



Kuva 24. Näkymäanalyysi, malli 1. Näkymäalue vihreänä.



Kuva 25. Näkymäanalyysi, malli 2. Näkymäalueen laajeneminen verrattuna malliin 1 on kuvattu sinikeltaisella.

Malli 1:n mukainen matalampi rakennuskokonaisuus näkyy Levinhuipun ja kurun alueelle sekä Utsuvaaran lakialueelle. *Malli 2:n* mukainen korkeampi rakennus näkyy Levin huipun ja kurun osalta hieman laajemmalle alueelle. Merkittävin ero syntyy kaukomaisemassa pohjoiseen, jossa korkeampi rakennus näkyy myös golfkentän suuntaan sekä Levin ympäristien itäpuolella selvästi laajemmalle alueelle.

Analyysikuvien pohjalta voidaan todeta, että rakennuskorkeuden vaikutus rakennuksen näkymiseen lähimaisemassa ei ole erityisen merkittävä, rakennus erottuu molemmissa vaihtoehdoissa selvästi erityisesti Levin huipun suuntaan.

Rakennuskorkeuden muutokset vaikuttavat selvemmin alueen kaukomaisemaan ja muutosta voidaan pitää merkittävänä.

Vaikutukset lähimaisemaan

Kaikki vaihtoehdot tulevat näkymään selvästi Levin huipun suunnasta. Vaikka myös muu Utsuvaaran lomarakentaminen erottuu selvästi lakialueelta, hotellikokonaisuus tulee vaikuttamaan eniten alueen maisemakuvaan. Se hallitsee myös kurun pohjaa ja muuttaa alueen luonnetta voimakkaasti rakennetumpaan suuntaan. Tämä on myös voimassa olevan asemakaavan lähtökohta.

VE 1

Vaihtoehto sovittautuu korkeuksiensa puolesta parhaiten alueen maisemaan. Rakennuskokonaisuuden toteuttaminen kolmena erillisenä kohteena antaa alueelle väljemmän luonteen, toisaalta rakentaminen levittäytyy samalla laajemmalle alueelle. Kylpylä/hotelliosan asema korostuu ja se hallitsee kurunpohjan maisemaa.

Pysäköintialueiden jakaminen pienempiin osiin säilyttää sisääntuloalueen ympäristöä, toisaalta kylpylän asiakkaiden kannalta eteläosan paikoitusalue voidaan kokea sijainniltaan kaukaiseksi. Lisäksi eteläisimmät majoitustilat avautuvat pysäköintialueen suuntaan.

VE 2a

Rakennuskokonaisuus muodostaa yleisilmeeltään suhteellisen tasapainoisen kokonaisuuden. Ylärinteen puolelta katsottuna mikään osa ei nouse kerroskorkeuksien osalta häiritsevästi ylitse muiden. Kattomuodot ja lappeiden suuntautuminen selvemmin

alarinteiden suuntaan sopeuttaa rakennusta rinnealueeseen. Kylpylä/hotelliosan asema korostuu ja se hallitsee kurunpohjan maisemaa.

VE 2b

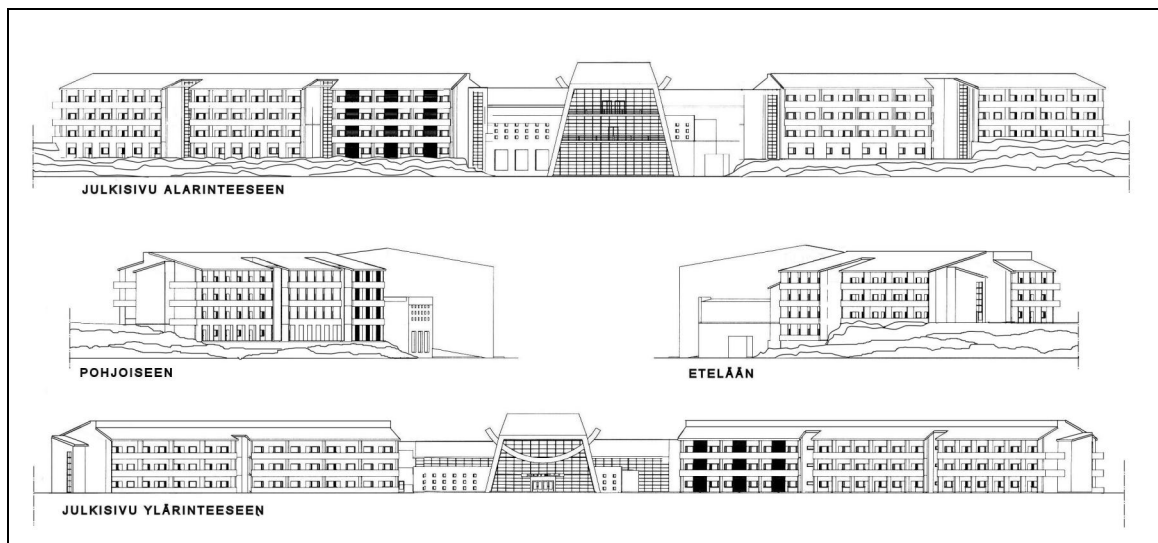
Edellisen vaihtoehdon kohdalla todetun lisäksi rakennuskokonaisuus sovittautuu paremmin maisemaan kylpylä/hotelliosan sijoituessa ylemmäs rakkarinteeseen. Samalla se ei työnny yhtä voimakkaasti esiin rinteestä kuin muissa vaihtoehdoissa. Kattojen muodot ja julkisivujen käsittely pyrkivät liittämään rakennusmassoja ympäristöönsä.

VE 3

Rakentaminen muokkaa voimakkaasti rakka-alueen rinteitä. Rakennuskokonaisuuden alin lattiataso on tasolla n. + 360 alarinteen puolella lähes koko rakennuksen pituudelta eli myös hotelli- ja huoneistosiipien osalta. Nykyinen maastonpinta on siipiosien kohdalla tasolla n. +365 eli rakkarinnettä joudutaan poistamaan laajalta alueelta, jotta myös alimpien kerrosten majoitustiloihin voidaan järjestää luonnonvaloa.

Rakennus on alarinteen puolelta siipiosien korkeuden osalta lähes puolta korkeampi verrattuna vaihtoehtoihin 1 ja 2a. Rakennus tulee erottumaan selvästi Levin huipun suunnasta ja tätä vaikutelmaa korostaa majoitussiipien kerrostalomainen ulkoasu. Kurun pohjalta tarkasteltuna rakennus hallitsee lähiympäristöään korkeiden julkisivujen laskeutuessa lähelle kurun pohjan tasoa.

Rakennuksen madaltaminen ja ulkoisen ilmeen muuttaminen parantavat kokonaisuuden sovittumista alueen maisemaan. Kuvassa 26 on havainnollistettu em. sovittamista. Kerrosluku alarinteen puolella on 4 ja ylärinteen puolella 3.



Kuva 26. Kylpylä/hotellirakennuksen korkeuden ja ulkoarkkitehtuurin vaikutus rakennuksen sovittamisessa rinnealueeseen. (vrt. kuva 22).

Vertailutaulukko

Vertailutekijät on arvioitu +, 0 ja - -merkkien avulla. + -merkillä kuvataan tekijässä todennäköisesti vaikuttavaa positiivista ominaisuutta suhteessa muihin vaihtoehtoihin. 0 -merkillä kuvataan neutraalia tilannetta ja - -merkillä todennäköistä negatiivista ominaisuutta suhteessa muihin vaihtoehtoihin.

	VE 1	VE 2a	VE 2b	VE 3
Kaukomaisema havaittavuus kaukomaisemassa	0	0	+	--
Lähimaisema - havaittavuus Levin huipun suunnalta - havaittavuus kurun pohjalta - havaittavuus sisääntulon suunnalta	0 + +	- - -	0 0 -	-- -- --
Arvokkaat luontokohteet - rakka-alueen säilyminen - kurun pohjan kuusikon säilyminen	- 0	- -	0 0	-- -
Liikenteelliset ratkaisut - liikenteen sujuvuus - liikenneturvallisuus - kevytliikenne	0 0 0	0 0 0	0 0 0	- - 0
Häiriöt liikennemelu alueen muulle loma-asutukselle	0	0	0	0
YHT	+1	-5	+0	-13

TAULUKKO 1. Vaihtoehtojen vertailu.

Yhteenvedon voidaan todeta että vaihtoehdot 1 ja 2b ovat suhteellisen lähellä toisiaan, vaihtoehto 2a jää niistä jonkin verran ja vaihtoehto 3 on selvästi heikoin. Vaihtoehto 2b tarjoaa parhaan lähtökohdan alueen toteuttamiselle, tämä edellyttää kuitenkin tasapainoista, korkeatasoista ja alueen maiseman huomioivaa arkkitehtonista toteutusta.

4.1.3. Kaavaluonnosten vaikutukset

Kaavaluonnosten vaikutuksia on alustavasti selvitetty suhteessa yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen sekä sosiaalisiin oloihin.

Yhdyskuntarakenne

Vaihtoehdot noudattelevat voimassa olevan asemakaavan linjauksia. Levin matkailukeskuksen majoituskapasiteetti tulee lisääntymään ja Utsuvaaran alueen yhdyskuntarakenne täydentyy lopulliseen muotoonsa kylpylä/hotellirakennuksen toteuttamisen myötä.

Rakennettu ympäristö

Rakentamattoman Utsuvaaran länsirinteen luonne muuttuu voimakkaasti rakentamisen myötä. Hotellikokonaisuus tuo uuden rakennetun elementin Levin huipun ja Utsuvaaran väliselle alueelle, joka mielletään alueen laskettelurinteiden ja hissilinjojen myötä jo osittain rakennetuksi ympäristöksi. Rakennuskokonaisuudesta muodostuu lähiympäristöään hallitseva elementti, jonka asema on suoraan verrattavissa vaihtoehtoisissa esitettyihin rakennusvolyymeihin ja rakennuskorkeuksiin. Rakennuksen massoitteilla,

julkisivumateriaaleilla ja kattomuodolla on voimakas vaikutus syntyvän rakennetun ympäristön luonteeseen ja rakennuksen soveltumiseen alueen maisemaan.

Luonto ja maisema

Alueen maisemakuva muuttuu rinnealueen rakentamisen myötä. Rakentamisen vaatimat rakkarinteen kaivaukset rikkovat Utsuvaaran profiilia ja vaikuttavat maisemaan sitä voimakkaammin mitä alemmas rakkarinteelle rakentaminen sijoittuu. Kohtuullisella rakennusvolyyymillä ja rakennuskorkeuksilla, rakka-alueen säilyttämällä mahdollisuuksien mukaan sekä ympäristöön soveltuvien julkisivu/kattomateriaalien avulla mahdollisesti negatiivisiksi koettavat vaikutukset voidaan vähentää. Rakennuksen sovittamisen maisemaan ja paikan henkeen voidaan arvioida tuovan hotelli/kylpylälle omaa luonnetta ja sen kautta lisäarvoa asiakkaiden suunnalta; samalla syntyy Levin matkailualueelle lisäarvoa ja näin hotellin ja välillisesti koko alueen käyttöaste tulee todennäköisesti nousemaan.

Liikenne ja tekninen huolto

Vaihtoehdot tulevat lisäämään Utsunkaiku/Utsuvaarantien liikennettä. Utsuvaaran liikenneverkon kapasiteetti on riittävä, huomioiden lisääntyvän liikenteen pienet ajonopeudet. Tekninen huolto voidaan järjestää tiealueiden kautta.

Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset

Kylpylä/hotellikokonaisuuden toteuttaminen tulee lisäämään Levin majoitus-kapasiteettia sekä ohjelmapalvelujen tarjontaa. Utsuvaara tulee tarjoamaan sijainniltaan Levin muusta hotellitarjonnasta poikkeavan kokonaisuuden, jonka yhteydessä on mahdollista kehittää koko Levin huipun ja Utsuvaaran välisen alueen matkailupalveluja.

4.1.4. Kaavaluonnoksen valinta

Maisemalliset näkökohdat

Maisemallisista lähtökohdista tarkastellen sopivin lähtökohta kaavaluonnokselle on vaihtoehto 2b. Rakennuksen sijoittuminen, rakennuskorkeudet, kerrosluku sekä arkkitehtuuri huomioivat vaihtoehtoista parhaiten alueen maisemalliset erityispiirteet.

Liiketaloudelliset näkökohdat

Maanomistajan näkemyksen mukaan liiketaloudellisesti kannattavan yksikön koon alueella tulee olla vähintään 17 000 kem². Tällöin mahdollistetaan riittävä yksikön majoituskapasiteetti sekä siihen liittyvien palvelujen volyymi.

Maisemallisten ja liiketaloudellisten näkökohtien yhteensovittaminen

Kaavaluonnoksen lähtökohtana on yhdistää em. näkökohdat ympäristön kannalta kestäväksi kokonaisuudeksi. Kortteliin on osoitettu 17 000 kem² kylpylä-, hotelli- ja majoitustiloja varten siten että alueen maisemalliset tekijät huomioidaan. Tämä hoidetaan kaavamääräyksillä, joilla ohjataan mm. rakennuksen muotoa ja sijoittumista sekä ympäristön huomioimista rakentamisen yhteydessä.

Tärkeimpänä maisemaan sopeuttavana tekijänä on rakennuksen kerrosluvun rajaaminen kolmeen maanpäälliseen kerrokseen (suurimman voimassa olevassa kaavassa osoitetun kerrosluvun mukaisesti) sekä rakennuksen ylimmän korkeuden määrittäminen (vesikaton ylin korkeusasema +385, voimassa olevan kaavan mukaisesti). Tällöin rakennusmassa ei nouse liian hallitsevaksi saavuttaessa alueelle Utsunkaikua pitkin.

Levin huipun suunnasta rakennus on suurimmalta osaltaan 6 -kerroksinen, jolloin korkeaa rakennusta on sovitettava maisemaan terassoimalla, sekä säilyttämällä rakkarinnettä. Lisäksi rakkakiveä on hyödynnettävä rakennuksen istuttamisessa rinteeseen.

Rakentaminen keskitetään korttelin keskiosaan, jolloin rakentaminen ei leviä korttelin eteläosan tasaisemmalle osalle. Näin ollen rakennuksesta muodostuu selkeä uusi kaarimainen elementti alueelle.

Pysäköinti- ja piha-alueiden osalta on säilytettävä olemassa olevaa puustoa sekä hyödynnettävä niiden rakentamisessa alueen kasvistoa ja luonnonmateriaaleja kuten rakkakiveä.

Keskeiset muutokset verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan

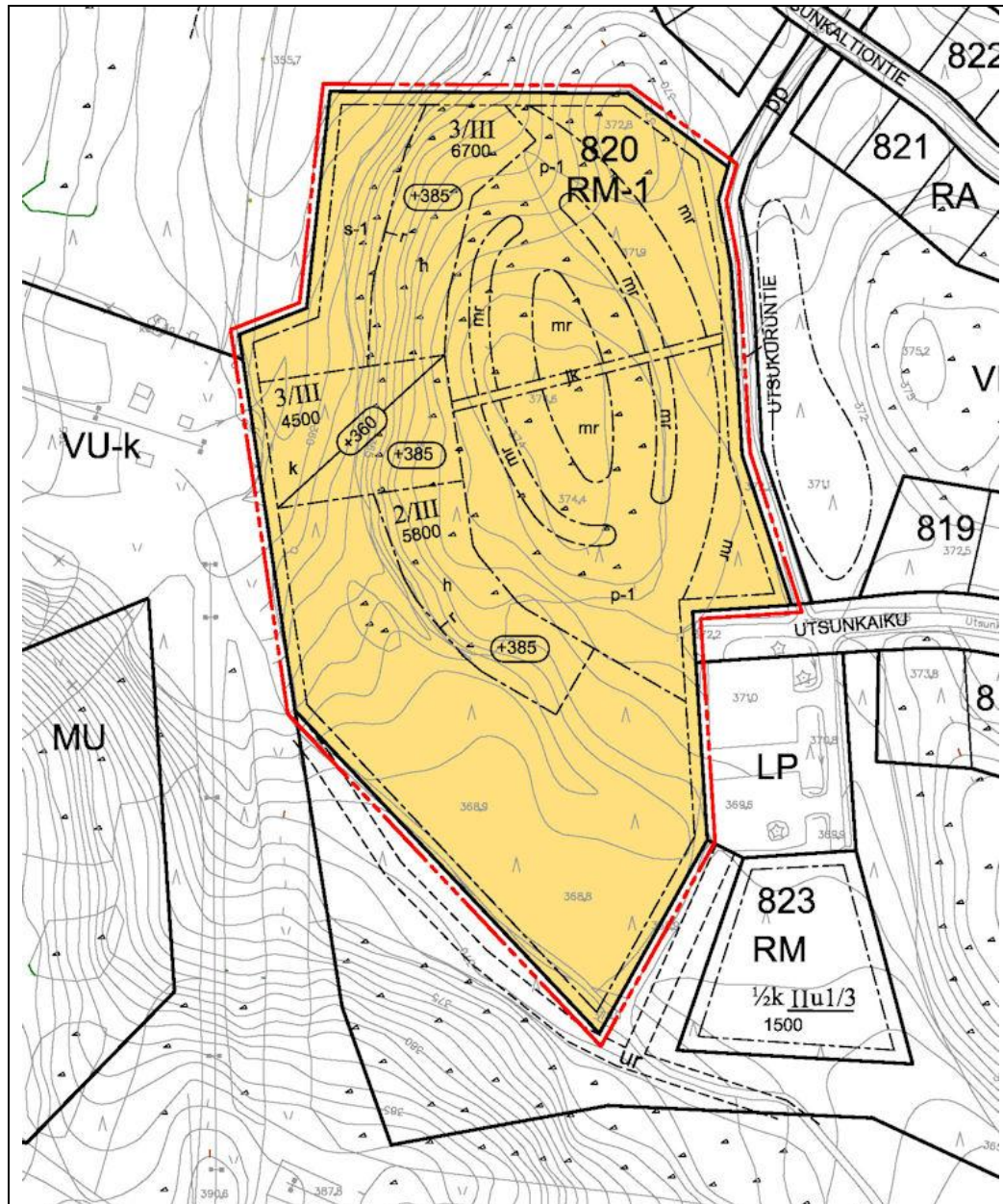
1. Rakentamisen sijoittuminen

- o Rakennusoikeus 17 000 kem2 (nykyisin 9000 + 1500). Rakennusoikeus jaettu seuraavasti: kylpylä 4500 kem2, hotelli ja muut majoitustilat 6700 kem2 ja 5800 kem2.
- o Rakennusalan länsireuna rajattu kaarevana maaston muotoa seurailevasti. Rakennusalan leveys 30 m. Rakennus on sovitettava porrastamalla rinteeseen (r-merkintä).
- o Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema + 385 (nykyisen kaavan mukainen, alueen rajausta muuttanut).
- o Rakennuksen alimman lattiatasen korkeusasema + 360 (nykyisen kaavan mukainen).
- o Kylpylän rakennusosalle sallitaan nykyisen kaavan mukaisesti 3 ensimmäisen kerroksen alapuolista, rinteeseen sijoittuvaa kellarikerrosta (3/III).
- o Rakennusalan pohjoisosan kerrosluku 3/III (nykyisessä kaavassa 1/2kII).
- o Rakennusalan eteläosan kerrosluku 2/III (nykyisessä kaavassa 1/2kII).

2. Ympäristön huomioiminen

- o Korttelin länsireunan luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas puustovyöhyke merkitty alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (s-1).
- o Pysäköinti/piha-alueille annettu määräyksiä ympäristörakentamisesta (mr -alueet)
- o Kaavamääräykset rakennuksen vesikaton muodosta, julkisivujen jäsentelystä sekä sovittamisesta rinnealueeseen.

Kaavaluonnos 09.09.2009 on esitetty *kuvassa 27*.



Kuva 27. Kaavaluonnos 09.09.2009.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS JA VAIKUTUKSET

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavaehdotus (19.11.2012) on laadittu 09.09.2009 päivätyn kaavaluonnoksen pohjalta.

Mitoitus

RM-1 –kortteliin osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 17 000 kem2. Rakennusoikeus jakautuu kolmeen osaan seuraavasti: kylpylä 4500 kem2, hotelli ja muut majoitustilat 6700 kem2 ja 5800 kem2.

Tilastotiedot on syötetty internetin TYVI -palvelun asemakaavan seurantalomakkeeseen.

Kaavaehdotusvaiheessa tehdyt muutokset

Kaavaehdotuksessa on huomioitu luonnosvaiheessa saadut lausunnot seuraavasti:

- o Kaavaselostus on päivitetty Tunturi-Lapin maakuntakaavan ja Levin yleiskaavan tietojen osalta. Yleiskaavan vuodepaikka- ja asukasmitoitustiedot ja asemakaavan suhde niihin on lisätty.
- o Perustelut rakennusoikeuden nostamistarpeelle on lisätty.
- o Vaihtoehtojen esitystapaa on selkeytetty. Liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä on tutkittu eri vaihtoehtojen osalta.
- o Maisemavaikutuksia on tarkennettu.
- o Rakennusalamerkintä on poistettu niiltä korttelin alueilta, joille ei ole osoitettu rakennusoikeutta.
- o Kaavamääräyksiä on täydennetty lausuntojen mukaisesti.

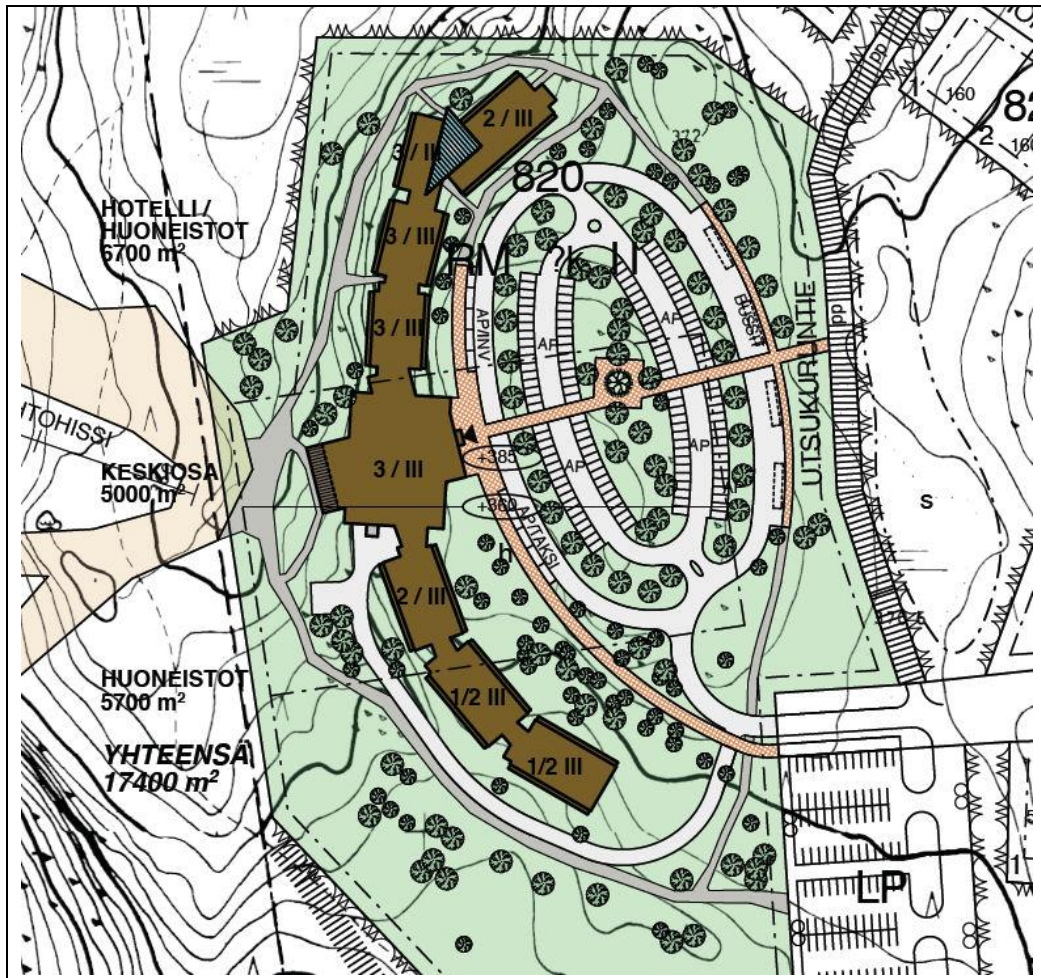
Lisäksi kaavaehdotusvaiheessa on tehty seuraavat muutokset:

- o Rakennusala on rajattu korttelin pohjoisosassa siten, että suurempi osa rakkarinnettä voidaan säilyttää.
- o Kylpylän rakennusala on rajattu pienemmäksi laaditun hotellisuunnitelman rakennusmassan mukaisesti.

Hotellisuunnitelman muutokset

Hotellisuunnitelmaa on muutettu vastaamaan paremmin asemakaavamääräyksiä, kuva 28. Rakennusmassaa on jaoteltu useampaan osaan ja kerrosten lukumäärää on vähennetty. Samalla rakennusmassan pituus on kasvanut ja on noin 260 m. Myös rakennuksen kattolinjaa on yhtenäistetty. Rakennuksen pohjoissiipi sijoittuu osittain edelleen kaavaehdotuksessa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle.

Rakennuksen kerrosala on 17 400 k-m2 ja pysäköintialue 220 autopaikkaa sekä 5 inva- ja taksipaikkaa.



Kuva 28. Hotellisuunnitelma, asemapiirros 24.08.2009.

Kaavaneuvottelun 31.10.2012 viranomaiskommenttien perusteella on tehty seuraavat muutokset:

- o Kaavamerkintä mr on lisätty koskemaan korttelin eteläosaa.
- o Ajoyhteys kortteliin on osoitettu nuolimerkinnällä.
- o Kaavaselistusta on korjattu/täydennetty osallisten osalta (Lapin ELY –keskus, paikallinen paliskunta). Lisätty maininta OAS:n nähtävilläpidosta koko kaavoitusprosessin ajan.

4.1.1. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Viihtyisän elinympäristön muodostamista on ohjattu kaavamääräyksillä ja merkinnöillä seuraavasti:

- o Rakennusala on rajattu vastaamaan rinteiden muotoa., jolloin rakentamatonta tonttia voidaan säilyttää mahdollisimman paljon.
- o Rakkarinnettä on säilytetty (s-1 –merkintä).
- o Pysäköinti- ja piha-alueen muoto on rajattu ja ympäristörakentamista ohjataan kaavamääräyksillä (mr- ja p-1 –merkinnät).
- o Rakentamista sopeutetaan maisemaan määräyksillä rakennuskorkeuksista sekä edellyttämällä rakennuksen terassointia alarinteen puolella (r –merkintä).

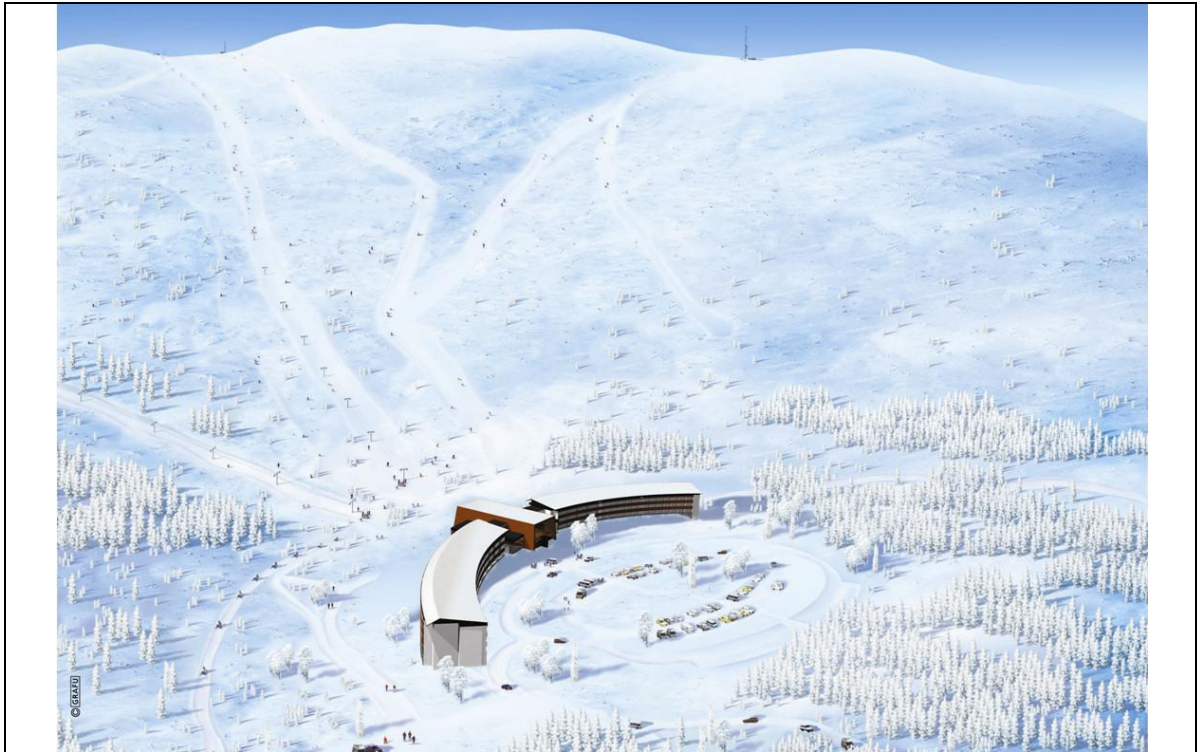
RAMBOLL

Muut merkinnät

Kaava-alueen eteläosan ulkoilureitin aluevaraus (ur) on osoitettu toteutetun ulkoilureitin mukaisesti.

5.2.1. Kaavan havainnollistaminen

Hotellisuunnitelmasta on laadittu esittelymateriaalia, joka havainnollistaa rakennuksen suhdetta ympäristöönsä. Havainnekuvin esitetty rakennusmassa on ylärinteen puolelta 3 –kerroksinen ja alarinteen puolelta 6 –kerroksinen.



Kuva 29. Hotellisuunnitelma, havainnekuva Levin huipun suuntaan, Mainostoimisto Grafu Oy.



Kuva 30. Hotellisuunnitelma, havainnekuva kylpyläosan suuntaan (Grafi Oy).



Kuva 30. Hotellisuunnitelma, havainnekuva maantasolta kylpyläosan suuntaan (Grafi Oy).

5.3. Asemakaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutuksia on arvioitu suhteessa seuraaviin tekijöihin, joissa merkittäviksi muodostuvat vaikutukset on lihavoitu:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön; (asuin ympäristön viihtyisyys, luonnonympäristö)
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen (majoituskapasiteetti), yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen; (liikenneturvallisuus)
- 5) Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön; (rakentamaton alue muuttuu rakennetuksi)

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Hotellirakennuksen piha-alueineen muodostaa kohtuullisen viihtyisää ympäristöä, rakennusmassa hakee muotoaan maastosta ja kaarevasta rinteestä muodostaen siihen uuden reunaelementin. Rakennusvolyymi vaatima laaja pysäköintialue muotoutuu osaksi kokonaisuutta ja on alisteisessa asemassa suhteessa hotellirakennukseen. Toisaalta alueen muuttuminen rakennetuksi erityisesti rakka-alueen osalta voidaan kokea negatiivisena Levin huipun ja Utsuvaaran välisen luonnontilaisen alueen pienentyessä. Kaavaratkaisu noudattelee kuitenkin voimassa olevan kaavan periaatteita eli alue on jo aiemmin todettu matkailurakentamiseen sopivaksi.

Ylärinteen puolella sisääntuloaluetta kehystävä rakennus muodostaa 3-kerroksisena korkeuden osalta mittakaavaltaan alueelle sopivan kokonaisuuden. Toisaalta pitkä rakennus sulkee laajan osan Levin huipun suuntaan avautuvaa näkymää. Alarinteen puolella 6-kerroksinen rakennus muodostaa voimakkaan lähimaisemaa hallitsevan elementin.

Vaikutukset elinoloihin kohdistuvat lähinnä viereisiin loma-asutokortteleihin, joiden asukkaat saattavat kokea lisääntyvän rakentamisen ja liikenteen alueen negatiivisena. Toisaalta alueen palvelutarjonta kohoaa merkittävästi ja voidaan kokoa positiivisena muutoksena.

Kylpylähotellin rakentuminen lisää myös koko Levin matkailukeskuksen palvelutarjontaa ja majoituskapasiteettia, jota voidaan pitää matkailualueen kehittämisen kannalta positiivisena.

Vaikutukset liikenteeseen

Liikennöinti kortteliin tapahtuu voimassa olevan kaavan mukaisesti Utsunkaiun kautta. Rakennusoikeuden kasvun myötä kortteliin saapuvan liikenteen määrä tulee kasvamaan noin puolella verrattuna voimassa olevan kaavan. Liikenteelliset ratkaisut eivät merkittävästi vähennä liikenneturvallisuutta; liikenteen kasvun voidaan arvioida olevan Utsuvaaralle johtavan tiestön noin 25 % osalta verrattuna voimassa olevaan kaavaan ratkaisuun. Utsuvaarantie/Utsunkaiun varrella on n. 100 rakennuspaikkaa ja loma-huoneistojen määrä alueella tulee olemaan n. 150 kpl. 80%:n käyttöasteella liikennesuoritteita tulee olemaan n. $2 \cdot 120 = 240$ ajosuoritetta/pv. Hotellin (240 huonetta/huoneistoa) liikennesuoritemäärä 60% käyttöasteella on n. $2 \cdot 150 = 300$ ajosuoritetta/pv. Voimassa olevan kaavan mukaisesti arvioitu liikennesuoritemäärä on 150 ajosuoritetta/pv.

Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen

Alueella ei ole tiedossa sellaisia kasvi- tai eläinlajeja jotka vaarantaisivat vaikutusalueen luonnon monimuotoisuutta tai luonnonvaroja.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Alue liittyy hyvin nykyiseen alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä energiatalouden ja liikenteen verkostoon. Alue täydentää voimassa olevaa asemakaava-aluetta ja nostaa yhdyskuntateknisten verkostojen käyttöastetta.

Levin ympäristön osayleiskaavan matkailualueen kokonaismitoitusarvona on käytetty Levi 3 –kehittämissuunnitelman mukaista tavoitearvoa 35 000 vuodenpaikkaa vuonna 2020.

Tällä hetkellä Levin alueen majoituskapasiteetti on n. 23 500 vuodepaikkaa. Kylpylä-hotellin (n. 600 vuodepaikkaa) rakentaminen lisäisi Levin vuodepaikkamäärää n. 2,5 %. Kehityssennusteen mukaan vuonna 2015 Levillä olisi noin 27 500 vuodepaikkaa eli vuosittaista lisäystä olisi n. 1300-1400 paikkaa. Täten kylpylähotellin majoituskapasiteetti vastaisi n. 40 % vuosittaisesta arvioidusta lisäyksestä.

Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutusalueen maisemakuva muuttuvat selvästi rakennetumpaan suuntaan rakentamattoman rinnealueen muuttuessa kylpylä- ja majoituskäyttöön. Voimassa olevaan kaavaan verrattuna rakennusoikeus kasvaa merkittävästi (63 %). Lähimaiseman suhteen muutoksen vaikutusta vähentää korttelin pohjoisosan monimuotoisen metsäalueen säilyminen samoin kuin rakkarinteen osittainen säilyminen. Myös sisääntuloalueelle annetut kaavamääräykset vähentävät vaikutusta. Kaukomaisemassa muutoksen voimakkuutta vähentävät rakennuksen korkeuden rajaaminen, rakennuksen kaareva ja rinteeseen mukainen pohjamuoto sekä rakennuksen ulkoarkkitehtuurista annetut kaavamääräykset, joiden avulla rakennusmassaa sovitetaan ympäristöönsä.

5.4. Kaavamerkinnot, -määräykset ja ohjeet

Kaavamerkintöinä on käytetty uusia, asetuksen 2000 mukaisia merkintöjä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Suunnittelun aikataulun mukaan asemakaavan muutos tulisi olla hyväksyttynä vuoden 2013 keväällä.

Oulussa 19.11.2012



Jouni Laitinen

Arkkitehti SAFA
Toimistopäällikkö



Kari Siipola

Arkkitehti SAFA
Kaavan laatija