



KITTILÄN KUNTA

LEVIN KORTTELEIDEN 32 JA 36 ASEMAKAAVAN MUUTOS 2. KUNNANOSA, SIRKKA

Asemakaavan selostus

Kaavatunnus 261V300115A86
Kunnanvaltuuston hyväksymä 31.01.2015 § 6
Tekninen muutos 06.02.2015
Ehdotusvaihe 26.9.2014

KITTILÄN KUNTA



Kiviharjuntie 11 90220 Oulu
Puh 020 755 7070

KITTILÄN KUNTA

Levin kortteleiden 32 ja 36 asemakaavan muutos

2. kunnanosa, Sirkka

Asemakaavan selostus

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus koskee 26.9.2014 päivättyä asemakaavakarttaa. Kaavaselostukseen on tehty tekninen muutos 6.2.2015 kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksen 30.01.2015 §6 mukaisesti.

Yhteystiedot

Kittilän kunta

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

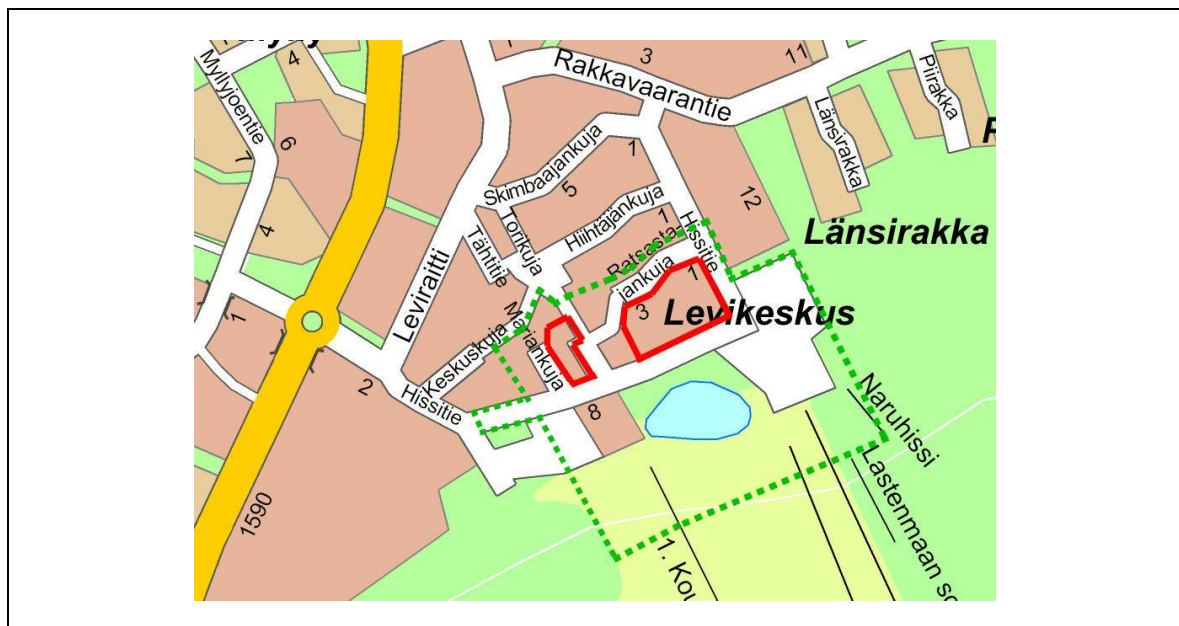
Kaavan laatija

Kaavoituksen käytännön työ tehdään konsulttitoimeksiantona. Kaavan laatijana toimii arkkitehti Kari Siipola Ramboll Finland Oy:stä (puh: 050 348 1961, sähköposti: kari.siipola@ramboll.fi).

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue käsittää Levin asemakaava-alueella korttelin 32 tontit 1, 2 ja 4 sekä korttelin 36 tontit 2 ja 3 sekä niihin liittyvän osan Hissitien katualuetta. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 1,3 ha.

Suunnittelualueen ohjeellinen sijainti ja alue, jolle suunnitelmalla on mahdollisesti vaikutuksia on esitetty *kuvassa 1* ja alueen rajausta ilmalokuvassa, *kuva 2*.



Kuva 1. Suunnittelualueen ohjeellinen sijainti (punainen) ja vaikutusalue.



Kuva 2. Suunnittelualueen rajausta ilmavalokuvassa (v. 2006).

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Kortteleiden 32 ja 36 asemakaavan muutos, 2. kunnanosa, Sirkka.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on osoittaa alueelle lisää rakennusoikeutta liike- ja majoitustiloja varten. Samalla tutkitaan maanalaisen paikoituksen järjestämistä alueella.

1.4. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto hyväksyi valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet maankäyttö- ja rakennuslain perustella vuonna 2000. Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta, mikä tuli voimaan 1.3.2009.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu kuuteen asiakokonaisuuteen:

1. Toimiva aluerakenne
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Tässä asemakaavahankkeessa suunnittelua koskevat korostetusti seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Toimiva aluerakenne

- Aluerakennetta kehitetään monikeskuksisena ja verkottuvana sekä hyviin liikenneyhteyksiin perustuvana kokonaisuutena.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

- Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua. Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.
- Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot suunnataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muutoin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.
- Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

- Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja -verkostoja.

1.5. 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.	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	3
1.5.	Selostuksen sisällysluettelo	5
1.6.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
2.	LÄHTÖKOHDAT	6
2.1.	Selvitys suunnittelualan oloista	6
2.1.1.	Rakennettu ympäristö	8
2.1.2.	Maanomistus	9
2.1.3.	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
3.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
3.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve	11
3.2.	Suunnittelun vaiheet	11
3.3.	Osallistuminen ja yhteistyö	12
3.3.1.	Osalliset	12
3.3.2.	Vireilletulo	12
3.3.3.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
3.3.4.	Viranomaisyhteistyö	12
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.	Selvitys kaavaluonnoksessa esitetyistä rakennusoikeuksista	15
4.1.2.	Kaavaluonnoksen kuvaus	20
4.1.3.	Vaihtoehtojen vertailu	24
4.1.4.	Vaihtoehtojen vaikutukset	25
4.1.5.	Täydennetty kaavaluonnos	25
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS JA VAIKUTUKSET	29
5.1.	Kaavan rakenne	29
5.1.1.	Kaavaluonnoksesta kaavaehdotukseksi	29
5.1.2.	Täydennetty kaavaehdotus	32
5.1.3.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	33
5.1.4.	Kaavan suhde yleiskaavaan	34
5.2.	Aluevaraukset	35
5.2.1.	Kaavan havainnollistaminen	41
5.3.	Asemakaavan vaikutukset	41
5.4.	Kaavamerkinnot, määräykset ja ohjeet	43
5.5.	Kaavamerkintöjen täydennys	43
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	43

1.6. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITTEET

Valmisteluvaiheen lausunnot ja vastineet	(3.6.2013)
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	(22.9.2014)

LIITEKARTAT

Asemakaavaehdotus	1:500	(26.9.2014)
Havainnekuva	1:1000	(26.9.2014)

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue rajautuu lännessä ja pohjoisessa Levikeskuksen kortteleihin, idässä Ylä-Levin kaava-alueeseen ja Hissitiehen.

Liikenteelliset olosuhteet

Hissitie toimii tällä hetkellä pääliikenneyhteytenä Levintieltä (kantatie 79) Levi-keskukseen sekä laskettelurinteille. Hissitie on luonteeltaan Levin keskustan pääkatu, joka on samalla tärkeä jalankulun ja kevyen liikenteen väylä. Sen varrelle keskittyy merkittävä osa keskustan matkailupalveluja (mm. kylpylä-, majoitus- ja ravintolapalvelut, lasketteluun liittyvät palvelut). Nopeusrajoitus Hissitiellä on 40 km/h. Hissitielle on valmistumassa suunnitelma, jossa katualueen luonnetta ja yleisilmettä muutetaan jalankulkupainotteisempaan suuntaan.

Kunnallistekniset verkostot

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

Taajamakuva

Hissitien ympäristö on keskeinen osa Levin keskustan taajamakuva. Alueen rakentamisella tulee olemaan merkittäviä vaikutuksia keskusta-alueen rakennetusta ympäristöstä ja luonteesta syntyvään mielikuvaan. Alue liittyy itäreunaltaan Ylä-Levin asemakaava-alueeseen. Hissitieltä länteen avautuva näkymä tulee olemaan Ylä-Levin alueen kannalta merkittävä.

Alueen taajamakuvalliset lähtökohdat on esitetty *kuvassa 4*.



Kuva 4. Taajamakuvalliset lähtökohdat. Hotelli Levitunturin toteutettu laajennus kuvassa keltaisella.

Hissitien katu ympäristö

Hissitien varrelle sijoittuu merkittävä osa laskettelukeskuksen tarjoamista palveluista. Katuympäristöä rytmittää tiiviimpi Hotelli Levitunturin laajennuksen ja Zero Point –rakennuksen välinen jakso, jonka jälkeen avautuu näkymä etelään kohti rinnealueita. Katuympäristö on paikoitellen jäsentymätöntä (avoimet pysäköintialueet) ja yleisilmeeltään ajoneuvoliikennettä suosivaa. Hissitien katunäkymiä on esitetty *kuvissa 5-8*. Hissitielle on laadittu v. 2013 katusuunnitelma, jolla kohennetaan katuympäristöä sekä parannetaan kevyen liikenteen ja jalankulun asemaa.



Kuvat 5 ja 6. Näkymä Levintien/Hissitien kiertoliittymästä etelään ja Hissitieltä itään (Zero Point -rakennus oikealla).



Kuvat 5 ja 6. Näkymä Hissitieltä länteen kohti Zero Pointia (korttelin 32 nykyiset rakennukset kuvassa oikealla). Näkymä korttelin 32 itäpuolelta kohti laskettelurinteitä.

Maisemakuvan yleispiirteet

Suunnittelualue sijoittuu kasvimaantieteellisessä jaottelussa Pohjoisborealiselle vyöhykkeelle Perä-Pohjolaan. Maisemamaakuntajaottelussa alue lukeutuu Aapa-Lapin seutuun, mitä luonnehtivat laajat tasaiset neva- ja metsäalueet ja niitä halkovat joet. Suunnittelualueen kaukomaisemaa hallitsee Levitunturin pohjoisrinne laskettelurinteineen.

Luonnonympäristön ja maiseman erityispiirteet

Suunnittelualue on kokonaan rakennettua aluetta. Hissitien varressa on jonkin verran puustoa. Hotelli Levitunturin eteläpuolelta alkaa laaja havupuuvaltainen rinnealue, joka jatkuu Levitunturin ylärinteille.

Suunnittelualueen eteläpuolista maisemaa hallitsevat puuttomat laskettelurinteet. Peitteisen rinnealueen ja avointen laskettelurinteiden välinen raja on jyrkkä (kuva 6) ja kohoo suoraviivaisesti lakialueen suuntaan. Rinnealueen alapuolella lähimaisemalle antaa oman ilmeensä Tunturijärvi, jonka pohjoispuoli on avointa pysäköintikenttää, kuva 7.



Kuva 7. Näkymä laskettelurinteeltä Levikeskuksen ja Tunturijärven suuntaan. Vasemmalla Zero Point ja sen etupuolella gondoliassin ala-asema, Tunturijärven taustalla korttelin 32 rakennukset.

Lakien mukaiset suojelukohteet ja uhanalaiset lajit
Luonnonsuojelulain mukaisia, suojeltavia luontotyypppejä, pohjavesialueita tai lajeja alueella ei tiedetä esiintyvän (ympäristökeskuksen tietokannat).

2.1.1. Rakennettu ympäristö

Kortteli 32 / tontit 1,2 ja 4

Kortteli muodostaa osan Hissitien laskettelurinteitä kohti avautuvaa katujulkisivua. Tontti 1 on rakentunut voimassa olevan kaavan mukaisesti ja rakennuksissa sijaitsee majoitustiloja sekä ensimmäisessä ja kellarikerroksessa ravintolatiloja (ravintolat Tango, Bistro ja Castro), kuva 8. Tonteilla 2 ja 4 sijaitsee 1970 - 80 -luvuilla rakennettuja hirsirakenteisia lomarakennuksia (Riekkomajat), kuva 9.



Kuvat 8 - 9. Kortteli 32 idästä Hissitien suunnasta ja lännestä Zero Point -rakennukselta.

Kortteli 36 / tontit 2 ja 3

Kortteli rajaa Kappeliaukiota, joka muodostaa "sisääntuloportin" Hissitieltä Levikeskuksen sisäosiin ja Levintorille. Kappelin taustalla tontin rakennuksiin sijoittuu majoitus- ja ravintolatiloja, kuvat 10 – 11.



Kuvat 10 - 11. Marian kappeli ja Kappeliaukio laskettelurinteiden suunnasta.

Työpaikat ja palvelut

Suunnittelualueella on matkailua tukevia majoitus- ja ravintolapalveluja. Työpaikkojen määrä vaihtelee sesonkiajanjaksojen mukaisesti.

2.1.2. Maanomistus

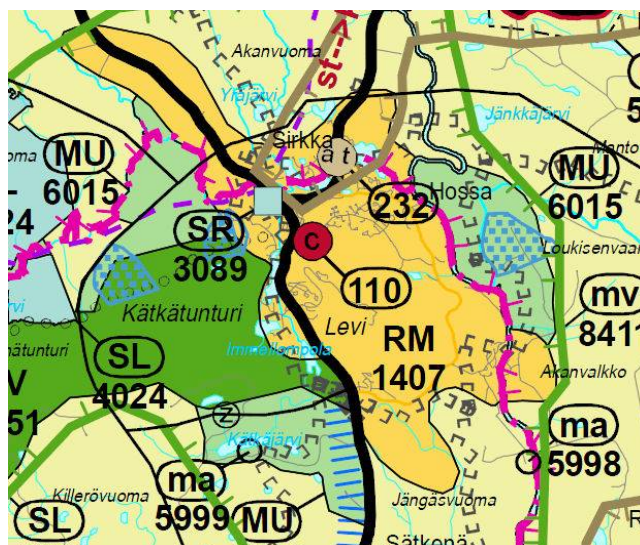
Suunnittelualue on yksityisten omistuksessa. Kittilän kunta tekee maankäyttö- ja rakennuslain (MRL § 91 b) mukaiset maankäyttösopimukset maanomistajien kanssa.

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 23.6.2010. Maakuntakaava sai lainvoiman 16.5.2012. Maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen (C) alueeksi.

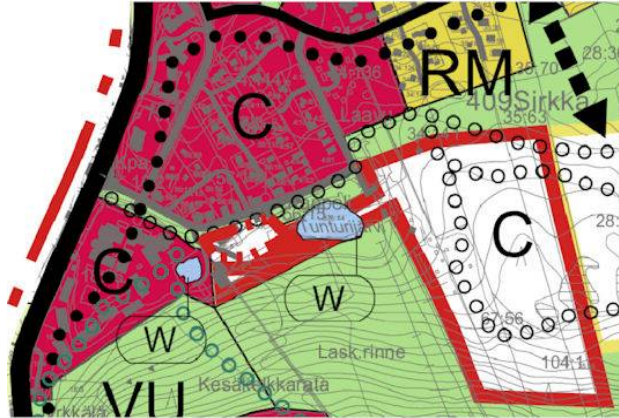
Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta on esitetty kuvassa 12.



Kuvat 12. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta (25.11.2009).

Yleiskaava

Laadittava asemakaavan muutosalue on Levin ympäristön osayleiskaavan alueella, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt (25.2.2008 § 14). Osayleiskaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 5.10.2011/2826. Osayleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), kuva 13.

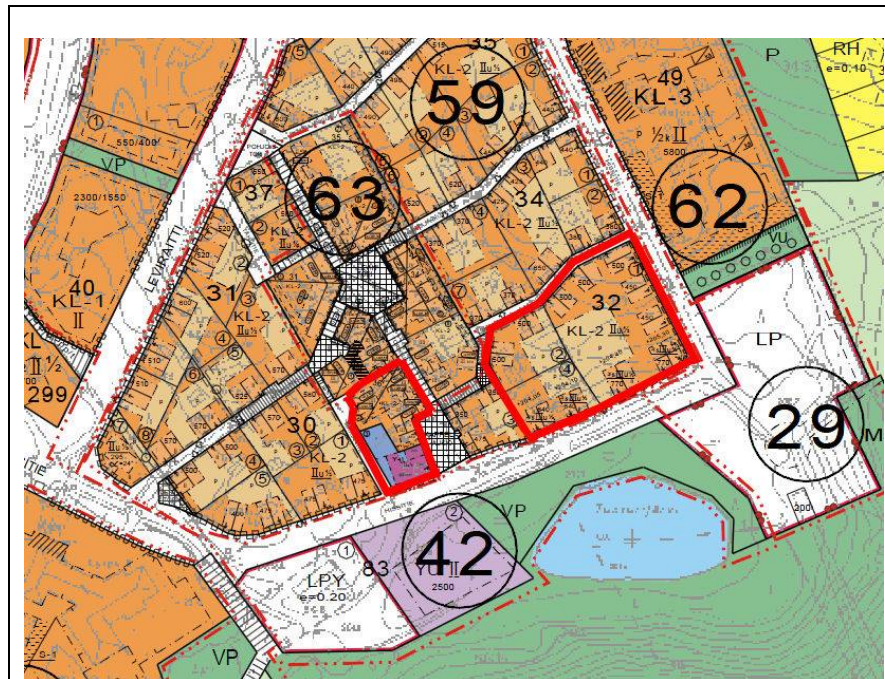


Kuvat 13. Ote Levin ympäristön osayleiskaavasta (25.2.2008).

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualue on Levin matkailukeskuksen asemakaava-alueella, kuva 14. Alueella on voimassa useita asemakaavoja. Seuraavassa on esitetty suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat ja niiden vahvistamispäivämäärät:

- | | |
|-----------------------------------|------------|
| • Sirkan rakennuskaavan muutos | 22.12.1989 |
| • Levikeskuksen asemakaava | 14.10.1992 |
| • Levin liikekeskuksen asemakaava | 28.5.2001 |
| • Hotellivyyöhykkeen asemakaava | 31.5.2004 |
| • Levin torin asemakaavan muutos | 31.1.2006 |



Kuva 14. Ote Levin ajantasakaavasta ja suunnittelu alueen raja.

Suunnittelualue rajautuu idässä Ylä-Levin asemakaava-alueeseen. Ylä-Levin asemakaavan osa 1 (korttelit 1154 ja 1156/1) on kunnanvaltuusto on hyväksynyt 29.3.2010. Kaavan voimaantulosta on kuulutettu 5.5.2010.

Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana on käytetty 1:2000 digitaalista asemakaavan pohjakarttaa, jonka Maanmittauslaitos on hyväksynyt 14.12.2007.

Rakennusjärjestys

Kittilän kunnanvaltuusto on hyväksynyt alueella voimassaolevan rakennusjärjestyksen 31.5.2002.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutosten laatiminen vastaa tarpeeseen kehittää Levin keskusta-alueen matkailu- ja majoituspalveluja. Suunnittelualue oli aikaisemmin osa laajempaa Hissitien asemakaavahankealuetta, mutta eriytettiin myöhemmin omaksi kaavatyöksi:

Kunnanhallituksen päätös 8.6.2010 § 232:

Korttelin 32 tonttien 1, 2 ja 4 sekä korttelin 36 tontit 2-3 osalta asemakaavamuutos täytyy mahdollistaa nopealla aikataululla, ja muun alueen osalta joudutaan laatimaan tarkempia lisäselvityksiä mm. tiejärjestelyjen, pysäköintipaikkojen sekä maaperäselvitysten suhteen. Korttelin 32 tonttien 1, 2 ja 4 sekä korttelin 36 tontit 2-3 osalta asemakaavamuutos eriytetään omaksi kaavamuutoshankkeeksi ja asetetaan kaavaluonnokset ja valmisteluaineisto nähtäville.

Päätöksen mukaisesti kaava-alue jaettiin kahteen osaan, josta lähdettiin viemään erillisenä kaava-prosessina eteenpäin korttelien 32 ja 36 kaavamuutosta.

3.2. Suunnittelun vaiheet

Tapahtumat

	Kunnanvaltuuston päätös kaavan laatimisesta.
02.10.2008	Kaavoitustyön aloitusneuvottelu.
23.09.2009	Vireilletuloilmoitus.
23.09.–07.10.2009	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä.
08.06.2010	Päätös kaava-alueen rajauksen muutoksesta.
24.03.2011	Kaavaluonnos valmistuu.
12.01.2012	Kaavaluonnoksen täydentäminen.
24.01.2012	1. viranomaisneuvottelu.
27.04.2012	Kaavaluonnoksen täydentäminen.
16.05.-13.06.2012	Valmisteluvaiheen kuuleminen.
13.06.2013	Kaavaehdotus valmistuu.
26.9.2014	Täydennetty kaavaehdotus.

Tuleva aikataulu

10 / 2014	Kaavaehdotus nähtävillä.
11 / 2014	Mahdollinen 2. viranomaisneuvottelu.
1 / 2015	Kaavan hyväksymiskäsittely.

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)

Yhdyskuntateknikka

- Levin Vesihuolto Oy
- Rovakaira Oy
- Adven Oy

Kunnan hallintokunnat

- Rakennus- ja ympäristölautakunta

Viranomaiset

- Kittilän kunta
- Lapin ELY-keskus
- Lapin Liitto, maankäyttö ja pelastuslaitos

3.3.2. Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin 23.9.2009 Kittilä -lehdessä, 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 23.09. – 7.10.2009.

Kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 16.5.-13.6.2012. Annetuissa mielipiteissä (korttelin 36 kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöt) edellytettiin rakennusoikeuden nostamista sekä joitakin kaavateknisiä muutoksia. Muutokset on huomioitu sikäli kuin ne ovat alueen taajamakuvalliset näkökohdat huomioiden mahdollisia.

3.3.4. Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen viranomaisneuvottelu (MRL 66§, MRA 26§) pidettiin 24.1.2012 kaavaluonnoksen valmistuttua ja ennen valmisteluvaiheen kuulemistä.

Viranomaiskommenteissa Lapin Liitolla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Lapin ELY -keskuksesta korostettiin tarkkojen kaavamääräyksien tarkoituksenmukaisuutta laadun varmistamiseksi ja hyvän alueen hyvän yleisilmeen säilyttämiseksi. Maanalaista pysäköimisperiaatetta pidettiin hyvänä. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida kaavaselostuksessa. Lisäksi maanalaisten tilojen kaavamääräyksiä tulee tarkentaa. ELY -keskuksen liikennejärjestelmät -yksiköllä ei ollut huomautettavaa.

Kaavaluonnosvaiheessa annetuissa lausunnoissa Lapin liitolla ei ollut huomautettavaa.

Lapin ELY -keskus edellytti lausunnossaan selostuksen täydentämistä sen suhteen miten kaava edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista sekä joidenkin kaavateknisten merkintöjen täydentämistä.

Em. muutostarpeet on huomioitu kaavaehdotuksessa.

Mahdollinen toinen viranomaisneuvottelu pidetään kaavaehdotusvaiheessa.

3.4. Asemakaavan tavoitteet

3.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kortteli 32

Tavoitteena osoittaa kortteliin lisää rakennusoikeutta majoitus- ja liikerakentamiseen sekä mahdollisuus maanalaisen pysäköinnin järjestämiseen alueelle. Maanalaisen pysäköintitilan tasoon sijoittuisi myös varasto- ja huoltotiloja. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa katettujen terassien sijoittaminen Hissitien puolelle. Maanalaisen autohallin alapuolelle on tavoitteena osoittaa liiketilaa, jonne toteutetaan mahdollisesti ravintolatiloja sekä neuvottelutiloja.

Alueelle on laadittu alustavia rakennussuunnitelmia, jotka ovat toimineet kaava-luonnoksen laatimisen lähtökohtana, *kuvat 16 - 18*. Suunnitelmissa esitetään tontille 2 rakennuksia, joiden kerrosala ylittää voimassa olevassa kaavassa osoitetun kerrosalan (talot H, I, J ja K). Tontilla 1 esitetään taloja G ja F yhdistämistä 1 -kerroksisella osalla sekä valokatteisella terassilla. Tavoitteet on esitetty tarkemmin kohdassa 4.4.1.

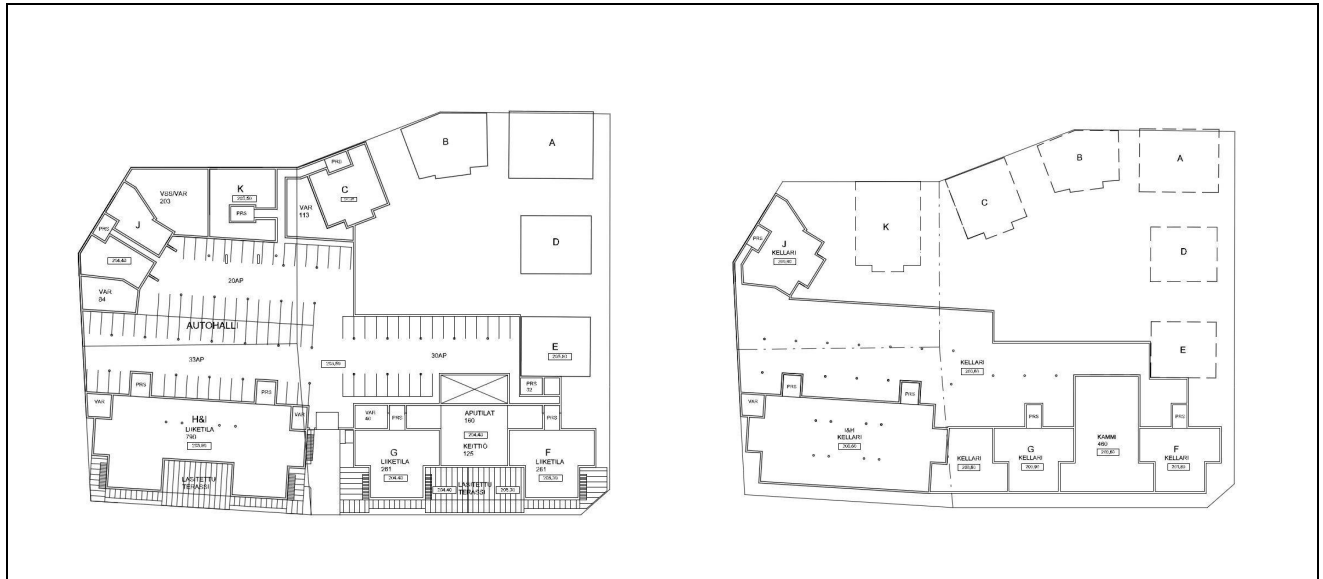
Kortteli 36 / tontti 2

Tavoitteena osoittaa tontille kellarikerrokseen 220 k-m2 liikekorttelin pääkäyttötarkoituksen mukaista lisärakennusoikeutta.

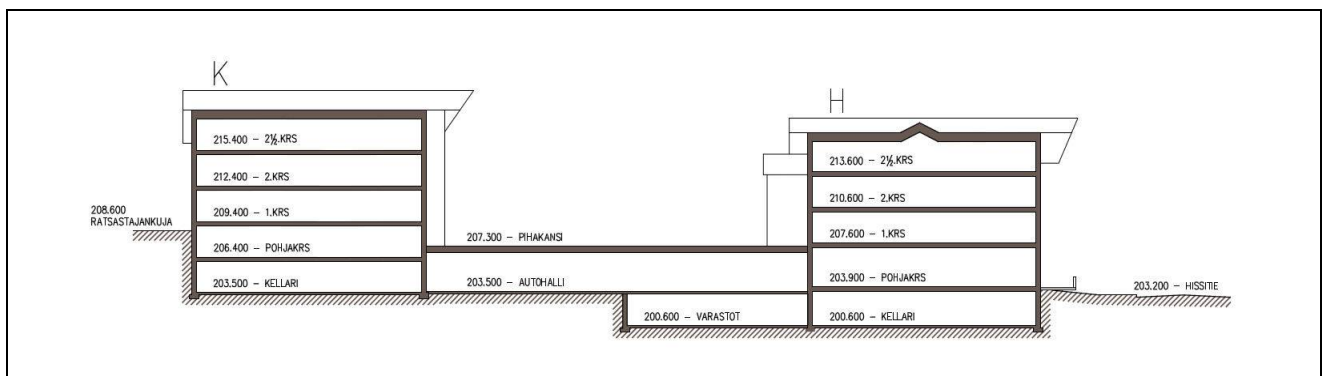
Pysäköintijärjestelyt

Levikeskuksen alueella pysäköintijärjestelyjen yleisperiaatteena on pyrkiä sijoittamaan pysäköintitilat maan alle. Suunnittelualueella tutkitaan tätä mahdollisuutta korttelin 32 osalta.

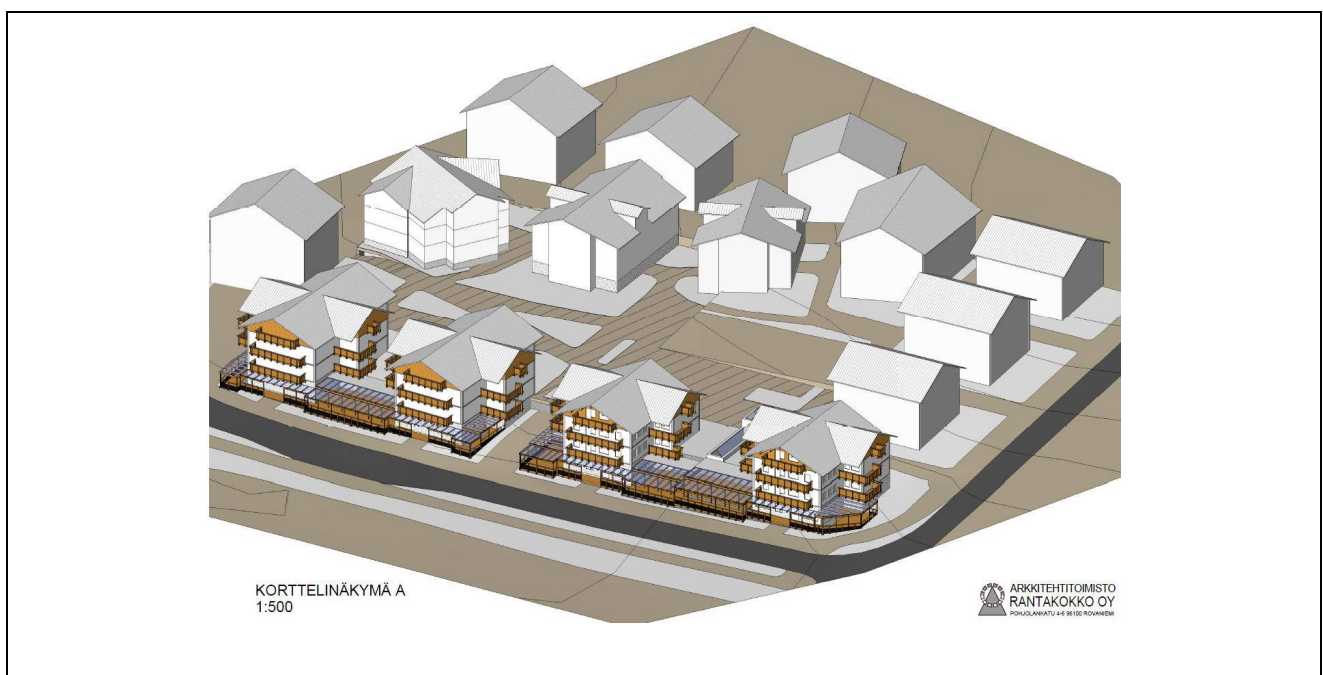


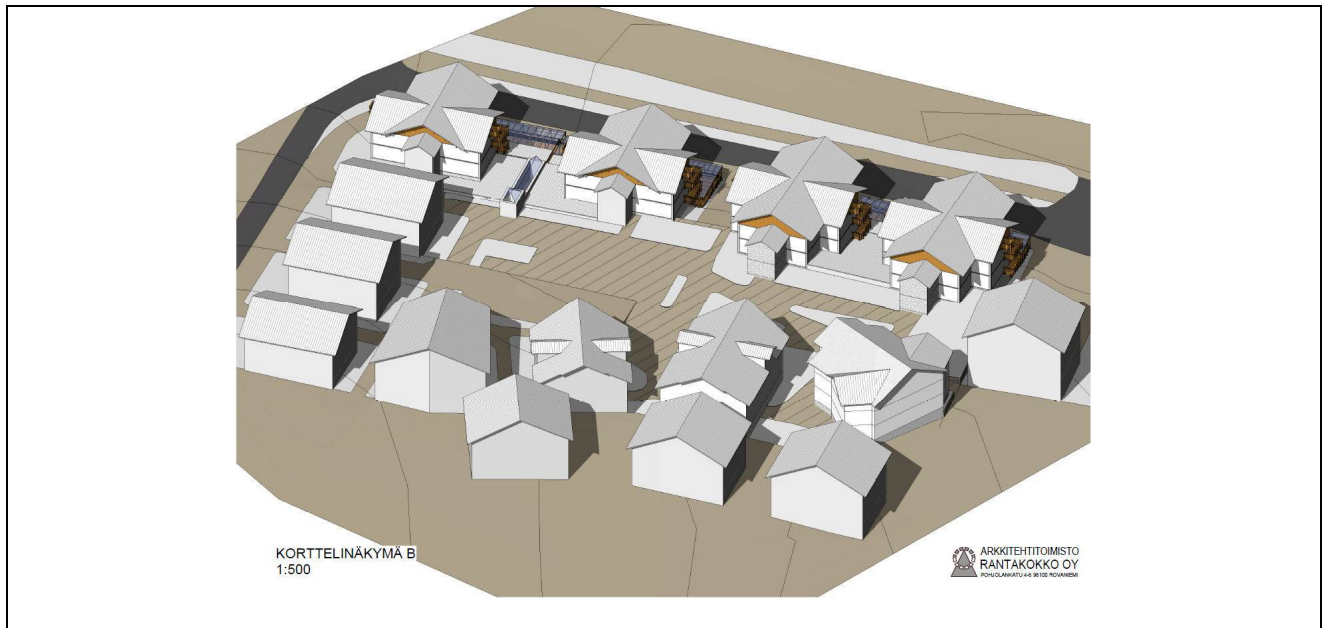


Kuva 15. Korttelin 32 luonnossuunnitelma (28.01.2011 Arkkitehtitoimisto Rantakokko Oy).
Kuvissa asemapiirros, maanalainen pysäköintitaso sekä sen alapuolinen kellaritaso.



Kuva 16. Korttelin 32 luonnossuunnitelma, leikkauspiirustus talojen K- H kohdalta
(28.01.2011 Arkkitehtitoimisto Rantakokko Oy).





Kuva 17. Korttelin 32 luonnossuunnitelma. Näkymäkuvat Hissitien ja Ratsastajankujan suunnista (28.01.2011 Arkkitehtitoimisto Rantakokko Oy).

4. ASEMAKAAVALUONNOKSET

4.1. Asemakaavan luonnosvaiheen vaihtoehdot, vertailu ja niiden vaikutukset

Luonnosvaiheen lähtökohtana on ollut alueelle laaditut rakennussuunnitelmaluonnokset. Kaavaluonnosvaiheessa rakennusmassoja on sovitettu osaksi Levin keskustan toteutunutta taajamakuva. Rakennukset ovat "noppamaisia" ja sovittautuvat korkeudeltaan jo toteutuneeseen rakennuskantaan. Lisäksi rakennussuunnitelmaluonnoksissa esitettyä laajaa terassirakentamista on sovitettu osaksi Hissitien ympäristöä. Katettujen terassien määrää on pienennetty sekä porrastettu Hissitien suunnassa.

Luonnosvaiheen vertailu on tehty vertaamalla rakennussuunnitelmaluonnosten ratkaisua kaavaluonnoksessa esitettyyn ratkaisuun.

4.1.1. Selvitys kaavaluonnoksessa esitetyistä rakennusoikeuksista

Kaavaluonnoksessa kortteliin 32 esitettyjen rakennusoikeuksien pohjaksi on laadittu rakennuskohtainen selvitys alueella toteutuneesta rakennusoikeudesta, lisärakennusoikeustarpeesta sekä kuinka em. on huomioitu kaavaluonnoksessa. Rakennusten kirjaintunnukset viittaavat rakennusten sijaintiin (kuva 20).

1. Voimassa olevan kaavan rakennusoikeutta koskevat kaavamääräykset
Voimassa olevan kaavamääräyksen mukaan KL-2 alueilla saa kaavassa osoitetun kerrosluvun lisäksi rakennukseen rakentaa kellarikerroksen. Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden rajoittamatta kellarikerrokseen saa sijoittaa vastaavan määrän liiketiloja kuin alimpaan kerrokseen taikka alimman kerroksen asuintiloja palvelevia aputiloja, joihin on oltava käynti alimmasta kerroksesta. Aputiloiksi luetaan esimerkiksi sauna-, takka- ja kuntotilat. Kellarikerrokseen ei saa sijoittaa asuin- tai majoitustiloja. Mikäli rakennuksessa on kellarikerros, väestönsuoja on sijoitettava sinne. Mikäli väestönsuoja sijoitetaan alimpaan kerrokseen, sitä ei saa sijoittaa kadun puolelle.

2. Kaavaluonnos 24.03.2011

Koska em. kaavamääräys on voimassa kaavamuutosta laajemmalla alueella, on määräys säilytetty myös uudessa kaavaluonnoksessa. Näin ollen kaavaluonnoksessa numeroin osoitettu rakennusoikeus ei sisällä kellarikerroksen rakennusoikeutta.

Nykyiset rakennukset

TALO A	käytetty rakennusoikeus	lisärakennus-oikeustarve	rakennusoikeus nykyinen kaava	kaavaluonnos 24.03.2011
kellarikrs	rakennettu, varastotiloja + pesutupa ja kuiv. huone			ei merkitä kaavaan
1. krs	214,0 k-m2 liiketiloja			
2. krs	214,0 k-m2 majoitustiloja + 78,0 k-m2 parvitiloja			
2u1/2		89 k-m2 majoitustiloja		
yht.	506,0 k-m2			
			500 k-m2	
Kaavaluonnoksessa osoitettu rakennusoikeus				600 k-m2

TALO B	käytetty rakennusoikeus	lisärakennus-oikeustarve	rakennusoikeus nykyinen kaava	kaavaluonnos 24.03.2011
kellarikrs	rakennettu, väestönsuoja + majoitustiloja alarinteen puolelle, arvio 100 k-m2			ei merkitä kaavaan
1. krs				
2. krs				
2u1/2		50 k-m2 majoitustiloja		
yht.	687,5 k-m2			
			500 k-m2	
Kaavaluonnoksessa osoitettu rakennusoikeus				630 k-m2

TALO C	käytetty rakennusoikeus	lisärakennus-oikeustarve	rakennusoikeus nykyinen kaava	kaavaluonnos 24.03.2011
2. kellarikrs	rakennettu, var./huoltotiloja			ei merkitä kaavaan
kellarikrs (pohjakrs)	rakennettu, saunaosasto + varastotiloja	90 k-m2 majoitustiloja		ei merkitä kaavaan
1. krs	202,0 k-m2 majoitustiloja	+ 50 k-m2 porrashuone		
2. krs	210,0 k-m2 majoitustiloja			
2u1/2	108,5 k-m2 majoitustiloja, tekn.tiloja	60 k-m2 majoitustiloja		
yht.	520,5 k-m2			
			500 k-m2	
Kaavaluonnoksessa osoitettu rakennusoikeus				630 k-m2

TALO D	käytetty rakennusoikeus	lisärakennus-oikeustarve	rakennusoikeus nykyinen kaava	kaavaluonnos 24.03.2011
		50,0 k-m ² majoitustiloja		
kellarikrs	rakennettu, saunaosastot, varastotiloja			ei merkitä kaavaan
1. krs	190,0 k-m ² majoitustiloja			
2. krs	190,0 k-m ² majoitustiloja			
2u1/2	75,0 k-m ² majoitustiloja			
yht.	455,0 k-m ²			
			450 k-m ²	
Kaavaluonnoksessa osoitettu rakennusoikeus			500 k-m ²	

TALO E	käytetty rakennusoikeus	lisärakennus-oikeustarve	rakennusoikeus nykyinen kaava	kaavaluonnos 24.03.2011
		50,0 k-m ² majoitustiloja		
kellarikrs	rakennettu, saunaosastot, VSS			ei merkitä kaavaan
1. krs	190,0 k-m ² majoitustiloja			
2. krs	190,0 k-m ² majoitustiloja			
2u1/2	75,0 k-m ² majoitustiloja			
yht.	455,0 k-m ²			
			450 k-m ²	
Kaavaluonnoksessa osoitettu rakennusoikeus			510 k-m ²	

TALO F	käytetty rakennusoikeus	lisärakennus-oikeustarve	rakennusoikeus nykyinen kaava	kaavaluonnos 24.03.2011
		200,0 k-m ² liiketiloja		
kellarikrs	rakennettu, saunaosastot, VSS	porrashuone 25,0 k-m ²		ei merkitä kaavaan
1. krs (pohjakrs)	261,0 k-m ² liiketiloja	porrashuone 25,0 k-m ²		
2. krs	261,0 k-m ² majoitustiloja	porrashuone 25,0 k-m ²		
3. krs	261,0 k-m ² majoitustiloja	porrashuone 25,0 k-m ²		
3u1/2	143,0 k-m ² majoitustiloja	porrashuone 25,0 k-m ²		
yht.	926,0 k-m ²			
			770 k-m ²	
Kaavaluonnoksessa osoitettu rakennusoikeus			1000 k-m ²	

Kaavaluonnoksessa osoitettu yhden kerroksen rakennusoikeus 261 k-m² + 25 k-m² = 286 k-m². Kerrosluvun 3u1/2 mukainen rakennusoikeus on 1000,0 k-m².

TALO G	käytetty rakennusoikeus	lisärakennus-oikeustarve	rakennusoikeus nykyinen kaava	kaavaluonnos 24.03.2010
		200,0 k-m ² liiketiloja		
kellarikrs	rakennettu, saunaosastot, VSS	porrashuone 25,0 k-m ²		ei merkitä kaavaan
1. krs (pohjakrs)	261,0 k-m ² liiketiloja	porrashuone 25,0 k-m ²		
2. krs	261,0 k-m ² majoitustiloja	porrashuone 25,0 k-m ²		
3. krs	261,0 k-m ² majoitustiloja	porrashuone 25,0 k-m ²		
3u1/2	143,0 k-m ² majoitustiloja	porrashuone 25,0 k-m ²		
yht.	926,0 k-m ²			
			770 k-m ²	
Kaavaluonnoksessa osoitettu rakennusoikeus			1000 k-m ²	

Kaavaluonnoksessa osoitettu yhden kerroksen rakennusoikeus on 261 k-m² + 25 k-m² = 286 k-m². Kerrosluvun 3u1/2 mukainen rakennusoikeus on 1000,0 k-m².

TALO F JA TALO G

Lisärakennusoikeustarve talojen väliselle alueelle ja kellarikerrokseen:

1. Talojen väliselle alueelle, 1. krs (pohjakrs), 125 k-m² (keittiötilat) ja aputilat 160 k-m²
2. Talojen väliselle alueelle, kellarikrs, kammitilat 460 k-m²
3. Maanalainen paikoitushalli
4. Yhteiset varastotilat ja jätteidenkäsittelytilat maanalaisen paikoitushallin yhteyteen
5. Porrashuoneet sisäpihan puolelle
6. Lasitettu terassi ulottuen Hissitien puolella tontin rajaan saakka
7. Maanalaisen paikoitushallin alapuolelle liiketilaa

Kaavaluonnoksessa osoitettu rakennusoikeus:

1. Talojen väliselle alueelle, 1. krs (pohjakrs) 220 k-m² liiketilaa (keittiötilat+aputilat)
2. Kammitilalle osoitettu 420 k-m² (ka420 -merkintä)
3. Maanalainen paikoitusmahdollisuus on osoitettu KL-4 -merkinnän yhteyteen, joka sallii sijoittaa rakennusalojen ulkopuolisen piha-alueen alle kahteen tasoon liike-, pysäköinti-, varasto- ja väestönsuojatiloja sekä sosiaali- ja huoltotiloja.
4. Kts kohta 3.
5. Osoitettu rakennusalueella.
6. Osoitettu tr -merkinnällä. Terrassin etureuna sijoittuu Hissitien suuntaan samaan linjaan nykyisten rakennusten julkisivujen kanssa. Terrassia on porrastettava sen keskikohdalta rakennusalan rajan mukaisesti. Em. varmistetaan että terassi ei nouse liian hallitsevaksi osaksi Hissitien puoleista katujulkisivua.
7. Kts kohta 3.

Uudet rakennukset

TALO I JA TALO H

Kaupunkikuvallisesti Hissitien rakennukset muodostavat yhden Levin keskusta-alueen tärkeimmistä kohdista:

- Hissitien puoleinen julkisivu näkyy kauas laskettelurinteen suuntaan.
- Hissitie on tärkeä jalankulkuyhteys, jolloin ympäristön ulkoinen ilme jalankulkijan tasolta on tärkeää.
- I – ja H –rakennusten puoleinen kulma on tärkeä avautuessaan Zero Point – rakennuksen ja kappelinaukion suuntaan.

Laadituissa rakennussuunnitelmaluonnoksissa rakennukset I ja H poikkeavat mittakaavaltaan jonkin verran nykyisistä G- ja F- rakennuksista. Kuitenkin rakennukset ovat muodoltaan "noppamaisia" kuten Levin keskusta-alueen nykyiset rakennukset. Lisäksi rakennukset muodostavat Hissitien suuntaan yhtenäisen katujulkisivun nykyisten rakennusten kanssa (rakennusten korkeus ja julkisivujen porrastaminen).

Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan kerroslukua on muutettu ullakko-rakentamisen osalta IIIu1/2 → IIIu3/4. Merkintä mahdollistaa ullakkokerroksen tehokkaamman hyödyntämisen muuttamatta kuitenkaan rakennuksen ulkoasua.

Kerrosalalaskelma

Kerroskohtainen rakennusoikeus 336 k-m². Em. on suurempi kuin viereisten rakennusten G ja F toteutunut kerroskohtainen kerrosala (261 k-m²). Kerrosluvun IIIu3/4 mukainen kaavaluonnoksessa osoitettu rakennusoikeus on 1200 k-m². Lisäksi rakennukseen voi rakentaa kaavamääräyksen mukaisesti kellarikerroksen, jonka rakennusoikeus on 336 k-m². Tätä lukua ei merkitä kaavaan.

Rakennusten väliselle alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 120 k-m², kerrosluku I. Lisäksi alueelle on osoitettu rakennusala, jonne voi sijoittaa valokatteisen terassin. Terassin etureuna sijoittuu Hissitien suuntaan samaan linjaan nykyisten rakennusten julkisivujen kanssa. Terassia on porrastettava sen keskikohdalta rakennusalan rajan mukaisesti. Em. varmistetaan että terassi ei nouse liian hallitsevaksi osaksi Hissitien puoleista katujulkisivua.

TALO J

Kaavaluonnos mahdollistaa rakennussuunnitelmaluonnoksissa esitetyn rakennuksen toteuttamisen. Esitetty symmetrinen rakennusmassa sopii hyvin kävelykadun varrelle ja taajamakuvallisesti tärkeään tontinkulmaan.

Kerrosalalaskelma

Kerroskohtainen rakennusoikeus 300 k-m². Kerrosluvun 1/2kIIIu3/4 mukainen kaavaluonnoksessa osoitettu rakennusoikeus on 820 k-m². Lisäksi rakennukseen voi rakentaa kaavamääräyksen mukaisesti kellarikerrokseen 300 k-m², josta puolet (1/2k) 150 k-m² voidaan käyttää majoitustiloihin. Tätä lukua ei merkitä kaavaan.

TALO K

Rakennuksen K osalta kaavaluonnos poikkeaa laadituista rakennusten luonnossuunnitelmista. Rakennuksen mittakaava on sovitettu Ratsastajankujan suunnassa vastaamaan rakennusten C, B ja A muodostamaa ympäristöä. Näin Ratsastajankujalle muodostuu yhtenäinen katujulkisivu. Lisäksi rakennuksen pohjamuoto on sovitettu vastaamaan alueella jo rakentuneita noppamaisia rakennusmassoja.

Kerrosalalaskelma

Kerroskohtainen rakennusoikeus on 230 k-m². Em. on hieman suurempi kuin viereisen rakennuksen C toteutunut kerroskohtainen kerrosala (210 k-m²). Kerrosluvun 1/2kIIu3/4 mukainen kaavaluonnoksessa osoitettu rakennusoikeus on 630 k-m². Lisäksi rakennukseen voi rakentaa kaavamääräyksen mukaisesti kellarikerrokseen 230 k-m², josta puolet (1/2k) 115 k-m² voidaan käyttää majoitustiloihin. Tätä lukua ei merkitä kaavaan.

4.1.2. Kaavaluonnoksen kuvaus

Kortteli 32

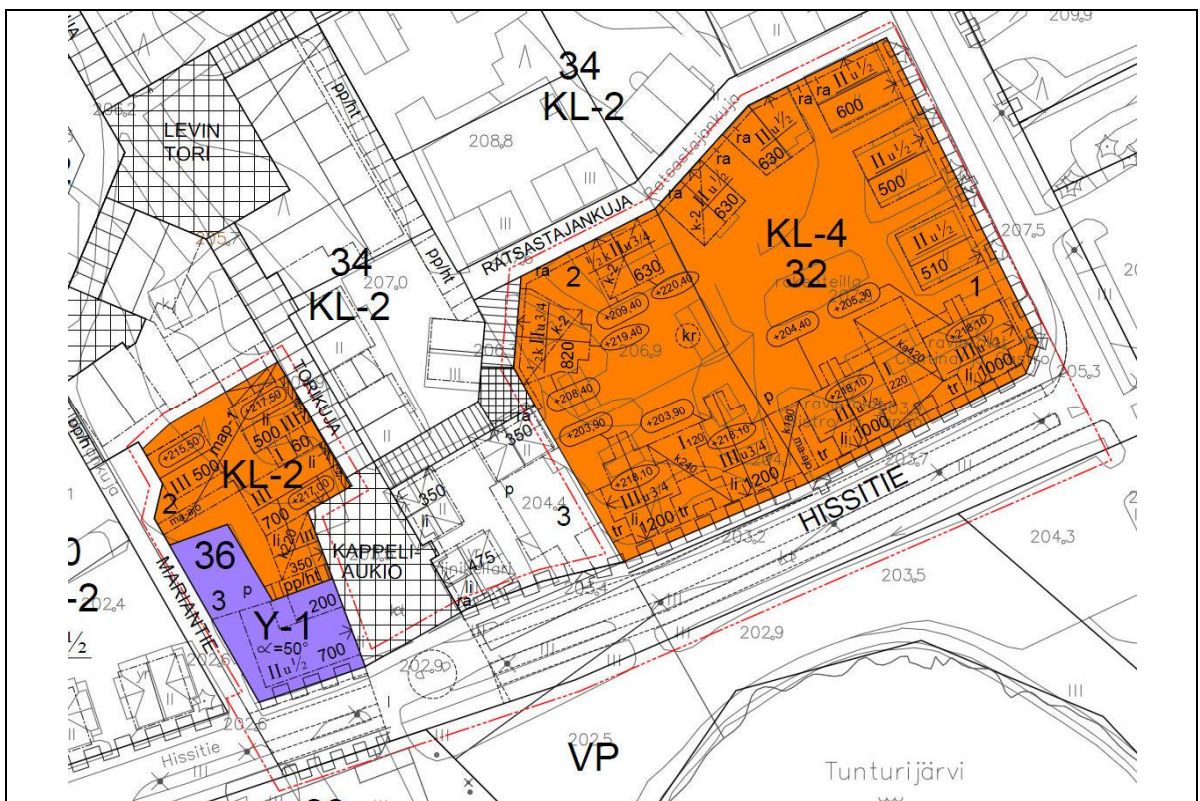
Kaavaluonnoksessa korttelin 32 uudet rakennukset sijoittuvat voimassa olevan kaavan mukaisesti korttelin reunavyöhykkeelle. Rakennukset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden jo toteutettujen rakennusten kanssa (rakennusten sijoittelu, muoto sekä korkeus).

Kaavamääräykset edellyttävät pääosan pysäköintipaikoista sijoittuvan maanalaiseen tilaan, jonne on ajoyhteys Hissitieltä (ma-ajo). Rakennussuunnitelmaluonnoksissa on esitetty pysäköintihalli, jonka autopaikkamäärä on 83 kpl sekä korttelin sisäpihalle tontille 1 on sijoitettu 36 autopaikkaa.

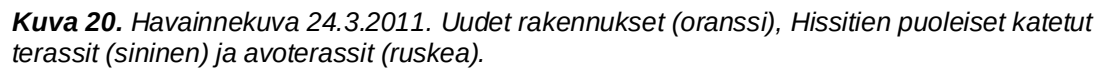
Piha-alueen alle on osoitettu mahdollisuus sijoittaa pysäköintitilojen lisäksi kahteen tasoon liike-, varasto- ja väestönsuojatiloja sekä sosiaali- ja huoltotiloja.

Kortteli 36

Kaavaluonnoksessa on osoitettu lisärakennusoikeutta kellarikerrokseen 220 k-m². Muutoin kaavaluonnos on voimassa olevan kaavan mukainen. Kaavaluonnos 24.03.2011 on esitetty kuvassa 19 ja havainnekuva kuvassa 20.



Kuva 19. Kaavaluonnos 24.03.2011.

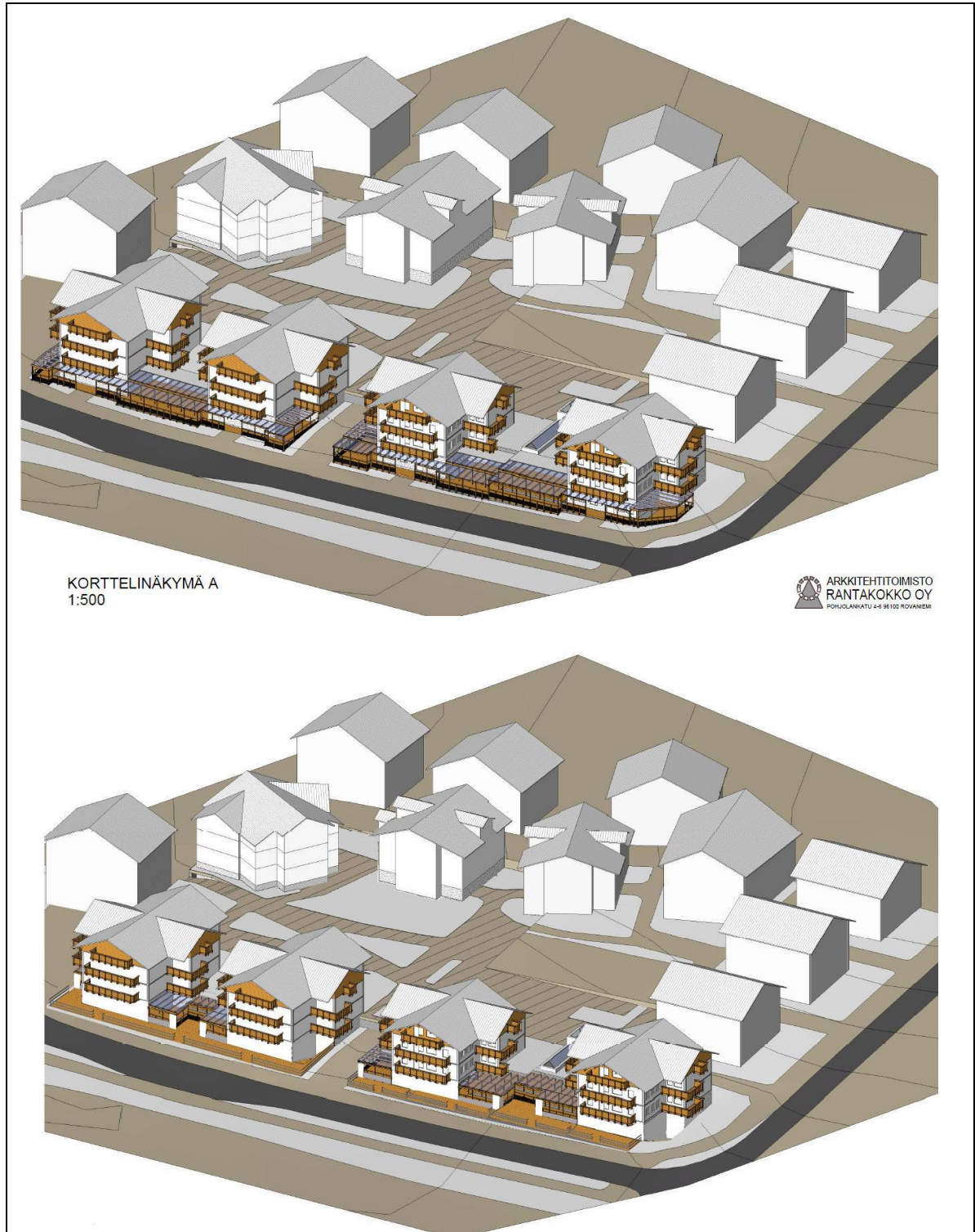


Korttelin 32 täydennysrakentamista tutkittiin kuvasovituksen avulla Hissitien suunnasta jo ennen alustavien rakennussuunnitelmien valmistumista, *kuvat 21-22*. Tontin 1 rakennukset (kuvan etuosassa) on yhdistetty matalalla rakennusosalla ja tontille 2 on havainnollistettu uusien rakennusten avulla korttelin yhtenäistä täydennysrakentamista. Kaavaluonnoksessa rakennuksia yhdistävä väliosa on Hissitien suuntaan 1-kerroksinen (kuvassa 21 väliosa on 2-kerroksinen).



Kuvat 21 -22. Korttelin 32 nykytilanne (alla) ja täydennysrakentamisen periaate Hissitien suunnasta. Kaavaluonnoksessa rakennuksia yhdistävä väliosa on Hissitien suuntaan 1-kerroksinen (kuvassa 21 väliosa on 2-kerroksinen).

Kuvissa 23 - 24 on havainnollistettu kaavaluonnoksessa esitetyn periaatteen mukaisen terassirakenteiden vaikutusta Hissitien katujulkisivuun.



Kuvat 23 - 24. Korttelin 32 kaavaluonnoksen terassirakenteet. Yläkuvassa rakennusuunnitelma-
luonnos. Alakuvassa kaavaluonnoksen mukainen terassiratkaisu sekä K -rakennuksen
pienempi, noppamainen rakennusmassa.

4.1.3. Vaihtoehtojen vertailu

Korttelin 32 rakennussuunnitelmaluonnosta ja kaavaluonnosta on vertailtu taajamakuvaan, maisemallisten tekijöiden, liikenteen sekä häiriötekijöiden osalta.

Taajamakuva

Molemmissa ratkaisuissa korttelin täydennysrakentaminen kohentaa Hissitien ja Ratsastajankujan katunäkymiä ja taajamakuva. Korttelista muodostuu yhtenäinen kokonaisuus voimassa olevan kaavan periaatteiden mukaisesti. Kaavaluonnoksessa uudisrakennusten massoja on pienennetty (erityisesti K -rakennus), jolloin rakennukset soveltuvat paremmin rakennettuun ympäristöön.

Kaavaluonnoksessa terassirakenteet sopeutuvat paremmin taajamakuvaan ja kohentavat osaltaan Hissitien jalankulkuympäristöä.

Maanalaiset pysäköintijärjestelyt kohentavat taajamakuva jättäen osan korttelin sisäpihasta oleskelualueeksi.

Maisema

Molemmat ratkaisut yhtenäistävät rinnealueille avautuvaa näkymää korttelin täydentäessä uudisrakentamisen myötä.

Liikenne

Ajoyhteydet maanalaiseen pysäköintihalliin on molemmissa ratkaisuissa osoitettu Hissitieltä tonttien 1 ja 2 väliseltä rajalta.

Häiriötekijät

Taajamakuvalliset häiriötekijät (hajanaisesti rakennetut korttelinosat) vähenevät oleellisesti molemmissa ratkaisuissa.

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, *taulukko 1*.

	<i>Rak.suunnitelma</i>	<i>Kaavaluonnos</i>
Taajamakuva		
• Keskustan luonnetta ja taajamakuva tukeva rakentaminen	++	++
• Sovittautuminen mittakaavaltaan korttelin nykyisten rakennusten kokonaisuuteen	+	++
• Terassirakenteet	0	++
Maisema		
• Rakentamisen suhde tunturimaisemaan	+	+
Liikenteelliset ratkaisut		
• Keskustan luonteen mukainen ympäristö	+	+
• Liikenneturvallisuus	+	+
Häiriöt	0	0
YHT	+6	+9

TAULUKKO 1. Vaihtoehtojen vertailu.

Yhteenvedon voidaan todeta että kaavaluonnos vastaa paremmin kaavalle asetettuja tavoitteita. Tärkeimmät erot ovat taajamakuvalle ja vaikuttavat oleellisesti syntyvään ympäristön ilmeeseen, erityisesti tarkasteltuna jalankulkijan näkökulmasta.

4.1.4. *Vaihtoehtojen vaikutukset*

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

Yhdyskuntarakenne

Vaihtoehdot tiivistävät yhdyskuntarakennetta ja tukevat Levin keskusta-alueen asemaa keskeisenä matkailu- ja majoituspalvelujen alueena.

Rakennettu ympäristö

Taajamakuva kohenee uuden rakentamisen myötä. Tämä kuitenkin edellyttää rakentamisen volyymin ja arkkitehtonisen ilmeen sovittamista keskustan ja lähiympäristön rakentamiseen sekä viihtyisän jalankulkuympäristön muodostumista.

Luonto ja maisema

Vaihtoehdot huomioivat tunturimaiseman aseman yhtenä keskusta-alueen keskeisenä tekijänä. Täydennysrakentaminen sovittautuu nykyiseen taajamaympäristöön eikä muodosta maiseman kanssa kilpailevaa aihetta. Mahdollisuudet maiseman havainnointiin suunnittelualueelta lisääntyvät rakennusten ja terassien avautuessa rinnealueiden suuntaan. Näin ollen maiseman merkitys kohenee suunnittelualueella liikkujan näkökulmasta tarkasteltuna.

Liikenne ja tekninen huolto

Maanalaisen pysäköinnin järjestelyt lisäävät liikenneturvallisuutta sekä alueen jalankulkupainotteista luonnetta. Teknisen huollon osalta alue on tehokkaasti liitettävissä nykyisiin verkostoihin.

Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset

Uudet toiminnot lisäävät alueen palvelutarjontaa ja majoituskapasiteettia. Levin keskusta-alueen viihtyisyyden lisääntymisen myötä matkailijamäärät todennäköisesti kasvavat ja vaikuttavat positiivisesti matkailukeskuksen ja Kittilän kunnan talouteen.

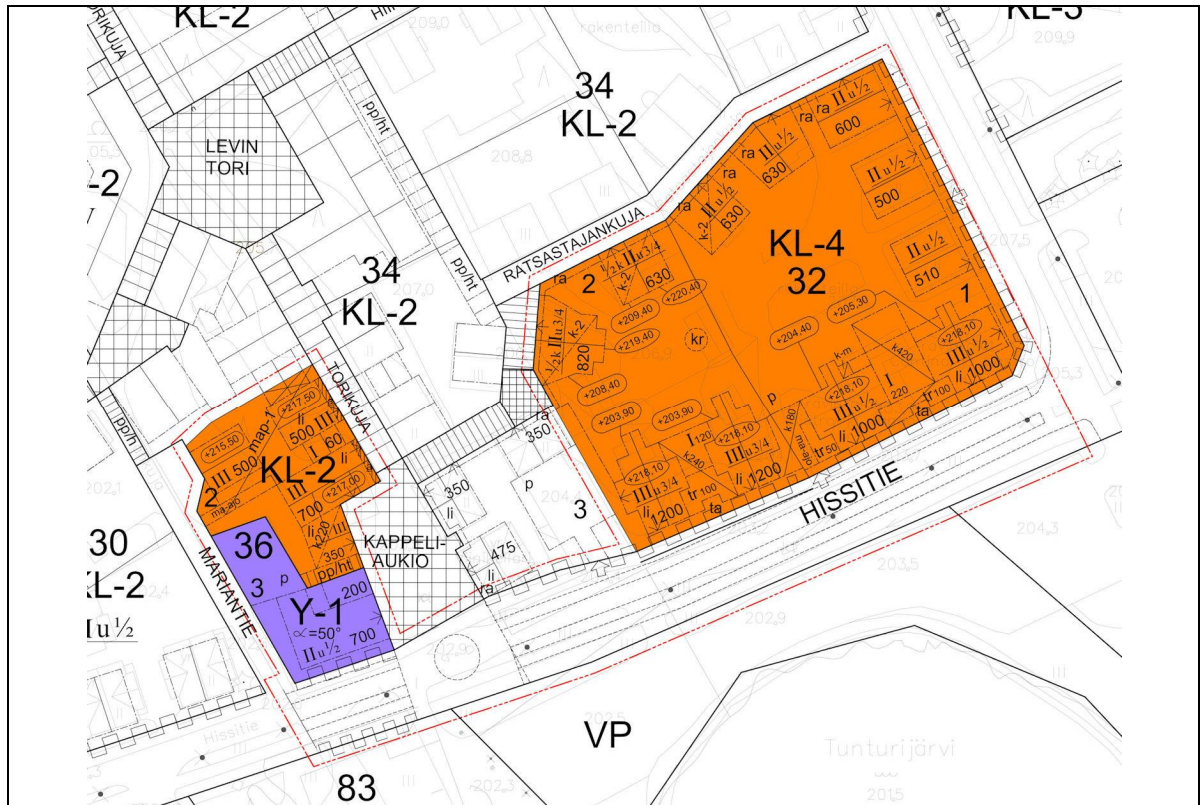
4.1.5. *Täydennetty kaavaluonnos*

Täydennetty kaavaluonnos 12.01.2012

Muutokset ovat pääosin pieniä ja lähinnä teknisluontoisia eivätkä vaikuta merkittävästi laadittuun vaikutusten arvioon.

- Pelastustie on osoitettu havainnekuvassa F- ja E- talojen välistä.
- Pysäköintitasan alapuoleiselle tasolle voidaan rakentaa 1200 k-m² liiketiloja. Maanomistajan tavoitteena on rakentaa ravintolatiloja.
- I-talon länsipuoleinen valokatteiselle terassille varattu alue on poistettu.
- F- ja G – talojen välinen kammitilalle varattu alue on muutettu liiketilaksi.
- Muuntajalle on osoitettu paikka maanalaisen pysäköintihallin yhteyteen.
- Valokatteisille terasseille varatuille alueille on osoitettu rakennusoikeutta. Merkintä mahdollistaa terassien toteuttamisen lämpiminä tiloina.

Kaavaluonnos 12.01.2012 on esitetty *kuvassa 25* ja havainnekuva *kuvassa 26*.



Kuva 25. Kaavaluonnos 12.01.2012.



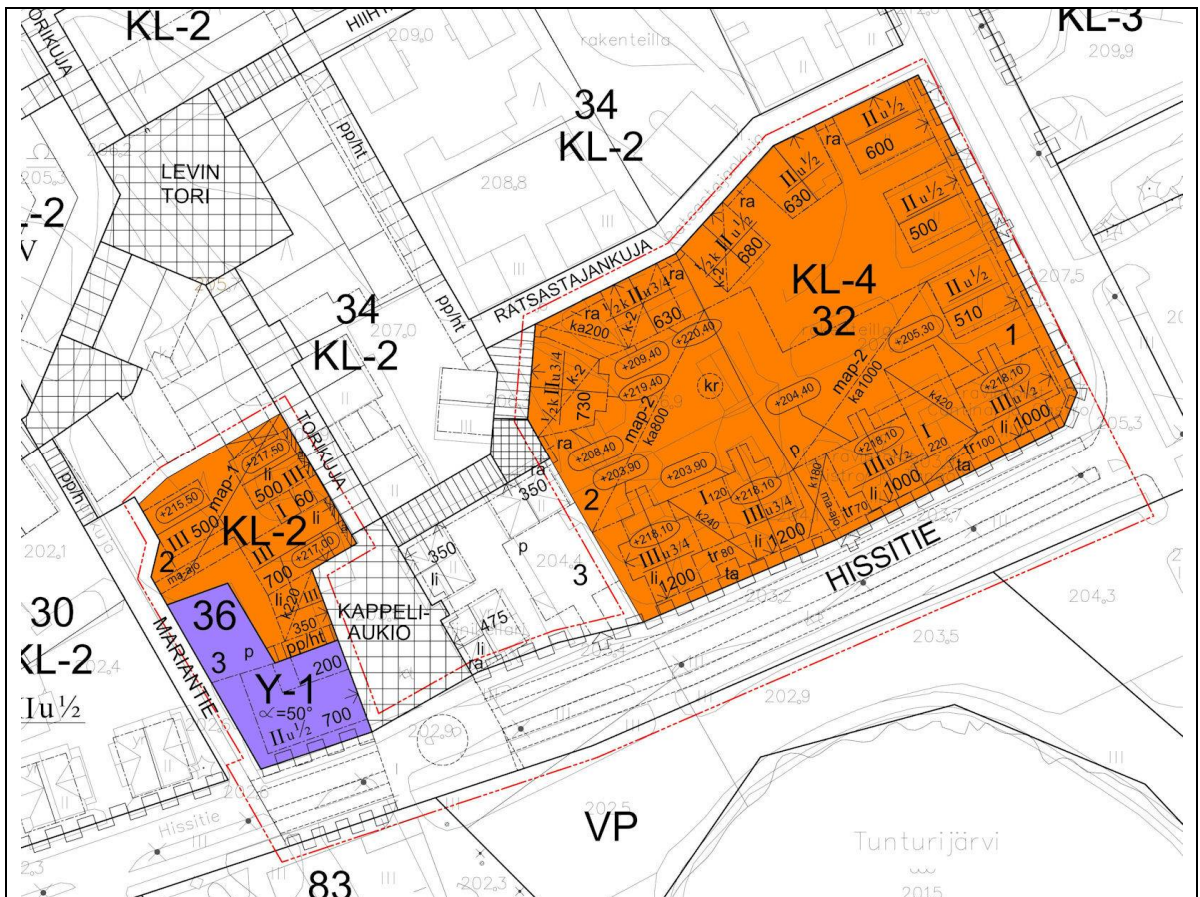
Kuva 26. Havainnekuva 12.01.2012. Uudet rakennukset (oranssi) ja katetut terassit (sininen).

Täydennetty kaavaluonnos 17.04.2012

Muutokset perustuvat viranomaisneuvottelun sekä kunnan ja maanomistajan välisiin neuvotteluihin. Muutokset ovat pääosin teknisluonteisia ja koskevat lähinnä maanalaisen rakentamiseen liittyviä kaavamääräyksiä, eivätkä vaikuta alueen yleisilmeeseen tai laadittuun vaikutusten arvioon.

- C –talon rakennusoikeus on muutettu 630 k-m² → 680 k-m².
- J –talon rakennusoikeus on muutettu 820 k-m² → 730 k-m².
- Maanalainen pysäköinti on osoitettu map-2 merkinnällä.
- Molemmille tonteille on osoitettu 1000 k-m² rakennusoikeutta maanalaisia liiketiloja varten (ka200, ka800, ka1000). Liiketilat on sijoitettava pysäköintihallin alapuoliseen kellarikerrokseen.
- Kaavamääräystä muuntajan sijoittamisesta on muutettu.
- Lisäksi pieniä kaavateknisiä muutoksia.

Kaavaluonnos 27.04.2012 on esitetty *kuvassa 27* ja havainnekuva *kuvassa 28*.



Kuva 27. Kaavaluonnos 27.04.2012.



Kuva 28. Havainnekuva 27.04.2012. Uudet rakennukset (oranssi) ja katetut terrassit (sininen).

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS JA VAIKUTUKSET

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavaehdotus täydentää Levin ydinkeskustan rakennetta voimassa olevan kaavan periaatteiden mukaisesti. Kortteli 36 muodostaa taajamakuvallisesti yhtenäisen kokonaisuuden (rakennusten muoto, sijoittuminen ja rakennusten korkeudet). Pysäköintipaikat sijoittuvat tontin 1 osalta maan alle ja jo rakennetun tontin 2 osalta maan alle siltä osin mitä ei niitä ole mahdollista sijoittaa maantasoon. Ajo maanalaiseen pysäköintiin on osoitettu siten, että se voidaan toteuttaa yhteisesti tonttien 1 ja 2 rajalla tai erikseen molemmille tonteille.

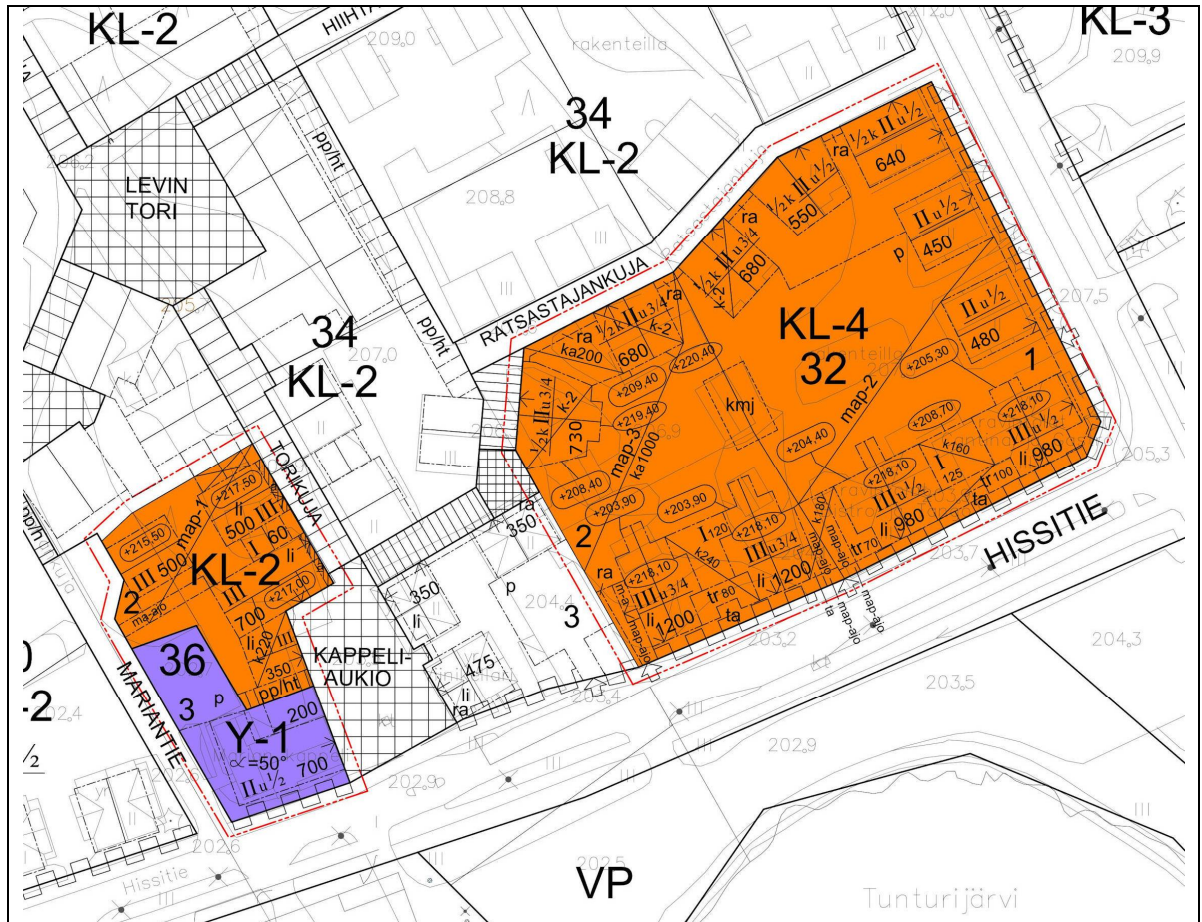
5.1.1. Kaavaluonnoksesta kaavaehdotukseksi

Kaavaluonnosta (27.04.2013) täydennettiin kaavaehdotukseksi viranomaislausuntojen sekä maanomistajilta tulleiden esitysten pohjalta. Lisäksi tarkistettiin nykyisissä rakennuksissa kellarikerrokseen ja ullakolle toteutettuja asuin- ja majoitustilojen kerrosalamääriä.

Kaava-alueen rajausta on pienennetty siten että Hissitien katualue on poistettu. Katualue liitetään Hissitien alueen korttelien 27, 31, 83 ja 299 asemakaavan muutokseen, jossa käsitellään laajemmin katualueita.

Lisäksi tehtiin seuraavia täydennyksiä/muutoksia:

- Tontin 2 länsikulmaan uusi ajoyhteys maanalaiselle pysäköintialueelle. Ratkaisu mahdollistaa tontin 2 maanalaisen pysäköinnin järjestämisen omana kokonaisuutenaan.
- Piha-alueelle ohjeellinen rakennusala kotarakennelman, muuntajan ja jätekatoksen sijoituspaikaksi.
- Kellarikerrokseen sijoittuvat asuin- ja majoitustilat on sisällytetty kaavakartalla esitettyihin rakennusoikeuksiin.



Kuva 29. Kaavaehdotus 13.06.2013.

Rakennusoikeuden määräytyminen

Kaavaehdotuskartalla osoitetut rakennusoikeudet koskevat maanpäällisten kerrosten pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja sekä ullakolle ja kellarikerrokseen sijoittuvia pääkäyttötarkoituksen mukaisia asuin- ja majoitustiloja.

Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi kellarikerrokseen saa sijoittaa vastaavan määrän liiketiloja kuin ensimmäiseen kerrokseen tai alimman kerroksen asuintiloja palvelevia aputiloja.

Jo rakennettujen rakennusten osalta kaavakartalla esitetyt rakennusoikeuksien lisäykset eivät mahdollista rakennusten laajentamista, vaan ainoastaan huomioivat kaikki rakennuksissa toteutetut rakennusoikeuden piiriin kuuluvat tilat.

Nykyiset rakennukset

Rakennusoikeuksien esittämistapaa on tarkennettu, kaavakartan rakennusoikeuden luku sisältää myös kellarikerroksien asuin- tai majoitustilojen neliömäärän.

TALO A

- 640 k-m², (kaavaluonnos 600 k-m²), lisäystä voimassa olevaan kaavaan 140 k-m² vastaamaan rakennuksen ullakolle sekä kellarikerroksen maanpäälliseen osaan (rinnetontti) rakennettuja majoitustiloja.
- lisätty ½ k –merkintä, joka sallii sijoittaa rakennusalueelle kellarikerroksen maanpäälliseen osaan asuin- tai majoitustiloja puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta.

TALO B

- 550 k-m², (kaavaluonnos 630 k-m²), lisäystä voimassa olevaan kaavaan 50 k-m² vastaamaan rakennuksen kellarikerroksen maanpäälliseen osaan rakennettuja majoitustiloja.
- lisätty $\frac{1}{2}$ k –merkintä, joka sallii sijoittaa rakennusalueelle kellarikerroksen maanpäälliseen osaan asuin- tai majoitustiloja puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta.

TALO C

- 680 k-m², (kaavaluonnos 680 k-m²), lisäystä voimassa olevaan kaavaan 180 k-m² vastaamaan rakennuksen ullakolle ja kellarikerroksen maanpäälliseen osaan (rinnetontti) rakennettuja majoitustiloja sekä porrashuonetta ja hissikuilua.
- lisätty $\frac{1}{2}$ k –merkintä, joka sallii sijoittaa rakennusalueelle kellarikerroksen maanpäälliseen osaan asuin- tai majoitustiloja puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- kerroslukumerkinnän muutos u1/2 → u3/4 vastaamaan ullakolle rakennettuja majoitustiloja.

TALO D

- 450 k-m², (kaavaluonnos 500 k-m²), voimassa olevan kaavan mukaisesti.

TALO E

- 480 k-m², (kaavaluonnos 510 k-m²), lisäystä voimassa olevaan kaavaan 30 k-m² vastaamaan rakennukseen toteutettuja kahta porrashuonetta.

TALO F

- 980 k-m², (kaavaluonnos 1000 k-m²), lisäystä voimassa olevaan kaavaan 210 k-m² vastaamaan ylitettyä rakennusoikeutta (sis. porrashuoneen). Lisäksi varaus hissikuilun rakentamiselle. Suurin osa rakennusoikeuden ylityksestä on hoidettu poikkeusluvalla, joten todellinen lisärakennusoikeus on 30 k-m².
- Uuden hissikuilun aluevaraus esitetty porrashuoneen sivulle, koska F- ja E –talojen väliin on jäätävä riittävä tilavaraus pelastustielle.

TALO G

- 980 k-m², (kaavaluonnos 1000 k-m²), lisäystä voimassa olevaan kaavaan 210 k-m² vastaamaan ylitettyä rakennusoikeutta (sis. porrashuoneen). Lisäksi varaus hissikuilun rakentamiselle. Suurin osa rakennusoikeuden ylityksestä on hoidettu poikkeusluvalla, joten todellinen lisärakennusoikeus on 30 k-m².

Talojen F ja G välinen tila

- 1. kerrokseen 125 k-m² (varaus keittiötiloille). Lisäksi samaan tasoon varastotiloja, joiden kerrosalaa ei merkitä kaavaan, koska sisältyvät map-2 –alueeseen jolle sallitaan rakennettavaksi maanalaista pysäköintiä, varastotiloja sekä teknisiä tiloja.
- Kellarikerrokseen 160 k-m² liiketiloja varten.
- 100 k-m² lasitettua terassia varten.

Uudet rakennukset

Uusien rakennusten kerrosluvut ovat kaavaluonnosvaiheen mukaisia. Rakennusoikeuksien esittämistapaa on tarkennettu, rakennusoikeuden luku sisältää myös kellarikerroksien asuin- tai majoitustilojen neliömäärän.

TALO H

- 1200 k-m2 kaavaluonnoksen mukaisesti, kerrosluku IIIu3/4. Lisäystä voimassa olevaan kaavaan 560 k-m2.

TALO I

- 1200 k-m2 kaavaluonnoksen mukaisesti, kerrosluku IIIu3/4. Lisäystä voimassa olevaan kaavaan 560 k-m2.

Talojen H ja I välinen tila

- 1. kerrokseen 120 k-m2.
- Kellarikerrokseen 240 k-m2 liiketiloja varten.
- 80 k-m2 lasitettua terassia varten.
- em. kerrosalat ovat kaavaluonnoksen mukaisia.

TALO J

- 730 k-m2 (kaavaluonnos 730 k-m2), kerrosluku ½kIIu3/4. Lisäystä voimassa olevaan kaavaan 230 k-m2.
- ½ k –merkintä, joka sallii sijoittaa rakennusosalalle kellarikerroksen maanpäälliseen osaan asuin- tai majoitustiloja puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- k-2 –merkintä, joka sallii rakentaa rakennusosalalle kaksi päällekkäistä kellarikerrosta.

TALO K

- 680 k-m2 (kaavaluonnos 630 k-m2), kerrosluku ½kIIu3/4. Lisäystä voimassa olevaan kaavaan 180 k-m2. Ehdotusvaiheessa tehdyllä kerrosalan lisäyksellä on huomioitu kellarikerroksen asuin- tai majoitustilojen neliöt. Lisäksi rakennusoikeus on sovitettu samaksi kuin viereisen jo toteutetun rakennuksen (talo C) rakennusoikeus.
- k-2 –merkintä, joka sallii rakentaa rakennusosalalle kaksi päällekkäistä kellarikerrosta.

Talojen J ja K välinen tila

- Kellarikerrokseen 200 k-m2 liiketiloja varten kaavaluonnoksen mukaisesti.

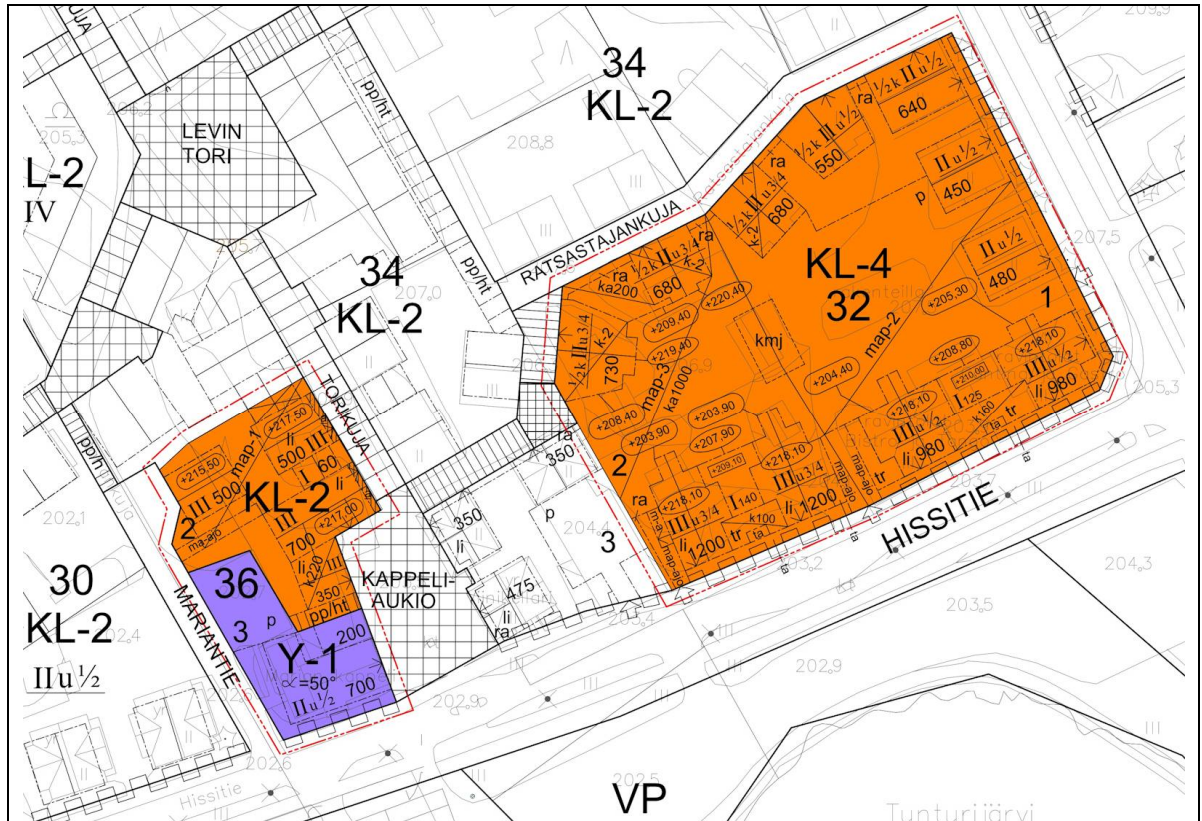
Tontin 2 maanalaiseen pysäköintihallin alapuoliseen kellarikerrokseen liikerakennusoikeutta 1000 k-m2 (kaavaluonnos 800 k-m2).

5.1.2. Täydennetty kaavaehdotus

Kaavaehdotusta (26.9.2014) on täydennetty maanomistajien kommenttien pohjalta seu-raavasti:

- Talojen F ja G välisen alueen rakennusoikeusmerkintöjä on tarkennettu. Kaavaehdotus mahdollistaa rakentaa rakennusten väliselle rakennusosalalle kellarikerrokseen 285 k-m2 liiketiloja (k160 -merkintä + 1-kerroksisen rakennusosan alle 125 k-m2).
- Talojen H ja I välisen alueen rakennusoikeusmerkintöjä on tarkennettu. Kaavaehdotus mahdollistaa rakentaa kellarikerrokseen 240 k-m2 liiketiloja (k100 -merkintä + 1-kerroksisen rakennusosan alle 140 k-m2).
- Talojen G ja H välisen alueen k180 -merkintä poistettiin.
- K -talon rakennusalan porrastus pihanpuolelta.

- Rakennusten F ja G sekä H ja I välisten yksikerroksisten osien vesikaton ja vesikaton lasi-ikkunoiden korkeusasetat on tarkennettu.
- Lasitettujen terassien (tr -merkintä) kerrosalamerkinnot on poistettu.
- Kaavamääräyksiin on lisätty maanalaisen ajoyhteyden toteuttamisperiaatetta ohjaava määräys.



Kuva 29. Täydennetty kaavaehdotus 26.9.2014.

5.1.3. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Korttelin 36 täydennysrakentaminen (tontti 2) täydentää korttelin nykyistä rakennuskantaa ja muodostaa taajamakuvallisesti yhtenäisen kokonaisuuden.

Maanalaisena toteutettava pysäköinti noudattaa Levin ydinkeskustan pysäköintiratkaisua, jolloin piha-aluetta jää loma-asuntojen yhteiskäyttöön.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Hissitien puolelle lasitettujen sekä avoterassien rakentamisen, jotka muodostavat osaltaan jalankulkupainotteista ympäristöä. Lasitettujen terassien porrastamisella vältetään pitkien ja suorien julkisivujen muodostuminen.

Hissitien puoleisten rakennusten 1-kerroksiset välisosat mahdollistavat näkymien säilymisen korttelin taajamaisilta rakennuksilta laskettelurinteiden suuntaan.



Kuva 29. Ote havainnekuvasta 26.9.2014.

5.1.4. Kaavan suhde yleiskaavaan

Kaavamuuotosalueella voimassa olevassa Levin ympäristön osayleiskaavassa esitettyjä keskeisiä kestävän kehityksen mukaisia tavoitteita ovat yhdyskuntarakenteen toimivuus sekä Levin matkailuympäristön rakentamisen ohjaaminen, joihin liittyy Levin keskustan tiivis rakenne. Suunnittelualue sijoittuu osayleiskaavan keskustatoimintojen alueelle ja kaavaratkaisu on yleiskaavan periaatteiden mukainen. Kaavaehdotus tiivistää ja eheyttää keskusta-aluea.

Osayleiskaavassa on otettu huomioon valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Kaavaehdotuksessa on otettu huomioon em. tavoitteita seuraavasti:

Toimiva aluerakenne

- Aluerakennetta kehitetään monikeskuksisena ja verkottuvana sekä hyviin liikenneyhteyksiin perustuvana kokonaisuutena.

→ Kaavaehdotus täydentää Levin ydinkeskustan taajamaa ja tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

- Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua. Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.

→ Kaavaratkaisu täydentää vajaasti toteutunutta korttelialuetta voimassa olevan asemakaavan periaatteiden mukaisesti, kohentaen samalla elinympäristön laatua. Kaavaehdotus mahdollistaa liike- ja majoitustilojen rakentamisen, joka vaikuttaa osaltaan koko keskustan palvelutarjonnan ja matkailukäytön lisääntymiseen. Lyhyet yhteydet kaava-alueelta keskusta-alueen palveluihin ja vapaa-ajan toimintoihin vähentävät henkilöautoliikenteen tarvetta. Tämä tukee edellytyksiä kohentaa keskusta-alueen liikenneturvallisuutta.

- Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot suunnataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muutoin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

→ Kaavaratkaisu edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä mahdollistamalla liiketilojen rakentamisen sekä sallimalla myös kellaritilojen hyödyntämisen liiketiloina. Kaava-alue sijaitsee Levin ydinkeskustassa, jolloin syntyy synergiaetuja alueen liiketilojen ja muiden keskusta-alueen palvelujen välillä. Myös majoituspalvelujen lisääntyminen lisää osaltaan Levin keskustan palvelujen käyttöastetta.

5.2. Aluevaraukset

Y-1 YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Alueelle voidaan sijoittaa asuin- ja majoitustiloja.

Merkintä osoittaa korttelin 36 tontin 3, jossa sijaitsee nykyinen kappelirakennus. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 900 kem², kerrosluku IIu1/2. Merkinnät ovat voimassa olevan kaavan mukaisia.

KL-2 LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Alueelle voidaan sijoittaa asuin- ja majoitustiloja.

Merkintä osoittaa korttelin 36 tontin 2, jossa sijaitsee nykyisin liike/majoitus-rakennuksia. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 900 kem², kerrosluku IIu1/2. Uutena merkintänä tontille on osoitettu 220 kem² kellarikerrokseen liiketiloja varten. Muutoin merkinnät ovat voimassa olevan kaavan mukaisia.

KL-4 LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Alueelle voidaan sijoittaa asuin- ja majoitustiloja. Maanalaisiin tiloihin saa sijoittaa liike-, pysäköinti-, varasto- ja väestönsuojatiloja sekä sosiaali- ja huoltotiloja.

Rakennusalojen ulkopuolisesta piha-alueesta saa korkeintaan 30 % käyttää pysäköintialueita varten. Mikäli vaadittavia autopaikkoja ei voida sijoittaa edellä mainitun määräyksen mukaisesti, tulee ne osoittaa maanalaiseen tilaan.

Merkintä osoittaa korttelin 32, jonka tontilla 1 sijaitsee nykyisin liike/majoitus-rakennuksia. Rakennusoikeuden jakautuminen rakennuksittain on esitetty seuraavassa taulukossa. *Nykyisten rakennusten osalta taulukkoon ei ole merkitty kellarikerroksen liikerakennusoikeutta, jota voidaan kaavassa osoitetun rakennusoikeuden rajoittamatta sijoittaa kellarikerrokseen saman verran kuin rakennuksen alimmassa kerroksessa on liiketiloja. Kellarikerrokseen (rinneratkaisu) sijoittuvat asuin- ja majoitustilat puolestaan kuuluvat kaavassa osoitettavaan rakennusoikeuteen.*

Nykyiset rakennukset

TALO A 1/2k11u1/2	käytetty rakennusoikeus	lisärakennus- oikeustarve	rakennusoikeus nykyinen kaava	kaavaehdotus 26.9.2014
kellarikrs	majoitustiloja rakennettu	50,0 k-m2 rakennetut majoitustilat		
1. krs	214,0 k-m2 liiketiloja			
2. krs	214,0 k-m2 majoitustiloja + 78,0 k-m2 parvituloja			
ullakkotaso	majoitustiloja rakennettu	89 k-m2 rakennetut majoitustilat		
yht.	506,0 k-m2			
			500 k-m2	
Kaavaehdotuksessa osoitettu rakennusoikeus				640 k-m2

TALO B 1/2k11u1/2	käytetty rakennusoikeus	lisärakennus- oikeustarve	rakennusoikeus nykyinen kaava	kaavaehdotus 26.9.2014
kellarikrs	majoitustiloja rakennettu	50 k-m2 rakennetut majoitustilat		
1. krs				
2. krs				
ullakkotaso				
yht.				
			500 k-m2	
Kaavaehdotuksessa osoitettu rakennusoikeus				550 k-m2

TALO C 1/kilu3/4	käytetty rakennusoikeus	lisärakennus- oikeustarve	rakennusoikeus nykyinen kaava	kaavaehdotus 26.9.2014
k-2				
2. kellarikrs				
kellarikrs (pohjakrs)	majoitustiloja rakennettu	90 k-m2 rakennetut majoitustilat		
1. krs	202,0 k-m2 majoitustiloja	30 k-m2 rakennetut porrashuone ja hissi		
2. krs	210,0 k-m2 majoitustiloja			
ullakkotaso	108,5 k-m2 majoitustiloja	60 k-m2 rakennetut majoitustilat		
yht.	520,5 k-m2			
			500 k-m2	
Kaavaehdotuksessa osoitettu rakennusoikeus				680 k-m2

TALO D IIu1/2	käytetty rakennusoikeus	lisärakennus- oikeustarve	rakennusoikeus nykyinen kaava	kaavaehdotus 26.9.2014
kellarikrs		ei tarvetta		
1. krs	190,0 k-m2 majoitustiloja			
2. krs	190,0 k-m2 majoitustiloja			
ullakkotaso	75,0 k-m2 majoitustiloja	ei tarvetta		
yht.	455,0 k-m2			
			450 k-m2	
Kaavaehdotuksessa osoitettu rakennusoikeus				450 k-m2

TALO E IIu1/2	käytetty rakennusoikeus	lisärakennus- oikeustarve	rakennusoikeus nykyinen kaava	kaavaehdotus 26.9.2014
kellarikrs				
1. krs	190,0 k-m2 majoitustiloja	30 k-m2 rakennetut 2 porrashuon.		
2. krs	190,0 k-m2 majoitustiloja			
ullakkotaso	75,0 k-m2 majoitustiloja			
yht.	455,0 k-m2			
			450 k-m2	
Kaavaehdotuksessa osoitettu rakennusoikeus				480 k-m2

TALO F IIIu1/2	käytetty rakennusoikeus	lisärakennus- oikeustarve	rak.oikeus nyk. kaava	kaavaehdotus 26.9.2014
kellarikrs	liiketilaja			
1. krs (pohjakrs)	261,0 k-m2 liiketilaja	30,0 k-m2 rakennettu porrashuone ja hissinvaraus		
2. krs	261,0 k-m2 majoitustiloja	aiemmin poikkeus- luvalla haettu/saatu rakennusoikeuden ylitys 180,0 k-m2		
3. krs	261,0 k-m2 majoitustiloja			
3u1/2	167,0 k-m2 majoitustiloja			
yht.	950,0 k-m2			
			770 k-m2	
Kaavaehdotuksessa osoitettu rakennusoikeus				980 k-m2
Rakennusoikeuden ylitys/lisärakennusoikeustarve 30 k-m2				

TALO G	käytetty rakennusoikeus	lisärakennus- oikeustarve	rak.oikeus nyk. kaava	kaavaehdotus 26.9.2014
kellarikrs	liiketilaja			
1. krs (pohjakrs)	261,0 k-m2 liiketilaja	30,0 k-m2 rakennettu porrashuone ja hissinvaraus		
2. krs	261,0 k-m2 majoitustiloja	aiemmin poikkeus- luvalla haettu/saatu rakennusoikeuden ylitys 180,0 k-m2		
3. krs	261,0 k-m2 majoitustiloja			
3u1/2	167,0 k-m2 majoitustiloja			
yht.	950,0 k-m2			
			770 k-m2	
Kaavaehdotuksessa osoitettu rakennusoikeus				980 k-m2
Rakennusoikeuden ylitys/lisärakennusoikeustarve 30 k-m2				

Talojen F ja G väliselle alueelle osoitettu rakennusoikeus:

- 1. krs (pohjakrs) 125 k-m2 liiketilaa (keittiötilat+aputilat)
- kellarikerrokseen 285 k-m2 liiketilaa (k160 -merkintä + 1-kerroksisen rakennusosan alle 125 k-m2)

Hissitien puolelle on osoitettu alueen osa, jolla saa rakentaa kattamattoman terassin. Terassirakenteiden on sovittauduttava materiaaleiltaan ja ulkoasultaan yhteen päärakennuksen ulkoasun kanssa.

Uudet rakennukset

TALO H IIIu3/4	rakennusoikeus		rakennusoikeus nykyinen kaava	kaavaehdotus 26.9.2014
kellarikrs	330,0 k-m2 liiketilaja, <i>ei merkitä kaavaan</i>			
1. krs	330,0 k-m2 liiketilaja			
2. krs	330,0 k-m2 majoitustiloja			
3. krs	330,0 k-m2 majoitustiloja			
ullakkotaso	210,0 k-m2 majoitustiloja			
yht.	1530,0 k-m2			
			640 k-m2	
Kaavaehdotuksessa osoitettu rakennusoikeus			1200 k-m2	

TALO I IIIu3/4	rakennusoikeus		rakennusoikeus nykyinen kaava	kaavaehdotus 26.9.2014
kellarikrs	330,0 k-m2 liiketilaja, <i>ei merkitä kaavaan</i>			
1. krs	330,0 k-m2 liiketilaja			
2. krs	330,0 k-m2 majoitustiloja			
3. krs	330,0 k-m2 majoitustiloja			
ullakkotaso	210,0 k-m2 majoitustiloja			
yht.	1530,0 k-m2			
			640 k-m2	
Kaavaehdotuksessa osoitettu rakennusoikeus			1200 k-m2	

Talojen H ja I väliselle alueelle osoitettu rakennusoikeus:

- 1. krs (pohjakrs) 140 k-m2 liiketilaa
- kellarikerrokseen 240 k-m2 liiketilaa (k100 -merkintä + 1-kerroksisen rakennusosan alle 140 k-m2)

Hissitien puolelle on osoitettu alueen osa, jolla saa rakentaa kattamattoman terassin. Terassirakenteiden on sovittauduttava materiaaleiltaan ja ulkoasultaan yhteen päärakennuksen ulkoasun kanssa.

TALO J 1/2kIIIu3/4	rakennusoikeus		rak.oikeus nykyinen kaava	kaavaehdotus 26.9.2014
k-2/2.kellarikrs				
kellarikrs (pohjakrs)	115,0 m2 majoitustiloja, <i>merkitään kaavaan</i>			
1. krs	230,0 k-m2 majoitustiloja			
2. krs	230,0 k-m2 majoitustiloja			
ullakkotaso	155,0 k-m2 majoitustiloja			
yht.	730,0 k-m2			
			500 k-m2	
Kaavaehdotuksessa osoitettu rakennusoikeus			730 k-m2	

TALO K 1/2kiliu3/4	rakennusoikeus		rak.oikeus nykyinen kaava	kaavaehdotus 26.9.2014
k-2 2. kellarikrs				
kellarikrs (pohjakrs)	105,0 k-m2 majoitustiloja, <i>merkitään kaavaan</i>			
1. krs	210,0 k-m2 majoitustiloja	<i>kerroskohtainen kerrosala sama kuin C-talossa</i>		
2. krs	210,0 k-m2 majoitustiloja			
ullakkotaso	155,0 k-m2 majoitustiloja			
yht.	680,0 k-m2			
			500 k-m2	
Kaavaehdotuksessa osoitettu rakennusoikeus			680 k-m2	

Talojen J ja K väliselle alueelle osoitettu rakennusoikeus:

- kellarikerrokseen 200 k-m2 liiketilaa

Lisäksi tontille 2 on osoitettu kellarikerroksen ala (ka1000), jolle saa rakentaa 1000 k-m2 liiketilaa. Liiketilat on sijoitettava maanalaisen pysäköintitilan alapuoliseen kellarikerrokseen.

Maanalaisten pysäköintitilojen (map-2, map-3) yhteyteen voidaan sijoittaa varastotiloja ja teknisiä tiloja.

Muut merkinnät

Ajoyhteys maanalaisiin pysäköintitiloihin on osoitettu molemmille tonteille.

Tontin 1 nykyinen maantason pysäköintialue on osoitettu p- merkinnällä.

Rakennusten vesikaton ehdoton ylin korkeusasema sekä alimman lattiapinnan korkeusasema. Rakennuksen vesikaton lasi-ikkunan ehdoton ylin korkeusasema rakennusten G ja F sekä rakennusten H ja I välisillä alueilla.

Ohjeellinen rakennusala kotarakennelmaa, muuntajaa ja jätekatosta varten.

Pelastustie on osoitettu havainnekuvassa. Talon F uuden porrashuoneen sijoittumisessa on huomioitu pelastustien leveystarve talojen E ja F välistä Hissitieltä.

Kunnanvaltuuston päätöksen 30.01.2015 §6 mukainen täydennys kaavamerkintöihin

Kaavamääräyksissä mainituissa asuintiloissa voidaan asua myös ympärivuotisesti.

5.2.1. Kaavan havainnollistaminen

Kaavaratkaisusta on laadittu tasohavainnekuva. Lisäksi on laadittu kuvasovituksia sekä 3D -mallinnuksia, joilla tutkittu rakentamisen vaikutuksia erityisesti Hissitien jalan-kulkupainotteiseen katu ympäristöön.



Kuva 30 . Korttelin 32 3D-mallinnus. Kuva havainnollistaa terassirakenteiden vaikutusta Hissitien katu ympäristöön sekä piha-alueen järjestelyjä. Kuvassa esitetty myös Hissitien katu ympäristön kohentamissuunnitelman periaatteita.

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, luonnon ympäristö)
- 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; (rakennetun ympäristön tiivistyminen)

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisu täydentää vajaasti toteutunutta korttelialuetta kohentaen elinympäristön laatua. Kaavaehdotus mahdollistaa liike- ja majoitustilojen rakentamisen, joka vaikuttaa osaltaan keskustan palvelutarjonnan ja matkailukäytön lisääntymiseen. Lyhyet yhteydet kaava-alueelta keskusta-alueen palveluihin ja vapaa-ajan toimintoihin vähentävät henkilöautoliikenteen tarvetta. Tämä lisää osaltaan keskusta-alueen liikenneturvallisuutta.

Vaikutukset elinoloihin kohdistuvat lähinnä viereisten korttelien lomahuoneistojen käyttäjiin, jota saattavat kokea lisääntyvän rakentamisen negatiivisena. Toisaalta rakentamisaikaiset vaikutukset ovat väliaikaisia ja majoittuminen alueella on lyhytaikaista.

Korttelin rakentuminen lisää Levin keskustan palvelutarjontaa ja majoituskapasiteettia, jota voidaan pitää matkailualueen kehittämisen kannalta positiivisena.

Vaikutukset liikenteeseen

Liikennöinti korttelin uusille rakennuksille tapahtuu Hissitien kautta ja tulee jonkin verran lisäämään kadun liikennemääriä, vaikutukset kadun läpikulkuliikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen ovat vähäisiä. Maanalaisen pysäköinnin järjestelyt lisäävät liikenneturvallisuutta sekä korostavat alueen jalankulkupainotteista luonnetta.

Hissitielle on valmistumassa katusuunnitelma, jossa kadun luonne muuttuu hidaskatutyypiseksi ja jalankulun asema korostuu. Tämä osaltaan lisää kadun liikenneturvallisuutta.

Maanalaisen pysäköinnin liittymät Hissitielle sijoittuvat hidaskatutyypiselle jaksolle, jonka luonne vähentää ajonopeuksia myös liittymien kohdalla. Liittymien määrän ja sijainnin vaikutuksia liikenneturvallisuuteen voidaan pitää vähäisinä.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

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

Levin ympäristön osayleiskaavan matkailualueen kokonaismitoitusravona on käytetty Levi 3 -kehittämissuunnitelman mukaista tavoitearvoa 35 000 vuodepaikkaa vuonna 2020.

Tällä hetkellä Levin alueen majoituskapasiteetti on n. 23 500 vuodepaikkaa. Kaavaehdotuksen mukaisella ratkaisulla korttelin 32 uusiin rakennuksiin voidaan sijoittaa noin 45 lomahuoneistoa (n. 180 vuodepaikkaa).

Kehityssuunnitelmien mukaan vuonna 2015 Levillä olisi noin 27 500 vuodepaikkaa eli vuosittaisesta lisäystä olisi n. 1300-1400 paikkaa. Kaavaratkaisun majoituskapasiteetti vastaisi n. 13 % arvioidusta vuosittaisesta lisäyksestä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset maisemaan ovat vähäiset, täydennysrakentaminen ei nouse ympäristöään korkeammaksi ja sopeutuu nykyiseen keskustarakentamiseen. Laskettelurinteiden suunnalta tarkasteltuna taajamakuva eheytyy.

Vaikutuksia rakennettuun ympäristöön voidaan pitää positiivisina, nykyisen mökki-tyyppisen rakennuskannan korvautuessa Levin keskustaan soveltuvalla tiiviimmällä ja tehokkaammalla rakentamisella. Samalla täydentyy Levin keskustan ilmeen kannalta tärkeä, nykyisin vajaasti rakentunut kortteli. Kaavamääräyksillä tuetaan keskustaan sopivan rakennetun ympäristön syntymistä.

Korttelin täydennysrakentaminen kohentaa Hissitien ja Ratsastajankujan katunäkymiä ja taajamakuva, terassien rakentaminen tukee kävelypainotteisen katu-ympäristön syntymistä.

Maanalaiset pysäköintijärjestelyt kohentavat taajamakuva jättäen osan korttelin sisäpihasta oleskelualueeksi.

5.4. Kaavamerkinnät, määräykset ja ohjeet

Kaavamerkintöinä on käytetty uusia, asetuksen 2000 mukaisia merkintöjä.

5.5. Kaavamerkintöjen täydennys

Kunnanvaltuuston päätöksen 30.01.2015 §6 mukaisesti kaavaselostuksessa esitettyihin kaavamääräyksien selityksiin (sivu 40) on lisätty seuraava kohta:

Kaavamääräyksissä mainituissa asuintiloissa voidaan asua myös ympärivuotisesti.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Suunnittelun aikataulun mukaan asemakaavan muutos tulisi olla hyväksyttynä vuoden 2015 alkupuolella.

Oulussa 26.9.2014 / 06.02.2015



Jouni Laitinen

Arkkitehti SAFA
Toimistopäällikkö



Kari Siipola

Arkkitehti SAFA
Kaavan laatija