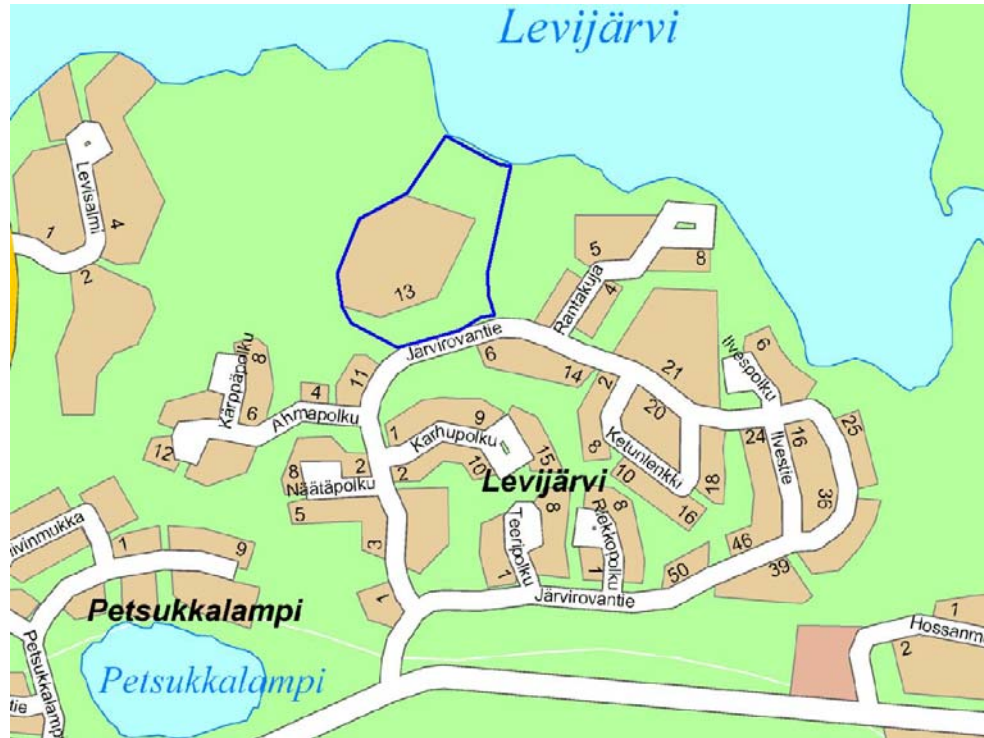




Kittilän kunta

LEVIN ASEMAKAAVAN MUUTOS, LEVIJÄRVEN ALUE, KORTTELIT 503 JA 547

Asemakaavan selostus

Vireille tulo	19.10.2011
Luonnos nähtävillä	14.5 – 13.6.2012
Ehdotus nähtävillä	
Kunnanhallitus	
Kunnanvaltuusto hyväksyy.	

20.11.2012 EHDOTUS

20.11.2012

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
2	TIIVISTELMÄ.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	6
3.1.4	Maanomistus.....	8
3.1.5	Tulva	8
3.2	Suunnittelutilanne	8
3.2.1	Maakuntakaava	8
3.2.2	Yleiskaava	9
3.2.3	Asemakaava	10
3.2.4	Rakennusjärjestys.....	11
3.2.5	Aluetekninen suunnittelu.....	11
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1	Osalliset	13
4.3.2	Vireille tulo	13
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	13
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet	14
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	14
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1	Kaavan rakenne	15
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
5.3	Aluevaraukset	16
5.4	Kaavan vaikutukset	17
5.4.1	Vaikutukset luontoon.....	17
5.4.2	Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan	17
5.4.3	Vaikutukset kulttuuriympäristöihin	17
5.4.4	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17
5.4.5	Liikenteelliset vaikutukset ja turvallisuusvaikutukset	17
5.4.6	Vaikutukset teknisiin verkostoihin	17
5.4.7	Tulvavaikutukset	18
5.4.8	Taloudelliset vaikutukset.....	18
5.4.9	Sosiaaliset vaikutukset	18
5.4.10	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan.....	18
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	19
5.6	Nimistö	21
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21
6.1	Rakentamisen toteutustapa korttelissa 503 tonteilla 1-4.....	Error! Bookmark not defined.

20.11.2012

Liite 3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

20.11.2012

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 20.11.2012 päivätyä asemakaavaa.

Alueen nimi	Kittilän kunnan 2. kunnanosa, Levi
Kunta	Kittilän kunta
Kaavan nimi	Levin asemakaavan muutos, Levijärven alue korttelit 503 ja 547
Kaavan laatija:	FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy Aittatie 3, 96100 Rovaniemi
Projektipäällikkö:	Eva Persson Puurula, arkk. SAFA p. 050-3120281
Kaavatyö on ohjannut	Kittilän kunnan tekninen osasto Valtatie 15, 99100 Kittilä
Yhteyshenkilöt:	Marianne Sainio, 040-762 2917 Veli-Matti Virtanen, 040-581 1889

Kaava-alue sijaitsee Kittilässä, Sirkkan kylän pohjoispuolella, Levijärven ranta-alueella.



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti, ote Levin opaskartasta.

Kaavan tarkoituksena on tarkastella alueen jakamista pienempiin osiin, rakennusoikeuksien tarkistaminen sekä tulvakorkeuksien tarkastelu rakentamisen osalta.

Kaavamuutoksen kohteena on kortteli 503.
Kaavamuutoksella muodostuu uusi kortteli 547.

Kaavamuutoksella matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM) muuttuu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA), puistoalueeksi (VP), lähivirkistysalueeksi (VL) ja kaduksi.

Kaavamuutoksella lähivirkistysalue (VL) muuttuu venevalkama-alueeksi (LV) ja kaduksi.

20.11.2012

2 TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin vaiheet

Kunnanhallituksen päätti 11.10.2011 § 348 asemakaavamuutoksen vireille tulosta sekä hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on asetettu nähtäville 19.10. – 2.11.2011 väliseksi ajaksi.

Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu Kittilä-lehdessä 19.10.2011.

Luonnos nähtäville 14.5 – 13.6.2012, kuulutus Kittilä-lehdessä 9.5.2012

Luonnosvaiheen vastineet laadittu 25.9.2012

Ehdotus nähtäville

Kunnanhallituksen käsittely

Kunnanvaltuuston hyväksyminen

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Sirkan kylän rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos koskien kortteleita 500-520.

Kaavamuutoksen kohteena on RM-kortteli 503. Kaavamuutoksella muodostuu uusi kortteli 547.

Kaavamuutoksella iso matkailupalveluiden alue (RM) jaetaan kahteen loma-asuntojen kortteleihin (RA), joissa on 12 tonttia ja osa korttelista muuttuu puistoalueeksi (VP), lähivirkistysalueeksi (VL) ja kaduksi.

Kaavamuutoksella lähivirkistysalue (VL) muuttuu venevalkama-alueeksi (LV) ja kaduksi.

Asemakaavan toteuttaminen

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

20.11.2012

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutoksen kohteena on noin 4 hehtaarin alue Levin ympäristi-
en ja Levijärven välisellä alueella. Kaava-alue rajautuu pohjoisesta Levijär-
veen ja etelästä Järvirovantiehen.

Suunnittelualue on rakentamaton, lukuun ottamatta alueen ajoyhteyksien
pohjia ja vesi- ja viemärijohtoja. Tiepohja on rakennettu Järvirovantieltä Levi-
järven rannalle ja siihen on rakennettu veneluiska ja ajettu hiekkaa.



Kuva 2. Ilmakuva (2006), suunnittelualueen rajaus

20.11.2012

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on rakentamatonta kangasmetsää, mutta ympäristössä on rakennettua aluetta.

Kittilä kuuluu maisemamaakuntajaossa Aapa-Lapin seudun ja Länsi-Lapin tunturiseudun rajoille. Levin alue sijoittuu Länsi-Lapin tunturiseudun puolelle. Seudulla on kaukomaisemaa hallitsevana tunturiketju: Ounastunturit – Pallas-tunturit – Ylläs sekä itään päin erkanevat Aakenustunturi sekä Kätkätunturin – Levin jakso. Seudun itärajalla virtaa Ounasjoki.¹

Kittilän seutu edustaa kokonaisuudessaan pohjoisboreaalista kasvillisuusvyöhykettä. Metsätyypeiltään Kittilä kuuluu Peräpohjolan vyöhykkeeseen (Kalliola, 1973). Suovyöhykkeeltään Kittilän seutu kuuluu Peräpohjolan aapasoihin.

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

Uhanalaisten kasvilajien kasvupaikkoja ei alueelta ole löydetty eikä alue sijaitse Natura 2000 –verkoston alueella. Maisemallisesti ja luonnonsuojellisesti arvokkaita alueita ei alueella sijaitse.

Kaava-alue rajautuu Levijärveen, mikä on matala ja voimakkaasti umpeenkasvanut vesistö. Levijärveä sekä viereistä Sirkkajärveä kunnostetaan nostamalla vedenkorkeutta ja poistamalla vesikasvustoa. Levijärven vedenkorkeutta nostavan pohjapadon rakentamisella vähennetään kesävedenkorkeuden vaihtelua, hidastetaan vesistön rehevöitymistä ja kohennetaan kalaston elinolosuhteita lisäämällä alivalumakausien aikaista vesitilavuutta, parannetaan vesistön ja sen rantojen kelpoisuutta virkistyskäyttöön sekä kohennetaan vesimaisemaa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on rakentamaton. Viereisillä tonteilla sijaitsee muutama rakennus.

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

Kaava-alue sijaitsee Levin matkailukeskuksen välittömässä lähiympäristössä. Levillä on monipuolinen ja kasvava tarjonta urheilu- ja virkistysmahdollisuuksista, kuten reitistö ja viheralueverkosto. Kaava-alueen lähistössä ei ole laatu/ulkoilureittiä eikä moottorikelkkareittiä.

Kaava-alue tukeutuu Levin Ympärystiehen sekä Järvirovantiehen.

Alueelta ei tunneta kiinteitä muinaismuistoja eikä arvokkaita kulttuuriympäristöjä.^{1,2}

¹ Lapin seutukaavaliitto. 2007.

² Lokio. 1999.

20.11.2012

3.1.3.1 Tekninen huolto

Sähkönjakelu

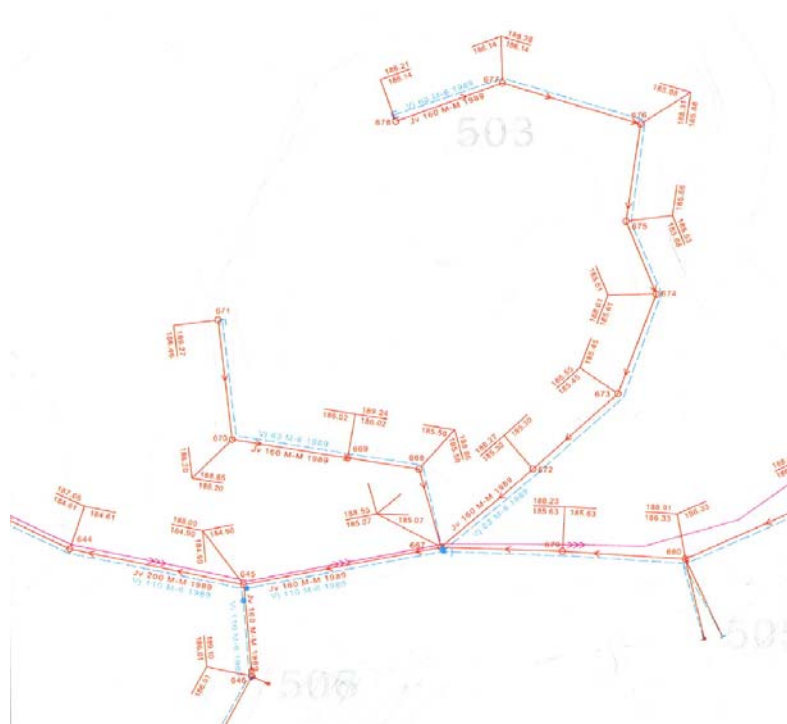
Sähkön jakelusta alueella huolehtii tällä hetkellä Rovakaira Oy. Alueen halkaissee 20 kV ilmajohto.



Kuva 3. Pienjänniteverkkoa (Lähde: Rovakaira OY)

Vesihuolto

Levin vesihuollosta vastaa Levin Vesihuolto Oy. Levin vesi- ja viemärilaitos sisältää Levin alueen vedenottamot, vesijohto-, jätevesiviemäri- ja hulevesiverkostot sekä jätevedenpuhdistamon. Alueella sijaitsee omistajan rakennuttamat vesi- ja viemäriverkon runkojohdot.



Kuva 4. Ote vesihuollon johtokartasta (Lähde: Levin Vesihuolto Oy)

20.11.2012

Jätehuolto

Kittilän kunnan nykyinen jätehuoltojärjestelmä perustuu kiinteistökohtaiseen jätteiden keräykseen.

Jätehuollosta huolehtii usean kunnan kuntayhtymä, jonka toiminta käynnistyi vuonna 2006. Kuntayhtymän alueella on varauduttu muutoksiin rakentamalla jokaisen kunnan alueelle siirtokuormaus- ja hyötyjäteasema. Lisäksi vuoden rakennetaan alueelle ekopisteverkosto. Siirtokuormausaseman kautta lajittelematon yhdyskuntajäte kuljetetaan erikseen valittuun loppusijoituspaikkaan. Hyötyjäteasemalla vastaan hyödynnettävä jäte ja sieltä se toimitetaan edelleen hyödynnettäväksi.

3.1.4 Maanomistus

Asemakaavan muutettava virkistysalue on Kittilän kunnan omistuksessa ja muutettava kortteli 503 yksityisen maanomistajan omistuksessa.

3.1.5 Tulva

Ounasjoki kuuluu Kemijoen vesistöalueelle ja Levijärvi sijaitsee Ylä-Ounasjoen ja Ala-Ounasjoen valuma-alueiden rajalla. Lähin vedenkorkeuden mittausasema on Hossa, joka on ollut käytössä vuodesta 2007 lähtien. Havaintojakson 2007-2008 keskimääräinen vedenkorkeus (MW) on $N_{60} + 182,87$ ja suurin vedenkorkeus (HW) on $N_{60} + 185,13$. (Lähde: Tulvariskin alustava arviointi Kemijoen vesistöalueella, ELY-keskus)

Vuosisadan jälkeen on Levin alueella ollut kaksi suurta kevättulvaa, vuonna 2000 ja erityisesti v. 2005, jolloin tulvakorkeudet olivat $N_{60} + 186,81$ ja $N_{60} + 187,5$ Ounasjoessa Levin keskustan kohdalla. Nykyinen keskivedenpinta on $+182,80$ joten tulvahuiput ovat yli 4 m korkeammat. (Lähde: Levin alueen osayleiskaava)

Kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvakorkeus (HW 1/100) arvioidaan olevan Levin alueella vuoden 2005 suurtulvan mukaisesti $N_{60} + 187,5$.

3.2 Suunnittelutilanne

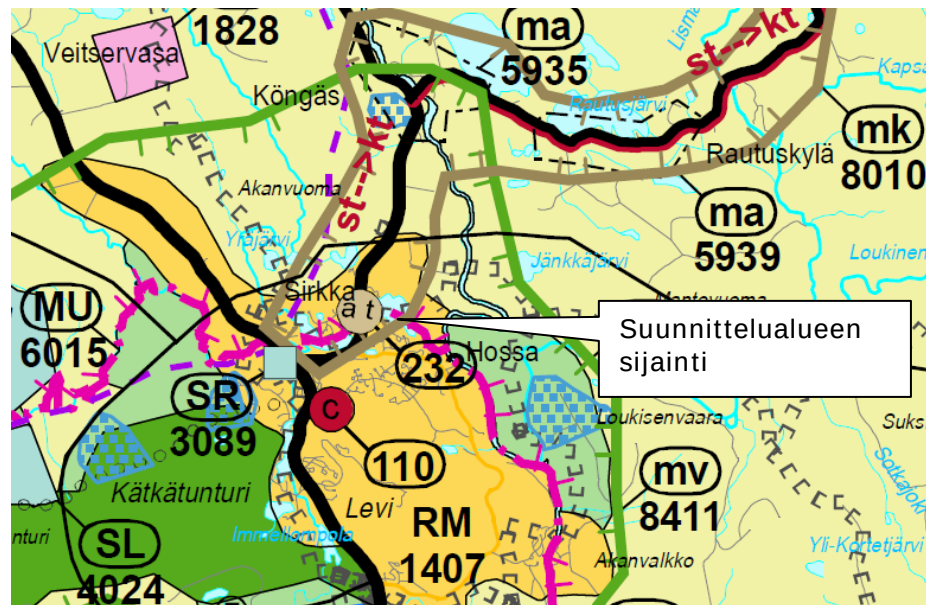
3.2.1 Maakuntakaava

Lapin liiton valtuusto hyväksyi Tunturi-Lapin maakuntakaavan kokouksessaan 25.11.2009 ja Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan ja hylkäsi kaavaan kohdistuneet valitukset 23.6.2010.

Asemakaavan muutosalue on maakuntakaavassa osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM 1407). Sirkkan kylä on merkitty keskuskyläksi (at 232). Suunnittelualue sijaitsee kahdella kehittämisvyöhykkeellä: matkailun vetovoima-alue / matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealue (mv 8411) sekä maaseudun kehittämisen kohdealue (mk 8010). Koko maakuntakaava-aluetta koskevat määräykset pätevät kaavamuuosalueella soveltuvien osien.

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleis- ja asemakaavaa.

20.11.2012



Kuva 5. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta, suunnittelualueen sijainti

**Matkailupalveluiden alue /-kohde**

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

**Keskuskylä**

Merkinnällä osoitetaan alueita, joilla pyritään säilyttämään tai joille suunnitellaan maaseudun peruspalveluita ja joita voidaan pitää sopivina rakentamisalueina.

Alueella tulee säilyttää ja kehittää monipuolisesti maaseudun elinkeinoja, palveluja, asutusta ja kulttuuriympäristöä.

**Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyskehitämisen kohdealue**

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyskehitämisen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

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

**Maaseudun kehittämisen kohdealue**

Merkinnällä osoitetaan maaseutuvyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

Alueella tulee säilyttää ja kehittää monipuolisesti maaseudun elinkeinoja, palveluja, asutusta ja kulttuuriympäristöä.

**Erityisesti poronhoitoa varten tarkoitettujen alueiden raja**

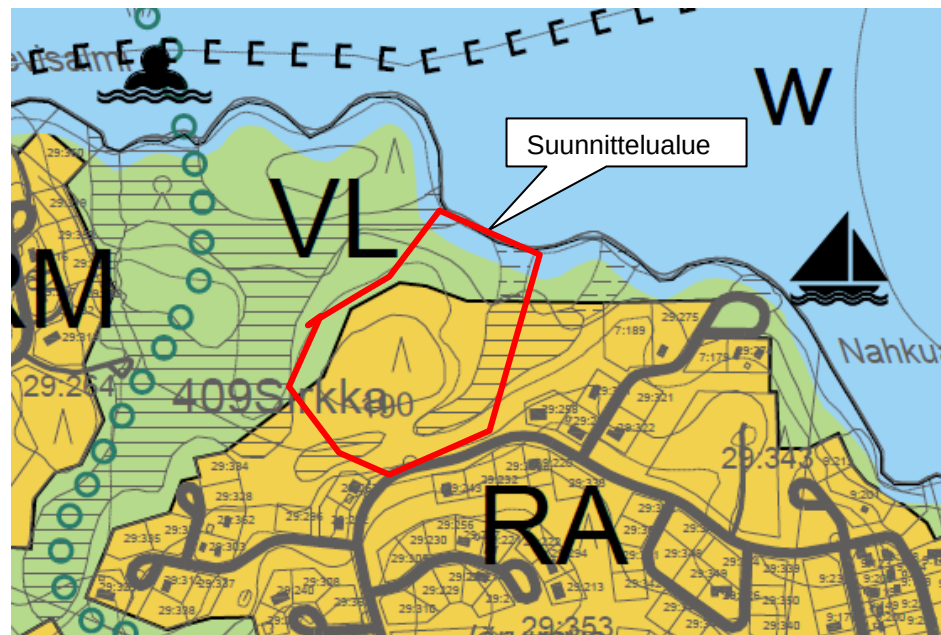
Rajan pohjoispuoleisella alueella olevaa valtion maata ei saa käyttää sillä tavoin, että siitä aiheutuu huomattavaa haittaa poronhoidolle. Valtion maan luovuttaminen tai vuokraaminen saa tapahtua vain sillä ehdolla, että maanomistajalla tai vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta porojen aiheuttamasta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

Moottorikelkkailureitti**3.2.2 Yleiskaava**

Kittilän kunnanvaltuusto on 25.2.2008 §:n 13 ja 14 kohdalla tekemillään päätöksillä hyväksynyt Levin ympäristön osa-alueita 1 ja 2 koskevat osayleiskaavat. Osayleiskaavat ovat saaneet lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 5.10.2011/2826 ja osayleiskaavat tulivat voimaan kuulutuksen julkaisupäivämäärällä 17.10.2011.

Levin ympäristön osayleiskaavassa alueelle on osoitettu loma-asuntoaluetta RA ja lähivirkistysaluetta VL.

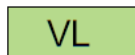
20.11.2012



Kuva 6. Ote Levin ympäristön osayleiskaavasta Osa-alue 2., suunnittelualue



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



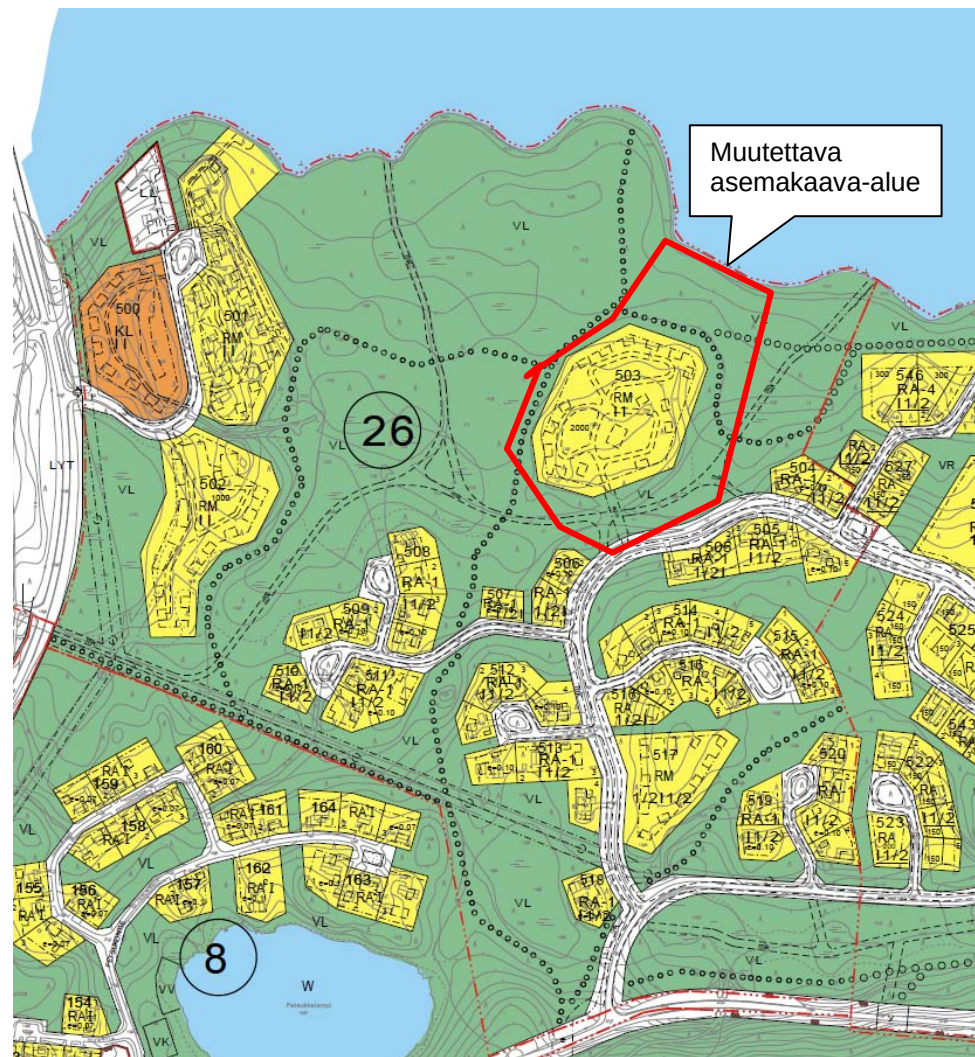
LÄHIVIRKISTYALUE.
ASEMAKAAVOITUKSESSA TULEE PYRKIÄ ESTEETTÖMIEN JA MAHDOLLISIMMAN YHTENÄISTEN VIRKISTYSREITTIEIDEN AIKAANSAAMISEEN SEKÄ LÄHIKORTTELEIDEN LEIKKI- JA VIRKISTYSPALVELUJEN RAKENTAMISEEN JA JOSSA ANNETAAN OHJEITA ALUEEN HOIDOSTA. ALUEELLE SAA RAKENTAA VAIN YLEISTÄ VIRKISTYSTÄ PALVELEVIA RAKENNUKSIA.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

3.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa Sirkan kylän rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (korttelit 500-520), jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 26.6.1989 ja lääninhallitus vahvistanut 19.9.1989 päätöksellä nro U 1106.

Asemakaavan muutosalueella on matkailupalveluiden korttelialue RM (kortteli 503), jolla on rakennusoikeutta 2000 k-m² ja sallittu enimmäiskerros-luku II. Lisäksi alueella on lähivirkistysaluetta (VL) sekä useampi ohjeellinen ulkoilu-reitti ja moottorikelkkailureitti.

20.11.2012



Kuva 7. Ote ajantasakaavasta, muutettava asemakaava-alue

3.2.4 Rakennusjärjestys

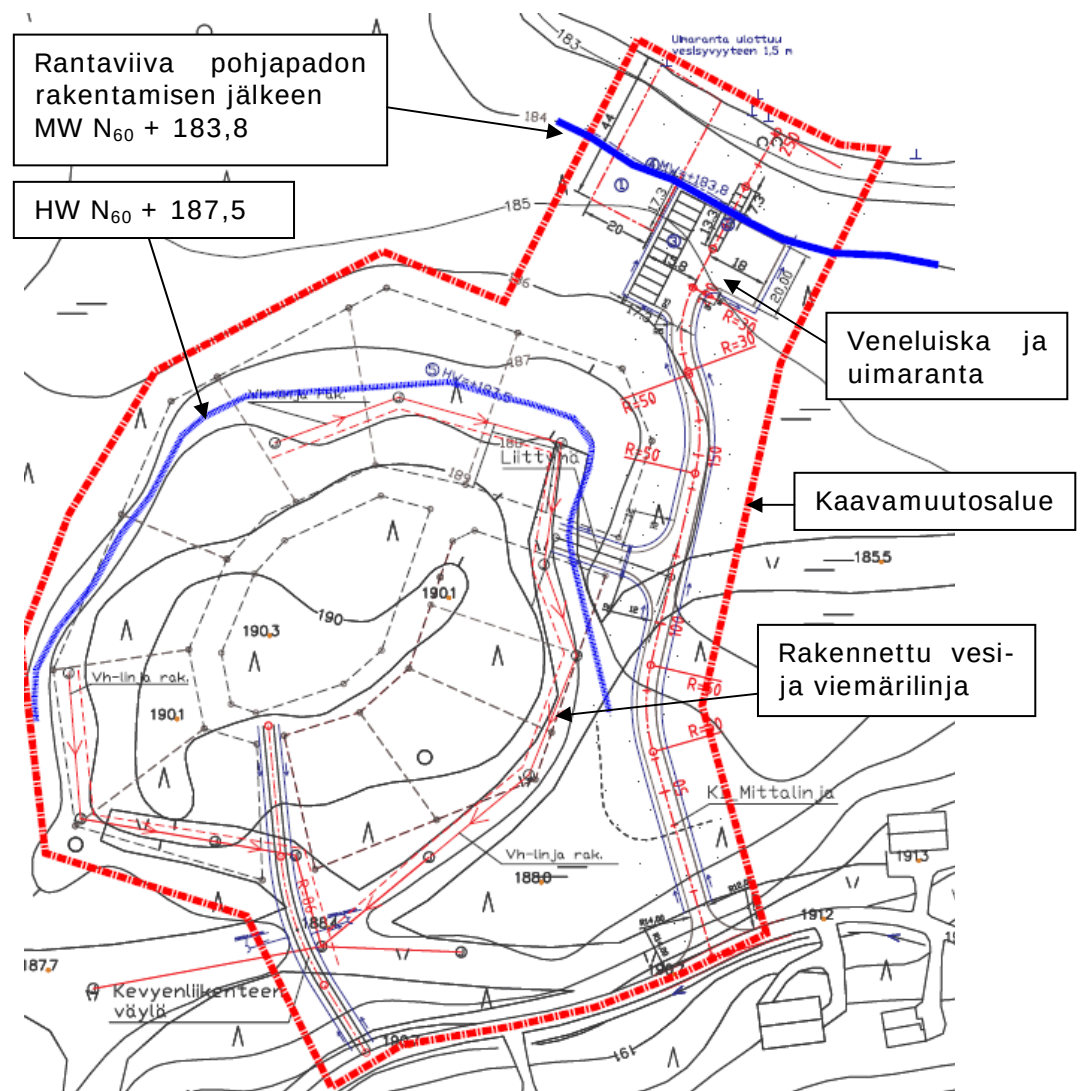
Kittilän kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 31.5.2002.

3.2.5 Aluetekninen suunnittelu

Ajoyhteyksien pohjarakenteet, veneluiska ja vesihuollon linjat on toteutettu vuonna 2008 laaditun alueteknisen suunnitelman mukaisesti.

Levi- ja Sirkkajärven kesävedenkorkeutta on tarkoitus nostaa yhdellä metrillä Levi-järven luusuaan rakennettavalla pohjapadolla. Suunnitellulla pohjapadolla järven kesäajan vedenkorkeus on tarkoitus pitää, Ounasjoen tulva-aikoja lukuun ottamatta, suunnilleen tasolla $N_{60} + 183,80$ m. Levi- ja Sirkkajärven tulvakorkeuksiin pohjapadolla ei ole vaikutusta, tulva-vedet tulevat edelleen Ounasjoesta.

20.11.2012



Kuva 8. Korttelin 503 aluetekninen suunnitelma (2008) ja kaavamuutosalue.

20.11.2012

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kortteli 503 on pysynyt toteuttamatta vuosikymmeniä. Järven pinta on tarkoitus nostaa. On tarpeen tarkastella alueen rakennusoikeutta, mahdollista rakennuspaikkajaotusta ja tulvatilannetta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kittilän kunnanhallitus on päättänyt 11.10.2011 §348 käynnistää alueen kaavoituksen maanomistajan pyynnöstä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Maanomistajat ja asukkaat

- Alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat, haltijat ja asukkaat

Yhdyskuntatekniikka

- Levin Vesihuolto Oy
- Rovakaira Oy
- Teleoperaattorit

Kunnan hallintokunnat

- Rakennus ja ympäristölautakunta

Viranomaiset

- Kittilän kunta
- Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Lapin liitto
- Lapin pelastuslaitos

4.3.2 Vireille tulo

Kunnanhallituksen päätti 11.10.2011 § 348 asemakaavamuutoksen vireille tulosta sekä hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS).

Asemakaavan vireille tulosta ja OAS nähtäville asettamisesta on kuulutettu Kittilä-lehdessä 19.10.2011.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireille tulosta ja kaavatyön etenemisestä kuulutetaan kunnan ilmoitustaululla, Internet-sivuilla, Kittilä-lehdessä ja kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille.

Kaava-asiakirjat asetetaan julkisesti nähtäville kunnan teknisessä toimistossa ja Internetsivuilla www.kittila.fi.

Osallisilla on kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana mahdollisuus toimittaa mielipiteitä ja kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana muistutuksia kaava-

20.11.2012

asiakirjoista. Asemakaavaluonnos tarkistetaan ehdotukseksi saadun palautteen pohjalta ja asemakaavaehdotus tarkistetaan tarvittaessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 19.10. – 2.11.2011 väliseksi ajaksi.

Asemakaavaluonnos (kaavan valmisteluaineisto) on asetettu nähtäville 14.5 – 13.6.2012 aikana. Nähtäville asettamisesta on kuulutettu Kittilä-lehdessä 9.5.2012. Ei ole saapunut mielipiteitä.

Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivää.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot viranomaisilta 11.5.2012.

Saapuneet lausunnot:

- Kittilän rakennus- ja ympäristölautakunta 13.06.2012 § 85
- Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 14.6.2012
- Lapin liitto 13.6.2012
- Levin Vesihuolto Oy 12.6.2012
- Rovakaira Oy 11.6.2012
- Lapin pelastuslaitos 31.8.2012

Luonnosvaiheen vastineet on laadittu 25.9.2012.

Asemakaavaehdotus on täydennetty ja selostus päivitetty ja korjattu viranomaisten lausuntojen pohjalta vastineiden mukaisesti.

Pidetään viranomaisneuvottelut tarvittaessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Levin asemakaava-alueen korttelin 503 asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkastella alueen jakamista pienempiin osiin, rakennusoikeuksien tarkistaminen sekä tulvakorkeuksien tarkastelu rakentamisen.

Alueteknisen suunnitelman mukaiset toteutetut ajoyhteydet ja rakennetut vesihuollon linjat tulisi hyödyntää.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alueteknisen suunnitelman yhteydessä on luonnosteltu 11 rakennuspaikkaa RM- tontille.

Asemakaavamuutoksen alustavia vaihtoehtoja olivat:

- | | |
|------|--|
| VE 1 | RM-korttelin jako osiin, rakennusoikeus yhteensä n. 3000 k-m ² . |
| VE 2 | Käyttötarkoituksen muutos RA:ksi ja jako kahteen kortteliin, joissa yhteensä 12 tonttia, rakennusoikeus 250 k-m ² /tontti, yhteensä 3000 k-m ² . |

Vaikutuksiltaan vaihtoehdot eivät eroa paljon toisistaan. Suunnittelualue on lähtökohtatilanteessa lähes luonnontilaista aluetta. Ajoyhteydet, vesihuolto, veneenlaskupaikka ja uimaranta on jo rakennettu. Luonnonympäristöä muut-

20.11.2012

tavat toimenpiteet syntyvät suoritettavien rakentamistoimenpiteiden yhteydessä. Rakennusten sijoittelumahdollisuus on vapaampi VE 1:ssä mutta jo rakennettu infrastruktuuri ohjaa käytännössä samanlaiseen perusratkaisuun.

Valinnassa päädyttiin työstämään luonnosta vaihtoehdon VE2 mukaan, toteutuskelpoisimpana vaihtoehtona.

Asemakaavaluonnos on työstetty ehdotukseksi luonnoksesta saatujen viranomaisten lausuntojen pohjalta seuraavasti:

- Kaavakarttaan on lisätty ohjeellinen tulvaraja
- Alin kastuvien rakenteiden sallittu rakentamiskorkeus N_{60} – järjestelmän mukaan on lisätty kaavaan määräyksenä.
- Selvitys rakentamisen toteuttamistavoista rakennuspaikan sopivuudessa on lisätty selostukseen.

Muita tarkistuksia: Johtoa varten varattu alueen osa on lisätty kaavaan rakennetun verkoston mukaisesti lukuun ottamatta korttelista 503 tonteilta 1-4 pois siirrettävää osaa. Perustamistapaa ohjaavaa määräystä on muokattu.

5 ASEMAKAAVAN KUVAS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella muodostuu alueelle kaksi loma-asuntojen korttelia (RA), joilla on yhteensä 12 tonttia, sekä venevalkama-alue (LV) ja katualue.



Kuva 9. Asemakaavaehdotus

20.11.2012

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 4,7 ha.

Kaava-alueen aluetehokkuus (e) on noin 0,06.

Rakennusoikeutta asemakaavaratkaisulla on osoitettu yhteensä 2840 k-m². Asemakaavamuutoksella rakennusoikeus kasvaa 840 k-m².

Korttelissa 503 tonteilla 1-4 rakennusoikeudeksi on osoitettu tonttikohtaisesti 250+t40. Korttelissa 503 tontilla 5-8 ja korttelissa 547 tonteilla 1-3 rakennusoikeudeksi on osoitettu 180+t30.

- Ensimmäinen luku osoittaa loma-asuntorakennuksen suurimman sallitun rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.
- Toinen luku osoittaa talousrakennusta varten (autotalli, varasto jne.) varattavan rakennusoikeuden, jonka saa käyttää vain talousrakennukselle.

Palvelut

Kaava-alue tukeutuu Levin matkailukeskuksen palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalle asetettiin tavoitteeksi ympäristön osalta riittävän puuston säilyminen ja lomarakennusalueen metsäinen yleisilme. Asemakaavaratkaisussa tavoite on huomioitu asemakaavamääräyksellä.

Yhtenäisen ja viihtyisän yleisilmeen tueksi on annettu rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä koskien rakennusten julkisivun pääasiallista materiaalia, katomuotoa ja -kaltevuutta sekä katemateriaalia.

5.3 Aluevaraukset

Loma-asuntojen korttelialue (RA) - Alueelle voidaan rakentaa loma-asuntoja ja niitä palvelevia sauna- ja talousrakennuksia. Aluevarauksella on osoitettu 12 tonttia. Osa tontin rakennusoikeudesta on varattu talousrakennukselle, jolle on myös osoitettu oma rakennusala.

Puistoalue (VP) – Alue on tarkoitettu ympäröivien kortteleiden yhteiskäyttöön. Alueelle saa määräyksen mukaisesti rakentaa grillikatoksen ja muita vastaavia yhteiskäyttöön tarkoitettuja rakennelmia. Suositus: Olemassa oleva puusto tulisi pääosin säilyttää tai uutta istuttaa. Puistoaluetta on 1385 m².

Venevalkama (LV) - Alueelle saa rakentaa veneluiskan, pysäköintipaikkoja ja uimarannan. Venevalkaman aluevarauksen koko on 4168 m². Levijärven pinnan nostamissuunnitelmat on huomioitu.

Lähivirkistysalue (VL) - Alue tulee säilyttää luonnonmukaisena. Aluevarauksen koko on 2,07 ha.

Katualue – Rakennetun tiepohjan mukaisesti

20.11.2012

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset luontoon

Alueelta ei tunneta arvokkaita luontokohteita.

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

Maa- ja kallioperään kohdistuvat vaikutukset syntyvät infrastruktuurin ja talojen rakentamisesta.

Kittilän kunta edellyttää asemakaavoitetun alueen kuulumisen vesiverkostoon. Vesistöön ja maaperään kohdistuu kuitenkin vaikutuksia ns. hulevesien osalta. Hulevesiä tulisi pyritä ohjaamaan ympäristön kannalta edullisimmalla mahdollisella tavalla.

5.4.2 Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan

Alue on metsäinen. Vaikka puusto raivataan pois rakentamisen tieltä, rakentaminen tapahtuu suljetussa maisemassa. Alueen näkyvyys tielle ja muille rakennusryhmille on vähäinen.

Rakentamistapaa ohjaavat määräykset ja merkinnät edistävät yhtenäistä ilmettä ja viihtyisyyttä rakennusryhmässä.

5.4.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöihin

Alueelta ei tunneta arvokkaita kulttuuriympäristökohteita eikä kiinteitä muinaisjäännöksiä, joihin vaikutuksia kohdistuisi.

5.4.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan mahdollistama Loma-asuntoryhmä täydentää toteutuessaan olemassa olevia loma-asuntoalueita Levijärven alueella.

5.4.5 Liikenteelliset vaikutukset ja turvallisuusvaikutukset

Nykyiset ulkoilu- ja kelkkareitit pysyvät ennallaan. Venevalkamalle johtava ajo-yhteys risteytyy ulkoilureitin kanssa tasoristeyksenä. Liikenneturvallisuutta voidaan parantaa liikennemerkillä.

Uusi katu, Lumikkolenkki, muodostaa uuden liittymän Järvirovantielle. Myös kevyen liikenteen yhteys liittyy Järvirovantielle. Liikenneturvallisuutta tulee varmistaa liikennemerkeillä.

5.4.6 Vaikutukset teknisiin verkostoihin

Korttelissa 503 tonteilla 1-3 oleva vesilinja tulee siirtää katualueelle. Maanomistaja vastaa vesihuoltolinjojen suunnittelusta ja muutostöistä. Suunnittelussa tulee huomioida myös tonttiliittymät tonttijaon mukaisesti. Uudet suunnitelmat tulee hyväksyttää Levin Vesihuolto Oy:llä.

20.11.2012

5.4.7 Tulvavaikutukset

Kerran sadassa vuodessa toistuva tulvakorkeus (HW 1/100) on arvioitu olevan Levin alueella vuoden 2005 suurtulvan mukaisesti $N_{60} + 187,5$. Korttelissa 503 tonteilla 1-4 rakennusala ulottuu jonkin verran tämän tulvarajan alapuolelle. Mikäli rakennus sijoitetaan tälle alueelle, on asemakaavan määräyksen mukaan kosteudelle alttiit rakennusosat sijoitettava vähintään 0,5 m tulvarajan yläpuolelle.

5.4.8 Taloudelliset vaikutukset

Rakentamisaikana kaavan toteuttamisella on työllistävä vaikutus.

Investointitarve: Vesihuollon linjan siirtäminen, kadun ja kevyen liikenteen yhteyksien viimeistely, venevalkaman rakentaminen valmiiksi.

5.4.9 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavaratkaisu tukeutuu palvelujen suhteen pääasiassa Levin nykyisiin ja suunniteltuihin palveluihin. Täten nyt osoitetut lomarakennusalueet tukevat Levin keskustapalvelujen kasvua.

Kaavaratkaisussa on huomioitu pelastusajoneuvojen pääsy rakennusten läheisyyteen. Kaava-alueella pelastusteinä toimivat kaavatiet. Katualuevarauksen mitoituksessa on otettu huomioon palokaluston vaatimat tilavaraukset.

Kaava-alueen venevalkama lisää virkistyspalvelujen tarjontaa Levirannan alueella. Alueella on riittävästi lähivirkistyskäyttöön tarkoitettua aluetta ja reitistöä.

5.4.10 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

Tavoiteiltaan asemakaavamuutosehdotus on Tunturi-Lapin maakuntakaavassa esitettyjen kehittämisperiaatteiden mukainen. Alue on Tunturi-Lapin maakuntakaavan mukaisesti matkailupalvelujen aluetta.

Asemakaavaehdotus noudattaa yleispiirteisyydessä Levin ympäristön yleiskaavaa. Alue on Levin ympäristön yleiskaavaan mukaisesti loma-asuntoaluetta ja lähivirkistysaluetta.

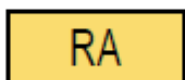
20.11.2012

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Puisto. Alueelle saa rakentaa grillikatoksen ja muita vastaavia yhteiskäyttöön tarkoitettuja rakennelmia.



Lähivirkistysalue.



Loma-asuntojen korttelialue.



Venevalkama. Alueelle saa rakentaa veneluiska, pysäköintipaikkoja ja uimaranta.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



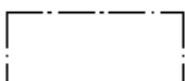
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



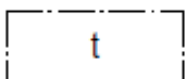
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



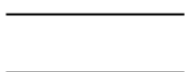
Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.



Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Katu.

503

Korttelin numero.

4

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

LUMIKKOLENKKI

Kadun, tien tai muun yleisen alueen nimi.

180

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

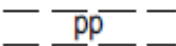
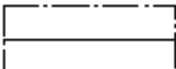
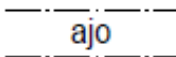
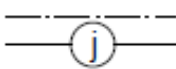
250+t30

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa loma-asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku talousrakennukseksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.

I

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

20.11.2012

	Alleviivattu kerrosluku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.
	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Ohjeellinen tulvaraja N60 + 187,5 m. Alaville alueille rakennettaessa tulee huomioida tulva- ja kosteusvahinkojen vaara. Kosteudelle alttiit rakennusosat on sijoitettava vähintään 0,5 m ylemmäksi kuin kerran 100 vuodessa toistuva tulvakorkeus.
	Ohjeellinen kevyen liikenteen yhteys.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Ulkoilureitti.
	Ajoyhteys.
	Johtoa varten varattu alueen osa.

YLEISET ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

RA-tontille saa rakentaa enintään yhden loma-asuntorakennuksen, jossa saa olla enintään kaksi huoneistoa.

Päärakennus on rakennettava vähintään 4 metrin päähän viereisen tontin rajasta.

RA-tontille saa rakentaa enintään yhden erillisen talousrakennuksen, joka tulee sijoittaa sille tarkoitetulle rakennusalueelle. Talousrakennuksella tarkoitetaan varasto-, autotalli ja autokatostiloja. Talousrakennus saa rakentaa tontin rajaan kiinni. Jos kahden tontin talousrakennukset on rakennettu toisiaan kiinni tai rakennusten välinen etäisyys on alle 8 metriä, tulee rakenteellisin tai muin keinoin huolehtia palon leviämisen rajoittamisesta.

Autopaikkoja on rakennettava rakennuspaikalle vähintään 1 autopaikka huoneistoa kohti.

Tontti tulee säilyttää pääosin luonnonmukaisena.

Rakennukset tulee perustaa pääsääntöisesti siten, että maanpinnan luonnollinen korkeus säilyy.

Pengerryksiä ja leikkauksia tulee välttää käyttämällä pilariperustusta, tukimuuri tai rakennuksen porrastusta tarvittaessa.

Rakennusten on muodostettava kortteleittain tai katusivuttain yhtenäisiä ryhmiä, joissa on sama ulkoseinän päämateriaali, väri ja kattokaltevuus.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta ja päävärinä tumman harmaa.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa. Kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5 – 1:2. Katteena tulee käyttää tummaa pitumihuopaa.

Rakennus tulee liittää yleiseen viemäriverkostoon. Kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen huolehtimaan jätevesien pumppauksesta yleiseen viemäriverkkoon, mikäli ei voi johtaa suoraan siihen.

20.11.2012

5.6 Nimistö

Alueella on yksi uusi katu: Lumikkolenkki.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutuminen alkaa heti voimaantullessaan rakentamista ohjaavana tekijänä.

Toteutusta ohjaa kunnan rakennusvalvonta.

Rakennushankkeessa on erityisesti huolehdittava yhteistyöstä kohteen suunnittelijoiden ja turvallisuudesta vastaavien viranomaisten sekä muiden tarpeellisten tahojen kanssa.

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

Alueen toteutuksessa tulee huomioida pelastusviranomaisen suosittelemat ohjeet sammutusveden järjestämiseksi.

FCG Finnish Consulting Group Oy

Hyväksynyt:



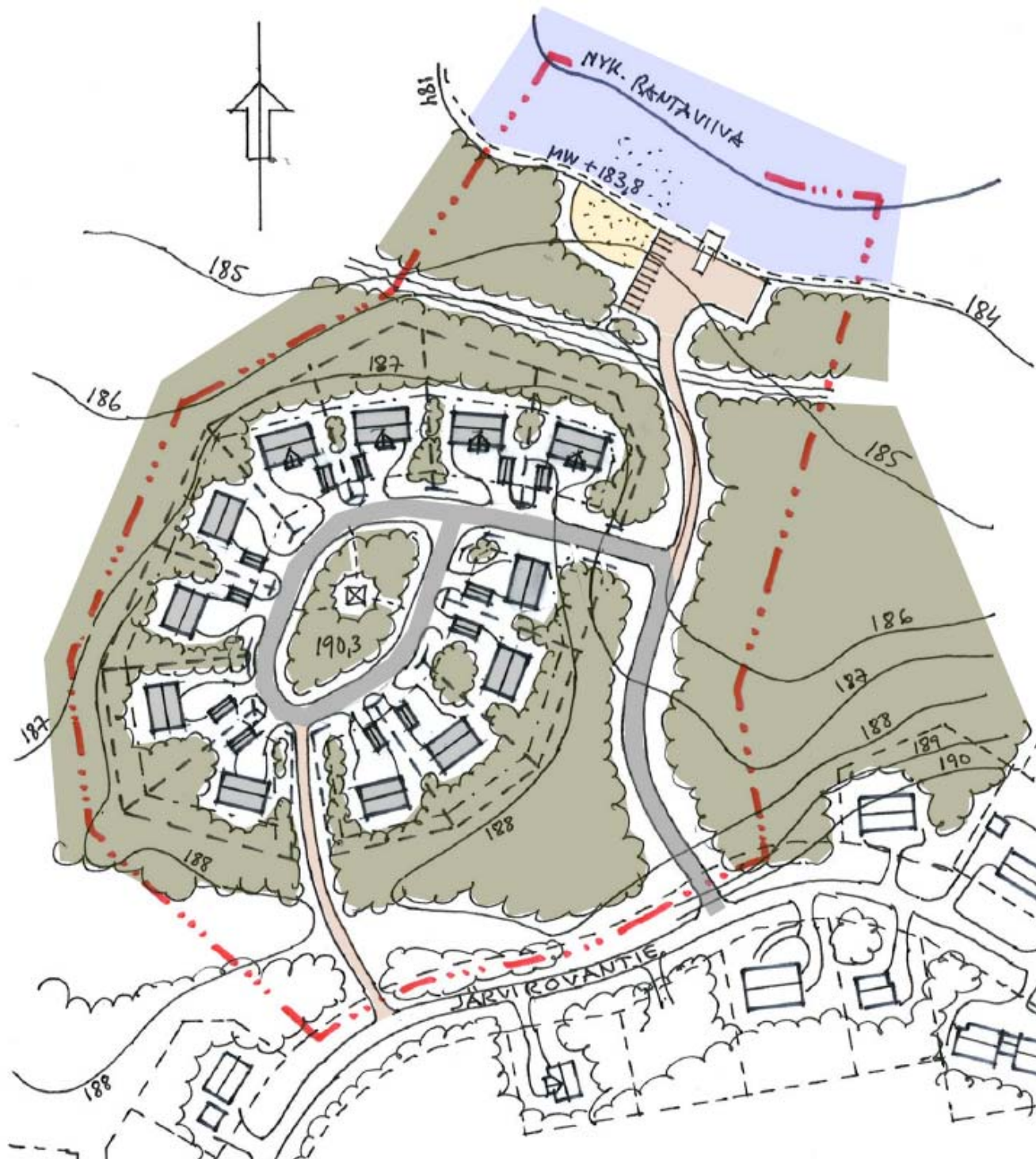
Seppo Arvio
aluepäällikkö, ins. SNIL

Laatinut:



Eva Persson Puurula
projektipäällikkö, arkkite. SAFA

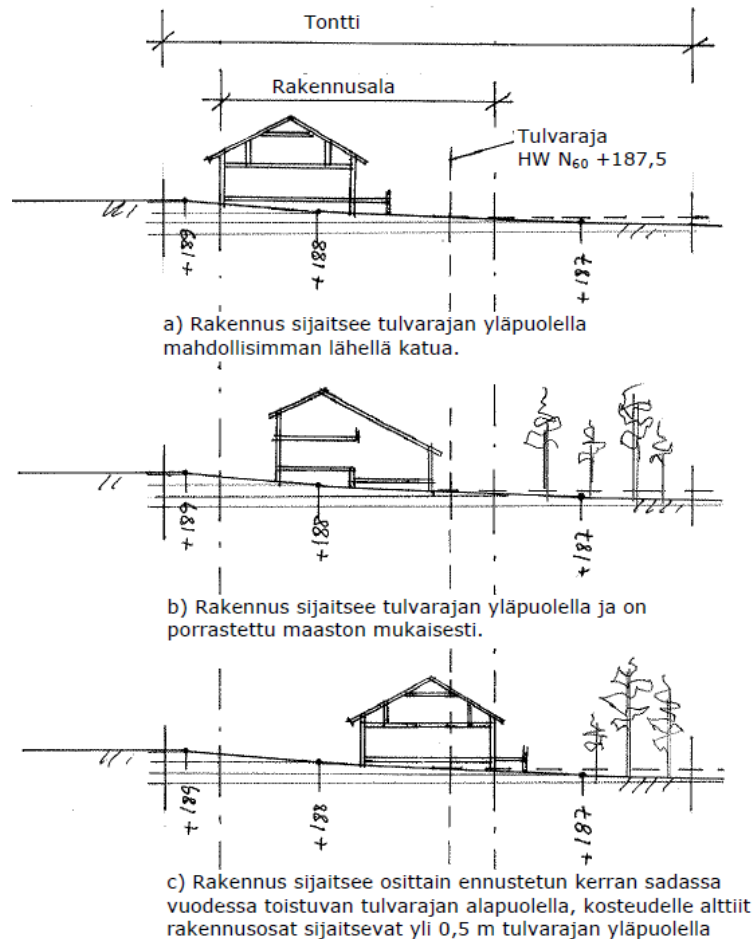
25.9.2012

Liite 1: HAVAINNEPIIRROS

25.9.2012

Liite 2: Rakentamisen toteutustapa korttelissa 503 tonteilla 1-4

Korttelissa 503 tonteilla 1-4 rakennusala sijaitsee jonkin verran tulvarajan alapuolella. Mikäli rakennus sijoitetaan tälle alueelle, on asemakaavan määräyksen mukaan kosteudelle alttiit rakennusosat sijoitettava vähintään 0,5 m tulvarajan yläpuolelle.



Leikkaus, korttelissa 503 tontilla 3, Rakentamisen sijoitusvaihtoehtoja suhteessa maapinnan korkeuteen, rakennusalaan ja tulvarajaan