

KITTILÄN KUNTA

TIEVAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavaselostus

EHDOTUS 18.1.2011

424-P11304



KITTILÄN KUNTA TIEVAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

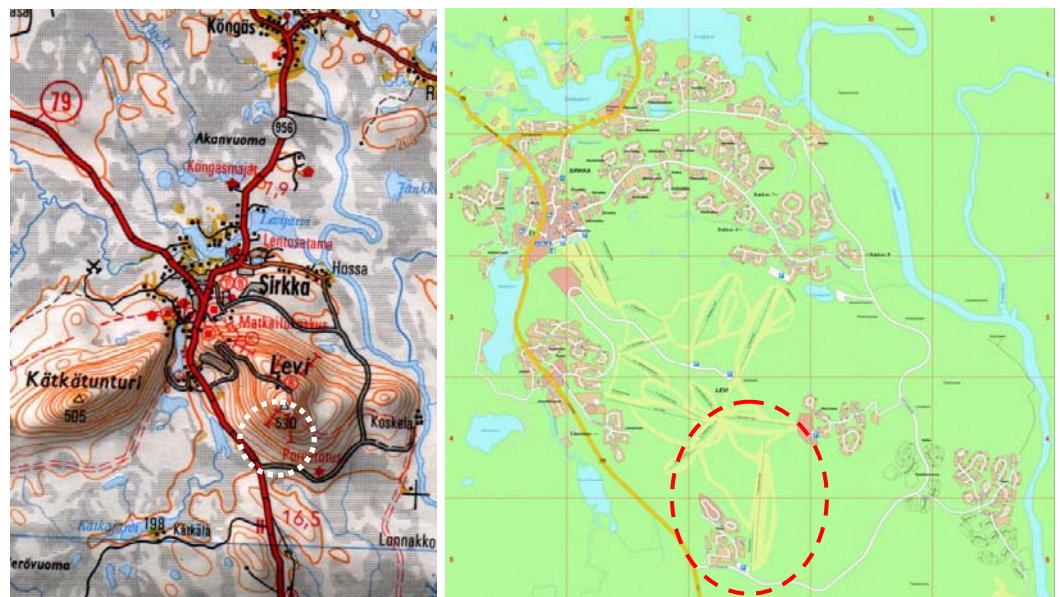
1.1 Tunnistetiedot

Alueen nimi	Levi, Tievan alue
Kunta	Kittilän kunta
Kaavan nimi	Tievan alueen asemakaavan muutos
Korttelit:	659 ja VU-k alueet
Kaavan laatija	FCG Finnish Consulting Group Oy Aittatie 3, 96100 Rovaniemi
Kaavan vireille tulo	Pekka Mäkinen, johtava asiantuntija KH 26.5.2009 kuulutus vireille tulosta Kittilä-lehdessä. Valmisteluaineisto nähtävillä 24.6. – 9.7.2010

Hyväksymiset:
Valtuusto

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Levitunturin etelärinteessä noin 6 km Levikeskuksesta (Sirkka). Kittilän keskustaan alueelta on n. 14 kilometriä.



Kuva 1. Asemakaava-alueen sijainti.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Tievan alueen asemakaavan muutos.

Alueelle on tarkoitus sijoittaa kuuden hengen istuttava tuolihiisi sekä muuttaa korttelin 659 toteuttamismuotoa retkeily- ja matkailupalvelujen alueesta normaaliin lomatalo/paritalorakentamiseen.

Ilmakuva suunnittelualueesta

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	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	10
3.1.4	Maanomistus	13
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
3.2.1	Maakuntakaava	14
3.2.2	Yleiskaavat	14
3.2.3	Asemakaava	16
3.2.4	Rakennusjärjestys	16
3.2.5	Pohjakartta	16
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1	Osalliset	17
4.3.2	Vireille tulo	17
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	18
4.4	Asemakaavan tavoitteet	19
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
4.4.2	Aluetta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	21
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.1	Kaavan rakenne	23
5.1.1	Mitoitus	23
5.1.2	Palvelut	23
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
5.3	Aluevaraukset	23
5.3.1	Korttelialueet	23
5.3.2	Muut alueet	24
5.4	Kaavan vaikutukset	24
5.4.1	Vaikutukset luonnonympäristöön ja –varoihin	24
5.4.2	Kulttuuriset vaikutukset	24
5.4.3	Taloudelliset vaikutukset	25
5.4.4	Suhde yleiskaavaan	25
5.5	Nimistö	25

6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	25
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	25

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (erillinen asiakirja)
2. Seurantalomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Osallistumis ja arviointisuunnitelma nähtävillä 28.5. – 11.6.2010.

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 24.6. – 7.9.2010 välisenä aikana.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 2.12.2010 – 4.1.2011.

Valtuusto hyväksyy asemakaavan

2.2 Asemakaava

Suunnittelun tavoitteena on kehittää Tievan alueen rinnepalveluita sekä ympäristön huomioivan laadukkaan loma-asuntokorttelin muodostaminen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteutuminen alkaa heti voimaantullessaan rakentamista ohjaavana tekijänä.

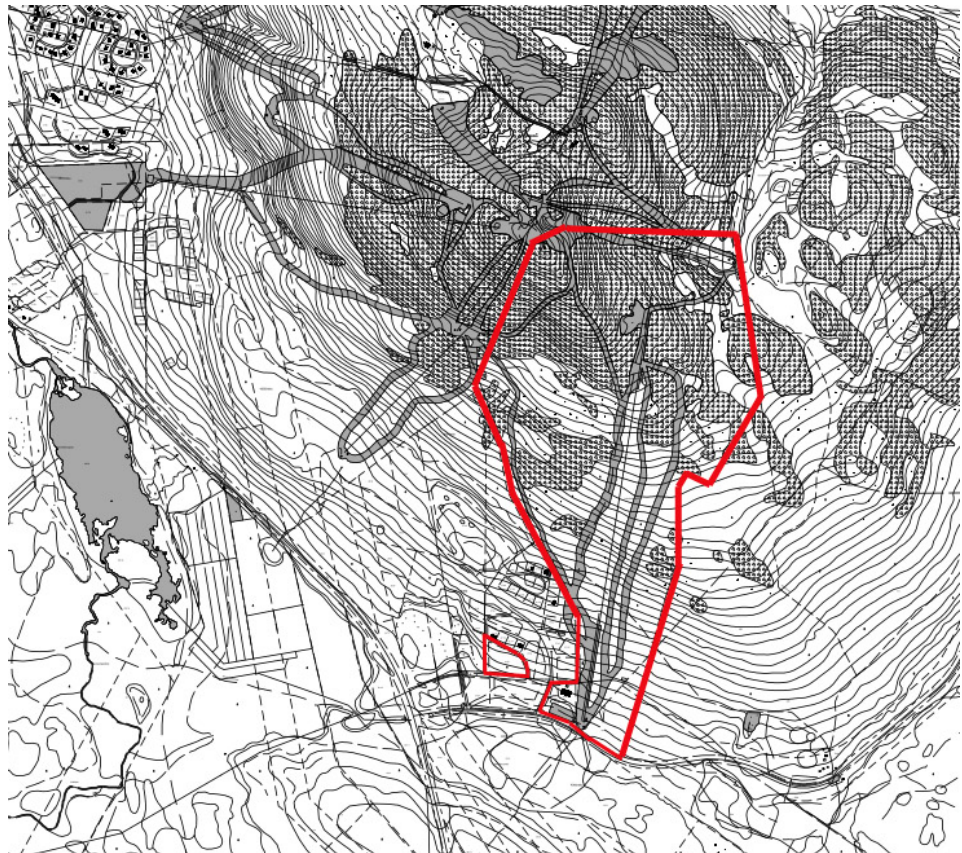
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kittilän kunnassa, Levin matkailukeskuksen alueella, Levitunturin eteläpuolella.

Muutosalue sijaitsee Tievan rakennetulla alueella. Alue koostuu kahdesta eri alueesta. Pienempi muutosalue rajautuu pohjoisessa, idässä ja etelässä Alatieva -nimiseen katuun ja lännessä virkistysalueeseen. Muutosalue on rakentamaton. Toinen muutosalue koostuu korttelialueesta 972 (RM+YU) ja MU sekä VU-k -alueista.



Kuva 2. Suunnittelualueen raja-
aus.

3.1.2 Luonnonympäristö

3.1.2.1 Maisemarakenne

Kittilä kuuluu maisemamaakuntajaossa Aapa-Lapin seudun ja Länsi-Lapin tunturiseudun rajoille. Levin alue sijoittuu Länsi-Lapin tunturiseudun puolelle. Seudulla on kaukomaisemaa hallitsevana tunturiketju: Ounastunturit – Pallas-tunturit – Ylläs sekä itään päin erkanevat Aakenustunturi sekä Kätkätunturin – Levin jakso. Tuntureiden ja vaarojen välissä on useita pienehköjä järviä sekä jokia. Seudun itärajalla virtaa Ounasjoki. Seudun kasvillisuus edustaa kokonaisuudessaan pohjoisboreaalista vyöhykettä. Kasvillisuus on yleensä karua. Yleisin metsätyyppi on variksenmarja-mustikkatyyppi (EMT).¹

3.1.2.2 Kallio- ja maaperä

Kittilän alue on osa Keski-Lapin liuskealuetta, jonka kallioperä koostuu erilaisista vulkaanisista ja metamorfoituneista sedimenttisyntyisistä kivistä. Kivien arvioitu ikä on noin 2,5 miljardia vuotta. Levitunturi kuuluu ns. kumputunturien ryhmään, joka ulottuu Sodankylän keskivaiheilta Muonioon asti. Levitunturin kiviaines on pääasiassa kvartsiittia, jota on rakkakivikkona tunturin laella. Kvartsiitit ovat hiekasta kivettyneitä, violetin värisiä ja vähemmän esiintyvä konglomeraatti on sorasta kivettynyt kivilaji.²

Vallitseva maalaji kaava-alueella on moreeni, joka verhoaa kvartsiittikallioperää (ns. peitemoreeni). Moreenikerroksen vahvuus on yleensä yli 1,5m.

3.1.2.3 Ilmasto- ja vesistöolosuhteet

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

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

Tievan alueen ilmasto-olot ovat suotuisat rinteiden viettäessä pääasiassa lounaaseen, jolloin maanpinta ja rinteet lämpenevät nopeasti. Tuulen epäsuotuisia vaikutuksia vähentää puuston hyvä kunto ja sen säilyttäminen sellaisena.

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.

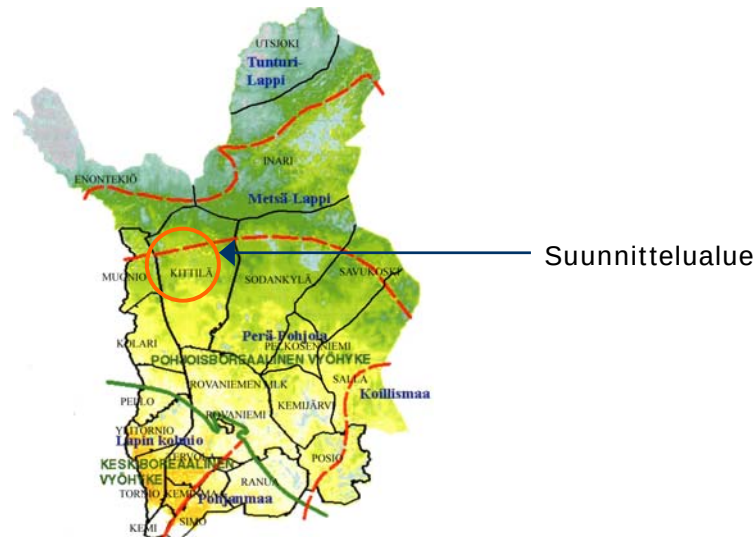
Alueella ei ole luokiteltuja pohjavesialueita.

¹ Ympäristöministeriö. Mietintö 66/1992.

² Manner&Tervo. 1988.

3.1.2.4 Kasvillisuus

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



Kuva 3. Pohjois-Suomen kasvillisuusvyöhykejakokartta.³

Suurempi suunnittelualueista on rakennettu rinnealueeksi. Alueella on Etelärinteen hissi, mikä on Levin hisseistä pisin sekä pienempi Aurinkohissi. Hissien molemmin puolin on rakennettu rinnealueet. Rinteen alaosassa on suuri paikoitusalue, hissi-asemat sekä rinneravintola Sivakka.

Koko Tievan alue on pääasiassa kuivahkoa kangasmetsää. Pohjoisessa, tunturin laella on laajoja rakka-alueita.



Kuva 4. Etelärinnettä.

³ Metsähallitus. 1999.

Puusto on mäntyvaltaista, joukossa kitukasvuista kuusta. Varvuston variksenmarja, mustikka ja puolukka esiintyvät tasaisesti, paikoin melko aukkoisena. Myös juolukkaa ja suopursua esiintyy. Sammalista esiintyy seinä- ja kynsisammalta. Kasvupaikkatyyppi on tarkemmin Peräpohjolan variksenmarja-mustikkatyyppi (EMT). Kuivahko kangas soveltuu hyvin rakentamiseen.



3.1.2.5 Suojelu

Alueella ei sijaitse Natura 2000 –verkoston kohteita. Läheisin Natura 2000 –alue on Ounasjoki.

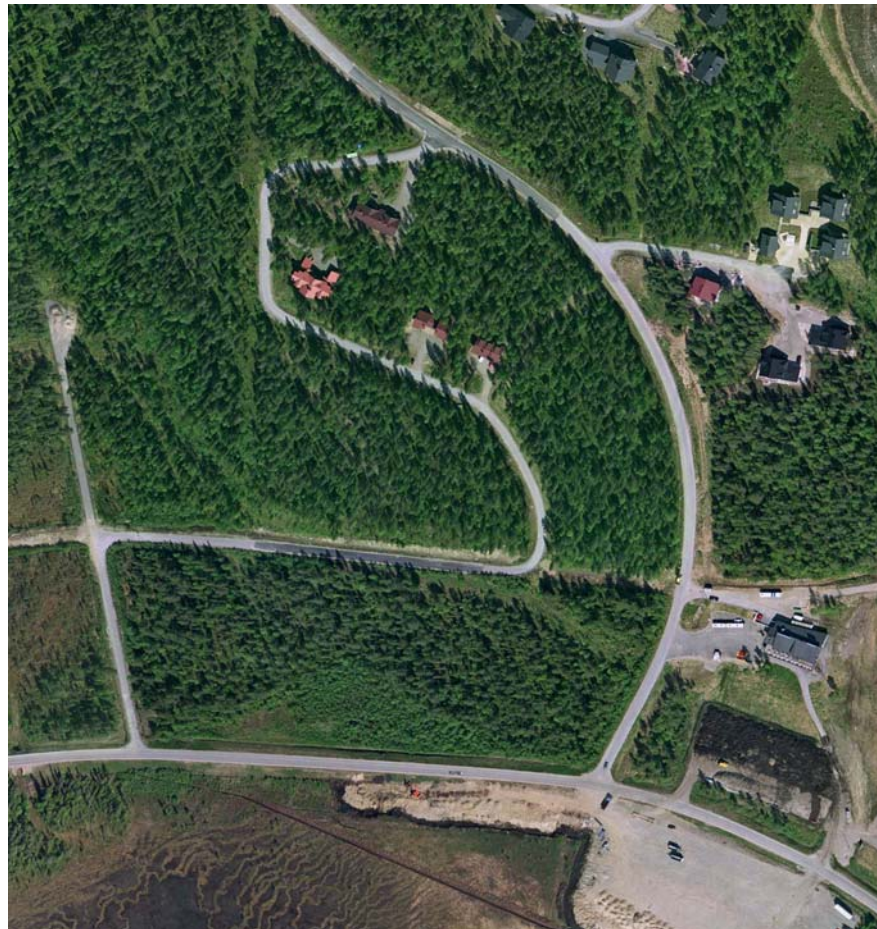
Uhanalaistiedot tarkistettiin Suomen ympäristökeskuksen tiedostoista (Heidi Kaipainen 09/2006). Uhanalaisten putkilokasvien, sammalten tai kääpien esiintymiä ei alueelta ole inventoinnissa löydetty.

Alueella tai sen tuntumassa ei sijaitse Suomen kansainvälisesti/kansallisesti tärkeitä lintualueita (IBA/FINIBA-alueet; BirdLife Suomi ry 2005). Maastokäynnin yhteydessä ei suoritettu linnustolaskentoja eikä käynnin aikana havaittu linnustoa.

Alueella ei sijaitse luonnonsuojelulain (§ 29), luonnonsuojeluasetuksen (§ 10) nojalla suojeltavia luontotyyppejä, metsälain (§ 10) erityisen arvokkaita elinympäristöjä eikä vesilain (1:15a § ja 1:17a §) nojalla suojeltavia vesialueita.

Hertta-tietokannan mukaan alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita maisemakokonaisuuksia, perinnemaisema-kohteita, kiinteitä muinaisjäännöksiä tai luokiteltuja pohjavesialueita.

Ilmakuva korttelin 569 kohdalta



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue sijaitsee Levin matkailukeskuksen lähistöllä, jossa on sekä pysyvää että loma-asutusta. Kaava-alueen kortteli 659 on rakentamaton aluetta.

Suunnittelualueen itäosaan on rakennettu kaksi hissiä, laaja autopaikotusalue sekä ravintola.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on loma-asuntoja.

3.1.3.1 Väestön rakenne ja kehitys

Kittilän kunnan pinta-ala on 8 263 km², josta vesistöjä on 166 km². Kittilän kunnassa tilastokeskuksen mukaan oli 5887 asukasta 31.12.2006 ja asukastiheys oli 0,7 asukasta/km². Vuosien 1970–1990 välisenä aikana väestömäärä vähentyi voimakkaasti yli tuhannella henkilöllä, mutta väestön kehitys on ollut viimeisen kymmenen vuoden aikana suhteellisen vakaata. Pysyvän asumisen osalta Levin alue on ollut vetovoimainen ja pysyvä asutus on lisääntynyt tasaisesti.

Väestö	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005
Kittilä	7 272	6 718	6 404	6 213	6 167	6 205	5 819	5 840

Kittilän väestön on ennustettu nousevan vuoteen 2040 mennessä noin 180 henkilöllä.⁴

Väestöennuste	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Kittilä	5 912	5 946	5 993	6 039	6 060	6 070	6 065

3.1.3.2 Elinkeinorakenne

Vuoden 2004 lopussa kunnan elinkeinorakenne oli seuraavanlainen:⁵

Maa- ja metsätalous	7,6 %
Jalostus	8,9 %
Palvelut	81,2 %

Kittilässä oli v. 2005 keväällä 438 vakituista, 468 määräaikaista ja 279 osa-aikaista työpaikkaa matkailualalla. Kun harjoittelijat lasketaan mukaan, kaikkiaan matkailun parissa Kittilässä työskentelee 1572 henkilöä, joista valtaosa Levillä. Kaksi kolmasosaa työvoimasta on paikallista. Lisäksi Levin investoinnit aikaansaavat vuosittain rakennusalueelle vuosittaisen 520 henkilötyövuoden työllisyysvaikutuksen.

Matkailu

Matkailu on merkittävä työllistäjä Kittilän kunnassa. Vuosittain majoitusliikkeissä on noin 275 000 rekisteröityä yöpymistä. Vuodepaikkoja Levin alueella on noin 16 000. Vuonna 2006 Levin rekisteröityjen majoitusvuorokausien

⁴ Tilastokeskus. 31.5.2007.

⁵ Tilastokeskus 30.8.2006, ennakko

määrä oli 297 635 vrk. Tammi-syyskuussa vuonna 2007 yöpymisiä oli noin 235 963 vrk. Kasvua edellisvuoden vastaavaan jaksoon oli 6,6 %. Ulkomaalaisten osuus oli noin 34 % yöpymisistä vuonna 2006. Vuoden 2007 tammi-syyskuun aikana kasvua on tullut erityisesti ulkomaalaisten yöpymisissä, kasvua vuoden 2006 vastaavaan jaksoon on noin 27 % ulkomaalaisten yöpyjien osalta.⁶

Metsätalous

Metsätalous on Kittilän kunnalle tärkeä verotulojen lähde, joskin metsätalouden ja siihen liittyvien palveluiden osuus työpaikoista on vain n. 3 %. Pääosa Levin ympäristön alueen metsistä on talousmetsiä. Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja. Suunnittelualue sijoittuu Levin matkailukeskuksen ydinalueen välittömään läheisyyteen sekä on matkailullisesti ja maisemallisesti tärkeä. Mahdollinen metsätaloustaloudellisuus on täten rajoitettua eikä sijainnista johtuen taloudellisesti yhtä kannattavaa kuin matkailukäytössä.

Porotalous

Suunnittelualue sijoittuu Alakylän paliskunnan alueelle. Suunnittelualue sijoittuu Levin matkailukeskuksen ydin alueen välittömään läheisyyteen. Lisäksi loma-asuntoalueiden ympäröivänä sen merkitys poronhoidon kannalta on vähäinen. Kittilässä poronhoidon suhteellinen merkitys kunnan taloudelle ei ole yhtä suuri kuin Tunturi-Lapin reuna-alueiden kunnissa⁷. Perinteisenä elinkeinona porotalous on merkittävä osa alueen identiteettiä ja on osa Lapin eksootikkaa ja siten se palvelee matkailua. Sekä porotilojen että poroyrittäjien määrä on kasvanut Kittilässä viimeisen kymmenen vuoden aikana. Nykysuuntauksen mukaisesti myös porotilojen toiminta on monipuolistumassa ja suuntautuu perinteisen poronhoidon lisäksi myös matkailuun liittyvien ja erilaisten elämyspalvelujen tarjontaan.

3.1.3.3 Rakennuskanta

Kittilässä lomarakennusten ja pysyvän asutuksen rakennusten määrä on lähes puolet ja puolet. Kesämökkejä 31.12.2005 oli 2573 kpl ja asuinrakennuksia 2610, joista 2499 oli erillispientaloja.

3.1.3.4 Palvelut

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

⁶ Lapin liitto

⁷ Lapin liitto 2005.

Vesihuolto

Levin vesihuollosta vastaa Levin Vesihuolto Oy. Levin vesi- ja viemärilaitos sisältää Levin alueen vedenottamot, vesijohto-, jätevesiviemäri- ja hulevesiverkostot sekä jätevedenpuhdistamon.

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

Suunnittelualue on korttelin 659 osalta yksityisessä omistuksessa. Muu alue on Kittilän kunnan ja Oy Levi Ski Resort Ltd:n omistuksessa.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

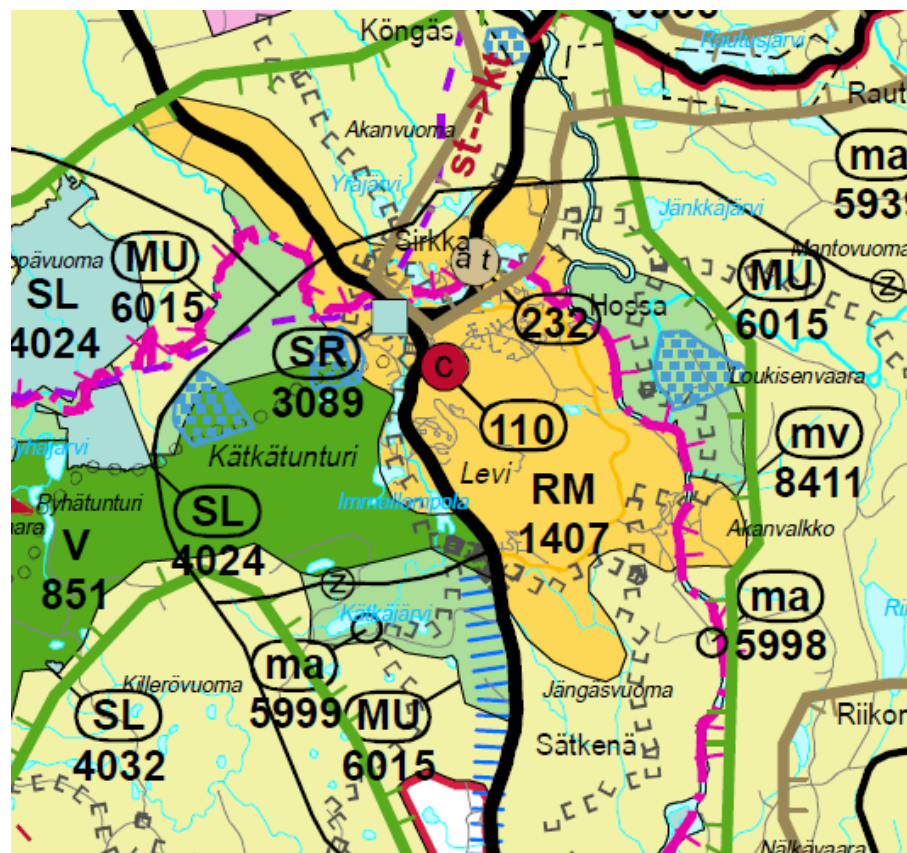
3.2.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Tunturi-Lapin maakuntakaava. Lapin liiton valtuusto on hyväksynyt 25.11.2009 kokouksessaan Tunturi-Lapin maakuntakaavan.

Ympäristöministreio vahvisti Tunturi-Lapin maakuntakaavan 23.6.2010

Suunnittelualue on osa Levin retkeily- ja matkailupalvelujen aluetta RM 1407. Lisäksi alue sisältyy matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistyskehtämisen kohdealueeseen

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.



Kuva 6. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta.

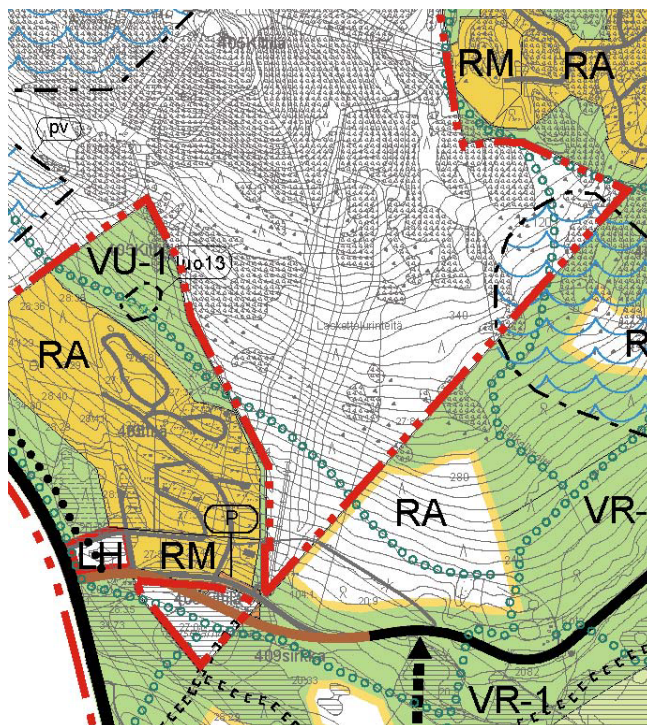
3.2.2 Yleiskaavat

Asemakaava on Levin ympäristön osayleiskaava-alueella, jonka lääninhallitus on vahvistanut 30.11.1992. Osayleiskaavassa kaava-alueelle on osoitettu lo-ma-asuntojen ja matkailupalveluiden aluetta (R), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU-1), retkeily- ja ulkoilualueita (VR) sekä tieliikenteen alueita (LM). Alueen halkaisee ulkoilureitti.



Kuva 7. Ote yleiskaavasta.

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Levin ympäristön uuden osayleiskaavan 25.02.2008. Kaavassa suuri osa asemakaavaa jää yleiskaava-alueen ulkopuolelle ja eteläosaan on asemakaavan suunnittelualueelle osoitettu matkailupalvelujen aluetta (RM) sekä korttelin 659 alueelle loma-asuntojen aluetta (RA). Kaava ei ole saanut vielä lainvoimaa.

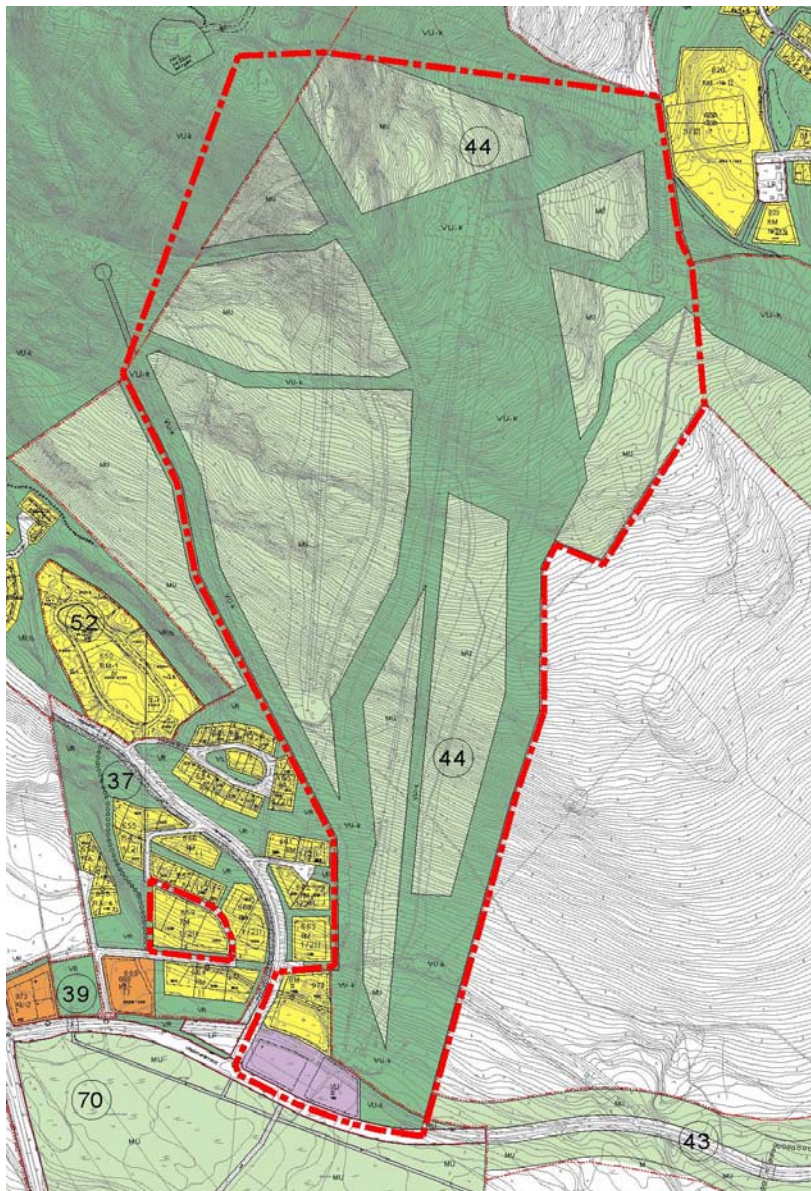


Kuva 8. Ote kunnanvaltuuston 25.2.2008 hyväksymästä yleiskaavasta.

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kolme eri asemakaavaa:

- Tievan asemakaava, LH vahv. 4.3.1991 U161
- Levin rinnealueen asemakaava LH vahv. 15.12.1992
- Lounaisrinteen asemakaava, kv hyväksynyt 30.6.2008 §52



Kuva 9. Ote ajantasakaavasta ja suunnittelualueen raja-
aus.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kittilän kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 31.5.2002.

3.2.5 Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartta 1:2000 on hyväksytty 14.12.2007 (Dnro MML / 39 / 621 / 2007.)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelun tarpeena on muuttaa voimassa olevan asemakaavan osoittamaa toteuttamismuotoa (RM) korttelissa 659 joustavammin toteutettavaksi yksittäisten loma-asuntojen alueeksi sekä uuden hissien sijoittaminen rinnealueelle. Kaavamuutos laaditaan maankäyttö- ja rakennuslainmukaisesti.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitushanke käynnistettiin maanomistajien aloitteesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Suunnittelutyön aikana ollaan vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin ja etuihin suunnittelutyö vaikuttaa. Kaikilla niillä, joiden oloihin ja etuihin kaavalla on merkitystä, on oikeus osallistua kehittämissuunnitelman ja kaavan laadintaan (MRL 6 §).

Osallisia ovat seuraavat tahot, joille myös suunnittelutyöstä tiedotetaan:

Maanomistajat ja asukkaat:

- ✓ Alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat
- ✓ Oy Levi Ski Resort Ltd

Yhdyskuntatekniikka:

- ✓ Levin Vesihuolto Oy
- ✓ Rovakaira Oy
- ✓ teleoperaattorit

Kunnan hallintokunnat:

- ✓ Rakennus- ja ympäristölautakunta

Viranomaiset:

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

MEDIA

Kittilä lehti
kunnan www-sivut

4.3.2 Vireille tulo

Maankäyttö- ja rakennuslain 63§:n mukainen tiedottaminen kaavoituksen vireille tulosta tehtiin 26.5.2010.

Kaavoituksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville Kittilän kunnan tekniselle osastolle 28.5. – 11.6.2010.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan valmisteluaineisto yleisesti nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 24.6. – 9.7.2010.

Asemakaavaehdotus asetettiin 2.12.2010 – 4.1.2011 julkisesti nähtävillä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Samalla pyydettiin viranomaisilta lausuntoja. Lausuntoihin ja mielipiteisiin laadittiin kirjalliset vastaukset. Tältä pohjalta korjataan kaavaehdotusta jatkokäsittelyä varten.

Kaavaehdotuksen käsittely kunnanhallituksessa X.X.2010.

Valtuusto hyväksyi kaavaehdotuksen X.X.2010.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitussvaiheessa katsottiin, että viranomaisneuvottelua ei aloitussvaiheessa tarvita, koska kysymys on voimassa olevan asemakaavan vähäisestä muutoksesta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on kehittää aluetta palvelemaan lomarakentamista sekä tukea Levin matkailukeskuksen kehittymistä.

4.4.1.1 Maakuntasuunnittelutavoitteet

Lapin maakuntasuunnitelmassa 2022 " ELÄKÖÖN LAPPI" todetaan mm. seuraavaa:

- Matkailun kehittämistavoitteena on kasvattaa matkailijavirtoja, kansainvälistyä, parantaa kannattavuutta, luoda ympärivuotista kysyntää, huolehtia saavutettavuudesta, nostaa käyttöasteita sekä lisätä matkailutuloa ja työpaikkoja.
- Matkailukeskuksista muodostuu keskeisiä toiminnan yksikköjä ja keskuksia ympäröivä maaseutu kytketään kehitystyöhön. Suuriin matkailukeskuksiin syntyy myös muuta elinkeinotoimintaa ja niiden pysyvä asutus kasvaa.
- Hyvä ympäristö on tärkeä alueellisen kilpailukyvyn tekijä, ja vastuu tulevaisuudesta sukupolvista velvoittaa pitämään huolta ympäristöstä ja luonnonvaroitista. Luonnon hyvinvointi on paitsi matkailun myös väestön viihtyvyyden ja uusien asukkaiden saamisen edellytys.
- Lapin omaleimaista kulttuuriympäristöä arvostetaan korkealle sekä asukkaiden viihtyisyyden ja kotiseututunteen kannalta että matkailun vetovoimatekijänä.
- Kulttuuriympäristöä muokataan ja uutta luodaan koko ajan uudisrakentamisella. Talojen ja ulkoympäristön rakentamisen laatutason tulee nousta kaikkialla, erityisesti kaupunkien, taajamien ja matkailukeskusten ydinkeskustoissa.

Lapin matkailustrategian yleisiä linjauksia liittyen maankäyttöön:

- Lapissa noudatetaan kestävän matkailun periaatteita.
- Lappilainen kulttuuri, perinne ja tarinat hyödynnetään matkailussa.
- Matkailu edesauttaa luonnonsuojelua ja lisää ihmisten tietoutta pohjoisesta luonnosta, kulttuurista ja tavasta elää.
- Matkailijoita palveleva infrastruktuuri on laadukasta, riittävää, ympäristön miljööseen sopivaa sekä vanhaa rakennuskantaa kunnioittavaa.
- Matkailukeskusten ydinalueilta tulee päästä reittejä pitkin maastoon. Lähi-reittien merkitys korostuu.
- Nykyisten matkailupalvelujen laajenemiselle tehdään riittävät aluevaraukset.
- Matkailukeskusten keskuksiin muodostuu selvät ytimet. Ydinten ulkopuolella yhdyskuntarakenne jäsentyy toiminnallisesti erikoistuen ja kaikkein uloimpana avautuu "toiminnan kehä", joka toimii lähiretkeilyn ja ohjelmapalvelujen alueena.
- Laadukkaalla miljöösuunnittelulla luodaan keskuksen "paikan henki".
- Matkailukeskusten liikennejärjestelmä suunnitellaan kokonaisuutena ja erityisesti huomioidaan kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen toimivuus.¹⁰

¹⁰ Lapin liitto (2003). Lapin matkailustrategia 2003 - 2006.

4.4.1.2 Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteet on Levi-3 –kehittämissuunnitelman tavoitteiden mukaisia.

Kunnan tavoitteena on korkeatasoisen luontoa kunnioittavan loma-asuntoalueen kehittyminen alueelle.

Levi-3 – kehittämissuunnitelma

Keskeiset alueen matkailun kehittämisen tavoitteet on määritelty Levi-3 –kehittämissuunnitelmassa. Siinä on otettu kantaa Levin kehittämisen painopistealueisiin, toimenpiteisiin ja mitoitukseen. Kehittämissuunnitelmassa luonto, maisema ja paikallinen kulttuuri ovat korostetussa asemassa. Tähän on koottu erityisesti maisemaa ja maankäytön suunnittelua ohjaavia tavoitteita.

Keskeiset kehittämisen tavoitteet ja niiden täsmennykset maiseman ja maankäytön näkökulmasta:

- Levin alueen majoituskapasiteetin lisääminen 35 000 vuodepaikkaan.
- Kansainvälisten matkailijoiden määrän lisääminen, sekä laadun ja omaileimaisuuden korostuminen. Lappilaisen elämän ja kulttuurin hyödyntäminen; erityisesti lappilaisuus, kuvataiteet, kulttuuriympäristö, tarustot ja porotalous tuovat aitoa sisältöä matkailulle.
- Laadun kohottaminen; laatu näkyy paitsi palveluissa myös fyysisessä ympäristössä.
- Kestävän matkailun periaatteiden toteuttaminen; paikallisen työvoiman osuus 75%, paikallisten yritysten osuus merkittävä, ympäristön viihtyisyys sekä jätehuollon ja sisäisen bussiliikenteen toimivuus.

Maankäytössä säilytetään Levin nykyinen perusrakenne:

- turvataan loma-asuntojen luonnonläheisyys.
- reittien lähtöpisteet ydinkeskustassa.
- varataan uusia alueita rakentamiselle yleiskaavassa ja nykyisten alueiden käyttöä tehostetaan.
- maankäytön pääperiaatteita ovat keskustaan tukeutuvan maankäytön tehostaminen, rinteisiin ja teihin tukeutuvien uusien alueiden kaavoitus, pysyvän asutuksen mahdollisuus keskustassa ja käytössä olevien alueiden maankäytön tehostaminen lisärakennusoikeudella.
- säilytetään viherkäytävät keskustaan.
- uuden majoituskapasiteetin painopiste hotellimajoituksessa.

Levi 2020 visio

Levi on Pohjois-Euroopan kiinnostavin ympärivuotinen, kansainvälinen aktiviteetti- ja elämyskeskus, joka tarjoaa luontoon ja lappilaiseen kulttuuriin perustuvia monipuolisia matkailupalveluja.

Tavoitteeksi asetetaan tiivis yhdyskuntarakenne, jossa toiminnot keskittyvät ydinalueille. Laajat luontoalueet jäävät koskemattomiksi ja helposti saavutettaviksi. Uuden majoituskapasiteetin rakentaminen painottuu hotellien rakentamiseen, mökkirakentamisen kasvuvauhdin vastaavasti vähetessä.

Luonto ja maisema ovat Levin tärkein vetovoimatekijä. Luonto on lähellä ja helposti saavutettavissa. Luontoon perustuvat aktiviteetit tarjoavat elämyksiä erikuntoisille ja eri-ikäisille matkailijoille.

Lapin kulttuuri on olennainen osa Levin matkailutarjontaa. Tarinat, myytit, perinteiset elinkeinot, kuvataide ja musiikki luovat matkailuun sisältöä.

Levi kulkee kehityksen kärjessä, on palvelutarjonnaltaan monipuolisin, korkealaatuinen ja kaikenikäisille sopiva matkailukeskus. Levin imagossa on rauhan, yhdessäolon ja rentoutumisen ja toisaalta aktiivisten luonto- ja liikunta-kokemusten sekä vauhdikkaan yöelämän elementtejä.¹¹

4.4.1.3 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavan laadullisena tavoitteena taajamakuvaan osalta asetettiin, että lomarakennukset sijoittuisivat luontevasti luontoon ja puustoa jäisi riittävästi peitteisen yleisilmeen saavuttamiseksi. Lapin maakuntasuunnitelmassa todetaan, että rakennusten ja ulkoympäristön rakentamisen laatutaso tulee nousta kaikkialla, erityisesti matkailukeskusten ydinalueilla ja keskustojen kävely-ympäristöissä.

4.4.2 Aluetta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueelle on laadittu osayleiskaava ennen valtakunnallisten alueiden käyttöta-voitteiden voimaantuloa, jolloin yleiskaavassa valtakunnallisia alueiden käyt-
tötavoitteita ei ole huomioitu. Seuraavissa kappaleissa on lueteltu ne alueiden
käytön erityistavoitteet, jotka kohdistuvat suunnittelualueelle.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

- Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava mahdollisuuksien mukaan tuke-
maan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuurin hyväksi-
käyttöä.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on varattava riittävät alueet jalankulun ja
pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta.
- Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä
vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Uusia asuinalueita tai muita me-
lulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää
meluntorjuntaa.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen
veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut
voidaan toteuttaa. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on otettava hu-
mioon jätevesihaittojen ehkäisy.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

- Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät
kulttuuri- ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Alueidenkäytössä on otettava
huomioon kulttuuri- ja luonnonperintöä koskevat kansainvälisten sopimus-
ten velvoitteet sekä valtioneuvoston päätökset. Lisäksi viranomaisien laa-
timat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suun-
nittelun lähtökohtina.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkis-
tyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyt-
töä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirs-
tota.

¹¹ Kittilän kunta (2003). Levi 3 – kehittämissuunnitelma. Suunnittelukeskus oy

- Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumis- ja muuttamisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.
- Ilman erityisiä perusteita ei hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita tule ottaa taa-jamatoimintojen käyttöön eikä hyviä ja laajoja metsätalousalueita pirstoa muulla maankäytöllä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan liikenteellisen rungon muodostavat Levin ympäristie ,Tievantie ja Alatieva.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 137,02 hehtaaria.

Korttelin 659 rakennusoikeus on voimassa olleen asemakaavan mukaisesti yhteensä 2 270 kerrosneliömetriä ja korttelin pinta-ala on 13 000 m², jolloin korttelitehokkuudeksi muodostuu 0,17.

5.1.2 Palvelut

Asemakaava-alueelle sijoittuu ravintolapalveluita ja välinevuokraamo.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan ratkaisussa on kiinnitetty erityisesti huomiota niin rakennusmassojen kuin myös katulinjojen sopeutumiseen ympäristöönsä. Tämä on todennettu luonnoksen maastotarkastelussa.

Asemakaavan laadullinen tavoite rakentamisen sovittamisesta alueen luonnonympäristön erityispiirteet huomioiden on saavutettu kohtuullisen hyvin.

Uusi hissi tullaan sijoittamaan nykyisen hissien viereen jolloin sen vaikutukset maisemakuvaan ja ympäristöön jäävät vähäisiksi.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Loma-asuntojen korttelialue (RA)

Loma-asuntojen korttelialueita on kaavassa osoitettu yksi kortteli. Kaavaluonnoksessa kortteliin on osoitettu yhteensä 9 tonttia.

Rakennusoikeus tonteilla 1-4 on 250 k-m² ja tonteilla 5-9 rakennusoikeus on 200 k-m² ja kerrosluvuksi on osoitettu ½ k II (2/3) tonttien topografiasta johtuen.

Yhteensä rakennusoikeutta loma-asuinrakentamiseen on 2000 k-m². Lisäksi varataan talousrakennuksille 30 k-m² tonttia kohden.

Retkeily- ja matkailupalvelujen alueet (RM)

Retkeily- ja matkailupalvelujen kortteleita kaavaan on osoitettu yksi kappale voimassa olevan asemakaavan mukaisesta. Korttelin rakennusoikeutta on nostettu neljästä sadasta kerrosneliömetristä 1500 neliömetriin. Tämä merkitsee korttelitehokkuutta e=0,1, mikä on vielä erittäin alhainen.

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU)

Välinevuokraamotoimintoja ja huoltotiloja sekä autopaikoitusta varten on kaavaan varattu korttelialue, jonka pinta-ala on 2,3 hehtaaria. Rakennettavaa kerrosalaa kortteliin on varattu 2700 k-m².

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU-k)

Laskettelurinteen alue on kaavassa osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluille. Alueelle sijoittuvat hissien lisäksi myös huoltorakennukset valvomoille, joille kaavaan on merkitty rakennusalat ja rakentamiseen sallittu neliömäärä. VU/K alueelle sijoittuu osittain tai kokonaan neljä ankkurihissiä ja kaksi sompahissiä (=lastenhissi). VU/K alueelle on tarkoitus rakentaa tulevaisuudessa uusi tuoli-hissi ja 1-2 uutta lasten sompahissiä.

VU-k alueen pinta-ala on yhteensä 131,97 hehtaaria.

5.3.2 Muut alueet**5.3.2.1 Liikennealueet ja kadut**

Asemakaava-alueella uusien katujen rakentaminen ei ole tarpeen. Korttelin 659 sisälle osoitetaan kulku/ajoyhteys yksityistienä.

Maantielle 9555 on esitetty 3 liittymää, joista kaksi on yhteyksiä nykyiselle katu- ja tieverkolle ja yksi uusi liittymä Etelärinteen uuden palvelurakennuksen kohdalle.

5.3.2.2 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueet kytketään jo rakennetulla viettoviemärillä olemassa olevaan kunnallistekniikan verkostoon.

Energiahuoltoverkosto on alueella jo valmiina.

5.4 Kaavan vaikutukset**5.4.1 Vaikutukset luonnonympäristöön ja –varoihin**

Asemakaava muuttaa luonnonympäristöä rakennetuksi ympäristöksi. Rakennettava alue on kuitenkin jo voimassa olevassa asemakaavassa varattu rakentamiseen. Muutoksella pienennetään voimassa olevaan kaavaan nähden alueelle sijoitettavien rakennusten massoitteita.

Uuden hissien sijoittaminen alueelle ei merkittävästi muuta luonnonympäristöä, koska se sijoittuu jo rakennetun hissien läheisyyteen jo laskettelukäytössä ollelle rinnealueelle.

5.4.2 Kulttuuriset vaikutukset**5.4.2.1 Rakennettu ympäristö**

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.

5.4.2.2 Palveluihin

Asemakaava rakentuessaan tukee Levin alueen palveluja.

5.4.2.3 Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavan osoittama rakentaminen ja uuden hissien toteuttaminen lisää liikennettä jonkin verran. Alueen pysäköintitilaa tullaan laajentamaan.

Toteutettavat ratkaisut eivät heikennä liikenteen toimivuutta tai liikenneturvallisuutta.

5.4.3 Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamisesta vastaavat maanomistajat. Rakentamisen myötä kaavalla on myös positiivinen vaikutus kaupallisiin palveluihin ja työllisyyteen.

5.4.4 Suhde yleiskaavaan

Asemakaava noudattaa periaatteessaan voimassa olevaa yleiskaavaa.

5.5 Nimistö

Kaava-alueen nimistö on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteutuminen alkaa heti voimaantullessaan rakentamista ohjaavana tekijänä.

FCG Finnish Consulting Group



Pekka Mäkinen

johtava asiantuntija, DI



Pirkka Hartikainen

aluepäällikkö, ins.