



KITTILÄN KUNTA, 2. KUNNANOSA, LEVI

LEVIN ASEMAKAAVAMUUTOS, YLÄ-LEVIN ASEMAKAAVA OSA 2

Korttelit 1150-1153 ja 1155-1168 sekä muut alueet

18.11.2013

Laatija	Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy Eila Lahdenperä, arkkitehti, YKS-452 Arja Sippola, arkkitehti SAFA, YKS-256 Ulla Engman, arkkitehti SAFA Meritullinkatu 11 C, 00170 Helsinki Puh: 0108 354 200
Vireille tulo	Kunnanhallitus 9.9.2008
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)</u> 29.9.2008 nähtävillä 1.10. – 14.10.2008 päivitetty OAS 15.4.2009 nähtävillä 3.6.-17.6.2009 päivitetty OAS 15.1.2009 <u>Asemakaavaluonnos</u> nähtävillä 3.6.-17.6.2009 <u>Asemakaavaehdotus</u> alustava käsittely 22.12.2009 käsittely kunnanhallitus 24.06.2013 nähtävillä 15.7.-13.8.2013 <u>Asemakaava</u> käsittely kunnanhallitus 21.10.2013 käsittely kunnanvaltuusto 11.11.2013

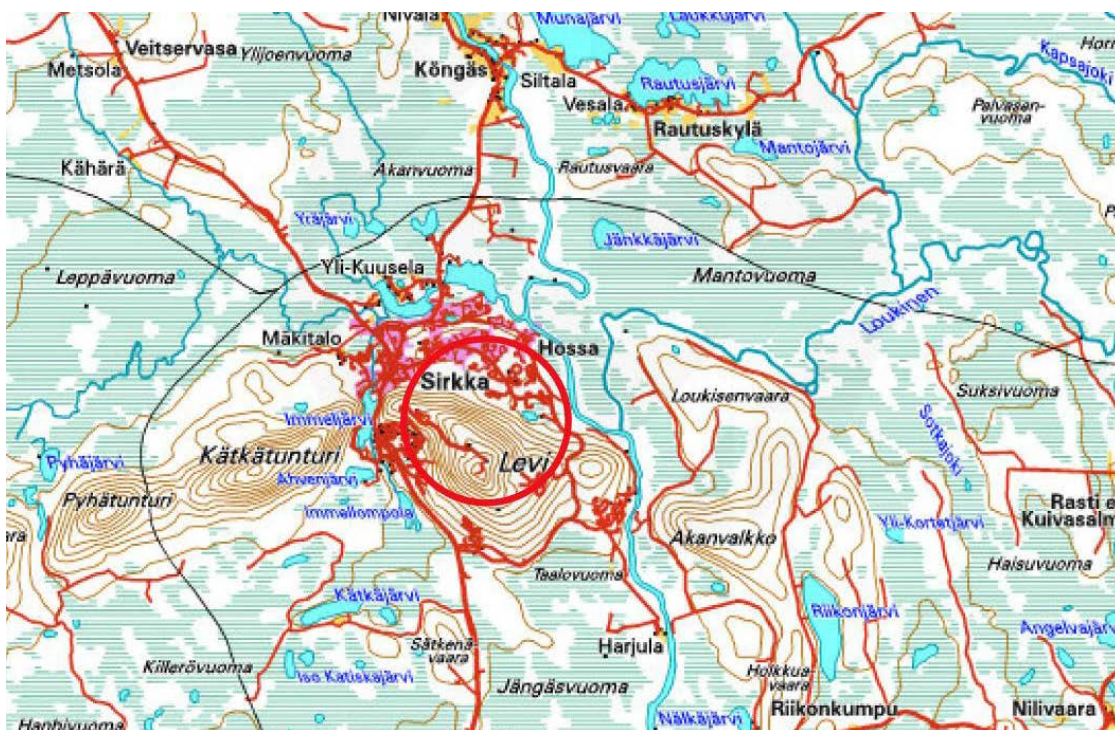
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Ks. kansilehti.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Kittilän kunnassa, Sirkkan kylässä sijaitsevassa Levin keskustassa. Asemakaavan muutoksen kohteena oleva kokonaisuudessaan noin 28 hehtaarin alue sijaitsee Levin ydinkeskustan itäpuolella, pohjoisessa rajana on Rakkavaarantie ja etelässä Levin rinnealueet.



Kaava-alueen sijainti.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi:	Ylä-Levin asemakaava, osa 2 korttelit 1150-1153 ja 1155-1168
Päätarkoitus:	Levin matkailukeskuksen laajennus
Kaava-alueen pinta-ala:	25,75 ha
Kaavaselostus koskee:	10.10.2013 päivättyä asemakaavakarttaa

1.4 Selostuksen 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	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Selostuksen liitteet	3
1.6	Selostuksen liiteasiakirjat	3
1.7	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Historia	6
3.1.3	Luonnonympäristö	7
3.1.4	Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.5	Rakennetun ympäristön erityisarvot.....	10
3.1.6	Väestö	10
3.1.7	Maanomistus	10
3.2	Suunnittelutilanne	11
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	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	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
4.3.2	Viranomaisyhteistyö.....	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet	14
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	15
4.5.1	Maankäyttösuunnitelman kuvaus	15

5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	21
5.1	Kaavan rakenne	21
5.1.1	Mitoitus	22
5.2	Aluevaraukset	22
5.2.1	Suojelumerkinnot	22
5.2.2	Korttelialueet.....	22
5.2.3	Yleiset määräykset	23
5.2.4	Muut alueet.....	27
5.2.5	Muut merkinnät.....	27
5.3	Kaavan vaikutukset	28
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	28
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luontoympäristöön	30
5.3.3	Taloudelliset vaikutukset.....	31
5.3.4	Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset.....	31
5.3.5	Ympäristön häiriötekijät ja viihtyisyys	31
5.4	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, voimassa olevaan yleiskaavaan ja muihin kunnan asettamiin tavoitteisiin.....	32
5.4.1	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	32
5.4.2	Kaavan suhde yleiskaavaan	33
5.4.3	Kaavan suhde kunnan sille asettamiin tavoitteisiin.....	33
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	34
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus/vaiheittaisuus	34
6.2	Toteutuksen seuranta.....	34

1.5 Selostuksen liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Laatu- ja ympäristöohje
3. Ylä-Levin vesihuollon yleissuunnitelma, A-Insinöörit Suunnittelu Oy 19.11.2009

1.6 Selostuksen liiteasiakirjat

1. Levi: Palvelurakenneselvitys. Tuomas Santasalo Ky 14.5.2009.
2. Ylä-Levin asemakaavan korkeustasot, A-Insinöörit Suunnittelu Oy 20.11.2009.
3. Kittilän Ylä-Levin asemakaava-alueen luontotyyppikartoitus vuonna 2008. Faunatica Oy, Espoo 2008.
4. Ylä-Levin asemakaava-alueen maisemaselvitys. Eriksson Arkkitehdit Oy, 21.11.2008.
5. Ylä-Levin asemakaava, Kittilä. Erillisselvitys kaavoitusta varten. Maaperä ja rakennettavuus. A-Insinöörit, 2.12.2008.

1.7 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

6. Levin liikennetarkastelut. FCG Planeko Oy, 27.1.2009.
7. Levin keskustan liikenneyhteydet ja pysäköinti. Vaihtoehtotarkasteluja. Suunnittelukeskus Oy/ P. Hartikainen. Rovaniemi, elokuu 2007.
8. Elävä matkailumaisema – Ounasselän tunturiseudun sekä Ylläksen ja Levin maisemaselvitys. Uusitalo, Marja, Sarala, Pertti & Tuulentie, Seija (toim.). Metlan työraportteja, 2006.
9. Tunturi-Lapin kiinteät muinaisjäänneökset, Lapin liitto, 2008.
10. Levi 3. Kehittämissuunnitelman loppuraportti. Suunnittelukeskus Oy, 2004.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kittilän kunta valmisteli Ylä-levin asemakaavoitusta keväällä 2008 laatimalla alustavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kaavan laatijaksi valittiin 30.6.2008 Eriksson Arkkitehdit Oy. Kunnanhallitus päätti 9.9.2008 laatia asemakaavan Sirkkan kylän Ylä-Levin alueelle.

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin kunnan ilmoitustaululla, Kittilä Lehdessä, kunnan internet-sivuilla osoitteessa www.kittila.fi ja kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille.

Osallisille varattiin mahdollisuus tutustua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, joka asetettiin nähtäville 1.10. – 14.10.2008 Kittilän kunnan tekniselle osastolle sekä internetsivulle osoitteeseen www.kittila.fi. Osallisilla oli mahdollisuus lausua mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty mielipiteitä.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 3.6.-17.6.2009. Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden sekä tehtyjen selvitysten pohjalta valmistettiin kaavaehdotus. Kunnanhallitus käsitteli asiaa 22.12.2009 ja päätti, että ehdotus jaetaan kahteen osaan, joista ensimmäinen oli nähtävillä 15.1.2010- 15.2.2010 ja hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 29.3.2010 (§ 13). Toisen osan nähtäville asettamisesta päätettiin kunnanhallituksessa 24.6.2013 ja se oli nähtävillä 15.7.-13.8.2013. Kaava hyväksyttiin kunnanhallituksessa 21.10.2013 ja kunnanvaltuustossa 11.11.2013. Kolmas osa kaavoitetaan mahdollisesti tulevaisuudessa.

2.2 Asemakaava

Asemakaavoituksella pyritään toteuttamaan tiivis ja korkeatasoinen matkailukeskustan ydinalue rakennusten ja kävelykeskustan osalta. Suunnitteilla oleville alueille on osoitettu majoitustoimintaan liittyviä hotelli- ja huoneistohotellien tiloja sekä liike- ja palvelutiloja. Rakennusoikeutta on muodostettu 98 980 kerrosalaneliömetriä. Rakennukset ovat hotelleja, chalet-taloja (alppityylisiä pienkerrostaloja) ja huviloita sekä yksi urheilukeskus. Pysäköintitilat toteutetaan pääosin maanalaisina.

Alueen suunnittelussa on erityisesti otettu huomioon uuden tiiviin keskustarakenteen yhdistyminen luontevasti nykyiseen keskustaan sekä liikennejärjestelyjen ja maanalaisen pysäköinnin toimivat ratkaisut.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteutus voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman tai kaavan tultua täytäntöönpanokelpoiseksi. Kunnallistekniikka ja muu ympäristörakentaminen toteutuu liike- ja loma-asuntorakentamisen edistymisen mukaan.

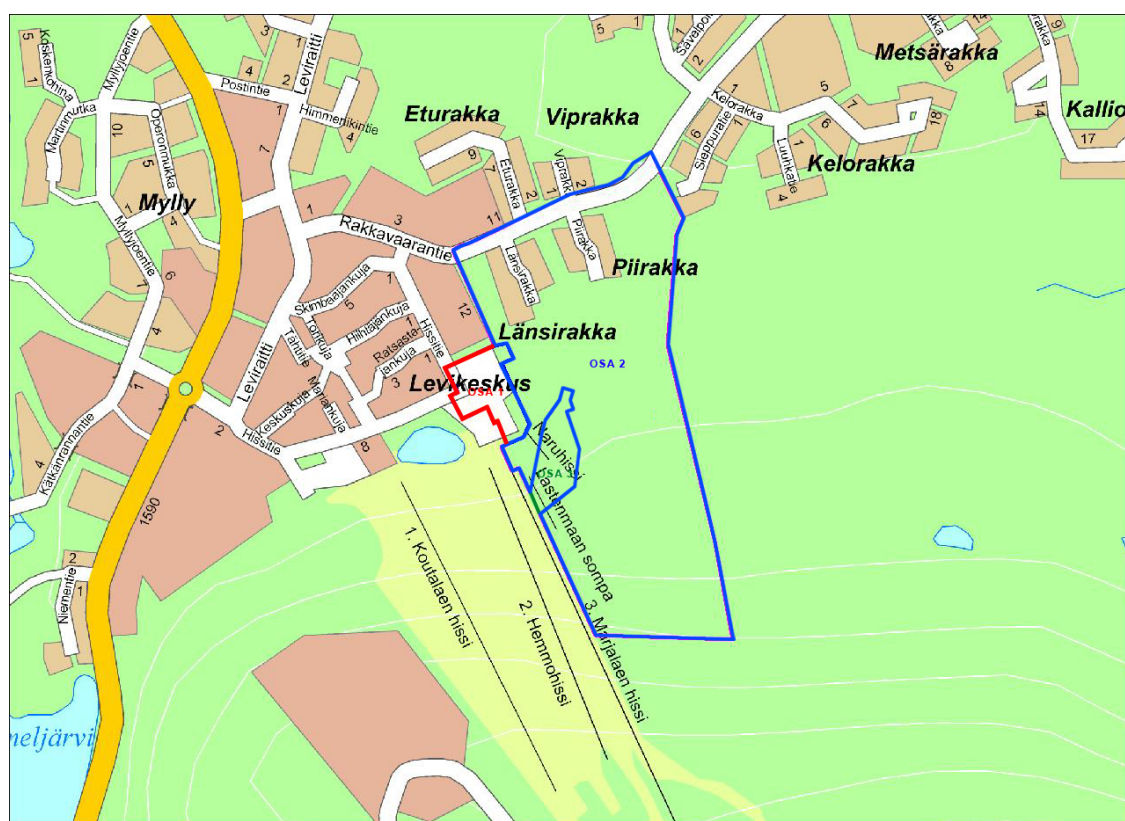
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Levin alue sijaitsee Kittilän kunnan keskiosassa, 18 kilometriä Kittilän keskustasta pohjoiseen. Alueen ytimeen kuuluvat kaksi tunturia, rakennettu laskettelukeskus Levi ja erämaamainen Kätkä.

Asemakaavan muutoksen kohteena oleva kokonaisuudessaan noin 26 hehtaarin alue sijaitsee Levin ydinkeskustan itäpuolella, pohjoisessa rajana on Rakkavaarantie ja etelässä Levin rinnealueet. Nykytilassa suunnittelu-alue on lähes rakentamaton metsä- aluetta, jossa kulkee reittiverkostoa. Pohjoisosassa on lomarakennusalueita. Eteläosassa sijaitsee Lastenmaa, joka tulee siirtymään alueelta pois. Ylä-Levin asemakaavan osa 1 on jo lainvoimainen ja osa 3 asemakaavoitetaan myöhemmin.



Suunnittelualueen rajaus osoitekartalla, osa-alue 2 on merkitty sinisellä.

3.1.2 Historia

Sirkan laakson asutushistoria yltää noin 3500 vuoden taakse. Laakso oli muinaisten saamelaiden jumalille pyhittävä laakso. Se kuuluu metsäsaamelaiskulttuurin vyöhykkeeseen. Suomalaisasutus saapui alueelle 1600-luvulla ja asettui tunturilaakson pohjois- ja itäpuolelle Levi- ja Sirkkajärvien sekä Ounasjoen rannoille. Kylien rakennuskanta on pääosin 1850- 1930 -luvulta ja ne edustavat perinteisiä lappilaisia järvi- ja joenrantakylä. 1930-luvun sekä sotien jälkeinen uudisasutus lisäsi Kittilän väestöä ja toi uusia piirteitä rakennusperinteeseen.

Sekatalous oli pitkään vallinnut elinkeino. Poroahoito, metsästys ja kalastus liitettiin karjanhoitoon sekä maa- ja metsätalouteen. Merkkejä perinteisistä elinkeinoista on edelleen nähtävillä niittyinä, peltolina, kesäkenttinä, tervahautoina sekä huoltoreitteinä.

Matkailun historia juontaa juurensa 1930-luvulle. Rinnetoiminta alkoi aktivoitua 1950-1960 -luvuilla, jolloin alueelle rakennettiin ensimmäisiä matkailumajoja. Kehitys voimistui 1980-luvulla rakennetun kylpylähotellin myötä.

3.1.3 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Levi kuuluu samaan itä-länsisuuntaiseen tunturijaksoon kuin Akanvalkko, Kätkätunturi, Pyhätunturi ja Aakenusvaara. Lounaassa ja lännessä ovat noin 15 kilometrin päässä Aakenustunturi, Kesänski, Ylläs sekä Äkäskero.

Ympäröivä maasto on suhteellisen tasaista. Seudulla tyypillisesti suot peittävät yli 50 % maapinta-alasta. Ounasjoki virtaa Levin itäpuolelta. Levi- ja Kätkätunturin välissä sijaitsevat mm. Immellompola ja Immeljärvi. Levijoki laskee Sirkkajärveen Sirkkan kylän pohjoispuolella ja edelleen Levijärven kautta Ounasjokeen.

Levitunturi hallitsee seudun maisemakuvaa yhdessä Kätkätunturin kanssa. Alue muodostaa maisemallisen solmukohdan, jossa joet, ojat sekä tunturit risteävät. Tunturipari näkyy suurmaisemassa laajalle alueelle ja on merkittävä kiinne-kohta maisemakuvassa.



Levitunturin rinne hallitsee maisemakuvaa.

Asemakaava-alue sijaitsee Levitunturin pohjoispuolella, valtaosaltaan loivan alarinteen ja tasaisen keskusta-alueen yhtymäkohdassa. Levin rinteiden kasvillisuus on pääasiassa tuoretta havupuuvaltaista sekametsää. Alueella risteilee valaistuja ja talvella lumetettuja ulkoilureittejä.

Alueen luoteisosassa sijaitsee maisemahäiriönä pysäköintialue, joka välillä toimii rakennustarvikkeiden varastoalueena. Päärinteen edustalla laajat pysäköintikentät hallitsevat maisemakuvaa.

Luonnonolot

Tunturialueen kallioperä muodostuu länsi-itäsuuntaisesta kvartsiittikonglomeraattijaksosta, joka Levitunturin päällä muodostaa laajan rakkakivikon. Rinteillä kallioperän päälle on muodostunut moreenipeite, joka on pinnasta huuhtoutunut. Alarinteillä maaperä on hiekkamoreenia.

Seutu sijaitsee pohjoisborealisella vyöhykkeellä. Vuoden keskilämpötila on nollan alapuolella ja kesäkuun alussa lämpötila on 5-15,6 °C. Alueella on pysyvä lumipeite lokakuun lopulta toukokuun puoliväliin. Vuoden mittaan auringon säteilyn määrä vaihtelee huomattavasti. Kaamoksen aika kestää muutamia viikkoja, mutta keskikesällä valoisaa on yhtäjaksoisesti lähes kaksi kuukautta.

Tuulella on merkittävä osuus ilmasto-oloissa. Se kuivattaa maaperää ja kinostaa lunta tunturien lakiosilla. Tavallisin tuulen suunta on etelä. Puurajan yläpuolella tuulen nopeus on 7,5-9,5 m/s ja tuntureilla jopa yli 30 m/s.



Levitunturin kasvillisuutta

Alue kuuluu pohjoisborealiseen kasvillisuusvyöhykkeeseen, joka on luonteeltaan karua, metsien puusto harvaa ja matalampaa kuin etelässä. Levitunturin rinteiden kasvillisuus on pääasiassa kohtalaisesti kulutusta kestävää tuoretta havupuuvaltista sekametsää. Valtapuuna kasvaa matalaa männikköä, jonka seassa on koivuja.

Kasvillisuutta on kuvattu tarkemmin erillisessä luontoselvityksessä (Faunatica Oy, 2008).

Arvokkaat luontokohteet

Asemakaavoitusta varten alueelle on tehty luontoselvitys (Faunatica Oy, 2008). 1.vaiheen asemakaava-alueella ei sijaitse luontoarvoltaan tärkeää elinympäristöä.

Natura-alueet

Asemakaava-alueella ei ole Natura 2000-verkostoon kuuluvia alueita tai niiden osia. Kaava-alueen itäpuolella n. 2 km päässä virtaa Ounasjoki, joka on Natura-kohde. Ounasjoen natura-alue muodostuu Ounasjoesta sekä Ounasjoen suiston tulvasaaresta. Ounasjoki on suurin kokonaan maamme rajojen sisällä virtaavista rakentamattomista joista. Jokivarsi on maisemaltaan vaihteleva, ja sen varrella on edustavia tulvaniittyjä ja -metsiä. Ounasjokisuisto on myös linnustollisesti arvokas alue.

Vesistöt ja vesitalous

Levitunturin etelärinteellä sijaitsee II luokan pohjavesialueita ja Kätkätunturin pohjoisrinteellä I-luokan pohjavesialue. Kaava-alue ei kuulu kumpaankaan pohjavesialueeseen. Tunturien moreenimaat toimivat pohjaveden muodostumisalueina sekä pääve-

denjakajina.

Alueella vedenjakajana toimii Levitunturi. Asemakaava-alue kuuluu Levijoen valuma-alueen itäisiin osiin. Osa pintavesistä laskee viereisen laskettelurinteen alaosaan olevaan Tunturijärveen.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Kittilän kunnan yhdyskuntarakenne muodostuu useista kylistä, jotka sijaitsevat Tunturi-Lapin luonnonmaisemassa. Levikeskus on Sirkan kylään rakennettu tiivis laskettelukeskus oheispalveluineen.

Levikeskuksen rakennettu ympäristö ulottuu asemakaava-alueen luoteisosan välittömään läheisyyteen. Levikeskus on tiivis ja määrätietoisesti rakennettu kaupunkimainen ympäristö. Rakennukset ovat pääosin muutaman kerroksen korkuisia majoitus- ja palvelurakennuksia, joissa on jyrkkä harjakatto. Julkisivuissa on käytetty puuta ja luonnonkiveä.

Asemakaavan muutoksen kohteena oleva kokonaisuudessaan noin 26 hehtaarin alue sijaitsee Levin ydinkeskustan itäpuolella, pohjoisessa rajana on Rakkavaarantie ja etelässä Levin rinnealueet. Nykytilassa suunnittelu-alue on lähes rakentamaton metsä-alue, jossa kulkee reittiverkostoa. Pohjoisosassa on lomarakennusalueita. Eteläosassa sijaitsee Lastenmaan alue, joka tulee siirtymään alueelta pois.

Palvelut

Kittilän keskusta 18 kilometrin päässä on kunnan keskus, joka palvelee pääosin paikallisia asukkaita. Kittilässä on mm. koulu, päiväkotit, terveyskeskus ja kirjasto. Keskustan kaupallisten palvelujen rakenne on monipuolinen, ja keskustasta löytyy useiden erikoiskaupan toimialojen liikkeitä sekä palveluyrityksiä.

Sirkan kylässä on kirkko, alakoulu ja päiväkotit. Välittömästi suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevan Levin keskustan palvelurakenne on painottunut matkailuun, erityisesti hotelli- ja ravintolatoimintaan. Keskustassa on paljon sisustus-, lahjatavara- ja urheilu-kauppoja. Keskustassa on myös kolme päivittäistavarakauppaa ja jonkin verran muita kaupallisia palveluita. Levillä on kaupallisia palveluita myös Levin alueen eteläosissa, Kittilään menevän tien varrella.

Ulkoilu ja virkistys

Levillä on runsaasti ulkoilu- ja liikuntamahdollisuuksia. Laskettelukeskuksessa on yli 40 rinnettä ja kunnossapidettäviä hiihtoreittejä 230 km. Muita talviaktiviteetteja ovat mm. moottorikelkka-, poro- ja huskysafarit, ratsastus ja lumikenkäily. Kesäisin Levillä voi mm. golfata, patikoida ja maastopyöräillä. Asemakaava-alue sivuaa laskettelurinnettä ja sen läpi kulkee parikin ulkoilureittiä.



Levillä on monipuolinen ulkoilureittiverkosto.

Kunnallistekniikka

Alueen länsipuolella kulkee pohjois-etelä –suunnassa kantatie 79. Liikenne kantatieltä Levin rinteille ja keskustaan kulkee Hissitien kautta.

Levin alueen vesihuollosta vastaa Levin Vesihuolto Oy.

Alueen välittömässä läheisyydessä Levin keskustan alueella on kaukolämpö, josta huolehtii Fortum.

Sähkön jakelusta alueella huolehtii tällä hetkellä Rovakaira Oy.

Alueen jätehuollosta vastaa Lapeco eli Lapin Jätehuolto kuntayhtymä. Lapeco on yhdeksän Lapin kunnan; Enontekiön, Inarin, Kemijärven, Kittilän, Muonion, Pelkosenniemen, Sallan, Savukosken ja Sodankylän, muodostama kuntayhtymä, jonka velvollisuutena on hoitaa näiden kuntien jätehuolto.

3.1.5 Rakennetun ympäristön erityisarvot

Arvokkaat rakennukset ja muinaismuistot

Alueella ei ole rakennuksia, joilla olisi erityistä kulttuurihistoriallista arvoa. Alueelta ei ole löydetty kiinteitä muinaisjäännöksiä.

3.1.6 Väestö

Kittilän kunnan asukasmäärä on 6 381 henkilöä (31.12.2012). Vuosien 1980 ja 2002 välillä asukasluku vähentyi 6400:stä 5800:aan asukkaaseen. Tämän jälkeen väkiluku on jatkuvasti vähitellen kasvanut. Levin alueella on myös runsaasti vapaa-ajan asuntoja. Kunnan tärkein elinkeino on palveluntuotanto, joka muodostaa 81 % (2005) kunnan työpaikoista.

3.1.7 Maanomistus

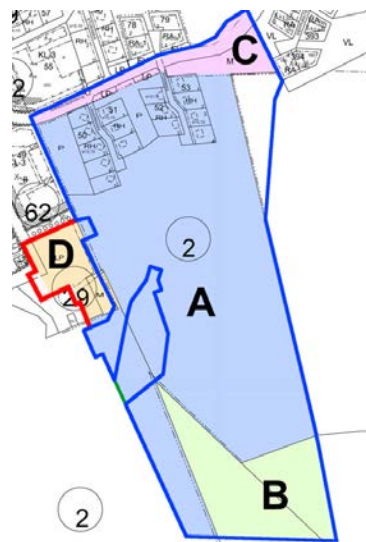
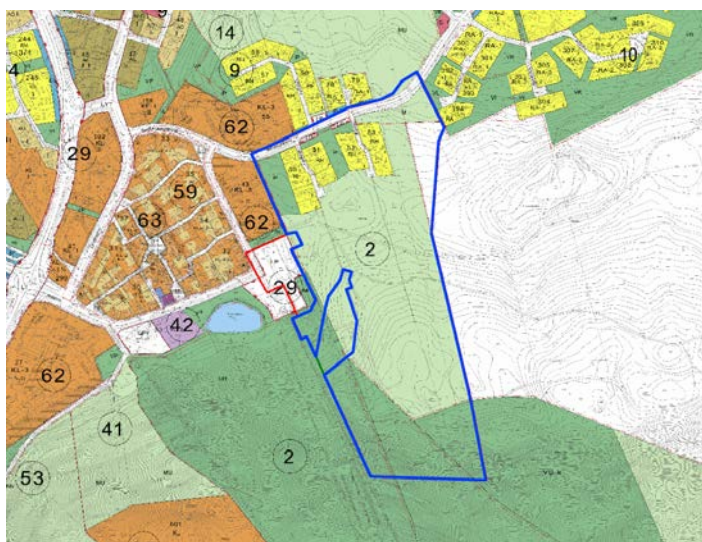
Kaavoitettava alue on kunnan ja yksityisen omistuksessa.

Asemakaava

Suunnittelualue sijaitsee Kittilän kunnan Levin matkailukeskuksen asemakaava-alueella. Alueella on voimassa kaksi eri asemakaavaa vanhemman ollessa vuodelta 1979 ja uudemman vuodelta 1992. Osa alueesta on asemakaavoittamatonta aluetta (kuvassa valkoinen alue).

Suunnittelualueen ja lähialueiden voimassa olevat asema- ja rakennuskaavat on vahvistettu seuraavina ajankohtina:

- Sirkka, Levikeskus, Rakka, Kätkä, Kouta, Immel – asemakaava 19.10.1979 (kuvassa A)
- Rakan asemakaava 15.7.1988 (kuvassa B)
- Sirkan rakennuskaavan muutos 22.12.1989 (kuvassa C)
- Levikeskuksen asemakaava 14.10.1992 (kuvassa D)



Vasemmalla: Ote Levin ajantasakaavasta. Osa-alue 2 on merkitty sinisellä.
Oikealla: Ajantasa-asemakaavan muodostuminen.

Rakennusjärjestys

Kittilän kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan 31.5.2002.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Pohjakartta

Kittilän kunta on uudistanut Levin alueen pohjakartan vuonna 2007. Maanmittauslaitos on hyväksynyt pohjakartan no. MML/39/621/2007.

Ympäristöselvitykset

- Elävä matkailumaisema – Ounasselän tunturiseudun sekä Ylläksen ja Levin maisemaselvitys. Uusitalo, Marja, Sarala, Pertti & Tuulentie, Seija (toim.). Metlan työraportteja, 2006.
- Ylä-Levin asemakaava-alueen maisemaselvitys. Eriksson Arkkitehdit Oy, 21.11.2008
- Kittilän Ylä-Levin asemakaava-alueen luontotyyppikartoitus vuonna 2008. Faunatica Oy, Espoo 2008.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen suunnittelu on käynnistetty kunnan ja maanomistajien aloitteesta. Tavoitteena on jatkaa Levin hiihtokeskusalueen aktiivista kehittämistä. Päämääränä on mahdollistaa alueen matkailijoiden määrän kasvu tavalla, joka on sopusoinnussa ympäristöarvojen ja paikallisten asukkaiden tarpeiden kanssa.

Levillä käy tällä hetkellä vuosittain noin 600 000 matkailijaa. Levi 3 kehittämissuunnitelmassa Levin matkailijamäärän tavoitellaan kasvavan vuoteen 2020 mennessä 1.200.000 matkailijaan, mikä tarkoittaa noin 35 000 vuodepaikkaa. Matkailu on viime vuosina kasvanut vähintäänkin tämän tavoitteen mukaisesti. Asemakaavoituksella pyritään vastaamaan Levi 3 –kehittämissuunnitelman mukaisiin tavoitteisiin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kittilän kunta valmisteli Ylä-Levin asemakaavoitusta keväällä 2008 laatimalla alustavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kaavan laatijaksi valittiin 30.6.2008 Eriksson Arkkitehdit Oy. Kunnanhallitus päätti 9.9.2008 laatia asemakaavan Sirkkan kylän Ylä-Levin alueelle.

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin kunnan ilmoitustaululla, Kittilä Lehdessä, kunnan internet-sivuilla osoitteessa www.kittila.fi ja kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille.

Osallisille varattiin mahdollisuus tutustua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, joka asetettiin nähtäville 1.10. – 14.10.2008 Kittilän kunnan tekniselle osastolle sekä internetsivulle osoitteeseen www.kittila.fi. Osallisilla oli mahdollisuus lausua mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty mielipiteitä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoitustyö on järjestetty siten, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta kaavan laadinnan eri vaiheissa.

Luettelo osallisista sekä osallisten mahdollisuudet osallistua kaavan laadintaan sekä alustava aikataulu on kuvattu kaavan Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 3.6.-17.6.2009. Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden sekä tehtyjen selvitysten pohjalta valmistettiin kaavaehdotus. Kunnanhallitus käsiteli asiaa 22.12.2009 ja päätti, että ehdotus jaetaan kahteen osaan. Ensimmäinen osa käsiteltiin kunnanhallituksessa 22.12.2009, oli nähtävillä 15.1.-15.2.2010 ja hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 29.3.2010. Toisen osan nähtäville asettamisesta päätettiin kunnanhallituksessa 24.6.2013 ja se oli nähtävillä 15.7.-13.8.2013. Kaava hyväksyttiin kunnanhallituksessa 21.10.2013 ja kunnanvaltuustossa 11.11.2013. Kolmas osa kaavoitetaan mahdollisesti tulevaisuudessa.

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen aikana järjestetään viranomaisneuvottelut ja pyydetään lausunnot Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

Kaavaluonnoksesta järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 26.9.2008.

Suunnittelualueella tehtiin viranomaisten ja muiden intressitahojen kanssa maastokatselmus syyskuussa 2009, jossa katu- ja korttelirajaukset oli alustavasti merkitty maastoon.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on toteuttaa korkeatasoinen matkailukeskustan ydinalue etenkin rakennusten ja kävelykeskustan osalta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun osalta erityistavoitteena on mm:

- Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuuria.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.
- Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilynverkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.
- Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin
- Alueidenkäytössä tulee edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy.

Kulttuuri- ja luonnonperinnön, virkistyskäytön ja luonnonvarojen osalta tavoitteena on:

- Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.
- Alueidenkäytön suunnittelussa matkailualueita tulee eheyttää ja osoittaa matkailun kehittämiseksi riittävät alueet.

Maankuntakaavan asettamat tavoitteet

Tunturi-Lapin maakuntakaavan tavoitteena on kehittää Levin taajamaa matkailukeskukseksi.

Yleiskaavan asettamat tavoitteet

Levin osayleiskaavassa valtaosa suunnittelualueesta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alueen lähiympäristöön on osoitettu lisäksi urheilu- ja virkistysaluetta sekä keskustatoimintojen ja matkailupalvelujen aluetta. Tavoitteena on kehittää aluetta matkailukeskukseksi.

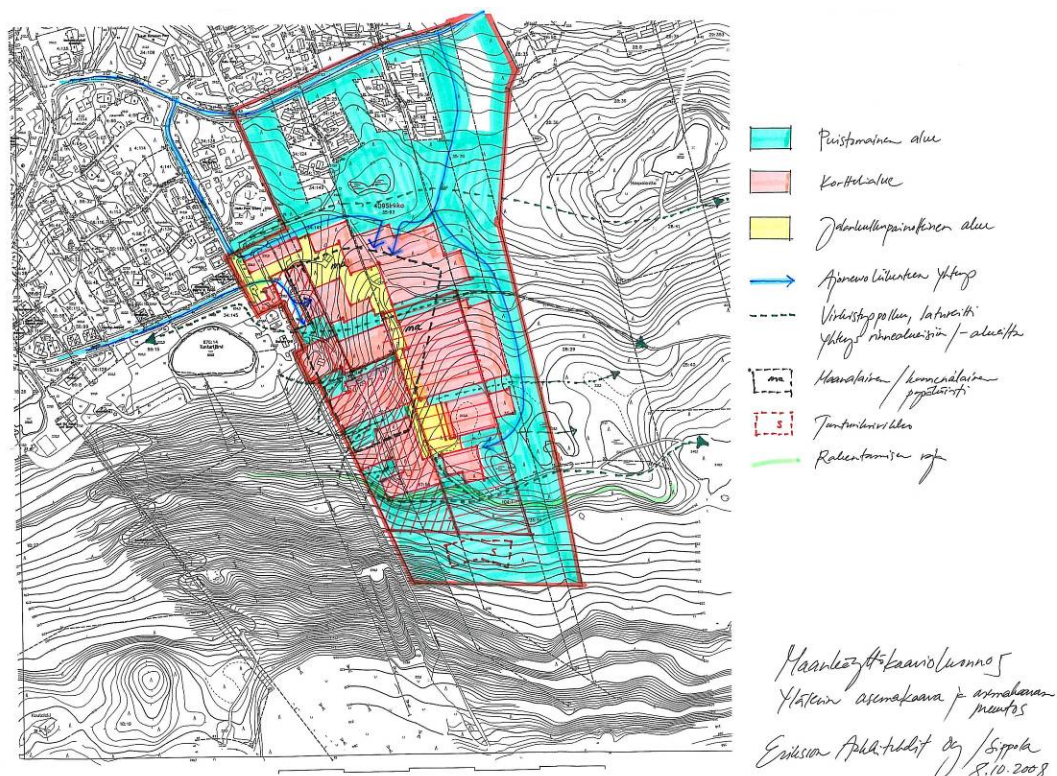
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Maankäyttösuunnitelman kuvaus

Ennen asemakaavoitusta alueelle on laadittu maankäyttösuunnitelmia, joilla on tutkittu vaihtoehtoisia toimintojen ja rakentamisen sijoitusmahdollisuuksia.

Alustavat idealuonnokset (syksy 2008 ja talvi 2009)

Ensimmäiset karkeat maankäyttöluonnokset jo osoittivat, että alueelle on tiiviillä ja ekologisella, keskimäärin 4-kerroksisella keskustarakentamisella sijoitettavissa yli 100 000 kem². Tavoitteena oli löytää Leville uudenlainen tiivis rinnekeskusta, jossa rinteen topografia otetaan vastaan suunnittelun haasteena mutta myös mahdollisuutena. Lähtökohdaksi asetettu maanalainen pysäköintijärjestelmä ja esteetön taajamaympäristö johti suunnitteluratkaisuja hyödyntämään sekä rinnemaaston tasaisia että kaltevia kohtia.





Kuvat: Erilaisia maankäyttöluonnoksia syyskuu 2008 - helmikuu 2009 välisenä aikana.

Alustavien idealuonnosten johtoteemana oli kävelykatu, johon keskustatoiminnot tukeutuvat. Ski-in ja ski-out -palvelut, aluetta halkova latureitti ja hyvät yhteydet keskustan muihin palveluihin ja ympäröivään luontoon olivat suunnittelun keskeisinä tavoitteina. Välittömästi kävelykadun taakse haluttiin syntyvän joustavat huolto- ja saattoliikennekadut. Ylös rinteelle toivottiin "näköalahotellia". Alkuvaiheessa suunnittelua

tuli tavoitteeksi myös ns. sisäpuiston eli sisäurheiluhallin sijoittaminen alueelle. Hallia tutkittiin aluksi eteläiseen metsärinteeseen ns. "kallioluolana", mutta maaperäselvitykset varmistivat, että moreenipitoiseen maahan ei ole helppoa ja taloudellisesti kannattavaa lähteä tutkimaan tarkemmin ko. toimintoa.

Levin liikennetarkastelut –raportti (FCG Planeko Oy, 27.1.2009) vahvisti käsitystä, että Ylä-Levin alueen liikenne kannattaa pääosin hoitaa Rakkavaarantien uuden liittymän kautta. Uudella ns. "Ylä-Levin tiellä" voidaan jatkossa hoitaa yhteyksiä myös kaava-alueen itäpuolelle jatkossa kaavoitettaville loma-rakennusten korttelialueille.

Tarkemmat vaihtoehtoluonnokset (talvi ja kevät 2009)

Keväällä 2009 tarkasteluvaihtoehdoiksi syntyivät archicad-ohjelmalla laaditut vaihtoehdot A, B ja C (alla).

Maankäyttövaihtoehdossa A rakennetun alueen jakaa laskettelurinne, jonka länsipuolella on chalet-asuntoja ja itäpuolella loivasti kaartuva, rinnettä nouseva kävelykatu. Kävelykadun länsipuolella on U-kirjaimen muotoiset hotellikorttelit ja itäpuolella chalet-asuntoja. Kävelykadun alaosan reunoilla on sisäpuisto ja kauppakuja.

Vaihtoehdossa B kadut päättyvät alemmaksi rinteeseen. Mallissa rakenne muodostuu useasta umpikorttelissa, joiden väliin jää kävelykatujen verkosto. Kaareva toisiinsa kiinni rakennettujen talojen rivi rajaa keskustaa koillisen suunnasta. Alueen eteläosassa, laskettelurinteen reunassa on chalet-asuntoja.

Vaihtoehdossa C on rinnettä loivasti mutkitellen nouseva kävelykatu ja sen itäpuolella tiiviisti rakennetut poikkikadut. Kävelykadun länsipuolella on U-kirjaimen muotoiset hotellikorttelit ja ylimpänä chalet-alue. Kävelykatu päättyy kompaktiin näköalahotelliin ja rinteen puoleiseen chalet-alueeseen.



Maankäyttövaihtoehdot A ja B.



Maankäyttövaihtoehto C ja viimeisin maankäyttösuunnitelma Ylä-Levin alueelle (osat 1, 2 ja 3).

Alustavien maankäyttövaihtoehtojen vertailu:

	0-vaihtoehto	A	B	C
rakennusoikeus (uudet korttelialueet)	0 kem2	100 600 kem2	114 500 kem2	133 700 kem2
aluetehokkuus	e= 0,007	e= 0,36	e= 0,41	e= 0,47
luonnonympäristö	Alueen jylhä metsäluonto säilyy. Lm-alueen toteutuminen saattaa tuhota laajalta alueelta suunnittelu-alueen metsäluontoa.	Rinteen luonnonympäristö pääosin väistyy. Uusi rinneyhteys tuhoaa tunturikoivikkoalueen ja kaakkoiset korttelit rakentuvat osittain suopainanteiden päälle.	Kaakkoinen rinne-metsä, suopainanteet ja tunturikoivu-alue säilyvät.	Korttelialueiden väliin jää itä-länsisuuntaisia metsäkaistaleita, tunturikoivualue ja suopainanteet säilyvät.
taajamarakenteelliset ja kulttuuriset vaikutukset	Levi haluaa profiloitua entistä laadukkaampana kansainvälisenä hiihtokeskuksena, mikä ei täysimääräisesti onnistu nykyisten kaavojen jäljellä olevilla rakennusoikeuksilla. Jos keskusta-alueita ei kehitetä, on entistä vaikeampaa hallita rakentamattomien alueiden ympäristöä ja paikalliskulttuuria.	Tiivis rakennettu ympäristö vahvistaa ns. "keskustakulttuuria". Kansainvälisyys ja kulttuurien vaihto tehostuu entisestään. Alueella on yksi vahva kävelykatuakseli Hissitien kulmilla aina pitkälle etelään.	Uusi keskustarakenne sijoittuu lähelle nykyistä keskustaa. Kävelykadut ja keskustakorttelit muodostavat "ruutukaava- maista keskustaa". Kansainvälisyys ja kulttuurien vaihto tehostuu entisestään.	Alueelle syntyy yksi vahva kävelykatuakseli pohjoisesta etelään sekä asuntokortteleita lävistävät itä-länsisuuntaiset piha- ja huoltokadut. Eturinteelle on avattu näkymiä kortteleiden ja kävelykadun suunnauksella. Kansainvälisyys ja kulttuurien vaihto tehostuu entisestään.
sosiaaliset vaikutukset	Levi-keskuksen laajentumis paineet saattavat ohjautua Sirkkan kyläkeskuksen ulko-puolelle, mikäli keskustan täydennysrakentamiselle ja laajentamiselle ei löydy sijaa. Keskustan elävyys ja sosiaaliset aktiviteetit ovat vaarassa hajaantua liian laajalle alueelle.	Alueelle syntyy uudenlainen sisäpuisto erilaisine aktiviteetteineen ja liiketiloineen. "Katu-elämä" on mahdollista myös talvisin julkisissa sisätiloissa. Kaava-alueen keskelle sijoittuva rinneyhteys palvelee erityisesti alueella asuvia sekä rinteen reunalle sijoittuvia ravintola-asiakkaita.	Keskustakortteleissa on ns. lämpimiä sisätiloja, jotka mahdollistavat myös hankalimpien säiden aikaan yhdessä-oloon.	Vahva kävelykatuakseli pakottaa ihmiset yhden liikekadun varteen. Kävelykatua rytmittävät pienet tori-aukiot aina eteläsimppään "hotelli-aukioon" asti. Uusi sisäpuistohalli tuo urheiluaktiviteettia aivan keskustaan ja lisää näin alueen ympärivuotista houkuttelevuutta.
taloudelliset vaikutukset	Keskustan vetovoiman kasvun rajoittaminen saattaa johtaa potentiaalisten yrittäjien hakeutumiseen muihin kehittyviin hiihtokeskuksiin, jolloin talouden kehittyminen hidastuu ja keskuksen imago laskee.	Uusi rinne vaatii kunnalta taloudellisia satsauksia ja vähentää rakentamiseen soveltuvia maa-alueita. Sisäpuistojen aktiviteetit tuovat uusia "bisnes"-mahdollisuuksia kuntaan. Uuden keskustan liiketilat tuovat uusia yrittäjiä ja taloudellista vaurautta kuntaan.	Tiivis keskusta vaatii laajemmalle levittävään rakenteeseen verrattuna vähemmän taloudellisia panostuksia kunnallistekniikkaan. Uudet keskustan yrittäjät tuovat taloudellista vaurautta kuntaan.	Maanalaiset pysäköintijärjestelyt vaativat taloudellisia satsauksia, mutta kaava-alueen tehokas hyödyntäminen on kaava-taloudellisesti edullisinta. Uudet keskustan yrittäjät tuovat taloudellista vaurautta kuntaan.

Vaihtoehtoista on valittu eteenpäin työstettäväksi vaihtoehto C, jonka pohjalta asemakaavallinen kokonaisratkaisu (osat 1-3) on laadittu.

Alueen runkona on rinnettä ylös nouseva kävelykatu, jonka varteen rakentuu tiiviisti palvelu- ja majoitusrakennuksia. Kävelykatu rakennetaan Hissitien jatkeeksi ja se yhdistää Levin nykyisen keskuksen ja Ylä-Levin kokonaisuudeksi. Kävelykadusta muodostuu pienimittakaavainen ja virikkeinen jalankulkuympäristö, jota rytmittävät toriaukiot. Rakennukset rakennetaan katuun kiinni ja pohjakerroksiin tulee kadulle avautuvia liiketiloja. Suurimmat rakennukset, kuten hotellit, sijoittuvat kävelykadun varrelle.

Pysäköinti järjestetään pääasiassa maanalaisena. Jalankulku- ja ajoneuvoliikenne on erotettu toisistaan. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on hyvä ulkoilureittiverkosto. Laskettelurinteen ja kaupunkimaisen rakennetun ympäristön välisiä yhteyksiä on kehitetty tarjoamalla mahdollisuuksia saapua hotellikortteliin myös suoraan rinteestä hiihtäen ja lasketellen.

Alustavan perusvaihtoehdon valinnan jälkeen kaavaa on suunniteltu prosessina, jonka aikana suunnitelmaa on jatkuvasti kehitetty vastaamaan yhä paremmin OAS:issa määriteltyjä tavoitteita. Prosessiin aikana on syntynyt runsaasti vaihtoehtoisia suunnitelmaversioita. Kaavaluonnos- ja ehdotusvaiheessa kortteli- ja katualueet on merkitty kolme kertaa maastoon, mikä on helpottanut suuresti toteuttamiskelpoisen suunnitelmaratkaisun syntymistä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla osoitetaan Levin matkailukeskuksen laajennus itään Ylä-Levin alueena. Ylä-Levi rakentuu tunturin rinnettä etelään nousevan Levinkuve-kävelykadun varrelle. Levinkuve kulkee neljän eriluonteisen tori läpi. Jokaisen torin laidalla sijaitsee hotelli. Kävelykadulta haarautuu jalankulkuraitteja itään.

Ylä-Levillä on tavoiteltu alppikylämäistä tunnelmaa: Rakennukset rakennetaan kiinni kävelykatuun ja raitteihin. Ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan liiketiloja. Katutila on rajattua ja näkymät kaukomaisemaan harkittuja. Rakennukset ovat pääasiassa chalet-tyyppisiä 3-4-kerroksisia pienkerrostaloja, joissa on jyrkät harjakatot ja päädyt kadulle päin. Hotellit ovat 5-kerroksisia kerrostaloja. Lisäksi alueella on suuri urheiluhalli aivan Levitunturin juuressa sekä väljä loma-asuntoalue kaava-alueen pohjoisosassa.

Ylä-Levin kevyen liikenteen verkko syötetään lännestä Levinkupeelta ja ajoneuvoliikenteen verkko idästä tunturin rinnettä nousevalta Ylä-Levintieltä. Ylä-Levintieltä haarautuu länteen Laaksotie, Rinnetie ja Huipputie, jotka päättyvät hotellien taakse huolto- ja saattoaukioihin. Näiltä kaduilta on myös ajo maanalaiseen pysäköintiin. Pysäköinti sijaitsee yksi- tai useampikerroksisissa laitoksissa maan alla sekä kentillä urheiluhallin vieressä.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 25,75 ha. Osoitettu kerrosala jakautuu seuraavasti:

Käyttötarkoitus rakennusoikeus (k-m²)

KL-2	63 910
RA	2 210
RA-1	14 960
RM	8 900
YU	9 000

Yhteensä 98 980 kem² rakennusoikeutta.

Kaava-alue liitetään vesi- ja viemäriverkostoon. Pintavedet ohjataan ojapainanteissa ja putkistoissa.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Suojelumerkinnot

Suojeltava alueen osa (s-1)

Suojeltava alueen osa sijaitsee kaava-alueen eteläosassa lähivirkistysalueella. Alueella ei saa suorittaa sen luonnonoloja ja vesitaloutta muuttavia toimenpiteitä. Suojeltava kohde on tunturikoivikko.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo)

Kaava-alueella sijaitsee kolme luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää aluetta, kaksi rämettä alueen eteläosassa ja yksi lampi ympäristöineen alueen pohjoisosassa.

5.2.2 Korttelialueet

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU)

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue sijaitsee Laaksotien pohjoispuolella. Rakennusoikeudet ja suurin sallittu kerrosluku (III) on osoitettu rakennusaloittain. Korttelialueen paikoitus on osoitettu sen itä- ja länsireunoille paikoitusalueille.

Liikerakennusten korttelialue (KL-2)

Suunnitelman yhdeksän liikerakennusten korttelialuetta sijoittuu Levinkupeen ja torien varteen. Alueelle saa sijoittaa myös asuin- ja majoitustiloja. Korttelialueista seitsemän soveltuu suuremman hotellikokonaisuuden rakentamiseen (korttelit 1155, 1157, 1161, 1163, 1164, 1167 ja 1168). Yksi hotelli voi käsittää myös useamman korttelialueen, sillä korttelialueiden väleihin on osoitettu ulokkeita. Muille korttelialueille (1156, 1160, 1163) on osoitettu chalet-talojen ja niitä yhdistävien matalampien rakennusten rakennusalat.

Korkeimmat sallitut kerrosluvut (II-V) ja rakennusoikeudet on osoitettu kortteleittain tai rakennusaloittain. Rakennukset on osoitettu rakennettaviksi kiinni rakennusalueen Levinkupeen tai torien puoleiseen reunaan, jotta katu- ja toritilasta tulee selkeä. Rakennusten katutasen kerroksen likimääräinen lattian korko on osoitettu Levinkupeen ja torien puolella. Tarkoitus on, että katutasen liiketiloihin pääsee esteettä. Vesikaton ylin sallittu korkeusasema, harjansuunta ja kattokulma on osoitettu niissä paikoissa, jossa se on näkymien kannalta tärkeä. Korttelialueiden paikoitus on osoitettu korttelin alle tai viereisille alueille pysäköintikerrokseen.

Loma-asuntojen korttelialue (RA)

Neljä loma-asuntojen korttelialuetta sijoittuu suunnittelualueen pohjoisosaan Länsirakan ja Piirakan katujen varteen. Rakennusoikeudet ja suurimmat sallitut kerrosluvut (I)

on osoitettu tonteittain. Tonteille on osoitettu myös talousrakennusten rakennusalat. Loma-asuntojen käyttö ympärivuotiseen asumiseen on sallittua.

Loma-asuntojen korttelialue (RA-1)

Suunnitelman viisi loma-asuntojen korttelialuetta sijoittuu suunnittelualueen itäosaan. Korttelialueille saa sijoittaa myös liiketiloja. Rakennusoikeudet ja suurimmat sallitut kerrosluvut (II-IV) on osoitettu rakennusaloittain. Rakennukset on osoitettu rakennettaviksi kiinni Rinneraittiin, Huippuraittiin tai Laaksotiehen katutilan synnyttämiseksi. Kortteliin 1158 on osoitettu auton säilytyspaikkojen rakennusaloja, muiden korttelialueiden paikoitus on osoitettu niiden alle pysäköintikerrokseen. Pysäköintikerrokseen ajetaan alarinteestä Rinnetien ja Huipputien kautta. Rakennuksen harjansuunta on osoitettu rakennusaloittain. Loma-asuntojen käyttö ympärivuotiseen asumiseen on sallittua.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM)

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue sijaitsee suunnittelualueen eteläosassa. Rakennusoikeudet ja suurimmat sallitut kerrosluvut (III-IV) on osoitettu rakennusaloittain. Rakennuksen harjansuunta on osoitettu rakennusaloittain. Vesikaton ylin sallittu korkeusasema on osoitettu niissä paikoissa, jossa se on näkymien kannalta tärkeä. Korttelialueen paikoitus on osoitettu sen alle pysäköintikerrokseen. Pysäköintikerrokseen ajetaan Huipputien kautta.

5.2.3

Yleiset määräykset

Rakentamisessa noudatetaan tämän asemakaavan yhteydessä laadittua laatu- ja ympäristöohjetta.

Laatu- ja ympäristöohjeessa annetaan lisäohjeita rakennuksista ja ympäristöstä.

Autopaikat

Autopaikkoja on rakennettava tontille vähintään

- 1 ap/ 80 liike- ja asuinkerrosala-m², kuitenkin vähintään 1 ap/ asuinhuoneisto
- 0,5 ap/ hotellin vierashuone
- YU -korttelissa 1 ap/ 100 kerrosala-m²
- hotellin yhteydessä olevien kylpylöiden osalta 1 ap/ 160 kerrosala-m²

Jos Levin asemakaava-alueella toteutuu keskitetty pysäköintijärjestelmä, voidaan autopaikkojen määrästä antaa 30 % helpotusta.

Tarkoituksena on taata alueelle riittävä määrä autopaikkoja. Kuitenkin autopaikkojen määrästä voidaan antaa helpotusta, jos Levin keskustaan tehdään keskitetty pysäköintijärjestelmä eli osoitetaan paikoitus keskustan ulkopuolelle ja järjestetään sieltä sukkulabussikuljetus keskustaan.

Milloin tontilla on osoitettu pysäköintikerros, auton säilytyspaikan rakennusala tai pysäköintipaikka, tulee autopaikat sijoittaa sinne. Kuitenkaan Levinkuve-kävelykadun ja torien puoleisille julkisivuilla ei saa olla pysäköintitiloja maanpinnan yläpuolella olevissa tiloissa. Pysäköintikerrokseen johtavan ajoluiskan kattaminen on sallittua tontilla myös rakennusalan ulkopuolella.

Autot sijoitetaan pääasiassa jalankulkijan katseilta piiloon, pysäköintikerrokseen, jotka sijaitsevat osittain tai kokonaan maan alla. Pysäköintikerroksia on osoitettu sellaisiin kohtiin, joissa niihin päästään ajamaan alarinteen puolelta ilman pitkiä ramppeja. Erityisesti Levinkuveen tulee olla jalankulkijoiden ehdoilla tehty. Tarkoituksena on varmistaa Levinkuveen katukuvan laatu ja elävyys – jalankulkijan silmän korkeudelle halutaan kiinnostavaa katseltavaa: pienimittakaavaisia tiloja, joissa tapahtuu. Näitä ovat mm. liike- ja palvelutilat sekä sisäänkäynnit.

Korttelin 1164 autopaikat toteutetaan korttelissa 1166 ja Levinkupeen alla. Korttelin 1167 autopaikat toteutetaan korttelissa 1168 ja/tai Huipputorin alla. Lisäksi paikoitusta ja sen ajoyhteyksiä saa sijoittaa torien ja katujen alle, jos se on pk-kaavamerkinnällä sallittu.

Maanalaisen ajoyhteyden rakentaminen korttelien 1155 ja 1157 kautta kortteliin 1156 ja korttelin 1155 tontille 2 tulee sallia.

Osa autopaikoista ei mahdu oman kortteliin tai korttelin alle ei voida maaston kaltevuuden vuoksi osoittaa pysäköintikerrosta. Silloin autopaikkoja on osoitettu toisten korttelien tai katu- ja torialueiden alle. Samoin kaikkiin pysäköintikerroksiin ei ole mahdollista ajaa oman tontin kautta, jolloin ajo on järjestettävä rasitteena toisen tontin kautta.

Rakentaminen tontin rajaan kiinni

Milloin tontin rajalla saa rakentaa naapurirakennukseen kiinni, tulee rakentaminen toteuttaa rakennusluvassa määritellyn rakennusrasitteen kautta (MRL § 158-159).

Suurin osa rakennuksista tulee rakentaa kiinni katuun ja muutama myös tontinrajaan. Kaavakartassa esitetyt tontinrajat ovat ohjeellisia.

Lattiatasot

Korttelien 1155, 1157, 1163 ja 1168 yli 1000 k-m²:n kokoisissa rakennuksissa on porrastettava rakennuksen lattiatasoa siten, että se noudattaa maastonmuotoja ja katu- korkeuksia. Levinkupeeeseen ja toreihin rajautuvien rakennusten katutaso kerroksen lattian korot määräytyvät hyväksytyn katusuunnitelman mukaan.

Tarkoituksena on, että alue olisi jyrkkyydestään huolimatta esteetön ja että katukuvassa ei näkyisi korkeita umpisokkeleita.

Parvekkeet

KL-2-, RM- ja RA-1 -alueilla jokaiseen huoneistoon on rakennettava parveke tai muu asuntokohtainen ulkotila. Levinkupeeeseen ja toreihin rajoittuvien rakennusten sekä kaikkien hotellirakennuksien katutasokerroksen yläpuolisten kerrosten julkisivujen pituudesta vähintään 50 % on oltava parveketta. Parvekkeita voidaan keskittää tori- ja kävelykatujulkisivuille siten, että koko rakennuksen osalta parvekkeiden vähimmäismäärä kerrosten julkisivujen pituuden osalta täyttyy.

Parvekkeen minimisyvyys on 1,5 m ja pohjapinta-ala vähintään 5 m² lukuunottamatta muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettujen rakennusten ulosvedettyjä parvekkeita, joiden minimisyvyys on 1,2 m ja pohjapinta-ala vähintään 4 m². Ulosvedetyt parvekkeet saavat ulottua kadun ja torin yli enintään 1,5 m ja alimpien rakenteiden on oltava vähintään 3,2 metrin korkeudella katutasosta.

Tavoitteena on alppikylän tunnelma, johon kuuluvat katua rajaavat päätyjulkisivut parvekkeineen. Samalla halutaan taaja majoitus- ja asuintilojen laatu tarjoamalla asuntoon kuuluvaa ulkotilaa, jota voi käyttää vilvoitteluun ja oleskeluun. Parvekkeiden ja terassien vähimmäiskoko on määritelty, jotta niille mahtuu sijoittamaan kalusteita oleskelua varten.

Paloturvallisuus

Rakennukset, mukaan lukien kaikki maanalaiset tilat, tulee varustaa automaattisella sammutuslaitteistolla. Mikäli pysäköintialueiden kansien päälle on mahdollista ajaa pelastusajoneuvolla, tulee kannen kestää pelastusajoneuvojen aiheuttama kuormitus. Määräys ei koske kortteleita 1150-1153.

Tarkoituksena on varmistaa toteutettavien rakennusten paloturvallisuus. Pelastusajoneuvojen reitit on esitetty liitteenä olevassa kaaviossa. Reitit kulkevat monessa kohdassa pysäköintikerrosten päällä.

Kellarit

Lukuunottamatta kortteleita 1150-1153 ja mikäli pysäköintiratkaisut sallivat, kaavakartan osoittaman rakennusoikeuden lisäksi rakennukseen saa rakentaa kellarikerroksen, jossa saa olla vastaava määrä liiketiloja kuin alimmassa kerroksessa. Kellarikerroksessa voi olla myös 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 alimman kerrokseen, sitä ei saa sijoittaa kadun puolelle. Mikäli kellarikerrokseen rakennetaan sellaisia toimintoja, jotka edellyttävät viemäröintiä, ja jätevesiä ei ole mahdollista johtaa suoraan yleiseen viemäriverkkoon, tulee kiinteistön omistajan huolehtia jätevesien pumppauksesta.

Tarkoitus on tehdä erilaisten toimintojen sijoittaminen samaan rakennukseen ja kortteliin joustavaksi. Kellareiden rakentamismahdollisuus riippuu pitkälle pysäköintikerrosten toteuttamisesta.

Katot ja ullakot

Lukuunottamatta YU-korttelialuetta rakennuksessa tulee olla harjakatto. Harjakaton kaltevuuden tulee olla 1:2 ellei sitä kaavakartassa ole toisin määrätty. Katemateriaalina käytetään mustaa tai tumman harmaata kumibitumikermiä. Harjakaton alle saa rakentaa ullakkokerroksen, jos kattokulma ja vesikaton ylin sallittu korkeus-asema sen sallivat. Ullakon tasolla saa olla kerrosalaan laskettavaa tilaa puolet suurimman kerroksen alasta.

Ylä-Levin on tarkoitus muistuttaa alppikylää jyrkkine harjakattoineen ja ullakkokerroksiineen. Hotellien kattokulma on loivempi, jotta rakennuksen leveys ei nostaisi katonharjaa liian korkealle. Katemateriaali on määrätty yhtenäiseksi, koska halutaan varmistaa kaupunkikuvan yhtenäisyys kaukomaisemassa. Lisäksi alarinteen kattomaisema näkyy ylärinteeseen. Harjakattojen alle syntyy tilaa, joka on haluttu saada hyötykäyttöön sallimalla asuinkerroksen rakentaminen ullakolle.

Julkisivut

Lukuunottamatta YU-korttelialuetta ja milloin rakennuksen koko on yli 1000 k-m², rakennusten materiaalityyppien ja parvekekokonaisuuksien jäsentelyllä on luotava sommitelma, jossa samaan rakennusmassaan kuuluvat julkisivut muodostavat vaikutelman useista vierekkäisistä rakennuksista.

Tavoitteena on vuosien saatossa rakentuneen alppikylän pienipiirteisyys. Levinkuvetta pitkin on miellyttävää kävellä, kun julkisivut ovat vaihtelevia.

Levinkuve-katuun ja toreihin rajoittuvien rakennusten katutasossa sijaitsevan kerroksen kerroshkorkeus tulee olla vähintään 4,0 m ja kerroksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla kirkas lasi ja muurattu luonnonkivi. Katutasossa sijaitsevaa kerrosta ylempien kerrosten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla puu palomääräysten sallimissa rajoissa, muurattu luonnonkivi ja lasi. Pienessä määrin voidaan käyttää myös rapattua pintaa.

Tarkoituksena on, että kävelykadun koko pituudelta jalankulkijan silmän korkeudella olisi tiloja, joihin näkee sisälle ja joissa tapahtuu jotain, esimerkiksi ravintoloita, erikoiskaupan liikkeitä, aulatiloja ja suksihuoltotiloja. Katutason kerros on asuinkerroksia korkeampi, jotta sen käyttötarkoitusta voidaan muuttaa joustavasti. Esimerkiksi ravintolan tehokas ilmanvaihto vaatii alakaton päälle paljon tilaa.

Levinkupeen katutasen julkisivut ovat enimmäkseen näyteikkunoita luonnonkivijulkisivussa. Julkisivumateriaali vaihtuu ennen seuraavaa kerrosta puuksi tai toiseksi luonnonkiveksi.

Tonteilta ei saa rakentaa portaita tai muita vastaavia rakennelmia katu- ja torialueille. Kunnalla on oikeus kiinnittää rakennuksen seinään valaisimia ja opasteita (MRL § 163).

KL-2, RM- ja RA-1 alueilla katutasen kerroksen huoneistot, jotka rakennetaan kadun tai torin varrelle, on toteutettava niin, että ne voidaan myöhemmin muuttaa liiketiloiksi. Ulkoseinien kantavan rakenteen tulee sallia myöhemmin avattavat suuret näyteikkunaukot.

Määräyksellä halutaan varmistaa mahdollisuus muuttaa tilojen käyttötarkoitusta myöhemmin Levin matkailukeskuksen kehittyessä.

Rakentamisaikaiset toimenpiteet, perustukset

Mikäli tontilla on rakennettava katualueeseen kiinni, voidaan katualueesta tilapäisesti käyttää enintään 1,5 m leveää vyöhykettä rakennuksen toteuttamisen mahdollistamiseksi. Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää suunnitelma katualueen käyttämisestä ja kadun rakennusaikaisesta tukemisesta. Rakentamisen jälkeen kadun rakenteet on palautettava ennalleen kunnan määräämän aikataulun mukaan.

Tarkoituksena on, että lähes kaikki rakennukset rakennetaan ainakin yhdeltä sivultaan kiinni katuun. Koska alue rakentuu valmiiksi pitkän ajan kuluessa, on tärkeää, että rakentaminen ei aiheuta häiriötä jo rakennetun alueen käytölle.

Kun rakennuksessa ei ole maanalaista pysäköintilaitosta, perustamissyvyyden tulee olla vähintään 2,0 m lattiakorkeuksien alapuolella ja sokkeli on toteutettava yhtenäisenä seinänä 2,0 m syvyyteen saakka.

Tarkoituksena on varmistaa perustamistavan sopivuus pohjoihin oloihin.

Tekninen huolto

Kaavakartan osoittaman rakennusoikeuden lisäksi rakennukseen saa rakentaa tarvittavat tekniset tilat.

Tarkoituksena on, että tekniset tilat sijoitetaan varsinaisen rakennusmassan sisälle ja katonharjojen alle.

Rakennusten sadevedet tulee ohjata vesikourujen ja syöksytorvien kautta sadevesiviemäriin. Perustusten kuivatusvedet on johdettava sadevesiviemäriin. Mikäli kuivatusvesiä ei ole mahdollista johtaa suoraan sadevesiviemäriverkostoon, tulee kiinteistönomistajan huolehtia kuivatusvesien pumppauksesta.

Ylä-Levi rakennetaan tiiviiksi kerrostaloalueeksi, johon syntyy väistämättä paljon vettä läpäisemättömiä pintoja. Rinteen jyrkkyyden vuoksi hulevesiä ei ole mahdollista imeyttää omalla tontilla. Levitunturilta valuvat pintavedet ohjataan alueen kiertäviin uomiin.

Kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen rakentamaan liittymisjohdon vesi- ja viemärijohdolle sekä sadevesiviemäriin ja sallimaan niiden sijoittamisen tontille.

Kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen liittymään kaukolämpoverkkoon. Määräys ei koske kortteleita 1150-1153.

Sähkö- puhelin- ym. johdot tulee rakentaa maakaapeleilla. Avojohtojen ja avomuuntajien rakentaminen on kielletty.

Torit

Torit on kivettävä. Laaksotorille ja Maisematorille saa sijoittaa korkeintaan 25 k-m²:n kokoisen kioskin tai vastaavan rakennuksen kaavakartan osoittamalle paikalle.

Tarkoituksena on luoda alppikylämaista tunnelmaa huolitellulla ympäristöllä. Torit halutaan erottaa selkeästi puistoista ja lähivirkistysalueista.

Ympäristö

Poistettava ja säilytettävä puusto ja pinnoitettavat alueet on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä erillisessä pihasuunnitelmassa.

Pihat näkyvät jyrkässä maastossa pitkälle ja niiden järjestelyillä on vaikutuksia kaupunkikuvaan. Tarkoituksena on säilyttää alueella mahdollisimman paljon olemassa olevia varttuneita puita.

5.2.4**Muut alueet*****Lähivirkistysalue (VL)***

Lähivirkistysalueiksi on osoitettu Länsirakan ja Piirakan ympäristöt, kaava-alueen eteläosa sekä Laaksotien, Huipputien ja Rinnetien väliset vyöhykkeet. Lähivirkistysalueiden on tarkoitus olla mahdollisimman luonnontilaisia. Ulkoilu on ohjattu reiteille.

Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU)

Alue sijaitsee YU-korttelin pohjoispuolella. Alueelle voidaan sijoittaa urheilua ja virkistystä palvelevia rakennuksia.

Energiahuollon alue

Energiahuollon alue on osoitettu YU-korttelialueen sisälle. Energiahuollon alueelle on tarkoitus sijoittaa muuntajia.

5.2.5**Muut merkinnät*****Maanpinnan likimääräinen korkeusasema***

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema on osoitettu Huipputorilla ja Hipputien saattoaukiolla. Merkinnöillä esitetään paikkojen välinen korkeusero ja varmistetaan Huipputorin näkymät.

Katutason kerroksen lattiapinnan ohjeellinen korkeusasema

Laaksotien ja Levinkupeen varren rakennusten ko. kadun puoleisen katutason kerroksen lattian korolle on annettu ohjeellinen korko perustuen alueelle laadittuun katusuunnitelmaan. Tarkoituksena on taata esteetön pääsy liiketiloihin ja porrashuoneisiin.

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan ohjeellinen ylin sallittu korkeusasema

Niissä kohdissa, joissa korkeamman rakennuksen rakentaminen estäisi ylempänä tunkurin rinteessä olevien näkymät kaukomaisemaan, alempien rakennusten harjakorkeutta on rajoitettu antamalla sille ylin sallittu korkeusasema.

Pysäköintikerros (pk-1), pysäköintikerrokset (pk-2) ja ajoluiska

Kaava-alueella on osoitettu osittain tai kokonaan maanalaisia pysäköintikerroksia useimpien torien, Levinkupeen osien ja KL-2-kortteleiden alle. Niihin saa sijoittaa pysäköintiä yhden kerroksen (pk-1) tai kaksi (pk-2). Pysäköintikerrosta ei lasketa kerrosalaan. Tarkoituksena on, että pysäköintikerrokset voidaan toteuttaa tarpeen mukaan joustavasti erilaisilla laajuuksilla. Korttelialueiden pysäköintiä voidaan sijoittaa joustavasti torien, kävelykatujen ja toisten korttelialueiden alle. Kulku pysäköintikerrokseen on Laaksotien, Rinnetien ja Huipputien kautta. Huipputiellä ajo pysäköintikerrokseen on merkitty ajoluiskalla.

Uloke (u)

Uloke on liikenneväylän ylittävä rakennuksen osa. Alla olevan vapaan korkeuden on oltava vähintään 4,2 m tien pinnasta. Ulokkeilla yhdistetään korttelien 1155 ja 1157, 1161 ja 1163 sekä 1167 ja 1168 rakennusmassat. Ulokkeet tekevät mahdolliseksi näiden korttelien yhdistämisen pareittain hotellikokonaisuuksiksi.

Kadut, torit ja kevyen liikenteen väylät

Kaava-alueelle on osoitettu ulkosityöttöinen ajoneuvoliikenteen verkko sekä sisäsyöttöinen kevyen liikenteen verkko. Ajoneuvoliikenne saapuu alueelle Ylä-Levintietä pitkin pohjoisesta ja jakautuu Laaksotielle, Rinnetielle sekä Huipputielle. Näiltä kaduilta on pääsy pysäköintikerroksiin ja ne päättyvät saattoaukioihin.

Kevyen liikenteen pääväylä on Levinkuve, joka johtaa Levin keskustan vierestä ylös tunturille. Levinkupeen varrella sijaitsee neljä erilaista toria ja hotellien korttelialueet. Liiketilat on osoitettu Levinkupeen ja torien varteen. Rinneraitti ja Huippuraitti yhdistävät Ylä-Levintien Levinkupeeseen. Osalla mainittuja kävelyteitä on sallittu huoltoliikenne.

Ulkoilureitit

Lähivirkistysalueille on osoitettu runsaasti ohjeellisia ulkoilureittejä, jotka ovat osa Levin ulkoilu- ja latuverkostoa. Reitit myös alittavat kadun tai kevyen liikenteen väylän useasta kohdasta. Maisematorin korko on sellainen, että sille pääsee laskemaan suoraan länsipuolisesta laskettelurinteestä.

Hulevesien ohjeellinen valumareitti (w)

Merkinnällä on osoitettu mitä reittiä ylärinteestä tulevat pintavedet ohjataan Ylä-Levin sivuitse alarinteeseen. Reitti poikkeaa vain hieman nykyisestä tilanteesta.

Alueen osa, jolle saa rakentaa puistomuuntamon

Lähivirkistysalueille on osoitettu useita puistomuuntamoiden rakennusaloja. Puistomuuntamoiden ulkonäöstä annetaan tarkempia ohjeita Laatu- ja ympäristöohjeessa.

Liiketilat (li)

Liiketilat-merkinnällä on osoitettu Levinkupeeseen ja toreihin rajoittuvat rakennusten sivut. Rakennusten katutasen kerrokseen ei saa rakentaa asuin- ja majoitushuoneita torin tai kävelykadun puolelle. Määräyksen tarkoituksena on taata Levinkupeen ja torien toimiminen alueen kaupallisena keskuksena.

Lisäksi kaavamerkinnoilla on määritelty mm. kattokaltevuuksia, leikkipaikkojen sijaintia, rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva ja nuoli -merkintä rakennusalan sivulla, johon rakennus on rakennettava kiinni.

5.3 Kaavan vaikutukset

Ylä-Levin asemakaavalla on välittömiä vaikutuksia suunnittelualueen ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen. Kaavoituksella on välillisiä vaikutuksia lähialueisiin, lähinnä palvelurakenteen kehittymisen ja loma-asukasmäärän kasvun myötä.

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan vaikutus on yhdyskuntarakennetta täydentävä ja eheyttävä. Majoituskapasiteetin lisääntyminen ja kaupallisen vetovoiman vahvistuminen edistävät Levin matkailullista kehittymistä ja sitä kautta asukkaiden työllisyyttä. Sirkkan kylän laatu ja palvelutaso nousevat lisäasukkaiden määrän ja Levin kasvun myötä.

Tontit rajoittuvat lähelle luontoa ja virkistysalueita.

Liikenneverkko rakennetaan olevien liikenneyhteyksien kiinteäksi jatkeeksi. Samoin kunnallistekniikka toteutetaan välittömästi olemassa olevan tekniikan jatkoksi.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Pysyvien asukkaiden määrä muuttuu välillisesti kaavan kautta. Uusien työpaikkojen myötä kaavan toteutuminen mahdollistaa asukasluvun kasvun. Kaava lisää alueen loma-asukkaiden määrää.

Taajamakuva ja asuminen sekä rakennettu ympäristö

Asemakaava-alueen metsäinen ympäristö muuttuu rakennetuksi keskusta-alueeksi. Rakenne tukeutuu Hissitiehen, jonka jatkoksi tunturinrinnettä kiipeävä Levinkuve - kävelykatu rakentuu. Kävelykadun varrelle sijoittuvat hotellit ja palvelut. Katu muodostaa keskeisen toiminnallisen ytimen.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavan toteuttaminen lisää palvelutarjontaa ja uusien työpaikkojen määrää. Palveluiden keskittäminen tukee elinkeinotoimintaa ja sen verkottumista sekä asukkaiden ja matkailijoiden tarpeita. Ylä-Levin keskustan kävelyraittien varteen halutaan synnyttää kannattavia pienmyymälöitä, joilla on monipuolinen tarjonta.

Virkistys

Loma-asuinalueiden toteutuminen lisää virkistyspalveluiden kysyntää ja etenkin lähi-alueen käyttöä ulkoiluun. Kaava-alueen pohjoispuolinen laaksopainanne säilyy keskuspuistona, jolla kulkee virkistysreitti Levin keskustasta itäpuolen metsäalueille. Ulkoilureitti jatkuu yhtenäisenä Ylä-Levin asemakaava-alueelta olemassa olevaan Levin ulkoilureittiverkostoon. Eteläiset asemakaava-alueen reuna-alueet säilyvät lähivirkistysalueina.

Liikenne ja turvallisuus

Kaava-alueen toteuttaminen tukeutuu olemassa olevaan tiestöön ja sen verkoston jatkamiseen. Kaava-alueella ja lähiympäristössä on mahdollisuus liikkua kevyen liikenteen väyliä ja ulkoilureittejä pitkin. Syöttö- ja huoltoliikenne hotelleille ja loma-asunnoille on erotettu kävelykadusta. Nämä ratkaisut lisäävät liikenneturvallisuutta kevyen liikenteen kannalta. Alueen kaltevuudesta huolimatta kaava-alueen katualueet saadaan järjestettyä esteettömiksi.

Kaavan vaikutuksena liikenteen määrä kaava-alueella ja sen läheisyydessä kasvaa. Liikenteen kasvu lisää turvallisuusriskejä, melua ja pölyä. Katualueiden ja kevyen liikenteen yhteyksien huolellisella jatkosuunnittelulla voidaan riskejä pienentää.

Liikenne-, palo- ja henkilöturvallisuus on ollut suunnittelun keskeisinä teemoina. Hotellin asiakasliikenne ja Laaksotorin ympäristön saattoliikenne kulkee tulevaisuudessakin Hissitien kautta, vaikka muu osa tulevaa Ylä-Levin keskustarakennetta hoidetaankin uuden Ylä-Levintien kautta. Kaavaprosessin yhteydessä laaditun liikenneselvityksen (Levin liikennetarkastelut. FCG Planeko Oy, 27.1.2009) mukaan Hissitien ja ympäristön verkollinen kapasiteetti kestää nyt esillä olevan kaavan suunnitellun maankäytön ja siihen liittyvät liikennekuormat. Pidemmällä tähtäimellä joitakin liittymiä jouduttaneen perusparantamaan, kun lopulliset liikennemäärät on tiedossa.

Liikenteellisiä ennusteita on vaikea tehdä, koska tässä vaiheessa on vaikea ennustaa lentomatkustajien ja omalla henkilöautolla matkustavien matkailijoiden ja alueella yöpyjien suhteellista osuutta.

Levin lentokenttä sijaitsee erillään Levi-keskuksesta; suuronnettomuuden mahdollisuus on asumisen kannalta pieni.

Palo- ja pelastusreitit on suunniteltu Ylä-Levin aluekokonaisuudessa toimiviksi.

Tekninen huolto ja kadunrakentaminen

Kaavan osoittama uusi rakentaminen on keskitetty tiiviiksi keskustakokonaisuudeksi, joten jätehuollon ja vesiensuojelun toteuttaminen on kustannustehokasta ja mahdollista.

Alue liitetään vesi- ja viemäriverkostoon sekä keskustan kaukolämpöverkkoon. Jätevedet johdetaan kävelykatua alas Hissitien kulmaukseen. Vesijohto kulkee rengasmaisesti Ylä-Levin alueen ympäri viemärikaivannoissa ja siihen rakennetaan vähintään kaksi liityntäpistettä Levin verkostoon. Etelärinteestä valuvat sulamisvedet ohjataan kaava alueen ulkopuolelle rakennettavien tai olemassa olevien ojapainanteiden kautta tunturilampiin ja -järviin.

Kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen rakentamaan liittymät kunnan vesi- ja viemärijohtoon, sadevesiviemäriin sekä kaukolämpöverkkoon. Liittymäjohdot ja –rakenteet tulee voida sijoittaa kiinteistön tontille. Teknisissä ratkaisuissa rohkaistaan lisäksi kortteli- ja tonttikohdaisiin ekolämpö- ja -sähköratkaisuihin.

Nyt suunniteltu katuverkosto on taloudellisesti toteuttamiskelpoinen alueen tiiviin rakenteen huomioiden.

5.3.2

Vaikutukset luontoon ja luontoympäristöön

Maisema

Koska rakentaminen sijoittuu pääasiassa aiemmin rakentamattomalle metsäalueelle laskettelurinteen itäpuolelle, se tulee muuttamaan maisemaa. Ympäristön mäet ja niillä säilyvä puusto tulevat kuitenkin suojaamaan kaukomaisemanäkymiä pohjoisen, idän sekä lännen -suuntiin ja vähentämään alarinteellä rakentamisesta aiheutuvia vaikutuksia. Rakentaminen sijoittuu maisemaselvityksen (Ylä-Levin asemakaava-alueen maisemaselvitys. Eriksson Arkkitehdit Oy, 21.11.2008) osoittaman maaston taitelinjan alapuolelle loivemmalle rinnealueelle ja näin vaikutukset kaukonäkymiin on vähäiset. Suurin muutos kohdistuu luoteeseen avautuviin lähinäkymiin, jossa maaston muodot eivät ole näkymien suojana.

Pienemmässä mittakaavassa tarkasteltaessa Ylä-Levin alue jatkaa Levin keskustan tiivistä kaupunkimaisemaa.

Luonto

Virkistyskäytön lisääntyminen aiheuttaa metsäalueiden kulumista. Kulutusta tulee ohjata kaava-alueen ulkopuolelle rakennettaville ulkoilureiteille, jotka sijoitetaan maastossa parhaiten niille soveltuville kohdille.

Pinta- ja pohjavedet

Kaavaratkaisulla on vaikutusta alueen pintavesiin. Rakentaminen tulee lisäämään pintavaluntaa merkittävästi. Vettä ei juurikaan imeydy suoraan maaperään kortteli- ja katualueilla, mutta rännivesien imeytys pyritään ohjaamaan läheisille puistoalueille tai tontin alueelle.

Kaava-alue ei sijaitse tärkeällä pohjavesialueella. Maanalainen rakentaminen saattaa vaikuttaa paikallisesti pohjaveden pinnan korkeuteen.

Natura-alueet

Suunnittelualue sijaitsee Ounasjoen valuma-alueella. Koska kaava-alue liitetään Levin alueen keskitettyyn jätevesijärjestelmään, jäävät vaikutukset Ounasjoen Natura-alueen varausperusteena oleviin luontoarvoihin häviävän pieniksi, eikä natura-arvioinnin laa-

timinen ole tarpeen.

5.3.3 Taloudelliset vaikutukset

Taajamarakenteen ja olemassa olevan kunnallistekniikan laajentaminen olevan rakentamisen lähelle ja palveluiden keskittäminen on yhdyskuntataloudellisesti edullista.

Asemakaava turvaa matkailuelinkeinon kehittymisen sekä aluevarauksin, että määräyksin. Lisärakentaminen on toteutettu tuottavuutta nostavalla tavalla. Lomarakentaminen tukeutuu rinteiden, hissien, tiestön, kunnallistekniikan ja julkisten palvelujen osalta pääosin jo tehtyihin investointeihin. Täydennysrakentaminen ei vaadi suurien ulkoisten investointien lisäämistä, koska olevien investointien ja palveluiden kapasiteetti riittää tähän. Nykyisten investointien hyväksikäyttö merkitsee niiden käyttöasteen nousua ja kustannusten alenemista laskettuna käyttöyksikköä kohti.

Tiivistyvä aluerakenne vähentää palvelujen käyttämisessä tarvittavaa aikaa ja liikkumista, mikä lopulta konkretisoituu ympäristön parempana laatuna ja yritysten kannattavuuden paranemisena. Matkailun määrän ja tuottavuuden nousu kunnan pääelinkeinona parantaa verotulojen nousun ja investointien samanaikaisen hallinnassa pysymisen kautta kunnan taloutta.

Kaavan toteuttamisen myötä kunnalle syntyy kuluja kunnallistekniikan rakentamisesta. Keskustamijöön onnistunut toteuttaminen edellyttää kävelykatujen ja torien rakentamista. Kaavataloudellisesti on edullista tiiviin keskustarakenteen luominen. Tuloja tulee tontinmyynnistä ja osallistumiskorvauksista. Matkailua tukevat palvelut lisäävät turistien määrää ja matkailutuloja alueella.

5.3.4 Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

Suunnittelualueelle ei tule merkittävää pysyvää asumista, vaan alue on liiketoiminnallisen majoitustoiminnan piirissä. Keskeiset sosiaaliset vaikutukset liittyvät sesonkiluonteisen matkailun tarpeiden ja toimintojen yhteensovittamiseen. Alueiden kehittäminen matkailuteollisuuden tarpeista lähtien tuottaa paikallisille välillisesti etua matkailun tuomien työmahdollisuuksien ja tulojen kautta. Palvelujen lisääntyminen elävöittää ja tuo vireyttä sekä paikallisten että matkailijoiden väliseen kanssakäymiseen. Toisaalta paikalliset saattavat kokea voimakkaan matkailurakentamisen heikentävän omiksi koettuja, esimerkiksi luontoon tai elämäntapaan liittyviä arvoja.

Sinänsä tiivis rakennettu ympäristö on kestävä kehityksen periaatteen mukaista rakentamista, mutta viihtyisän ympäristön turvaamiseksi tulee erityisesti panna painoa julkisten ulkotilojen ja asuin ympäristön viihtyisyyteen sekä rakennusten ulkoarkkitehtuurin suunnitteluun, julkisivujen käsittelytapaan.

Maiseman arvokkaimmat osat ja tunnusmerkistöt säilyvät lähes nykyisellään, millä on merkitys kotiseudun ja oman kulttuurin tiedostamiselle.

5.3.5 Ympäristön häiriötekijät ja viihtyisyys

Nykyisten alueen asukkaiden elinoloja muuttavat sekä uudisrakentaminen ja rakentamisen aikainen muu häiriö että lisääntyvä liikenne. Ajoneuvoliikenne aiheuttaa päästöjä: pakokaasut ja kesäisin pöly ja melu lisääntyvät.

Lisäksi lähialueen virkistyspalvelut ja -alueet saavat uusia käyttäjiä, jolloin luontoalueiden kulutus kasvaa. Luontoalueiden kulutusta voidaan vähentää korkealuokkaisten ulkoilureitistöjen rakentamisella.

5.4 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, voimassa olevaan yleiskaavaan ja muihin kunnan asettamiin tavoitteisiin

Kaava vastaa tavoitteita kunnan sille asettamien toiveiden, yleiskaavan, maakuntakaavan sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden osalta.

5.4.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

- Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

Kaavaehdotuksen uudet asuin- ja palvelutoimintojen alueet sijoittuvat nykyisen Levi-keskuksen välittömään läheisyyteen.

- Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuuria.

Kaava tukee Kittilän Sirkan kylän ja Levi-keskuksen taajamarakenteen ja infrastruktuurin kehittymistä sekä laajemmin koko Kittilän kunnan elinkeinojen kehittymistä.

- Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.

Ylä-Levin keskuksen suunnittelussa on pyritty laadukkaaseen ja Levin nykyistä taajamarakennetta ja -kuvaa täydentävän rinnekeskuksen syntyymiseen. Viheralueet ja –yhteydet säilyvät edelleen mahdollisimman yhtenäisinä ja keskuksen arkkitehtuuria ja miljöö rakentamista ohjataan tarkkojen laatu- ja ympäristöohjeiden kautta.

- Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilynverkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Kaava-alueen huolto- ja pysäköintiliikenne erottuu kevytliikenteestä eri reiteille.

- Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.

Kaavan laatu- ja ympäristöohjeissa annetaan selkeitä määritelmiä alueen ekologiselle rakentamiselle. Kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa on tehty periaatteelliset suunnitelmat myös hulevesien järjestelemiseksi. Tarkemmat mitoitusvarmistukset jatkosuunnittelun yhteydessä.

- Alueidenkäytössä tulee edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä.

Kaava-alue kytkeytyy kunnan kaukolämpöverkkoon. Teknisissä ratkaisuissa rohkaistaan lisäksi kortteli- ja tonttikohdaisiin ekolämpö- ja -sähkөрatkaisuihin.

- Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon jäteve-

sihaittojen ehkäisy.

Kaava-alueelle on laadittu yleispiirteinen kunnallistekninen suunnitelma, jossa alueen tulevat vesihuoltoperiaatteet on kerrottu.

- Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.

Levi-keskuksen suunnittelussa on pyritty säilyttämään alueen tärkeät ja virkistyskäytön kannalta merkittävät lähivirkistysalueet ulkoilureitteineen. Alueelta on välittömät yhteydet Levi-tunturia ympäröiville virkistysreiteille.

- Alueidenkäytön suunnittelussa matkailualueita tulee eheyttää ja osoittaa matkailun kehittämiseksi riittävät alueet.

Kaavan toteutuksella tähdätään Levi-keskuksen kehittymiseksi yhä korkealuokkaisemmaksi matkailupalvelualueeksi kuitenkin niin, että merkittäviä maisema- ja luontoarvoja ei turmella.

5.4.2 Kaavan suhde yleiskaavaan

Kaava toteuttaa kunnanvaltuuston 25.2.2008 hyväksymää yleiskaavaa. Yleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alue (C) toteutuu asemakaavassa KL -korttelialueina. Asemakaava mahdollistaa nykyisen keskustan jatkeeksi rakentuvien keskustakorttelien syntymisen, joten ristiriitaa uuteen yleiskaavaan ei ole.

5.4.3 Kaavan suhde kunnan sille asettamiin tavoitteisiin

Asemakaava tekee mahdolliseksi korkeatasoisen matkailukeskustan ydinalueen toteutumisen. Rakennusten, ympäristörakentamisen ja kävelykeskustan osalta laaditaan kaavaa tukeva laatu- ja ympäristöohje.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus/vaiheittaisuus

Asemakaavan toteutus voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman tai kaavan tultua täytäntöönpanokelpoiseksi. Ennen toteuttamista alueelle laaditaan mm. tarkemmat katu-, laatu- ja ympäristösuunnitelmat. Kunnallistekniikka ja muu ympäristörakentaminen toteutuu liike- ja loma-asuntorakentamisen edistymisen mukaan.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa kunta.

Helsingissä 18.11.2013

TENGBOM ERIKSSON ARKKITEHDIT OY

Eila Lahdenperä
arkkitehti, YKS-452

Arja Sippola
arkkitehti, YKS-256

Ulla Engman
arkkitehti