

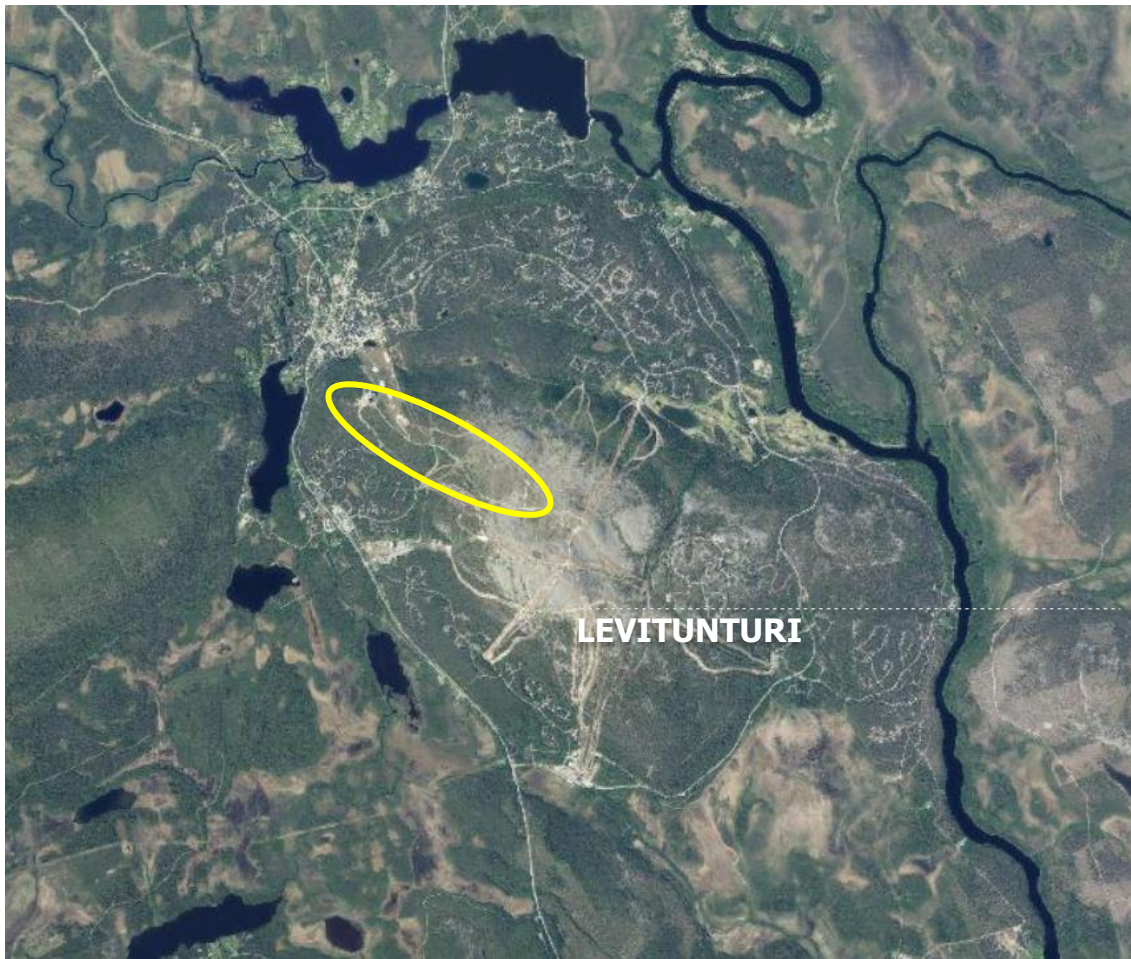


KITTILÄN KUNTA
TEKNINEN OSASTO
Valtatie 15, 99100 KITTILÄ
Puh 0400 356 500, Fax 016-642 259

KITTILÄN KUNTA

ASEMAKAAVASELOSTUS

TUNTURITIEN ASEMAKAAVAMUUTOS



SELOSTUS – VALMISTELUVAIHE 4.4.2022

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Kittilä
Kunnannosa:	2. kunnanosa, Sirkka
Kortteli:	korttelit 1540-1542 ja katualue
Kaava:	Asemakaavamuutos
Kaavan laatija:	Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 22.4.2021.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville
(MRA 30§) 22.4.-24.5.2021
Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) __. __ - __. __. 2022.
Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) __. __ - __. __. 2022.
Kunnanhallitus __. __. 2022, § __
Kunnanvaltuusto __. __. 2022, § __

Asemakaavan selostus koskee 4.4.2022 päivättyä asemakaavakarttaa.

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
Sisällysluettelo.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat	4
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Suunnittelualue.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus.....	7
3.2 Suunnittelutilanne	8
3.2.1 Maakuntakaava.....	8
3.2.2 Yleiskaava	8
3.2.3 Asemakaava	10
3.2.4 Rakennusjärjestys	10
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1 Asemakaavan laadinnan tarve sekä tavoitteet.....	10
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.1 Osalliset.....	11
4.3.2 Vireilletulo	11
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	12
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	12
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	12
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	13
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	13
4.5.2 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	18
4.6 Ympäristön häiriötekijät.....	20
4.6.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	20
4.6.2 Kaavan suhde maakuntakaavaan	22
4.6.3 Kaavan suhde yleiskaavaan	22

5. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA	22
5.1 Toteuttaminen ja aloitus	22
5.2 Toteutuksen seuranta.....	22

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Koutalaen ja Jäkäläläen huipun välillä. Suunnittelualueen laajuus on noin 12 ha.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ja rajaus. © Maanmittauslaitos 2020

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Tunturitien asemakaava.

Kaavan tarkoituksena on katualueen muodostaminen Levin huipulle menevän Tunturitien kohdalle. Samassa yhteydessä tarkastellaan mahdollisuutta saada vapaa-ajan asuntoja Tunturitien varteen Koutalaen alueelle (nk. Horizontin alue). Asemakaavan myötä nykyinen yksityistie vaihtuu kunnan katualueeksi.

1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Asemakaavakartta, merkinnät ja määräykset
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kittilän kunnanhallitus on päättänyt 22.6.2020 § 257 asemakaavan muutoksen suorittamisesta

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 22.4.2021

OAS:n nähtävilläolo 22.4.-24.5.2021

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: xx.xx.2022.

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo xx.xx. – xx.xx.2022

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: __.__.2022

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo __.__. – __.__.2022

Asemakaavan hyväksyminen Kunnanhallitus __.__.2022, § __
Kunnanvaltuusto __.__.2022, § __

2.2 Asemakaava

Kaavan tavoitteena on katualueen muodostaminen Levin huipulle menevän Tunturitien kohdalle. Samassa yhteydessä tarkastellaan mahdollisuutta saada vapaa-ajan asuntoja Tunturitien pohjoispuolelle Koutalaen alueelle (nk. Horizontin alue).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelualue

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Levitunturin länsirinteessä tunturin huipulle johtavan tien (Tunturitie) alueella. Suunnittelualueen pohjois-/luoteisosa sijoittuu Levin eturinteen läheisyyteen, ja alueen toinen pää kaakossa tunturin lakialueelle. Tunturitien alueelle sijoittuu kaksi laskettelurinteiden eritasoristeämää.

3.1.2 Luonnonympäristö

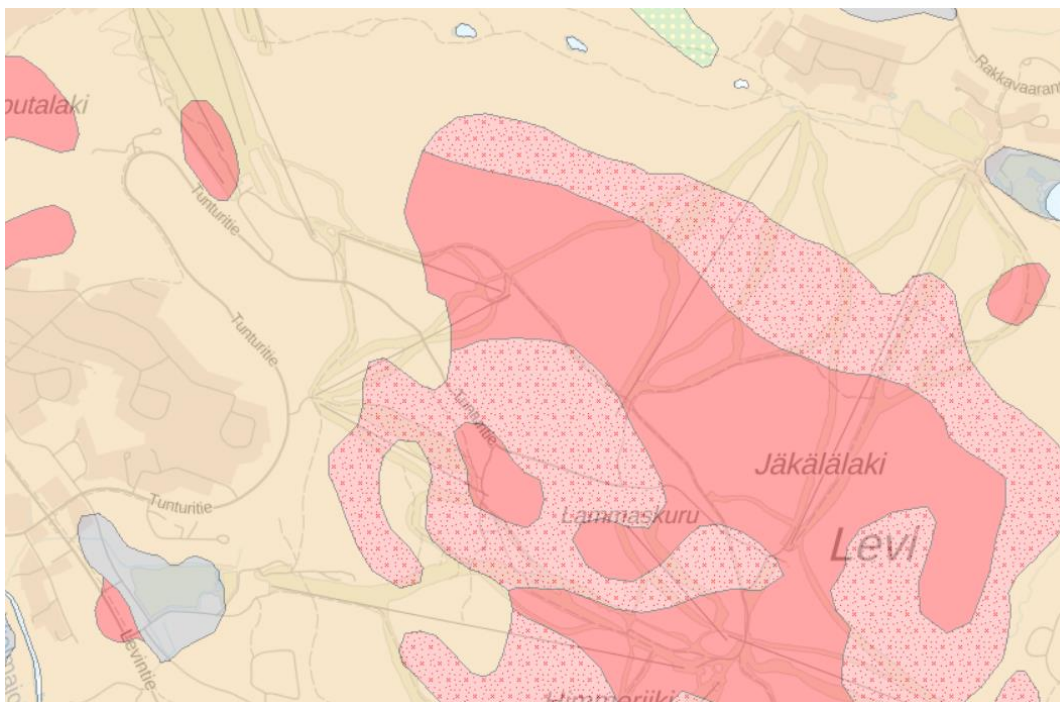
Suunnittelualue on tien osalta rakennettua ympäristöä. Tietä rajaa Levitunturin rinnealue, jossa länsiosan mäntyvaltainen metsikkö harvenee ylöspäin mentäessä tunturilakialueeksi suunnittelualueen itäiselle kolmannekselle saavuttaessa.

Luonnonmaantieteellisesti suunnittelualue sijaitsee pohjoisboreaalisella kasvilisvyöhykkeellä, jossa kasvillisuus on tyypillisesti karua. Metsät ovat pääasiassa männiköitä, vallitsevana variksenmarja-mustikka-puolukka-tyyppi.

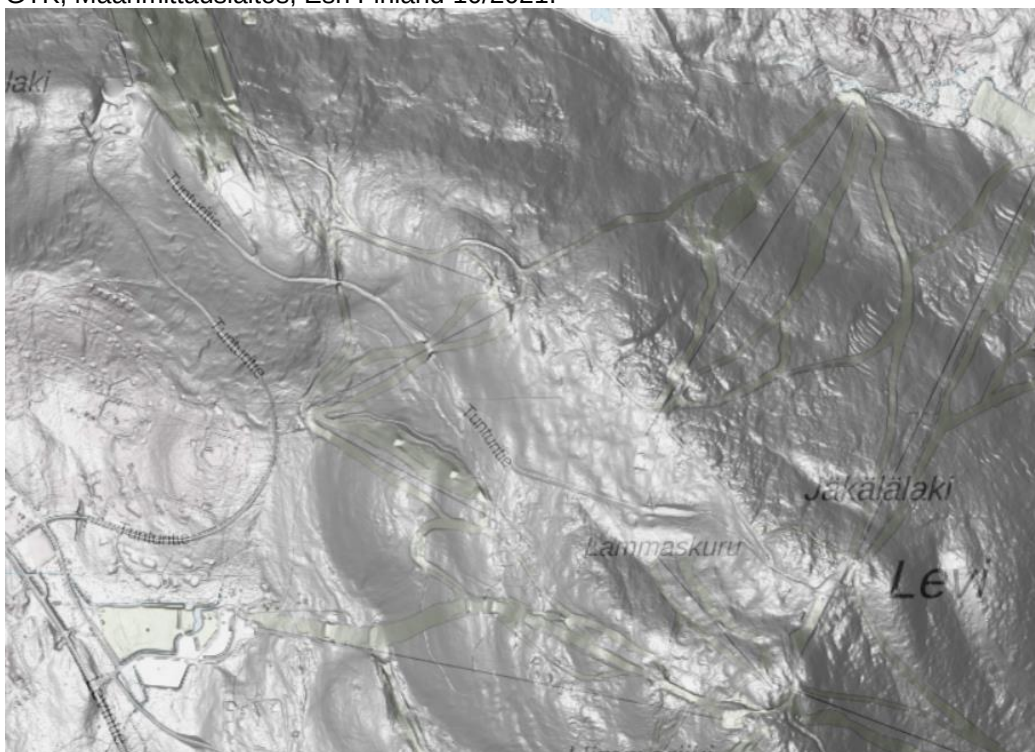
(lähde: Levin ympäristön matkailumaiseman ja maankäytön kehittäminen, Osayleiskaava 1 ja 2, Kittilän kunta, Suunnittelukeskus Oy 2008)

Maaperä

Alueen maaperä on GTK:n aineiston perusteella osittain hiekkamoreeni, kalliota ja rakkaa.



Kuva 2. Maaperä. Oranssi merkintä hiekkamoreenia, punainen kalliota ja punakuviainen rakkaa. GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 10/2021.



Kuva 3. Korkeusmalli. Maanmittauslaitos, Esri Finland 10/2021.

Uhanalaiset kasvilajit

Alueella ei ole tiedossa olevia uhanalaisten kasvien kasvupaikkoja, eikä myöskään suojeltuja luontotyypppejä tai kasvillisuutta.

Maisema

Suunnittelualue kuuluu maisemamaakuntajaossa Peräpohjola – Lappiin, ja siellä Länsi-Lapin tunturiseutuun*. Suunnittelualue sijaitsee maisemaa hallitsevan Levitunturin rinteessä.

(*lähde: Levin ympäristön matkailumaiseman ja maankäytön kehittäminen, Osayleiskaava 1 ja 2, Kittilän kunta, Suunnittelukeskus Oy 2008)

Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualue sijoittuu Levin alueelle.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue tukeutuu Levitunturin ja Sirkan kylän palveluihin, työpaikkoihin ja muuhun elinkeinotoimintaan.

Rakennuskanta

Suunnittelualueella on yksi rakennus, joka sijoittuu Levin eturinteen yläosaan (Ravintola Horizont).

Virkistyskäyttö

Suunnittelualue sijoittuu Levitunturin rinnealueelle, jonka yhteyteen sijoittuu paljon erilaisia virkistyspalveluita laskettelurinteineen sekä kelkka-, hiihto-, pyöräily- ja vaellusreitteineen.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Asemakaava-alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Kiinteät muinaisjäännökset

Asemakaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/63) perusteella suojeltavia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muinaisesineiden löytöpaikkoja.

Liikenne

Asemakaava-alue on pääasiassa yksityistietä, joka toimii reittinä Levitunturin hui-pulle.

Tekninen huolto

Alue tukeutuu olemassa oleviin vesihuolto- ja sähköverkostoihin.

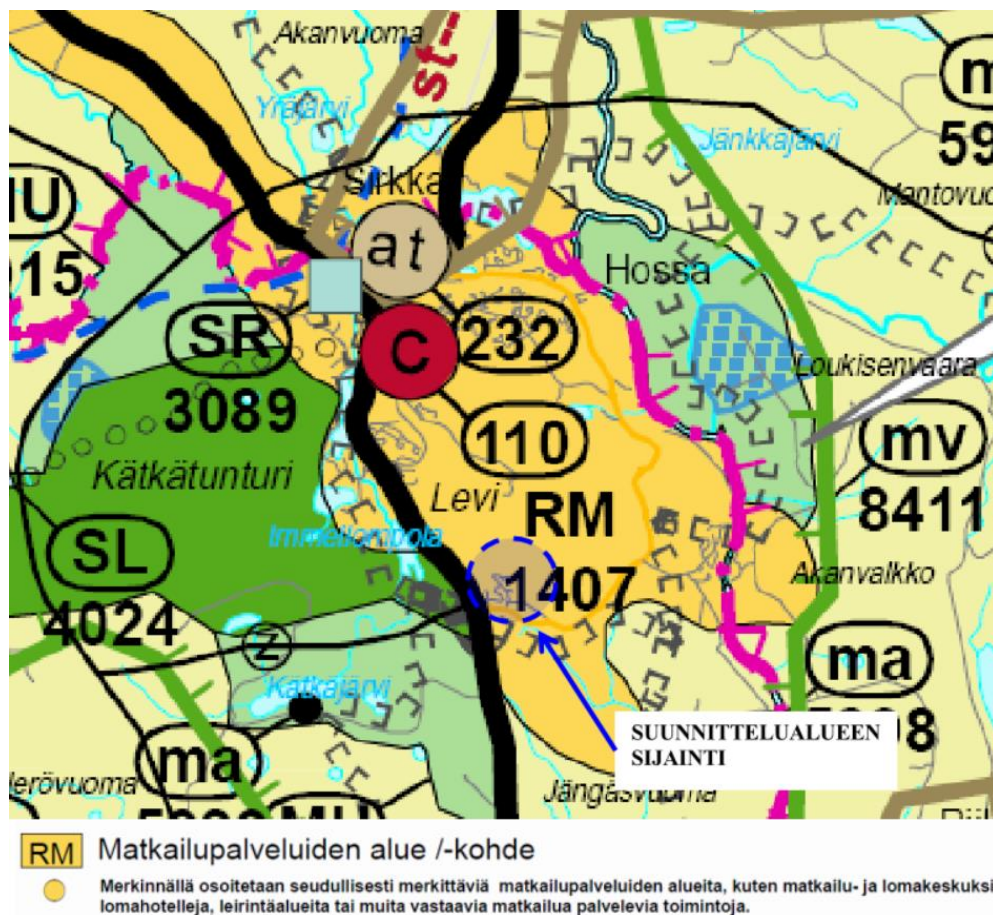
3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen suurimmat maanomistajat ovat Kittilän kunta ja Oy Levi Ski Resort Ltd. Lisäksi Horisontintien ja Tunturitien kaakkoispäässä tien eteläpuolella on yksityisomisteisia kiinteistöjä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

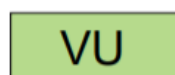
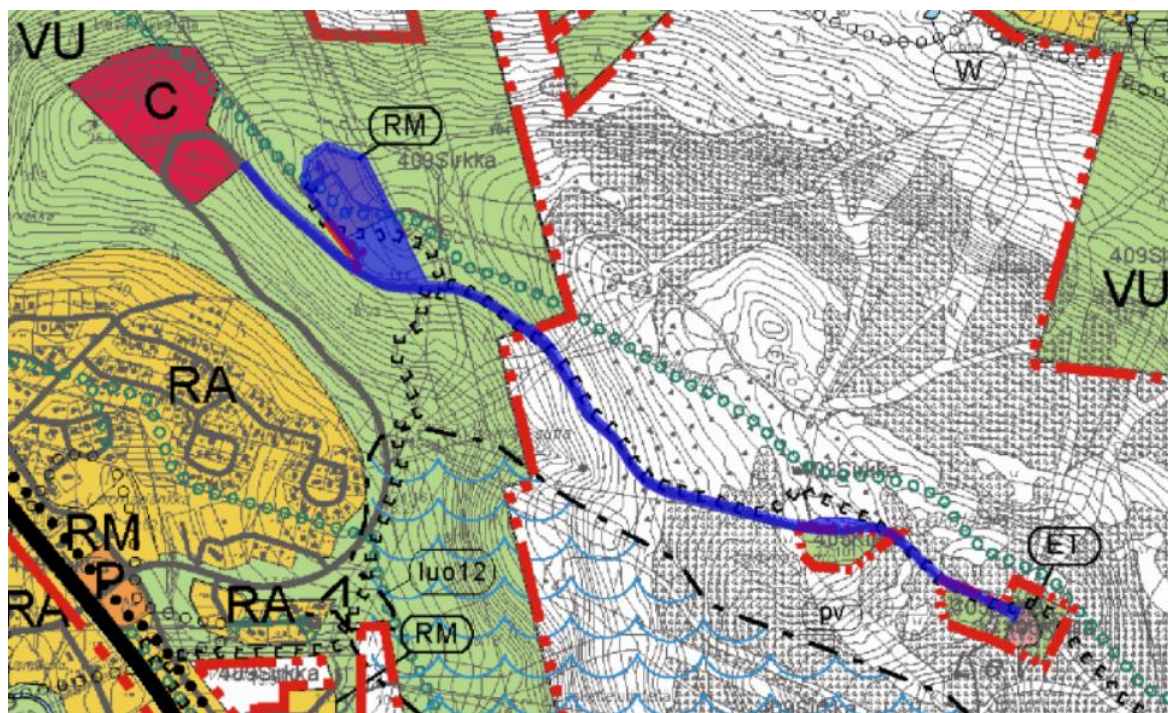
Voimassa olevassa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee matkailupalvelujen alueella (RM).



Kuva 5. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen raja-alue sinisellä.

3.2.2 Yleiskaava

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee osittain Levin ympäristön osayleiskaavan osa 2 -alueella, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 25.2.2008 § 14 ja Korkein hallinto-oikeus vahvistanut 5.10.2011/2826. Tässä kaavassa suunnittelualue on merkitty osittain matkailupalvelujen alueeksi (RM) sekä urheilu- ja virkistysalueeksi (VU), jonka alueella kulkee kaavamuutoksessa katualueeksi osoitettavalla alueella tielinjaus. Alueen läpi kulkee moottorikelkkareitti sekä ohjeellinen ulkoilureitti.



URHEILU- JA VIRKISTYSALUE.

TAAJAMAAN LIITTYVÄ TAI SISÄINEN URHEILUALUE, JOKA ON TARKOITETTU YLEISEEN KÄYTTÖÖN.

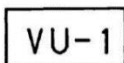


MATKAILUPALVELUJEN ALUE.

ALUEET ON TARKOITETTU MATKAILUPALVELUILLE, LOMAKYLILLE, HOTELLEILLE JA MUILLE MATKAILUA PALVELEVILLE TOIMINNOILLE.

Kuva 6. Ote voimassaolevista yleiskaavoista merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualue rajattu sinisellä.

Osa suunnittelualueesta sijaitsee Lääninhallituksen 30.11.1992 U654 vahvistaman Levin ympäristön osayleiskaavan alueella. Alue on merkitty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU-1). Kaavamuutoksessa katualueeksi osoitettavalle alueelle on tässä yleiskaavassa merkitty ulkoilureitti.



URHEILU- JA VIRKISYSPALVELUJEN ALUE.

ALUE VARATAAN HISSI- JA RINNERAKENTAMISEEN.

Maankäyttömääräys:

RAKENNUSLAIN 31 § 1. MOMENTIN NOJALLA MÄÄRÄTÄÄN, ETTÄ ALUEELLESAA RAKENTAA VAIN ULKOILUA, URHEILUA JA VIRKISTYSTÄ PALVELEVIA RAKENNUKSIA.

ULKOILUA, URHEILUA JA VIRKISTYSTÄ PALVELEVAKSI RAKENTAMISEKSI KATSOTAAN MYÖS RINNÄRAVINTOLOIDEN RAKENTAMINEN.

3.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asema- ja rakennuskaavat:

- Sirkka, Levi keskus, Rakka, Kätkä, Kouta, Immel kaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 21.12.1978 ja Lääninhallitus vahvistanut 19.10.1979 U2172
- Levin rinnealueen kaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 16.7.1990 § 65 ja Lääninhallitus vahvistanut 15.12.1992 U684
- Lounaisrinteen asemakaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 30.6.2008 § 52



Kuva 7. Ote ajantasa-asemakaavasta ja määräyksistä. Suunnittelualue on korostettu sinisellä.

Alue on merkitty osittain UH-alueeksi, osittain VU-k-alueeksi ja osittain MU-alueeksi.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kittilän kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan 31.5.2002.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan laadinnan tarve sekä tavoitteet

Asemakaavan laadinnan tavoitteena on mahdollistaa katualueen muodostaminen Levin huipulle menevän Tunturitien kohdalle sekä osoittaa vapaa-ajan asuntoja Tunturitien pohjoispuolelle Koutalaen alueelle (nk. Horizontin alue). Asemakaavan myötä nykyinen yksityistie muuttuu kaduksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on päättänyt 22.6.2020 § 257 käynnistää asemakaavan laadinnan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työnte-
koon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomai-
set ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissul-
keva.

Maanomistajat ja asukkaat:

- ✓ Alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat
(valtio, yksityiset, yhteisö)
- ✓ Alakylän paliskunta
- ✓ Tunturitien tiekunta
- ✓ Oy Levi Ski Resort Ltd

Yhdyskuntatekniikka:

- ✓ Levin Vesihuolto Oy
- ✓ Rovakaira Oy

Kunnan hallintokunnat:

- ✓ Rakennus- ja ympäristölautakunta

Viranomaiset:

- ✓ Kittilän kunta
- ✓ Lapin ELY-keskus
- ✓ Lapin Liitto
- ✓ Lapin pelastuslaitos
- ✓ Lapin maakuntamuseo

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 22.4.2021.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaa-
vasta mielipiteensä valmisteluaineiston nähtävilläolon ja ehdotusvaiheen
kuulemisen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.4.-24.5.2021.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä xx.-xx.2022 (täydentyy myöhemmin).
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä xx.- xx.2022 (täydentyy myöhemmin). Valmistelu-
aineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on
tehty erillinen yhteenveto kaavaselostuksen liitteeksi.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille.

Koska kaavamuutoksella ei ole maakunnallista tai valtakunnallista vaikutusta, ei tarvetta erillisille viranomaisneuvotteluille ole vaan ne pidetään tarvittaessa. Viranomaisilta pyydetään lausuntoja kaavan valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen kuulemisten yhteydessä ja näiden yhteenvedot sekä niihin annettavat vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on osoittaa Tunturitien alue asemakaavassa katualueeksi ja mahdollistaa vapaa-ajanasuntoja Tunturitien pohjoispuolelle Koutalaen alueelle (nk. Horizontin alue).. Kaavamuutoksen myötä nykyinen yksityistie vaihtuu kunnan katualueeksi.

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päättös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutosta koskee:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Asemakaavan laadinnan suhdetta valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.6.1.

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee matkailupalvelujen alueella (RM).

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Asemakaavan suunnittelualueelle sijoittuu kaksi osayleiskaavaa.

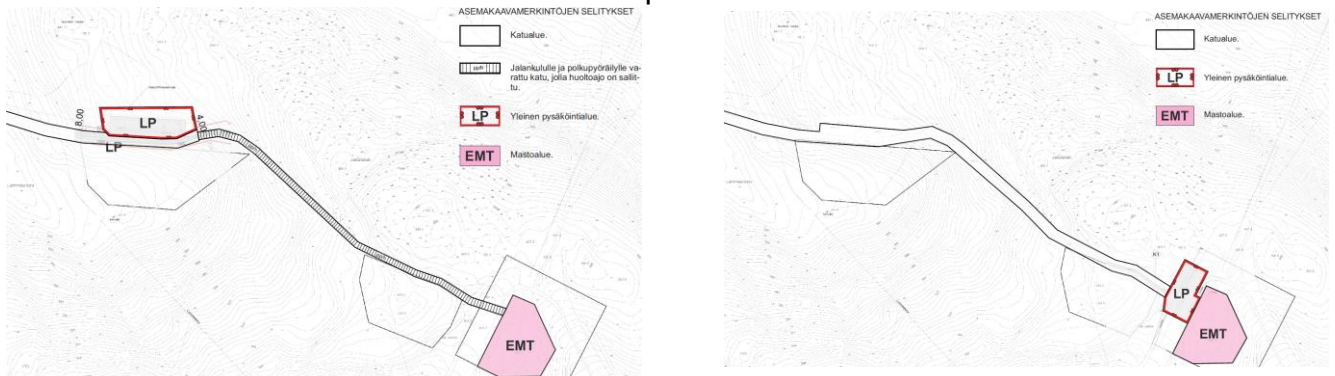
Suunnittelualueen itäpuolisko on merkitty matkailupalvelujen alueeksi (RM) sekä urheilu- ja virkistysalueeksi (VU), jonka alueella kulkee kaavamuutoksessa katualueeksi osoitettavalla alueella tielinjaus. Alueen läpi kulkee moottorikelkkareitti sekä ohjeellinen ulkoilureitti.

Länsipuolisko alueesta on merkitty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU-1). Kaavamuutoksessa katualueeksi osoitettavalle alueelle on tässä yleiskaavassa (vahvistettu 30.11.1992) merkitty ulkoilureitti. Tämän yleiskaavan voidaan katsoa olevan vanhentunut ulkoilureitin merkinnän osalta, sillä myöhemmin voimaan tullessa itäpuolen osayleiskaavassa sama reitin linjaus on merkitty tieksi.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

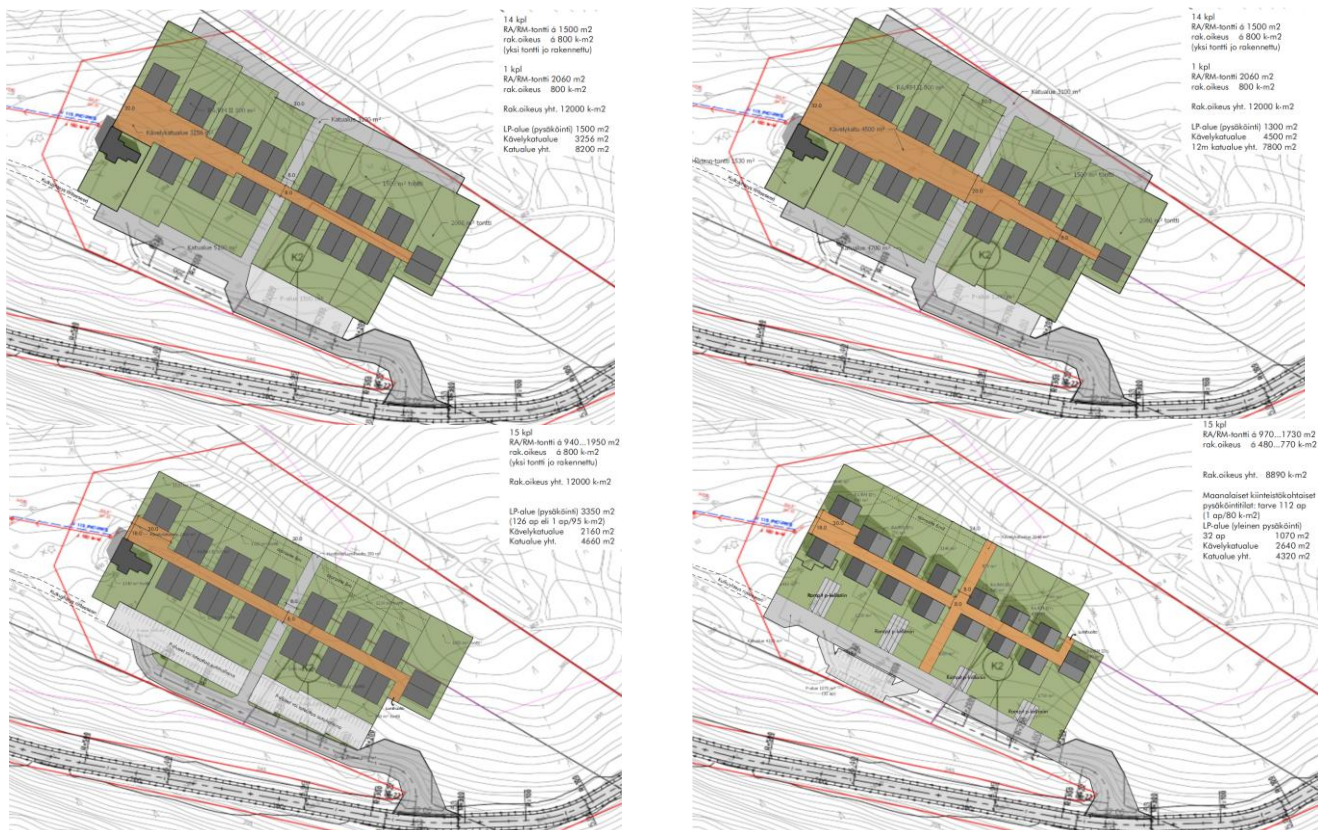
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavatyöhön on liittynyt vaihtoehtotarkastelua Tunturitien lakiosan pysäköintialueen sijainnin osalta (kuva 8). Kaavan pääasiallisena tavoitteena on muuttaa Tunturitie katualueeksi kunnan tavoitteiden mukaisesti, mistä syystä sen osalta vaihtoehtoinen suunnittelu ei ole ollut tarpeen.

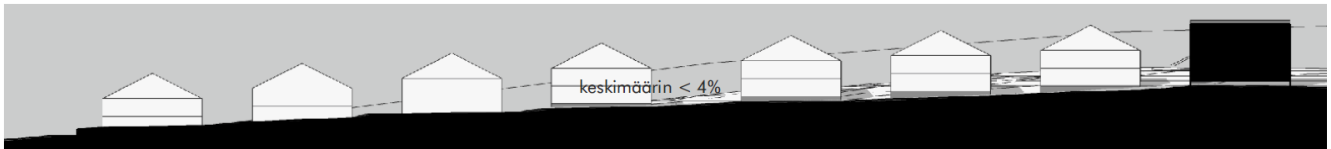


Kuva 8. Vaihtoehto 1:ssä pysäköintialue sijoittuu ravintola Tuikun lähelle (vasen) ja vaihtoehto 2:ssa tunturin laella olevan maston juureen (oikea). Vaihtoehto 1 valittiin jatkotyöskentelyn pohjaksi mm.siksi, että se hyödyntää nykyistä p- aluetta, toimii ympärivuotisesti ja on Ve 2:een verrattuna turvallisempi (mastosta mahdollisesti tippuvat lumi- ja jääkokkareet).

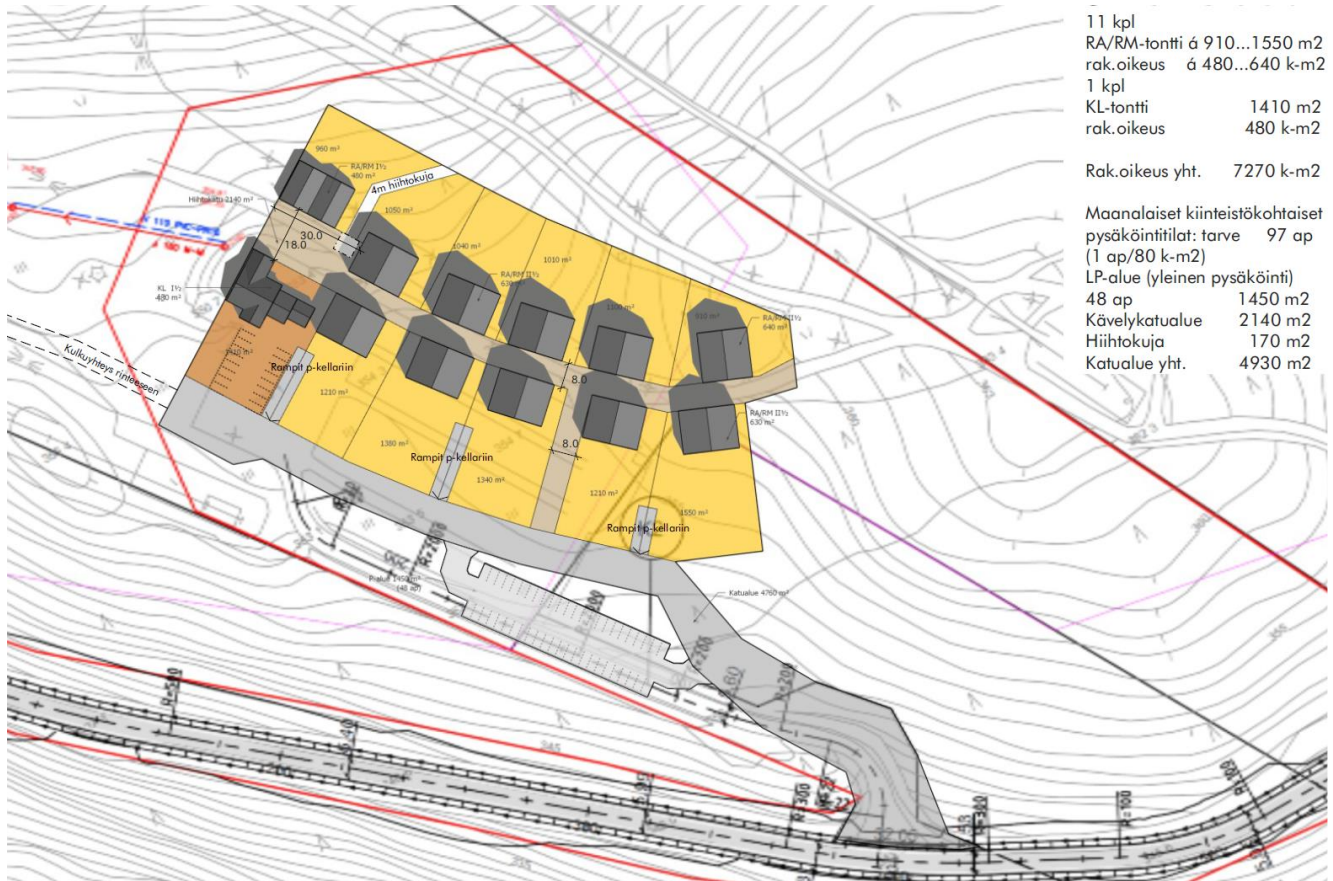
Tunturitien varteen sen pohjoispuolelle nk. ravintola Horizontin alueelle osoitetaan kaavassa vapaa-ajanasumista, minkä osalta on tutkittu korkeatasoisesti ratkaistua kompaktia tunturikylämallia usealla eri vaihtoehdolla.



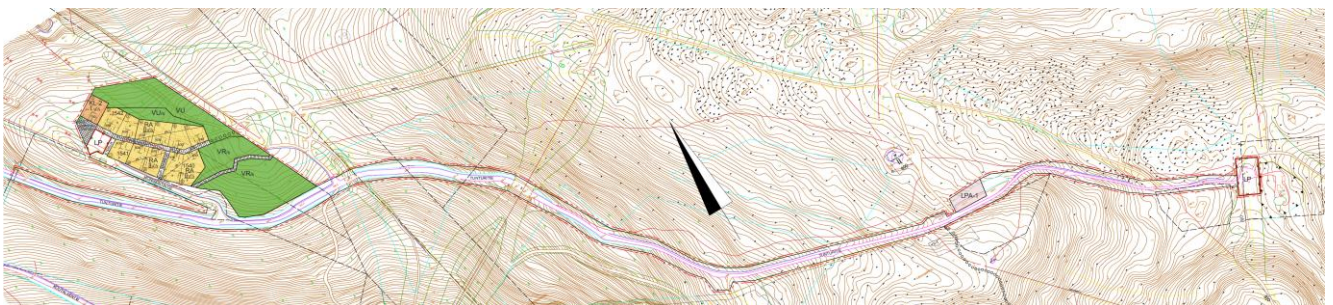
Kuva 9. Alkuvaiheessa tutkittuja vaihtoehtoja, joissa tutkittiin rakentamisen määrää ja sijoitusta kävely- ja hiihtokadun ympärille.



Kuva 10. Alueleikkaus. Lähtökohtana on ollut sijoittaa auto- ja huoltoliikenne sekä pysäköinti alueen reunalle ja työn edetessä päädyttiin sijoittamaan pysäköinti maan alle jotta saadaan maantasoa maksimaalisesti hyödynnettyä virkistys- ja kevyen liikenteen käyttöön ympärivuotisesti. Alueleikkauksessa tutkittiin rakentamisen korkeutta niin, ettei se ylitä nykyisen ravintola Horizontin kiinteistön harjankorkeutta. Sillä varmistetaan se, ettei uudisrakentaminen näy kaukomaisemassa.



Kuva 11. Edellisten vaihtoehtojen pohjalta laadittu seuraava maankäyttöluonnos, joka perustuu nykyistä siirtymäreittiä hyödyntävään kävelykatualueeseen jonka päässä on pieni aukio ravintola Horizontin pohjoispuolella. Maanalaisiin pysäköintitiloihin lähtee kiinteistöjen yhteisrampit (3 kpl). Maanalaiset pysäköinti- ja huoltotilat voidaan rakentaa maanpäällisen kävelykatualueen alitse. Lisäksi varaudutaan asiakas- ja virkistyskäyttöpysäköintiä varten erillisellä maanpäällisellä pysäköintialueella, mikäli tarvetta siihen ilmenee.



Kuva 12. Vaihtoehtotarkastelujen pohjalta laadittu ensimmäinen kaavaluonnos.

ASEMAKAAVAMERKINTÖJEN SELITYKSET

--- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

KL-2	Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa myös asuin- ja majoitustiloja.
RA	Lomarakennusten korttelialue.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
VU/s	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, jolla ympäristö säilytetään.
VR/s	Retkeily- ja ulkoilualue, jolla ympäristö säilytetään.
LP	Yleinen pysäköintialue.
LPA-1	Autopaikkojen korttelialue. Alueelle ei saa rakentaa rakennuksia auton säilyttämistä tai pysäköintiä varten.

— Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.

— Ohjeellinen tontin raja.

2 Kunnan osan numero.

31 Korttelin numero.

③ Tontin numero.

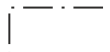
TUNTURITIE Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

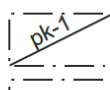
100 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

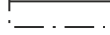
II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

IIu^{1/2} Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

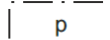
IIu^{1/2} Alleviivaus osoittaa ehdottomasti toteutettavan kerrosluvun.

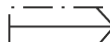
 Rakennusala.

 Pysäköintikerros.
Kokonaan maan alla sijaitseva tila, jonne saa sijoittaa pysäköintiä. Rakennuksen alla sijaitseva pysäköintikerros on rakennuksen alin kerros. Pysäköintikerrosta ei lasketa kerrosalaan.

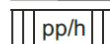
 Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

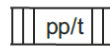
 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

 Pysäköimispaikka.

 Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

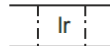
 Jalankululle varattu katu.

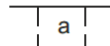
 Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

 Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla tontilleajo on sallittu.

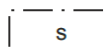
 Moottorikelkkareitti.

 Rakennuksen ylin sallittu harjankorkeus N60-kerkeusjärjestelmässä.

 Kadun ylittävä laskettelurinnealueen osa.

 Kadun alittava kevyen liikenteen yhteys.

 Ajoyhteys.

 Suojeltava alueen osa.

 Ulkoilureitti.

Kuva 13. Asemakaavaluonnoksen merkinnät.

TÄTÄ ASEMAKAAVAA KOSKEVAT YLEISET MÄÄRÄYKSET:

1. Autopaikkoja on rakennettava tontille vähintään:
 - 1 ap/80 liike- ja asuntokerrosala-m², kuitenkin vähintään 1 ap/asuinhuoneisto.
 - 0,5 ap/ majoitusliikkeen vierashuone.
2. Rakennukset, mukaan lukien kaikki maanalaiset tilat, tulee varustaa automaattisella sammutuslaitteistolla. Mikäli pysäköintialueiden kansiin päälle on mahdollista ajaa pelastusajoneuvolla, tulee kannen kestää pelastusajoneuvojen aiheuttama kuormitus.
3. Mikäli pysäköintiratkaisut sallivat, kaavakartan osoittaman rakennusoikeuden lisäksi rakennukseen saa rakentaa kellarikerroksen, jossa saa olla vastaava määrä 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 kellarikerrokseen rakennetaan sellaisia toimintoja, jotka edellyttävät viemärintiä, ja jätevesiä ei ole mahdollista johtaa suoraan yleiseen viemäriverkkoon, tulee kiinteistön omistajan huolehtia jätevesien pumppauksesta.
4. Milloin tontilla on osoitettu pysäköintikerros, auton säilytyspaikan rakennusala tai pysäköintipaikka, tulee autopaiikat sijoittaa sinne. Pysäköintikerrokseen johtavan ajoluiskan kattaminen on sallittua tontilla myös rakennusalan ulkopuolella.
5. Maanalaiset tilat saa rakentaa yhtenäisinä laitoksina kiinteistörajoista riippumatta siten, että tonttien välisiä rajaseiniä ei tarvitse rakentaa. Ajoyhteydet huolto- ja pysäköintitiloihin saa järjestää toisen tontin kautta. Paikoitusta ja sen ajoyhteyksiä saa sijoittaa torien ja katujen alle, jos se on pk-kaavamerkinnällä sallittu (MRL § 158-159).
6. Mikäli tontilla rakennus on rakennettava katualueeseen kiinni, voidaan katualueesta tilapäisesti käyttää enintään 1,5 m levyistä vyöhykettä rakennuksen toteuttamisen mahdollistamiseksi. Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää suunnitelma katualueen käyttämisestä ja kadun rakennusaikaisesta tukemisesta. Rakentamisen jälkeen kadun rakenteet on palautettava ennalleen kunnan määräämän aikataulun mukaisesti.
7. Kattokaltevuuksien on oltava 1:2, ellei sitä kaavassa ole toisin määrätty.
8. Rakennusten sadevedet tulee ohjata vesikourujen ja syöksytörmien kautta sadevesiviemäriin. Perustusten kuivatusvedet on johdettava sadevesiviemäriin. Mikäli kuivatusvesiä ei ole mahdollista johtaa suoraan sadevesiviemäriverkkoon, tulee kiinteistönomistajan huolehtia kuivatusvesien pumppauksesta.
9. Kiinteistönomistaja tai -haltija on velvollinen rakentamaan liittymisjohdon vesi- ja viemärijohtoon sekä sadevesiviemäriin ja sallimaan niiden sijoittamisen tontille.
10. Poistettava ja säilytettävä puusto ja pinnoitettavat alueet on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä erillisessä pihasuunnitelmassa. Pysäköintipaikat ja kulkuväylät on päällystettävä asfalttibetonilla tai betonikivipäällysteellä.
11. Sähkö-, puhelin-, ym. johdot tulee rakentaa maakaapeleilla. Avojohtojen ja avomuuntajien rakentaminen on kielletty.
12. Tonteilla leikkaukset ja pengerrykset on toteutettava tukimuureilla. Tonteilta ei saa rakentaa portaita tai muita vastaavia rakennelmia katu- ja torialueille.
13. Tontit on aidattava kävelykadun varrella rakentamistapaohjeiden mukaisesti.
14. Rakennuksen ullakkokerroksen korkeus on sovittava siten kuin kattokaltevuus 1:2 ja rakennusoikeus (½) edellyttävät. Harjan enimmäiskorkeuden määrittämisperusteet on esitetty kaavaan liittyvissä rakentamistapaohjeissa.
15. Rakennusten pääasiallisena lämmitysmuotona ei saa käyttää sellaisia energiatuotannon muotoja, jotka aiheuttavat savu-, noki-, haju- tai muita sellaisia haittoja ympäristöön tai rumentavat taajamakuva.

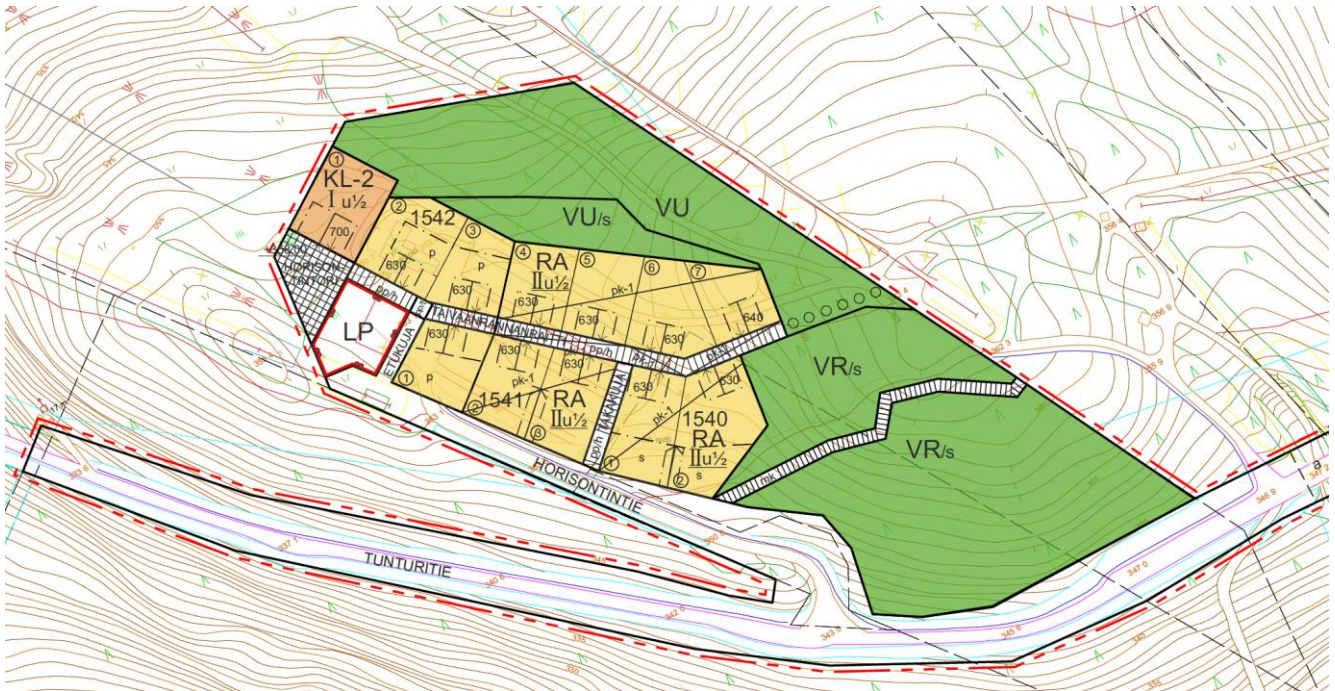
Kuva 14. Asemakaavaluonnoksen määräykset.

Asemakaavaluonnoksessa on Tunturitie merkitty katualueeksi. Huippua kohti mennessä ravintola Tuikun kohdalle Tunturitien varteen on osoitettu LPA-1 -alue, jonka osalta tarkempi pysäköintisuunnitelma alueesta on esitetty kuvassa 15.

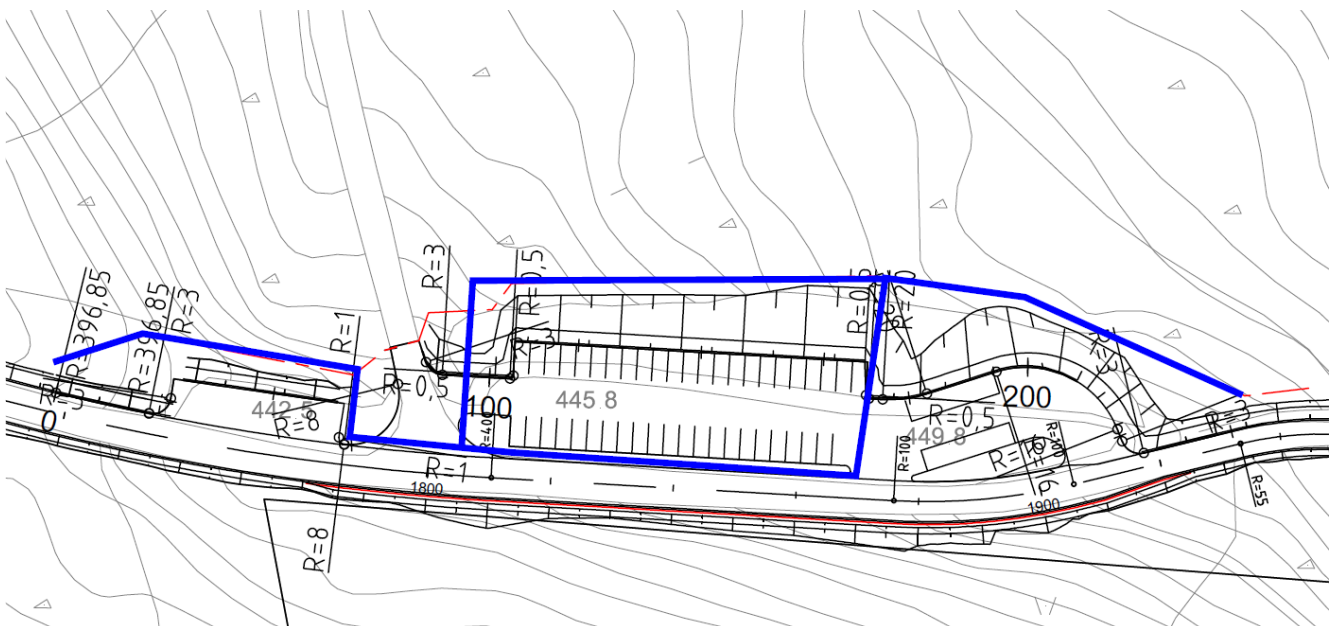
Kaavamuutosalueen pohjois-/luoteisosaan ravintola Horizontin alueelle on kaavaluonnoksessa osoitettu 11 vapaa-ajan asumisen tonttia (RA) ja yksi liikerakennusten tontti (KL-2). Tälle alueelle kaavaluonnoksessa on osoitettu uutta tiestöä;

Horisontintie ja kevyelle liikenteelle tarkoitettu, huoltoajon salliva Taivaanrannanraitti. Raitin päässä on Horisontintori, josta aukeaa näkymä Levitunturin eturinteen. Torin ja Horisontintien väliin on osoitettu yleinen pysäköintialue, jonka itäreunaan on osoitettu Etukuja -katualue korttelin 1542 tonttien 2 ja 3 huoltoajoa varten. Kahdeksan itäosan tontin alle on osoitettu maanalainen pysäköintikerros, johon on kulku Horisontintieltä ajoluiskien kautta. Korttelien 1540 ja 1541 väliin on osoitettu Takakuja-katualue, jossa huoltoajo on sallittu. Viheralueille (VR ja VU) on määritetty alueet, jossa ympäristö – maanpinta ja puusto on säilytettävä. Lähivirkistysalueelle on osoitettu moottorikelkkareitti, joka noudattaa nykyistä linjaa maastossa.

Kuva 15. Maankäyttöluonnos Koutalaen alueesta.



Kuva 16. Tunturitien valitun vaihtoehdon pysäköintialueen asemapiirros.



4.5.2 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan liikenne- ja kunnallistekniseen verkostoon.

Rakennettu ympäristö ja maisema

Alueen rakentumisella kaavan toteutumisen myötä on vaikutusta ympäristöön ja maisemaan Koutalaen alueella, sillä sen osalta kaavan tarkoituksena on mahdollistaa vapaa-ajanasumisen sijoittuminen alueelle. Kaukomaisemaan kaavalla ei kuitenkaan ole vaikutusta, sillä alueleikkausanalyysin avulla on tutkittu, etteivät rakennukset yllä nykyisen ravintola Horizontin harjakorkeuden yläpuolelle (ks. kuva 10 alueleikkaus).



Kuva 17. Tunturitien pysäköintialue sijoittuu nykyiselle paikalle ravintola Tuikun läheisyyteen. Kuva R.Lokio 2021.



Kuva 18. Panoraamakuva entiseltä matkailuvaunualueelta ravintola Horizontin itäpuolelta, jonne kaavailtu loma-asuinalue sijoittuu. Kuva J.Lokio 2021

Luonto

Asemakaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, koska kaava-alue on pääosin muokattua ympäristöä – tie- ja rinnealuetta. Näin ollen kaavalla ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia luontoon.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueella on valmis tieverkosto ja tekninen huolto. Alueen liikennemääriin asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta.



Kuva 19. Ravintola Horizont sijaitsee tasanteen reunalla. Kiinteistön oikealle puolelle kuvan etuosaan tulisi pieni kävely- ja hiihtoaukio, josta avautuu avarat näkymät luoteeseen. Kuvassa näkyvä valkoinen kumpu on pres-suilla peitetty säilölumikeko. Kuva J.Lokio 2021

Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maan pinnalta, rakennusten katoilta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Hulevesien hallinta hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Alueen merkittävimmät hulevedet esiintyvät keväisin lumien sulamisvesistä.

Kaavassa ei ole tarpeen osoittaa erityisiä huleveden hallintaan liittyviä aluevarauksia. Hulevesien hallinta alueella ratkaistaan lopullisesti kiinteistökohtaisilla ratkaisuilla rakennuslupamenettelyn yhteydessä ja kaavassa annetaan hulevesien käsittelyyn liittyviä määräyksiä.

Talous

Kaavamuutoksella on vaikutuksia kunnan talouteen, sillä sen myötä Tunturitien alue siirtyy kunnan hoidettavaksi. Tien kunnossapito ja osoittaminen katualueeksi on kuitenkin yhteydessä alueen matkailun toimivuuteen, mikä taas tuottaa merkittävän osan kunnan tuloista.

Terveys ja turvallisuus

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia terveyteen ja turvallisuuteen. Rakentamisessa on huomioitava radonkaasun pääsyn estäminen huoneilmaan.

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavalla ei osoiteta ympäristön häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

4.6.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

	Asemakaavamuutos
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.	Kaavalla edesautetaan Levitunturin alueen matkailun jatkuvuutta ja kehittymistä sekä palvelujen saavutettavuutta. Tunturitien kunnossapidon turvaamisesta kaavamuu- toksen kautta on apua alueen elinkeinoelä- mälle.
Tehokas liikennejärjestelmä Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.	Kaavamuu- toksen päätarkoituksena on taata nykyisen tieyhteyden toimivuus jatkossakin Levitunturin huipulle. Tunturitie on tärkeä ja paljon käytetty matkailijoiden reitti tunturin huipulle.

Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.	
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat Huolehditaan valtakunnallisesti arvokaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamista. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.	Kaavamuutoksella ei ole suuria vaikutuksia luontoon tai sen monimuotoisuuteen, sillä kaavan päätarkoituksena on osoittaa olemassaoleva tielinjaus katualueeksi. Katualueen merkitsemisellä ajantasaistetaan asemakaava ja samalla Tunturitie siirtyy kunnan hoidettavaksi. Kaavan myötä ei synny tielinjauksen osalta uutta rakentamista parkkialueen osoittamista lukuun ottamatta. Eturinteen yläosaan osoitetaan lomarakentamista. Rakentaminen sijoittuu alueelle, joka on pääosin muokattua ympäristöä (entinen caravan-alue).



Kuva 20. Ravintola Horizont. Kuva J.Lokio 2021

4.6.2 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

4.6.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

Laadittava asemakaava on toisen alueella voimassaolevan osayleiskaavan tavoitteiden mukainen. Toisen osayleiskaavan osalta voidaan todeta sen olevan vanhentunut; kaamuuotoksessa katualueeksi osoitettavalle alueelle on tässä yleiskaavassa (vahvistettu 30.11.1992) merkitty ulkoilureitti. Tämän yleiskaavan voidaan katsoa olevan vanhentunut ulkoilureitin merkinnän osalta, sillä myöhemmin voimaan tullessa itäpuolen osayleiskaavassa sama reitin linjaus on merkitty tieksi.

5. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA

5.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

5.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo kunnan rakennusvalvonta rakennus- ja toimenpidelupien myöntämisen yhteydessä.

Rovaniemellä 4.4.2022
Jarmo Lokio arkkitehti YKS 122