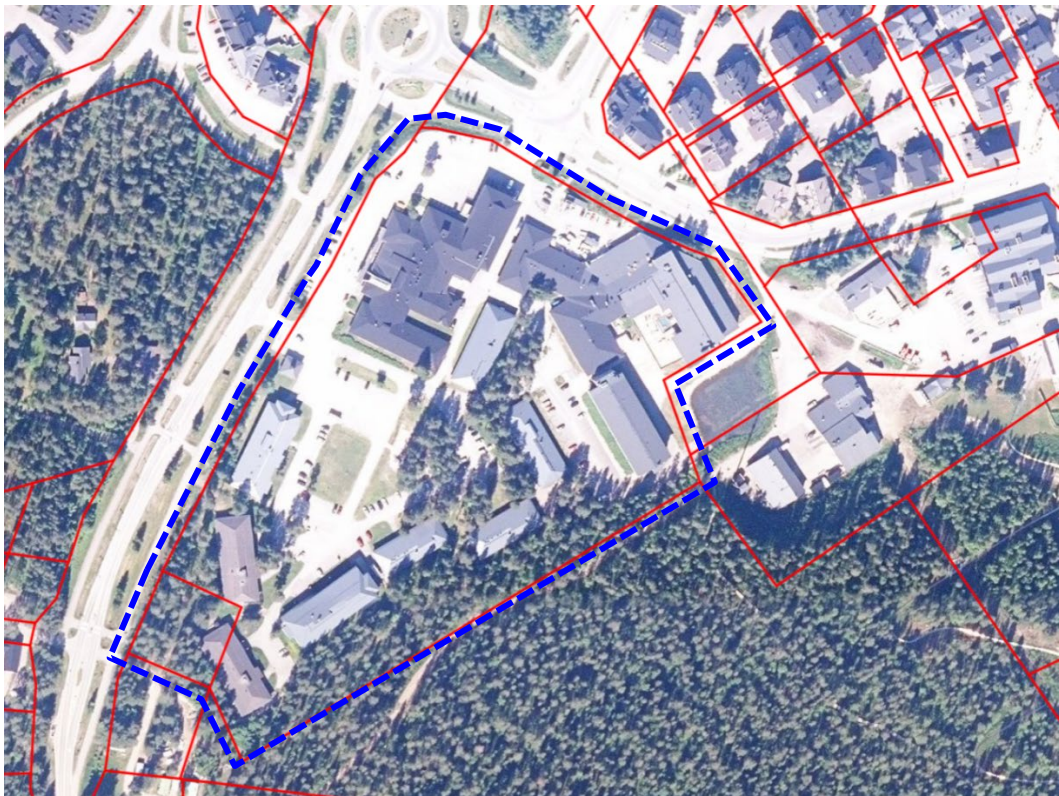


KITTILÄN KUNTA

Levin korttelin 27 tontin 1 asemakaavamuutos

Selostus, asemakaavan muutos



Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 3.5.2018

Valmisteluaineisto nähtävillä 17.3. – 7.4.2022

Ehdotus nähtävillä 6.7. – 7.8.2023

Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan 12.9.2023 § 339

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 25.9.2023 § 65

Johannes Jutila

22.8.2023

Sisällysluettelo

1	PERUS JA TUNNISTETIEDOT	1
2	TIIVISTELMÄ	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2	Asemakaava	2
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	2
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Alueen yleiskuvaus	3
3.2	Luonnonympäristö ja suojelualueet	4
3.3	Natura 2000-alueet	6
3.4	Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristöt	6
3.5	Maisema	11
3.6	Teknisen huollon verkostot	11
3.7	Liikenneverkosto	12
3.8	Suunnittelutilanne	14
3.8.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	14
3.8.2	Maakuntakaava	14
3.8.3	Yleiskaava	16
3.8.4	Asemakaava	16
3.9	Pohjakartta	18
3.10	Rakennusjärjestys	18
3.11	Maanomistus	18
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.3.1	Osalliset	18
4.3.2	Virelletulo	19
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelyt	19
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	19
4.4	Suunnittelun tavoitteet	20
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	20
5	Asemakaavan muutoksen kuvaus	25
5.1	Asemakaavan muutos	26
5.2	Mitoitus	27
5.3	Aluevaraukset ja merkinnät	27
5.4	Kaavamuutoksen vaikutukset	29

Johannes Jutila

22.8.2023

5.4.1	Ympäristövaikutukset	29
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan.....	30
5.4.3	Pysäköinti	31
5.4.4	Vaikutukset maisemaan	31
5.4.5	Taloudelliset vaikutukset.....	31
5.4.6	Hulevedet	32
5.4.7	Liikenteelliset vaikutukset	32
5.4.8	Sosiaaliset vaikutukset	32
5.4.9	Turvallisuusvaikutukset.....	32
5.5	Natura-arvioinnin tarveharkinta.....	33
5.6	Suhde yleiskaavaan	33
5.7	Suhde maakuntakaavaan.....	33
5.8	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT).....	33
5.9	Nimistö	33
6	Asemakaavan toteutus	34

Liitteet:

- Seurantalomake

Levin korttelin 27 tontin 1 asemakaavamuutos

1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 22.8.2023 päivättyä asemakaavan muutosehdotusta.

Kunta: Kittilän kunta

Alueen nimi: 2. kunnanosa, Sirkka

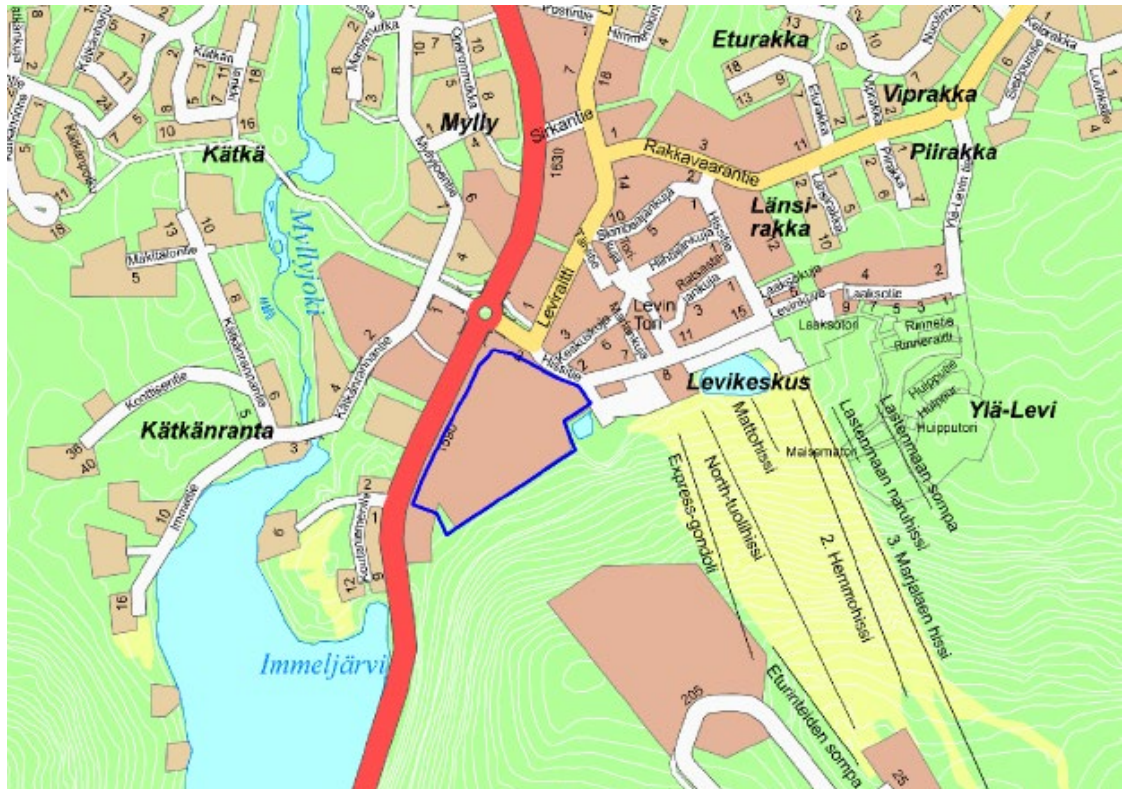
Kaavan nimi: Levin korttelin 27 tontin 1 asemakaavamuutos

Levin asemakaavan tarkastelun kohteena on Levin asemakaavan korttelin 27 tontti 1. Asemakaavan muutos koskee liikerakennusten korttelialuetta, joka on varattu hotellia varten (KL-3 Hotellirakennusten korttelialue).

Suunnittelualue sijaitsee Levin ydinkeskusalueella ja rajautuu lännessä Levintiehen (Kantatie 79), pohjoisessa Hissitiehen ja etelässä virkistys- ja rinnealueeseen. Pinta-ala on 57 306 m² (n. 5,8 ha). Tontilla toimii Levi Hotel Spa.

Asemakaavan laatimisesta vastaa Kittilän kunta (Kittilän kunta, tekninen osasto, Valtatie 15, 99100 Kittilä). Kittilän kunnan edustajana työtä on valvonut maanmittausinsinööri Toni Juuti, 040 7622917, s-posti: toni.juuti@kittila.fi.

Asemakaavan laatijana on toiminut Finnish Consulting Group Oy, projektipäällikkö Eva Persson Puurula, arkkite. SAFA, YKS 623 ja helmikuusta 2023 lähtien Johannes Jutila, arkkite. SAFA, ARK 1813, YKS 620.



Kuva 1. Suunnittelualueen ohjeellinen sijainti osoitekartalla

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kunnanhallituksen päätös kaavoituksen käynnistämisestä ja vireille tulosta
24.4.2018 § 140

Kuulutus vireille tulosta 3.5.2018

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 3.5. – 4.6.2018

Valmisteluaineisto (luonnos) julkisesti nähtävillä 17.3. – 7.4.2022

Ehdotus julkisesti nähtävillä 6.7. – 7.8.2023

Kunnanhallituksen käsittely 12.9.2023 § 339

Kunnanvaltuuston hyväksyminen 25.9.2023 § 65

2.2 Asemakaava

Levin asemakaavan korttelin 27 tontin 1 muutoksella tarkistetaan rakennusoikeutta, rakennusaloja ja kerroslukuja sekä pysäköintiä. Tontin käyttötarkoitusta (KL-3 Hotellirakennusten korttelialue) ei muuteta.

Asemakaava päivitetään vastaamaan tämän päivän tarpeita. Asemakaavamuutos mahdollistaa Levi Spa Hotellin kehittämistä laadittuja alustavia suunnitelmia huomioiden.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

Kittilän kunta tekee tarpeellisilta osin maanomistajien kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Korttelin 27 tontilla 1 on Levi Hotel Spa:n lukuisia majoitusrakennuksia, päärakennus ja ravintolat sekä liikuntakeskus sisältäen kylpylä lisäpalveluineen. Hotellia kehitetään jatkuvasti. Ensimmäiset rakennukset valmistuivat 1980-luvulla. Pysäköinti on maanpäällistä ja sijaitsee eri puolilla tonttia.



Kuva 2. Suunnittelualan sijainti ortokuvassa (yllä), kiinteistörajat kartassa (alla)
© MML 2022



Kuva 3. Suunnittelualueen sijainti maastokartassa © MML 2018

3.2 Luonnonympäristö ja suojelalueet

Suunnittelualue on rakennettua aluetta. Piha-alue on enimmäkseen asfaltoitua ajo- ja pysäköintialuetta. Tontilla on jonkun verran nurmikkoa, yksittäisiä puita ja säilyneitä metsäkaistaleita. Suuri osa tontin reuna-alueesta on metsä.

Asemakaavassa on merkitty säilytettäväksi osa puustosta sekä yksittäisiä puita.

Suunnittelualueelle ei sijoitu luonnonsuojelukohteita eikä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita, joihin vaikutuksia voisi kohdistua.

Suunnittelualue, kortteli 27 tontti 1, ei sijoitu pohjavesialueelle.

Kasvillisuudeltaan alue kuuluu pohjoisboreaaliseen vyöhykkeeseen, jossa kasvillisuus on tyypillisesti karua. Metsät ovat pääasiassa männiköitä, vallitsevana variksenmarja-mustikka-puolukka -tyyppi.

Suunnittelualue sijoittuu Sokostovuoren valuma-alueelle (65.543), joka kuuluu Levijoen valuma-alueelle (65.64).

Kittilän kunta sijoittuu Suomen ilmastollisessa pääaluejaossa pohjoisboreaaliseen vyöhykkeeseen. Vuoden keskilämpötila on selvästi alle nollan. Lämpimin kuukausi on heinäkuu, jolloin keskilämpötila on 14,0 °C



Kuva 4. Hotellin piha-alueen nykytilanne

3.3 Natura 2000-alueet

Levitunturin itäpuolella virtaava Ounasjoki kuuluu Ounasjoen vesistöalueen Natura-alueeseen (SCI, FI 130 1318). Alue muodostuu Ounasjoesta (vesialue) Ounasjärven Luusuan alapuolella sekä Ounasjoen suiston tulvasaarista. Ounasjoki on suurin kokonaan maamme rajojen sisällä virtaavista rakentamattomista joista.



Kuva 5. Suunnittelualueen sijainti suhteessa Ounasjoen Natura-alueeseen.
Karttalähde: paikkatietoikkuna.fi © MML

3.4 Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristöt

Suunnittelualue kuuluu rakennetun Levitunturin matkailumaisemaan.

Suunnittelualueella ei ole arvokkaita kulttuuriympäristöjä.

Suunnittelualueella ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöskohteita.

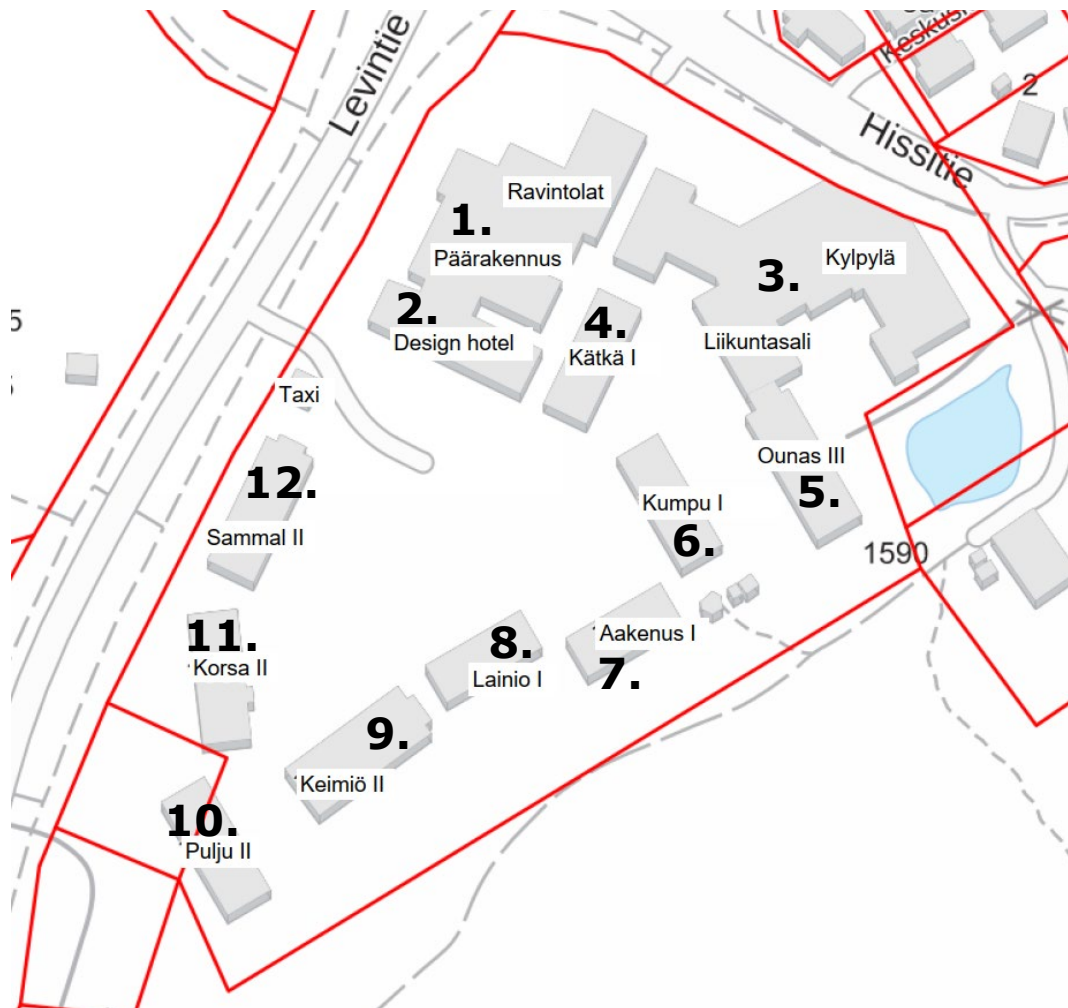
Korttelissa 27 tontilla 1 toimii Levi Spa Hotel, joka on yksi alueen suurimmista toimijoista.

Hotellin rakennuskanta on syntynyt vaihteittain. Hotelli Levitunturin ensimmäiset pyöröhirsiset ja yksikerroksiset rakennukset valmistuivat hiihtokaudeksi 1981. Kyseessä oli ensimmäinen näin laaja hirsistä tehty rakennuskompleksi napapiirin pohjoispuolella. Hotellin majoituskapasiteetti oli yhteensä 82 huonetta ja ravintolassa oli 250 asiakaspaikkaa. Vuonna 1986 hotellirakennusten yhteyteen valmistui liikuntakeskus, jossa oli pieni kylpylä.

1990-luvulla rakennettiin kaksikerroksiset rakennukset, jotka noudattivat Levikeskuksen rakentamistapaa; pohjakerroksen julkisivun materiaalina käytettiin betoni/liuskekiviä ja toisessa kerroksessa hirttä. Tämän jälkeen tuli tyyliltään ”modernimpi” vaihe: päärakennuksen Levintien-puoleinen sisäänkäynnin muutos, päärakennuksen ravintolan ja yökerhon laajennusosa pohjoiseen Hissitielle päin, uusi kolmikerroksinen majoitusrakennus ”Ounas” ja kylpylän huomattava laajennus vuonna 2010. Uusin vaihe on vuonna 2019 valmistunut Design Hotel Levi, joka on III-IV-kerroksinen. Julkisivumateriaalina on harmaa vino puupaneeli ja omaleimaisia elementtejä ovat ulokkeet ja ”tunturimainen” kattomuoto. Sijaintinsa ja korkeutensa vuoksi rakennus on hyvin hallitseva erityisesti Levintieltä katsoen. Yhteenvetona voidaan toteaa, että hotellin rakennuskanta on vaihteleva, eri aikakauden ja tyylien yhdistelmä. Värimaailma on hillitty, harmaan ja ruskean värisävyissä.

Kortteli 27 sijaitsee Levikeskuksen välittömässä läheisyydessä. Levikeskuksen reunavyöhykkeen rakennukset ovat kaksikerroksisia. Levikeskuksen ytimessä

kerrosluku nousee neljään. Rakentamistapa on yhtenäinen ja ympäristö on kävelypainotteinen.



Kuva 6. Nykyinen rakennuskanta

1. Päärakennus: vastaanotto, ravintolat 3365 k-m²
 2. Design hotel laajennus "rakennus A" 3394 k-m²
 3. Liikuntakeskus 3065 k-m² ja kylpylälaajennus 3078 k-m²
 4. Kätkä (huoneet 201-216) yksikerroksinen, 648 k-m²
 5. Ounas (huoneet 251-298) kolme kerrosta, 2477 k-m²
 6. Kumpu (huoneet 301-317) yksikerroksinen, 648 k-m²
 7. Aakenus (huoneet 401-411) yksikerroksinen, 487 k-m²
 8. Lainio (huoneet 501-511) yksikerroksinen, 487 k-m²
 9. Keimiö (huoneet 610-637) kaksikerroksinen, 1592 k-m²
 10. Pulju Kokouskeidas (huoneet 701-718) rinteeseen upotettu, 1510 k-m²
 11. Korsa (huoneet 801-818), kaksikerroksinen, 1510 k-m²
 12. Sammal (huoneet 901-927) kaksikerroksinen, 1332 k-m²
- Taksi (purettu)

Nykyinen rakennuskanta yhteensä 23 593 k-m²



Kuva 7. Ensimmäinen rakennus, Hotelli Levitunturi (1981) Kuvalähde: Levin matkailukeskus Oy:n julkaisu "Levin Matkailukeskus Oy 1979-2001"



Kuva 8. Uusin rakennus, Design Hotel Levi (2019) Kuva © Pave Arkkitehdit Oy



Kuva 9. Päärakennuksen laajennus, ravintola ja yökerho, julkisivu Hissitielle



Kuva 10. Kylpylän laajennus, julkisivu pihan puolella (yllä) ja Hissitielle (alla)



Kuva 11. Liikuntahalli (osa on maan alla) taustalla majoitusrakennus "Ounas"



Kuva 12. Majoitusrakennus "Keimiö"



Kuva 13. Majoitusrakennuksia, vasemmalla "Lainio", oikealla "Keimiö"



Kuva 14. Levi keskus, Hissitien varrella, hotellin vastapäätä

3.5 Maisema

Suunnittelualue kuuluu rakennetun Levitunturin matkailumaisemaan, jossa on runsaasti matkailua tukevia palveluja. Loma-asutusta alueella on suhteessa pysyvään asutukseen runsaasti ja se keskittyy Levitunturin ympäristöön. Levitunturin luoteispuolelle on rakentunut tiivis, kaupunkimainen keskittymä, jonne myös suurin osa alueen palveluista sijoittuu. Tämä keskusta-alue muodostaa myös liikenteen solmukohdan.

Suunnittelualue sijaitsee kahden maisemamaakunnan rajalla. Länsiosa kuuluu Länsi-Lapin tunturiseutuun ja itäosa Aapa-Lapin seutuun. Länsi-Lapin tunturiseudun runkona toimii Ylläs-, Pallas- ja Ounastuntureiden muodostama pohjoiseteläsuuntainen tunturiketju, josta suurin osa kuuluu Pallas-Ylläksen kansallispuistoon.

Matkailu alkoi 1930-luvulla Sirkan kylässä Levitunturin juurella. Rinnetoimintaa alettiin kehittää kunnan toimesta 1950-1960 -luvuilla. Toden teolla matkailu alkoi kasvaa 1980-luvulla, jolloin rakennettiin Hotelli Levitunturi.

Matkailuelinkeinoon liittyvä kehitys on Levin alueella ollut viime vuosina nopeaa ja se muovaa sekä maisema- että kyläkuvaa voimakkaasti. Matkailu on myös noussut alueen tärkeimmäksi elinkeinoksi. Levikeskuksen palvelujen tarjonta, joka painottuu vahvasti matkailuun, näkyy voimakkaasti kyläkuvassa.

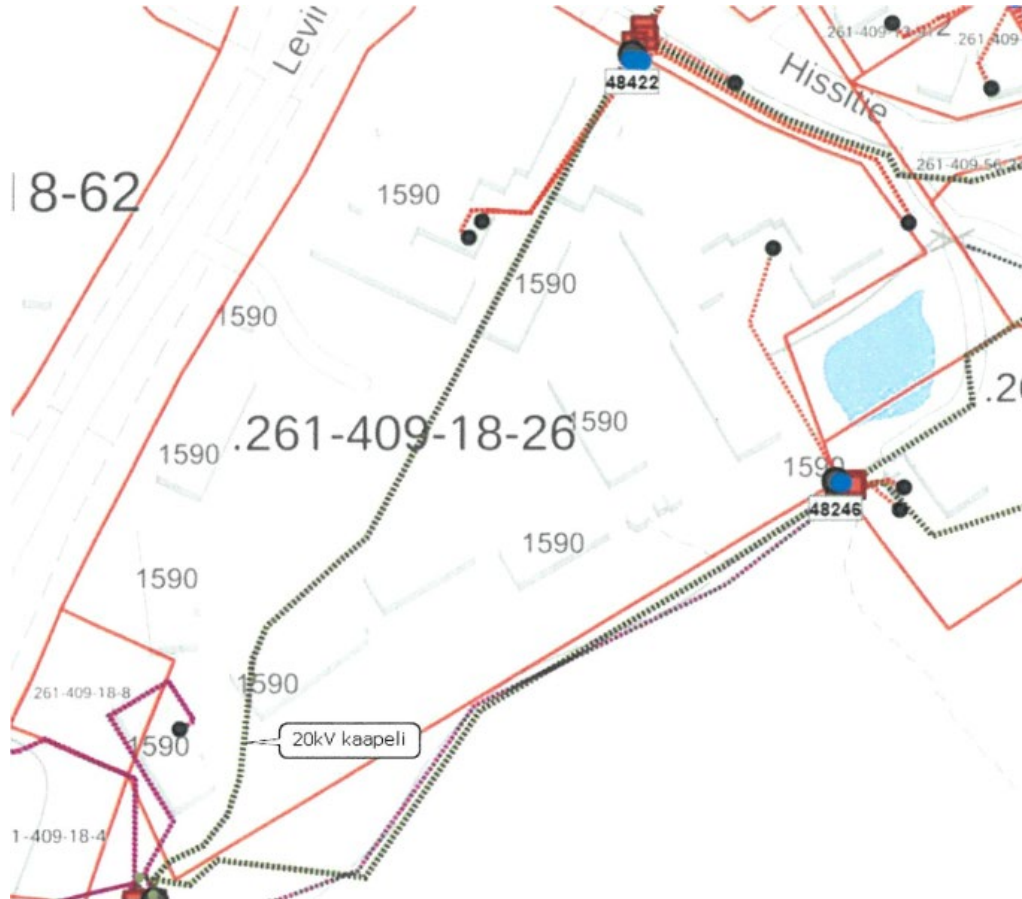
Tunturivyyhyke; rakennettu Levitunturi, jonne alueen toiminnot pääasiassa keskittyvät ja sen vastapainona erämaan kaltainen Kätkätunturi ovat se osa suunnittelualueen maisemaa, jonka varaan matkailu on rakentunut. Levitunturiin liittyvät laskettelurinteet ja hiihtohissit, latu- ja moottorikelkkareitit sekä muut toiminnot ja toimintoihin liittyvä valaistus ovat myös osa matkailumaisemaa. Kätkätunturilla matkailumaisemaa on alueen koskematon ilme ja patikkareitit.

3.6 Teknisen huollon verkostot

Suunnittelualue on liitetty yleiseen sähkö-, vesi- ja viemäriverkostoon.

- Levin vesihuollosta vastaa Levin vesihuolto Oy.
- Adven Oy:n kaukolämpöverkosto.

- Sähköverkostosta vastaa Rovakaira Oy. Suunnittelualueen 20kV ja 0,4kV kaapelit on toteutettu maakaapeleina. Suunnittelualueen läpi kulkee 20 kV kaapeli.



Kuva 15. Levi keskus, Hissitien varrella, hotellin vastapäätä

3.7 Liikenneverkosto

Kortteli 27 sijaitsee kantatien 79 (Levintien) ja Hissitien risteyksessä. Nopeusrajoitus on korttelin kohdassa 40 km/t. Risteyksessä on kiertoliittymä. Levintien ja Hissitien varrella on molemmin puolin kevyen liikenteen väyliä. Alikulkuja on rakennettu kiertoliittymän kaikkien haarojen alle. Kortteliin 27 Levi Spa hotellin tonttiin on kaksi liittymää, toinen Levintieltä ja toinen Hissitieltä. Liittymät risteytyvät kevyen liikenteen väylien kanssa.

Korttelin 27 kohdalla kantatien 79 keskimääräinen vuorokausiliikenne on 4129 ajoneuvoa/vuorokausi, josta raskas liikenne on 216 ajoneuvoa/vuorokausi (Lähde: Väyläviraston liikennemääräkartat 2020).



Kuva 16. Suunnittelualueen sijainti suhteessa liikenneverkostoon. (Liikenneviraston tienumerokartta 2020)



Kuva 17. Liittymä hotelliin Levintieltä (kt 79), pyörätien ylityspaikka



Kuva 18. Liittymä hotelliin Hissitieltä, pyörätien ylityspaikka

3.8 Suunnittelutilanne

3.8.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös on tullut voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Tavoitteet, aihekokonaisuudet:

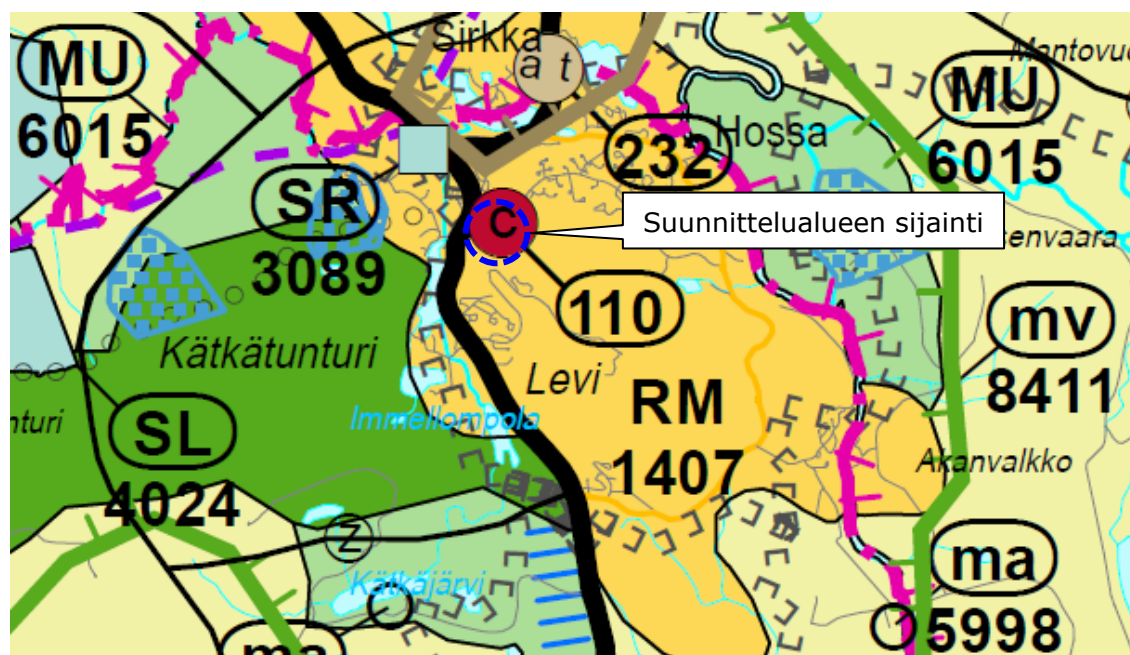
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

3.8.2 Maakuntakaava

Asemakaavan suunnittelualue on **Tunturi-Lapin maakuntakaavassa** (2009) osoitettu matkailun alueeksi (**RM 1407** Levin matkailukeskus, kansainvälinen matkailukeskus) ja keskustatoimintojen alueeksi (**C 110** Levi).

Levi kuuluu Suomen suuriin matkailukeskittymään, Levi-Ylläs-Olos-Pallas-Hetta, joka on merkitty maakuntakaavaan yhtenäiseksi matkailun vetovoima-alueeksi,

matkailun ja virkistysten kehittämisen kohdealueeksi, jonka tavoitteena on tiivistää yhteistoimintaa entisestään (**mv-8411**).



RM Matkailupalveluiden alue /-kohde

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



C Keskustatoimintojen alue

- Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikenne-alueineen.

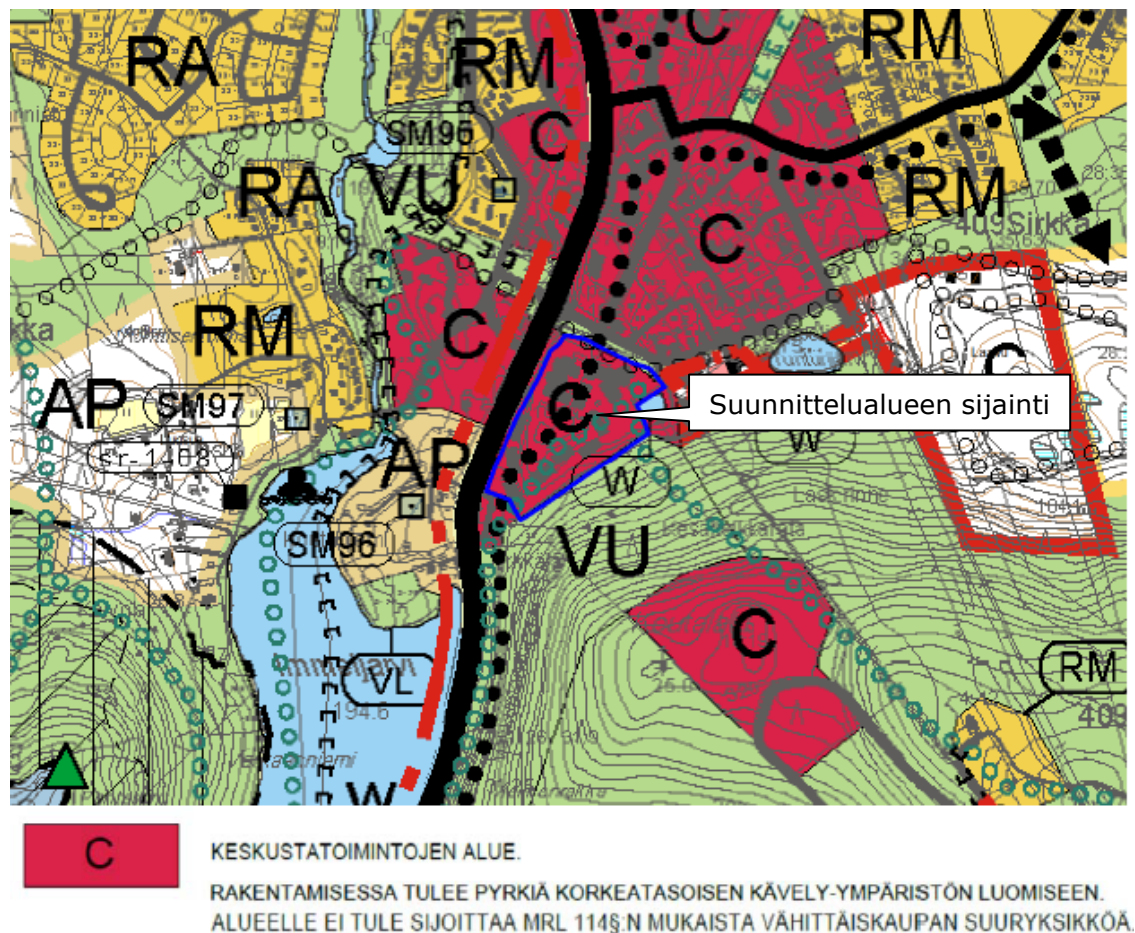
Kuva 19. Suunnittelualueiden sijainti Tunturi-Lapin maakuntakaavassa

Merkintä:	RM 1407	Kunta: KITTILÄ
Päiväys:	20.3.2009	
Alueen nimi:	LEVIN MATKAILUKESKUS	
Sijainti ja kuvaus:	Levin matkailukeskus on Kittilän kuntaan Levitunturin ympärille kasvanut tiivis, menestyvä matkailualue. Kaavoituksen mitoitussarvona on käytetty Levi 3-projektin mukaista lukua 35 – 36 000 vuodepaikkaa. Vuodepaikkamäärän kehittyminen on riippuvainen markkinoiden kehitymisestä. Kokonaiskapasiteetti edellyttää 12 – 13 000 uutta vuodepaikkaa, joka tarkoittaa noin 250 000 k-m2 lisäkaavoitusta.	
Varausperuste:	Kansainvälinen matkailukeskus	
Kehittämisperiaate:	Säilytetään ja kehitetään keskuksen tiivistä rakennetta, mutta varaudutaan laajenemisalueisiin. Huolehditaan riittävistä aluevarauksista henkilökunnan asuntojen ja palveluiden sijoittamiseen. Otetaan huomioon sijainti matkailun vetovoima-alueella.	
Merkintä:	c 110	Kunta: KITTILÄ
Päiväys:	20.3.2009	
Alueen nimi:	LEVI	
Sijainti ja kuvaus:	Alue sijaitsee Levitunturin pohjoispuolen asemakaavoitetulla keskusta-alueella tai aivan sen välittömässä yhteydessä Hissitien ja Ounasjoentien välillä. Alueelle on sijoittunut pääosa Levin kaupallisesta palvelurakenteesta.	
Varausperuste:	Alue, jolle pääosa taajaman palveluista sijoittuu.	
Kehittämisperiaate:	Alue rakennetaan tiiviinä keskusta-alueena, jossa toteutetaan tehokas liikennejärjestelmä lyhyin kävely-etäisyyksin. Muiden kuin majoituspalveluiden lisärakentaminen suunnataan keskustan eheyttämiseen. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (1 - 2 yksikköä, enintään 2000 – 10 000 k-m2).	

Merkintä:	mv 8411	Kunta: KITTILÄ, KOLARI, MUONIO
Päiväys:	20.3.2009	
Alueen nimi:	LEVI –YLLÄS –OLOS –PALLAS-HETTA	
Sijainti ja kuvaus:	Vyöhyke käsittää Levin, Ylläksen ja Oloksen matkailukeskukset lähialueineen, sisältäen Ylläs-Pallas kansallispuiston virkistysvyöhykkeitä, Pallaksen ja Lainion matkailupalveluiden alueet sekä Enontekiön, Kittilän ja Muonion kuntakeskukset ja Raattaman, Könkään ja Kurtakon kylät.	
Varausperuste:	Kansainvälisesti merkittävä matkailualue.	
Kehittämisperiaate:	Kehitetään kokonaisuuden matkailullista vetovoimaisuutta. Erityisesti kehitetään matkailukeskusten ja alueella toimivien matkailupalveluyritysten yhteistyötä.	

3.8.3 Yleiskaava

Suunnittelualue on **Levin ympäristön osayleiskaavassa** (2008) osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).



Kuva 20. Suunnittelualueen sijainti. Ote Levin ympäristön osayleiskaavan kartasta, osa-alue 2.

3.8.4 Asemakaava

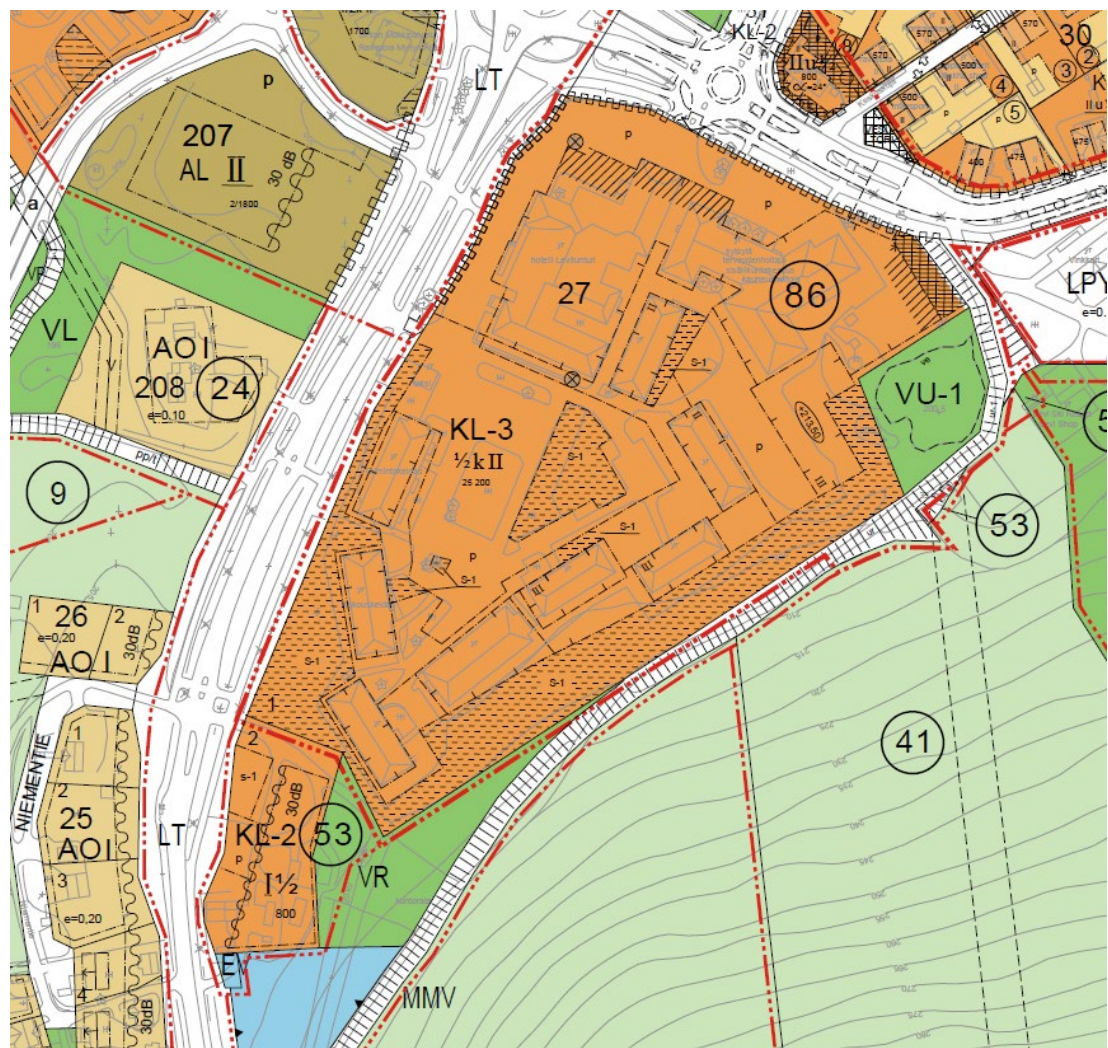
Alueella on voimassa Hissitien asemakaava, kortteleiden 27, 31 ja 299 asemakaavamuutos, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 23.3.2015 § 52.

Kortteli 27 tontti 1 on asemakaavassa osoitettu hotellirakennusten korttelialueeksi (KL-3). Tontin rakennusoikeus on 25 200 k-m². Jokaiselle rakennukselle on merkitty oma rakennusala. Korkein sallittu kerrosluku on kaksi kerrosta ja kellarikerroksessa saa käyttää puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta

kerrosalaan luettavaksi tilaksi (½ k II). Tästä poiketen on kaksi rakennusala, jossa enimmäiskerrosluku on kaksi ja kolme rakennusala, jossa kolme kerrosta (III) on sallittu. Näistä yksi on toteutettu, majoitusrakennus "Ounas".

Asemakaavasta on myönnetty poikkeamislupa, joka mahdollistaa päärakennuksen III-IV-kerroksinen laajennus (Design Hotel Levi). Rakennus valmistui 2019.

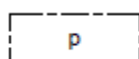
Osa tontista on osoitettu alueeksi, jonka ympäristön piirteet säilytetään rakentamisen yhteydessä (s-1, täyskasvuista metsää). Tontille on myös osoitettu muutama suojeltava puu. Levin keskukselle päin suuntautuvat julkisivut on merkitty viivarasterilla "taajamakuvaan kannalta tärkeäksi kohdaksi, johon rakennussuunnittelun yhteydessä on kiinnitettävä erityistä huomiota". Sen yhteydessä on pieni alue, jonka merkintä on "Torimaisesti rakennettava korttelin osa" (ruuturasteri).



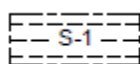
Kuva 21. Ote voimassa olevasta asemakaavasta, Levin ajantasa-asemakaavasta.



HOTELLIRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.



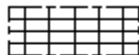
Korttelin sisäinen pysäköintialue.



Alue, jonka ympäristön piirteet säilytetään rakentamisen yhteydessä.



Suojeltava puu.



Torimaisesti rakennettava korttelin osa.



Taajamakuvan kannalta tärkeä kohta, johon rakennussuunnittelun yhteydessä on kiinnitettävä erityistä huomiota.

3.9 Pohjakartta

Alueelle on laadittu vuonna 2006 pohjakartta, jonka Maanmittauslaitos on hyväksynyt 14.12.2007 kaavan pohjakartaksi MML/36/621/2007 Kylpylärakennuksen laajennus ja uusimmat majoitusrakennukset (Ounas ja Levi Design Hotel) eivät näy pohjakartassa.)

3.10 Rakennusjärjestys

Kittilän kunnan rakennusjärjestys (Kittilän kunnan rakennusjärjestyssääntö) on astunut voimaan 31.5.2002.

3.11 Maanomistus

Asemakaavamuutoksen kohteena olevan alueen omistaa Levin Matkailukeskus Oy.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen laatiminen on lähtenyt maanomistajan aloitteesta. Asemakaavaa on tarpeen tarkastella ja päivittää vastaamaan tämän päivän Levi Spa Hotellin kehittämisen tarpeita. Muutoksella varmistetaan alueen tasapuolinen kehitys.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kittilän kunnanhallitus päätti 24.4.2018 § 140, että tekninen osasto tekee maanomistajan kanssa kaavoituksen käynnistämissopimuksen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maanomistajat ja asukkaat:

- Alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat (valtio, yksityiset, yhteisö)
- Alakylän paliskunta

Yhdyskuntatekniikka:

- Levin Vesihuolto Oy
- Rovakaira Oy
- Adven Oy (kaukolämpöverkosto)

Kunnan hallintokunnat:

- Rakennus- ja ympäristölautakunta

Viranomaiset:

- Kittilän kunta
- Lapin ELY-keskus; Ympäristö- ja luonnonvarat, Liikenne ja infrastruktuuri
- Lapin Liitto
- Lapin pelastuslaitos
- Lapin maakuntamuseo

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu Kittilä-lehdessä 3.5.2018.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetellyt

Kaavan vireille tulosta ja hankkeen etenemisestä kaikissa tiedotusvaiheissa tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla ja Kittilä-lehdessä, kunnan Internet-sivuilla osoitteessa www.kittila.fi sekä kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille. Kuulutukset Kittilä-lehdessä ovat:

- kuulutus vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläpidosta
- kuulutus valmisteluaineiston (kaavaluonnoksen) nähtävilläpidosta
- kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläpidosta
- kuulutus asemakaavamuutoksen voimaantulosta

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus tutustua kaava-aineistoon asettamalla kaava-aineisto julkisesti nähtäville Kittilän kunnan tekniselle osastolle sekä internetsivulle osoitteeseen www.kittila.fi, hakupolku: Kaavat ja kiinteistöt > Vireillä olevat kaavat.

- Aloitusvaihe: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty julkisesti nähtävillä 3.5. – 4.6.2018. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on MRL:n 64 § 2 mom:n mukaisesti mahdollisuus esittää ELY-keskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävydestä ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.
- Valmisteluvaihe: Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA 30 §) mukainen kuuleminen: Kaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos) asetetaan nähtäville. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta.
- Ehdotusvaihe: Maankäyttö- ja rakennuslain (65 §) mukaisesti kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta.
- Hyväksymisvaihe: Kunnanhallituksen käsittely ja kunnanvaltuuston hyväksyminen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan valmisteluaineistosta ja ehdotuksesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen neuvottelu ELY-keskuksen ja muiden viranomaisten kanssa (viranomaisneuvottelut) tai kaavaneuvottelut ELY-keskuksen kanssa pidetään tarvittaessa.

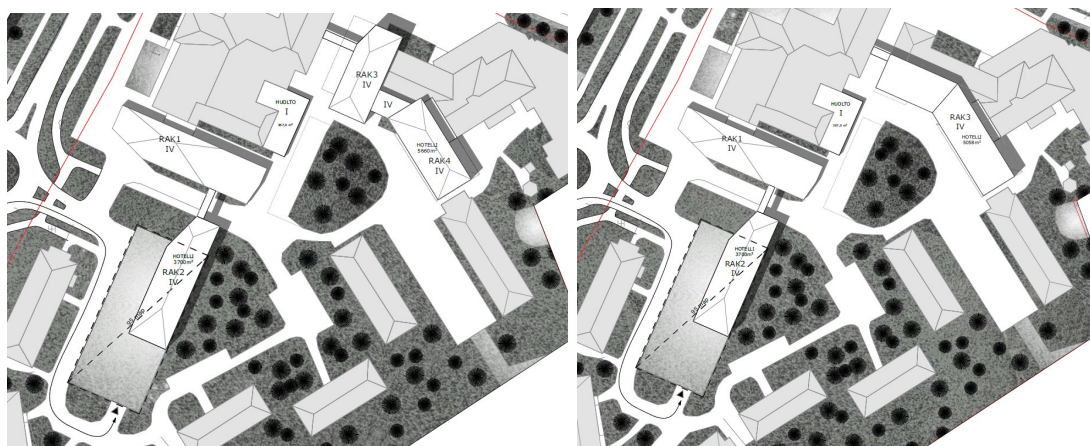
4.4 Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on lähtenyt maanomistajan aloitteesta. Tavoitteena on tarkastella ja päivittää asemakaavaa vastaamaan tämän päivän tarpeita mm. rakennusoikeuden, kerroslukujen ja rakennusalojen osalta. Tavoitteena on myös tarkastella alueen logistiikan, piha- ja pysäköintialueiden toimivuuden parantamista sekä huomioida suunnitellut hankkeet kaavassa. Korttelin pysäköinti järjestetään mahdollisesti maanalaisena.

Tavoitteena on mahdollistaa Levi Spa Hotellin kehittäminen mahdollistamalla hotellin majoituskapasiteetin lisäys. Huomioidaan poikkeamisluvalla rakennettu päärakennuksen laajennus Levi Design Hotell (2019) ja tulevaisuuden tarpeita kartoittavat alustavat käyttösuunnitelmat (Pave Arkkitehdit Oy).

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Korttelin 27 tontin 1 kehittämisen vaihtoehtoja on tutkittu maanomistajan toimesta.



Kuva 22. Käyttösuunnitelma vaihtoehto 01 (vas) ja 02 (oik), Pave Arkkitehdit Oy 2018

Alustavat käyttösuunnitelmat 2018

Vaihtoehtoissa 01 ja 02 on yhteistä:

- yksikerroksisen "Kätkä"-rakennuksen purku.
- päärakennuksen osittainen purku ja laajennus (RAK 1, 3394 k-m²). (Rakennus on toteutettu vuonna 2019 poikkeusluvalla.)
- päärakennuksen laajennus, huoltorakennus 367 k-m²
- uusi majoitusrakennus pihan keskelle (RAK 2, 3700 k-m²)
- maanalainen parkkihalli (rakennuksen 2 alle)

Vaihtoehto 01 ja 02 eroavat toisistaan liikuntakeskuksen muutosten osalta:

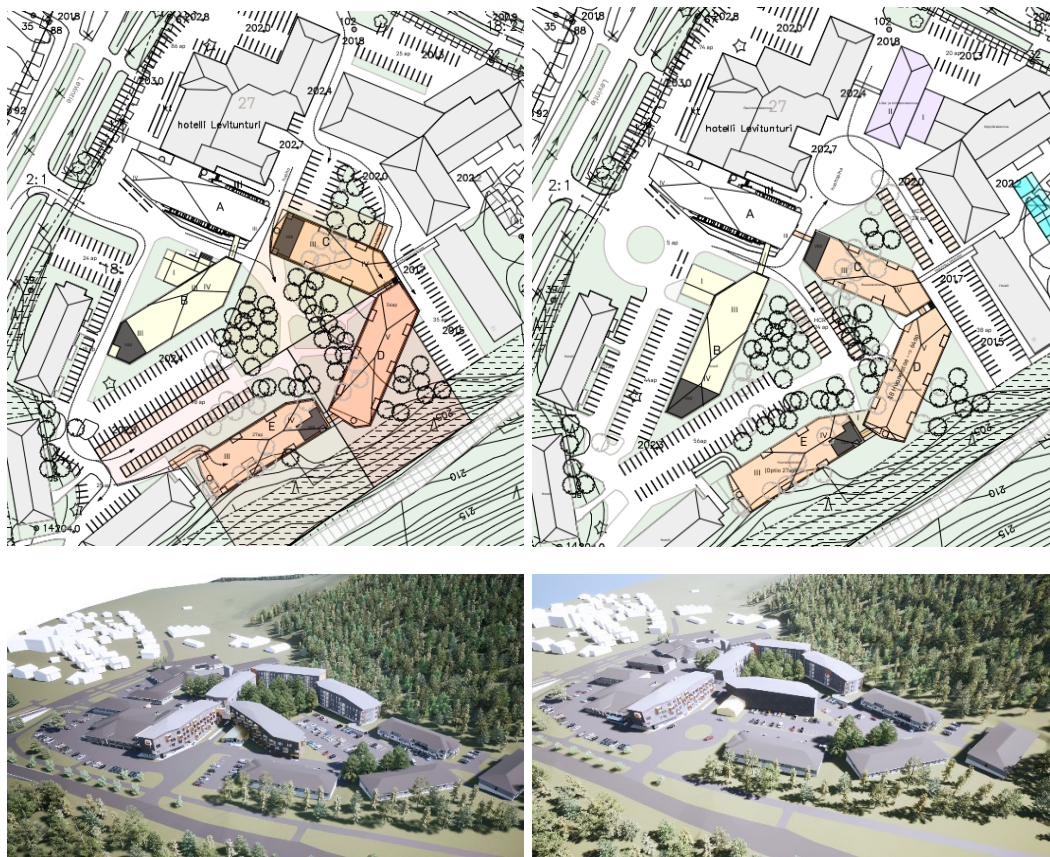
VE 01

Osittainen purku ja laajennus kahtena rakennuksena (RAK 3 2996 k-m² ja RAK 4 2664 k-m²), yhteensä 13 121 k-m²

VE 02

Osittainen purku ja laajennus yhtenä rakennuksena (RAK 3, 5058 k-m²), yhteensä 12 519 k-m².

Uusien rakennusten kerrosluku on neljä. Voimassa olevassa kaavassa tontin rakennusoikeus on 25 200 k-m². Tontin rakennusoikeuden kokonaistarve nousee lukuun 31 400 k-m² vaihtoehdossa 01 ja 30 798 k-m² vaihtoehdossa 02.



Kuva 23. Käyttösuunnitelma, luonnos L9 (vas) ja P01_01 (oik.) Pave Arkkitehdit Oy 2021

Päivitettyt käyttösuunnitelmat 2021

Käyttösuunnitelma on päivittynyt ja lukuisia uusia luonnoksia tehty huomioiden vuonna 2019 valmistunut Design Hotel Levi (rakennus A, aiemmin RAK 1).

Kaikki vanhat yksikerroksiset majoitusrakennukset ("Kätkä", "Kumpu", "Aakenus" ja "Lainio") esitetään edelleen purettavaksi. Tilalle esitetään neljä uutta rakennusta (rakennukset B-E). Rakennukset B, C ja E ovat III-IV-kerroksisia ja rakennus D on viisikerroksinen. Lisäksi liikuntakeskuksen yksikerroksinen osa korvataan uudella kaksikerroksisella liike- ja toimistorakennuksella.

Vaihtoehdot eroavat toisistaan lähinnä uusien rakennusten sijainnin osalta. Rakennusten C-E sijainnit vaihtelevat vain vähän. Rakennus B sijaitsee pihan keskellä, joko 90° kulmassa rakennuksen A:n kanssa tai vinosti.

Uusien rakennusten rakennusoikeustarve on yhteensä 16 650 k-m². Voimassa olevassa kaavassa tontin rakennusoikeus on 25 200 k-m². Toteutettu rakennusoikeus on 23 593 k-m². Tontin rakennusoikeuden kokonaistarve nousee lukuun 37 400 k-m².

Vaikutusten arviointi

Nollavaihtoehto eli asemakaavan jättäminen nykyiselleen vaikuttaisi jarruna hotellin kehittämiselle sekä kilpailuaseman säilymiselle verrattuna muihin

hotelleihin alueella. Nykyisen asemakaavan rakennusoikeudesta (25 200 k-m²) on jäljellä 1607 k-m².

Vaihtoehtoista tulee arvioida vuonna 2021 laadittuja käyttösuunnitelmia koska edelliset ovat vanhentuneita.

Suuren ja korkean uuden rakennusmassan vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan ovat suuria. Toteuttamisen myötä rakennetun hotelliympäristön luonne muuttuisi tiiviimmäksi ja tehokkaammaksi. Uudet rakennukset ovat korkeampia kuin vanhat lukuun ottamatta Levi Design Hotel. Uudet rakennukset korvaavat vanhan matalan rakennuskannan. Uudet rakennukset sijoittuvat suunnilleen nykyisten paikoille. Poikkeuksena on rakennus B, joka sijoittuisi pihan keskelle sekä purettava majoitusrakennus "Kätkä", jonka tilalle ei tule uutta rakennusta.

Tarkasteltavana on erityisesti näkymä pohjoiseen, Hissitien ja Levikeskukseen päin sekä länteen Levintielle (Kt 79). Vaarana on rakennuskanta, joka on liian hallitseva verrattuna Levin keskukseen ja tunturisiluettiin. Vaikutusta tutkittiin 3D-havainnekuviin avulla, valokuvien avulla. Rakennusten suunnitellut korkeudet tarkistettiin myös paloauton nosturin avulla.

Todettiin, että Levikeskuksesta katsoen uudet rakennukset B-E ovat nykyisten rakennusten katveessa, korkein viisikerroksinen rakennus D nousee hieman kylpylärakennuksen takaa. Rovaniementieltä katsoen uudet rakennukset eivät nouse tunturiprofiilin yläpuolelle. Nykyinen rakennuskanta on eri aikakauden tyylien yhdistelmä. Viimeisinä valmistettu Design Hotel (rakennus A) poikkeaa muista korkeuden, julkisivutyylin ja kattomuodon osalta. Toteutuessaan rakennukset B-E muodostavat rakennuksen A kanssa samankaltaisten rakennusten ryhmän pehmentäen rakennuksen A poikkeavaa luonnetta. Liikuntakeskuksen suunniteltu uusi osa on kaksikerroksinen ja noin saman korkuinen kuin vieressä olevan päärakennuksen siipi. Yhdessä ne muodostavat portin hotellin sisäpihalle. Rakennusten etäisyys on vähän leveämpi kuin nykyinen. Uusi rakennus on tasapainossa vanhojen kanssa.

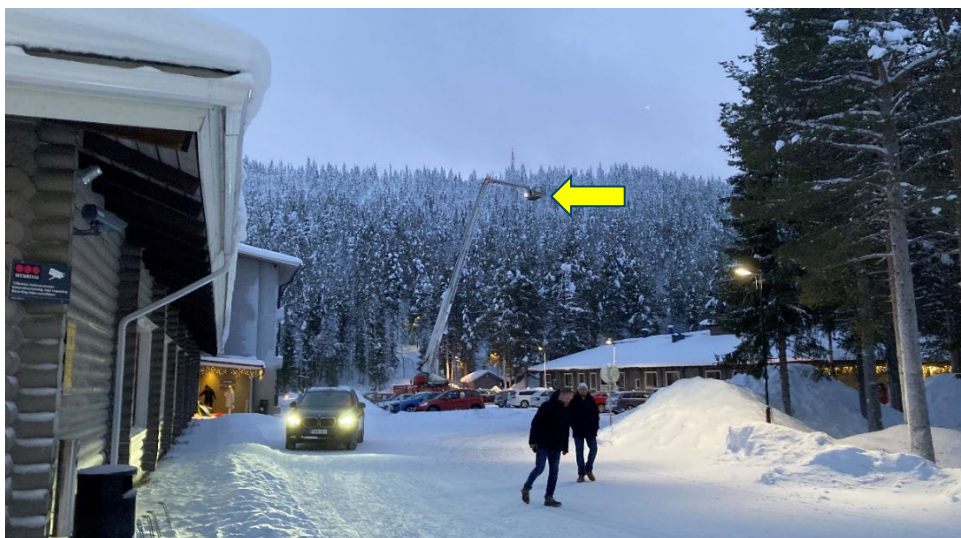
Suunniteltujen rakennusten korkeuksien tarkistus paloauton nosturilla



Kuva 24. Näkymä Levin keskuksesta kylpylän suuntaan. Korkein suunniteltu rakennus nousee hieman kylpylärakennuksen takaa. Kuva: 12.1.2022



Kuva 25. Näkymä Levintieltä (KT 79). Korkein suunniteltu rakennus pysyy tunturisirhuetin alapuolella. Kuva: 12.1.2022.



Kuva 26. Näkymä hotellin pihalta. Korkein suunniteltu rakennus lähestyy tunturisirhuetin rajaa. Kuva: 12.1.2022.

Valittu ratkaisu

Uudet III/IV- ja V-kerroksiset rakennukset korvaavat vanhat yksikerroksiset hirsirakennukset. Uusien rakennusten pohja-alat ovat lähes samanlaiset kuin vanhojen rakennusten pohja-alat, mutta sijainti on hieman muuttunut. Suurin muutos on rakennus B, joka sijoittuu keskelle pihaa. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan ovat suurimmat tontin sisällä.

Levikeskuksesta katsoen uudet rakennukset B-E ovat enimmäkseen nykyisten rakennusten katveessa. Rovaniementieltä katsoen rakennukset eivät nouse tunturiprofiiliin yläpuolelle toisin kuin jo rakennettu rakennus A. Rakennukset B-E muodostavat, jos ne toteutetaan suunnitellusti, tyyliltään yhtenäisen ryhmän yhdessä rakennuksen A kanssa (Design Hotel). Rakennuksen B kahdesta sijaintivaihtoehdoista pihan kannalta tasapainoisempi vaihtoehto on se, jossa rakennus on 90 asteen kulmassa Design Hotellin kanssa.

Kaavaratkaisu tulee olla sellainen, että se tukee laadukasta toteutusta. Rakennukset tulee sijoittaa kuten käyttösuunnitelmassa. Kaavan rakennusaloja rajoitetaan tiukasti. Kerrosluku, rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema ja rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema rajoitetaan rakennusaloittain. Koko tontin rakennusoikeus nostetaan tasolle 37 400 k-m².

Luonnoksen laadinnan pohjana käytetään vuonna 2021 laadittua käyttösuunnitelmaa, jossa rakennus B on 90 asteen kulmassa Design Hotellin kanssa.

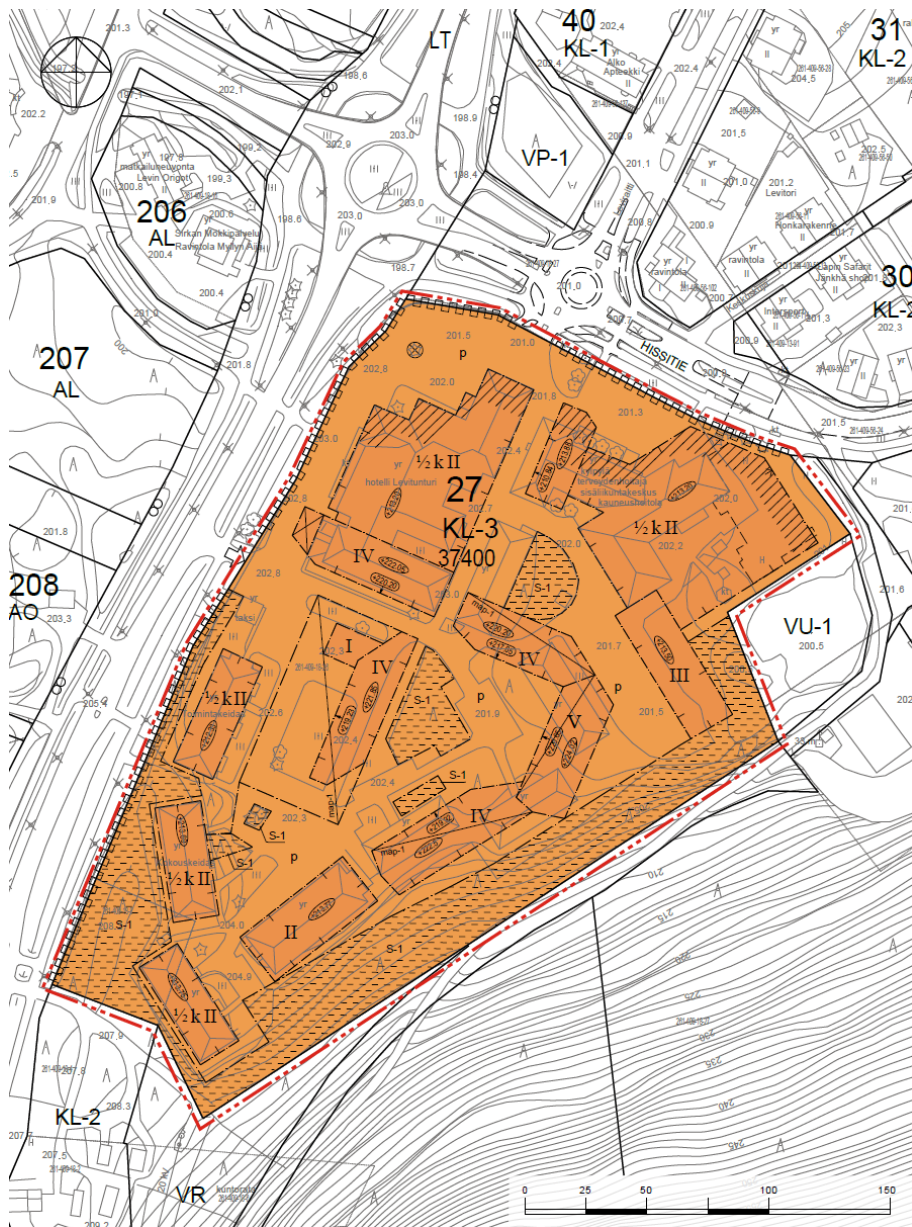


Kuva 27. Käyttösuunnitelma, havainnekuva. Lähde: Pave Arkkitehdit Oy 2021



Kuva 28. Havainnekuva, näkymä Hissitielle ja Levikeskukselle. Lähde: Pave Arkkitehdit Oy 2021

5 Asemakaavan muutoksen kuvaus



Kuva 29. Levin asemakaavan muutosehdotus, kortteli 27 tontti 1

5.1 Asemakaavan muutos

Korttelin 27 tontin 1 käyttötarkoitus ei muutu. Tontti on liikerakennusten korttelialuetta, joka on varattu hotellia varten (KL-3 Hotellirakennusten korttelialue).

Rakennusoikeus kasvaa 25 200 → 37 400 k-m² (+12 200 k-m²). Rakennusoikeus on annettu yhtenä lukuna, joka koskee koko tonttia, ei ole sidottu rakennusaloittain.

Rakennusalat on tarkistettu niin, että ne mahdollistavat laaditun käyttösuunnitelman toteuttamisen. Rakennusalat on rajattu tiukasti rakennuskohtaisesti.

Kerrosliku on määrätty rakennusaloittain. Ennen asemakaavan muutosta korttelin sallitut kerrosluvut olivat ½k II, II ja III. Kaavamuutoksen myötä suurimmat sallitut kerrosluvut ovat ½k II, III, IV ja V.

Asemakaavamuutoksen myötä asemakaavassa osoitetaan alue maalaisista pysäköintialueista varten (map-1 *Alue tai alueen osa, joka on varattu maalaisista pysäköintialueista varten.*). Tämä mahdollistaa maalaisen pysäköintialueiden rakentamisen.

Luonnontilaisina olevat osat tontista on nykyisessä asemakaavassa osoitettu alueeksi, jonka ympäristön piirteet säilytetään rakentamisen yhteydessä (s-1). Alueiden raja-alue on tarkennettu todellisen tilanteen mukaan.

Asemakaavassa muutama puu on osoitettu suojeltavaksi. Yhden puun merkintä on poistettu. Puu on poistettu Design hotellin rakentamisen yhteydessä.

Levin keskukselle ja Hissitielle päin suuntautuvat rakennusalan sivut on asemakaavassa merkitty rasterimerkinnällä *Taajamakuva kannalta tärkeäksi kohdaksi, johon rakennussuunnittelun yhteydessä on kiinnitettävä erityistä huomiota.* Tämä tarkoittaa, että uutta rakentamista tulee sopeuttaa Hissitien toisella puolella olevaan Levin keskustan yhtenäiseen rakentamistapaan mm. materiaalien ja värien osalta.

Asemakaavamuutoksen myötä osoitetaan asemakaavassa merkinnällä Rakennukseen jätettävä kulkuaukko paikalle, jossa nykyinen ajokulku kulkee Design Hotel -rakennuksen ulokkeen alle. Merkinnällä varmistetaan ajokulun säilymisen.

Asemakaavassa poistuu merkintä Torimaisesti rakennettava korttelin osa. Kylpylän laajennuksen edessä oleva alue ei ole enää siihen tarkoitukseen sopiva.

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on nykyisessä kaavassa merkitty toteutetun Ounas-rakennuksen kohdassa. Asemakaavamuutoksen myötä vesikaton ylimmän kohdan enimmäiskorkeus merkitään myös muihin rakennusaloihin.

Asemakaavamuutoksen myötä rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema merkitään suunniteltujen uusien rakennuksien osalta.

Tontille on kaksi liittymää, Levintien (Kt 79) puoleinen liittymä ja Hissitien puoleinen liittymä. Liittymät on merkitty tontin rajalle osoitetun ajoliittymäkieltomerkin katkona. Yleisen tien Kt 79 puolella on myös nykyisen kaavan nuolimerkintä.

Yleiset asemakaavamääräykset säilyvät ennallaan, lukuun ottamatta pysäköintipaikkamääräys, joka on muokattu yhtenäiseksi Levin muiden asemakaavojen kanssa.

5.2 Mitoitus

Korttelin 27 tontin 1 pinta-ala on 57 306 m².

Toteutettu rakennusoikeus on 23 593 k-m².

Rakennusoikeus kasvaa 25 200 → 37 400 k-m² (+12 200 k-m²).

Tontin tehokkuus on e=0,65 (Ennen muutosta e=0,44).

5.3 Aluevaraukset ja merkinnät



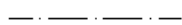
Hotellirakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

27

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

II

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

½ k II

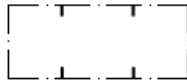
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kunka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

HISSITIE

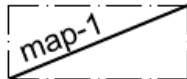
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

37400

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



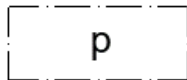
Rakennusala.



Alue tai alueen osa, joka on varattu maanalaista pysäköintiä varten.



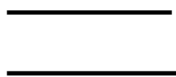
Ohjeellinen rakennuksen sijainti.



Korttelin sisäinen pysäköintialue.



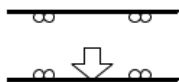
Taajamakuvan kannalta tärkeä kohta, johon rakennussuunnittelun yhteydessä on kiinnitettävä erityistä huomiota.



Katu.



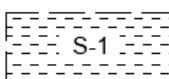
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



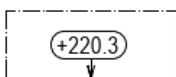
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Suojeltava puu.



Alue, jonka ympäristön piirteet säilytetään rakentamisen yhteydessä.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

YLEISET ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

rakentamisessa tulee noudattaa kaavaa varten laadittuja erillisiä rakennustapaohjeita.

Mikäli rakennuksessa on kellarikerros, väestönsuoja on sijoitettava sinne.

Mikäli väestönsuoja sijoitetaan alimpaan kerrokseen, sitä ei saa sijoittaa kadun puolelle. Mikäli kellarikerrokseen rakennetaan sellaisia toimintoja, jotka edellyttävät viemärintiä, ja jätevesiä ei ole mahdollista johtaa suoraan yleiseen viemäriverkkoon, tulee kiinteistönomistajan huolehtia jätevesien pumppauksesta.

Kattokaltevuuden on oltava 1:2, ellei sitä ole kaavassa toisin määrätty.

KL-3 -alueella kattokaltevuuden tulee olla välillä 1:2 - 1:3, ja noudattaa alueella jo toteutettujen rakennusten linjaa.

Hulevedet on ohjattava sadevesiviemäriin. Mikäli kuivatusvesiä ei ole mahdollista johtaa suoraan sadevesiviemäriverkkoon, tulee kiinteistönomistajan huolehtia kuivatusvesien pumppauksesta.

Kiinteistönomistaja- tai haltija on velvollinen rakentamaan liittymisjohdon vesi- ja viemärijohtoon sekä sadevesiviemäriin ja sallimaan niiden sijoittamisen tontille.

Poistettava ja säilytettävä puusto sekä pinnoitettavat alueet on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä erillisessä pihasuunnitelmassa. Pysäköintipaikat ja kulkuväylät on päällystettävä asfalttikonilla tai betonikivipäällysteellä.

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

Tonteilla leikkaukset ja pengerrykset on toteutettava tukimuureilla.

Rakennusten pääasiallisena lämmitysmuotona ei saa käyttää sellaisia energiatuotannon muotoja, jotka aiheuttavat savu-, noki-, haju- tai muita haittoja ympäristöön tai rumentavat taajamakuva. Pysäköintialueet tulee jakaa osiin olemassaolevan ja istutettavan kasvillisuuden sekä pintamateriaalien avulla.

Autopaikkoja on rakennettava tontille vähintään:

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

Mikäli vaadittavia autopaikkoja ei ole mahdollista sijoittaa kaavassa osoitetulle pysäköintialueelle tontilla, on ne sijoitettava maan alle alueelle, joka on varattu maanalaisista pysäköintiä varten.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Ympäristövaikutukset

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä, Levi Spa hotellin aluetta. Piha-alue on pääosin asfaltoitua ajo- ja pysäköintialuetta, nurmikkoa ja pieniä puustoalueita. Tontin reunoilla, rakennusten ja pihan ulkopuolella on lähes luonnontilaista metsäaluetta.

Asemakaavamuutos mahdollistaa uuden maanalaisen pysäköintihallin ja majoitusrakennuksen rakentamisen nurmikkoalueelle. Muutoin asemakaavan mahdollistama laajennus toteutetaan korvaamalla I-kerroksisia rakennuksia korkeammilla uudisrakennuksilla, jolloin vaikutuksia luonnonympäristöön ja kasvillisuuteen ovat vähäisiä.

Pihan pienet puustoalueet ja tontin reunassa lähes luonnontilassa oleva metsäalue on asemakaavassa merkitty *alueeksi, jonka ympäristön piirteet säilytetään rakentamisen yhteydessä (s-1)*. Alueita on tarkennettu nykytilanteen mukaan. Lisäksi asemakaavassa on muutama puu, joka on merkitty säilytettäväksi puuksi. Tontin nykyinen kasvillisuus säilyy pääosin, mikäli sitä suojellaan asianmukaisesti rakentamisen aikana.

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelukohteita eikä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita, joihin vaikutukset voisi kohdistua.

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta pintavesiin.

Suunnittelualueet eivät sijoitu pohjavesialueilla.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset kasvillisuutteen eivät ole merkittäviä.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan

Toteuttamisen myötä rakennetun hotelliympäristön luonne muuttuu tiiviimmäksi ja tehokkaammaksi.

Asemakaavamuutos mahdollistaa laaditun käyttösuunnitelman mukaista rakentamista. Matalimmat yksikerroksiset hirsirakennukset (Kätkä, Kumpu, Aakenus ja Lainio) poistuvat ja korkeampia rakennuksia tulee tilalle. Asemakaavamuutos mahdollistaa neljän uuden Design hotellin kaltaisten rakennusten rakentamisen tontille. Hissitien puolella asemakaavamuutos mahdollistaa liikuntakeskuksen yksikerroksisen osan korvaamisen kaksikerroksisella liikerakennuksella laaditun käyttösuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan tiukat rakennusalat ja enimmäiskorkeudet ohjaavat rakentamista niin, ettei toteutus voi poiketa paljon suunnittelusta. Kaavaratkaisu varmistaa, että uusien rakennusten B-E massat jakautuvat tasaisesti ja muodostavat rakennuksen A kanssa yhtenäisen ryhmän. Hissitien puolella liikuntakeskuksen rakennusala on rajattu niin, että uuden suunnitellun liikerakennuksen toteuttamisen myötä etäisyys nykyiseen ravintolarakennukseen levenee. Näin ollen ”portti” hotellin pihalle toimii paremmin antaen enemmän tilaa huoltoliikenteelle ja jalankulkijoille mikä edistää liikenneturvallisuutta. Erillinen jalkakäytävä parantaisi liikenneturvallisuutta vielä enemmän.

Nykyisten erillisten kaksikerroksisten majoitusrakennusten osalta (Keimiö, Pulju, Korsa ja Sammal) asemakaavaa ei muuteta. Jokaiselle rakennukselle on merkitty oma rakennusala ja vesikaton enimmäiskorkeus on merkitty olemassa olevan rakennuksen mukaan. Merkintätapa edistää rakennusten säilymistä. Rakennukset voidaan myös korvata samankokoisilla rakennuksilla. Rakennukset sijaitsevat tontin reunoilla, niin että ne vaimentavat uusien korkeiden rakennusten visuaalista vaikutusta naapureihin ja Levintielle.

Asemakaavassa on yhtenäinen rakennusala, jossa sijaitsee nykyinen päärakennus ravintoloiheen ja laajennuksineen. Päärakennus on yksikerroksinen ja laajennus kaksikerroksinen. Sallittu kerrosluku on ½ k II ja vesikaton sallittu enimmäiskorkeus on laajennuksen mukainen. Asemakaavamuutoksessa rakennusala on tarkistettu nykyisen rakennuksen mukaan niin, ettei laajennus sivusuuntaan ole mahdollista. Matalan osan kerrosluvun nostamista rajoittaa rakennusoikeuden riittävyys. Kaavaratkaisu edistää vanhan hirsiravintolan säilymistä.

Asemakaavassa on yhtenäinen rakennusala, jolla sijaitsee nykyinen liikuntakeskus ja kylpylä. Rakennukset ovat yksikerroksisia. Sallittu kerrosluku on ½ k II ja vesikaton sallittu enimmäiskorkeus on kylpylän laajennuksen mukainen. Asemakaava mahdollista suunnitellun uuden kaksikerroksisen liikerakennuksen rakentamisen. Kylpylän laajennus pihan puolella on tarvittaessa mahdollista.

Rakennusoikeus on annettu yhtenä lukuna, joka koskee koko tonttia, eikä sitä ole sidottu rakennusaloittain. Tämä antaa pientä joustavuutta toteuttamiselle, mikä on muuten tiukasti rajattu.

Yhteenvetona voidaan todeta, että vaikka asemakaavamuutoksen mahdollistama uusi rakentaminen on määrältään suuri ja nykyistä korkeampi, se ei merkittävästi heikennä nykyisen rakennetun ympäristön ja taajamakuvan ympäristöarvoja. Se ei myöskään ole liian hallitseva suhteessa Levikeskukseen.

5.4.3 Pysäköinti

Asemakaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen kasvattaa toteutuessaan hotellin kapasiteettiä ja vuodepaikkojen määrää sekä pysäköinnin tarvetta.

Tontilla on tällä hetkellä noin 294 autopaikkaa. Toteutettu rakennusoikeus on 23 593 k-m². Rakennusoikeuden täysmääräinen toteutus 37 400 k-m² edellyttää vähintään 468 ap (1 ap/80 liike- ja asuntokerrosala m²). Määräyksen mukaan on oltava vähintään 1 ap/ asuinhuoneisto sekä 0,5 ap/ hotellin vierashuone. Hotellin yhteydessä olevien kylpylän ja keilahallin osalta 1 ap/160 kerrosala-m².

On todennäköistä, että asemakaavan autopaikkamääräyksen vaatimat parkkipaikat eivät mahdu maan tasalle. Jos tarvittavia pysäköintipaikkoja ei pystytä sijoittamaan maan päälle, on rakennettava pysäköintitiloja maan alle. Asemakaavamuutoksella osoitetaan alue maanalaista pysäköintihallia varten (map-1). Pysäköintiä on myös mahdollista sijoittaa rakennusten kellarikerroksiin.

Pysäköintijärjestelmät hallitsevat hotellin nykyistä pihaa ja vaikuttavat viihtyisyyteen kielteisesti. Maanalainen pysäköinti toteutuessaan vapauttaa tilaa ja mahdollistaa viihtyisämpää piha-aluetta. Istutuksia on mahdollista sijoittaa myös pysäköintihallin päälle.

5.4.4 Vaikutukset maisemaan

Suunnittelualue, Levi Spa hotellin alue, kuuluu rakennetun Levitunturin matkailumaisemaan, jossa on runsaasti matkailua tukevia palveluja. Matkailukeskuksen ydinalueen rakennettu taajama täydentyy.

Alue sijaitsee Levin keskuksen vieressä, joka on tiiviisti rakennettu ja, jossa kerrosluku vaihtelee yhdestä neljään. Korkeimmat rakennukset sijaitsevat Levin keskuksen ytimessä Levin torin ympärillä. Levi Spa Hotellin alueella vastaavasti korkeimmat rakennukset sijoittuisivat hotellialueen keskelle vähän etäälle Hissitieltä.

Vaikka asemakaavamuutoksen mahdollistama uusi rakentaminen on nykyistä korkeampi, se ei ole liian hallitseva suhteessa Levikeskukseen.

5.4.5 Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen ei aiheuta kunnalle kadunrakentamiskustannuksia.

Suunnittelualue on liitetty olemassa oleviin yhdyskuntateknisiin verkostoihin. Sähkö-, vesi- ja viemäriverkostolla on riittävä kapasiteetti. Tontin sisäisistä muutoksista vastaa maanomistaja.

5.4.6 Hulevedet

Hulevesien käsittelyä huomioidaan asemakaavan yleisellä määräyksellä; "Hulevedet on ohjattava sadevesiviemäriin. Mikäli kuivatusvesiä ei ole mahdollista johtaa suoraan, tulee kiinteistönomistajan huolehtia kuivatusvesien pumpppauksesta."

Välittömästi kaava-alueen ulkopuolella on olemassa iso lampi, joka voi toimia tilapäisenä imetyksen ja maaperäsuodatuksen mahdollisesti tarvitseman tilapäisen lammikoitumisen alueena.

5.4.7 Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen kasvattaa toteutuessaan hotellin kapasiteettiä ja vuodepaikkojen määrää. Asemakaavamuutoksen toteutuksen ja hotellin laajentamisen myötä liikennemäärä kasvaa jonkun verran Levintiellä (Kt 79) ja Hissitiellä.

Hotelliin on kaksi liittymää, yksi Levintieltä (Vt 79) ja toinen Hissitieltä pysyvät nykyisellään. Nopeusrajoitus Levintiellä ja Hissitiellä on 40 km/h.

Hotellin liittymät risteytyvät kevyen liikenteen väylien kanssa. Risteyskohtien liikenneturvallisuutta voidaan parantaa etenkin Hissitien puolella muotoilemalla kevyen liikenteen väylän ylityspaikka paremmin.

Asemakaavamuutoksen toteutus ei heikennä merkittävästi liikenneturvallisuutta.

5.4.8 Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen työllistää rakennusvaiheessa. Levi Spa hotellin laajentamisen myötä syntyy uusia työpaikkoja. Työpaikkojen määrä vaihtelee sesonkiajanjaksojen mukaisesti.

Levin kansainvälinen matkailukeskus kasvaa ja kehittyy jatkuvasti ja palveluja tulee kehittää vastaamaan kysyntää. Levi Spa hotellin hanke vastaa osaltaan majoitus- ja ravintolapalvelujen kasvavaan kysyntään.

5.4.9 Turvallisuusvaikutukset

Asemakaavamuutoksen mahdollistama lisärakentamista on sijoitettava asemakaavassa merkittyihin rakennusaloihin. Tontin liittymät eivät muutu.

Pihan sisäiset ajoväylät tulee toteuttaa palo- ja pelastusajoneuvojen edellyttämällä tavalla. Alueen toteutuksessa on otettava huomioon pelastusajoneuvojen liikkumismahdollisuudet niin että on kaikissa tilanteissa raskailla sammutusajoneuvoilla esteetön pääsy, riittävä kantavuus ja että kääntöpaikat ovat riittävät myös talviolosuhteissa. Tulee ottaa huomioon mahdollisten pelastustoimien suorittaminen pelastuslaitoksen puomitikkaalla. Tulee ottaa huomioon mahdollisen pelastustoimen vedensaannin riittävyys joko vesiasemalla tai pintapalopostein.

5.5 Natura-arvioinnin tarveharkinta

Asemakaavamuutoksen suunnittelualue sijaitsee 3,5 km etäisyydellä Levitunturin itäpuolella virtaavalta Ounasjoelta, joka kuuluu Ounasjoen vesistöalueen Natura-alueeseen (SCI, FI 130 1318).

Asemakaavan muutoksen toteuttamisen myötä jo olemassa olevan hotellin rakennuskanta täydentyy. Suunnittelualue on liitetty Levin vesi- ja viemäriverkostoihin.

Asemakaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen ei merkittävästi heikennä niitä Natura-alueen luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on valittu Natura 2000 verkostoon. Natura-arviointia ei tarvita.

5.6 Suhde yleiskaavaan

Asemakaavan suunnittelualue on **Levin ympäristön osayleiskaavan** (2008) osaluueella 2 osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (**C**). Rakentamisessa tulee pyrkiä korkeatasoisen kävely-ympäristön luomiseen. Alueelle ei tule sijoittaa MRL 114§:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä.

Vuonna 2015 laadittu asemakaavan muutos noudattaa osayleiskaavan mukaisia tavoitteita. Laadittavana olevan korttelin 27 tontin 1 asemakaavan muutos on myös osayleiskaavan mukainen.

5.7 Suhde maakuntakaavaan

Asemakaavan suunnittelualue on **Tunturi-Lapin maakuntakaavassa** (2009) osoitettu matkailun alueeksi (**RM 1407** Levin matkailukeskus), keskuskyläksi (**at 232** Sirkka), keskustatoimintojen alueeksi (**C 110** Levi) sekä matkailun vetovoima-alueeksi, matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueeksi (**mv-8411** Levi-Ylläs-Olos-Pallas-Hetta).

Maakuntakaava toteutuu korttelin 27 tontin 1 osalta yleiskaavassa keskustatoimintojen aluevarauksena ja asemakaavassa hotellin aluevarauksena. Asemakaavan muutos ei muuta aluevarauksen käyttötarkoitusta. Asemakaavan muutos tukee maakuntakaavan ja osayleiskaavan tavoitteiden toteutumista.

5.8 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät suunnittelualueelle maakuntakaavan ja osayleiskaavan kautta. Levin ympäristön osayleiskaava on laadittu 2008. Edellinen asemakaavamuutos on vuodelta 2015.

Asemakaavan muutos koskee rakennettua hotellin aluetta, joka täydentyy ja tiivistyy asemakaavan toteutuessa. Rakennusoikeutta lisätään vastaamaan lisärakentamisen tarvetta. Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan aluerakenteeseen, liikenneverkkoon ja teknisen huollon verkostoihin. Asemakaavan muutosalueelta ei tunneta luonnonsuojelualueita eikä kiinteitä muinaisjäännöskohteita ja alueella ei ole valtakunnallisesti arvokkaita inventoituja kulttuuriympäristöjä.

Asemakaavamuutos huomioi valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita riittävästi.

5.9 Nimistö

Ei uusia katunimiä.

6 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteutuminen alkaa heti voimaantullessaan rakentamista ohjaavana tekijänä.

Kittilän kunta tekee tarpeellisilta osin maanomistajien kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset.

Levin laadukkaan ympäristön suunnittelun tukena on vuonna 2010 laadittu "Rakennetun ympäristön laatukäsikirja" osana Levin kyläkuvan kehittäminen kilpailueduksi -hanketta (LKKK 04/2009-08/2010). Käsikirjan tarkoitus on antaa konkreettista tukea Kittilän ja erityisesti Levin rakennetun ympäristön suunnitteluun, toteutukseen ja kunnossapitoon. Laatukäsikirja toimii suosituksena.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	261 Kittilä	Täyttämispvm	08.11.2023
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 2. kunnanosa Levi kortteli 27		
Hyväksymispvm	25.09.2023	Ehdotuspvm	07.08.2023
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	03.05.2018
Hyväksymispykälä	§65	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus	261V250923A§65		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,7309	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,7309

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	5,7309	100,0	37400	0,65	5,7309	12200
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	5,7309	100,0	37400	0,65	5,7309	12200
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	5,7309	100,0	37400	0,65	5,7309	12200
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	5,7309	100,0	37400	0,65	5,7309	12200
KL-3	5,7309	100,0	37400	0,65	5,7309	12200
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						