



Kittilän kunta

LEVIN KORTTELIN 47 ASEMAKAAVAMUUTOS



Selostus – valmisteluvaihe 20.6.2024

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2	Suunnittelutilanne.....	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet	12
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	12
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	14
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	14
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	20
5.1	Toteuttaminen ja aloitus.....	20
5.2	Toteutuksen seuranta.....	20

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Kittilä
Kunnanosa:	2. Sirkka
Kortteli:	47
Kaava:	Asemakaava
Kaavan laatija:	Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

Asemakaava-alueen muutoksen vireilletulosta on kuulutettu 24.4.2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville (MRA 30 §) 24.4.2024
alkaen

Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) __.__.2024

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) __.__.2024

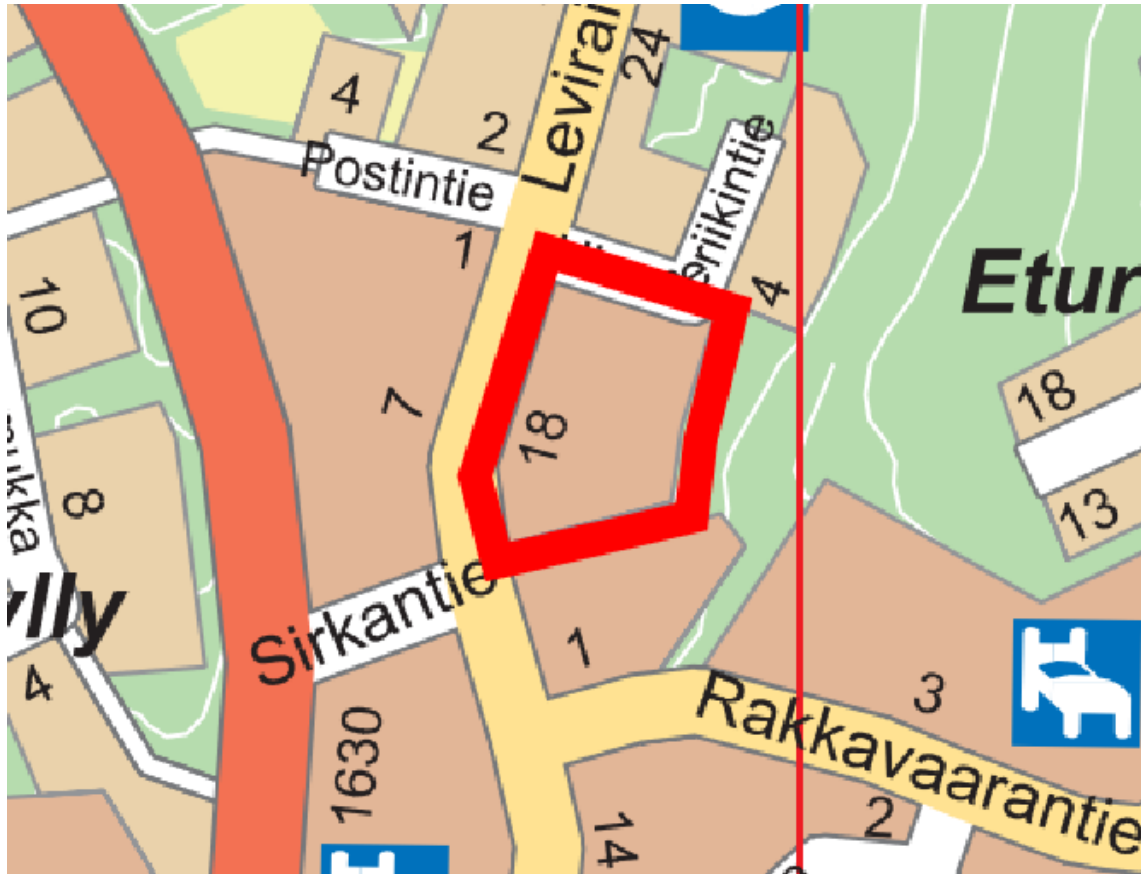
Kunnanhallitus __.__.2024, § __

Kunnanvaltuusto __.__.2024, § __

Asemakaavan selostus koskee 20.6.2024 päivättyä asemakaavaluonnosta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 0,9 ha alue Levin korttelissa 47.



Kuva 1. Suunnittelualueen (merkitty punaisella) sijainti.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Levin korttelin 47 asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksen laatiminen on lähtenyt maanomistajan aloitteesta. Tavoitteena on korttelin tonttien yhdistäminen, rakennusalojen ja pysäköintipaikkojen muuttaminen sekä käyttötarkoitusten yhtenäistäminen, jolloin mahdollistuu nykyaikaisen päivittäistavarakaupan rakentaminen.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake (täydentyy myöhemmin)
2. Kaavakartta
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet (täydentyy myöhemmin)
5. Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet (täydentyy myöhemmin)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kittilän kunnanhallitus on päättänyt 19.12.2023 § 471 asemakaavan muutoksen suorittamisesta

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta 24.4.2024

OAS:n nähtävillä: 24.4.2024 alkaen

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: __.__.2024

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo: __.__. - __.__.2024

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: __.__.2024

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo: __.__. - __.__.2024

Asemakaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus __.__.2024, § __

Kunnanvaltuusto __.__.2024, § __

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on korttelin tonttien yhdistäminen, rakennusalojen ja pysäköintipaikkojen muuttaminen sekä käyttötarkoitusten yhtenäistäminen, jolloin mahdollistuu nykyaikaisen päivittäistavarakaupan rakentaminen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 0,9 ha kokoinen alue Levin keskuksessa korttelissa 47. Alueelle sijaitsee nykyisellään S-Market sekä yksi asuinpihapiiri. Alue rajautuu lännessä Leviraittiin, pohjoisessa Himmeriikintiehen, idässä metsäalueeseen ja etelässä huoneistohotellin tonttiin.



Kuva 2. Suunnittelualue Sirkantien suunnasta kuvattuna.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettu ympäristöä. Alueelle sijoittuu pienissä määrin puus- toa Leviraitin varrelle katualueen puolelle.

Luonnonmaantieteellisesti suunnittelualue sijaitsee pohjoisborealisella kasvillis- vyöhykkeellä, jossa kasvillisuus on tyypillisesti karua. Metsät ovat pääasiassa männi- köitä, vallitsevana variksenmarja-mustikka-puolukka-tyyppi.

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

Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualue ei sijoitu vesistön ääreen eikä pohjavesialueelle.

Tulvavaara

Kaavoitettava alue ei sijoitu tulvavaara-alueelle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennuskanta

Suunnittelualue sijoittuu Levin keskuksen alueelle. Alueella sijaitsee S-Marketin rakennus sekä yksi asuinpihapiiri, joka on tarkoitus purkaa kaavan toteutuessa. Lisäksi suunnittelualueelle sijoittuu polttoaineen jakeluasema.



Kuva 3. Suunnittelualueelle sijoittuva asuinpihapiiri.



Kuva 4. Suunnittelualueelle sijoittuva S-Marketin rakennus.

Väestö

Suunnittelualueelle sijoittuu yksi asuinpihapiiri.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue sijoittuu Levin keskuksen alueelle Sirkan kylään, jonne suuri osa alueen palveluista, työpaikoista ja elinkeinotoiminnasta sijoittuu.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Kaavoitettavalla alueella ei ole tiedossa olevia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistolain (295/63) perusteella suojeltavia kiinteitä muinaisjäänöksiä.

Liikenne

Kaava-alue sijoittuu Leviraitin varteen, joka on Levin keskuksen läpi kulkeva katu. Alue sijoittuu noin 100 m päähän itään Levintiestä, joka on alueen pääväylä Kittilän ja Muonion välillä.

Tekninen huolto

Alueella on olemassa oleva kattava kunnallistekninen verkosto liikennealueineen, sähkö- ja vesihuoltoverkostoineen.



Kuva 5. Suunnittelualueelle sijoittuva polttoaineen jakeluasema sekä vieressä kulkeva Leviraitti jalkakäytävineen.

3.1.4 Maanomistus

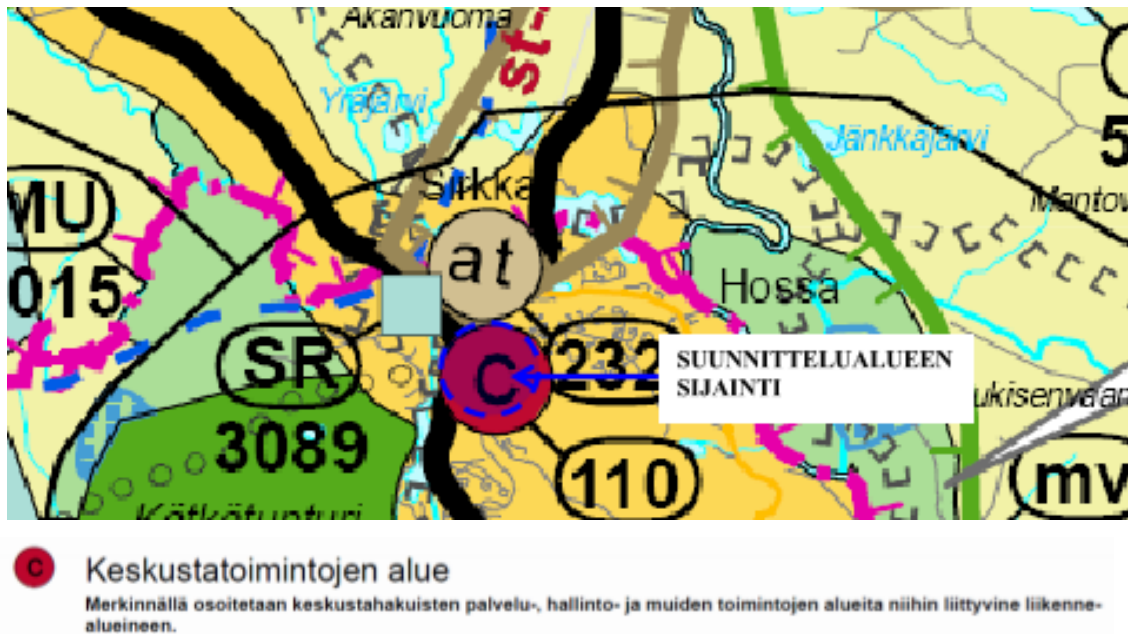
Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan yksityisomistuksessa.

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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Asemakaavan suunnittelualueella on voimassa Tunturi-Lapin maakuntakaava, joka on Lapin Liiton liittovaltuusto hyväksynyt 25.11.2009 ja ympäristöministeriö vahvistanut 23.6.2010. Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueeksi (C).



Kuva 6. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen.

3.2.2 Yleiskaava

Asemakaavan suunnittelualue on Levin ympäristön osayleiskaava osa 2- alueella. Osayleiskaavassa alue on osoitettu keskustoimintojen alueeksi (C).



Kuva 7. Ote Levin ympäristön osayleiskaavasta (2008) sekä suunnittelualueen sijainti.

3.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa

– Sirkan kyläalueen asemakaava ja asemakaavan muutos, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 30.6.2008 § 53 ja kuulutettu voimaan 20.5.2009.

Alue on osoitettu osittain liike- ja huoltoasemarakennusten korttelialueeksi (KL-3) ja osittain liikerakennusten korttelialueeksi (KL-2).



KL-2

LIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE SAA RAKENTAA MYÖS ASUIN- JA MAJOITUSTILOJA.

KL-3

LIIKE- JA HUOLTOASEMARAKENNUSTEN KORTTELIALUE

ALUEELLE SAA SIIJOITAA PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN MYYMÄLÄTILOJA, LIIKENNEPALVELUASEMAN JA MATKAILUA PALVELEVIA RAVINTOLA- JA LIIKETILOJA. ALUEELLE OSOITETUSTA RAKENNUSOIKEUDESTA TULEE VARATA PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN YKSIKKÖÄ VARTEN RAKENNUSOIKEUTTA VÄHINTÄÄN 1300 KERROSNELIÖMETRIÄ. ALUEELLE SAA SIIJOITAA ENINTÄÄN 2000 KERROSNELIÖMETRIN SUURUISEN PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN YKSIKÖN. KORTTELIALUEELLE VOIDAAN SIIJOITAA POLTTOAINEEN JAKELUASEMA SILLE OSOITETULLE ALUEEN OSALLE. ALUEELLE EI SAA RAKENTAA ASUIN- JA MAJOITUSTILOJA.

Kuva 8. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu sinisellä.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kittilän kunnan rakennusjärjestyksen on kunnanvaltuusto hyväksynyt 11.4.2022 § 32 ja se on astunut voimaan 1.6.2022.



Kuva 9. Suunnittelualueetta rajaa idässä metsäalue, joka on kaavoitettu puistoalueeksi (VP).



Kuva 10. Näkymä suunnittelualueen eteläosasta länteen Sirkantien suuntaan. Etelänurkan liittymä katualueelle tulee poistumaan liikenneturvallisuuden kannalta ongelmallisen sijaintinsa vuoksi.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on lähtenyt maanomistajan aloitteesta. Tavoitteena on korttelin tonttien yhdistäminen, rakennusalojen ja pysäköintipaikkojen muuttaminen sekä käyttötarkoitusten yhtenäistäminen, jolloin mahdollistuu nykyaikaisen päivittäistavarakaupan rakentaminen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kittilän kunnanhallitus on päättänyt 19.12.2023 § 471 asemakaavan muutoksen suorittamisesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Selvityksen perusteella osallisia ovat (ei poissulkeva):

Maanomistajat ja asukkaat:

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

Yhdyskuntatekniikka:

- ✓ Levin Vesihuolto Oy
- ✓ Rovakaira Oy
- ✓ Adven Oy

Kunnan hallintokunnat:

- ✓ Rakennus- ja ympäristölautakunta

Viranomaiset:

- ✓ Kittilän kunta
- ✓ Lapin ELY-keskus
- ✓ Lapin Liitto
- ✓ Lapin hyvinvointialue / pelastustoimi
- ✓ Lapin maakuntamuseo

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 24.4.2024.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisun vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä valmisteluaineiston nähtävilläolon ja ehdotusvaiheen kuulemisen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 24.4.2024 alkaen.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä __.__.2024 (täydentyy myöhemmin). Kaa-
vaehdotus on ollut nähtävillä __.__.2024 (täydentyy myöhemmin). Valmisteluaineiston
ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erilli-
nen yhteenveto kaavaselostuksen liitteeksi.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille.

Koska kaavalla ei ole maakunnallista tai valtakunnallista vaikuttavuutta, ei tar-
vetta erillisille viranomaisneuvotteluille ole. 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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Asemakaavan laadinnan suhdetta valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.5.3.

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C).

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C).

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelualueen pienestä koosta ja maanomistajan selkeistä tavoitteista johtuen ei tarvetta vaihtoehtoisten kaavaluonnosten laadinnalle ole ollut, vaan nykytilanne toimii nk. nollavaihtoehtona.

Asemakaavaluonnoksessa suunnittelualueen tontit on yhdistetty yhtenäiseksi alueeksi ja uudelle vähittäiskaupan yksikölle on varattu rakennusala kaava-alueen pohjoisosasta. Alueelle nykyisellään sijaitseva asuinpihapiiri on tarkoitus purkaa kaavan toteuduttua.

Kortteli on osoitettu liike- ja huoltoasemarakennusten korttelialueeksi (KL-3):

KL-3

Liike- ja huoltoasemarakennusten korttelialue.

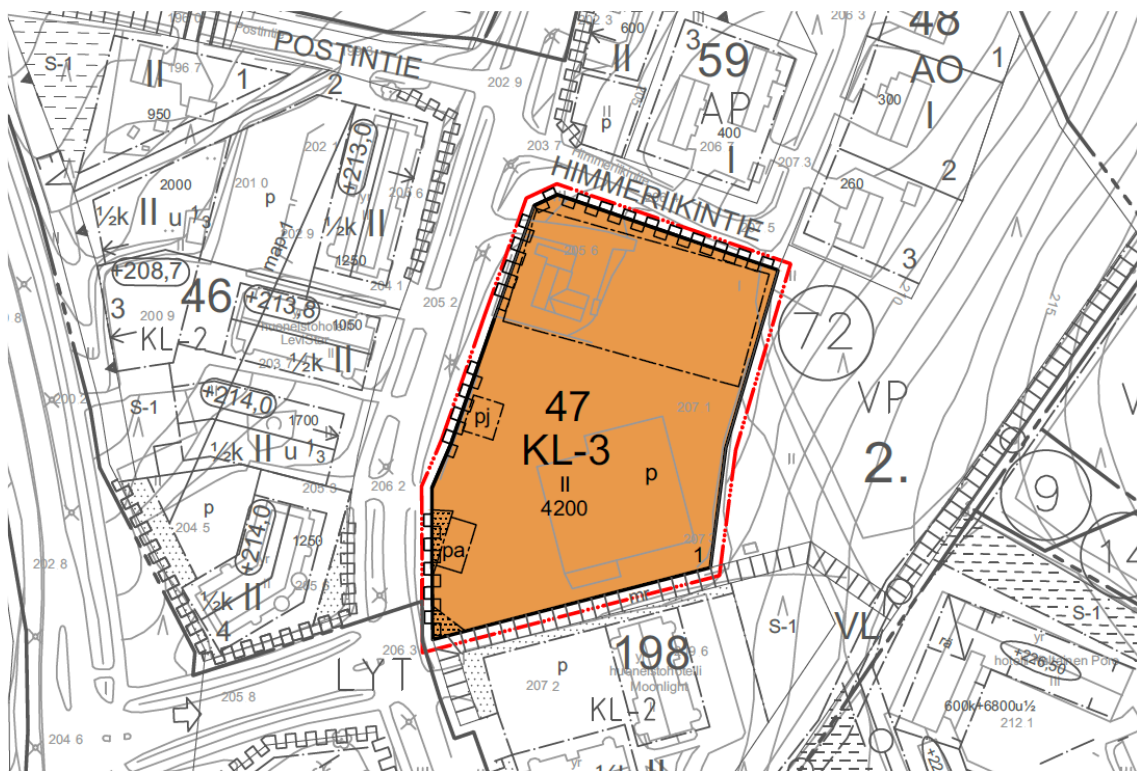
Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja, liikennepalveluaseman ja matkailua palvelevia ravintola- ja liiketiloja. Alueelle ei saa rakentaa asuin- ja majoitustiloja.

Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 4200 k-m² ja maksimi kerrosluvuksi on osoitettu II. Kaava-alueelle on erikseen osoitettu rakennusalat polttoaineen jakeluasemalle sekä polttoaineen täyttöaseman. Rakennusalojen ulkopuolelle jäävälle osuudelle saa osoittaa pysäköintialueen.

Suunnittelualueen lounaiskulmaan on osoitettu pieni alue lähivirkistysalueeksi (VL).

Leviraitin varteen on osoitettu liittymäkieltoja niin, että kortteliin on mahdollista saada liittymä kahteen eri kohtaan.

Asemakaavaluonnoksen määräyksissä on määrätty mm. autopaikkojen määrästä, rakennustapaan liittyvistä asioista sekä hulevesien käsittelystä.



Kuva 11. Asemakaavaluonnos 20.6.2024.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan liikenne- ja kunnallistekniseen verkostoon ja tiivistää yhdyskuntarakennetta. Suunnittelualan koilliskulmassa kulkee vesijohto ja jätevesijohto, joiden mahdollisesta siirrosta vastaa hankkeeseen ryhtyvä.

Rakennettu ympäristö, maisema ja taajamakuva

Esitetty kaavaluonnos mahdollistaa alueelle nykyistä suuremman vähittäiskaupan yksikön. Hankkeen toteuttamiseksi alueelta tulee purkaa olemassa olevat rakennukset.

Olevan kaupan (valmistunut v.2009) laajentaminen ei onnistunut: laajennus olisi toiminnallisesti hankala ja luontaista laajentumissuuntaa ei kiinteistön alueella löytynyt. Mm. oleva mittarikenttä polttoaineen jakelumahdollisuuksineen olisi ollut hankalaa ja kallista siirtää. Oleva kiinteistö ei mahdollistanut vähittäiskaupan laajentamista muutoin kuin lunastamalla yksityinen kiinteistö luoteiskulmasta.

Alueen maisemaan ja taajamakuvaan hankkeella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta. Suunnittelualueella sijaitsee nykyisellään jo suunniteltua kaupparakennusta vastaava rakennus. Kaavamuutoksen myötä alue avartuu.



Kuva 12. Leviraitin länsipuolella on 2000-luvun alkupuolella toteutuneita II-III kerroksisia majoitusrakennuksia.

Luonnonympäristö

Kaavalla ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta luonnonympäristöön. Alueella ei ole tiedossa olevia erityisiä luontoarvoja, joihin kaavalla olisi vaikutusta. Kaavan myötä alueen puusto vähenee hieman (asuinpihapiirin alue).

Elinkeinot, yhdyskuntatalous ja sosiaaliset vaikutukset

Kaava edistää Levin alueen kehittymistä mahdollistamalla alueelle nykyisiä tarpeita vastaavan vähittäiskaupan yksikön. Kaava luo työpaikkoja alueelle ja kehittää sen palveluja.

Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maan pinnalta, rakennusten katoilta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Hulevesien hallintaan liittyvät asiat huomioidaan kaavamääräyksissä. Piha-alueelle arvioidut lumitilamäärät on huomioitu alueen suunnittelussa. Lumet läjitetään tontin eteläosaan ja lähtökohtaisesti ne kerätään pois aina tarpeen tullen.



Kuva 13. Näkymä suunnittelualueelta pohjoiseen Leviraitin suuntaan.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueella on valmis tie- ja teknisen huollon verkosto. Alueen liikennemääriin asemakaavalla ei ole vähäistä suurempaa merkitystä.

Turvallisuusvaikutukset

Liikenneturvallisuuden osalta nykyinen etelänurkassa oleva liittymä siirtyy pohjoiseen pois Sirkantien ja Leviraitin risteysalueelta.

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia. Ilmastovaikutukset jäävät kaavamuu-
toksen luonteen (korvaavaa rakentamista) vuoksi vähäisiksi.

4.5.3 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

<p>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikuminen</p> <p>Edistetään koko maan monikeskuksesta, 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 asuntotutannolle.</p> <p>Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.</p>	<p>Asemakaavamuutoksella tuetaan alueen kehittymistä mahdollistamalla alueelle nykyisiä tarpeita vastaavan vähittäiskaupan yksikön. Kaava antaa mahdollisuudet alueen elinkeinotoiminnan kehittymiselle.</p> <p>Asemakaavamuutosalue sijoittuu olevan yhdyskuntarakenteen keskelle.</p>
<p>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</p>	

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.

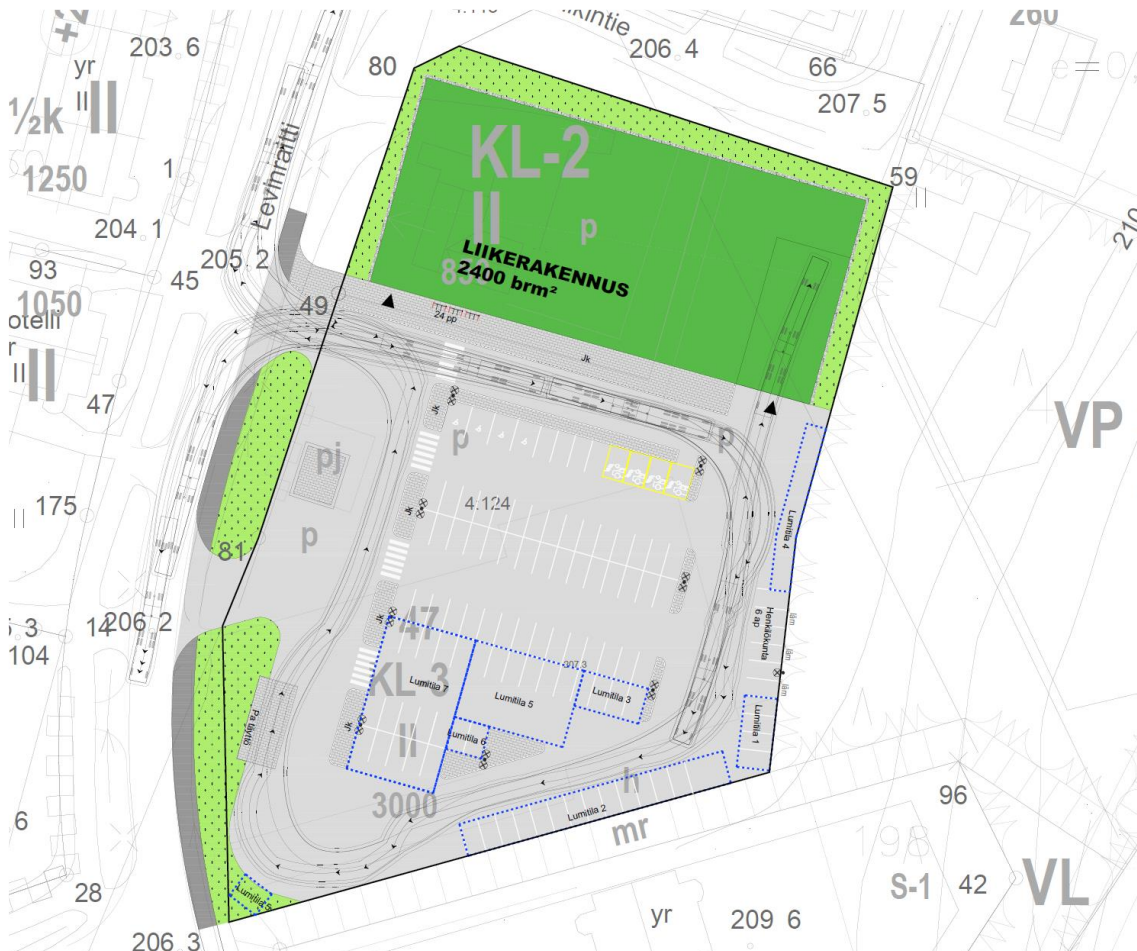
Kaavassa on huomioitu hulevesiasiat.

4.5.4 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

4.5.5 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaavalla edistetään yleiskaavan toteuttamista.



Kuva 14. Pihasuunnitelmaluonnos kaavamuutosalueen toteutuksesta liikenne- ja pysäköintialueineen. Siniset katkoviiva-alueet ovat lumitilavarauksia. © A-Insinöörit 2024.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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 20.6.2024



Jarmo Lokio

arkkitehti YKS 122