



Kittilä

RIIKONMUOTKAN RANTA-ASEMAKAAVA



Selostus - valmisteluvaihe 25.3.2025

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	Suunnittelualue	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet	16
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	16
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet	18
4.5	Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	19
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	27
5.1	Toteuttaminen ja aloitus	27
5.2	Toteutuksen seuranta	27

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Kittilä
Kunnanosa: Sirkka
Kortteli: 1
Kaava: ranta-asemakaava
Kaavan laatija: Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

Ranta-asemakaavan laadinnan vireilletulosta on kuulutettu 18.12.2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville (MRA 30 §) 18.12.2024

Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) __.__.2025

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) __.__.2025

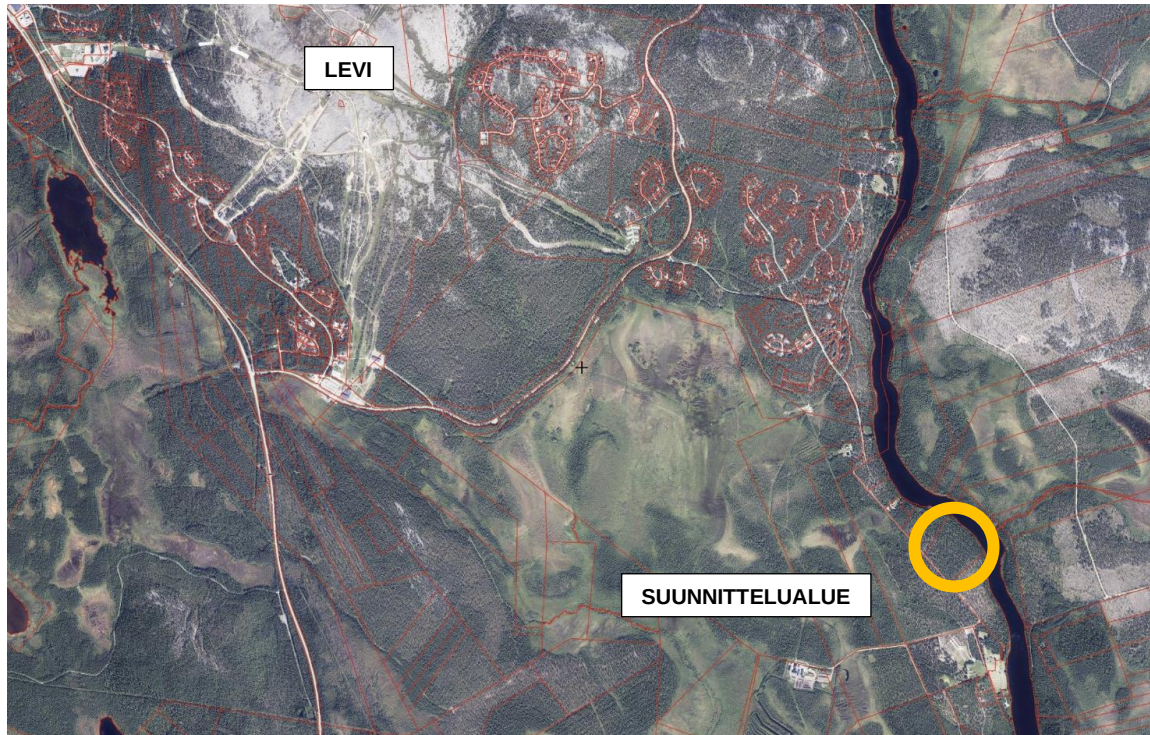
Kunnanhallitus __.__.2025, § __

Kunnanvaltuusto __.__.2025, § __

Asemakaavan selostus koskee 25.3.2025 päivättyjä asemakaavaluonnoksia.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Ranta-asemakaavan laadinnan kohteena on noin 10,66 hehtaarin alue Kittilän kunnan Levin matkailukeskuksen eteläpuolisella alueella Ounasjoen varressa.



1. Suunnittelualueen sijainti suhteessa Levitunturiin.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Riikonmuotkan ranta-asemakaava

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa alueelle Levin osayleiskaava 2:n mukaista matkailurakentamista.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. a) Kaavakarttaluonnos VE1
b) Kaavakarttaluonnos VE2
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet (täydentyy myöhemmin)
5. Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet (täydentyy myöhemmin)
6. Luontoselvitys, Kittilän Taalontien kiinteistön 261-405-14-20 ranta-asema-
kaava, AT NATURE 19.12.2024
7. Kittilä Levi Riikonmuotka, Arkeologinen inventointi 2024, Maanala Oy

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kittilän kunnanhallitus on päättänyt 12.11.2024 § 400 ranta-asetmakaavan laadinnan suorittamisesta

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 18.12.2024

OAS:n nähtävilläolo: 18.12.2024 alkaen

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: __.__.2025

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo: __.__. - __.__.2025

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: __.__.2025

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo: __.__. - __.__.2025

Asemakaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus __.__.2025, § __

Kunnanvaltuusto __.__.2025, § __

2.2 Asemakaava

Tavoitteena on mahdollistaa Levin osayleiskaavan mukaista matkailu- ja lomarakentamista sijainniltaan vetovoimaiselle alueelle.

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

Suunnittelualue sijoittuu linnuntietä noin 5 km päähän Levitunturista kaakon suuntaan. Suunnittelualue on rakentamaton. Se rajautuu koillisesta Ounasjokeen (Karsikkosuvanto), kaakosta ja luoteesta metsäalueestaan ja lounaasta Isotalontiehen.



2. Kuva suunnittelualueesta lähiympäristöineen. Suunnittelualue on rajattu valkoisella.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle on tehty luontoselvitys (selostuksen liitteenä 6) vuonna 2024. Alla ote luontoselvityksestä.

Eliömaantieteellisesti suunnittelualue sijaitsee Kittilän Lapin eliömaakunnassa. Suunnittelualueen metsät ovat varttuneita talousmetsiä, joissa ei ole lahopuuta. Vanhoja kantoja löytyy harvakseltaan. Metsäalue jakautuu vyöhykkeisiin siten, että jokivarressa metsät ovat rehevämpiä ja karuuntuvat kohti Taalontietä etäisyyden kasva-

*essa jokeen. Taalontien puoleinen osa kiinteistöstä on puolukka-mustikka-seinäsamal-
maltypin kuivahkoa mäntykangasta, jonka puusto on erirakenteista. Kuivahkojen
varttuneiden kankaiden osuus kiinteistön metsistä on yli puolet sen pinta-alasta. Kui-
vahkot kankaat vaihtuvat tuoreen kankaan varttuneeksi sekametsäksi, jonka
puusto koostuu männystä, hieskoivusta ja kuusesta. Tuoreen kankaan ja joen väliin
jää jokitörmän päälle kapea kaistale, jossa esiintyy paikoin lehtomaista, mustikka ja
puolukkavaltaista varttunutta kangasta. Myöskään lehtomaiset metsät eivät ole
luonnontilaisia, eikä niissä ole juurikaan lahoppua. Lehtomaisuutta ilmentävät lä-
hinnä oravanmarja ja ruohokanukka. Sekä tuoreella että lehtomaisella kankaalla
esiintyy paikoin haapaa sekapuuna. Kiinteistön koilliskulmassa jokivarressa esiintyy
pienialaisesti luonnontilaista, hieskoivuvaltaista tulvametsää, joka on kasvillisuudel-
taan suurruoholehtoa. Muilta osin jokitörmä on jyrkempi, eikä tulvametsiä tai tul-
vaniittyjä ole syntynyt.*

Huomionarvoiset luontotyypit

Huomionarvoisista luontotyypeistä kiinteistön koillisnurkassa Ounasjoen rannalla
esiintyy tulvametsää, joka vastaa kasvillisuustyyppiltään lähinnä kosteaa suurruoho-
lehtoa. Tulvametsän valtalajeja ovat metsäkurjenpolvi, rantatädyke, lehtokorte, kul-
tapiisku, korpikastikka, koiranvehnä ja ahomatar. Tulvametsät on luokiteltu valta-
kunnallisesti vaarantuneeksi (VU) ja Pohjois-Suomen alueella silmälläpidettäväksi
(NT) luontotyyppiksi ja ne ovat luonnonsuojelulain 64 §:n suojeltu luontotyyppi, joten
kohde luetaan arvoluokan 2 luontokohteeksi. Kohdetta ei ole suojeltu ELY-keskuksen
rajauspäätöksellä.

Suunnittelualue rajautuu idässä Ounasjoen Natura 2000 -suojelualueeseen
(FI1301318).



3. Tulvametsäalueen sijainti suunnittelualueella. © AT NATURE 2024.

Huomionarvoiset kasvilajit

Luontoselvityksen maastokäynnillä ei tehty havaintoja huomionarvoisista kasvilajeista. Kaavoitusalueelta ei ole myöskään aiempia havaintoja uhanalaisista lajeista tai direktiivilajeista (Suomen Lajitietokeskus 2024b).

Luontodirektiivin liitteen IV b kasvilajeihin kuuluva laaksoarho on Ounasjoen Natura 2000 -suojelun alueen (FI1301318) yhtenä suojeluperusteena. Kiinteistöllä esiintyvä tulvametsä on laaksoarholle sopivaa elinympäristöä, mistä syystä tulvametsä kartoitettiin tarkoin tutkimalla mm. suurempien koivujen tyvet, joilla laji tyypillisesti kasvaa. Lajia ei löytynyt kohteelta.

Linnusto

Luontoselvityksen yhteydessä havainnoitiin linnustoa. Varsinaista pesimälintukartoitusta alueelle ei ole tehty. Luontoselvityksen maastokartoituksissa havaittiin yksi sassa pidettäväksi luokiteltu lintulaji (sensitiiviset lajit; Suomen Lajitietokeskus

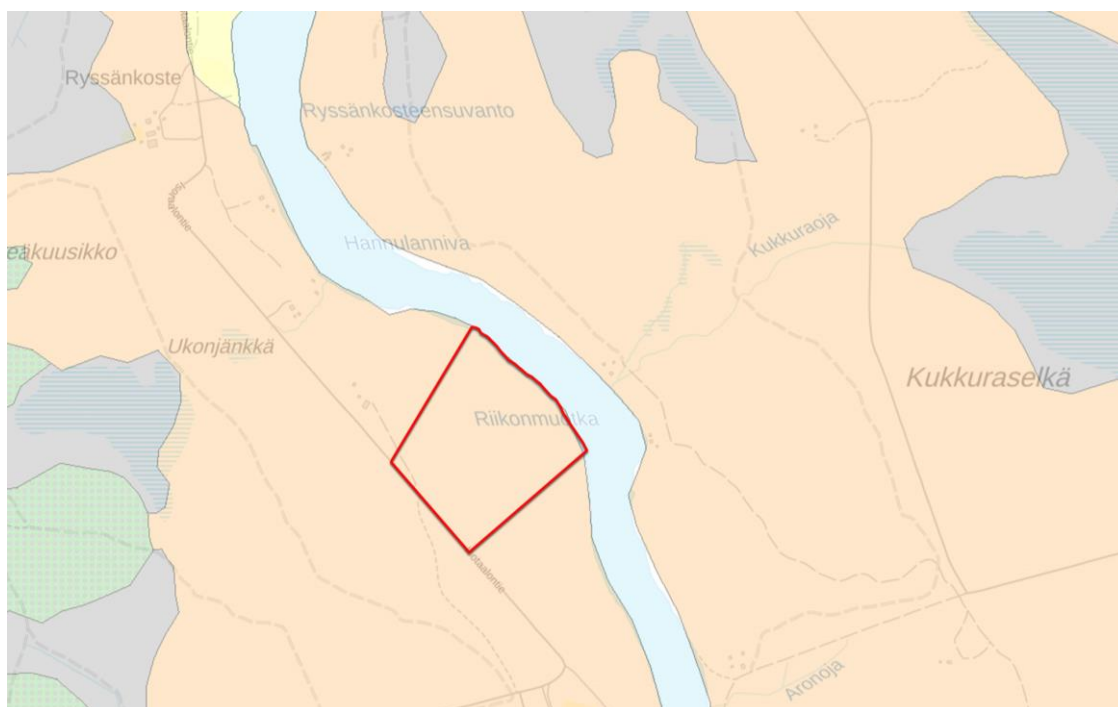
2024c), johon lajiin liittyvät tiedot ja suositukset on esitetty erillisessä viranomaiskäyttöön tarkoitetussa liitteessä.

Muu eläimistö

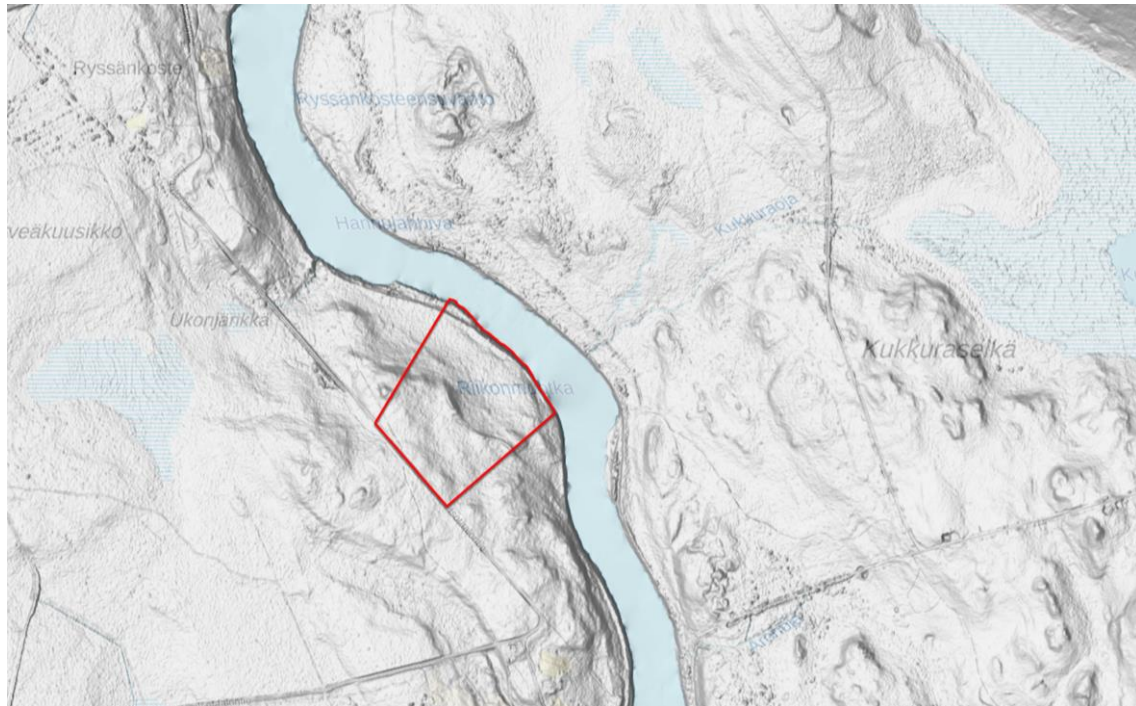
Lähimmät havainnot saukosta, joka on luontodirektiivin (liitteet II ja IV) eläinlaji, ovat noin 10 kilometriä kaavoitusalueesta etelään Kittilän pohjoispuolelta. Ounasjoki kokonaisuudessaan on saukolle sopivaa elinympäristöä ja saukko voi ajoittain liikkua myös kaavoitettavan kiinteistön alueella. Kiinteistön rantatörmästä ei löytynyt saukon oleskeluun tai pesintään viittaavia merkkejä. Kaavoitusalueelta ei ole myöskään aiempia havaintoja uhanalaisista lajeista tai direktiivilajeista (Suomen Lajitietokeskus 2024b).

Maaperä

Suunnittelualue on maaperältään hiekkamoreenia (osoitettu kuvassa beigellä). Maastonmuodoiltaan alue on Ounasjokeen loivasti kahdessa tasossa viettävää rinnealuetta.



4. Suunnittelualueen maaperä. © GTK, Maankamara 2/2025



5. Alueen varjostettu korkeusmalli. © GTK, Maankamara 2/2025

Pinta- ja pohjavedet

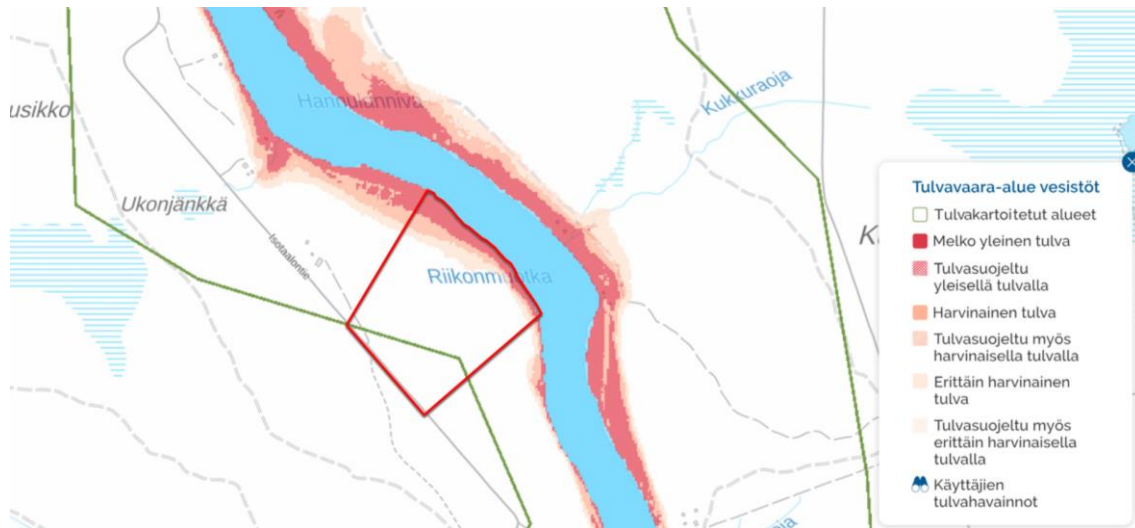
Suunnittelualueelle ei sijoitu pohjavesialueelle. Suunnittelualue sijoittuu Ounasjoen rantaan.



6. Suunnittelualue (osoitettu punaisella) suhteessa pohjavesialueisiin. © Vesi.fi 2/2025

Tulvavaara

Suunnittelualueen rantavyöhyke sijoittuu tulvavaara-alueelle.



7. Suunnittelualue (osoitettu punaisella) suhteessa tulvavaara-alueeseen. © Vesi.fi 2/2025

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualueelle ei sijoitu asumista, mutta sen lähialueella on muutama asuinpihapiiri.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueelle ei sijoitu palveluita, työpaikkoja tai muuta elinkeinotoimintaa, mutta sen lähistöllä sijaitsee matkailutoimintaa. Suunnittelualue tukeutuu Sirkan kylän palveluihin, jonne on matkaa noin 11,5 km.

Rakennuskanta

Suunnittelualueelle ei sijoitu rakentamista.

Arkeologinen kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelle on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2024 (selostuksen liitteenä 7). Inventoinnin yhteydessä alueelta ei havaittu mitään arkeologisiin kohteisiin viittaavaa.

Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu Isotaalontien varteen, jonka liikenne on vähäistä. Kyseessä ei ole läpikulkutie. Suunnittelualueen länsinurkasta kulkee vanha polkutie luoteeseen Ounasjoen rannassa sijaitsevalle rakennuspaikalle.

Tekninen huolto

Suunnittelualue tulee tukeutumaan alueelle rakennettavaan vesihuolto- ja sähköverkostoon.

3.1.4 Maanomistus

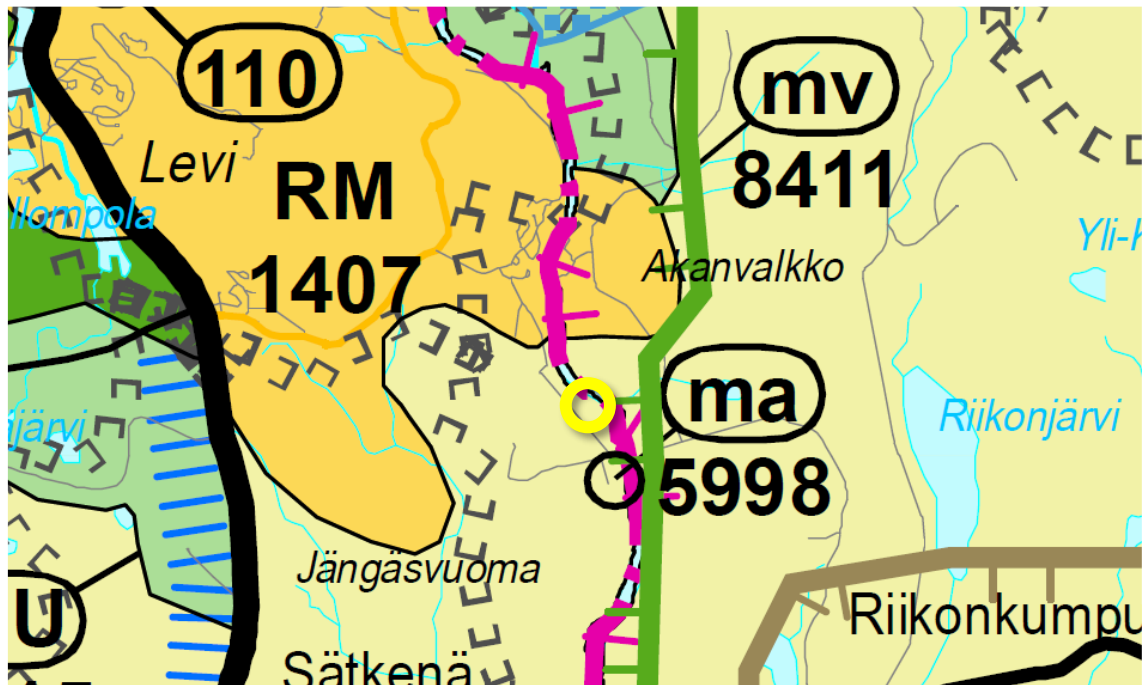
Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Kittilän kunta tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa alueidenkäyttölain (AKL 91 b §) mukaiset maankäytösopimukset.

3.2 Suunnittelualue

3.2.1 Maakuntakaava

Voimassa olevassa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M). Suunnittelualue kuuluu matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueeseen. Alue rajautuu Ounasjokeen, joka on samalla erityisesti poronhoitoa varten tarkoitettun alueen raja. Suunnittelualueen eteläpuolella noin 0,5 km etäisyydellä sijait-

see Lonnakon asutus (ma 5998), joka on valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö). Tunturi-Lapin maakuntakaavamuutoksen on Lapin Liiton valtuusto hyväksynyt 25.11.2009 ja ympäristöministeriö vahvistanut 23.6.2010.



M Maa- ja metsätalousvaltainen alue
Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustarkoituksiin tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää pääasiallista käyttötarkoitusta sanottavasti haittaamatta ja luonnetta muuttamatta myös muihin tarkoituksiin.

--- Erityisesti poronhoitoa varten tarkoitettun alueen raja
Rajan pohjoispuoleisella alueella olevaa valtion maata ei saa käyttää sillä tavoin, että siitä aiheutuu huomattavaa haittaa poronhoidolle. Valtion maan luovuttaminen tai vuokraaminen saa tapahtua vain sillä ehdolla, että maanomistajalla tai vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta porojen aiheuttamasta vahingosta. (Poronhoitolain 2.2 §:n mukaan)

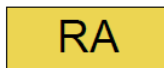
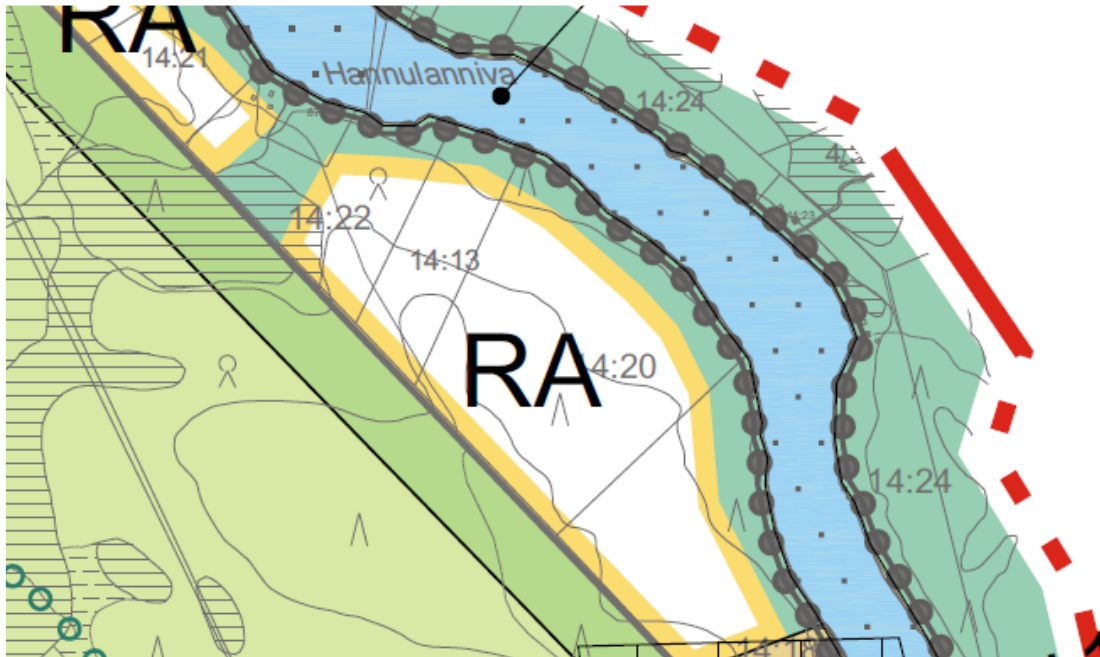
mv Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealue
Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistystyksen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.
Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla.

8. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta keskeisine merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen sijainti osoitettu keltaisella.

3.2.2 Yleiskaava

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Levin osayleiskaava 2:n alueella, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 25.2.2008 §14 ja korkein hallinto-oikeus vahvistanut 5.10.2011/2826. Osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty uudeksi tai olennai-

sesti muuttuvaksi loma-asuntoalueeksi (RA). Alue rajautuu Ounasjokeen, joka on Natura 2000-verkostoon kuuluva tai siihen ehdotettu alue (kaavakartassa tumma palloviivarajaus). Ounasjoen ja RA-alueen väliin on osoitettu n.50...60 m leveä Ounasjoen kivarren maiseman säilymisen kannalta tärkeä alue (MY Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja).

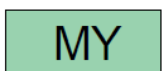


LOMA-ASUNTOALUE.

ALUEET ON TARKOITETTU LOMA-ASUNTOJEN RAKENTAMISEEN.



UUDET JA OLENNAISESTI MUUTTUVAT ALUEET.

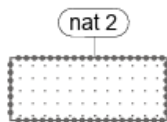


MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.

KUVAUS: MAISEMAN SÄILYMISEN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE. VESISTÖRANTOJEN ARVOJA OVAT LUONNONMUKAISET RANTAVALLIT, TULVANIITYT JA METSIEN KEHITTYNEET REUNAVYÖHYKKEET, SEKÄ MAA- JA METSÄTALOUTEEN LIITTYVÄT KOHTEET KUTEN RANTAPELLOT, VENEVALKAMAT JA PUUTAVARAN UITTOON LIITTYVÄT KOHTEET.

MÄÄRÄYS: ALUETTA TULEE HOITAA MAISEMAN JA METSÄN MONIKÄYTÖN KANNALTA ERITYISENÄ KOHTEENA. ALUEELLA ON VOIMASSA MRL 43.2§ TOIMENPIDERAJOITUS: AVOHAKKUUTA TAI MAISEMAKUVAA MERKITTÄVÄSTI HEIKENTÄVÄÄ TOIMENPIDETTÄ EI SAA SUORITTA A ILMAN MRL 128 §:SSÄ TARKOITETTUA LUPAA. ALUEELLE SAA RAKENTAA MAA- JA METSÄTALOUTEEN, SEKÄ SITÄ TUKEVAN YRITYSTOIMINNAN KÄYTTÖÖN TARKOITETTUJA RAKENNUKSIA JA RAKENNELMIA. KAIVAMINEN JA LOUHIMINEN ON KIELLETTY.

OHJE: ALUEELLA ON NOUDATETTAVA KULLOINKIN VOIMASSA OLEVIA HYVÄN METSÄNHOIDON SUOSITUKSIA HAKKUISTA MAISEMALLISESTI HERKILLÄ ALUEILLA.



NATURA 2000 -VERKOSTOON KUULUVA TAI SIIHEN EHDOTETTU ALUE JA KOHTEN TUNNUSNUMERO.

9. *Ote voimassa olevasta yleiskaavasta keskeisine merkintöineen ja määräyksi-neen.*

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja.

3.2.4 Rakennusjärjestys

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



10. Kuva Isotalontien varresta pohjoiseen suunnittelualueen länsinurkasta. Tien vasemmalla puolen taustalla häämöttää Levitunturi.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on osoittaa alueelle Levin osayleiskaava 2:n mukaista matkailurakentamista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kittilän kunnanhallitus on päättänyt 12.11.2024 § 400 ranta-asetmakaavan laadinnan suorittamisesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissulkeva.

Selvityksen perusteella osallisia ovat:

Maanomistaja, vuokraoikeuden haltija ja asukkaat:

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

Yhdyskuntatekniikka:

- ✓ Levin Vesihuolto Oy
- ✓ Rovakaira Oy

Kunnan hallintokunnat:

- ✓ Rakennus- ja ympäristölautakunta

Viranomaiset:

- ✓ Kittilän kunta
- ✓ Lapin ELY-keskus, Ympäristö- ja luonnonvarat
- ✓ Lapin ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri
- ✓ Lapin Liitto
- ✓ Lapin hyvinvointialue / Lapin pelastuslaitos
- ✓ Lapin maakuntamuseo

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 18.12.2024.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 18.12.2024 alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty lausuntoja tai mielipiteitä.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä __.__.2025 (täydentyy myöhemmin). Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.2025 (täydentyy myöhemmin). Valmisteluaineiston 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 vaikuttavuutta, 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 saada alueelle matkailurakentamista. Voimassa olevassa osayleiskaavassa alueelle on tarkoitettu loma-asuntojen (RA) rakentamiseen.

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
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Lisäksi suunnittelualue kuuluu matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueeseen.

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntoalueeksi (uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet). Suunnittelualueen rantaosa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

4.5 Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan ensisijaisena lähtökohtana on mahdollistaa resort- tyyppinen matkailutoiminta kiinteistön alueella. Toissijaisena vaihtoehtona on mahdollistaa myös loma-asuntojen rakentaminen alueelle voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti. Kummastakin vaihtoehdosta on laadittu kaavaluonnokset jotka ovat valmisteluvaiheessa nähtävillä ja joista pyydetään viranomaisilta lausunnot.

Vaihtoehto 1

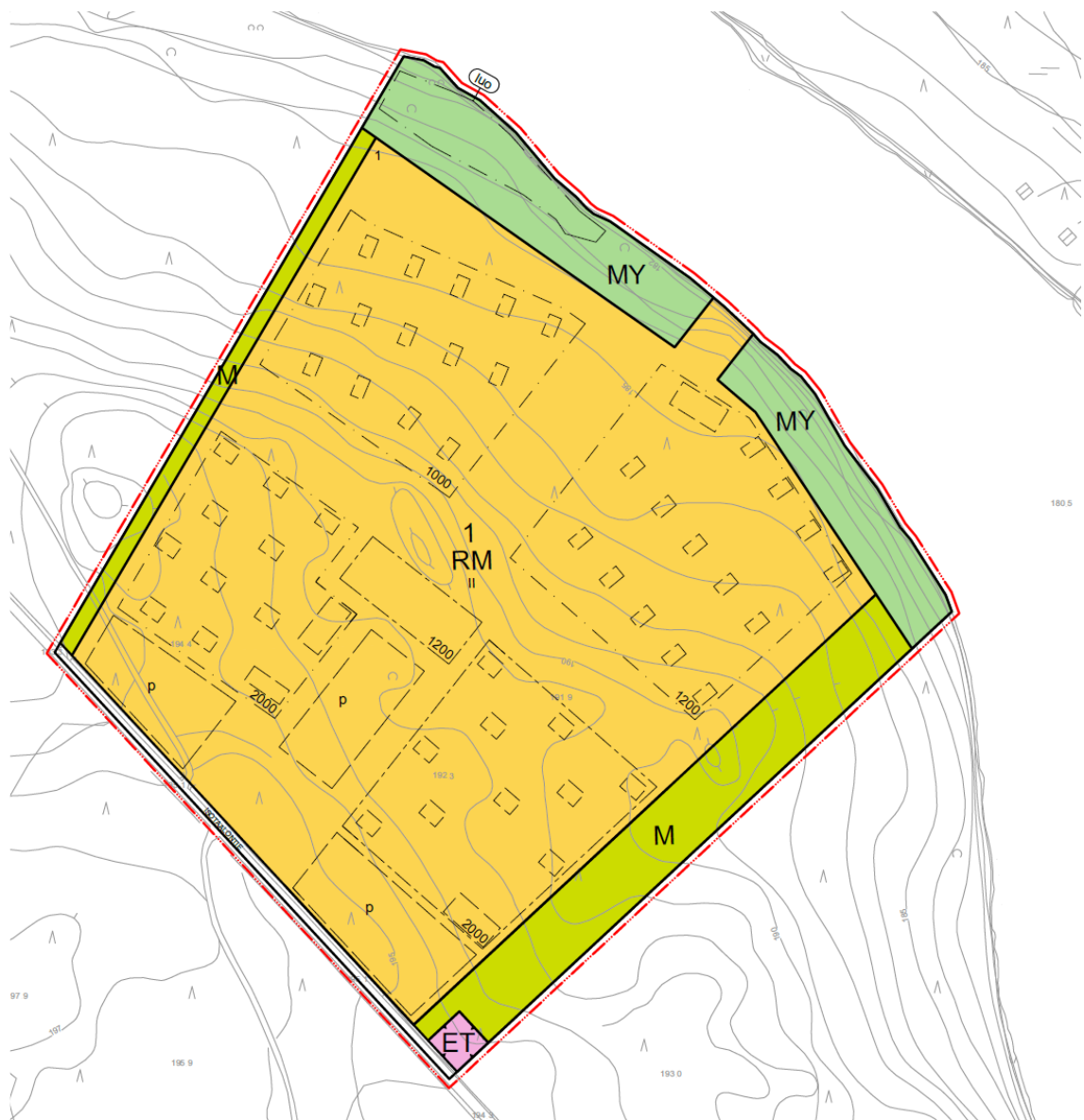
Kaavaluonnoksessa pääosa alueesta on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM), joka mahdollistaa majoituspalveluiden sijoittamisen alueelle. Majoitusrakennuksille suunnitellut rakennusalat on jaettu neljäksi eri kokonaisuudeksi, jossa kussakin rakennusoikeutta on osoitettu 1000...2000 k-m². Eteläisimmän rakennusalueen raja on vedetty Isotaalontiehen kiinni, mikä mahdollistaa teknisten liittymien ym. tuomisen kiinteistölle. Lisäksi alueen keskelle on osoitettu rakennusala vastaanottorakennukselle, jolle rakennusoikeutta on osoitettu 1200 k-m².

Rantavyöhykkeelle on osoitettu maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Merkinnällä taataan Ounasjokivarren maiseman säilyminen alueella. Kaapealle, 25 metrin levyiselle kaistaleelle, on osoitettu RM-alueen rakennusalue, joka mahdollistaisi esimerkiksi saunarakennuksesta rantaan ulottuvan yhteyden. MY-alueelle on osoitettu myös luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (tulvametsä).

Kaava-alueen kaakkoisosaa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi virkistysalueiden riittävyyden takaamiseksi ja yhtenäisen viheryhteyden mahdollistamiseksi Iso-taalontien eteläpuolelle. Lisäksi maa- ja metsätalousalueelle (M) on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alue (ET), jonne voidaan tarvittaessa sijoittaa alueen vesihuoltoa palvelevia laitteita ja rakennelmia.

Ohjeelliset pysäköintialueet on osoitettu tienpuolelle niin, että ne ovat helposti saatavissa.

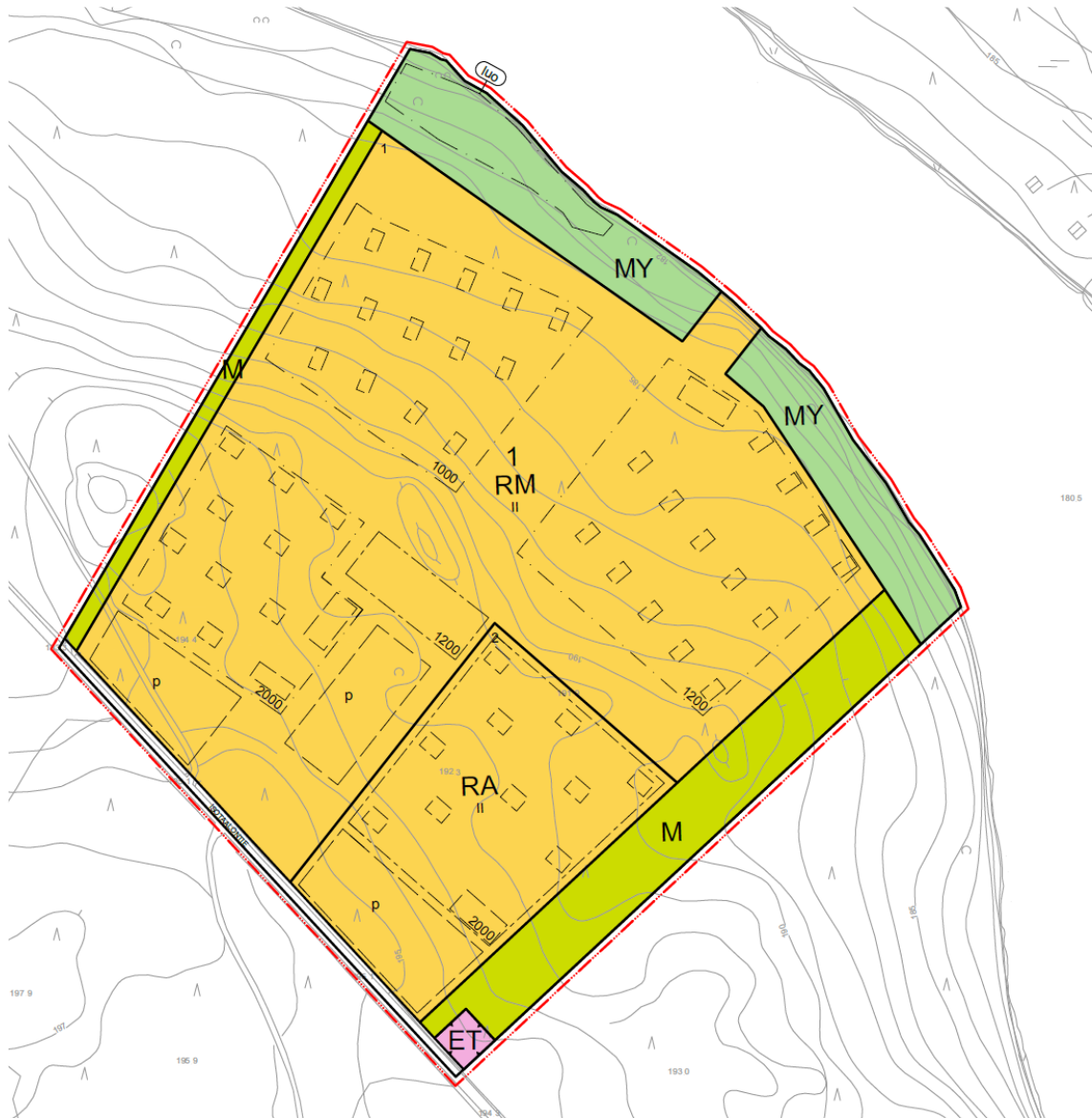
Kaavaluonnoksen määräyksissä on otettu kantaa mm. rakennusten ulkonäköön, rakentamiskorkeuteen sekä Natura-alueen huomioimiseen.



11. Asemakaavaluonnosvaihtoehto 1 24.3.2025.

Vaihtoehto 2

Kaavaluonnosvaihtoehto 2 eroaa ensimmäisestä vaihtoehdosta siinä, että kiinteistön eteläiseen neljännekseen on osoitettu loma-asuntojen korttelialue (RA). Lisäksi maa- ja metsätalousalueelle (M) on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alue (ET), jonne voidaan tarvittaessa sijoittaa alueen vesihuoltoa palvelevia laitteita ja rakennelmia.



12. Asemakaavaluonnosvaihtoehto 2 24.3.2025.

Kummassakin kaavaluonnosvaihtoehdossa kokonaisrakennusoikeus on 7 400 km². Kun kaavoitettavan alueen pinta-ala on 10,66 ha tulee aluetehokkuudeksi tällöin $e=0.069$. Muodostuvan RA/RM-korttelin pinta-ala on 8,40 ha jolloin korttelitehokkuudeksi muodostuu $e=0,088$. Rakennusoikeuden määrästä on hankkeeseen

ryhtyvä keskustellut Kittilän kaavoitusinsinöörin kanssa kesällä 2024, jolloin alustavana väljänä mitoitusperusteena kaavoituksen lähtökohdaksi asetettiin 10% kiinteistön pinta-alasta.

Vertailun vuoksi n. 1,2 km pohjoisempana Taalovaaran RM- korttelin 728 pinta-ala on noin 36 216 m² ja rakennusoikeutta sille on osoitettu yht. 7200 k-m² jolloin korttelitehokkuudeksi muodostuu $e=0.20$ eli yli kaksinkertainen määrä.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan tieyhteyteen (Isotalontie) ja alueelle rakennettavaan kunnallistekniseen verkostoon.

Rakennettu ympäristö ja maisema

Asemakaavassa huomioidaan rakennusten sopeutuminen maisemaan erilaisin kaavamääräyksin.

Kulttuuriperintö ja muinaisjäännökset

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia kulttuuriperintöön tai muinaisjäännöksiin, sillä niiden kohteita ei suunnittelualueelle sijoitu.

Luonnonympäristö

Asemakaavassa huomioidaan alueen erityiset luontoarvot. Rantaan on osoitettu kaipa rakennusala, joka mahdollistaa pääsyn rantaan ja mahdollisten rantautumis- ja tulistelupaikkojen toteuttamisen. Muutoin ranta on osoitettu MY-alueeksi, jonka myötä alueen nykyinen luonne säilyy. Pienellä rakentamisen osuudella on vähäisiä vaikutuksia Ounasjoen maisemallisiin arvoihin.

Tulvavaara

Kaavassa huomioidaan suunnittelualueen sijoittuminen tulvavaara-alueelle. Rakentaminen osoitetaan tulvavaara-alueen ulkopuolelle. Kaavassa määrätään alin rakentamiskorkeus, joka noudattaa kerran sadassa vuodessa esiintyvän maksimitulvan ylärajaa.



13. Kuva: kerran sadassa vuodessa esiintyvä tulva (sinisen sävyt) suhteessa kaava-alueen maankäyttöön.

Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maan pinnalta, rakennusten katoilta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Hulevesien hallintaan liittyvät asiat on huomioitu kaavamääräyksissä.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

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

Elinkeinot, yhdyskuntatalous ja sosiaaliset vaikutukset

Kaava edistää Levin alueen kehittymistä mahdollistamalla alueelle yleiskaavan mukaista lomarakentamista.

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.5.3 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikuminen Edistetään koko maan monikeskuksesta, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotutannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.	Asemakaavalla osoitetaan alueelle yleiskaavan mukaista maankäyttöä. Suunnittelualue sijoittuu olevan, joskin harvan, yhdyskuntarakenteen keskelle. Kaavalla tuetaan Levin alueen vahvuuksien hyödyntämistä mahdollistamalla alueelle lomarakentamista.
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	Kaavassa on huomioitu sekä tulvavaara että hulevedet.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	Kaavassa huomioidaan alueen luontoarvot osoittamalla ranta-alue MY-alueeksi sekä sen alueella sijaitseva tulvametsä luo-merkinnällä. Kaavamääräyksissä huomioidaan myös Ounasjoen Natura 2000 -alue. Kaavassa huomioidaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyys sekä viheralueverkoston jatkuvuus. Suunnittelualueen kaakkoisreuna osoitetaan rakentamisen ulkopuolelle M-alueeksi.
--	---

4.5.4 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteutumista.

4.5.5 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaava noudattaa Ounasjokeen rajautuvilta osiltaan yleiskaavaa, jossa alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) lukuun ottamatta kapeaa rantaan ulottuvaa RM-korttelialuetta. Sen tehtävänä on mahdollistaa RM-korttelialueelle mahdollisesti sijoittuvien elämispalveluiden yhteys Ounasjoelle. Kaava-alueen korttelialueen pääkäyttötarkoitus (RM Matkailupalveluiden korttelialue) poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavan uusista ja olennaisesti muuttuvista loma-asuntoalueista (RA), koska matkailun kehittymisen myötä kysyntä resort-tyyppisistä korkealaatuisista pienistä lomakeskuksista on kasvanut huomattavasti verrat-

tuna perinteiseen loma-asuntorakentamiseen. Näiltä osin yleiskaavan voidaan todeta olevan osittain vanhentunut näin lähellä Levin kansainvälisesti merkittävää matkailukeskusta.



14. Viistokuva länteen suunnittelualueelle.



15. Kaavan mahdollistama rakentaminen varjostettuna massoittelemallina.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

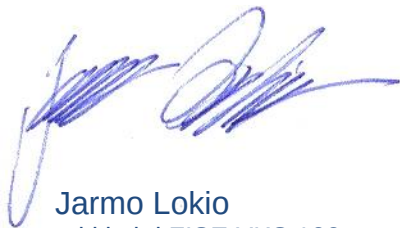
5.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

5.2 Toteutuksen seuranta

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

Rovaniemellä 25.3.2025



Jarmo Lokio
arkkitehti FISE YKS 122