

Levin South Pointin asemakavamuutoksen valmistelumateriaalin nähtävilläoloaikana (12.11.-3.12.2025) saatujen lausuntojen (5 kpl, mielipiteitä 1 kpl) tiivistelmät ja vastineet niihin:

LAUSUNTO

VASTINE

1. Lapin ELY-keskus

Lausuttavana oleva asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto

Asemakaavamuutoksesta on pidetty viranomaisneuvottelu 30.9.2025. Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) on 7.10.2025 toimittanut kommenttinsa viranomaisneuvottelun muistioluonnokseen, mutta viranomaisneuvottelun muistiot ei ole vielä varmennettu eikä toimitettu neuvottelun osapuolille.

Kunnan lausuntopyyntö on tullut ELY-keskukselle 10.11.2025 ja kunta on pyytänyt lausuntoa 3.12.2025. ELY-keskus pyytää kuntaa jatkossa varamaan kuukauden määräajan lausunnon antamiseksi.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) nimike on muutettu lailla maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (752/2023), joka tuli voimaan 1.1.2025. Uusi nimike on 1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki.

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

Yleiskaavan ohjausvaikutus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee kahden voimassa olevan osayleiskaavan alueella. Osayleiskaavoissa alueelle on osoitettu matkailupalvelujen aluetta (RM), loma-asuntoaluetta (RA), palvelujen ja hallinnon aluetta (P), telttailu ja leirintäaluetta (RT), retkeily- ja ulkoilualue (VR-1) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU). Kaavaselostusluonnoksessa on tunnistettu poikkeamat osayleiskaavoissa osoitetuista maankäyttöratkaisuista ja otettu soveltuvien osien huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset.

Luontoympäristö

ELY-keskus katsoo, että suunnittelualueelle laaditun luontoselvityksen tulokset ovat välittyneet kaavaluonnokseen hyvin.

Muistio varmennetaan ja toimitetaan neuvottelun osapuolille.

Merkitään tiedoksi.

Merkitään tiedoksi.

Merkitään tiedoksi.

Merkitään tiedoksi.

Liikenne

Asemakaavamuutosalue sijoittuu maantien nro 9555 (Levin ympäristie) varteen. Kaavamuutosalue on supistunut alkuperäisestä, vielä viranomaisneuvottelussa esillä olleesta suunnitelmasta siten, että se ei enää ulotu tielle eikä tien eteläpuolelle. Näin ollen kaavamuutoksen tavoitteista voi ELY-keskuksen käsityksen mukaan poistaa maininnan pysäköintijärjestelyistä, sillä niihin ei tällä kaavamuutosluonnoksen mukaisella ratkaisulla ole vaikutusta. Kaavaluonnoksen mukainen ratkaisu lähinnä lisää rakennusoikeutta kaavamuutosalueelle.

ELY-keskus toteaa, että Levin ympäristien vuoden keskimääräinen liikennemäärä kyseisellä kohtaa on 743 ajoneuvoa vuorokaudessa ja nopeusrajoitus on 40 km/h. ELY-keskus katsoo, että kaavaselostuksessa tulee kuvata tien liikennemäärät ja arvioida lisääntyvän rakennusoikeuden vaikutus liikennemääriin. Kaavaluonnoksessa on alueelle osoitettu vain kaksi tieliittymää nykyisin käytössä olevien viiden sijaan. ELY-keskus katsoo, että liittymien vähentäminen on kannatettavaa. On kuitenkin syytä varmistaa, että esityistä liittymistä voidaan järjestää kulku kaikille kiinteistöille.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kokonaisuuden kannalta olisi tarkoituksenmukaisempaa edetä alkuperäisen, viranomaisneuvottelussa esillä olleen kaava-alueen rajauksen mukaisesti, jolloin koko alueen liikennejärjestelyt voitaisiin suunnitella yhdellä kertaa. ELY-keskus katsoo, että viranomaisneuvottelussa esillä ollut uusi tielinjaus olisi vaatinut hieman tarkempaa suunnittelua.

ELY-keskus näkee tärkeänä, että tämän asemakaavamuutoksen liikenneyhteydet sovitetaan tulevaan tien eteläpuolen asemakaavamuutokseen. Muun muassa voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu moottorikelkkareitti päättyy Tievantien eteläpuolella yleiseen tiehen, mikä ei ole missään tapauksessa hyvä ratkaisu. Asemakaavassa tulisi selvittää reitin turvallinen maantien risteäminen.

Asemakaavan muutosalue ja vaihtoehtotarkastelu

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:n mukaisesti asemakaavan selostuksessa tulee esittää mm. suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot. Kaavaselostusluonnoksessa on todettu, että asemakaavan pohjana on toiminut sekä maanomistajien tavoitteet alueen kehittämisen suhteen että Sitowise Group Oyj:n laatima asemapiirustus, jossa on tutkittu alueen liikenneyhteyksien ja pysäköinnin järjestämisen sujuvuutta.

Kaavamuutoksen tavoitteita tarkistetaan ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti.

Merkitään tiedoksi.

Kaavaselostusta tarkistetaan ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti.

Merkitään tiedoksi.

Uusi tielinjaus pysäköintijärjestelyineen tarkastellaan omassa kaavaprosessissa aikataulusyistä.

Kaavamuutoksen liikenneyhteydet sovitetaan kaavaprosessin kuluessa tulevaan tien ja sen eteläpuolen asemakaavamuutokseen. Mahdollinen kelkkareitin linjaus tarkastellaan erillisessä tien ja sen eteläpuolen asemakaavamuutoksessa.

Merkitään tiedoksi.

Suunnittelussa on huomioitu myös jatkoon kannalta tarpeellinen Levin ympäristien linjauksen muuttaminen, vaikka se on rajattu tämän kaavamuutoksen ulkopuolelle. ELY-keskus toteaa, että kaavamuutosluonnokselle ei ole esitetty vaihtoehtoja, joihin osalliset voisivat tosiasiallisesti ottaa kantaa. ELY-keskus myös korostaa, että yksittäisellä maanomistajalla ei ole ehdotonta oikeutta saada omistamiaan alueita kaavoitetuksi haluamallaan tavalla. Tämä olisi tullut ottaa huomioon myös vaihtoehtotarkastelussa.

AkL 54.2 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. AkL 9.2 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. ELY-keskus katsoo, erityisesti kun otetaan huomioon edellä lausuttu, että asemakaavamuutosalueen tulisi muodostaa riittävän laaja ja tarkoituksenmukainen kokonaisuus, jotta sitä voidaan tosiasiallisesti suunnitella. Vain riittävän laajassa suunnittelukokonaisuudessa voidaan varmistua asemakaavan sisältövaatimusten täyttymisestä erityisesti liikenteen järjestämisen osalta.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Sen lisäksi, mitä edellä on todettu kaavamerkinnoista ja -määräyksistä, ELY-keskus muistuttaa, että ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (Katja-asetus) astui voimaan 11.6.2024. Asetuksen myötä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnoista 31.3.2000 annettu ympäristöministeriön asetus kumottiin. Asetus sisältää siirtymäsäännöksen, jonka mukaan kumottua merkinnoista annettua ympäristöministeriön asetusta voidaan asetuksesta tarkemmin ilmenevin reunaehdoin soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

Ympäristöministeriön asetus, jolla on muutettu em. asetuksen (311/2024) 1 §, 2 §:n 1 momentti sekä liitteet 1–4, on tullut voimaan 1.7.2025.

Osalliset

ELY-keskus toteaa, että 1.1.2026 alkaen viranomaisosallisia Lapin ELY-keskuksen sijaan ovat Lupa- ja valvontavirasto sekä Lapin elinvoimakeskus.

Kaavamuutoksen vaihtoehtona on nykytilanteen säilyminen, mikä ei mahdollista laskettelu- ja virkistystoiminnan kehittämistä.

Merkitään tiedoksi.

Kunnan näkökulmasta asemakaavamuutosalue on riittävän laaja suunnittelukokonaisuus, jonka tavoitteena on ensisijaisesti tutkia rinnepalvelujen ja -toimintojen kehittämismahdollisuuksia. Liikenteellisesti kaavamuutoksessa tukeudutaan olevaan liikenneverkkoon, mihin ei vähäistä suurempia muutoksia tai vaikutuksia kohdistu.

Merkitään tiedoksi.

Merkitään tiedoksi.

Merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

2. Lapin liitto

VASTINE

Suhde maakuntakaavaan

Suunnittelualue sijaitsee 16.5.2012 lainvoiman saaneessa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa Levin matkailupalveluiden alueella (RM 1407). Merkinällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalveluiden alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja.

Suunnittelualue kuuluu matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistuksen kehittämisen kohdealueeseen Levi–Ylläs–Olos–Pallas–Hetta (mv 8411). Merkinällä osoitetaan matkailun ja virkistuksen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista. Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla.

Suunnittelualueen vierellä kulkee kantatie 79 ja Levin ympäristie.

Tunturi-Lapin maakuntakaavassa on lisäksi annettu koko maakuntakaava-alueetta koskevia suunnittelumääräyksiä muun muassa arvokkaiden luonnonympäristöjen huomioimiseen, rakennetun ympäristön laatuun sekä poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäytöllisten toiminta- ja kehittämisedellytysten turvaamiseen liittyen.

Suunnittelualue sijoittuu osittain Levin ympäristön osayleiskaavan alueelle sekä Levin ympäristön osayleiskaava osa 2:n alueelle. Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa, mutta on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Lapin liiton hallitus päätti 2.12.2024 käynnistää Lapin turvallisuus- ja liikennevaihemaakuntakaavan 2050 laatimisen, kuuluttaa vaihemaakuntakaavan viireille sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Lapin turvallisuus- ja liikennevaihemaakuntakaava 2050 kuulutettiin viireille 24.1.2025. Vaihemaakuntakaavan tavoitteena on päivittää geopolittisen tilanteen vuoksi voimassa olevia maakuntakaavoja ja vastata maankäytön suunnittelun osalta toimintaympäristön muutoksiin erityisesti liikennejärjestelmän ja turvallisuuden osalta. Keskeisenä tavoitteena on myös yhtenäistää seudullisten maakuntakaavojen suunnittelumääräyksiä. Tavoitteena vaihemaakuntakaavassa

Merkitään tiedoksi.

Merkitään tiedoksi.

Merkitään tiedoksi.

Merkitään tiedoksi.

Merkitään tiedoksi.

Merkitään tiedoksi.

on osoittaa Lapin liikennestrategian 2050 mukaisesti liikennejärjestelmää koskeva kehittämistavoitteet sekä huomioida puolustusvoimien maankäytölliset tarpeet. Lisäksi tavoitteena on osoittaa keskeiset isot teollisuus- tai varastorakennusten alueet. Vaihemaakuntakaavan laadinnassa huomioidaan valtioneuvoston päätökset koskien kulttuuriympäristöä, maisema-alueita ja arkeologisia kohteita. Tavoitteena on myös selvittää laaja-alaisen M-alkuisten aluevarausten toimivuutta tässä toimintaympäristössä. Vaihemaakuntakaavassa voidaan osoittaa myös muita kaavaprosessin aikana esille tulleita tarpeita.

Lapin liiton näkemys

Kaavaselostuksessa on tuotu esille Tunturi-Lapin maakuntakaavan suunnittelualuetta koskevia merkintöjä ja niiden kaavamääräyksiä sekä asemakaavamuutoksen suhde maakuntakaavaan. Kaavaselostuksessa olisi hyvä tuoda esille soveltuvien osien myös koko maakuntakaava-aluetta koskevia suunnittelumääräyksiä.

Lapin liiton virasto toteaa Levi South Pointin asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston toteuttavan Tunturi-Lapin maakuntakaavan tavoitteita.

Merkitään tiedoksi.

Merkitään tiedoksi.

Merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

3. Kittilän kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta

Esitän, että asemakaavaehdotuksessa kaavaan kortteliin 972 tontille 1 selkeämpi esitys rakennusalan käytöstä ja maastomuotoja ei ole huomioitu kaavamääräyksissä; kellari- merkintä puuttuu.

- h4000 merkintä muutettava T- merkinnäksi ja alamerkinnällä, mitä saa sisältää ja kyseiselle alueelle ei ole osoitettu kulkua

VASTINE

Rakentamisen salliva rakennusala on osoitettu kaavakartassa tarkoituksenmukaisella tavalla ja kellarikerroksen rakentamistarvetta ei kiinteistönomistajan laadittaman viitesuunnitelman perusteella ole.

-rinnehuoltoa palvelevalle rakentamiselle on osoitettu tarkoituksenmukainen rinnetoimintoja tukeva merkintä joka mahdollistaa esim. tampparien huoltohallin rakentamisen. Kulkuyhteys tulee itäpuolelta kaava-alueen ulkopuolelta nykyistä tieyhteyttä pitkin. T-merkintä mahdollistaisi teollisen toiminnan, mikä ei ole kunnan tahtotilan mukaista toimintaa virkistykseen osoitetulla rinnealueella.

- Liittymien paikat esitettävä kaavassa ja liittymiskiellot - 663 korttelin 1kl merkintä ristiriidassa lainsäädännön kanssa - kaavaselostuksessa on huomioitu puustoryhmät: kaavassa ei merkintöjä suojelusta - asemakaavan yksittäiset puuryhmät VR-merkinnöin (luontoselvityksestä kuva 4.4 kuviot 2, 3 ja 4) - kaavaluonnoksessa oleva VR-alue jo muokattu - Hulevesien johtaminen toissijaisesti kadun sivuojaan poistettava - Kaavoihin laskelma rakentamisen alle jäävien vaikutus hiilitaseeseen; ei huomioitu hiilinieluja.	-liittymien paikat (2 kpl) yleiseltä tieltä on osoitettu kaavaan. Kaavakarttaan lisätään liittymäkieltomerkintä. -korttelin 663 kerroslukumerkintä korjataan ehdotusvaiheeseen -luontoselvityksessä inventoidut 4.arvoluokan luontotyyppikuviot eivät ole monimuotoisuutta tukevia tai turvaavia kohteita eivätkä näin ollen edellytä erityisiä suojelumerkintöjä. -yksittäisiä puuryhmiä ei luontoselvityksen perusteella ole tarpeen erikseen merkitä ko. kuvioiden osalta. -merkitään tiedoksi. -määräystä käytetään Levin alueella tunturin alarinteillä, joka ei ole hulevesiverkoston toimialueella tai alueella ei ole rakennettu hulevesiverkostoa. Se on toissijainen keino keväällä tunturilumien sulamisvesien ohjauksessa tilanteessa, jossa ylärinteiltä tulevia sulamisvesiä ei saa imeytettyä alarinteiden kiinteistöjen alueella. -Alueidenkäyttölaissa ei asemakaavan sisältövaatimuksissa edellytetä vaikutusten arviointia hiilitaseeseen tai hiilinielujen huomioimista.
--	--

LAUSUNTO

4. Levin Vesihuolto Oy

Johtoaluevaraukset vesihuollon osalta ei täsmää olemassa olevien linjojen kanssa. Levi Ski Resortin tekemää linjaa huoltorakennukselle, Levin Ympäristie 980, ei ole tarkemmitattu. Korttelin 972 tontin 1 ja VU/k alueen läpi menevät vesijohto 160mm ja jätevesiviemäri 400mm ovat osa Levin yhdysjohtoa. Linjan sijainti on mitattu. Alustavan tarkastelun perusteella halli (h 80) sijoittuu vesihuollon runkolinjojen päälle. Hallia tulisi siirtää siten että vesihuollon runkolinjat saisi pitää nykyisillä sijainneillaan.
--

VASTINE

Merkitään tiedoksi ja korjataan ehdotusvaiheeseen. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Huoltorakennusta varten osoitettu 80 neliön rakennusala siirretään pois vesihuollon runkolinjan kohdalta.
--

LAUSUNTO

5. Lapin maakuntamuseo

Arkeologia

Suunnittelualue on pääosin tunturin rinnettä ja rakennettua rinteiden alaosaa. Alueelta ei tunneta arkeologisia kohteita, eikä Lapin maakuntamuseon tiedossa ole aluetta koskevia ennakkotietoja arkeologisesta kulttuuriperinnöstä. Alueen arkeologinen potentiaali on Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan lähinnä marginaalista. Lapin maakuntamuseolla ei ole kaavan valmisteluaineistosta huomautettavaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavan alueella ei ole tiedossa olevia rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä kohteita tai alueita, eikä alueella ole havaittavissa viitteitä rakennetun ympäristön erityisistä arvoista. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta Lapin maakuntamuseolla ei ole kaavan valmisteluaineistosta huomautettavaa.

VASTINE

Merkitään tiedoksi.

Merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

6. Rovakaira Oy

Pahoittelut viivästyneestä vastauksesta. Rovakaira tarvitsee varauksen uudelle puistomuuntamolle oheisen kartan mukaisesti.

VASTINE

Huomioidaan ehdotusvaiheeseen ja osoitetaan paikka puistomuuntamolle urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelta (VU) Levin ympäristien varrelta.

MIELIPIIDE

1. Korttelin 663 kiinteistönomistaja

Valitan asemakaavamuutos ehdotusta South Pointin kaavaesityksessä kortteli 663 ja 972 Kittilän kunnan osa II. Korttelin 663:n kaavamerkintä 1 k 2 tulee muuttaa $\frac{1}{2}$ k II $\frac{1}{2}$ tontin voimakkaasta korkeuserosta johtuen. Lisäksi tieliittymä tulisi sijoittaa tontin ylärajan korkeuteen, koska nykyisen liittymän kautta ei ole mahdollista esimerkiksi turvata palo- ja pelastustoiminnan edellytyksiä eikä logistiikan vaatimuksia.

VASTINE

Korttelin 663 kerroslukumerkintää tarkistetaan ehdotusvaiheeseen – neljää kerrosta ei kuitenkaan voida toteuttaa.

Korttelin 663 yläosaan ei ole mahdollista osoittaa uutta tieliittymää tai katuyhteyttä: korttelin ja katualueen välissä on viheralue ja kevyen liikenteen väylä. Kaartuva Tievan-tie-katualue on profiililtaan jyrkkä, johon liittymän sijoittaminen on liikenneturvallisuuden kannalta huono ratkaisu mittavien maansiirtotoimenpiteiden lisäksi.

Rovaniemellä 17.1.2026



Jarmo Lokio
Arkkitehti YKS 122