



Kittilä

SOUTH POINTIN ASEMAKAAVAMUUTOS



Selostus - ehdotusvaihe 17.1.2026

SITOWISE

ARKKITEHTITOIMISTO
JARMO LOKIO OY

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	18
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	24
4.1	Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet	24
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	24
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	24
4.4	Asemakaavan tavoitteet	27
4.5	Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	28
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	35
5.1	Toteuttaminen ja aloitus	35
5.2	Toteutuksen seuranta	35

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Kittilä
Kunnanosa:	2. Sirkka
Kortteli:	663 ja 972
Kaava:	South Pointin asemakaavamuutos
Kaavan laatija:	Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122 Miisa Saukkonen, arkkitehti YKS 727

Asemakaavamuutoksen laadinnan vireilletulosta on kuulutettu 25.6.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville (MRA 30 §) 25.6.2025

Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) 12.11. - 3.12.2025

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) __.__.2026

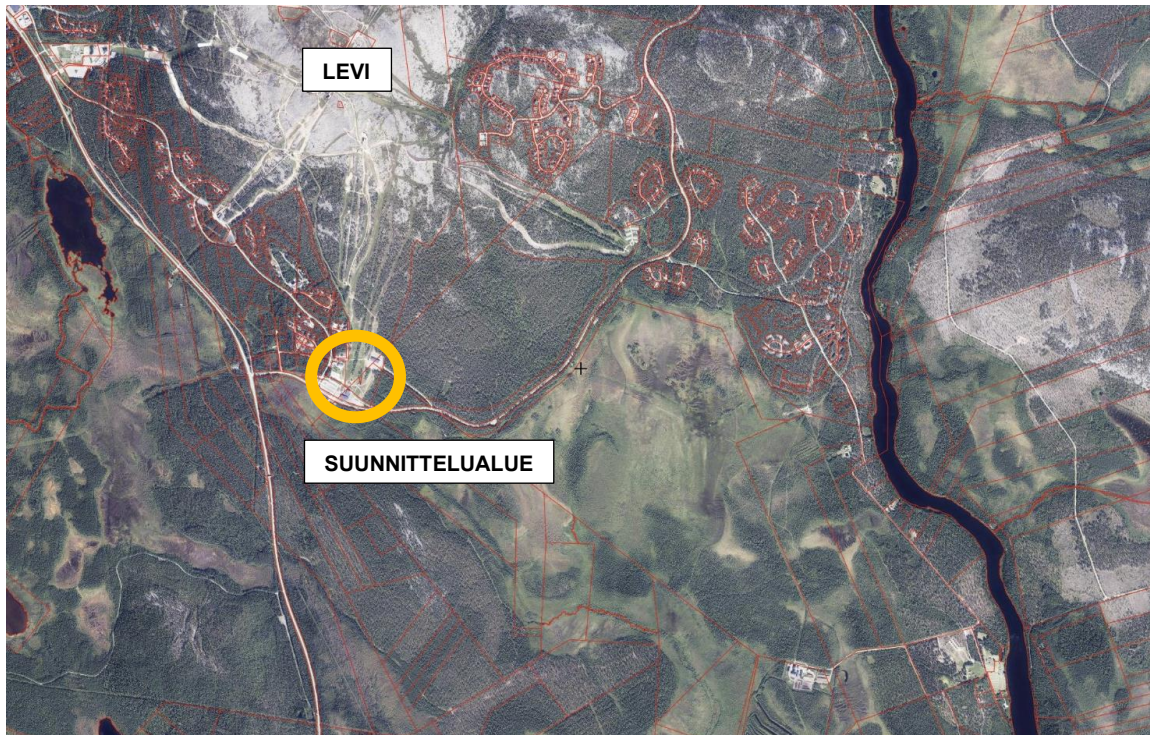
Kunnanhallitus __.__.2026, § __

Kunnanvaltuusto __.__.2026, § __

Asemakaavan selostus koskee 17.1.2026 päivättyä asemakaavaehdotusta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 13,69 hehtaarin alue Kittilän kunnan Levin Etelärinteen alueella. Alueella sijaitsee Levi Ski Resortin Etelärinteet (palveluineen (South Point, Leevilandia, rinneravintolat Sivakka ja Boneless Levi) ja maa- ja metsätalousaluetta, jossa kulkee latu- sekä moottorikelkkareittejä.



1. Suunnittelualueen sijainti suhteessa Levitunturiin.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

South Pointin asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksen laatiminen on lähtenyt maanomistajien aloitteesta.

Oy Levi Ski Resort Ltd:n tavoitteena on tarkastella mahdollisuutta rinne- ja reittiko-
neiden varikkoalueen laajentamiselle. Lisäksi tavoitteena on tarkastella alueen ra-
kennusoikeutta ja taata hiihtokoulun ja lastenpalveluiden toiminnoille riittävät tilat
tulevaisuudessa.

Yksityisen maanomistajan tavoitteena on selvittää mahdollisuutta rakennusoikeu-
den lisäämiselle omistamalleen alueelle.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Kaavakartta
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
5. Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet (täydentyy myöhemmin)
6. Levin South Pointin asemakaavan linnusto-, kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys, Sitowise Oy / Matti Koutonen ja Pauliina Wäli 24.9.2025

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kittilän kunnanhallitus on päättänyt 27.2.2024 § 71 asemakaavamuutoksen laadinnan suorittamisesta

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 25.6.2025

OAS:n nähtävilläolo: 25.6.2025 alkaen

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: 12.11.2025

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo: 12.11. – 3.12.2025

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: __.__.2026

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo: __.__. - __.__.2026

Asemakaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus __.__.2026, § __

Kunnanvaltuusto __.__.2026, § __

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksen laatiminen on lähtenyt maanomistajien aloitteesta.

Oy Levi Ski Resort Ltd:n tavoitteena on tarkastella Levin etelärinteiden alueen pysäköintijärjestelyitä sekä selvittää mahdollisuutta rinne- ja reittikoneiden varikkoalueen laajentamiselle. Lisäksi tavoitteena on tarkastella alueen rakennusoikeutta ja taata hiihtokoulun ja lastenpalveluiden toiminnoille riittävät tilat tulevaisuudessa.

Yksityisen maanomistajan tavoitteena on selvittää mahdollisuutta rakennusoikeuden lisäämiselle omistamalleen 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 (n. 14,1 ha) sijoittuu Levitunturin etelärinteelle. Suunnittelualue rajautuu pohjoisosastaan rinnealueeseen, itäosastaan pääosin metsäalueisiin, länsiosastaan katualueeseen (Tievantie), jonka toiselle puolelle sijoittuu asemakaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi osoitettu alue sekä jo olevaa vapaa-ajan asumista ja eteläosastaan Levin ympäristiehen. Alueella sijaitsee Levi Ski Resortin Etelärinteet palveluineen (South Point, Leevilandia, rinneravintolat Sivakka ja Boneless Levi).

Suunnittelualueella on laadittu asemakaavamuutos vuonna 2021 (Levin etelärinteen asemakaavamuutos ja laajennus, korttelit 972, 974 ja 976), ja alueella on selvitysajankohtana osin toteutettu kaavan mukaisia muutoksia. Vanhemman rinnealueen itälaidassa metsäaluetta on vasta muutettu uudeksi rinnealueeksi. Kaava-alueen ulkopuolella Levin ympäristien eteläpuolisella suoalueella on aloitettu paikoitusalueen rakennustyöt.



2. Suunnittelualueen raja.



3. Kuva kaava-alueen eteläpuolelta kohti rinnettä.

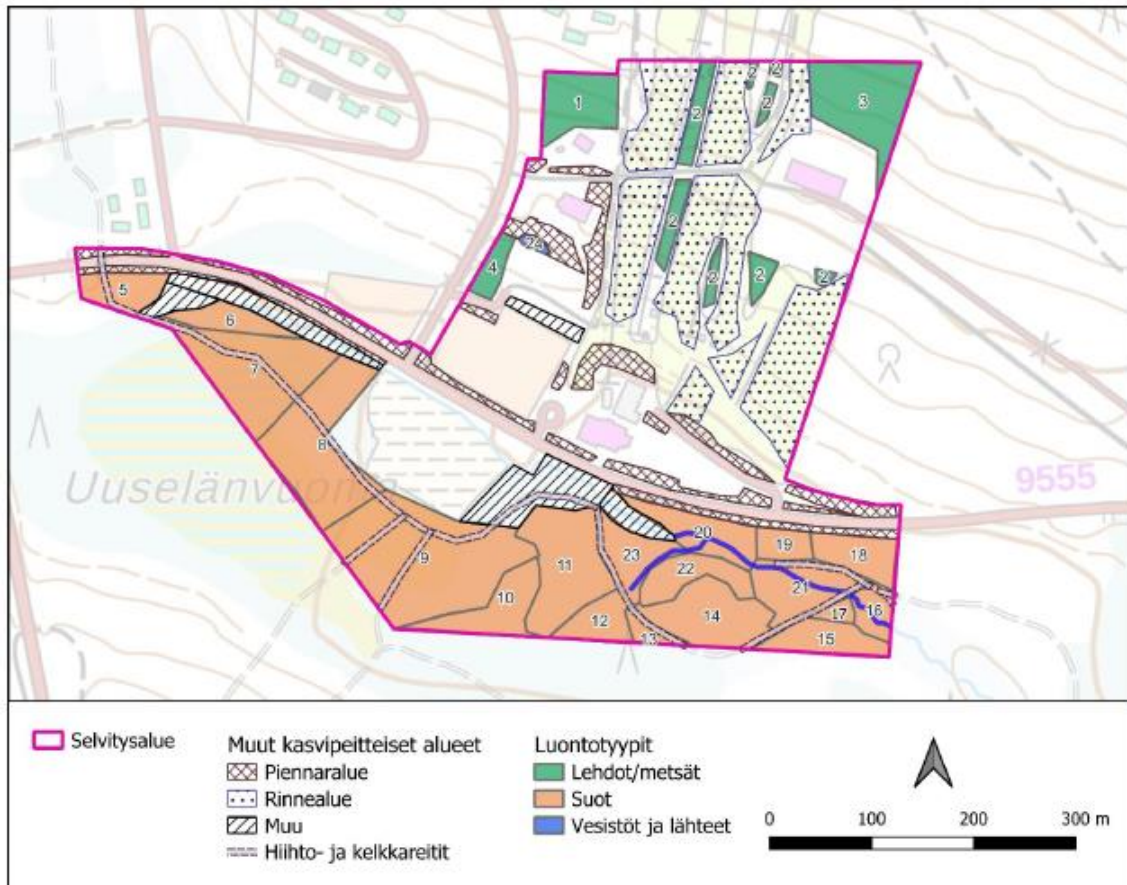
3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle ja osittain sen eteläpuolelle on tehty luontoselvitys (selostuksen liitteenä 6) kesän 2025 aikana. Selvityksen yhteydessä on tehty pesimälinnustokartoitus. Alla otteita selvityksestä.

Kittilä sijoittuu pohjoisborealiselle kasvillisuusvyöhykkeelle. Metsäkasvillisuusvyöhykkeiden osalta Levin alue kuuluu Perä-Pohjolan vyöhykkeelle, ja soiden osalta Keski- ja Pohjois-Peräpohjolan aapasuovyöhykkeelle. Luontotyyppien uhanalaisuustarkastelussa Kittilä kuuluu Pohjois-Suomen alueeseen.

Selvitysalue on pääosin rakennettua ympäristöä ja vapaa-ajantoiminnan rakennus- aluetta. Teiden ja parkkialueiden väleissä on oja ja pientareita, joilla kasvaa kylvettyä piennarlajistoa, paikoin paahdeympäristön luontaista lajistoa, ja paikoin niitty- ja kosteikkolajistoa. Rinnealueen kasvillisuus on niittymäistä, osin soistunutta matalana pidettävää kasvillisuutta.

Rinnealueen laidoille ja rinteiden väliin jää muutamia varttuneen mäntyvaltaisen tuoreen ja kuivahkon kankaan kuvioita.



4. Selvitysalueen kasvipeitteiset alueet rajattuna taustakartalle. Kartassa on esitetty luontotyyppiä rajatut kuviot sekä piennar- ja rinnealueet ja muut ihmistoiminnan vaikutuksesta muuttuneet ympäristöt. Luontotyyppikuvioiden numerointi vastaa kuvauksia taulukossa. Kaakkoislaidan purouoman numero taulukossa on 25. © Sitowise 2025

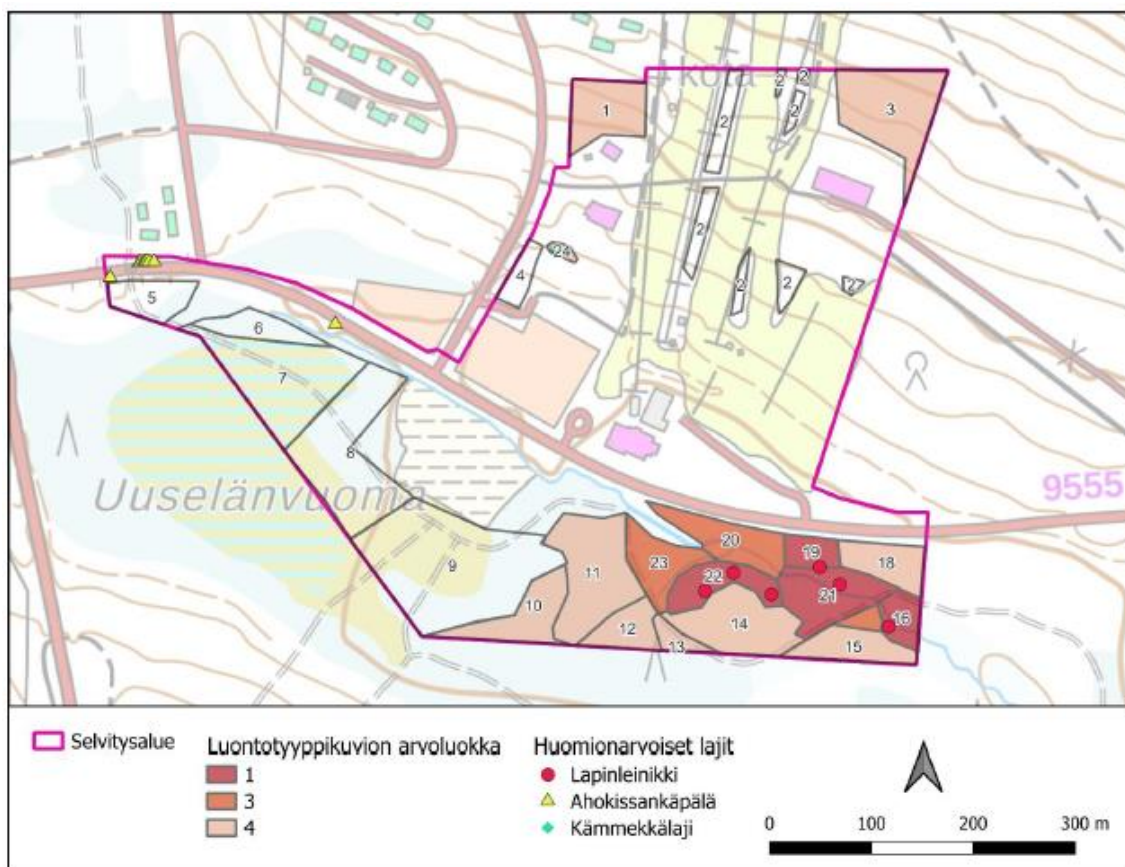
Selvitysalueen kasvillisuus koostuu rinne- ja piennaralueiden niittymäisestä kasvillisuudesta, rinnealueen kangasmetsäkuviosta sekä Levin ympäristien eteläpuolisesta avoimesta sekä puustoisesta suoalueesta. Valtaosa selvitysalueen luontotyyppikuviosta edustaa ns. tavanomaista luontoa. Uuselänvuoman avosuokuvoilla on lisäksi arvoa osana suokokonaisuutta.

Huomionarvoiset luontotyyppit

Kaksi metsäkuviota ja useita puustoisia suokuviota luokiteltiin monimuotoisuutta tukeviin tai turvaaviin kohteisiin, ja purouman luhtaiset korpikuviot kuuluvat lainsäädännöllä turvattuihin kohteisiin (luontodirektiivin liitteen IV b kasvilajin esiintymispaikka, DIR), jotka muodostavat myös yhtenäisen ekologisen kokonaisuuden. Näiden

lisäksi uusympäristönä syntynyt tihkupinta luettiin monimuotoisuutta tukeviin kohteisiin.

Selvitysalueen tärkeimmät luontoarvot sijoittuvat kaava-alueen ulkopuolelle.



5. Luontotyyppikuviot luokiteltuna arvoluokan mukaan (Mäkelä & Salo 2023). Värittömät kuviot edustavat ns. tavanomaista luontoa. © Sitowise 2025

Huomionarvoiset kasvilajit

Tievantien itäpuolella pihatien ja alapuolisen parkkipaikan väliseen leikkaukseen syntyneessä tihkupinnassa kasvoi noin 70 yksilön kämmekkäkasvusto. Osa yksilöistä oli määritettävissä maariankämmeäksi, mutta kaikkia versoja ei ollut mahdollista määrittää varmuudella, eikä muiden kämmekkälajien, kuten puna- tai kaitakämmekän tai lajien välisen risteymien esiintymistä kasvustossa ei voi varmuudella poissulkea. Maariankämmeikka on LC-laji, mutta kaitakämmeikka on vaarantunut (VU) ja koko Suomessa rauhoitettu kasvilaji. Kämmeekät esiintyvät ei-luonnontilaisella, uuselinympäristöksi määriteltävissä olevalla tihkupinnalla.

Selvitysalueen kaakkoisosassa kaava-alueen ulkopuolella, Levin ympäristiehen rajoittuvalla luhtaisella puronvarren korpialueella selvitysalueen kaakkoiskulmassa esiintyi lapinleinikkiä. Esiintymä oli hajanainen ja tunnistetut kasvustot sijoittuivat puron eteläisen sivuhaaran itäpuolelle, pääuoman etelä- ja pohjoispuolelle. Selvitysalueen itälaidassa oli havaittavissa myös fertiilien yksilöiden kukkavanoja ja siemenkoitia. Lapinleinikki on luontodirektiivin liitteen IV b laji (DIR) ja koko Suomessa rauhoitettu (LSA 521/2021)(LS).

Kaava-alueen ulkopuolella Levin ympäristien pientareella, selvitysalueen länsilaidassa Hirvenpolun liittymän molemmilla puolilla, kasvoi useita silmälläpidettävän (NT) ahokissankäpälän kasvustoja.

Selvitysalueella esiintyi lisäksi useita haapakasvustoja, joista osassa oli varttuneita ja hyvin järeitä puuyksilöitä. Haapa on erityisesti monimuotoisuuden kannalta arvokas isäntälaji.



6. Näkymä rinteeltä kohti etelää.

Linnusto

Luontoselvityksen (liitteenä 6) yhteydessä on tehty touko-kesäkuussa 2025 kahteen kartoituskierrokseen perustuva pesimälinnustokartoitus. Lisäksi lähtöaineistona on käytetty karttoja, ilmakuvia ja Laji.fi-palvelua.

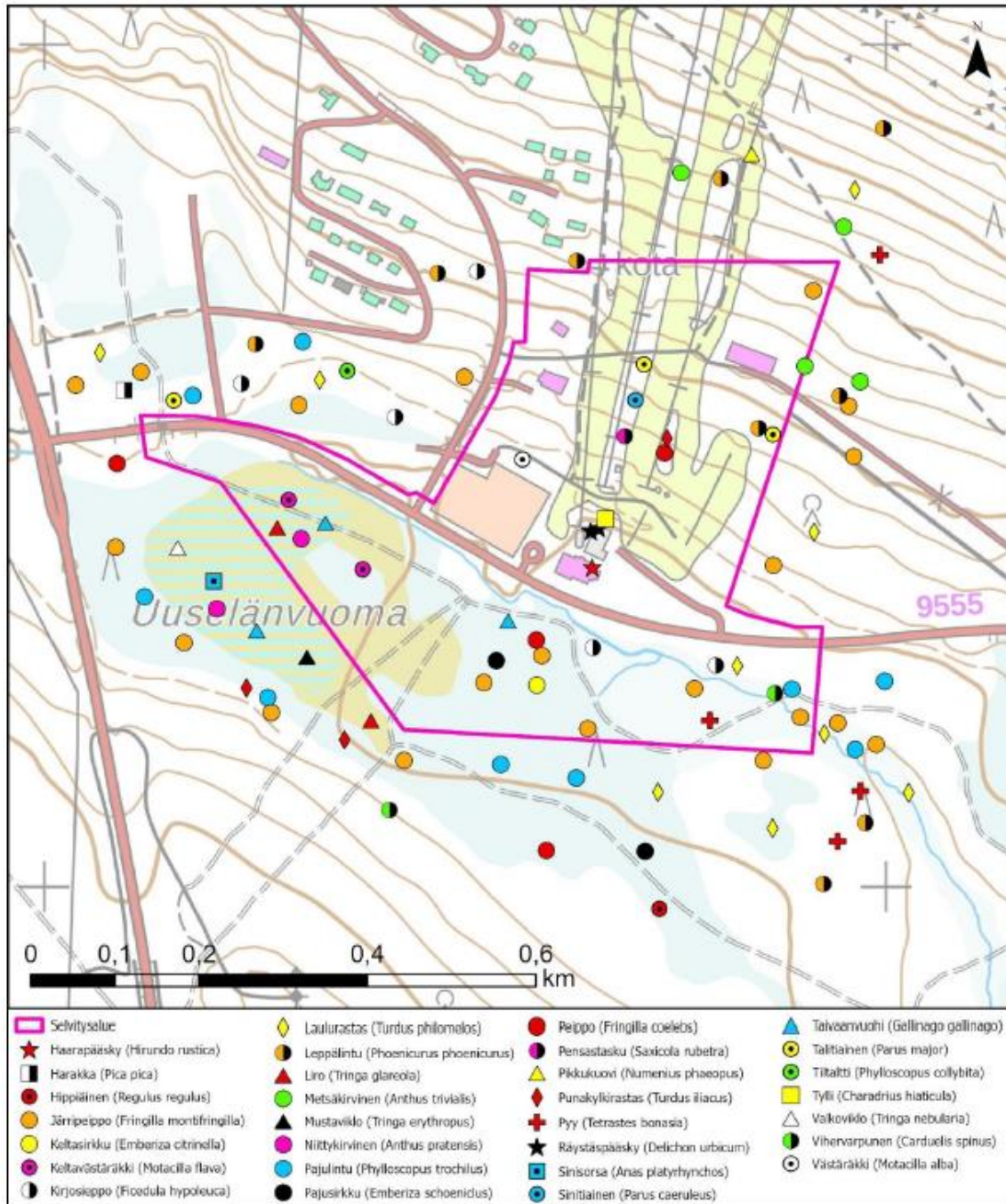
Selvityksessä havaittiin yhteensä 34 lintulajia. Näistä 30:llä todettiin reviiriin viittavaa käyttäytymistä selvitysalueella tai sen läheisyydessä. Neljän lajin yksilöiden todettiin olevan ohilentäviä, etäämmällä pesiviä tai kierteleviä. Metsäkanalinnuista havaittiin ainoastaan pyytä, josta tehtiin ulostehavaintoja.

Kaikista havaituista lajeista 13 on suojeluasemaltaan huomionarvoisia. Näistä lajeista 11 on uhanalaiseksi tai silmälläpidettäväksi luokiteltuja, kaksi EU:n lintudirektiivin liitteen I lajeja, viisi Suomen kansainvälisiä vastuulajeja ja yksi alueellisesti uhanalaisia lajeja (tarkasteluvyöhyke 4b Perä-Pohjola). Suojeluasemaltaan huomionarvoisten lajien reviireistä selvitysalueelle sijoittuu haarapääskyn, järripeipon, leppälinnun, liron, pajusirkun, pensastaskun, pyyn, räystäspääskyn sekä västäräkin reviirit.

Selvitysalueella tai sen reunamilla ei havaittu metsäkanalintujen soidinpaikkoja eikä metson, teeren tai riekon ulostekasoja. Yksi havaittu pyyreviiri sijoittuu selvitysalueen kaakkoisosaan ja -puolelle ja toinen havaittu pyyreviiri selvitysalueen koillispuolelle.

Suomen lajitietokeskuksen (2025) aiemmissa havaintotiedoissa ei ollut merkittäviä reviiriin viittavia havaintoja selvitysalueelta tai sen läheisyydestä.

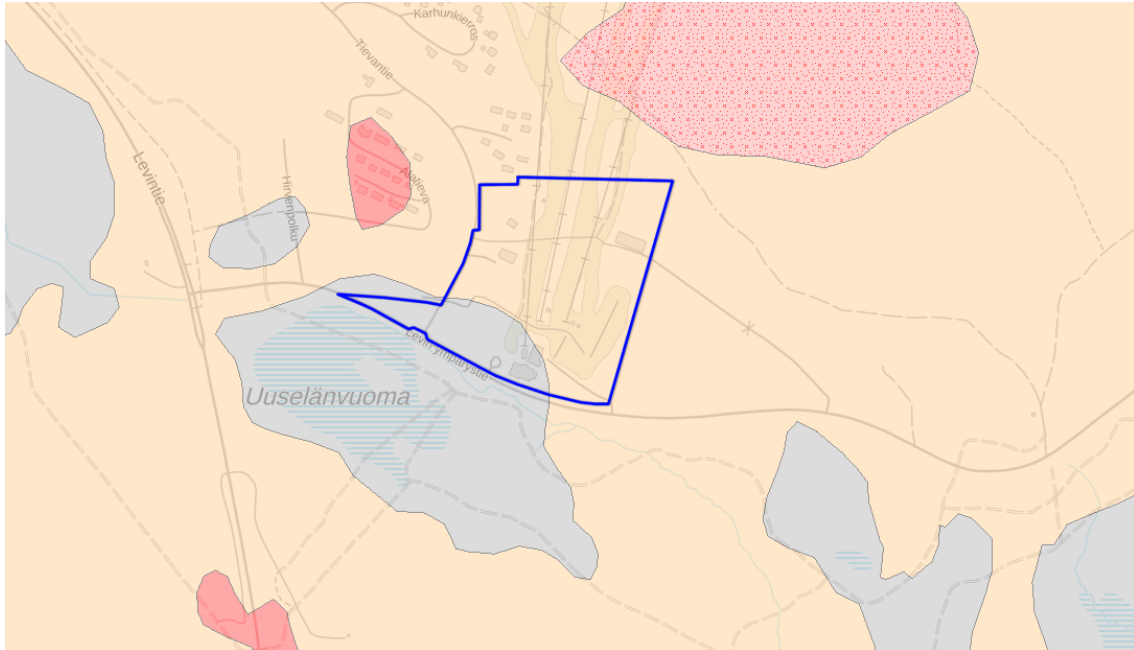
Selvitysalueen pesimälinnusto koostuu Uuselanvuoman kosteikkolajistosta (mm. niittykirvinen, liro, pajusirkku, taivaanvuohi), puustoisten alueiden yleisestä sekametsän lajistosta (mm. järripeippo, kirjosiippo, leppälintu, pyy) sekä rakennetun alueen ihmisen toiminnasta hyötäneestä lajistosta (mm. haarapääsky, räystäspääsky, tylli, västäräkki). Alueella ei havaittu metsäkanalintujen soidinpaikkoja, petolintuja tai sellaisia suojeluasemaltaan huomionarvoisia lajeja, joiden suojeluasema vaarantuisi alueen kaavoittamisen myötä. Selvitysalueella ei sijaitse maastoltaan tai puustoltaan sellaisia alueita, jotka olisivat erityisen potentiaalisia petolintujen tai muiden häiriölle herkempien tai harvalukuisten huomionarvoisten lajien elinympäristöiksi.



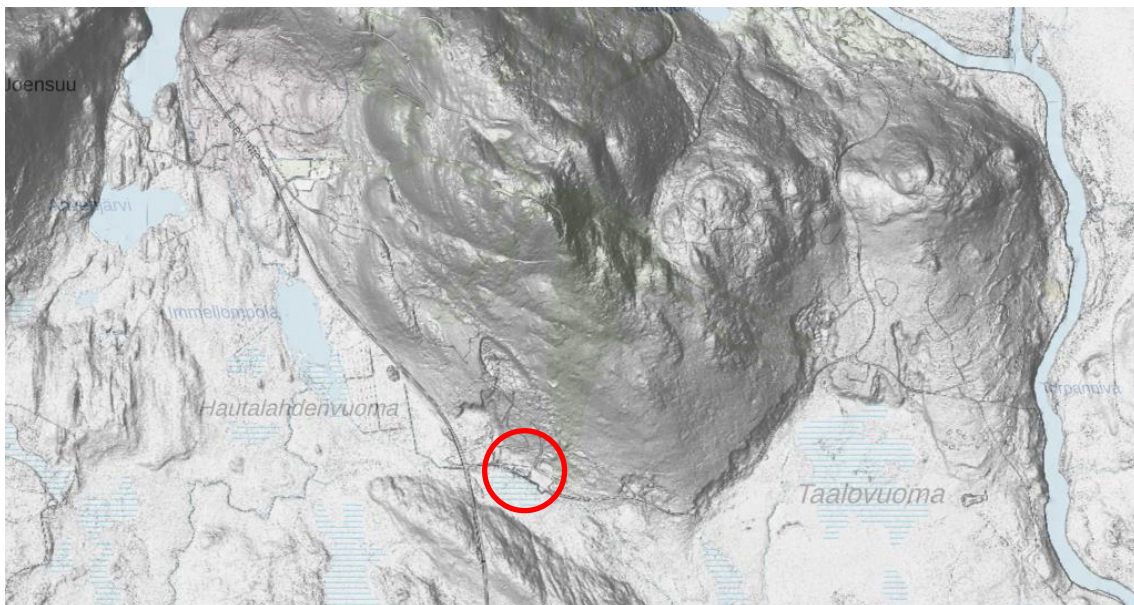
7. Lintujen reviihavainnot sekä pyyn ulostehavainnot. © Sitowise 2025

Maaperä

Suunnittelualue on maaperältään osittain hiekkamoreenia (osoitettu kuvassa beigellä) ja osittain saraturvetta (osoitettu kuvassa sinisellä).



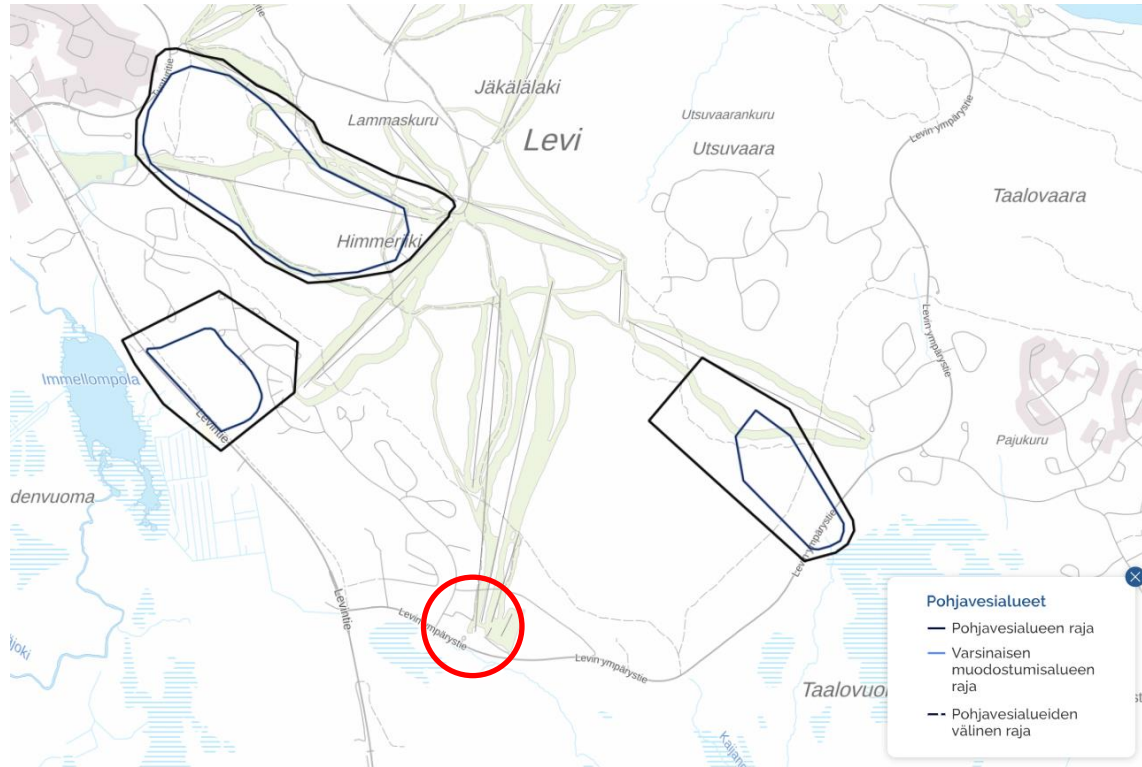
8. Suunnittelualueen maaperä. Suunnittelualue on osoitettu sinisellä. © GTK, Maankamara 9/2025



9. Alueen varjostettu korkeusmalli. Suunnittelualue osoitettu punaisella. © GTK, Maankamara 9/2025

Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualueelle ei sijoitu pohjavesialueelle.



10. Suunnittelualue (osoitettu punaisella) suhteessa pohjavesialueisiin. © Vesi.fi 9/2025

Tulvavaara

Suunnittelualue ei sijoitu vesistöjen läheisyyteen eikä siten tulvavaara-alueelle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualueelle ei sijoitu asumista. Sen lähialueelle sijoittuu vapaa-ajan asumista.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueelle sijoittuu Levi Ski Resortin Etelärinteet palveluineen (South Pointi, Leevilandia, rinneravintolat Sivakka ja Boneless Levi).

Rakennuskanta

Suunnittelualueelle sijoittuu edellä mainittuihin palveluihin liittyvää rakennuskantaa (ml. rinnehissit). Lisäksi alueelle sijoittuu laavu ja sähkömuuntamo.



11. Service Point-huoltohalli sijaitsee Etelärinteiden alaosan itäreunalla.



12. Leevilandia sekä rinnehissit kaavamuutosalueen eteläreunalla.



13. Rinneravintola Sivakka ja sen edustalla oleva huolto- ja kesävarastointialue.



14. Rinnehissi ja South Point.



15. Rinneravintola Boneless.

Arkeologinen kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Lähde: kyppe.fi

Liikenne

Suunnittelualueen ohi kulkee Levin ympäristie. Tie kiertää koko Levitunturin ja on näin ollen alueelle merkittävä tielinjaus. Lisäksi suunnittelualue sijoittuu noin 300 m päähän Levintiestä, joka on alueen pääväylä, jonka kautta pääsee mm. Kittilän kyläkeskukseen sekä Ylläkselle. Levin ympäristien vuoden keskimääräinen liikennemäärä on suunnittelualueen kohdalla 743 ajoneuvoa vuorokaudessa ja nopeusrajoitus on 40 km/h.

Tekninen huolto

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan kattavaan kunnallistekniikan verkostoon.

3.1.4 Maanomistus

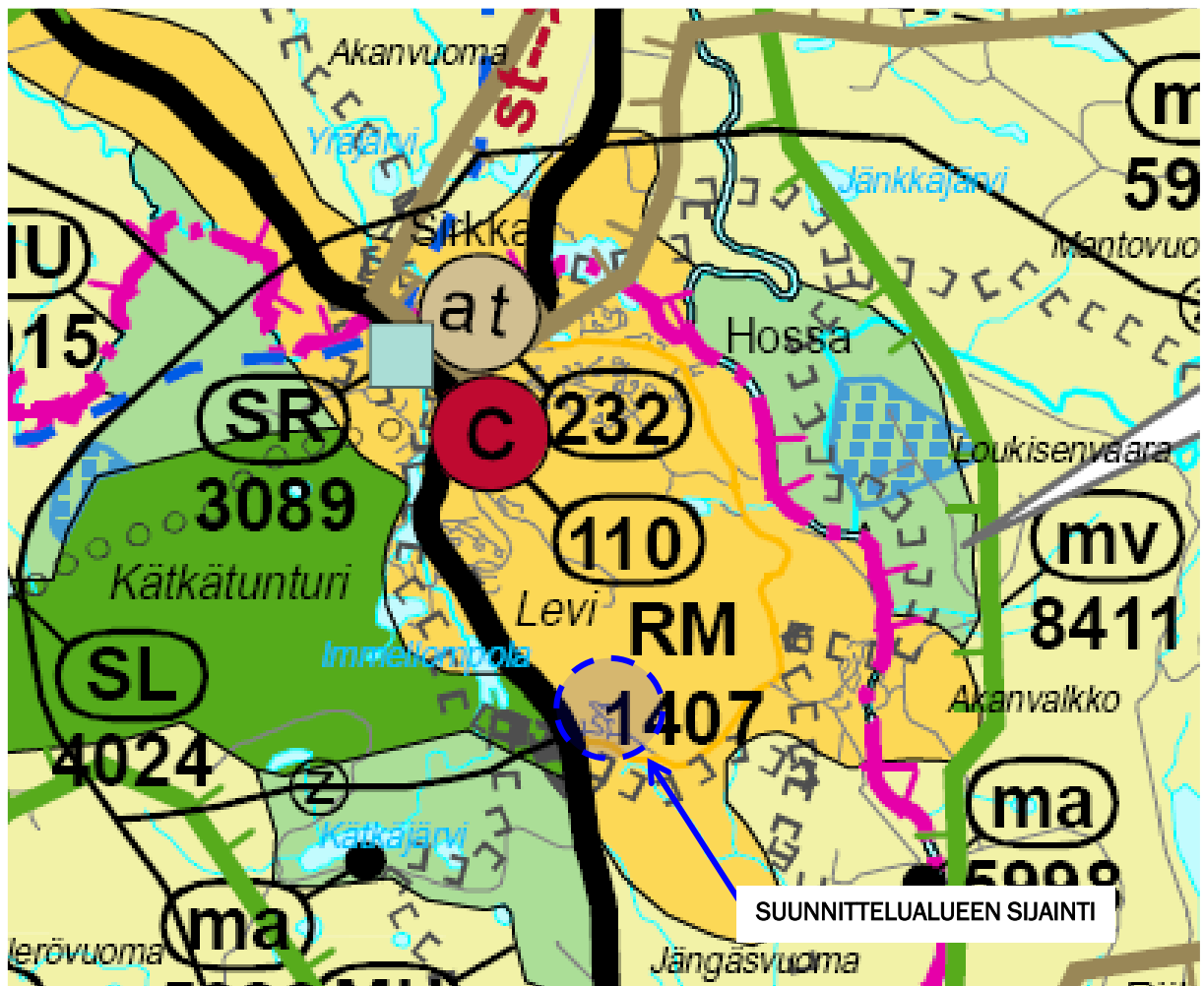
Asemakaavamuutoksen kohteena olevan alueen omistaa Oy Levi Ski Resort Ltd, Kittilän kunta sekä yksityisiä maanomistajia. Kaavamuutosalueella on Kittilän kunnan omistamia katualueita sekä valtion omistama yleinen tie.

Kittilän kunta tekee tarpeellisilta osin maanomistajien kanssa alueidenkäyttölain (AKL 91 b §) mukaiset maankäytösopimukset.

3.2 Suunnittelualue

3.2.1 Maakuntakaava

Voimassa olevassa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee matkailupalveluiden alueella (RM). Suunnittelualue kuuluu matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistyskehittämisen kohdealueeseen. Tunturi-Lapin maakuntakaavamuutoksen on Lapin Liiton valtuusto hyväksynyt 25.11.2009 ja ympäristöministeriö vahvistanut 23.6.2010.



RM Matkailupalveluiden alue /-kohde



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



Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyskehtäsen kehittämissen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyskehtäsen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäyttöllisiä kehittämissarpeita ja niiden yhteensovittamista.

Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla.

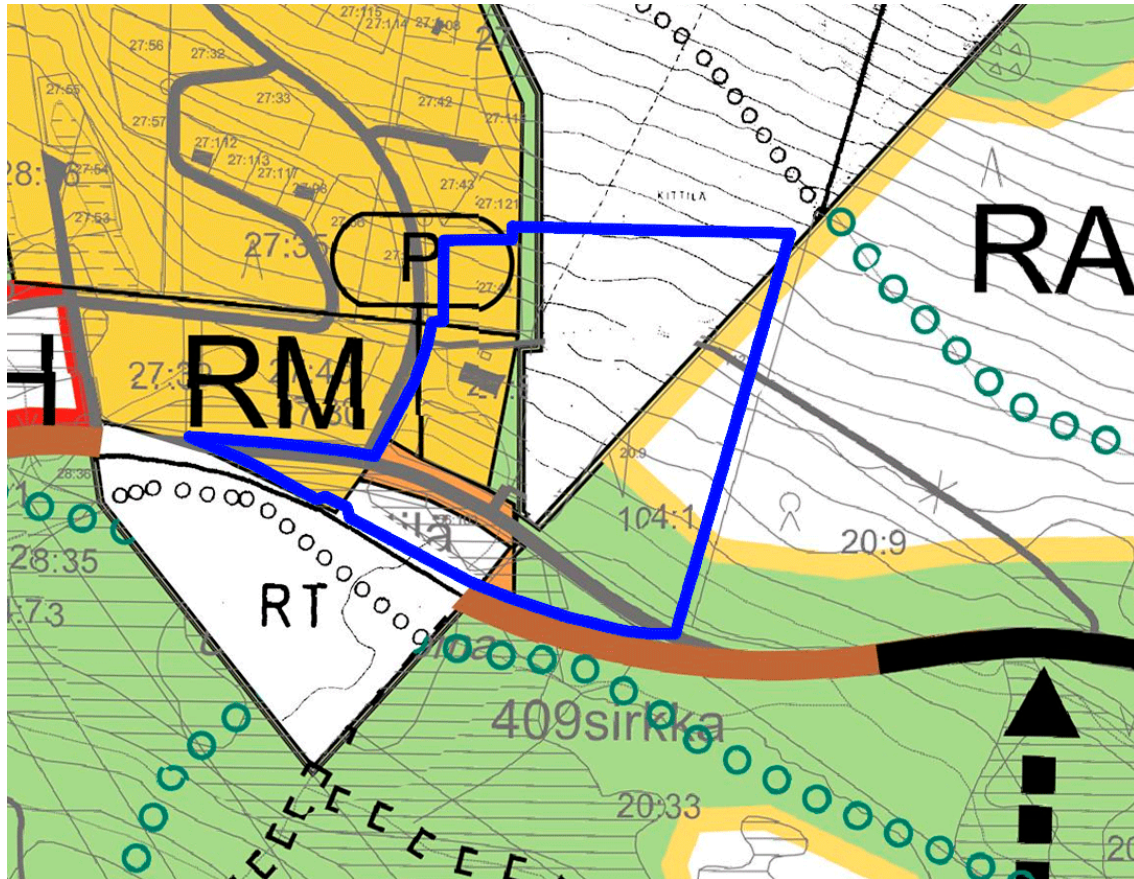
16. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta keskeisine merkintöineen ja määräyksi-neen. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä.

3.2.2 Yleiskaava

Asemakaavan suunnittelualue on osittain Levin ympäristön osayleiskaavan alueella, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 9.12.1991 § 101 ja lääninhallitus vahvistanut 30.11.1992 U654 sekä Levin ympäristön osayleiskaava osa 2:n alueella, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 25.2.2008 § 14 ja korkein hallinto-oikeus vahvistanut 5.10.2011/2826.

Osayleiskaavoissa alueelle on osoitettu matkailupalvelujen alue (RM), loma-asunto-alue (RA), palvelujen ja hallinnon alue (P), telttailu ja leirintäalue (RT), retkeily- ja ulkoilualue (VR-1)¹ sekä maa- ja metsätalousalue, jolla ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU).

¹Retkeily- ja ulkoilualue (VR-1): Ympäristön arvoja heikentävät toimenpiteet on kielletty. AKL 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueelle saa rakentaa vain yleistä virkistystä ja leiriytymistä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia, kuten laavuja, katoksia ja tupia, niin että yksittäisen rakennuksen tai rakennelman pinta-ala on enintään 50 m². Alueella on voimassa AKL 43.2 §:n toimenpiderajoitus: puiden kaatamista, maisema-arvoja heikentävää maanrakennustyötä ja näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman AKL 128 §:ssä tarkoitettua lupaa. (Ote yleiskaavamääräyksestä.)



RT

TELTTAILU- JA LEIRINTÄALUE.

RA

LOMA-ASUNTOALUE.

MU

MAA- JA METSÄTALOUSALUE, ULKOILUN OHJAAMIS-
TARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA.

RM

MATKAILUPALVELUJEN ALUE.

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

VR-1

RETKEILY- JA ULKOILUALUE.

KUVAUS: MERKITTÄVÄ SEUDULLINEN MONIKÄYTTÖREITTIIEN ALUE, JOKA ON VARATTU
LUONNOSSE LIIKKUMISEEN. RETKEILYN KANNALTA KESKEINEN ALUE, JOLLA
METSÄISYYS, LIIKKUMISKELPOISUUS JA LUONNONMUKAISUUS SEKÄ MAISEMALLISET
ARVOT OVAT OMINAISIA.

MÄÄRÄYS: YMPÄRISTÖN ARVOJA HEIKENTÄVÄT TOIMENPITEET ON KIELLETTY. MRL 43.2§:N
NOJALLA MÄÄRÄTÄÄN, ETTÄ ALUEELLE SAA RAKENTAA VAIN YLEISTÄ VIRKISTYSTÄ JA
LEIRIITYMISTÄ PALVELEVIA RAKENNUKSIA JA RAKENNELMIA KUTEN LAAVUJA JA
KATOKSIA SEKÄ TUPIA NIIN, ETTÄ YKSITTÄISEN RAKENNUKSEN / RAKENNELMAN
PINTA-ALA ON ENINTÄÄN 50M2. ALUEELLA ON VOIMASSA MRL43.2§
TOIMENPIDERAJOITUS: PUIDEN KAATAMISTA, MAISEMA-ARVOJA HEIKENTÄVÄÄ
MAANRAKENNUSTYÖTÄ JA NÄIHIN VERRATTAVAA TOIMENPIDETTÄ EI SAA SUORITTA
ILMAN MRL 128 §:SSÄ TARKOITETTUA LUPAA.

OHJE: ALUEEN SUUNNITTELUSSA TULEE LÄHTÖKOHTANA PITÄÄ MATKAILUELINKEINOJA JA
LUONNOSSE LIIKKUMISEN TARVITSEVIA TOIMENPITEITÄ. METSIÄ TULEE HOITAA SITEN,
ETTÄ HUOMIOIDAAN METSÄISYYS, LIIKKUMISKELPOISUUS JA LUONNONMUKAISUUS
SEKÄ MAISEMALLISET ARVOT LUONNOSSE LIIKKUVAN NÄKÖKANNALTA.
METSÄNHOITO TULEE SUORITTA Noudattaen LEVIN MAISEMAHOITOSUUNNITELMASSA
ALUEELLE ANNETTUJA OHJEITA JA SUOSITUKSIA.

— NYKYISET TIET JA LINJAT.

— MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA TIEOSUUS.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

TUNTURIALUEILLA MAANPINNAN KULUVILLE KOHDILLE RAKENNETTAVIEN VIRKISTYS JA KEVYEN LIIKENTEEN REITTIIEN JA RAKENTEIDEN TULEE OLLA POISTETTAVISSA ESIM. PUUSTA TAI MAASTA IRTI OLEVILLA RAKENTEILLA.

ASEMAKAAVASSA ON ULKOILU- JA KELKKAREITTIIEN JA RAKENTAMISEN VÄLIIN JÄTETTÄVÄ RIITTÄVÄT SUOJA-ALUEET.

LUONNONMUKAINEN RANTA JA RANTAPUUSTO ON PYRITTÄVÄ SÄILYTTÄMÄÄN 50M ETÄISYYDELLÄ VESIALUEEN KESKIVEDEN MUKAISESTA RANTAVIIIVASTA.

KUVAUS: RANTAMAISEMAT.

MÄÄRÄYS: MAISEMAA MUUTTAVAA MAANRAKENNUSTYÖTÄ, PUIDEN KAATAMISTA TAI NIIHIN VERRATTAVAA TOIMENPIDETTÄ EI SAA SUORITTA A ILMAN MRL 128§:N MUKAISTA LUPAA (MRL 43.2§TOIMENPIDERAJOITUS).

OHJE: RANTAMAISEMAA MUUTTAVIA LUVANVARAISIA TOIMENPITEITÄ OVAT ESIM. MATKAILUTARKOITUKSEEN LAAJAN MAIHINNOUSUPAIKAN RAKENTAMINEN, JOKIRANNAN TULVA- TAI MUU PENGERRYYS TAI MAANKAIVU.

ALUEVARAUSMERKINNÄT AP, C, P, PY, TP, TY, VL, VU, VU-1, RA, RM, LL, ET JA E-1 ON TARKOITETTU ASEMAKAAVOITUKSELLE TOTEUTETTAVIKSI. NÄILLÄ ALUEILLA ON VOIMASSA ENNEN LAINVOIMAISTA ASEMAKAAVAA MRL 43.2§ TOIMENPIDERAJOITUS: PUIDEN KAATAMISTA, MAISEMAA MUUTTAVAA MAANRAKENNUSTYÖTÄ JA NÄIHIN VERRATTAVAA TOIMENPIDETTÄ, EI SAA SUORITTA A ILMAN MRL 128§:SSÄ TARKOITETTUA LUPAA SITEN, ETTÄ HEIKENNETÄÄN ALUEEN YMPÄRISTÖARVOJA. ALUEET ON TARKOITETTU SÄILYTETTÄVÄKSI LUONNONMUKAISINA ASEMAKAAVA VAIHEESEEN SAAKKA.

RAKENNUSPAIKAN SOVELIAISUUTTA JA KELVOLLISUUTTA HARKITTAESSA ON OTETTAVA HUOMIOON, ETTEI RAKENNUSPAIKALLA OLE TULVAN, SORTUMAN TAI VYÖRYN VAARAA. MRL § 116 MUKAISESTI ASEMAKAAVOITETTAVAKSI OSOITETTAVILLA ALUEILLA RAKENNUSPAIKAN SOPIVUUS RATKAISTAAN ASEMAKAAVASSA. MUUALLA RAKENNUSPAIKAN SOPIVUUS RATKAISTAAN SUUNNITTELUTARVE- TAI POIKKEAMISLUPAHARKINNASSA, JOTA VARTEN TULEE TEHDÄ ERILLINEN SELVITYS TULVAUHASTA, MRA 49.2§ MUKAINEN SELVITYS TARVITTAVISTA MUISTA TOIMENPITEISTÄ.

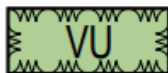
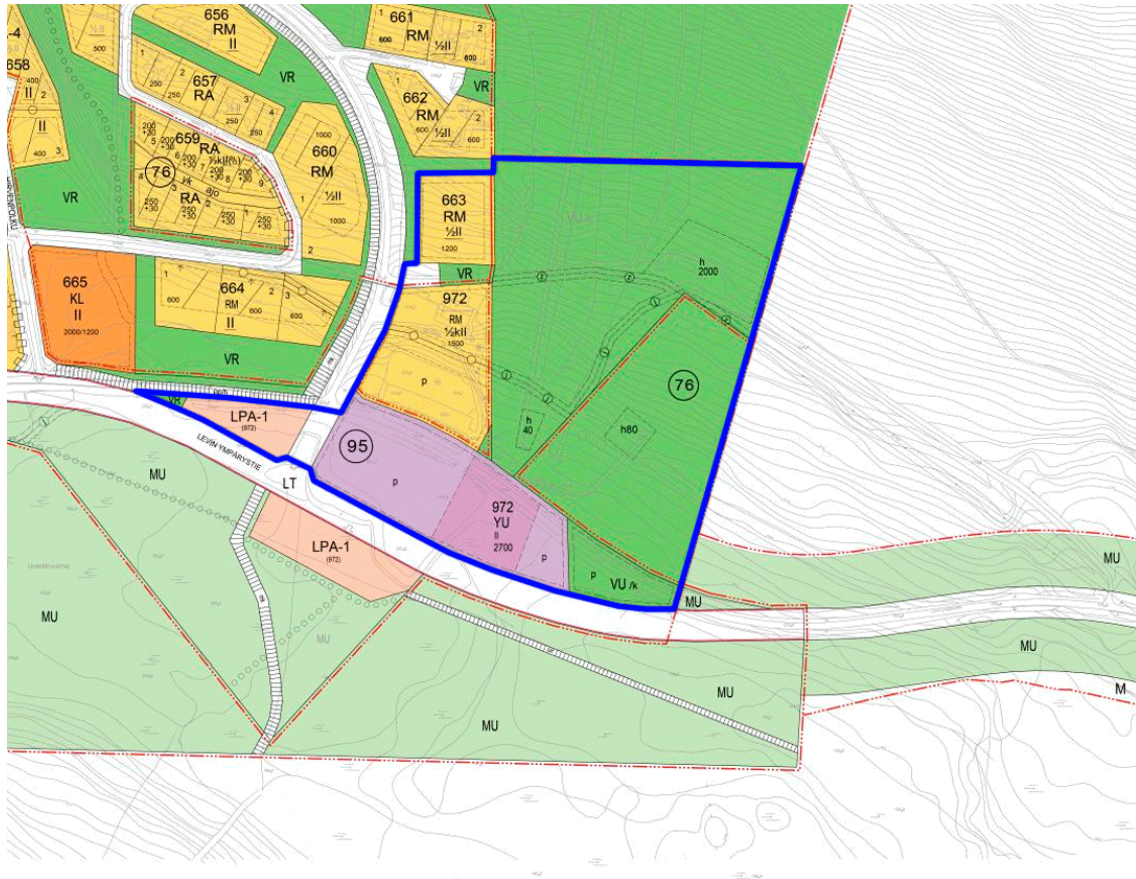
ALUEKOHTAINEN VUODEPAIKKA- JA ASUKASMITOITUS ON ESITETTY YLEISKAAVASELOSTUKSEN LIITTEESSÄ 14.

17. Ote voimassa olevista yleiskaavoista keskeisine merkintöineen ja määräyk- sineen.

3.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa Levin etelärinteen asemakaavan muutos ja laajennus, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 31.5.2021 § 64 ja kuulutettu voimaan 8.7.2021, Tievan asemakaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 24.9.1990 § 102 ja lääninhallitus vahvistanut 4.3.1991 ja Tievan asemakaavan muutos, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 31.1.2011 § 5 ja kuulutettu voimaan 9.3.2011.

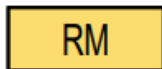
Asemakaavassa alueelle on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten (YU), matkailua palvelevien rakennusten (RM) ja autopaikkojen korttelialue (LPA), urheilu- ja virkistyspalvelujen alueita (VU) sekä retkeily- ja ulkoilualueita (VR).



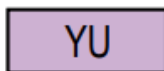
Urheilu- ja rinnepalvelujen alue, joka on varattu rinnetoimintoja varten.



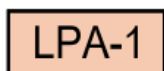
Retkeily- ja ulkoilualue.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.



Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.



Autopaikkojen korttelialue. Alueelle ei saa rakentaa rakennuksia auton säilyttämistä tai pysäköintiä varten.

/k

Alue on varattu kunnan tarpeisiin.

18. Ote voimassa olevista asemakaavoista keskeisine merkintöineen.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kittilän kunnan rakennusjärjestyksen on kunnanvaltuusto hyväksynyt 11.4.2022 § 32 ja se on astunut voimaan 1.6.2022. Uuden rakentamislain myötä rakennusjärjestys on uudistuksen alla.



19. Näkymä rinteestä kohti etelää kaavamuutosalueen pohjoisosasta.



20. Rinteen reunalla sijaitseva laavu.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on lähtenyt maanomistajien aloitteesta.

Oy Levi Ski Resort Ltd:n tavoitteena on tarkastella Levin etelärinteiden alueen pysäköintijärjestelyitä sekä selvittää mahdollisuutta rinne- ja reittikoneiden varikkoalueen laajentamiselle. Lisäksi tavoitteena on tarkastella alueen rakennusoikeutta ja taata hiihtokoulun ja lastenpalveluiden toiminnoille riittävät tilat tulevaisuudessa.

Yksityisen maanomistajan tavoitteena on selvittää mahdollisuutta rakennusoikeuden lisäämiselle omistamalleen alueelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kittilän kunnanhallitus on päättänyt 27.2.2024 § 71 asemakaavamuutoksen 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
- ✓ Lupa- ja valvontavirasto
- ✓ Lapin elinvoimakeskus
- ✓ Lapin Liitto
- ✓ Lapin hyvinvointialue / Lapin pelastuslaitos
- ✓ Lapin maakuntamuseo



21. Kaavamuutosalueen eteläosassa sijaitsee pysäköintialueet ja kesän 2025 aikana niitä on laajennettu Levin Ympäristystien eteläpuolelle.

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 25.6.2025.

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 25.6.2025 alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty lausuntoja tai mielipiteitä.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 12.11-3.12.2025. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.2026 (täydentyy myöhemmin). Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erilliset yhteenvedot kaavaselostuksen liitteiksi 4 ja 5.



22.Korttelin 663 (jossa ravintola Boneless sijaitsee) on maastonmuodoiltaan suhteellisen jyrkkä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille.

Kaavasta on järjestetty viranomaisneuvottelu 30.9.2025. Neuvottelujen tuloksena alkuperäinen 28 ha:n suuruinen kaavamuutosalue rajattiin nykyiseen Levin Ympäristien reunaan ja päätettiin että poisjätetty osalle laaditaan kaavamuutos kun tien jatkotoimenpiteistä ja kustannuksista on neuvoteltu Lapin ELY-keskuksen kanssa.

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 mahdollistaa Levitunturin alueen kehittäminen ja sitä kautta myös kunnan matkailun ja vetovoiman kehittäminen.

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
- Tehokas liikennejärjestelmä
- 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 matkailupalveluiden alueeksi/kohteeksi. Lisäksi suunnittelualue kuuluu matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealueeseen.

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevissa osayleiskaavoissa alueelle on osoitettu matkailupalvelujen alue (RM), loma-asuntoalue (RA), palvelujen ja hallinnon alue (P), telttailu ja leirintäalue (RT), retkeily- ja ulkoilualue (VR-1)¹ sekä maa- ja metsätalousalue, jolla ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU).



23. Kaavamuutos mahdollistaa mm. Leevilandian rinnealueen kehittämisen.

4.5 Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

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. Suunnittelussa

on huomioitu myös jatkon kannalta tarpeellinen Levin ympäristien linjauksen muuttaminen, vaikka se on rajattu tämän kaavamuutoksen ulkopuolelle (ks. kappale 4.3.4 Viranomaisyhteistyö).

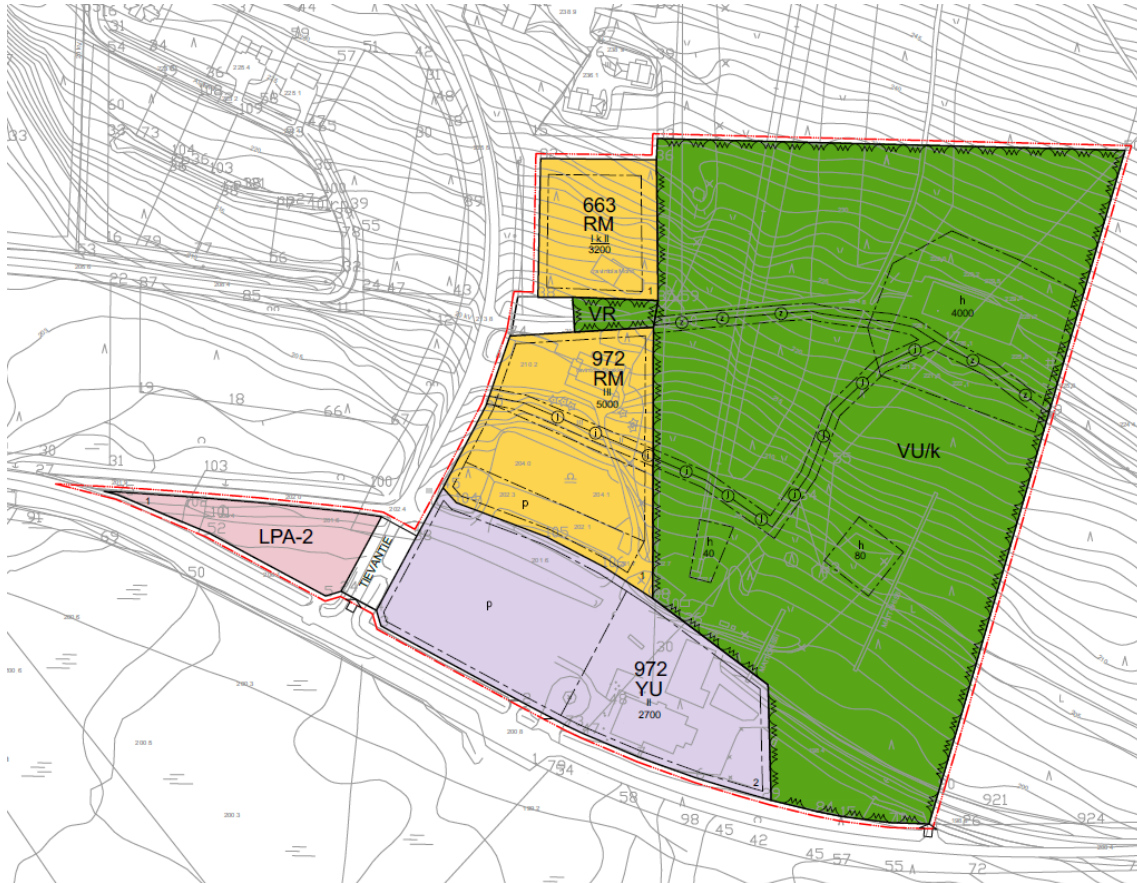
Kaavaluonnoksessa nykyiselle rinnealueelle on varattu nykyisen tilankäytön mukaisesti alue osoittamalla se urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (alue on varattu kunnan tarpeisiin) (VU/k). Alueelle on osoitettu kolme rakennusala, joille saa sijoittaa rinnehuoltoa palvelevia rakennuksia (h). Rinnealueen läpi on osoitettu johtorasitteita. Rinnealueen länsipuolelle on osoitettu kaksi matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta.

Rinteen alaosaan on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU), jonka alueelle sijoittuu rinnepalveluiden toimintoja. Alueelle on osoitettu erikseen pysäköimispaikka.

Voimassa olevassa asemakaavassa oleviin matkailua palvelevien rakennusten korttelialueisiin (RM) on tehty muutoksia rakennusoikeuden ja kerroskorkeuksien osalta. Muutoin alueiden rajaukset pysyvät nykyisellään.

Suunnittelualueen lounaisosaan sijoittuvan autopaikkojen korttelialueen merkintää on tarkennettu nykyisestä niin, että se sallii alueelle myös matkailuajoneuvoja palvelevia toimintoja ja rakennelmia (LPA-2).

Kaavamääräyksissä on huomioitu mm. rakentamisen laatuun liittyviä seikkoja sekä hulevesiin liittyviä asioita.



24. Asemakaavaluonnos 29.10.2025.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

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

Rakennettu ympäristö ja maisema

Asemakaavassa huomioidaan rakennusten sopeutuminen maisemaan erilaisin kaavamääräyksin. Alueen maisema aukeaa avoimena ja varsin alavana huomioiden alueen sijoittuminen Levitunturin rinteeseen. Rinne nousee alueelta melko loivasti eikä ole hallitseva alueelle saavuttaessa. Kaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu olevan rakennuskannan yhteyteen ja/tai rinteiden puustoisten alueiden lähelle.

Kulttuuriperintö ja muinaisjäännökset

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

Luonnonympäristö

Asemakaavassa huomioidaan alueen luontoarvot. Lähialueen arvokkaat luontokohteet jäävät kaava-alueen ulkopuolelle.

Tulvavaara

Kaava-alue ei sijoitu tulvavaara-alueelle.

Hulevedet

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

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueella on valmis tie- ja teknisen huollon verkosto. Nykyisten rinne- ja huoltotoimintojen kehittämiseen tähtäävällä kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia alueen liikennemääriin.

Elinkeinot, yhdyskuntatalous ja sosiaaliset vaikutukset

Kaava edistää Levin alueen kehittymistä.

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia pesimälinnustoselvityksessä havaitulla lajistolle.

Kaavalla on positiivisia vaikutuksia alueen virkistyskäyttöön, sillä se mahdollistaa rinnealueen kehittämisen. Olevat ulkoilureitit jäävät kaava-alueen ulkopuolelle.

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 kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotutannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.	Suunnittelualue sijoittuu olevan, joskin harvan, yhdyskuntarakenteen keskelle. Kaavalla tuetaan Levin alueen vahvuuksien hyödyntämistä sekä alueen kehittymistä. Kaava edistää alueen matkailupalvelujen tarjontaa.
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.	Kaavassa on huomioitu 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 on huomioitu alueen luontoarvot. Lähialueen arvokkaat luontokohteet jäävät kaava-alueen ulkopuolelle. Kaavassa huomioidaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyys sekä viheralueverkoston jatkuvuus. Kaava mahdollistaa rinnealueen ja sen toiminnan kehittämisen.
--	--

4.5.4 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteutumista.

4.5.5 Kaavan suhde yleiskaavaan

Suunnittelualueella on voimassa kaksi osayleiskaavaa, joista toinen on hyväksytty vuonna 1991 ja toinen 2008 (kho vahvistanut 2011). Osayleiskaavojen laatimisesta on kulunut reilusti aikaa eikä ne vastaa enää alueen kehittämistarpeita. Osayleiskaavoissa on pääosin osoitettu toimintoja, joita asemakaavassakin osoitetaan, mutta osittain alueiden laajuus ja suunnittelun tarkkuus ei vastaa nykypäivän tarpeita.

Asemakaava poikkeaa osayleiskaavan maankäytöstä, minkä vuoksi suunnittelussa tulee huomioida yleiskaavan sisältövaatimukset.

Yleiskaavan sisältövaatimukset

Alueidenkäyttölain 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
 - > Asemakaavoitettava alue on osa olevaa rakennettua ympäristöä ja kaavan

tavoitteena on kehittää aluetta, joka on yksi osa Levitunturin keskeisimmistä alueista.

- Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
> Asemakaavoitettava alue sijoittuu olevaan yhdyskuntarakenteeseen.
- Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
> Asemakaavassa ei osoiteta asumista. Asemakaavassa mahdollistetaan alueen palvelutarjonnan kehittäminen.
- Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
> Asemakaavoitettava alue sijoittuu kattavan kunnallistekniikan verkoston piiriin sekä olevien liikenneyhteyksien yhteyteen.
- Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
> Asemakaavoitettava alue on osa Levitunturin matkailu- ja vapaa-ajan ympäristöä, jonka toiminnoilla ei heikentäviä vaikutuksia ympäröivään alueeseen. Kaavassa huomioidaan hulevesiin liittyvät seikat.
- Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
> Asemakaava mahdollistaa Levitunturin kehittymisen, mikä osaltaan edistää kunnan elinvoimaa ja sen vahvuuksien hyödyntämistä.
- Ympäristöhaittojen vähentäminen
> Asemakaavalla ei ole ympäristöhaittoja aiheuttavia vaikutuksia.
- Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
> Asemakaavassa huomioidaan alueen luontoarvot sekä vaikutukset maisemaan.
- Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys
> Asemakaavassa huomioidaan virkistysalueiden riittävyys.

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 17.1.2026



Jarmo Lokio
arkkitehti FISE YKS 122