

Kaavaselostus

Levin kortteleiden 614 ja 615
asemakaavamuutos, luonnos



Sweco Finland Oy	Y-tunnus: 2661738-3
Projekti	Levin kortteleiden 614 ja 615 asemakaavamuutos
Työnumero	25023823
Asiakas	Kittilän kunta
Tekijä	Maritta Heinilä, Maria Kirveslahti
Päiväys	6.3.2026
Dokumenttiviite	Levin kortteleiden 614 ja 615 akm_kaavaselostus.docx

Sisältö

	Kaavakartta	4
	Liitteet	4
1	Perus- ja tunnistetiedot.....	5
	1.1 Kaava-alueen sijainti	5
	1.2 Kaavan tarkoitus	6
2	Tiivistelmä.....	6
	2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
	2.2 Asemakaava.....	7
	2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	7
3	Lähtökohdat.....	7
	3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
	3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
	3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema	8
	3.1.3 Rakennettu ympäristö	9
	3.1.4 Liikenne.....	10
	3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö	10
	3.1.6 Muinaismuistot	10
	3.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	10
	3.1.8 Maanomistus.....	10
	3.1.9 Sosiaalinen ympäristö.....	11
	3.2 Suunnittelutilanne.....	11
	3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	11
	3.2.2 Maakuntakaava.....	12
	3.2.3 Yleiskaava.....	13
	3.2.4 Asemakaavat	14
	3.2.5 Rakennusjärjestys	14
	3.2.6 Pohjakartta.....	14
	3.2.7 Rakennuskiellot.....	14
	3.2.8 Suojelupäätökset	15
	3.2.9 Aiemmat selvitykset ja inventoinnit	15
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	15
	4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	15
	4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	15
	4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
	4.3.1 Osalliset	15
	4.3.2 Viranomaisyhteistyö.....	16
	4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
	4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	16
	4.4.1 Asemakaavan sisältövaatimukset	16
	4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	16
	4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
5	Asemakaavan kuvaus	17
	5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus.....	17
	5.1.1 Palvelut	17
	5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	17
	5.2.1 Asemakaavamääräykset	17
	5.2.2 Asemakaavan suhde yleiskaavalle asetettuihin sisältövaatimuksiin	17

5.3	Kaavan vaikutukset	19
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
5.3.3	Taloudelliset vaikutukset.....	20
5.3.4	Liikenteelliset vaikutukset	20
5.3.5	Sosiaaliset vaikutukset	20
5.3.6	Turvallisuusvaikutukset.....	21
5.3.7	Muut vaikutukset.....	21
5.4	Ympäristön häiriötekijät.....	21
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	21
5.6	Nimistö	21
6	Asemakaavan toteutus	22
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	22
6.3	Toteutuksen seuranta	22

Kaavakartta

Asemakaavakartta, luonnos 1:1000

6.3.2026

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

6.3.2026

Seurantalomake, ehdotusvaiheessa

pv.pv.vvvv

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: Levin kortteleiden 614 ja 615 asemakaavamuutos

Asemakaavan muutos koskee Kittilän kunnan 2. kunnanosan kortteleita 614 ja 615 sekä niihin liittyvää virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Kittilän kunnan 2. kunnanosan korttelit 614 ja 615 sekä niihin liittyvä virkistysalue.

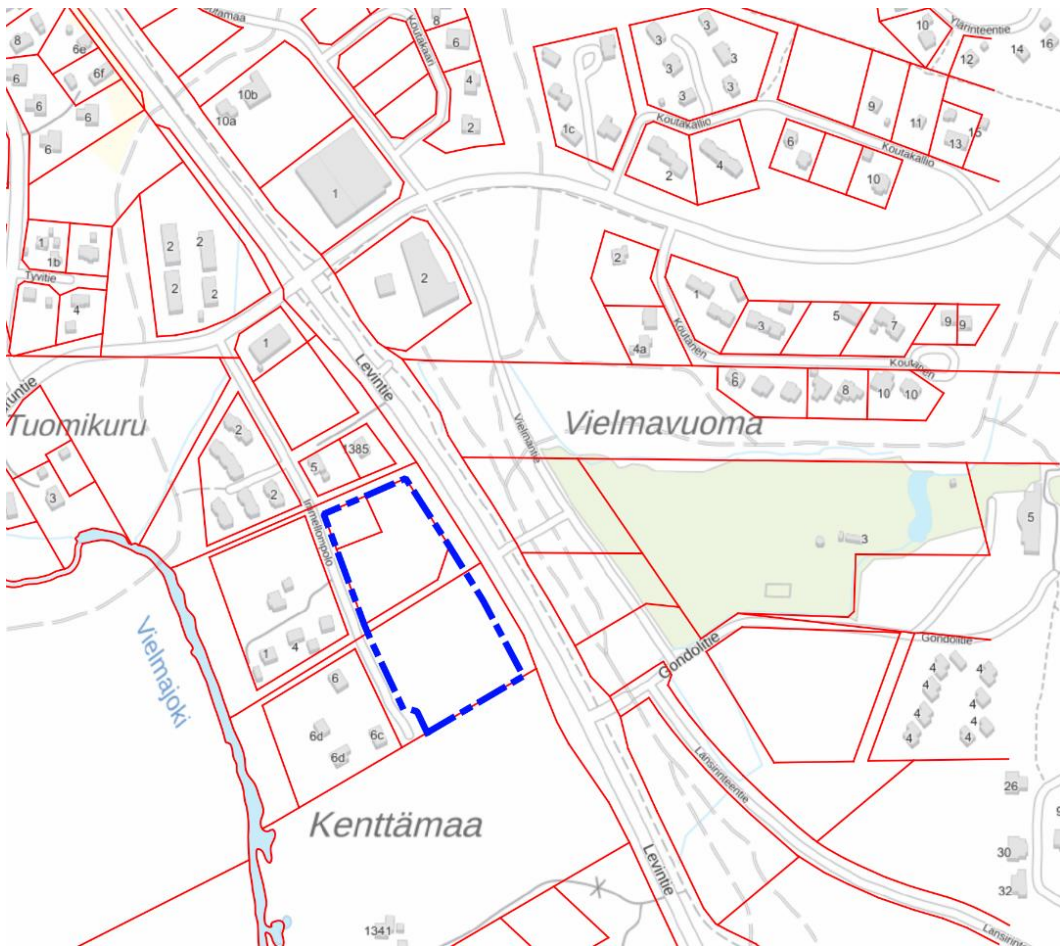
1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee noin 2 kilometrin etäisyydellä Levikeskuksen eteläpuolella, Immellompolon ja Levintien (kantatie 79) välisellä alueella. Kittilän kirkonkylään kaava-alueelta on matkaa noin 17 km.

Suunnittelualueen laajuus on noin 2 hehtaaria.



Kuva 1 Kaava-alueen sijainti on osoitettu valkoisella rajauksella ortokuvan päällä.



Kuva 2 Kaavamuutos käsittää kiinteistöt 261-409-13-124 ja 261-409-13-121 sekä osa kiinteistöistä 261-409-13-72 ja 261-409-13-161 Immellompolon ja Levintien välisellä alueella.

1.2 Kaavan tarkoitus

Kaavan tavoitteena on käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden tarkentaminen kortteissa 614 ja 615.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 5.6.2024 § 205 Kunnanhallitus, kaavoituspäätös
- 25.6.2025 Kuulutus vireilletulosta
- 25.6.2025 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville (AKL 63 §)
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin, kaavaehdotuksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §)
- pv.pv.vvvv Viranomaisneuvottelu (AKL 66 § ja MRA 26 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin hyväksyi kaavaehdotuksen
- pv.pv.vvvv § xx Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää korttelit 614 ja 615, jotka osoitetaan asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueena. Molempiin kortteleihin on osoitettu 2000 kerrosalaneliometriä. Kortteleiden väliin on osoitettu lähivirkistysaluetta, jonka läpi kulkee 20kV sähköjohtoa varten varattu alueen osa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Kaava-alueelle johtaa kunnan asemakaavan mukainen katu, Immellompolo.

Toteutumista seurataan tarkempia suunnitelmia laadittaessa ja lupamenettelyjen yhteydessä.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää korttelit 614 ja 615 Immellompolo-nimisen kadun varrella. Kaava-alue sijaitsee Levitunturin länsipuolella, noin 2 kilometrin etäisyydellä Levikeskuksen eteläpuolella. Kantatie 79 (Levintie) sijoittuu suunnittelualueen itäpuolelle.



Kuva 3 Immellompolon vartta. Suunnittelualue sijoittuu kuvan vasemmalle puolelle.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue sijaitsee Perä-Pohjolan-Lapin maisemamaakunnassa ja tarkemmin Länsi-Lapin tunturiseudun itäosassa, lähellä Aapa-Lapin seutua. Länsi-Lapin tunturiseudun runkona on alueen jylhät tunturijaksot, Ounas-Pallas-Yllästunturi ja Aakenustunturi sekä Levi-Kätkätunturi. Muusta Länsi-Lapin tunturiseudusta poiketen maisemamaakunnan itäosissa on vaaraisia suoerämaita. Kasvillisuus on pääpiirteittäin karua, metsät ovat mäntyvaltaisia sekametsiä ja tuntureiden laet ovat louhikkoista kivikkoa eli rakkaa. Viljelymaita on vähän. Harva asutus on keskittynyt järvi- ja jokivesistöjen varsille.

Suunnittelualue sijaitsee Levitunturin ja Kätkätunturin välisessä laaksossa, lähellä laaksonpohjalla sijaitsevaa Vielmanjokea. Vielmanjoen vesi virtaa alueen eteläpuolella sijaitsevasta Immellompolo-järvestä kohti pohjoista Immeljärveä. Kaava-alueella kasvaa kuusi- ja mäntymetsää.

Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

Alue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähimmät pohjavesialueet, Himmerikki ja Immellompolo sijoittuvat noin puolen kilometrin etäisyydelle Levintien toiselle puolelle.



Kuva 4 Kaava-alueita Immellompolon puolelta kuvattuna.



Kuva 5 Kaava-aluetta Levintien puolelta kuvattuna.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen poikki kulkee sähköjohto, muutoin kaavamuutoksen alue on rakentamaton. Lähiympäristö koostuu 2000-luvulla rakennetuista vapaa-ajan rakennuksista sekä rivitaloista. Korkeista männyistä johtuen Immellompolon varsi on luonteeltaan metsäinen. Rakennuskanta koostuu harjakattoisista puurakenteisista taloista. Immellompolon eteläpäässä rakennukset ovat sävyllään tummia.

Alue rajautuu itäosistaan Levintiehen, jonka varrella on myös liikerakennuksia, kuten rautakauppa ja huoltoasema ruokakauppoineen.



Kuva 6 Immellompolon vartta kaava-alueen läheisyydessä.

Alue liittyy olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Lähialueen väestöpohja on harvaa, sillä suurin osa alueen rakennuskannasta palvelee matkailijoita. Lähin koulu ja päiväkotit sijaitsevat Sirkassa, alle viiden kilometrin etäisyydellä. Lähin päivittäistavarakauppa on kaava-alueen vieressä Levintien toisella puolella. Kittilän Kirkonkylälle matkaa on noin 17 km.

3.1.4 Liikenne

Suunnittelualueen itäpuoli rajautuu Levintien, eli kantatien 79 varteen. Kaava-alueen kohdalla Levintien nopeusrajoitus on 50 km/h. Väyläviraston mukaan Levintien vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne vuonna 2024 oli 5089 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaava-alueelta liitytään Levintielle Tuomikuruntien kautta. Tuomikuruntien ja Levintien risteyksessä on lähimmät joukkoliikenteen pysäkit. Levintien varrella on kävelyn ja pyöräilyn väylä.

3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

Alue on rakentamaton. Lähiympäristön rakennuskanta on inventoitu osayleiskaavatyön yhteydessä.

3.1.6 Muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita.

3.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alue on sisällytetty korttelien 207 ja 208 asemakaavan yhteydessä laadittuun meluselvitykseen (Sweco Finland 13.12.2023). Meluselvityksessä on mallinnettu Levintien liikennemelu nykyisillä liikennemäärillä sekä ennustilanteessa 2040. Selvityksen mukaan Levintien päiväajan 55 ja yöajan 50 desibelin raja ylittyy aivan suunnittelualueen itäosissa sekä nykytilanteessa, että ennustilanteessa 2040.

Muutoin suunnittelualueella ei ole tiedossa suojelu- tai häiriöalueita tai -kohteita (tärinä, ilmanlaatu, saastuneet maa-alueet).

3.1.8 Maanomistus

Alue on osittain yksityisessä ja osittain kunnan omistuksessa.

Kittilän kunta tekee tarpeellisilta osin maanomistajien kanssa alueidenkäyttölain (AKL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset. Maankäyttösopimuksilla kunta ja maanomistaja keskenään sopivat maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Maanomistajan osallistumisesta kunnalle aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin sovitaan ensisijaisesti maankäyttösopimuksin, sen sijaan kaavojen sisällöstä ei voida sopia. Maankäyttösopimus voidaan sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

3.1.9 Sosiaalinen ympäristö

Alue sijaitsee Levin taajamarakenteessa, missä virkistyksellä, urheilulla ja matkailulla on merkittävä rooli. Lähiympäristö koostuu pitkälti lomarakennuksista.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Niillä korvataan valtioneuvoston 30.11.2000 päättämät ja 1.3.2009 voimaan tulleet tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

- Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Alueidenkäyttölain 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Tämä velvoite koskee oikeudellisesti kaikkea kaavoitusta.

Tietyistä valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainituista kohdista voidaan poimia ne, joilla kaavan voidaan todeta toteuttavan tavoitteita, vaikka alueeseen ei varsinaisia valtakunnallisia intressejä kohdistukaan.

Asemakaavalla edistetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista etenkin toimivan yhdyskunnan ja kestävästä liikkumisesta näkökulmasta.

Asemakaavalla edistetään verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta sekä tuetaan alueen elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Lisäksi luodaan edellytykset tehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Uudet toiminnot asemakaava-alueelle sijoittuvat siten, että ne ovat eri liikkumismuodoilla hyvin saavutettavissa. Asemakaavalla edistetään työpaikkojen, palvelujen ja vapaa-ajanalueiden saavutettavuutta.

Asemakaavalla valmistaudutaan turvaamaan terveellistä elinympäristöä suojautumalla ilmastonmuutoksen aiheuttamiin sään ääri-ilmiöihin ja lisääntyviin sademääriin ja tulviin.

Asemakaavan laadinta perustuu riittäviin selvityksiin koskien luontoa, maisemaa ja kulttuuriperintöä siten, että luonnon monimuotoisuus ja maiseman ja muun kulttuuriperinnön arvot voidaan säilyttää.

Asemakaavatyössä huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta samalla mahdollistaen virkistysalueiden monipuolinen käyttö.

3.2.2 Maakuntakaava

Asemakaavan suunnittelualue on Tunturi-Lapin maakuntakaava-alueella, jossa alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM 1407, Levin matkailukeskus). Merkin­nän kehittämissperiaatteena on: ”Säilytetään ja kehitetään keskuksen tiivistä rakennetta, mutta varaudutaan laajenemisalueisiin. Huolehditaan riittä­vistä aluevarauksista henkilökunnan asuntojen ja palveluiden sijoittamiseen. Otetaan huomioon sijainti matkailun vetovoima-alueella.”

Lisäksi alue sijoittuu Levi-Ylläs-Olos-Pallas-Hetta matkailun vetovoima-alueelle, matkailun ja virkistämisen kohdealueelle (vihreä viivamerkintä mv-8411), minkä kaavamääräyksessä todetaan, että: ”Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteensopivalla tavalla”. Vier­een on myös osoitettu kantatie 79 (Levintie).



Kuva 7 Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta, kaava-alueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella suorakaiteella Levintien varrella.

Lapissa maakuntakaavoitus on edennyt vaiheittain seutukunnittain ja hankevaihemaakuntakaavoina. Tavoitteena on siirtyä seudullisesta maakuntakaavoituksesta vaihemaakuntakaavoitukseen, jossa Lapin voimassa olevat maakuntakaavat päivitetään kolmella koko maakunnan kattavilla vaihemaakuntakaavoilla. Ensimmäinen vaihemaakuntakaava (laaditaan 2025–2027) sisältää liikennejärjestelmää ja turvallisuutta koskevat teemat.

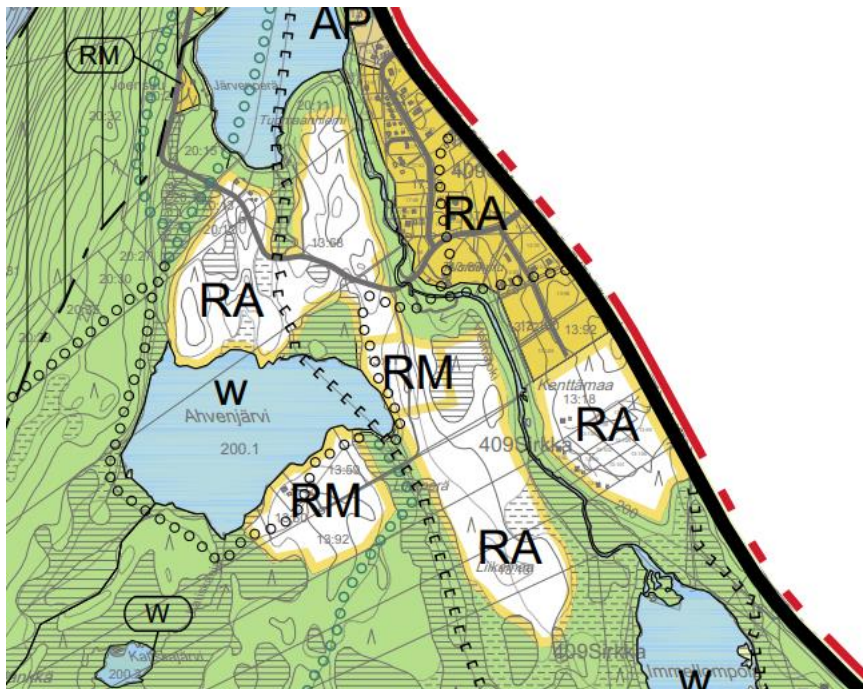
Lapin vaihemaakuntakaava 2050 kattaa koko Lapin maakunnan alueen. Suunnittelualueella on yhteensä 21 kuntaa ja 5 seutukuntaa. Vaihemaakuntakaavan vaikutusalueella on Lapin maakunnan lisäksi Ruotsin, Norjan ja Venäjän lähialueet, sekä etelässä Pohjois-Pohjanmaan maakunta. Tavoitteena vaihemaakuntakaavassa 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 liitossa on lisäksi laadittavana seuraavat vaihemaakuntakaavat:

- Ikkarin kaivoshankkeen vaihemaakuntakaava on kuulutettu vireille 3.5.2023
- Rajapalojen kaivoshankkeen vaihemaakuntakaava on kuulutettu vireille 23.12.2021
- Sakatin kaivoshankkeen vaihemaakuntakaava on kuulutettu vireille 1.10.2020

3.2.3 Yleiskaava

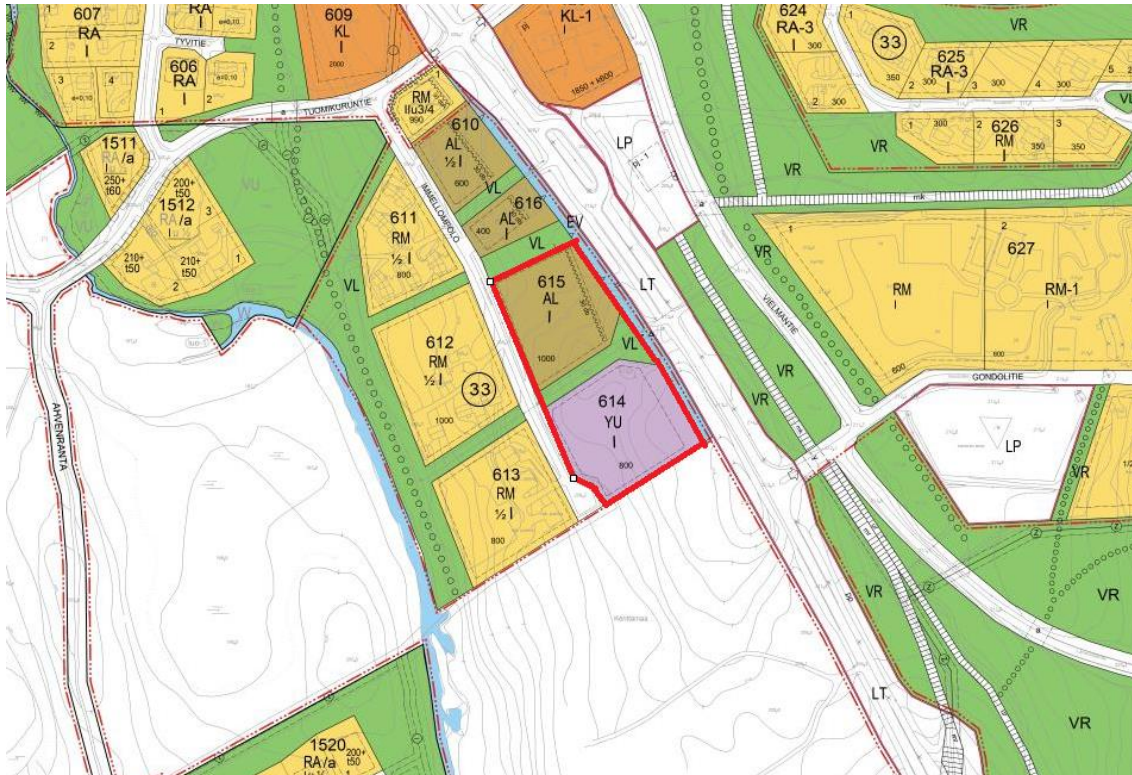
Asemakaavamuutoksen suunnittelualue on Levin ympäristön osayleiskaava osa 2- alueella, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 25.2.2008 § 14 ja Korkein hallinto-oikeus vahvistanut 5.10.2011/2826. Suunnittelualue on osayleiskaavan mukaisella RA-alueella, jonka pääkäyttötarkoitus on loma-asuntoalue. Suunnittelualueen eteläpuoleinen osa RA-alueesta on osoitettu valkoisella täytöllä, joka tarkoittaa uutta ja olennaisesti muuttuvaa aluetta. Pohjoispuolelle on osoitettu ulkoilureitti.



Kuva 8 Ote yleiskaavasta.

3.2.4 Asemakaavat

Alueella on voimassa Vielmanvuoman rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos. Kaavassa alueelle on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU), suojaviheraluetta (EV) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Rakennusoikeutta on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle 1000 ja urheilutoimintaa palvelevalle korttelialueelle 800 kerrosalaneliötä. Rakennusten tulee olla yksikerroksisia.



Kuva 9 Ote ajantasa-asetmakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Kittilän kunta on osaltaan aloittanut rakennusjärjestyksen uusimisen. Rakennus- ja ympäristölautakunta on päättänyt 23.1.2024 aloittaa rakennusjärjestyksen laatimisen Kittilän kunnassa.

Rakentamislain 28 § mukaisesti ennen uuden rakennusjärjestyksen voimaan tuloa Kittilän kunnassa sovelletaan 1.6.2022 voimaan tullutta rakennusjärjestystä.

3.2.6 Pohjakartta

Asemakaava laaditaan kaavoituksen pohjakartalle.

3.2.7 Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja.

3.2.8 Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojelupäätöksiä.

3.2.9 Aiemmat selvitykset ja inventoinnit

Levin kortteleiden 207 ja 208 asemakaavan muutoksen meluselvitys, Sweco 2023.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kunnan tavoitteena on korttelin 614 muuttaminen urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YU) asuinrakennusten korttelialueeksi.

Yksityisen maanomistajan tavoitteena on korttelialueen rakennusoikeuden lisääminen korttelissa 615.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Asemakaavamuutoksen laatiminen on lähtenyt maanomistajan aloitteesta. Kittilän kunta tekee tarpeellisilta osin maanomistajien kanssa alueidenkäyttölain (AKL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset.

Kaava on kuulutettu vireille 25.6.2025.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Maanomistajat 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 elinvoimakeskus
 - Lupa- ja valvontavirasto
 - Lapin Liitto
 - Lapin hyvinvointialue, Lapin pelastuslaitos

- Lapin maakuntamuseo

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään viranomaisille tiedoksi ja siitä pyydetään viranomaislausunnot. Myös kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on asetettu nähtäville 25.6.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei annettu palautteita nähtävilläoloaikana.

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §) pv.kk.-pv.kk.vvvv.

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville (AKL 65 § ja MRA 27 §) pv.kk.-pv.kk.vvvv.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavan tavoitteena on vastata Levin asutuspulaan ja osoittaa asuinrakentamista yhdyskuntarakenteen kannalta suotuisalle alueelle. Tavoitteena on säilyttää Immellompolon metsäinen luonne ja uudisrakentamisen sopiminen Immellompolon muuhun rakennuskantaan.

4.4.1 Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavamuutos laaditaan AKL 54 § mukaiset sisältövaatimukset huomioiden. Asemakaavamuutosta laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Asemakaavalla tulee luoda edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Täydentyy suunnittelun edetessä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Luonnosvaiheessa kunnan kanssa on keskusteltu eri vaihtoehdoista, kuten aluetehokkuudesta, minkä pohjalta kaavaluonnos on laadittu.

5 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan muutoksella muodostuu Kittilän kunnan korttelit 614 ja 615.

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavan pinta-ala on 1,9950 hehtaaria. Asemakaavalla osoitetaan asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet (AKR) sekä niiden välinen lähivirkistysalue (VL). Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 4000 kerrosalaneliömetriä, molemmille korttelialueille 2000. Rakennusoikeuden määrä vastaa tehokkuutta $e=0,22$ korttelialueella. Asuinrakennukset tulee rakentaa kaksikerroksisina.

Taulukko 1 Asemakaavan mitoitus

Merkintä	Aluevaraus (ha)	Rakennusoikeus kem2
AKR	1,8020	4000
VL	0,1930	-

5.1.1 Palvelut

Kaavalla ei osoiteta palveluja, vaan alue tukeutuu Levin palvelutarjontaan.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Työssä on noudatettu asemakaavan sisältötavoitteita ja tilaajan toiminnallisia tavoitteita.

5.2.1 Asemakaavamääräykset

Kaikki kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavakartan yhteydessä.

5.2.2 Asemakaavan suhde yleiskaavalle asetettuihin sisältövaatimuksiin

Koska laadittava asemakaava eroaa osittain voimassa olevasta osayleiskaavasta, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (AKL 39 § ja AKL 54 §).

Asemakaavan laadinnassa on huomioitu AKL 39§:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset:

1) **yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys**

Suunnittelualue sijoittuu Levin taajamatoimintojen alueelle ja se on liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoon. Suunnittelualueelle on kulkuyhteys Immellompolon kautta, eikä uusia katualueita tarvitse rakentaa. Asemakaavalla tuetaan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä ja ekologista kestävyyttä.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Kaava-alue liittyy Levin taajamarakenteeseen. Nykyinen katu- ja liikenneverkko sekä infraverkosto on mahdollista hyödyntää rakennettaessa ja alueen toteuttamisessa.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Osayleiskaavassa alue on osoitettu loma-asumista varten, mikä poikkeaa nyt laadittavan asemakaavassa osoitetusta pääkäyttötarkoituksesta. Suunnittelualue sijoittuu Levin taajamarakenteeseen sekä Levintien varteen. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Levintien toisella puolella ja Levin pohjoispuolella sijaitsevaan Sirkan kouluun on alle viiden kilometrin etäisyys. Asemakaavalla pyritään vahvistamaan Levin asuntotarjontaa, jotta Levillä työskentelevillä olisi mahdollisuus asua lähellä työpaikkoja.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Alue liittyy olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon. Kaava-alue sijaitsee hyvien liikenteellisten yhteyksien varrella ja liittyy kiinteästi Levin matkailupalveluiden tarjontaan. Lähimmät linja-autopysäkit ovat suunnittelualueen vieressä Levintien varrella.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Kaava mahdollistaa terveellisen, turvallisen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön. Asemakaavalla vahvistetaan Levin asuntotarjontaa vakituisen asumisen tarpeisiin.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavalla tuetaan Levin matkailuelinkeinojen kehittymistä mahdollistamalla asuminen Levin työpaikkojen läheisyydessä.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen

Kaavan laadinnassa on huomioitu Levintieltä aiheutuva melu. Muutoin asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia erityistoimintoihin, ympäristönsuojeluun tai ympäristöhäiriöihin.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Asemakaavamuutoksella osoitetaan rakennusoikeutta 2200 kerrosalaneliömetriä enemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Alue ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita eikä se sijaitse maiseman kannalta maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaalla alueella.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavamuutos ei vaikuta virkistysalueiden laajuuteen. Suunnittelualueelta on hyvät yhteydet lähialueen muihin virkistysalueisiin ja -reitteihin.

5.3 Kaavan vaikutukset

Alueidenkäyttölain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (AKL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavan vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään laadittuja selvityksiä. Työ tehdään pitkälti asiantuntija-arviona ja sitä täydennetään kaavan nähtävilläolon myötä saatavan palautteen avulla. Valmisteluvaiheen vaikutusarviointia täydennetään kaavan ehdotusvaiheessa.

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavalla mahdollistetaan väestön kasvu alueella ja vahvistetaan Levin asuntotarjontaa.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue tukeutuu Levin yhdyskuntarakenteeseen. Kaava-alue sijoittuu Levintien ja Immellompolon väliin, joten sen rakentamatta jättäminen ei muodosta eheää luontoaluetta. Kaavamuutoksella on positiivisia vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, kun yhdyskuntarakenteeseen liittyvät, toteutumattomat korttelialueet saadaan käyttöön.

Kaupunki-/taajamakuva

Kaavan mahdollistama rakentaminen on haluttu sovittaa ympäröivään maisemaan nostamalla rakennusten kerrosluku yhdestä kahteen. Tällä huomioidaan rakennusoikeuden lisääntyminen kaava-alueella. Kortteleiden aluetehokkuus on $e=0,22$, millä mahdollistetaan myös puuston säilyttämistä alueella.

Kaavan yleismääräyksissä ohjataan julkisivumateriaalista ja väriyksestä, millä sidotaan rakentaminen osaksi lähiympäristöä.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavan vaikutukset palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan liittyvät ennen kaikkea siihen, että mahdollistetaan asuminen Levin työpaikkojen läheisyydessä.

Virkistys

Kaava-alueen ympäristöön sijoittuu virkistysalueita ja reittejä. Kaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia virkistysalueiden riittävyyteen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavalla ei ole tiedossa olevia vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maisemarakenteeseen. Alueen maisemakuva on nykyisellään metsäistä, mitä rakentaminen muuttaa. Alueen metsäistä luonnetta on pyritty turvaamaan myös alueen rakennuttua.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus

Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, kaavamuutos lisää rakennusoikeutta alueelle. Samalla nousee myös rakennusten kerrosmäärä, joten rakennettavan maa-alan määrä ei merkittävästi lisäännä. Verrattuna nykyiseen tilanteeseen, jossa alue rakentamaton metsää, alueen rakentaminen vähentää metsäistä aluetta.

Suunnittelualueella ei sijaitse tiedossa olevia erityisiä luonnon arvoja. Alueelle ei ole laadittu osayleiskaavatyön jälkeen luontoa koskevia selvityksiä.

Vesistöt ja vesitalous

Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Alueelle rakennettavat rakennukset, kulkutiet ja pysäköintialueet lisäävät vettä läpäisemättömän pinnan määrää. Hulevesien hallinta ratkaistaan kiinteistökohtaisilla ratkaisuilla rakentamislupamenettelyn yhteydessä.

Maa- ja metsätalous

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta maa- ja metsätalouteen.

Vaikutukset hiilijalanjäljen ja ilmastomuutoksen hillintään

Kaavalla osoitetaan korttelialueita ennestään lähes rakentamattomalle alueelle, minkä vuoksi vaikutuksia sekä hiilijalanjäljen kokoon että ilmastomuutokseen syntyy vähäistä. Kaava-alueen sijainti olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä, hyvien liikenneyhteyksien ja palvelutarjonnan välittömässä läheisyydessä puoltaa kuitenkin rakentamista alueelle.

Kaavamuutos mahdollistaa asumisen lähellä Levin työpaikkoja, mikä vähentää työmatkaliikenteestä aiheutuvia päästöjä.

5.3.3 Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavoitettava alue liittyy nykyiseen infrastruktuuriin, eikä alueen toteuttaminen vaadi esimerkiksi kadun rakentamista.

5.3.4 Liikenteelliset vaikutukset

Kaava-alueelle kulku järjestyy Immellompolo-nimisen kadun kautta. Immellompololta on yhteys Levintielle. Kaavalla ei muuteta alueelle kulkua eikä sillä ole vaikutusta Levintien liittymien määrään.

5.3.5 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla on osoitettu kortteleiden välinen virkistysalue kuten voimassa olevassa kaavassa, kaavamuutoksella ei ole vaikutusta virkistysalueiden riittävyteen. Kaava-alueelta on hyvät yhteydet virkistysalueisiin, Immellompolon länsipuolella on virkistysalueita reitteineen, samoin Levintien itäpuolella on laajat Levintunturia ympäröivät virkistysalueet.

Korttelin 614 käyttötarkoitus muuttuu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. Koska alue ei ole rakentunut

urheilutoimintojen alueena, käyttötarkoituksen muutoksella ei ole vaikutusta urheilutoimintojen järjestämiseen.

Esitetty maankäyttö antaa mahdollisuudet turvalliseen ja terveelliseen elinympäristöön.

5.3.6 Turvallisuusvaikutukset

Kaavan toiminnoilla ei ole vaikutusta yleiseen turvallisuuteen. Vaikutusarviointia täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.3.7 Muut vaikutukset

Täydennetään tarvittaessa saadun palautteen perusteella ehdotusvaiheessa

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Korttelialueen itäisimmät osat sijoittuvat Levintien melualueelle. Levintieltä kantautuvaa melua voidaan hillitä sijoittamalla rakennukset suojaamaan piha-alueita tai sijoittamalla oleskelualueet etäämmälle Levintiestä.

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset on osoitettu kaavakartalla.

5.6 Nimistö

Kaavalla ei osoiteta uutta nimistöä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.

Sweco Finland Oy

Kaavan laatijat:

Maria Kirveslahti, FM (maisemantutkimus), miljööins. (AMK), YKS-732

Maritta Heinilä, arkkitehti YKS-506