

Levin kortteleiden 207 ja 208 asemakaavamuutos

Kaavaselostus, ehdotusvaihe

Kittilän kunta

Sweco



Päiväys
Tekijä

2.9.2026
Maritta Heinilä, Maria Kirveslahti,
Jyri Lehtinen, Tero Vesanto

Versio

Ehdotus

Sisältö

Kaavakartta.....	5
Liitteet	5
1. Johdanto	6
2. Perus- ja tunnistetiedot	7
2.1 Kaava-alueen sijainti	7
2.2 Kaavan tarkoitus	8
3. Tiivistelmä	8
3.1 Kaavoitusmenettelyn vaiheet	8
3.2 Asemakaava	8
3.3 Asemakaavan toteuttaminen	8
4. Lähtökohdat	9
4.1 Sovellettavat oikeusohjeet	9
4.2 Laaditut selvitykset ja inventoinnit	9
4.3 Selvitys suunnittelualueen oloista	9
4.3.1 Maa- ja metsätalous	9
4.3.2 Pienilmasto	9
4.3.3 Maisemarakenne ja maisemakuva, arvokkaat maisema-alueet	9
4.3.4 Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus, luonnonsuojelu	10
4.3.5 Vesihuolto ja hulevedet	11
4.3.6 Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta	12
4.3.7 Rakennettu ympäristö	13
4.3.8 Liikenne	14
4.3.9 Tekninen huolto ja erityistoiminnot	15
4.3.10 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	15
4.3.11 Rakennettu kulttuuriympäristö	16
4.3.12 Muinaismuistot	16
4.3.13 Virkistys	17
4.3.14 Maanomistus	18
4.3.15 Sosiaalinen ympäristö	18
4.4 Suunnittelutilanne	19
4.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	19
4.4.2 Tunturi-Lapin maakuntakaava	19
4.4.3 Lapin turvallisuus- ja liikennevaihemmaakuntakaava 2050	21
4.4.4 Yleiskaava	22
4.4.5 Asemakaavat	23
4.4.6 Viitesuunnitelmat, hankesuunnitelmat	23
4.4.7 Rakennusjärjestys	26
4.4.8 Pohjakartta	26
4.4.9 Rakennuskiellot	26
5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	26
5.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	26
5.2 Osallistuminen ja yhteistyö	27
5.2.1 Osalliset	27
5.2.2 Viranomaisyhteistyö	27
5.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	27
5.3 Asemakaavan tavoitteet	28
5.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	28
6. Asemakaavan kuvaus	31

6.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	31
6.2	Aluevaraukset	31
6.2.1	Korttelialueet	31
6.2.2	Palvelut	32
6.2.3	Muut alueet	32
6.3	Asemakaavamääräykset	32
6.4	Nimistö	33
6.5	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	33
6.6	Asemakaavan suhde yleiskaavalle asetettuihin sisältövaatimuksiin	34
7.	Kaavan vaikutukset	36
7.1	Ympäristövaikutukset	37
7.1.1	Luonnonolot, luonnonsuojelu ja luonnon monimuotoisuus	37
7.1.2	Pienilmasto	37
7.1.3	Vesistöt ja vesitalous	37
7.1.4	Hulevedet	37
7.1.5	Maa- ja metsätalous	37
7.1.6	Vaikutukset hiilijalanjäljen ja ilmastonmuutoksen hillintään	38
7.1.7	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	38
7.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	38
7.2.1	Yhdyskuntarakenne	38
7.2.2	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	38
7.3	Taloudelliset vaikutukset	38
7.3.1	Yhdyskuntatalous	38
7.3.2	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	39
7.4	Liikenteelliset vaikutukset	39
7.5	Sosiaaliset vaikutukset	39
7.5.1	Sosiaalinen ympäristö	39
7.5.2	Asuminen	40
7.5.3	Varjostusvaikutukset	40
7.5.4	Virkistys	41
7.6	Turvallisuusvaikutukset	41
7.7	Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan	41
8.	Asemakaavan toteutus	43
8.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	43
8.2	Toteuttaminen ja ajoitus	44
8.3	Toteutuksen seuranta	45

Kaavakartta

Asemakaavakartta, ehdotus 1:1000

2.9.2026

Liitteet

- | | |
|--|------------------------------------|
| 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | 5.12.2022, tark.2.7.2025, 2.9.2026 |
| 2. Seurantalomake | 2.9.2026 |
| 3. Luontoselvitys | 3.10.2022 |
| 4. Maisema-analyysi | 17.11.2022, tark.11.5.2026 |
| 5. Arkeologinen inventointi | 13.12.2023 |
| 6. Meluselvitys | 13.12.2023 |
| 7. Rakentamistapaohjeet | 2.9.2026 |
| 8. Luonnosvaiheen vastineraportti | 2.9.2026 |
| 9. Viitesuunnitelman varjostusanalyysi | 2.6.2026 |
| 10. Ehdotusvaiheen vastineraportti (hyväksymisvaiheessa) | |

1. Johdanto

Tämä kaavaselostus koskee Levin kortteleiden 207 ja 208 asemakaavamuutosta. Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta, ja Kittilän kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavahakemuksen 1.2.2022. Kaava on kuulutettu vireille 5.1.2023.

Kaavatyössä on ratkaistu Levin matkailukeskuksen ydinalueelle sijoittuvan ranta- ja taajamaympäristön maankäyttöä. Työssä on sovitettu yhteen matkailu-, majoitus-, liike- ja asumistoimintoja sekä Immeljärven rannan virkistyskäyttöä, maisema-arvoja, reittiyhteyksiä, liikenneturvallisuutta, hulevesien hallintaa ja teknisen huollon tarpeita. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä syksyllä 2025, jolloin kaavasta saatiin viranomaislausuntoja ja osallisten mielipiteitä. Palautteen, viranomaisyhteistyön, laadittujen selvitysten ja vaikutusten arvioinnin perusteella kaavaratkaisua on tarkistettu ehdotusvaiheeseen.

Kaavatyötä on ohjannut Kittilän kunta. Kunnan puolelta työhön ovat osallistuneet maanmittausinsinööri Mika Palovaara, maanmittausteknikko Veli-Matti Virtanen, tekninen johtaja Roni Jänkälä sekä maanmittausinsinööri Toni Juuti. Sweco Finland Oy:ssä kaavan laadinnasta ovat vastanneet arkkitehti Maritta Heinilä ja FM Maria Kirveslahti. Lisäksi työhön ovat osallistuneet liikennesuunnittelun asiantuntijoina Jyri Lehtinen, DI, Inkeri Kuusisto, Ins. AMK, ja Saara Pölkki, DI, hulevesiselvityksen asiantuntijana Tero Vesanto, DI, sekä rakentamistapaohjeiden asiantuntijana Aino Jelisejeff, arkkitehti.

Kaavaselostuksessa kuvataan suunnittelualueen lähtökohdat, kaavaprosessin vaiheet, asemakaavaratkaisu, sen suhde voimassa olevaan yleiskaavaan sekä kaavan keskeiset vaikutukset. Selostusta täydentävät kaavakartta, asemakaavamääräykset ja kaavan liitteinä olevat selvitykset sekä rakentamistapaohjeet.



Kuva 1 Immeljärven pohjoisrantaa helmikuussa 2025.

2. Perus- ja tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 2.9.2026 päivättyä asemakaavakarttaa.

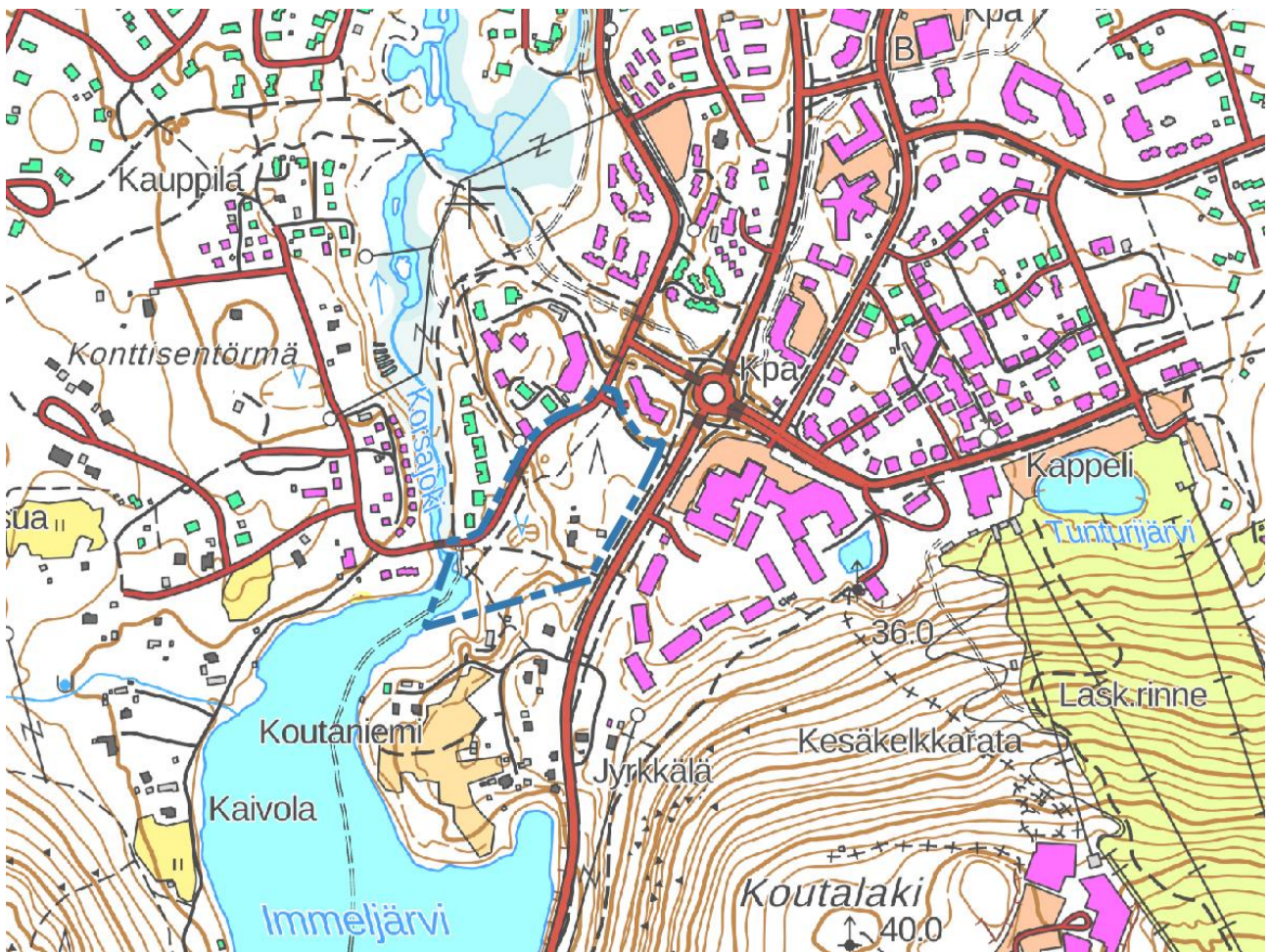
Kaavan nimi: Levin kortteleiden 207 ja 208 asemakaavamuutos

Asemakaavan muutos koskee Kittilän kunnan 2. kunnanosan Levi korttelia 207 ja 208 sekä niihin liittyviä maa- ja metsätalousalueita, lähivirkistys-, vesi-, liikenne- sekä venevalkama- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Kittilän kunnan korttelit 207 ja 208 sekä niihin liittyvät katu-, liikenne-, vesi- sekä ulkoilu- ja virkistyspalvelujen alueet.

2.1 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Kittilän kunnan Sirkan kylässä Levin matkailukeskuksessa. Alue rajautuu lounaassa Immeljärven rantaan, idässä Levintiehen, lännessä Kätänrannantiehen sekä pohjoisessa kevyen liikenteen väylänä toteutettuun katualueeseen. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on palvelujen ympäröimä Levintien ja Hissitien kiertoliittymä. Alueella sijaitsee yksi asuinrakennus talousrakennuksineen, joka toimii selvitysajankohtana matkailupalvelujen tarjoajana (mm. moottorikelkkavuokraus).



Kuva 2 Kaava-alueen sijainti osoitettu sinisellä katkoviivalla. Maastokartta © MML.

2.2 Kaavan tarkoitus

Kaavamutoksen tarkoituksena on kehittää aluetta osana Levin matkailukeskusta korkealaatuisena matkailu-, majoitus- ja palvelutoimintojen alueena. Asemakaavalla mahdollistetaan hotelli-, liike-, asuin- ja majoitustilojen rakentaminen siten, että uusi rakentaminen liittyy luontevasti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja Levin palveluihin. Suunnittelussa huomioidaan erityisesti alueen lähiympäristön asuminen, luonnon- ja maiseman arvot, liikenneverkko sekä hiihdon, kävelyn ja pyöräilyn yhteystarpeet suunnittelualueen läpi Kätäkätunturin ja Immeljärven suuntiin.

3. Tiivistelmä

3.1 Kaavoitusmenettelyn vaiheet

- 1.2.2022 § 29 Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavahakemuksen ja kaavoituksen käynnistämishakemuksen.
- 5.1.2023 Kuulutus vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 15.12.2022, nähtäville (AKL 63 §)
- 19.1.2023 Viranomaisneuvottelu (AKL 66 § ja MRA 26 §)
- 12.8.2025 § 117 Tekninen lautakunta, kaavaluonnoksen käsittely
- 3.9.-2.10.2025 Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemistä varten (AKL 62 § ja MRA 30 §). Kaavaluonnoksesta annettiin 7 lausuntoa ja 6 mielipidettä.
- Kaavan laatijan tapaamiset 4.12. ja 5.12.2025.
- 16.9.2026 § xx Tekninen lautakunta, kaavaehdotuksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.2026 Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §)
- pv.pv.vvvv Tarpeen mukaan viranomaisneuvottelu (AKL 66 § ja MRA 26 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin hyväksyi kaavaehdotuksen
- pv.pv.vvvv § xx Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

3.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteliin 207 vapaa-ajan asumisen alue (RA-3), jolle saa rakentaa myös asuin- ja liiketiloja, sekä kortteliin 208 liikerakennusten alue (KL-6), jolle saa rakentaa liike- ja majoitusrakennuksia. Lisäksi asemakaavan muutoksella muodostuu liikenne-, katu-, venevalkama-, virkistys- ja vesialueita. Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,33 hehtaaria.

Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 17 400 k-m².

3.3 Asemakaavan toteuttaminen

Vesihuoltoverkosto vaatii muutoksia kaavan toteuttamiseksi. Muilta osin asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutumista seurataan tarkempien suunnitelmien laadinnan ja lupamenettelyjen yhteydessä. Rakentamista ohjaavat kaavan yhteydessä laaditut rakentamistapaohjeet. Vesialueelle suunnitelluista sekä vesistöön vaikuttavista toimenpiteistä ja rakenteista, kuten laitureista sekä mahdollisesta ranta- tai vesialueen pengertämisestä tai muokkaamisesta, tulee pyytää lausunto valvovalta viranomaiselta vesilain mukaisen luvantarpeen arvioimiseksi.

4. Lähtökohdat

4.1 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 ollut alueidenkäyttölaki (AkL).

Kyseessä oleva asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 5.1.2023. Maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain mukaan alueidenkäyttölain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, tässä tapauksessa maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä.

4.2 Laaditut selvitykset ja inventoinnit

- Luontoselvitys, Suomen Luontotieto Oy, 3.10.2022
- Maisema-analyysi, 17.11.2022, tark. 11.5.2026
- Arkeologinen inventointi, Keski-Pohjanmaan arkeologiapalvelu, 13.12.2023
- Meluselvitys, Sweco Finland Oy, 13.12.2023
- Viitesuunnitelman varjostusanalyysi, PAVE Arkkitehdit Oy, 2.6.2026
- Kittilän Kätjän osayleiskaava-alueen esihistorialliset ja eräät historialliset kohteet, Hannu Kotivuori, 1995
- Elävä matkailumaisema – Ounasselän tunturiseudun sekä Ylläksen ja Levin maisemaselvitys, toim. Merja Uusitalo, Pertti Sarala ja Seija Tuulentie, Metla työraportteja 33, 2006

4.3 Selvitys suunnittelualueen oloista

4.3.1 Maa- ja metsätalous

Osaa nyt suunnittelun kohteena olevasta alueesta on hoidettu puistometsänä ja alueelta on korjattu pois lahopuut ja tuulenkaadot. Alueella ei sijaitse viljelysmaita.

4.3.2 Pienilmasto

Kaava-alue sijaitsee Immeljärven ja Korsanjoen rannalla. Kaava-alue sijoittuu Immeljärven pohjoisosan suojaiseen poukamaan, jonka puusto on pitkälti rehevää. Alue sijoittuu kahden tunturin välimaastoon, minkä vuoksi alue on suhteellisen suojainen tuuliilta.

4.3.3 Maisemarakenne ja maisemakuva, arvokkaat maisema-alueet

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.

Sirkan kylän Levin matkailukeskus sijoittuu maisemalliseen solmukohtaan, kahden tunturin ja kahden järven väliselle jokilaaksoalueelle. Keskustaa rajaavat etelässä Levi- ja Kätkätunturit, joiden väliin sijoittuu Immeljärvi. Immeljärvestä lähtevä Korsanjoki laskee kohti keskustan pohjoispuolella sijaitsevaa Sirkkajärveä. Levin keskustan pohjoispuolella maisema on alavaa ja metsäistä Levijoen- ja Alajoenlaaksoa. Korsanjoen varteen sijoittuu alueen suhteellisen pienialaiset suot. Laajemmat suoalueet sijoittuvat etäämmälle Sirkkajärven pohjoispuolelle sekä Levijoen ja Alajoen varsille.

Alue sijaitsee taajamassa, Levintien ja Kätkänrannantien välisellä alueella kiertoliittymän lounaispuolella. Alue sijoittuu alavalle alueelle kahden tunturin väliin, Immeljärven ja siitä laskevan Korsanjoen rannalle. Eteläosissa maasto laskee kohti lounasta. Kaava-alueella on pihapiiri, mihin kuuluu asuinrakennus sekä muutama talousrakennus, muutoin alue on metsäistä ja maisemaltaan melko suljettua. Alue rajautuu Immeljärveen, jonka rannalta avautuu pidempi näkymä kohti Kätkätunturia. Levintieltä etelästä tullessa alue sijaitsee taajaman alkukohdassa pian Immeljärven jälkeen. Nykytilanteessa suunnittelualue on Levintien suunnasta katsottuna suljettu, mutta sijainti tien varrella antaa näkyvyydelle potentiaalia.

Tunturien väliin jäävä laaksoalue vesistöineen houkutteli myös muinaista asutusta, mistä kertovat järven tuntumassa sijaitsevat kiinteät muinaisjäännökset. Sirkan laaksossa sijaitseva Immeljärvi on muinaisten saamelaisten jumaljärvi¹. Suunnittelualueen lähituntumaan, Immeljärven pohjoisrannoille, kaava-alueen etelä- ja länsipuolille sijoittunut pienipiirteistä perinteistä pienviljelystä, missä on edelleen nähtävissä pieniä viljelyaukioita. Rannan suunnasta katsottuna alue on pääosin maisemakuvaltaan suljettua. Nykyisin Kätkänrannantien varsi on täydentynyt matkailupalveluilla ja pientaloilla, mutta luonne on edelleen metsäinen. Immeljärven laaksoa kuvaillaan tilantunnun ja Levin identiteetin kannalta yhdeksi olennaisimmista alueista². Kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta järven ranta-alueet ovat herkkiä, mikä tulisi huomioida ranta-alueita suunniteltaessa.

Kaava-alueella on maisemallisesti merkittäviä näyttäviä mäntyjä, joiden sijainti on käyty kaavatyön yhteydessä paikantamassa.

Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti eikä maakunnallisesti arvokkailla maisema-alueilla.



Kuva 3. Näkymä suunnittelualueelta kohti Kätkätunturia. © Maritta Heinilä.

4.3.4 Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus, luonnonsuojelu

Alueelta on laadittu luontoselvitys (Kittilän Levin kahden asemakaavan muutosalueen luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys/Suomen Luontotieto Oy, Jyrki Matikainen 08/2022). Tutkimusalueilta selvitettiin Luonnonsuojelulain tarkoittamat suojeltavat luontotyypit (Luonnonsuojelulaki 1996/1096, 29§), Metsälain tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt (1996/1093, 10§) ja Vesilain (Vesilaki 587/2011) suojelemaat pienvesikohteet, kuten lähteet ja purot. Selvitys sisälsi myös uhanalaisten luontotyyppien (Kontula ym. 2019) inventoinnin. Selvitys on laadittu aiemman luonnonsuojelulain aikana, joten osa nykyisen luonnonsuojelulain (9/2023) mukaisia suojeltuja luontotyyppejä ei ole siinä huomioitu. Lapin ELY-keskuksen lausunnon mukaan tausta-aineiston perusteella kaava-alueella ei kuitenkaan sijaitse ko. luontotyyppejä.

¹ Uusitalo ym./Metla 2006, s. 126

² Uusitalo ym./Metla 2006, s.127

Alueen pohjoisosassa on melko harvapuustoista mäntykangasta. Puusto on keski-ikäistä, mutta joukossa kasvaa muutamia vanhempia mäntyjä. Männyn lisäksi alueella kasvaa kuusia ja koivuja. Alueen metsätyyppi on puolukkatyyppin kangasta, missä aluskasvillisuuden valtalajeina ovat puolukka, mustikka sekä metsälauha. Hyvin niukka pensaskerros koostuu huonokuntoisista männyntaimista ja muutamista pihlajista. Alueen keskiosassa sijaitsevan rakennuksen tietämillä puusto on selvästi nuorempaa männikköä ja hieman tiheämpää. Rakennuksen eteläpuolella on osittain nurmena hoidettu rinne, jonka reunoilla kasvaa kulttuurilajistoa. Rinteen alapuolella on ilmeisesti kausikostea kaivettu lammikko, joka on pensoittunut.

Kätkänrannantien kaakkoispuolella on moreenikumpare, jonka laella on polku. Kumpareella kasvaa muutamia vanhempia kilpikaarnamäntyjä. Ranta-alue on rehevää lukuun ottamatta venevalkamaa, joka on avointa aluetta. Osaa nyt suunnittelun kohteena olevasta alueesta on hoidettu puistometsänä ja alueelta on korjattu pois lahoppuut ja tuulenkaadot.

Tutkimusalueilla ei ole Luonnonsuojelulain 29§ mukaisia suojeltavia luontotyyppejä, eikä Metsälain 10 § tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Myöskään Vesilain (Vesilaki 587/2011) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä ei alueella ole, kuten ei myös uhanalaisia luontotyyppejä (Kontula ym. 2018). Alueilla kasvava puusto ei ole erityisen vanhaa ja alueilla on niukasti lahoppuuta.

Alueen pesimälinnusto on ympäristön perusteella todennäköisesti vähälajinen.

Kaava-alueelta on tiedossa havainto silmälläpidettävän (NT) ahokissankäpälän (*Antennaria dioica*) esiintymästä. Laji ei ole uhanalainen eikä rauhoitettu ja tällä hetkellä lajin tilanne Keski-Lapin alueella on hyvä.

Alueelle suunniteltu maankäyttö ei uhkaa merkittäviä luontoarvoja.

4.3.5 Vesihuolto ja hulevedet

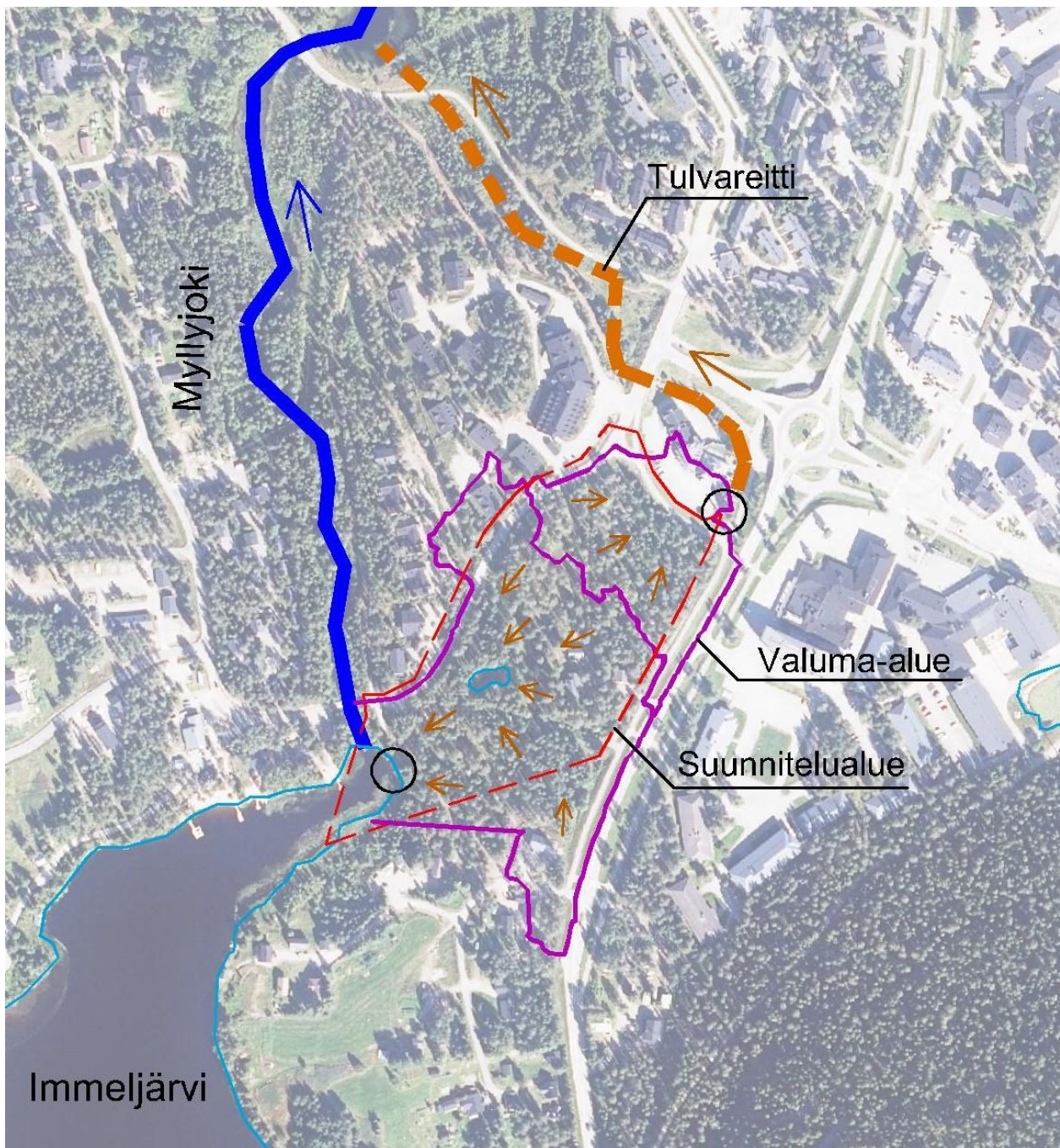
Suunnittelualue sijaitsee Korsajoen ja Myllyjoen valuma-alueella. Myllyjoki laskee Sirkkajärven, josta vesi virtaa edelleen Levijärven ja Hossansalmen kautta Ounasjokeen. Alueen eteläosasta valumavedet valuvat kosteikon kautta Immeljärveen lähelle Korsajoen suuta. Pohjoisosasta valumavedet ohjautuvat luoteen suuntaan menevälle tulvareitille.

Alueen läpi ohjataan vesiä Levintie (Kantatie 79) sivuojista ja Kätkänrannantieltä. Pieni osa valuma-alueesta sijaitsee suunnittelualueen eteläpuolella. Alueella virtaa vesiä myös alikulun kautta pieneltä alueelta Kätkänrannantien länsipuolelta.

Suunnittelualueen läpi menee Kittilän kunnan vesijohtoja ja jätevesiviemäreitä. Alueen kiinteistöt ovat liitettävissä vesihuoltoverkostoon, mutta kaavaratkaisu edellyttää muutoksia verkon sijaintiin. Jätevesiviemäriin liittyminen edellyttää pumpaamista. Alueella ei ole hulevesiviemäriverkostoa. Hulevedet johdetaan avo-ojissa.

Maaperä on GTK maaperäaineiston perusteella hiekkamoreenia (GTK Maankamara-karttapalvelu). Alueen hulevesistä voidaan arvioida imeytyvän maaperään suuri osa. Suunnittelualue ei sijaitse veden ottoon tarkoitettulla pohjavesialueella.

Suunnittelualue on nykytilassa lähes kokonaan metsäistä. Alueella on yksi asuinkiinteistö. Alueen keskellä on kosteikko, jonka kautta valtaosa Immeljärven suunnan valumavesistä menee. Kosteikko viivyttää valumavesiä ja todennäköisesti myös parantaa veden laatua. Suurimmat hulevesivirtaamat syntyvät lumen sulamisen ja rankkasateiden aikana. Sulamisvesien määrässä voi olla vuosittain suurta vaihtelua.



Kuva 4: Valuma-alue, hulevesien purkusuunnat ja tulvareitit nykytilanteessa

4.3.6 Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alue sijaitsee Sirkkan kylän palvelujen äärellä. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevat hotellit Design Hotel Levi ja Levi Hotel Spa sekä niihin liittyviä liiketiloja ja palveluita. Pohjoispuolella sijaitsevat muun muassa Levi Hotel K5, Levin matkailupalveluiden palvelupiste ja Ravintola Myllyn Äijä. Kätkänrannantien yhteydessä sijaitsee Immelmökit Oy ja Immeltiellä Saunabaari Levi. Levin ydinkeskustan alueella on hotelleja ja majoitustiloja, useita ravintoloita ja erikoiskauppaa, kuten urheiluliikkeitä, matkamuistomyymälöitä ja

vaatekauppoja. Lähimmät ruokakaupat ovat K-ketjun Levi Market noin 500 metrin etäisyydellä ja S-ryhmän S-market noin 800 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Matkailuala on synnyttänyt Levin matkailukeskustan ympärille monenlaisia palvelutarpeita ja elinkeinotoimintaa. Levin alue työllistää eri alojen työntekijöitä, sekä suoraan matkailun parissa työskenteleviä että matkailua tukevilla aloilla toimivia. Pelkästään Levi Ski Resort työllistää läpi vuoden n. 80 työntekijää ja 230 kausityöntekijää.

4.3.7 Rakennettu ympäristö

Lähiympäristön rakennuskanta koostuu Levin ydinkeskustan tiivistä ja pääosin matalasta rakentamisesta. Alueella on runsaasti alppitalotyyllisiä, jyrkkäharjaisia ja tumman sävyisiä rakennuksia. Kiertoliittymän tuntumassa rakennukset ovat suhteellisen kookkaita ja ympäristö luonteeltaan kaupunkimaista; kokonaisuudesta erottuu yksi muuta ympäristöä korkeampi rakennus, Design Hotel Levi, kiertoliittymän yhteydessä (Kuva 4). Kätänrannantien pohjoispuolella on tumman sävyisiä, harjakattoisia hirsimökkejä (Kuva 5). Kaava-alueen eteläpuolella on 1,5-kerroksisia puuverhottuja asuinrakennuksia (Kuva 7). Kaava-alueella on yksi puuverhottu asuinrakennus.



Kuva 5. Levintien kierteen tuntumassa rakennukset ovat suhteellisen kookkaita ja ympäristö luonteeltaan kaupunkimaista. Kuvassa Levi Design hotellin päärakennus.



Kuva 6. Kätänrannantien pohjoispuolella rakennuskanta koostuu tummista hirsisistä lomarakennuksista.



Kuva 7 Koutaniementien varrella on 1 ½-kerroksisia omakotitaloja.

4.3.8 Liikenne

Kaava-alueen itäpuolella kulkee valtatie 79. Kaava-alueen kohdalla Levintie-nimisenä kulkevan valtatie KLV on 4544 ja molemmiin puolin maantietä on viherkaistalla erotettu jalankulun ja pyöräilyn väylä. Länsipuolella kaava-alue rajautuu Kätänrannantien kokoojakatuun. Kaava-alueen pohjoispuolella kulkee Kätänrannantien ja Levintien välinen yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä ja lisäksi kaava-aluetta lävistää etelästä hiekkapinnalla oleva jalankulun yhteys. Levintiellä on väylien kohdalla suojatieyhteydet. Latureitti kulkee alueen länsireunassa ja virallinen moottorikelkkareitti kulkee Korsajoen vartta korttelin 208 lounaiskulman vieressä.

Nykyisin alueen kiinteistöjen tieliittymät ovat Levintiellä. Kaava-alueen kohdalla Kätänrannantien pohjoisosassa on voimassa liittymäkielto. Uudet autoliikennetyhteydet tonteille voidaan järjestää Kätänrannantieltä tai Myllyjoentien alkupäästä. Tällöin ajoyhteys maantieltä syntyy kiertoliittymän kautta. Liittymän turvallisuutta ja liittymäjärjestelyjä tulee tarkastella uusien liittymien suunnittelun yhteydessä. Huoltoajo sallitaan Levintieltä.

Kaava-aluetta lähinnä oleva linja-autoliikenteen pysäkkipari sijaitsee alueen koillispuolella noin 250 metrin päässä Hissitiellä. Hissitien pysäkkiparilta on päivittäisiä linja-autoyhteyksiä Rovaniemelle ja Kilpisjärvelle. Lisäksi pysäkiltä on junabussiyhteyksiä Kolariin sekä lentokenttäbussiyhteys Kittilän lentoasemalle. Myllyjoentiellä, noin 200 metriä alueen pohjoispuolella, on Levin alueella talvikaudella liikennöitävän Ski Bus -reitit pysäkki. Ski Bus -reitit tarjoavat yhteydet Sirkan kylän sisäisesti sekä Levin etelärinteiden alle. Talvikaudella 2025–2026 Ski Bus liikennöi pääosin puolen tunnin välein. Alkukaudella ja loppukaudella liikennöinti tapahtui tunnin välein. Lisäksi R2-lisäbussi liikennöi 15 minuutin välein.

4.3.9 Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Alue sijaitsee teknisten verkostojen (vesihuolto, kaukolämpö) varrella, mihin myös uudet toiminnot ovat liitettävissä. Vesihuoltoverkosto vaatii muutoksia kaavan toteuttamiseksi.

Alueella ei ole suurjännitelinjoja tai puolustusvoimien alueita.

4.3.10 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

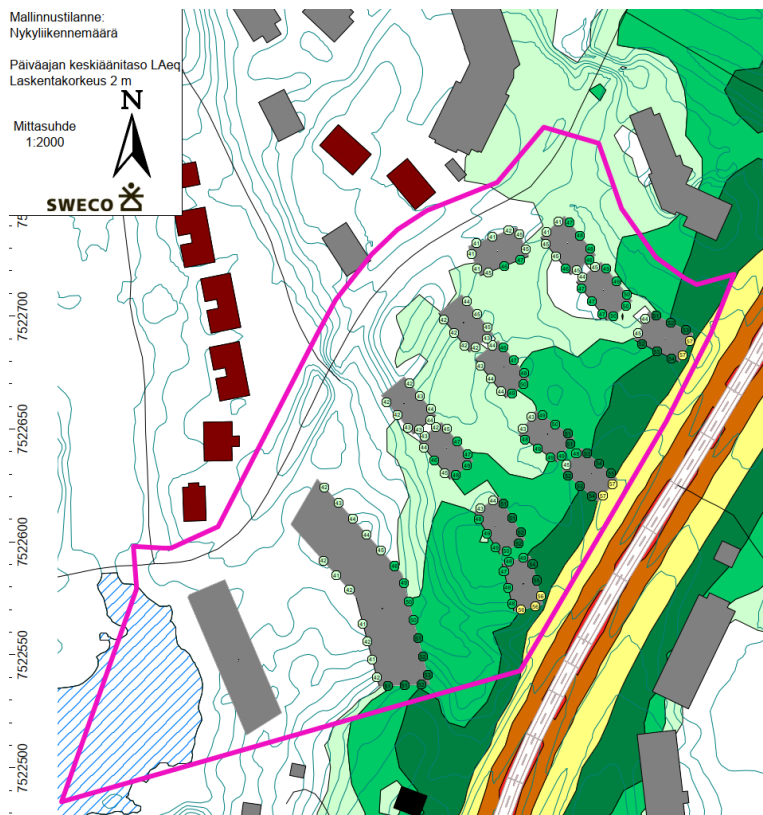
Suunnittelualueen itäpuolella kulkee Levintie. Alueelta on laadittu meluselvitys (Sweco Finland 13.12.2023).

Meluselvityksessä on mallinnettu Levintien liikennemelu nykyisillä liikennemäärillä sekä ennustilanteessa 2040. Melumallinnukseen lisättiin alustavan viitesuunnitelman rakentaminen (viitesuunnitelma syksy 2023). Melutaso päiväaikaan on alle 55 dB lähes koko suunnittelualueella, ja 55 dB ylittävä melualue ulottuu korkeintaan Levintietä lähimpien rakennusten julkisivujen tasalle. Yöaikaan käytännössä koko suunnittelualueella melutaso on alle 50 dB. Suunnittelualueen rakennusten julkisivuihin kohdistuu korkeintaan 57 dB päiväajan keskiäänitaso ja 51 dB yöajan keskiäänitaso. Sisätilan ohjearvot saavutetaan, kun julkisivun ääneneristävyys on vähintään $57 \text{ dB} - 35 \text{ dB} = 22 \text{ dB}$.

Ennusteliikennemäärällä ei ole suurta vaikutusta melutasoihin verrattuna nykytilanteeseen. Myös ennustetilanteessa lähes koko suunnittelualue on alle 55 dB päiväajan meluvyöhykkeellä ja 50 dB yöajan meluvyöhykkeellä.

Meluselvityksen mukaan asemakaavamuutosalueella alitetaan loma-asumiseen taajamissa sovellettavat päivä- ja yöajan ohjearvot ilman meluntorjuntatoimenpiteitä.

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



Kuva 8. Ote melumallinnuksesta alustavan luonnoksen pohjalta nykytilanteesta päiväaikaan. Meluarvot ylittävät 55 desibelin ohjearvon aivan suunnittelualueen itäosassa.

4.3.11 Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueen rakennuskanta on inventoitu osayleiskaavatyön yhteydessä. Alueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriperintöä eikä inventoituja paikallisesti arvokkaita kohteita.

Levillä voidaan nähdä olevan matkailuhistorian kannalta kulttuurihistoriallista arvoa, sillä Sirkassa on pienessä mittakaavassa harrastettu matkailua 1930-luvulta lähtien. Eturinteessä on aluksi ollut pieni, vuonna 1964 valmistunut kapulahissi. Vuonna 1976 Kittilän kunta, Levin Loma Oy ja Sirkkan matkailumaja perustivat Levin Hissit Oy:n, jonka myötä Eturinteeseen nousi kaksi uutta hissiä. Levin matkailukeskus on kehittynyt ja kasvanut voimakkaasti viimeisten vuosikymmenten aikana.



Kuva 9. Kaava-aluetta ilmakuvassa vuodelta 1992.

4.3.12 Muinaismuistot

Immeljärven ranta-alueilta on raportoitu muinaisjäännösrekisteriin muutamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kaava-alueella näistä sijaitsee yksi, Kuorsajoki (261010095). Kohde käsittää kolme ajoittamatonta pyyntikuoppaa. Ne ovat inventoitu Kätkä osayleiskaava-alueen yhteydessä vuonna 1995 (Hannu Kotivuori). Kuopat ovat noin 2,5mx 2,0 m laajoja ja 0,4 metriä syviä.

Alueelta on asemakaavan muutostyön yhteydessä laadittu arkeologinen inventointi (Keski-Pohjanmaan arkeologiapalvelu 2023) pyyntikuopan tarkemman sijainnin määrittämiseksi. Inventoinnissa havaittiin, että pyyntikuopat ovat sijainneet kaava-alueen ulkopuolella ja tuhoutuneet. Uutena muuna kulttuuriperintökohteena löydettiin vesimylly (Korsajoki 1, Kuva 10). Kohteen nuoren iän ja suuren tuhoutumisasteen vuoksi kohteelle ei kuitenkaan esitetty suojaa- aluetta ja se arvioitiin tuhoutuneeksi. (Keski-Pohjanmaan arkeologiapalvelu 2023).



Kuva 10 Muun kulttuuriperintökohteen Korsajoki 1 kohderajaus. © Keski-Pohjanmaan arkeologiapalvelu. Taustakartta mml 6/2023.

4.3.13 Virkistys

Alue sijaitsee matkailu- ja virkistyspalveluiden ytimessä Levitunturin ja Kätäkätunturin juurella. Immeljärven rannasta lähtee latupohja Kätäkätunturin ympäri. Järvellä ladun vieressä on moottorikelkkareitti (Kuva 11). Kaava-alue on keskeinen paikka myös Levin latuverkon, vaellusreittien ja pyöräilyn näkökulmasta. Kätkäjärven kierroksen (Nuottijärvi) latu kulkee kaava-alueen pohjoispuolella. Levintien toisella puolelta Zero Pointin edestä lähtee Gondolihissi tunturin laelle sekä kesäaikaan polkuja. Eturinteiden länsireunalta nousee myös portaat Koutalaalle. Eturinteellä on laskettelurinteet, kesäkelkkarata ja pulkkamäkiä.

Lähialueen palvelutarjonnassa on myös sisäliikuntakohteita, kuten kylpylä, kuntosali ja keilaustoimintaa.



Kuva 11 Ote Levin opaskartta talvireiteistä.



Kuva 12 Immeljärvellä on talvisin erityyppisiä virkistysreittejä.

4.3.14 Maanomistus

Asemakaavamuutosalue on yksityisessä 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.

4.3.15 Sosiaalinen ympäristö

Alue sijaitsee Levin matkailukeskuksen taajamassa, jossa pysyvä asuminen, loma-asuminen, matkailijat ja virkistyspalvelut limittyvät. Levin sosiaalista ympäristöä luonnehtivat matkailun vahva asema, monipuolinen palvelutarjonta sekä ulkoilu-, liikunta- ja virkistysreittien keskeinen merkitys alueen käytössä. Levi on kansainvälisesti tunnettu ja voimakkaasti kehittyvä matkailukohde, mikä näkyy alueen käyttäjämäärissä ja palveluiden kysynnässä.

Suunnittelualueen lähiympäristössä, erityisesti Koutaniemessä ja Kätänrannantien läheisyydessä, on matkailupalveluiden lisäksi myös pysyvää asumista. Kaavaluonnoksesta saadussa palautteessa ja kaavan laatijan tapaamisissa lähialueen asukkaiden näkemyksissä korostuivat matkailun kasvuun liittyvät koetut haitalliset vaikutukset, kuten melun lisääntyminen, liikenneturvallisuuden heikkeneminen, luvaton kulku asuinpihojen kautta sekä Immeljärveen kohdistuva kuormitus. Suunnittelussa on tarpeen sovittaa yhteen

matkailun kehittämisen, virkistyskäytön ja pysyvän asumisen tarpeet siten, että alueen käyttö on mahdollisimman toimivaa, turvallista ja häiriötöntä eri käyttäjäryhmille.

4.4 Suunnittelutilanne

4.4.1 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.

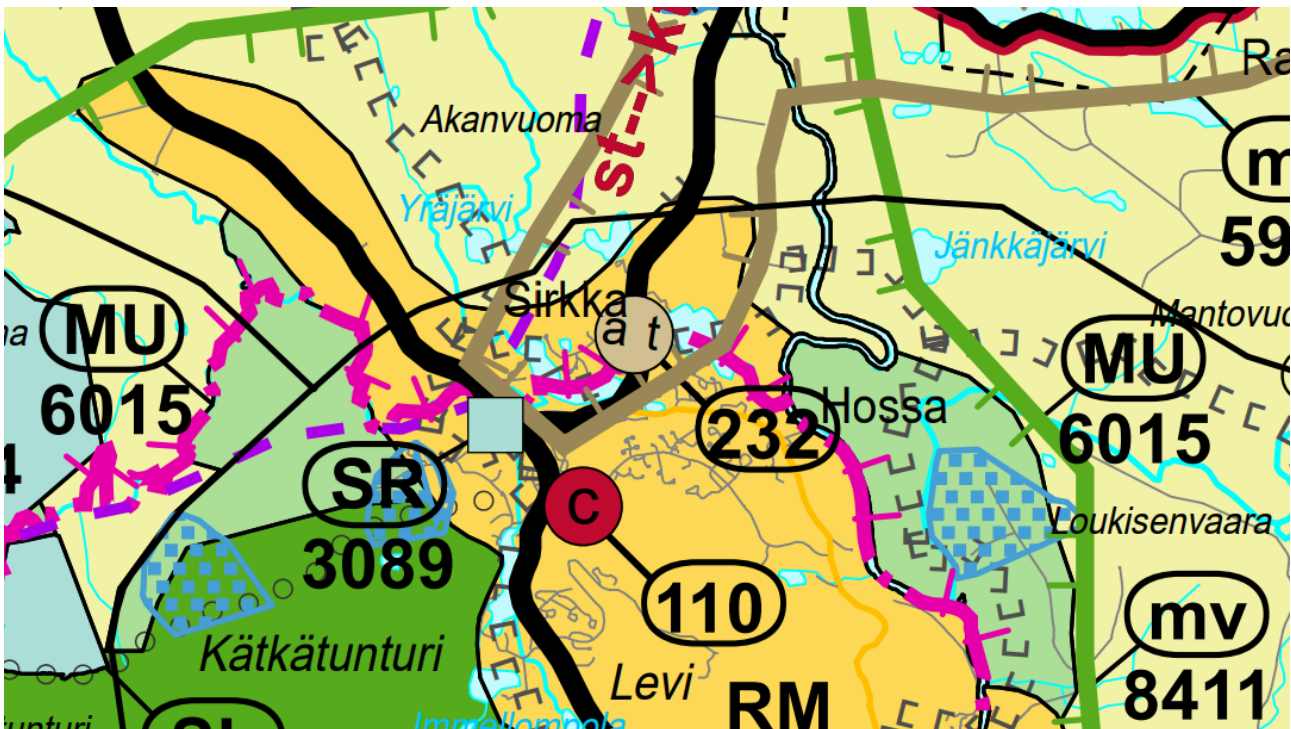
4.4.2 Tunturi-Lapin maakuntakaava

Asemakaavoitettavaa aluetta koskee Tunturi-Lapin maakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.6.2010 ja tullut lainvoimaiseksi 16.5.2012. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu välittömästi Levin keskustatoimintojen alueen (C-110) viereen, jota ympäröi laaja matkailupalveluiden alue (RM 1407). Levin keskustatoimintojen alueen kehittämisperiaatteena on, että: *"Alue rakennetaan tiiviinä keskusta-alueena, jossa toteutetaan tehokas liikennejärjestelmä lyhyin kävelymatkoilla. Muiden kuin majoituspalveluiden lisärakentaminen suunnataan keskustan eheyttämiseen. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (1 - 2 yksikköä, enintään 2000 – 10 000 k-m²)".*

Levin matkailukeskuksen (RM 1407) alueen kehittämisperiaatteena on: ” Säilytetään ja kehitetään keskuksen tiivistä rakennetta, mutta varaudutaan laajenemisaalueisiin. Huolehditaan riittävästä 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”.

Alueen läheisyyteen on osoitettu myös moottorikelkkailureitti ja kantatie 79.



Kuva 13. Ote aluetta koskevasta Tunturi-Lapin maakuntakaavasta. Suunnittelualue sijoittuu C-alueen välittömään läheisyyteen.

Tunturi-Lapin maakuntakaavassa on annettu lisäksi koko maakuntakaava-aluetta koskevia määräyksiä.

Suunnittelumääräykset:

- Meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä on otettava huomioon valtioneuvoston päätös melutasojen ohjearvoista.
- Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun.
- Maisemallisesti herkillä alueilla, kuten tunturialueilla, jokien ja järvien rannoilla sekä pääteiden, matkailukeskusten, retkeilyreittien ja taajamien läheisissä metsissä eri käsittelytoimenpiteet on suunniteltava huolellisesti ottaen huomioon maiseman ominaispiirteet ja pyrittävä välttämään suuria muutoksia.
- Ranta-alueilla taajamatoimintojen alueiden (A) ja keskuskylä (at) ulkopuolella vapaan rantaviivan osuus tulee olla vähintään puolet muunnetusta rantaviivasta.
- Ranta-alueilla tulee turvata rannan suuntainen kulkuyhteys.

- Tulva-, sortuma- ja vyörymävaara- alueet on osoitettava yleis- ja asemakaavoissa joko alueina tai rakentamisrajoituksina. Rakennuspaikkoja ei saa suunnitella sijoitettavaksi alueille, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Tulvariskialueet tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa.
- Malminetsintä ja siihen liittyvät toimenpiteet on turvattava, kuitenkin huomioon ottaen alueen erityispiirteet.
- Poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäytölliset toiminta- ja kehittämisedellytykset on turvattava. Poronhoitoon olennaisesti vaikuttavaa alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon poronhoidolle tärkeät alueet ja valtion maiden osalta on neuvoteltava asianomaisen paliskunnan edustajien kanssa.
- Suojelu- (S), luonnonsuojelu- (SL) ja erämaa-alueiden (Se) hoitoja käyttösunnitelmista on pyydettävä lausunto alueen kunnilta, Lapin liitolta, aluehallintoviranomaisilta, Saamelaiskäräjiltä saamelaiden kotiseutualueella, Paliskuntain yhdistykseltä, alueen paliskunnilta sekä muilta yhteisöiltä, joiden toimialaan suunnitelma liittyy.
- Rakennuksia tai muita huomattavia rakenteita ei tule suunnitella sijoitettavaksi maisemallisesti aroille paikoille, kuten kapeisiin niemen kärkiin ja kannaksille sekä rantamaisemaa hallitsevien kumpareiden huipulle.
- Hyville, yhtenäisille tai maisemallisesti tärkeille pelloille ei tule suunnitella sijoitettavaksi muuta kuin maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista, ellei niitä ole yksityiskohtaisemmassa kaavassa rakentamiseen sopivaksi osoitettu.

Rakentamisrajoitus:

- Maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus on voimassa virkistys- ja suojelualueiksi sekä liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetuilla alueilla (V, LL, EJ, S, SL, SM, SR, Se, rs, vt, kt, st, yt, tv sähkölinja). Rajoitus laajennetaan koskemaan ampuma- ja harjoitusalueita (EAH), kaivosalueita (EK), suojavyöhykkeitä (sv) sekä tärkeitä ja vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita.

Suojelumääräykset:

- Suunniteltaessa sellaisen alueen käyttöä, jolla on kiinteä muinaisjäänös, on neuvoteltava Museoviraston kanssa. Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Lupaa haetaan ympäristökeskukselta, jonka on kuultava asiassa Museovirastoa.
- Suunniteltaessa suojelualueen tai suojeluohjelmaan kuuluvan alueen käyttöä on neuvoteltava luonnonsuojelusta ja alueen hallinnasta vastaavien viranomaisten kanssa. Natura 2000 -alueisiin kohdistuvien vaikutusten arvioinnin tarveharkinta ja tarvittaessa vaikutusten arvio on tehtävä luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:n mukaisesti.

4.4.3 Lapin turvallisuus- ja liikennevaihemaaakuntakaava 2050

Lapin liiton hallitus päätti 2.12.2024 käynnistää Lapin turvallisuus- ja liikennevaihemaaakuntakaavan 2050 laatimisen, kuuluttaa vaihemaaakuntakaavan vireille sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Lapin turvallisuus- ja liikennevaihemaaakuntakaava 2050 on kuulutettu vireille 24.1.2025.

Tarkoituksena on laatia koko Lapin maakunnan kattava ensimmäinen vaihemaaakuntakaava, jossa painopisteinä on liikennejärjestelmä ja turvallisuus. Erityisesti geopoliittisen tilanteen muutos on nostanut huoltovarmuuden ja sotilaallisen liikkuvuuden painoarvoa maakunnan suunnittelussa. Voimaan tullessaan vaihemaaakuntakaava kumoaa siinä tehtyjen ratkaisujen osalta alueella voimassa olevan maakuntakaavan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin lausunnot kunnilta, viranomaisilta sekä keskeisiltä yhteisöiltä 24.2.2025 mennessä. Myös osalliset pystyivät antamaan palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lapin liiton hallitus käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatua palautetta ja hyväksyi vastineet kokouksessaan 9.6.2025.

Tavoiteaikataulun mukaan vuoden 2025 aikana laaditaan taustaselvityksiä ja laaditaan tarkennetut tavoitteet maakuntakaavalle. Vuonna 2026 jatketaan selvitysten tekemistä ja laaditaan maakuntakaavan

valmisteluaineisto nähtäville. Kaavaehdotus olisi vuonna 2027 lausunnoilla ja nähtävillä. Tavoitteena on, että maakuntakaava olisi hyväksyttävänä Lapin liiton valtuustossa marraskuussa 2027.

Koska Lapin turvallisuus- ja liikennevaihemaaakuntakaava 2050 on vielä laadintavaiheessa, sillä ei ole tässä vaiheessa oikeusvaikutteista ohjausvaikutusta asemakaavan muutokseen.

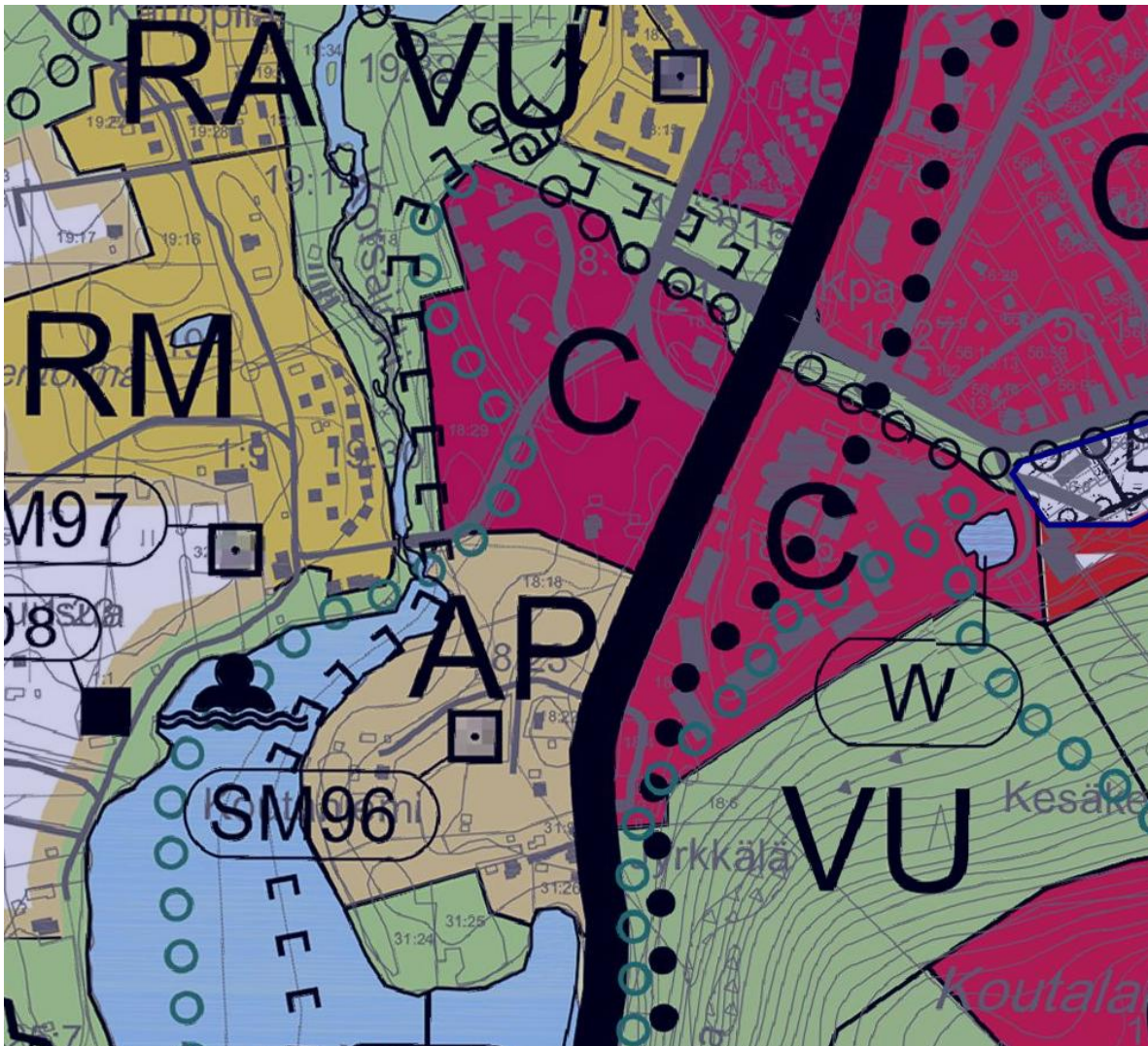
4.4.4 Yleiskaava

Asemakaavan suunnittelualue on Levin ympäristön osayleiskaava osa 2- alueella. Osayleiskaavassa alue on osoitettu keskustoimintojen alueeksi (C) sekä pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Keskustoimintojen alue sijoittuu alueen pohjois- ja keskiosaan ja asuinalue alueen eteläosaan. (Kuva 14)

Keskustoimintojen aluetta koskee määräys: ”Rakentamisessa tulee pyrkiä korkeatasoisen kävely-ympäristön luomiseen. Alueelle ei tule sijoittaa MRL 114§:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä.”

Pientalovaltaista asuntoaluetta koskee määräys: ”Alueet on tarkoitettu asuinrakentamiseen pyrkien viihtyisän asuinympäristön muodostumiseen.”

Lisäksi alueen läpi on osoitettu kulkevan moottorikelkkailureitti sekä ohjeellinen ulkoilureitti.

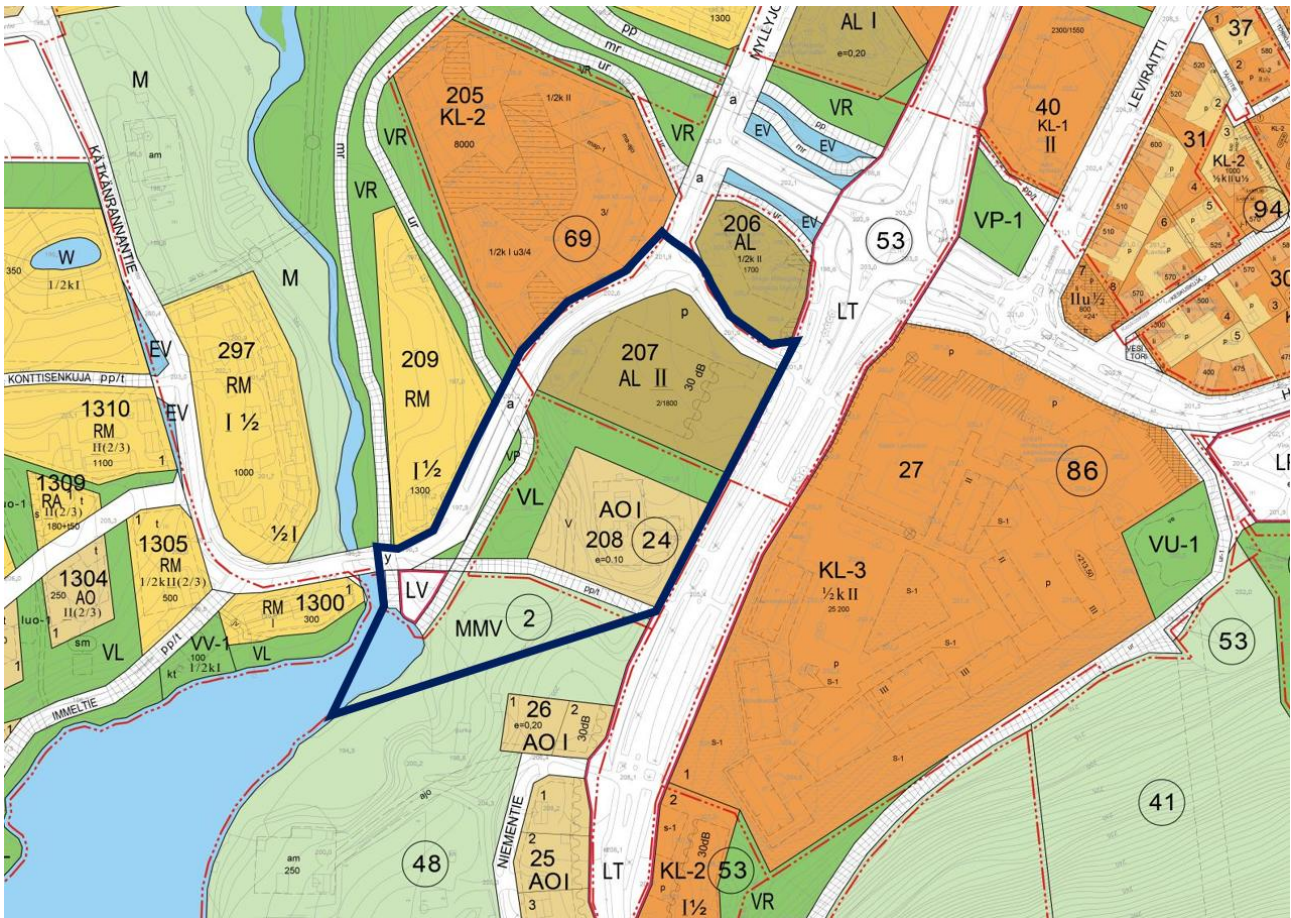


Kuva 14. Ote yleiskaavayhdistelmästä.

4.4.5 Asemakaavat

Suunnittelualueetta koskevat seuraavat asemakaavat:

- Rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos, Kätän ja Myllyn alue, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 3.4.2000.
- Rakennuskaavanmuutos korttelit 27, 205 – 207 ja 299, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 29.9.1999.
- Sirkkan rakennuskaavanmuutos, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 30.12.1988 ja lääninhallitus vahvistanut 2.3.1989 U 174.
- Sirkkan rakennuskaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 21.12.1978 ja lääninhallitus vahvistanut 19.10.1979 U 2172.



Kuva 15. Ote asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue on rajattu tummansinisellä viivalla.

Alueelle on osoitettu asuin- ja liiketilojen korttelialue 207, erillispientalojen korttelialue 208, lähivirkistysaluetta ja maa- ja metsätalousaluetta, katualuetta sekä venevalkama.

4.4.6 Viitesuunnitelmat, hankesuunnitelmat

Vuonna 2022 ensimmäiset viitesuunnitelmat alueelle laati Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen yhdessä arkkitehtikonttori Petri Pussinen Oy:n kanssa. Vuonna 2023 viitesuunnitelmatyössä oli ranta-alueen osalta suunnittelijana Avantoarkkitehdit. Kyseistä viitesuunnitelmaa on hyödynnetty meluselvityksen mallinnuksessa. Vuosina 2024 – 2026 viitesuunnitelmaa on työstetty Pave Arkkitehtien toimesta.



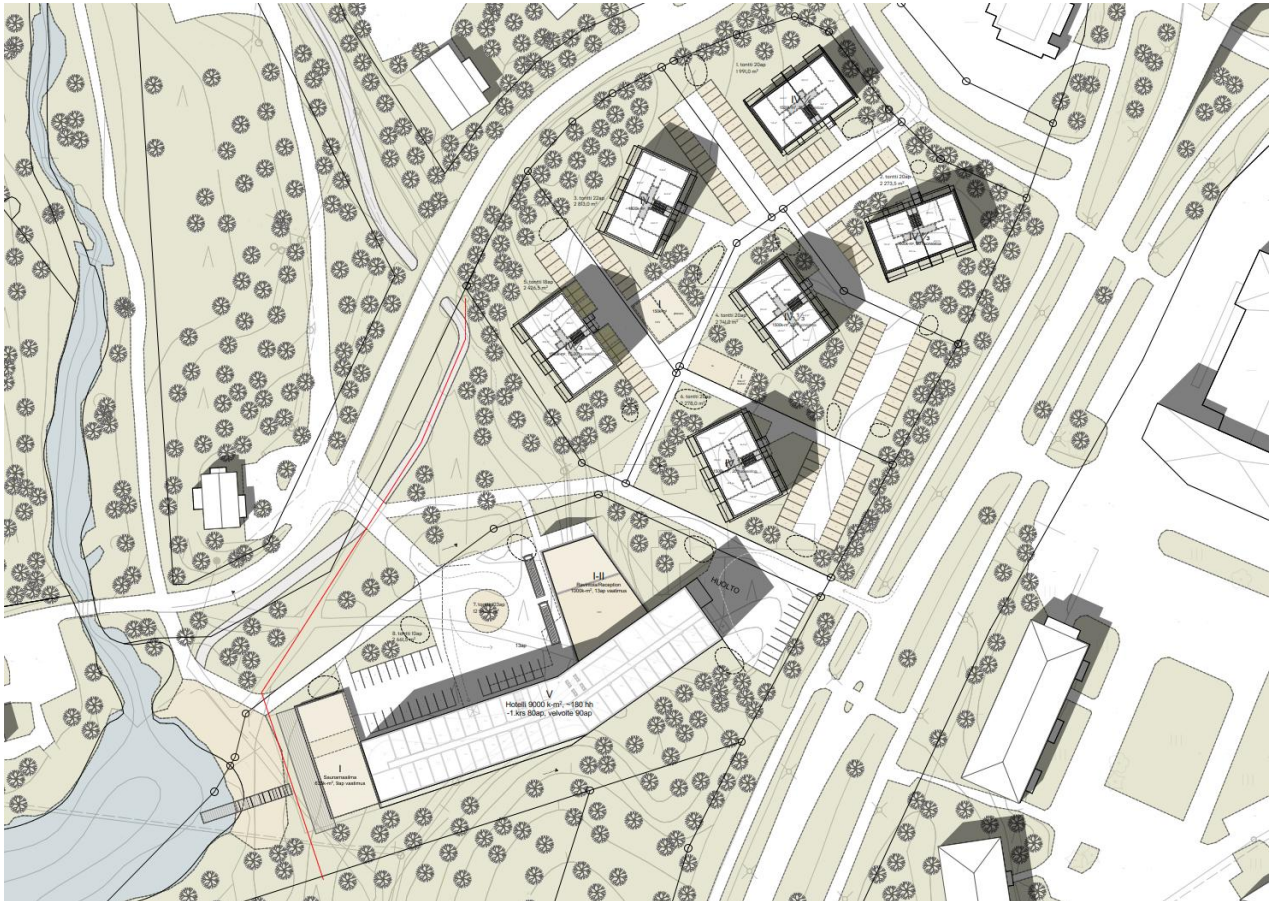
Kuva 16 Ote alustavasta viitesuunnitelmasta © Helamaa-Heiskanen & Petri Pussinen Oy 2022



Kuva 17 Ote alustavasta viitesuunnitelmasta © Helamaa-Heiskanen & Petri Pussinen Oy & Avantoarkkitehdit 2023.

PAVE arkkitehdit on laatinut viitesuunnitelman syksyllä 2024. Alueen pohjoisosaan on suunniteltu sijoitettavan lomahuoneisto-tyyppisiä majoitusrakennuksia ja eteläosaan laajempi hotellirakennus, jonka yhteyteen voidaan sijoittaa myös ravintola sekä saunamaailma.

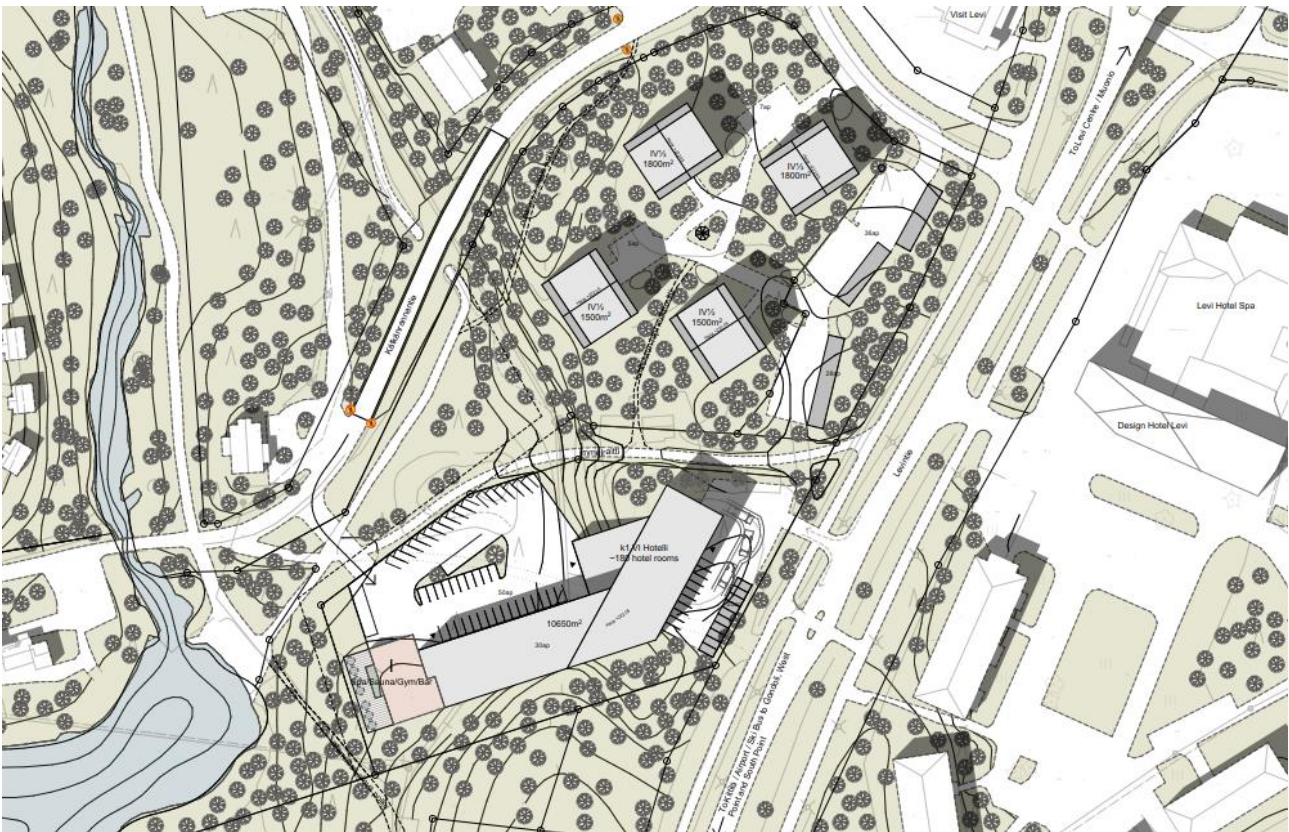
Pohjoisosan lomahuoneistorakennukset sijoittuvat orgaanisesti siten, että näkymiä avautuu jokaisesta rakennuksesta. Kulku lomahuoneistoille tapahtuu Kätkärannantieltä erkanevan koillis-lounaissauntaisen uuden katuyhteyden kautta. Levintien varteen on sijoitettu Levintien suuntaisia autosuojia melua ehkäisemään. Hotellirakennus on koillinen-lounaissauntainen ja saunarakennuksesta on näkymät kohti Immeljärveä ja Kätkätunturia. Korttelialueiden reunoille on jätetty puustoa.



Kuva 18 Tontinkäyttösuunnitelma © PAVE Arkkitehdit Oy 2024.

Viitesuunnitelmaa on kehitetty vuoden 2025 alussa, jolloin pohjoisosan korttelialueiden asuinkerrostaloja on vähennetty neljään ja lisätty säilytettävän puuston alueita.

Viitesuunnitelmaa muokattiin vielä keväällä 2026 huomioiden saatu palaute ja kunnan tavoitteet asemakaavalle. Merkittävimpänä muutoksena on Immelraitin sijoittuminen viistosti alueen läpi ja hotellirakentamisen siirto kauemmas Immeljärven rannasta. Samalla ranta-alue on jätetty yleiseen virkistyskäyttöön. Tämä on poistanut viitesuunnitelmasta mm. Immeljärvelle piirretyn laiturin.



Kuva 19. Tontinkäyttösuunnitelma luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen © PAVE Arkkitehdit Oy 2026.

4.4.7 Rakennusjärjestys

Kittilän kunnassa on voimassa uusi rakennusjärjestys, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 25.5.2026 § 54 ja joka on tullut voimaan 1.7.2026. Rakennusjärjestys on uudistettu vastaamaan 1.1.2025 voimaan tullutta rakentamislakia.

4.4.8 Pohjakartta

Asemakaava laaditaan kaavoituksen pohjakartalle 1:2000. Alueelle on laadittu vuonna 2006 pohjakartta, jonka Maanmittauslaitos on hyväksynyt 14.12.2007 kaavan pohjakartaksi MML 39/621/2007. Pohjakarttaa on täydennetty kaavan laadinnan yhteydessä.

4.4.9 Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja.

5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

5.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Kaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta. Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavahakemuksen 1.2.2022 § 29. Kaava on kuulutettu vireille 5.1.2023.

5.2 Osallistuminen ja yhteistyö

5.2.1 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:

- Alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat (valtio, yksityiset, yhteisö)
- Alakylän paliskunta
- Yhdyskuntatekniikka:
 - o Levin Vesihuolto Oy
 - o Rovakaira Oy
 - o Adven Oy
- Kunnan hallintokunnat:
 - o Rakennus- ja ympäristölautakunta
- Viranomaiset:
 - o Kittilän kunta
 - o Lapin ELY-keskus (31.12.2025 asti)
 - o Lupa- ja valvontavirasto (1.1.2026 alkaen)
 - o Lapin elinvoimakeskus (1.1.2026 alkaen)
 - o Lapin Liitto
 - o Lapin pelastuslaitos
 - o Lapin maakuntamuseo

5.2.2 Viranomaisyhteistyö

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä on säädetty alueidenkäyttölain luvussa 8. Hanketta koskeva 1. viranomaisneuvottelu on järjestetty 19.1.2023.

Jatkossa viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin.

5.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §) 3.9.-2.10.2025. Asemakaavaluonnoksesta annettiin 7 lausuntoa ja 6 mielipidettä. Lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet, jotka esitetään kaava-aineiston liitteenä.

Nähtävilläolon jälkeen järjestettiin kaavan laatijan tapaamiset Kittilässä 4.12. ja 5.12.2025.

Tulleen palautteen pohjalta kaavaratkaisua on tarkennettu luonnosvaiheen nähtävilläoloajan jälkeen seuraavasti:

- Virkistysalueen laajuutta on kasvatettu ranta-alueella.
- Korttelin 208 laajuutta on tarkastettu ja rakennusala rajattu kauemmaksi rannasta.
- Uima-allasmerkintä ja moottorikelkkojen pysäköimispaikkojen merkinnät on poistettu.
- Kortteleiden rakennusaloja on tarkistettu.
- Kaava-alueen läpi kulkevaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä on tarkistettu.
- Kaavan yleismääräyksiä on tarkistettu.
- Johtoa varten varattua alueen osaa on tarkistettu.
- Kattokaltevuutta on tarkistettu.

- Kaavaa varten on laadittu rakentamistapaohjeet.
- Virkistysalueelle on osoitettu ohjeellinen alueen osa yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille ja rakenteille. Mahdollisuuksien mukaan muuntamot tulisi kuitenkin sijoittaa rakennusten yhteyteen, jotta luontoa voidaan säilyttää mahdollisimman paljon.
- Kätänrannantien katualueen leveyttä on laajennettu, jotta kadun varteen mahtuu jalankulun ja pyöräilyn väylä. Osittain jalankulun ja pyöräilyn väylä sijoittuu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle.
- Immelraitin katualue on poistettu, kävelyn ja pyöräilyn reitti on osoitettu urheilu- ja virkistysalueelle.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §) pv.kk.-pv.kk.vvvv.

5.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteet ovat tarkentuneet kunnan tavoitteiden, hanketoimijan tavoitteiden, laadittujen selvitysten, saatujen lausuntojen ja osallisten kannanottojen myötä. Kaavaehdotusvaiheeseen tultaessa tavoitteet ovat tarkentuneet seuraavaksi:

Kaavamutoksen tavoitteena on kehittää aluetta osana Levin matkailukeskuksen ydinaluetta siten, että se tukee matkailu-, majoitus-, liike- ja palvelutoimintojen kehittymistä sekä mahdollistaa myös loma-asumista ja pysyvää asumista keskeisellä sijainnilla palvelujen ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteydessä. Tavoitteena on sijoittaa uusi rakentaminen kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti hallitusti Levintien, Kätänrannantien ja Immeljärven väliselle alueelle sekä sovittaa rakentamisen mittakaava, korkeus ja arkkitehtuuri lähiympäristön rakennuskantaan, Immeljärven rantamaisemaan ja Kätätunturin suuntaisiin näkymiin.

Kaavassa tavoitteena on turvata alueen läpi kulkevat hiihdon, kävelyn, pyöräilyn ja muun virkistyskäytön yhteydet sekä säilyttää Immeljärven ranta yleiseen virkistyskäyttöön soveltuvana alueena. Suunnittelussa huomioidaan erityisesti Kätänrannantien ja Levintien väliset yhteystarpeet, yhteydet Immeljärven rantaan sekä reittien turvallisuus, jatkuvuus ja toimivuus eri käyttäjäryhmien kannalta.

Kaavan tavoitteena on lisäksi sovittaa yhteen matkailun kehittämisen, pysyvän asumisen, loma-asumisen, virkistyskäytön ja lähiympäristön asukkaiden tarpeet. Ratkaisussa pyritään ehkäisemään ja vähentämään koettuja haitallisia vaikutuksia ohjaamalla kulkua tarkoituksenmukaisille reiteille, jäsentämällä pysäköintiä ja huoltoliikennettä sekä huomioimalla liikenneturvallisuus, melu, valaistus ja alueen viihtyisyys.

Luonnon, maiseman ja vesistöjen osalta tavoitteena on säilyttää alueen keskeiset arvot ja ohjata rakentamista siten, että Immeljärven rantavyöhyke, maisemallisesti merkittävät puut, hulevesien hallinta sekä vesihuollon ja muun teknisen huollon järjestäminen voidaan ratkaista kaavan toteutuksen yhteydessä hallitusti. Rakentamisen ja ympäristön laadun varmistamiseksi kaavaa täydentävät rakentamistapaohjeet sekä tarkemmat toteutussuunnitelmat.

5.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan suunnittelua on edeltänyt erilaisten viitesuunnitelmien laadinta alueelle. Ensimmäinen kaavaluonnosversio pohjautui vuonna 2022 laadittuun viitesuunnitelmaan, jonka olivat laatineet Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen ja Arkkitehtikonttori Petri Pussinen Oy.

Vuonna 2023 Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen laati alueelle viitesuunnitelman yhdessä Arkkitehtikonttori Petri Pussinen Oy:n ja Avanto Arkkitehdit Oy:n kanssa. Suunnitelmaa hyödynnettiin muun muassa meluselvityksen laadinnassa. Suunnitelmassa esitettiin Immeljärven rantaan rannan suuntainen pitkä saunaravintolarakennus, josta avautuu näkymiä kohti Immeljärveä ja Kätätunturia. Saunarakennuksen taakse esitettiin samansuuntaista hotellirakennusta ja pohjoisemmaksi pienempiä lomahuoneistoja. Suunnitelman keskeisenä haasteena oli tilanpuute Immeljärven rannassa, jossa risteää eri kulkuyhteyksiä.

Lisäksi suunnittelualueen läpi kulkevan itä-länsisuuntaisen kävelyreitit koukeroisuus koettiin toiminnallisesti haasteelliseksi.

Syksyllä 2024 viitesuunnitelman laati PAVE Arkkitehdit Oy, ja sen pohjalta alettiin laatia nähtäville asetettavaa kaavaluonnosta. Rakennusoikeuden määrää vähennettiin aiempaan suunnitelmaan verrattuna. Lisäksi jalankulun ja pyöräilyn yhteys sijoitettiin suoraviivaisemmin. Hotellirakennuksen suuntausta muutettiin siten, että pitkä sivu on tontin suuntainen. Tämä mahdollistaa puistomaisen piha- ja virkistysalueen säilymisen Kätänrannantien suuntaan sekä pohjoisemman rakentamisen pitkät näkymät Immeljärven ja Kätätunturin suuntaan.

Rakentamisen sijoittumista, korkeutta ja sen suhdetta kaupunkikuvaan on tutkittu maanomistajan, hankekehittäjän, kunnan viranhaltijoiden ja kaavan laatijan yhteistyössä helmikuussa 2025. Rakentamisen aiheuttamia maisemavaikutuksia tutkittiin nosturin avulla siten, että nosturin kori sijoitettiin silloisten viitesuunnitelmien mukaiseen hotellirakennuksen korkeimpaan suunniteltuun harjankorkeuteen +227 mmpy. Viitesuunnitelman mukaiset rakennusten nurkat oli myös Kittilän kunnan toimesta merkitty maastoon. Maastokäynti ulotettiin kaava-alueen sisältä laajasti Immeljärven ympäristöön sekä Levikeskuksen suuntaan. Tarkastelun perusteella rakennusten sijaintia, lukumäärää ja korkeutta tarkistettiin. Jatkotyössä myös pysäköinti päätettiin ratkaista omana alueenaan kaava-alueen koillisreunaan.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen PAVE Arkkitehtien viitesuunnitelmaa ja kaavaratkaisua on tarkistettu mm. siten, että hotellin rakennusala on tuotu selvästi kauemmaksi Immeljärven rannasta. Samalla lähinnä rantaa sijoittuvan yksikerroksisen osuuden leveyttä on kavennettu. Hotellin rakennusalan sijoittumisella ja kaavamääräyksillä pyritään myös ohjaamaan matkailijat yksityisten pihojen sijaan Immeljärvelle rannan VU-alueen kautta.

Kaavatyön aikana on tarkasteltu jalankulun ja pyöräilyn reittien turvallista ja tarkoituksenmukaista sijoittumista. Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen tutkittiin kahden vaihtoehdon avulla, kuinka paljon tilaa tulisi varata Kätänrannantien varteen sijoittuvalle jalankulun ja pyöräilyn väylälle. Vaihtoehdoista ensimmäinen sijoittui koko matkaltaan Kätänrannantien varteen ja toinen suuntautui Kätänrannantien kaarteeseen jälkeen ladun viereen virkistysalueelle. Kaavaehdotukseen valittiin yhteys, joka sijoittuu osittain virkistysalueelle, sillä sen todettiin olevan luontevampi, turvallisempi, viihtyisämpi ja kustannuksiltaan edullisempi kuin verrokivaihtoehto. Valitun vaihtoehdon heikoimpana puolena on laajempi maanpinnan leikkaustarve moreenikumpareen kohdalla sekä väylän hieman jyrkempi tasaus. Tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota olemassa olevan puuston säilyttämiseen ja pyrkiä minimoimaan maanpinnan leikkaamisen tarve esimerkiksi tukimuurien avulla.

Luonnosvaiheesta kaavaehdotukseen kaavaratkaisua on muutettu erityisesti ranta-alueen, rakentamisen sijoittumisen, reittiyhteyksien ja teknisen huollon osalta. Immeljärven rantaan liittyvät uima-allas- ja laituriratkaisut sekä moottorikelkkojen pysäköimispaikan merkinnät on poistettu, ja ranta-alue on osoitettu yleiseen virkistyskäyttöön urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena. Hotellirakentamista on siirretty kauemmaksi Immeljärven rannasta ja rakentamisen korkeutta on tarkistettu maisematarkastelujen ja palautteen perusteella. Kätänrannantien ja VU-alueen yhteyteen sijoittuvaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä on tarkennettu siten, että yhteys palvelee sekä alueen sisäistä liikkumista että Immeljärven rantaan ja virkistysreitistöön suuntautuvaa kulkua. Lisäksi kaavakarttaa ja -määräyksiä on täydennetty muun muassa hulevesien hallinnan, johtovarausten, yhdyskuntateknisen huollon alueen sekä rakentamistapaohjeiden osalta.



Kuva 20 Viitesuunnitelman havainnekuva. Kuva esittää viitteellisesti suunnitellun hotellirakennuksen mittakaavaa ja sijoittumista korttelialueelle Immeljärven pohjoisrannan tuntumaan siten, että rantavyöhyke jää kaavaratkaisussa rakentamisen ulkopuolelle yleiseen virkistyskäyttöön.



Kuva 21 Viitesuunnitelman viitteellinen havainnekuva Levintien suunnasta. Kuvan etualalla kulkee Levintie, jonka takana korttelin 208 suunniteltu rakentaminen sijoittuu Levin matkailukeskuksen palvelurakenteen ja Immeljärven pohjoisrannan tuntumaan.

6. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan muutoksella muodostuu Kittilän kunnan korttelit 207 ja 208 sekä niihin liittyvät katu-, liikenne-, vesi-, venevalkama- sekä ulkoilu- ja virkistyspalvelujen alueet. Asemakaavalla osoitetaan vapaa-ajan asumisen aluetta (RA-3), jolle saa rakentaa myös asuin- ja liiketiloja, liikerakennusten aluetta (KL-6), jolle saa rakentaa liike- ja majoitusrakennuksia, autopaikkojen aluetta (LPA-2), maantieliikenteen aluetta (LT), venevalkamaa (LVV), vesialuetta (W) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU).

6.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavan pinta-ala on 4,3325 hehtaaria. Asemakaavalla on osoitettu:

Merkintä	Aluevaraus	Rakennusoikeus kem2
RA-3	0,9970 ha	6 600
KL-6	0,9035 ha	10 800
VU	0,6635 ha	
LVV	0,0955 ha	
LPA-2	0,2858 ha	
katualueet	0,7474 ha	
LT, liikennealueet	0,4501 ha	
vesialueet	0,1897 ha	

Rakennusoikeutta syntyy yhteensä 17 400 k-m². Rakentaminen painottuu korttelialueille ja Immeljärven ranta jää virkistyskäyttöön. Kaavan kokonaistehokkuudeksi muodostuu noin e=0,40.

6.2 Aluevaraukset

Aluevaraukset muodostavat kokonaisuuden, jossa rakentaminen keskitetään Levintien, Kätänrannantien ja Myllyjoentien välisille korttelialueille ja Immeljärven rantavyöhyke säilytetään yleiseen virkistyskäyttöön soveltuvana alueena. Katualueiden leveydessä on huomioitu jalankulun ja pyöräilyn sekä sivuojen tarvitsema tila. Kaavaratkaisu jäsentää samalla ajoneuvoliikenteen, huoltoliikenteen, pysäköinnin, virkistysreitit ja teknisen huollon tilavaraukset.

6.2.1 Korttelialueet

Asemakaavalla osoitetaan kortteliin 207 vapaa-ajan asumisen korttelialuetta (RA-3), jolle saa rakentaa myös asuin- ja liiketiloja, sekä kortteliin 208 liikerakennusten korttelialuetta (KL-6), jolle saa rakentaa liike- ja majoitusrakennuksia.

RA-3-korttelialue sijoittuu kaava-alueen pohjoisosaan Levin matkailukeskuksen palvelujen välittömään yhteyteen. Sijainti mahdollistaa loma-asuntojen sijoittamisen kävelyetäisyydelle Levin palveluista sekä alueen virkistys- ja ulkoilureiteistä. Korttelialueella voidaan toteuttaa myös pysyvään asumiseen soveltuvia huoneistoja, mikä tukee alueen ympärivuotista käyttöä ja täydentää Levin palveluihin tukeutuvaa asumista.

KL-6-korttelialue sijoittuu Immeljärven pohjoisrannan tuntumaan ja mahdollistaa liike-, majoitus- ja hotellitoimintojen rakentamisen. Rakennusten sijoittelulla ja korkeusmääräyksillä ohjataan rakentamista siten, että se liittyy Levin keskustan matkailu- ja palvelurakenteeseen mutta jättää rannan välittömän lähiympäristön virkistyskäyttöön.

6.2.2 Palvelut

Kaavamuutos mahdollistaa liike- ja hotellipalveluiden tarjonnan laajentumisen Levillä. Kaava-alue on Levin muun palvelutarjonnan välittömässä yhteydessä.

6.2.3 Muut alueet

Korttelin 207 tonttien 1–4 autopaikkoja on osoitettu toteutettavaksi autopaikkojen korttelialueella (LPA-2). Alueen kautta tulee sallia ajo- ja huoltoyhteys korttelin 207 tonteille.

LPA-2-alue keskittää korttelin 207 pysäköintiä ja vähentää tarvetta sijoittaa pysäköintiä hajautetusti korttelialueiden sisälle. Pysäköinnin keskittäminen tukee jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien sekä piha- ja viherympäristön järjestämistä.

Immelijärvi on osoitettu vesialueena (W) ja pohjoisranta venevalkamana (LVV). LVV-alue turvaa nykyisen venevalkaman käytön ja vesialuevaraus osoittaa Immelijärven suunnittelualueeseen rajautuvan osan.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueella (VU) turvataan Immelijärven rannan yleinen virkistyskäyttö sekä alueen läpi kulkevat jalankulun, pyöräilyn, hiihdon ja muun virkistyskäytön yhteydet. Alueelle on osoitettu ohjeellisia reittivaroja jalankululle ja pyöräilylle, ulkoilulle sekä moottorikelkkailulle. Lisäksi alueelle sijoittuu ohjeellinen alikulku- ja ylikulkuyhteys sekä hulevesien hallintaan ja yhdyskuntatekniseen huoltoon varattuja alueen osia.

Levintie on osoitettu maantieliikenteen alueena (LT) ja Kätänrannantie sekä Myllyjoentie katualueina. Kätänrannantien varteen ja VU-alueelle osoitetut jalankulun ja pyöräilyn yhteydet kytkevät korttelialueet Levin keskustan palveluihin, Immelijärven rantaan sekä ympäröivään virkistysreitistöön ja asutukseen.

Korttelin 208 KL-6-alueen ajoneuvoliikenne ohjautuu pääosin Kätänrannantien kautta. Levintieltä on osoitettu liittymä huoltoajoneuvoliikennettä varten. Korttelialueelle on lisäksi osoitettu maanalaista pysäköintiä varten varattu alueen osa (map-1).

6.3 Asemakaavamääräykset

Asemakaavamääräyksillä ohjataan rakentamisen sijoittumista, käyttötarkoituksia, laatua, pysäköintiä, hulevesien hallintaa sekä alueen reitti- ja yhteystarpeita. Kaava-alueella tulee noudattaa alueelle laadittavia rakentamistapaohjeita.

Kaavakartta ja kaavamääräykset on laadittu ehdotusvaiheessa RYHTI-yhteensopivasti, ja merkintöjen esitystavassa on huomioitu voimassa oleva Katja-asetus.

Käyttötarkoituksia koskevat määräykset määrittävät korttelialueiden pääasiallisen käytön. RA-3 on vapaa-ajan asumisen alue, jolle saa rakentaa myös asuin- ja liiketiloja. KL-6 on liikerakennusten alue, jolle saa rakentaa liike- ja majoitusrakennuksia. LPA-2 on autopaikkojen alue, jonka kautta tulee sallia ajo- ja huoltoyhteys korttelin 207 tonteille ja jolle tulee sijoittaa korttelin 207 tonttien 1–4 autopaikkoja siten, että asemakaavamääräyksissä osoitettu autopaikkamäärä toteutuu kaikkia tontteja koskien.

Rakentamisen määrää, korkeutta ja sijoittumista ohjataan rakennusaloilla, suurimmilla sallituilla kerrosluvuilla, rakennusoikeuksilla, kattokaltevuusmerkinnöillä sekä rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemilla. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman yli saa tulla vähäisiä katon teknisiä läpivientejä ja ulokkeita, mutta ei merkittäviä teknisiä osia, kuten iv-konehuonetta. Iv-konehuone tulee sijoittaa vesikaton ylimmän korkeusaseman alle ja verhota samoilla julkisivu- tai katemateriaaleilla kuin muu rakennus.

Rakennusten tilaratkaisuja ja parvekkeita koskevilla määräyksillä ohjataan rakennusten toiminnallisuutta ja julkisivujen rytmiiä. Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa ulokkeellisia parvekkeita. Ulosvedetyt parvekkeet saavat ulottua ajoväylän yli enintään 1,5 metriä, ja alimpien rakenteiden on oltava vähintään 3,2 metrin korkeudella katutasosta. Parveketornit on kielletty. Jokaiseen asuin- tai loma-asuinhuoneistoon on rakennettava parveke tai muu asuntokohtainen ulkotila. Kellarikerroksen tai enintään 2,2 metriä korkean

parvitalan rakentaminen ei kuluta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta. Kellarikerrokseen ei saa sijoittaa asuinhuoneita tai majoitustiloja.

Pysäköintiä koskevan määräyksen mukaan autopaikkoja tulee osoittaa 1 ap / 80 liike- ja asuntokerrosala-m², kuitenkin vähintään 1 ap / asuinhuoneisto, sekä 0,5 ap / hotellin vierashuone. Maanpäälliset pysäköintipaikat ja ajoväylät on päällystettävä asfaltilla tai betonikivipäällysteellä. Korttelialueen 208 maanalaista pysäköintiä ei lasketa kerrosalaan.

Hulevesien hallintaa koskevilla määräyksillä varmistetaan, että tontilla muodostuvat hulevedet viivytetään ja käsitellään hallitusti. Hulevesien hallinnasta vastaa kiinteistön omistaja tai haltija. Tontilla muodostuvat hulevedet tulee viivyttaa tontilla siten, että viivytyssäiliöiden tai painanteiden mitoitustilavuus on yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pinta-alaneliömetriä kohti. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Kestopäällystetyiltä piha-alueilta hulevedet on kerättävä sadevesiviemäröinnillä, joka on varustettava suljettavilla öljyn- ja hiekanerotuskaivoilla. Öljynerottimien tulee täyttää EN-standardin 858 I-luokan vaatimukset, ja hulevesien käsittelyssä voidaan käyttää myös vaatimukset täyttävää ohivirtausjärjestelmää.

Rakentamistapaa ja taajamakuva koskevilla määräyksillä ohjataan rakennusten materiaalivalintoja, väritystä ja korttelikohtaista kokonaisuutta. Niitä täydentävät kaavan liitteenä olevat rakentamistapaohjeet. Rakennusten julkisivuissa tulee ensisijaisesti käyttää puuta siltä osin kuin se on paloturvallisuusmääräykset huomioon ottaen mahdollista. Julkisivuvärien tulee olla maanläheisiä sekä maisemaan ja ympäristöön hyvin soveltuvia sävyjä, kuten tummahkoja harmaan tai ruskean sävyjä tai puun sävyjä. Rakennusten on kortteleittain muodostettava yhtenäinen kokonaisuus.

Korttelin 208 rakennuksen Kätänrannantien ja Levintien suuntaan olevista julkisivuista katutasokerroksen yläpuolisten kerrosten julkisivuista vähintään 20 prosenttia on oltava parveketta. Piha- ja viherympäristöä koskevien määräysten mukaan poistettava ja säilytettävä puusto sekä pinnoitettavat alueet on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä erillisessä pihasuunnitelmassa.

Rakennusten pääasiallisena lämmitysmuotona ei saa käyttää energiantuotannon muotoja, jotka aiheuttavat savu-, noki-, haju- tai muita haittoja ympäristöön tai rumentavat taajamakuva.

6.4 Nimistö

Kaavalla ei osoiteta uutta nimistöä.

6.5 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Työssä on noudatettu asemakaavan sisältötavoitteita ja kunnan ja hanketoimijan esittämiä toiminnallisia ja laadullisia tavoitteita. Rakentamisen ja piha-alueiden suunnittelun osalta kaavan rakentamistapaohjeet ohjaavat laadukkaaseen ympäristöön.

Rakentamisen laatua ohjataan kaavamääräysten, rakennusalojen, suurimpien sallittujen korkeusasemien sekä rakentamistapaohjeiden avulla. Tavoitteena on, että uusi rakentaminen muodostaa Levin ydinkeskustan palvelu- ja matkailurakenteeseen sopivan kokonaisuuden ja liittyy mittakaavaltaan, kattomuodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään lähiympäristön rakennettuun ympäristöön.

Maisemallisten tavoitteiden toteutumista edistetään sijoittamalla rakentaminen pääosin korttelialueille ja jättämällä Immeljärven ranta rakentamisen ulkopuolelle urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi. Kaavassa on huomioitu rannan maisemallinen herkkyys, Kätätunturin suuntaiset näkymät sekä alueella paikannetut maisemallisesti merkittävät puut, joiden säilymistä pyritään turvaamaan kaavaratkaisussa ja tarkemmassa toteutussuunnittelussa.

Ympäristön toiminnallista laatua parannetaan turvaamalla alueen läpi kulkevat jalankulun, pyöräilyn, hiihdon ja muun virkistyskäytön yhteydet sekä ohjaamalla kulkua tarkoituksenmukaisille reiteille. Samalla pysäköintiä,

huoltoliikennettä, vesihuollon johtoja ja hulevesien hallintaa koskevat ratkaisut on osoitettu siten, että alue voidaan toteuttaa hallitusti ja ympäristöhäiriöitä ehkäisten.

6.6 Asemakaavan suhde yleiskaavalle asetettuihin sisältövaatimuksiin

Asemakaavamuutos on tullut vireille ennen 1.1.2025 voimaan tullutta maankäyttö- ja rakennuslain muutosta, jossa lain nimike muuttui alueidenkäyttölainsäädännön ja rakentamista koskevat säännökset siirtyivät rakentamislakiin. Kaavamenettely saatetaan loppuun siirtymäsäännösten mukaisesti soveltaen vireilletuloajankohtana voimassa olleita maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä. Tässä selostuksessa viitataan kuitenkin ajantasaisen säädösnimikkeen mukaisesti alueidenkäyttölakiin niiltä osin kuin säännökset vastaavat sisällöltään aiempaa maankäyttö- ja rakennuslakia.

Alueidenkäyttölain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava. Suunnittelualueella on voimassa Levin ympäristön osayleiskaava osa 2, joka ohjaa asemakaavan muutosta. Kaavaratkaisua ei perusteta osayleiskaavan ilmeiseen vanhentuneisuuteen. Ratkaisulla tarkennetaan osayleiskaavan C- ja AP-alueiden rajapintaa, käyttötarkoituksia, reittiyhteyksiä ja virkistysalueita asemakaavan suunnittelutarkkuudella. Suhdetta yleiskaavaan on arvioitu myös yleiskaavan sisältövaatimusten näkökulmasta. Näin varmistetaan, että ratkaisu sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja että sisältövaatimusten täytyminen on arvioitavissa asemakaavan selvitys- ja vaikutusarviointiaineiston perusteella.

Voimassa olevassa osayleiskaavassa suunnittelualueen pohjois- ja keskiosa on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C) ja eteläosa pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). C-alueella koskevan määräyksen mukaan rakentamisessa tulee pyrkiä korkeatasoisen kävely-ympäristön luomiseen eikä alueelle tule sijoittaa MRL 114 §:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä. AP-alueella koskevan määräyksen mukaan alueet on tarkoitettu asuinrakentamiseen pyrkien viihtyisän asuin ympäristön muodostumiseen. Lisäksi osayleiskaavassa alueen läpi on osoitettu moottorikelkkailureitti ja ohjeellinen ulkoilureitti.

Asemakaavakartalla osayleiskaavan ratkaisuja on tarkennettu osoittamalla kortteliin 207 vapaa-ajan asumisen alue (RA-3), jolle saa rakentaa myös asuin- ja liiketiloja. Kortteliin 208 on osoitettu liikerakennusten alue (KL-6), jolle saa rakentaa liike- ja majoitusrakennuksia. Immeljärven ranta on jätetty rakentamisen ulkopuolelle urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU), vesialueeksi (W) ja venevalkama-alueeksi (LVV). Kaavassa on lisäksi osoitettu LPA-2-alue, katu- ja liikennealueet, jalankulun ja pyöräilyn yhteydet, ohjeelliset ulkoilu- ja moottorikelkkareitit, hulevesien hallintaan varattu alueen osa sekä yhdyskuntateknisen huollon alueen osa. Ratkaisu konkretisoi yleiskaavan keskustatoimintojen, asumisen, virkistys- ja reittivarausten yhteensovittamista asemakaavan mittakaavassa. Yleiskaavan keskeinen maankäytöllinen kokonaisratkaisu ei muutu.

Luonnosvaiheen lausunnoissa ja mielipiteissä korostuivat erityisesti Immeljärven rannan virkistyskäyttö ja maisemallinen herkkyys, rannan rakentamisen vaikutukset vesistöön ja luontoarvoihin, Kätänrannantien liikenneturvallisuus, jalankulun ja pyöräilyn yhteydet, pysäköinnin riittävyys, huoltoliikenteen järjestäminen, teknisen huollon tilavaraukset sekä lähiympäristön pysyvän asumisen olosuhteet. Vastineiden perusteella kaavaratkaisua on tarkistettu muun muassa poistamalla ranta-alueelle osoitetut uima-allas- ja laituriratkaisut, siirtämällä hotellirakentamista kauemmaksi Immeljärven rannasta, osoittamalla ranta VU-alueeksi, tarkentamalla jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä, säilyttämällä osayleiskaavan mukaiset reittitarpeet ja osoittamalla tarkentuneet teknisen huollon varaukset.

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Kaavaratkaisu sijoittaa uutta loma-asumista, asumista, liike- ja majoitusrakentamista Levin matkailukeskuksen palvelujen välittömään yhteyteen olemassa olevan katu- ja yhdyskuntateknisen verkoston tuntumaan. Immeljärven pohjoisranta on osoitettu rakentamisen sijaan VU-, W- ja LVV-alueina yleiseen virkistyskäyttöön ja nykyisen rannan käytön turvaamiseen. Ratkaisu tiivistää yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa palvelu- ja liikenneverkkoa samalla, kun rantavyöhykkeen rakentamattomuutta, hulevesien hallintaa ja reittien jatkuvuutta on vahvistettu.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Kaava-alue liittyy Levin taajamarakenteeseen ja matkailukeskuksen palveluihin. Alueen toteuttamisessa voidaan hyödyntää nykyistä katu- ja liikenneverkkoa, jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä sekä vesihuollon, kaukolämmön ja energiahuollon verkostoja. Lausuntojen perusteella kaavassa on huomioitu vesihuollon runkolinjojen siirto, jätevedenpumppaamo, huoltoyhteydet, puistomuuntamo ja muu tekninen huolto. Kaavakartalla nämä tarpeet näkyvät katu- ja liikennealueina, LPA-2-alueena, huoltoajoyhteytenä, johtovaroja, yhdyskuntateknisen huollon alueena sekä maanalaiseen pysäköintiin varattuna alueen osana.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Osayleiskaavassa suunnittelualueen eteläosa on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), ja asemakaavan RA-3-merkintä mahdollistaa alueella vapaa-ajan asumisen lisäksi myös asuin- ja liiketiloja. Ratkaisu tukee sekä loma-asumisen että pysyvän asumisen sijoittumista Levin palvelujen välittömään yhteyteen. KL-6-alueen liike- ja majoitusrakentaminen täydentää osayleiskaavan keskustatoimintojen ja matkailukeskuksen palvelurakenteen tavoitteita.

Kaava-alueen sijainti on sekä asumisen että liike- ja matkailurakentamisen kannalta edullinen, sillä se tukeutuu Levin palvelutarjontaan, joukkoliikenneyhteyksiin ja virkistysreitistöön. Sirkkan koulu ja päiväkotit sijaitsevat noin 2,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta ja lähin päivittäistavarakauppa noin 500 metrin päässä. Alueen lähiympäristössä on lisäksi ravintoloita, erikoiskauppaa, virkistysreittejä, kylpylä ja laskettelurinne.

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, mutta kaavan toteuttaminen edellyttää vesihuollon runkolinjan uudelleen sijoittamista. Uudet toiminnot on mahdollista kytkeä myös alueella olevaan energiahuollon verkkoon. Kaavassa on osoitettu hulevesien hallintaan varattuja alueen osia sekä yleismääräyksiä hulevesien viivyttämisestä ja käsittelystä. Ratkaisu mahdollistaa liikenteen, teknisen huollon ja hulevesien hallinnan järjestämisen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.

Kaava-alue sijaitsee hyvien liikenteellisten yhteyksien varrella. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat kävelyetäisyydellä Levintien, Hissitien ja Myllyjoentien suunnassa. Majoituksen, asumisen ja palvelujen sijoittuminen Levin taajaman ytimeen vähentää tarvetta asiointiin henkilöautolla, koska keskeiset palvelut ja virkistyskohteet ovat saavutettavissa jalan, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

Kaavassa on huomioitu jalankulun, pyöräilyn, moottorikelkkailun ja hiihtoreittien yhteystarpeet. Kätäkänrannantien liikenneturvallisuutta parannetaan varaamalla tilaa jalankulun ja pyöräilyn väylälle katualueen ja VU-alueen yhteyteen. Lisäksi kaava-alueen läpi osoitetaan viistosti kulkeva jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Korttelin 207 liikennöinti on osoitettu Myllyjoentien kautta. Levintielle ei osoiteta uusia yleisiä liittymiä, mutta korttelin 208 huoltoajo voidaan järjestää nykyisen liittymän kohdalta. Osayleiskaavan mukaiset ulkoilu- ja moottorikelkkareittien yhteystarpeet säilyvät.

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

Kaava luo edellytyksiä terveelliselle, turvalliselle ja eri käyttäjäryhmien kannalta tasapainoiselle elinympäristölle. Luonnosvaiheen palautteessa tuotiin vaikutukset lähiympäristön pysyvään asumiseen, koettu rauhattomuuden lisääntyminen, melu, valaistus, matkailijamäärien kasvu sekä Korsajoen toisella puolella asuvien olosuhteet. Kaavaratkaisua on prosessin aikana kehitetty haitallisten vaikutusten vähentämiseksi. Liikenneturvallisuutta parannetaan osoittamalla jalankulun ja pyöräilyn yhteyksille tilavaraukset sekä ohjaamalla kulkua selkeille reiteille. Meluselvityksen perusteella alueen melutasot eivät edellytä erityisiä meluntorjuntatoimenpiteitä, ja hulevesimääräykset tukevat terveellisen ja turvallisen ympäristön toteutumista.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavalla tuetaan Levin matkailukeskuksen elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä mahdollistamalla liike-, majoitus- ja hotellipalvelujen kehittäminen olemassa olevan palvelurakenteen yhteydessä. RA-

3-alueen asuin- ja liiketilamahdollisuus sekä KL-6-alueen liike- ja majoitusrakentaminen tukevat ympärivuotista käyttöä, palvelujen kysyntää ja työpaikkojen syntymistä.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen

Ympäristöhaittoja vähennetään erityisesti liikennemelun, hulevesien, huoltoliikenteen, rannan käytön ja Immeljärveen kohdistuvien vaikutusten osalta. Luonnosvaiheen palautteessa edellytettiin ranta-alueen suunnittelun ja vaikutusten arvioinnin tarkentamista sekä vesilain mukaisen luvantarpeen tunnistamista. Vastineiden mukaisesti ranta-alueen uima-allas- ja laituriratkaisut on poistettu ja ranta on osoitettu VU-alueeksi. Mahdolliset vesistöön vaikuttavat toimenpiteet edellyttävät tarkemmassa suunnittelussa valvovan viranomaisen lausuntoa vesilain mukaisen luvantarpeen arvioimiseksi. Hulevesien viivytystä ja käsittelyä koskevat määräykset ehkäisevät vesistövaikutuksia. Huoltoajo ja pysäköinti on jäsennetty siten, että häiriötä lähiympäristön asumiselle ja virkistyskäytölle voidaan vähentää.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Asemakaavaa varten on laadittu arkeologinen inventointi, luontoselvitys ja maisema-analyysi, joiden tulokset on huomioitu kaavan laadinnassa. Luonnosvaiheen lausunnoissa ja mielipiteissä korostuivat Immeljärven rannan maisemallinen herkkyys, puuston säilyttäminen, luonnon monimuotoisuus sekä rannan perinteinen käyttö. Lapin ELY-keskuksen lausunnon mukaan kaava-alueella ei ole tiedossa sellaisia luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppisiä, lajiesiintymiä tai muita aluemaisia kohteita, jotka edellyttäisivät kaavaratkaisun muuttamista, ja Lapin maakuntamuseolla ei ollut huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön tai rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Immeljärven rannan maisemallinen herkkyys on huomioitu siirtämällä rakentamista kauemmaksi rannasta ja osoittamalla ranta VU-, W- ja LVV-alueina.

Kaava-alueen kulkureittien varrella sijaitsevat maisemallisesti merkittävät puut on mitattu ja osoitettu kaavakartalla säilytettävänä puina. Lisäksi istutettavat ja säilytettävät alueenosat sekä pihasuunnitelmaa koskeva määräys ohjaavat tarkempaa suunnittelua. Kätänrannantien varteen ja VU-alueelle sijoittuvien jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien toteutuksessa tulee kuitenkin edelleen kiinnittää huomiota puuston säilyttämiseen ja maanpinnan muotojen mahdollisimman vähäiseen muuttamiseen.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Kaavaratkaisu turvaa virkistykseen soveltuvien alueiden ja yhteyksien riittävyyttä osoittamalla Immeljärven pohjoisrannan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU) sekä säilyttämällä vesialueen (W) ja venevalkaman (LVV). Luonnosvaiheen palautteessa korostuivat rannan avoimuuden, venevalkaman käytön, virkistyskalastuksen, revontulien katselun sekä rannan suuntaisen ja Immeljärvelle johtavan kulun turvaaminen. Kaavaprosessin yhteydessä uima-allasalue on poistettu, mahdolliset altaat sijoittuvat jatkosuunnittelussa rakentamisen yhteyteen, hotellirakentamista on siirretty kauemmaksi rannasta ja ranta-alue on osoitettu yleiseen virkistyskäyttöön. Alueen läpi osoitetut jalankulun, pyöräilyn, ulkoilun, hiihdon ja moottorikelkkailun yhteydet turvaavat osayleiskaavassa osoitettujen reittitarpeiden jatkuvuutta. Metsäisen alueen määrä vähenee rakentamisen myötä, mutta rannan yleinen käyttö, yhteys Immeljärvelle ja seudullisesti tärkeät virkistysreitit säilyvät asemakaavassa osoitettuina.

7. Kaavan vaikutukset

Alueidenkäyttölain mukaan kaavaa laadittaessa on selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (AKL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvitettyä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Vaikutusten arviointi perustuu kaavaa varten laadittuihin selvityksiin, kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin, viitesuunnitteluun, viranomaisneuvotteluihin sekä luonnosvaiheen lausuntoihin, mielipiteisiin ja niihin laadittuihin vastineisiin. Valmisteluvaiheen vaikutusarviointia on täydennetty kaavan ehdotusvaiheessa erityisesti Immeljärven rannan, virkistyskäytön, liikenteen, hulevesien, teknisen huollon, maiseman ja lähiympäristön asumisen näkökulmista.

7.1 Ympäristövaikutukset

7.1.1 Luonnonolot, luonnonsuojelu ja luonnon monimuotoisuus

Alueelle laaditun luontoselvityksen mukaan suunniteltu maankäyttö ei uhkaa merkittäviä luontoarvoja. Lapin ELY-keskuksen lausunnon mukaan kaava-alueella ei ole tiedossa sellaisia luonnonsuojelulain mukaisia luontotyypppejä, lajiesiintymiä tai muita aluemaisia kohteita, jotka edellyttäisivät kaavaratkaisun muuttamista. Kaava-alueelta tiedossa oleva ahokissankäpälän esiintymä ei ole uhanalainen eikä rauhoitettu, ja lajin tilanne Keski-Lapin alueella on lausunnon mukaan hyvä. Immeljärven ranta-alue on kaavaehdotuksessa jätetty rakentamisen ulkopuolelle ja osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi, vesialueeksi ja venevalkama-alueeksi, mikä vähentää rannan rakentamiseen ja luontoarvoihin kohdistuvia vaikutuksia.

7.1.2 Pienilmasto

Rakentaminen lisää alueen avonaisuutta, mikä voi vaikuttaa tuulisuuteen. Vaikutus ei kuitenkaan muodostu merkittäväksi.

7.1.3 Vesistöt ja vesitalous

Tulevan maankäytön muutoksen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä kasvaa ja hulevesien sisältämät haitta-aineet voivat lisääntyä. Merkittävimmiksi päästölähteiksi arvioidaan liikenne sekä rakentamisen aikaiset hulevedet. Vettä läpäisemättömillä pinnoilla ja putkitetuissa hulevesiviemäreissä virtausnopeus on suuri, eikä kiintoaineen erottumista välttämättä ehdi tapahtua riittävästi. Kaavan toteuttamisen aiheuttamat haitat Korsajoen, Myllyojan, Immeljärven ja muun purkuvesistön laatuun voidaan ehkäistä vähentämällä muodostuvan huleveden määrää, viivyttämällä hulevesiä tonttikohtaisesti ja huolehtimalla rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnasta. Ranta-alueelle aiemmin luonnosvaiheessa osoitetut uima-allas- ja laituriratkaisut on poistettu, mikä vähentää vesistöön ja rantavyöhykkeeseen kohdistuvia vaikutuksia. Mahdolliset vesialueelle sijoittuvat tai vesistöön vaikuttavat rakenteet ja toimenpiteet edellyttävät tarkemmassa suunnittelussa valvovan viranomaisen lausuntoa vesilain mukaisen luvantarpeen arvioimiseksi.

7.1.4 Hulevedet

Alueelle rakennettavat rakennukset, kulkutiet ja pysäköintialueet lisäävät vettä läpäisemättömän pinnan määrää. Huleveden purkuvirtaama ja virtausnopeus purkupisteeseen kasvavat, ja maaperään imeytyvän veden määrä vähenee, jollei imeytymistä pyritä tehostamaan toteutettavilla järjestelyillä. Rakentamisen vaikutusten lisäksi hulevesien määrä voi kasvaa ilmastomuutoksen seurauksena. Kaavamääräyksen mukaan tontilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tontilla mitoituksella yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömästä pinta-alaneliömetriä kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä hallitusti ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Määräykset vähentävät purkuvesistöihin kohdistuvaa kuormitusta ja tukevat Immeljärven vedenlaadun turvaamista.

Rakentamisen aiheuttamaa hulevesikuormituksen muutosta voidaan hallita korttelialueilla ja niitä ympäröivillä alueilla. Hulevesiä voidaan ohjata rakentamisen ulkopuolelle jääville alueille, joissa niitä imeytetään ja viivytetään maaperässä, painanteissa ja muissa hulevesirakenteissa. Kestopäällystetyiltä piha-alueilta hulevedet tulee kerätä sadevesiviemäröinnillä, joka varustetaan suljettavilla öljyn- ja hiekanerotuskaivoilla. Myös Levintien ja Kätänrannantien varsilta tulevat hulevedet johdetaan alueen läpi jatkossakin, mutta kantatien sivuosiin johdettavaa hulevesimäärää ei tule kasvattaa nykyisestä.

7.1.5 Maa- ja metsätalous

Osa alueesta on aiemmin asemakaavalla osoitettu metsätalous- ja maanviljelyalueeksi, mutta alue on pinta-alaltaan vähäinen. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta maa- ja metsätalouteen.

7.1.6 Vaikutukset hiilijalanjäljen ja ilmastomuutoksen hillintään

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

7.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueelta on laadittu meluselvitys, jonka mukaan asemakaavamuutosalueella alitetaan loma-asumiseen taajamissa sovellettavat päivä- ja yöajan ohjearvot ilman erityisiä meluntorjuntatoimenpiteitä. Levintien läheisyydessä melutasot ovat korkeimmillaan aivan kaava-alueen itäreunassa, ja meluvaikutuksia voidaan edelleen vähentää rakennusten, pysäköintikatosten ja istutettavien alueenosien sijoittelulla. Luonnosvaiheen palautteessa esiin nostettu matkailijoista ja rakennusten käytöstä aiheutuva koettu häiriö on huomioitu ohjaamalla kulkua, huolto liikennettä sekä pysäköintiä kaavaratkaisussa selkeämmin.

7.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

7.2.1 Yhdyskuntarakenne

Kaavalla on myönteinen vaikutus yhdyskuntarakenteeseen, sillä rakentaminen sijoittuu Levin matkailukeskuksen palvelujen, liikenteen ja kunnallistekniikan yhteyteen yhdyskuntarakennetta tiivistäen. Uusi rakentaminen sijoittuu olemassa olevan taajamarakenteen sisään eikä avaa uutta erillistä rakentamisaluetta. Samalla Immeljärven rantavyöhyke jätetään rakentamisen ulkopuolelle VU-, W- ja LVV-alueiksi, mikä tukee rannan yleistä käyttöä ja säilyttää yhteyden rantaan osana taajaman virkistysverkkoa.

7.2.2 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä rakennuksia. Alueelta on laadittu arkeologinen inventointi, jonka perusteella kaava-alueella ei ole tiedossa olevia suojeltavia arkeologisia kohteita. Lapin maakuntamuseolla ei ole ollut huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön tai rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Lähialueen rakennettua ympäristöä ja Levin matkailukeskuksen ominaispiirteitä on huomioitu kaavamääräyksissä ja rakentamistapaohjeissa muun muassa rakennusten korkeuden, kattomuotojen, julkisivumateriaalien, värityksen ja korttelikohtaisen kokonaisuuden osalta. Vaikutusten arvioinnin perusteella kaavaratkaisu ei hävitä rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja.

7.3 Taloudelliset vaikutukset

7.3.1 Yhdyskuntatalous

Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää, että kaava-alueen pohjoispuolella nykyisin jalankulun ja pyöräilyn käytössä oleva yhteys muutetaan korttelialueelle 207 johtavaksi ajoneuvoliikenteen kaduksi. Tavoitteena on, että kadulla mahdollistetaan myös Kätänrannantien ja Levintien välinen jalankulun ja pyöräilyn liikenne. Myllyjoentien katualueen leventäminen ja jalankulun ja pyöräilyn väylän toteuttaminen aiheuttavat kunnalle rakentamiskustannuksia, joista voidaan sopia maankäyttösopimusten yhteydessä.

Jalankulun ja pyöräilyn väylien rakentaminen Kätänrannantien liikenneturvallisuuden parantamiseksi aiheuttaa kustannuksia erityisesti katualueen leventämisestä, väylärakenteista, kuivatus- ja hulevesijärjestelyistä, mahdollisista tukimuuriratkaisuista, valaistuksesta sekä Korsajoen ylityksen ja liittymäjärjestelyjen tarkemmasta toteutuksesta. Kätänrannantien liikenneturvallisuuden parantamistarve on tunnistettavissa jo nykytilanteessa alueen runsaan jalankulun, virkistyskäytön, matkailijamäärien ja tien nykyisten järjestelyjen perusteella. Kaavaratkaisu lisää tarvetta sovittaa uudet toiminnot nykyiseen katu- ja reittiverkkoon, mutta Kätänrannantien jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuden kehittäminen palvelee myös

laajempaa Levin matkailukeskuksen ja Immeljärven rannan nykyistä käyttöä. Kustannusten suuruus täsmentyy katusuunnittelun yhteydessä, kun väylän lopullinen linjaus, tasaus, rakenneratkaisut, puuston säilyttämismahdollisuudet ja mahdollinen sillan muutostarve on tarkemmin määritelty.

Vesihuollon runkolinjojen siirto, jätevedenpumppaamon toteuttaminen sekä teknisen huollon aluevarausten ja huoltoyhteyksien järjestäminen aiheuttavat toteuttamiskustannuksia. Vesihuollon linjojen ja rakenteiden siirron kustannuksista vastaa maanomistaja.

Kaavalla on yleisesti myönteinen vaikutus yhdyskuntatalouteen, sillä rakentaminen sijoittuu olemassa olevan infrastruktuurin yhteyteen Levin matkailukeskuksen ytimeen. Kunta voi sopia kaavan toteuttamiseen liittyvien kustannusten jakautumisesta maanomistajan kanssa maankäyttösopimusten yhteydessä.

7.3.2 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavalla on toteutuessaan positiivisia vaikutuksia alueen matkailuelinkeinotoimintaan liittyvään suunnitteluun, rakentamiseen, palvelutarjontaan sekä työpaikkojen määrään.

Majoituspalveluiden, asuin- ja lomahuoneistojen ja liiketilojen lisääntyminen mahdollistaa pysyvän asumisen ja yöpyvien matkailijamäärien kasvun Levikeskuksen alueella. Kaavan mahdollistama kävijämäärien kasvu lisää matkailusta saatavia tuottoja ja kannattavuutta. Kaavan mahdollistamat virkistysreitit, kuten moottorikelkkareitti ja hiihtolatu sekä yhteydet Immeljärvelle tukevat Levin matkailun kehittämistä yleisesti.

Alue sijoittuu kaukolämpöverkon läheisyyteen, ja Adven Oy:n lausunnon mukaan kaavaehdotuksen kortteleihin rakennettaviin kiinteistöihin on mahdollista toimittaa kaukolämpöä. Olemassa olevan energiahuollon verkoston hyödyntäminen tukee alueen toteutuksen taloudellisuutta ja voi vähentää tarvetta erillisille kiinteistökohtaisille lämmitysratkaisuille.

7.4 Liikenteelliset vaikutukset

Kaava-alueen yhteydessä kulkevat moottorikelkkareitit ja latureitit on mahdollista säilyttää. Reittien tarkempi sijoittuminen on osoitettu kaavakartalla ohjeellisina reittivarauksina siten, että osayleiskaavan mukaiset ulkoilu- ja moottorikelkkailureittien yhteystarpeet säilyvät. Latureitin sijaintia voidaan tarkentaa Kätjänrannantien ja VU-alueen yhteydessä.

Korttelin 207 liikennöinti on osoitettu Myllyjoentien kautta LPA-2-alueelle ja tonteille johtavien yhteyksien avulla. Korttelin 208 huoltoajo on osoitettu Levintien suunnasta nykyisen liittymän kohdalle. Uusia yleisiä liittymiä Levintielle ei osoiteta. Muu ajoneuvoliikenne tukeutuu Kätjänrannantien ja Myllyjoentien katuverkkoon. Ratkaisu ottaa huomioon Levintien aseman maantieliikenteen alueena ja rajaa huoltoliikenteen liittymän käytön kaavassa osoitettuun tarkoitukseen.

Luonnosvaiheen palautteessa korostuivat Kätjänrannantien nykyinen kuormitus, sesonkiaikojen suuret jalankulkijamäärät, tienvarsipysäköinti sekä koetut liikenneturvallisuuden ongelmat. Kaavaratkaisu lisää liikennettä Kätjänrannantien ja Myllyjoentien suunnassa. Samalla jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita parannetaan varaamalla tilaa väylälle Kätjänrannantien ja VU-alueen yhteyteen sekä osoittamalla kaava-alueen läpi viistosti kulkeva yhteys. Tarkemmat turvallisuusratkaisut täsmentyvät katusuunnittelussa. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota erityisesti Kätjänrannantien, Myllyjoentien alkuosan, Korsajoen ylityksen sekä jalankulun ja pyöräilyn sujuvuuteen ja turvallisuuteen.

7.5 Sosiaaliset vaikutukset

7.5.1 Sosiaalinen ympäristö

Kaavaratkaisu sijoittuu alueelle, jossa pysyvä asuminen, loma-asuminen, matkailupalvelut, virkistyskäyttö ja matkailijoiden liikkuminen limittyvät. Kaava antaa edellytyksiä turvallisen ja terveellisen elinympäristön

toteutumiselle, mutta samalla se muuttaa lähiympäristön luonnetta metsäisestä ja osin pienimittakaavaisesta ympäristöstä nykyistä rakennetummaksi osaksi Levin matkailukeskusta. Luonnosvaiheen palautteessa tuotiin esiin erityisesti vaikutukset lähiympäristön pysyvään asumiseen, matkailijamäärien kasvuun, koettuun rauhattomuuteen, meluun, valaistukseen, luvattomaan kulkuihin sekä Immeljärven ja Kätjänrannantien käyttöön. Kaavaratkaisua on palautteen perusteella tarkistettu muun muassa siirtämällä hotellirakentamista kauemmaksi rannasta, osoittamalla ranta yleiseen virkistyskäyttöön, tarkentamalla kulkuyhteyksiä ja jäsentämällä huoltoajoa ja pysäköintiä.

7.5.2 Asuminen

Kaava mahdollistaa vakituisen asutuksen osoittamisen osana vapaa-ajan asumisen korttelialuetta RA-3. Alueelle voidaan toteuttaa huoneistoja, jotka soveltuvat sekä loma- että pysyvään asumiseen. Korttelialueen sijainti Levin matkailukeskuksen palvelujen välittömässä yhteydessä tukee ympärivuotista käyttöä ja palvelujen saavutettavuutta. Kielteisiä vaikutuksia voi kohdistua erityisesti lähiympäristön asukkaisiin, joiden asuinympäristön luonne muuttuu rakentamisen, maiseman muutosten, luonnonympäristön vähenemisen, liikenteen, matkailijoiden liikkumisen ja valaistuksen lisääntymisen vuoksi. Haittoja pyritään vähentämään kaavaratkaisun sijoittelulla, ranta-alueen säilyttämisellä virkistyskäytössä, jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien parantamisella sekä rakentamistapaohjeilla.

7.5.3 Varjostusvaikutukset

Viitesuunnitelman varjostusvaikutuksia on tarkasteltu erillisessä varjostusanalyysissä (Pave Arkkitehdit) kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan sekä juhannuksena päivän ollessa pisimmillään. Varjostusanalyysi on kaavaselostuksen liitteenä 9.

Tarkastelut on esitetty maaliskuun 20. päivän tilanteessa kello 9.00, 12.00, 15.00 ja 18.00 sekä kesäkuun 20. päivän tilanteessa kello 6.00, 9.00, 12.00, 15.00, 18.00 ja 21.00. Analyysin mukaan varjojen pituus vaihtelee voimakkaasti vuodenajan ja vuorokaudenajan mukaan. Kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan auringon korkeuskulma on matala erityisesti aamulla ja illalla, jolloin varjot ulottuvat pisimmälle. Keskipäivän aikaan vaikutukset ovat rajatumpia. Juhannuksen aikaan aurinko on korkeammalla ja päivä pidempi, jolloin varjostusvaikutukset ovat päivän keskivaiheilla vähäisempiä ja painottuvat aamu- ja iltatunteihin. Tarkastelussa ei ole huomioitu Kätjänrannan tai Levin huipun varjostusta, joten analyysi kuvaa viitesuunnitelman mukaisten rakennusmassojen aiheuttamaa varjostusta erikseen maaston ja ympäröivien tunturien varjostuksesta.

Ympäröivään asutukseen kohdistuvat varjostusvaikutukset arvioidaan kokonaisuutena rajallisiksi. Varjostusanalyysin perusteella vaikutukset voivat kohdistua lähinnä yksittäiseen Kätjänrannantien varrella sijaitsevaan lomarakennukseen sekä Immeljärven pohjoisrannan käyttäjiin. Vaikutukset painottuvat kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan aamun ja illan tunteihin, jolloin aurinko on matalalla ja varjot ulottuvat kauimmaksi. Rannan käyttäjien kannalta varjostus voi paikoin vähentää oleskelualueiden aurinkoisuutta erityisesti aamulla tai illalla, mutta vaikutus on ajallisesti rajattu. Päivän keskivaiheilla varjostusvaikutukset jäävät lyhyemmiksi ja kohdistuvat pääosin kaava-alueelle sekä sen välittömään lähiympäristöön.

Juhannuksen aikaan varjostusvaikutukset ympäröivään asutukseen ovat vähäisempiä, koska aurinko on korkeammalla ja varjot jäävät päivän keskivaiheilla lyhyemmiksi. Aamu- ja iltatunteina varjot voivat ulottua pidemmälle, mutta vaikutukset ovat ajallisesti rajattuja. Kaavaratkaisussa varjostusvaikutuksia lieventää Immeljärven rannan jättäminen rakentamisen ulkopuolelle yleiseen virkistyskäyttöön. Varjostuksen ei arvioida aiheuttavan ympäröivälle asutukselle sellaista merkityksellistä elinympäristön laadun heikkenemistä, jota ei olisi kaavan tarkoitus ja alueen sijainti Levin matkailukeskuksen taajamarakenteessa huomioon ottaen pidettävä hyväksyttävänä.

7.5.4 Virkistys

Kaavalla turvataan Immeljärven pohjoisrannan yleinen virkistyskäyttö osoittamalla ranta urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi sekä säilyttämällä vesialue ja venevalkama. Luonnosvaiheen palautteessa korostuivat rannan avoimuuden, venevalkaman käytön, virkistyskalastuksen, revontulien katselun sekä rannan suuntaisen ja Immeljärvelle johtavan kulun turvaaminen. Kaavaehdotuksessa uima-allasalueet ja rantarakenteita korostaneet ratkaisut on poistettu, ja mahdolliset altaat sijoittuvat jatkosuunnittelussa rakentamisen yhteyteen. Jalankulun, pyöräilyn, hiihdon, ulkoilun ja moottorikelkkailun yhteystarpeet on huomioitu kaavakartalla ohjeellisina reittivaroituksina.

Metsäisen vapaa-alueen määrä vähenee rakentamisen myötä, mutta rannan yleinen käyttö, yhteys Immeljärvelle ja seudullisesti tärkeät virkistysreitit säilyvät asemakaavassa osoitettuina. Reittien toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota kulun selkeyteen, turvallisuuteen, talvikäyttöön sekä puuston ja maastonmuotojen mahdollisimman vähäiseen muuttamiseen.

7.6 Turvallisuusvaikutukset

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia yleisiä turvallisuusvaikutuksia, kun liikenne-, huoltoajo-, pysäköinti- ja jalankulkujärjestelyt toteutetaan kaavan ja tarkemman suunnittelun mukaisesti. Luonnosvaiheen palautteessa esiin nousseet Kätänrannantien jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuteen liittyvät huolenaiheet on huomioitu osoittamalla jalankulun ja pyöräilyn väylälle tilavaraus katualueen ja VU-alueen yhteyteen sekä ohjaamalla kulkua selkeämmille reiteille. Korttelin 208 huoltoajo on osoitettu Levintien suunnasta, jolloin raskasta huoltoliikennettä ei tarvitse ohjata Kätänrannantien kautta. Tarkemmassa katusuunnittelussa on varmistettava ratkaisujen toimivuus erityisesti talviolosuhteissa, sesonkiaikojen jalankulkijamäärissä ja Korsajoen ylityksen yhteydessä.

7.7 Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan

Kaavaratkaisu tiivistää Levin matkailukeskuksen taajamarakennetta Levintien, Kätänrannantien ja Immeljärven pohjoisrannan tuntumassa. Rakentaminen sijoittuu korttelialueille, ja Immeljärven välitön rantavyöhyke jätetään rakentamisen ulkopuolelle yleiseen virkistyskäyttöön.

Nykyisellään alue on luonteeltaan pitkälti suljettua ja metsäistä, ja kaava-alueella oleva rakennuskanta on pienimittakaavaista. Kaavan toteutuessa osa metsäisestä alueesta muuttuu rakennetuksi ympäristöksi ja rakentaminen näkyy erityisesti Kätänrannantien ja Levintien suunnissa sekä osin Immeljärven länsirannalta. Suurmaisemassa alueen maisemaa hallitsevat kuitenkin edelleen Levi- ja Kätätunturit sekä Immeljärven laakso. Kaavaratkaisussa maisemavaikutuksia on vähennetty sijoittamalla hotellirakentamista kauemmaksi Immeljärven rannasta, jättämällä rantavyöhyke VU-, W- ja LVV-alueiksi sekä ohjaamalla rakentamisen korkeutta, kattomuotoja, materiaaleja ja väritystä kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeilla.

Rakentamistapaa koskevat kaavamääräykset ja rakentamistapaohjeet ohjaavat rakennusten sovittamista Levin matkailukeskuksen rakennettuun ympäristöön, Immeljärven rantamaisemaan ja ympäröivään puustoon. Julkisivujen ensisijaisena materiaalina tulee käyttää puuta siltä osin kuin se on paloturvallisuusmääräysten kannalta mahdollista, ja julkisivuvärien tulee olla maanläheisiä sekä maisemaan ja ympäristöön soveltuvia sävyjä. Rakennusten on kortteleittain muodostettava yhtenäinen kokonaisuus.

Rakentamisen aiheuttamia maisemavaikutuksia tutkittiin helmikuussa 2025 nosturin avulla siten, että nosturin kori sijoitettiin silloisten viitesuunnitelmien mukaiseen hotellirakennuksen korkeimpaan suunniteltuun harjankorkeuteen +227 mmpy. Maastokäynti ulotettiin kaava-alueen sisältä laajasti Immeljärven ympäristöön sekä Levikeskuksen suuntaan. Tarkastelun perusteella vaikutukset maisemaan olivat merkittävimmät Kätänrannantiellä Korsajoen kohdalla, Levintiellä suunnittelualueen kohdalla sekä Koutaniemeä vastapäätä Immeljärven länsirannalla. Korkealla rakentamisella ei arvioitu olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia Immeljärven eteläkärjessä eikä Levikeskuksen suunnassa. Tarkastelun ja luonnosvaiheen palautteen perusteella rakentamisen määrää, sijoittumista ja korkeutta tarkistettiin. Kaavaehdotuksessa rakennusten

vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi on osoitettu +222,05 mmpy, joka vastaa Levintien itäpuolella sijaitsevan Design Hotel Levin maksimikorkeutta. Ratkaisulla pyritään sovittamaan uusi rakentaminen sekä viereiseen rakennuskantaan että ympäröivän puuston ja maiseman mittakaavaan.

Rakennusmassojen vaikutuksia lähiympäristöön on tarkasteltu myös varjostusanalyysin avulla. Varjostusvaikutukset painottuvat kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan aamu- ja iltatunteihin ja kohdistuvat lähinnä kaava-alueen välittömään lähiympäristöön, yksittäiseen Kätkänrannantien varrella sijaitsevaan lomarakennukseen sekä Immeljärven pohjoisrannan käyttäjiin.



Kuva 22 Kaavaratkaisun suhdetta maisemaan ja taajamakuvaan on tarkasteltu hanketoimijan, kunnan kaavatyötä ohjaavien viranhaltijoiden ja kaavan laatijan yhteisellä maastokatselmuksella, jossa suunniteltu rakentaminen oli osoitettu kepein maastoon ja nosturin avulla tutkittiin korkean rakentamisen näkyvyyttä maisemassa.

Kuva 23 Levintieltä saavuttaessa Immeljärven kohdalla Koutaniemen kumpu rakennuksineen ja puustoineen peittää suunnitellun korkean rakentamisen.

Immeljärven rannan maisemallinen herkkyys on tunnistettu kaavatyössä. Ranta-alueen säilyttäminen rakentamisen ulkopuolella, venevalkaman osoittaminen nykyisen käytön turvaamiseksi sekä jalankulun, pyöräilyn ja talvireittien sijoittaminen VU-alueen yhteyteen vähentävät rakentamisen maisemallisia vaikutuksia ja säilyttävät rannan osana Levin virkistys- ja maisemakokonaisuutta.



Kuva 24 Immeljärven eteläkärjestä tarkasteltuna nosturi näyttäytyi pitkälti nykyisen puuston korkeudella. Rakentamisen korkeutta on vähennetty tarkastelun jälkeen.



Kuva 25 Valokuva Immeljärven länsirannalta osoittaa, että nosturi näyttäytyi nykyisen puuston yläpuolella, mistä syystä rakentamisen korkeutta päätettiin madaltaa.

8. Asemakaavan toteutus

8.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset sekä rakentamistapaohjeet.

Rakentamistapaohjeet täydentävät kaavakarttaa ja asemakaavamääräyksiä sekä ohjaavat rakennusten, piha-alueiden, pysäköinnin, hulevesijärjestelyjen, istutusten ja ranta-alueeseen liittyvien yleisten alueiden tarkempaa suunnittelua. Rakentamistapaohjeet tulee pitää yhdenmukaisina ehdotusvaiheen kaavakartan ja kaavamääräysten kanssa. Rakennuslupavaiheessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten korttelikohtaiseen yhtenäisyyteen, julkisivujen puupainotteisuuteen, maanläheiseen värikyseen, kattomuotoihin ja parvekeratkaisuihin sekä siihen, että Immeljärven rannan virkistyskäyttö, reittiyhteydet, puuston säilyminen ja hulevesien hallinta toteutuvat kaavan tavoitteiden mukaisesti.

Kätkänrannantien osalta kaavan toteuttaminen edellyttää katusuunnitelman laadintaa. Katusuunnitelman yhteydessä tulee pyrkiä suojelemaan katuvarren puustoa. Katualueelle sijoittuvan kumpareen leikkausta voi pienentää tukimuurilla tai jyrkemällä luiskalla. Korsajoen ylittävä silta on nykytilanteessa kapea. Siltaa uusittaessa kannattaa ottaa huomioon myös kävelyn ja pyöräilyn tarpeet.

Myllyjoentien alkuosa on nykyisin toteutettu vain jalankulkua ja pyöräilyä varten. Katusuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota Kätkänrannantien liittymän suoristamiseen ja parantamiseen. Yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän jatko on huomioitava suojatiejärjestelyissä. Kaava-alueen pohjoispuolelle sijoittuu Levin Matkailun turisti-info, jonka tonttiliittymää tulee myös suoristaa. Myllyjoentieltä ei ole sallittu ajoneuvoliittymää Levintielle, joten tarkemmassa suunnittelussa on huomioitava, etteivät katujärjestelyt luo vaikutelmaa, että liittyminen Levintielle olisi mahdollista.

Alueella tulee tarkemman suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä mahdollistaa virtausreitit, joissa hulevedet voidaan johtaa hallitusti purkupisteisiin. Myös Levintien ja Kätkänrannantien varsilta tulevat hulevedet johdetaan alueen läpi jatkossakin. Kantatien sivuoihin johdettavaa hulevesimäärää ei tule kasvattaa nykyisestä.

8.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Ennen toteutusta tulee sopia tarpeellisilta osin maankäytösopimuksista, kustannusvastuista sekä yleisten alueiden ja teknisen huollon järjestelyistä. Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavaa, asemakaavamääräyksiä ja rakentamistapaohjeita.

Toteuttaminen edellyttää vesihuollon runkolinjojen siirtämistä, jätevedenpumppaamon ja sen huoltoyhteyden järjestämistä sekä johtovarausten ja yhdyskuntateknisen huollon alueiden huomioimista. Nämä ratkaisut tulee toteuttaa ennen korttelialueiden laajamittaista rakentamista tai viimeistään sen kanssa samanaikaisesti. Teknisen huollon suunnittelu sovitetaan yhteen korttelialueiden, katujärjestelyjen, hulevesien hallinnan ja virkistysalueiden kanssa.

Kätkänrannantien, Myllyjoentien alkuosan sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien toteuttaminen edellyttää tarkempaa katusuunnittelua. Suunnittelussa tulee huomioida Kätkänrannantien liikenneturvallisuus, Korsajoen ylitys, Myllyjoentien liittymäjärjestelyt sekä yhteydet Levintien, Immeljärven rannan ja virkistysreitistön suuntiin. Lisäksi tulee varmistaa, ettei Myllyjoentieltä muodostu ajoneuvoliittymää Levintielle. Korttelin 207 liikenne ja pysäköinti toteutetaan Myllyjoentien ja LPA-2-alueen kautta. Korttelin 208 huoltoajo järjestetään Levintien suunnasta, ja maanalaista pysäköintiä koskevat ratkaisut täsmentyvät rakennussuunnittelussa.

Hulevesien viivytys- ja käsittelyratkaisut tulee suunnitella ja toteuttaa ennen korttelialueiden käyttöönottoa tai samanaikaisesti rakentamisen kanssa. Ratkaisuilla varmistetaan, ettei rakentaminen lisää haitallisesti Immeljärveen tai muihin purkuvesistöihin kohdistuvaa kuormitusta. Myös rakentamisen aikaiset hulevedet, työmaa-aikaiset kulkuyhteydet ja reittien tilapäiset järjestelyt tulee suunnitella niin, että haitat asukkaille, virkistyskäytölle ja vesistöille jäävät mahdollisimman vähäisiksi.

Immeljärven rannan VU-alueen, venevalkaman sekä jalankulun, pyöräilyn, hiihdon, ulkoilun ja moottorikelkkailun reittien jatkuvuus tulee turvata sekä rakentamisen aikana että lopullisessa toteutuksessa. Jos vesialueelle suunnitellaan rakennelmia tai vesistöön vaikuttavia toimenpiteitä, valvovalta viranomaiselta arvioi vesilain mukaisen luvan tarpeen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

8.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta rakennuslupien ja rakentamisen valvonnan yhteydessä. Seurannassa varmistetaan, että asemakaavan määräykset, rakentamistapaohjeet ja lupavaiheessa hyväksytyt tarkemmat suunnitelmat toteutuvat johdonmukaisesti.

Seurannassa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten korkeusasemiin, kattomuotoihin, julkisivumateriaaleihin, värikyseen, parvekeratkaisuihin ja korttelikohtaiseen yhtenäisyyteen. Lisäksi rakennuslupavaiheessa tulee varmistaa, että pihasuunnitelmissa esitetään kaavamääräysten mukaisesti poistettava ja säilytettävä puusto, istutettavat alueenosat sekä pinnoitettavat alueet.

Hulevesien hallinnan seurannassa varmistetaan tonttikohtaisten viivytys- ja käsittelyratkaisujen, öljyn- ja hiekanerotuksen sekä alueellisten hulevesirakenteiden toteutuminen. Samalla seurataan, ettei rakentaminen heikennä Immeljärven rannan virkistyskäyttöä, venevalkaman käyttöä eikä jalankulun, pyöräilyn, ulkoilun, hiihdon ja moottorikelkkailun reittien jatkuvuutta.

Liikennejärjestelyjen seurannassa tarkastellaan Kätäkänrannantien ja Myllyjoentien liittymien toimivuutta, Korsajoen ylitystä, jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta sekä huoltoajon ja pysäköinnin toteutumista. Tarvittaessa työmaa-aikaisia ja lopullisia kulkujärjestelyjä voidaan tarkentaa niin, että haitat lähiympäristön asukkaille, yrityksille ja virkistyskäytölle jäävät mahdollisimman vähäisiksi.

Sweco Finland Oy

Kaavan laatijat:

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

Maritta Heinilä, arkkitehti YKS-506

Liikennesuunnittelu:

Jyri Lehtinen, DI

Inkeri Kuusisto, Ins. AMK

Saara Pölkki, DI

Hulevesiselvitys:

Tero Vesanto, DI

Rakentamistapaohjeet:

Aino Jelisejeff, arkkitehti