



YLÄLEVIN ASEMAKAAVA, OSA 2, LAATU- JA YMPÄRISTÖOHJE 10.10.2013

KITILÄN
KUNTA





SISÄLLYS	1	3.3 Korttelikohtaiset ohjeet	15
1 JOHDANTO	2	3.3.1 Hotellikorttelit	15
1.1 Laatu- ja ympäristöohjeen tarkoitus ja laatijat	2	3.3.2 Tunturihuvilat	16
		3.3.3 Urheiluhuvilat	17
		3.3.4 Urheiluhalli	17
2 SUUNNITELMAN YLEISKUVAUS	2	4 YLEISET ALUEET	18
2.1 Alueen ympäristötekijät	2	4.1 Katualueet	18
2.2 Suunnitelma	2	4.1.1 Kadut	18
		4.1.2 Raitit	18
		4.1.3 Levinkuve	18
3 KORTTELIALUEET	4	4.2 Kaupunkipuro	18
3.1 Korttelien pihajärjestelyt	4	4.3 Torit	18
3.1.1. Rakennusten sovittaminen maastoon	4	4.3.1 Laaksotori	18
3.1.2 Piharakenteet ja materiaalit	4	4.3.2 Rinnetori	18
3.1.3 Kasvillisuus	4	4.3.3 Maisematorit	18
3.1.4 Pysäköinti	6	4.3.4 Huipputori	18
3.1.5 Pelastustiet ja paloturvallisuus	6	4.4 Virkistysalueet	20
3.1.6 Huolto	6	4.4.1 Puistomaiset	20
3.1.7 Kellarit	8	4.4.2 Säilytettävät luonnonympäristöt	20
3.1.8 Näkymät	8	4.4.3 Leikkipaikat	20
3.2 Rakennukset	9	4.4.4 Puistomuuntajat	20
3.2.1 Mittasuhteet ja koko	9	4.5 Valaistus	20
3.2.2 Katot	9	4.6 Kalustus	20
3.2.3 Parvekkeet	10		
3.2.4 Julkisivujen sommittelu	10		
3.2.5 Ikkunat	10		
3.2.6 Mainokset ja näyteikkunat	10		
3.2.7 Esteettömyys	11		
3.2.8 Julkisivujen materiaalit ja värit	11		
3.2.9 Tekninen huolto	11		

1 Johdanto

1.1 Laatu- ja ympäristöohjeen tarkoitus ja laatijat

Rakentamistapaohjeiden tehtävänä on täydentää 10.10.2013 päivättyä Ylä-Levin asemakaavan osan 2 asemakaavakarttaa ja sen määräyksiä. Ohjeet käsittävät korttelit 1155-1158 ja 1160-1168 sekä katu-, tori- ja virkistysalueita. Ohjeet eivät koske kortteleita 1150-1153.

Laatu- ja ympäristöohjeet toimivat osana asemakaavan määräyksiä ja rakennusvalvonnan perusteena rakentajien neuvonnassa, ohjauksessa ja rakennuslupien käsittelyssä. Laatu- ja ympäristöohje on sitova.

Ohjeet koskevat lainvoimaisen asemakaavan

- uudisrakennuksia
- pihoja
- uusia katu- ja torialueita
- liikerakennusten korttelialueita
- loma-asuntojen korttelialueita
- urheilu- ja virkistyspalvelujen alueita
- virkistysalueita

Tavoitteena on ohjata rakennusten ja ympäristön suunnittelua ja toteutusta niin, että haluttu arkkitehtoninen ilme ja laatutaso saavutetaan sekä luodaan viihtyisä, luonnonläheinen rakennettu ympäristö.

Laatu- ja ympäristöohje ohjeistaa ja täydentää asemakaavaa ja sen määräyksiä kaaviokuvien, esimerkkivalokuvien ja selittävien tekstien avulla.

Tässä ohjeessa kaavamääräykset on esitetty mustalla viivalla rajatuissa laatikoissa.

Kaavamerkinnät on esitetty punaisella viivalla rajatuissa laatikoissa.

Kappaleessa 3.1 annetaan ohjeita rakennuksen sijoittumisesta tontille ja pysäköinnistä. Kaaviokuvien osoitetaan pysäköinnin, pelastusteiden, huoltoajon ja näkymien järjestäminen.

Kuva 1: Asemakaava-alueen sijainti. Kuva 2: Alppikylän kaupunkitilaa. Kuvan 2 lähde www.traveltidbits.com.



Kappaleessa 3.2 ohjataan rakennusten hahmoa, julkisivujen sommittelua ja materiaalien käyttöä.

Kappaleessa 3.3 annetaan korttelikohtaisia ohjeita eli sellaisia ohjeita, jotka koskevat vain joitain kortteleita tai korttelialueita.

Kappaleessa 4 annetaan ohjeita katu- ja torialueiden järjestämisestä ja materiaaleista sekä virkistysalueiden kasvillisuudesta ja hoidosta. Kappaleen lopussa annetaan ohjeita yleisten alueiden valaisusta ja kalusteista.

Ohjeessa on esitetty kuvia rakennuksista ja rakennetuista ympäristöistä. Kuvateksteissä kerrotaan, mikä kuvissa on esimerkillistä.

Kartoissa ja kaavioissa on esitetty myös asemakaavan osat 1 ja 3, jotta kokonaisuus olisi helppo hahmottaa.

Ylä-Levistä on tarkoitus rakentaa tunturikylä: rinteeseen istuttamisen ja kaupunkitilan esikuvina ovat alppikylät ja rakennusten esikuvina puolestaan karjalainen puurakentaminen ja pelkistetty suomalainen puuarkkitehtuuri.

Laatu- ja ympäristöohjeen ovat laatineet:

Eila Lahdenperä
Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy
Ulla Engman
Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy
Arja Sippola
Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy
Anna Böhling
Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy
Sassi Heiskanen
Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy

Lauri Kurula
tekninen johtaja, Kittilän kunta
Marianne Sainio
maanmittausinsinööri, Kittilän kunta
Hanne Junnilainen
maanmittausinsinööri, Kittilän kunta
Veli-Matti Virtanen
maanmittausteknikko, Kittilän kunta

Kuva 3. Alppikylän suosittu kävelykatu. Kuvan 3 lähde www.livetremblant.com.

Kuva 4: Ylä-Levin asemakaava. Kuva 5: Asemakaavan havainnekuva.

2 Suunnitelman yleiskuvaus

2.1 Alueen ympäristötekijät

Levin alue sijaitsee Kittilän kunnan keskiosassa, 18 kilometriä Kittilän keskustasta pohjoiseen. Alueen ytimeen kuuluvat kaksi tunturia, rakennettu laskettelukeskus Levi ja erämaamainen Kätkä.

Asemakaavan muutoksen kohteena oleva alue sijaitsee Levin ydinkeskustan itäpuolella. Pohjoisessa rajana on Rakkavaarantie ja etelässä Levin rinnealueet. Nykytilassa suunnittelualaue on lähes rakentamatonta metsäaluetta, jossa kulkee ulkoilureittiverkostoa. Pohjoisosassa on lomarakennus-alueita. Eteläosassa sijaitsee tällä hetkellä Lastenmaa, joka tulee siirtymään pois nykyiseltä paikaltaan.

2.2 Suunnitelma

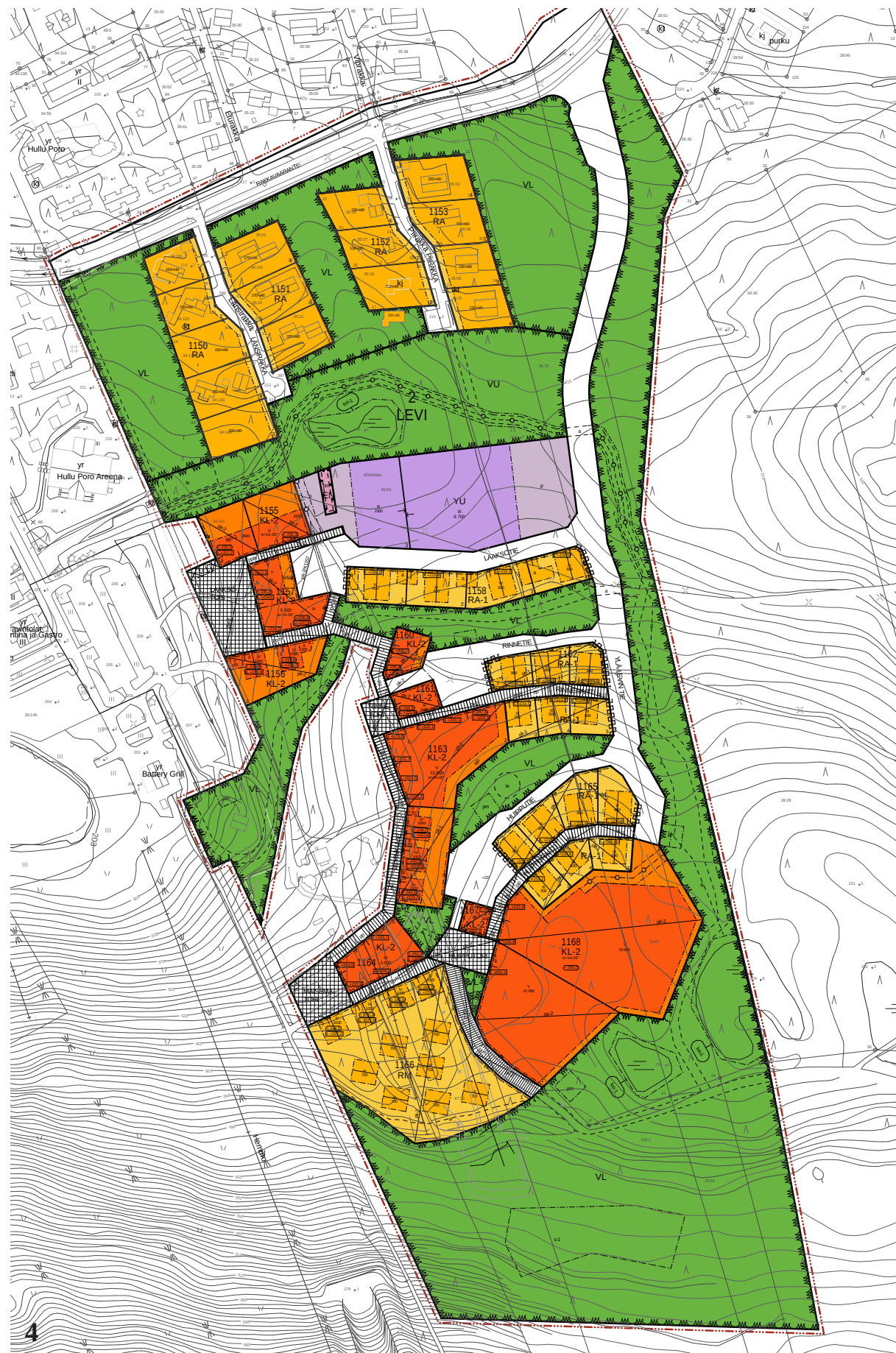
Ylä-Levin asemakaava-alueelle on suunniteltu uusi matkailukeskuksen keskustatoimintojen alue. Ulkoasultaan alue muistuttaa tiivistä alppikylää. Kylän ydin on korkeatasoinen kävelykatu, josta pääsee helposti virkistysalueille ja jonka liikenne hoidetaan ulkosityöttöisesti. Suurin osa paikoituksesta sijaitsee maan alla luolissa ja kellareissa. Alueelle on osoitettu paikat kuudelle hotellille ja 46 chalet-tyyppiselle tunturihuvilalle, joissa voi olla majoitus-, palvelu ja liiketilaa. Lisäksi alarinteeseen on osoitettu paikka urheiluhallille ja urheiluhuviloille. Asemakaavassa on myös esitetty jo toteutuneet Rakkavaarantien huvilat. Asemakaavassa osoitetaan yhteensä noin 98 980 kem² rakennusoikeutta.

Suunnitelmassa on säilytetty itä-länsisuuntainen lumetettu latureitti ja varmistettu, että kävelykeskustaan pääsee suksilla suoraan rinteestä.



SUUNNITELMAN KUVAUS

2





Kuva 6: Pihan erottaminen kadusta luonnonkivi-aidalla. Kuvat 7 ja 9: Pihan pengertäminen luonnonkivisellä tukimuurilla. Kuva 8: Rakennusta ympäröivä laiturimainen oleskeluerassi. Kuva 10: Rinteeseen sovitettu alppikylä. Kuva 11: kivijalkakerroksen avulla rinteeseen sovitettu talo. Kuvan 6 lähde www.whata.org, kuvan 7 lähde *Arkitekt-lehti* 05/2011, kuvan 8 lähde Lundqvist Marianne (toim.) *Arkitekternas villor*, *Arkitektur Förlag* ab 2004, kuvan 9 lähde www.archdaily.com, kuvan 10 lähde www.we-traveler.com, kuvan 11 lähde www.ski-zermatt.com.

3 Korttelialueet

3.1. Korttelien pihajärjestelyt

Tässä kappaleessa annetaan koko asemakaava-aluetta koskevia ohjeita korttelialueiden pihajärjestelyistä. Tarkemmat korttelikohtaiset ohjeet annetaan kappaleessa 3.3.

3.1.1 Rakennusten sovittaminen maastoon

Ylä-Levin tunturikylän maisemallisena esikuvana ovat alppikylät. Rakentamisen on tarkoitus kiivetä rinnettä pitkin ylöspäin, jolloin lähes kaikista rakennuksista on pitkä näkymä alarinteeseen.

Osalle rakennuksia on asemakaavakartassa osoitettu kadun puoleisen ensimmäisen kerroksen lattiapinnan korkeusasema sekä rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.

Lopulliset korkeusasemat saavat poiketa näistä lukemista enintään 100 mm.

Ajoneuvoliikenteelle tarkoitetut kadut on sijoitettu korkeuskäyrien suuntaisesti, jolloin tasoeroja voidaan hyödyntää paikoituksessa. Ajon paikoitukseen on oltava mahdollisimman huomaamaton.

Rakennuksen alin maanpäällinen kerros eli kivijalkakerros toimii maastoon sopeuttavana elementtinä.

3.1.2 Piharakenteet ja materiaalit

Kaltevat pihat on jaettava useisiin tasoihin tukimuureilla. Tukimuurit on tehtävä luonnonkivestä ja ne on pidettävä mahdollisimman matalina. Tukimuurin luonnonkivimuurauksen on sopeuduttava rakennuksen ulkoverhouksen luonnonkivimuuraukseen. Pengerryksen liittyminen ympäröivään maastoon viimeistellään. Terrassit ja kulureitit liitetään suoraan tukimuuriin.

Kulku ja oleskelu pihalla on järjestettävä niin, että arka metsänpohja ei pääse kulumaan eli oleskelu tapahtuu terasseilla ja kulku rakennettuja polkuja pitkin.

Istutukset tulee sijoittaa tontille siten, etteivät ne oleellisesti huononna katualueiden liikenneturvallisuutta. Julkisivusta 1 metrin etäisyydelle ulottuva vyöhyke on palotekni-

sistä syistä kivettävä eikä sille saa sijoittaa istutuksia.

Piharakenteiden, kuten terrassien, huvimajojen ja leikkivälineiden tulee olla yksinkertaisia. Niiden tulee sopia rakennukseen materiaaleiltaan ja väriykseltään.

Terrassit tulee rakentaa mahdollisimman lähelle maan tasoa ja jakaa tarpeen tullen useaan tasoon. Mikäli katu ei ole samassa tasossa pihan kanssa, kadun ja pihan rajapintaan on rakennettava luonnonkivestä tukimuuri.

Tonttia ei saa aidata muuta kuin Levinkupeeeseen rajoittuvalta osalta. Aidan on sijaittava tontin rajalla. Aidassa voi olla portteja, joiden kautta päästään pihoille. Aidan tulee olla luonnonkiveä tai puuta ja sen korkeuden on oltava 90 cm Levinkupeen pinnasta mitattuna.

Muissa paikoissa, joissa on läpikulun vaara, kulku voidaan estää istutuksilla tai kiviryhmillä.

Tonttien sisäiset ajo-, pelastus- ja huoltoreitit tulee pitää mahdollisimman lyhyinä hulevesien ja lumitöiden vähentämiseksi. Ensimmäisistä ajoneuvoliikenteelle tarkoitetut reitit asfaltoidaan. Muut päällystettävät alueet kivetään pääasiassa luonnonkivellä, luonnonkivilaatoilla tai rakennetaan puuterasseiksi. Kiveys on saumattava hiekalla tai muulla vettä läpäisevällä aineella. Betonikiveä saa käyttää koristeena.

3.1.3 Kasvillisuus

Tontilla on säilytettävä mahdollisimman paljon alkuperäistä kasvillisuutta ja puita. Säilytettävät puut ja kasvillisuus on suojattava rakennusvaiheessa.

Rakentamisen aikana vaurioituneet alueet on maisemoitava istuttamalla, mieluiten alueen luonnonvaraisilla kasveilla. Pihoilla on suosittava luonnonvaraisia kasveja, tosin puutarhakasvejakin on mahdollista käyttää. Tarkoitus on välttää lannoitusta vaativia istutusalueita ja ravinteikkaita kasvualustoja köyhään maaperään sopeutuneiden luonnonkasvien menestymisen turvaamiseksi. Pihoille istutettavat puut tulee sijoittaa vaapaumutoisiin ryhmiin.

Kasvien valinnassa on otettava huomioon tontin maaperä ja maastonmuodot. Kittilä sijaitsee kasvuvyöhykkeellä VII ja vain tällä vyöhykkeellä menestyviä kasveja voi käyttää. Istutettavien kasvien täysikasvuisten yksilöiden vaatima tila korkeus- ja leveys-suunnassa on otettava huomioon.

Poistettava ja säilytettävä puusto ja pinnoitettavat alueet on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä erillisessä pihasuunnittelun.

Pihasuunnitelmassa on esitettävä lumen väliaikainen kasaus tontilla. Lumet tulee kuljettaa pois tontilta.

Luonnonkasvit

puut: mänty, kuusi, rauduskoivu, hieskoivu, kotipihlaja, haapa
pensaat: kotikataja, vaivaiskoivu, pajut, suopursu
varvut: kanerva, mustikka, puolukka, riekonmarja, variksenmarja, sianpuolukka, suokukka

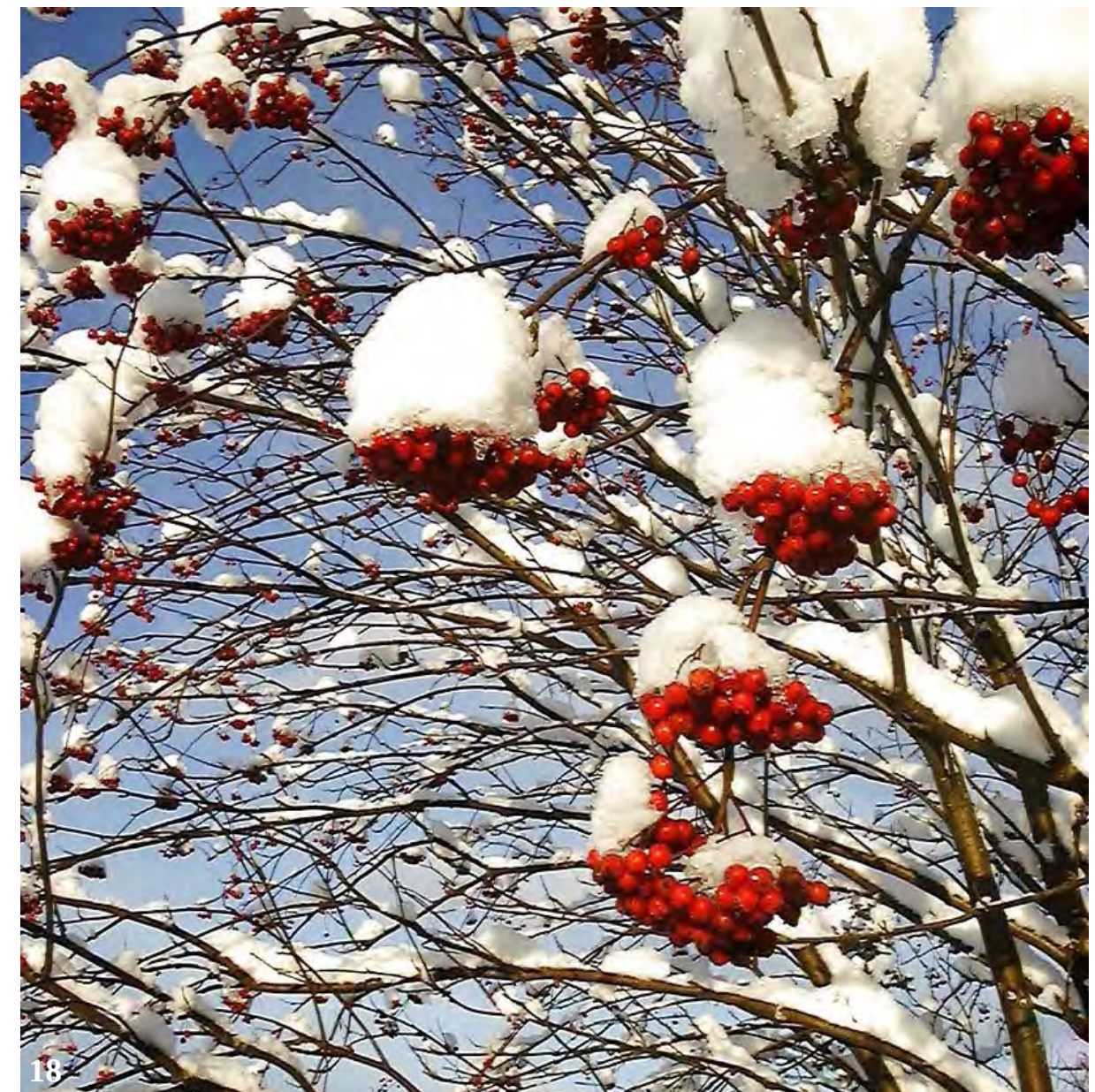
Perennat: suomuurain, karpalo, metsäkurjenpolvi, mesiangervo, hiirenporras, metsäalvejuuri, korpi-imarre, kullero

Puutarhakasvit

puut: mustakuusi, siperiansembra, palsamipihta, siperian orapihlaja
pensaat: vuorimänty, isotuomipihlaja, idänvirpiangervo, villapaju, verkkolehtipaju, ahopaju, hanhenpaju, punaherukka, mustaherukka
perennat: maksaruohot, kangasajuruoho, kyläkurjenpolvi, loistotädyke

Kuva 12: Siperiansembra. Kuva 13: Vuorimänty. Kuva 14: Vaivaiskoivu. Kuva 15: Variksenmarja. Kuva 16: Siperianlehtikuusi. Kuva 17: Puolukka. Kuva 18: Kotipihlaja.

Kuvien 12 ja 14 lähde www.netkasvio.fi. Kuvan 13 lähde www.wikimedia.org. Kuvan 15 lähde www.aura.fi. Kuvan 16 lähde www.greif.uni-greifswald.de. Kuvan 17 lähde www.retki.pp.fi. Kuvan 18 lähde www.codeman.fi.



3.1.4 Pysäköinti

Asemakaava-alueella on kolmea eri tyyppistä paikoitusta: paikoitusta kentällä tai autasuojassa ja paikoitusta pysäköintikerroksessa.

Kaavakartassa on osoitettu pysäköintikerroksia, auton säilytyspaikan rakennusaloja ja pysäköintipaikkoja.

Jos Levin asemakaava-alueella toteutuu keskitetty pysäköintijärjestelmä, voidaan autopaikkojen määrästä antaa 30% helpotusta lukuunottamatta YU-korttelia

Milloin tontilla on osoitettu pysäköintikerros, auton säilytyspaikan rakennusala tai pysäköintipaikka, tulee autopaikat sijoittaa sinne.

Kuitenkaan Levinkuve-kävelykadun ja torien puoleisille julkisivuilla ei saa olla pysäköintitiloja maanpinnan yläpuolella olevissa tiloissa. Pysäköintikerrokseen johtavan ajoluiskan kattaminen on sallittua tontilla myös rakennusalan ulkopuolella.

Autopaikkoja on rakennettava tonteille vähintään 1 ap/80 liike- ja asuinkerrosalam², kuitenkin vähintään 1 ap/asuinhuoneisto tai 0,5 ap/hotellin vierashuone tai hotellin yhteydessä olevien kylpylöiden osalta 1 ap/160 kerrosalam².

Korttelin 1156 tontin 2 ja korttelin 1163 tontin 1 autopaikat voidaan toteuttaa väliaikaisesti maanpäällisinä, kunnes asemakaavan edellyttämä kyseisten tonttien maanalainen pysäköinti voidaan toteuttaa.

Korttelin 1164 autopaikat toteutetaan korttelissa 1166. Korttelin 1167 autopaikat voidaan toteuttaa myös korttelissa 1168 tai Huiputorin alla. Maanalaiset tilat saa rakentaa yhtenäisinä laitoksina kiinteistörajoista riippumatta siten, että tonttien välisiä rajaseiniä ei tarvitse rakentaa. Ajoyhteydet huolto- ja pysäköintitiloihin saa järjestää toisen tontin kautta. Paikoitusta ja sen ajoyhteyksiä saa sijoittaa torien ja katujen alle, jos se on pk-kaavamerkinnällä sallittu (MRL § 158-159).

Maanalaisten autopaikkojen yhteyteen tulee varata tilaa ja teline polkupyörille. Telineeseen on voitava kiinnittää polkupyörä rungostaan.

Maanpäällinen pysäköinti jäsennetään pie-

niin yksiköihin luonnonkivisten reunakivien ja istutusten avulla. Laajoja asfalttikenttiä on vältettävä. Puut suojataan tummanharmaaksi maalatuilla metallirakenteisilla runkosuojilla.

3.1.5 Pelastustiet ja paloturvallisuus

Asemakaava-alueella pelastustiet kulkevat sekä ajoneuvoliikenteen että kevyen liikenteen reittejä pitkin. Pelastusreitillä kantavuuden tulee olla 35 tonnia ja leveyden vähintään 3,5 metriä.

Pelastusreiteille ei saa sijoittaa kadunkalusteita, valaisimia, mainostauluja tai ulkomyyntiä siten, että sillä hankaloitetaan pelastusautojen liikkumista ja pelastustoimia. Kadun ylittävät valaisimet on sijoitettava riittävän korkealle. Pelastusreitit on esitetty kaaviona.

Myös pihakaduille on päästävä pelastusajoneuvolla. Pelastusreitit tulee toteuttaa siten, että pelastusajoneuvot pääsevät tarvittaessa kaikkien uloskäytävien ja varateiden läheisyyteen. Kääntöpaikkojen (säteeltään 13,5-16,5 m) on oltava käytössä myös talviaikana. Alueelliset opastustaulut on sijoitettava jo rakennusvaiheessa pelastusreitikaaviossa osoitetuille paikoille.

Rakennukset, mukaan lukien kaikki maanalaiset tilat, tulee varustaa automaattisella sammutuslaitteistolla. Mikäli pysäköintialueiden kansiin päälle on mahdollista ajaa pelastusajoneuvolla, tulee kannen kestää pelastusajoneuvon aiheuttama kuormitus.

Ikkuna kiinteistön rajalla olevassa seinässä edellyttää rakennusrasitteen perustamista. Eri kiinteistöjen yhteinen palomuurin vaatii rasitesopimuksen perustamista. Jos sopimusta ei ole, molemmat rakentavat oman palomuurin.

Kiinteistöjen osoitenumeroiden tulee olla näkyvästi merkittyinä myös jo rakennusvaiheen aikana.

Rakennusten on täytettävä palomääräykset. Rakennussuunnittelijan on toimitettava paloviranomaisen ja rakennusvalvonnan vaatimat selvitykset hankkeesta. Selvityksellä tarkoitetaan esimerkiksi paloteknistä suunnitelmaa, joka on liitettävä rakennuslupahakemukseen.



19

3.1.6 Huolto

Asemakaava-alueella huoltoajo kulkee ajoneuvoliikenteen reittejä pitkin. Kunkin hotellin yhteyteen on järjestetty aukio, jossa huolto- ja saattoliikenne pääsee kääntymään. Hotellien huolto on pyrittävä järjestämään maanalaisen paikoitusalueen kautta. Muiden rakennusten huolto on hoidettava mieluiten maanalaisten tilojen kautta. Mahdollisten maanpäällisten huoltotilojen on oltava huomaamattomia. Huoltoreitit on esitetty kaaviona.

PYSÄKÖINTI

- pysäköinti kentällä maan pinnalla
- pysäköinti pysäköintikerroksessa
- pysäköinti autotallissa tai kivijalassa
- ajo paikoitukseen



20

PELASTUSREITIT

- (PISTEVIIVA) TONTILLA JÄRJESTETTÄVÄ LIIKENNE
- ALUEELLISEN OPASTUSTAULUN SIOJITUSPAIKKA



21

KEVYT- JA HENKILÖAUTOLIIKENNE

- AUTO LIIKENNE: MAJOITTUJAT
- AJO PYSÄKÖINTIKERROKSEEN
- KEVYT LIIKENNE
- LASKETTELU
- HIIHTO/ POLKU



22

HUOLTO- JA SAATTOLIIKENNE

- HOTELLIEN SAATTOLIIKENNE
- HUOLTOLIIKENNE
- - - HUOLTOLIIKENNE PYSÄKÖINTIKERROKSEN KAULTA
- (PISTEVIIVA) TONTILLA JÄRJESTETTÄVÄ LIIKENNE
- LUMEN KASAUS
- JÄTEPISTE

3.1.7 Kellarit

Lukuunottamatta kortteleita 1150-1153 ja mikäli pysäköintiratkaisut sallivat, kaavakartan osoittaman rakennusoikeuden lisäksi rakennukseen saa rakentaa kellarikerroksen, jossa saa olla vastaava määrä liiketiloja kuin alimmassa kerroksessa. Kellarikerroksessa voi olla myös alimman kerroksen asuintiloja palvelevia aputiloja, joihin on oltava käynti alimmasta kerroksesta. Aputiloiksi luetaan esimerkiksi sauna-, takka ja kuntotilat.

Kellarikerrokseen ei saa sijoittaa asuin- ja majoitustiloja.

Mikäli rakennuksessa on kellarikerros, väestönsuoja on sijoitettava sinne. Mikäli väestönsuoja sijoitetaan alimpaan kerrokseen, sitä ei saa sijoittaa kadun puolelle.

Mikäli kellarikerrokseen rakennetaan sellaisia toimintoja, jotka edellyttävät viemäröintiä, ja jätevesiä ei ole mahdollista johtaa suoraan yleiseen viemäriverkkoon, tulee kiinteistön omistajan huolehtia jätevesien pumpppauksesta.

3.1.8 Näkymät

Tunturikylän sisällä näkymät ovat lyhyitä. Toreilta ja kävelyraiteilta on avattu näkymiä rakennusmassojen lomitse pitkälle maisemaan. Tärkein näkymä on Huipputorilta Pallastunturille, toiseksi tärkein näkymä Levin-kappelille.

Näkymiä ei saa katkaista istutuksilla tai piirakenteilla. Näkymälinjat on esitetty kaaviona.



Kuva 23: Perinteinen rinteeseen sijoitettu chalet-talo, johon on sisäänkäynti ylärinteen puolelta toiseen kerrokseen ja alarinteestä ensimmäiseen. Kuva 24: Alarinteelle sijoittuva alppikylä. Kuva 25: Näkymä torille ylemmältä kadulta. Kuvan 23 lähde www.skiandsun.diabletrets.co.uk, kuvan 24 lähde www.wikimedia.org, kuvan 25 lähde www.southerntravelnews.com.

**NÄKYMÄT**

ALUEEN SISÄISET NÄKYMÄT SINISELLÄ

NÄKYMÄT SUURMAISEMAAN PUNAISELLA

3.2 Rakennukset

Tässä kappaleessa annetaan koko asemakaava-aluetta koskevia ohjeita rakennuksista. Tarkemmat rakennustyyppikohtaiset ohjeet annetaan kappaleessa 3.3.

3.2.1 Mittasuhteet ja koko

Rakennusalat ja kerrosluvut on osoitettu kaavakartassa.

Asemakaava-alueen rakennusten hahmojen on tarkoitus erottua sekä katutilasta että kauempaa maisemasta katsottuna. Rakennusmassojen on oltava selkeitä ja rauhallisia.

Milloin tontin rajalla saa rakentaa naapurirakennukseen kiinni, tulee rakentaminen toteuttaa rakennusluvalla määritellyn rakennusrasitteen kautta. (MRL § 158-159)

Korttelien 1159 ja 1163 kerrosluvulla II osoitettujen rakennusosien on oltava viereisille päärakennuksille alisteisia eli arkkitehtuuriltaan niitä hillitympiä ja yksinkertaisempia.

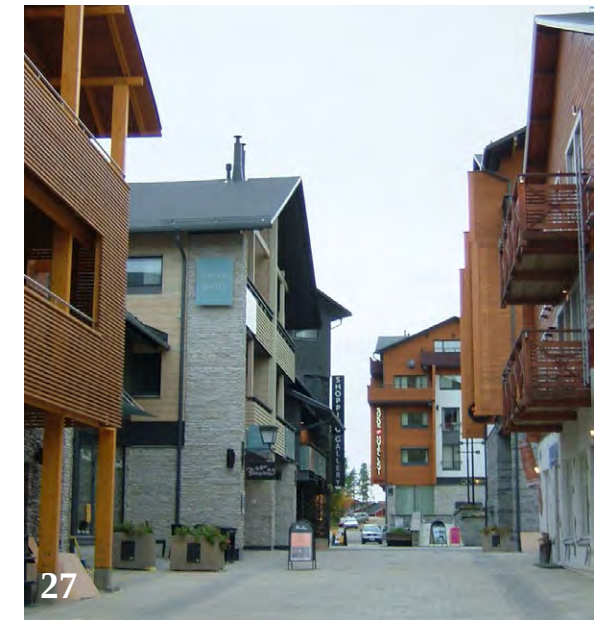
3.2.2 Katot

Lukuunottamatta YU-kortteleita rakennuksessa on oltava harjakatto. Katemateriaalina käytetään mustaa tai tumman harmaata kumibitumikermiä. Harjakaton kaltevuus tulee olla 1:2, ellei kaavakartassa ole toisin määrätty. Harjakaton alle saa rakentaa ullakkokerroksen, jos kattokulma ja vesikaton ylin sallittu korkeusasema sen sallivat. Ullakon tasolla saa olla kerrosalaan laskettavaa tilaa puolet suurimman kerroksen alasta.

Kattojen harjansuunta on osoitettu kaavakartassa.

Kattokaltevuuksista annetaan korttelialuekohtaiset ohjeet kappaleessa 3.3.

Katossa on oltava 0,7-0,9 m rakennuksen ulkoverhouksesta ulkonevat avoräystäät. Koteloituja päätykolmioita ja räystäiden päätykoteloita ei sallita. Katon lappeen on oltava harjalta räystäälle pääsääntöisesti yhtenäinen, jolloin katon muoto säilyy selkeänä. Rakennuksen nurkassa räystäään tulee aina olla ehjä. Ullakkokerroksen ikkunoiden on oltava pienempiä kuin alakerrosten ikkunoiden. Kattolyhydyt on toteutettava harjakattoisina.



Savupiippujen, lumiesteiden, tikkaiden ja muiden rakenteiden tulee olla saman värisiä kuin vesikatteen. Määräys ei koske luonnonkivistä muurattuja savupiippuja, joiden on oltava tummanharmaita.

Kuva 27: Esimerkki chalet-talojen muodostamasta katukuvasta Levin keskustassa.

Kuva 28: Harjakattoiset rakennukset luovat näkymiltään monipuolista kaupunkia. Kuvan lähde: www.archdaily.com.

3.2.3 Parvekkeet

KL-2-, RM- ja RA-1 -alueilla jokaiseen huoneistoon on rakennettava parveke tai muu asuntokohtainen ulkotila. Levinkuve-katuun rajoittuvien rakennusten sekä kaikkien hotellirakennusten katutasokerrosten yläpuolisten kerosten julkisivujen pituudesta vähintään 50% on oltava parvekettä.

Parvekkeita voidaan keskittää tori- ja kävelykatujulkisivuille siten, että koko rakennuksen osalta parvekkeiden vähimmäismäärä kerrosten julkisivujen osalta täyttyy.

Parvekkeen minimisyvyys on 1,5 m ja pohjapinta-ala vähintään 4 m² lukuunottamatta ei asuinkäyttöön tarkoitettujen rakennusten ulosvedettyjä parvekkeita, joiden minimisyvyys on 1,2 m ja pohjapinta-ala vähintään 4 m². Ulosvedetyt parvekkeet saavat ulottua kadun ja torin yli enintään 1,5 m ja alimpien rakenteiden on oltava vähintään 3,2 m korkeudella katutasosta.

Rakennuksen hahmon on oltava erotettavissa parvekkeista huolimatta.

Parvekkeet voivat olla puu-, teräs- tai betonirakenteisia. Kaiteet voivat olla puuta, terästä tai lasia. Parvekkeiden voivat olla lasitettuja ja ylimpien parvekkeiden tulee olla katettuja. Parvekkeiden on sovittava materiaaleiltaan, väritykseltään ja arkkitehtuuriltaan muuhun rakennukseen. Niiden tukirakenteiden on oltava pysty- tai vaakasuuntaisia.

3.2.4 Julkisivujen sommittelu

Lukuunottamatta YU-kortteleita ja milloin rakennuksen koko on yli 1000 kem², rakennuksen materiaalityyppien ja parvekekokoaisuuksien jäsentelyllä on luotava sommitelma, jossa samaan rakennusmassaan kuuluvat julkisivut muodostavat vaikutelman useista vierekkäisistä rakennuksista.

Levinkuve-katuun rajoittuvien rakennusten katutasossa sijaitsevan kerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 4,0 m ja kerroksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla muurattu luonnonkivi ja lasi. Katu-

tasossa sijaitsevaa kerrosta ylempien kerrosten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla puu palomääräysten sallimissa rajoissa, muurattu luonnonkivi ja lasi. Pienessä määrin voidaan käyttää myös rapattua pintaa.

Julkisivujen on oltava rauhallisia. Julkisivussa ei saa olla jakorimoja eli ulkoverhouksen päälle kiinnitettyjä listoja. Koristeluksi riittävät ovien sekä ikkunanpuitteiden väritys.

Levinkupeeseen ja toreihin rajoittuvien julkisivujen tulee katutasoon sijoittuvassa kerroksessa olla mahdollisimman avoimia ja toiminnallisesti monipuolisia. Yli 5 m pitkiä ikkunatomia ja ovettomia seinänosia ei saa syntyä.

Rakennuksen sisäänkäynnin tulee olla selvästi erotettavissa. Kun kadun ja ensimmäisen kerroksen lattian pinta eivät ole samassa tasossa, sisäänkäynti voi olla syvennyksen tai pylväskäytävän kautta.

Ilmalämpöpumppuja ei saa sijoittaa rakennuksen katujulkisivulle. Lämpöpumput on koteloitava ulkoverhouksen tai ulkoverhouseen sopivan ritilän taakse.

3.2.5 Ikkunat

Kaikissa rakennuksen julkisivuissa suositellaan olevaksi ikkunoita. Ikkunat tulee valmistaa puusta tai alumiinista. Ikkunoiden karmit ja puitteet tulee maalata. Ikkunapinnat suositellaan jaettavaksi osiin. Ikkunalasi ei saa jatkua yhtenäisenä jakorimojen takana. Umpinaisia tuuletusikkunoita ei sallita.

3.2.6 Mainokset ja näyteikkunat

Näyteikkunoihin ei saa tehdä peittäviä teippauksia. Liikkeen nimi on ilmoitettava pienellä pystykyltillä tai irtokirjainmainoksella ikkunan yläpuolella. Valomainokset on sijoitettava julkisivuun, ei katolle.

Kunnalla on oikeus kiinnittää rakennuksen seinään valaisimia ja opasteita.

Kunnalla on oikeus kiinnittää seinään myös valaisinten tarvitsemat kaapeloinnit.



29



30

Kuva 29: Ylä-Leville suositeltava liiketilan ikkuna. Kuva 30: Sopivan kokoinen pystykyltti Levin keskustassa.

3.2.3 Parvekkeet

KL-2-, RM- ja RA-1 -alueilla jokaiseen huoneistoon on rakennettava parveke tai muu asuntokohtainen ulkotila. Levinkuve-katuun rajoittuvien rakennusten sekä kaikkien hotellirakennusten katutasokerrosten yläpuolisten kerosten julkisivujen pituudesta vähintään 50% on oltava parvekettä.

Parvekkeita voidaan keskittää tori- ja kävelykatujulkisivuille siten, että koko rakennuksen osalta parvekkeiden vähimmäismäärä kerrosten julkisivujen osalta täyttyy.

Parvekkeen minimisyvyys on 1,5 m ja pohjapinta-ala vähintään 4 m² lukuunottamatta ei asuinkäyttöön tarkoitettujen rakennusten ulosvedettyjä parvekkeita, joiden minimisyvyys on 1,2 m ja pohjapinta-ala vähintään 4 m². Ulosvedetyt parvekkeet saavat ulottua kadun ja torin yli enintään 1,5 m ja alimpien rakenteiden on oltava vähintään 3,2 m korkeudella katutasosta.

Rakennuksen hahmon on oltava erotettavissa parvekkeista huolimatta.

Parvekkeet voivat olla puu-, teräs- tai betonirakenteisia. Kaiteet voivat olla puuta, terästä tai lasia. Parvekkeiden voivat olla lasitettuja ja ylimpien parvekkeiden tulee olla katettuja. Parvekkeiden on sovittava materiaaleiltaan, väritykseltään ja arkkitehtuuriltaan muuhun rakennukseen. Niiden tukirakenteiden on oltava pysty- tai vaakasuuntaisia.

3.2.4 Julkisivujen sommittelu

Lukuunottamatta YU-kortteleita ja milloin rakennuksen koko on yli 1000 kem², rakennuksen materiaalityyppien ja parvekekokoaisuuksien jäsentelyllä on luotava sommitelma, jossa samaan rakennusmassaan kuuluvat julkisivut muodostavat vaikutelman useista vierekkäisistä rakennuksista.

Levinkuve-katuun rajoittuvien rakennusten katutasossa sijaitsevan kerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 4,0 m ja kerroksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla muurattu luonnonkivi ja lasi. Katu-

tasossa sijaitsevaa kerrosta ylempien kerrosten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla puu palomääräysten sallimissa rajoissa, muurattu luonnonkivi ja lasi. Pienessä määrin voidaan käyttää myös rapattua pintaa.

Julkisivujen on oltava rauhallisia. Julkisivussa ei saa olla jakorimoja eli ulkoverhouksen päälle kiinnitettyjä listoja. Koristeluksi riittävät ovien sekä ikkunanpuitteiden väritys.

Levinkupeeseen ja toreihin rajoittuvien julkisivujen tulee katutasoon sijoittuvassa kerroksessa olla mahdollisimman avoimia ja toiminnallisesti monipuolisia. Yli 5 m pitkiä ikkunatomia ja ovettomia seinänosia ei saa syntyä.

Rakennuksen sisäänkäynnin tulee olla selvästi erotettavissa. Kun kadun ja ensimmäisen kerroksen lattian pinta eivät ole samassa tasossa, sisäänkäynti voi olla syvennyksen tai pylväskäytävän kautta.

Ilmalämpöpumppuja ei saa sijoittaa rakennuksen katujulkisivulle. Lämpöpumput on koteloitava ulkoverhouksen tai ulkoverhouseen sopivan ritilän taakse.

3.2.5 Ikkunat

Kaikissa rakennuksen julkisivuissa suositellaan olevaksi ikkunoita. Ikkunat tulee valmistaa puusta tai alumiinista. Ikkunoiden karmit ja puitteet tulee maalata. Ikkunapinnat suositellaan jaettavaksi osiin. Ikkunalasi ei saa jatkua yhtenäisenä jakorimojen takana. Umpinaisia tuuletusikkunoita ei sallita.

3.2.6 Mainokset ja näyteikkunat

Näyteikkunoihin ei saa tehdä peittäviä teippauksia. Liikkeen nimi on ilmoitettava pienellä pystykyltillä tai irtokirjainmainoksella ikkunan yläpuolella. Valomainokset on sijoitettava julkisivuun, ei katolle.

Kunnalla on oikeus kiinnittää rakennuksen seinään valaisimia ja opasteita.

Kunnalla on oikeus kiinnittää seinään myös valaisinten tarvitsemat kaapeloinnit.



Kuva 29: Ylä-Leville suositeltava liiketilan ikkuna. Kuva 30: Sopivan kokoinen pystykyltti Levin keskustassa.



3.2.7 Esteettömyys

Liiketiloihin on päästävä kadulta esteettömästi. Jos korkeuseroja ei ole mahdollista järjestää katualueella esteettömiksi, tasoterot on järjestettävä liiketilan sisällä.

Tonteilta ei saa rakentaa portaita tai muita vastaavia rakennelmia katu- ja torialueille.

3.2.7 Julkisivujen materiaalit ja värit

Levinkuve-katuun rajoittuvien julkisivujen maantasokerrosten pääasiallisen julkisivumateriaalina tulee olla luonnonkivimuuraus ja lasi. Ylempien kerrosten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla puu ja lasi.

Muissa julkisivuissa luonnonkivimuuraus tulee ulottua ikkunoiden alareunaan saakka, kuitenkin vähintään 50 cm maanpinnasta.

Maantasokerroksen yläpuolella pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla puu ja lasi.

Puuta voidaan käyttää julkisivuissa hirsipaneelina. Paneelin korkeuden on oltava vähintään 250 mm ja paksuuden vähintään 28 mm. Pitkiä hirsinurkkia ei sallita. Puuverhoilu voidaan kuultomaalata tai harmaannuttaa. Vuorilautojen on oltava saman värisiä kuin muu ulkoverhous. Seinäpinnan on oltava himmeä tai puolihimmeä. Julkisivujen värit käydään läpi korttelialueittain kappaleessa 3.3.

Paloteknisistä syistä julkisivuissa voidaan käyttää myös pienessä määrin rappausta. Sisäänvedetyn parvekkeen ja porraskäytävän taustaseinä saa olla rappausta.

Luonnonkivimuuraus on oltava tummanharmaata tasaväristä kiveä. Saumojen on oltava saman väriset kuin kivet. Saumojen enimmäiskoko on 30 mm. Muuraus saa ulottua korkeintaan 40 mm ulommas kuin muu julkisivuverhoilu. Julkisivussa ei sallita yksittäisiä irtokiviä eikä luonnonkivilaatta-verhousta.

Kuva 31: Liiketilöiden houkuttelevaksi tekemää katutilaa alppikylässä. Kuva 32: Esimerkki kadun tasossa sijaitsevasta liiketilasta. Kuva 33: Esimerkki luonnonkivillä verhoillusta katutasan kerroksesta Levin keskustassa.

Kuvan 33 lähde www.ski-zermatt.com, kuvan 38 lähde www.archdaily.com.

Luonnonkivimuuraus voidaan korvata myös aidon näköisellä jäljitelmällä. Sitä koskevat samat ohjeet kuin aitoa muurausta.

Ikkunalasien on oltava kirkasta lasia.

Julkisivumateriaalin on oltava pääasiassa yhdensuuntaista ja yhdenväristä koko julkisivun korkeudelta luonnonkivimuuraus osuutta lukuunottamatta. Luonnonkivimuuraus on oltava ladonnaltaan ja väritykseltään yhtenäistä ja ulottuttava maan pintaan saakka.

Pääjulkisivumateriaalin lisäksi voidaan esim. parvekerakenteissa käyttää myös metallia. Rakennukseen kuuluvien ulkopuolisten rakenteiden, kuten parvekkeiden ja terassien kaiteiden sekä tukipylväiden materiaalin ja väriksen tulee sopia rakennuksen päämateriaaliin ja väriin.

3.2.9 Tekninen huolto

Kaavakartan osoittaman rakennusoikeuden lisäksi rakennukseen saa rakentaa tarvittavat tekniset tilat.

Rakennusten sadevedet tulee ohjata vesikourujen ja syöksytörmien kautta sadevesiviemäriin. Perustusten kuivatusvedet on johdettava sadevesiviemäriin. Mikäli kuivatusvesiä ei ole mahdollista johtaa suoraan sadevesiviemäriverkostoon, tulee kiinteistön omistajan huolehtia kuivatusvesien pumppauksesta.

Kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen liittymään kaukolämpöverkkoon.

Sähkö- puhelin- ym. johdot tulee rakentaa maakaapeleilla. Avojohtojen ja avomuuntajien rakentaminen on kielletty.

Kiinteistöjen sadevesiä ei saa johtaa suoraan katupinnalle.

Mikäli tontilla on rakennettava katualueeseen kiinni, voidaan katualueesta tilapäisesti käyttää enintään 1,5 m leveää vyöhykettä rakennuksen toteuttamisen mahdollistamiseksi. Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää suunnitelma katualueen käyttämisestä ja kadun rakennusaikaisesta tukemisesta. Rakentamisen jälkeen kadun rakenteet on palautettava ennalleen kunnan määräämän aikataulun mukaan.

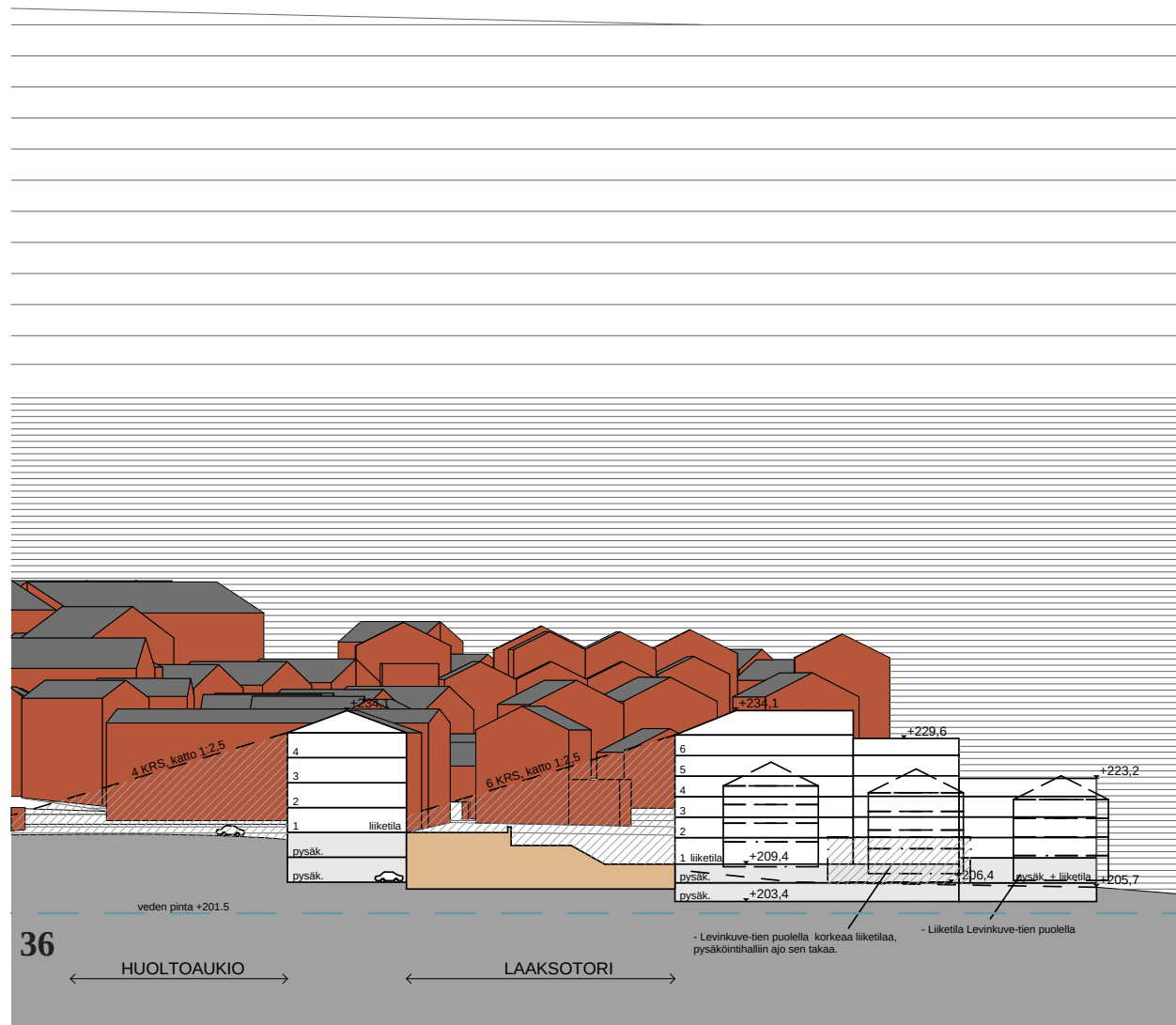


Kuva 34: Hirsipaneelia. Kuva 35: Luonnonkivimuurausta.

Kun rakennuksessa ei ole maanalaista pysäköintilaitosta, perustamissyvyyden tulee olla vähintään 2,0 m lattiakorkeuksien alapuolella ja sokkeli on toteutettava yhtenäisenä seinänä 2,0 m syvyyteen saakka.

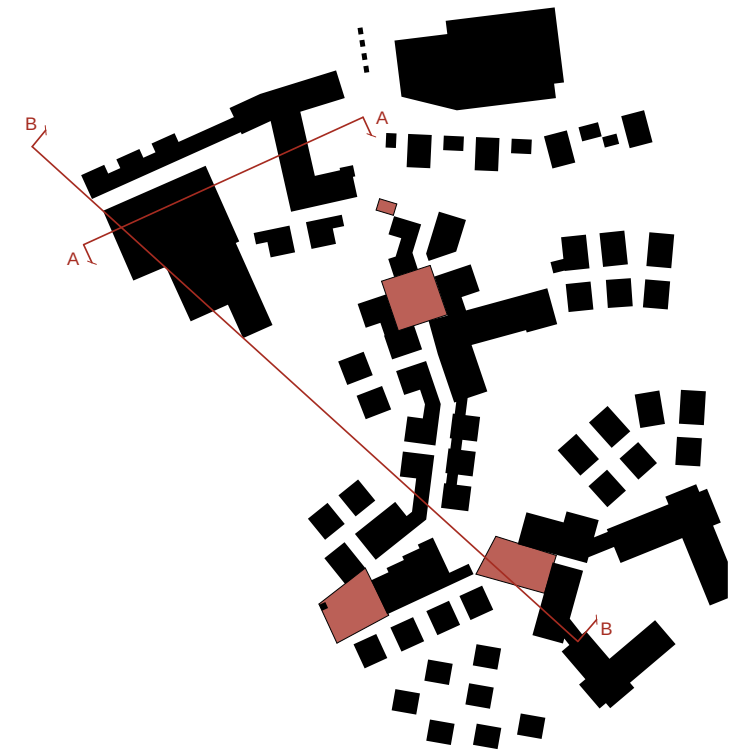
Kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen rakentamaan liittymisjohdon vesi- ja viesmärijohdon sekä sadevesiviemäriin ja sallimaan niiden sijoittamisen tontille.

Katu- ja torialueisiin rajautuvissa kohdissa tonteille voidaan sijoittaa katuun liittyviä rakenteita (luiska, pengeri, leikkaus) 1,5 m levyiselle vyöhykkeelle.



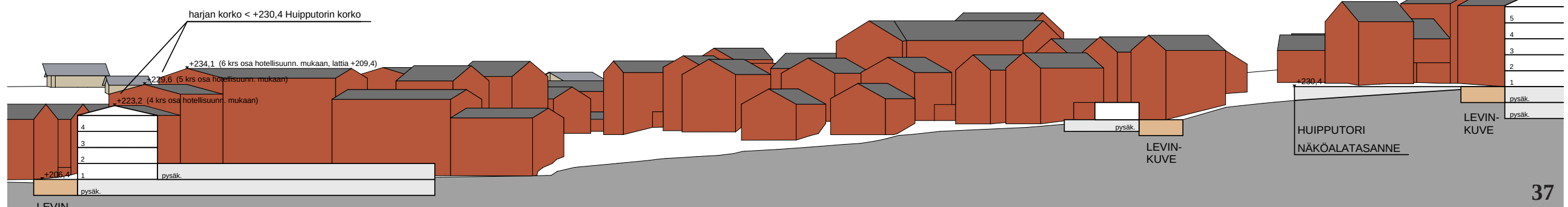
A-A

Laaksotorin hotellit
-varjotutkielma: kattokulman ja kerrosmäärän vaikutus,
aurion kulma maaliskuussa

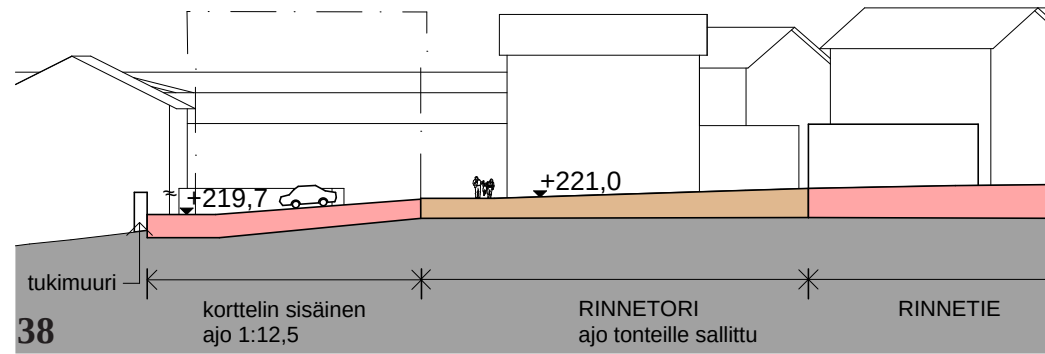


B-B

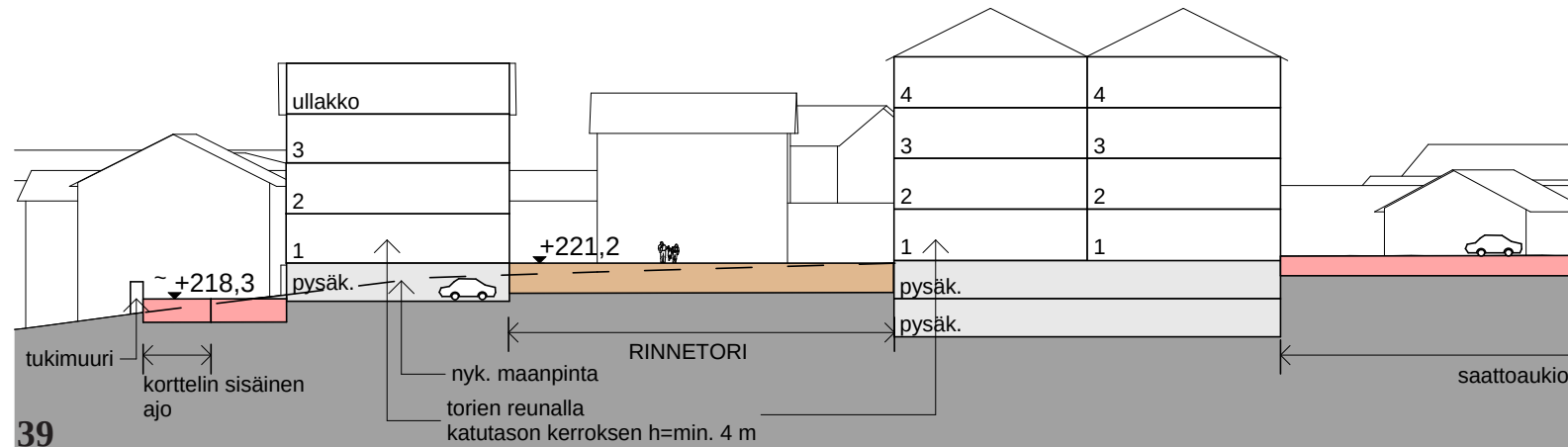
leikkaus Pallaksen näköalalinjaa pitkin



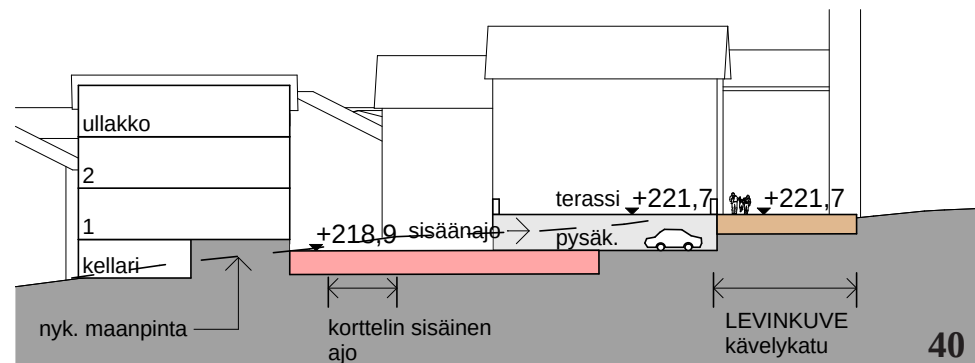
A-A



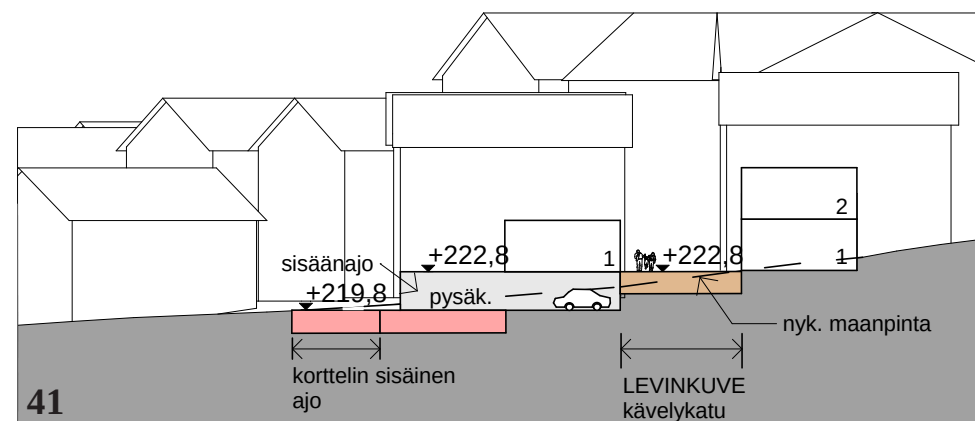
B-B



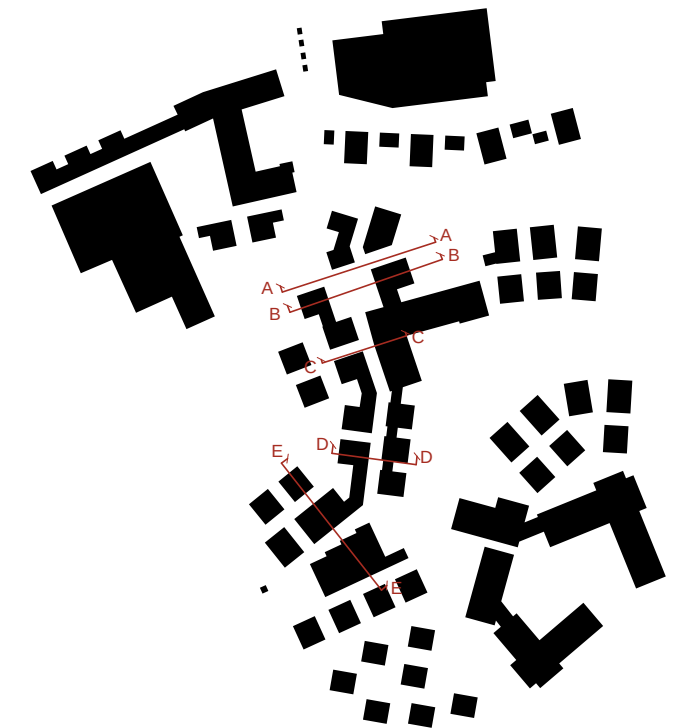
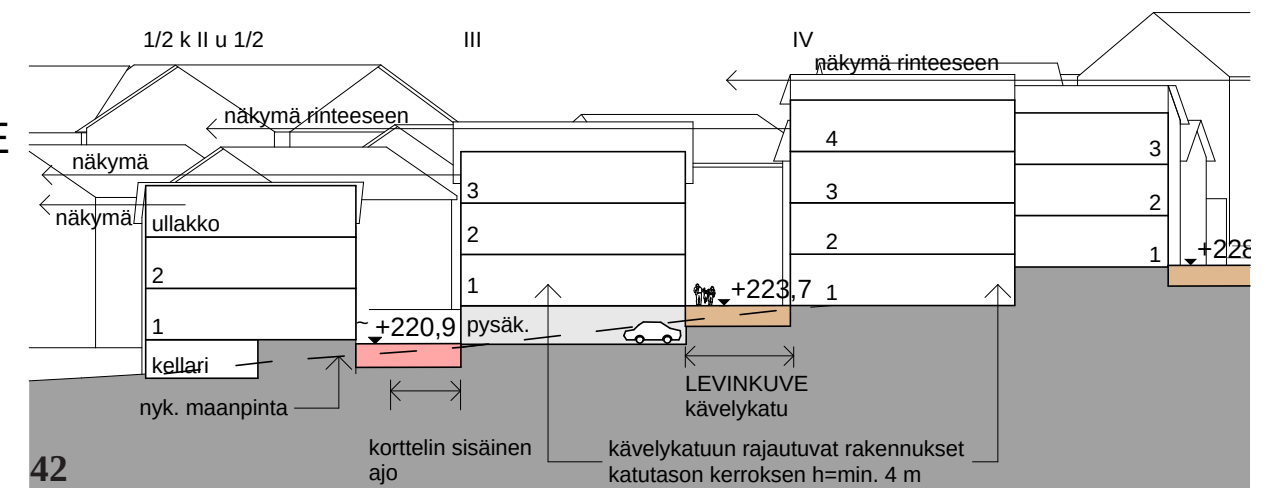
C-C

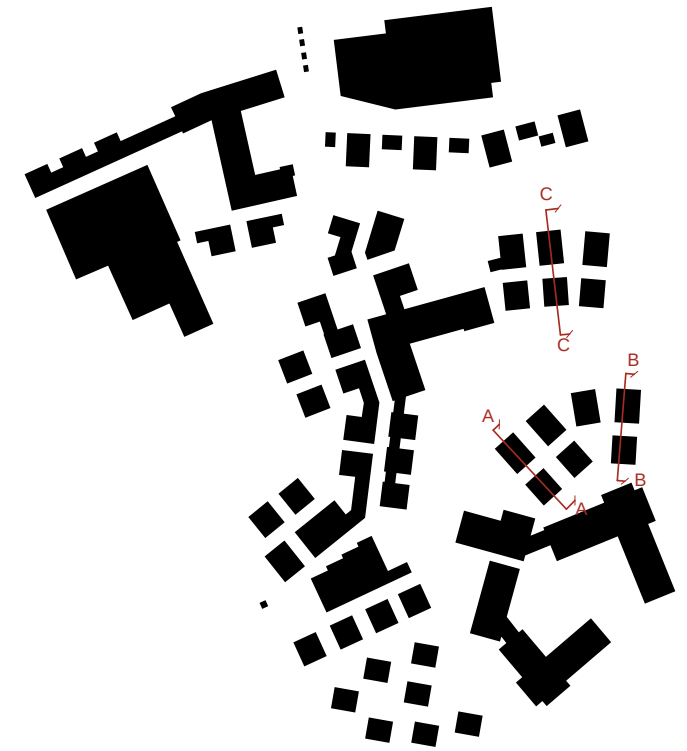
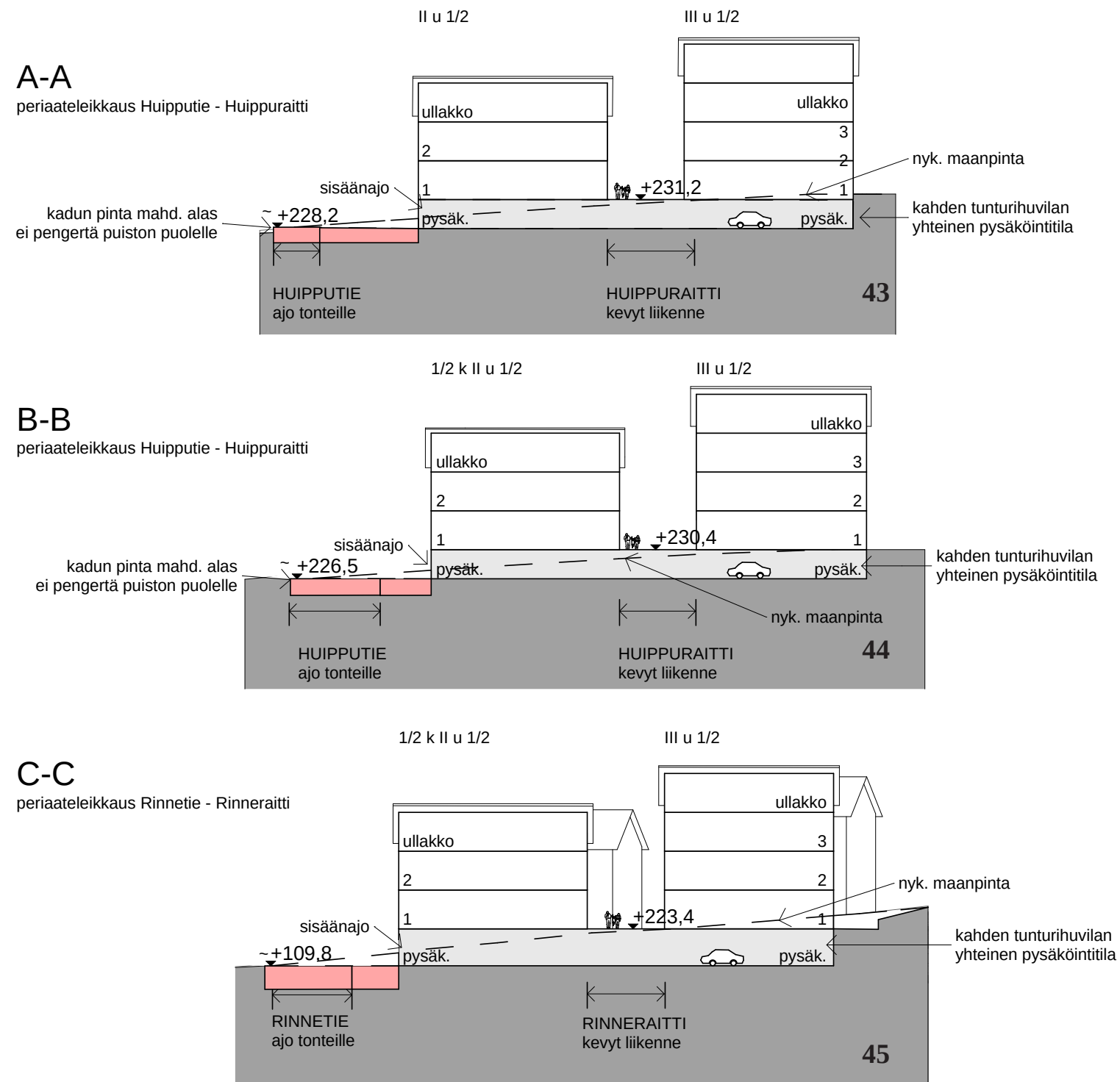


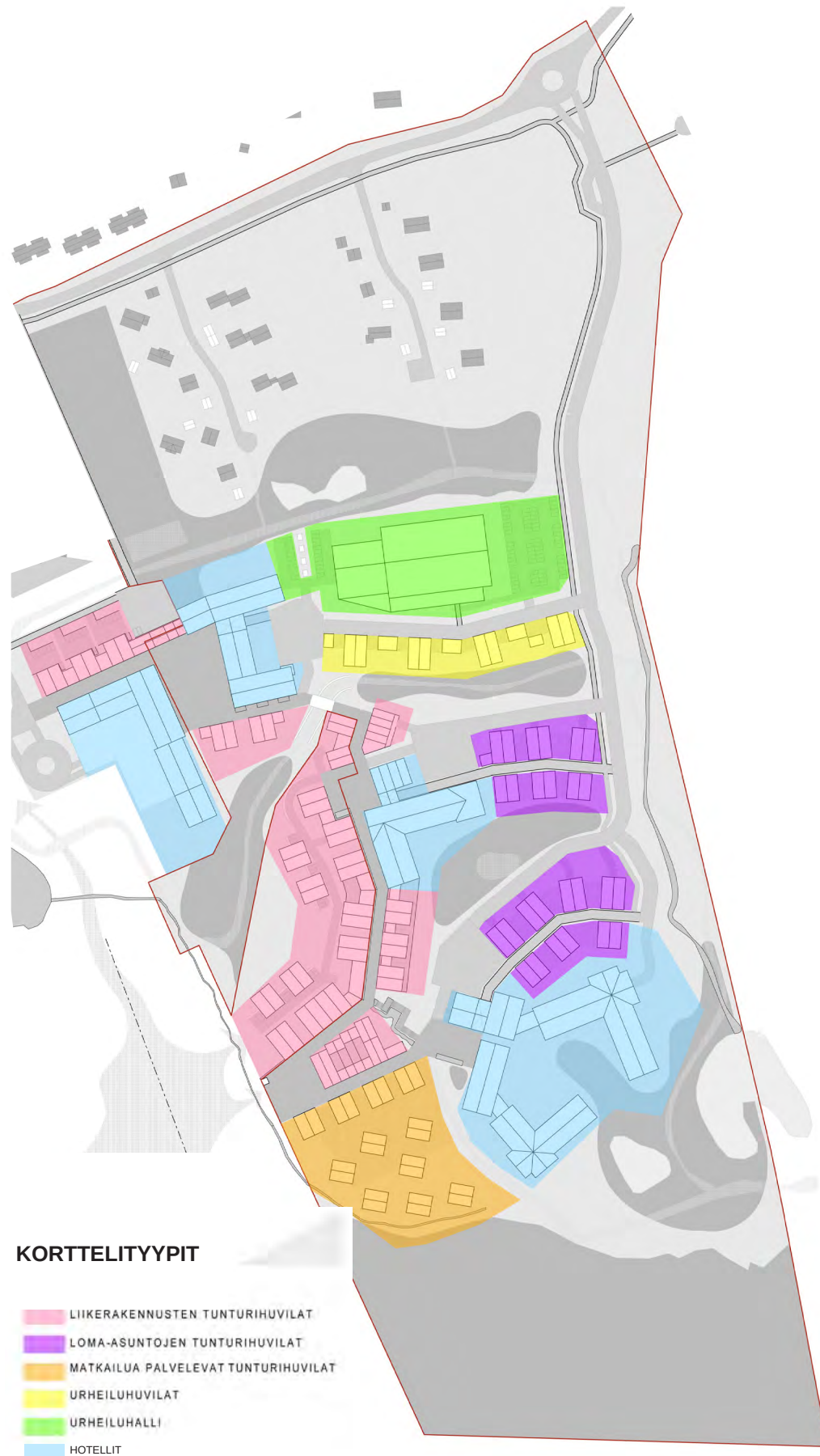
D-D



E-E







3.3 Korttelikohtaiset ohjeet

Tässä ohjeessa annetut värikoodit viittaavat Tikkurilan Symphony 2436-värikartan väreihin. Käytettävän värin on likimain vastattava mainittua väriä.

3.3.1 Hotellikorttelit

Ylälevin 2. asemakaava-alueelle on osoitettu kuusi hotellin korttelialuetta (KL-2). Korttelissa 1155 ja 1157 sijaitsee laaksohotelli. Korttelissa 1161 ja korttelin 1163 tontilla 2 sijaitsee rinnehotelli, korttelissa 1167 ja 1168 maisemahotelli. Hotellit voidaan tarvittaessa jakaa useampaan osaan. Hotellit näkyvät katukuvassa pitkinä rakennusmassoina, joita poikkipäädyt elävöittävät.

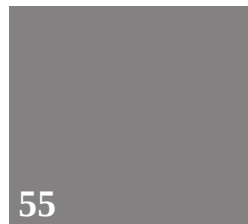
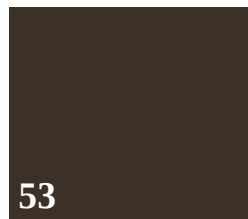
Kattokulman on oltava 14-26 astetta. Rakennus on rakennettava kiinni tontin Levinkupeen puoleiseen sivuun. Rakennuksen katutasen kerrokseen ei saa rakentaa asuin- ja majoitushuoneita torin tai kävelykadun puolelle. Levinkupeen puoleisen katutasen kerroksen lattian korko ja rakennuksen ylin sallittu vesikaton korko on osoitettu kaavakartassa. Hotellitonteilla pysäköinti sijoitetaan pysäköintikerroksiin.

Hotellin julkisivu ja harjakaton lape on jaettava osiin pienimittakaavaisuuden säilyttämiseksi. Hotellin pääsisäänkäynnin on oltava torilta päin. Torin tasossa olevaan kerrokseen on sijoitettava julkisluonteista toimintaa, kuten aularavintola, baari tai liiketilaa. Torin tasolla oleva kerroksen julkisivusta on oltava vähintään 30% lasia. Hotellin torin puoleinen julkisivu on valaistava pimeään aikaan.

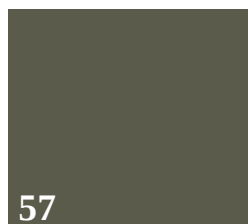
Hotellien huoltoliikenne on pyrittävä järjestämään pysäköintikerroksen kautta. Saattoliikenne tuo ja vie hotellivieraat saattoaukiolle.

Kuva 47: Karjalaistalo Venäjällä. Kuvat 48-50: Tunturihotelleja, joissa karjalaistalon piirteitä. Kuvan 47 lähde www.travelpod.com, kuvan 48 lähde www.momoy.com, kuvan 49 lähde www.thisislondon.co.uk, kuvan 50 lähde www.leotrip-pi.com.

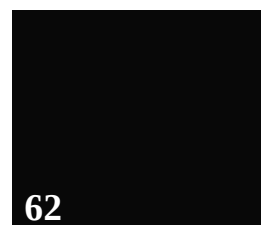
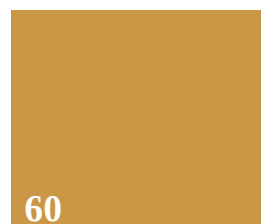
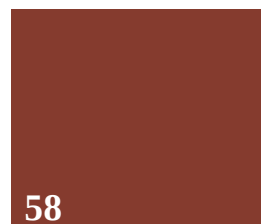
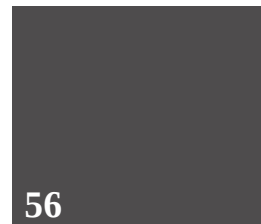
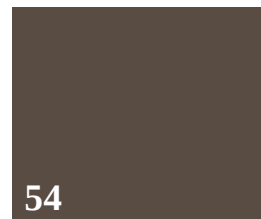
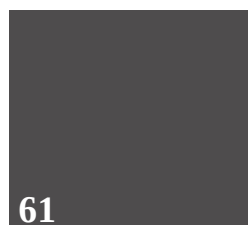




Kuva 51: Punaruskea (M405). Kuva 52: Falunpunainen (M417). Kuva 53: tummanruskea (N486). Kuva 54: ruskea (N482). Kuva 55: harmaa (S489). Kuva 56: Tummanharmaa (V488).



Kuva 57: Tummanvihreä (M449). Kuva 58: Punainen (M415). Kuva 59: Vihreä (L449). Kuva 60: Okrankeltainen (N398). Kuva 61: Kattoväri tummanharmaa (V488). Kuva 62: Kattoväri musta (Y489).



Laaksohotelli (korttelit 1155 ja 1157)

Kortteliin 1157 sekä korttelin 1155 tonteille 1 ja 2 on osoitettu hotelli. Korttelin 1155 rakennusala on osoitettu korttelin eteläreunaan. Korttelin 1157 rakennusala kattaa lähes koko korttelin. Rakennusoikeutta on korttelissa 1157 5800 kem² ja korttelissa 1155 tontilla 1 2600 kem² ja tontilla 2 3200 kem². Kerrosluku on korttelissa 1155 enintään 5. Korttelin 1157 pohjoispuoliskolla enintään 5 ja eteläpuoliskolla 4.

Korttelien ali on osoitettu kulkevaksi maanalainen ajoyhteys, joka johtaa kortteliin 1156.

Kortteleiden välissä on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu ja jonka yli saa rakentaa ulokkeen. Alla oleva vapaan korkeuden on oltava vähintään 4,2 m tien pinnasta.

Pääjulkisivumateriaalin värin on oltava ruskea (N482) tai tumma ruskea (N486). Julkisivuissa voidaan käyttää tehosteväriä ovissa ja ikkunoissa tummanvihreää (M449) tai vihreää (L449).

Rinnehotelli (korttelit 1161 ja 1163)

Kortteliin 1161 ja kortteli 1163 tontille 2 on osoitettu hotelli. Korttelin 1161 rakennusala kattaa koko korttelin, korttelin 1163 itäreuna on varattu ajaoyhteydelle. Rakennusoikeutta on korttelissa 1161 1200 kem² ja korttelissa 1163 13000 kem². Kerrosluku on korttelissa 1161 enintään 3 ja korttelissa 1163 enintään 5.

Pääjulkisivumateriaalin värin on oltava harmaa (S489) tai tumman harmaa (V488). Julkisivuissa voidaan käyttää tehosteväriä ovissa ja ikkunoissa tummanhamaata (V488) tai tummanvihreää (M449).

Maisemahotellit (korttelit 1167-1168)

Kortteliin 1167 sekä korttelin 1168 tonteille 1 ja 2 on osoitettu hotelli. Hotellien rakennusalat kattavat lähes koko tontit itä- ja kaakkoisreunaa lukuunottamatta. Rakennusoikeutta on korttelissa 1167 on 1000 kem² ja korttelin 1168 tontin 1 hotellilla 12 000 kem² ja tontin 2 hotellilla 15 500 kem². Korttelin 1167 suurin sallittu kerrosluku on 3, korttelissa 1168 5.

Pääjulkisivumateriaalin värin on oltava punaruskea (M405) tai falunpunainen (M417). Julkisivuissa voidaan käyttää tehosteväriä ovissa ja ikkunoissa okrankeltaista (N398).

3.3.2 Tunturihuvilat

Ylä-Levin asemakaava-alueelle on osoitettu kymmenen tunturihuvilojen korttelialuetta (KL-2, RA-1, RM) ja niille yhteensä 43 tunturihuvilaa. Tunturihuvilat ovat suunnilleen yhtä korkeita kuin leveitä ja ne on sijoitettu päädyt kadulle päin.

Tunturihuviloita on kolmea tyyppiä: Liikerakennusten (KL-2) korttelialueiden huvilat sijaitsevat Levinkupeen varrella. Tunturihuviloita yhdistävät matalammat liiketilat.

Loma-asuntojen (RA-1) korttelialueiden huvilat sijaitsevat kävelyraittien varrella ja muodostavat tiivistä katutilaa. Matkailua palvelevien (RM) korttelialueiden tunturihuvilat sijoittuvat vapaammin maastoon.

Kaavakartassa on osoitettu se tontin sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni. Rakennuksen katutasen kerrokseen ei saa rakentaa asuin- ja majoitushuoneita torin tai kävelykadun puolelle. Levinkupeen puoleisen katutasen kerroksen lattian korko ja rakennuksien ylin sallittu vesikaton korko on osoitettu kaavakartassa.

Harjakaton kaltevuuden on oltava 1:2.

Liikerakennusten tunturihuvilat

Liikerakennusten tunturihuviloita on osoitettu kortteleihin 1156, 1160, 1163 ja 1164 KL-2- korttelialueille.

Liikerakennusten tunturihuvilojen rakennusalat on määrätty kaavakartassa. Rakennukset on rakennettava kiinni Levinkupeen tai toriin.

Pääjulkisivumateriaalin värin on oltava harmaa (S489) tai tumman harmaa (V488). Julkisivuissa voidaan käyttää tehosteväriä ovissa ja ikkunoissa tummanhamaata (V488) tai tummanvihreää (M449).



Kuva 63: Puuverhoiltu chalet, jossa tehosteväriä on käytetty parvekkeissa ja ikkunoissa. Kuva 64: Hahmotelma tunturihuvilan katujulkisivusta. Kuva 65: Kivijalkakerroksella rinteeseen sovitettu chalet-talo. Kuvien 63 ja 65 lähde www.archdaily.com.

Kortteli 1156

Korttelin 1156 saa rakentaa kaksi 1000 kem² tunturihuvilaa sekä 100 kem² matalampaa osaa. Tunturihuvilat saavat olla korkeintaan 4-kerroksisia ja niiden väleihin osoitetut matalammat osat 2-kerroksisia. Korttelin alle saa sijoittaa pysäköintikerroksia.

Pääjulkisivumateriaalin värin on oltava ruskea tai tumma ruskea. Värin on vastattava Tikkurilan Symphony 2436-värikartan väriä N486 (tummanruskea) tai N482 (ruskea). Julkisivuissa voidaan käyttää tehosteväriä ovissa ja ikkunoissa tummanvihreää (M449) tai vihreää (L449).

Kortteli 1160

Kortteliin 1160 saa rakentaa yhden 1200 kem² tunturihuvilan. Huvila saa olla enintään 3 kerrosta korkea. Korttelin alle saa sijoittaa pysäköintikerroksen.

Kortteli 1163

Korttelin 1163 tontille 1 saa rakentaa kolme 1000 kem² tunturihuvilaa ja kolme 70 m² lisäosaa. Huvilat saavat olla enintään 4 kerrosta korkeita, lisäosat 2. Tontin alle saa sijoittaa pysäköintikerroksen.

Kortteli 1164

Kortteliin 1164 saa rakentaa yhden 3000 kem² tunturihuvilan. Huvila saa olla korkeintaan 3 kerrosta korkea.

Korttelin 1164 autopaikat sijaitsevat korttelin 1166 alla pysäköintikerroksissa.

Loma-asuntojen tunturihuvilat

Loma-asuntojen tunturihuviloita on osoitettu kortteleihin 1162, 1163, 1165 ja 1168 RA-1-korttelialueille.

Loma-asuntojen tunturihuviloiden rakennusalat on määrätty tarkasti. Rakennukset on rakennettava kiinni Rinneraittiin tai Huippuraittiin. Korttelien alle saa sijoittaa pysäköintikerroksen.

Rinnetien ja Huippuraitin tunturihuvilat tulee toteuttaa pareittain, niin että kadun yli vastakkaiset rakennukset toteutetaan yhtä aikaa. Siten saadaan raitin alittava paikokituskellari rakennettua järkevinä kokonaisuuksina.

Loma-asuntojen tunturihuvilan porrashuoneeseen tai aulaan on oltava sisäänkäynti suoraan kadulta. Sisäänkäyntejä saa sijoittaa myös talon taakse. Kadun tasoon suositellaan sijoitettavaksi julkisia toimintoja, kuten aula, olohuone, keittiö ja ruokailutila.

Pääjulkisivumateriaalin värin on oltava falunpunainen (M417). Julkisivuissa voidaan käyttää tehosteväriä ovissa ja ikkunoissa tummanharmaata (V488) tai harmaata (S489).

Kortteli 1162

Korttelin 1162 tonteille 1, 2 ja 3 voidaan kullekin rakentaa yksi 800 kem² 2-kerroksinen tunturihuvila. Lisäksi tontille 1 saa rakentaa 100 kem² rakennuksen, joka on korkeintaan 2 kerrosta korkea.

Kortteli 1163

Korttelin 1163 tonteille 3, 4 ja 5 saa kullekin rakentaa yhden 930 kem² tunturihuvilan. Huvila saa olla korkeintaan 3 kerrosta korkea.

Kortteli 1165

Korttelin 1165 tonteille 1-4 saa kullekin rakentaa yhden 800 kem² tunturihuvilan. Huvila saa olla 2 kerrosta korkea.

Kortteli 1168

Korttelin 1167 tonteille 3, 4 ja 5 saa kullekin rakentaa yhden 930 kem² tunturihuvilan. Huvila saa olla korkeintaan 3 kerrosta korkea.

Matkailua palvelevat tunturihuvilat

Matkailua palvelevia tunturihuviloita on osoitettu kortteliin 1166 RM-korttelialueelle.

Matkailua palvelevien tunturihuviloiden rakennusalat on määrätty tarkasti. Levinpukeen varrelle on osoitettu rakennusalat neljälle 1000 kem² tunturihuvilalle. Nämä huvilat tulee rakentaa kiinni Levinpukeen. Levinpukeen varrelle osoitetuissa tunturihuviloissa saa olla korkeintaan 4 kerrosta. Tontin eteläosaan on osoitettu rakennusalat seitsemälle 700 kem² tunturihuvilalle. Huvilat saavat olla korkeintaan 3 kerrosta korkeita.

Korttelin eteläosassa on merkitty kulkeväksi ohjeellinen hulevesien valumareitti. Korttelin alle saa sijoittaa pysäköintikerroksia.

Pääjulkisivumateriaalin värin on oltava punaruskea (M405) tai falunpunainen (M417). Julkisivuissa voidaan käyttää tehosteväriä ovissa ja ikkunoissa tummanharmaata (V488) tai harmaata (S489).

3.3.3 Urheiluhuvilat

Korttelin 1158 RA-1-korttelialueelle tonteille 1-4 on kullekin osoitettu yksi 920 kem² urheiluhuvila ja auton säilytyspaikka. Urheiluhuviloiden rakennusalat on määrätty tarkasti. Huvilat saavat olla enintään 4 kerrosta korkeita. Rakennukset on rakennettava kiinni Laaksotiehen.

Urheiluhuviloiden on oltava arkkitehtuuriltaan yksinkertaisia ja niiden aukotuksen on mittakaavaltaan sovittava urheiluhalliin. Pihan ja kadun erottavan auton säilytyspaikan on oltava puurakenteinen.

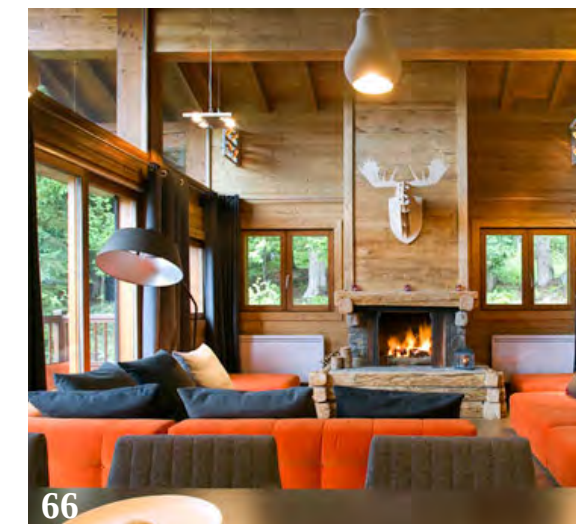
Pääjulkisivumateriaalin värin on oltava ruskea (N482) tai tummanruskea (N486). Julkisivuissa voidaan käyttää tehosteväriä ovissa ja ikkunoissa okrankeltaista (N398).

3.3.4 Urheiluhalli

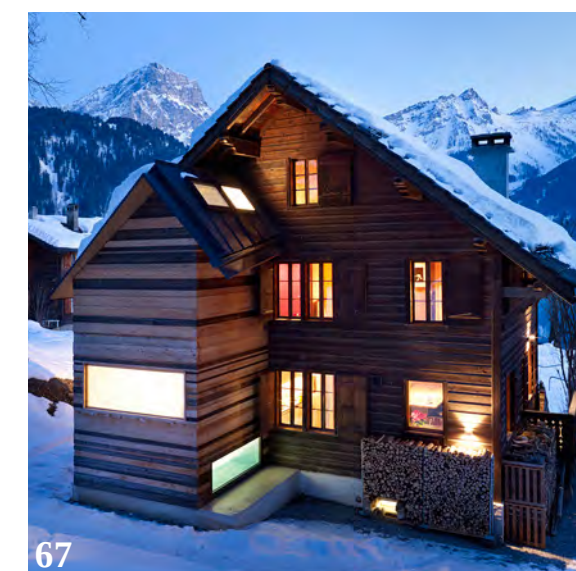
Kortteliin 1155 tonteille 3 ja 4 on osoitettu urheiluhallin rakennusala. Tontille 3 saa rakentaa 2300 kem² ja tontille 4 6700 kem². Rakennus saa olla korkeintaan 3 kerrosta korkea ja se on rakennettava tonttien rajaon kiinni. Kummallekin tontille on osoitettu pysäköimispaikka.

Urheiluhallin on oltava puurakenteinen. Rakennuksen eteläjulkisivussa on oltava siipirakennus, jonka räystäas on samaa mittakaavaa eteläpuolisten huviloiden kanssa. Hallissa on oltava puuverhous.

Pääjulkisivumateriaalin värin on oltava harmaa (S489) tai tummanharmaa (V488). Julkisivuissa voidaan käyttää tehosteväriä ovissa ja ikkunoissa vihreää (L449) tai tummanvihreää (M449).



66



67



68

Kuva 66: Esimerkki suosittelusta loma-asuntojen tunturihuvilan katutason kerroksesta. Kuva 67: Perinteinen chalet on suunnilleen yhtä korkea kuin leveä. Kuva 68: Puurakenteinen urheiluhalli. Kuvan 66 lähde www.oxfordski.com. Kuvan 67 lähde www.lacroixessex.ch. Kuvan 68 lähde www.archdaily.com.

4 Yleiset alueet

4.1 Katualueet

4.1.1 Kadut

Kadut on sovitettava maastoon. Maastoleikkauksista ja täytöistä syntyvät korkeuserot on hoidettava ensisijaisesti luonnonkivipengerryksillä ja toissijaisesti luiskilla.

Kadunrakennuksessa vaurioituneet alueet peitetään vähäravinteisella happamalla kasvualustalla. Alueiden annetaan kylväytyä itsestään.

Ajoneuvoliikenteen käyttöön tarkoitetut kadut päällystetään asfaltilla ja reuna huolitellaan graniittisella reunakivellä. Ylä-Levin tien itäpuolen puustoa säilytetään niin lähellä tietä kuin mahdollista ja täydennetään lapinkuusilla puuriviksi.

Laaksotiellä katupäällysteen ja katujulkisivun välinen alue on kivettävä.

Lumet kuljetetaan talvisin pois alueelta, joten niiden kasaamiseen ei tarvitse varata tilaa.

4.1.2 Raitit

Raitit eli Huippuraitti ja Rinneraitti on kivettävä keskiharmaalla eri tavalla ladotuilla nupukiveyksillä. Reunoille on tehtävä 30-50 cm vyöhyke tummemman harmaalla kenttä- tai noppakiveystä. Kiveyksen on ulotuttava katujulkisivuun saakka.

4.1.3 Levinkuve

Levinkuve kivetään keskiharmaalla kenttäkiveyksellä lukuunottamatta 40-70 cm:n vyöhykettä raitin reunoilla, joka kivetään tummanharmaalla noppakivellä. Katualueella olevat pengerrykset ja tukimuurit tehdään pinnoitteen värisellä kivellä.

Laaksotorin ja Rinnerotorin välisellä osuudella Levinkuve ylittää hiihtoladun puurakenteista kevyen liikenteen siltaa pitkin. Sillan pengerrykset toteutetaan luonnonkivellä. Sillan pohjoisreunan kaide rajaa katutilaa, mutta siitä näkee silti yli. Sillan on oltava luonteeltaan kevyt ja siro.

4.2 Kaupunkipuro

Havainnekuvassa sivulla 3 on esitetty Levin kuvetta pitkin virtaava kaupunkipuro.

Kaupunkipuro saa alkunsa Huipputorin vesialtaasta, josta se valuu toritasoon graniittiseen kouruun. Kouru johtaa veden torin länsipuolisia portaita seuraillen alas Levin kupeelle.

Levinkuvetta pitkin vesi virtaa kävelykadun pinnan tasolla olevassa luonnonkivikourussa, jota altaat ja putoukset elävöittävät. Puron ylittäessä kävelykadun se katetaan teräsraililla.

Rinnerotorin kohdalla vesi johdetaan sen länsipuoleiselle VL-alueelle, josta se virtaa Tunturijärveen sille kaivettua painauma pitkin. Hiihtolatu ylittää puron puuritiloita pitkin.

4.3 Torit

4.3.1 Laaksotori

Laaksotori on jaettu viiteen eri terassitasoon, joiden lomitse kaartuu esteetön kalteva reitti Levinkupeelle. Esteettömällä reitillä kiemurtelee polkumainen kiveyskuvio. Kiveyskuvio on tehty keskiharmaista ja tummanharmaista luonnonkivistä.

4.3.2 Rinnerotori

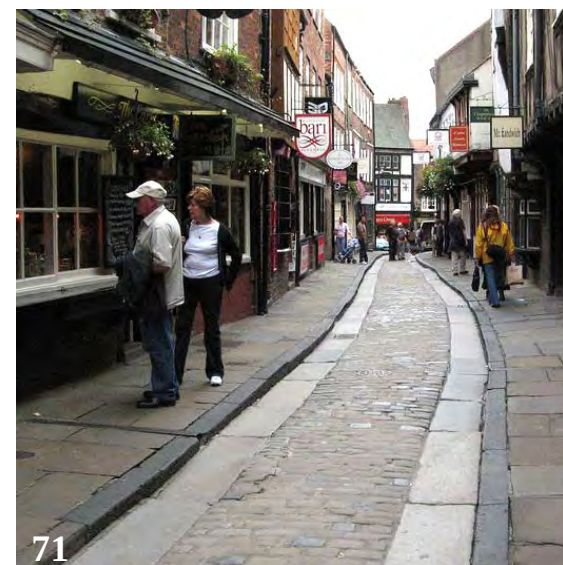
Rinnerotorille suunnitellaan keskeissymmetrinen kiveyskuvio. Aihe voi olla esimerkiksi lumihiihtale tai tähti. Torin ja kuvion keskelle sijoitetaan taideteoksen jalusta, joka toimii tyhjänä ollessaan penkinä. Jalustalla voidaan joka talvi veistää uusi jääveistos.

4.3.3 Maisematori

Maisematorin jaetaan kolmeen eri tasossa oelvaan terassiin ja ulkokehää kiertävään esteettömään reittiin. Laskettelurinteestä pääsee suksilla suoraan torille. Torin pinta ja tukimuurit ovat samaa keskiharmaata kiveystä kuin Levinkupeen keskiosa.

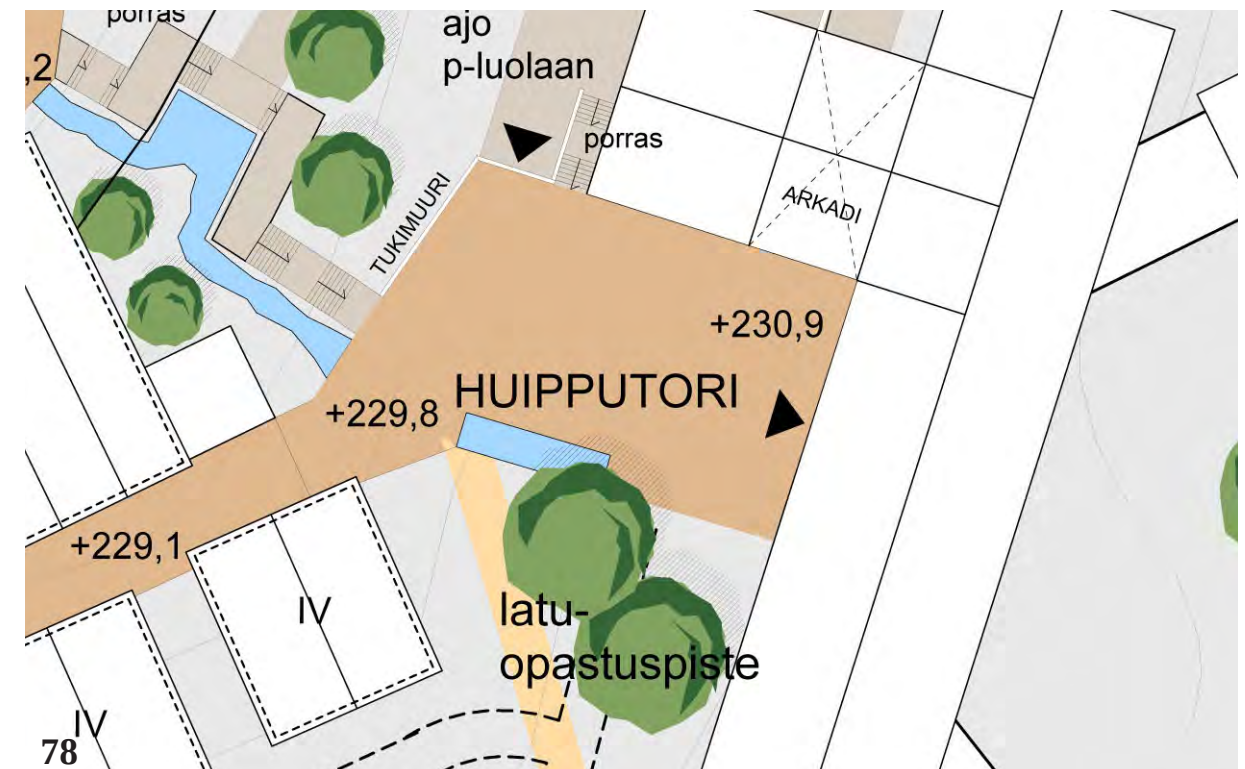
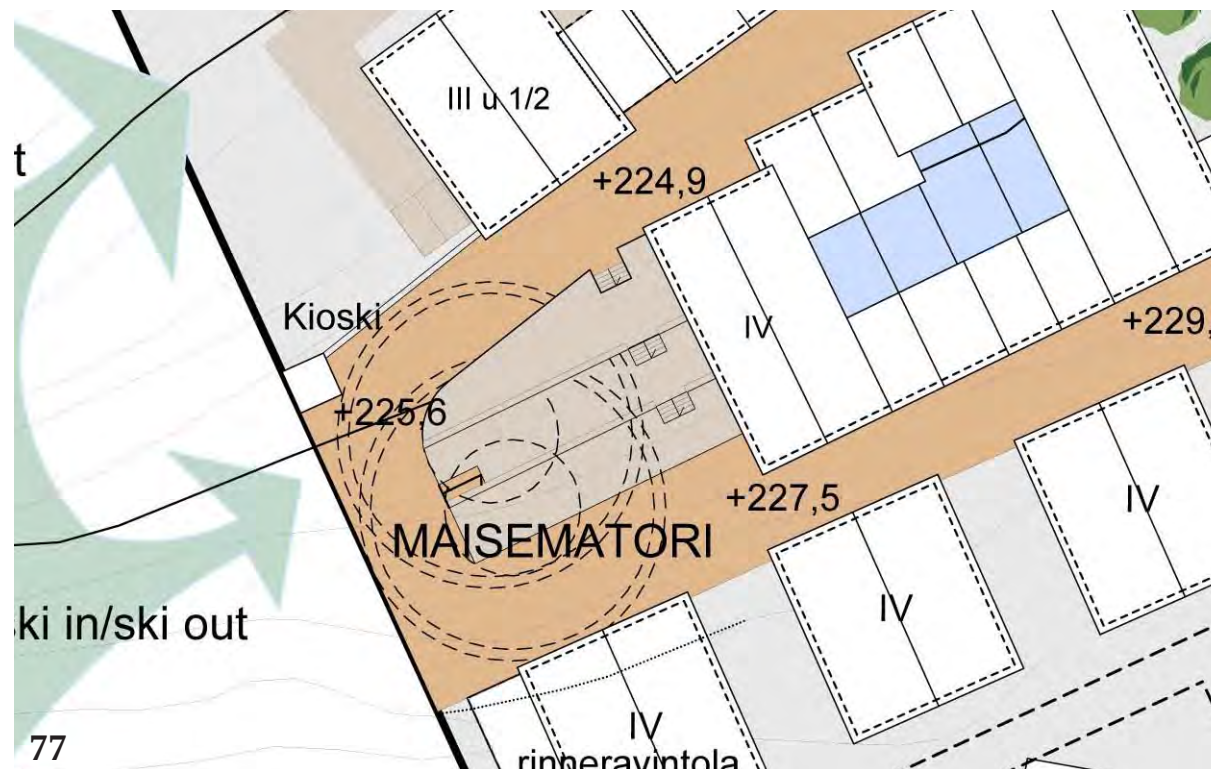
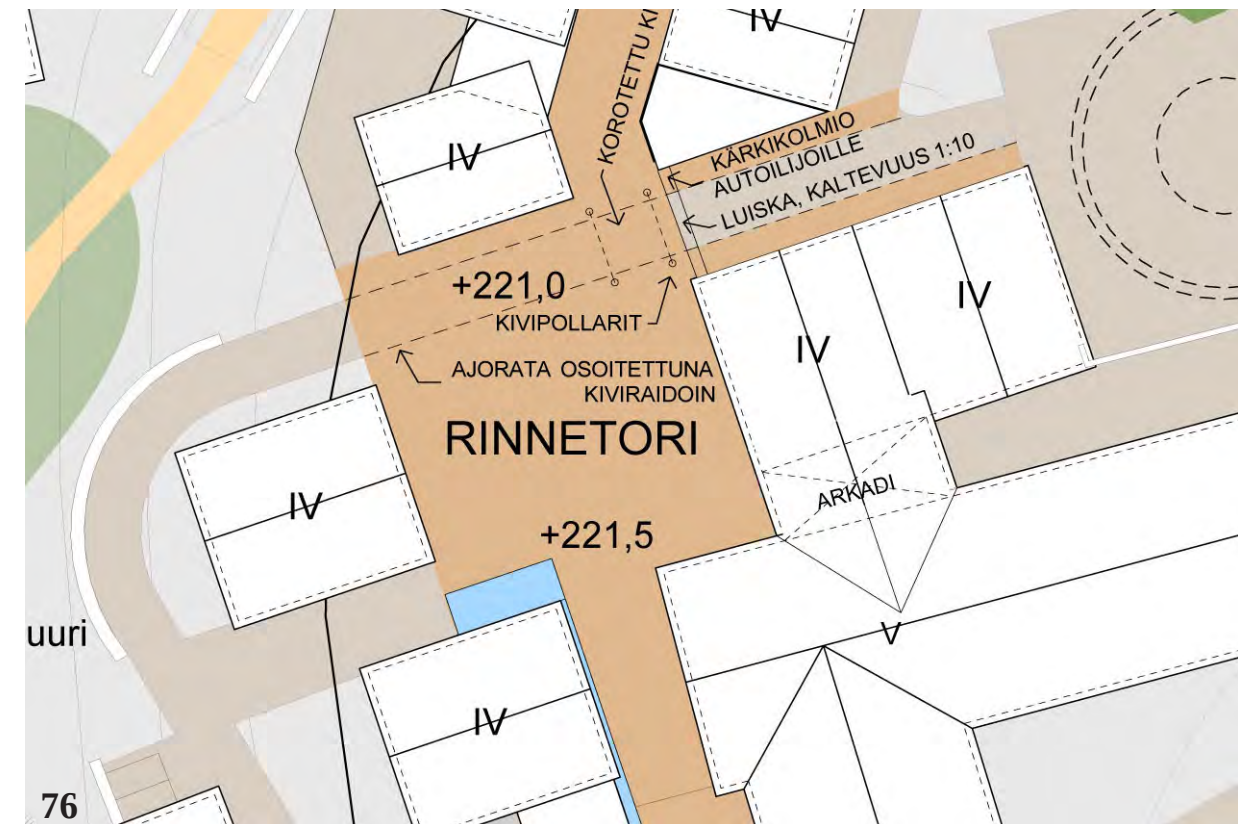
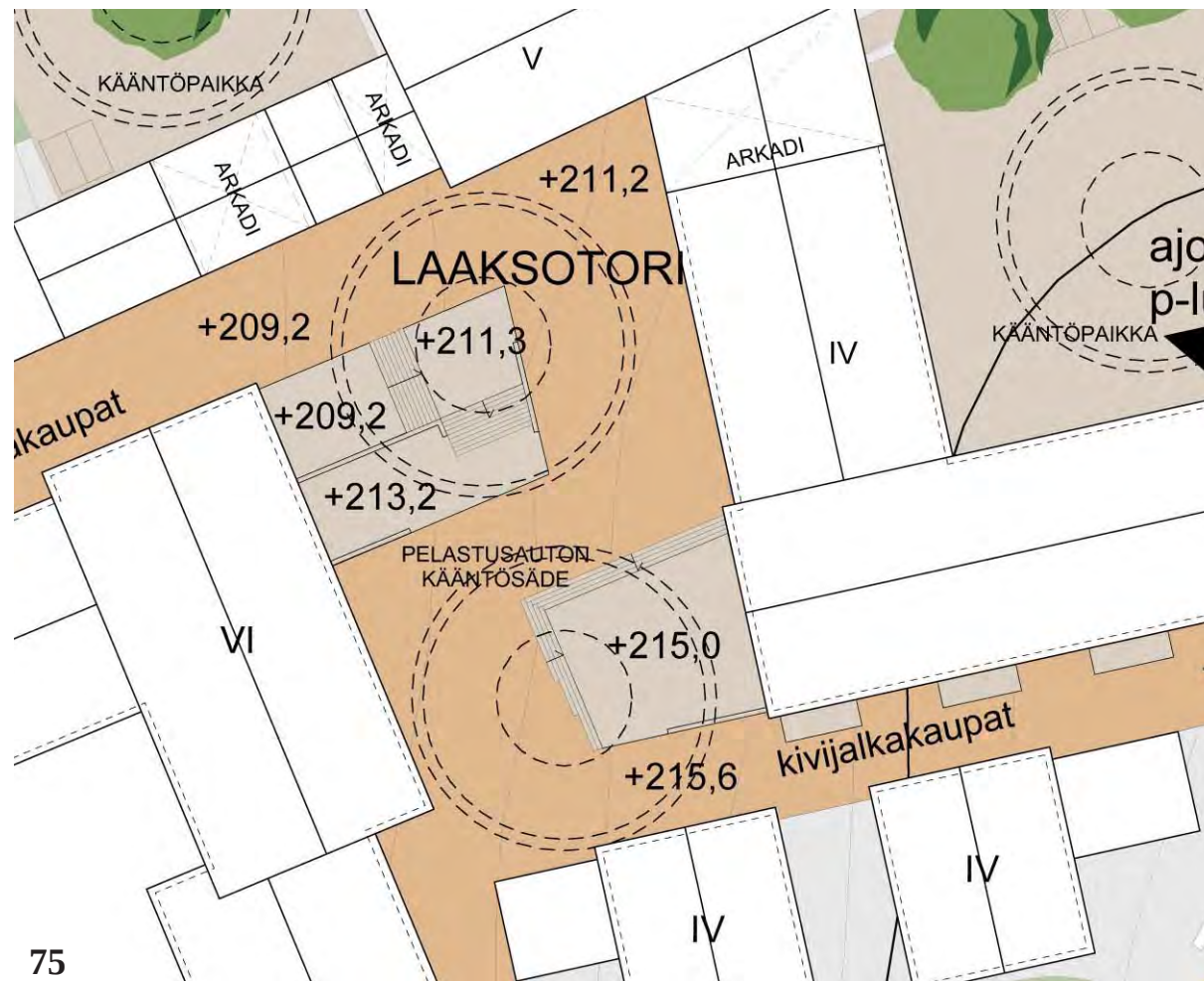
4.3.2 Huipputori

Huipputorille tehdään soikea kiveyskuvio ja vesiallas, josta Levinkuvetta pitkin virtaava vesiaihe saa alkunsa. Altaan viereen istutetaan puita, jotka valaistaan alhaaltapäin heijastusten aikaansaamiseksi. Huipputorilta johtavat mutkittelevat portaat oikotietä alas Levinkupeelle.



Kuva 69: Luonnonkasveilla istutettu maantieluiska. Kuva 70: Graniittinen pengerryks. Kuva 71: Kiveyksellä jäsennettyä katutilaa. Kuva 72: Siro kävelysilta. Kuva 73: Kenttäkiveystä. Kuva 74: Kaupunkipuro

Kuvan 69 lähde www.ahonalku.fi, kuvan 70 lähde www.puutarha.net, kuvan 71 lähde <http://z.about.com>. Kuvan 72 lähde www.archdaily.com, kuvan 73 lähde <http://z.about.com>, kuvan 74 lähde www.puutarha.net.



Kuvat 75-78. Laaksotorin, Rinnetorin, Maisematorin ja Huipputorin viitesuunnitelmat.





79



80



82

Kuva 79: Esimerkki toriaukion pengertämisestä ja luiskista. Kuva 82: Esimerkki maaston korkeuseroja hyödyntävästä leikkipuistosta. Kuva 80: Esimerkki puistomaisesta virkistysalueesta, jossa näkyvyys on hyvä. Kuva 81: Näkymäkuva Maisematorille.

Kuvien 79 ja 80 lähde www.archdaily.com, kuvan 82 lähde www.blogspot.playscape.com.



81

4.4 Virkistysalueet

4.4.1 Puistomaiset

Ylä-Levin sisäisiä virkistysalueita hoidetaan puistomaisina. Niiden tehtävänä on olla näkösuojana ja katseltavina.

Puistomaisilla virkistysalueilla säilytetään suurin osa olemassa olevista varttuneista puista. Harvennuksessa otetaan huomioon puiden luonnollinen ryhmittäisyys. Suurin osa taimista ja huonokuntoiset puut poistetaan. Mahdolliset täydennysistutukset tehdään kappaleessa 3.1.3 luetelluilla havupuilla. Maanpeitekasvillisuutena pyritään säilyttämään varvikko.

Metsän on tarkoitus olla silmän korkeudelta läpikuultava ja latvojen korkeudelta peittävä.

Asemakaava-alueen läpi kulkevasta hiihtoladusta tehdään avoin pehmeästi kaartuileva väylä, jota havupuut ja kookkaat havupensaat reunustavat. Puiden takaa pilkottavat tunturikylän talot.

Huipputorin luoteispuolinen rinne istutetaan maanpeitekasveilla ja kookkailla lehtipuilla. Puut sijoitellaan siten, että ne reunustavat näkymää Pallastunturille.

4.4.2 Säilytettävät luonnonympäristöt

Ylä-Leviä ympäröivät virkistysalueet säilytetään luonnonmukaisina. Latujen, kevyen liikenteen reittien ja leikkipaikkojen läheisyydestä poistetaan huonokuntoiset puut. Mahdolliset täydennysistutukset tehdään luonnonvaraisilla puulajeilla.

4.4.3 Leikkipaikat

Leikkipaikoilla maaston muotoja on pyrittävä hyödyntämään leikkivälineitä valittaessa ja sijoitettaessa. Leikkipaikoilla olemassa olevaa puustoa on säilytettävä mahdollisimman paljon.

Leikkivälineiden on oltava ilmeeltään rauhallisia ja väitykseltään yksivärisiä. Värisävyjen on oltava murrettuja. Leikkipaikkaa rajaavan aidan on oltava tummanharmaa paikalla rakennettu puinen pystysäleitä.

4.4.4 Puistomuuntajat

Muuntajarakennuksissa on oltava harjakatto ja avoräystäät. Muuntajat on verhoiltava vaakasuuntaisella rimalaudoituksella.

4.5 Valaistus

Ylä-Levintie, Huipputie ja Rinnetie valaistetaan pylsävalaisimilla. Ylä-Levintien valaisinpylväiden tulee olla korkeampia, pidemmän välimatkoin ja lamppujen tehokkaampia kuin Huippu- ja Rinnetien.

Huippuraitti, Rinneraitti ja Laaksotie valaistetaan julkisivuvalaisimin. Valaisimet sijoitetaan julkisivun ikkunattomiin kohtiin ja valo suunnataan seinäpintaa pitkin alas- ja ylöspäin.

Levinkuve valaistetaan kadun yli viritetyssä vaijerissa riippuvilla valaisimilla. Valaisimet on ripustettava niin korkealle, että ne eivät estä pelastusajoa. Levinkupeen kevyen liikenteen sillan ylärakenteet valaistetaan.

Laaksotori ja Rinnetori valaistetaan hotellien julkisivujen ja pengerrysten pystysuorien pintojen kautta. Tarpeen tullen käytetään torin yllä riippuvia valaisimia.

Maisematori valaistetaan kaiteen valaisulla eteläreunasta. Itäpuoli valaistetaan pengerrysten pystysuorien osien kautta. Rinneravintolan terassi voidaan erottaa toritilasta valaisevilla pollareilla.

Huipputori valaistetaan eteläreunan kaiteen kautta sekä vesialtaan viereen istutetut puut valaisemalla. Lisäksi voidaan käyttää hotellin julkisivuvalaistusta.

Toreilla olevien portaikkojen pysysuorat osat voidaan valaista turvallisuuden lisäämiseksi.

Hiihtoreitti valaistetaan matalilla pylsävalaisimilla.

4.6 Kalustus

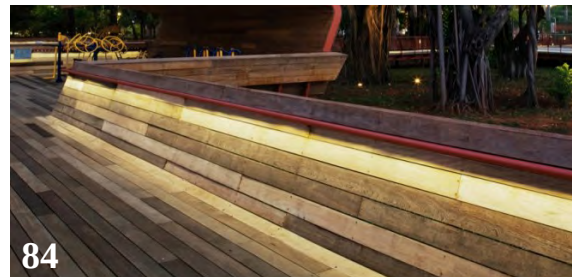
Kalusteiden on oltava yksinkertaisia ja ilmeeltään rauhallisia. Kadunkalusteet on peittomaalattava tummanharmaaksi.

Penkit sijoitetaan terassoiduille torin osille tai kiinnitetään tukimuureihin. Roska-astiat kiinnitetään tukimuureihin tai julkisivuihin.

Anniskelu- ja ulkomyyntialueet erotetaan katutilasta tukimuurein tai jyrkeillä istutusruukuilla.



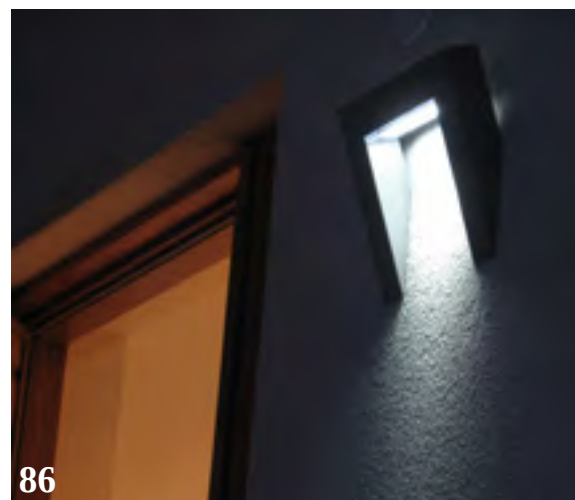
83



84



85



86



87



88

Kuva 83: Epäsuora valaisu puun avulla. Kuva 84: Epäsuora valaisu kiinteiden kalusteiden avulla. Kuva 85: Epäsuora valaisu seinäpinnan kautta. Kuva 86: Esimerkki sisäänkäynnin valaisemisesta. Kuva 87: Tukimuuriin kiinnitetty penkki Levillä. Kuva 88: Esimerkki julkisen tilan rajaamisesta pollareilla.

Kuvien 83 ja 84 lähde www.archdaily.com, kuvan 85 lähde www.stbdesigns.com, kuvan 86 lähde www.adlux.fi, kuvan 88 lähde Kivi-lehti 03/2011.