



## KITTILÄN KUNTA / LEVI

### Korttelin 49 rakentamistapaohjeet



Kittilän kunnanvaltuusto hyväksynyt \_\_\_\_.2020 §\_\_

# RAKENNUSTAPAOHJEET



Asemapiirros korttelin 49 hotellirakennuksista Hissitien varren ravintolasiipineen ja Hullu Poro Areena laajennuksineen. © PAVE Arkkitehdit Oy 2020

## Johdanto

Rakentamistapaohjeet koskevat Kittilän kunnan Levin kortteliä 49. Rakennustapaohjeet ovat Levin kortteli 49 asemakaavan muutoksen liiteasiakirja nro 6. Rakentamistapaohjeet täydentävät asemakaavaa tarkentaen kaavassa olevia kaavamerkintöjä ja määräyksiä.

Korttelin 49 rakentamistapaohjeet on laadittu niin, että ne mahdollistavat arkkitehtuuriltaan korkeatasoisen hotellirakennuksen toteuttamisen ja toisaalta perinteiseen rakentamistapaan nojautuvien muiden rakennusten toteuttamisen. On haasteellista määrittää rakennustapaohjeilla onnistunut yhdistelmä uutta ja vanhaa – se edellyttää korkealaatuista rakennuskohteen arkkitehtisuunnittelua.

Nämä rakennustapaohjeet kuten kaavamuutoskin perustuu kortteliin 49 tehtyihin viitesuunnitelmiin, joissa uuden ja vanhan arkkitehtuurin yhdistämisessä on haettu arkkitehtonisesti kunnianhimoinen ja uudenlaista lappilaista matkailurakentamista esilletuova ratkaisuehdotus.





## Korttelia 49 koskevat yleiset kaavamääräykset

1. Autopaikkoja on rakennettava tontille vähintään:

- 1 ap/80 kerrosala-m<sup>2</sup>
- 0,5 ap/ majoitusliikkeen vierashuone.

2. Mikäli vaadittavia autopaikkoja ei ole mahdollista sijoittaa kaavassa osoitetulle pysäköimispaikalle tontilla on ne sijoitettava kellarikerrokseen. Kellarikerrokseen sijoitettavaa paikoitusta saa rakentaa kerrosluvun ja kerrosalamerkinnän sitä rajoittamatta. Maanalainen paikoitus on sijoitettava rakennusalan sisäpuolelle.

3. Kaavassa osoitetun kerrosluvun lisäksi rakennukseen saa rakentaa kellarikerroksen. Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden rajoittamatta kellarikerrokseen saa sijoittaa vastaavan määrän liiketiloja kuin alimpaan kerrokseen taikka alimman kerroksen asuintiloja palvelevia aputiloja, joihin on oltava käynti alimmasta kerroksesta. Aputiloiksi luetaan esimerkiksi sauna-, takka- ja kuntotilat. Kellarikerrokseen ei saa sijoittaa asuin- tai majoitustiloja. Mikäli rakennuksessa on kellarikerros, väestönsuoja on sijoitettava sinne. Mikäli kellarikerrokseen sijoitetaan sellaisia toimintoja, jotka edellyttävät viemäröintiä ja jätevesiä ei ole mahdollista johtaa suoraan yleiseen viemäriverkkoon, tulee kiinteistönomistajan huolehtia jätevesien pumppauksesta.

4. Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden rajoittamatta kerrosluvun lisäksi ullakolle saa sijoittaa teknisiä tiloja.

5. Rakennuksen muiden kerrosten kerrosalat eivät saa olla suurempia kuin alimman kerroksen.

6. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee olla suurimmaksi osaksi puu.

7. Rakennusten ja piha-alueiden vettä läpäisemättömien pintojen sadevedet tulee ohjata vesikourujen ja syöksyturvien kautta sadevesiviemäriin. Perustusten kuivatusvedet on johdettava sadevesiviemäriin. Mikäli kuivatusvesiä ei ole mahdollista johtaa suoraan sadevesiviemäriverkkoon, tulee kiinteistönomistajan huolehtia kuivatusvesien pumppauksesta.

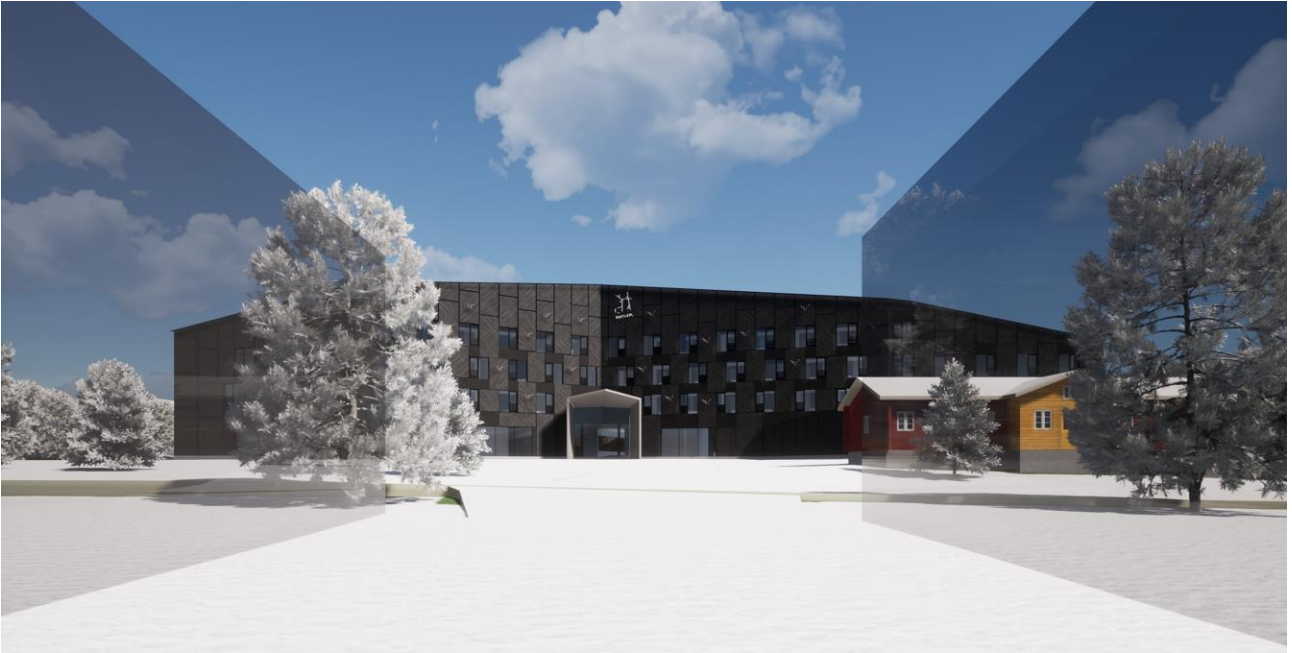
8. Kiinteistönomistaja tai -haltija on velvollinen rakentamaan liittymisjohdon vesi- ja viemärijohtoon sekä sadevesiviemäriin ja sallimaan niiden sijoittamisen tontille.

9. Poistettava ja säilytettävä puusto ja pinnoitettavat alueet on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä erillisessä pihasuunnitelmassa. Pysäköintipaikat ja kulkuväylät on päällystettävä asfalttibetonilla tai betonikivipäällysteellä.

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

11. Tonteilla leikkaukset ja pengerrykset on toteutettava tukimuureilla.

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



Havainnekuva korttelin 49 hotellirakennuksesta Hiihtäjänkujalta katsottuna. © PAVE Arkkitehdit Oy.

## Korttelin 49 rakentamista koskevat yleiset ohjeet

### Työmaata koskevat ohjeet

- 1) Rakentamisalue tulee rajata mahdollisimman tiukasti, jotta ei vahingoiteta ympärillä olevaa aluskasvillisuutta ja maapohjaa.
- 2) Rakentamisen tieltä kaadetaan mahdollisimman vähän puustoa ja tontilla olevia suuria puita on pyrittävä säilyttämään. Uudisrakennuksen asemapiirroksessa tulee rakennuslupavaiheessa esittää tontilla sijaitsevat puut, jotka tullaan poistamaan rakentamisen tieltä.
- 3) Rakennuskoneet eivät saa rikkoa luonnollista maanpintaa laajemmalla alueella kuin on välttämätöntä.
- 4) Tontille kuljettaessa on käytettävä tonttiliittymää.

### Pihaa koskevat ohjeet

- 1) Sokkelin ympärille vähintään 1 metrin etäisyydelle sokkelista on asetettava ympäröivän maaston mukaisia luonnonkiviä, betonikiveystä tai kooltaan 32-64 mm kiviä ja estettävä pintakasvillisuuden leviäminen kyseiselle alueelle tai muulla tavoin estettävä palon leviäminen maastosta rakennuksiin ja rakennelmiin.
- 2) Ajoliittymien leveys on 4-6 metriä. Liittymät tulee varustaa läpivirtausrummuilla (halkaisija vähintään 300 mm).
- 3) Tonttien ulkovalaistuksen tulee olla hillittyä ja mahdollisimman tarkoin kohdistettua. Valaistusta, joka ei ole tarpeen viihtyisyyden kannalta ja suuntautuu tai heijastuu horisontin yläpuolelle tai on tarpeettoman voimakasta on kielletty kaukomaisemaan kohdistuvan häiritsevyyden vuoksi.
- 4) Pihavalaisimina käytetään hatullisia valaisimia tai epäsuoraa valaistusta esim. rakennuksen seiniä tai maisemapuita kohdevalaisemalla.
- 5) Pihan rakentaminen on toteutettava niin, että tontin maanpinnan korkeustasot säilyvät mahdollisimman luonnonmukaisina.
- 6) Maa-aineksia ja rakennusmateriaaleja ei saa kasata luontoon.



### Korttelin 49 rakennuksia koskevat ohjeet

- 1) Korttelin 49 rakennusten on muodostettava ulkoseinän päämateriaalin, värisävyn ja kattomuodon suhteen arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus rakennusryhmittäin:

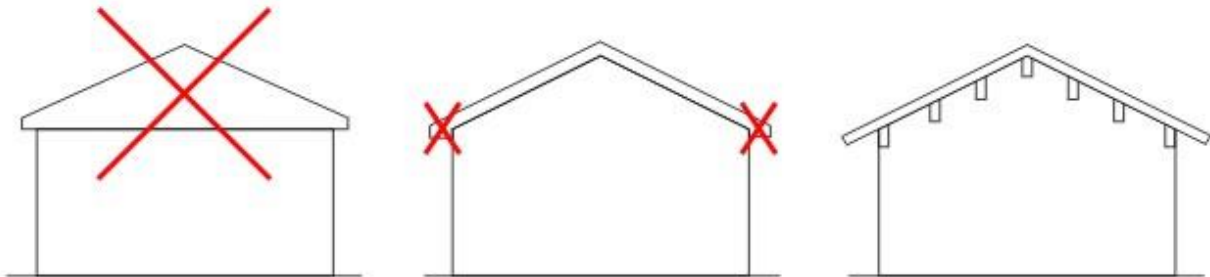
A) hotellirakennukset

B) ravintolarakennukset

C) viihdekeskus laajennuksineen.



- 2) Kattojen tulee olla avoräystäällisiä. Kattokannattajien tulee näkyä, mikäli se talon arkkitehtuuri huomioiden on perusteltua. Kotelointia ei sallita (kuva alla). Lapeen ja päädyn räystäään on oltava vähintään 0,5m ulkoneva.



- 3) Rakennusten harjasuuntaa osoittavat viivat on esitetty kaavakartassa.

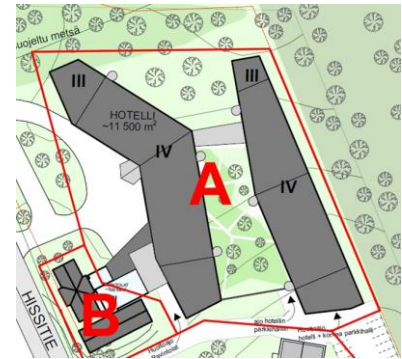


- 4) Höylähirren sijasta voidaan käyttää hirsijäljitelmänä hirsipaneelia, jonka minimikorkeus on sama kuin massiivihirren korkeus. Paneelin paksuus tulee olla vähintään 28 mm ja korkeus vähintään 210 mm. Paneeliverhouksen tulee olla vaakasuuntainen (kuva yllä) lukuun ottamatta hotellirakennusta, jossa on sallittu myös lautapaneeli.
- 5) Mikäli käytetään hirsipaneelia, tulee käyttää valenurkkia jäljittelemään perinteistä hirsirakentamista. Valenurkan hirren korkeus tulee olla vähintään 210 mm ja paksuus 150 mm.
- 6) Mikäli kellarikerrosta ei rakenneta, tulee lattia porrastaa maaston mukaisesti siten, että sokkelin korkeus maanpinnasta mitattuna on korkeintaan yksi metri.
- 7) Mikäli sokkelin korkeus on yli puoli metriä maan pinnasta, tulee se muurata luonnonkivellä. Luonnonkivimuuraus voidaan korvata aidon näköisillä jäljitelmillä.
- 8) Mikäli kellari rakennetaan kellarin näkyvä seinämuuri ja sokkeli tulee tehdä luonnonkivimuurauksella.
- 9) Mikäli käytetään peltiä verhoiluun esim. savupiipuissa tai ikkunanpellityksissä, tulee sen olla mattapintaista ja samanväristä kuin katemateriaali.

- 10) Talousrakennus on rakennettava samalla julkisivu- ja katemateriaalilla ja maalattava samalla värillä kuin päärakennus.
- 11) Julkisivussa ei sallita yksittäisiä kiviä eikä luonnonkivilaattaverhousta.
- 12) Julkisivuissa ja ovien sekä ikkunoiden koristelauoituksissa tulee olla peittävät tai kuultavat puunsuojat. Räystäiden otsalauoituksien ja katteen aluslauoituksen tulee olla koristelauoituksen kanssa samansävyiset.
- 13) Hissitien puoleisilla hotellirakennuksen julkisivuosuuksilla on katutasokerroksen yläpuolisten kerrosten julkisivujen pituudesta vähintään 50% on oltava parvekettä. Muilla hotellirakennusten osilla on ulokkeelliset pienparvekkeet (nk. ranskalaiset parvekkeet) sallittuja.
- 14) Ilmalämpöpumppuja ei saa sijoittaa rakennuksen katujulkisivulle. Lämpöpumput on koteloitava ulkoverhouksen tai ulkoverhoukseen sopivan ritilän taakse.

## Ohjeet osa-alueittain

### A Hotellirakennukset



| Kortteli | Kerros luku | Julkisivu-materiaali               | Värin kuvaus                     | Esimerkkejä  | Katemateriaali                      |
|----------|-------------|------------------------------------|----------------------------------|--|-------------------------------------|
| 49       | III-IV      | Lautapaneeli tai höylähirsipaneeli | Tumma kuultava ruskea tai harmaa | Tikkurilan Valtti Color sävyt: 5069 (Siimes), 5078 (Kataja) tai vastaava | Musta tai grafiitinharmaa huopakate |

### B Ravintolarakennukset



| Kortteli | Kerros luku | Julkisivu-materiaali           | Värin kuvaus                               | Esimerkkejä  | Katemateriaali                      |
|----------|-------------|--------------------------------|--|--|-------------------------------------|
| 49       | II          | Höylähirsi, korkeus min 210 mm | Punaruskea tai punamulta, kuisti keltainen | Tikkurilan Valtti Color sävyt: 5058 (Varvikko), 5059 (Marja) tai vastaava, keltainen 5050 (Mesi) | Musta tai grafiitinharmaa huopakate |





## C Viihdekeskus laajennuksineen



| Kortteli | Kerros luku | Julkisivu-materiaali           | Värin kuvaus                     | Esimerkkejä   | Katemateriaali                       |
|----------|-------------|--------------------------------|----------------------------------|---|--------------------------------------|
| 49       | II          | Höylähirsi, korkeus min 210 mm | Tumma kuultava ruskea tai harmaa | Tikkurilan Valti Color sävyt: 5069 (Siimes), 5078 (Kataja) tai vastaava | Musta tai grafiitin-harmaa huopakate |



Havainnekuva Hiihtäjänkujalta pohjoiseen. Oikealla viihdekeskus laajennuksineen © PAVE Arkkitehdit Oy.

## Yhteystiedot

Kaavoituksesta ja maankäytöstä vastaavat Kittilän kunnassa tekninen johtaja Lauri Kurula, maanmittausinsinööri Toni Juuti ja maanmittausteknikko Veli-Matti Virtanen

✓ Valtatie 15, 99100 Kittilä (puh. 040 356 500)

toni.juuti@kittila.fi

Rakennustapaohjeiden laatija

✓ SITOWISE OY, arkkitehti Jarmo Lokio (puh. 044 700 2155)

jarmo.lokio@lokio.fi, Kauppakatu 15, 95400 Tornio

Rovaniemellä 14.10.2020

Jarmo Lokio