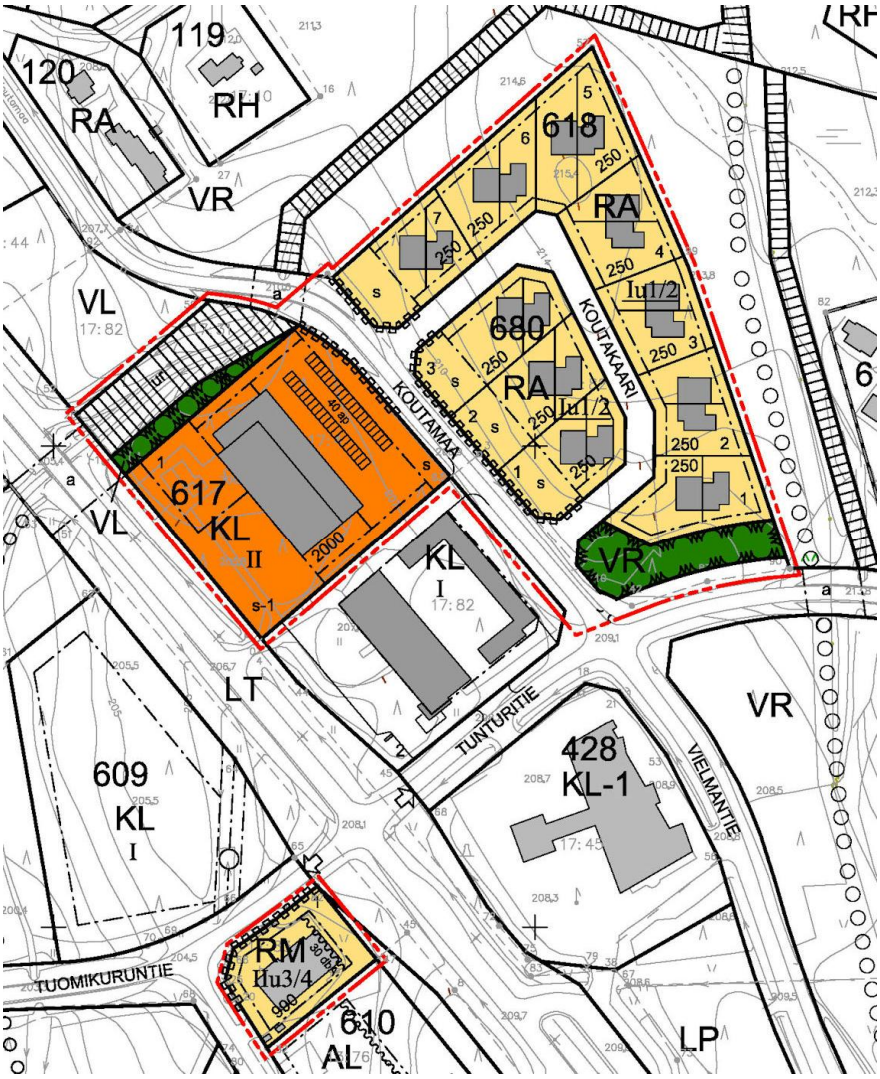
KITTILÄ / LEVI
RAKENTAMISTAPAOHJEET

Korttelit 617, 618 ja 680



17.12.2010

KITTILÄN KUNTA

RAMBOLL

KORTTELIEN 617, 618 JA 680 RAKENTAMISTAPAOHJEET

JOHDANTO

Rakentamistapaohjeet täydentävät asemakaavaa tarkentaen kaavassa olevia kaava-merkintöjä ja määräyksiä. Ohje toimii Kittilän kunnan rakennusvalvonnan apuna rakentamisen ohjauksessa. Rakentajan tulee käydä asiakirjan ohjeet läpi rakennus-hankkeeseen ryhdyttäessä.

Ohjeiden tavoitteena on liikerakennusten korttelin (KL -kortteli) 617 osalta sovittaa tontin 1 liikerakentaminen yhteen viereisen korttelin Rautian liikerakennuksen kanssa ja samalla yhtenäistää Levintien suunnan taajamakuvaa.

Lomarakennusten korttelien (RA -korttelit) 618 ja 680 osalta tavoitteena on muodostaa alueesta omaleimainen ja samalla ympäristöönsä (viereisten alueiden lomarakentaminen) sopeutuva kokonaisuus. Yhtenäinen yleisilme muodostuu rakennusten maastonmukaisesta ja yhdenmukaisesta sijoittumisesta, jota tukevat tässä ohjeessa esitetyt korttelikohtaiset rakennusmateriaali- sekä värivalinnat.

Rakennusten värimaailma on korttelissa 618 ja 680 ruskeansävyistä. Väreillä luodaan alueelle omaleimaisuutta ja samalla ruskeansävyt liittävät alueen viereisen alueen lomarakennuksiin.

Lomarakennusten ulkoseinien päämateriaalina on puu (höylä- tai piiluhirsi) tai puu ja luonnonkivi. Värimalleina on käytetty kuultavia Tikkurilan Valtti, Teknos Woodex ja Uulatuote Oy:n värikarttojen sävyjä. Kuultavat sävyt säilyttävät näkyvissä puupinnalle ominaisen vaihtelevan ilmeen ja rakennus sopeutuu paremmin ympäristöönsä.

Rakentamistapaohje on jaettu kolmeen osaan seuraavasti:

1. Asemakaavassa esitetyt rakentamista koskevat määräykset
2. Rakentamista koskevat yleiset ohjeet
3. Tarkennetut rakentamistapaohjeet osa-alueittain

RAKENTAMISTA KOSKEVAT KAAVAMÄÄRÄYKSET

250	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
IIu3/4	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Iu1/2	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden tai muun määräyksen.
KOUTAKAARI	Kadun nimi.
+217	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema sekä rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema (pulpettikattoratkaisu). Kattolappeen laskusuunnan on oltava korttelin sisäosaan päin. Vähäinen ylitys pääsisäänkäynnin tai muun vastaavan julkisivun korostusaiheen kohdalla on sallittu.
	Rakennusala.
	Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva.
s	Alue, jolla ympäristö säilytetään.
s-1	Alue, jonka puusto säilytetään.
30 dbA	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Katu.
ur	Ulkoilureitti.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

AUTOPAIKKOJA ON RAKENNETTAVA TONTILLE VÄHINTÄÄN:
-1 ap/80 liike- ja asuntokerrosala-m2, kuitenkin vähintään 1ap/asuinhuoneisto

RA-RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN LOMA-ASUNTORAKENNUKSEN, JOSSA SAA OLLA ENINTÄÄN KAKSI ASUNTOA. ASUNNOT TULEE YHDISTÄÄ TOISIINSA YHTEISELLÄ VÄLISEINÄLLÄ, JOIDEN TULEE LIMITTYÄ TOISIINSA VÄHINTÄÄN 90% SEINÄPITUUDESTA. RAKENNUKSEN HARJAN-VASTAINEN SIVU TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 80% HARJANSUUNTAISEN SIVUN PITUUDESTA. ERILLISEN TALOUSRAKENNUKSEN TAI AUTOKATOKSEN RAKENTAMINEN ON KIELLETTY. PÄÄJULKISIVUMATERIAALIEN ON OLTAVA PUUTA TAI PUUTA JA LUONNONKIVEÄ JA KATTEENA BITUMIHUOPA.

RAKENNUSTEN ON MUODOSTETTAVA KORTTELEITTAIN TAI KATUJULKISIVUTTAIN YHTENÄISIÄ RYHMIÄ, JOISSA ON SAMA ULKOSEINÄN PÄÄMATERIAALI, VÄRI JA KATTOKALTEVUUS.

RAKENNUKSET, PIHATIET, AUTOPAIKAT, TIET, ULKOILUREITIT JA TEKNISEN HUOLLON VERKOSTO ON RAKENNETTAVA SITEN ETTÄ MAHDOLLISIMMAN VÄHÄN RIKOTAAN MAANPINTAA, MUUTETAAN SEN TASOA TAI KAADETAAN PUUSTOA. PENGERRYKSIÄ EI SALLITA.

POISTETTAVA JA SÄILYTETTÄVÄ PUUSTO SEKÄ PINNOITETTAVAT ALUEET ON ESITETTÄVÄ RAKENNUSLUVAN HAKEMISEN YHTEYDESSÄ ERILLISESSÄ PIHASUUNNITELMASSA.

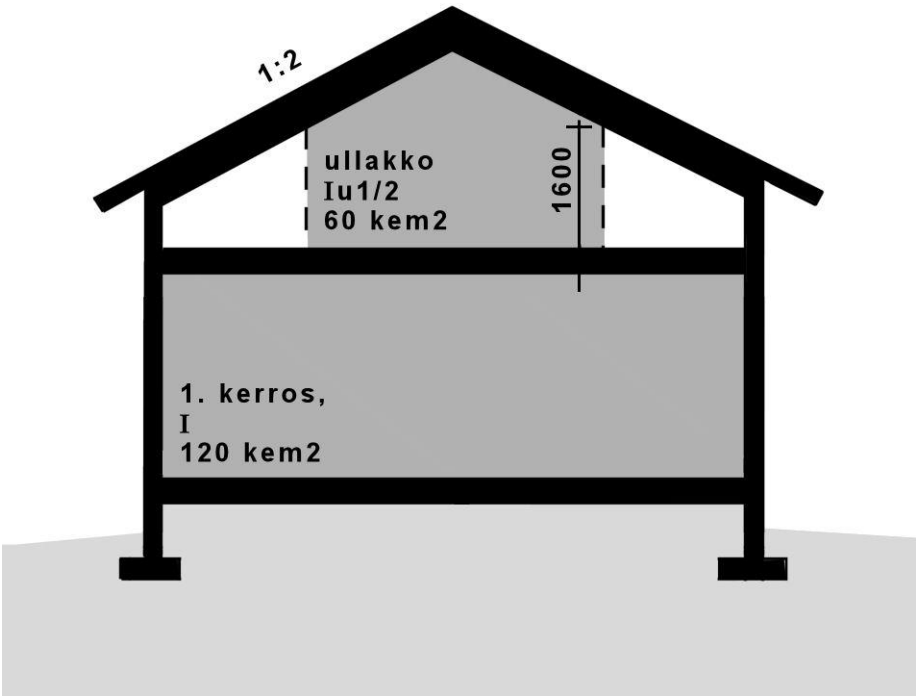
MIKÄLI KELLARIKERROKSEEN SIJOITETAAN SELLAISIA TILOJA, JOTKA EDELLYTTÄVÄT VIEMÄRÖINTIÄ, ON KIINTEISTÖNOMISTAJAN TAI -HALTIJAN HUOLEHDITTAVA JÄTEVESIEN PUMPPAAMISESTA YLEISEEN VIEMÄRIVERKKOON MIKÄLI NIITÄ EI VOI JOHTAA SUORAAN SIIHEN.

SÄHKÖ-, PUHELIN YM. JOHDOT TULEE RAKENTAA MAAKAAPELEILLA ELLEI KAAVASSA OLE TOISIN MÄÄRÄTTY. AVOMUUNTAJIEN RAKENTAMINEN ON KIELLETTY ELLEI KAAVASSA OLE TOISIN MÄÄRÄTTY.

Asemakaavan kerroslukumerkinnät

Asemakaavan kerroslukujen esittämisessä on käytetty *u-merkintää*, joka määrittelee kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tällä ohjataan rakennusten ulkoasua ja korkeutta siten että ylimpään kerrokseen ei synny täysikorkeaa ja kerrosalaltaan täyttä kerrosta. RA -kortteleissa 618 ja 680 ullakon tasolle saa sijoittaa puolet (50 %) ensimmäisen kerroksen kerrosalasta.

Kuvassa 1 on esitetty kaavamerkinnän Iu1/2 mukainen kerrosalan jakautuminen rinteeseen sijoittuvassa rakennuksessa (kerrosala 180 kem2).



Kuva 1. Kerrosalan jakautuminen (u –merkintä).

Kerrosalaan luetaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopintojen mukaan (enintään 250 mm). Em. paksuuden ylittävä ulkoseinäpaksuutta ei huomioida kerrosalaa laskettaessa. Tilan korkeuden suhteen kerrosalaan kuuluvat yli 160 cm korkeat tilat. Lisäksi tilojen tulee olla rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Ympäristöministeriön vuonna 2000 julkaistussa oppaassa (Ympäristöopas 72) määritellään tarkemmin kerrosalan laskentaperiaatteita.

KAAVIOKUVA / Rakentamistapaohjeet osa-alueittain

Kuva 2. Osa-aluejako.

A
- hirsi, korkeus vähintään 9", ruskea
  tarkemmat väriohjeet sivulla 8.
- musta tai grafiitinharmaa huopakate
- kattokaltevuus 1:2
- kerrosluku Iu1/2

B
- hirsi, korkeus vähintään 9", ruskea
  tarkemmat väriohjeet sivulla 8.
- musta tai grafiitinharmaa huopakate
- kattokaltevuus 1:2
- kerrosluku Iu1/2

C
- KL -alue, rakentamistapaohjeet sivulla 9.

ALUEEN RAKENTAMISTA KOSKEVAT YLEISET OHJEET

Työmaa-aluetta koskevat ohjeet:

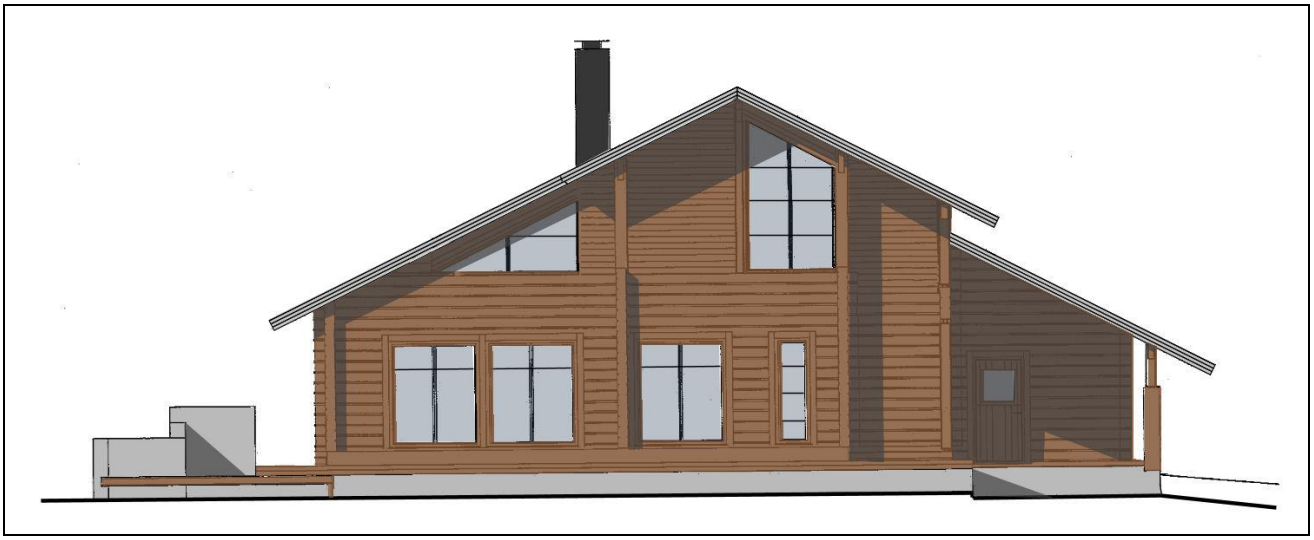
- Rakentamisalue tulee rajata tiukasti, jotta ympärillä olevan aluskasvillisuus ja maapohja säilyvät mahdollisimman hyvin.
- Rakentamisen tieltä kaadetaan mahdollisimman vähän puustoa. Uudisrakennuksen asemakaava-piirroksessa tulee esittää tontilla sijaitsevat puut, sekä puut jotka tullaan poistamaan rakentamisen tieltä.
- Maa-aineksia ja rakennusmateriaaleja ei saa kasata luontoon rakennusalueen tai tien viereen. Rakennuskoneet eivät saa rikkoa luonnollista maanpintaa laajemmalta alueelta kuin on välttämätöntä.
- Tontille kuljettaessa on käytettävä tonttiliittymää.

Rakennuksia koskevat ohjeet:

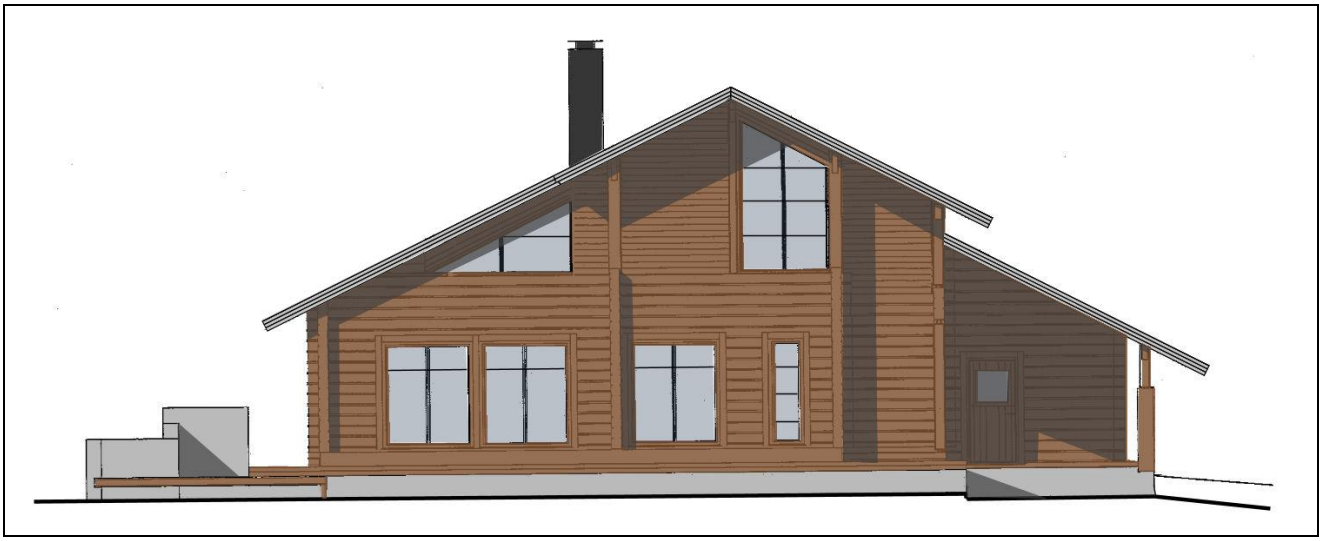
- Rakennusten päämuoto tulee olla suorakaide.
- Autotalli/autokatos on rakennettava päärakennuksen yhteyteen. Erillistä talousrakennusta ei sallita.
- Kattomuotona tulee olla harjakatto. Kattojen tulee olla avoräystäällisiä ja kattokannattajien tulee näkyä. Räystäiden kotelointia ei sallita. Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva on esitetty kaavakartassa.
- Kattokaltevuuden tulee olla sama rakennuksen kaikilla osilla.
- Lautaverhousta julkisivuissa ei sallita, lukuun ottamatta ikkunan pielilaudoituksia sekä pienimuotoisia erkkereitä. Pieli- ja otsalaudat sekä muut peitelaudat ovat sävyltään ruskean ja harmaan eri sävyjä, valkoista väriä ei sallita.
- Höylähirren sijasta voidaan käyttää hirsijäljitelmänä paneelia, jonka minimikorkeus on sama kuin massiivihirren korkeus. Paneelin paksuus tulee olla vähintään 28 mm. Tällöin on käytettävä valenurkkia jäljittelemään perinteistä hirsirakentamista. Valenurkan hirren korkeus tulee olla vähintään 9” ja paksuus 6”.
- RA -alueilla ei sallita laajoja yhtenäisiä ikkunapintoja, vaan ne on jaettava pienempiin osiin ristikoilla tai välipuitteilla.
- Mikäli käytetään tiiltä tai harkkoa savupiipussa tai sokkelissa, tulee sen pinta käsitellä rappaamalla tai muurata luonnonkivellä. Rappauspinta jätetään maalaamatta.
- Mikäli käytetään peltiä verhoiluun savupiipussa, tulee sen olla mattapintaista ja väriltään musta.

KORTTELIKOHTAISET OHJEET

Osa-alue	Talotyyppi	Julkisivumateriaali	Julkisivun väri	Pieli- ja otsalaudat
A	Lomarakennus, enintään kaksi asuntoa	Höylähirsi tai piiluhirsi. Hirren korkeus vähintään 210 mm.	Ruskea, esim. Teknos Woodex 1805, Uula Roslagin Mahonki 0505 Kastanja, Valtti Akvacolor 5053 Vahvero	Ruskea tai harmaa, kuultava sävy
Korttelit	Kerrosluku	Katemateriaali	Kattokaltevuus	
618	Iu1/2	Musta tai grafiitinharmaa huopakate	1:2	



Osa-alue	Talotyyppi	Julkisivumateriaali	Julkisivun väri	Pieli- ja otsalaudat
B	Lomarakennus, enintään kaksi asuntoa	Höylähirsi tai piiluhirsi. Hirren korkeus vähintään 210 mm.	Ruskea, esim. Teknos Woodex 1805, Uula Roslagin Mahonki 0505 Kastanja, Valtti Akvacolor 5053 Vahvero	Ruskea tai harmaa, kuultava sävy
Korttelit	Kerrosluku	Katemateriaali	Kattokaltevuus	
680	Iu1/2	Musta tai grafiitinharmaa huopakate	1:2	



Osa-alue	Talotyyppi	Julkisivumateriaali	Julkisivun väri
C	Liikerakennus	Puu, yhdistettynä luonnonkivi- ja/tai rappauspintoihin	Peittomaalaus, punaruskea. Sävyt sovitetaan yhteen tontin 2 liikerakennuksen sävyjen kanssa.
Korttelit	**Kerrosluku**	**Katemateriaali**	**Kattomuoto**
617	II	Grafiitinharmaa bitumihuopakate	Pulpettikatto, kaltevuus sama kuin viereisen tontin liikerakennuksessa.

Kuva 5. Kuvasovitus etelästä Levintien suunnasta. Uusi liikerakennus kuvassa taustalla.

Korttelin 617 perusrakenne

Korttelin rakennukset tulevat yhdessä muodostamaan tärkeän osan Levintien taajamakuvaa. Rakennusten sama etäisyys Levintieltä, yhtenäinen rakennuskorkeus ja rakennusmateriaalit tukevat em. tavoitteen toteutumista.

Rakennusten arkkitehtuuri

Rakennusten pääasiallisen rakennuskorkeuden tulee olla sama Levintien suuntaan. Kaavamääräyksissä on annettu rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi +217,00 (pulpettikattoratkaisu). Kattolappeen laskusuunnan on oltava korttelin sisäosaan päin ja sama kuin viereisen tontin 2 liikerakennuksessa. Vähäinen ylitys pääsisäänkäynnin tai muun vastaavan julkisivun korostusaiheen kohdalla on sallittu.

Ensimmäisen kerroksen julkisivua ei saa erottaa toisesta kerroksesta omalla julkisivu-materiaalilla erilliseksi kokonaisuudeksi.

Julkisivun vaihtelua luodaan porrastuksilla, materiaalivaihteluilla ja aukotuksilla.