

Rakentam



Sweco Finland Oy
Projekti

Y-tunnus. 2661738-3
Pakatin asemakaavamuutos ja
laajennus

Työnumero

23702416

Asiakas

Kittilän kunta

Päiväys

20.11.2023

Tekijä

Maritta Heinilä, Maria Kirveslahti

Dokumenttiviite

Rakennustapaohjeet

Sisältö

1.	Kaava-alueen erityispiirteet
1.1	Kaava-alueen sijainti
1.2	Maiseman erityispiirteet
1.3	Maaperä ja korkeuserot
2.	Piha-alueiden jäsentely
2.1	Maaston muotoilu
2.2	Liittymä
2.3	Rakentamisesta vapaat alueet
2.4	Lumen varastointi
2.5	Istutukset
2.6	Jätehuolto
2.7	Hulevesien käsittely ja tulvavedet
3.	Kestävä kehitys
3.1	Rakennusten käyttöikä ja korjattavuus
3.2	Energia ratkaisut
4.	Rakentaminen Pakatin asemakaavan kortteleille 804, 816–820 ja 824
4.1	Julkisivujen jäsentely, materiaalit ja värit
4.2	Katon kaltevuus, materiaali, väri
4.3	Ikkunat ja ovet
4.4	Terassit ja katokset

Johdanto

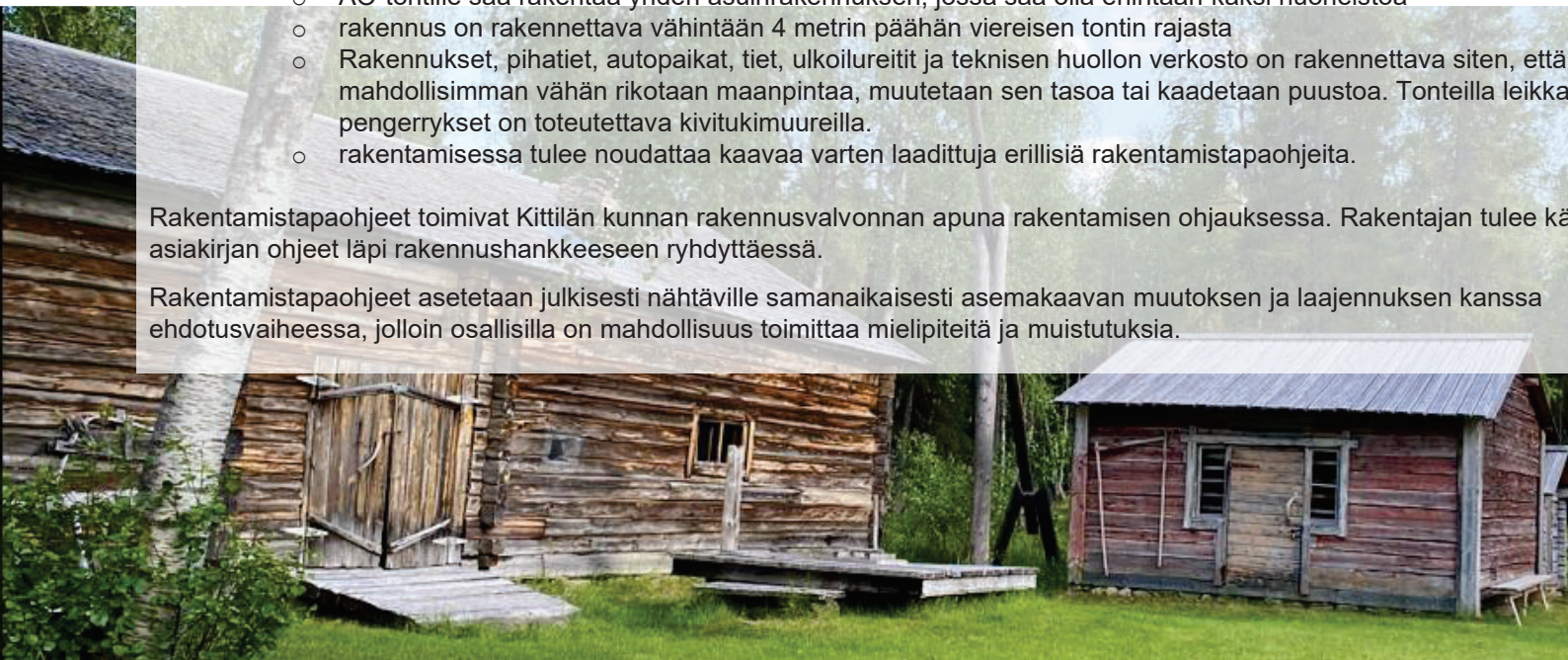
Rakentamistapaohjeiden tarkoitus on edistää laadukkaan, kestävän, viihtyisän ja kerroksellisen asuinalueen luomista Kittilän alueelle. Pakatin asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 801–807, 810 ja 812–829 sekä niihin liittyvät liikenne-, suojaviher-, virkistys-, katu- ja maa- ja metsätalousalueet. Asemakaavalla osoitetaan sekä rakennettuja että vielä rakentamattomia asuintontteja AO ja AP sekä yksittäiset teollisuus- (TY-1), toimitila- (KTY) ja museokiinteistöt (YM). Rakentamistapaohjeissa annetaan koko asemakaava-aluetta koskevia rakentamistapaohjeita sekä materiaali- ja väriohjeita merkittävimmille uusille rakentamisen alueille. Rakentamistapaohjeilla onkin tavoitteena yhtenäistää ja parantaa Pakatin alueen yleisilmettä kokonaisuudessaan.

Kaava-alueen kortteleille 804, 816–820 ja 824 on annettu asemakaavakartalla julkisivumääräys ju-1, jolla pyritään sovittamaan rakentamisen mukainen täydennysrakentaminen osaksi Pakatin nykyistä rakennuskantaa ja luomaan asemakaavan mukaisille uusille kortteleille rakentamisajankohtaansa kuvastava arkkitehtoninen kokonaisuus. Julkisivumääräyksen ohella kaavakartalla on seuraavia rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä:

- rakennuksen harjan suuntaa ohjaava viiva
- erilliset rakennusalat asuin- ja talousrakennuksille
- istutettavat alueen osat
- yleismääräykset:
 - AO-tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa saa olla enintään kaksi huoneistoa
 - rakennus on rakennettava vähintään 4 metrin päähän viereisen tontin rajasta
 - Rakennukset, pihatiet, autopaikat, tiet, ulkoilureitit ja teknisen huollon verkosto on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa. Tonteilla leikkaukset ja pengerrykset on toteutettava kivitukimuureilla.
 - rakentamisessa tulee noudattaa kaavaa varten laadittuja erillisiä rakentamistapaohjeita.

Rakentamistapaohjeet toimivat Kittilän kunnan rakennusvalvonnan apuna rakentamisen ohjauksessa. Rakentajan tulee käsitellä rakentamistapaohjeita ja rakentamistapaohjeiden mukaisia rakentamistapaohjeita rakentamistapaohjeiden mukaisesti.

Rakentamistapaohjeet asetetaan julkisesti nähtäville samanaikaisesti asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kanssa ehdotusvaiheessa, jolloin osallisilla on mahdollisuus toimittaa mielipiteitä ja muistutuksia.



1. Kaava-alueen erityispiirteet

1.1 Kaava-alueen sijainti

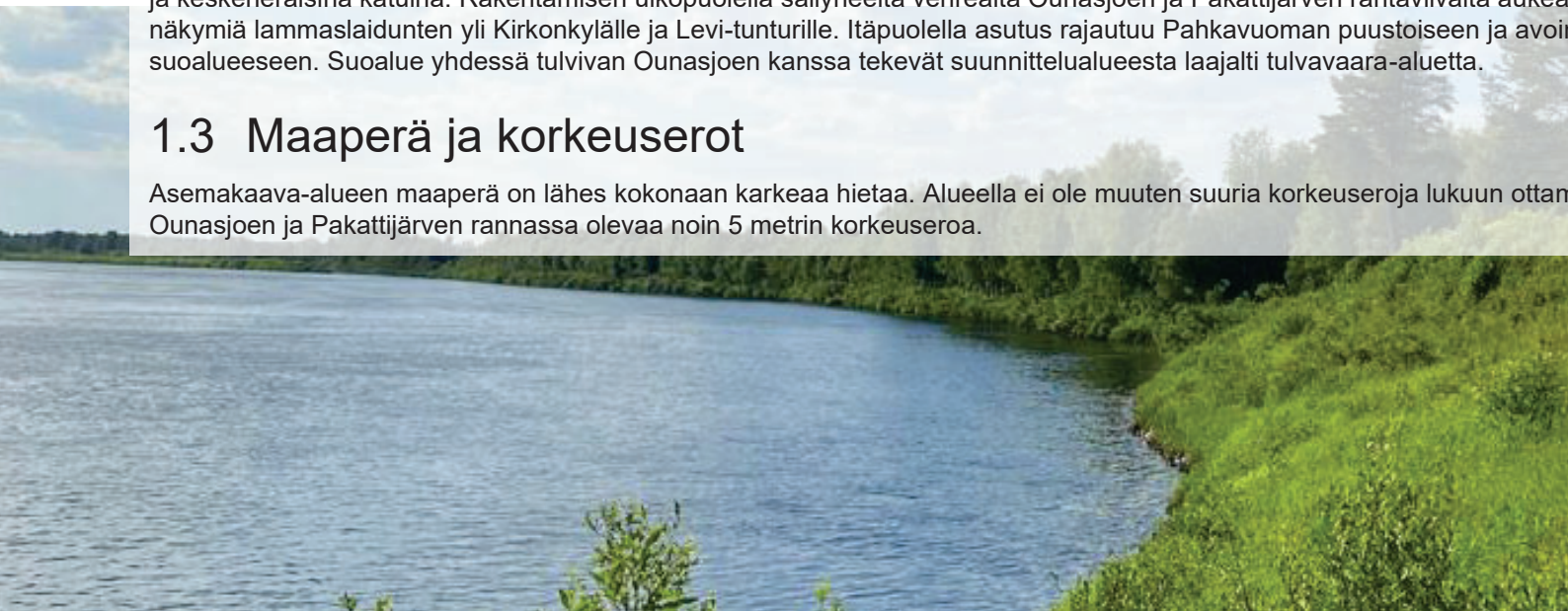
Pakatti sijaitsee Kittilän keskustasta n. 1,5 km itään Ounasjoen itärannalla. Pohjoisosassa on omakotitaloasutusaluetta, eteläosassa pääosin rakentamatonta metsää ja tulvaniittyä. Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee metsäistä suota ja avosuota. Lännessä leirintäalueeseen, Ounasjokeen ja Pakattijärveen. Pohjoisosassa suunnittelualue rajautuu metsikköön ja sen takana sijaitsevan entisen maatalousoppilaitoksen peltoaukeaan. Etelässä suunnittelualueen raja kulkee Sodankyläntien eteläpuolella ottaen huomioon Pakattintien ja Sodankyläntien risteysalueen asuin- ja teollisuusrakennukset.

1.2 Maiseman erityispiirteet

Kittilän kohdalla on Ounasjoessa suvantojakso, missä joki virtaa loivasti kaartuen. Pakatin asutusalue sijoittuu Ounasjoen itäpuolelle. Luoteessa asutus rajautuu joesta erkanevaan pieneen Pakattijärveen. Kaava-alueelle antaa leimallisen piirteensä suunnittelualueen läpikulkeva pohjois-eteläsuuntainen Pakattintie ja sen varrelle sijoittunut pientaloasutus. Asutus on tyylieltään vaihtelevaa. Alueen aiempi asemakaavasunnitelma on jäänyt vielä osittain toteutumatta, mikä näkyy mm. rakentamattomina ja keskeneräisinä katuina. Rakentamisen ulkopuolella säilyneeltä vehreältä Ounasjoen ja Pakattijärven rantaviivalta aukeaa näkymiä lammaslaidunten yli Kirkonkylälle ja Levi-tunturille. Itäpuolella asutus rajautuu Pahkavuoman puustoiseen ja avoimeen suoalueeseen. Suoalue yhdessä tulvivan Ounasjoen kanssa tekevät suunnittelualueesta laajalti tulvavaara-aluetta.

1.3 Maaperä ja korkeuserot

Asemakaava-alueen maaperä on lähes kokonaan karkeaa hietaa. Alueella ei ole muuten suuria korkeuseroja lukuun ottamatta Ounasjoen ja Pakattijärven rannassa olevaa noin 5 metrin korkeuseroa.



2. Piha-alueiden jäsentely

2.1 Maaston muotoilu

Rakennussuunnitteluun ryhdyttäessä on hyödynnettävä kunnasta löytyvää pohjatutkimusaineistoa, teetettävä mahdolliset pohjatutkimukset tai muutoin selvittävä perustamisolosuhteet. Suunnittelussa on huomioitava tontin korkotaso ja naapurin korkeusasemat. Perustamiskorkojen suunnittelussa on huomioitava alueen kerran sadassa vuodessa toistuva tulvakorkeus (korkeimmillaan +178,15 mmp N60 järjestelmässä / eli 209,15 mmp N2000 järjestelmässä). Rakennukset tulee sopeuttaa maastonmuotoihin välttäen tarpeettomia pengerryksiä ja leikkauksia. Maanpäällisten kellarikerrosten rakentaminen on kiellettyä ylittävän sokkelin yläpuolinen osuus tulee verhoilla julkisivun tapaan.

2.2 Liittymä

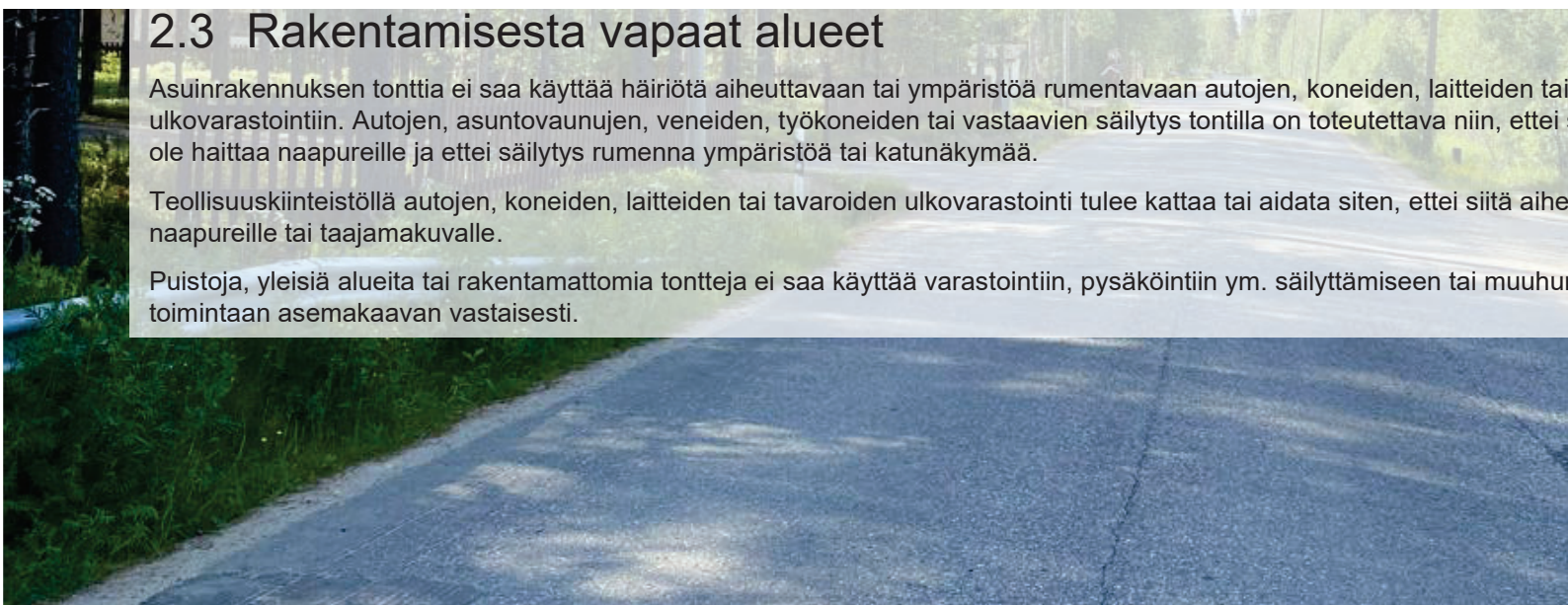
Tonttiliittymän sijaintia suunniteltaessa tulee huomioida asemakaavassa osoitetut liittymänuolet sekä mahdolliset katualueet ja liittymäkieltoalueet. Myös katuvalaistuksen sijainti tulee huomioida liittymäratkaisun yhteydessä. Ajoneuvoliittymä tontille saattaa olla leveydeltään enintään 4 metriä. Liikenneturvallisuuden vuoksi autosuoja tulee sijoittaa tontille siten, että sinne ajetaan pihasta suoraan katu- tai liikennealueelta. Auto tulee voida kääntää pihassa.

2.3 Rakentamisesta vapaat alueet

Asuinrakennuksen tonttia ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan autojen, koneiden, laitteiden tai ulkovarastointiin. Autojen, asuntovaunujen, veneiden, työkoneiden tai vastaavien säilytys tontilla on toteutettava niin, ettei se ole haittaa naapureille ja ettei säilytys rumenna ympäristöä tai katunäkymää.

Teollisuuskiinteistöllä autojen, koneiden, laitteiden tai tavaroiden ulkovarastointi tulee kattaa tai aidata siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille tai taajamakuvalle.

Puistoja, yleisiä alueita tai rakentamattomia tontteja ei saa käyttää varastointiin, pysäköintiin ym. säilyttämiseen tai muuhun toimintaan asemakaavan vastaisesti.



2.4 Lumen varastointi

Kiinteistön tulee pihajärjestelyillään huolehtia, että lumen varastointiin omalle tontille jää riittävästi tilaa, lunta ei saa siirtää yleisille alueille. Lumi on varastoitava siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa naapureille tai kadun käyttäjille. Tontin sisäpelastusreitit on pidettävä lumesta vapaina. Melulta suojautuminen

Asemakaavamääräyksissä on huomioitu kaava-alueelle tehty meluselvitys osoittamalla Pakatintien varren korttelialueille p dB mukainen raja ennustilanteessa 2030. Asumiseen osoitetuille korttelialueille, joissa Valtioneuvoston mukaiset melun rajoitukset ylittyvät, on esitetty me-1 määräys. Me-1 määräyksen mukaan korttelialueilla rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne suojaavat oleskelutiloja liikennemelulta. Rakennusten ulkoseinät ja ikkunat tulee rakentaa niin, etteivät Valtioneuvoston meluohjeiden mukaiset rakennusten sisätiloissa ylity. Rakennuksista ja rakennelmista (aidat ja katokset) tulee muodostua melulähteen suuntaan suojainen yhtenäinen rakenne. Aitauksen rakentamisessa tulee pyrkiä yhtenäiseen rakentamistapaan sekä tontin rakennuskannan ehtojen mukaisesti aitarakenteiden kanssa.

2.5 Istutukset

Pakatti sijoittuu Pohjoisboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen, Peräpohjolan ja Metsä-Lapin vaihtumisvyöhykkeeseen. Metsäympäristöissä kuusi ja mänty ovat valtapuina ja koivuja sekapuustona. Metsäalueet ovat tuoretta ja kuivahkoa kangasta turvekangasta. Pakatin asutusalue on luonteeltaan vehreä ja metsäinen, joten piha-alueiden suunnittelussa pyritään mahdollisimman luonnonmukaiseen ratkaisuun. Asemakaavassa osoitetuille metsään rajoittuville istutettaville alueille sijoitetaan pintakasvit, jotka kasvavat kunnossa, ja matalaa kasvistoa, kuten vaivaiskoivua, katajaa tai vuorimäntyä, millä tontti liitetään osaksi siihen rajautuvaa luonnonaluetta. Katualueeseen rajoittuville istutettaville alueille sijoitetaan kasvillisuusvyöhykkeellä menestyvää pensaslajistoa, kuten eri ruusopajuangervoa, loistoangervoa, puistosyreeniä, unkarinsyreeniä, sinikuusamaa, isotuomipihlajaa sekä viitapihlajaa-angervoa.



2.6 Jätehuolto

Jätehuollon tavoitteena on suojella terveyttä ja ympäristöä. Kiinteistöittäinen jätteenkuljetus järjestetään Lapin kuntayhtymän Lapecon toimesta. Kiinteistön jätehuollossa tulee noudattaa Kittilän kunnan yleisiä jätehuoltomääräyksiä. Kunnan ympäristönsuojeluviranomaisena toimii rakennus- ja ympäristölautakunta, joka valvoo jätelain ja sen nojalla annettujen sääntöjen määräysten noudattamista sekä neuvoo ja opastaa jätehuoltoon liittyvissä kysymyksissä.

Kiinteistöillä syntyvästä yhdyskuntajätteestä on lajiteltava erikseen biojäte, lasi-, muovi-, metalli- ja kartonkipakkausjätteet, sekä tekstiilijätteet. Puutarha- ja puustojäte sekä risut ja oksat sekä käsittelemätön puujäte, joita ei käsitellä omatoimisesti kunnan jätehuoltomääräysten mukaisesti, on toimitettava kuntayhtymän osoittamaan vastaanottopaikkaan.

Jäteastiat tulee sijoittaa lähelle katualuetta siten, että ne ovat helposti tyhjennettävissä. Jätehuoltoalue on osoitettava asemapiirroksessa ja sen suunnittelussa tulee huomioida visuaalinen haitattomuus. Kiinteistöillä saa kompostoida siellä syntyvää biojätettä. Kompostori on sijoitettava, rakennettava ja ylläpidettävä niin, että sen käytöstä ei aiheudu haittaa tai vaaraa tervetuloa ympäristölle tai naapurille. Kompostori on sijoitettava vähintään viiden metrin päähän tontista rajasta (naapurin luvalla lähemmäs 15 metrin päähän kaivosta tai vesialueesta). Puutarhajätettä ei saa kuljettaa puistoihin tai muille yleisille tai yksityisille alueille. Jätteen hävittäminen polttamalla on kielletty.

Kiinteistön haltijan on järjestettävä jätehuoltoa varten tarvittava keräyspaikka. Keräyspaikka tulee valita siten, ettei keräyspaikan tyhjennyksestä aiheudu tarpeetonta vaaraa tai haittaa kiinteistön muulle käytölle, liikenteelle, ympäristölle eikä tyhjentäjälle. Keräyspaikka on sijoitettava keräyspaikkaan, joka on saavutettavissa ilman kynnystä, porrasta tai muuta estettä. Keräyspaikka on sijoitettava kauas rakennuksen ilmanottoaukoista sekä asuntojen ikkunoista. Keräyspaikalla on oltava riittävä valaistus.

2.7 Hulevesien käsittely ja tulvavedet

Hulevedet, eli sade- ja sulamisvedet tulee imeyttää maahan omalla tontilla. Tontin kuivatuksen järjestäminen tulee esittää rakennusluvan yhteydessä laadittavassa suunnitelmassa. Imeyttäminen voidaan toteuttaa esimerkiksi painanteilla tai viivillä.

Pakatti sijaitsee tulvavaara-alueella, minkä vuoksi rakentamisessa tulee huomioida riittävä korkeusasema. Kaavakartalla on merkittävänä kerran sadassa vuodessa esiintyvän tulvan alaiset alueet. Jos osa rakennuspaikan pinta-alasta on tulvauhan alainen, tulee rakentamisvaiheessa varmistaa, että kastuvat rakenteet sijoittuvat tarpeeksi korkealle. Alueille suositellaan rossiperustusta tai tuulettuvaa alapohjaa, ei maavaraista perustuslaattaa. Tulvauhkan torjunta varmistetaan rakennuspaikan muokkauksella. Rakennuspaikan ei kuitenkaan saa olla yli metrin korkuisia.



3. Kestävä kehitys

3.1 Rakennusten käyttöikä ja korjattavuus

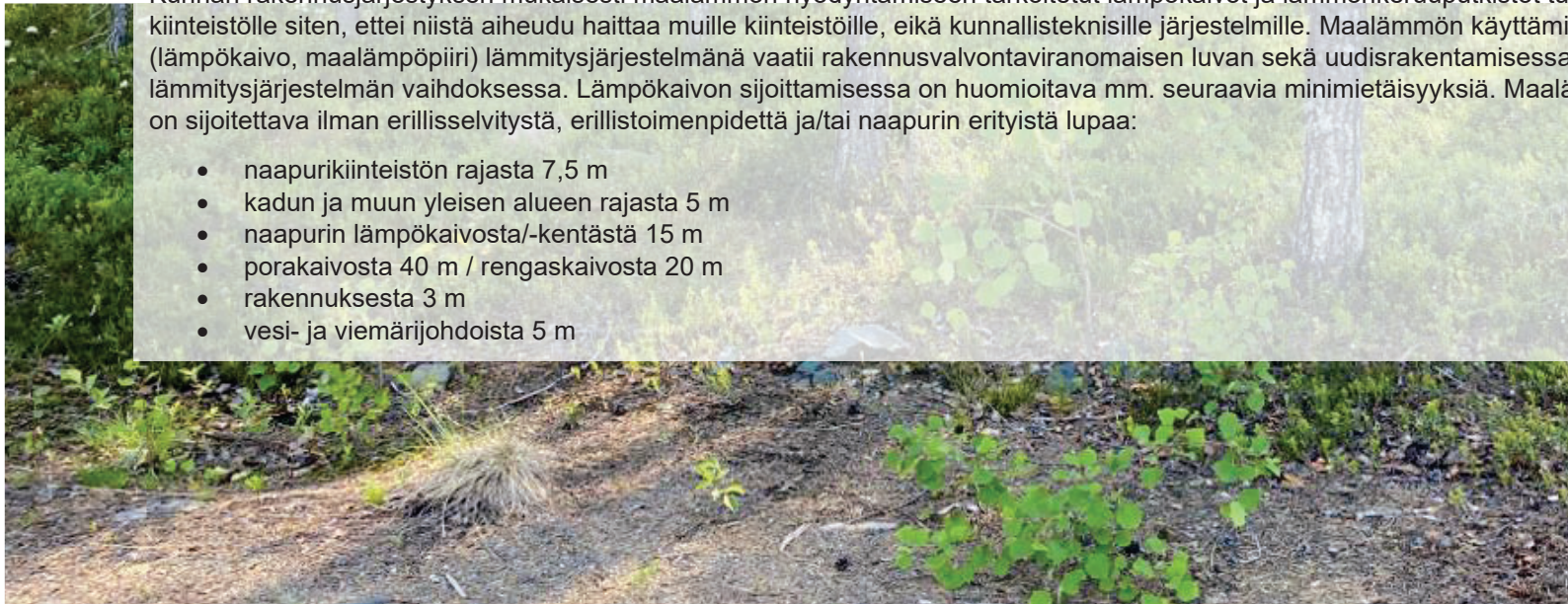
Rakennuksen suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle määriteltävä käyttöikä, jonka on oltava käyttötarkoitus huomioon ottaen riittävän pitkä. Rakenteita ja laitteita suunniteltaessa ja valittaessa tulee ottaa huomioon rakennukselle suunniteltu käyttöikä. Rakenteiden ja laitteiden korjattavuus tulee ottaa huomioon tilavarauksissa. Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja, joista kestävyydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on kokemusta tai luotettavaa tietoa. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon materiaalien kierrätettävyyden ja niiden elinkaaren aikaiset ympäristövaikutukset käyttäen pitkäikäisiä ja mahdollisesti muunneltavia ratkaisuja. Materiaalien suositellaan olevan helposti purettavia, lajiteltavia ja kierrätettäviä.

3.2 Energiaratkaisut

Rakennuksissa suositellaan hyödynnettävien kestäviä energiaratkaisuja, kuten maalämpökaivoja, aurinkopaneeleja, aurinkolämpöpumppuja. Aurinkokennot tai -keräimet tulee sijoittaa rakennusten kattopinnoilla lappeen ja julkisivussa seinän suoraan integroida suoraan käytettävään kate- tai julkisivumateriaaliin. Ilmalämpöpumput tulee verhoja osaksi julkisivua ja ne tulee sijoittaa siten, että niistä ei aiheudu mahdollista meluhaittaa naapureille.

Kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti maalämmön hyödyntämiseen tarkoitettujen lämpökaivojen ja lämmönkeruuputkistojen tulee olla kiinteistöille siten, ettei niistä aiheudu haittaa muille kiinteistöille, eikä kunnallisteknisille järjestelmille. Maalämmön käyttäminen (lämpökaivo, maalämpöpiiri) lämmitysjärjestelmänä vaatii rakennusvalvontaviranomaisen luvan sekä uudisrakentamisessa lämmitysjärjestelmän vaihdoksessa. Lämpökaivon sijoittamisessa on huomioitava mm. seuraavia minimietäisyyksiä. Maalämpökaivo on sijoitettava ilman erillisselvitystä, erillistoimenpidettä ja/tai naapurin erityistä lupaa:

- naapurikiinteistön rajasta 7,5 m
- kadun ja muun yleisen alueen rajasta 5 m
- naapurin lämpökaivosta/-kentästä 15 m
- porakaivosta 40 m / rengaskaivosta 20 m
- rakennuksesta 3 m
- vesi- ja viemärijohdoista 5 m



4. Rakentaminen Pakatin asemakaavan kortteleille 804, 816–820 ja 824

4.1 Julkisivujen jäsentely, materiaalit ja värit

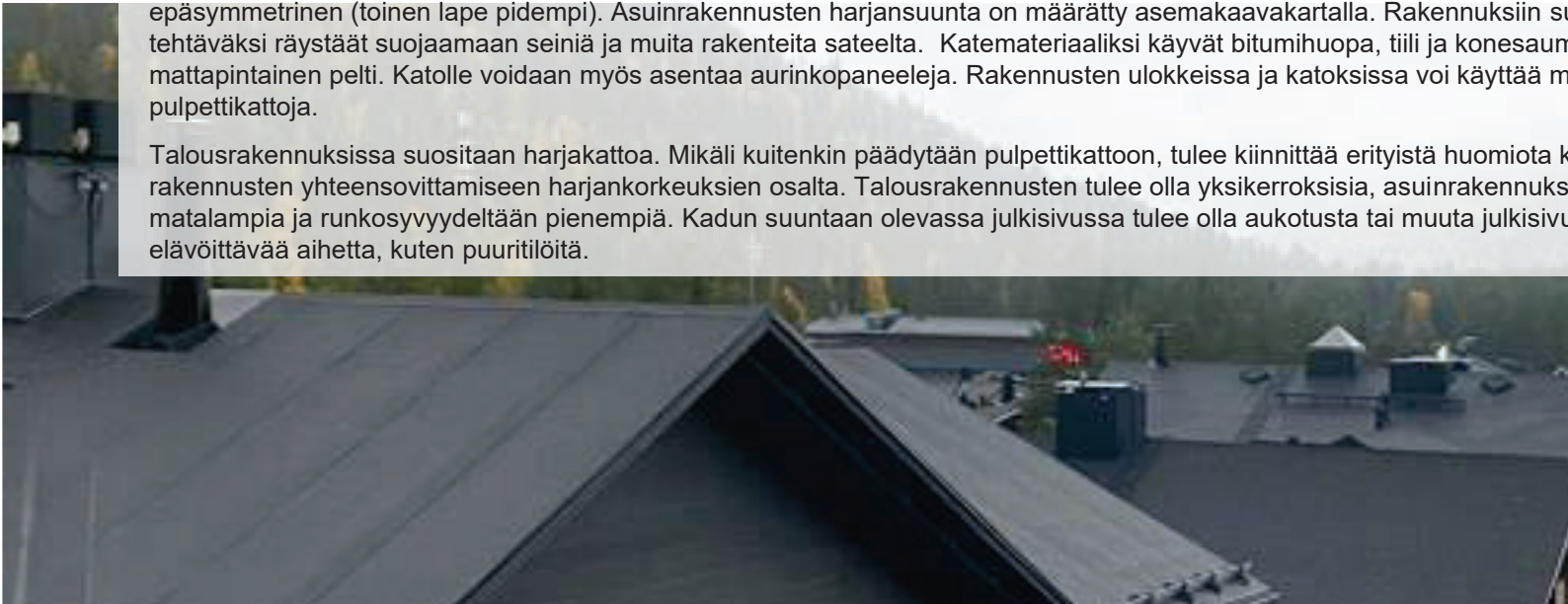
Asuinrakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Julkisivulaudoitus on pystysuuntaista, vaakasuuntaista tai niiden yhdistelmä. Vaihtoehtoisesti voidaan käyttää höylähirttä lyhytristinurkalla. Rakennusten muotokielen tulee olla suorakulmaista, yksinkertaista ja yksityiskohdiltaan vähäeleistä. Rakentamisessa tulee suosia kestäviä, pitkäaikaisia ja huollettavia materiaaleja. Alueen värisävyjä tulee huomioida pohjoinen luonto (ks. värisävyesimerkit). Julkisivuväritystä suositellaan täydennettäväksi korostesävyllä. Soki-alueella ei saa käyttää valkoisia tai harmaita.

4.2 Katon kaltevuus, materiaali, väri

Katot luovat alueen ilmettä ja ovat merkittävä osa rakennusten julkisivua. Kattokaltevuuksien tulee olla 1:3–1:2 väliltä.

Asuinrakennuksissa tulee olla tumman harmaan sävyinen harjakatto. Aumakattoja ei sallita. Harjakatto voi olla symmetrinen tai epäsymmetrinen (toinen lape pidempi). Asuinrakennusten harjansuunta on määrätty asemakaavakartalla. Rakennuksiin suositellaan tehtäväksi räystäät suojaamaan seiniä ja muita rakenteita sateelta. Katemateriaaliksi käyvät bitumihuopa, tiili ja konesaumainen metallipelti. Katolle voidaan myös asentaa aurinkopaneeleja. Rakennusten ulokkeissa ja katoksissa voi käyttää myös pulpettikattoja.

Talousrakennuksissa suositellaan harjakattoja. Mikäli kuitenkin päädytään pulpettikattoon, tulee kiinnittää erityistä huomiota katon rakennusten yhteensovittamiseen harjankorkeuksien osalta. Talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, asuinrakennuksien matalampia ja runkosyvyydeltään pienempiä. Kadun suuntaan olevassa julkisivussa tulee olla aukotusta tai muuta julkisivua elävöittävää aihetta, kuten puuritiloja.





Sweco | Rakentamistapaohjeet

Työnumero 23702416

Päiväys 20.11.2023

Dokumenttiviite p:\fitmp02\we\23702416_kittilän_pakatin_asemakaava\000\c_suunnitelmat\rakennustapaohjeet\liite 10_pakatin_rakentamistapaohjeet_tark.docx

4.3 Ikkunat ja ovet

Myös ikkunavalinnalla on tärkeä rooli alueen yhtenäisen ilmeen kannalta. Ikkunaruudun päälle asetettuja ikkunaristikoita tai koristeleikattuja vuorilaudoituksia ei sallita. Osa asuinrakennuksen päätilojen ikkunoista tulee avautua kadun suuntaan. Päätilat on oltava helposti löydettävissä, eikä piilossa autosuojan takana. Ulko-oven on hyvä erottua julkisivusta myös julkisivuverhouksen poikkeavalla värillä tai vuorauksella. Sisäänkäynnin yhteyteen on hyvä rakentaa katos.

4.4 Terassit ja katokset

Rakennukseen liittyvä terassi ei saa ulottua kuin enintään rakennuksen kahdelle julkisivulle. Terassin kattamista kulman yläreunaa välttää.

Rakentamistapaohjeet ovat laatineet:

arkkitehti YKS-506 Maritta Heinilä

FM maisematutkimus, miljööinsinööri AMK YKS-732 Maria Kirveslahti

Sweco 20.11.2023

Sweco | Rakentamistapaohjeet

Työnumero 23702416

Päiväys 20.11.2023

Dokumenttiviite p:\fitmp02\we\23702416_kittilän_pakatin_asemakaava\000\c_suunnitelmat\rakennustapaohjeet\liite 10_pakatin_rakentamistapaohjeet_tark.docx