

# Rakentamistapaohjeet

Levin kortteleiden 207 ja 208  
asemakaavamuutos

2.9.2026



**Sweco Finland Oy**  
**Projekti**

Y-tunnus. 2661738-3  
Levin kortteleiden 207 ja 208  
asemakaavamuutos

**Työnumero**

23703740

**Asiakas**

Kittilän kunta

**Päiväys**

2.9.2026

**Tekijä**

Maritta Heinilä, Maria Kirveslahti,  
Aino Jelisejeff

**Dokumenttiviite**

Rakentamistapaohjeet

# Sisältö

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| Johdanto .....                                                 | 4  |
| 1. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset .....                    | 5  |
| 2. Kaava-alueen erityispiirteet .....                          | 6  |
| 2.1 Kaava-alueen sijainti .....                                | 6  |
| 2.2 Kaupunkikuva ja maiseman erityispiirteet .....             | 6  |
| 2.3 Maaperä ja korkeuserot .....                               | 7  |
| 3. Piha-alueiden jäsentely .....                               | 8  |
| 3.1 Maaston muotoilu .....                                     | 8  |
| 3.2 Pysäköinti .....                                           | 8  |
| 3.3 Korttelialueen liikennetarkistukset ja ulkoilureitit ..... | 8  |
| 3.4 Istutukset .....                                           | 10 |
| 3.5 Rakentamisesta vapaut alueet .....                         | 11 |
| 3.6 Jätehuolto .....                                           | 11 |
| 3.7 Vesi- ja viemäriverkoston käsittely .....                  | 12 |
| 3.8 Lumen varastointi .....                                    | 13 |
| 4. Rakentaminen asemakaavan kortteleille 207 ja 208 .....      | 15 |
| 4.1 Julkisivujen jäsentely, materiaalit ja väri .....          | 15 |
| 4.2 Katon kaltevuus, materiaalit ja väri .....                 | 16 |
| 5. Kestävä kehitys .....                                       | 18 |
| 5.1 Rakennusten käyttöikä ja korjattavuus .....                | 18 |
| 5.2 Energialuokitus .....                                      | 18 |

## Johdanto

Rakentamistapaohjeet täydentävät Levin kortteleiden 207 ja 208 asemakaavan karttaa ja sen määräyksiä. Lisäksi rakentamisesta annetaan määräyksiä rakennusjärjestyksessä. Nämä ohjeet koskevat asemakaavan uudisrakennuksia, katua, huoltoreittejä ja yhteystarpeita, virkistysalueita sekä pihvoja. Rakentamistapaohjeistus on sitova.

Kaava-aluetta kehitetään osana korkealaatuista Levin matkailutoimintojen keskustaa, jossa pyrkimys autottomuuteen on ollut merkittävänä suunnitteluteemana jo pitkään. Suunnitelmassa huomioidaan vahvasti myös aluetta koskevat hiihdon, kävelyn ja pyöräilyn yhteystarpeet. Tavoitteena on mahdollistaa hotelli-, liike-, asuin- ja majoitustilojen rakentaminen alueelle.

Rakentamistapaohjeiden tavoitteena on yhdessä asemakaavakartalla osoitettujen merkintöjen ja määräysten kanssa saavuttaa alueelle toivottu arkkitehtoninen ilme sekä edistää laadukkaan, kestävän, viihtyisän, toimivan ja turvallisen alueen rakentuminen Levin ydinkeskustan yhteyteen. Rakentamistapaohjeet auttavat rakentajaa huomioimaan alueen erityispiirteet ja toimivat Kittilän kunnan rakennusvalvonnan apuna rakentamisen ohjauksessa. Rakentajan tulee käydä asiakirjan ohjeet läpi rakennushankkeeseen ryhtyessä.

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



Kuva 1 Näkymä suunnittelualueelta Immeljärvelle ja Kätätunturille

# 1. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavan muutos koskee Kittilän kunnan 2. kunnanosan Levin kortteleita 207 ja 208 sekä niihin liittyviä maa- ja metsätalousalueita, lähivirkistys-, vesi-, liikenne- sekä venevalkama- ja katualueita. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Kittilän kunnan korttelit 207 ja 208 sekä niihin liittyvät katu-, liikenne-, vesi- sekä ulkoilu- ja virkistyspalvelujen alueet. Asemakaavalla osoitetaan vapaa-ajan asumisen alue, jolle saa rakentaa myös asuin- ja liiketiloja (RA-3), liikerakennusten alue (KL-6), urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU), autopaikkojen korttelialue (LPA-2) sekä venevalkama (LVV).

Kaavakartalla on määrätty, että kaava-alueella tulee noudattaa alueelle laadittavia rakentamistapaohjeita. Kaava-alueen kortteille 207 ja 208 on annettu seuraavat asemakaavamääräykset julkisivujen jäsentelyä koskien:

- Pääasiallinen julkisivumateriaali on oltava puu.
- Julkisivuvärien tulee olla maanläheisiä sekä maisemaan ja ympäristöön hyvin soveltuvia sävyjä, muun muassa tummahkoja harmaan tai ruskean sävyjä tai puun sävyjä.
- Korttelin 208 rakennuksen Kätänrannantien ja Levintien suuntaan olevista julkisivuista katutasokerroksen yläpuolisten kerrosten julkisivuista vähintään 20 % on oltava parveketta.
- Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa ulokkeellisia parvekkeita. Ulosvedetyt parvekkeet saavat ulottua

ajoväylän yli enintään 1,5 m ja alimpien rakenteiden on oltava vähintään 3,2 metrin korkeudella katutasosta. Parveketornit on kielletty. Jokaiseen asuin- tai loma-asuinhuoneistoon on rakennettava parveke tai muu asuntokohtainen ulkotila.

- Rakennusten on kortteleittain muodostettava yhtenäinen kokonaisuus.

Julkisivumääräyksen ohella kaavakartalla on seuraavia rakentamistapa ohjaavia merkintöjä:

- rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema
- rakennuksen vesikaton kattokaltevuus
- rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
- rakennusala sekä ohjeellinen rakennusala
- merkintä map-1 osoittaa alueen, joka on varattu maanalaista pysäköintiä varten
- Maanpäälliset pysäköintipaikat ja ajoväylät on päällystettävä asfaltilla tai betonikivipäällysteellä.
- Istutettava tai säilytettävä alueen osa. Alueen olemassa olevat puut tulee kartoittaa. Kasvivalinnoissa tulee käyttää paikalliseen maisemaan ja kasvuympäristöön soveltuvia, kestäviä suomalaisia lajeja. Olevaa kasvillisuutta ja maastonmuotoja tulee ensisijaisesti säilyttää.
- säilytettävät puut
- hulevesien hallintaa koskevat merkinnät

## 2. Kaava-alueen erityispiirteet

### 2.1 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Levillä. Alue rajautuu lounaassa Immeljärven rantaan, idässä Levintiehen, lännessä Kätäkänrannantiehen sekä pohjoisessa kevyen liikenteen väylänä toteutettuun katualueeseen. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on palvelujen ympäröimä Levintien ja Hissitien kiertoliittymä.



Kuva 2 Kaava-alueen sijainti on esitetty sinisellä katkoviivalla maastotietokantakartalle, karttaote MML.

### 2.2 Kaupunkikuva ja maiseman erityispiirteet

Levin keskusta sijoittuu maisemalliseen solmukohtaan, kahden tunturin ja kahden järven väliselle jokilaaksoalueelle. Näiden kahden tunturin lisäksi Levin keskustaa suojaa koillispuolella pienehkö selänne, joten alue on varsin suojainen. Suunnittelualue sijoittuu alavalle alueelle kahden tunturin väliin, Immeljärven ja siitä laskevan Korsanjoen rannalle. Suunnittelualueen eteläosissa maasto laskee kohti lounasta.

Immeljärvi on muinaisten saamelaisten jumaljärvi. Immeljärven laakso on Levin identiteetin kannalta tärkeä alue. Kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta Immeljärven ranta-alueet ovat herkkiä, mikä tulisi huomioida ranta-alueita suunniteltaessa.

Nykytilanteessa suunnittelualueella on pihapiiri, mihin kuuluu asuinrakennus sekä muutama talousrakennus, muutoin alue on metsäistä ja maisemaltaan melko suljettua. Alue rajautuu Immeljärveen, jonka rannalta avautuu pidempi näkymä kohti Kätäkätunturia. Levintieltä etelästä tullessa alue sijaitsee taajaman alkukohdassa pian Immeljärven jälkeen. Nykytilanteessa suunnittelualue on Levintien suunnasta katsottuna suljettu, mutta sijainti tien varrella antaa näkyvyydelle

potentiaalia. Rannan suunnasta katsottuna alue on myös pääosin maisemakuvultaan suljettua. Kätänrannantiellä on vapaa-ajan asuntoja, mutta sen luonne on metsäinen.

Alueen valtapuuna on mänty. Paikoin seassa kasvaa hieman kuusta ja koivua. Metsätyyppi alueella on puolukkatyyppin kangasta. Suunnittelualueella on maisemallisesti merkittäviä näyttäviä mäntyjä, joiden sijainti on käyty kaavatyön yhteydessä paikantamassa.

Lähiympäristön rakennuskanta koostuu Levin ydinkeskustan tiiviistä ja matalasta rakentamisesta. Alueella on runsaasti alppitalotyyllisiä jyrkkäharjaisia ja tumman sävyisiä rakennuksia. Kiertoliittymän tuntumassa rakennukset ovat suhteellisen kookkaita muun muassa neljäkerroksinen Levi Design hotellin päärakennus. Kätänrannantien pohjoispuolella on tumman sävyisiä, harjakattoisia hirsimökkejä. Koutaniementien varrella on monivärisiä omakotitaloja. Kaava-alueella on yksi asuinrakennus, jossa ei asuta. Rakennus sijaitsee Levintien varrella.

## 2.3 Maaperä ja korkeuserot

Asemakaava-alueen maaperä on pääasiassa hiekkamoreenia (GTK Maankamara-karttapalvelu). Kätänrannantien kaakkoispuolella on moreenikumpare. Suunnittelualueen pohjoisosassa on tasaisempi ja alue laskee etelään kohti Immeljärveä.



Kuva 3 Valokuvassa katunäkymää Levintieltä, suunnittelualue oikealla. Kuvassa vasemmalla Levi Design Hotellin päärakennuksen kulmaa.



Kuva 4 Valokuvassa näkymä pohjoisesta Myllyjoentien suunnasta kohti suunnittelualueita ja Levintunturia.

## 3. Piha-alueiden jäsentely

### 3.1 Maaston muotoilu

Rakennussuunnitteluun ryhdyttäessä on tarvittaessa teetettävä tarpeelliset pohjatutkimukset tai muutoin selvitettävä perustamisolosuhteet. Suunnittelussa on huomioitava tontin korkotaso ja naapurien korkeusasemat. Hotellin sijoittamisessa kortteliin 208 maastoleikkaus ja pengerrys sallitaan. Muut kaava-alueen rakennukset tulee sopeuttaa nykyisiin maastonmuotoihin välttämällä tarpeettomia pengerryksiä ja leikkauksia.

Piharakenteiden, kuten terassien ja kiinteiden kalusteiden tulee olla yksinkertaisia ja rakennuksen arkkitehtuuriin sekä värikyseen sopivia. Esteettömyys huomioiden terassit tulee rakentaa mahdollisimman lähelle maan tasoa.

Tontteja saa aidata. Paikassa, jossa tontilla ei ole asemakaavassa osoitettua yleistä yhteystarvetta (katua tai merkintää pp) voidaan kulkuestettä muodostaa aidalla, istutuksilla ja/tai kiviryhmillä. Alueelle sijoittuvien ravintoloiden terassialueita saa suojata rakennuksen arkkitehtuuriin ja värikyseen sopivilla seinämillä.

Suunnittelualueen ihmisvirtoja olisi hyvä ohjata istutuksiin, aidoin tai rakennusten massoilla niin, että suunnittelualueen eteläosaan ei muodostu epävirallisia reittejä vaan kulku Levintieltä kohti Immeljärveä kulkisi suunniteltuja jalankulun ja pyöräilyn väyliä pitkin.

### 3.2 Pysäköinti

Asemakaava-alueella on kolmea erityyppistä pysäköintiä: maanalainen pysäköintialue, korttelia 207 palveleva autopaikkojen alue sekä ohjeelliset pysäköimispaikat rakennusten yhteydessä tonteilla 208:1 ja 207:1 ja 3.

Milloin tontilla on osoitettu maanalainen tila, jonne saa sijoittaa pysäköintihallin, tulee autopaikat sijoittaa ensisijaisesti sinne. Maanpäällisten ja maanalaisten autopaikkojen yhteyteen tulee varata tilaa ja telineitä polkupyörille. Telineeseen on voitava kiinnittää polkupyörä rungostaan.

Maanpäällinen pysäköinti on tarkoitettu ensisijaisesti hotelli-, ravintola- ja majoitustoiminnan saatto-, huolto- ja lyhytaikaisen pysäköinnin tarpeisiin sekä invapysäköintiin. Maanpäälliset pysäköintialueet tulee jäsentää pieniin yksiköihin istutusten avulla. Autokatokset tulee toteuttaa osissa, jotta erilliset massat jakavat kokonaisuutta.

### 3.3 Korttelialueen liikenne- ja ulkoilureitit

Kaava-alueen itäpuolella kulkee kantatie 79. Kaava-alueen kohdalla Levintie-nimisenä kulkevan valtatie KLV on 4544 ja molemmilla puolilla maantietä on viherkaistalla erotettu jalankulun ja pyöräilyn väylä. Länsipuolella kaava-alue rajautuu Kätänrannantien kokoojakatuun. Kaava-alueen eteläosassa ja

pohjoispuolella kulkee Kätänrannantien ja Levintien väliset yhdistetyt jalankulun ja pyöräilyn väylät. Levintiellä on väylien kohdalla suojatieyhteydet. Latureitti kulkee alueen länsireunassa ja virallinen moottorikelkkareitti kulkee Korsajoen vartta korttelin 208 lounaiskulman vieressä.



Kuva 5 Kuva Immeljärveltä kohti suunnittelualueita. Suunnittelualueen kohdalta tulevat Immeljärven jäälle kävely-, hiihto- ja moottorikelkkareitti.

Nykyisin alueen kiinteistöjen tieliittymät ovat Levintiellä. Kaava-alueen kohdalla Kätänrannantien pohjoisosassa on voimassa

liittymäkielto. Uudet autoliikenneyhteydet tonteille järjestetään korttelin 208 osalta Kätänrannantieltä ja korttelin 207 osalta Myllyjoentien alkupäästä. Tällöin ajoyhteys maantieltä syntyy kiertoliittymän kautta. Liittymän turvallisuutta ja liittymäjärjestelyjä tulee tarkastella uusien liittymien suunnittelun yhteydessä. Korttelin 208 huoltoajo sallitaan Levintieltä, Levintielle ei osoiteta uusia yleisiä liittymiä.

Asemakaavamääräyksen mukaan: Maanpäälliset pysäköintipaikat ja ajoväylät on päällystettävä asfaltilla tai betonikivipäällysteellä. Lisäksi muut kuin pysäköintiin tarkoitetut päällystettävät alueet kivetään tai rakennetaan puuterasseiksi. Kiveys on saumattava hiekalla tai muulla vettä läpäisevällä aineella.

Levin latuverkoston latu yhdistyy kaava-alueen lounaiskulmaan. Kaava-alueen keskellä sekä länsireunassa on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU), jossa kulkevat latua varten osoitettu reitti ur, yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa jk/pp sekä moottorikelkkareitti mtr. Reitit jatkuvat myös venevalkaman (LVV) kautta Immeljärvelle. Ulkoilureittien lisäksi alueelle on varattu tilaa hulevesien hallinnalle. Alueella liikkuvat kävelijät, retkeilijät, pyöräilijät, hiihtäjät ja moottorikelkkailijat.

## 3.4 Istutukset

Levi sijoittuu Pohjoisboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen, Peräpohjolan ja Metsä-Lapin vaihtumisvyöhykkeeseen. Metsäympäristöissä kuusi ja mänty ovat valtapuina ja koivuja sekapuustona. Metsäalueet ovat tuoretta ja kuivahkoa kangasta sekä turvekangasta. Kaava-alueella on kolme erityyppistä tilannetta istutusten osalta: tontin reunoilla luonnon ympäristöön ja mäntymetsään sovittautuminen, pihan istutukset sekä ranta-alueiden ympäristöön sopivat istutukset.

Kaava-alueella liikerakennusten alueelle (KL-6), vapaa-ajan asumisen alueelle (RA-3) ja autopaikkojen korttelialueelle (LPA-2) on merkitty istutettava alueen osa. Istutettavien alueiden osat sijoittuvat asemakaava-alueiden reunoille, suunnittelualueen kannalta tärkeisiin kohtiin. Laadukkaasti ja sopusuhtaisesti toteutetut istutettavat alueet ovat tärkeät suunnittelualueen laadun kannalta.

Asemakaavamääräyksen mukaan: Alue on istutettava tai säilytettävä alueen osa. Alueen olemassa olevat puut tulee kartoittaa. Kasvivalinnoissa tulee käyttää paikalliseen maisemaan ja kasvuympäristöön soveltuvia, kestäviä suomalaisia lajeja. Olevaa kasvillisuutta ja maastonmuotoja tulee ensisijaisesti säilyttää.

Erityisesti tontin reuna-alueilla kasvillisuuden tulee sopia ympäröivään kangasmetsään, tavoitteena on pihan luonnollinen jatkuminen ympäröivään metsään. Myös teiden varsilla tonttien reunojen tulee muistuttaa metsää. Ensisijaisesti tulee säilyttää nykyistä kasvillisuutta ja istutuksilla täydentää maisemaa. Niiltä osin, kun alkuperäistä metsänpeitettä ja puita ei ole voitu säästää, tulee reuna-alueille istuttaa kunttaa ja ympäristössä esiintyviä puulajeja kuten mäntyä, rauduskoivua sekä



vaivaiskoivua. Reunojen istutuksissa tulee jäljitellä luonnon metsärakennetta vaihtelevalla istutusten sijoittelulla ja vältettävä tasavälistä ja rivimäistä istuttamista.

Pihan istutuksiin suositellaan myös kunttaa ja ympäristössä esiintyviä puulajeja, mutta pihan istutettaville alueille voidaan sijoittaa myös puutarhamaisempia kasvilajeja. Puut sijoitellaan rakenteiden yhteyteen, pensaat toimivat reunustajina ja ohjaajina, heinät ja perennat istutetaan ryhmiksi ja nurmialueiden sijaan suositetaan varpuja ja muita matalia maanpeitteitä. Esimerkkilajeja ovat pihlaja, harmaaleppä, norjanangervo, pajuangervo, variksenmarja, sammalpeitteet sekä tuoksusimake.

Ranta-alueilla istutusten tulee sopeutua rantaympäristöön ja luoda luonnonmukaista ja eroosiota kestäväää rantaa. Ranta säilyy yleisessä virkistyskäytössä ja rannan käsittelyssä tulee

Kuva 7 Kaava-alueen rantamaisemaa kohti Kätäkätunturia syksyllä 2022.

välttää vesistöön kohdistuvia haitallisia vaikutuksia. Ranta-alueella hyödynnetään kasvien luonnollista kykyä sitoa maata ja kestää jäätä. Puut ja pensaat ryhmitellään maaston mukaisesti, välttäen tasavälein istuttamista. Pajut ja hieskoivut sallitaan kasvaa vapaasti luoden luonnollista muotoa. Heinät ja sarat istutetaan tiheiksi laikuiksi, ei yksittäisinä istutuksina. Istutuksille sallitaan luonnollinen ja epäsäännöllinen ilme. Esimerkkilajeja ovat hieskoivu, tuhkapaju, kiiltopaju, pullosara sekä rantaluikka.

Yleisesti alueen istutuksissa toimivaa on vähemmän lajeja ja enemmän toistoa, millä saavutetaan rauhallinen ja kestävä kokonaisuus. Kerroksellisuus istutuksissa (puut, pensaat, varvut ja heinät) on suositeltavaa. Istutuksissa tulee huomioida pohjoinen kasvupaikka sekä kulutuksen ja hoidon taso. Haitallisten vieraslajien istuttaminen on kielletty. Osittain istutusalueille on kaavassa merkitty myös säilytettäviä puita, jotka tulee huomioida.

## 3.5 Rakentamisesta vapaat alueet

Autojen, asuntovaunujen, veneiden, työkonien tai vastaavien säilytys tontilla on toteutettava niin, ettei säilytyksestä ole haittaa naapureille ja ettei säilytys rumenna ympäristöä tai katunäkymää.

Puistoja, yleisiä alueita tai rakentamattomia tontteja ei saa käyttää varastointiin, pysäköintiin ym. säilyttämiseen tai muuhun vastaavaan toimintaan asemakaavan vastaisesti. Venevalkamassa saa säilyttää veneitä sulan veden aikaan.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle on osoitettu ohjeellinen yhdyskuntateknisen huollon rakennusala. Mahdollisuuksien mukaan muuntamot tulisi kuitenkin sijoittaa rakennusten

yhteyteen, jotta luontoa voidaan säilyttää mahdollisimman paljon.

## 3.6 Jätehuolto

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

Kiinteistöillä syntyvästä yhdyskuntajätteestä on lajiteltava erikseen biojäte, lasi-, muovi-, metalli- ja kartonkipakkausjätteet, pienmetalli sekä tekstiilijätteet. Puutarha- ja puistojäte sekä risut ja oksat sekä käsittelemätön puujäte, joita ei käsitellä omatoimisesti kiinteistöllä kunnan jätehuoltomääräysten mukaisesti, on toimitettava kuntayhtymän osoittamaan vastaanottoonpaikkaan. Puutarhajätettä ei saa kuljettaa puistoihin tai muille yleisille tai yksityisille alueille. Jätteiden hävittäminen polttamalla on kielletty.

Kiinteistön haltijan on järjestettävä jätehuoltoa varten tarvittava keräyspaikka. Korttelin 208 jätehuolto on järjestettävä Levintien kautta. Keräyspaikka on sijoitettava kiinni päärakennukseen, esimerkiksi rakennuksessa sijaitsevaan jätehuoneeseen tai rakennuksessa kiinni olevaan katokseen. Keräyspaikan sijainnin, muodon ja toteutuksen osalta on kiinnitettävä huomiota siisteyteen ja arkkitehtoniseen ilmeeseen, erityisesti Levintien suuntaan. Keräyspaikka tulee valita siten, ettei keräysvälineiden tyhjennyksestä aiheudu tarpeetonta vaaraa tai haittaa kiinteistön muulle käytölle, liikenteelle, ympäristölle eikä tyhjentäjälle.

Jäteasiat tulee sijoittaa siten, että ne ovat helposti tyhjennettävissä. Jäteastioiden on oltava saavutettavissa ilman kynnystä, porrasta tai muuta estettä. Keräyspaikka on sijoitettava riittävän kauas rakennuksen ilmanottoaukoista sekä asuntojen ikkunoista. Keräyspaikalla on oltava riittävä valaistus. Jätehuoltoalue on osoitettava asemapiirroksessa ja sen suunnittelussa tulee huomioida visuaalinen haitattomuus.

### 3.7 Vesihuolto ja hulevesien käsittely

Suunnittelualueen läpi menee Kittilän kunnan vesijohtoja ja jätevesiviemäreitä. Alueen kiinteistöt ovat liitettävissä vesihuoltoverkostoon. Jätevesiviemäriin liittyminen saattaa edellyttää pumppaamista. Tällä hetkellä alueella ei ole hulevesiviemäriverkostoa ja hulevedet johdetaan avo-ojissa.

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

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

Alueen keskellä on kosteikko, jonka kautta valtaosa Immeljärven suunnan valumavesistä menee. Kosteikko viivyttaa valumavesiä ja todennäköisesti myös parantaa veden laatua. Suurimmat

hulevesivirtaamat syntyvät lumen sulamisen ja rankkasateiden aikana. Sulamisvesien määrässä voi olla vuosittain suurta vaihtelua.

Asemakaavamääräyksen mukaan:

- Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta (AKL 103 e §).
- Tontilla muodostuvat hulevedet tulee viivyttaa tontilla siten, että viivytyssäiliöiden tai painanteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pinta-alaneliometriä kohti ja niiden tulee tyhjentyä 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
- Kestopäällystetyiltä piha-alueilta hulevedet on kerättävä sadevesiviemäröinnillä, joka on varustettava suljettavilla öljyn- ja hiekanerotuskaivoilla. Öljynerottimien tulee täyttää EN-standardin 858 I-luokan vaatimukset. Hulevesien käsittelyssä voidaan käyttää myös ohivirtausjärjestelmää, joka täyttää edellä mainitut vaatimukset.

Hulevesi- ja tulvareitit on huomioitava rakennusten korkeusasemien suunnittelussa. Maanpinnoilla sekä sen alapuolella valuvien vesien aiheuttamat vahingot estetään rakenteellisilla ratkaisuilla. Vesien kulkeutuminen mahdollisiin maanalaisiin tiloihin on estettävä rakenteellisesti.

Viivytys- ja käsittelyjärjestelmissä varaudutaan ääritilanteisiin järjestämällä ylivuoto. Kun viivytysjärjestelmien tai hulevesiviemäreiden kapasiteetti ylittyy, valuu vesi tulvareitille.

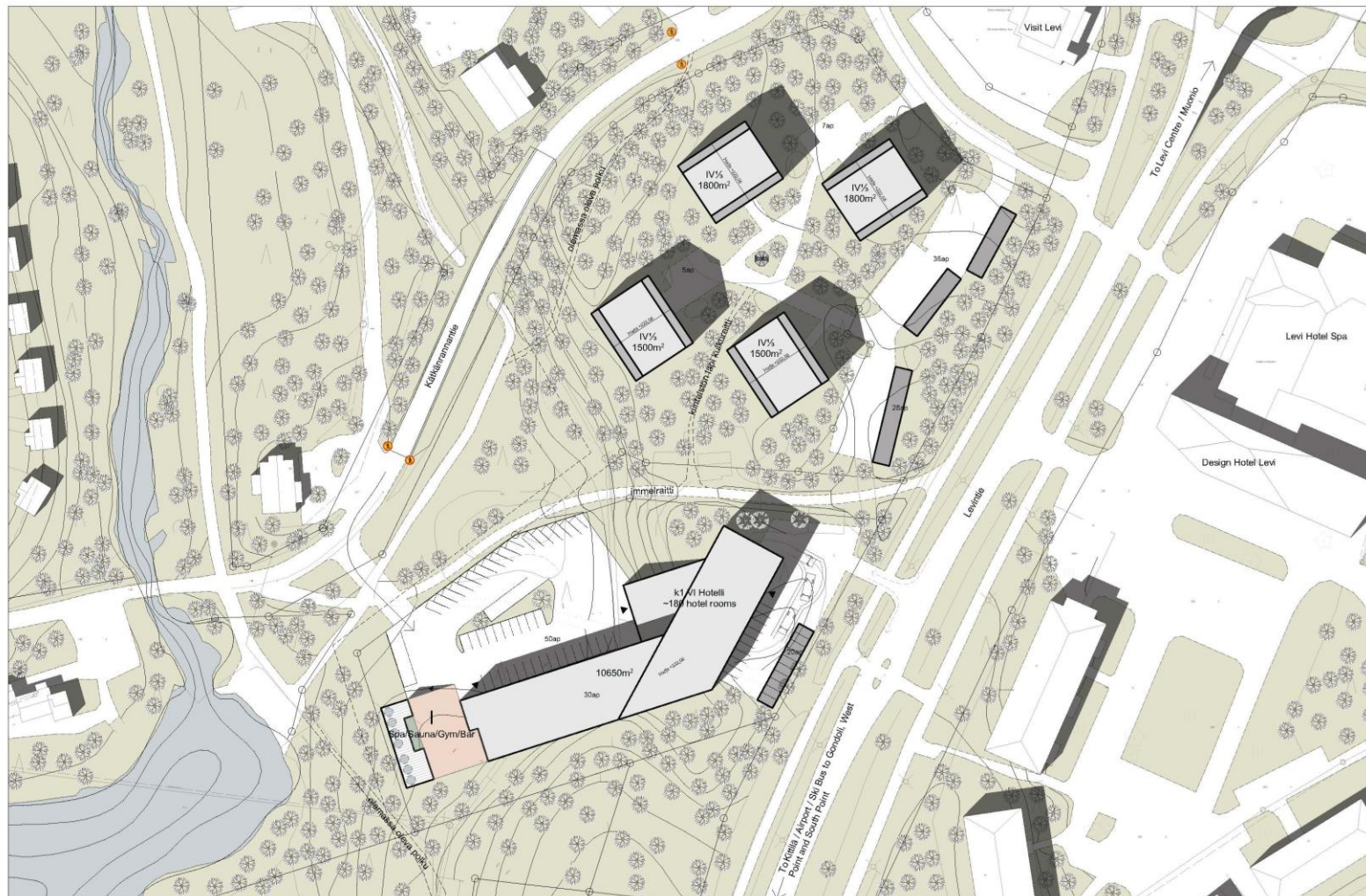
Nykyinen tulvareitti tulee säilyttää sellaisena, että vedet voidaan johtaa pois alueelta aiheuttamatta haittoja rakennuksille ja katuverkolle.

Kaavalla on huomioitu alueelta valuvien hulevesien viivytys urheilu- ja virkistyspalvelujen alueella (VU) nykyisen kosteikon kohdalla. Merkinnällä hule on osoitettu alueelliselle hulevesijärjestelmälle alue, jossa voidaan imeyttää tai viivyttää korttelialueelta tulevia hulevesiä allas- ja ojarakentein. Hulevesien johtaminen kohti imeytys- ja viivytysalueita on huomioitava rakennussuunnittelussa.

## 3.8 Lumen varastointi

Tontin sisäiset pelastusreitit ja jalankulun ja pyöräilyn reitit on pidettävä lumesta vapaina. Kiinteistön tulee pihajärjestelyillään huolehtia, että lumen varastointiin omalle tontille jää riittävästi tilaa, lunta ei saa siirtää katu- tai yleisille alueille. Lumi on varastoitava siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa naapureille tai kadun käyttäjille. Jos lunta ei pystytä turvallisesti varastoimaan tontilla, tulee kiinteistön huolehtia lumen poiskuljetuksesta tontilta.

Myös yleisten alueiden lumitilat on oltava riittävät ja sellaisissa paikoissa, että sulamisvesi ohjautuu haluttuun suuntaan.



Kuva 8 Pave Arkkitehtien laatima viitesuunnitelma, jossa on esitetty yksi vaihtoehto asemakaavan toteuttamisesta. Pave Arkkitehdit 2026.

## 4. Rakentaminen asemakaavan kortteleille 207 ja 208

### 4.1 Julkisivujen jäsentely, materiaalit ja värit

Asemakaavassa on määritelty, että kortteleiden rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on oltava puu. Rakennuksissa on pyrittävä käyttämään julkisivussa puuta, niiltä osin, kun se on mahdollista paloturvallisuusmääräykset huomioiden. Ensisijaisesti tulee tutkia puun eri käsittelyvaihtoehtoja paloturvallisuuden keinona. Tehosteena kivijalassa tai osassa julkisivua voidaan käyttää luonnonkiveä, kivilaattaa tai teksturoitua betonia. Mahdollisten elementtisaumojen tulee olla häivytetty julkisivun keinoin. Mikäli suunnitelma ei kaikilta osin mahdollista paloturvallista puun käyttöä esimerkiksi ylimmissä kerroksissa, voidaan julkisivussa käyttää edellä mainittuja luonnonkiveä, kivilaattaa ja teksturoitua betonia.

Asemakaavassa on määritelty myös, että julkisivuvärien tulee olla maanläheisiä sekä maisemaan ja ympäristöön hyvin soveltuvia sävyjä, muun muassa tummahkoja harmaan tai ruskean sävyjä tai puun sävyjä. Esimerkkisävyjä on esitetty kuvassa 9. Harmonisen yleisilmeen lisäksi vähäinen tehostevärien käyttö on sallittua. Sokkelien tulee olla ruskeita tai harmaita.



Kuva 9 Esimerkkejä kaava-alueelle sopivista sävyistä (sävynumerot Tikkurilan väripaletista)

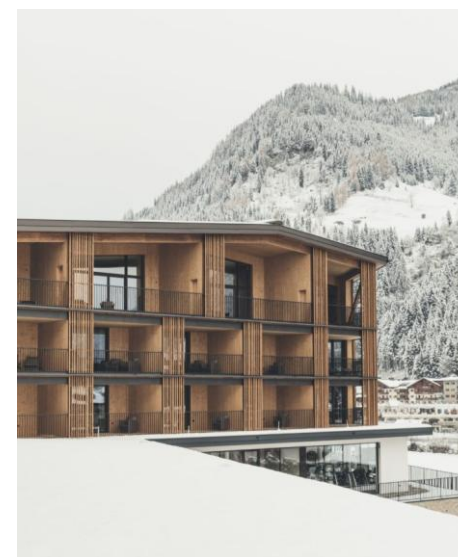
Asemakaavan mukaan rakennusten on kortteleittain muodostettava yhtenäinen kokonaisuus. Eli korttelin rakennusten arkkitehtonisen idean, ilmeen ja massan tulee muodostaa keskenään yhtenäinen kokonaisuus, vaikka ne rakentuisivat eriaikaisesti tai eri toimijan toteuttamina.

Asemakaavassa on määritelty rakennuksen parvekkeista seuraavaa: Korttelin 208 rakennuksen Kätkänrannantien ja Levintien suuntaan olevista julkisivuista katutasokerroksen yläpuolisten kerrosten julkisivuista vähintään 20 % on oltava parvekettä. Lisäksi molempia kortteleita koskien: Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa ulokkeellisia parvekkeita. Ulosvedetyt parvekkeet saavat ulottua ajoväylän yli enintään 1,5 m ja alimpien rakenteiden on oltava vähintään 3,2 metrin korkeudella katutasosta. Parveketornit on kielletty. Jokaiseen asuin- tai loma-asuinhuoneistoon on rakennettava parveke tai muu asuntokohtainen ulkotila.

Mahdollisten maanpäällisten kellarikerrosten osalta 70 senttimetriä ylittävän sokkelin yläpuolinen osuus tulee verhoilla julkisivun tapaan koko kaava-alueella.

Julkisivulaudoituksen tulee olla pystysuuntaista, vaakasuuntaista tai niiden yhdistelmää tai vaihtoehtoisesti voidaan käyttää höylähirttä, pitkiä hirsinurkkia ei sallita. Rakennusten massaa tulee pyrkiä jakamaan osiin julkisivun elementtien avulla, jotta rakennusten mittakaava olisi inhimillisempi. Julkisivun keinoja voivat olla muun muassa materiaalien, värien tai laudoituksen suunnan vaihdon rytmittely, erilaisten rimoitusten, aukotuksen, pilareiden, kaiteiden tai parvekkeiden hyödyntäminen. Kuvissa 10–12 on esitetty esimerkkikohteita, joiden julkisivujen jäsentelyssä on hyödynnetty mainittuja keinoja onnistuneesti. Rakennusten

muotokielen tulee pääasiassa olla suorakulmaista, yksinkertaista ja yksityiskohdiltaan hienovaraista. Rakentamisessa tulee suosia kestäviä, pitkäikäisiä ja huollettavia materiaaleja.



Kuva 11 Hotel Nesslerhof, Studio WG3, Itävalta  
© Heldentheater

## 4.2 Katon kaltevuus, materiaalit ja värit

Korttelin 207 rakennuksissa tulee olla tumman sävyinen harjakatto. Asemakaavamääräyksen mukaan: korttelin 207 rakennusten kattokaltevuuden tulee olla 24–28 astetta. Korttelin 208 rakennuksissa tulee olla tumman sävyinen harja- tai pulpettikatto, osittainen tasakatto on myös sallittu kattoterassien yhteydessä. Korttelin 208 rakennuksen kattokaltevuuden tulee olla 1:7–1:2 väliltä. Aumakattoja ei sallita. Harjakatto voi olla symmetrinen tai epäsymmetrinen (toinen lape pidempi). Rakennusten ulokeissa ja katoksissa voi käyttää myös pulpettikattoja.

Asemakaavamääräyksen mukaan: Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on määriteltä kaavassa. Lisäksi: Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman yli saa tulla vähäisiä katon teknisiä läpivientejä ja ulokkeita, ei kuitenkaan merkittäviä teknisiä osia kuten iv-konehuonetta. Iv-konehuone tulee sijoittaa vesikaton ylimmän korkeusaseman alle ja se tulee verhota samoilla julkisivu- tai katemateriaaleilla kuin muu rakennus. Mikäli iv-konehuone sijaitsee räystään yläpuolella, se tulee verhota katemateriaalilla kauttaaltaan. Mahdollisesti räystäspinnan alapuolelle jäävät osat tulee verhoilla julkisivun tapaan.

Autokatoksissa tulee olla tumman sävyinen pulpettikatto ja kattokulman mieluiten 1:6–1:4 väliltä. Tavoitteena on, että autokatokset ovat matalahkoja ja katot huomaamattomia.

Korttelin 207 rakennuksiin tulee tehdä ulkoverhouksesta 0,7–0,9 metriä ulkonevat avoräystäät suojaamaan seiniä ja muita rakenteita sateelta. Korttelin 208 rakennuksien räystäät riippuvat

kattomuodosta. Harja- ja pulpettikattoon suositellaan 0,7–0,9 metriä ulkonevia avoräystäitä ja tasakaton (kattoterassien) tapauksessa räystäitä ei tarvitse olla.

Katemateriaaliksi käyvät bitumihuopa ja konesaumattu mattapintainen pelti. Tasakaton osalta myös muut tummat ja ei kiiltävät materiaalit, huomioitava tasakaton vaatimukset. Katolle voidaan myös asentaa aurinkopaneeleja.



Kuva 12 Mirtillo Rosso Family Hotel, Rita Cattaneo architetto, Italia  
© Rita Cattaneo architetto

## 5. Kestävä kehitys

### 5.1 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, joiden kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on kokemusta tai luotettavaa tietoa. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon materiaalien kierrätettävyys ja niiden elinkaaren aikaiset ympäristövaikutukset käyttäen pitkäikäisiä ja muunneltavia ratkaisuja. Materiaalien suositellaan olevan helposti purettavia, lajiteltavia ja kierrätettäviä.

### 5.2 Energiaratkaisut

Asemakaavan mukaisesti rakennusten pääasiallisena lämmitysmuotona ei saa käyttää sellaisia energiatuotannon muotoja, jotka aiheuttavat savu-, noki-, haju- tai muita haittoja ympäristöön tai rumentavat taajamakuva. Alue sijaitsee kaukolämpöverkon varrella, mihin myös uudet toiminnot ovat liitettävissä. Aurinkokennot tai -keräimet tulee sijoittaa rakennusten kattopinnoilla lappeen ja julkisivussa seinän

suuntaisesti tai integroida suoraan käytettävään kate- tai julkisivumateriaaliin.

#### Rakentamistapaohjeet ovat laatineet:

arkkitehti YKS-506 Maritta Heinilä

arkkitehti Aino Jelisejeff

FM maisematutkimus, YKS-732 Maria Kirveslahti

Sweco 2.9.2026