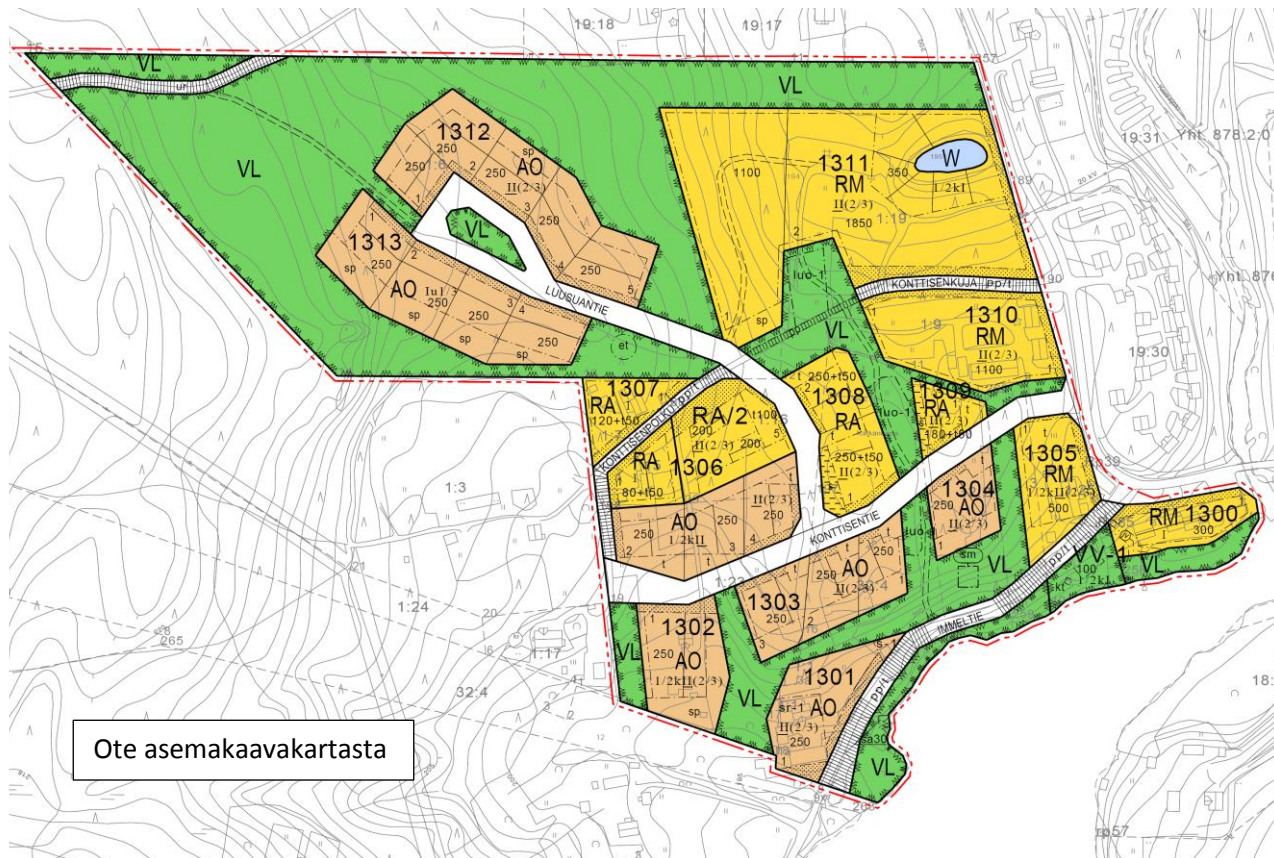
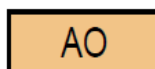


# IMMELJÄRVEN ASEMAKAAVAN RAKENTAMISTAPA-OHJEET

18.02.2019



## Asemakaavamerkintöjen selitykset:



Erillisentalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue.



Uimaranta-alue

Alueella saa olla uimarannan toimintaan liittyviä rakennuksia ja rakennelmia.



Loma-asuntojen korttelialue.







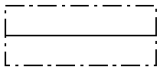
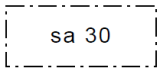
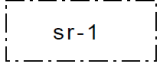
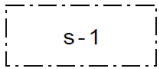
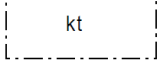
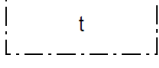
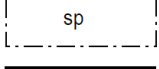
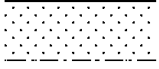
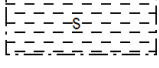


Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle voidaan rakentaa kaksi loma-asuntorakennusta, joissa on enintään kaksi huoneistoa.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
<b>1300</b>	Korttelin numero.
<b>KONT</b>	Kadun nimi
<b>1</b>	Ohjeellisen tontin numero.
<b>120</b>	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
<b>I</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
<b>1/2kI</b>	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
<b>Iu1/3</b>	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
<b>II(2/3)</b>	Suluissa oleva murtoluku osoittaa, kuinka suuren osan toisen kerroksen alasta saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ullakon rakentaminen on kielletty. Alleviivaus osoittaa ehdottomasti toteutettavan kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Saunarakennuksen rakennusala ja rakennusoikeus neliömetreinä.
	Suojeltava rakennus. Rakennuksen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet ja taajamakuvan kannalta merkittävä luonne tulee säilyttää muutos- ja korjaustöissä, jolloin on oltava yhteydessä museoviranomaiseen.
	Miljöön kannalta arvokas rakennus. Muutos- tai korjaustöissä on oltava yhteydessä museoviranomaiseen.
	Kota.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Säilytettävä puusto.
	Istutettava alueen osa.
	Suojeltava alueen osa. Aluetta ei saa lannoittaa ja leikattu heinä on kerättävä pois, jotta suojeltaville ketokasveille säilyy kasvupaikkoja.

## JOHDANTO

Rakentamistapaohjeet täydentävät asemakaavaa tarkentaen kaavassa olevia kaavamerkintöjä ja määräyksiä. Rakentamistapaohjeet toimivat osana asemakaavan määräyksiä ja ovat Kittilän kunnan rakennusvalvonnan perusteena rakentamisen ohjauksessa, neuvonnassa ja rakennuslupien käsittelyssä.

Ohjeiden tavoitteena on luoda Immeljärven luonnonläheiseen ympäristöön sopivaa rakentamista, jota ohjataan omaleimaisuuteen siten, että se ulkonäöltään kuitenkin sopeutuu olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön.

Suunnittelualue on jaettu neljään osa-alueeseen, joilla on hieman erilaiset rakentamistapa- ja väriohjeet. Tällä on pyritty luomaan alue, joka on tyyliltään yhteneväinen mutta sisältää kuitenkin pientä vaihtelua ja luo kylämäistä viihtyisää ympäristöä.

*Asemapiirros / havainnekuva uusista kortteleista ja erilaisista rakennusryhmistä.*





## SUUNNITTELU- JA RAKENTAMISMÄÄRÄYKSET

Asemakaavamääräykset:

AO tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa saa olla enintään kaksi huoneistoa. Rakennus on rakennettava vähintään 4 metrin päähän viereisen tontin rajasta.

Autopaikkoja on rakennettava rakennuspaikalle vähintään:

AO ja RA: 2 autopaikka/as

RM: 1 autopaikka / 80 kerrosalaneliometriä kohden kuitenkin siten, että huoneistoa kohden on vähintään yksi autopaikka ja lisäksi yksi vieraspaikka lomarakennusta kohden.

Rakennusten on muodostettava kortteleittain tai kaavatiesivuittain yhtenäisiä ryhmiä, joissa on sama ulkoseinän päämateriaali, väri ja kattokaltevuus.

Rakennusten kattokaltevuuden on oltava 1:2 - 1:2,5.

RM-alueilla rakennuksen pituus saa olla enintään nelinkertainen suhteessa räystäsjulkisivun korkeuteen.

Rakennuksen on oltava puuta tai puuta ja luonnonkiveä ja katteen bitumihuopaa.

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.

RA-tontille saa rakentaa yhden loma-asuntorakennuksen, jossa saa olla enintään kaksi huoneistoa ja ne tulee yhdistää toisiinsa yhteisellä väliseinällä. RA-tontille saa rakentaa varsinaisen lomarakennuksen lisäksi talusrakennuksen tai autokatoksen, jonka pohjanala on korkeintaan 50 neliometriä.

RA/2-tontille saa rakentaa varsinaisten lomarakennuksien lisäksi talusrakennuksen tai autokatoksen, jonka pohjanala on korkeintaan 100 neliometriä.

RM- ja AO-tontit: talusrakennuksen ja autotallin/-katoksen yhteenlaskettu pohjapinta-ala saa olla enintään 80 neliometriä. Ko. rakennus tulee olla yksikerroksinen.

Kooltaan alle 10 neliömetrin huvimajan tai kodan saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Sähkö-, puhelin-, ym. johdot tulee rakentaa maakaapeleilla. ellei kaavassa ole toisin määrätty. Avomuuntajien rakentaminen on kielletty, ellei kaavassa ole toisin määrätty.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä tontin ympäristösuunnitelma, jossa tulee esittää rakennustyöaikaiset järjestelyt ja pihasuunnitelma mittakaavassa 1:200.

Kaava-alueella tulee noudattaa alueelle laadittavia rakentamistapaohjeita.

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta (MRL 103 e §).

Hulevesiverkoston toiminta-alueella on liityttävä hulevesiverkoston. Hulevesiverkoston liittymättömillä kiinteistöillä hulevedet tulee ensisijaisesti hoitaa kiinteistön alueella tarvittaessa kivipesää käyttäen ja toisisijaisesti hulevedet on mahdollista johtaa kadun sivuojaan.

Näkymä loma-asuntokortteleihin Konttisenpolulta.



## YMPÄRISTÖRAKENTAMINEN

Huomioi yllä olevista asemakaavamääräyksistä kohdat: 2 (maanpinnan ja puuston säilyttäminen), 6 (johtojen upottaminen maahan) ja 9 (hulvedet) >

- Rakentamisalue tulee rajata mahdollisimman tiukasti, jotta ei vahingoiteta ympärillä olevaa aluskasvillisuutta ja maapohjaa.
- Rakentamisen tieltä kaadetaan mahdollisimman vähän puustoa. Uudisrakennuksen asemakaavapiirroksessa tulee esittää tontilla sijaitsevat puut sekä puut, jotka tullaan poistamaan rakentamisen tieltä.
- Maa-aineiksia ja rakennusmateriaaleja ei saa kasata luontoon rakennusalueen ja tien viereen. rakennuskoneet eivät saa rikkoa luonnollista maanpintaa laajemmalta alueelta kuin on välttämätöntä. Tontille kuljettaessa on käytettävä tonttiliittymää.
- Pintakivet ja kasvillisuus, kunta, asetellaan rakentamisen jälkeen rakennuksen ympärille, mikä liittyy pihan ympäröivään maastoon. Sokkelin ympärille asetellaan vähintään 0,8 metrin leveydeltä ympäröivän maaston mukaisia kiviä ja estetään pintakasvillisuuden leviäminen sokkelialueelle. Rakenne estää tai hidastaa tulipalon leviämistä maastosta rakennuksiin ja rakennelmiin.
- Täyttöalue tulee salaojittaa ja ohjata hulevedet tonttien rajoille rakennettaviin sadevesikaivoihin tai kivikaivoihin niin, etteivät ylärinteestä ja kadulta valuvat hule- ja sulamisvedet kastele rakennusten perustuksia ja kellarikerroksia.

- Autotalli ja pysäköintipaikat tulee rakentaa mahdollisimman lähelle kadunpuoleista rakennusalan rajaa ja ne tulee sijoittaa niin, etteivät ne haittaa huoneistojen eikä naapurin rakennuksen käyttöä eikä näkymiä. Avoimia autopaikkoja voi sijoittaa myös rakennusalan ja katualueen rajan väliin.
- Ajoneuvoliittymien leveys on 4-6 metriä. Liittymät tulee varustaa läpivirtausrummulla (vähintään 300 mm).
- Tonttien ulkovalaistuksen tulee olla hillittyä ja mahdollisimman tarkoin kohdistettua. Valaistus, joka ei ole tarpeen turvallisuuden tai viihtyisyyden kannalta ja suuntautuu tai heijastuu horisontin yläpuolelle tai on tarpeettoman voimakas, on kielletty kaukomaisemaan kohdistuvan häiritsevyyden vuoksi.

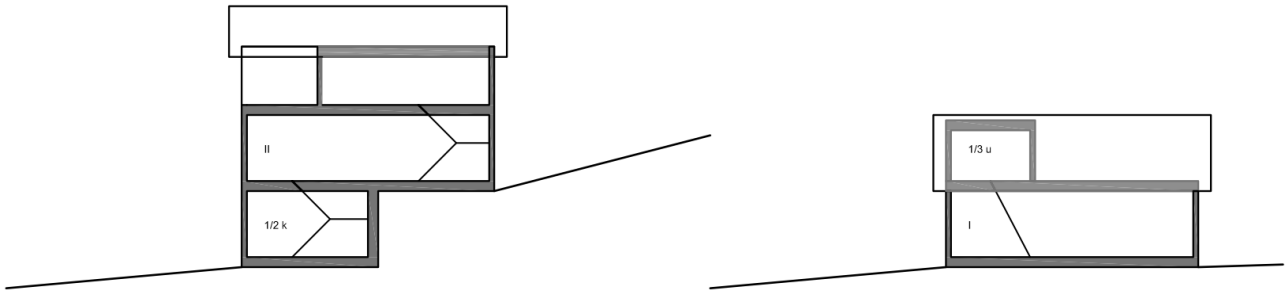


*Näkymä asuinkortteleihin Konttisentien varrella.*

## RAKENNUKSIA KOSKEVAT OHJEET

Loma-asunnossa saa olla kaksi erillistä huoneistoa. Jos huoneistot sijoittuvat harjan suunnassa rinnakkain, rakennusmassan tulee olla pitkä ja kapearunkoinen hyvien näkymien säilyttämiseksi.

Varastorakennus voidaan sijoittaa myös tontin perälle, jos siinä ei ole autokatoksia tai -tallia. Kullekin tontille on varattava vähintään 2-3 autopaikkaa kaavamääräyksen 1ap/80m<sup>2</sup> mukaan, siten että kullekin asunnolle on vähintään kaksi autopaikkaa.



Rakennusoikeutta asuntorakentamiselle varattuihin kortteleihin (AO) on osoitettu 250 m<sup>2</sup>, josta enintään 80 k-m<sup>2</sup> saa olla talousrakennuksia, mikä jättää asunnoille minimissään 170 k-m<sup>2</sup>. Taloon voi sijoittaa enintään kaksi huoneistoa.

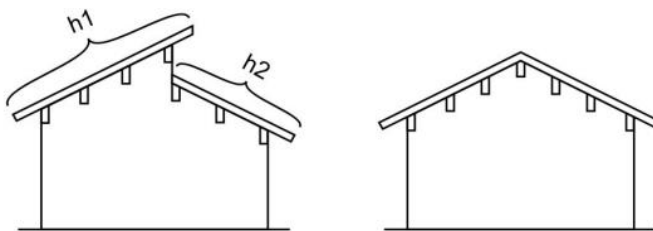
Matkailua palvelevilla alueilla (RM) rakennusoikeus on noin 15 % tontin pinta-alasta ja vaihtelee 300–1850 k-m<sup>2</sup>:iin.

Loma-asuntokortteleissa (RA) rakennusoikeutta on 80 - 250 m<sup>2</sup>/tontti ja niihin saa rakentaa kaksi loma-asuntoa yhteen rakennusmassaan. Talousrakennuksia saa olla enintään 50 k-m<sup>2</sup>.

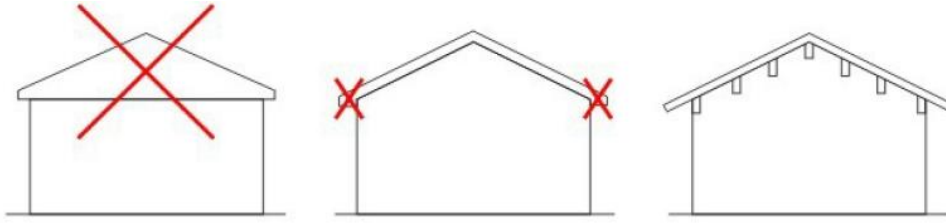
- Rakennusten on muodostettava ulkoseinän päämateriaalin, värisävyn ja kattokaltevuuden suhteen kortteleittain tai kaavatiesivuiltain yhtenäisiä ryhmiä.
- Rakennuksen päämuoto tulee olla suorakaide.



- Höylähirren sijasta voidaan käyttää hirsijäljitelmänä höylättyä hirsipaneelia, jonka minimikorkeus on sama kuin massiivihirren korkeus. Paneelin paksuus tulee olla vähintään 28 mm ja korkeus vähintään 210 mm. Paneeliverhouksen tulee olla vaakasuuntainen.
- Kattomuoto tulee olla harjakatto tai ns. katkaistu harjakatto, jonka lappeiden keskinäinen suhde saa olla enintään 1:2 tai 1:2,5.

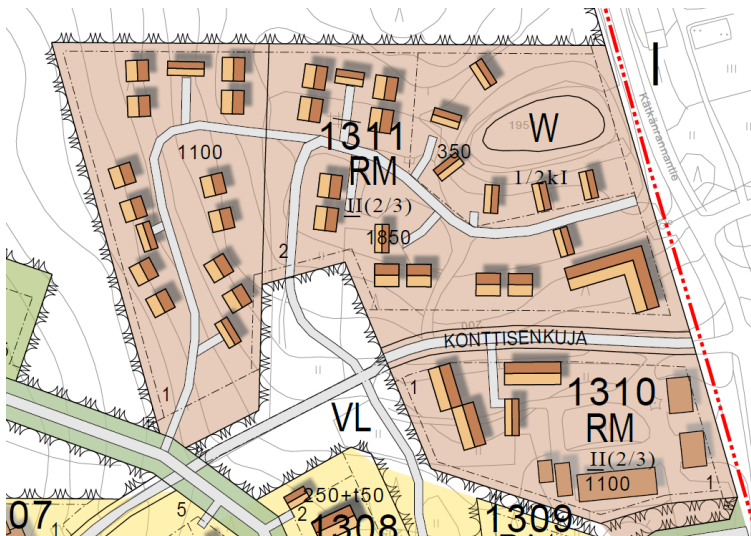


- Kattojen tulee olla avoräystäällisiä ja kattokannattajien tulee näkyä. Kotelointia ei sallita. Lappeen räystäään tulee olla vähintään 80 cm ja päädyn räystäään vähintään 70 cm ulkoneva.



- Sokkelin korkeus tulee olla vähintään 50 cm maanpinnasta. Jos sokkelin korkeus ylittää 80 cm, se tulee verhota luonnonkivimuurauksella.
- Savupiipuissa käytetty tiili- tai harkkopinta tulee rapata, luonnonkivimuurata tai pellittää.
- Talousrakennus on rakennettava samalla julkisivu- ja katemateriaalilla ja maalattava samalla värillä kuin päärakennus.
- Ikkunapuitteet, otsalaudat, ulko-ovet ja muut listat tulee maalata sävytetyillä väreillä, jotka mukautuvat hillitysti rakennuksen pääväreihin.
- Päärakennuksen kanssa samansuuntaiset katot tulee tehdä samalla kattokaltevuudella.

## RAKENTAMISOHJE KORTTELEITTAIN



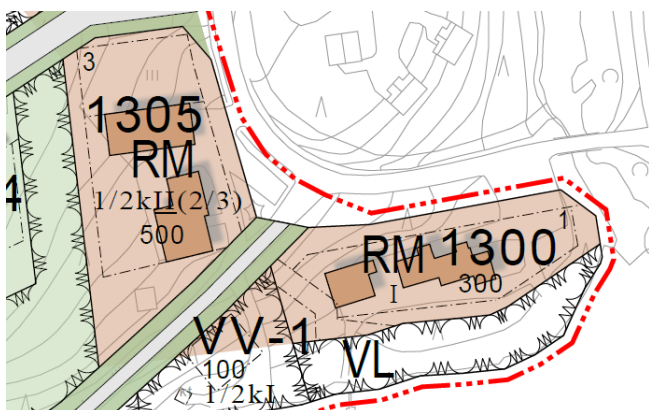
### OSA-ALUE I

KORTTELIT 1300, 1305, 1310-1311  
RM I – 1/2k II – II(2/3)

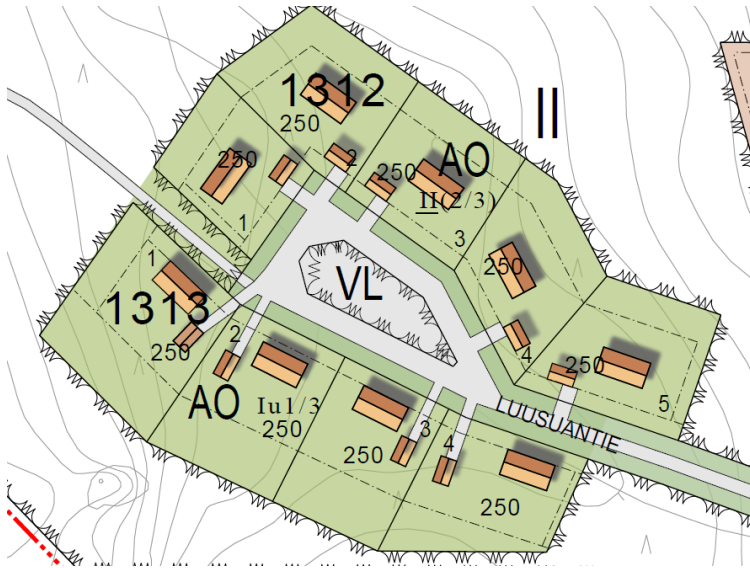
Julkisivumateriaali hirsi tai hirsipaneeli.  
Pitkät hirsinurkat

Julkisivun väri ruskea (männyn rungon sävyt).

Katemateriaali musta huopa.







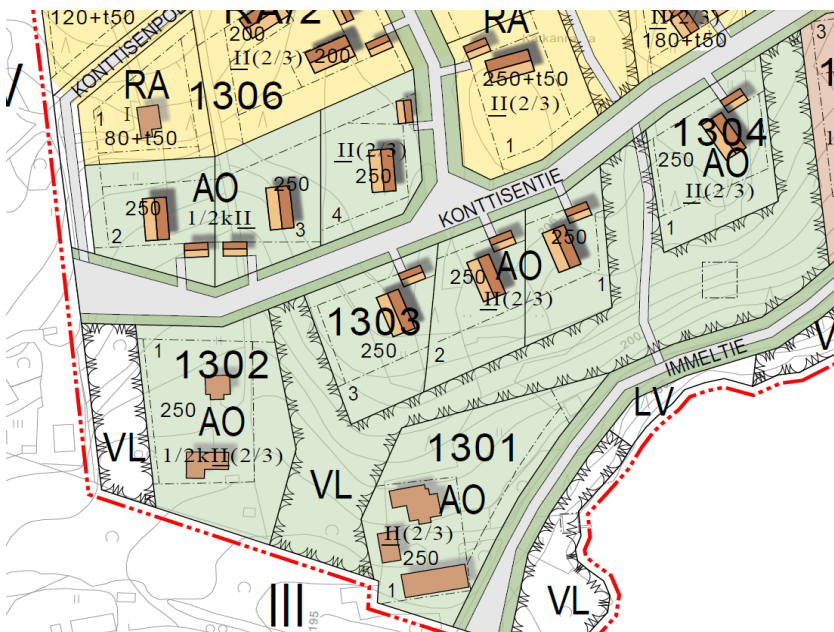
### OSA-ALUE II

KORTTELIT 1312-13 AO lu1/3 – II(2/3)

Julkisivumateriaali hirsi tai hirsipaneeli.  
Julkisivun väri ruskea (männyn rungon sävyt).

Katemateriaali musta huopa.

Luusuantien asuinkorttelit 1312-1313.

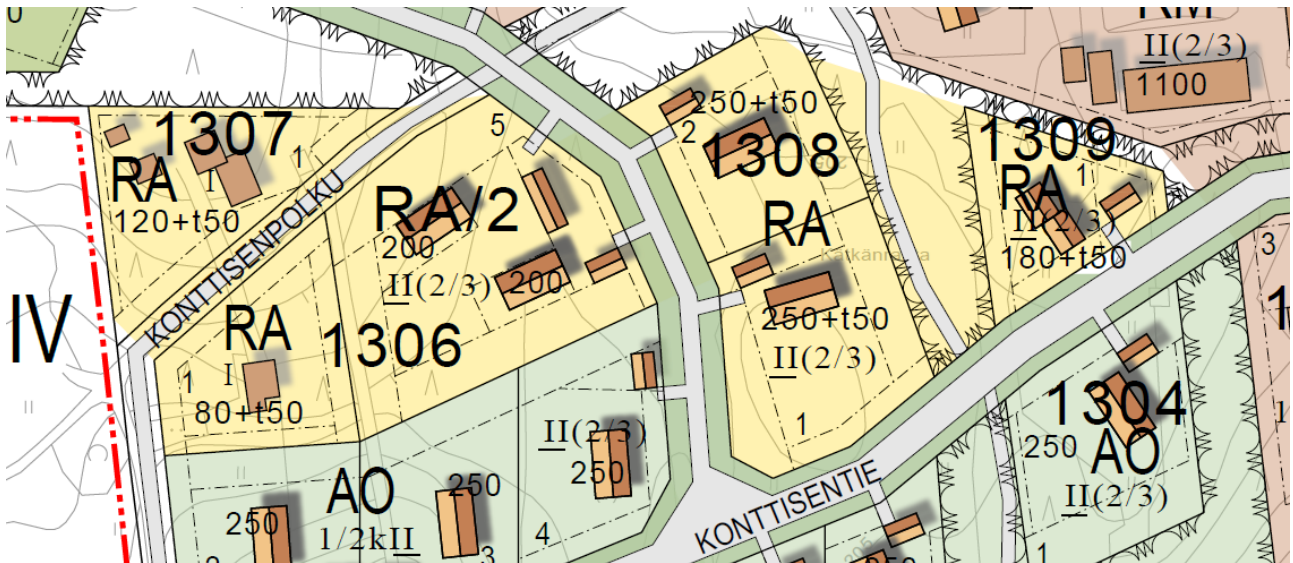


### OSA-ALUE III

KORTTELIT 1301-1304, 1306  
AO 1/2k II – II(2/3)

Julkisivumateriaali hirsi tai hirsipaneeli.  
Perinnevärit punamulta, keltamulta ja roslagin mahonki.

Katemateriaali musta huopa.



#### OSA-ALUE IV

KORTTELIT 1306-1309 RA II(2/3)

Julkisivumateriaali höylähirsi tai hirsipaneeli.

Pitkät hirsinurkat.

Katemateriaali musta huopa.

Julkisivun värimallit:

Kuultava ruskea, Tikkurilan Valtti Color sävyt 5071 Tatti ja 5072 Honka tai vastaava tummempi sävy.  
Kuultava tummanruskea, Tikkurilan Valtti Color sävyt 5073 Petäjä, 5074 Karhu ja 5077 Kanto tai vastaava tummempi sävy.

Roslagin mahonki

*Etualalla matkailua palveleva korttelialue 1311.*



*Matkailukorttelin 1311 rantamökit.*

## YHTEYSTIEDOT

Rakennustapaohjeen laatija SWECO Ympäristö Oy, arkkitehtiyltioppilas Riina Heikkinen

Mäkelininkatu 17 A, 90 100 Oulu, riina.heikkinen@sweco.fi  
Oulussa 18.02.2019