

KITILÄN KUNTA

Levin etelärinteen asemakaavamuutos ja laajennus, korttelit 972, 974 ja 976

Rakentamistapaohjeet



8.3.2021

Levin etelärinteen asemakaavamuutos ja laajennus,
korttelit 972, 974 ja 976

Sisällysluettelo

1	Rakentamistapaohjeiden tarkoitus ja sitovuus	1
2	Asemakaavan rakentamistapaa ohjaavat määräykset ja merkinnät	1
2.1	Rakentamistapaa ohjaavat merkinnät.....	1
2.2	Yleiset määräykset.....	2
3	Ohjeet osa-alueittain	3
3.1	Kortteli 974	3
3.2	Kortteli 976	4
3.3	Kortteli 972 ja pysäköintialueet	7
3.4	Etelärinteen huoltorakennukset	8

8.3.2021

Levin etelärinteen asemakaavamuutos ja laajennus,
korttelit 972, 974 ja 976

Levin etelärinteen asemakaavamuutos ja laajennus, korttelit 972, 974 ja 976

1 Rakentamistapaohjeiden tarkoitus ja sitovuus

Rakentamistapaohjeet laaditaan asemakaavamuutoksen ja laajennuksen tueksi. Asemakaavan yleismääräyksen mukaan rakentamisessa tulee noudattaa kaavaa varten laadittuja erillisiä rakentamistapaohjeita. Erilliset rakentamistapaohjeet täydentävät asemakaavaa tarkentaen kaavassa olevia kaavamerkintöjä ja määräyksiä. Rakentamistapaohjeet ovat sitovia.

Rakentamistapaohjeiden tarkoitus on edistää laadukkaan, viihtyisän ja yleisilmeeltään riittävän yhtenäisen alueen luomista Levin etelärinteen ja Alatievan alueelle.

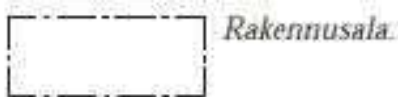
Rakentamistapaohjeet koskevat 2.3.2021 päivättyä asemakaavaehdotusta.

Rakentamistapaohjeet asetetaan julkisesti nähtäville samanaikaisesti asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kanssa sekä valmisteluvaiheessa (luonnos) että ehdotusvaiheessa, jolloin osallisilla on mahdollisuus toimittaa mielipiteitä ja muistutuksia.

Rakentamistapaohjeet toimivat Kittilän kunnan rakennusvalvonnan apuna rakentamisen ohjauksessa. Rakentajan tulee käydä asiakirjan ohjeet läpi rakennushankkeeseen ryhtyessä.

2 Asemakaavan rakentamistapaa ohjaavat määräykset ja merkinnät

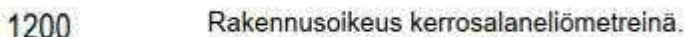
2.1 Rakentamistapaa ohjaavat merkinnät



Kortteleihin ja tontteihin merkitty rakennusala ohjaa rakennusten sijaintia tontilla. Rakennus ei saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle osittain tai kokonaan.



Asemakaavassa merkitty osa-alue (p) ohjaa pysäköinnin sijaintia tontilla. P-alue on varattu pysäköintipaikkoja varten, mutta pysäköintipaikkoja saa sijoittaa myös sen ulkopuolelle. Sen sijaan p-alueelle ei saa rakentaa rakennuksia.



Tontille merkitty rakennusoikeus voidaan jakaa eri rakennuksiin. Rakennusten määrä ei ole rajoitettu. Tontin kokonaisrakennusoikeus ei saa ylittää. Kerrosalaan luetaan käyttötarkoituksen mukaiset tilat, ei teknisiä tiloja eikä kellarin ja ullakon varastotiloja.

8.3.2021

Levin etelärinteen asemakaavamuutos ja laajennus,
korttelit 972, 974 ja 976

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

 $\frac{1}{2}$ k II

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

II

Alleiviivattu roomalainen luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.

Korttelissa 976 on rinneratkaisua edistävä lisämerkintä $\frac{1}{2}$ k. Sen mukaan puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Korttelissa 974 on alleiviivattu kerroslukumerkintä, rakennus on oltava kaksikerroksinen.

2.2 Yleiset määräykset

Rakentamisessa tulee noudattaa kaavaa varten laadittuja erillisiä rakennustapaohjeita.

RM-kortteleissa rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai puuta ja luonnonkiveä. Julkisivun värisävy on oltava hillitty ja tumma. Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa tai ns. katkaistu harjakatto.

Kattokaltevuuden tulee olla 1:2 - 1:3. Katemateriaalina tulee käyttää tummaa bitumihuopaa.

Rakennusten lattiakoron on oltava keskimäärin 70 cm ympäröivää pihamaata korkeammalla. Pihat tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina.

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 kivimuurilla. Korttelialueiden sähkö-, puhelin- ym. johdot tulee rakentaa maakaapeleilla.

RM-korttelialueilla autopaikkoja on rakennettava rakennuspaikalle vähintään yksi autopaikka 80 kerrosalaneliömetriä kohden. kuitenkin siten, että huoneistoa kohden on vähintään yksi autopaikka ja lisäksi yksi vieraspaikka lomarakennusta kohden.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kaikki jätevedet on johdettava viemäriverkostoon. Kiinteistöomistaja tai -haltija on velvollinen rakentamaan liittymisjohdon vesi- ja viemäriverkostoon. Kiinteistönomistajan tai -haltijan tulee huolehtia jätevesien pumppauksesta, mikäli jätevesiä ei ole mahdollista johtaa suoraan yleiseen viemäriverkkoon.

Kiinteistön omistaja tai -haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta (MRL 103 e §). Hulevesiverkoston toiminta-alueella on liityttävä hulevesiverkostoon. Hulevesiverkostoon liittymättömillä kiinteistöillä hulevedet tulee ensisijaisesti hoitaa kiinteistön alueella tarvittaessa kivipesää käyttäen ja toissijaisesti hulevedet on mahdollista johtaa kadun sivuojaan.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa rakennuspaikan rakennettavuus ja tarvittaessa toimenpiteet rakennuspaikan vahvistamiseksi rakennusluvan yhteydessä maankäytön ja rakennusasetuksen MRA 49§ mukaisesti tehtävän selvityksen (perustamis- ja pohjaolosuhteet) lisäksi.

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

8.3.2021

Levin etelärinteen asemakaavamuutos ja laajennus,
korttelit 972, 974 ja 976

Korttelin 974 rakennussuunnittelussa on otettava huomioon melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjearvot, päiväohjearvon 55 dBA ja yöohjearvon 45 dBA, eivät ylitä sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.

3 Ohjeet osa-alueittain

3.1 Kortteli 974



Asemakaavan rakentamistapaa ohjaavat määräykset

- Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai puuta ja luonnonkiveä. Julkisivun värisävy on oltava hillitty ja tumma.
- Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa tai ns. katkaistu harjakatto. Kattokaltevuuden tulee olla 1:2 - 1:3. Katemateriaalina tulee käyttää tummaa bitumihuopaa.
- Rakennusten lattiakoron on oltava keskimäärin 70 cm ympäröivää pihamaata korkeammalla. Pihat tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina.
- 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 kivimuureilla
- Korttelialueiden sähkö-, puhelin- ym. johdot tulee rakentaa maakaapeleilla.

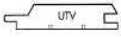
Rakentamistapaohjeet

- Kortteli 974 sijaitsee Levin ympäristien ja Hirvenpolun risteyksessä. Näkyvää paikkaa Levin ympäristien varrella sekä vieressä kulkevaa ulkoilureittiä tulee huomioida. Kortteliin saa rakentaa matkailua palvelevia rakennuksia (RM). Alue soveltuu hyvin matkailupalveluihin kuten ravintola, kahvila, myymälä, vuokraamo, lastenmaailma, majoituksen vastaanottotilat jne.
- Rakennusoikeus on 1200 k-m² ja ehdottomasti käytettävä kerrosluku (alleviivattu merkintä) on kaksi (II). Tontin haasteena on alavat ja kosteat alueet. Rakennusala ohjaa rakentamista kuivimpiin osiin ja pysäköintiä alavimpiin osiin.
- Mainoskylteissä tulee käyttää irtokirjaimia.
- Julkisivumateriaalina puuta

Pääasiallisena julkisivumateriaalina saa käyttää:

8.3.2021

Levin etelärinteen asemakaavamuutos ja laajennus,
korttelit 972, 974 ja 976

- o Ulkoverhouspaneeli; paksuus > 25 mm, leveys > 200 mm, profiili UTV  . Paneeliverhouksen tulee olla vaakasuuntainen.
- o Höylähirsi tai lamellihirsi, hirren paksuus > 200 mm.
- Julkisivun hillitty ja tumma värisävy
 - o Harmaat ja ruskeat värisävyt esimerkiksi Tikkurilan Puutalo-värikartan mukaan (tai vastaavat):
 - Ruskea: 540x – 541x (tumman ruskea)
 - Harmaa: 614x – 616x
 - Lämminharmaa: 555x, 567x – 569x
- Katemateriaalina tumma bitumihuopaa
 - o musta, grafiitinmusta tai harmaa.
- Sokkeli
 - o Sokkelin korkeus tulee olla vähintään 50 cm maanpinnasta. Jos sokkelin korkeus ylittää 80 cm, se tulee verhota luonnonkivimuurauksella.
- Luonnonmukainen piha
 - o Rakentamisen tieltä kaadetaan mahdollisimman vähän puustoa.
 - o Rakentamisalue tulee rajata mahdollisimman tiukasti, jotta ei vahingoiteta ympärillä olevaa aluskasvillisuutta ja maapohjaa.

3.2 Kortteli 976



Asemakaavan rakentamistapaa ohjaavat määräykset

- Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai puuta ja luonnonkiveä. Julkisivun värisävy on oltava hillitty ja tumma.

8.3.2021

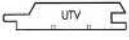
Levin etelärinteen asemakaavamuutos ja laajennus,
korttelit 972, 974 ja 976

- Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa tai ns. katkaistu harjakatto. Kattokaltevuu den tulee olla 1:2 - 1:3. Katemateriaalina tulee käyttää tummaa bitumihuopaa.
- Rakennusten lattiakoron on oltava keskimäärin 70 cm ympäröivää pihamaata korkeammalla. Pihat tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina.
- 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 kivimuureilla
- Korttelialueiden sähkö-, puhelin- ym. johdot tulee rakentaa maakaapeleilla.

Rakentamistapaohjeet

- Kortteli 976 sijaitsee Hirvenpolun lopussa kääntöpaikan vieressä. Kortteli on merkitty matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM). Alue soveltuu hyvin majoitusmökkien rakentamiseen.
- Rakennusoikeus on 1200 k-m². Tontin haasteena on rinne. Korkeusero on 13 metriä ja kaltevuus on noin 1:5. Tulee soveltaa rinne ratkaisuja. Rakennus voidaan porrastaa, pilariperustusta käyttää ja kellarikerrosta hyödyntää. Pysäköinti voidaan keskitä korttelin alavimpiin osiin, jossa on tonttiliittymä Hirvenpolun kääntöpaikasta.
- Julkisivumateriaalina puuta

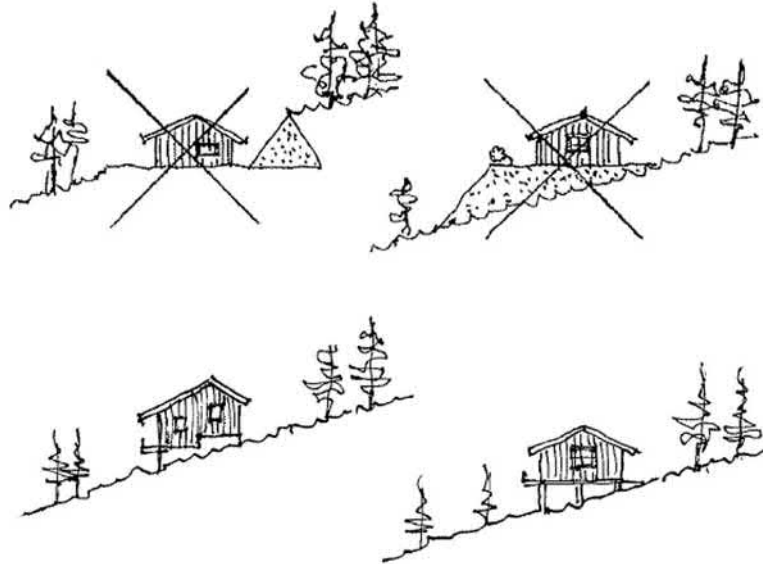
Pääasiallisena julkisivumateriaalina saa käyttää:

 - o Ulkoverhouspaneeli; paksuus > 25 mm, leveys > 200 mm, profiili UTV  . Paneeliverhouksen tulee olla vaakasuuntainen.
 - o Höylähirsi tai lamellihirsi, hirren paksuus > 200 mm.
 - o Sokkelin verhou smateriaalina sopii harmaa liuskekivi.
- Julkisivun hillitty ja tumma värisävy
 - o Harmaat ja ruskeat värisävyt esimerkiksi Tikkurilan Puutalo-värikartan mukaan (tai vastaavat sävyt):
 - Ruskea: 540x – 541x (tumman ruskea)
 - Harmaa: 614x – 616x
 - Lämminharmaa: 555x, 567x – 569x
- Katemateriaalina tumma bitumihuopaa
 - o musta, grafiitinmusta tai harmaa.
- Sokkeli
 - o Sokkelin korkeus tulee olla vähintään 50 cm maanpinnasta. Jos sokkelin korkeus ylittää 80 cm, se tulee verhota luonnonkivimuurauksella.
- Luonnonmukainen piha
 - o Rakentamisen tieltä kaadetaan mahdollisimman vähän puustoa.

8.3.2021

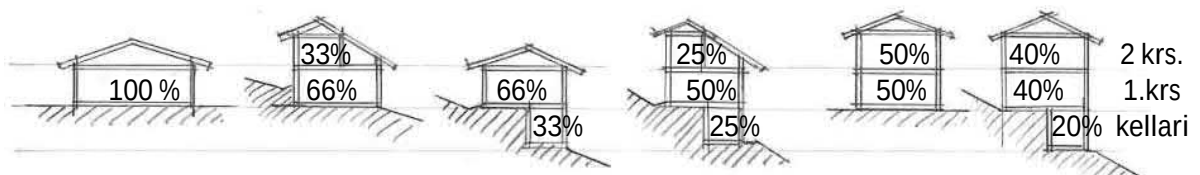
Levin etelärinteen asemakaavamuutos ja laajennus,
korttelit 972, 974 ja 976

- o Rakentamisalue tulee rajata mahdollisimman tiukasti, jotta ei vahingoiteta ympärillä olevaa aluskasvillisuutta ja maapohjaa.

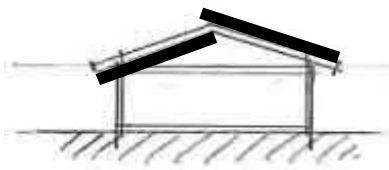


- Rinneratkaisu

Korttelissa suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja sen lisäksi murtoluku roomalaisen numeron edessä (1/2 k) osoittaa, että saa käyttää puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta kellarikerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Rakennusoikeus voidaan näin ollen jakaa eri kerroksiin monella tavalla, alla muutama esimerkki.



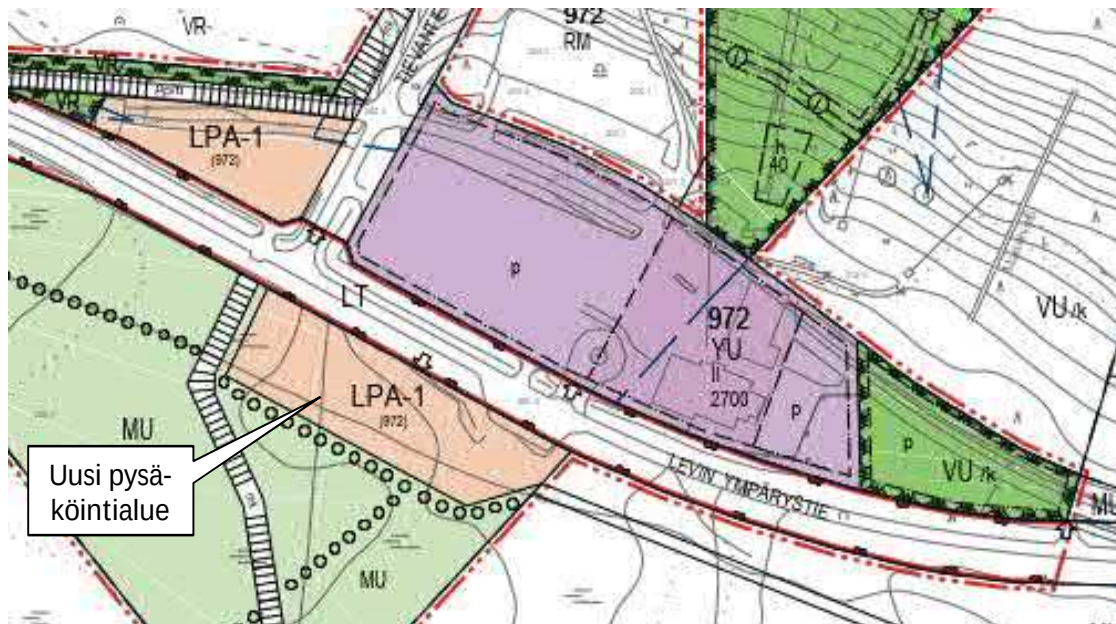
1. Yksikerroksinen rakennus, koko rakennusoikeus sijoittuu pohjakerrokseen.
 2. Rakennusoikeudesta 2/3 sijoittuu pohjakerrokseen ja 1/3 yläkerrokseen.
 3. Rakennusoikeudesta 2/3 sijoittuu pohjakerrokseen ja 1/3 kellarikerrokseen.
 4. Rakennusoikeudesta puolet sijoittuu pohjakerrokseen, 1/4 yläkerrokseen ja 1/4 kellarikerrokseen.
 5. Rakennusoikeudesta puolet sijoittuu pohjakerrokseen ja puolet yläkerrokseen.
 6. Rakennusoikeudesta 2/5 sijoittuu pohjakerrokseen, 2/5 yläkerrokseen ja 1/5 kellarikerrokseen.
- Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa. Myös ns. katkaistu harjakatto on sallittu.



8.3.2021

Levin etelärinteen asemakaavamuutos ja laajennus,
korttelit 972, 974 ja 976

3.3 Kortteli 972 ja pysäköintialueet



Kortteli 972 sijaitsee Etelärinteen alapuolella Levin ympäristien varrella. Kortteli on merkitty urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU). Alueelle on rakennettu etelärinteen alasema ja kauppakeskus South Point (2014). Uutta rakentamista ei ole odottavissa.

Alueen pysäköintitarve vaihtelee suuresti. Huippusesonkina on tarvetta laajalle pysäköintialueelle ja muuna aikana tarvetta on vähemmän. Nykyiset pysäköintialueet sijaitsevat Levin ympäristien pohjoispuolella eli tapahtuma-alueen puolella. Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden pysäköintialueen rakentamista Levin ympäristien eteläpuolelle. Asemakaavan merkintä: LPA-1 Autopaikkojen korttelialue. Alueelle ei saa rakentaa rakennuksia auton säilyttämistä tai pysäköintiä varten. Alueille saa sijoittaa autopaikkoja vain korttelin 972 tarpeisiin.

Rakentamistapaohjeet

- o Pysäköintialueet tule jäsentää tehokkaasti ja jakaa osiin saarekkeilla ja istutuksilla. Sorapintaiset alueet tulee tehostaa asfaltoimalla ja pysäköintipaikkoja merkkeillä.
- o Levin ympäristien eteläpuolella pysäköinti tulee olla luonteeltaan tarvittaessa käyttöön-otettava alue. Alue tulee olla sorapintainen.
- o Suojatie tulee rakentaa Levin ympäristielle turvaamaan jalankulkijoiden kulkua uudesta pysäköintialueesta rinnealueeseen.

8.3.2021

Levin etelärinteen asemakaavamuutos ja laajennus,
korttelit 972, 974 ja 976

3.4 Etelärinteen huoltorakennukset



Asemakaavan muutos mahdollistaa huoltorakennusten rakentamisen rinteeseen nykyiselle varikko-alueelle. Rakennusala rinnehuoltoa palvelevia rakennuksia varten (h). Rakennusoikeus on 2000 k-m². Haasteena on rakennusmassan sijoittaminen. Rakennus tulee sijoittaa niin, että se on mahdollisimman vähän hallitseva rinnemaisemassa, mahdollisimman paljon metsän peitossa ja väriltään ja materiaaleiltaan ympäristöön sopiva.

Rakentamistapaohjeet

- Julkisivun hillitty ja tumma värisävy
 - o Harmaat ja ruskeat värisävyt Tikkurilan Puutalo-värikartan mukaan (tai vastaavat):
 - Ruskea: 540x – 541x (tumman ruskea)
 - Harmaa: 614x – 616x
 - Lämminharmaa: 555x, 567x – 569x
- Katemateriaalina tumma bitumihuopaa
 - o musta, grafiitinmusta tai harmaa.