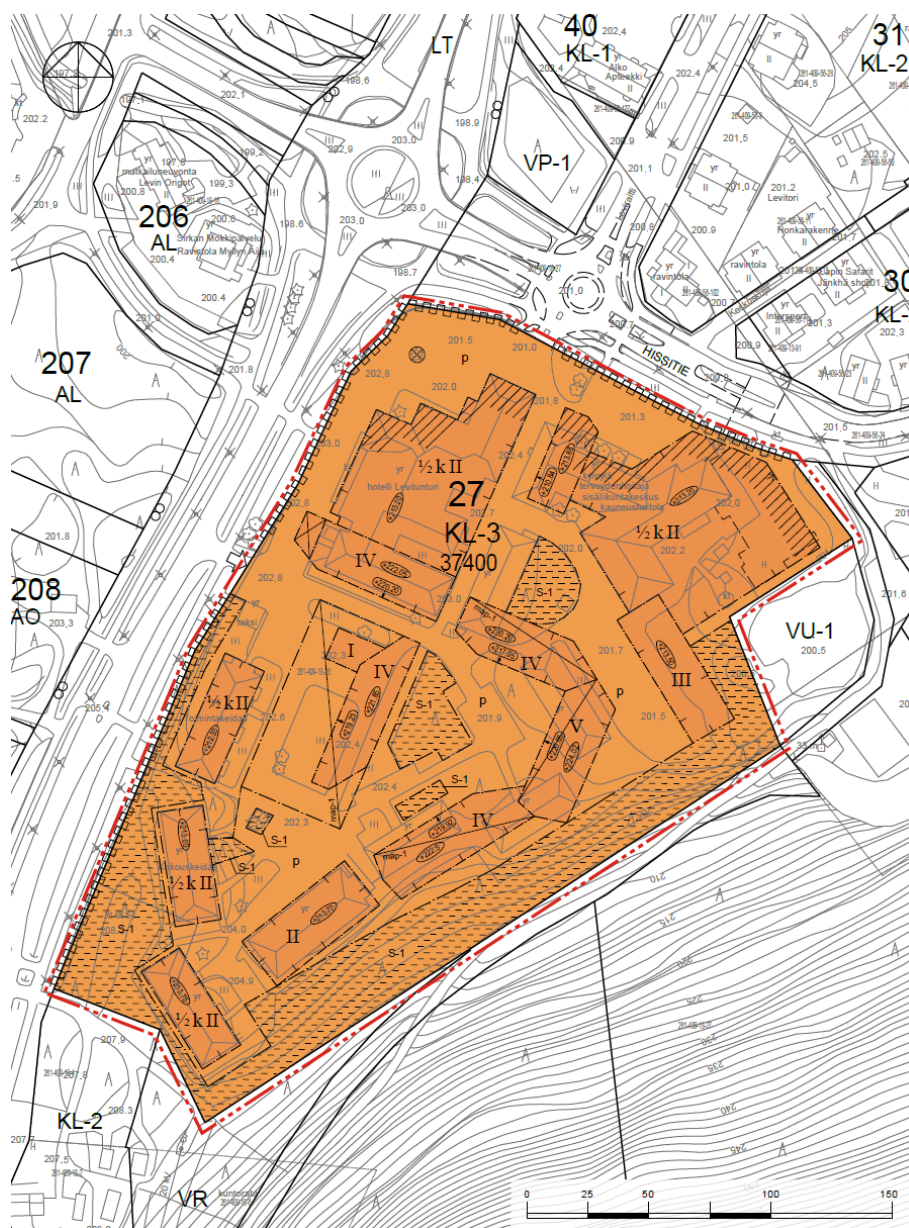


Kittilän kunta

Levin asemakaavan muutos, kortteli 27 tontti 1

Rakentamistapaohjeet



22.8.2023

Sisällysluettelo

1	Rakentamistapaohjeiden tarkoitus ja sitovuus	1
2	Asemakaavan rakentamistapaa ohjaavat määräykset ja merkinnät.....	3
2.1	Rakentamistapaa ohjaavat merkinnät	3
2.2	Yleiset määräykset.....	3
3	Rakentamistapaohjeet	4
3.1	Työmaata koskevat ohjeet	4
3.2	Pihaa koskevat ohjeet.....	4
3.3	Julkisivujen värisävyt ja materiaalit.....	4
3.4	Katemateriaalit	5
3.5	Loppusanat	5

22.8.2023

Levin asemakaavan muutos, kortteli 27 tontti 1

1 Rakentamistapaohjeiden tarkoitus ja sitovuus

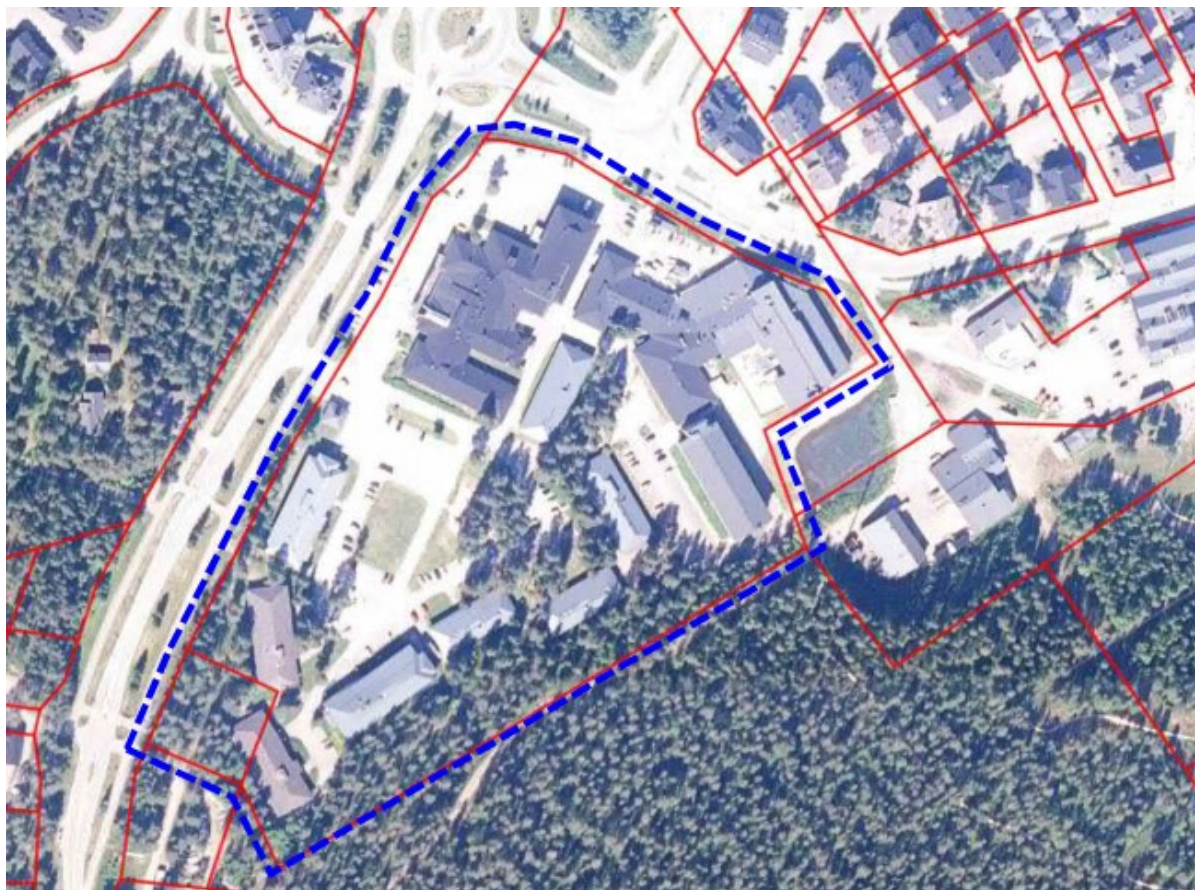
Rakentamistapaohjeiden tarkoitus on edistää laadukkaan, viihtyisän ja yleisilmeeltään riittävän yhtenäisen alueen luomista Levin asemakaavan korttelin 27 tontin 1 alueelle.

Rakentamistapaohjeet laaditaan asemakaavamuutoksen tueksi. Rakentamistapaohjeet täydentävät asemakaavaa tarkentaen kaavassa olevia kaavamerkintöjä ja määräyksiä. Rakentamistapaohjeet hyväksytään erikseen kunnanhallituksessa. Rakentamistapaohjeet koskevat 19.4.2022 päivättyä asemakaavaa.

Rakentamisessa tulee noudattaa kaavaa varten laadittuja erillisiä rakentamistapaohjeita.

Ohjeet toimivat Kittilän kunnan rakennusvalvonnan apuna rakentamisen ohjauksessa.

Rakentajan tulee käydä asiakirjan ohjeet läpi rakennushankkeeseen ryhtyessä.



Suunnittelualue ortokuvassa

Levin asemakaavan korttelin 27 tontilla 1 toimii Levi Hotel Spa. Alueella on lukuisia majoitusrakennuksia, päärakennus ja ravintolat sekä liikuntakeskus sisältäen kylpylä lisäpalveluineen.

22.8.2023

Asemakaavan muutos mahdollistaa Levi Spa Hotellin kehittämistä laadittuja alustavia suunnitelmia huomioiden. Alueelle on suunniteltu viisi uutta rakennusta, joista ensimmäinen (A) on toteutettu.



Havainnekuva, suunnitellut uudet hotellirakennukset (vaalean harmaat). Kuva: Pave Arkkitehdit Oy 2021.



Toteutettu rakennus A, Design Hotel Levi (2019) Kuva: © Pave Arkkitehdit Oy

22.8.2023

2 Asemakaavan rakentamistapaa ohjaavat määräykset ja merkinnät

2.1 Rakentamistapaa ohjaavat merkinnät

Rakennusala ohjaa rakennusten sijaintia tontilla. Jokaiselle uudelle rakennukselle on osoitettu oma rakennusala.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on asemakaavassa osoitettu yhtenä lukuna, joka koskee koko tonttia.

Kerrosalaan luetaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopintojen mukaan. Tilan korkeuden suhteen kerrosalaan kuuluvat yli 160 cm korkeat tilat. Lisäksi tilojen tulee olla rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Kerrosuku on määrätty rakennusalaakohtaisesti.

- Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Merkintä ½ k ennen roomalaisen numeroa osoittaa, että kellarin tasolle saa sijoittaa kerrosalaan luettavia tiloja, enintään puolet suurimman kerroksen pinta-alasta

Rakennusten enimmäiskorkeudet: Kaavamerkinnällä osoitetaan rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema sekä rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Asemakaavassa osoitetaan aluetta maanalaisista pysäköintiä varten (map-1) mahdollista maanalaisen pysäköintihallin rakentamisen.

2.2 Yleiset määräykset

Mikäli rakennuksessa on kellarikerros, väestönsuoja on sijoitettava sinne. Mikäli väestönsuoja sijoitetaan alimpaan kerrokseen, sitä ei saa sijoittaa kadun puolelle. Mikäli kellarikerrokseen rakennetaan sellaisia toimintoja, jotka edellyttävät viemärointiä, ja jätevesiä ei ole mahdollista johtaa suoraan yleiseen viemäriverkkoon, tulee kiinteistönomistajan huolehtia jätevesien pumppauksesta.

Kattokaltevuuden on oltava 1:2, ellei sitä ole kaavassa toisin määrätty. KL-3-alueella kattokaltevuuden tulee olla välillä 1:2 - 1:3, ja noudattaa alueella jo toteutettujen rakennusten linjaa.

Hulevedet on ohjattava sadevesiviemäriin. Mikäli kuivatusvesiä ei ole mahdollista johtaa suoraan sadevesiviemäriverkkoon, tulee kiinteistönomistajan huolehtia kuivatusvesien pumppauksesta.

Kiinteistönomistaja- tai haltija on velvollinen rakentamaan liittymisjohdon vesi- ja viemärijohtoon sekä sadevesiviemäriin ja sallimaan niiden sijoittamisen tontille.

Poistettava ja säilytettävä puusto sekä pinnoitettavat alueet on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä erillisessä pihasuunnitelmassa. Pysäköintipaikat ja kulkuväylät on päällystettävä asfalttibetonilla tai betonikivipäällysteellä.

Sähkö-, puhelin ym. johdot tulee rakentaa maakaapeleilla. Avojohtojen ja avomuuntajien rakentaminen on kielletty.

Tonteilla leikkaukset ja pengerrykset on toteutettava tukimuureilla.

Rakennusten pääasiallisena lämmitysmuotona ei saa käyttää sellaisia energiatuotannon muotoja, jotka aiheuttavat savu-, noki-, haju- tai muita haittoja ympäristöön tai rumentavat taajamakuva. Pysäköinti alueet tulee jakaa osiin olemassaolevan ja istutettavan kasvillisuuden sekä pintamateriaalien avulla.

Autopaikkoja on rakennettava tontille vähintään:

22.8.2023

- 1 ap / 80 liike- ja asuntokerrosala-m², kuitenkin vähintään 1ap/asuinhuoneisto

- 0,5 ap hotellin vierashuone

- hotellin yhteydessä olevien kylpylöiden osalta 1 ap / 160 kerrosala-m²

Mikäli vaadittavia autopaikkoja ei ole mahdollista sijoittaa kaavassa osoitetulle pysäköintialueelle tontilla, on ne sijoitettava maan alle alueelle, joka on varattu maanalaista pysäköintiä varten.

3 Rakentamistapaohjeet

3.1 Työmaata koskevat ohjeet

- Rakentamisalue tulee rajata mahdollisimman tiukasti, jotta ei vahingoiteta ympärillä olevaa aluskasvillisuutta ja maapohjaa.
- Rakentamisen tieltä kaadetaan mahdollisimman vähän puustoa ja tontilla olevia suuria puita on pyrittävä säilyttämään.
- Maa-aineksia ja rakennusmateriaaleja ei saa kasata luontoon.

Asemakaavassa on osoitettu suojeltavat puut ja alueita, joiden ympäristön piirteet (luontaista metsää) säilytetään rakentamisen yhteydessä.

Asemakaavan yleismääräyksen mukaan poistettava ja säilytettävä puusto sekä pinnoitettavat alueet on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä erillisessä pihasuunnitelmassa.

3.2 Pihaa koskevat ohjeet

- Sokkelin ympärille vähintään 1 metrin etäisyydelle sokkelista on asetettava ympäröivän maaston mukaisia luonnonkiviä, betonikiveystä tai kooltaan 32-64 mm kiviä ja estettävä pintakasvillisuuden leviäminen kyseiselle alueelle tai muulla tavoin estettävä palon leviäminen maastosta rakennuksiin ja rakennelmiin.
- Ulkovalaistuksen tulee olla hillittyä ja mahdollisimman tarkoin kohdistettua. Pihavalaisimina käytetään hatullisia valaisimia tai epäsuoraa valaistusta esim. rakennuksen seiniä tai maisemapuita kohdevalaisemalla.

Asemakaavan yleismääräyksen mukaan Pysäköintipaikat ja kulkuväylät on päällystettävä asfalttibetonilla tai betonikivipäällysteellä.

Asemakaavan yleismääräyksen mukaan tonteilla leikkaukset ja pengerrykset on toteutettava tukimuureilla.

3.3 Julkisivujen värisävyt ja materiaalit

- Julkisivun pääasiallisena materiaalina tulee käyttää puuta. Ensimmäisessä kerroksessa saa käyttää myös luonnonkiveä.
- Korttelin 27 tontin 1 uusien rakennusten B-E on muodostettava ulkoseinän päämateriaalin, värisävy, kattomuodon ja muotokielen suhteen arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus toteutetun rakennuksen A:n kanssa.
- Laajennettaessa tai muutettaessa muita rakennuksia on sopeutettava olemassa oleviin rakennuksiin, käyttämällä samankaltaisia julkisivun materiaaleja ja värisävyjä.

22.8.2023

3.4 Katemateriaalit

- Katemateriaalina tulee käyttää mustaa tai tummanharmaata bitumihuopaa. Kiiltäviä katemateriaaleja ei sallita.

Kaavamääräyksen mukaan kattokaltevuuden tulee olla välillä 1:2 - 1:3.

3.5 Loppusanat

Hotellin rakennuskanta on syntynyt vaiheittain. Hotelli Levitunturin ensimmäiset pyöröhirsiset ja yksikerroksiset rakennukset valmistuivat hiihtokaudeksi 1981. 1990-luvulla rakennettiin kaksikerroksiset rakennukset, jotka noudattivat Levikeskuksen rakentamistapaa. Tämän jälkeen tuli tyyliltään "modernimpi" vaihe: päärakennuksen Levintien-puoleinen sisäänkäynnin muutos, päärakennuksen ravintolan ja yökerhon laajennusosa pohjoiseen Hissitielle päin, uusi kolmikerroksinen majoitusrakennus "Ounas" ja kylpylän huomattava laajennus vuonna 2010. Hotellin rakennuskanta on vaihteleva, eri aikakauden ja tyylien yhdistelmä. Värimaailma on hillitty, harmaan ja ruskean värisävyissä.

Korttelin 27 tontin 1 rakentamistapaohjeilla pyritään edistämään arkkitehtuuriltaan korkeatasoisten uusien hotellirakennuksen toteuttamisen ja toisaalta vallitsevaan rakentamistapaan nojautuvien muiden rakennusten toteuttamisen.

Yhteystiedot

Kaavoituksesta ja maankäytöstä vastaavat Kittilän kunnassa tekninen johtaja Roni Jänkälä, maanmittausinsinööri Toni Juuti ja maanmittausteknikko Veli-Matti Virtanen

Valtatie 15, 99100 Kittilä (puh. 040 356 500)

Rakennustapaohjeiden laatija:

FCG Finnish Consulting Group Oy

arkkitehti SAFA Eva Persson Puurula, YKS-623