

# Rakentamistapaohjeet

Zero Pointin asemakaava  
5.12.2023



**Sweco Finland Oy**

**Projekti**

**Työnumero**

**Asiakas**

**Päiväys**

**Tekijä**

**Dokumenttiviite**

Y-tunnus. 2661738-3

Levin Zero Pointin asemakaava

23703737

Kittilän kunta

5.12.2023

Maritta Heinilä

Rakennustapaohjeet

# 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 liikenneratkaisut ja ulkoilureitit .....	8
3.4 Istutukset .....	10
3.5 Rakentamisesta vapautuneet alueet .....	10
3.6 Jätehuolto .....	10
3.7 Vesihuolto ja hulevesien käsittely .....	11
3.8 Lumen varastointi .....	12
4. Rakentaminen asemakaavan korttelille 28 .....	14
4.1 Julkisivujen jäsentely, materiaalit ja värit .....	14
4.2 Katon kaltevuus, materiaalit ja värit .....	16
5. Kestävä kehitys .....	17
5.1 Rakennusten käyttöikä ja korjattavuus .....	17
5.2 Energiaratkaisut .....	17

## Johdanto

Rakentamistapaohjeet täydentävät Levin Zero Pointin asemakaavan karttaa ja sen määräyksiä. Lisäksi rakentamisesta annetaan määräyksiä rakennusjärjestyksessä. Nämä ohjeet koskevat asemakaavan uudisrakennuksia, katua, huoltoreittejä ja yhteystarpeita, virkistysalueita, pihvoja sekä torialueita. 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 Levi Ski Resortin ylläpitämän Zero Pointin laajenemismahdollisuudet sekä liike- ja majoitustilojen rakentaminen Zero Pointin länsipuolelle. Alueelle tavoitellaan rakentamisen lisäksi myös uutta torimaista tilaa luistelukentälle ja tapahtumille.

Rakentamistapaohjeiden tavoitteena on yhdessä asemakaavakartalla osoitettujen merkintöjen ja määräysten kanssa saavuttaa alueelle toivottu arkkitehtoninen ilme sekä edistää laadukkaan, kestävä, 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 Havainnekuva asemakaavan viitesuunnitelman pohjalta, näkymä Levi-tunturia kohti, Pave Arkkitehdit 2023.

# 1. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavan muutos koskee Kittilän kunnan 2. kunnanosan Sirkkan korttelia 83 sekä siihen liittyviä maa- ja metsätalousalueita, hiihtourheilualueita sekä puisto- ja katualueita. Asemakaavan muutoksella muodostuu Kittilän kunnan kortteli 28 sekä siihen liittyvät katu-, puisto-, ulkoilu- ja virkistysalueet. Asemakaavalla osoitetaan liikerakennusten korttelialuetta KL-5, puistoaluetta VP-1 sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta VU.

Kaavakartalla on määrätty, että kaava-alueella tulee noudattaa alueelle laadittavia rakentamistapaohjeita. Kaava-alueen korttelille 28 on annettu seuraavat asemakaavamääräykset julkisivujen jäsentelyä, materiaaleja ja -väritystä koskien:

- Pääasiallinen julkisivumateriaali on oltava puu. Tehosteena voidaan käyttää luonnonkiveä.
- Julkisivuvärien tulee olla maanläheisiä, tummahkoja sekä maisemaan ja ympäristöön hyvin soveltuvia sävyjä. Tehostevärien käyttö on sallittua.
- Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa ulokkeellisia parvekkeita. Ulosvedetyt parvekkeet saavat ulottua kadun ja torin yli enintään 1,5 m ja alimpien rakenteiden on oltava vähintään 3,2 metrin korkeudella katutasosta. Parveketornit on kielletty. KL-5 korttelialueella jokaiseen huoneistoon on rakennettava parveke tai muu asuntokohtainen ulkotila.

Julkisivumääräyksen ohella kaavakartalla on seuraavia rakentamistapaa ohjaavia merkintöjä:

- rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema
- nuoli, joka osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni
- rakennukseen jätettävä kulkuaukko
- viherkannelle osoitettu alueen osa vk-a, jonka alle voidaan sijoittaa pysäköintiä maanpäälliseen kellarikerrokseen
- merkintä li osoittaa rakennuksen alan osan, jossa rakennuksen katutasoon tulee rakentaa liiketilaa tai virkistystä ja vapaa-aikaa tukevia palveluita. Rakennuksen katutason kerrokseen ei saa rakentaa asuin- ja majoitushuoneita Hissitien tai torialueen puolelle.
- torimaisesti rakennettava alueen osa



Kuva 2 Havainnekuva Zero Pointin uudesta aukiosta ja sitä ympäröivistä rakennuksista, Pave Arkkitehdit 2023.

## 2. Kaava-alueen erityispiirteet

### 2.1 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Levillä, Hissitien eteläpuolella ja käsittää välinevuokraamo Zero Pointin ja ravintola Vinkkarin alueen. Alue rajautuu länsipuolella Levi Spa -hotellin kortteliin 27, itäpuolella Tunturijärven sekä etelässä Levitunturin rinteeseen.



Kuva 3 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 on pienehkö selänne, joten alue on varsin suojainen. Suunnittelualueen kaakkoispuolella kohoava Levitunturin rinne on Levikeskustan suuntaan suureksi osaksi laskettelukäytössä (Eturinteet) ja luonteeltaan avointa maisematilaa. Suunnittelualueen länsiosassa on lammikko, jonka ympäristö on avointa nurmikenttää. Suljettua maisematilaa muodostuu suunnittelualueen eteläpuolelle, missä rinne on metsäinen.

Yli puolet Zero pointin asemakaavan muutosalueesta on nykytilanteessa huoltopihaa, varistorakennuksia ja puutonta laskettelurinteen alaosaa. Nykyinen rakennuskanta koostuu välinevuokraamon rakennuksesta sekä ravintolasta ja huoltorakennuksista. Zero Pointin välinevuokraamon rakennus on sahakattoinen, kaksikerroksinen tumman sävyinen puurakennus. Rakennus on näkyvällä paikalla Hissitien varrella Levin eturinteiden juurella. Välinevuokraamon vieressä sijaitsee ravintola Vinkkari, joka toimii yksikerroksisessa punaisessa lautaverhoillussa rakennuksessa. Välinevuokraamosta poiketen



ravintolalla on vähäisempi rooli taajamakuussa, sillä kadulta katsottuna se sijaitsee korkean puuston takana.

Osa muutosalueesta sijoittuu Levitunturin melko jyrkälle ja puustoiselle rinnealueelle, missä valtapuuna on mänty. Paikoin seassa kasvaa hieman runsaammin kuusta ja hieskoivua. Metsätyyppi alueella on mustikkatyyppin tuoretta kangasta. Rinnealueen itäreuna, lähellä laskettelurinnettä on paikoin melko kulunut ja alueella risteilee polkuja. Alueen länsireunassa, huoltorakennuksen takana rinteessä on parikymmentä metriä leveä pensaikoinen vyöhyke.

Välinevuokraamon piha-alue on kivetty, sen itäpuoli on asfaloitua pysäköintikenttää. Avoin tila jatkuu Hissitien pohjoispuolella Kappeliaukiona.

Lähiympäristön rakennuskanta koostuu Levin ydinkeskustan tiiviistä ja matalasta rakentamisesta. Alueella on runsaasti alppitalotyyllisiä jyrkkäharjaisia ja tumman sävyisiä rakennuksia. Hissitien varrella julkisivuissa on käytetty myös valkoista rappautsa ja liuskekiviä.

## 2.3 Maaperä ja korkeuserot

Asemakaava-alueen maaperä on pääasiassa hiekkamoreenia (GTK Maankamara-karttapalvelu). Alueen maapohja on paikoin kivikkoista, mutta pääosa kivistä on maannoksen peittämiä. Alue on pitkälti tasaista, mutta sen lounaisnurkassa tunturin rinne kohoaa noin 20 metriä korttelialueen KL-5 pinnantasokorkeammalle.



Kuva 4 Valokuvassa katunäkymää Hissitieltä, suunnittelualue vasemmalla. Kuvassa kuusikon takana nosturi, joka osoittaa kaavan mahdollistaman maksimin harjankorkeudesta.



Kuva 5 Valokuvassa katunäkymää Hissitieltä, suunnittelualue oikealla. Kuvassa kuusikon takana nosturi, joka osoittaa kaavan mahdollistaman maksimin harjankorkeudesta.

## 3. Piha-alueiden jäsentely

### 3.1 Maaston muotoilu

Rakennussuunnitteluun ryhdyttäessä on hyödynnettävä kunnasta löytyvää pohjatutkimusaineistoa, teetettävä mahdolliset täydentävät pohjatutkimukset tai muutoin selvittävä perustamisolosuhteet. Suunnittelussa on huomioitava tontin korkotaso ja naapurien korkeusasemat. Rakennukset tulee sopeuttaa nykyisiin maastonmuotoihin välttäen tarpeettomia pengerryksiä ja leikkauksia. Kaavan mukaisen korttelialueen 28 tonttien 1 ja 2 osalta on Levitunturin rinteeseen aiemmin tehdyn leikkauksen aiheuttamaa maisemavauriota pyrittävä korjaamaan muotoilemalla maansiirrolla uutta loivemmin maantasoon laskevaa rinnettä. Rinteeseen tulee istuttaa mustikkatyypin kangasmetsälle tyypillistä kasvillisuutta.

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

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

### 3.2 Pysäköinti

Asemakaava-alueella on kolmea erityyppistä paikoitusta: laaja maanalainen pysäköintialue, paikoitusta kivijalkakerroksessa tonteilla 1 ja 2, sekä asiointipaikkoja saattoaukiolla tontit 3 ja 4.

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

Maanpäällinen pysäköinti on tarkoitettu hotelli-, ravintola- ja majoitustoiminnan saattotarpeisiin sekä invapysäköintiin. Maanpäälliset pysäköintialueet tulee jäsentää pieniin yksiköihin istutusten avulla. Maanpäälliset pysäköintipaikat on päällystettävä asfalttibetonilla tai betonikivipäällysteellä.

### 3.3 Korttelialueen liikenneratkaisut ja ulkoilureitit

Kaava-alueen kiinteistöille saavutaan ajoneuvoilla Hissitieltä uuden kadun, Zeronkulman, kautta. Laskettelukeskuksen keskusvaraamolle sekä eturinteen hissiasemille on mahdollista saapua myös suoraan Hissitieltä tontin 4 koillisnurkasta. Liittymän turvallisuutta ja liittymäjärjestelyjä tulee tarkastella Hissitien muutossuunnitelmien yhteydessä.



Hissitien varressa molemmin puolin kulkee reunatuella ja viherkaistalla erotellut jalankulun ja pyöräilyn väylät. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Levin kävelypainotteinen keskusta. Kaava-alueen koilliskulmaan johtaa Levin kaupan palveluja kokoava kävelykatu. Kaava-alueella sijaitsevasta laskettelukeskuksen keskusvaraamon takia suunnittelualueella on erityinen tarve huomioida yhteystarpeet Levikeskustasta ympäröivälle ulkoilureittien verkostolle. Alueella liikkuvat niin kävelijät, retkeilijät, pyöräilijät, hiihtäjät kuin laskettelijatkin. Tästä syystä kaavassa on osoitettu täydennysrakentamisen piha-alueiden läpi kulkevia jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja tontin osia, jolla huoltoajo ja tontille ajo on sallittu. Näiden reittien toteuttaminen on joko tontin omistajan tai haltijan vastuulla.

Ensisijaisesti ajoneuvoliikenteelle tarkoitetut reitit asfaltoidaan. 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. Kaavan eteläosaan on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU), jossa kulkee latua varten osoitettu reitti ur. Urheilureitin lisäksi alueelle on varattu tilaa hulevesien hallinnalle. Latu jatkuu tasaisemmalla alueella myös puistoalueella (VP-1) sekä korttelialueen KL-5 tontilla 4.



Kuva 6 Kuva Tunturijärveltä kohti suunnittelualueutta. Taustalla näkyvä Zero Pointin keskusvaraamo toimii eri ulkoilumuotojen harrastajien lähtöpisteenä. Zero Pointilta on suora yhteys myös Levikeskuksen ostoskadun, Torikujan, suuntaan.

### 3.4 Istutukset

Levi sijoittuu Pohjoisboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen, Peräpohjolan ja Metsä-Lapin vaihettumisvyöhykkeeseen. Metsäympäristöissä kuusi ja mänty ovat valtapuina ja koivuja sekapuustona. Metsäalueet ovat tuoretta ja kuivahkoa kangasta sekä turvekangasta.

Kaava-alueen luoteisosaan sijoittuva viheralue on osoitettu puistona (VP-1). Puistoalueelle on osoitettu latua varten ulkoilureittiä ur. Puistosuunnitelmaa laadittaessa tulee huomioida lammen rooli hulevesien hallinnassa ja korkeatasoinen ympäristörakentaminen. Lammella on suuri merkitys vesien vähentämisessä, viivyttämisessä ja laadun parantamisessa. Sen täyttäminen aiheuttaisi vesien lammikoitumista Hissitiellä ja alikuluissa. Vahinkoja saattaisi kohdistua katurakenteille ja kadun varren kiinteistöille. Lammen paikalle suunniteltuun puistoon tarvitaan aluevaraus keskitetylle hulevesien viivytykselle ja käsittelylle. Viivytystilavuuden määrittämisessä on huomioitava sekä alueen tiivistymisestä aiheutuva hulevesien määrän lisääntyminen että alueen yläpuolisen valuma-alueen vedet, jotka ohjataan rakennusten ohi. Riittävä aluevaraus mahdollistaa myös hulevesien laadullisen käsittelyn.

Asemakaavassa osoitetuille istutettaville alueille sijoitetaan pintakasvillisuutta, kunntaa, ja matalaa kasvistoa, kuten katajaa tai vuorimäntyä. Katualueeseen rajoittuville istutettaville alueille sijoitetaan kasvillisuusvyöhykkeellä menestyvää pensaslajistoa, kuten eri ruusulajikkeita, rusopajuangervoa, loistoangervoa, puistosyreeniä, unkarinsyreeniä, sinikuusamaa, isotuomipihlajaa sekä viitapihlaja-angervoa.

### 3.5 Rakentamisesta vapaat alueet

Autojen, asuntovaunujen, veneiden, työkoneiden 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.

### 3.6 Jätehuolto

Jätehuollon tavoitteena on suojella terveyttä ja ympäristöä. Kiinteistöittäinen jätteenkuljetus järjestetään Lapin kuntayhtymän eli Lapecon toimesta. 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 vastaanottoaikaan.

Jäteastiat tulee sijoittaa lähelle katualuetta siten, että ne ovat helposti tyhjennettävissä. Jätehuoltoalue on osoitettava asemapiirroksessa ja sen suunnittelussa tulee huomioida visuaalinen haitattomuus. Puutarhajätettä ei saa kuljettaa

puistoihin tai muille yleisille tai yksityisille alueille. Jätteiden hävittäminen polttamalla on kielletty.

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

### 3.7 Vesihuolto ja hulevesien käsittely

Hissitien varressa on Kittilän kunnan vesihuoltoverkosto, johon suunnittelualan kiinteistöt ovat liitettävissä. Kaava-alueen sisällä on myös vesihuoltoverkoston johtolinjoja, jotka tulee huomioida suunnittelussa. Hissitiellä on hulevesiviemäri, joka kerää pienempien sateiden hulevedet katualueilta ja kadun varren tonteilta.

Suunnitteluala sijaitsee Myllyjoen valuma-alueella. Korsanjoki/Myllyjoki laskee Sirkkajärveen, josta vesi virtaa edelleen Levijärven ja Hossansalmen kautta Ounasjokeen.

Suunnitteluala sijaitsee Levi-tunturin rinteiden alapuolella. Valuma-alueesta 0,7 km<sup>2</sup> on suunnittelualan yläpuolella. Yläpuoliselta alueelta tulevien hulevesien virtausreitti kulkee kaava-alueen läpi, joten alueelle valuu rinteestä suuria määriä sade- ja sulamisvesiä.

Kaava-alueen länsireunassa on noin 2000 m<sup>2</sup> suuruinen lampi, jonne suunnittelualan sekä sen yläpuolisen valuma-alueen hulevedet kulkeutuvat. Myös rinteiden alapuolella oleva Tunturijärvi sijaitsee lammen valuma-alueella. Tunturijärvi tasoittaa suunnittelualaalla sijaitsevaan lampeen kohdistuvaa virtausta.

Suurimmat hulevesivirtaamat syntyvät lumen sulamisen ja rankkasateiden seurauksena. Hulevesien hallinnan kannalta valuma-alueella on monia tyypillisyydestä poikkeavia ominaispiirteitä. Lumen määrä on suuri ja se luonnollisesti vaikuttaa sulamisveden määrään. Laskettelurinteessä lumi on osittain tiivistettyä. Tiivis lumikerros vaikuttaa veden imeytymiseen ja lumen sulamisnopeuteen. Maahan sataneen lumen lisäksi rinteitä lumetetaan. Myös maanpinnan muodot vaikuttavat huleveden määrään. Jyrkässä rinteessä vesi ei imeydy yhtä tehokkaasti kuin tasaisella pinnalla vaan se valuu pintoja pitkin alas. Maaperän ollessa jäässä sen imeytyskyky on heikompi. Olosuhteiden vuosittaisen vaihtelun vuoksi myös hulevesien määrässä on vaihtelua.

Suunnittelualaalla oleva lampi toimii valumavesien varastoaltaana. Huleveden määrä vähenee lammesta, kun vettä imeytyy maaperään tai haihtuu. Imeytymätön vesi valuu tulvareitille. Maanpintojen mukainen valumavesien tulvareitti kulkee alueelta Hissitien varteen. Vedet ohjautuvat lännen suuntaan. Tulvareitti menee Levintien kiertoliittymän alikulkujen kautta länsipuolen painanteeseen ja edelleen Myllytien alikulun kautta luoteeseen kohti Korsanjokea/Myllyjokea.

Rinteestä pintavaluntana tulevan suuren vesimäärän kulkeutumisen estämiseksi rakennuksiin ja katualueelle tarvitaan

niskaoja VP-alueelle suunnittelualueen eteläreunaan. Niskaojasta vesi voidaan ohjata hallitusti rakennusten ohi lampeen esimerkiksi avoimessa purossa. Järjestelyt mitoitetaan niin, että reitti toimii kaikissa sade- ja sulamistilanteissa aiheuttamatta haittaa rakennuksille.

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

Viivytyks- ja käsittelyjärjestelmissä varaudutaan ääritilanteisiin järjestämällä ylivuoto. Kun viivytyksjärjestelmien tai hulevesiviemäreiden kapasiteetti ylittyy, valuu vesi tulvareitille. Nykyinen tulvareitti tulee säilyttää sellaisena, että vedet voidaan johtaa pois alueelta aiheuttamatta haittoja rakennuksille ja katuverkolle.

Tiiviissä katuympäristössä hulevesien hallinta edellyttää yksityiskohtaista hulevesijärjestelmän ja pinnan tasausten suunnittelua. Uusien kaduille ja aukioille on rakennettava uutta hulevesiviemäriverkostoa. Hulevesiviemäri voidaan liittää Hissitien hulevesiviemäriin. Katujen ja aukoiden pinnantasaukset suunnitellaan sellaisiksi, että vedet valuvat pois päin rakennuksista. Uudisrakennusten korkeustasot tulee sovittaa myös Hissitien korkeuksiin, koska Hissitiekien on tulvareittiä.

Aukiolle kaavailtu luistelukenttä on suunniteltava niin, että jäädytyksen ja sulamisen aikaiset vedet saadaan kerättyä hulevesiviemäriin hallitusti.

Laskettelurinteen alapuolella, suunnitellun jalankulku- ja huoltoyhteyden kohdalla tuleva maanpinta suunnitellaan niin, että se jää riittävästi uudisrakennuksen tasoa alemmaksi, jotta laskettelurinteestä valuvat sade- ja sulamisvedet voidaan ohjata hallitusti pintoja pitkin rakennusten ohi. Pinnantasauksissa varaudutaan myös Tunturijärven ylivuototilanteisiin mahdollistamalla tulvareitti lammen suuntaan.

Kaavalla on huomioitu tunturista valuvat hulevedet niskaojan varauksella kaavan eteläosassa sekä osoittamalla lammen alueellisen hulevesijärjestelmän alueena. Hulevesien johtaminen korttelin 28 länsiosassa kohti lampea 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.

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



Kuva 7 Pave Arkkitehtien laatima viitesuunnitelma, jossa on esitetty yksi vaihtoehto asemakaavan toteuttamisesta.



## 4. Rakentaminen asemakaavan korttelille 28

### 4.1 Julkisivujen jäsentely, materiaalit ja värit

Pääasiallinen julkisivumateriaali on oltava puu. Tehosteena voidaan käyttää luonnonkiveä. Julkisivuvärien tulee olla maanläheisiä, tummahkoja sekä maisemaan ja ympäristöön hyvin soveltuvia sävyjä. Esimerkkisävyjä on esitetty sivulla 15. Tumman yleisilmeen lisäksi vähäinen tehostevärien käyttö on sallittua. Sokkelien tulee olla harmaita.

Tonteille 1 ja 2 autopaikkoja saa sijoittaa maanpäälliseen kellarikerrokseen. Muilta osin maanpäällisten kellarikerrosten rakentaminen on kielletty. 70 senttimetriä ylittävän sokkelin yläpuolinen osuus tulee verhoilla julkisivun tapaan koko kaava-alueella, myös tonteilla 1 ja 2. Mikäli julkisivujen tehosteena käytetään luonnonkiviä, kuten liuskekiviä, tulee niiden osuus olla rappauksen suhteen määräävä.

Julkisivulaudoitus on pystysuuntaista, vaakasuuntaista tai niiden yhdistelmää tai vaihtoehtoisesti voidaan käyttää höylähirttä lyhytristinurkalla. Rakennusten muotokielen tulee olla suorakulmaista, yksinkertaista ja yksityiskohdiltaan vähäeleistä. Katutason yläpuolella sijaitseviin asuin- ja majoitustiloihin tulee liittää parvekkeet. Rakentamisessa tulee suosia kestäviä, pitkäaikaisia ja huollettavia materiaaleja.

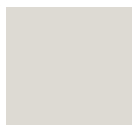


Kuva 8 Havainnekuvasssa esimerkki Zero Pointin kaava-alueen uudisrakentamisesta kaavamääräykset huomioiden, Pave Arkkitehdit 2023.



Q710

Aapa



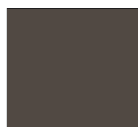
Q824

Tunturi



Q802

Haikara



Q707

Peikko



Q805

Liuske



Q841

Noki

**Yllä esimerkkejä kaava-alueelle  
sopivista julkisivusävyistä**  
(Sävynumerot Tikkurilan väripaletista).



Kuva 9 Kuvassa kaava-alueen värimaailmaa syksyllä. Etualalla hulevesien käsittelyssä hyödynnettävä lampi.

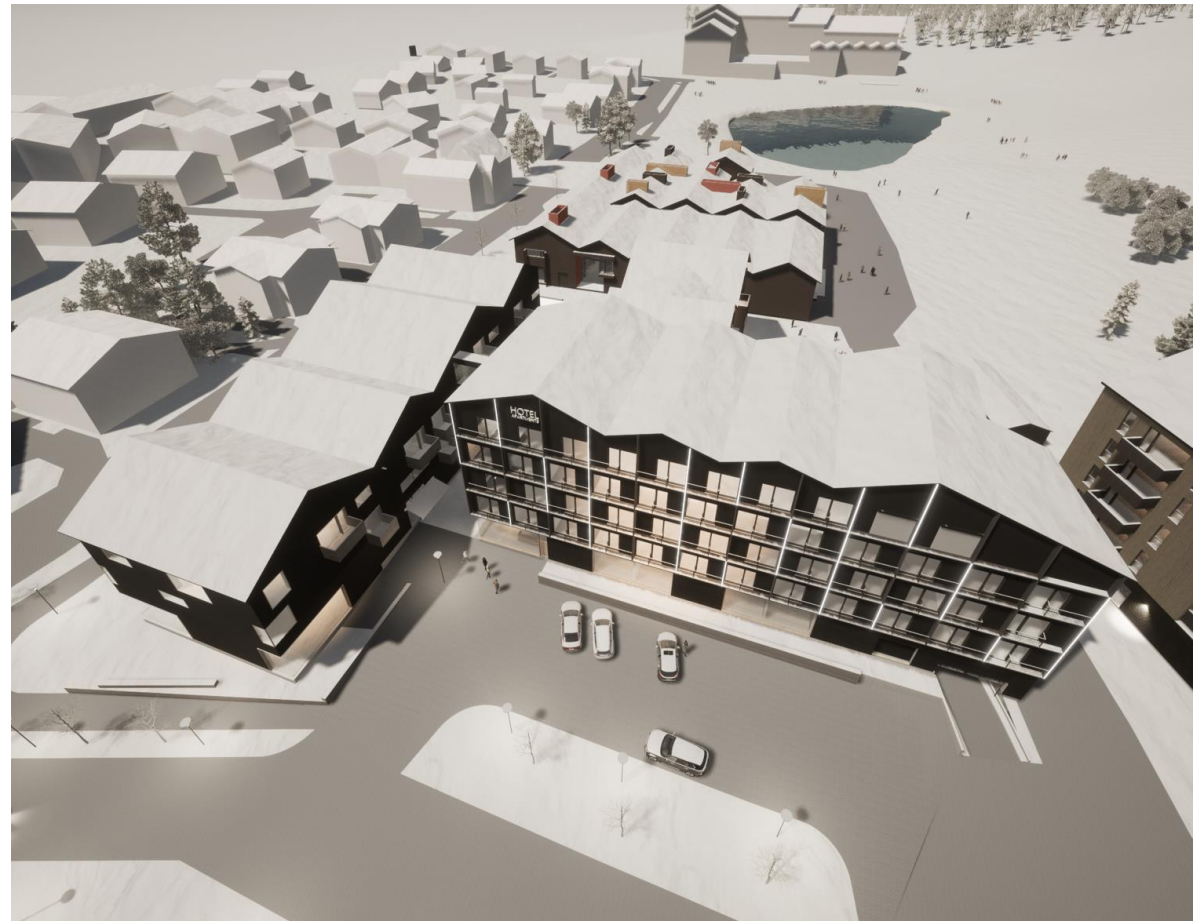
## 4.2 Katon kaltevuus, materiaalit ja väritys

Rakennuksissa tulee olla tumman harmaan sävyinen harjakatto. Pitkien rakennusmassojen suhteen vaihtelevuutta tulee luoda sahakatolla. Kattokaltevuuden tulee olla 1:3–1:2 väliltä. Aumakattoja ei sallita. Harjakatto voi olla symmetrinen tai epäsymmetrinen (toinen lape pidempi).

Rakennuksiin suositellaan tehtäväksi räystäät suojaamaan seinä ja muita rakenteita sateelta. Katemateriaaliksi käyvät bitumihuopa ja konesaumattu mattapintainen pelti. Katolle voidaan myös asentaa aurinkopaneeleja. Rakennusten ulokeissa ja katoksissa voi käyttää myös pulpettikattoja.



Kuva 10 Havainnekuva Zeronkulmalta, Pave Arkkitehdit 2023



Kuva 11 Havainnekuva Zeronkulmalta kohti itää, Pave Arkkitehdit 2023.



## 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

Kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti alueella maalämpökaivojen rakentaminen on kielletty. 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

FM maisematutkimus, YKS-732 Maria Kirveslahti

Sweco 29.11.2023