

# KUER

KK Oy Ylläksen Kuer & KK Oy Ylläksen Kukas

Lapin luonto alkaa kotioveltaasi.



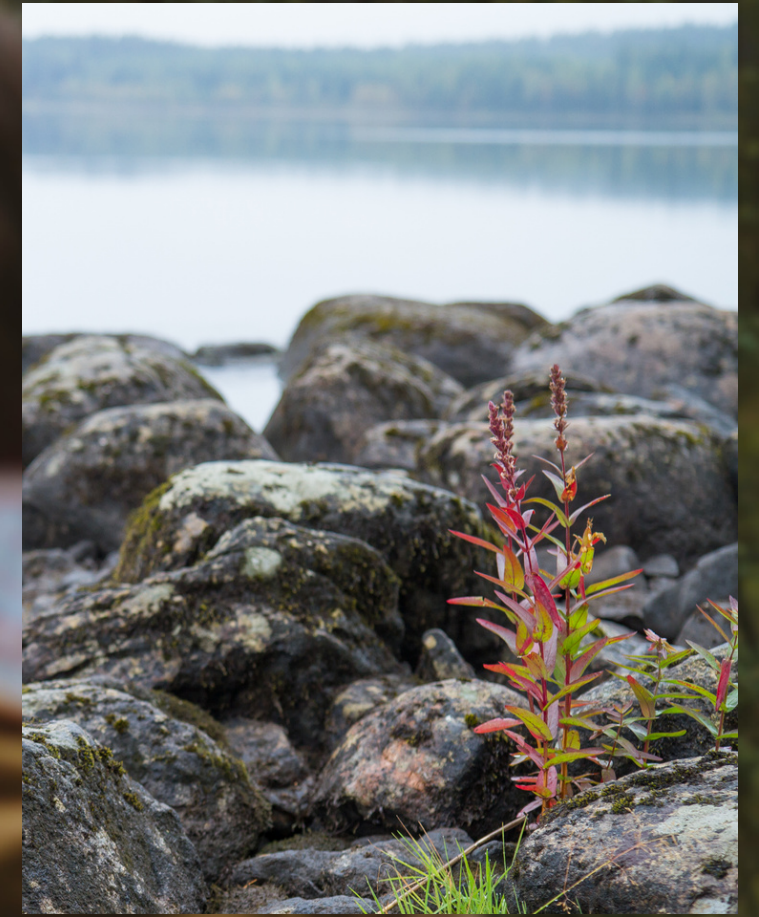


## Tervetuloa Lapin rauhaan

- rauhaan, jossa kiire unohtuu ja jokainen hengenveto tuntuu syvemmältä. Täällä voit aistia luonnon läsnäolon jokaisessa hetkessä. Kuvittele aamu, jonka herättää hiljaisuus – vain puiden hento havina ja kaukainen poron kellon kilahdus kantautuvat korviin. Mitähän sitä tänään tekisi?

Ylläksen Kuerin ja Kukaksen huoneistot sijaitsevat upealla paikalla omassa rauhassaan Lapin luonnon helmassa. Ympärillesi levittäytyvät jylhät tunturit, hiljaiset metsäpolut ja kirkasvetiset järvet. Perisuomalaiset järvi- ja tunturi-maisemat alkavat heti kotioveltas. Olet keskellä ei mitään - mutta silti keskellä kaikkea. Äkäslompolon palvelut ja Lapin monipuoliset aktiviteetit odottavat vain muutaman sadan metrin päässä.

Pallas-Yllästunturin kansallispuisto houkuttelee retkeilijöitä Suomen parhaimmille luontopoluille ympäri vuoden. Talven kovimmilla paukkupakkasilla voit rauhoittua oman huvilasi lämpöön ja ihailla suurista ikkunoista tuikkivaa tähtitaivasta ja revontulten lumoavaa tanssia. Tämä on Lapin taikaa parhaimmillaan – juuri sinulle.



KUER

# Elämykset

## Seikkailuja jokaiselle vuodenajalle

Ylläksen Kuerin ja Kukaksen ainutlaatuinen sijainti tuo monipuoliset elämykset kotiovellesi. Lähialueen elämys- ja ulkoilumahdollisuudet ovat ihan lapin parhaimmistoa. Tuntureita ja tunturijärviä kiertävät maisemahiihtoladut kulkevat aivan kohteen läheisyydessä, eikä Ylläksen rinteillekään ole kuin muutama kilometri.

Voit jo kenties kuvitella valkeat hanget, jotka henkeäsalpaava kuutamo saa kimmeltämään. Lumi narskuu lumikenkien alla, kun kuljet umpihangessa tykkypuiden ohitse. Avaat termospullon, josta nousee lämmintä höyryä tuikkivalle tähtitaivaalle. Ihan kuin aika olisi pysähtynyt hetkeksi.

Lapin kesä tuo mukanaan uusia mahdollisuuksia. Kuertunturin alue tarjoaa rajattomasti elämyksiä luonnon rauhaa ja liikunnallisia haasteita etsiville. Lähialueen vedet tarjoavat elämyksiä mm. melojille, suppailijoille ja kalastajille. Kirkkaat tunturijärvet ja vieressä virtaava Äkäsjoki kutsuvat kalastajia taimenen ja harjuksen pyyntiin.

Maastopyöräilyn ystäviä hemmotellaan Suomen parhaiksikin valituilla reiteillä – polut vaihtelevat helpoista perheajeluista teknisempiin haasteisiin. Patikointia harrastavalle löytyy myös erinomaiset olosuhteet lyhyistä luontopoluista aina usean päivän haastavammille vaelluksille.

Lapin kesässä korostuvat vapaus ja valo – täällä voit nauttia luonnosta yötä päivää. Kuerin ja Kukaksen huvilat ovat täydellinen tukikohta, josta käsin voit kokea kaikki Lapin kesän parhaat puolet. Kun päivän seikkailut on koettu, on aika rentoutua oman huvilan upeissa kylpy- ja saunatiloissa.



KUER



## Itselle lomakäyttöön tai vuokrattavaksi

Kuerin ja Kukaksen huvilat tarjoavat laadukasta asumista niin vakituiseen kuin satunnaiseen käyttöön. Huvilan voi ostaa omaan lomailuun tai vuokrata helposti omien käyttöaikojen ulkopuolella. Erinomainen sijainti, tarkkaan harkitut pohjaratkaisut ja korkeatasoinen arkkitehtuuri takaavat, että näille huoneistoille löytyy varmasti käyttäjiä.

## Huolellisesti suunniteltu kokonaisuus

Avarat oleskelutilat, korkea huonekorkeus ja suuret ikkunat tuovat luonnon osaksi sisustusta. Jokainen yksityiskohta on suunniteltu rentoutumista varten. Huvilat on sijoitettu tontille siten, että jokaisessa huvilassa säilyy oma rauha ja yksityisyys.

Huviloiden avokeittiö ja oleskelutilat sijoittuvat alakertaan, jolloin ylle avautuu mahtavan korkea ja avara tila, jonka kruunaa valtavan kokoiset päätyikkunat. Kylpy- ja saunatilat tarjoavat mukavat puitteet rentoutumiselle vaikkapa pitkän hiihto- tai laskettelupäivän jälkeen. Varsinaiset makuuhuoneet sijaitsevat käytännöllisesti alakerrassa. Molemmissa pohjaratkaisuissa on reilun kokoiset parvet, jonne on mahdollista sijoittaa lisää makuupaikkoja.



16 erillistä, parvellista huvilaa



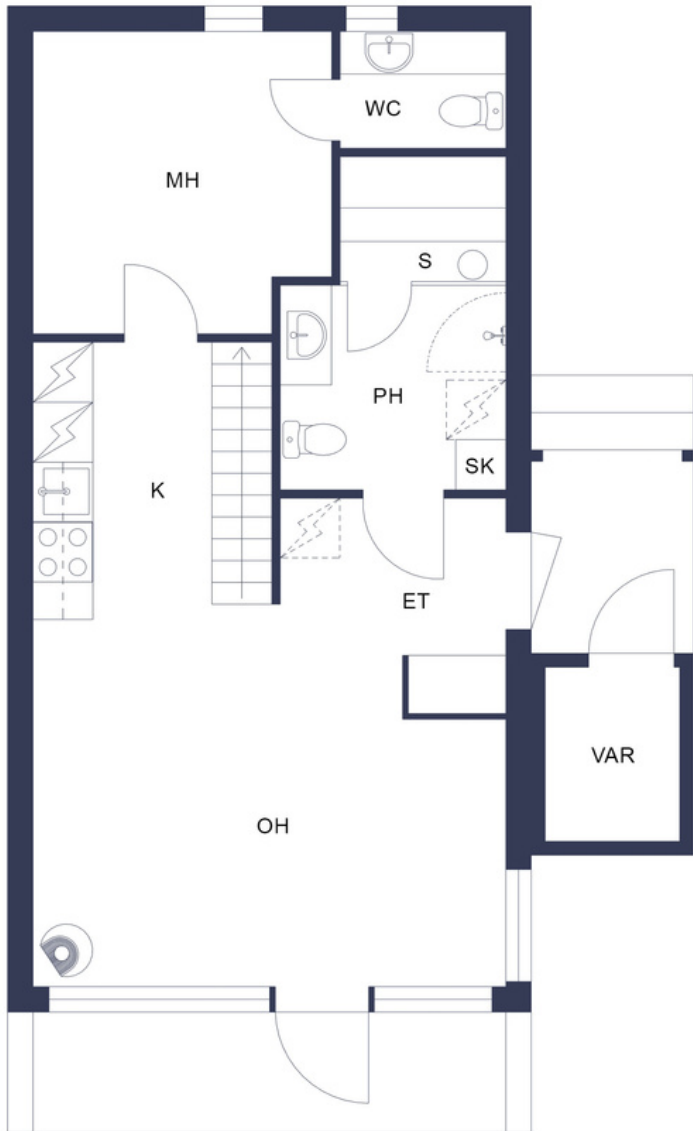
Huoneistoalat 50 m<sup>2</sup> ja 65,5 m<sup>2</sup>



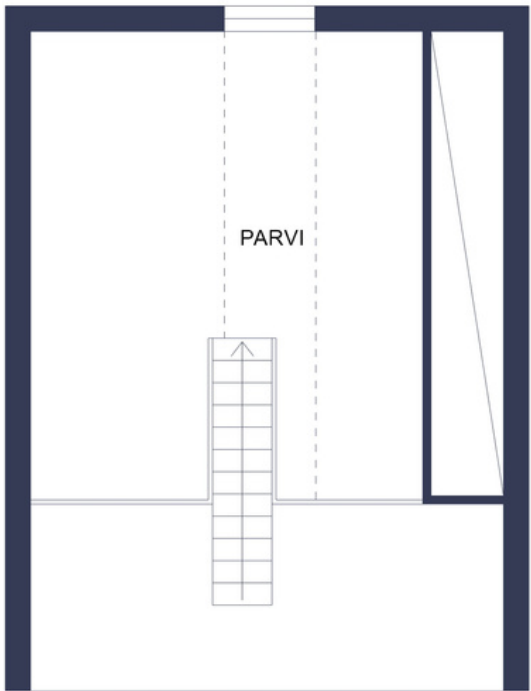
Sivulantie 6A, Äkäslompola



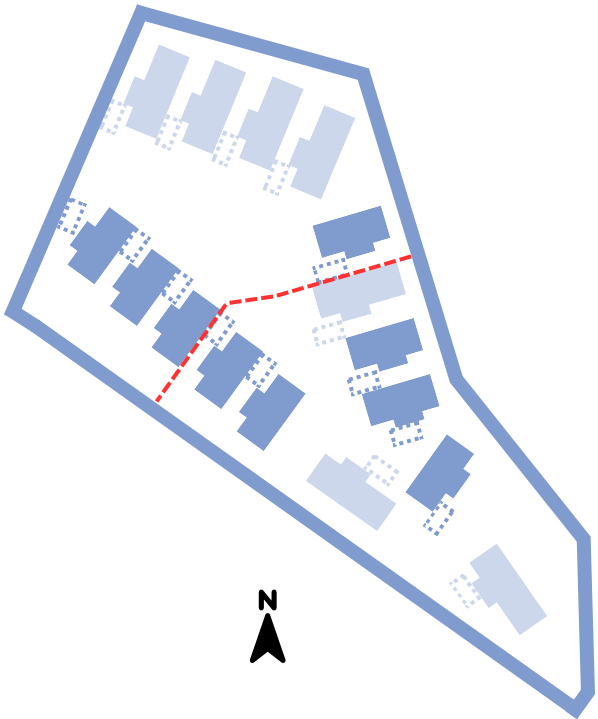
Huvilat 2,4,5,7-12 • 50 m<sup>2</sup> • 2H + K + WC + PH + S + parvi



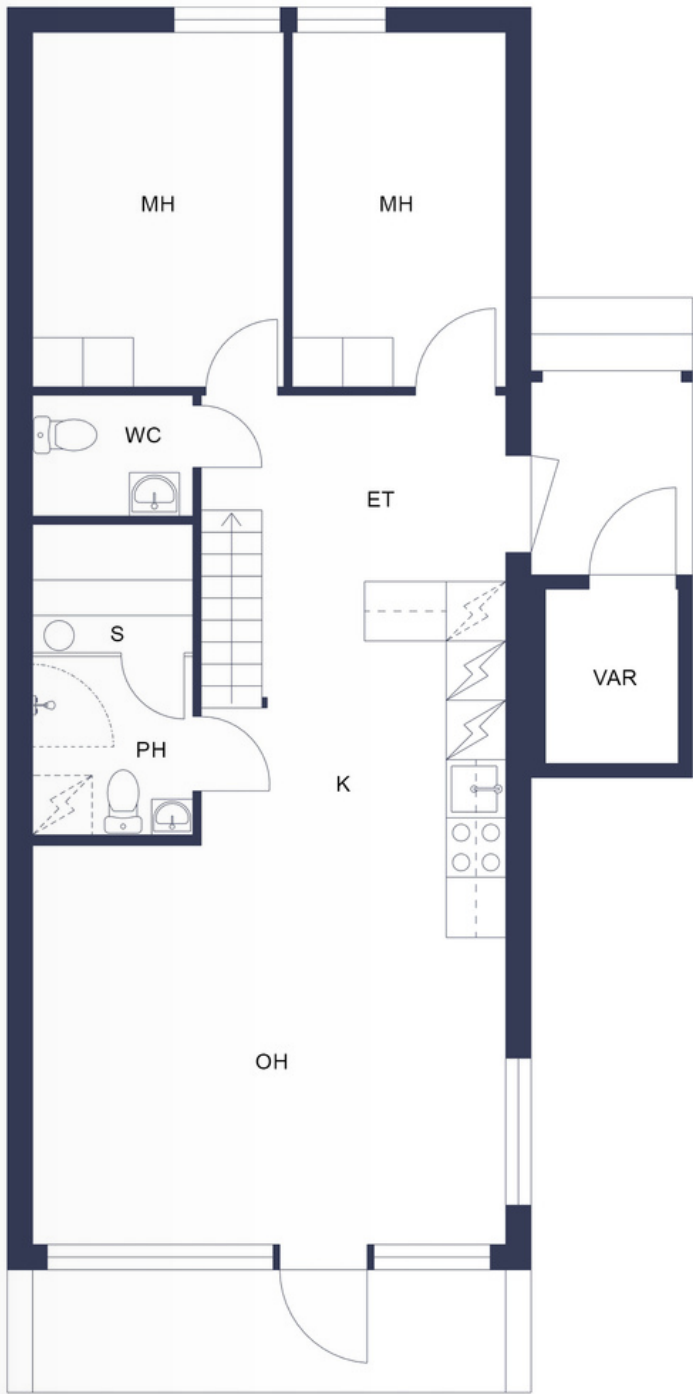
1.KERROS



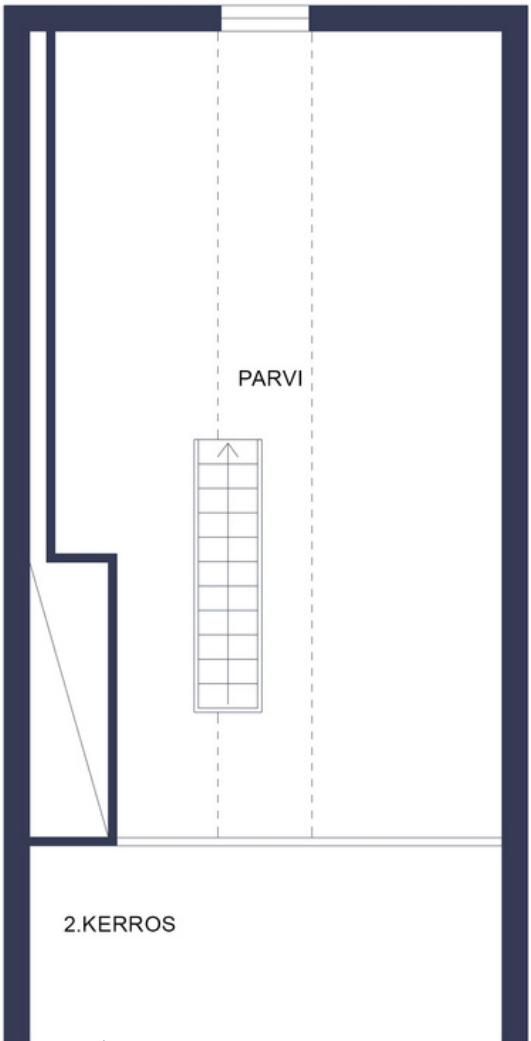
2.KERROS



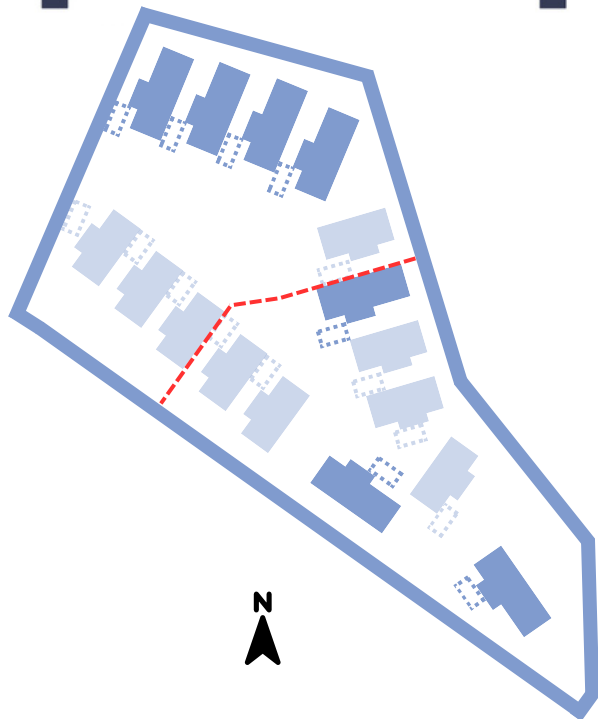
Huvilat 1,3,6,13-16 • 65,5 m<sup>2</sup> • 3H + K + WC + PH + S + parvi



1.KERROS



2.KERROS





# Rakennustapaselostus

#### YLEISTÄ

Rakennuskohde koostuu kuudestatoista erillismökistä. Talot rakennetaan asemakaavassa vahvistetulle tontille (kiinteistötunnus 273-402-2-568). Tontti ja sille osoitettu rakennusoikeus on jaettu hallinnanjakosopimuksella kolmeen hallinta-alueeseen ja yhteishallinta-alueeseen. Yhtiön hallinnoiman tontin osan pinta-ala on noin. 2 146 m2. Yhtiö hallitsee hallinta-aluettaan vuokrasopimukseen perustuen. Tontille tulevien osapuolien välisistä yhteisistä toiminnoista on sovittu hallinnanjakosopimuksessa.

#### PIHA-ALUE

Sisääntulopihatiet, ajotiet ja pysäköintipaikat sekä viheralueet ja istutukset toteutetaan hyväksytyn tontinkäyttösuunnitelman ja hallinnanjakosopimuksen mukaan. Yhteiset piha-alueet, autopaikotus sekä muut yhteiskäytön järjestelyt toteutetaan hyväksytyjen suunnitelmien ja laadittujen sopimusten mukaisesti (hallinnanjakosopimus). Jokaiselle erillismökille on osoitettu 1 autopaikka erillismökin yhteyteen. Autopaikka on kattamaton. Yhtiön jätehuolto toteutetaan jäteaitaukseen ja on yhteinen kiinteistön muiden yhtiöiden kanssa hallinnanjakosopimuksen mukaisesti. Pysäköintipaikat, ajotiet ja sisääntulopihatiet toteutetaan sepelipintaisina.

#### YHTEISTILAT

Yhtiön väestönsuojavelvoite on osoitettu hallinnan-jakosopimuksen mukaisesti kiinteistölle sijaitsevan toisen yhtiön rakennuksessa sijaitsevaan väestönsuojaan hallinnan-jakosopimuksen mukaisesti. Yhtiölle rakennetaan erillinen piharakennus, johon sijoitetaan yhtiön sähköpääkeskus, sekä vesimittari. Erilliseen piharakennukseen osoitetaan myös toisen yhtiön teknisiä tiloja ja piharakennuksen hoito-, huolto-, kunnossapito-, peruskorjaus- ja ylläpitokustannukset jaetaan sitä hyödyntävien kahden yhtiön kesken.

#### RAKENTEET

HAWO-alapohjaelementti (EP3423646) eli lämpöeristetty teräsperustus koostuu kantavista teräspalkeista, EPS-eristeistä, teräspoimulevystä ja ruiskutetusta umpisoluisesta uretaanista. Sokkeli peitetään sokkelieristelevyllä. Perustamis-tapa maanvaraisena. Ulkoseinät ja yläpohja toteutetaan puurakenteisina kauttaaltaan k600-kehäristikoilla ja puurakenteisilla päätyseinäelementeillä. Ulkoseinien eristys 200 mm kivilla + puukuitu. Ulkoseinän verhoilu pintamaalattu ja piilonaulattu kuusipaneeli.

Yläpohjassa lämmöneristeenä 350- 371 mm puhallusvilla. Vesikatteena huopakate.

#### VÄLISEINÄT JA SISÄSEINIEN SEKÄ KATON PINNAT

Väliseinät puu- tai peltirangoilla. Väliseinät ja rakennuksen kantavien seinien sekä sisäkaton pinnat verhoillaan STS-kuusihirsipaneelilla hyötyleveydeltään 200 mm. Sisäseinien pintakäsittelynä hionta ja vesiohenteinen puunsuoja tai vesiliukoinen vaha. Kylpyhuoneen seinien materiaalina koivuvanerista ja korkeapainelaminaatista valmistettu, vesieristetty Fibo Trespo -seinäpaneeli. Saunassa ja kylpyhuoneen katossa saunasuojakäsitelty STS kuusi- tai lämpökäsitelty haapapaneeli 110 mm hyötyleveydellä.

#### PARVEKKEET JA ULKOTERASSIT

Kaikissa asunnoissa on terassi. Terassit puurakenteiset ja laudoitus painekyllästettyä terassilautaa.

#### IKKUNAT, OVET JA PARVEKEOVET

Ikkunat ovat puu-alumiini-ikkunoita (U-arvo 1,0W/m²K). Puu-alumiini-ikkunoissa sisäpuite ja karmi ovat puuta, ulkopuite ja karmin ulkopuoli alumiinia. Osa (esim. olohuoneen) ikkunoista on kiinteitä, osassa (esim. makuuhuoneen) ikkunoita on puoliksi aukeava tuuletusikkuna, osa ikkunoista (esim. saunan) on kokonaan aukeavia tuuletusikkunoita. Väliovet ovat laakaovia, oven listat aina oven väriset. Ulko-ovet ovat puu-alumiinirakenteisia umpioivia (U-arvo 1,0W/m²K) tai ikkunallisia ovia. Terassiovet ovat teräsrunkoisia parvekelasioivia (U-arvo 1,0W/m²K).

#### ASUNTOPORTAAT

Sisäportaat ovat puurunkoisia Westwood-portaita, puisilla askelmilla. Kaiteet ovat rimapuuta. Portaiden, käsijohteiden ja kaiteiden materiaaleina mänty.

#### LUKITUS

Kohteeseen laaditaan erillinen lukitussuunnitelma. Ulko-oven lukitus Abloy Easy tai Abloy Yale L3. Terassiovissa sisäpuolelta lukittava pitkäsalpa.

#### TALOTEKNIikka

Rakennus liitetään sähkö-, vesi- ja viemärijärjestelmiin. Lämmitysmuotona on termostaatein ohjattava sähköinen lattialämmitys koko talossa huoneiston sähkömittaukseen kytkettynä.

Kylpyhuoneessa on erillisellä termostaatilla ohjattava sähköinen lattia-lämmitys. Käyttöveden lämminvesivaraaja on saunan lauteiden alla ja kytketty huoneiston sähkönmittauksen taakse. Pesuhuoneessa tai kodinhoitohuoneessa pyykinpesu-koneliitäntä ja tilavaraus pyykkikoneelle. Ilmanvaihto-järjestelmänä on koneellinen ilmanvaihto ja kytketty huoneiston sähkönmittauksen taakse. Laitteena parvellisissa taloissa Vallox TSK Multi 80 MV -ilmanvaihtokone lämmöntalteenotolla. Talossa ryhmäkeskus vikavirtasuojalla. Kiinteä led-valaistus ja valaisinkoukut sekä painikkeet sähköpistekuvan mukaan. Sähkökalusteet pääosin ABB:n Impressivo-kalusteita. Sähkö-, antennitelevisio- ja atk-pisteet sähköpistekuvan mukaan. Olohuoneessa tilavaraus ja sähköistys ilmalämpöpumpulle. Verkkovirtaan kytketyt palovaroittimet talon mukana. Rakennus on varustettu huoneistokohtaisella sähkön- ja veden mittauksella. Puhelin- ja tietoverkkojärjestelmä toteutetaan laajakaistayhteydet mahdollistavalla yleiskaapelointi-järjestelmällä. Autopaikkojen osalta varaudutaan sähköauto-latauksen myöhempään lisäämiseen määräysten mukaisesti.

#### ASUNTOJEN PINTAKÄSITTELYT, KALUSTEET JA VARUSTEET

#### Lattia

Eteisessä, olohuoneessa, makuuhuoneissa ja parvella on lattiasa vinylilankku (käyttöluokka 34). Vaihtoehtona 3-sauvainen ja 1- sauvainen parketti. Parvelle valittavissa kokolattiamatto. Kylpyhuoneessa, saunassa ja erillisessä wc:ssä 10 x 10 cm lattialaatoitus.

#### Katto

STS-kuusihirsipaneelilla hyötyleveydeltään 200 mm. Saunassa ja kylpyhuoneen katossa saunasuojakäsitelty STS-kuusi- tai lämpökäsitelty haapapaneeli 110 mm hyötyleveydellä.

#### Seinät

STS-kuusihirsipaneelilla hyötyleveydeltään 200 mm. Sisäseinien pintakäsittelynä hionta ja vesiohenteinen puunsuoja tai vesiliukoinen vaha. Kylpyhuoneen seinien materiaalina koivuvanerista ja korkeapainelaminaatista valmistettu, vesieristetty Fibo Trespo -seinäpaneeli

#### Kalusteet, varusteet ja kodinkoneet

Kiintokalusteet ovat tehdasvalmisteisia kalusteita.

- Kaapinrungot ja kaappien sekä laatikoiden ovet ovat vakiosävyistä kalustelevyä.
- Vetimet ovat vakiosävyisiä metalli- tai puuvetimiä.
- Makuuhuoneen ja eteisen kaapeista osa on hyllykaappeja, osa tankokaappeja tai siivouskaappi kalustesuunnitelman mukaan.

- Työtasot ovat laminaattipintaisia, vakiosävyisiä 30 mmtasoja ABS-nauhalla.
- Välitilalevyt ovat vakiosävyisiä alumiinipohjaisia 4 mm välitilalevyjä tai 9 mm laminaattilevyjä.
- Hanakalusteet ovat vakiosävyisiä Moran tai Oraksen vesikalusteita.
- Keittiön pesualtaat ovat vakiosävyisiä työtasoon upotettuja teräs- tai komposiittialtaita.
- Keittiökodinkoneisiin kuuluu keittiömallin laajuudessa kalustekuvan mukaan induktioliesitaso ja integroitu liesituuletin, integroitu jääkaappi-pakastin-yhdistelmä, integroitu astianpesukone ja kalusteuuni. Lisävarusteena integroitu mikroaaltouuni. Keittiökodinkoneet ovat vakiosävyisiä Boschin laitteita.

Kylpyhuoneen kalusteet ovat tehdasvalmisteisia Omegan kylpyhuonekalusteita.

- Hana- ja suihkukalusteet ovat vakiosävyisiä Moran tai Oraksen vesikalusteita.
- Kylpyhuoneen pesualtaat ja allastasot ovat vakiosävyisiä posliinisia allastasoja tai keraamisia laminaattitasoon istutettavia malja-altaita. Seinällä peili altaan yläpuolella. Mukana pyyhekoukut ja wc-paperiteline.
- Saunan lauteiden materiaalina asiakasvalinnan mukaan kuusi/haapa/tervaleppä. Saunassa on laudemallin mukaan seinäkiinnitteinen tai lauteisiin upotettu Harvian kiuas. Lisävarusteena saatavilla kiukaalle erillinen ohjauspaneeli saunan ulkopuolella.

Kalusteet keittiöön, kylpyhuoneeseen, eteiseen ja makuuhuoneisiin toteutetaan kalustekuvien mukaan.

#### Muut tilat, Tekninen tila

Lattia: Maalattu

Seinät: Kalusteet keittiöön, kylpyhuoneeseen, eteiseen ja makuuhuoneisiin toteutetaan kalustekuvien mukaan. Katto: Kalusteet keittiöön, kylpyhuoneeseen, eteiseen ja makuuhuoneisiin toteutetaan kalustekuvien mukaan.

Tämä rakennustapaselostus on ohjeellinen ja perustuu laatimis-ajankohdan suunnitelmiin. Urakoitsija varaa oikeuden muuttaa kohteen rakenteita ja materiaaleja toisiin samanarvoisiin tai rakenteellisesti vastaaviin. Huoneistoissa saattaa esiintyä kotelointeja, jotka poikkeavat suunnitelmapiirustuksista. Koteloinnit, alas lasketut katot ja hormit tehdään LVIS-tekniikan vaatimassa laajuudessa. Mahdollisia parvekelasituksia ei ole suunniteltu kaikilta osiltaan vesi- ja ilmatiiviiksi rakenteeksi. Piirustuksissa katkoviivoilla esitetyt kalusteet ovat varauksia, ja ne eivät sisälly asunnon hintaan.

# Sijainti

Kohteen ainutlaatuinen sijainti yhdistää rauhallisen luonnonläheisyyden ja kattavat palvelut. Vain muutaman sadan metrin päässä sijaitsee päivittäistavarakauppa K-Market Jounin kauppa, apteekki, retkeilyvälinemyymälä ja -vuokraamot sekä lukuisia ravintoloita ja kahviloita.

Alueella on myös erinomaiset liikunta- ja ulkoilumahdollisuudet: hiihtoladut, pyöräreitit ja moottorikelkkareitit alkavat lähes kotiovelta. Vain lyhyen ajomatkan päässä sijaitsevat Ylläksen laskettelurinteet sekä Pallas-Yllästunturin kansallispuisto.

## Etäisyyksiä (teitä pitkin)

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| Välinevuokraamo/-myymälä Sisu Outdoor | 0,2 km |
| K-Market Jouninkauppa                 | 0,3 km |
| Jounin Kauppakeskus                   | 0,3 km |
| Ylläksen apteekki                     | 0,3 km |
| Urheilukauppa Äkäslompolo SportShop   | 0,3 km |
| Välinevuokraamo Sport Corner Ylläs    | 0,3 km |
| Neste Kolari Äkäslompolo              | 0,3 km |
| K-Lataus                              | 0,3 km |
|                                       |        |
| Hiihtoladut ja maastopyöräreitit      | 0,1 km |
| Moottorikelkkareitit                  | 0,1 km |
| Äkäslompolo Disc Golf Park            | 0,6 km |
| Ylläksen Ykkös Caravan                | 1,0 km |
| Äkäslompolon koirapuisto              | 1,2 km |
| Äkäslompolon tenniskenttä             | 1,6 km |
| Äkäslompolon ulkokuntosali            | 2,3 km |
| Konijängän eläintila                  | 2,8 km |
| Äkäslompolon lintutorni               | 3,0 km |
| Yllästunturin luontokeskus Kellokas   | 3,0 km |
| Ylläksen laskettelurinteet            | 4,0 km |
| Ylläs Ski Resort                      | 13 km  |
| Pallas-Yllästunturin kansallispuisto  | 53 km  |



