



UTSUVAARA

ENNAKKOMARKKINOINTIESITE
PRE-MARKETING BROCHURE



TÄÄLLÄ, MISSÄ MUINAISET METSÄT KUISKAAVAT TARINOITA VANHASTA.
SIELLÄ, MISSÄ POROT VAELTAVAT HILJAA, HEIDÄN ASKELEENSA KUIN
KAUKAISIA KAIKUJA MENNEESTÄ AJASTA. TUULEN LAULUSSA MUINAISTEN
IHMISTEN TARINOITA – MYSTIIKKAA, JOKA KUTOO LAPIN LUMOA.

LAPIN RAUHALLISUUDEN JA MYSTEERIN KESKELLÄ KORKEALTA KOHOAA
NORTH SUITES – MODERNIN ARKKITEHTUURIN MESTARITEOS HARMONIASSA
LUONNON IKUISEN VOIMAN KANSSA. LAPIN LUMOA, ERÄMAAN
SEESTEISYYTTÄ JA TUNTEMATTOMAN VIEHÄTYSTÄ ETSIVIÄ ODOTTAA
LAPIN AINUTLAATUISIN BOUTIQUE VILLA-PROJEKTI.

ANNA AJATUKSESI KULKEA KUIN POHJOISTUULEN
JA LÖYDÄ PAIKKA, JOSSA SIELU LEPÄÄ.



HERE, WHERE ANCIENT FORESTS WHISPER TALES OF OLD.
THERE, WHERE REINDEER ROAM QUIETLY, THEIR FOOTSTEPS LIKE DISTANT
ECHOES OF A BYGONE ERA. IN THE SONG OF THE WIND, THE STORIES OF
ANCIENT PEOPLE – A MYSTIQUE THAT WEAVES THE ENCHANTMENT OF
LAPLAND.

AMIDST THE TRANQUILITY AND MYSTERY OF LAPLAND, RISING HIGH STANDS
NORTH SUITES – A MASTERPIECE OF MODERN ARCHITECTURE IN HARMONY
WITH THE ETERNAL POWER OF NATURE.

FOR THOSE SEEKING THE ENCHANTMENT OF LAPLAND, THE SERENITY OF
THE WILDERNESS, AND THE ALLURE OF THE UNKNOWN, AWAITS LAPLAND'S
MOST UNIQUE BOUTIQUE VILLA PROJECT.

LET YOUR THOUGHTS DRIFT LIKE THE NORTHERN WIND
AND FIND A PLACE WHERE THE SOUL FINDS REST.



SISÄLLYS CONTENTS

7 PERUSTIEDOT / ESSENTIAL INFORMATION

8 SIJAINTI / LOCATION

12 NORTH SUITES LEVI

14 VILLAT / VILLAS

20 SISUSTUS & MATERIAALIT / INTERIOR & MATERIALS

24 POHJAKUVAT / FLOOR PLANS

28 RAKENNUSTAPASELOSTUS / CONSTRUCTION METHOD STATEMENT

30 YHTEYSTIEDOT / CONTACT





PERUSTIEDOT ESSENTIAL INFORMATION

OSOITE

Utsunkulma, 99130 Kittilä

VILLOJEN KOKO

39 m²
Yläkerta 17,5 m²* (*= huonekorkeus <1600 mm)

VILLOJEN MÄÄRÄ

16 kpl

TON TIN OMISTUS

Oma tontti

ARVIOITU VALMISTUMINEN

11 / 2025

RAKENNUTTAJA

Varona Capital Oy

ADDRESS

Utsunkulma, 99130 Kittilä

SIZE OF VILLAS

39 m²
Upstairs 17,5 m²* (*= ceiling height <1600 mm)

QUANTITY OF VILLAS

16 kpl

PLOT OWNERSHIP

Own plot

ESTIMATED COMPLETION

11 / 2025

DEVELOPER

Varona Capital Oy

SIJAINTI LOCATION

LENTOKENTTÄ / AIRPORT	14 KM
KAUPPA / GROCERIES	8 KM
KYLPLYÄ / SPA	8 KM
GOLFKENTTÄ / GOLF CLUB	4 KM
RINTEET / SKI SLOPE	2 KM
MOOTTORIKELKKAREITTI / SNOWMOBILE ROUTE	300M
EANAN LEVI –POROTILA / REINDEER RANCH	250M
HIHTOLATU / CROSS COUNTRY SKIING	100 M

Utsuvaara kohoaa Levin ylle kuin vartija, jonka lumipeitteiset huiput katsovat alas laaksoihin – pohjoisen hiljaisessa yössä loistaa tähtien valtaistuin. Vain harvojen asuttama, kuninkaallisen arvonsa tunteva tunturi kätkee syliinsä hirsiset linnansa ja tyylikkäästi retriittinsä, joihin vaeltajat saapuvat niin pohjoisen mailta kuin kaukaisilta valtameriltäkin.

Tänne, tunturin arvoitukselliseen hiljaisuuteen, saapuvat he, joiden nimet tunnetaan kaikkialla – he, joiden valtakunnat ovat kaukana etelässä, mutta sydämet kaipaavat pohjoisen pakkasia ja revontulien tanssia. Alueen jylhä kauneus on omaa luokkaansa; tuuli kuiskii ikaikaisten puiden oksilla, ja lumi hohtaa kuin hopea kuun loisteessa. Utsuvaaralla lomailevat ne, jotka etsivät paikan, jossa maailma unohtaa heidät hetkeksi, ja he itse voivat unohtaa maailman.

Utsuvaara rises above Levi like a guardian, its snow-cloaked peaks gazing down upon the valleys below – beneath the silent northern night, the throne of stars reigns supreme. Home to only a select few, this mountain, aware of its royal stature, cradles within its embrace its log-built fortresses and elegant retreats, where travellers arrive from the northern lands and distant oceans alike.

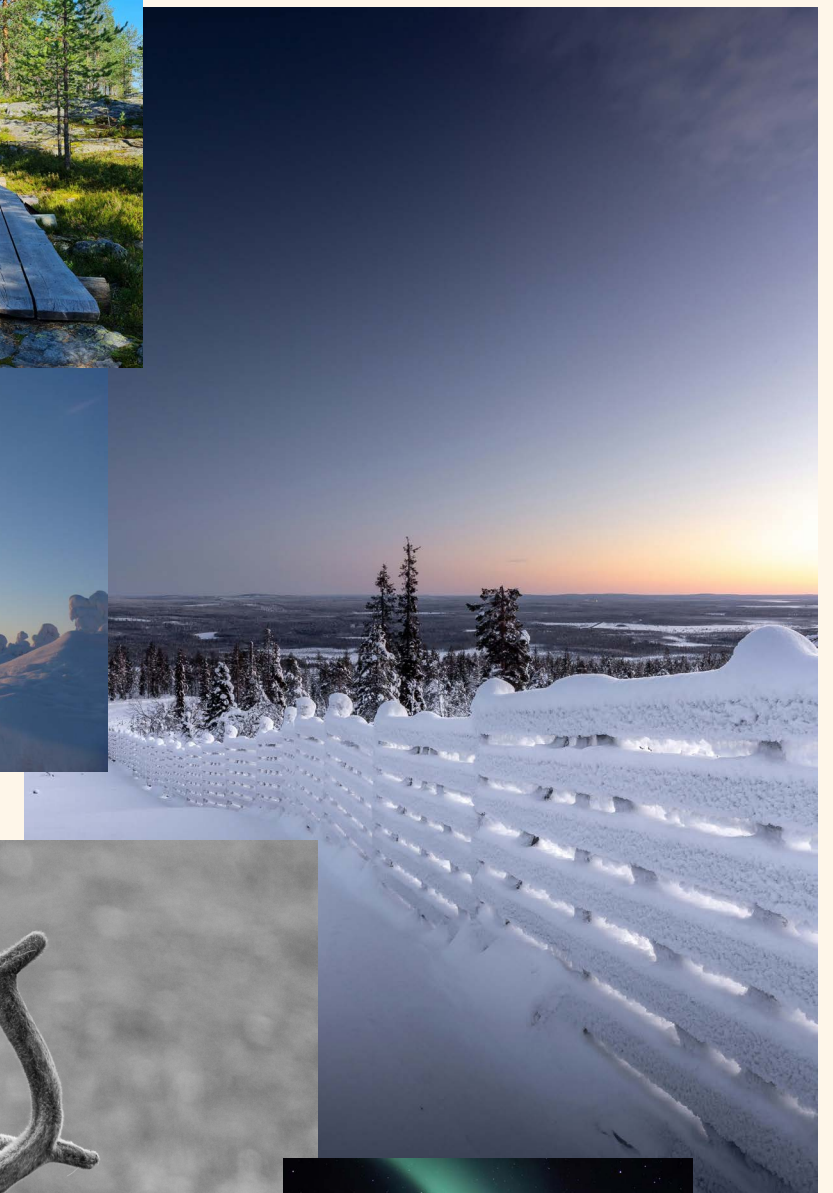
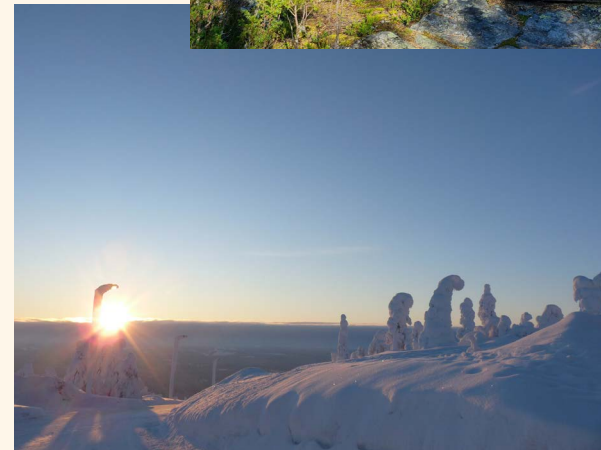
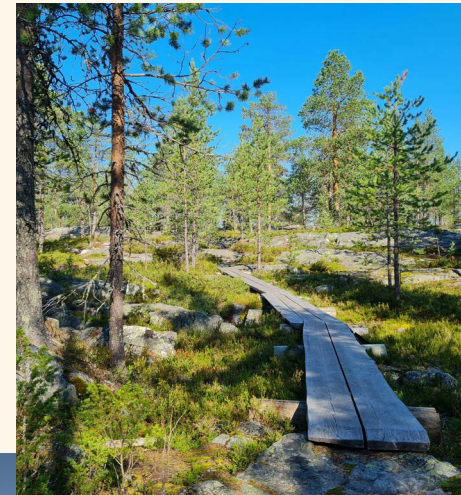
Here, in the mountain’s enigmatic silence, come those whose names are known across the world – those whose kingdoms lie far to the south, yet whose hearts yearn for the northern frost and the dance of the auroras. The rugged beauty of this place is unparalleled; the wind whispers through the ancient trees, and the snow glows like silver beneath the moonlight. Utsuvaara is a sanctuary for those seeking a place where the world forgets them for a moment – and where they, too, can forget the world.





Levin ruska on lapin luonnon loisteliain juhla. Se sytyttää tunturit ja ikimetsät hehkumaan kilpaa kullankeltaisen, purppuran ja tulipunaisen sävyissä. Levin ruska ei ole vain väri - se on kokemus, joka pysäyttää sielun.

The autumn foliage (Ruska) of Levi is Lapland's most splendid celebration, when the mountains and ancient forests ignite in a fierce rivalry of gold, crimson, and royal purple. Yet Levi's Ruska is more than mere color—it is a spellbinding moment, an experience powerful enough to still the very soul.



NORTH SUITES LEVI



Kuljettuasi halki lumisten tunturimaisemien saavut Utsuvaaraan, Levin Beverly Hillsiin. Ajaessasi päättyvän tien varrella olevan käsintehdyn portin alta saavut määränpäähäsi ja näet edessäsi upeat boutique-villat, huolella suunniteltuna tarjoamaan täydellistä rauhaa ja ylellisyyttä keskellä Lapin taikaa.

Jokainen villa on sisustusarkkitehtien käsin koottu kokonaisuus, jossa materiaalit ovat tarkoin valittuja ja viimeisteltuja. Yksityiskohdat ovat harkittuja ja jokaiseen valintaan liittyy oma tarinansa oli kyse valaisimesta tai liuskekilviltiasta. Päivän päätteeksi voit sytyttää olohuoneentakan tunnelmalliseen loimuun ja siirtyä terassin lämpimään ulkoporealtaaseen rentoutumaan tähtitaivaan alla.

Alueen sydämessä odottaa oma pieni poroaitaus, jossa Lapin ikoniset eläimet käyvät välillä laiduntamassa. Ja kun ilta hämärtyy, lasikattoinen iglu tai oma poreallas kutsuvat sinut ihailemaan revontulten tanssia pohjoisen taivaalla.

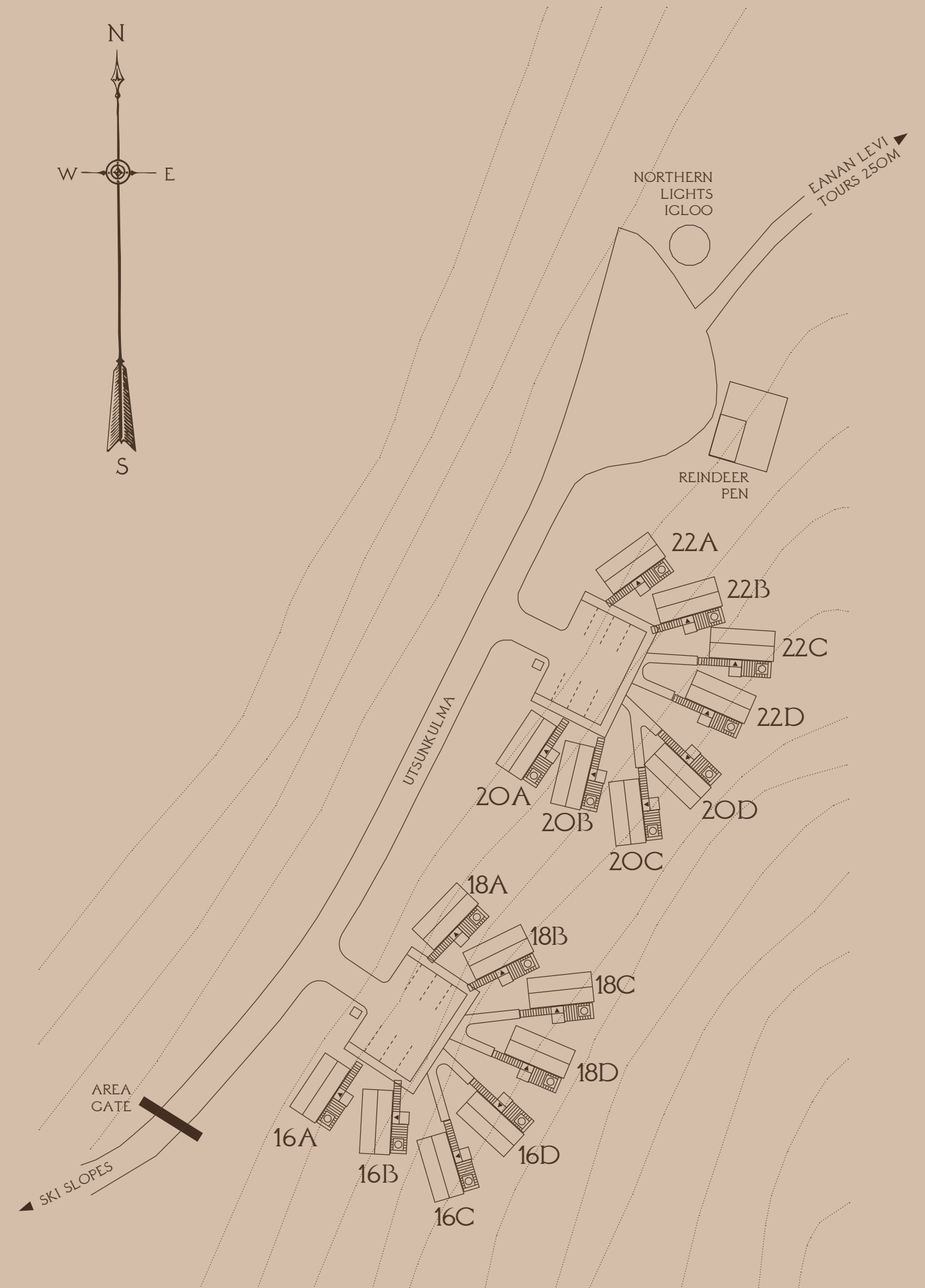
Tämä on North Suites Levi – paikka, jossa ylellisyys kohtaa luonnon, hiljaisuuden ja maailmalla suosittu yksityisen luksusalueen.

After journeying through snow-covered fells, you arrive in Utsuvaara – the Beverly Hills of Levi. Driving under the handcrafted gate at the end of the road, you reach your destination and are greeted by stunning boutique villas, carefully designed to offer the perfect blend of tranquillity and luxury in the heart of Lapland's magic.

Each villa is a masterpiece curated by interior architects, featuring meticulously selected and refined materials. Every detail is thoughtfully considered, with each choice – from the lighting to the slate flooring – carrying its own unique story. As the day comes to a close, you can light the elegant fireplace in the living room, bask in its cosy glow, and step into the warmth of your private outdoor jacuzzi, unwinding beneath the starlit sky.

At the heart of the area, a charming reindeer enclosure awaits, where Lapland's iconic creatures graze peacefully every now and then. And as night falls, a glass-roofed igloo or your own jacuzzi invites you to admire the mesmerising dance of the Northern Lights across the Arctic sky.

This is North Suites Levi – a place where luxury meets nature, serenity, and the sought-after essence of gated community exclusivity.



VILLAT VILLAS



North Suitesin Boutique-villat ovat enemmän kuin loma-asuntoja – ne ovat tyylikkäitä ja ainutlaatuisia elämyksiä, joissa jokainen yksityiskohta kertoo tarinaa Lapista. North Suitesin boutique-villoissa yhdistyvät korkealaatuinen design, huolella valitut pintamateriaalit sekä tyylikäs kokonaisuus, joka kunnioittaa pohjoisen luonnon estetiikkaa.

Villat sijaitsevat North Suites Levin omalla tontilla, tarjoten yksityisyyttä ja rauhaa. Terassilla odottaa lämmin poreallas, josta käsin voit ihailla revontulia tai tähtikirkasta taivasta.

Villojen ilmanvaihto tapahtuu koneellisesti lämmöntalteenotolla ja lämmitys sähköisellä lattialämmityksellä, pitäen varpaat lämpiminä ilman villasukkia. Lisäpuhtia lämmitykseen tuovat designtakka ja huomaamaton ilmalämpöpumppu.

Villojen sisäänkäynnin vieressä on ulkovarasto laskettelu- ja hiihtövälineiden säilömiseksi. Jokaisella villalla on yksi autopaikka sähköauton lataamista varten.

The boutique villas at North Suites are more than holiday homes—they are stylish, unique experiences where every detail tells a story of Lapland. Each villa at North Suites combines high-quality design, meticulously chosen materials, and a sophisticated aesthetic that respects the beauty of northern nature.

Located on North Suites' private property in Levi, the villas offer privacy and tranquillity. On the terrace, a warm jacuzzi awaits, providing the perfect spot to admire the Northern Lights or a star-lit sky.

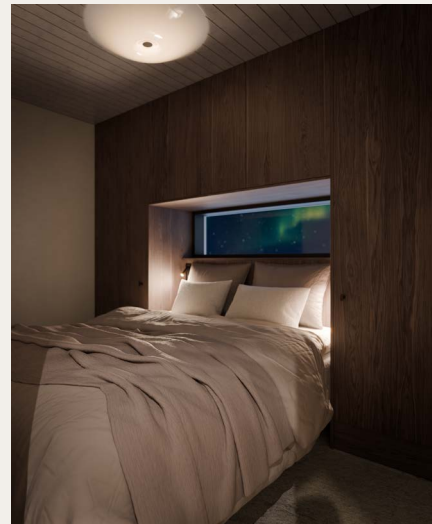
Each villa features mechanical ventilation with heat recovery and electric underfloor heating, keeping your feet comfortably warm without the need for woolly socks. A design fireplace and a discreet air-source heat pump provide additional warmth.

Next to each villa's entrance is an external storage space designed for skis and snowboarding gear. Each villa also includes a private parking space with an electric vehicle charging point.





ALAKERTA 39M² DOWNSTAIRS



Arkkitehti on suunnitellut jokaisen North Suitesin tilan maisiemien ehdoilla. Ikkunoita löytyy jokaisesta tilasta, ja näkymiä on neljään ilmansuuntaan. Olohuoneen korkea harjakatto ja näyttävä maisemaikkunaseinä tuovat villoihin upeaa valoa ja avaruutta, korostaen tilan ylellisyyttä.

Makuuhuone valaistuu kauniisti sängyn päädyn yllä olevan ikkunan kautta, josta voi myös illalla kurkistaa nähdäkseen revontulia. Pesuhuoneessa sama tunturikallion sävyinen kivilaatta jatkuu, luoden yhtenäisen ja ylellisen ilmeen eteisen kanssa. Saunan sisustus on valmistettu arvokkaasta ja äärimmäisen kestävästä keisaripuusta, joka korostaa mökin ainutlaatuisuutta ja hienostunutta tunnelmaa.

Tummaa puuta olevan keittiön kaikki kodin-koneet ovat integroituja ja kauniin väheleisiä. Olohuonetilan katseenvangitsija on maisema-ikkunaseinä ja lempeää lämpöä tarjoava takka.

The architect has designed every space in North Suites to complement the surrounding landscape. Windows are featured in each room, offering views in all four directions. The living room's high, pitched ceiling and impressive panoramic window wall bring magnificent light and spaciousness, emphasising the luxurious feel of the villas.

The bedroom is beautifully illuminated by a window positioned above the head of the bed, offering the chance to glimpse the northern lights in the evening. The bathroom continues seamlessly from the hallway, featuring stone tiles matching the tones of the surrounding fells, creating a cohesive and luxurious aesthetic. The sauna interior is crafted from premium and exceptionally durable Princess wood, highlighting the villa's uniqueness and refined atmosphere.

The dark wooden kitchen features integrated appliances with a subtle elegance. The living room's focal points are the panoramic window wall and the gently warming fireplace.

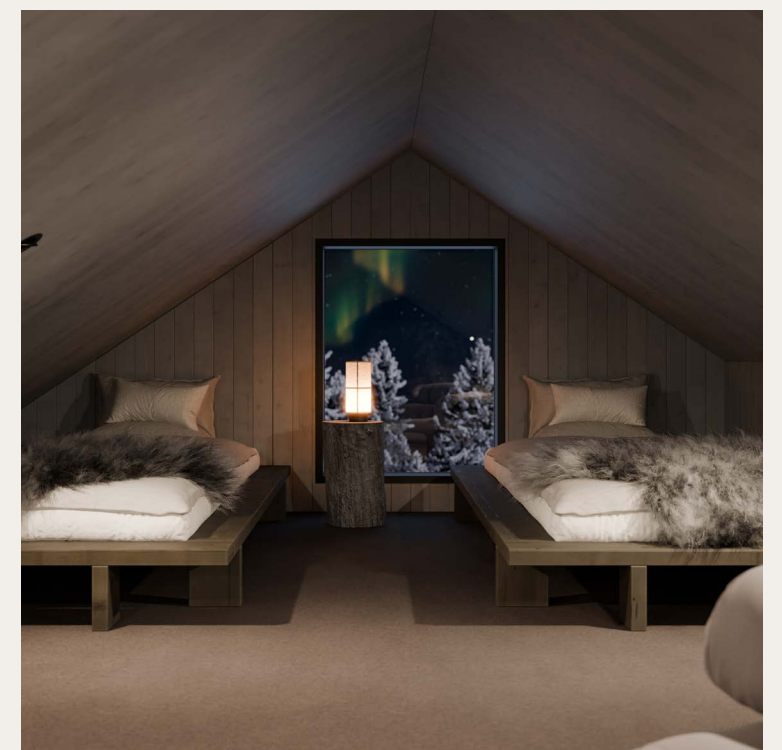
YLÄKERTA 17,5M² UPSTAIRS

North Suitesin yläkerran parvi ei ole se tavanomaisin. Suuri 17 m² tila sisältää kahden petipaikan lisäksi säilytystilaa ja istuintilaa vaikka rentouttavaan lukemiseen. Yläkerran näkymät avautuvat kahteen ilmansuuntaan. Tilaa halkova harjakatto muistuttaa Lapin rakennusperinteestä ja lasiseinän läpi avautuu upea näkymä olohuoneeseen ja ulos Lapin erämaamaisemiin.

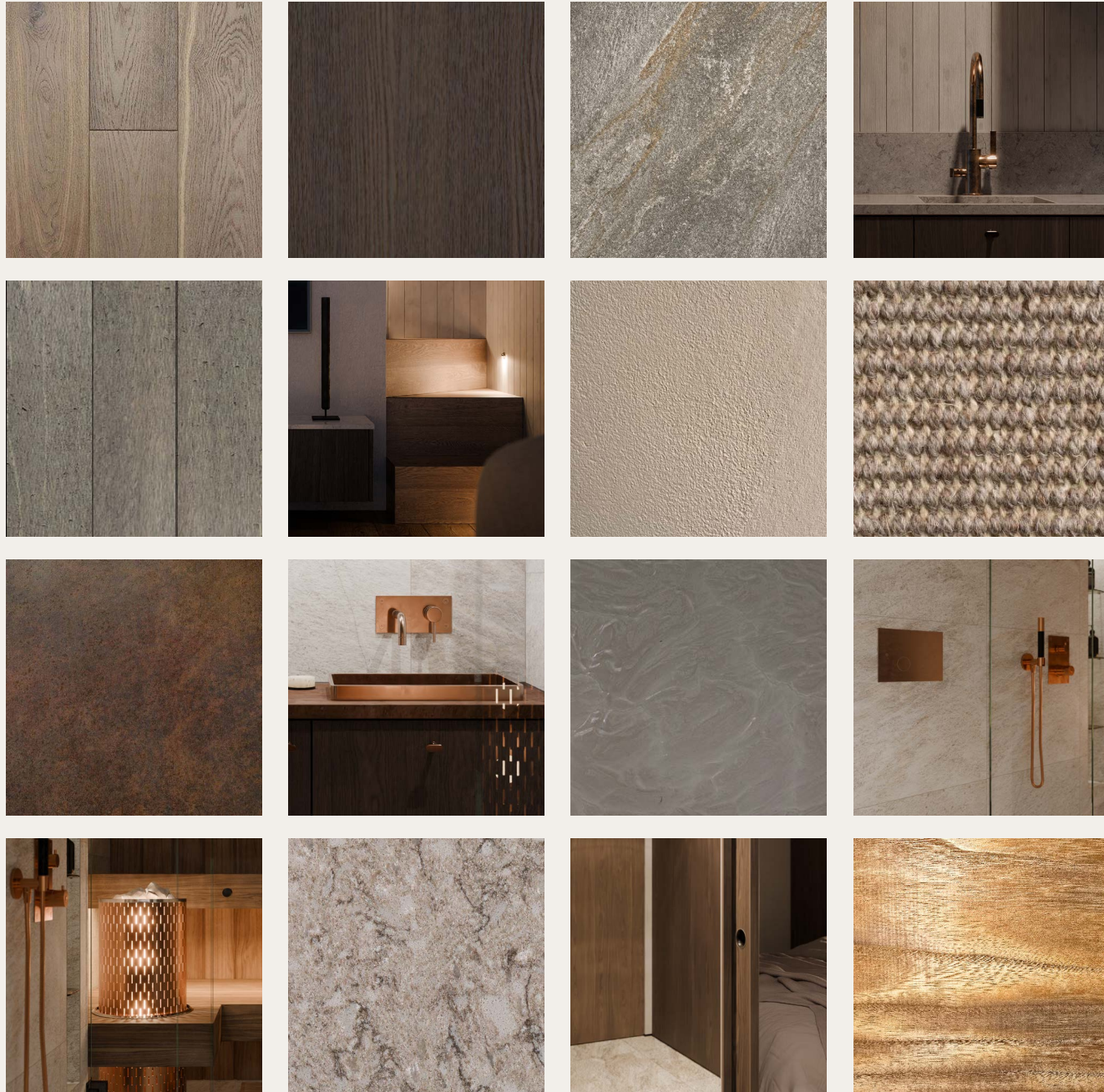
*= Yläkerran huonekorkeus on alle 1600 mm.

The upstairs loft at North Suites is far from ordinary. This spacious 17 m² area offers not only two sleeping places but also storage and comfortable seating perfect for relaxing with a good book. The upper floor boasts views in two directions. The pitched ceiling spanning the space echoes traditional Lapland architecture, and through the glass wall, there's a stunning view into the living room and out towards the Lapland wilderness.

* The ceiling height in the loft is less than 1600 mm.



SISUSTUS JA MATERIAALIT



INTERIOR & MATERIALS



Levin Utsuvaaran huomassa, missä tuuli laulaa vanhoja laulujaan ja lumi peittää maan kuin ikaikainen vaippa, kohoo arkkitehtien luomus, North Suites – suoja keskellä erämaata. Nämä ovat enemmän kuin tavallisia Lapin mökkejä; ne koostuvat kymmenistä pienistä yksityiskohdista, joissa voit tuntea Lapin luonnon rauhan ja ainutlaatuisuuden sisustuksen henkiessä pohjoisen ikaikaista tunnelmaa ja poromiesten elämää vuosisatojen takaa.

Sisustusarkkitehdit ovat hakeneet inspiraationsa näihin moderneihin mökkeihin Lapin luonnosta, tuntureista, kelojuista, kallioista ja jopa vanhoista poromiesten piilopirteistä, joissa valo tuli kynttilästä ja lämpö uunista.

Kuvittele astuvasi sisään tähän upeaan mökkiin. Parketiin lämpimänruskea, savustettu tammi heijastaa vanhojen porokämppien tunnelmaa ja kutsuu astumaan peremmälle. Lapin kelojuun sävyiset sisäkatot sekä olohuoneen ja yläkerran makuuhuoneen seinät muistuttavat ajan patinoimista kelojuista, jotka ovat seisoneet satoja vuosia tunturin laella, nähneet porotokankin vaeltavan kohti kevätlaitemia ja kätkenneet monet tarinat. Tämä on paikka, missä koet Lapin mystisyyden.

Nestled in Levi's Utsuvaara, where the wind sings its ancient songs and snow blankets the earth like an eternal cloak, stands an architectural masterpiece: North Suites – a sanctuary amid the wilderness. These are more than ordinary Lapland cabins; each one is composed of countless subtle details, allowing you to feel the tranquillity and uniqueness of Lapland's nature, where the interior evokes the timeless atmosphere of the North and the lives of reindeer herders from centuries past.

Interior designers have drawn inspiration for these contemporary cabins from Lapland's nature – the fells, weathered silver-grey pines, rocky terrain, and even the hidden huts once used by reindeer herders, illuminated by candlelight and warmed by a humble stove.

Imagine stepping into this exquisite cabin. The warm, smoked-oak parquet reflects the atmosphere of old reindeer herders' huts, gently inviting you further inside. Ceilings and walls, finished in tones reminiscent of Lapland's aged silver pines, echo trees that have stood atop the fells for centuries, watched reindeer herds wander towards their spring pastures, and concealed countless stories. This is a place where you will experience the true mystique of Lapland.

Eteisen lattia on verhoiltu rouhean tunturikallion sävyisellä kivilaatalla, jonka hienovaraiset kuparin vivahteet muistuttavat Lapin luonnon monimuotoisuudesta. Tämä lämmin tervetuloitus johdattaa sinut syvemmälle villan tunnelmaan.

Parketin lämpimänruskea, savustettu tammi luo olohuoneeseen vanhojen porokamppien viihtyisää tunnelmaa. Lapin kelojuun sävyiset sisäkatot sekä olohuoneen ja yläkerran makuuhuoneen seinät muistuttavat tunturin laella ajan patinoimista kelojuista. Kalusteiden tummanruskea sävy korostaa erämaan jylhyyttä ja ajan patinaa, ja väliovet ovat tummaa tammea, viimeistellen arvokkaasti siirtymät tilojen välillä.

Yläkertaan johtavat hienostuneet tunnelmavalaistut portaat, jotka vievät sinut toiseen tyylikkääseen makuuhuoneeseen, lasien suojaamaan piilopirttiin, josta avautuvat näkymät Lapin luontoon suurista olohuoneen ikkunoista.

The entrance hall's floor is covered with rugged stone tiles, reminiscent of Lapland's rocky fells, with subtle copper hues reflecting the diverse beauty of northern nature. This warm welcome draws you deeper into the villa's atmosphere.

The warm, smoked-oak parquet in the living room evokes the cosy ambience of traditional reindeer-herders' huts. Interior ceilings and walls in shades inspired by Lapland's weathered silver-grey pine recall trees that have stood for centuries atop the fells. Dark-brown furnishings emphasise the rugged grandeur and timeless charm of the wilderness, while dark oak internal doors elegantly mark transitions between spaces.

Sophisticated stairs lead you upstairs to another stylish bedroom—an elegant hideaway enclosed by glass balustrades, offering panoramic views of Lapland's landscape through expansive living room windows.



Pesuhuoneessa sama tunturikallion sävyinen kivilaatta jatkuu, luoden yhtenäisen ja ylellisen ilmeen eteisen kanssa. Saunan sisustus on valmistettu arvokkaasta ja kestävästä Keisarinpuusta, joka korostaa mökin ainutlaatuisuutta ja hienostunutta tunnelmaa. Vesikalusteet sekä tunnelmallisesti valaistu kiuas ovat tyylikästä kuparia, tuoden tilaan arvokkuutta ja vanhan ajan charmia.

In the bathroom, the same stone tiles in the hues of Lapland's rugged fells continue seamlessly from the entrance hall, creating a unified and luxurious appearance. The sauna interior is crafted from exquisite and durable Princess wood, highlighting the cabin's uniqueness and sophisticated atmosphere. Copper-toned fixtures and an atmospheric, gently illuminated sauna stove bring elegance and old-world charm to the space.

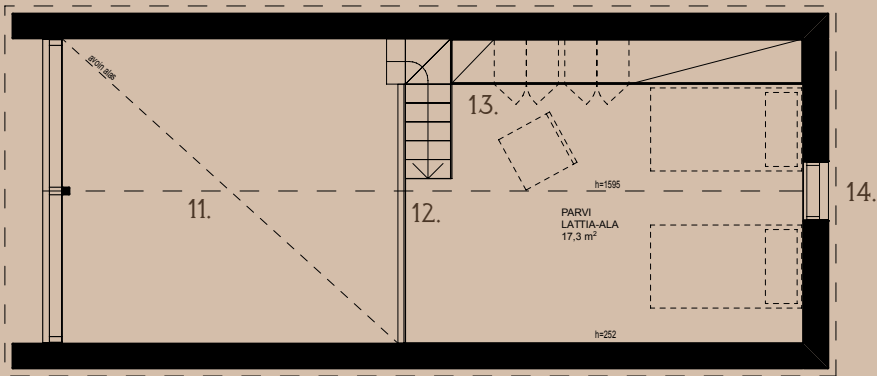
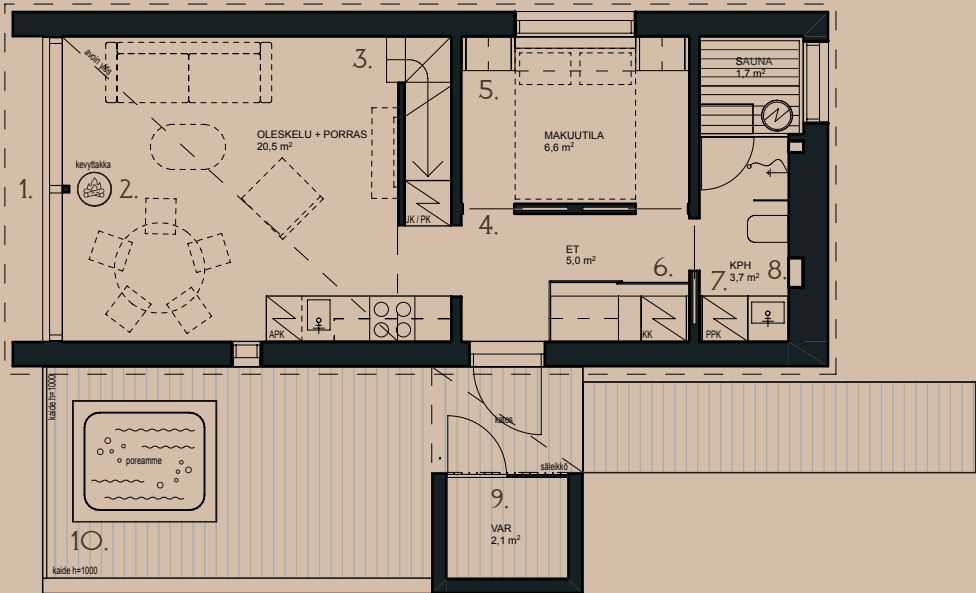
VILLA

16A, 16B, 16C, 16D

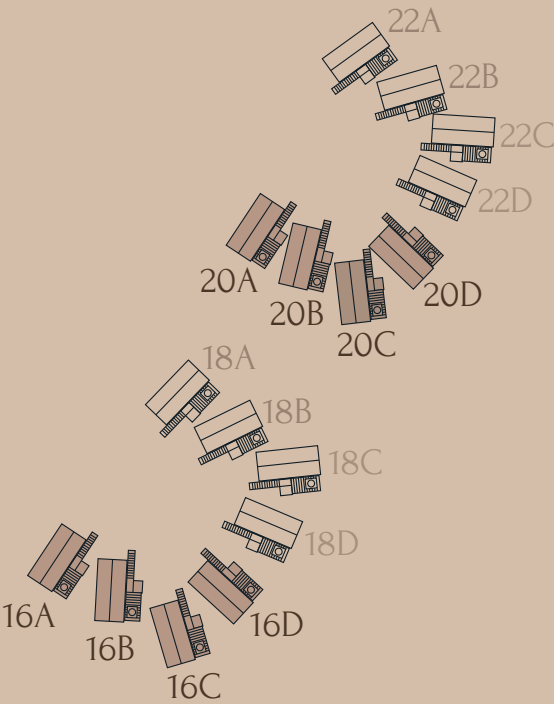
20A, 20B, 20C, 20D

1H + KT + PARVI + S
1 BEDROOM + KITCHEN/LIVING ROOM + SLEEPING LOFT + SAUNA
39 M²

ALAKERTA DOWNSTAIRS



YLÄKERTA UPSTAIRS



- Olohuoneen maisemaikkunaseinä tarjoaa kauniit talvipäivän näkymät.
The floor-to-ceiling window in the living room offers beautiful winter views.
- Villan hintaan kuuluva takka tarjoaa tunnelmaa ja lämmitystä.
The fireplace, included in the villa price, provides both warmth and ambience.
- Ylakertaan vievät portaat on valaistu kauniisti tunnelmavalaistuksella.
The staircase leading upstairs is beautifully illuminated with atmospheric lighting.
- Makuuhuone sulkeutuu seinän sisään vedettävillä liukuovilla.
The bedroom can be enclosed with in-wall retracting sliding doors.
- Sängyn ympärille rakennetut säilytyskalusteet tuovat huomaamatonta säilytystilaa.
Built-in storage units around the bed offer discreet storage space.
- Lisähintainen kuivauskaappi nopeuttaa kosteiden ulkoiluvaatteiden kuivumista.
An optional drying cabinet speeds up the drying of damp outdoor clothing.
- Lisähintainen pyykinpesukone helpottaa lomalaisten vaatehuoltoa.
An optional washing machine makes laundry care easier during holidays.
- Sisäänvedetyt antiikkilasihyllyt tarjoavat lisää säilytystilaa ja mahdollisuuksia kauniiden esineiden esillepanolle.
Recessed antique glass shelves provide additional storage space and a stylish way to display decorative items.
- Ulkovarasto esimerkiksi suksien ja ulkoiluvälineiden varastointiin.
An outdoor storage unit, ideal for storing skis and outdoor equipment.
- Villan hintaan kuuluva poreallas pysyy yksityisenä metrin korkuisen kaiteen ansiosta.
The hot tub, included in the villa price, remains private thanks to a one-metre-high railing.
- Harjaan saakka avoin tila tuo olohuoneeseen jylhän, yli 4 metrin huonekorkeuden.
The open space extending to the roof ridge gives the living room a majestic ceiling height of over 4 metres.
- Ylakerta tarjoaa paitsi yksityisyyttä, myös mahdollisuuden ihailia Lapin luontoa koko ylakerran levyisen lasiseinän läpi.
Upstairs offer not only privacy but the opportunity to admire Lapland's nature through a glass wall spanning the entire width of the floor.
- Ylakerran seinustalta löytyy lisää säilytystilaa.
Additional storage space is available along the wall of the upper floor.
- Paatyikkuna lisää päiväsaikaan tilan samaa valoa ja mahdollistaa revontulien tarkkailun myös ylakerrasta.
The gable window enhances natural daylight in the space and allows for Northern Lights viewing from the upper floor.

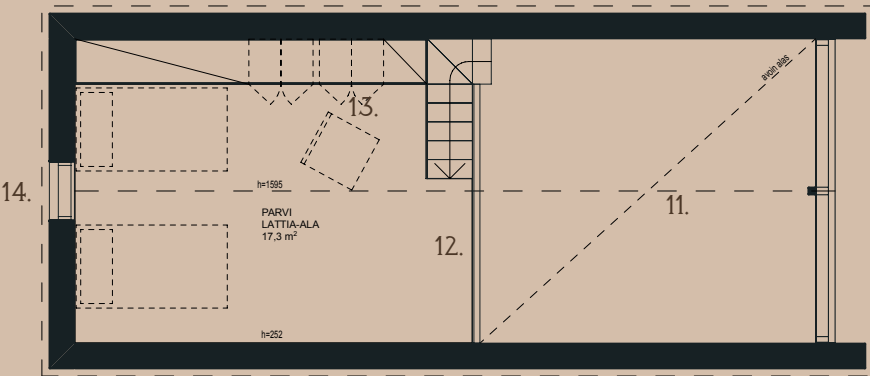
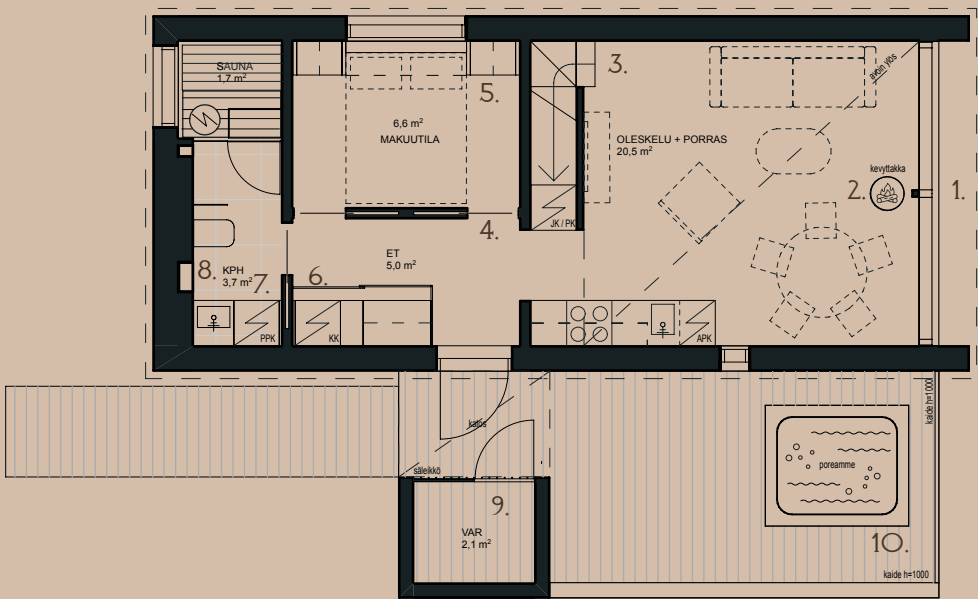
VILLA

18A, 18B, 18C, 18D

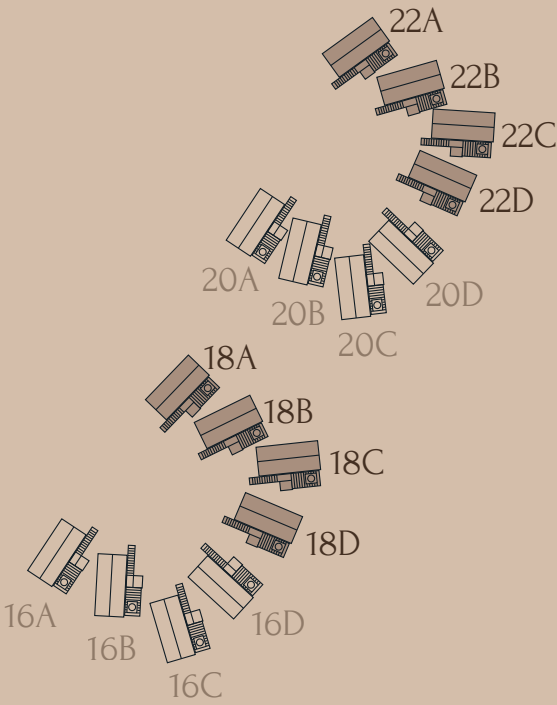
22A, 22B, 22C, 22D

1H + KT + PARVI + S
1 BEDROOM + KITCHEN/LIVING ROOM + SLEEPING LOFT + SAUNA
39 M²

ALAKERTA DOWNSTAIRS



YLÄKERTA UPSTAIRS



1. Olohuoneen maisemaikkunaseinä tarjoaa kauniit talvipäivän näkymät.
The floor-to-ceiling window in the living room offers beautiful winter views.
2. Villan hintaan kuuluva takka tarjoaa tunnelmaa ja lämmitystä.
The fireplace, included in the villa price, provides both warmth and ambience.
3. Yläkertaan vievät portaat on valaistu kauniisti tunnelmavalaistuksella.
The staircase leading upstairs is beautifully illuminated with atmospheric lighting.
4. Makuuhuone sulkeutuu seinän sisään vedettävillä liukuovilla.
The bedroom can be enclosed with in-wall retracting sliding doors.
5. Sangyn ympärille rakennetut säilytyskalusteet tuovat huomaamatonta säilytystilaa.
Built-in storage units around the bed offer discreet storage space.
6. Lisähintainen kuivauskaappi nopeuttaa kosteiden ulkoiluväteiden kuivumista.
An optional drying cabinet speeds up the drying of damp outdoor clothing.
7. Lisähintainen pyykinpesukone helpottaa lomalaisten vaatehuoltoa.
An optional washing machine makes laundry care easier during holidays.
8. Sisäänvedetyt antiikkilasihyllyt tarjoavat lisää säilytystilaa ja mahdollisuuksia kauniiden esineiden esillepanolle.
Recessed antique glass shelves provide additional storage space and a stylish way to display decorative items.
9. Ulkovarasto esimerkiksi suksien ja ulkoiluvälineiden varastointiin.
An outdoor storage unit, ideal for storing skis and outdoor equipment.
10. Villan hintaan kuuluva poreallas pysyy yksityisenä metrin korkuisen kaiteen ansiosta.
The hot tub, included in the villa price, remains private thanks to a one-metre-high railing.
11. Harjaan saakka avoin tila tuo olohuoneeseen jylhän, yli 4 metrin huonekorkeuden.
The open space extending to the roof ridge gives the living room a majestic ceiling height of over 4 metres.
12. Yläkerta tarjoaa paitsi yksityisyyttä, myös mahdollisuuden ihailla Lapin luontoa koko yläkerran levyisen lasiseinän läpi.
Upstairs offer not only privacy but the opportunity to admire Lapland's nature through a glass wall spanning the entire width of the floor.
13. Yläkerran seinustalta löytyy lisää säilytystilaa.
Additional storage space is available along the wall of the upper floor.
14. Paatyikkuna lisää päiväsaikaan tilan samaa valoa ja mahdollistaa revontulien tarkkailun myös yläkerrasta.
The gable window enhances natural daylight in the space and allows for Northern Lights viewing from the upper floor.

ALUSTAVA RAKENNUSTAPASELOSTUS

9.4.2025

Majoitushuoneistot, Utsunkulma, LEVI

YLEISTÄ

Majoitushuoneistot rakennetaan Kittilään, Utsunkulma, 99130 Kittilä. Kohteeseen rakennetaan 16 loma-asuntoa. Jokaisessa asunnossa on parvi, ulkovarasto sekä terassi ja poreallasvaraus.

TONTTI

Kittilä, Utsunkulma, korttelit 848 ja 849. Kiinteistötunnus 261-405-27-243. Tontti on oma ja jaetaan hallinnanjakosopimuksella.

KAAVATILANNE

Alueella on voimassa asemakaava. Lisätietoja kaavoituksesta saa Kittilän kunnalta.

PERUSTUKSET JA ALAPOHJA

Asunnoissa on pilariperustukset. Alapohja on tuulettuva puurakenteinen lämpöeristetty alapohja.

RUNKO

Asuntojen runko on puurakenteinen ja lammöneristetty. Asuntojen julkisivupinnat ovat puupaneloituja.

VESIKATTO

Asuntojen yläpohjat ovat lämpöeristettyjä ja puurakenteisia. Vesikaton materiaalina on bitumikermikate. Asuntojen katot ovat muodoltaan harjakattoja. Varaston katto ja sisaantulon lippa on muodoltaan pulpettikatto.

VÄLISEINÄT

Asuntojen kevyet valiseinät ovat puurunkoisia. Kylpyhuoneen seinät tehdään kosteantilan levyllä. Kylpyhuoneen seinät vesieristetään. Löylyhuoneessa on puurunko.

IKKUNAT

Asuntojen ikkunat ovat kolminkertaisia tehdasvalmisteita ikkunoita.

OVET

Ulko-ovet ovat tehdasvalmisteisia ovia. Sisäovet ovat tehdaskasiteltyjä laakaovia tai liukuovia pohjapiirustusten mukaisesti. Saunan ovi on kokolasiovi.

LATTIAT

Olohuoneen, keittiön ja parven lattiamateriaali on t-sauvaista parkettia. Eteisen ja makuuhuoneen lattia on laatoitettu. Parven lattiamateriaali on kokolattiamatto. Kylpyhuoneessa ja saunassa lattiat on laatoitettu sekä vesieristetty.

SEINÄPÄÄLLYSTEET

Kuivissa tiloissa seinät ovat sisäpaneloituja. Makuuhuoneen seinät sekä olohuoneen portaiden alapuolinen seinä ovat tasoitettu ja maalattu. Kylpyhuoneen seinät laatoitetaan. Saunan seinät osin paneloidaan ja osin laatoitetaan.

KATOT

Asuntojen katot ovat paneloituja. Kylpyhuoneen ja saunan katot paneloidaan.

KALUSTEET

Keittiökaluusteet ja säilytyskalusteet sekä WC-kaluusteet ovat tehdasvalmisteisia kalusteita. Keittiön pöytätasomateriaali on kvartsi. Kiintokalusteiden alle jäävään lattiaan ei asenneta parkettia.

KODINKONEET

Asunnossa on jääkaappipakastin (integroitui), astianpesukone (integroitui), liesitaso, liesituuletin (aktiivihiihisuodattimella) ja kalusteeseen upotettu monitoimiuuni.

PORTAAT JA KAITEET

Parven portaat toteutetaan umpiportaana. Parvella lasikaiteet.

ILMANVAIHTO, LÄMMITYS JA VESI

Kohde liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Lämmitysjärjestelmä asunnoissa on sähköinen lattialämmitys sekä ilmalämpöpumppu. Asunnoissa on lämmöntalteenotolla varustettu koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto. Keittiössä on huoneilmaan palauttava liesituuletin.

TAKKA

Asunnoissa on takka.

TERASSI

Asunnoissa on terassit. Pääasiallisena rakenteena on puu sekä kestopuu.

JÄRJESTELMÄT

Kohde liitetään sähkölaitoksen jakeluverkkoon. Yhtiö rakennuttaa valokuituyhteyden ja valmiuden kaapeli-TVlle. Asiakas tekee sopimuksen operaattorin kanssa haluamastaan nettiyhteydestä. Asunnot varustetaan sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

VARASTOTILAT

Asunnoilla on oma kylmä varasto pääsisääkäynnin yhteydessä.

MUUT TILAT

Asuntojen terassilla on ulkoporeallas.

PAIKOITUS

Yhtiöllä on 16 autopaikkaa avopaikkoina yhteisillä pysäköintialueilla asuntojen läheisyydessä. Autopaikat on varustettu lämmitystolpilla ja hitaalla sähköauton latausmahdollisuudella.

JÄTEKERÄYS

Jätteiden keräysastiat ovat yhtiön omalla tontilla.

PIHAT

Piha-alueet toteutetaan asemasuunnitelman mukaisesti.

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

Kohteen tontti jaetaan hallinnanjakosopimuksella.

HUOMAUTUS

Tämän esitteen tiedot perustuvat huhtikuun 2025 tilanteeseen. Ostajan on tutustuttava lopullisiin myyntiasiakirjoihin kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

Kohteen rakenteita ja materiaaleja voidaan tarvittaessa urakoitsijan toimesta vaihtaa toisiin samanarvoisiin, laatutasoa alentamatta. Alakatot ja koteloinnit saattavat poiketa myyntiesitteestä tekniikan vaatimien tilavarausten vuoksi. Myyntiaineistoissa havainnekuvat ovat taiteilijan näkemystä ja saattavat poiketa toteutuneesta.

PRELIMINARY CONSTRUCTION METHOD STATEMENT

9.4.2025

Accommodation apartments, Utsunkulma, LEVI

GENERAL

The accommodation apartments will be built in Kittilä, Utsunkulma, 99130 Kittilä. The project consists of 16 holiday homes, each featuring a loft, outdoor storage space, terrace, and hot tub reservation.

PLOT

Location: Kittilä, Utsunkulma, blocks 848 and 849. Property ID: 261-405-27-243. The plot is privately owned and will be divided through a management agreement.

ZONING PLAN

The area is subject to a detailed local plan. Further information on zoning can be obtained from the municipality of Kittilä.

FOUNDATIONS AND GROUND FLOOR

The apartments are built on pillar foundations. The ground floor structure is a ventilated wooden base with thermal insulation.

FRAME STRUCTURE

The apartments have a wooden frame with thermal insulation. The exterior facades are finished with wooden cladding.

ROOF STRUCTURE

The upper structures of the apartments are insulated and wooden. The roofing material is bitumen felt. The main roofs are gable-shaped, while the storage roofs and entrance canopies have mono-pitched roofs.

PARTITION WALLS

The internal partition walls are wood-framed. Bathroom walls are constructed using moisture-resistant boards and will be waterproofed. The sauna walls are also wood-framed.

WINDOWS

The apartments feature triple-glazed factory-made windows.

DOORS

The exterior doors are factory-made. The interior doors are factory-finished flush doors or sliding doors, depending on the floor plan. The sauna door is a full-glass door.

FLOORING

The flooring in the living room, kitchen, and loft is single-strip parquet. The entrance hall and bedroom have tiled floors. The loft flooring is fitted carpet. The floors in the bathroom and sauna are tiled and waterproofed.

WALL COVERINGS

In dry rooms, the walls are internally panelled. The bedroom walls and the wall beneath the living room stairs are smoothed and painted. The bathroom walls are tiled, while the sauna walls are partially panelled and partially tiled.

CEILINGS

The ceilings in the apartments are panelled. The bathroom and sauna ceilings are also panelled.

FURNISHINGS

The kitchen, storage units, and bathroom furniture are factory-made. Kitchen desktop material is quartz. No parquet flooring will be installed under fixed furniture.

APPLIANCES

Each apartment is equipped with a fully integrated fridge-freezer and dishwasher, along with a hob and a built-in multifunction oven. The cooker hood includes an active carbon filter.

STAIRS AND RAILINGS

The loft stairs are solid, providing stability and durability. The loft railing is made of glass.

VENTILATION, HEATING, AND WATER SUPPLY

The property is connected to the municipal water and sewage network. The heating system includes electric underfloor heating and an air-source heat pump to ensure energy efficiency and comfort. Each apartment is equipped with mechanical supply and exhaust ventilation with heat recovery. In the kitchen, a recirculating cooker hood improves air quality. FIREPLACE Each apartment includes a fireplace.

TERRACE

Each apartment features a wooden terrace constructed primarily of durable timber.

UTILITIES

The property is connected to the electric grid, and each apartment is equipped with mains-connected smoke detectors for safety. The developer will establish a fibre optic connection and provide infrastructure for cable TV. The customer will arrange a contract with the service provider for their preferred internet connection.

STORAGE SPACE

Each apartment has its own cold storage space located near the main entrance.

ADDITIONAL SPACES

Each apartment terrace includes a private outdoor hot tub.

PARKING

The property features 16 open parking spaces situated in a shared parking area near the apartments. Each parking space is equipped with heating posts and slow electric vehicle (EV) charging capability.

WASTE COLLECTION

The waste collection bins are located on the property.

OUTDOOR AREAS

The outdoor areas will be completed in accordance with the site plan.

SHARED MANAGEMENT AGREEMENT

The property will be divided through a management agreement.

NOTICE

The information in this brochure is based on the March 2025 status. Buyers should review the final sales documents before signing the purchase agreement.

The developer reserves the right to substitute building materials and structures with equivalent alternatives without compromising quality. Ceilings and enclosures may differ from the sales brochure due to technical requirements. The visualisations in the sales materials reflect the artist's interpretation and may differ from the final construction.

LOMA-ASUNTOMYYJÄ SELLERS CONTACT



TANJA SOTKA

kiinteistönvälittäjä LKV, partner
Real Estate Agent
+358 45 274 4184 | tanja.sotka@bo.fi



THIS IS WHERE THE STORY BEGINS.

Toteutamme vuosittain tuhansia erilaisia asumisen ja elämisen unelmia. Kun olet ostamassa, myymässä tai rakennuttamassa, olemme mukana aloittamassa uutta tarinaa. Meiltä saat asian-
tuntevaa palvelua raikkaalla asenteella, tyyliillä, luotettavuudella ja suurella sydämellä. Olemme
alan edelläkävijöitä ja kehitämme jatkuvasti uutta, jotta voimme tarjota asiakkaillemme enem-
män kuin mikään muu kiinteistönvälitystoimisto Suomessa.





UTSUVAARA