

LUOLAJANKYLÄN LAAJENNUS YLEISSUUNNITTELUOHJEET

Kaupunkikuvatyöryhmä 25.8.2006

Tekninen lautakunta 18.9.2006

Kaupunginhallitus 25.9.2006

YLEISTÄ

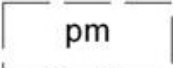
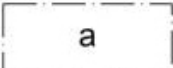
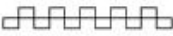
Alue liittyy kiinteästi vanhaan Luolajan kyläasutukseen. Luolajankylää laajennetaan Luolajantien eteläpuoliselle kiilamaiselle vyöhykkeelle. Nykyisin alue on rakentamatonta, hakkuiden jäljiltä avointa vanhaa talousmetsää. Kaava-alueeseen liittyy myös asuntoalueen kohdalla oleva osa Luolajantietä. Lähellä toimii Luolajan koulu.

RAKENTAMISEN OHJAUSKEINOT

Rakentamisessa noudatetaan Hämeenlinnan Luolajankylän laajennuksen asemakaavamuutosta n:o 2373, 3.3.2003 päivättyä Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestystä, näitä yleissuunnitteluohjeita sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä ja -ohjeita.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Asemakaavassa on määritetty kortteli-, virkistys- ja katualueet, rakennusalat, rakennusoikeudet sekä kerrosluvut. Niiden lisäksi asemakaavassa on annettu seuraavia suunnittelua ohjaavia määräyksiä:

	PUISTOMUUNTAMON TAI LAITETILAN PAIKKA.
	RAKENNUSALA.
	AUTON SÄILYTYSPAIKAN RAKENNUSALA.
	RAKENNUKSEN HARJASUUNTAA OSOITTAVA VIIVA.
	NUOLI OSOITTAA RAKENNUSALAN SIVUN, JOHON RAKENNUS ON RAKENNETTAVA KIINNI.
	MERKINTÄ OSOITTAA RAKENNUSALAN SIVUN JONKA PUOLEISTEN RAKENNUSTEN ULKOSEINIEN SEKÄ IKKUNOIDEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN ÄÄNIERISTÄVYYDEN LIIKENNEMELUA VASTAAN ON OLTAVA VÄHINTÄÄN 00 DBA
	LEIKKI JA OLESKELUALUEEKSI VARATTU ALUEEN OSA.
	KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.
	RAKENNUSALALLE RAKENNETTAVAA KELLARIKERROSTA EI VOI VIEMÄRÖIDÄ.

AR- KORTTELEIHIN RAKENNETTAESSA ON UUDISRAKENNUSTA VARTEN TONTILLA OSOITETTAVA VÄHINTÄÄN 1,5 AUTOPAIKKAA KUTAKIN ASUINHUONEISTOA KOHTI.

AO- KORTTELEIHIN RAKENNETTAESSA ON UUDISRAKENNUSTA VARTEN TONTILLA OSOITETTAVA VÄHINTÄÄN YKSI AUTOPAIKKA KUTAKIN ASUINHUONEISTOA KOHTI.

TONTEILLA ON VARATTAVA LEIKKIIN JA MUUHUN ASUKKAIDEN OLESKELUUN SOPIVAA YHTENÄISTÄ ALUETTA VÄHINTÄÄN 20 % ASUINHUONEISTOJEN YHTEENLASKETUSTA KERROSALASTA.

AO- KORTTELEISSA RAKENNUSALAN ULKOPUOLELLE SAA RAKENTAA ERILLISIÄ AUTOSUOJIA JA -KATOKSIA TAI TALOUSRAKENNUKSIA TONTILLE MERKITYN PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN MUKAISEN RAKENNUSOIKEUDEN ESTÄMÄTTÄ, KUITENKIN ENINTÄÄN 20 % RAKENNUSOIKEUDESTA. ERILLISTEN RAKENNUSTEN TAI SUOJIEN ETÄISYYS NAAPURITONTIN RAJASTA ON OLTAVA VÄHINTÄÄN 4m, PÄÄRAKENNUKSESTA JA KADUSTA VÄHINTÄÄN 4m JA PUISTON PUOLEISESTA RAJASTA VÄHINTÄÄN 2m. ERILLISTEN TALOUSRAKENNUSTEN TAI KATOSTEN LUKUMÄÄRÄ SAA OLLA YHTEENSÄ ENINTÄÄN KAKSI.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ TÄYDENTÄVÄT OHJEET

Yleissuunnitteluohjeiden tarkoitus Nämä yleissuunnitteluohjeet täydentävät asemakaavaa ja sen määräyksiä ja ovat ohjeena rakentajille ja rakennusvalvonnalle pyrittäessä yhtenäiseen ja hyvään kaupunkikuvaan. Tontinluovutusehdoissa tontin ostaja tai vuokraaja sitoutuu noudattamaan rakentamisohjetta. Rakennusluvan myöntävä

viranomainen voi antaa näistä ohjeista poikkeuksia, mikäli suunnitelmat osoittavat tuloksen kaupunkikuvan suhteen hyvin onnistuneeksi.

Suunnitelmista Rakennuslupapiirustusten on oltava pätevän suunnittelijan laatimat ja allekirjoittamat. Rakennushanketta aloitettaessa on hankittava pätevä pääsuunnittelija. Omaa suunnittelijaa on käytettävä myös valmistaloa omaan käyttöön ja omalle tontille sovellettaessa. Ennen valmistalon hankintapäätöstä on syytä keskustella ratkaisusta ainakin rakennusvalvonnan kanssa.

Rakennussuunnitelmista on syytä neuvotella rakennusvalvonnan kanssa ennen rakennuslupahakemuksen jättämistä. Talosuunnitelman ollessa luonnosvaiheessa on hyvä ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan, jotta mahdolliset ristiriitaisuudet eivät myöhästytä hanketta.

YLEISOHJEET

Rakennusoikeus

Tonttikohtainen rakennusoikeus on määrätty asemakaavassa. AO-kortteleissa rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa erillisiä autosuojia ja –katoksia tai talousrakennuksia pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden estämättä, kuitenkin enintään 20 % rakennusoikeudesta. Erillisten talousrakennusten tai katosten lukumäärä saa olla yhteensä enintään kaksi.

Rakennusten sijoitus

Suositteluvat rakennusten paikat on esitetty havainnekuvassa ja korttelikohtaisissa ohjeissa. AO-kortteleissa on asemakaavassa osoitettu rakennuksen pääharjansuunta. Muiden korttelien osalta harjansuunta on määritelty näiden ohjeiden havainnekuvassa. Harjansuunta määräyksillä pyritään muodostamaan rakennuksista hallittuja pienryhmiä.

Rakennusalan ulkopuolelle sallittujen erillisten rakennusten tai suojien etäisyys naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4 m, päärakennuksesta ja kadusta vähintään 4 m ja puiston puoleisesta rajasta vähintään 2 m.

Autotallit tai katokset, joihin ajetaan suoraan kadulta, tulee sijoittaa vähintään 5 m:n päähän kadun puoleisesta rajasta.

Asunto tulee porrastaa eri tasoille, jos yksitasoratkaisulla jouduttaisiin tarpeettomiin täyttöihin. Rakennusten tulee maanpintaan ja naapurirakennuksiin nähden olla sopusuhteisessa korkeusasemassa. Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä poikkileikkauspiirros kadusta, tontista ja rakennuksesta ajotien kohdalta. Julkisivu- ja poikkileikkauspiirroksissa on esitettävä tontin maanpinnan taso sekä ennen rakentamista että rakentamisen jälkeen.

Muoto ja materiaalit, yleistä

Rakennuksista ja pihajärjestelyistä on liitteissä korttelikohtaiset ohjeet.

Rakennusten muodonannossa tulee pyrkiä puhdaslinjaisuuteen ja selkeyteen, huomioiden kuitenkin maaston muodot. Kokonaan maanpäällisten umpinaisten kellareiden rakentaminen on kielletty.

Rakennuksen yhtenäisen julkisivun mitta ei saa ylittää 12 metriä. Rivitaloissa on rakennusrunkoa porrastettava selkeästi joko sivu- tai korkeussuunnassa vähintään kahden asunnon osissa.

Alueelle saavutaan Kotikunnaankatua matalampien I-kerroksisten rakennusten vieritse. Rinteessä polveilevaa Kotituvantietä reunustavat korkeammat rakennukset. Rakennuskorkeudet korostavat polveilevan kadun nousua rinteelle.

Rakennuksissa tulee olla yksi hallitseva julkisivumateriaali. Yhdessä rakennuksessa ei käytetä useita eri julkisivumateriaaleja. Myös päädyissä rakennuksen julkisivuverhous jatkuu yhtenäisenä ylös asti eikä päätykolmioita korosteta umpinaisin räystäin, laudoituksin tai väri- ja materiaalieroin. Mikäli rakenteen takia on tehtävä lista kerroksien / ullakon väliin, tulee listan olla mahdollisimman huomaamaton, muun julkisivun kanssa samalla värillä peittomaalattu puulista.

Puuverhoilluissa rakennuksissa laudan suunta on koko rakennuksen osalla joko pysty- tai vaakasuuntainen. Erillisessä autotalli- / talousrakennuksessa laudan suunta voi poiketa päärakennuksessa käytetystä laudansuunnasta

Katto

Vesikaton tulee yleensä olla muodoltaan harjakatto. Myös pulpettikatto on osassa tontteja mahdollinen. Vähäisissä lappeissa voidaan poiketa kaltevuusvaatimuksista. Räystäät on rakennettava puusta avoimina. Räystäiden alapinta, otsa- ja tuulilaudat peittomaalataan astetta vaaleammalla sävyllä kuin kate (ei valkoisella). Räystäiden leveyden tulee olla enintään 60 cm. Otsa- ja tuulilautojen enimmäisleveys saa olla 20 cm. Vesikatosta on tarkemmat korttelikohtaiset ohjeet.

Sadevesivarusteet

Sadevesivarusteiden tulee olla mahdollisimman lähellä ulkoseinäpinnan väriä tai saman väriset katemateriaalin kanssa.

Verannat, kuistit, terassit ja parvekkeet

Pitkiä julkisivuja suositellaan jäsennettäväksi kuistein, erkkerein, verannoin, terassein tai muilla julkisivun syvyyssuuntaisilla porrastuksilla. Kotituvantien varren erityisaihe on rakennusten päätyjen korostaminen rakennusrungon ulkonemalla, joka voi olla esimerkiksi erkkeri tai parveke.

Ikkunat

Ikkunoiden tulee sopia rakennuksen muotokieleen. Puitejaon tulee noudattaa rakenteellista ikkunajakoa. Irtoristikoida, joilla pyritään aikaansaamaan moniruutuisuuden vaikutelmaa, ei sallita.

Piharakennukset

I-kerroksisten piharakennusten kattokaltevuuden tulee olla suunnilleen sama kuin päärakennuksen. Myös vesikatteen materiaalin ja värin tulee olla yhteneväinen päärakennuksen kanssa. Piharakennusten julkisivumateriaalin tulee olla sama kuin päärakennuksessa tai päärakennuksen väriin sopivalla värillä peittomaalattu lauta.

Piha, kasvillisuus

Tontin maastomuotojen oleellinen muuttaminen pengertämällä tai kaivamalla ei ole sallittua.

Ajoneuvoliittymät tonteille on järjestettävä niin, ettei maanpinnan muodoilla, kasvillisuudella tai rakennuksilla estetä näkyvyyttä. Ajoneuvoliittymä on korkeintaan 4 metriä leveä ja erilliset jalankulkuliittymät enintään 1,5 m leveitä.

Vierekkäisten tonttien rakennussuunnittelussa on suosituksena jo luonnosvaiheessa toimia yhteistyössä. Rinnemaastoilla tonteilla rakennussuunnitelmiin tulee liittää kadunsuuntainen pituusleikkaus tontin ja rakennuksen liittymisestä viereisten tonttien korkeusasemaan.

Kasvilajeissa suositetaan kotoperäisiä lajeja. Kotikunnaankadun ja Kotituvantien varrelle istutetaan pihlajarivit, jotka visuaalisesti tukevat kadun kaartumista.

Tonteilla mahdollisesti olevia kiviä pyritään hyödyntämään pihapuutarhassa

Aitaaminen

Aitaamisesta on tarkempia korttelikohtaisia ohjeita. Pääperiaatteet ovat: puiston vastaiselle tonttirajalle rakennetaan aina aita, tonttien välille voidaan rakentaa aita rakennusjärjestyksessä säädetyllä tavalla kuitenkin siten, että väliaidan tulee olla kadun rajasta lukien viiden metrin matkalta pensasaita.

Tontin ja rakennuksen valaistus

Valaistuksella voidaan korostaa sisääntuloa, valaistus on hienovaraisempaa tonttien takaosassa. Pihavaloilla ei saa häiritä eikä häikäistä ympäristöä.

LIITTEET:

1. Alueen havainnekuva
2. Yleiset periaatteet
3. Julkisivujen väritysperiaatteet
4. Korttelikohtaiset ohjeet (yhteensä 8 kpl)





Kortteli 80 AR

- 1 kerros
- tumma harjakatto, kattokaltevuus 1:2 tai jyrkempi
- julkisivujen päämateriaali vaalea puu, vaalea rappaus tai sileäpintainen tiili
- listat samalla värillä kuin seinät: ei suuria kontrasteja

Kortteli 74 AR

- 1 kerros
- tumma harjakatto, kattokaltevuus 1:2 tai jyrkempi
- julkisivujen päämateriaali vaalea puu, vaalea rappaus tai sileäpintainen tiili
- listat samalla värillä kuin seinät: ei suuria kontrasteja

Kortteli 75 AO tontit 1 - 3

- 1 kerros
- rakennukset mahd. lähelle kadunpuoleista rakennusalan rajaa
- tumma harja- tai pulpettikatto, kattokaltevuus 1:2 - 1:3: keskenään sama
- julkisivujen päämateriaali punamulta-sävyinen peittomaalattu puu
- listat samalla värillä kuin seinät: ei suuria kontrasteja
- päätykolmiota ei korosteta

Kortteli 79 AO tontit 1 - 3

- 1 kerros
- rakennukset mahd. lähelle kadunpuoleista rakennusalan rajaa
- punaruskea harjakatto, kattokaltevuus 1:2 - 1:3: keskenään sama
- julkisivujen päämateriaali vaalea sävyinen peittomaalattu puu
- listat samalla värillä kuin seinät: ei suuria kontrasteja
- päätykolmiota ei korosteta

Kortteli 79 tontit 8 - 10

- 1 kerros
- rakennukset muodostavat kadun pääteaukion
- punaruskea harjakatto, kattokaltevuus 1:2 - 1:3: keskenään sama
- julkisivujen päämateriaali vaalea sävyinen peittomaalattu puu
- listat samalla värillä kuin seinät: ei suuria kontrasteja
- päätykolmiota ei korosteta

Kortteli 75 AO tontit 4 - 6

- 1 kerros
- rakennukset mahd. lähelle kadunpuoleista rakennusalan rajaa
- rakennuksen päädyssä erkeri tai muu rakennusrungon uloke, jolla korostetaan päätyä
- tumma harja- tai pulpettikatto, kattokaltevuus 1:2 - 1:3: keskenään sama
- julkisivujen päämateriaali punamulta-sävyinen peittomaalattu puu
- listat samalla värillä kuin seinät: ei suuria kontrasteja
- päätykolmiota ei korosteta

Kortteli 79 AO tontit 4 - 7, Kortteli 78 AO -tontit

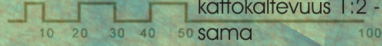
- 1 kerros
- rakennukset mahd. lähelle kadunpuoleista rakennusalan rajaa
- punaruskea harjakatto, kattokaltevuus 1:2 - 1:3: samalla puolen katua keskenään sama
- julkisivujen päämateriaali vaalea kelta sävyinen peittomaalattu puu
- listat samalla värillä kuin seinät: ei suuria kontrasteja
- päätykolmiota ei korosteta

Kortteli 77 AO tontit, kortteli 76 tontti 1

- II (2/3) kerrosta
- rakennukset mahd. lähelle kadunpuoleista rakennusalan rajaa
- rakennuksen päädyssä erkeri tai muu rakennusrungon uloke, jolla korostetaan päätyä
- tumma harja- tai pulpettikatto, kattokaltevuus 1:2 - 1:3: keskenään sama
- julkisivujen päämateriaali vaalea sävyinen peittomaalattu puu
- listat samalla värillä kuin seinät: ei suuria kontrasteja
- päätykolmiota ei korosteta

Kortteli 76 AO tontit 2 - 6

- II (2/3) kerrosta
- rakennukset mahd. lähelle kadunpuoleista rakennusalan rajaa
- rakennuksen päädyssä erkeri tai muu rakennusrungon uloke, jolla korostetaan päätyä
- tumma harja- tai pulpettikatto, kattokaltevuus 1:2 - 1:3: keskenään sama
- julkisivujen päämateriaali vaalea sävyinen peittomaalattu puu
- listat samalla värillä kuin seinät: ei suuria kontrasteja
- päätykolmiota ei korosteta





Kortteli 74 AR

- 1 kerros
- tumma harjakatto, kattokaltevuus 1:2 tai jyrkempi
- julkisivujen päämateriaali vaalea puu, vaalea rappaus tai sileäpintainen vaalea tiili samansävyisin saumoin
- listat samalla värillä kuin seinät: ei suuria kontrasteja
- Luolajantien puoleiselle tontin osalle suojaistutuksia



Kortteli 75 AO tontit 1 - 3

- 1 kerros
- rakennukset mahdollisimman lähelle kadunpuoleista rakennusalan rajaa
- tumma harja- tai pulpettikatto, kattokaltevuus 1:2 - 1:3; keskenään sama
- julkisivujen päämateriaali punamulta-sävyinen peittomaalattu puu
- listat samalla värillä kuin seinät: ei suuria kontrasteja
- päätykolmiota ei korosteta



Kortteli 75 AO tontit 4 - 6

- 1 kerros
- rakennukset mahdollisimman lähelle kadunpuoleista rakennusalan rajaa
- rakennuksen päädyssä erkkeri tai muu rakennusrungon uloke, jolla korostetaan päätyä
- tumma harja- tai pulpettikatto, kattokaltevuus 1:2 - 1:3: keskenään sama
- julkisivujen päämateriaali punamulta-sävyinen peittomaalattu puu
- listat samalla värillä kuin seinät: ei suuria kontrasteja
- päätykolmiota ei korosteta
- korttelin 75 tontin 6 kadun puoleisille rajoille istutetaan pihlajarivi
- tontin 5 kellaria ei voida viemäroidä



Kortteli 77 AO tontit, kortteli 76 tontti 1

- II (2/3) kerrosta
- rakennukset mahd. lähelle kadunpuoleista rakennusalan rajaa
- rakennuksen päädyssä erkkeri tai muu rakennusrungon uloke, jolla korostetaan päätyä
- tumma harja- tai pulpettikatto, kattokaltevuus 1:2 - 1:3: keskenään sama
- julkisivujen päämateriaali vaalea sävyinen peittomaalattu puu
- listat samalla värillä kuin seinät: ei suuria kontrasteja
- päätykolmiota ei korosteta
- korttelin 77 tonttien 1,3, 4 ja 5 sekä korttelin 76 tontin 1 Kotituvantien puoleiselle rajalle istutetaan pihlajarivi



Kortteli 76 AO tontit 2 -6

- II (2/3) kerrosta
- rakennukset mahd. lähelle kadunpuoleista rakennusalan rajaa
- rakennuksen päädyssä erkkeri tai muu rakennusrungon uloke, jolla korostetaan päätyä
- tumma harja- tai pulpettikatto, kattokaltevuus 1:2 - 1:3: keskenään sama
- julkisivujen päämateriaali vaalea sävyinen peittomaalattu puu
- listat samalla värillä kuin seinät: ei suuria kontrasteja
- päätykolmiota ei korosteta
- korttelin 76 tonttien 2 ja 6 Kotituvantien puoleiselle rajalle istutetaan pihlajarivi
- tontin 4 kellaria ei voida viemäroidä



Kortteli 79 tontit 8 - 10

- I kerros
- rakennukset muodostavat kadun pääteaukion
- talousrakennukset tontin takaosassa
- pääsisäänkäynnit kadun puolelta
- punaruskea harjakatto, kattokaltevuus 1:2 - 1:3: keskenään sama
- julkisivujen päämateriaali vaalea sävyinen peittomaalattu puu
- listat samalla värillä kuin seinät: ei suuria kontrasteja
- päätykolmiota ei korosteta



Kortteli 79 tontit 1 - 3

- I kerros
- rakennukset mahdollisimman lähelle kadunpuoleista rakennusalan rajaa
- pääsisäänkäynnit kadun puolelta
- punaruskea harjakatto, kattokaltevuus 1:2 - 1:3: keskenään sama
- julkisivujen päämateriaali vaalea sävyinen peittomaalattu puu
- listat samalla värillä kuin seinät: ei suuria kontrasteja
- päätykolmiota ei korosteta



Kortteli 79 AO tontit 4 - 7, Kortteli 78 AO -tontit

- 1 kerros
- rakennukset mahdollisimman lähelle kadunpuoleista rakennusalan rajaa
- pääsisäänkäynnit kadun puolelta
- punaruskea harjakatto, kattokaltevuus 1:2 - 1:3: samalla puolen katua keskenään sama
- julkisivujen päämateriaali vaalea keltasävyinen peittomaalattu puu
- listat samalla värillä kuin seinät: ei suuria kontrasteja
- päätykolmiota ei korosteta
- Korttelin 78 tontin 2 Kotikunnaankadun puoleiselle rajalle istutetaan pihlajarivi



Kortteli 80 AR

- I kerros
- tumma harjakatto, kattokaltevuus 1:2 tai jyrkempi
- julkisivujen päämateriaali vaalea puu, vaalea rappaus tai sileäpintainen vaalea tiili samansävyisin saumoin
- listat samalla värillä kuin seinät: ei suuria kontrasteja

