



HÄMEENLINNAN KAUPUNKI
ASEMAKAAVA NRO 2456

RAKENTAMISTAPAOHJE ÄIKÄÄLÄ, KORTTELIT 2-16

15.1.2014

Yhdyskuntalautakunta 10.12.2013
Kaupunginhallitus

SISÄLLYSLUETTELO

ALUEJAKOKARTTA	1
ERILLISPIENTALOJEN (AO) KORTTELIALUEET	2
ASUINPIENTALOJEN (AP) KORTTELIALUEET	4
LÄHIPALVELURAKENNUSTEN (PL) KORTTELIALUE	6
VANHAT RAKENNUSPAIKAT, KORJAUS- JA TÄYDENNYSRAKENTAMINEN	8
HULEVESIEN HALLINTA	8

Rakentamistapaohjeen laatija:



Työ nro 82142524
Maankäyttöyksikkö
Arkkitehti Marjut Ahponen
Ins. AMK (miljösuunnittelu) Petteri Laamanen

Rakentamistapaohjeet

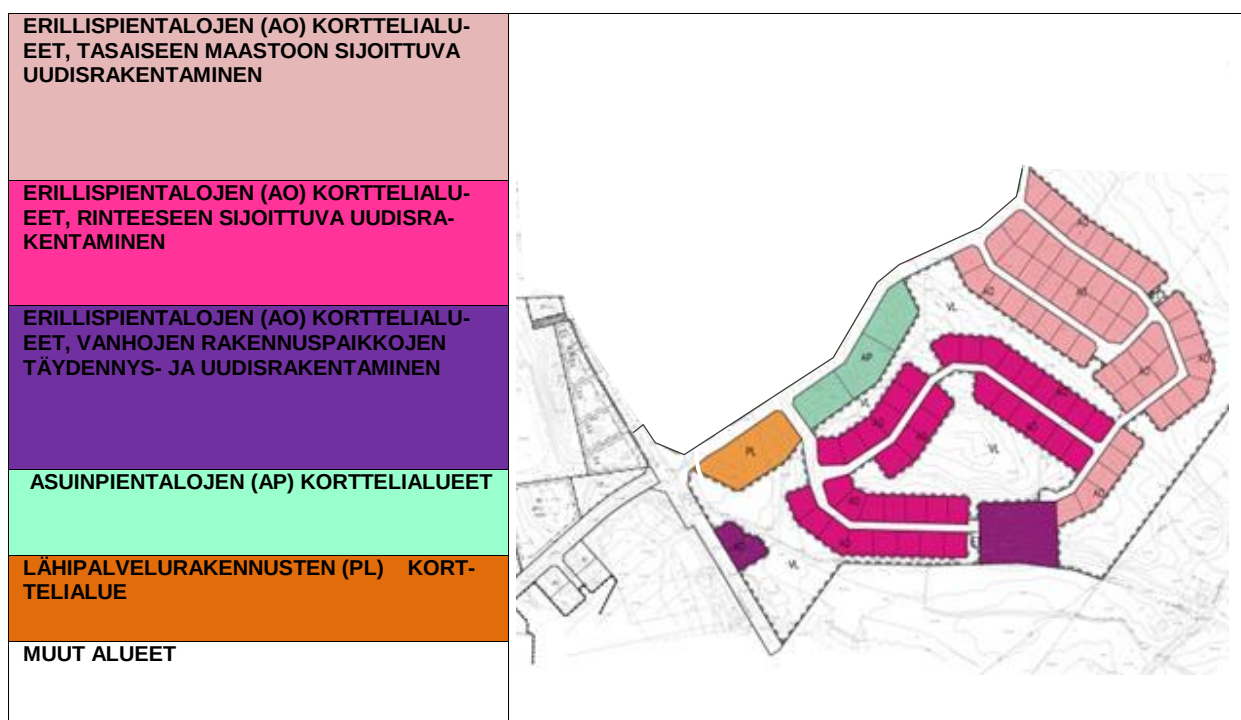
Rakentamistapaohjeet on tehty helpottamaan suunnittelijoiden, rakentajien ja rakentamista ohjaavien viranomaisten työtä. Ohjeiden avulla edistetään laadullisesti korkeatasoisen, kunkin alueen ominaispiirteet ja paikalliset erityisolosuhteet huomioon ottavan kestävän rakentamistavan toteutumista.

Rakentamistapaohjeita noudattava rakentaminen nopeuttaa ja helpottaa rakennuslupien myöntämistä. Asemakaavan ja rakentamistapaohjeen ohella rakentamisessa noudatetaan muita Hämeenlinnan rakennusjärjestyksessä annettuja määräyksiä sekä yleistä rakentamista koskevaa lainsäädäntöä, viranomaismääräyksiä ja -ohjeita. Rakennuksen pääsuunnittelijalle on toimitettava tämä rakentamistapaohje sekä ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnitelmat on esiteltävä jo luonnosvaiheessa rakennusvalvonnassa.

Yhteystiedot:

Hämeenlinnan kaupunki,
Maankäytön ja ympäristön palvelupiste
Wetterhoffinkatu 2, 2.krs.
PL 63, 13101 Hämeenlinna
puh. (03) 621 2310
mypalvelupiste@hameenlinna.fi

ALUEJAKOKARTTA



ERILLISPIENTALOJEN (AO) KORTTELIALUEET

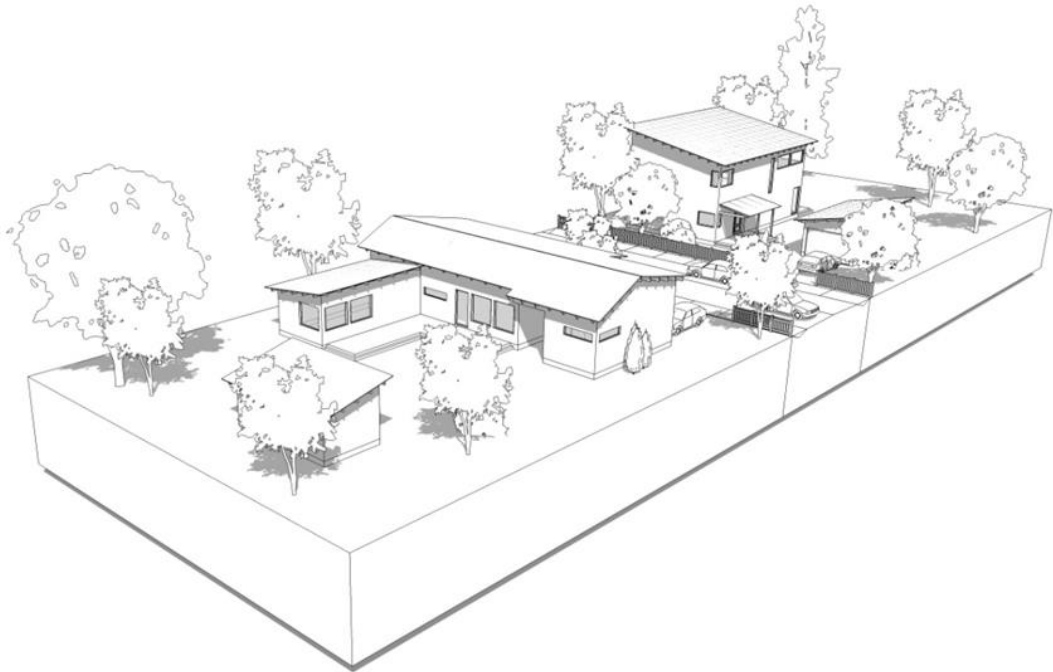
Rakennusten sijoittaminen tontilla

Alueella on tai sille voidaan rakentaa 1-2- kerroksisia, enintään kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin sekä niihin liittyviä talousrakennuksia.

Kaavassa on tonteilla osoitettu rakennusalat ja rakennusoikeuden enimmäismäärä. Rakennusoikeus on suositeltavaa jakaa useampaan rakennukseen ja etenkin asuinrakennusten osalta kahteen kerrokseen, jolloin rakentamattomaksi jäävän piha-alueen osuus jää mahdollisimman suureksi. Rakennusoikeuteen on laskettu mukaan myös erillisten talousrakennusten kerrosala katoksineen.

Asemakaavassa nuolella osoitettuun rakennusalan sivuun on ulotettava vähintään kolme metriä asuinrakennuksen tai siihen rakenteellisesti liittyvän talousrakennuksen julkisivusta.

Autotallin tai -katoksen ajoaukon ja tontin kadunpuoleisen rajan välissä on oltava vähintään kuusi metriä vapaata piha-aluetta.



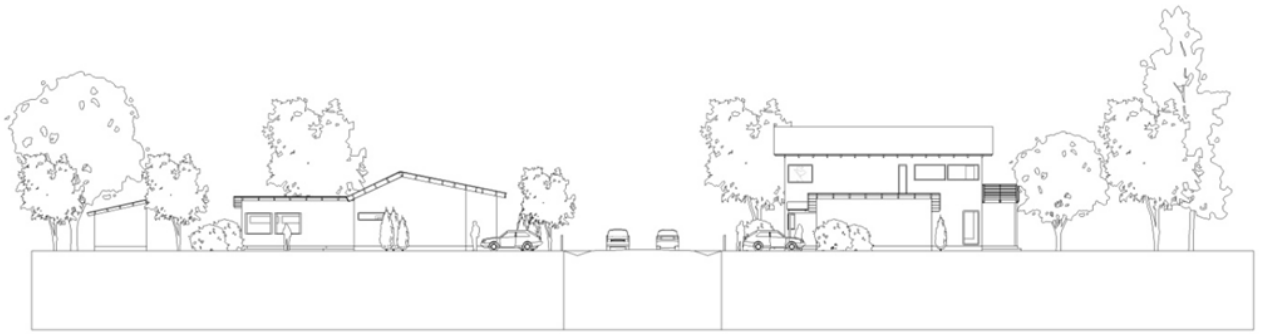
Rakennusten koko, muoto ja mittasuhteet

Päärakennuksen yhtenäinen julkisivun pituus saa olla enintään 12 metriä, jonka jälkeen rakennus on porrastettava joko syvyys- tai korkeussuunnassa.

Rakennusten kattomuotona on käytettävä harjakattoa, epäkeskeistä harjakattoa tai yksi- tai vastalappeista pulpettikattoa. Kattokaltevuuden pitää olla 1:2 – 1:4. Katossa voi olla myös pienialaisempia osia, joissa lappeen kaltevuus voi poiketa edellä mainitusta. Rakennuksissa on käytettävä avoräystäitä.

Talousrakennusten kattomuotona voi olla harja- tai pulpettikatto.

Yksikerroksisten asuinrakennusten räystäskorkeuden pitää olla vähintään 4,2 metriä, kaksikerroksisten räystäskorkeus voi olla enintään 7,2 metriä ja talousrakennusten enintään 3,2 metriä.



Julkisivujen käsittely pää- ja talousrakennuksissa

Julkisivumateriaalina käytetään peittomaalattua puuverhousta tai kiviainespintaa. Puhtaaksimuuratun tiilipinnan saumoissa on käytettävä tiilen sävyistä laastia. Alueelle voidaan rakentaa myös ns. "citynurkkaisia" hirsirakennuksia. Samaa julkisivumateriaalia pitää käyttää selkeänä, yhtenäisenä pintana. Laudoitussuunnan pitää olla sama koko rakennuksen julkisivujen osalla. Julkisivujen pääväreinä voidaan käyttää murrettuja tai keskivahvoja värejä.

Katemateriaalina käytetään tummaa tai punaista tiilikatetta tai tummaa, sileää peltikatetta.

Taloussrakennusten ulkoasun on oltava tyyliään ja arkkitehtuuriltaan asuinrakennuksen kanssa yhtenevä, mutta julkisivujen pintamateriaalina ja väriyksenä voidaan käyttää asuinrakennuksesta poikkeavia ratkaisuja.

Polttopuille on osoitettava erillinen säilytystila.

Tontin aitaaminen

Tonttien kadunpuoleiset sivut voidaan aidata yleisilmeeltään pelkistetyllä, pystyrima-aidalla, jonka korkeus voi olla 1,2 -1,4 metriä. Aidat on peittomaalattava valkoisiksi tai tummansävyisiksi (musta, harmaa, ruskea). Tontin muilla sivuilla suositellaan pihan rajaamista ensisijaisesti vapaasti kasvavin puu- ja pensasistutuksin tai pensasaidoin.

Tontilla on ositettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti. Autopaikat sijoitetaan joko rakennusten sisään, katoksiin tai avoimelle piha-alueelle rakennusten sisäänkäyntien ja/tai tonttiliittymän yhteyteen.

Tontille voi rakentaa yhden enintään 5 metrisen ajoneuvoliittymän.

Pihasuunnitelma on esitettävä rakennusluvan yhteydessä.



ASUINPIENTALOJEN (AP) KORTTELIALUEET

Alueelle voidaan sijoittaa 1-2- kerroksisia rivi- ja paritaloja, ns. kytkettyä yksi- tai useampi asuntoisia erillispientaloja sekä niihin liittyviä talousrakennuksia.

Tonteilla on osoitettu sitovat rakennusalat ja tontin tehokkuus. Rakennusoikeus on suositeltavaa jakaa useampaan rakennukseen ja rakentaa asuinrakennukset kahteen tasoon, jolloin piha-alueiksi jää riittävän suuri alue tontista.

Vähintään kahden asuinrakennuksen päätyjulkisivut on ulotettava asemakaavassa nuolella osoitettujen rakennusalojen sivuihin kiinni. Tonttien kadunpuoleisille sivuille ei saa sijoittaa ainoastaan autokatoksia tai muita talousrakennuksia.

Erilliset talousrakennukset on toteutettava samanaikaisesti tontin muun rakentamisen kanssa.

Rakennusten koko, muoto ja mittasuhteet

Yli 15 metrin pituisia asuinrakennusmassoja on jäsennettävä syvyys- tai korkeusporrastuksin ja nivelosin. Asuinrakennuksiin kiinteästi liittyvillä autosuojilla on oltava vähintään yksi yhteinen sivuseinä asuinrakennuksen kanssa.

Rakennusten kattomuotona käytetään harjakattoa tai epäkeskeistä harjakattoa. Kattokaltevuuden pitää olla 1:2 – 1:4.

Talousrakennuksissa voi käyttää myös lapekattoja.

Räystääkorkeus pitää olla yksikerroksisilla asuinrakennuksilla vähintään 4,2 metriä ja kaksikerroksisilla enintään 7,2 metriä ja talousrakennuksilla 3,2 metriä. Rinteeseen sijoittuvilla tonteilla on asuinrakennukset rakennettava kaksikerroksisina, jotta vältetään tontin pengertämiseltä.

Julkisivujen käsittely pää- ja talousrakennuksissa

Julkisivumateriaalina käytetään peittomaalattua puuta tai kiviainesta. Julkisivujen päävärinä on käytettävä murrettuja, keksivahvoja värejä.

Katemateriaalina voi käyttää tummaa tai punaista tiilikatetta tai tumma sileää, peltikatetta.

Erillisissä talousrakennuksissa suositellaan käytettäväksi tyyliltään ja arkkitehtuuriltaan asuinrakennusten kanssa yhteneviä. Yli 6 metrin pituista julkisivua on jäsennettävä esimerkiksi aukotuksilla tai muusta seinäpinnasta poikkeavalla verhousmateriaalilla.

Polttopuille on osoitettava erillinen säilytystila.

Autopaikat sijoitetaan joko rakennusten sisään, autokatoksiin tai -talleihin ja/tai avoimelle piha-alueelle.

Autokatoksen ja – tallit sijoitetaan asuinhuoneistojen sisäänkäyntien viereen joko rakennuksen päämassan sisään ja/tai huoneistojen välisiin nivelosiin.

Kattamattomat autopaikat on rajattava muusta piha-alueesta rakenteellisesti tai istutuksin.

Kaikki asemakaavan mukaiset polkupyöräpaikat (2pp/asunto) suositellaan toteutettavaksi katettuina ja vähintään puolet polkupyöräpaikoista on sijoitettava yhteisiin varastotiloihin.

Tontin aitaaminen

Huoneistokohtaiset oleskelupihat suositellaan rajattavaksi vapaasti kasvavin puu- ja pensasistutuksin. Oleskelupihojen välisiin istutuksiin voidaan yhdistää enintään 2 metrin korkuisia kevytrakenteisiä metalli- tai pystyrima-aitoja, jotka on käsiteltävä tummasävyiseksi (musta, harmaa, ruskea).

Jätehuolto

Jäteastiat sijoitetaan jätehuoneeseen tai -katokseen tai istutuksilla ja rakenteellisella aidalla rajatulle paikalle tonttiliittymän yhteyteen. Jätehuone tai -katos voidaan toteuttaa joko kokonaan erillisinä tai autosuojoin tai muihin talousrakennuksiin liittyvänä.

Kulkuväylät ja pysäköinti

Tontille sallitaan yksi enintään 5 metriä leveä ajoneuvoliittymä. Kulkuväylät ja pysäköintiin tarkoitettut pihan osat käsitellään ja/tai rajataan kiveyksillä tai istutuksilla.

Leikki- ja oleskelualue

Leikki- ja oleskelualue on erotettava muusta piha-alueesta istutuksin ja tarvittaessa matalalla aidalla.

Pihasuunnitelma on esitettävä rakennusluvan yhteydessä.



LÄHIPALVELURAKENNUSTEN (PL) KORTTELIALUE

Rakennusten sijoittaminen tontilla

Alueelle voidaan sijoittaa enintään kaksikerroksisia julkisten tai yksityisten lähipalveluiden käyttöön tarkoitettuja rakennuksia sekä niihin liittyviä talousrakennuksia. Korttelialueen rakennusoikeus suositellaan sijoitettavaksi vähintään kahteen erilliseen rakennusmassaan ja ainakin osittain kahteen kerrokseen, jolloin vapaan piha-alueen määrä jää mahdollisimman suureksi.

Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida korttelialueen keskeinen sijainti ja merkitys alueen kat- ja taajamakuvaan. Taajamakuvallisista syistä johtuen vähintään yhden rakennuksen sivu- tai päätyjulkisivu on ulotettava asemakaavassa nuolella osoitetun rakennusalan sivuun kiinni. Mahdolliset erilliset talousrakennukset tai teknisen huollon rakennukset ja laitteet on toteutettava samanaikaisesti tontin muun rakentamisen kanssa, ja ne tulee sijoittaa muiden rakennusten taakse tontin koillis- tai kaakkoisosaan.

Rakennusten koko, muoto ja mittasuhteet

Rakennuksen tulee selvästi olla julkisen rakennuksen luonteinen ja näköinen. Rakennusten päämassoille sopiva runkosyvyys ja pituus määräytyvät toteutettavan toiminnan edellytysten mukaisesti.

Rakennusten pääasiallisena kattomuotona käytetään keskeistä tai epäkeskeistä harjakattoa. Kaksikerroksisessa rakennuksessa voi tulla kyseeseen myös sivulappeiltaan jyrkkä taitekatto tai rakennuksen arkkitehtuuria tukeva ns. vapaamuotoinen katto. Kattopintaa ja räystäslinjaa voidaan jäsenellä esimerkiksi sisäänvedoilla, kattolyhyillä tai kattoikkunoilla. Kokonaisuutena tulee kuitenkin pyrkiä kattomaiseman selkeyteen ja yhtenäisyyteen.

Talousrakennuksissa käytetään asuinrakennusten tyylin sopivaa harjakattoa tai ns. vapaamuotoista kattoa.

Harjakorkeus voi olla 9,6...14 metriä. Yksikerroksisten talousrakennusten ja autokatosten räystäskorkeus saa olla enintään 3,2 metriä.

Julkisivujen käsittely

Julkisivumateriaalina käytetään peittomaalattua puuverhousta tai käsittelyltään visuaalisesti yhtenäisen vaikutelman muodostavaa kiviainespintaa.

Erillisissä talousrakennuksissa suositellaan käytettäväksi tyyliltään ja arkkitehtuuriltaan muiden rakennusten kanssa yhteneviä, mutta julkisivujen pintamateriaali ja/tai värit voi olla muista rakennuksista poikkeava.

Istutukset ja kasvillisuus

Tonteille tulee sijoittaa runsaasti uutta kasvillisuutta. Istutuksissa suositetaan maaseutuympäristölle tyypillisiä lajeja, jotka liittyvät uudet alueet niitä ympäröivään metsäluontoon.

Kulkuväylät ja pysäköinti

Kulkuväylät ja pysäköintiin tarkoitetut pihan osat käsitellään ja/tai rajataan pihan muista osista erottuvalla tavalla esimerkiksi kiveyksin tai istutuksin.

Autopaikat sijoitetaan pääasiassa keskitetysti avoimelle piha-alueelle ja/tai rakennusten väliin jäävien ajoväylien reunaan. Pysäköintialueet on jäseneltävä enintään 8 autopaikan ryhmiin ja ne on rajattava muusta piha-alueesta rakenteellisesti tai istutuksin. Henkilökunnan pysäköintiin tarkoitettuja katettuja pysäköintipaikkoja voidaan sijoittaa keskitetysti korttelialueen Jerpenkadun puolellesivulle.

Tontin aitaaminen

Jerpenkadun ja Jerpenpuiston puoleiset sivut voidaan aidata yleisilmeeltään pelkistetyllä aidalla, joka sopii ulkoasultaan ja väriykseltään korttelin rakennusten tyyliin. Aitojen materiaalin ja värisävy on oltava sama koko korttelissa.

Pihan toiminnalliset alueet suositellaan rajattavaksi vapaasti kasvavin puu- ja pensasistutuksin.

Jätehuolto

Jäteastiat sijoitetaan jätehuoneeseen tai -katokseen tai istutuksilla ja rakenteellisella aidalla rajatulle paikalle tonttiliittymän yhteyteen. Jätehuone tai -katos voidaan toteuttaa joko kokonaan erillisenä tai autosuojiiin tai muihin talousrakennuksiin liittyvänä. Jäteastioiden sijainti on osoitettava asemapiirroksessa/pihasuunnitelmassa.

Pihasuunnitelma on esitettävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä.



VANHAT RAKENNUSPAIKAT, KORJAUS- JA TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

Vanhoille rakennuspaikoille soveltuvaan rakentamistapaan vaikuttavat mm. rakennusten keskinäinen sijoittelu, mittasuhteet, materiaalit ja värit sekä rakennuspaikan ajallinen kerroksellisuus. Perinteisessä maaseuturakentamisessa pihapiirin sisäinen arvohierarkia on ilmaistu usein päärakennuksen muita korkeatasoisemmalla pintakäsittelyllä ja väriyksellä. Myös alkuperäisten materiaalien, mittasuhteiden ja yksityiskohtien merkitys on huomattava: metalli tai muovi ei korvaa puuta eikä betoni luonnonkiveä.

Ennen vanhan rakennuksen korjaustöiden aloittamista on otettava yhteyttä myös rakennusvalvontaviranomaisiin toimenpiteiden luvan- tai ilmoituksenvaraisuuden selvittämiseksi. Rakennusalan ulkopuolella sijaitsevat, ennen asemakaavan voimaantuloa rakennetut rakennukset saa asemakaavan ja rakentamistapaohjeen estämättä pysyä paikallaan. Rakennusluvan edellytykset on kuitenkin tutkittava tapauskohtaisesti korvaavan rakentamisen tai muun uudisrakentamiseen verrattavissa olevan toimenpiteen yhteydessä.

HULEVESIEN HALLINTA

Rakennuslupavaiheessa on laadittava suunnitelma tontilla syntyvien hulevesien hallinnan toteutustavasta.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa ja imeyttää tonttikohtaisesti ennen niiden johtamista alueelliseen sadevesiviemäriverkostoon. Hulevesiä ei saa ohjata naapuritontteille tai yleisille viheralueille tai avo-ojiin. Poikkeuksena tästä ovat asemakaavassa osoitettujen avo-ojien kohdalla/viereen sijoittuvat tontit, joilta hulevesien johtaminen voidaan tarvittaessa sallia myös suoraan ko. ojiin.

Hulevesien hallinnan edistämiseksi pihoiden tulee suosia vettä hyvin läpäiseviä pintamateriaaleja. Asfaltin tai muun vettä läpäisemättömän pinnoitteen käyttö pihan pääasiallisena pintamateriaalina on kielletty.

Alla on yksi esimerkki tonttikohtaisesta hulevesien viivytysrakenteesta.

