

Rakennustapaohjeet

Raitalammin asemakaava

korttelin 44 tontit 7-12, kortteli 45 ja korttelit 72-76

Yhdyskuntalautakunta 10.12.2013

Kaupunginhallitus 7.01.2014



JOHDANTO

Rakennustapaohjeet koskevat Raitalammin alueen korttelin 44 tontteja 7-12, korttelia 45 ja kortteleita 72-76. Suunnittelualue on osa Rengon kirkonkylän aluetta, jolle ominaista on kulttuurimaiseman ja luonnon läheisyys. Topenontien lounaispuoli on kaavoitettu pääosin pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Raitalammin alueen koillispuoli on maisemaltaan avointa peltoaluetta ja sen lounaispuoli on 1970-1980-lukujen matalaa pientaloaluetta. Suunnittelualueelta noin kilometrin päässä sijaitsee Rengon kirkonkylän Hämeen härkätien valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (RKY 2009), ja myös Kappelintie on osa tätä kokonaisuutta. Rakennustapaohjeiden tavoitteena on huomioida alueen perinteikäs maisema ja luonnonläheisyys sekä ohjata rakentajia, suunnittelijoita ja rakennusvalvontaa.

Asemakaavassa on osoitettu 32 pientalotonttia.

Rakentamisessa noudatetaan Raitalammin __. __. 2013 vahvistettua asemakaavaa, Hämeenlinnan rakennusjärjestystä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä ja -ohjeita. Rakentamista-paohje liittyy kiinteästi Raitalammin asemakaava-aineistoon.

Tontinhaltijan tulee välittää rakennustapaohje rakennushankkeen pääsuunnittelijalle. Myös Hämeenlinnan rakennusvalvontaan tulee olla yhteydessä ennen suunnittelun aloittamista.

YLEISIÄ OHJEITA SUUNNITTELUUN

Pihan korkeustasot

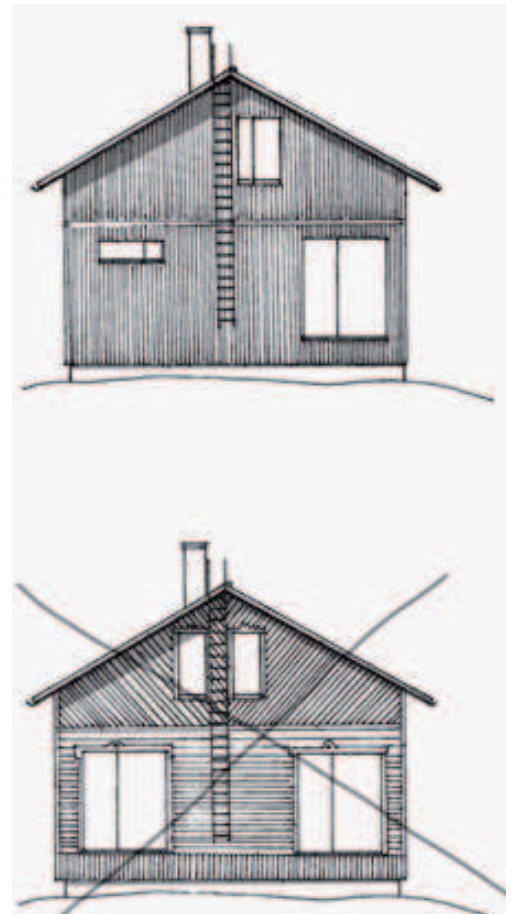
Pihaa ja rakennusten lattiakorkoja suunniteltaessa tulee pyrkiä välttämään jyrkkien maanpinnan leikkausten syntyminen. Suositeltavaa on säilyttää pihan maanpinta lähellä olemassaoleva tasoa. Sisäänkäyntikerroksen lattian tulee aina olla kadun pinnan yläpuolella. Lattian korkoasemaa suunnitellessa on syytä ottaa huomioon naapuritonttien rakennusten korkoasemat, jotta voimakkailla maanmuokkauksilta vältyttäisiin. Kallistukset saavat tonttien rajoilla olla maksimissaan 1:3. Mikäli voimakkailla pengeryksiltä ei vältytä, tulisi ne sijoittaa ympäristöön esimerkiksi viherratkaisuin. Sallittuja ovat myös porrastetut lattiaratkaisut, jolloin rakennuksen sijoittaminen helpottuu.

Julkisivut

Sekä rakennuksen massoittelussa että julkisivuissa kannattaa suosia yksinkertaista tyylikkyyttä ja sopusuhtaisia muotoja. Suorakulmainen talo kestää parhaiten aikaa ja on usein energiatehokkuudeltaankin paras ratkaisu. Julkisivuissa yksinkertaisuus tarkoittaa mm. yhdensuuntaista laudoitusta ja pelkistettyä muotokieltä ikkuna- ja ovipuitteissa.

Ikkunoiden sijoittamisessa on tärkeää tutkia tarkoin tonttia; siltä aukeavia näkymiä, ilmansuuntia ja suhdetta naapuritaloihin. Myös talon sisäisissä näkymissä kannattaa käyttää mielikuvitusta; taloon sisään astujalle olisi mm. hyvä tarjolla näkymä oleskelutilojen halki suoraan ulos.

Terassit olisi hyvä suunnitella samaan aikaan rakennuksen muun suunnittelun kanssa. Silloin ne voidaan huomioida mm. perustus-, lvi- ja sähkösuunnitelmissa. Rakennukseen liittyvän terassin ei tule ulottua yhtenäisenä useammalle kuin rakennuksen kahdelle julkisivulle. Myöskään taloa kiertäviä, katettuja terasseja ei saa rakentaa. Matalat terassit eivät tarvitse aitoja ympärilleen. Näkösuojaa saa esimerkiksi terassin reunalle istutettavista pensaista tai kevytrakenteisista pergoloista ja niitä pitkin kipuavista kasveista. Terassin käyttöä lisää sen sijoittaminen lämpimiin ilmansuuntiin joko etelään tai länteen, siten ettei päärakennus tai talousrakennukset varjosta sitä liikaa. Terassin käyttöaikaa ja käyttömahdollisuuksia voidaan lisätä mm.



lasittamalla tai kattamalla terassi valokattein. Katettu terassi saa ulottua 1,2 m rakennusalan ulkopuolelle.

Ikkunat

Ikkunoiden koko ja avautumissuunta vaikuttaa merkittävästi huoneen valaistukseen. Ikkunan koko ei juuri vaikuta sen hankintahintaan. Aukotus myös viestii ulospäin joko avoimuudellaan tai sulkeutuneisuudellaan. Varsinkin katujulkisivua ei tule tehdä liian sulkeutuvaksi. Pääikkunoiden suuntautuminen kadun suuntaan luo katukuvaan vastaanottavan mielikuvan.



Piha ja katujulkisivu

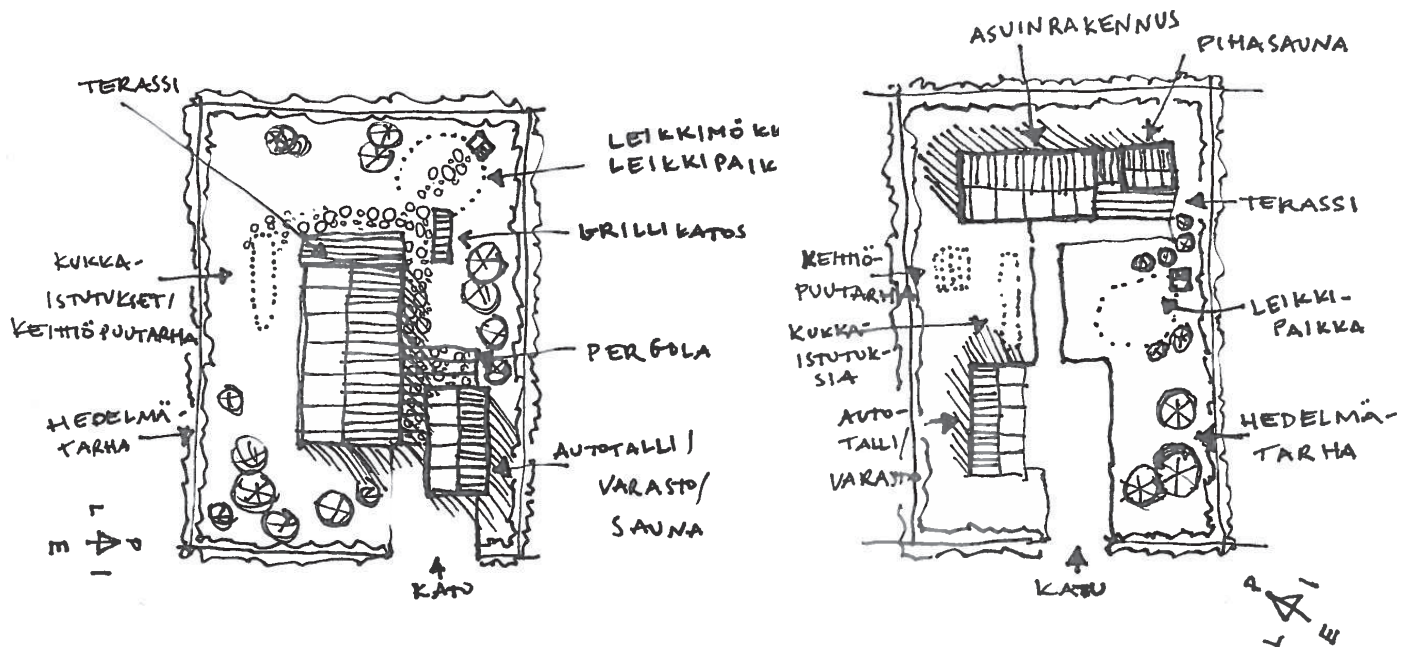
Rakennusten sijoittamiseen tontille kannattaa paneutua huolellisesti: rakennusten luoma tunnelma välittyy ensisilmäyksellä. Hyvä paikka rakennuksille löytyy huomioimalla ilmansuunnat, maastonmuodot sekä ympäristön muut rakennukset. Useimmiten rakennusten päätilat halutaan suunnata valoisiin ilmansuuntiin, kuten etelään ja länteen. On myös hyvä huomioida, että pihamaalta löytyy aurinkoisia ja lämpöisiä paikkoja oleskelua varten, ja miettiä, millaisen kokonaisuuden sisätilat yhdessä ulkotilojen kanssa muodostavat. Alueen muut rakennukset tulee huomioida: yhdessä ne muodostavat alueelle ominaisen luonteen. Erityisesti kadunvarren järjestelyihin tulee kiinnittää huomiota. Talousrakennukset sopivat hyvin tontin rajoille, missä ne voivat toimia myös näkö- ja melusteenä. Pihasaunan voi sijoittaa esimerkiksi tontin takaosaan tai vaikkapa katoksella yhdistettynä asuinrakennukseen. Selkeästi rajattu pihatila on onnistuessaan tunnelmallinen ja suojaista.

Rakennusten ja pihan katujulkisivu on osa alueen julkista katutilaa, joten sen suunnitteluun kannattaa myös panostaa. Vaikka pihan suojaisuus on tärkeää, ei etenkään rakennuksen ikkuna-aukotuksesta kannata tehdä liian sulkeutunutta, jotta katunäkymät voisivat olla kutsuvat.

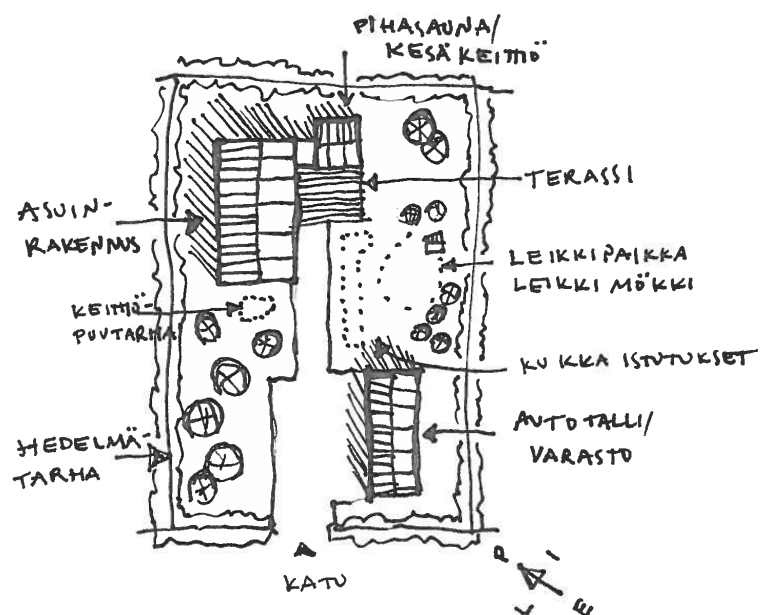
Kaikkien rakennusten sijoittelussa tulee kiinnittää huomiota rakennusten paloturvallisuutta koskeviin määräyksiin ja ohjeisiin.

ESIMERKKI PIHA-ALUEEN JÄRJESTÄMISESTÄ





Esimerkkejä pihajärjestelyistä: yllä vasemmal-la yksi mahdollinen toteutustapa korttelin 44 tontista, yllä oikealla korttelin 74 tontista ja alla oikealla korttelin 75 tontista.



Näkymä suunnittelualueelle Topenontien suunnasta



1 3/4-kerroksisten
pientalojen korttelit

1 3/4-kerroksisten
pientalojen korttelit

Mansardikattoisten
rakennusten kortteli

1-kerroksisten pientalojen
korttelialueet

1 3/4-kerroksisten
pientalojen korttelit

1-kerroksisten pientalojen
korttelialueet

Rinnetontit



Katot

Asemakaavassa on määrätty asuinrakennuksen harjan suunta, talousrakennuksen katon suunta puolestaan on harkittava tonttikohtaisesti rakennuslupavaiheessa. Kortteleissa 45, 72, 73, 74, 75 tonteilla 1-4 ja 76 asuinrakennuksen katon kaltevuus tulee olla $\alpha=1:2-1:1,5$. Katto pitää toteuttaa symmetrisenä harjakattona tai vaihtoehtoisesti epäkeskeisenä harjana, jolloin katossa sallitaan myös jyrkempiä tai loivempia osia.

Korttelissa 73 tulee katon olla mansardikatto. Myös tällöin katossa voi olla jyrkempiä osia.

Korttelilin 44 tonteilla 7-12 ja korttelin 75 tonteilla 5-8 asuinrakennuksen katon kaltevuus tulee olla $\alpha=1:2$. Katto pitää toteuttaa symmetrisenä harjakattona tai vaihtoehtoisesti epäkeskeisenä harjana, jolloin katossa sallitaan myös jyrkempiä tai loivempia osia. Myös pulpettikattoiset rakennuksen osat voidaan sovittaa kokonaisuuteen (esimerkiksi autokatos).

Katteen väri tulee olla musta tai harmaa, jolloin esimerkiksi mahdollisten aurinkopanelien värityksen sulautuu kattoon.

Julkisivumateriaalit ja -värit

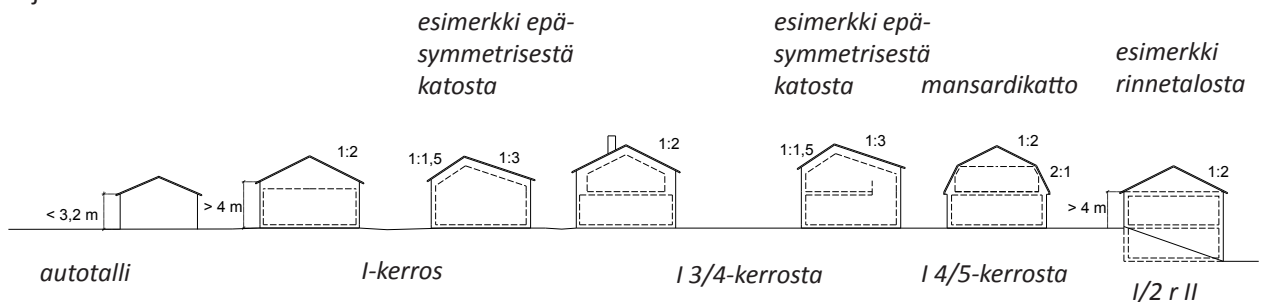
Julkisivumateriaalin tulee olla murretulla (esim. luonnonpigmentti) sävyllä peittomaalattua laudoitusta, rappausta tai puhtaaksi muurattua, sileää punatiililtä. Myös suoranurkkainen tai nurkista koteloitu höylähirsitalo on mahdollinen vaihtoehto. Suositeltavaa on, että vierekkäiset naapurit eivät käytä samaa julkisivuväriä päärakennuksissaan.

Kerrosluvut ja räystäskorko

Asuinrakennuksen kerroslukua kortteleissa 45, 72, 74 ja korttelin 75 tonteilla 1-4 saa olla II (3/4). Korttelin 76 rinnetonteilla saa maanpäällisen kerroksen lisäksi olla kerros rinteeseen alapuolen suunnassa (1/2 r II). Korttelissa 44 tonteilla 7-12 ja korttelin 75 tonteilla 5-8 kerroslukua saa olla I. Päärakennuksen räystäskorko pitää olla vähintään 4 m. Korttelissa 73 kerrosluvun pitää olla II (4/5).

Rakennusten sijoittuminen tontille

Kortteleissa 45 ja 74 asuinrakennus tulee sijoittaa tontin takaosaan ja talousrakennus kadunpuoleiseen rajaan.



Yllä korttelialueilla sallituilla kerrosluvuilla mahdolliset kattomuodot

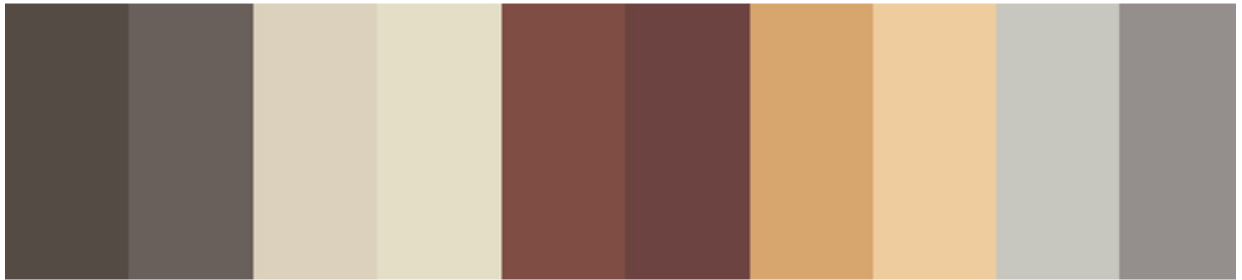
Talousrakennukset

Talousrakennuksen kattokaltevuus, värien ja materiaalien tulee olla yhteensopivia asuinrakennuksen kanssa. Talousrakennuksen räystäskorko saa olla enintään 3,2 m. Talousrakennuksen mittasuhteiden pitää alistua päärakennukselle. Talousrakennuksen kattokulma voi olla $\alpha=1:2-1:1,5$. Katevärin pitää olla sama kuin päärakennuksessa.

Aidat

Kadun puolella aidat tulee perustaa kokonaan tontin puolelle. Puisto- ja suojaviheralueeseen rajoittuvalle tontin rajalle on istutettava pensasaita vähintään 60 cm rajan sisäpuolelle.

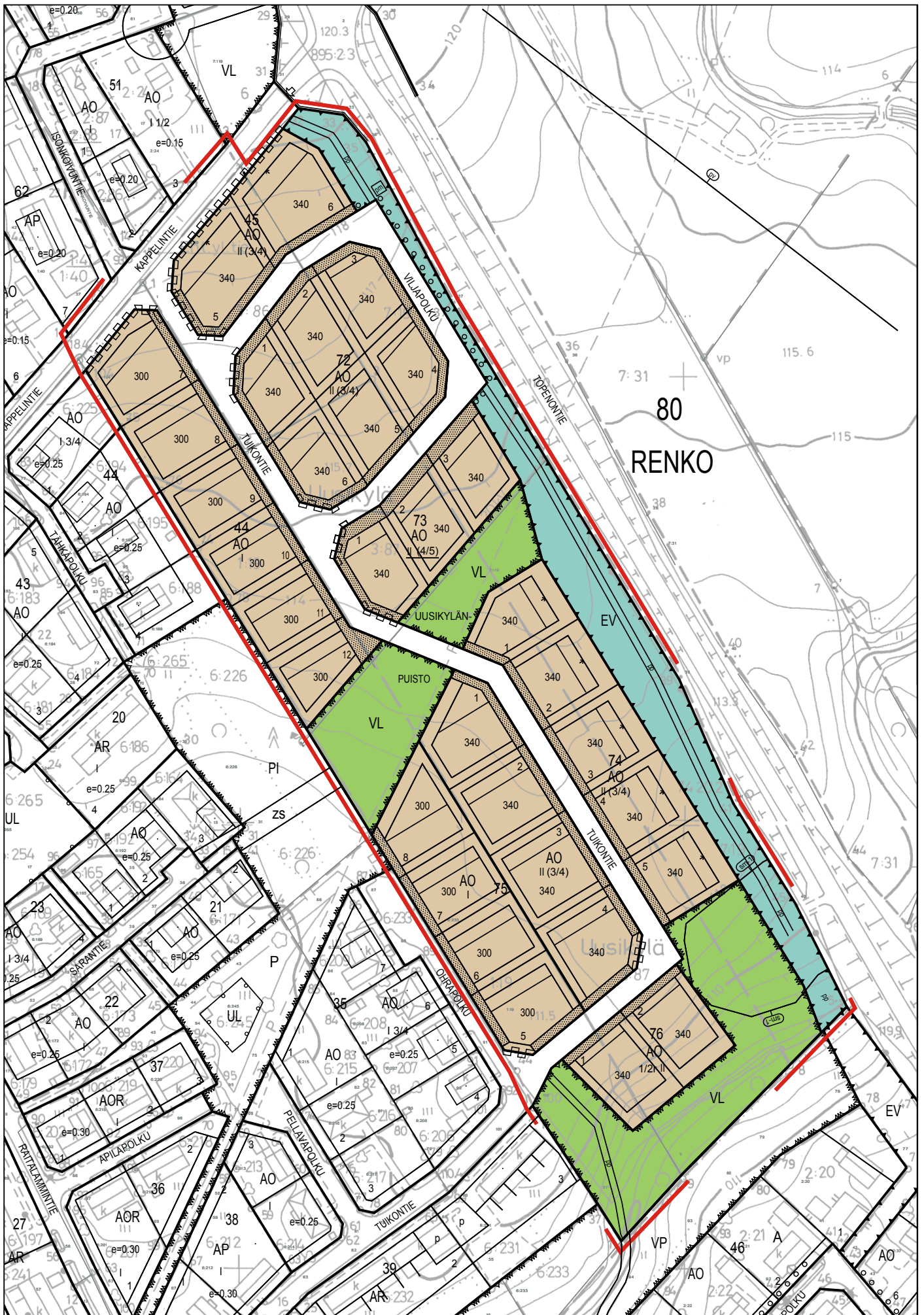
Julkisivun värytyksessä tulee käyttää murrettuja, maanläheisiä ja maisemaan sopeutuvia värejä lämminhenkisen, yhtenäisen ja rauhallisen kokonaisuuden luomiseksi. Alla on esitetty viitteellisiä esimerkkejä.



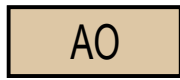
Aurinkoenergian hyödyntäminen

Aurinkoenergiaa on mahdollista hyödyntää aktiivisesti tai passiivisesti. Auringon lämmittävää vaikutusta voidaan optimoida huomioimalla ilmansuunnat, rakenteet ja arkkitehtuuri jo rakennusvaiheessa.

Aktiivisesti aurinkolämpöä hyödynnetään muuttamalla auringonsäteily lämpö- tai sähköenergiaksi. Aurinkokeräin muuttaa säteilyenergian lämmöksi ja aurinkopaneeli sähköksi. Keräimiä on kahden tyyppisiä – taso- tai tyhjiöputkikeräimiä, joista jälkimmäiset ovat tehokkaampia, koska niiden rakenne ei ole riippuvainen niin paljon säteilyn tulosuunnasta. Aurinkokeräimet sijoitetaan yleisimmin vesikatolle. Talvikuukausina energiaa ei saada juuri lainkaan ja siksi aurinkolämpö soveltuu parhaiten tukijärjestelmäksi. Aurinkoenergialla voidaan tuottaa sähköä, jolloin keräinpinta-ala on 10-20 m² tai lämmittää talousvettä, jolloin puolestaan tarvittava keräilypinta-ala on noin 4-6 m². Paneelit voidaan asentaa vesikatolle integroituna ratkaisuna, suoraan kattomateriaaliin tai erillisissä telineissä. Mahdollista on asentaa panelit myös talon seiniin tai jopa erilleen talosta (pihalle, ulkorakennuksiin) riippuen laitevalmistajan ohjeista. Raitalammin alueella esimerkiksi mahdollisuus epäkeskeiseen, osin jyrkkään taitekattoon tarjoaa vaihtoehdon optimoida auringonsäteilyn hyödyntämistä keräimillä.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Erillispientalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue.



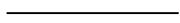
Suojaviheralue.



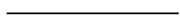
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

80
RENK
76

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

76

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

KAPPELINTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

340

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/2r II

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ensimmäisessä rinteesen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

II (3/4)

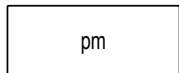
Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

II (4/5)

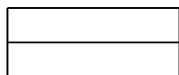
Alleiviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun, rakennusoikeuden tai muun määräyksen.



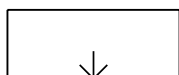
Rakennusala.



Puistomuuntamon paikka.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Istutettava alueen osa.



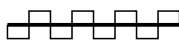
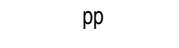
Säilytettävä/istutettava puurivi.



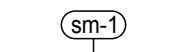
Katu.



Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on kuultava Museovirastoa.



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS: 80. KAUP.OSA, KORTTELI 44, TONTIT 7-12, KORTTELIT 45 JA 72-76, VIRKISTYS-, SUOJAVIHER - JA KATUALUE.

	HÄMEENLINNAN KAUPUNKI YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU	SUHDE	SUUNN.
		1:1000	AIRIX /LUND-RAHKOLA
		PVM.	PIIRT.
		29.10.2013	KÄÄNTÄ
PÄIVI SALORANTA TILAAJAJOHTAJA		HYV.	N:O
		HYV	2474
		TULLUT VOIMAAN	
		VOIM	

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

Rakennettaessa on tontilla osoitettava vähintään kaksi autopaikkaa kutakin asuinhuoneistoa kohti.

Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään kaksi kolmasosaa rakennusoikeudesta.

Tontille saa rakentaa enintään kolme talousrakennusta ja niiden yhteenlaskettu kerrosala

katoksineen saa olla enintään 120 m². Talousrakennuksen enimmäiskoko on 100 k-m².

Jos autosuojaan ajetaan suoraan kadulta, on suojan ja kadun väliin jätettävä 6 metriä.

Puisto- ja suojaviheralueeseen rajoittuvalle tontin rajalle on istutettava pensasaita vähintään 60 cm rajan sisäpuolelle.

Korttelissa 76 kellaritilojen viemärointi on hoidettava kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjavesien suojelemiseen, eikä sinne saa sijoittaa pohjaveden puhtautta vaarantavaa toimintaa. Lämpökaivojen ja lämmönkeruuputkistojen asentaminen asemakaava- alueella on kielletty.

TÄHÄN ASEMAKAAVAKARTTAAN LIITTYY ERIKSEEN LAADITTU RAKENTAMISTAPAOHJE.

TÄMÄN ASEMAKAAVAN ALUEELLA ON KORTTELIN 44, 45 JA 72-76 LAADITTAVA ERILLINEN SITOVA TONTTIJAKO.

KOORDINAATISTO ON KKJ2 /N60
MUKAINEN.

POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ KAAVOITUSMITTAUKSISTA
23.12.1999 ANNETUN ASETUKSEN VAATIMUKSET.

AKI JÄRVINEN
KIINTEISTÖINSINÖÖRI