

HÄMEENSAARI RAKENTAMISTAPAOHJE /// RTO-2581

SISÄLTÖ

- 1 Rakentamistapaohje
- 2 Lähtökohta
- 3 Rakentamistavan yleiskuvaus
- 4 Pysäköinti
- 5 Julkiset ulkotilat; kadut, aukiot ja puistot
- 6 Kortteli ja piha-alueet
 - 6.1 Itäiset korttelit (A)
 - 6.2 Y-tontti (B)
 - 6.3 Rantakorttelit (C)
 - 6.4 Läntiset korttelit (D)
 - 6.5 Keskikortteli (E)



Tekijät ja tilaajat, karttaoikeudet, tekijänoikeusmerkinnät

Laatija: Hämeenlinnan kaupunki, kaavoitus sekä PES-Arkkitehdit Oy

Karttaoikeudet: Hämeenlinnan kaupunki

Tekijänoikeudet: Hämeenlinnan kaupunki, jollei toisin mainittu

1 RAKENTAMISTAPAOHJE

Hämeensaaren asemakaava toteutetaan asemakaavaa sekä rakentamistapaohjetta noudattaen. Ohjeen yleisessä osassa käsitellään koko asemakaava-alueen tavoitteita. Osa-aluekohtaisissa osissa on annettu korttelikokonaisuuksia koskevia kohdennettuja ohjeita. Ohjeeseen sisältyy havainnollistavia, suuntaa antavia kuvia.

Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on varmistaa kaupunkikuvallisten reunaehtojen täyttyminen ja arkkitehtonisen laatutason varmistaminen, sillä alue on keskustan laajenemisaluetta ja sijaitsee sekä maisemallisesti että kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla.

Rakentamistapaohjeesta voidaan poiketa rakennuslupaa haettaessa, mikäli toteutussuunnittelun yhteydessä löydetään laatutasoltaan paremman lopputuloksen tuottava ratkaisu. Tarvittaessa rakennuslupahakemuksen yhteydessä rakennusvalvonta pyytää kaupunkikuvatyöryhmältä lausunnon suunnitelmasta. Tässä yhteydessä voidaan todeta mahdollinen kaupunkikuvan eduksi tapahtuva poikkeaminen rakentamistapaohjeesta.

Rakentamistapaohjetta käytetään päätöksenteon ja kaavojen vaikutusarvioinnin työkaluna sekä toteuttamistapojen ohjeena suunnittelijoille ja rakentajille. Rakentamistapaohjetta tulkitsee rakennusvalvonta.



Kaava-alueen uusi rakentaminen esitettyä nykytilanteen ilmakuvassa.



Ote asemakaavakartasta.

2 LÄHTÖKOHTA

Hämeensaaren täydentyminen lisää uuden julkisivun Hämeenlinnalle, Vanajaveden yli itään ja etelään. On tärkeää, että uuden Hämeensaaren korttelien yleisilmeellä sekä materiaali- ja värimaailmalla liitytään visuaalisesti ja mielikuvatasolla kaupungin pitkään historiaan ja ranta-alueiden maisemaan. Vanajaveden suuntaan ja sen yli kaupungin julkisivua muodostavat mm. Hämeen linna, kirjasto, Hotelli Vaakuna, Verkatehdas ja Vanha Panimo. Huomioitavaa on myös olevien näkymien säästäminen (mm. kirkon torniin) ja kaupungin siluetin perusteeton ja liiallinen muokkaaminen.

Tavoitteena on korkeatasoinen asuntorakentaminen, järvenrannan läheisyyden hyödyntäminen, uuden kaupungin eteläisen julkisivun muodostaminen sekä omaleimainen kaupunkikuva ja imago.

Asumisen tehokkuus ja rakentamisen kaupunkikuvallinen laatu, palveluiden sijoittuminen sekä liikenteen järjestelyt suunnitellaan miellyttävän keskustarakentamisen periaatteiden mukaan. Kaavasuunnitelman lähtökohtana on osittain käytetty Hämeensaaren kehitys Oy:n laatimaa viitesuunnitelmaa.

Suunnitelmassa Hämeensaaren aluetta on jaettu pienempiin uudisrakentamisen osakokonaisuuksiin. Suunnittelun peruslähtökohtana jokaiselle korttelikokonaisuudelle tavoitellaan keskenään yhteensointuvaa, alueita toisistaan erottelevaa yleisilmettä.



3 RAKENTAMISTAVAN YLEISKUVAUS

Kaava-alueelle muodostuu uimahallin ja Hämeensaarenpuiston lisäksi 5 omanlaisensa luonteen omaavaa korttelikokonaisuutta;

- Uimarinkadun itäpuolinen rantakortteli (A)
- Palvelurakentamisen kokonaisuus (B)
- Rantakorttelit Hämeensaarenpuiston yhteydessä (C)
- Länsikortteli (D)
- Liiketilojen ja pysäköintitalon kortteli (E)

Alueiden arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista, väriykseltään murrettuja sävyjä sekä aitoja/luonnollisen sävyisiä materiaaleja soveltuvasti yhdistävä kokonaisuus. Kortteleiden sisällä kerroslukujen ja materiaalisuuden vaihtelevalla sommittelulla luodaan monipuolisuutta ympäristöön.

Rakennusten ensimmäisten kerrosten tulee lähtökohtaisesti rakentua avoimina Saaritorin ja merkittävimpien kulkuväylien suuntaan. Maantasokerrosten tulee AL-kortteleissa olla tavanomaista asuinkerrosta korkeampia ja siten mahdollistaa joustavasti liike- ja yhteistilojen talotekniset vaatimukset. Kattokerroksen korostamiseksi voidaan ylimpiin kerroksiin sijoittaa esimerkiksi kattolyhtyjä sekä parvellisia tai osittain kaksikerroksisia asuntoja. Massoittelussa vertikaalisen vaihtelun ja rakennuksen eri toimintojen kerrostaminen lisää ympäristön kiinnostavuutta ja inhimillistää rakennusten mittakaavaa.

Asuntojen jäähdyttämiseen varautuminen on suositeltavaa erityisesti pienemmissä, aurinkoiseen ilmansuuntaan avautuvien asuntojen kohdalla. Ensisijaisesti huomiota on kiinnitettävä passiiviseen aurinkosuojaukseen esimerkiksi parvekeratkaisuiden, markiisien tai katosrakenteiden avulla.



Kartalla esitys aluejaottelusta (A-E).

4 PYSÄKÖINTI

Maantasossa olevat pysäköintipaikat (pois lukien kadunvarsipysäköinti) ja -alueet tulee toteuttaa vettä läpäisevillä pinnoitteilla ja mahdollisuuksien mukaan rajata matalalla muurilla.

Huoltoliikenteen ja rakenteellisen pysäköinnin ajoportit tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvaan istuvasti ja arkkitehtonisesti sekä materiaaleiltaan korkeatasoisina.

Ainakin osa pysäköinnistä on suositeltavaa sijoittaa pihakujille tai tonttien piha-alueille huomioiden suunnittelussa pelastustiet ja pelastuspaikat.

Kaava-alueelta on hyvät yhteydet mm. ruutukaavakeskustan alueelle. Lyhyillä liikkumaväleillä tulee kannustaa kestävien liikkumismuotojen käyttöön. Polkupyörille tulee järjestää helppokäyttöinen, säältä suojattu säilytyspaikka. Oleellista helpon käytettävyyden kannalta on suora yhteys ulos riittävän leveän ja helppokäyttöisen oven kautta. Tilassa on latauspistokkeita ja pesu- tai huoltomahdollisuus. Sisätiloihin sijoitettavan latauspaikan paloturvallisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Sisäänkäyntien läheisyyteen sijoitetaan runkolukituksen mahdollistavia kiinteitä pyörätelineitä pelastustiet huomioiden.



*Läpäisevät pinnoitteet pysäköintialueilla.
(kuva: Agency Architecture)*



Havainnollistava kuva luonnonkivimuurista, joka toimii samalla katukalusteena. (kuva: Helsingin kaupunki)

5 JULKISET ULKOTILAT; KADUT, AUKIOT JA PUISTOT

Uimahallin edustalle voidaan sijoittaa julkinen taideteos, siten että teos sijoittuu Uimarinkadun näkymääkseliin eikä aiheuta liikenteellistä haittaa.

Muiden näkymälinjojen päätteinä olevat julkisivut ovat käsiteltävissä mahdollisuuksien mukaan taiteellisella otteella esimerkiksi valaistuksen, viheraiheiden tai reliefimäisten julkisivukäsittelyiden avulla.

Saaritorin suunnittelussa huomioidaan ympäröivä tilankäyttö ja ihmisten kohtaamisten mahdollistaminen. Myös vuodenkierto huomioidaan ja mahdollistetaan tapahtumien tai väliaikaisten käyttöjen järjestelyt, esim. ruokarekat tai myyjäiset.

Kelluvat rakennukset tai rakennelmat suunnitellaan rantamaisemaan soveltuvina ja myös niissä pyritään huomioimaan ympärivuotisen käytön mahdollisuudet.



6 KORTTELI- JA PIHA-ALUEET

Kortteleihin 25, 26 ja 27 on ylimpään kerrokseen rakennettava sauna ja yhteistila sekä parveke/kattoterassi asukkaiden käyttöön. Tilat saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Mikäli tontilla on vähintään 25 asuntoa, on asukkaiden käyttöön rakennettava pesula. Lisäksi jokaiseen kortteliin on rakennettava yksi tai kaksi korttelin yhteiskäyttöistä jätahuonetta.

Rakennusten sisäänkäynnit ja kulkureitit tulee valaista selkeästi. Näkymäpäätteneä olevissa rakennuksissa voidaan harkita hienovaraista julkisivun valaisemista tehokeinona. Kaikissa ulkovalaisun ratkaisuissa tulee kiinnittää huomiota siihen, ettei valaistus häiritse asumista tai alueella liikkumista.

Rakennusten maantasokerrokseen mahdollisesti liittyvien liiketilojen sisäänkäynnin yhteyteen voidaan sijoittaa maltillisen kokoinen, irtokirjaimilla toteutettu valomainos. Vaihtuvanäyttöisiä elektronisia mainostauluja ei lähtökohtaisesti alueella sallita.

Talon numerovalaisimien tulee olla selkeästi sijoitettuja ja häikäisemättömästi valaistuja.



*Havainnollistava kuva laadukkaista sisäänkäynnin järjestelyistä.
(kuva: Wigårdhs Arkitekter)*



*Havainnollistava kuva viihtyisästä kattoterassista.
(kuva: Maarika Mattheiszen)*

6.1 ITÄISET ASUINKORTTELIT (A)

Massoittelun pääperiaatteet

Korttelien rakenne perustuu umpikorttelimaisesti sommiteltujen, harjakattoisten rakennusten kokonaisuuteen. Kerroslukumerkinnot viittaavat rakennusten kattomuotoon, joka sallii vain osittaisen kerroksen rakentamisen yläpuoleen kerrokseen.

Korttelissa 22 rakennusten väliin jää perinteinen korttelipiha sekä näkymäyhteyksiä Uimarinkadulta Vanajavedelle ja rantareitiltä Saaritorin suuntaan. Rakennukset madaltuvat etelän ja idän suuntaan, jolloin aurinko pääsee paistamaan sisäpihalle ja näkymiä vesistön suuntaan aukeaa myös korttelin pohjois- ja länsipuolen korkeammista rakennuksista.

Parvekkeet, katokset ja aukotukset

Uimarinkadun, Uimarinpolun sekä idänpuoleisen rantareitin suuntaan sallitaan ainoastaan sisäänvedetyt tai ranskalaiset parvekkeet. Vyöhykemäiset parvekkeet ovat mahdollisia sisäpihan puolella.

Perustukset, kivijalkakerros

Kortteli 22 on aluemerkinällä AL, joten korttelissa edellytetään tavanomaista korkeampaa kerroskorkeutta maantasossa. Maantasokerroksen avautuminen erityisesti Saaritorin, Uimarinkadun ja rantareitin suuntaan on olennaista – myös uimahallin läheisellä eteläisellä asuintontilla.

Julkisivut, katot; materiaalit ja värit

Korttelit ovat asemakaavassa määrätty pääosin puurakenteiseksi. Julkisivumateriaalin on suositeltu vastaavan runkomateriaalia. Pääosiltaan kortteleissa siis edellytetään puisia julkisivuja. Rakennusten kokonaishahmo muodostuu materiaalien yhdistelmästä, johon liittyvät puiset julkisivupinnat, pystysaumattu vesikatto sekä maantasokerroksen mahdollisesti kiviaineinen materiaali. Betonielementeistä toteutettuna, on maantasokerros verhottava esim. paikallaan muuratulla tiilellä.

*Kuvakooste Uimarinkadun itäpuoleisen asuinrakennusten yleisilmeestä ja materiaali maailmasta.
(kuvat: Arkkitehtipalvelu ja Wienerberger)*



6.2 Y-TONTTI (B)

Massoittelun pääperiaatteet

Rakennus jakautuu kahteen massalliseen osaan. Koillisen puolella on matalampi ja syvärunkoisempi osa, jonka katolle on mahdollista sijoittaa ulko-oleskelun tiloja. Lounaan puolella on korkeampi ja kapeampi osa, johon voi luontevammin sijoittaa luonnonvaloa saavia asuinhuoneita.

Julkisivut, katot; materiaalit ja värit

Julkisivujen materiaalisuudelle ei ole tarpeellista antaa tarkempia vaatimuksia materiaalien kestävyys, yleisen laadun ja kauniin ikääntymisen lisäksi. Rakennuksen hahmon odotetaan sointuvan yhteen ympäröivien rakennusten materiaalimaailman kanssa.

Parvekevyöhykkeet

Varsinaisia parvekkeita ei rakennuksessa sallita. Ulko-oleskelutilojen laatuun tulee suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota, sillä niiden määrä tontin koosta johtuen on melko vähäinen. Ulko-oleskelu voi tukeutua jossain määrin myös ympäröivän Hämeensaarenpuiston palveluihin.



*Kuvakooste palvelurakennuksen mahdollisesta yleisilmeestä ja materiaaleista sekä kattomaailmasta.
(kuvat: Monstrum, Länsiväylä - Johanna Halava, Versta Arkkitehdit)*

6.3 RANTAKORTTELIT (C)

Massoittelun pääperiaatteet

Rannan korttelit perustuvat kahteen erilaiseen massoittelun ”tyyppiin”. Lännen puolimmaisena, kortteliin 27, sijoittuu alueen korkein rakennus. Tämä on hahmoltaan pistemäinen tornitalo. Kortteleissa 26 ja 25 sallitaan matalampi, rannan suuntaan terassoituva rakentaminen. Alueen rakennukset muodostavat maiseman kannalta merkittävimmän lisän, muodostaen sekä Hämeensaaren alueelle, että koko kaupungille uuden (tai merkittävästi muuttuneen), veistoksellisen julkisivun etelän suuntaan. Rakennusten vaihtelevat korkeudet säilyttävät näkymiä ruutukaavakeskustan suuntaan. Tornitalo toimii alueen maamerkinä näkyen aluetta lähestyessä likimain mistä suunnasta hyvänsä; idästä Paasikiventielle, etelästä moottoritielestä tai pohjoisesta Saaristenkatua. Tästä asemasta johtuen, rakennuksen muodonantoon on kiinnitettävä erityistä huomiota. Matalammat terassitalot kortteleissa 26 ja 25 muodostavat yhteen sointuvan kokonaisuuden sekä keskenään, että tornitalon kanssa.

Julkisivut, katot; materiaalit ja värit

Julkisivuihin soveltuvia materiaaleja ovat esimerkiksi paikallaanmuurattu tiiliverhous. Päämateriaaliin liittyviä sivumateriaaleja ovat puu, metalli ja lasi. Materiaalien odotetaan muodostavan mielenkiintoisen ja ilmeeltään harkitun/korkeatasoisen kokonaisuuden.

Parvekevyöhykkeet

Maisemallisia ulko-oleskelutiloja voidaan järjestää sekä tornitalon että terassitalojen katoille. Tämän lisäksi terassitalojen pitkien sivujen ja tornitalon järvenpuoleinen sivu ovat mahdollisia parvekevyöhykkeitä. Niiden täytyy olla luonteeltaan sisäänvedettyjä tai vaihtoehtoisesti niiden muodonannon tulee olla kiinnostava elementti rakennusten kokonaisarkkitehtuurissa.

*Kuvakooste rannan ja Hämeensaarenpuiston yhteyteen sijoittuvien rakennusten yleisilmeestä ja materiaalimaailmasta.
(kuvat: White Arkitekter, Wingårdhs Arkitekter)*



6.4 LÄNTISET KORTTELIT (D)

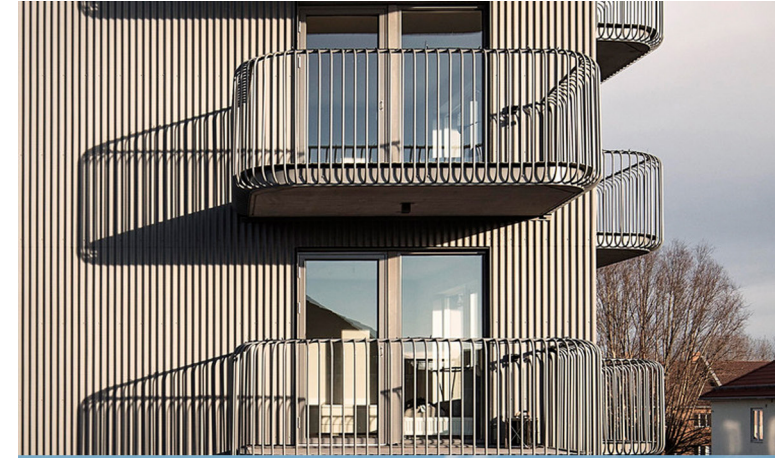
Massoittelun pääperiaatteet

Korttelin 28 rakennukset kehystävät suojaista sisäpihaa. Asuntojen keskikoon vaatimus ei koske korttelia ja siihen on suositeltua sijoittua esimerkiksi sosiaalista asuntotuotantoa.

Korttelin 29 rakennus liittyy kiinteästi Saaritorin ympäristöön, johon on erityisen suositeltavaa sijoittaa liiketiloja maantasokerrokseen ja Saaritorin yhteyteen.

Julkisivut, katot; materiaalit ja värit

Julkisivujen käsittely ja materiaali on vapaammin valittavissa, mutta rakennusten edellytetään kaikesta huolimatta muodostavan yhteensointuvan ja laadukkaan kokonaisuuden.



*Kuvakooste kortteleiden 28 ja 29 mahdollisesta yleisilmeestä ja materiaaliaailmasta.
(kuvat: White Arkitekter, Olsson Lyckefors Arkitekter)*

6.5 KESKIKORTTELI (E)

Massoittelun pääperiaatteet

Keskustakorttelin massa koostuu suurista kappaleista, jotka lepäävät tiiliverhoillun jalustan päällä. Kokonaismassa jäsentyy jalustan, pysäköintitilojen ja Uimarinkadun suuntaisen osan kappaleisiin, jotka ovat keskenään erilaisia mutta liittyvät materiaalien ja värisävyjen avulla visuaalisesti toisiinsa.

Tontti sisältää monipuolisia arjen palveluita; pysäköintilaitoksen, kivijalan yleisölle avoimia tiloja sekä ylempien kerrosten mahdollisia majoitustiloja, toimistoja, asuntoja tai palvelutiloja.

Rakennuksen kokonaismassa kattaa suuren pinta-alan. Jalustan julkisivut ovat kivirakenteisia. Muutkin tilat ovat betoni- tai teräsrunkoisia siten, että ulkoseinät ovat kevytrakenteisia – tarjoten mahdollisimman muuntojoustavaa tilaa eri käyttötarkoituksia varten. Toisen kerroksen kattopihalle ja pysäköintilaitoksen katolle voidaan sijoittaa ulko-oleskelutiloja.

Julkisivut, katot; materiaalit ja värit

Jalustan (maantasokerroksen) materiaali paikalla muurattua tiiltä. Tiilijulkisivut ovat sävyltään punaruskeita, tummia ja syvän sävyisiä. Muurattuja osia täydentävät metallilevyin verhoillut sekä lasiset pinnat. Julkisivuihin Saaritorin suuntaan tulee kiinnittää erityistä huomiota ja huolellisesti liittää sisätilojen tunnelma ulkotiloihin. Avoimilla, harkituilla ratkaisuilla on mahdollista myötävaikuttaa vuorovaikutteisen ja elävän aukion limittymisen yleisölle avoimiin tiloihin tontilla.

Pysäköintilaitoksen tilat ovat ilmanvaihdon ja savunpoiston näkökulmasta mahdollisimman avoimet, mutta visuaalisesti suljetut. Materiaaliksi soveltuu esimerkiksi perforoitu metalliverhous, joka on hillitysti elävä esimerkiksi metallin taitteisuudella tai levykoon saumojen tuottaman kuvioinnin avulla. Ajovalojen häikäisy ympäröiviin asuinrakennuksiin on estettävä julkisivujen rakenteessa.

Kappaleiden aukotus on rauhallista ja suurimittakaavaista, tukeutuen massakappaleiden selkeään geometriaan.

*Kuvakooste keskikorttelin potentiaalista ja mahdollisesta materiaalimaailmasta.
(kuvat: Booking.com ja JaJa Arkitekter)*

