

Poltinaho 2

Rakentamistapaohje



1 Rakentamistapaohje

Rakentamistapaohjeen yleistavoitteena on varmistaa, että alueesta muodostuu korkeatasoinen, yhtenäinen ja ympäristöön sopiva. Rakentamistapaohje täydentää asemakaavan AO- ja AP -kortteleiden rakentamista koskevia määräyksiä ja merkintöjä. Rakentamistavan vaatimuksiin on syytä tutustua jo ennen tontin hankintaa. Ohje ohjaa suunnittelijoita, rakentajia ja viranomaisia. Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on määritellä alueen yleinen laatutaso ja ne asemakaavaa täydentävät kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset keinot, joilla varmistetaan alueen toimivuus ja korttelialueiden järjestelyjen tarkoituksenmukaisuus. Rakentamistapaohje hyväksytään asemakaavan liitteenä ja on siten määräyksiltään oikeusvaikutteinen. Rakentamistapaohje liitetään tontinluovutusehtoihin tontin ostajaa sitovaksi.

2 Erillispientalojen (AO) korttelialue

Rakennusten korkeusasemat tulee sopeuttaa katusuunnitelmien mukaiseen korkotasoon. Tonteilla on tarpeen toteuttaa maanpinnan korotuksia. Täyttöalueiden tulee luontevasti liittyä ympäröiviin rakennettujen alueiden korkeusasemiin. Vierekkäiset AO-tontit on liitettävä luontevasti toisiinsa.

Rakennusten on oltava moderneja ja muodoltaan selkeitä. Rakennusten tulee olla puurakenteisia. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puupintaisia. Väreinä tulee käyttää keltaisen, punaisen, vihreän tai ruskean murrettuja maavärejä.

Julkisivuverhouksen on oltava samaa materiaalia, verhoustapaa ja väriä koko julkisivun osalta sokkelista räystäälle ja päädyissä harjaan saakka. Myös hirsi on sallittu julkisivumateriaali, mutta ilman ulkonevia nurkkasalvoksia. Tavoitteena pidetään yhtenäisiä ja laajoja julkisivupintoja, jolloin pienemmät yksityiskohdat sävytetään julkisivun pääväriin sopeutuvaksi. Julkisivuväristä poikkeavia nurkka-, peite- tai ikkunanpielilautoja ei sallita. Jos asuntoon toteutetaan parveke, tulee sen olla kooltaan pieni ja ilmeeltään keveä. Katettu ja mahdollisesti myös lasitettu parveke ei saa olla rakennusrungosta ulkoneva.

Asuinrakennukset tulee toteuttaa kaksikerroksisina ja suorakaiteenmuotoisina. Asuinrakennusten kattomuodon tulee olla symmetrinen tai epäsymmetrinen harjakatto. Murrettu harjakatto ei ole sallittu. Asuinrakennuksen katon tulee olla muodoltaan jyrkkä. Rakennuksen kadunpuoleiselle kattolappeelle voidaan toteuttaa kattolyhty- tai poikkiharjamuoto, joka ei linjaudu ulos rakennusrungosta. Vesikaton IV-laitteet suositellaan koottavaksi rakennuksen hahmoa korostaviksi kattopiipuiksi. Räystäsrakenteen tulee olla kapea ja alta avoin.

Katon värin tulee olla tumma (tummanharmaa tai musta). Katemateriaalin tulee olla konesaumattu tai vastaava pelti tai betonikattotiili. Teräsohutlevystä tehdyn katon tulee olla sileä (ei tiili- tms. kuviointia). Tontin kaikkien katteiden tulee olla keskenään materiaaleiltaan samanlaiset, ellei kyseessä ole kattoterassi tai viherkatto. Aurinkokeräinten / -paneelien sijoitus kattopintoihin on suotavaa ja ne tulee integroida rakennusten arkkitehtuuriin.

Talousrakennus / autosuoja voidaan joko yhdistää asuinrakennukseen tai rakentaa erillisenä rakennuksena. Mikäli talousrakennus / autosuoja toteutetaan yhtenäisenä rakennusmassana asuinrakennuksen kanssa, voidaan talousrakennuksen / autosuojan päälle toteuttaa kattoterassi oleskelua varten. Asuinrakennukseen yhdistetyn talousrakennuksen / autosuojan tulee julkisivuverhoukseltaan noudattaa asuinrakennuksen julkisivua ja muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Rakennuksiin liitettävät tekniset laitteet tulee sijoittaa julkisivussa mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan ja ne tulee verhoilla rakennuksen ulkoarkkitehtuuriin soveltuvalla tavalla.

Mikäli talousrakennus / autosuoja toteutetaan erillisenä rakennuksena, tulee siihen asentaa aurinkokeräimiä tai toteuttaa viherkatto. Erillisen talousrakennuksen / autosuojan julkisivuväriytyy saa olla eri kuin asuinrakennuksessa. Väreinä tulee käyttää keltaisen, punaisen, vihreän tai ruskean murrettuja maavärejä.

Rakennukset tulee sijoittaa siten, että tontille muodostuu mahdollisimman laaja ja yhtenäinen viheralue. Autopaikat tulee sijoittaa siten, ettei tontilta poistuminen edellytä katualueelle peruutusta. Kiinteistön jätesäilytys tulee sijoittaa ajoneuvoliittymän

yhteyteen siten, ettei jäteastiat näy katukuvan suuntaan. Jäteastiat tulee reunustaa joko kasvillisuudella tai rakentaa niille puurakenteinen katos / kehikko. Katoksen / kehikon tulee ulkoverhoukseltaan ja väriykseltään olla vastaava kuin talousrakennuksen / autosuojan.

Tontin sade- ja sulamisvesien kiertokulku tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisimman luonnollisena. Hulevesien maahan imeyttäminen edistää pohjavesisuhteitten säilymistä ja kasvillisuuden viihtymistä sekä vähentää tulvimisriskiä hulevesiviemäreissä ja laskuojissa. Tämä edellyttää, että mahdollisimman suuri osa tontista toteutetaan kasvillisuuspeitteisenä, sillä kasvillisuuspeitteisiltä alueilta muodostuvien hulevesien määrä on hyvin vähäistä.

Hulevedet, joita ei ole mahdollista imeyttää tontilla, saa viivytyksen jälkeen johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään. Viivytyks on toteutettava ensisijaisesti painanteina, viivytyksaltaina tai vastaavina, ja toissijaisesti maanalaisena viivytyksratkaisuna. Poisjohdettavia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyksrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 2–12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Vettäläpäisemättömiksi pintamateriaaleiksi luetaan rakennusten katteet (poislukien viherkatto), asfaltti ja tiivissaumaiset kiveykset.

Niillä tontin osilla, joita käytetään kulku- ja ajoväylinä, suositellaan käytettävän vettä läpäiseviä pintoja, kuten kiviainespintaa, hulekiveystä, rei'itettyä betonikiveystä tai harvaa kiveystä (esim. noppakiveystä). Laatoitusta käytettäessä laattojen väliin tulee jättää normaalia leveämpi sauma, jotta suurempi määrä hulevesistä pääsee imeytymään maahan.

Tontille tulee laatia rakennusluvan yhteydessä sekä hulevesisuunnitelma että pinnantasauksen esittävä pihasuunnitelma. Suunnitelmissa tulee huomioida maaperän vedenimeytyskyky ja pihan rakennekerrosten vedenläpäisevyyskyky.

Alueelle tavoitellaan yhtenäistä puutarhakaupunki-ilmettä. Istutuksilla on suuri merkitys pihojen viihtyisyydelle ja asumismukavuudelle. Istutusten avulla luodaan suojaisia ja

vehreitä oleskelualueita ja tästä syystä istutusalueilla tulee suosia monikerroksellista ja monilajista kasvillisuutta. Vehreän ja kutsuvan katukuvan luomiseksi tontille tulee istuttaa 1 lehtipuu / 200 tontti-m². Puut tulee istuttaa katualueeseen rajautuvan tontin puolelle. Vähintään yhden lehtipuun lopullisen latvuskorkeuden tulee olla yli 10 metriä. Korkeaksi kasvavan lehtipuun tulee olla lajiltaan koivu, tammi, metsävaahtera, lehtosaarni, vuorijalava tai metsälehmus. Matalammiksi lehtipuiksi suositellaan hedelmäpuita ja kukkivia koristepuita.

Tontin rajoille tulee istuttaa kasvillisuusaidat. Suositeltavaa on istuttaa rajanaapurin kanssa yhteinen kasvillisuusaita, jolloin se voidaan istuttaa keskelle rajalinjaa. Muussa tapauksessa kasvillisuusaita tulee istuttaa omalle puolelle. Tontin kadunvastaisella rajalla, jolla sijaitsee tontin ajoneuvoliittymä, tulee kasvillisuusaita pitää enintään 1,5 metriä korkeana. Suositeltavia kasvilajeja rajalinjalle, jossa ajoneuvoliittymä sijaitsee, ovat koivuangervo, siperianvirpiangervo, norjanangervo, kiiminginangervo 'Martti', taikinamarja, kiiltotuhkapensas sekä leikattavat havut. Korttelin 52 tonteilla 1 ja 2 tulee huomioida, että näkemäalueilla kasvillisuuden enimmäiskorkeus on 0,8 metriä.



Kuva 1. Havainnekuva pientalosta, jossa autosuoja kytketty asuinrakennukseen.

3 Asuinpientalojen (AP) korttelialue

Rakennusten korkeusasemat tulee sopeuttaa katusuunnitelmien mukaiseen korkotasoon. Tonteilla on tarpeen toteuttaa maanpinnan korotuksia. Täyttöalueiden tulee luontevasti liittyä ympäröiviin rakennettujen alueiden korkeusasemiin. Vierekkäiset AP-tontit on liitettävä luontevasti toisiinsa.

Rakennusten on oltava moderneja ja muodoltaan selkeitä. Rakennusten tulee olla puurakenteisia. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puupintaisia. Väreinä tulee käyttää keltaisen, punaisen, vihreän tai ruskean murrettuja maavärejä.

Julkisivuverhouksen on oltava samaa materiaalia, verhoustapaa ja väriä koko julkisivun osalta sokkelista räystäälle ja päädyissä harjaan saakka. Julkisivuväritys voi kuitenkin pitkällä julkisivulla vaihtua huoneistokohtaisesti. Tavoitteena pidetään yhtenäisiä ja laajoja julkisivupintoja, jolloin pienemmät yksityiskohdat sävytetään julkisivun pääväriin sopeutuvaksi. Julkisivuväristä poikkeavia nurkka-, peite- tai ikkunanpielilautoja ei sallita.

Asuinrakennukset tulee toteuttaa kaksikerroksisina ja muodoltaan selkeinä.

Asuinrakennusten kattomuodon tulee olla symmetrinen tai epäsymmetrinen harjakatto. Murrettu harjakatto ei ole sallittu. Katon tulee olla muodoltaan jyrkkä. Rakennuksen kattolappeelle voidaan toteuttaa kattolyhty- tai poikkiharjamuoto, joka ei linjaudu ulos rakennusrungosta. Räystäsrakenteen tulee olla kapea ja alta avoin.

Katon värin tulee olla tumma (tummanharmaa tai musta). Katemateriaalin tulee olla konesaumattu tai vastaava pelti tai betonikattotiili. Teräsohutlevystä tehdyn katon tulee olla sileä (ei tiili- tms. kuviointia). Tontin kaikkien katteiden tulee olla keskenään materiaaliltaan samanlaiset, ellei kyseessä ole viherkatto. Aurinkokeräinten / -paneelien sijoitus kattopintoihin on suotavaa ja ne tulee integroida rakennusten arkkitehtuuriin. Talousrakennuksiin ja autokatoksiin suositellaan viherkattoa.

Rakennusten sijoittelulla on tavoitteena luoda tonteille melulta suojaisia piha-alueita. Turuntien varren korttelissa 50 asuinrakennukset on sijoitettu suojaamaan asuntopihoja liikenteen aiheuttamilta häiriöiltä. Korttelissa 50 asuinrakennukset tulee tontilla yhdistää Turuntieltä tulevaa liikennemelua vastaan yhtenäisellä, 2,5 metriä korkealla aitarakenteella. Aidan tulee olla materiaaliltaan ja ulkoverhouksen suunnaltaan

samanlainen kuin asuinrakennuksessa. Rakenteeltaan aidan tulee olla kaksipuolinen, sokkelilla ja anturaperustuksella varustettu. Aitaan tulee rakentaa umpinainen huoltoportti.

Korttelissa 50 Turuntien puoleiset mahdolliset parvekkeet tulee toteuttaa lasitettuina ja normaalia paremmin äänieristettyinä joko parvekkeen kattoon lisätyllä vaimennusmateriaalilla tai/ja käyttämällä tiivisteellisiä lasituksia tai muulla ratkaisulla, jolla saavutetaan vaatimuksen mukainen ääneneristys. Asuntojen tulee avautua myös hiljaisemman julkisivun suuntaan. Maantasoterassien tulee sijoittua hiljaisemman julkisivun suuntaan ja ne tulee rakentaa lähelle maan tasoa. Terassirakenteiden tulee olla yksinkertaisia ja alueen arkkitehtuuriin ja värytykseen sopivia.

Korttelin 53 tontilla 3 Hattelmalantien puoleiset mahdolliset parvekkeet tulee toteuttaa lasitettuina ja normaalia paremmin äänieristettyinä joko parvekkeen kattoon lisätyllä vaimennusmateriaalilla tai/ja käyttämällä tiivisteellisiä lasituksia tai muulla ratkaisulla, jolla saavutetaan vaatimuksen mukainen ääneneristys. Asuntojen tulee avautua myös hiljaisemman julkisivun suuntaan. Maantasoterassien tulee sijoittua hiljaisemman julkisivun suuntaan ja ne tulee rakentaa lähelle maan tasoa. Terassirakenteiden tulee olla yksinkertaisia ja alueen arkkitehtuuriin ja värytykseen sopivia.

Tonteilla tulee varata leikkiin ja asukkaiden oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Turuntien läheisyydessä oleskelupiha-alueet tulee sijoittaa rakennusten tai muiden melusteiden suojaan siten, että melutaso oleskeluun tarkoitetuilla alueilla ei ylitä päivä- ja yöajan keskiäänitasojen ohjearvoja.

Huoneistokohtaiset asuntopihat tulee erottaa toisistaan rakennuksen ulkoarkkitehtuurin kanssa yhtenäisillä aidoilla. Asuntopiha tulee erottaa muusta piha-alueesta istutuksilla.

Autopaikoista 75 % tulee toteuttaa katoksellisina. Autokatosten tulee olla puupintaisia. Julkisivuverhouksen tulee olla sama kuin asuinrakennuksissa. Julkisivuväritys saa olla eri kuin asuinrakennuksessa. Väreinä tulee käyttää keltaisen, punaisen, vihreän tai ruskean murrettuja maavärejä. Autokatokset tulee sijoittaa siten, että tontille muodostuu mahdollisimman laaja ja yhtenäinen leikkiin ja oleskeluun tarkoitettu alue.

Pysäköintialueet tulee erottaa leikki- ja oleskelualueesta istutuksilla. Autopaikat tulee sijoittaa siten, ettei tontilta poistuminen edellytä katualueelle peruutusta.

Korttelissa 50 kiinteistöjen tulee järjestää jätehuolto lukittaviin jätehuoneisiin. Jätehuoneiden tulee ulkoeristykseltään ja väriykseltään olla vastaavia kuin autokatosten.

Korttelissa 53 kiinteistöjen tulee järjestää yhteinen jätteenkeräyspiste, joka sijoitetaan tontin 1 ajoneuvoliittymän läheisyyteen. Jätehuolto tulee toteuttaa syväkeräysastioina.

Rakennuksiin liitettävät tekniset laitteet tulee sijoittaa julkisivussa mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan ja ne tulee verhoilla rakennuksen ulkoarkkitehtuuriin soveltuvalla tavalla.

Tontin sade- ja sulamisvesien kiertokulku tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisimman luonnollisena. Hulevesien maahan imeyttäminen edistää pohjavesisuhteitten säilymistä ja kasvillisuuden viihtymistä sekä vähentää tulvimisriskiä hulevesiviemäreissä ja laskuojissa. Tämä edellyttää, että mahdollisimman suuri osa tontista toteutetaan kasvillisuuspeitteisenä, sillä kasvillisuuspeitteisiltä alueilta muodostuvien hulevesien määrä on hyvin vähäistä.

Hulevedet, joita ei ole mahdollista imeyttää tontilla, saa viivytyksen jälkeen johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään. Viivytyks on toteutettava ensisijaisesti painanteina, viivytyksaltaina tai vastaavina, ja toissijaisesti maanalaisena viivytyksratkaisuna. Poisjohdettavia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyksrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 2–12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Vettäläpäisemättömiksi pintamateriaaleiksi luetaan rakennusten katteet (poislukien viherkatto), asfaltti ja tiivissaumaiset kiveykset.

Niillä tontin osilla, joita käytetään kulkuväylinä, tulee ensisijaisesti käyttää vettä läpäiseviä pintoja, kuten kiviainespintaa, hulekiveystä, reiätettyä betonikiveystä tai harvaa kiveystä

(esim. noppakiveystä). Laatoitusta käytettäessä laattojen väliin tulee jättää normaalia leveämpi sauma, jotta suurempi määrä hulevesistä pääsee imeytymään maahan.

Tontille tulee laatia rakennusluvan yhteydessä sekä hulevesisuunnitelma että pinnantasauksen esittävä pihasuunnitelma. Suunnitelmissa tulee huomioida maaperän vedenimeytyskyky ja pihan rakennekerrosten vedenläpäisevyyskyky.

Alueelle tavoitellaan yhtenäistä ja vihreää puutarhakaupunki-ilmettä. Istutuksilla on suuri merkitys pihojen viihtyisyydelle ja asumismukavuudelle. Tontin rajoille tulee toteuttaa monilajiset viheralueet. Asemakaavassa osoitetulle istutettavan alueen osalle tulee istuttaa 1 korkeaksi kasvava lehtipuu / 300 tontti-m². Korkeaksi kasvavan lehtipuun tulee olla lajiltaan koivu, tammi, metsävaahtera, lehtosaarni, vuorijalava tai metsälehmus. Puut voidaan istuttaa luonnollisesti ryhmiin. Istutettavalle alueen osalle saa istuttaa enemmän puita, kuin minimivaatimus edellyttää. Istutettavan alueen osalla tulee toteuttaa leikattavan nurmialueen sijasta niittyalue. Niittysiemenseoksen tulee koostua Hämeenlinnan alueella luontaisesti esiintyvistä niittykasveista. Niittyalueelle istutetaan korkeaksi kasvavien lehtipuiden lisäksi alueelle luontaisia kotimaisia pensaita ja havuja.

Korttelissa 50 Uppalankaaren vastaisille rajoille ja korttelissa 53 Ryytimaankujan vastaisille rajoille tulee istuttaa pensasaita. Pensasaita tulee istuttaa tontin omalle puolelle. Pensasaita tulee pitää enintään 1,5 metriä korkeana. Suositeltavia pensaslajeja ovat koivuangervo, siperianvirpiangervo, norjanangervo, kiiminginangervo 'Martti', taikinamarja ja kiiltotuhkapensas.

AP-tonttien keskinäisille rajoille tulee istuttaa pensasaidat. Suositeltavaa on istuttaa rajanaapurin kanssa yhteinen pensasaita, jolloin se voidaan istuttaa keskelle rajalinjaa. Muussa tapauksessa pensasaita tulee istuttaa omalle puolelle. Pensasaita tulee pitää enintään 1,5 metriä korkeana. Suositeltavia pensaslajeja ovat koivuangervo, siperianvirpiangervo, norjanangervo, kiiminginangervo 'Martti', taikinamarja ja kiiltotuhkapensas.

Korttelin 50 tontilla 1 korttelin 53 tontilla 1 tulee huomioida, että näkemäalueilla kasvillisuuden enimmäiskorkeus on 0,8 metriä.