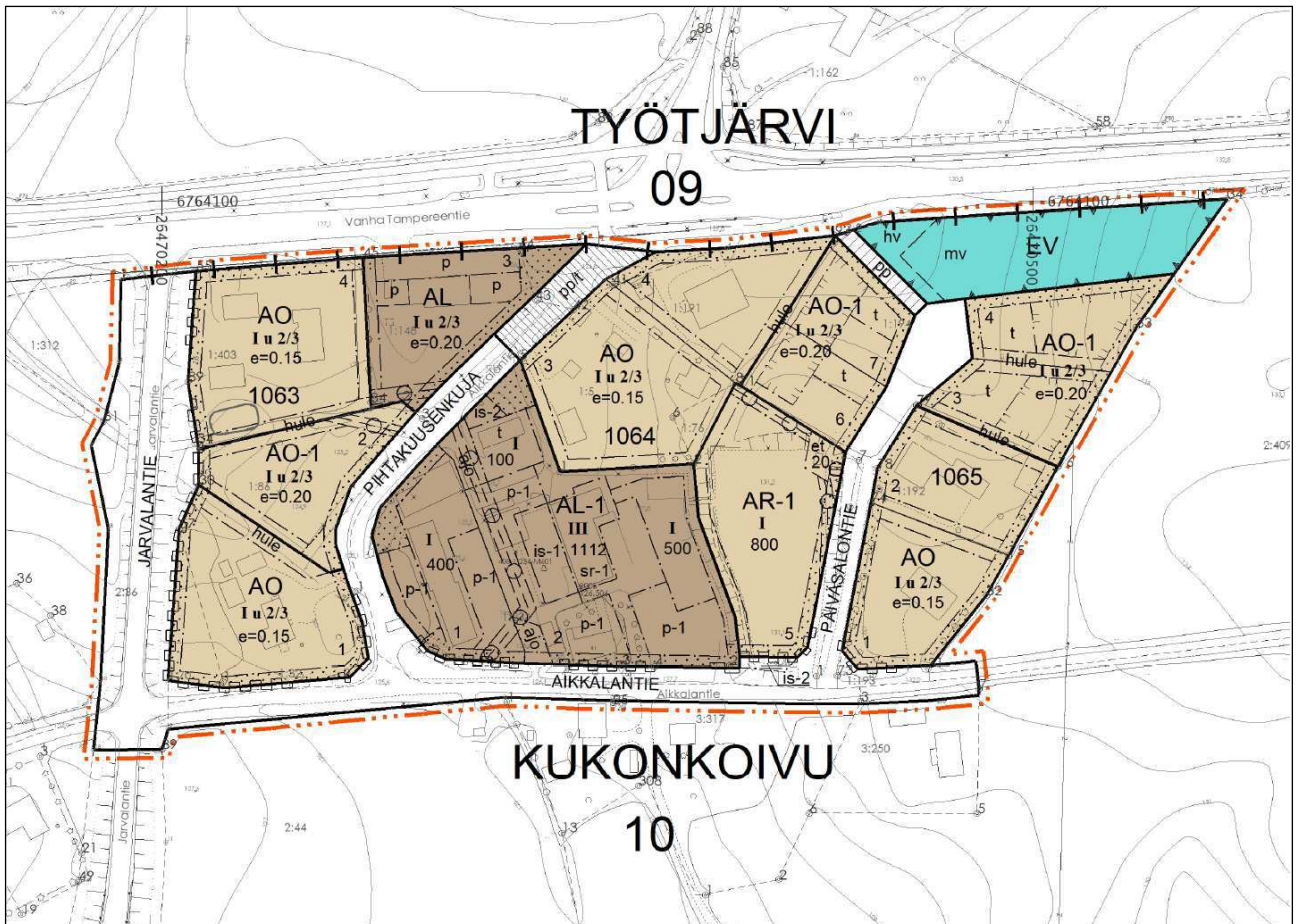


# HOLLOLA

## Hälvälän koulun alueen rakentamistapaohje

Ohje koskee Kukonkoivun (10) kunnanosan kortteleita 1063–1065



Alueen asemakaavaehdotus 15.1.2026.

17.4.2026

Hollolan kunta  
Kehitys- ja kaavoituspalvelut

Valtuusto hyväksynyt

xx.xx.20xx

## Sisällysluettelo

1	Rakentamistapaohjeen tarkoitus .....	3
2	Alueen sijainti ja yleiskuvaus.....	4
3	Asemakaavamääräykset.....	5
4	Alueen nykyinen rakennuskanta .....	9
5	Hälvälän koulun alueen yleiset suunnitteluohjeet .....	13
5.1	Radon.....	13
5.2	Pohjatutkimukset .....	13
5.3	Lämmitystavan valitseminen.....	13
5.4	Rakennusten sijoitus tontilla .....	14
5.5	Julkisivut ja katot .....	15
5.6	Maastoon sovittaminen.....	15
5.7	Tontin rajaaminen.....	15
5.8	Autopaikat .....	15
5.9	Hulevesien käsittely.....	16
6	Uudet rakennuspaikat .....	17
7	Olemassa olevat rakennuspaikat .....	19
8	Entisen koulurakennuksen alue .....	21

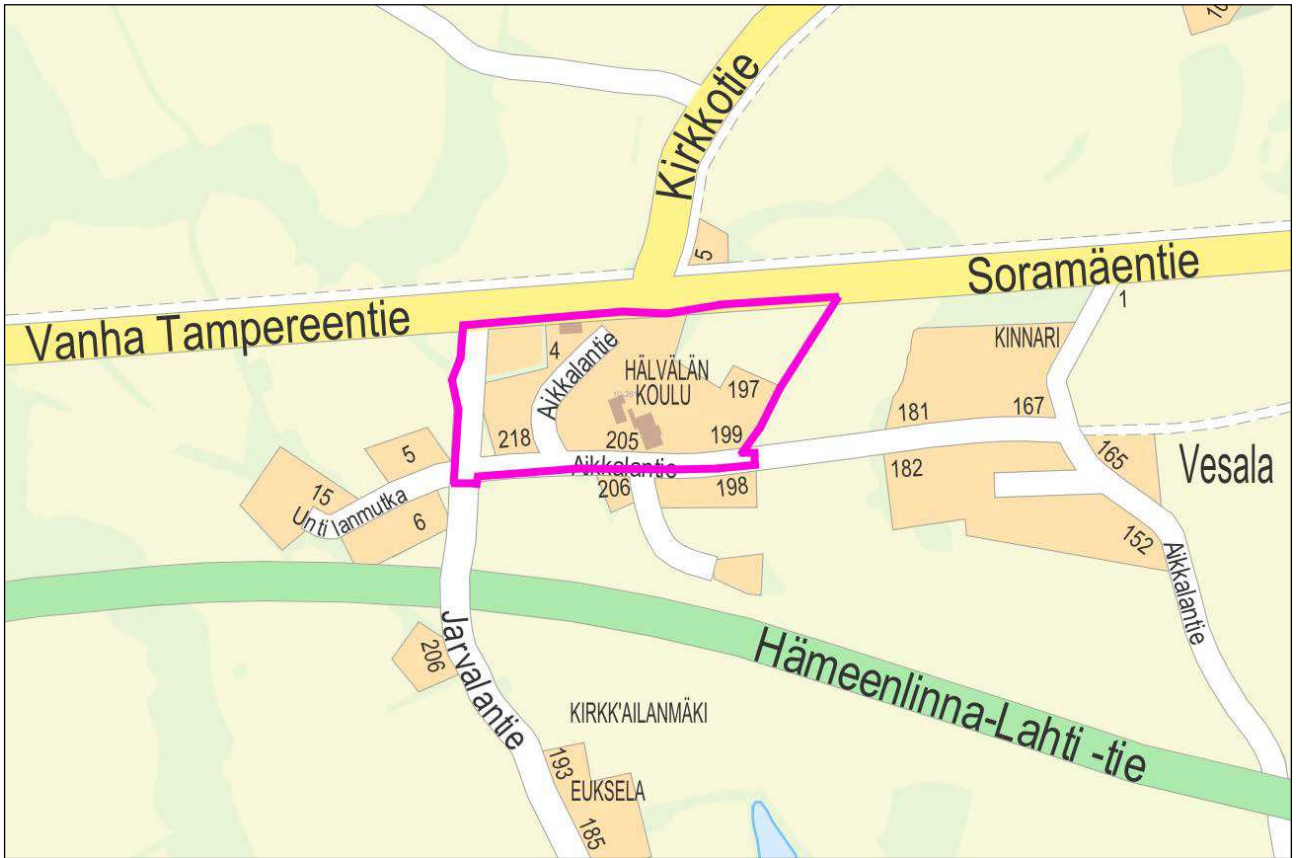
# 1 Rakentamistapaohjeen tarkoitus

Rakentamistapaohje täydentää laadittua asemakaavaa ja sen tarkoitus on havainnollistaa kaavamääräyksiä. Tämä rakentamistapaohje koskee Hälvälän koulun alueen asemakaavaa (kaava numero 10-281) ja se on laadittu kaavaprosessin yhteydessä osana kaavaa. Rakentamistapaohje ohjaa esimerkein ja havainnekuvin tontin suunnittelua, rakennusten sijoittelua, pihajärjestelyjä ja rakennusten arkkitehtuuria. Tavoitteena on viihtyisä ja toimiva asuinympäristö. Hälvälän koulun osalta rakennustapaohje ohjaa suojellun rakennuksen korjaamista. Hälvälän koulurakennuksesta on laadittu erillinen rakennushistoriaselvitys (Ramboll Oy 2023).

Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on ohjata rakentamista entisen Hälvälän koulun alueella, jotta alueen kulttuurihistorialliset arvot tulisi huomioida ja uudisrakentaminen yhdistyisi luontevasti alueen nykyiseen rakennuskantaan ja maisemaan. Rakentamistapaohjetta käytetään päätöksenteon työkaluna sekä toteuttamistapojen ohjeena suunnittelijoille ja rakentajille. Rakentamistapaohjetta tulkitsee rakennusvalvonta.

Rakentamistapaohjeen lisäksi alueella rakentamisessa tulee noudattaa Hollolan kunnan voimassa olevaa rakennusjärjestystä.

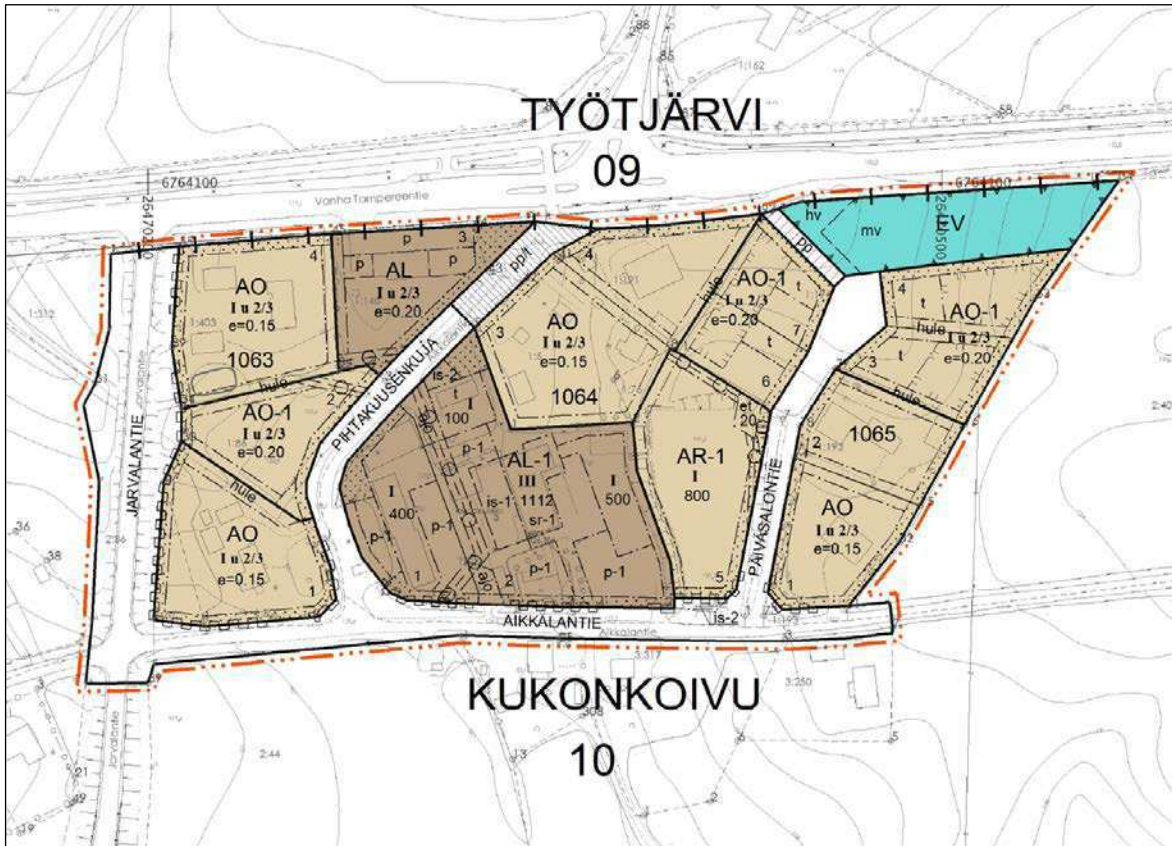
## 2 Alueen sijainti ja yleiskuvaus



Alue sijoittuu entisen Hälvälän koulun lähiympäristöön noin kolmen kilometrin etäisyydelle kuntakeskuksesta. Aluetta ympäröivät laajat peltoalueet ja se kuuluu Vesalan, Nokkolan, Untilan ja Utulan maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Alueelle kulku tapahtuu Soramäentien, Vanhan Tampereentien, Jarvalantien ja Aikkalantien kautta. Alueen eteläreunalle sijoittuva Aikkalantie on historiallinen tielinja (Ylinen Viipurin tie). Alueeseen kuuluu Hälvälän koulun ja sen piha-alueiden lisäksi ympäröivää pientaloasutusta kulkuyhteyksineen sekä kunnan omistama rakennettavaksi osoitettava pienialainen peltoalue.

Alueen maaperä on pääosin hienoa hietaa ja silttiä, jolle kevyet rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti. Maaperä soveltuu heikosti hulevesien imeyttämiseen. Alue rajautuu pohjoisosaltaan pohjavesialueeseen. Osassa aluetta pohjavedenpinta on lähellä maanpintaa, mikä tulee huomioida kaivantojen ja kunnallistekniikan suunnittelussa. Alue on osittain yksityisessä omistuksessa. Alueen pinta-ala on noin 5,3 hehtaaria ja sen korkeusasema asettuu noin +123 ja +132 metrin välille merenpinnasta.

### 3 Asemakaavamääräykset



**AR-1**

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa palveluasumista.

**AO**

Erillispientalojen korttelialue.

**AO-1**

Erillispientalojen korttelialue.

Rakennukset tai melulta suojaavat vähintään kaksi metriä korkeat aidat on sijoitettava yhtenäisesti siten, että piha-alueelle jää oleskeluun aluetta, jolla melun ohjearvot alittuvat.

**AL**

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

**AL-1**

Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitustiloja sekä palveluasuntoja ja niihin tarvittavia palvelutiloja. Korttelialueen ympäristön puistomaisuus sekä pihapiirin ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten on sopeuduttava yhteen historiallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa. Rakentamisen ja muutostöiden suunnitelmien osalta on pyydettävä alueellisen museoviranomaisen lausunto. Korttelialueen toiminta ei saa aiheuttaa merkittäviä ympäristöhäiriöitä tai ympäristön pilaantumisen vaaraa.

**EV**

Suojaviheralue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



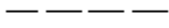
Kunnanosan raja.



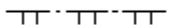
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



Ohjeellinen tontin raja.

10

Kunnanosan numero.

KUK

Kunnanosan nimi.

1063

Korttelin numero.

1

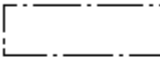
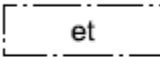
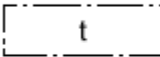
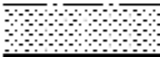
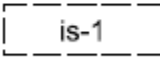
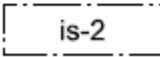
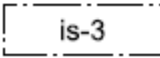

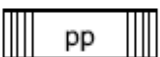
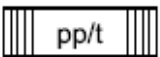
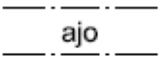
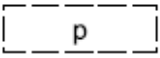
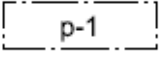
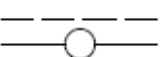
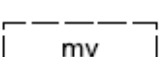
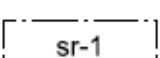
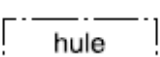
Ohjeellinen tontin numero.

AIKKALANTIE

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

500

Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.

<b>I</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
<b>I u 2/3</b>	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
<b>e=0.20</b>	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa kunnallisteknisiä rakennuksia.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
<b>dBa</b>	Tontille sijoitettava päärakennus tulee äänieristää ulkovaipaltaan liikennemelua vastaan siten, että sisätilojen keskiäänitaso saa olla päivällä korkeintaan 35 dba ja yöllä on korkeintaan 30 dba. Tontille on osoitettava melulta suojattua oleskelualueetta, jonka keskimelutaso (dba) ei saa ylittää melun ohjearvoja.
	Istutettava alueen osa.
	Ohjeellinen istutettava alueen osa, joka on pidettävä avoimena. Alueelle istutettavat kasvit on pidettävä alle yhden metrin korkuisina.
	Istutettava alueen osa, jolla sijaitsee säilytettävä muistomerkki.
	Istutettava alueen osa, jolle siirretään olemassa oleva säilytettävä muistomerkki.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
	Alueella oleva ajoyhteys.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Pysäköimispaikka, joka tulee jakaa osiin puu- tai pensasistutuksin. Aluetta ei saa käyttää avovarastointiin.
	Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan sijoittaa meluvalli.
	Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti arvokas ja taajamakuvaan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivuja, vesikattoja tai porrashuoneiden rakennustaiteellista arvoa. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostyöt tulee tehdä rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen. Korjaus- ja muutossuunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
	Hulevesipainannetta varten varattu alueen osa.

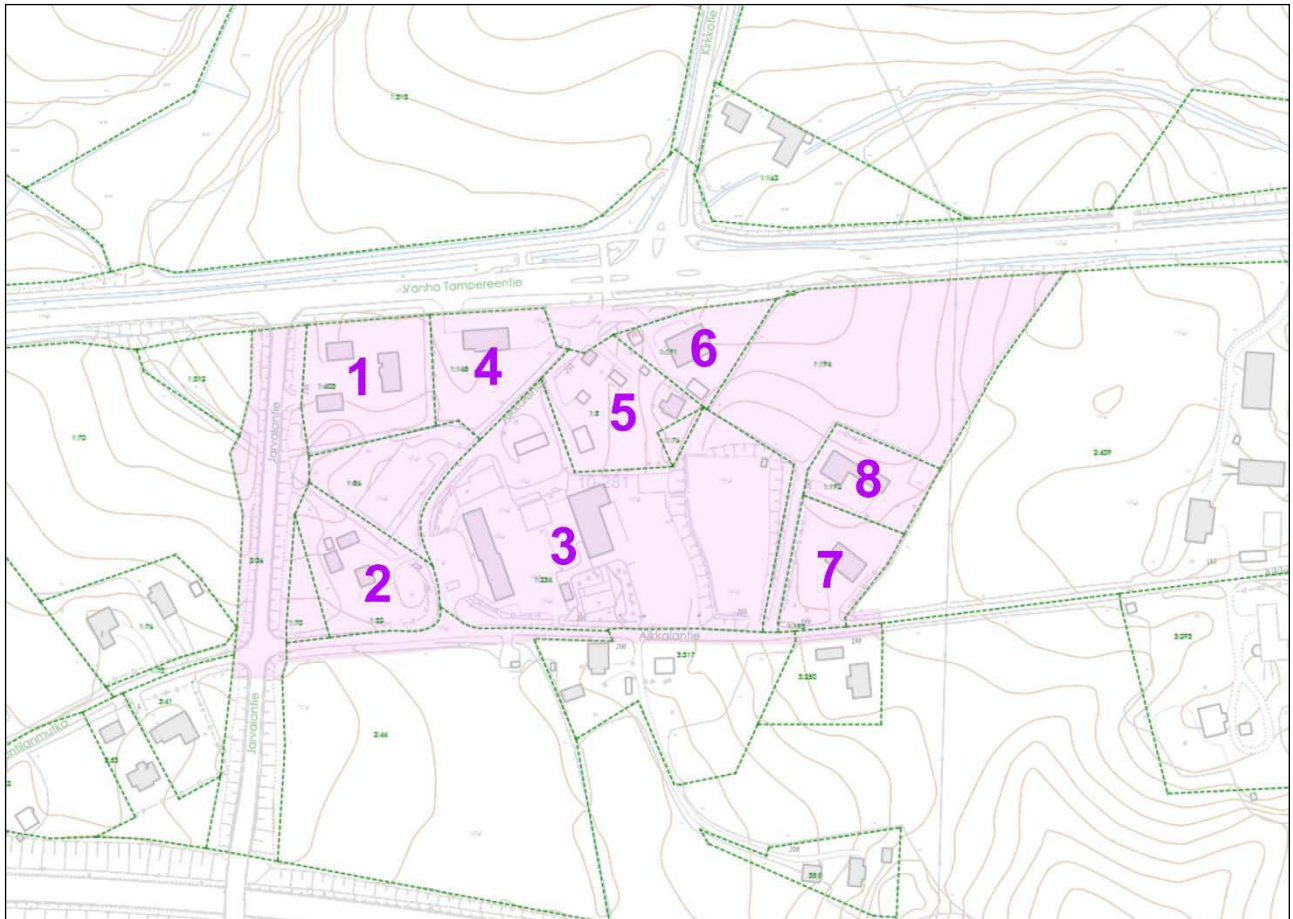
Ohjeellinen alueen osa, jota voidaan hoitaa pintavesien imeytykseen ja viivytykseen soveltuvana viheralueena.

#### YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Rakentamisessa ja muutostöissä on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sopeuttamiseen osaksi alueen maisemakuvaa.
2. Alueen rakennuspaikoille on varattava pysäköintipaikkoja seuraavasti:

AO-korttelialueilla	2 autopaikkaa asuntoa kohti
AL-korttelialueilla	2 autopaikkaa asuntoa kohti ja 1 autopaikka 60 liike- ja toimistorakennusten kerrosneliometriä kohti
AO-1-korttelialueilla	2 autopaikkaa asuntoa kohti
AR-1-korttelialueilla	1 autopaikka asuntoa kohti
AL-1-korttelialueilla	1 autopaikka asuntoa kohti, 1 autopaikka 60 majoitus-, liike- ja toimistorakennusten kerrosneliometriä kohti ja 1 autopaikka 150 palveluasumisen rakennusten kerrosneliometriä kohti
3. Rakentamisessa tulee varautua radonin torjuntaan.
4. Kiinteistöillä syntyvät puhtaat hulevedet tulee pyrkiä imeyttämään tontilla. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hulevesien viivytyks- ja käsittelyratkaisut tontilla. Viivytystilavuuden tulee olla vähintään 1 kuutiometri 100 neliometriä vettäläpäisemätöntä pinta-alaa kohti. Tontin hulevesiä ei saa johtaa naapuritonteille tai kaduille. Hulevesien hallinnan ja kulttuuriympäristön luonteen kannalta korttelialueilla on suositeltavaa välttää tiiviillä pinnoitteella päällystettyjä kulkuväyliä ja piha-alueita sekä suosia sora- ja numpipintoja sekä harvasaumaisia kiveyksiä.
5. Asemakaavassa esitetty tonttijako on ohjeellinen eikä kaavan hyväksyminen edellytä kiinteistönmuodostamista.
6. Asemakaavaan on laadittu erillinen rakentamistapaohje.

## 4 Alueen nykyinen rakennuskanta



### Jarvalantie 235

Kohdenumero: 1  
Käyttötarkoitus: omakotitalo  
Rakennusvuosi: 2000

### Muut rakennukset

Käyttötarkoitus: talousrakennus  
Rakennusvuosi: 2000 (2009)

Käyttötarkoitus: kaluston huolto-  
rakennus  
Rakennusvuosi: 2013



<p><b>Aikkalantie 218</b></p> <p>Kohdenumero: 2            Käyttötarkoitus: omakotitalo            Rakennusvuosi: 1950</p> <p><b>Muut rakennukset</b></p> <p>Käyttötarkoitus: talousrakennus            Rakennusvuosi: 1990</p> <p>Käyttötarkoitus: talousrakennus            Rakennusvuosi: 1990</p>	 
<p><b>Aikkalantie 205</b></p> <p>Kohdenumero: 3            Käyttötarkoitus: koulurakennus            Rakennusvuosi: 1942 (1950, 2001)</p> <p><b>Muut rakennukset</b></p> <p>Käyttötarkoitus: koulurakennus            Rakennusvuosi: 2001 (2007)</p> <p>Käyttötarkoitus: talousrakennus            Rakennusvuosi: 1979</p> <p>Käyttötarkoitus: talousrakennus            Rakennusvuosi: 2002</p>	 
<p><b>Aikkalantie 230</b></p> <p>Kohdenumero: 4            Käyttötarkoitus: myymälärakennus            Rakennusvuosi: 1958 (1991)</p>	

<p><b>Aikkalantie 233</b></p> <p>Kohdenumero: 5            Käyttötarkoitus: omakotitalo            Rakennusvuosi: 1924 (1992)</p> <p><b>Muut rakennukset</b></p> <p>Käyttötarkoitus: talousrakennus            Rakennusvuosi: 1941</p> <p>Käyttötarkoitus: talousrakennus            Rakennusvuosi: 2015</p> <p>Käyttötarkoitus: talousrakennus            Rakennusvuosi: 2017</p> <p>Käyttötarkoitus: talousrakennus            Rakennusvuosi: -</p>	  
<p><b>Aikkalantie 235</b></p> <p>Kohdenumero: 6            Käyttötarkoitus: omakotitalo            Rakennusvuosi: 1960 (1996)</p> <p><b>Muut rakennukset</b></p> <p>Käyttötarkoitus: talousrakennus            Rakennusvuosi: 1990</p> <p>Käyttötarkoitus: talousrakennus            Rakennusvuosi: -</p>	

**Aikkalantie 199**

Kohdenumero: 7  
Käyttötarkoitus: omakotitalo  
Rakennusvuosi: 1969

**Aikkalantie 197**

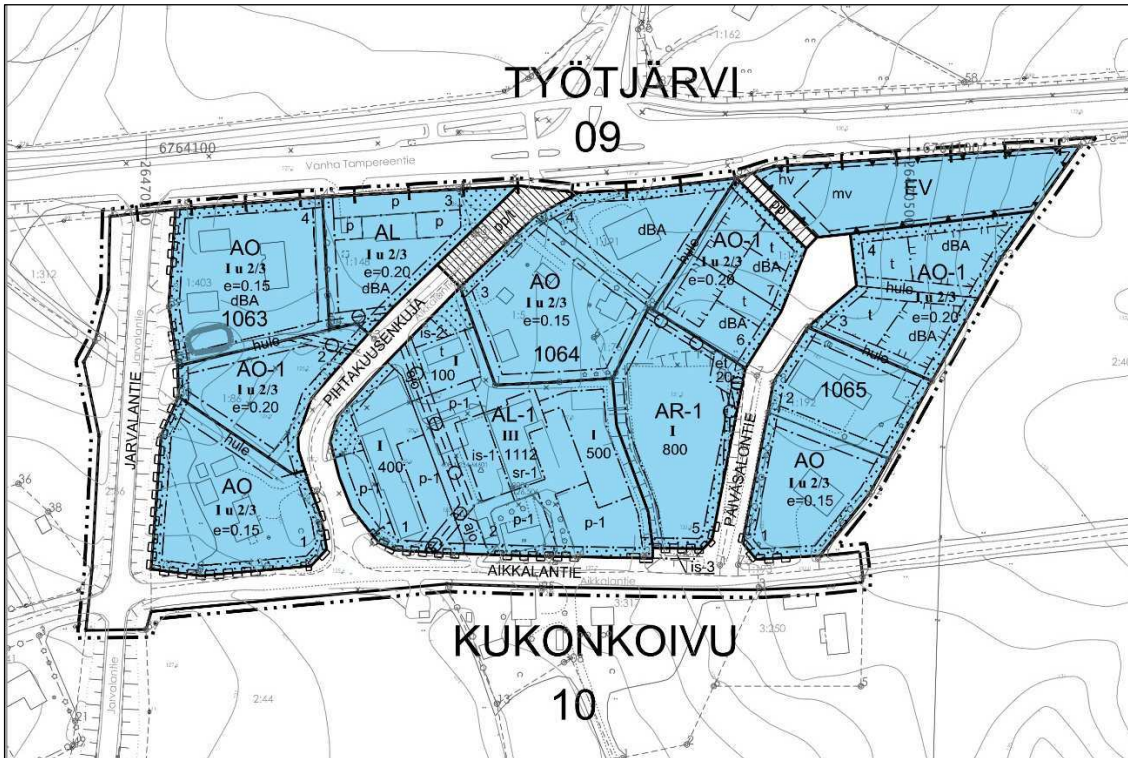
Kohdenumero: 8  
Käyttötarkoitus: omakotitalo  
Rakennusvuosi: 1969

**Muut rakennukset**

Käyttötarkoitus: huoltorakennus  
Rakennusvuosi: 1969



## 5 Hälvälän koulun alueen yleiset suunnitteluohjeet



### 5.1 Radon

Alueella ei ole tehty radonpitoisuuden mittauksia. Arvion mukaan alueen maaperä on pääasiassa huonosti radonkaasuja johtavaa, mutta mahdollisissa karkearakeisissa täydyissä ja rakennusten alustäydyissä radonia esiintyy. Radon tulee huomioida rakenteita suunniteltaessa. Radonhaittojen ehkäisemiseksi alapohjarakenteet tulee tiivistää sekä maata vasten olevien lattioiden salaojakerrokseen on rakennettava radon-imuputkisto, jossa on varauduttava koneelliseen ilmanpoistoon.

### 5.2 Pohjatutkimukset

Tonteilla on tarpeen suorittaa maaperän pohjatutkimus ennen rakentamiseen ryhtymistä. Rakentamistavan selvittäminen on rakentajan vastuulla. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 49 § mukaan rakennuslupahakemuksen liitteenä on oltava selvitys perustamis- ja pohjaolosuhteista.

Perustaminen tulee suunnitella ja painumakäyttäytyminen arvioida rakennuskohtaisten pohjatutkimusten ja rakentamisen aiheuttamien kuormien perusteella.

### 5.3 Lämmitystavan valitseminen

Rakennusten lämmitys on mahdollista toteuttaa pääosin sähkö- ja hybridijärjestelyin. Mahdollisten maalämpöjärjestelmien mahdollisuus on selvitettävä lisätutkimuksin.

## 5.4 Rakennusten sijoitus tontilla

Seuraavassa kuvassa esitetty havainnekuva on ohjeena rakennusten sijoittamiselle tontilla, mutta ei pakota havainnekuvan mukaiseen ratkaisuun. Rakennusten sijoittamisessa tulee huomioida naapuritontin rakennusten sijoittelu ja pihojen tasot.



*Havainnekuva rakennusten mahdollisesta sijoittamisesta.*

Rakennusten etäisyys naapuri kiinteistöjen rajoista tulee olla vähintään 4 metriä. Rakennus voidaan naapurin luvalla rakentaa lähemmäksi naapuri kiinteistöjä, mutta silloin on huolehdittava palo-osastoinnista. Lähelle rajaa rakennettaessa asuntojen pääikkunoita ei saa suunnata naapuriin päin, ellei raja-aita suojaa näkymää.

Asemakaavassa ei ole esitetty päärakennuksen harjasuuntaa, mutta suositellaan lappeen sijoittamista kadunsuuntaisesti siten, että suuntaus on aurinkopaneeleille suotuisa.

Vanhaan Tampereentiehen ja Sormäentiehen rajautuvien tonttien uudet rakennukset tulee sijoittaa siten, että piha-alueelle jää oleskeluun aluetta, jolla melun ohjearvot alittuvat.

Erillistalojen jäteastiat suositellaan sijoitettavaksi autosuojan tai talousrakennuksen yhteyteen. Tällöin jätekatos tulee palo-osastoida. Jos jäteastiat sijoitetaan muualle, on niiden suojaksi rakennettava jätesuoja, -katos tai -aitaus. Polttopuille on osoitettava erillinen säilytystila, tarvittaessa palo-osastoituna.

AR-1- ja AL-1-tonteilla talousjätteen lajitteluvaihtoehto edellyttää taloyhtiöiltä useampia jäteastioita, jotka tulee sijoittaa jätekatokseen. Jätekatokset ovat sijoitettava siten, että tulipalon syttymisen ja leviämisen vaara on vähäinen. Jäteastioiden turvaetäisyydet rakennusten räystääslinjasta ilman paloeristystä tulee toteuttaa paikallisen pelastuslaitoksen ohjeen mukaisesti. Jätekatosten suositellaan olevan lukittavia.

## 5.5 Julkisivut ja katot

Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta, tiiltä tai rapattua pintaa. Alueella sallitaan hirsitalot ilman ulkonevia nurkkasalvoksia. Julkisivun värin tulee olla vaalea tai tumma murrettu väri. Rakennuksen pääväreinä tulee käyttää korkeintaan kahta väriä. Ikkunanpuitteiden sekä mahdollisten vuori- ja nurkkalautojen tulee sopia rakennuksen muuhun värytykseen. Värisävyt hyväksytään rakennusluvan yhteydessä. Suositellut värisävyt määräytyvät kortteleittain.

Rakennuksiin voidaan valita harjakatto, epäsymmetrinen harjakatto tai pulpettikatto. Mansardikattoa tai tasakattoja ei sallita alueella. Harjakattoisten rakennusten kattokaltevuuden tulee olla välillä 1:1,5–1:2,5. Pulpettikatot ja epäsymmetriset harjakatot voivat olla tätä loivempia, kuitenkin vähintään 1:6. Rakennusten tulee olla räystäällisiä. Räystäiden on noudatettava mittakaavaltaan perinteistä rakentamistapaa suhteessa rakennuksen kokoon. Suositeltavia kattomateriaaleja ovat huopa-, tiili- ja peltikate. Soveltuvat katteen värit määräytyvät kortteleittain.

Talousrakennusten ulkoasun on oltava tyyliiltään ja arkkitehtuuriltaan asuinrakennusten kanssa yhteneviä, mutta julkisivujen pintamateriaalina ja värytyksenä voidaan käyttää asuinrakennuksesta poikkeavia ratkaisuja.

## 5.6 Maastoon sovittaminen

Tontin pinnanmuotoa ei saa merkittävästi muuttaa. Rakennukset tulee sovittaa maastoon tarpeettomia täyttöjä, leikkauksia ja liian korkeita sokkeleita välttäen.

Rakennuslupapiirustuksissa tulee esittää piha-alueen korot ja maanpintojen liittyminen naapuritonttien, virkistysalueiden ja katualueiden korkeustasoihin. Pengerrykset ja luiskat tulee toteuttaa omalla tontilla ja tontin reunoilla naapuritonttiin sovittaen. Tarvittaessa korkeuseroja hoidetaan tukimuureilla. Tontin olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää, jotta rakennettu alue istuu pehmeämmin ympäröivään luontoon.

## 5.7 Tontin rajaaminen

Tontin rajaamisessa naapuritontista tai katualueesta voidaan käyttää vapaasti kasvavien pensaiden tai puiden muodostamaa aidannetta tai pensasryhmiä, tai matalaa puuaitaa. Pensasaidanteen tulee täysikasvuisenakin mahtua omalle tontille eikä se saa kaventaa kadunvarren lumitilaa tai rajoittaa näkyvyyttä. Aidan ei tule antaa kasvaa liian korkeaksi. Suositeltava pensas- tai puuaidan korkeus on alle 1,6 metriä. Tonttien välisistä aidoista on sovittava myös naapurien kesken.

AR-1-tontilla huoneistokohtaiset oleskelupihat suositellaan rajattaviksi puu- ja pensasistutuksin. Oleskelupihojen välisiin istutuksiin voidaan yhdistää enintään 2 metrin korkuisia kevytrakenteisiä aitoja. Pihasuunnitelma on esitettävä rakennusluvan yhteydessä.

## 5.8 Autopaikat

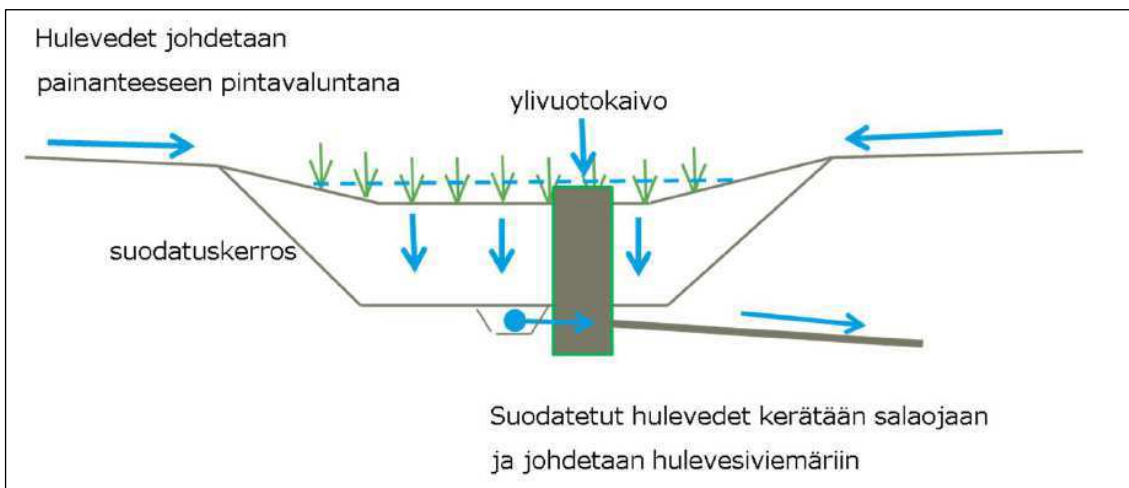
AO-, AO-1- ja AL-tonteille tulee osoittaa 2 autopaikkaa asuntoa kohti. Lisäksi AL-tontilla tulee osoittaa 1 autopaikka 60 liike- ja toimistorakennusten kerrosneliometriä kohti. AR-1-tontilla tulee osoittaa 1 autopaikka asuntoa kohti. AL-1-tonteilla tulee osoittaa 1 autopaikka asuntoa kohti sekä 1 autopaikka 60 majoitus-, liike- ja toimistorakennusten korttelineliometriä kohti ja 1 autopaikka 150 palveluasumisen rakennusten kerrosneliometriä kohti.

Tonttiliittymän leveys saa olla enintään 5 metriä. Autopaikat saa sijoittaa rakennusten sisään, autokatoksiin tai -taleihin, tai avoimelle piha-alueelle. Kattamattomat autopaikat on rajattava muusta piha-alueesta rakenteellisesti tai istutuksin. Jos autosuoja sijoitetaan lähemmäksi katua kuin ajoneuvon pituus, tulee suojasta järjestää riittävä näkemä kadulle.

## 5.9 Hulevesien käsittely

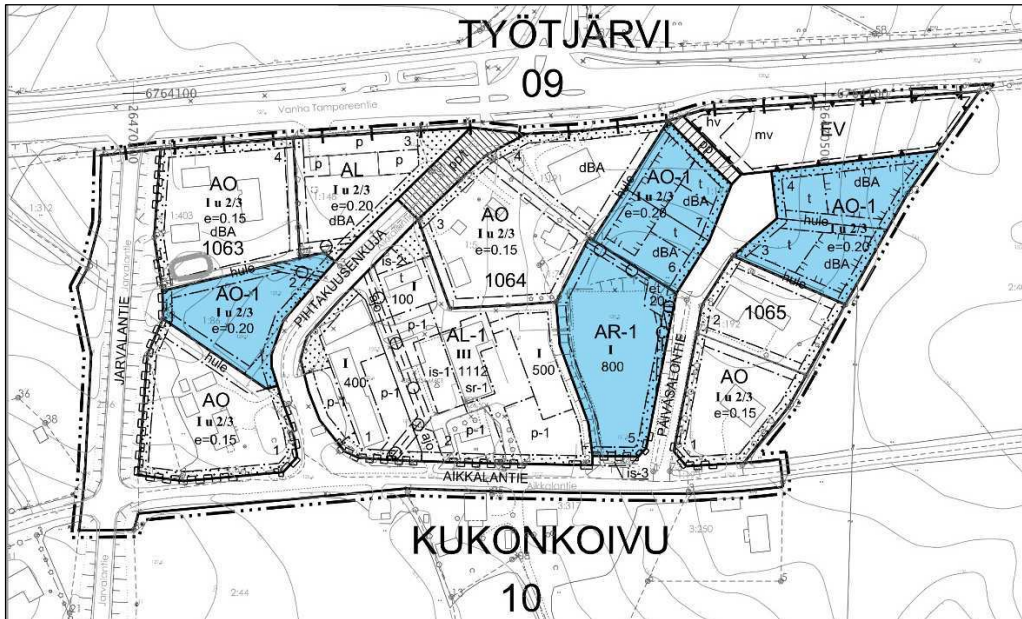
Kiinteistöllä syntyvät puhtaat hulevedet tulee pyrkiä imeyttämään tontilla ja hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen johtamista alueelliseen hulevesiverkostoon. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hulevesien viivytys- ja käsittelyratkaisut tontilla. Viivytystilavuuden tulee olla vähintään 1 kuutiometri 100 neliometriä vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohti. Tontin hulevesiä ei saa johtaa naapuritonteille tai kaduille. Hulevesien hallinnan ja kulttuuriympäristön luonteen kannalta korttelialueilla on suositeltavaa välttää tiiviillä pinnoitteella päällystettyjä kulkuväyliä ja piha-alueita sekä suosia sora- ja nurmipintoja sekä harvasaumaisia kiveyksiä.

Kaavakarttaan on osalle tonteista osoitettu hulevesien johtamiseen varattuja alueen osia hulemerkinnällä. Tontille sijoittuvista hulevesirakenteista hulevedet johdetaan viivytyksen jälkeen kunnalliseen hulevesijärjestelmään. Alueen maaperä on paikoin huonosti vettä läpäisevää ja alueen pohjaveden pinnantas on alavimmilla alueilla lähellä nykyistä maanpintaa, joten hulevesien hallintaa ei voi suunnitella pelkästään imeytyksen varaan. Tonteilla tulee varautua tulvareitteihin todella suurilla sadantoja varten.



*Esimerkki tontin hulevesien viivytys- ja suodatuspainanteesta, joka soveltuu huonosti vettä johtavalle maalle (Entisen Hälvälän koulun alueen hulevesiselvitys, Ramboll Oy 2025).*

## 6 Uudet rakennuspaikat



**Kortteli 1063, tontti 2**

**Kortteli 1064, tontit 5, 6 ja 7**

**Kortteli 1065, tontit 3 ja 4**

Kerrosluvu: I u 2/3 AO-1-tonteilla ja I AR-1-tontilla

Kattomuoto: harjakatto, epäsymmetrinen harjakatto tai pulpettikatto

Kattokaltevuus: 1:1,5–1:2,5

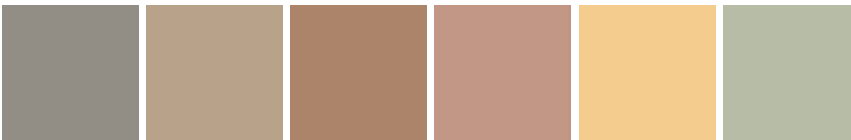
Vesikaton väri: tumman harmaan sävyt



Julkisivumateriaali: peittomaalattu puu tai tiili

Julkisivun suositeltavia värejä: tummat murrettut värit

KESKIVAHVA

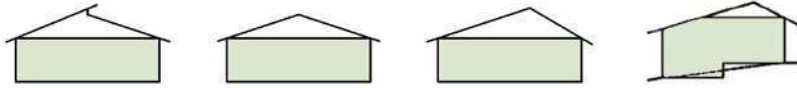


VAHVA



Lisäosien väri (ikkunat, räystäät, listat vuorilaudat): pääväriin sointuva

### Esimerkkejä kortteliin sopivista talotyypeistä:



Rakennusten muotokielen tulee olla rauhallista ja selkeää. Koristeita tulee välttää. Päämassan harjansuuntaa ei ole määritetty, mutta suositellaan lappeen sijoittamista kadunsuuntaisesti siten, että suuntaus on aurinkopaneelleille suotuisa. Havainnekuvasssa rakennusten sijoittelu on ohjeellinen.

Erillisen talousrakennuksen ja autosuojan tulee noudattaa päärakennuksen materiaaleja. Erillisen rakennuksen katto voi olla harja- tai pulpettikatto. Kattokaltevuuden tulee olla sama kuin päärakennuksessa. Autosuojan ja talousrakennusten tulee olla selvästi päärakennusta matalampia ja yksikerroksisia. Talousrakennuksen tai autotallin väri voi poiketa asuinrakennuksen väreistä, mutta sen tulee sopia asuinrakennuksen väriytykseen. Värisävy hyväksytään rakennusluvan yhteydessä.

Autopaikkoja tulee AO-1-tonteilla olla vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohti ja AR-1-tontilla vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti. Auto on oltava mahdollista kääntää tontilla. Autotallin tai -katoksen leveys saa olla korkeintaan 7 metriä ja ajoaukon on oltava vähintään 6 metriä ajoradasta. Sijoitettaessa talousrakennus alle 8 metrin päähän rakennuksesta tulee huomioida palotekninen osastointi.

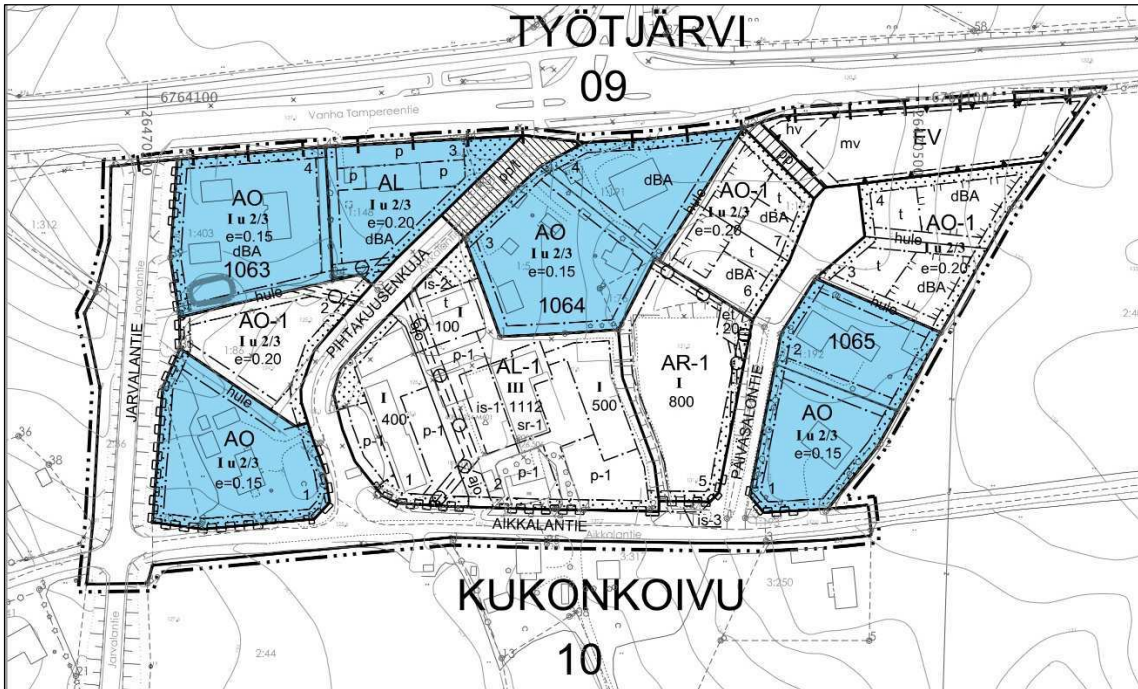
Korttelin 1064 tonteilla 6 ja 7 sekä korttelin 1065 tonteilla 3 ja 4 rakennukset tai melulta suojaavat vähintään kaksi metriä korkeat aidat on sijoitettava yhtenäisesti siten, että piha-alueelle jää oleskeluun aluetta, jolla melun ohjearvot alittuvat.

Korttelialueita koskevat myös rakentamistapaohjeen yleiset suunnitteluohjeet.



*Havainnekuva rakennusten mahdollisesta sijoittamisesta.*

## 7 Olemassa olevat rakennuspaikat



**Kortteli 1063, tontit 1, 3 ja 4**

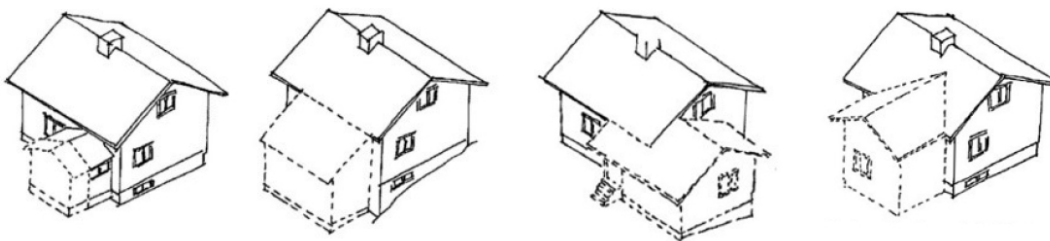
**Kortteli 1064, tontit 3 ja 4**

**Kortteli 1065, tontit 1 ja 2**

Mikäli vanha rakennus korvataan kokonaan uudella, sovelletaan edellä esitettyä uusia rakennuspaikkoja koskevaa ohjeistusta.

### Olemassa olevien rakennusten muutokset ja laajennukset:

Rakennuksiin tehtävien muutosten tulee olla alkuperäisen kaltaisia tai alkuperäistä rakennustapaa mukailevia muodoltaan, laajuudeltaan, väriykseltään ja materiaaleiltaan. Alkuperäisen osan kattokaltevuuden noudattamista suositellaan. Alla olevassa kuvassa on esitetty esimerkkejä mahdollisista laajennustavoista.



Rakennusten muotokielen tulee olla rauhallista ja selkeää. Koristeita tulee välttää. Päämassan harjansuuntaa ei ole määritetty, mutta suositellaan lappeen sijoittamista kadunsuuntaisesti siten, että suuntaus on aurinkopaneelleille suotuisa.

Erillisen talousrakennuksen ja autosuojan tulee noudattaa päärakennuksen materiaaleja ja väriystä. Erillisen rakennuksen katto voi olla harja- tai pulpettikatto. Autosuojan ja

talousrakennusten tulee olla päärakennusta matalampia ja yksikerroksisia. Talousrakennuksen ja autotallin värisävy hyväksytään rakennusluvan yhteydessä.

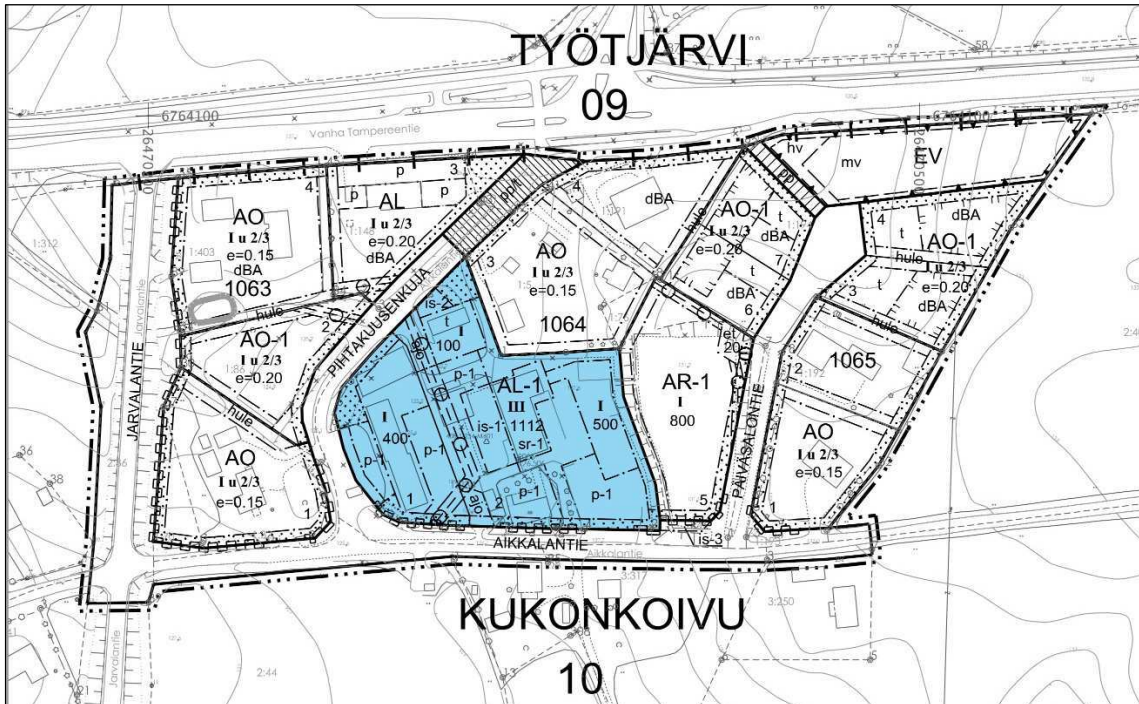
Autopaikkoja tulee AO- ja AL-tonteilla olla vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohti ja lisäksi AL-tontilla 1 autopaikka 60 liike- ja toimistorakennusten kerrosneliometriä kohti. Autotallin tai -katoksen leveys saa olla korkeintaan 7 metriä ja ajoaukon on oltava vähintään 6 metriä ajoradasta.

Rakennettaessa alle 8 metrin päähän rakennuksesta tulee huomioida palotekninen osastointi.

Vanhaan Tampereentiehen ja Soramäentiehen rajautuvien tonttien uudet rakennukset tulee sijoittaa siten, että piha-alueelle jää oleskeluun aluetta, jolla melun ohjeavot alittuvat.

Korttelialueita koskevat myös rakentamistapaohjeen yleiset suunnitteluohjeet.

## 8 Entisen koulurakennuksen alue



### Kortteli 1064, tontit 1 ja 2

Kerrosluvu: III koulurakennuksen rakennusallalla ja I muilla rakennusaloilla

Kattomuoto: harjakatto tai aumakatto

Kattokaltevuus: vanhan koulurakennuksen viereen soveltuva

Vesikaton väri: punaisen sävyt



Julkisivumateriaali: peittomaalattu puu tai rapattu pinta

Julkisivun suositeltavia värejä: vaaleat murrettut vanhan rakennuksen väriytykseen sopeutuvat värit

Lisäosien väri (ikkunat, räystäät, listat vuorilaudat): pääväriin sointuva

Entisen Hälvälän koulun pihapiiri koostuu vuonna 1942 rakennetusta kivistä koulusta, vuonna 1979 rakennetusta varastorakennuksesta sekä vuonna 2001 rakennetuista puukouluista ja jätekatoksesta. Pihapiiri rajautuu etelä- ja länsipuolella Aikkalantiehen. Koulun pihapiirissä on kaksi saattopihaa, pysäköintialueita, kaksi pientä leikkialuetta sekä nurmikkoa.



*Valokuvasovite Hälvälän koulurakennuksen läheisyyteen kaavan mahdollistamasta lisärakentamisesta.*

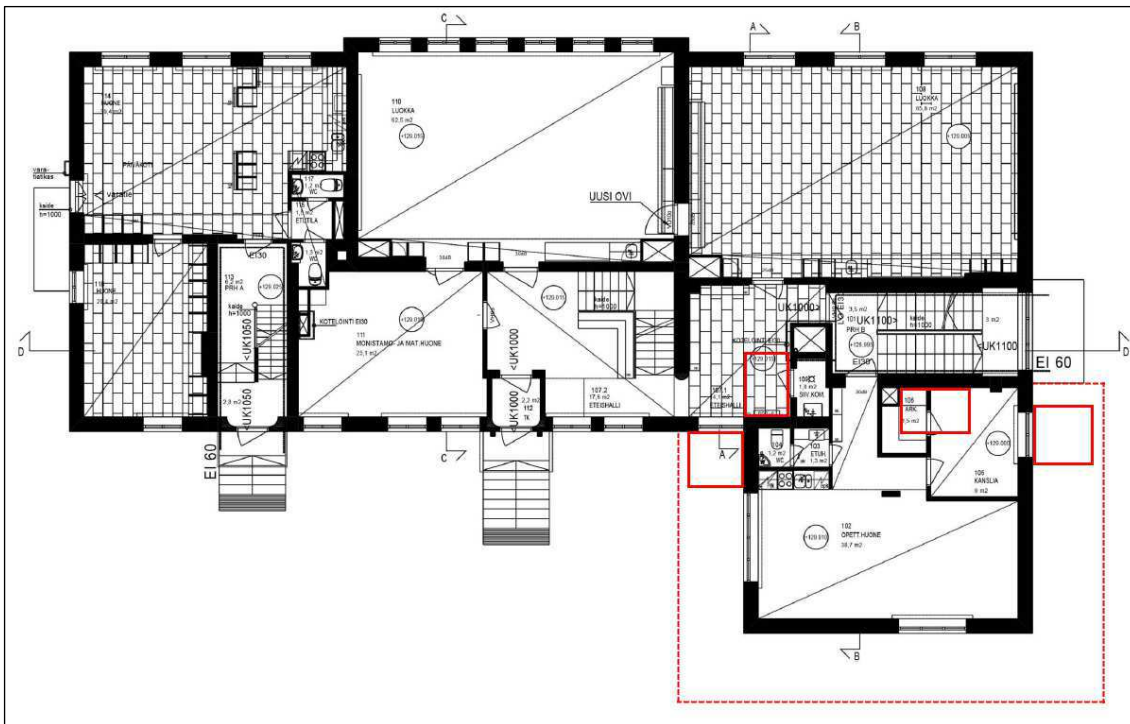
#### Suositukset suojellun entisen koulurakennuksen kehittämisestä

Hälvälän koululla on erityistä rakennustaiteellista ja historiallista sekä taajamakuullista arvoa. Rakennus edustaa oman aikakautensa arvostettua näkemystä hyvästä koulurakennuksesta. Hälvälän koulun tärkeimmät ulkoiset ominaispiirteet sekä asema taajamakuussa tulisi säilyttää. Kompakti muotokieli, vaalea sileä rappauspinta sekä säntillinen ikkuna- ja puitejako tulisi säilyttää. Ulko-ovien mahdollisen uusinnan yhteydessä suositellaan palauttamaan alkuperäinen ulkoasu. Mahdolliset muutokset ja laajennukset suositellaan sovittava alkuperäiseen rakennukseen erityisellä huolella. Uusia laajennuksia ei sijoiteta koulun itä- ja länsijulkisivuille.

Sisätiloissa suositellaan säilytettäväksi alkuperäisenä säilyneet porrashuoneet mosaiikibetoniportaineen ja kaiteineen. Myös alkuperäisten luokahuoneiden tilahahmo olisi hyvä pyrkiä säilyttämään. Koulurakennuksen korjaus- ja muutossuunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Entisen koulurakennuksen kehittäminen ja uusi käyttö voivat edellyttää esteettömyysvaatimusten täyttämistä ja esimerkiksi hissien rakentamista. Suunnitelma hissien rakentamisesta tulee sisällyttää rakennuslupahakemukseen ja edellyttää museoviranomaisen kuulemista. Yleispiirteisen

tarkastelun pohjalta hissien sijoittamiseen on katsottu olevan parhaiten edellytyksiä seuraavien kuvien mukaisissa kohdissa.



Hissin mahdollisia sijoituspaikkoja on esitetty punaisella entisen Hälvälän koulun itäpuolen julkisivukuvassa ja ensimmäisen kerroksen pohjapiirroksessa.

#### Entisen koulurakennuksen muutokset ja laajennukset:

Rakennuksiin tehtävien muutosten tulee olla alkuperäisen kaltaisia tai alkuperäistä rakennustapaa mukailevia muodoltaan, laajuudeltaan, värykseltään ja materiaaleiltaan. Rakennusten muutokielen tulee olla rauhallista ja selkeää. Koristeita tulee välttää.

Erillisen talousrakennuksen ja autosuojan tulee noudattaa päärakennuksen materiaaleja ja väritystä. Erillisen rakennuksen katto voi olla harja- tai aumakatto. Autosuojan ja talousrakennusten tulee olla selvästi päärakennusta matalampia ja yksikerroksisia. Talousrakennuksen tai autotallin värisävy hyväksytään rakennusluvan yhteydessä.

AL-1-tonteilla tulee olla 1 autopaikka asuntoa kohti sekä 1 autopaikka 60 majoitus-, liike- ja toimistorakennusten korttelineliömetriä kohti ja 1 autopaikka 150 palveluasumisen rakennusten kerrosneliömetriä kohti.

Koulurakennuksen edustalla oleva istutettavan alueen osa (is-1) tulee pitää avoimena. Alueelle istutettavat kasvit on pidettävä alle yhden metrin korkuisina. Alueen pohjoisosassa olevalla istutettavalla alueella (is-2) sijaitsee säilytettävä muistomerkki.

Koulurakennuksen alueen pysäköinti on osoitettu p-1-osa-alueille, jotka tulee jakaa osiin puu- ja pensasistutuksin. Aluetta ei saa käyttää avovarastointiin.

Aitaamiseen suositellaan historialliseen ympäristöön soveltuvia aitausmateriaaleja tai aitakasveja. Perinteinen aitausmateriaali on esimerkiksi pystysuuntainen korkeintaan 1,6 metriä korkea lauta-aita, ja perinteinen aitakasvi esimerkiksi kuusi. Myös aidan väritys tulee valita historialliseen ympäristöön sopivaksi.

Lupaa edellyttämättömät kevyet rakenteet eivät sovi välittömästi historiallisen rakennuksen julkisivun eteen.

Korttelialueita koskevat myös rakentamistapaohjeen yleiset suunnitteluohjeet.

