



HAMINAN KAUPUNKI
TEKNINEN TOIMI

VILNIEMI, VASTEENI III KORTTELISUUNNITELMA



31.8.2009

JOHDANTO

Tämä korttelisuunnitelma on laadittu Vilniemen Vasteeninkankaan alueelle. Se ohjaa rakentamista alueella. Suunnitelmassa annetaan ohjeita mm. väriytyksestä ja materiaaleista sekä rakennusten sijoittamisesta tontille. Kaupungin rakennusvalvontaan kannattaa ottaa yhteyttä jo suunnittelun alkuvaiheessa.

Vilniemen tontit sijaitsevat kulttuurimaisemallisessa ja merellisessä ympäristössä, noin 5 kilometrin päässä Haminan keskustasta. Alue rajautuu pohjoisessa ja lännessä Vilniemen kartanon peltoaukeaan, joka on maisemallisesti arvokas kulttuuriympäristö, idässä Vilniemen paikallistiehen ja sen toisella puolella jo toteutettuun Vasteenin pientaloalueeseen sekä etelässä Kartanontiehen ja sen eteläpuolella sijaitsevaan Vilniemen kouluun ja päiväkotiin. Lähellä sijaitsee myös Lupinlahti, Natura 2000 -verkostoon kuuluva suo-
jelualue, jonka alueella kasvaa uhanalaisia kasveja ja pesii runsaslajinen linnusto. Pitkäthiekat, lähialueen hienoimmat hiekkarannat, sijaitsevat vain noin 1,5 kilometrin päässä.

Vasteenin alue on hiekkapohjaista mäntykangasta, jolla puusto on hoidettua eri-ikäistä talousmetsää. Vilniemen asuinalue soveltuu perustamisolosuhteiltaan erinomaisesti rakentamiseen. Vasteeni III:n alueella on kaikkiaan 24 omakotitonttia, tontti vanhusten palveluasumista ja tontti lähikauppaa varten. Lisäksi koululle on muodostettu oma tontti, jonka mitoituksessa on huomioitu koulun ja päiväkodin laajentaminen. Tonttien luovutus alkaa syyskuussa 2009. Kunnallistekniikkaa ja katuja rakennetaan parhaillaan. Alueen länsilaidalla, asuinalueen ja peltojen välissä, on kaavaan merkitty maa- ja metsätalousvaltainen alue, joka on tämän käyttötarkoituksen rinnalla myös reservialue asuntorakentamista varten.



Postiosoite
PL 70
49401 HAMINA

Käyntiosoite
Puistokatu 2
49400 HAMINA

Puhelin
(05) 749 10

Fax
(05) 749 5020

Sähköposti
etunimi.sukunimi@hamina.fi

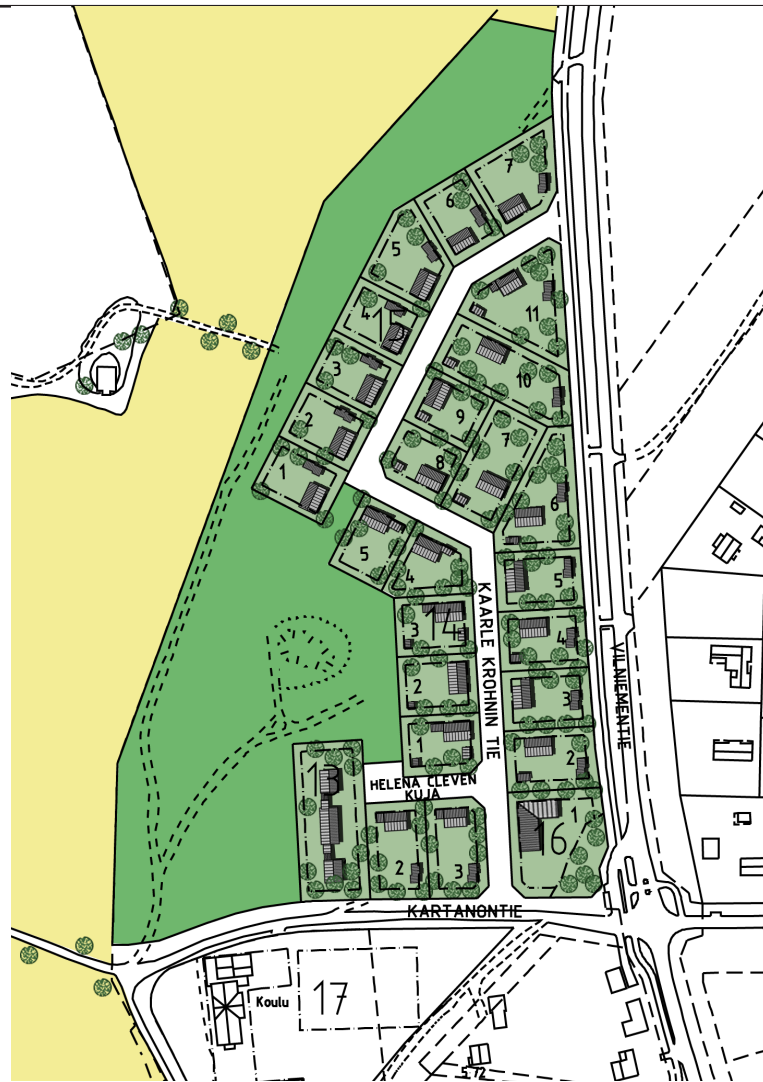
KORTTELISUUNNITELMAN TOTEUTTAMINEN

Rakennusten tulee täyttää Suomen rakentamismääräyskokoelman ympärivuotiselle asunnolle asettamat vaatimukset. Ennen rakennussuunnittelun käynnistämistä tulee neuvotella rakennustarkastajan kanssa rakentamisen periaatteista. Rakennuslautakunta ja rakennustarkastaja valvovat ohjeiden noudattamista. Rakennustarkastaja voi antaa perustelluista syistä luvan poiketa tästä suunnitelmasta. Tontin rakennuttajan on saatettava tämän korttelisuunnitelman ohjeistus rakennussuunnittelijan tiedoksi.

Näillä ohjeilla yhdessä asemakaavan ja sen määräysten kanssa pyritään ohjaamaan aluetta muodostumaan kauniiksi ja yhtenäiseksi. Rakennussuunnitelmista tulee neuvotella jo suunnittelun alkuvaiheessa rakennusvalvonnan kanssa. Rakennusvalvonnasta saa myös tietoa vielä rakentamattomien mutta jo rakennusluvan saaneiden rakennusten ulkoasusta. Näin varmistetaan uuden rakennuksen sopeutuminen ympäristöönsä. Suunnitteluun panostamisella säästetään rakennuskustannuksissa ja vältetään rakennusvirheitä. Suunnittelussa on pyrittävä välttämään sellaisia piirteitä, jotka liittyvät rakennuksen toiseen aikakauteen tai kulttuuriin.

Tavoitteisiin pyritään määrittelemällä rakentamisen lähtökohdat yhtenäisiksi, jolloin yksityiskohdat voidaan suunnitella yksilöllisesti. Lähtökohdana on rakennusten johdonmukainen sijainti suhteessa katuun sekä pihapiirien muodostuminen rakennusten, eri toimintojen ja kasvillisuuden sijoittelulla rakennuspaikalle. Tavoitteena on mittakaavaltaan ja yleisilmeeltään yhtenäinen kokonaisuus, minkä muodostavat yksilölliset rakennukset.





Korttelisuunnitelmapaketti.

RAKENNUSTEN SIJAINTI TONTILLA

Korttelisuunnitelmassa on esitetty esimerkkiratkaisu rakennusten sijoittumisesta tonteille. Tontin asuinrakennuksen pääsuunnan tulee olla tonttiin rajoittuvan kadun suuntainen tai katuun nähden kohtisuorassa asennossa (90°). Erityisesti korttelin 15 tonteilla on suositeltavaa sijoittaa rakennukset korttelisuunnitelman mukaisesti. Rakennukset on ehdotettu rakennettavaksi yleensä rakennusalan toiseen reunaan siten, että oleskelupihat sijoittuvat etelän/lännen puolelle parhaaseen ilmansuuntaan tai että muutoin muodostuu suojaista pihapiiriä. Asemakaavaan merkitty rakennusala ohjaa sitovasti rakennuksen sijoittamista. Rakennusalamerkinnät ovat kuitenkin väljiä jättäen rakennussuunnitteluun riittävästi vaihtoehtoja. Rakennuksen sijoituksessa tulee ottaa huomioon viereisten tonttien rakennusten sijoitus. Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 metrin päähän naapuritontin rajasta ja vähintään 8 m päähän naapuritontilla olevasta tai sille tulevasta rakennuksesta.

On suositeltavaa sijoittaa autosuoja/talousrakennus erilliseksi rakennukseksi. Useammalla rakennusmasalla on mahdollista rajata pihatilaa. Samalla katunäkymistä muodostuu vaihtelevia. Vilniementien rajautuvilla tonteilla pihavarasto/talousrakennus tulee sijoittaa asemakaavaan merkityn rakennusalan Vilniementien puoleiseen rajaan kiinni, tien suuntaisesti, ja näin antamaan tielle päin avautuvalle oleskelupihalle suojaa. Autotalli tulee sijoittaa riittävän etäisyyden (vähintään 5 m) päähän asuntokadusta, jotta auto mahtuu tallin eteen haittaamatta liikennettä ja aurausta.

Postiosoite PL 70 49401 HAMINA	Käyntiosoite Puistokatu 2 49400 HAMINA	Puhelin (05) 749 10	Fax (05) 749 5020	Sähköposti etunimi.sukunimi@hamina.fi
--------------------------------------	--	------------------------	----------------------	--

MAASTON HUOMIOIMINEN

Vasteeni III on maastonmuodoiltaan suhteellisen tasaista aluetta. Alueen luoteisosassa sijaitsevat tontit viettävät vain loivasti peltoaukealle päin. Rakennukset on sovitettavissa maastoon ilman huomattavia leikkauksia tai pengerryksiä. Tontin korkeustasot on kuitenkin otettava asunnon suunnittelussa huomioon siten, että lattiatasot liittyvät luontevasti ympäröivän piha-alueen tasoon. Rakennusta voidaan sovittaa tarvittaessa maastoon rakennuksen sisällä tapahtuvien tasoerojen ja huonekorkeuden vaihteluihin. Mahdolliset maaston leikkaukset ja tukimuurit on suositeltavaa pehmentää istutuksin. Maaston täyttökohdissa tulee huomioida se, että suuret puut, etenkin kuusi ja koivu, eivät kestä täyttömaata puun tyvellä.



RAKENNUKSET

YLEISILME

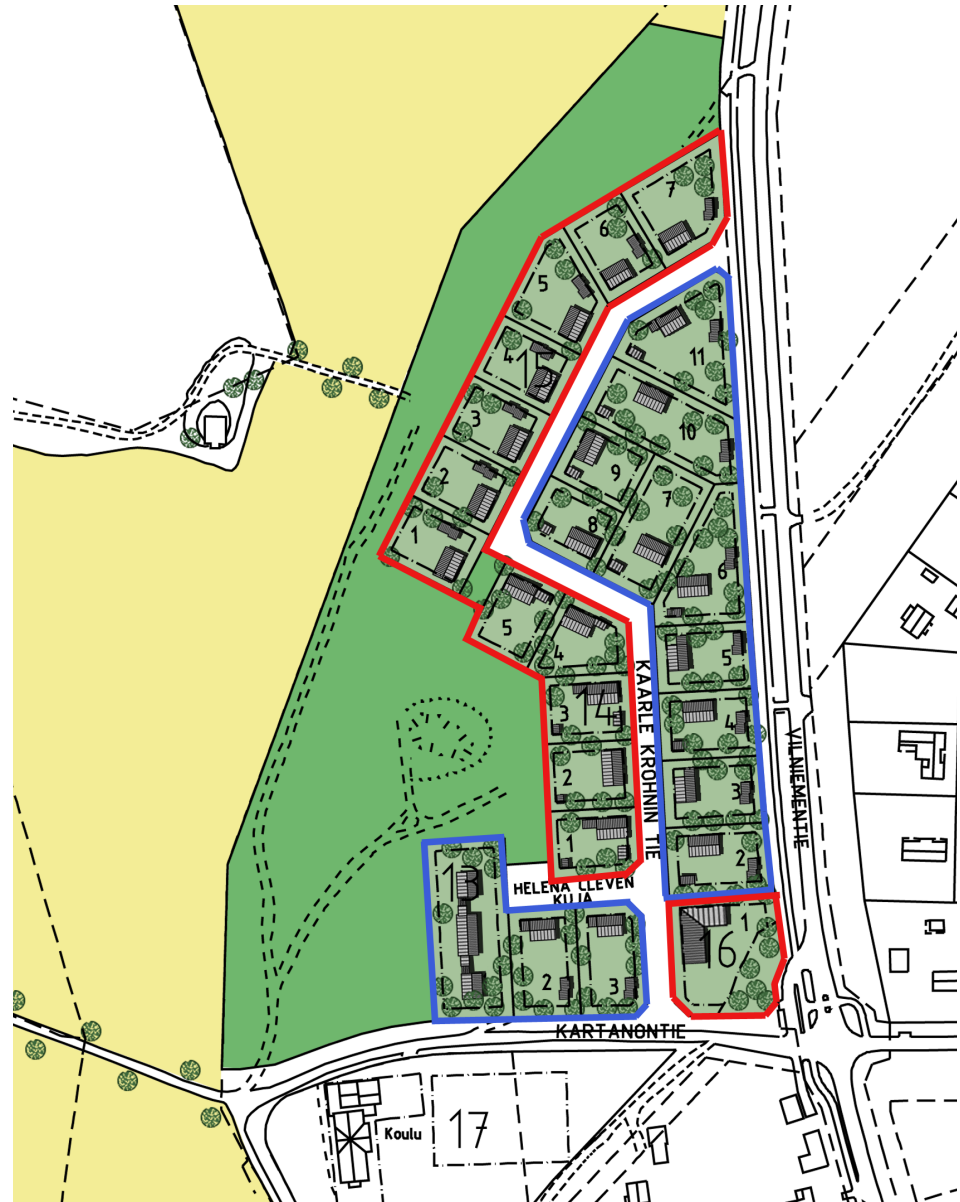
Rakennuksen perusmuodon tulee olla suoralinjainen. Rakennuksen sivulle saa sijoittaa erkkerin tai kuistin. Rakennukseen ei saa tehdä tornia. Koska alue on varsin tiivis, syntyy rakennusten asettelusta korttelissa riittävästi monimuotoisuutta ja vaihtelua. Sekavan ja rauhattoman ympäristön välttämiseksi rakennusten tulisi olla väritykseltään yhdenmukaisia ja hahmoltaan yksinkertaisia. Rakennusten kattokaltevuuksien sekä värityksen tulee noudattaa tämän korttelisuunnitelman periaatteita.

Alueen luoteisosan tonteille kortteliin 15 suositellaan maalaismaisemaan soveltuvia 1.5 tai 2 -kerroksisia perinteisiä puutaloja ns. kartanon henkeen. Korttelin 15 rakennukset sijoittuvat pellon reunaan, metsän reunavyöhykkeeseen ja näkyvät maisemassa kauas Vilniementietä alueelle saavuttaessa. Näin ollen erityisesti tämän korttelin rakennusten tulisi olla tyyliltään, materiaaleiltaan ja sijoittelultaan yhdenmukaisia. Muutoin alueen tulee luontevasti liittyä jo rakennettuun Vilniementien toisella puolella sijaitsevaan Vasteenin asuinalueeseen sekä muuhun alueen vanhaan rakennuskantaan.



KERROSLUKU

Asemakaava mahdollistaa rakentamisen yhteen tai kahteen kerrokseen. Oheisessa kuvassa on määritelty eri kerroslukuisten rakennusten sijoittuminen yhteen kerrokseen toteutettavat tontit on rajattu sinisellä ja 1½- tai 2 kerroksisten rakennusten tontit punaisella. Erilliset ja kytketyt varasto- ja autotalli/-katosrakennukset tehdään yksikerroksisina.



Erikorkuisten rakennusten sijoittuminen Vasteeni III:n alueelle. Sinisellä reunustetuille alueille on tarkoitettu yksikerroksista rakentamista ja punaisella reunustetuille 1½- tai 2-kerroksista rakentamista.

Postiosoite
PL 70
49401 HAMINA

Käyntiosoite
Puistokatu 2
49400 HAMINA

Puhelin
(05) 749 10

Fax
(05) 749 5020

Sähköposti
etunimi.sukunimi@hamina.fi

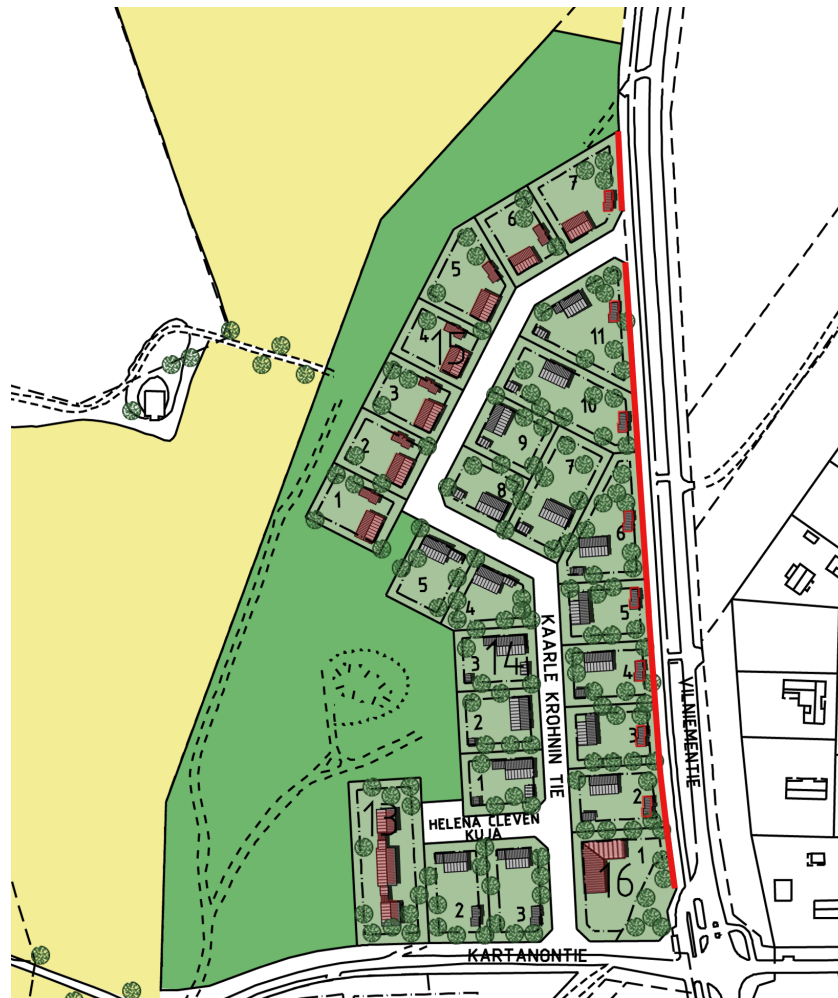
KATOT

Kattojen muoto ja väri vaikuttavat merkittävästi alueen hahmoon ja yleisilmeeseen. Katot näkyvät kauas myös metsäisessä maastossa, siksi kortteleissa pyritään yhtenäiseen ja selkeään kattomaisemaan.

Kattokaltevuuden tulee päärakennuksissa olla 1:2,5 (1 krs), 1:1,5 (1½ krs) tai 1:3 (2 krs). Autokatosten, piha- ja varastokatosten ja -rakennusten kattokaltevuuden tulee olla 1:2,5–1:3 päärakennuksen katto- muodosta riippuen. Harja tulee sijoittaa rakennuksen pituussuuntaan. Alueelle soveltuvia kattomuotoja ovat harja- ja pulpettikatto sekä näiden yhdistelmät. Pellon reunassa sijaitsevan korttelin 15 rakennuksiin soveltuvat erityisesti harjakatot sekä myös mansardikatot. Mahdollisia katemateriaaleja ovat konesaumattu tai profiloitu peltikate ja tiilikate. Suositeltava, maisemaan ja vanhaan rakennuskantaan soveltuva katon värisävy on korttelissa 15 punainen. Muissa alueen kortteleissa omakotitalotonteilla suositellaan katon värisävyksi mustaa. Räystäiden tulee olla avoräystäitä tai lappeen suuntaisesti harvalaudoitettuja. Räystäään tulee olla leveydeltään noin 500 – 800 mm. Koteloituja päätykolmiota ei sallita.

JULKISIVUT

Rakennuslupahakemuksen mukana on toimitettava ulkoverityssuunnitelma. Julkisivujen värisävyinä ja materiaaleina suositellaan ensisijaisesti värisävyltään vaaleata peittomaalattua puuta. Kortteleissa 13 ja 16 sallitaan päärakennuksen julkisivuna myös vaalea rappaus tai vaalea tiili. Korttelissa 14 suositellaan julkisivupinnaksi vaaleata rappausta. Värisävyt tulee olla kortteleittain toisiinsa soveltuvia. Värisävyyden soveltuvuuden arvioi rakennustarkastaja. Rakennuksen pitkien julkisivujen korkeus ei saa ylittää 7 metriä.



Korttelissa 15 kattojen väri tulee olla punainen. Vilniementien viereisten piharakennuksien (korttelissa 16 ja tontilla 15/7) materiaaliksi on määritelty puu sekä väriksi katolle musta ja julkisivulle punamulta. Vilniementien viereiset tontit tulee aidata tien suuntaisesti ulkoasultaan yhtenäisellä lauta-aidalla.

Postiosoite
PL 70
49401 HAMINA

Käyntiosoite
Puistokatu 2
49400 HAMINA

Puhelin
(05) 749 10

Fax
(05) 749 5020

Sähköposti
etunimi.sukunimi@hamina.fi

PIHA JA VIHERRAKENTAMINEN

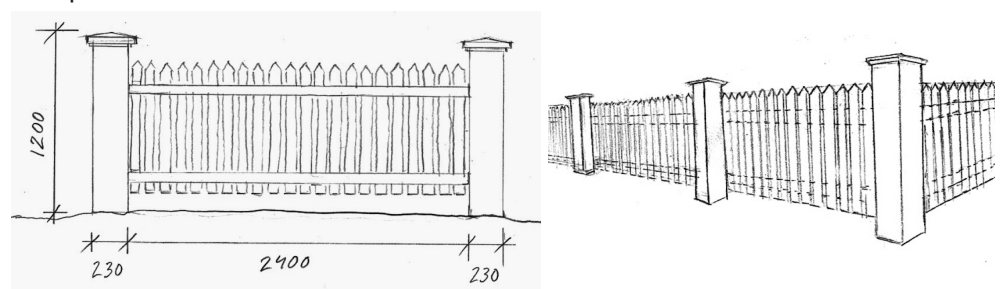
Alue on nykyisin pääosin mäntymetsää. Maanpinta kestää huonosti kulutusta. Metsä tulee harventumaan katujen ja rakennusten rakentamisen vuoksi. Harventuva puusto tulee olemaan alttiina tuulille. Puustoa tuleekin pyrkiä säilyttämään tonteilla mahdollisimman paljon ja erityisesti Vilniementiehen rajautuvien tonttien tien puoleisella reunalla. Rakentamattomilla tontin osilla on alueen puusto pyrittävä säilyttämään puistomaisena metsänhoidollisin toimenpitein.

Olemassa olevaa kasvillisuutta, varsinkin mäntyjä, katajia ja lehtipuita tulee vaalia. Myös metsän pohjakasvillisuuden säilyttäminen tonteilla on suotavaa. Säilytettävä kasvillisuus on parasta aidata työmaa-ajaksi. Aidattu alue tulee ulottaa yhtä laajalle kuin suojeltavien puiden oksisto ylettyy, näin myös juuristo tulee suojatuksi. Jos puuta ei voida aidata, tulee sen runko suojata esim. pehmusteella ja laudoituksella, joka kiinnitetään sitomalla. Juuristoalueella liikkumista raskailla koneilla tulee välttää. Jos se on mahdotonta, suojataan juuristo rakennusajaksi sidekankaalla sekä vähintään 20 cm:n kerroksella kivetöntä soraa tai hiekkaa. Kaivutyössä on varottava vahingoittamasta puiden juuria. Jos juuria joudutaan katkaisemaan runsaasti, saatetaan puun latvusta joutua harventamaan vastaavasti. Puiden juuristoalueella on pyrittävä säilyttämään maanpinta entisessä korkeudessaan. Jos maanpintaa puun ympärillä nostetaan, on alkutäyttö tehtävä esim. leca-soralla tai muulla ilmvalla ja läpäisevällä materiaalilla.

Laajoja hoitonurmikoita ei alueelle tulisi tehdä, vaan suositeltavaa olisi luontaisten lajien käyttö ja kulutukselle alttiiden pintojen vahvistaminen kiveyksellä. Piholle voidaan istuttaa myös omenapuita ja marjapensaita täydentämään metsän reunavyöhykettä. Asfaltin, betonin tms. sidotun kulutuskerroksen käyttäminen ei ole suositeltavaa. Pihamaan kiveykset tulee rajoittaa laajuudeltaan kohtuullisiksi.

Tontin pintavedet tulee ohjata sadevesiviemäriin. Piha-alueet tulee suunnitella huolellisesti eri toiminnoille jo rakennussuunnitteluvaiheessa; pyykinkuivatuspaikka, tomutusteline, mahdolliset lasten leikkipaikat hiekkalaatikkoineen ym., oleskelualue, pelitilat, huoltotiet, kasvimaa, hedelmäpuut jne. Portaiden ja kulkuväylien suunnittelussa tulee huomioida talviolosuhteet ja kunnossapito. Piharakenteiden tulisi soveltua karuun männikköön. Tonttiliittymän leveys ei saa ylittää viittä metriä. Pihasuunnittelussa olisi suositeltavaa ottaa jo riittävän aikaisessa vaiheessa ammattilainen mukaan suunnittelun avuksi.

Tontit on mahdollista aidata joko pensasaidoin tai lauta-aidalla. Yleisten alueiden rajat on aidattava. Kuva aidattavista tontinrajoista ja aitaustavasta on esitetty seuraavalla sivulla. Lautaidan korkeus saa olla korkeintaan 120 cm. Lisänäkösuoja pihalle saadaan mm. istuttamalla vapaamuotoisia kasvillisuusryhmiä aidan eteen pihan puolelle. Tämä on erityisen suositeltavaa Vilniementien viereisillä tonteilla. Aidan malli tulee olla perinteinen pystylaudoitettu ja väriltään peittomaalattu valkoinen. Aitapalpat saavat olla mittasuhteiltaan jyrkemmät ja koristeellisemmat. Vilniementiehen rajoittuvilla tonteilla aidan tulee olla yhtenäinen. Alla on esitetty esimerkkimalli. Yleiseen alueeseen rajautuvaan aitaan saa tehdä portin. Periaate on, että katua vasten tontit aidataan lauta-aidalla ja muuten yleisiä alueita vasten ja tonttien väleissä joko lauta-aidalla tai pensasaidalla/-aidanteella. Aitaamistapa tulee esittää rakennuslupahakemuksen asemapiirroksessa.



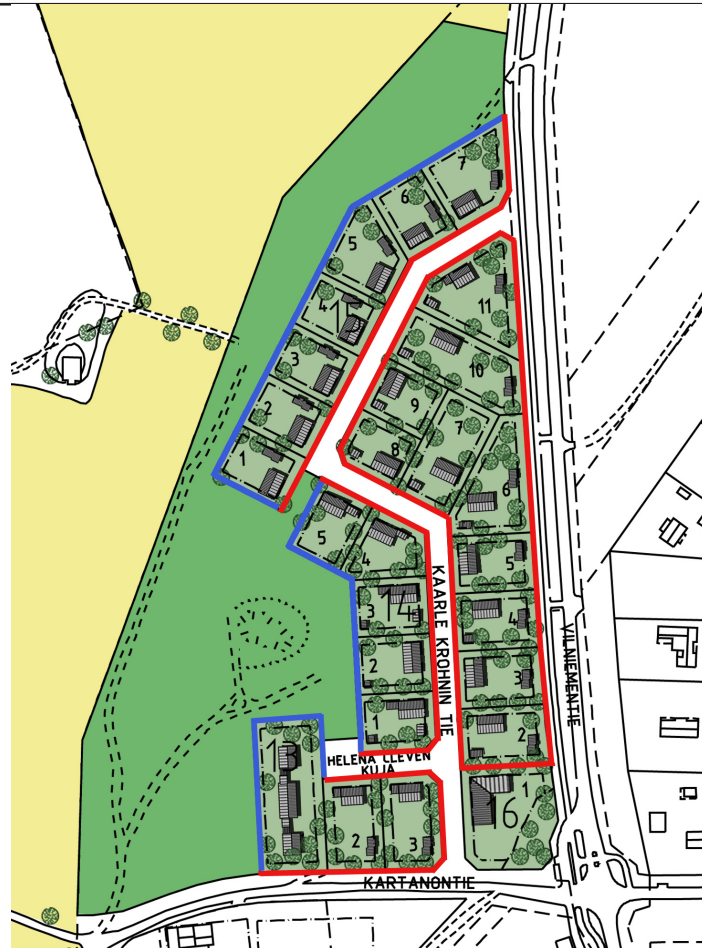
Postiosoite
PL 70
49401 HAMINA

Käyntiosoite
Puistokatu 2
49400 HAMINA

Puhelin
(05) 749 10

Fax
(05) 749 5020

Sähköposti
etunimi.sukunimi@hamina.fi



Aidattavat tontinrajat. Periaate on, että katualuetta vasten tontit aidataan puuaidalla (punainen raja) ja muuta yleistä aluetta vasten joko puuaidalla tai pensasaidalla/-aidanteella (sininen raja).

TALOUSRAKENNUKSET

Talusrakennuksissa ja autotalleissa/katoksissa tulee käyttää päärakennuksen materiaaleja ja värisävyjä. Erillinen autotalli tai talusrakennus tulee sopeuttaa mittasuhteiltaan, kattomuodoltaan, materiaaliltaan ja värykseltään päärakennukseen. Talusrakennuksen harjankorkeus ei saa ylittää päärakennuksen harjankorkeutta. Suositeltavaa on myös, että talusrakennuksen lattiataso sijoitetaan päärakennuksen vastaavaa alemmaksi. Huonekorkeuden tulee talusrakennuksessa olla ≤ 2300 mm.

Eryyksen tarkka talusrakennuksen ulkomuodon ja sen ympäristöön sopivuuden suhteen tulee olla Vilniementien vierisillä tonteilla (kortteli 16 ja tontti 15/7). Näiden tonttien tienviereiset talusrakennukset ovat näkyvällä paikalla Vilniemeen saavuttaessa. Ne muodostavat piharakennusten ketjun, jolla on suuri vaikutus alueen hahmoon ja yleisilmeeseen. Toisin kuin muilla tonteilla, näiden talusrakennusten materiaaliksi on määritelty puu sekä väriksi katolle musta ja julkisivulle punamulta riippumatta päärakennuksen julkisivun materiaalista ja väryksestä. Koristelilat, kuten nurkkalaudat ja ikkunalistat tulee olla peittomaalatut valkoiset.

KORTTELI	KERROSL.	JULKISIVU		KATTO		TALOUSRAKENNUS		
		Materiaali	Väri	Materiaali	Väri	Materiaali ja väri	Koristelilat	Katto
13	1	puu, tiili tai rappaus	vaalea	tiili, pelti	musta	päärak. mukaan	valkoinen	musta
14	1,5 tai 2	rappaus	vaalea	tiili, pelti	musta	päärak. mukaan	valkoinen	musta
15	1,5 tai 2	puu	vaalea	tiili, pelti	punainen	päärak. mukaan	valkoinen	punainen
16	1	puu, tiili tai rappaus	vaalea	tiili, pelti	musta	puu, punamulta	valkoinen	musta

Postiosoite
PL 70
49401 HAMINA

Käyntiosoite
Puistokatu 2
49400 HAMINA

Puhelin
(05) 749 10

Fax
(05) 749 5020

Sähköposti
etunimi.sukunimi@hamina.fi

MUUT RAKENNELMAT

Muita rakennelmia ovat mm huvimajat, grillikatokset sekä jätekatokset. Grillikatoksissa ja huvimajoissa tulee suosia talon henkeen suunniteltuja paikalla tehtyjä ratkaisuja. Jäteastiat ja kompostit tulee sijoittaa talousrakennuksen / autotallin yhteyteen ja näkösuojattava rakentein. Jäteastia tulee sijoittaa paikkaan, jonka läheisyyteen jäteauto pääsee. Jäteastioitten sijoittelussa tulee huomioida vakuutusyhtiöitten suoje-luohjeet, sekä kunnan jätehuoltomääräykset.

MUITA OHJEITA

Tontin haltijan oikeus ja velvollisuus on hoitaa tontin ja kadun reunan välistä osaa. Alueelle saa tehdä istutuksia kunnan hyväksymän suunnitelman mukaisesti. Kunta ei kuitenkaan ole velvollinen korvaamaan esim. teknisten korjaustöiden yhteydessä vioittuneita istutuksia.

Pihagrillit, tomutus, vaatteiden kuivatus yms. toiminnot tulee sijoittaa niin, etteivät ne haittaa naapureita.

Postilaatikoiden tulee olla yhtenevät ja ne tulee sijoittaa ryhmiksi kadun varteen. Laatikot tulee sijoittaa yhteen riviin, eikä korkeussuunnassa päällekkäin. Itellan omat ohjeet postilaatikoiden sijoittamisesta tulee myös huomioida.