



HAMINAN KAUPUNKI
TEKNINEN TOIMI

VILNIEMI, VASTEENI
KORTTELISUUNNITELMA



21.3.2006

JOHDANTO

Vilniemen Vasteeninkankaan alueelle on laadittu tämä korttelisuunnitelma, joka 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 merellisessä ympäristössä, noin 5 kilometrin päässä Haminan keskustasta. Alue rajautuu pohjoisessa Lupinlahteen, etelässä toteutettuun Vasteenin pientaloalueeseen ja lännessä Vilniemen paikallistiehen. Lupinlahti on Natura 2000 -verkoston suojelualue, jonka alueella kasvaa uhanalaisia kasveja ja pesii runsaslajinen linnusto. Vilniementien länsipuolella avautuu peltoaukea, jonka takana Vilniemen kartano koivukujineen hallitsee maisemaa. Vasteenin alue on mäntykangasta, jolla puusto on varsin nuorta. Koulu ja päiväkoti sijaitsevat noin puolen kilometrin etäisyydellä. Kevyenliikenteen väylän rakentaminen Vilniementien varteen kohti keskustaa alkaa vuoden 2006 aikana.

Vilniemen soveltuu perustamisolosuhteiltaan erinomaisesti rakentamiseen. Vilniemen alueella on kaikkiaan 40 tonttia. Tonttien luovutus alkaa maaliskuun 2006 aikana. Kunnallistekniikkaa ja katuja rakennetaan parhaillaan. Alueen keskellä on leikkejä ja pelejä varten puistoalue. Toinen asukkaiden yhteisessä käytössä oleva puisto sijaitsee alueen pohjoispäässä, mistä on pääsy myös ranta-alueelle. Tavoitteena on, että talonrakentajat pääsevät aloittamaan oman urakkansa kesäkuun 2006 alusta.



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. Suunnittelun kannattaa panostaa. Näin säästetään rakennuskustannuksia ja 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. Lähtökohtana 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.





Korttelisuunnitelmapakartta.

RAKENNUSTEN SIJAINI TONTILLA

Korttelisuunnitelmassa on esitetty esimerkkiratkaisu rakennusten sijoittumisesta tonteille. Tontin asuinrakennuksen pääsuunnan tulee olla tonttiin rajoittuvan kadun suuntainen tai katuun nähden kohtisuorassa asenossa (90°). Korttelin 7 tonteilla on suositeltavaa sijoittaa rakennukset korttelisuunnitelman mukaisesti. Rakennukset on ehdotettu rakennettavaksi yleensä rakennusalan toiseen reunaan siten, että oleskelupihat sijoittuvat etelän/lännen puolelle parhaaseen ilmansuuntaan. 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/talourakennus erilliseksi rakennukseksi. Useammalla rakennusmasalla on mahdollista rajata pihatilaa. Samalla katunäkymistä muodostuu vaihtelevia. Autotalli tulee sijoittaa riittävän etäisyyden päähän tiestä, 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

Rakennukset on sovittava maastoon ilman huomattavia leikkauksia tai pengerryksiä. Tontin korkeuserot on otettava asunnon suunnittelussa huomioon siten, että lattiatasot liittyvät luontevasti ympäröivän piha-alueen tasoon. Rakennusta voidaan sovittaa maastoon rakennuksen sisällä tapahtuvin tasoeroin ja huonekorkeuden vaihteluin. Kokonaan ei maaston muokkausta alueella voi välttää, sillä pihoilla tarvitaan myös tasaisia kohtia. Maaston leikkauskohdat ja tukimuurit on suositeltavaa pehmentää istutuksin. Maaston täyttökohdissa tulee huomioida se, että suuret puut, etenkin kuusi ja koivu, eivät kestä täyttömaata puun tyvellä. Säilytettävät puut olisikin suositeltavaa suojata esim. tukimuurilla/betonirenkailla.

Tässä korttelisuunnitelmassa esitetään tyypiratkaisuja pientalorakentajan oman rakennussuunnittelun oppaaksi ja ideapankiksi. Tyypikuvat käsittelevät sitä, miten rakennuksen tulisi sijoittua suhteessa piha-alueeseen ja tontin korkeusasemiin. Lisäksi kuvastossa esitetään erilaisia toimintojen sijoitteluperiaatteita, kuten piha-alueen jakaminen tulopihaan ja oleskelupihaan sekä tomutuksen ja kuivauksen sijoittamisen riittävän etäälle toisistaan.



Yllä olevissa kuvissa on esitetty erilaisia tapoja sijoittaa rakennus suhteessa maaston muotoihin. Alueella voimassa oleva asemakaava sallii rakentamisen yhteen tai kahteen kerrokseen korttelista riippuen.

RAKENNUKSET

YLEISILME

Tontille voi sijoittaa yhden asuinrakennuksen. Alla olevassa kuvassa on esitetty paritalotonttien sijainti alueella punaisilla nuolilla.

Rakennuksen perusmuoto saa poiketa suorakaiteesta. Rakennuksen pitkälle 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.

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 Vasteenin alueelle. Sinisellä reunustetut alueet ovat yksikerroksista rakentamista ja punaisella reunustetut 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, joka ei korostetusti erotu metsän sävyistä. Runsaista erkereitä, kattolyhtyjä tai muita kattolapteen linjaa rikkovia rakenteita tulee välttää.

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 kattomuodosta riippuen. Harja tulee sijoittaa rakennuksen pituussuuntaan. Alueelle soveltuvia kattomuotoja ovat harja- ja pulpettikatto sekä näiden yhdistelmät. Mahdollisia katemateriaaleja ovat konesaumattu tai profiloitu peltikate, bitumikermikate ja tiilikate. Käytettävä värisävy on musta tai tumman harmaa. Räystäiden tulee olla avoräystäitä tai lappen suuntaisesti harvalaudoitettuja. Räystään tulee olla leveydeltään noin 500 – 600 mm. Koteloituja päätykolmiota ei sallita.

JULKISIVUT

Rakennuslupahakemuksen mukana on toimitettava ulkOVäriyysuunnitelma. Julkisivujen värisävyinä ja materiaaleina suositellaan ensisijaisesti värisävyiltään murrettua peittomaalattua puuta tai rappausta. Värisävyt tulee olla kortteleittain toisiinsa soveltuvia. Värisävyyden soveltuvuuden arvioi rakennustarkastaja. Alla olevassa taulukossa on esitetty esimerkkejä alueelle soveltuvista julkisivujen värisävyyistä. Tehosteväriä tulee olla valkoinen, harmaa tai ruskea. Rakennuksen pitkien julkisivujen korkeus ei saa ylittää 7 metriä. Rinnetontilla alarinteen puoleisen julkisivun korkeus saa olla korkeampi.

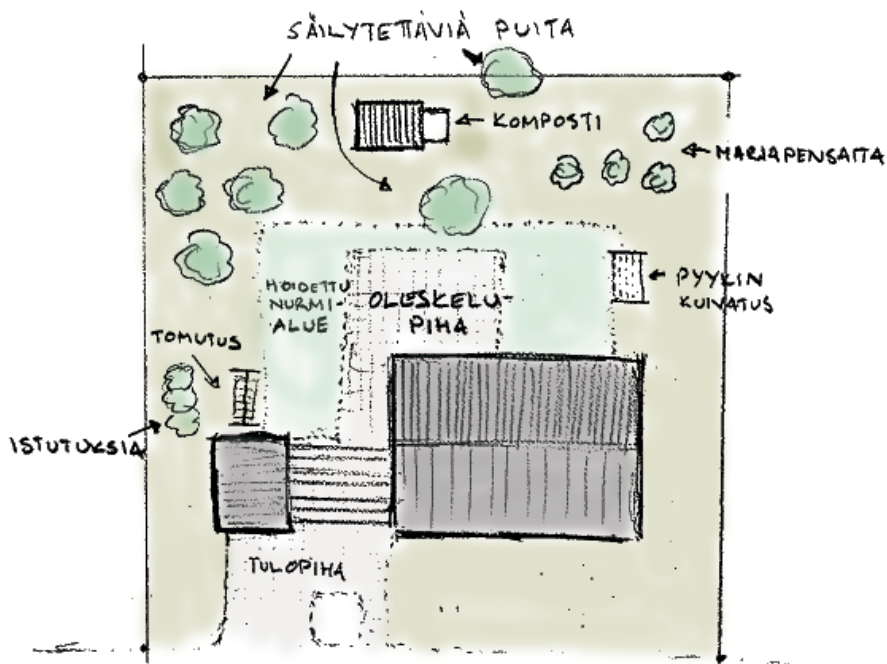
Vasteenin alueella rakennusten julkisivujen värisävyyden tulee olla maanläheisiä ja murrettuja. Alla on esitetty joitakin esimerkkejä (värisävynumerot viittaavat maailmanlaajuisesti käytössä olevaan RAL-värijärjestelmään):

ral 1000	ral 1001	ral 1002	ral 1004	ral 1006	ral 1012
ral 1014	ral 1017	ral 1018	ral 1019	ral 1020	ral 1021
ral 1023	ral 1024	ral 1032	ral 1034	ral 2000	ral 2001
ral 2002	ral 3000	ral 3001	ral 3002	ral 3009	ral 3013
ral 3016	ral 3031	ral 4002	ral 4009	ral 5007	ral 5014
ral 5024	ral 6003	ral 6006	ral 6010	ral 6011	ral 6013
ral 6014	ral 6017	ral 6021	ral 7002	ral 7003	ral 7006
ral 7008	ral 7009	ral 7013	ral 7023	ral 7032	ral 7033
ral 7034	ral 7039	ral 8000	ral 8001	ral 8002	ral 8003

PIHA JA VIHERRAKENTAMINEN

Piha-alueet tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisimman luonnonmukaisina. 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. Säilytettävän puuston vaurioitumattomuus on pyrittävä takaamaan. Rakentamattomilla tontin osilla on alueen puusto pyrittävä säilyttämään puistomaisena.

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.



Esimerkki pihajärjestelyjen toteuttamisesta.

Tontit on mahdollista aidata joko pensasaidoin tai lauta-aidalla. Yleisten alueiden, kuten puistojen ja ranta-alueiden rajat on aidattava. Kuva aidattavista tontinrajoista on esitetty seuraavalla sivulla. Lautaidan korkeus saa olla korkeintaan 120 cm. Yleiseen alueeseen rajautuvaan aitaan saa tehdä portin. Aitaamistapa tulee esittää rakennuslupahakemuksen asemapiirroksessa.

Olemassa olevaa kasvillisuutta, varsinkin mäntyjä, katajia ja lehtipuita tulee vaalia. Myös metsän pohjakasvillisuutta tulisi säilyttää tonteilla mahdollisimman paljon. Säilytettävä kasvillisuus on parasta aidata työmaa-ajaksi. Aidattu alue tulee ulottaa yhtä laajalle kuin suojelettavien 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.



Aidattavat tontinrajat. Kuvassa on esimerkki käytettävästä aitamallista.

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 laitoituksella. Täydennysistutuksissa tulisi käyttää etupäässä alueella luonnostaan kasvavia puulajeja ja luonnonmukaiseen viherrakentamiseen sopivia pensaita ja perennoja. Piholle voidaan istuttaa myös omenapuita ja marjapensaita täydentämään metsän reunavyöhykettä. Pihojen näkö- yms. suojiksi voidaan istuttaa vapaamuotoisia kasvillisuusryhmiä, mutta säännöllisiin geometrisiin muotoihin leikattavia pensasaitoja ja puurivejä tulee välttää. Asfalttia, betonia tms. sidottua kulutuskerrosta ei saa käyttää. Pihamaan kiveykset tulee rajoittaa laajuudeltaan kohtuullisiksi.

TALOUSRAKENNUKSET

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

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 talusrakennuksen / 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.

LISÄTIETOJA ANTAVAT:

HAMINAN KAUPUNGIN TONTTITARJONTA

Kaupungeodeetti Matti Korpela, puh. (05) 749 5014 tai 0400 741 864

Kartastoteknikko Jari Kiviharju, puh (05) 749 5017 tai 040 553 8502

RAKENNUSSUUNNITTELU

Johtava rakennustarkastaja Lasse Lindholm, puh. (05) 749 5024 tai 0400 568 672

Rakennusrakastaja Ari Brusila, puh. (05) 749 5026 tai 0400 568 663

Rakennustarkastaja Eero Kriktilä, puh. (05) 749 5025 tai 0400 756 720

KAAVA-ASIA

Kaupunginarkkitehti Vesa Pohjola (05) 749 5009 tai 040 556 4260

Kaavoitusarkkitehti Petteri Nikki (05) 749 5038 tai 0400 485 531

16. VILNIEMI



Tontti	Pinta-ala	€/m ²	Hinta, €	Tontti	Pinta-ala	€/m ²	Hinta, €
1/6	1373	6	8 238	8/1	1456	6	8 736
1/7	1200	6	7 200	8/2	1510	6	9 060
1/8	1200	6	7 200	8/3	1498	6	8 988
1/9	1200	6	7 200	8/4	1589	6	9 534
1/10	1200	6	7 200	8/5	1530	6	9 180
1/11	2034	6	12 204	8/6	1530	8	12 240
1/12	1515	6	9 090	8/7	1533	8	12 264
1/13	1690	6	10 140	8/8	1839	6	11 034
1/14	1662	6	9 972	9/1	1176	8	9 408
1/15	1440	6	8 640	9/2	1221	8	9 768
1/16	1440	6	8 640	9/3	1577	8	12 616
1/17	1428	6	8 568	9/4	1157	8	9 256
7/3	1451	6	8 706	9/5	1170	8	9 360
7/5	1498	6	8 988	10/1	1321	8	10 568
7/6	1168	6	7 008	10/2	1323	8	10 584
7/7	1231	6	7 386	10/3	1310	10	13 100
7/8	1494	6	8 964	11/3	1650	12	19 800
7/9	1531	8	12 248				
7/10	1500	8	12 000				
7/11	1500	10	15 000				

© Hamina kaupunki, tekninen toimi, kiinteistöt ja mittaus, 3.2006

Postiosoite
PL 70
49401 HAMINA

Käyntiosoite
Puistokatu 2
49400 HAMINA

Puhelin
(05) 74910

Fax
(05) 749 5020

Sähköposti
etunimi.sukunimi@hamina.fi