



HAMINAN KAUPUNKI
TEKNINEN TOIMI
Maankäytön suunnittelu

Haanvuorentien varren asuinalueen
KORTTELISUUNNITELMA



JOHDANTO

Tämä korttelisuunnitelma on laadittu Haanvuorentien varren uudelle asuinalueelle. Suunnitelman tavoitteena on ohjata rakentamista alueella. Suunnitelmassa annetaan ohjeita mm. värikyksestä ja materiaaleista sekä rakennusten sijoittamisesta tontille. Korttelisuunnitelman tarkoitus on helpottaa yksityistä rakentajaa ja rakennussuunnittelijaa työssään. Tärkeä tavoite on myös rakennetulle ympäristölle määriteltyjen laatuvaatimusten saavuttaminen ja valvonnan helpottuminen. Kaupungin rakennusvalvontaan kannattaa ottaa yhteyttä jo suunnittelun alkuvaiheessa.

Haanvuorentien varren keskiosan tontit sijaitsevat Uudessa-Summassa noin 5 kilometrin päässä Haminan keskustasta länteen. Alue sijaitsee lähellä Uuden - Summan koulua, vain noin puolen kilometrin päässä koulusta.

17 omakotitalotontin muodostama asuinalue sijaitsee hiekkavaltaisella kankaalla. Osin maalajit ovat sekoittuneita. Perustamisolosuhteet tulee tutkia tontikohtaisesti. Lähiympäristön puusto on havupuuvaihteista, mäntyä ja alavammilla alueilla kuusikkoa sekä lehtipuita.

Tonttien luovutus alkaa toukokuussa 2012. Kunnallistekniikka ja kadut rakennetaan syksyyn 2012 mennessä.



Postiosoite
PL 70
49401 HAMINA

Käyntiosoite
Puistokatu 2
49400 HAMINA

Puhelin
(05) 74910

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.

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.



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°). Rakennukset on ehdotettu rakennettavaksi yleensä rakennusalan toiseen reunaan siten, että oleskelupihat sijoittuvat etelän/lännen puolelle parhaaseen ilmansuuntaan tai että muutoin muodostuu suojaisia pihapiiri. Asemakaavaan merkitty rakennusala ohjaa sitovasti rakennuksen sijoittamista. Rakennusalamerkinnät ovat kuitenkin väljä 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/taloussrakennus erilliseksi rakennukseksi. Useammalla rakennusmassalla on mahdollista rajata pihatilaa. Samalla katunäkymistä muodostuu vaihtelevia. Autotalli tulee sijoittaa riittävän etäisyyden (vähintään 5 m) päähän asuntokadusta, jotta auto mahtuu tallin eteen haittaamatta liikennettä ja tien aurausta.

MAASTON HUOMIOIMINEN

Haanvuorentien varren uusi asuinalue on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa aluetta. Haanvuorentie laskee pohjoisesta etelään, mutta kuitenkin loivasti niin, että tonteille tien molemmiin puolin rakennettavat talot on mahdollista rakentaa joko yksikerroksisina tai kaksikerroksisina tasamaan tyyppin taloina (sivu 6). Kaarnakujan ja Pahkakujan perimmäisille tonteille 2, 3, 6 ja 7 sopiva talotyyppi on joko loivan tai jyrkän rinteiden tyyppi ko. tontista riippuen (sivut 5 ja 6). Kahdesta em. asuntokadusta poiketen eteläisimmällä kadulla eli Naavakujalla maasto ja katu nousevat jyrkemmin, jolloin Haanvuorentiehen rajautuville tonteille 9 ja 12 soveltuu loivan tai jyrkän rinteiden tyyppi parhaiten siten, että autotalli/katos sijoitetaan tontin alareunaan Haanvuorentien suuntaisesti ja vastaavasti asuinrakennus tontin yläosaan. Myös Naavakujan tonteilla 10 ja 11 on maasto poikkeuksellinen verrattuna pohjoisempien katujen vastaaviin tontteihin. Tontit ovat korkealla, mutta topografialtaan tonttien etureunasta melko tasaisia, joten näille tonteille soveltuu hyvin myös tasamaan tyyppin talo.

Tontin korkeustasot on aina otettava asunnon suunnittelussa huomioon siten, että lattiatasot liittyvät luontevasti ympäröivän piha-alueen tasoon. Rakennusta voidaan sovittaa tarvittaessa maastoon rakennuksen sisällä tapahtuvin tasoeroin ja huonekorkeuden vaihteluin. Mahdolliset maaston leikkauskohdat ja tukimuurit on suositeltavaa pehmentää istutuksin.



Periaatekuva alueen poikkileikkauksesta.

Postiosoite PL 70 49401 HAMINA	Käyntiosoite Puistokatu 2 49400 HAMINA	Puhelin (05) 74910	Fax (05) 749 5020	Sähköposti etunimi.sukunimi@hamina.fi
--------------------------------------	--	-----------------------	----------------------	--

KORTTELISUUNNITELMA



78

KORTTELIN NUMERO



TONTTILIITTYMÄ

11

TONTIN NUMERO



PENSAS- TAI LAUTA-AITA

II

TALOTYYPPI (ks. sivu 6)



RAKENNUS TONTILLA

Postiosoite
PL 70
49401 HAMINA

Käyntiosoite
Puistokatu 2
49400 HAMINA

Puhelin
(05) 74910

Fax
(05) 749 5020

Sähköposti
etunimi.sukunimi@hamina.fi

TALOTYYPIT

I KORTTELI 78 / TONTIT 1, 4, 5, 8, 10, 11

TASAMAAN TYYPPI (I)

Yksikerroksinen, ainakin asuintilat voidaan toteuttaa yhdessä tasossa.

Ratkaisu voi olla myös osittain kaksikerroksinen.

Autotalli-varasto -osa voi olla tarvittaessa eri tasossa.



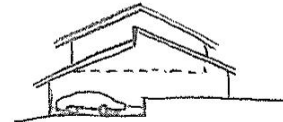
IR KORTTELI 78 / TONTIT 2, 3, 6, 7, 9, 12

LOIVAN RINTEEN TYYPPI (I) porrastettu

Yksikerroksinen, porrastettu vähintään kahteen tasoon.

Ratkaisu voi olla myös osittain kaksikerroksinen.

Autotalli-varasto -osa voi olla tarvittaessa eri tasossa.

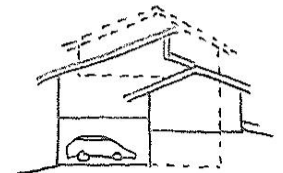


JYRKÄN RINTEEN TYYPPI (1/2I)

Osittain kaksikerroksinen, ylärinteen puolelta yksikerroksinen, alarinteen puolelta kaksikerroksinen.

Erytyistapauksissa ratkaisu voi olla myös osittain kolmekerroksinen (katkoviivat).

Autotalli-varasto -osa voi olla tarvittaessa eri tasossa.

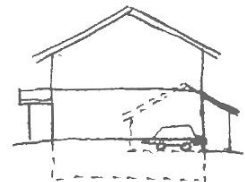


II KORTTELI 79 / TONTIT 1, 2, 3, 4, 5, 6

TASAMAAN TYYPPI (I1/2 - II)

Kokonaan tai osittain kaksikerroksinen.

Autotalli-varasto -osa mielummin erillisenä.



LOIVAN RINTEEN TYYPPI (I1/2 - II) porrastettu

Kaksikerroksinen, porrastettu vähintään kahteen tasoon.

Autotalli-varasto -osa mielummin erillisenä.



RAKENNUKSET

YLEISILME

Rakennuksen perusmuodon tulee olla suoralinjainen. Rakennuksen sivulle saa sijoittaa erkkerin tai kuistin. Suunnittelussa on pyrittävä välttämään sellaisia piirteitä, jotka liittyvät rakennuksen toiseen aikakauteen tai kulttuuriin. Sekavan ja rauhattoman ympäristön välttämiseksi rakennusten tulisi olla väriykseltään yhdenmukaisia ja hahmoltaan yksinkertaisia. Rakennusten kattokaltevuuksien sekä väriyksen tulee olla yhtenäisiä ja noudattaa tämän korttelisuunnitelman periaatteita.

KERROSLUKU

Asemakaava mahdollistaa rakentamisen enintään kahteen kerrokseen. Tonttikohteisesti osoitetut kerrosluvut ja talotyypit on esitetty korttelisuunnitelmakartassa (sivu 5) ja talotyyppien esittelysivulla (sivu 6). Erilliset ja kytketyt varasto- ja autotalli/-katosrakennukset tehdään yksikerroksisina.

KATOT

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

Haanvuorentien varren alueen, jota ko. korttelisuunnitelma koskee, tonteille rakennettavien rakennusten kattojen tulee olla väriltään joko mustia tai tummanharmaita. Mahdollisia katemateriaaleja ovat konesaumattu tai profiloitu peltikate ja tiilikate.

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. Räystäiden tulee olla avoräystäitä tai lappeen suuntaisesti harvalaudoitettuja. Räystään tulee olla leveydeltään noin 500 – 800 mm.

JULKISIVUT

Rakennuslupahakemuksen mukana on toimitettava ulkoverityssuunnitelma. Julkisivujen värisävyinä ja materiaaleina suositellaan ensisijaisesti värisävyiltään vaaleata peittomaalattua puuta. Myös vaalea rappaus tai vaalea tiili tiilen sävyisin saumauksin käy. Värisävyt tulee olla kortteleittain ja/tai asuntokaduittain toisiinsa soveltuvia. Värisävyjen soveltuvuuden arvioi rakennustarkastaja.

PIHA JA VIHERRAKENTAMINEN

Laajoja hoitonurmikoita ei alueelle tulisi tehdä, vaan suositeltavaa olisi luontaisten lajien käyttö ja kulutukselle alttiiden pintojen vahvistaminen kiveyksellä. Istutettavat omenapuut ja marjapensaat sopivat hyvin mm. täydentämään metsän reunavyöhykettä. Asfaltin, betonin tms. sidotun kulutuserroksen 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. Tonttiliittymän leveys ei saa ylittää viittä metriä. Pihasuunnittelussa olisi suositeltavaa ottaa jo riittävän aikaisessa vaiheessa ammattilainen mukaan suunnittelun avuksi.

AITAAMINEN

Tontit on mahdollista aidata joko pensasaidoin tai lauta-aidalla. Yleisten alueiden rajat on aidattava. Lautaidan korkeus saa olla korkeintaan 120 cm. Lisänäkösuoja pihalle saadaan mm. istuttamalla vapaamuotoisia kasvillisuusryhmiä aidan eteen pihan puolelle. Tämä on erityisen suositeltavaa Haanvuorentien viereisillä tonteilla. Yleiseen alueeseen rajautuvaan aitaan saa tehdä portin. Aitaamista tulee esittää rakennuslupahakemuksen asemapiirroksessa.

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, mikäli tontin topografia tämän mahdollistaa.

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 vakuutusyhtiöiden suoje-luohjeet, sekä kunnan jätehuoltomääräykset.

MAALÄMPÖKAIVOJEN RAKENTAMINEN

Haanvuorentien varren ko. korttelisuunnitelmaa koskevat tontit sijaitsevat pohjavesialueella. Alueen etäisyys lähimpään vedenottamoon on yli 500 m. Haminan ympäristötoimi on 20.4.2012 laatinut Pohjavesiensuojelu lämpökaivojen ja maapiirien rakentamisessa -ohjeen, jota tulee noudattaa maalämmön hyödyntämistä suunniteltaessa. Ohjeen mukaan vedenottamoiden valuma-alueilla ja etäämmällä vedenottamoista tulee lämpökaivojen sallittavuus ja vesilain mukaisen luvan tarve harkita tapauskohtaisesti. Lisätietoja saa Haminan kaupungin ympäristötoimesta.

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.

LISÄTIETOJA ANTAVAT:

HAMINAN KAUPUNGIN TONTTITARJONTA

Kaupungeodeetti Sami Suoknuuti, puh. 0400 815 836

Kartastoteknikko Jari Kiviharju, puh. 040 553 8502

RAKENNUSLUPA-ASIAT

Johtava rakennustarkastaja Lasse Lindholm, puh. 0400 568 672

Rakennustarkastaja Ari Brusila, puh. 0400 756 720

Valvontainsinööri Marika Hartikainen, puh. 040 199 1421

KAAVA-ASIAT

Kaupunginarkkitehti Vesa Pohjola, puh. 040 5564 260

Kaavoitusarkkitehti Milla Koskivirta, puh. 0400 485 531

YMPÄRISTÖTOIMI / MAALÄMMÖN RAKENTAMISEEN LIITTYVÄT ASIAT

Ympäristöpäällikkö Tapio Glumoff, puh. 040 511 9819

Ympäristösihteeri Kirsi Seppälä, puh. 040 534 2413