



HANGON KAUPUNKI

HANGÖ STAD

Rakentamistapaohjeet

Furuvik korttelit 1309, 1313-1314 ja 1316-1324



Maankäyttöosasto **10.3.2022-10.4.2024**

1. Yleistä

1.1 Lähtökohdat

Korttelit kuuluvat ns. Furuvik III pientaloalueeseen. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt alueen asemakaavat 18.05.2021 ja 13.12.2000. Kaavamääräysten mukaisesti asemakaava-alueelle laaditaan sekä rakennuksia että piha- ja katualueita koskevat rakentamistapaohjeet.

Suunnittelualue sijaitsee Hangon keskustan itäpuolella noin 2-3 kilometriä keskustasta Täktomintien eteläpuolella. Alueen länsipuolella, virkistysalueen takana, on Furuvikin jo lähes rakennettu pientaloalue. Rakennettavan uuden asuinalueen ja Täktomintien pohjoispuolella on omakotitaloasutusta, ja Rajakaari 1 asemakaavan laatiminen vireillä. Alueen itäpuolella on loma-asutusta, sekä Furumon asemakaavan laatiminen vireillä. Alueen etelä- ja länsipuolelle jää virkistysmetsäalue. Virkistysalueen eteläpuolella on 9.9.2008 Uudenmaan ympäristökeskuksen päätöksellä perustettu Furuvikin luonnonsuojelualue, joka on perustettu luonnontilaisten hiekkarantojen ja dyynien sekä alueen arvokkaan lajiston suojelemiseksi. Luonnonsuojelualue on myös osa Natura-suojeluetta: ”Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojeluetta”. Sekä alueen virkistysalueet että Furuvikin luonnonsuojelualue kuuluvat vuonna 2008 perustettuun Hangon kansallisen kaupunkipuistoon.

Täktomintien varressa, asuinkortteleiden koillispuolella sijaitsee Täktomin neuvostomonumentti, jatkosodassa kaatuneiden neuvostoliittolaisten sotilaiden muistomerkki.



1.2 Alueen yleispiirteet

Maasto on loivapiirteistä, etelään viettävää hiekkarinnettä. Maaston korkeus vaihtelee koillisosan n. 11 metristä eteläosan n. 8 metriin merenpinnasta. Kasvupaikkatyypiltään alue on kuivahkoa kangasmetsää. Valtapuulajina on mänty, jonka seassa kasvaa harvakseltaan koivuja. Ympäristöolosuhteet ovat alueella melko homogeeniset: puusto on tasaikäistä eikä kortteleissa ole erityisiä luonnon maamerkkejä. Metsän keski-ikä on melko nuorta. Kenttäkerroksen kasvillisuus on kulumisherkkää varvukkoa ja sammalikkkoa. Maaston kuivuuden ja ohuen humuskerroksen vuoksi maanpinta rikkoutuu helposti.

Furuvikin kaava-alueella on siellä täällä muutamien kymmenien metrien mittaisia ja muutamien metrien levyisiä maavalleja sekä erimuotoisia maakuoppia toisen maailmansodan ajalta.

2. Koko aluetta koskevat tavoitteet

Alueen tavoitteena on luoda persoonallinen ja viihtyisä asuinalue, joka ottaa huomioon alueen ominaispiirteet sekä jo rakennetut ympäröivät pientaloalueet, ja jonka rakentamisessa suositaan ekologisia ratkaisuja.

Katutilan muodostamiseksi ja luonnonmukaisen metsäalueen säilyttämiseksi sijoitetaan asuinrakennukset pääasiassa kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen reunaan. Kylmät varastotilat ja autokatokset rakennetaan pääsääntöisesti erillisiksi rakennuksiksi. Liitteenä 1 olevalla kartalla on esitetty rakennusten sijoitus ja harjasuunta.

Kaava-alueella käytettävän rakentamistavan tulee olla moderni, kuitenkin samalla paikalliseen rakennusperinteeseen ja maisemaan sopiva.

Suositteluvat uusiutuvat energiaratkaisut tulee sovittaa ympäristöön, esimerkiksi aurinkopaneelien tulee olla lappeen suuntaiset.

Autotallit ja talousrakennukset suositellaan rakennettavaksi pääsääntöisesti erilleen päärakennuksesta. Talousrakennus saa olla korttelikohtaisesti korkeintaan 60 m² - 80 m².

Sisäänajo tontille saa olla enintään 6 metriä leveä.

Rakennuksen ja pihan korkeustasossa on huomioitava kadun korkeusasema ja kuntatekniikka.

Tonttien rajausta rakennetuilla aidoilla ei suositella. Jos tontinhaltija haluaa rajata alueensa, on se mahdollista matalalla puu- tai kiviaidalla, joka on korkeintaan yhden metrin korkuinen. Tonttia voidaan rajata myös pensasryhmin. Tontinhaltijan on esitettävä ennen rakentamisen aloittamista rakennuslupaviranomaiselle mittakaavassa 1:200 tehty pihasuunnitelma, jossa pinnoitettujen alueiden, kasvillisuuden, rakenteiden ja tontin korkojen lisäksi esitetään tontin työmaajärjestelyt suojauksineen erillisenä suunnitelmana.

Ympäröivien metsäalueiden kangasmaaston säilyttämiseksi pyritään asukkaat ja muut ulkoilijat ohjaamaan opastetuille ulkoilureiteille.

2.1 Jätteen käsittely

Talouksissa syntyviä biojätteitä voidaan kompostoida tonttikohtaisesti ja kompostoinnissa syntyvää multaa voidaan käyttää oman tontin alueella.

Komposti tulee sijoittaa asianmukaiseen astiaan ja sen kunnosta tulee huolehtia. Komposti ympäröidään aidalla tai istutuksilla ja/tai sijoitetaan siten, ettei se näy suoraan katualueelle päin. Kompostin hoidossa täytyy huomioida pohjavesialueen erityisvaatimukset, jotta jätevesiä ei pääse imeytymään maaperään.

Jätehuoltoon, kuten kompostointiin liittyvistä asioista määrätään jätehuoltomääräyksissä erikseen. Jätehuoltomääräysten lisäksi on noudatettava paikallisia ympäristönsuojelumääräyksiä.

Jätevesiviemäreiden tiiveys on varmistettava.

Pientaloalueen asemakaavassa on kortteliin 1318 varattu tontti nro 1 (AH-1) yhteiskierrätyspisteelle.

2.2 Sadevesien ohjaus ja käsittely

Jotta asemakaava-alueen vesitasapaino säilyisi ennallaan, ei pihoja salaojiteta ja vettä läpäisemättömien pinnoitteiden, kuten asvaltin määrä minimoidaan. Katoille tulevat vedet joko kerätään kasteluvedeksi tai imeytetään maahan. Mahdolliset rakennusten salaojavedet imeytetään maaperään tontilla. Maanpinnan alapuolisten kellareiden välttäminen vähentää salaojituksen tarvetta.

2.3 Pohjaveden suojeleminen

Koko alue kuuluu Mannerheimintien vedenottamon suoja-alueeseen. Tämän vuoksi asemakaavassa on annettu määräyksiä pohjaveden suojelemiseksi. Rakentamisessa ja tonttien hoidossa tulee noudattaa edellä esitetyn lisäksi seuraavia periaatteita:

1. Jätevesien maahan imeyttäminen on kielletty. Tämän vuoksi myös kompostointi tulee järjestää niin, ettei kompostista valu vesiä maaperään. Katualueitten lisäksi piholla auton seisonta-alueella pohjavesi suojataan tiiviillä pintarakenteella.
2. Maa- ja kalliolämpöjärjestelmän rakentaminen edellyttää myönteistä vesilupaa, mikä on pohjavesialueella tähän asti ollut hyvin haastavaa saada.

Kaduilla ajoradat päällystetään vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Tonteille rakennetaan sekä sadevesi- että jätevesiviemäri liittymät.

3 Rakennustyypit, materiaalit ja värit korttelialueittain

3.1 Kaikki korttelit

Julkisivujen päämateriaalina käytetään pysty- tai vaakalautaa tai rappauspintaa, jota voidaan rytmittää enintään 1/3 osalta muulla materiaalilla. Julkisivujen eri osien tulee olla selkeät ja eheät. Pintojen värityksenä käytetään maanläheisiä lämpimiä ja murrettuja värisävyjä, katso värikartat tämän osion lopussa. Katemateriaalin värinä käytetään tumman harmaata, mustaa tai tumman ruskeaa. Talusrakennuksessa voi olla viherkatto. **Terassi saa olla korkeintaan 50 m² ja rivitaloratkaisuissa 25 m²/asunto.**

3.2 Korttelit 1314, 1316 ja 1323

Kerros-luku on I. Tontin tehokkuusluku on $e=0,2$. Tonttikoot vaihtelevat välillä 1152 m² - 1337 m² ja kerrosalana ilmaistut rakennusoikeudet vastaavasti välillä 230 k-m² – 270 k-m². Tontille tulee rakentaa vähintään 130 k-m²:n suuruinen asuinrakennus tai kytketty paritalo/**rivitalo**. Katon tulee olla harja- tai murrettu harjakatto, jonka kattokulma on 1:2. Talusrakennus saa olla korkeintaan 60 k-m².

3.3 Kortteli 1324

Kerros-luku on I. Tonttien tehokkuusluku on $e=0,2$. Tonttikoot vaihtelevat välillä 925 m² - 1001 m² ja kerrosalana ilmaistut rakennusoikeudet vastaavasti välillä 180 k-m² – 200 k-m². Tontille tulee rakentaa vähintään 100 k-m²:n suuruinen asuinrakennus. Katon tulee olla harja- tai murrettu harjakatto, jonka kattokulma on 1:2. Talusrakennus saa olla korkeintaan 60 k-m².

3.4 Kortteli 1317

Kerrosluvu on I½. Tontin tehokkuusluku on e=0,2. Tonttikoot vaihtelevat välillä 1054 m² – 1296 m² ja kerrosalana ilmaistut rakennusoikeudet vastaavasti välillä 211 k-m² - 259 k-m². Rakennuksen kerrosluvu I - I½. Asuinrakennuksen tulee olla vähintään 130 k-m². Kattomuoto voi olla harja tai pulpettikatto. Kattokulma tulee olla 1:2. Talousrakennus saa olla korkeintaan 60 k-m².

3.5 Korttelit 1309, 1313, 1320, 1321 ja 1322

Kerrosluvu on II. Tontin tehokkuusluku on e=0,2. Tonttikoot vaihtelevat välillä 1088 m² - 1334 m² ja kerrosalana ilmaistut rakennusoikeudet vastaavasti välillä 218 k-m² - 267 k-m². Tontille tulee rakentaa I½ - II -kerrokseen yhden perheen talo tai kytketty paritalo. Tontille tulee kuitenkin rakentaa vähintään 130 k-m² suuruinen asuinrakennus. Kattomuoto voi olla harja-, murrettu harja- tai pulpettikatto. Suositeltava kattokulma on 1:1,5 - 1:2,5 kerrosluvusta riippuen. Talousrakennus saa olla korkeintaan 80 k-m².

3.6 Korttelit 1318, 1319

Kerrosluvu on I. AP-tonttien tehokkuusluku on e=0,2. Tontit on tarkoitettu rivitaloille tai kytketyille erillistaloille. Tonttikoot vaihtelevat välillä 1080 m² – 2592 m². Molempien kortteleiden tonteille nr 2 tulee rakentaa vähintään 350 k-m² suuruinen asuinrakennus. Katon tulee olla harja- tai murrettu harjakatto, jonka kattokulma on 1:2. Myös pulpettikatto on mahdollinen. P-1 kaavamerkinnän omaavalla tontille nr 1 (1080 m²) korttelissa 1319 tulee rakentaa palvelurakennus. P-1 tontin rakennusoikeudesta (324 k-m²) saa enintään 30 % käyttää asumiseen. 25

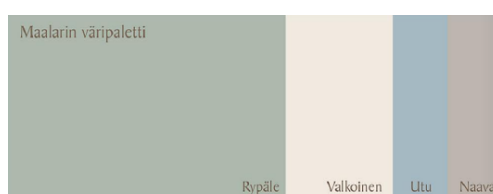
Esimerkkejä alueelle sopivista värisävistä:



© Värisilmä



Kattovärit © Tikkurila



© Uula

4. Tonttien ympäristönhoidon periaatteet

Tonteille tulee jättää luonnontilaista kasvillisuutta, jotta tontit liittyvät saumattomasti viereiseen virkistysalueeseen. Puiden kaataminen on asemakaava-alueella luvanvaraista. Hyväkuntoiset vanhat puuyksilöt tulee säilyttää. Tämä edellyttää puiden runkojen ja juuriston suojaamista rakennusvaiheen aikana.

Osalla tonteista kasvaa elinvoimaista varvikkoa ja kanervikkoa, jota voidaan käyttää pihan istutusten osana. Kulutukselle herkkää varvikkoa on pyrittävä suojaamaan varaamalla pihoiden liikkumiseen selkeät käytävät ja polut. Maaston ja kenttäkerroksen kasvillisuuden kulumista vältetään päällystämällä pihojen tärkeimmät kulkureitit luonnonkivellä, soralla tai puumateriaalilla.

Piharakentamisessa tulisi välttää laajempia nurmialueita ja runsasta multatilaa vaativia istutuksia. Lannoitteiden käyttöä tulisi myös välttää. Talon yhteyteen voi rakentaa kivi- tai puupatioita, joissa voi suosia astia- ja ruokkuviljelyä. Jos alueella halutaan harrastaa pienimuotoista hyötykasvien viljelyä, suositellaan käytettäväksi pohjasuojattuja lava- ja astiaviljelyä.

Asukkaiden toivotaan säilyttävän alueen maakuoppia ja -muodostumia, jotka eivät haittaa pihan käyttöä. Jäänteet tuovat alueelle historiallista ulottuvuutta ja luovat osaltaan paikan omaleimaista henkeä. Ne tarjoavat myös lapsille jännittäviä leikkipaikkoja.

4.1 Kasvillisuus

Istutuksissa tulisi suosia tyyppillisiä kuivan hiekkamaan kasveja ja maanpeitekasvillisuutta ja kivikkokasvillisuutta leikattavan nurmikon sijaan. Puuvartisina koristekasveina suositaan vähän lannoitusta ja vettä vaativia lajikkeita.

Alueelle sopivia pensaita ovat esimerkiksi vuorimänty, kääpiövuorimänty, erilaiset katajat, orapaatsama, villaheisi, pensasväriherne, hernenensaat ja vihmat. Sopivia maanpeittokasveja ovat mm. kuivassa viihtyvät: katajan ryömivät muodot, sianpuola, riekonmarja, maksaruohot, suikerovihma ja kivikkotuhkapensas. Hyviä puita ovat luonnostaan alueella viihtyvät mänty ja erilaiset pihlajalajit. Koristekasveina voidaan käyttää matalalla, rajatulla perustuksella esim. alppiruusu, ruusukvitteniä, hanhikkejä, pensasruusulajikkeita esim. juhannusruusu, kellokuusamaa, syreeniä ja pallesorvarinpensasta. Köynnöksistä sopivat alueelle matalalla, rajatulla perustuksella esim. kuusamat, alppikärhkö ja kiinankärhkö.

5. Kestävän kehityksen periaatteiden huomioiminen rakentamisessa

Kohti hiilineutraalia kuntaa -hankkeessa (HINKU) kunnat, elinkeinoelämä, asukkaat ja asiantuntijat toimivat yhteistyössä. Tavoitteena on mm.:

- vähentää kasvihuonekaasupäästöjä 80 % vuoteen 2030 mennessä
- kehittää alueen cleantech-osaamista ja biotaloutta
- edistää alueen elinvoimaisuutta

Hanko on osallistunut HINKU-hankkeeseen vuodesta 2013.



HINKU-hanketta tukevat asumisratkaisut

- Rakennuksiin suositellaan vähintään yksi puulla toimiva varaava tulisija sähkökatkosten ja kriisitilanteiden varalta, jolloin mikään muu lämmitysjärjestelmä ei toimi.
- Alueella tulisi suosia myös muita rakennuskohtaisia energiaratkaisuja. Näitä ovat mm. ilmalämpöpumppu, poistoilmalämpöpumppu ja pellettilämmitys. Ilmalämpöpumppu tulee sijoittaa pihan puolelle tai muuten huomaamattomasti pois katujulkisivusta.
- Aurinkopaneelien käyttöä suositellaan. Kadun puolelle sallitaan aurinkopaneelit, kunhan ne asennetaan lappeen suuntaisesti. Väritys tulee olla tumma niin, että paneelit erottuvat mahdollisimman vähän.
- Rakennus tulisi suunnitella siten, että tilojen käyttötarkoitusta voidaan myöhemmin muuttaa.

5.1 Rakennusten muoto ja tilojen suunnittelu

- Yksinkertainen muoto on energiataloudellisesti edullisin. Vältä lämmönhukkaa aiheuttavia turhia ulokkeita, milloin se on mahdollista vaarantamatta lopputulosta.
- Suuntaa ikkuna-alasta 50 % etelään, 20 % itään ja länteen sekä 10 % pohjoiseen.
- Käytä katoksia, räystäitä, parvekkeita, kaihtimia ja lehtipuita varjostamaan eteläpuoleisia ikkunoita ja rakennuksia kesällä.
- Vaikka tontilla ei tällä hetkellä hyödynnettäisikään aktiivisesti aurinkoenergiaa, tulisi ratkaisujen mahdollistaa sen käyttö tulevaisuudessa.
- Älä tee liian väljää - turhienkin tilojen lämmittäminen vie energiaa.
- Ryhmitä tilat lämpötilavyöhykkeiden mukaisesti: eniten lämpöä vaativat tilat rakennuksen keskelle sydänmuurin ympärille ja talon eteläpuolelle (keittiö, oleskelu-, työ- ja pesutilat); viileämmät tilat pohjois- ja itäpuolille (makuuhuoneet). Puolilämpimät ja kylmät tilat (lasikuistit, tuulikaapit, viherhuoneet, ruoka-, puu- ja muut varastot) suojaavat lämpimiä tiloja. Näistä voidaan muodostaa puskurivyöhyke rakennuksen pohjoissivulle.
- Hyödynnä tehokkaasti luonnonvalo: älä tee liian pieniä ikkunoita lämmitysenergian säästön nimissä.
- Järjestä hyvät tilat pyykin luonnolliselle kuivattamiselle sekä ulkona että sisällä.
- Rakenna luonnollisia kylmätiloja eli kylmiä varastoja ja kaappeja. Reilut varastot mahdollistavat ruuan oston suoramyynnistä isoina edullisina erinä (yhdessä alueen muiden asukkaiden kanssa).
- Järjestä keittiöön vähintään viidelle jätejakeelle astiat: sekajäte, biojäte, muovi, lasi ja metalli. Osoita paikka keräyspaperille, keräyskartongille, kierrätyspulloille ja ongelmajätteille.

5.2 Muita kestäväää rakentamista tukevia ratkaisuja:

Energiaratkaisut:

Lämpömassan hyödyntäminen (Trombe-seinä, lasitettu parveke, kasvihuone)
 Sopiva ilmanlämpöpumppu
 Aurinkokennot, ja -paneelit
 Aurinkokeräimet
 LED-valaistus,
 Sähköautojen latauspisteet, sähköpyöräily
 Tekoilyn hyödyntäminen

Rakenteet:

Massiivipuu
 Kevytbetoni
 Elementtirakentaminen

Energiätehokkuus:

Elinkaariajattelu
 Rakennusjätteen minimoiminen
 Veden kulutuksen pienentäminen ja sadeveden talteenotto
 Läpiveto
 Vihreät katot



5.3 Suunnittelu ja rakennustyömaan järjestelyt

- Suojaa rakennusmateriaalit ja -tarvikkeet rakennustyön aikana hyvin.
- Lajittele rakennusjätteet - ainakin puu-, maa- ja kiviaines sekä metalli, ja toimita hyötykäyttöön. Puu on parasta polttaa omassa uunissa.
- Käytä rakennusmateriaaleja säästeliäästi.
- Käytä paikallisia rakentajia.

5.4 Rakenteiden ominaisuudet

- Käytä paikallisia rakennusmateriaaleja ja -tapoja.
- Käytä rakenteita, joita on helppo myöhemmin muuttaa elämäntilanteen ja perheen koon muuttuessa.
- Eristä rakennus hyvin. Vältä kylmäsillat.
- Käytä lämmöneristyskyvyltään hyviä ikkunoita ja tiivistä ne hyvin.
- Paranna ikkunoiden lämmöneristyskykyä luukuilla ja verhoilla.
- Käytä raskaita massoja rakennuksen sisällä aurinkoisissa paikoissa varaamaan ja tasaamaan lämpöä.
- Rakenna sydänmuuri ja varaava (leivin)uuni.
- Suosi uusiutuvista luonnonvaroista valmistettuja rakennusmateriaaleja (puu, selluvilla).
- Suosi materiaaleja, joiden valmistamiseen on kulunut vähän energiaa ja joiden valmistamisen ympäristöpäästöt ovat vähäiset.
- Vältä öljypohjaisia liimoja, tasoitteita ja saumausaineita.
- Vältä rakennusaineita, jossa on sekoitettu yhteen useita erilaisia raaka-aineita, kuten puuta + muovia.

Lähdeluettelo

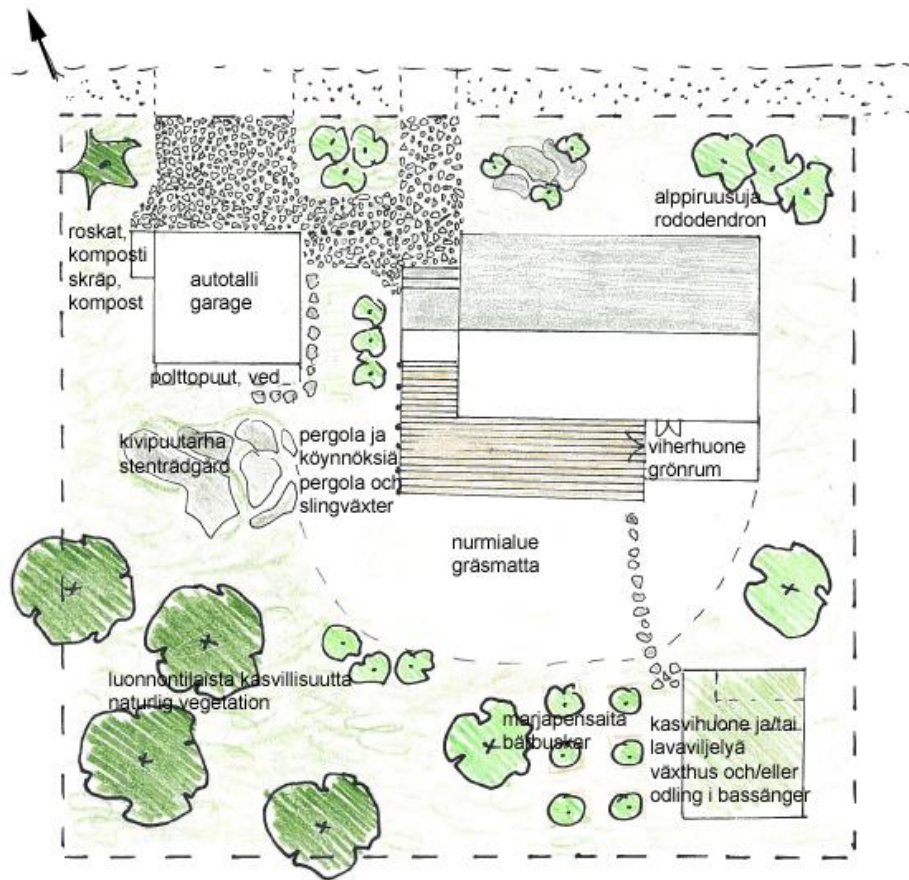
- Hangon kaupunki. Rakentamistapaohjeet, Furuviik korttelit 1306-1312. 14.6.2011.
- Maija Hakanen. ”Kestävän kehityksen periaatteet asumisen ja yhdiskunnan suunnittelussa, loppuraportti, Tekninen korkeakoulu, Arkkitehtiosasto, Rakennetun ympäristön tutkimuslaitos, julkaisu B 23, Otaniemi 1993.
- Marko Buuri. ”Kestävä kehitys kiinteistöjen rakentamisessa ja suunnittelussa” Kandidaatintyö, 2018 Lappeenrannan-Lahden teknillinen yliopisto LUT.

Kuvat

Hangon kaupungin maankäyttöosasto

- LIITTEET
1. Liitekartta
 2. Esimerkki pihasuunnitelmasta
 3. Esimerkkejä alueelle sopivista talotyypeistä

LIITE 2 Esimerkki pihasuunnitelmasta



esimerkki pihasuunnitelmasta
exempel på gårds plan
HV 16.6.2011



LIITE 3 Esimerkkejä alueelle sopivista talotyypeistä

