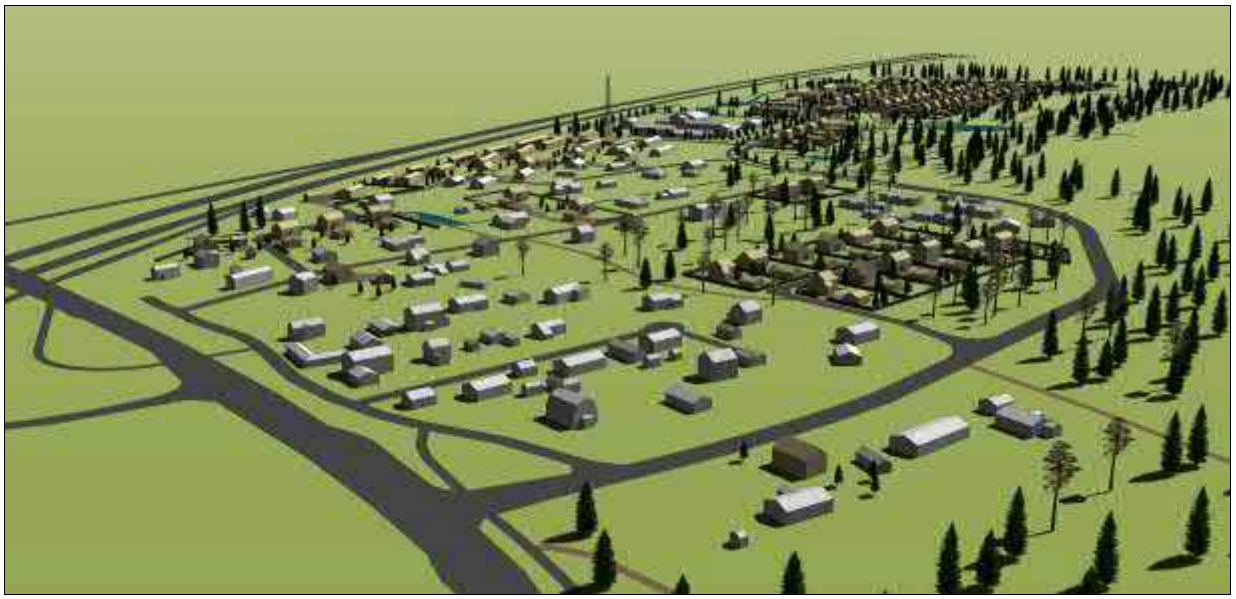




VANHA SATAMA
GAMLA HAMNEN

VANHA SATAMA - RAKENNUSTAPAOHJE
VAASAN KAUPUNKI, KAAVOITUS 2016

Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvä tontinhaltija on velvollinen palkkaamaan pätevän pääsuunnittelijan. Pääsuunnittelija huolehtii siitä, että rakennus- ja erityissuunnitelmat täyttävät niille asetetut vaatimukset. Tontin haltijan tulee toimittaa tämä ohje pääsuunnittelijalle. Ennen suunnitteluun ryhtymistä tontin haltijan ja pääsuunnittelijan tulee yhdessä ottaa yhteyttä Vaasan rakennusvalvontaan.

Rakennustapaohjeet selventävät ja täydentävät asemakaavaa. Rakennustapaohjeet antavat lisätietoa ja ohjeita tontinhakijoille, rakennuttajille ja suunnittelijoille. Tähän rakennustapaohjeeseen on koottu asemakaavan havainnekuvia, aluevarausten kuvauksia ja niille annettuja ohjeita ja määräyksiä sekä alueen rakentamista koskevaa yleistietoa. Rakentamistapaohjeessa esitetyt varsinaiset asemakaavamääräykset on merkitty *kursivoidulla fontilla*. Asemakaavan ja rakennustapaohjeen lisäksi rakentamisessa on noudatettava voimassa olevaa rakennusjärjestystä.

Rakentamisen vaiheet

Vanhan sataman kaava-alueen rakentaminen alkaa luontevimmin kyläalueelle muodostettujen uusien tonttien rakentamisella. Myös erillispientalotontit, joille saa rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia pienteollisuus- ja varastorakennuksia tai työ- ja liiketiloja (AO-1) ovat rakentamiskelpoisia heti kaavan vahvistumisen jälkeen. Kyläalueen vesi- ja viemäriverkostolla on vielä reilusti elinkaarta jäljellä ja siihen rakennetaan ainoastaan tarvittavat laajennukset ja liittymäkohdat. Myös Wahlbäckintien pumppaamo siirretään kadun toiselle puolelle.

Uudisalueen viherrakennustyöt, kuten pilaantuneiden maa-alueiden kunnostus, hulevesialtaiden kaivu sekä meluesteiden rakentaminen, on ohjelmoitava riittävän aikaiseen vaiheeseen. Tavoitteena on, että edellä mainitut työt ovat viimeistelyä vaille valmiina ennen kuin alueen varsinainen rakentaminen alkaa. Hulevesien hallinta edellyttää toimenpiteitä myös Metsähallituksen maa-alueella kaava-alueen länsipuolella, mistä johtuen perkauksen suunnittelu ja luvanhaku on aloitettava varhaisessa vaiheessa. Myös leikkialue ja uusia ulkoilureittejä tulisi rakentaa aikaisessa vaiheessa. Leikkialueen rakentaminen voitaisiin vaiheistaa esimerkiksi siten, että se toteutettaisiin pienimuotoisena leikki- ja ulkoilupaikkana palvelemaan alueen nykyistä väestöä, ja uuden alueen rakentumisen myötä sitä laajennettaisiin vastaamaan kasvavan asuntoalueen tarpeita.

Ensimmäisenä uudisalueena rakennetaan Satamakalliontie. Tämän jälkeen rakennetaan Hevossaarentien jatke ja sen varrella sijaitsevat rivitalojen korttelialueet. EV-1 -alueelle rakennettava meluvalli ei välttämättä yksistään riitä suojaamaan laajennusaluetta liikennealueen melulta. Tämän vuoksi rivitalojen korttelialueet tulee rakentaa siten, että ne muodostavat meluesteen suojaamaan pientaloaluetta moottoritien melulta. Mikäli AR-korttelit nro 20 ja 23 toteutetaan ennen Hevossaarentien länsipuolella sijaitsevia AO-korttelialueita, ei AO-tontteihin kohdistu erityisiä vaatimuksia äänenerityksen suhteen. Hevossaarentien jatkeen rakentamisen yhteydessä retkeilyalueen paikoitusalue siirretään Hevossaarentielle ja ajoyhteys vanhalle paikoitusalueelle katkaistaan esimerkiksi kääntyvällä puomilla.

Viimeisessä vaiheessa rakennetaan Ryövärinkarintien, Ryövärinkarinpolun ja Muurinpään omakotialueet. Alustavan suunnitelman mukaan Vanhan sataman asemakaavaa voidaan toteuttaa seuraavan aikataulun mukaan: Vuonna 2018 10 omakotitaloa ja 20 rivitaloasuntoa, vuonna 2019 30 omakotitaloa ja 50 rivitaloasuntoa ja vuonna 2020 40 omakotitaloa ja 20 rivitaloasuntoa. Toteutusaikataulu on kirjattu myös kaupunginvaltuuston 26.2.2015 hyväksymään maankäytön toteuttamisohjelmaan 2015–2020.



Kuva 1. Havainnekuva Vanhan sataman kyläalueesta lintuperspektiivistä kohti kaakkoista.

Yleiset suunnitteluperiaatteet

Vanhan satama sijaitsee rauhallisella ja luonnonkauniilla alueella, jossa on muun muassa erinomaiset ulkoilumahdollisuudet. Alueen vanhempi asutus ja Vanhan Vaasan entisestä satamasta kertovat muinaisjäännökset muistuttavat myös alueen mielenkiintoisesta historiasta. Uudisrakentamisessa toivotaankin noudatettavan hyviksi havaittuja perinteitä, kuten puurakentamista ja piha-alueiden luonnonmukaista hoitoa.

Alueelle toivotaan energiatehokasta rakentamista ja uusiutuvien energialähteiden hyödyntämistä. Omakotitalossa asuminen voi olla ekologisesti kestävää, mutta se edellyttää muun muassa tehokasta ja tarpeenmukaista tilasuunnittelua ja harkittuja materiaalivalintoja. Rakennettavat alueet on sijoitettu maaston ja valoolosuhteiden kannalta edullisiin maastonkohtiin, minkä johdosta esimerkiksi aurinkoenergian hyödyntämiselle on hyvät lähtökohdat. Aurinkoenergiaa voidaan hyödyntää erilaisten keräinten lisäksi kiinnittämällä huomiota rakennuksen ikkunoihin, katoksiin ja räystäisiin sekä piha-alueiden kasvillisuuteen. Rakentajat voivat halutessaan myös tiedustella Vaasan sähkö Oy:n kaukolämpöyksiköstä mahdollisuutta liittyä kaupungin kaukolämpöverkkoon.

Aluevarausten kuvaukset ja rakennustapaohjeet

Katualueet:
Kadut tulee suunnitella luonnolliset maastonmuodot huomioiden ja katualueiden hulevedet tulee ensisijaisesti ohjata painanteissa tai avo-ojissa viheralueille. Katujen korot tulee suunnitella siten, että niiden rakentaminen toteutetaan mieluummin maastoa leikkaamalla kuin täyttämällä. Näin tonteille ei aiheudu ylimääräistä painetta korottaa pihamaata. Tämä mahdollistaa myös alkuperäisen maaston ja kasvillisuuden säilyttämisen tonttimaalla.

Hulevesijärjestelmä ja katujen kuivatus tulee mahdollisuuksien mukaan toteuttaa luonnonmukaisesti ilman erillistä hulevesiverkostoa. Viheralueille johtavia katualuevarauksia voidaan käyttää kulkuyhteyden lisäksi esimerkiksi hulevesien johtamiseen ja imeyttämiseen erilaisilla kivetyillä painanteilla ja sorastuksilla.

Hevossaarentien varteen rakennetaan kevyen liikenteen väylä. Vanhan sataman kyläalueella väylä rakennettaneen ajoradan reunaan korotettuna jalkakäytävän ja pyörätien yhdistelmänä. Viimeistään Vanhan Ampujantien tuntumasta kevyen liikenteen väylä tulee erottaa ajoradasta viherkaistalla. Viherkaistalle tulee is-

tuttaa laaksoalueille sopivaa katupuuta kuten tervaleppää, lehmusta tai koivua. TY-korttelialueen kohdalla Hevossaarentien katualue on leveä, joka mahdollistaa kevyen liikenteen väylän erottamisen kauemmaksi ajoradasta. Katualueelle voidaan tällä alueella jäsennellä pysäköintipaikkoja ja katupuita voidaan istuttaa jopa useampaan riviin.



Kuva 2. Katunäkymä Hevossaarentieltä etelään. Hevossaarenkuja kääntyy kuvassa vasemmalle.



Kuva 3. Katunäkymä Hevossaarentieltä pohjoiseen, oikeassa laidassa AR-korttelialueet.



Kuva 4. Katunäkymä Satamakalliontieltä etelään.

Lähivirkistysalue (VL):
Lähivirkistysalueet on tarkoitettu ulkoiluun ja virkistykseen. Lähivirkistysalueita ei ole tarkoitus rakentaa puistomaisiksi, vaan ne pidetään virkistyksen ja luonnonympäristön kannalta mahdollisimman monimuotoisina alkuperäistä luontotyyppiä kunnioittaen. Lähivirkistysalueella sallitaan korkeintaan 10 k-m²:n suuruisten laitteiden, lähinnä muuntamoiden, rakentaminen. Muuntamoille on osoitettu ohjeelliset rakennuspaikat (**mu**). Lähivirkistysalueelle saa lisäksi rakentaa enintään 100 k-m² virkistyksen tai retkeilyn kannalta tarpeellisia huolto- ja palvelutiloja.

PL-korttelialueen tuntumaan on osoitettu ohjeellinen leikkipaikka (**le**). Leikkialue voidaan rakentaa puistomaiseksi, mutta alkuperäistä puustoa ja suuria kiviä tulisi säästää monipuolistamaan ympäristöä. Leikki- ja liikuntavälineistöä valittaessa on huomioitava myös alueella retkeilevä aikuisväestö. Viheralueille on osoitettu ohjeellisia ulkoilureittejä (**ur**), jotka palvelevat retkeilijöitä ja alueen asukkaita. Ulkoilureitit tulisi rakentaa kivituhkapintaisina, mahdollisimman hyvin maastonmuotoja ja isoja kiviä tai puita myötäilevinä reitteinä. Lähivirkistysalueiden tehtävänä on myös vastaanottaa rakennetuilta alueilta valuvia hulevesiä. VL-alueille on osoitettu ohjeellisia vesiaiheita (**w-3**), jotka voivat olla esimerkiksi pohjapadottuja viivytysaltaita tai ojia. Vesiaiheissa tulee käyttää vaihtelevaa vesisyvyyttä ja monipuolista kasvillisuutta edesauttamaan hulevesien luonnonmukaista puhdistumista sekä monipuolistamaan niiden tarjoamia elinympäristöjä.

Betoniseen suojamuuriin päättyvä 300-metrinen ampumarata-alue on lähivirkistysalueen erikoisuus. Alueelle ominaista on avoimen tilan tuntu ja pitkä näkymä maalialueen suojamuurille. Alueen historian ja luonteen johdosta olisi toivottavaa, että alue säilytettäisiin ainakin osittain avoimena. On myös toivottavaa, että alueen uudet asukkaat ideoivat rata-alueelle uudiskäyttöä.



Kuva 5. Havainnekuva Vanhan sataman eteläosasta. Kuva osoittaa hulevesien hallinnan pääperiaatteet. Leikkipaikka on kuvattu alueen keskivaiheille tummanvihreällä. Oikeassa alareunassa on vanha ampumarata-alue.

Erillispientalojen korttelialueet (AO ja AO-1):
AO-tonteilla rakennusoikeutta on 200 + 50t, 200 + 70t tai 250 + 70t. Lukusarjan ensimmäinen luku osoittaa sallitun asuinkerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku tämän lisäksi sallitun autosuoja- ja taloustilojen kerrosalan neliömetrimäärän. AO-korttelialueilla saa rakentaa enintään kaksi asuntoa tonttia kohden. Tämän lisäksi tontille saa rakentaa esimerkiksi autotallin, huvimajan, pihavajan tai pihasaunan.

Hevossaarentien varteen on osoitettu viisi AO-1 -tonttia, joilla rakennusoikeutta on 250 + 250t. *Alueelle saa asuinrakennusten lisäksi rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia pienteollisuus- ja varastorakennuksia tai työ- ja liiketiloja*.

Keskeisiä asemakaavamääräyksiä:

- *Rakennusten sijoitus ja korkeusasema sekä piha-alueiden jäsentely tulee tehdä luonnollisia maastonmuotoja noudattaen. Avokalliot ja isot kivet tulee pyrkiä säilyttämään.*
- *Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa tai pitää luonnontilassa. Tontinosia tulee käyttää hulevesien imeyttämiseen ja viivyttämiseen ja esimerkiksi hyötypuutarhan tai kasvimaan alueena.*
- *Kadun puolella kuistit, parvekkeet, erkkerit ja vähäiset rakennelmat saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle kuitenkin niin, että niiden etäisyys tontin rajaan on oltava vähintään yksi metri. Autokatoksen tai tallin edessä tulee olla vähintään viisi metriä vapaata tilaa.*
- *Jätteiden käsittelyä varten varatut alueet on erotettava muusta piha-alueesta aidalla tai istutuksin.*
- *Katu- ja viheralueisiin rajoittuville tontin rajoille tulee istuttaa pensasaita tai rakentaa luonnonkivimuuri tai säleaita. Tonttien yhteisille rajoille voi lisäksi rakentaa hulevesipainanteita.*

Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on ilmoitettu roomalaisella numerolla. Vanhan sataman kyläalueella kerroskorkeus on rajoitettu korkeintaan kahteen, mikä mahdollistaa yksi-, puolitoista tai kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Suurin osa olemassa olevista omakotitalojen rakennuspaikoista saa kaavan myötä tuntuvasti lisärakennusoikeutta. Uudisalueilla kerroskorkeus on määrätty siten, että asuinrakennusten yhtäläiset kerroskorkeudet muodostavat ilmeeltään vaihtelevan kokonaisuuden. Asemakaavassa on yhteensä 118 AO-tonttia, joista 77 on uusia rakennuspaikkoja.

Asuinrakennuksissa, jotka on rakennettava kiinni kadunpuoleiseen rakennusalan rajaan, pääsisäänkäynti on sijoitettava pihan-alueen tai päädyn puolelle.

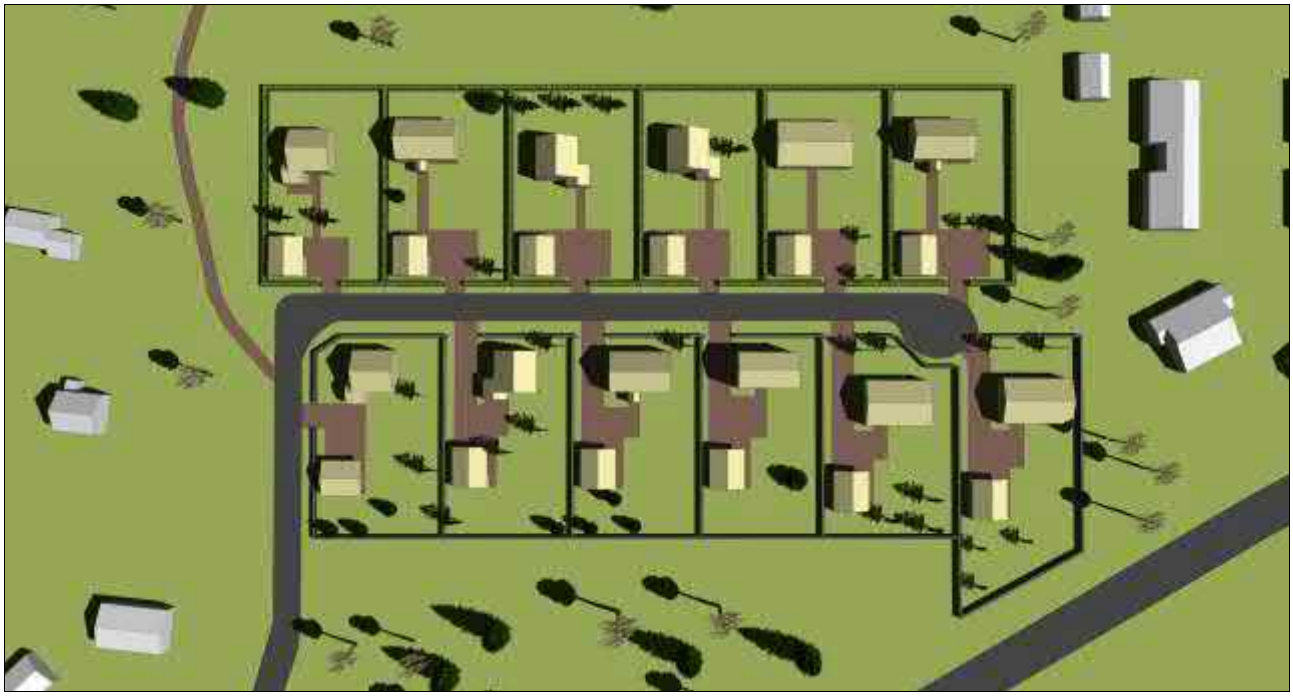
Yksitasoisissa asuinrakennuksissa suositellaan käytettävän harja- tai murrettua harjakattoa. Kaksitasoisissa asuinrakennuksissa suositellaan käytettävän harja- tai taitekattoa. Taitekatto sopii parhaiten kyläalueen väljille tonteille. Pulpettikattoisena voidaan rakentaa pienehköjä talousrakennuksia, pihavajaoja ja jätekatoksia. Kattomateriaalin tulee olla mattapintainen ja värisävyltään hillitty. Viherkattoja suositellaan käytettävän kaikissa rakennustyypeissä osana hulevesien kokonaisvaltaista hallintaa.

Hulevesien muodostumista tulee ehkäistä minimoida tontin kovat ja vettä pidättävät pinnat. Asfaltin sijaan tulee käyttää pihalaattoja tai -kiviä, nurmella tai soralla täytettyjä reikälaattoja tai soraa.

Rakennusten ja pihamaan tulevat korot tulee suhteuttaa alkuperäiseen maastoon ja kadun pintaan. Koroista on lisäksi syytä sopia naapureiden kanssa jo suunnitteluvaiheessa. Turhia täyttöjä ja tonttiluiskia tulee välttää. Mikäli tonttien pihamaiden välillä on korkeuseroja, ne voidaan häivyttää istutuksin, kivetyillä luiskilla tai luonnonkivipenkereillä.

Tonttiliittymän suurin sallittu leveys on viisi metriä. Tonttiliittymä on tärkeä osa katutilaa ja sen tulisikin toimia edustavana osana tontin puutarhaa. Tonttiliittymää voidaan korostaa puisella tai metallisella portilla, porttipuilla tai -kivillä ja istutuksilla. Liittymän tulee olla turvallinen eikä kasvillisuus saa peittää näkymiä kadulle.

Pihasuunnitteluun on syytä panostaa huolella ja riittävän aikaisin. Puutarhan kasvivalinnoissa tulee huomioida vieraslajien leviämisriski Natura-alueelle. Lisätietoa aiheesta osoitteessa: www.vieraslajit.fi



Kuva 6. Satamakalliontien alue.



Kuva 7. Satamakalliontien alue lintuperspektiivistä.

Satamakalliontien alarinteen puoleisten tonttien rakennusten ja pihamaan korot tulee suunnitella erityisen huolella. Talousrakennukset sijoitetaan tontin piha-alueelle katutasoa alemmaksi rinteen luonnollisia muotoja mukaillen. Myös talousrakennusten lattiakoron on suositeltavaa porrastua rinnettä mukaillen. Tontteja ei saa täyttää koko pinta-alaltaan, vaan korkeintaan rakennusalojen ja ajoteiden alueelta. Pihamaan korkeusvaihtelut toteutetaan luiskaamalla tai pengerryksin. Tontit rajautuvat viheralueeseen jossa on satama-aikaisia muinaisjäännöksiä. Tämän vuoksi tonttien länsireunan korkeusasema tulee säilyttää luonnonmukaisena.



Kuva 8. Vanhan sataman uudisalue.



Kuva 9. Vanhan sataman uudisalue lintuperspektiivistä kohti kaakkoista.

Asuinpientalojen korttelialueet (AP):
Asuinpientalojen korttelialueeksi on osoitettu Hevossaarentien varressa sijaitsevien paritalojen tontit rakennusoikeudella 500 + 150t. Rakennusoikeutta on lisätty, mikä mahdollistaa esimerkiksi laajennuksen peruskorjauksen yhteydessä. Wahlbäckintien, Kotisatamantien ja Kotisatamankujan päätteeksi on osoitettu AP-tontit rakennusoikeudella 400 + 100t, 500 + 150t ja 800 + 200t. *Tontit rajoittuvat moottoritiehen, joten niiden osalta on rakennuslupavaiheessa osoitettava, että oleskelualueiden melutaso pysyy päivällä alle 55 dB:n ja yöllä alle 50 dB:n.*

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR):
Hevossaarentien varteen on laajennusalueelle osoitettu kaksi AR-korttelialuetta. Korttelialueille laaditaan tonttijako hankekohtaisesti. Tontinluovutusperiaatteista päättää kiinteistötoimi. AR-korttelialueet on toteutettava siten, että ne muodostavat meluesteen suojaamaan pientaloaluetta moottoritien melulta. Mikäli AR-korttelit nro 20 ja 23 toteutetaan ennen Hevossaarentien länsipuolella sijaitsevia AO-korttelialueita, ei AO-tontteihin kohdistu erityisiä vaatimuksia äänenerityksen suhteen. *Korttelialueiden rakennusoikeus on määrätty tehokkuusluvulla e=0,5. Tontin pinta-alasta saa AR-korttelialueilla käyttää rakentamiseen korkeintaan 30 %. Kortteleiden numero 20 ja 23 rakennusluvan yhteydessä on osoitettava, että oleskelualueiden meluarvot ovat päivällä alle 55 dB ja yöllä alle 45 dB.*



Kuva 10. Havainnekuva rivitalojen korttelialueesta Hevossaarentien varressa.