



Haavikuja

Rakentamistapaohje asemakaavan 11880 alueelle

VUOSAARI Meri-Rastila / Haavikuja

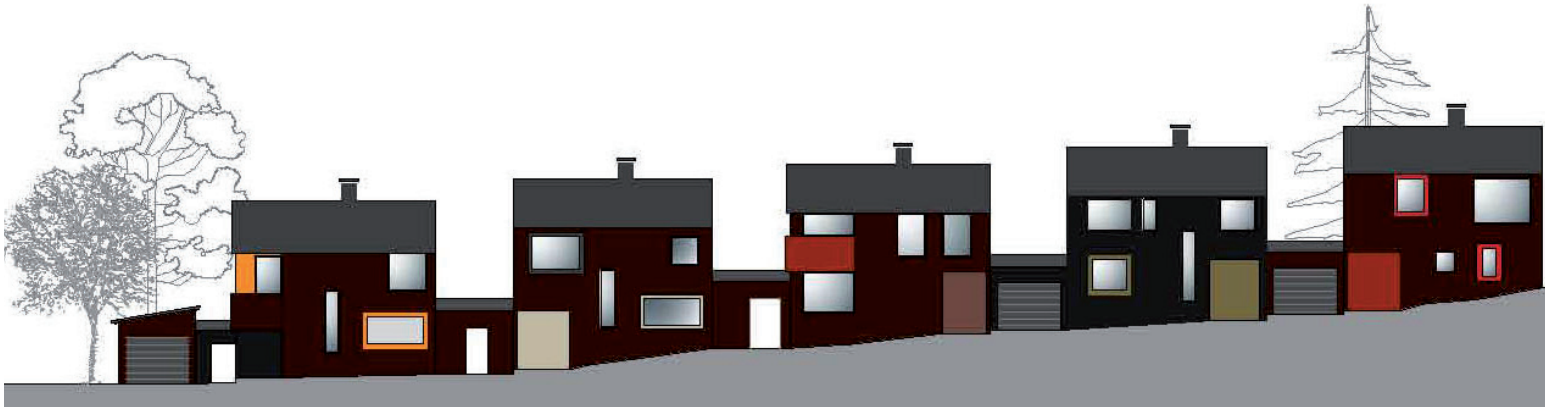
**korttelit 54354-54355,
korttelin 54241 tontit 4-8 ja
korttelin 54240 tontit 13-14**

**Rakentamistapaohjeilla täydennetään alueen
asemakaavaa ja siinä olevia merkintöjä ja määräyksiä.**

**Rakentamistapaohjeiden yleistavoitteena on varmistaa,
että alueesta muodostuu yhtenäinen ja ympäristöönsä
sopiva kokonaisuus. Ohjeilla pyritään myös helpottamaan
naapureiden välistä yhteistyötä rakentamisen aikana.**

**Rakentamistapaohjeet sitovat tonttien haltijoita. Niiden
noudattamisesta on määrätty tontinluovutuksen ehdoissa.
Nämä rakentamistapaohjeet on hyväksytty rakennuslau-
takunnassa xx.xx.201x. Hyväksyntä perustuu Helsingin
kaupungin rakennusjärjestyksen (1.7.2000) 25:ään.**





Suunnittelulle asetettavat yleiset vaatimukset

Alueen pientalojen rakennuslupa-hankkeissa arkkitehtisuunnittelun suunnittelijapätevyyden on oltava luokkaa A (rakentamismääräyskokoelman osan A2 taulukko 4.2.1), mikä tarkoittaa arkkitehdin tai rakennusarkkitehdin koulutusta tai muuta vastaavaa suunnittelupätevyyttä.

Suunnittelijan pätevyysvaatus perustuu siihen, että tontit ovat pieniä ja rakentaminen tiivistä. Osalla tonteista kaava sallii rakentamisen kiinni naapuritontin raja. Myös maaston korkeuserot aiheuttavat suunnittelulle ja rakentamiselle erityisiä haasteita.

Suunnittelun ja rakentamisen koordinointi

Asemakaavan mukainen tiivis pientaloalueen suunnittelu ja rakentaminen edellyttää korttelikohtaista koordinoitua erityisesti kortteleissa 54355 ja 54354. Se on suositeltavaa myös korttelissa 54241.

Naapuritontin rakennusaikaisesta käytöstä ja/tai huoltokäytöstä on sovittava rasitesopimuksella. Sopimukset on esitettävä rakennuslupaa haettaessa.

Pihasuunnittelu

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä pihasuunnitelma ja pinnantasaussuunnitelma. Pihasuunnitelmassa näytetään pihan liittyminen katuun, puistoon, viereisiin pihoihin ja korkeusasemiin. Tontin eri osien korkeudet ja kaltevuudet on suhteutettava luontevasti sekä toisiinsa että viereisten alueiden maanpintaan. Tarvittaessa tonttien rajalle rakennetaan tukimuurit.

Piha on suunniteltava siten, että kaikki toiminta tapahtuu oman tontin puolella. Muussa tapauksessa rakennuslupaa haettaessa on esitettävä kaikki tarpeelliset rasitesopimukset.

Vettä läpäisemättömiä, päällystettyjä pintoja tulee välttää. Pihoja ei saa asfaltoida. Autosuojien edessä voidaan käyttää esim. nurmikiveä tai betonikiveystä. Tonteilla, joilla korkeuserot suuria, voidaan ulko-oleskelua varten tehdä esim. puisia, maanpinnasta nostettuja terasseja (joiden korkeus maanpinnasta on enintään 0,6 m) ja jättää muu alue pihasta luonnontilaiseksi tai istutuksille.

Olemassa olevaa puustoa säästetään mahdollisuuksien mukaan. Tontilla olevat halkaisijaltaan yli 10 cm puut kartoitetaan. Asemapiirustuksessa esitetään säilytettävät, kaadettavat ja istutettavat puut. Rakentamisen yhteydessä kallioita ja kiviä louhitaan mahdollisimman vähän ja täytöt sovitetaan luontevasti ympäröivään maastoon. Kallioita ja kiviä voidaan myös paikoitellen pestä esiin. Lounaan ja luoteen puolella tontit rajoittuvat virkistysalueeseen. Maaston muotojen ja kasvillisuuden on jatkuttava mahdollisimman yhtenäisenä ja luonnomukaisena pihoille.

Aidat ja muurit

Pihat on aidattava naapuritonttia vastaan sekä katujen puolelta puuaidoin tai tiilimuurein. Aidat rakennetaan oman tontin puolelle kaavamääräyksen mukaisesti. Aidan kaikkien rakenteiden on sijaittava oman tontin puolella. Jos rakenteita halutaan sijoittaa naapuritontin puolelle, on rakennuslupaa haettaessa esitettävä kaikki asiaan liittyvät rasitesopimukset.

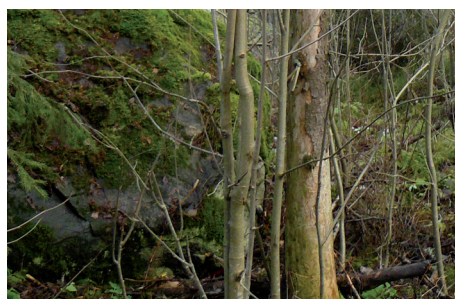
Puuaidat ovat julkisivun sävyihin sointuvaa, kuultokäsiteltyä puuta. Aidan korkeuden on oltava välillä 1.2 -1.4 metriä. Aita on olemukseltaan umpinainen. Tiilimuuri on samaa sävyä julkisivutiilen kanssa. Virkistysalueen puoleisen tontin reuna rajataan pensasaidalla. Kaavamääräyksestä poiketen tontit voidaan rajata virkistysalueen puolella myös puuaidoin.

Tukimuurit

Maa-ainesten ja hulevesien valuminen naapurin puolelle on estettävä. Pihamaan tasaukset pyritään toteuttamaan ensisijaisesti pengertämällä. Tarvittavat tukimuurit tehdään luonnonkivestä, esim. tontilla saatavasta louheesta.

Tonttiliittymät ja pysäköinti

Tonteille ajetaan Haavikujan puolelta. Ajoaukon leveys saa olla enintään 3,5 metriä. Tonteille ei saa sijoittaa kahta vierekkäistä autopaikkaa.





Rakennusten suunnittelu

Tontin maastomuoto on otettava huomioon rakennusten suunnittelussa. Rinteessä oleva rakennus on sovittava maastoon siten, että alarinteen puoleiseen julkisivuun ei synny korkeita sokkelipintoja.

Rakennusten oleskelutilojen ja suurimpien ikkunoiden on auvauttava pihan puolelle ja aputilat sijoitettava naapurin puoleiselle osalle. Kadun puoleisissa julkisivuissa on oltava ikkunoita.

Rakennusten muoto, julkisivut, materiaalit ja värit

Rakennusten tulee noudattaa kaupunkikuvallisesti yhtenäistä, suomalaisen nykyarkkitehtuurin yksinkertaista ja selkeää muotokieltä. Julkisivumateriaalin on oltava tummaa tiiltä ja täydentävien osien kuullotettua puuta. Katoksissa, syöksytorvissa ym. täydentävissä osissa on käytettävä julkisivun väriin sointuvia sävyjä. Harkituissa kohdissa, esimerkiksi sisäänkäyntisyvennyksissä, voidaan käyttää voimakkaitakin tehostevärejä.

Asuinrakennuksissa on oltava harjakatto, jossa on vähintään 30 cm leveät avoräystäät. Kattokaltevuus on 30-34 astetta. Harjan suunta on Haavikujan koillispuolen tonteilla kohtisuoraan katuun vastaan ja lounaan puolella kadun suuntainen. Räystäät ja katokset on suunniteltava siroiksi. Mahdollisen räystäslaudan enimmäiskorkeus on 100 mm. Rakennusten katemateriaali on tumma, sileä pelti.

Piharakennukset

Piharakennusten väriytyksen tulee noudattaa samaa linjaa päärakennuksen kanssa. Julkisivumateriaalia ei ole määrätty. Piharakennuksissa tulee olla joko viherkatto (suositeltava) tai sama peltikate kuin asuinrakennuksissa. Kattokaltevuus on 9-19 astetta ja harjan suunta on vapaa.

Jäteastiat ja pihavarusteet

Jätteiden keräysastiat sijoitetaan tontin kadun puoleiseen reunaan siten, etteivät ne näy kadulle päin. Astioiden suojaksi on rakennettava jätekatos, aitaus tai pergola. Niiden ympärille voidaan myös istuttaa kasvillisuutta.

Postilaatikot ovat muodoltaan suorakulmaisia ja niiden väriytyksen tulee sointua korttelin rakennusten ja rakennelmien sävy maailmaan. Mikäli laatikot sijoitetaan ryhmiin, niiden on oltava saman valmistajan mallia.

Kaupunkikuvallinen yhtenevyys

Jos viereisten tonttien rakennuksista on olemassa piirustukset, lupahakemuksen liitteenä on oltava yhdistetty katujulkisivupiirustus, jossa osoitetaan, miten lupahakemuksen rakennus sopii naapurirakennuksiin. Yhdistetyssä katujulkisivupiirustuksessa on esitettävä sekä oman että viereisten tonttien rakennukset ja rakennelmat, myös vajat, aidat, yms. sekä kaikkien rakennelmien värit.

Tontin kaikkien rakennusten, myös piharakennusten ja rakennelmien sekä jätekatoksen, on muodostettava yhtenäinen kokonaisuus, jossa materiaalit, värit ja arkkitehtuuri ovat sopusoinnussa keskenään.

Uusiutuvien energiamuotojen hyödyntäminen

Uusiutuvien energiamuotojen, mm. maalämmön ja aurinkoenergian hyödyntäminen alueen tonteilla on suositeltavaa.

Maalämmön käyttö soveltuu hyvin pienille kaupunkitonteille, koska lämpökaivo ei vie tilaa tontilla ja se voidaan porata lähelle rakennusta. Lämpökaivojärjestelmällä voidaan toteuttaa myös rakennuksen jäähdyttäminen kesäisin.

Aurinkoenergiaa hyödyntävät laitteet voidaan sijoittaa rakennuksen katolle lappeen suuntaisesti tai integroida osaksi rakennuksen julkisivua. Paneelit voidaan asentaa myös piharakennuksen katolle.

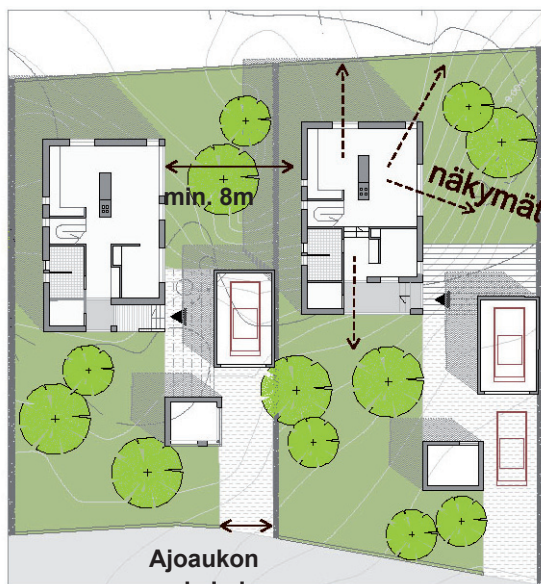
Passiivisen aurinkoenergian hyödyntämiseksi rakennuksen aurinkoisimmalle puolelle kannattaa sijoittaa suuria ikkunoita ja lämpösäteilyn keräämistä varten ikkunan läheisyyteen rakentaa hyvin lämpöä varaava rakennusmassa, esim. kivi- tai betoniseinä. Varaava massa jäähtyy hitaasti ja luovuttaa lämpöä rakennukseen. Lehtipuut sopivalla etäisyydellä tai katos rakennuksen eteläpuolen ikkunoiden varjostajana antavat kesäaikaan suojan sisätilojen ylikuumenemiselta.



Yhteystiedot:

Rakennusvalvontavirasto
(rakennuslupa-asiat)
p. (09) 310 xxxx
www.rakvv.hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto
(asemakaava-asiat)
p. (09) 310 xxxx
www.hel.fi/ksv



Piharakennukseen saa sijoittaa esim. saunan, lasikuistin, viherhuoneen tai varaston

Vähintään toinen autopaikka on sijoitettava talliin tai katokseen. Vierekkäisiä auto-paikkoja kadun reunalla ei sallita.



Oleskelutilojen ikkunat suunnataan vehreän pihan puolelle

Tiivis rakentaminen

Haavikujan lounaispuolella sijaitsevien tonttien rakennukset saa kaavan mukaan sijoittaa kiinni tontin sivuun. Pieniä, alle metrin mittaisia rakoja rakennusten väleillä tulee välttää.

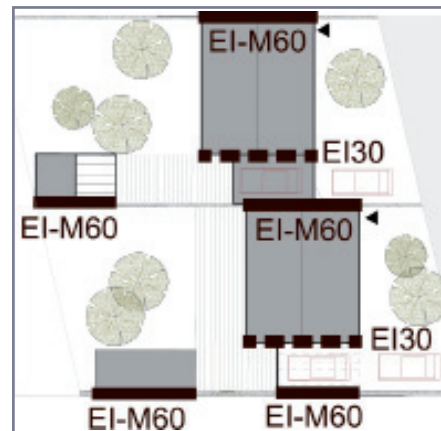
Pääsääntöisesti kaikki rakenteet (perustukset, räystäät, parvekkeet, jne.) tulee sijoittaa oman tontin puolelle. Tontin rajan yli menevistä rakenteista ja rakennusosista on rakennuslupaa haettaessa esitettävä kaikki asiaan liittyvät rasitesopimukset. Mahdollisen maalämpökaivon sijoitukselle alle 7,5 m:n etäisyydelle viereisen tontin tai kadun tai muun yleisen alueen rajasta tulee hakea erillinen naapurin suostumus

Kun rakennetaan tontin rajaan kiinni tai aivan naapuritontin rajan läheisyyteen, on rakennusten suunnittelussa kiinnitettävä erityistä huomiota ikkunoiden suuntaamiseen. Naapurin puoleiselle seinälle saa sijoittaa vain pieniä ikkunoita, joista ei ole näköyhteyttä naapurin pihalle.

Palo-osastointivaatimukset

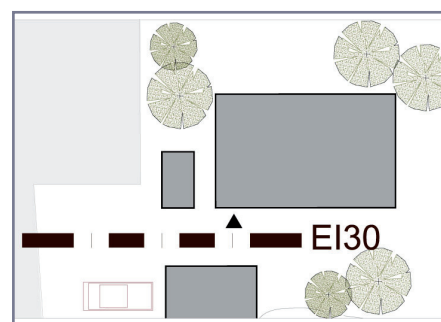
Naapurin rajaan kiinni rakentaminen asettaa suunnittelulle ja rakentamiselle vaatimuksia myös palomääräysten osalta. Molempien kiinteistöjen rakennukset on palo-osastoitava rajan ja naapurirakennusten suhteen voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaisesti. Osastointivaatimus koskee ulkoseinää, räystästä, ovia ja ikkunoita. Autokatoksessa myös yläpohja on osastoitava.

Osastointivaatimuksista poikkeavia järjestelyjä voidaan harkita tonteilla, joiden rakentaminen toteutetaan lähes samanaikaisesti, tai naapureiden välisen kirjallisen sopimusten perusteella, mikäli järjestely kohtelee alueen kiinteistöjä tasapuolisesti, edistää tarkoituksenmukaista rakentamista, eikä aiheuta kohtuutonta haittaa kummankaan tontin rakentamiskelpoisuudelle.



Kun rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta on alle 2 metriä tai rakennetaan kiinni tontin rajaan:

- Tarvitaan palomuuuri molemminpuolista paloa vastaan.
- Yhteisestä palomuurista on perustettava kiinteistölle rasite.



Kun autosuojan etäisyys asuinrakennuksesta on alle 4 m

- tarvitaan EI30-luokan osastointi.