



Maunulan koillisosa Pakilan eteläreuna

Rakentamistapaohje asemakaavan nro 11570 alueelle

Maunulan koillisosan korttelien 28318, 28325, 28326, 28328 ja 28329 sekä Pakilan eteläreunan korttelien 34174–34177 ja korttelin 34068 tonttien 41–49 rakentamistapaohjeilla täydennetään alueen asemakaavaa ja siinä olevia merkintöjä ja määräyksiä.

Rakentamistapaohjeiden yleistavoitteena on varmistaa, että alueesta muodostuu korkeatasoinen, yhtenäinen ja ympäristöön sopiva.

Rakentamistapaohjeet sitovat tonttien haltijoita. Niiden noudattamisesta on määrätty tontinluovutuksen ehdoissa. Nämä rakentamistapaohjeet on hyväksytty rakennuslautakunnassa 10.6.2008. Hyväksyntä perustuu Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen (1.7.2000) 2 §:ään.

Yhteystiedot

Rakennusvalvontavirasto
(rakennuslupa-asiat)
p. (09) 310 2611
www.rakvv.hel.fi

Kiinteistövirasto
(tontinvuokra-asiat)
p. (09) 310 1671
www.hel.fi/kv

Kaupunkisuunnitteluvirasto
(asemakaava-asiat)
p. (09) 310 1673
www.hel.fi/ksv



Asuinrakennusten, talousrakennusten ja rakennelmien kadun puoleisissa julkisivuissa on oltava ikkunoita.

Kortteleissa 28326, 28328 ja 34068 kadunpuoleiselle tontin rajalle on rakennettava puinen pystysuuntainen aita, jossa voi olla portteja.

Sisäänkäyntiportit ja -aukot elävöittävät katukuvaa.



Helsinki-pientalojen erityisvaatimukset

- Asuin- ja talousrakennusten julkisivut voivat olla puuverhoituja tai muuratuja ja rapattuja.
- Kattokulmamääräyksestä poiketaan, koska Helsinki-pientalon kattokulma on asemakaavassa määrättyä jyrkempi.
- Yksikerroksinen siipiosa on rakennettava samanaikaisesti päärakennuksen kanssa Tuusulanväylän puoleisilla tonteilla liikennemelun takia. Muilla tonteilla siipirakennus voidaan toteuttaa myöhemminkin.
- Pohjaratkaisuvaihtoehtojen määrä vaihtelee tonteilla: kadun ja puiston puoleisilla tonteilla on siipi- ja talousrakennusaloista johtuen vähemmän vaihtoehtoja kuin muilla tonteilla.



Suunnittelulle asetettavat vaatimukset

Alueen pientalojen rakennuslupahankkeissa arkkitehtisuunnittelun (rakentamismääräyskokoelman osan A2 taulukon 4.2.1 mukaisen ARK-rakennussuunnittelun) suunnittelijapätevyyden on oltava luokkaa A, mikä tarkoittaa arkkitehtia, rakennusarkkitehtia tai vastaavaa suunnittelupätevyyttä. Tämä siksi, että alueen pientalokortteleiden tontit ovat pieniä, rakentaminen on tiivistä sijoittuen monin osin naapuritontin rakennusten välitörmään läheisyyteen ja paikoin maastonmuodot asettavat rakentamiselle erityisiä haasteita. Lisäksi asemakaavassa ja rakentamistapaohjeissa korostuu korttelikohtaisten suunnitelmien koordinaation tarpeellisuus.

Kaupunkikuvallisen yhtenevyyden varmistamiseksi tulee kaikkien pientalotonttien lupahakemusten liitteenä olla yhdistetty katujulkisivupiirustus, jossa osoitetaan miten lupahakemuksen rakennus sopii naapurirakennusten yhteyteen. Yhdistetyssä katujulkisivupiirustuksessa on esitettävä paitsi oman ja viereisten tonttien rakennukset, myös vajat, aidat ja muut rakennelmat sekä rakennusten ja rakennelmien väriyty.

Helsinki-pientalojen tontit

Korttelien 28326 ja 28328 tonteille, lukuun ottamatta tontteja 28328/1 ja 2, rakennettavien asuinrakennusten on oltava Helsinki-pientaloja. Tämä ehto sisältyy myös tonttien luovutusehtoihin.

Nämä tontit muodostavat neljän tontin tonttiryhmiä, kullakin tontti-ryhmällä on yksi yhteinen ajoyhteys. Rakentaminen tulee toteuttaa ryhmärakentamisena siten, että rakennusluvut kaikille tonttiryhmään kuuluville tonteille haetaan yhtäaikaaisesti. Rakennuslupahakemusten suunnitelmat tulee sovittaa toisiinsa ja tonttien yhteisessä asemapiirustuksessa sekä tontinhaltijoiden allekirjoittamassa yhteisjärjestelysopimuksessa tulee määrittää tonttien kesken sovitut yhteisjärjestelyt.

Helsinki-pientalosta on saatavana erillinen esite.

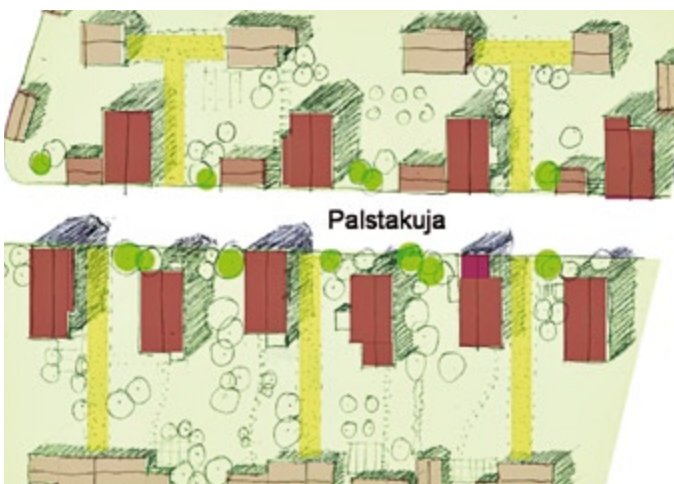
Oleva luonnonympäristö

Olevaa kasvillisuutta tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisimman paljon. Tontilla olevat halkaisijaltaan yli 10 cm puut tulee kartoittaa ja esittää asemapiirustuksessa säilytettävät, kaadettavat ja istutettavat puut.

Rakennusten sijoitus

Pientalokortteleissa kadunvarren rakennukset ja rakennelmat tulee rakentaa kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan, jolloin katutilasta tulee kapea ja parhaimmillaan miellyttävä sekä yhtenäinen.

Rakennusten suunnittelussa on otettava tontin maastomuoto huomioon. Tasamaalle suunniteltu rakennus ei sellaisenaan sovi rinteeseen. Rinteessä oleva rakennus on porrastettava rinteen mukaisesti niin, ettei alarinteen puolelle synny korkeita sokkelpintoja. Asemakaavassa rinnetonteille on annettu mahdollisuus sijoittaa asuintiloja kellarikerroksen tasolle ja kerrosalaa on siksi hieman enemmän kuin vastaavalla rakennusalalla tasamaalla.



1-kerroksisen siipirakennuksen voi rakentaa kiinni päärakennukseen tai siitä irti.

Asuinrakennuksissa on käytettävä punaisen, keltaisen ja ruskean eri sävyjä.

Tontin ajoaukon leveys saa olla enintään 3 metriä.

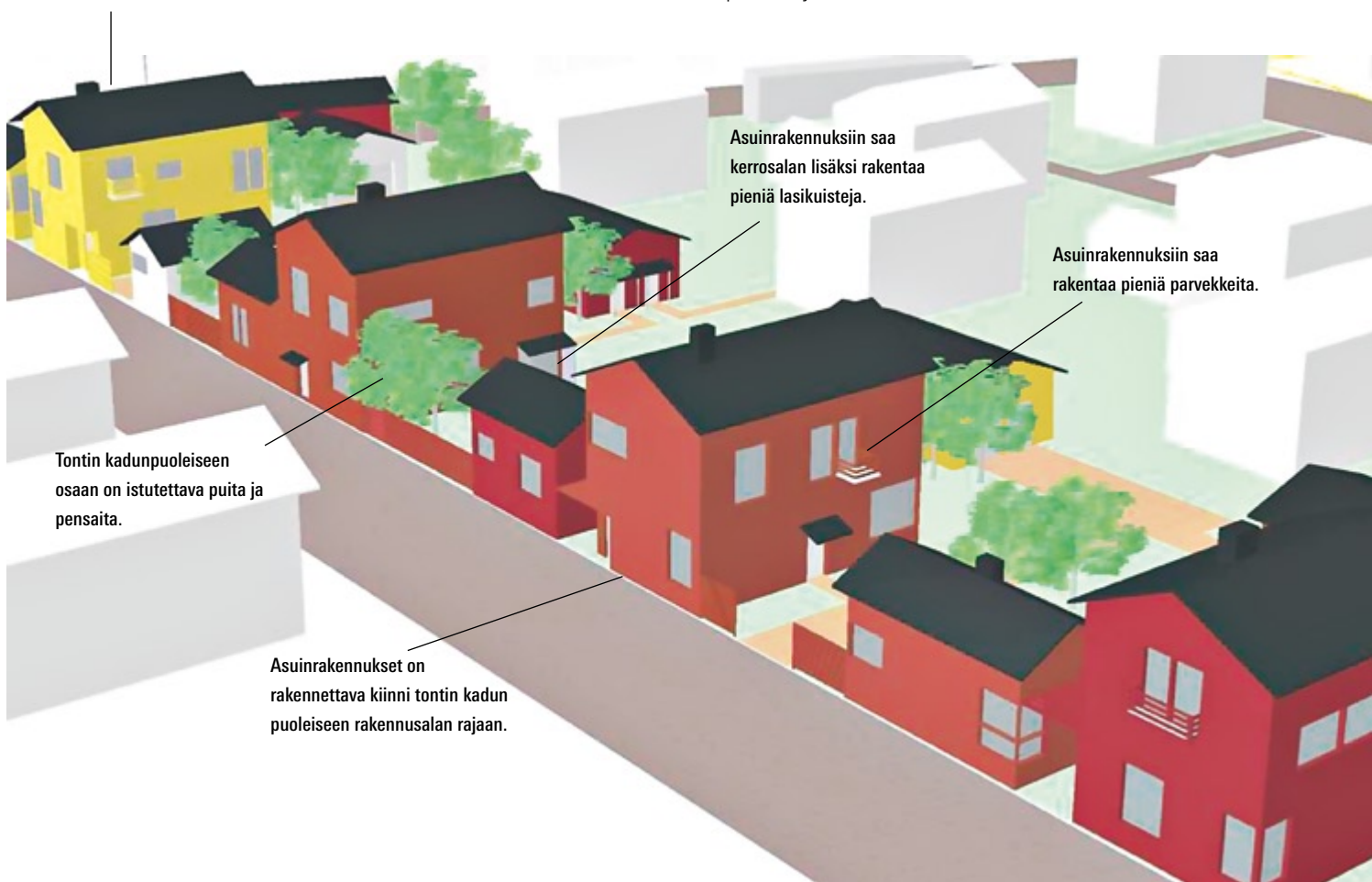
Rakennusten muoto, vesikattojen kaltevuudet

Selkeä ja yksinkertainen suorakaiteen muotoinen päärakennuksen perusmuoto antaa hyvät lähtökohdat suunnittelulle. Kaikkien pientalotonttien asuinrakennusten rakennusalat ovat kapeita, 7–8 m. Kaupunkikuvan kannalta sekä sisätilojen toimivuuden ja valoisuuden kannalta kapea rakennusmassa on eduksi. Myös talousrakennusten rakennusalat ovat samasta syystä kapeita.

Asuinrakennuksissa on oltava harjakatto. Pientalokorttelin samalla katuosuudella päärakennusten kattokaltevuuksien tulee olla yhteneviä. Tämä yhtenevyys tulee esittää yhdistetyssä katujulkisivupiirustuksessa. Yhtenevät kattokaltevuudet ja rakennusten leveydet antavat pientalokortteleille rauhallisen ilmeen, vaikka rakennuksissa muuten on vaihtelua.

Tonteilla, joille asemakaavan mukaan saa rakentaa korkeintaan 1 1/2 -kerroksisen asuinrakennuksen, saa ensimmäisellä kerrostasolla olla enintään 60 % rakennuksen kerrosalasta. Asuinrakennuksen enimmäiskorkeus näillä tonteilla on 5,5 m. 2-kerroksisen asuinrakennuksen enimmäiskorkeus on 7 m ja yksikerroksisen 4 m. Enimmäiskorkeus mitataan vanhan maanpinnan keskiarvosta julkisivu- ja vesikattopinnan leikkauskohtaan.

Asuinrakennuksissa on oltava harjakatto, yhtenäinen kattokulma sekä sileä tumma katemateriaali.



Asuinrakennuksiin saa kerrosalan lisäksi rakentaa pieniä lasikuisteja.

Asuinrakennuksiin saa rakentaa pieniä parvekkeita.

Tontin kadunpuoleiseen osaan on istutettava puita ja pensaita.

Asuinrakennukset on rakennettava kiinni tontin kadunpuoleiseen rakennusalan rajaan.

Julkisivut, materiaalit ja värit

Alueella tulee käyttää nykyaikaisen rakennussuunnittelun perusratkaisuja; suomalaiselle tämän ajan pientaloarkkitehtuurille ominaista muotojen ja materiaalien vähälukuisuutta ja harmoniaa. Ulkomaisia tyyllilainoja, lavastevaikutelmia ja ns. uusvanhoja yksityiskohtia ei tule käyttää. Esimerkiksi huvilamaiset piirteet ja perinnetalojen julkisivuratkaisut eivät tyyllillisesti sovi alueelle.

Rakennusten julkisivut ovat puuverhottuja tai muurattuja ja rapattuja. Pääperiaatteena on, että rinteissä päärakennukset rakennetaan kivistä ja tasaisella maalla puusta.

Pientalojen julkisivujen tulee olla yksinkertaisia seinäpintoja ja niiden tulee olla vain yhtä materiaalia ja värisävyä. Julkisivuissa mahdollisesti olevat elementtisaumat eivät saa näkyä. Rakennuksissa käytettävä puuverhoilu on toteutettava siten, että laudan suunta on koko rakennuksen osalla joko pysty- tai vaakasuuntainen. Rakennuksen julkisivua täydentävissä osissa, kuten nurkkalautoissa, katoksissa, syöksytorvissa jne. tulee käyttää julkisivun väriin liittyviä sävyjä.

Luonnonläheisillä maaväreillä syntyy väritykseltään lämminhenkinen ympäristö. Pientalojen tulee olla lämpimiä punaisen, keltaisen tai ruskean sävyisiä. Vierekkäisten asuinrakennusten on oltava keskenään eri sävyisiä.

Katemateriaalin tulee olla tumma ja sileä; esim. rivisaumattua peltiä tai huopaa. Katolle saa rakentaa lappeensuuntaisia aurinkopaneeleja, -keräimiä tai vastaavia laitteita.



NCS S
5030-Y70R

NCS S
2570-Y70R

NCS S
2070-Y60R

NCS S
4050-R

NCS S
1060-Y10R

NCS S
2570-Y40R

NCS S
5040-Y80R

NCS S
3060-Y70R

NCS S
4550-Y70R

NCS S
2570-Y80R

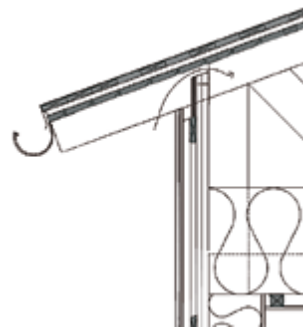
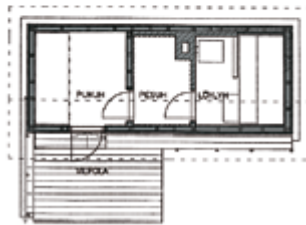
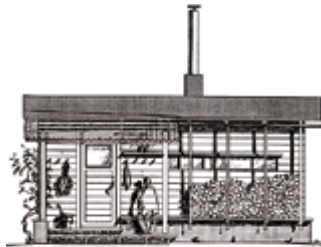
NCS S
2570-R

NCS S
1060-Y20R

NCS S
4550-Y80R

NCS S
2060-Y40R

NCS S
3560-R

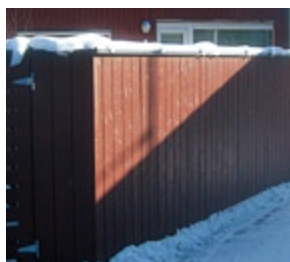


Avoräystä

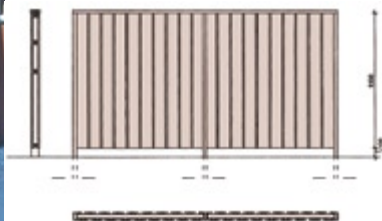
Talourakennuksessa voi olla

- sauna
- työtila
- varasto
- autosuoja

(ei tonteilla 34174/5–9)



Pystysuuntainen puuaita



Talourakennukset, autosuojat, jätesäilytys ja varastovajat

Pientalokortteleiden talourakennusten, autosuojien ja muiden rakennelmien kattemateriaali tulee olla sama kuin asuinrakennuksissa. Niiden kattomuotoa ja julkisivumateriaalia ei määrätä. Kortteilla 28318 ja 34175 sekä tonteilla 34174/10–12 talourakennus on liitettävä asuinrakennukseen pergolalla.

Tontin jätesäilytys tulee sijoittaa kadunvarren rakennusten ja rakennelmien yhteyteen näkösuojaan.

Rakenteelliset yksityiskohdat

Pientalojen ulko-oleskelu sijoitetaan pihalle. Jos asuntoon halutaan parveke, sen tulee olla pieni ja ilmeeltään keveä. Asemakaavassa määrätty parvekkeen enimmäiskoko on 3 m². Katettu ja mahdollisesti myös lasitettu parveke ei saa olla rakennusrungosta ulkoneva.

Pientalojen julkisivussa ikkunaan saa reunustaa sivu- ja yläreunoilla ainoastaan 40 mm leveä smyygilautaa tai muu ulkoasultaan vastaava rakenne. Vaakalaudoituksen nurkkalistojen tulee olla kapeita, enintään noin 70 mm leveitä. Kaikkien rakennusten ja rakennelmien katoissa on oltava avoräystä keveän ilmeen takia. Räystään otsalaudoituksen maksimikorkeus on 140 mm.

Osoitenumeroinnin samankaltaisuus pientalokortteilla, esimerkiksi samalle korkeudelle kadunvarsirakennuksen seinään asennettu numerollinen valaisinkuutio, tuo kadun varteen yhtenäisyyttä ja rytmikkyyttä myös pimeään aikaan.

Aitaus

Pientalokortteilla 28326, 28328 ja 34068 kadun puoleisille tontinrajoille tulee rakentaa puurakenteinen aita. Tiiviissä rakentamisessa rakennusten sijoituksessa kadun välittömään läheisyyteen, julkisen katutilan ja yksityisen pihan rajaus on luonteva tehdä aitaamalla ja porttirakenteella. Aidan korkeuden tulee olla välillä 1,2–1,4 m ja sen tulee olla ilmeeltään umpinainen, mielellään pysty-laudoitusta. Aitarakenteet sijoitetaan pääsääntöisesti rakennusalan rajalinjalle siten, että ne liittyvät tontilla oleviin rakennuksiin. Aitojen värityksessä tulee käyttää pääarakennuksen julkisivun väriin liittyviä sävyjä. Värityksessä ja korkeudessa tulee ottaa huomioon myös yhtenevyys naapuritonttien aitaratkaisujen kanssa.

Puiston puoleisille tontinrajoille ja tonttien välisille rajoille voi rakentaa puurakenteisen enintään 1,2 m korkean aidan. Sopiva aitatyyppi on pystysuuntainen säleaita.

Pihojen käsittely

Tontin kadun puoleiseen osaan tulee istuttaa puita ja pensaita. Tontille istutettavista puista vähintään yhden tulee olla suurikokoiseksi kasvavaa lajiketta.

Kadun puoleisen tontinreunan pintamateriaaliratkaisut tulee suunnitella katu ympäristöön sopivaksi. Luonnonkivipinnat kadulle näkyvien sisäänkäyntien yhteydessä ovat suositeltavia, koska alueen katurakentamisessa käytetään luonnonkiveä mm. reunakivinä. Vettä läpäisemättömiä materiaaleja kuten asfaltti- tai betonikivikenttiä tulisi välttää.

