

# RAMSINRANNAN PIENTALOALUE

KORTTELIT 54196-54199, 54203-54209 JA 54242

RAKENTAMISTAPOHJE

## OHJEEN TARKOITUS

Ohjeen tarkoituksena on määritellä lähiympäristön laatutaso sekä määritellä ne suunnittelun periaatteet, joita muiden rakentamissäännösten lisäksi alueella noudatetaan. Ohje täydentää asemakaavaa ja täsmentää kaavoitustyössä lähiympäristön laadulle asetettuja tavoitteita. Yksittäisistä ohjeista voidaan perustellusti poiketa, ei kuitenkaan asemakaavassa esitetyistä. Rakentamistapaohje liitetään myytävien tonttien kauppakirjaan.

Rakentamistapaohjeen liitteenä on:

- kortteleiden 54204 ja 54205 viitesuunnitelma (arkkitehtitoimisto Juhani Väisänen)
- katuihin liittyvien tonttialueiden suunnitteluohjeet (insinööritoimisto SITO-konsultit OY)

Lisäksi on tilattavissa:

- korttelin 54207 viitesuunnitelma (arkkitehtitoimisto Mari Matomäki ja Anders Hedman)

## YLEISTÄ

Ramsinranta sijaitsee Meri-Rastilan jo rakennetun kerrostaloalueen etelä-puolella. Ensimmäinen vaihe (Ramsinranta I) käsittää Ison Kallahden ranta-alueen Kallahdenharjun luonnonsuojelualueen länsirajalta korttelin 54201 koillisrajaan saakka. Alueen etäisyys Helsingin keskustasta on noin 13 km, Itäkeskuksesta 3 km ja Vuosaaren keskustasta noin 2 km.

Alueen koillisosalla on nykyisin Kallahden ala-aste ja siihen liittyvä urheilu-alue, jota laajennetaan niin, että se ulottuu lounaassa Harbonkujalle ja etelässä rantaan saakka. Alueelle on tarkoitus sijoittaa täysimittainen jalkapallokenttä, 2 pienempää kenttää, melontakeskus ja uimaranta.

Alueen lounaisosaan on suunniteltu merellinen pientaloalue noin 470 asukkaalle. Alue käsittää 10 pientalo- ja rivitalokorttelia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on noin 19000 m<sup>2</sup>. Pientalotonttien lisäksi rannasta on osoitettu kaksi tonttia asuntoalueen yhteisiä rantatoimintoja varten.

Pienipiirteisen kalliomaaston vuoksi varsinkin suurempien tonttien toteuttaminen soveltuu vain ammattirakennuttajille. Pienemmät omakotirakentamiseen tarkoitetut AP-tontit soveltuvat myös omatoimiseen rakentamiseen.

Alueella suoritettava louhinta on suoritettava niin varovasti, ettei puuston hiusjuuristo vaurioidu.

Pientaloaluetta ympäröivät lähivirkistysalueet: pohjoispuolella Ole Kandelinin puisto ja eteläpuolella Lohiniemenranta, jolle on sijoitettu Meri-Rastilaa kiertävä virkistysreitti.

Tämä rakentamistapaohje koskee pelkästään pientaloaluetta ja sitä ympäröivää lähivirkistysaluetta.

## KORTTELIALUEET

Asuinkortteleiden yleisilme muodostuu kapeista kallioiden välisiin painanteisiin sijoitetuista hidaskaduista ja niiden varteen, usein jyrkkään rinteeseen sijoitetuista pientaloista. Rakennusalat on merkitty havainnekuvassa esitetyn ratkaisun mukaisesti ohjeellisina, jotta rakennusten sijainti voidaan optimoida rakennusten suunnittelun yhteydessä.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä paikalla. Julkisivumateriaaleina voidaan käyttää puhtaaksimuurattua tai kuultorapattua poltettua savitiiltä tai rapattua tiili-, kevytbetoni- tai harkkoseinää. Muurattujen seinien lisäksi voidaan käyttää puurakenteisia lautaverhoiltuja julkisivun osia sekä luonnonkiveä. Rakennusten kattomuoto on harja- tai pulpettikatto, jonka kaltevuus on 1:4. Kattomateriaalina tulee käyttää poltetun savitiilen punaista kattotiiltä.

Asuntojen pysäköintipaikat on sijoitettava tontille. Pientalotonteilla pysäköinti-paikka voidaan rakentaa autotallina maanpäälliseen kellariin tai kadun varteen rakennettavaan erilliseen autotallirakennukseen. Rivitalotonteilla autopaikat keskitetään rakennettaviin autokatoksiin tai sijoitetaan rakennusten kellarikerrokseen mahdollisimman lähelle asuntoja.

### Rivitalokorttelialueet (AR)

AR-tontit 54197/1-2 ja 54198/1 alueen pohjoisreunassa ovat perinteisiä tasamaan rivitalotontteja. Ohjeelliset rakennusalat kaksikerroksisia rakennuksia varten on sijoitettu tonttien koillis- ja luoteisrajalle niin, että asuntojen terassit ja yhteinen oleskelupiha voidaan suunnata lounaaseen. Kunkin tontin talous-rakennuksille ja autokatoksille tai -talleille on merkitty ohjeelliset rakennusalat Saarenmaankadun varteen.

AR-tontti 54207/1 on lähellä rantaa sijaitseva rivitalotontti, jonka keskivaiheilla on rannan suuntainen lähes pystysuora 6-7 m kalliojyrkänne. Sen alapuolella on asemakaavassa säilytettäväksi merkitty vuosisadan alussa rakennettu Schätelichin huvila. Pääosa uudesta kerrosalasta on

ajateltu sijoitettavaksi jyrkän teeseen tukeutuvina ½II-kerroksisina terrassitalomassoina huvilan ympärille ja taakse siten, että sisäänkäynnit kaikkiin rakennuksiin järjestetään katutasosta. Mikäli vanha huvila kunnostetaan korttelituvaksi tai kerhotilaksi, ei sille tarvitse välttämättä järjestää ajoyhteyttä. Ajoyhteys on kuitenkin mahdollinen esimerkiksi kellarisiin sijoitettavien pysäköintitilojen kautta.

#### Pientalokorttelialueet (AP)

Alueen luoteisreunassa kortteli 54196 on tarkoitettu jaettavaksi pieniksi 540-660 m<sup>2</sup> yhdenperheen talojen tonteiksi. Kadun reunaan sijoitettava autotalli ja tontin koillisreunaan sijoitettava asuinrakennus jäsentävät tontin katuun liittyväksi etupihaksi ja varsinaiseksi oleskelupihaksi. Tonteille saadaan rakentaa kaksikerroksisia kytkettyjä pientaloja, jotka voidaan sijoittaa kiinni tontin pitkään koillissivuun. Asuinhuoneet suunnataan omalle pihalle ja aputilat naapurin puoleiselle rakennuksen osalle. Rajalle rakennettaessa kaava sallii naapurin puoleiselle seinälle vain sellaiset ikkunat, jotka antavat valoa, mutta eivät näkyvyyttä naapurin pihalle. Ratkaisu luo edellytykset tehokkaaseen maankäyttöön, jossa tontille ei jää hukka-alueita, mutta sille voidaan sijoittaa kaikki perinteisen suomalaisen pientalon toiminnot: keittiöpuutarha hedelmäpuinen ja suojainen parhaaseen ilmansuuntaan suunnattu terassi, josta on välitön yhteys Ole Kandelinin puistoon. Pysäköinti on järjestettävä tontille siten, että katuun liittyvän etupihan kautta ajetaan autosuojaan, joka voidaan sijoittaa kiinni katualueeseen ja erottaa varsinaisesta pihasta noin 180 cm korkuisella aidalla. Etupihalle voidaan pysäköidä lisäksi 1-2 autoa.

Korttelit 54204 ja 54205 on sijoitettu asuntoalueen keskellä olevalle kallio-harjanteelle, jota asuntokatulenkki kiertää. Suhteellisen suuret korttelit voidaan tarvittaessa jakaa 2 - 4 tontiksi. Asemakaavan mukaan suurin sallittu kerros-luku on ½II, mutta merinäkymien kannalta saattaa olla perusteltua ratkaista korttelien pohjoisreunan rakennukset ½II-kerroksisina ja eteläreunan rakennukset ½I-kerroksisina. Pientalot (havainnekuvassa paritalot) on tarkoitus rakentaa harjanteen reunoille siten, että niiden pohjakerros on katutasossa. Pohjakerrokseen sijoittuvat autotalli, eteis-, työ- ja aputilat. Jokaisen katuun liittyvän etupihan yhteyteen voidaan sijoittaa lisäksi 1 - 2 autopaikkaa. Varsinaiset asuintilat ovat kerrosta ylempänä rakennuksen toisen puolen pihatasossa olevassa 1-kerroksessa ja mahdollisessa toisessa kerroksessa.

Meren puoleiset korttelit 54203 ja 54206 on tarkoitettu jaettavaksi 600-800 m<sup>2</sup> tonteiksi, joille rakennetaan erilliset yhden tai kahden perheen talot maaston kaltevuudesta riippuen II-kerroksisina tai ½I-kerroksisina rinneratkaisuina. Rakennusten sisääntulokerros on katutasossa ja muut tilat toisessa kerroksessa tai sisääntulokerroksen alapuolisessa vajaan kerroksessa. Myös näillä tonteilla pysäköinti on järjestetty katuun liittyvän etupihan yhteyteen, johon on merkitty ohjeellinen rakennusala autotallia varten.

Korttelin 54207 tontti 2 (AP) sijaitsee vuosisadan alkupuolella rakennetun Villa Harbon luoteispuolella korkealla kalliolla. Se rajoittuu Hiidenmaan-katuun ja Naissaarenraittiin. Tontille on mahdollista sijoittaa 3-4 pientalo-asuntoa. Kytkeytyt ½ll kerroksiset yhdenperheentalot rakennetaan harjanteen reunalle siten, että niiden pohjakerros on katutasossa. Pohjakerrokseen sijoittuvat autotalli, eteis-, työ- ja aputilat. Jokaisen katuun liittyvän etupihan yhteyteen voidaan sijoittaa lisäksi 1-2 autopaikkaa. Varsinaiset asuintilat ovat kerrosta ylempänä rakennuksen toisen puolen pihatasossa olevassa 1-kerroksessa ja mahdollisessa toisessa kerroksessa.

Alueen koillisreunassa olevat korttelit 54199 ja 54208 on tarkoitettu erillispientaloille, joissa on korkeintaan 2 asuntoa. Koilliseen viettävä maasto antaa mahdollisuuden rinneratkaisuun, jossa autotallit, eteis- ja aputilat voidaan sijoittaa pohjakerrokseen kadun puolelle. Tonteille voidaan toteuttaa myös euroman 4 kilpailussa voittaneen ehdotuksen mukainen ratkaisu.

#### A-korttelialue

Villa Harbolle on osoitettu 3481 m<sup>2</sup>:n tontti, joka on merkitty asuinrakennus-ten korttelialueeksi (A), jolle saa sijoittaa myös toimisto- ja koontumistiloja. Päärakennus on merkitty säilytettäväksi rakennukseksi (sr-1). Uutta kerrosalaa tontille on osoitettu 100 m<sup>2</sup> talousrakennusta varten. Tonttia koskevilla asemakaavamääräyksillä asuntojen lukumäärä rajoitetaan korkeintaan kahteen ja rakennettava talousrakennus tulee sopeuttaa päärakennuksen tyyliin.

#### AH-korttelialueet

Rantaan on sijoitettu kaksi AH-korttelialuetta pientaloalueen asukkaiden merellisiä toimintoja varten. Ne on merkitty asumista palvelevien huoltorakennusten ja yhteistilojen korttelialueiksi, joille saa rakentaa rantasaunoja, venevajoja yms. AH-kortteleiden yhteenlaskettu pinta-ala on 0,26 ha ja korttelitehokkuusluku  $e_k=0,10$ . Rakennusoikeutta on yhteensä 260 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueisiin liittyy vesialueen osat (vl-1), joille saa rakentaa laitureita.

### KATUALUEET

Pientaloalue liittyy Meri-Rastilan katuverkkoon Harbonkadun kautta. Saarenmaankadun ja Hiidenmaankadun muodostama asuntokatulenkki rakennetaan "hidaskaduksi", joille liikenne johdetaan Harbonkadulta reunakiven yli siten, että jalankulkijan ympäristöön ajaminen tulee selvästi osoitetuksi. Kadun varteen sijoitettavat pientalot ja paikoitellen jyrkät katuun rajautuvat kalliot rajaavat kadun selkeäksi katutilaksi, joka visuaalisesti sisältää myös rakennusten sisäänkäyntien ja autotallien edessä olevat kadun kanssa samanluonteisesti päällystetyt etupihat.

Lähellä alueen koillisreunaa on Harbonkadun suuntainen kevyttä liikennettä palveleva Naissaarenraitti, joka alueen pohjoispuolella liittyy lähivirkistys-alueen raitistoihin. Raitin eteläpäättteenä on melontakeskuksen klubirakennus. Saarenmaankadulta ja Hiidenmaankadulta on järjestetty kulku lähivirkistys-alueelle korttelien välisten polkujen (Ruhnunkuja, Muhu, Kihnu ja Vormsi) kautta.

## ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

AR- ja AP-korttelialueilla:

- on kellarikerroksen oltava autotallia lukuun ottamatta pääasiallisesti maan-pinnan alapuolella.
- saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa ulkoseinien 250 mm ylittävät osat.
- on rakennuksissa oltava harja- tai pulpettikatto, jonka kaltevuus on 1:4.
- saa rakennuksen kadun tasossa olevaan pohjakerrokseen sijoittaa työtiloja, jotka eivät häiritse ympäristöä eivätkä aiheuta säännöllistä asiakasliikennettä alueelle.
- saa tontille rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi enintään 10% tontin kerrosalasta varasto-, kasvihuone-, lasiveranta- tai vastaavaa tilaa, joka tulee kytkeä asuinrakennukseen aidalla, pergolalla tai muulla rakenteella.
- saa tontille rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi enintään 15% tontin kerrosalasta autotalleja tai katoksia.
- saa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa askartelu-, kerho- ym. yhteistiloja enintään 3% tontin kerrosalasta.
- saa kadun puoleisen tontin rajan aidata pensas-, kivi- tai lauta-aidalla.
- tulee jokaiseen asuntoon liittyä katseelta suojattu, aidalla tai istutuksin rajattu oleskelupiha, jonka pinta-ala on vähintään 20 m<sup>2</sup>.

AY-korttelialueella:

- saa säilytettävään päärakennukseen sijoittaa korkeintaan kaksi asuntoa.
- tulee talousrakennus sopeuttaa säilytettävän päärakennuksen tyyliin.

VL-alueella:

- kalliometsän luonne tulee säilyttää ja maaston kulumista tulee ehkäistä kanavoimalla kulku rakennettaville poluille.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- AR-korttelialueilla 1 ap/80 m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1,25 ap/asunto.

- AP-korttelialueilla 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> + tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten.

- AY-korttelialueella 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> + tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten.

Toteuttamisen kannalta mielenkiintoisimmat asemakaavamääräykset ovat kullekin korttelityypille sallitut lisärakennusoikeudet, joilla on pyritty antamaan edellytykset asumistason parantamiseen ja esimerkiksi rivijä pientalojen kohdalla asumisväljyyden lisäämiseen kesäaikana.