



RUSKEASUON KERROSTALOALUEEN KORJAUSRAKENTAMISOHJEET

RAKENTAMISTAPOHJE 30.11.2004

SISÄLTÖ

1. Yleistä

2. Rakennukset

- yleistä
- julkisivut ja vesikatot
- sisäänkäynnit ja ulko-ovet
- ikkunat
- parvekkeet
- ullakot
- hissit

3. Pihat

- yleistä
- jätejärjestelyt
- pihavalaistus
- autopaikat

4. Lisätietoja

1. YLEISTÄ

Nämä rakentamistapaohjeet on hyväksytty rakennuslautakunnassa 30.11.2004. Hyväksyntä perustuu Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen (1.7.2000) 2 §:ään.

Ruskeasuo on Helsingin yleiskaava 2002:ssa merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

2. RAKENNUKSET

Yleistä

Hyvä huolto pidentää rakennuksen elinikää. Kiinteistölle on syytä laatia pitkän tähtäimen hoitosuunnitelma.

Julkisivu- ja muiden vaurioiden syyt tulee selvittää huolella ennen korjaustöihin ryhtymistä, tarvittaessa kuntotutkimuksilla.

Korjaustöiden lähtökohtana tulee pitää rakennuksen alkuperäistä arkkitehtonista asua, julkisivujäsentelyä, materiaaleja, värejä ja yksityiskohtia.

Alkuperäisten rakennusosien säilyttäminen ja korjaaminen on aina ensisijainen vaihtoehto.

Korjaukset tulee tehdä kestävästä materiaaleista, joita on helppo hoitaa ja pitää kunnossa.

Ennen sisäpuolisia korjauksia on tehtävä asbestikartoitus ja -saneeraus.

Kaikissa alueen suunnittelutehtävissä on käytettävä suunnittelijoita, joilla on Suomen rakentamismääräyskokoelman osan A2 mukainen pätevyys kohteesta riippuen joko AA- tai A-vaativuusluokan suunnittelutehtäviä varten. Korjausrakentamisessa on ratkaisut etsittävä hyvällä suunnittelulla.

Rakennuksen ulkonäön, kuten värityksen, ikkunoiden materiaalin tai värin, muuttaminen on luvanvaraista. Muutoksia suunniteltaessa tulee olla riittävän varhaisessa vaiheessa yhteydessä rakennusvalvontaviraston lupakäsitteijöihin.

Julkisivut ja vesikatot

Rakennuksen julkisivujen alkuperäinen jäsentely tulee säilyttää korjauksissa.

Julkisivujen alkuperäisiä ominaisuuksia, värejä, materiaaleja, työtapoja ja yksityiskohtia tulee pitää korjaustyön suunnittelun lähtökohtina. Esimerkiksi terastirappattuja julkisivuja tulee korjata vastaavalla tekniikalla.

Julkisivukorjauksissa on otettava huomioon elementtisaumojen mahdollinen PCB- ja lyijypitoisuus ja pinnoitteiden mahdollinen asbestipitoisuus.

Liikehuoneistojen mainosten tulee soveltaa rakennuksen ulkonäköön. Mainonnassa on noudatettava Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen säännöksiä ja rakennusvalvontaviraston rakentamistapaohjetta Mainoslaitteet rakennuksissa.

Sisäänkäynnit ja ulko-ovet

Rakennuksen sisäänkäynnin ja sen ympäristön alkuperäinen tyyli, mittasuhteet ja materiaalit ovat rakennuksille luonteenomaisia, ne tulee korjauksissa säilyttää.

Alkuperäinen ulko-ovi on arvokas. Korjattaessa oven malli, puitejaot, materiaali, väritys, alkuperäisen kaltainen pintakäsittely ja yksityiskohdat, kuten listoitukset ja helat, on syytä säilyttää. Myös parvekeovet ovat Ruskeasuon rakennuksissa kauniisti detaljoituja. Niiden korjaamisessa tulee noudattaa samoja periaatteita kuin ulko-ovien korjaamisessa.

Rakennus ja piha muodostavat kokonaisuuden. Sisäänkäyntiin liittyvät pihajärjestelyt on syytä kunnostaa samalla kun sisäänkäyntikin.

Ikkunat

Rakennuksen alkuperäiset ikkunat ja niiden tyyli ovat rakennukselle ominaiset. Niiden säilyttäminen on siksi tärkeää. Riittävän usein tehty huoltomaa-laus ja -kittaus pidentävät alkuperäisen ikkunan käyttöikä merkittävästi.

Korjattaessa ikkunan malli, puitejaot, materiaali, listoitukset, väritys ja alkuperäisen kaltainen pintakäsittely on syytä säilyttää.

Julkisivujen ilmeen kannalta on oleellista, että ikkunan sijainti syvyys-suunnassa julkisivuun nähden pysyy korjauksissa ennallaan.

Ikkunakorjausten yhteydessä on varmistettava, että asuntojen korvausilman saanti ja ilmanvaihto eivät heikkene.

Parvekkeet

Alkuperäinen parveke on kiinteä osa rakennuksen julkisivua ja sen tyyliä ja siksi arvokas. Sen säännöllinen huolto on tärkeää.

Korjattaessa parvekkeen alkuperäinen mitoitus, muoto, väritys, kaidemalli ja parvekkeen pellityksen profiili on syytä säilyttää.

Parvekelasitukset eivät yleensä sovi Ruskeasuon rakennettuun ympäristöön, varsinkin 1940- ja 1950-luvun rakennukset ovat herkkiä muutoksille.

Kokonaan sisäänvedetyt parvekkeet on mahdollista lasittaa rakennusvalvontaviraston rakentamistapaohjeen mukaisesti. Kahdelta tai kolmelta sivul-

ta avointen parvekkeiden lasitus ei ole suositeltavaa. Lasitus vaatii toimenpideluvan, jonka käsittelyn yhteydessä selvitetään soveltuuko lasitus rakennuksen julkisivuun ulkonäöltään tai onko se teknisesti toteutettavissa.

Ullakot

Ullakkoasuntojen rakentaminen on luontevaa vain harvoissa Ruskeasuon taloissa. Useimmissa rakennuksissa se on teknisesti mahdotonta, koska ullakko ei ole riittävän korkea asuntojen rakentamiseen.

Ruskeasuo kuuluu ullakkorakentamisen alueellisen poikkeamispäätöksen piiriin. Ullakkorakentaminen on Ruskeasuolla mahdollista poikkeamispäätöksen perusteella. Ullakoiden käyttöönotto asuintiloiksi tulee tutkia tapauskohtaisesti.

Hissit

Hissin sovitus Ruskeasuon ahtaasti mitoitettuihin porrashuoneisiin on vaikeaa. Paras paikka hissien sijoittamiselle on useimmiten asuntovyöhykkeellä, jolloin porrashuoneen luonne ja mitoitus saadaan säilymään.

Rakennusrungon ulkopuoliset hissit tai uudet porrastornit eivät pääsääntöisesti sovi Ruskeasuon rakennettuun ympäristöön. Hissien rakentaminen on tutkittava tapauskohtaisesti.

3. PIHAT

Yleistä

Tavoitteena on pihojen alkuperäisen ilmeen säilyttäminen.

Alueen pihat tulee säilyttää luonteeltaan avoimina. Olemassa olevat, alkuperäisiä vastaavat, erityisesti katutilaa rajaavat pensasaidat tulee säilyttää. Pihoja ei tule aidata umpiaidoin.

Alkuperäisten pinnoitteiden säilyttäminen ja kunnostaminen on ensisijainen tavoite. Uudet pinnoitteet tulee tehdä rakentamisajankohdalle tyypillisistä materiaaleista.

Alueella tulee suosia rakentamisajankohdalle ominaista kasvilajistoa sekä istutusten sijoitus- ja ryhmittelytapaa. Pihojen hoitoa ja kunnostusta suunniteltaessa on syytä käyttää ammattisuunnittelijaa.

Vanhon kiinteistökohtaisen lämmitysöljysäiliöiden sijainti on selvitettävä ja kunto tarkistettava. Vanhoja kiinteis-

tökohtaisia jätteenpolttouuneja ja piipuja ei tule ottaa käyttöön ennen niiden tutkimista ja puhdistamista.

Esteetön Helsinki on myös tärkeä tavoite. Korjattaessa piha-alueiden toimivuus tulee ratkaista hyvällä suunnittelulla.

Jätejärjestelyt

Jätejärjestelyt tulee suunnitella alueen ilmeeseen sopiviksi ja sijoittaa huolellisesti suhteessa rakennuksiin ja maastoon. Jäteasiat on sijoitettava riittävän etäälle asunnoista (minimi 8 metriä). Suunnittelussa on noudatettava YTV:n antamia jätehuoltomääräyksiä.

Jäteaitaukset ovat Ruskeasuon puistomaiseen ympäristöön suositeltavampia kuin jätekatokset. Mikäli jätekatoksia rakennetaan, tulee niiden olla ulkonäöltään keveitä ja mitoitukseltaan vaatimattomia. Katoksia ei tule tarpeettomasti korostaa kaupunkikuvassa niin, että ne tulevat kiinni katurajaan, vaan ne tulee pyrkiä sijoittamaan etäämmälle istutusten suojaan.

Myös jätehuoneen sijoittaminen itse asuinrakennukseen on pihamiljöön kannalta hyvä vaihtoehto.

Mahdollisuudet yhteisiin jätejärjestelyihin taloyhtiöiden välillä on syytä tutkia. Tällaisia ovat mm. kiinteistökohtaiset tai aluekohtaiset maan alle sijoitettavat jätehuoltojärjestelmät.

Pihavalaistus

Piha-alueet tulee suunnitella kokonaisuutena myös valaistuksen osalta. Kulkuväylien ja pysäköintialueiden valaistus tulee sopeuttaa alueella valitsevaan valaistustasoon.

Valaistuksen suunnitteluun on käytävä ammattitaitoista suunnittelijaa, jonka tulee huolehtia siitä, että yksittäisen tontin valaistus sopii yhteen kaupungin julkisten tilojen, kuten katujen ja puistojen, valaistuksen kanssa.

Alueen valaistusratkaisujen tulee olla ympäristöön sopivia, valaistus ei saa häikäistä ja käytettävien valaisinten valon värin tulee olla lämmin. Pylväiden ja valaisimien tulee sopia muuhun piha-arkkitehtuuriin.

Autopaikat

Luontevin auton säilytyspaikka Ruskeasuolla on kadulla tai autotallissa. Piholle ei tule sijoittaa uusia autopaikkoja.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Internet
Rakennusvalvontavirasto PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Rakennusvalvontavirasto Siltasaarekatu 13 Helsinki 53	(09) 310 2611	(09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

Autopaikoitus pihalla on aina luvanvaraista. Luvaton ja pihojen viihtyisyyttä häiritsevä autopaikoitus tulee siirtää pois piha-alueelta.

4. LISÄTIETOJA

Ruskeasuon korjausrakentamisen rakentamistapaohjeiden aluerajaus ja rakennuskannan ikäjakauma on esitetty rakentamistapaohjeiden liitteenä olevilla kahdella karttaliitteellä. Liite 1 ja liite 2

Lisätietoja saa rakennusvalvontavirastosta alueen lupakäsittelijöiltä klo 9.00–10.00, vaihde 310 2611 ja rakennusvalvontaviraston lupaneuvonnasta klo 10.00–14.00. Rakennusvalvontaviraston käyntiosoite Siltasaarenkatu 13, postiosoite PL 2300, 00099 Helsingin kaupunki.

Lisätietoja on myös rakennusvalvontaviraston kotisivuilla, <http://www.rakvv.hel.fi>. Rakennusvalvontaviraston sähköpostiosoite on rakennusvalvonta@hel.fi

Kotisivuilta löytyvät mm. ohjeet

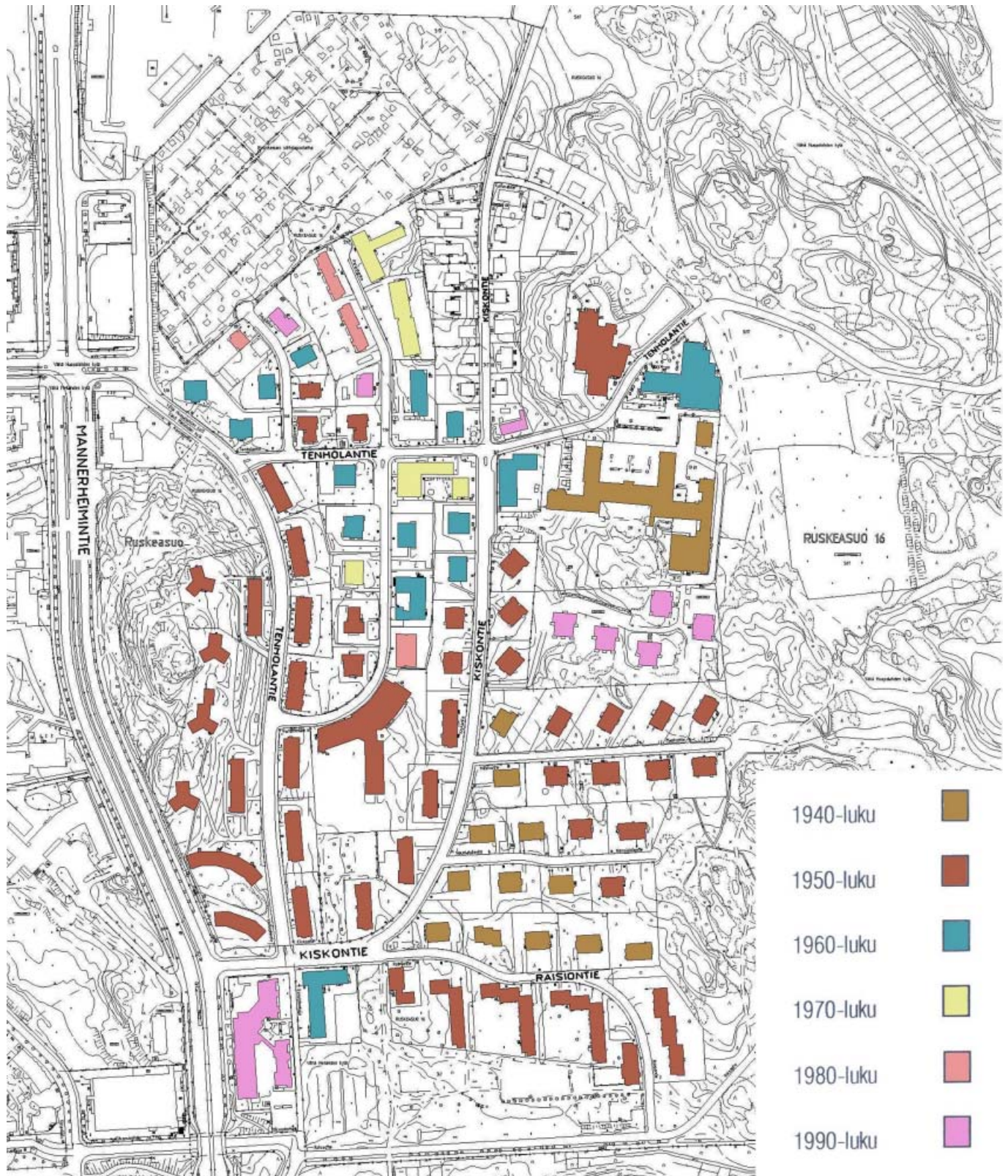
- toimenpideluvan hakeminen
- aidat
- ikkuna- ja ovimuutokset
- mainoslaitteet rakennuksissa
- parvekelasitus
- ullakkorakentaminen
- vajat

Lisätietoja mm. alueen kaavoituskysymyksistä saa kaupunkisuunnitteluvirastosta klo 8.15–16.00, vaihde puh. 1691. Kaupunkisuunnitteluviraston käyntiosoite Kansakoulukatu 3.

Postiosoite Rakennusvalvontavirasto PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Käyntiosoite Rakennusvalvontavirasto Siltasaarenkatu 13 Helsinki 53	Puhelin (09) 310 2611	Faksi (09) 310 26206	Internet http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi
--	---	---------------------------------	--------------------------------	---

RUSKEASUON KERROSTALOALUEEN KORJAUSRAKENTAMISOHJEET

KARTTALIITE 1: RAKENNUSTEN IKÄJAKAUMA



Postiosoite
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite
Rakennusvalvontavirasto
Siltasaarekatu 13
Helsinki 53

Puhelin
(09) 310 2611

Faksi
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
Sähköposti
rakennusvalvonta@hel.fi

RUSKEASUON KERROSTALOALUEEN KORJAUSRAKENTAMISOHJEET
KARTTALIITE 2: ALUERAJAUS, OHJEET KOSKEVAT ASUINRAKENNUKSIA

RUSKEASUO

Korjausrakentamisen rakentamistapaohjeiden aluerajaus

Ohjeet koskevat asuinrakennuksia



Postiosoite
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite
Rakennusvalvontavirasto
Siltasaarencatu 13
Helsinki 53

Puhelin
(09) 310 2611

Faksi
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
Sähköposti
rakennusvalvonta@hel.fi