HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTON

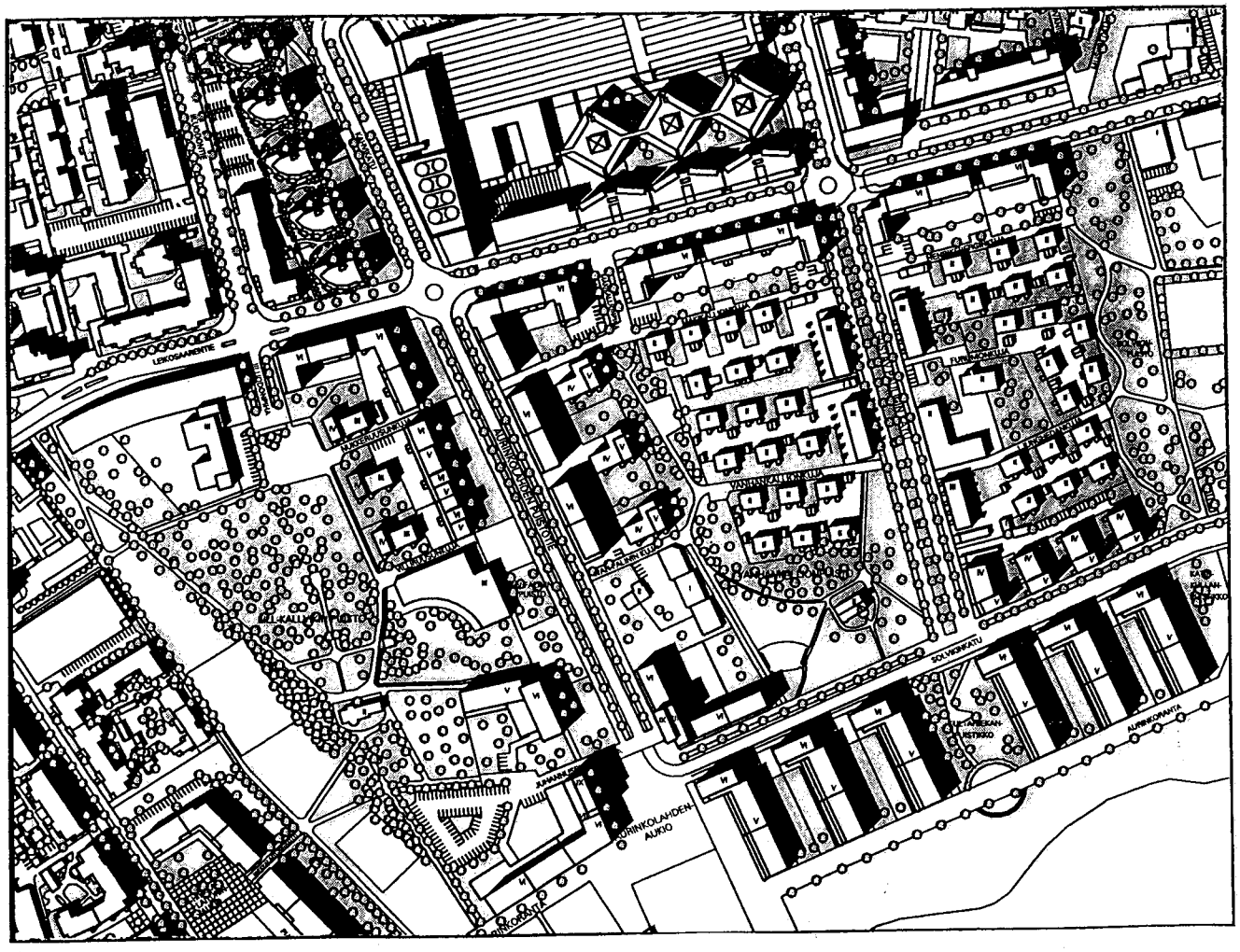
KAAVOITUSOSASTO

2000/10610

Vuosaari

Aurinkolahden länsiosa

Rakentamistapaohje



Aurinkolahden länsiosa
Rakentamistapaohjeet

Sisällys: sivu

Rakentamistapamääräysten tarkoitus	2
Yleistä	3
Asuinkerrostalojen korttelialueet	4
Asuinpientalojen korttelialueet	5
Lähipalvelutontit ja koulutontti	6
Venesatama ja sen pysäköintitontti	8

Kuvat:

Sijaintikartta
Asemakaavan pienennös ja määräykset
Asemakaavan havainnekuva

Rakentamistapaohjeen tarkoitus

Ympäristöministeriö vahvisti 13.10.1999 Aurinkolahden länsiosan asemakaavan nro 10610. Asemakaava sisältää eräitä rakentamistapaa koskevia määräyksiä. Aurinkolahden alueelle on tehty julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma (Arkkitehtitoimisto a.men Oy, 30.6.1998), josta ei ole päätöksiä.

Rakentamistapaohjeet täydentävät ja tarkentavat asemakaavan määräyksiä. Joissakin tapauksissa ohje esittää periaatteen miten kaavamääräyksestä voidaan vähäisessä määrin joustaa. Ohjeet ovat sitovia ja rakennusvalvontavirasto valvoo niiden noudattamista.

Rakentamistapaohjeet on laadittu kaupunkisuunnitteluviraston ja rakennusvalvontaviraston yhteistyönä ja hyväksytty rakennuslautakunnassa . .2000 ja kaupunkisuunnittelulautakunnassa 27.4.2000.

Ohjeet on esitetty luettelona, jossa rakentamistapaohjeen rinnalla omassa sarakkeessaan on kaavamääräys, jota ohje täydentää. Osa ohjeista koskee aiheita, joista kaavassa ei ole määräyksiä. Taulukko ei sisällä niitä asemakaavamääräyksiä, joista ei ole annettu rakentamistapaohjetta. Kaikki asemakaavamääräykset ovat nähtävissä raportin lopussa olevan asemakaavapienennöksen yhteydessä.

Yleistä

Aurinkolahden alueesta pyritään alusta pitäen luomaan persoonallinen ja laadukas asuinympäristö. Tämä edellyttää sitä, että sekä asuinrakennukset että yksityiset ja julkiset ulkotilat suunnitellaan kunnianhimoisesti ja toteutetaan laadukkaasti ja että ulkotilat toteutetaan samanaikaisesti asuntotuotannon kanssa. Aurinkolahden länsiosaan on tarkoitus rakentaa yksinomaan vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja.

Alueen kehittäminen ja rakentaminen uudeksi korkeatasoiseksi asuinalueeksi tapahtuu yhteistyössä Helsingin kaupungin ja viiden yksityisen yrityksen kesken (Asuntosäätiö, Pro Paulig Oy, Sato-Rakennuttajat Oy, Skanska Etelä-Suomi Oy ja YIT-Yhtymä Oyj) alueen suunnittelusta sekä tonttien luovuttamisesta ja rakentamisesta tehdyn sopimuksen mukaisesti. Sopimusalueesta järjestettiin kansainvälinen suunnittelukilpailu, jolla pyrittiin löytämään korkeatasoinen ja uudenlainen asemakaavaratkaisu. Asemakaava perustuu olennaisilta osiltaan voittaneeseen kilpailuehdotukseen.

Kortteleissa pyritään keskustasta rantaan johtavan katu- ja puistoakselin, Aurinkolahden aukion sekä Solvikinkadun varrella kaupunkimaiseen ilmeeseen. Toiseen suuntaan, kohti puistoja ja merta korttelit avautuvat ja myös massoittelu voi olla vapaampaa. Värityksessä tavoitteena on vaaleat sävyt. Kattomuodoillaan Aurinkolahti erottuu naapurialueista. Kerrostalo- ja pientaloalueiden välille haetaan kontrastia julkisivumateriaalilla.

Julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma teetettiin Helsingin kaupungin ja yritysten yhteistyönä. Yleissuunnitelmalla ei ole päätöksiin pohjautuvaa sitovuutta. Sitä käytetään soveltaen hyväksi katu- ja puistosuunnittelussa.

Asuinkerrostalojen korttelialueet

	rakentamistapaohje	kaavamääräys
Rajaus julkiseen tilaan	Aurinkorantaa vastaan piha-alueen tulee olla vähintään 50 cm katutason yläpuolella.	
Pihat	Sisäänkäyntien edustat ja tontilla olevat ajoväylät kivetään tai laatoitetaan, muut pihakäytävät voivat olla sorapintaisia.	- tulee tontilla olevien ajoväylien olla kivettyjä tai laatoitettuja.
	Säilytettävä puustoalue on aidattava työmaan ajaksi. Säilytettävät puut voivat olla kaupunkikuvallisesti arvokkaita tai nuorta hyvässä kasvussa olevaa puustoa, josta on nopeasti saatavissa hyvä pihapuusto.	Tulee korttelialueilla säilyttää olemassaolevaa puustoa. Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä suunnitelma puuston säilyttämisestä.
	Pihaistutusten suojaus tehdään tasoeroin, kivirakentein tai metallisin suojuksin, jotka maalataan. Puisia suojauksia tai aitoja ei pääsääntöisesti saa käyttää. Päiväkotien pihat saa erottaa muusta piha-alueesta.	
Rakennukset	Sisäänkäynnit varustetaan katoksin. Lipputanko sijoitetaan kadun puoleiseen julkisivuun.	- tulee rakennuksissa, joissa on vähintään kaksi porrashuonetta, olla sisäänkäynnit rakennuksen molemmilta sivuilta.
	Kadunpuoleinen pohjakerros varustetaan ikkunoin.	- tulee viisikerroksisissa rakennuksissa maantasokerroksen ja yli viisikerroksisissa rakennuksissa maantaso- ja ylimmän kerroksen julkisivujen, rakennuksen nurkkia lukuunottamatta, olla erilaiset kuin muiden kerrosten julkisivut.
	Kaltevien kattojen materiaalina on konesaumattu pelti. Rakennuksissa voi olla tasakattoisia osia, joista vähintään puolet on käytettävä terasseina. Hissikonehuoneet on muodoin ja materiaalein sovitettava osaksi rakennuksen massaa ja julkisivua.	- tulee rakennuksissa olla satula- tai pulpettikatto ja vähintään 0,5 m ulkonevat räystäät.
	Julkisivupinnan on oltava pääosin rappausta, slammausta, väri- tai valkobetonia. Värisävyjen on oltava vaaleita. Kadunpuoleiset parvekkeet Aurinkolahden Puistotiellä ja Solvikinkadulla saavat ulottua enintään 50 cm ulos julkisivun linjasta. Parvekkeet on voitava lasittaa.	

	Tontilla 54274/1 rakennus on suunniteltava niin, että Mäkikallionkujalta on riittävä näkyvyys Aurinkolahden Puistotielle.	
Pysäköinti	Pysäköinti järjestetään tonttikohtaisesti. Autopaikat sijoittuvat pääosin rakennusten tai pihan alaisiin autokellareihin.	Maanalainen tila. Pihakanteen saa tehdä valoaukkoja. Pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle. Kansi on rakennettava viereiseen piha-alueeseen liittyväksi ja se on osin istutettava. - tulee autokellareiden ajoluiskat sijoittaa rakennuksiin.
Tulvaveden hallinta	Alin tulvien kannalta turvallinen lattiataso Helsingin ranta-alueilla on noin +3 m seuraavien 200 vuoden aikana. Ellei alapohjaa nosteta edellä mainittuun tasoon, on tulvakorkeuden alapuoliset tilat toteutettava rakenteilla, jotka estävät tulvavesien sisäänpääsyn ja rakennuksen nousun. Tilat on lisäksi varustettava mahdollisten tihkuvesien keräily- ja pumppausjärjestelmillä. Tulvaveden alapuolelle voidaan sijoittaa toisarvoisia tiloja niin toteutettuna, että niiden korjauskustannukset tulvan jälkeen jäävät kohtuullisiksi.	
Muuntamot	Muuntamoiden rakentamisesta on esitettävä erityisselvitys ennen rakennusluvan myöntämistä.	- tulee tonteille sijoittaa alueen energiahuollon tarvitsemat muuntamot.
Radon	Alueella on mahdollisesti radonesiintymiä. Keinot radon-haittojen torjumiseksi tulee esittää rakennuslupahakemuksessa. Maaperän radonpitoisuus tulee selvittää, ellei hankkeessa noudateta radonvarmaa rakentamistapaa.	

Asuinpientalojen korttelialueet

	rakentamistapaohje	kaavamääräys
Pihat	Tontilla olevat ajoväylät kivetään tai laatoitetaan, muut pihakäytävät voivat olla sorapintaisia.	- tulee tontilla olevien ajoväylien olla kivettyjä tai laatoitettuja.
	Säilytettävä puustoalue on aidattava työmaan ajaksi. Säilytettävät puut voivat olla kaupunkikuvallisesti arvokkaita tai nuorta hyvässä kasvussa olevaa puustoa, josta on nopeasti saatavissa hyvä pihapuusto.	Tulee korttelialueilla säilyttää olemassaolevaa puustoa. Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä suunnitelma puuston säilyttämisestä.

Rakennukset	Kaltevien kattojen materiaalina on konesaumattu pelti. Rakennuksissa voi olla tasakattoisia osia, joista vähintään puolet on käytettävä terasseina.	- tulee rakennuksissa olla satula- tai pulpettikatto ja vähintään 0,5 m ulkonevat räystäät.
Pysäköinti	Erillispientalojen autopaikat rakennetaan kunkin asunnon yhteyteen. Rivitalojen autopaikat sijoitetaan katoksiin tai talleihin.	- tulee erillispientalojen autopaikat rakentaa asuntojen sisäänkäynnin yhteyteen. - tulee auton säilytyspaikan rakennusalalle rakentaa kolmelta sivulta umpinainen autokatos.
Tulvaveden hallinta	Alin tulvien kannalta turvallinen lattiataso Helsingin ranta-alueilla on noin +3 m seuraavien 200 vuoden aikana. Ellei alapohjaa nosteta edellä mainittuun tasoon, on tulvakorkeuden alapuoliset tilat toteutettava rakenteilla, jotka estävät tulvavesien sisäänpääsyn ja rakennuksen nousun. Tilat on lisäksi varustettava mahdollisten tihkuvesien keräily- ja pumppausjärjestelmillä. Tulvaveden alapuolelle voidaan sijoittaa toisarvoisia tiloja niin toteutettuna, että niiden korjauskustannukset tulvan jälkeen jäävät kohtuullisiksi.	
Jätehuolto	Jätehuone tulee sijoittaa asuinrakennukseen tai jätekatokseen auton säilytyspaikan rakennusalalle.	- saa auton säilytyspaikan rakennusalalle sijoittaa rakennuksia ja rakenteita tonttien jätehuoltoa ja teknistä huoltoa varten.
Muuntamot	Muuntamoiden rakentamisesta on esitettävä erityisselvitys ennen rakennusluvan myöntämistä.	- tulee tonteille sijoittaa alueen energiahuollon tarvitsemat muuntamot.
Radon	Alueella on mahdollisesti radonesiintymiä. Keinot radonhaittojen torjumiseksi tulee esittää rakennuslupahakemuksessa. Maaperän radonpitoisuus tulee selvittää, ellei hankkeessa noudateta radonvarmaa rakentamistapaa.	

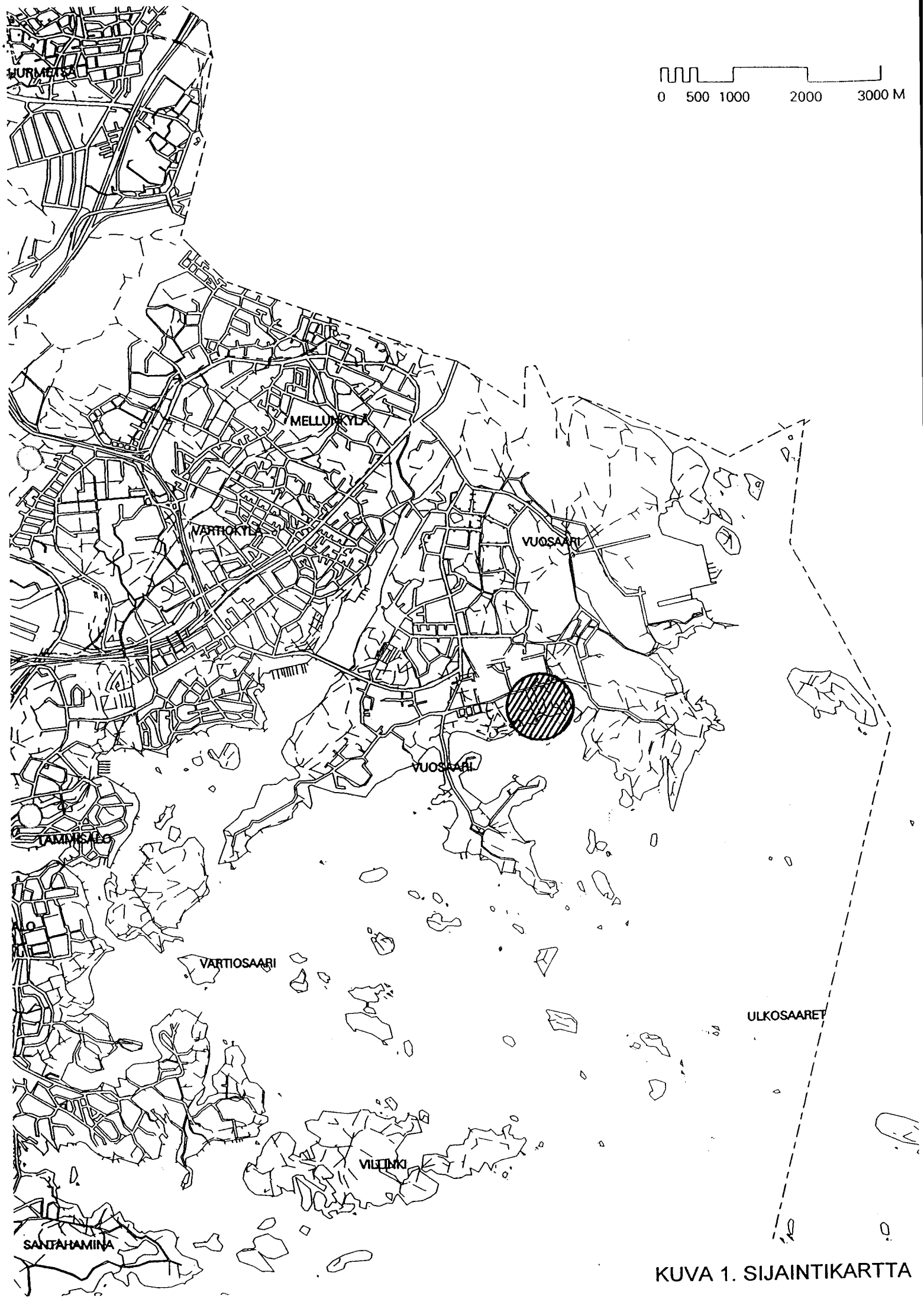
Lähipalvelutontit ja koulutontti

	rakentamistapaohje	kaavamääräys
Rajaus julkiseen tilaan	Tonttia rajaavan pensasaidan täydennyksenä saa olla verkkoaita. Tontti 54272/1 voidaan aidata verkkoaidalla Lillkallvikinpuiston kuusiaitaa vastaan.	- tulee tontti rajata katua tai puistoa vastaan luonnonkivi- tai pensasaidalla.

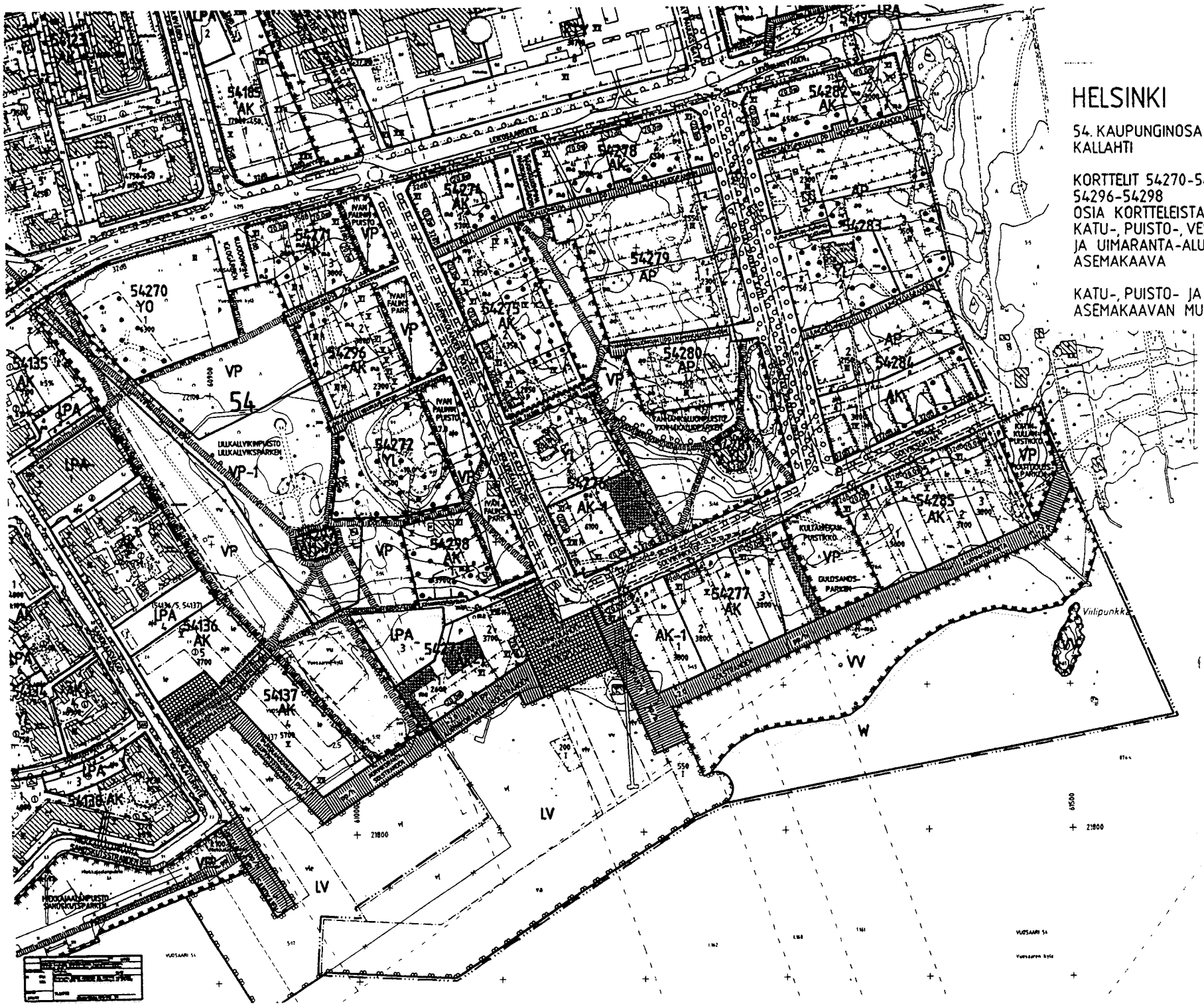
Piha	Sisäänkäyntien edustat ja tontilla olevat ajoväylät kivetään tai laatoitetaan, muut pihakäytävät voivat olla sorapintaisia. Säilytettävä puustoalue on aidattava työmaan ajaksi. Säilytettävät puut voivat olla kaupunkikuvallisesti arvokkaita tai nuorta hyvässä kasvussa olevaa puustoa, josta on nopeasti saatavissa hyvä pihapuusto.	Tulee korttelialueilla säilyttää olemassaolevaa puustoa. Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä suunnitelma puuston säilyttämisestä.
Rakennukset	YL-tonteilla julkisivupinnan on oltava pääosin rappausta, slammausta, väri- tai valkobetonia tai maalattua puuta. Värisävyjen on oltava vaaleita. Rakennuksissa tonteilla 54276/2 ja 54283/2 tulee olla satula- tai pulpettikatto ja vähintään 50 cm ulkonevat räystäät. Kattojen materiaalina on konesaumattu pelti tai tiili tontilla säilytettävää rakennusta vastaavasti. Tontilla 54283/2 rakennus on suunniteltava niin, että Ljunghedankujalta on riittävä näkyvyys Gustav Pauligin kadulle.	
Tulvaveden hallinta	Alin tulvien kannalta turvallinen lattiataso Helsingin ranta-alueilla on noin +3 m seuraavien 200 vuoden aikana. Ellei alapohjaa nosteta edellä mainittuun tasoon, on tulvakorkeuden alapuoliset tilat toteutettava rakenteilla, jotka estävät tulvavesien sisäänpääsyn ja rakennuksen nousun. Tilat on lisäksi varustettava mahdollisten tihkuvesien keräily- ja pumppausjärjestelmillä. Tulvaveden alapuolelle voidaan sijoittaa toisarvoisia tiloja niin toteutettuna, että niiden korjauskustannukset tulvan jälkeen jäävät kohtuullisiksi.	
Radon	Alueella on mahdollisesti radonesiintymiä. Keinot radonhaittojen torjumiseksi tulee esittää rakennuslupahakemuksessa. Maaperän radonpitoisuus tulee selvittää, ellei hankkeessa noudateta radonvarmaa rakentamistapaa.	

Venesatama ja sen pysäköinti

	rakentamistapaohje	kaavamääräys
Venesatama	Aurinkorantaan liittyvät alueet rakennetaan yhtenäisesti viereisen katualueen kanssa. Rakennusten julkisivumateriaalina käytetään puuta. Katto on pulpetti- tai satulakatto ja pinnoitteena konesaumattu pelti.	
LPA-tontti	Kadun ja puiston suunnassa LPA-tontin 54273/3 rajaus voidaan tehdä seuraavasti: nostetaan autopaikan etuosa katua tai puistoa vastaan 70 cm:n vyöhykkeellä muuta aluetta korkeammalle, jotta auton nokan tunkeutuminen puistoon tai kadulle estetään. Kynnys tehdään graniittisella reunakivellä ja korotettu alue päällystetään nurmikivin tai vastaavin. Autopaikkojen pintamateriaalina käytetään asfalttia. Yksittäiset autopaikat erotetaan toisistaan betonikivisillä raidoilla. Alue jäsennöidään istutuksin. Tonttia 54273/1 vastaan LPA-alue rajataan pensasaidalla.	- tulee tontti rajata katua tai puistoa vastaan luonnonkivi- tai pensasaidalla.



KUVA 1. SIJAINTIKARTTA



HELSINKI

54. KAUPUNGINOSA VUOSAARI
KALLAHTI

KORTTELIT 54270-54281, 54284-54285,
54296-54298
OSIA KORTTELEISTA 54282-54283
KATU-, PUISTO-, VESI-, VENESATAMA-
JA UIMARANTA-ALUEET
ASEMAKAAVA

KATU-, PUISTO- JA VENESATAMA-ALUEET
ASEMAKAAVAN MUUTOS

SR-1

Suojeltava rakennus. Rakennus on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka tärvelevät rakennuksen arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, rakennus on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

SR-2

Suojeltava rakennus. Rakennus on kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis-, korjaus- tai muutostöitä, jotka tärvelevät julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, rakennus on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

SV

Suojeltava vaja. Rakennus kuuluu arvokkaaseen puistokokonaisuuteen. Rakenuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka tärvelevät julkisivun tai vesikaton kaupunkikuvallista arvoa. Rakennuksen pihanpuoleisen seinään saa avata oviaukon.

AK- ja AK1-korttelialueilla:

- saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa yhteensä enintään 25 % sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- yms. tiloja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin sekä yli 250 mm paksuja ulkoseinän osia. Saunoja aputiloineen sekä kerhohuonetta saa rakentaa ullakolle sen estämättä, mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty.

- saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa.

- tulee viisikerroksisissa rakennuksissa maantasokerroksen ja yli viisikerroksisissa rakennuksissa maantaso- ja ylimmän kerroksen julkisivujen, rakennuksen nurkkia lukuunottamatta, olla erilaiset kuin muiden kerrosten julkisivut.

- tulee rakennuksissa olla satula- tai pulpettikatto ja vähintään 0,5 m ulkonevat räystäät.

- tulee rakennuksissa, joissa on vähintään kaksi porrashuonetta, olla sisäänkäynnit rakennuksen molemmilla sivuilla.

- saadaan rakennusten ensimmäisessä kerroksessa enintään kolmea asuntoa ja yhtä kerho- tai liiketilaa tonttia kohti käyttää väliaikaisesti sosiaalipalvelun tiloina.

- tulee kadunpuoleisen rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian olla vähintään 0,7 m viereisen katualueen pinnan yläpuolella.

- on rakennettava asukkaiden yhteiseen käyttöön tulevaa kerhotilaa 0,5% tontin yhteenlaskeusta asuntokerrosalasta. Tilat saadaan sijoittaa korttelin muullekin tontille tai AH- tai YL-korttelialueelle.

- tulee korttelelssa 54274- 54275 tonttien autokellarit rakentaa toisiinsa liittyviksi ja yhdistää keskenään Mäkikallionkujan alitse. Ajoyhteys kellareihin tulee sijoittaa tonteille 54274/1 ja 54275/2.

- tulee korttelissa 54271 ja 54296 tonttien autokellarit rakentaa toisiinsa liittyviksi ja yhdistää keskenään Nukkeruusunkujan alitse. Ajoyhteys kellareihin tulee sijoittaa tontille 54296/2.

- tulee autokellareiden ajoluiskat sijoittaa rakennuksiin.

- ei tonttien välistä rajaa saa aidata.

- tulee tontti rajata katua tai puistoa vastaan luonnonkivi- tai pensasaidalla.

- tulee niillä tonteilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa, suunnitella ja rakentaa pihan leikki- ja oleskelutilat sekä istutukset yhtenäisesti.

- voidaan niillä tonteilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa, rakentaa jätehuollon tilat sekä asuntojen ulkopuoliset, asumista palvelevat sauna-, askartelu-, kerho- ja kokoontumistilat tonttien yhteiksiksi.

- tulee tontilla olevien ajoväylien olla kivettyjä tai taatoitettuja.

- tulee jätehuollon tilat sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen.

- tulee tonteille sijoittaa alueen energiahuollon tarvitsemat muuntamot.

- saa porraskäytävien läheisyyteen sijoittaa liikkumisesteisille enintään yhden autopaikan asuntokerrosalan 2000 m2 kohti.

AK-korttelialueilla:

- saa kadunpuoleisten rakennusten kalutasoon rakentaa myymälä-, toimisto- ja työtiloja enintään 10 % sallitusta kerrosalasta asemakaavakartaan merkityn kerrosalan lisäksi.

AK-1-korttelialueilla:

- saa kadunpuoleisten rakennusten kahteen alimpaan kerrokseen rakentaa myymälä-, toimisto- ja työtiloja enintään 20 % sallitusta kerrosalasta asemakaavakartaan merkityn kerrosalan lisäksi.

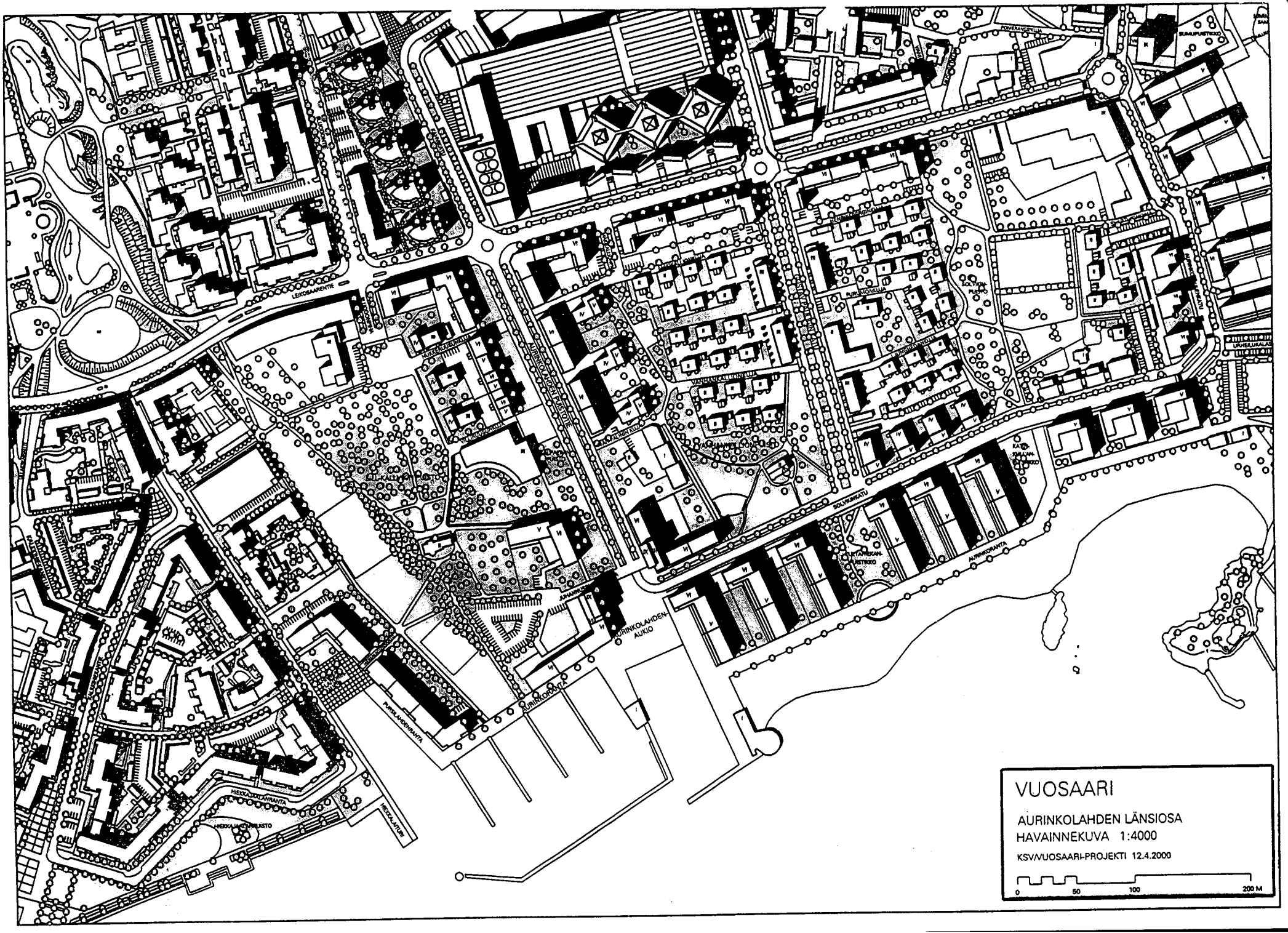
AP-korttelialueilla:

- saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa yli 250 mm paksuja ulkoseinän osia.

- saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa yhteensä enintään 10% tontin kerrosalasta kylmää varasto-, kasvihuone-, lasiveranta- tai vastaavaa tilaa, joka tulee kytkeä asuinrakennukseen aidalla, pergolalla tai muulla rakenteella.

- saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa yhteensä enintään 15% tontin kerrosalasta autokatoksia.

- saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa yhteensä enintään 2% tontin kerrosalasta askartelu-, kerho- ym. yhteistiloja. Tilat saadaan sijoittaa korttelin muullekin tontille tai YL-korttelialueelle.


VUOSAARI
AURINKOLAHDEN LÄNSIOSA
HAVAINNEKUVA 1:4000
KSV/VUOSAARI-PROJEKTI 12.4.2000
0
50
100
200 M
LEIKOSAARENTIE
AURINKOLAHDEN AUKIO
AURINKORANTA
PURSILAHDENRANTA
HIEKKAJÄNKÄNRANTA
HIEKKALAITURI
SOLVERINKATU
AURINKORANTA