



Hietasaaren rakentamistapaohje



Hietasaaren rakentamistapaohje

© Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Toimitus: Hanna Pikkarainen, Kirsi Rantama, Jouni Heinänen

Teksti: Hanna Pikkarainen, Kirsi Rantama, Jouni Heinänen, Pia Kuusiniemi,
Kirsta Muurinen

Kuvat: Hanna Pikkarainen, Kirsi Rantama, Pia Kuusiniemi, Kirsta Muurinen,
Janne Saario

Suunnittelukonsultti osassa Korttelipihat:

Loci maisema-arkkitehdit/

Pia Kuusiniemi

Krista Muurinen

Janne Saario

Graafinen suunnittelu ja taitto: Kirsi Rantama, Jouni Heinänen, Timo Ketola

Julkaisusarjan graafinen suunnittelu: Timo Kaasinen

Esipuhe	5
1. Ohjeen tarkoitus	5
1.1 Muut selvitykset ja ohjeet	6
2. Visio Jätkäsaaresta	9
2.1 Pihasaaret korttelirakenteen sisällä	9
3. Korttelialueet	11
3.1 Asemakaavan lähtökohtia	11
3.2 Korttelikohtaiset teemat > identiteetti	12
3.3 Liittyminen julkiseen kaupunkitilaan	14
4. Rakennukset	16
4.1 Asemakaavan lähtökohtia	16
4.2 Julkisivut	19
4.3 Sisäänkäynti ja porrashuoneet	20
4.4 Maantasokerros	21
4.5 Liiketilat	24
4.6 Parvekkeet	25
4.7 Katot ja terassit	26
4.8 Värit	29
5. Korttelipihat	30
5.1 Asemakaavan lähtökohtia	30
5.2 Tarkistuslista vihreän kansipihaympäristön onnistumiseksi	31
5.3 Yleiset periaatteet korttelipihojen ja puolijulkisen ulkotilan ilmeen suunnitteluun	32
5.4 Pihan liittyminen ympäröiviin rakennuksiin	36
5.5 Pihan liittyminen julkiseen tilaan	39
5.6 Pihan visuaalinen ilme	45
5.7 Pihasuunnitteluun liittyviä teknisiä määräyksiä ja niiden soveltaminen Hietasaaressa	49
5.8 Reunaehdot pysäköintilaitosten ja pihakannen rakenteiden suunnittelua varten	54
5.9 Pihasuunnittelijat ja pihasuunnitelmat	55
6. Jätehuolto	56
7. Pysäköintijärjestelyt	58
Pyöräpysäköinti	58
Pysäköintilaitokset	59
LPA-alueet	59
8. Väestönsuojat	59
9. Katuvalaistus	59
10. Rakennusten energiaa säästävät ratkaisut	59
11. Rakennustekniset ja -fysikaaliset ratkaisut	60
12. Muuntamot ja jakokaapit	60
13. Suunnitteluyhteistyö ja rakennusaikaiset järjestelyt	60
13.1 Pienoismalli	60
14. Yhteenveto sitovista rakentamistapaohjeista	61
LIITTEET	62



Esipuhe

Hietasaaren rakentamistapaohjeen on laatinut Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojekti. Työstä ovat vastanneet arkkitehdit Hanna Pikkarainen ja Kirsi Rantama sekä maisema-arkkitehti Jouni Heinänen. Korttelipihojen osalta suunnittelukonsulttina on toiminut Krista Muurinen ja Pia Kuusiniemi Loci maisema-arkkitehdit Oy:stä. Mukana työn ohjauksessa ovat olleet projektipäällikkö Matti Kaijansinkko kaupunkisuunnitteluvirastosta, arkkitehti Pirkka Hellman ja maisema-arkkitehti Pia-Liisa Orrenmaa rakennusvalvontavirastosta, kiinteistölakimies Sami Haapanen kiinteistövirastosta sekä projektijohtaja Timo Laitinen talous- ja suunnittelukeskuksesta.

Ohjeen loppuun on kerätty yhteenveto varsinaisista, Helsingin rakennusjärjestyksen mukaisista ohjeista. Helsingin kaupunkisuunnittelu- että rakennuslautakunnat ovat hyväksyneet nämä ohjeet kesällä 2010.

1. Ohjeen tarkoitus

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 3.6.2009 Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11770, joka sai lainvoiman 7.8.2009. Asemakaava on Jätkäsaaren osayleiskaava-alueen ensimmäinen voimaantullut asemakaava. Asemakaavan tavoitteena on laajentaa kantakaupunkia Jätkäsaareen, entiselle tarvasataman alueelle. Asemakaavan kokonaiskerrosala on 419171 k-m², josta asumista on 248620 k-m².

Tämän ohjeen tarkoituksena on tarkentaa asemakaavan asettamia kaupunkikuvallisia tavoitteita Hietasaaren osa-alueella, erityisesti asuinkortteleissa. Tämän lisäksi julkaisu sisältää myös koko asemakaava-aluetta koskevia ohjeita.

Jätkäsaari suunnitellaan kestäväen kehityksen tavoitteiden mukaisesti. Jo sijainti kantakaupungissa tukee tavoitetta. Kaupunkirakenne on tiivis ja alueella on tehokas, raitioliikenteeseen perustuva joukkoliikenne. Myös rakennusten suunnittelussa ratkaisut tulee perustella energiatehokkuuden näkökulmasta.

Ohje korostaa tonttien suunnittelun ja toteuttamisen aikaista yhteistyötä eri rakennuttajien ja suunnittelijoiden välillä, koska se on ehdoton edellytys Hietasaarenkallion umpikorttelirakenteen onnistumiseen sekä kaupunkikuvallisesti että toiminnallisesti.

Asuinkortteleissa erityisen huomion kohteena ovat maantasokerrokset sekä kaduille että sisäpihoille päin. Elävät pääkadut kivijalkaliiketoimintaan ovat yksi Jätkäsaaren tärkeimmistä tavoitteista. Onnistunut arkkitehtuuri vaikuttaa omalta osaltaan tavoitteen toteutumiseen.

Ohjeessa kiinnitetään rakennusten lisäksi paljon huomiota korttelipihojen suunnitteluun. Alueen pihojen vaativista lähtökohdista (kompaktit pihat ankarissa ilmasto-oloissa ja pääasiassa pysäköintikansien päällä) huolimatta ulkotilojen suunnittelussa on tavoitteena korkeatasoinen lopputulos. Pihasuunnittelun ja rakennussuunnittelun pitää alueella limittyä toisiinsa.

Pihaympäristön onnistuneen lopputuloksen kannalta on tärkeää, että suunnitteluun varataan riittävät resurssit. Suunnittelussa tulee huolehtia korttelipihojen teknisistä ja toiminnallisista ratkaisuista sellaisella tarkkuudella ja intohimolla, että alueelle syntyy esteettisesti ja toiminnallisesti korkeatasoisia, viihtyisiä ja omaleimaisia korttelipihvoja kaikkien ikäryhmien käyttöön.



Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaava

1.1 Muut selvitykset ja ohjeet

Jätkäsaaren osayleiskaavan mukaan kerrostalojen ja kerrostaloasumisen kehittäminen on yksi alueen pääavoitteista. Rakennuttajien ja suunnittelijoiden on suositeltavaa tutustua Helsingin kaupungin kehityshankkeeseen Vetovoimainen kerrostalo ja siihen liittyvään Kehittyvä kerrostalo-ohjelmaan.

Kehityshankkeeseen liittyen on ilmestynyt tähän mennessä 8 osaselvitystä eri teemoista sekä yhteenvetoraportti "Kerrostalojen kehittäminen Helsingissä". Kehittyvä kerrostalo-ohjelmaan liittyy myös muita selvityksiä kuten esimerkiksi ohje rantojen rakentamisesta, josta on valmisteilla myös RT-kortti.

Hankkeeseen liittyvät julkaisusarjat löytyvät kaupunkisuunnitteluviraston nettisivuilta (www.hel.fi/ksv).

Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaava-alueelle on tehty julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma, joka löytyy kaupunkisuunnitteluviraston nettisivuilta (www.hel.fi/ksv). Länsisatamaprojektin ajankohtaista sivulta. Tämän yleissuunnitelman pohjalta rakennusvirasto on parhaillaan laatimassa asemakaava-alueelle katusuunnitelmia, jotka sisältävät myös suunnitelmat LPA-alueille. Nämä suunnitelmat on otettava huomioon korttelialueiden suunnittelussa.



Hietasaaren osa-alue



Mitä on kantakaupunki? Alueen suunnittelijoilla on haasteena tulevaisuuden perinteisen kantakaupungin rakentaminen.



Jätkäsaaren täyttöjen alle jääneet saaret. Loci maisema-arkkitehdit.



Korttelipihat saarina. Loci maisema-arkkitehdit.

2. Visio Jätkäsaaresta

Helsingissä on tavoitteena rakentaa luonteeltaan, kaupunkikuvaltaan ja tehokkuudeltaan selkeästi erilaisia alueita. Jätkäsaaresta tavoitteena on laajentaa eteläisen Helsingin merellistä kantakaupunkia.

Jätkäsaaren kantakaupunkimaisen rakenteen ominaispiirteitä ovat tiiviit korttelit, maantasokerroksen liiketilat kokoojakatujen varsilla, rikas kattokerrosten maailma sekä sekoittuneet toiminnot. Helsingin silhuetti on melko tasakorkea, ja tätä yleisperiaatetta kunnioitetaan myös Jätkäsaaresta. Lisäksi raitiovaunuliikenteeseen perustuva joukkoliikennratkaisu korostaa alueen yhteyttä vanhaan kantakaupunkiin. Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaava ja katu- ja puistosuunnittelu antavat edellytykset esteettömän kaupunginosan syntymiselle. Esteettömät kevyen liikenteen reitit ja lasten liikenneturvallisuus ovat olleet tärkeitä lähtökohtia alueen suunnittelussa.

Alueen tavoitteena on tarjota monenlaisia vaihtoehtoja kantakaupunkiasumiseen ja Jätkäsaareen halutaan houkuttaa myös lapsiperheitä. Kerrostaloasumisen kehittäminen on yksi jatkosuunnittelun ja rakentamisen ohjauksen painopisteistä. Kaupunkikerrostaloja on tavoitteena kehittää asuttavuudeltaan ja ilmeeltään monipuolisemmiksi kuin viime aikoina rakennetut asuintalot keskimäärin ovat.

2.1 Pihasaaret korttelirakenteen sisällä

Hietasaaren korttelipihoista on tavoitteena suunnitella sarja yksilöllisiä, saarimaisia ja suojaisia ulkotiloja. Saarikonseptin taustalla vaikuttavat alueelta maatäyttäjien myötä kadonneet luonnonsaaret (Jätkäsaari, Hietasaari, Saukko ja Saukonkari). Luonnonprosessien muokkaamien saarten jälkeen paikalla toiminut Jätkäsaaren satama muodostui myös lähes vuosisadaksi ympäristöstään eristäytyneeksi saareksi. Nyt sataman poistuttua alueelle rakentuva asuinalue koostuu suurtalokortteleista, joiden sisään muodostuvia korttelipihoja voi pitää eräänlaisina 2000-luvun saarina. Korttelipihoista syntyy suosittuja vapaa-ajanviettopaikkoja, julkisesta tilasta suljettua, turvallista kaupunkiasumisen ympäristöä. Alueella halutaan tarjota ”rivitaloasumista keskustassa”, kevyttä liikennettä suosiva urbaani elämäntapa, suurten yhteispihojen tarjoama yhteisöllisyys sekä tiiviin kaupunkiasumisen ja lyhyiden välimatkojen ekologisuus.





3. Korttelialueet

Umpikortteliratkaisu edellyttää korttelin tonttien suunnittelun ja rakentamisen tarkkaa koordinoitua, rakennussuunnitelmien yhteensovittamista sekä rasitteiden- ja yhteisjärjestelyjen perustamista, joista tonttien toteuttajat vastaavat. Kortteleiden tontit ja niille tulevat rakennukset tulee suunnitella ja toteuttaa rakennusteknisiltä, toiminnallisilta ja kaupunkikuvallisilta ominaisuuksiltaan siten, että ne muodostavat käytettävyydeltään ja muilta ominaisuuksiltaan toimivan kokonaisuuden.

3.1 Asemakaavan lähtökohtia

Hietasaaren ja Jätkäsaarenkallion alueen suunnittelun lähtökohtana on ollut tasaisen konttikentän muuttaminen eläväksi osaksi Helsingin kantakaupunkia. Alueen ominaispiirteiden; sataman ja avomeren läsnäolo on huomioitu uuden alueen kaupunkikuvassa. Reunoilta avautuvat näkymät liittävät kaupunginosan osaksi olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja merellistä Helsinkiä.

Alueen keskelle rakennettava kaarevalinjainen Hyvääntoivonpuisto on tärkeä omakeleimaisuutta luova tekijä. Puiston maanpinnan nostamisen avulla asuinalueelle luodaan tasoeroja, jotka tuovat vaihtelua tasaisen maaston yleisilmeeseen. Kokoojakatujen - Välimerenkatu, Tyynenmerenkatu ja Länsisatamankatu - kehä ja lyhyet, puistoon päättyvät tonttikadut aukioineen sekä tonttikatuja yhdistävät kapeat kävelykujat muodostavat puiston ohella alueen julkisen ulkotilan.

Kaupunkimaiset, katulinjaan rakennetut korttelit ovat tunnusomaisia suunnittelualueelle. Alueen silhuetti säilytetään Helsingin kantakaupungille tyyppillisesti melko tasakorkuisena. Muita rakennuksia korkeammat kaksi hotellitornia toimivat sisään-tuloporttina alueen koilliskulmassa. Liikuntakeskukseksi muutettava sataman entinen kappaletavaravarasto Bunkkeri ja sen viereen rakennettava toimitilarakennus ovat asemakaava-alueen eteläosan korkeimpia rakennuksia ja suojaavat asuinalueita sataman melulta.

Korttelirakenne muodostuu kahdesta kokoojakadun ja Hyvääntoivonpuiston rajaa-masta rivistä kantakaupunkimaisia umpikortteleita. Niiden välissä kulkevat polveilevat kevyen liikenteen raitit, jotka avautuvat tonttikatujen risteyskohdissa pieniksi auki-oiksi. Kujien toisella puolella olevat rakennusmassat ovat kantakaupungin ratkaisuis-ta poikkeavia, noin 2½-kerroksisia rakennuksia, jotka tuovat valoa ja väljyyden tuntua kapeille kujille. Matala osa korttelin yhdellä sivustalla mahdollistaa auringonvalon riit-tävyyden myös kujan toisen puolen alimmissa kerroksissa. Melulle alttiina olevilla alu-eilla osa asuinrakennusten parvekkeista suuntautuu kävelykujien puolelle, osa kortte-leiden sisäpihoille. Korttelirakenne porrastuu loivasti kokoojakaduilta puistoon päin.

Liiketilat sijoittuvat pääosin kokoojakatujen eli Tyynenmerenkadun, Välimerenka-dun ja Länsisatamankadun katutasoon. Toinen kerros voi olla joko asuin- tai toimis-tokäytössä.

Jätkäsaarenkallio ja Hietasaari - asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus on luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston nettisivuilta <http://www.hel.fi/ksv> (Julkai-sut/Julkaisusarjat 2009). Selostuksessa on kaavamääräysten lisäksi kuvattu tarkem-min alueen tavoitteita, rakennetta ja kaupunkikuvaa.

3.2 Korttelikohtaiset teemat > identiteetti

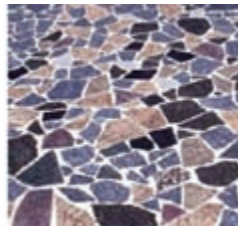
Suunnittelualue jakautuu teemallisesti kolmeen alueen ominaisuutta korostavaan aiheeseen: kaupunki, satama ja puisto. Nämä teemat heijastuvat niin julkiseen ulkotilaan kuin korttelialueisiin. Korttelirakenteen ja yksittäisten rakennusten "urbaanisuus-aste" muuntuu sijainnin mukaan. Kokoojakatujen varsilla rakennusten ilmeen tulee olla kantakaupunkimainen, tyylikäs ja komea. Kokoojakatujen kaupunkikuvassa on myös muistumia satamasta. Pihan puolella rakennukset voidaan suunnitella pienipiirteisemmin. Puiston laidalla rakennusten tulee avautua ja hyödyntää laajat näkymät. Sataman läheisyys Tyynenmerenkadulla edellyttää korkeampaa alueen sisäosia suojaavaa rakentamista ja julkisivuiltaan suljettua ilmettä.

Oman korttelikohtaisen identiteetin aikaansaamiseksi käytetään tonttikatujen välisillä aukioilla kadun nimistön mukaista kaupunkiin tai paikkaan viittaavaa teemaa. Alueen katusuunnitelmissa näitä teemoja käytetään hyväksi aukioiden osalta (pinnoitteissa, kalusteissa jne.). Teemaa on toivottavaa korostaa myös aukioita rajaavien rakennusten detaljoinnissa ja väreissä. Katualueiden rakennussuunnitelmia on mahdollista tarkistaa, kun rakennusten suunnitelmat edistyvät. Tarkoituksena on luoda yksilöllinen tunnelma jokaiselle kortteleiden rajaamalle aukiolle. Teeman soveltamisessa arkkitehtuuriin toivotaan myös yhteistyötä taiteilijoiden kanssa. Hietasaaren osa-alueella korostetaan teemoittain seuraavia aukioita:





Juutinraumanaukio
- skandinaavisuus, selkeys,
luontoaihe



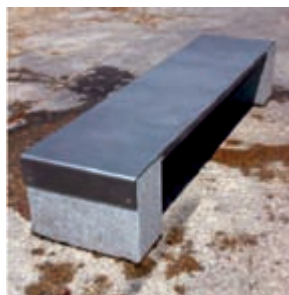
Suezinaukio
- koristeellisuus, mosaiikkisuus, islami-
lainen puutarha



Kap Hornin aukio
punasävyt, tulimaa, kivikkoisuus, karuus



Rion aukio
- voimakkuus, dynaamiset muodot,
kontrastit



Hampurin aukio
- harmaasävyt, järjestelmällisyys, selke-
ys, teräs

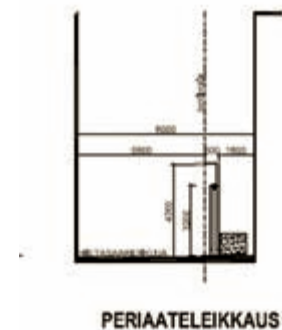
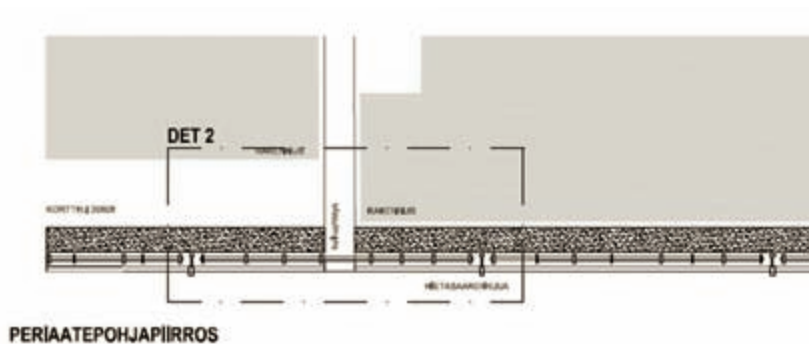
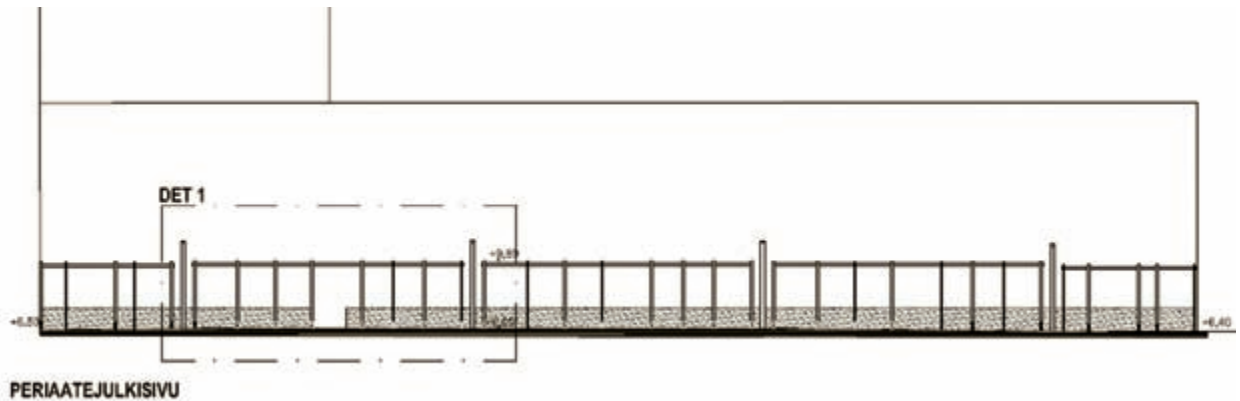
3.3 Liittyminen julkiseen kaupunkitilaan

Tonttien ja niille rakennettavien rakennusten liittymiseen julkiseen kaupunkitilaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Liittyminen tulee jo rakennusten suunnitteluvaiheessa selvittää ja koordinoita Helsingin kaupungin rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa. Tonttien rakentamisessa on noudatettava katu- ja puisto-osaston (ja muiden asiaan mahdollisesti liittyvien hallintokuntien) antamia ohjeita. Rakennusvirasto on laatinut esirakentamiseen liittyvän ohjeen talonrakentamista varten.

Tonttikadut ovat luonteeltaan umpikatuja. Katujen päätteinä toimivat Hyvääntoivonpuistosta rajaavat suuret portit, jotka kehystävät näkymän puistoon. Kortteleista tulee olla esteettömät yhteydet kaduille, pihoille ja puistoon.

Hyvääntoivonpuiston laidalla asuinrakennukset rajaavat julkista ulkotilaa. Maantsoon sijoittuvien asuntoterassien liittymistä puistoon on ohjeistettu luvun 4 "Rakennukset" kappaleessa "Maantasokerros". Rakentamattomat tontin osat on suunniteltava huolellisesti etuistutuksin tai päällystein. Muutoin pihojen liittymistä julkiseen tilaan on ohjeistettu luvussa 5 "Korttelipihat".

Hietasaarenkujan länsipuolelle sijoittuville tonteille on rakennettava kujaa rajaavat pergolat, joihin liittyy kujien katuvalaistus. Rakennusten sisäänkäyntien kaiteita ja mahdollisia näkösuojarilöitä yms. voi integroida pergolarakenteeseen. Pergolan yhteyteen istutetaan leikattava pensasaita tai matala, monilajinen, vapaasti kasvava pensasistutus. Pergolan tyyppisuunnitelma on tämän raportin liitteenä.



Pergolan suunnitteluohjeet, Loci maisema-arkkitehdit

Näkymä tonttikadulta



Näkymä kävelykujalta



Näkymä Välimerenkadulta



Kuvat: Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavan julkisen ulkotilan katuympäristösuunnitelma, Loci maisema-arkkitehdit

4. Rakennukset

4.1 Asemakaavan lähtökohtia

Asemakaavan merkinnät ja määräykset antavat selkeät puitteet rakennussuunnittelulle; kaavassa on sitovia määräyksiä rakennusten sijoittelulle ja massoittelulle, kerrosten lukumäärälle ja kattomuodoille. Lisäksi asemakaavassa määrätään rakennusten julkisivut pääosiltaan paikalla muuratuiksi ja rapatuiksi.

Asuinrakennukset ovat räystäslinjaan asti pääasiassa 5–6-kerroksisia. Yhtenäisen räystäslinjan päälle, toiseksi ylimpään kerrokseen saa rakentaa puolet ja ylimpään kerrokseen yhden kolmasosan normaalin kerroksen kerrosalasta. Asuinrakennusten kattomaailma on rikas ja hengeltään ”pariisilainen”, positiivisella tavalla levoton. Ratkaisulla luodaan uudentyyppisiä asuntoratkaisuja kerrostalorakentamiseen ja samalla vältetään kerrostalojen laatikkomaisuutta. Osa-alueiden sisälle jäävän kevyen liikenteen raitin länsipuolelle sijoittuu kaksikerroksiset asuintalot. Kujan matalaan osaan liittyen on 6-kerroksisten asuntolamellien päätyihin aukoiden yhteyteen osoitettu 2-kerroksiset esim. liike-, harraste- tai kokoontumistiloiksi soveltuvat rakennusosat.





Asemakaavan osoittama rakennusalan viiste tonttikadun ja kokoojakadun liittymässä on seuraus liikenteen vaatimista näkymistä. Riittävä näkymä voidaan toteuttaa usealla tavalla: loveamalla kulma, viistämällä jalustakerros, jolloin ylemmät kerrokset toteutetaan täysinä kulmina tai viistämällä rakennuksen kulma kaikkien kerrosten osalta, jolloin syntynyt sivu tulee aukottaa.



Asuinrakennukset

Yleisperiaatteena on katu-, piha- ja puistojulkisivujen luonne-eron korostaminen. Katujulkisivut ovat kantakaupunkimaiset - rauhalliset ja vähäeleiset. Hyväntoivonpuisto on alueen merkittävin julkinen tila. Urbaaniin kaupunkipuistoon avautuvien julkisivujen tulee olla edustavat ja näyttävät samalla kun niiden tulee hyödyntää laajat näkymät alueelle. Pihajulkisivut ja julkisivut tonttikaduille suunnitellaan pienipiirteisemmin ja omaleimaisesti. Pihajulkisivujen suunnittelussa huomioon otettavia asioita on ohjeistettu kappaleessa "Maantasokerros" ja luvussa 5 "Korttelipihat".

Asuntotyyppien tulee vaihdella erikokoisista, yksi- ja useampikerroksisista kerrostaloasunnoista aina piha- ja kattokerrosten rivitalomaisiin ratkaisuihin. Asemakaava mahdollistaa vaihtelevien asuntotyyppien kehittämisen esimerkiksi pihatason ja kattokerrosten osalta. Yksinomaan pohjoiseen avautuvia asuntoja tulee välttää. Pienten asuntojen suunnittelussa tulee ehkäistä asuntojen yllämpöä myös arkkitehtuurin keinoin.

Teknisiä tiloja ja ilmastointilaitteita on mahdollista sijoittaa kerrokseen kerrosalan lisäksi asemakaavan mukaisten kerroslukujen ja rakennusalojen puitteissa. Ratkaisun tulee olla myös kaupunkikuvallisesti hyväksyttävä. Katoille sijoittuvat tekniset tilat ja ilmastointilaitteet tulee suunnitella osaksi arkkitehtuuria.



Teemoja julkisivussa



Julkisivut avautuvat puistoon, kuva: Sopanen+Sarlin



Julkisivun kolmijako



Hietasaarenkuja, kuva: Sopanen+Sarlin

4.2 Julkisivut

Katujulkisivun sommittelu kokoojakaduille päin noudattaa kantakaupungille tyypilliseen tapaan toiminnan sanelemaa kolmijako-periaatetta:

*korkea maantason liiketilakerros,
tavalliset asuinkerrokset ja
kattokerrokset.*

Rakennusten maantasokerrokset muodostavat yhteisen liiketilojen nauhan pääkaduille päin. Liiketilerakoksen kerroskorkeus on vähintään 4 metriä. Kokoojakaduilla korkeaa jalusta-aihetta on korostettu asemakaavassa ylikorkealla toisen kerroksen kerroskorkeudella (vähintään 3,6 m). Määräystä voidaan tulkita myös niin, että kahden ensimmäisen kerroksen yhteenlaskettu kerroskorkeus on vähintään 7,6 m. Tonttien tulee kuitenkin noudattaa samaa periaatetta kortteleittain, jotta julkisivun sommitelu olisi yhtenäinen.

Katujulkisivuissa tulee pyrkiä julkisivumateriaalien valinnan osalta yksiaineiseen ilmeeseen. Tästä voidaan poiketa kattokerrosten kohdalla.

Kokoojakaduilla ikkuna-aukotus suunnitellaan reikäikkuna-periaatteella. Osa julkisivujen ikkunoista voi olla myös korkeita ranskalaisia parvekkeita.

Puiston puolella julkisivujen tulee avautua puistoon riittävän suurin ikkunoin ja parvekkein, jotta vaikutelma on avoin ja asunnosta on laajat näkymät puistoon. Puistojulkisivujen tulee kuitenkin olla hengeltään kaupunkimaisia ja korostaa urbaanin Hyväntoivonpuiston rajausta.

Tonttikaduilla noudatetaan samaa kolmijakoperiaatetta kuten pääkaduillakin, vaikka ensimmäinen kerros on toiminnaltaan erilainen. Yhteistilojen sijoittaminen ensimmäisiin kerroksiin ja suuret ikkunapinnat elävöittävät tonttikatujen ensimmäisiä kerroksia. Erityisesti tonttikaduilla ja kevyen liikenteen raitin varrella tulee julkisivuissa hyödyntää kortteleita yksilöiviä maailman kaupunkiin tai paikkaan viittaavia teemoja. Matalien, Hietasaarenkujan ja Jätkäsaarenkujan varrelle sijoittuvien rakennusten julkisivuissa tulee käyttää mahdollisimman paljon puuta. Kapeat kävelykujat edellyttävät rikasta ja huolellista julkisivudetaljontia erityisesti rakennusten alimmissa kerroksissa.

Rakennusten päädyt on jäseneltävä huolellisesti eikä rakennuksissa sallita umpipäättyjä. Hietasaaren alueella puiston laidalle sijoittuvien rakennusosien etelään ja lounaaseen avautuvat päädyt tulee varustaa parvekkein.





4.3 Sisäänkäynti ja porrashuoneet

Katutilaan liittyvien porrashuoneiden sisäänkäyntien tulee olla kantakaupunkimaiseen tyyliin näyttävät. Kadunpuoleisten porrashuoneiden ulko-ovet on suunniteltava vähintään 0,9 m syvennykseen kuitenkin niin, että ratkaisu on ilmava ja valoisa. Sisäänkäynneissä tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja. Detaljointiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Sisäänkäynnin yhteydessä oleva kerrossaula tulee suunnitella laadukkaaksi ja väljäksi. Myös puiston puolelta tulee olla porrashuoneyhteys. Katu- tai puistojulkisivussa porrashuonetta ei osoiteta poikkeavin aukotuksin. Lipputanko sijoitetaan kadun puoleiseen julkisivuun sisäänkäynnin yhteyteen. Liiketilojen sisäänkäynnit suunnitellaan osana näyteikkunajulkisivua.

Korttelipihoihin on aina esteetön kulku tonttikatujen aukioilta (ks. kaavio s. 39). Pihanpuoleiset sisäänkäynnit tulee suunnitella esteettöminä. Myös kadunpuoleiset sisäänkäynnit tulee pääsääntöisesti suunnitella esteettöminä. Kadun ja pihan väliset tasoerot on ratkaistavissa esimerkiksi läpikuljettavan hissityypin avulla. Pihanpuoleisista sisäänkäynneistä on tarkemmat ohjeet luvussa 5 "Korttelipihat".

Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavan valmistumisen jälkeen kaupunkisuunnitteluvirasto on valmistellut yhteistyössä rakennusvalvontaviraston kanssa koko Helsingin tulevia asemakaavoja koskevaa määräystä porrashuoneiden osalta. Tällä asemakaava-alueella voi soveltaa tämän määräyksen mukaisia ehtoja. Uuden määräyksen mukainen ratkaisu edellyttää kuitenkin kaupunkisuunnitteluviraston ja rakennusvalvontaviraston hyväksyntää suunnitelmille porrashuoneiden osalta.

Voimassa olevan asemakaavan määräys:

Porrashuoneiden 15m² ylittävän osan saa rakentaa maantasokerrokseen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä.

Uusi porrashuonemääräys:

AK-korttelialueella saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyyppien kehittämisessä.

4.4 Maantasokerros

Kokoojakaduilla maantasokerroksen tulee olla ilmeeltään näyteikkunajulkisivu. Myös tonttikaduilla maantasokerrokseen sijoittuvien liike-, toimisto- ja kokoontumistilojen, pesutupien sekä muiden yhteisöllisten tilojen ikkunat ovat luonteeltaan näyteikkunoita. Yhteistilat tulee suunnitella luonteviksi kohtaamispaikoiksi sisäänkäyntien yhteyteen. Yhteistilojen käytön kannalta yhteys korttelipihalle on tärkeä. Pohjakerroksen julkisivut eivät saa näyttää kellarikerroksen julkisivulta. Aukioiden varrelle tulee sijoittaa mahdollisten liiketilojen lisäksi tonttien yhteisiä harraste- ja kokoontumistiloja. Aukion puolelle ei sijoiteta maantasokerrokseen varasto- tai teknisiä tiloja.

Tonttikaduilla ja raitin varrella katutasossa on varasto- ja yhteiskäyttötilojen sekä teknisten tilojen lisäksi asuntoja. Maantasokerroksen asuntojen lattiatasen tulee olla vähintään metrin kadun ja puistotason yläpuolella siten, että suora näkyvyys asuntoon estyy. Kokoojakaduilta puistoa kohti nousevien tonttikatujen varrella sijaitsevien asuntolamellien tulee porrastua maaston mukaisesti siten, ettei synny korkeita sokkeleita.



Sisäänkäynti korkeaan liiketilaan



Maantason sisääntuloaula

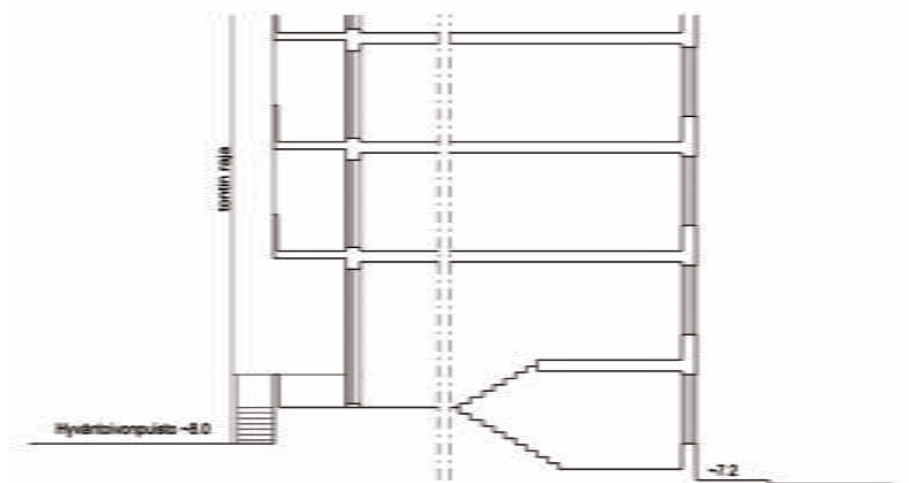


Talopesula maantasossa



Porrastuva maantasokerros, kuva: Jätkäsaaren korttelikilpailu/ Arkkitehtitoimisto K2S Oy

Hietasaaren osa-alueella puisto on noin 80 cm pihakannen tasoa ylempänä. Tämän vuoksi puiston laidalla sijaitsevat asunnot on tarkoituksenmukaista suunnitella kahden tasoon puiston ja pihatason välisestä korkeuserosta johtuen. Ratkaisu mahdollistaa asuntokohtaisen pihan tai terassin rakennuksen molemmin puolin. Samalla vältetään umpinaisen sokkelikerroksen muodostuminen pihan puolelle.



Terassi-periaate

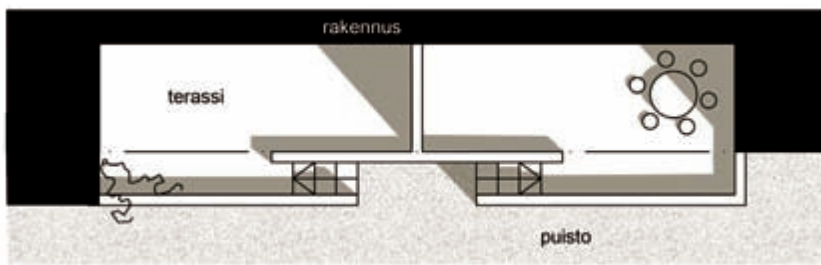
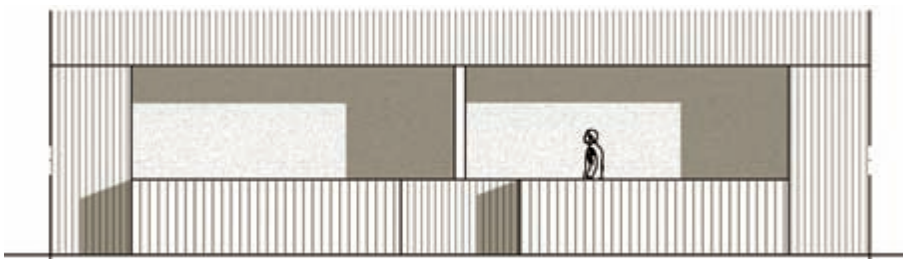


Puistoon liittyvät terassit rajataan sokkelimuurilla puistotilasta. Terassit ovat maanvaraisia. Niille voidaan perustaa kasvualustat ja sijoittaa istutuksia, mikäli kasvien vedensaanti turvataan.

Korttelipihoille maantasokerrokseen tulee sijoittaa asuntokohtaisia pihvoja. Pihoilla asuntokohtaiset ulkotilat ovat pieniä terasseja, jotka voivat toimia myös asunnon toisena sisäänkäyntinä. Pihojen suunnittelua ja liittymistä rakennuksiin on käsitelty tarkemmin luvussa 5 "Korttelipihat" sekä ohjeen liitteissä.



Asuntokohtaiset pihat korttelipihan reunalla



Maanvaraisen terrassin periaate, Loci maisema-arkkitehdit





4.5 Liiketilat

Liiketilojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon tilojen muuntojoustavuus ja mahdollisuus pieniin liiketiloihin kooltaan 25 - 75 k-m². Liiketiloihin tulee olla kadulta suoraan johdettu sisäänkäynti. Liiketilojen huolto voidaan hoitaa joko takana olevan pysäköintihallin tai ulko-oven kautta. Liiketiloilla voi olla yhteisiä sosiaalitylöitä.

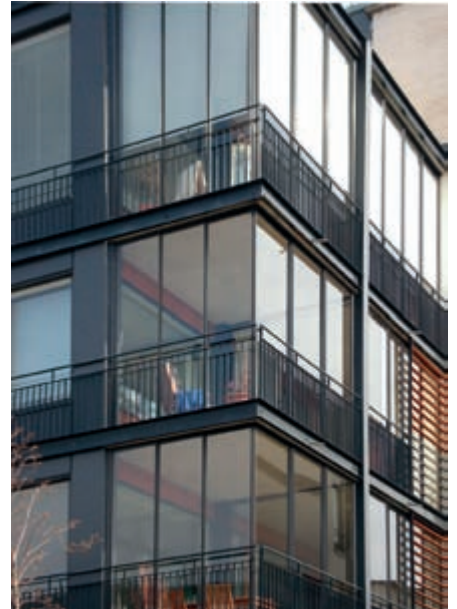


4.6 Parvekkeet

Kokoojakaduille avautuvat parvekkeet tulee suunnitella pääsääntöisesti sisäänvedettyinä. Parvekkeet saavat tulla ulos julkisivulinjasta korkeintaan 0.5 metriä.

Puiston puolella parvekkeiden tulee olla edustavat ja rakennukseen integroidut. Mahdolliset parvekelasitukset tulee sommitella osaksi julkisivua siten, ettei synny vaikutelmaa yhtenäisestä julkisivun peittävästä lasipinnasta.

Parvekkeen kaiteet tulee toteuttaa joko julkisivun pääasiallisesta materiaalista tai metallisina pystypinna- tai pystylattakaiteina.



Parvekelasitus



Sisäänvedetyt parvekkeet

4.7 Katot ja terassit

Asemakaavamääräysten mukaan ylin vesikatto on muodoltaan loiva ja vino. Kaltevat katot tulee materiaaliltaan toteuttaa tummaksi (mustaksi) maalatusta teräksestä. Viherkattojen käyttö on suositeltavaa.

Korkeammissa asuinrakennuksissa kaksi ylintä kattokerrosta muodostavat oman miljöönsä ehjän räystäslinjan yläpuolella. Kattomaailman volyymi pienenee ylöspäin mentäessä ja kattokerrosten rakennusmassat terassipihoiheen jäsentyvät pientaloille ja rivitaloille tyypilliseen tapaan. Kattokerrokseen suositellaan tutkittavaksi kaksitasoisia asuntoratkaisuja.

Kattokerrosten asuntoihin tulee suunnitella perusparvekkeita laajempia ja monikäyttöisempiä terassipihoja mahdollisine istutuksineen. Kattoterasseille rakennettavien katosten ja pergoloiden tulee olla siroja. Kattokerrosten suunnittelussa tulee huomioida mahdollisimman laajat näkymät.

Iv-konehuoneet ja ilmastointilaitteet on muodoin ja materiaalein sovitettava osaksi rakennusta ja julkisivua. Katoille sijoitettavat muut tekniset laitteet kuten aurinkokeräimet tulee ryhmitellä siten, että ne eivät häiritse kokonaisuutta.

Raitin varrella 2,5-kerroksisissa rakennuksissa katot toteutetaan kadulle päin kallistuvien pulpettikatoin sekä niihin liittyvien tasakattoisin osin, jotka on käytettävä terasseina tai istutettava. Katot muodostavat olennaisen julkisivun korttelin ylemmistä asunnoista.





Monimuotoinen kattokerros



Asuntoihin liittyvät ulkotilat katolla





4.8 Värit

Jätkäsaaren yksi tavoite on värikkäät rakennukset. Suuret, selkeät väripinnat tuottavat rauhallisen tunnelman. Värien tulee olla murrettuja. Pihajulkisivujen värien tulee olla vaaleita riittävän valoisuuden varmistamiseksi. Kaava edellyttää julkisivujen rappaamista, mutta puhtaaksimuuraus on myös mahdollinen.

Suosittelavaa on käyttää selkeästi vaaleita ja tummia sävyjä, keskisävyt ovat usein tunkkaisia. Kun käytetään tummia sävyjä, on syytä keventää arkkitehtuurin yleisilmettä kontrastisilla vaaleilla sävyillä.

Ainoa tumma sävy ei ole musta. Suositeltavia sävyjä ovat okran, harmaan, ruskean ja punaisen vaaleat ja tummat sävyt. Betonipinnoissa värin on suotavaa olla kiviaineessa (ei maalattu).

Kosteiden olosuhteiden vuoksi tiilen tulee olla poltettu. Erityishuomio puhtaaksimuurauksessa on tiilen ja sauman värien harmoniassa. Tiili on hyvä esimerkki värien perusajatuksesta: Luonnosta saatava autenttinen väri soveltuu yleensä rakennuksiin paremmin kuin miljoonat keinotekoiset kemiallisin menetelmin tuotetut pigmenttisävyt.

Perusräystäslinjan yläpuoliset kattokerrokset tulee tehdä Helsingin kantakaupungin tradition mukaisesti tummina.



5. Korttelipihat

5.1 Asemakaavan lähtökohtia

Asemakaavassa edellytetään, että asuinkorttelien pihamaat rakennetaan yhteispihoiksi, joille sijoitetaan tonttien yhteiset leikki- ja oleskelutilat. Määräyksen tarkoituksena on aikaansaada korttelipihalle tonttirajoista huolimatta visuaalisesti ja toiminnallisesti yhtenäinen pihasommitelma, joka suunnitellaan yhtenä kokonaisuutena. Valtaosa Hietasaaren korttelipihoista on asemakaavassa sijoitettu pihakansien päälle. Asemakaava edellyttää myös, että kansien mitoittamisessa otetaan huomioon pihan puuistutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Asemakaavan määräyksen mukaan pihatasosta nousevien istutusaltaiden käyttäminen kansilla on kielletty.



Esimerkisuunnitelma kortteliin 20804
Loci maisema-arkkitehdit

5.2 Tarkistuslista vihreän kansipihaympäristön onnistumiseksi

Suunnittelijoiden valinta ja suunnittelun ohjaus

- ☐ Palkataan hankkeeseen kokenut ja pätevä maisema-arkkitehti
- ☐ Valitaan pihasuunnittelija yhdessä pääsuunnittelijan kanssa
- ☐ Teetetään suunnittelijavalinnan avuksi luonnoksia pihasuunnitelmasta
- ☐ Valitaan pihan suunnittelija ja lähtökohdaksi vaihtoehto, johon kaikki korttelin rakennuttajat ja pääsuunnittelijat sitoutuvat
- ☐ Suunnitellaan oikeaan aikaan
- ☐ Pihasuunnittelija kiinnitetään hankkeeseen sen alusta alkaen
- ☐ Pihan suunnittelu huomioidaan kansirakenteen suunnittelussa

Suunnittelu

- ☐ Piha tulee suunnitella kerralla siten, että siitä muodostuu yhteispiha, jossa tonttirajat eivät ole havaittavissa
- ☐ Koko yhteispiha-alue suunnitellaan kaikkien korttelin asukkaiden käyttöön
- ☐ Varmistetaan pihasuunnittelun pohjaksi riittävät lähtötiedot esim. pihakannen suojalaatan tasauspiirustus
- ☐ Varmistetaan muiden erikoissuunnittelijoiden riittävät resurssit pihan suunnitteluun ja yhteensovittamiseen erityisesti pihakanteen kohdistuvat kuormat, kannen vedenpoistoratkaisut
- ☐ Suunnittelussa tulee huomioida, että rakenteet pitää sovittaa kannen tasaukseen. Esim. anturoita ei usein voi kaivaa samaan tasoon, vaan vinolle pinnalle jalat pitää sovittaa eri mittaisiksi ja hitsata kiinnikkeet, jotta lopputulos on suora

Toteutus / Urakat

- ☐ Toteutetaan oikeaan aikaan
- ☐ Toteutetaan yhdellä kertaa koko piha
- ☐ Jos kortteli rakentuu vaiheittain, tehdään piha-alueet väliaikaisina, ja lopuksi yhdellä kertaa
- ☐ Kesken työmaan rakennetut pihat rikkoutuvat poikkeuksetta työmaaliikenteen takia ja ovat uutena heti nuhruisia
- ☐ Kerran korjatusta ei saa uudenveroista
- ☐ Osittainen toteutus johtaa saumakohtien erottumiseen
- ☐ Osittainen toteutus johtaa saumakohtien purkautumiseen yms

Huolto ja ylläpito

- ☐ Korttelin yhtiöt tilaavat yhdessä huollon sekä hoidon
- ☐ Pihaa hoitaa yksi huoltoyhtiö / talonmies
- ☐ Pihan ja kasvillisuuden hoidosta vastaa yksi taho
- ☐ Pihan hoito riittävää ja kaikkea hoidetaan

Elinkaari

- ☐ Autohallin kannen vesieristeiden tekninen käyttöikä on max. 20-30 vuotta. Sen jälkeen vesieristys uusitaan, minkä vuoksi pihakansi joudutaan avaamaan
- ☐ Pihan elinkaari tulee huomioida suunnittelussa siten, että kannelle sijoitettavat rakenteet ovat irrotettavissa ja mahdollista kiinnittää uudelleen jos vesieristystä joudutaan uusimaan esim. vuotojen takia
- ☐ Rakenteiden pulttaaminen kannen suojalaattaan on hyvä vaihtoehto

5.3 Yleiset periaatteet korttelipihojen ja puolijulkisen ulkotilan ilmeen suunnitteluun

Pihat ovat yksilöllisiä "saaria"

Hietasaaren uuden asuinalueen pihat muodostavat yhdessä ympäröivien rakennusten kanssa kokonaistaideteoksen – uniikin puutarhan. Korttelipihojen suunnittelun pääperiaatteena tulee pitää kustakin pihasta muodostuvan "saaren" yksilöllisyyttä. Luonnonsaarilla on tavallisesti selkeä luonne, kuten silokallio, metsä tai hiekkasärkky. Hietasaaren korttelipihoilla tavoitellaan saarien luonteisiin liittyvien mielikuvien kaltaista kokonaisotetta. Jokaiselle pihalle tulee määritellä teema, joka antaa identiteetin kokonaisuudelle. Pihan onnistumisen kannalta on tärkeää, että pihan ja rakennusten arkkitehtuuri puhuvat samaa kieltä ja että pihan kaikki toiminnot ja rakenteet tukevat kokonaisideaa. Pihasuunnitelman tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ympäröivän arkkitehtuurin kanssa. Mikäli rakennukset ovat keskenään kovin erilaisia, tulee pihan yhdistää kortteli kokonaisuudeksi. Erityistä huomiota suunnittelussa tulee kiinnittää ulko- ja sisätilan luontevaan liittymiseen.





Pihan tilahierarkia

Pihatilan hierarkia suunnitellaan selkeästi hahmottuvaksi. Yksityiset asuntoihin liittyvät ulkotilat erotetaan muusta pihatilasta selkeillä tilaa rajaavilla elementeillä. Muu piha-alue on puolijulkista koko korttelin yhteistä ulkotilaa. Se suunnitellaan visuaalisesti ja toiminnallisesti kokonaisuudeksi, joka ei identifioitu yksittäiseen rakennukseen, ja josta ei voi erottaa tai merkitä yksittäisen rakennuksen "omaa" aluetta. Rasisopimuksin huolehditaan siitä, että koko puolijulkisen piha-alue on kaikkien pihan asukkaiden käytettävissä.

Kortteli erotetaan julkisesta kaupunkitilasta helppokäyttöisillä, suljettavilla porteilla.

Pihatoimintojen sijoittelu

Pihatoiminnot sijoitetaan korttelipihalle niin, että ne ovat kokonaisuudelle alisteisia.

Tällöin on mahdollista, että leikkipaikka saattaa sijaita kokonaan yhden taloyhtiön tontilla. Myös oleskelu, pelastustiet, pelastuspaikat ja polkupyöräpaikat suunnitellaan pihan kokonaisuuden kannalta parhaalla mahdollisella tavalla tonttirajoista välittämättä. Toimintojen käytöstä, hallinnasta ja ylläpidosta solmitaan asianmukaiset rasisopimukset.

Toimintojen sijoittelussa (leikki, oleskelu jne.) sekä kasvillisuuden lajivalinnoissa tulee huomioida pihan valo-olot, jotka on hyvä selvittää valokaavion avulla kevätpäivän tasauksen ja talvipäivän seisauksen aikaan.

Leikkipaikat sijoitetaan pihan valo-oloiltaan suotuisimmille paikoille. Suunnittelussa on kuitenkin huolehdittava myös riittävästä varjostuksesta.

Yhteispihoille sijoitetaan oleskelupaikkoja. Parhaimmillaan oleskelupaikat ovat luonteva osa pihan kokonaisuusmallia. Oleskelualueiden käytön kannalta toimintojen tulee sijaita osittain katseilta suojattuina. Tilojen riittävyttä arvioitaessa voidaan ottaa huomioon myös lähiympäristön tarjoamat vastaavat tilat.

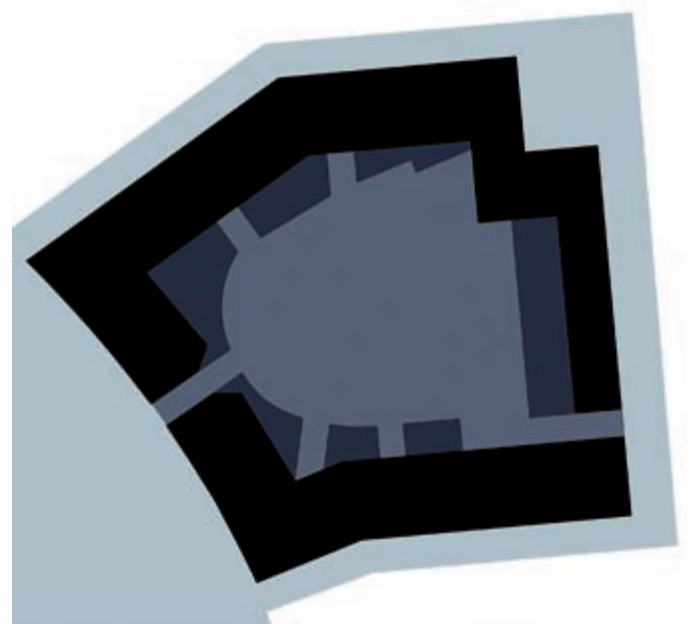
Pihoille sijoitetaan yksi leikkivälinein varustettu leikkipaikka, joka palvelee koko korttelipihaa. Pihan varustelussa huomioidaan Hyväntoivonpuiston leikkipaikkatarjonta. Leikkipaikat suunnitellaan kiinteäksi osaksi pihan kokonaisuusmallia niin muotokielen, kuin kalusteiden, varusteiden ja materiaalienkin osalta.

Leikkialueiden turva-alueilla tulee suosia valettavia kumiruuhallustoja.

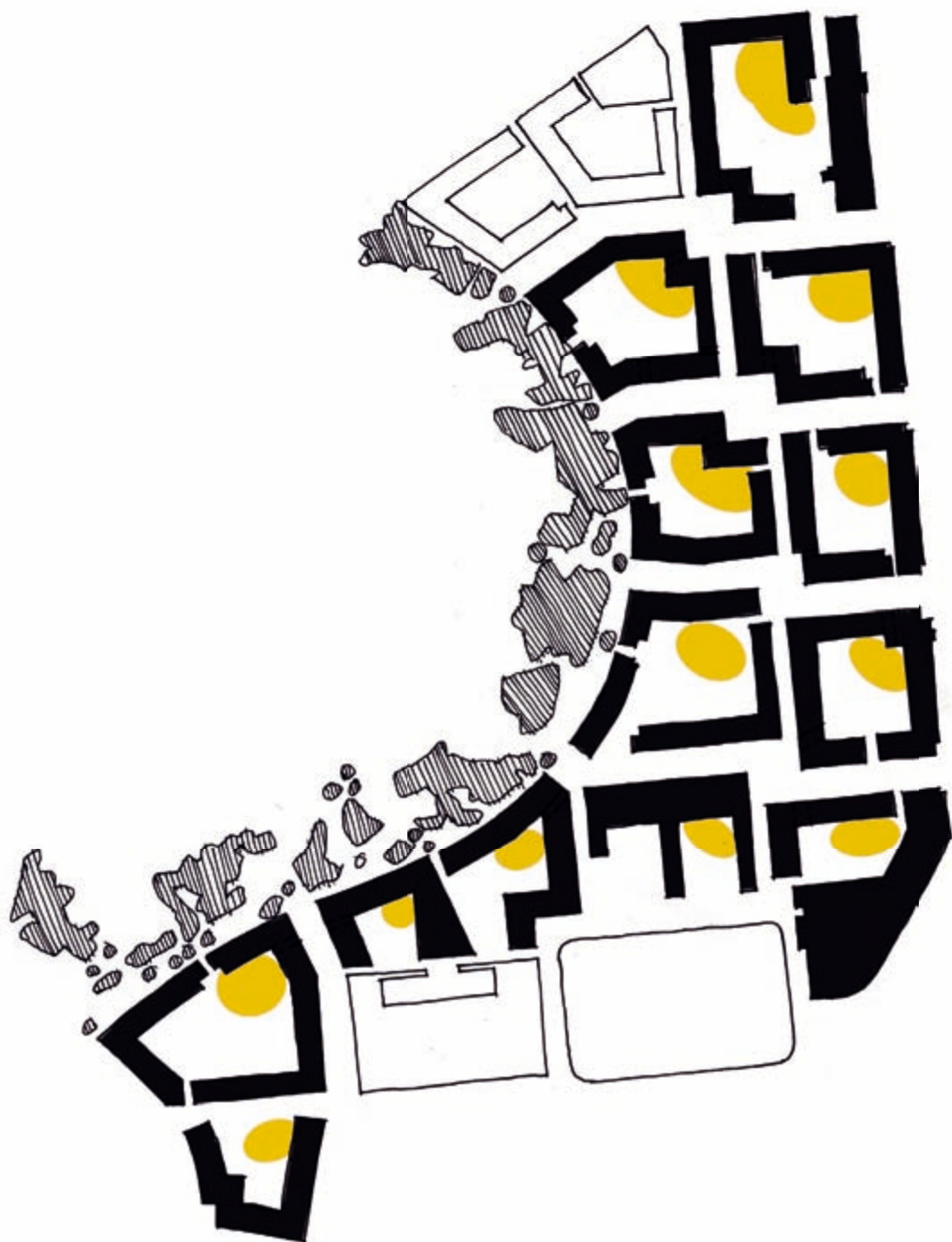
Polkupyöräpaikat sijoitetaan kulkuteiden reunoille mielellään rakenteiden suojaan tai rajaamiksi. Leveitä pyöräpysäköintialueita ei suositella.



kulku leikki polkupyöräpaikat



julkinen puolijulkinen yksityinen



5.4 Pihan liittyminen ympäröiviin rakennuksiin

Pihasisäänkäynnit

Pihasisäänkäynnit suunnitellaan niin, että piha jatkuu ovelle asti. Sisäänkäyntiluis-
kat suunnitellaan yhtenäisiksi muun pihan kanssa. Sisäänkäyntijärjestelyt on otetta-
va osaksi kokonaissuunnitelmaa pihan tasojen lähtökohtia valittaessa. Sisäänkäyn-
neille yhtenäisenä jatkuva piha aiheuttaa täyttöö pihakannen päälle, mikä on huomi-
oitava pihakannen suunnittelussa ja mitoituksessa.

Sisäänkäyntien kohdalle suunnitellaan sisäänkäyntiaukiot/tasanteet, joille johtaa
esteetön kulku. Sisäänkäynnit suunnitellaan siten, että maanpinta nousee ovelle ko-
ko sisäänkäynnin / julkisivuaiheen leveydeltä n. 5 metriä. Luiskat on tarvittaessa tu-
ettava sivuiltaan pinnan tasoon rakennettavilla tukimuureilla.



Asuntopihojen liittyminen korttelipihaan

Asuntopihat rajataan selkeästi muusta pihaympäristöstä rakenteen (kuten pergolan tai tukimuurin) avulla. Lisäksi rajapintaan istutetaan matalakasvuinen (alle 1m korkea) tai leikattava pensasaita. Pensasaidan riittävistä kasvuolosuhteista tulee huolehtia suunnittelussa.





5.5 Pihan liittyminen julkiseen tilaan

Seuraavassa käsitellään neljä erilaista tilannetta, joiden kautta korttelipiha liittyy julkiseen tilaan.

 PIHALLE LASKEVA PORRAS
TAI LUISKA PUISTOSTA

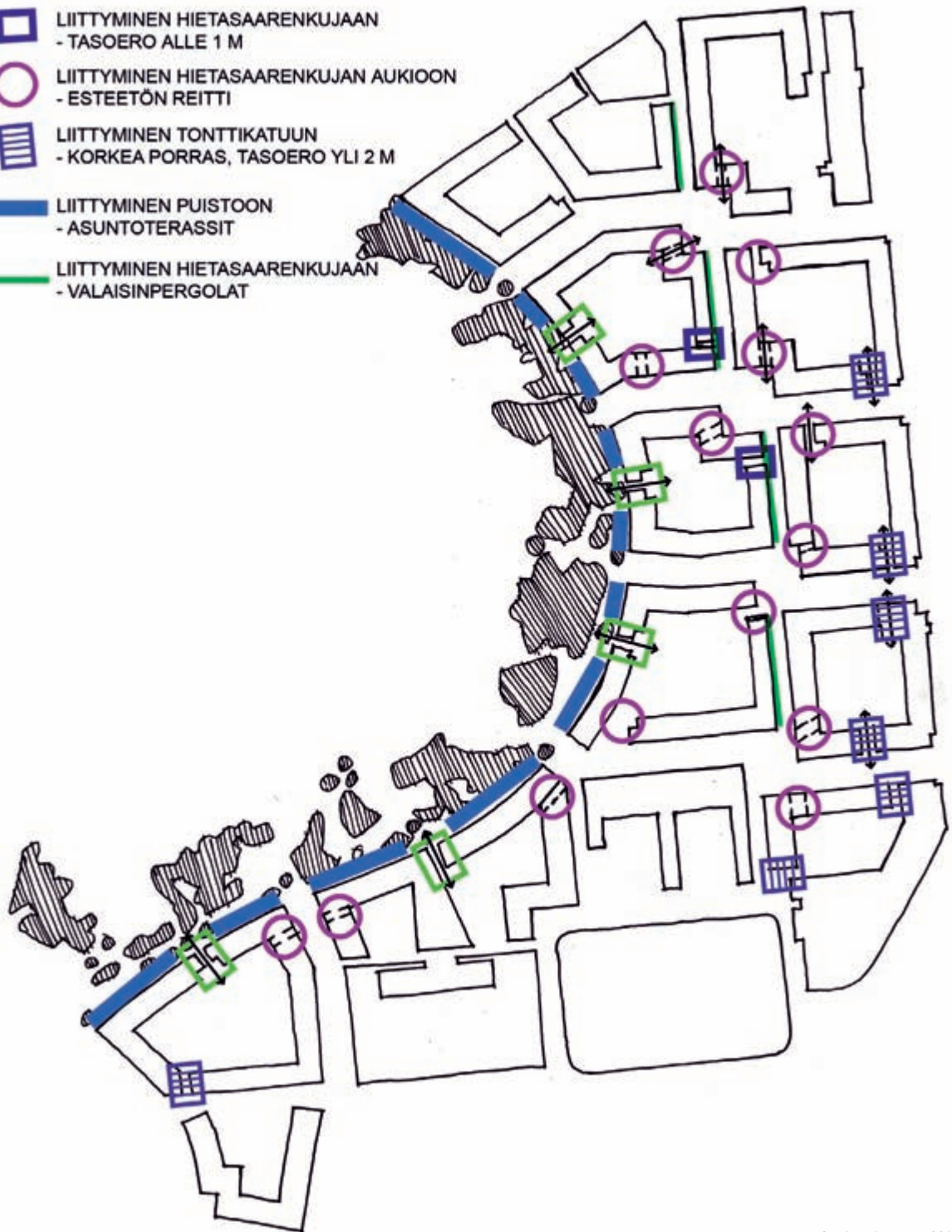
 LIITTYMINEN HIETASAARENKUJAAN
- TASOERO ALLE 1 M

 LIITTYMINEN HIETASAARENKUJAN AUKIOON
- ESTEETÖN REITTI

 LIITTYMINEN TONTTIKATUUN
- KORKEA PORRAS, TASOERO YLI 2 M

 LIITTYMINEN PUISTOON
- ASUNTOTERASSIT

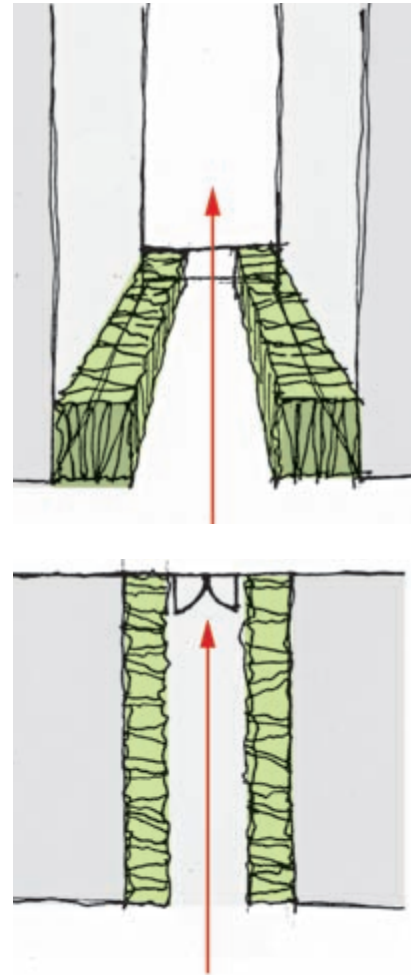
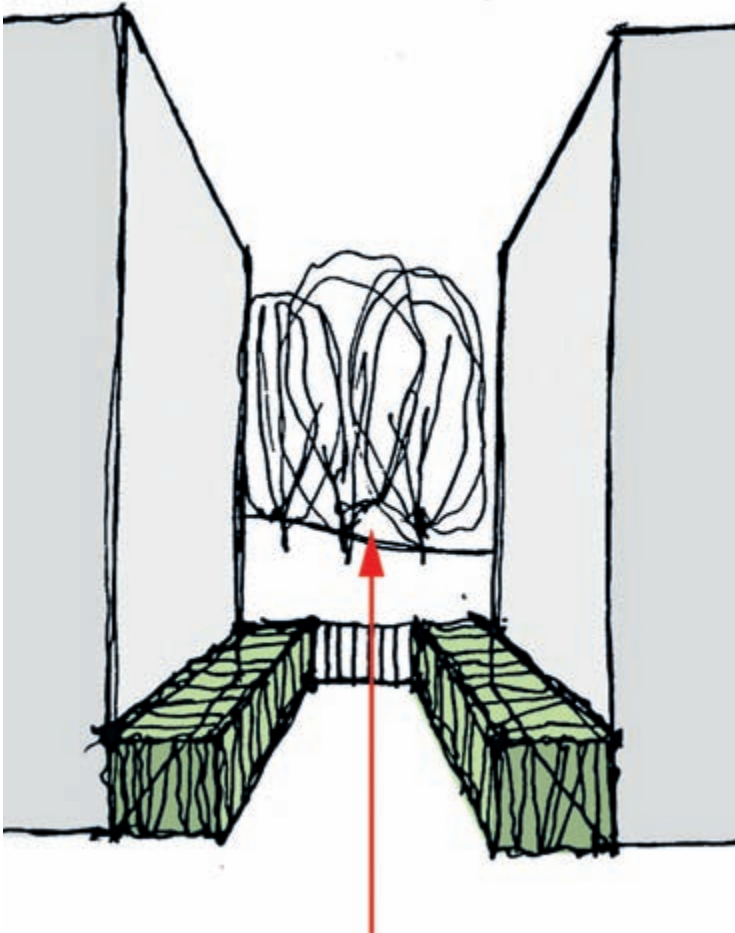
 LIITTYMINEN HIETASAARENKUJAAN
- VALAISINPERGOLAT

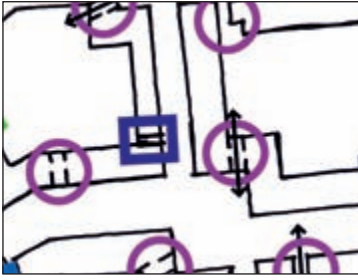


Loci maisema-arkkitehdit

1. Liittyminen puistoon - luiska

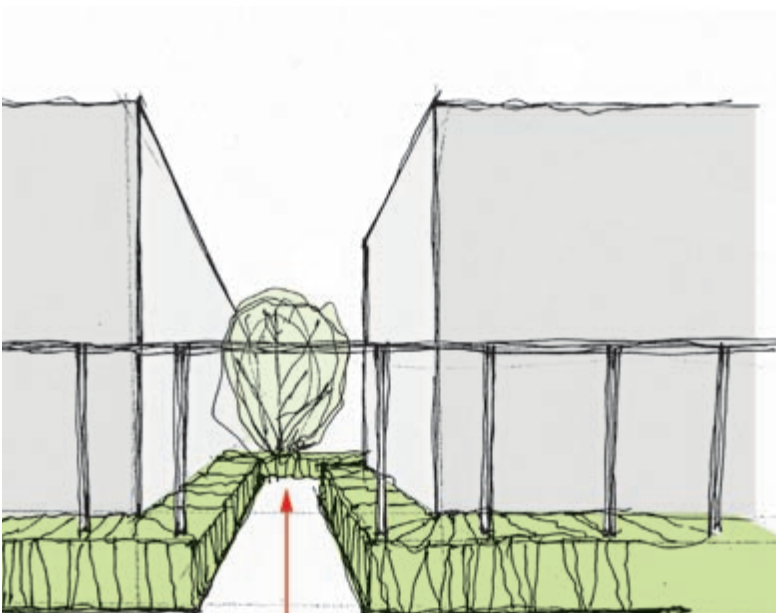
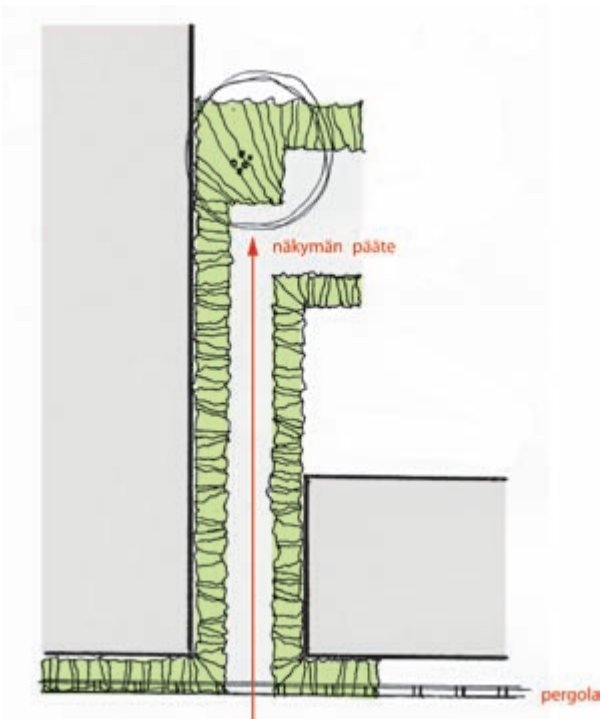
Pihat liittyvät Hyväntoivonpuistoon rakennusten välisellä kujalla. Puisto sijaitsee korttelia ylempänä, joten liittymään täytyy sijoittaa esteetön luiska. Rakennusten rajaamaa näkymää korostetaan matalilla leikatuilla pensasaidoilla. Muuten alue pidetään tyhjänä, jotta puiston puut avautuvat näkyssä. Rakennusten väli suljetaan matalalla rakennuksiin liittyvällä muurilla. Kulkuväylän kohdalle sijoitetaan teräksinen portti.





2. Liittyminen Hietasaarenkujaan - tasoero alle 1 m

Hietasaarenkujan varressa sijaitsevan pergolan alitse pihalle johtava reitti rajataan kapeaksi ja tunnelmaltaan intiimiksi, pujahdukseksi pihalle. Pergolaan integroidaan portti kulkuaukon kohdalle ja sisäänkäynnistä avautuva näkymä rajataan matalalla vaapaasti kasvavalla tai leikatulla pensasaidalla. Kujalta avautuvan näkymän päätteeksi sijoitetaan esimerkiksi pieni puu tai istuskelupaikka.

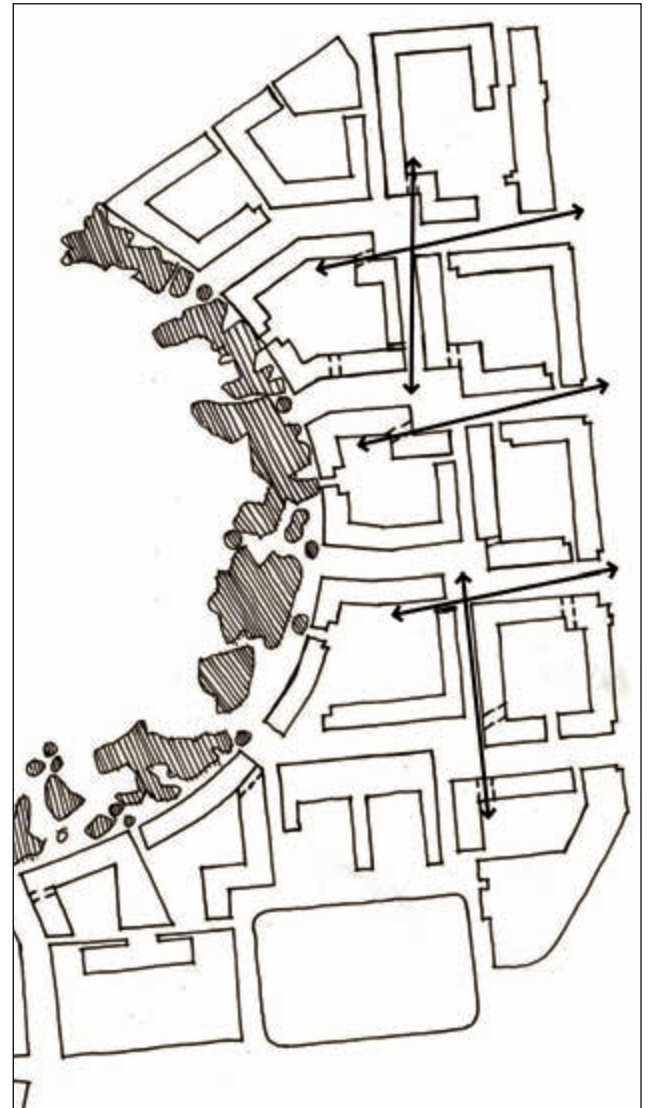
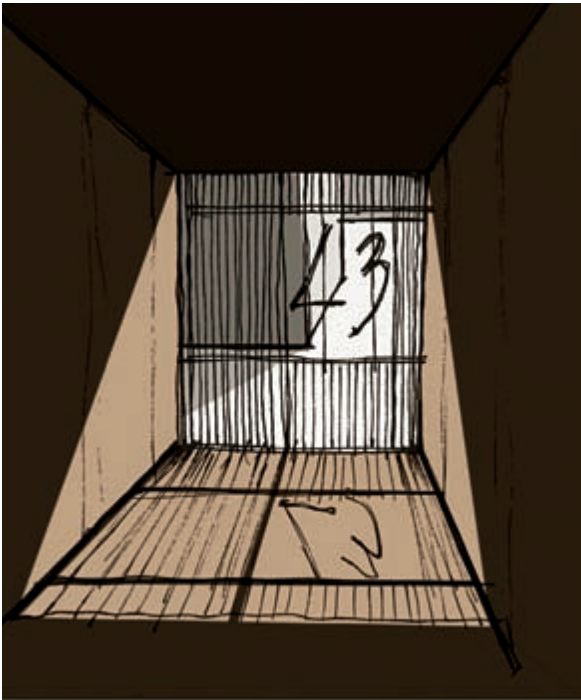
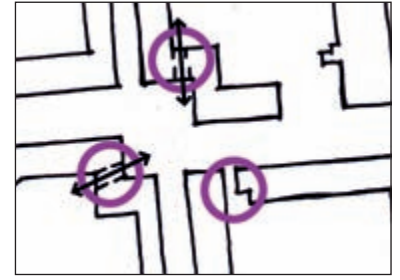


Kuvat: Loci maisema-arkkitehdit

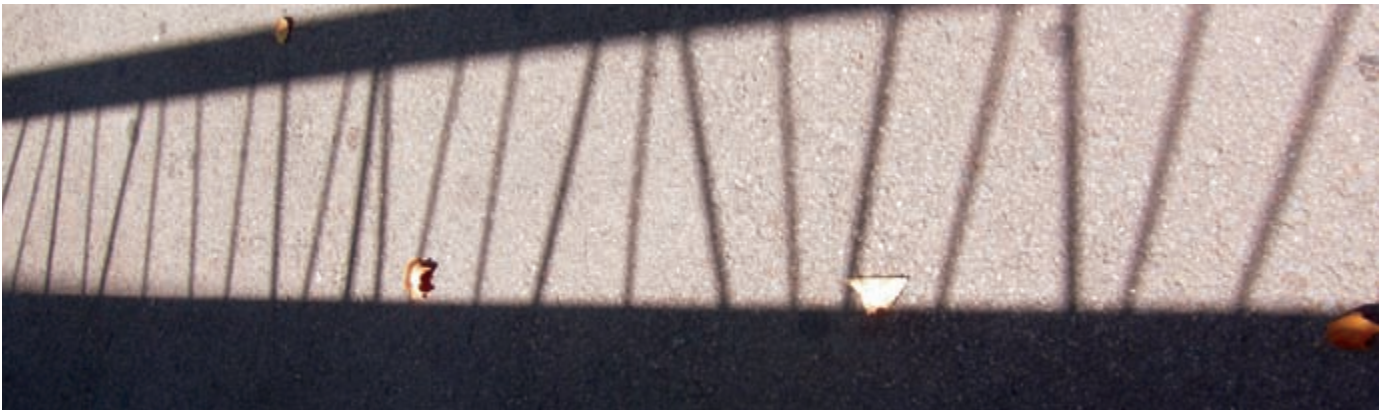
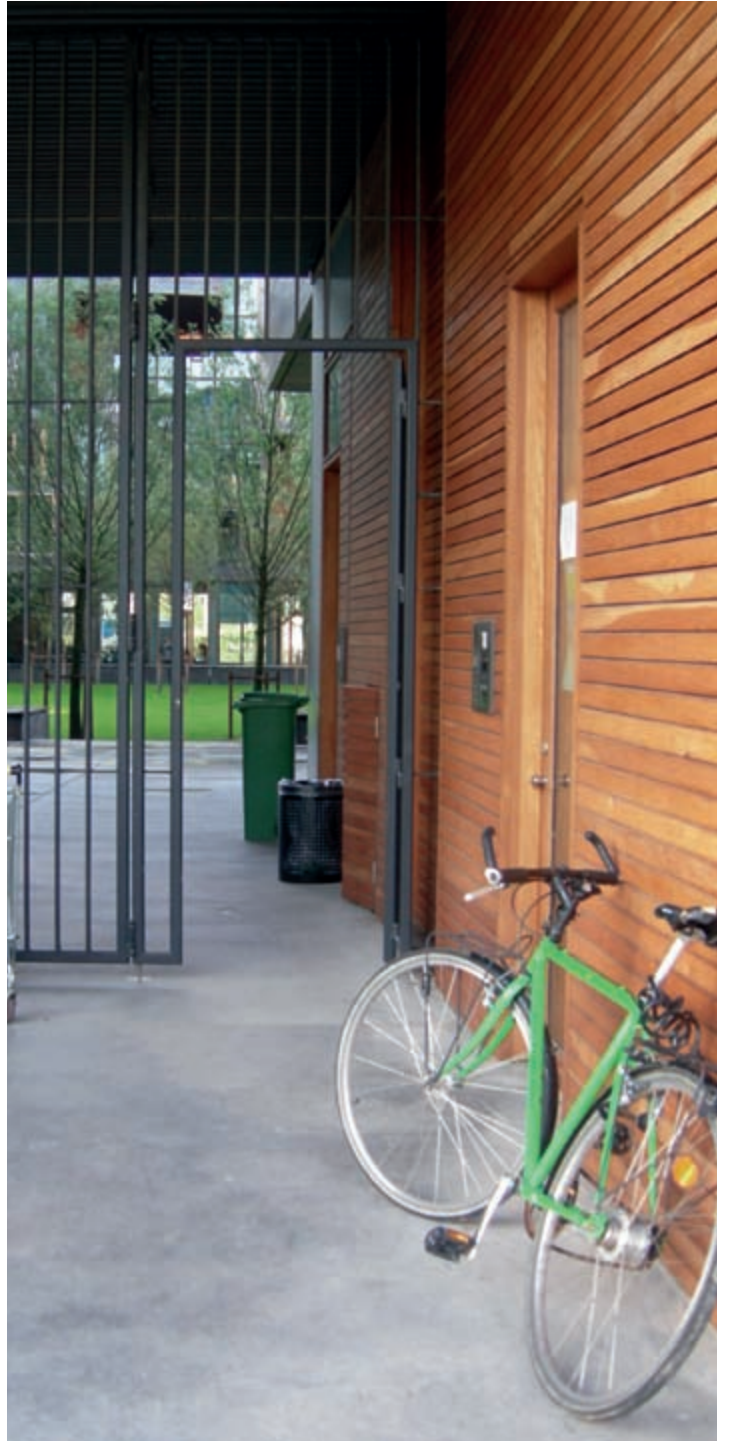
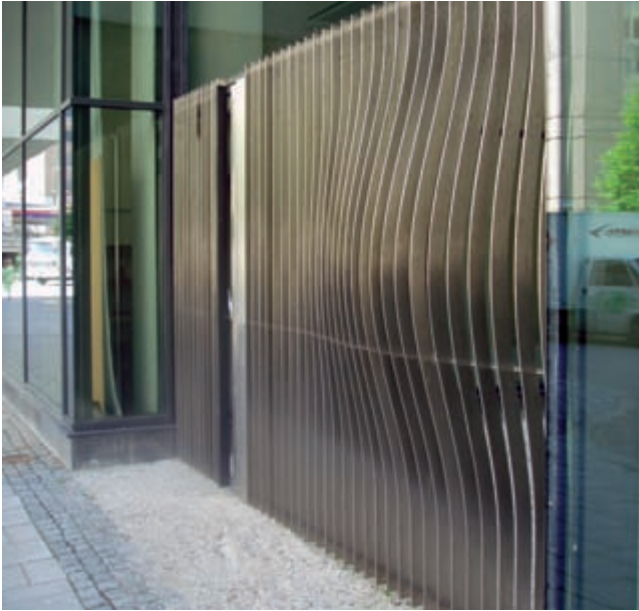
3. Liittyminen Hietasaarenkujan aukioon - esteetön reitti

Kortteleiden esteettömät sisäänkäynnit sijoittuvat pääsääntöisesti Hietasaarenkujan aukioille.

Porttikongit suljetaan suurilla teräsporteilla. Niiden läpi avautuu näkymiä pihalle ja pihalta, mutta ne viestivät korttelipihojen puolijulkisesta luonteesta. Porttien suunnittelussa otetaan huomioon tonttikatuaukuioiden suunnitelma ja korttelikohtaiset teemat (3.2 Korttelikohtaiset teemat). Portit sovitetaan osaksi rakennuksen kokonaisuutta. Suunnittelun tavoitteena on myös korostaa porttien läpi avautuvia pitkiä näkymiä Hietasaarenkujalle sekä kortteleiden tunnistettavuutta. Esimerkkikuvassa portti on koodattu satamatyylisellä osoitteeseen viittaavalla kirjain-/numeroyhdistelmällä.



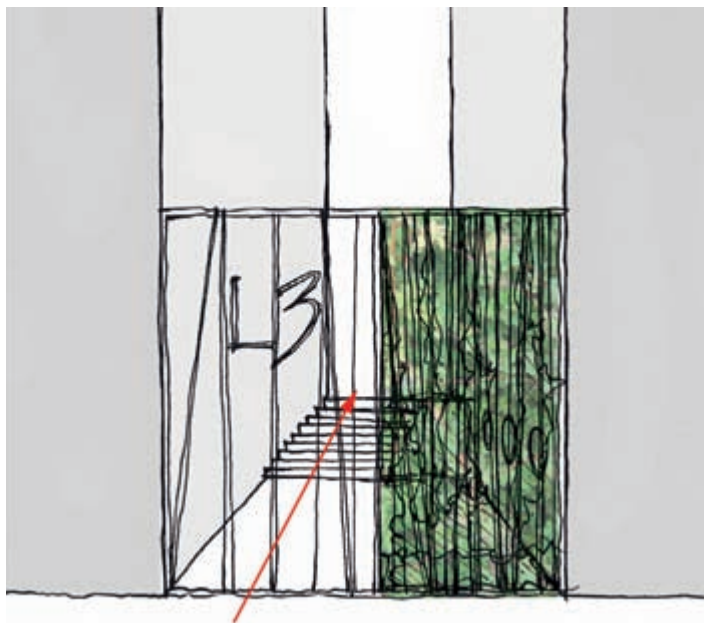
Kuvat: Loci maisema-arkkitehdit



4. Liittyminen tonttikatuun - korkea porras, tasoero yli 2m

Tonttikaduille pihalta johtaville kulkuteille tehdään kadulle laskeutuvat portaat.

Piha suljetaan portilla myös tämän käynnin kohdalta. Rakennusten seinän kadunpuoleiseen linjaan sijoitetaan kaksiosainen teräsportti, jonka toinen puoli on kiinteä sermi ja portaiden kohdalla avattava kulkuportti. Sermi tulee suunnitella kulkuporttia umpinaisemmaksi. Sen eteen voidaan myös istuttaa köynnöksiä peittämään näkymää. Kulkuportti muodostaa yhdessä sermin kanssa visuaalisen kokonaisuuden.



Kuvat: Loci maisema-arkkitehdit

5.6 Pihan visuaalinen ilme

Pintamateriaalien käyttöperiaatteet

Kovat pinnat



Pihan kovina pinnoitteina käytetään pääsääntöisesti luonnonkiveä tai kuitubetonia suurina pintoina. Kivet valitaan tukemaan pihan sommitelmaa. Pihan pinta-ala suhteessa kerrosalaan on pieni ja yhden tontin osuus korttelipihasta on vain n. 30%, joten luonnonkiven käyttö on mahdollista myös kustannusnäkökulmasta. Valittujen kiven tulee olla riittävän paksuja, jotta ne kestävät pelastusajoneuvon.

Pehmeät pinnat



Pihan tunnelmaa voidaan pehmentää erilaisin murske- ja sorapinnoin, jotka myös vähentävät kaikua. Pehmeiden pinnoitteiden avulla pihan valumakerroin pienenee ja vedenläpäisykyky paranee. Imeytyvät hulevedet voidaan johtaa kasvualustaan kasteluvedeksi.

Materiaalien rajaaminen



Materiaalien rajaaminen on yksi tärkeimmistä asioista pihan huolitellun ilmeen saavuttamiseksi. Kaikki materiaalirajat tulee suunnitella huolellisesti ja tarvittaessa tukea.

Leikkialueiden käsittely



Leikkivälineet ja pintamateriaalit valitaan tukemaan suunnitelman kokonaisuutta ja osaksi pihan arkkitehtonista ilmettä.

Oleskelualueiden käsittely



Oleskelualueiden kalusteet ja materiaalit valitaan tukemaan suunnitelman kokonaisuutta. Välineet valitaan siten, että ne ovat osa pihan arkkitehtonista ilmettä.

Taitorakenteet



Taitorakenteet, kuten muurit ja aidat, suunnitellaan huolella tapauskohtaisesti osaksi pihan materiaalimaailmaa. Rakenteissa käytetään paikalle suunniteltuja osia (esimerkiksi paikalla valettuja betonirakenteita). Taitorakenteissa valmistuotteiden käyttöä pihoihin ei suositella.

Savunpoistoluukut

Savunpoistoluukut suunnitellaan vähäeleisiksi ja huomaamattomiksi.

Talovarusteet ja muut rakenteet



Talovarusteet suunnitellaan ja valitaan kokonaisuuteen sopiviksi. Välttämättömien varusteiden sijainti suunnitellaan huolellisesti ja sovitetaan kokonaisuuteen.

Hulevesikourut



Hulevesijärjestelyt tulee suunnitella osana pihan peruspintaa.

Polkupyöräpysäköinnin järjestäminen



Polkupyöräpaikat sijoitetaan kulkuteiden reunoille mielellään rakenteiden suojaan tai rajaamiksi. Leveitä pysäköintialueita ei suositella ahtailla pihilla.

Istutusperiaatteet

Hietasaaren korttelipihat suunnitellaan ja toteutetaan reheviksi ja puutarhamaisiksi. Tämä koskee sekä maanvaraisia että pihakannen päälle rakennettavia korttelipihoja.

Istutukset kansirakenteella: Pihan suunnittelussa tulee pysäköintiratkaisun luonnostelun alkuvaiheesta asti huomioida kasvualustojen ja kasvillisuuden pihakannelle tuottama kuorma, jotta kansirakenteet voidaan mitoittaa oikein ja kasveille saadaan hyvät kasvuolosuhteet. Myös pihakannen muotoilu, suojabetonilaatan korkeusase- ma, jiirit, kaivojen paikat sekä liittyminen rakennukseen, tulee saattaa lähtötiedoksi pihasuunnittelijalle heti suunnittelun alkuvaiheessa.

Kansirakenteen istutusten suunnittelussa tulee huomioida kasvien riittävä veden- ja hapensaanti. Erityisesti paksut kasvualustat pitää varustaa ilmastusputkilla. Tarvit- taessa suurille puille voidaan suunnitella pihakanteen aukkoja. Tällöin kuoppa pitää kuitenkin täyttää kapillaarisella kasvialustamateriaalilla, jotta ratkaisusta olisi hyötyä. Kannen kantavuus ja juuritila asettavat reunaehdot kansirakennetta pistemäisesti kuormittavien puiden istuttamiselle.

Nyrkkisääntönä puun osalta voidaan pitää sitä, että puun juuristo on suunnilleen sen latvuksen laajuinen. Katupuiden mitoituksessa kasvialustan laajuudeksi suosi- tellaan vähintään 10 m³ ja mielellään 15–20 m³ / puu (Kantava kasvialusta, Suomen kuntatekniikan yhdistyksen julkaisu 22). Myös puun ankkurointi kansirakenteeseen latvuksen suuren tuulikuorman vuoksi on huomioitava, jos puu ei pääse ankkuroitu- maan juurillaan.

Kasvien vesitalous: Hietasaaren pihojen kasvillisuuden vesitaloudesta tulee huoleh- tia äärevien kasvuolosuhteiden vuoksi. Pihakannet ovat erittäin kuivia kasvupaikkoja ja lisäksi paikan ankarat ilmasto-olot rasittavat kasveja monella tavalla. Kansi-istutus- ten kastelu tulisi juuriston terveen kehittymisen takaamiseksi järjestää altpäin esim. altakastelusäiliöiden tai kivivillan avulla. Toimivin tapa on johtaa hulevedet ensin kas- villisuuden käyttöön kasvialustoille ja kerätä vasta suojalaatan päältä ylimääräinen vesi kaivoihin. Vesi voidaan imeyttää kasvialustoihin esimerkiksi sora- ja / tai murs- kepäällysteiden kautta.

Istutusten suojaaminen: Istutusten riittävästä suojauksesta on huolehdittava, mut- ta suoja-aitoja käytetään vain jos se on välttämätöntä. Istutusten suoja-aitoina käyte- tään teräksisiä, rakennusten teräsosien tai pihan teeman väriin maalattuja suoja-aito- ja. Väliaikaisia puisia suoja-aitoja ei saa käyttää.



5.7 Pihasuunnitteluun liittyviä teknisiä määräyksiä ja niiden soveltaminen Hietasaarella

Hulevedet, vesihuolto ja pintavesien johtaminen

Pintavesien johtaminen, kallistukset, kaivot ja kourut ovat osa pihan kokonaisuuden suunnittelua. Hulevesiä tulisi mahdollisuuksien mukaan hvödyntää tontilla.

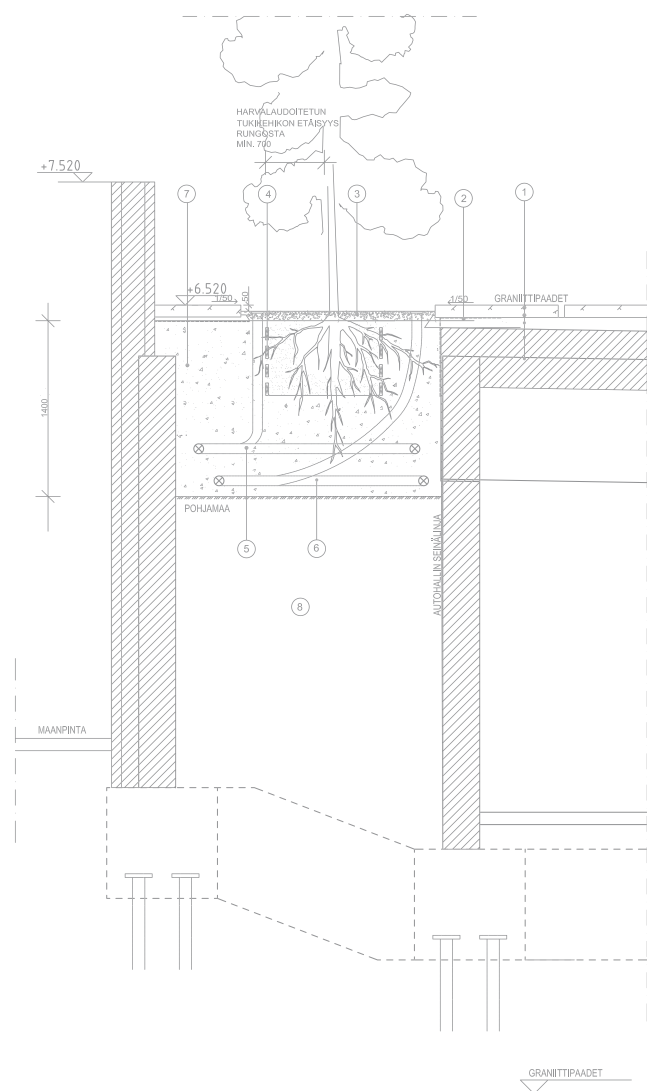
Pihan pinnat tulee suunnitella siten, että ne tukevat pihan kokonaissuunnitelmaa ja myös samanaikaisesti johtavat hulevedet toimivasti ja turvallisesti pois käyttöpinnoilta. Pintavesien suunnittelussa tulee ohjata hulevesiä mahdollisimman paljon kasvillisuuden käyttöön, joko pintavaluntana suoraan istutusalueille tai johtamalla vesi pihakannen suojabetonilaatan päälle salaojakerrokseen, jolloin vesi toimii ikään kuin keinotekoisena pohjavetenä.

Pihan pinnanmuodot ja pintavesien johtaminen tulee suunnitella kokonaisuudeksi joka ei ole riippuvainen pihakannen kallistuksista, vedenpoistosta ja kansikaivojen sijainnista.

Hietasaarella noudatetaan Helsingin kaupungin Hulevesistrategiaa.

Pihakannen vedet johdetaan kattokaivoihin kasvualustan/pintarakenteiden alla. Pintavesiä ei saa johtaa kannen läpivientien, kuten esim. poistumisteiden, savunpoistoluukkujen, valoaukkojen tms. suuntaan.

Pihakansien alueella pintakuivatus, syväkuivatus ja kuivatusrakenteet on suunniteltava yhtenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Kaivot voidaan varustaa kahdella siivilillä, jolloin ne voivat kerätä vedet pihakannen suojabetonilaatan päältä sekä pihakannen vesieristeen päältä. Mikäli pihalla on alueita, joilta vesi ei pääse vapaasti liikkumaan kannen päällä salaojakerroksessa, tulee ne varustaa erillisillä kaivoilla ja tulva-aukoilla.



Puu pihakannen betonikaukalossa Loci maisema-arkkitehdit.

Jokaiselle korttelipihalle suunnitellaan tulvareitti, jota pitkin sadevedet pääsevät tarvittaessa tulvimaan kadulle. Tulvareitin huolellinen suunnittelu on erityisen tärkeää sillä pihat ovat kaikilta sivuiltaan rakennusten rajaamia ja ne sijaitsevat kannella, missä vesi ei pääse imeytymään maaperään.

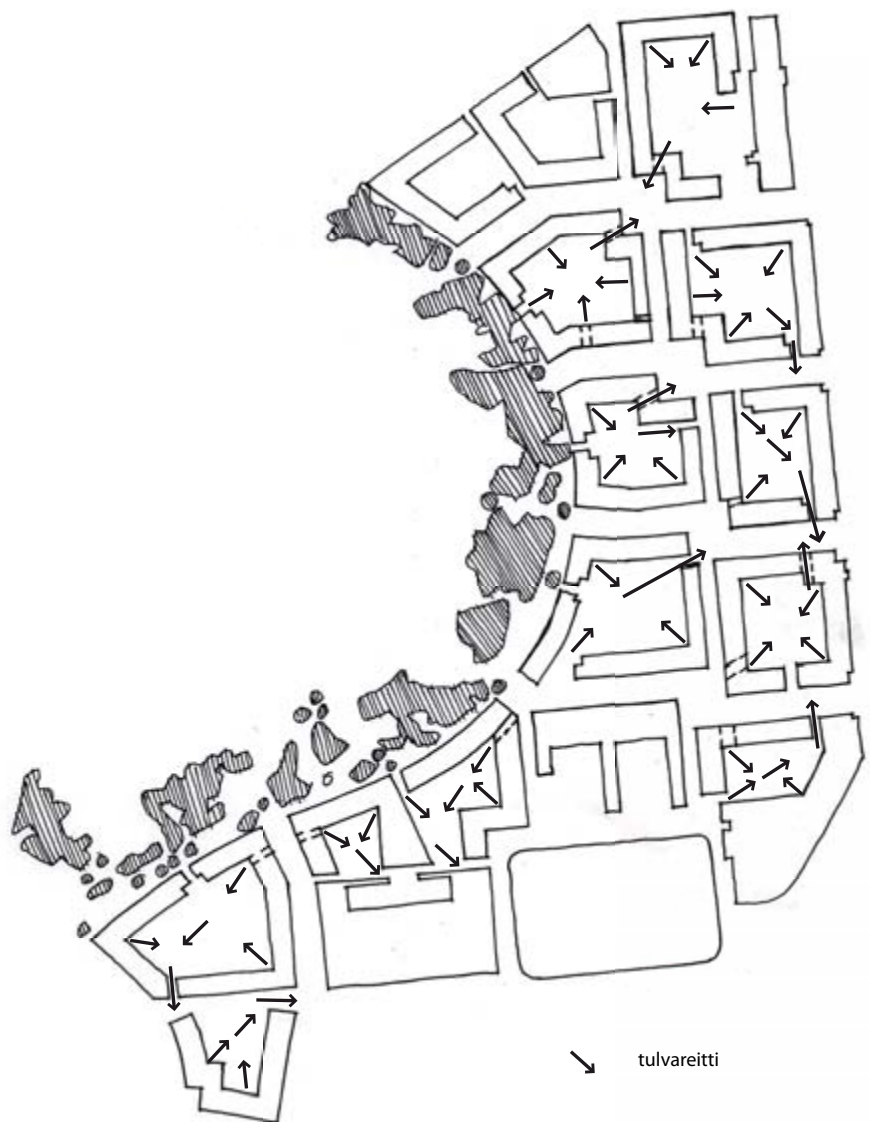
viranomaismääräys:

Rakennusvalvontaviranomainen edellyttää vesihuoltolakiin perustuen, että jokaisesta tontista laaditaan pintavesisuunnitelma, jossa esitetään hulevesien johtamisjärjestely ja että suunnittelussa noudatetaan Helsingin kaupungin hulevesistrategiaa.

Rak- MK C2 kohdassa 2.1 Maanpinnan kuivatus määrätään seuraavasti: Sade- ja sulamisvedet on johdettava pois rakennuksen vierestä.

Rakennusta välittömästi ympäröivä maanpinta tontilla tai rakennuspaikalla muotoillaan rakennuksesta pois päin viettäväksi. Sopiva maanpinnan vähimmäiskaltevuus kolmen metrin etäisyyteen sokkelista on 1:20 (korkeusero vähintään 0,15 m). Rakennuksen läheisyydestä vesi poistetaan sadevesiviemäreillä, ojittamalla tai muulla sopivalla tavalla. Rinteeseen rakennettaessa huolehditaan siitä, että yläpuolelta valuvat sade- ja sulamisvedet ohjautuvat rakennuksen sivuitse aiheuttamatta haittaa naapuritonteille. Tarvittaessa tehdään niskaojat ja vastakalistukset.

Sade- ja sulamisvedet voidaan imeyttää maaperään, jos pohjatutkimuksella osoitetaan, että maaperä on riittävän hyvin vettä läpäisevää ja ettei rakennukselle, naapuritonteille tai muulle ympäristölle aiheudu siitä haittaa.



Melu

Pihojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon julkisivujen / korttelin akustiset ominaisuudet ja suunnitella piha äänimaailmaltaan miellyttäväksi.

Rakennuksiin rajautuvilla pihalla kuuluu usein voimakkaasti, mikäli niille ei istuteta riittävästi kasvillisuutta. Voimakas kaiku pihalla tekee tilasta epämiellyttävän. Myös asumisviihtyisyys heikkenee, jos puheäänet pihalta kantautuvat asuntoihin, kun ikkuna on auki.

Pelastustiet

Hietasaareissa kaikille pihalle suunnitellaan pelastusreitit. Reitit suunnitellaan alisteiseksi muulle pihasuunnitelmalle siten, että pelastuslaitos voi toimia pihalla, mutta pelastusreitit ja -paikat eivät korostu pihan kokonaisuudessa. Ainoastaan silloin kun kaikki korttelin asunnot voidaan pelastaa korttelin ulkolaidoilta, voidaan pelastusreitit jättää pois pihasuunnitelmasta.

Pihakannen kantavuus tulee mitoittaa pelastusajoneuvolle pelastuslaitoksen ohjeiden mukaisesti.

Pelastustien mitoituksessa kookas ajoneuvo tuottaa pihasuunnittelun kannalta laajoja pelastustieitä ja -paikkoja sekä raskaita kansirakenteita.

Pelastusreittien pinnoitteille on asetettu tiukat vaatimukset; käyttövalmiuden takamiseksi tulee reitin kaikkien pintojen olla aurattavia ja jatkuvan kunnossapidon kohteena.

Pelastuslaitoksen toiminnan kannalta kadulta julkisivun puolelta pelastaminen on paras ratkaisu ja säästää hätätilanteessa useita minutteja, sillä kadun maapohjan kantavuudesta ei ole epäselvyyttä ja pinnat ovat aurattuja sekä esteettömiä.

viranomais määräys:

Asuinalueiden melusta säädetään melutason ohjearvoja koskevassa valtioneuvoston päätöksessä, jonka mukaan asumiseen käytettävillä alueilla tulisi melun keskiäänitason päivisin olla enintään 55 dB ja yöllä 45-50 dB.

viranomais määräys:

RakMK E1 määrittelee pelastustien tarpeellisuuden. Pelastusreitit merkitään tieliikenneasetuksen mukaisesti liikennemerkein. Pelastuslain tulkinnohjeessa Rakennusten paloturvallisuus & Paloturvallisuus korjausrakentamisessa edellytetään pelastamisen järjestämistä. Toisaalta esitetään, ettei pelastusreittejä ole tarkoituksenmukaista rakentaa joka kerrostalopihalle, jos pelastaminen voidaan muilla keinoilla järjestää. Tällaisia ovat mm. asuntokohtaiset kaksi poistumistietä sekä parvekkeet / pelastusikkunat kadulle.

Helsingin kaupungin pelastuslaitos määrittelee pelastustien yleisohjeessa (<http://www.hel2.fi/pel/> Pelastustie) Pelastustien tekniset vaatimukset. Pelastustien mitoituksessa käytetään nostolava-autoa H16, joka on Helsingin pelastuslaitoksen suurin auto ja aina lähtövalmiudessa.



Polkupyörät

Polkupyöräpaikkoja mitoitetaan kortteleittain 1 paikka / as. 30 m². Paikoista 25 % sijoitetaan korttelipihoille. Korttelipihoilla polkupyörät on sijoitettava kulkureittien varrelle, pelastusreitit ulkokehälle, niin että piha-/pelastustiet toimivat pyörien peruutustilana.

Lumitilat

Hietasaaressa korttelipihoille esitetään lumitilat, joille lumi voidaan jättää talvikaudeksi rikastuttamaan pihaympäristöä. Lumitilalle tulee esittää paikka, jossa lumikasa ei haittaa pihan muita toimintoja ja pihan rakenteet yms. eivät ole vaarassa vaurioitua avaruuden takia.

Pihakansi tulee mitoittaa kestäämään pihalla varastoitavan lumen paino.

Lumen säilyttäminen tontilla on ekologinen ratkaisu ja vähentää kaikua tehokkaasti. Siksi riittävien lumitilojen sijoittamiseen tontille, tulee pyrkiä aktiivisesti. Tilan riittävyyden arvioiminen on hankalaa, mutta esimerkiksi kymmenen sentin lumisade tarvitsisi seuraavanlaisen lumitilan:

Esimerkiksi korttelissa 20804 aurattavan alueen pinta-ala olisi noin 600m² ja aurattavaa lunta kertyisi yhteensä 60m³ (0,10m x 600 m²). Kartiomaisten enintään puolitametrin lumikasan tilantarve olisi tällöin 120 neliometriä, eli pihalla noin 11m x 11 m:n kokoinen alue.

Valaistus

Jokaisen korttelipihan valaistus suunnitellaan korkeatasoiseksi kokonaisuudeksi. Korttelipihalle laaditaan erillinen esteettistekninen valaistussuunnitelma, jossa huomioidaan riittävä valaistusvoimakkuus, tehokas häikäisy suojaus, harkitut pintakirkkaus- eli luminanssisuhteet, oikea valon suuntaus ja sopivat valon väriominaisuudet sekä leikki-, oleskelu- ja sisäänkäyntialueiden valaistuksen erityispiirteet.

Pihavalistus suunnitellaan osaksi pihan ja rakennuksen arkkitehtonista kokonaisuutta. Suunnitelman lähtökohtina ovat häikäisyn estäminen, luonnollinen värintoisto ja pihalle sopiva mittakaava. Yleisohjeena käytetään Jätkäsaaren valaistuksen yleissuunnitelmaa. Valaisimet tulee pyrkiä integroimaan rakenteisiin. Korttelipihojen kaikkien valonlähteiden valon värin tulee olla samanlainen. Pihalla ei saa käyttää keltaisia suurpainenaatriumvalaisimia. Suunnitelma havainnollistetaan simulaatioiden avulla.



5.8 Reunaehdot pysäköintilaitosten ja pihakannen rakenteiden suunnittelua varten

- Valitaan kansirakenteeksi riittävän kantava ratkaistu.
- Pihakannen suojalaatasta laaditaan tasaussuunnitelmat ja leikkaukset pihasuunnittelun pohjaksi.
- Tavoitteellinen pihasuunnitelmaluonnos laaditaan kannen suunnittelun lähtötiedoksi jo ennen pysäköintilaitoksen suunnittelua.
- Koko pihakannen on kestävä pelastusajoneuvon paino ja pihakannet on (li-säksi) mitoitettava pihasuunnitelman mukaisille kuormille’.
- Mitoituksessa huomioidaan mullan vettyminen ja kasvualustan paino sekä puiden pistekuormat.
Mitoitusperusteena tulee olla kannelle tulevat istutukset (ison puun pistekuorma jopa 5000-7000 kg, vettynyt kasvualusta korkeus 1m paino 1600kg/m²).
- Kannet tulee varustaa kauttaaltaan juurisuojailla.
- Kannen siirtymärakenteet suunnitellaan huolella. Kansirakenteen reunat, myös mahdolliset puiden kuopat kansirakenteessa, tulee varustaa riittäväillä siirtymärakenteilla, jotta pintarakenteiden sortumilta vältetään.
- Kansien vedenpoisto tulee suunnitella huolellisesti ja pihan kokonaisuuden kannalta toimivaksi.



6. Jätehuolto

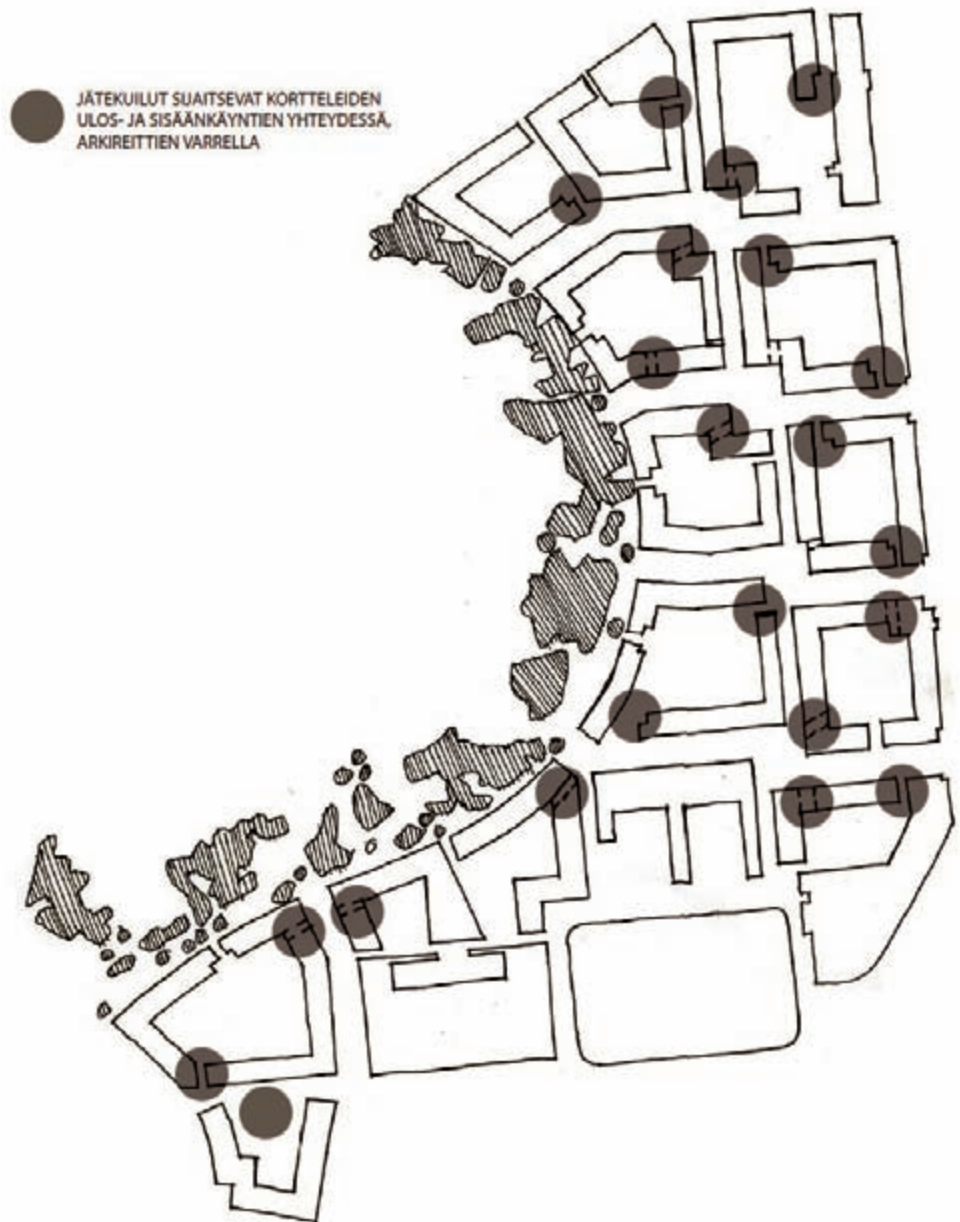
Hietasaaressa seka-, bio- ja paperijätteet sekä keräyskartongin jätehuolto hoidetaan jätteen putkikeräysjärjestelmällä, ellei kaupunki asiasta toisin päättä. Laitoksen keräysputkistolle on varattava riittävästi tilaa korttelialueella. Jätteen keräysluukut sijoitetaan kussakin korttelissa kahteen porttikongiin: korttelin esteettömään ja kokoojaka-tua lähinnä olevaan. Jätepisteiden sijoittelun osalta tulee olla yhteydessä Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisyksikköön, josta saa lisätietoja putkikeräysjärjestelmän osalta.

Jäteluukkujen viereen tai jätehuoneeseen tulee sijoittaa vesipiste. Jäteluukkujen taustamateriaalin tulee kestää voimakasta pesuainetta ja vesispesua.

Kierrätys- tai muita jätehuoneita ei tarvitse rakentaa talo- tai korttelikohtaisesti. Met-tallin, lasin yms. keräyspisteet tullaan järjestämään alueellisesti, mahdollisesti päivit-täistavarakauppojen yhteyteen.



Jätteenkeräysluukut Hammarby Sjöstadissa Tukholmassa



7. Pysäköintijärjestelyt

Pysäköinti on järjestetty Hietasaaren alueella pääasiassa pihakansien alaisiin pysäköintilaitoksiin. Muutamien tonttien osalta osa paikoista on tonttikatujen varsien LPA-merkityillä alueilla. Tonttien 20810/1, 2 ja 4; 813/1-3 sekä 20814/1,2 pysäköintipaikat on osoitettu map-merkitylle alueelle Hyväntoivonpuiston eteläpähän.

Pyöräpysäköinti

Tulevissa asemakaavoissa Helsingissä polkupyöräpaikoista määrätään seuraavasti:

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m² asuntokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin (ja/tai talousrakennuksiin). Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 90 m² toimistokerrosalaa.

Tätä määräystä sovelletaan myös Jätkäsaarenkalliossa ja Hietasaarella. Rakennuksiin sijoitettavista paikoista pääosa tulee suunnitella pihakannen alle sijoitettavaan autojen pysäköintilaitokseen, erilliseen polkupyörille varattuun, kynnyksettömään ja luktettavaan tilaan. Pyöräilijä käyttää samaa ajoramppia kuin autot. Tilan tulee olla pyöräilijälle helposti saavutettaessa turvallisuuskohdat huomioiden. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että pyöräpaikkojen tulisi sijaita ajoluiskan läheisyydessä siten, että pyöräilijä joutuu ajamaan autohallissa mahdollisimman vähän. Alle 12-vuotiaita pyöräilijöitä varten tulee varata joitakin pyöräpaikkoja ulkoväline- ja lastenvaunuvarastoihin. Ulkotilojen pyöräpysäköinti sijoitetaan yhteispihoille pihansuunnitteluohjeen mukaan (sivu 53). Kaikki pyöräpysäköinti tulee suunnitella siten, että pyörät ovat turvalisesti ja käyttöystävällisesti säilytettävissä.



Pysäköintilaitokset

Asemakaavassa määrätään, että kansirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä on otettava erityisesti huomioon puiston ja pihan puuistutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Tarkemmin viherpuiston vaatimuksia on käsitelty pihasuunnitteluohjeen luvussa 5.8: Reunaehdot pysäköintilaitosten ja pihakannen rakenteiden suunnittelua varten.

Pihakansien alaiset pysäköintilaitokset edellyttävät rasitesopimuksia tonttien välillä. Kulku kahden korttelin pysäköintilaitoksiin on saman ajorampin kautta. Ajoramppi sijaitsee tonttikadun alkupäässä. Lisäksi yhteys puiston puoleiseen laitokseen rakennetaan Hietasaarenkujan ali.

Pysäköintilaitokset, ajorampit, kadunalaiset pysäköintilaitoksen osat ja niihin liittyvät laitteet ja rakenteet on suunniteltava ja rakennettava korkeusasemaltaan ja muilta rakennusteknisiltä ratkaisuiltaan siten, että ne muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden. Yhteisjärjestelyistä johtuen pysäköintilaitosten suunnittelu edellyttää tonttien toteuttajilta suunnitelmien yhteensovittamista ja rakentamisen koordinoitua.

LPA-alueet

LPA-alueet suunnitellaan yleisten alueiden katusuunnittelun yhteydessä. Ne tulee toteuttaa ko. suunnitelmien mukaan.

8. Väestönsuojat

Väestönsuojia ei tule rakentaa kiinteistökohtaisesti. Kaikki Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaava-rakennusten väestönsuojapaikat osoitetaan Jätkäsaarenkallion alueen maanalaiseen kalliotilaan.

9. Katuvalaistus

Katujen valaistuksessa sekä tontti- että pääkaduilla käytetään ripustusvalaistusta. Tonttikatujen varrella sekä pääkatujen liittymissä rakennuksilla on rasitteena seinärakenteen toteutus siten, että valaistuksen vaijerien kiinnitys onnistuu. Koska alue on tuulinen, vaijerit on tarkoitettu kiinnittämään seinään 2-3 kohdasta. Tarkempi sijoittelu käy ilmi katupiirustuksista, lisäksi suunnittelun aikana tulee olla yhteydessä Helsingin Energian yhteyshenkilöön ja hyväksyttävä suunnitelmat tältä osin.

Hietasaarenkujan ja Jätkäsaarenkujan katuvalaistus on integroitu tonttien puolelta sijaitsevaan pergolaan.

10. Rakennusten energiaa säästävät ratkaisut

Jätkäsaaren rakentaminen tukee osaltaan eheän yhdyskuntarakenteen ylläpitämistä. Jätkäsaari on osa kantakaupunkia ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien piirissä. Hietasaaren osa-alue voidaan pitää onnistuneena, mikäli asukkaat kokevat sen viihtyisäksi, turvallisesti ja terveelliseksi. Rakennus- ja talotekniikan tulee kestää suunnittelun käyttöä ja rakennussuunnitteluvaiheessa ennakoitua ylläpito- ja huoltotoimet tulee hoitaa ajallaan.

Rakennukset rakennetaan hyvän rakennustavan mukaisesti suunnitelmien, ohjeiden ja lupaehtojen mukaisesti. Rakenteiden ja teknisen järjestelmien toteuttamisessa voidaan käyttää myös hyväksi havaittuja ratkaisuja, joilla pienennetään rakentamisen tai käytön aiheuttamaa primäärienergiankulutusta. Teknisten ratkaisujen valinnan tulee perustua elinkaaritaloudelliseen tarkasteluun.

Aurinkopaneelit, tuuligeneraattorit tai muut energiankeräimet tulee integroida osaksi rakennusten arkkitehtonista kokonaisuutta.

11. Rakennustekniset ja -fysikaaliset ratkaisut

Alueen sijainti tuulelle, kosteudelle ja suolarasitukselle alttiilla paikalla edellyttää kosteus-, lämpö- ja rakennustekniikan hyvää hallintaa ja kykyä yhdistää ne terveelliseksi ja kestäväksi kokonaisuudeksi.

Rakennusten ja niiden ulkovaipan tiiveyden suunnittelussa on otettava huomioon sijaintipaikan erityisolosuhteista aiheutuvat rasitukset. Suunnittelu- ja toteutusvaiheessa onnistuminen edellyttää yleensä vähintään A-luokan pätevyyttä rakennusfysiikan suunnittelussa.

Rakennuksia ja aluetta palvelevaa tekniikkaa sisältävät tilat suunnitellaan vedenpaineen kestäviksi +3.0 korkoon saakka.

12. Muuntamot ja jakokaapit

Asemakaava-alueelle ollaan sijoittamassa Helsingin Energian/ Helen Sähköverkko Oy:n muuntamoita ja jakokaappeja. Lisäksi alueelle sijoitetaan raitioliikenteeseen liittyviä muuntamoita, vaihteenohjauskeskuksia ja vaihteenlämmityskeskuksia sekä liikennevalokaappeja. Muuntamot sijoitetaan Hietasaareen pääsääntöisesti pysäköintitilojen (koska kaava niin määrittelee) yhteyteen ja suunnitellaan vedenpaineen kestäviksi +3.0 korkoon saakka.

Pääsääntöisesti myös jakokaapit integroidaan rakennuksiin. Tämän ohjeen liitteenä on kartta, jossa on määritelty sijainnit eri toimijoiden teknisille laitteille tai tiloille. Tarkat sijainnit määrätään suunnittelun edetessä. Suunnitelma on hyväksyttävä sekä kaappien haltijoilla sekä kaupungin järjestämässä rakennuttajakokouksissa.

Asemakaavassa jokaiselle tontille on määrätty rakennettavaksi tekninen tila (AK- ja KTY- korttelialueiden tonteille tulee varata kullekin yksi, vähintään 1,2 m syvä, 1,8 m leveä ja 2,2 m korkea, kadun suuntaan avautuva, oellinen tila yhdyskuntateknisen huollon jakokaappeja varten). Periaatteena on, että tila ei ole pääkadulle, vaan tonttikadulle avautuva, kaksoisovella varustettu tila, jonka lattiataso on 0.5 m korkeammalla kadun pintaa. Mitoitus on tarkistettava tapauskohtaisesti. Pääperiaatteena on, että jakokaapeille varatut tilat sijoitetaan tonttikatujen puolelle.

13. Suunnittelu-yhteistyö ja rakennusaikaiset järjestelyt

Johtuen tonttien/korttelien eriaikaisista rakentamisaikatauluista voitaneen joutua erilaisiin tilapäisratkaisuihin tai -rakenteisiin. Ne tulee ottaa esille talous- ja suunnittelu-keskuksen järjestämässä, korttelikohtaisissa rakennuttajapalaverissa.

Rasitteiden lisäksi tonteilla voidaan joutua myös muihin yhteisjärjestelyihin.

13.1 Pienoismalli

Tontinvarausehtojen mukaan jokaisen tontin toteuttaja on velvollinen toimittamaan pienoismallin omasta tontistaan ja rakennuksestaan. Malli tullaan sovittamaan Jätkäsaaren infokeskuksessa sijaitsevaan, koko Jätkäsaaren alueen malliin. Malli rakennetaan mittakaavaan 1:500, materiaalina (ja värinä) on koivu, julkisivut tehdään ohuesta koivuvanerista. Aluemallin pohjan taso on +0.0 merenpinnasta.

On suositeltavaa, että pienoismalli toteutetaan korttelikohtaisesti.

14. Yhteenveto sitovista rakentamistapaohjeista

Korttelit:

- Umpikortteliratkaisu ja pysäköintijärjestelyt edellyttävät korttelin tonttien suunnittelun ja rakentamisen tarkkaa koodinointia, rakennussuunnitelmien yhteensovittamista sekä rasitteiden- ja yhteisjärjestelyjen perustamista, joista tonttien toteuttajat vastaavat.
- Korttelien liittymiseen julkiseen kaupunkitilaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kortteleista tulee olla esteettömät yhteydet kaduille, pihoille ja puistoon.

Rakennukset:

- Katujulkisivun sommittelu kokoojakaduille päin noudattaa kantakaupungille tyypilliseen tapaan toiminnan sanelemaa kolmijako-periaatetta:
 1. korkea maantason liiketilakerros,
 2. tavalliset asuinkerrokset ja
 3. kattokerrokset.
- Hietasaarenkujan ja Jätkäsaarenkujan varrelle sijoittuvien matalien rakennusten julkisivuissa tulee käyttää mahdollisimman paljon puuta.
- Tonttikaduilla ja -aukioilla maantasokerrokseen sijoittuvien liike-, toimisto- sekä harraste- ja kokoontumistilojen ikkunat ovat myös luonteeltaan näyteikkunoita. Yhteistilat tulee suunnitella luonteviksi kohtaamispaikoiksi sisäänkäyntien yhteyteen.
- Puistoon liittyvät asuntokohtaiset terassit rajataan sokkelimuurilla puistotilasta. Myös korttelipihoille päin maantasokerrokseen tulee sijoittaa asuntokohtaisia pihoja.
- Katutilaan liittyvien porrashuoneiden sisäänkäyntien tulee olla sisäänvedettyjä ja kantakaupunkimaiseen tyyliin näyttäviä. Myös puiston puolelta tulee olla porrashuoneyhteys.
- Kokoojakaduille avautuvat parvekkeet tulee suunnitella pääsääntöisesti sisäänvedettyinä. Puiston puolella parvekkeiden tulee olla rakennukseen integroidut.
- Kaltevat katot tulee materiaaliltaan toteuttaa tummaksi maalatusta teräksestä. Kattokerrokseen tulee suunnitella terrassipihoja mahdollisine istutuksineen.
- Katujulkisivujen tulee olla ilmeeltään yksiaineisia, poikkeuksen tästä tekevät kattokerrokset. Värien tulee olla murrettuja. Kaava edellyttää julkisivujen rappaamista, mutta myös puhtaaksimuuraus on mahdollinen.

Esteettömät yhteydet:

- Pihojen puoleiset sisäänkäynnit tulee suunnitella esteettöminä. Esteettömät pihasisäänkäynnit luiskineen suunnitellaan yhtenäiseksi osaksi pihakokonaisuutta.
- Korttelipihoihin on aina esteetön kulku tonttikatujen aukioilta.
- Kadunpuoleiset sisäänkäynnit tulee mahdollisuuksien mukaan suunnitella esteettöminä. Kadun ja pihan väliset tasoterot on ratkaistavissa esimerkiksi läpikuljettavan hissityypin avulla.

Korttelipihat:

- Kaikista pihoista laaditaan erillinen koko korttelin kattava yhteinen pihasuunnitelma. Maisema-arkkitehti koordinoi koko korttelin suunnittelua ja huolehtii osaltaan pihaan liittyvien suunnitelmien yhteensovittamisesta.
- Kansipihojen suunnittelussa tulee pysäköintiratkaisun luonostelun alkuvaiheesta asti ottaa huomioon kasvualustojen ja kasvillisuuden pihakannelle tuottama kuorma, jotta kansirakenteet voidaan mitoittaa oikein ja kasveille saadaan hyvät kasvuolosuhteet.
- Tarvittavat pelastusreitit integroidaan visuaalisesti ja toiminnallisesti osaksi pihakokonaisuutta.
- Pihoille tulevat polkupyöräpaikat sijoitetaan kulkuteiden reunoille mielellään rakenteiden suojaan tai rajaamiksi.

Jätehuolto:

- Hietasaareissa seka-, bio- ja paperijätteet sekä keräyskartongin jätehuolto hoidetaan jätteen putkikeräysjärjestelmällä.
- Jätteen keräysluukut sijoitetaan kussakin korttelissa kahden porttikäytävän, joista toinen on esteetön.

Pyöräpysäköinti:

- Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m² asuntokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin. Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 90 m² toimituskerrosalaa.

Muita ohjeita:

- Väestönsuojia ei rakenneta kiinteistökohtaisesti. Kaikki Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaava-alueen rakennusten väestönsuojapaikat osoitetaan Jätkäsaarenkallion alueen alaiseen kalliotilaan, ellei kaupunki päättä asiasta toisin.
- Alueelle sijoitettavat muuntamot tulee sijoittaa pääsääntöisesti pysäköintilaitosten yhteyteen. Ne tulee suunnitella vedenpaineen kestäviksi tasoon +3.0 saakka.
- Hietasaarenkujan länsipuolen tonteille on rakennettava kujaa rajaavat pergolat, joihin liittyy kujien katuvalaistus. Pergolan tyyppisuunnitelma on rakentamistapaohjeen liitteenä.

Lisäksi asemakaavamääräyksistä voidaan myöntää vähäisiä poikkeuksia seuraavasti:

- AK-korttelialueella saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyyppien kehittämisessä.
- Teknisiä tiloja ja ilmastointilaitteita on mahdollista sijoittaa kerrokseen kerrosalan lisäksi asemakaavan mukaisten kerroslukujen ja rakennusalojen puitteissa. Ratkaisun tulee olla myös kaupunkikuvallisesti hyväksyttävä.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MAÄRÄYKSET

← m400

Luku osoittaa kerrosalimittana huikeapallon kadunvarsi- ja rakennus- ja sen osien suurimman sallitun kerrosalun.

Asuin- ja toimistorakennusten korttelialue.

Eriyhteisön korttelialue.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Lähipalveluskauden korttelialue.

Yleisten rakennusten korttelialue.

Julkinen lähipalveluskauden korttelialue.

Opetustoimintaa palveluskauden rakennusten korttelialue.

Uhrilautamintaa palveluskauden rakennusten korttelialue.

Hotellirakennusten korttelialue.

Toimistorakennusten korttelialue.

Puisto.

Autoparkkojen korttelialue.

Autoparkkojen korttelialue, jolle saa sijoittaa pysäköintöalueen.

Vesialue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Rist. merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Ohjeellinen tontin numero.

Kadun, satuaution, tai puiston nimi.

Rakennuskoikeus kerrosalimittana.

← m400

kly8000

IV

III a 1/2

VII 1/2 + 1/2

III 1/2

GWD

+7.0

pk

J

kah

Y

mav

Luku osoittaa kerrosalimittana huikeapallon kadunvarsi- ja rakennus- ja sen osien suurimman sallitun kerrosalun.

Rakennuksen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osien suurimman sallitun kerrosalun.

Alueen, jolle saa sijoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osien suurimman sallitun kerrosalun.

Suhteessa oleva ensimmäinen numero luku rakennuksen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuri osa rakennuksen suurimman kerrosalun alasta tulee rakennuksen toiseksi ylimmässä kerroksessa.

Alueen, jolle saa sijoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osien suurimman sallitun kerrosalun.

Alueen, jolle saa sijoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osien suurimman sallitun kerrosalun.

Alueen, jolle saa sijoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osien suurimman sallitun kerrosalun.

Alueen, jolle saa sijoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osien suurimman sallitun kerrosalun.

Alueen, jolle saa sijoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osien suurimman sallitun kerrosalun.

Alueen, jolle saa sijoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osien suurimman sallitun kerrosalun.

Alueen, jolle saa sijoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osien suurimman sallitun kerrosalun.

Alueen, jolle saa sijoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osien suurimman sallitun kerrosalun.

Alueen, jolle saa sijoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osien suurimman sallitun kerrosalun.

Alueen, jolle saa sijoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osien suurimman sallitun kerrosalun.

Alueen, jolle saa sijoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osien suurimman sallitun kerrosalun.

Alueen, jolle saa sijoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osien suurimman sallitun kerrosalun.

Alueen, jolle saa sijoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osien suurimman sallitun kerrosalun.

Alueen, jolle saa sijoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osien suurimman sallitun kerrosalun.

Ostajan korttelialueen alla oleva maanalaisten yläosan käyttöön tarkoitettu huolto- ja sen aluetta. Katu on oltava huoltoon korttelialueiden perustarvikkeissa. Alueelle saa rakentaa myös muiden maanalaisten tilojen käytävä.

Maanalaisten pysäköintialue. Alueelle saa sijoittaa lisäksi muuten maanalaisten alueille rakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdyksien kunnallisen huollon tiloja.

Maanalaisten pysäköintialue, joka sijaitsee tasavälillä -0,30 suojavyöhykkeiden. Pysäköintialueiden jatkamis tulee korttelialueella jotta yläosan katoakauden väpö- ja 25m edellytyksillä laitteesta yrittää 40dBa. Kallioiltojen läheisyydessä ei saa kaivaa tai louhia siltä, että siitä aiheutuu haittaa kallioliikelle.

Sijaintiaan ohjeellinen, maanalaisten alijoh- tava pysäköintialueiden välillä.

Alueen osa, johon saa sijoittaa porta- teknisen huolto- ja ilmanvaihtokulun maan- alaista tiloja. Mitä kallella rakennus- on osasto- ja merkintä tulee kullakin- yrittää siltä toiseen rakennukseen.

Alueen osa, johon saa sijoittaa teknisen huolto- ja ilmanvaihtokulun maanalaista tiloja.

Alueella tulee ylläpitää rantamurin en- rohin rakennit- että siltä saa haittaa tai vahingoittaa muilla rakennuksilla.

Alueen osa, jolle saa sijoittaa pilaantuneita maa-aineksa ympäristöalun mukaisesti.

Alueen osa, jolle saa sijoittaa yndyskunta- teknisen huollon tiloja ja jätteen syvike- räystäitä.

Maanalaisten tilojen jotta sijaintiaan oh- jeellinen aluetta.

Rakennukseen jätettävä sijaintiaan ohje- linen kulu- jotta on verustettav- pila-

Vaihtokäyttö- tila.

Rakennukseen jätettävä aukko. Roomalaisten numero osoittaa aukon vähimmäiskorkeus- den.

Nuoli osoittaa rakennuksen sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jonka puolesta rakennuksen ulkoseinän siltä il- kunniden ja muiden rakennusten läheis- täyden aluetta- rakennus- vastaan on oltava vähintään luvun osoittamilla taol- la 40dBa.

Ohjeellinen pelikanta.

Leikkiläis- erityisesti pelikorttikäyttöön varattu ohjeellinen alueen osa.

Isotettava alueen osa.

Isotettava puu-.

Katu.

Aukko oleva katualueen osa.

Jalan- ja polkupyörä- varattu aukko- na oleva katualueen osa.

Jalan- ja polkupyörä- varattu aukko- na oleva katualueen osa, jolla tontilla ajo on sallittu.

Jalan- ja polkupyörä- varattu aukko- na oleva katualueen osa, jolla huolto- on sallittu.

Jalan- ja polkupyörä- varattu katu.

Jalan- ja polkupyörä- varattu katu.

Yleiselle jalan- ja polkupyörä- varattu katu.

Yleiselle jalan- ja polkupyörä- varattu katu.

Yleiselle jalan- ja polkupyörä- varattu katu.

Yleiselle jalan- ja polkupyörä- varattu katu.

Yleiselle jalan- ja polkupyörä- varattu katu.

Yleiselle jalan- ja polkupyörä- varattu katu.

Yleiselle jalan- ja polkupyörä- varattu katu.

Yleiselle jalan- ja polkupyörä- varattu katu.

Yleiselle jalan- ja polkupyörä- varattu katu.

Yleiselle jalan- ja polkupyörä- varattu katu.

KTY- korttelialueita koskevat lisätekstit:

- Rakennuksiin saa rakentaa tiloja toimistoja, ympäristöä ohjaavaa ahtauttamista teollisuutta ja julkisia palveluja varten sekä lisäksi ko-koontumista, koulutusta, näyttelyä, liikunta- ja vapaa-aikaa sekä vastaavien toiminnan tiloja. Ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa liik-ko-, myymälä-, näyttely- tai muita asiakas-palveluita.

- Tontille saa sijoittaa enintään 200 m² saun-tiloja kattoerokseen kerroksellaan lisäksi.

- Työhuoneita saadaan sijoittaa sellaisiin osi-oi- tai maanalaisten tiloihin, joihin saadaan nit-tävästi pääsyä.

- Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa ylämäen ker-rosken yläpuolelle.

YU- korttelialueita koskevat lisätekstit:

- Alueella saa sijoittaa muita palvelu- ja toimitiloja.

- Tontilla 20811/2 rakennuksen pohjoispuo-lelleen saa tonttia on suositeltava puistonai-koita, ja sieltä tulee olla väylän kevyen lii-koitten yhteydessä Hampurinkujasta Hietasaa-renkujalle.

- Tontille saa sijoittaa ulma-altaan ulko-tilaan.

Katu- ja puistotontteja koskevat lisätekstit:

- Julkiset ulkotilat rakennuksineen, rakentei-neen ja kalusteineen on toteutettava kau-punkikuvalleisesti korkeatasoisena, muotoilui-taan ja materiaaleiltaan korkeatasoisena se-ikä sikä kestävinä ja sätämäljööseen so-veltuvina. Ympäristönsä on integroitava osaksi muuta julkisen ympäristön toiminnal-lis- ja rakenteellisia elementtejä.

- Kävijät, kiskot ja maanalaista tiloista joh-tavat hissi- ja porrasyhteydet on suunniteta-valuotteavasti osaksi ympäristöä ja detai-loitava jalkenkäijien mittakaavan sopiviksi.

- Kevyen liikenteen reitit on toteutettava es-teettöminä kaikkien käyttäjien ryhmien kannal-ta. Mikäli päällekkäiset esteettömyys reitit, on huolehdittava, että vaihtoehto-isen esteetön reitin on oltava helposti hah-motettavissa.

- Katujen ja aukoiden pintamateriaalien on oltava laadukkaita, luonnontasaisia ja käytet-tävä rennareitit ja aukoiden pintamateriaal-lis- sekä alueiden tai toimintojen rajoissa.

- Järjestyksen ja sähkön liityvien au-koitten tulee jättää Hietalahden maan-kaupunkikuvalleisista laatuolosuhteista. Olemassa olevat laatuolosuhteet on säilytettävä.

- Kokoojakaupalle tulee sijoittaa kadun mo-lemmin puolin köynnöskäytöksiä, joihin voidaan integroida valaistus ja rajoitusten

sijoitusten kannattimet. Tonttikadulla tulee olla viherportit ja muita vastaavia rakentei-lis- ja laatuolosuhteita, joihin saadaan nit-tävästi pääsyä.

- Valaistuksen tulee korostaa reitistöä ja ei-ol- lais- ja laatuolosuhteita, edistää turvallisuuden tunnetta ja sopia kaupunkikuvaan. Valaisi-n-kaisteen muotoilu ja välin viherportit on oltava korkeatasoisia ja kannakuvain kaupunkikuvaan sopivia.

- Puysköttilätoisen säännöt tuomuu-re-neen Villimäen kadulla ja Länstamman-kaupunkikuvalleisesti korkeatasoisena, muotoilui-taan ja materiaaleiltaan korkeatasoisena se-ikä sikä kestävinä ja sätämäljööseen so-veltuvina. Ympäristönsä on integroitava osaksi muuta julkisen ympäristön toiminnal-lis- ja rakenteellisia elementtejä.

- Mehelehtikadun kevyen liikenteen alitus on toteutettava kaupunkikuvalleisesti korkeas-oisena aukiona, joka on valoisaa ja avo-ista.

- Aukio on sovitettava linkeittäin ympäristö-ol-massa olevaan ja tulevaan kaupunkiku-vaan. Aukio tulee suunnitella luon-nontasaisesti korkeatasoisena, muotoilui-taan ja materiaaleiltaan korkeatasoisena se-ikä sikä kestävinä ja sätämäljööseen so-veltuvina. Ympäristönsä on integroitava osaksi muuta julkisen ympäristön toiminnal-lis- ja rakenteellisia elementtejä.

- Hyväntoimintatila on suunnitettava ei-ol- lais- ja laatuolosuhteita, joihin saadaan nit-tävästi pääsyä. Aukio on sovitettava linkeittäin ympäristö-ol-massa olevaan ja tulevaan kaupunkiku-vaan. Aukio tulee suunnitella luon-nontasaisesti korkeatasoisena, muotoilui-taan ja materiaaleiltaan korkeatasoisena se-ikä sikä kestävinä ja sätämäljööseen so-veltuvina. Ympäristönsä on integroitava osaksi muuta julkisen ympäristön toiminnal-lis- ja rakenteellisia elementtejä.

LPA-korttelialueita koskevat lisätekstit:

- LPA-korttelialueiden läpi on johdettava yel-lyksen jalkenkäijien yhteydessä. Alueella saa rakentaa ympäristöä ohjaavaa ahtauttamista teollisuutta ja julkisia palveluja varten sekä lisäksi ko-koontumista, koulutusta, näyttelyä, liikunta- ja vapaa-aikaa sekä vastaavien toiminnan tiloja. Ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa liik-ko-, myymälä-, näyttely- tai muita asiakas-palveluita.

- Tontille saa sijoittaa enintään 200 m² saun-tiloja kattoerokseen kerroksellaan lisäksi.

- Työhuoneita saadaan sijoittaa sellaisiin osi-oi- tai maanalaisten tiloihin, joihin saadaan nit-tävästi pääsyä.

- Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa ylämäen ker-rosken yläpuolelle.

- Tontille saa sijoittaa ulma-altaan ulko-tilaan.

Tonttien autopaikkamääräykset:

Au-koittamäärät: 1 ap / 125 km²
Osakkeittamäärät: 1 ap / 240 km²
Muut autopaikat: 1 ap / 300 km²
Tontit: 1 ap / 350 km²
Myymälä, näyttely, liikunta- ja vapaa-aikaa: 1 ap / 120 km²
Teollisuus, koulutus, näyttely, liikunta- ja vapaa-aikaa: 1 ap / 200 km²
Säätötilat: 1 ap / 800 km²
Ennen: 1 ap / 100 km²
Muut julkiset tilat: 1 ap / 350 km²
Ennen: 1 ap / 350 km²
Hotellit, ennen: 1 ap / 350 km²

Jos tontilla on vuokra-asuntoja, voidaan ni-iden osasta toteuttaa autopaikkoja 20% mäs-ryksää vähemmän.

Jokaisesta tontista varten tulee osoittaa yksi py-äsköintipaikka, joka on varattu liikenteel-lis- ja laatuolosuhteita.

Autopaikkojen ja ajokäytävien sijoitta-minen AK, AKS- ja AL-korttelialueilla:

- Autopaikat on sijoitettava pysäköintitok-siin, ei-ol- lais- ja laatuolosuhteita, joihin saadaan nit-tävästi pääsyä. Aukio on sovitettava linkeittäin ympäristö-ol-massa olevaan ja tulevaan kaupunkiku-vaan. Aukio tulee suunnitella luon-nontasaisesti korkeatasoisena, muotoilui-taan ja materiaaleiltaan korkeatasoisena se-ikä sikä kestävinä ja sätämäljööseen so-veltuvina. Ympäristönsä on integroitava osaksi muuta julkisen ympäristön toiminnal-lis- ja rakenteellisia elementtejä.

- Ajokäytävät korttelialueiden alla oleviin py-äsköintitoksin on johdettava liikenteel-lis- ja laatuolosuhteita.

- Tontin 20802/2 ajokäytävien kautta saadaan johdettava liikenteel-lis- ja laatuolosuhteita, joihin saadaan nit-tävästi pääsyä. Aukio on sovitettava linkeittäin ympäristö-ol-massa olevaan ja tulevaan kaupunkiku-vaan. Aukio tulee suunnitella luon-nontasaisesti korkeatasoisena, muotoilui-taan ja materiaaleiltaan korkeatasoisena se-ikä sikä kestävinä ja sätämäljööseen so-veltuvina. Ympäristönsä on integroitava osaksi muuta julkisen ympäristön toiminnal-lis- ja rakenteellisia elementtejä.

- Tontin 20805/2 ajokäytävien kautta saadaan johdettava liikenteel-lis- ja laatuolosuhteita, joihin saadaan nit-tävästi pääsyä. Aukio on sovitettava linkeittäin ympäristö-ol-massa olevaan ja tulevaan kaupunkiku-vaan. Aukio tulee suunnitella luon-nontasaisesti korkeatasoisena, muotoilui-taan ja materiaaleiltaan korkeatasoisena se-ikä sikä kestävinä ja sätämäljööseen so-veltuvina. Ympäristönsä on integroitava osaksi muuta julkisen ympäristön toiminnal-lis- ja rakenteellisia elementtejä.

- Tontin 20807/2 ajokäytävien kautta saadaan johdettava liikenteel-lis- ja laatuolosuhteita, joihin saadaan nit-tävästi pääsyä. Aukio on sovitettava linkeittäin ympäristö-ol-massa olevaan ja tulevaan kaupunkiku-vaan. Aukio tulee suunnitella luon-nontasaisesti korkeatasoisena, muotoilui-taan ja materiaaleiltaan korkeatasoisena se-ikä sikä kestävinä ja sätämäljööseen so-veltuvina. Ympäristönsä on integroitava osaksi muuta julkisen ympäristön toiminnal-lis- ja rakenteellisia elementtejä.

- Tontin 20808/3 ajokäytävien kautta saadaan johdettava liikenteel-lis- ja laatuolosuhteita, joihin saadaan nit-tävästi pääsyä. Aukio on sovitettava linkeittäin ympäristö-ol-massa olevaan ja tulevaan kaupunkiku-vaan. Aukio tulee suunnitella luon-nontasaisesti korkeatasoisena, muotoilui-taan ja materiaaleiltaan korkeatasoisena se-ikä sikä kestävinä ja sätämäljööseen so-veltuvina. Ympäristönsä on integroitava osaksi muuta julkisen ympäristön toiminnal-lis- ja rakenteellisia elementtejä.

Autopaikkojen sijoittaminen muilla kortte-lialueilla:

- KL-1- ja KTY-korttelialueilla autopaikat on sijoitettava maanalaisten tiloihin. Autopaiko-ja ei saa sijoittaa pihalle muualla kuin en-kaisten asemakaavassa osoitetuille pysä-koittipaikoille tontilla 20803/3.

- YU-korttelialueilla autopaikkoja ei saa sijoit-taa pihalle.

Tällä asemakaavalla korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako.

LUANNOS 30.11.2009 / Jukka

Yleinen sähköverkko Oy:
 yleisen sähköverkon muuntamo
 yleisen sähköverkon jakokaapit
 keskitetty 10 kV maakaapeli

Helsingin Seudun Ympäristöpalvelut:
 yleisen jäteveden pumpaamo
 Helsingin kaupungin rakennusvirasto:
 hulevesipumpaamo

HKL-Ratiloille:
 sähkönsyöttöasema
 ratiloitten vaihte, jonka läheisyydessä Tarve
 vaihteenotuskeskukseksi ja valdellamitykselle

Ksv liikennevalot:
 Valo-ohjattu liittymä,
 tarve liikennevalojen koekaapille

Helsingin Seudun Ympäristöpalvelut:
 mahdolliset Jäte- ja syväkäsittely

Järvenpään kaupungin ja Helsingin kaupungin asemakaava-alue
 MUUNTAMON, LAITEKAAPIN, PUMPAAMON
 YM. SUOJITTELU SUOJITUS

LUANNOS 30.11.2009 / Jukka

Helen Sähköverkko Oy:
yhteisen sähköverkon muuttaminen
yhteisen sähköverkon jakokaappi
keskijännitteen to KV maakaapeli

Helsingin Seudun Ympäristöpalvelut:
yhteisen jätteen pumpaaminen
Helsingin kaupungin rakennusvirasto:
hulavesipumppaaminen

HKL-Raittioliikenne:
sähköistys
raittovalon vaihto, jonka lisäksi syödessä tarve
vaihdenlämpökeskuksille ja vaihtelämmityskeskuksille

Sisä-Ilmanvaihtolaitto:
Valo-ohjattu liityntä,
tarve ilmanvaihtojen jakokaappiin

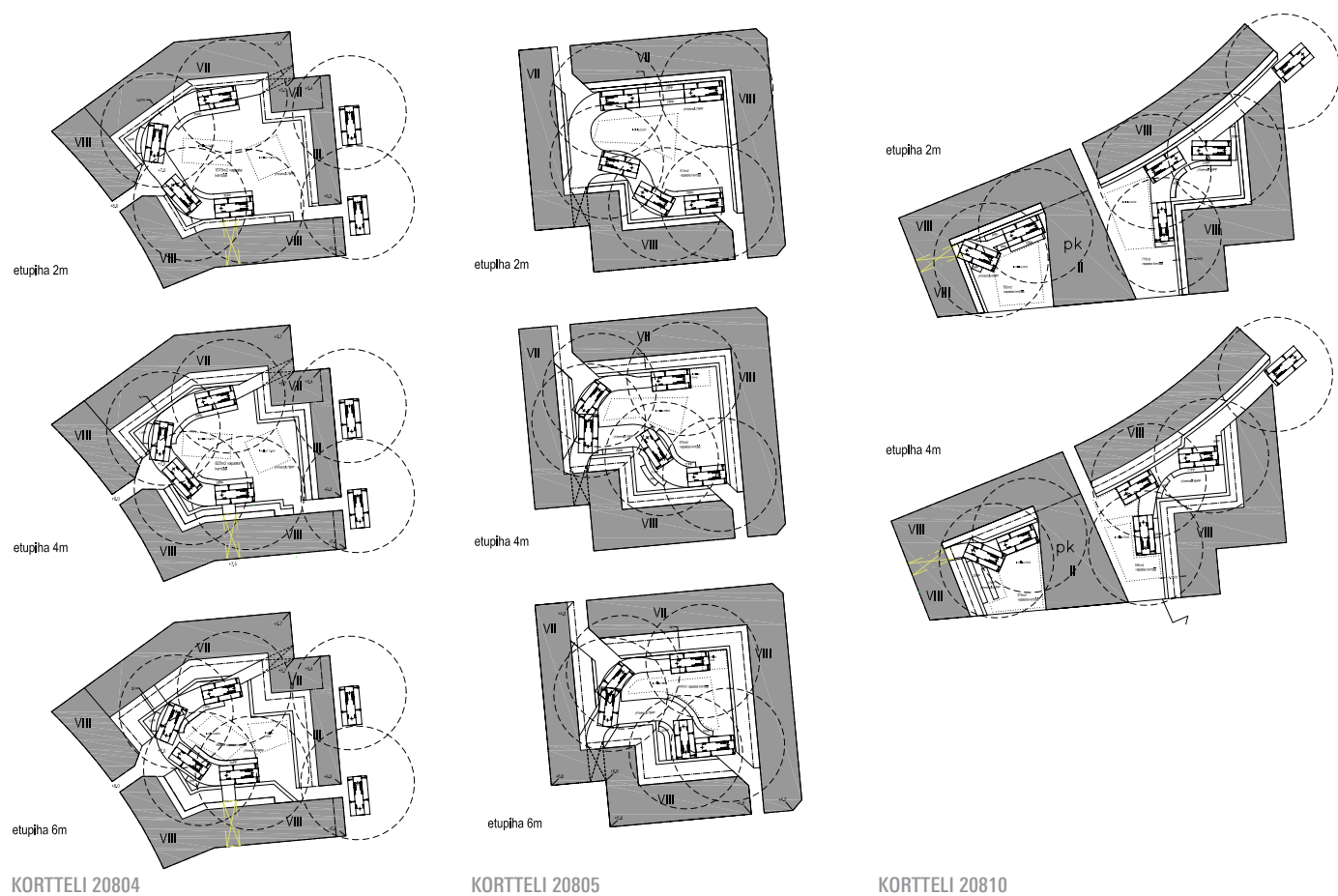
Helsingin Seudun Ympäristöpalvelut:
mahdolliset syöttö- ja vastaanotto-

67

Korttelipihan esimerkkiratkaisuja – esimerkkikorttelit 20804, 20805 ja 20810

Hietasaarella ahtaiden korttelipihojen kokonaismoitukseen eniten vaikuttava tekijä on pelastustie. Seuraavassa on tutkittu asuttopihojen ja pelastusteiden suhdetta pihan kokonaismoitukseen.

Kaaviosta huomataan, että jo kahden metrin lisäys asuttopihan syvyyteen vähentää yhteispiha-aluetta huomattavasti. Yhteispihan ja yksityisten alueiden suhde olisi hyvä optimoida kortteleittain tarkastelemalla kaikkien korttelin rakennusten asuttopihoja kokonaisuutena ja suhteuttamalla ne yhteispiha-alueeseen.



Kortteli 20804

Korttelin viitesuunnitelman lähtökohtana on ollut kansipiharatkaisu, jossa ensimmäisen kerroksen asuntoihin liittyvät asuntokohtaiset pihat. Rakennuksissa on ainoastaan pihalle avautuvia asuntoja, jolloin pelastusajoneuvon tulee päästä sisäpihalle.

RATKAISU:

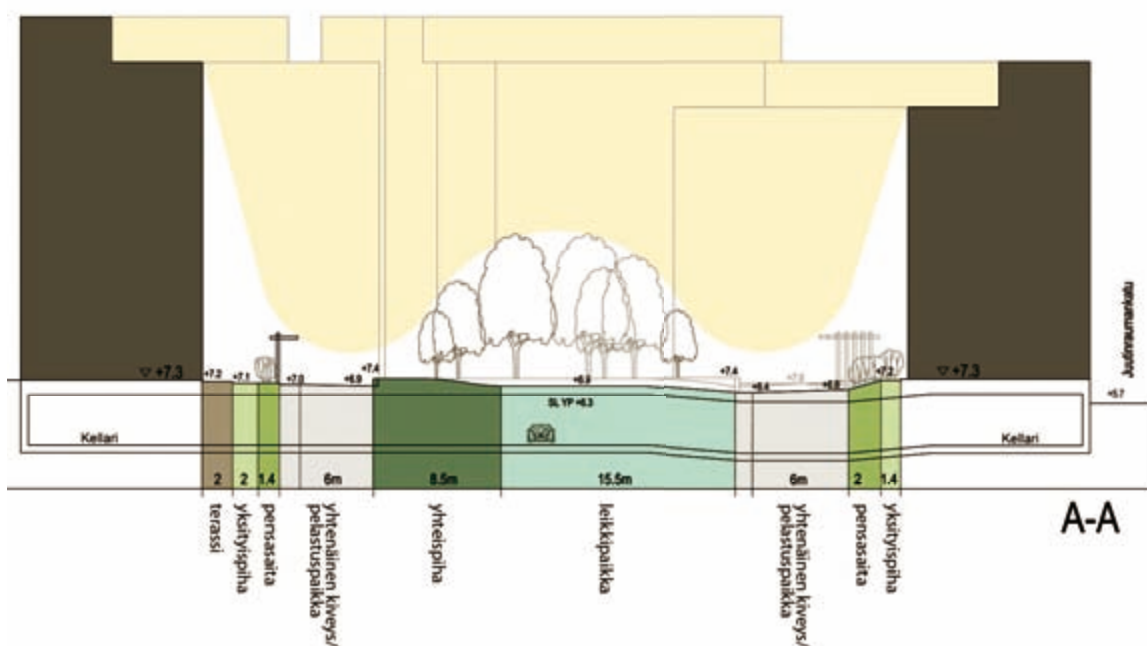
Rakennusten ensimmäisen kerroksen asuntoihin liittyvät asuntopihat ulotetaan noin seitsemän metrin päähän rakennuksesta, sisäänkäynnille johtavan esteettömän luisukan päähän. Asuntopihojen rajalle tehdään tilanraajaaja - pergola, muuri tai leikattu pensasaita. Tilanraajaajan eteen tai pergolan alle sijoitetaan pihan pyöräpaikat. Tarvittaessa rakenteeseen voidaan integroida esim. savunpoistorakenteita. Tilanraajaajan eteen on sijoitettu pelastusreitti, joka on myös toiminnallinen pihatila. Pelastusreitin muodostaman silmukan keskelle pakollisilta toiminnoilta vapaaksi jäävä alue on toiminnallista yhteispihaa, joka pyritään säilyttämään eheänä ja yhtenäisenä, mahdollisimman suurena alueena. Alue suunnitellaan pihan sydämeäksi, sille sijoitetaan puita ja istuksia.

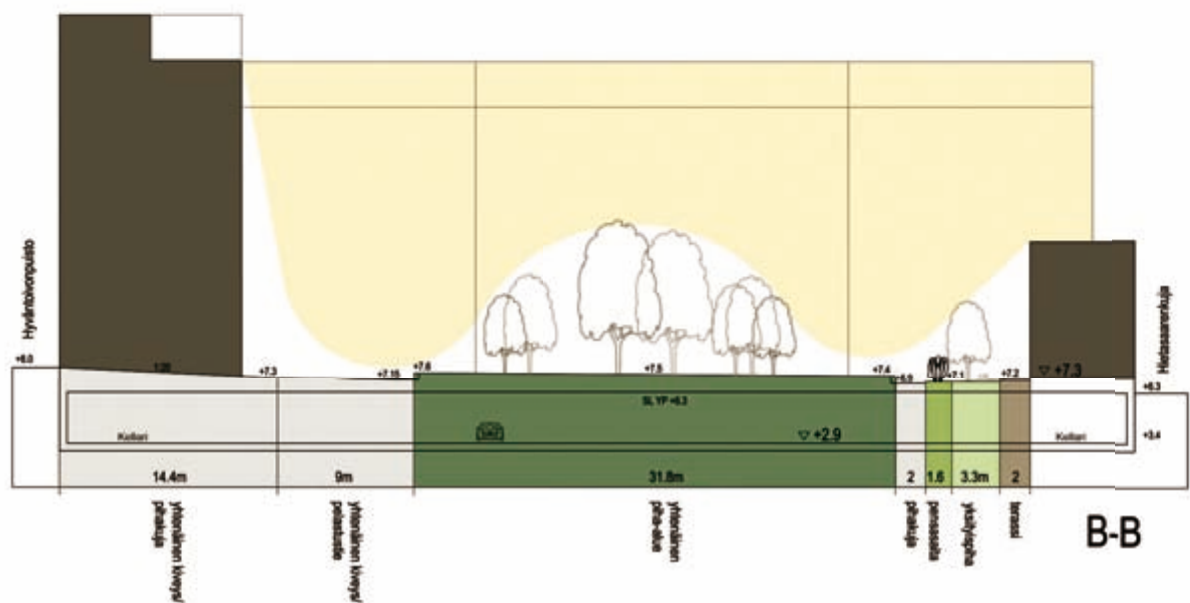
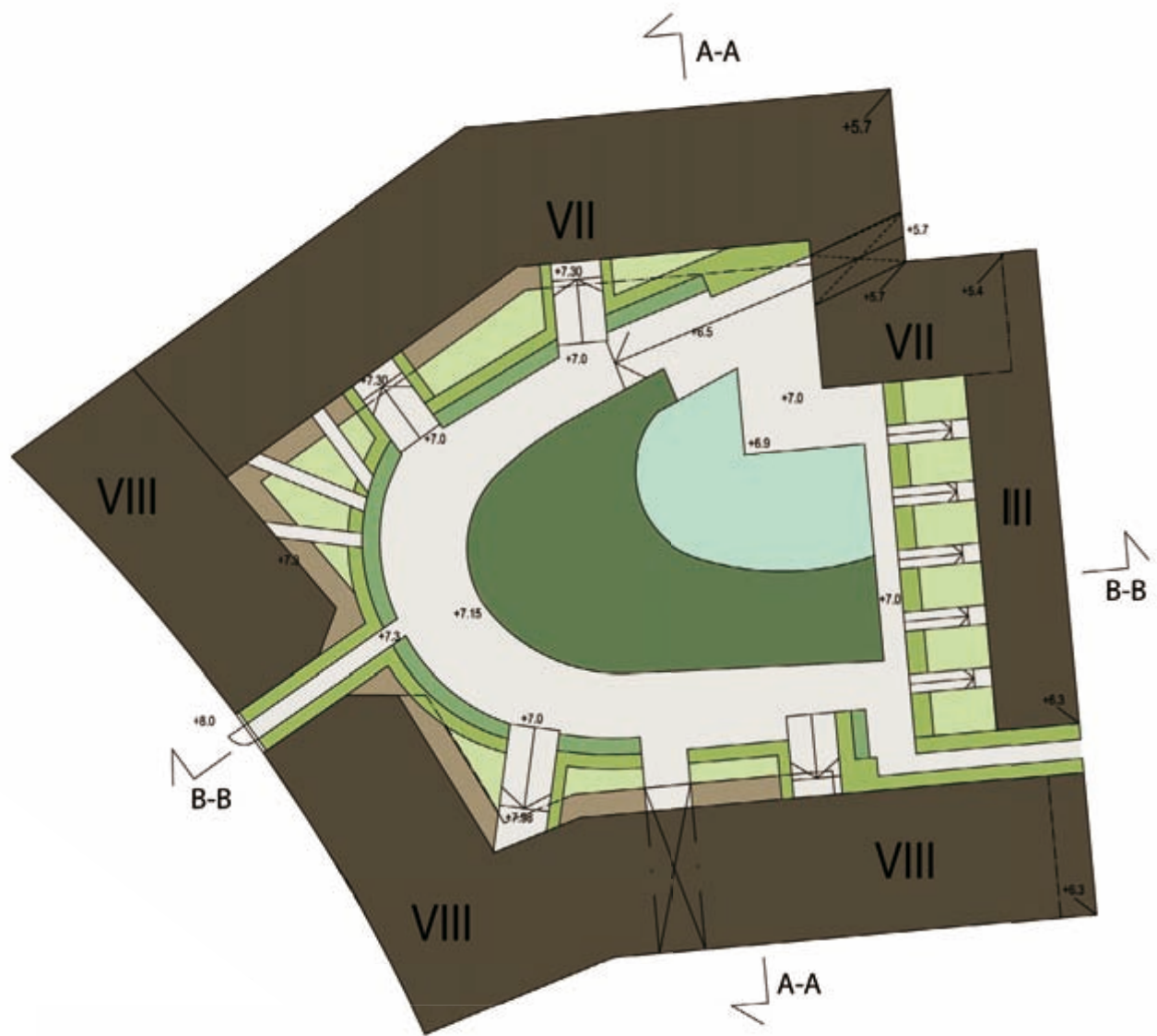
Pihan korkeusmaailma suunnitellaan siten, että kannelle tulee riittävästi kasvualustatäyttöjä istutuksia varten. Kansi myös mitoitetaan kestämään kasvualustan ja puiden paino.

Leikkipaikka on sijoitettu pihan valoisimpaan paikkaan.



TÄMÄ VIITESUUNNITELMA EI OTA KANTAA PIHASUUNNITELMAN ESTEETTISIIN RATKAISUIHIN, KUTEN MUOTOKIELEEN TMS.





Kortteli 20805

Korttelin viitesuunnitelman lähtökohtana on ollut kansipiharatkaisu, jossa ensimmäisen kerroksen asuntoihin liittyvät pienet asuntokohtaiset pihat. Rakennuksissa on ainoastaan pihalle avautuvia asuntoja, joten pelastusajoneuvon tulee päästä sisäpihalle.

RATKAISU:

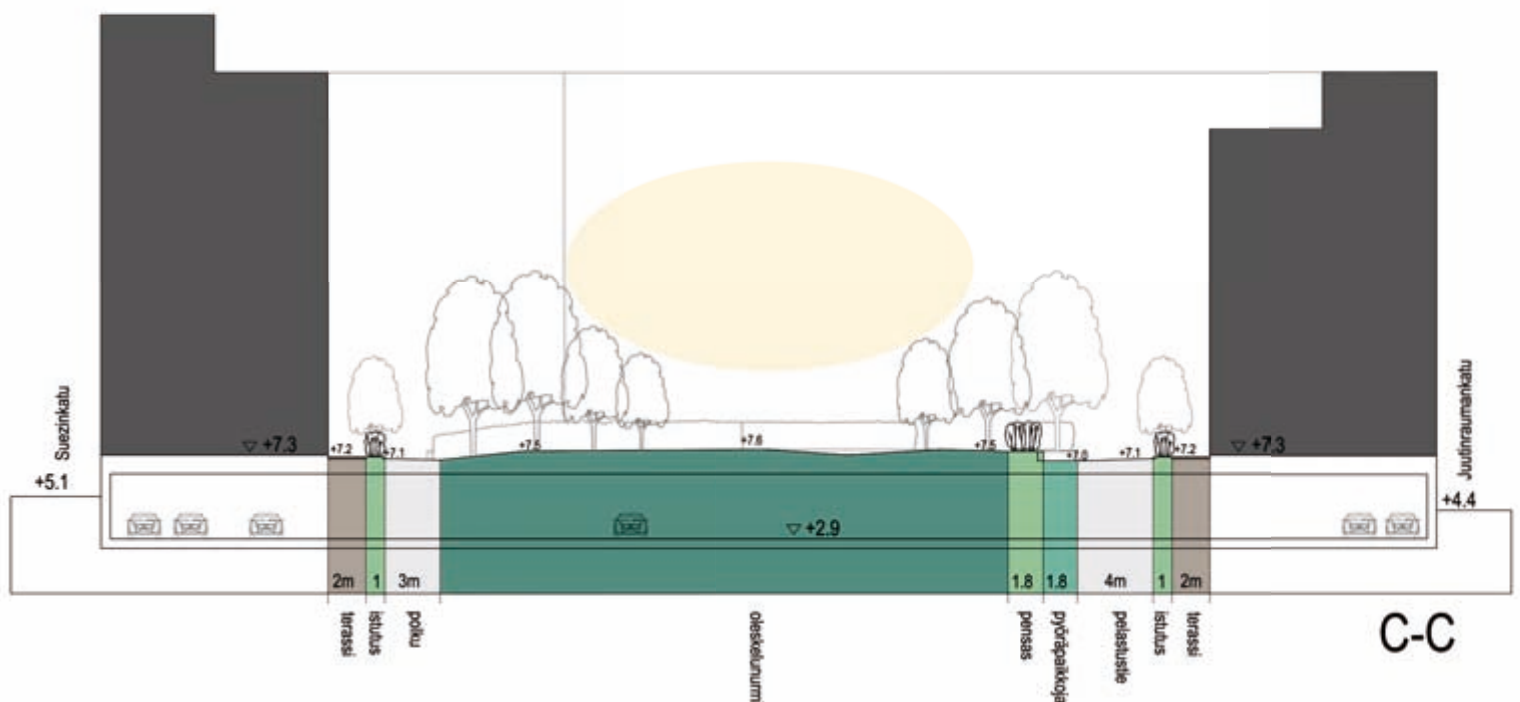
Rakennukseen käydään sisään pihatasosta ilman luiskaa. Oven eteen, koko sisäänkäynnin leveydeltä, tehdään 300mm syvä kaukalo, joka on varustettu kaivolla. Näin pitkät sisäänkäyntiluiskat eivät vie tilaa ahtaalla pihalla. Ensimmäisen kerroksen asuntoihin liittyvät asuntopihat ulotetaan vain noin kahden metrin päähän rakennuksesta. Asuntopihojen rajalle tehdään tilanrajaaja - pergola, muuri tai leikattu pensasaita. Tilanrajaajan eteen tai pergolan alle sijoitetaan pihan pyöräpaikat. Tarvittaessa rakenteeseen voidaan integroida esim. savunpoistorakenteita. Tilanrajaajan eteen on sijoitettu pelastusreitti, joka on myös toiminnallinen pihatila. Pelastusreitin muodostaman silmukan keskelle pakollisilta toiminnoilta vapaaksi jäävä alue on toiminnallista yhteispihaa. Alue suunnitellaan pihan sydämeäksi, sille sijoitetaan puita ja istutuksia.

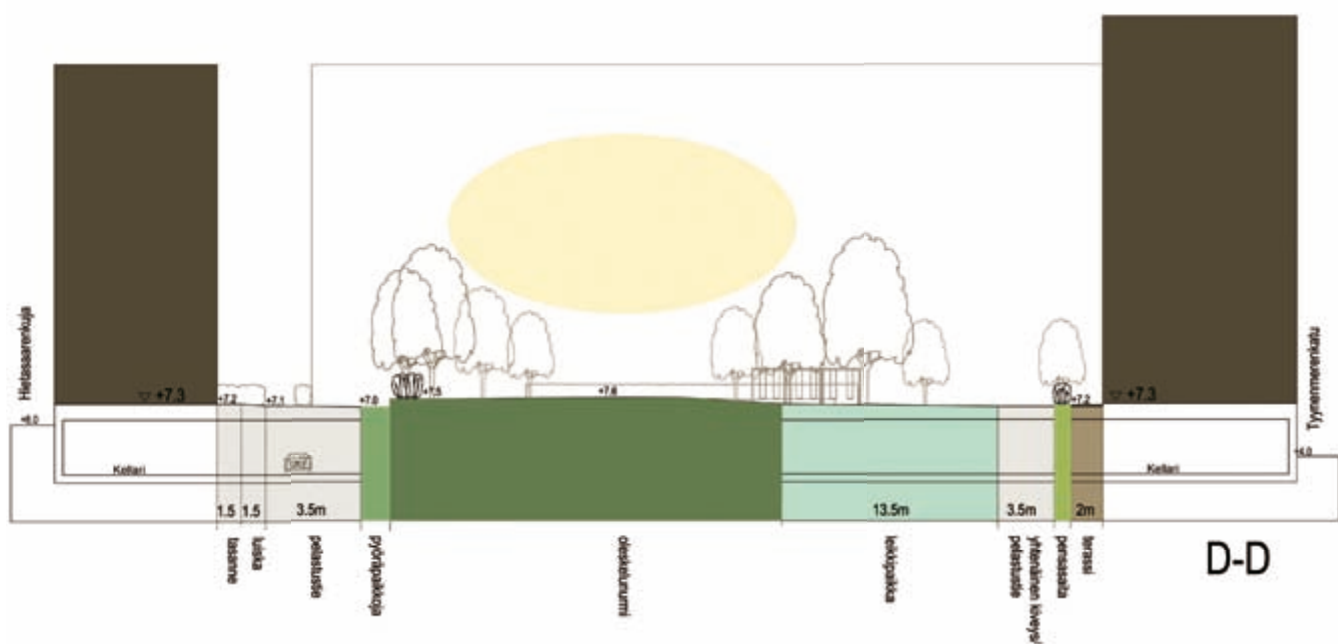
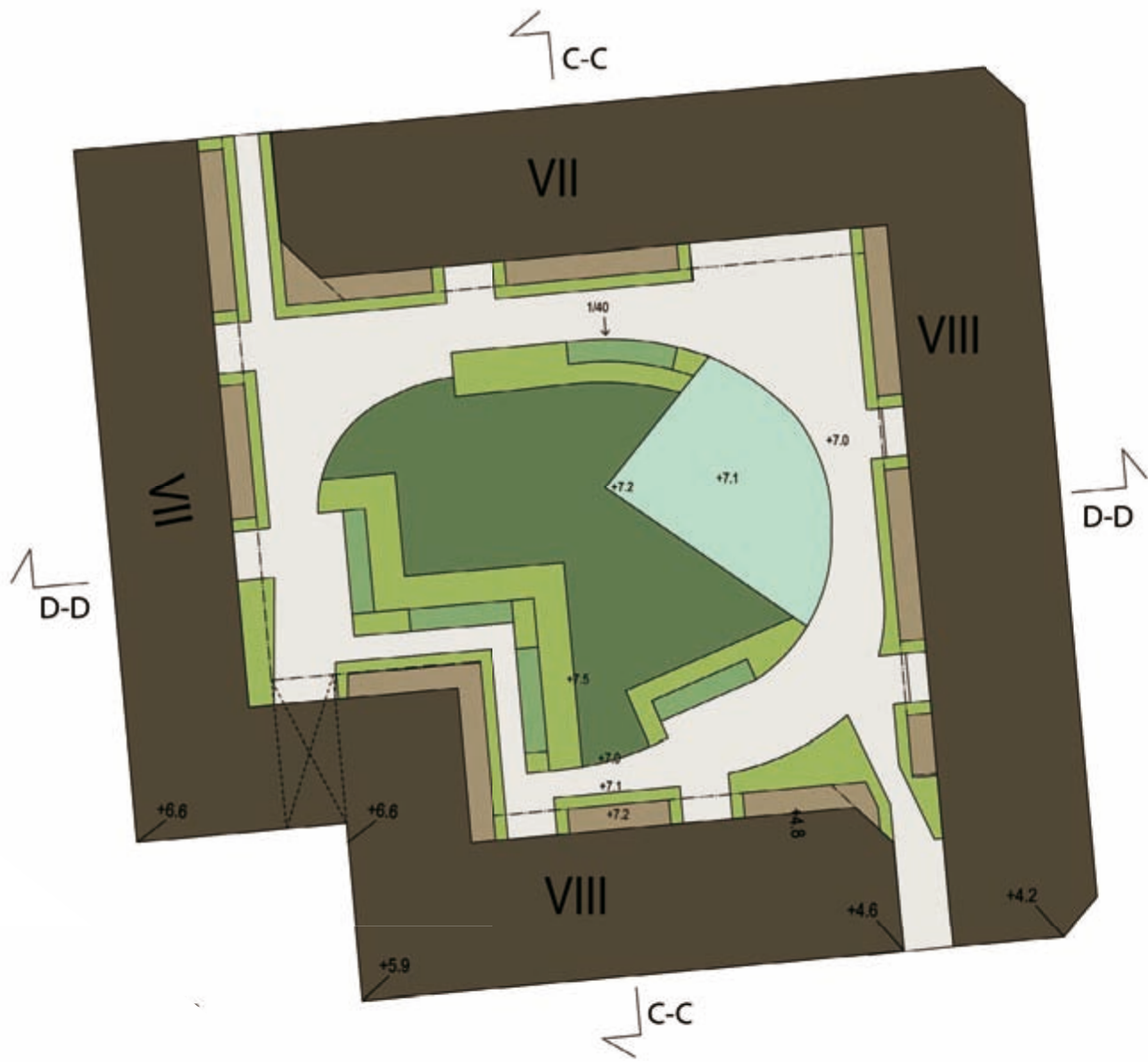
Pihan korkeusmaailma suunnitellaan siten, että kannelle tulee riittävästi kasvualustatäyttöjä istutuksia varten. Kansi myös mitoitetaan kestämään kasvualustan ja puiden paino. Tarvittaessa suurille puille voidaan jättää pihakanteen autohallin läpi menevä reikä riittävän juuritilan aikaansaamiseksi.

Leikkipaikka on sijoitettu pihan valoisimpaan paikkaan.



TÄMÄ VIITESUUNNITELMA EI OTA KANTAA PIHASUUNNITELMAN ESTEETTISIIN RATKAISUIHIN, KUTEN MUOTOKIELEEN TMS.





Kortteli 20810 (päiväkotikortteli)

Korttelin viitesuunnitelman lähtökohtana on ollut maanvarainen piharatkaisu, jossa ensimmäisen kerroksen asuntoihin liittyvät pienet asuntokohtaiset terassit. Rakennuksissa on ainoastaan pihalle avautuvia asuntoja, joten pelastusajoneuvon tulee päästä sisäpihalle. Pihan keskiosassa sijaitsee päiväkotit. Maanpinta viettää puistosta koulutontille.

RATKAISU:

Rakennukseen käydään sisään pihatasosta ilman luiskaa. Rakennuksen suuntaisesti on sijoitettu sisäänkäyntitaso, joka on asuntojen lattiatasoa 300 mm alempana. Tason päät laskevat esteettömästi pihatasoon. Sisäänkäyntitaso seuraa rakennuksen ensimmäistä kerrosta ja korttelin eteläreunassa, missä maanpinta laskee voimakkaasti koulutonttia kohden, voidaan sisäänkäyntitasanne sovittaa metsäiseen rinnepihaan porrastamalla oleskeluportaita tai irrottaa tason eteläpää maanpinnasta ja rajata se kaiteella.

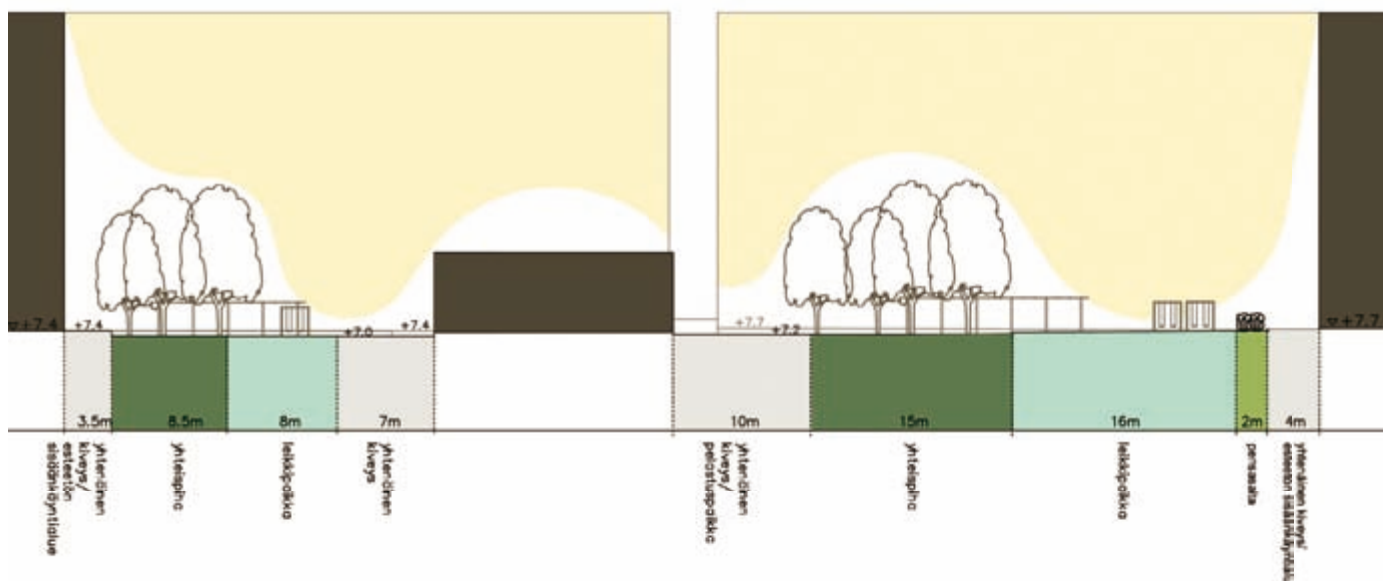
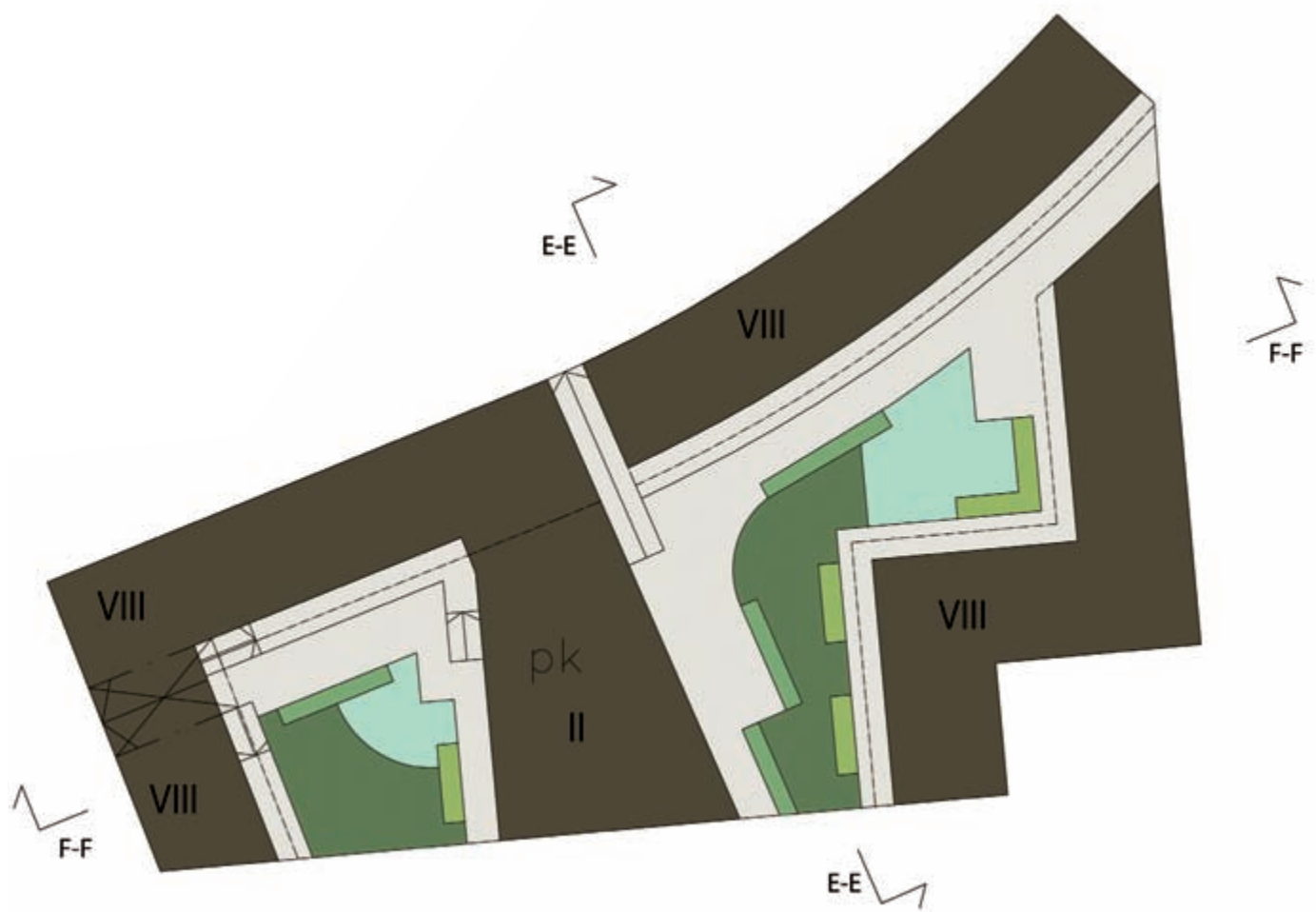
Asuntojen tasoon nousemaan porrashuoneissa sijaitsevia luiskia pitkin. Sisäänkäyntitasoon rajautuvat asuntojen terassit ovat 100 mm lattiatasoa alempana ja 200 mm sisäänkäyntitasoa ylempänä. Terassit porrastetaan sisäänkäyntitasoon, jolloin portaita voi sijoittaa esimerkiksi ruukkupuutarhan.

Pelastusreitti on myös toiminnallinen pihatila, jonka varrelle valoisimpiin kohtiin sijoittuvat pihan pienet leikkipaikat. Pelastuspaikkojen vaatimat tyhjät tilat suunnitellaan visuaalisesti osaksi leikkipaikkoja.

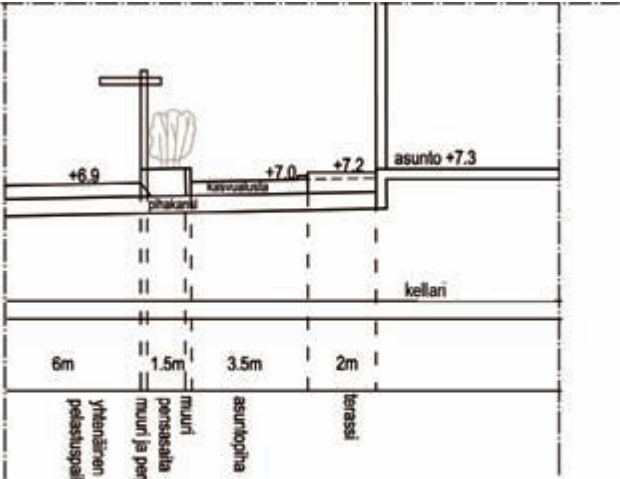
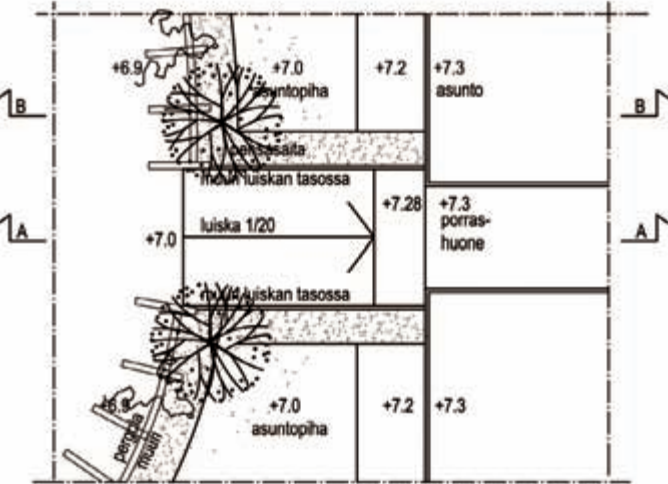
Pihan maanvarainen keskusta suunnitellaan pihan sydämeäksi, se istutetaan vihreäksi keitaaksi.



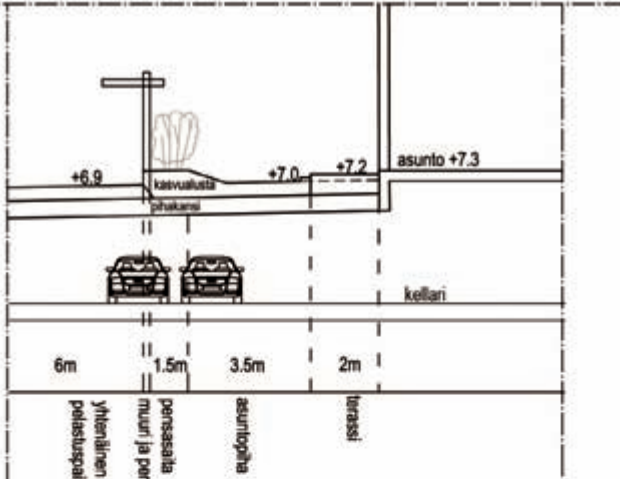
TÄMÄ VIITESUUNNITELMA EI OTA KANTAA PIHASUUNNITELMAN ESTEETTISIIN RATKAISUIHIN, KUTEN MUOTOKIELEEN TMS.



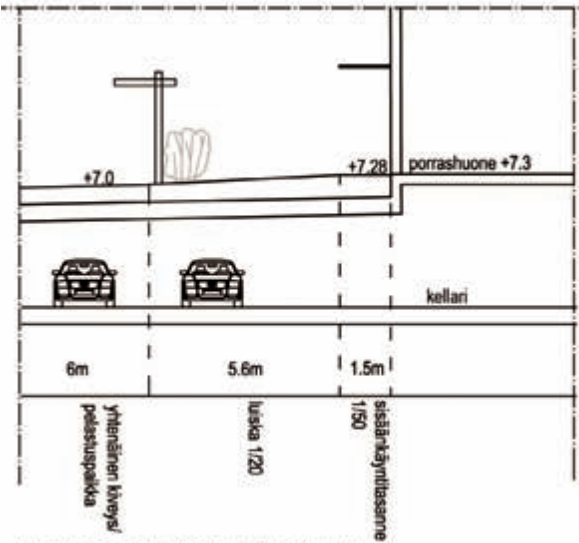
Esimerkkejä rakennusten sisäänkäyntiratkaisuista korttelipihoilla.



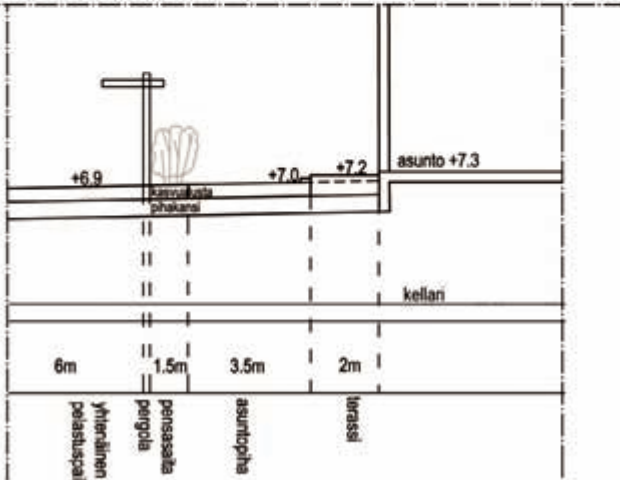
1. Esteetön sisäänkäyntiluiska, suuret asuntopihat, korotetut pensasistutusalueet on rajattu muurein. Leikkaus B3-B3



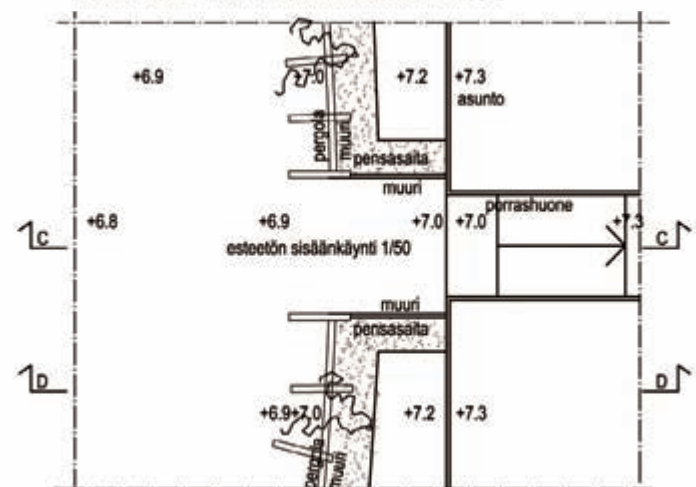
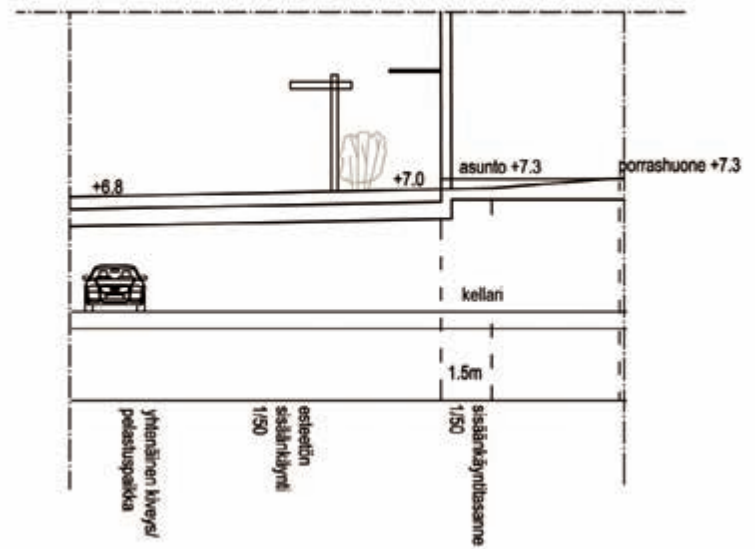
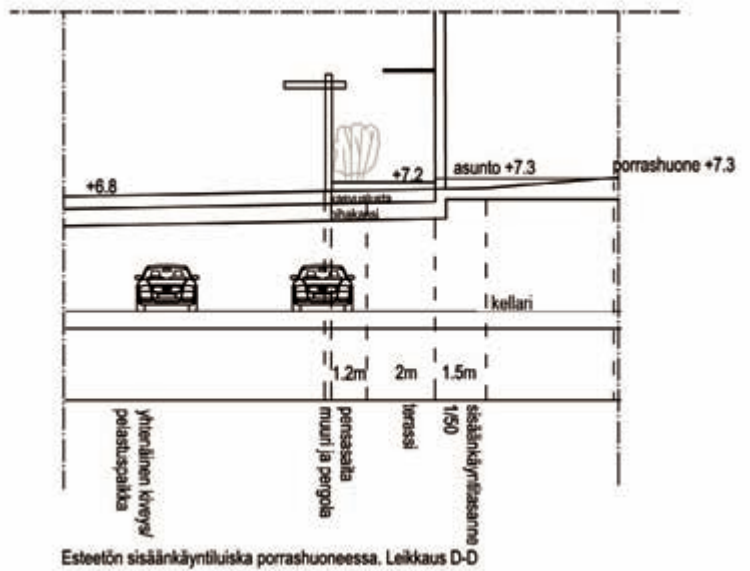
1. Esteetön sisäänkäyntiluiska, suuret asuntopihat, pensasistutusalueet nostettu pergolan muuria vasten. Leikkaus B2-B2

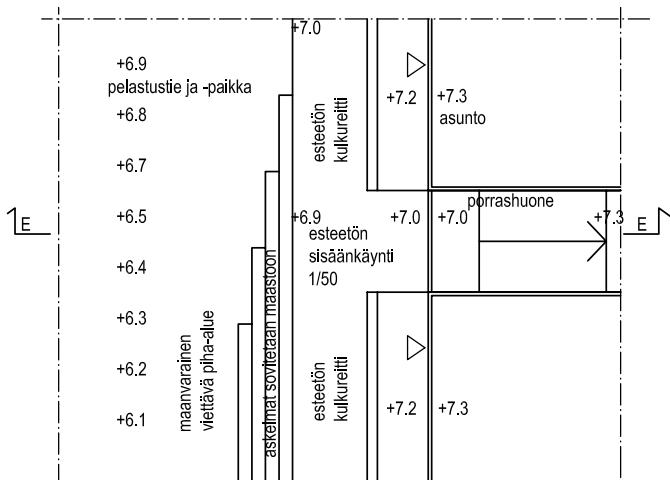
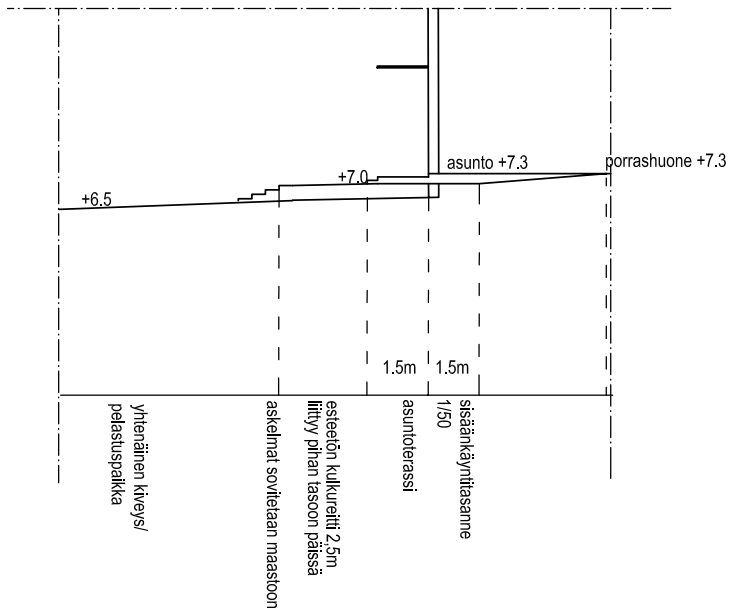


1. Esteetön sisäänkäyntiluiska pihalla, leikkaus A-A



1. Esteetön sisäänkäyntiluiska, suuret asuntopihat, istutusalueet muun pinnan tasossa. Leikkaus B1-B1





3. Esteetön sisäänkäyntiluiska porrashuoneessa. Sisäänkäynnit sovitetaan pihamaahan askelmin ja taseroin.

HELSINGIN KAUPUNGIN HULEVESISTRATEGIA

Helsingin kaupunginhallitus on 20.10.2008 hyväksynyt Helsingin kaupungin hulevesistrategian. Strategian toimenpideohjelman kautta pyritään hulevesien aiheuttamien tulvimishaittojen ehkäisyyn ja poistamiseen, pohjaveden pinnan ennallaan pitämiseen, alueellisen ja paikallisen kuivatuksen varmistamiseen, haitallisten aineiden minimoimiseen hulevesissä sekä hulevesien hyötykäytön edistämiseen.

Hulevesistrategiassa on määritelty, että suunnittelu, rakentaminen ja vesihuolto toteutetaan Helsingissä hulevesien osalta seuraavia periaatteita noudattaen:

Hulevedet käsitellään ja johdetaan seuraavan prioriteettijärjestyksen mukaan:

I Ensisijaisesti hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikallaan.

Jos maaperän laatu ja muut olosuhteet sallivat, hulevedet imeytetään tonteilla tai yleisillä alueilla, missä hulevedet syntyvät. Jos hulevesiä ei voi imeyttää, mahdollisuuksien mukaan huleveden virtaamaa hidastetaan tai viivytetään tontilla/yleisellä alueella ennen sen pois johtamista

II Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan hidastavalla ja viivyttävällä järjestelmällä.

Jos hulevesiä ei voi imeyttää tai viivyttaa syntypaikallaan, vaan vedet on johdettava tonteilta/yleisiltä alueilta eteenpäin, se tehdään hidastaen ja viivyttäen vesien kulkua pintajohtamisjärjestelmillä ojien, notkelmien ja painanteiden kautta, missä sadevesi pääsee imeytymään maahan pidättymään kasvillisuuteen ja haihtumaan ilmaan.

III Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan hulevesiviemäriässä yleisillä alueilla sijaitseville hidastus- ja viivytysalueille ennen vesistöön (puroon) johtamista.

Jos hulevesiä ei voi imeyttää eikä johtaa tonteilta/yleisiltä alueilta eteenpäin hidastavalla ja viivyttävällä pintajohtamisjärjestelmällä, vedet johdetaan putkella eteenpäin. Hulevedet kuitenkin käsitellään jollakin vesiä hidastavalla ja viivyttävällä järjestelmällä ennen kuin ne johdetaan lopullisesti kaupunkipuroon. Jos hulevedet johdetaan tonteilta/yleisiltä alueilta suoraan mereen tai Vantaanjokeen/Keravanjokeen, hidastusta ja viivytystä tarvitaan vain, jos hulevesien laatu on huono.

IV Hulevedet johdetaan hulevesiviemäriässä suoraan vastaanottavaan vesistöön.

Jos hulevesiä ei voi imeyttää eikä viivyttaa tonteilla tai yleisillä alueilla ennen vastaanottavaa vesistöä, ne johdetaan putkella suoraan vesistöön.

V Hulevedet johdetaan sekavesiviemäriässä Viikinmäen puhdistamolle

Jos hulevesiä ei voi imeyttää eikä viivyttaa eikä erillisviemärointi ole mahdollista, hulevedet johdetaan sekaviemärointialueella sekaviemäroinnin kautta Viikinmäen puhdistamolle.

Sarjassa aikaisemmin julkaistu:

- 2010:6 Helsinki Townhouse –
Arvostelupöytäkirja
- 2010:5 Mielikuvia Itä-Helsingistä
- 2010:4 Lähiöprojektin toimintakertomus
2009 – Lähiöistä kaupunginosiksi,
joissa tapahtuu!
- 2010:3 Keski-Vuosaari – korjaustapaohjeet
- 2010:2 Kaupunkisuunnitteluviraston
toimintasuunnitelma vuosille
2010 – 2012
- 2010:1 Helsinki Townhouse -kilpailu

ISSN 0787-9024
ISBN 978-952-223-808-5 (NID.)
ISBN 978-952-223-807-8 (PDF)



9 789522 238085