



# Kruunuvuorenranta Hopealaakso ja Kaitalahden laajennus

## AO-kortteleiden rakentamistapaohje asemakaavan nro 11950 alueelle

Kaitalahden laajennuksen korttelien 49180, 49181, 49182, 49184, 49178 tonttien 35-50 rakentamistapaohjeilla täydennetään alueen asemakaavaa ja siinä olevia merkintöjä ja määräyksiä.

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

Rakentamistapaohjeet sitovat rakennusluvan hakijaa/suunnittelijaa. Sitovat ohjeet esitetty kursivilla. Niiden noudattamisesta on määrätty tontinluovutuksen ehtoissa. Nämä rakentamistapaohjeet on hyväksytty rakennuslautakunnassa 15.3.2011. Hyväksyntä perustuu Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen (1.11.2010) 2 §:ään.

• *Rakennusjärjestyksen tarkoituksena rakentamistapaohjeina hyväksyttävät ohjeet merkitty punaisella pallolla ja kursiviteksillä*

### Yhteystiedot

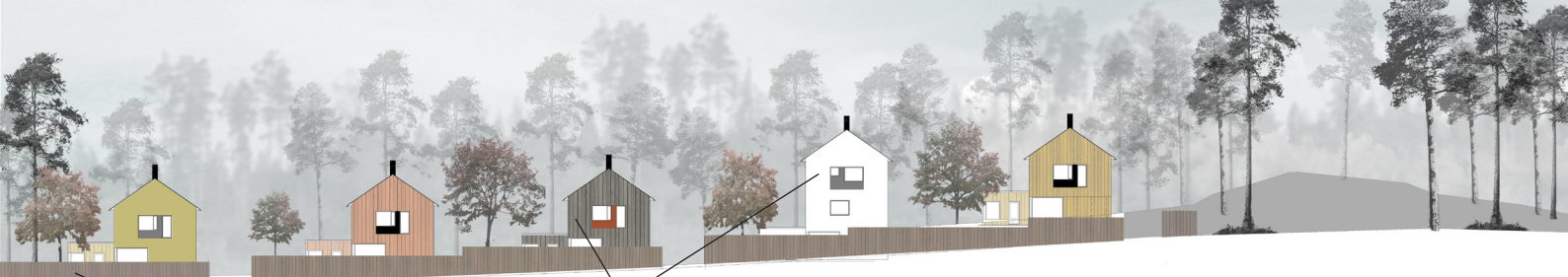
Rakennusvalvontavirasto  
(rakennuslupa-asiat)  
p. (09) 310 2611  
www.rakvv.hel.fi

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

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







Hopeakaivoksientien puoleisille tonttirajoille tulee rakentaa puurakenteinen aita.

Asuin- ja talousrakennusten julkisivut voivat olla puuverhoiltuja tai muurattuja ja rapattuja.

Hopeakaivoksientien läntinen katujulkisivuote



Erillispientalojen korttelialueet muodostuvat 43 tontista, jotka sijoittuvat maastomuodoltaan vaihtelevalle metsäalueelle. Tonttien koko on keskimäärin noin 550 m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus  $e = 0,28$ . Tonteilla on rakennusoikeutta 120–200 k-m<sup>2</sup>.

Kaksikerroksisten omatonttisten pientalojen mitoitusperiaatteena on Helsinki-pientalo, joka on suunniteltu sopimaan pienille tonteille. Helsinki pientalosta on saatavana erillinen esite.



Hopealaakso ja Kaitalahden laajennus kuuluvat samaan asemakaava-alueeseen. Hopealaakso muodostaa Kruunuvooren rannan kaupunkirakenteen pohjoisosan, johon sijoittuu kerrostalokortteli, koulu- ja päiväkotiyksikkö sekä koko Kruunuvooren rantaa ja lähiympäristöstä palveleva korkeatasoinen liikuntapuisto. Puisto liittyy osaksi keskuspuistomaista pohjois-eteläsuuntaista viheryhteyttä.

## Suunnittelulle asetettavat vaatimukset

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

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

## Tonttiryhmit

Korttelin 49178 tontit 35–50 ja korttelin 49182 tontit 1–6 muodostavat kahden tai neljän tontin tonttiryhmiä, jossa kullakin tontti-ryhmällä on yksi yhteinen ajoyhteys. Yhtenäisen rakentamistavan varmistamiseksi tonteista voidaan järjestää tontinluovutuskilpailu tai rakentaminen tulee toteuttaa ryhmärakentamisena, rakennuttajakonsulttivetoisesti tai siten, että rakennusluvut kaikille tonttiryhmään kuuluville tonteille haetaan yhtäaikaaisesti. Rakennuslupahakemusten suunnitelmat tulee sovittaa toisiinsa ja tonttien yhteisessä asemapiirustuksessa sekä tontinhaltijoiden allekirjoittamassa yhteisjärjestelysopimuksessa tulee määrittää tonttien kesken sovitut yhteisjärjestelyt.

## Oleva luonnonympäristö

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

## Rakennusten sijoitus

Kadunvarren rakennukset ja rakennelmat tulee rakentaa kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan, jolloin katutilasta tulee yhtenäinen.

Rakennusten suunnittelussa on otettava tontin maastomuoto huomioon. Tasamaalle suunniteltu rakennus ei sellaisenaan sovi rinteeseen.

• *Rinteessä oleva rakennus on porrastettava rinteeseen mukaisesti niin, ettei alarinteen puolelle synny korkeita sokkeli-pintoja.*

Asemakaavassa rinnetonteille on annettu mahdollisuus sijoittaa asuintiloja kellarikerroksen tasolle ja kerrosalaa on siksi hieman enemmän kuin vastaavalla rakennusalalla tasamaalla.





Hopeakaivoksien itäinen katujulkisivuote

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

Tonttien ajoaukkojen leveys saa olla enintään kolme metriä.



## Rakennusten muoto, vesikattojen kaltevuudet

Selkeä ja yksinkertainen suorakaiteen muotoinen päärakennuksen perusmuoto antaa hyvät lähtökohdat suunnittelulle. Kaikkien pientalotonttien asuinrakennusten rakennusalat ovat kapeita, 8 m. Pientalojen mitoitusperiaatteena on ollut Helsinki-pientalo, josta on saatavilla erillinen esite. Kaupunkikuvan kannalta sekä sisätilojen toimivuuden ja valoisuuden kannalta kapea rakennusmassa on eduksi. Myös talousrakennusten rakennusalat ovat samasta syystä kapeita.

Asuinrakennuksissa on oltava harjakatto. Pientalokorttelin samalla katuosuudella päärakennusten kattokaltevuuksien tulee olla yhteneviä, 1:1,5. Tämä yhtenevyys tulee esittää yhdistetyssä katujulkisivupiirustuksessa. Yhtenevät kattokaltevuudet ja rakennusten leveydet antavat pientalokortteleille rauhallisen ilmeen, vaikka rakennuksissa muuten on vaihtelua.

## Julkisivut, materiaalit ja värit

Alueella tulee käyttää nykyaikaisen rakennussuunnittelun perusratkaisuja; suomalaiselle tämän ajan pientaloarkkitehtuurille ominaista muotojen ja materiaalien vähälukuisuutta ja harmoniaa. Ulkomaisia tyyllilainoja, lavastevaikutelmia ja ns. uusvanhoja yksityiskohtia ei tule käyttää. Rakennusten julkisivujen tulee olla puuverhottuja tai muurattuja ja rapattuja.

- *Pientalojen julkisivujen tulee olla yksinkertaisia seinäpintoja ja niiden tulee olla vain yhtä materiaalia ja värisävyä. Julkisivuissa mahdollisesti olevat elementtisaumat eivät saa näkyä.*

- *Rakennuksissa käytettävä puuverhoilu on toteutettava siten, että laudan suunta on koko rakennuksen osalla joko pysty- tai vaakasuuntainen.*

- *Rakennuksen julkisivua täydentävissä osissa, kuten nurkkalautoissa, katoksissa, syösytorvissa jne. tulee käyttää julkisivun väriin liittyviä sävyjä.*

Luonnonläheisillä maaväreillä syntyy väriykseltään lämminhenkinen ympäristö.

- *Rakennusten tulee olla lämpimiä punaisen, keltaisen, vihertävän, ruskean, valkoisen tai mustan sävyisiä. Vierekkäisten asuinrakennusten on oltava keskenään eri sävyisiä.*

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

Asuinrakennuksissa on oltava harjakatto, jonka kaltevuus on 1:1,5. Katemateriaalin tulee olla tumma ja sileä.

Rakennukseen saa rakentaa kerrosalaan kuulumatonta kuisti-, kasvihuone- tms. tilaa enintään 6% rakennusoikeudesta sekä pieniä parvekkeita.

Rakennusten tulee olla lämpimän punaisen, keltaisen, vihertävän, ruskean, valkoisen tai mustan sävyisiä. Vierekkäisten asuinrakennusten on oltava keskenään eri sävyisiä.





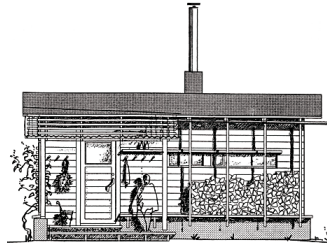


## Taloussrakennukset, autosuojat, jätesäilytys ja varastovajat

• Pientalokortteleiden taloussrakennusten, autosuojien ja muiden rakennelmien katemateriaali tulee olla sama kuin asuinrakennuksissa. Kattomuoto tulee olla harja- tai pulpettikatto ja julkisivun väriyksessä tulee käyttää päärakennuksen julkisivun väriä tai siihen liittyviä sävyjä.

• Autosuojarakennuksen sijoituksessa kadun varteen tulee sen kadunpuoleisessa julkisivussa olla ikkunoita.

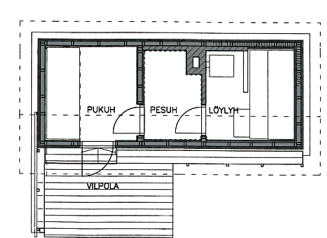
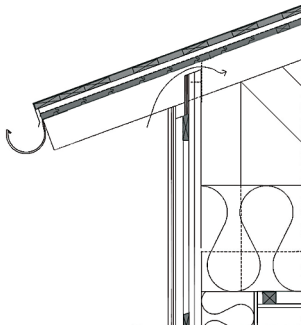
• Tontin jätesäilytys tulee sijoittaa kadunvarren rakennusten ja rakennelmien yhteyteen näkösuojaan.



## Rakenteelliset yksityiskohdat

• Pientalojen ulko-oleskelu sijoitetaan pihalle. Jos asuntoon halutaan parveke, sen tulee olla pieni ja ilmeeltään keveä. Katettu ja mahdollisesti myös lasitettu parveke ei saa olla rakennusrungosta ulkoneva.

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



Avoräystä

Taloussrakennuksessa voi olla

- sauna
- työtila
- varasto
- autosuoja

## Aitaus

• Hopeakaivoksenteien puoleisille tontinrajoille tulee rakentaa puurakenteinen aita.

• Tonttien ajoaukkojen leveys saa olla enintään kolme metriä.

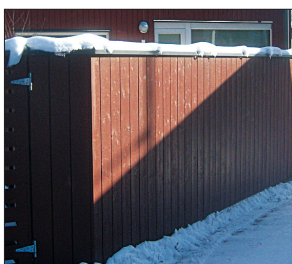
Tiiviissä rakentamisessa rakennusten sijoituksessa kadun välittömään läheisyyteen, julkisen katutilan ja yksityisen pihan rajaus tulee tehdä aitaamalla ja porttirakenteella. Aidan korkeuden tulee olla keskimäärin 1,2 m ja sen tulee olla ilmeeltään umpinainen, mielellään pystylaudoitusta.

• Aitarakenteet sijoitetaan korttelissa 49182 Hopeakaivoksenteien varressa rakennusalan rajalinjalle siten, että ne liittyvät tontilla oleviin rakennuksiin.

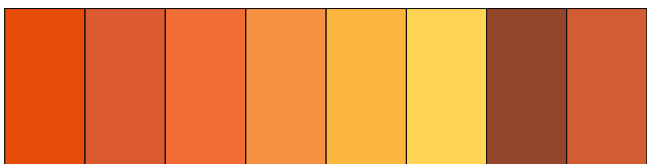
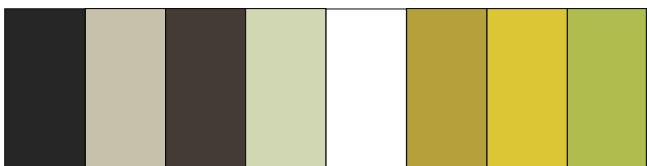
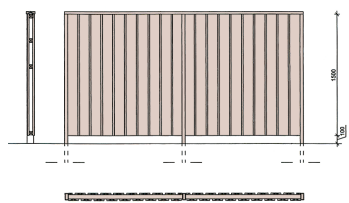
• Aitojen väriyksessä tulee käyttää päärakennuksen julkisivun väriin liittyviä sävyjä. Väriyksessä ja korkeudessa tulee ottaa huomioon myös yhtenevyys naapuritonttien aitarakaisujen kanssa.

• Puiston puoleisille tontinrajoille ja tonttien välisille rajoille voi rakentaa puurakenteisen enintään keskimäärin 1,2 m korkean säleaidan tai istuttaa pensasaidan.

• Korttelin 49178 tonttien 36, 37 ja 39 Hopeakaivoksenteien puoleinen aita ei saa olla yli 80 cm korkea eikä siinä saa olla muita näköesteitä turvallisen näkemäalueen varmistamiseksi.



Pystysuuntainen puuaita



## Pihojen käsittely

Tontin kadun puoleiseen osaan tulee istuttaa puita ja pensaita. Tontille istutettavista puista vähintään yhden tulee olla suurikokoiseksi kasvavaa lajiketta ellei tontilla säily nykyisiä vastaavankokoisiksi kasvavia puita.

• Kadun puoleisen tontinreunan pintamateriaaliratkaisut tulee suunnitella katu ympäristöön sopivaksi.

Luonnonkivipinnat kadulle näkyvien sisäänkäyntien yhteydessä ovat suositeltavia.