



## RAJAMÄEN TEHDASYHDYSKUNNAN ASUINALUE Rakennustapaohjeet

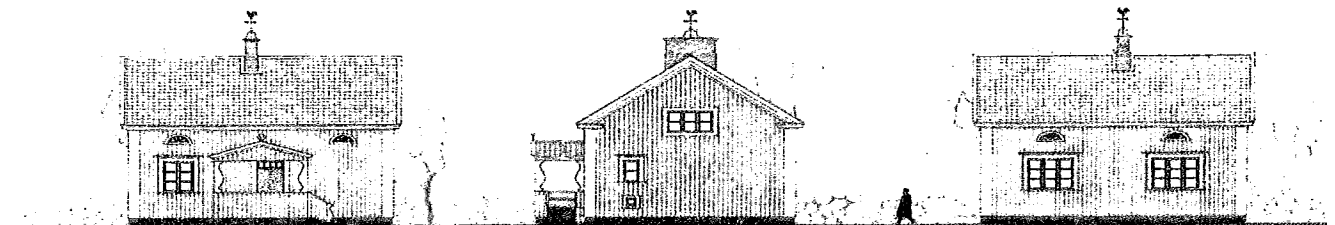
Nämä ohjeet koskevat asemakaavoja 1-103, 1-106 ja 1-108.

Rajamäen tehdasyhdyskunnan vanha asuinalue on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä, jolla rakennusten ja ympäristön kulttuurihistorialliset arvet ja ominaispiirteet tulee säilyttää. Vanhojen työväenasuntojen suunnittelu ja rakentaminen on tehtaiden perustamisesta (v. 1888) lähtien ollut poikkeuksellisen korkeatasoista. Vaikka alueen rakennuskanta koostuu monista eri ikäisistä ja tyylisistä asuinrakennuksista, hahmottuu asuinalue yhtenäisenä, puistomaisena kokonaisuutena.

Rakennustapaohjeiden tavoitteena on ohjata korjaus- ja uudisrakentamista niin, että alue säilyy ja edelleen kehittyy korkeatasoisen rakentamisen ympäristönä.

Rakennustapaohjeet on sidottu alueen asemakaavoihin kaavamääräyksellä, joka edellyttää niiden noudattamista. Ohjeet hyväksyy kaavoituslautakunta.

Nämä ohjeet liitetään tontin luovutusasiakirjoihin.



## OLEMASSA OLEVAT RAKENNUKSET

Suojeltaviksi/säilytettäväksi määritetyt rakennukset on asemakaavoissa merkitty Sr-, Sr-1-, Sr-2- ja Sä- merkinnöin. Merkintöjen kaavamääräykset löytyvät asemakaavakartoista.

Korjaus/uusimis/muutostyön suunnittelussa tulee käyttää vanhojen arvorakennusten korjaamiseen perehtynyttä pätevää suunnittelijaa (RakMK A2: vaativuusluokka AA, arkkitehti). Merkittävän korjaus/uusimis/muutostyön suorittajan tulee olla ammattirakentaja, jolla on kokemusta vastaavien rakennustöiden suorittamisesta.

Julkisivuihin kohdistuvat korjaus/uusimis/muutostyöt edellyttävät rakennusluvun hakemista kunnan rakennusvalvonnasta. Rakennuslupahakemuksen tulee sisältää tarkka selostus suunnitelluista toimenpiteistä sekä toimenpiteen arvioimisen kannalta oleelliset korjaus/uusimis/muutossuunnitelmat. Asemakaavan sallima ullakkojen käyttöönotto kortteleissa 1208 ja 1209 tulee toteuttaa kunnasta saatavien viitesuunnitelmien mukaisesti.

Sisätiloihin kohdistuvista korjaus/uusimis/muutostöistä on annettu ohjeita "Sisätilojen arvottaminen ja kunnostusperiaatteet"- oppaassa. Merkittävät sisätilojen muutostyöt, kuten väliseinien siirrot, edellyttävät rakennusluvun hakemista kunnan rakennusvalvonnasta.

Rakennuksen kunnossa pysymisen kannalta välttämättömät korjaukset, kuten katon kunnostaminen, on tehtävä välittömästi. Korjaus/uusimis/muutostyöt on tehtävä rakennuksen alkuperäistä rakennustapaa noudattaen, alkuperäisen kaltaisia rakennusmateriaaleja ja detaljeja käyttäen. Ensisijaisesti tulee pyrkiä kunnostamaan alkuperäiset rakenteet, vain kunnostuskelvottomat kannattaa korvata uusilla rakenteilla. Kyllästettyä puutavaraa ei tule käyttää.

Korjattavan katon räystääs-, harja-, vesikouru- ym. detaljit tulee tehdä alkuperäisen mallin mukaisesti. Tiilikatteen uusimisessa tulee käyttää joko uusia alkuperäisen mallin mukaisia kattotiiliä tai puretuista rakennuksista talteen otettuja vastaavia kattotiiliä. Uusittavan katon alkuperäisiä ehjiä kattotiiliä kannattaa hyödyntää soveltuvin osin.

Julkisivulaudoituksen uusimisessa tulee käyttää alkuperäisen kaltaisia verhouslautoja ja listaprofiileja sekä alkuperäisen kaltaista pintakäsittelyä. Rappausta korjattaessa on suositeltavaa käyttää alkuperäisen kaltaista laastin valmistustapaa ja raaka-aineita, myös pigmenttien osalta. Alkuperäiset rakennusosat, kuten ikkunat, tulee säilyttää. Kunnostuskelvottomat rakennusosat voidaan korvata uusilla, alkuperäisen mallin mukaan valmistetuilla rakennusosilla.

Kunnan arkistossa säilytetään asuinalueen rakennusten alkuperäispiirustuksia, joihin korjaustyön suunnittelijalla on mahdollisuus tutustua.

## UUDISRAKENNUKSET

Uudisrakennusten rakennusoikeudesta, kerrosluvusta, kattomuodosta, kattokulmasta, materiaaleista, väriytyksestä sekä arkkitehtuurista ja rakennustavan yhtenäisyydestä on määrätty asemakaavoissa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee olla yhteydessä kunnan rakennusvalvontaan suunnittelun aloituspalaverin sopimiseksi. Nämä rakentajan, suunnittelijan, rakennustarkastajan ja kaavoittajan väliset neuvottelut suunnittelun luonnosvaiheessa ovat rakennushankkeen joustavan etenemisen kannalta tärkeitä. Niiden avulla voidaan varhaisessa vaiheessa havaita asiat, jotka kaipaavat jatkokehittelyä tai ovat rakennusluvan myöntämisen esteenä.

Uudisrakennusten suunnitelmat tulee teettää pätevällä suunnittelijalla (RakMK A2: vaativuusluokka AA, arkkitehti). Vain ammattisuunnittelija pystyy siihen haastavaan tehtävään, mitä uuden rakennuksen sopeuttaminen vanhaan arvokkaaseen miljööseen vaatii.

Uudisrakennusten tulee olla yksilöllisiä ja paikalleen suunniteltuja, valmiit tyyppitalot eivät suoraan sovellu alueelle. Arkkitehtuuriltaan uudisrakennusten tulee olla moderneja, uusvanhaa vaikutelmaa ja eri tyyli-lajien sekoittamista tulee välttää. Julkisivujen mittakaavaan ja detaljoiintiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Rakennusmateriaaleja tulee käyttää niille ominaisella tavalla. Lautaverhottujen rakennusten pintakäsittelynä tulee olla perinteinen peittävä öljy- tai keittomaali. Ikkunoiden tulee olla puurakenteisia. Rakentamisessa ei tule käyttää kyllästettyä puutavaraa.

## PIHAT

Pihoja ja tontin rajoja ei saa aidata. Laajoja nurmikenttiä ei tule rakentaa, vaan alueen luontainen aluskasvillisuus tulee säilyttää. Merkittävät puut ja pensaat tulee säilyttää ja suojata rakennustöiden ajaksi. Istutuksissa tulee käyttää alueelle tyyppillisiä kasvilajeja. Tontin korkeusasemia ei tule oleellisesti muuttaa.

Pihoja ei saa asfaltoida. Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee toteuttaa kivituhkapintaisina. Em. alueiden jäsentämiseen voidaan käyttää luonnonki-veystä, esimerkiksi graniittisia noppakiviä.

Pihoilla ja pysäköintialueilla tulee yhtenäisyyden vuoksi käyttää klassista ja selkeälinjaista puistovalaisinta. Valaisimen värin tulee olla musta ja korkeuden 3-4 metriä. Tällaisia valaisimia ovat esimerkiksi Idman/Grandeville, Idman/Kokkola, Silux Oy/City-Light, Luis Poulsen/Albertslund mini.

## ALUEELTA LAADITUT SELVITYKSET

- \* Nina Välkepinta, 2003: Rajamäen tehdasyhdyskunnan asuinalue, inventointi- ja arvotusraportti.
- \* Arkkitehdit Mustonen Ky, 2004: Sisätilojen inventointi, sisätilainventointiselvitys.
- \* Arkkitehdit Mustonen Ky, 2004: Sisätilojen inventointi, sisätilojen arvottaminen ja kunnostusperiaatteet.
- \* Enviro Oy, 2004: Rajamäen etuostoalueen luontoselvitys.
- \* Heikki Kiuru: Tykkitorinmäen puistometsän hoitosuunnitelma.
- \* WPS LT-konsultit, 2005: Rajamäen melu- ja tärinäselvitys.

## HYÖDYLLISIÄ LINKKEJÄ

Perinteisiä kattotiiliä:  
[www.koramic.ee](http://www.koramic.ee)

Perinteisiä kattotiiliä sekä vanhoja kattotiiliä ja muita rakennusosia:  
[www.rakennusapteekki.fi](http://www.rakennusapteekki.fi)  
[www.rakennusluuppi.fi](http://www.rakennusluuppi.fi)

Suomen arkkitehtiliitto SAFA:  
[www.safa.fi](http://www.safa.fi)  
(mm. esite "Miten käytät arkkitehdin palveluja")

Museovirasto:  
[www.nba.fi](http://www.nba.fi)  
(mm. vanhojen rakennusten korjaamisessa opastava korjauskortisto)

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo/Helsingin kaupunginmuseo:  
[www.hel.fi/kaumuseo](http://www.hel.fi/kaumuseo)  
(mm. rakennuskonservaattoreiden korjausneuvonta)

## YHTEYSTIEDOT

**Maankäyttö**  
Asiakaspalvelu, puh. 09 2500 2350, 09 2500 2351  
Kaavoitusarkkitehti Nina Välkepinta, puh. 09 2500 2043

**Rakennusvalvonta**  
Asiakaspalvelu, puh. 09 2500 2395, 09 2500 2396  
Rakennustarkastaja Heikki Mälkki, puh. 09 2500 2397