



RAJAMÄEN TEHDASYHDYSKUNNAN ASUINALUE RAKENNUSTAPA-OHJEET

Nämä ohjeet koskevat asemakaavaa 1-158 Toivojentie

Rajamäen tehdasyhdyskunnan vanha asuinalue on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä, jolla rakennusten ja ympäristön kulttuurihistorialliset arvot 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 tyylistä 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 maankäyttölautakunta.
- Nämä ohjeet liitetään tontin luovutusasiakirjoihin.

Vastuumuseon rooli

Helsingin kaupunginmuseo hoitaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja ympäristöjen suojelutyötä Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon roolissa Nurmijärvellä.

Ennen asemakaavalla suojellun rakennuksen korjaushankkeeseen ryhtymistä on hyvä selvittää suojelun vaikutukset suunnitteluun. Kaavan suojelumääräyksissä edellytetään museoviranomaisen lausuntoa ennen korjaus- tai muihin toimenpiteisiin ryhtymistä asemakaavalla suojeltujen ja säilytettäväksi tarkoitettujen rakennusten kohdalla. Näin kannattaa jo ennen korjaussuunnitteluun ryhtymistä olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon, joka voi kertoa korjausten ja muutosten reunaehdoista sekä antaa neuvoja ja ohjausta suojelun toteutumisesta edistäviin ratkaisuihin.

Olemassa olevat rakennukset

Suojeltaviksi ja säilytettäviksi määritetyt rakennukset on asemakaavassa merkitty sr-1- ja sä-merkinnöin. Merkintöjen kaavamääräykset löytyvät asemakaavakartoista.

Korjaus-, uusimis- ja muutostyön suunnittelussa tulee käyttää vanhojen arvorakennusten korjaamiseen perehtynyttä pätevää suunnittelijaa (VNA 1063/2024, 2 luku 6 § Poikkeuksellisen vaativa rakennussuunnittelutehtävä). Merkittävän korjaus-, uusimis- ja muutostyön suorittajan tulee olla ammattirakentaja, jolla on kokemusta vastaavien rakennustöiden suorittamisesta.

Julkisivuihin kohdistuvat korjaus-, uusimis- ja muutostyöt edellyttävät rakentamisluvan hakemista kunnan rakennusvalvonnasta. Rakentamislupahakemuksen tulee sisältää tarkka selostus suunnitelluista toimenpiteistä sekä toimenpiteen arvioimisen kannalta oleelliset korjaus-, uusimis- ja muutossuunnitelmat.

Kortteleissa 1023, 1026, 1078 ja 1079 sisätiloihin kohdistuvista korjaus-, uusimis- ja muutostöistä on annettu ohjeita *Sisätilojen arvottaminen ja kunnostusperiaatteet* -oppaassa. Merkittävät sisätilojen muutostyöt, kuten väliseinien siirrot, edellyttävät rakentamisluvan hakemista kunnan rakennusvalvonnasta.

Rakennuksen kunnossa pysymisen kannalta välttämättömät korjaukset, kuten katon kunnostaminen, on tehtävä välittömästi. Korjaus-, uusimis- ja 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. Rakennuksen näkyvissä osissa ei tule käyttää kyllästettyä puutavaraa.

Korjattavan katon räystäs-, 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, harjansuunnasta, materiaaleista, väryksestä, arkkitehtuurista ja rakennustavan yhtenäisyydestä on määrätty asemakaavassa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee olla yhteydessä kunnan rakennusvalvontaan suunnittelun aloituspalaverin sopimiseksi. Nämä rakennuttajan, suunnittelijoiden, 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 (VNA 1063/2024, 2 luku 6 § Poikkeuksellisen vaativa rakennussuunnittelutehtävä). Vain ammattisuunnittelija pystyy siihen haastavaan tehtävään, mitä uuden rakennuksen sopeuttaminen vanhaan arvokkaaseen miljööseen vaatii.

Korttelissa 1077 uudisrakennusten tulee muodostaa nykyarkkitehtuuria edustava neljän rakennuksen kokonaisuus. Rakennusten tulee olla kattomuodoltaan, materiaaleiltaan, värykseltään sekä arkkitehtuuriltaan yhteneväisiä. Rakennusten tulee olla paikalleen suunniteltuja, persoonallisia ja esimerkiksi valmiit tyyppitalot eivät suoraan sovellu alueelle. Arkkitehtuuriltaan uudisrakennusten tulee olla moderneja ja eri tyyilajien sekoittamista tulee välttää. Julkisivujen mittakaavaan ja detaljointiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Rakennusmateriaaleja tulee käyttää niille ominaisella tavalla. Rakennusten tulee olla puurunkoisia ja julkisivuiltaan puuta. Rakennusten pintakäsittelyn tulee olla peittomaalattuna värykseltään vaalea. Myös erilaiset kuultavat käsittelyt sallitaan vaalean sekä puulle luonnollisten ruskeiden ja harmaiden sävyissä. Tummempien sävyjen käyttö voidaan sallia, mikäli käsittelyn lopputulos on läpikuultava ja kokonaisvaikutelmaltaan vaalea. Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista, harkittua ja tasapainoista sekä mittakaavaltaan alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja miljööseen sopivaa.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto. Katon tulee olla kattotiiltä tai konesaumattua peltiä, joka on väritykseltään punainen, musta tai harmaa.

Yksityiset asuntopihat ja -terassit tulee suunnitella asuinrakennusten yhteyteen ja ne saa rajata selkeästi lähiympäristöstään.

Ikkunoiden tulee olla puurakenteisia. Rakennuksen näkyvissä osissa ei tule käyttää kyllästettyä puutavaraa.

Muut rakennukset

Alueelle sijoitettavien teknisten rakennusten ja rakennelmien, kuten muuntamoiden, tulee arkkitehtuuriltaan sopia alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja miljööseen.

Autosuojat, jätekatokset, suoja-aidat ja varastorakennukset tulee rakentaa puurunkoisina ja puuverhottuina. Näiden katot saavat olla viherkattoja. Näiden tulee arkkitehtuuriltaan sopia alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja miljööseen.

AP-korttelialueella jätesäiliöiden suoja-aidat tai katokset tulee peittomaalata tai kuultokäsitellä päärakennusten julkisivujen puuosien mukaisella sävyllä.

AK-korttelialueella erilliset jätesäiliöiden suoja-aidat tai katokset sekä autosuojat, varastorakennukset tai näiden yhdistelmät tulee peittomaalata päärakennuksen julkisivujen puuosien mukaisella ruskealla sävyllä.

AO-korttelialueilla jätesäiliöiden suoja-aidat tai katokset tulee peittomaalata päärakennuksen julkisivujen puuosien mukaisella ruskealla sävyllä.

Pihat

Pihoja, korttelin ja tontin rajoja ei saa aidata eikä tontin korkeusasemaa oleellisesti muuttaa. Alueelle ei tule rakentaa laajoja nurmikenttiä, vaan alueen luontainen aluskasvillisuus tulee säilyttää tai uudelleen istuttaa. Rakennusalueiden ulkopuolella olevat merkittävät puut ja pensaat tulee säilyttää ja suojata rakennustöiden ajaksi. Erityisesti iäkkäät männyt tulee säilyttää ja suojata. Rakentamattomat korttelialueet, joita ei käytetä kulkuteinä tai autopaikkoina, on istutettava ja pidettävä hoidetussa kunnossa. Istutuksissa tulee käyttää alueelle tyypillisiä, kotoperäisiä kasvilajeja.

Kunnan arkistossa säilytetään joitakin kopioita kortteleiden 1023, 1026, 1078 ja 1079 pihojen alkuperäisistä puutarhasuunnitelmista, joihin korjaustyön suunnittelijalla on mahdollisuus tutustua.

AO-, AP- ja AK-korttelialueilla:

Puita tulee säilyttää tai istuttaa niin, että niiden määrä on vähintään 1 puu / tonttipinta-alan alkavaa 75 m² kohti. Alueen puustoa tulee hoitaa jatkuvasti uudistuvana siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

AP-korttelialueilla:

Yksityiset asuntopihat ja -terassit tulee suunnitella asuinrakennusten yhteyteen ja ne saa rajata selkeästi lähiympäristöstään istutuksin ja rakenteellisesti.

AO-korttelialueilla:

Yksityiset asuntopihat ja -terassit tulee suunnitella sisäpihoille.

Kaava-alueella pihoja ei saa asfaltoida. Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee toteuttaa kivituhkapintaisina alueilla, joissa säilytetään vähemmän kuin viisi moottoriajoneuvoa. Em. alueiden jäsentämiseen voidaan käyttää luonnonkiveystä, esimerkiksi graniittisia noppakiviä.

Moottoriajoneuvojen ajo- ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jätteen sijoituspaikat ja muut vastaavat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisällyttävällä rakenteella.

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 Silux Oy:n taajama- ja puistovalaisimet: Story ja elyxe sekä Louis Poulsen Albertslund minipost tai vastaavat kuvissa esitetyt valaisintyytit.



Alueelta laaditut selvitykset

- Nurmijärven pohjavesialueiden suojelusuunnitelma luonnos, (Afry, 2023)
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, 6.5.2010)
- Rajamäen selvitysalueen luontoselvitys, (Enviro Oy, 2014)
- Rajamäen tehdasyhdyskunnan asuinalue, (Välkepinta, Niina, Nurmijärven kunta, 2003)
- Rajamäen tehdasyhdyskunnan asuinalueen sisäinventointi 2004, (Arkkitehdit Mustonen Ky, 2004)
- Rajamäen tehdasyhdyskunnan asuinalueen sisäinventointi 2004, sisätilojen arvottaminen ja kunnostusperiaatteet, (Arkkitehdit Mustonen Ky, 2004)
- Rajamäen tehdasyhdyskunnan asuinalueen puutarha- ja pihasuunnitelmia, (Maj-Lis Rosenbröijer, Jussi Jännes, Arkkitehtuurimuseon arkisto)
- Tykkitorinmäen puistometsän hoitosuunnitelma, (Heikki Kiuru)

Hyödyllisiä linkkejä

Perinteisiä kattotiiliä sekä vanhoja kattotiiliä ja muita rakennusosia:

www.rakennusapteekki.fi

<https://www.domusclassica.fi/>

Perinnemestari lisätietoa:

https://perinnemestari.fi/toimijarekisteri?field_ammatti_value_selective=All&field_toimija_value=Tekij%C3%A4

Suomen arkkitehtiliitto SAFA:

www.safa.fi

(mm. esite "Miten käytät arkkitehdin palveluja")

Museovirasto:

www.nba.fi

(mm. vanhojen rakennusten korjaamisessa opastava korjauskortisto)

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo/Helsingin kaupunginmuseo:

www.hel.fi/kaumuseo

(mm. rakennuskonservattoreiden korjausneuvonta)

Yhteystiedot

Asemakaavoitus

etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi

Asemakaavoitus,
Maankäyttö ja kaavoitus,
Ympäristötoimiala

Keskustie 2B
PL 37
01901 Nurmijärvi

Rakennusvalvonta

Asiakaspalvelu: (09) 250 021
etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi

Rakennusvalvonta,
Hallinto- ja talous,
Ympäristötoimiala

Keskustie 2B
PL 37
01901 Nurmijärvi



Nurmijärvi

Nurmijärven kunta

Postiosoite: PL 37, 01901 Nurmijärvi
Katuosoite: Kunnanvirasto, Keskustie 2b
Puhelin: (09) 250 021
kunta@nurmijarvi
www.nurmijarvi.fi