

Herttoniemen siirtolapuutarhayhdistys ry

RAKENTAMISOHJEET

1. LÄHTÖKOHTIA

- 1.1 Mikä on rakentamisohe?
- 1.2 Mihin rakentamisohe perustuu?
- 1.3 Miten rakentamisohe toimii?

2. PERUSASIAT

- 2.1 Suojelu, kunnostus ja laajentaminen
- 2.2 Uudisrakentaminen

3. MAJA

- 3.1 Pinta-alat
- 3.2 Pystymitat
- 3.3 Julkisivut
- 3.4 Katot
- 3.5 Muut rakennukset ja rakennelmat

4. PALSTA

- 4.1 Palstan hoito
- 4.2 Aitaaminen
- 4.3 Kevyet rakennelmat
- 4.4 Jätehuolto
- 4.5 Paloturvallisuus

1. LÄHTÖKOHTIA

1.1 MIKÄ ON RAKENTAMISOHJE?

Rakentamisohje on Herttoniemen siirtolapuutarhayhdistyksen laatima ja hyväksymä ohjeisto, joka sisältää jäseniä velvoittavat säännöt koskien palstoilla tapahtuvaa rakentamista ja puutarhanhoitoa. Ohjeessa esitetään sääntöjä ja suosituksia sekä määrätään lupamenettelyistä. Tämä rakentamisohje korvaa vuonna 2000 hyväksytyyn ohjeeseen.

1.2 MIHIN RAKENTAMISOHJE PERUSTUU?

SÄÄNNÖT JA MÄÄRÄYKSET

Rakentamisohje perustuu Helsingin kaupungin meitä sitoviin määräyksiin ja säännöksiin. Näitä ovat seuraavat:

- Museovirasto on luokitellut siirtolapuutarhamme valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi, minkä vuoksi kaupungin museon tehtäviin kuuluu seurata alueemme tilaa.
- kaupungin yleiskaava, jossa alueemme on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi
- viherosaston kaikkia siirtolapuutarhoja koskeva yleisohjeisto
- siirtolapuutarha-alueemme asemakaava, joka suojelee alueen ja antaa joukon sitovia ohjeita
- kaupungin rakennusjärjestys ja pelastusviranomaisten määräykset
- YTV: jätehuoltomääräykset ja –ohjeet

Herttoniemen siirtolapuutarhayhdistyksen rakentamisohjeessa em. säännöt ja määräykset on huomioitu puutarhaamme sopivalla tavalla.

YHDISTYKSEN TAVOITTEET

Rakentamisohje perustuu myös yhdistyksemme omiin tavoitteisiin, joita ovat:

- omaleimaisen historiallisen perinteen vaaliminen yhteiseksi iloksi ja alueemme toiminnan jatkuvuuden turvaamiseksi
- majojen käyttömukavuuden lisääminen
- puutarhaviljelyn säilyminen keskeisenä toimintana
- yhteisöllisyyden ja yhteisten pelisääntöjen korostaminen
- taloudellisesti ja ekologisesti kestävä ratkaisut

1.3 MITEN RAKENTAMISOHJE TOIMII?

JÄSENEEN OSUUS

Kaikkien jäsenten tulee perehtyä rakentamisohjeeseen ja noudattaa siinä esitettyjä ohjeita ja haettava eri toimenpiteille luvat yhdistykseltämme rakentamisohjeen mukaisella tavalla.

YHDISTYKSEN OSUUS

Kaupungin rakennusvirasto edellyttää, että siirtolapuutarhayhdistykset vastaavat rakentamisen ja puutarhanhoidon ohjaamisesta viranomaisten antamien ohjeiden puitteissa. Tämä tarkoittaa, että yhdistyksillä on viranomaistehtäviä.

Herttoniemen siirtolapuutarhayhdistys hoitaa tehtävänsä seuraavasti:

- yhdistys on laatinut uudistetut majojen tyyppipiirustukset

- yhdistys on laatinut rakentamisohteet, joita ajantasaistetaan nyt
 - yhdistys myöntää tarvittavat rakennus- ja toimenpideluvat, joista se perii korvauksen
 - yhdistys valvoo myönnettyjen mukaisten toimien toteutusta
 - yhdistys puuttuu luvattomiin toimenpiteisiin
 - yhdistys seuraa rakentamisen ja puutarhanhoidon tilannetta palstoilla ja antaa hoitokehoituksia
 - yhdistys antaa rakentamiseen ja puutarhahoitoon liittyvää neuvontaa ja järjestää koulutusta
- Rakentamisohteen toteutuksesta vastaa yhdistyksen hallitus, joka voi nimittää erityisen rakennustoimikunnan hoitamaan em. tehtäviä.

Kaikkeen rakentamiseen on saatava yhdistyksen kirjallinen lupa. Lupa on haettava etukäteen, töitä ei saa aloittaa ennen luvan myöntämistä. Yhdistyksellä on oikeus puuttua luvattomaan tai myönnetystä luvasta poikkeavaan rakentamiseen sekä keskeyttää työt.

2. PERUSASIAT

2.1 SUOJELU, KUNNOSTUS JA LAAJENTAMINEN

Herttoniemen siirtolapuutarha on määritelty asemakaavassa suojelukohteeksi yhdistyksemme toivomuksesta. Tämä on otettava huomioon rakentamisessa ja puutarhan hoidossa.

Majoja ei saa purkaa, vaan niitä pitää kunnostaa perinnettä kunnioittaen. Asemakaava ja yhdistyksen rakentamisohje sallivat majojen laajentamisen. Laajennusmahdollisuuksia ovat:

- lasikuistin jatkaminen
- katon ja ullakkotilan korottaminen
- varastojen korottaminen

Nämä laajennusmahdollisuudet lisäävät majan käyttökelpoisuutta, mutta säilyttävät majojen perinteisen hahmon ja mittakaavan.

Majan ja siihen liittyvän varaston suurin sallittu kokonaispinta-ala on ulkomittojen mukaan laskettuna yhteensä 35 m².

2.2 UUDISRAKENTAMINEN

Uudisrakentaminen tulee kysymykseen vain silloin, kun vanhan korjaaminen ei ole teknisesti mahdollista, esim. tulipalon jälkeen. Uudisrakentaminen on tehtävä perinnettä kunnioittaen. Uudisrakentamista ohjaavat yhdistyksemme laatimat, kaupungin hyväksymät tyyppipiirustukset sekä asemakaavan määräykset.

3. MAJA

Nykyiset majat ovat laajentuneet useassa vaiheessa. Alkuperäiset majat olivat neliömäisiä ja niihin liittyi avokuisti. Sittemmin sallittiin avokuistien muuttaminen lasikuisteiksi ja myöhemmin pienen varastokopin rakentaminen majan ulkoseinälle (taakse tai sivulle). Näillä muutoksilla parannettiin majojen käyttökelpoisuutta. Seuraavassa annetaan ohjeita majan ja varaston osalta erikseen.

3.1 PINTA-ALAT

MAJAN ULKOMITAT

Majan (tupa ja lasikuisti) enimmäisulkomitat ovat : leveys 440 cm ja pituus 660 cm. Kerrosala on kuitenkin enintään 29 neliömetriä.

Tämän lisäksi tulee taka- tai sivuvaraston osuus. Majan ja varaston kerrosala eli ulkoseinien ulkopinnan rajaama ala saa olla enintään 35 neliömetriä

VARASTO

Taka- tai sivuvaraston syvyys saa olla korkeintaan 140 cm ja pidemmän seinän pituus saa olla enintään 440 cm. Varaston kerrosala on kuitenkin enintään 6 m².

Majaan saa liittyä vain yksi varasto. Varaston tulee olla varastokäytössä tai asumisen aputilana, siinä voi olla myös kuivakäymälä ja/tai suihku.

KATOKSET

Ulko-oven yläpuolella saa olla enintään 120 cm x 90 cm kokoinen katos. Katokseen ei saa liittyä mitään seinämiä. Katoksen on oltava puinen ja huopakatteinen.

ULKOTASOT

Ulko-oven edessä saa olla enintään 120 cm x 120 cm kokoinen ulkotaso, jossa voi tarvittaessa olla kaiteet. Ulkotasaan ei saa liittyä mitään seinämiä.

3.2 PYSTYMITAT

MAJAN KORKEUS

Majan enimmäiskorkeus on 300 cm julkisivulaudoituksen alareunasta julkisivulaudoituksen ja katon sivulapteen yhtymäkohtaan sokkelista mitattuna ja 390 cm harjalle sokkelista mitattuna.

Tämä mahdollistaa alkuperäisten majojen korottamisen.

SUHDE MAANPINTAAN

Majat ovat painuneet ja maanpinta on niiden vierellä noussut. Siksi majoja olisi hyvä nostaa niin, että niiden alle jää vähintään 25 cm:n tuulettuva ilmatila. Samalla maanpintaa pitäisi kallistaa niin, että vedet virtaavat majasta pois päin.

KATON KALTEVUUS

Katon kaltevuus saa olla enintään 21°. Tämä tarkoittaa, että katto nousee julkisivulinjasta harjalle korkeintaan 90 cm.

TAKA- JA SIVUVARASTON LEIKKAUS

Taka- ja sivuvarastoa saa korottaa niin, että matalalla seinällä etäisyys sokkelin pinnasta katon alapintaan on enintään 200 cm. Tämä parantaa varastotilan käyttökelpoisuutta.

Taka- ja sivuvaraston kattokaltevuuden on oltava 11°, jolloin katto nousee takaseinän linjasta majan seinään 30 cm.

3.3 JULKISIVUT

JULKISIVUVERHOUS

Julkisivu on verhottava rimoitetulla pystylaudoituksella. Laudan leveys on 5-6 tuumaa, pinta sahattu. Julkisivumateriaalista on annettu määräys asemakaavassa, joten julkisivuverhousta korjattaessa toisenlaiset verhokukset on korjattava määräyksen mukaiseksi.

Julkisivu on maalattava peittomaalilla. Sopivia värejä ovat vaaleat perinteiset "huvilavärit" ja punamulta. Kuultovärit ja toisaalta voimakkaat ja tummat värit eivät sovi alueen tyyliin.

Rakennustoimikunta neuvoa värivalinnoissa.

IKKUNAJAKO

Majoissa on alkuperäisten neljän majatyyppin mukaisesti erikokoisia ikkunoita. Ikkunat pitäisi mieluiten säilyttää alkuperäisen kokoisina ja samoilla paikoillaan. Erityisesti suositellaan säilyttämään vanhat pienijakoiset ikkunat.

Ikkunayksikön suurin leveys on noin 60 cm ja suurin korkeus noin 110 -120 cm. Tuvisissa voi olla yksi leveä 3 yksiköstä muodostuva "näköalaikkuna" ja 2 – 3 kapeaa pystyikkunaa. Suositellaan sisään-ulos aukeavaa ikkunatyyppejä.

Lasikuistien ikkunat ovat erilaisia, koska ne on aikanaan kukin rakentanut itse. Ne ovat oleellinen osa alueemme ilmettä.

Lasikuistin pääty pitää olla ikkunaa kokonaan (lukuun ottamatta mahdollista oven kohtaa), ikkunayksikön suurin leveys on noin 60 cm. Lasikuistin molemmilla sivuseinillä pitää olla leveä kolmijakoinen ikkuna (lukuun ottamatta mahdollista oven kohtaa). Erityisesti suositellaan säilyttämään vanhat pienijakoiset ikkunat.

Ullakolla on syytä olla tuuletusikkuna. Mikäli ullakkoa käytetään makuutilana, ikkunasta on mahdollista ulos tulipalon sattuessa. Ikkunan tulee olla suorakaide.

IKKUNAT

Ikkunoiden karmit on maalattava mieluiten valkoisella peittomaalilla. Tummat värit ja kuultokäsittelyt eivät sovi alueen tyyliin. Minkäänlaisia tummennettuja laseja tai muovikalvoja ei saa käyttää. Ikkunoiden yläpuolelle sopii leveä vaakalista.

Ikkunoihin voi talveksi asentaa siistit, majaan sopivat suojaluukut. Suojaluukut on poistettava kesäksi.

OVET

Ulko-oven on oltava peittomaalattu puuovi. Ovesa voi olla ikkuna samalla kohtaa kuin lasikuistin julkisivussa.

Varasto-ovien on oltava puuovia. Niissä voi olla pienet ikkunat.

3.4 KATOT

KATONHARJA

Majoilla pitää olla yhtenäinen harjakatto tuvan ja lasikuistin osalla.

Katon suurin kaltevuus on 21°. Räystäiden suurin leveys on päädyissä 20 cm ja julkisivuilla 30 cm. Katon lappeiden tulee olla tasaiset eikä niissä saa olla kattoikkunoita. Harjakattoa ei saa jatkaa takavaraston osalle.

Taka- ja sivuvarastoissa pitää olla tasainen pulpettikatto, jonka kaltevuus on 11°.

KATEAINE

Katot sekä ovien katokset pitää päällystää sileällä huopakatteella. Kattomateriaalista on annettu asemakaavassa määräys, joten katteita uusittaessa on toisenlaiset katteet korvattava määräyksen mukaisella. Katon huovan väriksi suositellaan tummia sävyjä.

3.5 MUUT RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT

Yhdelle palstalle saa rakentaa vain yhden muun rakennuksen tai rakennelman. Sallittuja ovat leikkimökki, kasvihuone tai grillikatos. Näiden on sopeuduttava puutarhamme perinteiseen ilmeeseen.

Myös näiden rakentamiseen tarvitaan yhdistyksen lupa ja lisäksi naapurien hyväksyntä.

LEIKKIMÖKKI

Palstalle saa rakentaa yhden leikkimökin mallisuunnitelman mukaan. Leikkimökin pohjapinta-ala saa olla enintään 220 x 300 cm kuisteineen, josta kuistin syvyyden tulee olla vähintään 60 cm. Mökin harjakorkeus saa olla enintään 220 cm perustuksista mitattuna ja perustusten korkeus enintään 30 cm.

Leikkimökissä pitää olla harjakatto. Katon kaltevuus on 11°. Kateaine on huopa.

Julkisivu on verhottava rimoitetulla pystylaudoituksella. Laudan leveys on 4-5 tuumaa, pinta sahattu. Julkisivu on maalattava peittomaalilla samalla värillä kuin maja.

Leikkimökkiä ei saa muuttaa asuintilaksi.

KASVIHUONE

Kasvihuoneen pohjapinta-ala saa olla enintään 220 x 300 cm ja harjakorkeus enintään 220 cm maasta mitattuna.

Kasvihuonetta tulee käyttää ainoastaan kasvien kasvatukseen, sitä ei saa käyttää muuhun tarkoitukseen, kuten varastona.

4. PALSTA

Puutarhapalstojen hoito on siirtolapuutarhatoiminnan keskeinen osa. Hoidettujen puutarhojen merkitys alueen ilmeelle on vielä suurempi kuin majojen.

4.1 PALSTAN HOITO

Pinta-alasta vähintään 2/3 tulee olla viljeltyä tai istutettua hedelmäpuilla, pensailla tai kukkakasveilla. Puolet tästä viheralasta voi olla nurmea.

Jokaisella palstalla tulee kasvaa vähintään yksi hedelmäpuu, mieluummin useampia. Puun enimmäiskorkeus on 4,5 metriä. Puut on istutettava riittävän etäälle palstan reunoista. Palstalla ei saa kasvattaa muita kuin hedelmäpuita, mahdolliset muut puut on poistettava.

Pensasmaisen kasvillisuuden enimmäiskorkeus muualla kuin tien reunalla on 170 cm. Yksittäiset pensaats ja vadelma-aita voivat olla enintään 250 cm korkeita.

Hedelmäpuut ja pensaats eivät saa varjostaa kohtuuttomasti naapuripalstoja. Kasvillisuus ei saa levitä palstan ulkopuolelle. Kasvillisuus pidetään halutussa korkeudessa ja muodossa säännöllisesti leikkaamalla.

Nurmikko tulee pitää siistinä koko kasvukauden ajan ja leikata säännöllisesti. Voimakkaasti leviävät rikkakasvit on kitkettävä tai niitettävä ennen kukintaa.

4.2 AITAAMINEN

Palsta on aidattava tietä vastaan leikatulla pensasaidalla, jonka korkeus saa olla 140 cm maan pinnasta mitattuna. Lauta-aitoja tms. ei saa rakentaa.

Pensasaidan leveys ei saa haitata huolto- ja hälytysajoneuvoliikennettä, suositeltu enimmäisleveys on 60 cm. Pensasaita ei saa kaventaa tietä, tien leveys pitää olla vähintään 320 cm. Tien leveyden on oltava vähintään 350 cm portin kiinteiden rakenteiden kohdalla.

Pensasaidat pitää leikata juhannukseen mennessä. Leikkaus uusitaan tarpeen vaatiessa.

Portin kohdalle voi kasvattaa pensasaitaa korkeamman, kapean pensaskaaren, kuitenkin niin, että se ei haittaa tievalaistusta eikä huoltoajoneuvoliikennettä. Ylikorkeat aidat lisäävät alueen turvattomuutta haitatessaan näkyvyyttä.

Kaneilta ja muilta tuhoeläimiltä saa palstan suojata ympärivuotisesti kevyellä verkkoaidalla (korkeus enimmillään 90 cm). Aidan tulee olla palstan rajojen sisäpuolella. Verkkoaidan voi asentaa myös pensasaidan sisäpuolelle esim. lemmikkieläimien suojaksi. Verkkoaidan materiaalin ja värin on oltava huomaamaton.

Muilla rajoilla palsta on aidattava istutuksin. Puisia, metallisia tai muovisia kiinteitä aitoja ei pidä rakentaa, mutta istutusten yhteyteen palstan sisäpuolelle saa sijoittaa huomaamattoman muoviverkkoaidan koira- tai jänisaidaksi.

4.3 KEVYET RAKENNELMAT

Palstalle saa sijoittaa kevyitä rakennelmia:

-lipputanko, korkeus noin kaksi kertaa majan korkeus.

-puinen lautaterassi, kooltaan korkeintaan 3 x 3 m, pinta ei saa nousta sitä ympäröivän maanpinnan tasosta yli 15 cm. Kiveykset on asennettava maanpinnan tasolle.

-näkösuoja- ja istutussäleiköt: palstan sisälle (ei rajalle) voi rakentaa näkösuoja- ja istutussäleikön siten, että se ei varjosta naapurialueita.

- telttakankaisia majoja saa pystyttää vain tilapäisesti enintään 2 viikon ajaksi. Kyseessä on kaupungin rakennusjärjestyksen määräys, joka perustuu paloturvallisuuden vaatimuksiin.
- grillin rakentaminen on sallittua. Kaasu- tai sähkögrillejä suositellaan.
- kylpytynnyreitä tai kiinteitä uima-altaita ei saa rakentaa.
- erillisiä varastokoppeja, -teltoja tai varastokatoksia ei saa rakentaa, varastointi on hoidettava majassa ja siihen liittyvissä varastotiloissa.

4.4 JÄTEHUOLTO

KOMPOSTI

Palstan haltijan tulee kompostoida viherjätteensä palstan omassa kompostissaan. Puutarhajätettä voi kompostoida hoidetussa avokompostissa.

Jos haluaa kompostoida myös elintarvikejätteitä palstallaan, tulee tätä tarkoitusta varten hankkia tai rakentaa lämpöeristetty kompostori, elintarvikejätteitä ei saa kompostoida avokompostissa. Kompostorissa tulee olla kansi, pohjaverkko ja haittaeläimiltä suojatut ilma-aukot. Myös esim. pilaantuneet omenat tulee kompostoida haittaeläimiltä suojatussa kompostorissa eikä niitä saa laittaa puutarhajätteen joukkoon avokompostiin. Talousjätekompostista tulee tehdä ilmoitus YTV:lle, ilmoituslomakkeita saa yhdistykseltä tai YTV:ltä.

KÄYMÄLÄ

Mahdollisen kuivakäymälän tulee olla majan yhteydessä olevassa varastossa, erillistä varastokoppia kuivakäymälälle ei saa rakentaa. Kuivakäymäläjäte voidaan kompostoida asianmukaisesti palstalla joko lämpökompostorissa tai tavallisessa puutarhakompostissa, jossa on tiivis pohja. Virtsan erottelevia kuivakäymälöitä ei suositella, jos virtsaa ei aiota hyödyntää lannoitteena. Kemiallisia käymälöitä ei saa käyttää.

JÄTEVESIEN KÄSITTELYSSÄ tulee noudattaa ympäristökeskuksen ohjetta: jos veden käyttö on hyvin vähäistä käyttöä tiskaamiseen ja ruuan laittamiseen eikä pesukoneita tai suihkua ole, riittää pesuvesien imeyttäminen kivi/sorapesän tai imeytyskaivon kautta maaperään tai pesuvesi voidaan käyttää kasvien kasteluun Jos majassa on suihku tai astian/pyykinpesukone, pesuvedet tulee imeyttää maaperään imeytysjärjestelmän kautta, jossa ennen imeytystä on saostuskaivo kiintoaineen talteen ottamiseksi.

4.5 PALOTURVALLISUUS

Palstalla ja rakennuksissa tulee ottaa huomioon paloturvallisuuden sanelemat rajoitukset.

Rakennusten ja rakennelmien etäisyys toisistaan pitää olla vähintään 6 m ja huoltokäytävästä 3 m. Siellä, missä majat ovat seläkkäin, on takavarastot verhottava sisältä paloa hillitsevällä materiaalilla (esim. kipsilevy), eikä takaseinissä saa olla ikkunoita. Tällaisen varaston voi paloturvallisuuden edistämiseksi siirtää majan sivuseinälle.

Nestekaasulaitteiden käytössä on noudatettava paloviranomaisten määräyksiä.

Nestekaasulaitteiden tulee olla määräysten mukaisia, eikä nestekaasupulloja saa säilyttää tai käyttää kellaritiloissa.

Majan tulisijat ja hormit on nuohottava kolmen vuoden välein viranomaisten antamien määräysten mukaisesti. Tulisijassa saa polttaa ainoastaan kuivaa puhdasta puuta sekä sen seassa kuivaa ja

puhdasta paperia, pahvia, kartonkia ja käsittelemätöntä jätetuuta. Märkää, maalattua, kyllästettyä tai liimattua puuta EI SAA polttaa, ei myöskään roskia tai muita jätteitä.

Jokaisessa majassa pitää olla lakisääteinen palovaroitin. Lisäksi suositellaan pidettäväksi helposti saatavilla alkusammutuskalustoa. Tällaisia ovat vesijohtoon tai –pumppuun liitetty letku (esim. puutarhaletku), vedellä täytetty sankoruisku, sammutuspeite, jauhesammutin tai suuriin sammioihin varastoitu kasteluvesi ja ämpäri.

Saunojen rakentaminen majoihin on kiellettyä paloturvallisuussyistä.

Palstojen rajalle on jätettävä yhteensä 60 cm leveä avoin rajavyöhyke huoltokäytäväksi. Naapurusten tulee yhdessä pitää huoltokäytävä kulkukelpoisena ja puhtaana rikkaruohoista, Huoltokäytävällä ei saa edes väliaikaisesti varastoida mitään. Puutarha-alueen teiden tulee olla vähintään 320 cm leveitä, eikä niitä saa kaventaa aidoilla, millään rakenteilla tai kasvillisuudella.

Tämä rakentamisohe on Herttoniemen siirtolapuutarhayhdistys ry:n kevätkokouksen hyväksymä 29.3.2009 ja muutettu 28.10.2012 ja voimassa tästä päivästä lähtien.