

## **RAKENTAMINEN PAKILAN SIIRTOLAPUUTARHA-ALUEELLA**

### **RAKENTAMISTA SÄÄTELEVÄT YLEISET SÄÄNNÖT JA MÄÄRÄYKSET**

Nämä ohjeet koskevat vanhojen mökkien ja rakennelmien korjaamista sekä uusien mökkien ja rakennelmien rakentamista Pakilan siirtolapuutarha-alueella. Pakilan siirtolapuutarhayhdistys ry:n lupa on aina haettava ja saatava sellaiseen korjaamiseen ja rakentamiseen, joka on määritelty luvanvaraiseksi. Yhdistys valvoo korjaamista ja rakentamista ja pitää kirjaa kaikesta luvan saaneesta rakentamisesta.

Kaikessa rakentamisessa ja korjaamisessa noudatetaan:

- 1) Pakilan siirtolapuutarha-alueelle laaditun asemakaavan määräyksiä,
- 2) Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston ohjetta ”Siirtolapuutarhoissa rakentaminen”, [http://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Siirtolapuutarhoissa\\_rakentaminen.pdf](http://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Siirtolapuutarhoissa_rakentaminen.pdf) ja
- 3) rakennusviraston ohjetta ”Siirtolapuutarhojen yhteiset pelisäännöt”, [http://www.hel.fi/hel2/HKR/esitteet/siirtolapuutarhaesite\\_suomi\\_web.pdf](http://www.hel.fi/hel2/HKR/esitteet/siirtolapuutarhaesite_suomi_web.pdf) sekä tätä rakentamisohjetta.

Pakilan siirtolapuutarha on merkitty yleiskaava 2002:een kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Voimassaolevassa alueen asemakaavassa 12190 (<https://dev.hel.fi/paatokset/media/att/7d/7d147d91c7b99ab14eded5d8aa0e5e60e8c435fd.pdf> ) Pakilan siirtolapuutarhan alue on merkitty merkinnällä RP/s, mikä tarkoittaa, että alue on kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokas siirtolapuutarha-alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevien tyyppimökkien, palstojen ja yhteisalueiden kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakentamisen tulee mittasuhteiltaan, ominaispiirteiltään ja materiaaleiltaan sopeutua alueen maisemakuvaan ja perinteiseen rakennuskantaan.

Palstan alueella (pesukatoksessa ja/tai mökissä) kertyvät harmaavedet ja käymäläjätteet tulee käsitellä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen ohjeita noudattaen.

### **SÄHKÖT JA ANTENNI**

Alueen sähkö- ja yhteisantennijakeluverkko (DVB-T2) kuuluvat yhdistykselle. Kullakin mökillä on oma sähkömittarinsa alueen katujakokaapeissa ja jokaisessa mökissä on 3x25A sulakkeella varustettu sähköliitäntä. Mökin sähkö- ja antenniasennukset mukaan lukien ryhmäkeskus sekä katujakokaapilta tulevat mökin nousukaapelit rasioineen ovat mökin omistajan vastuulla. Sähkötoitää saa tehdä vain sähköalan ammattilainen, jolla on sähköurakointioikeudet. Vastuu on mökin omistajalla. Yhdistyksen sähkö- tai antenniverkossa havaituista vioista tulee ilmoittaa viipymättä sähkötoimikunnalle.

Erityisesti remontteja tehtäessä on huolehdittava sähköturvallisuudesta. Työmaasähkön jakeluun on käytettävä CE-hyväksyttyä ja vikavirtasuojauksella varustettua työmaakeskusta asianmukaisesti sijoitettuna, suojattuna sekä lukittuna.

### **TULISIIJOISTA JA PALOTURVALLISUUDESTA**

Jokaisessa mökissä käyttötavoista ja varustelusta riippumatta tulee olla toimintakuntoinen palovaroinin. Lisäksi suositellaan alkusammutuskalustoa kuten sammutuspeitettä sekä nukkumaparovelliseen mökkiin palotikkaita.

Tulisija ja savuhormi on rakennettava ja huollettava säännöllisesti Rakentamismääräyskokoelman E3 mukaisesti. Savuhormin läpivienti tehdään katolle.

## MÄÄRÄYSTEN VASTAISESTA RAKENTAMISESTA

Nämä rakennusohjeet on tehty sitä tarkoitusta varten, että ne ohjaavat rakentamista. Jos palstalla rakennetaan vastoin ohjeita, yhdistys puuttuu siihen. Sanktiot vaihtelevat tarkastusmaksusta vuokrasopimuksen irtisanomiseen.

## YLEISTÄ RAKENTAMISESTA

Siirtolapuutarhamökkejä tulee ensisijaisesti kunnostaa ja korjata sääntöjen, määräysten ja ohjeiden mukaan Pakilan siirtolapuutarha-alueella. Mökkien, leikkimökkien ja pihavarastojen julkisivukorjauksia tehtäessä käytetään tyyppiirustusten mukaisia materiaaleja, jolloin pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä peittomaalattua pystyrimalautoitusta (tai vaakalautoitusta, jos sellainen on ennestään, eikä sitä uusita kokonaan). Pystyrimalautoituksessa rimankorkeuden tulee olla 40-50 mm ja rimojen väli 110-140 mm. Rima tulee päällimmäiseksi ja rimojen välitys ei saa vaihdella enempää kuin 10 mm pitkin mökkiä. Lautoitustyypin tulee olla kaikissa mökin osissa sama. Ikkunapuitteet tehdään puusta ja käytetään alueelle tyyppillisiä rakenteita. Ulko-ovet tulee olla pystypaneloituja, ja niihin sallitaan pienet mökin perinteiseen tyyliin sopivat ikkunarudut. Väriyksessä noudatetaan Pakilan puutarha-alueelle määriteltyjä värisävyjä, (kts. erillinen liite). Mökillä, leikkimökillä tai pihavarastolla tulee olla huopakatteinen (palahuopa tai rullahuopa) harjakatto.

Jos mökki rakennetaan uudelleen puretun tilalle tai asemakaavan osoittamalle uudelle palstalle, on lunastettava tyyppiirustukset ja noudatettava niitä, rakennustapaselostusta ja näitä ohjeita. Uusi mökki on rakennettava asemakaavan osoittamaan paikkaan asemakaavan harjan suuntaa ja muita määräyksiä noudattaen. Vanhan mökin purkaminen edellyttää lupaa yhdistykseltä. Myös erillisen varastomökin/leikkimökin rakentamiseen tulee lunastaa tyyppiirustukset.

## RAKENNUSLUPAHAKEMUS

Rakennuslupahakemukset tehdään yhdistyksen verkkosivuilta löytyvällä sähköisellä lomakkeella (edellyttää google-tilin). Toimikunta käsittelee hakemukset ennen hallituksen kokousta, minkä pohjalta yhdistyksen hallitus tekee päätöksen luvan myöntämisestä. Rakentamista ei saa aloittaa ennen luvan myöntämistä.

Jos uusi vuokralainen hakee rakennuslupaa, tulee vuokrasopimuksen siirto uudelle mökkiläiselle olla allekirjoitettu ennen rakennuslupahakemuksen hyväksymistä.

Jokaista rakentamistoimenpidettä varten on haettava lupaa. Lupa tarvitaan, kun

- rakennetaan uusi mökki, takavarasto, kuisti, tai muu rakennelma mökin yhteyteen, tai
- mikä tahansa rakennelma palstan alueelle.

Lupa tarvitaan myös, kun tehdään näkyviä remonteja, kuten

- mökki maalataan uudelleen,
- kattohuopa uusitaan,
- mökin ikkunoita tai ovia uusitaan,
- rakennetaan tulisija tai
- asennetaan ilmalämpöpumppu.

Lupaa ei tarvita pikkuremontteihin, joissa on kyse vuosihuolloista tai kokonaisuuden osan korjaamisesta kuten huopakaton paikkaaminen, yhden ulkoseinän maalaaminen, muutaman

laholaudan vaihtaminen. Lupaa ei tarvita myöskään mökin sisäremontteihin. Jos olet epävarma, tarvitaanko rakentamiseen lupaa, kannattaa kysyä rakennustoimikunnalta.

Rakennuslupahakemuksessa kysytään:

- mitä ollaan rakentamassa,
- milloin rakennetaan,
- mitä materiaaleja rakentamisessa käytetään
- onko naapureita kuultu ja
- mitä rakennelmia tontilla on jo?

Lisäksi hakemukseen pyydetään liittämään kuva rakennelmien sijoittelusta.

Palstan koko ja rakennelmien sijoittelu otetaan huomioon lupia myönnettäessä. Kun rakennelma on valmis, mökin omistajan tulee pyytää rakennustoimikunnan nimeämä vastuuhenkilö tarkastamaan, että rakentamisessa on noudatettu hyväksyttyä suunnitelmaa. Hyväksyessään rakennelman vastuuhenkilö kirjaa sen yhdistyksen rakennusrekisteriin. Rakennelmat tulee sijoittaa palstalle niin, että itse puutarhamökki säilyy ”päärakennuksena” näkyvässä ja rakennelmat sijoittuvat palstan reunoille. Rakennelmien sijoittelussa pitää aina ottaa huomioon palstanaapurit naapurisovun säilymiseksi. Rakennelmista ei saa aiheutua rajanaapureille savu-, haju-, näkyvä- eikä muitakaan haittoja. Jos rakennelma halutaan sijoittaa korkeutensa lähemmäksi naapurin rajaa, on siihen pyydettävä kyseisen palstanaapurin suostumus. Rakennelmien tulee olla puurakenteisia ja väritykseltään samanlaisia kuin itse mökit. Myöskään painekyllästetyn puun käyttämistä palstoilla ei sen sisältämien haitta-aineiden vuoksi suositella. Suositeltavampaa on käyttää esimerkiksi lämpökäsiteltyä puuta.

Rakennuskannan yhtenäisen ilmeen säilymisen vuoksi pyritään siihen, että määräysten vastaiset mökit palautetaan tyyppiirustusten mukaiseen asuun ja muut rakennelmat saadaan vastaamaan rakentamisohjeita. Mökkien tyyppiirustusten vastaiset rakenteet muutetaan tyyppiirustusten mukaisiksi siinä vaiheessa, kun kyseisiä rakenteita joudutaan peruskorjaamaan.

## MÖKIN RAKENTAMISOHJEITA

Pakilan siirtolapuutarha-alueelle rakennettaville mökeille ei tarvitse hakea toimenpidelupaa rakennusvalvontavirastosta. Yhdistyksen hyväksyntä riittää. Mökin omistaja vastaa siitä, että myös hänen palkkaamansa rakentaja noudattaa tyyppiirustuksia, rakennustapaselostusta ja tätä rakentamisohjetta. Kun rakennetaan uutta mökkiä, mökin omistajan tulee pyytää rakennustoimikunnan nimeämä vastuuhenkilö tarkastamaan mökin suunnitelmanmukaisuus seuraavien rakennusvaiheiden yhteydessä:

1. kun perustukset on tehty,
2. kun harjakorkeus mitattavissa,
3. kun mökki on valmis.

Hyväksyessään rakennusvaiheet vastuuhenkilö tekee niistä merkinnän yhdistyksen rakennusrekisteriin. Kattokaltevuuden tulee olla tyyppiirustusten mukainen. Mökki on perustettava tyyppiirustusten mukaisesti paalujen varaan. Mökkiin ei saa rakentaa kellaria.

## RAKENNELMAT

Palstalle saa rakentaa pysyvästi:

- leikkimökin tai pihavaraston (ei molempia)
- katoksen
- kasvihuoneen
- terassin mökin yhteyteen
- pergolan
- terassin mökistä erilleen (, jos tontilla ei ole pergolaa, jossa on lattia)

- lipputangon
- istutussäleikön (pieni ei tarvitse lupaa, iso tarvitsee) ja
- avogrillin (ei tarvitse rakennuslupaa).

### LEIKKIMÖKKI TAI PIHAVARASTO

Leikkimökin tai varaston tulee olla tyyppiirustuksen mukainen. Leikkimökki tai pihavarasto verhoillaan mökin mukaisesti pystyrimalaudoituksella (tai vaakalauoituksella, jos mökin julkisivulauoitus on tehty vaakaan) ja maalataan mökin värillä. Leikkimökkiä voi käyttää myös huvimajana, vierailijoiden yöpymiseen tai varastona tai siihen voidaan sijoittaa kompostoiva kuivakäymälä.

### KATOS

Katos on vapaasti seisovien (4-6) pystytolppien varaan rakennettu valokatteinen pulpettikatto, pohjapinta-ala saa olla enintään 6,6 m<sup>2</sup> (220 cm x 300 cm) ja korkeimmasta kohdasta enintään 240 cm maasta mitattuna. Sen sisälle voidaan rakentaa tiskipaikka (kun harmaavedet on huomioitu), työpöytä ja/tai suihku. Sen sivustoja voi kiertää laudoitus, joka on vähintään 20 cm irti sekä maasta että valokatteesta. Suihkutila voi olla ylös asti laudoitettu. Katos voi toimia avovarastona. Katokseen ei saa yhdistää muita rakennelmia eikä se saa olla kiinni mökissä. Katokselle voi rakentaa lattian.

### MÖKIN TERASSI

Terassia rajaa kuistin ja mökin päätyseinä, terassin lattia voidaan tehdä esim. lämpökäsitellystä puusta. Terassin tukirakenteet kiinnitetään mökin ja kuistin ulkoseinään. Terassissa voi olla 2-3 tukipilaria ja sitä voi rajata korkeintaan 100 cm korkea kaide ja sen tukirakenteet. Terassista ei saa tehdä umpinaista asentamalla sen ulkosivuille esimerkiksi lasi- tai muovielementtejä.

### ERILLINEN TERASSI

Puinen lautaterassi erillään mökistä, kooltaan korkeintaan 9 m<sup>2</sup>, enimmäiskorkeus maasta mitaten 15 - 20 cm. Terassi voidaan perustaa kivi- tai teräsjalkojen varaan. Terassista ei saa aidata. Terassi eroaa kiveyksestä siinä, että kiveys ei saa nousta maan tasosta, kun taas puinen terassi saa. Terasseja ja kiveyksiä suunniteltaessa kannattaa muistaa, että palstan pinta-alasta vähintään 2/3 tulee olla viljeltyä tai istutettua.

### KASVIHUONE

Kasvihuoneen pohjapinta-ala saa olla enintään 220 cm x 300 cm ja harjakorkeus enintään 220 cm maasta mitattuna. Kasvihuoneen katon ja seinien tulee olla lasia tai läpinäkyvää materiaalia. Kasvihuoneen runko voi olla joko puuta tai metallia. Kasvihuone on tarkoitettu kasvien viljelyyn, sitä ei saa käyttää esim. varastona.

### NÄKÖSUOJA ja ISTUTUSSÄLEIKÖ

Palstan sisälle voi rakentaa rimoista istutussäleikön siten, että se ei varjosta naapuria. Säleikön materiaalin tulee olla puuta ja rimojen välin pitää olla vähintään neljä kertaa riman leveys. Säleiköt ovat rajaavia elementtejä kasvillisuuden tueksi, niihin ei saa yhdistää muita rakennelmia. Ilman lupaa saa rakentaa istutussäleikön, jonka pystypinta-ala on alle 2 m<sup>2</sup> mutta korkeus kuitenkin alle 1,5 m.

### PERGOLA

Palstan sisälle voi rakentaa pergolan siten, että se ei varjosta naapuria. Pergolaan ei saa yhdistää muita rakennelmia. Pergolan rakenteisiin ei saa lisätä katetta, mutta sen yläosa voi muodostua tukirakennelmasta, johon köynnöskasvit voivat kiinnittyä ja muodostaa "viherkaton". Pergolan pohjapinta-ala voi olla enimmillään 9 m<sup>2</sup> ja korkeus 240 cm. Pergolaan saa rakentaa lattian.

## TELTTAKANKAINEN KATOS

Katoksia saa pystyttää tilapäisesti enintään kahden viikon ajaksi.

## KUIIVAKÄYMÄLÄ

Käymälän voi rakentaa mökin yhteydessä olevaan varastoon tai leikkimökkiin/varastoon. Erillistä käymälää ei saa rakentaa. Vesikäymälää ei saa sijoittaa palstalle.

## AURINKOPANEELI

Aurinkopaneelien sijoittelusta päätetään tapauskohtaisesti. Lähtökohta on, että ne eivät saisi näkyä polulle.

## ILMALÄMPÖPUMPPU

Ilmalämpöpumppu tulee sijoittaa niin, ettei se näy pääkäytävälle. Lämpöpumpun ulkoyksikkö on sijoitettava koteloon, joka on verhoiltava samalla materiaalilla julkisivun kanssa ja maalattava mökin värillä.

## LIPPUTANKO

Lipputangon korkeus noin kaksi kertaa (7-8 m) mökin korkeus.

## GRILLI

Avogrillin rakentaminen kivistä tai tiilistä on sallittua. Grillistä ei saa aiheutua rajanaapureille savu-, haju-, näkymä- eikä muitakaan haittoja. Lähelle tontin rajaa sijoitettavalle grillille on kysyttävä palstanaapurin kanta.

## AIDAT

Lauta-aitoja ei saa rakentaa. Palstan polun puoleiselle sivulle istutettava pensasaita tulee hoitaa leikattuna ja sen korkeus saa olla enintään 140 cm (Vaahterapolun varrella enintään 160 cm). Porttimaisen aiheen kohdalla pensasaita voi olla enintään 250 cm korkea. Pensasaidan maksimileveys on 60 cm. Palstan sisäpuolelle sallitaan 70-90 cm korkea verkkoaita esim. kotieläinten vuoksi. Verkkoaidan materiaalin ja värin tulee olla mahdollisimman huomaamaton.

## PORTTI

Aitaan saa tehdä porttiaukon, jonka leveys on 70 - 130 cm. Portti voi olla puu- tai metallirakenteinen.

KYLPYTYNNYREITÄ, SAUNARAKENNUKSIA tai kiinteitä UIMA-ALTAITA ei saa rakentaa.

## MUUTA RAKENTAMISEEN LIITTYVÄÄ:

### TYYPPIPIIRUSTUKSISTA POIKKEAVA RAKENTAMINEN JA LUVAN HAKEMINEN

Tyyppipiirustuksista poikkeavalle rakentamistoimenpiteelle mökin omistajan on haettava yhdistyksen ja kaupungin suostumus ja sen jälkeen haettava omalla kustannuksellaan kaupungin rakennusvalvonnasta toimenpidelupa. Yhdistyksen ja kaupungin suostumusten tulee olla merkittyinä rakennusvalvontaan toimitettaviin piirustuksiin.

## LIITTEET

Liite 1: Sallitut värit Mökkien sallitut värisävyt (Pakilan siirtolapuutarhayhdistys ry 18.6.2018)