



Asemakaavan nro 9420 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12467 voimaantullessaan kumoaa.
 Del av detaljplan nr 9420 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12467 träder i kraft.
 Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.
 Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄKSET

- AK** Asuinkerrostalojen korttelialue.
- 2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- - -** Ohjeellinen osa-alueen raja.
- X X** Ristin merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- 30145** Korttelin numero.
- 2** Ohjeellisen tontin numero.
- 5300** Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
- VI** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- +7.0** Maanpinnan tai pihakannan likimääräinen korkeusasema.
- +24.0** Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
- Rakennusala.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- ma** Kannenalainen tila, jonne saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon.
- le** Leikki- ja oleskelualueeksi varattu ohjeellinen alueen osa.
- Pääosin istutettava alueen osa.
- Puulla ja pensalla istutettava tai istutettavana pidettävä maanvarainen alueen osa.
- ↻** Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
- ⊗** Suojeltava puu.
- Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelia käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Pysäköintilaitoksessa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä.**
- Tontin pilaantunut maaperä on pääosin kunnostettu. Alueelle jääneet pilaantuneet maat tulee ottaa huomioon rakentamiseen ryhtyessä.**

DETALJPLANEETBECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

- Kvartersområde för flervåningshus.
- Linje 2 m utanför planområdets gräns.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Riktgivande gräns för del av område.
- Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
- Kvartersnummer.
- Nummer på riktgivande tomt.
- Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
- Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
- Ungefärliga höjdlagre för markplan eller gårdsdäck.
- Högsta höjd för byggnadens vattentak.
- Byggnadsyta.
- Plen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
- Utrymme under däck där bilplatser och tekniska utrymmen i en nivå får byggas.
- För lek och utestivelse reserverad riktgivande del av område.
- Område som huvudsakligen ska planteras.
- Del av obebodt område där planteringar bibehålls eller där träd och buskar ska planteras.
- Ungefärligt läge för in- och utfart.
- Träd som skall skyddas.
- Vid planering av brandtekniska lösningar ska kvartaret behandlas som en helhet för att uppnå en tillräcklig säkerhetsnivå. I parkeringsanläggningen behöver inte skiljeväggar byggas vid tomtgränsen.
- Tomtens kontaminerade mark har i huvudsak sanerats. Den kontaminerade jord som lämnats på området ska beaktas vid byggandet.
- BOSTADSBYGGNADER**
- Tomtens byggrätt ska fördelas på minst tre separata byggnader.
- Bostadsbyggnaderna ska ha sinsemellan olika planlösningar och/eller våningsstol.
- Fasadmaterialet ska huvudsakligen vara på platsen murat tegel, rapping eller slarning utan puts, eller trä.
- Byggnadernas fasadmateriäl ska vara enhetligt, men färgnyanserna får variera. Fasadmaterialet mot gården kan avvika från övriga fasader och vara ljusare till sin nyans.
- Avfallsutrymme ska placeras i byggnaden eller i parkeringshall.
- I alla bostadsprojekt ska det byggas tillräckligt med förädlings- och serviceutrymme för invånarna, vid behov också för specifika ändamål som till exempel förvaring av ved, kuivina.
- I alla bostadsprojekt som överstiger 1 200 m² våningsyta ska det byggas tillräckligt med gemensamma fritidsutrymme och minst en tvättstuga för invånarna.
- Invånarnas gemensamma förädlings-, service- och fritidsutrymme samt tvättstugor får byggas utöver detaljplanens våningsyta.
- I byggnaden invid Musans torg ska i första våningen finnas minst 100 m² vyaffärs-, verksamhets-, arbets- eller gemensamma utrymme med stora fönster mot Musans torg.
- Trapphuset ska ha en tillgänglig utgång till gatunivån (n. +3,3) och till gårdsdäcket (c. +7,0).
- Bostadsrummens golv ska ligga minst 0,7 m över intilliggande gatas nivå.
- Mot Musans stig ska finnas stora fönster i markplansvåningen.
- Byggnaden invid Musans torg ska ha fönster och balkonger som öppnar sig mot Musans torg.
- Balkongerna ska vara upphängda och in-dragna. Utskjutande balkonger får inte stödas från marken.
- Vid tomtens yttre gräns ska balkongerna byggas helt in-dragna.
- Balkonger får sträcka sig utanför byggnadsytan.
- Bränkor ytterväggarna får utöver våningsytan byggas grönrum, glasverandor, inglasade balkonger och loftgångar, för vilka inte behöver byggas bilplatser.
- Tekniska utrymme och installationer, t.ex. ventilationsrum, ska i sin helhet byggas nedanför angiven högsta tillåtna höjd för vattentaket.
- Tekniska utrymme och installationer ska anpassas till byggnadens arkitektur.

Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavien teknisten laitteistojen integroiminen rakennuksiin on sallittua.

- PIHA-ALUEET**
- Tontin maanvarainen keskiosa tulee säilyttää tai rakentaa pihakannen korkeusaseman yläpuolelle nousevana mäkenä. Mahdollista paljastuvaa avokalliota tulee säästää.
- Maanpinnan ja pihakannen korkeusasemat tulee suunnitella siten, että ne liittyvät toisiinsa mahdollisimman luonnollisesti ja saumatomasti kulkien ja terrassoinnin, joihin liittyy istutuksia. Korkeita tukimuureja tulee välttää.
- Pihakannella tulee olla pääsy tontin korkeimmalle kohdalle.
- Tukimuurien on oltava luonnonkiviäpintoaisia.
- Kansirakenteiden kantavuutta ja korkeus-tasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon kasvualustan, kannenpäällisten maamassojen ja pelastusajoneuvon paino.
- Pihakannella tulee johtaa vähintään kaksi ulkoporsashyöttyä, joista yhdestä on luonteva kulkuyhteys Musantorille.
- Pihakansi on pääosin rakennettava ja istutettava leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi.
- Tontin viherhokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoitetaso.
- Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulttuuritehtäviin, leikkipaikoiksi, oleskelu-alueina tai pysäköintinä, on istutettava.
- Pihan puolella tulee osaan asunnoista liittyä matalalla muurilla, pergolalla tai aidoilla sekä istutuksiin suojattu asuintopia.
- Kansipihalle tulee istuttaa pensaita ja/tai pieniä puita.
- Kansipihan kasvualustan paksuuden tulee olla riittävä pensaille ja pienille puille.
- Tontin keskellä sijaitsevalle maanvaraiselle pihan osalle tulee istuttaa runsaasti puita.
- Kaikkissa rakennuksissa, joiden kattokulma on alle 20 astetta, tulee viherkatolta tulkaa ensisijaisena vaihtoehtona. Kylmissä talousrakennuksissa ja katoksissa tulee ensisijaisesti olla viherkatot.
- Hulevedet tulee käsitellä Helsingin hulevesi-strategian mukaisesti.
- Hulevesien määrää vähennetään kaava-alueella minimimäärällä läpäsäätämisen avulla. Pienet määrät mahdollisuutensa mukaan käytettävissä olevia pintoja kulkua- ja oleskelualueilla.
- Tarvitessa hulevesiä tulee käsitellä ja viivytystä painantessa, säiliössä ja muissa viivytyksissä sekä viherkatolla.
- Rakentamiskaikissa vesii ei saa päästää puhdistamatta Mätäjoen vesistöön.
- Pihamaalla sijaitsevia tonttien rajoja ei saa aistaa.
- PYSÄKÖINTI**
- Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/100 k-m².
- Vieras pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 1000 k-m².
- Autopaikat on tontilla sijoitettava pihakannen alle.
- Vieras pysäköintipaikat voidaan sijoittaa tontin ulkopuolelle.
- Pysäköintilaitoksesta tulee johtaa porras- ja hissiyhteys rakennuksiin.
- Maanalaisten autonsäilytystilojen poistoalmaa ei saa johtaa pihamaalle.
- Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m² asuinkerosalaa. Näistä vähintään 75% on sijoitettava rakennuksiin jätetä talousrakennuksiin.
- Jos tontilla on kaupungin tai ARA vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan käyttää 20% pienempää autopaikka määräystä kuin vastaavissa omistusasunnoissa.
- Autopaikkojen kokonaismäärä voidaan vähentää kannustimien avulla kaupungin tai ARA vuokra-asuntojen osalta enintään 40% ja muun asuksen osalta 25%. Näitä kannustimia ovat:
 - Jos vähintään 50 autopaikka toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonais paikkamäärää vähentää 10%.
 - Jos tontti liittyy pysävyssä yhteiskäyttöjärjestelmään tai osoittaa muilla tavoin varavansa asukkaalle yhteiskäyttöauton käyttö mahdollisuuden, voi kokonaismäärästä vähentää 5 autopaikkaa yhä yhteiskäyttöpaikkaa kohti, kuitenkin enintään 10 %.
 - Jos kerrostaloyhtiö osoittaa pysyvästi vaadittua suuremman ja laadukkaamman pyöräpysäköintiratkaisun, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköintin lisäpaikkaa kohden kuitenkin enintään 5 %. Pyöräpaikkojen tulee sijaita pihatossossa olevassa ulkoiluvälivaraosassa.
- Tällä asemakaava-alueella on korttelialueelle laadittava erillinen tonttijako.

Tekniska installationer som behövs för produktion av förnybar energi får integreras i byggnaderna.

- GÄRDSOMRÄDNA**
- Den obebodda delen i mitten av tomten ska bevaras eller byggas som en kulle som stiger från gårdsdäckets nivå. Kalt berg som möjligen friläggas ska sparas.
- Marknivån och gårdsdäcket ska planeras så att de sammanfogas möjligt naturligt med hjälp av ramper och terrassering med planteringar. Höga stödmurar ska undvikas.
- Tomtens högsta punkt ska kunna nås från gårdsdäcket.
- Stödmurarnas yta ska vara av natursten.
- Vid dimensionering av däckskonstruktionerna och deras höjdläge ska speciellt beaktas belastningen av växtunderlag, jordmassor på däck och räddningsfordon.
- Till gårdsdäcket ska leda minst två yttertrappor, av vilka den ena ska utgöra en naturlig förbindelse med Musans torg.
- Gårdsdäcket ska huvudsakligen byggas och planteras till lek och utestivelseplatser.
- Tomtens gröneffektivitet ska uppfylla grönkoefficientens målsättningsnivå i Helsingfors.
- Obebodda delar av tomt, som ej används som gångvägar, lekplatser eller för parkering, ska planteras.
- På gårdsdäcken ska för en del av bostäderna byggas en bostadsgård, som skyddas med en låg mur, pergola eller staket och planteringar.
- På gårdsdäcket ska planteras buskar och/eller små träd.
- Tjockleken på gårdsdäckets växtunderlag ska vara tillräcklig för buskar och små träd.
- Rikligt med träd ska planteras på den obebodda gårdsdelen i tomtens mitt.
- För alla byggnader vars taklutning understiger 20 grader ska som främsta alternativ planeras gröntak. Kalla ekonomibygnader och skyddstak ska i första hand ha gröntak.
- Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med Helsingfors dagvattenstrategi.
- Dagvattenmängden minskas på planområdet genom att minimera antalet ogenomsläppliga ytor i mån av möjligt och genom att använda genomsläppliga beläggningar på gång- och vistelseområden.
- Dagvattnet ska vid behov behandlas och fördröjas med hjälp av sänkor, vattendammar eller andra fördröjande metoder samt gröntak.
- I byggnadskedjet får orenat vatten inte släppas ut i Ruutians vattensystem.
- Tomtgränsen på gårdsområde får inte förses med staket.
- PARKERING**
- Minimiantalet bilplatser är 1bp/100 m² vy.
- Gästparkeringsplatsernas minimiantal är 1 bp / 1000 m² vy.
- Bilplatserna ska placeras under gårdsdäcket.
- Gästparkeringsplatserna får placeras utanför tomten.
- Parkeringsanläggningen ska ha hiss- och trappförbindelse till byggnaderna.
- Frånluft från de underjordiska bilförvarings-utrymmena får ej ledas ut till gårdsplanen.
- Minimiantalet cykelplatser på tomten är 1 cp / 30 m² bostadsvåningsyta. Minst 75 % av dem ska placeras i byggnaderna och/eller i ekonomibygnaderna.
- Om det byggs stadens eller ARA-finansierade hyresbostäder på tomten får man för deras del använda 20 % färre bilplatser än vid motsvarande ägbostadsproduktion.
- Bilplatsernas helhetsmängd kan via incitament minskas med högst 40% i stödd hyresproduktion (stadens och ARA-hyresbostäder) och i övrig bostadsproduktion högst 25%.
- Dessa incitament är:
 - Ifall minst 50 bilplatser byggs som en helhet utan namngivna platser får 10 % räknas bort från bilplatsermängden.
 - Om tomten varaktigt ansluts till ett sambrukssystem eller på annat sätt påvisar att invånarna erbjuds motsvarande service kan bilplatsernas totala antal minskas med 5 bp per sambrukspat, sammanlagt dock max. 10%.
 - Om bostadsbolaget varaktigt bygger en större och bättre cykelförvaringslösning än minimikravet, kan bilplatsernas antal minskas med 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock max. 5%. Cykelplatserna ska placeras i ett förord för friluftsutrustning i nivåmed gården.
- På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Talinranta) korttelin 30145 tonttia 2

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER: 30 stadsdelen (Munksnäs, Talistranden) kvarteret 30145 tomten 2

HELSINKI HELSINGFORS

Kaavan nro/Plan nr
12467

Diagrammer/Diagramnummer
HEL 2011-004922

Henkilötiedot
5294_1

Päiväys/Datum
7.11.2017

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nimi/Planens namn
Musanpolku 1-3
Musans stig 1-3

Laatu/Uppgjord av
Milka Vuoristo, Mikko Reinikainen

Projekti/Projekt av
Leena Heino

Asemakaavoitus/Ärskildningschef
Marja Piimies

Käsitellyt / muokkett/Behandlingar och ändringar:
Kyk (ehdotus päätetty) / Smm (önskesigt ratifierat) 7.11.2017

Näinhällä (MRL 655) / Framlagt (MRL 655)

Hyväksytty/Godkänd:

Tasokoordinaatio/Plankoordinatnssystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

0 100 m
1:1000

Porjakaarten hyväksyminen/Godkännande av baskartan § Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö Kartonus/Kartläggning No/Nr