

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

- AK** Asuinkerrostalojen korttelialue.
- YS** Sosiaalitoiminta ja terveydenhuolto palveluevien rakennusten korttelialue.
- 2 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Likimääräinen osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin raja.
- Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- 16729** Korttelin numero.
- 21 Ohjeellisen tontin numero.
- 33850 Rakennuskoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- 2650+mk40 Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa maanimittelualueen enimmäismäärän ja toinen luku ikä-, työ- tai monikäyttöalaksi varattavan kerrosalan vähimmäismäärän.
- Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

DETALJPLANEABETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

- Kvartersområde för flervåningshus.
- Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård.
- Linje 2 m utanför planområdets gräns.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Gräns för delområde.
- Ungefärlig gräns för delområde.
- Riktgivande tomtgräns.
- Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
- Kvartersnummer.
- Nummer på riktgivande tomt.
- Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
- Talserie där det första talet anger bostädernas maximiella våningsyta och det andra talet anger minimitalet kvadratmeter som ska reserveras för affärs-, arbets- eller allaktivitetstrytymmen.
- Romersk siffra anger största tilltana antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
- +22.3 Maanpinnan likimääräinen korkeusasma.
- (+34.5) Rakennuksen vesikatota ylimmän kohdan korkeusasma.
- Rakennusala.
- Alueen osa, jolle saa sijoittaa muuntamon tai muun teknisen laitteen.
- Maanalaisten tila.
- Maanalaisten tiloihin johtava ajoluska.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.
- Istutettava alueen osa.
- Istutettava puuriivi.
- ajoi Ajoylehty.
- Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.
- Pysäköimispaikka.

Ungefärlig markhöjd.

Högsta höjd för byggnadens vattentak.

Byggnadsyta

För transformator eller annan teknisk anläggning reserverad del av område.

Underjordiskt utrymme.

Köramp till underjordiskt utrymme.

Plen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.

Beteckningen anger att denna sida av byggnaden ska ha direkt utgång från trapphusen.

Del av område som ska planteras.

Trädrad som ska planteras.

Körförbindelse.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.

Parkeringsplats.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Tukimuuri.

Alueen osa, jonka kalliot, kallioasvuillisuus sekä arvokkaat isokkoiset mäntynä tulee säilyttää. Kallioalueiden kasvuiltoisuutta ja puustoa tulee hoitaa ja tarvittaessa uusita niin, että niiden maisemakuvallinen arvo säilyy.

Rakennus tai sen osa on historiallisesti, rakennus- tai arkkitehtuurillisesti arvokas. Byggnaden eller Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimia, jotka heikentävät rakennuksen arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Korjaamisen lähtökohdina tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden ja rakennusosien kuten julkisivujen, vesikatot, ikkunoiden, ulko-ovien ja parvekkeiden ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen tai tämän tavoitteen vastaisesti uusittu osissa näihin kohdistuvien korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimien yhteydessä palauttaminen ilmeiltään alkuperäistoteutusta vastaaviksi.

Mikäli alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakennusosia tai rakenteita joudutaan uusimaan, se tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteitä kunnioittaen, ilmeiltään ja materiaaliltaan alkuperäistä vastaavaksi.

Päärakennuksen arvokkaat sisätilat ovat alkuperäiset porrashuoneet ja kuudennen kerroksen ruokasali.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

AK-korttelialue:

Asemakaavaakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palveluevia asunon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita ja kuivaushuoneita, jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, haraste-, kokoonntumis- ja vastaavia yhteistiloja.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava nitävät varastot sekä haraste- kokoonntumis- tai vastaavat yhteistilat ja vähintään yksi talopesula.

Asukkaiden yhteistiloja, kuten pesutuvat, saunat ja harastetilat, ei saa sijoittaa kellariin.

Uusien asuinkerrostalojen katolle on rakennettava talon yhteiskäyttöön, osittain katettu ulko-oleskelualue. Kuusikerroksisen asuinkerrostalon ulkolle tulee lisäksi rakentaa oleskelualueelle avautuva talosauna.

AK-korttelialueen pohjoispuolella asuinkerrostalun osan varattava tila muuntamoa varten.

Vähintään 50 % asuntojen huoneistoalasta tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön / keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa asuntoja, joiden yhteenlaskettu kerrosala on vähintään 40 % pohjakorokseen alasta. Asunnoilla tulee olla maantasopihat tai -terassit.

YS-korttelialue:

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa teknisiä tiloja maanpäällisiin kerroksiin.

Korttelialueelle saa sijoittaa tuettua asumista, potilashotellitiloja, tontin pääkäyttötarkoitusta palvelevia liiketiloja ja opetustiloja sekä aluetta palvelevia lähipalveluita kuten päiväkotit.

Työtiloja, opetustiloja ja potilashoitoon liittyviä tiloja saa sijoittaa osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevaan kellariin, mikäli tilassa on luonnonvaloa tai työskentelyn luonne edellyttää tällaista sijaintia.

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

AK-korttelialue:

Uudisrakennusten ilmettä tulee keventää päätyjen porrastuksella.

Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla paikalla muurattu tiili ja vaalea rappaus. Ulakon julkisivuja tulee käsitellä muusta julkisivusta poikkeavalla tavalla.

Uudisrakennusten ensimmäiset kerrokset eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Liike-, työ- tai monikäyttötiloita tulee avautua liikenne- ja paikoitusalueen suuntaan ja tilassa tulee olla isot näytekunat.

Porrashuoneiden säänkyltejä tulee koristaa arkkitehtuurin keinoin ja niiden tulee olla selkeästi hahmotuttavia. Porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon ja porrastasentien tulee avautua kahteen suuntaan kaikissa kerroksissa.

Uudisrakennusten kulmaparvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä. Muilla julkisivuilla parvekkeiden tulee olla ripustettuja tai ranskalaisia parvekkeita.

Uudisrakennuksissa tulee olla tasakatto. Ulakot tulee toteuttaa pitkänä massoina, jotka toimivat katon ulko-oleskelualueiden suoja. Oleskelualueiden tasossa olevat kattopinnot tulee rakentaa puupinnoitettuna terasseina ja viherkattoina.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Stödmer.

Del av område där bergsparter, bergsväxter och värdefulla, höga tallar ska bevaras. Bergsväxter och träbestånd ska skötas och vid behov förnyas så att deras landskapsbildningsvärde bevaras.

Byggnad eller del av den är historiskt, arkitektoniskt och värdefulla, höga tallar ska bevaras. Bergsväxter och träbestånd ska skötas och vid behov förnyas så att deras landskapsbildningsvärde bevaras. Om man tvingas förnya ursprungliga eller med dem jämförbara byggnadsdelar eller konstruktioner ska det göras med respekt för byggnadens särdrag med utformning och material, som motsvarar originalutförandet.

Huvudbyggnadens värdefulla interiörer är de ursprungliga trapphusen och matsalen i sjätte våningen.

Om man tvingas förnya ursprungliga eller med dem jämförbara byggnadsdelar eller konstruktioner ska det göras med respekt för byggnadens särdrag med utformning och material, som motsvarar originalutförandet.

Huvudbyggnadens värdefulla interiörer är de ursprungliga trapphusen och matsalen i sjätte våningen.

BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

AK-kvartersområde:

Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får man bygga utanför bostadens belägna föräd som betjänar invånarna, bastur, tvättstugor och korkrum, soprum, tekniska utrymmen, skyddsrum, hobby-, samlings- och motsvarande gemensamma utrymmen.

För invånarna ska byggas tillräckliga föräd samt gemensamma hobby-, samlings eller motsvarande utrymmen och minst en tvättstuga.

Invånarnas gemensamma utrymmen, så som tvättstugor, bastur och hobbyrum får inte placeras i källaren.

På de nya bostadsvåningshusens tak ska man bygga husets gemensamma, delvis taktäckta uteplats. På sexvåningshusets vind ska man därtill bygga en husbastu som öppnar sig mot uteplatsen.

I AK-kvartersområdets nordligaste bostadshus ska reserveras utrymme för en transformator.

Minst 50 % av bostädernas lägenhetsyta ska utföras som bostäder som förutom kök / köktrymme har minst tre bostadsrum.

I första våningen ska placeras bostäder, vars sammanlagda våningsyta utgör minst 40 % av bottenvånings yta. Bostäderna ska ha gårdar eller terrasser markplan.

YS-kvartersområde:

Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får man bygga tekniska utrymmen i våningar ovan mark.

I kvartersområdet får placeras stödbenede, utrymme för patienthotell, affärsutrymme och undervisningsutrymme som betjänar tomtens huvudanvändningsändamål samt närservice så som daghem, som betjänar området.

Arbetsrum, undervisningsutrymme och utrymme för patientvård får placeras helt eller delvis i källarutrymme under marknivå om utrymme har dagsljusbelysning eller arbetets natur förutsätter ett sådant läge.

BYGGANDE OCH STADSILD

AK-kvartersområde:

Nybyggnaderna ska ges ett lättare uttryck genom en fasadförskjutning i gavlarna.

Det huvudsakliga fasadmaterialet ska vara plattmurat tegel och/eller vit rappning. Vindsvåningens fasadbehandling ska avvika från de övriga fasaderna.

Nybyggnadernas första våning får inte ge ett slutet intryck. Affärs-, arbets- eller allaktivitetstrytymmen ska öppna sig mot trafik- och parkeringsområdet och fördes med stora skyffelfönster.

Trapphusentréerna ska accentueras med arkitektoniska detaljer och vara tydligt urskiljbara. Trapphusen ska ha en förbindelse genom huset och trapphusets alla plan ska öppna sig i två riktningar.

Nybyggnadernas hömbalkonger ska vara indragna. Övriga fasaders balkonger ska vara upphängda eller franska balkonger.

Nybyggnaderna ska ha platt tak. Vindarna ska utformas som långsträckt massor, som skyddar uteplatserna på taket. Takytan på uteplatsernas nivå ska byggas som trädäck och gröntak.

YS-korttelialue:

Päärakennukseen kiinteästi liittyvien laajennus- ja korotusosien tulee julkisivumateriaaliltaan ja väriyksellään sopia ympäristöön ja olemassa oleviin suojatuihin rakennuksiin.

Korttelialueen eteläisen uudisrakennuksen pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puuta ja lasia. Uudisrakennuksen arkkitehtuuriltaan suositavaa suojatuihin ympäristöön.

Yksi- ja kaksisikerroksissa uudis- ja laajennusosissa tulee olla viherkatot.

Tekniset tilat ja laitteet sekä paikoitusuupailet olemassa olevien postilomahomien maanpäälliset rakennelmat tulee sijoittaa uudisrakennusmassan sisään ja integroida osaksi sen arkkitehtuuria.

PIHA-ALUEET

AK-korttelialue:

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuinein, pelusteinein tai leikkiluueina tulee istuttaa.

Piha-alueella tulee pyrkiä käyttämään pääosin vettä lämpenevää pintamateriaalia kulkua- ja oleskelualueilla. Keskuspistun puoleista pelastusajoneuvojen nostopaikkoja ei saa asfaloitaa.

Pihan ja paikoituskauden korkeusasetat tulee suunnitella siten, että tontin rajalle Tenholantien ja Keskuspistun suuntaan ei muodostu korkeuseroja.

Pihakansi tulee jäsenellä viihtyisäksi leikki- ja oleskelualueeksi pintamateriaalien, istutusten, kalusteiden ja valaistuksen avulla.

Ensimmäisen kerroksen asuntopihat tulee erottaa muusta piha-alueesta enintään 80 cm korkeisilla muurilla jätai pensasistutuksilla.

YS-korttelialue:

Pihojen rakenteet tulee suunnitella arvokkaaseen ympäristöön sopiviksi.

Päärakennuksen sisäänuloaukoin liikennealueiden korotetut ja tasossa olevat jalankulkualueet tulee erottaa ajoväylästä luonnonkiveyksillä tai -raidoilla. Paikoitusalueet tulee jaotella ja erotella ajoväylästä luonnonkiveyksillä.

Koko korttelialue:

Tontteja ei saa aidata.

Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttaa tontilla ja johtaa maanvaraiselle piha-alueelle.

Hulevesien määrää tulee vähentää minimiomalla läpäisemättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulkua- ja oleskelualueilla.

Korttelissa tulee tutkia viherkorroinnemietelmän soveltamista siten, että tonttien viheretikkuus täyttää Helsingin tavoitetasoa.

MAAPERÄ JA PALOTURVALLISUUS

Olemassa olevien maanalaisten tilojen läheisyydessä olevilla alueilla purettaessa, louhittaessa tai rakennettaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, että ei aiheuteta haittaa olemassa oleville maanalaistiloille tai rakenteille.

Pelastustiet ja nostopaikat tulee sijoittaa omalle tontille.

Tonttien välisiä rajaseiniä ei tarvitse rakentaa maanalaisten tiloihin. Vastaava paloturvallisuustaso tulee saavuttaa vaihtoehtoisin keinoin.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

AK-korttelialue:

Autopaikkojen vähimmäismäärät: 1 ap / 135 k-m² 1 vieraspaikointipaikka / 1000 k-m² Vieraspaikointipaikkoja ei tarvitse osoittaa tontilla.

Jos toteutetaan vähintään 50 autopaikkaa keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %.

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöjärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöajon käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät: Asukaspaiikkoja 1 pp / 30 k-m². Vieraspyöräpaikkoja 1 pp / 1000 k-m².

YS-kvartersområde:

Fasadmateriel och -färg i tillbyggnader och förnjningar som är fast anslutna till huvudbyggnaden ska anpassas till miljön och till de befintliga skyddade byggnaderna.

Fasadmaterialet för kvartersområdets södra nybyggnad ska huvudsakligen vara trä och glas. Nybyggnadens arkitektur ska anpassas till den skyddade miljön.

Nybyggnader och tillbyggnader i en och två våningar ska ha gröntak.

Tekniska utrymmen och anläggningar samt brettangla konstruktioner ovan mark för parkeringsgattans fränluftskanaler ska placeras i nybyggnadsmassan och integreras som en del av dess arkitektur.

GÄRDSOMRÅDEN

AK-kvartersområde:

Obebyggda tomtedlar, som inte används som gångvägar, räddningsvägar eller lekplatser ska planteras.

På gårdsområdet ska man eftersträva att i första hand använda vattengenomsärliga ytmaterial på gång- och vistelseområdena. Lyftplatser för räddningsfordon får inte asfalteras på Centralparkens sida.

Gårdens och parkeringsdäckets nivåer ska planeras så att det inte uppstår nivåskillnader vid tomtgränserna mot Tenalavägen och Centalparken.

Gårdsdäcket ska disponeras som ett trivsamt lek- och vistelseområde med hjälp av ytmaterial, planteringar, kalusteiden ja valaistuksen avulla.

Bostadsgårdarna i första våningen ska avgränsas från övrigt piha-alueesta enintään 80 cm högers murar och/eller häckar.

YS-kvartersområde:

Gårdarnas konstruktion ska planeras så att de passar in i den värdefulla miljön.

Fotgångsområden i samma plan som eller på högre nivå än entregårdens trafikområden ska avskiljas från korbanan med naturstenkant- eller rand. Parkeringsområdena ska indelas och avskiljas från korbanan med naturstenränder.

Hela kvartersområdet:

Tomterna får inte omgärdas med staket.

Dagvatten ska i mån av möjlighet fördröjas på tomten och ledas till obebyggt gårdsområde.

Dagvattnets volym ska i mån av möjlighet minska genom att minimera mängden ogenomsärliga ytor och genom att använda genomsärliga beläggningar på gång- och vistelseytor.

I kvarteret ska man undersöka tillämpning av grönkoefficientmetoden så att tomtens gröntekoefficient uppfyller den eftersträvarde nivån för Helsingfors.

JORDMÄN OCH BRANDSÄKERHET

I områdets planering och byggande ska det befintliga underjordiska skyddsrummet med skyddsområden beaktas. Byggnad får inte äventyra det befintliga skyddsrummets skyddsanvändning.

Vid rivning, schaktning eller byggande nära befintliga underjordiska utrymmen ska deras läge och konstruktionens skyddsavstånd beaktas så att de befintliga underjordiska utrymmena inte förorsakas skada.

Räddningsvägar och lyftplatser ska placeras på egen tomt.

Mellan tomterna behöver gränsvägar inte byggas i underjordiska utrymmen. Motsvarande brandsäkerhetsnivå ska uppnås på alternativt sätt.

TRAFIK OCH PARKERING

AK-kvartersområde:

Minimiantal bilplatser: 1 bp / 135 m² vy. 1 gästbilplats / 1000 m² vy. Gästplatserna behöver inte anvisas på tomten.

Om minst 50 bilplatser byggs som en helhet utan namngivna platser får det totala antalet platser minska med 10 %.

Om tomten varaktigt ansluts till ett sambandsbussystem eller man på annat sätt påvisar att invånarna erbjuds motsvarande service kan bilplatsernas totala antal minska med 5 bp per en sambrukspat, sammanlagt dock max. 10 %.

Minimiantal cykelplatser: Invånarplatser 1 cp / 30 m² vy. Gästcykelplatser 1 cp / 1000 m² vy.

Asukkaiden pyöräpaikoista vähintään 75 % tulee sijoittaa sisätiloissa.

Ulkona sijaitsevien asukkaiden pyöräpaikkojen ja vieraspaikointipaikkojen tulee olla runkokuluttavia.

m1-merkitylle alueelle saa sijoittaa maan alle tason +10,0 yläpuolelle tontin 16729/21 pysäköintitilaja kahteen tason. Ajoylehty tulee toteuttaa Tenholantietä korttelin 16729 pohjoisosa. Pysäköintialueilouksia sekä kaikki tekniset ja muut pysty-yhteydet on sijoitettava rakennuksiin.

Maanalaistilat on sijoitettava siten, että niistä lähtien rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa olemassa oleville rakennuksille ja niiden kultuurihistoriallisille arvoille.

Muu käyttötarkoitus:

Autopaikkojen vähimmäismäärät: Sosiaal- ja terveyspalvelut (YS): 1 ap / 220 k-m² Liikelait: 1 ap / 110 k-m²

Polkupyöräiden vähimmäismäärät: Sosiaal- ja terveyspalvelut: 1 pp / 500 k-m² Liikelait: 1 pp / 50 k-m²

Työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Minst 75 % av invånarnas cykelplatserna ska placeras inomhus.

Invånarnas cykelplatser utomhus och gästcykelplatser ska förses med stömläs.

På område med beteckningen ma1 får parkeringsutrymmen för tomten 16729/21 placeras i två plan under mark ovanför nivå +10,0. Körförbindelsen ska ordnas via Tenalavägen i norra delen av kvarteret 16729. Parkeringsutrymmets körramp samt alla tekniska och övriga vertikalförbindelser ska placeras i byggnaderna. De underjordiska utrymmena ska placeras så att de eller byggnaden av dem inte skadar befintliga byggnader och deras kulturhistoriska värden.

Minimiantal cykelplatser: Social verksamhet och hälsovård 1 cp / 500 m² vy. Affärsutrymmen: 1 cp / 50 m² vy.

Övriga användningsändamål:

Minimiantal bilplatser: Social verksamhet och hälsovård 1 bp / 220 m² vy. Affärsutrymmen: 1 bp / 110 m² vy.

Minimiantal cykelplatser: Social verksamhet och hälsovård 1 cp / 500 m² vy. Affärsutrymmen: 1 cp / 50 m² vy.

Minst 50 % av arbetstagarnas cykelplatser ska placeras i taktäckta och läsbara utrymmen.

På detta detaljplanoområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtinledning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
16. kaupunginosan (Ruskeasu)
korttelin 16729 tontteja 10 ja 20

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
16 stadsdelen (Brunakärr)
kvarteret 16729 tomterna 10 ja 20