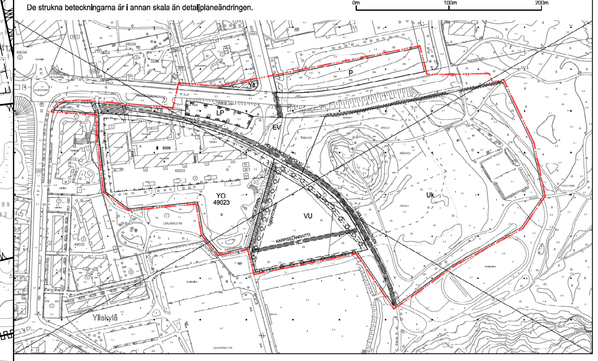
Asemakaavan nro 6420, 8825, 9906, 10594 ja 11743 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12546 volmaantullessaan kumoaa.
Del av detaljplan nr 6420, 8825, 9906, 10594 och 11743 som upphävs då detaljplaneändringen 12546 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.



RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta sekä riittävät varastotilat ja talopesula. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto-, huolto-, ja teknisiätiloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja.

Kunkin ohjeellisen tontin korkeimpaan rakennukseen tulee rakentaa saunatilat sekä kattoterassi, joiden tulee olla koko tontin käytössä. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Alimman kerroksen asuntojen parvekkeet saavat avautua pihalle. Asuntoon ja porrashuoneeseen tarvittava esteetön sisäänkäynti saadaan järjestää pihan puolelta.

Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen tai kannenalaisen pysäkönnin yhteyteen.

Korttelialueille on suunniteltava ja rakennettava Helen Sähköverkon ohjeen mukaiset muuntamotilat.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueella laadittava erillinen tonttijako.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennusten jalustaosan pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaalean sävyistä paikallamuurattua tiiltä. Asuinrakennusten jalustaosan päälle rakentuvien kerrosten julkisivumateriaali tulee poiketa alempien kerrosten julkisivumateriaalista ja sen tulee olla korkeatasoista materiaalia ja väriltään vaaleampi kuin jalustaosa.

Varikon jalustaosana tulee käyttää vaaleansävyistä paikallaan muurattua tiiltä ja ovissa tulee käyttää kuparin sävyistä metallia.

Maantasokerrosten julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa lukuun ottamatta varikon julkisivua.

Asuntoihin tulee rakentaa terassi, lasikuisti, lasitettu parveke tai viherhuone. Rakennusten tiilisen jalustaosan parvekkeet on rakennettava kokonaisuudessaan sisäänvedettyinä. Ylempien vaaleiden kerrosten parvekkeet muodostavat yhtenäisen horisontaalisen pinnan. Parvekekaiteet ovat teräslattaa. Parvekkeiden lasitukset tulee tehdä yhtenevästi. Viherhuoneet saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Parvekkeet tulee toteuttaa katu- ja piha-alueisiin rajautuvilla julkisivuilla ja päädyissä sisäänvedettyinä tai julkisivupintaa muodostavina. Parvekkeissa tulee olla latta- tai pinnakaide, joka on ilmeeltään yhtenäinen muun julkisivun kanssa. Parvekevyöhykkeen julkisivu tulee ulottaa maahan asti.

Kortteleiden katot on rakennettava tasakattoisina. Rakennusten katot tukuun ottamatta korkeimpia rakennusosia on rakennettava viherkattoina. Viherkaton kasvualustan on oltava vähintään 60 mm.

PIHAT JA ULKOALUEET

Kansipihat ja maanvaraiset pihat on jäsenneltävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustuksen ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki-, ulkoilu- ja oleskelutiloiksi. Pihoilla olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Niillä tonteilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa, leikki- ja oleskelutilat on rakennettava tonttien yhteisiksi.

Kansipihoilla on huolehdittava istutusten vaatimien kasvualustojen rakenteet. Kasvualustan syvyys on puistotuksilla oltava vähintään 1,5m, pensaistutuksilla vähintään 500mm ja nurmialueilla vähintään 250mm.

Asuinkerrostalokortteleissa tulee olla kansipihalle nousevat luiskat Laajasalon liikuntapuiston sekä Holmanmoisionpolun suunnasta sekä porrasyhteydet Holmanmoisionaukiolta, Reposalmentieltä sekä Rantametsänpolulta. Holmanmoisionpolulta kansipihalle nouseva luiska sekä kansipiha tulee rakentaa siten, että rakenteet kestävät pelastus- ja huoltoajon.

Kansipiha on rajattava niiltä osin, kun piha ei rajoitu rakennukseen, luiskaan tai portaikkoon paikalla muurattulla tiilimuurilla, jonka korkeus ja materiaali tulee olla viereiseen julkisivuun sopiva ja kortteleittain yhtenevä.

Asuinkerrostalojen Holmanmoisionpolun ja Rantametsänpolun puoleisten pihojen sekä Rantametsänpolun pihakadun suunnittelussa on huomioitava yhteensovittaminen ympäristöön.

Holmanmoisionpolku tulee päällystää kivituhkalla. Holmanmoisionpolun kummallekin puolelle tulee istuttaa puurivi.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten,että niillä saavutetaan melutason ohjearvot.

Pelastusteiden sijoituksessa on huomioitava istutettavien puiden sijainti.

Holmanmoisionaukion ja Rantametsänpolun pihakadun vieraspysäköintipaikat on toteutettava että läpäisevänä pintana, kuten nurmikivellä tai vastaavalla että läpäisevällä pintamateriaalilla.

Ma-v alueella ei saa olla hulevettä viivyttäviä rakenteita.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖIDEN TORJUNTA

Maata louhittaessa ja tiivistäessä on huomioitava suojaetäisyydet siten, ettei lähimetsän puiden juuristo vahingoitu.

Varikko ja sen yhteyteen sijoittuvat asuinrakennukset on kokonaisuutena suunniteltava ja rakennettava siten, ettei varikon toiminnasta aiheudu vaaraa tai haittaa asemakaavan mukaiselle käytölle, ympäristölle tai rakentelille. Rakennetratkaisut tulee suunnitella varikon melu, tärinä- ja runkoäänitasot huomioiden.

Pihakannen alaisten pysäköinnin ja varikon poistoilma on johdettava viereisten rakennusten kattotason yläpuolelle. Poistoilmahormit on sijoitettava ja sovitettava osaksi rakennuksia.

Olesketuparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

VIHERTEHOKKUUS JA UUSIUTUVA ENERGIA

Tontilla tulee soveltaa Helsingin viherkerroin menetelmää siten, että tontin vihertehokkuus täyttää viherkertoimelle asetetun korotetun tavoitteluvun 1,0. Viherkerroin on suhdeluku tontin painotetun viherpinta-alan ja tontin kokonaispinta-alan välillä.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Raitiotie tulee suunnitella siten, ettei raitiotieliikenteen aiheuttama tärinä- tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.

Asuinrakennusten ja varikon pysäköintipaikat tulee rakentaa ma-p3 merkinnällä varustetulle alueelle pihakannen alle. Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja.

Kortteleiden 49073 ja 49089 rakennussuunnitelmissa on huomioitava pysäköintiin, huoltoon ja varikolle johtavien sisäänkäyntien mitoitus sekä sen kautta menevä liikenne.

Korttelin 49073 ajoluiskan kautta saadaan järjestää pihakannen huolto- ja pelastusliikenne.

Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

AK-korttelialueella autopaikkojen määrät ovat:

- Asuinkerrostalot: vähintään 1 ap/130 k-m2.
- Myymälät: vähintään 1 ap/100 k-m2.
- Ravintolat: vähintään 1 ap/150 k-m2.
- Toimistot: vähintään 1 ap/100 k-m2.

Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää näiden osalta vähentää 20 %:lla.

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

Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

AK-korttelialueilla pyöräpaikkojen määrät ovat:

- AK-korttelialueilla vähintään 1 pp/30 k-m2, joista 75% on sijoitettava rakennuksiin, piha- tai katutasoon.
- Vieraspysäköinnin osalta vähintään 1 pp/1000 k-m2, jotka sijoitetaan asuinrakennusten sisäänkäyntien yhteyteen.
- Toimistot: vähintään 1 pp/50 k-m2.
- Myymälät: vähintään 1 pp/50 k-m2.
- Ravintolat: vähintään 1 pp/15 asiakaspaikkaa.
- Työntekijöille (pl. toimistot) vähintään 1 pp/3 työntekijää.
- Asukkaiden ja vieraspysäköinnin paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.
- YO — Opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
- VP — Puisto.
- VL — Lähivirkistysalue.
- VU/YO — Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue. Alue on ensisijaisesti viereisen YO-korttelialueen käytössä.
- 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa alueen raja.
- Ohjeellinen tontinraja.
- 49 — Kaupunginosan numero.
- LAAJ — Kaupunginosan nimi.
- 49073 — Korttelin numero.
- Ohjeellisen tontin numero.
- REPOSALMENTIE — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 8500 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- V — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakenuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 5400+550 — Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän, toinen liiketilan vähimmäismäärän. Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.
- +14.0 — Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.
- Rakennusala.
- ma-p3 — Kannenalainen tila, jolle saa rakentaa enintään 13000 k-m2 autopaikkoja, varastoja, kiinteistöhuoltotiloja ja teknisiä tiloja. Luku osoittaa sallittujen kannenalaisten kerrosten lukumäärän. Pihakansi on osittain istutettava ja rakennettava leikkipaikoiksi ja ulko-oleskelupaikoiksi. Pihakannen rakennepaksuuden tulee olla riittävä kannen tason tehtäville istutuksille.
- ma-v — Kannenalainen tila, jolle saa rakentaa enintään 18000 k-m2 kokoisen raitiovaunun ympäristöhäiriöitä tuottamattoman säilytys- ja huoltovarikon. Varikon tilat saavat olla kahdessa kerroksessa. Pihakansi on osittain istutettava ja rakennettava leikkipaikoiksi ja ulko-oleskelupaikoiksi. Pihakannen rakennepaksuuden tulee olla riittävä kannen päälle tehtäville istutuksille.
- maph — Likimääräinen alueen osa, johon saadaan sijoittaa maanalaisista tiloista maanpinnalle tai rakennukseen johtavan portaan, hissiyhteyden, hätäpoistumisteen, ilmanvaihtokuilun ja näihin liittyvät tekniset tilat suojavyöhykkeineen.
- pka — Pihakansi.
- Merkintä osoittaa rakennusalan, joka on rakennettava koko pituudeltaan.
- Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka sijainti on likimääräinen.
- 32dB — Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakenuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.
- le — Alueen osa, jolle tulee sijoittaa leikkipaikka, jonka sijainti on ohjeellinen. Leikkipaikan tulee olla korttelien 49073 ja 49089 yhteiskäytössä.
- Istutettava alueen osa.
- Katu.
- Katuaukio, jonka kautta pelastus- ja huoltoajo tontille on sallittu. Aukiolle on istutettava puita.
- Aukiomainen tontin osa.
- pp/h — Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.Yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.
- pp/h/pel — Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla pelastus- ja huoltoajo on sallittu.Yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.
- pp/h/pel — Alueen sisäiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla pelastus- ja huoltoajo on sallittu. Yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.
- pp/h — Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.
- Raitiovaunuliikenteelle varattava katualueen osa, joka on toteutettava nurmiratana.
- Pihakatu, jolla pysäköinti on sallittu ja jolle tulee istuttaa puita.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
- -p- — Pysäköimispaikka, jonka sijainti on ohjeellinen.
- pl — Jalankulun luiska tai porras, jonka sijainti on ohjeellinen.
- Istutettava puu, jonka sijainti on ohjeellinen.
- Säilytettävä tai tarvittaessa uudelleen istutettava puu.
- Nuoli osoittaa sisään- ja ulosajon ohjeellisen sijainnin varikko-, huolto-, ja pysäköintitilohin.
- a — b — Julkisivuun sopiva paikallaan muurattu muuri.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä)
korttelin 49023 tonttia 5
korttelin 49027 tonttia 4
katu-, puisto-, suojaviher-, urheilukeskus-
urheilu- ja virkistyspalvelu-
ja yleisiä pysäköimisalueita
(muodostuu uudet korttelit 49073 ja 49089)

LUONNOS
5.2.2018

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr

Kaavan nimi/Planens namn
Laajasalon ratikkakorttelit

Diaarinumero/Diarienummer
HEL 2017-005378

Laatinut/Upprättad av
Suvi Huttunen

Hanke/Projekt
4388,3

Piirtänyt/Ritad av
Juha-Pekka Konttinen

Päiväys/Datum

Asemakaavajäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

0 100 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem
ETRS-GK25
N2000

Mittakaava/Skala 1:1000

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta

Kartoitus/Kartläggning

Nro/Nr

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Nähtävillä (MRL 65§)
Framlagt (MBL 65§)

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft