



RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Talosauna ja siihen liittyvä ulkotila sekä asukkaiden vapaa-ajantila tulee rakentaa ylämpään kerrokseen.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa asutona, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Jollaksentien varrella maantasokerroksen julkisivuissa on oltava suuria ikkunoita.

Maantasokerroksen julkisivun tulee poiketa muiden kerrosten julkisivusta, värin, materiaalin tai pintakäsittelyn osalta.

Maantasokerroksessa tulee jokaiseen asuntoon liittyä oleskelupiha tai terassi.

Maantasoon ei saa muodostua parvekerakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja.

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappautua tai puuverhojuttua. Myös aurinkoenergiaa keräävien materiaalien käyttö julkisivuissa on sallittu.

Rakennuksen julkisivujen on oltava vaaleita.

Pysäköintitilan julkisivu tulee käsitellä yhteneväisesti rakennuksen muun julkisivun kanssa.

Rakennuksissa on oltava tasakatto.

Teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Tontille ei saa rakentaa talousrakennuksia.

Jättilä tulee sijoittaa maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Tonttien 2 ja 3 jättilä saa sijoittaa tontille 1.

PIHAT JA ULKOALUEET

Tonttia ei saa aidata. Liittyminen virkistysalueeseen tai toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti.

Tonteille saa rakentaa yhteisen leikkipaikan niin, että se sijaitsee jollakin tonteista.

Korttelin piha-alueet tulee rakentaa yhteiskäyttöisiksi ja yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Piha-alueet on jäsennettävä pintamateriaalin, istutuksen, kalustuksen ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja oleskelutiloiksi ympäröivään rannikkomaisemaan sovitteen.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää ja suojata työmaa-aikana.

Tontille tulee istuttaa maanvaraisia, paikalliseen maisemaan soveltuvia puita, pensaita ja muuta lajistoa.

Pihakannelle ei saa sijoittaa autopaikkoja eikä jätehuoltoa.

Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelualueeksi ja muuhun / viereiseen piha-alueeseen liittyväksi.

Pihakanteen rakennettavat savunpoistoluukut tulee suunnitella osana piharakenteita ja rakennuksen arkkitehtuuria.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Tonttialueella louhinnan ja täyttöjen määrä tulee olla tarkoin perusteltua ja huomioida maastonmuodot. Kallioleikkauksia ei saa jättää näkyviin, vaan ne tulee peittää maaluisin ja sovitaa maastoon.

RAKENNETTAVUUS

Map-merkityissä tiloissa ei tarvitse rakentaa tonttien rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitella käsitellä alueita yhtenä kokonaisuutena riittävän paloteknisen turvallisuustason saavuttamiseksi.

Varatieportaan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

ILMASTONMUUTOS HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Tonteilla tulee hyödyntää / tuottaa uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitettu laitteet tulee suunnitella osana rakennuksen arkkitehtuuria.

Asuinkerrostalojen energiatehokkuuden tulee olla 10% tiukempi kuin voimassa olevissa asetuksissa oleva vähimmäistaso.

Hulevesiä tulee viivytellä tontilla ja johtaa erilliseen hulevesirakenteeseen tai maanvaraiselle pihan osalle. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä tulee viivytellä siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mloitustilavuuden tulee olla 1 kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömiä pintaneliometriä kohden, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Hulevesien viivytys tulee järjestää samassa korttelissa sijaitsevien tonttien yhteisinä ratkaisuin.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin vihertöiden tavoiteluku.

BYGGNADSRÄTT OVH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende ska åtminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torrkum, gemensam bastu och fritidslokal. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Bastu med uteplats samt fritidslokal för de boende ska byggas i översta våningen.

Minst 40 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta ska utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum.

STADSILD OCH BYGGANDE

Fasaden i marknivå får inte ge ett slutet intryck.

Fasaden i marknivå vid Jollasvägen ska ha stora fönster.

Fasaden i marknivå ska avvika från de övriga våningarnas fasader till färg, material eller ytbehandling.

I anslutning till varje bostad i marknivå ska byggas en uteplats eller en altan.

Balkongkonstruktionerna får inte bilda utrymmen i marknivå som inte kan utnyttjas

Byggnadens fasadmateriäl ska vara plattsmurat tegel, plattsmurat tegel med putsyta eller träpanelering. I fasaderna är också användning av material som lagrar solenergi tillåtet.

Byggnadens fasader ska vara ljusa.

Parkeringshusets fasad ska behandlas enhetligt med byggnadens övriga fasad.

Byggnaderna ska ha platt tak.

Tekniska anordningar ska vara en del av byggnadens arkitektur.

På tomten får inte byggas ekonomibyggnader.

Soprum ska placeras i underjordisk parkeringanläggning.

Tomternas 2 och 3 soprum får placeras på tomten 1.

GÄRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Tomten får inte inhägnas. Tomten ska anslutas till område för rekreation eller till annan tomt så att gränsen inte markeras.

För tomterna får en gemensam lekplats byggas så att den placeras på en av tomterna.

Kvarterets gårdar ska byggas för gemensamt bruk och enligt en enhetlig plan. Gårdarna ska med hjälp av ytmateriäl, planteringar, möbler och belysning indelas i trivsamma lek- och vistelseplatser så att gårdarna passar in i det omgivande kustlandskapet.

Obebyggda tomtdelar som inte används som gångvägar, lekplatser eller för parkering ska planteras och livskraftigt trädbestånd på dessa ska bevaras och skyddas inom under byggtiden.

På tomten ska direkt på mark planteras träd, buskar och andra arter som passar in i det lokala landskapet.

På gårdsdäcket får inte placeras bilplatser eller sophantering.

Gårdsdäcket ska byggas och planteras för lek och vistelse och anslutas till den övriga gården / gården intill.

Rökkluckorna i gårdsdäcket ska anpassas till gårds-konstruktionerna och byggnadens arkitektur.

På tomtgränserna får inte byggas staket.

På tomtområdet ska schaktning och utfyllnad vara väl motiverad och terrängens form ska beaktas. Bergsskärningar får inte lämnas synliga, utan de ska täckas med markslänter och anpassas till terrängen

BYGGBARHET

I utrymmen med beteckningen map behövs gränsväggar mellan tomtar inte byggas. Om gränsväggar inte byggs ska man vid planeringen av brandtekniska lösningar behandla områdena som en helhet så att en tillräcklig brandsäkerhetsnivå uppnås.

Reservutgångstrappa får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

På tomterna ska förnybar energi utnyttjas/produceras. Anordningar för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

Flervåningshusens energieffektivitet ska vara 10 % strängare än minimikravet i gällande förordningar.

Dagvatten ska fördröjas på tomten och ledas till obebbyggt gårdsområde. Ytmateriäl som inte släpper igenom vatten ska undvikas.

Dagvatten från ytor som inte släpper igenom vatten ska fördröjas så att fördröjningsåtkor, bassänger eller magasin dimensioneras för en volym på 1 kubikmeter per varje hundra kvadratmeter yta som inte släpper igenom vatten och dessas översvämning ska planeras.

Tomterna i samma kvarter ska ha en gemensam lösning för fördröjning av dagvatten.

Tomternas grönereffektivitet ska uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningsstal.

LIKENNE JA PYSÄKÖINTI

AK-korttelialueella autopaikkojen määrät ovat:

-Asuinkerrostalot: vähintään 1 ap / 100 k-m2

-Vieraspysäköinnin osalta vähintään 1 ap / 1000 k-m2

Liikkumiseisteille tulee varata 1 ap / 30 tavallista pysäköinti-paikkaa kohden. Liikkumiseisteiden pysäköintipaikat eivät lisää pysäköintipaikkojen kokonaismäärää.

AK-korttelialueella polkupyöräpaikkojen määrät ovat:

-Asuinkerrostalot: 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.

Asukkaiden ja vieraspysäköinnin paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Pysäköintiä koskevat muut määräykset:

Korttelin autopaikat tulee rakentaa keskitetysti yhteiskäyttöiseen pysäköintilaitokseen.

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

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

TRAFIK OCH PARKERING

Antal bilplatser i AK-kvartererna:

-Flervåningshus: minst 1 bp / 100 m2 vy

-Gästbilplatser minst 1 bp / 1000 m2 vy

1bp / 30 vanliga bilplatser ska reserveras för tillgänglighetsanpassade bilplatser. De tillgänglighetsanpassade bilplatserna ökar inte det totala antalet bilplatser.

Antal cykelplatser i AK-kvartererna:

-På AK-kvarterensområden minst 1 cp / 30 m2 vy, varav 75 % ska placeras i byggnaderna i gårds- eller gatunivå.

-Gästcykelplatser: minst 1 cp / 1000 m2 vy, som ska placeras nära bostadshusens entréer.

De boendes cykelplatser och gästcykelplatserna ska förseas med stolmås.

Ytterligare bestämmelser för parkering:

Kvarterens bilplatser ska byggas centrerat i ett gemensamt parkeringshus.

Om tomtens ägare eller förvaltare anvisar permanent anslutning till ett bilpoolsystem eller på annat sätt erbjuder de boende i bolaget en möjlighet att använda bilpoolbilar kan bilplatsernas minimiantal minska med 5 bp per bilpoolbilplats, sammanlagt dock högst 10 %.

På detta detaljplaneområde ska för kvarterensområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas) lähivirkistysaluetta (muodostuu uusi kortteli 49264)

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
49 stadsdelen (Degerö, Jollas) närrekreatiområde (det nya kvarteret 49264 bildas)

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER	Kvarterensområde för flervåningshus.
VL	Lähivirkistysalue.		Område för närrekreation.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.		Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Kvarter-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.		Gräns för delområde.
	Ohjeellinen tontin raja.		Riktgivande tomtgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.		Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
49264	Korttelin numero.		Kvarterensnummer.
1	Ohjeellisen tontin numero.		Nummer på riktgivande tomt.
KUNIN	Kadun nimi.		Namn på gata.
4600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.		Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.		Romerska siffran anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
+14.0	Maanpinnan tai kansirakenteen likimääräinen korkeusasema.		Ungefärlig höjd för markyta eller däckskonstruktion.
	Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.		Högsta tillåtna höjd för byggnadens yttertak.
	Rakennusala.		Byggnadsyta.
	Maanalainen pysäköintitila.		Underjordisk parkering.
	Jalankululle varattu katu.		Gata reserverad för gångtrafik.
	Ajoyhteys.		Körförbindelse.
	Pysäköintipaikka.		Parkeringsplats.

	HELSINKI HELSINGFORS	Asemakaavoitus Detaljplanläggning	Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar: Nähtävillä (MRL 655) Framlagt (MBL 655)
	Kaavan nro/Plan nr 12680	Kaavan nimi/Planens namn Jollaksentie 64 Jollasvägen 64	Diarinumero/Diarinumnummer HEL2020-000365 Hanki/Projekt 4387_6 Päiväys/Datum 2.3.2021
	Mittakaava/Skala 1:1000	Laatunut/Uppgjord av Leena Holmila Piltäny/Ritad av Juha-Pekka Konttinen Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef Marja Piimies	Hyväksytty/Godkänt: Tullut voimaan Trätt i kraft
Pöytäkirjan hyväksymisen/Godkännande av baskarta 14.10.2020 51 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päättökä Kartollus/Kartläggning 12.10.2020	Nro/Nr 30/2020		