12440 / 28.2.2017

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
VP	Puisto.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva väva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
a b	Julkisivun osa, jolla julkisivua liikennemelulta suojaavan yhtäjaksoisen parvekeyrkkeen suunnittelussa tulee varmistaa mahdollisimman hiljaisen parvekkeen ja julkisivun alkaansaaminen.
28044	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
MAAHER	Kadun tai puiston nimi.
8800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
+23.0	Pihakannen likimääräinen korkeusasema.
	Rakennusala.
ah	Rakennusala, jolle saa rakentaa pihakannen alaisen autohallin asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Autohallin poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle.
	Alueen osa, jolle saa rakentaa pihakannelle johtavan luiskan. Luiska tulee suunnitella siten, että se säilyttää mahdollisimman paljon Maaherrantien puoleisesta avokalliosta.
36/31 dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden tulee olla vähintään kuvun osoittama dB määrä. Suurempi luku osoittaa vaatimuksen makuu- ja olohuoneiden osalta, pienempi muiden asuinhuoneiden osalta.
	Istutettava alueen osa.
	Istutettava puurivi.
	Autohallin ja pihakanteen toteutettava maanvarainen alue, jolle tulee istuttaa suuria puita. Alueen sijainti on likimääräinen.
	Katu.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
j	Joukkoliikenteelle varattu katu.
pp	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Joukkoliikenteelle varattu alueen osa. Puistossa raidealue tulee toteuttaa nurmipintaisena.
jl	Joukkoliikenteelle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.
	Maanalainen tunneli. Tunnelin läheisyydessä kallioita ei saa porata tai louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.
	Eritasoristeys.
a	Kadun alittava kevyen liikenteen yhteys.
a	Kadun ylittävä kevyen liikenteen yhteys.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

AK	Kvartersområde för flervåningshus.
VP	Park.
	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
a b	Del av fasaden, där planeringen av en sammanhängande, för trafikbuller skyddande balkongzon ska säkerställa förverkligandet av en så tyst balkong och fasad som möjligt.
28044	Kvartersnummer.
1	Nummer på riktgivande tomt.
MAAHER	Namn på gata eller park.
8800	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
VI	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
+23.0	Ungefärlig höjd för gårdsdäck.
	Byggnadsyta.
ah	Byggnadsyta, där en under gårdsdäcket belägen bilhall får byggas utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan. Bilhallens fränluft får inte ledas ut till gårdsplanen.
	Del av område, där en ramp till gårdsdäcket får byggas. Rampen ska byggas så att den bevarar så mycket som möjligt av bergytan mot Landshövdingsvägen.
36/31dB	Beteckningen anger att mot denna sida av byggnadsytan ska ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga vara minst det antal dB som blet anger. Det större talet anger kravet för sov- och vardagsrum, det mindre för övriga bostadsrum.
	Del av område som ska planteras.
	Trädrad som ska planteras.
	Ungefärligt läge för område med markkontakt i bilhallen och gårdsdäcket, där stora träd ska planteras.
	Gata.
pp	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.
j	Gata reserverad för kollektivtrafik.
pp	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
	För kollektivtrafik reserverad del av område. I park ska spårområdet ha gräsyta.
jl	För kollektivtrafik reserverad del av område där infart till tomt är tillåten.
	Underjordisk tunnel. I närheten av tunneln får inte berget borras eller schaktas så att tunneln skadas.
	Planskild korsning.
a	Gång- och cykelförbindelse under gata.
a	Gång- och cykelförbindelse över gata.

MELU, ASUMISTERVEYS JA MAAPERÄ

Raitiotie on suunnitettava siten, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettävä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.

AK-korttelialueella rakennukset on suunnittelava siten, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettävä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.

Rakennukset on suunnittelava siten, ettei raideliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettävä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.

Asuntojen olekselupavekkeet on lasilettava liikennemelun torjumiseksi ja tarvittaessa korvattava viherhuoneilla. Asunnon ainoaa parvekketta ei saa suunnata junaradan suuntaan. Mikäli junaradan puolelle rakennetaan asunnon toiseksi parvekkeeksi ns. pistäytymisparveke, ei kulun järjestäminen parvekkeelle saa heikentää asunnon ääniolosuhteita.

Julkisivurakenteiden ja rakennosien äänieristysmittauksen ja asuntojen lämpöoloisuhteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Oleskelupn tarkoitetut pihа-alueet tulee sijoittaa siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot.

AK-korttelialueella alin sallittu louhintataso on +18.0.

AK-korttelialueella maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

BULLER, BOENDEHÄLSA OCH JORDMÅN

Spårvägen ska planeras så, att den vibration och de stomljud som spårvägstrafiken åstadkommer inte överstiger de maximivärden som eftersträvas inomhus.

I AK-kvartersområdet ska byggnaderna planeras så, att den vibration och de stomljud som spårvägstrafiken åstadkommer inte överstiger de maximivärden som eftersträvas inomhus.

Byggnaderna ska planeras så, att den vibration och de stomljud som spårtrafiken åstadkommer inte överstiger de maximivärden som eftersträvas inomhus.

Balkonger i bostäder ska inglasas mot trafikbuller. Bostadens enda balkong får inte riktas mot järnvägen. Om bostaden förses med en sekundär, för kortvarig vistelse avsedd balkong mot järnvägen får anordnandet av förbindelse till balkongen inte försämra bostadens ljudförhållanden.

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid dimensioneringen av fasadkonstruktioners och byggnadsdelars ljudisolering samt vid bostädernas värmeförhållanden.

För utrekelse avsedda gårdsområden ska placeras så att rikvärden för bullernivå uppnås på dem.

Lägsta tillåtna schaktningsnivå i AK-kvartersområdet är +18.0.

Markens kontamineringsgrad i AK-kvartersområdet ska utredas och kontaminerade områden ska saneras innan bygge inleds.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI AK-KORTTELIALUEELLA

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/130 k-m2.

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

Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alaiseen autohallin.

Pyöräpysäköintipaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 k-m2. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin. Ulkona sijaitsevissa pyöräpysäköintipaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

TRAFIK OCH PARKERING I AK-KVARTERSOMRÅDE

Minimiantal bilplatser är 1 bp/130 m2 vy.

Om man bygger minst 50 bilplatser centraliserat utan reserverade platser kan det totala antalet platser minskas med 10 %.

Bilplatserna ska placeras i bilhall under gårdsdäcket.

Minimiantalet cykelplatser är 1 cp/30 m2 vy. Av dessa ska minst 75 % placeras i byggnader. Cykelplatser utomhus ska ha ramlåsningsmöjlighet.

I detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ AK-KORTTELIALUEELLA

Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesukiloita, kuivaus- ja jäähuoneilla, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopesula.

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

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA AK-KORTTELIALUEELLA

Rakennusalalla, jonka suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on merkitty VI:
- tulee julkisivujen pääasiallisen materiaalin olla paikalla muuratu tiili tai muuratun pinnan päälle tehty rappaus tai slammaus
- tulee rakennuksen räystäslinjan pääasiassa poiketa vaakasuorasta
- saavat parvekkeet ylittää rakennusalan rajan 2 metrillä
- tulee jokaisesta porrashuoneesta olla kulku sekä junaradan suuntaan että pihalle
- ei asunto saa avautua pelkästään junaradan suuntaan
- tulee junaradan puolelle toteuttaa istutetut sisäänkäyntipihat, joista vähintään yhdeltä tulee järjestää ulkoporrasyhteys pihakannen tasoon
- tulee rakennukset toteuttaa viitenä erillisenä rakennuksena, joiden junaradan puoleiset julkisivut porrastuvat suhteessa toisiinsa. Rakennusten väliset aukot tulee sulkea umpinaisilla ja melua eristävillä, valoa läpäisevillä rakenteilla kuten kiinteällä lasituksella tai viherhuoneella. Rakenne tulee ulottaa niin korkealle, että riittävästi torjutaan junalliikenteen melun leviämistä pihalle
- tulee jokaisen rakennuksen junaradan puoleiseen julkisivuun sisältyä taloinos.

Rakennusalalla, jonka suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on merkitty II:
- tulee julkisivuissa olla pauverhottuja osia
- tulee rakennus varustaa viherkatolla
- tulee rakennusalalle rakentaa vähintään kaksi erillistä rakennusta, joiden välistä on esteetön kulku Jokiniementiellä pihalle
- ei rakennuksen Maaherrantien puoleiseen päätyyn saa rakentaa parveketta.

Korttelialueelle on rakennettava verkonhaltijan ohjeen mukainen muuntamotila.

Vähintään 80 % asunnoista tulee varustaa asuntokohtaisella parvekkeella, viherhuoneella tai terassilla.

Asuinhuoneen pääikkunan avautuessa yleiselle jalankulku- ja pyöräilyväylälle, tulee huoneen lattian olla vähintään 0,6 m väylän pintaa ylempänä.

Rakennuksen 1. kerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Asumista palvelevat yhteistilat tulee varustaa suurin ikkunoin.

PIHA- JA PUISTOALUEET

AK-korttelialueen maanvaraisilla osilla tulee pääsäännöllisesti käyttää vettä läpäisevää pinnoitteita.

AK-korttelialueella maanpinnan ja pihakannen korkeusasemat tulee suunnitella siten, että liittyminen Jokiniementiehen on mahdollisimman saumaton.

AK-korttelialueella piha ja pihakanni tulee jäsennellä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla vähnyteksi leikki- ja ulko-oleskelutiloksi. Pihakannen osat, jotka ei käytetä kulkuteinä tai leikki- ja oleskelualueena on istutettava. Pihakannella kasvualustan tulee olla riittävä monipuoleiselle kasvulajistolle ja se tulee muotoilla korkeusasemaltaan vaihtelevaksi. Pihakanteen rakennettavat savunpoistokuukut tulee suunnitella osana piharakenteita tai rakennuksen arkkitehtuuria.

Maaemontanінpuistoon sijoitettavat muuntamot ja muut laitetilat tulee saumattomasti sovittaa puistoalueeseen esim. pengertämällä rinteeseen.

BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN I AK-KVARTERSOMRÅDE

För invånarna avsedda, utom bostaden belägna förråd och bastur samt tvättstugor, tork- och soprum, tekniska utrymmen, skyddsrum, hobby-, samlings- och motsvarande gemensamma utrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

För invånarna ska byggas tillräckligt med gemensamma fritidsutrymmen och minst en tvättstuga.

På tomterna ska minst 50 % av bostäderna sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/koskutrymme har minst tre bostadsrum.

BYGGANDE OCH STADSBILD I AK-KVARTERSOMRÅDE

På byggnadsyta, där största tillåtna antalet våningar är VI:
- ska fasadernas huvudsakliga material vara platsmurat tegel eller på murat yta utförd rappning eller slamning
- ska byggnadens takfot i huvudsak avvika från det vägrätta
- för balkonger överskrida byggnadsytans gräns med 2 meter
- ska varje trapphus ha förbindelse både mot järnvägen och gården
- får en bostad inte enbart öppnas mot järnvägen
- ska mot järnvägen byggas planterade entrégårdar, av vilka minst en ska ha extern trapptörbindelse till gårdsdäckets nivå
- ska byggnaderna utföras som fem separata byggnader, vilkas fasader mot järnvägen är sinsemellan i olika nivå. Öppningarna mellan byggnaderna ska tillslutas med tätä och bullerisolerande, transparenta konstruktioner säsom fast inglasning eller grönrum. Konstruktionen ska sträcka sig så högt att den i tillräcklig grad hindrar järnvägstrafikbuller att spridas till gården.
- ska fasaden mot järnvägen i varje byggnad innehålla ett konstverk.

På byggnadsyta, där största tillåtna antalet våningar är II:
- ska fasaden ha tråfodrade delar
- ska byggnaden förses med gröntak
- ska på byggnadsytan rakentaa vähintään kaksi separata byggnader, mellan vilka anordnas tillgänglig förbindelse från Ånäsvägen till gården
- får inte balkonger byggas i byggnadens gavel mot Landshövdingsvägen.

I kvartersområdet ska byggas ett transformatorutrymme enligt nätföretagvarens anvisningar.

Minst 80 % av bostäderna ska förses med egen balkong, grönrum eller terrass.

Då det huvudsakliga fönstret i ett bostadsrum riktas mot allmänt gång-, eller cykelstråk ska rummets golv ligga minst 0,6 m över strätets nivå.

Fasaden i byggnadens 1. våning får inte ge ett slutet intryck. För invånarna avsedda gemensamma utrymmen ska förses med stora fönster.

GÅRDAR OCH PARKOMRÅDEN

I de delar AK-kvartersområdet som har markkontakt ska i regel användas vattengenomsläppliga ytmaterial.

I AK-kvartersområdet ska markytans och gårdsdäckets höjd planeras så att anslutningen till Ånäsvägen är så smidig som möjligt.

I AK-kvartersområdet ska gårdar och gårdsdäck med hjälp av ytmaterial, planteringar, möblering och belysning strukturera till invisamma lek- och utevistelseområden. De delar av gårdsdäcket som inte används för gångtrafik eller som lek- och vistelseområden ska planteras. Gårdsdäckets våtutunderlag ska vara tillräckligt för en mångsidig flora och utformas med varierande markhöjd. Rökventilationskuckor i gårdsdäcket ska planeras som delar av gårdskonstruktionerna eller byggnadens arkitektur.

Transformatorer och andra apparatutrymmen som placeras i Maexmontanparken ska enhetligt anpassas till parkområdet t ex genom terassering.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
28. kaupunginosan (Oulunkylä, Veräjämäki)
puisto-, katu-, suojaviher- ja rautatiealueita
(muodostuu uusi kortteli 28044)

DETALJPLANEÄNDRING GÄLLER:
28 stadsdelen (Åggelby, Grindbacka)
park-, gatu och skyddsgrön- och järnvägsområden
(den nya kvarteret 28044 bildas)

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplaneläggning

Kaavan nro/Plan nr
12440

Kaavan nimi/Planens namn
Veräjämäki, Maaherrantien ympäristö

Suunnittelun/Planningen
HEL 2016-003580

Laatinut/Utarbetat av
Mikael Ström

Hankenro/Projekt
2241_1

Päällikön/Ansvarig av
Anne Ojala

Piirtäjä/Ritad av
Olavi Veltheim

Piirtämisen päivämäärä/Ritningsdatum
28.2.2017

Asemakaavapäällikkö/Detaljplanechef

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:
Kaik (ehdotus) 28.2.2017
Nähtävillä (MRL 65§) 7.4.2017-8.5.2017
Framlagd (MRL 65§)

Hyväksytty/Godkänd

Tulkot voimaan
Trätt i kraft

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem
ETRS-GK25 N2000

Mittakaava/Skala 1:1000

Pohjakartan hyväksymisen/Godkännande av baskarta
Kartat ja paikkatiedot –yhtäkön päätöksiä

Kartoitus/Kartläggning

Nro/Nr