

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmåtningsavdelning	
Tasokoordinaatio / Plankoordinatsystem: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000	
aluelområde:	02/2013
677496d 677497b	Pohjakaarta löydettyä asetuksen nro 1284/1999 vaatimukset Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen nro 1284/1999
roomnr 6213	17.10.2013 deltidsandel (1284/1999_98)

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue, joka on rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas ja jolla rakennukset ympäristöineen säilytetään osana Käpylän kultuurihistoriallisesti arvokasta aluekokonaisuutta.

AK-tontilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskispinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

AK-tontilla saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisäntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asutustyypin kehittämisessä.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen osa-alueen raja

821 Korttelin numero.

2 Ohjeellinen tontin numero.

1600 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Asukkaiden varastot ja yhteistilat, kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, jätehuoneet, saunat ja kerhotilat saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

2800+m300 Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku myymälätilaksi varattavan kerrosalan vähimmäisneliömäärän.

IV Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus som är arkitektoniskt och stadsbildmässigt värdefullt och där byggnaderna samt miljön bevaras som en del av Kottbyns kulturhistorisk värdefulla områdesdel.

På AK tomten ska minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/kökutrymme har minst tre bostadsrum. Den genomsnittliga ytan för dessa bostäder ska vara minst 80 m² ly.

På AK-tomten får i alla våningar utöver den i detaljplanen angivna våningsytan byggas de delar av trapphusutrymmen som överstiger 20 m² om det ökar trivsamheten och förbättrar rumspanneringen och om trapphusets varje våning får tillräckligt med dagsljus. I våningar ovanför entréplan får överstigningen av byggrätten ändå inte vara sammanlagt mera än 5% av den i detaljplanen angivna våningsytan. Överstigningen kan vara större än detta om man har särskild nytta av den i utvecklandet av byggnads- och bostadstyper.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för delområde.

Kvartersnummer.

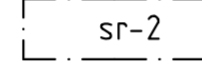
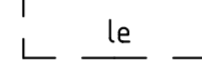
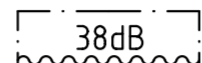
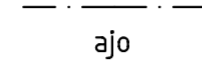
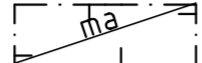
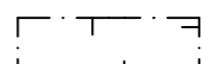
Nummer på riktgivande tomt.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Utöver den i plankartan angivna våningsytan får byggas invånarnas förråds- och gemensamma utrymmen, såsom förvaringsutrymmen, tvättstugor, tortkrymmer, avfallsutrymmen, bastur och klubbtrymmer.

Talserie där det första talet anger den tillåtna bostadsvåningsytan i kvadratmeter och det andra talet den minsta våningsyta i kvadratmeter som reserverats för en butikslokal.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaden eller i en del därav.

III



Alleiviivattu roomalainen luku osoittaa ehdotomasti käytettävän kerrosluvun. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen kerrosala saa olla enintään 50 % suurimman kerroksen alasta.

Rakennusala.

Maanalainen pysäköintitila. Pihakannen on oltava aukoton. Pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle. Ajo pysäköintitiloihin tulee toteuttaa rakennuksen Mäkelänkadun puoleisesta seinästä.

Merkintä osoittaa maanalaisen pysäköintitilan sisäaeroinen sijainnin.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden katuliikennemelua vastaan tulee olla vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.

Merkinnän osoittamalla julkisivuilla tulee suojeltujen rakennusten rakenteellista meluntorjuntaa pyrkiä parantamaan rakennussuojelliset näkökohdat huomioon ottaen.

Ohjeellinen leikkiin ja oleskeluun varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

RAKENUSSUOJELU

Kaava-alue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Käpylän puutaloalueet ja Käärmetalo).

Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjauksia, muutoksia tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pokattavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Hissia ei saa sijoittaa rakennusalan osoittaman alueen ulkopuolelle.

Parvekkeita ei saa lasittaa.

KAUPUNKIKUVA

Uuden rakennuksen tulee muodoltaan, materiaaleiltaan ja julkisivujäsentelyltään muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Julkisivun tulee olla paikalla murattu ja perinteisesti kolmikerroksirapattu. Kadun puoleisen julkisivun alimman kerroksen tulee olla aukotettu.

Kattotyypin tulee olla harjakatto ja kattokulman ympäröivien rakennusten tapaan loiva. Katolle ei saa sijoittaa IV-konehuonetta tai vastaavaa. Räystääiden tulee olla avonaiset.

Kadunvarsirakennuksen ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen saa sijoittaa liiketoimintaa, sosiaalisia palveluita tai näihin verrattavia tiloja silloin, kun käynti tällaiseen huoneistoon on järjestetty suoraan ulkoa.

PIHA-ALUEET

Alueen pihamiljöön maisemallisesti ja tilallisesti yhtenäinen luonne tulee säilyttää. Kaupunkikuvallisesti ja ympäristökokonaisuuden kannalta arvokas puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa siten, että puuston kaupunkikuvallinen arvo säilyy.

Alkuperäiset tukimuurit ja muut piharakenteet yksityiskohtineen tulee säilyttää ja korjata säilyttäen.

Jäteastiat saa sijoittaa jäteaitaukseen, jota ei saa kattaa.

Tontteja ei saa aidata. Turvallisuussyistä tarpeelliset aidat tulee toteuttaa läpinäkyvinä metallisina pinnakaiteina tai vastaavina.

Piha-alueet tulee rakentaa tai kunnostaa ympäristöön ja alueen kulttuurihistoriaan sopivilla materiaaleilla, istutuksilla ja pihakalusteilla käyttäen. Piharakenteissa tulee käyttää luonnonkiveä (betonikiveä ei saa käyttää).

Den understräckade romerska siffran anger det våningstal som ovillkorligen ska användas. Våningsytan i byggnadens första våning får vara högst 50 % av den största våningsytan.

Byggnadsyta.

Underjordiskt utrymme för bilparkering. Gårdsdäcket får inte ha öppningar. Evakueringsluften från parkeringsutrymmen ska inte ledas upp till gården. Infart till parkeringsutrymmen ska tas upp i byggnadens vägg mot Backasgatan.

Beteckningen anger ungefärligt läge för infart till underjordiskt parkeringsutrymme.

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen mot biltrafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner ska vara minst på den nivå som siffran anvisar.

I de fasader som beteckningen anger ska man sträva till att förbättra de skyddade byggnadernas strukturella bullerbekämpningsnivå med beaktande av byggnads-skyddsaspekterna.

Riktgivande delområde för lek och utvistelse.

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

BYGGNADSSKYDD

Planområdet gränsas till en byggd kulturtävlid av riksintresse (RKY 2009, Kottby tråhusområden och ormhuset).

Arkitektoniskt, stadsbildmässigt och ur områdeshelhetens synpunkt värdefull byggnad.

Byggnaden eller del därav får inte rivas och i den får inte utföras sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten, som minskar byggnadens arkitektoniska eller stadsbildmässiga värde eller ändrar arkitekturens särdrag.

Byggnadens ursprungliga konstruktioner, fasader, yttertak, takskågg, fönster, ytterdörrar med skärmtak, balkonger och detaljer, materialval och färgsättningar ska bevaras och de ska vara utgångspunkten för reparationsarbetena.

Ifall byggnadsdelar av tvingande skäl måste förnyas, ska detta utföras i enlighet med det ursprungliga utförandet.

Hissar får inte placeras utanför område som utmärks byggnadsyta.

Balkongerna får inte inglansas.

STADSBILD

Den nya byggnaden ska till sin form, i materialvalen och till fasadindelningen bilda en enhetlig helhet tillsammans med de befintliga byggnaderna.

Fasaden ska vara på platsen murad och traditionellt treskicksrappad. Första våningen i fasaden mot gatan ska ha öppningar.

Takmodellen ska vara åstak och takvinkeln ska i likhet med de omkringliggande byggnaderna vara flat. På taket får inte placeras IV-maskinrum eller dylikt. Takskåggen ska vara öppna.

I första våningen ovan jord i byggnad mot gatan får placeras affärs- eller kontorsutrymmen, utrymmen för social service eller med därmed jämförbara utrymmen såvida förbindelse till denna typs lägenhet ordnas direkt från ute.

GÅRDSOMRÄDNA

Gårdsområdenas landskapsmässigt och rumsligt helgjutna helhet ska bevaras. På gårdsområdena ska det för stadsbildens och miljöhelhetens värdefulla trädbeståndet bevaras och vid behov förnyas så, att trädbeståndets stadsbildmässiga värde bevaras.

Ursprungliga stödmurar och andra gårds-konstruktioner med detaljer ska bevaras och istandsättas.

Sopkärlen kan förläggas i en sopinhägnad som inte får vara täckt.

Tomterna får inte ingärdas. Av säkerhetsskäl nödvändiga stängsel ska vara transparenta spjälkräcken av metall eller något motsvarande.

Gårdsområdena ska byggas eller renoveras med material, planteringar och trädgårds-möbler som passar in i miljön och i områdets kulturhistoria. I gårds-konstruktioner ska tursten användas (betongsten får inte användas).

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Suojellussa rakennuksessa:

Sisäilmanlaatu tulee pyrkiä parantamaan tuloilmaventileihin asennettavien suodattimien.

Muussa kuin sr-merkityssä rakennuksessa:

Rakennus on meluntorjuntasystistä rakennettava Mäkelänkadun suuntaan yhtenäisenä ilman läpimenoaukkoja. Kaikkien asuntojen pääoleskelutilojen tulee avautua rakennuksen melulta suojatummalle puolelle.

Asuntojen parvekkeita ja asuntokohtaisia pihajoja saa sijoittaa ainoastaan rakennuksen melulta suojatummalle puolelle. Parvekkeet tulee toteuttaa sisäinvedettyinä ja ne tulee lasittaa katuliikennemelun torjumiseksi.

Rakennuksessa tulee olla keskitetty suodattimilla varustettu ilmanvaihtojärjestelmä, johon tuloilma otetaan kattotasolta mahdollisimman etäältä Mäkelänkadusta, kuitenkin vähintään 40 metrin päästä tontin Mäkelänkadun puoleisesta rajasta.

PYSÄKÖINTI

Autopaikkamäärä uudisrakentamisessa on 1 ap/125 k-m² tai 0,5 ap/asunto (suurempi luvusta).

Tontille sijoitettavien polkupyöriäpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin. Määrä ei koske suojeltuja rakennuksia.

Tällä asemakaava-alueella on laadittava erillinen tonttijako.

MILJÖSTÖRNINGAR

I skyddad byggnad:

Inneluftens kvalitet ska man försöka förbättra med filter som placeras i tilluftsventilerna.

I andra än sr-märkta byggnader:

Byggnaden ska byggas enhetligt och utan genomfartsöppningar längs Backasgatan på grund av bullerbekämpning. Alla lägenheternas primärvistelseutrymnen ska vara vända sig mot den sida av byggnaden som är bättre skyddad mot buller.

Balkonger och lägenhetsbundna gårdar får placeras endast på den sida av byggnaden som är bättre skyddad mot buller. Balkongerna ska byggas indragna och de ska glasas in för att motverka gatutrafikens buller.

Byggnaden ska ha ett centralt filterförsätt luftväxlingssystem, till vilket tilluften tas från taknivån möjligast långt bort från Backasgatan, ändå minst 40 meter från tomtens gräns mot Backasgatan.

PARKERING

Bilplatsernas antal i nybygget är 1 bp/minst 125 m² vy eller 0,5 bp/minst bostad (större antalet).

Minimalantalet cykelplatser på tomten är 1 cp/30 m² bostadsvåningsyta. Minst 75 % av dem ska placeras i byggnaderna. Bestämmelsen gäller inte byggnader som skyddats.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



HELSINKI HELSINGFORS

Mäkelänkatu 95
25. kaupunginosa Käpylä
Kortteli 821 tontti 2
Asemakaavan muutos
1 : 1000

Backasgatan 95
25 stadsdelen Kottby
Kvarteret 821 tomten 2
Detaljplaneändring
1 : 1000

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO ASEMAKAAVAOSASTO		HELSINGFORS STADSPLANERINGSKONTOR DETALJPLANEAVDELNINGEN		<h1>12251</h1>
KS/LK	11.2.2014	PIIRUSTUS		
ST/PLN		RITVING		
NAHTAVANA	7.3.-7.4.2014	PAIVYNS	11.2.2014	
TILL PÅSEENDE		DATUM		
MUUTETTU		LAATINUT	Marjaana Yläjääsäki	
ANDRAD		UPPGJÖRD AV	PIRITTÄNYT	Viola Koivisto
		TRÄTT I KRAFT	RITAD AV	
HYVÄKSYTTY KVS/O	27.8.2014			
GODKÄND	ST/GE			
TULLUT VOIMAAN	10.10.2014			
TRÄTT I KRAFT				

ASEMAKAAVAÄLLIKKÖ OLAVI VELTHEIM

STADSPLANE-CHEF