

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennusten ja julkisten ulkoiltojen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaliltaan korkeatasoisia ja kaupunkeja.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa unpeivasta vaikutelmaa.

Maantasokerroksen julkisivun tulee yleisten alueiden ja alueosien sekä raitisalueen puolella poiketa muuten kerrosten julkisivusta värin, materiaalin tai pintakäsitelyn osalta.

Aukoiden ja aukkoisten alueosien sekä Mäkitorpantien ja Siltävöndintien suuntaan tulee olla yhtenäinen liikeiltojen näytekkouden muodostama julkisivu.

Liikeiltoja tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan maantasosta. Ikkunoiden tulee olla kirkasta lasia. Telppaukset saavat ulottua enintään metrin korkeudelle maantasosta.

Liikeiltojen tulee olla muuntojoustavia. Tämä tulee varmistaa niillä olevin ulko-oviin.

Julkisessa palvelutalossa tulee olla eri palveluilla oma vähenään yksisääkäynti. Sisäänkäyntiä tulee olla myös Oulunkylän puolelta. Favekiden tulee rajautua kahvilatoimintaan soveltuvan liikeiltaan Oulunkylän puolelta.

Rakennuksen julkisivun on oltava paikalla muurattua tällä, muurauksen päälle tehty rappausta tai pauverhoja.

Julkisivussa tulee käyttää viherheitteitä kuten käynnäköitä.

Maantasokerroksen korkeuden tulee olla vähintään 5 metriä maan tasoon puolelta, jossa sen korkeuden tulee olla vähintään 4 metriä. Liikuntatien sisäosan korkeuden on oltava vähintään 7m.

Tontin 28050/3 enintään kahdeksankerroksissa asuinrakennuksissa parvekkeet tulee rakentaa sisääntulotietä sekä maantasokerroksen saa jäädä sisennystä nähtävälle.

Parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Mainoslaite tulee sovitaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennuksen sisätiloihin ja sijoittaa kaikin puolin rakennusosiin.

PIHAT JA ULKOALUEET

Tontteja ei saa aikata.

Korttelin tonttien muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin vihertekninen tavoite. Yhteisölliset pihat tulee toteuttaa korttelitasoisella kokonaisuudellaan mukaan.

Suuret tasot tulee rakentaa terasseihin, joihin liittyä istutuksia. Tukimuurien on oltava luonnonkivi- tai tiilipintaisia.

Pihakanteen rakennettavat savunpoistoluukut tulee suunnitella osana pihakenttää ja rakennuksen arkkitehtuuriin.

AL-korttelialueiden kansipihat tulee rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelualueiksi. Pihaluut tulee rakentaa yhteiskäyttöisiksi. Kansipihalla tulee olla runsaasti pensas- ja pieniä puusivuja koristetussa alustassa tai muuolluissa kummuissa sekä muuta istutettua, huolevaisia puutavaraa pihalla. Huolevaisia tulee ohjata kasvillisuuden käyttöön. Kansipihanteen tulee mahdollistaa kasvukäytön vaivaton paksuus ja kantavuus.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA

Leikkien ja oleskelun tarkoitettujen pihaluut sekä oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan meluolosuhteiden ohjearvo päivällä ja yöllä.

Tontilla 28050/3 ja 28153/3 (Y) tulee varautua verkkohallijan ohjeen mukaisen alueellisen muuntamon rakentamiseen. Tontilla 28050/3 muuntamon tulee olla kellarissa.

Pohavedenpinnan alapuoliset kerrokset tulee rakentaa vedonpaine-eristettyinä.

RAKENNETTAVUUS

Alueella, jolla rakentaminen edellyttää kalvamista, tulee selvittää ja ottaa huomioon maaperän hättävyyttä.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Hulevesiä tulee viivytellä tontilla ja johtaa maanvaraisesti pihan osalle. Viettä läpimiettimä pihamateriaalin vaivaton paksuus ja kantavuus.

Hulevesien viivytys tulee järjestää samassa korttelissa sijaitsevien tonttien yhteisellä ratkaisulla.

Rakentamisen hillintä ja sopeutuminen kaupungin määrittelemällä rakennusajankohdalla voimassa olevaa hillintäohjeen ohjearvo. Arvo lisätään tähän vielä.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

autopysäköinti:

-asunnot vähintään 1 ap/530 k-m² asuinkerroksalaa, e=0,40

-liike- toimisto- työ- ja palvelutilat enintään 1 ap/60 k-m², josta liityntäpysäköintiä tulee varata vähintään 15 ap.

Autopaikat tulee sijoittaa kellarin, pyöräpysäköinti:

-asunnot vähintään 1 pp/30 k-m². Pyöräpysäköintä vähintään 75 % on oltava pihatasossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulko-oliivitasossa.

-vieraspysäköinti vähintään 1 pp/1000 k-m² sisäänkäyntien läheisyyteen

-liike- ja toimistotilat vähintään 1 pp/XX k-m²

-liityntäpysäköinti vähintään 300 pp kellarissa, luku tarkistetaan

Tällä asemakaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako.

AL	ASEMAKAVAAMERKINNÄT JA MAARAUKSET
Y	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
KL-1/s	Yleisten rakennusten korttelialue
VP	Länsirakennusten korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti ja rakennustaloudellisesti arvokas. 1. kerroksen tulee sijoittaa yleisille avoimille tiloille ja rakennuksen tulee mahdollistaa ravintola ei välttämättä tarvita tässä, on myöhemmin määrätty. Rakennuksen saa sijoittaa toimisto-, palvelu- ja asuin- ja avoimien yhteisillä enintään puolet kerroksalasta ja pääosan toiseen kerrokseen.
LP	Puiston historiallisesti vanhin osa säilytetään. Puurivit säilytetään ja tarvittaessa uusitaan. Alueita kehitetään puolelta nurmista puistona tai palautetaan alueen puutammaksi.
LP	Puisto
LP	Yleinen pysäköintialue.
LP	2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
---	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
---	Osa-alueen raja.
---	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
---	Ohjeellinen tontin raja.
x	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
28	Kaupunginosan numero.
28050	Korttelin numero.
5	Ohjeellisen tontin numero.
OULLUNKYLÄN	Kadun, tien, katuaukon, torin, puiston
2000	Rakennuskoikeus kerrosalanelömetreinä.
22800+2750	Lukusarja, joka yhteensä osoittaa rakennuskoikeuden määrän kerrosalanelömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuiniltojen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liike-, toimisto-, työ- ja palvelu-tilat rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerroskuvan.
I-IV	Roomalaiset numerot osoittavat rakennusten, rakennuksen tai sen osan kerroskuvan sallitun vaihteluvälin.
+ 11.1	Maanpinnan likimääräinen korkeusarvo.

AL	Alueosaa, jolla vesikaton tulee muodostaa jatkuva kalteva pinta enintään kahdeksankerroksisessa rakennuksessa vähintään yhden kerroksen matkalla ja korkeammassa rakennuksessa vähintään kolmen kerroksen matkalla.
Y	Muodostavassa viitossa katonsaasta tulee enintään kahdeksankerroksisessa rakennuksessa olla julkisivupinnan tason yhteytyvä ikkunayhtä ja parvekkeita vähintään 1/3 julkisivun pinta-alasta. Korkeamman rakennuksen viitossa katonsaasta tulee olla ikkunat. Enkä 1/4, miettiään
VP	Rakennusala.
LP	Maanalaista tila.
LP	Ulokkeen rakennusala. (rak.välvonta)
LP	Viererkatto.
LP	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisuutensaavutuksen läsnäoloa vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.
LP	Portaikolle ja/tai rampille varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.
LP	Puilla ja penssilla istutettava alueen osa.
LP	Istutettava alueen osa, jolla kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa.
LP	Puuriiv.
LP	Säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava puuriiv.
LP	Säilytettävä puu.
LP	Rakennustaloudellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia ja arvokkaita sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaukset ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai näyttää sen omaleimaisia. Rakennusta ei saa purkaa. Korjauksen yhteydessä on mahdollisuuksien mukaan palautettava sisäänkäynnin alkuperäinen osu.
LP	Katu.
LP	Katukäytin. Aukkoille tulee istuttaa suuret kasvavat puut. Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivytellä ja ohjata kasvillisuuden käyttöön. Oulunkyläntorille tulee varata tilaa tontitoimimille.

AL	Aukkoisen alueen osa. Alueella tulee varata tilaa jalankululle, polkupyöräilylle, huoltoajalle, liikeiltojen ulkoiltoille, terasseille ja oleskelulle. Alueella tulee olla suuren kasvava puu, pensas- ja pieniä puustutuksia. Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivytellä ja ohjata kasvillisuuden käyttöön. Alueen tulee liittyä materiaalisuhteellisesti suoraan aukkoisen ja aukkoisen alueen osaan.
AL	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
AL	Katukäytin rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvotilaa.
AL	Silta, sijainti ohjeellinen.
AL	Suluissa olevat numerot osoittavat kortteille, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
AL	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen. Johtot puutuvat vielä kartasta

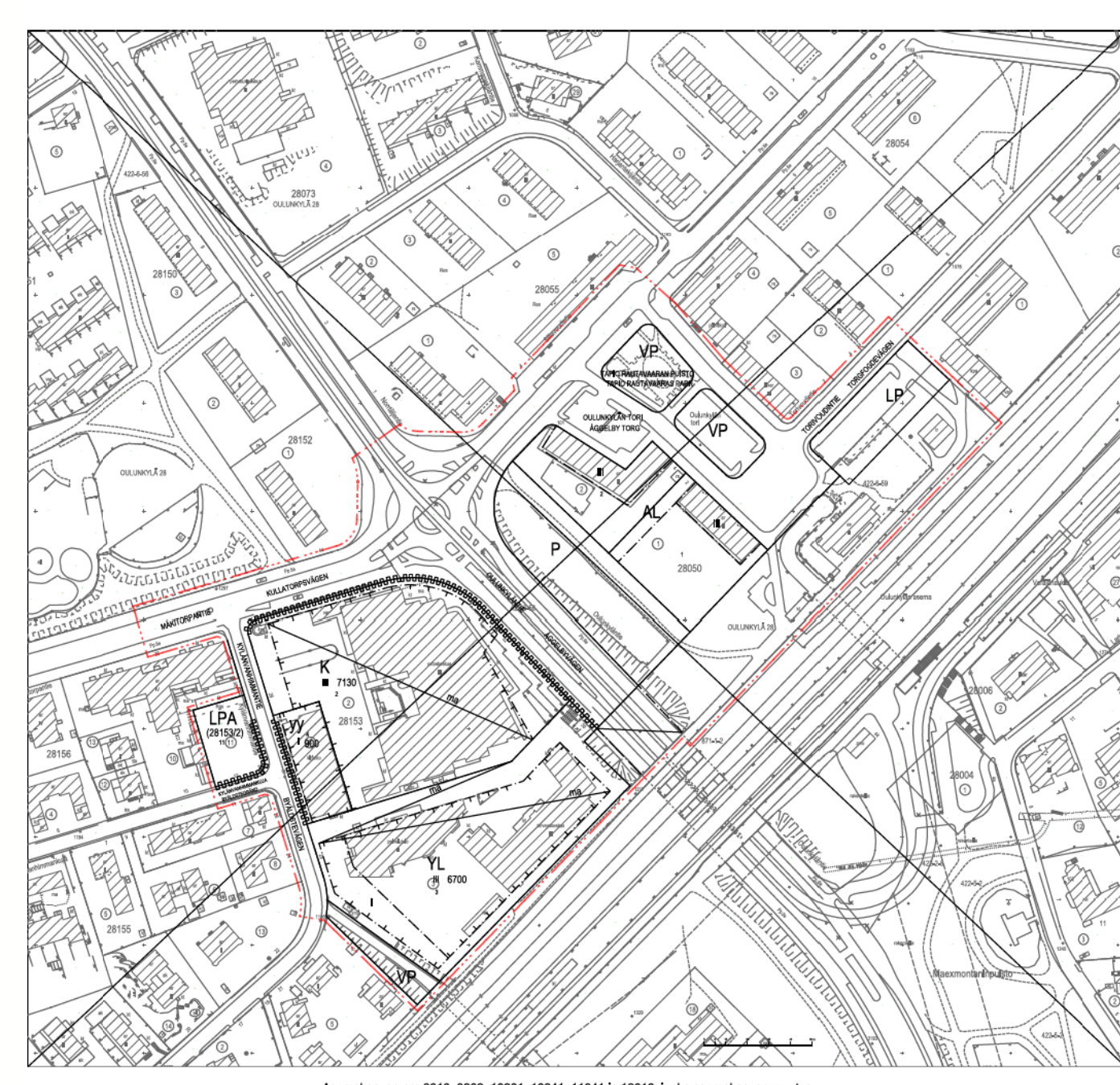
AL	RAKENNUSKOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ
AL	Tontilla 28050/3 julkista palvelutaloa tulee olla vähintään 2500 tm ²
AL	Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa raitinvarasto- ja huoltoiltojen lisäksi vähintään seuraavat asuin- ja palvelutalot, kuivatus- ja vapaa-ajan tila ja talousala. Tila saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.
AL	Korttelialueen suurimman päivittäistavarakaupan myymälätilan tulee olla vähintään 2 000 m ² . Näihin myymälätilan tulee olla sisäänkäynti vähintään kahdella julkisivulla.
AL	Aukoihin tai aukkoisen alueosassa rajatut tonttien liike- ja palvelutilat on varustettava reservertilakäytöllä ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.
AL	Autopaikat tulee sijoittaa ainostaan maanalaisten pysäköintilöihin. Pysäköintilöitä saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.
AL	Jäteiltoja tulee pääosin sijoittaa kellarin. Jos jätteitä sijoitetaan maantasoon, jätteitä saa rajautua julkisivuun enintään 3 metrin matkalla.
AL	Rakennukseen saa rakentaa enintään kaksi kellarikerrosta.

AL	KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN
AL	Rakennusten ja julkisten ulkoiltojen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaliltaan korkeatasoisia ja kaupunkeja.
AL	Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa unpeivasta vaikutelmaa.
AL	Maantasokerroksen julkisivun tulee yleisten alueiden ja alueosien sekä raitisalueen puolella poiketa muuten kerrosten julkisivusta värin, materiaalin tai pintakäsitelyn osalta.
AL	Aukoiden ja aukkoisten alueosien sekä Mäkitorpantien ja Siltävöndintien suuntaan tulee olla yhtenäinen liikeiltojen näytekkouden muodostama julkisivu.
AL	Liikeiltoja tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan maantasosta. Ikkunoiden tulee olla kirkasta lasia. Telppaukset saavat ulottua enintään metrin korkeudelle maantasosta.
AL	Liikeiltojen tulee olla muuntojoustavia. Tämä tulee varmistaa niillä olevin ulko-oviin.
AL	Julkisessa palvelutalossa tulee olla eri palveluilla oma vähenään yksisääkäynti. Sisäänkäyntiä tulee olla myös Oulunkylän puolelta. Favekiden tulee rajautua kahvilatoimintaan soveltuvan liikeiltaan Oulunkylän puolelta.
AL	Rakennuksen julkisivun on oltava paikalla muurattua tällä, muurauksen päälle tehty rappausta tai pauverhoja.
AL	Julkisivussa tulee käyttää viherheitteitä kuten käynnäköitä.
AL	Maantasokerroksen korkeuden tulee olla vähintään 5 metriä maan tasoon puolelta, jossa sen korkeuden tulee olla vähintään 4 metriä. Liikuntatien sisäosan korkeuden on oltava vähintään 7m.
AL	Tontin 28050/3 enintään kahdeksankerroksissa asuinrakennuksissa parvekkeet tulee rakentaa sisääntulotietä sekä maantasokerroksen saa jäädä sisennystä nähtävälle.
AL	Parvekkeita ei saa kannattaa maasta.
AL	Mainoslaite tulee sovitaa rakennuksen arkkitehtuuriin.
AL	Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennuksen sisätiloihin ja sijoittaa kaikin puolin rakennusosiin.

AL	PIHAT JA ULKOALUEET
AL	Tontteja ei saa aikata.
AL	Korttelin tonttien muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin vihertekninen tavoite. Yhteisölliset pihat tulee toteuttaa korttelitasoisella kokonaisuudellaan mukaan.
AL	Suuret tasot tulee rakentaa terasseihin, joihin liittyä istutuksia. Tukimuurien on oltava luonnonkivi- tai tiilipintaisia.
AL	Pihakanteen rakennettavat savunpoistoluukut tulee suunnitella osana pihakenttää ja rakennuksen arkkitehtuuriin.
AL	AL-korttelialueiden kansipihat tulee rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelualueiksi. Pihaluut tulee rakentaa yhteiskäyttöisiksi. Kansipihalla tulee olla runsaasti pensas- ja pieniä puusivuja koristetussa alustassa tai muuolluissa kummuissa sekä muuta istutettua, huolevaisia puutavaraa pihalla. Huolevaisia tulee ohjata kasvillisuuden käyttöön. Kansipihanteen tulee mahdollistaa kasvukäytön vaivaton paksuus ja kantavuus.

AL	YMPÄRISTÖTEKNIIKKA
AL	Leikkien ja oleskelun tarkoitettujen pihaluut sekä oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan meluolosuhteiden ohjearvo päivällä ja yöllä.
AL	Tontilla 28050/3 ja 28153/3 (Y) tulee varautua verkkohallijan ohjeen mukaisen alueellisen muuntamon rakentamiseen. Tontilla 28050/3 muuntamon tulee olla kellarissa.
AL	Pohavedenpinnan alapuoliset kerrokset tulee rakentaa vedonpaine-eristettyinä.

AL	RAKENNETTAVUUS
AL	Alueella, jolla rakentaminen edellyttää kalvamista, tulee selvittää ja ottaa huomioon maaperän hättävyyttä.
AL	ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN
AL	Hulevesiä tulee viivytellä tontilla ja johtaa maanvaraisesti pihan osalle. Viettä läpimiettimä pihamateriaalin vaivaton paksuus ja kantavuus.
AL	Hulevesien viivytys tulee järjestää samassa korttelissa sijaitsevien tonttien yhteisellä ratkaisulla.
AL	Rakentamisen hillintä ja sopeutuminen kaupungin määrittelemällä rakennusajankohdalla voimassa olevaa hillintäohjeen ohjearvo. Arvo lisätään tähän vielä.
AL	LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI
AL	autopysäköinti:
AL	-asunnot vähintään 1 ap/530 k-m ² asuinkerroksalaa, e=0,40
AL	-liike- toimisto- työ- ja palvelutilat enintään 1 ap/60 k-m ² , josta liityntäpysäköintiä tulee varata vähintään 15 ap.
AL	Autopaikat tulee sijoittaa kellarin, pyöräpysäköinti:
AL	-asunnot vähintään 1 pp/30 k-m ² . Pyöräpysäköintä vähintään 75 % on oltava pihatasossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulko-oliivitasossa.
AL	-vieraspysäköinti vähintään 1 pp/1000 k-m ² sisäänkäyntien läheisyyteen
AL	-liike- ja toimistotilat vähintään 1 pp/XX k-m ²
AL	-liityntäpysäköinti vähintään 300 pp kellarissa, luku tarkistetaan
AL	Tällä asemakaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako.



ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin 28050 tontteja 2, 3 ja 4 korttelin 28156 tontteja 1 ja 2 korttelin 28156 tonttia 11 sekä puisto-, katu-, pysäköimis- ja liikenne(rautatie) alueita

DETAILIPLANEÄNDINGEN GÄLLER:
28 stadstelen (Aggelby, Dammen) kvarteret 28153 tomterna 2, 3 och 4 kvarteret 28050 tomterna 1 och 2 kvarteret 28156 tomterna 11 samt park-, gatu-, parkerings- och trafik(järnvägs) områden

<p>HELSINKI HELINGSFORS</p> <p>Kaavon nimi/Plan 12851</p> <p>Diagrammi/Diagrammnummer HEL 2022-005774</p> <p>Huoltaja/Projekt 2241_10 Pääsuojelija</p>	<p>Asemakaavoitus Detaljplanläggning</p> <p>Kaavan nimi/Planens namn Keskustorkatelli Centrumkvarteren</p> <p>Laatija/Lagad av Sari Ollila Pääsuojelija Ossi Hämmänen, Matti Päivänsalo Asemakaavoitus/Stadsplanerchef Marja Pärnäs</p>	<p>Kilohälsö ja muutokset/Beskrivning och ändringar:</p> <p>Näköalakuva (AR, 65%) Frånflytt (AR, 65%)</p> <p>Huoltaja/Projekt 2241_10 Pääsuojelija</p> <p>Talustalustiedot/Projektinformation ETRS-OK25 62000 Pöytäkirjan hyväksymis/Godkännande av tekniska § Kartan ja paikannäkö- ystävällisyyden 7.3.2023</p> <p>Mittakaava/Scale 1:1000 1:500 1:2000</p> <p>Tällä ohjeen TÖR 1987</p>
---	---	--