ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.	Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.	Kvartersområde för allmänna byggnader.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.	Kvartersområde för bilplatser.
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, 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 betecknngen slopas.
32	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
32038	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
1	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
KONALANKUJA	Kadun, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, torg, park eller annat allmänt område.
2000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
m770	Luku osoittaa korttelialueelle rakennettavan liike-, palvelu- tai myymälätilan kerrosalan vähimmäismäärän.	Talet anger minimivåningsytan för affärs-, service- eller butiksutrymmen som ska byggas på kvartersområdet.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
Rakennusala.	Byggnadsyta.
Rakennusala.	Byggnadsyta.
m	Rakennusala, johon tulee sijoittaa liiketilaa maantasokerrokseen, laajuus ohjeellinen.	Byggnadsyta där affärslokal ska placeras i marknivå, riktgivande storlek.
m-1	Rakennusala, johon tulee sijoittaa liiketilaa maantasokerrokseen, laajuus ohjeellinen. Tila on varustettava rasvanerotuleukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.	Byggnadsyta där affärslokal ska placeras i marknivå, riktgivande storlek. Lokalen ska förses med fettavskiljningsbrunn och en ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Passage genom byggnad.
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, sijainti ohjeellinen.	Passage genom byggnad, riktgivande läge.
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
Julkisivujen ääneneristävyys tulee mitoittaa siten, että saavutetaan melutason ohjearvot sisällä.	Fasadernas ljudisoleringsförmåga ska dimensioneras så att riktvärden för bullernivå uppnås inomhus.
n	Alueen osa, jolla näkemäesteen korkeus saa olla enintään 50 cm kadunpinnan yläpuolella.	Del av område där höjden på sikthinder får vara högst 50 cm ovanför gatunivån.
Istutettava alueen osa. Alueelle saa sijoittaa välttämättömiä kulkureittejä ja maanpäällisiä hulevesien viivytysrakenteita.	Del av område som är avsett för plantering. Nödvändiga vägar och ovan jord belagda fördröjningskonstruktioner för dagvatten får placeras på området.
Katu.	Gata.
Katuaukio/Tori.	Öppen plats/Torg.
Aukioksi rakennettava alueen osa. Alueen tulee liittyä luontevasti viereiseen aukioon.	Del av område som ska byggas som en öppen plats. Området ska ansluta sig naturligt till den intilliggande öppna platsen.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.
pp/t	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten.
Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

AK- JA AL-KORTTELIALUEILLA:

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

Rakennusten varatiejärjestelyt tulee suunnitella siten, että pelastuslaitoksen toimenpiteet eivät edellytä nostopaikkojen rakentamista.

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. Tilat saa sijoittaa keskitetysti kortteleittain.

Jäte- ja kierrätystilat tulee sijoittaa asuinrakennuksen pohjakerrokseen, pihatalohin tai pysäköintilaitokseen. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Asuntojen huonelstoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Korttelialueelle saa rakennusalan ja istutettavan alueen osa -merkintöjen estämättä rakentaa enintään 1½-kerroksisia puurakenteisia pihataloja, joihin saa sijoittaa seuraavia asumisen aputiloja: talopesula, kuivaustila, talosauna, vapaa-ajantila ja polkupyörävarasto/katos. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Pihatalon peittoala saa olla enintään 120 m²/pihatalo. Pihataloja saa korttelialueella rakentaa yhteensä enintään 3 kpl.

AK- ja AL-kortteleiden autopaikkoja saa sijoittaa LPA-korttelialueelle.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Rakennuksen räystäskoron ja maanpinnan koron erotus tulee olla suurempi kuin rakennuksen keskimääräinen runkosyvyys. Määräys ei koske 1)-merkittyä rakennusalaa.

Konalantien rajautuvissa liike-, toimisto-, työ- tai palvelutiloissa maantasokerroksen korkeuden on oltava vähintään 4,5 metriä.

Konalantietä tai Konalankujaa vasten avautuvalle julkisivulle ei saa rakentaa sivukäytäviä tai pitkiä porrashuonekäytäviä.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Maantasokerroksen liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloissa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan kadulta.

Katuun rajautuvissa rakennuksissa porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta. Suoraan katualueelle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovien on oltava syvennyksessä.

Konalantien ja Konalankujan puoleisten julkisivujen maantasokerrosten tulee poiketa muiden kerrosten julkisivusta materiaalin tai pintakäsittelyn osalta.

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuverhottuja.

Vierekkäisten pistetalojen arkkitehtuurin tulee poiketa toisistaan esim. julkisivujäsentelyä ja parvekkeiden sijoittelua vaihtelemalla tai muin arkkitehtonisin keinoin.

Rakennusten julkisivujen on oltava väritykseltään murrettuja. Julkisivut eivät saa olla valkoisia.

Kadun ja puiston puoleiset parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Julkisivulinjasta ulos työntyviä parvekkeilta ei saa kannattaa maasta.

Katolle sijoitettavan ilmanvaihtokonehuoneen on oltava julkisivulinjasta sisäänvedetty ja osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Piha ja ulkoalueet

Rakennusten ja katualueen vällin jäävän tontin osan materiaalin on oltava korkealuokkainen.

Tontteja ei saa aidata. Liittyminen puistoon tai toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti.

Piha-alueet tulee korttelikohtaisesti rakentaa yhteiskäyttöisiksi. Yhteiskäyttöiset piha-alueet on rakennettava korttelikohtaisesti laadittujen kokonaissuunnitelmien mukaan.

Korttelin saa rakentaa yhtenäisen leikkipaikan niin, että se sijaitsee joillakin tonteista.

Tonteille tulee istuttaa puita ja pensaita.

Ilmastonmuutos - hillintä ja sopeutuminen

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

Alueella/tonteilla tulee hyödyntää/tuottaa uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

PÅ AK- OCH AL-KVARTERSOMRÅDE:

Byggnadsrätt och användning av utrymmen

Byggnadernas reservutgångar ska planeras så att räddningstjänstens åtgärder inte förutsätter byggande av platser för stegbil.

Förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende ska åtminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fritidslokal. Lokalerna får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan. Lokalerna får samlas kvartersvis (på ett och samma ställe).

Sop- och återvinningsrum ska placeras i bostadshusens bottenvåning eller parkeringshus. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta ska utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum.

På kvartersområdet får utan hinder av beteckningarna för byggnadsyta och del av område som är avsett för plantering byggas högst 1½ våningar höga gårdshus av trä. I gårdshusen får placeras följande hjälputrymmen för boendet: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu, fritidslokal och cykelförråd/skärmtak. Lokalerna får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan. Tomtens yta får bebyggas maximalt 120 m²/gårdshus. På kvartersområdet får byggas sammanlagt högst 3 st gårdshus.

AK- och AL-kvarterens bilplatser får placeras på LPA-kvartersområde.

Stadsbild och byggande

Skillnaden mellan byggnadens höjd till takskägg och marknivån ska vara större än byggnadens genomsnittliga stomdjup. Bestämmelsen gäller inte byggnadsyta med beteckningen 1).

I affärs-, kontor-, arbets- eller servicelokaler som gränsar mot Kånalavägen ska våningen i marknivå ha en höjd på minst 4,5 meter.

På den sida av byggnaden som öppnas mot Kånalavägen och Kånalagränden får inte byggas loftgångar eller långa trapphusgångar.

Fasaden i marknivå får inte ge ett slutet intryck. Affärs-, kontors-, arbets- och servicelokaler i marknivå ska ha stora fönster och tillgänglighetsanpassad entrédirekt från gatan.

I byggnader som gränsar mot gatan ska trapphusen ha ingång både från gatan och från gården. Trapphusens ytterdörrar som öppnar sig direkt mot gatan ska placeras i en fördjupning.

Fasaden i marknivå mot Kånalavägen och Kånalagränden ska avvika från de övriga våningarnas fasader till material eller ytbehandling.

Fasadmaterialet ska vara platsmurat tegel, platsmurat tegel med putsyta eller träpanelering.

Arkitekturen för punkthus som ligger invid varandra ska varieras till exempel genom varierande fasaddisposition och placering av balkonger eller med andra arkitektoniska medel.

Byggnadens fasader ska ha brutna färgtoner. Fasaderna ska inte vara vita.

Balkonger mot gatan och parken ska byggas som indragna balkonger så att de bildar en enhetlig fasadyta.

Balkonger som skjuter ut från fasadlinjen får inte stödas från marken.

Maskinrum för ventilation på taket ska dras in från fasadlinjen och integreras i byggnadens arkitektur.

Gårdar och utomhusområden

Tomtdelen mellan byggnaderna och gatuområdet ska beläggas med högklassigt material.

Tomterna får inte inhägnas. Tomten ska anslutas till park eller annan tomt såatt gränsen inte markeras.

Gårdarna ska byggas för kvarterets gemensamma bruk. De gemensamma gårdarna ska byggas i enlighet med en helhetsplan som uppgjorts för kvartersområdet.

I kvarteret får byggas en gemensam lekplats som får placeras päen av tomterna.

På tomterna ska träd och buskar planteras.

Begränsning av och anpassning till klimatförändringen

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

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

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

Hulevesien viivytys tulee järjestää samassa korttelissa sijaitsevien tonttien yhteisinä ratkaisuina. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla korttelialueilla 1,0 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Asuinkorttelien tonttien muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Pihatalohin tulee rakentaa viherkatto.

Y-KORTTELIALUEELLA:

Rakennuksen tulee olla puurakenteinen.

Pihatilojen laajuus tulee olla noin 2000 m².

Y-korttelialueen huoltoliikenne tulee hoitaa aukioksi rakennettavan alueen osan kautta (AL-korttelialueen kautta).

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla korttelialueilla 1,0 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Y-korttelin autopaikkoja saa sijoittaa LPA-korttelialueelle.

LPA-KORTTELIALUEELLA:

Pysäköintilaitos tulee toteuttaa laadukkaasti viereisten asuinrakennusten kaupunkikuvaan sopivalla tavalla.

Maantasokerroksen liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloissa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan kadulta.

Pysäköintilaitoksen kattopinnat tulee rakentaa viherkattoina hulevesien hidastamiseksi tai hyödyntää aurinkoenergian tuottamiseen.

KAIKILLA KORTTELIALUEILLA:

Ympäristöteknikka

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

Tonteilla on oikeus sijoittaa tonttijohtonsa viereisten tonttien alueelle.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät:
- asuinkerrostalot vähintään 1 ap / 100 k-m²,
- liiketilat 1 ap / 80 k-m²,
- toimistot 1 ap / 60 k-m²,
- päiväkoti 1 ap / 250 k-m²,
- 1 vieraspysäköintipaikka / 1000 k-m². Vieraspysäköintipaikat tulee ensisijaisesti sijoittaa pysäköintilaitokseen.
- erityisasumisen pysäköintipaikkatarve arvioidaan rakennuslupavaiheessa erillisen selvityksen pohjalta.

Mahdolliset vähennykset autopaikkamääristä lasketaan kaupungin voimassaolevien autopaikkojen laskentaohjeiden mukaan.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
- asuinkerrostalot vähintään 1 pp / 30 k-m²,
- vieraille 1 pp / 1000 k-m². Paikat tulee sijoittaa kulkureittien ja pääovien läheisyyteen.

Asukkaiden polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa keskitetysti pysäköintilaitokseen, mikäli polkupyöräpaikat merkitään selvästi ja paikkojen liikenneturvallisuudesta huolehditaan. Asukkaiden polkupyöräpaikoista vähintään 75 % tulee sijoittaa lukittavaan, säältä suojattuun ja helposti käytettävään pyörävarastoon enintään 50 metrin etäisyydelle korttelin asuinrakennusten pääovista.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Tomterna i samma kvarter ska ha en gemensam lösning för fördröjning av dagvatten. Dagvatten från ytor som inte släpper igenom vatten ska fördröjas så att fördröjningssänkor, bassänger eller magasin dimensioneras för en volym på 1,0 kubikmeter per varje hundra kvadratmeter yta som inte släpper igenom vatten och dessas översvämning ska planeras.

I helheten som består av bostadskvarterens tomter ska grönneffektiviteten uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal.

Gårdshusen ska ha gröntak.

PÅ Y-KVARTERSOMRÅDE:

Byggnadens konstruktioner ska vara av trä.

Gårdsplanens omfattning ska vara ungefär 2000 m².

Servicetrafik till Y-kvartersområdet ska ordnas via del av område som ska byggas som en öppen plats (via AL-kvartersområdet).

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

Dagvatten från ytor som inte släpper igenom vatten ska fördröjas så att fördröjningssänkor, bassänger eller magasin dimensioneras för en volym på 1,0 kubikmeter per varje hundra kvadratmeter yta som inte släpper igenom vatten och dessas översvämning ska planeras.

Tomtens grönneffektivitet ska uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal.

Y-kvarterets bilplatser får placeras på LPA-kvartersområde.

PÅ LPA-KVARTERSOMRÅDE:

Parkeringsanläggningen ska vara av hög kvalitet och anpassas till de intilliggande bostadsbyggnadernas stadsbild.

Affärs-, kontors-, arbets- och servicelokaler i marknivå ska ha stora fönster och en tillgänglighetsanpassad entré direkt från gatan.

Parkeringsanläggningens takytor ska byggas som grötak eller utnyttjas för produktion av solenergi.

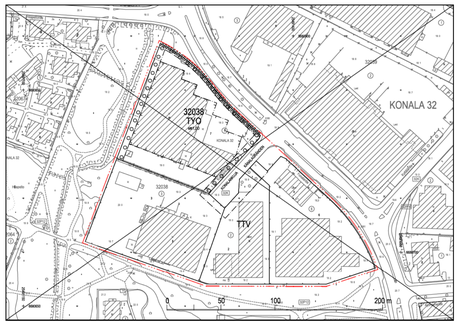
PÅ ALLA KVARTERSOMRÅDEN:

Miljöteknik

Markens kontaminering och behovet av sanering ska utredas före man börjar bygga. Vid behov ska kontaminerad mark saneras före området tas i bruk för detaljplanens användningsändamål.

Tomterna har rätt att placera sina tomtledningar på tomterna intill.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdena utarbetas en separat tomtindelning.



Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12665 volmaantullessaan kumoaa.
Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12665 träder i kraft.

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

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
32. kaupunginosan (Konala) korttelia
32038 ja katualuetta

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
32 stadsdelen (Kånala) kvarteret 32038
och gatuområde

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12665

Kaavan nimi/Planens namn
Konalankuja
Kånalagränden

Dlaarinumero/Diarienummer
HEL 2013-003894

Laatinut/Uppgjord av
Minna Koskinen

Hanke/Projekt
5884_3

Pitäsyt/Riktad av
Samu Lehtolainen

Päiväys/Datum

Vs. asemakaavajohtaja / Tf stadsplanechef
Tuomas Hakala

0 100 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

Mittakaava/Skala 1:1000

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta
§, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö

Karttotus/Kartläggning 11.6.2020

Nro/Nr 20'2020

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Kylk (ehdotus päivätty)
Simn (förslaget daterat)

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

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft