	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA - MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH - BESTÄMMELSER
C	Keskustatoimintojen korttelialue.	Kvartersområde för centrumfunktioner.
VP	Puisto.	Park.
	2 metriä 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 beteckningen slopas.
30127	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
3	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
KANGAS-PELTO	Puiston nimi.	Namn på park.
A-TORNI	Suojellun rakennuksen kutsumanimi.	Namn på skyddad byggnad.
20700	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
815+m170	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku osoittaa asuin- tai toimistokäyttöön tarkoitetun kerrosalan enimmäismäärän ja jälkimmäinen luku rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Talserie, vars första tal anger maximivåningsytan, man får använda för bostäder och kontor och andra tal anger minimivåningsytan, som ska användas för affärslokaler i första våning.
XI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Ohjeellisten tonttien 8 ja 9 rakennusalojen kerrosluvut on ilmoitettu Kangaspellon puistoalueen tasosta laskettuna.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. Byggnadsytornas våningstal på de riktgivande tomterna 8 och 9 räknas från Malmåkerns parknivå.
XI(1/3)	Suluissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ylimmän kerroksen tasolla rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaista asuintilaa. Tilat saa rakentaa vain osana kaksikerroksista asuntoa.	Ett bråktal inom parentes efter en romersk siffra anger hur stor del av den största våningens yta i byggnaden får användas i översta våningen för att bygga huvudanvändningsändamålets bostadsutrymmen. Utrymmena får byggas endast som en del av tvåvåningsbostäderna.
IV	Alleviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun tai ehdottomasti rakennettavan liiketilan määrän.	Det understreckade talet anger antalet våningar eller affärslokalsyta, som ovillkorligen ska iakttas.
+5	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd.
+57.50	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.	Högsta höjd för byggnads vattentak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
ak	Asuinkerrostalon rakennusala. Rakennusalalle saa sijoittaa myös liiketiloja.	Byggnadsyta för flervåningshus. På byggnadsytan får även affärslokaler placeras.
ak/ys	Asuinrakennuksen rakennusala. Rakennuksen pihakannen tasossa oleviin tiloihin saa sijoittaa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia tiloja.	Byggnadsyta för flervåningshus. I byggnadens utrymmen, som ligger på gårdsdäckets nivå får man placera utrymmen för social verksamhet och hälsovård.
ah	Asumista ja korttelin muuta toimintaa palvelevan yhteiskäyttöisen piha-alueen rakennusala.	Byggandsyta för gemensamt gårdsområde, som betjänar boende och övrig verksamhet i kvarteret.
kt	Toimistorakennuksen rakennusala. Rakennusalalle saa lisäksi sijoittaa: liike- ja toimitilaa, varastotilaa tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuustilaa sekä yleisiä tiloja, jotka palvelevat julkista lähipalvelua, hallintoa, opetustointa, sosiaali- tai terveydenhuoltoa, kulttuuri-, urheilu- tai museotoimintaa.	Byggnadsyta för kontorsbyggnader. På byggnadsytan får man även placera affärs- och verksamhetsutrymmen, förråd eller industriutrymmen, som inte stör omgivningen samt allmänna utrymmen för offentlig närservice, administration, undervisning, social- och hälsovård, kultur-, idrotts- eller museiverksamhet.
ys	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevan rakennuksen rakennusala.	Byggnadsyta för byggnad, som betjänar social verksamhet och hälsovård.
p-h	Piha-alueen osa jolle maanpäällinen saattoliikenne on sallittu.	Del av gårdsområde, där följetrafik i marknivå är tillåten.
	Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.	Körramp till underjordiska utrymmen.
▼	Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.	Beteckningen anger den sida av byggnaden, som ska ha direkt utgång från trapphusen.
33dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkityn luvun osoittamalla tasolla.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterhölje ska vara minst på den nivå som talet anger.
	Purettavan rakennuksen kantava rakenne, joka säilytetään piha-aluetta rajaavana porttiaiheena.	Bärande konstruktion i byggnad, som ska rivas. Den bärande konstruktionen ska bevaras som portmotiv, som avgränsar gårdsområdet.
	Maanvarainen istutettava alueen osa.	Delområde med plantering på mark.
	Likimääräinen maanvarainen istutettava alueen osa.	Ungefärligt delområde med plantering på mark.
○ ○ ○ ○	Istutettava puurivi.	Trädrad, som ska planteras.
⊗ ⊗ ⊗ ⊗	Säilytettävä tai tarvittaessa uudistettava puurivi. Puiden sijainti ohjeellinen.	Trädrad, som ska bevaras eller förnyas vid behov. Trädens läge är riktgivande.
~ hu ~	Alueella on käsiteltävä hulevesiä viivyttämällä. Sijainti likimääräinen.	Ungefärligt läge för område där dagvattnet ska fördröjas.
	Aukiomaisesti käsiteltävä alueen osa, joka tulee jäsennellä istutuksin ja korkeatasoisin kiveyksin.	Delområde, som ska utformas torglikt med plantering och högklassig stenläggning.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.	För gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
~ jk ~	Likimääräinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Alueen tulee olla esteetön ja käytettävissä ympärivuorokautisesti.	För allmän gångtrafik reserverat ungefärligt delområde. Området ska vara tillgängligt och möjligt att använda dygnet runt.
	Yleiselle jalankululle osoitettu porras.	Trappa för allmän gångtrafik.
~ ut ~	Ulkoilutie, jonka sijainti on likimääräinen.	Ungefärligt läge för friluftsväg.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För undergjordisk ledning reserverad del av område.
vao	Alueen osa, jolle ei saa rakentaa uusia myöhempää mahdollista katurakentamista (pikaraitiolinja) estäviä rakenteita. Alueella jo olevat maanalaiset rakenteet tulee ottaa huomioon katualuetta mahdollisesti levennettäessä.	Del av område, där nya konstruktioner inte får placeras, om de kan utgöra hinder för eventuella kommande gatubyggnadsarbeten (snabbspårlinje). Områdets befintliga underjordiska konstruktioner ska beaktas vid eventuell breddning av gatuområdet.
sv	Suojavyöhyke.	Skyddszon.

SUOJELUMÄÄRÄYKSET / SKYDDSBESTÄMMELSER

sr-p	Kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas suojeltu piha-alue. Sisääntuloaukion graniittilaatoitus, vesialtaat sekä muut alkuperäiset elementit tulee säilyttää alkuperäistoteutuksen idean mukaisesti.	Skyddat gårdsområde, som är stadsbildsmässigt och historiskt värdefullt. Entrétorgets granitstenläggning, bassänger och övriga ursprungliga element ska bevaras i enlighet med originalutförandets idé.
sr-1	Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennuskokonaisuuden osa (nk. A-torni jalustoineen).	Byggnadskonstnärligt, historiskt och stadsbildsmässigt anmärkningsvärt värdefull del av byggnadshelhet (det sk. A-tornet med fundament).

A-tornia tai sen jalustaosaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaiksi luetelluissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät tornin ja sen jalustaosan tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellisia, -historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksen alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet, torniosan ja jalustaosan julkisivut graniittiverhouksineen, vesikatto, keskushallin ja kirjapainohallin valokatto kupuikkunoineen, materiaaleineen, väreineen ja yksityiskohtineen tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustyön lähtökohtana.

A-tornet eller dess fundament får inte rivas. I byggnaden eller i de uppräknade värdefulla interiörerna får inte utföras sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten, som försvagar tornets och fundamentets eller deras värdefulla interiörers byggnadskonstnärliga, -historiska eller stadsbildsmässiga värden eller förändrar arkitekturens särdrag. Byggnadens ursprungliga eller med dem jämförbara konstruktioner, tornets och fundamentets granitklädda fasader, vattentaket, centralhallens och tryckerihallens ljustak med takkupor, material, färger och detaljer ska bevaras och utgöra utgångspunkt för reparationsarbetena.

A-tornin ja sen jalustaosan arvokkaita sisätiloja ovat:
1. kerroksen pääsisäänkäyntiaula ja keskushalli, hissitornit graniittiverhouksineen ja kaideseinät profilointeineen, kaksoispalkkirakenteet, toimistotilojen sekundääripalkkirakenteet, valokatteinen sisäkäytävä ja nk. seurusteluaula kolmikupuisine kattoikkunoineen, entinen henkilökunnan ruokasali puistoon avautuvine lasiseinineen ja sisäkattorakenteineen, suuri auditorio, entinen kirjapainosali kattoikkuna- ja palkkirakenteineen, sekä osin maanalaisen n. tasolla +6 olevan kerroksen henkilökunnan sisäänkäyntiaula portaineen, poislukien myöhemmin rakennetut neuvotteluhuoneet.
Lisäksi arvokas säilytettävä sisätila on edustuskerroksen (10. krs) saunaosasto. Vähintään yhdessä A-tornin kerroksessa tulee säilyttää alkuperäiset tilaa jakavat väliseinät ja avoimuus tornin korkeaan keskustilaan.
Rakennuksen arvokkaissa sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten ehjien huonemuotojen ja niiden muodostamien tilasarjojen sekä rakenteiden yksityiskohtien, valaisinten ja materiaalien säilyttäminen. Mikäli arvokkaita rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvalla tavalla.

A-tornets och fundamentets värdefulla interiörer:
1.våningens huvudentréaula och centralhall, de granitklädda hisstornen, de profilerade balustradväggarna, de dubbla balkkonstruktionerna, kontorsutymmenas sekundärbalkskonstruktioner, den glastäckta korridoren och den sk. sällskapsaulan med sina trekupiga takfönster, den tidigare personalmatsalen med sina glasväggar mot parken och sin innertakskonstruktion, stora auditoriet, den tidigare tryckerisalen med sina takfönster och balkkonstruktioner samt personalens entréaula med trappor, som delvis är belägen under marknivå på den ungefärliga nivån +6, frånsett de senare byggda mötesrummen.
Även representationsvåningens bastuavdelning (10. vån) är en värdefull interiör, som ska bevaras. De ursprungliga rumsindelande mellanväggarna och öppenheten mot tornets höga centralrum ska bevaras åtminstone i en av A-tornets våningar.
De ursprungliga enhetliga rumsformerna och deras rumsserier samt konstruktionernas detaljer, belysningsarmaturer och material ska utgöra utgångspunkt för reparationerna i byggnadens värdefulla interiörer. Ifall ursprungliga byggnadsdelar av tvingande skäl måste förnyas, ska dessa anpassas till byggnadens särdrag.

Hankkeeseen ryhtyvän on liitettävä lupahakemukseen rakennushistoriaselvitys.

Byggherren ska bifoga en byggnadshistorisk utredning till bygglovsansökan.

Kellarikerroksessa noin tasolla +3 oleva uima-allas oheistiloineen tulee säilyttää. Tiloja voidaan laajentaa tai kehittää.

Simbassängen med anslutande utrymmen i källarvåningen på den ungefärliga nivån +3 ska bevaras. Utrymmena får utvidgas eller utvecklas.

SUOJELTUJA TILOJA KOSKEVAT MUUT MÄÄRÄYKSET

Suojellun rakennuksen ns. A-torniosaan ei saa sijoittaa hotelli- tai palveluasumisen tiloja.

Kirjapainosalin parven toimistotilaa voidaan avata sisäänkäyntipihan puoleiseen ulkoseinään tehtävällä ikkunaseinällä.

A-tornissa voidaan paloteknisistä ja toiminnallisista syistä kerrokset hissiauloineen erottaa korkeasta keskushallista profiloidun kaiteen yhteyteen asennettavin sisäänvedetyin palolasiseinin, lukuun ottamatta vähintään yhtä alkuperäisessä asussa säilytettävää kerrosta. Vastaava paloturvallisuustaso tulee toteuttaa vaihtoehtoisin keinoin. Lasituksen tulee olla mahdollisimman huomaamaton.

Aukioiden, sisääntuloaukion, jalankulun, polkupyöräilyn sekä piha-alueiden, kasvillisuuden, valaistuksen ja vesialtaiden yleissuunnitelma sekä mainosten yleissuunnitelma materiaalikäsittelyineen tulee esittää lupahakemuksen yhteydessä.

A-tornin ikkunamateriaali, puitejako ja sijainti suhteessa muuhun julkisivupintaan tulee säilyttää.

DE SKYDDADE INTERIÖRERNAS ÖVRIGA BESTÄMMELSER

Hotell eller serviceboende får inte placeras i den skyddade byggnadens sk. A-torn.

Kontorsutrymmena på tryckerisalens läktare får öppnas mot entrégården med en ny fönstervägg.

I A-tornet kan man av brandtekniska och funktionella skäl avskilja våningsplanen med hissarnas aula från centralhallen med brandglasväggar, som är indragna från de profilerade balustradväggarna. Minst en våning ska dock bevaras i ursprungligt skick. Motsvarande brandskyddsnivåska uppnås påalternativa sätt. Inglasningen ska vara såomärkbar som möjligt.

En helhetsplan för torgen, entrétorget, gångtrafiken, cykeltrafiken, gårdarna, växtligheten, belysningen och bassängerna samt en helhetsplan för reklamer inklusive materialbehandling ska bifogas till bygglovsansökan.

A-tornets fönstermaterial och -indelning samt fönstrens läge i förhållande till den övriga fasaden ska bevaras.

RAKENNUSOIKEUS JA KÄYTTÖTARKOITUKSET

Koko korttelin alueella saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi kellarikerroksiin tason +10 alle rakentaa:
- ys-rakennusalalle enintään 1 300 k-m2 sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia tiloja (esim. päiväkoti)
- toimistorakentamista ja muita kt-käyttötarkoitusmerkinnällä sallittuja tiloja enintään 4 500 k-m2.

Korttelin saa sijoittaa korkeintaan 2 000 k-m2 myymälätilaa, josta enintään 800 k-m2 saa olla päivittäistavarakaupan myymälätilaa.

Kullakin tontilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Kaikilla asuintonteilla tulee olla myös vähintään neljä asuinhuonetta käsittäviä asuntoja.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:
- tekniset tilat ja niiden vaatimat hormit
- asuntojen viherhuoneet
- asuinrakennusten varasto- ja huoltotilat
- asukkaiden yhteiset vapaa-ajantilat
- pysäköintitilat
- pääkäyttötarkoitusta palvelevat tilat kellarikerroksissa, ei kuitenkaan työtilaa
- ensimmäisen asuinkerroksen alapuoliset porrashuonetilat (ohjeelliset tontit 8 ja 9)

Ohjeellisen tontin 4 asuinkerrostalossa tulee olla vähintään yksi kaksikerroksinen asunto ja ohjeellisen tontin 6 asuinkerrostalossa tulee olla vähintään kaksi kaksikerroksista asuntoa.
Jos ohjeellisella tontilla 10 olevassa asuinkerrostalossa on vähintään yksi kaksikerroksinen asunto ja ohjeellisilla tonteilla 5, 7, 8 ja 9 vähintään kaksi kaksikerroksista asuntoa muualla kuin rakennuksen ylimmissä kerroksissa, saa näissä taloissa rakennuksen ylimmän vajaan kerroksen rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNINGSÄNDAMÅL

Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får man i hela kvartersområdets källarvåningar under nivån +10 bygga:
- på ys-byggnadsyta högst 1 300 m2 vy, som betjänar social verksamhet och hälsovård (tex. daghem)
- högst 4 500 m2 vy kontor och övriga utrymmen vars användningsändamål kan godkännas under beteckningen kt.

I kvarteret får placeras högst 2 000 m2 vy butiksutrymmen, varav högst 800 m2 vy får vara butiksutrymmen för dagligvaruaffärer.

På varje tomt ska minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/kokutrymme ska ha minst tre bostadsrum. På alla bostadstomter ska också finnas bostäder med minst fyra bostadsrum.

Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får man bygga:
- tekniska utrymmen med kanaler
- bostäders grönrum
- bostadshusens förråd och serviceutrymmen
- invånarnas gemensamma fritidsutrymmen
- parkeringsutrymmen
- källarvåningens utrymmen, som betjänar byggnadens huvudanvändningsändamål med undantag av arbetsrum
- trapphus under första bostadsvåningens plan (de riktgivande tomterna 8 och 9)

I flervåningshuset påden riktgivande tomten 4 ska det finnas minst en tvåvåningsbostad och i flervåningshuset påden riktgivande tomten 6 ska det finnas minst tvåtvåvåningsbostäder.
Om det finns minst en tvåvåningsbostad påden riktgivande tomten 10 och minst tvåtvåvåningsbostäder påde riktgivande tomterna 5, 7, 8 och 9 i andra än byggnadernas översta våningar får man i dessa byggnader bygga den reducerade övervåningen utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

ARKKITEHTUURIN LAATU

Uudis- ja ympäristörakentaminen tulee sovittaa alueen suojeltavan rakennuskannan ja ympäristön arkkitehtuuriin, ominaispiirteisiin ja historiallisiin arvoihin. Rakentamis- ja korjaustyöt tulee suunnitella osaksi kokonaisuutta ja yksityiskohdiltaan korkeatasoisesti.

Uusien asuinrakennusten julkisivuissa tulee pyrkiä elävään ja vaihtelevaan julkisivusommitteluun. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin vaaleaa kiviainesta. Julkisivujen tulee antaa reliefimäinen vaikutelma, missä tulee olla syvyyssuuntaista ja materiaalivaihtelua.
Julkisivuissa saa näkyä kantavan rakenteen pystylinjat, mutta muutoin tulee välttää suuria yhtenäisiä pysty- tai vaakasuuntaisia linjoja ja pintoja. Julkisivusommittelun tulee luoda vaihtelua kaksikerroksisilla asunnoilla ja niiden muusta rakennuksen julkisivusommittelusta poikkeavalla jäsentelyllä.

Korttelin rakentamisessa tulee käyttää tontilta kierrätettyä graniittia:
- suojellun rakennuksen uudelleen rakennettavissa julkisivuissa
- pihaa rajaavassa porttiaiheessa.
Tontilta kierrätettyä graniittia tai muuta luonnonkiveä tulee käyttää:
- uusien asuinrakennusten maantasokerroksissa, lukuun ottamatta ohjeellisten tonttien 4 ja 5 nelikerroksisten rakennusten itäjulkisivua
- noin tasolla +6 yhteiskäyttöiselle piha-alueelle rajautuvissa kerroksen korkuisissa julkisivuissa
- Kangaspellon puistoalueen varressa olevien kansitasojen tukimuureissa.

Ilmanvaihtokonehuoneita saa rakentaa kaikkiin kerroksiin. Rakennusten ylimpiin kerroksiin sijoitettavat ilmanvaihtokonehuoneet eivät saa sijaita rakennuksen visuaalista räystäslinjaa korkeammalla. Tekniset tilat ja laitteet on suunniteltava osaksi muuta rakennuskokonaisuutta.

Jätehuoneet tulee sijoittaa tason +10 alapuolisiin tiloihin, lukuun ottamatta ohjeellisen tontin 10 asuinkerrostaloa, jossa jätehuone saa sijaita myös maantasokerroksessa.

Jokaisen tontin käyttöön tulee osoittaa harraste-, kokoontumis- tai muita vastaavia asukkaiden yhteisiä vapaa-ajantiloja vähintään 1 % asuinkerrosalasta. Suojeltuun rakennukseen liittyvien tasolla +3 olevien sauna- ja uima-allastilojen sekä A-tornin 10. kerroksen edustussaunatilojen tulee olla osoitettavissa korttelin kaikkien käyttäjien sekä muuhun yhteiskäyttöön. Jokaiselle tontille tulee olla osoitettavissa talopesula korttelialueelta.

ARKITEKTURENS KVALITET

Nybyggnaderna och byggandet av miljön ska anpassas till det skyddade byggnadsbeståndet och omgivningens arkitektur, särdrag och historiska värden. Byggnads- och reparationsarbeten ska anpassas till helheten och detaljerna ska planeras på ett högklassigt sätt.

En levande och varierande fasadkomposition ska eftersträvas i de nya bostadsbyggnaderna. Byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial ska vara ljust stenmaterial. Fasaderna ska ges en reliefverkan genom variation i djup och material.
Den bärande konstruktionens vertikala linjer får synas i fasaden, men i övrigt ska stora enhetliga vertikala eller horisontala linjer och ytor undvikas. Variation i fasadkompositionen ska åstadkommas med tvåvåningsbostäder och deras från den övriga fasadkompositionen avvikande disposition.

Vid byggandet av kvarteret ska återanvänd granit från tomten användas:
- vid återuppbyggnad av den skyddade byggnadens fasad
- i portmotivet, som avgränsar gården.
Återanvänd granit från tomten eller annan natursten ska användas:
- i de nya byggnadernas markplansvåningar, med undantag av fyravåningsbyggnadernas ostfasader på de riktgivande tomterna 4 och 5
- i envåningsfasaderna kring det gemensamma gårdsområdet på den ungefärliga nivån +6
- i däckens stödmurar längs Malmåkerns parkområde.

Ventilationsutrymmen får byggas i alla våningar. Ventilationutrymmen i de översta våningarna får inte höja sig över byggnaden visuella takfotshöjd. Tekniska utrymmen och installationer ska planeras som en del av den övriga byggnadshelheten.

Soprum ska placeras i utrymmen under nivån +10 med undantag av flervåningshuset på den riktgivande tomten 10, där soprum får placeras också på marknivå.

För varje tomt ska minst 1 % av bostadsvåningsytan anvisas som hobby- och samlingsrum eller övriga motsvarande fritidsutrymmen för invånarna. I den skyddade byggnadens bastu- och simbassängsutrymmen på nivå +3 samt i representationsbastun i A-tornets 10 våning ska utrymmen reserveras för alla invånare i kvarteret och för övrigt gemensamt bruk. En tvättstuga för varje tomt ska kunna anvisas inom kvartersområdet.

KANSIRAKENTAMINEN

Tontille saa sijoittaa maanalaisia tiloja enintään neljään kerrokseen sille osalle tonttia joka ei ole osoitettu maanvaraiseksi istutettavaksi alueen osaksi.

Muiden kuin suojeltujen pihakansien pinta-alasta vähintään 50 % tulee rakentaa viherkansina. Pihakansilla kasvualustan tulee olla vaihtelevan paksuinen ja riittävä monipuoliselle kasvilajistolle. Kansirakenteet tulee mitoittaa kasvualustan paksuuden mukaisesti. Pihakansille tulevat savunpoistoluukut tulee suunnitella osaksi muuta pihasuunnitelmaa.

DÄCKSBYGGANDE

Underjordiska utrymmen i högst fyra våningar får placeras på de tomtområden, som inte reserverats för plantering på mark.

Minst 50 % av gårdsdäckens yta, med undantag av de skyddade gårdsdäcken, ska byggas som gröndäck. Växtunderlaget på gårdsdäcken ska variera i tjocklek och vara tillräckligt för ett varierande växtartsbestånd. Däckskonstruktionerna ska dimensioneras enligt växtunderlagets tjocklek. Gårdsdäckens rökluckor ska integreras i den övriga gårdsplaneringen.

Korttelin läpi osoitetun julkisen jalankulkuyhteyden tulee olla esteetön ja käytettävissä ympärivuorokautisesti.

Den allmänna gångtrafikleden genom kvarteret ska vara tillgänglig och möjlig att använda dygnet runt.

ILMANLAATU JA MELU

Kaikkiin asuntoihin tulee liittyä parveke tai viherhuone, jotka tulee suunnitella siten, ettei niillä ylitetä ulko-oleskelutilojen äänitason ohjearvoja, päiväaikaan 55 dB ja yöaikaan 50 dB. Lisäksi voidaan rakentaa lyhytaikaiseen käyttöön tarkoitettuja ns. pistäytymisparvekkeita.

Rakennuksiin on rakennettava koneellinen suodattimilla varustettu ilmanvaihto. Puhtaan ilman sisäänotto tulee sijoittaa riittävän kauas ilman epäpuhtauksia aiheuttavista liikennealueista.

Huopalahdentien varren asuinrakennusten tulee muodostaa yhtenäinen korttelin keskiosia liikennemelulta suojaava rakenne.

Ohjeellisella tontilla 4 ei ensimmäisessä kerroksessa saa olla liikennealueiden suuntaan avautuvia asuntoja. Ohjeellisilla tonteilla 5 ja 6 saa olla liikennealueiden suuntaan avautuvia ensimmäisen kerroksen asuntoja vain, jos rakennus sijaitsee vähintään 10 metrin etäisyydellä tontin rajasta.

LUFTKVALITET OCH BULLER

I anslutning till alla bostäder ska det finnas en balkong eller ett grönrum, som ska planeras så att riktvärdena för bullernivån för vistelseplatser utomhus, under dagtid 55 dB och nattetid 50 dB, inte överskrids. Därutöver kan man bygga små balkonger avsedda för kortvarigt bruk.

Byggnaderna ska förses med maskinell ventilation med filter. Intag för friskluft ska placeras på tillräckligt avstånd från trafikområden, som alstrar luftföroreningar.

Byggnaderna längs Hoplaxvägen ska bilda en enhetlig konstruktion, som skyddar kvarterets mittpartier mot trafikbuller.

I den första våningen på den riktgivande tomten 4 får i man inte placera bostäder, som öppnar sig mot trafikområden. På de riktgivande tomterna 5 och 6 får det finnas bostäder, som öppnar sig mot trafikområden, om byggnaden är belägen på minst 10 meters avstånd från tomtgränsen.

PALO- JA PELASTUSTURVALLISUUS

Tonttien välisiä rajaseiniä ei tarvitse rakentaa. Alueet ja rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Ennen tontinrajat ylittävän hankekokonaisuuden tai sen osan rakennusluvan myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys pelastusturvallisuudesta myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta koko rakentamisen tosiasialliselta vaikutusalueelta.

BRAND- OCH UTRYMNINGSSÄKERHET

Mellan tomterna behöver gränsväggar inte byggas. Områdena och byggnaderna ska planeras och byggas så att motsvarande brandsäkerhetsnivå kan uppnås med alternativa lösningar.

Före bygglov beviljas för en projekthelhet över tomtgränserna eller för en del av en sådan helhet ska den sökande göra en brandsäkerhetsutredning, som sträcker sig utanför bygglovsområdet och omfattar hela området, som berörs av byggandet.

MUUT KORTTELIA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Tontille ei saa rakentaa ajoyhteyttä Huopalahdentieltä muualta kuin tontin pohjoisosaan osoitetun ajoyhteyden kohdalta.

Voimalinjan läheisyydessä on huomioitava voimalinjan asettamat rajoitteet rakentamiselle.

Alueen pohjaveden pinnan tasoa ei saa alentaa pysyvästi nykyisestä tasosta. Olemassa oleville rakennuksille ja rakenteille ei saa aiheutua haittaa työnaikaisesta pohjavedenalennuksesta.

Korttelin purettavien rakennusten julkisivugraniitti tulee mahdollisimman suurelta osin kierrättää korttelin julkisivuissa ja muuna pintamateriaalina.

Uusien asuinrakennusten kattopinnoista vähintään 50 % tulee rakentaa viherkattoina. Suojeltuihin rakennuksiin tulee vesikaton uusimisen yhteydessä rakentaa viherkatot, mikäli se on rakennusteknisesti mahdollista.

Aurinkopaneelien, aurinkokeräimien, tuuligeneraattorien tai muiden vastaavien uusiutuvan energian tuotantolaitteiden rakentaminen kattopinnoille on sallittua. Laitteet on integroitava rakennusten arkkitehtuuriin ja maisemalliset näkökohdat on otettava huomioon.

Korttelin 30127 tonteille saa sijoittaa korttelin muita tontteja palvelevia johtoja.

Kortteliin tulee laatia koko korttelia koskeva palotekninen suunnitelma, kokonaisvalaistussuunnitelma, mainoslaitesuunnitelma, pihasuunnitelma ja hulevesisuunnitelma.

Korttelia tai tontteja ei saa aidata muutoin kuin kasvillisuudella ellei se ole tasoeron vuoksi välttämätöntä. Korttelin itäreunan tulee liittyä mahdollisimman saumattomasti ja huomaamattomasti viereiseen Kangaspellon puistoalueeseen. Puistoalueelle sijoitettavat ja tonttia palvelevat pelastustiet on suunniteltava ja toteutettava osana puistoalueen kokonaissommitelmaa. Huopalahdentien puoleinen tontin osa tulee rakentaa osaksi urbaania katutilaa korkeatasoisin pintamateriaalein ja istutuksin.

KVARTERETS ÖVRIGA BESTÄMMELSER

Körförbindelse till tomten från Hoplaxvägen får byggas enbart i tomtens norra del där körförbindelse är anvisad.

I närheten av kraftledningen ska de begränsningar, som kraftledningen ställer på byggandet beaktas.

Områdets nuvarande grundvattennivå får inte sänkas bestående. Befintliga byggnader och konstruktioner får inte åsamkas skada på grund av sänkning av grundvattennivå under byggtiden.

Fasadgranit från byggnader, som rivs i kvarteret ska så långt som möjligt återanvändas i kvarterets fasader och övriga ytmaterial.

Minst 50 % av de nya bostadshusens takytor ska byggas som gröntak. De skyddade byggnadernas tak ska förnyas som gröntak om det är byggnadstekniskt möjligt.

Det är tillåtet att bygga solpaneler, solfångare, vindgeneratorer och övriga produktionsanläggningar för förnybar energi på takytorna. Anläggningarna ska integreras i byggnadernas arkitektur och landskapsmässiga aspekter ska beaktas.

På tomterna i kvarteret 30127 får man placera ledningar, som betjänar kvarterets övriga tomter.

För kvarteret ska göras en brandteknisk plan, en helhetsplan för belysning och reklamer, en gårdsplan samt en dagvattenplan, som omfattar hela kvarteret.

Kvarter och tomter får avgränsas enbart med planteringar om inte annat krävs på grund av nivåskillnaderna. Kvarterets östgräns ska ansluta till den intilliggande Malmåkern så smidigt och diskret som möjligt. Räddningsvägar, som placeras i parken och betjänar tomterna ska planeras och utföras som en del av parkområdets helhetskomposition. Tomtdelen mot Hoplaxvägen ska byggas som en del av det urbana gaturummet med högklassiga ytmaterial och planteringar.

PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti:

- asuintilat vähintään 1 ap / 125 k-m2 tai 0,5 ap / asunto
- toimisto- tai toimitila vähintään 1 ap / 280 k-m2 ja enintään 1 ap / 100 k-m2
- teollisuustilat vähintään 1 ap / 140 k-m2 ja enintään 1 ap / 120 k-m2
- ulosvuokrattavat varastotilat vähintään 1 ap/ 280 k-m2 enintään 1 ap / 220 k-m2
- liike- ja myymälätilat vähintään 1 ap / 110 ja enintään 1 ap / 90 k-m2
- lähipalvelu-, hallinto-, opetus-, sosiaali- ja terveyshuoltoa palvelevat tilat vähintään 1 ap / 220 k-m2 ja enintään 180 k-m2
- päiväkotitilat vähintään 1 ap / 380 k-m2 ja enintään 1 ap / 320 k-m2
- liikuntatilat vähintään 1 ap / 45 k-m2

Lisäksi tulee rakentaa asuintiloille vähintään 1 ap / 1000 k-m2 vieraspysäköintiä varten.

Jos toteutetaan vähintään 100 pysäköintipaikkaa keskitetysti siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan laskentaohjeen antamasta pysäköintipaikkamäärästä vähentää 10 %.

Korttelin pohjoisosassa olevalla piha-alueella, jossa saattoliikenne on sallittu (p-h), saa olla enintään 8 autopaikkaa lyhytaikaiseen pysäköintiin. Lapinmäentien puolella A-tornin edustalla olevalle aukiolle sallitaan saattoliikenne ja enintään 6 autopaikkaa lyhytaikaiseen pysäköintiin. Kaikkien muiden autopaikkojen on sijaittava rakennuksessa tason +10 alapuolella.

Polkupyöräpaikkoja tulee olla:
- asunnoille vähintään 1 pp / 30 m2
- toimistoille ja toimitiloille vähintään 1 pp / 90 m2

Korttelin muuta käyttöä varten tulee varata riittävä määrä polkupyöräpysäköintipaikkoja ja ne tulee suunnitella ja sijoittaa siten, että ne luontevasti palvelevat kutakin käyttötarkoitusta.
Pyöräpaikat tulee sijoittaa tason +10 alapuolisiin tiloihin.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

PARKERING

Bilplatser ska byggas enligt följande:

- bostäder minst 1 bp / 125 m2 vy eller 0,5 bp / bostad
- kontor- och verksamhetsbyggnader minst 1 bp / 280 m2 vy och högst 1 bp / 100 m2 vy
- industriutrymmen minst 1 bp / 140 m2 vy och högst 1 bp / 120 m2 vy
- förråd för uthyrning minst 1 bp / 280 m2 vy och högst 1 bp / 220 m2
- affärs- och butiksutrymmen minst 1 bp / 110 m2 vy och högst 1 bp / 90 m2 vy
- närservice-, administrations- och undervisningsutrymmen samt utrymmen för social verksamhet och hälsovård minst 1 bp / 220 m2 vy och högst 1 bp / 180 m2 vy
- daghem minst 1 bp / 380 m2 vy och högst 1 bp / 320 m2 vy
- idrottsutrymmen minst 1 bp / 45 m2 vy

Därutöver ska byggas minst 1 bp / 1000 m2 vy för bostädernas gästparkering .

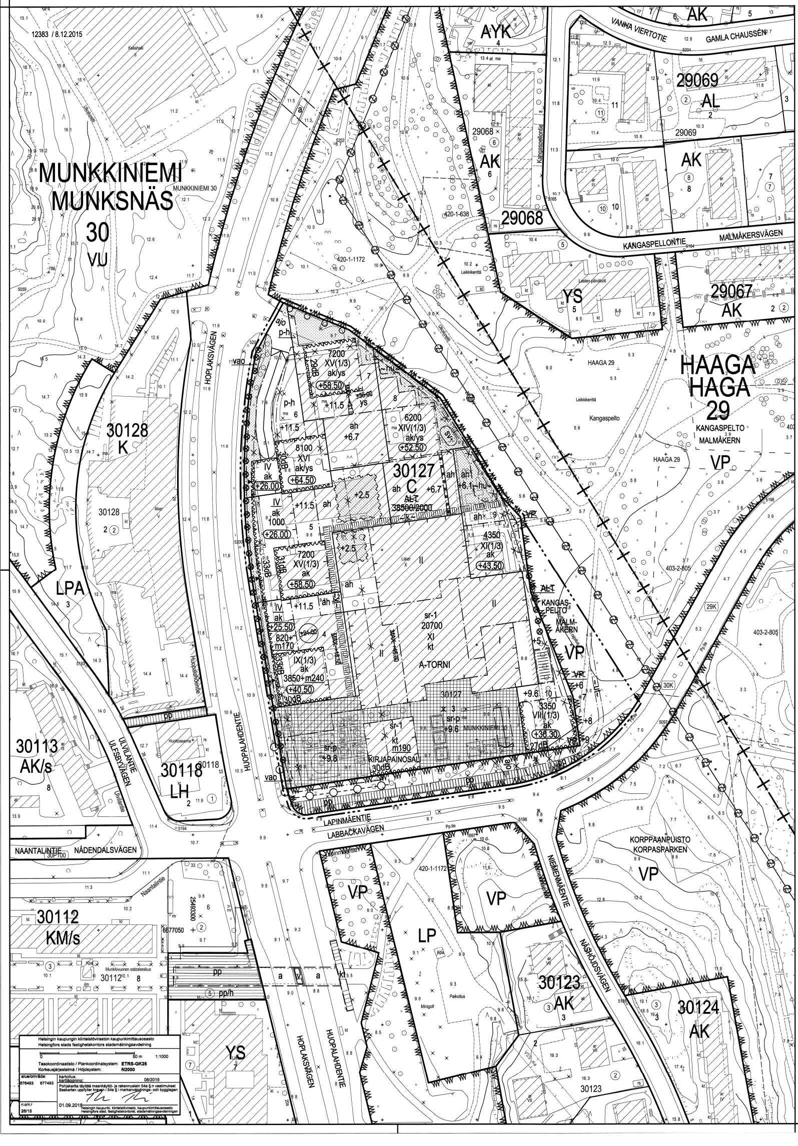
Om man bygger minst 100 centrerade, icke namngivna bilplatser kan man minska på anvisningens antal bilplatser med 10 %.

På gården i kvarterets norra del, där följetrafik är tillåten (p-h), får finnas högst 8 bilplatser för korttidsparkering. På torget framför A-tornet mot Labbackavägen är följetrafik och 6 bilplatser för korttidsparkering tillåtna. Alla övriga bilplatser ska placeras i byggnad under nivån + 10.

Cykelplatsernas antal:
- för bostäder minst 1 cykelplats / 30 m2 vy
- för kontor och verksamhetsutrymmen minst 1 cykelplats / 90 m2 vy

För kvarterets övriga användningar ska det finnas ett tillräckligt antal cykelplatser och de bör planeras och placeras så att de lätt betjänar varje användningsändamål.
Cykelplatserna ska placeras i utrymmen under nivån +10.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



HELSINKI
HELSINGFORS

LAPINMÄENTIE 1

30. kaupunginosa Munkkiniemi
Niemenmäki
Kortteli 30127
Puistoalue
Asemakaavan muutos 1:1000

LABBACKAVÄGEN 1

30 stadsdelen Munksnäs
Näshöjden
Kvarteret 30127
Parkområde
Detaljplaneändring 1:1000

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO — ASEMAKAAVAOSASTO
HELSINGFORS STADSPLANERINGSKONTOR — DETALJPLANEAVDELNINGEN

KSLK / STPLN	15.12.2015	PIIRUSTUS / RITNING	12383
NÄHTÄVÄNÄ / TILL PÅSEENDE	29.1.-29.2.2016	PÄIVÄYS / DATUM	8.12.2015
MUUTETTU / ÄNDRAD	10.5.2016 KSLK	LAATINUT / UPPGJORD AV	Anu Kuutti
		PIIRTÄNYT / RITAD AV	Marketta Takamäki
HYVÄKSYTTY KVSTO / GODKÄND STGE	15.6.2016		
TULLUT VOIMAAN / TRÄTT I KRAFT	5.8.2016	ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ / STADSPLANECHEF	OLAVI VELTHEIM