

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

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

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa epämielisiä vaikutelmia.

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

Aukoiden ja aukkomaiden alueosien sekä Mäkitorpan ja Siltavärdintien suuntaan tulee olla yhtenäinen liitteiden näytekkokunnan 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 nitivän uiko-ovin.

Julkisessa palvelutalossa tulee olla eri palveluilla oma vähintään yksi sisäänkäynti. Sisäänkäyntiä tulee olla myös Oulunkylän puolelta. Favekultin tulee rajoittaa kahvilatoimintaa soveltuvaan liikkeeseen Oulunkylän puolelta.

Rakennuksen julkisivun on oltava paikalla muurattua tällä, muurauksen päälle tehtyä rappausa tai pauverhoitua.

Julkisivussa tulee käyttää viherheitteitä kuten käynnäköksiä.

Maantasokerroksen korkeuden tulee olla vähintään 5 metriä radan puolella, jossa sen korkeuden tulee olla vähintään 4 metriä. Liikuntatien sisäosan korkeuden on oltava vähintään 7m.

Tontin 28050/3 enintään kahdeksankerroksissa asuinrakennuksissa parvekkeet tulee rakentaa sääntöedellytyksiä maantasokerroksen saa jäädä sisennystä radan alle.

Parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Mainoslaiteet tulee sovitaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennuksen eikä niitä saa sijoittaa katujen eteläisen rakennusosan.

PHAT JA ULKOALUEET

Tontteja ei saa aikata.

Korttelin tonttien muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden tulee läydyä Helsingin vihertekniikan tavoitteita. Yhteisölliset pihat tulee toteuttaa korttelitasoisella kokonaisuudellaan mukaan.

Suuret taseerit tulee rakentaa terassein, joihin liitty istutuksia. Tukimuurien on oltava luonnontekoisia tai tiilipintaisia.

Pihakanteen rakennettavat savunpoistoluukut tulee suunnitella osana pihakenttää ja rakennuksen arkkitehtuuria.

AL-korttelialueiden kansipihat tulee rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelualueiksi. Pihaluut tulee rakentaa yhteiskäyttöisiksi. Kansipihalla tulee olla runsaasti pensas- ja pieniä puusivuja koruetsussa alustissa tai muuolluissa kummuissa sekä muita istutettua, hulevesiä puuttavaa pintaa. Hulevesiä tulee ohjata kasvillisuuden käyttöön. Kansipihanteen tulee mahdollistaa kasvukäytön vaivattomuus ja katuvuus.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA

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

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

Pohjavedenpinnan alapuoliset kerrokset tulee rakentaa vedensuojauksella.

RAKENNETTAVUUS

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

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ja johtaa maanvaraisiin pihaluuteen. Viettä läpikäymättömiä pihamateriaaleja tulee välttää.

Hulevesien viivytys tulee järjestää samassa korttelissa sijaitsevien tonttien yhteisissä ratkaisuuissa.

Rakentamisen hillintä ja sopeutuminen ei saa ylittää Helsingin kaupungin määrittelemää rakennusajankohdasta voimassa olevaa hillintä ja sopeutuksen ohjearvoa. Arvo lisätään tähän vieli.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

autopysäköinti:

-asunot vähintään 1 ap/530 k-m² asunkerrosalaa.

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

Autopaikat tulee sijoittaa kellarin.

pyöräpysäköinti:

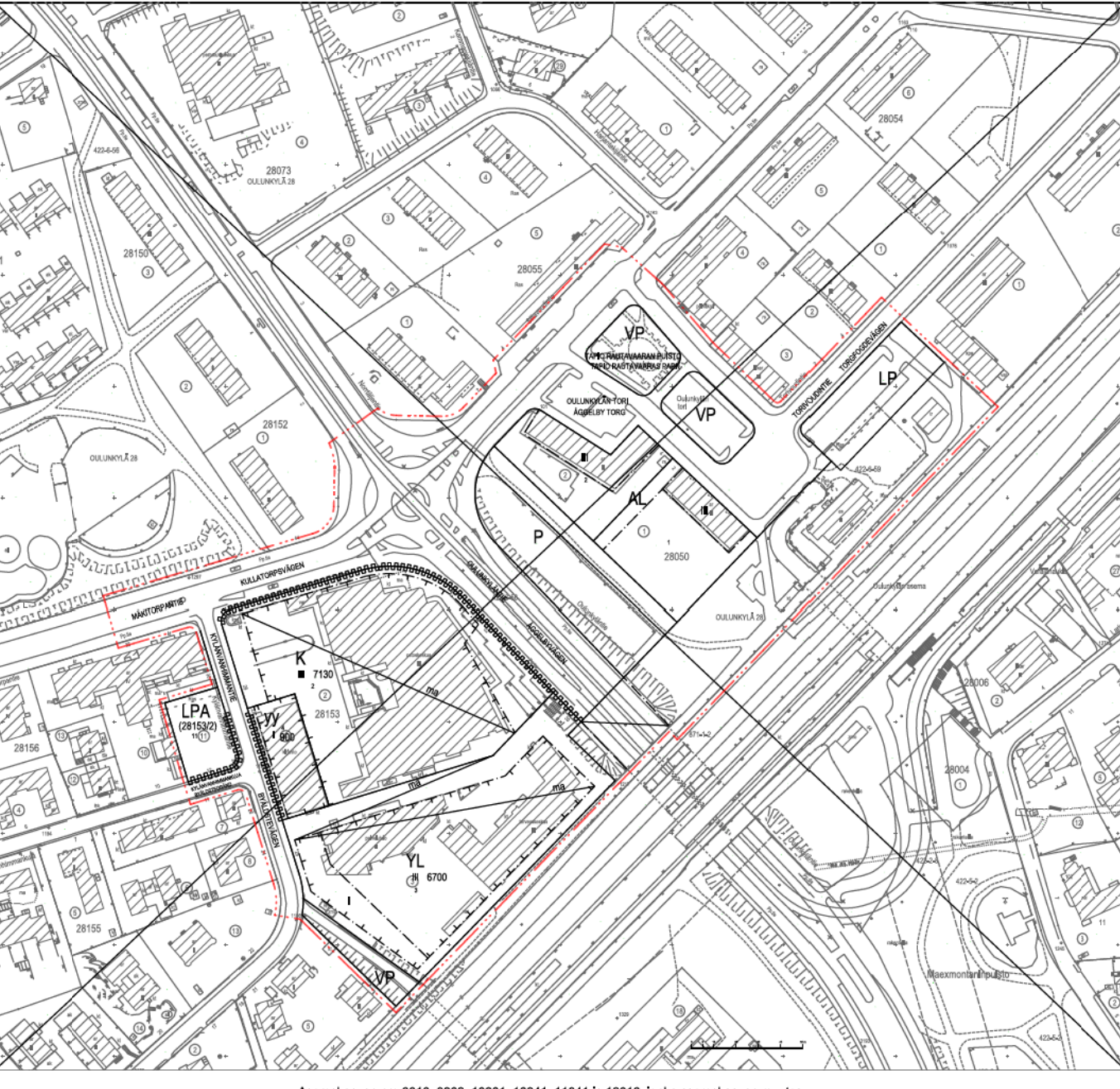
-asunot vähintään 1 pp/30 k-m². Pyöräpysäköintialueita vähintään 75 % on oltava pihatuissa olevassa tai muuten hyvin saavutettavissa ulkoiltillovarastossa.

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

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

-liityntäpyöräpysäköinti vähintään 300 pp kellarissa, luku tarkistetaan

Tällä asemakaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako.



AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.
KL-1/s	Liikennekäytössä oleva korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti ja rakennustaloudellisesti arvokas. 1. kerrokseen tulee sijoittaa yhteisöllisiä avoimia tiloja ja rakennukseen tulee mahdollistaa ravintola ei välttämättä tarvittaessa, on myöhemmin määrättyissä. Rakennuksen saa sijoittaa toimisto-, palvelutalossa sekä korttelin x asuinalueen yhteisöllisiin puoliin kerroksalasta ja pääosan toiseen kerrokseen.
VP	Puiston historiallisesti vanhin osa säilytetään. Puurvi säilytetään ja tarvittaessa uusitaan. Alueella kehitetään puistomaisena nurmista puistona tai palautetaan alueen puutammaisuus.
LP	Puisto
28	Yleinen pysäköintialue.
28050	2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
5	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
28000+2750	Osa-alueen raja.
IV	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
28050	Ohjeellinen tontin raja.
5	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
28050	Kaupunginosan numero.
5	Korttelin numero.
28050	Ohjeellisen tontin numero.
28050	Kadun, tien, katukäytön, torin, puiston nimi.
28050	Rakennuskoikeus kerrosalalukemittain.
28050	Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennuskoikeuden määrän kerrosalalukemittain. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuiniltojen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liike-, toimisto-, työ- ja palvelutalossa rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerroskuvun.
I-IV	Roomalaiset numerot osoittavat rakennusten, rakennuksen tai sen osan kerroskuvun sallitun vaihteluvälin.
+ 11.1	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

	Alueosana, jolla vesikaton tulee muodostaa jatkuva kattava pinta enintään kahdeksankerroksessa rakennuksessa vähintään yhden kerroksen matkalla ja korkeammassa rakennuksessa vähintään kolmen kerroksen matkalla.
	Muodostavassa viitossa katonsassa tulee enintään kahdeksankerroksessa rakennuksessa olla julkisivupinnan tason yhteytyviä ikkunayhtyjä ja parvekkeita vähintään 1/3 julkisivun pinta-alasta. Korkeamman rakennuksen viitossa katonsassa tulee olla ikkunota. Enkä 1/4, miettiään
	Rakennusala.
	Maanalaisten tila.
	Ulokkeen rakennusala. (rak.välvonta)
	Viererkatto.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisuutena nähtävyyden läpimenoa vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.
	Portaikolle ja/tai rampille varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.
	Puilla ja penssilla istutettava alueen osa.
	Istutettava alueen osa, jolla kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa.
	Puuriivi.
	Säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava puuriivi.
	Säilytettävä puu.
	Rakennustaloudellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen alkeräisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia ja arvokkaita sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaukset ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai vähentää sen omistajapainoa. Rakennusta ei saa purkaa. Korjauksen yhteydessä on mahdollisuuksien mukaan palautettava sisäänkäynnin alkeräisten osu.
	Katu.
	Katukäytin. Aukkoille tulee istuttaa suuret kasvavat puuta. Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivytellä ja ohjata kasvillisuuden käyttöön. Oulunkyläntorille tulee varata tilaa tontitoimimille.

	Aukkomainen alueen osa. Alueelle tulee varata tilaa jalankululle, polkupyöräilylle, huoltoajalle, liikkeiden ulkoiltoille, terasseille ja oleskelualueille. Alueella tulee olla suuret kasvavat puuta, pensas- ja pieniä puusivuja. Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivytellä ja ohjata kasvillisuuden käyttöön. Alueen tulee liittyä materiaalisuhteellisesti suoraan maanalaisten ja aukkomaisen alueen osaan.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Katukäytin rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvotilaa.
	Silta, sijainti ohjeellinen.
	Suluissa olevat numerot osoittavat kortteille, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen. Johtot puuttavat vielä kortista

	RAKENNUSKOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ
	Tontilla 28050/3 julkista palvelutaltoa tulee olla vähintään 2500 hm ²
	Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävän varasto- ja huoltoiltojen lisäksi vähintään seuraavat asuinosa- ja palvelutaltoa, kuivausala, vapaa-ajan tila ja talousala. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.
	Korttelialueen suurimman päivittäistavarakaupan myymälätilin tulee olla vähintään 2 000 m ² . Näihin myymälätilin tulee olla sisäänkäynti vähintään kahdella julkisivulla.
	Aukoihin tai aukkomaisen alueosansa rajatut tonttien liike- ja palvelutilat on varustettava reservitehtäväkokoilla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.
	Autopaikat tulee sijoittaa ainostaan maanalaisten pysäköintialueen. Pysäköintiä saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.
	Jäteiltoja tulee pääosin sijoittaa kellarin. Jos jätteitä sijoitetaan maantasoon, jätteitä saa rajoittaa julkisivun enintään 3 metrin matkalla.
	Rakennukseen saa rakentaa enintään kaksi kellarikerrosta.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin 28153 tontteja 2, 3 ja 4 korttelin 28050 tontteja 1 ja 2 korttelin 28156 tontteja 11 sekä puisto-, katu-, pysäköimis- ja liikenne(rautatie) alueita

DETALJPLANEÄNDRINGEN 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 Helsingfors</p> <p>Kaavon nimi/Projekt 12851</p> <p>Diagrammi/Diagramnummer HEL 2022-005774</p> <p>Huoltajayhtymä 2241_10</p> <p>Päätyöalue Päätyöalue</p>	<p>Asemakaavoitus Detaljplanläggning</p> <p>Kaavan nimi/Projekt Keskustakorttelin Centrumkvarteren</p> <p>Laatu/Projekt Sari Ollila</p> <p>Maanmittaus Outi Hämmänen, Matti Päivänsalo</p> <p>Asemakaavoitus/Projektchef Marja Pärnäs</p>	<p>Käsitelmä ja muutokset/Beskrivning och ändringar:</p> <p>Nivokartta (A8: 650) Frånvaro (A8: 650)</p> <p>Hyväksyjä/Godkänd:</p> <p>Tuuli ohjeen T01 lehti</p>
--	--	---