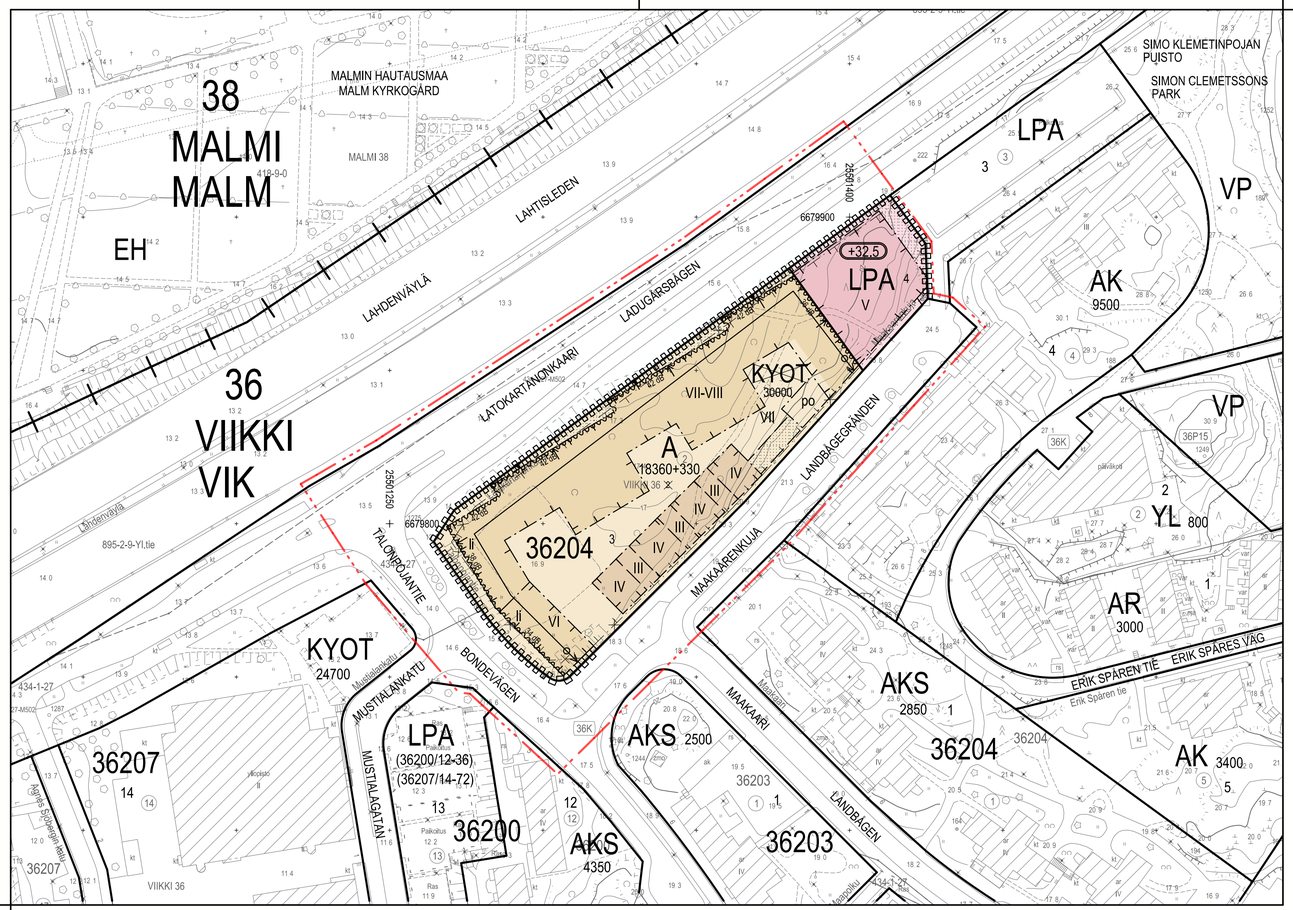

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

A	Asuinrakennusten korttelialue.	Kvartersområde för bostadshus.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.	Kvartersområde för parkeringsplatser.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. Sijainti on likimääräinen.	Riktgivande gräns för område eller del av område. Placering är riktgivand.
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
36	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VIIKKI	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
36204	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
3	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
MAAKAARENKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park.
18360+330	Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.	Talserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger maximvåningsytan för den användning som anvisats för kvarteret, det andra talet anger minimivåningsytan för affärs-, kontors-, arbets-, och servicelokaler.
V	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.
I - IV	Roomalaiset numerot osoittavat rakennusten, rakennuksen tai sen osan kerrosluvun sallitun vaihteluvälin.	De romerska siffrorna anger talen mellan vilka antalet våningar i byggnaderna, byggnaden eller i en del därav får variera.
+32.5	Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.	Hödsta tillåtna höjd byggnadens yttertak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala, sijainti ohjeellinen.	Byggnadsyta, riktgivande läge.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

	Liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilan rakennusala.	Byggnadsyta för affärs-, kontors-, arbets- och servicelokal.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
	Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.	Beteckningen anger att denna sida av byggnaden ska ha direkt utgång från trapphusen.
34 dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.	Beteckningen anger den sidan av byggnadsytan där ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga mot trafikbuller ska vara minst på den decibelnivå som talet anger.
	Rakennusala, jolla rakennukset tulee kytkeä toisiinsa aukottomasti.	Byggnadsyta, där byggnaderna ska byggas sammanhängande utan öppningar emellan.
po	Portaalle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen. Portaan leveys tulee olla vähintään 12 m. Portalden materiaalin on oltava luonnonkivi tai muu alueelle sopiva kestävä materiaali. Portaat on suunniteltava osana pihakokonaisuutta ja asuinympäristöä.	För trappa reserverad del av område, läget är riktgivande . Trappans bredd ska vara minst 12 m. Materialet för trappan ska vara natursten eller annat hållbart material som är lämpligt för området. Trappan ska utformas som en del av gården och bostadsmiljön.
	Istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.	Del av område som ska planteras, riktgivande läge.
	Katu.	Gata.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

A- korttelialueella:

På A-kvartersområde:

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset-, ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi ja rakennusalan estämättä. Yhteiskäyttöiset tilat ja tekniset tilat saa sijoittaa keskitetysti kortteleittain.

Ensimmäiseen kerrokseen saa rakentaa liike-, toimisto- tai työtiloja. Jos liike-, toimisto- tai työtila liittyy asuntoon ja sen koko on enintään 60 m², ei sille tarvitse osoittaa autopaikkaa.

Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m²:n porrasaulan asemakaavakartaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrasaula lisää sisäántulon vilhtyisyyttä ja valoisuutta.

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

Ensimmäisessä kerroksessa olevia asuinhuoneistoja saa käyttää sosiaalipalvelun ja päivähoidon tiloina.

BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende ska åtminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fritidslokal. Alla hjälputrymmen för boendet, gemensamma lokaler samt förråds-, service-, tekniska- och parkeringsutrymmen får byggas på alla våningar utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan och utan hinder av byggnadsytan. Gemensamma och tekniska utrymmen får placeras centraliserat i kvarteren.

På första våningen får uppföras affärs-, kontors- och arbetsutrymmen. Om affärs-, kontors- eller arbetsutrymmet ligger i anknytning till en bostad och är högst 60 m² stor, behöver det inte hänvisas bilplats för utrymmet.

I trapphusets första våning får man, utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan, bygga en trappaula som är högst 30 m² vy, förutsatt att aulan förbättrar entréns trivsel och ljusförhållanden.

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

Bostadslägenheter i första våningen får användas som lokaler för social service och dagvård.

Talonpojantien puoleiselle tontinosalle sijoitettavista liiketiloista ainakin yksi liiketila on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

LPA-korttelialueelle saadaan sijoittaa kiinteistöhuollon ja teknisen huollon tiloja.

Minst en av affärslokalerna som ska placeras på den del av tomten som ligger på sidan av Bondevägen ska förses med fettavskiljningsbrunn och en ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.

På LPA-kvartersområde får placeras anläggningar för fastighetsunderhåll eller tekniskt underhåll.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä.

Rakennukset tulee jäsennöidä yhden porrashuoneen ympärille rakentuvan kokonaisuuden suuruisiin osiin julkisivumateriaalin, -värityksen, -aukotuksen tai muin keinoin.

Talonpojantien puoleisella tontinosalla maantasokerroksen korkeuden on oltava vähintään 4,5 metriä.

Maantasokerroksen julkisivu Maakaarenkujan puolella ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Maakaarenkujan puolelle tulee sijoittaa suoria sisäänkäyntejä asuinhuoneistoihin.

Tiloissa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan kadulta.

Sivukäytävät saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Vähintään kuusikerroksisissa rakennuksissa katolle sijoitettavat tekniset tilat ja laitteet on sijoitettava rakennuksen korkeimman kohdan yläpuolelle ja Lahdenväylän puoleiseen julkisivulinjaan.

Katolle ja julkisivuun sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Ensimmäisessä kerroksessa asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 m kadun pintaa ylempänä huoneen pääikkunan avautuessa katualueelle. Esteettömän sisäänkäynnin asuntoon ja porrashuoneeseen saa järjestää pihan puolelta.

LPA-korttelialueella pysäköintilaitos tulee kattaa ja katto tulee toteuttaa viherkattona.

Rakennukset korttelin 36204 ohjeellisilla tonteilla 6 ja 7 tulee suunnitella yhtenäisesti.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Byggnadens fasadmaterialet ska vara platsmurat tegel.

Byggnaderna ska delas in i mindre enheter runt ett trapphus med hjälp av fasadmaterial, fasadfärgsättning, fasadöppningar eller med övriga medel.

På den sida av tomten som vetter mot Bondevägen ska våningen i marknivåha en höjd påminst 4,5 meter.

Fasaden i markniväfår inte ge ett slutet intryck på Landbågegrändens sida. På Landbågegrändens sida ska det placeras direkta ingångar till lägenheterna.

Lokalerna ska ha stora fönster och en tillgänglighetsanpassad entrédirekt från gatan.

Utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan får loftgångar byggas.

I byggnader med minst sex våningar ska de tekniska utrymmen och anordningar som ska placeras på taket, placeras ovanför byggnadens högsta punkt och på den sidan av fasadlinjen som är mot Lahtisleden.

Tekniska utrymmen och anordningar som placeras på tak och fasader ska utformas som en del byggnadens arkitektur.

Golvet i första våningens bostäder ska vara minst 0,7 m ovanför nivån för intillliggande gata därummets huvudsakliga fönster riktas mot gatuområde. Den tillgängliga ingången till bostad eller trapphus får anordnas från gårdssidan.

På LPA-kvartersområde parkeringsanläggningen ska täckas och taket ska förverkligas som gröntak.

Byggnaderna påde riktgivande tomterna 6 och 7 i kvarter 36204 ska planeras enhetligt.

PIHAT JA ULKOALUEET

Jos tontti jaetaan useammaksi tontiksi, on tonttien pihaalueet rakennettava yhteiskäyttöisiksi. Tontteja ei saa aidata.

Jätehuolto tulee järjestää keskitetysti jätehuoneisiin, syväkeräysastioihin tai jätekatoksiin.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa. Rakennusten ja katualueen väliin jäävän istuttamattoman tontin osan materiaalin on oltava luonnonkivi.

Ensimmäisen kerroksen asunnoissa on oltava maantaso- tai terassipihat silloin, kun asunto liittyy tontin piha-alueeseen. Asuntopihat tulee rajata istutuksin tai matalalla muurilla.

Katuun rajoittuville tontin osille tarvittavien tukimuurien pintamateriaalin on oltava luonnonkivi tai muu alueelle sopiva kestävä materiaali.

Piha-alueen tulvareittien toteuttaminen tulee varmistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Om tomten delas in i flera tomter, ska tomternas gårdar byggas för gemensamt bruk.Tomterna får inte inhägnas.

Sophanteringen ska anordnas centralt i soprum, djupuppsamlingskärl eller med skärmtak för avfall.

Obebyggda tomtdelar som inte används som gångvägar, lek- och vistelseplatser eller för parkering ska planteras. Tomtdelen mellan byggnaderna och gatuområdet som det inte planteras på, ska beläggas med natursten.

I bostäder på första våningen ska byggas gård eller terrass i markplanet ifall bostaden är ansluten till tomtens gårdsområdet. Bostädernas gårdar ska inhägnas med planteringar eller låg mur.

Ytmaterialet för stödmurarna på tomtdelar som gränsar till gatan ska vara av natursten eller annat hållbart material som är lämpligt för området.

Förverkligandet av översvämningsvägar på gården ska säkerställas innan byggstart.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA

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

Rakennusten tuloilman sisäänotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna mahdollisimman kaukaa päästölähteestä sellaiselta julkisivulta, jolle ei ole asetettu äänitasoerovaatimusta.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet tulee sijoittaa korttelin melulta suojattuihin osiin.

Oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot päivällä ja yöllä.

Kaikkien asuntojen tulee avautua myös sellaiseen suuntaan, jolla ei ole äänitasoerovaatimusta.

Oleskeluparvekkeet eivät saa avautua ja tuulettua sellaisen julkisivun suuntaan, jolla on äänitasoerovaatimus.

Julkisivuille, jolle on osoitettu äänitasoerovaatimus 42 dB, ei saa sijoittaa tuuletusikkunoita. Makuuhuoneita ei saa sijoittaa julkisivulle, jolla on äänitasoerovaatimus 42 dB.

Raitiotie tulee suunnitella siten, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.

MILJÖTEKNIK

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

Byggnadernas friskluft ska filtreras effektivt. Friskluftsintaget ska placeras så långt från utsläppskällan som möjligt, från en sådan fasad, som det inte har utsätts krav på ljudnivåskillnad.

Gårdsområden för lek och vistelse ska placeras i de bullerskyddade delarna av kvarteret.

Balkongerna ska placeras och vid behov skyddas så att man på dessa uppnår bullernivåns riktvärden dag och natt.

Bostäderna ska rikta sig också mot en sådan fasad, för vilken det inte ställs krav på ljudnivåskillnad.

Balkongerna får inte ha en öppning eller ventileras i riktning mot en fasad som har krav på ljudnivåskillnad.

För fasader, där ett ljudnivåskillnadskrav på 42 dB, är det inte tillåtet att placera ventilationsfönster. Sovrum får inte placeras på sidan av fasader med krav på ljudnivåskillnad på 42 dB.

Spårvägen ska planeras så, att vibration och stomljud som spårvägstrafiken åstadkommer, inte överstiger de maximivärden som efterströvas inomhus.

ILMASTONMUUTOS HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana määriteltyä A-energialuokkaa tai sitä vastaava.

Kaikilla korttelialueilla:

Tonteilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

Energieffektiviteten för flervåningshus för bostäder ska uppfylla den energiklass A som gäller vid tidpunkten för bygglovsansökan eller motsvarande kravnivå.

På alla kvartersområden:

På tomt ska man undvika ytmaterial som inte släpper igenom vatten och gynna konstruktioner som fördröjer dagvatten.

Hulevesien viivytys tulee järjestää samassa korttelissa sijaitsevien tonttien yhteisinä ratkaisuina.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Yhteiskäyttöiset pihat tulee toteuttaa korttelikohtaisen kokonaissuunnitelman mukaan.

Tomterna i samma kvarter ska ha en gemensam lösning för fördröjning av dagvatten.

Tomternas grönetfektivitet ska uppfylla Helsingfors grönytefaktorns målsättningstal. De gemensamma gårdarna ska byggas enligt en helhetsplan för hela kvarteret.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikat

Asunnot
Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 100 k-m².

Erityisasuminen
vähintään 1 ap / 400 k-m².

Liiketilat
vähintään 1 ap / 80 k-m².

Asuntojen vieraspysäköinnille tulee osoittaa vähintään 1 ap / 1 000 k-m².

ARA- ja kaupungin vuokra-asuntojen osalta voidaan autopaikkojen määrää vähentää 20 %.

Jos toteutetaan vähintään 50 autopaikkaa keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos toteutetaan yli 200 autopaikkaa keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 15 %.

Polkupyöräpaikat

Asunnot
Pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp / 30 k-m².

Liiketilat
vähintään 1 pp / 50 k-m².

Asuntojen vieraspysäköinnille tulee osoittaa vähintään 1 pp / 1 000 k-m².

Pyöräpaikoista vähintään 75 % on oltava katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Ulkona sijaitsevissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

TRAFIK OCH PARKERING

Bilplatser

Bostäder
Bilplatser ska byggas minst 1 bp / 100 m² vy.

Specialboende
minst 1 bp / 400 m² vy.

Affärsutrymmen
minst 1 bp / 80 m² vy.

För bostäder ska för gästparkering anvisas minst 1 bp / 1 000 m² vy.

För ARA- eller stadens hyresbostäder kan man bygga 20 % färre bilplatser.

Ifall minst 50 bilplatser byggs som en helhet utan namngivna platser får det totala antalet platser minskas med 10 %. Ifall över 200 bilplatser byggs som en helhet utan namngivna platser kan det totala antalet platser minskas med 15 %.

Cykelplatser

Bostäder
Cykelplatser ska byggas minst 1 cp / 30 m² vy.

Affärsutrymmen
minst 1 cp / 50 m² vy.

För bostäder ska för gästparkering anvisas minst 1 cp / 1 000 m² vy.

Minst 75 % av cykelplatser ska placeras i låsbart utrymme med tak.

Cykelplatserna ska ha ramlåsningmöjlighet utomhus.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
36. kaupunginosan (Viikki, Viikin tiedepuisto)
korttelin 36204 tonttia 2
sekä katualueita

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
36 stadstelen (Vik, Viks forskarpark)
kvarteret 36204 tomten 2
samt gatuområden

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12649

Kaavan nimi/Planens namn
Maakaarenkuja 2
Landbågegränden 2

Diaarinumero/Diarienummer
HEL 2017-010015

Laatinut/Uppgjord av
Juuso Ala-Outinen

Hanke/Projekt
5965_1

Piirtänyt/Ritad av
Outi Hänninen

Päiväys/Datum

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

0 100 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

Mittakaava/Skala 1:1000

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

Kartoitus/Kartläggning 28.7.2022

Nro/Nr 25/2022

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

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

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft