12440 / 28.2.2017

ASEMAKAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER	MELU, ASUMISTERVEYS JA MAAPERÄ	BULLER, BOENDEHÄLSA OCH JORDMÅN
AK Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.	Raitiotie on suunnitettava siten, ettei raitiolikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettävä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.	Spårvägen ska planeras så, att den vibration och de storljud som spårvägstrafiken åstadkommer inte överstiger de maximivärden som eftersträvas inomhus.
VP Puisto.	Park.	AK-korttelialueella rakennukset on suunnitettava siten, ettei raitiolikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettävä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.	I AK-kvartersområdet ska byggnaderna planeras så, att den vibration och de storljud som spårvägstrafiken åstadkommer inte överstiger de maximivärden som eftersträvas inomhus.
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva väva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.	Rakennukset on suunnitettava siten, ettei raiteiden aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettävä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.	Byggnaderna ska planeras så, att den vibration och de storljud som spårtrafiken åstadkommer inte överstiger de maximivärden som eftersträvas inomhus.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.	Asuntojen oleskeluparvekkeet on lasitettava liikennemelun torjumiseksi ja tarvittaessa korvattava viherhuoneilla. Asunnon ainoaa parveketta ei saa suunnata junaradan suuntaan. Mikäli junaradan puolelle rakennetaan asunnon toiseksi parvekkeeksi ns. pisteytymisparveke, ei kulun järjestäminen parvekkeelle saa heikentää asunnon ääniolosuhteita.	Balkonger i bostäder ska inglasas mot trafikbuller. Bostadens enda balkong får inte riktas mot järnvägen. Om bostaden förses med en sekundär, för kortvarig vistelse avsedd balkong mot järnvägen får anordnandet av förbindelse till balkongen inte försämra bostadens ljudförhållanden.
28044 Korttelin numero.	Kvartersnummer.		
1 Ohjeellinen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.	Julkisivukuvarakenteiden ja rakenneosien äänieristysmitoituksen ja asuntojen lämpöolosuhteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.	Särskild uppmärksamhet ska fästas vid dimensioneringen av fasadkonstruktioners och byggnadsdelars ljudisolering samt vid bostädernas värmeförhållanden.
MAAHER Kadun tai puiston nimi.	Namn på gata eller park.	Oleskelun tarkoitetut piha-alueet tulee sijoittaa siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot.	För utevistelse avsedda gårdsområden ska placeras så att riktvärden för bullernivå uppnås på dem.
8800 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	AK-korttelialueella alin sallittu lähtötaso on +18,0.	Lägsta tillåtna schaktningsnivå i AK-kvartersområdet är +18,0.
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.	AK-korttelialueella maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.	Markens kontamineringsgrad i AK-kvartersområdet ska utredas och kontaminerade områden ska saneras innan bygge inleds.
+23.0 Pihakannen liikimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig höjd för gårdsdäck.	LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI AK-KORTTELIALUEELLA	TRAFIK OCH PARKERING I AK-KVARTERSOMRÅDE
Rakennusala.	Byggnadsyta.	Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/130 k-m2.	Minimiantal bilplatser är 1 bp/130 m2 vy.
ah Rakennusala, jolle saa rakentaa pihakannen alaisen autohallin asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Autohallin poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle.	Byggnadsyta, där en under gårdsdäcket belägen bilhall får byggas utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan. Bilhallens frånluft får inte ledas ut till gårdsplanen.	Jos toteutetaan vähintään 50 autopaikkaa keskitetysti nimeämättömnä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %.	Om man bygger minst 50 bilplatser centraliserat utan reserverade platser kan det totala antalet platser minskas med 10 %.
		Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alaiseen autohallin.	Bilplatserna ska placeras i bilhall under gårdsdäcket.
Alueen osa, jolle saa rakentaa pihakannelle johtavan luiskan. Luiska tulee suunnitella siten, että se säilyttää mahdollisimman paljon Maaherrantien puiteliseksi avokalliosta.	Del av område, där en ramp till gårdsdäcket får byggas. Rampen ska byggas så att den bevarar så mycket som möjligt av bergytan mot Landshövdingsvägen.	Pyöräpysäköintipaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 k-m2. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin. Ulkona sijaitsevissa pyöräpysäköintipaikoissa tulee olla runkoukkitusmahdollisuus.	Minimiantalet cykelplatser är 1 cp/30 m2 vy. Av dessa ska minst 75 % placeras i byggnader. Cykelplatser utomhus ska ha ramlåsningsmöjlighet.
36/31dB Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla ulkovaipan kokonaisäänieristävyyden tulee olla vähintään tuvun osoittama dB määrä. Suurempi luku osoittaa vaatimuksen makuu- ja olohuoneiden osalta, pienempi muiden asuinhuoneiden osalta.	Beteckningen anger att mot denna sida av byggnadsytan ska ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga vara minst det antal dB som talet anger. Det större talet anger kravet för sov- och vardagsrum, det mindre för övriga bostadsrum.	Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.	I detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.
Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.		
Istutettava puurivi.	Trädrad som ska planteras.		
Autohallin ja pihakanteen toteutettava maanvarainen alue, jolle tulee istuttaa suuria puita. Alueen sijainti on ikimääräinen.	Ungefärligt läge för område med markkontakt i bilhallen och gårdsdäcket, där stora träd ska planteras.		
Katu.	Gata.		
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.		
Joukkoliikenteelle varattu katu.	Gata reserverad för kollektivtrafik.		
Yleiseille jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.		
Joukkoliikenteelle varattu alueen osa. Puistossa raidealue tulee toteuttaa nurmiparitaisena.	För kollektivtrafik reserverad del av område. I park ska spårområdet ha gräsyta.		
Joukkoliikenteelle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.	För kollektivtrafik reserverad del av område där infart till tomt är tillåten.		
Maanalainen tunneli. Tunnelin läheisyydessä kalliota ei saa porata tai louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.	Underjordisk tunnel. I närheten av tunneln får inte borgel borras eller schaktas så att tunneln skadas.		
Eritasoristeys.	Planskild korsning.		
Kadun alittava kevyen liikenteen yhteys.	Gång- och cykelförbindelse under gata.		
Kadun ylittävä kevyen liikenteen yhteys.	Gång- och cykelförbindelse över gata.		

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ AK-KORTTELIALUEELLA

Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuonetta, tekniisiä tiloja, väestönsuojia, harraste- kokoontumis- ja vastaavia yhteisiöitoja saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopesula.

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

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA AK-KORTTELIALUEELLA

Rakennusalalla, jonka suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on merkitty VI:
- tulee julkisivujen pääasiallisen materiaalin olla paikalla muurattu tiili tai muuratun pinnan päälle tehty rappaus tai slammaus
- tulee rakennuksen räystäslinjan pääsäissä poiketa vaakasuorasta
- saavat parvekkeet ylittää rakennusalan rajan 2 metrillä
- tulee jokaisesta porrashuoneesta olla kulku sekä Junaradan suuntaan että pihalle
- ei asunto saa avautua pelkästään junaradan suuntaan
- tulee junaradan puolelle toteuttaa ääneneristävä sisäänkäyntipilhat, joista vähintään yhdellä tulee järjestää ulkoporrasyhteys pihakannen tasoon
- tulee rakennukset toteuttaa viiteinä erillisinä rakennuksena, joiden junaradan puoleiset julkisivut porrastuvat suhteessa toisiinsa. Rakennusten väliset aukot tulee sulkea umpinaisilla ja melua eristävillä, valoa läpäisevillä rakenteilla kuten kiinteällä lasituksella tai viherhuoneella. Rakenne tulee ulottaa niin korkealle, että riittävästi torjutaan junalliikenteen melun leviämistä pihalle
- tulee jokaisen rakennuksen junaradan puoleiseen julkisivuun sisältyä taloteos.

Rakennusalalla, jonka suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on merkitty II:
- tulee julkisivuissa olla puaverhottuja osia
- tulee rakennus varustaa viherkatolla
- tulee rakennusalalle rakentaa vähintään kaksi erillistä rakennusta, joiden väliistä on esteetön kulku Jokiniementiellä pihalle
- ei rakennuksen Maaherrantien puoleiseen päätyyn saa rakentaa parveketta.

Korttelialueelle on rakennettava verkonhaltijan ohjeen mukainen muuntamotila.

Vähintään 80 % asunnoista tulee varustaa asuntokohtaisella parvekkeella, viherhuoneella tai terassilla.

Asuinhuoneen pääikkunan avautuessa yleiseille jalankulku- ja pyöräilyväylille, tulee huoneen lattian olla vähintään 0,6 m väylän pintaa ylempänä.

Rakennuksen 1. kerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Asumista palvelevat yhteistilat tulee varustaa suurin ikkunoin.

PIHA- JA PUISTOALUEET

AK-korttelialueen maanvaraisilla osilla tulee pääsääntöisesti käytöstä vettä läpäisevä pinnoitteita.

AK-korttelialueella maanpinnan ja pihakannen korkeusasemat tulee suunnitella siten, että liittyminen Jokiniementiehen on mahdollisimman saumaton.

AK-korttelialueella piha ja pihakanat tulee jäsennellä pintamateriaaleiin, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla vähyyksiksi leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi. Pihakannen osat, jotka eivät käytetä kulkuteinä tai leikki- ja oleskelualueena on istutettava. Pihakannella kasvualustan tulee olla riittävä monipuolisille kasvilajistolle ja se tulee muotoilla korkeussaemallaan vaihtelevaksi. Pihakanteen rakennettavat savunpoistoluukut tulee suunnitella osana piharakenteita tai rakennuksen arkkitehtuuria.

Maaxmontaninpuistoon sijoitettavat muuntamot ja muut laitetilat tulee saumattomasti sovittaa puistoalueeseen esim. pengertämällä rinteeseen.

BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN I AK-KVARTERSOMRÅDE

För invånarna avsedda, utom bostäden belägna förråd och bastur samt tvättstugor, tork- och soprum, tekniska utrymmen, skyddsrum, hobby- samlings- och motsvarande gemensamma utrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

För invånarna ska byggas tillräckligt med gemensamma fritidsutrymmen och minst en tvättstuga.

På tomterna ska minst 50 % av bostädernas sammanlagda ligenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/kokutrymme har minst tre bostadsrum.

BYGGANDE OCH STADSBILD I AK-KVARTERSOMRÅDE

På byggnadsyta, där största tillåtna antalet våningar är VI:
- ska fasadernas huvudsakliga material vara platsmurat tegel eller på murat yta utförd rappning eller slamning
- ska byggnadens takfot i huvudsak avvika från det vågrätta
- får balkonger överskrida byggnadsytans gräns med 2 meter
- ska varje trapphus ha förbindelse både mot järnvägen och gården
- får en bostad inte enbart öppnas mot järnvägen
- ska mot järnvägen byggas planterade entrégårdar, av vilka minst en ska ha extern trapptillförbindelse till gårdsdäckets nivå
- ska byggnaderna utföras som fem separata byggnader, vilkas fasader mot järnvägen är sinsemellan i olika nivå. Öppningarna mellan byggnaderna ska tillslutas med täta och bullerisolerande, transparenta konstruktioner såsom fast inglasning eller grönrum. Konstruktionen ska sträcka sig så högt att den i tillräcklig grad hindrar järnvägstrafikbuller att spridas till gården.
- ska fasaden mot järnvägen i varje byggnad innehålla ett konstverk.

På byggnadsyta, där största tillåtna antalet våningar är II:
- ska fasaden ha tråfodrade delar
- ska byggnaden förses med gröntak
- ska på byggnadsytan byggas minst två separata byggnader, mellan vilka anordnas tillgänglig förbindelse från Ånäsvägen till gården
- får inte balkonger byggas i byggnadens gavel mot Landshövdingsvägen.

I kvartersområdet ska byggas ett transformatorutrymme enligt nätinnehavarens anvisningar.

Minst 80 % av bostäderna ska förses med egen balkong, grönrum eller terrass.

Då det huvudsakliga fönstret i ett bostadsrum riktas mot allmänt gång- eller cykelstrik ska rummets golv ligga minst 0,6 m över strikets nivå.

Fasaden i byggnadens 1. våning får inte ge ett slutet intryck. För invånarna avsedda gemensamma utrymmen ska förses med stora fönster.

GÅRDAR OCH PARKOMRÅDEN

I de delar AK-kvartersområdet som har markkontakt ska i regel användas vattengenomsläppliga ytmaterial.

I AK-kvartersområdet ska markytans och gårdsdäckets höjd planeras så att anslutningen till Ånäsvägen är så smidig som möjligt.

I AK-kvartersområdet ska gårdar och gårdsdäck med hjälp av ytmaterial, planteringar, möblering och belysning struktureras till invisammma lek- och utevistelseområden. De delar av gårdsdäcket som inte används för gångtrafik eller som lek- och vistelseområden ska planteras. Gårdsdäckets vändundertag ska vara tillräckligt för en mängsidig flora och offrormas med varierande markhöjd. Rökventilationsluckor i gårdsdäcket ska planeras som delar av gårdsdekonstruktionerna eller byggnaders arkitektur.

Transformatorer och andra apparatutrymmen som placeras i Maaxmontanparken ska enhetligt anpassas till parkområdet t ex genom terassering.

HELSINKI
HELSINGFORS

28. kaupunginosa Oulunkylä
Veräjämäki
Puisto-, katu-, suojaviher- ja rautatiealueet.

Asemakaavan muutos 1:1000

(muodostuu uusi kortteli 28044)

28 stadsdelen Åggelby
Grindbacka
Park-, gatu och skyddsgrön- och järnvägsområden

Detaljplaneändring 1:1000

(det nya kvarteret 28044 bildas)

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO HELSINGFORS STADSPLANERINGSKONTOR	ASEMAKAAVAOSASTO DETALJPLANEAVDELNINGEN		12440
KOLK		PIIRUSTUS	
STRAN		RITNING	
NÄRTRÄLÄNÄ		PÄIVÄYS	28.2.2017
TILL FÄRDENDE		DATUM	
MUUTETTU		LAATINUT	Mikael Ström
ÄNDRAD		UPPGJORD AV	
		PIRETSKNT	Anne Ojala
		RITAD AV	
HYVÄKSYTTY			
GODKÄND			
TULLUT VOIMAAN			
TRÄTT I KRAFT		ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ	OLAVI VELTHEIM
		STADSPLANECHEF	