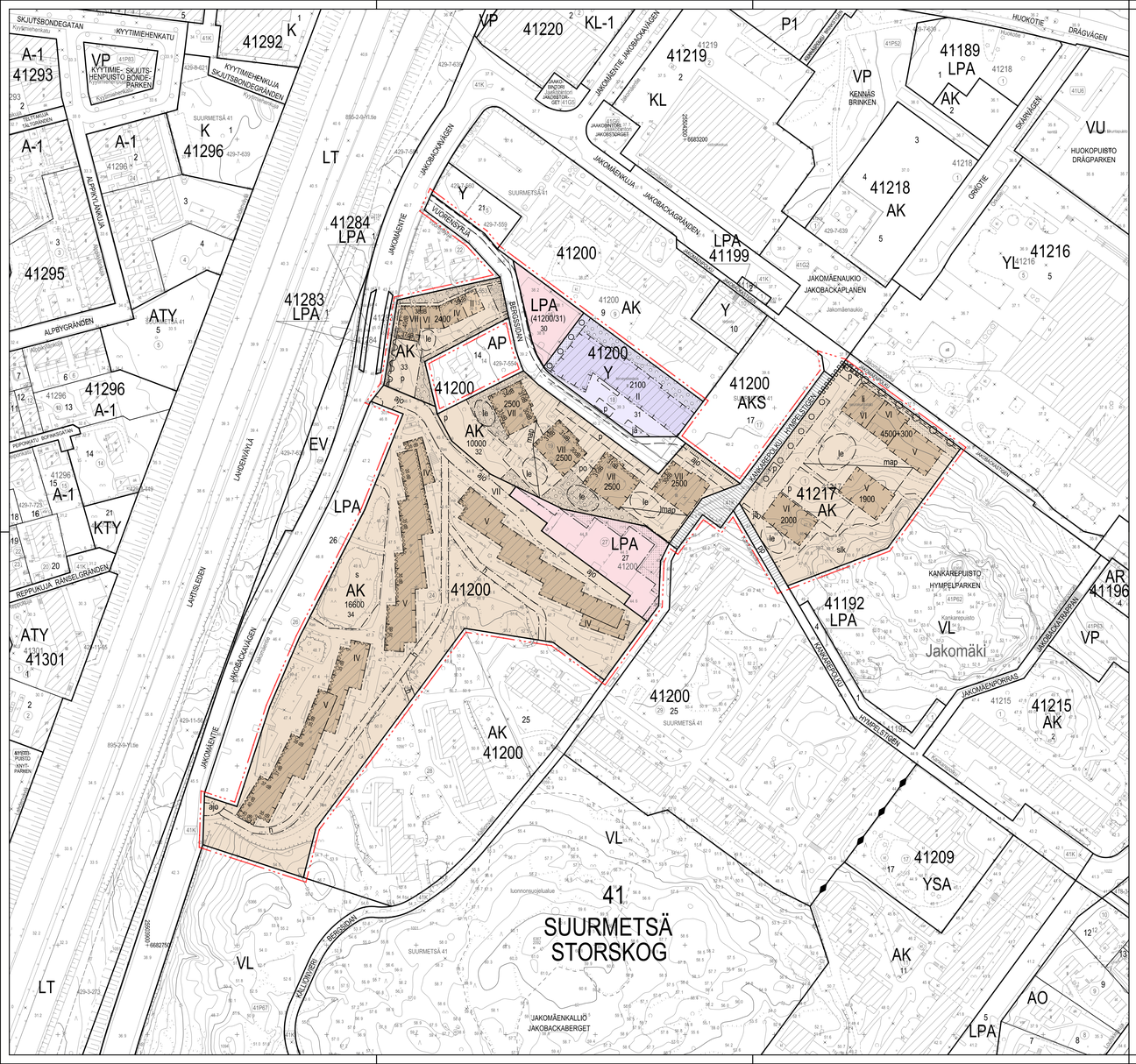


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.

Y — Yleisten rakennusten korttelialue.

LPA — Autopaikkojen korttelialue.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. Sijainti on likimääräinen.

Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

41200 — Korttelin numero.

24 — Ohjeellisen tontin numero.

VUORENSYRJÄ — Kadun nimi.

2100 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

4500+300 / 4500+300 — Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liiketilaksi/palvelutiloiksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.

II — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusala.

Rakennusala.

map — Maanalainen pysäköintitila, sijainti ohjeellinen.

35 ajo — Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennusoikeuden kokonaisäänenvaimennusvaatimuksen liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.

le — Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.

ja — Kierrätyspisteen sijoittaen syväkeräysastiolle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.

po — Portaikolle/portaalle/hissiyhteydelle varattu alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Puin ja pensain istutettava alueen osa.

Istutettava ja tarvittaessa uudistettava puurivi.

s — Suojeltava/säilytettävä alueen osa.

slk — Alueen osa, jolla avokallio/siirtolohkare/kallio ja kasvillisuus tulee säilyttää.

Katu.

Jalankululle varattu katu.

ajo — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Ajoyhteys.

h — ? Huolto/le varattu alueen osa.

p — Pysäköintipaikka.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

C100 — (41200/31)

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 varaste-, huolto-, tekniset-, ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Kvartersområde för parkeringsplatser.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område. Placering är riktgivand.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på betecknng anger att beteckningen slopas.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Namn på gata.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

Tallserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger maximivåningstalen för den användning som anvisats för kvartenet, det andra talet anger minimivåningstalen för affärslokaler/servicelokaler.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna. I byggnaden eller i en del därav.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta.

Underjordisk parkering, riktgivande läge.

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggarna totalt (ljudeisolerings)förmåga mot trafikbuller ska vara minst på den decibelnivå som talet anger.

För lek och utevistelse reserverad del av område, riktgivande läge.

För återvinningspunkt/djupinsamlingskärl reserverad del av område, riktgivande läge.

För trapphus/trappa/hissförbindelse reserverad del av område.

Del av område som ska planteras.

Del av område som ska planteras med träd och buskar.

Trädrad som ska planteras och vid behov förnyas.

Del av område som ska skyddas/bevaras.

Del av område där kala berghällar/flyttblockberg och värdighet ska bevaras.

Gata.

Gata reserverad för gångtrafik.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.

Körförbindelse.

För underhåll reserverad del av område.

Parkeringsplats.

För underjordisk ledning reserverad del av område.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Byggrätt och användning av utrymmen

Förutom tillåtna/giltiga förrått och serviceutrymmen för de boende ska ärmstorse följande hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fritidsklubb. Alla hjälputrymmen för boendet, gemensamma lokaler samt förråd-, service- och parkeringsutrymmen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Korttelissa 41217 ja kortteln 41200 tontella 30 ja 31 asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on kalliötön/kellottoman lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

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

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Korttelissa 41217 Jakomäenpolun vamella maantasokerroksen julkisivuissa on oltava suuria ikkunoita. Liiketilojen/palvelutilojen sisäänkäynnit tulee korostaa arkkitehtonisin keinoin.

Liiketilojen/palvelutilojen kerroskorkeuden on oltava vähintään 4 metriä.

Korttelissa 41217 Jakomäenpolun puoleisen maantasokerroksen julkisivun tulee poiketa muiden kerrosten julkisivuista värin, materiaalin tai pintakäsittelyn osalta.

Maantasoon ei saa muodostua porrakerakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja.

Porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolella.

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiilitä. muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuverhoilua. Tiilikaton käyttö on sallittu vähäisissä määrin esimerkiksi parvekkeiden kohdilla.

Tontilla 41200/31 rakennuksen julkisivujen on oltava keskenään ervänäisiertävyyssä vierekkäisissä rakennuksissa.

Tontilla 41200/30 rakennukset tulee jäsennöidä osiin julkisivumateriaalin, -värityksen, -aukotuksen ja/tai muin keinoin.

Pysäkörtillan julkisivu tulee käsitellä lasitustasoltaan yhtenevässä rakennuksen muun julkisivun kanssa.

Tontilla 41200/31 Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedetyinä tai yhteisenä parvekevyöhykkeenä siten, että ne muodostavat yhtenäistä julkisivupintaa.

Korttelissa 41217 parvekkeet saa rakentaa rakennusalan estämättä.

Tontilla 41200/31 rakennuksien lounaisjulkisivujen parvekkeet saa rakentaa rakennusalan estämättä.

Linjojen törmäystiskä tulee vähentää lasiptintojen keskinäisen sijoittelun tai muiden suunnitteluratkaisujen avulla.

Tontille saa rakentaa talousrakennuksia yhteensä enintään 2 % asemakaavakartaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennusalan ulkopuolelle.

Pihat ja ulkoalueet

Tontita ei saa aidata. Liittyminen pulston tai toiseen tontiin tulee toteuttaa saumattomasti.

Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa lekki- ja oleskelualueeksi ja muuhun/viereiseen piha-alueeseen liittyväksi.

Pihakanteen rakennettavat savunpoistokuukut tulee suunnitella osana piharakenteita ja rakennuksen arkkitehtuuria.

Tontti- ja katualueilla kuhinnan ja täyttöjen määrä tulee minimoida ja huomioida maaston muodot.

Ympäristöteknikka

Korttelissa 41217 maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

Oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Ilmastonmuutos – hillintä ja sopeutuminen

Asuinkerrostalon hälläjärjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hälläjärjälien ohjearvoa. Mikäli rakennus on geoenergiaklaan monimuotoinen (jäähdeisenäärä > 0,23 jm/brm²), ei hälläjärjälien ohjearvo saa ylittää 10 %. Mikäli rakennuksessa ei määritä toteutettavissä pysäköintitiloja, joka saäätyttäään E-kalvun ja siten rakennukseen hälläjärjälien, voi kokonaishälläjärjälien raja-arvon ylittää 10 %.

Talousrakennuksiin tulee rakentaa viherkatto.

Liikenne ja pysäköinti

Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavakartaan merkityn kerrosalan lisäksi.
Tonttien vieraspaikat saa sijoittaa katualueelle lukuunottamatta tontita 41217/1.

Autopaikkojen määrät ovat:
– asuinkerrostalot vähintään 1 ap/100 k-m²
asuinkerrosalaa
– liike-/palvelutilat 1 ap/160 k-m²
– vieraspysäköinti 1 ap/1000 k-m²
– liikuntiseiden autopaikat 1 ap/30 tavallista ap
– tervevsasema vähintään 1ap/100k-m2
Pyöräpaikkojen määrät ovat:
– vierespysäköinti vähintään 1 pp/1000 k-m²
sisäänkäyntien lähesyyteen
– liike- ja toimistotilat vähintään 1 pp/XX k-m²
– asuinkerrostalot 1 pp / 30 k-m²
– asiakaspysäköinnin vähintään 1 pp/XX asiakaspaikkaa sisäänkäyntien lähesyyteen

Laadukkaasta ja suuremmasta pyöräpysäköintikapasuosta saa vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin tiadpaikkaa kohden kuitenkin enintään 5 % laskentaohjeen määrämästä autopaikkojen kokonaismäärästä. Lisäpaikkojen tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkokuvälieneravatossa. Pysäköintipaikkojen nimeämättömyys ja vuorottaispysäköinti.
Jos toteutetaan vähintään 50 auton pysäköintipaikat keskitetysti siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan laskentaohjeen antamasta autojen pysäköintipaikkamäärästä vähentää 10 %. Lievennyksen käyttö edellyttää asemakaavamääräyksiä paikkojen nimeämättömyydestä.
Vuorottaispysäköinnissä samoja pysäköintipaikkoja voivat hyödyntää eri toiminnot eri vuorokaudenaikoina.

I kvarter 41217 och kvarter 41200 tomt 30 och 31 ska minst 50 % av åtgärdsarea tillgenhetsyta realiseras som lägenheter med tre eller fler vardagsrum utöver kök/matlagningsyta.

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

Stadsbild och byggande

Fasaden i marknivå får inte ge ett slutet intryck.

I kvarteret 41217 fasaden i marknivå vid Jakobackastigen ska ha stora fönster. Entréer till affärslokaler/servicelokaler för framhävas med arkitektoniska medel.

Affärslokaler/servicelokaler ska ha en golvhöjd på minst 4 meter.

I kvarteret 41217 fasaden mot Jakobackastigen ska avvika från de övriga våningarnas fasader till färg, material eller ytbehandling.

Balkongkonstruktionerna får inte båda utrymmen i marknivå som inte kan uthyttjas.

Trapphusen ska ha ingång både från gatan och från gården.

Byggnadens fasader ska vara av tegel, putsade över murverket eller träklädda. Användning av tegelplattor är tillåten i sina mängder, till exempel på balkonger.

På tomt 41200/31 ska byggnadens fasader ha annan färg/färgnyans än byggnaderna intill.

På tomt 41200/30 ska byggnaderna delas in i mindre enheter med hjälp av fasadmaterial, fasadlängsallning, fasadöppningar och/eller med övriga medel.

Parkeringshusets fasad ska behandlas kvalitetsmässigt enhetligt med byggnadens övriga fasad.//
Parkeringsplatsens fasad ska kvalitetsbehandlas med byggnadens övriga fasad.?

På tomt 41200/31 ska balkonger byggas som indragna balkonger så att de bildar en enhetlig fasadyta. Balkonger ska får buggas utan hinder av byggnadsytan.

På tomt 41200/31 får balkongerna på byggnadernas sydvästra fasader byggas utan att det hindrar byggbranschen.

Kollisionsrisken för fåglar ska minskas med glasytornas disposition eller andra planeringslösningar.

På tomten får byggas ekonomibyggnader vars sammanlagda yta är högst 2 % av utöver den i detaljplankartan angivna våningsytan /utanför byggnadsytan.

Gårdar och utomhusområden

Tomten får inte inhägnas. Tomten ska anslutas till park eller annan tomt så att gränsen inte markeras.

Gårdsdäcket ska byggas och planteras för lek och vistelse och anslutas till den övriga gårdens/gärden intill.

Rökluckorna i gårdsdäcket ska anpassas till gårdskonstruktionerna och byggnadens arkitektur.

På tomt- och gatuområden ska schaktning och utfyllnad minimeras och kantlängens form beaktas.

Miljöteknik

I kvarteret 41217 markens kontaminering och behovet av sanering ska utredas förr man börjar bygga. Vid behov ska kontaminerad mark saneras före området tas i bruk (för detaljplanens användningsändamål).

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

Gårdar för lek och vistelse ska placeras och vid behov skyddas mot buller så att man på dessa uppnår bullernivåns riktvärden dag och natt.

Begränsning av och anpassning till klimatförändringen

Flervåningshusets kolldioxidavtryck får inte överstiga det riktvärde för koldioxidavtryck som gäller i Helsingfors stad vid tidpunkten för byggandet, ifall byggnaden är geoenergiklassificerad (högformad (mängden värmeägg < 0,23 m/brm²), ska kolldioxidavtryckets riktvärde överskridas med 10 %, ifall byggnaden enligt planbestämmelse ska byggas en geoenergiklass, som ingår i E-talet och därmed också kolldioxidavtryckets riktvärde, kan helhetskolldioxidavtryckets riktvärde överskridas med 10 %.

Ekonomibyggnader ska ha grönttak.

Trafik och parkering

Parkeringshuset får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.
Gästplatser får placeras på gatuområde med undantag av tonteta 41217/1 platser.

Bilplatsernas antal är:
– flervåningshus minst 1 bp/100 m² bostadsvåningsyta
– affärsbyrålokaler högst 1 bp/160 m² vy
– glastparkering 1 bp/1000 m² vy
– bilplatser för rörelsehindrade 1 bp/30 vantiga bp
– bilplatser för rörelsehindrade 1 bp/100 vantiga bp
Cykelplatsernas antal är:
– glastparkering minst 1 cp/1000 m² vy i närheten av entréerna
– affärs- och kontorsutrymmen minst 1 cp/XX m² vy
– flervåningshus 1 cp / 50 m² vy
– kundparkering minst 1 cp/XX kundplats i närheten av entréerna

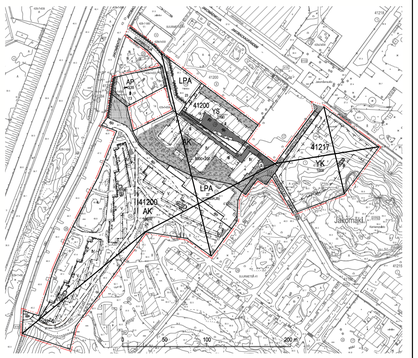
För en större cykelparkeringsplatsering av hög kvalitet kan man minska 1 bp per 10 tillåtsgyslatser för cyklar, dock får man minska högst 5% av bilplatsernas helhetsantal i/ännat enligt planbestämmelsen. Tillåtsgyslatserna ska placeras i markplanet i utrenstskapsförhad.

Tonttjako

Tillä asemakaava-aluella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Tomtindelning

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12890 voimaantullessaan kumoaa. Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12890 träder i kraft.

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

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.
Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
41. kaupunginosan (Suurmetsä, Jakomäki)
korttelin 41217 tonttia 1,
korttelin 41200 tontteja 13, 18, 19, 22,
23, 24, 27
ja katualuetta

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
41 stadsdelen (Storskog, Jakobacka)
kvarteret 41217 tomten 1,
kvarteret 41200 tomterna 13,18,19, 22
23, 24, 27
och gatuområde

HELSINKI
HELSINGFORS

Kaavan nro/Plan nr
12890

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nimi/Planens namn
Jakomäen Vuorensyrjän alue
Bergssidans område i Jakobacka

Diaarinumero/Diarienummer
HEL 2022-007344

Hanke/Projekt
0623_4

Piirtäjä/Ritad av
Jaana Collanus

Laatinut/Upprätt av
Mimmi Korteva

Piirtäjä/Ritad av
Asemakaavapiirtäjä/Stadsplanerechef
Marja Pirttiaho

Päiväys/Datum

Tarkkuus/Noggrannhet
1:1000

Koordinaatisto/Planikoordinatsystem
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem
ETRS-GK25
N2000

Miittakaava/Skala
100 m
1:1000

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

Kartoitus/Kartläggning
23.11.2023

Nro/Nr
55/2023

Hyväksyttiy/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

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