



Talonpojanpuoleiselle tontinosalle sijoitettavista liikelaita ainakin yksi liiketila on varustettava rasvanerote-luokalla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

LPA-korttelialueelle saadaan sijoittaa kiinteistöhuollon ja teknisen huollon tiloja.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä.

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

Talonpojanpuoleisella tontinosalla maantaso-kerroksen korkeuden on oltava vähintään 4,5 metriä.

Maantaso-kerroksen julkisivu Maakaarenkuja puolella ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Maakaarenkujan puolelle tulee sijoittaa suoria sisäänkäyntejä asuinhuoneistoihin.

Sivukäytävät saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerroslan 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 avauksessa katualueelle. Esteettömän sisäänkäynnin asuntoon ja porrashuoneeseen saa järjestää pihan puolelta.

LPA-korttelialueella pysäköintilaitos tulee kattaa ja katto tulee toteuttaa viherkattona, jonka kasvualueen paksuus tulee olla vähintään 150 mm.

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

Tällä asemakaava-alueella muuntamo tulee sijoittaa rakennuksen yhteyteen.

PIHAT JA ULKOALUEET

Jos tontti jaetaan useammaksi tontiksi, on tonttien piha-alueet 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 jäävien istuttamattoman tontinosan materiaalin on oltava luonnonkiviä.

Ensimmäisen kerroksen asunnoissa on oltava maantaso- tai terrassipihat silloin, kun asunto liittyy tontin piha-alueeseen. Asuntoihin tulee rajata istutuksiin tai matalalla muurilla.

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

Piha-alueen tuloväittien toteuttaminen tulee valmistaa ennen rakentamista ryhtymistä.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Maaperän pilantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarvikkeeseen.

Rakennusten tuloihin sisääntulo järjestetään tehokkaasti suodatettuna mahdollisimman kaukaa päästölähteestä sellaisella julkisivulla, jolle ei ole asetettu äänitasoerovaatimusta.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden tulee sijoittua korttelin melulta suojattuihin osiin.

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

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

Parvekkeet, viherhuoneet ja muut liikennemelua torjuvat rakenteet voidaan rakentaa rakennusalan estämättä.

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

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

Raitiotie tulee suunnitella siten, ettei raitiotiikenteen aiheuttama ääriäni tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettävää enimmäisarvoja rakennustien sisätiloissa.

ILMASTONMUUTOS HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Asuinkeuhkon energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana määritettyä A-energialuokkaa tai sitä vastaavaa.

Minst en avfärslökarna ska man placeras på den del av tomten som ligger på sidan av Bondevägen ska fördes med fettväskliningsbrunn och en ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högst nivå.

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

STADSBIld OCH BYGGANDE

Byggnadens fasadmaterialet ska vara plattsmurat tegel.

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

På den sida av tomten som ligger mot Bondevägen ska vängingen i marknivå ha en höjd på minst 4,5 meter.

Fasaderna i marknivå inte ge ett slutt intryck på Landbägggrändens sida. På Landbägggrändens sida ska det placeras direkta ingångar till lägenheterna.

Utöver den i detaljplanekartan angivna vängingsytan får loftgänger 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 Lahdesleden.

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

Golvet i första vängings bostäder ska vara minst 0,7 m ovanför nivån för intilliggande gata då rummets 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, vars växtunderlagets tjocklek ska vara minst 150 mm.

Byggnaderna på de riktgivande tomterna 6 och 7 i kvarteret 36204 ska planeras enhetligt.

På detta detaljplaneområde ska transformatorstationen placeras i samband med byggnaden.

GÄRDAR OCH UTOMHUSOMRÄDEN

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

Sophanteringen ska anordnas centralt i soprum, djupjuppsamlingskärl 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 gårdsområde. 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.

MLJÖTEKNIK

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

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

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 bullernivån riktvärden dag och natt.

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

Balkonger, grönmur och andra konstruktioner, som förhindrar trafikbuller, får byggas utan hinder av byggnadsytan.

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

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

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

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

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

Kalkilla korttelialueella:

Tonteilla tulee välttää vetää läpäsämättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita.

Hulevesien viivitys tulee järjestää samassa korttelissa sijaitsevien tonttien yhteisinä ratkaisuna.

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

LIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikat

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

Erityisasuminen
vähintään 1 ap / 400 k-m².

Liikeläit
vähintään 1 ap / 80 k-m².

Asuntojen vieraspyysäköinnille 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.

Liikeläit
vähintään 1 pp / 50 k-m².

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

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

Ulkona sijaitsevilla pyöräpaikoissa tulee olla runkoluokitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Pä alla kvartersområden:

Pä tomt ska man undvika ytmaterialet som inte släpper igenom vatten och gynna konstruktioner som fördröjer dagvatten.

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

Tomternas gröneffektivitet ska uppfylla Helsingfors viherkertoimen määrittämät. De gemensamma gårdarna ska byggas enligt en helhetsplan för hela kvarteret.

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 läsbart utrymme med tak.

Cykelplatserna ska ha ramläsningmöjlighet utomhus.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMLER		
A Asuinrakennusten korttelialue.	Kvartersområde för bostadshus.		Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.
LPA Autopaikkojen korttelialue.	Kvartersområde för parkeringsplatser.		Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.
	Linje 2 m utanför planområdets gräns.		Rakennusala, jolla rakennukset tulee kytkeä toisiinsa aukottomasti.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.		Portaalle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen. Portaen leveys tulee olla vähintään 12 m. Portaiden materiaalin on oltava luonnonkiviä tai muu alueelle sopiva kestävä materiaali. Portaat on suunniteltava osana pihakokonaisuutta ja asuinympäristöä.
	Gräns för delområde.		Istuettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.		Istuettava ja tarvittaessa uudistettava puuri.
	Riktgivande tomtgräns.		Katu.
	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvollittymää.
36 Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.		Melueste, sijainti ohjeellinen. Lukuarvo osoittaa sen yläreunan likimääräisen korkeusosan.
VIIKKI Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.		
36204 Korttelin numero.	Kvartersnummer.		
7 Ohjeellisen tontin numero.	Nnummer på riktgivande tomt.		
MAAKAARENK Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park.		
18360+330 Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennus-olkeuden määrän kerrosalanelimetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarvikkeen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.	Talsarier som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter vängingsyta. Det första talet anger maxivängingsytan för den användning som anvisats för kvarteret, det andra talet anger minivängingsytan 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.		
VII - VIII 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.	Högsta tillåtna höjd för byggnadens yttertak.		
	Rakennusala.		
	Rakennusala, sijainti ohjeellinen.		
	Liike-, toimisto-, työ- ja palvelutalun rakennusala.		
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.		

	Beteckningen anger att denna sida av byggnaden ska ha direkt utgång från trapphusen.
	Beteckningen anger den sidan av byggnadsytan där ytterväggen totala ljudisoleringsförmåga mot trafikbuller ska vara minst på den decibelnivå som talet anger.
	Byggnadsyta, där byggnaderna ska byggas sammanhängande utan öppningar emellan.
	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.
	Del av område som ska planteras, riktgivande läge.
	Trädrad som ska planteras och vid behov förnyas.
	Gata.
	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Bullerskydd, riktgivande läge. Talvärdet anger det ungefärliga höjdläget för dess övre kant.
A-korttelialueella:	PÄ K- kvartersområde:
RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ	BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN
Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen apulaitat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen apulaitat, yhteisillat sekä varasto-, huolto-, tekniset- ja pysäköintitilat saa rakentaa kaikkiin kerroksiin asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi ja rakennusalan estämättä. Yhteiskäyttöiset tilat ja tekniset tilat saa sijoittaa keskitetysti korttelitilain.	Förutom tillräckliga förärd 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 förärd-, service-, tekniska och parkeringsutrymmen får byggas på alla våningar utöver den i detaljplanekartan angivna vängingsytan och utan hinder av byggnadsytan. Gemensamma och tekniska utrymmen får placeras centraliserat i kvarteren.
Ensimmäiseen kerrokseen saa rakentaa liike-, toimisto- tai työtiloja. Jos liike-, toimisto- tai työtila liittyy asuntoon ja sen koko on enintään 60 m ² , ei sille tarvitse osoittaa autopaikkaa. Tiloihin tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan kadulta.	På första våningen får uppföras affärs-, kontors- och arbetsutrymmen. Om affärs-, kontors- eller arbetsutrymme ligger i anknytning till en bostad och är högst 60 m ² stor, behöver det inte hänvisas bilplats för utrymme. Lokalerna ska ha stora fönster och en tillgänglighetsanpassad entré direkt från gatan.
Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m ² :n porrassaulan asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrassalua lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta.	I trapphusets första våning får man, utöver den i detaljplanekartan angivna vängingsytan, bygga en trapppaula som är högst 30 m ² vy, förutsatt att aulan förbättrar entréns trivsel och ljusförhållanden.
Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.	Minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta ska utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum.
Ensimmäisessä kerroksessa olevia asuinhuoneistoja saa käyttää sosiaalipalvelun tiloina.	Bostadslägenheter i första våningen får användas som lokaler för social service.

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

Kaavan nro/Plan nr

12649

Diarinumero/Diarenummer HEL 2017-010015

Hanke/Projekt 5965_1

Päätöksen/Datum 29.8.2023

Tasokoordinaatio/Plankoordinatssystem ETRS-GK25 N2000

Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskartan 20.2.2023 1:5. Kartat ja paikkatiedot -yhtäiskönn päättökko

Asemakaavoitus Detailjplanläggning

Kaavan nimi/Planens namn

Maakaarenkuja 2 Landbägggränden 2

Laatinnut/Upplagjord av Jusso Ala-Outinen

Piirittänyt/Ritad av Outi Hänninen, Kimmo Kivisalo

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanishef Marja Piimes

Käsitellyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar: Kvk (ehdotus päätetty) /Stmm (5965) (5965) 29.8.2023

Nähtävillä (MRL 65§) /Framtagit (MRL 65§) 20.3.2023-18.4.2023

Hyväksytty/Godkänt:

Mittakaava/Scala 1:1000

Kartituksen/Kartläggning 28.7.2022

Nro/Nr 25/2022

Tulit voidaan Trät i kraft