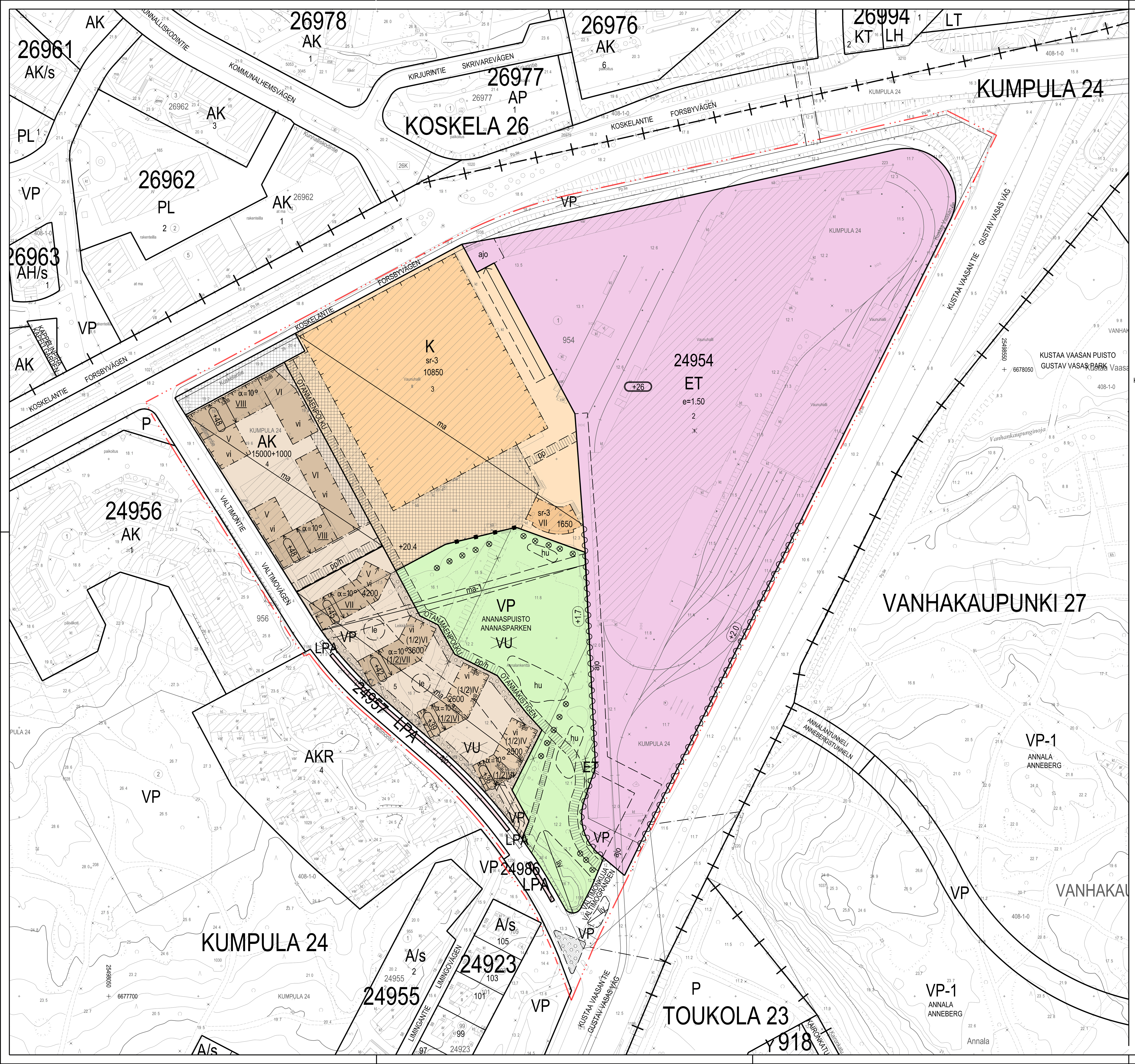

	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.
K	Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myös palvelutilaa ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta tuotantotilaa.	Kvartersområde för affärsbyggnader. Även serviceutrymmen och produktionsanläggningar som inte förorsakar störningar i miljön får placeras på området.
VP	Puisto.	Park.
LPA	Pysäköintipaikkojen korttelialue.	Kvartersområde för parkeringsplatser.
ET	Yhdyskuntateknistähuoltoa palvelevien toimintojen korttelialue. Enintään puolet kerrosalasta saa olla liike-, toimisto-, liikunta- ja vapaa-ajan- sekä pysäköintitiloja. Alueelle saa sijoittaa julkista ulkotilaa.	Kvartersområde för byggnader för samhällsteknisk försörjning. Högst hälften av den tillåtna våningsytan får användas för affärs-, kontors-, motions-, fritids- och parkeringsutrymmen. Offentliga uteplatser får placeras på området.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
24954	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
2	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
KOSKELANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park.
10850	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
15000+1000	Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuintilojen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.	Talserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger maximivåningsytan för bostadsutrymmen, det andra talet anger minimivåningsytan för affärs-, kontors-, arbets- och servicelokaler.
VIII	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.
(1/2k)IV	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttääkerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Ett bråktal i parentesen framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i byggnadens första våning för utrymme som inräknas i våningsytan.
e=1.50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
α=10°	Kattokaltevuus.	Taklutning.
+ 20.4	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd.
+26	Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.	Fasadens högsta höjd i meter.
+45	Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin sallittu korkeusasema.	Byggnadens, konstruktionernas och anläggningarnas högsta tillåtna höjd.
	Vesikaton tulee muodostaa jatkuva kalteva pinta nuolien välillä.	Yttertaket ska vara lutande och bilda en sammanhängande yta.
VII	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.	Det understreckade talet anger den byggrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen ska iakttas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
ma	Maanalainen tila, sijainti ohjeellinen.	Underjordiskt utrymme, riktgivande läge.
ma-1	Maanalainen tila raitiotievarikon tarpeita varten, sijainti ohjeellinen. Tila on suunniteltava ja toteutettava niin, ettei toteutuksesta eikä tilojen käytöstä aiheudu haittaa asemakaavan mukaiselle maanpäälliselle käyttötarkoitukselle. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee varmistaa riittävät suojaetäisyydet muihin rakenteisiin. Maalämpöreikien suojaetäisyys tunneliin on 20 m.	Underjordiskt utrymme för spårvagnsdepåns behov, riktgivande läge. Utrymmet ska planeras och förverkligas så, att varken förverkligandet eller utrymmets användning orsakar olägenhet för det detaljplanenliga ovanjordiska användningsändamålet. Vid planering och förverkligande ska skyddszoner reserveras till andra konstruktioner. Jordvärmehålens säkerhetsdistans till tunneln är 20 meter.
	Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska, sijainti ohjeellinen.	Körramp till underjordiskt utrymme, riktgivande läge.
vi	Viherkatto.	Gröntak.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
le	Yhteiseksi leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För gemensam lek och utevistelse reserverad del av område, riktgivande läge.
32dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga mot trafikbuller ska vara minst på den decibelnivåsom talet anger.

hu	Hulevesien hallintaan varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För hantering av dagvatten reserverad del av område, riktgivande läge.
	Puin ja pensain istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras med träd och buskar.
⊗ ⊗ ⊗ ⊗	Säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava puurivi.	Trädrad som ska bevaras och vid behov förnyas.
⊗	Säilytettävä puu.	Träd som ska bevaras.
	Säilytettävä tukimuuri.	Stödmur som ska bevaras.
sr-3	Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennukseen saa rakentaa poistumistieportaan rakennuksen ulkopuolelle. Kaarihallin hahmo ja kattopinnat sekä päätyjen lasitiilipinnat säilytetään. Rakennukseen saa avata uusia ikkunoita ja ovia ja rakentaa uusia rakennusosia kuten erkkereitä, terasseja ja viherhuoneita asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi ja rakennusalan estämättä.	För stadsbilden värdefull byggnad som ska skyddas och vars särdrag ska bevaras. Byggnaden får inte rivas. En utrymningstrappa får byggas utanför byggnaden. Båghallens gestalt och takytor samt gavelnas glastegelytor ska bevaras. Nya fönster och dörrar får öppnas i byggnaden och nya byggdelar såsom burspråk, terasser och grönrum får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan och utan hinder av byggnadsytan.
liy	Liito-oravan kulkuyhteys, sijainti ohjeellinen. Alueen puustoa tulee hoitaa, uudistaa ja tarvittaessa istuttaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.	Korridor för flygekorre, riktgivande läge. Områdets trädbestånd ska underhållas, förnyas och vid behov planteras så att en bevuxen förbindelse längs trädkronor bevaras.
	Katu.	Gata.
	Katuaukio.	Öppen plats.
	Aukiomainen alueen osa, joka tulee rakentaa aukiomaiseksi kiveyksin, puin ja istutuksin. Alue varataan jalankululle, polkupyöräilylle ja huoltoajolle. Alueelle saa sijoittaa liiketiloja palvelevia toimintoja sekä alueen käyttäjiä palvelevia oleskelu- ja toiminta-alueita. Alueen tulee liittyä luontevasti aukioon ja Ananaspuistoon.	Torglik del av område, som ska byggas som en öppen plats med stenbeläggning, träd och planteringar. Området reserveras för gång-, cykel- och servicetrafik. På området får placeras aktiviteter avsedda för affärslokalerna samt vistelse- och aktivitetsområden som betjänar områdets användare. Området ska naturligt ansluta sig till den öppna platsen och Ananasparken.
pp	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område, riktgivande läge.
pp/h	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu, sijainti ohjeellinen.	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten, riktgivande läge.
ajo	Ajoyhteys, sijainti ohjeellinen.	Körförbindelse, riktgivande läge.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För underjordisk ledning reserverad del av område, riktgivande läge.
+2.0	Melueste, sijainti ohjeellinen. Lukuarvo osoittaa sen yläreunan likimääräisen korkeuden suhteessa ajoradan tasoon.	Bullerskydd, riktgivande läge. Talvärdet anger ungefärliga höjden på bullerskyddets övre kant i förhållande till körbanans nivå.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

K-korttelialueella parvi- ja kellaritilaa saa rakentaa asemakaavan merkityn kerrosalan lisäksi.

K-korttelialueella pienliiketilojen pinta-ala tulee olla yhteensä vähintään neljännes asemakaavan merkitystä kerrosalasta, tilojen tulee avautua ovin ja isoin ikkunoin Koskelantien, aukion ja aukiomaisen alueenosan suuntaan ja tilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla. Liiketilat tulee suunnitella niin, että niitä voidaan jakaa pienemmiksi ja yhdistää isommiksi.

Kaava-alueen ulkopuolella olevan Valtimontien kalliosuojan poistumisjärjestelyjä ei saa heikentää ja sen teknisten laitteiden toimintaedellytykset ja huolto on turvattava. Rakennukset eivät saa aiheuttaa poikkeustilanteessakaan, kuten sortumassa, kalliosuojan sisääntuloreitille tai laitteille vahinkoa. Tarvittaessa reitti ja laitteet on suojattava.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuverhottuja.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

AK-korttelialueella tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

Parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

ET-korttelialueella rakennus tulee suunnitella niin, että syntyy arkkitehtuuriltaan mielenkiintoinen kokonaisuus. Julkisivuissa tulee olla ikkunoita vähintään 1/5 julkisivun pinta-alasta. Julkisivuissa tulee käyttää kasveja yhtenä julkisivuaiheena.

AK-korttelialueella jätetila tulee sijoittaa asuinrakennukseen.

Suuret yhtenäiset lasipinnat ja mahdolliset lasikaiteet maantasokerroksen yläpuolella tulee käsitellä kuvioinnilla tai muutoin siten, että käsittely vähentää lintujen törmäysriskiä.

PIHAT JA ULKOALUEET

Suuret tasoerot tulee rakentaa terassein, joihin liittyy istutuksia. Tukimuurien on oltava luonnonkivipintaisia.

Pihakanteen rakennettavat savunpoistoluukut tulee suunnitella osana piharakenteita ja rakennuksen arkkitehtuuria.

AK- ja K-korttelialueilla tontteja ei saa aidata. ET-korttelialueella aidat ja muurit tulee toteuttaa laadukkaasti rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla ja niihin tulee liittyä istutuksia.

Tontin 24954/5 korkeusasemat tulee sovittaa Ananaspuiston korkeusasemiin.

ET-korttelialueella vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

AK-korttelialueen tonttien muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Yhteiskäyttöiset pihat tulee toteuttaa korttelikohtaisen kokonaissuunnitelman mukaan.

AK-korttelialueella pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelualueeksi ja piha-alueet tulee rakentaa yhteiskäyttöisiksi.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA

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

Asuntojen tulee avautua myös sellaisen julkisivun suuntaan, jolle ei ole asetettu äänitasoerovaatimusta.

ET-korttelialueella rakennukset tulee suunnitella siten, että sisätiloissa saavutetaan melun, runkomelun ja tärinän osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet.

Mikäli K-korttelialueelle sijoitetaan majoitustiloja tai muita melulle herkkiä palveluita, tulee suunnittelussa varmistaa
ET-korttelialueen melulähteet huomioon ottaen, että rakennusten sisätiloissa saavutetaan melutason ohjearvot ja melun ja runkomelun osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet.

Rakennuksissa, jotka ovat lähimpänä Koskelantietä ja lähimpänä Kustaa Vaasan tietä, ilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna kattotasolta mahdollisimman etäältä päästölähteistä.

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

Rakennusten alapohjarakenteet tulee toteuttaa siten, että ne voidaan tarvittaessa varustaa koneellisella ilmanvaihdolla.

RAKENNETTAVUUS

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikäpysyvästi.

ILMASTONMUUTOS HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Purettavat luonnokivimuurit ja kiveykset tulee käyttää kaava-alueella.

AK-korttelialueella rakentamisen hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin määrittelemää rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen ohjearvoa.

Muiden kuin asuinkerrostalojen energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoitusluokalle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

BYGGRÄTT 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. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

På K-kvartersområden får byggas loft- och källarutrymmen utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

På K-kvartersområden ska de små affärslokalernas areal vara sammanlagt minst en fjärdedel av den i detaljplanekartan angivna våningsytan, lokalerna ska öppnas till torget och den torglika delen av området med dörrar och stora fönster, och lokalerna ska förses med fettavskiljningsbrunn och en ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå. Affärslokalerna ska planeras så, att de kan vid behov delas till mindre enheter eller förenas till större helheter.

Utrymningsarrangemangen av Valtimovägens bergsskyddsrum som ligger utanför planområdets gräns får inte försämras och verksamhetsförutsättningen samt servicen av skydsrummets tekniska apparater ska säkras. Byggnaderna får inte ens i undantagstillstånd, såsom vid en kollaps, orsaka skada för bergsskyddsrummets infartsväg eller apparater. Vid behov ska rutten och apparaterna skyddas.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Byggnadens fasadmaterialet ska vara platsmurat tegel, platsmurat tegel med putsyta eller träpanelering.

Fasaden i marknivåfår inte ge ett slutet intryck.

På AK-kvartersområden ska tekniska utrymmen integreras i byggnaden och får inte placeras i separata byggnadsdelar på taket.

Balkonger får inte stödas från marken.

På ET-kvartersområden ska byggnaden planeras så, att den bildar en arkitektoniskt interessant helhet. Minst en 1/5 av fasadens yta ska bestå av fönster. I fasaderna ska växter användas som ett av fasadmotiven.

På AK-kvartersområde ska soprum placeras i bostadshus.

Stora enhetliga glasytorna och eventuella glasräcken ovanför markplan ska bearbetas med en mönstrad yta eller på annat sätt så att bearbetningen minskar kollisionsrisken för fåglar.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Stora nivåskillnader ska byggas som terraser och planteras. Stödmurarna ska ha naturstensyta.

Rökluckorna i gårdsdäcket ska anpassas till gårdskonstruktionerna och byggnadens arkitektur.

På AK- ock K-kvartersområden får tomterna inte inhägnas. På ET-kvartersområden ska staketerna och murarna byggas högklassigt så att de passar ihop med byggnadens arkitektur och de ska kompletteras med planteringar.

Tomtens 24954/5 höjdläge ska anpassas till Ananasparkens höjdlägen.

På ET-kvartersområden ska gröneffektiviteten uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal.

I helheten som består av AK-kvarterens tomter ska gröneffektiviteten uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal. De gemensamma gårdarna ska byggas enligt en helhetsplan för hela kvarteret.

På AK-kvartersområde ska gårdsdäcket byggas och planteras för lek och vistelse och kvarterets gårdar ska byggas för gemensamt bruk.

MILJÖTEKNIK

Gårdar för lek och vistelse och vistelsebalkongerna 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 för vilken det inte ställs krav på ljudnivåskillnad.

Byggnaderna på ET-kvartersområde ska planeras så att det inomhus uppnås för bullrets, stombullrets och vibrationens del, sådana förhållanden som utrymmens användningsändamål förutsätter.

Ifall det på K-kvartersområde placeras inkvarteringsutrymmen eller annan för buller känslig service, ska det vid planeringen försäkras om ET-kvarterets bullerkällor eftersom man inomhus ska uppnå riktvärden för bullernivån, och angående buller samt stombuller ska de förutsättningar uppnås som användningsändamålet förutsätter.

I byggnaderna som är närmast Forsbyvägen och närmast Gustav Vasas väg ska friskluftsintagen filtreras effektivt vid yttertaksnivån så långt från utsläppskällorna som möjligt.

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

Byggnadernas bottenbjälklagskonstruktion ska byggas så att de vid behov kan förses med maskinell ventilation.

BYGGBARHET

Nivån för hängande grundvatten eller för grundvatten får inte sänkas under byggtiden eller sänkas bestående.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

Naturstenmurarna och stenläggningarna som rivs ska användas på planområdet.

Byggandets koldioxidavtryck får inte överstiga det vid byggnadstidpunkten gällande riktvärdet som Helsingfors stad har definierat.

Energieffektiviteten för andra än bostadshöghus ska vara minst 20 % bättre än det gällande normernas minimikrav som ställts för ifrågavarande användningsändamål.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Tontin pysäköintipaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille.

Autopaikat

-asunnot vähintään 1 ap / 135 k-m² asuinkerrosalaa

-liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilat enintään 1 ap / 60 k-m²

Pyöräpaikat

-asunnot 1pp / 30 k-m²

-liike- ja toimistotilat vähintään 1 pp / 50 k-m²

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

TRAFIK OCH PARKERING

Tomtens parkeringsplatser får placeras på en annan tomt.

Bilplatser

-bostäder minst 1 bp / 135 m² bostadsvåningsyta

-affärs-, kontors-, arbets- och serviceutrymmen högst 1 bp / 60 m² vy

Cykelplatser

-bostader 1cp / 30 m² vy

-affärs- och kontorsutrymmen minst 1 cp / 50 m² vy

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
24. kaupunginosan (Kumpula)
korttelia 954
korttelia 24957
puisto- ja katualueita
(muodostuu uusi kortteli 24986)

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
24 stadsdele (Gumtäkt)
kvarteret 954
kvarteret 24957
gatu-, parkområden
(det nya kvarteret 24986 bildas)

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12852

Kaavan nimi/Planens namn
Kumpulan kärki

Diaarinumero/Diarienummer
HEL 2013-005863

Hanke/Projekt
0819_4

Päiväys/Datum
29.8.2023

Laatinut/Uppgjord av
Sari Ollila

Piirtänyt/Ritad av
Outi Hänninen/ Jaana Collanus

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

0 — 100 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000
Mittakaava/Skala 1:1000

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta
3.8.2023 45 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö
Kartoitus/Kartläggning 20.4.2023
Nro/Nr 14/2023

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:
Kylk (ehdotus päivätty) / Stmn (forslaget daterat) 29.8.2023
Nähtävillä (MRL 65§) / Framlagt (MBL 65§)
Hyväksytty/Godkänt:
Tullut voimaan / Trätt i kraft