	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.	Kvartersområde för bilplatser.
	2 metriä 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 tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
37044	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
4	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
MAASALO	Kadun nimi.	Namn på gata.
1350	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
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.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
ak	Rakennusala, jolle tulee sijoittaa autosuoja.	Byggnadsyta där täckt bilplats ska placeras.
~p	Pysäköimispaikka. Sijainti on likimääräinen	Parkeringsplats. Placering är riktgivande.
~js	Jätteiden keräilylle varattu alueen osa, jolle saa sijoittaa jätesuojan ja syväkeräysastian. Sijainti on likimääräinen.	Del av område reserverat för insamling av avfall där skyddstak och djupkärl för avfall får placeras. Läget är riktgivande.
~le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu likimääräinen alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad ungefärlig del av område.
ma	Maanalainen tila.	Underjordiskt utrymme.
u	Uloke. Ulokkeen saa rakentaa vain III-VI kerroksiin eikä ulokkeen rakenteita saa sijoittaa maanvaraisesti maanalaista johtoa varten varatulle alueen osalle.	Utsprång. Utsprång får endast byggas i våningarna III-VI och utsprångets konstruktioner får inte stödas från marken i den del av område som är reserverad för underjordisk ledning.
(37044)	Suluissa oleva numero osoittaa korttelin, jonka autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger kvarteren vilkas bilplatser får förläggas till området.
	Merkinnän osoittamalla rakennusalalla tulee olla yhtenäinen rakennus.	Beteckningen anger en byggnadsyta där en sammanhängande byggnad ska byggas.
ajo	Alueelle oleva ajoyhteys.	Körförbindelse inom området.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.
	Rakennukseen jätettävä sijainniltaan ohjeellinen kulkuaukko.	Riktgivane läge för genomfartsöppning i byggnad.
33dB	Merkintäosoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.	Beteckningen anger byggnadsytas sida där den totala ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar ska vara minst så många decibel som talet anger.
	Pensain istutettava alueen osa.	Del av område som är avsett för plantering av buskar.
o o o o	Istutettava puurivi	Trädrad som ska planteras.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Katu.	Gata.
jk	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.	För områdets interna gångstrafik rserverad del av område.
pp/t	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.	Gata reserverad för allmän gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten.
pp	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Pysäköintitilat, kylmät sivukäytävät, tekniset tilat, väestönsuojat, asukkaiden varastot ja yhteistilat, kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja kerhotilat saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavia tiloja varten ei tarvitse varata autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Ilmanvaihtokonehuoneita saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle, ja ne tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 40% tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

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

Tontilla 37057/11 saa ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen sijoittaa liike- ja toimitiloja.

Parvekkeita ja erkkereitä saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

Parvekkeet
- tulee lasittaa.
- saa rakentaa rakennusalan estämättä.

Autosuojia saa rakentaa.

Kortteleiden 37044 ja 37057 piha-alueet tulee rakentaa yhteiskäyttöisiksi. Yhteiskäyttöiset piha-alueet on rakennettava korttelikohtaisesti laadittujen kokonaissuunnitelmien mukaan.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Korttelissa 37022 maantasokerroksessa sisäpihan puolella tulee jokaiseen asuntoon liittyä oleskelupiha tai terassi.

Maantasoon ei saa muodostua parvekerakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja.

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

Jätehuolto tulee järjestää keskitetysti jätehuoneisiin, syväkeräysastioihin tai jätekatoksiin.

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. Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får man bygga parkeringsutrymmen, kalla sidgångar, tekniska utrymmen, skyddsrum, invånarnas förråd och gemensamma utrymmen såsom förvaringsutrymmen, tvättstugor, torkutrymmen, bastur och klubbutrymmen.

För utrymmen, som får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan behöver inte reserveras bilplatser eller skyddsrum.

Maskinrum för ventilation får byggas ovanför det tillåtna antalet våningar. Maskinrummen ska planeras som en del av byggnadens arkitektur.

Ska minst40 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum.

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.

På tomten nn kan affärs- och kontorslokaler placeras på första och andra våningen.

Balkonger och burspråk får byggas utanför byggnadsytan.

Balkonger
- ska glasas in.
- får byggas utan hinder av byggnadsytan.

Får skyddstak för bilat byggas.

I kvarteret 37044 och 37057 gårdar ska byggas för gemensamt bruk. Yhteiskäyttöiset piha-alueet on rakennettava korttelikohtaisesti laadittujen kokonaissuunnitelmien mukaan.

Stadsbild och byggande

Fasaden i marknivå får inte ge ett slutet intryck.

I kvarter 37022 ska i anslutning till varje bostad i marknivåmot gården byggas en uteplats eller terrass.

Balkongkonstruktionerna får inte bilda utrymmen i marknivå som inte kan utnyttjas.

Tekniska utrymmen och anordningar på taket och fasaden ska integreras i byggnadens arkitektur.

Sophanteringen ska anordnas centralt i soprum, djupbehållare elle med skärmtak för avfall.

Pihat ja ulkoalueet

Tontille tulee istuttaa (maanvaraisia) puita ja pensaita.

Yli 15 auton autopaikat tulee rajata istutuksin.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää.

Ympäristötekniikka

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

Julkisivujen ääneneristävyys tulee mitoittaa siten, että saavutetaan melutason ohjearvot sisällä.

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

Kortteleissa 37044 ja 37022 leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

Rakennettavuus

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille ja katupuuistutuksille, eikä haittaa tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostoille.

Kortteleissa 37044 ja 37057 Ennen tontin rajat ylittävän hankekokonaisuuden tai sen osan rakennusluvan myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys pelastusturvallisuudesta myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta koko rakentamisen tosiasialliselta vaikutusalueelta.

Tonteilla on oikeus sijoittaa tonttijohtonsa viereisten tonttien alueelle.

Ilmastonmuutos

Alueella/tonteilla tulee soveltaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödyntää/tuottaa uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

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

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla.

Korttelien tonttien muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Rakennuksen tai sen osan purkamista koskevan lupahakemuksen mukaan on liitettävä selvitys rakennuksen purkumateriaalien kestävästä käsittelystä.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

korttelissa 37022
- 1 ap/110 k-m2
- vieraspysäköinti 1 ap / 1000 k-m2

korttelissa 37044
- 1 ap/130 k-m2
- vieraspysäköinti 1 ap / 1000 k-m2

korttelissa 37057
- 1 ap/140 k-m2
- vieraspysäköintiä ei tarvitse osoittaa tontilla.

kaikilla korttelialueilla

- Jos vähintään 50 autopaikkaa toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10%
- Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asutoja, voidaan autopaikkojen määrää näiden osalta vähentää 20 %.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- asuinkerrostalot 1 pp / 30 k-m2. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin tai talousrakennuksiin.

- ulkona sijaitsevissa pyöräpysäköinnin paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Gårdar och utomhusområden

På tomten ska träd och buskar planteras direkt på marken.

Bilplatser för fler än 15 bilar ska avgränsas med planteringar.

Obebyggda tomtdelar som inte används som gångvägar, lekplatser eller för parkering ska planteras och livskraftigt trädbestånd ska bevaras.

Miljöteknik

Markens kontaminering och behovet av sanerin ska utredas före man börjar bygga. Vid behov ska kontaminerad mark saneras före området tas i bruk (för detaljplanens användningsändamål).

Fasadernas ljudisoleringsförmåga ska dimensioneras så att riktvärden för bullernivå uppnås inomhus.

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

i kvarteret 37044 och 37022 gårdar för lek och vistelse ska placeras och vid behov skyddas mot buller så att man på dessa uppnår bullernivåns riktvärden dag och natt.

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

Byggbarhet

Utrymmen under marknivå ska placeras, schaktas och förstärkas så att de eller byggandet av dem inte förorsakar skada på byggnader, på övriga utrymmen eller konstuktioner under marknivå eller på gator och gatuträd. Samhällstekniska nätverk får inte heller förorsakas olägenhet eller skada.

I kvarteren 37044 och 37057 före en projekthelhet som överskrider tomtgränser eller före en del av denna helhet beviljas bygglov ska sökanden göra en utredning över räddningssäkerheten där hela byggprojektets faktiska verkningsområde, också utanför bygglovsområdet, har beaktats.

Tomterna har rätt att placera sina tomtledningar på bredvidliggande tomt.

Klimatförändringen

På området/tomterna ska principerna för lågenergibyggande tillämpas och förnybar energi ska utnyttjas/produceras. Anordningarna för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

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

Dagvatten ska fördröjas på tomten.

I helheten som består av kvarterens tomter ska gröneffektiviteten uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal.

Till bygglov för rivning av en byggnad eller en del av byggnaden ska en utredning över hållbar hantering av rivningsmaterial bifogas.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatserna:

I kvarteren 37022
- 1 bp / 110 m2 vy
- gästparkering 1 bp / 1000 m2 vy

I kvarteren 37044
- 1 bp / 130 m2 vy
- gästparkering 1 bp / 1000 m2 vy

I kvarteren 37057
- 1 bp / 140 m2 vy

på alla kvarterområden

- Om minst 50 bilplatser byggs centraliserat utan reserverade platser kan det totala antalet platser minskas med 10 %
- Ifall det byggs stadens eller ARA-hyresbostäder påtomten får bilplatsernas antal för dessa minskas med 20 %.

Minimantalet cykelplatser:

- flervåningshus 1 cp / 30 m2 vy. Minst 75 % av dem ska placeras i byggnader eller i ekonomibyggnader.

- cykelplatser som är belägna utomhus ska ha möjlighet för ramlåsning.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
37. kaupunginosan (Pukinmäki)
korttelin 37022 tonttia 8
korttelin 37044 tontteja 2 ja 3
ja autopaikkojen korttelialuetta
korttelin 37057 tonttia 4
ja katualuetta

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
37 stadsdelen (Bocksbacka)
kvarteret 37022 tomten 8
kvarteret 37044 tomterna 2 och 3
och kvartersområde för bilplatser
kvarteret 37057 tomten 4
och gatuområde

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12706

Kaavan nimi/Planens namn
Säterinportti 3, Säterintie 7 ja 9, Madetojankuja 1 ja Karhusuontie 12

Diaarinumero/Diarienummer
HEL 2019-001734

Hanke/Projekt
0742_57

Päiväys/Datum
26.10.2021

Laatinut/Uppgjord av
Joakim Kettunen

Piirtänyt/Ritad av
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
11.02.2021 8 §,Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö
Kartoitus/Kartläggning 30.12.2020
Nro/Nr 28/2019

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Kylk (ehdotus päivätty) Stmn (förslaget daterat)	26.10.2021
Kylk (päätös ehdotuksesta) Stmn (beslut om förslaget)	26.10.2021
Nähtävillä (MRL 65§) Framlagt (MBL 65§)	15.3.2021-13.4.2021
Hyväksytty/Godkänt: Kvsto/Stge	15.6.2022
Tullut voimaan Trätt i kraft	27.9.2023