

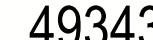
## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

### AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Osa-alueen raja.

 Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

**49**

**49343**

Korttelin numero.

1 Ohjeellisen tontin numero.

LAAJASALON

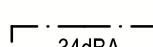
Kadun nimi.

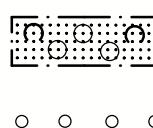
3020 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

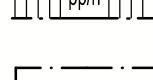
3940+m200 Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määärän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismääärän, toinen luku liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimäismääärän.

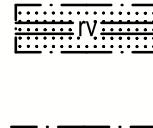
VI Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksien tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Laajasalonien varren rakennusten ensimmäinen kerros on Laajasalonien tasolla.

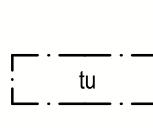
+6.8 Kadun likimääräinen korkeusasema.

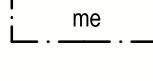
 Rakennusalta.

 Rakennusalta, johon saa sijoittaa pihakannen alle autopaikkoja, varastojaa, kiinteistöhuoltotiloja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon. Pihakannelle tai pihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja tai jätehuollon tiloja. Pihaksi on osittain istutettava ja rakennettava leikkipaikoiksi ja ulko-oleskelupaikoiksi.

 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Rakennuksen saa päädyssä rakentaa kiinni rakennusalan rajalla myös parvekkeilla ja viherhuoneilla.

 Ohjeellinen rakennusalta johon saa sijoittaa jäte-, varasto- ja teknisiätaloja yhteen yksikerroksiseen enintään 100 k-m2 laajuisseen rakennukseen, ajoluischia sekä maantason autopaikkoja. Rakennukseen on varattava vähintään 20 m2:n suuruisen tila jakelumuuntamoa varten. Rakennuksessa on oltava viherkatto.

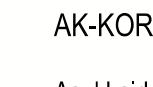
 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristyvyyden liikennemelu vastaan on oltava vähintään luvun osoittama desibelimääärä.

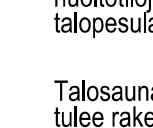
 Puilla ja pensailla istutettava likimääräinen alueen osa.

 Istutettava puurivi.

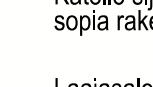
 Katu.

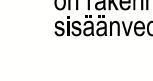
 Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

 Raitiovaunuliikenteelle varattu likimääräinen katualueen osa.

 Raitiovaunuliikenteelle varattu viherraitiotienä rakennettava katualueen osa, sijainti ohjeellinen. Viherraitiotiemerkitä on ohjeellinen.

 Maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa.

 Kadun ylittävä kevyen liikenteen siltayhteys.

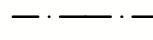
 Katualueen raja osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää tontille.

 Tulvareittiä varten varattu alueen osa.

 Alue on istutettava ajoratojen puolella puurivillä, puilla ja pensailla, ja sille on rakennettava korttelin 49036 tontin 1 Laajasalonien katualueen vastaisen rajaan suuntainen riittävän korkea melueste sekä tukimuuri tai luiska. Muilta osin alue on liitettävä suoraan katualueen korkoihin. Meluesteen ja tukimuurin on oltava arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja sen on sovittava yhteen Laajasalonien puolella korttelin 49343 tontin 1 julkisivujen arkkitehtuurin kanssa.

## DETALJPLANEDETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

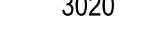
 Kvartersområde för flervåningshus.

 Linje 2 m utanför planområdets gräns.

 Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

 Gräns för delområde.

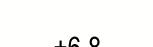
 Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

 Stadsdelsnummer.

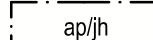
 Kvartersnummer.

 Nummer på riktgivande tomt.

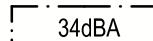
 Namn på gata.

 Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

 Talserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger maximivåningsytan för den användning som anvisats för kvarteret, det andra talet anger minimivåningsytan för affärslokaler.

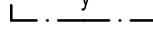
 Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, byggnaden eller i en del därv. Vid Degerövägen är byggnadens första våning på Degerövägens nivå.

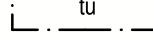
 Ungefärlig markhöjd för gata.

 Byggnadsyta.

 Byggnadsyta, där under gårdsräcket bilplatser, förråd, utrymmen för fastighetsskötsel och tekniska utrymmen får byggas i ett plan. Parkering eller utrymmen för avfallshantering får inte förläggas till gårdsräcket eller gården. Gårdsräcket ska delvis planteras och byggas för lek- och utevistelse.

 Pilens anger den sida av byggnadsytan, som byggnaden ska tangera. I gaveln får byggnaden tangera även med hjälp av balkonger och grönrum.

 Riktgivande byggnadsyta, där utrymmen för avfall, förråd och teknik får placeras i en enväningsbyggnad, som är maximalt 100 m2 vy, samt körrampen och parkering i markplanet. Byggnaden ska reserveras ett utrymme på minst 20 m2 för distributionstransformator. Byggnaden ska förses med gröntak.

 Beteckningen anger att ljudisoleringen i ytterväggar, fönster och andra konstruktioner ska vara minst den decibelmäss som talet utvisar mot denna sida av byggnadsytan.

 Ungefärligt del av område som ska planteras med träd och buskar.

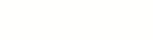
 Trädrad som ska planteras.

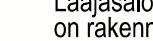
 Gata.

 Del av område som är reserverad för allmän gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.

 För spårtrafik reserverad ungefärlig del av gatuområde.

 För spårvagnstrafik reserverad del av gatuområde som ska byggas som en grön spårväg, riktgivande läge. Beteckning för grön spårväg är riktgivande.

 För underjordiska ledningar reserverad del av område.

 För lätttrafik avsedd broförbindelse över gata.

 Del av gatuområdets gräns där in- och utfart till tomten är förbjuden.

 För flödeskutt reserverad del av område.

 Området ska planteras på körbanornas sida med trädade träd och buskar. På området ska, i kvarter 49036 tomt 1, utmed gränsen mot Degerövägen i dess riktning, byggas ett tillräckligt högt bullerhinder och en stödmur eller en släck. Till övriga delar ska området anslutas direkt till gatuområdets höjder. Bullerhindret och stödmuren ska vara arkitektoniskt högklassiga och anpassas till fasadarkitekturen i kvarter 49343, tomt 1.

## BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

### PÅ AK-KVARTERSOMRÅDEN

Förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende ska åtminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fritidslokal.

Bastu med uteplats samt fritidslokal för invånarna ska byggas på vinden eller i översta våningen.

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

Nödvändiga tekniska anordningar på taket ska anpassas till byggnadens arkitektur.

På fasaderna mot Degerövägen och Rävsundsvägen ska

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittäviä varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen apuliat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila.

Talosauna ja siihen liittyvä ulkotila sekä asukkaiden vapaa-ajantila tulee rakentaa ullakolle tai ylimpään kerrokseen.

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

Katolle sijoitettavien välittämättömien teknisten laitteiden tulee sopia rakennuksen arkkitehtuuriin.

Laajasalonien ja Reposalmentien puoleisilla julkisivuilla parvekkeet

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittäviä varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen apuliat: talipesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila.

Talosauna ja siihen liittyvä ulkotila sekä asukkaiden vapaa-ajantila tulee rakentaa ullakolle tai ylimpään kerrokseen.

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

Katolle sijoitettavien välittämättömien teknisten laitteiden tulee sopia rakennuksen arkkitehtuuriin.

Laajasalonien ja Reposalmentien puoleisilla julkisivuilla parvekkeet

## **KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN**

Rakennuksissa tulee olla tasakatto tai pulpettikatto.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Pääosa maantasokerroksen tiloista tulee avautua katualueille ja tiloihin tulee sijoittaa asumisen aputilojia tai liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja.

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä tai muurausen päälle tehtyä rappausta.

Kaikkiin asuntoihin tulee liittyä parveke.

Laajasalontien ja Reposalmentien puoleisilla julkisivuilla parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Parvekkeissa tulee olla pinna- tai umpikaide, joka on ilmeeltään yhtenäinen muun julkisivun kanssa.

## **PIHAT JA ULKOALUEET**

Rakentamatta jävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa.

Tukimuurien ja muiden rakenteiden tulee sopia rakennusten arkkitehtuuriiin.

## **YMPÄRISTÖTEKNIIKKA**

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitetävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen korttelissa 49343 tontilla 1.

Raitiotie tulee suunnitella siten, ettei raitiolikenteen aiheuttama tärinä tai runkoäni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja asuinrakennusten sisätiloissa.

Laajasalontien, Reposalmentien ja raitiolinjan sekä siihen liittyvän katualueen jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikennemelun torjuntatarpeeseen ja viihtyisän ympäristön suunnittelun erityisesti olemassa olevien asuintonttien kohdalla.

Oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutaso ohjeарво päivällä ja yöllä.

Asunnot ja oleskeluparvekkeet eivät saa avautua ainoastaan Laajasalontien tai Reposalmentien suuntaan liikenteen haittojen vuoksi.

Viherhuoneita saa rakentaa oleskeluparvekkeiden sijasta, jos kyseisillä oleskeluparvekkeilla ei saavutetaan melutaso ohjeарвоja.

Laajasalontien ja Reposalmentien varrella rakennuksen ilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna rakennuksen siltä puolelta jolle ei ole asetettu äänitasoerovaatimuksia tai riittävän etäältä katualueesta.

Leikki ja oleskeluun tarkoitettu piha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutaso ohjeарво päivällä ja yöllä.

## **ILMASTONMUUTOS HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN**

Tontilla tulee soveltaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödyntää uusiutuvaa energiata. Uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Rakennuksissa tulee olla viherkatto alle 8-kerroksisisissä rakennusosissa.

Tällä asemakaava-alueella noudatetaan Helsingin kaupungin hulevesiohjelman prioriteettijärjestystä.

## **LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI**

AK-korttelialueella autopaikkojen määrät ovat:

- Asuinkerrostalot: vähintään 1 ap/130 k-m2.

- Myymälät: vähintään 1 ap/100 k-m2.

- Ravintolat: vähintään 1 ap/150 k-m2.

- Toimistot: vähintään 1 ap/100 k-m2.

Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää näiden osalta vähentää 20 %:lla.

Jos vähintään 50 autopaikkaa toteutetaan keskitetysti nimeämätöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10%.

Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liityväsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käytömahdollisuuden, autopaikkoja vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöauto-paikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

AK-korttelialueella pyöräpaikkojen määrät ovat:

- AK-korttelialueella vähintään 1 pp/30 k-m2, joista 75% on sijoitettava rakennuksiin, piha- tai katutasoon.

- Vieraspysäköinnin osalta vähintään 1 pp/1000 k-m2, jotka sijoitetaan asuinrakennusten sisäänkäyntien yhteyteen.

- Toimistot: vähintään 1 pp/50 k-m2.

- Myymälät: vähintään 1 pp/50 k-m2.

- Ravintolat: vähintään 1 pp/15 asiakaspaijkaa.

- Työntekijöille (pl. toimistot) vähintään 1 pp/3 työntekijää.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

## **STADSBILD OCH BYGGANDE**

Byggnaderna ska förses med plant tak eller pulpettak.

Fasaden i marknivå får inte ge ett slutet intryck. Största delen av lokalerna i marknivå ska öppna sig mot gatan och i dessa ska placeras hjälputrymmen för boendet eller affärs-, kontors-, arbets- och servicelokaler.

Byggnadens fasadmaterialet ska vara platsmurat eller platsmurat tegel med putsyta.

Alla bostäder ska ha en balkong.

På fasaderna mot Degerövägen, Mjölövägen och Rävsundsvägen balkonger ska byggas som indragna balkonger så att de bildar en enhetlig fasadyta.

Balkongerna ska ha pinnräcken eller slutna räcken som utformas i enlighet med den övriga fasaden.

## **GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN**

Obebyggda tomtdelar som inte används som gångvägar, lekplatser eller för parkering ska planteras.

Stödmurar och övriga konstruktioner ska anpassas till byggnadernas arkitektur.

## **MILJÖTEKNIK**

Markens kontaminering och behovet av sanering ska utredas före man börjar bygga. Vid behov ska kontaminerad mark saneras före området tas i bruk på tomt 1 i kvarter 49343.

Spårväg ska planeras så att vibration eller stomljud som förorsakas av spårvägstrafiken inte överstiger de maximivärden som eftersträvas inomhus i byggnaderna.

Vid den fortsatta planeringen av Degerövägen, Rävsundsvägen och spårvägen med anslutande gatuområde ska man, framför allt på befintliga bostadstomter, fästa speciell uppmärksamhet vid förebyggande av trafikbuller och vid planering av trivsam miljö.

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

Bostäderna och balkongerna får inte vara riktade enbart mot Degerövägen eller Rävsundsvägen på grund av trafikens skadeverkningar.

Grönrum får byggas istället för balkonger, om man inte för balkongerna uppnår riktvärden för ljudisoleringen.

Vid Degerövägen och Rävsundsvägen byggnadens friskluft ska filtreras effektivt och ska vara beläget på den sida av byggnaden som inte har några krav på ljudisolering, eller tillräckligt avlägsen från gatuområden.

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 KLIMATFORANDRINGEN**

På tomten ska principerna för lågenergibyggnande tillämpas och förnybar energi ska utnyttjas. Anordningarna för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

Tomtens gröneffektivitet ska uppfylla Helsingfors grönutefaktors målsättningstäle.

Byggnadernas byggnadsdelar som är under 8 våningar ska ha gröntak.

På detta detaljplansområde följs Helsingfors stads dagvattenprograms prioritetsordning.

## **TRAFIK OCH PARKERING**

På AK-kvartersområden bilplatsernas antal är:

- Flervåningshus: minst 1 bp/130 m<sup>2</sup> vy.
- Butiker: minst 1 bp/100 m<sup>2</sup> vy.
- Restauranger: minst 1 bp/150 m<sup>2</sup> vy.
- Kontor: minst 1 bp/100 m<sup>2</sup> vy.

Om man bygger stadens eller ARA-hyresbostäder på tomten får bilplatsernas antal för dessa minskas med 20%.

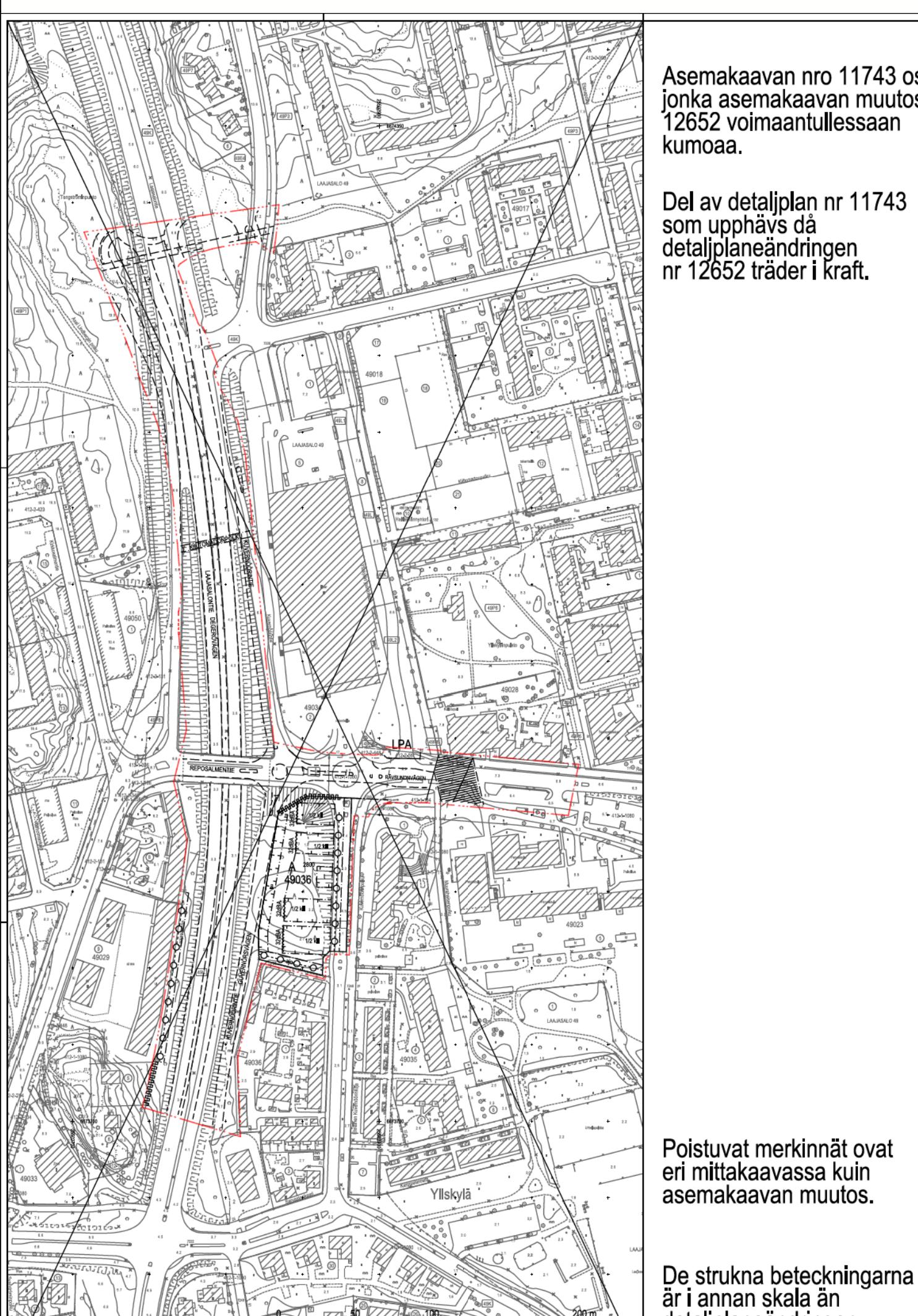
Om minst 50 bilplatser byggs centralisering utan reserverade platser kan det totala antalet platser minskas med 10 %.

Om tomten ägare eller förvaltare anvisar permanent anslutning till bilpoolsystemet eller på annat sätt reserverar bolagets invånare en möjlighet att använda bilpoolsbilar, kan bilplatsernas minimiantal minskas med 5 bp per bilpoolsbilplats, dock sammanlagt högst 10 %.

På AK-kvartersområden antalet cykelplatser är:

- På AK-kvartersområden minst 1 cp/30 m<sup>2</sup> vy, varav 75% ska placeras inomhus i gårds- eller gatunivå.
- För besöksplatser minst 1 cp/1000 m<sup>2</sup> vy. Dessa ska placeras nära bostadsbyggnadernas entréer.
- Kontor: minst 1 cp/50 m<sup>2</sup> vy.
- Affärer: minst 1 cp/50 k-m<sup>2</sup>.
- Restauranger: minst 1 cp/15 kundplatser.
- Minst 1 cp/3 arbetsplatser (exkl. kontor).

På detta detaljplanområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



**ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:**  
49. kaupunginosan (Laajasalo)  
korttelia 49036 tonttia 4, osaa  
korttelia 49039 ja katualueita  
(muodostuu uusi kortteli 49343)

## **DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:**

49 staddelen (Degerö)  
kvarteret 49036 tomt 4, del av  
kvarteret 49039 och gatuområden  
(det nya kvarteret 49343 bildas)

