



### RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

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

Talosauna ja siihen liittyvä ulkotila sekä asukkaiden vapaa-ajantila tulee rakentaa ylämpään kerrokseen.

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

### KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Jollaksentien varrella maantasokerroksen julkisivuissa on oltava suuria ikkunoita.

Maantasokerroksen julkisivuun tulee poiketa muiden kerrosten julkisivusta, värin, materiaalin tai pintakäsittelyn osalta.

Maantasokerroksessa tulee jokaiseen asuntoon liittyä oleskelupiha tai terassi.

Maantasoon ei saa muodostua parvekerakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja.

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyrapausta tai puuverhottuja. Myös aurinkoenergiaa keräävien materiaalien käyttö julkisivuissa on sallittu.

Rakennuksen julkisivujen on oltava vaaleita.

Pysäköintitilan julkisivu tulee käsitellä yhteneväisesti rakennuksen muun julkisivun kanssa.

Rakennuksissa on oltava tasakatto.

Teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Tontille ei saa rakentaa talousrakennuksia.

Jättilä tulee sijoittaa maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Tonttien 2 ja 3 jättilä saa sijoittaa tontille 1.

### PIHAT JA ULKOALUEET

Tonttia ei saa aidata. Liittyminen virkistysalueeseen tai toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti.

Tonteille saa rakentaa yhteisen leikkipaikan niin, että se sijaitsee jollakin tonteista.

Korttelin piha-alueet tulee rakentaa yhteiskäyttöisiksi ja yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Piha-alueet on jäsennettävä pintamateriaalin, istutuksen kalustuksen ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja oleskelutiloiksi ympäröivään rannikkomaisemaan sovitteen.

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

Tontille tulee istuttaa maanvaraisia, paikalliseen maisemaan soveltuvia puita, pensaita ja muuta lajistoa.

Pihakannelle ei saa sijoittaa autopaikkoja eikä jätehuoltoa.

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

Pihakanteen rakennettavat savunpoistoluukut tulee suunnitella osana piharakenteita ja rakennuksen arkkitehtuuria.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Tonttialueella louhinnan ja täyttöjen määrä tulee olla tarkoin perusteltua ja huomioida maastonmuodot. Kallioleikkauksia ei saa jättää näkyviin, vaan ne tulee peittää maaluisin ja sovittaa maastoon.

### RAKENNETTAVUUS

Map-merkityissä tiloissa ei tarvitse rakentaa tonttien rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitella alueita yhtenä kokonaisuutena riittävän paloteknisen turvallisuustason saavuttamiseksi.

Varatieportaan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

### ILMASTONMUUTOS HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Tonteilla tulee hyödyntää / tuottaa uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitettu laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Asuinkerrostalojen energiatehokkuuden tulee olla 10% tiukempi kuin voimassa olevissa asetuksissa oleva vähimmäistaso.

Hulevesiä tulee viivytellä tontilla ja johtaa erilliseen hulevesirakenteeseen tai maanvaraiselle pihan osalle. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

Vettä läpäisemättömiä pintoja tulevia hulevesiä tulee viivytellä siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mloitustilavuuden tulee olla 1 kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja kohden, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Hulevesien viivytys tulee järjestää samassa korttelissa sijaitsevien tonttien yhteisinä ratkaisuna.

Tonttien viherteknisten tulee täyttää Helsingin viherteknisten tavoiteluku.

### BYGGNADSRÄTT OVH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende ska åtminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torrkum, gemensam bastu och fritidslokal. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Bastu med uteplats samt fritidslokal för de boende ska byggas i översta våningen.

Minst 40 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta ska utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum.

### STADSILD OCH BYGGANDE

Fasaden i marknivå får inte ge ett slutet intryck.

Fasaden i marknivå vid Jollasvägen ska ha stora fönster.

Fasaden i marknivå ska avvika från de övriga våningarnas fasader till färg, material eller ytbehandling.

I anslutning till varje bostad i marknivå ska byggas en uteplats eller en altan.

Balkongkonstruktionerna får inte bilda utrymmen i marknivå som inte kan utnyttjas

Byggnadens fasadmaterialet ska vara plattsmurat tegel, plattsmurat tegel med putsyta eller träpanelering. Användning av material som lagrar solenergi är också tillåtet.

Byggnadens fasader ska vara ljusa.

Parkeringshusets fasad ska enhetligt behandlas som byggnadens övriga fasad.

Byggnaderna ska ha platt tak.

Tekniska anordningar ska vara en del av byggnadens arkitektur.

På tomten får inte byggas ekonomibyggnader.

Soprum ska placeras i underjordiskt parkering.

Tomtens 2 och 3 soprum får placeras på tomten 1.

### GÄRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Tomten får inte inhägnas. Tomten ska anslutas till område för närrekreation eller annan tomt så att gränsen inte markeras.

För tomterna får byggas en gemensam lekplats som får placeras på en av tomterna.

Kvarterets gårdar ska byggas för gemensamt bruk och enligt en enhetlig plan. Gårdar ska med hjälp av ytmaterial, plantering, möbler och belysning utarbetas som trivsamma platser för lek och vistelse så att de anpassas efter kringliggande kustlandskapet.

Obebyggda tomtdelar som inte används som gångvägar, lekplatser eller för parkering ska planteras och livskraftigt trädbestånd på dessa ska bevaras och skyddas inom arbetsplatstiden.

På tomten direkt på marken ska planteras träd, buskar och andra arter, som anpassas sig till lokalt landskap.

På gårdsdäcket får inte placeras bilplatser eller sophantering.

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

Rökluckorna i gårdsdäcket ska anpassas till gårds-konstruktionerna och byggnadens arkitektur.

På tomtgränserna får inte byggas staket.

På tomtområdet ska schaktning och utfyllnad vara grundlig argumenterad och terrängens form beaktas. Schakter får inte lämnas fram, utan de ska täckas med markslänter och anpassas efter terrängen

### BYGGBARHET

I utrymmen med beteckningen map behöver gransväggar mellan tomtar inte byggas. Om gransväggar inte byggs ska man vid planeringen av brandtekniska lösningar behandla områdena som en helhet så att en tillräcklig brandsäkerhetsnivå uppnås.

Reservutgångstrappa får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

### BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

På tomterna ska förnybar energi utnyttjas/produceras. Anordningarna för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

Flervåningshusens energieffektivitet ska vara 10 % strängare än minimikravet i gällande förordningar.

Dagvatten ska fördröjas på tomten och ledas till obebbyggt gårdsområde. Ytmaterial som inte släpper igenom vatten ska undvikas.

Dagvatten från ytor som inte släpper igenom vatten ska fördröjas så att fördröjningsåtkör, bassänger eller magasin dimensioneras för en volym på 1 kubikmeter per varje hundra kvadratmeter yta som inte släpper igenom vatten och dessas översvämning ska planeras.

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

Tomternas gröneffektivitet ska uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal.

### LIKENNE JA PYSÄKÖINTI

#### AK-korttelialueella autopaikkojen määrät ovat:

-Asuinkerrostalot: vähintään 1 ap / 100 k-m2

-Vieraspysäköinnin osalta vähintään 1 ap / 1000 k-m2

Liikkumiseistelle tulee varata 1 ap / 30 tavallista pysäköinti-paikkaa kohden. Liikkumiseisteen pysäköintipaikat eivät lisää pysäköintipaikkojen kokonaismäärää.

#### AK-korttelialueella polkupyöräpaikkojen määrät ovat:

-Asuinkerrostalot: 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.

Asukkaiden ja vieraspysäköinnin paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

#### Pysäköintivelvoitteita koskevat muut määräykset:

Korttelin autopaikat tulee rakentaa keskitetysti yhteiskäyttöiseen pysäköintilaitokseen.

Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöjärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako.

### TRAFIK OCH PARKERING

#### Bilplatser i AK-kvarteren är:

-Flervåningshus: minst 1 bp / 100 m2 vy

-Gästbilplatser minst 1 bp / 1000 m2 vy

För personer med nedsatt rörlighet ska reserveras 1 bp / 30 normala bilplatser. De bilplatser som är reserverade för personer med nedsatt rörlighet ökar inte det totala antalet bilplatser.

#### Cykelplatser i AK-kvarteren är:

-På AK-kvartersområden minst 1 cp / 30 m2 vy, varav 75 % ska placeras i byggnaderna i gårds- eller gatunivå.

-Gästcykelplatser minst 1 cp / 1000 m2 vy, som ska placeras nära bostadshusens entréer.

De boendes cykelplatser och gästcykelplatserna ska förseas med stolmläs.

#### Ytterligare bestämmelser gällande parkeringsplatser:

Kvarterens bilplatser ska byggas koncentrerat i ett gemensamt parkeringshus.

Om tomtens ägare eller förvaltare anvisar permanent anslutning till ett bilpoolsystem eller på annat sätt erbjuder de boende i bolaget en möjlighet att använda bilpoolbilar kan bilplatsernas minimiantal minska med 5 bp per bilpoolbilplats, sammanlagt dock högst 10 %.

På detta detaljplaneområde ska för kvarteretsområdet utarbetas en separat tomtindelning.

**ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:**  
49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas) lähivirkistysaluetta (muodostuu uusi kortteli 49264)

**DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:**  
49 stadsdelen (Degerö, Jollas) närrekreatiområde (det nya kvarteret 49264 bildas)

### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Lähivirkistysalue.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

Kadun nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Maanpinnan tai kansirakenteen likimääräinen korkeusasema.

Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.

Rakennusala.

Maanalainen pysäköintitila.

Jalankululle varattu katu.

Ajoyhteys.

Pysäköintipaikka.

### DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvarteretsområde för flervåningshus.

Område för närrekreation.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarterets-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktigivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen poistamista.

Kvarteretsnummer.

Nummer på riktigivande tomt.

Namn på gata.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Ungefärlig höjd för markyta eller däckskonstruktion.

Högsta tillåtna höjd för byggnadens yttertak.

Byggnadsyta.

Underjordisk parkering.

Gata reserverad för gångtrafik.

Körförbindelse.

Parkeringsplats.

**HELSINKI**  
**HELSINGFORS**

Kaavan nro/Plan nr  
**12680**

Diarienumero/Diarinumnummer  
HEL2020-000365

Hanki/Projekt  
4387\_6

Päiväys/Datum

**Asemakaavoitus**  
**Detaljplanläggning**

Kaavan nimi/Planens namn  
**Jollaksentie 64**  
**Jollasvägen 64**

Laatinut/Uppgjord av  
**Leena Holmila**

Plintäny/Ritad av  
**Juha-Pekka Konttinen**

Vs. asemakaavapäällikkö/TT-stadsplanechef  
**Tuomas Hakala**

0 100 m  
Tasakoordinaattito/Plankoordinatsystem ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000 Mittakaava/Skala 1:1000

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskartan §. Kartat ja paikkatiedot -yhteiskön päällikkö Kartollus/Kartläggning 12.10.2020 Nro/Nr 30/2020

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Nähtävillä (MRL 655)  
Framlagt (MRL 655)

Hyväksytyt/Godkänt:

Tullut voimaan  
Trätt i kraft