



Asemakaavan nro 9420 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12467 voimaantullessaan kumooa. Del av detaljplan nr 9420 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12467 träder i kraft. Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos. Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

VP
KIELOSAARENPUISTO
KONVALJEHOLMSPARKEN
KIELOSAARENPOIKU
KONVALJEHOLMSTIGEN

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

- AK** Asuinrakennusten korttelialue.
- 2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Ohjeellinen osa-alueen raja.
- Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- 30145** Korttelin numero.
- 6 Ohjeellisen tontin numero.
- 5300 Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
- VI Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- +7.0 Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasetus.
- Rakennuksen vesikatkon ylimmän kohdan korkeusasetus.
- Rakennusala.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Kannenalainen tila, jonne saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon.
- Leikki- ja oleskelualueeksi varattu ohjeellinen alueen osa.
- Puilla ja pensailla istutettava tai istutettavana pidettävä maanvarainen alueen osa.
- Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
- Suojeltava puu.

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttella käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Pysäköintilaitoksessa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseinää.

Tontin pilaantunut maaperä on pääosin kunnostettu. Alueelle jääneet pilaantuneet maat tulee ottaa huomioon rakentamiseen ryhtyessä.

ASUINRAKENNUKSET

Tontin rakennusoikeus tulee jakaa vähintään kolmeen erilliseen asuinrakennukseen.

Asuinrakennuksilla tulee olla keskenään erillaisia pohjamuotoja ja/tai kerroslukuja.

Julkisivumateriaalin on oltava pääosin paikalla muurattu tiili, muuratu pinnan päälle tehty rappaus tai siammaus, tai puu.

Rakennusten tulee olla julkisivumateriaaleiltaan yhteneviä, mutta värisävyjen vaihtelu on sallittua. Pihan puolelle jäävien julkisivujen materiaali voi poiketa muista julkisivusta ja olla säilyttämättä vaaleampi.

Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen tai pysäköintihalliin.

Kaikkia asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi varasto- ja huolto-tiloja, tarvittaessa myös eristysvarustein kuten polttopöydän säilytykseen kuivina.

Kaikkia 1 200 k-m² suuremmissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopesula.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesulatilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Muusantorin laidalla sijaitsevan rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tulee olla vähintään 100 k-m² Muusantorille avautuvia, suuria ikkunoita varustettuja ilke-, toimitus-, työtai yhteistiloja.

Porrashuoneesta tulee olla esteetön yhteys katutasolle (n. +3.3) ja pihakannelle (n. +7.0).

Asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 m viereisen katualueen pinnan yläpuolella.

Muusantolun puolella on maantasokerroksessa oltava suuret ikkunat.

Muusantorin laidalla sijaitseva rakennuksesta tulee avautua ikkunoilla ja parvekkeilla Muusantorille.

Parvekkeiden on oltava ripustettuja tai sisäanvedettyjä. Ulko- ja sisäpuolelta balkongit ja terassit saa rakentaa maasta.

Tontin ulkoreunalla on parvekkeet rakennettava kokonaisuudessaan sisäanvedettyinä.

Parvekkeet saavat ulottua rakennusalan ylös.

Ulkoseinien eteen saa rakentaa kerrosalan lisäksi viherhuoneita, lasikustaita, lasitetuja parvekkeita ja luhikäytäviä, joita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Tekniset tilat ja laitteet, kuten ilmapuhaltokonehuoneet, tulee rakentaa kokonaisuudessaan osoitettu vesikatkon korkeimman sallitun korkeusasetaman alapuolelle.

Katolle sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden on sovitava rakennuksen arkkitehtuurin.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.
Linje 2 m utanför planområdets gräns.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Riktigivande gräns för del av område.
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
Kvartersnummer.
Nummer på riktgivande tomt.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
Ungefärliga höjdläge för markplan eller gårdsdäck.
Högsta höjd för byggnadens vattentak.
Byggnadsyta.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
Utrymme under däck där bilplatser och tekniska utrymmen i en nivå får byggas.
För lek och utvistelse reserverad riktigivande del av område.
Del av obebyggt område där planteringar bibehålls eller där träd och buskar ska planteras.
Ungefärligt läge för in- och utfart.
Träd som skall skyddas.
Vid planering av brandtekniska lösningar ska kvarteret behandlas som en helhet för att uppnå en tillräcklig säkerhetsnivå. I parkeringsanläggningen behöver inte skiljeväggar byggas vid tomtgränsen.
Tomtens kontaminerade mark har i huvudsak sanerats. Den kontaminerade jord som lämnats på området ska beaktas vid byggandet.
BOSTADSBYGGNADER
Bostadsbyggnaderna ska ha sinsemellan olika planlösningar och/eller våningstal.
Fasadmaterialet ska huvudsakligen vara på platsen murat tegel, rapping eller slaming pämurad yta, eller trä.
Byggnadernas fasadmateriäl ska vara enhetligt, men färgnyanserna får variera. Fasadmaterialet mot gården kan avvika från övriga fasader och vara ljusare till sin nyans.
Avfallsutrymmen ska placeras i byggnaden eller i parkeringshall.
I alla bostadsprojekt ska det byggas tillräckligt med förräds- och serviceutrymmen för invånarna, vid behov också för speciella ändamål som till exempel förvaring av ved.
I alla bostadsprojekt som överstiger 1 200 m² våningsyta ska det byggas tillräckligt med gemensamma friluftsutrymmen och minst en trätstuga för invånarna.
Invånarnas gemensamma förräds-, service- och friluftsutrymmen samt tvättsugor får byggas utöver detaljplanens våningsyta.
I byggnaden invid Musans torg ska i första våningen finnas minst 100 m² vaffärs-, verksamhets-, arbets- eller gemensamma utrymmen med stora fönster mot Musans torg.
Trapphuset ska ha en tillgänglig utgång till gatunivån (c. +3.3) och till gårdsdäcket (c. +7.0).
Bostadsrummens golv ska ligga minst 0,7 m över intilliggande gatas nivå.
Mot Musans stig ska finnas stora fönster i markplansvåningen.
Byggnaden invid Musans torg ska ha fönster och balkonger som öppnar sig mot Musans torg.
Balkongerna ska vara upphängda och in- och utvändigt utrustade balkonger får inte stötas från marken.
Vid tomtens yttre gräns ska balkongerna byggas helt indragna.
Balkonger får sträcka sig utanför byggnadsytan.
Framför ytterväggarna får utöver våningsytan byggas grönmur, glasverander, inlaggade balkonger och loftgångar, för vilka inte behöver byggas bilplatser.
Tekniska utrymmen och installationer, t.ex. ventilationsrum, ska i sin helhet byggas nedanför angiven högsta tillåtna höjd för vattentaket.
Tekniska utrymmen och installationer ska anpassas till byggnadens arkitektur.

PIHA-ALUEET

Tontin maanvarainen keskoska tulee säilyttää tai rakentaa pihakannen korkeusasetaman yläpuolelle nousevana mäkenä. Mahdollista paljastuvaa avokalliota tulee säästää.

Maanpinnan ja pihakannen korkeusasetamat tulee suunnitella siten, että ne liittyvät toisiinsa mahdollisimman luonnollisesti ja saumattomasti luisiin ja terassoinnein, joihin liittyy istutuksia. Korkeita tukimureja tulee välttää.

Pihakannelle tulee olla pääsy tontin korkeimmalle kohdalle.

Tukimuurien on oltava luonnonkiviäpintaisia.

Kansirakenteiden kantavuutta ja korkeusasetamaa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon kasvuolosuhteiden, kannenpäällisten maamassojen ja pelastusajoneuvon paino.

Pihakannelle tulee johtaa vähintään kaksi ulkopuolista viettä, josta yhdestä on luontevaa kulkuyhteys Muusantorille.

Pihakansi on pääosin rakennettava ja istutettava leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi.

Tontin viherhoitokauden tulee täyttää Helsingin viherhoitomenetelmät.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkureitteinä, leikki- ja oleskelu-alueina tai pysäköintinä, on istutettava.

Pihan puolella tulee osaan asunnoista liittyä matalalla muurilla, pergolalla tai aidalla sekä istutuksin suojattu asuntopiha.

Kansipihalle tulee istuttaa pensaita ja/tai pieniä puuta.

Kansipihan kasvuolosuhteiden paksuuden tulee olla riittävä pensaille ja pienille puille.

Tontin keskellä sijaitsevalle maanvaraiselle pihan osalle tulee istuttaa runsaasti puuta.

Kaikkia rakennuksissa, joiden kattokulma on alle 20 astetta, tulee pääosin rakentaa viherkatto. Kymissä talousrakennuksissa ja katoksissa tulee olla viherkatto.

Hulevesien määrää vähennetään kaava-alueella minimoimalla läpäsäätämättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan ja käyttämällä läpäsäätiviä pinnoitteita kulkuväyillä ja oleskelualueilla.

Hulevesiä tulee käsitellä ja viivytetään painanteissa, säiliöissä ja muissa viivytysratkaisuissa sekä viherkatoilla.

Rakentamiskäytävällä vesiä ei saa päästää puhdistamatta Mätäjoen vesistöön.

Pihamaalla sijaitsevat tonttien rajat ei saa aidata.

PYSÄKÖINTI
Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap /100 k-m².
Vieras pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 1000 k-m².
Autopaikat on tontilla sijoitettava pihakannen alle.
Vieras pysäköintipaikat voidaan sijoittaa tontin ulkopuolelle.
Pysäköintilaitoksesta tulee johtaa porras- ja hissiyhteys rakennuksiin.
Maanalaisten autonsäilytystilojen poistollmaa ei saa johtaa pihamaalle.
Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m² asuinrakennusta. Näistä vähintään 75% on sijoitettava rakennuksiin ja/tai talousrakennuksiin.
Jos tontilla on kaupungin tai ARA vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan käyttää 20% pienempää autopaikkamääräystä kuin vastaavissa omistusasunnoissa.
Autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää kannustimien avulla kaupungin tai ARA vuokra-asuntojen osalta enintään 40% ja muun asunon osalta 25%. Näitä kannustimia ovat:
- Jos vähintään 50 autopaikka toteutetaan keskittelyä nimeämättöminä, voidaan kokonais paikkamäärää vähentää 10%.
- Jos tontti liittyy yhteiskäyttöjärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varavansa asukkaalle yhteiskäyttöauton käyttömahdollisuuden, voi kokonaismäärästä vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöpaikkaa kohti, kuitenkin enintään 10%.
- Jos kerrostaloyhtiö osoittaa pysyvästi vaadittua suuremman ja laadukkaan pyöräpysäköintiratkaisun, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköintipaikkaa kohden kuitenkin enintään 5%. Pyöräpaikkojen tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.
Tällä asemakaava-alueella on korttelialueelle laadittava erillinen tonttijako.

Tekniska installationer som behövs för produktion av förnybar energi för integreras i byggnaderna.

GÄRDSOMRÄDNA
Den obebyggda delen i mitten av tomten ska bevaras eller byggas som en kulle som stiger från gårdsdäcket nivå. Kallt berg som möjligen friläggas ska sparas.
Marknivån och gårdsdäcket ska planeras så att de sammanfogas möjligast naturligt med hjälp av ramper och terrassering med planteringar. Höga stödmurar ska undvikas.
Tomtens högsta punkt ska kunna nås från gårdsdäcket.
Stödmurarnas yta ska vara av natursten.
Vid dimensionering av däckskonstruktionerna och deras höjdläge ska speciellt beaktas belastningen av växtunderlag, jordmassor på däck och räddningsfordon.
Till gårdsdäcket ska leda minst två yttertrappor, av vilka den ene ska utgåra en naturlig förbindelse med Musans torg.
Gårdsdäcket ska huvudsakligen byggas och planteras till lek och utvistelseplatser.
Tomtens gröneffektivitet ska uppfylla grönkoefficientens målsättningsnivå i Helsingfors.
Obebyggda delar av tomt, som ej används som gångvägar, lekplatser eller för parkering, ska planteras.
På gårdsdäcken ska för en del av bostäderna byggas en bostadsgård, som skyddas med en låg mur, pergola eller staket och planteringar.
På gårdsdäcket ska planteras buskar och/eller små träd.
Tjockleken på gårdsdäcket växtunderlag ska vara tillräcklig för buskar och små träd.
Riktigt med träd ska planteras på den obebyggda gårdsdelens i tomtens mitt.
Alla byggnader vars taklutning underskrider 20 grader ska huvudsakligen ha gröntak. Kalla ekonomibygnader och skyddsak ska ha gröntak.
Dagvattenmängden minskar på planområdet genom att minimera antalet ogenomsjälliga ytor i mån av möjlighet och genom att använda genomsläppliga beläggningar på gång- och vistesområden.
Dagvattnet ska behandlas och fördrojas med hjälp av sänkor, vattencisterner eller andra fördrojande metoder samt gröntak.
I byggnadskedjet får orenat vatten inte släppas ut i Rutiäns vattensystem.
Tomtgränser på gårdsområde får inte förses med staket.
PARKERING
Minimiantalet bilplatser är 1bp/100 m² vy.
Gästparkeringsplatsernas minimiantal är 1 bp / 1000 m² vy.
Bilplatserna ska placeras under gårdsdäcket.
Gästparkeringsplatserna får placeras utanför tomtens.
Parkeringsanläggningen ska ha hiss- och trappförbindelse till byggnaderna.
Frånluft från de underjordiska bilförvaringsutrymmena får ej ledas ut till gårdsplanen.
Minimiantalet cykelplatser på tomten är 1 cp / 30 m² bostadsvåringsyta. Minst 75 % av dem ska placeras i byggnaderna och/eller i ekonomibygnaderna.
Om det byggs stadens eller ARA-finansierade hyresbostäder på tomten får man för deras del använda 20 % färre bilplatser än vid motsvarande ägbostadsproduktion.
Bilplatsernas helhetsmängd kan via incitament minskas med högst 40% i stödd hyresproduktion (stadens och ARA-hyresbostäder) och i övrig bostadsproduktion högst 25%.
Dessa incitament är:
- Ifall minst 50 bilplatser byggs som en helhet utan namngivna platser får 10 % räknas bort från bilplatsermängden.
- Om tomtens varaktigt ansluts till ett sambruksbilsystem eller på annat sätt påvisar att invånarna erbjuds motsvarande service kan bilplatsernas totala antal minskas med 5 bp per sambruksplats, sammanlagt dock max. 10%.
- Om bostadsbolaget varaktigt bygger en större och bättre cykelövervakningslösning än minimikravet, kan bilplatsernas antal minskas med 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock max. 5%. Cykelplatserna ska placeras i ett förråd för friluftsutrustning i nivå med gården.
På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Talinranta) korttelin 30145 tonttia 2

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER: 30 stadsdelen (Munksnäs, Talistranden) kvarteret 30145 tomten 2

**HELSINKI
HELSINGFORS**

Kaavan nro/Plan nr
12467

Diagrammer/Diagramnummer
HEL 2011-004922

Hanke/Projekt
5284_1

Päiväys/Datum
23.5.2018

**Asemakaavoitus
Detaljplanläggning**

Kaavan nimi/Planens namn
**Muusantolku 1
Musans stig 1**

Laadunvalvojajord
Päiväys/Pådat av
Leena Heino

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanchef
Marja Piiriles

Käsitellyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Kv (ehdotus päivitys) Silm (förslagget dataet)	7.11.2017
Kv (päättö ehdotus/keskusta) Silm (päättö ehdotus)	7.11.2017
Nähtävis (MR, 65) Päättö (MB, 65)	24.11.2017- 21.2018
Aika (tarkastettu ehdotus) Silm (gustat förslag)	23.5.2018

Hvåkäsityt/Godkänd:

Tasokoordinaattori/Plankoordinatörsystem
ETRS-GK25
NZ2000

Mittakaava/Scala
1:1000

Pohjakaartien hyväksymis-/Godkännande av baskartan
4.10.2017 34 § Kartat ja paikkatiedot -yhteyden päällikkö

Karttaliikenne/Kartläggning
20.6.2017

Mu/Nr
29/2016

Tullit voimaan
Trätt i kraft