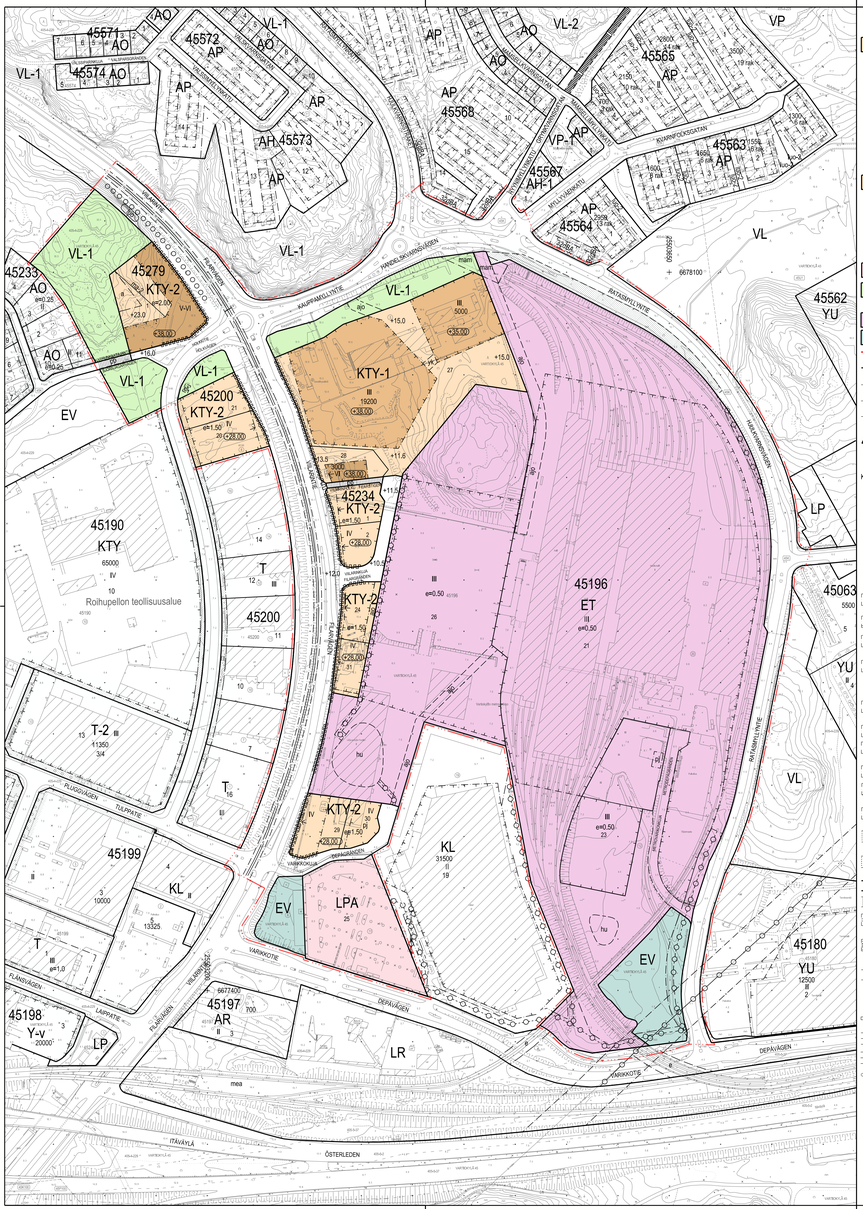

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH-BESTÄMMELSER

KTY-1 — Toimitilarakennusten korttelialue.

Tontille 45196 / 28 saa sijoittaa lyhytaikaista majoitustoimintaa. Asumista tai asumiseen rinnastettava toimintaa ei saa sijoittaa. Pilviriflästavaramyymälätilaa saa tontilla 45196 / 27 olla enintään 500 k-m2. Pälviriflästavaramyymälään tulee olla sisäänkäyntä suoraan Villarintiellä.Lyhytaikaiseen majoitustoimintaan tarkoitetun rakennuksen julkisivun ääneneristävyys tulee mitoittaa siten, että, sisältöönsä saavutetaan melutason ohjearvot. Ääneneristävyyttä mitoitettaessa tulee ennusteliikenteen lisäksi kiinnittää erityistä huomiota raideliikenteen varikkotoiminnasta aiheutuvan yöaikaisen melun torjuntatarpeeseen.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

På tomten 45196 / 28 får placeras kortvarig inkvarteringsverksamhet. Boende eller med boende jämförbar verksamhet är inte tillåten. Maximalt utrymme för dagligvarubutik på tomten 45196 / 27 är 500 vy. Entré in till dagligvarubutiken ska vara direkt från Villarvägen. Fasadens ljudisolering i byggnaden för kortvarig inkvarteringsverksamhet ska dimensioneras så att riksvägens för bullernivån inomhus uppnås. Förutom den prognostiserade trafiken ska man vid dimensionering av ljudisoleringen första speciell vikt vid bekämpning av buller nattetid som förorsakas av spårtrafikens depåverksamhet.

KTY-2 — Toimitilarakennusten korttelialue.

KTY- 2 korttelialueella rakennusten katutasoon saa sijoittaa myymälätiloja. Päivittäistavara kauppaa, majoitus tai asuntotoimintaa ei saltta. Tontille 45196 / 29 saa sijoittaa paljon tilaa vaativaan erikoistavaran kauppaan luettavia toimiaikoja, jotka ovat huonekalu-, sisustustarvike-, rakennustarvike-, rauta-, puutarha-alan- tai kodinteknisiikkakauppaa.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

I KTY-2 kvartersområdet får placeras butiksskaler i byggnadernas bottenvåning. Dagligvarunhandel, inkvarterings- eller internatverksamhet är inte tillåten. På tomten 45196 / 29 får placeras verksamhet för handel med utrymmeskrävande specialvaror, såsom möbel- och inredningsaffärer, bygg-, järn-, trädgårds- eller hemtekniksbandel.

LPA — Autopaikkojen korttelialue.

Kvartersområde för bilplatser.

VL-1 — Lähivirkistysalue. Alue toimii metsä- ja puustoisen verkoston osana. Alueen avoimille osille tulee istuttaa puita ja pensaita.

Område för närrekreation. Området utgör en del av ett nätverk av skog och trädbestånd. På öppna delar av området ska planteras träd och buskar.

ET — Yhdyskuntateknisen huollon rakennusten alue.

Område för byggnader för samhällsteknisk försörjning.

EV — Suojaviheralue.

Skyddsgrönområde.

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 tontin raja.

Riktgivande tomtgräns.

Ristiriitaisen merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

45196 Korttelin numero.

Kvartersnummer.

21 Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

KAUPPAMYL Kadun nimi.

Namn på gata.

19200 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

IV 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.

V - VI Roomalaiset numerot osoittavat rakennusten, rakennuksen tai sen osan kerrosluvun sallitun vaihteluvälin.

De romerska siffrorna anger tillåten variation i antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

e=1,5 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin / rakennuspaikan pinta-alaan.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens / byggnadsplatsens yta.

+38,00 Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Högsta höjd för byggnadens vattentak.

a Rakennusala.

Byggnadsyta.

a Alueen osa, jolla avokallio tulee säilyttää luonnonmukaisena.

Del av område, där kalt berg ska bevaras i naturenligt tillstånd.

yk Yhdyskäytävän rakennusala, sijainti ohjeellinen. Yhdyskäytävä tulee toteuttaa tunnelina tai siltana siten, että ajoyhteys maantasossa on mahdollista.

Byggnadsyta för förbindelsegång, riktgivande läge. Förbindelsegången ska byggas som en tunnel eller som en bro så, att förbindelse på marknivå är möjligt.

hu Hulevesien hallintaan varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.

Del av område reserverat för fördröjning av dagvatten, riktgivande läge.

pt Polttoaineen jakeluaseman rakennusala.

Byggnadsyta för försäljningsplats för drivmedel.

et Yhdyskuntateknisen huollon laitteille varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.

För anläggningar för samhällsteknisk försörjning reserverad del av område, riktgivande läge.

mam Maanalainen tila metrotunnelia varten.

Underjordiskt utrymme för metrotunnel.

me-2 Maanalainen tila, jolle saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja kahteen tasoon.

Underjordiskt utrymme där bilplatser och tekniska utrymmen får byggas på två nivåer.

s Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.

Puin ja pensain istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras med träd och buskar.

Puin ja pensain istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.

Del av område som ska planteras med träd och buskar, riktgivande läge.

Katu.

Gata.

pp Jalankulkulle ja polkupyörällylle varattu katu.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.

rv Raitiovaunuliikenteelle varattu katualueen osa, sijainti ohjeellinen.

För spårtrafik reserverad del av gatuområde, riktgivande läge.

rv Raitiovaunuliikenteelle varattu vihermäitöenä rakennettava katualueen osa, sijainti ohjeellinen.

För spårtrafik reserverad del av gatuområde som ska byggas som en grön spårväg, riktgivande läge.

ajo Ajoyhteys, sijainti ohjeellinen.

Körförbindelse, riktgivande läge.

+ 11,5 Maanpinnan, kadun tai kansirakenteen likimääräinen korkeusasema.

Ungefärlig höjd för markyta, gatan eller däcksconstruktion.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av områdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Maanpäällisistä johtoa varattu alueen osa.

För ledning ovan mark reserverad del av område.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

För underjordisk ledning reserverad del av område.

Istutettava puurivi.

Trädrad som ska planteras.

luo Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alueen osa. Aluetta voidaan hoitaa ulkoilualueena.

Område som är viktigt med tanke på naturens mångfald. Området kan skötas som friluftsområde.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

KTY-1 – ja KTY-2 kortteleissa

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa kattaa pihalliset, rakentaa kylmiä porrashuoneita ja rakentaa teknisiä tiloja sekä maanalaisia teknisiä tiloja, viereisiä- ja pysäkointitaloja pihakannen alla kahteen tasoon. Maanalaisia tiloja sekä maantason alapuolella johtavia katettuja ajoluiskia saa sijoittaa koko tontin sille alueelle, jota ei ole merkitty istutettavaksi.

Tontille 45196 / 30 saa sijoittaa polttoaineenjakeluaseman.

ET-korttelissa

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa varikkorakennuksen päälle rakentaa vapaa-ajan-, liikunta- ja teknisiä tiloja korkeintaan yhden kerroksen verran.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

KTY-1 – ja KTY-2 kortteleissa

Rakennusten kadunpuoleisella julkisivulle tulee sijoittaa liikunnoita.

Maantasokerroksen katujulkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Ylimmän kerroksen yläpuolelle saa sijoittaa teknisiä tiloja suurimman sallitun kerrosluvun estämättä. Julkisivuliepuan tai sen lähelle sijoituvat ja kaupunkikuvassa näkyvät tekniset tilat tulee suunnitella osaksi julkisivua. Katolle sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden on sovittava koko rakennuksen ulkonäköön.

KTY-1 - korttelissa

Tontilla 45196 / 27 Villarintienhen rajautuvan rakennuksen on oltava Villarintien puoleisella julkisivullaan pääosin puuta. Muilta osin rakennusten on oltava julkisivultaan osittain puuta.

Tontilla 45196 / 28 sijaitsevan rakennuksen on oltava julkisivultaan pääosin puuta.

KTY -2 korttelelissa

Korttelelissa tulee Villarintien puoleilla maantasokerroksessa olla suuret ikkunat sekä sisäänkäyntä suoraan Villarintiellä.

Rakennuksissa on oltava tasakattu tai lokva lapekatto.

Yli 45 m pitkät rakennukset ja julkisivut on jaettava lyhyempiin osiin.

Tonttien kadunpuoleisesta rajasta on rakennettava vähintään 50 % rakennusalan rajaa sivuten. Korttelissa 45200, 45279 ja 45196 voi rakennuksen rakentaa kiinni tontin pohjoisrajaan ja korttelissa 45234 etelärajaan. Näille julkisivuille saa sijoittaa ikkunoita ja välttämättömät hätäpoistumiset. Vierekkäisillä tonteilla olevien rakennusten etäisyys toisistaan tulee olla vähintään 12 m.

Rakennusten on oltava julkisivultaan pääosin puuta.

Vierekkäisillä tonteilla tulee julkisivuissa käyttää toisistaan poikkeavia ja pääosin murettuja värejä. Korttelelissa 45200 ja 45234 on rakennusten pääsyjulkisivut suunnattava kohti Villarintietä.

ET-korttelissa

Rakennusten ja rakenteiden ylimmän kohdan suurin sallittu korkeusasema on +38.00.

PIHAT JA ULKOALUEET

KTY-1 – ja KTY-2 korttelissa

Rakennuksen ja katu-alueen välin jäävä tontin osa, jota ei ole merkitty istutettavaksi, tulee rakentaa laadukkaasti. Tontin osan tulee olla pääosin kivetty, ja yhtenäinen, kiveys tulee toteuttaa vettä läpäisevänä. Tontin osalle tulee istuttaa puita ja pensaita.

Suuret tasoerot tulee rakentaa terassein tai tukimuurein.

Rakentamatta jäävät tontinosat, jotka ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa.

Autopaikkoja ja huoltotöitä saa sijoittaa toiselle tontille. Huoltoajon ja ajon pysäköintitilohin saa järjestää toisen tontin kautta.

KTY-1 korttelissa tontteja tai tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Liittyminen virkistysalueeseen tulee toteuttaa saumattomasti.

KTY-2 korttelelissa tontteja ei saa aidata Villarintien puolella. Tontteja rajaavat aidat tulee toteuttaa laadukkaasti ja rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla. Villarintien puolella tontin saa rajata tukimuurilla ja siihen liittyvillä kaiteella. Liittyminen virkistysalueeseen tulee toteuttaa saumattomasti.

ET- korttelissa

Rakentamatta jäävät tontinosat, jotka ei käytetä kulkuteinä tai pysäköimiseen, tulee istuttaa tai jätää vettä läpäisevikä pinnakki.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA

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

BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

I KTY-1 – och KTY-2 kvarter

Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får man täcka gårdar, bygga kalla trapphus, tekniska utrymmen underjordiska tekniska utrymmen, samt skyddsrum och parkeringsutrymmen i två våningar under gårdsytdäcket. Underjordiska utrymmen samt täckta körramper som leder mer under marknivån får förläggas på hela tomten på de områden som inte har planteringsbeteckning.

På tomten 45196 / 30 får en distributionsstation för bränsle placeras.

I ET-kvarter

Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får man ovanpå depåbyggnaden bygga fritids- och motionslokaler samt tekniska utrymmen i högst en våning.

STADSBILD OCH BYGGANDE

I KTY-1 – och KTY-2 kvarter

I byggnadernas fasader mot gatan ska fönster placeras.

Gatufasaden i marknivå får inte ge ett slutet intryck.

Ovanför den översta våningen får tekniska utrymmen placeras utan hinder av största tillåtna antal våningar. Tekniska utrymmen och anordningar som placeras i fasadlinje, nära fasadlinje eller synligt i stadsbilden skall anpassas till byggnadens arkitektur.

I KTY-1 - kvarter

På tomten 45196 / 27 ska fasaderna mot Villarvägen i byggnaden som gränsar mot Villarvägen huvudsakligen vara av trä. För övrigt ska byggnadernas fasader vara delvis av trä.

På tomten 45196 / 28 ska byggnadens fasader huvudsakligen vara av trä.

I KTY -2 kvarter

I kvarteren ska våningen i marknivå mot Villarvägen ha stora fönster och entré direkt från Villarvägen.

På KTY-kvartersområde ska byggnaderna ha platt tak eller flackt pulpettak.

På KTY-kvartersområde skall över 45 m långa byggnader och fasader indelas i kortare avsnitt.

Vid tomtgränsen mot gatan ska minst 50 % byggas så att byggnadsytans gräns tangeras. I kvarteret 45200, 45279 och 45196 får byggnaden byggas mot tomtens norra gräns och i kvarteret 45234 mot den södra gränsen. Fönster och nödvändiga reservutgångar får placeras på dessa fasader. På bredvidliggande tomter ska byggnadernas avstånd från varandra vara minst 12 m.

Byggnadernas fasader ska huvudsakligen vara av trä.

På bredvidliggande tomter ska man använda från varandra avvikande fasadfärger som huvudsakligen ska vara i brutna nyanser. I kvarteren 45200 och 45234 ska byggnadernas gavlar riktas mot Villarvägen.

I ET-kvarter

Högsta tillåtna höjd för byggnader och konstruktioner är +38.00.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

I KTY-1 – och KTY-2 kvarter

Tomtdel mellan byggnad och gatuområde som inte har planteringsbeteckning ska byggas höjdsässigt. Tomtdelen ska huvudsakligen vara stenlagd och enhetlig och sterilåggningen ska slippa igenom vatten. På tomtdelen ska planteras träd och buskar.

Stora nivåskillnader ska byggas med terrasser eller stödjemur.

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

Bilplatser och serviceutrymmen får placeras på annan tomt. Servicetrafik och trafik till parkering får anordnas via annan tomt.

I KTY-1 kvarteret får tomterna eller tomtgränserna inte inhägnas. Tomten ska anslutas till rekreationsområde så att gränsen inte markeras.

I KTY-2 kvarter får tomter inte inhägnas mot Villarvägen. Staket som avgränsar tomterna ska vara av hög standard och anpassas till byggnadens arkitektur. Mot Villargatan får tomten avgränsas med stödmur och anslutande räcke. Tomten ska anslutas till rekreationsområde så att gränsen inte markeras.

I ET- kvarter

Obebyggda tomtdelar som inte används som gångvägar eller för parkering ska planteras eller lämnas som en yta som släpper igenom vatten.

MILJÖTEKNIK

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

RAKENNETTAVUUS

KTY-2-korttelissa tontille 45234 / 2 tulee sijoittaa sähköinjakelumuuntamo.

ILMASTONMUUTOS – HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

KTY-1 – ja KTY-2 korttelissa

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoitelukiu.

Tontilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä materiaaleja ja suosia hulevesiä pidättävä rakenteita.

Rakennusten katot tulee rakentaa vähintään 30 % viherkatoina hulevesien pidättämiseksi.

Tontella tulee soveltaa matalaenergiarakenteen periaatteita ja tuottaa uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

ET-korttelissa

Tontille 45196 / 26 tulee sijoittaa hulevesien viivytysallas, johon johdetaan hulevedet myös tontelilla 45196 / 27 ja 45196 / 28 sekä 45234 / 1 ja 45234 / 2. Viivytysaltaan mitoitustilavuuden tulee olla 1 kuutiometrii jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden ja vähintään 1000 m³ ja sinä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Tontilla 45196 / 26 on tuotettava uusiutuvaa energiaa tai liittyttävä keskitettyyn paikalliseen uusiutuvan energian tuotantojärjestelmään.

Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Koko kaava-alueella

Akuen hulevedet tulee kerätä ja käsitellä siten, ettelvät ne aiheuta haittaa purkuvesistöissä.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 kuutiometrii jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden, ja rässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

KTY-1 – ja KTY-2 korttelissa

Autopaikkojen vähimmäismäärät

- Toimistot: vähintään 1 ap / 100 k-m²
- Myymälät: vähintään 1 ap / 100 k-m²
- Majoitus- ja terveyspalvelut: vähintään 1 ap / 150 k-m²
- Jälkihoito ja muut liikuntahallit: vähintään 1 ap /35 k-m²
- Teollisuushallit ja varastot 1 ap / 300 k-m²

KTY-1 korttelissa pysäköintipaikkoja voi rakentaa 5 % asemakaavoitettaryystä vähemmän, mikäli tontille sijoittuu useita erityyppisiä toimintoja.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät

- Toimistot: 1 ap / 50 k-m²
- Myymälät: 1 ap / 50 k-m²
- Majoitus- ja terveyspalvelut 1ap / 500 k-m²
- Jälkihoito ja muut liikuntahallit: 1ap / 150 k-m²
- Muut toiminnot tapauskohtaisesti

Ulkona sijaitsevien vieraspysäköintipaikkojen tulee olla runkoluokiteltavia.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tontilako.

BYGGBARHET

I KTY-2-kvarteret på tomten 45234 / 2 ska transformator för eldistribution placeras.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

I KTY-1 – och KTY-2 kvarter

Tomternas grönefektivitet ska uppfylla Helsingfors grönyfefaktors målsättningstal.

På tomt ska man undvika material som inte släpper igenom vatten och gynna konstruktioner som fördröjer dagvatten.

Åtminstone 30 % av byggnadernas tak ska byggas som gröntak för fördröjning av dagvatten.

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

I ET-kvarter

På tomten 45196 / 26 ska en fördröjningsbassäng för dagvatten placeras, dit också dagvatten från tomterna 45196 / 27 och 45196 / 28 samt tomterna 45234 / 1 och 45234 / 2 ska ledas. Fördröjningsbassängen ska dimensioneras för en volym på 1 kubikmeter per varje hundra kvadratmeter ytta som inte släpper igenom vatten och minst 1000 m³ dessas översvämning ska planeras.

På tomten 45196 / 26 en fördröjningsbassäng för dagvatten allemsafvt anslutas till ett centralt produktionssystem för lokal förnybar energi.

Tekniska anordningar för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadens arkitektur.

På hela planområdet

Områdets dagvatten ska samlas och behandlas så att de inte förorsakar skada i recipientvattendrag.

Dagvatten från ytor som inte släpper igenom vatten ska fördröjas så att fördröjningsanordningar, 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.

TRAFIK OCH PARKERING

I KTY-1 – och KTY-2 kvarter

Bilplatsernas minimimantal

- Kontor: minst 1 bp / 100 m² vy
- Butiker: minst 1 bp / 100 m² vy
- Inkvarterings- och hälsoservice: minst 1 bp / 150 m² vy
- Ishall och andra motionshallar: minst 1 bp / 35 m² vy
- Fabrikshallar och lagerbestämd: minst 1 bp / 300 m² vy

I KTY-1 kvarter får byggas 5 % färre bilplatser än detaljplanbestämmelsen anger, om ett flertal olika funktioner placeras på tomten.

Cykelplatsernas minimimantal

- Kontor: minst 1 cp / 50 m² vy
- Butiker: minst 1 cp / 50 m² vy
- Inkvarterings- och hälsoservice: minst 1 cp / 500 m² vy
- Ishall och andra motionshallar: minst 1 cp / 150 m² vy
- Andra funktioner fall för fall

Gästcykelplatser utomhus ska förses med stomlås.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

45562
YU
45190
KTY
45200
45196
ET
45180
LR
LP
EV
VL
LPA
KL
T
AP
AO
VP
Bollplatsen tentfloodaten
Bilstat
Lekpl
Lekpl
Lekpl