12440 / 28.2.2017

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET / DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.
VP	Puisto.	Park.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva väfva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ristiriitojen päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
a b	Julkisivun osa, jolla julkisivua liikennemelulta suojaavan yhtäjaksoisen parvekeryöpykkeen suunnittelussa tulee varmistaa mahdollisimman hiljaisen parvekkeen ja julkisivun alkaansaaminen.	Del av fasaden, där planeringen av en sammanhängande, för trafikbuller skyddande balkongzon ska säkerställa förverkligandet av en så tyst balkong och fasad som möjligt.
28044	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
1	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
MAAHER	Kadun tai pulston nimi.	Namn på gata eller park.
8800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
VI	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.
+23.0	Pihakannen likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig höjd för gårdsdäck.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
ah	Rakennusala, jolle saa rakentaa pihakannen alaisen autohallin asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Autohallin poistolimaa ei saa johtaa pihalle. Rakennusalan maanvaraisiksi jääville osille tulee istuttaa puita.	Byggnadsyta, där en under gårdsdäcket belägen bilhall får byggas utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan. Bilhallens frånluft får inte ledas ut till gården. På de delar av byggnadsytan som har markkontakt, ska träd planteras.
	Alueen osa, jolle saa rakentaa pihakannelle johtavan luiskan. Luiska tulee suunnitella siten, että se säilyttää mahdollisimman paljon Maaherrantien puoleisesta avokalliosta.	Del av område, där en ramp till gårdsdäcket får byggas. Rampen ska byggas så att den bevarar så mycket som möjligt av bergdyn mot Landshövdingsvägen.
36/31dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla ulkovalapan kokonaisääneneristävyyden tulee olla vähintään luvun osoittama dB määrä. Suurempi luku osoittaa vaatimuksen makuu- ja olohuoneiden osalta, pienempi muiden asuinhuoneiden osalta.	Beteckningen anger att mot denna sida av byggnadsytan ska ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga vara minst det antal dB som talet anger. Det större talet anger kravet för sov- och vardagsrum, det mindre för övriga bostadsrum.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
	Istutettava puurivi.	Trädrad som ska planteras.
	Katu.	Gata.
pp	Jalankulku- ja polkupyöräilyllä varattu katu.	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.
j	Joukkoliikenteelle varattu katu.	Gata reserverad för kollektivtrafik.
pp	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
j	Joukkoliikenteelle varattu alueen osa. Puistossa raidealue tulee toteuttaa nurmipintaisena.	För kollektivtrafik reserverad del av område. I park ska spårområdet ha gräsyta.
pt	Joukkoliikenteelle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.	För kollektivtrafik reserverad del av område där infart till tomt är tillåten.
	Maanalainen tunneli. Tunnelin läheisyydessä kalliota ei saa porata tai louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.	Underjordisk tunnel. I närheten av tunneln får inte berget borras eller schaktas så att tunneln skadas.
	Eritasoristeys.	Planskild korsning.
a	Kadun alittava kevyen liikenteen yhteys.	Gång- och cykelförbindelse under gata.
y	Kadun ylittävä kevyen liikenteen yhteys.	Gång- och cykelförbindelse över gata.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ AK-KORTTELIALUEELLA / BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN I AK-KVARTERSOMRÅDE

Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jäähuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteiskäyttöja saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopesula.

Asuntoon liittyvän viherhuoneen saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Tonteilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiöhkeittiöllan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Asumista palvelevia ja tilapäisiä ympäristöä ja vaikutusaiset avulla vähäyksiksi leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi. Pihakannen osat, jotka ei käytetä kulkuteinä tai leikki- ja oleskelualueena on istutettava. Pihakannella kasvualustan tulee olla riittävä monipuoliselle kasvilajistolle ja se tulee muotoilla korkeusasemaltaan vaihtelevaksi. Pihakanteen rakennettavat savunpoistokuukut tulee suunnitella osana piharakenteita tai rakennuksen arkkitehtuuria.

Maexmontaninpuistoon sijoitettavat muuntamot ja muut laitetilat tulee saumattomasti sovittaa puistoalueeseen esim. pengertämällä ränteeseen.

RAKENNUSTAPA JA KAUPUNKIKUVA AK-KORTTELIALUEELLA / BYGGNADSSÄTT OCH STADSBILD I AK-KVARTERSOMRÅDE

Rakennusalalla, jonka suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on merkitty VI:
- tulee julkisivujen pääsäällisen materiaalin olla paikalla muurattu tai tiili tai muuratun pinnan päälle tehty rappaus tai slammaus
- tulee rakennuksen räystäslinjan pääsalassa poiketa vaakasuorasta
- saavut parvekkeet ja viherhuoneet yittää rakennusalan rajan 2 metriä
- tulee jokaisesta porrashuoneesta olla kulku sekä junaradan suuntaan että pihalle
- ei asunto saa avautua pelkästään junaradan suuntaan
- tulee junaradan puolelle toteuttaa istutetut asäänkäytäpihat, joista vähintään yhdeltä tulee järjestää ulkoporrashyteys pihakannen tasoon
- tulee rakennukset toteuttaa viiteroi erillisenä rakennuksena, joiden junaradan puoleiset julkisivut porrastuvat suhteessa toisiinsa. Rakennusten väiset aukot tulee sulkea umpinaisilla ja melua eristävillä, valoa läpäisevillä rakentaila kuten kärisellä lasitukseella tai viherhuoneella. Rakenne tulee ulottaa niin korkealle, että riittävästi torjutaan junaliikenteen melun levämistä pihalle
- tulee jokaisen rakennuksen junaradan puoleiseen julkisivuun sisältyä taidetexs.

Rakennusalalla, jonka suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on merkitty II:
- tulee julkisivuissa olla puuverhottuja osia
- tulee rakennus varustaa viherkatolla
- tulee rakennusalalle rakentaa vähintään kaksi erillistä rakennusta, joiden väliä on esteetön kulku Jokiniementiellä pihalle
- ei rakennuksen Maaherrantien puoleiseen pääätyyn saa rakentaa parveketta.

Korttelialueelle on rakennettava verkonhaltijan ohjeen mukainen muuntamotila.

Vähintään 80 % asunnoista tulee varustaa asuntokohtaisella parvekkeella, viherhuoneella tai terassilla.

Asunhuoneen pääikkunan avautuessa yleiselle jalankulku- ja pyöräilyväylälle, tulee huoneen lattian olla vähintään 0,6 m väylän pintaa ylempänä.

Rakennuksen 1. kerokseen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Asumista palvelevat yhteistilat tulee varustaa suurin ikkunoin.

PIHA- JA PUISTOALUEET / GÅRDS- OCH PARKOMRÅDEN

AK-korttelialueen maanvaraisilla osilla tulee pääsäätöisesti käytöstä vettä läpäisevät pinnoitteita.

AK-korttelialueella maanpinnan ja pihakannen korkeusasemat tulee suunnitella siten, että liittyminen Jokiniementiehen on mahdollisimman saumaton.

AK-korttelialueella piha ja pihakanut tulee jäsennellä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla vähäyksiksi leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi. Pihakannen osat, jotka ei käytetä kulkuteinä tai leikki- ja oleskelualueena on istutettava. Pihakannella kasvualustan tulee olla riittävä monipuoliselle kasvilajistolle ja se tulee muotoilla korkeusasemaltaan vaihtelevaksi. Pihakanteen rakennettavat savunpoistokuukut tulee suunnitella osana piharakenteita tai rakennuksen arkkitehtuuria.

Maexmontaninpuisto sijoitettavat muuntamot ja muut laitetilat tulee saumattomasti sovittaa puistoalueeseen esim. pengertämällä ränteeseen.

MELU, ASUMISTERVEYS JA MAAPERÄ / BULLER, BOENDEHÄLSA OCH JORDMÅN

Raitiotie on suunniteltava siten, ettei raitiolikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni yllä tavoitteena pidettävää enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.

Rakennukset on suunniteltava siten, ettei juna- ja raitiolikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni yllä tavoitteena pidettävää enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.

Asuntojen oleskeluparvekkeet on lasiletettava liikennemelun torjumiseksi ja tarvittaessa korvattava viherhuoneilla. Asunnon ainoaa parvekketa ei saa suunnata junaradan suuntaan. Mikäli junaradan puolelle rakennetaan asunnon ensisäälisen parvekkeen lisäksi ns. pistäytymisparveke tai viherhuone, ei kulun järjestäminen sinne saa heikentäälasunnon äänieristeiltä.

Julkisivurakenteiden ja rakenneosien äänieristysmittoituksen ja asuntojen lämpöolosuhteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. AK-korttelialueen läntäimmissä rakennuksessa tulee asuntoihin toteuttaa koneellinen ilmanvaihdon.

Oleskelun tarkoitetut piha-alueet tulee sijoittaa siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot.

AK-korttelialueella alin sallittu lowintataso on +18.0.

AK-korttelialueella maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunuet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI AK-KORTTELIALUEELLA / TRAFIK OCH PARKERING I AK-KVARTERSOMRÅDE

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/130 k-m2.

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

Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alaiseen autohallin.

Pyöräpysäköintipaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 k-m2. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin. Ulkona sijaitsevissa pyöräpysäköintipaikoissa tulee olla runkolukituksahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Mikäli junaradan läheisyydessä kallioita ei saa poraa tai louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.

Tunnelin läheisyydessä ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Asumista palvelevat yhteistilat tulee varustaa suurin ikkunoin.

Pihakannen osat, jotka ei käytetä kulkuteinä tai leikki- ja oleskelualueena on istutettava. Pihakannella kasvualustan tulee olla riittävä monipuoliselle kasvilajistolle ja se tulee muotoilla korkeusasemaltaan vaihtelevaksi. Pihakanteen rakennettavat savunpoistokuukut tulee suunnitella osana piharakenteita tai rakennuksen arkkitehtuuria.

Maexmontaninpuisto sijoitettavat muuntamot ja muut laitetilat tulee saumattomasti sovittaa puistoalueeseen esim. pengertämällä ränteeseen.

BYGGNADSSÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN I AK-KVARTERSOMRÅDE

För invånarna avsedda, utom bostaden belägna förråd och bastur samt tvättstugor, tork- och soprum, tekniska utrymmen, skyddsrum, hobby-, samlings- och motsvarande gemensamma utrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

För invånarna ska byggas tillräckligt med gemensamma fritidsutrymmen och minst en tvättstuga.

Förbrunn i anslutning till bostad får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

På tomterna ska minst 50 % av bostäderna sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/kokutrymme har minst tre bostadsrum.

BYGGANDE OCH STADSBILD I AK-KVARTERSOMRÅDE

På byggnadsyta, där största tillåtna antalet våningar är VI:
- ska fasadernas huvudsakliga material vara plattsmurat tegel eller på murad yta utförd rappning eller slamning
- ska byggnadens takfot i huvudsak avvika från det vågräta
- får balkonger och grönrum överskrida byggnadsytans gräns med 2 meter
- ska varje trapphus ha förbindelse både mot järnvägen och gården
- får en bostad inte enbart öppnas mot järnvägen
- ska mot järnvägen byggas planterade entrégårdar, av vilka minst en ska ha extern trappförbindelse till gårdsdäckets nivå
- ska byggnaderna utföras som fem separata byggnader, vilkas fasader mot järnvägen är sinsemellan i olika nivå. Öppningarna mellan byggnaderna ska tillslutas med tätta och bullerisolerande, transparenta konstruktioner såsom fast inglasning eller grönrum.
- ska varje byggnad innehålla ett konstverk.

På byggnadsyta, där största tillåtna antalet våningar är II:
- ska fasaden ha träfodrade delar
- ska byggnaden förses med gröntak
- ska på byggnadsytan byggas minst två separata byggnader, mellan vilka anordnas tillgänglig förbindelse från Änäsvägen till gården
- får inte balkonger byggas i byggnadens gavel mot Landshövdingsvägen.

I kvartersområdet ska byggas ett transformatorutrymme enligt nätinnehavarens anvisningar.

Minst 80 % av bostäderna ska förses med egen balkong, grönrum eller terrass.

Då det huvudsakliga fönstret i ett bostadsrum riktas mot allmänt gång- eller cykelstråk ska rummets golv ligga minst 0,6 m över strålets nivå.

Fasaden i byggnadens 1. våning får inte ge ett slutet intryck. För invånarna avsedda gemensamma utrymmen ska förses med stora fönster.

GÅRDAR OCH PARKOMRÅDEN

I de delar AK-kvartersområdet som har markkontakt ska i regel användas vattengenomsläppliga ytmaterial.

I AK-kvartersområdet ska markytans och gårdsdäckets höjd planeras så att anslutningen till Änäsvägen är så smidig som möjligt.

I AK-kvartersområdet ska gårdar och gårdsdäck med hjälp av ytmaterial, planteringar, möblering och belysning struktureras till trivsamma lek- och utevistelseområden. De delar av gårdsdäcket som inte används för gångtrafik eller som lek- och vistelseområden ska planteras. Gårdsdäckets växtunderlag ska vara tillräckligt för en mångsidig flora och utformas med varierande markhöjd. Rökventilationsluckor i gårdsdäcket ska planeras som delar av gårdskonstruktionerna eller byggnadens arkitektur.

Transformatorer och andra apparatutrymmen som placeras i Maexmontanparken ska enhetligt anpassas till parkområdet i ex genom terassering.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
28. kaupunginosan (Oulunkylä, Veräjämäki) puisto-, katu-, suojavihER- ja rautatiealueita
(muodostuu uusi kortteli 28044)

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
28 stadsdelen (Äggelby, Grindbacka) park-, gatu och skyddsgrön- och järnvägsområden
(det nya kvarteret 28044 bildas)

HELSINKI
HELSINGFORS

Kaavan nro/Plan nr
12440

Diarinumero/Diarienummer
HEL 2016-003580

Hankenro/Projekt
2241_1

Piirtäjä/Ritare
Anne Ojala

Piirtäjä/Ritare
Anne Ojala

Asemakaava/Detaljplan
Marja Pilmies

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem
ETRS-GK25
N2000

Mittakaava/Skala
1:1000

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta
15.6.2017 § 9, Kartat ja pääkaudetut -osakirt päätäkä

Kartoitus/Kartläggning
11/2016

No/Nr
46/2016

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nimi/Planens namn
Veräjämäki,
Maaherrantien ympäristö

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Kok.ehdotus (päätös) Stpk (Förslaget delstat)	28.2.2017
Kok. (pääätös ehdotukseksi) Stpk (beslut om förslaget)	28.2.2017
Nähtävillä /MRL 65§) Framlagt (MRL 65§)	7.4.2017 - 8.5.2017

Hyväksyttu/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft