ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL — Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.

VP — Puisto / Leikkipuisto.

LPA — Autopaikkojen korttelialue.

2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

16 — Kaupunginosan numero.

16742 — Korttelin numero.

KYTÖSUONTIE — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

21000 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

< -m3700 — Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä kuinka paljon rakennuksen maantasokerroksesta on vähintään varattava liike- ja myymälätiloille, päivittäistavarakaupalle, toimisto- ja työtiloille, näyttely- tai muille asiakaspalvelutiloille sekä sosiaalisille palveluille. Tilojen tulee avautua katutilaan suurin ikkunoin. Aukioille rajautuvat liiketilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla, joka saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi.

pk1400 — Luku osoittaa päiväkotitoiminnalle varattavan kerrosalaneliömetrimäärän.

+7.0 — Maanpinnan tai kansitason likimääräinen korkeusasema.

+23 — Vesikaton ylin korkeusasema.

kt — Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.

Rakennusala.

kt — Katoksen rakennusala.

ah — Asumista palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue. Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.

le-pk — Leikkialueeksi, erityisesti päiväkotikäyttöön varattu alueen osa, jonka tulee olla alueen asukkaiden käytössä päiväkodin aukioloaikojen ulkopuolella.

ma — Maanalainen tila.

u — Uloke

Likimääräinen maanalaisiin tai pihakannenalaisiin tiloihin johtavan ajoyhteyden sijainti.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, sijainti likimääräinen.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun johon rakennus on rakennettava kiinni.

38dBA — Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyden on oltava vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.

hk — Hidaskatu.

Aukio.

~w~ — Likimääräinen vesialue.

Istutettava alueen osa.

Puin ja pensain istutettava alueen osa.

Istutettava puurivi.

Istutettava kookas yksittäispuu.

~ hule ~ — Likimääräinen hulevesien käsittelyä varten varattu alueen osa. Alueelle johdettuja hulevesiä ei saa johtaa viivyttämättä Haaganpuroon.

~ hu ~ — Alueella on käsiteltävä hulevesiä viivyttämällä hulevesisuunnitelman mukaisesti. Sijainti likimääräinen.

pp — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

pph — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

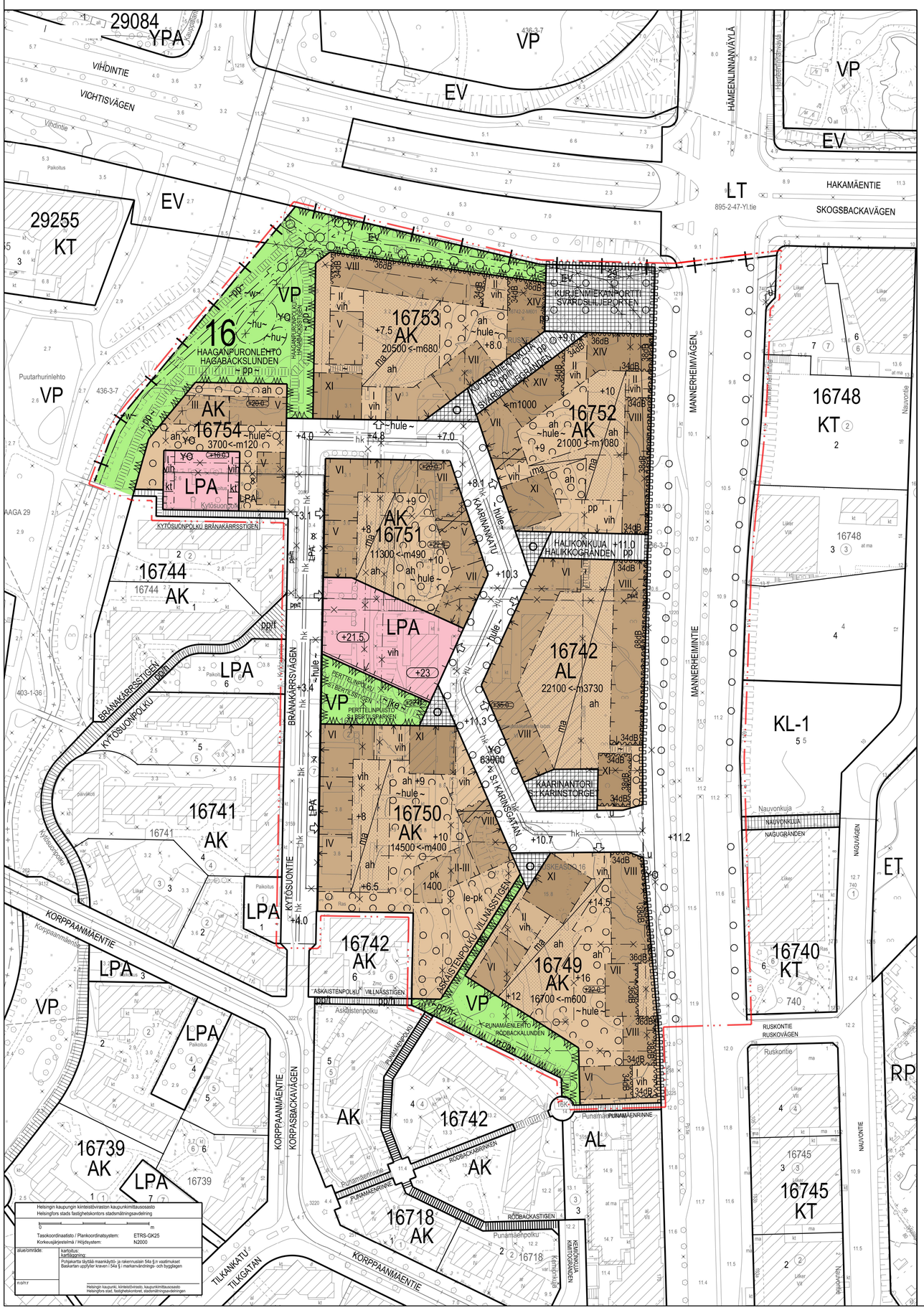
~ pp ~ — Likimääräinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

~ pp/h ~ — Likimääräinen yleiselle jalankululle, polkupyöräilylle ja huoltoajolle varattu alueen osa.

~ jke ~ — Likimääräinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jonka ei tarvitse olla esteetön.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.




**Kaikilla kortteliaalueilla:**

RAKENNUSOIKEUS JA KÄYTTÖTARKOITUKSET

asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:
- teknisiä tiloja ja niiden vaatimat kuilut ja hormit
- rasvahormit sekä rasvanerottelukaivot
- asuintornien porrashuoneiden valoaukot
- kattoterassit
- asuntojen viherhuoneet
- yhteissaunat, talopesulat, kuivaushuoneet, harraste- ja kokoontumistilat
- asuinrakennusten varasto-, jäte- ja huoltotilat sekä kierrätyshuoneet ja -pisteet
- väestönsuojat
- maanalaiset pysäköintitilat sekä niiden vaatimat poistoilmakanavat ja poistumistiet

Kerrosalan lisäksi rakennettavia tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön tai keittotilan lisäksi vähintään kolme asuinhuonetta. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 hum².

Tonttien välisiä rajaseiniä ei tarvitse rakentaa. Alueet ja rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

KAUPUNKIKUVA JA LÄHIYMPÄRISTÖ

Julkiset ulkotilat rakennukseineen, rakenteineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisina sekä aikaa kestävinä. Ympäristötaide on integroitava osaksi muita julkisen ympäristön toiminnallisia ja rakenteellisia aiheita.

Aukiot toimintoineen on suunniteltava luontevaksi osaksi ympäristöään ja detaljoitava jalankulkijan mittakaavaan sopiviksi.

Pienille kortteliaukioille on istutettava näyttävä aukiopuu.

Jalankulku- ja pyöräilyreittien ja aukioiden pintamateriaalien on oltava laadukkaita ja tyylillisesti yhteensopivia.

Katualueilla on viivytettävä osa alueen hulevesistä. Pysäkointi-, hidaste- ja istutuskaistojen pintamateriaalien on oltava vettäläpäiseviä. Viivytys suositellaan toteutettavaksi biosuodatusmenetelmällä.

Luonnontilaisina ja maanvaraisina säilyvillä alueilla on kartoitettava elinkelpoiset puut ja turvattava niiden kasvumahdollisuudet myös rakentamisen aikana.

Purettavien rakennusosien käyttökelpoinen rakennusmateriaali tulee mahdollisuuksien mukaan kierrättää.

ARKKITEHTUURIN LAATU

Uudis- ja ympäristörakentamisen tulee luoda uusi, omaleimainen kerrostuma alueen arkkitehtuuriin ja ominaispiirteisiin. Rakentaminen tulee suunnitella osaksi Pikku Huopalahden aluekokonaisuutta. Yksityiskohtien tulee olla korkeatasoisia.

Kierrätystilat ja jätteen keräyspisteet tulee sijoittaa kerroksiin tai kellaritiloihin. Tekniset tilat saa sijoittaa kerrosluvun estämättä. Tilat ja laitteet tulee integroida rakennusten arkkitehtuuriin.

Kortteleihin tulee varata riittävä määrä kadun suuntaan avautuvia ovellisia tiloja yhdyskuntateknisen huollon jakokaappeja varten.

Rakennusten kadunpuoleisten julkisivujen päämateriaalin tulee olla paikallamuurattu tiili tai muuratun pinnan päälle tehty rappaus tai slammaus. Julkisivuja tulee käsitellä yhtenäisinä, yksiaineisen oloisina pintoina. Julkisivumateriaalien tulee olla värikkäitä, kestäviä ja kauniisti ikääntyviä.

Kortteleiden pihanpuoleisten parvekkeiden tulee olla ripustettuja. Kytösuontien ja Kaarinankadun varressa parvekkeet tai viherhuoneet saavat ulottua enintään 80 cm katutilan puolelle.

Porrashuoneiden tulee olla sisääntulokerroksessa läpi talon kuljettavia.

Kadunpuoleisia sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtonisin keinoin.

Alueelle on laadittava koko alueen kattava
- valaistussuunnitelma
- hulevesisuunnitelma
- korttelikortit

HYDROLOGIA

Hulevedet tulee käsitellä mahdollisimman tehokkaasti niiden syntypaikalla. Uuden alueen rakentaminen ei saa ylikuormittaa Haaganpuroa ja lisätä tulvariskiä.

Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa alentaa pysyvästi. Olemassa oleville rakennuksille, rakenteille tai säilytettävälle kasvillisuudelle ei saa aiheutua haittaa mahdollisesta rakennusaikaisesta tilapäisestä pohjavedenalennuksesta.

Katujen, aukioiden ja pihojen pintamateriaalien on oltava mahdollisimman suurilta osin vettä läpäiseviä. Viherkatot lasketaan läpäiseviksi pinnoiksi. Kyseisillä alueilla on käsiteltävä osa alueen hulevesistä.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 0,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytys tulee ensisijaisesti järjestää ah-alueilla korttelin yhteisenä sadepuutarhana.

Mikäli hulevesijärjestelmää ei voida rakentaa etupainotteisesti, hulevesien käsittelystä on rakentamisvaiheessa huolehdittava tilapäisin ratkaisuin.

YHTEISKÄYTTÖISET PIHA-ALUEET JA VIHERRAKENTAMINEN

Kortteleiden yhteisille piha-alueille (ah)
- saa rakentaa kunnallisteknisiä johtoja
- saa rakentaa autopaikkoja ja huoltotiloja viereisten kortteliaalueiden käyttöön pihakannen tai maan alle

Pihakansien korot ja rakenteet on integroitava pihan toimintoihin ja sovitettava maanvaraisten alueiden korkoihin.

Korttelin tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Korttelien sisäiset leikki- ja oleskelutilat on rakennettava tonttien yhteisiksi sisäpihoiksi. Sisäpihat on jäsennettävä pintamateriaalein, istutuksin, kalusteiden ja valaistuksen avulla viihtyisiksi. Jokaiselle sisäpihalle on oltava vähintään yksi esteetön yhteys katu- tai puistoalueelta.

Pihan ja puiston puolella maantasokerroksessa sijaitsevien asuntojen yhteyteen tulee rakentaa asuntopiha tai terassi, jonka riittävä yksityisyys tulee turvata rakentein tai istutuksin.

Kaikkiin yksi- ja kaksikerroksisiin rakennusosiin, auto- ja polkupyörä- ym. katoksiin tulee rakentaa viherkatto.

Korttelin 16751 pysäköintilaitoksen julkisivut tulee elävöittää viherrakentamisen keinoin esim. köynnösseininä. Pysäköintilaitoksen puistonpuoleiselle seinälle tulee rakentaa kiipeilyseinä.

Tonttien pihakansien pinta-alasta xx % tulee suunnitella viherkansina. Viherkansilla kasvualustan tulee olla vaihtelevan paksuinen ja riittävä monipuoliselle kasvilajistolle.

Maanvaraiset rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina on istutettava puin ja pensain.

ENERGIA

Rakentamisessa noudatetaan matalaenergiarakentamisen periaatteita.

Aurinkopaneelien ja -keräimien, tuuligeneraattorien tai muiden vastaavien uusiutuvan energian tuotantolaitteiden rakentaminen on sallittua. Laitteet on integroitava rakennusten arkkitehtuuriin ja niiden on oltava maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukkaita.

Maalämpökeräimien rakentaminen on sallittua tonttijaosta huolimatta kunkin korttelin maanalaisissa tiloissa ah-kortteliaalueella kaikille korttelin kuuluville tonteille.

ILMANLAATU, MELU, PILAANTUNEET MAA-ALUEET

Kaava-alueen rakentaminen ei saa muodostaa Mannerheimintielle tuulettumatonta katukuilua ennen kuin liikenteen päästöjen arvioidaan vähentyneen sellaiselle tasolle, että ilmanlaatu on vähintään lainmukaisten raja-arvojen tasolla.

Rakennuksiin on rakennettava koneellinen suodattimilla varustettu ilmanvaihto. Tuloilma tulee ottaa riittävän kaukaa ilman epäpuhtauksia tuottavista lähteistä.

Mannerheimintien ja Vihdintien varressa ja suuntaan
- asuntoja ei saa sijoittaa rakennusten alimpiin kerroksiin
- asunnot eivät saa avautua pelkästään katujen suuntaan
- ei saa rakentaa asunnon ainoaa tai pitkäaikaiseen oleskeluun soveltuvaa parveketta
- asuntoihin saa rakentaa viherhuoneita, joissa on koneellinen ilmanvaihto, jonka puhdas ilma otetaan riittävän kaukaa päästölähteistä

Asukkaiden yhteispiha-alueet sekä oleskeluterassit tulee suojata melulta siten, että melutason ohjearvot saavutetaan.

Pilaantuneet maa-alueet on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

PYSÄKÖINTI JA HUOLTOLIIKENNE

Polkupyörien pysäkointipaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp / 30 k-m2. Vähintään 75 % paikoista tulee olla sisätiloissa maantasokerroksessa, loput muulla tavoin säältä suojassa. Vieraspysäköinnille kerrostaloissa tulee osoittaa pyöräpysäkointipaikkoja vähintään 1 pp / 1000 k-m2.

Autopaikkoja saa sijoittaa osittain tai kokonaan toiseen korttelin tai toiselle tontille.

Autopaikkoja saa rakentaa vain asemakaavassa osoitetuille paikoille. Autopaikkoja ei saa osoittaa maanpäällisille piha-alueille.

Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti:
- asunnot vähintään 1 ap / 135 k-m2
- townhouse -pientalot vähintään 1 ap / asunto
- toimistot, ravintolat ja majoitustilat vähintään 1 ap / 220 k-m2
- päivittäistavarakauppa enintään 1 ap / 50 k-m2
- liiketilat enintään 1 ap / 100 k-m2
- päiväkoti vähintään 1 ap / 320 k-m2
- vieraspysäköinti 1 ap / 1 000 k-m2

Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan kaavoituksessa käyttää 20 % pienempää autopaikkamääräystä kuin vastaavissa omistusasunnoissa.

Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Muun erityisasumisen pysäkointipaikkatarve edellyttää kaupunkisuunnitteluviraston hyväksymää tapauskohtaista selvitystä.

Jos vähintään 50 pysäkointipaikkaa toteutetaan nimeämättöminä, voidaan laskentaohjeen antamasta autojen pysäkointipaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos paikkoja toteutetaan yli 200, voidaan vähentää 15 %.

Pysäkointitiloissa on oltava koneellinen ilmanvaihto. Jäteilmahormit ja poistoilmakanavat tulee sijoittaa rakennuksiin. Ilmanvaihtolaitteiden meluntorjuntaan tulee kiinnittää huomiota suunnitteluvaiheessa.

Pysäkointilaitosten kansirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee erityisesti ottaa huomioon puiston ja pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuun ja paino, yhtäaikaisesti vettyneiden kasvualustojen, lumikuorman ja pelastusajoneuvojen paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

**AL-kortteliaalueella:**

Maantasokerroksen julkisivu tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti mielenkiintoiseksi. Laajoja umpinaisia julkisivupintoja tulee välttää tai ne tulee käsitellä viherrakentamisen keinoin. Maantasokerroksen kerroskorkeuden tulee olla riittävä liiketiloille ja päivittäistavarakaupalle sekä mahdollistaa kivijalkaliikkeiden rakentaminen kahden kerroksen korkuisina.

Päivittäistavarakaupan katto tulee rakentaa korkeatasoisena, koko korttelin asukkaita palvelevana viherkansipihana.

Viherkannelle sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden tulee sopia rakennuskokonaisuuden ulkonäköön ja ne tulee suunnitella luontevaksi osaksi viherkantta.

HELSINKI
HELSINGFORS

PIKKU HUOPALAHDEN POHJOISOSA

16. kaupunginosa Ruskeasuo,
Pikku-Huopalahti, Vanha Ruskeasuo
Kortteli 16742 tontit 2, 7 ja 8
Katu-, puisto- ja suojaviheralueet
29. kaupunginosa Haaga, Etelä-Haaga
Katualue
Kaupunginosan raja
Asemakaavan muutosluonnos 1:1000
( Muodostuvat uudet korttelit 16749-16754 )

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO
HELSINGFORS STADSPLANERINGSKONTOR

ASEMAKAAVAOSASTO/ MEILAHTI-MUNKKINIEMI -PROJEKTI

| | | | |
|---|---|---|---|
| KSLK / STPLN | 8.3.2016 | PIIRUSTUS / RITNING | |
| NÄHTÄVÄNÄ / TILL PÅSEENDE | | PÄIVÄYS / DATUM | 8.3.2016 |
| MUUTETTU / ÄNDRAD | | LAATINUT / UPPGJORD AV | A. Kuutti, L. Paavilainen |
| | | PIIRTÄNYT / RITAD AV | Marketta Takamäki |
| HYVÄKSYTTY / GODKÄND | | | |
| TULLUT VOIMAAN / TRÄTT I KRAFT | | ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ / STADSPLANECHEF | OLAVI VELTHEIM |