ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
ALP	Asuin-, liike, toimisto- ja julkisten palvelutilojen korttelialue.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.
VP	Puisto.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva väive.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Ristiä merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
29	Kaupunginosan numero.
29095	Korttelin numero.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

	Kvartersområde för flervåningshus.
	Kvartersområde för bostads-, affärs-, kontors- och servicebyggnader.
	Kvartersområde för bilplatser.
	Park.
	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Riktgivande tomtgräns.
	Kryss på beteckning anger att beteckningen stopsats.
	Stadsdelsnummer.
	Kvartersnummer.
8	Ohjeellisen tontin numero.
STRÖMS	Kadun, tien, aukion, puiston nimi.
1520	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerroskuvun.
+16	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
	Rakennusala.
	Rakennusala, sijainti ohjeellinen.
pk	Rakennusala, johon saa sijoittaa päivähoidon tiloja maantasokerrokseen, laajuus ja sijainti ohjeellinen.
m 60	Rakennusala, johon tulee sijoittaa liiketilaa maantasokerrokseen. Laajuus ohjeellinen. Luku osoittaa vähimmäismäärän, jonka rakennuksoidosta tulee käyttää liike-, palvelu- tai myymälätilan rakentamiseen. Tila on varusteltava rasvanerotelukuvolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennettavan julkisivun kokonaisharentelisyyden lisäksi tulee kennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.
	Kierrätyspisteelle/jätekeräyspisteelle varattu alueen osa, sijainti ja laajuus ohjeellinen. Pihalle tulevat jätekerätyspisteet on toteutettava ympäristöön sopivalla tavalla ja ne tulee maisemoida istutuksin.
	Aukioksi rakennettava alueen osa, jolla huolto- ajo on sallittu. Alue tulee tehdä luonnonkiveästä ja alueen tulee sisältää myös istutuksia. Alueen tulee liittyä luontevasti Haagan urheilutiehen, Isonnevanpolulle sekä viereiseen piha-alueeseen. Aukiolla sijaitseva sähköttävä mänty tulee huomioida aukion tasauksessa ja aukiolta tulee järjestää leonnevanpolun suuntaan myös mullila istutuksilla.
	Tulvareitti, sijainti ohjeellinen.
	Puin ja pensain istutettava alueen osa.
	Säilytettävä puu.
	Ulkoilutie, sijainti ohjeellinen. Reitti on linjattava siten, että alueen kalliot ja puusto saadaan säilytettyä mahdollisimman hyvin.
P	Pysäköintipaikka, sijainti ohjeellinen.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

KAIKILLA KORTTELIALUEILLA:

Rakennusolkeus ja tilojen käyttö

AK- korttelissa rakennusten varatejärjestelyt tulee suunnitella siten, että pelastuslaitoksen toimenpiteet eivät edellytä nostopaikkojen rakentamista.

AK-korttelissa asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen apuilat: takopeustat, kuivausilat, talosaunat ja vapaa-ajanilat sekä jäte- ja kierrätysilat. Tilat saa rakentaa asemakaavakirtaan merkityn kerrosalan lisäksi. Asukkaiden vapaa-ajanilat saa sijoittaa korttelin keskiterystä.

ALP-korttelissa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:
- esiteistömyyden saavuttamiseksi tarvittavia ympäristön luonteeseen sopivia lisärakennuksia ja rakentelia rakennusten pihasuiville
- rakennuksissa olevat autotallit tai pysäköintitilat rampoineen asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen vähimmäismäärälle, enintään 15 m²/autopaikka
- maantasossa oleva autotalli-, huolto- ja palvelukerros voidaan rakentaa kerrosluvun estämästä
- rakennusten ullakolle tai kattokerroksiin yhteisä virkistys- ja saunatiloja enintään 10 % kerrosalasta kerrosluvun lisäksi
- väestönsuojat, teknisen huollon tiloja ja asumiselle tarpeellisia varastotiloja
- jätteiden lajitteluun tarvittavat tilat, eli kulkenkaan istutettavalle alueen osalle
- porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan sisäänlukeenrokksissa, jos ylitys lisää porrashuoneen viihtyisyyttä
- takopeulat, kuivausilat, talosaunat, harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja, jotka saa sijoittaa rakennuksiin tai erillisiin mataliin huoltorakennuksiin, myös rakennusalan ulkopuolelle.

AK-korttelissa asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, jossa on keittiön/keittiötilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Korttelin 29095 tonttien 9 ja 10 autopaikat tulee sijoittaa LPA-korttelialueelle lukuun ottamatta liikuntaesteisten paikkoja.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpimaista vaikutelmaa. Asukkaiden yhteisissä tiloissa tulee olla suuria ikkunoita.

Maantasokerosten julkisivujen tulee poiketa muiden kerosten julkisivusta väriin, materiaaliin tai pintakäsittelyn osalta.

Pistetalojen julkisivujen tulee olla porrastettuja. Yhtenäisen julkisivun tai parvekevyöhykkeen enimmäismitta saa olla enintään puolet julkisivun pituudesta ja porrastuksen tulee olla vähintään 3 metrin syvyinen. Rakennusten etäisyyden toisista rakennuksista tulee olla vähintään 8 metriä.

ALP-korttelissa yli 40 metriä pitkät rakennukset ja julkisivut tulee jakaa lyhyempiin osiin.

Maantasoon ei saa muodostua parvekerakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja. Mahdollisten parvekerakenteiden alle tulevat tilat tulee käsitellä osana pihaa.

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggens totala ljuseleknigsförmåga mot trafikbuller ska vara minst på den decibelnivå som talet anger.

För återvinningspunkt / avfallsinsamlingspunkt reserverad del av område. Avfallsinsamling på gården ska anpassas till miljön och omges med planteringar.

Del av område som ska byggas som en öppen plats och där servicetrafiken är tillåten. Området ska byggas i natursten och det ska också ha planteringar. Området ska ansluta sig naturligt till Haga sportvägs. Stormyrstigen och det intillliggande gårdsområdet. Höjdnivån på den öppna platsen ska anpassas efter den tall som ska bevaras på området och platsen ska avgränsas mot Stormyrstigen också med andra planteringar.

Avfinningsvägs, riktgivande läge.

Del av område som ska planteras med träd och buskar.

Träd som ska bevaras.

Friluftsväg, riktgivande läge. Vägen ska dras så att klippor och träd bevaras i möjligast hög grad.

Parkeringsplats, riktgivande läge.

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

I ALLA KVARTERSOMRÅDEN:

Byggrätt och användning av utrymmen

I A-kvarteret ska byggnadernas reservutgångar planeras så att räddningstjänstens åtgärder inte förutsätter byggande av platser för stegbil.

I A-kvarteret ska för de boende förutom tillräckliga förråd och servicerutymmen byggas atminstone följande hjälputrymmen: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu, fritidskokil samt soprum och återvinningspunkter. Lokalerna får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan. Fritidskokilar för de boende får samlas på ett och samma ställe i kvarteret.

I A-kvarteret får utöver den i detaljplanenavgivna våningsytan byggas:
- för att asbatkomma hindersåsohet får man på gårdsskiden av byggnaderna bygga tillägsbyggnader eller -konstruktioner som passar in i miljön
- i byggnader sådana garage- och parkeringsutrymmen inkluusive ramper för det minimiantal bilplatser som är angivet i detaljplanen, höjd 15 m² / bilplats
- en väning för garage, underhåll och servicerutymmen får byggas i markplanet utan hinder av antal våningar
- rekreations- och bastuutrymmen i byggnadernas vinds- eller takvåningar, höjd 10 % av våningsytan och utan hinder av antal våningar
- skyddsrum, utrymmen för tekniskt underhåll och nödvändiga förrådsutrymmen för bostäder
- utrymmen för sortering av avfall, dock inte på delar av område som ska planteras
- den del av trapphus som överskrider 15 m² i entrevåningen, ifall trappuset med överskridningen blir trivsammare
- tvättstugor, torkrum, bastur, hobby- samlings- och motsvarande gemensamma utrymmen, som får placeras i byggnader eller i skilda tåga servicebyggnader, också utanför byggnadsytan.

I A-kvarteret ska minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostader som förutom kök/kökssutrymme har minst tre bostadsrum.

På tomterna 9 och 10 i kvarter 29095 ska bilplatserna placeras på LPA-kvartersområde med undantag av platser för funktionshindrade.

Stadsbild och byggande

Fasaden i marknivå får inte ge ett slutet intryck. Gemensamma lokaler för de boende ska ha stora fönster.

Fasader i marknivå ska avvika från de övriga våningsplanen fasader till färg, material eller ytbehandling.

Fasadema i punkthusen ska vara avtrappade. Maximibredden för en sammanhängande fasad eller balkonghelhet får vara högst hälften av hela fasadens längd och avtrappningen ska vara minst 3 meter djup. Avståndet mellan byggnaderna ska vara minst 8 meter.

Över 40 meter långa byggnader och fasader ska indelas i kortare delar.

Balkongkonstruktionerna får inte bilda utrymmen i marknivå som inte kan utnyttjas. Utrymmen under eventuella balkongkonstruktioner ska behandlas som en del av gården.

I AK-kvarteret ska trapphusen ha ingång både från gatan och från gården i de byggnader som ligger invid gata. Trapphusdörrar som öppnar sig direkt mot gatan ska placeras i en fördjupning.

Byggnaders fasadmaterial ska vara platsmurat tegel eller platsmurat tegel med putsyta. Punkthusen kan också ha träkonstruktion och träpanelering.

Byggnadema ska ha sadeltak. Ventilationsrum och övriga tekniska utrymmen ska placeras under ytterytaket.

Inglasade balkonger mot gatan ska byggas som indragna balkonger

Golvet i första våningens bostäder mot gatan ska vara minst 0,7 m ovanför nivån för närliggande gata för fordonstrafik.

Parkeringsanläggningen i LPA-kvarteret ska vara av hög kvalitet och anpassas till de intilliggande bostadsbyggnaderna stadsbild. Byggnadsmassan ska indelas och de avtrappade delarmas fasader ska behandlas olika sinsemellan. Fasader i marknivå ska avvika från de övriga våningsplanens fasader till färg, material eller ytbehandling.

Taket på parkeringshuset ska byggas som en takträdgård eller med gröntak som fördröjer dagvatten. Nödvändiga tekniska anordningar på taket ska anpassas till byggnadens arkitektur och planeras som en naturlig del av grönytaket. Takytan ska även utnyttjas för produktion av solenergi. Parkeringshusets trappsala ska ha naturligt ljusintag och fasadernas arkitektur ska anpassas till boendemiljön i Haga. Parkeringshusets marknivå ska aktiveras med t.ex. cykelparkering och gemensamma lokaler för de boende.

Vid reparation av befintlig byggnad får användas samma fasad- och takmaterial samt takform som använts i den befintliga byggnaden.

Pihat ja ulkoalueet

Tontteja ei saa aidata. Liittyminen puiston tai toiseen korttiin tulee toteuttaa saumattomasti.

AK-korttelissa suuret tasoerot tulee rakentaa istutetuin luiskauksin tai terassein, joihin liittyy istutuksia. Mahdollisten tukimuurien on ottava luonnonkivipintaisia.

Jos korttelit jaetaan useammaksi tontiksi, on tonttien piha-alueet rakennettava yhteiskäytöisiksi. Yhteiskäyttöiset piha-alueet tulee rakentaa korttelikohtaisesti korttelille 29095 laaditun kokonaissuunnitelman mukaan.

Rakentamatta jäävät tontinosat, jolta ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istutitaa ja niillä oleva ellivoimalinen puusto säilyttää.

Ympäristötekniikka ja rakennettavuus

Maaperän alueellinen vakavuus tulee ottaa huomioon alueen jatkosuunnittelussa.

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

Haagan urheilutien ja Isonnevantien varressa oleskelupaarvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Ilmastonmuutos - hillintä ja sopeutuminen

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

Hulevesiä tulee vähyttää tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

Hulevesien viivytys tulee järjestää samassa kortteleissa 29095 sijaitsevien tonttien yhteisnä rakaukuna. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tuleva hulevesiä tulee vähyttää siten, että vikytyspaianantelden, altaiden tai säiliöiden mitoituttäkuvuuden tulee olla 1,0 kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättöntä pintanelliömetriä kohden, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Korttelin 29095 tonttien 8, 9 ja 10 muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoitteluku.

AK-korttelissa mahdollisiin katoksiin tulee rakentaa viherkatto.

Liikenne ja pysäköinti

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
- asuinkerrostalot vähintään 1 pp / 30 k-m²
- 1 vieraspyöräpaikka 1 pp / 1 000 k-m²

Vieraspysäköinnille tulee osoittaa pyöräpysäköintipaikkoja asuintalon ulko-ovien läheisyydestä.

Asukkaiden polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75 % tulee sijoittaa lukittavaan, säältä suojattuun ja helposti käytettävään pyörävarastoon enintään 50 metrin etäisyydelle korttelin asuinrakennusten pääovista. Ulkona sijaitsevien asukkaiden pyöräpaikkojen ja vieras-pysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
- asuinkerrostalot vähintään 1 ap / 140 k-m²
- hoivalatokset 1 ap / 300 k-m²
- liiketilat 1 ap / 100 k-m²
- päiväkodit 1 ap / 300 k-m²

Autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää kannustimien avulla kaupungin tai ARA-vuokra-asuntojen osalta enintään 40 % ja muun asumisen osalta 25 %. Näitä kannustimia ovat:
- Jos tonttilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää näiden osalta vähentää 20 %:lla.
- Jos vähintään 50 autopaikkaa toteutetaan keskitetysti nimeämättömiä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %.

Jos kerrostalotyhtiö osoittaa pysyvästi vaadittua suuremman ja laadukkaamman pyöräpysäköintiratkaisun, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin laadpaikkaa kohden, kuitenkin enintään 5 %. Pyöräpaikkojen tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoilualueenvarastossa.

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

ALP-korttelissa lyhytaikaista asiakaspysäköintiä varten osoitetut autopaikat saa sijoittaa sähköhäkkiin läheisyyteen pihalle.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako.

Trafik och parkering

Minimiantal cykelplatser:
- flervåningshus 1 cp / 30 m² vy
- 1 gästcykelplats / 1000 m² vy

Gästcykelplatser ska placeras i närheten av bostadshusens ingångar.

Minst 75 % av de boendes cykelplatser ska placeras i ett låsbart, skyddat och tält. användbart cykelförråd på maximalt 50 meters avstånd från bostadsbyggnadernas huvudingångar i kvarteret. Utomhus belägna cykelplatser för boende och gäster ska förses med stomtäs.

Minimiantal bilplatser:
- flervåningshus minst 1 bp / 140 m² vy
- vårdinstitutioner 1 bp / 300 m² vy
- affärslokaler 1 bp / 100 m²vy
- daghem 1 bp / 300 m² vy

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:
- Om det byggs stadens eller ARA-finansierade hyresbostäder på tomten får bilplatsernas antal för dessa minskas med 20 %.
- Om man bygger minst 50 bilplatser som en helhet utan namngivna platser kan det totala antalet platser minskas med 10 %.

Om husbolaget varaktigt bygger en större och bättre cykelförvaringslösning 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.

Om tomtens ägare eller innehavare visar att tomten varaktigt ansluts till ett sambruksbilsystem eller på annat sätt visar att invånarna erbjuds motsvarande service kan bilplatsernas totala antal minskas med 5 bp per sambruksplats, sammanlagt dock max. 10 %.

I ALP-kvarteret de bilplatser som är reserverade för kortvarig kundparkering får byggas på gården i närheten av entréerna.

Miljöteknik och byggbarhet

Markens stabilitet ska beaktas i den fortsatta planeringen av området.

Nivån för hängande grundvatten eller för grundvatten får inte sänkas under byggtiden eller sänkas bestående.

Balkongerna invid Haga sportvägs och Stormyrvägen ska placeras och vid behov skyddas så att man på dessa uppnår buller nivåvärdena riktvärden dag och natt.

Begränsning av och anpassning till klimatförändringen

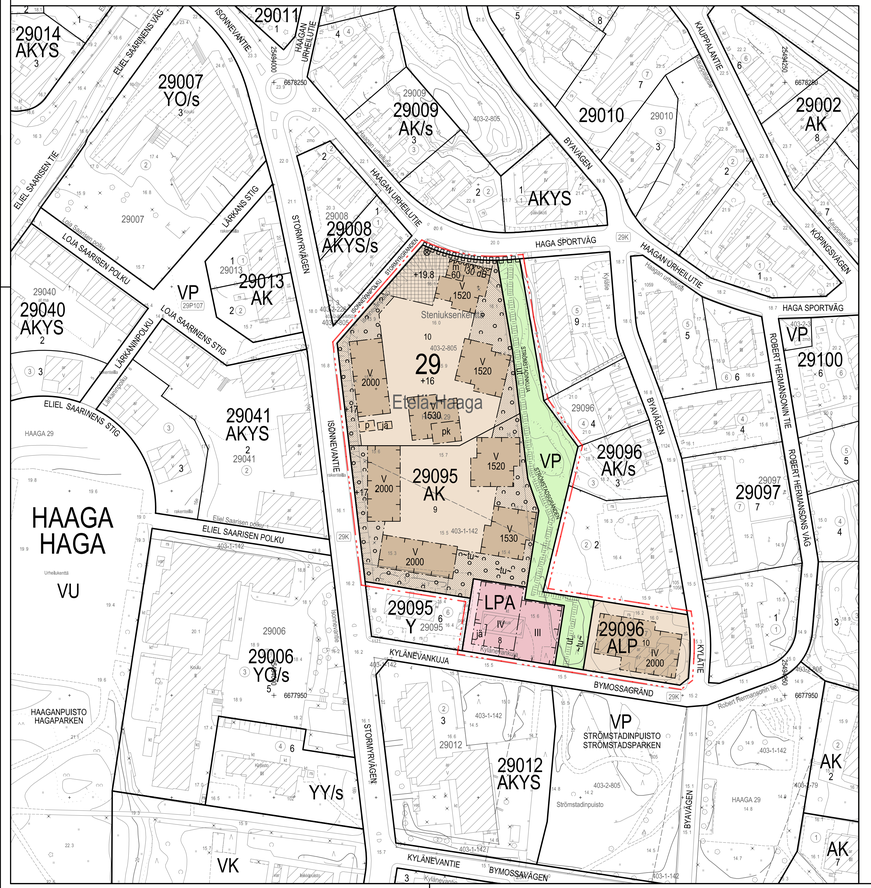
På tomterna ska principerna för lågenergibyggande tillämpas och förnybar energi ska produceras. Anordningarna för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

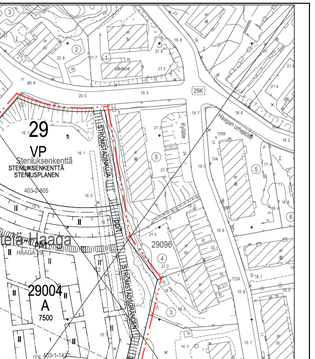
Dagvatten ska fördröjas på tomten och ledas till obebyggt gårdsområde. Ytmaterial som inte släpper igenom vatten ska undvikas.

Tomterna i kvarter 29095 ska ha en gemensam lösning för fördröjning av dagvatten. Dagvatten från ytor som inte släpper igenom vatten ska fördröjas så att fördröjningssänkor, bassänger eller magasin dimensioneras för en volym på 1,0 kubikmeter per varje hundra kvadratmeter yta som inte släpper igenom vatten och dessas översvämning ska planeras.

I helheten som består av kvartenens 29095 tomter 8, 9 och 10 ska grönerfektivitetsen uppfylla Helsingfors grönytefaktors måsättningstal.

I AK-kvarteret ska eventuella skärmtak ska ha gröntak.





Yhdistelmä asemakaavoista, jolka asemakaavan muutos nro 12697 voimaantullessaan kumoaa. Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12697 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga)
korttelin 29004 tonttia 1, osaa korttelia 29095, korttelin 29096 tonttia 8 ja puisto- ja katualueita

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER.
29 stadsdelen (Haga, Södra Haga)
kvarteret 29004 tomten 1, del av kvarter 29095, kvarteret 29096 tomten 8 och park- och gatuområden

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12697

Kaavan nimi/Planens namn
Steniuskenkän alue
Stenluspanens område

Diaaritynro/Ärendenummer
HEL 2019-011024

Hanke/Projekt
0740_56

Piir/Byn/Distrikt
7.9.2021

Laatinut/Uppgjord av
Leena Paavilainen

Päällikön/Chef
Anne Ojala

Asemakaavapäällikön/Stadsplanechef
Marja Pimies

Kiinteistötietojärjestelmä/Fastighetsdatasystem
HEL 2019-011024

Kartta/Karta
27.10.2020

Nro/Nr
36/2020

Kiinteistötietojärjestelmän/Fastighetsdatasystem
28.04.2021 17§, Kartat ja pakkatiedot -yksikön päällikkö

Kiinteistötietojärjestelmän/Fastighetsdatasystem
ETRS-GK25
N2000

Mittakaava/Skala
1:1000

0 — 100 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem

Kiinteistötietojärjestelmän/Fastighetsdatasystem
Kiinteistötietojärjestelmän/Fastighetsdatas