



### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MAARAYKSET

- AK** Asuinkeuhkokuksen korttelialue.
- LPA** Autopaikkojen korttelialue.
- 2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin raja.
- Risti merkinnän päässä osoittaa merkinnän poistamista.

### Rakennus- ja tilojen käyttö

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävä varasto- ja huoltoilmojen lisäksi vähintään seuraavien huoneiden apuilla: talopesula, kuivaustila, talousuuni ja vappu-ajonni.

Pysäköintialue, kylmä säilytysvälikö, tekniset tilat, väestösuojat, asukkaiden varastot ja yhteisölliset, kuten säilytys, pesutilat, kuivaushuoneet, saunat ja kerhotilat saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrososan lisäksi.

Asemakaavan merkityn kerrososan lisäksi rakennettava tiloja varten ei tarvitse varata autopaikkoja eikä väestösuojaa.

Ilmanvaihtokonehuoneita saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosalun yläpuolelle, ja ne tulee suunnitella osana rakennuksen arkkitehtuuria.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 40% tulee toteuttaa asuintiloja, joihin on kotikokkeittain lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m<sup>2</sup>n porrashuoneen asemakaavamerkityn kerrososan lisäksi edellyttäen, että porrashuoneen sisätilat on rakennettu viihtyisyyttä ja viihtoisuutta.

Tontilla 37057/11 saa ensimmäisen ja toiseen kerrokseen sijoittaa liike- ja toimilouja.

Parvekkeita ja erkerehtä saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

Parvekkeet - tulee lasittaa, - saa rakentaa rakennusalan estämättä.

Autosuoja saa rakentaa.

Korttelien 37044 ja 37057 pihajäleet tulee rakentaa yhteiskäyttöiseksi. Yhteiskäyttöiset pihajäleet on rakennettava korttelikohtaisesti laadittujen kokonaisuunnitelmien mukaan.

### Kaupunkikuvaa ja rakentaminen

Maantason kerroksen julkisivu ei saa antaa epämielisiä vaikutelmia.

Korttelissa 37022 maantason kerroksessa sisätilan puolelta tulee jokaiseen asuntoon liittyä oleskelualue tai terassi.

Maantason ei saa muodostua parvekerakenteiden rajaamia käytännössä tiloja.

Katolle ja julkisivuun sijoitettavien teknisten iltojen ja lattaiden on oltava osana rakennuksen arkkitehtuuria.

Jätehuolto tulee järjestää keskeisellä jätteenhuollon, syväkeräyslaittojen tai jätekoisiin.

### DETALJPLANEETAKINNGAR OCH BESTÄMMELSER

- Kvartersområde för flervåningshus.
- Kvartersområde för bilplatser.
- Linje 2 m utanför planmåtets grän.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgrän.
- Gräns för delområde.
- Riktigvande tomtgrän.
- Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
- Kvartersnummer.
- Nummer på riktigvande tomt.
- Namn på gata.
- Byggnadsråd i kvadratmeter våningsyta.
- Romskvadratmeter angiver ströta antalet våningar i byggnaden. I byggnaden eller i en del därav.
- Byggnadsyta.
- Byggnadsyta där täckt bilplats ska placeras.
- Parkeringsplats. Placering är riktigvande.
- Del av område reserverat för inledning av avfall för placeras. Läget är riktigvande.
- För lek och utveteelse reserverad ungefärlig del av område.
- Underjordisk utrymme.
- Utsträng. Utsträng för endast byggas i våningarna III-VI och utsträngets konstruktioner får inte söndras från marken i den del av området som är reserverad för underjordisk ledning.
- Siffrorna inom parentes anger kvarters vilkas bilplatser för förtäggas till området.
- Beteckningen anger en byggnadsyta där en sammanhängande byggnad ska byggas.
- Körförbindelse inom området.
- För underjordisk ledning reserverad del av område.
- Riktigvande läge för genomfart i byggnad.
- Beteckningen anger byggnadsytas sida där den totala ljudolagringen mot trafikbuller i byggnadsytan yttenvägg ska vara minst så många decibel som talet anger.
- Del av område som är avsett för plantering av buskar.
- Trädros ska planteras.
- Del av gatuumrådes grän där in- och utfart är förbjuden.
- Gata.
- För områdets interna gångstrafik reserverad del av område.
- Gata reserverad för allmän gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten.
- För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
- Byggnadsråd och användning av utrymme
- Förutom tillräckliga förord och serviceutrymme för de boende ska åtminstone följande utrymme för boendet byggas: tvättstuga, toorkum, gemensam bastu och fitnesslokal.
- Utöver den detaljplanens angivna våningsytan får man bygga parkeringsutrymme, källa sidogång, tekniska utrymme, skyddrum, förvaringsrum och gemensamma utrymme såsom förvaringsutrymme, tvättstuga, toorkum, bastu och klubbutrymme.
- För utrymme, som får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan behöver inte reserveras bilplatser eller skyddrum.
- Maskinrum för ventilation får byggas utöver det lämnade antalet våningar. Maskinrummen ska planeras som en del av byggnadens arkitektur.
- Ska minst 40 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom köksutrymme har minst tre bostadsrum.
- I trapphusets första våning får man, utöver den i detaljplanen angivna våningsytan, bygga en trappstuga som är högst 30 m<sup>2</sup> yta förutsatt att aulan förbättrar entréns trivsel och ljusförhållanden.
- På tomten får man affärs- och kontorlokaler placeras på första och andra våningen.
- Balkonger och burspråk får byggas utanför byggnadsytan.
- Balkonger - ska glasas in, - får byggas utan hinder av byggnadsytan.
- För skyddsstak för bilat byggas.
- I kvarteret 37044 och 37057 gårdar ska byggas för gemensamt bruk. Yhteiskäyttöiset pihajäleet on rakennettava korttelikohtaisesti laadittujen kokonaisuunnitelmien mukaan.
- Stadsbild och byggnade
- Fasaden i marknivå får inte ge ett sluttet intryck.
- I kvarteret 37022 ska i anslutning till varje bostad i marknivå mot gården byggas en uteplats eller terrass.
- Balkongkonstruktionerna får inte bilda utrymme i marknivå som inte kan utnyttjas.
- Tekniska utrymme och ändringar på taket och fasaden ska integreras i byggnadens arkitektur.
- Socharteringen ska anordnas centralt i soprum, duggvatten eller med skärmak för avfall.

### Pihat ja ulkoalueet

Tontille tulee istuttaa (maanvaraisia) puja ja pensaita.

Yli 15 auton autopaikat tulee rajata istutuksiin.

Rakentamatta jäivät tonttiosat, joita ei käytetty kulkutienä, leikkik- ja oleskelualueina tai pysäköintiseen, tulee istuttaa ja näillä oleva elvöimäinen puusto säilyttää.

**Ympäristötekniikka**

Maaperän tilaanneisuus ja puhdistusarvo on selvitettävä ennen rakentamista ja sitä tulee seurata maaperän puhdistusarvoa ennen alueen ottamista kaavan käyttöalueeksi.

Julkisivun ääneneristävyyttä tulee mitata siten, että saavutetaan melutaso ohjeistot asialla.

Luidrakentamisessa oleskelupaikkeitä tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että näitä saavutetaan melutaso ohjeistot päivällä ja yöllä.

Korttelissa 37044 ja 37022 leikkik- ja oleskelualueita tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melutal siten, että näitä saavutetaan melutaso ohjeistot päivällä ja yöllä.

Orsk- ja pohjavedenpinta ei saa alentaa työssäkäytössä ei pysyvästi.

**Rakennettavuus**

Maanalaistilat on sijoitettava, luokiteltava ja luokiteltava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vaivaa rakennuksille, muille maanalaistiloille tai rakenteille eikä kaduille ja katupuolustuksille, eikä haittaa tai vaivaa kunnallisteknikan verkostolle.

Korttelissa 37044 ja 37057 Ennen tontin rajat yllätyvän hankekokaisuuden tai sen osan rakennusluvun myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys pelastusvalvasta myöskin rakennuslupa-alueen ulkopuolelta koko rakentamisen tosiasiallisella vaikutusalueella.

Tontilla on oikeus sijoittaa tonttijohdonsa välesten tonttien alueelle.

**Ilmastomuutos**

Alueella/tontilla tulee soveltaa matalenergiarakentamisen periaatteita ja hyödynnettävä uusittavaa energiaa. Luusutuvan energian luottamiseen tarkoitettui laitteet tulee suunnitella osana rakennuksen arkkitehtuuria.

Tontilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesää pidättäviä rakenteita.

Hulevesää tulee viivytellä tontilla.

Korttelin tonttien muodostaman kokonaisuuden viherhoitoalueen tulee täyttää Helsingin viherhoitoalueen tavoitteet.

Rakennuksen tai sen osan purkamista koskevan lupakäytöksen mukaan on llaettava selvitys rakennuksen purkamateriaalien kestävästä käsitteystä.

**Likenne ja pysäköinti**

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

korttelissa 37022  
 - 1 ap/110 k-m<sup>2</sup>  
 - vieraspysäköinti 1 ap / 1000 k-m<sup>2</sup>

korttelissa 37044  
 - 1 ap/30 k-m<sup>2</sup>  
 - vieraspysäköinti 1 ap / 1000 k-m<sup>2</sup>

korttelissa 37057  
 - 1 ap/140 k-m<sup>2</sup>  
 - vieraspysäköinti ei tarvitse osoittaa tontilla.

kaikkialla korttelialueilla

- Jos vähintään 50 autopaikkaa toteutetaan keskeisellä alueella vähintään 10%.
- Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-alueita, voidaan autopaikkojen määrää näiden osalta vähentää 20 %.

Pokkupyräpaikkojen vähimmäismäärät:

- asuinkeuhkokuksen 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksen tai talousrakennuksen.
- ulkona sijaitseissa pyöräpysäköintin paikoissa tulee olla runkkokäytösmaailloisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijohd.

### Gårdar och utomhusområden

På tomten ska träd och buskar planteras direkt på marken.

Bilplatser för fler än 15 bilar ska avgränsas med planteringar.

Obebyggda tomtdelar som inte används som gångvägar, lekplatser eller för parkering ska planteras och livskraftigt trädbestånd ska bevaras.

**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).

Fasadernas ljudisoleringsformåga ska dimensioneras så att riktvärden för buller inte överskrids.

I nybyggnation Balkongerna ska placeras och vid behov skyddas så att man på dessa uppnår bullernivån riktvärden dag och natt.

I kvarteret 37044 och 37022 gårdar för lek och vistelse ska placeras och vid behov skyddas mot buller så att man på dessa uppnår bullernivån riktvärden dag och natt.

Nivån för hängande grundvattnet eller för grundvattnet får inte sänkas under byggiden eller sänkas bestående.

**Byggarbet**

Utrymme under marknivå ska placeras, schaktas och förslätkas så att de eller byggandet av dem inte förorsakar skada på byggnaden, på övriga utrymme eller konstruktioner under marknivå eller på gator och gatutid. Samhällstekniska nätverk får inte heller förorsakas olagligt eller skada.

I kvarteret 37044 och 37057 före en projekthet som överstiger tomtgränser eller före en del av denna helhet bör byggas byggas ska sökanden göra en utredning över drägningsmekanismen där hela byggprojektets faktiska verkningssområde ska utvärderas byggsvårsmått, här beaktas.

Tomterna får rätt att placera sina tomtdelningar på bredvidliggande tomt.

**Klimatförändringen**

På området/tomterna ska grönrum för lägenhetsbyggnade tillämpas och förnybar energi ska utnyttjas/produceras. Anordningarna för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

På tomt ska man undvika ytmaterial som inte släpper igenom vatten och gynna konstruktioner som fördröjer dagvattnet.

Dagvattnet ska fördröjas på tomt.

I helheten som består av kvartersens tomt ska gröntekniken uppfylla Helsingfors grönteknikens målsättningar.

Till bygglov för rivning av en byggnad eller en utbyggnad ska en utredning över hållbar hantering av rivningsmaterial bifogas.

**Trafik och parkering**

Minimiantalet bilplatserna:

I kvarteret 37022  
 - 1 bp / 110 m<sup>2</sup> vy  
 - gästparkering 1 bp / 1000 m<sup>2</sup> vy

I kvarteret 37044  
 - 1 bp / 30 m<sup>2</sup> vy  
 - gästparkering 1 bp / 1000 m<sup>2</sup> vy

I kvarteret 37057  
 - 1 bp / 140 m<sup>2</sup> vy

på alla kvarterområden

- Om minst 50 bilplatser byggas centraliserat utan reserverade platser kan det totala antalet platser minskas med 10 %.
- Till del för bygg stödens eller ARA-vuokra-områden på tomtens bilplatsernas antal för dessa minskas med 20 %.

Minimiantalet cykelplatser:

- flervåningshus 1 cp / 30 m<sup>2</sup> vy. Minst 75 % av dem ska placeras i byggnader eller i ekonomibyggnader.
- cykelplatser som är belägna utomhus ska ha möjlighet för ramläsning.

På detta detaljplanområdet ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindolning.

**ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:**  
 37. kaupunginosan (Pukimäki)  
 korttelin 37022 tonttia 8  
 korttelin 37044 tontteja 2 ja 3  
 ja autopaikkojen korttelialuetta  
 korttelin 37057 tonttia 4  
 ja katualueita

**DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:**  
 37 stadsdelen (Bocksbacka)  
 kvarteret 37022 tomten 8  
 kvarteret 37044 tomtena 2 och 3  
 och kvartersområde för bilplatser  
 kvarteret 37057 tomten 4  
 och gatuumråde

**HELSINKI HELSINGFORS**

Kaavon nimi: 12706

Diagramminumero: HEL 2019-001734

Huoltajayhtiö: 0742\_37

Pääsuojat: 26.10.2021

**Asemakaavoitus**

Kaavon nimi: 12706

Sästeriportti 3, Sästerintie 7 ja 9, Madojankuja 1 ja Kartusuoentie 12

Laadittu/Laggodat av: Joakim Kettunen

Planerare: Jaana Collanus

Asemakaavoitus/Statistikerchef: Marja Pärnäs

Huoltajayhtiö: 15.3.2021-13.4.2021

Hyväksytty/Godkänd: 26.10.2021

Taloudenministeriö/Finansministeriet: ETRS-OKES 6200

Mittakaava/Scale: 1:500

Taloudenministeriö/Finansministeriet: 11.02.2021 8 ja Kartusuoentie-ajokäytösalue

Kartta/Karttegrupp: 30.12.2020

Nyhtö: 28.01.2019

Taloudenministeriö/Finansministeriet: Tällä ohjeella