ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL — Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.

AH — Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.
Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.

VP — Puisto/Leikkipuisto.

LPA — Autopaikkojen korttelialue.

2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

16 — Kaupunginosan numero.

16742 — Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin / rakennuspaikan numero.

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

22000 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

< -m3700 — Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä kuinka paljon korttelin maantasokerroksesta on vähintään varattava liike- ja myymälätiloille, päivittäistavarakaupalle, toimisto-, työ-, harraste-, kokoontumis- sekä näytely- tai muille asiakaspalvelutiloille sekä sosiaalisille palveluille. Osa tiloista on varustettava rasvanerotelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla, joka saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi. (Määrä ja sijainti tarkentuu myöhemmin.) Tilojen tulee avautua katutilaan suurin ikkunoin.

pk 1400 — Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä kuinka paljon rakennuksen pinta-alasta on varattava päiväkotitoiminnalle.

Maanpinnan tai kansitason ilkimääräinen korkeusasema. (Ilsätään myöhemmin.)

Vesikaton ylin korkeusasema (ilsätään myöhemmin.)

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

Rakennusala.

kt — Katoksen rakennusala.

ah — Asumista palveleva piha-alue.

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

ma — Maanalainen tila.

Likimääräinen maanalaisiin tai pihakannenalaisiin tiloihin johtavan ajoyhteyden sijainti.

k — Nuoli osoittaa rakennusalan sivun johon rakennus on rakennettava kiinni.

00dBA — Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyden on oltava vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.

hk — Hidaskatu.

Aukio.

w — 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. Sijainti likimääräinen.

Jalankululle varattu katu.

pp — Likimääräinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

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

Johtoa varten varattu alueen osa. (Ilsätään myöhemmin)

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

RAKENNUSOIKEUS JA KÄYTTÖTARKOITUKSET

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:
- teknisiä tiloja ja niiden vaatimat kulut ja hormit
- hissikuilut
- asuintornien porrashuoneiden valoaukot
- kattoterassit
- asuntojen viherhuoneet
- saunat, talopesulat, kuivaushuoneet, harraste- ja kokoontumistilat
- asuinrakennusten varasto-, jäte- ja huoltotilat sekä kierrätyshuoneet
- väestönsuojat
- maanalaiset pysäköintitilat sekä niiden vaatimat polstoilma-kanavat ja polstumistilet.

Kerrosalan lisäksi rakennettavia tiloja ja porrashuoneita varten rakentaa autopaikkoja.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, jolssa on kelttiön tai kelttotilan lisäksi vähintään kolme asuinhuonetta. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 hum2.

Kaikilla korttelialueilla:

KAUPUNKIKUVA JA LÄHIYMPÄRISTÖ

Julkiset ulkotilat rakennuksineen, rakenteineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoillaan 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 korttelaukioille on istutettava näyttävä aukiopuu.

Kevyen liikenteen reittien ja aukioiden pintamateriaalien on oltava laadukkaita.

Katualueilla on viivytettävä osa alueen hulevesistä. Pysäköintitja istutuskaistojen pintamateriaalien on oltava vettä läpäiseviä.

Luonnonmaalaisina 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 ja yksityiskohdiltaan korkeatasoisesti.

Teknisten tilojen ja laitteiden tulee sijoittua rakennusmassoihin osaksi niiden arkkitehtuurita ja ne saadaan rakentaa kerrosluvun estämättä.

Rakennusten kadunpuoleisten julkisivujen tulee olla pääosin paikalla muurattuja. Pihajulkisivujen tulee pääosin olla rapattuja ja värikkäitä. Julkisivuissa tulee käyttää myös puuta. Mikäli käytetään julkisivuelementtejä, saumojen tulee olla huomaamattomia tai niitä tulee käyttää arkkitehtonisena tehokeinona.

Ulokemaisten parvekkeiden täytyy olla ripustettuja.

Porrashuoneiden tulee olla sisääntulokerroksessa läpi talon kuljettavia.

Kadunpuoleisten sisäänkäyntien tulee olla sisäänvedettyjä ja hahmottua julkisivussa kahden kerroksen korkuisina.

Muuntamot tulee integroida rakennuksiin.

Alueelle on laadittava koko alueen kattava
- rakentamistapaohje
- lähiympäristösuunnitelma
- valaistussuunnitelma
- hulevesisuunnitelma

Kierrätyshuoneet ja jätteen keräyspisteet tulee integroida rakennuksiin.
Tilat saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

HYDROLOGIA

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

Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa alentaa pysyvästi. Olemassa olevile rakennuksille, rakenteille tai säilyville istutuksille ei saa aiheutua haittaa mahdollisesta työnaikaisesta pohjavedenalennuksesta.

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

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

VIHERKATOT JA KÖYNNÖSSEINÄT

Kaikkiin yksi- ja kaksikerroksisiin rakennuksiin, auto- ja pökkupyörä- ym. katoksiin tulee rakentaa viherkatto.

Korttelin 16751 pysäköintilaitoksen julkisivut tulee elävöittää viherrakentamisen keinoin esim. köynnösseinänä.

ENERGIA

Rakentamisessa noudatetaan matalaenergiarakentamisen periaatteita.

Aurinkopaneelien, tuuligeneraattorien tai muiden vastaavien uusiutuvan energian tuotantolaitteiden rakentaminen on sallittua.
Laitteet on integroitava rakennusten arkkitehtuuriin ja maisemaan.

ILMANLAATU, MELU, PIMA

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

Mannerheimintien ja Vihdintien varressa
- asuntoja ei saa sijoittaa rakennusten alimpiin kerroksiin
(tarkennetaan jatkosuunnittelussa)
- ei saa olla pelkästään kyseisille kadulille avautuvia asuntoja
- ei saa rakentaa pitkäaikaiseen oleskeluun soveltuvaa tai asunnon ainoaa parveketta
- saa sijoittaa viherhuoneita

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

Melun ja ilman epäpuhtauksien torjunnasta tulee tehdä selvitys ja kokonaissuunnitelma, jonka mukaan alue tulee toteuttaa.

Pilaantuneet maa-alueet on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

PYSÄKÖINTI JA HUOLTOLIIKENNE

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

Autohalleissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä, mikäli paloturvallisuus ei niitä edellytä.

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

Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti:
- asunnot 1 ap/125 k-m2 tai 0,5 ap/asunto
- toimisto 1 ap/350 k-m2
- erityisasuminen 1 ap/400 k-m2
- kadunvarsiliiketilat ja ravintolat 1 ap/280 k-m2 tai 1 ap/liiketila
- päiväkoti 1 ap/380 k-m2
- vieraspysäköinti 1 ap/1 000 k-m2.

Mikäli alueella on kaupungin vuokra-asuntoja, voidaan niiden osalta toteuttaa autopaikkoja 20 % määräyksiä vähemmän.

Mikäli vähintään 100 pysäköintipaikkaa toteutetaan nimeämättöminä, voidaan autopaikkoja toteuttaa 10 % määräyksiä vähemmän.

Mikäli tontti liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, laskentaohjeen antamaa pysäköintipaikka määrää voidaan pienentää 3 %.

Jokaista tonttia varten tulee osoittaa yksi pysäköintipaikka, joka on varattu liikuntaesteisille.

Pysäköintitiloissa on oltava koneellinen ilmanvaihto. Jätelilmahormit ja polstollmakanavat tulee sijoittaa rakennuksiin. Hormit ja polstumistilet saa rakentaa kerrosalan lisäksi. Ilmanvaihtolaitteiden meluntorjuntaan tulee kiinnittää huomiota.

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

Polkupyörien säilytys- ja pysäköintipaikkoja tulee osoittaa vähintään 1 pp/30 asuntok-m2. 75 % paikoista tulee olla sisätiloissa, loput muulla tavoin säältä suojassa.

Liike-, toimi- ym. tilojen yhteyteen sijoitettavia polkupyöräpaikkoja 1 pp/100 m2.

AL-korttelialueella:

- tulee olla päivittäistavarakaupan tiloja 1500-2000 k-m2
- tulee olla liiketilaa kivijalassa vähintään puolet kivijalan kerrosalasta (tarkennetaan jatkosuunnittelussa).

Maantasokerroksen julkisivu tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti mielenkiintoiseksi. Yhtenäisiä 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 korkeataosiosena, koko korttelia palvelevana viherkansipihana.

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

AH-korttelialueella:

- saa rakentaa kunnallisteknisiä johtoja
- saa rakentaa autopaikkoja ja huoltotiloja viereisten korttelialueiden käyttöön pihakannen alle

Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja.

Pihakansien korot ja rakenteet on sovitettava maanvaraisen pihan korkoihin ja integroitava pihan tolmintoihin.

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-korttelialueilla torttien yhteisinä sadepuutarhoina.

Torttien pihakansien pinta-alasta xx % (mitoitus tutkittava jatkosuunnitelussa) tulee suunnitella viherkansina. Viherkansilla kasvualustan tulee olla vaihtelevan paksuinen ja riittävä monipuolisille kasvilajistolle.

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

Korttelin tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Korttelien sisäiset leikki- ja oleskelutilat on rakennettava torttien yhteiskäyttöisiksi. Sisäpihat on jäsenneltävä pintamateriaalein, istutuksin, kalusteln ja valaistuksen avulla vähtyiksi. Jokaiselle sisäpihalle on ottava vähintään yksi esteetön yhteys katualueelta.

Pihan puolella maantasokerroksessa sijaitsevien asuntojen yhteyteen tulee rakentaa asuntopiha tai terassi.

HELSINKI
HELSINGFORS

PIKKU-HUOPALAHDEN POHJOISOSA
16. kaupunginosa Ruskeasuo,
Pikku-Huopalahti, Vanha Ruskeasuo
29. kaupunginosa Haaga,
Etelä-Haaga
Kortteli 16742 tontit 2, 7 ja 8
Katu-, puisto- ja suojaviheralueet
Kaupunginosan rajan muutos

Asemakaavan muutosluonnos 1:1000

LUONNOS

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO — ASEMAKAAVAOSASTO
HELSINGFORS STADSPLANERINGSKONTOR

KSLK		PIIRUSTUS	
STRLN		RITNING	
NÄHTÄVÄNÄ		PÄIVÄYS	19.5.2015
TILL PASSENDE		DATUM	
MUUTETTU		LAATINUT	A. Kuutti, L. Paavilainen
ÄNDRAD		UPPGJORD AV	
		PIIRTÄNYT	M. Takamäki
		RITAD AV	
HYVÄKSYTTY			
GODKÄND			
TULLUT VOIMAAN			
TRÄTT I KRAFT			

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmätningsavdelning

Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000

Laatutaso: Kartoitus, kiinteistörajat
Kvalitetsnivå: Kartläggning, fastighetsgränser

Perikartta 8x/63 maankäyttö- ja rakennuslaki 54a §:n vaatimukset
Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen

Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, kaupunkimittausosasto
Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmätningsavdelningen