



- ASEMAKAAVAN MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET**
- AK** Asuinkerrostalon korttelialue.
- 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen osa-alueen raja.
- Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- 34145** Korttelin numero.
- 29 Ohjeellisen tontin numero.
- HALKOSUON** Kadun nimi.
- 2475+270 Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennuslupakauden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttöaluekoituksen mukaisen enimmäismäärän, toinen luku liike-, toimisto- ja/tai ympäristötehokäyttöalueen määrän työtöiksi varattavan kerrosalan vähimmäismäärän.
- IV** Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostalon.
- Rakennusala.
- Maanalaisten pysäköintilä. Pihakansi on pääosin rakennettava ja istutettava keikki- ja oleskelualueeksi. Tilojen maanpäälliset osat on rakennettava korkeatasoisia materiaaleja käyttäen. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- Maanalaisten tiloihin johtava ajoluiska, sijainti ohjeellinen.
- Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.
- Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisuhenestävyyden liikennemelu vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.
- Istutettava alueen osa.
- Katu.
- Aukiomaisesti rakennettava alueen osa, joka liittyy luontaisesti viereisen katualueeseen. Alue tulee rakentaa laadukkailla materiaaleilla, puulla ja istutuksilla.
- Pysäköintipaikka.
- Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvollittymää.

- KORTTELIALUEITA KOSKEVIA MÄÄRÄYKSIÄ:**
- RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ**
- Asumista palvelevia asunon ulkopuolista varastoja ja suojia sekä talopuutarhoja, kuivatus- ja jätteenkäsittely-, teknisiä tiloja, väestösuojia, talousrakennuksia, maanpäällisiä autosuojia, harraste-, kokonutumis- ja vastaavia yhteisötiloja saa rakentaa merkityn kerrosalan lisäksi.
- Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteutua asuntoina, jossa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.
- Kaikkissa 1 200 k-m² suuremmissa asuinrakennushankkeissa tulee asukkaiden käyttöön rakentaa mitätvien varasto- ja huoltoiltojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen apulait: talopuutarha, kuivatusla, talosauna ja vapaa-ajan tila.
- Tontille rakennettavat autosuojat ja talousrakennukset tulee varustaa viherkatolla. Rakennukset saavat olla kerrosalastaan enintään 50 k-m². Autosuojat ja talousrakennukset saa rakentaa naapurin suostuksella vähintään 0,5 m etäisyydelle tontin rajasta tai viherkattosilla tontilla naapurin vastaavaan rakennukseen kiinni tontin omistajien keskinäisellä sopimuksella. Jos räystäs ulottuu lähemmäksi kuin 0,5 m tontin rajasta, lape ei saa kallistua tontin rajalle päin.
- Parvekkeita, asuntoon liittyviä terasseja, autosuojia ja talousrakennuksia saa rakentaa rakennusalan estämättä.
- Asunnot eivät saa avautua yksinomaan Pakilantien puolelle.
- Tontilla 34083/25 ja 34155/29 ei saa rakentaa parvekkeita rakennuksen eteläjulkisivuun. Tontilla 34154/28 ja 34154/41 ei saa rakentaa parvekkeita rakennuksen pohjoisjulkisivuun.

- KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN**
- Rakennusten julkisivujen on oltava pääosin puola ja / tai paikalla muurattuja ja / tai slammattuja tai rapattuja.
- Liikeilat on sijoitettava pääosin Pakilantien puolelle. Tiloihin tulee olla suora uloskäynti kadulle ja suuret ikkunat. Maantasonkorroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.
- Ulokeparvekkeiden on oltava ripustettuja kadun puolella.
- Tontin liittymisen katualueeseen ja korkeuserojen käsittely on tehtävä huolellisesti muurein, jotka ovat luonnonkivipintaisia tai paikalla valettuja betonia.
- Katoissa tulee olla vinojatappet. Katemateriaalin tulee olla sielä ja tummansävyinen.
- Katolle sijoitettavat tekniset tilat ja laitteet tulee sijoittaa rakennuksen arkkitehtuurin.
- Autopaikat on pääosin sijoitettava rakenteellisiin pysäköintitiloihin tontilla 34154/41, maanalaisiin pysäköintitiloihin tontilla 34145/28 ja 34155/29.
- Jättilä tulee sijoittaa asuinrakennukseen.
- PIHAT JA ULKOALUEET**
- Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkutienä, leikkipaikkoina tai pysäköintialueena on istutettava.
- YMPÄRISTÖTEKNIikka**
- Ensimmäisen kerroksen asuntoja ei saa avata Pakilantien puolelle.
- Asuntojen oleskeluparvekkeet sekä kortteleiden leikkikentät tulee suunnitella osana rakennuksen arkkitehtuuria.
- Tontilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita.
- Tontin viherrehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherhertoinen tavoiteluku.

- ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN**
- Tontilla on tuotettava uusiutuvaa energiaa tai liityttävä keskeittelyyn paikallisen uusiutuvan energian tuotantolaitteistamäärän tai hyödynnettävää muualla tuotettua alueellista energiaa.
- Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet tulee suunnitella osana rakennuksen arkkitehtuuria.
- Tontilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita.
- Tontin viherrehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherhertoinen tavoiteluku.

- LIKENNE JA PYSÄKINTI**
- Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla:
- Tontilla 34145/28, 34154/41 ja 34155/29 - asuinkerrostalot 1 ap / 100 k-m². - liike- ja työtilat 1 ap / 60 k-m². - toimisto- ja työtilat 1 ap / 60 k-m².
- Tontilla 34083/25 (Eiäisyys linnuntietä lähimmälle pika- radion tien pysäköintialue alle 600 m.) - asuinkerrostalot 1 ap / 130 k-m². - liike- ja työtilat 1 ap / 100 k-m². - toimisto- ja työtilat 1 ap / 100 k-m².
- Jos tontti liittyy pysäköintiyhteisöä/juotajärjestelmään tai osittain muulla tavoin varavansa asukkaille yhteis- käyttöaluetta käyttämättömyyden, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää 5 ap yhteiskäyttö- autopaikkia kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.
- Vierospaikat voivat sijaita katualueella.
- Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä tontilla:
- asuinkerrostalot 1 pp / 30 k-m². Näistä vähintään 75 % tulee sijoittaa pihatossossa olevassa ulkoavaruusvarastossa. - tontilla 34145/28, 34154/41 ja 34155/29 liike-, toimisto- ja työtilat 1 pp / 90 k-m². Tontilla 34083/25 liike-, toimisto- ja työtilat 1 pp / 40 k-m². Toimistojen tai muiden työpaikkojen työpaikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa kate- tussa ja lukittavissa olevassa tilassa.
- Tällä asemakaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako.

- TRAFIKKI JA PARKERING**
- Minimialt bilplatser per tomten:
- Pä tomten 34145/28, 34154/41 ja 34155/29 - flerväninghus 1 bp / 100 m² vy. - flerväninghus 1 bp / 60 m² vy. - kontor och arbetslokaler 1 bp / 60 m² vy.
- Pä tomten 34083/25 (Avståndet fägölvägen till när- maste snabbpärvarghällplats är under 600 m.) - flerväninghus 1 bp / 130 m² vy. - affärslokaler 1 bp / 100 m² vy. - kontor och arbetslokaler 1 bp / 100 m² vy.
- Om tomten varaktigt ansluts till ett sambrukningsystem eller man på annat sätt påvisar att invånarna erbjuds motsvarande service kan bilplatsernas totala antal minska med 5 bp per sambrukningsplats, sammanlagt dock max. 10 %.
- Gästplatserna kan placeras på gatunivå.
- Minimialt cykelplatser:
- flerväninghus 1 cp / 30 m² vy. Minst 75% av dessa ska placeras i förråd för friluftsutrustning på gårds- rivan. - affärs-, kontors- och arbetslokaler på tomt 34145/28, 34154/41 och 34155/29 1 cp / 90 m² vy. Affärs-, kom- tors- och arbetslokaler på tomt 34083/25 1 cp / 40 m² vy. Av cykelplatser för kontor eller övriga arbetsplatser ska minst 50 % placeras i läsbart utrymme under tak.
- Pä detta detaljplaneområde ska för kvartersområdena uppgöras en separat tomtindelning.

- BESTÄMMELSER FÖR KVARTERSOMRÄDEN:**
- BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN**
- För invånarna avsedda, utanför bostaden belägna förråd och bastur samt tvättstugor, tork- och soprum, tekniska utrymmen, skyddsrum, ekonomibyggnader, garage ovan mark, hobby-, samlings- och motsvarande gemensamma utrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna väningsytan.
- Minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta ska utgöras av bostäder som förutom kök/kökutrymme har minst tre bostadsrum.
- I alla bostadsprojekt som överstiger 1 200 m² vy ska till- räckliga förråd och desuutom följande serviceutrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fitnesslokal.
- Garage och ekonomibyggnader ska förses med gröntak. Byggnadernas väningsyta får vara högst 50 m² vy. Gara- ge och ekonomibyggnader får med grannens samtycke byggas på minst 0,5 m avstånd från tomtgränsen. Med tomtägarnas inbördes överenskomelse kan dessa byggnader på angränsande tomter byggas ihop med grannens motsvarande byggnader. Om takloten sträcker sig närmare än 0,5 m från tomtgränsen får taket inte luta mot grannentomen.
- Balkonger, bostädernas terrasser, garage och ekonomi- byggnader får byggas utöver den i detaljplanen angivna byggnadsytan.
- Bostäder får inte öppna sig enbart mot Baggölevägen.
- Pä tomten 34083/25 och 34155/29 får inte byggas balkonger i byggnadens fasad mot söder, pä tomten 34145/28 och 34154/41 får inte byggas balkonger i byggnadens fasad mot norr.

- STADSBILD OCH BYGGANDE**
- Byggnadernas fasader ska huvudsakligen vara av trä och / eller av slammatt och / eller putsat platsmurat tegel.
- Affärslokaler ska huvudsakligen placeras mot Baggö- levägen och förses med direkt utgång mot gatan och stö- ra fönster. Fasaden för väningen i markplan får inte ge ett slutt intryck.
- De utskjutande balkongerna ska vara upphängda.
- Tomtens anslutning till gatunivå ska höjtskiltad och ska skötas omsorgsfullt med murar av sten eller plats- gjuten betong.
- Byggnaderna ska ha snedat tak. Takäckningsmaterialet ska vara slitett och mörkt.
- Tekniska utrymmen och anordningar som placeras på taket ska anpassas till byggnadens arkitektur.
- Bilplatserna ska huvudsakligen placeras i parkeringsut- trymmen på tomten 34154/41, underjordiska parkerings- utrymmen på tomten 34145/28 och 34155/29.
- Soprum ska placeras i bostadsdus.
- GÄRDAR OCH UTOMHUSOMRÄDEN**
- Obebyggda delar av tomten, som inte används som gångvägar, lekplatser eller för parking ska planteras.
- MILJÖTEKNIKK**
- Bostäder i första våningen får inte öppna sig mot Baggö- levägen.
- Bostädernas vistelsebalkonger samt gårdsområden för lek och vistelse i kvarteren ska placeras och vid behov skyddas mot trafikbuller så att riktvärdena för bullerivån dag- och nattid uppnås.
- Friskluftsinlag får inte placeras mot Baggölevägen

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
 34. kaupunginosan (Pakila, Länsi-Pakila) korttein 34083 tonttia 23, korttein 34145 tonttia 21, korttein 34154 tonttia 30, korttein 34155 tonttia 11 ja 12 sekä korttelialueita

DETAJLPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
 34 stadsdelen (Baggöle, Västra Baggöle) kvarteret 34083 tomten 23, kvarteret 34145 tonttia 21, kvarteret 34154 tomten 30, kvarteret 34155 tomtena 11 och 12 samt gatunivåerna

HELSENKI HELSINGFORS
 Kaavan nro/Plan nr: **12631**
 Osa/numero/Detailnummer: HEL 2018-013370
 Hanki/Projekt: 0741_23
 Päivä/Date: 3.8.2020

Asemakaavoitus Detaljplanläggning
 Kaavan nro/Planens namn: **Pakilantie 54, 71, 76, 77 ja 78 Baggölevägen 54, 71, 76, 77 och 78**
 Laadittu/Utförd av: Ann Charlotte Roberts
 Päättö/utställt av: Kajsa Raeuvori
 Vs. asemakaavapäivittäjä/TT stadsplanchef: Tuomas Hakala

Käyttö- ja muutokset/Behandlingar och ändringar:
 Nils-Arvid (MRL 659) Frankrig (MRL 659) 3.8.2020-1.9.2020

Hylkästy/Godkänt:
 Tässä vaiheessa
 Tässä vaiheessa

0 100 m
 Tulo- ja uloskäyntitien/In- och utgångsvägar
 ETRS-GCS2000
 Mitakaava/Scale: 1:1000
 Kartta/Map: 16.4.2020
 No/No: 13.2020