

LÄNSI-PAKILAN PIENTALOALUE 2023, ASEMAKAAVAN MUUTOS
Hankeno. 6244_2

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN ALUSTAVAT KAAVAMERKINNÄT JA –
MÄÄRÄYKSET 31.3.2023.

Valmisteltavan asemakaavamuutoksen kaavakartta, kaavamerkinnät- ja määräykset tarkentuvat ja jalostuvat asemakaavan valmistelun aikana. Asemakaavan muutosehdotus on tarkoitus laittaa nähtäville vuoden 2023 aikana.

Jos kaavaa muutetaan tontilla , jolla on tunnistettu liikennemeluhäiriö tai tontilla sijaitsee kulttuurihistoriallisesti merkittävä tai huomionarvoinen rakennus, asemakaavamerkinnät ja määräykset voivat olla esitettyjä määräyksiä tarkemmat ja kattavammat.

A
Tehokkuusluku
suunnitteluperiaatteiden
mukaisesti : $e = 0,4 / 0,5$
II

katu

ALUSTAVA

KÄYTTÖTARKOITUS JA KAUPUNKIKUVAAN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

A Asuinrakennusten korttelialue (mahdollistaa päällekkäiset asunnot)

II Korkein sallittu kerrosluku

Määräys: Enintään 60% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta saa rakentaa yhteen kerrokseen (tontin tehostuessa kaksikerroksiset ratkaisut mahdollistavat riittäviä piha-alueita)

Tontilla olevien talousrakennusten, autosuojien tai –katosten tulee olla massaltaan ja kooltaan alisteisia suhteessa oleviin asuinrakennuksiin

Rakennusten enimmäiskorkeudesta määrääminen (valmistellaan rakennusvalvonnan kanssa)

1- kerroksinen rakennus xx m

2-kerroksinen rakennus xx m

talousrakennus, autosuoja tai katos xx m

Luoteisalueella: yhtäjaksoisen julkisivun enimmäispituus on 12 m.

Koko julkisivun enimmäispituus on 15 m ja päädyn enimmäisleveys 10 m

Tonttiliittymän enin leveys on 3 m (tarkentuu 3 - 3,5). Lähtökohtaisesti yksi tonttiliittymä/tontti

Uudisrakennukset on suunniteltava siten, että ne muodon, materiaalien, värien ja julkisivupintojen jäsentelyn suhteen ovat sopusoinnussa alueen vanhojen/ olevien rakennusten kanssa.

Kattomuoto/lappeen suunta (tapauskohtaisesti)

Aitaaminen (tapauskohtaisesti tai alueelliset linjaukset) (valmistellaan rakennusvalvonnan kanssa)

ALUSTAVA

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

e = 0,40 /
E = 0,50

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. (Tehokkuusluku seuraa suunnitteluperiaatteiden linjauksista. Kerrosalaan lasketaan kaikki tontin rakennusoikeudellinen rakentaminen. Lisäkerrosalaa ei mahdollisteta asemakaavalla)



Rakennusala TAI määräys: rakennuksen vähimmäisetäisyys naapuritontin ja puiston rajasta on 4m. Tontin rajan osalla, jossa viereisen tontin leveys on enintään 10 m, rakennuksen vähimmäisetäisyys rajaan on 2 m. Jos naapuritonttien kesken yhteinen hanke, tonttien rajalle voidaan rakentaa kaavan määräystä lähemmäksi (palomuurivaatimus).

Talousrakennus ja/tai autosuoja saadaan naapurin suostumuksella rakentaa vähintään 2 metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Autosuojia ja/tai talousrakennuksia on mahdollista rakentaa myös kiinni rajaan, jos naapuri toteuttaa vastakkaiselle puolelle omansa (palomuurivaatimus).

Tontin kerrosalasta on varattava vähintään 20 k-m²/asunto talousrakennusta, autosuojaa tai -katosta sekä 5 k-m²/ asunto varastoa varten. (määräyksellä on vaikutus tontille osoitettavien asuntojen määrään)

Ullakkotiloihin saa osoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja (määräyksen kaupunkikuvallisia vaikutuksia arvioidaan asemakaavoituksen ja rakennusvalvonnan kesken)

RAKENNUS- JA ALUEELLINEN SUOJELU

tapauskohtaisesti määrätään suojelumerkinnöistä koskien rakennuksia ja/tai aluekokonaisuuksia.

MELU, ILMANLAATU, MAAPERÄ JA YMPÄRISTÖTEKNIikka

Tapauskohtaisesti määrätään tarvittaessa mm. melulta suojaamismerkinnöistä ja johtokujamerkinnöistä.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Laajemmista rakennushankkeista tulee esittää hiilijalanjälkitarkastelu sekä arvio rakentamisen ja rakennuksen käytön aikaisista ilmastovaikutuksista. Asuinrakennusten energiatehokkuudelle tullaan esittämään tarkempia vaatimuksia asemakaavamuutoksissa Helsingin asemakaavoituksen sen hetkisten linjausten mukaisesti. Asemakaavamääräyksen tarpeellisuutta ja luonnetta tarkennetaan

Piha-alueet ja ulkotilat



Istutettava alueen osa (kadun varressa 3 metriä leveä istutettava alueen osa tontilla, alueelle ei voi osoittaa rakentamista tai autopaikkoja)

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköintiin tulee istuttaa.

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ja johtaa maanvaraiselle piha-alueelle ja pihakasvillisuudelle. Hulevesien määrää vähennetään minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää. (Pakilan alueen hulevesiselvityksen mukaan "suositellaan vahvasti kiinteistökohtaisia hulevesienhallinnan velvoitteita etenkin täydennysrakentamisessa, jotta alueen hulevesijärjestelmä kestäisi paremmin myös poikkeuksellisemmat sateet. Kiinteistökohtaisella hallinnalla tarkoitetaan esimerkiksi hulevesien viivyttämistä ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon sekä erilaisia vettä läpäisemättömän pinnan määrää vähentäviä ratkaisuja."

Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. (Viherkertoimeen vaikuttavat mm. säilyvät puut, maanvaraiset piha-alueet ja viherkatot yms.)

Piha-alueiden tulee liittyä luontevasti ympäristön maastoon tai toisiin tontteihin.

Tonteilla tulee säilyttää olemassa olevaa kookasta puustoa mahdollisuuksien mukaisesti. (Erityisesti alueen kartoitetut maisemapuut tulee säilyttää)

ALUUSTAVA

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Pysäköintipaikkojen minimimäärää ohjataan lautakunnan hyväksymällä ohjeella.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

- pientalot, jossa on enintään kaksi asuntoa (omakotitalot ja paritalot) 1 ap/asunto ja lisäksi 1 ap/asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten
- pientalot, joissa on enemmän kuin kaksi asuntoa (rivitalot ja yhtiömuotoiset pientalot) autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap/100 k-m² tai 1 ap/asunto.
- Vieraspaikat voivat sijaita katualueella (tapauskohtaisesti)

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä:

- pientalot, joilla enemmän kuin kaksi asuntoa. 1pp/30 k-m²

Tapauskohtaisesti määrätään tarvittaessa liittymäkielloista mm. risteysalueilla

Asemakaavamuutoksen valmistelussa mukana:

Asemakaavoitus: Ann Charlotte Roberts, anncharlotte.roberts@hel.fi

Liikennesuunnittelu: Eetu Saloranta, eetu.saloranta@hel.fi

Kaupunkitila ja maisemasuunnittelu: Inkeri Niskanen, inkeri.niskanen@hel.fi

ALUSTAVA