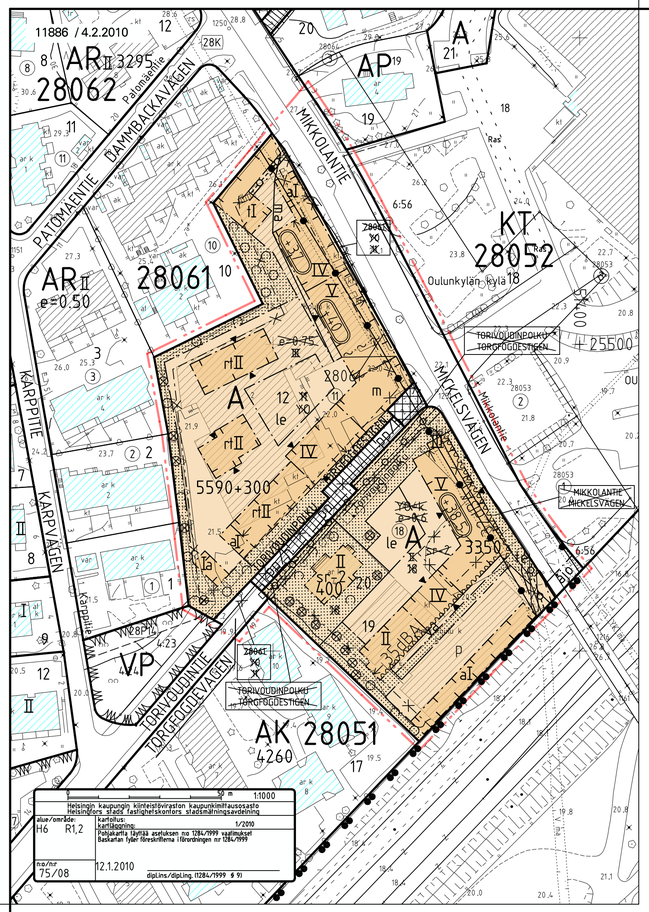

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
A — Asuinrakennusten korttelialue.	Kvartersområde för bostadshus.
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdes gräns.
Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
28061 — Korttelin numero.	Kvartersnummer.
19 — Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
MIKKOLAN — Kadun nimi.	Namn på gata.
3350 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
+300 — Luku osoittaa neliömetreinä kuinka paljon myymälä- ja liiketiloja saa enintään rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.	Talet anger i kvadratmeter hur mycket butiks- och affärsutrymmen som högst får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.
IV — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk skiffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
+40 — Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.	Byggnadens, konstruktionernas och anläggningarnas högsta höjd.
Rakennusala.	Byggnadsyta.
rt — Rakennusala, jolle tulee rakentaa rivitalo.	Byggnadsyta där radhus ska byggas.
m — Rakennusala, jolle tulee sijoittaa vähintään 200 k-m2 myymälä- ja liiketiloja, josta vähintään puolet on oltava myymälätiloja.	Byggnadsyta där minst 200 m2 vy butiks- och affärsutrymmen ska placeras, varav minst hälften ska vara butiksutrymmen.
a — Rakennusala, jolle tulee rakentaa autokatos tai autotalli. Autokatoksen tai autotallin saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Tontin 28051/19 autokatos tai autotalli on rakennettava melulta suojaavana ja pääasiassa muurattava paikalla punatiilestä.	Byggnadsyta där skärmtak för bilar eller garage ska byggas. Skärmtak för bilar eller garage får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan. Skärmtaket för bilar eller garaget på tomt 28051/19 ska byggas så att det skyddar mot buller och det ska huvudsakligen muras på platsen av rödtegel.
va — Rakennusala, josta 2/3:lle saa rakentaa asukkaiden varastoja kaikkiin kerroksiin. Varastoosien julkisivut saavat poiketa väriltään ja materiaaliltaan muusta rakennuksesta.	Byggnadsyta på 2/3 av vilken invånarnas förråd får byggas i alla våningar. Förrådens fasad får avvika från byggnaden i övrigt med avseende på färg och byggnadsmaterial.
t — Rakennusala, jolle saa rakentaa talousrakennuksen sekä yleisen jakelumuuntamon asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad samt en transformator för allmän distribution får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.
ma — Maanalainen tila pääasiassa autopaikkoja varten. Tilojen maanpäälliset osat on rakennettava terasseja, istutuksia ja korkeatasoisia materiaaleja käyttäen.	Underjordiskt utrymme huvudsakligen för bilparkering. De ovan jord belägna delarna av utrymmena ska byggas med användande av terrasser, planteringar och högklassigt material.
Maanalainen tunneli. Tunnelin lähellä ei kalliota saa louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.	Underjordisk tunnel. Nära tunneln får berget inte sprängas så att tunneln skadas.
Rakennukseen jätettävän kulkuaukon likimääräinen sijainti.	Ungefärlig plats för genomfartsöppning i byggnad.
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti kerrostalon porrashuoneista ja rivitalon asunnoista.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan som ska ha direkt utgång från flervåningshusets trapphus och från radhusets bostäder.
35dBA — Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään luvun osoittama määrä.	Beteckningen anger minimivärdet för ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner mot denna sida av byggnadsytan.
le — Alueen osa, jolla on oltava kaavamuutosalueen samassa korttelissa olevien tonttien yhteinen leikki- ja oleskelualue. Alueella on oltava puita.	Del av område, där det ska finnas lek- och utevistelseområde i sambruk för kvarterets tomter som ingår i detaljplaneändringen. På området ska finnas träd.
te — Alueen osa, jolla tasoerot on rakennettava terasseja, istutuksia ja korkeatasoisia materiaaleja käyttäen.	Del av område, där nivåskillnaderna ska byggas med terrasser, planteringar och högklassiga material.
Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
Istutettava alueen osa, jolla on oltava puita ja pensaita. Elinvoimainen puusto säilytetään. Kasvillisuutta tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemakuvallinen merkitys säilyy.	Del av område som ska planteras och där det ska finnas träd och buskar. Livskraftigt trädbestånd ska bevaras. Vegetationen ska skötas så att den bibehålls livskraftig och vid behov förnyas så att dess betydelse för landskapet bevaras.
Säilytettävä puu.	Träd som ska bevaras.
Katu.	Gata.
Katuaukio, joka tulee rakentaa asfalttia ja luonnonkiveä käyttäen niin, että se eroaa muusta katualueesta.	Öppen plats som ska byggas med asfalt och natursten så att den skiljer sig från det övriga gatuområdet.
pp — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.
pp/h — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.
ajo — Kadun alittava ajoyhteys.	Körförbindelse under gata.
p — Pysäköimispaikka. Pysäköimispaikkoja saa sijoittaa tontilla 28051/19 vain niille merkityille paikoille. Pysäköimispaikat on jaoteltava osiin istutuksin. Lehtipuita on oltava vähintään 1 kpl/6 ap.	Parkeringsplats. Parkeringsplatser får placeras på tomt 28051/19 endast på de anvisade platserna. Parkeringsplatserna ska indelas med planteringar. Det ska finnas minst 1 lövträd/6 bp.
Johtoa varten varattu alueen osa.	För ledning reserverad del av område.
Katualueen rajan osa, jolta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
sr-2 — Kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka tärvelevät rakennuksen julkisivujen tai vesikaton kaupunkikuvallista arvoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla. Rakennuksen alkuperäiset julkisivut, ikkunat, ovet, kattomateriaali ja väri mukaan lukien, on säilytettävä.	Stadsbildsmässigt och lokalhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas och den får inte heller repareras eller ändras så, att byggnadens fasaders eller yttertakets stadsbildsmässiga värde fördärvas. Ifall sådana åtgärder tidigare vidtagits i byggnaden, ska man i samband med reparations- eller ändringsarbeten sträva till att ståndsätta byggnaden i enlighet med dess särdrag. Byggnadens ursprungliga fasader, inklusive fönster, dörrar, yttertakets material och färgen, ska bevaras.

Kaikilla tonteilla:

- on omistusasuntojen keskipinta-alan oltava tontilla 28061/12 vähintään 75 m2 huoneistoalaa ja tonteilla 28051/19 ja 20 yhteenlaskettuna vähintään 60 m2 huoneistoalaa.

A-korttelialueiden tonteilla 28061/12 ja 28051/19:

- saa 1. kerroksessa asuntoihin rakentaa lasikuisteja ja viherhuoneita enintään 7 m2/asunto. Tilojen ulkoseinistä yli puolet on oltava lasia. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi ja rakennusalan estämättä

- saa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, autotalleja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja rakentaa enintään 20 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi

- saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m2 ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyyppien kehittämisessä

- saa tontilla 28051/19 radan suuntaiseen rakennuksen osaan rakentaa asuntoihin johtavan sivukäytävän kaikkiin kerroksiin asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi

- saa ilmanvaihtokonehuoneita rakentaa kaikkiin kerroksiin. Konehuoneet saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi

- tulee asukkaiden käyttöön rakentaa riittävät varastotilat sekä vähintään:
- 1 talopesula
- 1 talosauna/20 saunatonta asuntoa
- 1,5 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja

- eivät asunnot saa aueta pelkästään radan puolelle tontilla 28051/19

- on radan ja Mikkolantien puoleiset asuntojen parvekkeet ja ulko-oleskelualueet tarvittaessa pyrittävä suojaamaan melulta siten, että niillä saavutetaan melutason päiväohjearvo ulkona

- on rakennukset tontilla 28051/19 suunniteltava siten, ettei tavoitteena pidettävä runkoäänen enimmäistaso asuinhuoneessa (LASmax) ylity

- tulee rakennusten 1.-4. kerrosten julkisivut muurata paikalla punatiilestä ja pihan puolella rapata. Rivitalojen julkisivut voidaan vaihtoehtoisesti verhota lämminsävyisellä puulla

- tulee 5. kerros rakentaa alemmasta julkisivulinjasta sisäänvedettynä ja sen julkisivujen tulee poiketa väriltään alemmista kerroksista. Sisäänvedon tulee pihan puolella olla vähintään 2,5 metriä

- tulee rakennuksen kaikkiin kerroksiin liittyville alemman kerroksen katonosille rakentaa kattoterasseja. Jos asuntoon liittyy parveke, asunnon kattoterassin ei tarvitse olla esteetön

- tulee 1. kerroksen asuntoihin rakentaa maantasopiha tai -terassi

- saa parvekkeita rakentaa rakennusalan estämättä

- tulee rakennuksen julkisivusta ulostyöntyvien parvekkeiden olla ripustettuja

- tulee parvekkeiden takaseinät verhota lämminsävyisellä puulla

- tulee tontin 28061/12 Torivoudinpolun puoleisten asuntopihojen ulottua Torivoudinpolkuun ja ne on rajattava siitä luonnonkivipintaisella muurilla. Jokaiselle asuntopihalle on istutettava vähintään yksi kukkiva hedelmäpuu

- tulee maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormit sijoittaa rakennukseen

- saa tontin 28061/12 pysäköintipaikkoja sijoittaa tontin 28051/19 pysäköimispaikalle

- tulee tontin 28051/20 autopaikat sijoittaa tontin 28051/19 pysäköimispaikalle.

A-korttelialueen tontilla 28051/20:

- saa ullakolle rakentaa kerrosalaan laskettavaa tilaa.

På alla tomter:

- ska ägarbostädenas genomsnittliga lägenhetsyta vara minst 75 m2 lägenhetsyta på tomt 28061/12 och sammanräknat minst 60 m2 vy på tomterna 28051/19 och 20.

På A-kvarteretsområde på tomterna 28061/12 och 28051/19:

- får glasverandor och vinterträdgårdar byggas i bostäderna i första våningen sammanlagt högst 7 m2/bostad. Över hälften av utrymmens ytterväggar ska vara av glas. Utrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan och byggnadsytan

- får för invånarna avsedda, utom bostaden belägna förråd, garage och bastur samt tvättstugor, tork- och soprum, tekniska utrymmen, skyddsrum, hobby-, samlings- eller motsvarande gemensamma utrymmen byggas högst 20 % av den i detaljplanen angivna våningsytan. Dessa utrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan

- får i alla våningar utöver den i detaljplanen angivna våningsytan byggas de delar av trapphusutrymmen som överstiger 20 m2 om det ökar trivsamheten och förbättrar rums-planeringen och om trapphusets varje våning får tillräckligt med dagsljus. I våningar ovanför entréplan får överstigningen av byggrätten ändå inte vara sammanlagt mera än 5 % av den i detaljplanen angivna våningsytan. Överstigningen kan vara större än detta om man har särskild nytta av den i utvecklandet av byggnads- och bostadstyper

- får på tomt 28051/19 i den del av byggnaden som är parallell med banan i alla våningar byggas loftgångar utöver den i detaljplanen angivna våningsytan

- får maskinrum för ventilation byggas i alla våningar. Maskinrummen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan

- ska för invånarnas bruk byggas tillräckliga förvaringsutrymmen och minst:
- 1 tvättstuga
- 1 gemensam bastu/20 bostäder utan bastu
- 1,5 % av den i detaljplanen angivna våningsytan för tomten hobby-, samlings- eller motsvarande gemensamma utrymmen

- får bostäderna på tomt 28051/19 inte ha fönster endast mot banan

- ska vid behov eftersträvas att de bostäders balkongar och utevistelseområden som rikar sig mot banan eller Mickelsvägen skyddas mot buller så, att man på dessa uppfyller dagsnormvärdet för bullernivå utomhus

- ska byggnaderna på tomt 28051/19 planeras så, att den som målsättning satta maximinivån för stomljud i bostadsrum (LASmax) inte överskrids

- ska byggnadernas 1.-4. våningars fasader vara av på platsen murat rödtegel och på gårdssidan rappas. Radhusens fasader kan alternativt beläggas med trä i en varm nyans

- ska 5. våningen byggas indragen från fasadlinjen under den och dess fasader ska ha en annan färg än i de nedre våningarna. Indragningen ska vara minst 2,5 meter på gårdssidan

- ska på alla de underliggande våningarnas takdelar, som ansluter sig till våningarna, byggas takterrasser. Om bostaden har balkong behöver till bostaden ansluten takterrass inte uppfylla kraven för tillgänglighet

- ska i anslutning till bostäder i första våningen byggas gård eller terrass i markplanet

- får balkonger byggas utan hinder av byggnadsytan

- ska balkonger som skjuter ut från fasaden vara upphängda

- ska balkongernas bakväggar beläggas med trä i en varm nyans

- ska bostädernas gårdar på tomt 28051/12 sträcka sig till Torgfogdestigen och avgränsas mot den med mur med yta av natursten. På varje gård ska planteras minst ett blommande fruktträd

- ska de underjordiska parkeringsutrymmenas evakueringsluftschakt placeras i byggnaden

- får parkeringsplatser för tomt 28061/12 placeras på parkeringsområdet på tomt 28051/19

- ska parkeringsplatserna för tomt 28051/20 placeras på parkeringsområdet på tomt 28051/19.

På tomt 28051/20 på A-kvartersområdet:

- får på vinden byggas utrymme som inräknas i våningsytan.

Pysäköintipaikkojen määrät:

- kerrostalot: vähintään 1 ap/100 k-m2
- rivitalot: vähintään 1 ap/80 k-m2
- lisäksi asukkaiden vieraspysäköintiä varten 1 ap/1000 k-m2
- myymälä- ja liiketilat: vähintään 1 ap/50 k-m2.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m2 asuntokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin (ja/tai talousrakennuksiin).

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Minimiantalet bilplatser:

- flervåningshus: minst 1 bp/100 m2 vy
- radhus: minst 1 bp/80 m2 vy
- dessutom för invånarnas gästparkering 1 bp/1000 m2 vy
- butiks- och affärsutrymmen: minst 1 bp/50 m2 vy.

Minimiantalet cykelplatser på tomten är 1 cp / 30 m2 bostadsvåningsyta. Minst 75 % av dem ska placeras i byggnaderna (och/eller i ekonomibyggnaderna).

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtinledning.

HELSINKI
HELSINGFORS

28. kaupunginosa Oulunkylä
Patola

Kortteli 28051 tontti 18
Kortteli 28061 tontti 11
Katualueet

Asemakaavan muutos 1:1000

28 stadsdelen Åggelby
Dammen

Kvarteret 28051 tomten 18
Kvarteret 28061 tomten 11
Gatuområden

Detaljplaneändring 1:1000

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO ASEMAKAAVAOSASTO
HELSINGFORS STADSPLANERINGSKONTOR DETALJPLANEAVDELNINGEN

KSLK / STPLN	4.2.2010	PIIRUSTUS / RITNING	11886
NÄHTÄVÄNÄ / TILL PÅSEENDE	5.3.-6.4.2010	PÄIVÄYS / DATUM	4.2.2010
MUUTETTU / ÄNDRAD	13.9.2010 Ksv	LAATINUT / UPPGJORD AV	SARI RUOTSALAINEN
		PIIRTÄNYT / RITAD AV	M. TRAN MINH/ T. MEHTONEN
HYVÄKSYTTY / GODKÄND			
TULLUT VOIMAAN / TRÄTT I KRAFT		ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ / STADSPLANECHEF	ANNELI LAHTI