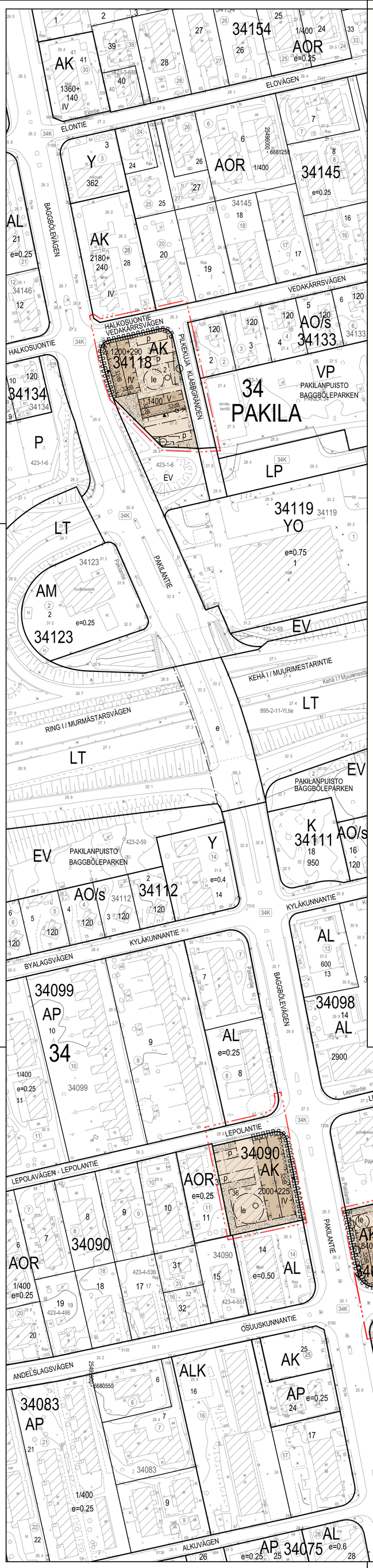



| | ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET | DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER |
|---|---|---|
| AK | Asuinkerrostalojen korttelialue. | Kvartersområde för flervåningshus. |
| | 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. | Linje 2 m utanför planområdets gräns. |
| | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. | Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns. |
| | Osa-alueen raja. | Gräns för delområde. |
| | Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. Sijainti on liikimääräinen. | Riktgivande gräns för område eller del av område. Placering är riktgivand. |
| | Ohjeellinen tontin raja. | Riktgivande tomtgräns. |
| | Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista. | Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas. |
| 34118 | Korttelin numero. | Kvartersnummer. |
| 24 | Ohjeellisen tontin numero. | Nummer på riktgivande tomt. |
| PILKEKUJA | Kadun nimi. | Namn på gata. |
| 1400 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. | Byggrätt i kvadratmeter våningsyta. |
| 1200+290 | Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liiketilaksi/palvelutilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän. | Talserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger maximivåningsytan för den användning som anvisats för kvarteret, det andra talet anger minimivåningsytan för affärslokaler/servicelokaler. |
| IV | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. | Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. |
| | Rakennusala. | Byggnadsyta. |
| | Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva. | Linje som anger takåsens riktning. |
| | Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. | Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera. |
| | Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista. | Beteckningen anger att denna sida av byggnaden ska ha direkt utgång från trapphusen. |
| 32dB | Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä. | Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga mot trafikbuller ska vara minst påden decibelnivåsom talet anger. |
| | Merkinnän osoittamalla välilllä tulee rakennusten ja rakenteiden Pakilantien ja Kehä I:n puolella muodostaa yhtenäinen melun leviämistä estävä kokonaisuus. | På den angivna sträckan ska byggnader och konstruktioner invid Baggbölevägen och Ring I utgöra en sammanhängande helhet som hindrar bullerspridning. |
| le | Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen. | För lek och utevistelse reserverad del av område, riktgivande läge. |
| | Istutettava alueen osa. | Del av område som ska planteras. |
| | Puin ja pensain istutettava alueen osa. | Del av område som ska planteras med träd och buskar. |
| | Katu. | Gata. |
| | Aukiomaisesti rakennettava alueen osa, joka liittyy luontevasi viereiseen katualueeseen. Alue tulee rakentaa laadukkain materiaalein, puin ja ja istutuksin. | Del av område som byggas son en öppet plats, som naturligt ansluter sig till angränsande gatuområde. Området ska byggas med högklassiga material, träd och planteringar. |
| | Istutettava puu. | Träd som ska planteras. |
| p | Pysäköintipaikka. | Parkeringsplats. |
| | Maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa, jonka kohdalle ei ilman johdon omistajan kanssa tehtävää sopimusta saa rakentaa tukimuuria, seinä- tai kellarirakenteita, joista on johtoalueella sijaitseville kunnallisteknisille verkostoille haittaa. Mikäli rakenteista aiheutuu kunnallisteknisille verkostoille haittaa, tulee johdot siirtää riittävälle etäisyydelle rakenteista ja siirrosta sopia johdon omistajan kanssa. | Området som är reserverat för underjordiska ledningar, där man inte utan avtal med ledningens ägare får bygga stödmur, vägg- eller källarkonstruktioner som kan skada de kommunaltekniska nätverken på ledningsområdet. Om konstruktionerna medför skada på de kommunaltekniska nätverken, ska ledningarna flyttas till ett tillräckligt avstånd från konstruktionerna, och flytten ska avtalas med ledningens ägare. |
| | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. | Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden. |

## Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekävarasto-, huolto-, tekniset-, ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Kaikissa 1200 k-m²suuremmissa asuinrakennushankkeissa tulee asukkaiden käyttöön rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila.

Tonteilla 34090/24 ja 34118/1 1 liiketila on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Ullakolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Tonteilla 34090/24 ja 34089/24 asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Asunnot eivät saa avautua yksinomaan Pakilantien suuntaan.

## Kaupunkikuva ja rakentaminen

Rakennusten julkisivujen on oltava pääosin puuta ja / tai paikalla muurattuja ja / tai slammattuja tai rapattuja.

Liiketilat on sijoiteltava pääosin Pakilantien puolelle. Tiloissa tulee olla suora uloskäynti kadulle ja suuret ikkunat.

Ensimmäisen kerroksen asuntoja ei saa avata Pakilantielle.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Pakilantien varrella maantasokerroksen julkisivuissa on oltava suuria ikkunoita/ikkunoita ja ovia.

Maantasokerroksen korkeuden on oltava vähintään neljä metriä.

Maantasoon ei saa muodostua parvekerakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja.

Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m²:n porrasaulan asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrasaula lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta.

Tonteilla 34090/36 ja 34118/2 porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta.

Ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuvointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmääminen lasiin minimoidaan.

Rakennuksissa on oltava harjakatto. Kattokulman on oltava vähintään 30 astetta.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa vesikaton sisäpuolelle.

Tontille saa rakentaa talousrakennuksia asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennusalan ulkopuolelle.

## Pihat ja ulkoalueet

Suuret tasoerot tulee rakentaa terassein, joihin liittyy istutuksia. Tukimuurien on oltava luonnonkivipintaisia tai paikalla valettuja

## Ympäristötekniikka

Korttelin AK 34118 maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on kunnostettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

Asuntojen oleskeluparvekkeet sekä kortteleiden leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata liikennemelulta siten, että saavutetaan melutason ohjearvot päivällä ja yöllä.

Tuloilmanottoa ei saa järjestää Pakilantien ja Kehä I:n puolelta.

Asuntojen tulee avautua myös sellaisen julkisivun suuntaan, jolle ei ole asetettu äänitasoerovaatimusta.

## Rakennettavuus

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

## Ilmastonmuutos - hiilintä ja sopeutuminen

Asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen raja-arvoa. Raja-arvo on mahdollista ylittää rakentamispaikan tai asemakaavan tiettyjen vaatimusten vuoksi rakennusajankohtana voimassa olevien kaupungin määrittelemien poikkeusten mukaisesti.

Talousrakennuksiin tulee rakentaa viherkatto.

## Liikenne ja pysäköinti

Tonttien vieraspaikat saa sijoittaa katualueelle.

Liikkumisesteisten autopaikat eivät lisää autopaikkojen kokonaismäärää.

Autopaikkojen vähimmäismäärätonteilla:
Tontilla 34118/2
- asuinkerrostalot 1 ap / 100 k-m².
- liiketilat 1 ap / 60k-m².

Tonteilla 34090/36 ja 34089/24
(Etäisyys linnuntietä lähimmälle pikaraitiotien pysäkille alle 600 m.)
- asuinkerrostalot 1 ap / 130 k-m²
- liiketilat 1 ap /100 k-m²

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kultenkin enintään 10 %.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

## Byggrätt och användning av utrymmen

Alla bostadskomplement, gemensamma utrymmen samt lager-, service-, tekniska- och parkeringsutrymmen får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen.

I alla bostadsbyggprojekt som överstiger 1200 m²vy ska tillräckliga förråd och dessutom följande serviceutrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fritidslokal.

På tomterna 34090/24 och 34118/1 ska förses med fettavskiljningsbrunn och en ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.

På vinden får byggas utrymmen i enlighet med byggnadens huvudsakliga användningsändamål.

På tomterna 34090/24 och 34089/24 ska minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum.

Bostäder får inte öppna sig enbart mot Baggbölevägen.

## Stadsbild och byggande

Byggnadernas fasader ska huvudsakligen vara av trä och / eller av slammat och / eller putsat platsmurat tegel.

Affarslokalerna ska ha huvudsakligen placeras mot Baggbölevägen och förses med direkt utgång mot gatan och stora fönster.

Bostäder i marknivåfar inte öppna sig mot Baggbölevägen.

Fasaden i marknivå får inte ge ett slutet intryck.

Fasaden i marknivåvid Baggbölevägen ska ha stora fönster/ fönster och dörrar.

Våningen i marknivåska ha en höjd på minst fyra meter.

Balkongkonstruktionerna får inte bilda utrymmen i marknivå som inte kan utnyttjas.

I trapphusets första våning får man, utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan, bygga en trappaula som är högst 30 m²vy förutsatt att aulan förbättrar entréns trivsel och ljusförhållanden.

På tomterna 34090/36 och 34118/2 trapphusen ska ha ingång både från gatan och från gården.

I planering och byggande av fönster och övriga glasytor såsom glasräcken ska risken för fågelkollisioner minimeras genom att beakta glasytornas storlek, placering, ytmönster, glasets egenskaper och övriga lösningar samt i belysningens planering.

Byggnaderna ska ha sadeltak.
Taklutningen ska vara minst 30 grader.

Ventilationsrum och övriga tekniska utrymmen ska placeras under yttertaket.

På tomten får byggas ekonomibyggnader utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan, utanför byggnadsytan.

## Gårdar och utomhusområden

Stora nivåskillnader ska terrasseras och planteras. Stödmurarna ska ha naturstensyta eller vara platsgjutna

## Miljöteknik

Inom kvarteren AK 34118 markens kontaminering och behovet av sanering ska utredas före man börjar bygga. Vid behov ska kontaminerad mark saneras före området tas i bruk enligt detaljplanens användningsändamål.

Bostädernas vistelsebalkonger samt gårdsomroden för lek och vistelse i kvarteren ska placeras och vid behov skyddas mot trafikbuller så att riktvärdena för bullernivån dag- och nattid uppnas.

Friskluftsintag får inte placeras mot Baggbölevägen eller mot Ring I.

Bostäderna ska rikta sig också mot en sådan fasad, för vilken det inte ställs krav på ljudnivåskillnad.

## Byggbarhet

Nivån för hängande grundvatten eller för grundvatten får inte sänkas under byggtiden eller sänkas bestående.

## Begränsning av och anpassning till klimatförändringen

Koldioxidavtrycket för flervåningshus får inte överstiga det gränsvärde för koldioxidavtrycket som gäller i Helsingfors stad vid tidpunkten för byggandet. Gränsvärdet kan överskridas på grund av byggnadens placering eller särskilda krav i detaljplanen, ifall dessa uppfyller de undantagskriterier som gäller i Helsingfors stad vid tidpunkten för byggandet.

Ekonomibyggnader ska ha gröntak.

## Trafik och parkering

Gästplatser får placeras på gatuområde.

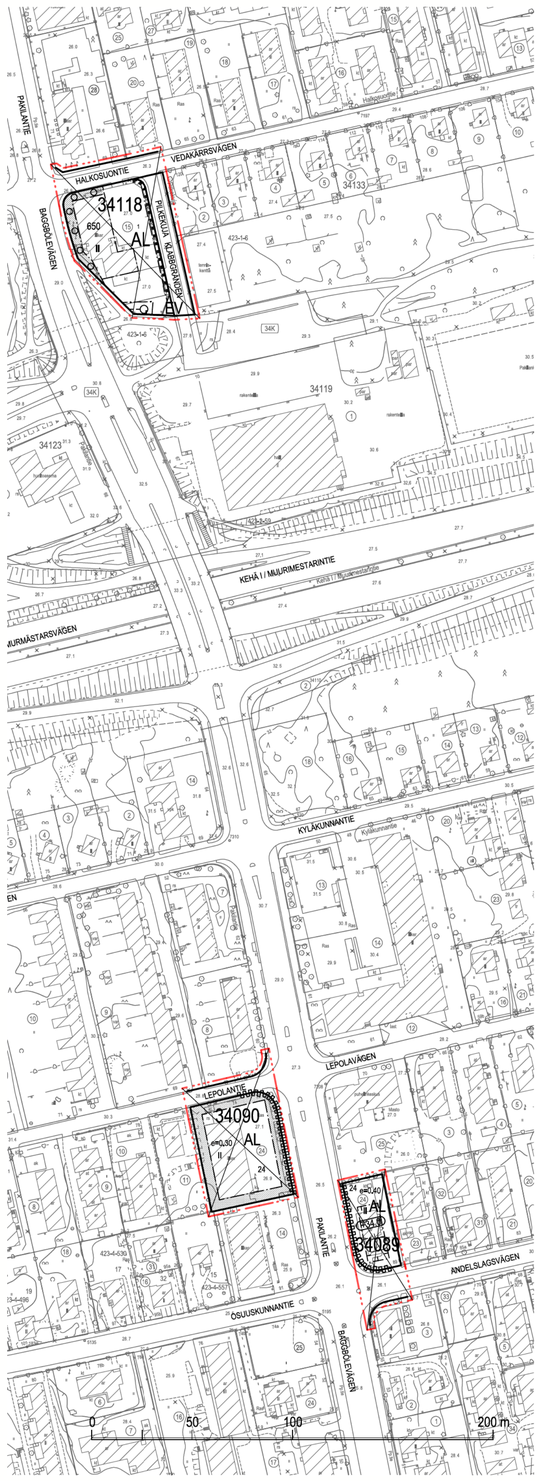
Bilplatserna för rörelsehindrade ökar inte bilplatsernas helhetsantal.

Minimiantal bilplatser påtomten:
På tomten 34118/2
- flervåningshus 1bp / 100 m² vy
- affärslokaler 1 bp / 60m² vy.

På tomterna 34090/36 och 34089/24
(Avståndet fågelvägen till närmaste snabbspårvägshållplats är under 600 m).
- flervåningshus 1bp / 130 m² vy
- affärslokaler 1 bp / 100m² vy.

Om tomten varaktigt ansluts till ett sambruksbilsystem eller man påannat sätt påvisar att invånarna erbjuds motsvarande service kan bilplatsernas totala antal minskas med 5 bp per sambruksplats, sammanlagt dock max. 10 %.

På detta detljplaneområde ska för kvartersområderna uppgöras en separat tomtindelning.




Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro xxxxx voimaantullessaan kumoaa.
Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr xxxxxx träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.
Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
34. kaupunginosan (Pakila, Länsi-Pakila)
korttelin 34089 tonttia 24,
korttelin 34090 tonttia 24,
korttelin 34118 tonttia 1 ja
katu - ja suojaviheraluetta

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
34 stadsdelen (Baggböle, Västra Baggböle)
kvarteret 34089 tomten 24,
kvarteret 34090 tomten 24,
kvarteret 34118 tomten 1 och
gatu- och skyddsgrönområde

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12932

Kaavan nimi/Planens namn
**Pakilantie 57, 58 ja 69**
**Baggbölevägen 57, 58 och 69**

Diaarinumero/Diarienummer
HEL 2022-008082

Laatinut/Uppgjord av
Ann Charlotte Roberts, Stella Vahteristo

Hanke/Projekt
0741_39

Piirtänyt/Ritad av
Jaana Collanus

Päiväys/Datum
28.10.2024

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

0 — 100 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000
Mittakaava/Skala 1:1000
Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta 3.10.2024 45 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö
Kartoitus/Kartläggning 10.9.2024
Nro/Nr 32/2024

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Nähtävillä (MRL 65§) / Framlagt (MBL 65§) 28.10.2024-26.11.2024

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft