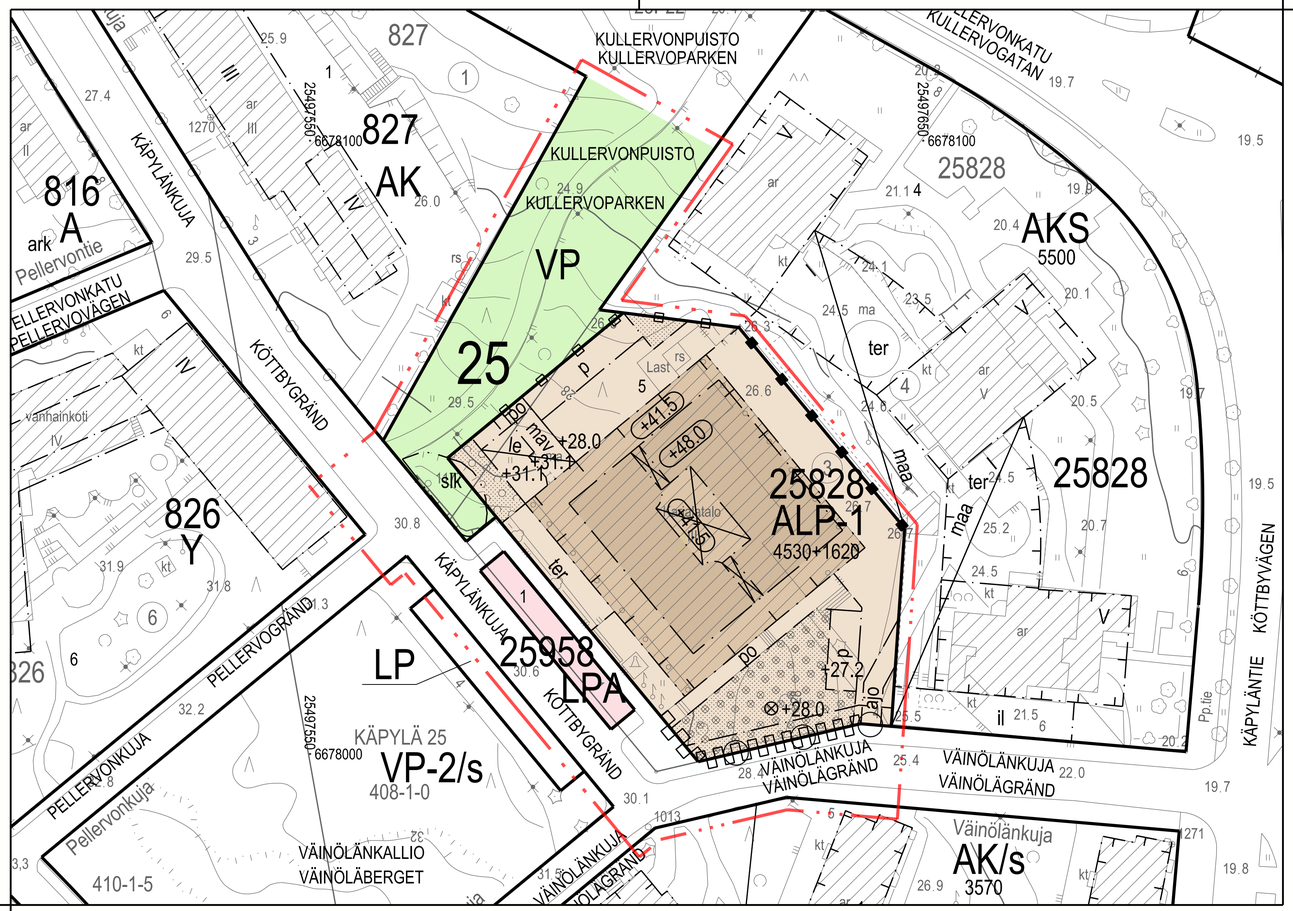

	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
ALP-1	Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue. Korttelialueella asunnot tulee sijoittaa tason +41.0 yläpuolelle.	Kvartersområde för bostads-, affärs-, kontors- och servicebyggnader. I kvartersområdet ska bostäderna placeras ovanför nivån + 41.0.
LPA	Pysäköintipaikkojen korttelialue.	Kvartersområde för parkeringsplatser.
VP	Puisto.	Park.
	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.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
25	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
KÄP	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
25828	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
5	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
KÄPYLÄNKU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park.
4530+1620	Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun liike-, toimisto- ja palvelutilojen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku asunnoiksi rakennettavan kerrosalan enimmäismäärän. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa: ·teknisiä tiloja ·asumista palvelevia apu- ja yhteistiloja ·teknisiä- ja hissikuiluja ·pyöräpysäköinnille tarvittavia tiloja	Talserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger maximivåningsytan för affärs-, kontors-, och servicelokaler i kvarteret, det andra talet anger maximivåningsytan för bostäder. Utöver byggrätten markerad i detaljplanen, får man bygga: ·tekniska utrymmen ·utrymmen som betjänar de boende ·tekniska schakt och hisschakt ·lokaler för cykelparkering
+28.0	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd.
+48.0	Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.	Högsta tillåtna höjd för byggnadens yttertak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
mav	Maanalainen väestösuojaksi tarkoitettu tila.	Underjordiskt utrymme för skyddsrum.
ter	Terassin rakennusala.	Byggnadsyta för terrass eller uteservering.
	Yhden kerroksen korkuinen uudisosaan jätettävä kulkuaukko sisäpihan tasolla.	Passage genom byggnad i nya byggnadsdelen, som är en våning hög och i nivåmed innergården.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad del av område.
po	Portaalle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För trappa 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.
	Istutettava alueen osa, jolla kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa.	Del av område som ska planteras och där för stadsbilden viktigt trädbestånd ska bevaras och förnyas vid behov.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.
	Säilytettävä puu.	Träd som ska bevaras.
	Tukimuuri punatiiliverhoiltuna.	Stödmur täckt med rött tegel.
	Säilytettävä tukimuuri.	Stödmur som ska bevaras.
slk	Alueen osa, jolla avokallio ja kasvillisuus tulee säilyttää.	Del av område där kala berghällar och växtlighet ska bevaras.
	Katu.	Gata.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
p	Pysäköintipaikka.	Parkeringsplats.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

Korttelin 25828 tontilla 3 asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Kaikissa asuinhuoneissa on oltava suoraan ulos avautuva ikkuna.

Ravintola on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Byggrätt och användning av utrymmen

I kvarteret 25828 påtomt 3 ska minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum eller mera.

Alla boningsrum ska ha ett fönster som öppnar sig direkt ut.

Restaurangen ska förses med fettavskiljningsbrunn och en ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Käpylänkujan varrella maantasokerroksen julkisivuissa on oltava suuria näyteikkunoita ja ovia.

Alemman asuinkerroksen asuntoihin tulee liittyä oleskeluplhoja ja terasseja tasossa n. +41. Terasseille on rakennettava pinnakäiteet.

Sisäpihan puoleisen ylimmän kerroksen 1,5 m leveän sivukäytävän saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Sivukäytävää ei saa tukea sisäpihan tasoon.

Uudisosan julkisivujen tulee olla puuverhoiltuja, yksivärisiä, ja vähäeleisiä. Värityksen on sovelluttava olevaan rakennukseen ja katukuvaan. Värisävy tulee hakea olemassa olevasta tason +41 alapuolisesta julkisivusta. Julkisivupintojen aukotuksen tulee olla pystysuuntainen, mahdollisimman tasajakoinen ja yhtenäinen. Ikkunan ulkopuitteiden väri tulee olla sama kuin julkisivun päämateriaali.

Rakennuksen lisärakentamis- ja muutostyöt tulee suunnitella siten, että rakennuksen kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset ominaispiirteet säilyvät. Olevan rakennuksen kaupunkikuvallinen ilme on säilytettävä horisontaalisena.

Parvekkeita saa rakentaa ainoastaan koillisen puoleiselle julkisivulle, niille asunnoille, joille ei ole mahdollista osoittaa omaa terassia.

Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

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

Rakennuksissa on oltava tumma tasakatto.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa vesikaton sisäpuolelle.

Teknisten laitteiden on sijaittava rakennuksen ulkoseinien ja vesikaton sisäpuolella.

Tontille ei saa rakentaa talousrakennuksia eikä rakennelmia (kuten katos).

Jätetila tulee sijoittaa rakennuksen ulkoseinien sisäpuolelle.

Pihat ja ulkoalueet

Tonttia ei saa aidata, lukuun ottamatta luoteisen ja koillisen puoleista rajaa. Liittyminen Käpylänkujan ja Väinölänkujan yleisille alueille tulee toteuttaa saumattomasti.

Vähintään 1/3 sisäpihan kattoterassialueen pinta-alasta tulee toteuttaa viherkattona tai kattopuutarhana, missä on vaihtelevan paksuisia kasvualustoja, jotka mahdollistavat pikkupuiden, pensaiden, perennojen ja niittykaton kasvattamisen terassilla.

Asuntojen terassien ulkoreunaa tulee reunustaa arkkitehtonisesti yhtenäiset istutusaltaat, joiden kasvualustat mahdollistavat pikkupuiden, pensaiden ja perennojen kasvattamisen terassilla.

Väestönsuojan seinä on toteutettava punatiilisenä ja köynnöksin verhoiltuina.

Ympäristötekniikka

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet sekä oleskeluparvekkeet ja kattoterassit tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Rakennettavuus

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille ja yleisten alueiden puille, eikä haittaa tai vahinkoa kunnallisteknikan verkostoille.

Ilmastonmuutos - hillintä 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.

Muiden kuin asuinkerrostalojen energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoitusluokalle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

Olemassa oleva rakennus säilytetään pääosin.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen määrät ovat:
- asunnot vähintään 1 ap/135 k-m²
- liike-, toimisto- ja palvelutilat enintään 1 ap/120 k-m2.

Pyöräpaikkojen määrät ovat:
- asunnot vähintään 1 pp/30 k-m²
- vierapysäköinti vähintään 1 pp/1000 k-m² sisäänkäyntien läheisyyteen
- liike-, toimisto- ja palvelutilat vähintään 1 pp/250 k-m²

Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Stadsbild och byggande

Fasaden i marknivåvid Kottbygränden ska ha stora skylt fönster och dörrar.

I anslutning till varje bostad i markniväska byggas en uteplats eller en terrass vid nivån ca. +41. Till terrasserna ska byggas pinnräcken.

På översta våningen vid innergården får en 1,5 m bred loftgång byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan. Loftgången får inte stödas mot innergårdens yta.

Fasaderna påden nya delen måste vara träbeklädda, enfärgade och ej uppseendeväckande. Färgläggningen ska passa den befintliga byggnaden och gatubilden. Färgnyansen ska sökas från den befintliga fasaden under nivå+41. Fasadytornas öppningar ska vara vertikala, så jämnt fördelade och enhetliga som möjligt. Färgen på de yttre fönsterkarmarna ska vara densamma som på fasadens huvudmaterial.

Byggnadens tilläggs- och ombyggnadsarbeten ska planeras på ett sådant sätt att byggnadens särdrag ur stadsbildens och arkitektoniskt perspektiv bevaras. Det horisontella utseendet ur stadsbildens perspektiv ska bevaras på den befintliga byggnaden.

Balkonger får endast byggas på nordöstra fasaden, för de lägenheter till vilka man inte kan anvisa en egen terrass.

Balkonger ska byggas som indragna balkonger så att de bildar en enhetlig fasadyta.

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 platt tak i mörk nyans.

Ventilationsrum och övriga tekniska utrymmen ska placeras under yttertaket.

Tekniska anordningar ska placeras innanför ytterväggar och yttertak.

På tomten får inte byggas ekonomibyggnader eller konstruktioner (såsom skärmtak).

Soprum ska placeras innanför byggnadens yttre väggar.

Gårdar och utomhusområden

Tomten får inte inhägnas, förutom vid gränsen på nordvästra och nordöstra sidan. Tomten ska anslutas till Kottbygrändens och Väinölägrändens allmänna område så att gränsen inte markeras.

Minst 1/3 av takterrassytan på innergården ska utföras som grönt tak eller takträdgård, där det finns odlingsunderlag av varierande tjocklek, som möjliggör plantering av småträd, buskar, perenner och ängstak på terrassen.

Ytterkanten av lägenheternas terrasser ska kantas av arkitektoniskt enhetliga planteringsbassänger, vars odlingsunderlag gör det möjligt att odla små träd, buskar och perenner på terrassen.

Befolkningsskyddets vägg ska vara gjord av rött tegel och täckt med klängväxter.

Miljötekniik

Gårdar för lek och vistelse samt vistelsebalkonger ska placeras och vid behov skyddas mot buller så att man på dessa uppnår bullernivåns riktvärden dag och natt.

Byggbarhet

Utrymmen under marknivå ska placeras, schaktas och förstärkas så att de eller byggandet av dem inte förorsakar skada på byggnader, på övriga utrymmen eller konstruktioner under marknivå eller på gator och allmänna områdens träd. Samhällstekniska nätverk får inte heller förorsakas olägenhet eller skada.

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.

Energieffektiviteten för andra byggnader än flervåningshus för bostäder ska vara minst 20 % bättre än det minimikrav som ställts för ifrågavarande användningsändamål i gällande normer.

Den befintliga byggnaden kommer huvudsakligen att bevaras.

Trafik och parkering

Bilplatsernas antal är:
- bostäder minst 1 bp/135 m²vy
- affärs-, kontors- och serviceutrymmen högst 1 bp/120 m²vy

Cykelplatsernas antal är:
- bostäder minst 1 cp/30 m²vy
- gästparkering minst 1 cp/1000 m²vy

i närheten av entréerna
- affärs-, kontors- och serviceutrymmen minst 1 cp/250 m²vy

Alla cykelplatser ska ha möjlighet till ramlåsning.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
25. kaupungoinosan (Käpylä)
korttelin 25828 tonttia 3
sekä puisto- ja katualueita
(muodostuu uusi kortteli 25958)

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
24 stadsdelen (Kottby)
kvarteret 25828 tomten 3
samt gatu- och parkområden
(det nya kvarteret 25958 bildas)

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12933

Kaavan nimi/Planens namn
Käpylänkuja 1
Kottbygränd 1

Diaarinumero/Ärendenummer
HEL 2022-003050

Laatinut/Uppgjord av
Roope Piipponen

Hanke/Projekt
0824_9

Piirtänyt/Ritad av
Kimmo Kivisalo

Päiväys/Datum
13.1.2025

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

0 — 50 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000
Mittakaava/Skala 1:500
Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta 14.11.2024 54 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö
Kartoitus/Kartläggning 27.8.2024
Nro/Nr 31/2024

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Nähtävillä (MRL 65§) / Framlagt (MBL 65§) 13.1.2025- 11.2.2025

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft