

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:

33. kaupunginosan (Kaarela, Kuninkaantammi)
korttelia 33399 ja katualuetta

33 stadsdelen (Kårböle, Kungseken)
kvarteret 33399 och gatuområde



HELSINKI
HELSINGFORS

Kaavan nro/Plan nr

12504

Diaarinumero/Diarienummer
HEL 2017-010533

Hanke/Projekt
0585_11

Päiväys/Datum
11.2.2019

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nimi/Planens namn

**Muotokuvankatu
Porträttgatan**

Laatinut/Uppgjord av
Ulla Jaakonaho

Piirtänyt/Ritad av
Jaana Forsman

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Kylk (ehdotus päivätty)
Stmn (förslaget daterat) 10.4.2018

Kylk (päättös ehdotuksesta)
Stmn (beslut om förslaget) 10.4.2018

Nähtävillä (MRL 65§)
Framlagt (MBL 65§) 27.4.2018-
28.5.2018

Aska (tarkistettu ehdotus)
Depl (justerat förslag) 11.2.2019

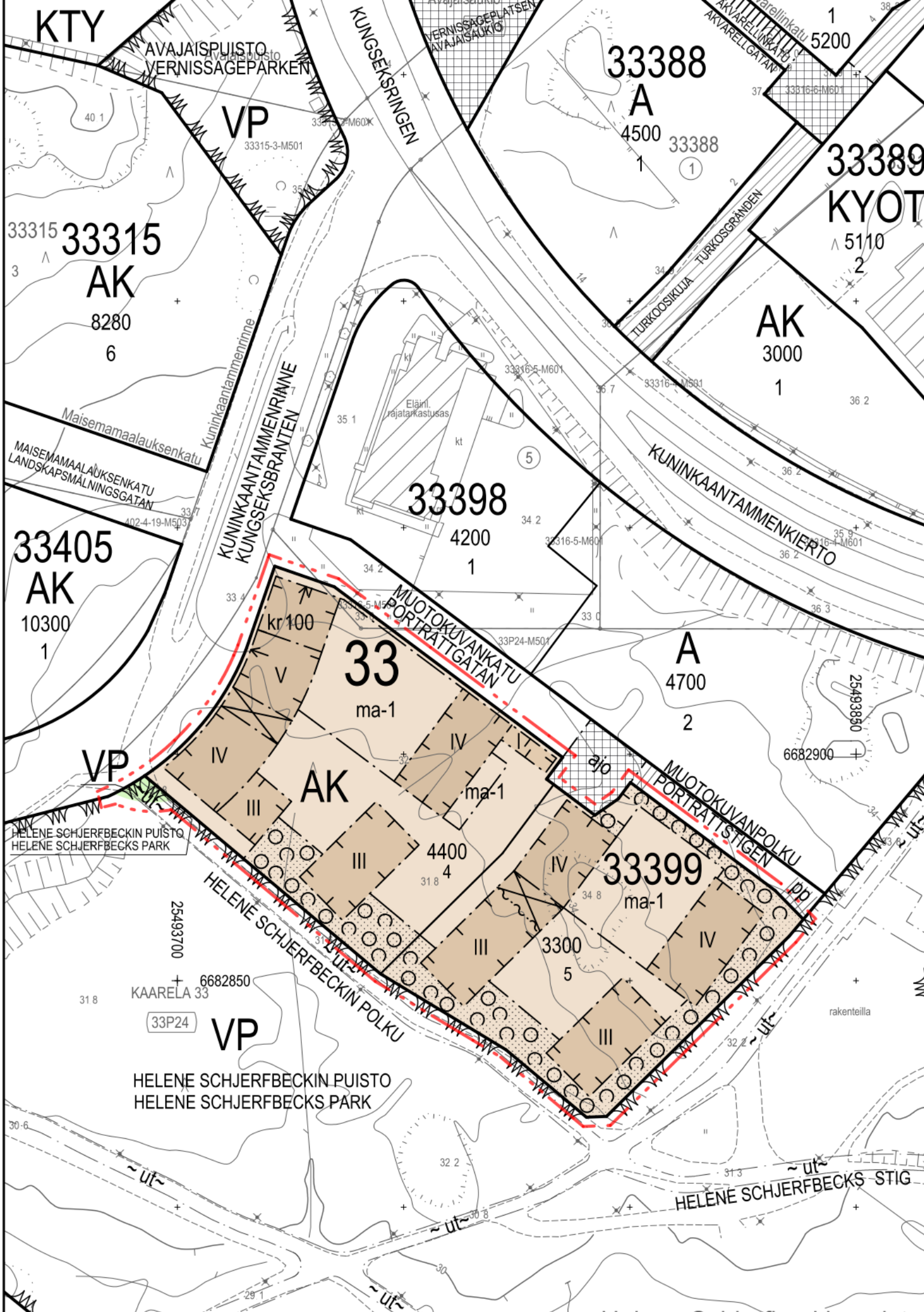
Hyväksytyt/Godkänt: Kvsto/Stge 24.4.2019

0 100 m

Tasokoordinaatisto/Plankordinatsystem ETRS-GK25 Mittakaava/Skala 1:1000
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta 26.02.2018 11 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö
Kartoitus/Kartläggning 3.11.2017 Nro/Nr 45/2017

Tullut voimaan
Trätt i kraft 19.6.2019



KTY

AVAJAISPUISTO
VERNISSAGEPARKEN

VP
33315-3-M501

33388

A

4500

33388

33389

KYOT

5110

AK

3000

1

33315

AK

8280

6

Maisemamaalauksenkatu
MAISEMAMAALAUKSENKATU
LANDSKAPSMÅLNINGSGATAN

33405

AK

10300

1

33398

4200

1

MUOTOKUVANKATU
PORTRATTIGATAN

A

4700

2

VP

33

ma-1

AK

4400

4

33399

ma-1

3300

5

HELENE SCHJERFBECKIN PUISTO
HELENE SCHJERFBECKS PARK

25493700

HELENE SCHJERFBECKIN POLKU

KAARELA 33

VP

HELENE SCHJERFBECKIN PUISTO
HELENE SCHJERFBECKS PARK

HELENE SCHJERFBECKS STIG

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MAÄRAYKSET

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för flervåningshus.



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.



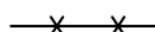
Likimääräinen alueen tai osa-alueen raja.

Ungefärlig 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.

33

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

33399

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

4

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

HELENE SCH

Kadun, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Namn på gata, park eller annat allmänt område.

4400

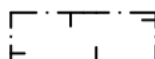
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

IV

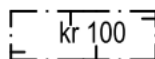
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



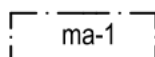
Rakennusala.

Byggnadsyta.



Rakennusalan osa, jolle on rakennettava vähintään kerrosalaa osoittavan luvun verran liiketilaa. Kaavan velvoittama liiketila tulee varustaa rasvanerottelu-kaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla. Liiketilaa saa rakentaa asema-kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Del av byggnadsyta där man ska bygga minst den avgivna våningsytan för affärsutrymmen. Planens påbudna affärsutrymmen ska förses med fettavskiljningsbrunn och frånlufts kanal som leds upp ovanför takets högsta nivå. Affärsutrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.



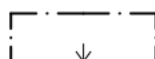
Pihakannen alainen tila, jonne saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon. Pihakannet tulee suunnitella viherkattoina, jonka kasvualueen tulee olla riittävä monipuoliselle kasvilajistolle. Pihakansille tulee suunnitella paikat kaupunkiviljelyä varten.

Byggnadsyta under gårdsdäck där bilplatser och tekniska utrymmen i en nivå får byggas. Gårdsdäcken ska planeras som gröntak med tillräckligt växtunderlag för ett varierande växturval. På gårdsdäcken ska planeras ställen för stadsodling.



Rakennukseen jätettävä, vähintään 2,4 m korkea kulkuaukko, jonka sijainti on likimääräinen.

Ungefärligt läge minst 2,4 m hög genomfartsöppning i byggnad.

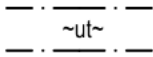


Nuoli osoittaa rakennusalan rajan, johon rakennus tulee rakentaa kiinni.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.



Istutettava alueen osa, jossa on oltava puita ja pensaita.



Likimääräinen ulkoilutie.



Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Del av område som ska planteras, där det ska finnas träd och buskar.

Ungefärlig friluftsväg.

Hänvisningslinje visar området som beteckningen gäller.

AK-KORTTELIALUEILLA:

Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja sekä harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja saa rakentaa maanpäällisinä asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Tontilla on rakennettava asukkaiden käyttöön riittävät varastotilat sekä vähintään seuraavat yhteistilat:
- harrastus- ja kokoontumistilat, vähintään 1,5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta,
- 1 kpl talopesula,
- 1 kpl talosauna/ 20 saunatonta asuntoa.

Pysäköintitiloja saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakentaminen ja kaupunkikuva

Rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen ja tuotettava tonteilla uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Parvekkeiden tulee olla lasitettuja ympäristömelun torjumiseksi.

Kuninkaantammenrinteen puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä.

Rakennusten pääasiallinen kattomuoto tulee olla loiva harjakatto tai pulpettikatto. Katon tulee viettää Muotokuvankadun tai puiston suuntaan lamellin pitkän sivun suuntaisesti. Kattopinnat tulee hyödyntää viherkattoina ja/tai aurinkosähkön tuottamiseen.

Rakennusten julkisivujen tulee olla värikkäitä, ei valkoisia. Väreinä tulee käyttää pääosin keltaisen, punaisen tai ruskean murettuja maavärejä ja harkitusti edellisiin sopivia sinisen ja vihreän sävyjä. Viereisten rakennusten tulee olla värisävyiltään keskenään erilaisia.

Esteettömän sisäänkäynnin porras-huoneeseen saa järjestää pihan puolelta.

PÄÄ AK-KVARTERSOMRÅDEN:

För invånarna avsedda och utanför bostaden belägna förråd, bastur, tvättstugor, tork- och soprum, tekniska utrymmen samt hobby-, samlings- eller motsvarande gemensamma utrymmen får byggas ovan jord utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

På tomten ska för invånarnas bruk byggas tillräckliga förvaringsutrymmen samt minst följande gemensamma utrymmen:
- hobby- och samlingsutrymmen minst 1,5 % av den i detaljplanen angivna våningsytan,
- en tvättstuga,
- en gemensam bastu/ 20 bostäder utan bastu.

Parkeringsutrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

Byggnad och stadsbild

I byggandet ska hög energieffektivitet eftersträvas och produceras förnybar energi på tomterna. Anordningar som är avsedda för utnyttjande av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

Byggnadernas fasader och konstruktioner ska huvudsakligen vara av trä.

Ljudisoleringen ΔL mot flygbuller i bostadsrummens yttre skikt ska vara minst 32 dB.

Balkongerna ska vara inglasade för att motverka miljöbuller.

Balkongerna mot Kungseksbranten ska vara indragna.

Byggnadernas huvudsakliga takform ska vara sadeltak eller pulpettak med flack lutning. Taket ska luta mot Porträttgatan, Porträttstigen eller parken längs lamellens långa sida. Takytor ska utnyttjas som gröntak och/eller för att producera solenergi.

Byggnadernas fasader ska vara färggranna, inte vita. Som färger ska i huvudsak användas gula, röda eller bruna brutna jordfärger och efter övervägande blåa och gröna färgnyanser som passar till de förstnämnda färgerna. Angränsande byggnader ska inbördes ha olika färgnyans.

Den tillgängliga ingången till trapphus får anordnas från gårdssidan.

Rakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivuissa tulee olla ikkunoita ja ovia riippumatta sisätilojen käyttötarkoituksesta.

Kaikkiin yksikerroksisiin rakennusosiin, talousrakennuksiin, polkupyörä- ym. katoksiin tulee rakentaa viherkatto.

Kuninkaantammenrinteen puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä.

Mikäli asunto avautuu pihamaalle tai pihakannelle, tulee sen yhteyteen rakentaa maantasopiha tai terassi.

Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen.

Piha-alueet ja ulkotilat

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 0,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytys tulee ensisijaisesti järjestää samassa korttelissa olevien tonttien yhteisinä sadepuutarhoina. Sadepuutarhojen rakentamisessa tulee käyttää tonteilla syntyvää louhekievää.

Byggnadernas fasader i första våningen ska vara försedda med fönster och dörrar oberoende av interiörernas användningsändamål.

På alla byggnadsdelar i en våning, gårdsbyggnader samt cykel- och andra skärmtak ska byggas gröntak.

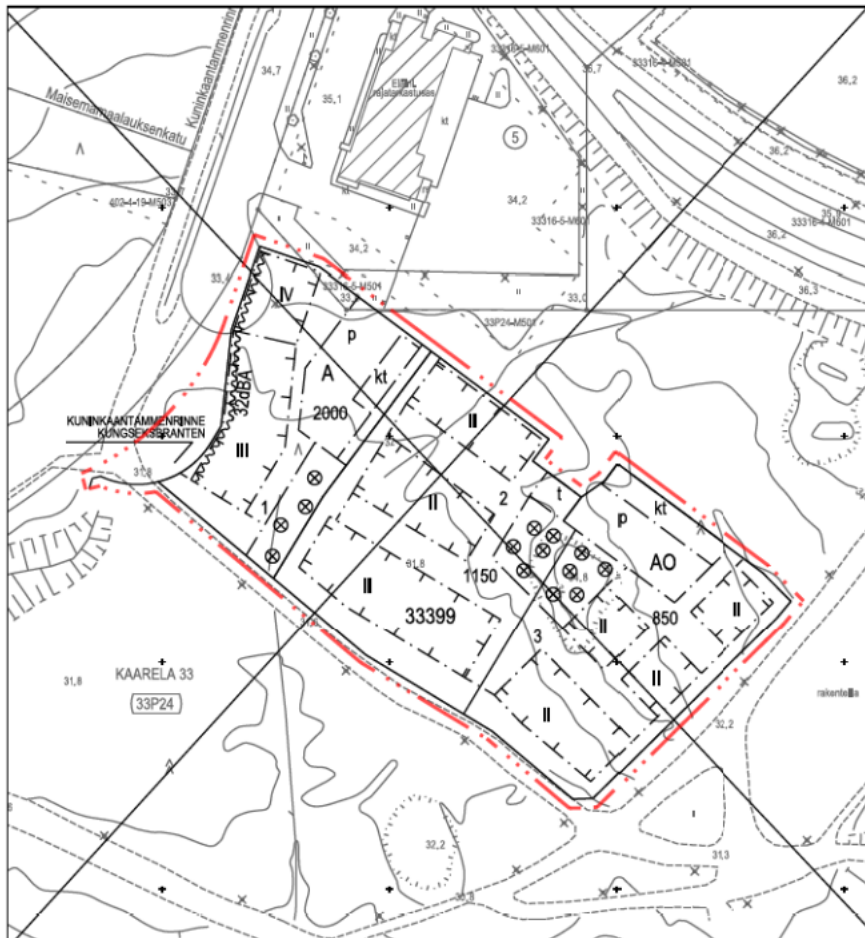
Balkongerna mot Kungseksbranten ska vara indragna.

Ifall en bostad i första våningen öppnar sig mot gården eller mot gårdsdäck ska i anslutning till denna byggas en gård eller terrass.

Avfallsutrymmen ska placeras i byggnaden.

Gårdar och uterum

Dagvatten från ogenomsläppliga ytor ska fördröjas så att fördröjningsränkor, -bassänger eller -magasin är dimensionerade för en volym på 0,5 kubikmeter per varje hundratal kvadratmeter ogenomsläpplig yta, och det ska finnas en plan för översvämning. Fördröjningen ska företrädesvis ordnas i form av gemensamma regnträdgårdar för tomterna inom ett kvarter. Vid byggandet av regnträdgårdarna ska sprängsten från tomten användas.



Asemakaavan nro 12166 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12504 voimaantullessaan kumooa. Del av detaljplan nr 12166 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12504 träder i kraft.

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

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Vierekkäiset piha-alueet tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti tonttijaosta riippumatta.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikkipaikkoina tai kulkuteinä, tulee istuttaa tai osoittaa asukkaiden viljelyalueeksi.

Tonttia rakennettaessa syntyvää louhekiveä tulee käyttää tontilla esim. kivimuureissa, maastonmuotoilussa tai kiveyksissä.

Helene Schjerfbeckin puistoa vasten tulee tontin puolelle rakentaa kivimuuri tai kivikorimuuri.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
- asuinkerrostalot: 1 ap / 120 k-m²
- liiketilat: 1 ap / 100 k-m².

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
- 1 pp / 30 k-m². Näistä vähintään 50 % on sijoitettava rakennuksiin tai talousrakennuksiin.

Pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen poistoilmahormit tulee sijoittaa rakennuksiin.

Autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää kannustimien avulla kaupungin tai ARA-vuokra-asuntojen osalta enintään 40% ja muun asumisen osalta 25%. Näitä kannustimia ovat:

- jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää näiden osalta vähentää 20 %:lla.

- jos kerrostalo-yhtiö liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muilla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voi kokonaismäärästä vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöpaikkaa kohti, kuitenkin enintään 10%.

- jos kerrostalo-yhtiö osoittaa pysyvästi vaadittua suuremman ja laadukkaamman pyöräpysäköintiratkaisun, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden, kuitenkin enintään 5%. Pyöräpaikkojen tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

Korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Tomternas gröneffektivitet ska uppfylla grönytefaktors målsättningsnivå i Helsingfors.

Gårdsområden intill varandra ska planeras och byggas enhetligt utan hinder av tomtindelningen.

Obebyggda tomtdelar som inte används som lekplatser eller gångvägar ska planeras eller anvisas som invånarnas odlingsområde.

Sprängsten som uppkommer vid byggandet av tomten ska användas t.ex. i stenmurar, terrängutformning eller stenläggningar.

Mot Helene Schjerfbeck's park ska byggas en stenmur eller stenmurkorg på tomtens sida.

Trafik och parkering

Bilplatsernas minimiantal:
- bostadsvåningshus: 1 bp / 120 m² vy
- affärsutrymmen: 1 bp / 100 m² vy.

Minimiantal cykelplatser:
- 1 cp / 30 m² vy. Minst 50 % av dessa ska placeras i byggnaderna eller i ekonomibyggnaderna.

Evakueringsluftkanaler från parkeringsanläggningarna under gårdsdäck ska placeras i byggnaderna.

Bilplatsernas helhetsmängd kan via incitament minska med högst 40% i stödd hyresproduktion (stadens och ARA-hyresbostäder) och i övrig bostadsproduktion högst 25%. Dessa incitament är:

- om det byggs stadens eller ARA-finansierade hyresbostäder på tomten får bilplatsernas antal för dessa minska med 20 %.

- om husbolaget varaktigt ansluts till ett sambruksbilsystem eller på annat sätt påvisar att invånarna erbjuder motsvarande service kan bilplatsernas totala antal minska med 5 bp per sambruksplats, sammanlagt dock max. 10%.

- om husbolaget varaktigt bygger en större och bättre cykelförvaringslösning än minimikravet, kan bilplatsernas antal minska med 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock max. 5%. Cykelplatserna ska placeras i ett förråd för friluftsutrustning i nivå med gården.

PÅ DETTA DETALJPLANEOMRÅDE:

För kvartersområdet ska utarbetas en separat tomtindelning.