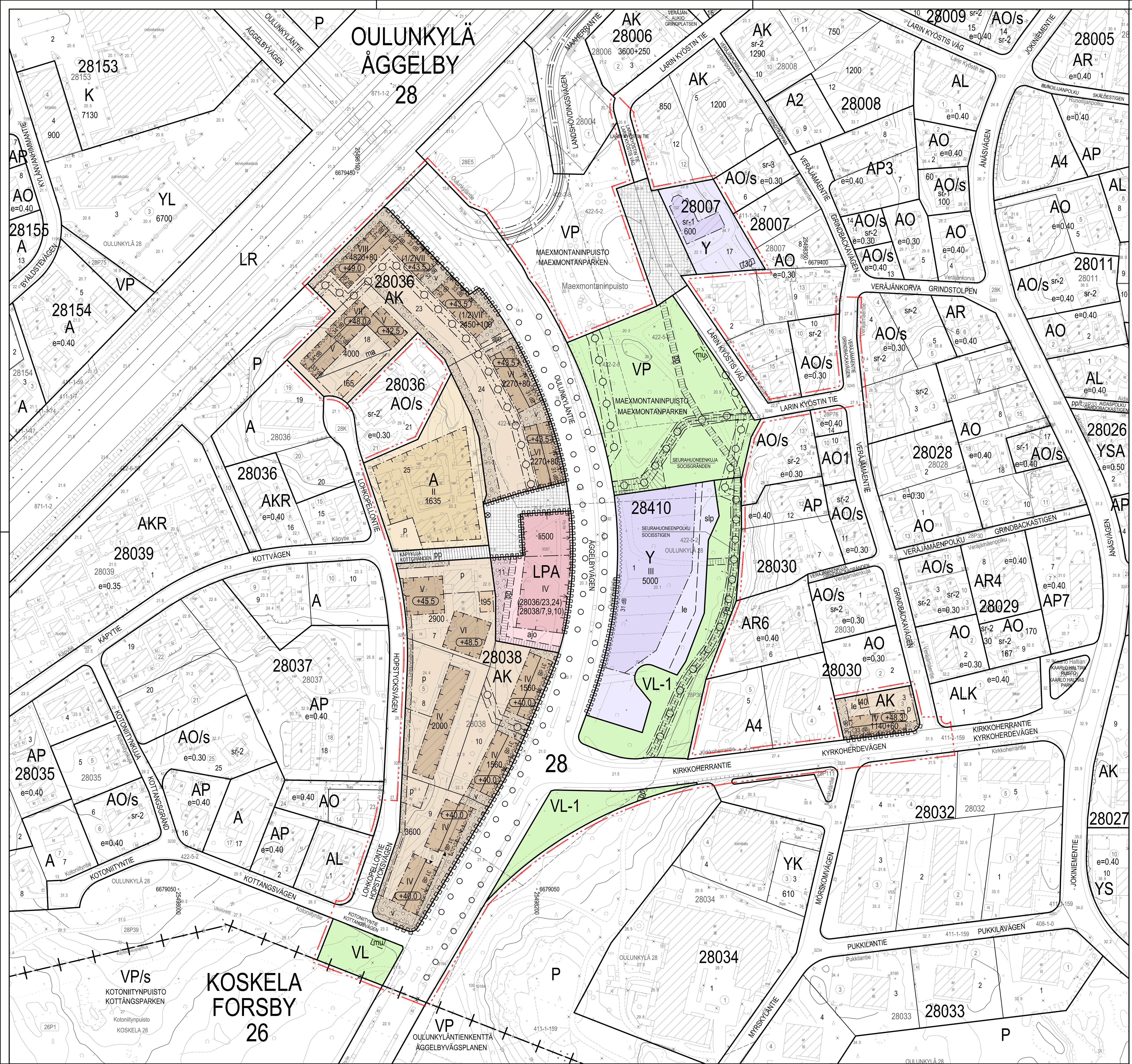

	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
A	Asuinrakennusten korttelialue.	Kvartersområde för bostadshus.
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.	Kvartersområde för allmänna byggnader.
VP	Puisto.	Park.
VL	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
VL-1	Lähivirkistysalue. Osalla aluetta sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Sellaisella alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka johtavat siihen, että liito-oravan elinympäristö heikentyy tai häviää. Alueelta tulee olla latvusyhteys laajempiin viheralueisiin.	Område för närrekreation. På en del av området finns fortplantnings- och viloplatser för den med stöd av naturskyddslagen skyddade flygekorren. På detta område får man inte utföra åtgärder, som försvagar eller förstör flygekorrens livsmiljö. En förbindelse via trädkronor ska finnas från området till större grönområden.
LPA	Pysäköintipaikkojen korttelialue.	Kvartersområde för parkeringsplatser.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
	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.
28	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
28036	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
1	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
LARIN KYÖST	Kadun, katuaukion, torin, puiston nimi.	Namn på gata, öppen plats, torg, park.
1635	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
2450+100	Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liike-, toimisto-, työ- ja 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 affärs-, kontors-, arbets- och servicelokaler.
II	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.
li500	Luku osoittaa kerrosalan määrän, jonka saa rakentaa liiketilaksi.	Talet anger våningsytan som får byggas till affärslokaler.
(1/2)VII	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Ett bråktal inom parentes framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning får användas i byggnadens första våning för utrymme som inräknas i våningsytan.
+49.0	Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.	Högsta tillåtna höjd för byggnadens yttertak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
li	Liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilan rakennusala.	Byggnadsyta för affärs-, kontors-, arbets- och servicelokal.
t	Talousrakennuksen rakennusala.	Byggnadsyta för ekonomibyggnad.
ma	Maanalainen tila, sijainti ohjeellinen.	Underjordiskt utrymme, riktgivande läge.
mu	Muuntamon rakennusala, sijainti ohjeellinen.	Byggnadsyta för transformator, riktgivande läge.
	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 pääsisäänkäynti.	Beteckningen anger att denna sida av byggnaden ska ha huvudingång.
31 dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga mot vägtrafikbuller ska vara minst påden decibelnivåsom talet anger.
33*dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden raideliikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga mot trafikbuller från spårväg ska vara minst på den decibelnivå som talet anger.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För lek och utevistelse reserverad del av område, riktgivande läge.
	Puin ja pensain istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras med träd och buskar.
v	Alueen osa, jossa tulee olla katutilaan näkyvä runsas istutus ja vähintään yksi näyttävä puu lähellä katua.	Del av område, som ska planteras med rik växtlighet mot gatuområdet och minst ett ståtligt träd nära gatan.
○ ○ ○ ○	Istutettava ja tarvittaessa uudistettava puurivi.	Trädrad som ska planteras och vid behov förnyas.
⊗	Säilytettävä puu.	Träd som ska bevaras.
sr-1	Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia ja arvokkaita sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen suojelu perustuu sen erityiseen historialliseen arvoon ja kaupunkikuvalliseen merkitykseen. Suojelumääräykset koskevat kaikkia rakennuksen 1830- ja 1890-lukujen rakennusvaiheiden alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita ja rakennusosia, julkisivuja ja vesikattoa. Suojelumääräykset koskevat myös rakennuksen ensimmäisen kerroksen sisätiloja ja kiinteää sisustusta. Niihin kuuluvat ovet ja ikkunat vuorilautoineen, seinät ja katot alkuperäisine pintamateriaaleineen ja pinta-käsittelyineen sekä niiden koristemaalaukset. Lisäksi määräys koskee tulisijoja. Alkuperäisiärakenteita ja rakennusosia tulee uusia vain pakottavasta syystä. Sisätilojen korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten ehjien huonemuotojen ja tilasarjojen sekärakenteiden ja niiden yksityiskohtien säilyttäminen.	Arkitektoniskt, historiskt eller för stadsbilden speciellt värdefull byggnad som ska skyddas. Byggnadens ursprungliga eller med dessa jämförbara konstruktioner, byggnadsdelar och värdefulla interiörer skyddas. Reparationer och ändringar som utförs i byggnaden får inte försvaga dess värde eller förstöra dess särdrag. Byggnaden får inte rivas. Byggnadens skydd beror på dess speciella historiska värde och betydelse för stadsbilden. Skyddsbestämmelserna gäller byggnadens alla ursprungliga eller med dess jämförbara konstruktioner, byggnadsdelar, fasader och yttertak från 1830- och 1890-talens byggnadsskeden. Skyddsbestämmelserna gäller även byggnadens interiörer och fasta inredning i första våningen. I dem ingår dörrar och fönster med foderbräder, väggar och tak med ursprungliga ytmaterial och ytbehandling samt dekorationsmålningar. Dessutom gäller bestämmelsen eldstäder. Ursprungliga konstruktioner och byggnadsdelar ska förnyas endast av betvingande skäl. Som utgångspunkt för restaurering av interiörerna ska vara att bevara de ursprungliga, hela rumsformerna och rumsserierna samt konstruktioner med sina detaljer.
slp	Alueen osa, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää, sijainti ohjeellinen.	Del av område, vars skogliga karaktär ska bevaras, riktgivande läge.
	Katu.	Gata.
	Katuaukio, joka tulee rakentaa laadukkain materiaalein, puin ja istutuksin.	Öppen plats som ska byggas med högklassiga material, träd och planteringar.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.
pp	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område, riktgivande läge.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
p	Pysäköintipaikka.	Parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För underjordisk ledning reserverad del av område, riktgivande läge.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
(28038/7,9,10)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Kaikissa 1200 k-m² suuremmissa asuinrakennushankkeissa tulee asukkaiden käyttöön rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila.

Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset-, ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi. Tilat saa sijoittaa ullakolle kerrosluvun estämättä.

Tonteilla 28030/3, 28036/23 ja 28036/24 on vähintään yksi liiketila varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Tontilla 28007/17 ullakolle ja kellariin saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Tonteilla 28036/23 ja 28036/24 ei saa sijoittaa maantasokerrokseen asuntoja kadun tai radan puolelle.

Tonteilla 28038/9, 28038/10, 28036/23 ja 28036/24 saa ullakolle sijoittaa myös pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja kerrosluvun estämättä. Ikkunalyhtyjä saa ulottaa julkisivuun kerrosluvun estämättä enintään puolet julkisivun pituudesta.

Tonteilla 28036/23, 28036/24, 28038/9, 28038/10 ja 28038/11 rakennukseen ei saa rakentaa kellarikerrosta.

Tontille 28410/1 saa rakentaa katoksia asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi ja rakennusalan ulkopuolelle.

Tonteilla 28030/3 ja 28036/18 asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Asuntojen tulee olla rakenneteknisesti liitettävissä toiseen asuntoon. Määräys ei koske tontteja 28036/25 ja 28038/7.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Oulunkyläntien, Kirkkoherrantien ja radan varrella maantasokerroksen julkisivuissa on oltava suuria ikkunoita.

Maantasokerroksessa tulee jokaiseen asuntoon liittyä oleskelupiha tai terassi.

Tonteilla 28030/3, 28036/23, 28036/24, ja 28038/10 porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta.

Rakennusten on oltava julkisivuiltaan puuta.

Rakennuksen julkisivujen on oltava yksivärisiä ja keskenään eri värisiä vierekkäisissä rakennuksissa.

Rakennuksissa ei saa olla tasakattoa pysäköintirakennusta lukuun ottamatta. Asuinrakennuksissa on oltava yhtenäinen räystäslinja ja harjakatto tai mansardikatto. Harjakaton kattokulman on oltava 1:1,5-1:3.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

Parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Parvekkeet eivät saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle kadun puolella ja päädyissä.

Tonteilla 28038/9 ja 28038/10 ensimmäisessä kerroksessa asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 m viereisen ajoneuvoliikenteelle varatun kadun pintaa ylempänä.

PIHAT JA ULKOALUEET

Oulunkyläntien katualueeseen liittyvät tontin osat tulee rakentaa osaksi katutilaa korkeatasoisin ja yhtenäisin pintamateriaalein ja istutuksin.

Korttelin 28036 tonttien 23 ja 24 sekä korttelin 28038 tonttien 8 ja 10 piha-alueet tulee rakentaa yhteiskäyttöisiksi.

Yhteiskäyttöiset pihat tulee toteuttaa korttelikohtaisen kokonaissuunnitelman mukaan.

Tonteilla 28038/9, 28038/10, 28036/23 ja 28036/24 rakennusten väleissä, Kotoniityntien ja Käpykujan varressa tulee istuttaa puita.

Tontille 28410/1 tulee istuttaa suuria puita.

Tontteja 28036/18, 28036/23-24 ja 28038/7-11 ei saa aidata. Liittyminen toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti.

Tukimuurit ja muurit on rakennettava luonnonkivistä, luonnonkivipintaisina tai muulla korkeatasoisella materiaalilla ja niihin tulee liittyä istutuksia. Tontilla 28410/1 huoltopiha tulee rajata tällaisella muurilla.

Larin Kyöstin tien katuaukio on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, muotoiltuaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisena, shared space periaatteen toimivana alueena. Katuaukiolle tulee istuttaa puita ja pensaita.

Käpykujan aukiomainen tila on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, muotoiltuaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisena tilana. Aukiolle tulee istuttaa suurikokoiseksi kasvava puu.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA

Alueilla, joilla rakentaminen edellyttää kaivamista, tulee selvittää ja ottaa huomioon maaperän haitta-ainepitoisuudet.

Tontilla 28410/1 rakennusten tuloilmanottoa ei saa järjestää Oulunkyläntien puolelta.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettu piha-alue sekä oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Tontilla 28410/1 rakennuksen ja rakenteiden tulee muodostaa yhtenäinen Oulunkyläntien liikennemelun leviämistä estävä arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen kokonaisuus siten, että sen itäpuolelle muodostuu melulta suojattu leikki- ja oleskelupiha.

Tonteilla 28036/18 ja 28036/23 tulee rakennukset suunnitella siten, ettei juna- tai raitioliikenteen aiheuttama runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja asuinrakennusten sisätiloissa.

Tonteilla 28036/23, 28036/24, 28038/9, 28038/10 ja 28410/1 tulee rakennukset suunnitella siten, ettei liikenteen aiheuttama tärinä ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.

RAKENNETTAVUUS

Maanalaisen yleiskaavan mukaisen yhdyskuntateknisen huollon tunnelia palvelevan tilavarauksen läheisyydessä ei saa toteuttaa porausta, kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu haittaa tunnelin toteuttamisedellytyksille.

Maalämpöjärjestelmien suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida maanalaisen tunnelin tilavarausta koskevat suojaetäisyydet.

Asuntojen toisena uloskäytävänä toimivan poistumisportaan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Varatieportaan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

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.

Hulevesien viivytys tulee järjestää samassa korttelissa sijaitsevien tonttien yhteisinä ratkaisuina.

Hulevesiä tulee johtaa hallitusti maanvaraiselle pihan osalle kasvillisuuden käyttöön mahdollisuuksien mukaan. Tontin 28410/1 hulevesiä saa johtaa hallitusti hulevesien viivytysalueelle VL-1 alueelle ja Maexmontaninpuistoon.

Talousrakennuksiin ja katoksiin tulee rakentaa viherkatto.

Pysäköintitalossa tulee olla hulevesiä viivyttävä viherkatto ja köynnösseinää.

Pohjarakentamisessa tulee käyttää vähähiilisiä ratkaisuja.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikat tonttia 28410/1 lukuun ottamatta tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen tai maanalaisiin pysäköintitiloihin, ellei muita paikkoja ole erikseen asemakaavakartassa osoitettu.

Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
- asuinkerrostalot 1 ap/140 k-m² ja tontilla 28030/3 1 ap/130 k-m²
- pientalot 1 ap/100 k-m² tai 1 ap/asunto
- liike-, toimisto- ja palvelutilat 1 ap/100 k-m², saa sijaita katualueella
- päivittäistavarakauppa enintään 1 ap/80 k-m²
- koulu vähintään 1 ap/700 k-m²

Liikkumisesteisten autopaikat eivät lisää autopaikkojen kokonaismäärää. Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Jos tontilla on kaupungin tai ARA vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää vähentää 20 %.

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

Polkupyörien vähimmäismäärä:
- asuinkerrostalot 1 pp/30 k-m². Näistä vähintään 75 % tulee sijaita piha- tai katutasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.
- liike-, toimisto- ja palvelutilat 1 pp/50 k-m².

Laadukkaasta ja suuremmasta pyöräpysäköintiratkaisusta saa vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden kuitenkin enintään 5 % laskentaohjeen määräämästä autopaikkojen kokonaismäärästä. Lisäpaikkojen tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

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

Alla hjälputrymmen för boendet, gemensamma lokaler samt förråds-, service- och parkeringsutrymmen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan. Utrymmen får byggas på vinden utan hinder av våningstal.

På tomterna 28030/3, 28036/23 och 28036/24 ska minst ett affärsutrymme förses med fettavskiljningsbrunn och en ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.

På tomten 28007/17 får på vinden och i källaren byggas utrymmen i enlighet med byggnadens huvudsakliga användningsändamål.

På tomterna 28036/23 och 28036/24 får inte placeras bostäder i marknivåmot vägen eller mot banan.

På tomterna 28038/9, 28038/10, 28036/23 och 28036/24 får också byggas utrymmen i enlighet med byggnadens huvudsakliga användningsändamål på vinden utan hinder av våningstal. Fönsterlyktor får nåut till fasaden utan hinder av våningstalet till en längd av högst halva fasaden.

På tomterna 28036/23, 28036/24, 28038/9, 28038/10 och 28038/11 får inte byggas källarvåning i byggnaden.

På tomten 28410/1 får byggas skärmtak utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan och utanför byggnadsytan.

På tomterna 28030/3 och 28030/3 ska minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum.

Bostäderna ska byggnadstekniskt vara anslutbara till en annan bostad. Bestämmelsen gäller inte tomterna 28036/25 och 28038/7.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Fasaden i marknivåfår inte ge ett slutet intryck.

Fasaden i marknivåvid Åggelbyvägen, Kyrkoherdevägen och järnvägen ska ha stora fönster.

I anslutning till varje bostad i marknivå ska byggas en uteplats eller en altan.

På tomterna 28030/3, 28036/23, 28036/24 och 28038/10 ska trapphusen ha ingång både från gatan och från gården.

Byggnadernas fasader ska vara av trä.

Byggnadernas fasader ska vara enfärgade och ha annan färg än byggnaderna intill.

Byggnader får inte ha platt tak förutom parkeringshuset. Bostadsbyggnaderna ska ha en enhetlig takfotslinje och sadeltak eller mansardtak. Sadeltakets taklutning ska vara 1:1,5-1:3.

Maskinrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen ska integreras i byggnaden och får inte placeras i separata byggnadsdelar påtaket.

Balkonger får inte stödas från marken.

Balkonger får inte överskrida byggnadsytan mot gatan och i gavlarna.

På tomterna 28038/9 och 28038/10 ska golvet i första våningens bostäder vara minst 0,7 m ovanför nivån för intilliggande gata som är reserverad för fordonstrafik.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Tomtdelar som ansluter till Åggelbyvägens gatuområden ska byggas som en del av gaturummet med högklassiga och enhetliga ytmaterial och planteringar.

I kvarteret 28036 på tomterna 23 och 24 samt i kvarteret 28038 på tomterna 8 och 10 ska gårdar byggas för gemensamt bruk.

De gemensamma gårdarna ska byggas enligt en helhetsplan för hela kvarteret.

På tomterna 28038/6, 28038/7, 28036/23 och 28036/24 ska mellan byggnaderna och längs Kottängsvägen och Kottgränden planteras träd.

På tomten 28410/1 ska planteras stora träd.

Tomterna 28036/18, 28036/23-24 och 28038/7-11 får inte inhägnas. Tomten ska anslutas till annan tomt så att gränsen inte markeras.

Stödmurar och murar ska byggas av natursten, ha naturstensyta eller ska byggas av andra högklassiga material och de ska ha anknytande planteringar. På tomten 28410/1 ska servicegården avgränsas med en sådan mur.

Öppen plats på Larin Kyöstis väg ska byggas stadbildsmässigt högklassigt, med formgivning och material av hög kvalitet, så att område med shared space principer uppstår. Träd och planteringar ska planteras på öppen plats.

Öppen plats på Kottgränden ska byggas stadbildsmässigt högklassigt, med formgivning och material av hög kvalitet. På platsen ska planteras ett träd som växer till storvuxet.

MILJÖTEKNIK

På områden där byggandet kräver schaktning ska markens kontaminering utredas och beaktas.

På tomten 28410/1 får byggnadens friskluftsintag inte placeras mot Åggelbyvägen.

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

På tomten 28410/1 ska byggnaden och konstruktionerna bilda en till sin arkitektur högklassig, enhetlig helhet som hindrar trafikbullret från Åggelbyvägen från att sprida sig sålunda att de på dess östra sida bildas en bullerskyddad lek- och vistelsegård.

På tomterna 28036/18 och 28036/23 ska byggnaderna planeras så att stomljud som förorsakas av tåg eller spårvägstrafik inte överstiger de maximivärden som eftersträvas inomhus i bostadshus.

På tomterna 28036/23, 28036/24, 28038/9, 28038/10 och 28410/1 ska byggnaderna planeras så att vibration som förorsakas av trafiken inte överstiger de maximivärden som eftersträvas inomhus i byggnaderna.

BYGGBARHET

I närheten av den underjordiska generalplanens utrymmesreservation för tunnel för samhällsteknisk service får inte grävning, borrning eller schaktning utföras på det viset att förutsättningarna för förverkligandet av tunneln störs.

Vid planering och genomförande av geotermiska system ska skyddsavstånden beaktas med avseende på utrymmesreservationen för den underjordiska tunneln.

Utrymningstrappa som fungerar som bostädernas andra reservutgång får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Reservutgångstrappa får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

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.

Tomterna i samma kvarter ska ha en gemensam lösning för fördröjning av dagvatten.

Dagvatten ska ledas kontrollerat till områden på gården med bar markyta till nytta för vegetationen i mån av möjlighet. Dagvatten från tomten 28410/1 får ledas kontrollerat till VL-1-områdens fördröjningsområde för dagvatten och till Maexmontansparken.

Ekonomibyggnader och skärmtak ska ha gröntak.

Parkeringshuset ska ha gröntak som fördröjer dagvatten och vägg med klängväxter.

Vid byggande av grundläggning ska man använda lösningar med låg kolhalt.

TRAFIK OCH PARKERING

Bilplatserna ska placeras i parkeringsanläggning eller i underjordiska parkeringsanläggningar om andra parkeringsplatser inte markerats i detaljplanekartan med undantag av tomtens 28410/1 platser.

Parkeringshuset får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Minimiantal bilplatser:
- flervåningshus minst 1 bp/140 m² vy och på tomten 28030/3 1 bp/130 m² vy
- småhus 1 bp/100 m² vy eller 1 bp/bostad
- affärs-, kontors- och servicelokaler 1 bp/100 m² vy får placeras på gatuområde
- dagligvarubutik högst 1 bp/80 m² vy
- skola minst 1 bp/700 m² vy

Bilplatserna för rörelsehindrade ökar inte bilplatsernas helhetsantal. För studentbostäder behöver bilplatser inte byggas.

Om det på tomten finns stadens eller ARA-hyreshus, kan antalet bilplatser minskas med 20 %.

Om tomten ingår ett bestående avtal med ett bilpoolssystem eller man på annat sätt påvisar att invånarna erbjuds motsvarande service kan bilplatsernas totala antal minskas med 5 bp per bilpoolsplats, sammanlagt dock max. 10 %.

Minimiantal cykelplatser:
- flervåningshus 1 cp/30 m² vy. Minst 75 % av dessa ska placeras i förråd för friluftsutrustning på gårdseller gatunivån.
- affärs-, kontors- och servicelokaler 1 cp/50 m² vy.

För en större cykelparkeringslösning av hög kvalitet kan man minska 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock får man minska högst 5% av bilplatsernas helhetsantal räknat enligt planbestämmelsen. Tilläggsplatserna ska placeras i markplanet i uteredskapsförråd.

Alla cykelplatser ska ha möjlighet till ramlåsning.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
28. kaupunginosan (Oulunkylä, Veräjämäki)
korttelia 28038,
korttelin 28007 tonttia 11,
korttelin 28030 tonttia 3,
korttelin 28036 tontteja 18 ja 22,
katu- ja puistoalueita
(muodostuu uusi kortteli 28410)

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
28 stadsdelen (Åggelby, Grindbacka)
kvarteret 28038,
kvarteret 28007 tomten 11,
kvarteret 28030 tomterna 3,
kvarteret 28036 tomterna 18 och 22,
gatu- och parkområden
(det nya kvarteret 28410 bildas)

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr: 12911

Kaavan nimi/Planens namn: **Oulunkyläntien ympäristö**
Åggelbyvägens omgivning

Diaarinumero/Diarienummer: HEL 2019-010502

Laatinut/Uppgjord av: Leena Holmila

Hanke/Projekt: 2241_9

Piirtänyt/Ritad av: Anne-Mari Nevalainen

Päiväys/Datum: 13.5.2024

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef: Marja Piimies

0 — 100 m

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

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta: 24.4.2024 22 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällik
Kartoitus/Kartläggning: 8.3.2024
Nro/Nr: 26/2022

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Nähtävillä (MRL 65§) / Framlagt (MBL 65§): 13.5.2024-11.6.2024

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan / Trätt i kraft