



HELSINKI HELSINGFORS

33. kaupunginosa Kaarela
Kuninkaantammi

Kortteli 33318, osa korttelia 33319
korttelit 33320-33322 ja 33332

Lähivirkistys-, puisto-, katu-, vesi- sekä
retkeily- ja ulkoilualueet

Asemakaavan muutos 1:1000
(muodostuvat uudet korttelit 33407-33413)

33 stadsdelen Kårböle
Kungseken

Kvarteret 33318, del av kvarteret 33319
kvarteren 33320-33322 och 33332

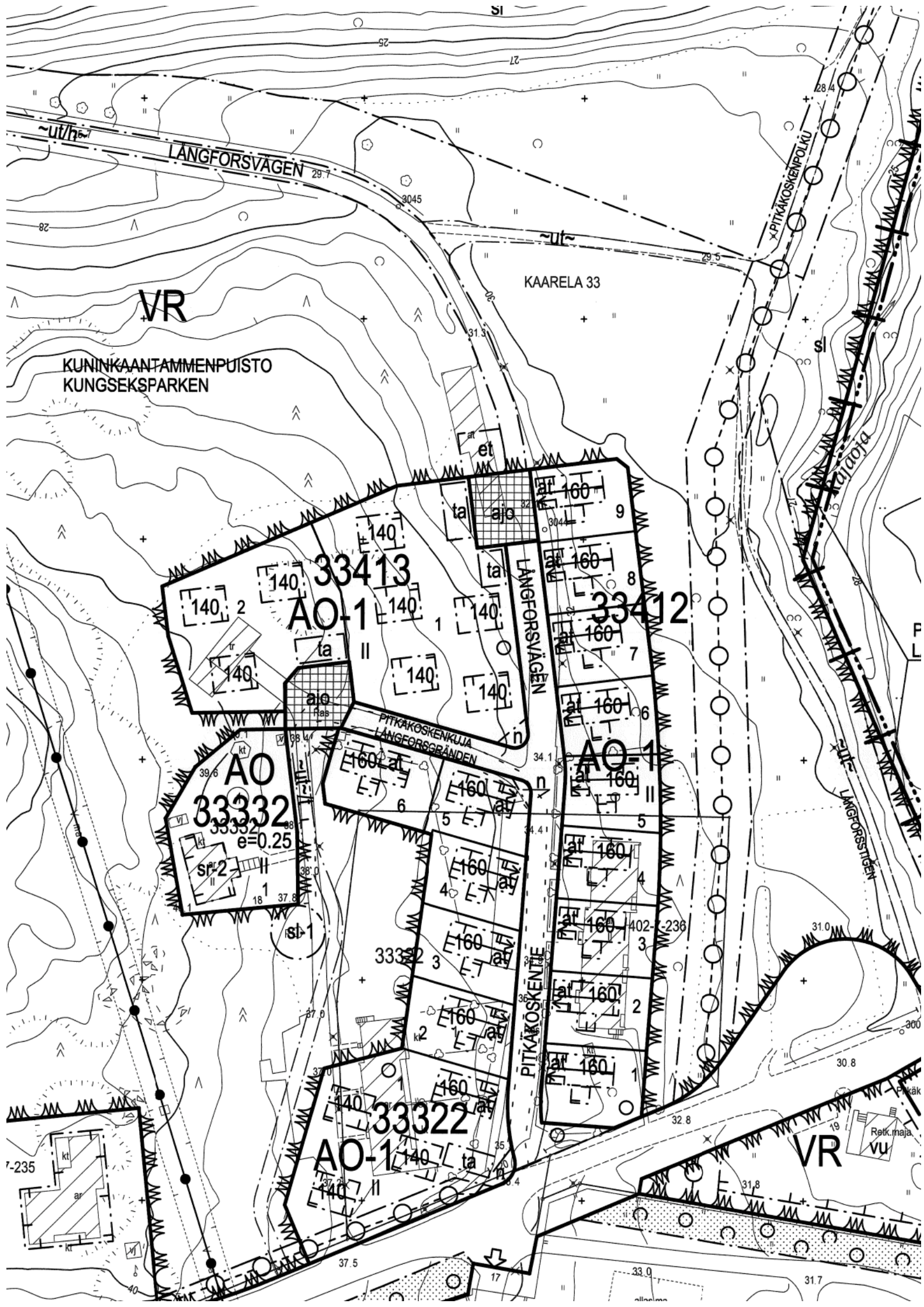
Närrekreation-, park-, gatu-, vatten- samt
friluft- och strövområden

Detaljplaneändring 1:1000
(de nya kvarteren 33407-33413 bildas)

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO ASEMAKAAVAOSASTO
HELSINGFORS STADSPLANERINGSKONTOR DETALJPLANEAVDELNINGEN

KSLK	25.8.2015
STPLN	
NÄHTÄVÄNÄ	18.9.-19.10.2015
TILL PÅSEENDE	
MUUTETTU	22.3.2016 Ksv
ÄNDRAD	
HYVÄKSYTTY KVSTO	11.5.2016
GODKÄND STGE	
TULLUT VOIMAAN	1.7.2016
TRÄTT I KRAFT	

PIIRUSTUS	12352
RITNING	
PÄIVÄYS	25.8.2015
DATUM	
LAATINUT	Ulla Jaakonaho
UPPGJORD AV	
PIIRTÄNYT	Jaana Forsman
RITAD AV	
ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ	OLAVI VELTHEIM
STADSPLANECHEF	



LANGFORSVÄGEN

PITKAKOSKENPOLKU

KAARELA 33

VR

KUNINKAANTAMMENPUISTO
KUNGSEKSPARKEN

33413

AO-1

33412

AO-1

AO
33332

33332
e=0.25

33332

33322

AO-1

VR

Retk.maja
vu

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET:

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH
-BESTÄMMELSER:



Erillispientalojen korttelialue.

Kvartersområde för fristående småhus.



Erillispientalojen korttelialue.

Kvartersområde för fristående småhus.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.



Puisto.

Park.



Lähivirkistysalue.

Område för närrekreation.



Retkeily- ja ulkoilualue.

Frilufts- och strövområde.



Vesialue.

Vattenområde.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.



Kaupungin tai kaupunginosan raja.

Stads- eller stadsdelsgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Kahden korttelin välinen raja.

Gräns mellan två kvarter.



Ohjeellinen tontin raja.

Riktgivande tomtgräns.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

33

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

33413

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

5

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

PITKÄKOSKENKUJA

Kadun, ulkoilutien, puiston, vesialueen tai muun yleisen alueen nimi.

Namn på gata, friluftsväg, park, vattenområde eller annat allmänt område.

160

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

e=0.50

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

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.

Suluissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Ett bråktal inom parentesen efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i byggnadens översta våning för utrymme som inräknas i våningsytan.



Rakennusala.

Byggnadsyta.



Rakennusala, jolle saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa autokatoksen, autotallin, sauna-, työ-, varasto- tms. tiloja sisältävän yksikerroksisen talousrakennuksen.

Byggnadsyta, där ekonomibyggnad i en våning som innehåller biltak, garage, bastu-, arbets- och förrådsutrymmen e.dyl. får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.



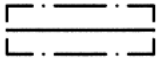
Rakennusalan osa, jolle saa ensimmäisessä kerroksessa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi autotalli-, varasto- ja huoltotilaa enintään 25 m². Toiseen kerrokseen tulee sijoittaa kerrosalaan laskettavia asuintiloja.

Del av byggnadsyta, där i första våningen får byggas garage-, förråds- och serviceutrymmen högst 25 m² utöver den i detaljplanen angivna våningsytan. I andra våningen ska byggas bostadsutrymmen som ingår i våningsytan.



Urheilu- ja ulkoilutoimintaa palvelevien rakennusten rakennusala.

Byggnadsyta för byggnader som betjänar idrotts- och rekreativ verksamhet.



Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva.

Linje som anger takåsens riktning.



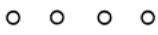
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.



Istutettava alueen osa, jolla on oltava puita ja pensaita.

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



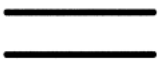
Sijainniltaan ohjeellinen istutettava puu tai puurivi.

Till sin placering riktgivande träd eller trädrad som ska planteras.



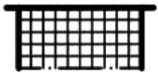
Alueen osa, jolla kaupunkikuvallisesti arvokas puusto tulee säilyttää elinvoimaisena ja tarvittaessa istutettava uusia puita.

Del av område där det stadsbildmässigt värdefulla trädbeståndet ska bevaras livskraftigt och där det vid behov ska planteras nytt trädbestånd.



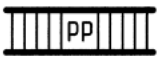
Katu.

Gata.



Katuaukio, joka tulee rakentaa luonnonkiveä ja istutuksia käyttäen.

Öppen plats som ska byggas med användning av natursten och planteringar.



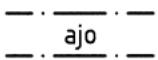
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

För gång- och cykeltrafik reserverad del av område.



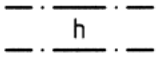
Ajoyhteys jolle saa sijoittaa tonttien teknisiä johtoja.

Körförbindelse, där tekniska ledningar till tomterna får plaserars.



Likimääräinen ulkoilutie.

Ungefärlig friluftsväg.



Huoltoliikenne on sallittu.

Servicetrafik är tillåten.



Tontille ajo on sallittu.

Infart till tomt är tillåten.

hule

Sijainniltaan ohjeellinen hulevesiallas.

Till sin placering riktgivande dagvattenbassäng.

hule-1

Alueelle on muodostettava painanteita viivyttämään huleveden kulkeutumista valuma-alueella. Alueen sijainti on ohjeellinen.

På området ska sänkor formas för att åstadkomma fördröjning av dagvattnets flöde i avrinningsområdet. Områdets placering är riktgivande.

ku

Olemassa oleva oja, joka tulee säilyttää ojan pohjoispuolella sijaitsevan korttelinosan kuivastusta varten.

Befintligt dike som ska bevaras för dränering av kvartersdelen på dikets norra sida.

tu

Tulvareitti.

Avrinningsväg.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

För underjordisk ledning reserverad del av område.

et

Maanalaisen pumppaamon rakennusala.

Byggnadsyta för underjordisk pumpstation.

Yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin kohdalla kalliota ei saa louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.

Tunnel för samhällsteknisk service. Vid tunneln får berg inte sprängas så att tunneln åsamkas skada.

Sähkölinjaa varten varattu alueen osa.

För ellinje reserverad del av område.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Ungefärlig läge för in- och utfart.

Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.

Område som hör till eller föreslagits hör till nätverket Natura 2000.

Alueen osa, jolla on luonnonsuojellusta arvoa.

Del av område med naturskyddsvärde.

Alueen osa, jolla kasvaa luonnonsuojelulla rauhoitettu puu.

Del av område där en med stöd av naturvårdslagen fredade träd växer.

Kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä on rakennusta pyrittävä korjaamaan sen ominaispiirteitä ja alkuperäisten rakennusosien ja -materiaalien säilymistä edistävällä tavalla.

Stadsbildsmässigt värdefull byggnad. Byggnaden eller del därav får inte rivas, i byggnaden får inte heller utföras sådana reparations-, ändrings- eller tilläggsarbeten som minskar byggnadens stadsbildsmässiga värde eller ändrar de arkitektoniska särdragen. Vid reparations- och ändringsarbeten ska eftersträvas att byggnaden repareras på ett sätt som befrämjar bevarandet av byggnadens särdrag och ursprungliga byggnadsdelar och -material.

Alueen osa, jolla tien linjaus tulee säilyttää.

Del av område där vägens linje ska förvaras.

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila suojeltu historiallisen ajan rautakaivoskuoppa.

Del av område där ett med stöd av fornminneslagen skyddat järngruvschakt från historisk tid är beläget.

Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Hänvisningslinje visar området som beteckningen gäller.

Alueen osa, jolla aidan, istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 80 cm kadunpinnan yläpuolella.

Del av område där höjden på staket, plantering eller annat synskydd får vara högst 80 cm ovanför gatunivån.

KAIKILLA KORTTELIALUEILLA:

- on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

AO-KORTTELIALUEILLA:

- saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi ja rakennusalan estämättä rakentaa erillisiä autotalleja tai -katoksia, sauna-, työ-, varasto- tms. tiloja 25 m² / asunto.

AO- JA AO-1 -KORTTELIALUEILLA:

- saa kerrosalasta enintään 60 % rakentaa yhteen kerrokseen.

- saa kuistitilaa, kasvihuonetta tms. rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi ja rakennusalan estämättä enintään 5 % asemakaavassa sallitusta kerrosalasta. Kuistin ulkoseinien pinta-alasta vähintään puolet on oltava lasia.

- saa asuinrakennuksiin sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työ- ja liiketilaa enintään 20 % asuinrakennuksen kerrosalasta.

- on korttelissa 33332, korttelin 33322 tontilla 1 ja korttelin 33413 tontilla 2 alin sallittu louhintataso +33.

- on kellareiden rakentaminen kielletty kortteleissa 33318–33319 ja 33407–33410. Olemassa olevia kellareita hyödynnettäessä tulee rakenteiden vesitiiviyys varmistaa.

Rakennusten enimmäiskorkeudet:

- 1-kerroksinen rakennus 4 m
- 2-kerroksinen rakennus 7 m
- talousrakennus ja autotalli 3 m

- saa rakennuksen päädyn enimmäisleveys olla 8 metriä.

- saa parvekkeen leveys olla enintään 1/3 julkisivun pituudesta.

- tulee rakentamatta jäädä tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen, istuttaa. Kulkutiet ja pysäköimispaikat tulee päällystää vettä läpäisevillä materiaaleilla.

- on tontit aidattava katuihin ja muihin yleisiin alueisiin rajoittuvilta sivuiltaan pensasaidalla tai vähintään 80 cm ja enintään 120 cm korkealla säleaidalla, johon liittyy pensasaita. Niillä tonteilla, joilla rakennusalan ja kadun välinen etäisyys on alle 1,5 metriä, tulee rakennusalan ja kadun välinen tontinosa kivetä ja olla katua vasten aitaamaton.

- saa tonttien välisiä rajoja aidata vain pensasaidalla tai enintään 80 cm korkealla harvalla säleaidalla, johon liittyy pensasaita.

PÅ ALLA KVARTERSOMRÅDEN:

- ska principer för lågenergibyggande tillämpas och förnybar energi utnyttjas. Anordningar som är avsedda för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

PÅ AO-KVARTERSOMRÅDEN:

- får utöver den i detaljplanen angivna våningsytan och utan hinder av byggnadsytan byggas separata garage eller biltak, bastu-, arbets-, förråds- e.d. utrymmen 25 m² / bostad.

PÅ AO- OCH AO-1 -KVARTERSOMRÅDEN:

- får av våningsytan högst 60 % byggas i en våning.

- får farstu, växthus e.d. byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan och utan hinder av byggnadsytan högst 5 % av den i detaljplan tillåtna våningsyta. Minst hälften av yttervägg till farstu ska vara av glas.

- får i bostadsbyggnaderna placeras arbets- och affärsutrymmen som inte inverkar störande på miljön högst 20 % av bostadsbyggnadens våningsyta.

- är i kvarteret 33332, på kvarterets 33322 tomt 1 och på kvarterets 33413 tomt 2 den lägsta tillåtna sprängningsnivån + 33.

- är det förbjudet att bygga källare på kvartersområdena 33318–33319 och 33407–33410. Vid utnyttjande av befintliga källare ska konstruktionsnernas vattentäthet säkras.

Byggnadernas maximihöjder:

- 1-våningsbyggnad 4 m
- 2-våningsbyggnad 7 m
- ekonomibygnad och garage 3 m

- får byggnadens gavelns maximibredd vara 8 meter.

- får balkongen vara högst 1/3 av fasadens längd.

- ska obebyggda delar av tomt, som ej används som gångvägar, lekplatser eller för parkering planteras. Gångvägar och parkeringsplatser ska beläggas med vattengenomsläppliga material.

- ska tomterna förses till den del de gränsar mot gata eller annat allmänt område med buskhäck eller minst 80 cm och högst 120 cm högt spjälstaket med buskhäck. På tomter där avståndet mellan byggnadsytan och gatan är mindre än 1,5 meter ska tomtdelen mellan byggnadsyta och gata stenläggas och vara utan staket mot gata.

- får gränser mellan tomterna förses endast med buskhäck eller ett högst 80 cm högt, glest spjälstaket med buskhäck.

AO-1 -KORTTELIALUEILLA:

- saa asuntoja sijoittaa päällekkäin.
- tulee rakennusten olla puurakenteisia. Julkisivumateriaalin on oltava peittomaalattua lauttaa.
- tulee saman tontin vierekkäiset rakennukset tai vierekkäisten tonttien rakennukset olla värisävyltään keskenään erilaisia. Väreinä tulee käyttää pääosin keltaisen, punaisen tai ruskean murrettuja maavärejä ja harkitusti edellisiin sopivia sinisen ja vihreän sävyjä.
- tulee asuinrakennuksiin rakentaa harjakatto. Kattokulman on oltava 20 ja 35 asteen välillä. Rakennuksissa on oltava avoräystäät. Katemateriaalin on oltava tumma ja sileä, tai viherkatto.
- tulee talousrakennuksiin ja autosuojiiin rakentaa viherkatto. Kattomuodon tulee olla tasakatto tai loiva avoräystäinen pulpettikatto.
- on asuinrakennuksen kadun tai puiston puoleisissa julkisivuissa oltava ikkunoita kaikissa kerroksissa.
- ei tontin rajaa saa aidata, jos sen molemmin puolin on ajoyhteysmerkintä.
- on tontille istutettava vähintään yksi kukkiva puu kutakin asuinrakennusta kohti.

ET-KORTTELIALUEELLA:

- tulee vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä 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.
- tulee alueen suunnittelussa ottaa huomioon rakennusten ja rakenteiden sopeutuminen kaupunkikuvaan. Mahdolliset varastointikentät, milloin ne sijaitsevat kaupunkikuvallisesti näkyvillä paikoilla, tulee rajata näkösuoja-aidoin. Tontti tulee aidata kaupunkikuvaan soveltuvalla aidalla ja istutuksin.

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT:

- Pientalotonteilla, joilla on enintään kaksi asuntoa:
-1 ap/asunto sekä lisäksi 1 ap/asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.
- Pientalotonteilla, joilla on enemmän kuin kaksi asuntoa:
- suurempi luvuista 1 ap/100 k-m² tai 1ap/asunto.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

- Rakentaminen päävesijohdon läheisyydessä tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se ei aiheuta haittaa tai vahinkoa päävesijohdolle.
- Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

PÄ AO-1 -KVARTERSOMRÅDEN:

- får bostäder placeras på varandra.
- ska byggnaderna ha trästomme. Fasadmaterialet ska vara täckmålade bräder.
- ska byggnader på samma tomt eller byggnader på intilliggande tomter vara av sin färgnyans olika. Som färger ska i huvudsak användas gula, röda eller bruna brutna jordfärger och med övervägning blåa och gröna färgnyanser som passar till de försträmnda färgerna.
- ska bostadsbyggnaderna ha flackt åstak. Taklutningen ska vara mellan 20 och 35 grader. Byggnadernas taköverhäng ska vara öppna. Takmaterialet ska vara mörkt och slätt eller gröntak.
- ska ekonomibygnader och bilskydd ha gröntak. Takformen ska vara platt tak eller flack pulpettak med öppet taköverhäng.
- ska bostadsbyggnadernas fasader mot gata eller park ha fönster i alla våningar.
- får staket inte byggas vid tomtgränsen ifall det finns en körförbindelsebeteckning på båda sidorna av gränsen.
- ska på tomten planteras minst ett blommande träd per varje bostadsbyggnad.

PÅ ET-KVARTERSOMRÅDET:

- ska dagvatten från ogenomsläppliga ytor fördröjas så att fördröjningssänkor, -bassänger eller -magasin är dimensionerade för en volym på 0,5 kubikmeter per varje hundratal kvadratmeter ogenomsläpplig yta, och deras översvämning ska vara planerad.
- ska vid planeringen av området tas hänsyn till byggnadernas och anläggningarnas anpassning till stadsbilden. Eventuella öppna lagerplan, när de ligger på en synlig plats i stadsbilden, ska inhägnas för att hindra insyn. Tomten ska inhägnas med staket och planteringar som anpassas till stadsbilden.

BILPLATSERNAS MINIMIAN TAL:

- På småhustomter med högst två bostäder:
-1 bp/bostad samt plats för tillfällig parkering av en bil.
- På småhustomter med mera än två bostäder:
- det större av talen 1 bp/100 m² vy eller 1 bp/bostad.

PÅ DETTA DETALJPLANEOMRÅDET:

- Byggandet i närheten av huvudvattenledningens ska planeras och utföras så att det inte förorsakar förfång eller skada för huvudvattenledningen.
- Ljudisoleringen ΔL mot flygbuller i bostadsrummens yttre skikt ska vara minst 32 dB.

För kvartersområdet ska utarbetas en separat tomtindelning.