



POISTUVA KAAVA

Merkintöjen selite:

 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva, jota otsakkeessa mainittu kaavanmuutos koskee ja jolla aiemmat kaavamerkinnät ja -määräykset poistuvat.

4/1988
3.2.1990

Poistuvan kaavan tunnus ja voimaantulopäivä.



SIJAINKARTTA



HAVAINNEKUVA KAUPUNKIYMPÄRISTÖ / TITO TUNNELA



HAVAINNEKUVA HELLEMAANAUKIOLTA, ARKKITEHDIT MY OY



HAVAINNEKUVA UUDENMAANTIETÄ, ARKKITEHDIT MY OY



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

A	Asuinrakennusten korttelialue.
A-1	Asuinrakennusten korttelialue, jonka katutasoon Hellemaanaukion laidalla tulee sijoittaa liike- tai työtiloja. Rakennusten maantason kerroskorkeuden on oltava vähintään 4 metriä.

A-2	Asuinrakennusten korttelialue. Kortteliin maantason sijoitettavat autopaikat tulee jakaa enintään 10 auton pysäköintipaikkoihin, jotka tulee erottaa pihasta pensas- ja puuistutuksin.
------------	--

AK-1	Asuinkerrostalojen korttelialue, jonka katutasoon Hellemaanaukion ja Taimitarhankadun varrella saa sijoittaa liike- tai työtiloja. Rakennusten maantason kerroskorkeuden on oltava vähintään 4 metriä.
-------------	--

AK-2	Asuinkerrostalojen korttelialue, jonka katutasoon Hellemaanaukion laidalla tulee sijoittaa liike- tai työtiloja. Rakennusten maantason kerroskorkeuden on oltava vähintään 4 metriä.
-------------	--

AO-1	Erillispientalojen korttelialue. Aitana tulee käyttää ympäristöön sopivaa enintään 1,5 m korkuiseksi kasvavaa pensasaitaa.
-------------	--

VL	Lähivirkistysalue.
VLs	Lähivirkistysalue, jolla puusto säilytetään.

- - - - -	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
--	--

+ + + + +	Kaupunginosan raja.
--	---------------------

—————	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
--------------------------------------	--

- - - - -	Osa-alueen raja.
--	------------------

_____	Kaupunginosan numero.
--------------------------------------	-----------------------

_____	Kaupunginosan nimi.
--------------------------------------	---------------------

_____	Korttelin numero.
--------------------------------------	-------------------

_____	Alueen nimi.
--------------------------------------	--------------

_____	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
--------------------------------------	--

_____	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden enimmäismäärän ja toinen luku tämän lisäksi liike- tai työtölkäsi käytettävän kerrosalan vähimmäismäärän.
--------------------------------------	---

_____	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrossuvun.
--------------------------------------	---

1/2II	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrossuvun estämättä käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
--------------------------------------	--

+24.0	Maanpinnan / pihakannen likimääräinen korkeusasema.
--------------------------------------	---

(+21.5)	Pihakannen alaisen pysäköintitason likimääräinen korkeusasema.
--	--

_____	Alleiviattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
--------------------------------------	---

 	Rakennusala.
--	--------------

t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
--	---

me-1	Virkistysalueen osa, jolla melutaso ylittää Valtioneuvoston virkistysalueille asettamat melutason enimmäisohjearvot.
---	--

muu-1	Sijainniltaan ohjeellinen muuntamoa varten varattava tila maantasossa. Tilan vapaiden sisämittojen tulee olla vähintään 4 x 3 metriä, tilan pitää rajautua suoraan ulkoseinään ja sille pitää olla pääsy kuorma-autolla.
--	--

muu-2	Sijainniltaan ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 25 k-m2 suuruisen muuntamorakennuksen. Aluetta ei saa aidata.
--	---

pi-a	Piha-alue, jolle on rakennettava yhtenäinen pihakansi, ja jonka alle on sijoitettava autojen ja polkupyörien säilytystiloja, asumista palvelevia aputiloja ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja. Edellä mainitut tilat saa rakentaa rakennusoikeutta ylittäen. Piha-alue ja maanalainen tila tulee suunnitella yhtenäisesti tonttijaosta riippumatta. Pihakannen julkisivut, pysäköintitiloihin johtavat luiskat, ja kansirakenteet tulee sovittaa ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Pihakannelta tulee olla pääsy maan tasoon. Rakentaminen on suoritettava siten, ettei siitä aiheudu haitallista pohjaveden pinnan alenemista. Pihakannen alla olevalle tontin rajalle voidaan palomuri jättää rakentamatta edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin järjestelyin. Laitoksessa tulee olla riittävästi lyhytaikaista pysäköintä tai lastausta palvelevia autopaikkoja porrashuoneiden lähellä. Jätehuolto ja kierrätyshuoneet on sijoitettava pihakannen alle tai sijoitettava syväkeräysastioihin pihakannelle, jolloin ne on erotettava pensasistutuksin muusta pihasta. Pihakannen tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon ja suuren kasvavien puiden mahdollistavan kasvualustan tuottama paino. Kansipihan ilmeen tulee olla vrehää. Kansipihalle tulee istuttaa pensaita ja puita. Pihakannen alaisiin tiloihin liittyvien maapinnalle näkyvien ilmanvaihtohormien ja muiden vastaavien rakenteiden ympäristöön sopeuttamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Pihakannelle voidaan rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi enintään 100 kerrosneliömetrin suuruisen korkeintaan yksikerroksinen yhteiskäyttöinen tila, sekä sade- ja auringonsuojakatoksia, joissa käytetään viherkattoja. Määräys ei koske avoimia pergoloita. Piha-alueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, polkupyöräpaikkoina, terasseina, leikki- tai oleskelualueina tulee istuttaa. Tomutuspaikat tulee rajata pensasaidoin.
---	--

DETALJPLANEDETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

 	Kvartersområde för bostadshus.
--	--------------------------------

 	Kvartersområde för bostadshus, i vilka ska placeras affärs- eller arbetsutrymmen på gatunivå invid Hellemaaplan. Byggnadernas våningshöjd ska i markplanet vara minst 4 meter.
--	--

 	Kvartersområde för bostadshus. Bilplatserna som ska placeras på markplanet i kvarteret ska delas in i platser med högst 10 bilplatser, som ska avgränsas från gården med busk- och trädplanteringar.
--	--

 	Kvartersområde för flervåningshus, där på gatunivå får placeras affärs- eller arbetsutrymmen invid Hellemaaplan och Plantskolegatan. Våningshöjden på markplanet i kvarteret ska vara minst 4 meter.
--	--

 	Kvartersområde för bostadshus, i vilka ska placeras affärs- eller arbetsutrymmen på gatunivå invid Hellemaaplan. Våningshöjden på markplanet i kvarteret ska vara minst 4 meter.
--	--

 	Kvartersområde för fristående småhus. Staketet ska vara en häck som växer till högst 1,5 meter och passar in i omgivningen.
--	---

 	Område för närekreation.
--	--------------------------

 	Område för närekreation, där trädbeståndet bevaras.
--	---

 	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
--	---------------------------------------

 	Stadsdelsgräns.
--	-----------------

 	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
--	--

 	Gräns för delområde.
--	----------------------

 	Stadsdelsnummer.
--	------------------

 	Namn på stadsdel.
--	-------------------

 	Kvartersnummer.
--	-----------------

 	Namn på område.
--	-----------------

 	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
--	---

Talserie där det första talet anger den maximala byggrätten för det huvudsakliga användningsändamålet och det andra talet den minimivåningsysta som utöver den förstnämnda användas till affärs- eller arbetsutrymmen.

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

 	Ett bråkalt framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man utan hinder av våningstalet får använda i utrymmet som ligger under våningarna som till antalet anges i planen, för ett utrymme som inräknas i våningsytan.
--	---

 	Markytans/gårdsdäckets ungefärliga höjdläge.
--	--

 	Ungefärligt höjdläge för parkeringsanläggning under gårdsdäcket.
--	--

 	Det understreckade talet anger den byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovilkorligen skall iakttas.
--	---

 	Byggnadsyta.
--	--------------

 	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
--	--

 	Del av närekreationsområde där bullernivån överskrider maximiriktvärdena för bullernivån som statsrådet fastställt för rekreationsområden.
--	--

 	Till sitt läge riktgivande område som ska reserveras för en transformator på marknivå. Utrymmets fria inre mått ska vara minst 4 x 3 meter, det ska avgränsas direkt av ytterväggen och ska kunna nås med lastbil.
--	--

 	Till sitt läge riktgivande byggnadsyta där en transformatorbyggnad på högst 25 v-m2 får placeras. Området får inte inhägnas.
--	--

 	Gårdsområde där ett enhetligt gårdsdäck ska byggas och under vilket ska placeras förvaringsutrymmen för bilar och cyklar, biutrymmen som betjänar boende och utrymmen för samhällsteknisk försörjning. Ovannämnda lokaler får byggas utöver den angivna byggrätten. Gårdsområdet och det underjordiska utrymmet ska planeras enhetligt oberoende av tomtindelningen. Från gårdsdäcket ska det finnas en förbindelse till marknivån. Byggnandet ska genomföras så att det inte orsakar en skadlig sänkning av grundvattennivån. På tomtgränsen under gårdsdäcket kan man lämna brandmuren obyggd förutsatt att person- och brandsäkerheten säkerställs med alternativ arrangemang. Anläggningen ska ha tillräckligt med bilplatser för kortvarig parkering eller lastning i närheten av trapphusen. Avfallshanteringen och återvinningssrummen ska placeras under gårdsdäcket, alternativt kan underjordsbehållare placeras på gårdsdäcket. I det senare fallet ska dessa avgränsas från resten av gården med buskplanteringar. Gårdsdäcket ska bära tyngden av ett tungt räddningsfordon och tyngden av ett sådant växtunderlag som krävs för träd som växer höga. Gårdsdäcket ska ge ett lummitg intryck. På gårdsdäcket ska buskar och träd planteras. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid att ventilationskanaler och andra motsvarande konstruktioner som ansluter sig till de underjordiska utrymmena anpassas till miljön. På gårdsdäcket kan man utöver den angivna byggrätten bygga ett utrymme för gemensamt bruk på högst 100 m2 våningsyta i en våning samt regn- och solskyddstak, på vilka anläggs gröna tak. Bestämmelsen gäller inte öppna pergolan. Delar av gårdsområdet som inte används som gångvägar, cykelplatser, terrasser eller lek- och vistelseområden ska planteras. Platserna för damning av mattor ska avgränsas med häckar.
--	---

 	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
--	--

 	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
--	---

 	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolella rakennus seinien ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä rakennuksen julkisivuun kohdistuvan melutason ja sisämelutason erotus on vähintään 37 dB(A) -painotettuna. Luku koskee asuin, majoitus- ja kokoonumistiloja.
--	--

 	Istutettava alueen osa.
--	-------------------------

 	Istutettava puurivi.
--	----------------------

 	Istutettava puu.
--	------------------

 	Suojeltava puu.
--	-----------------

 	Sijainniltaan ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alue, jonka kautta johdetaan ja jossa viivytetään kortteleiden sekä yleisten alueiden hulevesiä allas- ja ojarakentein.
--	--

 	Katu.
--	-------

 	Sijainniltaan ohjeellinen katuaukio.
--	--------------------------------------

 	Sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys.
--	--------------------------------------

 	Sijainniltaan ohjeellinen sisäiselle huolto- ja pelastusajolle varattu alueen osa.
--	--

 	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
--	---

 	Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
--	--

 	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolle rakennukset ja melulta suojaavat rakenteet on rakennettava yhteen niin, että ne suojaavat piha-alueetta liikennemelulta. Leikki- ja oleskelupihan ekvivalentti melutaso ei saa ylittää päivänaikaan 55 dBA. Rakennusluvavaiheessa tulee esittää laskelma piha-alueen toteuttavasta melutasosta.
--	---

 	Merkintä osoittaa, että korttelialueen raja on varustettava meluaidalla ja -porteilla, joiden tulee olla korttelialueittain yhtenäisiä 2 metriä korkeita mittattuna tonttien Uudenmaantien puoleisesta katualueen reunasta. Meluaidan ja -porttien rakenteen ilmäääneneristävyyskyvyn tulee olla vähintään 25 dBA.
--	--

 	Suojeltava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.
--	---

 	Suojeltava rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- ja muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikatkon rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Muutostöistä on pyydetävä museoviranomaisen ja kaupunkikuvatyöryhmän tai vastaavan toimielimen lausunnot.
--	---

 	Alue sijaitsee osittain pohjavesialueella. Rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei se aiheuta pohjaveden likaantumista tai sen pinnan alenemista tai vähennä sen virtausta.
--	---

 	YLEISET MÄÄRÄYKSET:
--	---------------------

 	<u>Yleiset määräykset A-1, AK-1, AK-2:</u>
--	--

 	Kortteilit tulee suunnitella kokonaisuksina. Korttelialueella on sallittava tonttien kesken asukkaiden yhteistilojen, väestönsuojien, leikki- ja oleskelualueiden, auto- ja polkupyöräpaikkojen, jätteiden keräilyn, jalankulku- ja polkupyöräily-yhteyksien, huolto- ja pelastusliikenteen, yhdyskuntateknisen huollon edellyttämien laitteiden ja johtojen sekä vihertehokkuutta toteuttavan rakentamisen ja hulevesiratkaisujen yhteisjärjestely. Tonttijako- ja rakennusluvavaiheessa tulee huomioida rakennusryhmää koskeva käyttösuunnitelma asukkaiden yhteistilojen, väestönsuojien, jätteiden keräilyn, auto- ja polkupyöräpaikkojen, pihajärjestelyiden, vihertehokkuuden tason sekä hulevesien järjestämisen ja toimivuuden toteamiseksi.
--	--

 	<u>Yleiset määräykset A, A-1, A-2, AK-1, AK-2:</u>
--	--

 	Tontille saa järjestää kulkuyhteyden useamman kuin yhden tontin kautta. Korttelialueella tulee sallia maanalaisen johtojen sijoittaminen. Asukkaiden käyttöön on osoitettava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhteistä melulta suojattua ulko-oleskelualueita vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Yli kakkiserroksisten asuinrakennusten porrashuoneista tulee olla suora esteetön yhteys piha-alueelle. Korttelipihaosta tulee laatia pihasuunnitelma, jossa tulee esittää mm. istutukset ja kaupunkiviihely, hulevesien käsittely, leikki- ja oleskelualueet ja muut pihan toiminnat rakennuksineen ja rakennelmineen. Korttelialueen viherkerron on 0,8. Suunnitelmassa tulee lisäksi esittää alueen väliaikainen käyttö tilanteessa, jossa alueen väriaiset rakennukset ovat vielä toteutumatta. Korttelipiha on tonttien yhtenein eikä sitä saa tontteittain aidata. Kellareita tai muita tiloja ei saa rakentaa +20.5 tason alapuolelle. Rakennuslupaa käsitellessään on rakennusvalvontaviranomaisen kuultava aluettyöryhmää tai vastaavaa, jossa on myös kaavoituksen edustus rakennushankkeen mahdollisimman varhaisessa luonnosvaiheessa. Korttelikokonaisuuden suunnittelijan tulee varmistaa pelastusreitit huolellisesti ajouratarkastelun kautta, jotta ne istuvat kaupunkikuvakokonaisuuteen.
--	---

 	<u>Monitoimitilat:</u>
--	------------------------

 	Asukkaiden monitoimitiloja (sauna-, harraste-, kokoonumis- yms vastaavia yhteistiloja) tulee rakentaa vähintään 1 % kerrosalasta. Maanalaisen tilojen kerrosala ei mitoita monitoimitiloja. Monitoimitiloja ei saa muuttaa asumiskäyttöön.
--	---

 	Linje som anger takäsens riktning.
--	------------------------------------

 	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
--	---

 	Betekningen anger den sida av byggnadsytan där väggarna och andra konstruktioner ska vara sådana att skillnaden mellan trafikbullernivån vid byggnadens fasad och bullernivån inomhus är minst 37 dBA. Talet gäller bostäder samt inkvarterings- och motelokaler.
--	---

 	Del av område som skall planteras.
--	------------------------------------

 	Trädrad som skall planteras.
--	------------------------------

 	Träd som skall planteras.
--	---------------------------

 	Träd som skall skyddas.
--	-------------------------

 	Till sitt läge riktgivande del av område som reserverats för ett dagvattensystem, genom vilket dagvattnet från kvarteren och allmänna områden leds och fördröjs i bassäng- och dikeskonstruktioner.
--	---

 	Gata.
--	-------

 	Till sitt läge riktgivande öppen plats.
--	---

 	Till sitt läge riktgivande körförbindelse.
--	--

 	Till sitt läge riktgivande för service- och räddningstrafik reserverad del av område.
--	---

 	Ungefärligt läge för in- och utfart.
--	--------------------------------------

 	Del av kvartersområdets gräns där in- och utfart är förbjuden.
--	--

 	Betekningen anger den sida av byggnadsytan dit byggnader och konstruktioner som skyddar från buller ska byggas ihop så att de skyddar gårdsområdet från trafikbuller. På lek- och vistelsegården får den ekvivalenta bullernivån dagtid inte överskrida 55 dBA. I byggnadslövsskedet ska en kalkyl över gårdsområdets verkliga bullernivå framläggas.
--	---

 	Betekningen anger att kvartersområdets gräns skall förses med ett bullerstaket och portar som ska vara enhetliga inom kvartersområdet och 2 meter höga mätt från gatuområdets kant på den Nylandsvägens sidan av tomten. Bullerstaketets och portarnas luftljudsiseringsförmåga skall vara minst 25 dBA.
--	--

 	Del av område som ska skyddas, där det existerande trädbeståndet ska bevaras så att enbart sådana å
--	---

Kaupunkikuva:

Taimitarhankadun, Westerenkiladun ja Hellemaanaukion puoleisissa rakennuksissa tulee olla porrashuoneiden ja asuntojen sisäänkäynnit ko. katujen ja aukoiden puolella. Edellä mainittuihin katuihin rajautuvista rakennusaloista on rakennettava noin 80 % rakennuksilla ja muilla rakenteilla katutilaa muodostaen. Porrashuoneista tulee olla yhteys läpi talon sisäpihalle. Yhtä porrashuonetta kohden saa kerrostasolla olla enintään noin kuusi asuntoa.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää maantasokerroksen julkisivujen elävöittämiseen esimerkiksi materiaalivalinnoin, istutuksin, sisäänkäyntisyvennyksin ja pienin etupihoin. Katujulkisivujen tulee ensimmäisen kerroksen osuudella olla vähintään 60 % näyteikunapintaa. Maantasokerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Edellä mainittuihin katuihin ja aukioon rajautuviin rakennusaloihin liittyvistä suunnitelmista on rakennusluvan hakemisen yhteydessä pyydettävä lausunto kaupunkiympäristön toteutussuunnittelusta, jotta suunnitelmien yhteensopivuudesta katualueen suunnitelmien kanssa voidaan varmistua. Rakennukset tulee sovitaa rinteeseen ilman maastoon näkyväksi jääviä leikkauksia.

Rakennettavan rakennusryhmän katujulkisivun tulee koostua useammasta julkisivusomittelultaan selkeästi erilaisesta rakennuksesta. Julkisivun tulee polveilla syvyyssuunnassa katuun nähden porrashuonekohtaisesti selvästi erottuvasti vähintään noin 1-2 metrin verran. Rakennusrungon syvyys on enintään 14 metriä. Julkisivusomittelun tulee vaihdella ainakin kahden laatutekijän suhteen. Laatutekijöitä ovat esimerkiksi materiaalit, väriyty ja ikkuna-aukotus.

Korttelien yli kolmikerroksisten asuinrakennusten kattomuotojen tulee olla pääosin harjakattoja, kattokulman tulee olla noin 25-35 astetta. Kattojen värisävyyn tulee olla tumman harmaa. Lapekattojen alle muodostuvalle ullakolle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia alapuoliseen huoneistoon liittyviä tiloja. Hissikonehuoneiden ja muiden teknisten tilojen ja laitteiden ei tule sellaisenaan erottaa katoilla erillisinä tiloina. Katoille saa rakentaa kattoterasseja. Terrasseille saa rakentaa viherhuoneita, katoksia ja pergoloita. Rakennusten katoille saa sijoittaa uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita, kuten aurinkopaneeleita ja -keräimiä.

Rakennusmateriaaleilta vaaditaan korkeatasoisia laatuominaisuuksia. Näkyviä elementtisauvoja ei sallita. Rakennusten katuihin ja puistoihin rajoittuvien julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla poltettu tiili tai rappaus. Värisävyjen tulee olla lämpimiä, murrettuja, ja maanläheisen luonnollisia. Mustia tai harmaita julkisivuja ei sallita.

Asuntojen tulee auaa vähintään kahteen ilman suuntaan, esimerkiksi julkisivun poiveilun kautta. Mikäli asunnon ainoa parveke sijaitsee sellaisella osalla rakennusta, jossa päiväajan ekvivalentti melutaso on yli 55 dBA, tulee parveke varustaa tiivistetyllä parvekelasituksella. Mikäli tiivistetyn parvekkeen pinta-ala on korkeintaan 15 m2 suuruinen ja sen parvekelasitukset ovat riittävästi avattavia, ei sitä lasketa kerrossalaan. Katuihin ja puistoihin rajoittuvien rakennusten julkisivuilla sijaitsevien parvekkeiden tulee olla ripustettuja ulokeparvekkeita tai runkoon integroituja. Myös ranskalaiset parvekkeet sallitaan. Parvekkeet saavat ylittää rakennusalan rajan, mutta ei korttelialueen rajaa. Uudenmaantien puolen kortteleiden rakennukset ja melulta suojaavat rakenteet on rakennettava yhteen niin, että ne suojaavat piha-alueelta liikennemelulta. Leikki- ja oleskelupihan ekvivalentti melutaso ei saa ylittää päiväsaikaan 55 dBA.

Hulevesien hallinta:

Korttelialueille on laadittava korttelikohtainen hulevesien hallinta- ja viivytysuunnitelma, joka on esitettävä rakennusluvan yhteydessä. Kaikki korttelissa muodostuva hulevesi on kerättävä ja johdettava tämän järjestelmän kautta puisto- tai katualueella olevaan yleiseen järjestelmään. Vettä läpäisemättömillä pinoilla tulevia hulevesiä tulee viivytää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitusstilavuuden tulee olla 1 m3 / 100 m2 vettä läpäisemättöntä pintaa kohden. Velvoite koskee uudisrakentamista. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytysjärjestelmien viivytystilavuus ei saa täyttymisestään tyhjentyä alle 0,5 tunnissa.

Pilaantuneet maat:

Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitettävä alueen aikaisempi käyttö huomioiden riittävällä tavalla. Tutkimusten tulosten perusteella on tehtävä ympäristö- ja terveysriskien arviointi alueen soveltuvuudesta asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, tehdään alueella tarvittavat riskienhallintatoimenpiteet ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Asuntojen koko:

Asuinrakennusten huoneistomäärästä on vähintään 25 % toteutettava vähintään kahden makuuhuoneen huoneistoina.

Kerrosalan laskeminen:

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa asuntoon kuulumattomat asukkaiden käyttöön tarkoitettut aputilat ja yhteistilat, kuten pyörävarastot, pesulat, varastot, saunat, kuntosalit, monikäyttötilat yms. sekä tekniset tilat ja niiden vaatimat kiuulat hormit, väestönsuojat ja jätehuoneet. Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavia tiloja ei saa muuttaa asuinkäyttöön.

Polkupyöräpaikat:

Pyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp / 30 k-m2, vähintään 1 pp alle 40 m2 asuntoa kohti ja vähintään 2 pp yli 40 m2 asuntoa kohti, liiketiloille 1 pp / 50 k-m2. Polkupyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavassa tilassa, joka on esteettömästi saavutettavissa korkeintaan yhden oven takana. Pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee olla runkoluokittavia. Pihoihin saa sijoittaa pyöräpaikkoja vähintään rakennettavien pyöräpaikkojen lisäksi. Korttelipihoitain on lisäksi varattava riittävät tilat polkupyöriön huoltoon varten.

Stadsbild:

I byggnaderna mot Plantskolegatan, Westerénsgatan och Hellemaaplan ska ingångar till trapphusen och bostäderna finnas från de ifrågavarande gatorna och öppna platserna. De byggnadsytor som gränсар mot nämnda gator ska bebyggas till ca 80 % med byggnader och andra konstruktioner och på så vis bilda ett gatuumr. Från trapphusen ska det finnas en förbindelse genom huset till innergården. På varje våningsplan får det per trapphus finnas som mest ca 6 bostäder.

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid upplivandet av fasaderna på markplanet t.ex. genom materialval, planteringar, ingångsnischer och små förgårdar. Gatufasaderna ska i markplanet till minst 60 % bestå av skyltönster. Markplanet får inte ge ett slutet intryck. I samband med att bygglov ansöks för de byggnadsytor som gränсар mot de ovan nämnda gatorna och planet, ska ett utlåtande begäras från genomförandeplaneringen av stadsmiljön, så att planernas kompatibilitet med planerna för gatuumrådet kan säkerställas. Byggnaderna ska anpassas till slutningen utan skärningar som syns i terrängen.

Gatufasadен för den byggnadsgrupp som ska byggas ska bestå av flera byggnader med tydligt olika fasadkompositioner. Fasaden ska mot gatan ha klara variationer i djupled för varje trapphus, minst 1-2 meter. Stomdjuret får vara högst 14 meter. Fasadkompositionen på de olika byggnaderna ska variera åtminstone vad gäller två kvalitativa faktorer. Kvalitativa faktorer är t.ex. takform, material, färgsättning och fönsteröppningar.

Takformen på de byggnader i kvarteret som är över 3 våningar ska vara i huvudsak åstak, vars lutning ska vara ca 25-35 grader. Takens färg ska vara mörkgrå. På vinden som bildas under takfallen får utrymmen i anslutning till den underliggande lägenheten placeras enligt det huvudsakliga användningsändamålet. Utrymmena för hissmaskiner och övriga tekniska utrymmen och anordningar ska som sådana inte urskiljas som separata utrymmen på taken. På taken får byggas takterrasser. På takterrasserna får byggas vinterträdgårdar, skärmtak och pergolor. På byggnadernas tak får placeras anordningar för utnyttjande av förnybar energi, såsom solpaneler och solfångare.

Av byggnadsmateriaalen krävs höga kvalitetsegenskaper. Synliga elementfogar tillåts inte. Byggnadernas fasader som gränсар mot gator och parker ska i huvudsak utgöras av bränt tegel eller vara rappade. Kulörerna ska vara varma och brutna, och jordnära naturliga. Svarta och grå fasader tillåts inte.

Bostäderna ska öppna sig i minst två väderstreck, t ex genom indragningar i fasaden. Ifall en bostads enda balkong ligger i en sådan del av byggnaden att den ekvivalenta bullernivån dagtid överskrider 55 dBA, ska balkongen förses med tätad inglasning. Om ytan för en tätad balkong är högst 15 m2 /och balkongglaset kan öppnas tillräckligt mycket, räknas den inte med i våningsytan. Balkongerna på de byggnadsfasader som gränсар till gator och parker ska vara hängbalkonger eller balkonger som integrerats i stommen. Också franska balkonger tillåts. Balkonger får sträcka sig utanför den angivna byggnadsytans gräns men inte utanför kvartersområdets gräns. Byggnaderna i kvarteren mot Nylandsgatan och konstruktioner som skyddar mot buller ska byggas ihop så, att de skyddar gårdsområdet från trafikbuller. Lek- och vistelsegårdens ekvivalenta bullernivå får dagtid inte överskrida 55 dBA.

Behandling av dagvattnet:

För kvartersområdena ska upprättas en kvartersspecifik plan för hantering och fördröjning av dagvatten som ska presenteras i samband med bygglovet. Allt dagvatten som bildas i kvarteret ska samlas in och avledas genom detta system till det allmänna system som finns på park- eller gatuumrådet. Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i området i fördröjningssänkor, -bassänger eller -magasin med en sammanlagd kapacitet på 1 m3 / 100 m2/ ogenomtränglig yta. Kravet gäller nybyggnad. Dessa fördröjningssänkor, -bassänger eller -magasin ska tömmas 12 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp. Då fördröjningssystemet har fyllts till sin maximala kapacitet, får det inte tömmas på mindre än en halv timme.

Förorenad mark:

Markens eventuella förorening ska utredas tillräckligt med beaktande av områdets tidigare användning. På basis av resultaten av utredningarna ska det göras en bedömning av miljö- och hälsoriskerna för att fastställa att området lämpar sig för användningsändamålet enligt detaljplanen. Om marken konstateras vara förorenad, måste de riskhanteringsåtgärder som behövs i området vidtas innan byggandet inleds.

Bostädernas storlek:

Minst 25 % av bostadshusets lägenheter ska göras som bostäder med minst två sovrum.

Uträkning av våningsytan:

Utöver våningsytan som anges i detaljplanekartan får biutrymmen och gemensamma utrymmen som inte hör till bostaden byggas för invånarnas bruk, såsom cykelförråd, tvättstugor, förråd, bastu, gym, allaktivitetsutrymmen m.fl. samt tekniska utrymmen med nödvändiga schakt och kanaler, skyddsrum och avfallsrum. De utrymmen som byggs utöver den våningsyta som anges i detaljplanekartan får inte ändras till bostäder.

Cykelplatser:

Antalet cykelplatser som ska byggas är minst 1 cp/30 v-m2/, minst 1 cykelplats per bostad som är under 40 m2/ och minst 2 cykelplatser per bostad som är över 40 m2/ och minst 1 cykelplats för affärslokaler på 50 v-m2. Cykelplatserna ska vara placerade i ett takt och läsbart utrymme som är tillgängligt bakom högst en dörr. Minst 50 % av cykelplatserna ska ha ställ som möjliggör användning av ramläs. På gårdsidan får cykelplatser placeras utöver minimikravet på cykelplatser som ska byggas. I varje kvartersgård ska dessutom tillräckligt med utrymme reserveras för cykelunderhåll.

Autopaikat:

A-, AK-1 ja AK-2 - korttelialueilla autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1ap /120 k-m2, kuitenkin vähintään 1 ap/2 asuntoa. Valtion pitkän korkotuen vuokratuotanto ja asumisoikeustuotanto 1 ap / 135 k-m2. Tehostettu erityisasuminen 1 ap / 400 k-m2 . muu erityisasuminen 1 ap / 135 k-m2. AO-1 -korttelialueilla vähintään 1 ap / asunto. Vieraspaiikkoja tulee osoittaa 1 ap / 10 asuntoa.

Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle.

Tähän asemakaavakarttaan liittyy selostus ja viitesuunnitelmat, jossa on esitetty kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisun perustelut sekä kuvaus kaavasta ja sen vaikutuksista.

Bilplatser:

I kvartersområdena A, AK-1 och AK-2 ska bilplatser byggas minst 1 bp/120 v-m2/, dock åtminstone 1 bp/2 bostäder. Hyresbostäder med statens långfristiga rättestöd och bostadsrättsbostäder 1 bp /135 v-m2/. Effektiviserat specialboende 1 bp/400 v-m2/, för annat specialboende 1 bp/135 v-m2/. På kvartersområdet AO-1 minst 1 bp/bostad. Antalet gästplatser som ska anvisas är 1 bp/10 bostäder.

Bilplatserna ska placeras under gårdsdäcket.

Till denna detaljplanekartan hör en planbeskrivning och referensplaner där uppgifter om planens utgångspunkter och mål, motiveringar till planlösningen samt en beskrivning av detaljplanen och dess verkningar ingår.

TURKU	ÅBO	Asemakaavatus Detaljplanebeteckning	6/2018
Työnimi Arbetsnamn	Kaupunginpuutarhan alue	Diariinumero Diarienummer	12677-2017
Osoite Adress	Ilpoistentie, Ruiskatu, Uudenmaantie	Mittakaava Skala	1:1000
Asemakaavanmuutos koskee:			
Kaupunginosa:	032 LUOLAVUORI	LUOLAVUORI	
Virkistysalueet:	Tähkäpuisto (osa)	Axparken (del)	
Kaupunginosa:	033 PELTOLA	PELTOLA	
Kortteli:	1 (osa)	1 (del)	
Tontit:	16 ja 17	16 och 17	
Katu:	Ruiskatu (osa)	Råggatan (del)	
Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:			
Kaupunginosa:	032 LUOLAVUORI	LUOLAVUORI	
Katu:	Taimitarhankatu (osa)	Plantskolegatan (del)	
Virkistysalue:	Tähkäpuisto (osa)	Axparken (del)	
Kaupunginosa:	033 PELTOLA	PELTOLA	
Kortteli:	4, 32-34	4, 32-34	
Kadut:	Ilpoistentie (osa) Ruiskatu (osa) Taimitarhankatu (osa) Westeréninkatu (osa)	Ilpoisvägen (del) Råggatan (del) Plantskolegatan (del) Westerénsgatan (del)	
Katuaukiot:	Hellemaanaukio Renvallinaukio	Hellemaaplan Renvallsplan	
Puistopolut:	Begoniapolku Daaliapolku Fridheminpolku Rosariuminpolku Taimitarhanpolku	Begoniastigen Dahliastigen Fridhemsstigen Rosariumstigen Plantskolestigen	
Kortteleiden sisällä olevat yhteydet: Virkistysalue:	Hortensiapolku Neilikkapolku Daaliapuisto	Hortensastigen Nejlikestigen Dahliaparken	
Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraava sitova tonttijako: PELTOLA 32.-1-3			
Erilliset tonttijaoat laaditaan kortteleille 32 (osa)-34			
Uudet korttelinumerot: 32-34			
Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Baskartan uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta.			
Kaupungeedeetti Stadsgeodet	 Laura Suurjärvi	26.10.2022	
LUONNOS Utkast	KYLK hyväksynyt Godkänd av SMND	EHDOTUS Förslag	KYLK hyväksynyt Godkänd av SMND
16.3.2020	7.4.2020	§114	
Hyväksyty kaupunginvaltuustossa Godkänd av stadsfullmäktige Kaupunginsihteeri Stadssekreterare			
Tullut voimaan Trätt i kraft			
KAUPUNKIYMPÄRISTÖ • KAUPUNKISUUNNITTELU JA MAAOMAISSUUS • KAAVOITUS STADSMILJÖ • STADSPLANERING OCH MARKEGENDOM • PLANLÄGGNING			
EHDOTUS Förslag	Piirtäjä Ritäre Reeta Ahlqvist	Valmistelija Beredare Päivi Siponen	
TURKU ÅBO	26.10.2022	Maankäyttöjohtaja Markanvändningsdirektör	 Jyrki Lappi