

KAUNIAINEN

GRANKULLA

Pvm/Datum: 09.01.2020

ASEMAKAAVAN MUUTOS TONTTIIAKO JA TONTTIIAJON MUUTOS

ÄNDRING AV DETALJPLAN TOMTINDELNING OCH ÄNDRING AV TOMTINDELNING

MITTAKAAVA SKALA 1 : 1000

235-Ak 220

HELSINGINTIE 10 HELSINGFORSVÄGEN 10

Koskee: 3. kaupunginosa, kortteiin 400 tontti 5 sekä katu- ja puistoalueet

Gäller: Stadsdel 3, tomt 5 i kvarter 400 samt gatu- och parkområden

Käsittely:

KH käs 18.05.2016
OAS 16.08.2016
YLK 29.11.2016 , pöydälle
YLK 14.02.2017 , palautettu
YLKV 21.08.2018 , pöydälle
YLKV 25.09.2018 , palautettu
YLKV 02.04.2019
Nähtävillä MRA 30 § 25.04.2019–27.05.2019

Behandling:

STS beh 18.05.2016
PDB 16.08.2016
SAMH 29.11.2016, bordlagt
SAMH 14.02.2017, remitterad
SAMH 21.08.2018, bordlagt
SAMH 25.09.2018, remitterad
SAMH 02.04.2019
Påseende 30 § i MarkByggf 25.04.2019–27.05.2019

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.
Baskartan uppfyller de krav som ställs på baskartan för en detaljplan.

Kauniaisissa Grankulla	14.08.2019	Johanna Määttä	ETRS-GK25 / N2000
KAUNIAISTEN KAUPUNKI MAANKÄYTTÖYKSIKKÖ	GRANKULLA STAD MARKANVÄNDNINGSENHETEN		
Kaavoittaja:	Marko Lassila		
Kaavavalmistelijä:	Marko Lassila		
Asemakaavan hyväksymispäivämäärä			
Datum för godkännande av detaljplanen			

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET: BETECKNINGAR OCH DETALJPLANEBESTÄMMELSER:

AK-1

Asuinkerrostalojen korttelialue, jonka rakennusoikeudesta vähintään 10 % tulee toteuttaa opiskelija-/asuntola-asuntoina.
Kvarterksområde för flervåningshus där minst 10 % av byggrätten ska nyttjas för studentbostäder/intermatbostäder.

AK-2

Asuinkerrostalojen korttelialue, jonka rakennusoikeudesta vähintään 25 % tulee toteuttaa opiskelija-/asuntola-asuntoina.
Kvarterksområde för flervåningshus där minst 25 % av byggrätten ska nyttjas för studentbostäder/intermatbostäder.

YO-1

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa opetus- ja majoitustiloja sekä henkilöunnan asuntoja aputiloineen.
Kvarterksområde för undervisningsbyggnader. I området kan byggas lokaler för undervisning och inkvartering samt personalbostäder med hjälputrymmen.

VL

Läshivirkistysalue.
Område för närrecreation.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kortteiin, 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.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

Kortteiin numero.
Kvartersnummer.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

530

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

IV

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Rakennusala.
Byggyta.

2100

Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoitetaan.
Beteckningen visar de byggnadsyta där den med arabiska siffror anvisade byggrätten placeras.

vm

Muuntamon ohjeellinen rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta för transformator.

ma/bi

Maanalaisen pysäköintitilan rakennusala.
Byggyta för underjordiskt parkeringsutrymme.

33 dBA

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneisävyvyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 33 dB (A).
Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytvägggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 33 dBA mot denna sida av byggnadsytan.

Isutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.

Katu.
Gata.

aj

Ajoyhteys.
Körförbindelse.

p

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.
För allmän gångtrafik reserverad del av område. Läget riktgivande, förbindelsen bindande.

p

Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.

Maanalaista joutoa varten varattu alueen osa.
För underjordisk ledning reserverad del av område.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.

sr-1

Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Kulttuurihistoriskt och med tanke på omgivningens värdefulla byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och i den får inte göras sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten som försämrar byggnadens historiska värde. Reparations- och ändringsarbetena ska vara sådana att byggnadens särdrag bevaras. Utåtande ska begäras av museimyndigheterna om reparations- och ändringsarbeten på byggnaden.

Suojeltava puu.
Träd som skall skyddas.

YLEISET MÄÄRÄYKSET / ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

PYSÄKÖINTIPIIKAT / PARKERINGSPLATSER

AUTOT / BILAR

Autopaikkoja on rakennettava asuminen osalta vähintään 1 ap / 100 k-m². Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintialtokseen.
För boende ska det anläggas minst 1 bilplats/ 100 m² vy. Bilplatserna ska förläggas till en parkeringsanläggning.

Autopaikkoja on rakennettava opiskelija-/asuntola-asuntojen osalta vähintään 1 ap / 130 k-m². Opiskelija-/asuntola-asuntojen autopaikat voidaan sijoittaa maan tasoon.
För studentbostäderna/intermatbostäderna ska det anläggas minst 1 bilplats/ 130 m² vy. Bilplatserna för studentbostäderna och intermatbostäderna kan placeras på marknivå.

YO-1 -korttelialueella autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 130 k-m². Inom YO-1-kvarterområdet ska det anläggas minst 1 bilplats/ 130 m² vy.

Yleispysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 1000 k-m². För besökare ska det anläggas minst 1 bilplats/1000 m² vy.

POLKUPYÖRÄT / CYKLAR

Asuntoihin ja opiskelija-/asuntola-asuntoihin liittyen:
I anslutning till bostäderna och studentbostäderna/intermatbostäderna:

1 pp / 30 k-m² tai vähintään 2 pp / asunto.
1 cykelplats / 30 m² vy eller minst 2 cykelplatser / bostad.
Vähimmäisvaatimuksen mukainen pyöräpajakkujen tulee sijaista katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.
Cykelplatserna som ingår i minimikravet ska finnas i täckta och låsbara utrymmen. Utöver det ska plats anvisas utomhus för tillfällig parkering av cyklar.

Opetus-, toimisto- ja hallintotiloihin liittyen: vähintään 1 pp / 80 k-m².
I anslutning till undervisnings-, kontors- och förvaltningslokaler: minst 1 cykelplats / 80 m² vy.
Muitiin tiloihin liittyen: vähintään 1 pp / 100 k-m².
I anslutning till andra lokaler: minst 1 cykelplats / 100 m² vy.
Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpajakoista tulee sijaista katetussa tilassa. Kaikkien pyöräpajakkujen tulee olla runkolukittavia.
Minst hälften av cykelplatserna som ingår i minimikravet ska finnas i täckta utrymmen. Alla cykelplatser ska ha ramlåsning.

Autopaikkojen mitoittukseen ei lasketa 250 mm ylittävää seinärakennetta.
Till dimensioneringen av bilplatserna räknas inte väggkonstruktion som överstiger 250 mm.

Autopaikkoja saa sijoittaa myös toiselle tontille kiinteistöjen välisiin sopimuksiin.
Bilplatser får också anläggas på en annan tomt enligt avtal mellan fastigheterna.

Virkistysalueeseen rajoittuva pysäköintialue tulee jäsenellä istutuksiin sopivan kokoisiksi pysäköintitaskuiksi ja maisemoida siten, että liittyminen virkistysalueeseen on mahdollisimman luonteva.
Parkeringsområdet som angränsar till rekreationsområdet ska med hjälp av planteringar struktureras i parkeringsfickor av lämplig storlek och anpassas till terrängens så att övergången mellan parkeringen och rekreationsområdet blir så naturlig som möjligt.

JULKISIVUT JA RAKENNUSTAPA / FASADER OCH BYGGSÄTT

Rakennusten julkisivujen päämateriaali tulee olla punatiili. Julkisivut on toteutettava paikalla muurattuina, rapattuina tai slammattuina sekä ilman näkyviä elementtisauvoja.
Rakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaliltaan ja värikykelaitaan sopeutua pihapiiriin suojelluun rakennuksen sekä muuhun ympäröivään rakennuskantaan.
Det huvudsakliga materialet i byggnadens fasader ska vara rödtegel. Fasaderna ska vara murade, rappade eller slammade och utföras på platsen utan synliga elementfogar. Byggnaderna ska till arkitektur, material och färgsättning harmoniera med den skyddade byggnaden vid samma gårdsplan samt med den övriga omgivande bebyggelsen.

Rakennusten katot teknisinä tiloineen on rakennettava kaupunkikvallisesti korkeatasoisesti. Tekniset tilat, kuten ilmanvaihtokonehuoneet, on integroitava siten, että ne eivät erotu rakennuksen muusta hahmosta.
Hustaken inklusive tekniska utrymmen ska hålla hög kvalitet och passa in i stadsbilden. Tekniska utrymmen, såsom ventilationsmaskinrum, ska integreras så att de inte sticker ut från den övriga byggnadsmassan.

Asuntojakauman tulee olla monipuolinen.
Lägenhetsfördelningen ska vara mångsidig.

Tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta (h-m²) yhden asuinhuoneen asuntojen yhteensäskettu huoneistoala saa olla enintään 25 % sekä kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteensäskettu huoneistoalan on oltava vähintään 40 %.
Yhden asuinhuoneen keskimääräinen huoneistoalan (h-m²) on oltava vähintään 27,5 m². Määräys ei koske opiskelija-/asuntola-asuntoja.
Av lägenhetsytan (lgh-m²) för bostäderna som byggs på tomten får den totala lägenhetsytan för enrummare vara högst 25 %. Den sammanlagda lägenhetsytan för bostäder med tre bostadsrum och familjelägenheter som är större än detta ska vara minst 40 %. Den genomsnittliga lägenhetsytan (lgh-m²) i enrummare i byggnaden ska vara minst 27,5 m². Bestämmelsen gäller inte för studentbostäder eller internatbostäder.

Kaikkiin asuntoihin tulee liittyä parveke tai -terassi.
Alla bostäder ska ha en anslutande balkong eller altan.

Pysäköintialtokseen johtavat ajoyhteydet tulee toteuttaa korkeatasoisesti.
Anslutningarna till parkeringsanläggningen ska vara högklassiga.

Maantasokerrokseen liittyviin asuntoihin tai muihin maantasokerroksessa sijaitseviin tiloihin saa sijoittaa asumista häiritsemättömiä työ- ja harrastetiloja.
I bostäder eller andra utrymmen i marknivå får arbets- och hobbyrum som inte stör boendet placeras.

Varastot ja tekniset tilat tulee sijoittaa pääosin kellartasolle. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
Förråd och tekniska utrymmen ska i huvudsak placeras på källarplanet. Utrymmena får byggas utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanen.

Porrashuoneet tulee suunnitella siten, että ne eivät näy ulkopuolelta.
Trapphusutrymmena ska planeras så att de får naturligt dagsljus.

Porrashuoneen tilat, jotka ylittävät 20 k-m², saa kaikkissa kerroksissa rakentaa asemakaavaassa merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.
Kerrosalan ylittävälle osalle ei tarvitse varata pysäköintipaikkoja. Trapphusutrymmen som överstiger 20 m² vy får i alla våningar byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan, om det ökar trivseln och förbättrar utrymmesplaneringen och om varje trappavsats får tillräckligt med naturligt dagsljus. Parkeringsplatser behöver inte reserveras för den del som överskrider våningsytan.

PIHAT JA PELASTUSTIET / GÄRDAR OCH RÄDDNINGSVÄGAR

Alueella sijaitseva maisemakokonaisuuden kannalta arvokas puusto tulee säilyttää. Ennen rakennusluvun hyväksymistä alueella tulee suorittaa puustokatselmus.
Det trädbestånd som är värdefullt med avseende på landskapet ska bevaras. Innan bygglov beviljas ska det förrättas en trädbesiktning i området.

Kortteleiden kansipihat tulee suunnitella yhtenäisinä kokonaisuuksina siten, että pihojen korkeusot, kasvillisuus ja pintamateriaalit jatkuvat luontevasti tontilla toiselle ilman näkyviä rajoja.
Gårdsdäcken i kvarteren ska planeras som enhetliga helheter så att höjdskillnaderna mellan gårdarna samt växtligheten och ytmaterialet fortsätter naturligt från tomt till tomt utan synliga gränser.

Kansipihan tulee olla yleisilmeltään vihreä. Pysäköintialtoksen ilmanvaihtolaitteet tulee integroida toteutettaviin rakenteisiin.
Gårdsdäcken ska ha en lummig framtoning. Ventilationsaggregaten i parkeringsanläggningen ska integreras med konstruktionerna.

Mahdollisten tukimuurien ja pysäköintialtoksen julkisivun muurimaisuutta tulee vähentää istutuksiin, aukotuksiin, materiaalivalinnoin sekä muilla arkkitehtuurin keinoin.
Den muraktiga karaktären hos eventuella stödmurar och parkeringsanläggningsars fasader ska dämpas med hjälp av öppningar, materialval och andra arkitektoniska medel.

Pihakannen alaisen pysäköintialtoksen maanpinnan yläpuoliset rakenteet tulee toteuttaa korkeatasoisesti ja ne on maisemointava ympäristöön vihorakentamisen keinoin. Näkyvien seinä- ja tukimuurirakenteiden tulee olla tiili- tai luonnonkivipintaisia ja ne tulee sovittaa rakennusten ja pihojen arkkitehtuuriin.
Konstruktionerna ovan jord i parkeringsanläggningen ska vara högklassiga och anpassas till miljön med hjälp av grönanläggning. De synliga vägg- och stödmurkonstruktionerna ska ha en yta av tegel eller natursten, och de ska anpassas till byggnadernas arkitektur och gårdarnas karaktär.

Suojellun rakennuksen pihapiiriin ja puutarhan ominaispiirteet, näkemäkselle suojellusta rakennuksesta Helsingintielle tulee säilyttää. Päälystemateriaalit ja uusi kasvillisuus tulee sopeuttaa säilytettävään ominaispiiriin.
Gårdsplanens och trädgårdens särdrag samt siktaxeln från den skyddade byggnaden mot Helsingforsvägen ska bevaras. Beläggingsmaterial och ny växtlighet ska anpassas till de särdrag som bevaras.

Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintinä, on istutettava.
De obebyggda delar av kvartersområdet som inte används för vägar, parkering, lek eller vistelse ska planteras.

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet sekä oleskeluun käytettävät parvekkeet ja viherhuoneet on suojattu melulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. Melun keskiäänitaso piha- ja oleskelualueilla sekä oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ei saa ylittää 55 desibelia kto 7–22 eikä vastavasti viherhuoneissa 45 desibelia.
I samband med ansökan om bygglov ska det läggas fram en utredning som visar att gårds- och vistelseområden som används för rekreation samt balkonger och vinterträdgårdar som används för vistelse har skyddats mot buller genom ändamålsenlig placering av byggnader och konstruktioner. Mellan klockan 7 och 22 får medelljudnivån för buller inte överskrida 55 decibel på gårds- och vistelseområden samt balkonger som används för vistelse, och på motsvarande sätt 45 decibel i vinterträdgårdar.

Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta. Tontilla ei saa aidata asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.
Gårdsområdena ska planeras och anläggas som en enhetlig helhet oberoende av fastighetsgränserna. Tomterna får inte förseas med staket mot andra bostadstomter. Gårdar som hör till enskilda bostäder får förseas med staket som passar in med byggnadens arkitektur.

Kansipihojen alla sijaitsevien autohallien ilmanvaihto hoidetaan pääasiassa koneellisesti. Poistoilma johdetaan rakennusten katolle. Tuuloina-aukot sijoitetaan kansipihalle tai niiden julkisivuille. Pihakannet tulee rakentaa rakennuksiin kiinni. Mahdolliset kalteet tulee sovitaa rakennusten ja pihojen arkkitehtuuriin.
Ventilationen i bilhallarna under gårdsdäck ska huvudsakligen skötas maskinellt. Frånluften ska ledas till byggnadernas tak. Tilluftspöppningarna ska placeras ovanpå gårdsdäcken eller på deras fasader. Gårdsdäcken ska byggas fast vid byggnaderna. Eventuella räcken ska anpassas till byggnadernas och gårdarnas arkitektur.

Kansirakenteiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualueen paksuus ja paino, hulevesirakenteet sekä pelastustoiminnan vaatimukset.
Vid dimensioneringen av däckskonstruktionerna ska beaktas tyngden och tjockleken av växtunderlaget för planteringarna samt dagvattenkonstruktionerna och räddningsverksamhetens krav.

Rakennusten poistumisreititusuunnittelussa tulee ensisijaisesti suosia omatoimiseen pelastautumiseen perustuvia ratkaisuja.
Planeringen av utrymningsvägar för byggnaderna ska primärt utgå från lösningar som bygger på att de boende kan ta sig ut på egen hand.

VIHERALUEET / REKRATIONSOMRÅDEN

VL-alueella olemassa oleva puusto tulee säilyttää siten, että sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.
Det befintiga trädbeståndet i VL-området ska bevaras så att endast nödvändiga åtgärder för landskapsvård tillåts.

HULEVEDET / DAGVATTNET

Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna.
Dagvattenhanteringen ska ordnas genom stadsbildsmässigt högklassiga, parkaktiga lösningar.

Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä tulee viivytää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säilöiden tulee olla yhteensä vähintään yksi kuutiometri (1 m³) jokaista vettäläpäisemättömää 100 pintaneliometriä (100 m²) kohden.
Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säilöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamiskäytössä vesii. Viherkatto lasketaan vettä läpäiseväksi pinnaksi.
Dagvattnen från hårdgjorda ytor måste fördröjas i området med hjälp av fördröjningsvackor, bassänger eller magasin vars dimensioneringsvolym är en kubikmeter (1 m³) per varje 100 kvadratmeter (100 m²) hårdgjord yta.
Fördröjningsvackorna, bassängerna eller –magasinen ska tömma sig inom 12 timmar efter att de fylts, och de ska ha ett planerat överflöde. Förpliktelsern gäller också dagvattnet under byggtiden. Gröntak räknas som genomsläpplig yta.

TÄRINÄ JA RUNKOMELU / VIBRATIONER OCH STOMLJUD

Rata- ja tieliikenteestä aiheutuva värinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja sijoittamisessa siten, että rakennuksissa ei yllitetä värinän ja runkomelun osalta voimassa olevia määräysarvoja. Rakennusluvun hakemisen yhteydessä tulee esittää värinän ja runkomelun hallintaselvitys.
Vibrationer och stomljud från spår- och vägtrafik ska beaktas i planeringen och placeringen av byggnaderna så att värdena som uppges i de gällande bestämmelserna om vibrationer och stomljud inte överskrids i byggnader.

