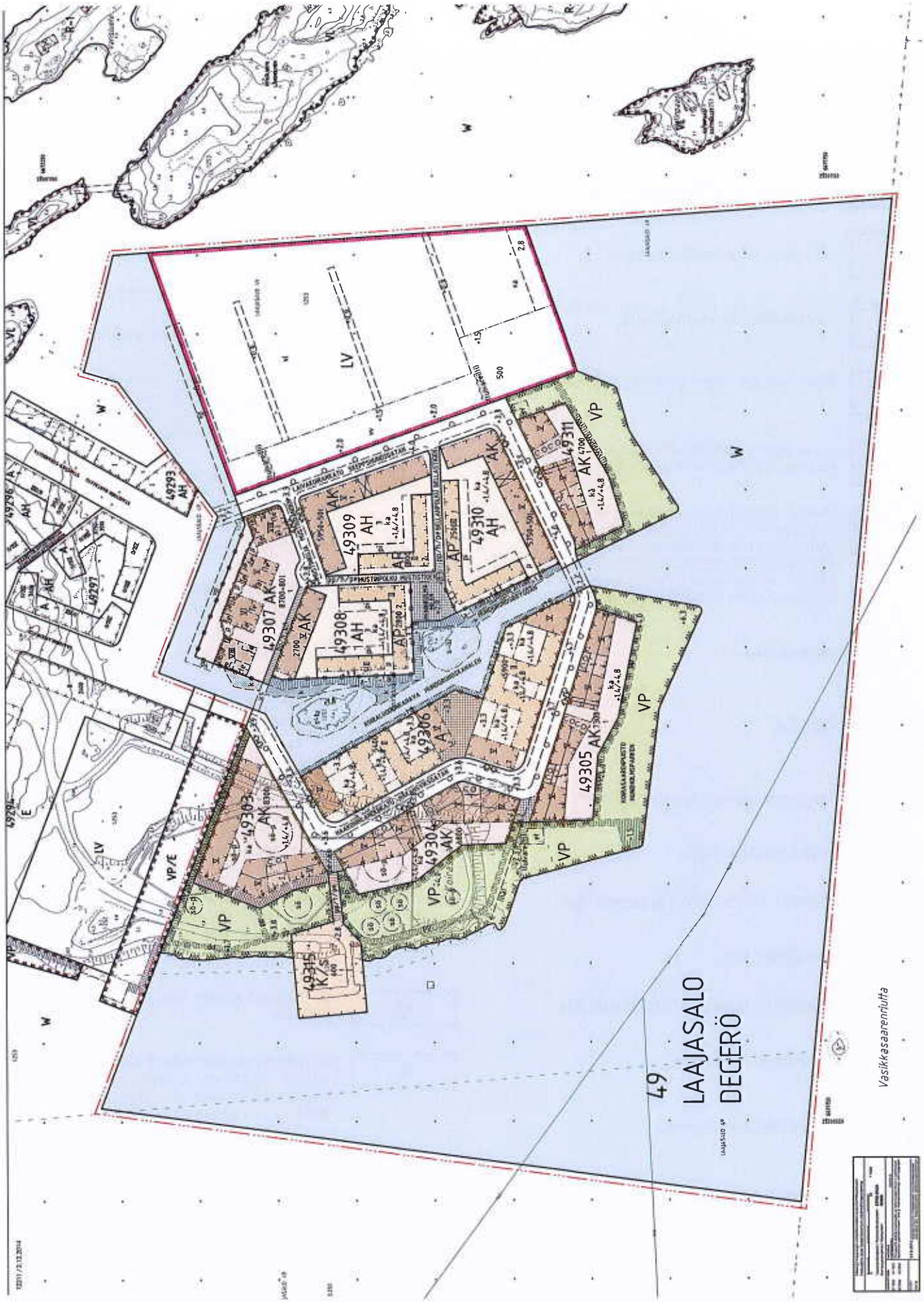

Asemakaava
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret

Liite kaavaan 12311

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

A Asuinrakennusten korttelialue.

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

AP Asuinpientalojen korttelialue.

AH Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

K/s Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa sauna-/edustustila rakennuksen.

VP Puisto, jossa tulee säilyttää ja hyödyntää vanhoja öljysataman rakenteita ja jonne on rakennettava vallimaisia maastokumpuja. Puistossa tulee puustolla, kasvillisuudella ja maisemarakentamisen keinoin muodostaa viereisiä kortteleita tuulelta suojaava ja suur-maisemaan sovittava vyöhyke.

LV Venesatama.

W Vesialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

49 Kaupunginosan numero.

LAA Kaupunginosan nimi.

49303 Korttelin numero.

1 Ohjeellisen tontin numero.

HAAKONINL Kadun, puiston, aukion, kanavan tai laiturin nimi.

4100 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

8700+80l Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän ja toinen luku liiketilojen vähimmäismäärän. Luvut yhteenlaskettuna ilmoittavat rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.

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

+3.8 Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

+1.4/+4.8 Pysäköintilaitoksen ja pihakannen likimääräinen korkeusasema.

Rakennusala.

ka Kannenalainen tila, jonne saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon.

sö Öljysäiliöiden perustukset ja sokkelit tulee säilyttää ja hyödyntää puiston rakenteina. Jos perustuksia tai sokkeleita ei voida säilyttää, tulee niiden sijainti näkyä muistumana materiaalivaihdoksena, istutuksin tai piha-/puisto rakenteina tai muin keinoin.

sö-p Entisen öljysäiliön sijainti tulee näkyä muistumana materiaalivaihdoksena, istutuksin tai piha-/puisto rakenteina tai muin keinoin.

vp Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa venepaikkoja.

te Likimääräinen ylimmässä kerroksessa kattoterassiksi rakennettava rakennusalan osa. Vähintään yhden jokaisen rakennusalan kattoterasseista on oltava asukkaiden yhteiskäytössä.

p Likimääräinen ala, jolle on rakennettava parvekkeita rakennusalojen väliin. Maantasokerroksessa alue tulee jättää aukoksi.

p Alueen osa, jolle on rakennettava portaat.

s-lu — Alueen osa, jossa maisemallisesti arvokkaat luodot tulee säilyttää. Luotoihin saa louhia kanavan veden vaihtuvuuden kannalta välttämättömiä pieniä syvänteitä. Syvänteet tulee hienovaraisesti louhia syvimpiin kohtiin niin, että ne näkyvät mahdollisimman vähän pinnan yläpuolelle.

et — Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknisen huollon laitteita ja rakenteita.

pi — Ohjeellinen asuntokohtaiselle pihalle varattu alueen osa.

va — Ohjeellinen alueen osa, johon saa rakentaa aallonmurtajan ja laitureita.

vl — Alueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.

vv — Alueen osa, jolle saa sijoittaa ja rakentaa venesatamaa palvelevia toimintoja ja rakennuksia.

Pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen johtava ajoluiska.

Likimääräinen rakennukseen jätettävä noin 6m leveä kulkuaukko.

Nuoli osoittaa ajosuunnan ja pysäköintilaitoksen ajoaukon likimääräisen sijainnin.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

ja — Rakennuksen ja rakennusosien on muodostettava yhtenäinen jatkuva julkisivuaihe.

Pääosin puin ja pensain istutettava alueen osa. Alueelle on istutettava ainakin yksi suureksi tai keskisuureksi kasvava puu.

k — Likimääräinen kaislikko/ruovikkokasvein istutettava alueen osa.

Istutettava puurivi.

Katu.

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

pe/ajo — Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu katuaukio, jolla pelastus- ja tontille ajo on sallittu. Pelastusajoneuvojen paino tulee ottaa huomioon alueen osaa rakennettaessa.

pp — Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

pp — Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

pp/h — Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

pp/h/pe — Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huolto- ja pelastusajo on sallittu. Pelastusajoneuvojen paino tulee ottaa huomioon alueen osaa rakennettaessa.

pp/l/pe — Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo ja pelastusajo on sallittu. Pelastusajoneuvojen paino tulee ottaa huomioon alueen osaa rakennettaessa. Alueelle saa rakentaa saunarakennusta palvelevan maanalaisen huoltotunnelin. Huoltotunneli pitää rakentaa ja maisemoida niin että sen sijainti ei näy puistoon.

la-1 — Likimääräinen alueen osa, jolle on rakennettava yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu puulaiturimainen reitti. Reitti on rakennettava niin, että sen vaikutus vedenvirtaukseen on mahdollisimman pieni.

la-2 — Alueen osa, jolle saa rakentaa viereisten korttelelden käyttöön puisia laiturimaisia rakenteita. Rakenteiden pitää olla pihaa alempana ja ne on rakennettava niin, että niiden vaikutus veden virtaukseen on mahdollisimman pieni. Laitureihin saa kiinnittää moottorittomia veneitä.

ks — Pyöräily- ja jalankulkusilta. Sillan rakenteiden tulee olla ilmeeltään keveitä ja huolellisesti viimeisteltyjä.

y — Kadun tai vesialueen ylittävä silta.

Kanavan tukimuuri on merkinnän kohdalla rakennettava tontin puolelle. Rantamuurin on oltava pystysuora ja sillä on oltava yhtenäinen ilme koko korttelin osuudella. Tukimuurin on ulotuttava kanavan veden vaihtuvuuden kannalta riittävään syvyyteen. Rakennusalan rajalla, joka osuu merkinnän kanssa päällekkäin, tulee rakennuksen julkisivu rakentaa samaan linjaan rantamuurin kanssa.

(näkö) — Tärkeä näkymä Haakoninlahden kadulta, jota ei saa peittää rakenteilla, istutuksilla tai muin tavoin.

Nuoli osoittaa katon kallistuksen suunnan katon matalimmasta räystäslinjasta korkeimpaan. Katon viisteen pitää olla jatkuva kaikkien V-kerroksisten rakennusosien kohdalla merkinnän osuudella.

(tulvareitti) — Tulvareitti.

AH-korttelialueita reunustavien tonttien rakennukset ja rakenteet saavat ulottua vähäisessä määrin AH-korttelialueelle, parvekkeet ja ensimmäisen kerroksen asuntoihin liittyvät pihat ja terassit enintään 5m, vastaavasti AH-korttelialueen rakenteet saavat ulottua vähäisessä määrin korttelialuetta reunustaville tonteille.

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelia käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Pysäköintilaitoksissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä, jos vastaava paloturvallisuustaso rakentamisen aikana ja lopputilanteessa on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu haittaa rakennuksille tai muille maanalaisille tiloille tai rakenteille.

Ennen tontin rajat ylittävän hankekokonaisuuden tai sen osan rakennusluvan myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys pelastusturvallisuudesta myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta koko rakentamisen tosiasialliselta vaikutusalueelta.

Pihakannen alaisten pysäköintilaitosten poistoilma on johdettava viereisen rakennuksen kattotason yläpuolelle. Poistoilmapiiput on sijoitettava ja sovitettava osaksi rakennuksia.

Alueellista sähkönjakelua palvelevat muuntamot tulee rakentaa kortteleihin 49304 ja 49309 ja ne on integroitava rakennuksiin. Niitä ei saa sijoittaa alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden alapuolisiin tiloihin.

Kortteleissa 49303 ja 49304 asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m^2.

Jokaisen tontin on liityttävä alueelliseen jätteiden putkikuljetusjärjestelmään.

AK- JA AP-KORTTELIALUEILLA

Asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta sekä riittävät varastotilat ja talopesula. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Harraste- ja kokoontumistiloista 1/3 tulee sijoittaa korttelin 49293 AH-korttelialueelle. Mikäli tonttikohtainen harraste- ja kokoontumistila on alle 20m2:n suuruinen, saa koko harraste- ja kokoontumistilan sijoittaa tontille.

Kerrostalojen ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen on jokaiselle tontille rakennettava sauna asukkaiden käyttöön, ellei saunan sijoittamisesta ole muuta määrätty. Saunan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Tontin rajaseinässä saa olla ikkunoita ja muita aukkoja, jollei naapuritontilla ole tällä kohtaa rakennusalaa.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m2 asuinkerrosalaa. Näistä 75% on sijoitettava rakennuksiin.

Asuntoon tarvittava esteetön sisäänkäynti saadaan järjestää pihan puolelta.

Pihamaalla olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Niillä tonteilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa, leikki- ja oleskelutilat on rakennettava tonttien yhteisiksi. Pihat on jäsenneltävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulkooleskelutiloiksi.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina on istutettava puin ja pensain.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennuksiin eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

Rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja.

Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen tai pysäköintihalliin. Jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteitä saa sijoittaa myös pihamaalle. Kortteleihin tulee rakentaa yhteinen kierrätyshuone jätteiden putkikuljetusjärjestelmän ulkopuolelle jäävän materiaalin keräystä varten koko korttelin käyttöön. Tilasta tulee olla suora yhteys kadulle.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä ilmastoolojen asettamiin vaatimuksiin rakennustekniikalle ja materiaaleille.

Ulokkeellisia parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

KORTTELEIDEN 49303-49305 ja 49311 V-I MERKITYT RAKENNUSALAT

Julkisivumateriaalin on oltava paikalla muurattua tiiltä. Julkisivuvärityksen on oltava keskivaalea ja julkisivujen ilmeen tulee olla rauhallinen ja selkeä.

Parvekkeet on rakennettava sisäänvedettyinä ja niiden tulee olla lasitettuja viihtyisyyden ja käytettävyyden parantamiseksi

Yksikerroksisten rakennusosien kattoala tulee rakentaa asukkaiden yhteiskäyttöterassiksi.

KORTTELEIDEN 49303 ja 49308-49310 V MERKITYT RAKENNUSALAT

Julkisivumateriaalin on oltava lasitettu keraaminen julkisivuelementti, paikalla muurattu tiili tai muurauksen päälle tehtyä rappausta. Julkisivuvärityksen on oltava keskivaalea.

Rakennukset on jäsennöitävä yhden lamellin suuruisiin osiin julkisivun materiaalien, värityksen, aukotuksen ja/tai muin keinoin.

Muut kuin pihan puoleiset parvekkeet on rakennettava sisäänvedettyinä ja niiden tulee olla lasitettuja viihtyisyyden ja käytettävyyden parantamiseksi.

KORTTELEIDEN 49306 ja 49308-49310 II MERKITYT RAKENNUSALAT

Rakennusten julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuta. Julkisivuvärityksen on oltava vaaleaa.

Rakennukset on jäsennöitävä yhden asunnon suuruisiin osiin julkisivun materiaalien, värityksen, aukotuksen ja/tai muin keinoin.

II-kerroksen yläpuolelle saa jokaiselle asunnolle rakentaa saunan ja siihen liittyviä pesu-, pukeutumis- ja oleskelutiloja enintään puolet asunnon maantasokerroksen rakennusalasta. Tällöin muu II-kerroksen kattoala on rakennettava terassiksi. Vähintään kahden asunnon välein on koko rakennuksen syvyydeltä oltava rakentamaton terassoitu osa. Tiloja varten ei tarvitse tehdä autopaikkoja.

Jokaiseen asuntoon tulee liittyä piha tai terassi. Kortteleissa 49308 ja 49310 kanavan puoleisten pihojen korkeustaso tulee olla likimäärin +3.3, jotta korkeusero viereiselle reitille tai aukiolle olisi mahdollisimman pieni. Korkeusero pihojen välillä tulee ratkaista asuntojen sisäisillä tasoratkaisuilla. Pihan ja yleisen jalankulkualueen korkeuseron ollessa yli 0.7 metriä tulee kaiteen olla pystypinnakaide.

KORTTELI 49307

Kaavakarttaan merkityn yhtenäisen jatkuvan julkisivuaiheen julkisivumateriaalina tulee käyttää erivärisiä kirkkaita keraamisia värilaattoja. Muun julkisivumateriaalin on oltava valkoinen tai vaalea ympäristöön sopiva korkealaatuinen julkisivumateriaali.

AH-KORTTELIT

Pihakannen alle saa rakentaa autopaikkoja ja huoltotiloja viereisten korttelialueiden käyttöön. AP-kortteleiden käyttöön saa tontille rakentaa asuntokohtaisia autotalleja, joista on suora yhteys asuntoihin.

Pysäköintilaitoksesta saa johtaa porras- ja hissiyhteyden rakennukseen tai pihakannelle. Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja.

Kansitaso on rakennettava viereisiä tontteja palvelevaksi yhtenäiseksi piha-alueeksi. Piha on jäsenneltävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisäksi leikki- ja oleskelutilaksi. Pihalle saa rakentaa kasvihuoneita.

Ka- merkityissä pysäköintitiloissa tulee kansirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä ottaa erityisesti huomioon pihan puuistutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

AUTOPAIKKOJEN MÄÄRÄT OVAT:

- Asuinkerrostalojen korttelialueella: vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m2 tai 0,6 ap/asunto.

- Pientalot: vähintään suurempi luvuista 1 ap/100 k-m2 tai 1 ap/asunto.

- Venesatama: vähintään 1 ap/3 venepaikkaa

- Myymälät: vähintään 1 ap/50 k-m2.

- K/s korttelialueella: vähintään 1 ap/250 k-m2. Vähintään yhden paikan tulee olla invapaikka.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.