AL — Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. (1-3, 8-9, 13-14 §)

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-16 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

33 — Kaupunginosan numero.

SOU — Kaupunginosan nimi.

33013 — Korttelin numero.

KASKIVUOREN — Kadun nimi.

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

6250 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

u — Uloke. Ulokkeen alapuolelle tulee jättää riittävästi/vähintään 4,5 metriä vapaata korkeutta, eivätkä torialueelle mahdollisesti tulevat rakenteet saa aiheuttaa haittaa esteettömälle jalankululle, torin kunnossapidolle ja pelastustoiminnalle.

m 50 — Myymälän rakennusala.

m 50 — Alleviivattu luku osoittaa neliömetreinä, kuinka paljon kerrosalaa rakennusalalle on ehdottomasti toteutettava myymälätiloja varten. Tilat tulee toteuttaa siten, että niihin on mahdollista toteuttaa liike-, toimisto-, koulutus-, työ- yms. tiloja. Tilat tulee varustaa sellaisin lvis-ratkaisuin, että niiden käyttö eri käyttötarkoituksiin on mahdollista ilman merkittäviä rakenteellisia muutoksia. Tilat tulee suunnitella siten, että niihin on suora pääsy Soukantorilta. Kerroskorkeuden on oltava vähintään 3,5 m. Tilat tulee järjestää siten, että niiden huolto on mahdollista järjestää Soukantien huoltopaikan kautta.

me — Metroaseman rakennusala.

ajo-1 — Ohjeellinen ajoyhteys metroaseman pelastuspaikalle.

Tori.

pp — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

PYSÄKÖINTI

1 § Autopaikkoja (ap) on rakennettava AL- ja AK-korttelialueella vähintään seuraavasti:
-1 ap / 110 k-m² asuntojen kerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto.
-1 ap / 100 k-m² liiketilojen kerrosalaa
-1 ap / 75 k-m² toimisto- ja työtilojen kerrosalaa.

Autopaikat voivat sijaita korttelissa 33013 osoitetulla pysäköintialueella tai muussa keskitetyssä pysäköintilaitoksessa, kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Keskitettyyn pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen vähimmäismäärään voidaan antaa korkeintaan 20 % lievennys rakennusluvan yhteydessä toimitettavan erillisen selvityksen perusteella. Tällöin asunnoille on toteutettava autopaikkoja kuitenkin vähintään 0,4 ap/asunto. Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimalliilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20%:lla.

Liikkumisesteisten paikat:
Asunnoille on rakennettava vähintään yksi liikkumisesteisten autopaikka 30 autopaikkaa kohden. Muille toiminnoille on rakennettava vähintään kaksi liikkumisesteisten autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikka kohden. Liikkumisesteisten autopaikat tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksen mukaisesti.

Asuinkerrostalojen porrashuoneiden 20 m² ylittävää osaa ei lasketa autopaikkamitoitukseen. Toteutusvelvoite koskee AL-korttelialueen uudisrakentamista.

AK-korttelialueella ei tarvitse toteuttaa autopaikkoja, mikäli rakennushanke kuuluu valtion tukemaan 40 vuoden korkotukimalliin tai rakennuslupahakemuksen yhteydessä asukasvalinnalla tai muutoin pystytään valvomaan määräyksen toteutumista.

POLKUPYÖRIEN PYSÄKÖINTIPAIKAT

Polkupyörien pysäköintipaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:
- asunnoille 1pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2pp / asunto
- toimistoille 1pp / 50 k-m²
- liiketiloille 1pp / 50 k-m²

Kaikki vähimmäismäärän mukaiset asuntojen pyöräpaikat tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Rakentamattomalle AK-korttelialueelle voidaan sijoittaa metroasemaan liittyviä rakenteita ja liityntäpolkupyöräpaikkoja katoksineen. Mahdolliset alueen vaiheittaisen rakentamisen aikaiset väliaikaiset ratkaisut tulee toteuttaa laadukkaasti ja kaupunkikuvaa eheyttävästi.

LISÄRAKENNUSOIKEUS JA YHTEISTILAT

2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon ja talotekniikan vaatimat tilat ja kuilut sekä väestönsuojatilat
- yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet

Annetun kerrosluvun yläpuolelle, yhtenäisen kattopinnan alle, saa sijoittaa em. tiloja siten, että vaikutukset eivät ole merkittäviä rakennuksen korkeuteen ja arkkitehtuuriin.

Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- tai polkupyöräpaikkoja.

3 § Kiinteistöjen väestönsuojat, jätehuolto- ja muut tekniset- ja huoltotilat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin järjestää korttelikohtaisesti yhteisinä.

4 § Korttelialueelle tulee toteuttaa asukkaiden kokoontumis-, harraste-, sauna- ja muita vastaavia yhteistiloja vähintään 3% annetusta kerrosalasta. Tilat tulee sijoittaa pääsääntöisesti rakennuksen ylimpään/ylimpiin kerroksiin.

KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA

5 § Korttelialueen rakennusten julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina ja ympäristöönsä sopien.Soukantorin puoleisten julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti erityisen korkeatasoiset ja niiden tulee muodostaa torin suuntaan kaupunkikuvallinen kohokohta. Toritason maantasokerroksen julkisivujen jäsentely tulee tehdä yhtenäisin periaattein ja jalustamaisena, ja ne tulee liittää luontevaksi osaksi Soukantoria matalina reunustavien rakennusmassojen kokonaisuutta. Soukantorin ja Kaskivuorenraitin puoleisten julkisivujen tulee olla näyteikkunamaisia. Rakennuksen ylimmän tai ylimpien kerrosten muodostaman huipun julkisivujäsentely tulee toteuttaa peruskerroksiin nähden poikkeavana.

Soukantien puolella julkisivujen jäsentämisessä ja käytettävissä materiaaleissa tulee huomioida erityisesti jalankulkijan tason viihtyisyys ja inhimillisen mittakaavan tuntu. Rakennuksen julkisivujäsentelyn ja massoittelullisten elementtien tulee olla detaljoituja ja niissä tulee huomioida ja hyödyntää viereisellä rakennusalalla olevan metroaseman (me) arkkitehtuurin ja julkisivujäsentelyn periaatteita.

Kaskivuorenraitin puoleiselle julkisivulle tulee raitin tasolla toteuttaa julkisivuvalaistus.

6 § Asuntoja ei saa sijoittaa Soukantien ja Soukantorin maantason kerroksiin.

7 § AK-korttelialueella ei tarvitse toteuttaa asukkaiden oleskelu- ja leikkipihaa, vaan ne voidaan korvata riittävillä ja helposti saavutettavilla, suojaisilla ja turvallisilla terasseilla rakennuksen yhteydessä. Em. tilojen tulee olla yhteydessä asuintalon muihin yhteisiin oleskelutiloihin.

8 § Rakentamattomat tontin osat tulee istuttaa tai käsitellä samoilla materiaaleilla ja periaatteilla, kun niihin suoraan liittyvät julkiset alueet on toteutettu.

MELU, ILMANLAATU JA TUULISUUS

9 § Kortteli 33013 sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity. Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että asuntojen sisätilojen melutaso ei ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja. Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB:n päiväaikainen äänitaso, tulee asuntojen avautua myös hiljaisemman julkisivun suuntaan, eikä kyseisille julkisivuille saa sijoittaa parvekkeita. Haettaessa rakennuslupaa tulee esittää meluselvitys, jolla osoitetaan, etteivät ohjearvot ylity.

Viherhuoneissa päiväaikainen keskiäänitaso saa olla enimmillään 45 dB.

10 § Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilma on suodatettava käyttäen parasta tarkoituksen mukaista tekniikkaa. Tuloilmanotto tulee sijoittaa katoille tai riittävän korkealla torin puoleisella rakennuksen osalla. AK-korttelialueella tulee lisäksi huomioida metron katolla sijaitsevat ilmanvaihtolaitteet.

11 § Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia tuulisuusselvitys. Mahdolliset tuulisuuden vaikutukset tulee huomioida rakennukseen viereisillä julkisilla alueilla. Erityisesti Soukantorin puolella tulee varmistua siitä, etteivät alueen tuulisuusolosuhteet heikkene olevasta tilanteesta ja että alueella toteutuu oleskeluun ja leikkimiseen tarkoituksenmukainen mukavuusluokka. Rakennuksen julkisivuihin saa toteuttaa tuulelta suojaavia katosrakenteita, ja niiden tulee olla kaupunkikuvallisesti ja materiaaleiltaan korkeatasoisia.

POHJAVEDET

12 § Rakennukset saa rakentaa tontin rajaan kiinni, maanalaiset kantavat rakenteet, kuivatus ja pohjavesiolosuhteet huomioiden. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää pohjavedenhallintasuunnitelma.

HULEVEDET

13 § Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

Korttelialueiden hulevesiä tulee viivyttää ennen niiden ohjaamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Tontin hulevesien viivytys voidaan sopimuksin toteuttaa myös tontin ulkopuolella.

MAANALAINEN ASEMAKAAVA JA METRON RAJOITTEET

14 § Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava, Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli/ metrotunneln Mattby-Stensvik, jonka määräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa. Rakennushankkeissa on huomioitava metrotunnelin ja -aseman tarvitsemat suojaetäisyydet.

15 § Rakennusvaiheen kaikissa töissä tulee huomioida metron tilat ja metroliikenne. Metron tilojen yläpuolella tai lähistöllä olevilla alueilla rakennettaessa tai louhittaessa tulee ottaa huomioon maanalaisten tilojen rakenteet ja suojaetäisyydet siten, että ei aiheuteta mitään haittaa metroliikenteelle, maanalaisille tiloille, rakenteille tai vesihuollon verkostoille. Metron tärinärajoitukset tulee huomioida.

Korttelialueella tulee ennen rakentamista selvittää kalliomekaanisin laskelmin rakennusten kuormien mahdolliset vaikutukset maanalaisen metrotunnelin ja -aseman rakenteisiin ja perustuksiin.

Kallionrakennustöiden yhteydessä tulee mahdolliset vaikutukset metron tiloihin selvittää kalliomekaanisin laskelmin rakennusluvan myöntämistä.

SOPIMUSASIAT

16 § Rakentaminen edellyttää hallinnanjako tai yhteistoimintasopimuksen laatimista metron liikennöinnistä vastaavan tahon/Länsimetro Oy:n kanssa.