KAUNIAINEN GRANKULLA

Pvm/Datum: 27.4.2022

ASEMAKAAVAN MUUTOS
TONTTIJAKO JA
TONTTIJAON MUUTOS

ÄNDRING AV DETALJPLAN
TOMTINDELNING OCH
ÄNDRING AV TOMTINDELNING

MITTAKAAVA SKALA 1 : 1000

235-Ak 220

HELSINGINTIE 10 HELSINGFORSVÄGEN 10

Koskee: 3. kaupunginosa, korttelin 400 tontti 5 sekä katu- ja puistoalueet
Gäller: Stadsdel 3, tomt 5 i kvarter 400 samt gatu- och parkområden

Käsittely:	Behandling:
KH käs 18.05.2016	STS beh 18.05.2016
OAS 16.08.2016	PDB 16.08.2016
YLK 29.11.2016, pöydälle	SAMH 29.11.2016, bordlagd
YLK 14.02.2017, palautettu	SAMH 14.02.2017, remitterad
YLKV 21.08.2018, pöydälle	SAMH 21.08.2018, bordlagt
YLKV 25.09.2018, palautettu	SAMH 25.09.2018, remitterad
YLKV 02.04.2019	SAMH 02.04.2019
Nähtävillä MRA 30 § 25.04.2019–27.05.2019	Påseende 30 § i MarkByggF 25.04.2019–27.05.2019
YLKV 14.01.2020	SAMH 14.01.2020
KH käs 30.03.2020, pöydälle	STS beh 30.03.2020, bordlagd
KH näht 20.04.2020	STS 20.04.2020
Nähtävillä MRA 27 § 14.05.2020–15.06.2020	Påseende 27 § i MarkByggF 14.05.2020–15.06.2020

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

Kauniaisissa
Grankulla 14.08.2019 Johanna Määttälä ETRS-GK25 / N2000

KAUNIAISTEN KAUPUNKI GRANKULLA STAD
MAANKÄYTTÖYKSIKKÖ MARKANVÄNDNINGSENHETEN

Kaavoittaja: Minna Penttinen
Kaavavalmistelija: Nina Forsberg

Asemakaavan hyväksymispäivämäärä
Datum för godkännande av detaljplanen

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
BETECKNINGAR OCH DETALJPLANEBESTÄMMELSER:

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.
Kvartersområde för flervåningshus.

AK-1 — Asuinkerrostalojen korttelialue, jonka rakennusoikeudesta vähintään 60 % tulee toteuttaa opiskelija-/asuntola-asuntoina.
Kvartersområde för flervåningshus där minst 60 % av byggrätten ska nyttjas för studentbostäder/internatbostäder.

YO-1 — Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa opetus- ja majoitustiloja sekä henkilökunnan asuntoja aputiloineen.
Kvartersområde för undervisningsbyggnader. I området kan byggas lokaler för undervisning och inkvartering samt personalbostäder med hjälputrymmen.

VL — Lähivirkistysalue.
Område för närrekreation.

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

Korttelin, 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.

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

3 — Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

400 — Korttelin numero.
Kvartersnummer.

HELSINGINTIE — 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 rakennusten, 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/p — Maanalaisen pysäköintitilan rakennusala.
Byggyta för underjordiskt parkeringsutrymme.

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

Istutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.

Katu.
Gata.

ajo — Ajoyhteys.
Körförbindelse.

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

p — Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.

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

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes 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.
Kulturhistoriskt och med tanke på omgivningen värdefull 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. Utlåtande ska begäras av museimyndigheterna om reparations- och ändringsarbeten på byggnaden.

Suojeltava puu.
Träd som skall skyddas.

YLEISET MÄÄRÄYKSET / ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

PYSÄKÖINTIPAIKAT / PARKERINGSPLATSER

AUTOT / BILAR

AK-korttelialue: Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 100 k-m^2. Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen.
AK-kvartersområdet: Bilplatser ska byggas minst 1 bilplats / 100 m^2 vy. Bilplatserna ska förläggas till en parkeringsanläggning.

AK-1 -korttelialue: Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 100 k-m^2. Autopaikat voidaan sijoittaa maantasoon.
AK-1 -kvartersområdet: Bilplatser ska byggas minst 1 bilplats / 100 m^2 vy. Bilplatserna kan placeras på marknivå.

AK ja AK-1 -korttelialueet: Vieraspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 1000 k-m^2.
AK och AK-1 -kvartersområdena: För besökare ska det anläggas minst 1 bilplats / 1000 m^2 vy.

YO-1 -korttelialueella autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 130 k-m^2.
Inom YO-1-kvartersområdet ska det anläggas minst 1 bilplats/ 130 m^2 vy.

POLKUPYÖRÄT/ CYKLAR

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

1 pp / 30 k-m^2 tai vähintään 2 pp / asunto.
1 cykelplats / 30 m^2 vy eller minst 2 cykelplatser / bostad.
Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita 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.

Opetustoiminnan tiloihin liittyen: vähintään 1 pp / 80 k-m^2.
I anslutning till undervisningslokalerna: minst 1 cykelplats / 80 m^2 vy.
Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa. Vähimmäisvaatimuksen mukaisia pyöräpaikkoja palvelevat kevytrakenteiset pyöräkatokset saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle. Kaikkien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.
Minst hälften av cykelplatserna som ingår i minimikravet ska finnas i täckta utrymmen.
Cykeltaken av lätt konstruktion för cykelplatserna som ingår i minimikravet får placeras utanför byggnadsytan. Alla cykelplatser ska ha ramlåsning.

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa myös toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.
Parkeringsplatser får också anläggas på en annan tomt enligt avtal mellan fastigheterna.

Virkistysalueeseen rajoittuva pysäköintialue tulee jäsennellä istutuksin 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 terrängen 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 elementtisaumoja.
Rakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään sopeutua pihapiirin suojeltuun rakennukseen sekä muuhun ympäröivään rakennuskantaan.
Det huvudsakliga materialet i byggnadernas 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 teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti 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-m^2) yhden asuinhuoneen asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 25 % sekä kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 40 %.
Yhden asuinhuoneen asuntojen keskimääräisen huoneistoalan (h-m^2) on oltava vähintään 27,5 m^2. Määräys ei koske opiskelija-/asuntola-asuntoja.
Av lägenhetsytan (lgh-m^2) 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-m^2) i enrummare i byggnaden ska vara minst 27,5 m^2. Bestämmelsen gäller inte för studentbostäder eller internatbostäder.

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

Pysäköintilaitokseen 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 kellaritasolle. 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 niihin saadaan luonnonvaloa.
Trapphusutrymmena ska planeras så att de får naturligt dagsljus.

Porrashuoneen tilat, jotka ylittävät 20 k-m^2, saa kaikissa kerroksissa rakentaa asemakaavassa 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 m^2 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 / GÅRDAR OCH RÅDDNINGSVÄGAR

Alueella sijaitseva maisemakokonaisuuden kannalta arvokas puusto tulee säilyttää. Ennen rakennusluvan myöntämistä 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 korkotasot, kasvillisuus ja pintamateriaalit jatkuvat luontevasti tontilta toiselle ilman näkyviä rajoja.
Gårdsdäcken i kvarteren ska planeras som enhetliga helheter så att höjdskillnaderna mellan gårdarna samt växtligheten och ytmaterialen fortsätter naturligt från tomt till tomt utan synliga gränser.

Kansipihan tulee olla yleisilmeeltään vehreä. Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteet tulee integroida toteutettaviin rakenteisiin.
Gårdsdäcken ska ha en lummig framtoning. Ventilationsaggregaten i parkeringsanläggningen ska integreras med konstruktionerna.

Mahdollisten tukimuurien ja pysäköintilaitoksen julkisivun muurimaisuutta tulee vähentää istutuksin, aukotuksin, materiaalivalinnoin sekä muilla arkkitehtuurin keinoilla.
Den muraktiga karaktären hos eventuella stödmurar och parkeringsanläggningars fasader ska dämpas med hjälp av öppningar, materialval och andra arkitektoniska medel.

Pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen maanpinnan yläpuoliset rakenteet tulee toteuttaa korkealaatuisesti ja ne on maisemoitava ympäristöön viherrakentamisen 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 stödmurskonstruktionerna ska ha en yta av tegel eller natursten, och de ska anpassas till byggnadernas arkitektur och gårdarnas karaktär.

Suojellun rakennuksen pihapiirin ja puutarhan ominaispiirteet sekä näkemäakseli suojellusta rakennuksesta Helsingintielle tulee säilyttää. Päällystemateriaalit ja uusi kasvillisuus tulee sopeuttaa säilytettäviin ominaispiirteisiin.
Gårdsplanens och trädgårdens särdrag samt siktaxeln från den skyddade byggnaden mot Helsingforsvägen ska bevaras. Beläggningsmaterial och ny växtlighet ska anpassas till de särdrag som bevaras.

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

Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta. Tontteja ei saa aidata toista 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 förses med staket mot andra bostadstomter. Gårdar som hör till enskilda bostäder får förses med staket som passar in med byggnadens arkitektur.

Kansipihojen alla sijaitsevien pysäköintilaitosten ilmanvaihto hoidetaan pääasiallisesti koneellisesti. Poistoilma johdetaan rakennusten katoille. Tuloilma-aukot ja savunpoistorakenteet sijoitetaan kansipihoille tai niiden julkisivuille. Ilmanpoistoaukkojen ja savunpoistorakenteiden sijoittamisessa tulee huomioida asuntojen korvausilman sisäänottoaukkojen, parvekkeiden ja terassien sijainnit.
Ventilationen i parkeringsanläggningarna under gårdsdäck ska huvudsakligen skötas maskinellt. Frånluften ska ledas till byggnadernas tak. Tilluftsöppningarna och rökventilationsystemets yttre strukturer ska placeras ovanpå gårdsdäcken eller på deras fasader. Bostädernas friskluftsintag, balkonger och altaner bör beaktas vid planeringen av frånluftsventiler och rökventilationsöppningar.

Pihakannet tulee rakentaa rakennuksiin kiinni. Mahdolliset kaiteet tulee sovittaa rakennusten ja pihojen arkkitehtuuriin.
Gårdsdäcken ska byggas fast vid byggnaderna. Eventuella räcken ska anpassas till byggnadernas och gårdarnas arkitektur.

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

Rakennusten poistumisreittisuunnittelussa 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 befintliga trädbeståndet i VL-området ska bevaras så att endast nödvändiga åtgärder för landskapsvård tillåts.

HULEVEDET / DAGVATTNET

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

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m3) jokaista vettäläpäisemätöntä 100 pintaneliömetriä (100 m^2) kohden.
Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisaikaisia vesiä. Viherkatto lasketaan vettä läpäiseväksi pinnaksi.
Dagvatten från hårdgjorda ytor måste fördröjas i området med hjälp av fördröjningssvackor, bassänger eller magasin vars dimensioneringsvolym är en kubikmeter (1 m3) per varje 100 kvadratmeter (100 m^2) hårdgjord yta.
Fördröjningssvackorna, bassängerna eller –magasinen ska tömma sig inom 12 timmar efter att de fyllts, och de ska ha ett planerat överflöde. Förpliktelsen gäller också dagvatten under byggtiden. Gröntak räknas som genomsläpplig yta.

MELU / BULLER

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. Tarvittaessa oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisin lasiseinin. Melun keskiäänitaso piha- ja oleskelualueilla sekä oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ei saa ylittää 55 desibeliä klo 7–22 eikä vastaavasti viherhuoneissa 45 desibeliä.
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. Vid behov ska balkonger eller altaner som är avsedda som bostadens utevistelseplats skyddas med glasväggar som är ändamålsenliga ur bullerskyddssynpunkt. 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.

TÄRINÄ JA RUNKOMELU / VIBRATIONER OCH STOMLJUD

Rata- ja tieliikenteestä aiheutuva tärinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja sijoittamisessa siten, että rakennuksissa ei ylitetä tärinän ja runkomelun osalta voimassa olevia suositus- tai määräysarvoja. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä tulee esittää tärinän 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 rekommendationerna eller bestämmelserna om vibrationer och stomljud inte överskrids i byggnader. I anslutning till ansökan om bygglov ska en utredning ges om åtgärder mot vibrationer och stomljud.