Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002449	12.12.2023

Vantaan kaupunki

RAAPPAVUORENRINNE 2

Kaupunginosa 17, Martinlaakso

Asemakaavan muutos
Kortteli 17550 sekä katu- ja virkistysalueet.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Kortteli 17550.

1:2000

Vanda stad

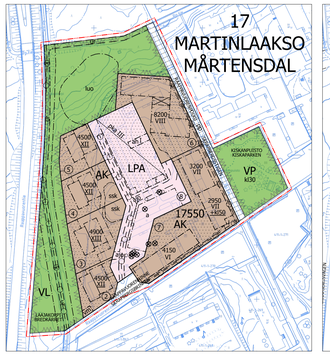
SKRAPBERGSBRINKEN 2

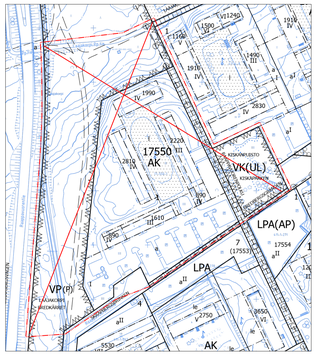
Stadsdel 17, Mårtensdal

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 17550 samt gatu- och rekreationsområdena.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Kvarteret 17550.

1:2000





ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Korttleista ja rakennuksista tulee muodostaa kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Korttelin rakennukset ja niiden kadulle näkyvät julkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisina.

Korttelin tulee olla massoittelultaan monimuotoinen. Korttelissa tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten muodoissa ja yksityiskohdissa, kerrosluvuissa sekä räystäslinjan korkeudessa monipuolisen kaupunkitilan saavuttamiseksi.

Kaupunkikuvallisesti tärkeitä katujulkisivuja ja saapumissuontia tulee korostaa ja muodostaa niihin kaupunkikuvallinen ja orientoitumista ohjaava kiinnekohta:
- Raappavuorenrinteen puoleisella julkisivulla tontilla 2
- Raappavuorenrinteen ja Raappavuorenpolun kulmauksessa tontilla 7
- Raappavuorenrinteen katualueen päätteessä tontin 7 länsikulmassa

Kaupunkikuvallisia kiinnekohtia tulee korostaa julkisivuissa arkkitehtuurin keinoin.

Alle kymmenkerroksisten rakennusten julkisivujen ja massoittelun tulee olla suunniteltu vaihtelevaksi niin, että julkisivun tyyli muuttuu yhden julkisivun matkalta arkkitehtuuriltaan luontevissa kohdissa vähintään 20 metrin välein julkisivupinnan tasoerojen, värin, materiaalin, mittakaavan, parvekkeiden ja ikkunajaon koon tai sijoittelun suhteen.

Yli 10-kerroksisten pistetalojen tulee antaa massaltaan monimuotoinen vaikutelma ja noudattaa pohjamuodoltaan rakennusalan muotoa. Rakennusten ylimpiä kerroksia tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin ja niiden tulee erottua peruskerroksista. Korostuskeinoina tulee käyttää kattomuotoa, massoittelua, valaistusta, materiaalia ja värejä. Ylimmän kerroksen tulee olla osittain sisäänvedetty ja sen yhteyden tulee toteuttaa katoterassi, joka tulee kattaa kattoterassin ulkoreunasta ulottuvalla arkkitehtonisesti näyttävällä ja visuaalisesti kevyellä ulkolellipalla.

Raappavuorenpolun puolella tontteilla 6 ja 7 tulee olla normaalikerroksista erottuva yin kerros.

Rakennusten päädyt tulee aukottaa runsaasti.

Rakennukset on rakennettava koko rakennusalan pituudelta.

Kulmahuoneistojen, niiden pääoleskelutilojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

Raappavuorenpolun ja Raappavuorenrinteen katualueilta tulee olla kävely-yhteys korttelin sisäpihalle.

Porrashuoneisiin on oltava läpitalon kulku sekä kadulta että pihalta Raappavuorenrinteeseen ja Raappavuorenpolkuun rajapäribrinkin och Skrapbergsstigen.

Rakennusten teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Rakenteellisten aitojen, muurien ja portaikkojen tulee liittyä korttelin kokonaisarkkitehtuuriin ja ne on toteuttetava laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla. Korttelin tekniset rakenteet, kuten muuntamot, tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoisina. Raappavuorentien puoleisten tonttien 2–5 rakennusten välisten muurien päävärin tulee vastata viereisen rakennuksen jalustan väritystä. Muureissa tulee olla viereisten rakennusten tehosteväreillä käsiteltyjä värikentiä.

Rakennusoikeus

Asukas- ja yhteistiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 10 % rakennusoikeuden määrästä. Tilat tulee rakentaa pääosin kivijalkakerokseen ja toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman. Kaavassa määrätyt asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

Yli kymmenkerroksisiin rakennuksiin on asukkaiden käyttöön rakennettava ullakko- tai ylimpään kerokseen maisemaan avautuva saunaosasto ja katoterassi.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för förvaringshus.

Stadsbild och arkitektur

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en högklassig prägel och utförandet ska hålla hög nivå. Av kvarteren och byggnaderna ska en urban helhet bildas genom arkitektoniska medel.

Kvarteret byggnader och byggnadernas fasader som syns mot gatan ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är högklassiga.

Kvarteret ska vara varierande till volymgestaltningen. I kvarteren ska det finnas byggnadsvis variation i byggnadernas former och detaljer, våningstal och takfotshöjanges höjd för att uppnå ett varierande stadsrum.

De gatufasader som är vikttiga med tanke på stadsbilden och ankomstriktningarna ska framhävas och en fixpunkt skapas i dem med avseende på stadsbilden och orienteringen:
- Fasaden mot Skrapbergsbrinken på tomt 2
- Skrapbergsbrinkens och Skrapbergsstigens hörn på tomt 7
- Västra hörnet av tomt 7 i slutet av Skrapbergsbrinkens gatuområde

Stadsbildsmässiga fixpunkter ska framhävas i fasaderna med arkitektoniska medel.

I byggnader på under tio våningar ska byggnadernas fasader och utformning vara planerade på ett varierande sätt, så att fasaden stilmässigt på lämpliga ställen bryts upp arkitektoniskt med minst 20 meters mellanrum per fasad med avseende på materialen (tasoerojen, värin, materiaalin, mittakaavan, parvekkeiden ja ikkunajaon koon tai sijoittelun suhteen.

Punkthus med fler än 10 våningar ska till utformningen ge ett varierande intryck och följa byggnadsytans form till grundformen. Byggnadernas översta våningar ska framhävas med arkitektoniska medel och de ska skilja sig från standardvåningen. Takform, volymgestaltning, belysning, material och färger ska användas som accentueringsmetoder. Den översta våningen ska delvis vara yntegyeen och i anslutning till den ska en takterrass byggas som ska täckas med ett arkitektoniskt imponerande och visuellt lätt utskjutande skärmtak som sträcker sig från takterrassens ytterkant.

Da tomterna 6 och 7 på Skrapbergsstigens sida ska översta våningen skilja sig från de ordinarie våningarna.

Byggnadernas gavlar ska ha ett stort antal öppningar.

Byggnaderna ska byggas så att de fyller hela byggnadsytans längd.

Hörnlägenheterna, de huvudsakliga vistelseutrymmena och hörnbalkongerna ska öppnas upp i två riktningar.

Skrapbergsstigen och Skrapbergsbrinkens gatuområden ska ha en gångförbindelse till kvarterets innergård.

Till trapphusen ska det finnas en passage genom huset både från gatan och gården på tomt 7 som gränsar till Skrapbergsbrinken och Skrapbergsstigen.

Byggnaders tekniska användningar ska bilda en del av byggnadens arkitektur.

Strukturella staket, murar och trappor ska anknyta till kvarterets helhetsarkitektur och de ska byggas av högklassiga och hållbara material. Kvarterets tekniska konstruktioner, som transformatorstationer, ska konstrueras så att de håller hög kvalitet till sin arkitektur. Färgsättningen av murarna på tomterna 2–5 på Skrapbergsvägen sida ska motsvara färgsättningen av invidliggande byggnads sockel och ha färgfält med motsvarande effektfärg som på invidliggande byggnad.

Byggrätt

Invänar- och gemensamma lokaler får byggas utöver den byggrätt som anges i planen till en storlek av högst 10 % av byggrätten. Lokalerna ska huvudsakligen byggas i stenfotsvåningen på så sätt att uttrycket ger ett öppet och funktionellt intryck. Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planen och den tillåtna ytterligare tilläggsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

I byggnader på över tio våningar ska till invänarnas bruk på vindsvåningen eller det översta planet byggas en takterrass och en bastuavdelning som öppnar sig mot landskapet.

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp.
På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.
På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.
På varje våning får ytterligare en trappa/ett trapphus som beljänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten.
De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Bostadsvisa förråd för lös egendom kan, utöver byggrätten, placeras i anslutning till bostäderna eller på vinden / under yttertaket utan att våningstalet hindrar det.

På tomt 7 ska minst 50 m²-vy användas för en affärslokal. Affärslokalen och dess entre´ ska byggas i markplansvåningen i anslutning till den i tomtens sydostra kant anvisade områdesdel som ska beläggas med plattor eller stenläggas. Bredvid affärslokalen, i byggnadens södra ände ska man bygga gemensamma utrymmen för de boendes bruk i vilka en gemensam bastu, en tvättstuga, arbets- och hobbyutrymmen ska placeras.

Avfallshanteringes-, parkerings-, klubb-, förråds- och skyddsrumslokaler får placeras utan att tomtgränserna utgör ett hinder. Soprum ska placeras kvartersvis koncentrerade i LPA-kvarteret.

Utöver den våningsyta som anvisats i detaljplanen får ett separat trapphus som fungerar som utgång i händelse av brand och en brandmanshiss byggas utöver det egentliga trapphuset.

Utrymmen som får byggas utöver byggrätten räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

Ledningar och kablar får placeras oberoende av tomtindelningen.

När en byggnads, apparats eller anordnings höjd över markens eller närliggande vattenytas nivå överskrider 30 meter bör ansökas om Flyghindrestillstånd.

Tak

Takmaterialet ska bestå av maskinfalsad plåt eller gröntak.

I byggnader med fler än 10 våningar är takformen v-tak, där de och östra och västra kanterna är högre än det övriga taket och takfallet har en lutning på minst 1:10. Samma takfall gäller på tomterna 2–5.

Hustekniska anordningar och kanaler på taket ska integreras i övriga konstruktioner och anpassas som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material. Takområdena ska bearbetas så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är högklassiga.

Fasader

Fasaderna ska vara byggda på plats av högklassiga och hållbara material eller ge intrycket av att vara fasader som är byggda på plats. I fasaderna tillåts inga synliga elementfogar.

Vitt, svart eller grått tillåts inte som fasadfärg, men de kan användas efter övervägande som en accentueringsmetod.

I byggnader med mindre än tio våningar ska platsmurat tegel användas som fasadmaterial. Fasaderna ska ha en färgskala i brutna nyanser. Teglets färg, ytstruktur och även förbands- och/eller murningssätt ska variera enligt på till sin arkitektur lämpliga ställen med minst 20 meters mellanrum. Största delen av gatufasadens yta ska utgöras av en varm väggyta.

Över 10 vån. höga byggnader

Byggnader med fler än tio våningar ska skilja sig från varandra till arkitekturen, fasaderna, materialen och färgsättningen, men ändå ha en besläktad arkitektonisk tematik. Varje punkthus ska ha ett särpräglat uttryck och en fasadindelning med egen prägel.

Fasaderna på de normala våningarna i varje tornhus ska delas in vertikalt med minst 18 meters mellanrum och fasadindelningen ska framhävas.

Platsmurat tegel ska huvudsakligen användas som fasadmaterial. Som fasadmaterial kan man dessutom använda keramiska fasadskivor eller -plattor, tegel samt höglklassigt behandlad och mängskiftande betongytor.

I andra än tegelpartier ska man för att erhålla ett visuellt intressant reliefintryck i fasaden använda minst två av följande: en kraftig tredimensionell strukturering, en tydlig variation av ytans textur, räfflingar, fördjupningar. Fasaden skall ha en varm brunaktig färgton. Eventuella elementfogar ska döljas med ovanstående arkitektoniska medel på ett innovativt och stadsbildsmässigt höglklassigt sätt. Elementens lodrätta fogar får inte placeras på samma ställe i våningar som ligger ovanpå varandra.

Fasadöppningarnas allmänna intryck ska skilja sig åt mellan respektive byggnad och variera i byggnaden. Som accentueringsmetoder ska man använda arkitektoniska medel, variationer i andelen öppningar, storlek, färg och form samt omkretsstruktur.

Byggnadens massa ska visualiseras delas upp i två delar efter byggnadstyrans form.

Balkonger

Varje bostad ska ha en balkong, en fransk balkong eller en gård på markplanet.

Balkongerna mot gatan ska delvis vara indragna, ge intryck av att vara indragna balkonger och de ska struktureras på ett fasadliknande sätt. På tomt 7 tillåts balkonger på konsol mot Skrapbergsstigen.

De balkongernas fasader mot gatan ska det på stadsbildsmässigt centrala ställen byggas enskilda burspråk, franska balkonger och/eller små utskjutande balkonger i anslutning till lägenheterna.

Balkongernas fasadmaterial ska hålla hög kvalitet och vara tåliga och material avsedda för fasader ska användas i minst 30 % av fasadens yta. De synliga ytorna på balkonger, passager, arkader och utspårras ska hanteras som fasader och så att de motsvarar kvalitetsnivån på fasaderna.

Som kanter på de utskjutande balkongerna kan användas element med tegelplattor och förntegelplatta i ytterhörnen, inga lodrätta fogar. Elementens ytor av tegelplattor efterfogas på platsen.

Balkongernas räcken i byggnader över 10 våningar ska ge ett varierande allmänt intryck enligt byggnad och inom samma byggnad. Som accentueringsmetoder ska man använda öppna och slutna balkonger, balkongens innerbelysning, räckkonstruktion, samt ytmaterial och färg.

Balkongernas bärande konstruktioner ska byggas som pelare på markplanet eller gårdsdäckets plan eller så ska balkongerna byggas som utskjutande balkonger.

Balkonger och utskjutande partier får nå utanför byggnadsytan, om de framhäver byggnadens arkitektur. Om inte något annat har angetts i plankartan får i de av byggnadernas fasader som vetter mot gatuområdet utskjutande konstruktioner, bursprår och balkonger sträcka sig högst 2,5 m ovan gårdsplanet. Balkonger som når utanför byggnadsytan får inte stöttas upp från marken.

Stenfotsvåningen och markplansvåningens funktioner

I byggnaderna ska en öppen stenfotsvåning bildas där det ska placeras aktiva utrymmen som öppnar upp mot uterummet, som affärs- och arbetslokaler, klubb- och allaktivitetsrum som betjänar boendet eller tvättstugor och hobbyrum.

Markplansvåningens utrymmen ska organiseras och konstruktionerna planeras så att möjligast stor utrymmesflexibilitet möjliggörs.

Affärslokaler och utrymmen för gemensamt bruk ska ha en direkt ingång från gatan. Affärslokalerna ska kunna anslutas med uterummen med stora dörrar och fönster som går att öppna.

Gemensamma utrymmen för invänarna, cykelförråd och hobbyrum ska placeras huvudsakligen i kvarterens stenfotsvåning. Utrymmena ska byggas så att de ger ett öppet och funktionellt intryck och de ska huvudsakligen öppnas upp i de öppna platserna eller gatans riktning. De gemensamma utrymmena ska kunna gå att koppla ihop och dela upp, och de ska vara sådana att gemensamma utrymmen som betjänar boendet kan utnyttjas som affärslokaler.

Kunkin rakennuksen kivijalkakerroksesta on rakennettava kokonaisuus, jota on korostettava arkkitehtuurin keinoin, runsaalla ikkuna-aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella. Kivijalkakerroksen umppimtojen julkisivumateriaali tulee pääosin olla paikallamuurattu tiili ja luonnonkivi. Tonteilla 2–5 rakennusten pohjoispäädyissä ja länsijulkisivulla kivijalkakerroksessa voidaan käyttää taskukaasti käsiteltyä hiottua ja kiillotettua väribetonia, jonka mahdolliset elementtisaumat on häivytetty arkkitehtuurin keinoin. Tilen sävyn, pintastruktuurin jaitai ladonta- ja muuraustavan tulee vaihdella rakennuksessa arkkitehtuuriltaan luontevissa kohdissa vähintään 20 metrin välein. Kaupunkikuvallisesti keskeiset ja näkyvät betonisokkelien pinnat katujen ja korttelin sisäpuolisten kulkureittien varrella sekä sisäänkäyntien yhteydessä tulee käsitellä arkkitehtuurin keinoin. Yli 0,5 metriä korkeita sokkeleita tulee välttää ja ne tulee käsitellä myös arkkitehtuurin keinoin.

Tonteilla 2–5 kivijalkakerros tulee rakentaa vaikutelmaltaan 2–3 kerroksen korkuisena. Jalustan väriin tulee vaihdella rakennuksittain ja värityksen tulee ulottua 2–3 kerroksen korkeudelle.

Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin, taiteen, katosten, sisäänvetojen, värityksen, julkisivumateriaalien ja valaistuksen keinoin. Porrashuoneista tulee olla yhteys läpi talon kadulle ja pihalle.

Korttelille on laadittava yhtenäinen valaistussuunnitelma katujulkisivujen ja kivijalkakerroksen valaistuksesta.

Tontilla 6 kulkuaukko tulee suunnitella ja rakentaa luontevana korttelin osana käyttäen korkeatasoisia materiaaleja.

Pihat ja ulkoalueet

Korttelipiha tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Korttelille on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjesteelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjäten tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden pieniä puita, pensaita, perennoja, nurmikkoa sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja, mukaan lukien kukkivia puita ja niittykasvillisuutta. Korttelipihan osat, joita ei käytetä välttämättömimä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkivilijelyyn, on istutettava. Istutuksissa tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää kookkaita taimia.

AK- ja LPA-korttelei ssa tulee yhdessä saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9.

Rakennusten ja katualueiden väliset tontin osat tulee käsitellä osana korkeatasoista kaupunkimaista katutilaa. Pinnoitemateriaalit tulee yhteensovittaa katu- ja torialueiden pintamateriaalien kanssa. Liiketilan etuosa tulee suunnitella ja rakentaa siten, että liiketoiminta voi laajentua ulkotilaan.

Hulevedet tulee viivyttää yhtenäisen suunnitelman mukaan koko korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Piha-alue tulee rajata auton säilytyspaikan rakennusalaa vastaan runsaalla puu- ja pensasistutuksilla.

Ympäristöhäiriöt

Asuntojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tielikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Raappavuorentien puoleisten parvekkeiden ja terassien on oltava lasitettuja. Parvekkeilla ja terasseilla tulee teknisin ratkaisuin huolehtia siitä, että ohjearvojen mukainen melutaso ei ylity.

Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ylitä yöllä (klo 22–7) 30 dB.

Oleskelualueet tulee sijoittaa tai suojata siten, etteivät melutason ohjearvoista säädetyt lukuarvot ylity.

Rakennukset on varustettava automaattisella savuun reagoivalla ilmanvaihdon pysäytysjärjestelmällä.

Kaasuputken oimistajalta tulee pyytää lausunto rakennusluvan yhteydessä.

Liikenne ja pysäköinti

Korttelin autopaikat tulee sijoittaa LPA-korttelin pihakannenalaiseile pysäköinnille varatulle rakennusalalle ja auton säilytyspaikan rakennusalalle.

Asunnot: 1 ap/110 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/3 asuntoa. Autopaikkojen määrää voidaan vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueeksi/-laitokseen.
Liiketilat: 1 ap/80 k-m²

Autopaikkojen määrää voidaan vähentää 5 kpl yhtä yhteiskäyttöautoa kohti. Yhteiskäyttöautoja saa kaava-alueelle sijoittaa 2 kpl.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: toimistotilat 1 pp/ 50 k-m², liiketilat 1 pp/30 k-m², asunnot 2 pp/asunto. 80 % pyöräpaikoista on oltava säältä suojattuja.

Resurssiviisaus

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyitetyys hiilineutraaliuteen. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankerääimen integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoittuessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.

Puisto.

Puistoon saa sijoittaa kioskirakennuksen.

Lähivirkistysalue.

Alueella saa suorittaa sen käyttötarkoitusta palvelevaa vähäistä rakentamista edellyttäen, että rakentaminen ei vaaranna alueen luontoarvoja.

Autopaikkojen korttelialue.

Pihakannen alaisen pysäköintitilan rakennusoikeus ja laajuus on ilmaistu rakennusalana ja kerroslukuna.

Pysäköintihallin päällä olevalle pihakannelle tulee rakennusoikeuden lisäksi rakentaa koko kaava-aluetta palveleva yhteissauna ja yhteistilae (ah) sekä jätekatos (t). Niiden laajuus on ilmaistu rakennusalana ja kerroslukuna. Rakennukset on toteuttava arkkitehtuuriltaan laadukkaasti ja niiden väliile tulee toteuttaa pergola. Katot tulee toteuttaa kasvikattoina.

Pysäköintitalon impiosien julkisivumateriaalin tulee olla kuparin sävyistä metallista julkisivuverkkoa. Pohjoisjulkisivulla tulee käyttää taivuttettua julkisivuverkkoa. Toteutuksen ja käytettyjen julkisivumateriaalien tulee olla korkeatasoisia. Julkisivu tulee visuaalisesti jakaa pienempiin osiin kuvioinnilla reiʼityksen varioinnilla ja/tai voimakkaalla kolmiulotteisella jäsennyksellä. Pysäköintilaitoksen länsisivulle tulee istuttaa köynnöskasveja julkisivun monimuotoisuuteen.

Pihakannen alaiseen pysäköintilaitoksen johtavat kulkuyhteydet tulee suunnitella osana pysäköintilaitoksen arkkitehtuuria.

Korttelin lounaiskulmaan on tehtävä kaupunkikuvallinen kiinnekohta ja sen yhteyteen pergola.

Istutuksille tulee rakentaa kiintein rakenteellisin ratkaisuin tai istutuskummuin riittävän syvät ja laajat kasvualustat vihertehokkuuden edellyttämällä tavalla. Kansirakenteissa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavien rakenteiden ja kasvualustan paksuus ja paino.

Korttelipiha tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Korttelille on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjesteelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Av varje byggnads stenfotsvåning ska en helhet byggas som ska framhävas med arkitektoniska medel, ett stort antal fönsteröppningar, material, färger, byggnadsdelar och belysning. Stenfotsvåningens slutna ytor ska ett fasadmaterial som huvudsakligen består av platsmurat tegel och natursten. På tomterna 2–5 kan på stenfotsvåningarna i norra gavlar och på västfasaderna användas slipade och polerade färgbetongelement vars fogar är nedtonade med arkitektoniska medel. I byggnaden ska teglets nyans, ytstruktur och/eller förbands- och/eller murningssätt variera till sin arkitektur på lämpliga ställen med minst 20 meters mellanrum. De för stadsbilden centrala och synliga betongsockellarnas yta mot gatorna och de inre gångstråken i kvarteret samt vid entréerna ska behandlas arkitektoniskt höglklassigt. Detta gäller även för över 0,5 m höga socklar vilkas användning bör undvikas.

På tomterna 2–5 ska stenfotsvåningen byggas så att den ger ett intryck av att vara 2–3 våningar hög. Sockelns färg ska variera mellan byggnaderna och färgsättningen ska nå 2–3 våningar upp.

Byggnadernas entréer ska framhävas med hjälp av arkitektur, konst, takkonstruktioner, indragningar, färgsättning, fasadmaterial och belysning. Från trapphusen ska det finnas en förbindelse genom huset till gatan ochården.

För kvarteret ska en enhetlig belysningsplan för gatufasadernas och stenfotsvåningens belysning göras upp.

På tomt 6 ska en passage byggas av höglassiga material som en naturlig del av kvarteret.

Gårdar och utomhusområden

Kvartersgården ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen. För kvarteret ska en enhetlig gårdsplan utarbetas, där områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.

Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av små träd, buskar, perennor och gräs som beaktar årstidernas växling, samt flerårige blommande och pollinerande växtarter, blommande träd och ängsväxtlighet medräknade. Delar av kvartersgården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller vistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. I planteringarna ska storväxta plantor användas i mån av möjlighet.

AK- ja LPA-kortteleissa tulee yhdessä saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9.

Arvopuut (4 kpl) auton säilytyspaikaksi merkityn alueen osan eteläpäädyssä on säilytettävä mahdollisuuksien mukaan. Jos yhteiskäyttöautopaikkavähennys käytetään, tulee arvopuut säilyttää.

Auton säilytyspaikan rakennusala tulee rajata ajoyhteyttä vastaan puuriviillä sekä pensaistusuksilla.

Pysäkointilaitoksessa tulee varata vähintään 5 % paikoista sähköauton latauspisteille. Pysäkointilaitoksessa tulee toteuttaa latauspistevalmius kaikille pysäkointipaikoille.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjäten tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden pieniä puita, pensaita, perennoja, nurmikkoa sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja, mukaan lukien kukkivia puita ja niittykasvillisuutta. Korttelipihan osat, joita ei käytetä välttämättömimä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkivilijelyyn, on istutettava. Istutuksissa tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää kookkaita taimia.

AK- ja LPA-kortteleissa tulee yhdessä saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9.

De tomtdelar som ligger mellan byggnaderna och gatuområdena ska hanteras som en del av ett höglklassigt urbant gaturum. Ytmaterialet ska samordnas med ytmaterialet i gatu- och torgområdena. Affärslokalernas främre del ska planeras och byggas så att det går att utvidga affärsverksamheten till uterummet.

Dagvattnet ska fördröjas i hela kvartersområdet enligt en enhetlig plan. För byggloven ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hanteringen av dagvatten.

Gårdsområdena ska avgränsas mot byggnadsytan för bilförvaring med rikliga träd- och buskplanteringar.

Miljöstörningar

Ljudisoleringen ΔL lento- ja tielikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Raappavuorentien puoleisten parvekkeiden ja terassien on oltava lasitettuja. Parvekkeilla ja terasseilla tulee teknisin ratkaisuin huolehtia siitä, että ohjearvojen mukainen melutaso ei ylity.

Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ylitä yöllä (klo 22–7) 30 dB.

Oleskelualueet tulee sijoittaa tai suojata siten, etteivät melutason ohjearvoista säädetyt lukuarvot ylity.

Rakennukset on varustettava automaattisella savuun reagoivalla ilmanvaihdon pysäytysjärjestelmällä.

I andra än tegelpartier ska man för att erhålla ett visuellt intressant reliefintryck i fasaden använda minst två av följande: en kraftig tredimensionell struktur, en tydlig variation av ytans textur, räfflingar, fördjupningar. Fasaden skall ha en varm brunaktig färgton. Eventuella elementfogar ska döljas med ovanstående arkitektoniska medel på ett innovativt och stadsbildsmässigt höglklassigt sätt. Elementens lodrätta fogar får inte placeras på samma ställe i våningar som ligger ovanpå varandra.

Resurssmarthet

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt, möjliggöra produktion av förnybar energi på tomten och visa strävan mot koldioxidneutralitet. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. Tekniska anordningar och utrustning som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när de placeras på taket ska de planeras som en del av byggnadens taklandskap.

Park.

En kioskbyggnad får placeras i parken.

Område för närrekreation.

På området får utföras mindre byggnadsarbeten som betjänar dess bruksändamål förutsatt att byggandet inte skadar naturvärden på området.

Kvartersområde för bilplatser.

För parkeringsutrymmet under gårdsdäcket har byggrätten och omfattningen angetts som byggnadsyta och våningstal.

För gårdsdäcket ovanpå parkeringshallen ska det utöver byggrätten byggas en gemensam bastu som betjänar hela planområdet och gemensamt utrymme (ah) samt sopskjul (t). Deras omfattning har uttryckts genom byggnadsyta och våningstal. Byggnaderna ska byggas så att de håller hög kvalitet och mellan dem ska en pergola uppföras. Taken ska byggas som göntak.

Fasadmaterialet i parkeringshusets slutna delar ska bestå av metallfasadnät i kopparton. På norra fasaden ska bockat fasadnät användas. Utformandet och de använda fasadmaterialen ska hålla hög kvalitet. Fasaden ska visuellt delas upp i mindre delar genom mönster, variation i perforeringen och/eller kraftig tredimensionell strukturering. På parkeringsanläggningens västra sida ska klätterväxter planteras för att anpassa fasaden till landskapet.

För planeringarna ska tillräcklig djupa och stora växtunderlag anläggas med fasta konstruktiva lösningar eller planteringshögar på det sätt som förutsätts av grönefektiviteten. I fråga om däckkonstruktionerna ska man beakta tjockleken och vikten hos de konstruktioner och växtunderlag som behövs för planteringarna.

Kvartersgården ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen. För kvarteret ska en enhetlig gårdsplan utarbetas, där områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.

Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av små träd, buskar, perennor och gräs som beaktar årstidernas växling, samt flerårige blommande och pollinerande växtarter, blommande träd och ängsväxtlighet medräknade. Delar av kvartersgården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller vistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. I planteringarna ska storväxta plantor användas i mån av möjlighet.

AK- och LPA-kvarteren ska uppnå minst 0,9 i grönefektivitet.

Värdeträden (4 st.) i södra ändan av det område som betecknats som bilförvaringsplats ska bevaras i mån av möjlighet. Dessa värdeträd bör bevaras om lättnad i parkeringsnormen beviljas pga. användning av bildelningsbilar.

Bilförvaringsplatsens byggnadsyta ska avgränsas mot körförbindelsen med en trädrad och buskplanteringar.

I parkeringsanläggningen ska minst 5 % av platserna reserveras för laddningspunkter för elbilar. I tulee toteuttaa latauspistevalmius kaikille pysäkointipaikoille. Pysäkointilaitoksessa saadaan laddningspunkter för samtliga parkeringsplatser.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	**Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.**
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
5	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
17	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
MART	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
17550	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
RAAPPAVUORENRINNE	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn