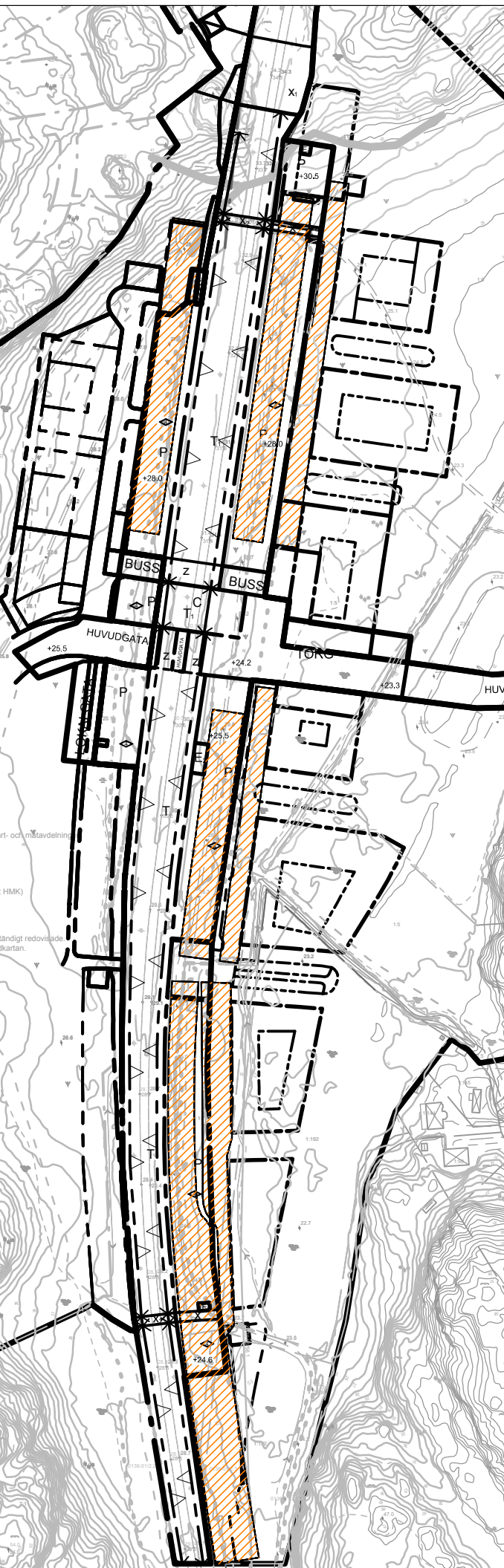


Teckenförklaring grundkarta

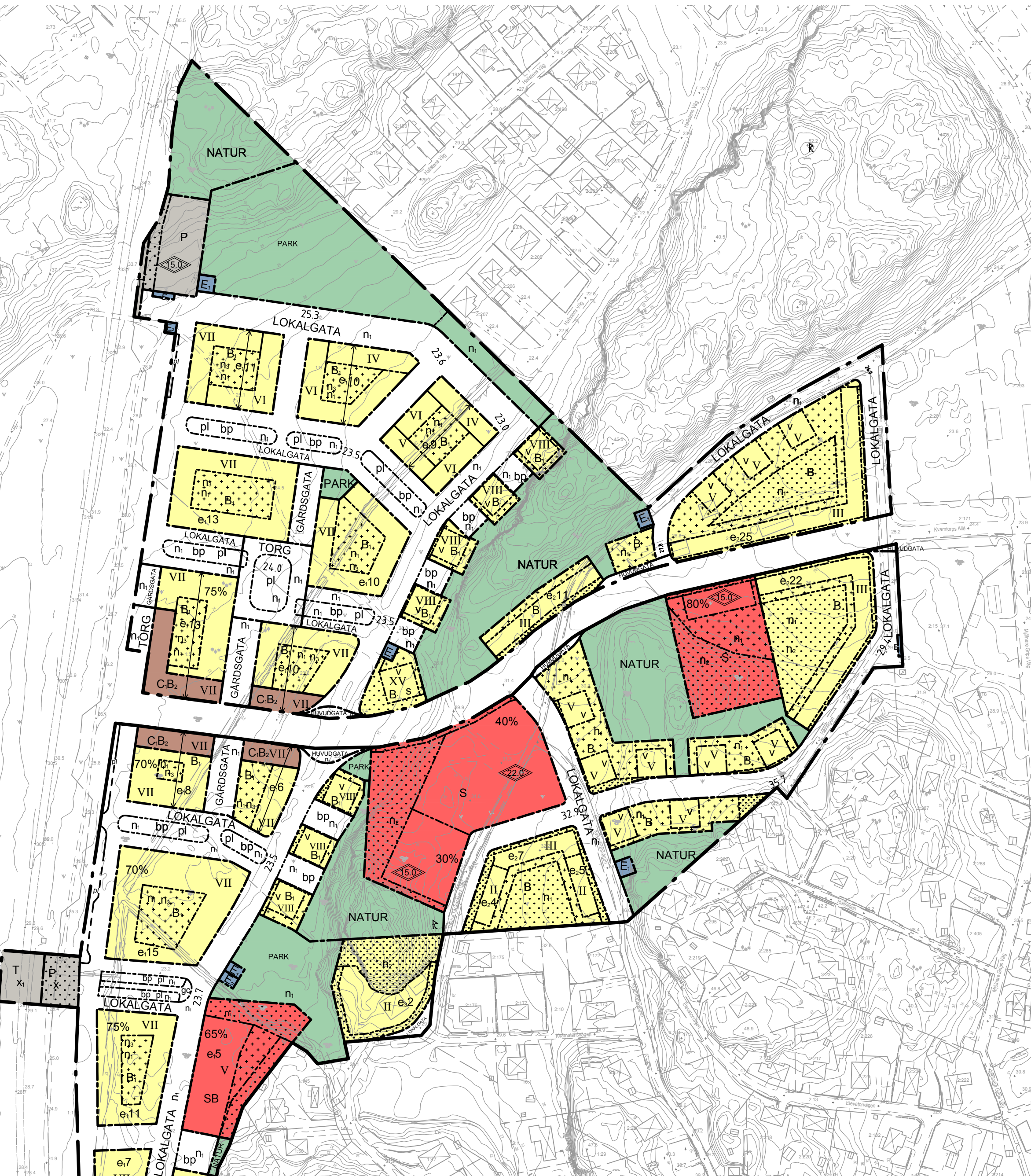
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Järnväg
- Gångbana
- Körbana, kantsten
- Körbana, ej kantsten
- Körbana på tomt
- Stig
- Elanordning, Beföringsstolpe
- Trappa, Kant
- Stödmur
- Skafet
- Mur, Mät
- Hack, Mät
- Bullerplan, Mät
- Bostad
- Komplementbyggnad
- Övrig byggnad
- Altan, Tillbyggnad
- Barrskog
- Berg
- Lövskog
- Strömpå/vattendag
- Ång
- Anläggningsskär, Lekplats
- Agoslagsgräns
- Strandlinje
- Dike
- Bassäng
- Markföjd
- Höjdhöjd, 1 m, 0,5 m, 0,25 m
- Ledningsrätt
- Servitut
- Rättighet, vis
- Fomläggning
- Fomläggningsområde

TRYCKBANKARNAS UTBREDNING INOM VEGA 4, D 212 OCH VEGA 2

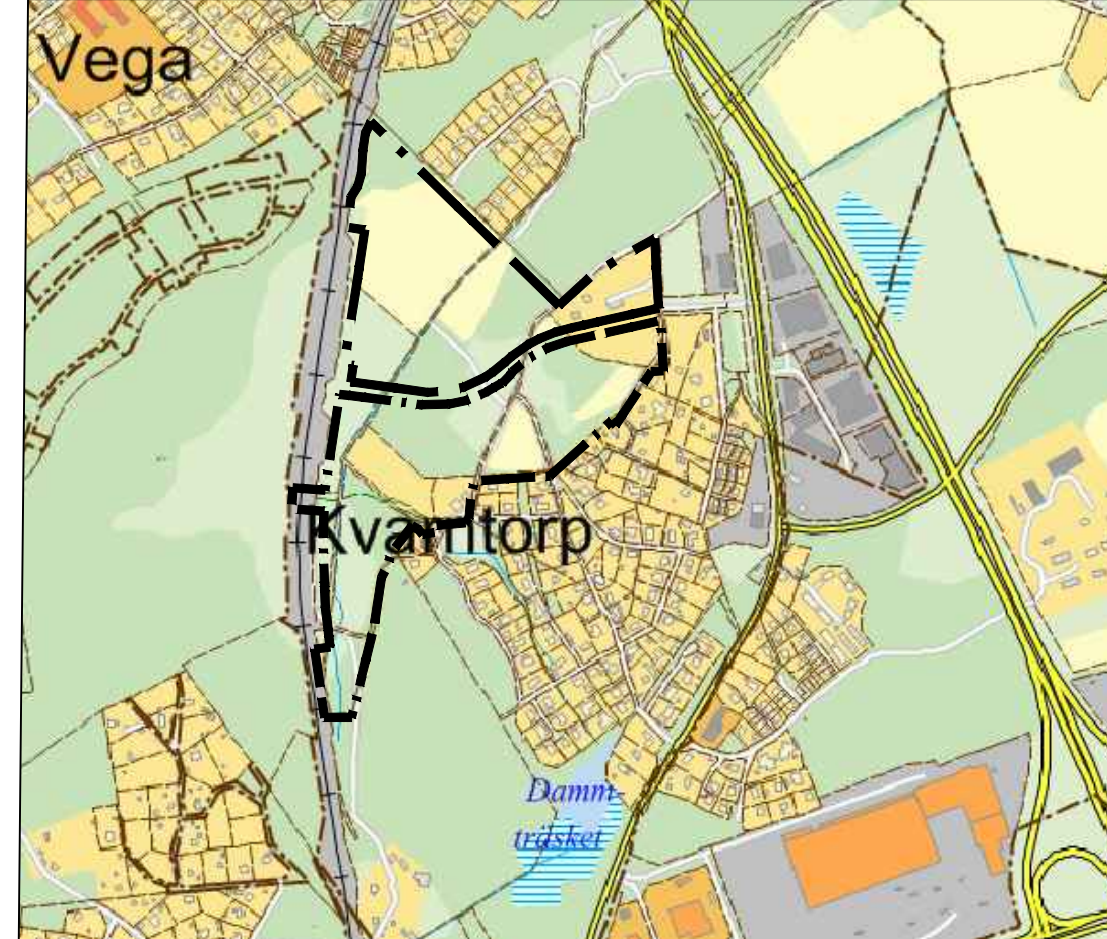


ILLUSTRATIONER
Tryckbank

Kopierad GRUNDKARTA
Upprättad av Stadsbyggnadsförvaltningen, Kart- och tillvägsavdelningen
i Helsingfors kommun.
Koordinatsystem: 1987, 79 00
Koordinatsystem: 1 plan, 500000 79 00
KARTDEKLARATION (Standardklass enligt HMK)
Foliantindelning: 2
Lagingsgränstext: 3
Foliantitel: 1
Färgteckning och svårtyligheter kan vara ofullständigt redovisade.
Landskapsfärgteckning redovisade ej i denna utgåva.
2013-11-20
Kerstin Oksanen
Tjänsteställning



ÖVERSIKTSKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- HUVUDGATA** Trafik mellan områden
- LOKALGATA** Lokaltrafik
- GÄRDSGATA** Trafik på fotgängarnas villkor
- PARK** Anlagd park; parkväg; plantering
- NATUR** Naturområde. Parkväg får anläggas.
- TORG** Torg med därtill anpassad motorfordonstrafik

Kvartersmark

- B** Bostäder
- B.** Bostäder och i gatuplan även handel, service och kontor
- E** Transformatorstation
- E.** Tryckstegningsstation / Avloppspumpstation med luktreducering
- E.** Atervinningsstation
- C.B.** Centrum med bostäder i övre plan
- P** Parkering
- S** Skola, förskola
- SB** Skola, förskola och bostäder
- T** Järnvägstrafik

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- 0.0** Foreskriven höjd över nolplanen
- bp / pl / gc** Bilparkering /plantering /gång- och cykelväg

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e.00** Största bruttoarea i tusental kvadratmeter. Åtgärd enligt n3 är ej inräknad.
- e.00** Stadsradhus med största antal fastigheter. Största byggnadsarea för varje huvudbyggnad är 70 kvadratmeter. Största byggnadsarea för uthus vid varje huvudbyggnad är 5 kvadratmeter. Även med huvudbyggnad sammanbyggt uthus räknas som uthus.
- e.0** Friliggande hus med största antal fastigheter. Minsta tomstorlek är 800 kvadratmeter. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 100 kvadratmeter. Största byggnadsarea för uthus är 40 kvadratmeter.

Vid B. betecknat område får i gatuplan utöver huvudanvändningen även handel, service och kontor o. dyl. som inte är störande för omgivningen avseende lukt, buller och trafik inrymmas.

Inom kvartersmark för stadsradhus (e.00) och friliggande hus (e.0) får i huvudbyggnad även bostad för generationsboende o dyl. inrymmas med högst 50 kvm bruttoarea; alternativt får i sådan huvudbyggnads bottenvåning handel, kontor o dyl. som inte är störande för omgivningen avseende lukt, buller och trafik inrymmas med högst 50 kvm bruttoarea.

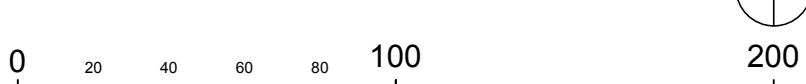
BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage.
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x** Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik med en fri bredd om minst 11 meter.
- x.** Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik i ett undre plan med en fri höjd om minst 3,5 meter och en fri bredd om minst 11 meter.
- 00%** Största markutbredning för huvudbyggnad i procent av tillgänglig markyta som får bebyggas med huvudbyggnad inom kvarteret.

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- n.** Marken skall utgöra fördröjningsmagasin för dagvatten. Naturmarkens höjd och karaktär får inte ändras.
 - n.** Marken får byggas över med planterbart bjälklag. Sådan mark eller överbryggnad får bebyggas med uthus (ej för bil) om sammanlagt högst 30 kvadratmeter.
- Körbår förbindelse får inte anordnas från kvartersmark för ferbestadshus och stadsradhus direkt till huvudgata, inte heller till lokalgata, gårdsgata eller torg utom från gemensam parkering om minst 5 bilplatser.

PLANKOSTNADSAVTAL GÄLLER



PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- v** Högsta totalhöjd i meter
Högsta antal våningar. Högsta nockhöjd för byggnad i två våningar är 11 meter, tre våningar 14 meter, fyra våningar 17 meter, fem våningar 20 meter, sex våningar 23 meter, sju våningar 26 meter, åtta våningar 29 meter, femton våningar 50 meter. Därutöver får totalhöjden överstiga högsta nockhöjd med högst 1 meter. Vid B., C.B. och SB betecknat område får nockhöjden vara 2 meter högre än ovan angivna nockhöjder.
Utöver högsta antal våningar får vind inte inredas. Högsta nockhöjd för uthus, garage, carport är 3,5 meter.
- s** Utöver högsta antal våningar får ytterligare en våning uppföras till en höjd av högst 3 meter med flackt tak och med indrag från fasadnivå med minst 1,5 meter på minst en sida alternativt med sadeltak och utan indrag. Därutöver får vind inte inredas.
Utöver angivet våningsantal får souterångväning anordnas till en höjd av högst 3,5 meter.

Byggnad skall anpassas till rådande terrängförhållanden. Huvudbyggnad skall placeras i förgårdslinje mot gata, torg, eller, där förgårdslinje saknas, i gräns mot gata, torg. Entré skall vettas mot gata. Vid B. betecknat område skall öppning mellan allmän plats och kringbyggd gård på kvartersmark vara en till två till antalet och vara minst 4 meter och högst 8 meter bred mot gatan. Öppningens fria höjd skall vara minst 5 meter. Trapphusentré vid kringbyggd gård skall vettas mot både gata och gård. Vid B. betecknat område skall huvudbyggnads bottenvåning ha en rumshöjd enligt Boverkets Byggregler (BBR) för avsedd verksamhet. Vid C. betecknat område skall huvudbyggnads bottenvåning ha en rumshöjd om minst 3,5 meter. Inom med S, P och ++ + betecknat område väter om vattendelaren skall takytan utformas som s k grönt tak (sedumtak eller örttak). Takbeklädnader med oskyddade ytor av koppar och zink får inte användas utomhus. Bostäder skall utformas så att riktvärdet för vibrationer inomhus inte överskrider 0,4 mm/s vägd RMS.

RISK- OCH STÖRNINGSSKYDD

Byggnader närmast järnvägen skall utföras sammanbyggda. Områden utomhus inom 25 meter från Nynäsbanan skall utformas så att de inte inbjuder till stadsvandring. Oskyddad bebyggelse inom 50 meter från Nynäsbanan skall utformas med minst en utrymningsväg som mynnar mot en trygg sida. Mindre handelsverksamheter i bottenvåningarna undantas från kravet om de ligger minst 25 meter från närmaste spår. Friskluftslinje i verksamheter för stadsvandring vistelse inom 50 meter från Nynäsbanan placeras mot en trygg sida, det vill säga bort från riskkällan. Ventilationen i dessa utförs så att den på ett enkelt sätt kan stängas av.
Generellt skall 30 meter från spårmitet vara byggnadsfritt. Byggnader för icke stadsvandring vistelse, såsom garage och förråd, får placeras närmare, dock inte närmare än 15 meter. Körtyta för parkering får inte ligga närmare spårmitet än 9 meter. Parkeringsplats får inte ligga närmare spårmitet än 15 meter, dock där bullerskärm är utförd medges ett avstånd på minst 9 meter till spårmitet. Bullerdämpande skärm mellan stadsradhus mot huvudgatan närmast Hällstigen skall anordnas till en höjd av 3 meter. Bullerdämpande skärm vid järnväg skall placeras 3,5 - 4,5 meter från spårmitet och utföras till en höjd av 2,0 (2,7) meter öster (väster) om järnvägen.
Bostäder skall utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster. Bostäder skall utföras så att ekvivalent ljudnivå i boningsrum inte överstiger 30 dB(A) och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dB(A) mellan kl 19-07. Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna skall utformas och/eller placeras så att de utsätts för högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärden).
Skola, förskola skall utformas så att undervisningslokaler får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster. I de fall det inte går att åstadkomma skall mindre ljudkänsliga undervisningslokaler lokaliserar i de bullerutsatta lägena. Den av trafiken orsakade ljudnivån inomhus i undervisningslokal får inte överstiga 30 dB(A). Skolgård, förskolegård skall anordnas så att den ekvivalenta ljudnivån är högst 55 dB(A).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Kvartersmarken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning i erforderlig omfattning. Bygglöv för bostäder och skola, förskola medges ej förrän bullerdämpande skärm mot järnvägen är utförd. Uppföljande bullerutredningar utförs av exploateraren för att redovisa att planlösningar och isolerande åtgärder fått önskad effekt.

Ändrad lovplikt

Bygglöv erfordras för omfärgning, byte av tak- och fasadmateriell samt för skärmtak.

ILLUSTRATION

Illustrationslinje (betecknar att e.00 respektive e.00 samt 00% gäller inom markerad kvartersmark)

UPPLYSNINGAR

- Till detaljplanen hör:
 - plankarta med planbestämmelser och informationsruta
 - illustrationsplan
 - planbeskrivning och genomförandebeskrivning
 - gestaltningsprogram

Informationsruta, illustrationsplan och gestaltningsprogram skall ligga till grund för tolkning och tillämpning av planbestämmelserna.

Detaljplanen handläggs enligt PBL (1987:10)

INFORMATIONSruta till grund för tolkning av detaljplanens syfte

ALLMÄNT
Till grund för gestaltningen av områdets bebyggelse och yttre miljö ligger Gestaltningsprogram för aktuell detaljplan samt "Gestaltningsprogram för den offentliga miljön i Helsingfors kommun".

JÄRNVÄGEN OCH DESS TRYCKBANKAR
Vid åtgärder i område för tryckbankar för järnväg beaktas tryckbankarnas nivåer. Tidig kontakt tas med Trafikverket. Tryckbankarnas utbredning: se fig. här intill. Även vid planering av övriga åtgärder som kan påverka järnvägen och dess tryckbankar (schaktning, sprängning m.m.) är ett tidigt samråd med Trafikverket viktigt, där Trafikverket ges möjlighet att granska riskanalys och ta del av kontrollprogram m.m.

BYGGNADERS PLACERING OCH UTFORMNING
Byggnadernas organisation och formgivning sker i enlighet med illustrationsplanens karaktär och inom ramen för bestämmelser om utnyttjandegrad. Byggnaderna placeras och kvarterets läge vid allmän gata och torg samt närhet till befintliga bostäder.
Byggnaderna uppförs i material och teknik i enlighet med ett energieffektivt och ekologiskt byggande, som ger energisnåla och sunda bostäder och lokaler utan skadlig miljöpåverkan vid tillverkning, under brukningsstiden och vid återbruk. För att uppnå ambitionen om en grön stadsdel bör om möjligt minst 30% av bostadsbebyggelsens takyta utformas som s k grönt tak (sedumtak eller örttak).
Bebyggelsen kännetecknas av beständighet, bekvämlighet och skönhet. Stor omsorg ägnas fasadutformning, materialval och färgsättning. Lägenheterna är sobra och enkla.
Beakta huvudbyggnads lägsta bjälklagshöjd vid den låglänta delen med avseende på gatuhöjd och begränsad avrinning vid höga flöden.

MARKBEHANDLING
Markens disposition sker i enlighet med illustrationsplanens karaktär. Samma kvalitet eftersträvas på kvartersmark som på allmän platsmark. Ett medvetet och värerat utrycksått eftersträvas beträffande hårdgjorda ytor och planteringsytor. Nysplanterade träd väljs med ett så stort stamomfång som möjligt. Beakta påfylningsöppet på låglänt mark enligt planbeskrivningens avsnitt om grundläggning.

RISK- OCH STÖRNINGSSKYDD
Beakta risk för s k bullerregi, t ex genom att få till stånd sluta gårdar med avsedd bebyggelsehöjd, sammanbyggda hus etc. men också att utföra bullerskärm ljudabsorberande mot järnvägen.
Specialkonstruerade fönster, extra glasfasader, samtliga sovrum mot trytt sida är exempel på eftersträvarvärd kompensations- och bullerreducerande åtgärder. Stråvan är att trafikbullernivån inomhus i boningsrum och undervisningslokaler inte överstiger 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå, motsvarande ljudklass B.
Inriktningen är att innehålla fasadriktvärdet 55 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal nivå. I de mest trafikutsatta lägena där avsevärd buller från bussar är strövan att minst hälften av boningsrummen får betydligt lägre nivåer än 55 dB(A) utanför fasad samt trytt utetplats. Varje sådant avtegelst får fasadriktvärdet 55 dB(A) inte kan innehållas på bullerutsatt sida måste motiveras särskilt i bygglovsbeskedet, även fastän de ryms inom planbestämmelsen.
Beakta luftvägsvett buller från bussar vid haltpåsar vid utformning av närliggande bostäder. Boverkets byggregler, BBR, gäller generellt utöver vad som anges i planbestämmelserna.

Beakta kanseltröskeln för vibrationer i bostäder vid 0,1-0,3 mm/s vägd RMS (forskningens principen).

DAGVATTEN
Kommunens dagvattenstrategi är vägledande beträffande dagvattenanläggningen. Dagvatten omhändertags i första hand på den egna fastigheten. I andra hand sker fördröjning på tommark genom anläggning/fördröjning på allmän platsmark till Dreviken. P-platser på kvarters- och gatunivå utförs med genomsläppligt material så att en fördröjning och lokal rening skapas. Det är viktigt att uppföljning sker av att fördröjningskapacitet åtgärder för dagvatten inom planområdet genomförs och effektivt av detta.

HÅLLBAR STAD
Helsingfors kommunutvecklings mål och budget om Helsingfors stråvan att bli en ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbar kommun ska tillämpas inom planområdet. Därvid eftersträvas inom den ekologiska hållbarheten bl a, att värna om biologisk mångfald, kulturmiljö, människors hälsa och ekosystemets produktivitet. Även ska beaktas Ekologiskt hållbarhetsprogram för Vega, beslut i kommunstyrelsen 2011-04-11, som rör planering och byggnader, energihushållning, transporteffektivitet, dagvattenanläggning, grönska, övrigt och information.

VEGETATION
Beakta Trafikverkets nationella trädskogsprojekt vid järnväg. Plantering med träd och buskar på allmän mark i gräns mot befintlig bebyggelse i Hälsten skär i samråd med boende/fastighetsägare där.

Helsingfors kommun

Detaljplan
Plankarta med bestämmelser

STADSDEL VEGA
Detaljplan 2

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Sara Erikssdotter
Planchef

Rikard Lundin
Planarkitekt

Yasaman Ghanavi
Planarkitekt

SAMRÅD
2013-05-27–2013-06-28

UPPRÄTTAD
2014-01-09

UTSTÄLLD
2014-02-10–2014-03-10

REVIDERAD
2014-04-11

ÄNTASBEN
LAGA KRAFT

ARKIVNR