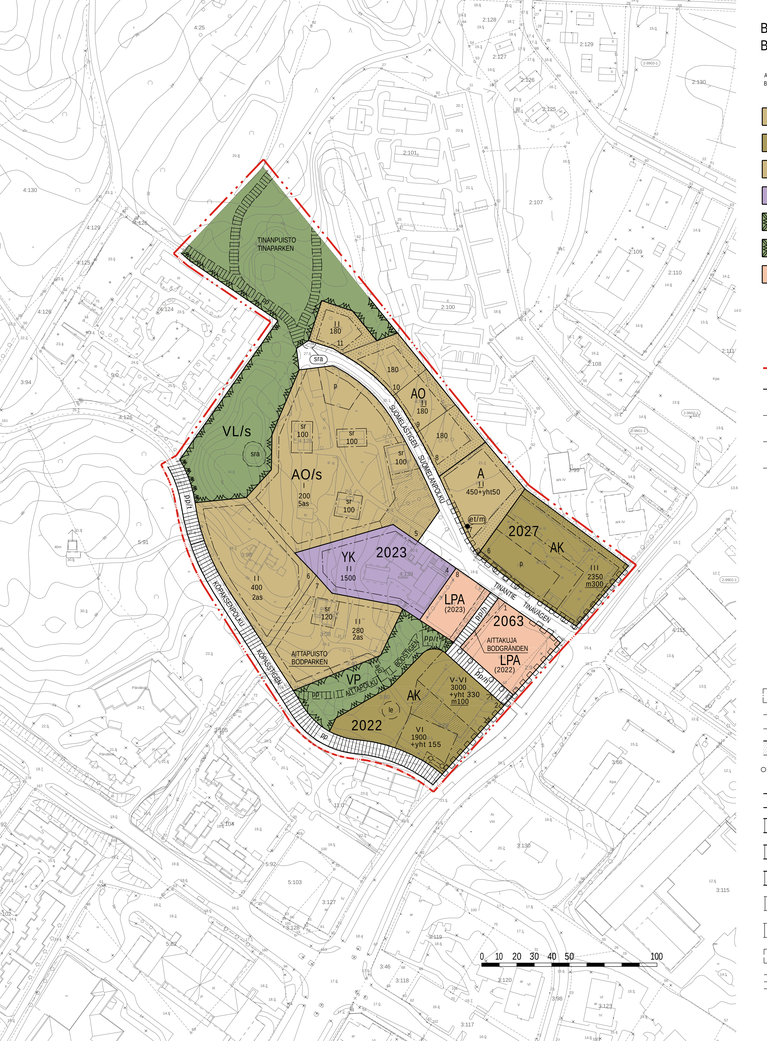

Björsinmäki
Björnsbacken

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DETALJPLAN

A — Asuinrakennusten korttelialue. Kvartersområde för bostadshus.

AK — Asuinrakennuksiksi korttelialue. Kvartersområde för fenvåningshus.

AO — Erillispientalojen korttelialue. Kvartersområde för fristående småhus.

YK — Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue. Kvartersområde för kyrkor och andra forsamlingsbyggnader.

VP — Puisto. Park.

VL — Lähivirkistysalue. Område för närrekreation.

LPA — Autopaikkojen korttelialue. Kvartersområde för bilplatser.

/s — Alue, jolla ympäristö säilytetään.
Alueella tehtävät toimenpiteet ja rakentaminen on sopeutettava alueen rakennuskantaan ja mäjstoeen. Alueen vanhat rakennukset ja rakenteet on pyrittävä säilyttämään. Alueella tehtävistä toimenpiteistä on pyydettävä museovirastomaisen lausunto.
Område, på vilket miljön bevaras.
Åtgärdena som utförs på området och byggnadet skä anpassas till områdets byggnadsbestånd och miljö. Man ska ströva efter att bevara områdets gamla byggnader och konstruktioner. För åtgärder som gäller området ska man begära ett utlåtande av museimyndigheten.

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

Korttelin, korttelionsan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.

Ohjeellinen osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.

Ohjeellinen tontrinrakennuspaikan raja.
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

2023 — Korttelin numero.
Kvartersnummer.

4 — Ohjeellisen tontrinrakennuspaikan numero.
Nummer på riktgivande tomtbyggnadsplats.

TINAVÄGEN — Kadun, tien, katusuhkon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

160 — Rakennuskoukus kerrosalanlelömereinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

+yht 330 — Luku osoittaa nelömereinä, kuinka suuren osan saa kerrosalanlelömereinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää yhteistiloihin. Taiet anger i kvadratmeter hur stor del man utöver den i våningskvadratmeter angivna våningsytan får använda till gemensamma utrymmen.

V-VI — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallituin kerrosluvun. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna. I byggnaden eller i en del därav.

m100 — Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosneliömetriä rakennusalalle sallitusta kerrosalasta on käytettävä myymälätiloja varten. Beteckningen anger hur många kvadratmeter våningsytan av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som ska användas för butiksutrymmen.

Rakennusala.
Byggnadsyta.

Nuoli osoittaa rakennuslan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Istutettavan alueen osa.
Del av området som skall planteras.

Säilytettävä/istutettava puurivi.
Trädrad som skall bevaras/planteras.

Katu.
Gata.

Jalankulkille ja polkupyörälyle varattu katurite.
Gatavåg reserverad för gång- och cykeltrafik.

Jalankulkille ja polkupyörälyle varattu katurite, jolla huoltoajo on sallittu.
Gatavåg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.

Jalankulkille ja polkupyörälyle varattu katurite, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
Gatavåg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomtbyggnadsplats är tillåten.

Ohjeellinen jalankulkille ja polkupyörälyle varattu katurite, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
Riktgivande gatavåg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomtbyggnadsplats är tillåten.

Ohjeellinen pysäköintipaikka.
Riktgivande parkeringsplats.

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

Lekki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
För lek och utevistelse reserverad del av område.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

5as — Merkintä osoittaa rakennuspaikan suurimman sallitun asuntojen lukumäärän.
Beteckningen anger högsta tillåtna bostäder på byggnadsplatsen.

@t/m — Merkintä saltii enintään 20 m² suuruisen muuntamon ja sitä palvelevien laitteiden ja rakenteiden rakentamisen.
Beteckningen tillåter byggande av en högst 20 m² stor transformator samt anläggningar och konstruktioner som betjänar den.

sra — Suojeltava rakenne.
Rakennetta ei saa purkaa. Tehtävien korjaus- ja muutostöiden on ottava selvästi, että rakenteen arvo säilyy. Muutoksista on pyydettävä museovirastomaisen lausunto.
Konstruktion som ska skyddas.
Konstruktionen får inte rivas. De reparations- och ombyggnadsarbeten som utförs ska vara sådana att konstruktionens värde bevaras. Man ska begära museimyndighetens utlåtande om ändringarna.

sr — Suojeltava rakennus.
Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostöiden on ottava selfasia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Muutoksista on pyydettävä museovirastomaisen lausunto.
Byggnad som ska skyddas.
Byggnaden får inte rivas. De reparations- och ombyggnadsarbeten som utförs i byggnaden ska vara sådana att byggnadens kulturhistoriska värde bevaras. Man ska begära museimyndighetens utlåtande om ändringarna.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisessa on noudatettava Masalan laajo- ja ympäristösuunnitelman periaatteita.

Asemakaavan toteuttamisjärjestys

Korttelieden toteuttamisjärjestys on toteutettava niin, että asuinpihojen ulko-oleskelualueiden melutaso ei ylitä valloneuvoston asettamia ohjearvoja missään vaiheessa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät

A- ja AK-kortteli: 1 ap / 100 k-m², vähintään 0,6 ap / asunto
- erityisryhmien asuntila: 1 ap / 150 k-m²
- erityisryhmien kerho- ja yhteistila: 1 ap / 100 k-m²
AO-kortteli: 2 ap / asunto, lukuun ottamatta korttelin 2023 tonttia 5, jossa 1,5 ap / asunto
YK-kortteli: 1 ap / 10 istuinpaikkaa, vähintään 30 autopaikkaa.
Myymälätila (m): 1 ap / 40 k-m².

A- ja AK-korttelialueilla liikuntaesteille tarkoitettuja autopaikkoja on sallittua sijoittaa porrashuoneiden läheisyyteen mitoitusperiaatteella 1 ap / 30 asunnoa.

Pelkäpyörätpaikkojen vähimmäismäärät

A- ja AK-korttelialueet: 1 cp / 30 k-m², vähintään 1 cp / asuinhuone.

A- ja AK-korttelialueen polkupyörätpaikkojen vähimmäismäärästä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksen maantasokerroksen lämpimään tilaan. Pyörätsäilokset saa toteutaa kaavakartassa merkityn rakennusokeuden lisäksi.

Korttelialueet (A, AK, AO ja YK)

Rakennusten julkisivusäätelyn on oltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuritaan korkeatasoinen.

Rakennusten julkisivut on tehtävä korkeatukokkaista materiaaleista ja yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen.

Rakennusten maantasokerroksen julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Rakennusten ilmanvaihtokonehuoneen saa rakentaa asemakaavakartaan merkityn rakennusokeuden lisäksi.

Rakennusten katolle ja seinän saa sijoitaa aurinkoenergiaa sekä muta uusiutuvia energiamuotoja hyödyntävä järjestelmä ja sisätiilojen yläläpmeemistä estävä rakauusja. Ne on suunniteltaua rakennuksen arkkitehtuuria vahvistavna aiheina.

Ikkunaliitäisen luonnonvalosten porrashuoneiden 15 m² ylätilä osa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavakartaan merkityn rakennusokeuden lisäksi.

Tontin viheraleentaimen toteutetaan rakentajan toimesta rakennuslupavaiheessa laadittavan erillisen pihasuunnitelman mukaisesti, joka hyväksytään rakennuslavan yhteydessä.

Rakennusten maantasokerroksen sijoitetavilla myymälätiloilla (m) tarkoitetaan ikke- ja toimistotiloa. Elintarvikemyymälätoiminta on kielletty.

Ulkovarastorit on kielletty.

A-korttelialue 2027

Tontille toteutettavista asunnoista vähintään kahden tai kolmen asuinhuoneen asuntojen yhteenlasketty huoneistoala saa olla enintään 50 %. Yhden asuinhuoneen asuntoja ei saa toteutaa. Määräykset eivät koske erityisryhmien asumista, palveluasumista eikä vaition tukemaa asuntotuotantoa.

Tontilla asuinrakennuksekus (450+yht50) on sijoitettava kaheen rakennukseen, joiden rakennusokeus ovat ikimain samansuuruiset.

Rakennusten kattomuoto on harjakatto, jonka kattokulma on 1:3. Katemateriaali on tummasävyinen konesumuatto pelti.

Rakennusten sekä autosuojan julkisivumateriaali on lasin lisäksi puuverhous, jonka värisävyn on ottava sama kuin korttelin 2023 tontin 5 suojelurakennusten (sr) kanssa.

Rakennus ja autosuoja on toteutettava puurakenteisena.

Autosuojan kattomuoto on pihan suuntaan laskeva lapekatto kattokaltevuudeltaan 1:5. Katemateriaali on tummasävyinen konesumuatto pelti.

Tontille saa rakentaa kaavakartaan merkityn rakennusokeuden lisäksi autosuojan, jonka rakennusokeus on enintään 100 k-m².

Tontilla jätepiste tai katettu jätehuoltotila on sijoitettava joko autosuojan tai pysäköintilauaan yhteyteen.

A/K-korttelialue 2022

Tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta (h-m²) yhden asunnon asuinhuoneen asuntojen yhteenlasketta huoneistoala saa olla enintään 40 % sekä neljän asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketu huoneistoalan on ottava vähintään 10 %. Yhden asuinhuoneen asuntojen keskimääräisen huoneistoalan (h-m²) on ottava vähintään 27,5 h-m² ja kahden asuinhuoneen asuntojen keskimääräisen huoneistoalan (h-m²) on ottava vähintään 37,5 h-m². Määräykset eivät koske erityisryhmien asumista, palveluasumista eikä vaition tukemaa asuntotuotantoa.

Rakennusten kattomuoto on tasakatto.

Rakennusten pääpjulkisivumateriaali on lasin lisäksi vaaleasävyinen tai valkoinen rappausprinta. Tehosteujulkisivumateriaalina, jonka osuus julkisivun pinta-alasta saa olla enintään 25 %, on sallittua käyttää kiveä, puuverhousta ja levypinnoitetta. Tehosteujulkisivumateriaalin värisävy saa poikeita rappauspinnan värisä.

Rakennusten porrashuoneiden sisäänkäyntiaji on korostettava julkisivukäsittelyssä.

Rakennusten parvekkeet on lasitettava.

Asuinhuoneistojen alin lattiakorkeus maantasosta on ottava vähintään 0,4 m niiden rajautuessa Kópaksenpolkuun ja Aittapolkuun.

Tontille saa rakentaa kaavakartaan merkityn rakennusokeuden lisäksi ja rakennusian ulkopuolelle asukkaita palelevien yhteistila- ja huoltorakennuksen, jonka rakennusokeus on enintään 175 k-m².

Yhteistila- ja huoltorakennuksen kattomuoto on lapekatto kattokaltevuudeltaan 1:5. Katemateriaali on tummasävyinen konesumuatto pelti.

Yhteistila- ja huoltorakennuksen kerrosluku on yksi.

Yhteistila- ja huoltorakennuksen julkisivumateriaali on lasin lisäksi vaaleasävyinen puuverhous.

Yhteistila- ja huoltorakennus on toteutettava puurakenteisena.

Tontilla jätepiste tai katettu jätehuoltotila on sijoitettava joko yhteistila- ja huoltorakennukseen tai sen läheisyyteen.

Tontin piha-alueelle on sallitua sijoittaa kaksi liikuntarasteisten autopaikkaa.

Tontilla maanalaista johtoa varten varatulle alueelle ei saa istuttaa puita eikä suurikokoisia pensaita.

AK-korttelialue 2027

Rakennusten kattomuoto on tasakatto.
Rakennusten pääpulkisivumateriaali on lasin lisäksi vaaleasävyinen tiili- tai rappausprinta.

Tontille saa rakentaa kaavakartaan merkityn rakennusokeuden lisäksi jätepisteen tai katetun jätehuoltotila, joka on sijoitettava pysäköintipaikan läheisyyteen.

AO-korttelialue 2023, tontti 5

Rakennusten kattomuoto on harjakatto, jonka kattokaltevuuden ja katemateriaalin värisävyn on ottava sama kuin suojelurakennuksissa (sr).

Rakennusten julkisivumateriaali on lasin lisäksi puuverhous, jonka värisävyn on ottava sama kuin suojelurakennuksissa (sr).

Rakennusten ulkakotiloja saa käyttää asumiseen.

AO-korttelialue 2023, tontit 6 ja 7

Rakennusten, autosuojan ja ulkovaraston kattomuoto on harjakatto, jonka kattokaltevuuden ja katemateriaalin värisävyn on sama kuin tontin olemassa olevassa asuinrakennuksessa.

Rakennusten, autosuojan ja ulkovaraston julkisivumateriaali on lasin lisäksi puuverhous, jonka värisävyn on ottava yhteensopiva tontilla olevan asuinrakennuksen kanssa.

Rakennus, autosuoja ja ulkovarasto on toteutettava puurakenteisena.

Rakennusten ulkakotiloja saa käyttää asumiseen.

Tontille saa rakentaa kaavakartaan merkityn rakennusokeuden lisäksi autosuojan ja ulkovaraston, jiiden rakennusokeus on enintään 100 k-m².

AO-korttelialue 2027, tontit 8-11

Rakennusten kattomuoto on harjakatto, jonka kattokaltevuus on 1:3. Harjan suunnan on ottava kohtisuorassa kadun (Suomelänpolku) suuntaan. Katemateriaali on konesumuatto pelti.

Rakennusten, autosuojan ja ulkovaraston julkisivumateriaali on lasin lisäksi puuverhous, jonka värisävyn on ottava yhteensopiva korttelin 2023 tontin 5 suojelurakennusten (sr) kanssa.

Rakennus sekä autosuoja ja ulkovarasto on toteutettava puurakenteisena.

Tontille saa rakentaa kaavakartaan merkityn rakennusokeuden lisäksi autosuojan ja ulkovaraston, jiiden rakennusokeus on enintään 30 k-m².

Autosuojan ja ulkovaraston kattomuoto on pihan suuntaan laskeva lapekatto kattokaltevuudeltaan 1:5. Katemateriaali on tummasävyinen konesumuatto pelti.

Tontille saa rakentaa kaavakartassa rakennusokeuden lisäksi autosuojan ja ulkovaraston kuiterein nin, että niiden rakennusokeus saa olla enintään 30 k-m². Autosuojan saa rakentaa kahden metrin etäisyydelle katualueen rajasta.

YK-korttelialue

Rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostöiden on ottava selfasia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Muutoksista on pyydettävä museovirastomaisen lausunto.

Rakennuksen pääpulkisivumateriaali on lasin lisäksi keltasävyinen tiilverhous. Rakennuksen mussa julkisivussa saa käyttää lasin ja tiilverhouksen lisäksi vaalea- tai punasävyistä puuverhousta.

Rakennuksen pääsisäänkäynti läheisyyteen on varattava riittävästi polkupyörätpaikkoja.

LPA-korttelialue

Rakennusluvan yhteydessä on laadittava korttelin 2063 tonttile 1 suunniteima, jossa Masalantielten rajoituksen autopaikkojen maanpinnan korkoisso on mahdollisimman läheltä Masalantien katusuunnitelman mukaista kaduri korkeusasemaa.

Korttelein 2022 ja 2063 väliin toteutettava katsaue (pp/h) on yhteisrovoittetava kunnallisteknisten suunnitelmien kanssa.

Korttelin 2023 tontin 8 kautta on järjestettävä ajoyhteys Aittapolkile (ppt).

Korttelin 2063 tonttie 1 on toteutettava vähintään 55 autopaikkaa, joista vähintään kaksi autopaikkaa varataan yhteiskyttoautolle ja vähintään kaksi autopaikkaa sähköautojen lataamiseen.

Pysäköintialueet toteutetaan rakentajan toimesta tai kiinteistön omistajan toimesta erikseen laadittavien pysäköintisuunnitelmien mukaisesti.

Pysäköintialueella autojen pysäköintipaikkojen alueet on pinnoitettava nurmikoivella.

Pysäköintialueen istutettavalle alueen osalle on sallittua istuttaa matalaa kasvillisuutta. Runkopuiden tai korkeiden pensaiden istuttaminen alueelle on kielletty.

Virkistysalueet

Lähivirkistysalueita (VL) on hoidettava siten, että alueen ominaispiirteet säilyvät ja puuston ikärakenne on monipuolinen.

Puistoa (VP) on hoidettava alueen kalliopaljastumat säilytäen.

Hulevedet

Asemakaavan hulevedet on käsiteltävä alueita koskevan hulevesien hallintasuunnitelman periaatteiden mukaisesti.

Virkistysalueille (VL, VP) sekä korttelialueelle saa rakentaa hulevesien hallimsa ja talvantorjuntaa parantavia rakenteita.

Hulevesien viivytys on ottava ensisijaisesti luonnonmukaisen lukuun ottamatta LPA-korttelialueita.

Hulevedet on imeytettävä ensisijaisesti tontilla / korttelialueella. Niille saa rakentaa hulevesien hallintaa ja talvantorjuntaa parantavia rakenteita. Hulevesien viivytys on ottava ensisijaisesti luonnonmukaisen.

Korttelikohtaisen hulevesien hallintasuunnitelma laadtaan rakentajan / rakentajien toimesta rakennuslupan yhteydessä. Tontilla pääsiytetystä piha-alueesta vähintään 75% on ottava vettä läpäisevää pintamateriaalia. Tontilla ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävistä alueista vähintään 50% on ottava vettä läpäisevää pintamateriaalia.

Melutorjunta:

Rakennusjavaiheessa on laadittava meluselvitys, mikäli asuinkortelei rajoittuu pääväylään (Masalantie).

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Genomförande av detaljplanen

Vid genomförandet av detaljplanen ska principerna i kvallets- och miljöplanen för Masaby sikttas.

Ordning för genomförandet av detaljplanen

Kvarteren ska byggas i en sådan ordning att bullernivån på områdena för utevistelse inom bostadsgårdarna inte överskrider av statsrådet utfärdade riksdavisen i något av hörnet säede.

Minimiantal bilplatser

A- och AK- kvarter: 1 bp / 100 v-m², minst 0,6 bp/bostad
- bostadsrymme för specialgrupper: 1 bp / 150 v-m²
- klubb- och gemensamma utrymmen för specialgrupper: 1 bp / 100 v-m²
AO-kvarter: 2 bp / bostad, förutom tomt 5 i kvarter 2023 1,5 bp / bostad
YK-kvarter: 1 bp / 10 sitplatser, minst 30 bilplatser.
Butiksutrymme (m): 1 bp / 40 v-m²

Bilplatser som är avsedda för rörelsehämmade får på A- och AK-kvartersområden placeras i närheten av trapphusen enligt dimensioneringsnormen 1 bp / 30 bostäder.

Minimiantal cykelplatser

A- och AK-kvartersområden: 1 cp / 30 v-m², minst 1 cp / boningsrum.

Av minimiantalet cykelplatser på A- och AK-kvartersområde ska minst 75 % placeras i ett varmt utrymme i byggnadens markvåning. Utöver byggnaden som anges i plankartan får man bygga täckta cykelparkeringar.

Kvartersområden (A, AK, AO och YK)

Byggnadens fasadbehandling ska vara stadsbildsmässigt och arkitektoniskt högklassig.

Byggnadens fasader ska byggas av högklassigt material och genom att följa ett enhetligt byggnadssätt.

Fasaderna på byggnadens markvåning får inte ge ett slutet intryck.

Utöver byggnaiten som anges i detaljplanekartan får man bygga ett ventilationsmaskinrum för byggnaden.

På byggnadens tak och vägger får man placera system som utnyttjar solenerg och system som utnyttjar andra förnyelsebara energiformer och lösningar som hindrar övervärmning av inomhuslokalerna. De ska planeras som teman som stöder byggnadens arkitektur.

Utöver byggnätten som anges i detaljplanekartan får man i trapphusen med fönster och naturlig belysning på varje våning bygga den del som överskrider 15 m².

Grönbyggandet på tomten genomförs enligt en separat plan för gården som utarbetas av byggaren i samband med byggloven. Planen godkänns i samband med bygglovet.

Med butiksutrymmen (m) som placeras i byggnadens markvåning avses affärs- och kontorsutrymmen. Livsmedelsbutiksverksamhet är förbjudet.

Utomhuslagring är förtjuden.

A-kvartersområde 2027

Av byggnadena som uppförs på tomten får bostäder med minst två eller tre bostadsrum ha en sammanlagd lägenhetsyta på högst 50 %. Bostäder med ett bostadsrum får inte genomföras. Bestämmelserna gäller varken boende för specialgrupper, serviceboende eller statsstöd bostadsproduktion.

På tomten ska bostadsbyggnätten (450+yht 50) placeras i två byggnader, vars byggnätter är så gott som lika stora.

Byggnadernas takform är åstak vars takvinkel är 1:3. Täckningsmaterialet är mörk maskinfogad plåt.

Byggnadens och bilskyddets fasadmaterial är utöver glas dessutom trä vars färgnyans ska vara densamma som de skyddade byggnadernas (sr) på tomt 5 i kvarter 2023.

Byggnaden och bilskyddet ska byggas i trä.

Bilskyddets takform är slutande med taklid mot gården och har en taklutning på 1:5. Täckningsmaterialet är mörk maskinfogad plåt.

På tomten får utöver byggnätten i plankartan dessutom byggas ett bilskydd vars byggnätt får vara högst 100 v-m².

På tomten ska avfallsstället eller det täckta avfallshanteringsutrymmet placeras antingen i anknytning till bilskyddet eller parkeringsområdet.

AK-kvartersområde 2022

Av lägenhetsytan (lgh-m²) för bostäder som byggs på tomten får den sammanlagda lägenhetsytan för enrummare vara högst 40 %, och i tvårummare och större familjelägenheter ska den sammanlagda lägenhetsytan vara minst 10 %. Den genomsnittliga lägenhetsytan (lgh-m²) i enrummare ska vara minst 27,5 lgh-m² och den genomsnittliga lägenhetsytan (lgh-m²) i tvårummare ska vara minst 37,5 lgh-m². Bestämmelserna gäller varken boende för specialgrupper, serviceboende eller statsstöd bostadsproduktion.

Byggnadens takform är platt tak.

Byggnadens huvudfasadmaterial är utöver glas dessutom ljus eller vit rappningsyta. Som effektfasadmaterial, vars andel av fasadens yta får vara högst 25 %, får användas sten, trä och skivbeklädning. Effektfasadmaterialets färgnyans får avvika från den rappade ytans färg.

Byggnadens inglängar till trapphusen ska betonas i fasadbehandlingen.

Byggnadernas balkonger ska inglassas.

Bostadsbiljegenheternas lägsta golvhöjd från markvåning ska vara minst 0,4 m där de gränsar till Köpaksstigen och Bodstigen.

På tomten får utöver byggnätten i plankartan och utanför byggnadsytan dessutom byggas gemensamma utrymmen och en servicebyggnad som tjänar invånarna och som har en byggrätt på högst 175 v-m².

Taktornen på det gemensamma utrymmet och servicebyggnaden är slutande tak med taklid som har en taklutning på 1:5. Täckningsmaterialet är mörk maskinfogad plåt.

Värmingstaket för det gemensamma utrymmet och servicebyggnaden är det.

Det gemensamma utrymmets och servicebyggnadens fasadmaterial är utöver glas dessutom ljust trä.

Det gemensamma utrymmet och servicebyggnaden ska byggas i trä.

På tomten ska avfallsstället och det täckta avfallshanteringsutrymmet placeras antingen i det gemensamma utrymmet och servicebyggnaden eller i dess närhet.

På tomtens gårdsområde får placeras två bilplatser för rörelsehämmade.

På området reserverat för underjordisk ledning får inte planteras träd eller stora buskar.

AK-kvartersområde 2027

Byggnadens takform är platt tak.

Byggnadens huvudfasadmaterial är utöver glas dessutom ljus tegel- eller rappningsyta.

På tomten får utöver byggnätten som anges i plankartan byggas ett avfallsställe eller ett täckt avfallshanteringsutrymme som ska placeras i närheten av parkeringsplatsen (p).

AO-kvartersområde 2023, tomt 5

Byggnadernas takform är åstak vars taklutning och täckningsmaterials färgnyans ska vara den samma som de skyddade byggnadernas (sr).

Byggnadernas fasadmaterial är utöver glas dessutom trä, vars färgnyans ska vara densamma som i de skyddade byggnaderna (sr).

Byggnadens vindsutrymmen får användas för boende.

AO-kvartersområde 2023, tomtena 6 och 7

Byggnadernas, bilgaragets och utefrbrädsels takform är åstak vars taklutning och täckningsmaterials färgnyans är densamma som den på tomten befintiga befintliga bostadsbyggnadens.

Byggnadens, bilskyddets och utefrbrädsels fasadmaterial är utöver glas dessutom trä vars färgnyans ska vara förenlig med bostadsbyggnaden på tomten.

Byggnaden, bilskyddet och utefrbrädset ska byggas i trä.

Byggnadens vindsutrymmen får användas för boende.

På tomten får utöver byggrätten som angetts i plankartan dessutom byggas ett bilskydd och ett utefrbrädd, vars byggrätt får vara högst 100 v-m².

AO-kvartersområde 2027, tomtena 8-11

Byggnadernas takform är åt åstak med en taklutning på 1:3. Åsens riktning ska vara vinkelrätt i riktning mot gatan (Suomelänpolen). Täckningsmaterialet är maskinfogad plåt.

Byggnadernas, bilskyddets och utefrbrädsels fasadmaterial är utöver glas dessutom trä vars färgnyans ska vara förenlig med de skyddade byggnaderna (sr) på tomt 5 i kvarter 2023.

Byggnaden, bilskyddet och utefrbrädset ska byggas i trä.

På tomten får utöver byggrätten som angetts i plankartan dessutom byggas ett bilskydd och ett utefrbrädd, vars byggrätt får vara högst 30 v-m².

Bilskyddets och utefrbrädsels takform är slutande med taklid mot gården och har en taklutning på 1:5. Täckningsmaterialet är mörk maskinfogad plåt.

På tomten får utöver byggrätten som angetts i plankartan dessutom byggas ett bilskydd och ett utefrbrädd, dock så att deras byggrätt får vara högst 30 v-m². Bilskyddet får byggas högst två meter från gatuområdets gräns.

YK-kvartersområde

De reparations- och ombyggnadsarbeten som utförs i byggnaden ska vara sådana att byggnadens kulturhistoriska värde bevaras. Man ska begära museimyndighetens utlåtande om ändringarna.

Byggnadens huvudfasadmaterial är utöver glas gulskiftande tegel. På byggnadens övriga fasader får utöver glas och tegel användas ljust eller rödskiftande trä.

I närheten av byggnadens huvudingång ska reserveras tillräckligt med cykelplatser.

LPA-kvartersområde

I samband med bygglovet ska en plan utarbetas för tomt 1 i kvarter 2063. I planen är markytans höjdnivå på bilplatserna som gränsar till Masabyvägen och gatans höjd i gatuplanen för Masabyvägen som möjligt.

Gatuområdet (pp/h) som byggs mellan kvarteren 2022 och 2063 ska samordnas med de kommunaltekniska planerna.

En kröktrbindelse ska ordnas via tomt 8 i kvarter 2023 till Bodstigen (ppt).

På tomt 1 i kvarter 2063 ska anläggas minst 55 bilplatser av vilka minst två bilplatser reserveras för bilpool och minst två bilplatser för laddning av elbilar.

Parkeringsområdena genomförs av byggherren eller fastighetsägaren enligt parkeringsplaner som uppgörs skilt.

På parkeringsområdet ska områdena för parkeringsplatser för bilar beläggas med markisten med gräsfog.

På parkeringsområdets del som ska planteras är det tillåtet att plantera lätg vårdlighet Det är förbjudet att plantera träd med stam eller höga buskar på området.

Releksationsområden

Närekreationsområdet (VL) ska skötas så att områdets särdrag bevaras och trädbestånderts återstarskrar är mångsidig.

Parken (VP) ska skötas så att områdets bergsbiotiningar bevaras.

Dagvatten

Dagvattnet i detaljplanen ska hanteras i enlighet med principerna i planen för hantering av dagvatten som gäller området.

På rekreationsområden (VL, VP) och kvartersområde får konstruktioner som förhindrar dagvattenhantering och bekämpning av översvämning byggas.

Fördröjningen av dagvatten ska i första hand vara naturanpassad med undantag av LPA-kvartersområden.

Dagvatten ska i första hand infiltreras på tomten i i kvartersområdet. På dem får byggas konstruktioner som förbättrar hanteringen av dagvatten och bekämpning av översvämningar. Fördröjningen av dagvatten ska i första hand vara naturanpassad.

En kvartersspecifik plan för hantering av dagvattnet utarbetas av byggaren/fastigheta i samband med bygglovet. Minst 75 % av det belagda gårdsområdet på tomten ska vara ymmatera som är vattengenomsläppligt. På tomten ska minst 50 % av ytan som används för fordonstrafik och parkering vara ymmatera som är vattengenomsläppligt.

Ruiterbekämpning

I byggloviskedet ska man utarbeta en buiteutredning, om bostadsvärarterei gränsar till huvudleden (Masabyvägen).

Asemakaavan muutos koskee Masalan keskusta, korttelit 2022 ja 2023 -asemakaavaa, Masalan keskusta, muutos -asemakaavan korttelit 2027 osia ja Tinanpuistoa sekä Masalan muutos k 2020, 2021 - asemakaavasta Kópaksenpolun osan.

Asemakaavassa muodostuvat korttelit 2022, 2023, 2027 ja 2063, sekä niihin liittyvät lähivirkistys-, puisto-, pysäköinti- ja katualueet.

Detaljplaneändringen gäller detaljplanen för Masaby centrum k 2022 och 2023, Masaby centrum, ändring - detaljplanens kvarter 2027 och 2030 samt detaljplanen för Ibenvallen, kvarteren 2026 och 2030 samt till dem gränsande gatu- och rekreationsområden.

I detaljplanen bildas kvarteren 2022, 2023, 2026, 2027, 2030 och 2063 samt gatu-, park- och rekreationsområden som gränsar till dem.

Lainvoimainen / runnt laga kraft	3.3.2023
Kunnanvaltuusto / kommunfullmäktige	28.6.2021
Kunnanhallitus / kommunstyrelsen	7.6.2021
11. tiedoksianto / c. nämnden	20.5.2021
Nähtävillä / framlagt, MRL/MBL § 65, MRA/MBF § 27	31.5.-11.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta / stadsplaneringsnämnden	22.4.2020
11. tiedoksianto / c. nämnden	29.5.2020
11. tiedoksianto / c. nämnden	15.12.2018

KIRKKONUMMEN KUNTA KYRKSLÄTTS KOMMUN	Kaavoitus Planläggning	Mittakaava/Skala 1:1000
Björsinmäki, asemakaavan muutos Björnsbacken, ändring av detaljplan		Piirtäjä/Ritad av KK
		Päiväys/Datum 7.6.2021
		Laatinut/Upprätt av Tero Lumiaho Kaupunkisuunnittelupäällikkö / Stadsplaneringschef
Pohjakartta täyttää JHS 185 Asemakaavan pohjakartan laatimisvaatimukset. Bankartan uppfyller kraven i JHS 185 Upprättandet av bankartor för detaljplaner.	LA 2021 Kaupunki / Staden	Hyväksytty / Godkänd 33110 3445

Tero Lumiaho