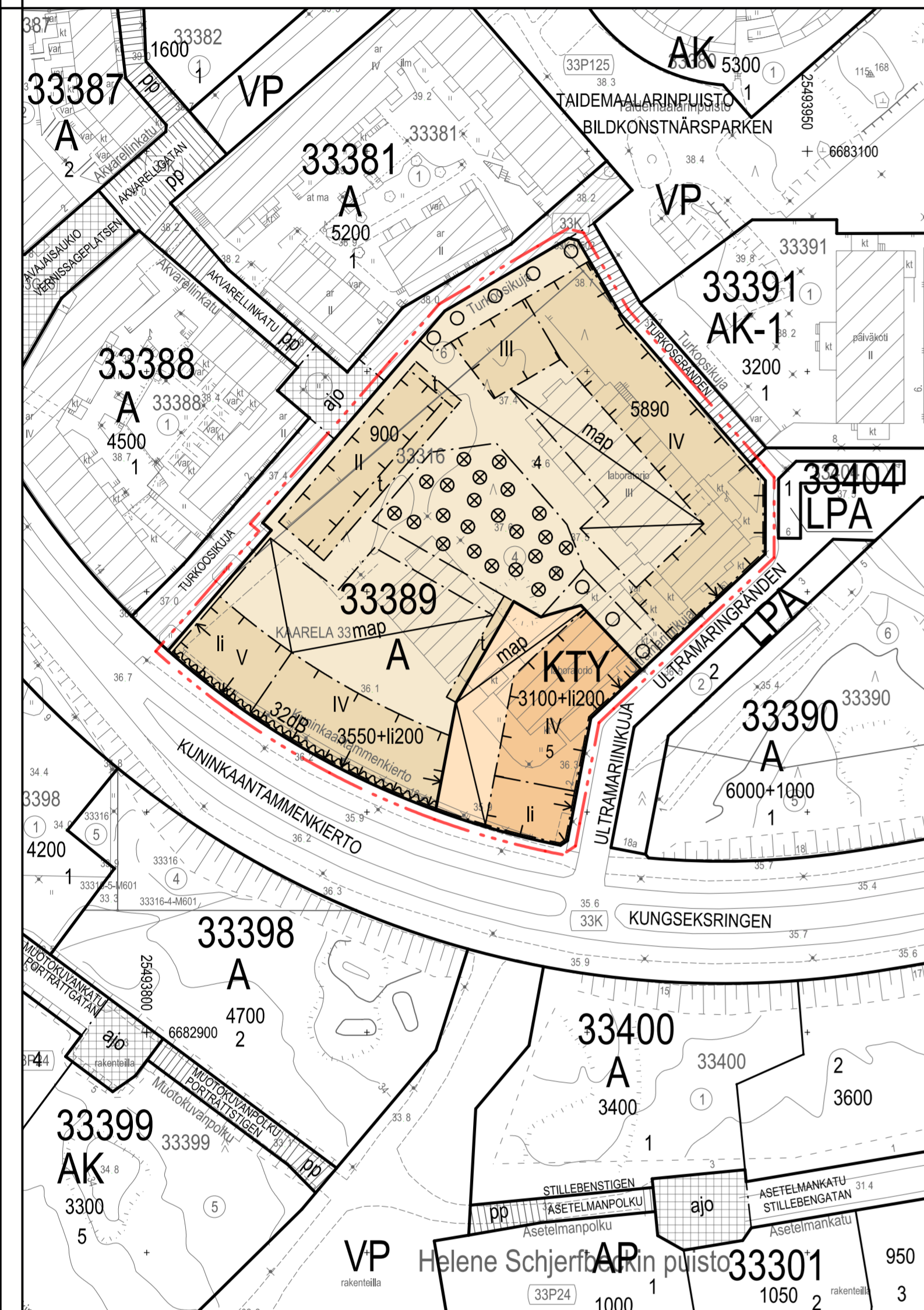


Asemakaavan nro 12150 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12789 voimaantullessaan kumoaa.
Del av detaljplan nr 12150 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12789 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.



RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Kaikilla korttelialueilla:

Pysäköintitilat ja ajoluokat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Liikkeitä on varustettava rasvanerotelu- ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

A-korttelialueella:

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltoiltojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Talosaunojen, talopesuloiden ja vapaa-ajantilojen tulee avautua pihalle.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittöön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Kaikilla korttelialueilla:

Rakennusten julkisivujen tulee olla värikkäitä, ei valkoisia. Väreinä tulee käyttää pääosin keltaisen, punaisen tai ruskean murettuja maavärejä ja harkitusti edellisiin sopivia sinisen ja vihreän sävyjä.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisin rakennusosin.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa rakennuksen katolle asti.

Kadun puolelta rakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivuissa on oltava ikkunoita ja ovien riippumatta sisätilojen käyttötarkoituksesta.

Jättilat tulee sijoittaa rakennukseen.

A-korttelialueella:

Asuinkerrostalojen julkisivut tulee jäsentää puolen lamellin kokonaisuuskiksi ja pientalojulkisivut asuntokohtaisiksi kokonaisuuskiksi värityksen, massoitteuden ja muiden rakennustaiteellisten keinojen avulla.

Pihan puolella maantasokerroksessa tulee jokaiseen asuntoon liittyä oleskelupiha tai terassi.

Parvekkeita ei saa kannattaa maasta, elleivät ne muodosta maahan asti ulottuvaa yhtenäistä julkisivupintaa.

Porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta.

Rakennusten pääasiallinen kattomuoto tulee olla harjakatto. Katon värin tulee olla tumma.

Kaksikerroksisten asuinrakennusten tulee olla julkisivultaan ja rakenteiltaan pääosin puuta.

Asuinkerrostalojen julkisivujen tulee olla pääosin paikalla muurattua tiiltä.

KTY-korttelialueella:

Rakennusten tulee olla julkisivultaan ja rakenteiltaan pääosin puuta.

PIHA JA ULKOALUEET

A-korttelialueella:

Pihat tulee suunnitella yhtenäisesti.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelualueeksi, asukkaiden viiheydelle ja muuhun pihaluokseen liittyväksi.

Pihakanteen rakennettavat savunpoistoluukut tulee suunnitella osana piharakenteita ja rakennuksen arkkitehtuuria.

Rakentamattomat tontinosat tulee rajata katuja vasten matalalla kivimuurilla tai -korilla.

KTY-korttelialueella:

Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa oleskelualueeksi.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Alueilla, joilla rakentaminen edellyttää kaivamista, tulee selvittää ja ottaa huomioon maaperän haitta-ainepitoisuudet.

Asuinhuoneiden ulkoilmaolosuhteiden äänenneristävyyden ΔL lentomelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

Leikki- ja oleskeluun tarkoitettuihin pihaluokkeisiin ja oleskelualueisiin tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutaso ohjearvo päivällä ja yöllä.

RAKENNETTAVUUS

Map-merkityissä tiloissa ei tarvitse rakentaa tonttien rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitella käsittellä alueita yhtenä kokonaisuutena riittävän paloteknisen turvallisuustason saavuttamiseksi.

Rakennusten varatietojärjestelyt tulee suunnitella siten, että pelastuslaitoksen toimintapiste ei välttämättä nostopaikkojen rakentamista.

Asuntojen toisena uloskäyttävänä toimivan poistumisportaan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Kaikilla korttelialueilla:

Rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen ja tuotettava tonteilla uusiutuvaa energiaa.

Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettuja tiloja tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Tonttien pihakannet tulee suunnitella viherkattoina. Pihakansilla kasvualustan tulee olla riittävä monipuoliselle kasvillisuudelle. Tämä tulee huomioida kansirakenteiden mitoituksessa.

A-korttelialueella:

Tonttien muodostaman kokonaisuuden viherhokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Yhteiskäyttökäyttöön tulee toteuttaa korttelikohtaisen kokonaisu suunnitelman mukaan.

BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

I alla kvartersområdena:

Parkeringsanläggningarna och körrampar får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Affärslokaler ska förses med fettavskiljningsbrunn och en ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.

På A-kvartersområde:

Förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende ska åtminstone följande hjälp utrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensamt bastu och fritidslokal. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Gemensamma bastur, tvättstugor och fritidslokaler ska öppna ut mot innergården.

Minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta ska utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum.

BYGGANDE OCH STADSBIld

I alla kvartersområdena:

Byggnadernas fasader ska vara färggranna, inte vita. Som färger ska i huvudsak användas gula, röda eller bruna brunta jordfärger och efter övriga blåa och gröna färgnyanser som passar till de förnämnda färgerna.

Maskinrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen ska integreras i byggnaden och får inte placeras i separata byggnadsdelar på taket.

Frånluften från parkeringsutrymmen under marknivå ska ledas ända upp på byggnadens tak.

Byggnadernas gatufasader i första våningen ska vara försedda med fönster och dörrar oavsett användningsändamålet i utrymmena innanför.

Soprum ska placeras i byggnaden.

På A-kvartersområde:

Fasaderna i flervåningshus ska uppdelas i enheter omfattande en halv lamell och småhusfasader till enheter omfattande en bostad med hjälp av färgsättning, formgivning och andra arkitektoniska medel.

På gårdssidan i anslutning till varje bostad i marknivå ska byggas en uteplats eller en altan.

Balkonger får inte stötas från marken, om de inte bildar en enhetlig fasadyta ända från marken.

Trapphusen ska ha ingång både från gatan och från gården.

Byggnadernas takform ska huvudsakligen vara sadeltak. Takets färg ska vara mörk.

Fasader och konstruktioner i bostadshus med två våningar ska huvudsakligen vara av trä.

Fasaderna i flervåningshus ska huvudsakligen vara av platismurat tegel.

På KTY-kvartersområde:

Byggnadernas fasader och konstruktioner ska huvudsakligen vara av trä.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

På A-kvartersområde:

Gårdarna ska planeras som en helhet.

På tomtgränserna får inte byggas staket.

Gårdsdäcket ska byggas och planteras för lek och vistelse och som odlingsområde för invånarnas samt anslutas till den övriga gården.

Rökluckorna i gårdsbäckten ska anpassas till gårdskonstruktionerna och byggnadens arkitektur.

Obebyggda tomtdelar ska avgränsas mot gatan med en låg stenmur eller -korg.

På KTY-kvartersområde:

Gårdsdäcket ska byggas och planteras för vistelse.

MILJÖTEKNIK

På områden där byggandet kräver schaktning ska markens kontaminerings utredas och beaktas.

Ljudisolerings ΔL mot flygbuller i bostadsrummens yttre skikt ska vara minst 32 dB.

Gårdar för lek och vistelse samt vistelsebalkonger ska placeras och vid behov skyddas mot buller så att man på dessa uppnår bullernivån riktvärden dag och natt.

BYGGBARHET

I utrymmen med beteckningen map behöver gränsväggar mellan tomter inte byggas. Om gränsväggar inte byggas ska man vid planeringen av brandtekniska lösningar behandla områdena som en helhet så att en tillräcklig brandsäkerhetsnivå uppnås.

Byggnadernas reservutgångar ska planeras så att räddningstjänstens åtgärder inte förutsätter byggande av platser för stegbil.

Utrymningsstrappa som fungerar som bostädernas andra reservutgång får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

I alla kvartersområdena:

I byggandet ska eftersträvas hög energieffektivitet och produceras förnybar energi på tomter.

Anordningar som är avsedda för utnyttjande av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

Tomternas gårdsdäck ska planeras som gröntak. På gårdsdäcken ska växthuslagret vara tillräckligt för en mångsidig flora. Detta ska beaktas i dimensioneringen av däckkonstruktionerna.

På A-kvartersområde:

I den helhet som består av tomter ska gröntekniken uppfylla Helsingfors grönteknikfaktors målsättningstal. De gemensamma gårdarna ska byggas enligt en helhetsplan för hela kvarteret.

Hulevesiä tulee viivytää tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihaluokkeelle. Hulevesien määrää vähennetään minimoimalla läpäämättömien pintojen määrää.

Yksikerroksisiin rakennuksiin ja katoksiin tulee rakentaa viherkatto.

KTY-korttelialueella:

Rakennuksiin ja katoksiin tulee rakentaa viherkatto.

LIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikat tulee sijoittaa maanalaisiin pysäköintitiloihin ja ajoluokat tulee sijoittaa rakennuksiin.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

- asuinkerrostolat 1 ap / 120 k-m²
- rivitalot 1 ap / 100 k-m²
- liike-tilat 1 ap / 100 k-m²
- toimistot 1 ap / 100 k-m²

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Jos tontti osoittaa pysyvästi vaadittua suuremman ja laadukkaamman pyöräpysäköintiratkaisun, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköintin lisäpaikkaa kohden, kuitenkin enintään 5%. Pyöräpaikkojen tulee sijailla pihatossassa olevassa ulkokuuluvälivarastossa.

Polkupyörten vähimmäismäärä:

- asuinkerrostolat 1 pp / 30 k-m². Näistä vähintään 75% tulee sijailla pihatossassa olevassa ulkokuuluvälivarastossa.
- liike-, toimisto- ja palvelu-tilat 1 pp / 50 k-m²

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Pä detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

Dagvatten ska fördröjas på tomten och ledas till obebyggt gårdsområde. Dagvattenmängden ska minska genom att minimera ytor som inte släpper igenom vatten.

Envåningshus och skärmtak ska ha gröntak.

På KTY-kvartersområde:

Byggnader och skärmtak ska ha gröntak.

TRAFIK OCH PARKERING

Bilplatserna ska placeras i underjordiska parkeringsanläggningar och körrampar ska placeras i byggnaderna.

Minimiantal bilplatser:

- flervåningshus 1 bp / 120 m² vy
- radhus 1 bp / 100 m² vy
- affärslokaler 1 bp / 100 m² vy
- kontor 1 bp / 100 m² vy

Om tomten varaktigt ansluts till ett sambruksbilsystem eller man på annat sätt påvisar att invånarna erbjuds motsvarande service kan bilplatsernas totala antal minska med 5 bp per sambruksplats, sammanlagt dock max. 10 %.

Om tomten varaktigt bygger en större och bättre cykelförvaringslösning än minimikravet, kan bilplatsernas antal minska med 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock max. 5%. Cykelplatserna ska placeras i ett förråd för friluftsutrustning i nivå med gården.

Minimiantal cykelplatser:

- flervåningshus 1 cp / 30 m² vy. Minst 75% av dessa ska placeras i förråd för friluftsutrustning på gårdsnivån.
- affärs- och kontorsutrymmen och servicelokaler 1 cp / 50 m² vy

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

33. kaupunginosan (Kaarela, Kuninkaantammi) korttelin 33389 tontteja 1,2 ja 3

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:

33 stadsdelen (Kärböle, Kungseken) kvarteret 33389 tomterna 1,2 och 3

HELSINKI HELSINGFORS
Kaavan nro/Plan nr
12789
Olaarilumero/Diarilumnummer
HEL 2020-001797
Hanke/Projekt
0585_12
Päiväys/Datum

Asemakaavoitus
Detaljplaneläggning
Kaavan nimi/Planens namn
Ultramariniukuja 2-4
Ultramariningränden 2-4
Laatunut/Uppgjord av
Ulla Jaakonaho
Piltänyt/Ritad av
Jaana Forsman
Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

Käsitellyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Nähtävää (MRL 65§)
Franklagt (MBL 65§)

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft

Tasokoordinaatio/Plankoordinaationssystem ETRS-GK25
Korkausjärjestelmä/Höjningssystem N2000
Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskartan §. Kartat ja paikkatiedot -yhtäisin pöytäkirjalla

Mittakaava/Scala
1:1000
Karttius/Kartläggning
3.3.2022
Nro/Nr
7/2022

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
A	Asuinrakennusten korttelialue.
KTY	Toimitilarakennusten korttelialue.
	2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
33389	Korttelin numero.
4	Ohjeellisen tontin numero.
900	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
3550+li200	Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuintilojen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liike-, toimisto-, työ ja palvelu-tiloiksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Taloussuunnitelman rakennusala.
	Liiketilän rakennusala.
	Maanalaisten pysäköintitila.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on pääosin rakennettava kiinni.
	Puurivi.
	Alueen osa, jolla kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikenneluvun vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.
	Kvartersområde för bostadshus.
	Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.
	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
	Kvartersnummer.
	Nummer på riktgivande tomt.
	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Talserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger maximivåningsytan för bostadsutrymmen, det andra talet anger minimivåningsytan för affärs-, kontors-, arbets- och servicelokaler.
	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Byggnadsyta.
	Byggnadsyta för ekonombyggnad.
	Byggnadsyta för affärslokal.
	Underjordisk parkering.
	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden huvudsakligen ska tangera.
	Trädrad.
	Del av område där för stadsbilden viktigt trädbestånd ska bevaras.
	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikenneluvun vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä mot trafikbuller ska vara minst på den decibelimåsom talet anger.