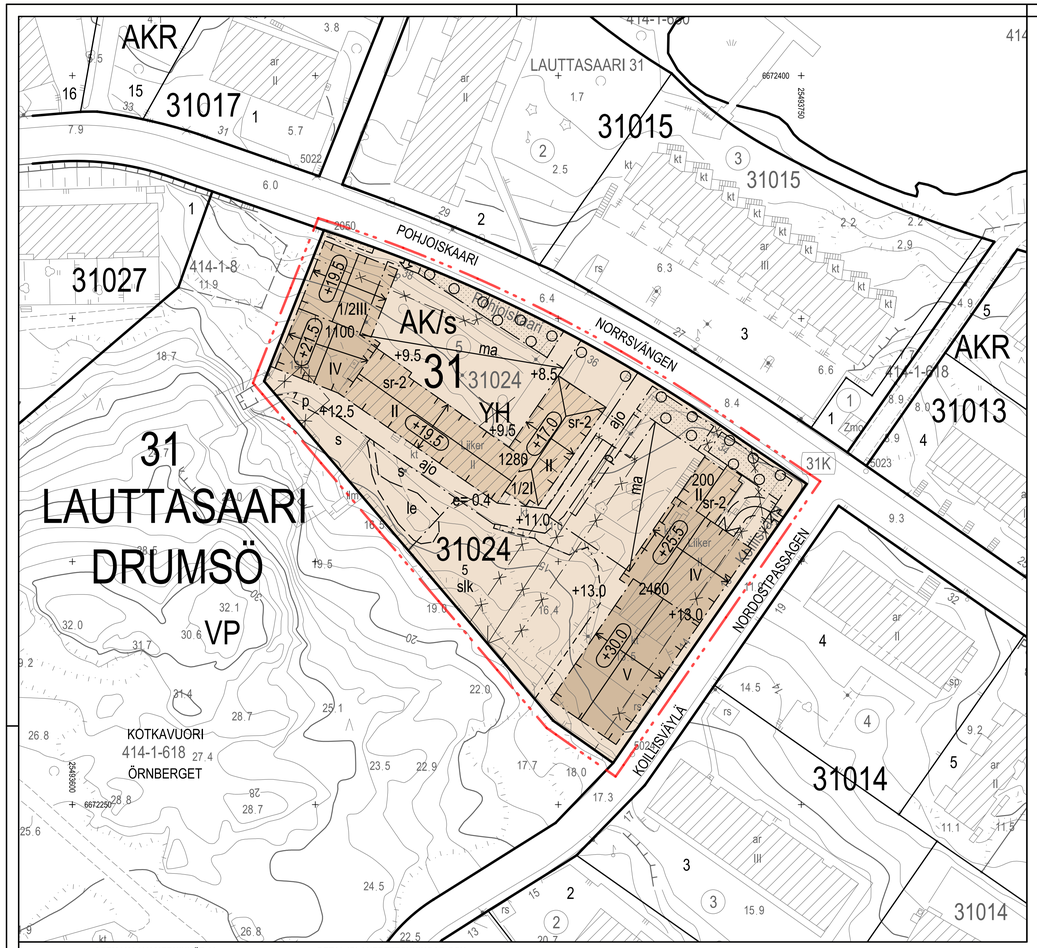

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asuinrakennusten yhteistilat

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila.

Ullakot

Ullakolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja siten että vesikaton muoto ja harjalinja säilyvät.

Kellarikerros

Rakennukseen saa rakentaa kaksi kellarikerrosta.

Perheasuntomääräys

Korttelissa 31024 asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Maantasokerroksen käsittely

Maantasokerroksen julkisivu tulee käsitellä värin, materiaalin ja pintakäsittelyn osalta muun julkisivun tapaan.

Porrashuoneet

Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m²:n porrasaulan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrasaula lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta.

Julkisivut

Rakennuksen julkisivujen on oltava yksivärisiä, paikalla muurattuja ja kolmikerrosrapattuja.

Lämpörappausta ei sallita.

Katot

Kattokulma saa olla enintään 30 astetta.

Tekniset laitteet

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

Parvekkeet

Parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Asuntojen avautuminen

Pohjoiskaari kadun varteen rakennettavat asunnot eivät saa avautua ainoastaan kadun/pihan suuntaan (liikennemelun, ilmanlaadun, pelastusratkaisujen takia).

Jätehuolto

Jätetilä tulee sijoittaa asuinrakennukseen.

PIHAT JA ULKOALUEET

Tontit, liittyminen yleisiin alueisiin

Tonttia ei saa aidata. Liittyminen puistoon tai toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti.

Muurien päälle sijoitettavien kaiteiden on oltava kevytrakenteisia ja läpinäkyviä.

Tontit, leikki- ja oleskelualueet

Leikki- ja oleskelualue on rakennettava ympäristöön sopivia istutuksia ja materiaaleja käyttämällä.

Tontit, istutettava tontin osa

Rakentamatta jäävät tontinosat tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää.

Tontille tulee istuttaa puita ja pensaita.

Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena. Maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää.

Tontit, kansipihat

Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa viereiseen piha-alueeseen liittyväksi.

Maiseman ja kulttuurilarvojen suojelu

Puistoalueet muodostavat pihojen kanssa saumattoman kokonaisuuden, joka tulee säilyttää ja hoitaa niin, että sen kulttuurihistoriallinen, puutarhatekniikan ja kaupunkikuvallinen arvo säilyy.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA

Maaperän pilaantuneisuus

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoituksen.

Ilmanlaatu

Rakennusten ilmanotto tulee järjestää kattotasolta mahdollisimman etäältä pääsiölähteistä.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa rakennuksen katolle asti.

BYGGNRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

XXXXXXXXXXXXXX

Förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende ska alminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fritidslokal.

XXXXXXXXXXXXX

På vinden får byggas utrymmen i enlighet med byggnadens huvudsakliga användningsändamål så att yttertakets form och taknockens linje bevaras.

XXXXXXXXXXXX

I byggnaden får byggas två källarvåningar.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

I kvarteren 31024 ska minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum.

STADSBILD OCH BYGGANDE

XXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXX

I trapphusets första våning får man, utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan, bygga en trappaula som är högst 30 m²vy förutsatt att aulan förbättrar entréns trivsel och ljusförhållanden.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Byggnadens fasadmaterialet ska vara enfärgade, platsmurat tegel med treskiktsputs.

Värmelsolering med putsyta är inte tillåten.

XXXXXXXXXXXXXX

Taklutningen ska vara högst 30 graderna.

XXXXXXXXXXXX

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

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX

Bostäder som byggs vid Norrsvängen gatan får inte öppna sig enbart mot gata/gård (pågrund av trafikbuller, luftkvalitet, räddningsplan).

XXXXXXXXXXXX

Soprum ska placeras i bostadshus.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

XXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tomten får inte inhägnas.Tomten ska anslutas till park eller annan tomt så att gränsen inte markeras.

XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXX

Lek- och vistelseområde ska byggas med planteringar och material som passar in i miljön.

XXXXXXXXXXXXX

Obebyggda tomtdelar ska planteras och livskraftigt trädbestånd pådessa ska bevaras.

På tomten ska träd och buskar planteras direkt på marken.

En så stor del som möjligt av tomten ska bevaras som trädbevuxen. För landskapet värdefulla träd ska bevaras.

XXXXXXXXXXX

Gårdsdäcket ska byggas och planteras och anslutas till den övriga gården/gården intill.

XXXXXXXXX

Parkområdena bildar tillsammans med gårdarna en sammanhängande helhet som ska bevaras och skötas så att dess kulturhistoriska, trädgårdskonstnärliga och för stadsbilden betydande värde bevaras.

MILJÖTEKNIK

XXXXXXXXXXX

Markens kontaminering och behovet av sanering ska utredas före man börjar bygga. Vid behov ska kontaminerad mark saneras före området tas i bruk (för detaljplanens användningsändamål).

XXXXXXXXXXXXX

Byggnadernas friskluftsintag ska placeras på taknivå så långt som möjligt från utsläppskällor.

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

Melut, tärinä ja runkomelu

Oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Asunnot eivät saa avautua ainoastaan xx suuntaan liikenteen haittojen vuoksi.

Asuntojen tulee avautua myös sellaisen julkisivun suuntaan, jolle ei ole asetettu äänitasoerovaatimusta.

RAKENNETTAVUUS

Maanalaiset tilat

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kadulle ja katupuuistutukseille, eikä haittaa tai vahinkoa kunnallisteknisiän verkostolle.

Palo- ja pelastusturvallisuus

Asuntojen toisena ulos käytävänä toimivan poistumisportaan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

ILMASTONMUUTOS
- HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Uusiutuva energia

Tontellla tulee hyödyntää/ tuottaa uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Hulevedet

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

Viherkerroin

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on:
- 1ap / 135 k-m² asuinkerrosalaa
- vieraspysäköintiä 1 ap / 1000 k-m²

Tontin pysäköintipaikat tulee sijoittaa asemakaavassa ma- merkittyyn kannenalaiseen tilaan. Pihalle saa sijoittaa enintään viisi autopaikkaa.

- vieraspysäköintipaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 1000 k-m².

Kaupungin vuokra-asuntojen ja ARA-vuokra-asuntojen toteutella autopaikkojen vähimmäismäärästä täytyy rakentaa 80 %.

Opiskelija-asuntotonteille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Yhteiskäyttöautopaikasta saa vähentää 5 autopaikkaa, kuitenkin enintään 10% asemakaavamääräyksen mukaisesta autopaikkojen vähimmäismäärästä. 50 keskitetystä nimeämättömästä autopaikasta saa vähentää 10 % ja yli 200 nimeämättömästä autopaikasta 15 % autopaikkojen vähimmäismäärästä. Tuetussa vuokra-asuntotuotannossa saa vähentää kokonaisuudessaan enintään 40 % ja muussa tuotannossa enintään 25 % asemakaavamääräysten mukaisten autopaikkojen vähimmäismäärästä.

- pokupyöräpaikkojen vähimmäismäärät 1 pp / 30 k-m². Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin.

- vieraspysäköintä 1 pp / 1000 k-m².
Paikat tulee sijoittaa asuintalon ulko-ovien lähelsyyteen. Kaikkien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

XXXXXXXXXXXXX

Balkongerna ska placeras och vid behov skyddas så att man på dessa uppnår bullernivåns riktvärden dag och natt.

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

Bostäderna får inte vara riktade enbart mot xxxgatan på grund av trafikens skadeverkningar.

Bostäderna ska rikta sig också mot en sådan fasad, för vilken det inte ställs krav på ljudnivåskillnad.

BYGGBARHET

Utrymmen under marknivå

Utrymmen under marknivå ska placeras, schaktas och för förstärkas så att de eller byggandet av dem inte förorsakar skada på byggnader, på övriga utrymmen eller konstuktioner under marknivå eller på gator och gatuträdd. Samhälltekniska nätverk får inte heller förorsakas olägenhet eller skada.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

Förnybar energi

Tomterna ska tillämpas och förnybar energi ska utnyttjas/produceras. Anordningarna för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas pätomten och ledas till obebyggt gårdsområde. Ytmaterial som inte släpper igenom vatten ska undvikas.

Grönytefaktor

Tomternas grönneffektvitet ska uppfylla Helsingfors grönytefaktors mälsättningstal.

TRAFIK OCH PARKERING

Betecknningen anger per hur många kvadratmeter våningsyta en bilplats ska byggas.

Minimiantal bilplatser:
- 1bp / 135 m² bostadsvåningsyta
- gästparkering 1 bp / 1000 m² vy

Tomtens parkeringsplatser ska placeras I utrymme under däck som i detaljplanen har beteckningen ma. Högst fem parkeringsplatser får placeras på gården.

- gästparkeringsplatsernas minimiantalet är 1 bp / 1000 m² vy.

På tomter med stadens hyresbostäder eller ARA-hyresbostäder ska minst 80 % av bilplatsernas minimiantal byggas.

På tomter med studentbostäder behöver bilplatser inte byggas.

För varje sambruksbilplats får 5 bilplatser avdras, dock högst 10 % från det i detaljplanebestämmelserna angivna minimiantalet bilplatser. För 50 som en helhet byggda icke namngivna bilplatser får avdras 10 % och för över 200 icke namngivna bilplatser 15 % från bilplatsernas minimiantal.
I understödd hyresbostadsproduktion får sammanlagt avdras högst 40 % och i övrig produktion högst 25 % från de i detaljplanen angivna bilplatsernas minimiantal.

- minimiantal cykelparkeringsplatser 1 cp / 30 m² vy. Av dessa platser ska 75 % placeras byggnader.

- gästparkering 1 cp / 1000 m² vy.
Gästplatserna ska placeras nära bostadsbyggnadernas ingångar. Alla cykelplatser ska ha ramlåsningsmöjlighet.

På detta detaljplaneområde ska för kvarters-områdena utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
31. kaupunginosan (Lauttasaari, Kotkavuori) korttelin 31024 tonttia 5

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
31 stadsdelen (Drumsö, Örnberget) kvarteret 31024 tomten 5

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK/s	Asuinkerrostalojen korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti ja rakennusitaiteellisesti arvokas.
	Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alue on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja puistohistoriallisesti arvokas.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
31	Kaupunginosan numero.
31024	Korttelin numero.
5	Ohjeellisen tontin numero.
1100	Rakennuosikeus kerrosalaneliömetreinä.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerroslluvun.
1/2III	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
+11.0	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
<19.5	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
	Rakennusala.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus. Området är arkitektoniskt, kulturhistoriskt, lokalhistoriskt och för stadsbilden värdefullt.	
Område där miljön ska bevaras. Området är kulturhistoriskt, landskapsmässigt, parkhistoriskt och för stadsbilden värdefullt.	
Linje 2 m utanför planområdets gräns.	
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.	
Gräns för delområde.	
Ungefärligt läge för gräns för område eller del av område.	
Riktgivande tomtgräns.	
Kryss på beteckning anger att betecknningen slopas.	
Stadsdelsnummer.	
Kvartersnummer.	
Nummer på riktgivande tomt.	
Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.	
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	
Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.	
Ungefärlig markhöjd.	
Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och yttertak.	
Byggnadsyta.	
Maanalainen tila.	Underjordiskt utrymme.
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska, sijainti ohjeellinen.	Infart till underjordiska utrymmen, riktgivande läge.
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	Linje som anger takåsens riktning.
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisäänieristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibellimäärä. Suurempi luku osoittaa vaatimuksen makuu- ja olohuoneiden osalta, pienempi muiden asuinhuoneiden osalta.	Betecknningen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga mot trafikbuller ska vara minst på den decibelnivå som talet anger. Det större talet anger kravet för sov- och vardagsrum, det mindre för övriga bostadsrum.
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För lek och utevistelse reserverad del av område, riktgivande läge.
Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
Istutettava ja tarvittaessa uudistettava puurivi.	Trädrad som ska planteras och vid behov förnyas.
Alueen osa, jolla olemassa olevat kalliot kasvillisuuksineen pyritään säilyttämään.	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX
Alueen osa, jolla olemassa olevat kalliot ja kasvillisuus tulee säilyttää.	Del av område där berg och växtlighet ska bevaras.
Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa sekä sen julkisia sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa. Sr-2-merkinnällä osoitetun rakennuksen suojeltavia rakennusosia ovat lisäksi porrashuoneet ja aulatilat.	Arkitektoniskt, historiskt och för stadsbilden värdefull byggnad. Byggnadens fasader och yttertak och dess offentliga interiörer skyddas. Reparationer och ändringar som utförs i byggnaden får inte försvaga dess värde eller förstöra dess särdrag. Byggnaden får inte rivas. Sr-2-merkinnällä osoitetun rakennuksen suojeltavia rakennusosia ovat lisäksi porrashuoneet ja aulatilat.
Ajoyhteys.	Körförbindelse.
Pysäköintipaikka.	Parkeringsplats.
Ajoneuvoliittymä, sijainti ohjeellinen.	In- och utfart, riktgivande läge.

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr: 12640

Kaavan nimi/Planens namn: **Pohjoiskaari 34- 38**
Norrsvängen 34- 38

Diaarinumero/Diarienummer: HEL 2019-010330

Laatinut/Uppgjord av: Paula Kinnunen

Hanke/Projekt: 0830_9

Päällikö/Ledare av: Leena Heino

Päivitys/Datum

Asemakaavapäällikö/Stadsplanechef: Marja Piimies

0 — 50 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000

Mittakaava/Skala: 1:500

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikö

Kartoitus/Kartläggning: 7.12.2020

Nro/Nr: 5/2020

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Nähtävillä (MRL 65§)
Framlagt (MBL 65§)

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft