



KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennuksen julkisivujen tulee olla vaaleansävyisiä, muurattuja ja rapattuja. Lämpöeräpäystä ei sallita.
 Rakennuksen päätyjulkisivuja ei saa tehdä umpinaisiksi.
 Rakennuksessa on oltava harjakatto.
 Parvekkeiden on oltava sisäänvedettyjä.
 Sisääntulokatokset ja terassit saavat ulottua rakennusalan rajan ulkopuolelle tontilla.
 Asuinkerrostalon porrashuoneesta tulee olla esteetön yhteys pysäköintialalle, pihakannelle sekä Gylđenintielle.
 Ajoluiska pihakannen alaisiin pysäköintitiloihin tulee integroida rakennukseen.
 Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa vesikatton sisäpuolelle.
 Jättilia tulee sijoittaa asuinrakennukseen.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia yhteensä enintään 50 k-m2 rakennusalan ulkopuolelle.
 Talousrakennusta ei saa rakentaa maanvaraiselle pihan osalle.

PIHAT JA ULKOALUEET

Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelualueeksi.
 Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina, on istutettava.
 Hulevesiä tulee viivytellä tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihajalustalle. Hulevesien määrää vähennetään minimimäärällä läpäisemättömien pintojen määrää.
 Pihakannen kansirakenteen kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvuolustan paksuus ja paino.
 Tukimuurien on oltava luonnonkivipintaisia.
 Tukimuurit ei saa ulottua pihakannen korkeustason yläpuolelle.
 Pihakannen päällä saa tontin aidata ainoastaan metallisella säleaidalla.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Pihakannen alaisten pysäköintitilojen poistolima tulee johtaa rakennuksen katolle asti.
 Tuloilman ottoa ei saa järjestää Gylđenintien puolelta.

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

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettu pihajalusta tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Maaperän pilantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

RAKENNETTAVUUS

Louhinta ja rakentaminen eivät saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille, maanalaistiloille tai rakenteille, kaduille, katupuille tai kunnallistekniikan verkostoille. Metron toiminnalle ja liikennöinnille ei saa aiheutua häiriötä.

Pohjavedenpintaa ei saa alentaa pysyvästi.

LIKENNE JA PYSÄKOINTI

Autopaikat:

- asunnot, vähintään 1 ap / 145 k-m2
- toimistot, enintään 1 ap / 150 k-m2
- myymälät, enintään 1 ap / 90 k-m2

Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alaiseen pysäköintitalaan. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle.

Vieras pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 1000 k-m2.

Vieras pysäköintipaikat voidaan sijoittaa tontin ulkopuolelle.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1pp / 30m2 asuinkerrosalaa. Näistä vähintään 75% on sijoitettava rakennuksiin jalkat talousrakennuksiin.

Jos tontilla on kaupungin tai ARA vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan käyttää 20% pienempää autopaikkamääräystä kuin vastaavissa omistusasunnoissa.

Autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää kannustimien avulla kaupungin tai ARA vuokra-asuntojen osalta enintään 40% ja muun asuksen osalta 25%. Näitä kannustimia ovat:

- Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöjärjestelmään tai osoittaa muilla tavoin varaavansa asukkaalle yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voi kokonaismäärästä vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöpaikkaa kohti, kuitenkin enintään 10%.
- Jos kerrostaloyhtiö osoittaa pysyvästi vaadittua suuremman ja laadukkaamman pyöräpysäköintiratkaisun, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 1 ap kymmenellä pyöräpysäköintipaikkaa kohden kuitenkin enintään 5%. Pyöräpaikkojen tulee sijaita pihatossassa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Tällä asemakaava-alueella on voimassa maanalainen Länsimetron asemakaava nro 11800.

Tällä kaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Byggnadens fasader ska ha en ljus färgton och vara murade och rappade. Värmeisolerung med putsyta är inte tillåten.
 Byggnadens gavelfasader får inte göras slutna.
 Byggnaden ska ha sadeltak.
 Balkongerna ska vara indragna.
 Entréer och altaner får överskrida byggnadsytans gränser på tomten.

Fiervåningshusens trapphus ska ha en tillgänglig förbindelse till parkeringsplanet, gårdsdäcket och till Gylđensvägen.
 Infarten till parkering under gårdsdäck ska integreras i byggnaden.

Byggarbetet ventilationsrum och övriga tekniska rum ska placeras under yttertak.

Soprum ska placeras i bostadshus.

På tomten får utöver den i detaljplanen angivna våningsytan och utanför byggnadsytan byggas ekonomibygnader vars sammanlagda yta är högst 50 m2 vy.

Ekonomibygnad får inte byggas på del av gården som ligger direkt på marken.

GÄRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Gårdsdäcket ska byggas och planteras för lek och vistelse.

Obebyggda tomtdelar som inte används för gångvägar eller för lek eller utvistelse ska planteras.

Dagvatten ska fördröjas på tomten och ledas till obebyggt gårdsområde. Dagvattnets mängd ska minska genom att undvika material som inte släpper igenom vatten.

Vid dimensionering av gårdsdäckets bärkraft och höjdnivå ska beaktas den tjocklek och vikt som planteringsväxterns växtunderlag kräver.

Stödmurarna ska ha naturstensyta.

Stödmurar får inte överskrida gårdsdäckets höjdläge.

På gårdsdäcket får tomten inhägnas enbart med spjalstaket i metall.

MILJÖTEKNIKK

Frånluften från parkeringsutrymmen under gårdsdäck ska ledas ändå upp på byggnadens tak.

Friskluftsintag får inte placeras mot Gylđensvägen.

Balkongerna ska placeras och 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.

Jordmånens föroreningsgrad ska redas ut och de förorenade områdena ska rustas upp innan byggandet inleds.

BYGGBARHET

Sprängningsarbeten och byggande får inte förorsaka skada på byggnader, underjordiska utrymmen eller konstruktioner, gator, gatuträd eller kommunaltekniska nätverk. Störningar i metrofunktion och metrotrafik får inte förorsakas.

Grundvattnenivån får inte sänkas permanent.

TRAFIK OCH PARKERING

Bilplatser

- Bostäder, minst 1bp / 145 m2 vy
- Kontor, högst 1bp / 150 m2 vy
- Butiker, högst 1bp / 90 m2 vy

Bilplatserna ska placeras i parkeringsutrymme under gårdsdäck. Bilplatser får inte placeras på gårdsplanen.

Gästparkeringsplatsernas minimiantal är 1bp / 1000 m2 vy.

Gästparkeringsplatserna får placeras utanför tomten.

Minimiantal cykelplatser på tomten är 1 cp / 30 m2 bostadsvåringsyta. Minst 75 % av dem ska placeras i byggnaderna och/eller i ekonomibygnaderna.

Om det byggs stadens eller ARA-finansierade hyresbostäder på tomten får man för deras del använda 20 % färre bilplatser än vid motsvarande ägobostadsproduktion.

Bilplatsernas helhetsmängd kan via incitament minska med högst 40% i stödd hyresproduktion (stadens och ARA-hyresbostäder) och i övrig bostadsproduktion högst 25%. Dessa incitament är:

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

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

På detta detaljplaneområde är den underjordiska Västmotrens detaljplan nro 11800 gällande.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
31	Kaupunginosan numero.
31035	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin numero.
GYLDÉNINTIE	Kadun nimi.
4400	Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
+4.5	Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasma.
	Rakennuksen vesikatton yläpuolella olevan korkeusasma.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatton leikkauksen ylin korkeusasma.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskin.
	Pihakannella oleva tila, jonne saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon.
	Pihakannen alaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER	DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
	Kvartersområde för fiervåningshus.
	Linje 2 m utanför planområdets gränser.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgränser.
	Gränser för delområde.
	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
31	Stadsdelsnummer.
31035	Kvartersnummer.
2	Nummer på riktigvande tomt.
GYLDÉNINTIE	Namn på gata.
4400	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
VI	Romerisk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
+4.5	Ungefärliga höjdlägen för markplan eller gårdsdäck.
	Högsta höjd för byggnads vattentak.
	Högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak.
	Byggnadsyta.
	Byggnadsyta där kiosk får placeras.
	Utrymme under gårdsdäck där bilplatser och tekniska utrymmen i en nivå får byggas.
	Körrepp till utrymme under gårdsdäck.

	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	Linje som anger takänsens riktning.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska längera.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu ohjeellinen alue osa.	För lek och utvistelse reserverad del av område.
	Puulla ja penssilla istutettava maanvarainen alueen osa.	Del av område som ska planteras med träd och buskar.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.	Ungefärligt läge för in- och utfart.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Alue, jota asemakaavan muutos koskee vain maanpinnan yläpuolella.	Område där detaljplaneändringen gäller bara ovanför markytan.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ	BYGGMÄÄRÄYKSET
Asuinrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tulee olla vähintään 240 k-m2 Gylđenintielle jalkat Tallbergin puistotielle avautuvaa liike-, toimisto- tai julkista palvelutalaa.	I bostadsbyggnadens första våning ska finnas minst 240 m2 vy affärs- eller kontorsutrymmen eller utrymme för offentlig service mot Gylđensvägen och/eller Tallbergs allén.
Asuntoja ei saa sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen Gylđenintien puolelle.	Bostäder får inte placeras i första våningen mot Gylđensvägen.
Maantasokerroksessa tulee jokaiseen asuntoon liittyä pihajalusta tai terassi.	I anslutning till bostäder i marknivå ska byggas en uteplats eller en altan.
Ullakolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja siten, että kadunpuoleinen vesikatton muoto ja harjalinjat säilyvät.	På vinden får byggas utrymme i enlighet med byggnadens huvudsakliga användningsändamål så att yttertakets form mot gatan och taknockens linje bevaras.
Kaikkissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttööseen rakennettava riittävästi varasto- ja huoltotiloja, tarvittaessa myös erityistarpeisiin kuten polttopuiden säilytykseen kuivina.	I alla bostadsprojekt ska det byggas tillräckligt med förråds- och serviceutrymmen för invånarna, vid behov också för speciella ändamål som till exempel förvaring av ved.
Kaikkissa 1 200 k-m suuremmissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopöytä.	I alla bostadsprojekt som överstiger 1200 m2 våningsyta ska det byggas tillräckligt med gemensamma fritidsutrymmen och minst en tvättstuga för invånarna.
Asuntojen yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesutilat saa rakentaa asemakaavan merkityn kerrosalan lisäksi.	Invånarnas gemensamma förråds-, service- och fritidsutrymmen samt tvättstugor får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.
Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuintoimisto, joissa on keittö- ja pesutilat lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.	Minst 50% av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta ska utgöras av bostäder som förutom kök/kökutrymme har minst tre bostadsrum.
Vähintään yksi liiketila on varustettava rasvanerottelu- ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.	Minst en affärslokal ska förses med fettavskiljningsbrunn och en ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.

<p>ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Kotkavuori) korttelin 31035 tonttia 2</p>		<p>DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER: 31 stadsdelen (Drumsö, Örnberget) kvarteren 31035 tomten 2</p>	
<p>HELSINKI HELSINGFORS</p>		<p>Asemakaavoitus Detaljplanläggning</p>	
<p>Kaavan nro/Plan nr 12529</p>		<p>Kaavan nimi/Planens namn Gylđenintie 2 Gylđensvägen 2</p>	
<p>Diariinumeri/Darienummer HEL 2017-013132</p>		<p>Laatinnut/Uppgjord av Mikko Reinikainen, Miika Vuoristo</p>	
<p>Hanke/Projekt 0830_13</p>		<p>Planiinti/Reitad av Leena Heino</p>	
<p>Päiväys/Datum 21.1.2020</p>		<p>Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef Marja Piimes</p>	
<p>Tasokoordinaatio/Plankoordinatssystem ETRS-GK25 N2000</p>		<p>Mittakaava/Skala 1:500</p>	
<p>Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta 22.08.2019 475, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö</p>		<p>Kartotus/Kartläggning 5.7.2019</p>	
<p>Nähtävillä (MRL 655) / Framlöst (MRL 655)</p>		<p>21.1.2020-19.2.2020</p>	
<p>Hyväksytty/Godkänt:</p>		<p>Tulit voimaan / Trät i kraft</p>	