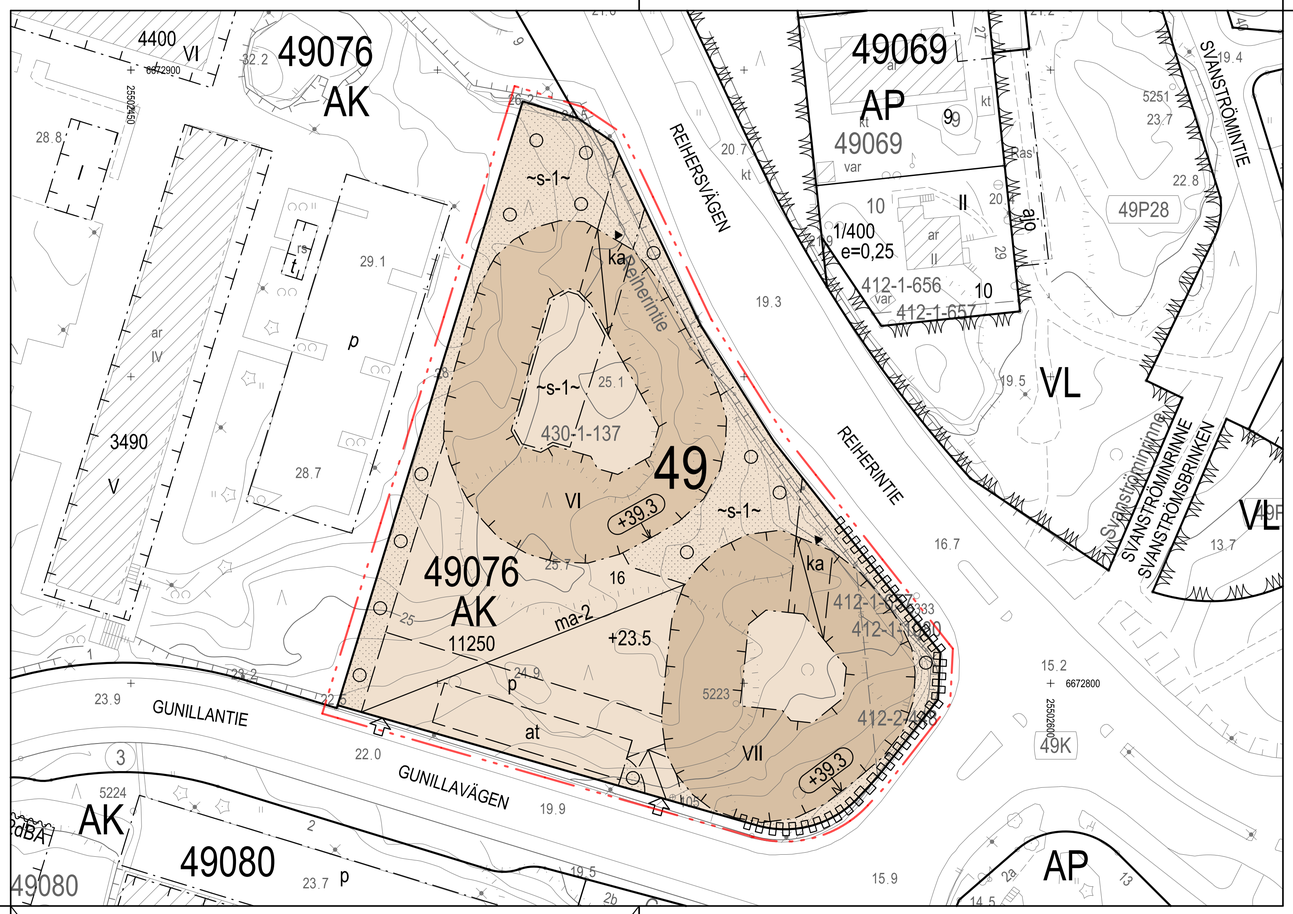

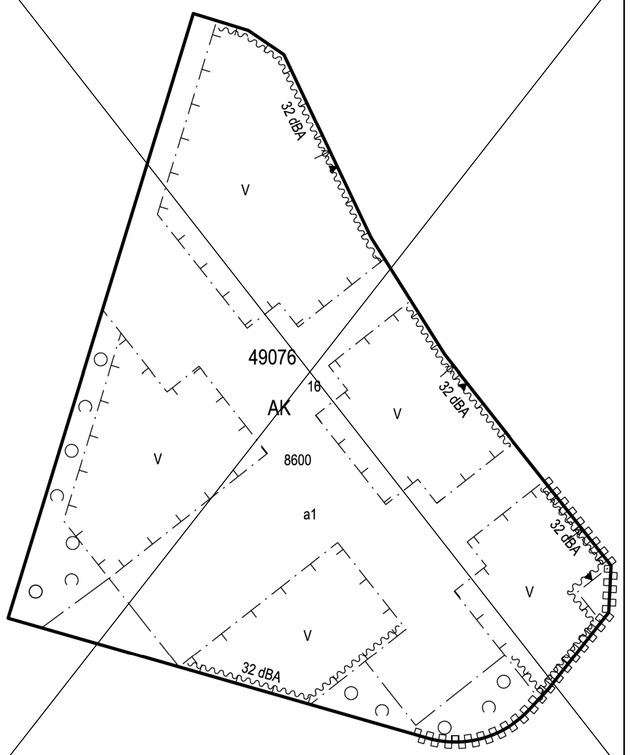

Asemakaavan nro 12228 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12525 voimaantullessaan kumoaa.
Del av detaljplan nr 12228 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12525 träder i kraft.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DETALJPLANER
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flerväningshus.
	2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvarterdels- och områdesgräns.
	Alueen tai osa-alueen raja.	Gräns för område eller del av område.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
49	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
49076	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
16	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer för riktgivande tomt.
11250	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
VII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
ka	Rakennukseen jätettävä sijainniltaan ohjeellinen katettu kulkuaukko maantasossa.	Till sin placering riktgivande övertäckt genomfartsöppning i byggnadens markplan.
~s-1~	Rajaukseltaan ohjeellinen alueen osa, jossa maisemallisesti arvokas kallio tulee säilyttää ja joka tulee huomioida ympäristön suunnittelussa.	Till sin avgränsning riktgivande del av område där det landskapsmässigt värdefulla berget ska bevaras och beaktas i planeringen av omgivningen.
	Puilla ja pensailla tai pensasaidalla istutettava sijainniltaan ohjeellinen tontin tai alueen osa. Alueelle saa sijoittaa kulkuteitä.	Riktgivande del av tomt eller område som ska planteras med träd och buskar eller häckar. Gångvägar får placeras i område.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
+23.5	Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig nivå för markyta eller gårdsdäck.
▼	Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.	Beteckningen anger byggnads sida som ska ha direkt utgång från trapphus.
p	Pysäköimispaikka, sijainti ohjeellinen.	Parkeringsplats, riktgivande läge.

ma-2 — Maanalainen tila, jolle saa rakentaa autopaikkoja, varastoja, kiinteistöhuoltotiloja ja teknisiä tiloja. Luku osoittaa sallittujen maanalaisten kerrosten lukumäärän. Pihakansi on osittain istutettava ja rakennettava leikkipaikoiksi ja ulko-oleskelupaikoiksi.

Underjordiskt utrymme där bilplatser, förråd, fastighetsskötsel och tekniska utrymmen får byggas.Talet anger det antal underjordiska våningen som tillåts. Gårdsdäcket ska delvis planteras och byggas för lek- och utevistelse.

Ajoluiska, sijainti ohjeellinen.

Körramp, riktgivande läge.

at — Rakennusala, jolle saa sijoittaa viherkattoisen autokatoksen. Gunillantien puoleinen julkisivu tulee olla viher- tai luonnonkiviseinää. Sijainti ohjeellinen.

Byggnadsyta där ett bilskydd med gröntak får placeras. Fasaden mot Gunillavägen bör vara i naturstен eller en grönvägg. Ungefärligt läge.

+39.3 — Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.

Nuoli osoittaa sisäänajon ohjeellisen sijainnin pysäköinti- ja huoltotiloihin.

Pilen anger riktgivande läge för in- och utfart.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennuksissa tulee olla sisäpihan puolella luhtikäytävät. Luhtikäytävän kaiteet tulee olla vaaleaa pinnakaidetta.

Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen tai maanalaiseen pysäköintiin.

Tontille on suunniteltava ja rakennettava Helen sähköverkon ohjeiden mukainen muuntamotila.

Tällä kaava-alueella on tehtävä erillinen tonttijako.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää lasia. Julkisivumateriaalina tulee myös käyttää kalliolden sävyyn luontevasti liittyvää tummaa läpi värjättyä betonia. Iasuunbetonia tai muuta korkeatasoista materiaalia. Sisäpihan julkisivut tulee olla vaaleaa rappausta, valkobetonia, vaaleaa lasuuribetonia tai muuta korkeatasoista materiaalia. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Rakennusten lasitetut parvekkeet muodostavat yhtenäisen julkisivun. Parvekkeiden näkyvät verhoukset ja säleiköt tulee olla puuta tai puunsäviyistä materiaalia. Parvekkeet eivät saa ulottua rakennusalueen ulkopuolelle.

Rakennukset on rakennettava tasakattoisina.

PIHAT JA ULKOALUEET

Kansipihoihin liittyvien rakennusalojen kattopinnat tulee suunnitella osana kansipihaa. Tonttienvälisiä rajoja ei saa aidata. Tonttien pihamaiden rajautuessa toisiinsa leikki- ja oleskelutilat on rakennettava tonttien yhteisiksi. Pihat on jäsennettävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi.

Katualueen ja rakennusten väliin jäävälle kaistaleelle tulee istuttaa pensasaita.

Pelastusteiden sijoituksessa on huomioitava istutettavien puiden sijainti.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖIDEN TORJUNTA

Oleskeluparvekkeet tulee lasittaa liikennemelun torjumiseksi siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä.

Pihakannen alaisen pysäköinnin poistoilma on johdettava tontilla olevien rakennusten kattotason yläpuolelle. Poistoilmapiipun on sijoitettava ja sovitettava osaksi rakennusta.

Leikki- ja oleskelualueet tulee suojata liikennemelulta siten, että saavutetaan melutason ohjearvo päivällä.

KESTÄVYYS - ENERGIA JA ILMASTONMUUTOS

Tontilla tulee soveltaa Helsingin viherkerroinmenetelmää siten, että tontin vihertehokkuus täyttää viherketoimelle asetetun tavoitelukuvun 0,7. Viherkerroin on suhteluku tontin painotetun viherpinta-alan ja tontin kokonaispinta-alan välillä.

Pihoilla tulee huolehtia hulevesien viivyttämisestä.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Pysäköintipaikat tulee rakentaa ma-2-merkinnällä varustetulla alueella kannen alle. Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja tai jätehuollon tiloja. ma-2-merkityissä pysäköintitiloissa tulee kansirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määritettäessä ottaa erityisesti huomioon pelastusajoneuvon paino sekä kannen liittyminen maastoon.

- Autopaikkojen määrä on vähintään 1 ap / 100 k-m2.

- Vierasautopaikkojen määrä on vähintään 1 ap / 1000 m-m2.

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

Jos vähintään 50 autopaikkaa toteutetaan keskitetysti nimeämättömänä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %.

- Polkupyöräpaikkojen määrä on vähintään 1 pp / 30 k-m2.

Vieraspysäköinnin osalta vähintään 1 pp / 1000 k-m2, jotka sijoitetaan rakennusten sisäänkäyntien yhteyteen.

Pyöräpysäköintipaikoilla tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

I byggnadens alla våningar får byggas för invånarna avsedda förråds-, service- och gemensamma utrymmen utöver den i detaljplanekartan angivna byggnadsrätten.

Byggnaderna ska ha loftgångar på innergårdens sida. Loftgångarnas räcken ska vara ljusa pinnräcken.

Soprum ska placeras i byggnad eller i parkeringsutrymme under gårdsdäcket.

På tomten ska planeras och byggas ett transformatorsutrymme enligt Helen elnäts direktiv.

På detta detaljplanområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Byggnaderna ska huvudsakligen ha glasfasader. Som fasadmaterial ska också användas mörk genomfärgad betong, lasyrbetong eller annat materialav hög kvalitet som naturligt anpassar sig till klippornas nyanser. Innergårdarnas fasader ska vara av ljus rapping, vitbetong, ljus lasyrbetong eller annat material av hög kvalitet. Bottenvåningens fasad får inte ge ett slutet intryck.

Byggnadernas glasbalkonger bildar en enhetlig fasad. Balkongernas synliga ytor och ribbverk ska vara i trä eller tråligt material. Balkongerna får inte sträcka sig utanför byggnadsytan.

Byggnaderna ska förses med platt tak.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Byggnaders tak som ansluter sig till gårdsdäcket bör planeras som en del av gårdsdäcket. Staket får inte byggas på gårdens tomtgränser. På de tomter vars gårdar gränsar till varandra ska utrymmena för lek och utevistelse vara gemensamma. Gårdarna ska indelas med ytmaterial, planteringar, möblering och belysning till trivsamma områden för lek och utevistelse.

På området mellan gatuområde och byggnader ska en häck planteras.

I placeringen av räddningsvägar ska platserna för träd som ska planteras beaktas.

FÖREBYGGANDE AV MILJÖSTÖRNINGAR

Balkonger för utevistelse ska inglasas mot trafikbuller så att riktvärdena för buller dagtid uppnås.

Frånluften från parkeringsanläggningar under gårdsdäck ska ledas ut ovanför intilliggande byggnads taknivå. Frånluftskanaler placeras och integreras i byggnaderna.

Områden för lek och utevistelse ska skyddas mot trafikbuller så att riktvärdena för buller dagtid uppnås.

HÅLLBARHET - ENERGI OCH KLIMATFÖRÄNDRING

På tomten ska Helsingfors grönytefaktormetod tillämpas så att tomtens grönneffektivitet uppnår grönytefaktorns målsättningstal 0,7. Grönytefaktorn är relationstalet mellan tomtens avvägda grönyta och tomtens totalyta.

På gårdarna ska dagvattnet fördröjas.

TRAFIK OCH PARKERING

Parkeringsutrymmen får byggas utöver i detaljplanekartan angiven våningsyta. Parkeringsplatser bör byggas på ma-2-beteckнat område under gårdsdäcket. Man får inte bygga parkeringsplatser eller utrymmen för avfallshantering på gårdsdäcket.
I ma-2-betecknade parkeringsutrymmen ska beaktas räddningsfordonets vikt vid bestämning av däckkonstruktionernas bärighet och höjdnivå samt gårdsdäckets anslutning till terrängen.

- Bilplatser bör byggas minst 1 bp / 100 m2 vy.

- Bilplatser för gäster bör byggas minst 1 bp / 1000 m2 vy.

Om det finns kommunala eller ARA-hyresbostäder på tomten kan bilplatsernas antal minskas med 20%.

Om minst 50 bilplatser byggs som en helhet utan namngivna platser kan det totala antalet platser minskas med 10%.

- Minimiantal cykelplatser är 1 cp / 30 m2 vy.

Minimiantal cykelplatser för gäster är 1 cp / 1000 m2 vy och de ska placeras nära byggnadernas ingångar.

Cykelplatser ska ha möjlighet till ramlåsning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
49. kaupunginosan (Laajasalo)
korttelin 49076 tonttia 16

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
49 stadsdelen (Degerö)
kvarteret 49076 tomten 16

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12525

Kaavan nimi/Planens namn
Gunillantien ja Reiherintien kulma

Diaarinumero/Diarienummer
HEL 2017-010627

Laatinut/Upprättad av
Suvi Huttunen

Hanke/Projekt
0777_5

Piirtänyt/Ritad av
Niko Latvakoski, Juha-Pekka Konttinen

Päiväys/Datum
5.3.2019

Asemakaavapäällikkö/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 päällikkö

Kartoitus/Kartläggning 4.2.2019

Nro/Nr 53/2017

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Kyk (ehdotus päivätty) 5.3.2019
Stmn (förslaget daterat)

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

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft