



- ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**
- AK** Asuinkerrostalojen korttelialue.
 - 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
 - Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
 - Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
 - 31138** Korttelin numero.
 - 6690 Rakennuskoikeus kerrosalanelömetreinä.
 - VIII Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
 - +7.8 Maanpinnan likimääräinen korkeusasma.
 - Rakennusala.
 - Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.
 - Kierrätyspisteiden/jätteen syväkeräysastioille varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.
 - Katoksen rakennusala, sijainti ohjeellinen.
 - Pysäköintipaikka, sijainti ohjeellinen.
 - Istutettava alueen osa.
 - Puin ja pensain istutettava alueen osa.
 - Istutettava puu.
 - Ajoneuvollittymä, sijainti ohjeellinen.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

AK-korttelialueilla, asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävät varasto- ja huoltoilat. Talosauna ja vapaa-ajanilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Tontilla 31120/11, vuoden 2023 jälkeen valmistuneiden asuntojen huoneistoalasta vähintään 50% tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittiötilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

AK-korttelialueilla, tontilla 31120/11, julkisivujen tulee olla materiaaliltaan paikalla muurattua tiiltä tai muurauksen päälle tehtyä rappausta. Lämpö-rappausta ei sallita. Tontilla 31138/7, julkisivujen tulee olla materiaaliltaan paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta tai metallilevyä-kasettia.

Julkisivuun sijoitettavien teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Ulokeparvekkeet saa rakentaa rakennusalan estämättä.

AK-korttelialueella tulee ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat integroida rakennukseen eikä niiltä saa rakentaa katolle erillisiin rakennusosain vesikatkon yläpuolelle, lukuunottamatta hissien konehuoneita. Uusiutuvaan energiaan liittyvät laitteet ja tilat voidaan sijoittaa vesikatkon yläpuolelle.

Maantasokeroksen uudisosan julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa tontilla 31120/11.

PIHAT JA ULKOILUALUEET

Tontilla tontilla 31120/11 tulee jätteastiat suojata muurilla joka on luonnonkivi-pintainen tai paikalla muurattu.

Rakentamatta jäävät tonttinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelu-alueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa.

Tontteja ei saa aidata.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

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

ILMASTONMUUTOS -HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

AK-korttelialueilla, vuoden 2023 jälkeen valmistuneiden rakennusten osien, tulee olla asuinkerrostalon energiatehokkuuden rakennusluvan hakemisen ajankohtana määritellyä A-energialuokkaa tai sitä vastaavaa.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

- Kvartersområde för flervåningshus.
- Linje 2 m utanför planområdets gräns.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Riktgivande gräns för område eller del av område.
- Kvartersnummer.
- Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
- Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
- Ungefärligt markhöjd.
- Byggnadsyta.
- För lek och utevistelse reserverad del av område, riktgivande läge.
- För återvinningspunkt/djupinsamlingskärl reserverad del av område, riktgivande läge.
- Byggnadsyta för skärmtak, riktgivande läge.
- Parkeringsplats, riktgivande läge.
- Del av område som ska planteras.
- Del av område som ska planteras med träd och buskar.
- Träd som ska planteras.
- In- och utfart, riktgivande läge.

BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

På AK-kvartersområde ska byggas tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende. Gemensam bastu och fritidslokaler får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

På tomt 31120/11 ska för bostäder som färdigsjälts efter år 2023 minst 50 % av bostädernas sammalgda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum.

STADSBILD OCH BYGGGANDE

På AK-kvartersområde ska fasadmaterialet vara plåtsmurat tegel eller plåtsmurat tegel med putsyta. Puts på värmisolerings tilläts inte. På tomt 31138/7 ska fasadmaterialet vara plåtsmurat tegel, plåtsmurat tegel med putsyta eller metallskiva/ -kasset.

Tekniska anordningar i fasaderna ska vara en del av byggnadens arkitektur.

Balkonger får byggas utan hinder av byggnadsytan.

På AK-kvartersområde ska maskinrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen integreras i byggnaden och får inte placeras i separata byggnadsdelar på taket, med undantag av hissmaskinrummet. Anordningar för produktion av förnybar energi kan placeras ovanför vattentaket.

Nybyggnadens fasad i marknivå får inte ge ett slutet intryck på tomt 31120/11.

GÄRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

På tomt 31120/11 ska sokpärden skyddas med en mur som har naturstensyta eller är murad på platsen.

Obebyggda tomtdelar som inte används som gångvägar, lek- och vistelseplatser eller för parkering ska planteras.

Tomtarna får inte inhägnas.

MILJÖTEKNIKK

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

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

Energieffektiviteten för flervåningshus för bostäder ska för de byggnadsdelar som färdigsjälts efter 2023 uppfylla den energiklass A som gäller vid tidpunkten för bygglovsansökan eller motsvarande kravnivå.

Tonteilla tulee välttää vettä läpäsäemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättävä rakentelä.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin vihertekolimen tavoiteluku tontilla 31120/11.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

- Tontille sijoitettavien autoaikköjen määrät:
- asuinkerrostalot vähintään 1 ap/ 135 k-m2 asuinkerrosalaa
- toimistot enintään 1 ap/ 150 k-m2
- päiväkotii ja koulu enintään 1 ap/ 320 k-m2
- Liikkumisesteisten autoaikat 1 ap/ 30 tavallista ap.

Nämä autoaikat eivät lisää autoaikköjen kokonais-määrää.

Tontin 31120/11 autoaikat tulee sijoittaa kannen-alaiseen tilaan tontilla 31120/13. Tontilla 31138/7 saa pihalle sijoittaa enintään 31 autoaikköä.

Vieraspysäköintiautoaikoja (1 ap/ 1000 k-m2) ei tarvitse osoittaa tontilla.

Yhteiskäyttöautoaikaista saa vähentää 5 autoaikköä, kuitenkin enintään 10% asemakaavamääräyksen mukaisesta autoaikköjen vähimmäismäärästä. 50 keskitetyä nimeämättömistä autoaikaista saa vähentää 10 %. Tuettua vuokra-asunto- tuotannossa saa vähentää kokonaisuudessaan enintään 40 % ja muussa tuotannossa enintään 25 % asemakaavamääräysten mukaisten autoaikköjen vähimmäismäärästä.

Polkupyöräaikköjen vähimmäismäärät:

- asuinkerrostalot 1 pp / 30 k-m2
- toimistot, liiketilat 1 pp/ 50 k-m2
- päiväkodit ja hoivailokset 1 pp/ 90 k-m2
- vieraspysäköinti 1 pp/ 1000 k-m2

Asukkaiden polkupyörän pysäköintipaikoista vähintään 75 % tulee sijoittaa ulkoiluvälinevarastossa pihatossossa tai maanalaisessa tilassa.

Vieraspaikat tulee sijoittaa asuintalon ulko-ovien läheisyyteen. Ulkona sijaitsevien asukkaiden ja vieraspysäköintipaikköjen tulee olla runkolukittavia.

Laadukasta ja suuremmissa pyöräpysäköintirakaisusta saa vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköintin lisä-paikkaa kohden kuitenkin enintään 5 % asemakaavan määrämäästä autoaikköjen kokonaisuudesta. Lisäpaikat on sijoitettava rakennuksiin.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Pa tomterna ska man undvika ytmateral som inte släpper igenom vatten och gymna konstruktioner som fördröjer dagvatten.

Tomtens gröneffektivitet ska uppfylla Helsingfors gröntefaktors målsätningstal på tomt 31120/11.

TRAFIK OCH PARKERING

- Bilplatsernas antal på tomten:
- flervåningshus: min 1 bp / 135 m2 vy bostadsvåningsyta
- kontor: max 1 bp / 150 m2 vy
- daghem och skola max 1 bp / 320 m2 vy
- Bilplatser för rörelsehindrade 1 bp / 30 vanliga.
- Desa ökar ej helhetsmängden bilplatser.

Tomtens 31120/11 bilplatser ska placeras i utrymme under däck på tomt 31120/13. På tomt 31138/7 får på gården placeras högst 31 bilplatser. Bilplatser för gästparkering (1 bp/ 1000 m2 vy) behöver inte anvisas på tomten.

Bilplatsernas totala antal kan minska med 5 bp per sambrukningsplats, sammankladd dock max. 10% av minimiantalet bilplatser enligt detaljplanen. För 50 bilplatser byggda som en helhet utan namngivna platser kan antalet platser minska med 10 %. Bilplatsernas helhetsmängd enligt detaljplanen kan via incitament minska med högst 40% i stödd hyresproduktion och i övrig bostadsproduktion högst 25%.

Minimiantal cykelplatser:

- flervåningshus: 1 cp / 30 m2 vy
- kontor, affärer: 1 cp / 50 m2 vy
- daghem och serviceheter 1 cp / 90 m2 vy
- gästparkering 1 cp / 1000 m2 vy

Minst 75 % av cykelplatserna ska placeras i förråd för friluftstrutning som är i gärdsnivå eller i underjordiskt utrymme.

Gästplatserna ska placeras nära bostadshusens ingångar. Både boende- och gästcykelplatser som är utomhus ska ha ramtätningssjilighet.

Om husbolaget varaktigt bygger en större och bättre cykelförvaringslösning, kan bilplatsernas antal minska med 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock max. 5% av bilplatsernas helhetsantal räknat enligt planbestämmeisen. Tilläggsplatserna ska placeras i byggnader.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
31. kaupunginosa (Lauttasaari, Vattuniemi) korttelin 31120 tonttia11 korttelin 31138 tonttia 7

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
31 stadsdelen (Drumsö, Hallonnäs) kvarteret 31120 tomten 11 kvarteret 31138 tomten 7

HELSINKI HELSINGFORS
Kaavan nro/Plan nr
12807

Diari-numero/Diari-nummer
HEL 2022-007887

Asiantuntijasta/Projektin johtaja
0790_29

Päiväys/Päiväys
Päiväys/Datum

Laatijut/Upplagord av
Heidi Siitonen

Projektin johtaja
Leena Helno

Asemakaavan/Planens nro
Marja Piimies

Käsitelty ja muutokset/Behandlingar och ändringar:
Nähdä/Äll (MRL 658) Framsigt (MRL 658)

Hytäskytty/Guidanc:
No/No
20.3.2023

Tallut voimain/Tidri kraft

Tasokoordinaatio/Plankoordinatystem
ETRS-GK25
N2000

Mittakaava/Skala
1:1000

Pohjakaarten hytäkymmen/Coordinatens av basiska
Kartitus/Kartläggning
20.3.2023

No/No
20/02