



- ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRYKSET**
- AK** Asuinkerrostalon korttelialue.
  - 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 merkinään päällä osoittaa merkinnän polstamista.
  - Kaupunginosan numero.
  - Korttelin numero.
  - Ohjeellinen tontin numero.
  - Rakennusosuus kerrosalanelömetreinä.
  - Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusosuuden määrän kerrosalanelömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitettua käyttökalkkua mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liikealaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.
  - Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalun. Sulussa oleva luku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää ylimmän kerroksen tasolla kerrosalan tasettavaksi tilaksi.
  - Maanpinnan likimääräinen korkeusasetama.
  - Rakennuksen vesikatkon ylin sallittu korkeusasetama.
  - Rakennusala.
  - Maanalainen tila.
  - Rakennusala, johon tulee sijoittaa liikealaa maantasokerroksen.
  - Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluksa, sijainti ohjeellinen.
  - Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
  - Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
  - Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.
  - Liikealaa ulkoalueeksi varattu alueen osa.
  - Liikealaa ulkoalueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.
  - Istutettava alueen osa.
  - Puin ja pensain istutettava alueen osa.
  - Ajoyhteys.
  - Ajoneuvollittimä, sijainti ohjeellinen.
  - Viteviiva osoittaa alueen tai rajan, jota merkintä koskee.
- RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ**
- Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävä varasto- ja huoltoiloin lisäksi vähintään seuraavat asuimen apu-tilat: talosauna ja vapaa-ajan-tila. Kaikki asuimen apu-tilat, yhteisillat sekä varasto-, huolto-, tekniset-, ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.
  - Asukkaiden vapaa-ajan-tilat ja talosaunan saa sijoittaa korttelin keskittelyksi.
  - Liikealaa varustettava rasvanerottelukäyttöön ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointinormilla.
  - Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuintoimissa, joissa on keittiö/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.
- KAUPUNKIQUVA JA RAKENTAMINEN**
- Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpimäistä vaikutelmaa.
  - Isokaaren varrella maantasokerroksen julkisivussa on oltava suurilla ikkunoita.

- DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER**
- Kvartersområde för flervåningshus.
  - Linje 2 m utanför planområdet grän.
  - Kvarters-, kvartersdels- och områdesgrän.
  - Gräns för delområde.
  - Riktigivande gräns för område eller del av område.
  - Riktigivande tomtgrän.
  - Kryss på beteckning anger att beteckningen Stadsdelsnummer.
  - Kvartersnummer.
  - Nummer på riktigivande tomt.
  - Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
  - Talserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger maxivåningsytan för den användning som använts för kvartret, det andra talet minivåningsytan för affärskvartal.
  - Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaden. I byggnaden kerosuluv. Sulussa oleva luku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää ylimmän kerroksen tasolla kerrosalan tasettavaksi tilaksi.
  - Maanpinnan likimääräinen korkeusasetama.
  - Rakennuksen vesikatkon ylin sallittu korkeusasetama.
  - Rakennusala.
  - Maanalainen tila.
  - Rakennusala, johon tulee sijoittaa liikealaa maantasokerroksen.
  - Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluksa, sijainti ohjeellinen.
  - Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
  - Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
  - Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.
  - Liikealaa ulkoalueeksi varattu alueen osa.
  - Liikealaa ulkoalueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.
  - Istutettava alueen osa.
  - Puin ja pensain istutettava alueen osa.
  - Ajoyhteys.
  - Ajoneuvollittimä, sijainti ohjeellinen.
  - Viteviiva osoittaa alueen tai rajan, jota merkintä koskee.
- BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTTRYMMEN**
- Förtom tillräckliga förråd och senareutrymmen för de boende ska åtminstone följande hjälptrymmen för boendet byggas: gemensam bastu och fritidslokal. Alla hjälptrymmen för boendet, gemensamma lokaler samt förråd-, service- och parkeringsutrymmen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.
  - Fritidslokaler och gemensam bastu för de boende får samlas på ett och samma ställe inom kvartret.
  - Affärskvartal ska förses med fettavskilningsbrunn och en ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.
  - Minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta ska utgöras av bostäder som förtommsol kök/ökutrymme har minst tre bostadsrum.
- STADSBILD OCH BYGGANDE**
- Fasaden i marknivå får inte ge ett slutet intryck.
  - Fasaden i marknivå vid Storsvängen ska ha stora fönster.

Ajoluokat maanalaisiin pysäköintitiloihin tulee integroida rakennuksen tai sijoittaa kiinni rakennuksen pitkin sivun hyödyntäen tontin korkeuseroja. Ajoluokan päälle tulee sijoittaa asuntopihoja tai yhteisiltoihin liittyviä terasseja. Näkyviin jääviin julkisivupintojen tulee olla paikalla olevilla, paikalla muurattuja, luonnonkivipintaisia tai rakennuksen julkisivun tapaan rapattuina.

Rakennuksen sisäänkäyntejä ja Isokaarelle avautuvia liike- ja yhteisiltoja saa korostaa hiltitystä muusta julkisivusta poikkeavalla ympäristöön sopivalla julkisivumateriaalilla, kuten puhtaaksi muurattua tiilillä tai liuskekivillä.

Rakennusten julkisivujen on oltava viereisiin Isokaaren eteläpuolelta kerrostaloihin sopivia murettuja lämpimiä sävyjä ja keskenään erivärisiä vierekkäisissä rakennuksissa.

Rakennuksissa on oltava harjakatto. Katemateriaalin on oltava tiiltä.

Kattokulman on oltava 25°-26°.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa vesikatkon sisäpuolelle.

Teknisten laitteiden on sijaittava rakennuksen ulkoisena ja vesikatkon sisäpuolella. Aurinkopaneelien saa sijoittaa Isokaarella katsottuna taempana tontilla sijaitsevalle tontin puoliselle.

Ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Parvekkeet saa rakentaa rakennusalan estämättä.

Rakennuksen päätyjulkisivulla tulee parvekkeet rakentaa sisäänvedetyinä.

Yli 50% parvekkeista tulee rakentaa sisäänvedetyinä.

Tontille ei saa rakentaa talousrakennuksia eikä rakennelmia (kuten katos).

Jättilat tulee sijoittaa asuinrakennukseen.

**PIHAT JA ULKOALUEET**

Suuret tasoerot tulee rakentaa luiskaamalla.

Korttelin pihalueet tulee rakentaa yhteiskäyttöisiksi.

Tontille tulee luotua maanvaraisia puuta ja pensaita. Tontille tulee olla yhteensä vähintään 10 suurkokoiseksi kasavava maanvaraisia puuta.

Pihakannella ei saa sijoittaa autoaikoja eikä jätteenkäsittelyä.

Pihakanteen rakennettavat savunpoistoluukut tulee suunnitella osana piharakenteita tai rakennuksen arkkitehtuuria.

Korttelialueen tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Tontti tulee aidata korttelin 31089 tontteja 1-4 vastaan säleaidalla. Aidan enimmäiskorkeus on 1,2 m. Aida tulee toteuttaa niin, että se voidaan huoltaa omalta tontilla.

Tontteja ei saa aidata katua tai puistoa vastaan.

Liikealaa ulkoaluetta tulee rajata kadusta istutuksilla, esimerkiksi pensaila tai sälekköseinällä, johon istutetaan köynnöksiä.

Tukimuurien ja portaiden tulee sopia rakennusten arkkitehtuuriin ja alueen yleisilmeeseen.

Tonttien eteläosan on järjestettävä tulvareitti.

**YMPÄRISTÖTEKNIikka**

Maanalaisien pysäköintitilojen poistoilma tulee jättää rakennuksen katolle asti.

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

Leikkien ja oleskeluun tarkoitettujen pihalueiden tulee sijoittua siten, että niillä saavutetaan melutaso ohjearvo päivällä ja yöllä.

Körämpena till parkeringen under marknivå ska integreras i byggnaden eller placeras fast i byggnadens långa sida så att tomten tydligt skiljer utrymten. På körrampen ska placeras bostadsgränder eller terrasser i anslutning till gemensamma lokaler. Synliga fasadytor ska vara platsbyggnade, platsbyggnade, naturstensytta eller ha putsyta som byggnadens övriga fasad.

Byggnadens fasadmateriäl ska vara platsbyggnat tegel med putsyta. Värmeisoleriing med putsyta är inte tillåten.

Byggnadens ingångar och gemensamma lokaler eller affärskvartal mot Storsvängen får accentueras övrigt med fasadmateriäl som avviker från övriga fasaden och som passar i miljön, såsom renmurat tegel eller skiffersten.

Byggnadernas fasader ska ha brutna varma nyanser som passar till de intilliggande flervåningshusen på Storsvängens södra sida och byggnader intill varandra ska ha olika färger.

Byggnaderna ska ha sadeltak. Takmaterialet ska vara tegel.

Taklutningen ska vara 25°-26°.

Ventilationsrum och övriga tekniska utrymmen ska placeras under yttertaket.

Tekniska anordningar ska placeras innanför ytterväggar och yttertak. Solpaneler får på tomten placeras på den bakre takhalvan sett från Storsvängen.

Utskjutande balkonger får inte stödås från marken.

Balkonger får byggas utan hinder av byggnadsytan.

I byggnadens gavelfasader ska balkongerna byggas indragna.

Över 50% av balkongerna ska byggas indragna.

På tomten får inte byggas ekonomibyggnader eller konstruktioner (såsom skärmtak).

Soprum ska placeras i bostadsstus.

**GÄRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN**

Stora nivåskillnader ska byggas med slänter.

Kvartrets gårdar ska byggas för gemensamt bruk.

På tomlerna ska träd och buskar planteras direkt på marken. På tomlerna ska planteras på obehöjgd mark sammanlagt minst 10 träd som växer sig stora.

På gårdssöder får inte placeras bilplatser eller sophäktet.

Röklukarna i gårdssöder ska anpassas till gårdskonstruktionerna eller byggnadens arkkitektur.

På gränserna mellan tomtier i kvartersområdet får inte byggas staket.

Tomterna ska avgränsas med ett spjälstaket mot tomlerna 1-4 i kvarter 31089. Staketets maxihöjd är 1,2 m. Staketet ska byggas så att det kan underhållas från egen tomt.

Tomterna får inte inhägnas mot gata eller park.

Affärskvartal uteplats ska avgränsas från gatan med planteringar, exempelvis med buskar eller en stövvägg med klängväxter.

Stödmurar och trappor ska anpassas till byggnadernas arkkitektur och till områdets allmänna arkitektur.

En rutt för översvämningsvattnen ska anordnas i tomlernas södra del.

**MILJÖTEKNIK**

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

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

Gårdar för lek och vistelse ska placeras så att man på dessa uppnår bullernivån riktvärden dag och natt.

**RAKENNETTAVUUS**

Maanalaiset tilat on sijoitettava, luovittava ja luultava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakennelle eikä kadulle ja kalupuistutuksille, eikä haittaa tai vahinkoa kunnallisteknisiin verkostoihin.

Ma-merkityksissä tiloissa ei tarvitse rakentaa tonttien rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitella käsitellä alueita yhtenä kokonaisuutena riittävän paloteknisen turvallisuustason saavuttamiseksi.

Rakentaminen ei saa aiheuttaa vaurioita kaava-alueen ulkopuolella sijaitseville puille eikä heikentää niiden kasvuolosuhteita.

**ILMASTONMUUTOS- HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN**

Asuinkerrostalon hillijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettama rakennusajankohdanta voimassa olevaa hillijalanjäljen ohjearvoa. Mikäli rakennus on geomorfologian monitoringin (ulkoseinämäärä > 0,23 j/m<sup>2</sup> brm<sup>2</sup>) voi kokonais-hillijalanjäljen raja-arvon ylittää 10 %. Mikäli rakennuksen on määrätty toteutettavaksi pysäköintihalli, joka sisällytetään E-lukuun ja siten rakennuksen hillijalanjälkeen, voi kokonais-hillijalanjäljen raja-arvon ylittää 10 %.

**LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI**

Autoaikat tulee sijoittaa alnoastaan maanalaisiin pysäköintitiloihin.

Tonttien vieraspaikat saa sijoittaa kattaluuille.

Autoaikojen määrät ovat:  
- asuinkerrostalon vähintään 1 ap/135 k-m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa  
- liikealaa enintään 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>  
- vieraspysäköinti 1 ap/1000 k-m<sup>2</sup>

Yhteiskäyttöautoaikoista saa vähentää 5 autoaikoja, kuitenkin enintään 10% asemakaavamääräyksen mukaisesta autoaikojen vähimmäismäärästä, 50 keskitetyistä nimeämättömistä autoaikoista saa vähentää 10%. Tuotussa vuokra-asuntotuotannossa saa vähentää kokonaisuudessaan enintään 40% ja muussa tuotannossa enintään 25% asemakaavamääräysten mukaisen autoaikojen vähimmäismäärästä.

Pyöräaikojen määrät ovat:  
- Asunnot vähintään 1 pp/30 k-m<sup>2</sup>. Pyöräaikoista vähintään 75 % on oltava pihatossassa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoiluvälinevarastossa.  
- vieraspysäköinti vähintään 1 pp/1000 k-m<sup>2</sup> sisäänkäyntien läheisyyteen  
- liikealaa vähintään 1 pp/3 työnteijää  
- asiakaspysäköinti vähintään 1 pp/50 k-m<sup>2</sup> liikealaa sisäänkäyntien läheisyyteen  
- Uikoissa sijaitsevilla pyöräaikoissa on oltava runkolukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

**BYGGBRHET**

Utrymmen under marknivå ska placeras, schaktas och försäkras så att de eller byggnadet av dem inte försäkras skada på byggnader, på övriga utrymmen eller konstruktioner under marknivå eller på gator och gatutråd. Samhälstekniska nödvärk får inte heller försäkras olaglighet eller skada.

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

Byggnads får inte skada träd utanför planområdet och inte heller försvaga förutsätningar för trädens tillväxt.

**BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN**

Flervåningshusets koldioxidavtryck får inte överstiga det riktvärde för koldioxidavtryck som gäller i Helsingfors stad vid tidpunkten för byggandet. Iliä byggnaden till sin geometri är mångformad (mängdförändring > 0,23 fm/brm<sup>2</sup>), kan helhetskoldioxidavtryckets riktvärde överskridas med 10 %. Iliä i byggnaden enligt planbestämmelse ska byggas en parkeringshall, som ingår i E-talet och därmed också i koldioxidavtrycket, kan helhetskoldioxidavtryckets riktvärde överskridas med 10 %.

**TRAFIK OCH PARKERING**

Bilplatserna ska placeras endast i underjordiska pysäköintitiloihin.

Gästplatser får placeras på gatuområde.

Bilplatsernas antal är:  
- flervåningshus minst 1 bp/135 m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta  
- affärsutrymmen högst 1 bp/100 m<sup>2</sup> vy  
- gästparkering 1 bp/1000 m<sup>2</sup> vy

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

Cykelplatsernas antal är:  
- Bostäder minst 1 cp/30 m<sup>2</sup> vy. Minst 75% av cykelplatserna ska placeras i förkyltrustrutning som är i gatu- eller gårdsnivå eller på annan lättillgänglig plats.  
- gästparkering minst 1 cp/1000 m<sup>2</sup> vy i närheten av entre/erna  
- affärsutrymmen minst 1 cp/3 arbetstare  
- kundparkering minst 1 cp/50 m<sup>2</sup> vy affärsutrymmen  
- Cykelplatser utomhus ska ha möjlighet till ramläsnig.

För en större cykelparkeringslösning av hög kvalitet kan man minska 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock får man minska högst 5% av bilplatsernas helhetsantal riketat enligt planbestämmelsen. Tilläggsplatserna ska placeras i utredningsförfrådan som är i nivå med gården eller körförbudsens vid tomlernas södra del.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomlindelning.

**ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:**  
31. kaupunginosan (Lauttasaari, Myllykallio) korttelin 31089 tontteja 5, 6 ja 7

**DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:**  
31 stadsdelen (Drumsö, Kvarnberget) kvarteret 31089 tomlerna 5, 6 och 7

---

**HELSINKI HELSINGFORS**

Kaavan nro/Plan nr  
**12844**

Hel 2022-002858

Laufn/Upplagt  
16.12.2023

Laufn/Utvald  
16.12.2023

Laufn/Utvald  
16.12.2023

Laufn/Utvald  
16.12.2023

**Asemakaavoitus**  
**Detaljplanläggning**

Isokaari 24, 26 ja 28  
Storsvängen 24, 26 och 28

Laufn/Upplagt  
16.12.2023

Laufn/Utvald  
16.12.2023

Laufn/Utvald  
16.12.2023

Laufn/Utvald  
16.12.2023

---

Käyttökäyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:	
Kyk (pöytäosa päivitty) / Sitn (sitingsdel uppdaterad):	12.12.2023
Nähdessä (MRL, ES) / Framlagt (MRL, ES):	5.6.2023-4.7.2023
Hyväksytyt/Codicat:	
Tällä voimaan / Tillåt med:	