

Kaikissa 1 200 k-m² suuremmissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopesula.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesulatilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuina, joissa on keittön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Asuinkerostalon porrashuoneista tulee olla esteetön yhteys pysäköintitasolle, pihakannelle sekä Lauttasaarentien jalkakäytävälle.

Asunnot tulee varustaa koneellisella ilmanvaihdolla. Tulon seinänsäntöä ei tule sijoittaa niille julkisivuille, jolle on annettu ääneneristävyyttä.

Teknisiä tiloja, kuten ilmanvaihdonkonehuoneita ei saa rakentaa vesikaton yläpuolelle.

Jätehuoltotila tulee sijoittaa asuinrakennukseen.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistomahdollisuus on sijoitettava rakennuksen yhteyteen ja johdettava rakennuksen korkeimman kohdan yläpuolelle.

Louhinta ja rakentaminen eivät saa aiheuttaa vähintään rakennuksille, maanalaisten tiloille tai rakenteille, kaduille, katupuille tai kunnallistekniikan verkostolle. Metron liikennöinnille ei saa aiheuttaa häiriötä.

PIHA-ALUEET

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina, on istutettava.

Pihakansi on pääasiallisesti rakennettava ja istutettava suojaiseksi leikki- ja ulko-oleskelutilaksi ja järjestettävä viihtyisäksi istutuksin ja korkeatasoisin materiaalein. Pihakannesta on oltava kasvullista alaa vähintään 25%.

Tontilla sijaitseva avokallio tulee säilyttää.

Pihakannan kansirakenteen kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

Maanvaraiselle pihan osalle tulee istuttaa vähintään yksi suuri puu.

Kylmissä talousrakennuksissa ja katoksissa tulee olla viherkatto.

Ensimmaisessa kerroksessa jokaiseen asuntoon on liitettävä oleskelupihaa tai terrassi. Asuntopihat tulee aidaa.

Ellei korkeuseroista johtuva turvallisuusarve muuta edellytä, tontin rajat ja katualueita vastaan olevat rajat saa rajata vain istutuksin.

Pihakansi tulee liittää maanvaraiseen pihan osaan saumattomasti.

PYSÄKÖINTI

Autopaikat:
 - Asunnot vähintään 1 ap / 135 k-m²
 - toimistot, enintään 1 ap / 150 k-m²
 - myymälät, enintään 1 ap / 90 k-m²

Autopaikat tulee sijoittaa maanalaiseen pysäköintitilaan. 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 asuinkerostalossa. Näistä vähintään 75% on sijoitettava rakennuksiin ja/tai 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 asumisen osalta 25%. Näitä kannustimia ovat:

- Jos vähintään 50 autopaikkaa toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaismäärää vähentää 10%.

- Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöjärjestelmään tai osoittaa muilla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voi kokonaismäärästä vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöpaikkaa kohti, kuitenkin enintään 10%.

Jos kerrostaloyhtiö osoittaa pysyvästi vaadittua suuremman ja laadukkaamman pyöräpysäköintirakaisun, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköintin lisäpaikkaa kohden kuitenkin enintään 5%. Pyöräpaikkojen tulee sijaita pihatassossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Tällä kaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako.

Minst 50% av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta ska utgöras av bostäder som förutom kök/kökutrymme har minst tre bostadsrum.

Flervåningshusens trapphus ska ha en tillgänglig förbindelse till parkeringsplanet, gårdsdäcket och till Drumsövägens trottoar.

Bostäderna ska utrustas med maskinell ventilation. Tilluftsintag får inte placeras på sådana fasader som har ljudisoleringsbestämmelser.

Tekniska utrymmen, så som ventilationsmaskinrum får inte byggas ovanför yttertak.

Utrymme för avfallshandtering ska placeras i bostadsbyggnaden.

Frånluftschakt från underjordiska parkeringsutrymmen ska placeras i anslutning till byggnaden och ledas upp ovanför byggnadens högsta höjd.

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

GÄRDSOMRÅDEN

Obebyggda tomtedelar som ej används som gångvägar, lekplatser eller för parkering ska planteras.

Gårdsdäcket ska huvudsakligen byggas och planteras som en skyddad lek- och utevistelseplats och göras trivsam med planteringar och högklassiga materialval. Av gårdsdäcket ska minst 25% vara planterad yta.

Kalt berg på tomten ska bevaras.

Vid dimensionering av gårdsdäcket bärkraft och höjdnivå ska beaktas den tjocklek och vikt som planteringsmassans växtunderlag kräver samt de krav som räddningsverksamheten medför.

Minst ett stort träd ska planteras på den del av gården som är obebyggd.

Kalla ekonomibyggnader och skyddstak ska ha gröntak.

I anslutning till varje bostad i första våningen ska byggas en gård eller terrass. Bostadsgårdarna ska ingärdas.

Om inte säkerhetskraven p.g.a. höjdskillnaderna förutsätter annat får tomtgränserna och gränserna mot gatan avgränsas endast med planteringar.

Gårdsdäcket ska anslutas sammanhängande till den del av gården som är obebyggd.

PARKERING

Bilplatser
 - Bostäder, minst 1bp / 135 m² vy
 - Kontor, högst 1bp / 150 m² vy
 - Butiker, högst 1bp / 90 m² vy

Bilplatserna ska placeras i underjordiskt parkeringsutrymme. Bilplatser får inte placeras på gårdsplanen.

Gästparkeringsplatsernas minimiantal är 1bp / 1000 m² vy.

Gästparkeringsplatserna får placeras utanför tomt.

Minimiantal cykelplatser på tomt är 1 cp / 30 m² bostadsvåningsyta. Minst 75 % av dem ska placeras i byggnaderna och/eller i ekonomibyggnaderna.

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

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


- Ifall minst 50 bilplatser byggs som en helhet utan namngivna platser får 10 % räknas bort från bilplatsermängden.

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

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Kotkavuori) korttelin 31003 tonttia 10

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
 31 stadsdelen (Drumsö, Örnberget) kvarteren 31003 tomt 10

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET
AK	Asuinkerostalojen korttelialue.	AKS	Asuinkerostalojen korttelialue.
---	2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	---	2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
---	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	---	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
---	Osa-alueen raja.	---	Osa-alueen raja.
---	Ohjeellinen osa-alueen raja.	---	Ohjeellinen osa-alueen raja.
---	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	---	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
31003	Korttelin numero.	31003	Korttelin numero.
10	Ohjeellisen tontin numero.	10	Ohjeellisen tontin numero.
3600	Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.	3600	Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
+5.9	Maanpinnan tai pihakannan likimääräinen korkeusasema.	+5.9	Maanpinnan tai pihakannan likimääräinen korkeusasema.
[+26.0]	Rakennuksen vesikatton yläpuolen korkeusasema.	[+26.0]	Rakennuksen vesikatton yläpuolen korkeusasema.
[+23.0]	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatton leikkauksen ylin korkeusasema.	[+23.0]	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatton leikkauksen ylin korkeusasema.
[]	Rakennusala.	[]	Rakennusala.
[]	Kannalainainen tila, jonne saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon.	[]	Kannalainainen tila, jonne saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon.
[]	Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.	[]	Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.
[]	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	[]	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
[]	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER	[]	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER
[]	Kvartersområde för flervåningshus.	[]	Kvartersområde för flervåningshus.
[]	Linje 2 m utanför planområdets gräns.	[]	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
[]	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.	[]	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
[]	Gräns för delområde.	[]	Gräns för delområde.
[]	Riktgivande gräns för område eller del av område.	[]	Riktgivande gräns för område eller del av område.
[]	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.	[]	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
[]	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden liikenemälua vastaan tulee olla vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.	[]	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden liikenemälua vastaan tulee olla vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.
[]	Puulla ja pensalla istutettava maanvarainen alueen osa.	[]	Puulla ja pensalla istutettava maanvarainen alueen osa.
[]	Ajoneuvollittymän likimääräinen sijainti.	[]	Ajoneuvollittymän likimääräinen sijainti.
[]	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvollittymää.	[]	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvollittymää.
[]	Teknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä ei saa suorittaa rakentamista tai louhintaa siten, että siitä aiheutuuta tunnelille tai siellä oleville toiminnoille haittaa.	[]	Teknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä ei saa suorittaa rakentamista tai louhintaa siten, että siitä aiheutuuta tunnelille tai siellä oleville toiminnoille haittaa.
[]	ASEINRAKENNUKSET	[]	ASEINRAKENNUKSET
[]	Rakennuksen julkisivujen on oltava pääosin vaaleansävyisiä, muraattuja ja rappaade.	[]	Rakennuksen julkisivujen on oltava pääosin vaaleansävyisiä, muraattuja ja rappaade.
[]	Sisääntulokatokset, parvekkeet ja kuisitit saavat ulottua rakennusalan rajan ulkopuolelle tontilla.	[]	Sisääntulokatokset, parvekkeet ja kuisitit saavat ulottua rakennusalan rajan ulkopuolelle tontilla.
[]	Parvekkeiden on oltava ripustettuja tai sisäänvedettyjä. Ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta.	[]	Parvekkeiden on oltava ripustettuja tai sisäänvedettyjä. Ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta.
[]	Ensimmäisen kerroksen julkisivua ei saa tehdä pääosin umpinaiseksi ja se tulee käsitellä muun julkisivun tapaan.	[]	Ensimmäisen kerroksen julkisivua ei saa tehdä pääosin umpinaiseksi ja se tulee käsitellä muun julkisivun tapaan.
[]	Rakennuksen päätyjulkisivua ei saa tehdä umpinaiseksi.	[]	Rakennuksen päätyjulkisivua ei saa tehdä umpinaiseksi.
[]	Asunusta palvelevat aputilat tulee varustaa ikkunoilla siten, että asukkaiden oleskelupihan rajautuvat julkisivut eivät anna umpinaista vaikutelmaa.	[]	Asunusta palvelevat aputilat tulee varustaa ikkunoilla siten, että asukkaiden oleskelupihan rajautuvat julkisivut eivät anna umpinaista vaikutelmaa.
[]	Asuinrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tulee olla vähintään 190 k-m ² liike-, toimisto- tai julkista palvelutilaa.	[]	Asuinrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tulee olla vähintään 190 k-m ² liike-, toimisto- tai julkista palvelutilaa.
[]	Asuntoja ei saa sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen kadun puolelle.	[]	Asuntoja ei saa sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen kadun puolelle.
[]	Asunnot eivät saa avautua yksinomaan niille julkisivuille, joille on annettu ääneneristävyyttä.	[]	Asunnot eivät saa avautua yksinomaan niille julkisivuille, joille on annettu ääneneristävyyttä.
[]	Kaikkissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi varasto- ja huoltotiloja, tarvittaessa myös erityistarpeisiin kuten polttopuiden säilytykseen kuivina.	[]	Kaikkissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopesula.
[]	Bostadsbyggnadens första våningen ska finnas minst 190 m ² vy affärs- eller kontorsutrymmen samt utrymme för offentlig service.	[]	Bostadsbyggnadens första våningen ska finnas minst 190 m ² vy affärs- eller kontorsutrymmen samt utrymme för offentlig service.
[]	Bostäder får inte placeras i första våningen mot gatan.	[]	Bostäder får inte placeras i första våningen mot gatan.
[]	Bostäderna får inte öppna sig enbart mot de fasader som har ljudisoleringsbestämmelser.	[]	Bostäderna får inte öppna sig enbart mot de fasader som har ljudisoleringsbestämmelser.
[]	I alla bostadsprojekt ska det byggas tillräckligt med förräds- och serviceutrymmen för invånarna, vill behov också för speciella ändamål som till exempel förvaring av ved.	[]	I alla bostadsprojekt ska det byggas tillräckligt med förräds- och serviceutrymmen för invånarna, vill behov också för speciella ändamål som till exempel förvaring av ved.
[]	I alla bostadsprojekt som överstiger 1200 m ² våningsyta ska det byggas tillräckligt med gemensamma fritidsutrymmen och minst en tvättstuga för invånarna.	[]	I alla bostadsprojekt som överstiger 1200 m ² våningsyta ska det byggas tillräckligt med gemensamma fritidsutrymmen och minst en tvättstuga för invånarna.
[]	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där helhetsljudisoleringen i byggnadens ytterhölje ska vara på minst den nivån som talet anvisar.	[]	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där helhetsljudisoleringen i byggnadens ytterhölje ska vara på minst den nivån som talet anvisar.
[]	Del av område som ska planteras med träd och buskar.	[]	Del av område som ska planteras med träd och buskar.
[]	Ungefärligt läge för in- och utfart.	[]	Ungefärligt läge för in- och utfart.
[]	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.	[]	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
[]	Tunnel for teknisk service. I tunnelns närhet får inte utföras byggande eller schakning så att det förorsakar skada på tunneln eller stör dess funktioner.	[]	Tunnel for teknisk service. I tunnelns närhet får inte utföras byggande eller schakning så att det förorsakar skada på tunneln eller stör dess funktioner.
[]	Bostadsbyggnadernas fasader ska huvudsakligen ha en ljus färgton och vara murade och rappaade.	[]	Bostadsbyggnadernas fasader ska huvudsakligen ha en ljus färgton och vara murade och rappaade.
[]	Entréer, balkonger och farstur får överskrida byggnadsytans gräns på tomt.	[]	Entréer, balkonger och farstur får överskrida byggnadsytans gräns på tomt.
[]	Balkongerna ska vara upphängda och indragna. Utskjutande balkonger får inte stödås från marken.	[]	Balkongerna ska vara upphängda och indragna. Utskjutande balkonger får inte stödås från marken.
[]	Fasaden i första våningen får inte byggas huvudsakligen sluten och den ska byggas som den övriga fasaden	[]	Fasaden i första våningen får inte byggas huvudsakligen sluten och den ska byggas som den övriga fasaden
[]	Byggnadens gavelfasad får inte byggas sluten.	[]	Byggnadens gavelfasad får inte byggas sluten.
[]	Hjälputrymmen för boendets behov ska förses med fönster så att fasaderna som vetter mot invånarnas vistelsegård inte inger ett slutt intryck.	[]	Hjälputrymmen för boendets behov ska förses med fönster så att fasaderna som vetter mot invånarnas vistelsegård inte inger ett slutt intryck.
[]	I Bostadsbyggnadens första våningen ska finnas minst 190 m ² vy affärs- eller kontorsutrymme samt utrymme för offentlig service.	[]	I Bostadsbyggnadens första våningen ska finnas minst 190 m ² vy affärs- eller kontorsutrymme samt utrymme för offentlig service.
[]	Bostäder får inte placeras i första våningen mot gatan.	[]	Bostäder får inte placeras i första våningen mot gatan.
[]	Bostäderna får inte öppna sig enbart mot de fasader som har ljudisoleringsbestämmelser.	[]	Bostäderna får inte öppna sig enbart mot de fasader som har ljudisoleringsbestämmelser.
[]	I alla bostadsprojekt ska det byggas tillräckligt med förräds- och serviceutrymmen för invånarna, vill behov också för speciella ändamål som till exempel förvaring av ved.	[]	I alla bostadsprojekt ska det byggas tillräckligt med förräds- och serviceutrymmen för invånarna, vill behov också för speciella ändamål som till exempel förvaring av ved.
[]	I alla bostadsprojekt som överstiger 1200 m ² våningsyta ska det byggas tillräckligt med gemensamma fritidsutrymmen och minst en tvättstuga för invånarna.	[]	I alla bostadsprojekt som överstiger 1200 m ² våningsyta ska det byggas tillräckligt med gemensamma fritidsutrymmen och minst en tvättstuga för invånarna.



HELSINKI
HELSINGFORS

Kaavan nro/Plan nr
12473

Diaarinumero/Diarinummer
HEL 2016-004948

Hanke/Projekt
0790_20

Päiväys/Datum

Asemakaavoitus
Detaljiplanläggning

Kaavan nimi/Planens namn
Lauttasaarentie 8
Drumsövägen 8

Laatinut/Uppgjord av
Miika Vuoristo


Piikännyt/Ritad av
Leena Heino

Asemakaavoitusjohtaja/Stadsplaneschef
Marja Piimies

Käsitellyt / a muutokset/Behandlingar och ändringar:
K:K (ehdotus päätetty)
Stm (Steslaget daterat)

Nähtävillä (MRL 65§)
Franknagat (MRL 65§)

Hyväksytty/Godkänt:



Tasokoordinaatio/Plankoordinatsystem ETRS-GK25 N2000 Mittaakaava/Skala 1:500

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskartan §. Kartat ja paikkatiedot -yhteiskönn päättökä

Karttoitus/Kartläggning 25.1.2018

Nro/No 16/2017