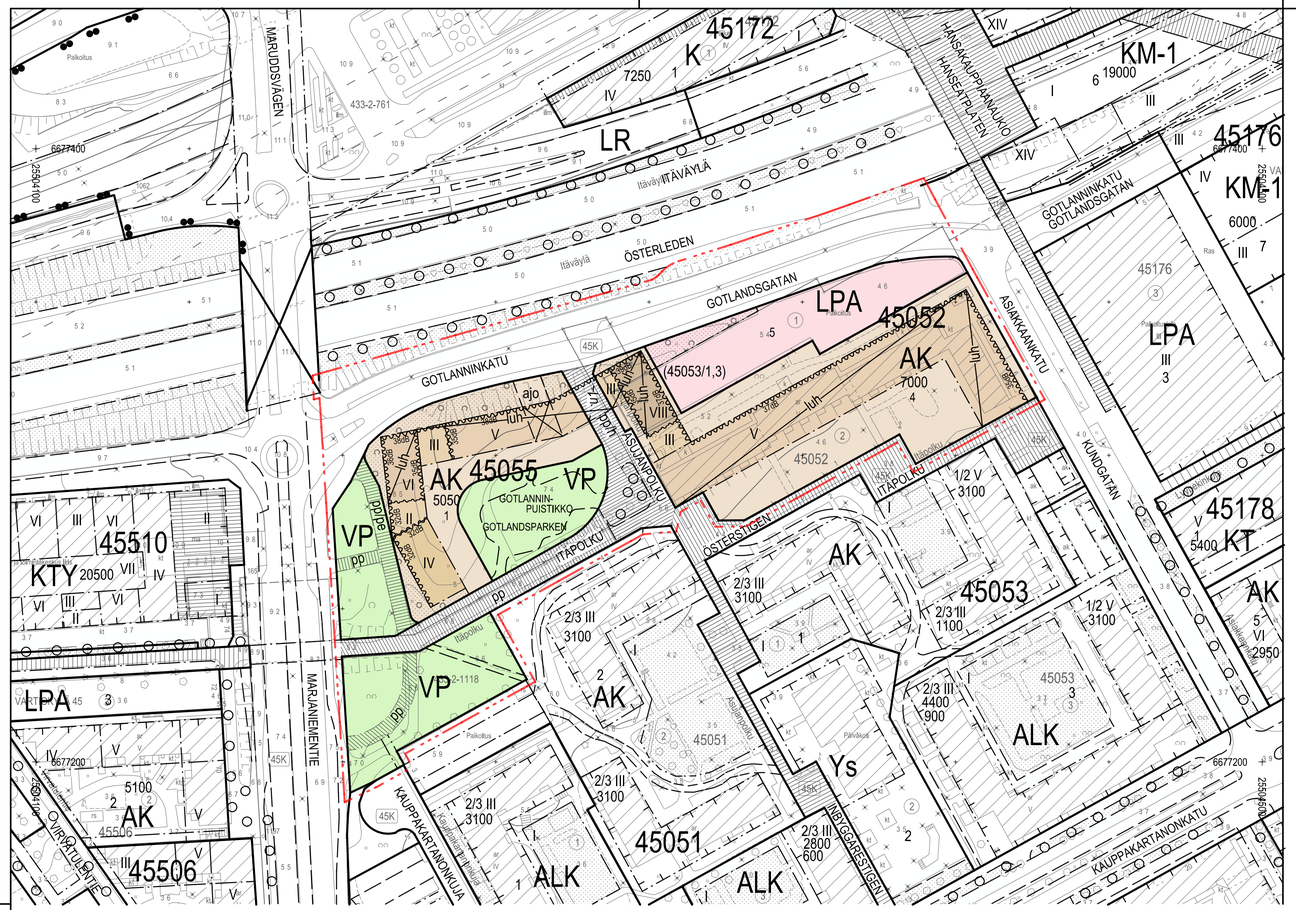

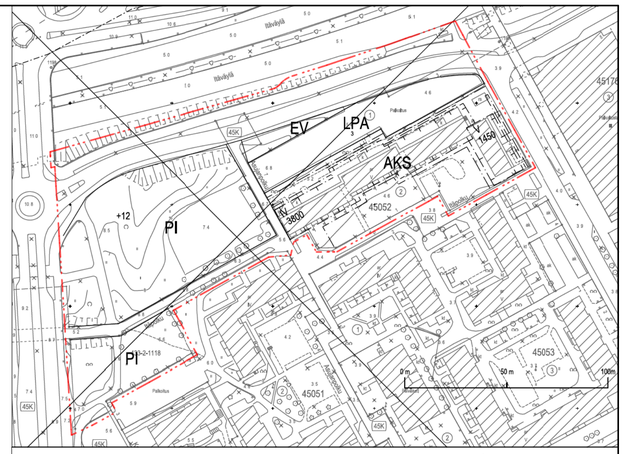

Asemakaava nro 7230 ja 12024, jonka asemakaavan muutos nro 12599 voimaantullessaan kumoa.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

Detaljplan nr 7230 ja 12024 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12599 träder i kraft.

Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.
VP	Puisto
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Likimääräinen osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
20	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
GOTLANNIN-PUISTIKKO	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
5050	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
(45053/1,3)	Sululissa oleva lukusarja osoittaa korttelit ja ohjeelliset tontit, joiden autopaikkoja saa sijoittaa alueelle.
	Rakennusala
luh	Alueella talotyyppinä tulee olla luhtikäytävätalo. Luhtikäytävät sijoitetaan katumelun puolelle.
u1	Tonttiin 45055/1 liittyvä, ulokkeena oleva rakennuksen osa, jonka saa rakentaa likimääräisen tason +26 alapuolelle. Ulokkeen alle tulee jäädä vähintään 3,5 metriä korkea vapaa tila jalankulku-, -pyörä ja huoltoliikennettä varten. Ulokkeen rakenteita saa ulottaa katualueelle siten, että pyörä- ja huoltoliikenteelle varattun kulkuaukon leveys on vähintään 4,2 m leveä. Uloke tulee rakentaa kiinni rakennukseen tontilla 45052/4. Tonttien välistä rajaseinää ei tarvitse rakentaa.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.	
Kvartersområde för bilplatser.	
Park	
Linje 2 m utanför planområdets gräns.	
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.	
Gräns för delområde.	
Ungefärlig gräns för delområde.	
Riktigivande gräns för område eller del av område.	
Kvartersnummer	
Nummer på riktgivande tomt.	
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.	
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, byggnaden eller i en del därav.	
Talserien inom parentesen anger de kvarter och de instruktiva tomter vilkas bilplatser får förläggas till området.	
Byggnadsyta.	
På området ska som byggnadstyp ha loftgångsbyggnader. Loftgångarna ska placeras mot sidan för gatutrafikbuller.	
Byggnadsdel för utsprång i anslutning till tomten 45055/1, som får byggas under ungefärlig nivå +26. Utsprånget ska ha minst 3,5 m fri höjd underfitt för gång-, cykel- och servicetrafik. Utsprångets konstruktioner får nå till gatuområdet så att genomfartsöppning för cykel- och servicetrafik och dess är minst 4,2 m bred. Utsprånget ska byggas fast i byggnaden på tomten 45052/4. Brandmur behöver inte byggas mellan tomter.	

36dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokoääneneristävyyden liikennemelua vastaan on asuinhuoneiden, kokoontumistilojen tai vastaavien tilojen osalta oltava vähintään lukeman osoittamalla tasolla dB.
	Rakennuksessa oleva kulkuaukko, jonka sijainti ja koko ovat ohjeellisia.
	Istutettava osa tonttia, jossa on oltava puita ja pensaita. Alueelle saa sijoittaa yhdyskunnateknisen huollon jakokaappeja.
	Istutettava puu tai puurivi. Sijainti on ohjeellinen.
	Katu
ajo	Alueella oleva ajoyhteys, jonka sijainti ja koko ovat ohjeellisia.
pp	Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.
pp	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
pp/h	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
pp/pe	Jalankululle ja pyöräilylle alueen osa, jossa pelastusajo on sallittu. Pelastusajoneuvojen paino tulee ottaa huomioon aluetta suunnittelessa.

Beteckningen anger att den totala ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och övriga konstruktioner mot denna sida av byggnadsytan i bostads-,samlings- och motsvarande rum sa ska vara minst det antal dB som talet anger.	
Genomfartsöppning i byggnaden. Läget och storlek är riktgivande.	
Del av tomten som ska planteras, där det ska finnas trä och buskar. På området för placeras kommunalt kniska fördelningsskåpar.	
Träd eller trädrad som ska planteras. Läget är riktgivande.	
Gata	
Körförbindelse inom området. Läget och storlek är riktgivand	
För gång- och cykeltrafik reserverad gata.	
För allmänt gång- och cykeltrafik reserverad del av område.	
Gata reserverad för cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.	
För gång- och cykeltrafik reserverad del av område, där utryckningstrafik är tillåten. Räddningsfordonens vikt ska beaktas vid planeringen av området.	

AK-KORTTELIALUEET:

Korttelialueelle saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huollotiloja sekä teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelialueella saa sen estämättä, mitä suurimmasta sallitusta kerrosalasta ja kerrosluvusta on määrätty, rakentaa ylimmän asuinkerroksen yläpuolelle teknisiä tiloja, saunoja ja puoliläpimpimiä asukkaiden yhteistiloja kuten kasvihuoneita. Ylimääräisten kattokerrosten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota niiden kaupunkikuvallisen ilmeeseen.

Rakennusten maantasokerroksissa saa olla liiketiloja ja julkisia lähipalveluitkja sekä kunnallisteknikkaa palvelevia tiloja.

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

Asumista palvelevia yhteistiloja, oleskelupihoja ja leikkipaikkoja saa rakentaa tonteille 45052/4 ja 45055/1 yhteisinä.

Porrashuoneeseen tulee olla sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta.

Tontilla 45055/1 jätehuollon tarvitsemat tilat tulee sijoittaa rakennusten pohjakerrokseen siten, että ne voidaan huoltaa viereiseltä kadulta.

Parvekkeet tulee sijoittaa rakennusalan sisäpuolelle ja toteuttaa joko sisäänvedettyinä tai yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Alle 4- kerroksisten rakennusosien vesikatot on rakennettava kattoterasseiksi tai hulevesiä pidättäviksi viherkatoiksi.

Rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla muurattua punatiilitä.
Sisäpihalla julkisivut saavat olla myös vaaleaa muurausta tai paikalla muurattuja ja rapattuja.

Gotlanninpuistikkoon rajautuvat piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä puiston kanssa.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava käyttäen myös puita ja pensaita.

Tonttien piha-alueet tulee suunnitella siten, että kulkua tontilta suoraan Asujanpolun pyöräilyn väylälle on rajoitettu istutuksin, matalin kaitein tai vastaavin keinoin, kuitenkin mahdolliset pelastusturvallisuuden tarpeet huomioiden. Asujanpolun ja Gotlanninkatun risteyksen kohdalla tontille tehtävissä istutuksissa tulee huomioida pyöräväylän näkyvyys.

Tontteja ei saa aidata.

Hydrologia ja kestävä kehitys:

Maanvaraisilla piha-alueilla ja puistoissa tulee suosia kuivatusvesien maanimeytys-, hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja, jotka poistavat vettä pintakuivatusjärjestelmästä.

Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavien teknisten laitteistojen sijoittaminen kattopinnoille on sallittua.

Alueen vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoitetaso.

Ympäristöhäiriöt:

Tontilla 45055/1 tulee kiinnittää erityistä huomiota voimakkaan liikennemelun suuntaan avauluvien asuinhuoneiden tuuletusratkaisujen melutorjuntaan.

Tontilla 45055/1 rakennuksessa oleva kulkuaukko on varustettava liikenteen melua sisäpihalle ja puistoon vähentävällä umpinaisella ajoportilla.

Leikkiin ja oleskelun tarkoitetut piha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot ulkona.

Oleskeluparvekkeet tulee suojata liikennemelun torjumiseksi. Parvekkeita ei saa sijoittaa niille julkisivuille, joille annettu äänitasoerovaatimus 35 dB tai sitä suurempi.

Rakennusten ilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna kattotasolta mahdollisimman etäältä Itäväylästä.

Pysäköintl:

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: ap/140 k-m2

Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja, lukuun ottamatta tonttia 45055/1, jonne on toteutettava vähintään 2 autopaikkaa liikuntaesteisten käyttöön ja satunnaiseen tontilla pysäköintiin.

Kaupungin vuokra-asunnot tai
ARA-vuokra-asunnot:
Autopaikkamäärä on 20 % pienempi kuin vastaavissa omistusasunnoissa.

Jos taloyhtiö osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen vähimmäismäärästä vähentää 5 ap yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enitään 10%.

Jos vähintään 50 autopaikkaa toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos nimeämättömlä paikkoja toteutetaan yli 200, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 15 %.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot ja opiskelija-asunnot 1pp/30 k-m2.

Polkupyöräpaikoista vähintään 75% on sijoitettava rakennuksiin.

Asemakaavan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavia tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja pyöräpaikkoja.

Tonttijako:

Tällä kaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

AK-KVARTERSOMRÅDEN:

På kvartersområdet får byggas för invånarna avsedda gemensamma utrymmen, förråd, service- och tekniska utrymmen utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

På kvartersområde får, oavsett vad som bestämts om största tillåtna våningsyta och våningsantal, ovanför översta bostadsvåningen byggas tekniska utrymmen, bastur och halvvarma utrymmen för invånarnas gemensamma bruk, som växthus. I planeringen av extra takvåningar ska fästas särskild uppmärksamhet vid deras framtoning i stadsbilden.

I byggnads marknivåplan får finnas affärs- och offentliga serviceutrymmen samt utrymmen för kommunalteknik.

I alla bostadsprojekt som överstiger 1 200 m2 våningsyta ska det byggas tillräckligt med gemensamma fritidsutrymmen och minst en tvättstuga för invånarna.

Gemensamma utrymmen som betjänar boende, gården för utevistelse och lekplatser får byggas som gemensamma för tomter 45052/4 och 45055/1.

Trapphus bör ha ingång från både gatan och gården.

På tomten 45055/1 utrymmena för avfallshantering ska placeras i byggnadernas bottenvåning så, att avfallshanteringen sker från intilliggande gata.

Balkongerna ska byggas innanför byggnadsytan och förverkligas antingen indragna i byggnadskroppen eller så, att de bildar en enhetlig fasadyta.

Delar av byggnader under 4 våningar ska byggas som takteras eller dagvattenfördröjande göntak.

Byggnadernas fasader ska vara av på platsen murat röd tegel. På innergården fasader får också vara av på platsen murat ljus tegel eller på platsen murat tegel och rappade.

Gårdsområdena som gränsar till Gotlandsparken ska planeras och förverkligas enhetligt med parken.

Obebyggda tomtdelar som ej används som lekplatser, vägar eller för parkering ska även planteras med träd och buskar.

Tomternas gårdsområden ska planeras så att gång från tomten direkt till Inbyggarestigens cykelled begränsas med planteringar, låga rácken eller med motsvarande metoder, dock så att eventuella räddningssäkerhetsbehov beaktas. Intill korsningen mellan Inbyggarestigen och Gotlandsgatan ska planteringar som görs på tomten beakta cykelledens siktbarhet.

Tomterna får inte inhägnas.

Hydrologi och hållbar utveckling:

På markbelagda gårdsområden bör sådana lösningar föredras, som avlägsnar vatten från systemet genom ytdränering, såsom markabsorbering, nyttobruk och avdunstning.

Nödvändig apparatur för produktionen av förnybar energi får och placeras på takytorna.

Områdets grönneffektivitet ska uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal.

Miljöstörningar:

På tomten 45055/1 ska fästas särskild uppmärksamhet vid bullerbekämpningen i vädringsarrangemangen i de bostadsrum som öppnar sig i riktning mot starkt trafikbuller.

På tomten 455055/1 ska byggnadens gångförbindelse vara försedd med en sluten körport som minskar trafikbuller på innergården och i parken.

Gårdsområden som är avsedda för lek och vistelse ska placeras och vid behov skyddas så, att man på dem utomhus uppnår riktvärdena för bullernivån.

Vistelsebalkongerna ska skyddas för att bekämpa trafikbuller. Balkonger får inte placeras i fasader för vilka har angetts krav på en ljudnivåskillnad av 35 dB eller mera.

Byggnadernas luftintag ska ordnas effektivt filtrerad från takniva så långt ifrån Österleden som möjligt.

Parkering:

Bilplatsernas minimiantal:

Bostäder: 1 bp/140 m2

För studerande bostäder behöver man ej bygga bilplatser med undantag tomten 45055/1, där ska förverkligas minst 2 bilplatser för rörelsehindrade och för tillfällig parkering på tomten.

För stadens hyresbostäder eller ARA-hyresbostäder: Antalet bilplatser får vara 20 % mindre än för motsvarande ägobostäder.

Om bostadsbolaget visar, att det på ett bestående sätt ansluter sig till ett samrukssbilsystem eller på annat sätt reserverar en möjlighet för bolagets invånare att använda sambruksbilar, kan bilplatsernas minimiantal minskas med 5 bp per samrukssbilplats, tillsammans dock högst 10 %.

Om man bygger minst 50 bilplatser centralt för reserverade platser kan det totala antalet minskas 10 %. Om de reserverade platserna ä flere än 200 kan det totala antalet minskas med 15 %.

Minimiantalet cykelplatser:

Bostäder och studentbostäder 1 cp/30 m2 vy.

Minst 75 % av cykelplatser ska placeras i byggnaderna.

För utrymmen som byggs utöver den i detaljplanen angivna våningsytan behöver inte byggas bil- och cykelplatser.

Tomtindelning:

På detta planområde ska en separat tomtindelning uppgöras för kvartersområde.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
45.kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus)
korttelia 45052, puisto-ja katualueita
(muodostuu uusi kortteli 45055)

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
45.stadsdelen (Botby, Östra centrum)
kvarteret 45052, park- och gatuområden
(det nya kvarteret 45055 bildas)

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr: 12599

Kaavan nimi/Planens namn: **Gotlanninkatu 1-3**
Gotlandsgatan 1-3

Diaarinumero/Diarienummer: HEL 2018-004631
Hanke/Projekt: 0750_13
Päiväys/Datum: 7.4.2020

Laatinut/Uppgjord av: Mikko Näveri
Piirtänyt/Ritad av: Katri Ruut
Vs. asemakaavapäällikkö/ Tf stadsplanechef: Janne Prokkola

0 — 100 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000
Mittakaava/Skala: 1:1000
Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta: 09.10.2019 57 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö
Kartoitus/Kartläggning: 18.4.2019
Nro/Nr: 19/2019

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:
Kyk (ehdotus päivätty) / Stmn (förslaget daterat): 7.4.2020
Nähtävillä (MRL 65§) / Framlagt (MBL 65§): 21.11.2019-23.12.2019
Hyväksytty/Godkänt:
Tullut voimaan / Trätt i kraft