



**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**

Asuinkerrostalojen korttelialue.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

**31138**

6640 Rakennusosikeus kerrosalanelömetreinä.

VIII Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+7.8 Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

Rakennuksen vesikatkon ylin sallittu korkeusasema.

Rakennusala.

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.

Kierrätyspisteen/jätteen syväkeräysasemalle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.

Varaston rakennusala, sijainti ohjeellinen.

Katoksen rakennusala, sijainti ohjeellinen.

Jättekatoksen rakennusala, sijainti ohjeellinen.

Pysäköintipaikka, sijainti ohjeellinen.

Puin ja pensain istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.

Ajoneuvollittymä, sijainti ohjeellinen.

**RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ**

AK-korttelialueella tulee uudisrakentamisen osalta rakentaa asukkaiden käyttöön riittävät varasto-, ja huoltotilat. Kaikki asunien aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset-, ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Tontilla 31120/11, uudisrakentamisen osalta, asuntojen huoneistoalasta vähintään 50% tulee toteuttaa asuntoloina, joissa on keittiön/keittiötilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

**KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN**

AK-korttelialueella, tontilla 31120/11, julkisivujen tulee olla materiaaliltaan paikalla muurattua tiiltä tai muurauksen päälle tehtyä rappausa. Lämpö-eräpäystä ei sallita. Tontilla 31138/7, julkisivujen tulee olla materiaaliltaan paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausa tai metalli-levyjä-kassetilla.

Ulokeparvekkeet saa rakentaa rakennusalan estämättä.

AK-korttelialueella tulee uudisrakentamisen osalta ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat integroida rakennukseen eikä niitä saa rakentaa katolle erillisiin rakennusosin vesikatkon yläpuolelle, lukuun ottamatta hissien konehuoneita. Tontilla 31138/7, saa katolle rakentaa myös huippuimurit.

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

Ikkunoiden ja muiden lasiaihneiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmäyminen lasiin minimoidaan.

**PIHAT JA ULKOILUALUEET**

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

Tontteja ei saa aidata.

**YMPÄRISTÖTEKNIikka**

Leikkien ja oleskeluun tarkoitetut pih-alueet sekä oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjeavo päivällä ja yöllä.

**DETAIJIPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER**

Kvartersområde för flervåningshus.

Linje 2 m utanför planområdets gränns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgränns.

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.

Högsta tillåtna höjd för byggnadens yttertak.

Byggnadsyta.

För lek och utevistelse reserverad del av område, riktgivande läge.

För återvinningspunkt/djupinsamlingskärl reserverad del av område, riktgivande läge.

Byggnadsyta för lager, riktgivande läge.

Byggnadsyta för skärmtak, riktgivande läge.

Byggnadsyta för sopskjul/sophus/soprum, riktgivande läge.

Parkeringsplats, riktgivande läge.

Del av område som ska planteras med träd och buskar, riktgivande läge.

In- och utfart, riktgivande läge.

**BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN**

På AK-kvartersområde ska byggas tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende. Alla hjälputrymmen för boendet, gemensamma lokaler samt förråds-, service och parkeringsutrymmen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

På tont 31120/11 ska i nybyggnader minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum i nybyggnader.

**STADSBILD OCH BYGGANDE**

På AK-kvartersområde, på tont 31120/11 ska fasadmaterialet vara platsbytt tegel eller platsbytt tegel med putsyta. Puts på värmesolerings tillåts inte. På tont 31138/7 ska fasadmaterialet vara platsbytt tegel, platsbytt tegel med putsyta eller metallskiva/-kasset.

Balkonger får byggas utan hinder av byggnadsytan.

På AK-kvartersområde ska i nybyggnader maskinrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen integreras i byggnaden och får inte placeras i separata byggnadsdelar på taket, med undantag av hissmaskinrummet. På tont 31138/7 får också toppventilatorer placeras på taket.

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

I planering och byggande av fönster och övriga glaslytor såsom glasträcken ska risken för fågelkollisioner minimeras genom att beakta glaslytornas storlek, placering, ytmönster, glasets egenskaper och övriga lösningar samt i belysningsens planering.

**GÄRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN**

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

Tomterna får inte inhägnas.

**MILJÖTEKNIK**

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

**ILMASTONMUUTOS -HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN**

Asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusjankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen raja-arvoa. Raja-arvo on mahdollista ylittää rakentamispaikan tai asemakaavan tiettyjen vaatimusten vuoksi rakennusjankohtana voimassa olevien kaupungin määrittelemien poikkeusten mukaisesti.

Uusiin pihavarastoihin tulee rakentaa viherkatto.

**LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI**

Tontille sijoitettavien autoaikaikojen määrät:

-asuinkerrostalot vähintään 1 ap/ 135 k-m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa

-toimistot enintään 1 ap/ 150 k-m<sup>2</sup>

-päiväkoti ja koulu enintään 1 ap/ 320 k-m<sup>2</sup>

Likkumiseesteisten autoaikaik 1 ap/ 30 tavallista ap.

Nämä autoaikaikat eivät lisää autoaikaikojen kokonais-määrää.

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

Vieraspysäköintiautoaikaikoja (1 ap/ 1000 k-m<sup>2</sup>) ei tarvitse osoittaa tontilla.

Yhteiskäyttöautoaikaikaa saa vähentää 5 autoaikaikaa, kuitenkin enintään 10% asemakaavamääräyksen mukaisesta autoaikaikojen vähimmäismäärästä. 50 keskitetyistä nimeämättömistä autoaikaikasta saa vähentää 10%. Tuetussa vuokra-asunto-tuotannossa saa vähentää kokonaisuudessaan enintään 40% ja muussa tuotannossa enintään 25% asemakaavamääräysten mukaisten auto-aikaikojen vähimmäismäärästä.

Polkupyöräaikaikojen vähimmäismäärät, uudisrakentamisen osalta:

asuinkerrostalot 1 pp/ 30 k-m<sup>2</sup> toimistot, liikkeet 1 pp/ 50 k-m<sup>2</sup> päiväkodit ja hoiva laitokset 1 pp/ 90 k-m<sup>2</sup> vieraspysäköinti 1 pp/ 1000 k-m<sup>2</sup>

Asukkaiden polkupyöräpysäköintipaikoista vähintään 75% tulee sijoittaa ulkoiluvälinevarastossa pihatossassa tai maanalaisessa tilassa.

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

Laadukasta ja suuremman pyöräpysäköintiratkaisusta saa vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköintin lisä-paikkaa kohden kuitenkin enintään 5% asemakaavan määräämistä autoaikaikojen kokonaisuusmäärästä. Lisäpaikat on sijoitettava rakennuksiin.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

**BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN**

Koldioxidavtrycket för flervåningshus får inte överstiga det gränsvärde för koldioxidavtrycket som gäller i Helsingfors stad vid tidpunkten för byggandet. Gränsvärdet kan överskridas på grund av byggnadens placering eller särskilda krav i detaljplanen, ifall dessa uppfyller de undantagskriterier som gäller i Helsingfors stad vid tidpunkten för byggandet.

Nya gårdsförräder ska ha gröntak.

**TRAFIK OCH PARKERING**

Bilplatsernas antal på tomten:

-flervåningshus min 1 bp/ 135 m<sup>2</sup> vy bostadsvåningsyta

-kontor max 1 bp/ 150 m<sup>2</sup> vy

-daghem och skola max 1 bp/ 320 m<sup>2</sup> vy

Bilplatser för rörelsehindre 1 bp/ 30 vanliga.

Dessa ökar ej helhetsmängden bilplatser.

Tomten 31120/11 bilplatser ska placeras i utrymme under däck på tont 31120/13. På tont 31138/7 får på gården placeras högst 31 bilplatser. Bilplatser för gästparkering (1 bp/ 1000 m<sup>2</sup> vy) behöver inte anvisas på tomten.

Bilplatsernas totala antal kan minskas med 5 bp per sanbruksplats, sammanlagt dock max. 10% av minimiantalet 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 inclement minskas med högst 40% i stödd hyresproduktion och i övrig bostadsproduktion högst 25%.

Minimiantal cykelplatser för nybyggnader:

flervåningshus 1 cp/ 30 m<sup>2</sup> vy kontor, affärer 1 cp/ 50 m<sup>2</sup> vy daghem och serviceenheter 1 cp/ 90 m<sup>2</sup> vy gästparkering 1 cp/ 1000 m<sup>2</sup> vy

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

Cäspatserna ska placeras nära bostadshusens ingångar. Både boende- och gästcykelplatser som är utomhus ska ha ramsläsningsmjöghet.

Om husbolaget varaktigt bygger en större och bättre cykelövervakningslösning, kan bilplatsernas antal minskas med 1 bp per 10 tillägsplatser för cyklar, dock max. 5% av bilplatsernas helhetsantal räknat enligt planbestämningens. Tillägsplatserna 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

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

<p><b>HELSINKI</b> <b>HELSINGFORS</b></p> <p>Kaavan nro/Plan nr <b>12807</b></p> <p>Diari-numero/Diarienummer <b>HEL 2022-007887</b></p> <p>Asiakas/Pojäkt <b>0790_29</b></p> <p>Päiväys/Datum</p>	<p><b>Asemakaavoitus</b> <b>Detaljplanläggning</b></p> <p>Kaavan nimi/Planens namn <b>Nahkahousuntie 6 ja Melkonkatu 4</b> <b>Skinnyxvägen 6 och Melkogatan 4</b></p> <p>Laatunut/Upplagd av Heli Siltanen Päätyöryhmän puolesta <b>Leena Helne</b> Asemakaavoitusjohtaja/Stadsplanerchef <b>Marja Piimies</b></p>	<p>Käsitellyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar: Kyk (photos päivätyt) Simm (fotografier daterat)</p> <p>Nähdä/Äll (MRL 658) Franslag (MRL 658)</p> <p>7.6.2023- 6.7.2023</p> <p>Hyväksytty/Godkänt:</p>
<p>0 100 m</p> <p>Tasokoordinaatio/Plankoordinatystem Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem</p> <p>ETRS-GK25 N2000</p> <p>Mittakaava/Skala 1:1000</p> <p>Pöytäkartan hyväksymisen/Godkännandets av beaktas 7.2.2024</p> <p>Kartan/Planläggning No/No 2022</p>	<p>Tulot voimain Tidri kraft</p>	