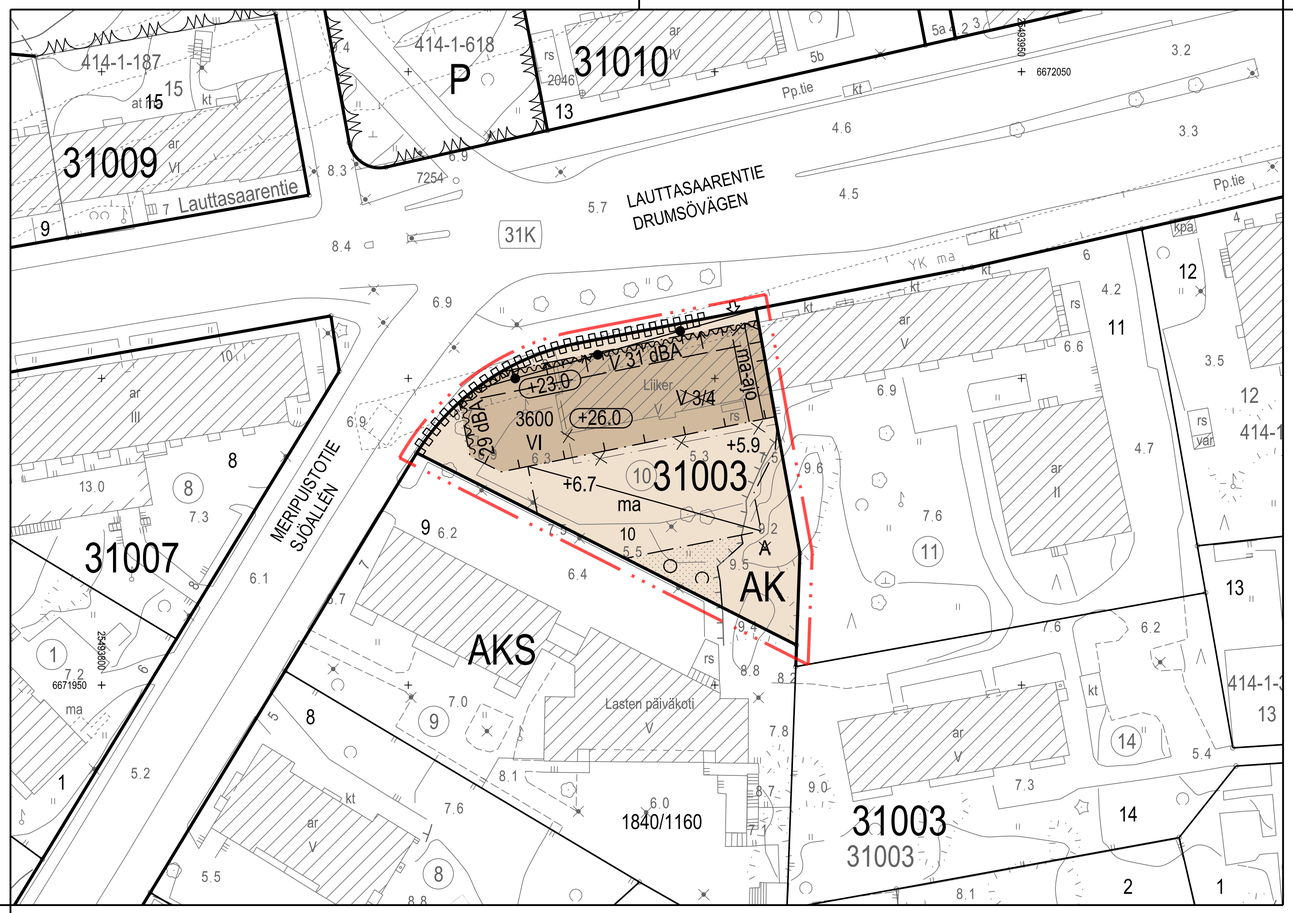

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA - MÄÄRÄYKSET

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.

2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

31003 — Korttelin numero.

10 — Ohjeellisen tontin numero.

3600 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

+5,9 — Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.

+26.0 — Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

+23.0 — Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Rakennusala.

ma — Kannenalainen tila, jonne saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon.

ma-ajo — Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH - BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Ungefärliga höjdläge för markplan eller gårds-däck.

Högsta höjd för byggnads vattentak.

Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.

Byggnadsyta.

Utrymme under däck där bilplatser och tekniska utrymmen i en nivå får byggas.

Körramp till underjordiskt utrymme.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.

31dBA — Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.

Puilla ja pensailla istutettava maanvarainen alueen osa.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Teknisen huollon tunneli. Tunnelin lähelsyydessä ei saa suorittaa rakentamista tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille tai siellä oleville toiminnoille haittaa.

ASUINRAKENNUKSET

Rakennuksen julkisivujen on oltava pääosin vaaleansävyisiä, muurattuja ja rapattuja.

Sisäänkäyntikatokset, parvekkeet ja kuistit saavat ulottua rakennusalan rajan ulkopuolelle tontilla.

Parvekkeiden on oltava ripustettuja tai sisäänvedettyjä. Ulkoparvekkeita ei saa kannattaa maasta. Parvekkeissa tulee olla metalliset pinnakalteet.

Ensimmäisen kerroksen julkisivua ei saa tehdä pääosin umpinaiseksi ja se tulee käsitellä muun julkisivun tapaan.

Rakennuksen päätyjulkisivua ei saa tehdä umpinaiseksi.

Asumista palvelevat aputilat tulee varustaa ikkunoilla siten, että asukkaiden oleskelupihaan rajautuvat julkisuvut eivät anna umpinaista vaikutelmaa.

Asuinrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tulee olla vähintään 190 k-m2 liike-, toimisto- tai julkista palvelutilaa.

Asuntoja ei saa sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen kadun puolelle.

Asunnot eivät saa avautua yksinomaan niille julkisivuille, joille on annettu ääneneristävyysmääräys.

Kaikissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi varasto- ja huoltotiloja, tarvittaessa myös erityistarpeisiin kuten polttopuiden säilytykseen kuivina.

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

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.

Ungefärligt läge för in- och utfart.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Tunnel för teknisk service. I tunnelns närhet får inte utföras byggande eller schaktning så att det förorsakar skada på tunneln eller stör dess funktioner.

BOSTADSBYGGNADER

Byggnadernas fasader ska huvudsakligen ha en ljus färgton och vara murade och rappade.

Entrétak, balkonger och farstur får överskrida byggnadsytans gräns på tomten.

Balkongerna ska vara upphängda och indragna. Utskjutande balkonger får inte stödas från marken. Balkongerna ska ha pinnräcke av metall.

Fasaden i första våningen får inte byggas huvudsakligen sluten och den ska byggas som den övriga fasaden

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 slutet intryck.

I Bostadsbyggnadens första våningen ska finnas minst 190 m2 vy affärs- eller kontorsutrymmen samt utrymmen för offentlig service.

Bostäder får inte placeras i första våningen mot gatan.

Bostäderna får inte öppna sig enbart mot de fasader som har ljudisoleringsbestämmelser.

I alla bostadsprojekt ska det byggas tillräckligt med förråds- och serviceutrymmen för invånarna, vid behov också för speciella ändamål som till exempel förvaring av ved.

I alla bostadsprojekt som överstiger 1200 m2 våningsyta ska det byggas tillräckligt med gemensamma friitdsutrymmen och minst en tvättstuga för invånarna.

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

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

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

Asunnot tulee varustaa koneellisella ilmanvaihdolla. Tuloilman sisäänottoa ei tule sijoittaa niille julkisivuille, joille on annettu ääneneristävyysmääräys.

Teknisiä tiloja, kuten ilmanvaihtokonehuoneita ei saa rakentaa vesikaton yläpuolelle.

Jätehuoltotila tulee sijoittaa asuinrakennukseen.

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

Louhinta ja rakentaminen eivät saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille, maanalaisille tiloille tai rakenteille, kaduille, katupuille tai kunnallistekniikan verkostoille. Metron liikennöinnille ei saa aiheutua häiriötä.

PIHA-ALUEET

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

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

Tontilla sijaitseva avokallio tulee säilyttää.

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

Maanvaraiselle pihan osalle tulee istuttaa vähintään yksi suurikoinen puu.

Kylmissä talousrakennuksissa ja katoksissa tulee olla viherkatto.

Ensimmäisessä kerroksessa jokaiseen asuntoon on liityttävä oleskelupiha tai terassi.Asuntopihat tulee aidata.

Ellei korkeuseroista johtuva turvallisuustarve 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.

Vieraspysäköintipaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 1000 k-m2.

Vieraspysäköintipaikat voidaan sijoittaa tontin ulkopuolelle.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1pp / 30m2 asuinkerrosalaa. 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 kokonaispaikkamäärää 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 pyöräpysäköintitarkaisun, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden kuitenkin enintään 5%. Pyöräpaikkojen tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Tällä kaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Invånarnas gemensamma förrads-, service- och fritidsutrymmen samt tvättstugor får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

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

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

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

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

Utrymme för avfallshantering ska placeras i bostadsbyggnaden.

Frånluftsschakt 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.

GÅRDSOMRÅDEN

Obebyggda tomtdelar 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 gårdsdäckets bärkraft och höjdnivåska beaktas den tjocklek och vikt som planteringarnas 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 tomten.

Minimiantal cykelplatser påtomten 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 påtomten 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 övrig bostadsproduktion högst 25%. Dessa incitament är:
- Ifall minst 50 bilplatser byggs som en helhet utan namngivna platser får 10 % räknas bort från bilplatsmängden.
- Om tomten varaktigt anslts till ett sambruksbilsystem eller paannat sätt påvisar att invånarna erbjuds motsvarande service kan bilplatsernas totala antal minskas med 5 bp per sambruksplats, sammanlagt dock max. 10%.

- Om bostadsbolaget varaktigt bygger en större och bättre cykelförvaringslösning än minimikravet, kan bilplatsernas antal minskas med 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock max. 5%. Cykelplatserna ska placeras i ett förråd för friluftsutrustning i nivåmed gården.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdena utarbetas en separat tomtindelning.

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

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

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr: 12473

Kaavan nimi/Planens namn: **Lauttasaarentie 8**
Drumsövägen 8

Diaarinumero/Diarienummer: HEL 2016-004948
Hanke/Projekt: 0790_20
Päiväys/Datum: 20.4.2018
Laatinut/Uppgjord av: Miika Vuoristo
Piirtänyt/Ritad av: Leena Heino
Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef: Marja Piimies

0 — 50 m
Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000
Mittakaava/Skala: 1:500
Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta §. Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö
Kartoitus/Kartläggning: 25.1.2018
Nro/Nr: 16/2017

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