



Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksiin.

**Kaupunkikuva, rakennustaiteelliset arvot ja rakentaminen**

Rakennuksen julkisivujen tulee olla materiaalltaan pääasiallisesti perinteisesti rapattuja. Lämpörapppausta ei sallita.

Teknisiä tiloja, kuten ilmanvaihtokonehuoneita ei saa rakentaa vesikatton yläpuolelle.

Olemassa olevan rakennuksen puiston ja pihan puoleisille julkisivuille saa rakentaa pienet parvekkeet ripusetuna, lasittamattomina ulokeparvekkeina tai ranskalaisina parvekkeina. Rakennuksen muutostyöt tulee tehdä hyödyntäen rakennuksen kantavia seinärakenteita ja huonejakoa. Uusien ikkunoiden ja ovien materiaalina tulee olla puu.

**Pihat ja ulkoilualueet**

Pihatasolla saa asuntoihin rakentaa oleskeluterassit.

Pihakannen ulkopuoliset pihan alueet tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan vehreinä. Pihakansi ja sen ulkopuoliset osat tulee istuttaa suojaiseksi, viihtyisäksi leikki- ja oleskelualueeksi, siten että tontti rajautuu selkeästi puistoalueesta.

**Rakennettavuus**

Maaperän pilaantuneisuus on selvittävää ja pilaantuneet maa-alueet on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Pohjavedenpintaa ei saa alentaa pysyvästi.

Alueellista tarvetta palveleva kaukolämmön yhteys tontin 31120/1 kautta Särkiniementielle on säilytettävä.

**Kestävyyden - energia ja ilmastonmuutos**

Hulevesiä tulee ensisijaisesti viivytellä ja määrää vähentää tontilla käytämällä enimmäkseen läpäiseviä pinnoitteita ja johtamalla niitä maanvaraiselle pihajälkeelle.

Kortteleissa (tai tontilla) on tuotettava uusiutuvaa energiaa. Uudisrakentamisessa on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita. Uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitettuihin laitteisiin tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Utrymmen för avfallservice ska placeras i byggnaderna.

**Stadsbild, arkitektoniska värden och byggande**

Byggnadens fasadmateriäl av ska huvudsakligen vara traditionell puts. Puts på värmeisolerings tilläts inte.

Tekniska utrymmen såsom ventilationsmaskinrum får inte byggas ovanför yttertak.

På den befintliga byggnadens fasader mot park och gård får byggas små balkonger som upphängda utskiftade balkonger utan inglasning eller som franska balkonger. I byggnadens ändringsarbeten ska de bärande vägghälskonstruktionerna och muvarande rumindelning utnyttjas. Nya fönster och dörrar ska vara i trä.

**Gårdar och områden för utomhusvistelse**

På gårdnivån får byggas terrasser i anslutning till bostäder.

Gårdsområden utanför gårdsdäcket ska bevaras lummiga i mån av möjlighet. Gårdsdäcket och övriga gårdsområden ska planteras som ett skyddat och trivsamt område för lek och utvistelse, som tydligt avskiljer tomt från parkområdet.

**Bygghälsa**

Markens kontamineringsgrad ska utredas och kontaminerade områden ska saneras innan byggande påbörjas.

Grundvattennivån får inte sänkas permanent.

Fjärrvärmeledningen för regional försörjning genom tomt 31120/1 till Mörttänsvägen ska bevaras.

**Hållbarhet - energi och klimatförändring**

Dagvatten ska i förstahand fördröjas och dess mängd minskas på tomt genom att huvudsakligen använda genomsläppliga ytelagningar och leda vattnet till obebyggda områden.

I kvarteren (på tomt) ska produceras förnybar energi. För nybyggnader ska tillämpas principer för lågenergibyggnad. Anordningar för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

**Liikenne ja pysäköinti**

Autopaikkojen vähimmäismäärä on: 1ap/135 k-m<sup>2</sup> asuinrakennusta vieras pysäköinti 1 ap/1000 k-m<sup>2</sup> Tontin pysäköintipaikat tulee sijoittaa asemakaavassa kaa/II-merkityn kannanalaan. Pihalle saa sijoittaa enintään 5 autopaikkaa.

Vieras pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 1000 k-m<sup>2</sup>.

Kannanalaan tiloihin johtava ajoaukko tulee sijoittaa asuinrakennukseen.

Kaupungin vuokra-asuntojen ja ARA-vuokra-asuntojen tontilla autopaikkojen vähimmäismäärästä täytyy rakentaa 80%.

Opiskelija-asuntontelle ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Yhteiskäyttöautopaikasta saa vähentää 5 autopaikkaa, kuitenkin enintään 10% asemakaavamääräyksen mukaisesta autopaikkojen vähimmäismäärästä. 50 keskitetyistä nimeämättömistä autopaikasta saa vähentää 10 % ja yli 200 nimeämättömistä autopaikasta 15 % autopaikkojen vähimmäismäärästä. Tuetussa vuokra-asuntotuotannossa saa vähentää kokonaisuudessaan enintään 40 % ja muussa tuotannossa enintään 25 % asemakaavamääräysten mukaisten autopaikkojen vähimmäismäärästä.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin. Vieraspysäköinti 1pp/1000 k-m<sup>2</sup>. Paikat tulee sijoittaa asuintalon ulko-ovien läheisyyteen. Kaikkien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

**Trafik och parkering**

Minimiantal bilplatser 1 bp/135 m<sup>2</sup> vy bostadsväntingsyta Gästparkering 1 bp / 1000 m<sup>2</sup> vy Tomtens parkeringsplatser ska placeras i utrymme under däck som i detaljplanen har beteckningen kaa/II. Högst fem parkeringsplatser får placeras på gården.

Gästparkeringsplatsernas minimiantal är 1 bp / 1000 m<sup>2</sup> vy.

Infarten till utrymmena under däck ska placeras i bostadsbyggnaden.

På tomter med stadens hyresbostäder eller ARA-hyresbostäder ska minst 80% av bilplatsernas minimiantal byggas.

På tomter med studentbostäder behöver bilplatser inte byggas.

För varje sambruksbilplats får 5 bilplatser avdras, dock högst 10 % från det i detaljplanebestämmelse angivna minimiantalet bilplatser. För 50 som en helhet byggda loka namngivna bilplatser får avdras 10 % och för över 200 icke namngivna bilplatser 15 % från bilplatsernas minimiantal. I understödd hyresbostadsproduktion får sammanlagt avdras högst 40 % och i övrigt produktion högst 25 % från de i detaljplanen angivna bilplatsernas minimiantal.

Minimiantal cykelparkeringplatser 1 cp/30 m<sup>2</sup> vy. Av dessa platser ska 75 % placeras byggnader. Gästparkering 1 cp/1000 m<sup>2</sup> vy. Gästplatserna ska placeras nära bostadsbyggnadernas ingångar. Alla cykelparkering ska ha ramläsningsmöjlighet.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet uppgöras en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
<b>AK</b>	Asuinkeuhkotojalon korttelialue.
	2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
<b>31120</b>	Korttelin numero.
<b>1</b>	Ohjeellisen tontin numero.
<b>VI</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostuvun.
<b>e=1.90</b>	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.
<b>+10.5</b>	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
	Vesikatkon ylimmän kohdan korkeusasema.
	Rakennusala.
	Kannen alainen tila, jonne saa sijoittaa pysäköinti- ja yhteistiloja yhdestä kolmeen kerrokseen.
	Jalankulku- ja pyöräily- sekä tontille ajojohdyttävä varten rakennettava alueen osa. Jalankulku- ja pyöräily-yhteyden tulee olla julkisesti läpikuljettava ympäri vuorokauden.
	Likimääräinen sisäänajo kannanalaan tiloihin.

	Suojeltava rakennus. Rakennustaliteollisesti, paikallishistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Pohjoispäädyin pääsisäänkäynti katokseen ja portaineen voidaan kuitenkin uudistaa rakennuksen alkuperäisiä ilmeitä noudattavalla ja arkkitehtuuria tukevalle ratkaisulla. Rakennuksen säilytettävissä sisätiloilla ovat pohjoinen porrashuone ja sisäntuloala. Korjaamisen lähtökohdaksi tulee olla rakennuksen alkuperäisten mukaisen rakenteiden ja rakennusosien sekä porrashuoneen ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.
<b>Rakennusoikeus ja tilojen käyttö</b>	Olemassa olevan rakennuksen rakennusala on osoitettu kaavakarttaan olemassa olevan rakennuksen mukaisesti. Rakennusoikeuten lasketaan ukoseinen paksuus 250 mm saakka.
<b>Rakennusoikeus ja tilojen käyttö</b>	Kaikkissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi varasto- ja huoltotiloja.
<b>Rakennusoikeus ja tilojen käyttö</b>	Kaikkissa 1 200 k-m <sup>2</sup> suuremmissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajan tiloja ja vähintään 1 talopesula.
<b>Rakennusoikeus ja tilojen käyttö</b>	Uudisrakennuksen ylimpään kerrokseen tulee rakentaa yhteisiä sauna- tai vapaa-ajantiloja kattoterassin.
<b>Rakennusoikeus ja tilojen käyttö</b>	Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuintiloja, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.
<b>Rakennusoikeus ja tilojen käyttö</b>	Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesutilat, ja enintään 30 k-m <sup>2</sup> kokoisin viihtyisän ja valoisin ensimmäisen kerroksen porrashuoneen sekä tekniset tilat, samoin kuin kannen- tai maanalaisten tilat saa rakentaa tehokkuusluvun määrittämän rakennusoikeuden lisäksi.
<b>Rakennusoikeus ja tilojen käyttö</b>	Suojeltavan rakennuksen pohjoisen säilytettävään alkuperäisen sisäntuloaulan ja ullakolla rakennettavat asuintilat saa rakentaa tehokkuusluvun määrittämän rakennusoikeuden lisäksi.
<b>Rakennusoikeus ja tilojen käyttö</b>	Kannanalaissa tiloissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä. Mikäli rajaseiniä ei rakenneta, tulee eri tontteja käsitellä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

<b>Byggnad</b>	Byggnad som ska skyddas. Arkitektoniskt, lokalhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas eller i den utföras sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten som försvagar byggnadens arkitektoniska, historiska eller stadsbildsmässiga värde eller ändrar arkitekturens särdrag. Den norra gavelns huvudingång med tak och trappor kan dock förnyas ifall den planeras så att byggnadens ursprungliga uttryck och dess arkitektur understöds. Interiörer som ska bevaras i byggnaden är det norra trapphuset och entréhallen. Utgångspunkten för reparationsarbeten ska vara bevarandet av byggnadens konstruktioner och byggnadsdelar och trapphuset enligt ursprunglig modell samt deras detaljer, material och färger.
<b>Byggrätt och användning av utrymmen</b>	Den befintliga byggnadens byggnadsyta är angiven enligt den befintliga byggnaden. I byggnadsrätten inräknas 250 mm av ytterväggenns tjocklek.
<b>Byggrätt och användning av utrymmen</b>	I alla bostadsbyggnadsprojekt ska byggas tillräckligt med förräds- och serviceutrymmen för invånarna.
<b>Byggrätt och användning av utrymmen</b>	I alla bostadsbyggnadsprojekt som överstiger 1 200 m <sup>2</sup> våningsyta ska det för invånarna byggas tillräckligt med gemensamma fritidsutrymmen och minst en tvättstuga.
<b>Byggrätt och användning av utrymmen</b>	I nybyggnads översta våning ska byggas gemensamma bastu- eller fritidsutrymmen med takterrasser.
<b>Byggrätt och användning av utrymmen</b>	Minst 50 % av bostädernas lägenhetsyta ska byggas som bostäder som förutom kök/ kokitrymme har minst tre bostadsrum.
<b>Byggrätt och användning av utrymmen</b>	Förräds-, service-, fritids- och tekniska utrymmen samt tvättstugor för invånarnas gemensamma bruk, utrymmen under jord eller gårdsdäck samt en trivsamt och ljus trapphous i första våningen på högst 30 m <sup>2</sup> får byggas utöver den bygggrätt som effektivitetstaket ger.
<b>Byggrätt och användning av utrymmen</b>	I den skyddade byggnaden får den ursprungliga norra entréaulan som ska bevaras samt bostadsutrymmen på vinden byggas utöver den bygggrätt som effektivitetstaket ger.
<b>Byggrätt och användning av utrymmen</b>	För utrymmen under däck behöver inte byggas gränsväggar på tomtgränsen. Ifall gränsväggar inte byggas ska de olika tomterna behandlas som en helhet så att en tillräcklig säkerhetsnivå uppnås.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:	DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
31. kaupunginosa (Lauttasaari, Vattuniemi)	31 stadsdelen (Drumsö, Hallonnäs)
korttelin 31120 tonttia 1	kvarteren 31120 tomten 1

<p><b>HELSINKI</b> <b>HELSINGFORS</b></p> <p>Kaavan nro/Plan nr <b>12533</b></p> <p>Diaarinumero/Diarinummer HEL 2016-009547</p> <p>Hanke/Projekt 0790_21</p> <p>Päiväys/Datum 3.12.2019</p>	<p><b>Asemakaavoitus</b> <b>Detaljplanläggning</b></p> <p>Kaavan nimi/Planens namn <b>Särkiniementie 3</b> <b>Mörttänsvägen 3</b></p> <p>Laatinut/Uppgjord av <b>Paula Kinnunen</b></p> <p>Piirittänyt/Ritad av <b>Leena Heino</b></p> <p>Asemakaavapäällikkö/Stadsplanchef <b>Marja Piimies</b></p>	<p>Käsitellyt (ja muutokset)/Behandlingar och ändringar: K:k (ehdotus/päättö) Stm (förlagat/daterat)</p> <p>3.12.2019</p> <p>Nähtävillä (MRL 65§) Franklagt (MRL 65§)</p> <p>23.8.2019- 23.9.2019</p> <p>Hyväksytty/Godkänt:</p> <p>Tuulit voimaan Träde i kraft</p>
<p>Tasokoordinaatio/Plankoordinatsystem ETRS-GK25 N2000</p> <p>Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem</p> <p>Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskartan 03.04.2019 33 §, Kartat ja paikkatiedot -yhtäessä päällikkö</p>	<p>Mittakaava/Skala 1:500</p> <p>Kartitus/Kartläggning 12.2.2019</p> <p>Nro/Nr 25/2018</p>	