



**KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN**

Rakennuksen julkisivujen tulee olla vaaleansävyisiä, muurattuja ja rapattuja. Lämpöeräpölyä ei sallita.

Rakennuksen päätyjulkisivuja ei saa tehdä umpinaisiksi.

Rakennuksessa on oltava harjakatto.

Parvekkeiden on oltava sisäänvedettyjä.

Sisääntulokatokset ja terassit saavat ulottua rakennusalan rajan ulkopuolelle tontilla.

Asuinkerrostalon porrashuoneesta tulee olla esteetön yhteys pysäköintialle, pihakannelle sekä Gyldenintielle.

Ajoluiska pihakannen alaisiin pysäköintiloihin tulee integroida rakennukseen.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa vesikatton sisäpuolelle.

Jättilä tulee sijoittaa asuinrakennukseen.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia yhteensä enintään 50 k-m2 rakennusalan ulkopuolelle.

Talousrakennusta ei saa rakentaa maanvaraiselle pihan osalle.

**PIHAT JA ULKOALUEET**

Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelualueeksi.

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

Hulevesiä tulee viivytellä tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihajalustalle. Hulevesien määrää vähennetään minimoimalla läpiseemättömien pintojen määrä.

Pihakannen kansirakenteen kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvuolustan paksuus ja paino.

Tukimuurin on oltava luonnonkivipintaisia.

Tukimuurin ei saa ulottua pihakannen korkeustason yläpuolelle.

Pihakannen päällä saa tontin aidata ainoastaan metallisella säleaidalla.

**YMPÄRISTÖTEKNIikka**

Pihakannen alaisten pysäköintilojen poistolma tulee johtaa rakennuksen katolle asti.

Tuloilman ottoa ei saa järjestää Gyldenintien puolelta.

Oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettujen pihajalustojen tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Maaperän pilantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

**RAKENNETTAVUUS**

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

Pohjavedenpintaa ei saa alentaa pysyvästi.

**LIKENNE JA PYSÄKÖINTI**

Autopaikat:

- asunnot, vähintään 1 ap / 145 k-m2
- toimistot, enintään 1 ap / 150 k-m2
- myymälät, enintään 1 ap / 90 k-m2

Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alaiseen pysäköintialla. 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 asuinkerrosalaa. Näistä vähintään 75% on sijoitettava rakennuksiin jalkatähtäilyalueisiin.

Jos tontilla on kaupungin tai ARA vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan käyttää 20% pienempää autopaikkamääräystä kuin vastaavissa omissa asunnoissa.

Autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää kannustimien avulla kaupungin tai ARA vuokra-asuntojen osalta enintään 40% ja muun asumisen osalta 25%. Näitä kannustimia ovat:

- 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 pyöräpysäköintiratkaisun, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 1 ap kymmenen pyöräpysäköintipaikkaa kohden kuitenkin enintään 5%. Pyöräpaikkojen tulee sijaita pihatossassa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Tällä asemakaava-alueella on voimassa maanalainen Länsimetron detaljplan nr 11800.

Tällä kaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

**STADSBILD OCH BYGGANDE**

Byggnadens fasader ska ha en ljus färgton och vara murade och rappade. Värmeisolerung med putsyta är inte tillåten.

Byggnadens gavelfasader får inte göras slutna.

Byggnaden ska ha sadeltak.

Balkongerna ska vara indragna.

Entrétak och altaner får överskrida byggnadsytans grän på tomten.

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

Infarten till parkering under gårdsdäck ska integreras i byggnaden.

Bygghärbart ventilationsrum och övriga tekniska rum ska placeras under yttertak.

Soprum ska placeras i bostadshus.

På tomten får utöver den i detaljplanen angivna våningsytan och utanför byggnadsytan byggas ekonomibyggnader vars sammanlagda yta är högst 50 m2 vy.

Ekonomibyggnad får inte byggas på del av gården som ligger direkt på marken.

**GÄRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN**

Gårdsdäcket ska byggas och planteras för lek och vistelse.

Obebyggda tomtdelar som inte används för gångvägar eller för lek eller utevistelse ska planteras.

Dagvatten ska fördröjas på tomten och ledas till obebyggt gårdsområde. Dagvattenmängden ska minskas genom att undvika material som inte släpper igenom vatten.

Vid dimensionering av gårdsdäckets bärkraft och höjdnivå ska beaktas den fjocklek och vikt som planteringsväxternas växtunderlag kräver.

Stödmurarna ska ha naturstensyta.

Stödmurar får inte överskrida gårdsdäckets höjdläge.

På gårdsdäcket får tomten inhägnas enbart med spjälstaket i metall.

**MILJÖTEKNIKK**

Frånluften från parkeringsutrymmen under gårdsdäck ska ledas ända upp på byggnadens tak.

Friskluftsintag får inte placeras mot Gyldensvägen.

Balkongerna ska placeras och skyddas så att man på dessa uppnår bullernivåns riktvärden dag och natt.

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

Jordmånens föroreningsgrad ska redas ut och de förorenade områdena ska rustas upp innan byggnandet inleds.

**BYGGBARHET**

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

Grundvattennivån får inte sänkas permanent.

**TRAFIK OCH PARKERING**

Bilplatser

- Bostäder, minst 1bp / 145 m2 vy
- Kontor, högst 1bp / 150 m2 vy
- Butiker, högst 1bp / 90 m2 vy

Bilplatserna ska placeras i parkeringsutrymme under gårdsdäck. Bilplatser får inte placeras på gårdsplanen.

Gästparkeringsplatsernas minimiantal är 1bp / 1000 m2 vy.

Gästparkeringsplatserna får placeras utanför tomten.

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

Om det byggs stadens eller ARA-finansierade hyresbostäder på tomten 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:

- Om tomten varaktigt ansluts till ett sambruksbilsystem eller på annat 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 cykelövervakningslösning än minimikravet, kan bilplatsernas antal minskas med 1 bp per 10 tillägsplatser för cyklar, dock max. 5%. Cykelplatserna ska placeras i ett förråd för friluftsutrustning i nivå med gården.

På detta detaljplaneområde är den underjordiska Västmetrons detaljplan nr 11800 gällande.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETLJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER		
<b>AK</b>	Asuinkerrostalojen korttelialue.		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.		Linje som anger takasens riktning.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Osa-alueen raja.		Leikki- ja oleskelualueeksi varattu ohjeellinen alueen osa.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.		Pulla ja penssillä istutettava maanvarainen alueen osa.
<b>31</b>	Kaupunginosan numero.		Ajoneuvollittymän liikimääräinen sijainti.
<b>31035</b>	Korttelin numero.		Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.
<b>2</b>	Ohjeellisen tontin numero.		Ajoyhteys.
<b>GYLDÉNINTIE</b>	Kadun nimi.		Alue, jota asemakaavan muutos koskee vain maanpinnan yläpuolella.
<b>4400</b>	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.		<b>RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ</b>
<b>VI</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.		Asuinrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tulee olla vähintään 240 k-m2 Gyldenintielle jalkatähtäilyalueella avautuvaa liike-, toimisto- tai julkista palvelutilaa.
<b>+4.5</b>	Maanpinnan tai pihakannen liikimääräinen korkeusasema.		Asuntoja ei saa sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen Gyldenintien puolelle.
	Rakennuksen vesikatton ylimmän kohdan korkeusasema.		Maantasokerroksessa tulee jokaiseen asuntoon liittyä pihajalusta tai terassi.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatton leikkauksen ylin korkeusasema.		Ullakolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja siten, että kadunpuoleinen vesikatton muoto ja harjalinja säilyvät.
	Rakennusala.		Kaikkissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöönsä rakennettava riittävästi vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopesula.
	Pihakannentalainen tila, jonne saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon.		Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesulatilat saa rakentaa asemakaavan merkityn kerrosalan lisäksi.
	Pihakannen alaisiin tiloihin johtava ajoluiska.		Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.
			Vähintään yksi liiketila on varustettava rasvanerottelu- ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.
			Minst 50% av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta ska utgöras av bostäder som förutom kök/kökutrymme har minst tre bostadsrum.
			Minst en affärstokal ska förses med fettavsalkningsbrunn och en ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.

<b>ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:</b> 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Kotkavuori) korttelin 31035 tonttia 2		<b>DETLJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:</b> 31 stadsdelen (Drumsö, Örnberget) kvarteren 31035 tomten 2	
<b>HELSINKI</b> <b>HELSINGFORS</b> Kaavan nro/Plan nr <b>12529</b>		<b>Asemakaavoitus</b> <b>Detaljplanläggning</b> Kaavan nimi/Planens namn <b>Gyldenintie 2</b> <b>Gyldensvägen 2</b>	
Diarinumero/Diarlenummer HEL 2017-013132 Hanne/Projekt 0830_13 Päätöys/Datum 26.5.2020		Laatija/Upplagord av Mikko Reinikainen, Miika Vuoristo Piirittäjä/Redat av Leena Heino Vs asemakaava- ja mittäikkö / TT stadsplanchef Tuomas Hakala	
Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar: Kyt (ehdotus päällyty) / Stm (föreslaget daterat) 26.5.2020		Nähtävillä (MRL 6:5§) / Framlagt (MRL 6:5§) 21.1.2020-19.2.2020	
Hyväksytty/Godkänt: Tullit voidaan / Trätit kan kraft		Mittakaava/Skala 1:500	
Tässä koordinaatisto/Plankoordinatsystem Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem 22.08.2019 47§ Kartat ja paikkadatat -yhteiskönn päättökö		ETRS-GK25 N2000 Karttoitus/Kartläggning 5.7.2019 Nro/Nr 18/2018	