



RAKENUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävän varasto- ja huoltoiltojen lisäksi vähintään seuraavat asunisen apulilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila.

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

Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m²:n porrassalun asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrassala lisää sisäntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta.

Ullakolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja siten että vesikatkon muoto ja harjalinja säilyvät.

Rakennukseen saa rakentaa kaksi kellarikerrosta.

Korttelissa 31024 asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuintoimistoissa on keittiön/keittotiloin lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Jättilä tulee sijoittaa asuinrakennukseen.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennuksen julkisivujen on oltava yksivärisiä, paikalla muurattuja ja kolmikerosrapattuja. Lämpöeristäminen ei sallittu.

Maantasekerroksen julkisivu tulee käsitellä värin, materiaalin ja pintakäsitteilyn osalta muun julkisivun tapaan.

Parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Rakennuksissa on oltava räystäälinen harjakatto. Kattokulma saa olla enintään 30 astetta.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisin rakennusosin.

PIHAT JA ULKOALUEET

Tonttia ei saa aidata. Liittyminen puistoon tai toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti.

Leikki- ja oleskelualue on rakennettava ympäristöön sopivilla istutuksilla ja materiaaleilla käytännöllä.

Rakentamatta jäävät tontinosat tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää.

Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena. Maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää.

Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa viereliseen piha-alueeseen liittyväksi.

Pihakannen ja Pohjoiskaari kadun välillä jäävien tonttien suuret tasoerot tulee rakentaa maaperäkerin, jotka istutetaan puin ja pensain.

Tukimuurien päälle sijoitettavien kaiteiden on oltava kevytrakenteisiä ja läpinäkyviä.

Pihat muodostavat puistoalueen kanssa saumattoman kokonaisuuden, joka tulee säilyttää ja hoitaa niin, että sen kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo säilyy.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

Maanalaisen pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa rakennuksen katolle asti.

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

Asuntojen tulee avautua myös sellaisen julkisivun suuntaan, jolle ei ole asetettu äänitasoero vaatimusta.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettuihin piha-alueet sekä oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Suojeltujen rakennusten julkisivujen äänenieristävyyden tulee mitoitaa siten, että saavutetaan melutason ohjearvot sisällä.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende ska åtminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torrum, gemensam bastu och fritidskåkal.

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

I trapphusets första våning får man, utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan, bygga en trapppaula som är högst 30 m² vy frutsatt att aulan förbättrar entréns trivsel och ljusförhållanden.

På vinden får byggas utrymmen i enlighet med byggnadens huvudsakliga användningsändamål så att yttertakets form och taknockens linje bevaras.

I byggnaden får byggas två källarvåningar.

I kvarteren 31024 ska minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum.

Soprum ska placeras i bostadshuset.

STADSBIld OCH BYGGANDE

Byggnadens fasader ska vara enfärgade, i plattsur tegel med treskiktsputs.

Värmeisoleriing med putsyta är inte tillåten.

Fasadbehandlingen i marknivå ska till färg, material och ytehandling motsvara den övriga fasaden.

Balkonger får inte stödas från marken.

Byggnaderna ska ha sadeltak med takfot. Taklutningen ska vara högst 30 grader.

Maskinrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen ska integreras i byggnaden och får inte placeras i separata byggnadsdelar på taket.

GÄRDAR OCH UTMOMHUSOMRÅDEN

Tomten får inte inhägnas. Tomten ska anslutas till park eller annan tomt så att gränsen inte markeras.

Lek- och vistelseområdet ska byggas med användning av planteringar och material som passar in i miljön.

Obebyggda tomtdelar ska planteras och livskraftigt träbestånd på dessa ska bevaras.

En så stor del som möjligt av tomtens ska bevaras som trädbevuxen. För landskapet värdefulla träd ska bevaras.

Gärdsdäcket ska byggas och planteras och anslutas till gården intill.

På tomtdelar med stora nivåskillnader mellan gårdsdäck och Norrsvängens gatuumråde ska byggas slänter som planteras med buskar och träd.

Räcken på stödmurar ska ha lätt konstruktion och vara transparenta.

Gårdarna bildar tillsammans med parkområdet en sammanhängande helhet som ska bevaras och skötas så att dess kulturhistoriska och för stadsbildens betydande värde bevaras.

MILJÖTEKNIK

Markens kontaminerings och behovet av sanering ska utredas före man börjar bygga. Vid behov ska kontaminerad mark saneras före området tas i bruk (för detaljplanens användningsändamål).

Frånluften från parkeringsutrymmen under marknivå ska ledas ändå upp på byggnadens tak.

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

Bostäderna ska räkna sig också mot en sådan fasad, för vilken det inte ställs krav på ljudnivåskillnad.

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

I skyddade byggnader ska fasadernas ljudisoleringsförmåga dimensioneras så att man i dessa uppnår bullernivåns riktvärden inomhus.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Tontilla tulee hyödyntää/ tuottaa uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitettuihin laitteisiin tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Ennen rakennus- tai purkuluvan hyväksymistä on luvanhakijan laadittava purkukartoitus.

Hulevesi tulee viivyttyä tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihalle osalle. Lämpöisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

Tonttien vihertekniikka tulee täyttää Helsingin vihertekniikan tavoiteluku.

LIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on:
- 1bp / 135 k-m² asuinkerrosalaa
- vieraspysäköinti 1 ap / 1000 k-m²

Tontin pysäköintipaikat tulee sijoittaa asemakaavassa ma- merkityn kannenalaan. Pihalle saa sijoittaa enintään kuusi autopaikkaa.

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

Opiskelija-asuntotontille 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 mukaisen autopaikkojen vähimmäismäärästä.

- polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät 1 pp / 30 k-m². Näitä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin.

- vieraspysäköinti 1 pp / 1000 k-m².

Vieraspysäköintiä sijoittaa asuintalon ulko-ovien läheisyyteen. Kalkkien pyöräpaikkojen tulee olla runkokäyttävää.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

På tomterna ska förnybar energi utnyttjas/produceras. Anordningarna för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

Innan bygg- eller rivningslov beviljas ska den som ansöker om lov uppgöra en rivningsinventering. Dagvatten ska fördröjas på tomten och ledas till obebyggt gårdsområde. Yttermaterial som inte släpper igenom vatten ska undvikas.

Tomternas gröntekniikka tulee täyttää Helsingfors gröntekniikan määrittämät.

TRAFIK OCH PARKERING

Beteckningen anger per hur många kvadratmeter våningsyta en bilplats ska byggas.

Minimiantal bilplatser:
- 1bp / 135 k-m² bostadsvåningsyta
- gästparkering 1 bp / 1000 m² vy

Tomtens parkeringsplatser ska placeras i utrymme under däck som i detaljplanen har beteckningen ma. Högst sex parkeringsplatser får placeras på gården.

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 sambrukbilplats får 5 bilplatser avdras, dock högst 10 % från det i detaljplanebestämelsema angivna minimiantalet bilplatser. För 50 som en helhet byggda icke 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 övrig produktion högst 25 % från de i detaljplanen angivna bilplatsernas minimiantal.

- minimiantal cykelparkeringsplatser 1 cp / 30 m² vy. Av dessa platser ska minst 75 % placeras i byggnaden.

- gästparkering 1 cp / 1000 m² vy.

Gästplatserna ska placeras nära bostadsbyggnadernas ingångar. Alla cykelplatser ska ha ramläsningsmöjlighet.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdena utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETAJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
AK/s Asuin- ja huoltoiltojen korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallis- ja historiallisesti tai rakennusteollisesti arvokas.	Kvartersområde för ftervåningshus. Området är arkitektoniskt, kulturhistoriskt, lokalhistoriskt eller för stadsbildens värdefullt.
--- 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
--- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
--- Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
--- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Ungellärligt läge för gräns för område eller del av område.
--- Ohjeellinen tontin raja.	Riktigivande tomtgräns.
31 31024 5 1100 IV 1/2III	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas. Kaupunginosan numero. Korttelin numero. Ohjeellisen tontin numero. Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalun. Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalan luettavaksi tilaksi.
+11.0	Ett brätal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
1100	Ungellärligt markhöjd.
IV	Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och yttertak.
1/2III	Byggnadsyta.
1100	Underjordiskt utrymme.

	Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska, sijainti ohjeellinen.
	Linje som anger takänsens riktning.
	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga mot trafikbuller ska vara minst på den decibelnivå som talet anger.
	För lek och utevistelse reserverad del av område, riktigivande läge.
	Del av område som ska planteras.
	Träd som ska planteras.
	Del av område där bevarandet av klippor och växtlighet ska eftersträvas.
	Del av område där klippor och växtlighet ska bevaras.
	Arkitektoniskt, historiskt och för stadsbildens värdefull byggnad. Byggnadens fasader och yttertak och dess interiörer skyddas. Reparationer och ändringar som utförs i byggnaden får inte försvaga dess värde eller förstöra dess särdrag. Byggnaden får inte rivas. Interiörer som ska skyddas i byggnaden är trapphus och aulor.
	Körförbindelse.
	Parkeringsplats, riktigivande läge.
	In- och utfart, riktigivande läge.

RAKENNETTAVUUS

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja luultava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille ja katupuuistutuksille, eikä haittaa tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostoille.

Asuntojen toisena uloskäytävänä toimivan poistumisportaan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Kotkavuori) korttelin 31024 tonttia 5

DETAJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER: 31 stadsdelen (Drumsö, Örnberget) kvarteret 31024 tomten 5

<p>HELSINKI HELSINGFORS</p> <p>Kaavan nimi/Plan nr 12640</p> <p>Diari/numero/Diarinumero HEL 2019-010330</p> <p>Asiantuntijapäättäjän nimi 0830_9</p> <p>Päätöksen päiväys 25.5.2021</p>	<p>Asemakaavoitus Detaljplanläggning</p> <p>Kaavan nimi/Planens namn Pohjoiskaari 34-38 Norrsvängen 34-38</p> <p>Laatijan/Utförare Paula Kimmunen Marja Piimies</p> <p>Asiantuntijapäättäjän nimi/Projektledare Marja Piimies</p>	<p>Käsitellyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:</p> <p>Kyk (pöytäkirja päiväys) Sinn (förslagstid daterat)</p> <p>25.5.2021</p> <p>Nähdä/Äll (MRL 65§) Framlagt (MRL 65§)</p> <p>8.3.2021- 6.4.2021</p> <p>Hyväksytty/Godkänt:</p>
<p>0 50 m</p> <p>Tasokoordinaatio/Plankoordinatssystem Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem</p> <p>ETRS-GK25 N2000</p> <p>Mittakaava/Skala 1:500</p> <p>Pöytäkirjan hyväksymisen/Godkännandets av beslutets 15.12.2020 81 s. Kuusi ja päätöksestä/yrskottet 7.12.2020</p> <p>Kartan/Planläggning No/No 52020</p> <p>Tuuli voimain Töft i kraft</p>		