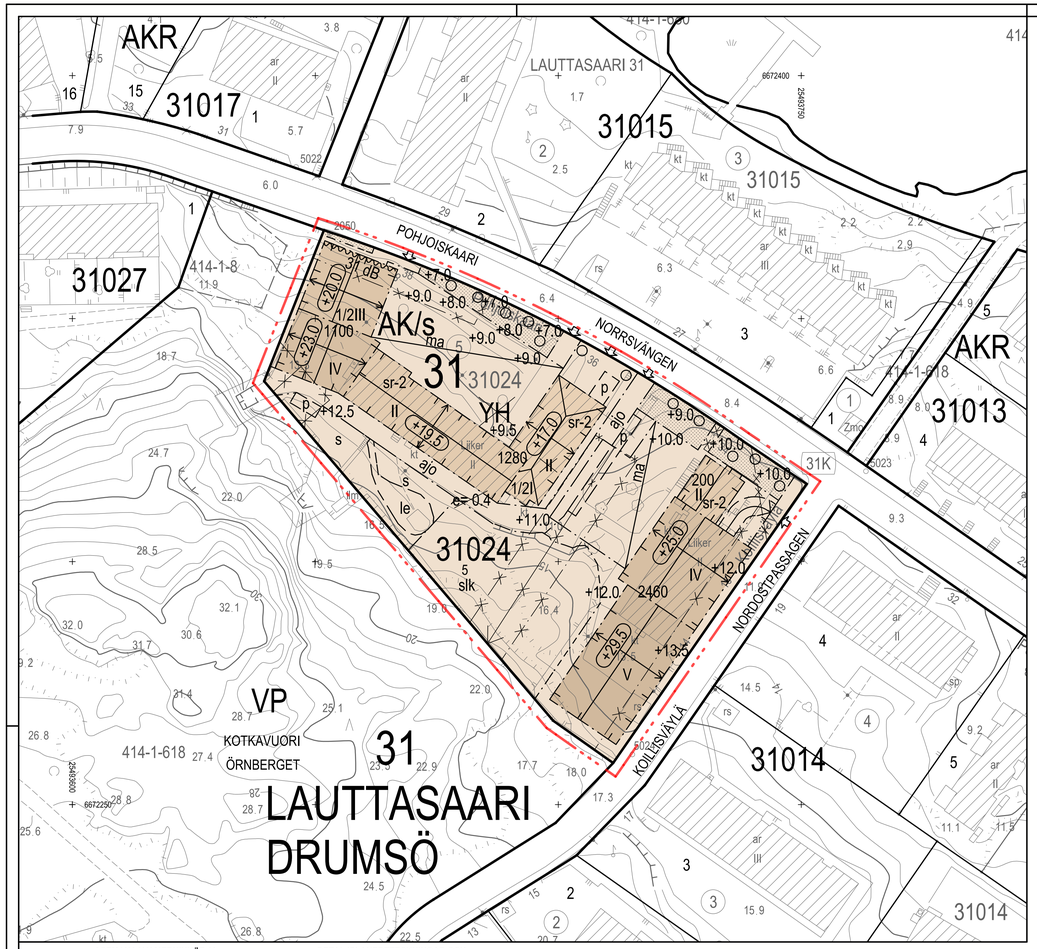

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: 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 porrasaulan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrasaula lisää sisääntulon vilhtysyyttä ja valoisuutta.

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

Rakennukseen saa rakentaa kaksi kellarikerrosta.

Korttelissa 31024 asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Jäteilla tulee sijoittaa asuinrakennukseen.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennuksen julkisivujen on oltava yksivärisiä, paikalla muurattuja ja kolmikerrosrapattuja.

Lämpörappausta ei sallita.

Maantasokerroksen julkisivu tulee käsitellä värin, materiaalin ja pintakäsittelyn osalta muun julkisivun tapaan.

Parvekkelta ei saa kannattaa maasta.

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

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

PIHAT JA ULKOALUEET

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

Leikki- ja oleskelualue on rakennettava ympäristöön sopivia istutuksia ja materiaaleja käyttämällä.

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 viereiseen piha-alueeseen liittyväksi.

Pihakannen ja Pohjoiskaari kadun välin jäävien tonttioslen suuret tasorot tulee rakentaa maapenkerein, jotka istutetaan puin ja pensain.

Tukimuurien päälle sijoitettavien kalteiden on oltava kevytrakenteisia 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.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa rakennuksen katolle asti.

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

RAKENNETTAVUUS

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava 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 tolsena uloskäytävänä toimivan poistumisportaan saa rakentaa asemakaavakartaan merkityn kerrosalan lisäksi.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Tontella tulee hyödyntää/ tuottaa uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Ennen rakennus- tai purkuluvan hyväksymistä on luvanhakijan laadittava purkukartoitus.

Hulevesiä tulee vilvyttää tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoitteluku.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

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

Invånarnas 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 trappaula som är högst 30 m²vy förutsatt 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 bostadshus.

STADSBILD OCH BYGGANDE

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

Värmeisolering med putsyta är inte tillåten.

Fasadbehandlingen i marknivå ska till färg, material och ytbehandling 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.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

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 trädbestånd pådessa ska bevaras.

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

Gårdsdäcket ska byggas och planteras och anslutas till gården intill.

På tomtdelar med stora nivåskillnader mellan gårdsdäck och Norrsvängens gatuområde 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 stadsbilden betydande värde bevaras.

MILJÖTEKNIK

Markens kontaminering 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 ända upp på byggnadens tak.

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

BYGGBARHET

Utrymmen under marknivå ska placeras, schaktas och för förstärkas så att de eller byggandet av dem inte förorsakar skada på byggnader, på övriga utrymmen eller konstruktioner under marknivå eller på gator och gatuträd. Samhällstekniska nätverk får inte heller förorsakas olägenhet eller skada.

Utrymningstrappa som fungerar som bostädernas andra reservutgång får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

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. Ytmaterial som inte släpper igenom vatten ska undvikas.

Tomternas grönefflektivitet ska uppfyllla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

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

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

Tontin pysäköintipaikat tulee sijoittaa asemakaavassa ma- merkittyyn kannenalaiseen tilaan. Pihalle saa sijoittaa enintään kuusi autopaikkaa.

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

Opiskelija-asuntotonteille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Yhteiskäyttöautopaikasta saa vähentää 5 autopaikkaa, kuitenkin enintään 10% asemakaavamääräyksen mukaisesta autopaikkojen vähimmäismäärästä, 50 keskitetystä nimeämättömästä autopaikasta saa vähentää 10 % ja yli 200 nimeämättömästä 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-m². Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin.

- vieraspysäköinti 1 pp / 1000 k-m². Vieraspaikat tulee sijoittaa asuintalon ulko-ovien läheisyyteen. Kaikkien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Tällä asemakaava-alueella kortteliialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

TRAFIK OCH PARKERING

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

Minimiantal bilplatser:
- 1bp / 135 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 sambruksbilplats får 5 bilplatser avdras, dock högst 10 % från det i detaljplanebestämmelserna 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 byggnader.

- gästparkering 1 cp / 1000 m² vy. Gästplatserna ska placeras nära bostadsbyggnadernas ingångar. Alla cykelplatser ska ha ramlåsningsmöjlighet.

På detta detaljplaneområde ska för kvarters-områdena utarbetas en separat tomtindelning.

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

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

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK/s	Asuinkerrostalojen korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
31	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
31024	Kaupunginosan numero.
5	Korttelin numero.
	Ohjeellisen tontin numero.
1100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1/2III	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
+11.0	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
+19.5	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
	Rakennusala.
ma	Maanalainen tila.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

AK/s	Kvartersområde för flervåningshus. Området är arkitektoniskt, kulturhistoriskt, lokalhistoriskt eller för stadsbilden värdefullt.
	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Ungefärligt läge för gräns för område eller del av område.
	Riktgivande tomtgräns.
	Kryss på beteckning anger att betecknningen slopas.
31	Stadsdelsnummer.
31024	Kvartersnummer.
5	Nummer på riktgivande tomt.
1100	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
IV	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, I byggnaden eller I en del därav.
1/2III	Ett bråktal 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.
+11.0	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
+19.5	Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och yttertak.
	Byggnadsyta.
ma	Underjordiskt utrymme.

	Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska, sijainti ohjeellinen.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
31kB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisäänieristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.
	Istutettava alueen osa.
	Istutettava puu.
s	Alueen osa, jolla olemassa olevat kalliot ja kasvillisuus pyritään säilyttämään.
slk	Alueen osa, jolla olemassa olevat kalliot ja kasvillisuus tulee säilyttää.
sr-2	Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa sekä sen sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen suojelttavia sisätiloja ovat porrashuoneet ja aulatilat.
ajo	Ajoyhteys.
p	Pysäköintipaikka, sijainti ohjeellinen.
	Ajoneuvoliittymä, sijainti ohjeellinen.

	Infart till underjordiska utrymmen, riktgivande läge.
	Linje som anger takåsens riktning.
	Betecknningen 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, riktgivande 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 stadsbilden 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, riktgivande läge.
	In- och utfart, riktgivande läge.

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12640

Kaavan nimi/Planens namn
Pohjoiskaari 34- 38
Norrsvängen 34- 38

Diaarinumero/Diarienummer
HEL 2019-010330

Laatinut/Uppgjord av
Paula Kinnunen

Hanke/Projekt
0830_9

Piirtänyt/Ritad av
Leena Heino

Piirtäjän/Datum
8.3.2021

Asemakaavan/Stadsplanechef
Marja Piimies

0 — 50 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000
Mittakaava/Skala 1:500
Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta 15.12.2020 61 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päätöksö
Kartoitus/Kartläggning 7.12.2020
Nro/Nr 5/2020

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Nähtävillä (MRL 65§) 8.3.2021-
Framlagt (MBL 65§) 6.4.2021

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft