	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. Tontilla 31120/2 voidaan rakentaa myös palveluasumista.	Kvartersområde för flervåningshus. På tomt 31120/2 får även byggas servicebostäder.
ALP	Asuin-,liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue.	Kvartersområde för bostads-, affärs-, kontors- och servicebyggnader.
	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.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
31	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
31131	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
2	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
3230	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
VIII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
+10.50	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd.
(+23.1)	Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.	Högsta tillåtna höjd för byggnadens yttertak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta
ma	Maanalainen tila.	Underjordiskt utrymme.
jä	Kierrätyspisteen/jätteen syväkeräysastioille varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För återvinningspunkt/djupinsamlingskärl reserverad del av område, riktgivande läge.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För lek och utevistelse reserverad del av område, riktgivande läge.
ter	Terassin rakennusala. Kattoterassiksi varattu alueen osa.	Byggnadsyta för terrass. Del av område reserverad för takterrass.
p	Pysäköintipaikka, sijainti ohjeellinen.	Parkeringsplats, riktgivande läge.
ma-ajo	Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska, sijainti ohjeellinen.	Körramp till underjordiskt utrymme, riktgivande läge.
	Istutettava alueen osa, sijanti ohjeellinen.	Del av område som ska planteras, riktgivande läge.
	Puin ja pensain istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.	Del av område som ska planteras med träd och buskar, riktgivande läge.
pp/h	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik, där servicetrafik är tillåten
h	Huollolle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För service reserverad del av område, riktgivande läge.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.
	Ajoneuvoliittymä, sijainti ohjeellinen.	In- och utfart, riktgivande läge
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Viiteviiva osoittaa alueen tai rajan, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen anger område eller gräns där beteckningen gäller.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

AK-korttelialueilla asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset-, ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

ALP-korttelialueella asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset-, ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

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

AK-korttelialueilla saa ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen rakentaa enintään 30 k-m² :n porrasaulan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen että porrasaula lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta.

Tontilla 31120/2 ja 31131/4 tulee jätetila sijoittaa rakennukseen.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

AK-korttelialueilla julkisivujen tulee olla materiaaliltaan paikalla muurattua tiiltä tai muurauksen päälle tehtyä rappausta. Lämpörappausta ei sallita.

ALP-korttelialueella julkisivujen tulee olla tiiltä tai tiililaattaa.

Julkisivuun sijoitettavien teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

AK-korttelialueilla ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Ulokeparvekkeet saa rakentaa rakennusalan estämättä.

Tontilla 31120/2 tulee parvekkeiden julkisivussa olla rakenteellista näkösuojaa naapurirakennusten suuntaan.

AK-korttelialueella tulee ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat integroida rakennukseen eikä niitä saa rakentaa katolle erillisiin rakennusosiin vesikaton yläpuolelle. Uusiutuvaan energiaan liittyvät laitteet ja tilat voidaan sijoittaa vesikaton yläpuolelle.

ALP-korttelialueella saa ilmanvaihtokonehuoneita (ja teknisiä varusteita) sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle ja ne tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

AK-korttelialueilla tulee sijoittaa kannenalaisiin tiloihin johtava ajoaukko rakennukseen.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

PIHAT JA ULKOILUALUEET

Tukimuurien on oltava luonnonkivipintaisia, paikalla muurattuja, paikalla valettuja tai graafista betonia.

Tontilla 31136/1 tulee jätteiden syväkeräysastiat suojata muurilla joka on luonnonkivipintainen, paikalla muurattu, paikalla valettu tai graafista betonia.

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

Tontilla 31120/2 saa rakentaa sisäpihan puolisella pihatasolla asuntoihin oleskeluterassit.

Pihakanteen rakennettavat savunpoistoluukut tulee suunnitella osana piharakenteita ja rakennuksen arkkitehtuuria.

Tontteja ei saa aidata.

AK-korttelialueilla tulee pihalle sijoittuvat pysäköintipaikat rajata pensasistutuksin.

Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa viereiseen piha-alueeseen liittyväksi.

Tukimuurien päälle sijoitettavien kaiteiden on oltava kevytrakenteisia ja läpinäkyviä.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA

Tontilla 31120/2 on maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

AK-korttelialueilla tulee maanalaisten pysäköintitilojen poistoilma johtaa rakennuksen katolle asti.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet sekä oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot 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.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

AK-korttelialueilla tulee olla asuinkerrostalon energiatehokkuuden rakennusluvan hakemisen ajankohtana määriteltyä A-energialuokkaa tai sitä vastaava.

Tontilla 31120/2 on ennen rakennus- tai purkuluvan hyväksymistä luvanhakijan laadittava purkukartoitus.

Tonteilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita.

Tontilla 31120/2 tulee ter-merkityillä rakennusalan osilla kattojen olla kattopuutarhoja tai hulevesiä viivyttäviä viherkattoja. Korkeintaan puolet katon alasta saa olla toiminnallista, vettä läpäisemätöntä alaa. Katolle sijoitettavien välttämättömien teknisten laitteiden tulee sopia rakennuksen arkkitehtuuriin ja ne tulee suunnitella luontevaksi osaksi viherkattoa.

Tontilla 31131/4 tulee autohallin ajoluiskaan rakentaa viherkatto.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Tontilla 31120/2 tulee rakentamisessa hyödyntää tontilla olevasta rakennuksen rungosta vähintään 75%.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

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

- asuinkerrostalot vähintään 1 ap / 135 k-m² asuinkerrosalaa
- toimistot enintään 1 ap / 150 k-m²
- päiväkoti ja koulu enintään 1 ap / 320 k-m²

Liikkumisesteisten autopaikat 1 ap / 30 tavallista ap. Nämä autopaikat eivät lisää autopaikkojen kokonaismäärää.

Tontin autopaikat tulee sijoittaa asemakaavassa ma-merkittyyn kannenalaiseen tilaan. Tontilla 31136/1 saa pihalle sijoittaa enintään 5 autopaikkaa. Tontilla 31131/4 saa pihalle sijoittaa enintään 6 autopaikkaa. Tontilla 31120/2 pihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja.

Vieraspysäköintiautopaikkoja (1 ap/ 1000 k-m²) ei tarvitse osoittaa tontilta.

Yhteiskäyttöautopaikasta saa vähentää 5 autopaikkaa, kuitenkin enintään 10% asemakaavamääräyksen mukaisesta autopaikkojen vähimmäismäärästä. 50 keskitetystä nimeämättömästä autopaikasta saa vähentää10 % .Tuetussa vuokra-asuntotuotannossa saa vähentää kokonaisuudessaan enintään 40 % ja muussa tuotannossa enintään 25 % asemakaavamääräysten mukaisten autopaikkojen vähimmäismäärästä.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- asuinkerrostalot 1 pp / 30 k-m²
- toimistot, liiketilat 1 pp / 50 k-m²
- päiväkodit ja hoivalaitokset 1 pp / 90 k-m²
- vieraspysäköinti 1 pp / 1000 k-m²

Asukkaiden polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75 % tulee sijaita ulkoiluvälinevarastossa pihatasossa tai maanalaisessa tilassa.

Vieraspaikat tulee sijoittaa asuintalon ulko-ovien läheisyyteen. Ulkona sijaitsevien asukkaiden ja vieraspyöräpysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Laadukasta ja suuremmasta pyöräpysäköintiratkaisusta saa vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden kuitenkin enintään 5 % asemakaavan määräämästä autopaikkojen kokonaismäärästä. Lisäpaikat on sijoitettava rakennuksiin.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

På AK-kvartersområde ska förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende åtminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fritidslokal. Alla hjälputrymmen för boendet, gemensamma lokaler samt förråds-, service- och parkeringsutrymmen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

På ALP-kvartersområde ska förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende åtminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: torkrum, gemensam bastu och fritidslokal. Alla hjälputrymmen för boendet, gemensamma lokaler samt förråds-, service- och parkeringsutrymmen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

På AK-kvartersområde ska minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum.

På AK-kvartersområde får man i trapphusets första våning, utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan, bygga en trappaula som är högst 30 m² vy förutsatt att aulan förbättrar entréns trivsel och ljusförhållanden.

På tomterna 31120/2 och 31131/4 ska soprum placeras i byggnad.

STADSBILD OCH BYGGANDE

På AK-kvartersområde ska fasadmaterialet vara tegel eller platsmurat tegel med putsyta. Puts på värmeisolering tillåts inte.

På ALP-kvartersområde ska fasadmaterialet vara tegel eller tegelplatta.

Tekniska anordningar i fasaderna ska vara en del av byggnadens arkitektur.

På AK-kvartersområde får balkonger inte stödas från marken.

Balkonger får byggas utan hinder av byggnadsytan.

På tomt 31120/2 ska byggas insynsskydd i balkongernas fasader mot intilliggande byggnader.

På AK-kvartersområde ska maskinrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen integreras i byggnaden och får inte placeras i separata byggnadsdelar på taket. Anordningar för produktion av förnybar energi kan placeras ovanför vattentaket.

På ALP-kvartersområde får maskinrum för ventilation (och teknisk utrustning) byggas utöver det tillåtna antalet våningar och de ska planeras som en del av byggnadens arkitektur.

På AK-kvartersområde ska infarten till utrymmen under däck placeras i byggnaden.

Fasaden i marknivå får inte ge ett slutet intryck.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Stödmurarna ska ha naturstensyta, vara på platsen murade eller gjutas på platsen i betong eller grafisk betong.

På tomt 31136/1 ska djupinsamlingskärl för sopor skyddas med en mur som har naturstensyta, är murad på platsen eller är gjuten på platsen i betong eller grafisk betong.

Obebyggda tomtdelar ska huvudsakligen planteras och livskraftigt trädbestånd på dessa ska bevaras.

På tomt 31120/2 får byggas terrasser för bostäder i gårdsnivån på innergårdens sida.

Rökluckorna i gårdsdäcket ska anpassas till gårdskonstruktionerna och byggnadens arkitektur.

Tomterna får inte inhagnas.

På AK-kvartersområde ska gårdens parkeringsplatser avgränsas med buskplanteringar.

Gårdsdäcket ska byggas och planteras och anslutas till gården intill.

Räcken på stödmurar ska ha lätt konstruktion och vara transparenta.

MILJÖTEKNIK

På tomt 31120/2 ska markens kontaminering och behovet av sanering utredas före man börjar bygga. Vid behov ska kontaminerad mark saneras före området tas i bruk för detaljplanens användningsändamål.

På AK-kvartersområde ska frånluften från parkeringsutrymmen under marknivå ledas ända upp på byggnadens tak.

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

BYGGBARHET

Utrymmen under marknivå ska placeras, schaktas och 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.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

Energieffektiviteten för flervåningshus för bostäder ska uppfylla den energiklass A som gäller vid tidpunkten för bygglovsansökan eller motsvarande kravnivå.

Innan bygg- eller rivningslov beviljas ska den som ansöker om lov uppgöra en rivningsinventering.

På tomterna ska man undvika ytmaterial som inte släpper igenom vatten och gynna konstruktioner som fördröjer dagvatten.

På tomt 31120/2 ska de delar av byggnadsytan som har ter-beteckning ha takträdgårdar eller gröntak som fördröjer dagvatten. Högst hälften av takytan får vara ytor för aktivt bruk som inte släpper igenom vatten. Nödvändiga tekniska anordningar på taket ska anpassas till byggnadens arkitektur och planeras som en naturlig del av gröntaket.

På tomt 31131/4 ska byggas ett gröntak på bilhallens körramp.

Tomternas gröneffektivitet ska uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal.

På tomt 31120/2 måste minst 75% av den befintliga byggnadens stomme utnyttjas i byggandet på platsen.

TRAFIK OCH PARKERING

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

- flervåningshus: min 1 bp / 135 m² vy bostadsvåningsyta
- kontor: max 1 bp / 150 m² vy
- daghem och skola max 1 bp / 320 m² vy

Bilplatser för rörelsehindrade 1 bp / 30 vanliga bilplatser. Dessa ökar ej helhetsmängden bilplatser.

Tomtens bilplatser ska placeras under däck på område med ma-beteckning i detaljplanen. På tomt 31136/1 får placeras högst 5 bilplatser på gården. På tomt 31131/4 får placeras högst 6 bilplatser på gården. På tomt 31120/2 får bilplatser inte placeras på gården.

Bilplatser för gästparkering (1 bp/ 1000 m² vy) behöver inte anvisas på tomten.

Bilplatsernas totala antal kan minskas med 5 bp per sambruksplats, sammanlagt dock max. 10% av minimiantalet bilplatser enligt detaljplanen. För 50 bilplatser byggda som en helhet utan namngivna platser kan antalet platser minskas med 10 %. Bilplatsernas helhetsmängd enligt detaljplanen kan via incitament minskas med högst 40% i stödd hyresproduktion och i övrig bostadsproduktion högst 25%.

Minimiantal cykelplatser:

- flervåningshus: 1 cp / 30 m² vy
- kontor, affärer: 1 cp / 50 m² vy
- daghem och serviceenheter 1 cp / 90 m² vy
- gästparkering 1 cp / 1000 m² vy

Minst 75 % av cykelplatserna ska placeras i förråd för friluftsutrustning som är i gårdsnivå eller i underjordiskt utrymme.

Gästplatserna ska placeras nära bostadshusens ingångar.Både boende- och gästcykelplatser som är utomhus ska ha ramlåsningsmöjlighet.

Om husbolaget varaktigt bygger en större och bättre cykelförvaringslösning, kan bilplatsernas antal minskas med 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock max. 5% av bilplatsernas helhetsmängd enligt detaljplanen (beräkningsnormen). Tilläggsplatserna ska placeras i byggnader.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdena utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
31. kaupunginosan (Lauttasaari, Vattuniemi)
korttelin 31120 tonttia 2
korttelin 31131 tonttia 4
Korttelin 31136 tonttia 1

DETALJPLAEÄNDRINGEN GÄLLER:
31 stadsdelen (Drumsö, Hallonnäs)
Kvarteret 31120 tomten 2
Kvarteret 31131 tomten 4
Kvarteret 31136 tomten 1

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12494

Kaavan nimi/Planens namn
Melkonkatu 7 ja 22
sekä Särkiniementie 5

Diaarinumero/Diarienummer
HEL 2017-000216

Laatinut/Uppgjord av
Heidi Siitonen

Hanke/Projekt
0790_24

Piirtänyt/Ritad av
Leena Heino

Päiväys/Datum
1.8.2022

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

0 — 100 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000
Mittakaava/Skala 1:1000

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta
17.05.2022 33 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö
Kartoitus/Kartläggning 18.2.2022
Nro/Nr 6/2022

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Nähtävillä (MRL 65§) 1.8.2022-
Framlagt (MBL 65§) 30.8.2022

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft