



**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**

- AK Asuinkerrostalojen korttelialue.
- 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- 31138** Korttelin numero.
- 6640 Rakennuskoikeus kerrossalaneliömetreinä.
- VIII Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrossalun.
- +7.8 Maanpinnan likimääräinen korkeusasma.
- Rakennuksen vesikatkon ylin sallittu korkeusasma.
- Rakennusala.
- Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.
- Kierrätyspisteiden/jätteen syväkeräysastioille varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.
- Varaston rakennusala, sijainti ohjeellinen.
- Katoksen rakennusala, sijainti ohjeellinen.
- Jättekatoksen rakennusala, sijainti ohjeellinen.
- Pysäköintipaikka, sijainti ohjeellinen.
- Istutettava alueen osa.
- Puin ja pensain istutettava alueen osa.
- Säilytettävä puu.
- Ajoneuvollittymä, sijainti ohjeellinen.

**RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ**

AK-korttelialueilla, asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävät varasto- ja huoltoilat. Kaikki asumisen apulaitteet, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset, ja pysäköintilaitteet saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrossalun lisäksi.

Tontilla 31120/11, uudisrakentamisen osalta, asuntojen huoneistoalasta vähintään 50% tulee toteuttaa asuntoloina, joissa on keittiön/keittiötilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

**KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN**

AK-korttelialueilla, tontilla 31120/11, julkisivujen tulee olla materiaaliltaan paikalla muurattua tiiltä tai muurauksen päälle tehtyä rappausia. Lämpö-rappausa ei sallita. Tontilla 31138/7, julkisivujen tulee olla materiaaliltaan paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausa tai metallilevyä-kasettia.

Julkisivuun sijoitettavien teknisten laitteiden on oltava osan rakennuksen arkkitehtuuria.

Ulokeparvekkeet saa rakentaa rakennusalan estämättä.

AK-korttelialueella tulee uudisrakentamisen osalta ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat integroida rakennuksen eikä niitä saa rakentaa katolle erillisin rakennusosin vesikatkon yläpuolelle, lukuun ottamatta hissien konehuoneita. Tontilla 31138/7, saa katolle rakentaa myös huippuimurit. Uusiutuvaan energiaan liittyvät laitteet ja tilat voidaan sijoittaa vesikatkon yläpuolelle. Maantasokerroksen uudisosan julkisivu ei saa antaa umpinalsta vaikutelmaa tontilla 31120/11.

**PIHAT JA ULKOILUALUEET**

Tontilla tontilla 31120/11 tulee jäteastiat suojata muurilla joka on luonnonkivi-pintainen tai paikalla muurattu.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelu-alueina tai pysäköintiseen, tulee istuttaa.

Tontteja ei saa aidata.

**YMPÄRISTÖTEKNIikka**

Leikkini ja oleskeluun tarkoitettua pihaa-alueita sekä oleskeluvarvekkeita tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutaso ohjeavro päivällä ja yöllä.

**DETALJPLANEETEKNNINGAR OCH -BESTÄMMELSER**

- Kvartersområde för flervåningshus.
- Linje 2 m utanför planområdets grän.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgrän.
- Riktgivande gräns för område eller del av område.
- Kvartersnummer.
- Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
- Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
- Ungefärligt markhöjd.
- Högsta tillåtna höjd för byggnadens yttertak.
- Byggnadsyta.
- För lek och utevistelse reserverad del av område, riktgivande läge.
- För återvinningspunkt/djupinsamlingskärl reserverad del av område, riktgivande läge.
- Byggnadsyta för lager, riktgivande läge.
- Byggnadsyta för skärmtak, riktgivande läge.
- Byggnadsyta för sopskjul/sophus/soprum, riktgivande läge.
- Parkeringsplats, riktgivande läge.
- Del av område som ska planteras.
- Del av område som ska planteras med träd och buskar.
- Träd som ska bevaras.
- In- och utfart, riktgivande läge.

**BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN**

På AK-kvartersområde ska byggas tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende. Alla hjältutrymmen för boendet, gemensamma lokaler samt förråds-, service och parkeringsutrymmen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

På tomt 31120/11 ska i nybyggnader minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum i nybyggnader.

**STADSBILD OCH BYGGANDE**

På AK-kvartersområde ska fasadmaterialet vara platsbytt tegel eller platsbytt tegel med putsyta. Puts på värmisoleringslåtts inte. På tomt 31138/7 ska fasadmaterialet vara platsbytt tegel, platsbytt tegel med putsyta eller metallskiva/-kassetter.

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

Balkonger får byggas utan hinder av byggnadsytan.

På AK-kvartersområde ska i nybyggnader maskinrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen integreras i byggnaden och får inte placeras i separata byggnadsdelar på taket, med undantag av hissmaskinrummet. På tomt 31138/7 får också toppventilatorer placeras på taket. Anordningar för produktion av förnybar energi kan placeras ovanför vattentaket.

Byggnadens fasad i marknivå får inte ge ett slutet intryck på tomt 31120/11.

**GÄRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN**

På tomt 31120/11 ska soppkärnen skyddas med en mur som har naturstensytta eller är murad på platsen.

Obebyggda tomtdelar som inte används som gångvägar, lek- och vistelseplatser eller för parkering ska planteras.

Tomterna får inte inhägnas.

**MLJÖTEKNIKK**

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

**ILMASTONMUUTOS -HILLINTA JA SOPEUTUMINEN**

- AK-korttelialueilla, vuoden 2023 jälkeen valmistuksen rakennusten osien, tulee olla asuinkerrostalon energiatehokkuuden rakennusluvan hakemisen ajankohtana määrättyä A-energialuokkaa tai sitä vastaavaa.
- Tontilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita.
- Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin vihertekniikan tavoiteluku tontilla 31120/11.
- LIKENNE JA PYSÄKÖINTI**
- Tontille sijoitettavien autoaikausten määrä:
- asuinkerrostalo vähintään 1 ap/ 135 k-m<sup>2</sup> asuinkerrostaloa
- toimistot enintään 1 ap/ 150 k-m<sup>2</sup>
- päiväkoti ja koulu enintään 1 ap/ 320 k-m<sup>2</sup>
- Liikkuisesteisten autoaikat 1 ap/ 30 tavallista ap.
- Nämä autoaikat eivät lisää autoaikausten kokonaismäärää.
- Tontin 31120/11 autoaikat tulee sijoittaa kannen-alaiseen tilaan tontilla 31120/13. Tontilla 31138/7 saa pihalle sijoittaa enintään 31 autoaikkaa.
- Vieraspysäköintiautoaikoja (1 ap/ 1000 k-m<sup>2</sup>) ei tarvitse osoittaa tontilla.
- Yhteiskäyttöautoaikausta saa vähentää 5 autoaikkaa, kuitenkin enintään 10% asemakaavamääräyksen mukaisesta autoaikausten vähimmäismäärästä. 50 keskitetyistä nimeämättömistä autoaikausta saa vähentää 10%. Tuotussa vuokra-asunto-tuotannossa saa vähentää kokonaisuudessaan enintään 40% ja muussa tuotannossa enintään 25% asemakaavamääräysten mukaisista autoaikausten vähimmäismäärästä.
- Polkupyöräaikausten vähimmäismäärät, uudisrakentamisen osalta:
- asuinkerrostalo 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>
- toimistot, liikkeet 1 pp/ 50 k-m<sup>2</sup>
- päiväkodit ja hoivailokset 1 pp/ 90 k-m<sup>2</sup>
- vieraspysäköinti 1 pp/ 1000 k-m<sup>2</sup>
- Asukkaiden polkupyörän pysäköintipaikoista vähintään 75% tulee sijoittaa ulkoiluvälinevarastossa pihatossossa tai maanalaisessa tilassa.
- Vieraspaikat tulee sijoittaa asuintalon ulko-ovien läheisyyteen. Ulkona sijaitsevien asukkaiden ja vieraspysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia.
- Laadukasta ja suuremman pyöräpysäköintirakaisuista saa vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköintin lisä-paikkaa kohden kuitenkin enintään 5% asemakaavan määräämistä autoaikausten kokonaismäärästä. Lisäpaikat on sijoitettava rakennuksiin.
- Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

**BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN**

- På AK-kvartersområde energieffektiviteten för flervåningshus för bostäder ska för de byggnadsdelar som färdigställda efter 2023 uppfylla den energiklass A som gäller vid tidpunkten för bygglovsansökan eller motsvarande kravnivå.
- På tomterna ska man undvika ytmaterial som inte släpper igenom vatten och gynna konstruktioner som fördröjer dagvatten.
- Tomternas grönereffektivitet ska uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningsstad på tomt 31120/11.
- TRAFIK OCH PARKERING**
- Bilplatsernas antal på tomt:
- flervåningshus: min 1 bp / 135 m<sup>2</sup> vy bostadsvåningsyta
- kontor: max 1 bp / 150 m<sup>2</sup> vy
- daghem och skola max 1 bp / 320 m<sup>2</sup> vy
- Bilplatser för rörelsehinder 1 bp / 30 vanliga.
- Dessa ökar ej helhetsmängden bilplatser.
- Tomten 31120/11 bilplatser ska placeras i utrymme under däck på tomt 31120/13. På tomt 31138/7 får på gården placeras högst 31 bilplatser. Bilplatser för gästparkering (1 bp/ 1000 m<sup>2</sup> vy) behöver inte anvisas på tomt.
- Bilplatsernas totala antal kan minskas med 5 bp per sanbruksplats, 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 inclament minskas med högst 40% i stödd hyresproduktion och i övrig bostadsproduktion högst 25%.
- Minimiantal cykelplatser för nybyggnader:
- flervåningshus: 1 cp / 30 m<sup>2</sup> vy
- kontor, affärer: 1 cp / 50 m<sup>2</sup> vy
- daghem och serviceenheter 1 cp / 90 m<sup>2</sup> vy
- gästparkering 1 cp / 1000 m<sup>2</sup> vy
- Minst 75% av cykelplatserna ska placeras i förråd för friluftstrutning som är i gårdsnivå eller i underjordiskt utrymme.
- Gästplatserna ska placeras nära bostadshusens ingångar. Både boende- och gästcykelplatser som är utomhus ska ha ramläsningsmönstret.
- Om husbolaget varaktigt bygger en större och bättre cykelövervakningslösning, kan bilplatsernas antal minskas med 1 bp per 10 tilläggspatser för cyklar, dock max. 5% av bilplatsernas helhetsantal räknat enligt planbestämelsen. Tilläggsplatserna ska placeras i byggnader.
- På detta detaljplanområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

**ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:**  
31. kaupunginosa (Lauttasaari, Vattuniemi) korttelin 31120 tonttia 11 korttelin 31138 tonttia 7

**DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:**  
31 stadsdelen (Drumsö, Hallonnäs) kvarteret 31120 tomten 11 kvarteret 31138 tomten 7

**HELSINKI HELSINGFORS**  
Kavanan nro/Plan nr  
**12807**

Diari/numero/Diarienummer  
HEL 2022-007887

Asiantuntijoiden  
0790\_29

Päivä/työ/Dateum  
7.6.2023

**Asemakaavoitus**  
Detaljplanläggning

Kavanan nimi/Planens namn  
**Nahkahousuntie 6 ja Melkonkatu 4**  
Skinnyxvägen 6 och Melkogatan 4

Laatunut/Utförd av  
Heldi Siitonen

Projektinjohtaja/  
Leena Helno

Asemakaavoitus/Projektansvarig/  
Marja Piimies

Käsitellyt ja muokkaneet/Behandlingar och ändringar:

Nähdä/Äll (MRL 658)  
Framgått (MRL 658)

7.6.2023-6.7.2023

Nähdä/Äll (MRL 658)  
Framgått (MRL 658)

7.6.2023-6.7.2023

Huokaus/Projektansvarig:  
Tullit voimassa/Tidri kraft

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatssystem  
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem

ETRS-GK25  
N2000

Mittakaava/Skala  
1:1000

Pöytäkartan hyväksymisen/Godkännande av baskartan  
24.4.2023 20.5.2023

Karttasuunnittelija/Projektansvarig  
20.3.2023

Nro/No  
2023