



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRYKSET	DETAIJIPLANEBETEKKINGAR OCH -BESTÄMMELSER
AK	Kvarteretsområde för flervåningshus.
Asuinkerrostalon korttelialue.	Linje 2 m utanför planområdets grän.
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Kvarter-, kvartersdels- och områdesgrän.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Gräns för delområde.
Osa-alueen raja.	Riktigivande gräns för område eller del av område.
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktigivande tomtgrän.
Ohjeellinen tonin raja.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
Risti merkinän päällä osoittaa merkinän polstamista.	Stadsdelsnummer.
Kaupunginosan numero.	Kvarternummer.
Ohjeellinen tonin numero.	Nummer på riktigivande tomt.
Rakennusosikeus kerrosalanelömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusosikeuden määrän kerrosalanelömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitettua käyttökohtuuden mukaisen kerrostalon enimmäismäärän, toinen luku liikeläiskä rakennettavan kerrostalon vähimmäismäärän.	Talserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger maxivåningsytan för den användning som anvisats för kvartret, det andra talet minivåningsytan för affärslokaler.
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai osan suurimman sallitun kerrosluvun. Sulussa oleva luku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää ylimmän kerroksen tasolla kerrosalan laskettavaksi tilaksi.	Romerskiffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaden, i byggnaden eller i en del därav. Talet (Bräktale) inom parentes efter en romerskiffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning får användas i byggnadens översta våning för utrymme som inräknas i våningsytan.
Maanpinnan likimääräinen korkeusasetus.	Ungefärlig markhöjd.
Rakennuksen vesikatkon ylin sallittu korkeusasetus.	Högsta tillåtna höjd för byggnadens yttertak.
Rakennusala.	Byggnadsyta.
Maanalainen tila.	Underjordiskt utrymme.
Rakennusala, johon tulee sijoittaa liikeläiskä maantokorokseen.	Byggnadsyta där affärsutrymme kan placeras i våningen i marknivå.
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska, sijainti ohjeellinen.	Körrepp till underjordiskt utrymme, riktigivande läge.
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	Linje som anger takens riktning.
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För lek och utestelse reserverad del av område, riktigivande läge.
Liikeläiskä ulkoalueeksi varattu alueen osa.	För utetplats ansluten till affärslokal reserverad del av område.
Liikeläiskä ulkoalueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För utetplats ansluten till affärslokal reserverad del av område, riktigivande läge.
Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
Puin ja pensain istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras med träd och buskar.
Ajoyhteyt.	Körförbindelse.
Ajoneuvollittymä, sijainti ohjeellinen.	In- och utfart, riktigivande läge.
Viteviiva osoittaa alueen tai rajan, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen anger område eller gräns där beteckningen gäller.
RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ	BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMME
Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävästi varasto- ja huoltoiltojen lisäksi vähintään seuraavat asunon aputilat: talosauna ja vapaa-ajan tila. Kaikki asunon aputilat, yhteisölliset sekä varasto-, huolto-, tekniset- ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.	Förutom tillräckliga förråd och serviceutrymme för de boende ska åtminstone följande hjälp-utrymme för boendet byggas: gemensam bastu och fritidslokal. Alla hjälp-utrymme för boendet, gemensamma lokaler samt förråds-, service- och parkeringsutrymme får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.
Liikeläiskä on varustettava rasvanerotteluaukolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointikanalla.	Affärslokalen ska förses med fettavskilningsbrunn och en ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.
Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuintoimissa, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.	Minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta ska utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum.
KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN	STADSBILD OCH BYGGANDE
Maantokorokseen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.	Fasaden i marknivå får inte ge ett slutt intryck.
Isokaaren varrella maantokorokseen julkisivuissa on oltava suuria ikkunoita.	Fasaden i marknivå vid Storsvängens ska ha stora fönster.
Ajokäytävät ja parkenningin yhteydessä tulee integroida rakennuksen tai sijoitettua kiinni rakennuksen pitkään sivuun hyödyntäen tonin korkeuseroja. Ajokäytävän päälle tulee sijoittaa asuntopihajia tai yhteisöllisiin liittyviä terasseja. Näköviiva jäätävän julkisivuun tulee olla paikalla valettuja, paikalla muurattuja, luonnonkivipintaisia tai rakennuksen julkisivun tapaan rapattuja.	Körrepporna till parkeringen under marknivå ska integreras i byggnaden eller placeras fast i byggnadens långa sida så att tomtens höjdskillnader utnyttjas. På körreppans sida ska placeras bostadsgränder eller terrasser i anslutning till gemensamma lokaler. Synliga fasadytor ska vara platsglutna, platsmurade, ha naturstensyta eller ha putsyta som byggnadens övriga fasad.

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattuja ja rapattuja. Lämpöeräpauusta ei sallita.

Rakennuksen sisäänkäyntejä ja isokaarelle avautuvia liike- ja yhteisöllisiä sa korostaa hillitysti muusta julkisivusta poikkeavalla ympäristöön sopivalla julkisivumateriaalilla, kuten puhtaaksi muurattua tiilillä tai liuskekivillä.

Rakennusten julkisivujen on oltava viereisiin isokaaren eteläpuolella kerrostaloihin sovelia murettuja lämpimiä sävyjä ja keskenään eriläisiä vierekkäisissä rakennuksissa.

Rakennuksissa on oltava harjakatto. Katemateriaalin on oltava tiilä.

Kattokulman on oltava 25°-26°.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa vesikatkon sisäpuolelle.

Teknisten laitteiden on sijoitettava rakennuksen ulkoisena ja vesikatkon sisäpuolella.

Ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Parvekkeet saa rakentaa rakennusalan estämättä.

Rakennuksen pääjulkisivuihin ei saa sijoittaa ulokeparvekkeita.

Yli 50% parvekkeista tulee rakentaa sisäänvedetyinä.

Tontille ei saa rakentaa talousrakennuksia eikä rakennelmia (kuten katos).

Jättilä tulee sijoittaa asuinrakennukseen.

PIHAT JA ULKOALUEET

Suuret taserot tulee rakentaa luiskaamalla.

Korttelin piha-alueet tulee rakentaa yhteiskäyttöisiksi.

Piha-alue on kunnostettava leikki- ja oleskelualueeksi ympäristöön sopivilla istutuksilla ja materiaaleilla käytettävillä.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteille, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköintialueina, tulee istuttaa.

Tontilla tulee olla yhteensä vähintään 10 suurikokoiseksi kasvavaa maanvaraista puuta.

Tontille tulee istuttaa maanvaraisia puuta ja pensaita.

Pihakannella ei saa sijoittaa autoaikoja eikä jätetuottoa.

Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelualueeksi ja muuhun piha-alueeseen liittyväksi.

Pihakansilla kasvustalon tulee olla riittävä monipuolisuus kasvivalikoimalla. Kasvualueella tulee muuollia korkeusasetmaltaan vaihtelevaksi. Tämä tulee ottaa huomioon kansirakenteiden miloituksessa.

Pihakanteen rakennettavat savunpoistoluukut tulee suunnitella osana pihakanteita.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aikdata.

Tontit tulee aidata korttelin 31089 tontteja 1-4 vastaan (Aidan enimmäiskorkeus on 1,2 m.)

Tontteja ei saa aidata katua tai puistoa vastaan.

Liikeläiskä ulkoalueita tulee rajata kadusta istutuksilla, esimerkiksi pensailta tai säilekösseinällä, johon istutetaan köynnöksiä. Pintamateriaalin tulee olla luonnonkiveä.

Tukimuurien ja portaiden tulee olla luonnonkivipintaisia.

Ajo- merkityn ajoyhteyden pintamateriaalin on oltava kivitiilikä. Reitin tulee toimia tulvareittinä. Rakennusten pätyihin tulee sijoittaa istutuksia.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Maanalaisiin pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa rakennuksen katolle asti.

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

Leikkien ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet tulee sijoittaa siten, että niillä saavutetaan melutaso ohjearvo päivällä ja yöllä.

Byggnadens fasadimateriaali saa vara platsmurat tegel med putsyta. Värmeisolerung med putsyta är inte tillåten.

Byggnadens ingångar och gemensamma lokaler eller affärslokaler mot Storsvängan får accentueras övernagt med fasadmateriel som avviker från övriga fasaden och som passar i miljön, såsom renmurat tegel eller skiffersten.

Byggnadens fasader ska ha brutna varma nyanser som passar till de intilliggande flervåningshusen på Storsvängens södra sida och byggnader intill varandra ska ha olika färger.

Byggnaderna ska ha sadeltak. Takmaterialet ska vara tegel.

Taklutningen ska vara 25°-26°.

Ventilationsrum och övriga tekniska utrymme ska placeras under yttertaket

Tekniska anordningar ska placeras innanför ytterväggar och yttertak.

Utskjutande balkonger får inte stödas från marken.

Balkonger får byggas utan hinder av byggnadsytan.

Utskjutande balkonger får inte placeras i byggnadens gavelfasader.

Över 50% av balkongerna ska byggas indragna.

På tomten får inte byggas ekonomibyggnader eller konstruktioner (såsom skämtak).

Soprum ska placeras i bostadshuset.

GÄRDAR OCH UTMUMHUSOMRÅDEN

Stora nivåskillnader ska byggas med stjärter.

Kvarterets gårdar ska byggas för gemensamt bruk.

Gården ska upprustas till ett lek- och vistelseområde med planteringar och material som passar in i miljön.

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

På tomterna ska planteras på obbyggd mark sammanlagt minst 10 träd som växer sig stora.

På tomten ska träd och buskar planteras direkt på mark.

På gårdsdäcket får inte placeras bilplatser eller sophantering.

Gårdsdäcket ska byggas och planteras för lek och vistelse och anslutas till den övriga gården.

På gårdsdäcket ska växerunderlaget vara tillräckligt för en mångsidig flora. Växtunderlaget ska utformas så att nivåerna varierar. Detta ska beaktas i dimensioneringen av däckkonstruktionerna.

Rökluckorna i gårdsdäcket ska anpassas till gårdskonstruktionerna.

På tomtgränserna får inte byggas staket.

Tomterna ska avgränsas mot tomterna 1-4 i kvarter 31089. (Staketets maxhöjd är 1,2 m.)

Tomterna får inte inhägnas mot gata eller park.

Affärslokaler utetplats ska avgränsas från gatan med planteringar, exempelvis med buskar eller en stövadgård med klängväxter. Markytan ska vara i natursten.

Stödmurar och trappor ska ha naturstensyta.

Körförbindelsen med Ajo- beteckning ska ha yta i stenaska och lungera som rutt för översvämningvatten. Vid byggnadernas gavlar ska placeras planteringar.

MILJÖTEKNIK

Frånluften från parkeringsutrymme under marknivåska ledas ändå upp på byggnadens tak.

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

Gårdar för lek och vistelse ska placeras så att man på dessa uppnår bullernivån riktvärden dag och natt.

RAKENNETTAVUUS

Maanalaiset tilat on sijoitettava, luottava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kadulle ja kaltevuustutuksille, eikä haittaa tai vahinkoa kunnallisteeknikan verkostolle.

Ma-merkityksissä tiloissa ei tarvitse rakentaa tonttien rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitella käsitellä alueita yhtenä kokonaisuutena riittävän paloteknisen turvallisuustason saavuttamiseksi.

Rakentaminen ei saa aiheuttaa vaurioita kaava-alueen ulkopuolella sijaitseville puille eikä heikentää niiden kasvuolosuhteita.

ILMASTONMUUTOS- HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana määritellyä A-energialuokkaa tai sitä vastaavaa.

Hulevesiä tulee viivytellä tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Lämpöeräpausta pintamateriaaleja tulee välttää.

Tonttien vieraspaikat saa sijoittaa kattaluuille.

Autopaikkojen määrät ovat: asuinkerrostalon vähintään 1 ap/135 k-m² asuinkerrosalaa - liikeläiskä enintään 1 ap/100 k-m² - vieraspysäköinti 1 ap/1000 k-m²

Yhteiskäyttöautopaikasta saa vähentää 5 autopaikkaa, kuitenkin enintään 10% asemakaavamääräyksen mukaisesta autopaikkojen vähimmäismäärästä, 50 keskitetyistä nimeämättömistä autopaikasta saa vähentää 10%. Tuetuissa vuokra-asuntotuotantolaitoksissa saa vähentää kokonaisuudessaan enintään 40% ja muussa tuotantolaitoksissa enintään 25% asemakaavamääräyksen mukaisen autopaikkojen vähimmäismäärästä.

Pyöräpaikkojen määrät ovat: - Asunon vähintään 1 pp/30 k-m². Pyöräpaikoista vähintään 75 % on oltava pihatossossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoiluvälinevarastossa. - vieraspysäköinti vähintään 1 pp/1000 k-m² sisäänkäyntien läheisyyteen - liikeläiskä vähintään 1 pp/3 työnteijää - asiakaspysäköinti vähintään 1 pp/50 k-m² liikeläiskä läheisyyteen

Laadukkaasta ja suuremmasta pyöräpysäköintiratkaisusta saa vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköintin lisäpaikkaa koodien kullenkin enintään 5 % laskentatilajen määräämäästä autopaikkojen kokonaisuusmäärästä. Lisäpaikkojen tulee sijaita pihatossossa tai tontin eteläpuolella ajoyhteyden tasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako.

Cykelplatsernas antal är: - Bostäder minst 1cp/30 m² vy. - Placeras 75% av cykelplatserna ska minstas i förråd för friluftsutrustning som är i gatu- eller gårdsnivå eller på annan lättillgänglig plats. - gästparkering minst 1cp/1000 m² vy i närheten av entre/erna - affärsutrymme minst 1cp/3 arbetstagar - kundparkering minst 1cp/50 m² vy affärsutrymme - Cykelplatser utomhus ska ha möjlighet till målning.

För en större cykelparkeringslösning av hög kvalitet kan man minska 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock får man minska högst 5% av bilplatsernas helhetsantal riktat enligt planbestämmelserna. Tilläggsplatserna ska placeras i uteräddningsförråd som är i nivå med gården eller körförbindelsen vid tomtens södra del.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbeta en separat tomtindelning.

BYGGBARHET

Utrymme under marknivåska placeras, schaktas och försäkras så att de eller byggandet av dem inte försäkras skada påbyggnader, på övriga utrymme eller konstruktioner under marknivå eller på gator och gatutråd. Samhälletekniska närtverk får inte heller försäkras oömgjett eller skada.

I utrymme med beteckningen ma behövs gränsväggar mellan tomtar inte byggas. Om gränsväggar inte byggas ska man vid planeringen av brandtekniska lösningar behandla områdena som en helhet så att en tillräcklig brandsäkerhetsnivå uppnås.

Byggnads får inte skada träd utanför planområdet och inte heller försäga förutsättningsarna för trädens tillväxt.

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.

Dagvatten ska fördröjas på tomten och ledas till obbyggd gårdsområde. Ytmaterial som inte släpper igenom vatten ska undvikas.

I helheten som består av tomterna 31089/7 och 8 ska grönetekniken uppfylla Helsingfors grönytefaktor mätstättningstal. De gemensamma gårdarna ska byggas enligt en helhetsplan för hela kvarteret.

TRAFIK OCH PARKERING

Bilplatserna ska placeras endast i underjordiska pysäköintitiloihin.

Gästplatser får placeras på gatuområde.

Bilplatsernas antal är: flervåningshus minst 1 bp/135 m² bostadsvåningsyta - affärsutrymme högst 1 bp/100 m² vy - gästparkering 1 bp/1000 m² vy

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

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
31. kaupunginosan (Lauttasaari, Myllykallio) korttelin 31089 tontteja 5-7

DETAIJIPLANÄNDRINGEN GÄLLER:
31 stadsdelen (Drumsö, Kvarnberget) kvarteret 31089 tomterna 5-7

HELSENKI HELSINGFORS
Kaavan nro/Plan nr
12844
Olastrumero/Diarumero
HEL 2022-002858
Korttelin/Projekt
0784_1
Päiväys/Datum
5.8.2023

Asemakaavoitus Detaljplanläggning
Kaavan nro/Planens namn
Isokaari 24, 26 ja 28
Storsvängens 24, 26 och 28
Lainna/Upplagort av
Milka Vuorissto
Päiväys/Påset av
Lleona Heino
Asemakaavoitus/Projektansvarig
Marja Piimies

Näkökuvat (MPL, ESI)
Framtagning (MPL, ESI)
5.8.2023-4.7.2023

Hytälytyy/Cockpit

Tällä voimassa
Tällä voimassa

0 50 m
Tasokoordinaattijärjestelmä/Projektorsystem
ETRS-GK25
N2000
Mittakaava/Skala
1:500
Kartan/Projektin
Kartan/Projektin
17.2.2023
No/No
13/2023