



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

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuintiloissa, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Asuinkerrostalon porrashuoneista tulee olla esteetön yhteys pysäköintialalle, pihakannelle sekä Lauttasaarentien jalkakäytävälle.

Asunnot tulee varustaa koneellisella ilmanvaihdolla. Tuloniman sisäänottoa ei tule sijoittaa niille julkisivuille joille on annettu äänenestävyyssääntöjä.

Teknisiä tiloja, kuten ilmanvaihdonkonehuoneita ei saa rakentaa vesikatton yläpuolelle.

Jätehuoltoilta tulee sijoittaa asuinrakennukseen.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistomahdot on sijoitettava rakennuksen yhteyteen ja johdettava rakennuksen korkeimman kohdan yläpuolelle.

Louhinta ja rakentaminen eivät saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille, maanalaisten tiloille tai rakenteille, kadulle, katupuille tai kunnallistekniikan verkostoille. Metron liikennöinnille ei saa aiheuttaa häiriötä.

PIHA-ALUEET

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina, on istutettava.

Pihakansi on pääasiallisesti rakennettava ja istutettava suojaisaksi leikki- ja ulko-oleskelutilaksi ja järjestettävä viihtyisäksi istutuksin ja korkeatasoisin materiaalein. Pihakannesta on oltava kasvullista alaa vähintään 25%.

Tontilla sijaitseva avokallio tulee säilyttää.

Pihakannan kansirakenteen kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

Maanvaraiselle pihan osalle tulee istuttaa vähintään yksi suurikokoinen puu.

Kylmissä talousrakennuksissa ja katoksissa tulee olla viherkatto.

Ensimmäisessä kerroksessa jokaiseen asuntoon on liityttävä oleskelupiha tai terassi. Asuintilat tulee aldata.

Ei-ai korkeuseroista johtuva turvallisuustarve muuta edellyttä, tontin rajat ja katualueita vastaan olevat rajat saa rajata vain istutuksin.

Pihakansi tulee liittää maanvaraiseen pihan osaan saumattomasti.

PYSÄKÖINTI

Autopaikat:

- asunnot, vähintään 1 ap / 135 k-m²
- toimistot, enintään 1 ap / 150 k-m²
- myymälät, enintään 1 ap / 90 k-m²

Autopaikat tulee sijoittaa maanalaiseen pysäköintialaan. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle.

Vieras pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 1000 k-m².

Vieras pysäköintipaikat voidaan sijoittaa tontin ulkopuolelle.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1pp / 30m² asuinkerrosalaa. Näistä vähintään 75% on sijoitettava rakennuksiin ja/tai talousrakennuksiin.

Jos tontilla on kaupungin tai ARA vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan käyttää 20% pienempää autopaikkamääräystä kuin vastaavissa omistusasunnoissa.

Autopaikkojen kokonaisuus voidaan vähentää kannustimien avulla kaupungin tai ARA vuokra-asuntojen osalta enintään 40% ja muun asumisen osalta 25%. Näitä kannustimia ovat:

- Jos vähintään 50 autopaikkaa toteutetaan keskitetyllä nimeämättömällä, voidaan kokonaispaikkamäärää vähentää 10%.
- Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöjärjestelmään tai osoittaa tavoin varavansa asukkaalle yhteiskäyttöalustan käyttömahdollisuuden, voi kokonaisuus vähentää 5 autopaikkaa yhä yhteiskäyttöpaikkaa kohti, kuitenkin enintään 10%.

- Jos kerrostaloyhtiö osoittaa pysyvästi vaadittua suuremman ja laadukkaamman pyöräpysäköintiratkaisun, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 1 ap kommentilla pyöräpysäköintin lisäpaikkaa kohden kuitenkin enintään 5%.
- Pyöräpaikkojen tulee sijaita pihatossossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Tällä kaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako.

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

Minst 50% av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta ska utgöras av bostäder som förutom kök/kökutrymme har minst tre bostadsrum.

Flervåningshusens trapphus ska ha en tillgänglig förbindelse till parkeringsplanet, gårdsdäcket och till Drumsövågens trottoar.

Bostäderna ska utrustas med maskinell ventilation. Tillförsnitag får inte placeras på sådana fasader som har ljudisoleringsbestämmelser.

Tekniska utrymmen, så som ventilationsmaskinrum får inte byggas ovanför yttertak.

Utrymme för avfallshantering ska placeras i bostadsbyggnaden.

Frånluftschakt från underjordiska parkeringsutrymmen ska placeras i anslutning till byggnaden och ledas upp ovanför byggnadens högsta höjd.

Sprängningsarbeten och byggande får inte förorsaka skada på byggnader, underjordiska utrymmen eller konstruktioner, gator, gatutråd eller kommunaltekniska nätverk. Störningar i metrotrafiken får inte förorsakas.

GÄRDSOMRÅDEN

Obebyggda tomtdelar som inte används för gångvägar eller för lek eller utevistelse ska planteras.

Gårdsdäcket ska huvudsakligen byggas och planteras som en skyddad lek- och utevistelseplats och göras trivsamt med planteringar och högklassiga materialval. Av gårdsdäcket ska minst 25% vara planterad yta.

Kall berg på tomten ska bevaras.

Vid dimensionering av gårdsdäckets bäarkraft och höjdnivå ska beaktas den tjocklek och vikt som planteringsammas växtunderlag kräver samt de krav som räddningsverksamheten medför.

Minst ett stort träd ska planteras på den del av gården som är obebyggd.

Kalla ekonomibygnader och skyddstak ska ha gröntak.

I anslutning till varje bostad i första våningen ska byggas en gård eller terrass. Bostadsgårdarna ska ingärdas.

Om inte säkerhetskraven p.g.a. höjdskillnaderna förutsätter annat får tomgränserna och gränserna mot gatan avgränsas endast med planteringar.

Gårdsdäcket ska anslutas sammanhängande till den del av gården som är obebyggd.

PARKERING

Bilplatser

- Bostäder, minst 1bp / 135 m² vy
- Kontor, högst 1bp / 150 m² vy
- Butiker, högst 1bp / 90 m² vy

Bilplatserna ska placeras i underjordiskt parkeringsutrymme. Bilplatser får inte placeras på gårdsplanen.

Gästparkeringsplatsernas minimiantal är 1bp / 1000 m² vy.

Gästparkeringsplatserna får placeras utanför tomten.

Minimiantal cykelplatser på tomten är 1 cp / 30 m² bostadsvåningsyta. Minst 75 % av dem ska placeras i byggnaderna och/eller i ekonomibygnaderna.

Om det byggs stadens eller ARA-finansierade hyresbostäder på tomtens får man för deras del använda 20 % färre bilplatser än vid motsvarande ägobostadsproduktion.

Bilplatsernas helhetsmängd kan via incitament minskas med högst 40% i stödd hyresproduktion (stadens och ARA-hyresbostäder) och i övrigt bostadsproduktion högst 25%. Dessa incitament är:
- Ifall minst 50 bilplatser byggs som en helhet utan namngivna platser får 10 % räknas bort från bilplatsemängden.
- Om tomtens varaktigt ansluts till ett sambruksbilsystem eller på annat sätt påvisar att invånarna erbjuds motsvarande service kan bilplatsernas totala antal minskas med 5 bp per sambruksplats, sammanlagt dock max. 10%.

- Om bostadsbolaget varaktigt bygger en större och bättre cykelöverföringslösning än minimikravet, kan bilplatsernas antal minskas med 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock max. 5%. Cykelplatserna ska placeras i ett förråd för friluftstrutning i nivåmed gården.

På detta detaljplaneområde ska för kvarterensområdena utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Kotkavuori) korttelin 31003 tonttia 10
DETAILJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER: 31 stadsdelen (Drumsö, Örnberget) kvarteren 31003 tomten 10

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AK** Asuinkerrostalon korttelialue.
- 2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen osa-alueen raja.
- Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

- 31003** Korttelin numero.
- 10 Ohjeellisen tontin numero.
- 3600 Rakennus oikeus kerrosalaneliömetreinä.
- VI Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrossuunnan.
- +5.9 Maanpinnan tai pihakannan ikimääräinen korkeusasema.
- [+26.0] Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
- [+23.0] Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksen ylin korkeusasema.
- Rakennusala.
- Kannenalainen tlla, jonne saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon.
- Maanalaisten tilojen johtava ajoluisika.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- 31dBa Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla ulkoilman kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.

DETAILJPLANEETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

- Kvartersområde för flervåningshus.
- Linje 2 m utanför planområdets gräns.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Gräns för delområde.
- Riktgivande gräns för område eller del av område.
- Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
- Kvartersnummer.
- Nummer på riktgivande tomt.
- Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
- Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
- Ungefärliga höjdläge för markplan eller gårdsdäck.
- Högsta höjd för byggnads vattentak.
- Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.
- Byggnadsyta.
- Utrymme under däck där bilplatser och tekniska utrymmen i en nivå får byggas.
- Kör ramp till underjordiskt utrymme.
- Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
- Betekningens anger den sida av byggnadsytan där helhetsljudisoleringen i byggnadens ytterhölje ska vara på minst den nivån som talet anvisar.

- ASUINRAKENNUKSET**
Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla muuraton pinnan päälle tehty vaalea rappaus tai puhtaaksi muurattu punatiili.
Sisääntulokatokset, parvekkeet ja kuistit saavat ulottua rakennusalan rajan ulkopuolelle tontilla.
Parvekkeiden on oltava ripustettuja tai sisäänvedettyjä. Ulko- ja sisäparvekkeita ei saa kannattaa maasta. Lauttasaarentien puolella tulee parvekkeet rakentaa kokonaisuudessaan sisäänvedettyinä. Parvekkeissa tulee olla metalliset pinna-kaiteet.
Ensimmäisen kerroksen julkisivua ei saa tehdä pääosin umpinaiseksi ja se tulee käsitellä muun julkisivun tapaan.
Rakennuksen päätyjulkisivua ei saa tehdä umpinaiseksi.
Asumista palvelevat aputilat tulee varustaa ikkunoilla siten, että asukkaiden oleskelupihaan rajautuvat julkisivut eivät anna umpinaista vaikutelmaa.
Asuinrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tulee olla vähintään 190 k-m² Lauttasaarentielle avautuvaa liike-, toimisto- tai julkista palvelutilaa.
Asuntoja ei saa sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen kadun puolelle.
Asunnot eivät saa avautua yksinomaan niille julkisivuille, joille on annettu äänenestävyyssääntöjä.
Kaikeissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi varasto- ja huoltoiltoja, tarvittaessa myös erityistarpeisiin kuten polttopuiden säilytykseen kuivina.
Kaikeissa 1 200 k-m² suuremmissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopesula.
- BOSTADSBYGGNADER**
Det huvudsakliga fasadmaterialet ska vara ljus rapping på murad yta eller renmurat rött tegel.
Entréer, balkonger och farstur får överskrida byggnadsytans gräns på tomten.
Balkongerna ska vara upphängda eller indragna. Utskjutande balkonger får inte stötas från marken. Mot Drumsövågen ska balkongerna byggas helt indragna. Balkongerna ska ha pinnräcke av metall.
Fasaden i första våningen får inte byggas huvudsakligen sluten och den ska byggas som den övriga fasaden.
Byggnadens gavelfasad får inte byggas sluten.
Hjälputrymmen för boendets behov ska förses med fönster så att fasaderna som vetter mot invånarnas vistelsegård inte inger ett sluter intryck.
I bostadsbyggnadens första våning ska byggas minst 190 m² vy affärs- eller kontorsutrymmen eller utrymmen för offentlig service som öppnar sig mot Drumsövågen.
Bostäder får inte placeras i första våningen mot gatan.
Bostäderna får inte öppna sig enbart mot de fasader som har ljudisoleringsbestämmelser.
I alla bostadsprojekt ska det byggas tillräckligt med förråds- och serviceutrymmen för invånarna, vid behov också för speciella ändamål som till exempel förvaring av ved.
I alla bostadsprojekt som överstiger 1200 m² våningsyta ska det byggas tillräckligt med gemensamma fritidsutrymmen och minst en tvättstuga för invånarna.

HELSINKI HELSINGFORS

Kaava nro/Plan nr: **12473**

Diari-numero/Diari-nummer: HEL 2016-004948

Hanke/Projekt: 0790_20

Päätyö/Date: 2.4.2019

Laatija/Upplagd av: **Miika Vuoristo**

Piiritys/Projektant: **Leena Heino**

Asemakaava-päättökä/ Stadsplaneschef: **Marja Piimes**

Käsittely/ ja muutokset/Behandlingar och ändringar: 2.4.2019

Nähtävyllä (MRL 65§) / Framtagit (MRL 65§): 27.4.2018-28.5.2018

Hyväksytty/Godkänt: []

Tuotet voimaan / Trätt i kraft: []

Tasokoordinaatio/Plankoordinatsystem: ETRS-GK25 N2000

Mittakaava/Scala: 1:500

Pohjkartan hyväksyminen/Godkännande av baskartan: 7.3.2019 22§, Kartat ja paikkatiedot -yhteyden päättökä: 6.3.2019

Kartalla/Kartlaggning: Nro/Nr: 16/2017