ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

ALP — Asuin-, liike- ja / tai palvelurakennusten korttelialue.

P — Palvelurakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa hotellin ja majoitustoiminnan tiloja ja niihin liittyvät palvelutilat. Alueelle ei saa sijoittaa asumista.

VL — Lähivirkistysalue.

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.

Risti merkinnän päältä osoittaa merkinnän poistamista.

54350 — Korttelin numero.

5 — Ohjeellisen tontin numero.

FURUBORGIN — Kadun nimi.

4575 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+12.00 — Maanpinnan, kadun tai kansirakenteen likimääräinen korkeusasema.

+30.0 — Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala. Alueen osa, jolla varaudutaan hoteliltoiminnan muuttuviin tarpeisiin.

map — Pihakannen alainen pysäköintilaitos. Alueelle saa sijoittaa lisäksi muutoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja.

Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska, sijainti ohjeellinen.

p — Pysäköintipaikka, sijainti ohjeellinen.

Katu.

ajo — Ajoyhteys. Sijainti ohjeellinen.

Alueen osa, jolla on maisema-arvoa. Alueen puusto ja avokalliot on säilytettävä. Tarvittaessa puusto on uudistettava niin, että sen merkitys ympäristölle säilyy.

Puin ja pensain istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.

Istutettava alueen osa, jolla kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa.

kt — Katoksen rakennusala. Katoksen tulee suojata viereistä tonttia huoltoajon melulta ja se tulee toteuttaa hulevesiä viivyttävänä viherkattona.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för bostads-, affärs- och / eller servicebyggnader.

Kvartersområde för servicebyggnader där man får bygga ett hotell och utrymmen för inkvarterings-verksamhet med anslutande serviceutrymmen. Boende får inte placeras på området.

Område för närrekreation.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Namn på gata.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Ungefärlig höjd för markyta, gata eller däckskonstruktion.

Högsta tillåtna höjd för byggnadens yttertak.

Byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta. Del av område där hotell-verksamhetens förändrade behov ska beaktas.

Parkeringsanläggning under gårdsdäck. På området får man också placera övriga utrymmen, som är tillåtna att bygga under marken.

Körramp till underjordiska utrymmen, riktgivande läge.

Parkeringsplats, riktgivande läge.

Gata.

Körförbindelse, riktgivande läge.

Del av område som har landskapsvärde. Trädbestånd och kalt berg på området ska bevaras. Vid behov ska trädbeståndet förnyas så, att dess betydelse för miljön bevaras.

Del av område som ska planteras med träd och buskar, riktgivande läge.

Del av område som ska planteras och där för stads-bilden viktigt trädbestånd ska bevaras och förnyas vid behov.

Byggnadsyta för skärmtak. Skärmtaket ska skydda den intilliggande tomten mot servicetrafikbuller och byggas som gröntak som fördröjer dagvatten.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

ALP-korttelialueella

Kunkin rakennuksen yhteen ylimmän kerroksen asuntoon saa sallitun kerrosluvun lisäksi rakentaa parven tai toisen kerroksen vesikaton ylimmän sallitun korkeusaseman puitteissa.

Tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat aputilat: talopesula, kuivausTila, talosauna ja vapaa-ajantila. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Asuin- ja majoitushuoneistojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa huoneistona, joissa on keittiön / keittotilan lisäksi kolme asuinhuoneeksi soveltuvaa tilaa tai enemmän. Näiden huoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 65 k-m².

Asuinrakentamisen osuuden tulee olla vähintään 1/3 tontin kerrosalasta.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Koko kaava-alueella

Rakennusten julkisivujen on oltava pääosin paikalla muurattua tiiltä ja täydentävät osat luonnonkivi- tai puuverhottuja.

Katolle ja julkisivuun sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Rakennusten mittakaavaa tulee sovittaa ympäröivien pientalokortteleiden mittakaavaan.

ALP-korttelialueella

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

Tontin rajaseinässä saa olla ikkunoita ja muita aukkoja, jollei naapurintontilla ole tällä kohdalla rakennusalaa.

Porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolella.

P-korttelialueella

Furuborginkadun varrella maantasokerroksen julkisivun on oltava pääasiassa lasia ja esteetön sisäänkäynti suoraan maantasosta.

Ajoluiskat maanalaisiin pysäköintitiloihin tulee sovittaa osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Uudisrakennuksen tulee muodostaa tasapainoinen kokonaisuus korttelin 54201 rakennusten kanssa. Julkisivut tulee sovittaa ympäristöönsä aukotuksella, materiaalivaihdoksilla, räystäsraitaisulla sekä katosrakentelilla.

BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

På ALP-kvartersområdet

I varje byggnad får man utöver det tillåtna våningsantalet bygga ett loft i en av den översta våningens bostäder om man håller sig under yttertakets högsta tillåtna höjdläge.

Förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen ska åtminstone följande hjälputrymmen byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fritidslokal. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplane-kartan angivna våningytan.

Minst 50 % av bostads- och inkvarteringslägen-heternas sammanlagda lägenhetsyta ska utgöra av lägenheter som förutom kök / köksutrymme har minst tre utrymmen som lämpar sig för boende. Den genomsnittliga ytan för dessa lägenheter ska vara minst 65 m² ly.

Bostadsbyggandets andel ska utgöra minst 1/3 av tomtens byggrätt.

STADSBILD OCH BYGGANDE

På hela planområdet

Byggnadens huvudsakliga fasadmaterial ska vara platsmurat tegel. Kompletterande delar ska vara naturstensbeklädda eller träpanelerade.

Tekniska utrymmen och anordningar på taket och fasaden ska integreras i byggnadens arkitektur.

Byggnadernas skala ska anpassas till omgivande småhuskvarter.

På ALP-kvartersområdet

I trapphusets första våning får man, utöver den i detalj-planekartan angivna våningsytan, bygga en trappaula som är högst 30 m²vy förutsatt att aulan förbättrar entréns trivsel och ljusförhållanden.

I tomtens gränsvägg får finnas fönster eller andra öppningar om det inte på detta ställe finns någon byggnadsyta på granntomten.

Trapphusen ska ha ingång både från gatan och från gården.

På P-kvartersområdet

Furuborgsgatans fasad i marknivå ska huvudsakligen vara av glas och ha en tillgänglighetsanpassad entré i marknivå.

Infartsramper till parkering under marknivå ska integreras i byggnadens arkitektur.

Nybyggnaden ska bilda en balanserad helhet med byggnaderna i kvarteret 54201. Fasaderna ska anpassas till miljön genom fönsteröppningar, materialvalxlingar, takfotslösningar och skärmtaks-konstruktioner.

PIHAT JA ULKOALUEET

Koko kaava-alueella

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

Tasoerot tulee toteuttaa istutuksin ja kalliomaastoon sovittautuvin tukirakentein.

Yleisiä alueita vasten olevat rakenteet tulee rakentaa siten, ettei yleisiltä alueilta johtuvat hulevedet vaurioita rakenteita.

ALP-korttelialueella

Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelu-alueeksi ja viereiseen piha-alueeseen liittyväksi.

Kansipihalle saa rakentaa pysäköintilaitosta palvelevan porrashuoneen ja tekniset tilat. Tilat tulee suunnitella osana piharakenteita ja rakennuksen arkkitehtuuria.

Jos tontti jaetaan useammaksi tontiksi, on tonttien piha-alueet rakennettava yhteiskäyttöisiksi.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA

P-korttelialueella

Rakennuksen ja maanalaisten pysäköintitilojen ilmanvaihtojärjestelyt tulee suunnitella ja järjestää siten, ettei niistä aiheudu ilmanlaatu- tai meluhaittaa kaava-alueelle tai sen lähiympäristöstä.

RAKENNETTAVUUS

Koko kaava-alueella

Ma-merkityissä tiloissa ei tarvitse rakentaa tonttien rajaseiniä. Jos rajaseinää ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitellessa käsittellä alueita yhtenä kokonaisuutena riittävän paloteknisen turvallisuustason saavuttamiseksi.

Pohjavedenpintaa ei saa pysyvästi alentaa. Pohjavedenpinnan alapuoliset rakenteet tulee vedenpaine-eristää.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Koko kaava-alueella

Tontilla on tuotettava uusiutuvaa energiaa tai liittyttävä keskitettyyn paikallisen uusiutuvan energian tuotantojärjestelmään.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ja johtaa maan-varaiselle pihan osalle. Läpäisemättömiä pinta-materiaaleja tulee välttää.

Yksikerroksisten rakennusten kattojen tulee olla kattopuutarhoja tai hulevesiä viivyttäviä viherkattoja aurinkopaneeleille osoitettuja alueita lukuun ottamatta.

P-korttelialueella

Rakennuksen tai sen osan purkamista koskevan lupahakemuksen mukaan on liitettävä selvitys rakennuksen purkumateriaalien kestävästä käsittelystä.

ALP-korttelialueella

Kerrostalojen energiatehokkuuden tulee olla 10 % tiukempi kuin voimassa olevissa asetuksissa oleva vähimmäistaso.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikat

Autopaikat tulee rakentaa pihakannen alle, pysäköintialueille tai kellariin.

Tontin 54201 / 11 autopaikkoja saa osoittaa tontille 54350 / 6.

Tontin 54350 / 5 vierasautopaikkoja saa sijoittaa tontille 54350 / 6.

Autopaikkojen määrä ALP-korttelialueella:
- vähintään 1 ap / 120 k-m²
- vieraspysäköintI: 1 ap / 1000 k-m²

Autopaikkojen määrä P-korttelialueella:
- vähintään 1 ap / 150 k-m²

Jos asuintontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, auto-paikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Polkupyöräpaikat

ALP-korttelialueella:

- vähintään 1 pp / 30 k-m²
- vierasPysäköintI: 1 pp / 1000 m² jotka sijoitetaan asuinrakennusten sisäänkäyntien läheisyyteen.

P-korttelialueella:

- vähintään 1 pp / 150 k-m²

Asuinrakennusten polkupyöräpaikoista vähintään 75 % on oltava katu- ja pihatasossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoiluvälineVarastossa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

På hela planområdet

Tomten får inte inhägnas. Tomten ska anslutas till park eller annan tomt så att gränsen inte markeras.

Nivåskillnader ska genomföras med planteringar och stödkonstruktioner, som ska anpassas till bergsterrängen.

Konstruktioner mot allmänna områden ska byggas så att de inte skadas av dagvatten från allmänna områden.

På ALP-kvartersområdet

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

På gårdsdäcket får parkeringsanläggningens trapphus och tekniska utrymmen byggas. Utrymmena ska planeras som en del av gårds-konstruktionerna och byggnadens arkitektur.

Om tomten delas in i flera tomter, ska tomternas gårdar byggas för gemensamt bruk.

MILJÖTEKNIK

På P- kvartersområde

Byggnadernas och de underjordiska parkerings-utrymmenas ventilationssystem ska planeras så att de inte orsakar luftförorening eller buller på detalj-planeområdet eller i dess omgivning.

BYGGBARHET

På hela planområdet

I utrymmen med beteckningen ma behöver gränsväggar mellan tomter inte byggas. Om gränsväggar inte byggs ska man vid planeringen av brandtekniska lösningar behandla områdena som en helhet så att en tillräcklig brandsäkerhetsnivå uppnås.

Nivån för grundvatten får inte sänkas bestående. Konstruktioner under grundvattennivån ska vattentrycksisoleras.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

På hela planområdet

På tomten ska förnybar energi produceras. Tomten kan alternativt anslutas till ett central produktionssystem för lokal förnybar energi.

Tomternas grönneffektivitet ska uppfyllA Helsingfors grönytefaktors målsättningstal.

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

EnvåningsbyggnadersTak ska vara takträdgårdar eller gröntak som fördröjer dagvatten med undantag av de ytor som anvisats för solpaneler.

På P-kvartersområdet

Till bygglovansökan för rivning av byggnad eller del av byggnad ska en utredning över hållbar behandling av byggnadens rivningsmaterial bifogas.

På ALP-kvartersområdet

Flervåningshusens energieffektivitet ska vara 10 % strängare än minimikravet i gällande förordningar.

TRAFIK OCH PARKERING

Bilplatserna

Bilplatser ska byggas under gårdsdäck, på parkeringsplats eller till källaren.

Bilplatser för tomten 54201 / 11 får placeras på tomten 54350 / 6.

Gästparkering för tomten 54350 / 5 får placeras på tomten 54350 / 6.

Antal bilplatser på ALP-kvartersområde:
- minst 1 bp / 120 m² vy
- gästparkering 1 bp /1000 m² vy

Antal bilplatser på P - kvartersområde:
- minst 1 bp / 150 m² vy

Om tomtens ägare eller förvaltare anvisar permanent anslutning till bilpoolsystem eller på annat sätt reserverar en möjlighet att använda bil-poolsbilar för de boende I bolaget, kan bilplatsernas minimiantal minskas med 5 bp per bilpoolsplats, dock sammanlagt högst 10 %.

Cykelplatsernas

På ALP-kvartersområde:

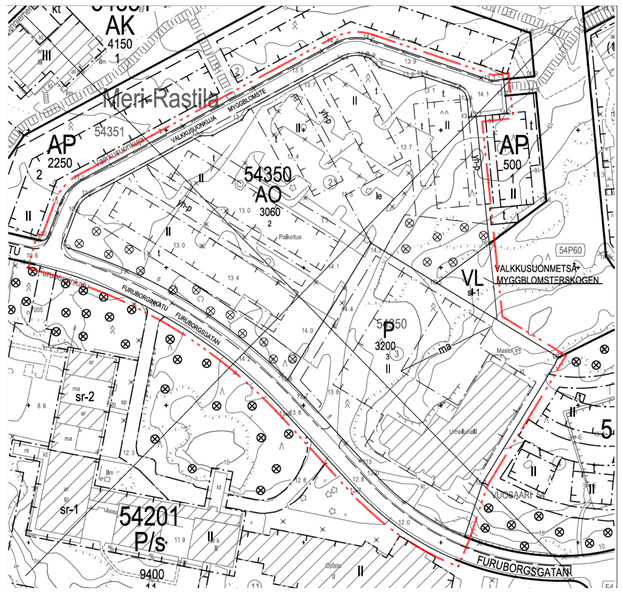
- minst 1 cp / 30 m² vy
- gästparkering 1 cp / 1000 m² v.y, dessa placeras nära entrén till bostadsbyggnaderna.

På P-kvartersområde:

- minst 1 cp / 150 m²vy

Minst 75% av bostäders cykelplatserna ska placeras i förråd för friluftsutnyttning som är i gatu- eller gårdsnivå eller på annan lättill-gänglig plats.

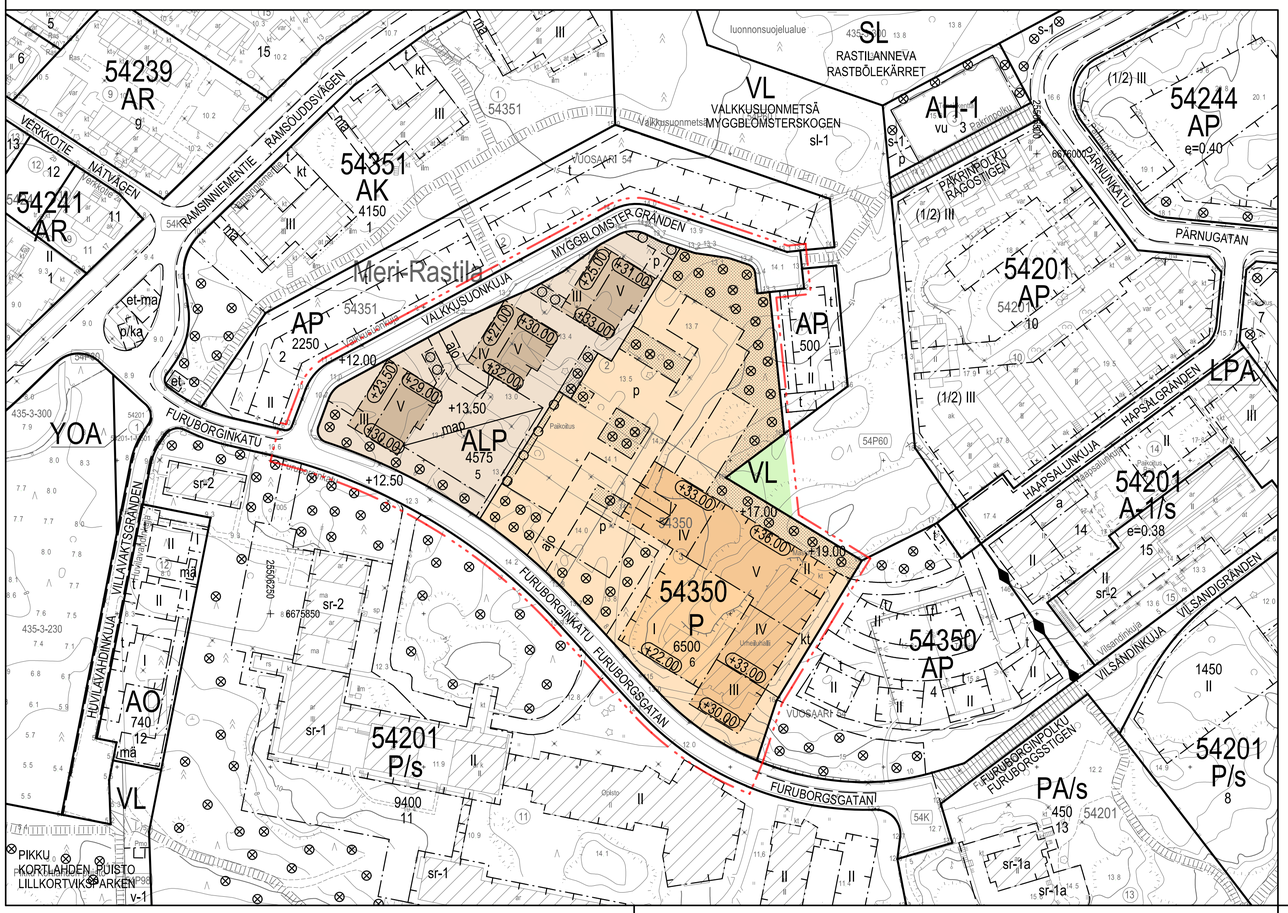
På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



Asemakaavan nro 11720 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12671 voimaantullessaan kumoaa.

Del av detaljplan nr 11720 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12671 träder i kraft.

0 10 20 30 40 50 m 1:1000



ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
54. kaupunginosan (Vuosaari, Meri-Rastila) korttelin 54350 tontteja 2 ja 3 sekä katu- ja puistoalueita.

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
54. stadsdelen (Nordsjö, Havsrastböle) kvarteret 54350 tomterna 2 och 3 samt gatu- och parkområden.

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr: 12671

Kaavan nimi/Planens namn: **Furuborginkatu 6 ja 8**
Furuborgsgatan 6 och 8

Diaarinumero/Diarienummer: HEL 2020-005768

Hanke/Projekt: 0601_9

Päiväys/Datum: 3.2.2022

Laatinut/Uppgjord av: Johanna Marttila

Piirtänyt/Ritad av: Pia Viitanen / Leena Typpö

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef: Marja Piimies

0 100 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000
Mittakaava/Skala: 1:1000
Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta: 4.5.2021 19 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö
Kartoitus/Kartläggning: 5.3.2021
Nro/Nr: 3/2021

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Kyk (ehdotus päävätty) / Stmn (förslaget daterat)	26.10.2021
Kyk (päätös ehdotuksesta) / Stmn (beslut om förslaget)	26.10.2021
Nähtävillä (MRL 65§) / Framlagt (MBL 65§)	19.5.2021 - 21.6.2021
Aska (tarkistettu ehdotus) / Dept (justerat förslag)	3.2.2022
Hyväksytty/Godkänt: Kvsto/Stge	13.4.2022
Tullut voimaan / Trätt i kraft	7.6.2022