



- Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.
- Merkinnä osoittamalla tontinosalla on oltava yhtenäinen, vähintään 2 m korkea melua estävä aita, rakennelma tai maaston muodostama este.
- Leikki- ja ulko-oleskelualueeksi varattu likimääräinen alueen osa.
- Puulla ja pensalla istutettava alueen osa.
- Ajoyhteys. Sijainti on likimääräinen.
- Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- Tunneli. Tunnelin läheisyydessä ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä koituu tunnelille vahinkoa.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää moottoriajoneuvoliittymää.
- Rakennustalenteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja asemakaavahistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaukset on tehtävä ensisijaisesti säilyneet, alkuperäistoteutuksen mukaiset rakennusosat korjaten. Julkisivuissa on sallittu ainoastaan betoni- ja sileät rappauspinnat. Julkisivujen muutostyöt on tehtävä siten, että ikkuna-aukoluksen ja parvekekalliteiden asema suhteessa julkisivupintaan säilyy alkuperäisenä tai alkuperäisen kaltaisena.

#### AK/s-korttelialueella:

#### Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

Sivukäytävät ja ulkoportaat voidaan rakentaa kerrosalan ja rakennusalan estämättä niille julkisivun osille, joille on merkitty ääneneristävyyssvaatimus.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajan tiloja ja vähintään yksi talopesula korttelia kohden. Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat sauna-, varasto-, huolto- ja vapaa-ajan tilat ja pesulat sekä tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Yhteiskäyttöiset tilat, autopaikat, jätehuolto, hulevesien viivytys yms. voidaan järjestää samassa korttelissa sijaitsevien tonttien yhteisinä ratkaisuin.

#### Kaupunkikuva ja rakentaminen

Rakennusten on oltava julkisivultaan ja rakenteiltaan pääosin puuta.

Rakennusten julkisivujen tulee olla jäsenneiltyä vaakasuuntaisiin aiheihin. Julkisivumateriaalin tulee olla valkoinen ja sileä.

Päädyn enimmäisleveys on 12 m.

Rakennuksissa tulee olla tasakatto tai loivasti vinot lappeat, jollain katemateriaalin tulee olla sileä ja tummasävyinen. Autosuojissa katot tulee ensisijaisesti rakentaa viherkattoina.

Oleskelu- ja parvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä. Parvekkeet tulee rakentaa yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Kadunpuoleisesta julkisivusta ulkonevat rakenteet, erkerit ja parvekkeet saavat ulottua enintään 0,5 m katualueelle. Maantasoon ei saa muodostua parvekerakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja.

Asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,6 m kadun pintaa ylempänä huoneen pääikkunan avautuessa katualueelle.

Ohjeellisella tontilla 7 asuntojen tulee avautua myös sellaisen julkisivun suuntaan, jolle ei ole asetettu äänitaserovaatimusta.

#### Pihat

Piha-alueen avoin ja puistomainen ilme tulee säilyttää.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikkipaikoina tai pysäköimiseen on istutettava.

Tukimuurien tulee olla laatumoittila valettuja maalattua betonia tai luonnonkivi- tai muuripintaa.

Jätehuolto tulee järjestää keskitetysti jätehuoneisiin, syväkeräysastioihin tai jätekatoksiin.

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan, där ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar, fönster och övriga konstruktioner ska vara minst på den nivå, som talet anger.

På den tomted beteckningen anger ska placeras minst 2 m högt staket eller anläggning vilken fungerar som bullerskydd. Iai maaston muodostama este

För lek och utvistelse reserverad ungefärlig del av område.

Del av område som ska planteras med träd och buskar.

Körförbindelse. Placeringen är ungefärlig.

För underjordisk ledning reserverad del av område.

Tunnel. Vid tunneln får inte vidtas grävnings- eller sprängningsarbeten, som skadar tunneln.

Del av gatunömrådet gräns där in- och utfart med motorfordon får förbjudas.

Arkitektoniskt, stadsbildsmässigt och stadsplanhistoriskt värdefull byggnad, som inte får rivas. Vid reparationer i byggnaden skall i första hand bevarade ursprungliga byggnadsdelar repareras. Som fasadmateriäl tillåts endast betong- och slätått korjäten. Fasadernas reparations- och ändringarbeten skall utföras så, att fönsteröppningarnas och balkongräckenas förhållande till fasadytan bevaras såsom det ursprungligen var eller liknande den ursprungliga situationen.

#### På AK/s-kvartersområden:

#### Byggnadsrätt och användning av utrymmen

Loftgångar och trappor får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan och byggnadsyta på de delar av fasader, som ljudisoleringsbestämmelser gäller.

För invånarna ska det byggas tillräckligt med gemensamma frilidsutrymmen och minst en tvåvtstuga för varje kvadrat. Invånarnas gemensamma bastu-, förråds-, service- och frilidsutrymmen, tvättstugor samt tekniska utrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

Tomterna i samma kvarter får ha en gemensam lösning för gemensamma utrymmen, bilplatser, löphantering, fördröjning av dagvatten osv.

#### Stadsbild och byggande

Byggnadernas fasader och konstruktioner ska huvudsakligen vara av trä.

Byggnadernas fasader ska vara delat horisontalt. Fasadmaterialet ska vara vit och slätt.

Gavelbredd får vara högst 12 m.

Byggnaderna ska ha platta eller flackt sluttande tak och takmaterialet ska vara slätt och mörktonat. Tak i bilskydd ska i första hand byggas som gröntak.

Balkongerna ska placeras och vid behov skyddas så att man på dessa uppnår bullemlivans riktvärden dag och natt. Balkonger ska byggas så att de bildar en enhetlig fasadfäyta.

De konstruktioner, burspråk och balkonger som skjuter ut från fasaden mot gata, får utsträckas max. 0,5 m över gatunömråde. Balkongkonstruktionerna får inte bilda utrymmen i marknivå som inte kan utnyttjas.

I bostadsrum ska golvet ligga minst 0,6 m över gatans nivå då rummets huvudsakliga fönster riktas mot gatunömråde.

På riktgivande tomten 7 ska bostäderna rikta sig också mot en sådan fasad, för vilken det inte ställs krav på ljudnivåskilnad.

#### Gårdar

Gårdsområdets öppna och parklika karaktär ska bevaras.

På tomtgränserna får inte byggas staket.

Obbyggda delar av tomterna som inte används som gångvägar, lekplatser eller för parkering ska planteras.

Stödmurar ska vara i målad betong gjuten i brädform eller i natursken.

Sophantringen ska anordnas centralt i soprum, djupbehållare eller med skrämtak för avfall.

#### Ympäristöteknikka

Rakennusten ilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna mahdollisimman eläältä ja korkealta katualueisiin näiden.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitett pihat-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata meluta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Korttelin 38024 asemakaavaan mukaisia uusia asuinrakennuksia ei saa ottaa käyttöön, ennen kuin alueen lähistöllä sijaitseva korkeapaineinen maakaasun siirtojohto on siirretty siten, että siitä ja sen laitteista aiheutuvat rajoitukset eivät kohdistu kaavan mahdollistamien rakennuksiin.

#### Ilmastonmuutos – hillintä ja sopeutuminen

Tontilla tulee hyödyntää uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Hulevesiä tulee viivytää tontilla. Lämpöemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

#### Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- asuinkerrostalot 1 ap / 130 k-m2

Lisäksi tulee varata asukkaiden vieraspaikkoihin 1 ap / 1 000 k-m2. Vieraspaikkoja ei tarvitse rakentaa tonteille, mikäli alueen kaduilta ja muilta yleisillä alueilla on osoitettavissa riittävä määrä paikkoja.

Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää näiden osalta vähentää 20 %:lla.

Jos toteutetaan vähintään 50 autopaikkaa keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- asuinkerrostalot 1 pp / 30 k-m2.

Näistä vähintään 75 % tulee sijoita pihatossossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa. Ulkona sijaitseissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

- Vierailijoiden pysäköinti 1 pp / 1 000 k-m2.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako.

#### Miljöteknik

Byggnadernas friskluft ska filtreras effektivt. Friskluftsintag ska placeras så långt från gatunömråden och så högt från gatunivån som möjligt.

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

De detaljplansenliga nya bostadsbyggnaderna i kvarter 38024 får inte tas i bruk, förrän det på området närliggande överföringssystemet för naturgas med högtryck har omplacerats på ett sådant sätt, att de begränsningar som orsakas av det och dess apparatur inte riktar till de byggnader som planen möjliggör.

#### Begränsning av och anpassning till klimatförändringen

På tomten ska förnybar energi utnyttjas. Tekniska anordningar för produktion av förnybar energi ska placeras som en del av byggnadens arkitektur.

Dagvatten ska fördröjas på tomt. Ytmaterial som inte släpper igenom vatten ska undvikas.

Tomtens gröneffektivitet ska uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsätningstal.

#### Parkering

Minimiantalet bilplatserna:

- flervåningshus 1 bp / 130 m2 vy

Ytterligare reserveras 1 bp / 1 000 m2 vy för invånarnas gästparkering. Gästplatser behöver inte byggas på tomt. Ifall en tillräcklig mängd platser kan anvisas på gator och andra allmänna områden.

Ifall det byggs stadens eller ARA-hyresbostäder på tomten får bilplatsernas antal för dessa minskas med 20 %.

Ifall minst 50 bilplatser byggs som en helhet utan namngivna platser får det totala antalet platser minskas med 10%.

Minimiantalet cykelplatserna:

- flervåningshus 1 cp / 30 m2 vy.

Minst 75 % av dessa ska placeras i förråd för friluftstrutning på gårdsnivån. Cykelplatserna ska ha ramlåsningmöjlighet utomhus.

- gästparkering 1 cp / 1 000 m2 vy.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:  
38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki)  
korttelin 38024 tonttia 1

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:  
38 stadsdelen (Malm, Rönnebacka)  
kvarteret 38024 tomten 1

	<b>HELSINKI</b> <b>HELSINGFORS</b>	<b>Asemakaavoitus</b> <b>Detaljplanläggning</b>	Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar: Kylv (ehdotus päivälty) / Stmm (förslaget daterat): 24.5.2022 Kylv (pöytäö ehdotuksesta) / Stmm (beslut om förslaget): 24.5.2022 Nähtävällä (MRL 65§) / Framlagt (MRL 65§): 13.1.2022-11.2.2022 Aika (tarkitett ehdotus) / Dept (justerat förslag): 28.2.2023
	Kaavan nro/Plan nr <b>12722</b>	Kaavan nimi/Planens namn <b>Rapakivenkuja 2 Örstensgränden 2</b>	Diarinumero/Diarienummer HEL 2019-008969 Hanke/Projekt 0742_58 Päätöy/Datum 28.2.2023
			Hyväksytty/Godkänt:  Tullit voimaan / Trätt i kraft