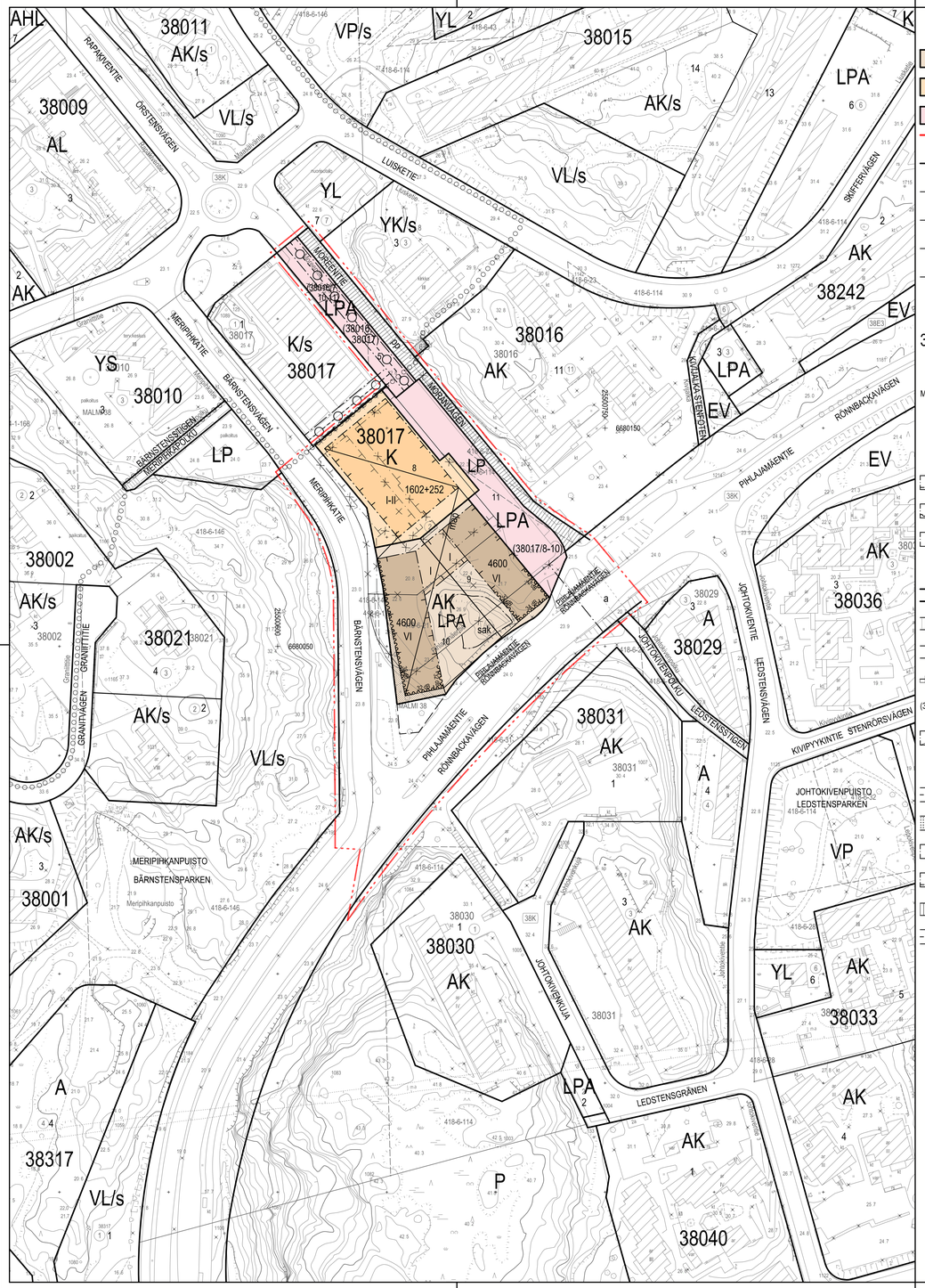

	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.
K	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.	Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.	Kvartersområde för bilplatser.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
38	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
38017	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
9	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
MERIPIHKATIE	Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.	Namn på gata, öppen plats, torg eller park.
9200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
I	Rakennusala.	Byggnadsyta.
32 dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä. Merkinnän osoittamalla tontinosalla on oltava yhtenäinen, vähintään 2 m korkea melua estävä aita tai rakennelma, joka tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga mot trafikbuller ska vara minst på den decibelnivå som talet anger. På den tomtdel beteckningen anger ska placeras minst 2 m högt staket eller anläggning vilken fungerar som bullerskydd. Staketet ska anpassas till byggnadens arkitektur.
luh		
	Katu.	Gata.
pp	Jalankululle ja polkupyörällyle varattu katu.	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.
ajo	Ajoyhteys. Sijainti on likimääräinen.	Körförbindelse. Placeringen är undefärlig.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
(38016, 38017)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
	Maanalainen pysäköintitila, jonka saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi. Tilaan tai sen alapuolelle saa sijoittaa tekniskä ja väestönsuojatiloja sekä tontteja palvelevia varastotiloja.	Underjordiskt utrymme för bilparkering, som får byggas utöver den i detaljpanen angivna...
map		
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.
	Istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.	Del av område som ska planteras, riktgivande läge.
sak	Suojeltava avokallio.	Klipphäll som ska skyddas.
	Opastettu 1960-luvun arkkitehtuurin kulttuuripolku, joka tulee toteuttaa viitteellisen kevyesti vain paikoitellen rakennettuna näkösalareittinä. Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.	Skyltad kulturstig för 1960-talets arkitektur som skall förverkligas antydningsvis och lätt som en endast delvis byggd utsiktsrutt. Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk reserverad del av område.

KAIKILLA KORTTELIALUEILLA:

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Rakennusten julkisivujen tulee olla vaaleasävyisiä, silleitä ja kiviaineisia. Rappaus on tehtävämuuratun pinnan päälle. Asuinrakennusten parvekkeilla taustaseinät voidaan verhoilla myös puulla.

Rakennusten ensimmäinen kerros ei Meripihkatien puolella saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Asuinrakennusten julkisivujen tulee katujen puolella olla jäsenelltyjä vaakasuuntaisin aihein. Parvekkeet tulee Meripihkatien ja Moreenitien puoleisilla julkisivuilla rakentaa yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Rakennuksissa tulee olla tasakatto tai loivasti vinot lapperat, jolloin katematerialin tulee olla sileä ja tummasävyinen. Enintään kaksikerroksissa rakennuksissa tai rakennuksen osissa katot on rakennettava ensisijaisesti viherkattoina.

Jätehuolto tulee järjestää kesiktetysti jätehuoneisiin, syväkeräyssastioihin tai jätekatoksiin.

Ilmanvaihtokonehuoneiden ja muiden teknisten tilojen ja laitteiden on ollava osa rakennusten arkkitehtuuria.

Meripihkatien puoleiset tontin osat on rakennettava katualueen kanssa yhtenäisen suunnitelman mukaisesti.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

BYGGANDE OCH STADSBILD

Byggnadens fasadmaterialet ska vara ljusa, slät och av stenmaterialet. Putsytan ska läggas på murad yta. Fondväggar på bostadsbyggnadens balkonger får täckas också med trä.

Byggnadens första våning får inte ge ett slutet intryck mot Bärnstensvägen. Bostadsbyggnadernas fasader ska vara på gatornas sida delat horisontalt. Balkonger i fasaderna mot Bärnstensvägen och Moränvägen ska byggas så att de bildar en enhetlig fasadyta.

Byggnaderna ska ha platta eller flackt sluttande tak och takmaterialet ska vara sätt och mörktonat. Taken på byggnader eller byggnadsdelar med max. två våningar ska i första hand byggas som gröntak.

Sophanteringen ska anordnas centralt i soprum, djupbehållare eller med skärmtak för avfall.

Maskinrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen och anordningar ska vara en del av byggnademas arkitektur.

Tomtdelar på Bärnstensvägens sida ska byggas enligt en enhetlig plan med gatuområdet.

RAKENNETTAVUUS

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

ILMASTONMUUTOS HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana määriteltyä A-energialuokkaa tai siitä vastaava.

Tontellä ja pysäköintialueilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä materiaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita. Hulevesien viivytys voidaan järjestää samassa korttelissa sijaitsevien tonttien yhteisinä ratkaisuina.

Tonttien muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoitetuku. Yhteiskäyttöiset pihat tulee toteuttaa korttelikohtaisen kokonaissuunnitelman mukaan.

AK-KORTTELIALUEELLA:

RANNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset-, ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi. Yhteiskäyttöiset tilat ja tekniset tilat saa sijoittaa keskitetysti kortteleittain.

PIHAT JA MAANTASOKERROS

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

Porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon. Esteettömän sisäänkäynnin asuntoon ja porrashuoneeseen saa järjestää pihan puolella.

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

Ensimmäisessä kerroksessa olevia asuinhuoneistoja saa käyttää sosiaalipalvelun ja päivähoidon tiloina.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Asuntopihat tulee rajata pensasaidalla tai matalalla muurilla.

Parvekkeiden alle ei saa muodostua rakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA

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

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormit tulee johtaa rakennuksen katolle asti.

Rakennusten ilmanotto tulee järjestääkattotasolta mahdollisimman etäältä pääsätöläteistä.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

KL- ja LPA-korttelialueilla:

Liikerakennuksen sisäänkäyntijulkisivun ja Meripihkantien puoleisen julkisivun on ollava pääosin lasia.

Liikerakennuksen Meripihkantien puolelle on rakennettava katos. Katoksen korkeus ja miittasuhteet on sovitettava viereisten suojellun liikerakennuksen mukaiseksi.

Ainakin yksi liiketila on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

LPA-korttelialueelle voidaan sijoittaa liiketilojen huollolle välttämättömiärakenteita. Huollolle varattu tontin osa on oltava katettu ja seinällinen. Huoltoajon ei saa estää läpiajoa tontilla.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
- AK- korttelialueilla 1 ap/ 110 k-m'
- Rakennettaessa alueelle erityisasumista, sovelletaan erityisasumisen autopaikkamäärää.
- Rakennettaessa alueelle kaupungin tai ARA-rahoitettuja vuokra-asuntoja, autopaikkoja voidaan vähentää 20 %.

- KL-korttelialueilla
- myymälätilat 1 ap/ 50 k-m'
- ravintolatilat 1 ap/ 100 k- k-m'

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
- AK-korttelialueilla 1 pp / 30 k-m'. Pyöräpaikoista vähintään 75 % on oltava pihatasossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoiluvälinevarastossa.

- KL-korttelialueilla 1 pp / 50 k-m'.

Ulkona sijaitsevissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukituksmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

BYGGBARHET

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.

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.

På tomt och parkeringsområde ska man undvika ytmaterial som inte stäpper igenom vatten och gynna konstruktioner som fördröjer dagvatten. Tomterna i samma kvarter kan ha en gemensam lösning för fördröjning av dagvatten.

I helheten som består av tomten ska grönneffektiviteten uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal. De gemensamma gårdarna ska byggas enligt en helhetsplan för hela kvarteret.

PÅ AK-KVARTERSOMRÅDEN:

BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende ska åtminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fritidslokal. Alla hjälputrymmen för boendet, gemensamma lokaler samt förrads-, service- och parkeringsutrymmen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan. Gemensamma lokaler och serviceutrymmen får kvartersvis samlas på ett och samma ställe.

GÅRDAR OCH FÖRSTA VÅNINGEN

I trapphusets första våning får man, utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan, bygga en trappaula som är högst 30 m² vy förutsatt att aulan förbättrar entréns trivsel och ljusförhållanden.

Trapphuset ska ha utgångar genom huset. Den tillgängliga ingången till bostad eller trapphus får anordnas från gårdssidan.

Rummets golv ska vara minst 0,6 m ovanför intilliggande gatuyta. När bostadsrums huvudfönster öppnar sig mot gata.

Bostadslägenheter i första våningen får användas som lokaler för social service och dagvård.

Tomterna får inte inhägnas. Bostädernas privatgårdar får inhägnas endast med buskhäck eller låg mur.

- får utskjutande balkonger inte stödas från marken.

MILJÖTEKNIK

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

Frånluften från parkeringsutrymmen under marknivå ska ledas ända upp på byggnadens tak.

Byggnadernas frisskluftsintag ska placeras på taknivå så längt som möjligt från utsläppskällor.

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

PÅ KL- OCH LPA- KVARTERSOMRÅDEN:

Affärsbyggnadens entréfasad och fasaden mot Bärnstensvägen ska vara huvudsakligen glass.

I affärsbyggnaden ska byggas ett entrétak på Bärnstensvägens sida. Entrétakets höjd och proportioner ska anpassas efter intilliggande skyddad affärsbyggnaden.

Minst ett affärsutrymme ska utrustas med fettseparereringsbrunn och luftväxlingskanal upp över takets högsta nivå.

På LPA-kvartersområde får placeras konstruktioner, som är nödvändiga till butikens service. Den del av tomten, som reserveras för service, ska vara taktäckt och försedd med väggar. Servicetrafiken får Inte förhindra genomfart på tomten.

TRAFIK OCH PARKERING

Minimiantalet bilplatserna:
- på AK- kvartersområde 1 bp/140 m' vy-
- Där man bygger specialbostäder, tillämpar bilplatsnormen för specialbostäder.
- Där man bygger stadens eller ARA- hyresbostäder på tomten, kan bilplatsernas antal minskas med 20 %.

- på KL-kvartersområde
- affärslokaler 1 bp/ 50 m' vy.
- restauranglokaler 1 bp/ 100 m' vy

Minimiantalet cykelplatserna:
- på AK-kvartersområde 1 cp / 30 m' vy. Minst 75 % av cykelplatserna ska placeras i förråd för friluftsutrustning som är i gatu- eller gårdsnivåeller på annan lättillgänglig plats.
- på KL-kvartersområde 1 cp / 50 m' vy.

Cykelplatserna ska ha ramlåsningmöjlighet utomhus.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki)
korttelin 38017, tontteja 2, 4 ja 5

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
38 stadstelen (Malm, Rönnbacka)
kvarteret 38017 tomterna 2, 4 och 5

HELSINKI
HELSINGFORS

Kaavan nro/Plan nr
12318

Diarienumero/Diarienummer
HEL 2011-005332

Hankenr/Projekt nr
0600_1

Piirtäjä/Ritad av
Outi Hänninen

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nimi/Planens namn
Pihlajamäen ostoskeskus

Rönnbacka köpcentrum

Laatinut/Uppgjord av
Johanna Mutanen

Pituusmittakaava/Skala 1:1000

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

Pohjakartan hyväksymisen/Godkännande av baskarta §, Kartat ja pakkutiedot -yksikön päällikkö

Kartoitus/Kartläggning 28.1.2022

Nro/Nr 12022

0 — 100 m

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Nähtävänä (MRL 65§)
Framlagt (MBL 65§)

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft