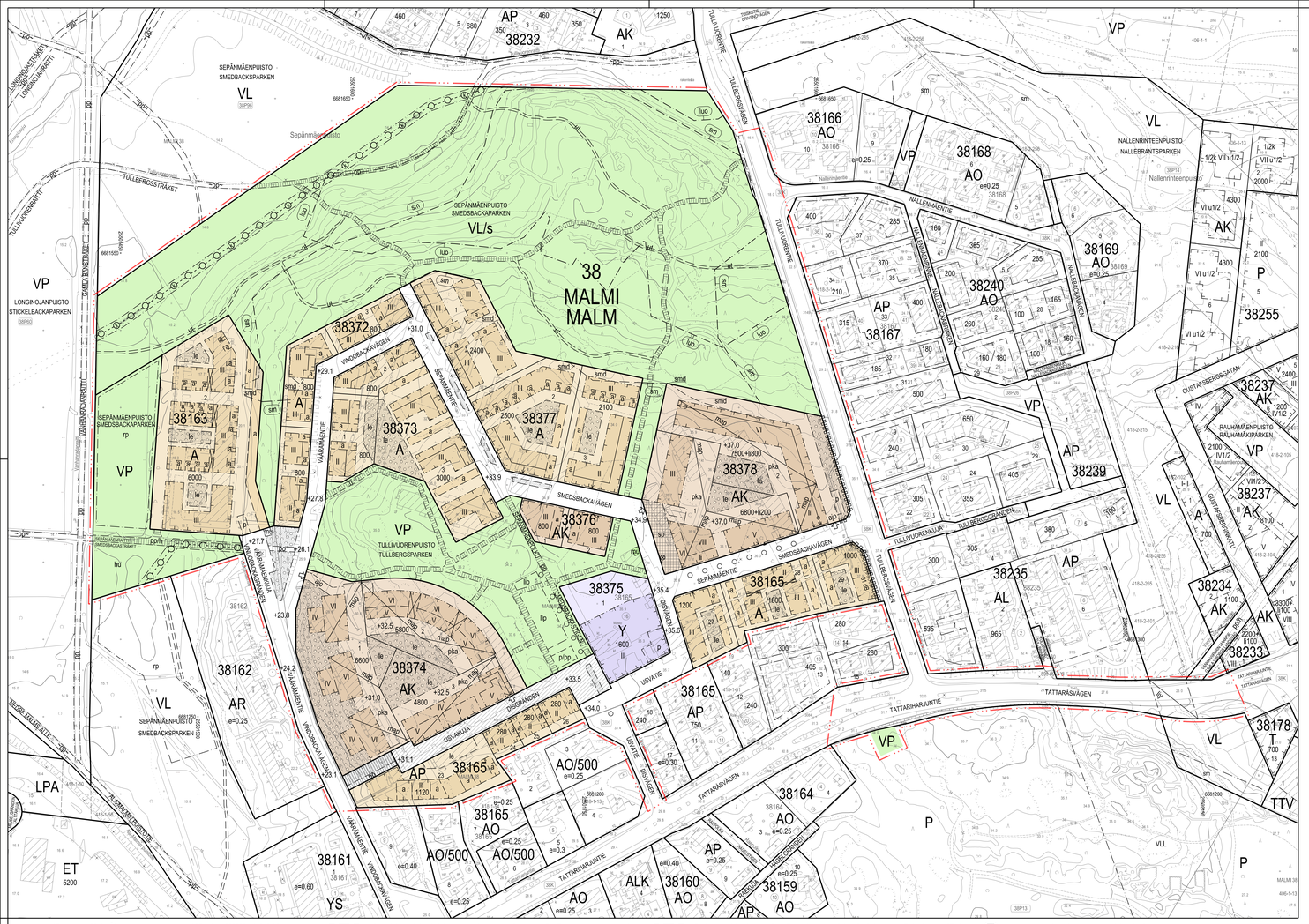

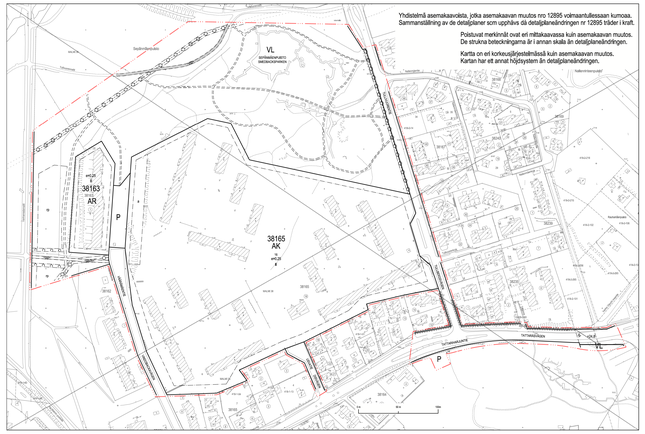

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiilitä, muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuverhoilua.

Rakennus tulee liittymäkohdissa sovittaa yhteen naapurirakennusten kanssa.

Alle kahdeksan kerroksisissa rakennuksissa on oltava pulpetikatto/harjakatto.

Lintujen törmäysriskiä tulee vähentää lasipintojen keskiosiksen sijoittelun tai muiden suunnittelurakeisujen avulla.

Rakennusalan rajaan kiinni rakennettaessa katuun rajautuvilla julkisivuilla parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä.

Rakennusten julkisivujen tulee olla värikkäitä. Värinä tulee käyttää pääosin keltaisen, punaisen tai ruskean murretuja maavivivrejä ja harkituoti edellisiin sopivia sinisen ja vihreän sävyjä. Vierekkäiset rakennukset eivät saa olla saman sävyisiä.

Pysäköintikatoksia, maanalaisia pysäköintitiloja ja vähäeöhuusoja sekä maantason alapuolella jyttävia ajoluiskia saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Tontteilla 38372/1,2; 38373/1 ja 38374/1 rakennukset tulee toteuttaa rinnerakaisuna kerroksia porrastamalla tai rakentamalla alin kerros vain osittain maanpinnan yläpuolelle.

Pihat ja ulkoaluet

Jokaisella asunnolla oltava oma maantasopiha, parveke tai terassi.

Korttelessa 38373, 38374 ja 38378 tontteille saa rakentaa yhteisen leikkipaikan nän, että se sijaitsee jokaisn tontoista.

AK-korttelessa 38374 ja 38378:
On tontilen piha-alueet rakennettava yhteiskäyttöisiksi.

Pihakannelle ei saa sijoittaa autopaikkoja eikä jätehuoltoa.

Pihakansi tulee rakentaa huoltoreitelle ja asuntojen piha-alueiksi.

Pihakanteen rakennettavat savunpoistokukut tulee suunnitella osana pihaarkeitetta ja rakennuksen arkkitehtuuria.

Pihakannen alaisissa pysäköintitiloissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseinää. Mikäli rajaseinä ei rakenneta, tulee eri tonttoja käsitellä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Tontteja ei saa aidata.

VL/s-alueella:
Osalla VL/s-alueita sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja lähi-oravan lisäähtymis- ja levähdyspaikkoja. Selkeisilla alueilla ei saa suorittaa traimenpeitä, joka johtavat siihen, että lähi-oravan elinympäristö heikentyy tai häviää. Alueita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristövirastomaisten kanssa. Alueen olemassa oleva puusto toimi lähi-oravien yhdyskäytöinä. Puusto tulee hoitaa ja uusia niin, että latvuyhteys säilyy. Reittien valaistuksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähi-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat.

Ympäristötekniikka

Tontilla 38165/29 tulolmanottoa ei saa järjestää Tullivuorentien puolella.

Leikkiin ja oleskelun tarkoitetut piha-alueet sekä oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan meluisaon ohjeavo päivällä ja yöllä.

Tontilla 38165/29 asuinrakennusten ulkoseinämistä ja -ikkunoista ei saa ylittää 55 dB:n ohjeavoa.

Byggnadernas fasadmaterial ska vara platsmurat tegel, platsmurat tegel med putsyta eller träpanelering.

Vid anslutningar mot grannbyggnader ska byggnaden anpassas till dessa.

Byggnaderna ska ha pulpettak/sadeltak.

Kollisionsrisken för fåglar ska minskas med glasytornas disposition eller andra planeringsåtgärdar.

Byggnadernas fasader ska vara färggranna. Som färger ska i huvudsak användas gula, röda eller brunna brutna jordfärger och med övervägning tillåta och gröna färgnyanser som passar till de försträmmda färgerna. Angränsande byggnader får inte ha samma nyans.

Biltak, underjordiska parkeringsutrymmen och befolkningsskydd samt körramper som leder under markytan får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

Gårdar och utomhusområden

Varje bostad ska ha egen uteplats i markplanet, balkong eller takterass.

På kvartaren 38373, 38374 och 38378 för tomterna får en gemensam lekplats byggas så att den placeras på en av tomterna.

På AK-kvartaren 38374 och 38378:
Ska tomternas gårdar byggas för gemensamt bruk.

På gårdsdäcket får inte placeras bilplatser eller sopharntering.

Rökluckorna i gårdsdäcket ska anpassas till gårdskonstruktionerna och byggnadens arkitektur.

I parkeringsanläggning under gårdsdäck behöver gränsvägger mellan tonter inte byggas. Om gränsvägger inte byggs ska man vid planeringen av brandtekniska lösningar behandla områdena som en helhet så att en tillräcklig brandsäkerhetsnivå uppnås.

Tomterna får inte inhägnas.

VL/s-området:
På VL/s-område finns det enligt naturskyddslagen fredade flyttknings- och vilopplatser för flygekorre. Där för man inte förslimma eller förstöra flygekorrens bostop. Ändgården och planen för området bör förhandlas med miljöförvaltningen. Det existerande trädbestånd fungerar som flygekorrens förbindelseleder. Träden ska skötas och förnyas så att förbindelse mellan kronorna bibehålls. Vid planering av ledernas belysning ska man beakta flygekorrens fortplantning och vila.

Miljöskyddskrav

Tontten 38165/29 trisklufttsintag får inte placeras mot Tullbergsvägen.

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

Tontten 38165/29 bostäderna får inte vara riktade enbart mot Tullbergsvägen på grund av trafikens skadevärkningar.

Byggbarhet

Utrymmen under markniivå ska placeras, schaktas och förstärkas så att de eller byggandet av dem inte förorsakar skada på byggnader, på övriga utrymmen eller konstruktioner under markniivå eller på gator och gatuträt. Samnäldtekniska nätverk får inte heller förorsaka olägenhet eller skada.

Räddningsvägarrangemang ska planeras så att brandkårens ingrepp inte försätter användning av räddningsbil i parken.

Kvarternes räddningsvägarrangemang ska planeras som en helhet. Körtändelser som leder från gatuområde till tomt ska samordnas och planeras så att arbetsplanen för områdets gator tas i beaktande.

Begränsning av och anpassning till klimatförändringen

Koldioxidutsnyckel för förvaringsrum far inte överstiga det gränsvärde för koldioxidutsnyckel som gäller i Helsingfors stad vid tidspunkten för byggandet. Gränsvärdet kan överskridas på grund av byggnadens placering eller särskilda krav i detaljplanen, ifall dessa uppfyller de undantagskriterier som gäller i Helsingfors stad vid tidpunkten för byggandet.

Energieffektiviteten för andra byggnader än förvaringshus för bostäder ska vara minst 20 % bättre än det minimikrav som ställs för ifrågavarande användningsändamål i gällande normer.

Ekonomibyggnader ska ha gröntak.

Trafik och parkering

Bilplatserna för rörelsehindrade ökar inte bilplatsernas helhetsantal. För studerandebostäder behöver bilplatser inte byggas.

Gästplatser ska placeras på gatuområde.

Bilplatser antal är:

- specialbostäder minst 1 bp/400 m²
- småhus 1 bp/bostad eller 1 bp/100 m²
- daghem 1 bp/300 m² vy
- kontor minst 1 bp/120 m² vy
- affärsutrymmen och restaurang minst 1 bp/100 m² vy eller minst 1 bp/butik
- gästparkering 1 bp/1000 m² vy
- bilplatser för rörelsehindrade 1 bp/30 vanliga bp

Cykelplatsernas antal är:

- bostäder minst 1 cp/30 m² vy
- gästparkering minst 1 cp/1000 m² vy in närheten av nära entrierna
- affärs- och kontorsutrymmen minst 1 cp/50 m² vy

Vidare bestämmelser gällande parkeringsplatser:

- Om tomtens ägare eller förvaltare påvisar permanent anskaffning till bilpooksystemet eller på annat sätt ger bolagets invånare möjlighet att använda bilpoolsbilar, kan bilplatsernas minimikantal minskas med 5 bp per bilpoolsbilplats, dock sammanlagt högst 10 %.

- I bygglovsskedet ska lovsökande påvisa att bilpoolsystemet fungerar. Ägaren eller förvaltaren av tomten ska förevisa ett fortfojande och tillräckligt längvarigt kontrakt med leverantören av bilpoolsbilplatsen där leverantören förbinder sig att leverera bilpoolsbilar till ett antal som motsvarar antalet platser som reserverats för ändamålet i husbolaget.

- Om det på tomten finns stadens eller ARA-hyreshus, kan antalet bilplatser minskas med 20%.

- Alla minskningar görs av det helhetskrav på platser som definieras utan minskningar.

- Den tillåtna sammanlagda helhetsminskningen av platser för hyresbostadsproduktion med stöd (stadens och ARA hyresbostäder) är högst 40 % av det helhetskrav på platser som definieras utan minskningar.

- Beträffande andra former än understödd hyresbostadsproduktion, är den tillåtna helhetsminskningen av platser högst 25 % av det helhetskravet på platser som definieras utan minskningar.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tontijako.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAMUUTOS KOSKEE:
38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi) korttelia 38163, korttelit 38165 tonttia 16 ja katu-, puisto- ja lähivirkistysalueita (muodostuvat uudet korttelit 38372-38378)

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
38 stadsdelen (Malm, Nedre Malm) kvarteret 38163, kvarteret 38165 tomt och gatu-, park- och närrekreationsområden (de nya kvarteren 38372-38378 bildas)

	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
A	Asuinrakennusten korttelialue.	Kvartersområde för bostadshus.
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.
AP	Asuinpientalojen korttelialue.	Kvartersområde för småhus.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.	Kvartersområde för allmänna byggnader.
VP	Puisto.	Park.
VL/s	Lähivirkistysalue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas. Alueella on luonnonsuojelusäädösten kannalta tärkeitä arvoja.	Område för närrekreation. Området är kulturhistoriskt, landskapsmässigt och för stadsbilden värdefullt.
	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 skjuts.
38 MAL 38163	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
2	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
VÄÄRÄMÄEN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park.
280	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
6800+4200	Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liikelaikai rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.	Tabelle som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger maximivåningsytan för den användning som anvisats för kvartalet, det andra talet anger minimivåningsytan för affärslokaler.
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.
+31.0	Kansirakenteen liikimäärinen korkeusasema.	Ungefärlig höjd av däckskonstruktion.
+11.1	Kadun liikimäärinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd för gata.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala, sijainti ohjeellinen.	Byggnadsyta, riktgivande läge.
	Liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilan rakennusala.	Byggnadsyta för affärs-, kontors-, arbetsoch servicelokal.
pka	Pihakansi.	Gårdsdäck.
a	Autokatoksen/autosuojan rakennusala, sijainti ohjeellinen.	Byggnadsyta för täckt bilplats/täckt bilplats eller garage, riktgivande läge.
mag	Maanalainen pysäköintitila.	Underjordiskt parkering.
mu	Muuntamon rakennusala, sijainti ohjeellinen.	Byggnadsyta för transformator, riktgivande läge.
le	Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska, sijainti ohjeellinen.	Körramp till underjordiskt utrymme, riktgivande läge.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	Linje som anger takåsens riktning.
smd	Rakennuksen jätetilavä kulkuaukko, sijainti ohjeellinen.	Passage genom byggnad, riktgivande läge.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
	Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäymi pornahuoneista.	Beteckningen anger att denna sida av byggnaden ska ha direkt utgång från trapphusen.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisäänenerotuskyvyten ilkenemen fua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ytvikligaste totala ljudisoleringsförmåga mot trafikbuller ska vara minst på den decibelnivå som talet anger.
	Tulee rakentaa yhtenäinen rakennus.	En enhetlig byggnad måste byggas.
lp	Liikuntapaikaksi varattu alueen osa.	För motionsplats reserverad del av område.
p	Viljelypalstoille varattu alueen osa.	För kolonilotter reserverad del av område.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För lek och vistelsetse reserverad del av område, riktgivande läge.
pa	Portaikolle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För trappuhus reserverad del av område, riktgivande läge.
hu	Hulevesien hallintaan varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För hantering av dagvatten reserverad del av område, riktgivande läge.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
	Istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.	Del av område som ska planteras, riktgivande läge.
	Puin ja pensain istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.	Del av område som ska planteras med träd och busskar, riktgivande läge.
	Istutettava ja tarvittaessa uudistettava puurivi.	Trädrad som ska planteras och vid behov förnyas.
※	Säilytettävä puu.	Träd som ska bevaras.
	Istutettava puu.	Träd som ska planteras.
	Tiekaluen osa, jolla tulee mahdollistaa liito-oravien kulkuyhteys. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvuyhteys. Alueen reunoilla tulee säilyttää oleva puusto ja lien rakentamisen yhteydessä puustoa tulee täydennysistuttaa yhteyden varmistamiseksi.	Del av väg där flygekorrens förbindelser ska möjliggöras. Trädbestånd ska skötas och förnyas så att en förbindelse i trädkronorna säkras. På områdets kanter ska träd bevaras och vid behov kompletteras så att förbindelsen förbättras.
	Katu.	Gata.
	Aukiomainen alueen osa, joka tulee rakentaa laadukkain materiaalein, pun ja istutuksin nän, että muodostuu vähtyistä torlaiue.	Torgliknande del av område som ska byggas med högkvalitativa material, träd och planteringar så att en trivsam torgområde bildas.
	Jalankulkille varattu katu.	Gata reserverad för gångtrafik.
pp	Yleisille jalankulille ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
pp/h	Yleisille jalankulille ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten.
	Yleisille jalankulille varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För allmän gångtrafik reserverad del av område, riktgivande läge.
	Yleisille jalankulille varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu, sijainti ohjeellinen.	För allmän gångtrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten, riktgivande läge.
	Ohjeellinen ulkoulun/polku.	
	Pihakatu.	Gårdsgata.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
p	Pysäköintipaikka, sijainti ohjeellinen.	Parkeringsplats, riktgivande läge.
pp/p	Polkupyörien pysäköintipaikka, sijainti ohjeellinen.	Parkeringsplats för cyklar, riktgivande läge.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.
	Kaasujohtoa varten varattu alueen osa.	För gasledning reserverad del av område.
	Ajoneuvoliittymä, sijainti ohjeellinen.	In- och utfart, riktgivande läge.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymiä.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Alueen osa, jolla sijaitsee mulnaismuistolailla suojeltotelu kiinteä muinaisjäännös. Ensimmäisen maalämmöksen aikaisia linnoituksiaitteita. Alueen kalvaminen, peltäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Alueita koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava Helsingin kaupunginmuseon kanssa. Alueelle tulee laatia kunnostus- ja hoitosuunnitelma.	Del av område, på vilken finns enligt lagen om fornminnen fredad fornlämning. Fortifikations-från första världskriget som fredats enligt lagen om fornminnen. Enligt den är det förbjudet att gräva, täcka, ändra eller på annat sätt röra området. Åtgärder som berör det ska konsulteras om åtgärder på området. En upprustningsoch skötselplan ska uppgöras.
	Rakentamisen alle jäävä osa muinaismuistolain suojelemasta linnoituksaiteesta. Ennen rakennustöiden aloittamista tulee suorittaa linnoituksiaitteiden arkeologinen tutkeinnen ja lähiympäristön kartoittaminen.	Del av fredad fortifikation som påbyggs. Innan bygge ska fortifikationsanläggningen undersökas arkeologiskt och närmiljön kartläggas.
luo	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue ja arvokas metsäkohde. Alue, jolla puusto ja muu kasvillisuus tulee säilyttää. Osa alueesta on määritelty liito-oravan ydinalueeksi. Puusto tulee hoitaa ja uusia niin, että latvuyhteys säilyy. Reittien valaistuksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat.	

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

Kaikilla korttelialueilla:

Liittyminen puistoon tai toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti.

Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

AK-korttelialueella:

Korttelissa 38374 ja 38378 asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävän varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen apuilat: talopesula, kuivaustila, taloaura ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen apuilat, yhteisilät sekä varasto-, huolto- ja tekniset- ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Tontilla 38378/1 ainakin yksi liikeitä on varustettava rasvanerotteluksuivilla ja katon ylimmän tason jäätyvoitelle jyndetavilla ilmastoinnittomilla.

Ilmanvaihtokonehuoneita saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle, ja ne tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Korttelissa 38378 tulee varautua mahdollisen alueellisen muuntamo- ja teleitilan sekä nän liittyvien riittävien pystykuilujen rakentamiseen.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin. Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa vesikaton sisäpuolelle.

Kadun puoleisen maantaskerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Korttelissa 38378 Sepänmäentien puolella pääosa maantaskerroksen tiloista tulee avautua katualueille ja tiloihin tulee sijoittaa liike-, toimisto-, työ- ja palveluitoja/asumisen apuiloja/asukkaiden vapaa-ajantiloja.

Korttelissa 38378 Sepänmäentien puolelaen maantaskerroksen korkeuden on oltava vähintään 4 metriä.

Korttelissa 38378 maantaskerroksen julkisivun tulee poiketa muiden kerrosten julkisivusta värin, materiaalin tai pintaväkitteiltä osalta.

Byggrätt och användning av utrymmen

I alla kvartersområdet:

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

Parkeringshuset får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

På AK-kvartersområdet:

På kvarteren 38374 och 38378 förutom tillräckliga förrådt och servicebutrymmen för de boende ska åtminstone följande hjälpbutrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och frildskokal. Alla hjälpbutrymmen för boendet, gemensamma lokaler samt förråds-, service- och parkeringsutrymmen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

På tomten 38378/1 minst en av affärslokalerna ska förses med fettavskiljningsbrunn och en ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.

Maskinrum för ventilation får byggas ovanför det tillåtna antalet våningar. Maskinrummen ska planeras som en del av byggnadens arkitektur.

På kvarteren 38378 ska man vara beredd vid behov att bygga ett transformator- och tekniskrumme för området samt tillräckliga ledrätta schakt i anslutning till detta.

Stadsbild och byggande

Maskinrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen ska integreras i byggnaden och får inte placeras i separata byggnadsdelar på taket. /Ventilationsrum och övriga tekniska utrymmen ska placeras under yttertaket.

Mot gatan fasaden i markniivå får inte ge ett slutet intryck.

På kvarteren 38378 på sidan av Smedsbackavägen ska största delen av lokalerna i markniivå öppna sig mot gatan och i dessa ska placeras affärs-, kontors-, arbetsoch servicelokaler/hjälputrymmen för boendet frildskokaler för de boende.

På kvarteren 38378 mot Smedsbackavägen ska våningen i markniivå ska ha en höjd på minst 4 meter.

På kvarteren 38378 fasaden i markniivå ska avvika från de övriga våningarnas fasader till färg, material eller ytbehandling.

Luokka ja pysäköinti

Lähikaupoille ja -palveluille sallittu kerrosala on 200 m² ja kerrosala saa olla enintään 1 000 m².

Asuinkerrostalot vähintään 1 ap/100 k-m², paitsi korttelissa 38163, 38374, 38376 ja 38378 1 ap/120 k-m²
– erityisasunnot 1 ap/400 k-m²
– asuinpientalot 1 ap / asunto tai 1 ap/100 k-m²
– päiväkodit 1 ap/300 k-m²
– toimistot vähintään 1 ap/120 k-m²
– liiketilat ja ravintolat 1 ap/100 k-m² tai vähintään 1 ap / myymälä
– vieraspysäköinti 1 ap/1000 k-m²
– liikkumisesteisten autopaikat 1 ap/30 tavallista ap

Pyöräpaikkojen määrät ovat:
– asunnot vähintään 1 pp/30 k-m²
– vieraspysäköinti vähintään 1 pp/1000 k-m² sisäänkäynteinä lähekäytteen.
– liike- ja toimistotilat 1 pp/50 k-m²

Pysäköintivelvoitteita koskevat muut määräykset:

- Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautopysäköintiin tai muulla tavalla varaavansa yhtön asukkaille yhteiskäyttöautojen käytöttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtöyhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.

- Rakennuskuvavalineessa lupaa hakevan tulee osoittaa palvelun toimivuus kohteessa. Tontin omistajan tai haltijan tulee esittää yhteiskäyttöautoyrityksen kanssa tehty jatkuva, riittävän pitkäaikainen sopimus, jossa yhteiskäyttöautoyritys sitoutuu toimittamaan taloyhtiölle niin monta yhteiskäyttöautoa kuin siellä on yhteiskäyttöautoille varattuja paikkoja.

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

- Kaikki vähennykset tehtään laskentaohjeen määrittämässä mitän vähennyksiä sisältävässä kokonaispaikkamäärässä.

- Tuetun vuokra-asuntotuotannon (kaupungin ja ARA vuokra-asunnot) osalta kannustimina tehtävien vähennysten yhteenlasketu kokonaismäärä on enintään 40 % laskentaohjeen määrittämästä mitätän vähennyksiä sisältämästä kokonaispaikkamäärästä.

- Muun kuin tuetun vuokra-asuntotuotannon osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlasketu kokonaismäärä on enintään 25 % laskentaohjeen määrittämästä mitätän vähennyksiä sisältämästä kokonaispaikkamäärästä.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tontijako.

Parkering och cykelplatser

Bilplatserna för rörelsehindrade ökar inte bilplatsernas helhetsantal. För studerandebostäder behöver bilplatser inte byggas.

Gästplatser ska placeras på gatuområde.

Bilplatser antal är:

- specialbostäder minst 1 bp/400 m²
- småhus 1 bp/bostad eller 1 bp/100 m²
- daghem 1 bp/300 m² vy
- kontor minst 1 bp/120 m² vy
- affärsutrymmen och restaurang minst 1 bp/100 m² vy eller minst 1 bp/butik
- gästparkering 1 bp/1000 m² vy
- bilplatser för rörelsehindrade 1 bp/30 vanliga bp

Cykelplatsernas antal är:

- bostäder minst 1 cp/30 m² vy
- gästparkering minst 1 cp/1000 m² vy in närheten av nära entrierna
- affärs- och kontorsutrymmen minst 1 cp/50 m² vy

Vidare bestämmelser gällande parkeringsplatser:

- Om tomtens ägare eller förvaltare påvisar permanent anskaffning till bilpooksystemet eller på annat sätt ger bolagets invånare möjlighet att använda bilpoolsbilar, kan bilplatsernas minimikantal minskas med 5 bp per bilpoolsbilplats, dock sammanlagt högst 10 %.

- I bygglovsskedet ska lovsökande påvisa att bilpoolsystemet fungerar. Ägaren eller förvaltaren av tomten ska förevisa ett fortfojande och tillräckligt längvarigt kontrakt med leverantören av bilpoolsbilplatsen där leverantören förbinder sig att leverera bilpoolsbilar till ett antal som motsvarar antalet platser som reserverats för ändamålet i husbolaget.

- Om det på tomten finns stadens eller ARA-hyreshus, kan antalet bilplatser minskas med 20%.

- Alla minskningar görs av det helhetskrav på platser som definieras utan minskningar.

- Den tillåtna sammanlagda helhetsminskningen av platser för hyresbostadsproduktion med stöd (stadens och ARA hyresbostäder) är högst 40 % av det helhetskrav på platser som definieras utan minskningar.

- Beträffande andra former än understödd hyresbostadsproduktion, är den tillåtna helhetsminskningen av platser högst 25 % av det helhetskravet på platser som definieras utan minskningar.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tontijako.

On laadittava erillinen tontinjako.

Miljöskyddskrav

Tontten 38165/29 trisklufttsintag får inte placeras mot Tullbergsvägen.

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

Tontten 38165/29 bostäderna får inte vara riktade enbart mot Tullbergsvägen på grund av trafikens skadevärkningar.

Byggbarhet

Utrymmen under markniivå ska placeras, schaktas och förstärkas så att de eller byggandet av dem inte förorsakar skada på byggnader, på övriga utrymmen eller konstruktioner under markniivå eller på gator och gatuträt. Samnäldtekniska nätverk får inte heller förorsaka olägenhet eller skada.

Räddningsvägarrangemang ska planeras så att brandkårens ingrepp inte försätter användning av räddningsbil i parken.

Kvarternes räddningsvägarrangemang ska planeras som en helhet. Körtändelser som leder från gatuområde till tomt ska samordnas och planeras så att arbetsplanen för områdets gator tas i beaktande.

Begränsning av och anpassning till klimatförändringen

Koldioxidutsnyckel för förvaringsrum far inte överstiga det gränsvärde för koldioxidutsnyckel som gäller i Helsingfors stad vid tidpunkten för byggandet. Gränsvärdet kan överskridas på grund av byggnadens placering eller särskilda krav i detaljplanen, ifall dessa uppfyller de undantagskriterier som gäller i Helsingfors stad vid tidpunkten för byggandet.

Energieffektiviteten för andra byggnader än förvaringshus för bostäder ska vara minst 20 % bättre än det minimikrav som ställs för ifrågavarande användningsändamål i gällande normer.

Ekonomibyggnader ska ha gröntak.

HELSINKI HELSINGFORS	Asemakaavoitus Detaljplanläggning		Käsittelyä ja muutosehdotusehdotuksen ja ehdotuksen:
Kaavan nro/Plan nr 12895		Sepänmäki Smedsbacka	Nähtävillä (MRL 65§) Framlagt (MML 65§)
Diarityönumero/Ärendenummer HEL 2022-014598	Laatija/Utarbetad av Petri Saarikoski		
Hankenro/Projekt 0649_1	Piirtäjä/Ritare Katja Ranvoort		
Päiväys/Datum	Asemakaavoitusjohtaja/Stadsplanechef Marja Pilmies		100 m
Taustakartan lähde/Bakgrundskarta Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem	EPSG:GCS 92/N60		1:1000
Pohjakartan hyväksyntä/Godkännande av baskarta S. Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö		Kartoituspvm/Kartläggning 2.1.2024	Nro/Nr 53/2023

Tullut voimaan
Trätt i kraft