



- Tukimuuri.
- pp/h
- ajo
- p
- Ajoneuvoliittymä, sijainti ohjeellinen.

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

YO-korttelialueella:
Tontille saa sijoittaa päiväkotitoimintaa.

YU-korttelialueella:
Vesialtaalle varatulle alueen osalle saa rakentaa uimahallin toimintoja tukevia rakennuksia yhteensä enintään 80 k-m² asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Rakennuksiin tulee rakentaa viherkatto.

YO- ja YU-korttelialueella:
Tekniset tilat ja väestösuojat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Tontille saa rakentaa korkeintaan 80 k-m² asunnon kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

LPA-korttelialueella:
Tontille tulee rakentaa pysäköintitalo yleistä ja yksityistä pysäköintiä varten.

Tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Tontille tulee rakentaa vähintään 150 k-m² liiketilaa maantasokerrokseen. Liiketilojen on avauduttava Pekkaraitille. Liiketoissa tulee olla suuret ikkunat ja liiketiloihin tulee olla esteetön sisäänkäynti kadulta. Vähintään yksi liiketila on varustettava rasvanerotteluaiuvalle ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Autojen valot eivät saa häikäistä pysäköintitalon ulkopuolisia tiloja.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Kaikilla korttelialueilla:
Ilmanvaihtohuoneita saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle, ja ne tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

YO- ja YU-korttelialueella:
Rakennusten julkisivut on jaoteltava selvästi sisäänvedoin, ulokkein tai korkeutta tai materiaalia vaihtamalla tai muilla tavoin osiin.

Rakennusten julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee olla vaalea rappaus ja/tai valkoinen kalkkikiekkatiili ja/tai puu. Uimahallin uudisosan pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla lasia ja poltettua tiiltä. Julkisivujen tulee olla paikalla muurattuja.

Lasipinnat tulee käsitellä kuvioinnilla tai muutoin siten, että käsittely vähentää lintujen törmäysriskiä.

LPA-korttelialueella:
Pysäköintitalon kadun puoleisten julkisivujen tulee olla pääosin poltettua tiiltä ja julkisivujen tulee olla maantasokerroksessa paikalla muurattuja.

Rakennus tulee liittyäköhoidissa sovittaa yhteen naapurirakennuksen kanssa.

Rakennuksen maantasokerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Pihat ja ulkoalueet

Kaikilla korttelialueilla:
Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, allas- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa.

YU-korttelialueella:
Uimahallin ulkoalaita rajaavat kaiteet tulee olla metallia ja tukimuurit tulee olla materiaaliltaan tiiltä. Kokonaisuus tulee suunnitella osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

LPA-korttelialueella:
Rakennusten ja katualueen väliin jäävän tontin osan pintamateriaalin on oltava luonnonkivi.

Ympäristötekniikka

YO-korttelialueella:
Julkisivujen kokonaisuääneneristävyyttä tulee mitoittaa siten, että saavutetaan melutason ohjearvot sisällä.

Rakennettavuus

Kaikilla korttelialueilla:
Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille ja katupuistutuksille, eikä haittaa tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostoille.

- Stödmur.
- Gata reserverad för gång- och cykeltrafik, där service- trafik är tillåten.
- Körförbindelse.
- Parkeringsplats.
- In- och utfart, riktgivande läge.

Byggrätt och användning av utrymmen

Pä YO-kvarterområdet:
Pä tomten får placeras daghemsverksamhet.

Pä YU-kvarterområdet:
Pä del av område reserverad för bassäng får byggas sammanlagt högst 80 m² v.y. byggnader som stöder simhallens funktioner utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan. Byggnaderna ska ha gröntak.

Pä YO- och YU-kvarterområdet:
Tekniska utrymmen och skyddsrum får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Pä tomten får en högst 80 m² v.y. bostad byggas för den personal som är nödvändig för fastighetens skötsel utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Pä LPA-kvarterområdet:
Pä tomten ska ett parkeringshus byggas för privat och allmän parkering.

Fär tekniska utrymmen byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Pä tomten ska minst 150 m² v.y. affärutrymme byggas i bottenvåningen. Affärslokaler ska öppna sig mot Pehrstaet. Affärslokaler ska ha stora fönster och tillgänglighetsanpassad entré direkt från gatan. Minst en affärslokal ska förses med fettavskilningsbrunn och en ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.

Bilarnas belysning får inte blända utrymmen utanför parkeringsanläggningarna.

Stadsbild och byggande

I alla kvarterområdet:
Ventilationsrum får byggas ovanför det tillätna antalet våningar. Maskinrummen ska planeras som en del av byggnadens arkitektur.

Pä YO- och YU-kvarterområdet:
Byggnadernas fasader ska indelas tydligt genom indragna eller utskjutande byggnadsdelar, eller genom att variera höjd eller material, eller på annat sätt i delar.

Huvudsaklig fasadbeklädnad för byggnadsfasader ska vara ljus puts och/eller vit kalksandstegel och/eller trä. Fasadmaterialet i simhallens nybyggnadsdel ska huvudsakligen vara glas och bränt tegel. Fasader ska vara plattmurade.

Glasytorna ska bearbetas med en mönstrad yta eller på annat sätt så att bearbetningen minskar kollisionsrisken för fåglar.

Pä LPA-kvarterområdet:
Parkeringshusets fasadmateriäl mot gatan ska vara huvudsakligen bränt tegel och fasader på bottenvåningen ska vara plattmurade.

Vid anslutningar mot grannbyggnader ska byggnaden anpassas till dessa.

Byggnadens markniva är inte gett slutet intryck.

Gårdar och utomhusområden

I alla kvarterområdet:
Obebyggda tomtdelar som inte används som gångvägar, bad- och vistelseplatser eller för parkering ska planteras.

Pä YU-kvarterområdet:
Staket som avgränsar simhallens utebassänger ska utföras i metall och stödmurar i tegel. Helheten ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

Pä LPA-kvarterområdet:
Tomtdelen mellan byggnaderna och gatuområdet ska beläggas med natursten.

Miljöteknik

Pä YO-kvarterområdet:
Fasadernas totala ljudisoleringsförmåga ska dimensioneras så att bullernivåns riktvärden uppnås inomhus.

Byggarbet

I alla kvarterområdet:
Nivån för hängande grundvatten eller för grundvatten får inte sänkas under byggtiden eller sänkas bestående.

Utrymmen under marknivå ska placeras, schaktas och förstärkas så att de eller byggnaderna av dem inte förorsakar skada på byggnader, på övriga utrymmen eller konstruktioner under marknivå eller på gator och gatuträd. Samhällstekniska nätverk får inte heller förorsakas olägenhet eller skada.

Ilmastonmuutos – hillintä ja sopeutuminen

- YU-korttelialueella:**
Tontilla tulee tuottaa aurinkoenergiaa.
- Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavien tekniset laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.
- Tontilla tulee rakentaa hulevesiä viivytäviä viherkattoja.
- Köynnöskaasveja tulee istuttaa tukimuuria vasten istutettavalle alueen osalle.

Liikenne ja pysäköinti

YU-korttelin autoapaikat tulee sijoittaa pysäköintitaloon.

Liikkuemiseisten autoapaikat eivät lisää autoapakkojen kokonaismäärää.

Autoapakkojen määrä:
– ammattikoulu 1 ap/700 k-m²
– päiväkodit 1 ap/400 k-m²
– uimahallit 1 ap/70 k-m²
– liiketilat ja ravintolat enintään 1 ap/60 k-m²
– asunnot 1 ap/130 k-m²
– liikkuemiseisten autoapaikat vähintään 1 ap/30 taval-lista ap.

Polkupyörapaikkojen määrä:
– ammattikoulu 1 pp/50 k-m²
– päiväkodit 1 pp/90 k-m²
– uimahallit 1 pp/150 k-m²
– liiketilat ja ravintolat 1 pp/50 k-m²
– asunnot 1 pp/30 k-m².

Työpaikoissa työntekijöiden pyörapaikoista vähintään 50% tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Kaikkissa ulkotiloissa sijaitseissa pyörapaikoissa on oltava runkolukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Begränsning av och anpassning till klimattförändringen

- Pä YU-kvarterområdet:**
Solenergi ska produceras på tomten.
- Tekniska anordningar för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadens arkitektur.
- Pä tomten ska gröntak byggas som fördröjer dagvatten.
- Klängväxter ska planteras mot stödmuren på del av område som ska planteras.

Traffik och parkering

YU-kvarterers bilplatserna ska placeras i parkeringsanläggning.

Bilplatserna för rörelsehindrede ökar inte bilplatsernas helhetantal.

Bilplatser antal:
– yrkesskola 1 bp/700 m² vy
– daghem 1 bp/400 m² vy
– simhallen 1 bp/70 m² vy
– affärslokaler och restauranger högst 1bp/60 m² vy
– bostäder 1bp/130 m² vy
– bilplatser för rörelsehindrede 1 bp/30 vanliga bp.

Antalet cykelplatser:
– yrkesskola 1 cp/50 m² vy
– daghem 1 cp/90 m² vy
– simhallen 1 cp/150 m² vy
– affärslokaler och restauranger 1 cp/50 m² vy
– bostäder 1 cp/30 m² vy.

Pä arbetsplatser ska 50% av de för arbetstagnare reserverade cykelplatserna placeras i takförsedda och läsbara utrymmen.

Alla ute belägna cykelplatser vara ramläsbara.

Pä detta detaljplaneområde ska för kvarterersområdena uppgöras en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi) kortteileita 38075 ja 38095 sekä katualuetta

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
38 stadsdelen (Malm, Nedre Malm) kvarteren 38075 och 38095 samt gatuområde

	HELSINKI HELSINGFORS	Asemakaavoitus Detaljplanläggning	Käsittelyt ja muutokset/Behandlinger och ändringar: Kyök (ehdotus päivätty) 24.1.2023 Stmn (förslagget daterat)
	Kaavan nro/Plan nr 12684	Kaavan nimi/Planens namn Malmi uimahalli Malms simhall	Nähtävillä (MRL 655) 30.11.2020- Framlagt (MSL 655) 11.1.2021 Askas Dess (muutettu/ändrat): 3.10.2022 Uudelleen nähtävillä (MRA 328) 3.10.2022 Framlagt på nytt (MBF 328) 1.11.2022
Diaarinumero/Darienummer HEL 2020-005214	Hanko/Projekt 4003.9	Laatinut/Uppgjörd av Tuomo Näränen Piirtänyt/Ritad av Katja Raevuori Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef Marja Pimies	Hyväksytty/Godkänt:
Pääväysi/Datum 24.1.2023	Pöytäkirja/Protokoll 15.9.2022 53 §, Karat ja päätökset -yksikön päätöksillä	Mittakaava/Skala 1:1000	Tulut voimaan Trätt i kraft