



Katolle ja julkisivuun sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden /ja uusittuun energiaan liittyvien tilojen ja laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Tontille saa rakentaa talusrakennuksia ja katoksia asemakaavakarttaan merkityn rakennusalan ulkopuolelle.

Rakennuksen julkisivuihin ei tule tehdä useiden kerrosten korkuisia yhtenäisiä lasipintoja, eikä rakennuksia tule valaista ympäröivää aluetta kirkaammin.

Pihat ja ulkoalueet

Rakentamatta jäävät tontinosat tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää.

Ympäristötekniikka

Oleskeluparvekkeet sekä leikkiin ja oleskeluun tarkoitettuja piha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melutilta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Rakennettavuus

Varatieportaan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Korttelin pelastustiejärjestelyt tulee suunnitella kokonaisuutena. Katualueelta tontille johtavat ajoreiitit tulee yhteensovittaa ja suunnitella huomioiden alueen katusuunnitelma.

Ilmastonmuutos – hillintä ja sopeutuminen

Rakennusten hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen ohjearvoa.

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Lämpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

Talusrakennuksiin tulee rakentaa viherkatto.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen määrät ovat:

- asuinkerrostalot vähintään 1 ap/130 k-m² asuinkerrosalaa
- liiketila 1 ap/100 k-m² tai vähintään 1 ap/myymälä
- vieraspysäköinti 1 ap/1000 k-m².

Autopaikat saa sijoittaa korttelin 38051 tontille 4 (LPA-alue).

Pyöräpaikkojen määrät ovat:

Asuntoja varten pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp/30 k-m². Näistä vähintään 75 % tulee sijoittaa pihatasossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoiluvälinevarastossa.

Vieraspysäköinnille kerrostaloissa tulee osoittaa pyöräpysäköintipaikkoja asuintalon ulko-ovien läheisyydessä vähintään 1 pp/1000 k-m².

Liiketilat 1 pp/15 asiakaspaikkaa.

Ulkona sijaitsevien asukkaiden polkupyöräpaikkojen sekä vieraspysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Pysäköintivelvoitteita koskevat muut määräykset:

- Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.
- Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee osoittaa palvelun toimivuus kohteessa. Tontin omistajan tai haltijan tulee esittää yhteiskäyttöautoryityksen kanssa tehty jatkuva, riittävän pitkäaikainen sopimus, jossa yhteiskäyttöautoryitys 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 tehdään laskentaohjeen määrittämistä mitään vähennyksiä sisältävästä kokonaispaikkamäärästä.
- Tuetun vuokra-asuntotuotannon (kaupungin ja ARA vuokra-asunnot) osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 40 % laskentaohjeen määrittämistä mitään vähennyksiä sisältävästä kokonaispaikkamäärästä.

- Muun kuin tuetun vuokra-asuntotuotannon osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 25 % laskentaohjeen määrittämistä mitään vähennyksiä sisältävästä kokonaispaikkamäärästä.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

- Muun kuin tuetun vuokra-asuntotuotannon osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 25 % laskentaohjeen määrittämistä mitään vähennyksiä sisältävästä kokonaispaikkamäärästä.

- Tuetun vuokra-asuntotuotannon (kaupungin ja ARA vuokra-asunnot) osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 40 % laskentaohjeen määrittämistä mitään vähennyksiä sisältävästä kokonaispaikkamäärästä.

- Muun kuin tuetun vuokra-asuntotuotannon osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 25 % laskentaohjeen määrittämistä mitään vähennyksiä sisältävästä kokonaispaikkamäärästä.

- Muun kuin tuetun vuokra-asuntotuotannon osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 25 % laskentaohjeen määrittämistä mitään vähennyksiä sisältävästä kokonaispaikkamäärästä.

- Muun kuin tuetun vuokra-asuntotuotannon osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 25 % laskentaohjeen määrittämistä mitään vähennyksiä sisältävästä kokonaispaikkamäärästä.

- Muun kuin tuetun vuokra-asuntotuotannon osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 25 % laskentaohjeen määrittämistä mitään vähennyksiä sisältävästä kokonaispaikkamäärästä.

Tekniska utrymmen /och anordningar /och anordningarna för produktion av förnybar energi som placeras på tak och fasader ska utformas som en del byggnadens arkitektur.

Pä tomten får byggas ekonomibyggnader och skärmtak utanför den i detaljplanekartan angivna byggnadsytan.

I byggnader får ej byggas fasader med flera våningar höga enhetliga glasstor och byggnaderna får ej belysas strakare än angränsande områden.

Gårdar och utomhusområden

Obebyggda tomtdelar ska planteras och livskraftigt trädbestånd på dessa ska bevaras.

Miljöteknik

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

Byggharhet

Reservutgångstrappa får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Kvarterens räddningsvägarrangemang ska planeras som en helhet. Körbindelser som leder från gatuumräde till tomt ska samordnas och planeras så att arbetsplanen för områdets gator tas i beaktande.

Begränsning av och anpassning till klimatförändringen

Byggnadernas koldioxidavtryck får inte överstiga det vid byggnadstidpunkten gällande riktvärde som Helsingfors stad definierat.

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

Ekonomibyggnader ska ha gröntak.

Trafik och parkering

Bilplatser antal är:

- flervåningshus minst 1 bp/130 m² bostadsvåningsyta
- affärsutrymmen 1 bp/100 m² vy eller minst 1 bp/äffär
- gästparkering 1 bp/1000 m² vy.

Bilplatserna får placeras på kvarteren 38051 tomt 4 (LPA-området).

Cykelplatsernas antal är:

För bostäder ska cykelplatser byggas minst 1 cp/30 m² vy. Av dessa ska minst 75 % placeras i redskapsförråd i gårds- eller gatuplan. /cykelplatserna ska placeras i förråd för friluftsutrustning som är i gatu- eller gårdsnivåer eller annan lättillgänglig plats.

För gästparkering i flervåningshusen ska anvisas cykelplatser i närheten av bostadshusets ytterdörrar minst 1 cp/1000 m²vy.

Lokaler 1 cp/15 kundplatser.

Ute belägna cykelplatser för invånare och gästparkeringsplatser ska vara ramläsbara.

Vidare bestämmelser gällande parkeringsplatser:

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

- I bygglovsskedet ska lovsökande påvisa att bilpoolsystemet fungerar. Ägaren eller förvaltaren av tomten ska föreslå ett fortlöpande och tillräckligt långvarigt kontrakt med leverantören av bilpoolsbiljansstien 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 minska med 20%.

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

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

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



Asemakaavan nro 9263 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12869 voimaantullessaan kumoaa. Del av detaljplan nr 9263 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12869 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos. De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi) korttelin 38052 tonttia 2

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
38 stadsdelen (Malm, Nedre Malm) kvarteret 38052 tomten 2

HELSINKI HELSINGFORS	Asemakaavoitus Detaljplanläggning	Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar: Kyök (ehdotus päivätty) 14.11.2023 Stmn (förslaget daterat)
	Kaavan nimi/Plan nr 12869	Kaavan nimi/Planens namn Karviaistie 12 Sticklevägen 12
Diaarinumero/Diarienummer HEL 2023-003188	Laatinut/Uppgjord av Kaisa Jama Piirtänyt/Ritad av Katja Raevuori	Hyväksytty/Godkänt: Tullut voimaan Trätt i kraft
Hanka/Projekt 4003.8	Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef Marja Pimies	
Päiväys/Datum 14.11.2023	Mittakaava/Skala 1:1000	
Tieskoordinaattijärjestelmä/Plankoordinatsystem ETRS-GK25 N2000	Karttutus/Kartläggning 25.5.2023	
Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskartan 8.8.2023 47 §. Kartat ja paikkatiedot -yksiön päällikkö	Nro/Nr 30/2023	

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
AK Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.
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.
38052 Korttelin numero.	Kvartersnummer.
2 Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
23500 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
V 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.
Rakennusala.	Byggnadsyta.
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita.	Beteckningen anger att byggnaden inte får ha fönster mot denna sida av byggnadsytan.
Puin ja pensain istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras med träd och buskar.
Yhteiseksi leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	Gemensam del av område reserverat för lek och utvistelse, riktgivande läge.
Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.	För områdets interna servicetrafik reserverad del av område.
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.
Rakennusoikeus ja tilojen käyttö Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajan tila. Kaikki asumisen aputilat, yhteisillat sekä varasto-, huolto-, tekniset- ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.	Byggrätt och användning av utrymmen Förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende ska åtminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga, tockrum, gemensam bastu och fritidslokal. Alla hjälputrymmen för boendet, gemensamma lokaler samt förråds-, service- och parkeringsutrymmen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.
Maantasokerrokseen saa rakentaa liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja enintään 10 % sallitusta kerrosalasta.	I våningen i marknivå kan man bygga affärs-, kontors-, arbets- och servicelokaler som ska vara högst 10 % av den tillåtna våningsytan.
Kaupunkikuva ja rakentaminen Rakennuksissa on oltava harjakatto.	Stadsbild och byggande Byggnaderna ska ha sadeltak.