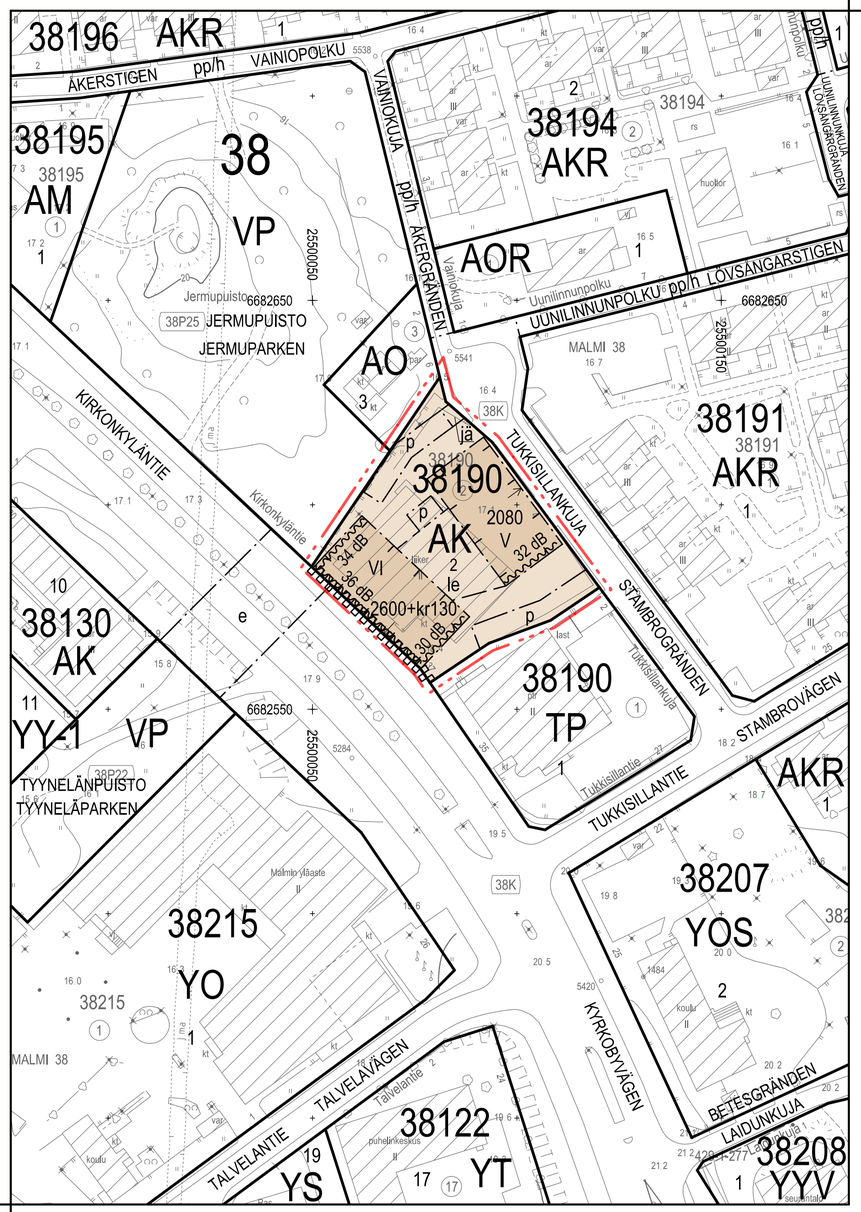

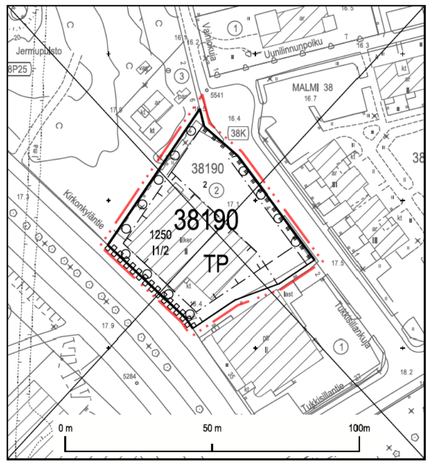

Asemakaavan nro 7873 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12819 volmaantullessaan kumoaa.
Del av detaljplan nr 7873 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12819 träder i kraft.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET		DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Korttelinosan raja.	Kvartersdelsgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
38190	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
2	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
2080	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
2600+kr130	Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän, joka on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.	Talserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger maximivåningsytan för den användning som anvisats för kvarteret, det andra talet anger minimivåningsytan för affärslokaler som ska förses med fettavskiljningsbrunn och ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.
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.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
36 dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga mot trafikbuller ska vara minst på den decibelnivå som talet anger.
jä	Jätteen syväkeräysastioille varattu alueen osa.	För djupinsamlingskärl reserverad del av område.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För lek och utevistelse reserverad del av område, riktgivande läge.
p	Pysäköintipaikka.	Parkeringsplats.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50% tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Byggnadsrätt och användning av utrymmen

Ska minst 50% av bostäderna sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum.

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajan-tila. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Talosaunan, kattoterassin, asukkaiden vapaa-ajantilan, talopesulan, kuivaustilan sekä ilmanvaihtokonehuoneita saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle, ja ne tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Rakennukseen ei saa rakentaa kellarikerrosta.

Liiketiloja saa rakentaa vain maantasokerrokseen.

Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Kirkonkyläntien puoleisen rakennusalan maantasokerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 4 metriä.

Asuinrakennusten julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä.

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

Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina kadunpuoleiseen julkisivuun. Tukkisillankujan varrella parvekkeet saavat ulottua 0,5 metriä rakennusalan ulkopuolelle. Parvekkeita ei saa kannattaa maasta. Parvekkeet saa rakentaa rakennusten pihan puoleisille julkisivuille rakennusalan estämättä.

Tasakattoisissa rakennuksissa kattopintojen on pääosin oltava viherkattoa, terassia tai aurinkopaneelien/-keräimien käytössä.

Liiketiloissa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan kadulta.

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

Pihat ja ulkoalueet

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa.

Pihalle sijoittuvat pysäköintipaikat ja jätteen syväkeräysastiat tulee rajata katualueita vastaan pensasaidalla / tummansävyisellä säleaidalla. (Aidan enimmäiskorkeus on 1,2 m.)

Ympäristötekniikka

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

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

Tuloilmanottoa ei saa järjestää asuinrakennuksen Kirkonkyläntien puoleiselta julkisivulta liikenteen päästöjen vuoksi.

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

Rakennettavuus

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

Varatiejärjestelyt tulee suunnitella siten, että palokunnan toimenpiteet eivät edellytä pelastusauton käyttöä puistoalueella, piha-alueella ja Tukkisillankujalla.

Ilmastonmuutos – hillintä ja sopeutuminen

Korttelien tonttien muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Förutom tillräckliga förråd och allmänna utrymmen för de boende ska åtminstone följande serviceutrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fritidslokal. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Gemensam bastu, takterass, fritidslokal för de boende, tvättstuga, torkrum och maskinrum för ventilation får byggas ovanför det största tillåtna antalet våningar. De ska planeras som en del av byggnadens arkitektur.

I byggnaden får inte byggas källarvåning.

Affärsutrymme får byggas endast i bottenvåningen.

Parkeringsutrymmen får byggas utöver detaljplanens våningsyta.

Stadsbild och byggande

Bottenvåningens våningshöjd mot Kyrkobyvägens byggnadsyta ska vara minst 4 meter högt.

Bostadsbyggnadens fasadmaterialet ska vara platsmurat tegel.

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 och att aulan öppnar sig mot gatan.

Balkonger ska byggas som indragna balkonger så att de bildar en enhetlig fasadyta mot gatan. Mot Stambrogränden får balkonger utsträckas 0,5 m utöver fasadlivet. Balkonger får inte stödas från marken. Balkonger får byggas mot innergården utan hinder av byggnadsytan.

I byggnaderna med platt tak taken ska huvudsakligen vara gröntak, ha terrasser samt solpaneler eller solfångare.

Affärslokalerna ska ha stora fönster och tillgänglighetsanpassad entré direkt från gatan.

I byggnaderna får ej byggas fasader med flera våningar höga enhetliga glasytor och byggnaderna får ej belysas starkare än angränsande områden.

Gårdar och utomhusområden

Obebyggda tomtdelar som inte används som gångvägar, lekplatser eller för parkering ska planteras.

Parkeringsplatserna på gården och djupinsamlingskärlen ska avgränsas mot gatan med en häck/ med ett spjälstaket i mörk nyans. (Staketets maximihöjd är 1,2 m.)

Miljöteknik

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

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

Friskluftsintaget får inte ordnas i byggnadens fasad mot Kyrkobyvägen på grund av trafikemission.

Markens kontaminering och behovet av sanering ska utredas före man börjar bygga. Vid behov ska kontaminerad mark saneras före området tas i bruk (för detaljplanens användningsändamål).

Byggbarhet

Nivån för hängande grundvatten eller för grundvatten får inte sänkas under byggtiden eller sänkas bestående.

Reservutgångsarrangemang ska planeras så att brandkårens ingrepp inte förutsätter användning av räddningsbil i parken, gården och på Stambrogränden.

Begränsning av och anpassning till klimatförändringen

I helheten som består av kvarterens tomter ska gröneffektiviteten uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal.

Hulevesiä tulee käsitellä tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

Rakennuksen tai sen osan purkamista koskevan lupahakemuksen mukaan on liitettävä selvitys rakennuksen purkumateriaalien kestävästä käsittelystä.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen määrät ovat:

– Kun etäisyys linnuntietä lähimmälle runkolinjan 560 pysäkille on alle 600 metriä, autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/120 k-m².

– Vieraspysäköinti 1 ap/1000 k-m². Vähintään 40 % vieraspaikoista tulee sijoittaa tontille.

– Liiketila 1 ap/100 k-m² tai vähintään 1ap/myymälä.

– Liikkumisesteisten autopaikat eivät lisää autopaikkojen kokonaismäärää.

Polkupyöräpaikkojen määrät ovat:

– Asuntoja varten pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp/30 k-m². Näistä vähintään 75% tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

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

– Liiketilat 1 pp/15 asiakaspaikkaa.

– Ulkona sijaitsevien asukkaiden polkupyöräpaikkojen että vieraspysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Pysäköintivelvotteita 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 yhtäyhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.

– Rakennuslupavaiheessa 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.

– Vähennykset tehdään laskentaohjeen määrittämästä mitään vähennyksiä sisältävästä kokonaispaikkamäärästä.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Dagvatten ska hanteras på tomten och ledas till del av gårdsområde med markkontakt. Ytmaterial som inte släpper igenom vatten ska undvikas.

Till bygglov för rivning av en byggnad eller en del av byggnaden ska en utredning över hållbar hantering av rivningsmaterial bifogas.

Trafik och parkering

Bilplatser antal är:

– Då avståndet till den närmaste stomlinje 560 hållplatsen är under 600 meter, ska bilplatser byggas minst 1 bp/120 m² vy.

– Gästparkering 1 bp/1000 m² vy. Minst 40 % av gästparkering ska placeras på tomten.

– Affärsutrymmen 1 bp/100 m² vy eller minst 1 bp/affär.

– Bilplatserna för rörelsehindrade ökar inte bilplatsernas helhetsantal.

Antalet cykelplatser är:

– För bostäder ska cykelplatser byggas minst 1 cp/30 m² vy. Av dessa ska minst 75% placeras i redskapsförråd i gårds- eller gatuplan.

– För gästparkering i flervåningashusen ska anvisas cykelplatser i närheten av bostadshusets ytterdörrar minst 1 cp/1000 m² vy.

– Lokaler 1 cp/15 kundplatser.

– Ute belägna cykelplatser för invånare och gästparkeringsplatser vara ramlåsbara.

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 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 fortlöpande och tillräckligt långvarigt kontrakt med leverantören av bilpoolsbiltjänsten där leverantören förbinder sig att leverera bilpoolsbilar till ett antal som motsvarar antalet platser som reserverats för ändamålet i husbolaget.

– Minskningar görs av det helhetskravet på platser som definierats utan minskningar.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
38. kaupunginosan (Malmi, Ylä-Malmi)
korttelin 38190 tonttia 2

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
38 stadsdelen (Malm, Övre Malm)
kvarteret 38190 tomten 2

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12819

Kaavan nimi/Planens namn
Kirkonkyläntie 37
Kyrkobyvägen 37

Diaarinumero/Diarienummer
HEL 2021-014184

Laatinut/Uppgjord av
Tuomo Näränen

Hanke/Projekt
4003_12

Piirtänyt/Ritad av
Katja Raevuori

Päiväys/Datum
14.3.2023

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

0 100 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

Mittakaava/Skala 1:1000

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta
1.11.2022 59 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö

Kartoitus/Kartläggning 16.9.2022

Nro/Nr 31/2022

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Kylk (ehdotus päivätty)
Stmn (förslaget daterat) 14.3.2023

Nähtävillä (MRL 65§)
Framlagt (MBL 65§) 21.11.2022-20.12.2022

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft