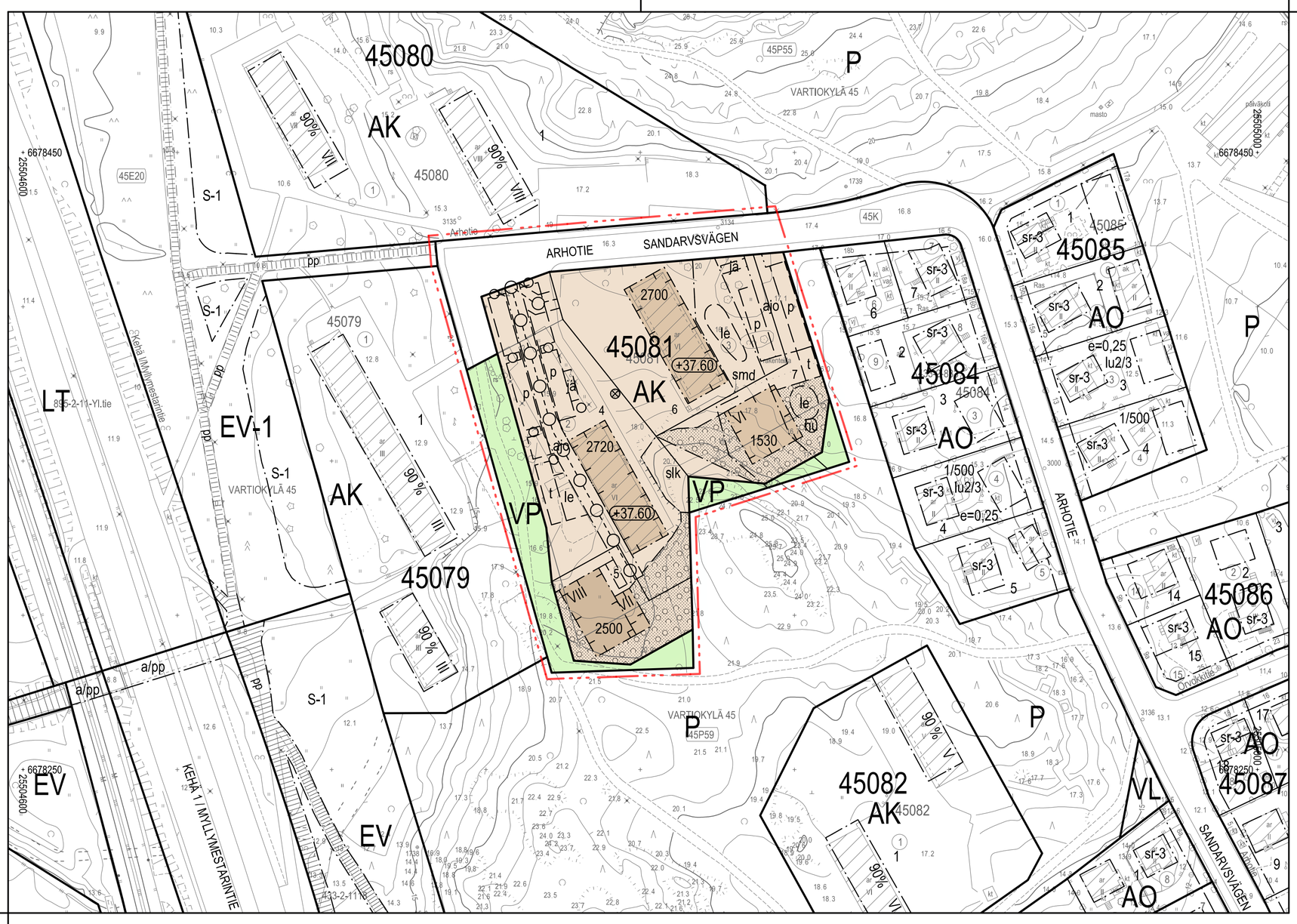


	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.
VP	Puisto.	Park.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, 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.
45081	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
4	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
ARHOTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park.
2500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
VIII	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.
+37.60	Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.	Högsta tillåtna höjd för byggnadens yttertak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
t	Talousrakennuksen rakennusala, sijainti ohjeellinen.	Byggnadsyta för ekonomibyggnad, riktgivande läge.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen. Alueet tulee toteuttaa olevaa puustoa suojaten.	För lek och utevistelse reserverad del av område, riktgivande läge. Trädbeståndet ska skyddas då man bygger områdena.
jä	Kierrätyspisteen / jätteen syväkeräysastioille varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För återvinningspunkt / djupinsamlingskärl reserverad del av område, riktgivande läge.
hu	Hulevesien hallintaan varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För hantering av dagvatten reserverad del av område, riktgivande läge.
	Mahdollisimman luonnonmukaisena säilytettävä ja tarvittaessa uudelleen istutettava alue, jonka tulee liittyä saumattomasti ympäröivään puistoon koroiltaan ja kasvillisuudeltaan. Alueelle saa sijoittaa asuntoterasseja.	Del av område som ska bevaras så naturligt som möjligt och vid behov återplanteras. Områdets nivåer och växtlighet ska ansluta till omgivande park så att gränsen inte markeras. På området får man placera bostadsaltaner.
⊗	Säilytettävä puu.	Träd som ska bevaras.
○	Istutettava puu, sijainti ohjeellinen.	Träd som ska planteras, riktgivande läge.
slk	Alueen osa, jolla avokallio ja kasvillisuus tulee säilyttää luonnonmukaisena.	Del av område där kala berghällar och växtlighet ska bevaras i naturenligt tillstånd.
smd	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295 / 1963) rauhoitettuja ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoituslaitteita. Ennen rakennustöiden aloittamista tulee suorittaa tonteilla sijaitsevien linnoituslaitteiden arkeologinen tutkiminen ja dokumentointi.	Del av område med befästningsanläggningar från första världskriget som är fredade enligt lagen om fornminnen (295 / 1963). Före byggnadsarbeten inleds ska man utföra arkeologiska undersökningar och dokumentera befästningarna på tomten.
	Katu.	Gata.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
p	Pysäköintipaikka, sijainti ohjeellinen.	Parkeringsplats, riktgivande läge.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen.	För underjordisk ledning reserverad del av område. Riktgivande läge.

Rakennusoikeus 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.

Asukkaiden vapaa-ajantilat saa sijoittaa keskitetysti sekä tonteilla 45081 / 4 ja 45081 / 5 että tonteilla 45081 / 6 ja 45081 / 7.

Ilmanvaihtokonehuoneita saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun tai vesikaton ylimmän sallitun korkeusaseman yläpuolelle, ja ne tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.
Ilmanvaihtokonehuoneiden ulkoseinien tulee olla sisäänvedetty vähintään niiden korkeudensa verran rakennuksen julkisivusta.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Rakennusten julkisivut tulee sovittaa alueella vallitsevaan tyyliin.

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuverhottuja. Määräys ei koske rakennuksen pohjakerrosta ja parvekkeiden taustaseiniä .

Rakennusten julkisivujen on oltava vaaleita. Määräys ei koske rakennuksen pohjakerrosta.

Asuinrakennusten pohjakerroksen julkisivun tulee poiketa muiden kerrosten julkisivusta värin tai materiaalin osalta.

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

Tontin 45081 / 6 ja 45081 / 7 koilliseen suuntautuvat parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Parvekkeet ja terassit voivat ulottua rakennusalan yli 1,7 metrillä myös istutettavalle tontin osalle.

Parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Parvekekaiteet eivät saa olla suojaavalta osaltaan pääosin lasisia.

Maantasoon ei saa muodustua parvekerakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja.

Enintään 0,6 m ympäröivän maanpinnan yläpuolella oleviin asuntoihin tulee liittyä oleskelupiha tai terassi. Määräys ei koske tontin 45081 / 7 lounaisjulkisivun asuntoja.

Uudisrakennuksissa talosaunan tai vapaa-ajantilan yhteyteen tulee liittyä parveke tai terassi.

Uudisrakennuksissa uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavien teknisten laitteistojen integroiminen osaksi rakennusten julkisivusommitelmaa on sallittua.

Ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmääminen lasiin minimoidaan.

Tontin 45081 / 5 jätetilan saa sijoittaa tontille 45081 / 4. Tontin 45081 / 7 jätetilan saa sijoittaa tontille 45081 / 6.

Jätetila tulee sijoittaa asuinrakennukseen, talousrakennukseen tai toteuttaa aidatuilla syväkeräysastioilla.

Pihat ja ulkoalueet

Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää luonnonmukaisena ja puustoisena. Maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää. Rakentamisen johdosta kaadetut puut tulee korvata uusilla puuistutuksilla.

Tontilla 45081 / 7 tulee kiinnittää erityistä huomiota näkösuojan säilyttämiseen ja tarvittaessa uusien suureksi kasvavien havupuiden istuttamiseen idän puoleisen pientaloalueen suuntaan.

Tontilla 45801/ 7 rakentaminen ei saa aiheuttaa vahinkoa ympäröivien puistoalueiden puille.

Tontin 45081/ 4 ja 45081 / 5 autopaikat on jäsennelttävä puuistutuksin vähintään yhdeksän autopaikan välein.

Tukimuurit on rakennettava luonnonkivipintaisina tai paikallavalettuina betonimuureina.

Byggrätt och abvändning 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 förråds-, service- och parkeringsutrymmen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Både för tomterna 45081 / 4 och 45081 / 5 och för tomterna 45081 / 6 och 45081 / 7 får fritidslokalerna samlas på ett och samma ställe.

Maskinrum för ventilation får byggas ovanför det tillåtna antalet våningar eller ovanför vattentakets högsta tillåtna höjd. Maskinrummen ska planeras som en del av byggnadens arkitektur. Maskinrummenas ytterväggar ska dras in från byggnadens fasad minst så långt att indragningen motsvarar väggens höjd.

Stadsbild och byggande

Byggnadernas fasader ska anpassas till den rådande byggstilen på området.

Byggnadens fasadmaterial ska vara platsmurat tegel, platsmurat tegel med putsyta eller träpanelering. Bestämmelse gäller inte för byggnadens bottenvåning eller för balkongernas fondväggar.

Byggnadens fasader ska vara ljusa. Bestämmelse gäller inte för byggnadens bottenvåning.

Fasaden i bostadshusens bottenvåning ska antingen till färg eller material avvika från övriga våningars fasad.

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.

Tomternas 45081 / 6 och 45081 / 7 balkonger mot nordost ska byggas som indragna balkonger så att de bildar en enhetlig fasadyta.

Balkonger och altaner kan överskrida byggnadsytans gräns med 1,7 meter också till den del av tomten som ska planteras.

Balkonger får inte stödas från marken.

Balkongräckenas skyddande del får inte till största delen vara av glas.

Balkongkonstruktionerna får inte bilda utrymmen i marknivå som inte kan utnyttjas.

En uteplats eller en altan ska byggas för bostäder som är högst 0,6 m ovanför omgivande marknivå. Bestämmelsen gäller inte för sydvästra fasadens bostäder på tomt 45081 / 7.

I nybyggnaderna ska i samband med en gemensam bastu eller en fritidslokal byggas en balkong eller en altan.

I nybyggnaderna får nödvändiga tekniska anordningar för produktion av förnybar energi integreras som en del av fasadkompositionen.

Risken för fågelkollisioner ska minimeras i planering och byggande av fönster och övriga glasytor, såsom glasräcken, genom att beakta glasytornas storlek, placering, ytmönster, glasets egenskaper och övriga lösningar samt i planering av belysning.

Tomtens 45081 / 5 soprum får placeras på tomten 45081 / 4. Tomtens 45081 / 7 soprum får placeras på tomten 45081 / 6.

Soprum ska placeras i bostadsbyggnad, ekonomibyggnad eller byggas som en inhägnad plats för djupinsamlingskärl.

Gårdar och utomhusområden

En så stor del av tomten som möjligt ska bevaras naturenlig och trädbevuxen. För landskapet värdefulla träd ska bevaras. Träd som fälls på grund av byggande ska ersättas med nya trädplanteringar.

På tomten 45081 / 7 ska särskild uppmärksamhet fästas vid bevarandet av insynsskydd och vid behov ska nya storväxande barrträd planteras mot småhusområdets östra del.

Byggande på tomten 45081 / 7 får inte förorsaka skador på träd i omgivande parkområden.

Tomt 45081 / 4 och 45081 / 5 parkeringsplatser ska indelas med träd som planteras på högst nio parkeringsplatsers avstånd från varandra.

Stödmurar ska byggas med naturstensyta eller som platsgjutna betongmurar.

Tonttia ei saa aidata. Liittyminen puistoon tai toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti.

Jos tontti jaetaan useammaksi tontiksi, on tonttien piha-alueet rakennettava yhteiskäyttöisiksi.

Tonttien 45081 / 4 ja 45081 / 5 piha-alueet on rakennettava yhteiskäyttöisiksi. Tonttien 45081 / 6 ja 45081 / 7 piha-alueet on rakennettava yhteiskäyttöisiksi.

Tontti- ja katualueella louhinnan ja täyttöjen määrä tulee minimoida ja huomioida maastonmuodot.

Alueen osan, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295 / 1963) rauhoitettuja ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoituslaitteita, kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Helsingin kaupunginmuseon lausunto.
Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti käytyjen neuvottelujen (10.6.2024) perusteella kohde voidaan poistaa kaavan toteutamiseksi sen jälkeen, kun kohde on arkeologisesti riittävästi tutkittu. Tutkimukset edellyttävät muinaismuistolain 10 §:n edellyttämää tutkimuslupaa Museovirastolta.
Museovirasto hyväksyy tutkimusten riittävyyden alustavan tutkimusraportin perusteella.

Ympäristötekniikka

Asuntojen oleskeluparvekkeet, terassit sekä leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata liikennemelulta siten, että saavutetaan melutason ohjearvot päivällä ja yöllä.

Rakennusten tuloilman sisäänotto järjestetään tehokkaasti suodatettuna mahdollisimman kaukaa päästölähteestä.

Tonteilla on oikeus sijoittaa tonttijohtonsa viereisten tonttien alueelle.

Ilmastonmuutos - hillintä ja sopeutuminen

Asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen raja-arvoa. Raja-arvo on mahdollista ylittää rakentamispaikan tai asemakaavan tiettyjen vaatimusten vuoksi rakennusajankohtana voimassa olevien kaupungin määrittelemien poikkeusten mukaisesti.

Hulevesien viivytyksen saa järjestää tonttien yhteisinä ratkaisuina.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen määrät ovat:

AK-tontilla 45081 / 4:
- Asunnot vähintään 17 autopaikkaa

AK-tontilla 45081 / 6:
- Asunnot vähintään 10 autopaikkaa.

Uudisrakennukset:

-Asunnot 1 ap / 130 k-m².

Jos taloyhtiö osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen vähimmäismäärästä vähentää 5 ap yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %. Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, voidaan niiden osalta toteuttaa autopaikkoja 20 % määräyksiä vähemmän.

Polkupyöräpaikkojen määrät ovat:

- Asunnot 1 pp / 30 k-m².

Laadukkaasta ja suuremmasta pyöräpysäköintiratkaisusta saa vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden kuitenkin enintään 5 % laskentaohjeen määräämästä autopaikkojen kokonaismäärästä. Lisäpaikkojen tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Liikkumisesteisten autopaikat eivät lisää autopaikkojen kokonaismäärää.

Tontin 45081 / 5 autopaikat on sijoitettava tontille 45081 / 4.

Ajoyhteys tontille 45081 / 5 on järjestettävä tontin 45081/ 4 kautta.

Ajoyhteys tontille 45081 / 7 on järjestettävä tontin 45081 / 6 kautta.

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi sallittu kerrosala ei mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Tonttijako

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

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

Om tomten delas in i flera tomter, ska tomternas gårdar byggas för gemensamt bruk.

Gårdarna på tomterna 45081 / 4 och 45081 / 5 ska byggas för gemensamt bruk. Gårdarna på tomterna 45081 / 6 och 45081 / 7 ska byggas för gemensamt bruk.

På tomt- och gatuområden ska schaktning och utfyllnad minimeras och terrängens form beaktas.

Del av område där det finns befästningsanläggningar från första världskriget som är fredade enligt lagen om fornminnen (295 / 1963). Enligt lagen om fornminnen får fornlämning inte utgrävas, överhöljas, ändras, skadas eller på annat sätt rubbas. Angående planering av området eller planering i anslutning till området eller planering i anslutning till området ska man begära om stadsmuseets utlåtande. Enligt förhandlingar (10.6.2024) som förts enligt lagen om fornminnen 13 § kan fornlämningen borttagas för byggande enligt detaljplanen efter att tillräckliga arkeologiska undersökningar utförts. För undersökningar krävs Museiverkets tillstånd enligt lagen om fornminnen 10 §. Museiverket godkänner undersökning omfattning på basen av en preliminär undersökningsrapport.

Miljöteknik

Vistelsebalkonger, altaner och gårdar för lek och vistelse ska placeras och vid behov skyddas så att man på dessa uppnår bullernivåns riktvärden dag och natt.

Byggnadernas friskluftsintag ska filtreras effektivt och placeras så långt som möjligt från utsläppskällan.

Tomterna har rätt att placera sina tomtledningar på angränsande tomtområden.

Begränsning av och anpassning till klimatförändringen

Koldioxidavtrycket för flervåningshus får inte överstiga det gränsvärde för koldioxidavtrycket 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.

En gemensam lösning för fördröjning av dagvatten får planeras för tomterna.

Trafik och parkering

Bilplatsernas antal är:

På AK-tomten 45081 / 4:
- Bostäder minst 17 bilplatser

På AK-tomten 45081 / 6:
- Bostäder minst 10 bilplatser.

Nybyggnader:

-Bostäder 1 bp / 130 m² vy.

Om bostadsbolaget visar, att det på ett bestående sätt ansluter sig till ett sambruksbilsystem eller på annat sätt reserverar en möjlighet för bolagets invånare att använda sambruksbilar, kan bilplatsernas minimiantal minskas med 5 bp per sambruksbilplats, sammanlagt dock högst 10 %.
Om det på tomten finns stadens eller ARA-hyresbostäder, kan man minska det i bestämmelserna angivna antalet bilplatser med 20 %.

Cykelplatsernas antal är:

-Bostäder 1 cp / 30 m² vy.

För en större cykelparkeringslösning av hög kvalitet kan man minska 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock får man minska högst 5 % av bilplatsernas helhetsantal räknat enligt anvisningen för beräkning av bilplatser. Tilläggsplatserna ska placeras i markplanet i uteredskapsförråd.

Bilplatserna för rörelsehindrade ökar inte bilplatsernas helhetsantal.

Tomtens 45081 / 5 bilplatser ska placeras på tomt 45081 / 4.

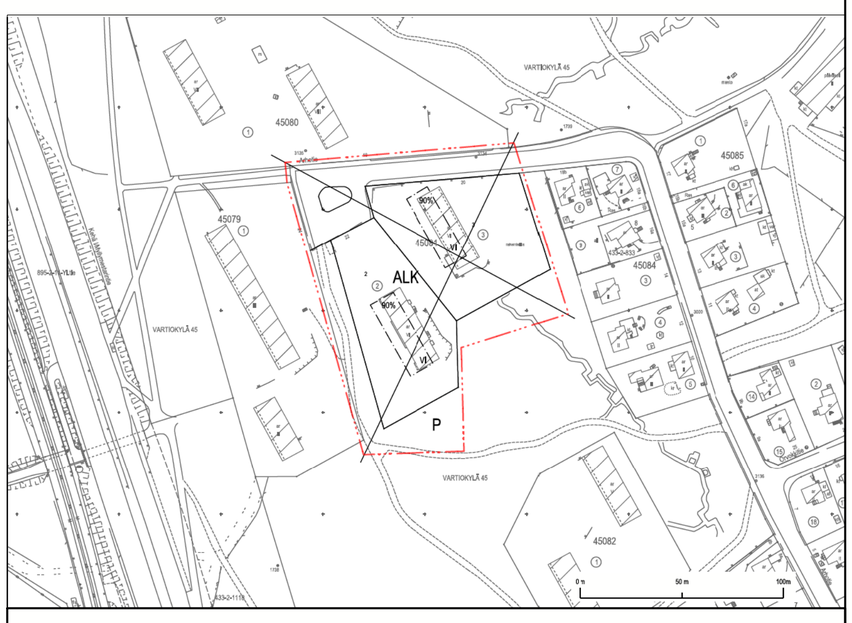
Körförbindelse till tomten 45081 / 5 ska ordnas via tomt 45081 / 4.

Körförbindelse till tomten 45081 / 7 ska ordnas via tomt 45081 / 6.

För den våningsytan som får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan krävs inte bil- eller cykelutrymmen.

Tomtindelning

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



Asemakaava nro 4959 jonka asemakaavan muutos nro 12918 voimaantullessaan kumoa.	Detaljplan nr 4959 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12918 träder i kraft.
Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.	De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.
Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.	Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
45.kaupunginosan (Vartiokylä)
korttelin 45081 tontteja 2 ja 3
sekä katu- ja puistoalueita

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
45 stadsdelen (Botby)
kvarteret 45081 tomterna 2 och 3
och gatu- och parkområden

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr: 12918

Kaavan nimi/Planens namn: **Arhotie 20 ja 22**
Sandarsvägen 20 och 22

Diaarinumero/Diarienummer: 2023-004430
Laatinut/Uppgjord av: Antti Väisänen
Hanke/Projekt: 0750_27
Piirtänyt/Ritad av: Katri Ruut
Päiväys/Datum: 8.10.2024
Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef: Marja Piimies

0 — 100 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000
Mittakaava/Skala: 1:1000
Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta: 7.5.2024 27 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö
Kartoitus/Kartläggning: 15.4.2024
Nro/Nr: 12/2024

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Kylk (ehdotus päivätty) Stmn (förslaget daterat)	8.10.2024
Nähtävillä (MRL 65§) Framlagt (MBL 65§)	20.5.2024-18.6.2024

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft