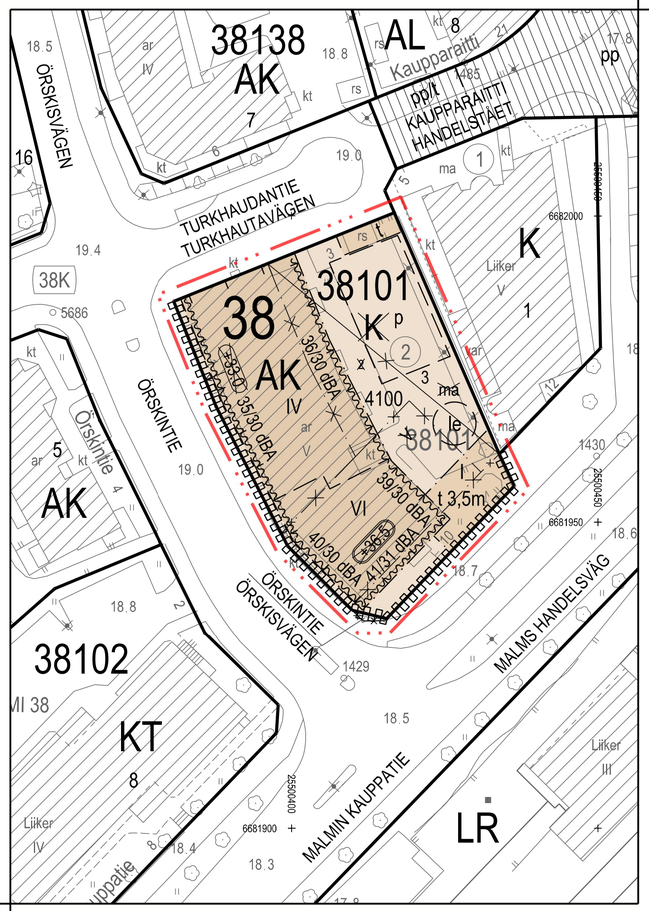

	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
38	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
38101	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
3	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
ÖRSKINTIE	Kadun nimi.	Namn på gata.
4100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
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.
t 3,5m	Rakennusala, jolle tulee rakentaa piharakennus tai katos sekä meluseinä. Niiden tulee yhdessä muodostaa yhtenäinen ja Malmin kauppatien sekä Örskintien suuntiin vähintään 3,5 metrin korkuinen tontin pihaa suojaava melueste. Rakennukseen saa sijoittaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja.	Byggnadsyta där en gårdsbyggnad eller ett skärmtak samt en bullervägg ska byggas. De skall tillsammans bilda ett enhetligt och mot Malms handelsvägs samt Örskisvägens riktning minst 3,5 meter högt bullerhinder, som skyddar tomtens gård. Även affärs-, kontors-, arbets- och servicelokaler får placeras i byggnaden.
t	Talousrakennuksen rakennusala, sijainti ohjeellinen.	Byggnadsyta för ekonomibyggnad, riktgivande läge.
35/30 dBA	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisäänieristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä. Suurempi luku osoittaa vaatimuksen raideliikennemelua vastaan makuuhuoneiden osalta, pienempi tieliikennemelua vastaan kaikkien asuinhuoneiden osalta.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga (mot trafikbuller) ska vara minst på den decibelnivå som talet anger. Det större talet anger kravet mot spårtrafikbuller för sovrum, det mindre kravet mot vägtrafikbuller för alla bostadsrum.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För lek och utevistelse reserverad del av område, riktgivande läge.
	Katu.	Gata.
p	Pysäköintipaikka, sijainti ohjeellinen.	Parkeringsplats, riktgivande läge.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila.

Tekniset tilat, asukkaiden varastot ja yhteistilat, kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja kerhotilat saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Uudisrakennettaessa tulee asuinkerrostalon maantasokerrokseen rakentaa liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja vähintään 10 % sallitusta kerrosalasta.

Peruskorjauksen yhteydessä saa maantasokerrokseen sijoittaa liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja 150 kerrosalaneliometriä asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Uudisrakentamisessa tulee tontilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 m².

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Kadun puolella maantasokerroksen julkisivuissa tulee olla ikkunoita ja ovia riippumatta sisätilojen käyttötarkoituksesta.

Uudisrakennettaessa on asuinkerrostalon julkisivujen oltava paikalla muurattua tiiltä lukuun ottamatta parvekkeiden sisäseiniä. Uudisrakennettaessa tulee asuinkerrostalon Örskintien puolen julkisivun parvekkeiden olla sisäänvedettyjä. Uudisrakennettaessa tulee asuinkerrostalon liiketiloissa olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan kadulta.

Teknisiä laitteita saa sijoittaa rakennuksen kerrosluvun estämättä.

Piharakennuksen/katoksen sekä meluseinän julkisivujen on oltava pääosin metallia tai tiiltä. Värityksen tulee olla tumma.

Pihat ja ulkoalueet

Piha-alue on kunnostettava leikki- ja oleskelualueeksi ympäristöön sopivia istutuksia ja materiaaleja käyttämällä.

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

Tontille tulee istuttaa maanvaraisia puita ja pensaita.

Ympäristötekniikka

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

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

Rakennukset tulee suunnitella siten, ettei junaliikenteen aiheuttama runkoääni/tärinä ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja asuinrakennusten sisätiloissa.

Rakennettavuus

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

Ilmastonmuutos-hillintä ja sopeutuminen

Uudisrakennettaessa asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana määriteltyä A-energialuokkaa tai sitä vastaava.

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

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Piharakennuksessa/katoksessa ja meluseinässä tulee olla viheraiheita kuten viherkattoa tai köynnösseinää.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen määrät ovat:

– asuinkerrostalot vähintään 1 ap/600 k-m² asuinkerrosalaa
– liike- ja toimistotilat enintään 1 ap/80 k-m²

Pyöräpaikkojen määrät ovat:

– asunnot vähintään 1 pp/30 k-m². Pyöräpaikoista vähintään 75 % on oltava pihatasossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoiluvälinevarastossa
– vieraspysäköinti vähintään 1 pp/1000 k-m² sisäänkäyntien läheisyyteen
– liike- ja toimistotilat vähintään 1 pp/50 k-m². Pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Byggrätt och användning av utrymmen

Förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende ska åtminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fritidslokal.

Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får man bygga tekniska utrymmen, invånarnas förråd och gemensamma utrymmen såsom förvaringsutrymmen, tvättstugor, torkutrymmen, bastur och klubbutrymmen.

Vid nybyggande ska man i flervåningshusets marknivå bygga affärs-, kontors-, arbets- och servicelokaler minst 10 % av den tillåtna våningsytan.

Vid grundlig renovering får man placera 150 kvadratmeter våningsyta affärs-, kontors-, arbets- och servicelokaler i marknivå. Dessa lokaler får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

Vid nybyggande ska på tomten minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum. Medelyta för familjebostäder ska vara 70 m².

Stadsbild och byggande

Fasaden i marknivå får inte ge ett slutet intryck.

Byggnadens gatufasader i marknivå ska ha fönster och dörrar oberoende av vad lokalerna/utrymmena ska användas till.

Vid nybyggande ska flervåningshusets fasadmaterial vara platsmurat tegel med undantag av balkongernas innerväggar. Vid nybyggande ska flervåningshusets balkonger i fasaden mot Örskisvägen vara indragna. Vid nybyggande ska flervåningshusets affärslokaler ha stora fönster och tillgänglighetsanpassad entré direkt från gatan.

Tekniska anordningar får placeras utan hinder av det tillåtna antalet våningar.

Huvudsakligt fasadmaterial i gårdsbyggnad/skärmtak samt i bullervägg ska vara metall eller tegel. Färgen ska vara mörk.

Gårdar och utomhusområden

Gården ska upprustas till ett lek- och vistelseområde med planteringar och material som passar in i miljön.

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

På tomten ska träd och buskar planteras direkt på mark.

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.

Vid nybyggande ska balkongerna placeras och vid behov skyddas så att man på dessa uppnår bullernivåns riktvärden dag och natt.

Byggnaderna ska planeras så att stomljud /vibration som förorsakas av tågtrafiken inte överstiger de maximivärden som eftersträvas inomhus i bostadshus.

Byggbarhet

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

Begränsning av och anpassning till klimatförändringen

Energieffektiviteten för flervåningshus för bostäder ska vid nybyggande uppfylla den energiklass A som gäller vid tidpunkten för bygglovsansökan eller motsvarande kravnivå.

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

I kvartersområdet ska gröneffektiviteten uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal.

Gårdsbyggnaden/skärmtak samt bullervägg ska ha gröna motiv, såsom gröntak eller vägg med klängväxter.

Trafik och parkering

Bilplatsernas antal är:

– flervåningshus minst 1 bp/600 m² bostadsvåningsyta
– affärs- och kontorsutrymmen högst 1 bp/80 m² vy

Cykelplatsernas antal är:

– bostäder minst 1 cp/30 m² vy. Minst 75 % av cykelplatserna ska placeras i förråd för friluftsutrustning i gårdsnivå eller på annan lättillgänglig plats
– gästparkering minst 1 cp/1000 m² vy in närheten av entréer
– affärs- och kontorsutrymmen minst 1 cp/50 m² vy. Minst 50 % av cykelplatserna ska placeras i låsbart utrymme med tak.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
38. kaupunginosan (Malmi, Ylä-Malmi)
korttelin 38101 tonttia 2

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
38 stadsdelen (Malm, Övre Malm)
kvarteret 38101 tomten 2

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12775

Kaavan nimi/Planens namn
Turkhaudantie 3
Turkhautavägen 3

Diaarinumero/Diarienummer
HEL 2020-008733

Laatinut/Upprättad av
Teija Patrikka

Hanke/Projekt
4003_11

Piirtänyt/Ritad av
Katja Raevuori

Päiväys/Datum
4.5.2022

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

0 50 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

Mittakaava/Skala 1:500

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta
12.4.2022 26 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö

Kartoitus/Kartläggning 2.11.2021

Nro/Nr 40/2021

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Nähtävillä (MRL 65§) / Framlagt (MBL 65§) 4.5.2022-2.6.2022

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft