

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	Asemakaavamerkinnät ja määräykset	DETAJPLANEETEKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER	Detaljplaneetekningar 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, katuaukon, 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.		Romers siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasetus.		Högsta tillåtna höjd för byggnadens yttertak.
	Rakennusala.		Byggnadsyta.
	Talusrakennuksen rakennusala, sijainti ohjeellinen.		Byggnadsyta för ekonomibygnad, ohjeellinen läge.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen. Alueet tulee toteuttaa olevaa puustoa suojaten.		För lek och utevistelse reserverad del av område, riktgivande läge. Områdena ska implementeras samtidigt som de definitiva träderna skyddas.
	Kierrätyspisteen / jätteen syväkeräysastioille varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.		För återvinningspunkt / djupsamlingskärl reserverad del av område, riktgivande läge.
	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 korillaan ja kasvillisuudellaan. Alueelle saa sijoittaa asunoterasseja, jotka ulottuvat enintään 2 m rakennuksen julkisivupinnasta.		Del av område som ska hållas så naturligt som möjligt och vid behov återplanteras som sömlöst ska ansluta till den omgivande parken vad gäller höjd och vegetation. I området får bostadsaltaner placeras som sträcker sig högst 2 m från byggnadens fasadyta.
	Säilytettävä puu.		Träd som ska bevaras.
	Istutettava puu, sijainti ohjeellinen.		Träd som ska planteras, riktgivande läge.
	Alueen osa, jolla avokallio ja kasvillisuus tulee säilyttää luonnonmukaisena.		Del av område där kala berghällar och växtlighet ska bevaras i naturligt tillstånd.
	Katu.		Gata.
	Ajoyhteyks.		Körförbindelse.
	Pysäköintipaikka, sijainti ohjeellinen.		Parkeringsplats, riktgivande läge.
	Maanalaisia johtoa varten varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen.		För underjordisk ledning reserverad del av område. Riktgivande läge.

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävän varasto- ja huoltoiltojen lisäksi välttämättä seuraavat asumisen apulait: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen apulait, yhteisillat sekä varasto-, huolto-, tekniset-, ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Talosaunassa on oltava suoraan ulos piha-alueelle tai kattoterassille aukeava ikkuna.

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

Kaikkia asuinhuoneissa on oltava suoraan ulkoiltaan avautuva ikkuna.

Ilmanvaihtokoneuonelta saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle, ja ne tulee suunnitella osana rakennuksen arkkitektuuria. Ilmanvaihtokoneuonien ulkoseinien tulee olla sisäänvedetty vähintään niiden korkeudensa verran rakennuksen julkisivusta.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Rakennusten julkisivu tulee sovittaa alueella vallitsevaan tyyliin.

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

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

Asuinrakennusten pohjakerroksen julkisivu 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 sisään-tulon viihtyisyyttä ja valoisuutta.

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

Parvekkeet ja terassit voivat ulottua määrätyn tontin sisäisen rakennusrajan yli 1,7 metrin.

Parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Parvekkeita ei saa olla pelkäästään lasisia.

Maantasoon ei saa muodostua parvekerakenteiden rajaamia käytännöllisiä tiloja.

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

Uudisrakennuksissa uusittuvan energian tuotantoon tarvittavien teknisten laitteiden integroiminen osaksi rakennusten julkisivusummiteilma on sallittua.

Ikkunoiden ja muiden lasialueiden, kuten lasikkaiden, koko, sijoitus, pintakäsittely, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmäminen lasiin minimoidaan.

Tontin 45081/5 jättilään saa sijoittaa tontilla 45081/4. Tontin 45081/7 jättilään saa sijoittaa tontilla 45081/6.

Jättilä tulee sijoittaa asuinrakennukseen, talusrakennukseen tai toteuttaa aidatuilla syväkeräysastioilla.

Pihat ja ulkoalueet

Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää luonnonmukaisena ja puustoisena. Malesmällisesti arvokkaat puut tule säilyttää. Rakentamisen johdosta kaadetut puut tulee korvata uusilla puulastuksilla.

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

Tontilla 45081/7 rakentaminen ei saa aiheuttaa vahinkoa ympäröivien puistoalueiden puille.

Tontilla 45081/4 ja 45081/5 autopaikat on jäseneltävä puistutuksiin vähintään yhdeksän autopaikan välein.

Byggrätt och användning av utrymmen

Förutom tillräckliga förärd 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 förärd-, service- och parkeringsutrymmen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Husbastun ska ha fönster som öppnar sig direkt mot gården eller takterrassen.

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

Alla bostadsrum ska ha fönster som öppnar sig direkt mot utomhusområden.

Maskinrum för ventilation får byggas ovanför det tillåtna antalet våningar. 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 byggsitlen på området.

Byggnadens fasadmateriäl ska vara platsbytt tegel, platsbytt 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 våningsgar fasad.

I trapphusets första våning får man, utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan, bygga en trappausla som är högst 30 m² vy förutsatt att aulan förbättrar entréns trivsel och ljusförhållanden.

Tomterna 45081/6 och 45081/7 balkonger som norrost ska byggas som indragna balkonger så att de bildar en enhetlig fasadyta.

Balkonger och altaner kan överskrida gränsen för byggnadsyta med 1,7 meter.

Balkonger får inte stödas från marken.

Balkonger inte...

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 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 glaslyst. Såsom glasrätcken, genom att beakta glaslysternas storlek, placering, ytmonster, glasets egenskaper och övriga lösningar samt i planering av belysning.

Tomten 45081/5 soprum får placeras på tomt 45081/4. Tomten 45081/7 soprum får placeras på tomt 45081/6.

Soprum ska placeras i bostadsbyggnad, ekonomitälvare eller förverkligas som djupsamlingskärl i inhägnad.

Gårdar och utomhusområden

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

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

Byggnad på tomt 45081/7 får inte orsaka skador på träd i kringliggande parkområden.

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

Tukimuurit on rakennettava luonnonkivipintaisina tai paikallavalutuina betonimureina.

Tontilla 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.

Tontilla 45081/7 ennen rakennustöiden aloittamista tulee suorittaa linnoituslaitteiden arkeologinen tutkiminen ja lähiympäristön karttointaminen.

Ympäristötekniikka

Asuntojen oleskeluparvekkeet, terassit sekä leikkien ja oleskelun tarkoitettuihin piha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata liikennemelulta siten, että saavutetaan melutaso ohjeatun päivällä ja yöllä.

Rakennusten tuloilman sisäänotto järjestetään tehokkaasti suodattettuna mahdollisimman kaukaa päästöiltoiteesta.

Tonteilla on oikeus sijoittaa tonttijohonsa viereisten tonttien alueelle.

Ilmastomuutos - hillintä ja sopeutuminen

Asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohdassa voimassa olevaa hiilijalanjäljen raja-arvoa. Raja-arvo on mahdollista ylittää rakentamisaikana tai asemakaavan tiettyjen vaatimusten olevien rakennusajankohdassa voimassa olevien kaupungin määrittelyjen poikkeusten mukaisesti.

Hulevesien viivytksen saa jarrustaa tonttien käyttönsä ratkaisuna.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen määrät ovat:

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

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

Uudisrakennukset:
-Asunnot 1 ap / 130 k-m².

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

Polkupyöräpaikkojen määrät ovat:

- Asunnot 1 pp / 30 k-m².

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

Liikkumiseesteiden autopaikat eivät lisää autopaikkojen kokonaismäärää.

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

Ajoyhteyks tontilla 45081/5 on järjestettävä tontin 45081/4 kautta.

Ajoyhteyks tontilla 45081/7 on järjestettävä tontin 45081/6 kautta.

Tonttijako

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Stödmurar ska byggas med naturstensyta eller som platsgjutna betongmurar.

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.

Före man börjar bygga på tomt 45081/7 ska man utföra befästingsanläggningarnas arkeologiska utredningar och kartläggna närmiljön.

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.

Tomter har rätt att placera sina tomtträd i området för angränsande tomter.

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 fördrojning av dagvatten får planeras för tomterna.

En sammanlagd dock högst 10%. Om det på tomt 45081/7 ska byggas bostäder, kan man minska det i bestämmelserna angivna antalet bilplatser med 20%.

En sammanlagd dock högst 10%. Om det på tomt 45081/7 ska byggas bostäder, kan man minska det i bestämmelserna angivna antalet bilplatser med 20%.

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 tomt 45081/7 ska byggas bostäder, kan man minska det i bestämmelserna angivna antalet bilplatser med 20%.

Cykelplatsernas antal är:
-Bostäder 1 bp / 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 utredningsförråd.

Bilplatsernas helhetsantal ökar inte bilplatsernas rörelsesantal.

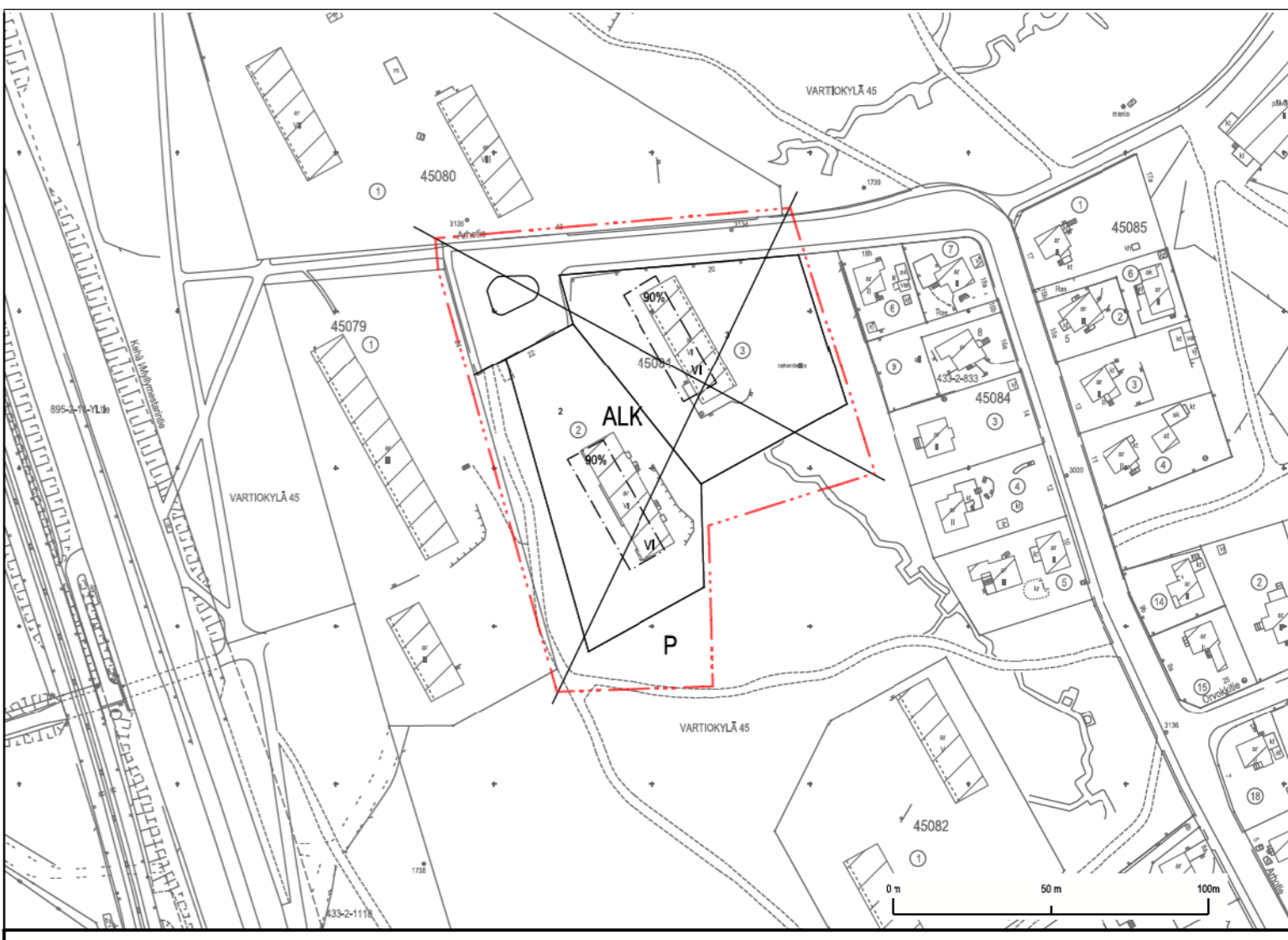
Tomten 45081/5 bilplatser ska placeras på tomt 45081/4.

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

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

Tomtindelning

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområden utarbetas en separat tomtindelning.



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

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

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

<p>HELSINKI HELSINGFORS</p> <p>Kaavan nro/Plan nr 12918</p> <p>Diärinumero/Diärienummer 2023-004430</p> <p>Hanke/Projekt 0750_27</p> <p>Päiväys/Datum</p>	<p>Asemakaavoitus Detaljplanläggning</p> <p>Kaavan nimi/Planens namn Arhotie 20-22 Sandarsvägen 20-22</p> <p>Laatnu/Uppgjord av Väisänen Antti Pitänyys/Ritad av Katri Ruut Asemakaavapäällikkö/Stadsplanchef Marja Pirmies</p> <p>Nähtävillä (MRL 65§) Framtag (MRL 65§)</p> <p>Nykyisyys/Godkänt:</p>	<p>Käsitellyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:</p> <p>Huhtalahti (MRL 65§) Pirhonen (MRL 65§)</p> <p>Tuuli voimaan Trädi i kraft</p>
<p>0 100 m</p> <p>Tasokoordinaatio/Plankoordinatssystem Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem</p> <p>ETRS-GK25 N2000</p> <p>Mittakaava/Scala 1:1000</p> <p>Karttalaus/Kartläggning 15.4.2024</p> <p>Nuovi 12/2024</p>		