



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	
<b>AK</b>	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
<b>38</b>	Kaupunginosan numero.
<b>38101</b>	Korttelin numero.
3	Ohjeellisen tontin numero.
ÖRSKINTIE	Kadun nimi.
4100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle tulee rakentaa piharakennus tai katos sekä meluseinä. Niiden tulee yhdessä muodostaa yhteinen ja Malmi kauppatien sekä Örskintien suuntiin vähintään 3,5 metrin korkuinen tontin pihaa suojaava melueste. Rakennukseen saa sijoittaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja.
	Talusrakennuksen rakennusala, sijainti ohjeellinen.
	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.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.
	Katu.
	Pysäköintipaikka, sijainti ohjeellinen.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER	
Kvartersområde för flervåningshus.	
Linje 2 m utanför planområdets gräns.	
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.	
Gräns för delområde.	
Riktgivande gräns för område eller del av område.	
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.	
Stadsdelsnummer.	
Kvartersnummer.	
Nummer på riktgivande tomt.	
Namn på gata.	
Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.	
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	
Byggnadsyta.	
Byggnadsyta där en gårdsbyggnad eller ett skärmtak samt en bullervägg ska byggas. De skall tillsammans bilda ett enhetligt och mot Malmis handelsvägs samt Örskisvägens riktning minst 3,5 meter högt bullerhinder, som skyddar tomtens gård. Även affärs-, kontors-, arbets- och servicelokaler får placeras i byggnaden.	
Byggnadsyta för ekonomibyggnad, riktgivande läge.	
Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggen totala ljudisoleringsformäga (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.	
För lek och utvistelse reserverad del av område, riktgivande läge.	
Gata.	
Parkeringsplats, riktgivande läge.	
Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.	

### Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huolto-tilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen apu-tilat: 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 kerrosalaneliömetriä 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 m<sup>2</sup>.

### 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 sisäseinä. 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. Värikyksen 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 oleva elinvoimainen puusto säilyttää.

Tontille tulee istuttaa maanvaraisia puita ja pensaita.

### Ympäristötekniikka

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettu pihat-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutaso ohjearvo päivällä ja yöllä.

Uudisrakentamisessa oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutaso 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 rakennusluvun hakemisen ajankohtana määritellyä A-energialuokkaa tai sitä vastaava.

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

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin vihertekniikan tavoiteluku.

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

### Liiikenne ja pysäköinti

#### Autopaikkojen määrät ovat:

- asuinkerrostalot vähintään 1 ap/600 k-m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa
- liike- ja toimistotilat enintään 1 ap/80 k-m<sup>2</sup>

#### Pyöräpaikkojen määrät ovat:

- asunnot vähintään 1 pp/30 k-m<sup>2</sup>. Pyöräpaikoista vähintään 75 % on oltava pihatossassa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoiluvälivarastossa
- vieraspykäköinti vähintään 1 pp/1000 k-m<sup>2</sup> sisäänkäyntien läheläisyyteen
- liike- ja toimistotilat vähintään 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

### 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 fasadmateriäl vara plattmurad tegel med undantag av balkongernas innerväggar. I fasadbyggnad 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 fasadmateriäl 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 bullernivån riktvärden dag och natt.

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

Byggnaderna ska planeras så att stomjud /vibration som förorsakas av lågtrafiken inte överstiger de maximitvärden som eftersträvas inomhus i bostadshus.

### Byggarbet

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 målsättningsstal.

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 m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta
- affärs- och kontorsutrymmen högst 1 bp/80 m<sup>2</sup> vy

#### Cykelplatsernas antal är:

- bostäder minst 1 cp/30 m<sup>2</sup> vy. Minst 75 % av cykelplatserna ska placeras i förråd för friluftstrusning i gårdsnivå eller på annan lättillgänglig plats
- gästparkering minst 1 cp/1000 m<sup>2</sup> vy i närheten av entréer
- affärs- och kontorsutrymmen minst 1 cp/50 m<sup>2</sup> vy. Minst 50 % av cykelplatserna ska placeras i läsbart 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

	<b>HELSINKI</b> <b>HELSINGFORS</b>	<b>Asemakaavoitus</b> <b>Detaljplanläggning</b>	<small>Käsittelyt ja muutokset/Behandlinger och ändringar:</small> Kyök (ehdotus päivätty) Stmn (förslaget daterat)	11.10.2022
	Kaavan nro/Plan nr <b>12775</b>		Kaavan nimi/Planens namn <b>Turkhaudantie 3</b> <b>Turkhaudavägen 3</b>	<small>Nähtävillä (MRL 655)</small> <small>Framlagt (MBL 655)</small>
<small>Diainumero/Diarinumner</small> HEL 2020-008733	<small>Hanki/Projekt</small> 4003_11	<small>Laatinut/Uppgjörd av</small> Teija Patrikka	<small>Piirtänyt/Ritad av</small> Katja Raevuori	<small>Hyväksytty/Godkänt:</small>
<small>Päiväys/Datum</small> 11.10.2022	<small>Diainumero/Diarinumner</small> HEL 2020-008733	<small>Laatinut/Uppgjörd av</small> Teija Patrikka	<small>Piirtänyt/Ritad av</small> Katja Raevuori	<small>Hyväksytty/Godkänt:</small> Marja Piiimies
<small>Tasakoordinaattio/Pjätkoordinatsystem</small> Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem ETRS-GK25 N2000	<small>Mittakaava/Skala</small> 1:500	<small>Pöytäkartan hyväksyminen/Godkännande av besiktart</small> 12.4.2022 26 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö	<small>Karttulos/Kartläggning</small> 2.11.2021	<small>Nro/Nr</small> 40/2021
<small>Tullut voimaan</small> <small>Trätt i kraft</small>				