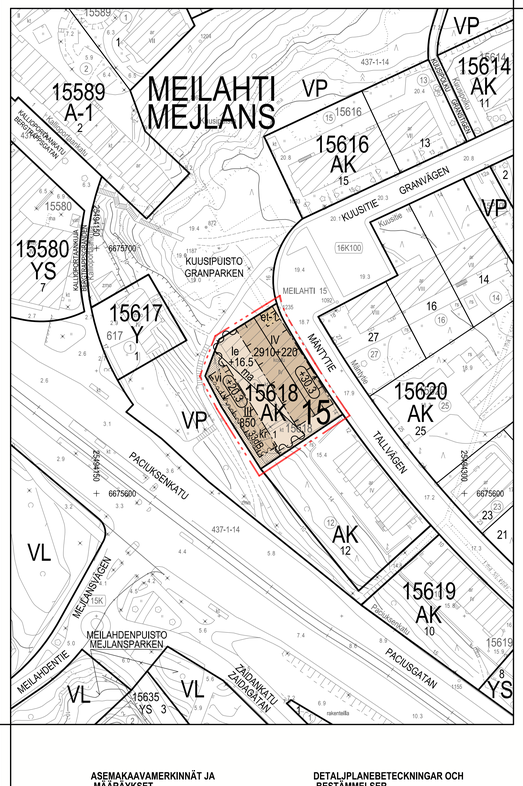


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
— ··· —	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
———	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
— — — —	Osa-alueen raja.
— x — x —	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
15	Kaupunginosan numero.
15618	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
850	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
2910+220	Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku työtiloiksi rakennettavan kerrosalan enimmäismäärän.
	Työtilat saa rakentaa Mäntytien puolelle kerrostaloon n. tasoon +16,5 m, mikäli Mäntytielle avautuvat ikkunat ulottuvat katutason sokkelista asuintilojen alakattoon saakka, ja asuntojen ja työtilojen välipohjassa on ikkunoiden kohdalla suuri valoaukko. Työtilat saavat olla yhteydessä ylä-puolella sijaitseviin asuntoihin, mikäli yllä olevat määreet toteutuvat.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
III	Allevïvattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.
+16.5	Kansipihan likimääräinen korkeusasema.

+20.3	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan yllin sallittu korkeusasema.
I	Rakennusala.
kr	Kaupunkirivitalon rakennusala.
ma	Maanalainen pysäköintitila.
vi	Vilherkatto.
et-1	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien toimintojen rakennusala, sijainti ohjeellinen. Muuntamo ja poistumistie tulee rakentaa verkonhaltijan ohjeen mukaisesti. Tilojen ulko-ovet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
33dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Istutettava alueen osa, jolle on istutettava pulta, pensaita tai köynnöksiä.
	Melualta, sijaintoi ohjeellinen. Aidan on oltava rakenteeltaan soveltuva ja riittävän korkea suojaamaan pihaa melulta. Aita on toteutettava ympäristöön sopivalla tavalla ja integroitava rakennusten arkkitehtuuriin.

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

Asukkalden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto, jäte- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset, ja pysäköintitilat, autohissin sekä muuntamon ja poistumistien saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Asukkalden vapaa-ajantilat saa sijoittaa korttelin keskitetysti.

Kerrostalon ullakolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja siten, että vesikaton muoto ja harjalinja säilyvät. Tilat sisältyvät kerrostalon asemakaavassa merkittyyn kerrosalaan.

Mikäli ajo pysäköintitilolhin toteutetaan autohissin sijaan ajorampilla, rampin viemä tila lasketaan asuntokerrosalaan.

Rakennukseen saa rakentaa enintään kaksi kellarikerrosta.

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

Byggnadsrätt och användning av utrymmen

Förutom tilläckliga förråd, soprum 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, bilhiss samt transformator och utrymningsväg får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Fritidslokaler för de boende får samlas i kvarteret på ett och samma ställe.

På flervåningshusets vind får byggas utrymmen i enlighet med byggnadens huvudsakliga användningsändamål så att yttertakets form och taknockens linje bevaras. Utrummena ingår i den bostadsvåningsyta som angetts i detaljplanen.

I fall infarten till parkeringsutrymmena byggs som en körramp i stället för bilhiss ska rampens areal räknas in i bostadsvåningsytan.

I byggnaden får byggas högst två källarvåningar.

På tomten ska minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Mäntytien puolella maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista valkutelmaa.

Rakennuksen Mäntytien puoleisten pääsisäänkäyntien uko-ovien on oltava puuverhoiltuja ja niiden on oltava syvennyksessä tai kehystettyjä.

Mäntytien puoleisen kerrostalon porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta.

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

Mahdolliset autohissit tai ajoluiskat maanalaisiin pysäköintitiloihin tulee integroida jompaankumpaan asuinrakennukseen ja sen arkkitehtuuriin.

Rakennusten parvekkeet saa lasittaa, mikäli ne ovat sisäänvedettyjä.

Stadsbild och byggande

Fasaden i marknivå mot Tallvägen får inte ge ett slutet intryck.

Dörrarna i byggnadens huvudentréer mot Tallvägen ska ha tråyta och de ska placeras i en fördjupning eller vara inramade.

Flervåningshusets trapphus på Tallvägens sida ska ha ingång både från gatan och från gården.

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 Tallvägen.

Möjliga bilhissar eller körramper till parkering under marknivå ska integreras i någondera av bostadsbyggnaderna och dess arkitektur.

Balkonger får inglasas förutsatt att de är indragna.

Ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta. Ulokemaisia parvekkeita ei saa sijoittaa kerrostalon Mäntytien puoleiselle julkisivulle.

Maantasoon ei saa muodostua parvekeraketeiden rajaamia käyttämättömiä tiloja. Mahdollisten parvekeraketeiden alle tulevat tilat tulee käsitellä osana istutettavaa aluetta tai sisäpihaa.

Kerrostalon sisäpihan puoleiset parvekkeet saavat ulottua rakennusalan rajan yli enintään 2 meträ. Tällöin niiden tulee muodostua yhtenäinen julkisivupinta. Parvekkeet tulee lasittaa. Poistumistikaskuilujen ja parvekkeiden otsapinnat ja parvekkelta rajaavat seinäkkeet tulee verhoilla julkisivumateriaalilla.

Lintujen törmäysriskiä tulee vähentää lasipintojen keskinäisen sijoittelun tai muiden suunnittelutratkaisujen avulla.

Rakennusten julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä tai muurauksen päälle tehtyä kolmikerrosrappausta. Kaupunkirivitalo voi olla myös puuverhoiltu.

Rakennusten julkisivujen on oltava lämpimiä, vaaleita maavärejä.

Rakennusten sokkeleiden tulee olla luonnonkivipintaisia tai paikalla valettua betonia.

Pysäköintitilan maanpäälliset seinät tulee käsitellä yhtenevälsesti rakennusten julkisivujen kanssa.

Mäntytien puoleisessa kerrostalossa on oltava harjakatto, jonka kaltevuuden tulee olla noin 1:2,5. Katemateriaalin tulee olla punasävyinen tiilikate tai konesaumattu pelti. Paciuksenkadun puoleisessa kaupunkirivitalossa on oltava kattopuutarha tai hulevesiä vilvyttävä vilherkatto.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen. Laitteiden on sijaittava rakennuksen ulkoseinien ja vesikaton sisäpuolella.

Mäntytien puoleisessa rakennuksessa kadun puolella ensimmäisessä kerroksessa asuinhuoneiden lattian tulee olla vähintään 0,7 m Mäntytien pintaa ylempänä.

Tontille ei saa rakentaa talousrakennuksia, rakennelmia eikä aitoja pois lukien melusuojaukseen liittyvät aidat, pergolat ja tukimuurit.

Jätetilat tulee sijoittaa asuinrakennukseen.

Frittidslokaler för de boende får samlas i kvarteret på ett och samma ställe.

På flervåningshusets vind får byggas utrymmen i enlighet med byggnadens huvudsakliga användningsändamål så att yttertakets form och taknockens linje bevaras. Utrummena ingår i den bostadsvåningsyta som angetts i detaljplanen.

I fall infarten till parkeringsutrymmena byggs som en körramp i stället för bilhiss ska rampens areal räknas in i bostadsvåningsytan.

I byggnaden får byggas högst två källarvåningar.

På tomten ska minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Mäntytien puolella maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista valkutelmaa.

Rakennuksen Mäntytien puoleisten pääsisäänkäyntien uko-ovien on oltava puuverhoiltuja ja niiden on oltava syvennyksessä tai kehystettyjä.

Mäntytien puoleisen kerrostalon porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta.

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

Mahdolliset autohissit tai ajoluiskat maanalaisiin pysäköintitiloihin tulee integroida jompaankumpaan asuinrakennukseen ja sen arkkitehtuuriin.

Rakennusten parvekkeet saa lasittaa, mikäli ne ovat sisäänvedettyjä.

Stadsbild och byggande

Fasaden i marknivå mot Tallvägen får inte ge ett slutet intryck.

Dörrarna i byggnadens huvudentréer mot Tallvägen ska ha tråyta och de ska placeras i en fördjupning eller vara inramade.

Flervåningshusets trapphus på Tallvägens sida ska ha ingång både från gatan och från gården.

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 Tallvägen.

Möjliga bilhissar eller körramper till parkering under marknivå ska integreras i någondera av bostadsbyggnaderna och dess arkitektur.

Balkonger får inglasas förutsatt att de är indragna.

Utskjutande balkonger får inte stödas från marken. Utskjutande balkonger får inte placeras mot Tallvägen i flervåningshuset.

Balkongkonstruktionerna får inte bilda utrymmen i marknivå som inte kan utnyttjas. Utrymmen under eventuella balkongskonstruktioner ska behandlas som en del av planteringsområde eller innergård.

Flervåningshusets balkonger mot innergården får överskrida byggnadsytans gräns med högst 2 meter. Balkongerna ska i så fall byggas så att de båtdar en enhetlig fasadyta. Balkongerna ska inglasas. Framsidan på schakten för utrymningstegar och balkonger samt balkongernas skiljeväggar ska beklädas med fasadens material.

Kollisionsrisken för fågar ska minskas med glasytornas disposition eller andra planeringslösningar.

Byggnadens fasadmaterial ska vara platsmurat tegel eller platsmurat tegel med treskiktsputs. Stadsradhuset kan också vara träpanelerat.

Byggnadens fasader ska ha varma, ljusa jordfärger.

Byggnadens socklar ska ha naturstenyta eller vara av platsgjuten betong.

Parkeringshallens väggar ovan jord ska behandlas i enhetligt med byggnadernas fasader.

Flerbostadshuset vid Tallvägen ska ha sadeltak vars lutning ska vara ca. 1:2,5. Taket ska vara av tegel i en röd nyans eller falsat plåttak. Stadsradhuset mot Paciusgatan ska ha taktrådgård eller gröntak som fördröjer dagvatten.

Maskinrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen ska integreras i byggnaden. Anordningarna ska placeras innanför ytterväggar och yttertak.

I byggnaden vid Tallvägen ska golvet i första våningens bostäder mot gatan vara minst 0,7 m ovanför Tallvägens nivå.

På tomten får inte byggas ekonomibyggnader, konstruktioner eller staket med undantag av bullerskyddande staket, pergolor och stödmurar.

Soprum ska placeras i bostadshus.

Pihat ja ulkoalueet

Suuret tasoerot tulee rakentaa tukimuurein tai terassein. Tukimuurien, terassien ja melumuurien rakenteiden tulee olla luonnonkivestä muurattuja, paikalla valettua betonia tai samaa materiaalia kuin rakennusten julkisivut ja niitä tulee jäsentää istuksin. Melumuureissa tulee olla myös läpinäkyviä osia.

Kanslipihakerroksessa sijaitsevilin asuntoihin tulee liittyä asuntokohtainen oleskelupiha tai terassi ja ne tulee sijoittaa liikennemelulta suojatun sisäpihan puolelle.

Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelualueeksi ja muuhun piha-alueeseen liittyväksi.

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

Tontin saa rajata puiston suuntaan pensasistutuksillla.

Gårdar och utomhusområden

Stora nivåskillnader ska byggas med stödmurar eller terrasser. Stödmurarnas, terrassernas och bullerskyddens konstruktioner ska muras av natursten, vara av platsgjuten betong eller vara av samma material som byggnadernas fasader och de ska indelas med planteringar. Bullerskydden ska också ha genomskinliga delar.

Bostäderna i gårdsdäcksvåningen ska förses med en egen uteplats eller en terrass som ska placeras mot den mot trafikbuller skyddade innergården.

Gårdsdäcket ska byggas och planteras för lek och vistelse och anslutas till den övriga gården.

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

Tomten får avgränsas mot parken med en häck.

Ympäristötekniikka

Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa ja suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Paciuksenkadun puoleisen rakennuksen asuntojen tulee avautua myös sisäpihan suuntaan liikennemelun ja ilmanlaadun takia.

Rakennusten ilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna kattotasolta ja Paciuksenkadun puoleisessa rakennuksessa pihan puolelta.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa rakennuksen katolle asti.

Miljöteknik

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

Bostäder i byggnaden invid Paciusgatan ska öppna sig också mot gården på grund av trafikbuller och luftkvalitet.

Byggnadernas friskluft ska filtreras effektivt. Friskluftsintag ska placeras på taknivån och i byggnaden mot Paciusgatan placeras mot gården.

Frånluften från parkeringsutrymmen under marknivå ska ledas ända upp på byggnadens tak.

Melutason ohjearvo päivällä ja yöllä tulee saavuttaa asuntokohtaisesti vähintään yhdellä asuntoon liittyvällä ulko-oleskelualueella. Kaupunkirivitalon Paciuksenkadun puoleiselle julkisivulle saa tämän lisäksi rakentaa yksittäisiä ulokemaisia pistäytymisparvekkeita. Parvekkeiden tulee olla pinnakaiteellisia ja ilmeeltään kevyitä eikä niitä saa lasittaa.

Rakennukset tulee suunnitella siten, ettei ratiotieliikenteen aiheuttama runkoääni ylitä tavoitteena pidettävää enimmäisarvoja asuinrakennusten sisätiloissa.

Rakennettavuus

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

Rakentamisesta ei saa aiheutua vahinkoa tai haittaa Kuusipuiston puustolle ja muulle kasvillisuudelle.

Perustusten tulee mahtua tontille ja rakentaminen tulee toteuttaa tontilta käsin.

Olemassa olevien maanalaisten tilojen ja rakenteiden läheisyydessä olevilta alueilta rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja suojaetäisyydet siten, ettei aiheuta haittaa maanalaisille tiloille tai rakenteille.

Ilmastonmuutos - hillintä ja sopeutuminen

Asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen ohjearvoa. Mikäli rakennus on geometrialtaan monimuotoinen (ulkoseinämäärä> 0,23 jm/ brm²), voi kokonaishiilijalanjäljen raja-arvon ylittää 10 %. Mikäli rakennukseen on määrätty toteutettavaksi pysäköintihalli, joka sisällytetään E-lukuun ja siten rakennuksen hiilijalanjälkeen, voi kokonaishiilijalanjäljen raja-arvon ylittää 10 %.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikat tulee sijoittaa ainoastaan maanalaisiin pysäköintitiloihin.
Tonttien vieraspaikkoja ei tarvitse osoittaa tontilta.

Autopaikkojen määrät ovat:
- asunnot vähintään 1 ap / 135 k-m²
- asuntoihin liittyvät työtilat vähintään 1 ap / 135 k-m²
- vieraspysäköinti 1 ap / 1000 k-m²

Pyöräpaikkojen määrät ovat:
- asunnot vähintään 1 pp / 30 k-m²
- vieraspysäköinti vähintään 1 pp / 1000 k-m²
sisäänkäyntien läheisyyteen.

Pyöräpaikoista vähintään 75 % on oltava pihatasossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoluvallnevarastossa.

Autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 yhtä yhteisautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tontijako.

Bullernivåns riktvärden dag och natt ska uppnås åtminstone på en av de till bostaden anslutna uteplatserna. Dessutom får man i stadsradhusets fasad mot Paciusgatan bygga enstaka, utskjutande balkonger för tillfällig vistelse. Balkongerna ska ha pinnräcken, ge ett lått intryck och de får inte glasas in.

Byggnader ska planeras så att stomljud som förorsakas av spårvägstrafik 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.

Byggandet får inte skada eller förorsaka olägenhet för Granparkens träd och övriga växtlighet.

Grundkonstruktionerna ska rymmas på tomten och byggandet ska utföras från tomten.

Vid byggande eller schaktning på områden i närheten av befintliga underjordiska utrymmen och konstruktioner ska de underjordiska utrymmenas läge och konstruktionernas skyddsavstånd beaktas så att man inte förorsakar olägenhet för de underjordiska utrymmena eller konstruktionerna.

Begränsning av och anpassning till klimatförändringen

Flervåningshusets koldioxidavtryck får inte överstiga det riktvärde för koldioxidavtryck som gäller i Helsingfors stad vid tidpunkten för byggandet. Ifall byggnaden till sin geometri är mångformad (mängden ytterväggs > 0,23 fm/brm²) kan helhetskoldioxidavtryckets riktvärde överskridas med 10 %. Ifall en parkeringshall som ingår i E-talet och därmed också i koldioxidavtrycket ska byggas i byggnaden kan helhetskoldioxidavtryckets riktvärde överskridas med 10 %.

Trafik och parkering

Bilplatserna ska placeras endast i underjordiska parkeringsutrymmen.
Tomtens gästplatser behöver inte anvisas på tomten.

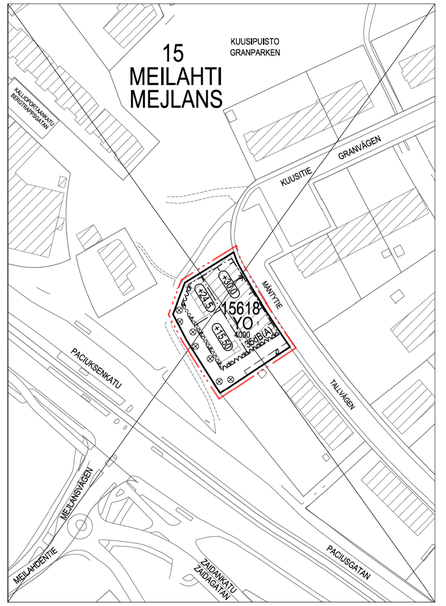
Bilplatsernas antal är:
- bostäder minst 1 bp / 135 m² vy
- arbetslokaler i anslutning till bostad minst 1 bp / 135 m² vy
- gästparkering 1 bp / 1000 m² vy

Cykelplatsernas antal är:
- bostäder minst 1 cp / 30 m² vy
- gästparkering minst 1 cp / 1000 m² vy som ska placeras i närheten av ingångarna.

Minst 75 % av cykelplatserna ska placeras i förråd för friluftsutrustning som är i gatu- eller gårdsnivå eller på annan lättillgänglig plats.

Bilplatsernas minimiantal kan minskas med 5 bp per sambruksbilplats, sammanlagt dock max. 10%.

På detta detaljplanområde ska för kvartersområdet uppgöras en separat tomtindelning.



Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12840 voimaantullessaan kumoaa. Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12840 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakavassa kuin asemakaavan muutos.
De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
15. kaupunginosan (Meilahti)
korttelin 15618 tonttia 1

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
15 stadsdelen (Mejlans)
kvarteret 15618 tomten 1

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12840

Kaavan nimi/Planens namn
Mäntytie 14
Tallvägen 14

Dnro/Diarienummer
HEL 2022-013404

Laatinut/Uppgjord av
Leena Paavilainen

Hanke/Projekt
0740_86

Piirtänyt/Ritad av
Anne Ojala

Päiväys/Datum
21.11.2023

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

0 100 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

Mittakaava/Skala 1:1000

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta
19.6.2023 41 §. Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö

Karttatus/Kartläggning
7.6.2023

Nro/Nr
20/2023

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Kyik (ehdotus päivätty)
Simn (förslaget daterat) 21.11.2023

Nähtävillä (MRL 65§)
Framlagt (MBL 65§) 28.8.2023-26.9.2023

Hyväksyttiy/Godkänn:

Tullut voimaan
Trätt i kraft