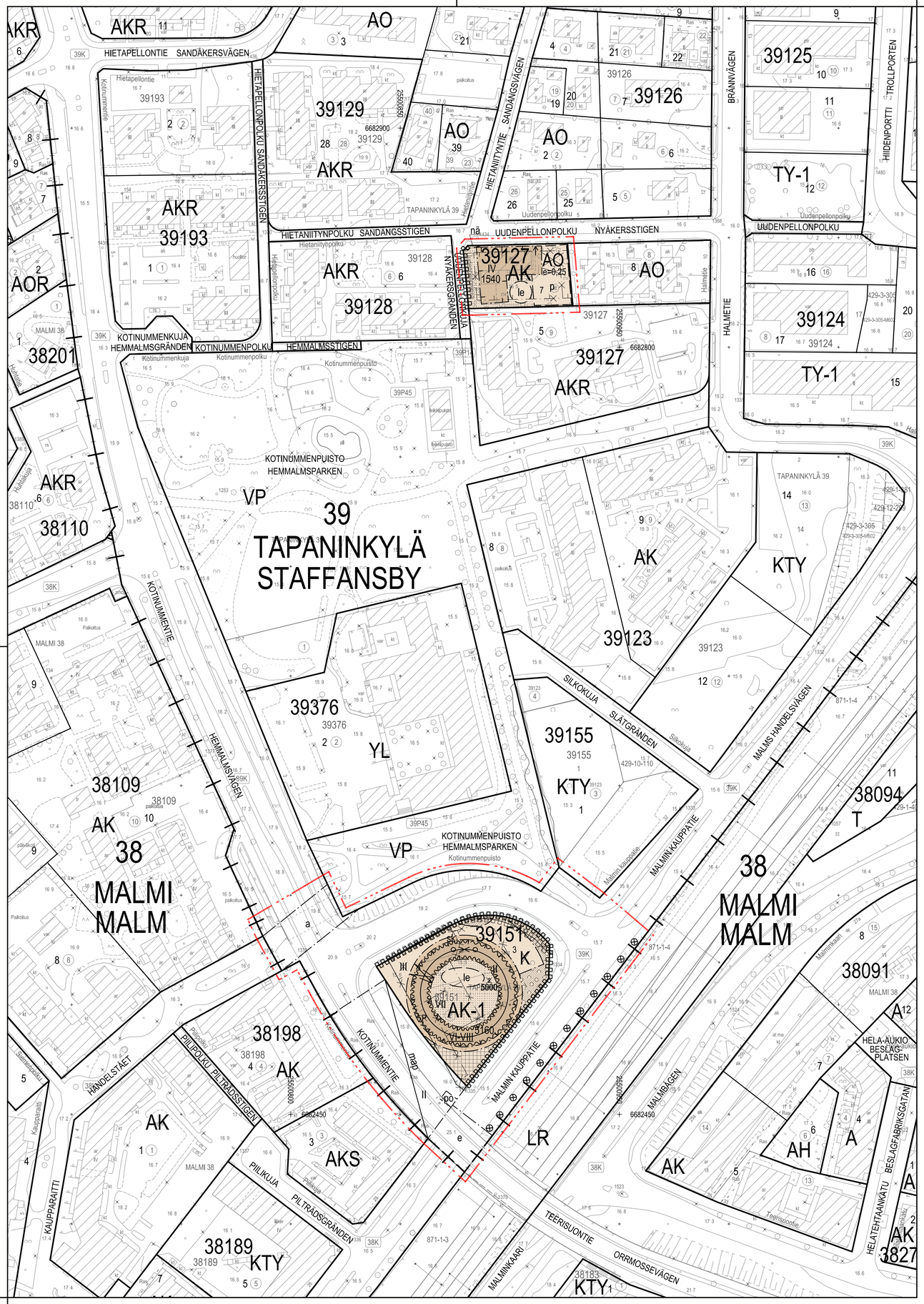

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula kuivauslaitteineen ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, teknisen-, pysäköintitilat ja sivukäytävät saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi. AK-1 -korttelialueella tulee lisäksi rakentaa talosauna.

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

Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannossa AK-korttelialueella tulee asuntojen huoneistoalasta vähintään 40 % toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 h-m².

AK-korttelialueella tulee muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman olla monipuolinen.

AK-korttelialueella tulee vähintään 75 % yksiöistä toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m².

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Malmin kauppatien varrella maantasokerroksen julkisivuissa on oltava suuria ikkunoita.

AK-korttelialueella tulee maantasokerroksessa jokaiseen asuntoon liittyvä oleskelupiha tai terassi. Terassin saa sijoittaa istutettavalle alueen osalle.

AK-1 -korttelialueella sivukäytävän julkisivussa on käytettävä puuta ja lasia. Sisäpihan puoleisten julkisivujen on oltava vaaleita.

AK-korttelialueella rakennusten julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuverhottuja. Rakennuksen julkisivujen on oltava yksiaineisia lukuunottamatta parvekkeiden sisäseiniä.

AK-korttelialueella rakennuksissa on oltava harja- tai aumakatto.

Katolle ja julkisivuun sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden ja uusiutuvaan energiaan liittyvien tilojen ja laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

AK-korttelialueella parvekkeet saa rakentaa rakennusalan estämättä.

AK-1 -korttelialueella tulee parvekkeet sijoittaa ainoastaan rakennusten pihan puoleisille julkisivuille.

Malmin kauppatien varteen rakennettavat asunnot eivät saa avautua ainoastaan kadun suuntaan liikennemelun takia.

AK-korttelialueella jätetilla tulee sijoittaa asuinrakennukseen.

AK-1 -korttelialueella kerroslukujen ja vesikaton tulee madaltua lounasta kohden.

Suuret lasipinnat tulee käsitellä kuvioinnilla tai muutoin siten, että käsittely vähentää lintujen törmäysriskiä.

PIHA JA ULKOALUEET

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen on istutettava.

AK- korttelialueelle tulee istuttaa puita ja pensaita.

AK-korttelialue tulee aidata Uudenpellonkujan suoraa katuosuutta vastaan pensasaidalla.

AK-korttelialueen pysäköintipaikka tulee aidata korttelin 39127 tonttia 8 vastaan siten, että ajovalot eivät häikäise asuntoja.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA

AK-1 -korttelialueella on maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

AK-1 -korttelialueella tulee oleskeluparvekkeet sijoittaa rakennuksen sisäpihan suuntaan ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

AK-1 -korttelialueella 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

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

Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavien teknisten laitteistojen integroiminen rakennuksiin on sallittua.

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

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin vihertehtävien tuotteluku.

AK-1-korttelialueella tulee kiinnittää erityistä huomiota ylimpien etelään avautuvien asuntojen viilennykseen.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät ovat:

- opiskelija-asuntoja varten AK-1 -korttelialueella vähintään 1 ap/400 k-m² asuinkerrosalaa

- asuinkerrostaloissa AK-1 -korttelialueella vähintään 1 ap/130 k-m² asuinkerrosalaa

- asuinkerrostaloissa AK-korttelialueella vähintään 1 ap / 110 k-m² asuinkerrosalaa

- vieraspysäköinti AK-korttelialueella vähintään 1 ap/1000 k-m²

Pyöräpaikkojen määrät ovat:

- asunnot vähintään 1 pp/30 k-m². Pyöräpaikoista vähintään 75 % on oltava pihatasossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoiluvälinevarastossa. AK-1 -korttelialueella pyöräpaikat voidaan sijoittaa myös ulokkeen alle pihatasoon.

- vieraspysäköinti vähintään 1 pp/1000 k-m² sisäänkäyntien läheisyyteen

Pysäköintivelvoitteita koskevat muut määräykset:

Autopaikat tulee sijoittaa tontille tai pysäköintilaitokseen enintään 400 metrin etäisyydelle tontista.

Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteisautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.

AK-1 -korttelialueella saa laadukkaasta ja suuremmasta pyöräpysäköintiratkaisusta vähentää1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden kuitenkin enintään 5 % laskentaohjeen määräämästä autopaikkojen kokonaismäärästä. Lisäpaikkojen tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavia tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende ska åtminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga med torkanläggning och fritidslokal. Alla hjälputrymmen för boendet, gemensamma lokaler samt förråds-, service-, parkeringsutrymmen och loftgångarna får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan. Därutöver ska på AK-1 -kvartersområdet byggas en gemensam bastu.

I ägarbostadsproduktion på AK-kvartersområdet ska minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum eller mera. Medelytan för familjebostäder ska vara minst 70 m² ly.

I hyres- och bostadsrättsbostadsproduktion på AK-kvartersområdet ska minst 40 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum eller mera. Medelyta för familjebostäder ska vara minst 60 m² ly.

På AK-kvartersområdet ska lägenhetstypernas fördelning för andra än familjebostäder vara mångsidig.

På AK-kvartersområdet ska minst 75 % av enrumslägenheterna utgöras av bostäder vars yta är minst 30 m² ly.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Fasaden i marknivå får inte ge ett slutet intryck.

Fasaden i marknivå vid Malms handelsväg ska ha stora fönster.

På AK-kvartersområdet ska i anslutning till varje bostad i marknivå byggas en uteplats eller en altan. Altanen får placeras på del av område som ska planteras.

På AK-1 -kvartersområdet ska i loftgångens fasad användas trä och glas. Byggnadens fasader mot gården ska vara ljusa.

På AK-kvartersområdet ska byggnadernas fasadmaterialet vara platsmurat tegel, platsmurat tegel med putsyta eller träpanelering. Byggnadens fasader ska vara av ett enda material med undantag av balkongernas innerväggar.

På AK-kvartersområdet ska byggnaderna ha sadeltak eller valmat tak.

Tekniska utrymmen och anordningar och anordningarna för produktion av förnybar energi som placeras på tak och fasader ska utformas som en del byggnadens arkitektur.

På AK-kvartersområdet får balkonger byggas utan hinder av byggnadsytan.

På AK-1 -kvartersområdet ska balkonger placeras endast i fasader mot gårdssidan.

Bostäder som byggs längs Malms handelsväg får inte öppna sig enbart mot gatan på grund av trafikbuller.

På AK-kvartersområdet ska soprum placeras i bostadshus.

På AK-1 -kvartersområdet ska antalet våningar och yttertaket bli lägre i riktning mot sydväst.

Stora glasytor ska ha mönstrad yta eller på annat sätt behandlas så att man minskar kollisionsrisken för fåglar.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Obebyggda tomtdelar som inte används som gångvägar, lek- och vistelseplatser eller för parkering ska planteras.

På AK-kvartersområde ska träd och buskar planteras.

AK-kvartersområdet ska avgränsas mot Nyåkergrändens raka gatuandel med en häck.

Parkeringsplatsen på AK-kvartersområdet ska avgränsas mot tomt 8 i kvarter 39127 så att bostäderna inte bländas av körljus.

MILJÖTEKNIK

På AK-1 -kvartersområde ska markens kontaminering och behovet av sanering utredas före man börjar bygga. Vid behov ska marken saneras före området tas i bruk för detaljplanens användningsändamål.

På AK-1 -kvartersområde ska balkongerna placeras mot byggnadens innergård och vid behov skyddas så att man på dessa uppnår bullernivåns riktvärden dag och natt.

På AK-1 -kvartersområde ska byggnaderna planeras så att stomljud /vibration som förorsakas av tågtrafik inte överstiger de maximivärden som eftersträvas inomhus i bostadshus.

BYGGBARHET

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

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

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

Nödvändig apparatur för produktionen av förnybar energi får integreras i byggnaderna.

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

Tomternas gröneffektiviteten ska uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal.

På AK-1-kvartersområdet ska särskild uppmärksamhet fästas vid avkylning av de översta bostäderna som öppnar sig mot söder.

TRAFIK OCH PARKERING

Bilplatsernas antal är:

- studentbostäder på AK-1 -kvartersområde minst 1 bp/400 m² bostadsvåningsyta

- flervåningshus på AK-1 -kvartersområde minst 1 bp/130 m² bostadsvåningsyta

- flervåningshus på AK-kvartersområde minst 1 bp/110 m² bostadsvåningsyta

- gästparkering på AK-kvartersområde minst 1 bp/1000 m² vy

Cykelplatsernas antal är:

- bostäder minst 1 cp/30 m² vy. Minst 75 % av cykelplatserna ska placeras i förråd för friluftsutrustning som är i gatu- eller gårdsnivå eller på annan lättillgänglig plats. På AK-1 -kvartersområde kan cykelplatserna placeras även i gårdsnivå under utspång.

- gästparkering minst 1 cp/1000 m² vy i närheten av entréer

Övriga bestämmelser gällande parkeringsplatser:

Bilplatserna ska placeras på tomten eller i parkeringsanläggning på högst 400 meters avstånd från tomten.

Om tomtens ägare eller förvaltare påvisar permanent anslutning till ett bilpoolsystem eller på annat sätt ger bolagets invånare möjlighet att använda sambruksbilar, kan bilplatsernas minimiantal minskas med 5 bp per sambruksbilplats, dock sammanlagt högst 10 %.

På AK-1 -kvartersområdet kan man för en större cykelparkeringslösning av hög kvalitet minska 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock får man minska högst 5 % av bilplatsernas helhetsantal räknat enligt planbestämmelsen. Tilläggsplatserna ska placeras i markplanet i uteredskapsförråd.

För utrymmen som byggs utöver den i detaljplanen angivna våningsytan behöver inte byggas bilplatser.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AK-1	Asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelialueelle tulee rakentaa sivukäytävätalo.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
39	Kaupunginosan numero.
TAPANINKYLÄ	Kaupunginosan nimi.
39151	Korttelin numero.
3	Ohjeellisen tontin numero.
MALMIN KAUPPATIE	Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.
1540	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I - IV	Roomalaiset numerot osoittavat rakennusten, rakennuksen tai sen osan kerrosluvun sallitun vaihteluvälin.
VI - VIII	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
	Rakennusala.
map	Silta ja sillan alapuolinen pysäköintialue, jolle voidaan rakentaa autopaikkoja kahteen tasoon. Pysäköintialueelle sijoitetaan tontin 38198/4 autopaikat. 45 % tontien 38189/5,7 ja 8 autopaikoista tulee voida sijoittaa pysäköintialueelle. Alueen kautta tulee varata ajoyhteys viereisille tonteille.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

AK	Kvartersområde för flervåningshus.
AK-1	Kvartersområde för flervåningshus. En loftgångsbyggnad ska byggas på kvartersområdet.
	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Stadsdelsgräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
39	Stadsdelsnummer.
TAPANINKYLÄ	Namn på stadsdel.
39151	Kvartersnummer.
3	Nummer på riktgivande tomt.
MALMIN KAUPPATIE	Namn på gata, öppen plats, torg eller park.
1540	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
IV	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
I - IV	De romerska siffrorna anger talen mellan vilka antalet våningar i byggnaderna, byggnaden eller i en del därav får variera.
VI - VIII	Det understreckade talet anger den byggrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen ska iakttas.
	Byggnadsyta.
map	Bro och parkeringsplats under bron. På parkeringsplatsen kan bilplatserna byggas i två nivåer. På parkeringsplatsen placeras bilplatser för tomten 38198/4, 45 % av bilplatserna för tomterna 38189/5, 7 och 8 skall kunna placeras på parkeringsplatsen. Genom området bör reserveras körförbindelse till intilliggande tomter.

sk	Ulokkeen rakennusala sivukäytävää varten. Sivukäytävien tulee olla umpinaisia ja melulta suojaavia ja ne on rakennettava koko julkisivun matkalle. Sivukäytävät ja niihin liittyvät porrashuoneet saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.	Byggnadsyta för utspång som är reserverad för loftgångarna. Loftgångarna ska vara inbyggda och skydda mot buller och de ska byggas längs hela fasaden. Loftgångarna och tillhörande trapphus får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, sijainti ohjeellinen.	Passage genom byggnad, riktgivande läge.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun jolla rakennuksen julkisivun äänitasoerotus tie- ja raideliikennemelua vastaan tulee määrittää siten, että rakennuksen sisätiloissa saavutetaan melutason ohjearvot sekä tilan käyttötarkoituksen mukainen tavoitearvo raideliikennemelun enimmäisäänitasoa vastaan.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggens ljudnivåskillnad mot väg- och tågtrafikbuller ska fastställas så att inomhus kan uppfyllas de riktvärden för bullernivå och det målvärde för tågtrafikens maximiljudnivå som utrymmets användningsändamål förutsätter.
	Merkinnän osoittamalla välillä tulee rakennusten muodostaa yhtenäinen melun leviämistä estävä kokonaisuus.	På den angivna sträckan ska byggnaderna utgöra en sammanhängande helhet som hindrar bullerspridning.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För lek och utevistelse reserverad del av område, riktgivande läge.
po	Portaalle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För trappa reserverad del av område, riktgivande läge.
näk	Näkemäalueeksi varattu alueen osa. Alueelle ei saa sijoittaa näkyvyyttä rajoittavaa yli 80 cm korkeaa aitaa eikä kasvillisuutta.	För frisiktsområde reserverad del av område. På området får inte placeras över 80 cm höga staket eller vegetation som hindrar sikten.
	Istutettava alueen osa. Alueelle saa sijoittaa välttämättömiä kulkureittejä ja hulevesien viivytysrakenteita.	Del av område som ska planteras. Nödvändiga vägar och fördröjningskonstruktioner för dagvatten får placeras på området.
	Puin ja pensain istutettava alueen osa. Alueelle saa sijoittaa välttämättömiä kulkureittejä ja hulevesien viivytysrakenteita.	Del av område som ska planteras med träd och buskar. Nödvändiga vägar och fördröjningskonstruktioner för dagvatten får placeras på området.
	Säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava puurivi.	Trädrad som ska bevaras och vid behov förnyas.
	Katu.	Gata.
	Aukioksi rakennettava alueen osa.	Del av område som ska byggas som en öppen plats.
p	Pysäköintipaikka, sijainti ohjeellinen.	Parkeringplats, riktgivande läge.
e	Eritasoristeys.	Planskild korsning.
a	Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.	Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
39. kaupunginosan (Tapaninkylä, Tapanila)
korttelin 39151 tonttia 2
korttelin 39127 tonttia 7
sekä katualueita

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
39 stadstelen (Staffansby; Mosabacka)
kvarteret 39151 tomten 2
kvarteret 39127 tomten 7
samt gatuområden

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12800

Kaavan nimi/Planens namn
Malmin kauppatie 30 ja Uudenpellonpolku 6
Malms handelsväg 30 och Nyåkersstigen 6

Diaarinumero/Diarienummer
HEL 2020-012523

Laatija/Utarbetad av
Teija Patrikka

Hanke/Projekt
0742_64

Piirtänyt/Ritad av
Outi Hänninen

Päiväys/Datum
17.1.2023

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

0 100 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

Mittakaava/Skala 1:1000

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta
5.8.2022 40 §, Kartat ja palkkatiedot -yksikön päällikkö

Kartoitus/Kartläggning
14.7.2022

Nro/Nr
20/2022

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Kylk (ehdotus päivätty)	17.1.2023
Stmn (förslaget daterat)	
Nähtävillä (MRL 65§)	1.9.2022-
Framlagt (MBL 65§)	30.9.2022

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft