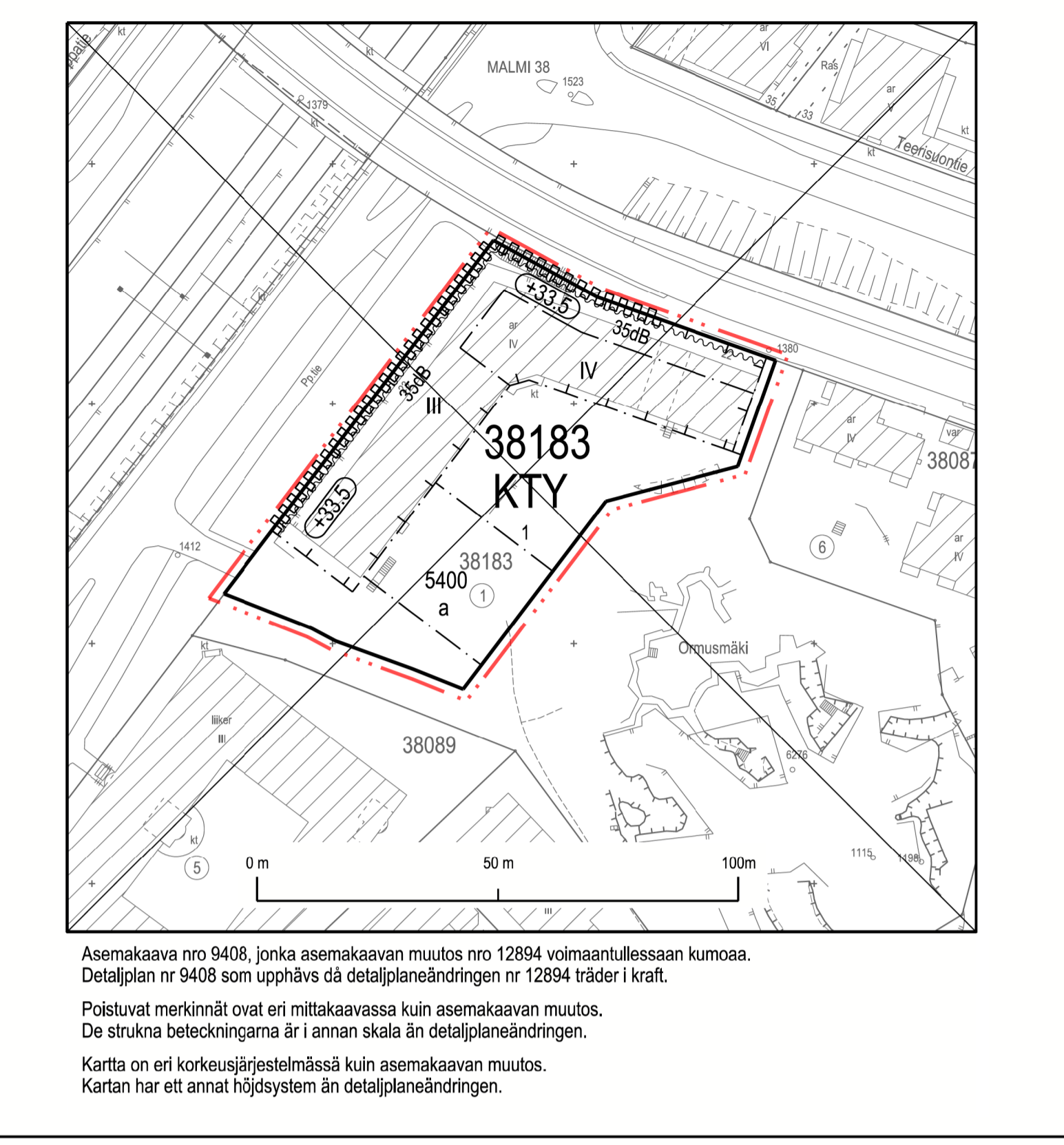


<b>ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET</b>	<b>DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER</b>
<b>AK-1</b> Asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa myös ympärivuorokautista palvelua tarjoavia palveluasuntoja ja palveluasumisen yksiköitä, näitä tiloja palvelevia yhteis- ja huoltotiloja sekä liiketiloja ja huoneistohotellin.	Kvartersområde för flerväningshus. På kvartersområdet får också placeras servicebostäder och enheter för serviceboende med heldygnssorg, serviceutrymmen för de boende, gemensamma lokaler samt affärsutrymmen och ett lägenhetshotell.
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
Korttelin raja.	Kvartersgräns.
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.
<b>38</b> <b>38183</b> 2 Kaupunginosan numero. Korttelin numero.	Stadsdelsnummer. Kvartersnummer.
8400+2400+1300 Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusosikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarvikkeen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku palveluasuntojen ja/tai huoneistohotellin kerrosalan enimmäismäärän ja kolmas luku liiketiloiksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.	Talslerie som sammanräknad anger bygggrätten i kvadratmeter väningssyta. Det första talet anger maximiväningsytan för den användning som anvisats för kvarteret, det andra talet anger maximiväningsytan för servicebostäder och/eller lägenhetshotell och det tredje talet anger minimiväningsytan för affärslokaler.
VIII Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romerska siffran anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
+23.5 Kansirakenteen liikimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig höjd av däckskonstruktion.
1300 Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävään rakennusosikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.	Det understreckade talet anger den bygggrätt, byggnads-höjd, taklutning eller annan bestämmelse som oivllkorligen ska iakttas.
Rakennusala.	Byggnadsyta.
1.2,0m Rakennusala, jolle tulee rakentaa talousrakennus tai katos sekä meluseinä. Niiden tulee yhdessä muodostaa yhtenäisen tontin pihaa suojaava meluseinä, jonka tulee Malminkaaren suuntaan olla 2 metriä pihakannen tasoa korkeampi.	Byggnadsyta där en ekonomibyggnad eller ett skärmtak samt en bullervägg ska byggas. De skall tillsammans bilda ett enhetligt bullerhinder, som skyddar tomens gård och som mot Malmbågens riktning är 2 meter högre än gårdsdäckens nivå.
Maanalainen pysäköintitila.	Underjordiskt parkering.
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 rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.	Beteckningen anger att denna sida av byggnaden ska ha direkt utgång från trapphusen.



Asemakaava nro 9408, jonka asemakaavan muutos nro 12894 voimaantullessaan kumoo. Detaljplan nr 9408 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12894 träder i kraft.  
Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos. De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.  
Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos. Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

- Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemu-lua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desi-belimäärä.
- Tulee rakentaa yhtenäinen rakennus.
- Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.
- Yleistä jalankulkua varten varatulle portaalle varattu alueen osa.
- Puin ja pensain istutettava alueen osa.
- Säilytettävä puu.
- Aukiomainen alueen osa.
- Katalualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Alueeseen tai kohteeseen liittyvä kirjain- tai numero-tunnus.

**Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där yt-terväggens totala ljudisoleringförmåga mot trafikbuller ska vara minst på den decibelnivå som talet anger.**

En enhetlig byggnad måste byggas.

För lek och utvistelse reserverad del av område, riktgivande läge.

Del av område, som är reserverad till trappa för allmän gångtrafik.

Del av område som ska planteras med träd och buskar.

Träd som ska bevaras.

Torglik del av område.

Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbju-den.

Bokstavs- eller sifferkod för ett område eller objekt.

**Rakennusosikeus ja tilojen käyttö**  
Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajan-tila. Kaikki asunuksen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset- ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

**Ilmanvaihtokonehuoneita saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle, ja ne tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.**

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuintiloina, joissa on keltiön/keltiöillä lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 m².

Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyypijakauman tulee olla monipuolinen. 75 % yksioista tulee toteuttaa asuintiloina, joiden pinta-ala on vähintään 30 m².

Asuntojen tulee olla rakenneteknisesti liitettävissä toiseen asuntoon.

Palvelua sisältävän erityisasumisen tilojen ja liike-tilojen runkorakenteiden tulee mahdollistaa muuntojoustavat tilarakaisut ja kerroskorkeuden tulee olla vähintään 3,4 m.

**Kaupunkikuva ja rakentaminen**  
Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Malminkaaren puolella pääosa maantasokerroksen ti-loista tulee avautua kataluuelle ja tiloihin tulee sijoittaa liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja/asumisen aputiloja/asukkaiden vapaa-ajan-tiloja.

Malminkaaren puolelisen maantasokerroksen korkeuden on oltava vähintään 4 metriä.

**Betyckningen anger den sida av byggnadsytan där yt-terväggens totala ljudisoleringförmåga mot trafikbuller ska vara minst på den decibelnivå som talet anger.**

En enhetlig byggnad måste byggas.

För lek och utvistelse reserverad del av område, riktgivande läge.

Del av område, som är reserverad till trappa för allmän gångtrafik.

Del av område som ska planteras med träd och buskar.

Träd som ska bevaras.

Torglik del av område.

Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbju-den.

Bokstavs- eller sifferkod för ett område eller objekt.

Maantasokerroksen julkisivun tulee poiketa muiden kerros- julkisivusta värin, materiaalin tai pintakäsittelyn osalta.

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

Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m²:n porrassalan asemakaavakart- taan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrassala lisää sisäaeroinnusta ja valoisuutta ja se avautuu Malminkaarelle.

Porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolella.

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuver- hottuja.

Rakennukset tulee jäsenöidä yhden porrashuoneen ympärille rakettavan kokonaisuuden suuruisiin osiin julkisivumateriaalin, -väriksen, -aukotuksen ja/tai mui- keinoin.

Rakennus tulee liittymäkohdissa sovitaa yhteen naapurirakennusten kanssa.

Lintujen törmäysriskiä tulee vähentää lasipintojen keski- näisen sijoittelun tai muiden suunnitteluratkaisujen avu- lla.

Parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Palveluasuntojen etelään avautuvat asuinhuoneet tulee suojata ylikuumenemiselta rakenteilla tai kasvillisuutta hyödyntämällä ja varustaa viilennysjärjestelmällä.

Palveluasuntoihin tulee liittyä kerroskohtaisesti yhteinen vähintään 24 m² suurinen ulkotila.

Jätetila tulee sijoittaa asuinrakennuksen/talousraken- nuksen.

Tontille saa rakentaa talousrakennuksia yhteensä enin- tään 100 k-m² rakennusalan ulkopuolelle.

Tontille voidaan sijoittaa viereisen tontin tonttijohdtoa.

**Pihat ja ulkoalueet**  
Teerisuontien liittyvä ei-kasvullinen tontin osa tulee kivetä.

Jos tontti jaetaan useammaksi tontiksi, on tonttien piha- alueet rakennettava yhteiskäyttöisiksi. Määräys ei kos- ke palveluasumista.

Pihakannelle ei saa sijoittaa autoaikoja eikä jätetuho- toa.

Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelu- alueeksi.

Pihakanteen rakennettavat savunpoistoluokat tulee suunnitella osana piharakenteita ja rakennuksen arkkitehtuuria.

Liittymien puistoon tai toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti.

**Ympäristötekniikka**  
Tuloihmanottoa ei saa järjestää katujen puolelta. Rakennusten ilmanottoa tulee järjestää tehokkaasti suodattu- na.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut pihajärjestelyt sekä oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Oleskeluparvekkeita ei saa sijoittaa Malminkaaren puolelle liikenteen häitöjen vuoksi.

Teerisuontien varrella oleskeluparvekkeen tai terrasin lastukset eivät saa olla avattavia junaradan ja Teeri- suontien suuntaan.

Jos julkisivua koskee ääneneneristävyyksensä 37 dB tai enemmän, tulee asunnon avautua myös korttelin sisäosan suuntaan liikenteen häitöjen vuoksi.

**Ilmastonmuutos – hillintä ja sopeutuminen**  
Asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen raja-arvoa. Raja-arvo on mahdol- lista ylittää rakentamisaikain tai asemakaavan tiettyjen vaatimusten vuoksi rakennusajankohtana voimassa ole- vien kaupungin määrätteleminen poikkeusten mukaisesti.

Muiden kuin asuinkerrostalojen energiatehokkuuden tu- lee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevassa säädöksissä kyseiselle käyttötarvikotusluokalle energia- tehoisuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

Hulevesien viivytys tulee järjestää samassa korttelissa sijaitsevien tonttien yhteisillä ratkaisuin.

Talusrakennuksiin tulee rakentaa viherkatto.

**Liikenne ja pysäköinti**  
Autopaikkojen määrät ovat:  
– asuinkerrostalot vähintään 1 ap/130 k-m² asuinker- rosalia  
– palveluasuminen vähintään 1 ap/300 k-m²  
– liiketilat vähintään 1 ap/100 k-m²  
– toimistot vähintään 1 ap/120 k-m²  
– vieraspyköinti 1 ap/1000 k-m²

– liikumisesteisten autopaikat 1 ap/30 tavallista ap

**Pyöräpaikkojen määrät ovat:**  
– asunton vähintään 1 pp/30 k-m²  
– vieraspyköinti vähintään 1 pp/1000 k-m² sisään- käyntien läheisyyteen  
– liike- ja toimistotiloihin vähintään 1 pp/50 k-m²

**Pysäköintiväleille** koskevat muut määräykset:  
Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liity- vänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtion asukkailla yhteiskäyttöautojen käyt- tömahdollisuuden, autoaikojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Rakennuslupavaiheissa lupaa hekevan tulee osoittaa palvelun toimivuus kohteessa. Tontin omistajan tai hal- tijan tulee esittää yhteiskäyttöautoyrityksen kanssa teh- ty jatkuva, riittävän pitkäaikainen sopimus, jossa yhteis- käyttöautoyrityksen sijoittuu toimittamaan taloyhtiölle niin monta yhteiskäyttöautoa kuin sille on yhteiskäyttöau- toille varattuja paikkoja.

Laadukkaasta ja suuremmasta pyöräpysäköintirakai- susta saa vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden kuitenkin enintään 5 % laskentaoh- jeen määräämistä autoaikojen kokonaismäärästä. Lisäpaikkojen tulee sijoittaa pihatossossa olevassa ulkoil- välinevarrossa.

Liikumisesteisten autopaikat eivät lisää autoaikojen kokonaismäärää.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

– bilplatser för rörelsehindrade 1 bp/30 vanliga bp

**Cykelpatsernas antal är:**  
– bostäder minst 1 cp/30 m² vy  
– gästparkering minst 1 cp/1000 m² vy i närheten av entreerna  
– affärs- och kontorsutrymmen minst 1 cp/50 m² vy

**Ydare bestämmelser gällande parkeringsplatser:**  
Om tomens ägare eller förvaltare påvisar permanent anslutning till bilpoolsystemet eller på annat sätt get bolagets invånare möjlighet att använda bilpoolsbil- lar, kan bilplatsernas minimiantal minskas med 5 bp per bilpoolsbilplats, dock sammanlagt högst 10 %.

I bygglovskedet ska lösökande påvisa att bilpool- systemet fungerar. Ägaren eller förvaltaren av tomen ska föresluta ett fortöpande och tillräckligt långvarigt kontrakt med leverantören av bilpoolsbiljarsten där leverantören förbinder sig att leverera bilpoolsbilar till ett antal som motsvarar antalet platser som reserverats för ändamålet i husbolaget.

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 hel- hetsantal räknat enligt planbestämmlsen. Tilläggspla- serna ska placeras i markplanet i utredningsförråd.

Bilplatserna för rörelsehindrade ökar inte bilplatsernas helhetsantal.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

<b>ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:</b> 38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi) korttelia 38183	<b>DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:</b> 38 stadsdelen (Malm, Nedre Malm) kvarteret 38183
---	---

<b>HELSINKI HELSINGFORS</b> Kaavan nro/Plan nr <b>12894</b> Diaarinumero/Diariennummer HEL 2022-004023 Hankke/Projekt 4003_19 Päiväys/Datum 27.8.2024		<b>Asemakaavoitus</b> <b>Detaljplanläggning</b> Kaavan nimi/Planens namn <b>Malminkaari 23</b> <b>Malmbågen 23</b> Laininutl/Upplagjord av Teija Patriikka Pitärsnyt/Ritad av Katja Raevuori Asemakaavapäällikkö/Stadsplanerchef Marja Piimies		Käsitellyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar: Kyk (ehdotus päiväty) Stm (förelagat daterat) 27.8.2024
		Näinhväll (MEL 655) Franklagt (MEL 655) 11.1.2024-9.2.2024		
Pohjokartan hyväksyminen/Godkännande av baskartan 7.12.2023 69 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö		Kartoituu/Kartläggning 26.11.2023 Nro/Nr 57/2023		
Tulut voimaan Träde i kraft				