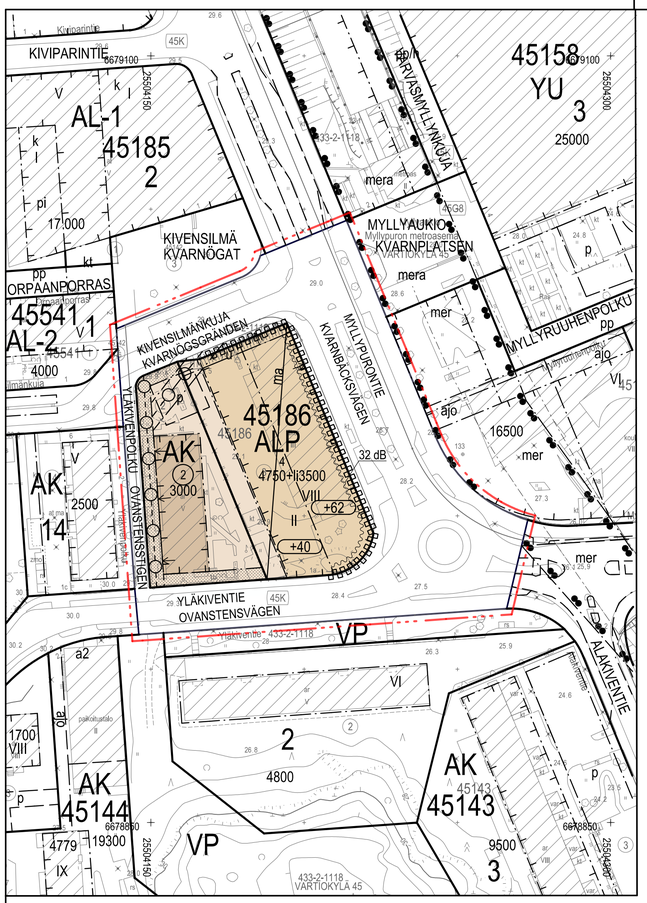


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET		DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.
ALP	Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue.	Kvartersområde för bostads-, affärs-, kontors- och servicebyggnader.
	2 m kaava-alueen 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 tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att betecknningen slopas.
45186	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
4	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
	Katu.	Gata.
MYLLY-PURONTIE	Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.	Namn på gata, öppen plats, torg eller park.
3000	Rakennusoikeus kerrosalanelliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
4750+li3500	Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku osoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liike- ja/ tai toimitilojen vähimmäismäärän.	Talserie som sammanräknad anger byggnadsrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger den maximala bostadsvåningsytan och det andra talet minimivåningsytan för affärs- och/eller verksamhetsutrymmen.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
+62	Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.	Högsta tillåtna höjd för byggnadens yttertak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
ma	Maanalainen tila. Tilaan voi sijoittaa korttelia palvelevan pysäköintilaitoksen ja pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.	Underjordiskt utrymme. I utrymmet kan man placera kvarterets parkeringsanläggning och utrymmen i enlighet med huvudanvändningsändamålet.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
32dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan on ollava vähintään luvun osoittama dBA-määrä. Määräys koskee asuin-, potilas- ja majoitustiloja.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan, där den totala ljudisoleringsförmågan mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar, fönster och övriga konstruktioner ska vara minst på den nivå, som talet anger. Bestämmelsen gäller bostadutrymmen och inkvarterningslokaler.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
u	Ulokkeen alla oleva, vähintään 3 m leveä yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Ulokkeen vapaa kulkukorkeus on vähintään 3,5 m.	Del av område under utspräng som reserveras för en minst 3 m bred gångväg för allmän gångtrafik. Utsprängets fria höjd ska vara minst 3,5 m.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.
	Katualueen rajan osa, jolta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
p	AK-korttelin käyttöön osoitettu pysäköintipaikka, sijainti ohjeellinen.	Parkeringsplats för AK-kvarterens bruk, riktgivande läge.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

Rakennuksen pintoihin voi liittää aurinkopaneeleita, jotka on hyödynnettävä osana rakennuksen energiajärjestelmää.

Korttelei hin sijoittuvien yhdyskuntateknisen huollon jakokaappien, muuntamoiden ja pelastuslaitoksen vesiasemien tulee sijoittua kaupunkikuvaan hallitusti osaksi rakennuksia.

Rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa maan- tai pihakannen alaisia pysäköintitiloja, jotka ei lasketa kerrosalaan. Maapinnan nykyinen korkeusasema ei saa oleellisesti muuttua.

KAUPUNKIKUVA:

Tonttien julkisten ulkotilojen pintamateriaaleina on käytettävä samoja tai vastaavan laatutason mukaisia, paikalle soveltuvia materiaaleja kuin viereisillä aukioilla on käytetty.

Rakennukset jäsennetään kaupunkikuvan laatua kohottavaksi erityisesti Kivensilmän aukiotilassa sekä Myllypurontien ja Yläkiventien risteyksessä.

Valaistuksen tulee korostaa reitistöjä ja erilaisia toiminta-alueita, edistää turvallisuutta ja sopia kaupunkikuvaan.

Tontin sisäiset kulkualueet, katuaukiot ja valaistus tulee toteuttaa yhtenäisen suunnitelman mukaisesti, joka esitetään rakennuslupaa haettaessa.

ALP-korttelialueen mahdolliset mainosvalot on sijoitettava jalustakerrosten alueelle Kivensilmän ja Myllypurontien suuntaan. Suunnitelma mainoslaitteiden sijoittamisesta tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

PÅ DETTA DETALJPLANEOMRÅDE:

Bygnadernas ytor kan förses med solpaneler som ska utnyttjas som en del av byggnadens energisystem.

Kvarterets kommunaltekniska fördelningsskåp, transformatorutrymmen och räddningsverkets vattenstationer ska placeras i byggnaderna så att passar de stadsbilden.

Utanför byggnadsytan får byggas underjordiska parkeringsutrymmen eller parkeringsutrymmen under gårdsdäck som inte räknas in i våningsytan. Markytans nuvarande höjd får inte väsentligt förändras.

KAUPUNKIKUVA:

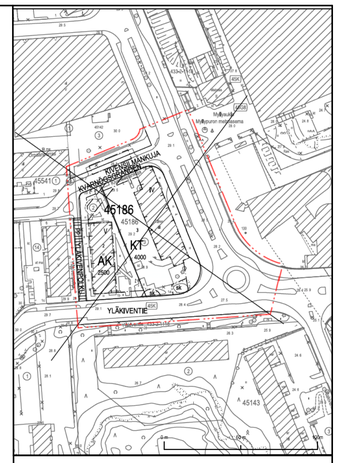
I tomternas offentliga uterum ska man använda samma material som använts i bredvidliggande öppna platser eller material av motsvarande kvalitet som lämpar sig för platsen.

Byggnaderna ska planeras på ett sätt som höjer stadsbildens kvalitet i synnerhet där de avslutar gatuvyerna från i korsningen Kvarnbäcksvägen och Ovanstensvägen.

Belysning ska framhäva rutter och olika verksamhetsområden, befrämja känslan av trygghet och passa in i stadsbilden.

Promenadområden på tomten, gatuplatser och belysning ska utföras enligt en helhetsplan, som ska presenteras vid ansökan om bygglov.

ALP-kvartersområdets eventuella reklamljus ska placeras på podieväningarnas område mot Kvarnögat och Kvarnbäcksvägen. En plan över reklamernas placering ska presenteras vid ansökan om bygglov.



Yhdistelmä asemakaavoista nro 11241 ja 11153, jotka asemakaavan muutos nro 12682 voimaantullessaan kumoaa.

Sammanställning av de detaljplaner nr 11241 och 11153 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12682 träder i kraft.

1:2000

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos. Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

AK- KORTTELIALUEELLA:

Rakentamattomat tontinosat, jotka ei käytetä kulkuteinä eikä pysäköintiin, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisina. Istutettavien puulajien tulee olla kotimaisia. Avokaliot tulee rakentamattomilta osiltaan säilyttää.

Rakennustöitä suoritettaessa on erityisesti pidettävä huolta siitä, ettei puita ja pensaita sekä avokaliloita vahingoitetta rakennusalan ulkopuolella.

Tontti voidaan aidata pensasaidalla (aidan enimmäiskorkeus on 1,2 m).

Kullakin asunnolla on oltava oma, istutuksin suojattu maantasopiha, parveke tai kattoterassi. Parvekkeet ja kattoterassit saadaan lasittaa eikä niitä lasketa kerrosalaan.

10% kerrosalasta saa olla työtilaa.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää valkoista rappausta tai kevytrappausta.

Osa autopaikoista tulee sijoittaa ALP-korttelialueelle 45186 erillisen sopimuksen mukaan.

ALP-KORTTELIALUEELLA:

Jalustakerrokset sijaitsevat katutasosta liikimääräiselle tasolle +40.

Jalustakerrosten tulee erottua visuaalisesti jalustasta nousevista kerroksista. Katutason kerroskorkeus on vähintään 4 m. Aukion ja katujen puolella katutason aukotus tulee olla ylempiä kerroksia suurempaa ja tulee käsitellä näyteikkunajulkisivuna. Umpinaisten seinäpintojen tekstuurissa ja käsittelyssä tulee ottaa huomioon jalankulkuympäristön pienimittakaavaisuus.

Kahteen alimpaan kerrokseen tulee rakentaa liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja. Vähintään puolet katutason liike- ja toimitiloista tulee varustaa rasvanerottelukaivo- ja ilmastointihormivarauksin. Ilmastointihormi tulee johtaa niin, että siitä ei aiheudu häiriötä lähiympäristöön.

Liikimääräisellä tasolla +40 olevan pihakannen tulee olla hulevesiä viivyttävä pihoja tai viherkattoja. Korkeintaan puolet alasta saa olla toiminnallista, vettä läpäisemätöntä alaa. Pihakannelle sijoitettavien välttämättömien teknisten laitteiden tulee sopia rakennuksen arkkitehtuuriin ja ne tulee suunnitella luontevaksi osaksi viherkattoa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa teknisiä tiloja ja niiden vaatimat kuilut ja hormit, hissikuilut, asuinrakennusten yhteis-, varasto- ja huoltotilat sekä pysäköintilaitokset.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

PÅ AK-KVARTERSOMRÅDE:

Obebyggda tomtdelar som inte används för gångvägar eller parkering skall planteras eller hållas i naturenligt parklikt skick. Planterade trädslag skall vara inhemska. Obebyggda delar av kala berg ska bevaras.

Under byggtiden skall särskilt sörjas för att träd, buskar eller berg utanför byggnadsytan inte skadas.

Tomten kan avgränsas med en häck (maximihöjd 1,2 m).

Varje bostad skall ha en egen gård i marknivå som är omgärdad av planteringar, en balkong eller en takterass. Balkongerna och takterasserna får vara inglasad och de räknas inte in i våningsytan.

10% av våningsytan får vara arbetsrum.

Byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial skall vara vit putsning eller lättputsning.

Del ava bilplatserna skall placeras på ALP-kvarterområdet 45186 enligt särskilt avtal.

PÅ ALP-KVARTERSOMRÅDE:

Podieväningarna är ovanför gatunivån på den ungefärliga nivån +40.

Podieväningarna ska visuellt avvika från våningarna ovanför. Gatunivåns våningshöjd ska vara minst 4 m. Vid torg och gator ska fönstren vara större än i våningarna ovanför och fasaden ska behandlas som en skyltfönsterfasad. Fotgängarmiljöns småskalighet ska beaktas i de slutna väggytornas textur och behandling.

I de två lägsta våningen ska man bygga affärs-, kontors-, arbets- och servicelokaler. Minst hälften av affärs- och/ eller verksamhetslokaler på gatunivån ska förses med reservering för fettavskiljningsbrunn- och ventilationskanal. Ventilationskanalen ska ledas så, att den inte förorsakar ströning i omgivningen.

Gårdsdäcket på den ungefärliga nivån +40 ska byggas som dagvattenfördröjande gårdar eller gröntak. Högst hälften av ytan får vara yta för verksamhet som är ogenomträngliglig för vatten. Nödvändiga tekniska anordningar på gårdsdäcket ska anpassas till byggnadens arkitektur och planeras som en naturlig del av gröntaket.

Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får man bygga tekniska utrymmen med schakt och kanaler, hisschaft, bostadshusens gemensamma lokaler, förråd, och serviceutrymmen samt parkeringsanläggningar.

Tomternas gröneffektivitet ska uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖIDEN TORJUNTA:

ALP- korttelialueen kiinteistöhuollon ajoyhteyksien tulee sijaita Yläkiventiellä. Kiinteistöhuolto tulee järjestää siten, että siitä koituu mahdollisimman vähän haittaa Yläkiventien kävely-yhteyksille.

Rakennukset on suunniteltava siten, ettei raideliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettävä enimmäisarvoja rakennuksen sisältöissä.
Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee laatia ilmaääni-, runkoääni- sekä tärinäselvitys.

Huoltopihan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota meluhaittojen torjuntaan.

ALP-korttelialueen oleskeluparvekkeet sekä leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä. Pihasuunnitelmassa tulee käyttää tuulen vaikutuksia heikentävä rakenteita ja kasveja.

ALP- korttelialueen rakennuksen raittiin tuloilman järjestämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Ilmanotto tulee järjestää suodatettuna mahdollisimman etäälä Myllypurontien liikenteestä.

Pysäköintilaitosten ja jätetilojen ilmanvaihtohormit tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta haittaa alueen asuinkäytölle.

PYSÄKÖINTIVELVOITTEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

Pyöräpysäköintipaikkojen vähimmäismäärät:
- Asuminen 1 pp / 30 k-m²
- Vähittäiskaupat alle 2000 km² 1 pp / 40 k-m²
- Päiväkoti 1 pp / 90 k-m²
- Liiketilat, ravintolat ja toimistot 1 pp / 50 k-m²

- Erityisasuminen ja muut käyttötarkoitukset: Polkupyöräpaikkojen tarve määritellään tapauskohtaisesti liikenne- ja katusuunnittelupalvelun hyväksymällä selvityksellä.

Asuntotonteilla asukkaiden polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75 % tulee kerrostaloissa sijaita pihan tai pysäköinnin tasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa. Sisä- ja ulkotilojen paikkojen ja vierapysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia. Jos kerrostalo yhtiö osoittaa pysyvästi vaadittua suuremman ja laadukkaamman pyöräpysäköintiratkaisun, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden, kuitenkin enintään 5 % laskentaohjeen määräämästä autopaikkojen kokonaismäärästä. Lisäpaikkojen tulee sijaita pihan tai kadun tasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Kortteleiden 45186 asunnot 1 ap / 140 k-m².

Muut toiminnot enintään 1 ap / 60 k-m².

FÖREBYGGANDE AV MILJÖSTÖRINGAR:

ALP-kvartersområdets fastighetsskötsels körförbindelse ska placeras på Ovanstensvägen. Underhåll av fastigheterna ska skötas så att Ovanstensvägen gångförbindelser förorsakas så lite olägenhet som möjligt.

Byggnader ska planeras så att de maximivärden som eftersträvas inomhus inte överstigs på grund av vibration eller stomljud som förorsakas av spårvägstrafik. Före bygglov beviljas ska man uppgöra en utredning över luftljud, stomljud och vibration.

Vid planering av servicegården ska särskild vikt fästas vid bekämping av buller.

ALP-kvartersområdets balkonger och gårdar för lek och vistelse ska placeras och vid behov skyddas mot buller så att man på dessa uppnår bullernivåns riktvärden dag och natt. I gårdplaneringen ska man använda konstruktioner och växter, som dämpar vindens effekt.

Speciell uppmärksamhet ska fästas vid friskluftsintag i ALP-kvartersområdets byggnader.
Friskluften ska filtreras och friskluftsintag ska placeras så långt från Kvarnbäcksvägen som möjlig.

Parkeringsanläggningarnas och soprummens ventilation ska planeras så att de inte vållar olägenhet för boendet i området.

BESTÄMMELSER GÄLLANDE PARKERINGSFÖRPLIKTELSER:

Cykelparkeringsplatser ska byggas minst:
-Boende 1 cp / 30m² vy
-Detaljhandel under 2000m² 1 cp / 40m² vy
-Daghem 1 cp / 90 m² vy
-Affärslokaler, restauranger och kontor 1 cp / 50 m² vy

-Specialboende och övriga ändamål: Fastställandet av parkeringsbehovet förutsätter att trafik- och gatuplaneringstjänsten godkänner en utrening för varje enskilt fall.

På bostadstomter ska minst 75 % av invånarnas cykelparkeringsplatser placeras i förråd i nivå med gården eller i nivå med parkeringsutrymmena. Cykelparkeringsplatser inomhus, utomhus och för gäster ska ha möjlighet för ramlåsning. Om ett våningshusbolag presenterar en permanent cykelparkeringslösning, som är större och av högre kvalitet än vad som i övrigt krävs, får bilparkeringsplatserna minskas med en bilplats per 10 tilläggscykelplatser, dock högst 5 % av den totala mängden stipulerade bilplatser. Tilläggsplatserna ska ligga i förråd i gårds- eller gatunivå.

Parkeringsplatser för kvarterens 45186 bostäder 1 bp / 140 m² vy.

För andra funktioner högst 1 bp / 60 m² vy.

Muun erityisasumisen pysäköintitarve määritellään tapauskohtaisessa selvityksessä, joka tulee hyväksyttää liikenne- ja katusuunnittelupalvelussa.

Liikkumisesteisille tarkoitetut autopaikat: 1 pysäköintipaikka 30 tavallista pysäköintipaikkaa kohden. Liikkumisesteisten pysäköintipaikat eivät lisää pysäköintipaikkojen kokonaismäärää. Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Jos toteutetaan enintään 50 auton pysäköintipaikat keskitetysti siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan pysäköintipaikkamäärästä vähentää 10 %.

Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan käyttää 20 % pienempää autopaikkamääräystä kuin vastaavissa omistusasunnoissa.

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää viisi autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.

Autopaikkojen kokonaismäärästä tehtävät vähennykset voivat olla kaupungin tai ARA-vuokra-asuntojen osalta enintään 40 % ja muun asuntotuotannon osalta yhteensä enintään 25 %.

Tämän asemakaavan alueella on laadittava erillinen tonttijako.

Parkeringsbehovet för annat specialboende avgörs från fall till fall enligt en utredning som ska godkännas av trafik- och gatuplaneringstjänsten.

För rörelsehindrade avsedda bilplatser: 1 bp för rörelsehindrade per 30 vanliga bilplatser. Bilplatserna för rörelsehindrade utökar inte det totala antalet bilplatser. För studentbostäder behöver bilplatser inte byggas.

Om minst 50 bilplatser byggs centraliserat utan namngivna platser kan det totala antalet platser minskas med 10 %.

Om det finns stadens eller ARA-hyresbostäder på tomten, får en 20 % lindrigare bilplatsnorm användas än för motsvarande ägarbostäder.

Om tomten ingår ett bestående avtal med en bilpool kan bilplatsernas totala avtal minskas med 5 bp för en bilpoolplats dock max 10 %.

Helhetsminskningen av bilplatser får för stadens eller ARA-hydesbostädernas del vara högst 40 % och för andra bostäder högst 25%.

På detta detaljplaneområde ska en separat tomtindelning utarbetas.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
45. kaupunginosan (Vartiokylä)
korttelia 45186 sekä katualuetta.

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
45 stadsdelen (Botby)
kvarteret 45186 samt gatuområde.

HELSINKI
HELSINGFORS

Kaavan nro/Plan nr
12682

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nimi/Planens namn
Kivensilmänkuja 2
Kvarnögsgränden 2

Diaarinumero/Diarienummer
HEL 2020-005553

Laatinut/Uppgjord av
Petri Leppälä

Hanke/Projekt
1023_7

Piirtänyt/Ritad av
Katri Ruut

Päiväys/Datum
6.2.2023

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

0 — 100 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem	ETRS-GK25 N2000	Mittakaava/Skala	1:1000
Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta 24.02.2022 18§, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö		Kartoitus/Kartläggning 23.2.2022	Nro/Nr 46/2020

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:	
Kyik (ehdotus päävätty) Stmn (förslaget daterat)	27.9.2022
Kyik (päätös ehdotuksesta) Stmn (beslut om förslaget)	4.10.2022
Nähtävillä (MRL 65§) Framlagt (MBL 65§)	4.4.2022- 3.5.2022
HL 51§. korjattu, FL 51§ korrigerat	6.2.2023
Hyväksytty/Godkänt: Kvsto/Stge	15.3.2023
Tullut voimaan Trätt i kraft	16.5.2023