



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRAYKSET		DETALJPLANEDETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER	
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.	
— · · —	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 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.	
38	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.	
38101	Korttelin numero.	Kvartersnummer.	
3	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.	
ÖRSKINTIE	Kadun nimi.	Namn på gata.	
4100	Rakennusoikeus kerrosalanliömêtreinä.	Byggträ i kvadratmeter väringsytan.	
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillätna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	
[ ]	Rakennusalta.	Byggnadsyta.	
[ ] t 3,5m	Rakennusalta, jolle tulee rakentaa piharakennus tai katos sekä meluseinät. Nämä tulee yhdestä muodostaa yhtenäinen ja Malmin kauppatien sekä Örskintien suuntaan vähiintään 3,5 metrin korkuinen tontin pihaa suojaava meluseisto. Rakennukseen saa sijoittaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja.	Byggnadsyta där en gårdsbyggnad eller ett skärmträd samt en bullervägg ska byggas. De skall tillsammans bilda ett enhetligt och mot Malms handelsvägs samt Örskisvägens riktning minst 3,5 meter högt bullerhinder, som skyddar tomtens gård. Även affärs-, kontors-, arbets- och servicelokaler får placeras i byggnaden.	
[ ] t	Talousrakennuksen rakennusalta, sijainti ohjeellinen.	Byggnadsyta för ekonomibyggnad, riktgivande läge.	
[ ] 35/30 dBA	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääriläisyystävyn liikenemelu vastaan tulee olla vähiintään luvun osoittama desibelimäärä. Suurempi luku osoittaa vaatimukseen raijelikennemuota vastaan makuuhuoneiden osalta, pienempi tiellikennemuota vastaan kaikkien asuinhuoneiden osalta.	Beteckningen anger den sida av byggnadstypen där ytterväggens totala julkisoleringsförmåga (mot trafikbuller) ska vara minst på den decibelvärdet som talet anger. Det större talet anger kravet mot spårtrafikbuller för sovrum, det mindre kravet mot vägtrafikbuller för alla bostadsrum.	
[ ] le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För lek och utevistelse reserverad del av område, riktgivande läge.	
[ ] Katu.	Katu.	Gata.	
[ ] p	Pysäköintipaikka, sijainti ohjeellinen.	Parkeringsplats, riktgivande läge.	
[ ] Katuallueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdets gräns där in- och utfart är förbjuden.		

## Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huototiloihin lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila.

Tekniset tilat, asukkaiden varastot ja yhteistilat, kuten säälyttilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunaat ja kerhotilat saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Uudisrakennettaessa tulee asuinkerrostalon maantaso-kerroseen rakentaa liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja vähintään 10 % sallitusta kerrosalasta.

Peruskorjausen yhteydessä saa maantaskerroksen sijoittaa liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja 150 kerrosalan liometriä asemakaavaassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Uudisrakentamisessa tulee tontilla asuntojen huoneisto-alialta vähintään 50 % toteuttaa asuntoina, joissa on keittiönkeitöllä lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 m<sup>2</sup>.

## Kaupunkikuva ja rakentaminen

Maantaskerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vuotuelmaa.

Kadun puolella maantaskerroksen julkisivuissa tulee olla ikkunoita ja ovia rippumatta sisätilojen käyttötarkoituksesta.

Uudisrakennettaessa on asuinkerrostalon julkisivujen oltaa paikalla muurattua tiiltä lukuun ottamatta parvekkeiden sisäseinäitä. Uudisrakennettaessa tulee asuinkerrostalon Örskintien puolen julkisivun parvekkeiden olla sisäänevetyjä. Uudisrakennettaessa tulee asuinkerrostalon liiketiloissa olla suuret ikkunat ja esteeton sisäänpääsy suoraan kadulta.

Teknisia laitteita saa sijoittaa rakennuksen kerroslувun estämättä.

Piharakennuksen/katoksen sekä meluseinän julkisivujen on oltava päähoin metallia tai tiiltä. Väritysen tulee olla tumma.

## Pihat ja ulkoalueet

Pihaa on kunnostettava leikki- ja oleskelualueeksi ympäristöön sopivia istutuksia ja materiaaleja käyttämällä.

Rakentamatta jäälävät tontinosat tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää.

Tontille tulee istuttaa maanvaraisia puita ja pensaita.

## Ympäristötekniikka

Leikki ja oleskeluun tarkoitettu piha-alue tulee sijoittaa ja tarvitsemaa suojuuta melulata siten, että niillä saavutetaan melutaso ohjeearvo päävällä ja yöllä.

Uudisrakentamisessa oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvitsemaa suojuata siten, että niillä saavutetaan melutaso ohjeearvo päävällä ja yöllä.

Rakennukset tulee suunnitella siten, ettei junaliikenteen aiheuttama runkoääni/tärräytä tavoiteenä pidettävä enimmäisarvoja asuinrakennusten sisätiloissa.

## Rakennettavuus

Orsi- ja pohjavedenpinta ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

## Ilmostonmuutos-hillintä ja sopeutuminen

Uudisrakennettaessa asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohdalla määritellyä A-energialuokka tai sitä vastaava.

Hulevesiä tulee viiyttää tontilla ja johtaa maanvaraisselle pihan osalle. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välittää.

Korttelialueen viherteohkuuden tulee täyttää Helsingin vihertekortion tavoiteluku.

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

## Liikenne ja pysäköinti

### Autopaijkojen määrät ovat:

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

### Pyöräpaikojen määrät ovat:

- asunnot vähintään 1 pp/30 k-m<sup>2</sup>. Pyöräpaikoista vähintään 75 % on oltava pihatasossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoluvallinevarastossa
- vieraspysäköinti vähintään 1 pp/1000 k-m<sup>2</sup> sisäänsäkyntien läheisyyteen
- 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 följa hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fritidslokal.

Utöver den i detaljplanen angivna värningsytan 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 tillätna värningsytan.

Vid grundlig renovering får man placera 150 kvadratmeter värningsytan i affärs-, kontors-, arbets- och service-lokalerna i marknivå. Dessa lokaler får byggas utöver den i detaljplanen angivna värningsytan.

Vid nybyggande ska på tomen minst 50 % av bostädernas sammanlagda längdenhetssyta utgöras av bostäder som förutom köök/kökutrymme har minst tre bostadsrum. Medelyta för familjebostäder ska vara 70 m<sup>2</sup>.

## Stadsbild och byggnade

Fasaden i marknivå får inte ge ett slutet inträck.

Byggnadens gatufasader i marknivå ska ha fönster och dörrar oberoende av vad lokalerna/utrymmena ska användas till.

Vid nybyggande ska flervåningshusets fasadmaterial vara platsmurat tegel med undantag av balkongernas innerväggar. Vid nybyggande ska flervåningshusets balkonger i fasaden mot Örskvägen vara indragna. Vid nybyggande ska flervåningshusets affärslokaler ha stora fönster och tillgänglighetsanpassad entré direkt från gatan.

Tekniska anordningar får placeras utan hinder av det tillätna antalet värningar.

Huvudsakligt fasadmaterial i gårdsbyggnad/skärmträd 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 i miljön.

Obesygda tomtdelar ska planteras och livskraftigt trädbestånd på dessa ska bevaras.

På tomen 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 buller-nivåns riktvärden dag och natt.

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

Byggnader ska planeras så att stomljud/vibration som förorsakas av tågtrafiken inte överstiger de maximivärden som efterstråvas inomhus i bostadshus.

## Byggarhet

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 bygglovsansökhan eller motsvarande kravnivå.

Dagvatten ska fördjoras på tomen och ledas till obebyggd gårdsområde. Ytmaterial som inte släpper igenom vatten ska undvikas.

I kvartersområdet ska gröneffektiviteten uppfylla Helsingfors grönfyrtakts mälsättningstal.

Gårdsbyggnaden/skärmträd samt bullervägg ska ha gröna motiv, såsom grönträd eller vägg med klängväxter.

## Trafik och parkering

### Bilplatsernas antal är:

- flervåningshus minst 1 bp/600 m<sup>2</sup> bostadsvärningsyta
- affärs- och kontorsutrymmen högst 1 bp/80 m<sup>2</sup> vy

### Cykelpatlaternas antal är:

- bostäder minst 1 cp/30 m<sup>2</sup> vy. Minst 75 % av cykelplatserna ska placeras i förråd för friluftsutrustning i gårdsnivå eller på annan lättillgänglig plats
- gäsparkering minst 1 cp/1000 m<sup>2</sup> vy in näheten 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 tomen 2



HELSINKI  
HELSINGFORS  
Kaavan nro/Plan nr  
**12775**

Asemakaavoitus  
Detaljplanläggning  
Kortteliområde  
Turkhautantie 3  
Turkhautavägen 3

Käsitteilyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:  
Kylk (ehdotus/päiväty) Smm (Örskintiel daterat) 11.10.2022  
Kylk (päätös ehdotuksesta) Smm (beslut om förslaget) 11.10.2022  
Nähtävillä (MRL) Framtagt (MLB) 65\$ 2.6.2022-2.6.2022