



Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

YU-korttelialueella tekniset tilat saa rakentaa asema-kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

YU-korttelialueelle saa rakentaa korkeintaan 80 k-m² asunnon kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

LPA-korttelialueella pysäköintitilat saa rakentaa asema-kaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

LPA-korttelialueella pysäköintitalon maantasokerrokseen tulee rakentaa liikeiloja. Liiketoissa tulee olla suuret ikkunat ja liikeiloihin tulee olla esteetön sisäänkäynti kadulta.

LPA-korttelialueella vähintään yksi liike-tila on avauduttava Pekanraittille. Liike-tila on varustettava rasvanerotte-lukaimella ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Alueen osalle, jolle voi rakentaa ulkoaltaan, saa rakentaa uimahallin toimintoja tukevia rakennuksia yhteensä enintään 80 k-m² asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Rakennuksiin tulee rakentaa viherkatto.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Uimahallin uudisosan pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla paikalla muurattua ja poltettua tiiltä ja kirkasta lasia. Ulkoaltilaiden puoleisen ulkoseinän tulee olla pääosin keraamista julkisivua.

LPA-korttelialueen pysäköintitalon julkisivujen on oltava materiaalliltaan poltettua tiiltä. Maantasokerroksen julkisivun tulee olla paikalla muurattua.

Rakennus tulee liittyäköhdissä sovittaa yhteen naapurirakennuksen kanssa.

Rakennuksen maantasokerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

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

Pihat ja ulkoalueet

Uimahallin ulkoaltilaita rajaava aita tulee olla maksimissaan 2 metriä korkea ja materiaaliltaan metallia ja suunnitella osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, allas- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa.

Ympäristötekniikka

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

Rakennettavuus

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanlaisille tiloille tai rakenteille eikä kadulle ja katupuistutuksille, eikä haittaa tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostoille.

Ilmastonmuutos-hillintä ja sopeutuminen

Tonteilla tai alueellisesti tulee tuottaa aurinkoenergiaa.

Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavien tekniset laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Lämpöeristämättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

Korttelin tonttien muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

YU-korttelialueella rakennusten katoilla tulee olla katto-puutarhoja tai hulevesiä viivytettäviä viherkattoja.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen määrä:
- uimahallit 1 ap/70 k-m²
- liike-tilat ja ravintolat enintään 1 ap/60 k-m²
- asunnot 1 ap/130 k-m².

Polkupyöräpaikkojen määrä:
- uimahallit 1 pp/150 k-m²
- liike-tilat ja ravintolat 1 pp/50 k-m²
- asunnot 1 pp/30 k-m².

Työpaikoissa työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50% tulee sijaista katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Kaikkissa ulkotiloissa sijaitseissa pyöräpaikoissa on oltava runkolukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Byggrätt och användning av utrymmen

YU-kvartersområdets tekniska utrymmen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

På YU-kvartersområde får byggas en högst 80 m² v.y. en bostad för den personal som är nödvändig för fastighetens skötsel utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

LPA-kvartersområdets parkeringsutrymmen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

På LPA-kvartersområde ska affärutrymme byggas endast i bottenvåningen. Affärslokaler ska ha stora fönster och tillgänglighetsanpassad entré direkt från gatan.

På LPA-kvartersområde ska minst en affärslokal öppna mot Pehrstaet. Affärslokaler ska förses med fettavskiljningsbrunn och en ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.

På del av område med badplats får byggas tillsammans en högst 80 m² v.y. byggnader som stöder simhallens funktioner ut över den i detaljplanekartan angivna våningsytan. Byggnaden ska ha gröntak.

Stadsbild och byggande

Fasadmaterialet i simhallens nybyggnadsdel ska vara huvudsakligen platsbyttat och bränt tegel och klart glass. Fasad mot en del av område med badplats ska vara huvudsakligen en keramisk fasad.

På LPA-kvartersområde ska fasadmaterialet vara bränt tegel. Fasad på bottenvåningen ska vara platsbyttat.

Vid anslutningar mot grannbyggnader ska byggnaden anpassas till dessa.

Byggnadens marknivå är inte ge ett slutet intryck.

Ventilationsrum får byggas ovanför det tillätna antalet våningar. Maskinrummen ska planeras som en del av byggnadens arkitektur.

Gårdar och utomhusområden

Staket som gränsar den del av område med badplats ska vara högst 2 meter högt och byggnad av metall och planeras som en del av byggnadens arkitektur.

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

Miljöteknik

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

Byggarbet

Utrymmen under marknivå ska placeras, schaktas och förstärkas så att de eller byggandet av dem inte förorsakar skada på byggnader, på övriga utrymmen eller konstruktioner under marknivå eller på gator och gatuträd. Samhallstekniska nätverk får inte heller förorsaka olägenhet eller skada.

Begränsning av och anpassning till klimatförändringen

Solenergi produceras på tomterna eller områdesvis.

Tekniska anordningar för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadens arkitektur.

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

I helheten som består av kvarterens tomter ska grönefektiviteten uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningsstal.

På YU-kvartersområdets tak ska vara takträdgårdar eller gröntak som fördröjer dagvatten.

Trafik och parkering

Bilplatser antal:
- simhallen 1 bp/70 m² v.y.
- affärslokaler och restauranger högst 1bp/60 m² v.y.
- bostäder 1bp/130 m² v.y.

Antalet cykelplatser:
- simhallen 1 cp/150 m² v.y.
- affärslokaler och restauranger 1 cp/50 m² v.y.
- bostäder 1 cp/30 m² v.y.

På arbetsplatser ska 50% av de för arbetstagarna reserverade cykelplatserna placeras i takförsedda och läsbara utrymmen.

Alla ute belägna cykelplatser vara ramläsbara.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdena uppgöras en separat tomtindelning.

| ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET | DETAJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER |
|--|--|
| YU Urheilu- ja liikuntarakennusten korttelialue. | Kvartersområde för byggnader för idrott och motion. |
| LPA Autopaikkojen korttelialue. | Kvartersområde för bilplatser. |
| 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. | Linje 2 m utanför planområdets grän. |
| Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. | Kvarters-, kvartersdels- och områdesgrän. |
| Osa-alueen raja. | Gränns för delområde. |
| Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista. | Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas. |
| 38075 Korttelin numero. | Kvartersnummer. |
| 4 Ohjeellisen tontin numero. | Nummer på riktgivande tomt. |
| 240 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. | Byggrätt i kvadratmeter våningsyta. |
| 6600+II180 Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liike-tilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän. | Talserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger maximivåningsytan för den användning som anvisats för kvarteret, det andra talet anger minimivåningsytan för affärslokaler. |
| II 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. |
| Rakennusala. | Byggnadsyta. |
| Liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilan rakennusala. | Byggnadsyta för affärs-, kontors-, arbets- och servicelokal. |
| Terrassin rakennusala. | Byggnadsyta för terrass. |
| Vesialtaalle varattu alueen osa. | För bassäng reserverad del av område. |
| Istutettava alueen osa. | Del av område som ska planteras. |
| Puin ja pensain istutettava alueen osa. | Del av område som ska planteras med träd och buskar. |
| Aita. | Staket. |
| Ajoyhteys. | Körförbindelse. |
| Pysäköintipaikka. | Parkeringsplats. |
| Ajoneuvollittymä, sijainti ohjeellinen. | In- och utfart, riktgivande läge. |

| | | | |
|--|--|--|--|
| ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: 38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi) korttelia 38075 | | DETAJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER: 38 stadsdelen (Malm, Nedre Malm) kvarteret 38075 | |
| HELSINKI HELSINGFORS Kaavan nro/Plan nr 12684 | | Asemakaavoitus Detaljplanläggning Kaavan nimi/Planens namn Malmi uimahalli Malms simhall | |
| Diaarinumero/Diarinummer HEL 2020-005214 Hanka/Projekt 4003.9 Päiväys/Datum 30.11.2020 | | Laatinut/Uppgjörd av Tuomo Näränen Piirittänyt/Ritad av Katja Raevuori Vs. asemakaavaupäällikkö/TT stadsplanechef Tuomas Hakala | |
| Tieskoordinaattito/Pjänskoordinatsystem Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000 | | Mittakaava/Skala 1:1000 | |
| Pohjokartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta 09.11.2020 55 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö | | Kartointi/Kartläggning 22.9.2020 Nro/Nr 25/2020 | |
| Käsitteilyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar: Nähtävillä (MRL 655) Framlagt (MBL 655) | | 30.11.2020- 11.1.2021 | |
| Hyväksytyt/Godkänt: Tullut voimaan Trätt i kraft | | | |
| | | | |