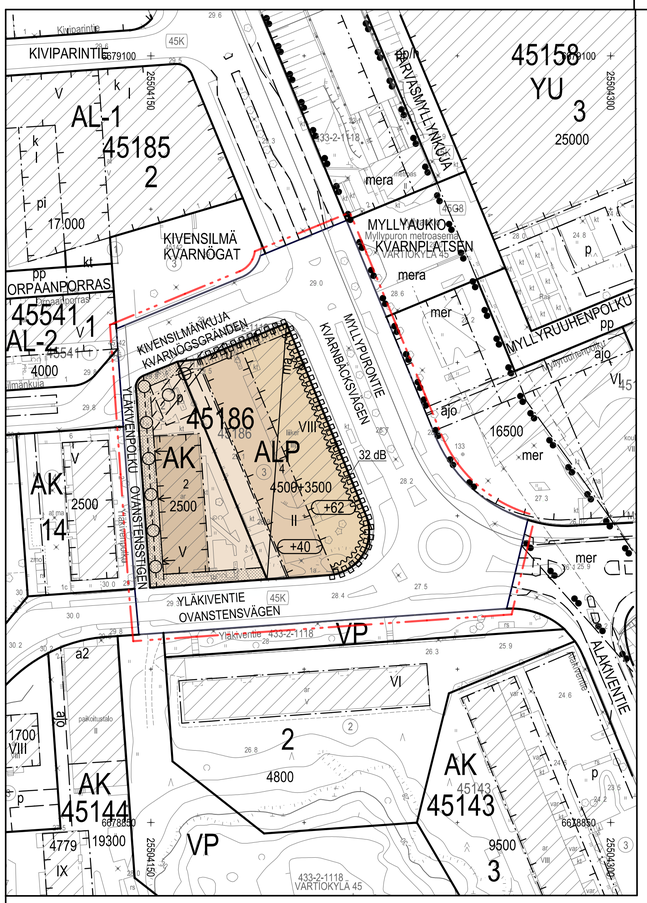


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET		DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.
ALP	Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue.	Kvartersområde för bostads-, affärs-, kontors- och servicebyggnader.
	2 m kaava-alueen 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 betecknigen slopas.
45186	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
4	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
	Katu.	Gata.
KIVIPARIN	Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.	Namn på gata, öppen plats, torg eller park.
2500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
4500+3500	Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku osoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liikke- 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.
V	Alleviivattu roomalainen numero osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.	Understreckad romersk siffra anger antalet våningar som ovillkorligen måste byggas.
+62	Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.	Högsta tillåtna höjd för byggnadens yttertak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
ma	Pääosin maanalainen tila, jonka alin kuivatuskorko on +n. Tilaan voi sijoittaa korttelia palvelevan pysäköintilaitoksen ja pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.	Till största del underjordiskt utrymme, vars lägsta dränerade nivå är +5. I utrymmen kan placeras en parkeringsanläggning för kvarteret 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 ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään luvun osoittama dBA-määrä. Määräys koskee asuin-, potilas- ja majoitustiloja.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan, där ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar, fönster och övriga konstruktioner ska vara minst på den nivå, som talet anger. Bestämmelsen gäller vånings-, patients- och inkvarteringslokaler.
	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 3,5m.	Under utspång liggande del av område, där minst 3m bred gångväg för allmän gångtrafik ska byggas. Utsprångens fria höjden ska vara minst 3,5m.
	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, siljainti ohjeellinen.	Parkeringsplats för AK-kvarterens brug, 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-kortteleiden mahdolliset mainosvalot on sijoitettava jalustakerrosten alueelle Kivensilmän ja Myllypurontien suuntaan. Suunnitelma mainoslaitteiden sijoittamisesta tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

PÅ DETTA DETALJÅPLANEOMRÅDE:

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

Kvarterets kommunaltekniska fördelningsskåp, transformatorutrymmen och räddningsverkets vattenstationer ska anpassas till stadsbilden och placeras i byggnaderna.

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

STADSBILD:

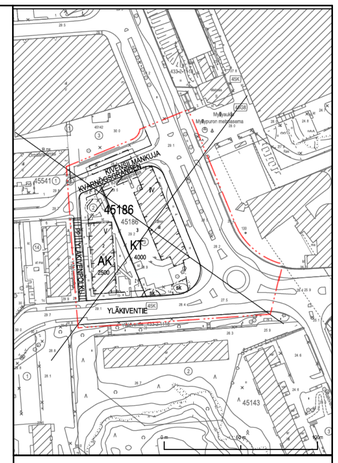
I tomternas offentliga uterum ska man använda samma material som använts i bredvidliggande öppna platser eller material av motsvarande kvalitet som lämpar sig för platsen.

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-kvarterets 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- KORTTELEISSA:

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä eikä pysäköintiin, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisina. Istutettavien puulajien tulee olla kotimaisia. Avokalliot tulee rakentamattomista osiltaan säilyttää.

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

Tontteja ei saa aidata.

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-tontille 45186/4 erillisen sopimuksen mukaan.

ALP-KORTTELEISSA:

Jalustakerrokset sijaitsevat katutasosta likimääräiselle tasolle +40.

Jalustakerrosten tulee erottua visuaalisesti jalustasta nousevista kerroksista. Katutason kerroskorkeus on vähintään 4 m. Aukion ja katujen alueilla katutason aukotus tulee olla ylempiä kerroksia suurempaa ja tulee käsitellä näytteikkunajulkisivuna. Umpinaisissa 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 on varustettava rasvanerottelukaivolla ja ilmastointihormilla. Ilmastointihormi tulee johtaa niin, että siitä ei aiheudu häiriöitä lähiympäristöön.

Likimääräisellä tasolla +40 olevan pihakannen tulee olla hulevesiä vikyttävää pihoja tai viherkattoja. Korkeintaan puolet alasta saa olla toiminnallista, että 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.

I AK-KVARTEREN:

Obebyggda tomtdelar som inte används för gångvägar eller parkering skall planteras eller hållas i naturenligt parkartat skick. Planterade trädslag skall vara inhemska. Bergen skall bevaras där de är obetyggda.

Vid utförande av byggnadsarbeten skall särskilt sörjas för att träd, buskar eller berg utanför byggnadsytan inte skadas.

Tomterna får inte ingärdas.

Varje bostad skall ha en egen gård omgärdad av planteringar, balkong eller takterass. Balkongen och takterassen får vara inglasad och den räknas inte in i våningsytan.

10% av våningsytan får vara arbetsrum.

Byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial skall vara vit rappning eller lättrappning.

Del ava biplatserna skall placeras på ALP-tomten 45186/4 engligt särskilt avtal.

I ALP-KVARTEREN:

Podieväningarna är mellan gatunivån och ungefärliga nivån +40.

Podieväningarna ska visuellt avvika från våningarna ovanför. Gatunivåns våningshöjd ska vara minst 4 m. I gatunivån ska fönstren invid öppen plats och gatuområde vara större än i våningarna ovanför och behandlas som en skyttfönsterfasad. 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 fettavskiljningsbrunn och en ventilationskanal. Ventilationskanalen ska ledas upp så, att det inte förorsakar störning i omgivningen.

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

Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får man bygga tekniska utrymmen med schakt och kanaler, hisschakt, bostadshusens gemensamma-, förråds-, och serviceutrymmen samt parkeringsanläggningar.

Tomternas grönefektivitet ska uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖIDEN TORJUNTA:

ALP- korttelin 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 pidettäviä enimmäisarvoja rakennuksen sisältöissä.
Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee laatia ilmaäänni, runkoääni sekä tärinäselvitys.

Huoltopihan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota meluhaittojen torjuntaan.

ALP-korttelin 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 heikentäviä rakenteita ja kasveja.

ALP- korttelin rakennuksen raittiin tuloilman järjestämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Ilmanotto tulee järjestää suodatettuna mahdollisimman etäälltä Myllypuurontien 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 kaupunkisuunnitteluvironmaisten hyväksymällä selvityksellä

Asuntotonteilla Asukkaiden polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75 % tulee kerrostaloissa sijaita pihan tai pysäköinnin tasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa. Sisä- ja ulkotilojen paikkojen ja vieraspysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia. Jos kerrostaloyhtiö osoittaa pysyvästi vaadittua suuremman ja laadukkaamman pyöräpysäköintiratkaisun, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden kuitenkin enintään 5 % lasketantohjeen 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:

Körförbindelserna för ALP-kvarterets fastighetsskötsel ska placeras på Ovanstensvägen. Underhåll av fastigheterna ska skötas så att Ovanstensvägen gångförbindelser förorsakas så lite olägenhet som möjligt.

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

Särskilt uppmärksamhet mot buller ska beaktas i planering av servicegärdet.

ALP-kvarterens balkonger och gård 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 skyddar mot vinden.

Speciell uppmärksamhet ska fästas vid friskluftsintag i AL-kvarterets 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 stadsplaneringsmyndigheter godkänner en utredning för varje enskilt fall.

På bostadstomter ska minst 75 % av invånarnas cykelparkeringsplatser placeras i förrådi 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 biplatser. 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.

Muu erityisasuminen: Pysäköintipaikkatarpeeseen vaikuttaa erityisasumisen tyyppi.
Pysäköintipaikkatarpeen määrittäminen edellyttää kaupunkisuunnitteluviraston ja rakennusvalvontaviraston hyväksymää tapauskohtaista selvitystä.

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.

Övrigt specialboende:
Typen av specialboende påverkar behovet av bilplatser. Fastställandet av parkeringsbehovetb förutsätter att stadsplaneringskontoret och byggnadstillsynsverket godkänner en utredning för varje enskilt fall.

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)
korttelin 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
4.4.2022

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

0 — 100 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem 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:

Nähtävillä (MRL 65§) / Framlagt (MBL 65§) 4.4.2022-3.5.2022

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan / Trätt i kraft