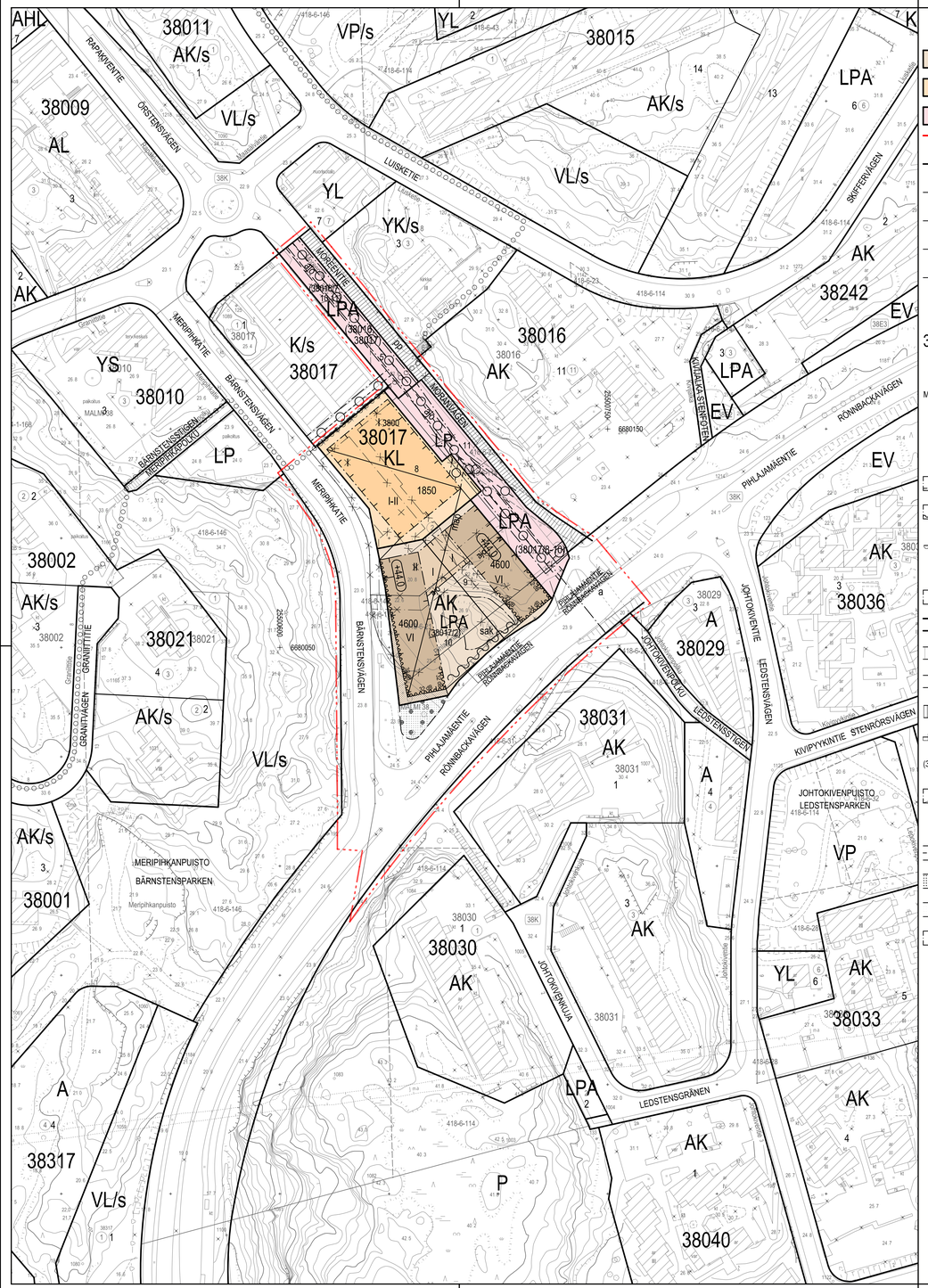

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.
KL — Liikerakennusten korttelialue.	Kvartersområde för affärsbyggnader.
LPA — Autopaikkojen korttelialue.	Kvartersområde för bilplatser.
2 m kaava-alueen 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.
Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
38 — Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
38017 — Korttelin numero.	Kvartersnummer.
9 — Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
MERIPIHKATIE — Kadun, torin tai puiston nimi.	Namn på gata, torg eller park.
1850 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
VI — 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.
Rakennusala.	Byggnadsyta.
32 dB — Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä. Merkinnän osoittamalla tontinosalla on oltava yhtenäinen, vähintään 2 m korkea melua estävä aita tai rakennelma, joka tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga mot trafikbuller ska vara minst på den decibelnivå som talet anger. På den tomtdel beteckningen anger ska placeras minst 2 m högt staket eller anläggning vilken fungerar som bullerskydd. Staketet ska anpassas till byggnadens arkitektur.
+44.0 — Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeus.	Högsta tillåtna höjd för skärningspunkten mellan byggnadens fasadyta och ytertak.
Katu.	Gata.
pp — Jalankululle ja polkupyörällylle varattu katu.	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.
ajo — Ajoyhteys. Sijainti on likimääräinen.	Körförbindelse. Placeringen är undefärlig.
a — Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.	Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
(38016, 38017) — Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
map — Maanalainen pysäköintitila, jonka saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi. Tilaan tai sen alapuolelle saa sijoittaa teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä tontteja palvelevia varastotiloja.	Underjordiskt utrymme för bilparkering, som får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan. I utrymmet eller under det får placeras tekniska utrymmen och skyddsrum samt förrådsutrymmen som betjänar tomterna.
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.
Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
Istutettava alueen osa, jolla kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa. Sijainti ohjeellinen. Suojeltava avokallio.	Del av område som ska planteras och där för stadsbilden viktigt trädbestånd ska bevaras och förnyas vid behov. Riktgivande läge. Klipphäll som ska skyddas.
sak — Opastettu 1960-luvun arkkitehtuurin kulttuuripolku, joka tulee toteuttaa viitteellisen kevyesti vain paikoitellen rakennettuna näkösalareittinä.	Skyltad kulturstig för 1960-talets arkitektur som skall förverkligas antydningsvis och lätt som en endast delvis byggd utsiktsrutt.

KAIKILLA KORTTELIALUEILLA:

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Rakennusten ensimmäinen kerros ei Meripihkatien puolella saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Asuinrakennusten julkisivujen tulee katujen puolella olla jäsenneltyjä vaakasuuntaisin aihein. Parvekkeet tulee Meripihkatien ja Moreenitien puoleisilla julkisivuilla rakentaa yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Rakennusten julkisivujen tulee olla vaaleasävyisiä, sileitä ja kiviaineisia. Rappaus on tehtävä muuratun pinnan päälle. Asuinrakennusten parvekkeilta taustaseinät voidaan verhoilla myös puulla.

Rakennuksissa tulee olla tasakatto tai loivasti vinot lappeet, jolloin katemateriaalin tulee olla sileä ja tummasävyinen. Enintään kaksikerroksissa rakennuksissa tai rakennuksen osissa katot on rakennettava ensisijaisesti vihekattoina.

Jätehuolto tulee järjestää keskitetysti jätehuoneisiin, syväkeräyssastioihin tai jätekatoksiin.

Ilmanvaihtokonehuoneiden ja muiden teknisten tilojen ja laitteiden on oltava osa rakennusten arkkitehtuuria.

Meripihkatien puoleiset tontin osat on rakennettava katualueen kanssa yhtenäisen suunnitelman mukaiseksi.

RAKENNETTAVUUS

Ma-merkityissäätiloissa ei tarvitse rakentaa tonttien rajaseiniä. Jos rajaseinäähei rakenneta, tulee paloteknisiläratkaisuja suunnitellessa käsitellä alueita yhtenä kokonaisuutena riittävän paloteknisen turvallisuustason saavuttamiseksi.

ILMASTONMUUTOS HILLINTÄJA SOPEUTUMINEN

Tontella ja pysäköintialueilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä materiaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita. Huleveiden viivytys voidaan järjestää samassa korttelissa sijaitsevien tonttien yhteisinä ratkaisuina.

Tonttien muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin vihertekrtoimen tavoitteluku. Yhteiskäyttöiset pihat tulee toteuttaa korttelikohtaisen kokonaissuunnitelman mukaan.

Asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana määritettyä A-energialuokkaa tai siltä vastaava.

AK-KORTTELIALUEELLA:

RANNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittäviän varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset-, ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi. Yhteiskäyttöiset tilat ja tekniset tilat saa sijoittaa keskitetysti kortteleittain.

PIHAT JA MAANTASOKERROS

Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m²:n porrasaulan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrasaula lisää sisääntulon viihtisyyttä ja valoisuutta.

Porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon. Esteettömän sisäänkäynnin asuntoon ja porrashuoneeseen saa järjestää pihan puolella.

Asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,6 m kadun pintaa ylempänä huoneen pääikkunan avautuessa kadulle.

Ensimmäisessä kerroksessa olevia asuinhuoneistoja saa käyttää soslaalipalvelun ja päivähoidon tiloina.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Asuntopihat tulee rajata pensasaidalla tai matalalla muurilla.

Parvekkeiden alle ei saa muodostua rakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA

Oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormit tulee johtaa rakennuksen katolle asti.

Rakennusten ilmanotto tulee järjestääkattotasolta mahdollisimman etäälltä pääsötöläteistä.

Leikkilin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

KL- ja LPA-korttelialueilla:

Liikerakennuksen sisäänkäyntijulkisivun ja Meripihkantien puoleisen julkisivun on oltava pääosin lasia.

Liikerakennuksen Meripihkantien puolelle on rakennettava katos. Katoksen korkeus ja mittasuhteet on sovitettava viereisen suojellun liikerakennuksen mukaiseksi.

Ainakin yksi liiketila on varustettava rasvaerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

LPA-korttelialueelle voidaan sijoittaa liikeilojen huollolle välttämättömiä rakenteita. Huollolle varattu tontin osa on oltava katettu ja seinällinen. Huoltoajon ei saa estää läpiajoa tontilla.

Masknrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen och anordningar ska vara en del av byggnadernas arkitektur.

Tomtdelar på Bärnstensvägens sida ska byggas enligt en enhetlig plan med gatuområdet.

BYGGBARHET

I utrymmen med beteckningen ma behöver gränsväggar mellan tomter inte byggas. Om gränsväggar inte byggs ska man vid planeringen av brandtekniska lösningar behandla områdena som en helhet så att en tillräcklig brandsäkerhetsnivåuppnås.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

På tomt och parkeringsområde ska man undvika ytmaterial som inte släpper igenom vatten och gynna konstruktioner som fördröjer dagvatten. Tomterna i samma kvarter kan ha en gemensam lösning för fördröjning av dagvatten.

I helheten som består av tomten ska grönefektiviteten uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal. De gemensamma gårdarna ska byggas enligt en helhetsplan för hela kvarteret.

Energieffektiviteten för flervåningshus för bostäder ska uppfylla den energiklass A som gäller vid tidpunkten för bygglovsansökan eller motsvarande kravnivå.

PÅ AK-KVARTERSOMRÅDEN:

BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende ska åtminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fritidslokal. Alla hjälputrymmen för boendet, gemensamma lokaler samt förråds-, service- och parkeringsutrymmen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan. Gemensamma lokaler och serviceutrymmen får kvartersvis samlas på ett och samma ställe.

GÅRDAR OCH FÖRSTA VÅNINGEN

I trapphusets första våning får man, utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan, bygga en trappaula som är högst 30 m² vy förutsatt att aulan förbättrar entréns trivsel och ljusförhållanden.

Trapphuset ska ha utgångar genom huset. Den tillgängliga ingången till bostad eller trapphus får anordnas från gårdssidan.

Rummets golv ska vara minst 0,6 m ovanför intilliggande gatuyta, när bostadsrums huvudfönster öppnar sig mot gata.

Bostadslägenheter i första våningen får användas som lokaler för social service och dagvård.

Tomterna får inte inhägnas. Bostädernas privatgårdar får inhägnas endast med buskhäck eller låg mur.

Balkongkonstruktionerna får inte bilda utrymmen i marknivå som inte kan utnyttjas.

MILJÖTEKNIK

Balkongerna ska placeras och vid behov skyddas mot buller så att man på dessa uppnår bullernivåns riktvärden dag och natt.

Frånluften från parkeringsutrymmen under marknivå ska ledas ända upp på byggnadens tak.

Byggnadernas friskluftsintag ska placeras på taknivå så långt som möjligt från utsläppskällor.

Gårdar för lek och vistelse ska placeras och vid behov skyddas mot buller så att man på dessa uppnår bullernivåns riktvärden.

PÅ KL- OCH LPA- KVARTERSOMRÅDEN:

Affärsbyggnadens entréfasad och fasaden mot Bärnstensvägen ska vara huvudsakligen glass.

I affärsbyggnaden ska byggas ett entrétak på Bärnstensvägens sida. Entrétakets höjd och proportioner ska anpassas efter intilliggande skyddad affärsbyggnaden.

Minst ett affärsutrymme ska utrustas med fettsepareringsbrunn och luftvävlingskanal upp över takets högsta nivå.

På LPA-kvartersområde får placeras konstruktioner, som är nödvändiga till butikens service. Den del av tomten, som reserveras för service, ska vara taktäckt och försedd med väggar. Servicetrafiken får inte förhindra genomfart på tomten.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- AK- korttelialueilla 1 ap/ 110 k-m²
- Rakennettaessa alueelle erityisasumista, sovelletaan erityisasumisen autopaikkamääriä.
- Rakennettaessa alueelle kaupungin tai ARA-rahoitettu- ja vuokra-asuntoja, autopaikkoja voidaan vähentää 20 %.

- KL-korttelialueilla
- myymälätilat 1 ap/ 50 k-m²
-ravintolatilat 1 ap/ 100 k- k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- AK-korttelialueilla 1 pp / 30 k-m². Pyöräpaikoista vähintään 75 % on oltava pihatasossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoiluvälinevarastossa.

- KL-korttelialueilla 1 pp / 50 k-m².

Ulkona sijaitsevissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

TRAFIK OCH PARKERING

Minimiantalet bilplatserna:

- på AK- kvartersområde 1 bp/140 m² vy-
- Där man bygger specialbostäder, tillämpar bilplatsnormen för specialbostäder.
- Där man bygger stadens eller ARA- hyresbostäder på tomten, kan bilplatsernas antal minskas med 20 %.

- på KL-kvartersområde
- affärslokaler 1 bp/ 50 m² vy.
- restauranglokaler 1 bp/ 100 m² vy

Minimiantalet cykelplatserna:

- på AK-kvartersområde 1 cp / 30 m² vy. Minst 75 % av cykelplatserna ska placeras i förråd för friluftsutrustning som är i gatu- eller gårdsnivåeller på annan lättillgänglig plats.
- på KL-kvartersområde 1 cp / 50 m² vy.

Cykelplatserna ska ha ramlåsningsmöjlighet utomhus.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki)
korttelin 38017, tontteja 2, 4 ja 5
sekä katualueita

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
38 stadstelen (Malm, Rönnbacka)
kvarteret 38017 tomterna 2, 4 och 5
samt gatuområden

HELSINKI
HELSINGFORS

Kaavan nro/Plan nr
12318

Diaarinumero/Diarienummer
HEL 2011-005332

Hanke/Projekt
0600_1

Päiväys/Datum
4.7.2022

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nimi/Planens namn
Pihlajamäen ostoskeskuksen alue

Rönnbacka köpcentrumområde

Laatinut/Uppgjord av
Johanna Mutanen

Piirtänyt/Ritad av
Outi Hänninen

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piirnies

0 — 100 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000
Mittakaava/Skala: 1:1000
Pohjakartan hyväksymisen/Godkännande av baskarta: 13.6.2022 37§, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö
Kartoitus/Kartläggning: 28.1.2022
Nro/Nr: 12022

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Nähtävillä (MRL 65§) / Framlagt (MBL 65§): 4.7.2022-16.8.2022

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft