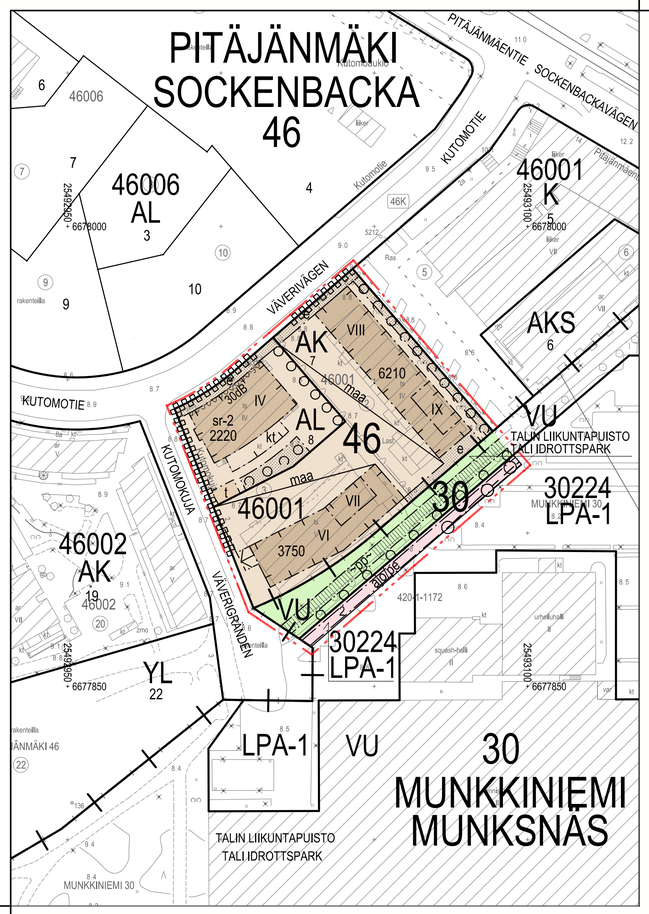


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
LPA-1	Pysäköintipaikkojen korttelialue.
	Alueella on ajoyhteys Talin urheilupuiston pohjoisen palkoitusalueen autopaikoille.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Osa-alueen raja.
30	Kaupunginosan numero.
30224	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin numero.
3750	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
sr-2	Alueen teollisuushistorian ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen julkisivujen ominaispiirteet ja sen asema kaupunkikuvassa säilyvät.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

	Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.
	Kvartersområde för flervåningshus.
	Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.
	Kvartersområde för parkeringsplatser.
	På området är en körförbindelse till det norra parkeringsområdet i Tali idrottspark.
	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Stadsdelsgräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Riktgivande tomtgräns.
	Gräns för delområde.
	Stadsdelsnummer.
	Kvartersnummer.
	Nummer på riktgivande tomt.
	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Byggnadsyta.
	En för områdets industrihistoria och för stadsbilden värdefull byggnad som inte får rivas. Reparations- eller ändringsarbeten ska utföras så att fasadernas sårdrag och byggnadens ställning i stadsbilden bevaras.

	Rakennuksen alimpaan maanpäälliseen kerrokseen tulee sijoittaa liike- tai toimitilaa Kutomotielle avautuviin tiloihin. Ylempiin kerroksiin saa rakentaa myös asuntoja.
	Suojeltavan rakennuksen julkisivuihin saa Kutomotien puoleista julkisivua lukuun ottamatta rakentaa teräsrakenteisia ulokeparvekkeita, jotka ulottuvat enintään 1,5 m:n etäisyydelle julkisivupinnasta. Parvekkeet eivät saa olla umpinaisia eikä niitä saa lasittaa.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen ja viherkatolla varustetun talousrakennuksen.
kt	Rakennusala, jolla tulee säilyttää rakennuksen alkuperäinen katos tai korvata se uutta käyttötarkoitusta palvelevalla, rakennuksen tyyliin sopivalla katoksella.
	Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska. Ajoluiskan yläpäässä on järjestettävä riittävät näkemät katualueelle.
e	Etupiha-alue, joka tulee jäsennellä korkeatasoisin kiveyksin ja istutuksin. Alueen tulee liittyä luontevasti vierelseen katuun. Eteläiseltä etupiha-alueelta tulee rakentaa jalankulku- ja pyöräluiska puistoalueelle. Tukimuurit on rakennettava luonnonkivipintaisina.
R	Istutettava alue, jolle tulee istuttaa pensaita ja/tai puita.
	Istutettava puurivi. Istutettavien puiden on oltava vähintään 3 m korkeita.
maa	Maanalainen tila pääasiassa tonttien 46001/7 ja 46001/8 autopaikkoja varten. Pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle. Pihakansi on pääosin rakennettava ja istutettava leikki- ja oleskelualueeksi. Pelastusajoneuvon paino tulee ottaa huomioon alueen osaa rakennettaessa. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.
ajo/pe	Autopaikkojen korttelialueella varattu ajoyhteys, jolla pelastusajo on sallittu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvolittymää.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
30dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.
	Viiteviva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

AL- JA AK- KORTTELIALUEILLA:

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö:

Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja sekä harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Tontilla on rakennettava asukkaiden käyttöön riittävät varastotilat sekä vähintään seuraavat yhteistilat:
- harrastus- ja kokoontumistilat, vähintään 1 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta,
- 1 kpl talosauna/ asuinrakennus
- 1 kpl talopesula/ asuinrakennus.

Tontella 46001/7 ja 8 saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi enintään yhteen kellarikerrokseen rakentaa:
-pysäköintitilat
-tekniset tilat ja niiden vaatimat hormit
-tontin asuntojen sekä liike- ja toimitilojen varasto- ja huoltotilat
-porrashuonetilat
-väestönsuojat

Tontilla 46001/7 on Kutomotien varteen katutasoon rakennettava liiketilaa vähintään 90 k-m². Yksi liiketila on varustettava rasvanerottelukaivolla ja vesikaton ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Tontilla 46001/8 on vähintään 270 k-m² rakennuksen ensimmäisen kerroksen kerrosalasta rakennettava/ säilytettävä liike- ja/tai toimistotiloina Kutomotien varressa.

Asuntojen huoneistoalasta tulee vähintään 50% uudisrakennuksessa toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Rakennusten julkisivujen tulee pääosin olla paikalla muurattuja tai tiilen päälle tehtyä rappausta. Parvekkeiden taustaseinät voivat olla myös puuta tai puunomaista materiaalia. Kaiteiden tulee olla pinnakaiteita.

Uudisrakennuksiin tulee ylimpään kerrokseen rakentaa asukkaiden talosauna porrashuoneyhteyksineen ja kattoterasseineen enimmäiskerrosalan estämättä.

Piharakennuksiin tulee rakentaa viherkatto.

Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennuksiin.

Katolle sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden on sovittava koko rakennuksen ulkonäköön.

Suuret yhtenäiset lasipinnat ja mahdolliset lasikaiteet maantasokerroksen yläpuolella sekä tontin yöaikainen valaistus tulee suunnitella huomioiden lintujen törmäysriski heijastaviin tai läpinäkyviin rakennusosiin.

I byggnadens nedersta våning ovan jord ska placeras affärs- eller verksamhetsutrymmen i lokalerna mot Väverivägen. I de övre våningarna får även byggas bostäder.

På den skyddade byggnadens fasad mot Väverivägen får, med undantag av fasaden mot Väverivägen, byggas från fasadytan högst 1,5 m utskjutande balkonger i stålkonstruktion. Balkongerna får inte vara slutna och de får inte glasas in.

t	Byggnadsyta där ekonomibyggnad i en våning och med gröntak får byggas.
kt	Byggnadsyta där byggnadens ursprungliga skyddstak ska bevaras eller ersättas av ett nytt skyddstak som passar byggnadens stil och betjänar dess förändrade användning.
	Körramp till underjordiska utrymmen. I rampens övre ända ska anordnas tillräcklig sikt mot gatuområdet.
e	Förgård som ska utformas med högklassiga stenläggningar och planteringar. Området ska ansluta sig naturligt till angränsande gata. Från den södra förgården ska byggas en fotgängar- och cykelramp till parkområdet. Stödmurar ska byggas i natursten.
R	Område som ska planteras med buskar och/eller träd.
	Trädrad som ska planteras. Träd som planteras ska vara minst 3 m höga.
maa	Underjordiskt utrymme för i huvudsak tomternas 46001/7 och 46001/8 bilplatser. Evakueringsluft från parkeringsutrymmena får inte ledas ut på gården. Gårdsdäcket ska huvudsakligen byggas och planteras som område för lek och utevistelse.Räddningsfordonets vikt ska beaktas vid byggandet av delområdet. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.
ajo/pe	På kvartersområde för bilplatser reserverad körförbindelse, där räddningstrafik är tillåten.
	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	För underjordisk ledning reserverad del av område.
30dB	Beteckningen anger att helhetsljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens fasad ska vara minst det dB-tal som beteckningen anger på denna sida av byggnadsytan.
	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

PÅ AL- OCH AK- KVARTERSOMRÅDEN:

Byggnadsrätt och användning av utrymmen:

För invånarna avsedda och utanför bostaden belägna förråd, bastur, tvättstugor, tork- och soprum, tekniska utrymmen samt hobby-, samlings- eller motsvarande gemensamma utrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

På tomten ska för invånarnas bruk byggas tillräckliga förvaringsutrymmen samt minst följande gemensamma utrymmen:
- hobby- och samlingsutrymmen minst 1 % av den i detaljplanen angivna våningsytan,
- 1 gemensam bastu/ bostadsbyggnad
- 1 tvättstuga/ bostadsbyggnad.

På tomten 46001/7 och 8 får utöver den i detaljplanen angivna våningsytan byggas i högst en källarvåning:
-parkeringsutrymmen
-tekniska utrymmen med kanaler
-förråds- och serviceutrymmen för tomtens bostäder samt affärs- och verksamhetsutrymmen
-trapphusutrymmen
-befolkningsskydd

På tomt 46001/7 ska invid Väverivägen i gatunivå byggas affärslokaler minst 90 m² vy. En affärslokal ska förses med fettavskiljningsbrunn och ventilationsrör som leds upp ovanför vattentakets högsta nivå.

På tomt 46001/8 ska minst 270 m² vy av byggnadens våningsyta i första våningen byggas/bevaras som affärs- och/eller kontorsutrymmen invid Väverivägen.

Minst 50% av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta ska i nybyggnad byggas som förutom kök/kokutrymme har minst tre bostadsrum.

Stadsbild och byggande

Nybyggnadernas fasader ska huvudsakligen vara platsmurat tegel eller platsmurat tegel med putsyta. Fondväggar och takytor i balkongerna kan också vara i trä eller träliknande material. Räckena ska vara pinnräcken.

I nybyggnadernas översta våning får byggas en gemensam bastu med trapphus och takterrass utan hinder av maximiviningsytan.

Gårdsbyggnader ska förses med gröntak.

Avfallsutrymmena ska placeras i byggnader.

Tekniska utrymmen och anordningar som placeras på taket ska anpassas till hela byggnadens exteriör.

Stora enhetliga glasytor och eventuella glasräcken ovanför markplansvåningen samt tomtens nattbelysning ska planeras med beaktande av risken för fåglars kollisioner mot reflekterande eller genomskinliga glasytor.

Pihat ja ulkoalueet

Tontin 46001/8 pihalle saa rakentaa enintään 11 autopaikkaa. Pysäköintipaikat on erotettava muusta piha-alueesta kiveyksin ja istutuksin.

Jokaisella asunnolla on uudisrakennuksessa oltava oma parveke tai maantasopiha. Asuntojen omat pihat tulee suojata matalalla muurilla, pergolalla tai aidalla sekä istutuksin.

Piha-alueet tonteilla 46001/7 ja 8 tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti tonttijaosta riippumatta. Kulkuteiden suunnittelussa tulee huomioida alueen esteettömyys.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikkipaikkoina tai kulkuteinä, tulee istuttaa tai osoittaa asukkaiden viljelyalueeksi. Kansipihan kasvualustan paksuuden tulee olla riittävä pensaille ja pienille puille.

Tontin 46001/7 korotetulta kansipihalta on järjestettävä esteetön kulku Kutomotielle.

Ympäristötekniikka

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

Ilmastonmuutos hillintä ja sopeutuminen

Asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen ohjearvoa. Mikäli rakennukseen on määrätty toteutettavaksi pysäköintihalli, joka sisällytetään E-lukuun ja siten rakennuksen hiilijalanjälkeen, voi kokonaishiilijalanjäljen raja-arvon ylittää 10%. Määräys koskee uudisrakentamista.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI:

Tontille sijoitettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:
- asunnot: 1 ap / 130 k-m².
- liike- ja toimitilat: 1 ap / 100 k-m².

Vieraspaikkoja on lisäksi varattava 1 ap/1000 k-m² asuntokerrosalaa. Tonttien vieraspaikkoja ei tarvitse osoittaa tontilta.

Liikuntaesteisten paikat sijoitetaan porraskäytävien läheisyyteen. Näitä autopaikkoja varataan 1 ap 30 tavallista pysäköintipaikkaa kohden. Ne eivät lisää pysäköintipaikkojen kokonaismäärää.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
- asunnot: 1 ppp / 30 k-m² Näistä vähintään 75% on sijoitettava rakennuksiin tai katoksiin.
- liike- ja toimitilat: 1 ppp / 50 k-m².
Pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää kannustimien avulla kaupungin tai ARA vuokra-asuntojen osalta enintään 40% ja muun asumisen osalta 25%. Näitä kannustimia ovat:

- Jos tontilla on kaupungin tai ARA vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää näiden osalta vähentää 20%:lla.

- Jos vähintään 50 autopaikkaa toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10%.

- Jos kerrostaloyhtiö liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muilla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voi kokonaismäärästä vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöpaikkaa kohti, kuitenkin enintään 10%.

- Jos kerrostaloyhtiö osoittaa pysyvästi vaadittua suuremman ja laadukkaamman pyöräpysäköintiratkaisun, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden, kuitenkin enintään 5%. Pyöräpaikkojen tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

Korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Gårdar och utomhusområden

På tomtens 46001/8 gård får byggas högst 11 bilplatser. Parkeringsplatserna ska avdelas från det övriga gårdsområdet med stenläggning och planteringar.

Varje i nybyggnad belägen bostad ska ha egen balkong eller uteplats i markplanet. Bostäders uteplatser ska ingärdas med en låg mur, pergola eller staket och planteringar.

Tomternas 46001/7 och 8 gårdsområden ska planeras och byggas enhetligt utan hinder av tomtindelning. Vid planeringen av gångvägar ska områdets tillgänglighet beaktas.

Obebyggda tomtdelar som inte används som lekplatser eller gångvägar ska planteras eller anvisas som invånarnas odlingsområde. Växtunderlaget på gårdsdäcket ska vara tillräckligt för buskar och små träd.

Från det upphöjda gårdsdäcket på tomt 46001/7 ska byggas en tillgänglig förbindelse till Väverigatan.

Miljöteknik

Gårdar för lek och utevistelse samt vistelsebalkonger och -terrasser ska placeras och vid behov skyddas mot buller så att man på dem uppfyller riktvärdena för bullernivån utomhus både dag och natt.

Begränsning av och anpassning till klimatförändringen

Koldioxidavtrycket för flervåningshus får inte överstiga det riktvärde för koldioxidavtrycket som gäller i Helsingfors stad vid tidpunkten för byggandet. Ifall i byggnaden enligt planbestämmelse ska byggas en parkeringshall, som ingår i E-talet och därmed också i koldioxidavtrycket, kan helhetskoldioxidavtryckets riktvärde överskridas med 10%. Bestämmelsen gäller nybyggnation.

TRAFIK OCH PARKERING:

Bilplatsernas minimiantal på tomten:
- bostäder: 1 bp / 130 m² vy.
- affärs- och verksamhetsutrymmen: 1 bp / 100 m² vy.

Därtill ska 1 bp/1000 m² bostadsvåningsyta reserveras för gästpatser. Tomtens gästplatser behöver inte anvisas på tomten.

Bilplatser för rörelsehindrade ska reserveras i närheten av trapphusen. Dessa platser reserveras 1 bp per 30 vanliga bilplatser. De ökar ej helhetsmängden bilplatser.

Minimiantal cykelplatser:
- 1 cp / 30 m² vy. Minst 75% av dessa ska placeras i byggnaderna eller under skärmtak.
- affärs- och verksamhetsutrymmen: 1 cp / 50 m² vy.
Alla cykelplatser ska ha ramlåsningsmöjlighet.

Bilplatsernas helhetsmängd kan via incitament minskas med högst 40% i stödd hyresproduktion (stadens och ARA-hyresbostäder) och i övrig bostadsproduktion högst 25%. Dessa incitament är:

- Om det byggs stadens eller ARA-finansierade hyresbostäder på tomten får bilplatsernas antal för dessa minskas med 20%.

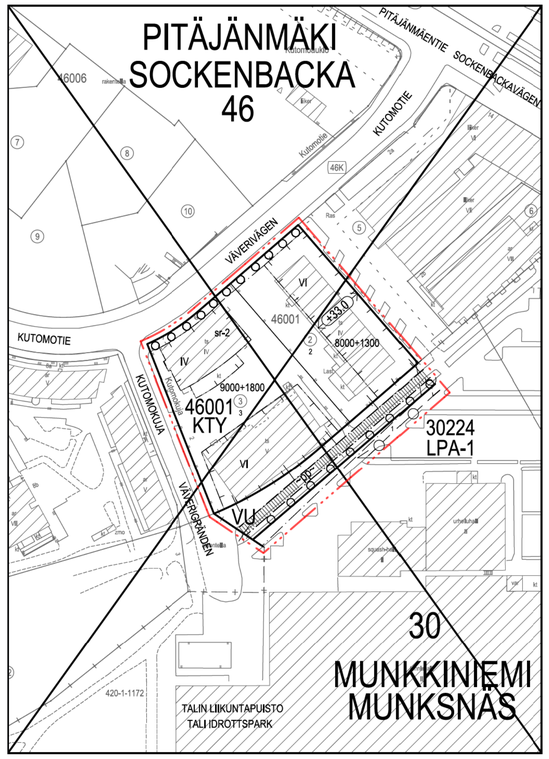
- Om man bygger minst 50 bilplatser som en helhet utan namngivna platser kan det totala antalet platser minskas med 10%.

- Om husbolaget varaktigt ansluts till ett sambruksbilsystem eller på annat sätt påvisar att invånarna erbjuds motsvarande service kan bilplatsernas totala antal minskas med 5 bp per sambruksplats, sammanlagt dock max. 10%.

- Om husbolaget varaktigt bygger en större och bättre cykelförvaringslösning än minimikravet, kan bilplatsernas antal minskas med 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock max. 5%. Cykelplatserna ska placeras i ett förråd för friluftsutrustning i nivå med gården.

PÅ DETTA DETALJPLANEOMRÅDE:

För kvartersområdet ska utarbetas en separat tomtindelning.



Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12879 voimaantullessaan kumoaa.
Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12879 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Munkkivuori)
osaa korttelin 30224 tonttia 1
sekä puistoaluetta
46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pitäjänmäen yritysalue)
korttelin 46001 tonttia 2 ja 3

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
30 stadsdelen (Munksnäs, Munkhöjden)
del av kvarter 30224 tomten 1
samt parkområden
46 stadsdelen (Sockenbacka, Sockenbacka företagsområde)
kvarteret 46001 tomten 2 och 3

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12879

Kaavan nimi/Planens namn
Kutomotie 4 ja 6 lähialueineen
Väverivägen 4 och 6 med närområden

Diaarinumero/Diarienummer
HEL 2023-003201

Laatinut/Uppgjord av
Siv Nordström

Hanke/Projekt
0740_88

Piirtänyt/Ritad av
Anne Ojala

Päiväys/Datum
20.11.2023

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

0 — 100 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000
Mittakaava/Skala 1:1000

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta
16.10.2023 60§, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö

Kartoitus/Kartläggning
13.9.2023

Nro/Nr
46/2023

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Nähtävillä (MRL 65§) / Framlagt (MBL 65§)	20.11.2023-19.12.2023

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft