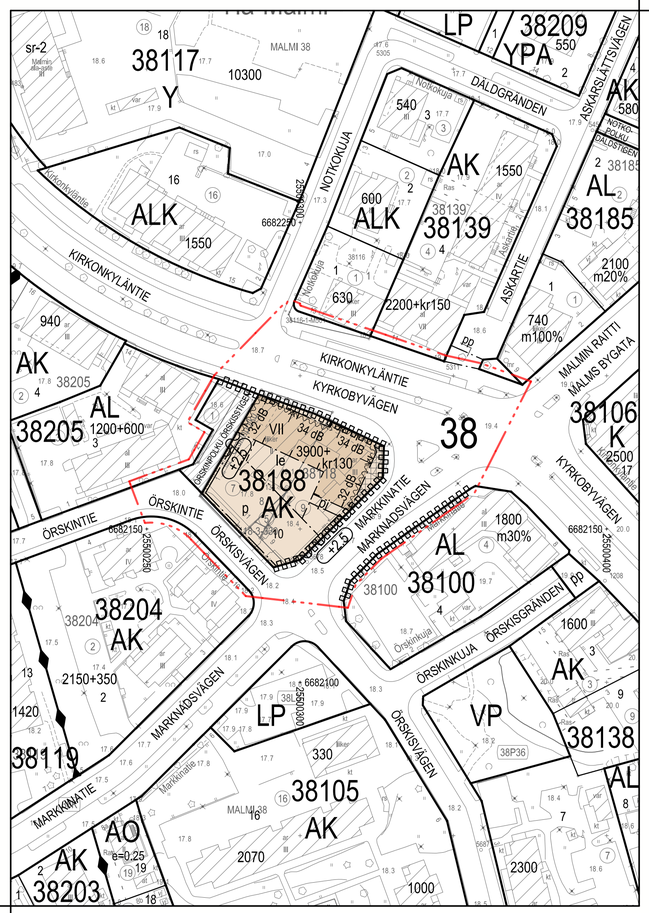

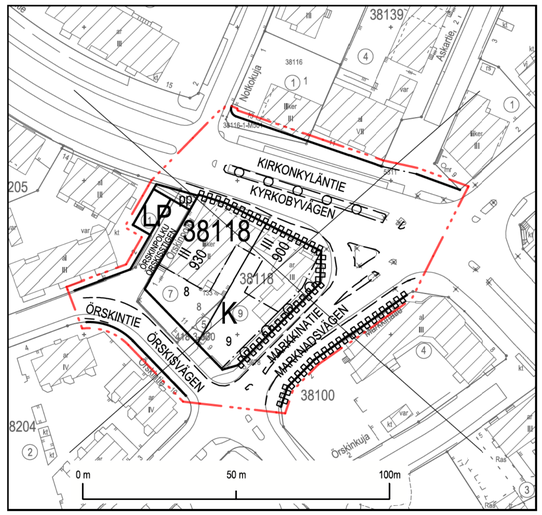

Yhdistelmä asemakaavolista, jotka asemakaavan muutos nro 12998 volmaantullessaan kumoaa.
Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12998 träder i kraft.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR 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.
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
38 — Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
38188 — Korttelin numero.	Kvartersnummer.
10 — Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
ÖRSKINPOLKU — Kadun nimi.	Namn på gata.
3900+kr130 — Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.	Talserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger maximvåningsytan för den användning som anvisats för kvarteret, det andra talet anger minimivåningsytan för affärslokaler.
VII — 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.
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
34 dB — Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.	Betecknningen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga mot trafikbuller ska vara minst på den decibelnivå som talet anger.
le — Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad del av område.
pi — Asuntokohtaiselle pihalle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För uteplats ansluten till bostad reserverad del av område, riktgivande läge.
Puin ja pensain istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras med träd och buskar.
Katu.	Gata.
Aukiomainen alueen osa.	Torglik del av område.
Pihakatu.	Gårdsgata.
p — Pysäköintipaikka.	Parkeringsplats.
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

+2,5 — Alueelle rakennettava melueste tai meluesteen muodostava rakennuksen seinä, sijainti ohjeellinen. Lukuarvo osoittaa sen yläreunan liikimääräisen korkeuden suhteessa ajoradan tai ympäröivän maanpinnan tasoon.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien 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.

Vähintään yksi liiketila on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla rasvahormilla.

Ilmanvaihtokonehuoneita sekä asumisen aputiloja saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle, ja ne tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Omistusasuntotuotannossa AK -korttelialueella tulee vähintään 50 % asuntojen huoneistoalasta toteuttaa perheasuntoina, joiden keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen. 75 % yksiöistä tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m².

Vuokra-asuntotuotannossa AK-korttelialueella tulee vähintään 40 % asuntojen huoneistoalasta toteuttaa asuntoina, joiden keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 h-m². Huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen. Vähintään 75% yksiöistä tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m².

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Liiketilojen maantasokerroksen korkeuden on oltava vähintään 4 metriä.

Maantasokerroksen julkisivun tulee poiketa muiden kerrosten julkisivusta värin ja/tai pintakäsittelyn osalta.

Maantasokerroksessa tulee jokaiseen asuntoon liittyä oleskelupiha tai terassi.

Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m²:n porrasaulan asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrasaula lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta ja se avautuu kadulle tai pihalle.

Asuinrakennuksen julkisivujen materiaalin on oltava tiiltä. Katujulkisivujen on oltava paikalla muurattuja.

Ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmääminen lasiin minimoidaan.

Asuinrakennuksissa on oltava aumakatto/harjakatto.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa vesikaton sisäpuolelle.

Parvekkeita ei saa sijoittaa Kirkonkyläntien kadunpuoleiseen julkisivuun.

Parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Tontille saa rakentaa talousrakennuksia jätehuoltoa ja pyöräpysäköintiä varten yhteensä enintään 60 k-m² rakennusalan ulkopuolelle ja pysäköintipaikalle.

Talousrakennuksen julkisivujen on oltava puuverhottuja.

BYGGRÄTT 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 förrads-, service- och parkeringsutrymmen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Minst en affärslokalen ska förses med fettavskiljningsbrunn och en imkanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.

Maskinrum för ventilation och hjälputrymmen för boendet får byggas ovanför det tillåtna antalet våningar. Maskinrummen ska planeras som en del av byggnadens arkitektur.

I ägarbostadsproduktion ska minst 50% av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder vars medelyta för familjebostäder ska vara minst 70 m²ly. Lägenhetstypernas fördelning för andra än familjebostäder ska vara mångsidig. Minst 75% av enrumslägenheterna ska förverkligas som bostäder, vars yta ska vara minst 30 m²ly.

I hyresproduktion ska minst 40 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder vars medelyta ska vara minst 60 m²ly. Lägenhetstypernas fördelning ska vara mångsidig. Minst 75% av enrumslägenheterna ska förverkligas som bostäder, vars yta ska vara minst 30 m²ly.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Våningen i marknivå för affärslokalen ska ha en höjd på minst 4 meter.

Fasaden i marknivå ska avvika från de övriga våningarnas fasader till färg och/eller ytbehandling.

I anslutning till varje bostad i marknivå ska byggas en uteplats eller en altan.

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 och att aulan öppnar sig mot gatan eller mot gården.

Bostadbyggnadens fasadmaterial ska vara tegel. Fasad mot gatan ska vara platsmurat.

I planering och byggande av fönster och övriga glasytor såsom glasräcken ska risken för fågelkollisioner minimeras genom att beakta glasytornas storlek, placering, ytmönster, glasets egenskaper och övriga lösningar samt i belysningens planering.

Bostadbyggnaderna ska ha gaveltak/sadeltak.

Ventilationsrum och övriga tekniska utrymmen ska placeras under yttertaket.

Balkonger får inte placeras i fasaden mot Kyrkobyvägen.

Balkonger får inte stödas från marken.

På tomten får byggas ekonomibyggnader för soprummet och cykelparkering vars sammanlagda yta är högst 60 m² vy utanför byggnadsytan och på parkeringsplats.

Ekonomibyggnadens fasadmaterial ska vara träpanelering.

PIHAT JA ULKOALUEET

Rakennusten ja katu-alueen väliin jäävän tontin osan sekä pihakadun materiaalin on oltava kiveys. Aukiomaisen alueen osan materiaalin on oltava luonnonkivi tai maatiili.

Pihalle sijoittuvat pysäköintipaikat tulee rajata leikki- ja oleskelualueilta vastaan pensasaidalla tai tummansävyisellä säleaidalla. (Aidan enimmäiskorkeus on 1,2 m.)

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA

Rakennusten ilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna suojaisan pihan puolelta tai vesikaton yläpuolelta.

Rakennusluvan yhteydessä tulee arvioida myös raitioliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun torjuntatarve, jos rakennuslupaa haklessa Kirkonkyläntielle on rakennettu raitiotie.

Raitiotie tulee suunnitella siten, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja asuinrakennusten sisätiloissa.

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

RAKENNETTAVUUS

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

ILMASTONMUUTOS – HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen raja-arvoa. Raja-arvo on mahdollista ylittää rakentamispaikan tai asemakaavan tiettyjen vaatimusten vuoksi rakennusajankohtana voimassa olevien kaupungin määrittelemien poikkeusten mukaisesti.

Talousrakennuksiin tulee rakentaa kasvikatto.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät ovat:

- asuinkerrostalot vähintään 1 ap/140 k-m² asuinkerrosalaa
- vieraspysäköinti vähintään 1 ap/1000 k-m²
- liiketilat vähintään 1 ap/100 k-m² tai vähintään 1 ap/liiketila.

Asukkaiden vieraspysäköinnin ja liiketilan pysäköinnin saa osoittaa Örskinpolun yleiselle pysäköintialueelle.

Liikkumisesteisten autopaikat eivät lisää autopaikkojen kokonaismäärää.

Pyöräpaikkojen määrät ovat:

- asunnot vähintään 1 pp/30 k-m²
- vieraspysäköinti vähintään 1 pp/1000 k-m² sisäänkäyntien läheisyyteen
- liiketilat vähintään 1 pp/50 k-m².

Laadukkaasta ja suuremmasta pyöräpysäköintiratkaisusta saa vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden kuitenkin enintään 5 % laskentaohjeen määräämästä autopaikkojen kokonaismäärästä. Lisäpaikkojen tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Tomtdelen mellan byggnaderna och gatuområdet och gårdsgata ska beläggas. Torglik del av område ska beläggas med natursten eller marktegel.

Parkeringsplatserna på gården ska avgränsas mot en del av område reserverad för lek och utevistelse med en häck/ med ett spjälstaket i mörk nyans. (Staketets maximihöjd är 1,2 m.)

MILJÖTEKNIK

Byggnadernas friskluft ska filtreras effektivt. Frisklufts-intag ska placeras mot skyddad gård eller ovanför yttertak.

I samband med bygglov ska bedöma behovet av att dämpa spårvägstrafikens vibration och stomljud om Kyrkobyvägens spårväg har byggts dåman ansöker om bygglov.

Spårväg ska planeras så att vibration eller stomljud som förorsakas av spårvägstrafiken inte överstiger de maximivärden som eftersträvas inomhus i bostadshus.

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

BYGGBARHET

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

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

Koldioxidavtrycket för flervåningshus får inte överstiga det gränsvärde för koldioxidavtrycket som gäller i Helsingfors stad vid tidpunkten för byggandet. Gränsvärdet kan överskridas på grund av byggnadens placering eller särskilda krav i detaljplanen, ifall dessa uppfyller de undantagskriterier som gäller i Helsingfors stad vid tidpunkten för byggandet.

Ekonomibyggnader ska ha växttak.

TRAFIK OCH PARKERING

Bilplatser antal är:

- flervåningshus minst 1 bp/140 m² bostadsvåningsyta

- gästparkering minst 1 bp/1000 m² vy
- affärsutrymmen minst 1 bp/100 m² vy eller 1 bp/äffärsutrymmen.

Gästparkering och parkering för affärsutrymmen får placeras på område för allmän parkering i Örsksstigen.

Bilplatserna för rörelsehindrade ökar inte bilplatsernas helhetsantal.

Cykelplatsernas antal är:

- bostäder minst 1 cp/30 m² vy
- gästparkering minst 1 cp/1000 m² vy i närheten av entréerna
- affärsutrymmen minst 1 cp/50 m² vy.

För en större cykelparkeringslösning av hög kvalitet kan man minska 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock får man minska högst 5% av bilplatsernas helhetsantal räknat enligt planbestämmelsen. Tilläggsplatserna ska placeras i markplanet i uteredskapsförråd.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
38. kaupunginosan (Malmi, Ylä-Malmi)
korttelin 38118 tontteja 8 ja 9 sekä
yleistä pysäköintialuetta ja katualuetta

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
38 stadsdelen (Malm, Övre Malm)
kvarteret 38118 tomterna 8 och 9 samt
område för allmän parkering och gatuområde

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr: 12998

Kaavan nimi/Planens namn: **Kirkonkyläntie 10 ja 12 Kyrkobyvägen 10 och 12**

Diaarinumero/Diarienummer: HEL 2024-012915
Hanke/Projekt: 4003_26
Päiväys/Datum: 27.10.2025

Laatinut/Uppgjord av: Tuomo Näränen
Piirtänyt/Ritad av: Katja Raevuori
Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef: Marja Piimies

0 — 100 m
Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000
Mittakaava/Skala 1:1000
Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta 15.9.2025 40 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö
Kartoitus/Kartläggning 1.7.2025
Nro/Nr 28/2025

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:
Nähtävillä (MRL 65§) / Framlagt (MBL 65§): 27.10.2025-25.11.2025
Hyväksytty/Godkänt:
Tullut voimaan / Trätt i kraft