ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
707	Korttelin numero.
29	Ohjeellisen tontin numero.
12700	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
IX	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
+22.1	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
+38.00	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema.
T	Rakennusala.
ma	Maanalainen tila, johon saa kahteen kerrokseen sijoittaa pysäköinti- varasto- ja teknisiä tiloja sekä pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Sijainti ohjeellinen.
	Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska. Sijainti ohjeellinen.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
32dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.
ah-pi	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue.
	Istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.
	Istutettava puu, sijainti ohjeellinen.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

AL	Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.
	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
707	Kvartersnummer.
29	Nummer på riktgivande tomt.
12700	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
IX	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
+22.1	Ungefärlig markhöjd.
+38.00	Högsta tillåtna höjd för skärningspunkten mellan byggnadens fasadyta och yttertak.
T	Byggnadsyta.
ma	Underjordiskt utrymme där får placeras utrymme för parkering, lagering och teknik samt utrymmen efter det huvudsakliga användningsändamålet på två våningar. Riktgivande läge.
	Körramp till underjordiskt utrymme. Riktgivande läge.
	Passage genom byggnad.
	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
32dB	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga mot trafikbuller ska vara minst på den decibelnivå som talet anger.
ah-pi	Gårdsområde i sambruk som betjänar boendet.
	Del av område som ska planteras, riktgivande läge.
	Träd som ska planteras, riktgivande läge.
	För underjordisk ledning reserverad del av område.
	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

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 mukaan lukien asuinkerroksissa ja asuntojen yhteydessä olevat irtaimistovarastot, yhteistilat sekä varasto-, huolto- ja tekniset tilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Sisääntulokerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävän rajan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 m².

Mäkelänkadun ja Elimäenkadun varrella maantasokerroksen tilat on varattava liiketiloiksi. Tiloissa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan kadulta.

Liiketilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennuksen julkisivujen arkkitehtuuri tulee sovittaa ympäristön kaupunkikuvaan ja julkisivumateriaalien olla laadukkaita.

Rakennuksen julkisivujen on oltava:
- paikalla muurattua tiiltä
- tumman ruskeaa elävää tiilipintaa

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen elkä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

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.

PIHAT JA ULKOALUEET

Yhteiskäyttöiset piha-alueet tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita ja perennoja suosien eri aikaan kukkivia lajeja pölyttäjille.

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, inklusive förråd för lösöre belägen på bostadsvåningen och i lägenheten, gemensamma lokaler samt förråds- och serviceutrymmen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Entrevåningar får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan den del av trapphusutrymmet som överstiger 20 m², om det ökar trivsamheten.

Minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum. Medelyta för familjebostäder ska vara minst 75 m².

Våningen i marknivå längs Backasgatan och Elimägatan ska reserveras för affärslokaler. Lokalerna ska ha stora fönster och tillgänglighetsanpassad entré direkt från gatan.

Affärslokaler ska förses med fettavskiljningsbrunn och en ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Fasadernas arkitektur ska anpassas till miljöns stadsbild och fasadmaterialen ska vara högklassiga.

Byggnadens fasadmaterial ska vara
- platsmurat tegel
- mörkbrun levande tegelyta

Maskinrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen ska integreras i byggnaden och får inte placeras i separata byggnadsdelar på taket.

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.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Gemensamma gårdar ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet. Där det planteras olika slag av träd, buskar och perenner som beaktar årstidernas växling så att arter som blommar vid olika tidpunkter föredras med tanke på pollineringen.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA

Rakennusten ilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna mahdollisimman etäältä ja korkealta Mäkelänkadun katualueeseen nähden. Tuloilmanottoa ei saa järjestää rakennusten niiltä sivuilta, joille on asetettu äänitasoerovaatimus.

Maanalaisissa pysäköintitiloissa on oltava koneellinen ilmanvaihto. Poistoilmahormit tulee sijoittaa rakennuksen ulkoseinien sisäpuolelle ja niiden tulee ulottua kattotasolle siten, ettei niistä aiheudu ilmanlaadullista haittaa viereisille rakennuksille ja piha-alueille. Pysäköintitilojen, varsinaisen rakennuksen ja naapurikiinteistöjen ilmanvaihtojärjestelyt eivät saa aiheuttaa meluhaittaa asumiselle tai muille toiminnoille. Savunpoistoluukut tulee suunnitella osana piharakenteita tai rakennuksen arkkitehtuuria.

Mäkelänkadun puolella asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen kahteen kerrokseen liikenteen melu- ja ilmanlaatuhaittojen takia.

Asunnot eivät saa avautua ainoastaan Mäkelänkadun suuntaan liikenteen melu- ja ilmanlaatu haittojen takia.

Asuntojen oleskeluparvekkeet ja -terassit sekä leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä. Oleskeluparvekkeita ei saa sijoittaa julkisivuille, joiden äänitasoerovaatimus on 35 dB tai enemmän.

Rakennukset tulee suunnitella siten, ettei raitioliikenteen aiheuttama runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja asuinrakennusten sisätiloissa.

RAKENNETTAVUUS

Rakennusten varatiejärjestelyt tulee suunnitella omatoimisina siten, että ne eivät edellytä pelastuslaitoksen toimenpiteitä ja nostopaikkojen rakentamista.

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.

Olemassa olevan rakennuksen rungosta tulee säilyttää rakentamisessa vähintään 85 %.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät ovat:
– liiketilat enintään 1 ap / 100 k-m²
– toimistot enintään 1 ap / 150 k-m²
– päivittäistavarakauppa enintään 1 ap/90 k-m²

Pyöräpaikkojen määrät ovat:
– asunnot vähintään 1 pp/30 k-m². Pyöräpaikoista vähintään 75 % on oltava katutasossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoiluvälinevarastossa.
– toimistot vähintään 1 pp / 50 k-m²
– liiketilat vähintään 1 pp / 40 k-m²
– toimistojen vieraspysäköintiä varten vähintään 1 pp / 1000 k-m², jotka sijoitetaan sisäänkäyntien läheisyyteen
– asuintalon vieraspysäköintiä varten vähintään 1 pp / 1000 k-m², jotka sijoitetaan sisäänkäyntien läheisyyteen

Työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Kerrostaloissa sekä ulkona sijaitsevien paikkojen että vieraspysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

MILJÖTEKNIK

Byggnadernas friskluft ska filtreras effektivt. Friskluftsintag ska placeras så långt och så högt från Backasgatan gatunivå som möjligt. Frånluftsintag får inte placeras på de sidor av byggnaderna som har belagts med krav på ljudisoleringsförmåga.

De underjordiska parkeringsutrymmena ska ha maskinell luftväxling. Frånluftskanalerna ska placeras innanför ytterväggarna så att de inte förorsakar försämrad luftkvalitet för de bredvidliggande byggnaderna och gårdar. Parkeringsutrymmen och egentliga byggnad och angränsande fastigheter ska planeras och utföras så att man inte förorsakar bullerstörningar förboende eller för övriga funktioner. Rökavledningsluckorna ska planeras som en del av byggnadens arkitektur.

Bostäder får inte placeras på de första två våningarna på Backasgatans sida på grund av trafikens buller- och luftkvalitetsproblem.

Bostäderna får inte vara riktade enbart mot Backasgatan på grund av trafikens buller- och luftkvalitetsproblem.

I bostäder ska vistelsebalkonger, terrasser och gårdar för lek och vistelse placeras och vid behov skyddas mot buller så att man på dessa uppnår bullernivåns riktvärden dag och natt. Vistelsebalkonger får inte placeras mot en sådan fasad, för vilken krav på ljudnivåskillnad är 35 dB eller mer.

Byggnader ska planeras så att stomljud som förorsakas av spårvägstrafik inte överstiger de maximivärden som eftersträvas inomhus i bostadshus.

BYGGBARHET

Arrangemangen för byggnadernas reservutgångar ska planeras självständigt så att de inte kräver åtgärder som vidtas av räddningsverket och byggande av lyftplatser.

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.

Av den befintliga byggnadens stomme ska minst 85 % utnyttjas vid byggandet.

TRAFIK OCH PARKERING

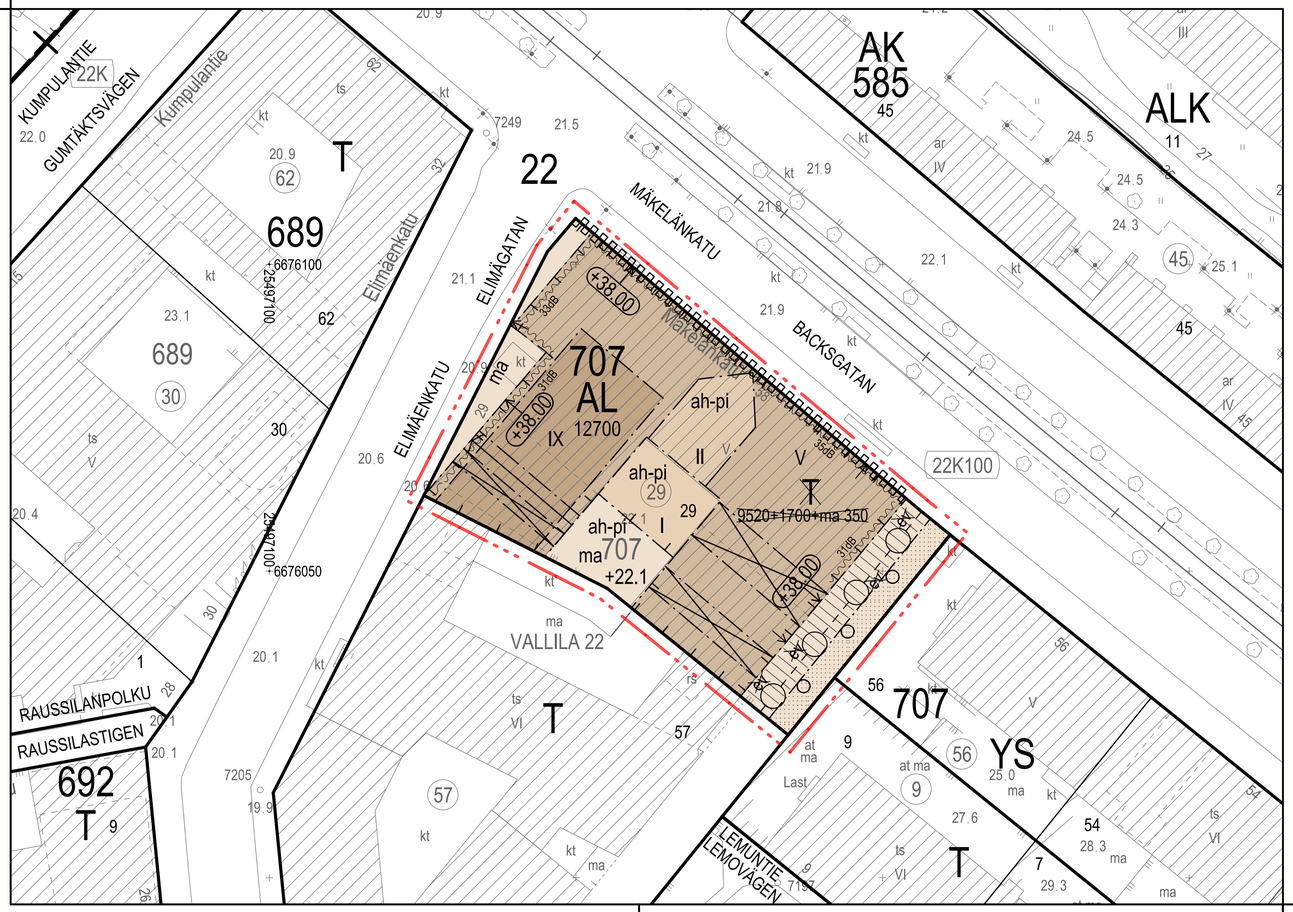
Bilplatsernas antal är:
– affärsutrymmen högst 1 bp / 100 m² vy
– kontor högst 1 bp / 150 m² vy
– dagligvaruhandel högst 1 bp / 90 m² vy

Cykelplatsernas antal är:
– bostäder minst 1 cp/30 m² vy. Minst 75 % av cykelplatserna ska placeras i förråd för friluftsutrustning som är på gatunivå eller på annan lättillgänglig plats.
– kontor, minst 1 cp / 50 m2 v
– affärsutrymmen minst 1 cp / 40 m² vy
– kontorens gästparkeringplatser 1 cp / 1000 m² vy i närheten av nära entréer
– För gästparkering i bostadshus minst 1 pp / 1000 k-m2, som placeras i närheten av ingångarna.

Minst 50 % av arbetstagarnas cykelplatser ska placeras i låsbart utrymme med tak.

I ett höghusbolag ska cykelplatser både utomhus och för besökare ha möjlighet för ramlåsning.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
22. kaupunginosan (Vallila)
korttelin 707 tonttia 29

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
22 stadsdelen (Vallgård)
kvarteret 707 tomten 29

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
13009

Kaavan nimi/Planens namn
Mäkelänkatu 58
Backasgatan 58

Diaarinumero/Diarienummer
HEL 2024-017212

Laatinut/Uppgjord av
Paula Leiwo

Hanke/Projekt
0792_6

Piirtänyt/Ritad av
Joonas Arponen

Päiväys/Datum
24.11.2025

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

0 50 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000
Mittakaava/Skala 1:500

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta
31.10.2025 51§, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö

Kartoitus/Kartläggning 9.10.2025
Nro/Nr 43/2025

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Nähtävillä (AKL 65§)
Framlagt (OAL 65§)
24.11.2025-
23.12.2025

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft