



Asemakaavan nro 9113 osa, jonka asemakaavan muutos nro 13029 voimaantullessaan kumoa. Del av detaljplan nr 9113 som upphävs då detaljplaneändringen nr 13029 träder i kraft.

<b>ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET</b>	<b>DETAJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER</b>
<b>AK</b> Asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennuksiin saa sijoittaa myös liike- ja toimistotiloja. Ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa liike- ja toimistotiloja.	Kvartersområde för flervåningshus. I byggnaderna får också placeras affärs- och kontorslokaler. På första våningen ska affärslokaler placeras.
<b>2 m</b> 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.
<b>38220</b> 5 Korttelin numero. Ohjeellinen tontin numero.	Kvartersnummer. Nummer på riktgivande tomt.
<b>KAUPPARAI</b> 2650+80 Kadun nimi. Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennuskoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarvikkeen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liike-tilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.	Namn på gata. Talserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger maximivåningsytan för den användning som anvisats för kvarteret, det andra talet anger minimivåningsytan för affärslokaler.
<b>III</b> Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillättna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
<b>Rakennusala.</b>	Byggnadsyta.
<b>Merkintä</b> osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita kuuteen alimpaan kerrokseen.	Märkningen anger den sida av byggnadsytan, där byggnadens vägg inte får förses med fönster i de sex nedersta våningarna.
<b>Merkintä</b> osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisuääneneristävyyden liikenemelu vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga mot trafikbuller ska vara minst på den decibelivä som talet anger.
<b>Merkintä</b> osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisuääneneristävyyden raidelliikennemelu vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga mot spårtrafikbuller ska vara minst på den decibelivä som talet anger.
<b>Merkinnän</b> osoittamalla välillä tulee rakennusten ja rakenteiden junaradan puolella muodostaa yhtenäinen melun leväistävä kokonaisuus.	På ingvina sträckan ska byggnader och konstruktioner invid järnvägens utgåra en sammanhängande helhet som hindrar bullerspridning.
<b>Istutettava alueen osa.</b>	Del av område som ska planteras.
<b>Sr-3</b> Kaupunkiuuvalisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.	För stadsbildens värdefull byggnad som ska skyddas och vars särdrag ska bevaras. Byggnaden får inte rivas.
<b>Aukiomainen alueen osa.</b>	Torglik del av område.
<b>Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.</b>	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.

**Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajo-ruuvaliittymää.**  
**AK**  
 Alueelle rakennettava meluste, sijainti ohjeellinen. Luku-arvo osoittaa sen yläpuolelta olevan korkeuden suhteessa ympäröivän maanpinnan tasoon. Melusteeseen voidaan rakentaa kulkuaukko.

**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.**

På området bör byggas ett bullerskydd, riktgivande läge. Talvärdet anger det ungefärliga höjdläget för dess övre kant i förhållande till omgivande markytan. I bullerskyddet kan byggas en gångöppning.

**RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ**  
 Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävä varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen apu-tilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajan tila. Kaikki asumisen apu-tilat, yhteistilat sekä varasto-, huoltotekniset- ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

**BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN**  
 Förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende ska åtminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torrum, gemensam bastu och fritidslokal. Alla hjälputrymmen för boendet, gemensamma lokaler samt förråds-, service- och parkeringsutrymmen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Vähintään yksi liike-tila on varustettava varustettavalla tavalla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla rasvahuoneella.

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

Pääosa maantasokerroksesta tulee olla asumisen apu-tiloja, liike-, toimisto-, työ- ja/tai palvelutiloja. Uudisrakentamisessa kyseisten tilojen tulee avautua katualueille. Maantasokerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

Största delen av våningen i marknivån ska bestå av hjälputrymmen för boendet, affärs-, kontors-, arbets- och/eller servicelokaler. Vid nybyggande ska dessa lokaler öppna sig mot gatuområde. Bostäder får inte placeras i markplansvåningen.

Uudisrakentamisen huoneistotyyppijakaumaa ja keskipinta-alaa koskee:  
 - Säätämättömässä omistusasuntotuotannossa asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuintoimisto, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän ja niiden keskipinta-ala on oltava vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

Fördelningen av lägenhetstyp och medelnya vid nybyggnad- och ombyggnad ska vara minst 50 % av bostädernas lägenhetsyta byggas som bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum. Bostädernas genomsnittliga lägenhetsyta ska vara minst 70 m<sup>2</sup>.

- Vuokra-asuntotuotannon osalta tulee varmistaa riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus.

- I hyresbostadsproduktionen ska tillräcklig variation av lägenhetstyper säkerställas.

**KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN**  
**Uudisrakentaminen**  
 Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

**KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN**  
**Uudisrakentaminen**  
 Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Kaupparaitin varrella maantasokerroksen julkisivuissa on oltava suuria ikkunoita ja ovia.

Liiketilojen maantasokerroksen korkeuden on oltava vähintään 4 metriä.

Kahden alimman kerroksen julkisivujen tulee poiketa muiden kerrosten julkisivusta värin, materiaalin tai pintakäsittelyn osalta.

Maantasoon ei saa muodostaa parvekerakenteiden rajama käyttämättömiä tiloja.

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausa tai puuverhoittuja lukuun ottamatta parvekkeiden sisäseinä.

Rakennus tulee liittymäkohdissa sovittaa yhteen naapurirakennusten kanssa.

Ikunoiden ja muiden lasialaisten, kuten lasikalteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut rakenteelliset valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että linjujen törmäminen lasiin minimoidaan.

Yli 1-kerroksisissa rakennuksissa on oltava harja- tai aumakatto.

Talusrakennuksiin tulee rakentaa kasvikatto.

Yli 1-kerroksisissa rakennuksissa on oltava harja- tai aumakatto.

Talusrakennuksiin tulee rakentaa kasvikatto.

Parvekkeita ei saa sijoittaa tontin 38220/4 puoleiselle julkisivulle.

Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

**STADSBILD OCH BYGGANDE**  
**Nybyggande**  
 Fasaden i marknivå får inte ge ett slutet intryck.

Fasaden i marknivå vid Handelstæet ska ha stora fönster och dörrar.

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

Fasaderna i de två nedersta våningarna ska avvika från de övriga våningarnas fasader till färg, material eller ytbehandling.

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

Byggnadens fasad ska vara platsbyggnad tegel, platsbyggnad tegel med putsyta eller träpanelering med undantag av balkongernas innerväggar.

Vid anslutningar mot grannbyggnader ska byggnaden anpassas till dessa.

I planering och byggande av fönster och övriga glaslytor såsom glasräden ska risken för fågelkollisioner minimeras genom att beakta glaslytornas storlek, placering, ytmönster, glassets egenskaper och övriga lösningar samt i belysningens planering.

Byggnader med fler än 1 våning ska ha sadel- eller valmat tak.

Ekonomibyggnader ska ha växttak.

Balkonger får inte placeras i fasaden mot tomt 38220/4.

Balkonger ska byggas som indragna balkonger så att de bildar en enhetlig fasadyta.

Parvekkeet eivät saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle.  
 Parvekkeet tulee lasittaa.  
 Jätetila tulee sijoittaa asuinrakennukseen.

**Rakennusuojele**  
 sr-3-merkinnällä osoitetussa rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikatton rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä.

**PIHAT JA ULKOALUEET**  
 Ulkoalueet ja ulkovalaistus on suunniteltava suojellun rakennuksen yhteyteen soveltuvana ja ympäröivän kaupun- kirakenteen huomioivana. Suojellun rakennuksen kaupunkiuuvalista merkitystä korostetaan rakennuksen arvonn huomiolla valaistuksella.

Jos tontti jaetaan useammaksi tontiksi, on tonttien pihalueet rakennettava yhteiskäyttöisiksi.

**YMPÄRISTÖTEKNIikka**  
 Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettujen pihajalueet sekä oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Mahdollisten melusteiden toteuttamisessa tulee käyttää viheraiheita kuten kasvikattoa tai köynnösseinää.

Uudisrakennuksen rakennusluvun yhteydessä tulee arvioida myös raitiolikenteen aiheuttaman äänin ja runkome- lun torjuntatarve, jos rakennusluvaa haikiessa Kirkon- kyläntielle on rakennettu raitiotie.

Balkonger får inte överskrida byggnadsytan.  
 Balkonger ska glasas in.  
 Soprum ska placeras i bostadshus.

**Byggnadsskydd**  
 I byggnaden som markeras med sr-3-märkning får inte utföras sådana ombyggnadsarbeten som förstör fasader- nas eller yttertakets arkitektoniska värde eller stil.

**GÄRDAR OCH UTOMHUSOMRÄDEN**  
 Utomhusområden och utomhusbelysning ska planeras så att de lämpar sig för den skyddade byggnaden och tar hänsyn till den omgivande stadsstrukturen. Den skyddade byggnadens stadsbildsmässiga betydelse framhävs genom belysning som beaktar byggnadens värde.

Om tomten delas in i flera tomter, ska tomternas gårdar byggas för gemensamt bruk.

**MILJÖTEKNIikka**  
 Gårdar för lek och vistelse och vistelsebalkongerna ska placeras och vid behov skyddas så att man på dessa uppnår bullernivåns riktvärden dag och natt.

Vid förverkligande av eventuella bullerhinder bör man använda sig av grönmotiv såsom växttak eller klängväxter.

I samband med bygglovet för nybygget ska man bedöma behovet av att dämpa spårvägsstrafikkens vibration och stombuller om Kyrkobygens spårväg har byggts vid tidpunkten av bygglovsansökan.

**RAKENNETTAVUUS**  
 Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

Maanalaistilat ja rakenteet on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaistiloille tai rakenteille eikä kaduille ja katupuistutuksille, eikä haittaa tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostoille.

Toisen varatieportaan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Uudisrakennusten varatiejärjestelyt tulee suunnitella siten, että ne eivät perustu nostopaikkojen käyttöön.

**ILMASTONMUUTOS – HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN**

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

Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää vihertehokkuuden tavoitetaso 0,7.

**LIKENNE JA PYSÄKÖINTI**  
 Autopaikat tulee sijoittaa enintään 300 metrin etäisyydellä sijaitsevaan pysäköintialueeseen lukuun ottamatta yhtä yhtäyksin pysäköintialueeseen voimassa olevien kaupunkin määrittelyjen poikkeusten mukaisesti.

Autopaikkojen määrät ovat:  
 – liike- ja toimistotilat enintään 1 ap/60 k-m<sup>2</sup>.

Liikemiesseisten autopaikat eivät lisää autopaikkojen kokonaismäärää. Opiskelijajäsenille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Pyöräpaikkojen määrät ovat:  
 – asunnot vähintään 1 pp/25 k-m<sup>2</sup>  
 – vieraspysäköinti vähintään 1 pp/1000 k-m<sup>2</sup> sisäänkäyntin läheisyyteen  
 – liike- ja toimistotilat vähintään 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>.

**TONTTIJAKO**  
 Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

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

Utrymmen och konstruktioner under markplan ska placeras, schaktas och förstärkas så att de eller byggnaden av dem inte förorsakar skada på byggnader, på övriga utrymmen eller konstruktioner under markplan eller på gator och gatuträd. Samhällstekniska nätverk får inte heller förorsaka olägenhet eller skada.

En andra reservutgångstrappa får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Vid nybyggande ska planeringen av byggnadens reservutgångar inte baseras på användning av lyftplatser.

**BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMAT-FÖRÄNDRINGEN**  
 Koldioxidavtrycket för flervåningshus får inte överstiga det gränsvärde för koldioxidavtrycket som gäller i Helsingfors stad vid tidpunkten för byggnandet. 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 byggnandet.

Tomtens gröneffektivitet ska uppfylla grönytefaktorns mätvärdenivå 0,7.

**TRAFIK OCH PARKERING**  
 Bilplatserna ska placeras i parkeringsanläggning på högst 300 meters avstånd, med undantag för en bilplats för korttidsparkering / bilplats för rörelsehindrade som kan placeras på tomt.

Bilplatsernas antal är:  
 – affärsutrymmen och kontor högst 1 bp/60 m<sup>2</sup> vy.

Bilplatserna för rörelsehindrade ökar inte bilplatsernas helhetsantal. För studentbostäder behöver bilplatser inte byggas.

Cykelplatsernas antal är:  
 – bostäder minst 1 cp/25 m<sup>2</sup> vy  
 – gästparkering minst 1 cp/1000 m<sup>2</sup> vy i närheten av entréerna  
 – affärs- och kontorsutrymmen minst 1 cp/50 m<sup>2</sup> vy.

**TOMTINDELNING**  
 På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

<b>ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:</b> 38. kaupunginosan (Malmi, Ylä-Malmi) korttelin 38220 tonttia 3	<b>DETAJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:</b> 38 stadsdelen (Malm, Övre Malm) kvarteret 38220 tomten 3
---	--

<b>HELSINKI</b> <b>HELSINGFORS</b> Kaavan nro/Plan nr <b>13029</b> Diaarinumero/Diarienummer HEL 2024-012380 Hankke/Projekt 4003_23 Päätöys/Datum 15.5.2026	<b>Asemakaavoitus</b> <b>Detaljplanläggning</b> Kaavan nimi/Planens namn <b>Kirkonkyläntie 3</b> <b>Kyrkobyggen 3</b> Laatija/Upplagor av Teija Patriikka Piirittäjä/Ritad av Katja Raevuori Asemakaavapäällikkö/Stadsplanerchef Marja Piimes	Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar: Nähtävillä (MRL 6:5§) Framtagt (MRL 6:5§) 15.5.2026- 15.6.2026 Hyväksytty/Godkänt: Tullit voimaan Trät i kraft
0 50 m Tasokoordinaatio/Plankoordinatssystem ETRS-GK25 N2000 Mittakaava/Skala 1:500 Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta 16.4.2026 10 §, Kartat ja paikkatiedot -yhtäjakson päällikkö Karoitettu/Kartläggning 31.3.2025 Nro/Nr 12/2025		