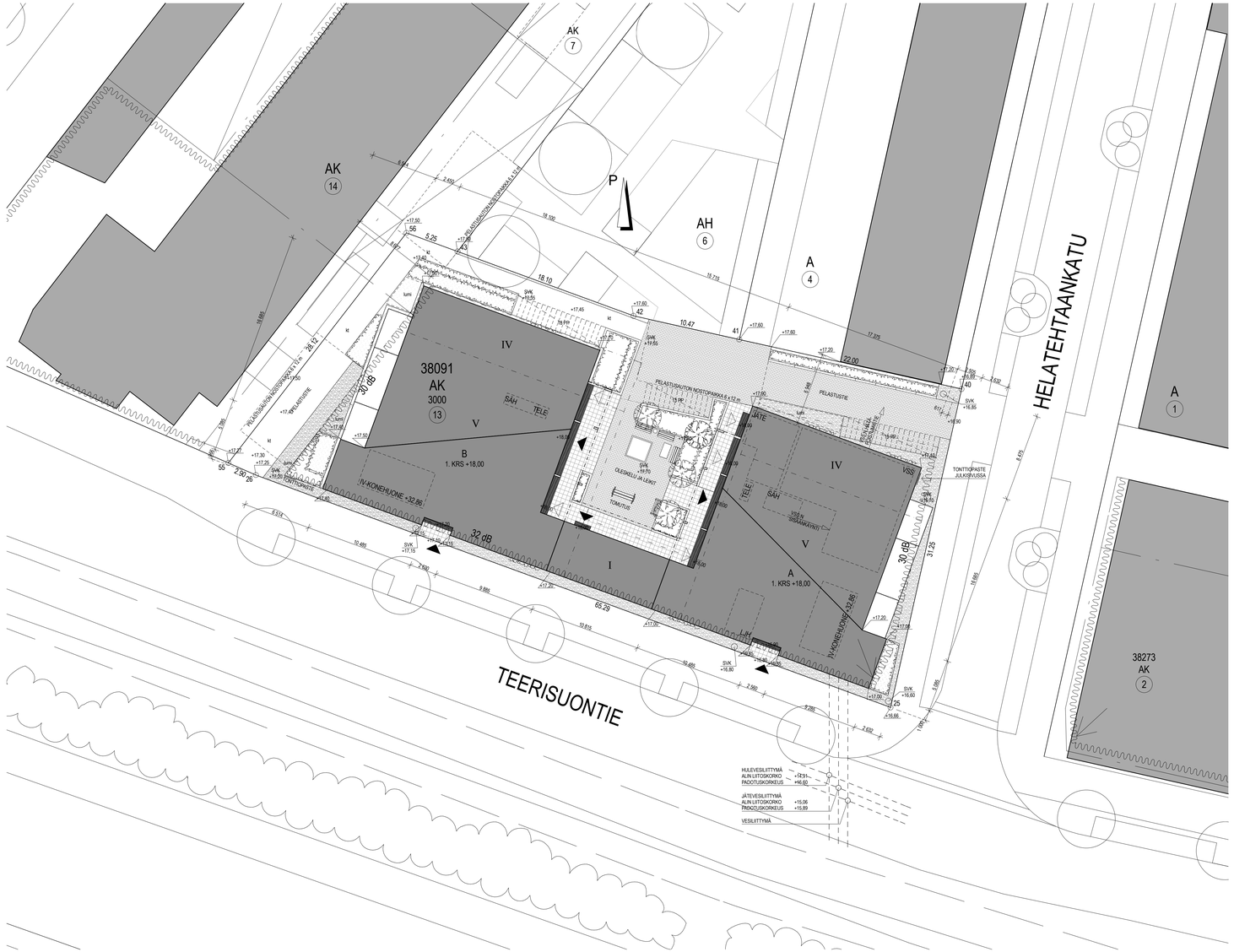

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

ASEMAKAAVA 11465 / 28.3.2007
TONTTIJAKO 11377 / 5.11.2007

A — Asuinrakennusten korttelialue.

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.

AH — Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

38 MAL — Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

38091 — Korttelin numero.

13 — Tontin numero.

TEERISUONTIE — Kadun, tien, katuaukion, torin tai puiston nimi.

3000 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+16.0 — Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

Rakennusala.

ma — Maanalainen tila.
Maanalaiseen tilaan saa sijoittaa pysäköintipaikkoja, väestönsuojia, varasto- ja teknisiä tiloja. Tonttien välille ei tarvitse rakentaa väliseiniä. Pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa pihalle.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

32dBA — Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään luvun osoittama määrä dBA.

Ohjeellinen puu tai puurivi.

ASUINKERROSTALOJEN (AK) JA ASUINRAKENNUSTEN (A) KORTTELIALUEET:

Yleistä

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 20 % asuntokerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, sauna- ym. tiloja, ja valokuiluja, teknisiä tiloja ja katettuja pihoja sekä lasiseinäisiä parvekkeita rakennuksen kaikkiin kerroksiin. Kerrosluvun estämättä saa näitä tiloja sijoittaa ullakkokerrokseen.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tai talousrakennukseen autonsäilytystiloja enintään 15 m²/autopaikka.

Luvulla ilmaistun kerrosalan lisäksi saa rakentaa liike- ja myymälätilaa 5 % kerrosalasta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa kaavakarttaan merkityt maanalaiset tilat, jotka on tarkoitettu pysäköintiin sekä teknisiksi, varasto- ja väestönsuojatiloiksi.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa myös porrashuoneiden 15 m2/kerros ylittävän osan.

Asuinhuoneen ikkunan alareunan on oltava vähintään 1,6 m ikkunan ulkopuolella olevan jalkakäytävän yläpuolella.

Korttelissa 38091 Malminkaareen rajoittuvalla rakennusalalla asunnot eivät saa sijoittua yksinomaan Malminkaaren puoleiselle sivulle eikä Malminkaaren puoleisten asuinrakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa asuntoja.

Parvekkeet ja erkkerit saavat ulottua 2 m rakennusalan ulkopuolelle. Parvekkeen alapuolella olevan vapaan korkeuden tulee olla vähintään 2,7 m jalankulkuten kohdalla ja vähintään 4,6 m pelastusreittien kohdalla.

Umpinaista korkeaa sokkelia on välttettävä.

Maahan ulottuvia levymäisiä parvekkeen kannattajia on välttettävä.

Korttelissa 38091 Malminkaareen, Teerisuontiehen ja Ormusmäentiehen rajautuvien asuntojen parvekkeet tulee lasittaa.

Korttelissa 38091 asuinrakennukset on suunniteltava siten, ettei raideliikenteen aiheuttama tavoitteena pidettävä runkomelun (L_{A30min}) tai tärinän (L_{vMax}) enimmäistaso ylity.

Katot

Rakennukset varustetaan harja- tai tynnyriholvikatolla tai niiden muunnoksilla lukuun ottamatta kattoterasseja. Harjakaton kattokaltevuuden on oltava vähintään 1:2,5.

Räystäät ovat lyhyet.

Julkisivut

Rakennusten julkisivumateriaalina on oltava pääosin värillinen rappaus, slammaus tai puhtaaksi muurattu kivi tai tiili. Pienempi osa julkisivusta voi olla peittomaalattua puuta tai muuta materiaalia.

Harjan suuntaisten julkisivujen enimmäiskorkeudet:
3 kerrokseen oikeuttavalla rakennusalalla 11 m
4 kerrokseen oikeuttavalla rakennusalalla 14 m
5 kerrokseen oikeuttavalla rakennusalalla 17 m
6 kerrokseen oikeuttavalla rakennusalalla 20 m
7 kerrokseen oikeuttavalla rakennusalalla 25 m

Yksikerroksisen talousrakennuksen harjan suuntaisen julkisivun enimmäiskorkeus on 2,8 m.

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT:

- Asunnot kerrostaloissa 1 ap / 95 k-m².
- Kaupungin vuokra-asunnot kerrostaloissa 1 ap / 110 k-m².
- Pientaloasunnot 1 ap/80 k-m². Yhtä asuntoa kohden ei kuiterikaan tarvitse järjestää enempää kuin 2 ap.
- Asuntolat 1 ap/200 k-m².
- Liiketilat 1 ap/50 k-m².
- Toimistotilat 1 ap/60 k-m².
- Teollisuus- ja varastotilat 1 ap/250 k-m².
- Yleiset, sosiaali- ja kerhotilat 1 ap/250 k-m².

- Vieras- ja asiointipysäköinti 1 ap/1000 k-m².

Rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

AUTOPAIKKOJEN SIJOITTAMINEN:

Omalle tontille sijoitettavat pysäköintipaikat sijoitetaan autotalleihin tontin rakennuksiin, talousrakennuksiin, niiden rakennusaloille tai asemakaavakarttaan merkityille pysäköintipaikoille. Asuinkerrostalojen korttelialueilla saa porraskäytävien läheisyyteen sijoittaa liikuntaesteisille yhden autopaikan.

Omalle tontille sijoitettavien pysäköintipaikkojen osuus kiinteistön pysäköintipaikkojen rakentamisvelvoitteesta on ilmaistu kaavakartassa murtoluvulla, esimerkiksi "3/4 ap".

Muut kuin edellä mainitut autopaikat sijoitetaan joko muille korttelialueille tai rakennetaan kaupungin toimesta katualueelle kaduntyövarsipysäköintinä ja ne sijoitetaan asemakaavakarttaan merkityille ohjeellisille pysäköintin tarkoitetuille katualueen osille. Tällä osin kunta perii tontin haltijalta autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaavan korvauksen kunnan hyväksymien maksuperusteiden mukaan.

Ensisijaisesti autopaikat sijoitetaan kaavamääräysten sallimille korttelialueille.

Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää muiden kuin katualueella olevien autopaikkojen järjestäminen.

KOKO ALUETTA KOSKEVIA MÄÄRÄYKSIÄ:

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueelle laadittava erillinen tonttijako.

Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

MERKINTÖJEN SELITYKSIÄ

Laatoitus

Kenttäkiveys

Sepellys (rakennuksen reunoilla n. 300 mm)

Nurmi

kt — Kivituhka

MITAT TONTIN NURKKAPISTEISTÄ 25, 26 JA 40.
RAKENNUS ON 20,09 ASTEEN KULMASSA POHJOIS-ETELÄSUUNTAAN NÄHDEN.
RAKENNUS KUULUU PALOLUOKKAAN P1.

KERROSALALASKELMA

Rakennusoikeus	asuintilat 3000,0 sekä 15m²/kerros ylittävä porrashuoneen osa.		yhteistilat 600,0 (20%)		
	asuin-kerrosala 250mm seinärak.	lisä-kerrosala: yli 15m² porrash.	lisä-kerrosala: yhteistilat	lisä-kerrosala: yli 250mm seinärak.	kokonais-kerrosala
A 1. kerros	**93,3**	29,1	265,6	13,2	**401,2**
A 2. kerros	**365,7**	26,5	0,0	9,0	**401,2**
A 3. kerros	**365,7**	26,5	0,0	9,0	**401,2**
A 4. kerros	**365,7**	26,5	0,0	9,0	**401,2**
A 5. kerros	**250,6**	26,5	0,0	8,6	**285,7**
B 1. kerros	**201,9**	29,4	175,8	9,6	**416,7**
B 2. kerros	**381,2**	26,5	0,0	9,0	**416,7**
B 3. kerros	**381,2**	26,5	0,0	9,0	**416,7**
B 4. kerros	**381,2**	26,5	0,0	9,0	**416,7**
B 5. kerros	**261,3**	26,5	56,9	8,5	**348,4**
Yhdysosa	**0,0**	0,0	53,9	1,1	**55,0**
YHTEENSÄ	**3047,8**	270,5	552,2	95,0	**3960,7**
Käytetty rakennusoikeus	**3047,8**		552,2		
Rak.oik. ylitys (+) / alitus (-)	**+47,8**		-47,8		
Tilavuus	**12893 m³**				

AUTOPAIKKALASKELMA

VAATIMUS: 1 AP / 95 ke-m²
3000 ke-m² / 95 ke-m² = 32 AP
AUTOPAIKAT SIJOITETAAN SAMAN KORTTELIN TONTEILLE 14 JA 7 RAKENNETTAVAAN PYSÄKÖINTILAITOKSEEN.
TONTILLE 14 SIJOITETAAN 13 AP JA TONTILLE 7 SIJOITETAAN 19 AP, YHTEENSÄ 32 AP.

VIERAS- JA ASIOINTIPYSÄKÖINTI
VAATIMUS: 1 AP / 1000 ke-m²
3000 ke-m² / 1000 ke-m² = 3 AP
AUTOPAIKAT OSOITETAAN KADUNVARSIPYSÄKÖINNISTÄ HELATEHTAANKADULLA.

C	22.6.2010	LISÄTTY TONTTIOPASTEET SISÄÄNTULOTEIDEN KOHDALLE
B	20.11.2009	SADEVESIKAIVOT TARKISTETTU LVI-SUUNNITELMIEN MUKAAN
A	31.8.2009	1.6.2009 PÄIVÄTYN MUUTOSLUVAN MUKAISET MUUTOKSET (EI MUUTOSMERKKEJÄ)
MUUTOS	PÄIV.	MUUTOKSEN KOHDE

MAB

KUNNAN OSA	KORTTELI	TONTTI	RAKENNUKSEN TUNNUS	VIRANOMAISTEN MERKINTÖJÄ
38. MALMI	38091	13	51633	

RAKENNUSTOIMENPIDE: UUDISRAKENNUS
PIIRUSTUSLAJI: PÄÄPIIRUSTUS
JULKIS. NRO: 1

KOHDE: KIINTEISTÖ OY HELSINGIN ORMUSLINNA
HELATEHTAANKATU 2, 00700 HKI

SISÄLTÖ: ASEMAPIIRROS
MITTAKAVA: 1:200

OSOITE: NIMI JA TOIMINTO (sturmi.sukunen@optiplan.fi)
JUHA NIEMI, ARKKITEHTI SAFA

SUUNN. NRO: 4304
TIEDOSTO: 4304a0101
MALLI: 4304_rak1.pln

SUUN.: NIEMJ2
PIRT.: NIEMJ2
SUUN.: 30.4.2008 2.7.2009
KÄSIKIRJAROI: 30.4.2008 2.7.2009
ALLEKIRJOITUS
SUUNN. ALA: ARK
PIIR. NRO: 01-01
MUUTOS: C

optiplan

MANNERHEIMINTIE 105 / PL 48 00281 HELSINKI PUH. 010 507 6000 FAX. 010 507 6100
KUTOMOKNKATU 11 / PL 56 20101 TURKU PUH. 010 507 6000 FAX. 010 507 6200
SUMELUKSENKATU 18 B 33100 TAMPERE PUH. 010 507 6000 FAX. 010 507 6400