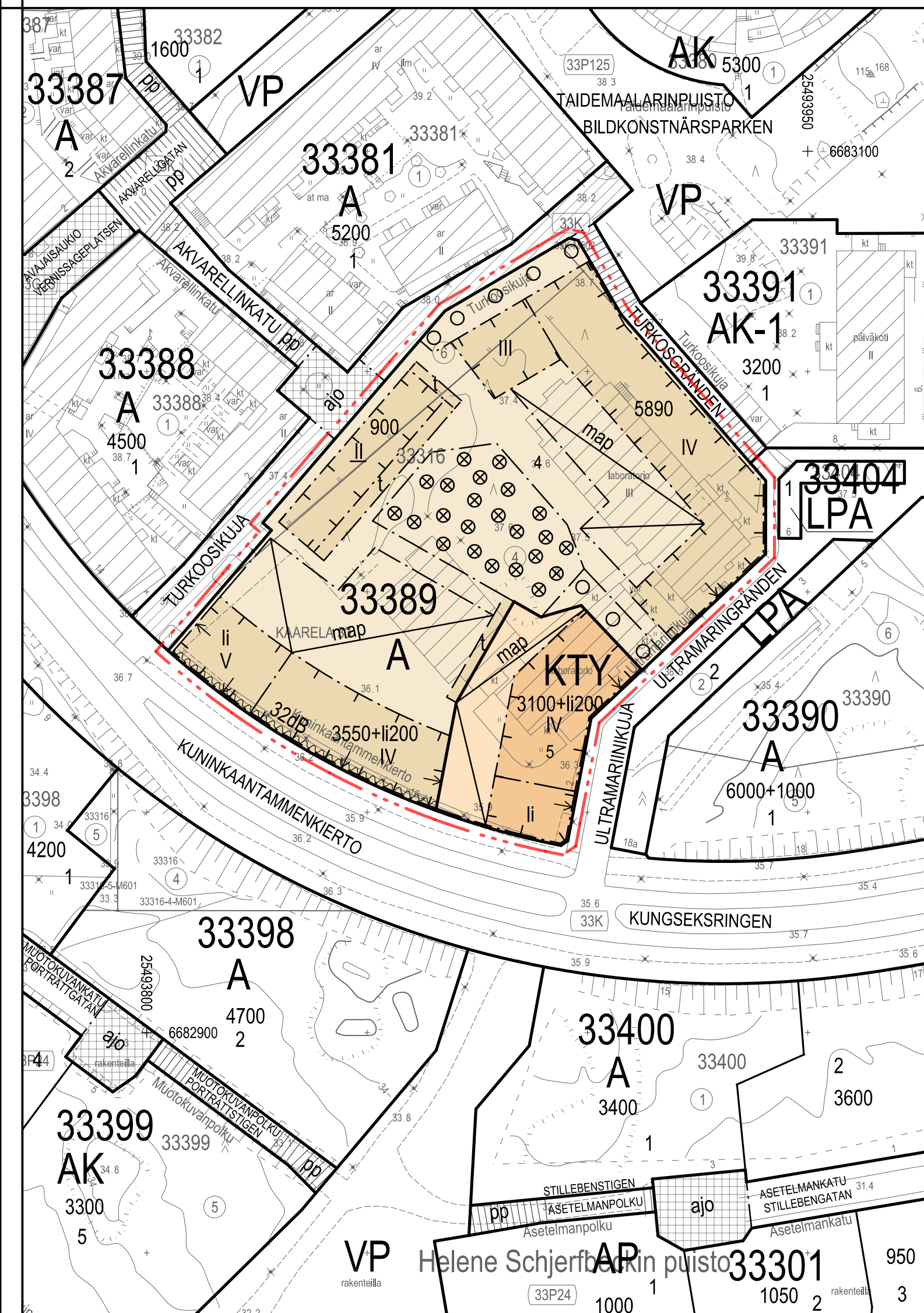


Asemakaavan nro 12150 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12789 voimaantullessaan kumoaa.

Del av detaljplan nr 12150 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12789 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.

De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- A** Asuinrakennusten korttelialue.
- KTY** Toimitilarakennusten korttelialue.
- · · · — 2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- — — Osa-alueen raja.
- x — x Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- 33389** Korttelin numero.
- 4** Ohjeellisen tontin numero.
- 900** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- 3550+H200** Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötaroituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liikealaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.
- IV** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun tai muun määräyksen.
- II** Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
- Rakennusala.**
- Taloussrakennuksen rakennusala.**
- Taloussrakennuksen rakennusala, sijainti ohjeellinen.**
- Liikettilan rakennusala.**
- Maanalainen pysäköintitila.**
- Nuoli** osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on pääosin rakennettava kiinni.
- Puuri.**
- Alueen osa, jolla kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää.**
- 32dB** Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

- Kvartersområde för bostadshus.
- Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.
- Linje 2 m utanför planområdets gräns.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Gräns för delområde.
- Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
- Kvartersnummer.
- Nummer på riktgivande tomt.
- Byggnadsrätt i kvadratmeter väningsyta.
- Talserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter väningsyta. Det första talet anger maximala väningsytan för den användning som anvisats för kvarteret, det andra talet anger miniväningsytan för affärslokaler.
- Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, 1 byggnaden eller i en del därav.
- Det understreckade talet anger den byggrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen ska iakttas.
- Byggnadsyta.
- Byggnadsyta för ekonomibyggnad.
- Byggnadsyta för affärslokal.
- Underjordisk parkering.
- Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden huvudsakligen ska tangera.
- Trädrad.
- Del av område där för stadsbilden viktigt trädbestånd ska bevaras.
- Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ytens vägens totala ljudisolering förmåga mot trafikbuller ska vara minst på den decibelmått som talet anger.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Kaikilla korttelialueilla:

Pysäköintitilat ja ajoluokat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Liiketilat on varustettava rasvanerottelu- ja katon ylimmän tason jätteenkäsittelyä varten ilmastointihormilla.

A-korttelialueilla:

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asuminen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asuminen aputilat, yhteisliikkeitä sekä varasto-, huolto- ja tekniset tilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Talosaunojen, talopesuloiden ja vapaa-ajantilojen tulee avautua pihalle.

Asuntojen huoneistoala vähintään 50 % tulee toteuttaa asuintoimissa, joissa on keittiön/keittiötilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Kaikilla korttelialueilla:

Rakennusten julkisivujen tulee olla värikkäitä, ei valkoisia. Väreitä tulee käyttää pääosin keltaisen, punaisen tai ruskean murettuja maavärejä ja harmitus edellisiin sopivia sinisen ja vihreän sävyjä.

Parvekkeet saavat pihan puolella ulottua enintään 2 metriä ja terassit enintään 4 metriä rakennusalan rajan ulkopuolelle.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisinä rakennusosina.

Maanalaisen pysäköintitilojen poistolima tulee johtaa rakennuksen katolle asti.

Kadun puolella rakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivuissa tulee olla ikkunoita ja ovia rippumatta sisätilojen käyttötarkeituksesta.

Jättilat tulee sijoittaa rakennukseen.

A-korttelialueilla:

Asuinkerrostalojen julkisivut tulee jäsentää puolen lamellin kokonaisuudeksi ja pientalojulkisivut asuinkerrostaloksi kokonaisuudeksi väytyksen, massoittelemalla ja muiden rakennustaiteellisten keinojen avulla.

Pihan puolella maantasokerroksessa tulee jokaiseen asuntoon liittyä oleskelupihai tai terassi.

Parvekkeita ei saa kannattaa maasta, elleivät ne muodosta maahan asti ulottuvaa yhtenäistä julkisivupintaa.

Porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta.

Rakennusten pääasiallinen kattomuoto tulee olla harjakatto. Katon värin tulee olla tumma.

Kaksikerroksisten asuinrakennusten tulee olla julkisivultaan ja rakenteiltaan pääosin puuta.

Asuinkerrostalojen julkisivujen tulee olla pääosin paikalla muurattua tiiltä.

KTY-korttelialueilla:

Rakennusten tulee olla julkisivultaan ja rakenteiltaan pääosin puuta.

PIHA JA ULKOALUEET

A-korttelialueilla:

Pihat tulee suunnitella yhtenäisesti.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelualueeksi, asukkaiden viljelyalueeksi ja muuhun piha-alueeseen liittyväksi.

Pihakanteen rakennettavat savunpoistoluokat tulee suunnitella osana piharakenteita ja rakennuksen arkkitehtuuria.

Rakentamattomat tontinosat tulee rajata katua vasten matalalla kivimuurilla tai -korilla.

KTY-korttelialueilla:

Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa oleskelualueeksi.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Alueilla, joilla rakentaminen edellyttää kaivamista, tulee selvittää ja ottaa huomioon maaperän häitä-ainepitoisuudet.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettua piha-alueita sekä oleskeluparvekkeita tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutaso ohjearvo päivällä ja yöllä.

RAKENNETTAVUUS

Map-merkityissä tiloissa ei tarvitse rakentaa tonttien rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitella käsitellä alueita yhtenä kokonaisuutena riittävän paloteknisen turvallisuustason saavuttamiseksi.

Rakennusten varateijärjestelyt tulee suunnitella siten, että pelastuslaitoksen toimonepityt eivät edellytä nostopaikkojen rakentamista.

Asuntojen toisena ulokäytävänä toimivan poltumisportaan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Kaikilla korttelialueilla:

Rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen ja tuotettava tonteilla uusiutuvaa energiaa.

Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettua laitteita tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Tonttien pihakanteen tulee suunnitella viherkattoina. Pihakansilla kasvustustaan tulee olla riittävä monipuoliselle kasvilajistolle. Tämä tulee huomioida kansirakenteiden mitoituksessa.

A-korttelialueilla:

Tonttien muodostaman kokonaisuuden viherhokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Yhteiskäyttökansit pihat tulee toteuttaa korttelikohtaisen kokonaisu suunnitelman mukaan.

BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

I alla kvartersområden:

Parkeringsanläggningarna och körramper får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna väningsytan.

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

På A-kvartersområde:

Förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende ska åtminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fritidlokal. Alla hjälputrymmen för boendet, gemensamma lokaler samt förråds- och serviceutrymmen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna väningsytan.

Gemensamma bastur, tvättstugor och fritidlokaler ska öppna ut mot innegården.

Minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta ska utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum.

BYGGANDE OCH STADS BILD

I alla kvartersområden:

Byggnadernas fasader ska vara färggranna, inte vita. Som färger ska i huvudsak användas gula, röda eller bruna brutna jordfärger och efter övervägande blåa och gröna färgnyanser som passar till de förstnämnda färgerna.

Balkonger får på gårdssidan överskrida byggnadsytans gräns med högst 2 meter och terrasser med högst 4 meter.

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

Frånluften från parkeringsutrymmen under marknivå ska ledas ända upp på byggnadens tak.

Byggnadernas gatufasader i första våningen ska vara försedda med fönster och dörrar oavsett användningsändamålet i utrymmena innanför.

Soprum ska placeras i byggnaden.

På A-kvartersområde:

Fasaderna i flervåningshus ska uppdelas i enheter omfattande en halv lamell och småhusfasader till enheter omfattande en bostad med hjälp av färgsättning, formgivning och andra arkitektoniska medel.

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

Balkonger får inte stödås från marken, om de inte bildar en enhetlig fasadytta ända från marken.

Trapphusen ska ha ingång både från gatan och från gården.

Byggnadernas takform ska huvudsakligen vara sadeltak. Takets färg ska vara mörk.

Fasader och konstruktioner i bostadshus med två våningar ska huvudsakligen vara av trä.

Fasaderna i flervåningshus ska huvudsakligen vara av plattmurat tegel.

På KTY-kvartersområde:

Byggnadernas fasader och konstruktioner ska huvudsakligen vara av trä.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

På A-kvartersområde:

Gårdarna ska planeras som en helhet.

På tomtgränserna får inte byggas staket.

Gårdsdäcket ska byggas och planteras för lek och vistelse och som odlingsområde för invånarnas samt anslutas till den övriga gården.

Rökkluckorna i gårdsbäcket ska anpassas till gårdskonstruktionerna och byggnadens arkitektur.

Obebyggda tomtdelar ska avgränsas mot gatan med en låg stenmur eller -korg.

På KTY-kvartersområde:

Gårdsdäcket ska byggas och planteras för vistelse.

MILJÖTEKNIK

På områden där byggnandet kräver schaktning ska markens kontamineringsutredas och beaktas.

Ljudisoleringen ΔL mot flygbuller i bostadsrummens yttre skikt skal ska vara minst 32 dB.

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

BYGGBARHET

I utrymmen med beteckningen map behöver gränsväggar mellan tomter inte byggas. Om gränsväggar inte byggas ska man vid planeringen av brandtekniska lösningar behandla områdena som en helhet så att en tillräcklig brandsäkerhetsnivå uppnås.

Byggnadernas reservutgångar ska planeras så att räddningstjänstens åtgärder inte förutsätter byggande av platser för stegbil.

Utrymningsstappa som fungerar som bostädernas andra reservutgång får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna väningsytan.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

I alla kvartersområden:

I byggnadet ska eftersträvas hög energieffektivitet och produceras förnybar energi på tomter.

Anordningar som är avsedda för utnyttjande av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

Tomternas gårdsdäck ska planeras som gröntak. På gårdsdäcken ska växtunderlaget vara tillräckligt för en mångsidig flora. Detta ska beaktas i dimensioneringen av däckkonstruktionerna.

På A-kvartersområde:

I den helhet som består av tomter ska grönfaktiviteten uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningsplan. De gemensamma gårdarna ska byggas enligt en helhetsplan för hela kvarteret.

Hulevesiä tulee viivytää tontilla ja johtaa maanvaraiselle piha-alueelle. Hulevesien määrää vähennetään minimoimalla läpäsäemättömien pintojen määrä.

Yksikerroksisiin rakennuksiin ja katoksiin tulee rakentaa viherkatto.

KTY-korttelialueilla:

Rakennuksiin ja katoksiin tulee rakentaa viherkatto.

LIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikat tulee sijoittaa maanalaissiin pysäköintitiloihin ja ajoluokalle tulee sijoittaa rakennuksiin.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

- asuinkerrostalot 1 ap / 120 k-m²
- rivitalot 1 ap / 100 k-m²
- liike-tilat 1 ap / 100 k-m²
- toimistot 1 ap / 100 k-m²

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varavarsaa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen kokonaisuudesta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

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

Polkupyörän vähimmäismäärä:

- asuinkerrostalot 1 pp / 30 k-m². Näistä vähintään 75% tulee sijaita pihatossassa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.
- liike-, toimisto- ja palvelutilat 1 pp / 50 k-m²

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Dagvatten ska fördröjas på tomten och ledas till obebyggd gårdsområde. Dagvattenmängden ska minskas genom att minimera ytor som inte släpper igenom vatten.

Enväringshus och skärmtak ska ha gröntak.

På KTY-kvartersområde:

Byggnader och skärmtak ska ha gröntak.

TRAFIK OCH PARKERING

Billplatserna ska placeras i underjordiska parkeringsanläggningar och körramper ska placeras i byggnaderna.

Minimiantal bilplatser:

- flervåningshus 1 bp / 120 m² vy
- radhus 1 bp / 100 m² vy
- affärslokaler 1 bp / 100 m² vy
- kontor 1 bp / 100 m² vy

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

Om tomten 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 friluftstrutning i nivå med gården.

Minimiantal cykelplatser:

- flervåningshus 1 cp / 30 m² vy. Minst 75% av dessa ska placeras i förråd för friluftstrutning på gårdssidan.
- affärs- och kontorsutrymmen och servicelokaler 1 cp / 50 m² vy

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

33. kaupunginosan (Kaarela, Kuninkaantammi) kortteihin 33389 tontteja 1,2 ja 3

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:

33 stadsdelen (Kärböle, Kungseken) kvarteret 33389 tomterna 1,2 och 3

<p>HELSINKI HELSINGFORS</p> <p>Kaavan nro/Plan nr 12789</p> <p>Diari-numero/Olatenummer HEL 2020-001797</p> <p>Hanke/Projekt 0585_12</p> <p>Päiväys/Datum 31.10.2022</p>	<p>Asemakaavoitus</p> <p>Detaljplanläggning</p> <p>Kaavan nimi/Plänen namn Ultramarinkuja 2 ja 4 Ultramarängården 2 och 4</p> <p>Laitanut/Upplagjord av Ulla Jaakonaho</p> <p>Piirtänyt/Ritad av Jaana Forsman</p> <p>Asemakaavapäällikkö/Stadsplanchef Marja Piimies</p>	<p>Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:</p> <p>Kyk (ehdotus päivätty) /Smm (förslagstid) 11.10.2022</p> <p>Kyk (päättös ehdotuksesta) /Smm (beslut om förslaget) 11.10.2022</p> <p>Näköavilä (MRL 65§) /Frantlogi (MBL 65§) 25.7.2022-26.8.2022</p> <p>HL 51§, korjattu / FL 51§, korjattu 31.10.2022</p>
	<p>0 100 m</p> <p>Tasokoordinaatio/Plankoordinatsystem ETRS-GK25</p> <p>Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000</p> <p>Pohjakaartien hyväksyminen/Godkännande av baskartor 17.5.2022</p> <p>35 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö 3.3.2022</p> <p>Karttoitus/Kartläggning 7/2022</p> <p>Nro/Nr 7/2022</p> <p>Tullut voimaan /Trätt i kraft</p>	<p>Hyvitysytty/Godkänt:</p>