





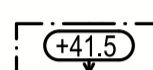
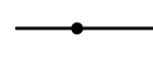
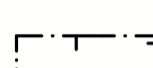
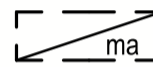

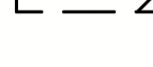
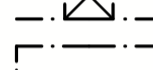




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

-  Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle ei saa sijoittaa hotelleja.
-  2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
-  Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
-  Osa-alueen raja.
-  Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
-  Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- 693** Korttelin numero.
- 35 Ohjeellisen tontin numero.
- 15500+ma200 Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäisen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun maanpäällisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku maanalaisen kerrosalan enimmäismäärän.
- IX Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- +19.2 Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
-  Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatot leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema.
-  Yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.
-  Rakennusala.
-  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.
-  Istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.
-  Ajoneuvollittymä, sijainti ohjeellinen.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

- Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. Hotell får inte placeras på kvartersområdet.
- Linje 2 m utanför planområdets gräns.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Gräns för delområde.
- Riktgivande gräns för område eller del av område.
- Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
- Kvartersnummer.
- Nummer på riktgivande tomt.
- Talserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger maximivåningsytan för den användning som anvisats för kvarteret ovan marknivån, det andra talet anger maximivåningsytan för den användning som anvisats för kvarteret under marknivån.
- Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
- Ungefärlig markhöjd.
- Högsta tillåtna höjd för skärningspunkten mellan byggnadens fasadyta och yttertak.
- Tunnel för samhällsteknisk service. I närheten av tunneln får inte grävning eller schaktning utföras så att tunneln skadas.
- Byggnadsyta.
- Underjordiskt utrymme där får placeras utrymme för parkering, lagring och teknik samt utrymmen efter det huvudsakliga användningsändamålet på två våningar. Riktgivande läge.
- Körropp till underjordiskt utrymme. Riktgivande läge.
- Passage genom byggnad.
- Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
- Del av område som ska planteras, riktgivande läge.
- In- och utfart, riktgivande läge.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

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

Kuortaneenkadun varrella maantasokerroksen tilat on varattava liiketiloiksi. Tiloiissa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan kadulta.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennuksen katuun rajautuvan osan julkisivujen arkkitehtuuri tulee sovittaa ympäristön kaupunkikuvaan ja julkisivumateriaalien ja laadukkaita.

Rakennuksen katuun rajautuvan osan räystäälinjaa tulee olla yhtenäinen ja jatkuva samassa linjassa tontilla 693/24 sijaitsevan rakennuksen räystäälinjaa kanssa.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisin rakennusosiin.

Lasipinnat tulee käsitellä kuvioinnilla tai muotoin siten, että käsitellyt vähentää lintujen törmäysriskiä. Rakennus sekä rakennuksen ja tontin yläosat tulee suunnitella siten, että lintujen törmäyksiin todennäköisyyttä heijastavien tai läpinäkyvien rakennusosien vähennetään.

PIHAT JA ULKOALUEET

Tontin pihalle on rakennustalustalossa laadittava piha- ja hulevesien hallintasuunnitelma, joka perustuu kaavavaiheen suunnitelmaan.

Piha-alueesta tulee olla vähintään 100 m² maanvaraista pihaa suurikavusveen puuston sijoittamiseksi. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita ja perennoja suosien eri aikaa kukkivia lajeja pölyttäjille.

Suureksi (>10 m) kasvavia puita on istutettava vähintään 2 kpl ja pieniä puita vähintään 6 kpl.

Tontille ei saa rakentaa talousrakennuksia ja jätehuone tulee sijoittaa rakennusrungon sisään tai maanalaisiin tiloihin.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamista ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista asemakaavan käyttötarkoitukseen.

Maanalaisien pysäköintitilojen poistomahormit tulee sijoittaa rakennuksen julkisivulinjan sisäpuolelle ja niiden tulee ulottua myös viereisten rakennusten kattotason yläpuolelle. Pihakanteen rakennettavat savunpoistoloukut tulee suunnitella osana piharakenteita tai rakennuksen arkkitehtuuria.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

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

Våningen i marknivå ska reserveras för affärslokaler. Lokaler ska ha stora fönster och tillgänglighetsanpassad entré direkt från gatan.

STADSBIld OCH BYGGANDE

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

Takfotslinjen för den del av byggnaden som gränsar till gatan ska vara enhetlig och fortsätta i samma linje som takfotslinjen på byggnaden belägen på tomt 693/24.

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

Glasytorna ska bearbetas med en mönstrad yta eller på annat sätt så att bearbetningen minskar kollisioner för fåglar. Byggnaden och nattbelysningen av byggnaden och tomtens ska utformas så att sannolikheten för att fåglar kolliderar med reflekterande eller transparenta byggnadsdelar minskar.

GÄRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

I bygglövskedet ska det för tomtens gård utarbetas en plan för gården och dagvatten, vilken baseras på planskedets plan för gården.

Minst 100 m² av gården ska vara obebyggd mark för plantering av storväxta träd. Gården 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.

Minst 2 st. träd som blir stora (>10m) ska planteras och dessutom minst 6 st. mindre träd.

På tomten får inte byggas ekonomibygnader och soprum ska placeras i byggnaden eller i utrymmen under marknivå.

MILJÖTEKNIKK

Markens kontaminering och behovet av sanering ska utredas före man börjar bygga. Vid behov ska kontaminerad mark saneras före området tas i bruk för detaljplanens användningsändamål.

Underjordiska parkeringsutrymmens fränluftskanaler ska placeras i byggnaderna innanför fasadlinjen och de ska nå upp ovanför också de bredvidliggande byggnadernas taknivå. Rökavlägsningsluckor som ska byggas i gårdsdäcket ska i planering integreras som del av gårdskonstruktionerna eller byggnadens arkitektur.

RAKENNETTAVUUS

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille ja katupuistutuksille, eikä häitäta tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostolle.

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

ILMASTONMUUTOS – HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Uudisrakennuksen energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa sääököissä kyseiselle käyttötarkoitukseksi energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

Kattopinta-alasta tulee rakentaa viherkattoalueita vähintään 25 %, josta vähintään 50 % tulee olla kattoputarhoja. Katolle tulee sijoittaa terasseja ja oleskelupaikkoja.

LIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikat tulee sijoittaa ainoastaan maanalaisiin pysäköintitiloihin.

Autopaikkojen määrät ovat:

- liiketilat enintään 1 ap/100 k-m²
- toimistot enintään 1 pp/150 k-m²
- päivittäistavarakauppa enintään 1 ap/90 k-m².

Tontille saa autopaikkamääräysten lisäksi toteuttaa 35 autopaikkaa, mikäli pysäköintipaikat toteutetaan yleiseen käyttöön. Pysäköintitiloihin tulee järjestää kulkuyhteys kadulta.

Pyöräpaikkojen määrät ovat:

- liiketilat vähintään 1 pp/40 k-m²
- toimistot vähintään 1 pp/50 k-m²
- toimistojen vieraspyhäköintä varten 1 pp/1 000 k-m², jotka sijoitetaan sisäänkäyntien läheisyyteen.

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

Ulkotiloissa sijaitseville polkupyöräpaikoille tulee olla runkoluokitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako.

BYGGBARHET

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

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

I utrymmen med beteckningen ma 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.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMAT-FÖRÄNDRINGEN

Energieffektiviteten för nybyggnaden ska vara minst 20 % bättre än det minimikrav som ställs för ifrågavarande användningsändamål i gällande normer.

Minst 25 % av takytan ska byggas som gröntak varav minst 50 % av den ytan skall bestå av takträdgårdar. Terrasser och sitplatser skall placeras på takytan.

TRAFIK OCH PARKERING

Bilplatser ska placeras endast i underjordiska parkeringsanläggningar.

Bilplatsernas antal är:

- affärsutrymmen högst 1 bp/100 m² vy
- kontor högst 1 bp/150 m² vy
- dagligvaruhandel högst 1 bp/90 m² vy.

På tomten får utöver bilplatsbestämmelser byggas 35 bilplats, om bilplatserna byggas för allmän användning. Till parkeringsutrymmena ska byggas en gångförbindelse från gatan.

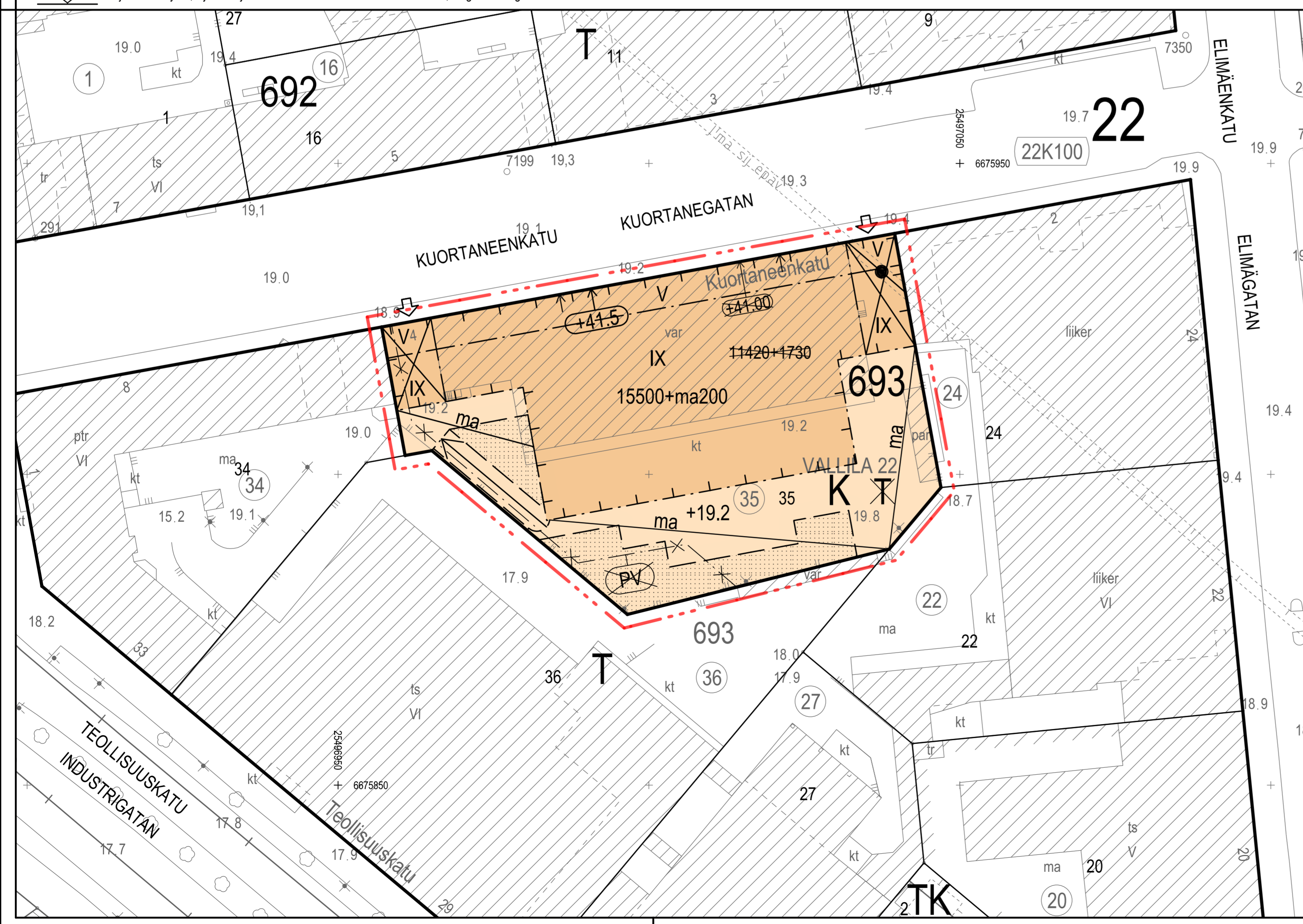
Cykelplatsernas antal är:

- affärsutrymmen minst 1 cp/40 m² vy
- kontor minst 1 cp/50 m² vy
- kontorens gästparkering minst 1 cp/1 000 m² vy i närheten av entréer.

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


I utrum belägna cykelplatser ska ha möjlighet för ram-läsning.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdena utarbetas en separat tomtindelning.



ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
22. kaupunginosan (Vallila)
korttelin 693 tonttia 35

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
22 stadsdelen (Vallgård)
kvarteret 693 tomten 35

 HELSINKI HELSINGFORS	Asemakaavoitus Detaljplanläggning	Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar: Kytä (ehdotus päivätty) 21.11.2023 Stmn (förslaget daterat)
	Kaavan nro/Plan nr 12850	Kaavan nimi/Planens namn Kuortaneenkatu 4 Kuortaneenkatu 4
Diaarinumero/Diarinumner HEL 2022-005446	Laatinut/Uppgjord av Paula Leiwo	Hyväksytty/Godkänt:
Hanki/Projekt 0792.4	Piltäny/Ritad av Joonas Arponen, Päivi Kaartinen	Tullit voimaan Trätt i kraft
Päiväys/Datum 21.11.2023	Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef Marja Piimies	
0 50 m Tieskoordinaattio/Plankoordinatsystem ETRS-GK25 N2000 Mittakaava/Scala 1:500 Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem	Kartallus/Kartläggning 5.4.2023	
Pohjakaartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta 12.5.2023 33 §, Kartat ja paikkatiedot -yksiön päätöksellä	Nro/Nr 23/2023	