

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- K** 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 rakennus-oikeuden 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.
- +41.5** Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatot leikkauksen kohdan 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 rasvanerotteluakvoilla 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 rakennusosin.
- Lasipinnat tulee käsitellä kuvioinnilla tai muotoin siten, että käsitellyt vähentää lintujen törmäysriskiä. Rakennus sekä rakennuksen ja tontin yläpuolelta valaistua tulee suunnitella siten, että lintujen törmäyksiin todennäköisyyttä heijastavien tai läpinäkyvien rakennusosien vähennetään.
- PIHAT JA ULKOALUEET
- Tontin pihalle on rakennustalustalustalla laadittava piha- ja hulevesien hallintasuunnitelma, joka perustuu kaavavaiheen suunnitelmaan.
- Piha-alueesta tulee olla vähintään 100 m<sup>2</sup> 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 rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista asemakaavan käyttötarkoitukseen.
- Maanalaisen pysäköintitilojen poistomahommit tulee sijoittaa rakennuksen julkisivulinjan sisäpuolelle ja niiden tulee ulottua myös viereisten rakennusten kattotason yläpuolelle. Pihakanteen rakennettavat savunpoistoluokut 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 m<sup>2</sup> 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.
- MILJÖTEKNIK
- 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

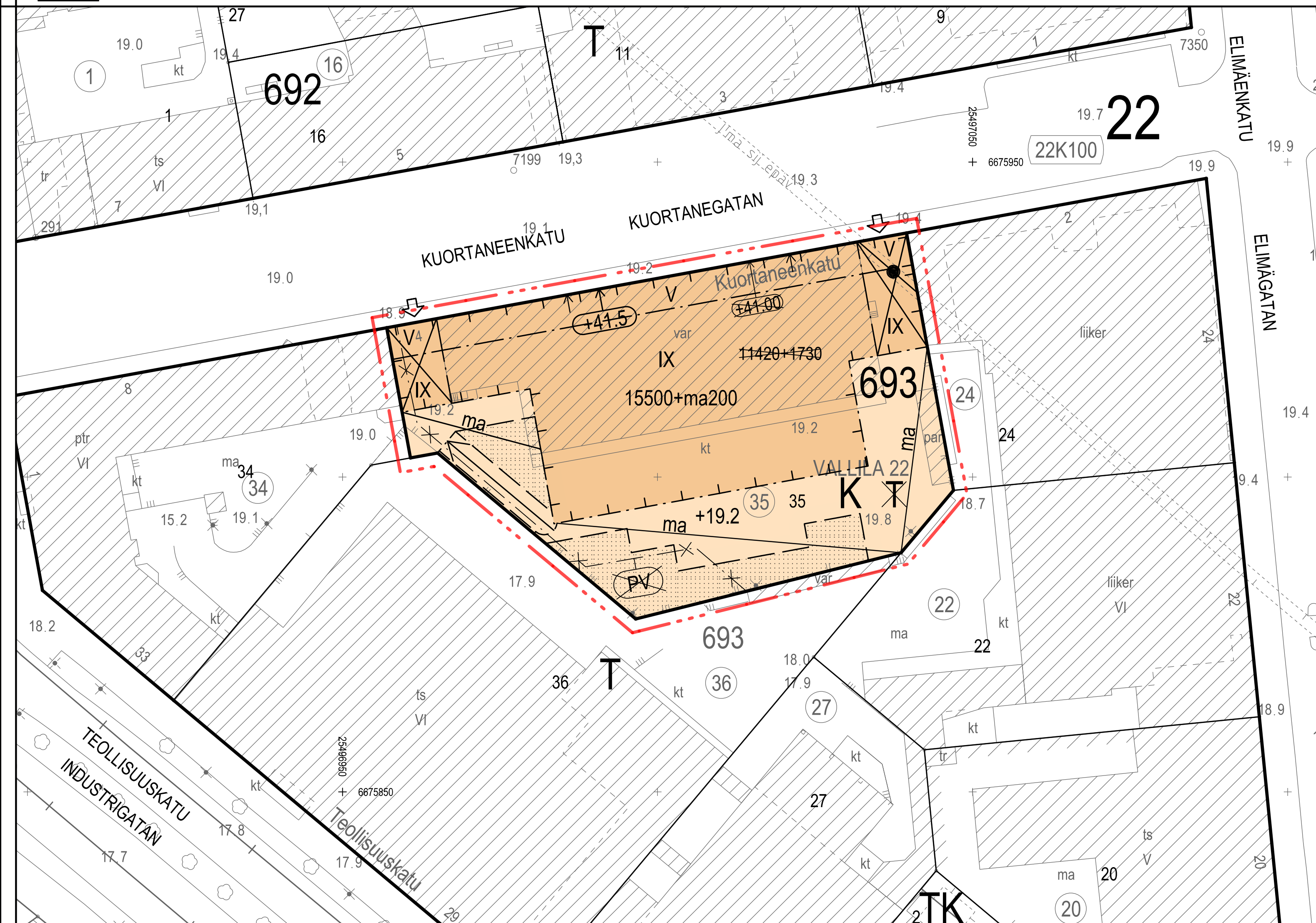
- Orsi- ja pohjavedenpinta ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.
- Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille ja katupuistutuksille, eikä häitäta tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostolle.
- ma-merkityssä 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 käyttötarkoitustalokalle 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-m<sup>2</sup>
  - toimistot enintään 1 pp/150 k-m<sup>2</sup>
  - päivittäistavarakauppa enintään 1 ap/90 k-m<sup>2</sup>.
- 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-m<sup>2</sup>
  - toimistot vähintään 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>
  - toimistojen vieraspyysäköintiä varten 1 pp/1 000 k-m<sup>2</sup>, 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 tomtar 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 m<sup>2</sup> vy
  - kontor högst 1 bp/150 m<sup>2</sup> vy
  - dagligvaruhandel högst 1 bp/90 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> vy
  - kontor minst 1 cp/50 m<sup>2</sup> vy
  - kontorens gästparkering minst 1 cp/1 000 m<sup>2</sup> 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 ramläsning.
- 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



<p><b>HELSINKI HELSINGFORS</b></p> <p>Kaavan nro/Plan nr <b>12850</b></p> <p>Diärunumero/Diarinumner HEL 2022-005446</p> <p>Hanki/Projekt 0792.4</p> <p>Päiväys/Datum 21.11.2023</p>		<p><b>Asemakaavoitus Detaljplanläggning</b></p> <p>Kaavan nimi/Planens namn <b>Kuortaneenkatu 4 Kuortanegatan 4</b></p> <p>Laatinut/Uppgjord av Paula Leiwo</p> <p>Plintäny/Ritad av Joonas Arponen, Päivi Kaartinen</p> <p>Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef Marja Piimies</p>		<p>Käsitteilyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar: Kyk (ehdotus päivätty) Stmn (förslaget daterat) 21.11.2023</p> <p>Nähtävillä (MRL 65§) Framlagt (MRL 65§) 29.5.-27.6.2023</p> <p>Hvåkäsytty/Godkänt:</p> <p>Tullit voimaan Trätt i kraft</p>
<p>0 50 m</p> <p>Tasokoordinaattio/Plankoordinatsystem ETRS-GK25 N2000 Mittakaava/Scala 1:500</p> <p>Pohjakaartien hyväksyminen/Godkännande av baskartor 12.5.2023 33 §, Kartat ja paikkatiedot -yksiön päällikkö Kartallus/Kartläggning 5.4.2023 Nro/Nr 23/2023</p>				