

- 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.
  - 14600+ma1100 Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennus- oikouden 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 kerrostuvun.
  - +19.2 Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
  - +41.5 Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatkon leikkauksen 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 kolmeen kerrokseen sijoittaa pysäköinti- varasto- ja teknisiä tiloja sekä pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Sijainti ohjeellinen.
  - Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.
  - 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 maxivåningsytan för den användning som anvisats för kvarteret ovan marknivån, det andra talet anger maxivåningsytan 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 skrämpunkten mellan byggnadens fasad 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 utrymme efter det huvudsakliga användningsändamålet på tre våningar. Riktgivande läge.
  - Körkamp till underjordiskt utrymme.
  - 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 rasvanerotteluvaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.
  - Kuortaneenkadun varrella maantasokerroksen tilat on varattava liikeiloiksi. Tiloihin tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan kadulta.
  - KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN**
  - Rakennuksen katuun rajautuvan osan julkisivujen arkkitehtuuri tulee sovittaa ympäristön kaupunkikuvaan ja julkisivumateriaalien olla laadukkaita.
  - Rakennuksen katuun rajautuvan osan räystäslinjan tulee olla yhtenäinen ja jatkuva samassa tontilla 693/24 sijaitsevan rakennuksen räystäslinjan kanssa.
  - Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisin rakennusosin.
  - Lasipinnat tulee käsitellä kuvioinnilla tai muutoin siten, että käsittely vähentää lintujen törmäysriskiä. Rakennus sekä rakennuksen ja tontin yläpuoleinen valaistus tulee suunnitella siten, että lintujen törmäyksen todennäköisyyttä heijastavien tai läpinäkyvien rakennusosien vähennetään.
  - PIHAT JA ULKOALUEET**
  - Tontin pihalle on rakennusluvapaiheessa laadittava pihajä hulevesien hallintasuunnitelma, joka perustuu kaavavaiheen suunnitelmaan.
  - 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 4 kpl ja pieniä puita vähintään 6 kpl.
  - Tontilla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,8. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennusluvapakemukseen pihasuunnitelman kanssa.
  - Tontille ei saa rakentaa talousrakennuksia ja jätöhuone tulee sijoittaa rakennusrungon sisään tai maanalaisiin tiloihin.
  - Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Lämpösiemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.
  - YMPÄRISTÖTEKNIikka**
  - Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamisen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista asemakaavan käyttötarkoitukseen.

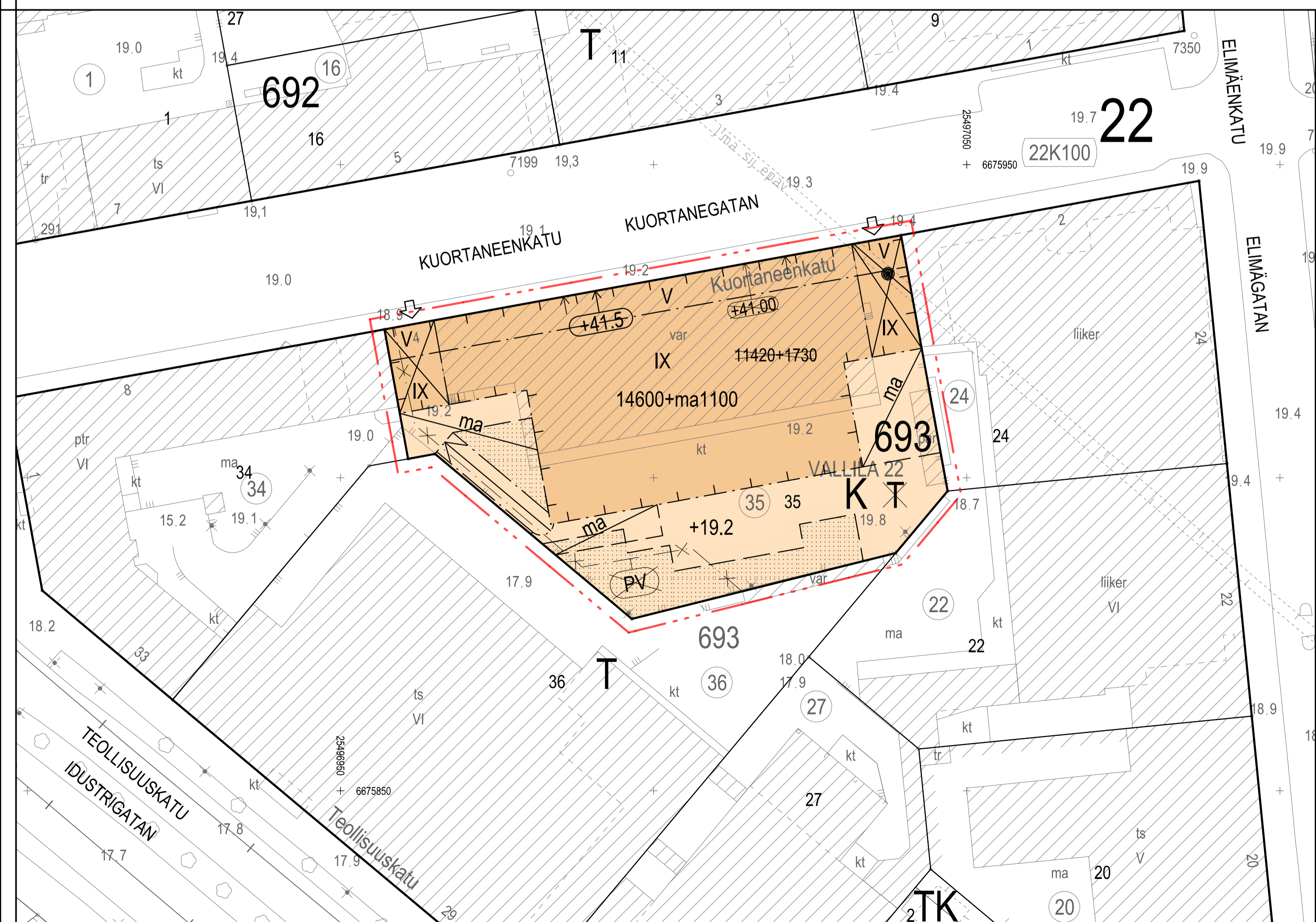
- BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN**
- Affärslokaler ska förses med fettavskiljningsbrunn och en ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.
  - Våningen i marknivå ska reserveras för affärslokaler. Lokaler ska ha stora fönster och tillgänglighetsanpassad entré direkt från gatan.
  - 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 utrymme 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 kollisionens risk 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 bygglovskedet ska det för tomtens gård utarbetas en plan för gården och dagvatten, vilken baseras på planskedets plan för gården.
  - 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 6 st. träd som blir stora (>10m) ska planteras och dessutom minst 6 st. mindre träd.
  - På tomtens ska uppnå minst 0,8 i gröneffektivitet. Gröneffektivitetsskalyen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen för gården.
  - På tomtens får inte byggas ekonomibygnader och soprum ska placeras i byggnaden eller i utrymme under marknivån.
  - Dagvatten ska fördröjas på tomtens och ledas till obebbyggt gårdsmråde. Ytmaterial som inte släpper igenom vatten ska undvikas.
  - 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.

- RAKENNETTAVUUS**
- Orst- 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 haittaa tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostoilta.
  - ma-merkityksissä tiloissa ei tarvitse rakentaa tonttien rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitella käsittellä alueita yhtenä kokonaisuutena riittävän paloteknisen turvallisuustason saavuttamiseksi.
  - ILMASTONMUUTOS – HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN**
  - Uudisrakennuksen energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa sääöksissä kyseiselle käyttötarkoitustalokalle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.
  - Kattojen tulee olla kattopuutarhoja tai hulevesiä viivyttävää viherkattoja. Viherkatolle tulee istuttaa monipuolista kasvillisuutta.
  - LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI**
  - Autopaikat tulee sijoittaa ainoastaan maanalaisiin pysäköintitiloihin.
  - Autopaikkojen määrät ovat:
    - liiketilat enintään 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>
    - toimistot enintään 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>
    - päivittäistavarakauppa enintään 1 ap/90 k-m<sup>2</sup>.
  - Tontille saa autopaikkamääräysten lisäksi toteuttaa 25 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 vieraspysäköintiä varten 1 pp/1 000 k-m<sup>2</sup>, jotka sijoitetaan sisäänkäyntien läheisyyteen.
  - Työntekijöiden pyöräpajoista vähintään 50 % on oltava katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.
  - Ulkotiloissa sijaitseville polkupyöräpajoille tulee olla runko- lukitusmahdollisuus.
  - Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

- Underjordiska parkeringsutrymmens fränluftskanaler ska placeras i byggnaderna innanför fasadlinjen och de ska stå upp ovanför också de bredvidliggande byggnadernas taknivå. Rökavlägsningsluckor som ska byggas i gårdsdäcket ska i planering integreras som del av gårdskonstruktionerna eller byggnadens arkitektur.**
- 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 byggnaden av dem inte förorsakar skada på byggnader, på övriga utrymme eller konstruktioner under marknivå eller på gator och gatuträd. Samhällstekniska nätverk får inte heller förorsakas olägenhet eller skada.
- I utrymme med beteckningen ma behövs gränsväggar mellan tomter inte byggas. Om gränsväggar inte byggs 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 nybyggnad ska vara minst 20 % bättre än det minimikrav som ställs för ifrågakvarande användningsändamål i gällande normer.
- Taken ska vara takträdgårdar eller gröntak som fördröjer dagvatten. Gröntaket ska planteras med mångsidig växtlighet.
- TRAFIK OCH PARKERING**
- Bilplatserna ska placeras endast i underjordiska parkeringsanläggningar.
- Bilplatsernas antal är:
  - affärsutrymme 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 tomtens får utöver bilplatsbestämmelser byggas 25 bilplats, om bilplatserna byggas för allmän användning. Till parkeringsutrymme ska byggas en gångförbindelse från gatan.
- Cykelplatsernas antal är:
  - affärsutrymme 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 entrén.
- Minst 50 % av arbetstagarernas cykelplatser ska placeras i läsbart utrymme med tak.
- I uterum 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 tomtens 35



<p><b>HELSINKI</b> <b>HELSINGFORS</b></p> <p>Kaavan nro/Plan nr <b>12850</b></p> <p>Diainumero/Diarienummer HEL 2022-005446</p> <p>Hanke/Projekt 0792_4</p> <p>Päiväys/Datum</p>	<p><b>Asemakaavoitus</b> <b>Detaljplanläggning</b></p> <p>Kaavan nimi/Planens namn <b>Kuortaneenkatu 4</b> <b>Kuortaneenkatu 4</b></p> <p>Laatinnut/Upplagjord av Paula Leivo</p> <p>Piirittänyt/Ritad av Joonas Arponen, Päivi Kaartinen</p> <p>Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef Marja Piimies</p>	<p>Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:</p> <p>Nähtävillä (MRL 65§) Framlagt (MBL 65§)</p> <p>Hyväksytty/Godkänt:</p> <p>Tuillet voidaan Trätt i kraft</p>