



Asemakaava nro 10698, jonka asemakaavan muutos nro 12757 voimaantullessaan kumoaa. Detaljplan nr 10698 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12757 träder i kraft.

Poistuvat merkinnot ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos. De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos. Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AK** Asuinkerrostalojen korttelialue.
- KL** Liikerrakennusten korttelialue. Alueella saa sijoittaa liike-, palvelu- ja toimistotiloja sekä päivittäistavarakaupan suuryksikön.
- 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- 23** Korttelin ja alueen raja.
- 23677** Korttelin numero.
- 15** Ohjeellisen tontin numero.
- TOUKOLAN** Kadun nimi.
- 16000** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- 9500+ 11225** Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liikeläiskä rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.
- XVI** Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- +2.8** Kadun liikimääräinen korkeusasema.
- +10.7** Leikki- ja oleskelualueen liikimääräinen korkeusasema.
- AK** Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.
- KL** Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksen ylin sallittu korkeusasema.
- ma** Rakennusala.
- ma** Rakennusala.
- ma** Maanalaisten tilojen johtava ajoluiska.
- 35 dB** Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelu- ja huoltotilan toiminnasta aiheutuva melua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.
- le** Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueen alle saa sijoittaa pysäköintitilaa sekä varasto- ja huoltotiloja.
- po** Portaalle varattu alueen osa.
- sv** Suojeltava rakennelma.
- Katu** Katu.
- Aukiomainen alueen osa.**
- 17** Melueste, sijainti ohjeellinen. Lukuarvo osoittaa sen yläreunan liikimääräisen korkeusaseman.

DETALJPLANEETBECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

- Kvartersområde för flervåningshus.**
- Kvartersområde för affärsbyggnader.** På området för byggas affärs-, service- och kontorlokaler samt en enhet för stor detaljhandel.
- Linje 2 m utanför planområdets gräns.**
- Kvarters- och områdesgräns.**
- Gräns för delområde.**
- Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
- Stadsdelsnummer.**
- Kvartersnummer.**
- Nummer på riktgivande tomt.**
- Namn på gata.**
- Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.**
- Talserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger maximi-våningsytan för den användning som anvisats för kvarteret, det andra talet anger minimivåningsytan för affärslokaler.**
- Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaden, i byggnaden eller i en del därav.**
- Ungefärlig markhöjd för gata.**
- Ungefärlig markhöjd för lek och utvistelse.**
- Högsta tillåtna höjd för byggnadens yttertak.**
- Högsta tillåtna höjd för skärmingspunkten mellan byggnadens fasadyta och yttertak.**
- Byggnadsyta.**
- Byggnadsyta.**
- Underjordiskt utrymme.**
- Köramp till underjordiskt utrymme.**
- Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga mot trafikbuller ska vara minst på den decibelnivå som talet anger.**
- För lek och utvistelse reserverad del av område.**
- För trapphus reserverad del av område.**
- Konstruktions sista skyddas.**
- Gata.**
- Torglik del av område.**
- Bullerskydd, riktgivande läge. Talvärdet anger det ungefärliga höjdläget för dess övre kant.**
- Byggrätt och användning av utrymmen**
- På AK-kvartersområde:**
 - Förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende ska atminstone följande hjälputrymnen för boendet byggas: tvättstuga, gemensam bastu och fritidslokal. Alla hjälputrymnen för boendet, gemensamma lokaler samt förråds-, service- och parkeringsutrymmen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.
 - Fritidslokal och gemensam bastu för de boende ska byggas i anslutning till takterrassen.
 - Minst 30 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta ska utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum.
 - Enrumslägenheter ska byggnadstekniskt huvudsakligen vara anslutbara till en annan bostad.
- På KL-kvartersområde:**
 - Dagligvaruhandel får del finnas högst 7000 m² vy.
 - Gårdsdäcket på nivå + 10.7 ska förses med planteringsrum samt möbler för lek och vistelse. Gårdsdäcket är gemensamt för de boende och en förutsättning för uppförandet av bostadshuset i AK -kvartersområdet.
 - Gårdsdäcket ska byggas enligt en enhetlig plan.
 - På gårdsdäcket får inte placeras cykelplatser.
 - Förutsättningarna för byggnaderna av den planerade tunneln till toteutämisedellysktet tulee turvata.
- På AK- och KL-kvartersområde:**
 - I alla kvarter ska förberedelser göras för byggnade av nöjligt transformator- och teleutrymme samt tillräckliga avsakningskassat över fodvatennivån.

Kaupunkikuvja ja rakentaminen

- AK-korttelialueella:**
 - Maantasokerroksen korkeuden on oltava Koltsaarenkadun ja Hämeentie kulmassa vähintään 4 metriä.
 - Rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liikelaitoja ja julkisia palvelutiloja sekä kunniatseikkä palvelu-tiloja.
 - Liikelaitossa tulee olla suuret ikkunat ja esteeton sisäänkäynti suoraan kadulta/suoraan maantasosta.
 - Asuinrakennus tulee liittyä lähimmäisessä yhteen naapurirakennuksen kanssa.
 - Rakennuksen torniosan julkisivuihin ei tule tehdä useiden kerrosten korkuisia yhtenäisiä lasipintoja, eikä rakennusta tule valaista ympäröivää aluetta kirkaammin.
 - Rakennuksen ylimmän kerroksen räystäälinjaa tulee jäsentää vaakaasuuntaisesta poikkeavalla tavalla.
 - Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niillä saa sijoittaa katolle enillisiin rakennusosin.
 - Teknisten laitteiden on sijaittava rakennuksen ulkoseinien ja vesikaton sisäpuolella.
 - Parvekkeet tulee rakentaa yhtenäistä julkisivupintaa muotoavina.
 - Jäteilä tulee integroida rakennukseen.
 - Rakentamisen ylin sallittu korkeus on + 56,8 m.
- KL-korttelialueella:**
 - Asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa: autopaikkoja, pyöräpaikkoja, teknisiä tiloja, gallerialueita, huolto-, varasto- ja apuiloja, asumista palvelevia yhteistiloja.
 - Perusjäsentely kauppakeskuksen julkisivussa tulee säilyttää.

Ympäristötekniikka

- Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitetävä ennen rakentamisen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen otamista kaavan käyttötarkoitukseen.
- AK-korttelialueella:**
 - Asuinrakennuksen ilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodattuna mahdollisimman etäältä ja korkealta Hämeentie katualueisiin nähden.
 - Oleskelu- ja palvelu-tilat tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.
 - Rakennukset tulee suunnitella siten, ettei raitiovaunujen aiheuttama runkoäänitään ylitä tavoitteena pidettävää enimmäisarvoa asuinrakennusten sisätiloissa.
- KL-korttelialueella:**
 - Leikkien ja oleskelualueen tarkoitettuja pihat-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Ilmastonmuutos-hillintä ja sopeutuminen

- Asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla A-energialuokkaa tai sitä vastaavaa.
- Liikenne ja pysäköinti**
- Autopaikat ja pyöräpysäköintipaikat saa sijoittaa tontinrajasta riippumatta.
- Autopaikkojen määrät ovat:**
 - asunnot vähintään 1ap/135 k-m²
 - toimisto- ja liikelait enintään 1 ap/150 k-m²
 - päivittäistavarakaupan suuryksikön enintään 1 ap/90 k-m²
- Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautokäyttöjärjestelmään tai muulla tavalla varavansa yhtiön asukkailla yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.
- Jos toteutetaan vähintään 50 auton pysäköintipaikat keskitetyiltä siltä, etteä niitä ei nimitetä kenellekään, voidaan laskentaohjeen antamasta autojen pysäköintipaikkamäärästä vähentää 10%.

Ilmastonmuutos-hillintä ja sopeutuminen

- Asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla A-energialuokkaa tai sitä vastaavaa.
- Liikenne ja pysäköinti**
- Autopaikat ja pyöräpysäköintipaikat saa sijoittaa tontinrajasta riippumatta.
- Autopaikkojen määrät ovat:**
 - asunnot vähintään 1ap/135 k-m²
 - toimisto- ja liikelait enintään 1 ap/150 k-m²
 - päivittäistavarakaupan suuryksikön enintään 1 ap/90 k-m²
- Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautokäyttöjärjestelmään tai muulla tavalla varavansa yhtiön asukkailla yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.
- Jos toteutetaan vähintään 50 auton pysäköintipaikat keskitetyiltä siltä, etteä niitä ei nimitetä kenellekään, voidaan laskentaohjeen antamasta autojen pysäköintipaikkamäärästä vähentää 10%.

Stadsbild och byggnade

- På AK-kvartersområde:**
 - Vänningen i marknivå hörnet av Hemholmsgatan och Tavastvägen ska ha en höjd på minst 4 meter.
 - Affärs- och andra offentliga utrymmen samt utrymmen för kommunalteknik får byggas i de två nedersta våningarna.
 - Lokaleita ska ha stora fönster och tillgänglighetsanpassad entré direkt från gatan/direkt från marknivån.
 - Vid anslutningar mot grannbyggnader ska bostadsbyggnaden anpassas till dessa.
 - I fasaderna av byggnadens torn del får inte byggas flera våningar höga enhetliga glasytor och byggnaderna ska inte belysas starkare än det kringliggande området.
 - Takfotslinjen på byggnadens översta våning ska struktureras på ett avvikande sätt från det horisontella.
 - Maskinrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen ska integreras i byggnaden och får inte placeras i separata byggnadsdelar på taket.
 - Tekniska anordningar ska placeras innanför ytterväggar och yttertak.
 - Balkonger ska byggas som indragna balkonger så att de bildar en enhetlig fasadyta.
 - Soprum ska integreras i byggnaden.
 - Den högsta tillåtna höjden för byggande är + 56,8 m.
- På KL-kvartersområde:**
 - Utöver den angivna våningsytan i detaljplanekartan får byggas: parkeringsplatser, cykelplatser, tekniska utrymmen, gallerkorridorer, service-, förråds- och hjälputrymmen, gemensamma lokaler som betjäna boende.
 - Grunduppläggninen i köpcentrets fasader ska bevaras.

Miljöteknik

- Markens kontaminerings- och behovet av sanering ska utredas före man börjar bygga. Vid behov ska kontaminerad mark saneras före området tas i bruk för detaljplanens användningsändamål.
- På AK-kvartersområde:**
 - Byggnadernas friskluft ska filteras effektivt. Friskluftintag ska placeras så långt från gatan och så högt från Tavastvägen gatunivån som möjligt.
 - Balkongerna ska placeras och vid behov skyddas så att man på dessa uppnår bullernivån riktvärden dag och natt.
 - Spårnivå ska planeras så att vibration eller stömljud som förorsakas av spårtrafik inte överstiger de maximi värden som eftersträvas inomhus i bostadshus.
- På KL-kvartersområde:**
 - Gårdar för lek och vistelse ska placeras och vid behov skyddas mot buller så att man på dessa uppnår bullernivån riktvärden dag och natt.
 - Lek- och vistelseområdet ska ingärdas mot Tavastvägen. Staketets läge, minimilängd och höjd är presenterat med en bullerskyddsbehandling. Staketet har fönster och dess ytter sida är av samma material som fasaden.

Begränsning av och anpassning till klimäförändringen

- Energieffektiviteten för flervåningshus för bostäder ska uppfylla den energiklass A som gäller vid tidpunkten för bygglovsönskan eller motsvarande kravnivå.
- Trafik och parkering**
- Bilplatser och cykelplatser får placeras oavsett tontinrån.
- Bilplatsernas antal är:**
 - bostäder minst 1 bp/135 m² vy
 - kontor- och affärsutrymme högst 1 bp/150 m² vy
 - dagligvaruhandel högst 1 bp/90 m² vy.

Begränsning av och anpassning till klimäförändringen

- Energieffektiviteten för flervåningshus för bostäder ska uppfylla den energiklass A som gäller vid tidpunkten för bygglovsönskan eller motsvarande kravnivå.
- Trafik och parkering**
- Bilplatser och cykelplatser får placeras oavsett tontinrån.
- Bilplatsernas antal är:**
 - bostäder minst 1 bp/135 m² vy
 - kontor- och affärsutrymme högst 1 bp/150 m² vy
 - dagligvaruhandel högst 1 bp/90 m² vy.

Begränsning av och anpassning till klimäförändringen

- Energieffektiviteten för flervåningshus för bostäder ska uppfylla den energiklass A som gäller vid tidpunkten för bygglovsönskan eller motsvarande kravnivå.
- Trafik och parkering**
- Bilplatser och cykelplatser får placeras oavsett tontinrån.
- Bilplatsernas antal är:**
 - bostäder minst 1 bp/135 m² vy
 - kontor- och affärsutrymme högst 1 bp/150 m² vy
 - dagligvaruhandel högst 1 bp/90 m² vy.
- Om tomten varaktigt ansluts till ett sambruksbilsystem eller man på annat sätt påverkar att de boendes erbjuds motsvarande service kan bilplatsernas totala antal minskas med 5 bp per en sambrukspäls, sammanlagt dock högst 10%.
- Ifall minst 50 bilplatser byggs centrert utan namngivna platser får det totala antalet platser minskas med 10%.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
23. kaupunginosan (Toukola, Arabianranta) korttelin 23677 tonttia 9 ja katualueta

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
23 stadsdelen (Majstad, Arabiastranden) kvarteret 23677 tomten 9 och gatuumråde

Kaavan nro/Plan nr
12757

Diänr/Projekt
HEL 2019-012833
0944_22

Päiväys/Datum
23.8.2022

Diänr/Projekt
HEL 2019-012833
0944_22

Päiväys/Datum
23.8.2022

Asemakaavoitus
Detaljplaneäggning

Kaavan nimi/Planens namn
Arabian kauppakeskus
Köpcentrum Arabia

Lähtö/Löppgöör
Kaisa Jama / Petri Saarikoski
Päiväys/Ridat av
Katja Raevuori
Asemakaavapäällikö/Stadsplanechef
Marja Pirmies

Käsitelyt ja muutokset/Behandlinger och ändringar:
Kyk (lehutus päiväily) 23.8.2022
Simm (frilagat gater)

Näinhäily (MRL 655) 13.4.2022
Pranng (MRL 655) 12.5.2022

Hvylkyty/Södkänd:
Tullit/vormaan
Trät i kraft

Tasokoordinaatio/Planeringsystem
N2000

Pötkikartan hyläysmäärä/Öchuländnings av baskartan
23.2022 20 \$ Kartat ja palkaudet/yksikön päällikö

Mittakaava/Scala
1:1000

Kartellus/Kartläggning
15.11.2021

100 m

1:1000

30/2021