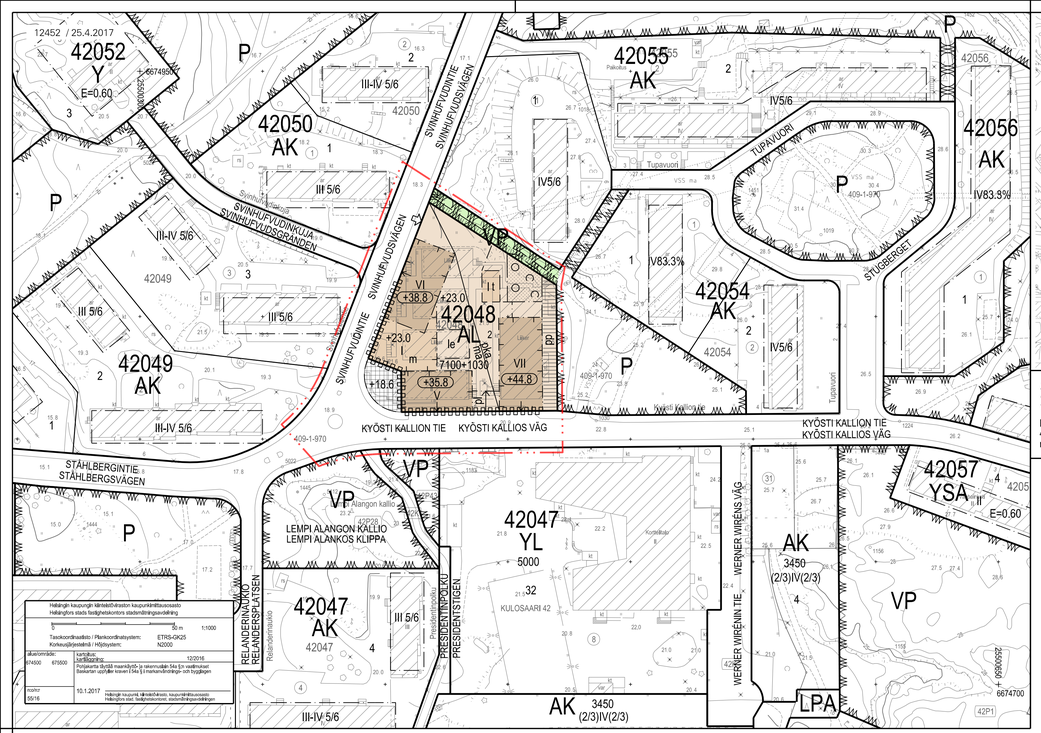

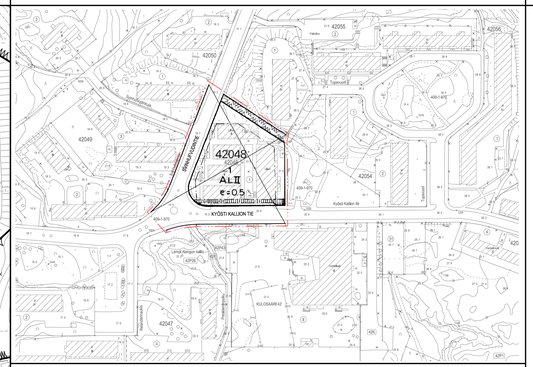

Asemakaava nro 4868 ja asemakaavan nro 4450 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12452 voimaantullessaan kumoaa.

Detaljplan nr 4868 och del av detaljplan nr 4450 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12452 träder i kraft.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

1:2000

Helsingin kaupungin tiliteknisen palvelukeskuksen kaupunkimittauspalvelu
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmätningsavdelning

Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000
0 10 m 1:1000

akartaruudun:	674500	675500	
		Kartoituksen päivämäärä:	12/2016
		Perusteina käytetyt maanmittausmittaukset ja tarkennuspiste: Ei kiinteistöjä	
		Beskrivna uppgifter enligt kommen 2 Ekka 2 ja markanordningar- och byggnaden	
koordinaatit:		10.1.2017	Helsingin kaupunki, tiliteknisen palvelukeskus, kaupunkimittauspalvelu
55/16			Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmätningsavdelningen

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL	Asuin- ja liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
VP	Puisto.
	VIIVAT JA NUMEROT
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen raja.
42048	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin numero.
	NIMISTÖ
KYÖSTI KALLI	Kadun tai katuaukion nimi.
	RAKENNUSALAT JA RAKENNUSOIKEUS
6550+1030	Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku osoittaa asuinkerrosalan enimmäismäärän ja toinen luku liiketilojen vähimmäismäärän.
	Rakennusala.
V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
+38.8	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
+23.0	Maanpinnan tai pihakannen liikimääräinen korkeusasema.
m	Rakennusala, jolle saa rakennuksen ensimmäisen kerrokseen sijoittaa liike- ja myymälätiloja. Rakennukseen on tehtävä hulevesiä pidättävä viherkatto osille, jotka ei käytetä kulkuteinä.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

	Kvartersområde för bostads- och affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.
	Park.
	LINJER OCH SIFFROR
	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Riktgivande gräns för område.
	Kvartersnummer.
	Nummer på riktgivande tomt.
	NAMNSKICK
	Namn på gata eller öppen plats.
	BYGGNADSRÄTT
	Den sammanlagda talserien anger byggnadsrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger maximivåningsytan för bostäder och det andra talet minimivåningsytan för affärsutrymmen.
	Byggnadsyta.
	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, byggnaden eller i en del därav.
+38.8	Högsta höjd för byggnadens vattentak.
+23.0	Ungefärlig markhöjd eller höjdnivå på gårdsdäcket.
m	Byggnadsyta där affärs- och butikslokaler får byggas i byggnadens första våning. Byggnaden ska ha dagvattenfördrjupande grönytak i delar, som ej används som gångvägar.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Rakennusalalle saa rakentaa harraste-, kokoontumis- ja saunatiloja asukkaiden käyttöön sekä ilmanvaihto- ja tekniistä tilaa pihakannen alaisista tiloista. Sijainti on ohjeellinen.
ma	Maanalainen tila, jolle saa rakentaa autopaikkoja, huolto- ja tekniistä tiloja yhteen tasoon. Kansirakenne on mitoitettava kestämään myös raskasta liikennettä.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
pkä	Pihakansi, joka on järjestettävä vähintyksiksi asuntojen yhteiseksi leikki- ja ulko-oleskelutilaksi puu- ja pensaasistutuksin, kalustein, valaistuksen keinoin ja korkeatasoisin pintamateriaalein. Pihakannelle on istutettava matalakasvuisia runkopuita.
	Rakentamatta jäävät alueet, joita ei käytetä kulkuteinä, pyöräpysäköintiin tai leikkipaikkoina, tulee istuttaa.
	Pihakannelle saa sijoittaa asuinrakennusten varapoistumisportaita. Pihakannelle on oltava esteetön kulku.
	Liikimääräinen sisäänajo huolto- ja pysäköintitiloihin.
le	Ohjeellinen leikkialue.
pl	Jalankulun luiska tai porras tasolta toiselle. Sijainti on ohjeellinen.
	AL-KORTTELIALUEELLA:
	Rakennusten julkisivupintojen tulee olla pääosin paikalla tällimuurattuja, lasia ja/tai tällipinnalle rapattuja.
	Uudisrakennusten tulee sopeutua alueen kaupunkikuvaan.
	Kellarin saa sijoittaa kerrosalaan laskettavia liiketiloja.
	Kaikissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava asumismuotoon nähden riittävksi osoitettuja yhteisiä vapaa-ajantiloja.
	Rakennusten kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhtei-, varasto-, huolto- ja tekniistä tiloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Asumista palvelevia yhteistiloja saa rakentaa korttelin yhteisinä. Pihalle saa

	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Rakennusalalle saa rakentaa harraste- ja kokoontumis- ja saunatiloja asukkaiden käyttöön sekä ilmanvaihto- ja tekniistä tiloja pihakannen alaisista tiloista. Sijainti on ohjeellinen.
	Underjordiskt utrymme där bilplatser, service- och tekniska utrymmen får byggas på en nivå. Däckkonstruktionen ska dimensioneras så att den bär även tung trafik.
	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Gårdsdäcket, som ska utrustas som ett för bostadsdema gemensamt trivsamt lek- och vistelseutrymme med träd- och buskplanteringar, möbler, ljusning och höglassiga ytmaterial. På gårdsdäcket ska planteras lägvävande träd.
	Obebyggda delar, som ej används som gångvägar, lekplatser eller cykelparkering, ska planteras.
	På gårdsdäcket kan placeras reservutgångstrappor för bostadshusen. Gårdsdäcket bör vara tillgängligt för rörelseförhindrade.
	Ungefärlig körförbindelse till service- och parkeringsutrymmen.
le	Riktgivande lekområde.
pl	För gångtrafik avsedd ramp eller trappa mellan olika nivåer. Läget är riktgivande.
	PÅ AL-KVARTERSOMRÅDE:
	Byggnadernas fasadytor ska vara huvudsakligen av på platsen murat tegel, av gjas och/eller rappade på tegel.
	Nya byggnader ska passa in i områdets stadsbild.
	I källaren får placeras affärsutrymmen som räknas som våningsyta.
	I alla bostadsprojekt ska det byggas tillräckligt med gemensamma fritidsutrymmen för invånarna med hänsyn till boendeformen.
	I byggnadens alla våningar får byggas för invånarna avsedda gemensamma utrymmen, förråd, service- och tekniska utrymmen utöver den i detaljplanen angivna våningsytan. För utrymmen behöver inte byggas bilplatser. För invånarna avsedda gemensamma utrymmen får byggas gemensamt för hela kvarteret.

	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras. I byggnaden får placeras hobby- och samlingsutrymmen för invånarna samt ventilations- och tekniska utrymmen från utrymmena under gårdsdäcket. Läget är riktgivande.
	Underjordiskt utrymme där bilplatser, service- och tekniska utrymmen får byggas på en nivå. Däckkonstruktionen ska dimensioneras så att den bär även tung trafik.
	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Gårdsdäcket, som ska utrustas som ett för bostadsdema gemensamt trivsamt lek- och vistelseutrymme med träd- och buskplanteringar, möbler, ljusning och höglassiga ytmaterial. På gårdsdäcket ska planteras lägvävande träd.
	Obebyggda delar, som ej används som gångvägar, lekplatser eller cykelparkering, ska planteras.
	På gårdsdäcket kan placeras reservutgångstrappor för bostadshusen. Gårdsdäcket bör vara tillgängligt för rörelseförhindrade.
	Ungefärlig körförbindelse till service- och parkeringsutrymmen.
le	Riktgivande lekområde.
pl	För gångtrafik avsedd ramp eller trappa mellan olika nivåer. Läget är riktgivande.
	PÅ AL-KVARTERSOMRÅDE:
	Byggnadernas fasadytor ska vara huvudsakligen av på platsen murat tegel, av gjas och/eller rappade på tegel.
	Nya byggnader ska passa in i områdets stadsbild.
	I källaren får placeras affärsutrymmen som räknas som våningsyta.
	I alla bostadsprojekt ska det byggas tillräckligt med gemensamma fritidsutrymmen för invånarna med hänsyn till boendeformen.
	I byggnadens alla våningar får byggas för invånarna avsedda gemensamma utrymmen, förråd, service- och tekniska utrymmen utöver den i detaljplanen angivna våningsytan. För utrymmen behöver inte byggas bilplatser. För invånarna avsedda gemensamma utrymmen får byggas gemensamt för hela kvarteret.

	På gården får byggas bastu- och/eller klubbutrymmen 90 m2 utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.
	Gården bör förverkligas enligt en gemensamma planen som ska föreställas I byggningstillsvsmaterialet.
	Gränser mellan tomter får inte gårdas in. Rädningsrutter, lekk- och utevistelseutrymmen bör byggas som gemensamma.
	I anslutning till samtliga nya bostäder bör byggas balkong eller terrass. Alla balkonger och terrasser får överskrida gränsen för byggnadsytan med 2 m på andra områden utom på gatans eller platsens sida.
	Balkongerna bör byggas på gatans eller platsens sida som indragna och så att de formar en enhetlig fasadyta.
	Maskinrummet för luftkonditioneringen bör integreras med byggnadens arkitektoniska form.
	Byggnadernas fasader i bottenvåningen mot gatan ska byggas som skyttfönsterfasader vid affärsutrymmet.
	Hjälputrymmen för boendets behov ska förses med fönster.
	Invånarnas gemensamma gårdsområden samt vistelseområden bör skyddas mot buller på ett sätt som fyller gränsvärden.
	Minst 50 % av ägandebostädernas sammanlagda lägenhetsyta bör utgöras av bostäder som förutom kök/kökutrymme har minst tre bostadsrum.
	Från bostädernas trappuppgång bör en direkt gångförbindelse via gårdsdäcket till gatan ordnas.
	Affärsutrymmen som öppnar sig mot platsen bör ha huvudingång från platsen. Det ska finnas en gångförbindelse till närmaste trappuppgång från platsen.
	Utrymmen för sophantering ska placeras i byggnaderna.
	Bostads- och affärsutrymmens underhåll och distribution bör skötas på tomten. Serviceförbindelser bör separeras från gångförbindelser.
	Tomtområdet ska sammanhängande anslutas till gatuområdet och ha ett enhetligt ytmaterial.
	På tomten 42048 ska reserveras utrymmen för distributionstransformatorer för den regionala elektricitetsnätet.
	Före bygglovsbiv beviljas på tomten 42048/1 ska lovsökanden presentera en byggnadshistorisk dokumentering av köpcentrumet.

KADUT, AJO- JA KEVYENLIIKENTEEN YHTEYDET SEKÄ ISTUTUKSET:

	Katu.
	Katuaukio/tori. Aukio on toteutettava yhtenäisen suunnitelman mukaisesti.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää julkisvuprintaa tai ovia.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Tontille 42048/1 täytyy järjestää reitin kautta mahdollisimman suora kävely-yhteys.
	Suurikokoisilla puilla ja pensailla istutettava alueen osa.

GATOR, KÖR- OCH LÄTTRAFIKFÖRBINDELSER SAMT PLANTERINGAR:

	Gata.
	Öppen plats/torg. Platsen bör förverkligas enligt en gemensamma planen.
	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart till tomten är förbjuden.
pp	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
	För allmän gångtrafik reserverad del av område. Till tomten 42048/1 bör ordnas en möjligast direkt gångförbindelse via rutten.
	Del av område, som ska planteras med storväxta träd och buskar.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Parvekkeet on lasitettava muissa paitsi ylimmän kerroksen asunnossa ja ulokeparvekkeissa.

PELASTUSTURVALLISUUS

Maanalaisissa tiloissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseinä. Jos rajaseinälä ei rakennetta, tulee palotekniisä ratkaisuja suunnitellessa käsitellä korttella yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava olemassa oleva maanalainen väestönsuojatila suoja-alueineen.

Rakentaminen ei saa vaarantaa olemassa olevan väestönsuojan suojakäyttöä.

Olemassa olevien maanalaisten tilojen läheisyydessä olevilla alueilla puretaessa, louhittaessa tai rakennettaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojatäisyydet siten, että ei aiheuteta haittaa olemassa oleville maanalaisille tiloille tai rakenteille.

TONTTIJAKO

Korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

VIHERTEHOKKUUS

Korttelialueella on suositeltavaa hyödyntää uusiutuvaa energiaa. Aurinkopaneelien ja muiden vastaavien energian keräimien sijoittaminen rakennusten katolle tai julkisivuun on sallittua yleisiä säännöksiä noudatettaessa. Laitteet on integroitava rakennusten arkkitehtuuriin ja niiden on oltava maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukkaita.

Asuinrakennuksissa tulee ensisijäisesti toteuttaa kattokalttevuudettaan alle 20 % olevat katot huleveisä vävyttävinä viherkattoina ja tasakatot terassina tai hulevesiä vävyttävinä viherkattoina. Pysäköintitaloksissa ja talousrakennuksissa tulee olla viherkatto.

Korttelin jatkosuunnittelussa tulee tutkia viherkerroinmenetelmän soveltamista siten, että korttelin vihertehokkuus noudattaa Helsingin viherkerroinmenetelmässä asetettua tavoitetasoa.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Pihakannen alaisten pysäköintitilaitosten poistoilmahormit tulee sijoittaa rakennuksiin tai niiden yhteyteen.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
- asunnot 1 ap/140k-m2

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
- asunnot 1pp/30 m2 asuntokerrosalaa. Vähintään 50 % näistä paikoista tulee sijoittaa rakennuksiin.
- liiketilat ja myymälät 1pp/50m2

Liiketilojen ja myymälöiden pyöräpaikat on sijoitettava aukiolle tai katualueelle.

Jos toteutetaan vähintään 50 pysäköintipaikkaa keskitetysti siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan pysäköintipaikkamäärästä vähentää 10%.

Jos taloyhtiö osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muutoin varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen vähimmäismäärästä vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.

Jos tontilla on valtion pitkäaikaisella korkotuella toteutettavia vuokra-asuntoja, voidaan näiden osalta vähentää autopaikkoja 20%.

Vallion pitkäaikaisella korkotuella toteutettaviksi vuokra-asuntojen osalta kannustimilla tehtäviksi vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 40 % laskentaohjeen määrittämästä mitätön vähennyksiä sisältämästä kokonaispaikkamäärästä. Muun kuin tuetun vuokra-asuntotuotannon osalta kannustimilla tehtäviksi vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 25 % laskentaohjeen määrittämästä mitätön vähennyksiä sisältämästä kokonaispaikkamäärästä.

Tontin omien autopaikkojen lisäksi autopaikkoja saadaan tarvittaessa toteuttaa ja luovuttaa Kyösti Kallion tien muiden tonttien käyttöön.

Pysäköintipaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle.

MUUT MÄÄRÄYKSET

Maanalaiset tilat tulee rakentaa siten, että rakentaminen ja käyttö eivät saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista.

Yleisten alueiden ja korttelialueiden suunnittelussa on käytettävä ohjeena asemakaavaseloistukseen liitettyjä korttelikortteja.

MILJÖOLÄGENHETER

Balkonger bör inglasas i alla förutom översta våningens bostäder och utsprängsbalkonger.

RÄDDNINGSSÄKERHET

I underjordiska utrymmen behöver inte byggas gränsväggar för tomten. Ifall gränsvägg inte byggs ska kvarteret behandlas som en helhet vid planering av brandtekniska lösningar för att en tillräcklig säkerhetsnivå ska uppnås.

I området planering och byggande bör iakttas det befintliga underjordiska skyddsrummet med skyddsområden.

Byggande får inte äventyra det befintliga skyddsrummets skyddsanvändning.

Vid rasering, utbrytning eller byggande nära existerande underjordiska utrymmen ska de underjordiska utrymmenas läge och konstruktionernas skyddsavstånd beaktas så, att de underjordiska utrymmena eller konstruktionerna inte förorsakas skada.

TOMTINDELNING

Ska för kvartersområdet uppgöras en separat tomtindelning.

GRÖNEFFEKTIVITET

På kvartersområdet ska förnybar energi utnyttjas. Solpaneler eller andra motsvarande energilängare får placeras på byggnadernas tak eller i fasaden i enlighet med allmänna reglerningar. Anordningarna bör integreras med byggnadernas arkitektur och de bör vara landskaps- och stadsbildsmässigt av hög kvalitet.

I bostadsbyggnaderna ska det huvudsakligen byggas tak vars lutningsvinkel är mindre än 20 % som dagvattenfördrjöjande gröntak och platta tak som terasser eller som dagvattenfördrjöjande grönytak. Alla ekonomi- och parkeringsbyggnader ska ha grönytak.

I den fortsatta planeringen av kvarteret ska en tillämpning av grönkoefficientmetoden undersökas sålunda att kvarterets grönefflektivitet följer den I Helsingfors grönkoefficientmetod fastställda målsättningsnivån.

BIL- OCH CYKELPLATSER

Frånluftskanaler för parkeringsanläggningar under gårdsdäcket bör placeras i byggnader eller i anslutning till dem.

Minimantal bilplatser:
- Bostäder 1 bp/140 m2 vy

Minimantal cykelplatser:
- Bostäder 1 bp/30 m2 vy. Minst 50% av dessa platser ska placeras i byggnaderna.
- Affärs- och butiksutrymmen 1 bp/50 m2 vy

Cykelplatser för affärs- och butiksutrymmen ska placeras på platsen eller gatuområdet.

Ifall minst 50 bilplatser byggs centraret och så att platserna är icke namgivna, far 10 % färre bilplatser byggas än bestämmelserna kräver.

Om bostadsbolaget visar, att det på ett bestående sätt anslutar sig till ett sambruksbilsystem eller på annat sätt reserverar en möjlighet för bolagets invånare att använda sambruksbiler, kan bilplatsernas minimimantal minskas med 5 bp per sambruksbilsplats, tillsammans dock högst 10 %.

Om det på tomten finns hyresbostäder som verkställs med statens långvariga räntesubvention, kan man för dem tillämpa en 20% mindre bilplatsmängd än bestämmelserna kräver.

Beträffande hyresbostäder som verkställs med statens långvariga räntesubvention är maximimängden bilplatsminskningar gjorda med incitament högst 40% utav den totala platsmängden enligt beräkningsanvisningen.

Beträffande annan än subventionerad hyresbostadsproduktion är maximimängden bilplatsminskningar gjorda med incitament högst 25% utav den totala platsmängden enligt beräkningsanvisningen.

Utöver tomtens egna bilplatser får vid behov byggas och ställas bilplatser vid Kyösti Kallions väg i andra tomters förfogande.

Parkeringsplatser får inte placeras på gårdsområdet.

ANDRA BESTÄMMELSER

De underjordiska utrymmena ska byggas så att byggandet och användning inte får medföra skadlig sänkning av grundvattnet.

Vid planering av kvartersområdena ska kvarterskorten som bifogats detalj-planebeskrivningen användas som direktiv.

HELSINKI
HELSINGFORS

42. kaupunginosa
Kulosaari
Kortteli 42048, tontti 1
Katu- ja puistoalueet
Asemakaavan muutos
1:1000

42 stadsdelen
Brändö
Kvarteret 42048, tomten 1
Gatu- och parkområden
Detaljplaneändring
1:1000

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO
HELSINGFORS STADSPLANERINGSKONTOR

ASEMAKAAVAOSASTO
DETALJPLANEAVDELNINGEN

KSLK		PIIRUSTUS / RITNING	12452
STRYK		PÄIVÄYS / DATUM	25.4.2017
NÄHTÄVÄNÄ / TILL PÅSEENDE		LAATINUT / UPPGJORD AV	Laura Hietakorpi
MUUTETTU / ÄNDRAD		PIIRTÄNYT / RITAD AV	Erkki Evinsalo
HYVÄKSYTTY / GODKÄND		VIRASTOPÄÄLLIKKÖ / VERKSCHEF	MIKKO AHO
TULLUT VOIMAAN / TRÄTT I KRAFT			