



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

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

Karta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

1:2000

rakentaa sauna-jalati kerhotiloja 90 m<sup>2</sup> asemakaavan merkityn kerroslan lisäksi.

Piha tulee toteuttaa yhtenäisen suunnitelman mukaisesti, joka on esitelty rakennusluvan haetaan.

Tonttien välisiä rajoja ei saa airtaa. Korttelin pelusaidat, leikki- ja oleskelutilat on rakennettava yhteisiksi.

Kaikkissa uusissa asunnoissa tulee olla parvekke tai terassi. Parvekkeet ja terassit saavat ulottua 2 m rakennusalan ulkopuolelle muualla paitsi kadun tai aukion puolelta.

Parvekkeet tulee rakentaa kadun tai aukion puolelta sisäänvedettynä ja yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Ilmastointikonehuone tulee integroida rakennuksen arkkitehtoniseen muotoon.

Rakennusten kadunpuoleisten pohjakkerosten julkisivut tulee rakentaa näytekunajulkisivuina liikkeitä kohti.

Asumista palvelevat apuliat pihakannen tasolla tulee varustaa ikkunoilla.

Asukkaiden yhteispiha-alueet sekä oleskelualueet tulee suojata muulla siten, että meluston ohjearvot saavutetaan.

Ornustasusmissassa asuntojen huoneistoluokasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Asuntojen porrashuoneista tulee järjestää suora kulkuyhteys pihakannen kautta kadulle.

Aukioon rajautuvan liiketiloihin tulee olla pääsisäänkäynti aukiolta. Lähimpään porrashuoneeseen tulee olla kulku aukiolta.

Jäähuollon tilat on sijoitettava rakennuksiin.

Asuin- ja liiketilojen huollon ja jätteen on tapahduttava tontilla. Huoltoyhteydet on erotettava kävely-yhteyksistä.

Tonttialue tulee liittää katualueeseen saumattomasti yhtenäisillä pintamateriaaleilla.

Korttelin 42048 rakennukseen tulee sijoittaa alueelta palveleva jakeluunilama.

Tontilla 42048/1 on ennen rakennustuvan hyväksymistä luvanhakijan esitettävä osasto- ja rakennustalotilallinen dokumentointi.

KADUT, AJO- JA KEYVENLIIKENTEEN YHTEYDET SEKÄ ISTUTUKSET:

GATOR, KÖR- OCH LÄTRAFIKFÖRBINDELSER SAMT PLANTERINGAR:

Katu.

Katuaukio/tori. Aukio on toteutettava yhtenäisen suunnitelman mukaisesti.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvollittuun tontille.

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Tontilla 42048/1 täytyy järjestää reitin kautta mahdollisimman suora kävely-yhteys.

Suurikokoisilla pilla ja pensalla istutettava alueen osa.

Pä garden för byggas bastu- och/eller klubbutrymme 90 m<sup>2</sup> större den i detaljplanen angivna våningsytan.

Gården bör förverkligas enligt en gemensamma plan som ska föreställas i byggnadslovsanmärelset.

Gränser mellan tomter får inte gårdas in. Rådningstrer, lek- och utestelseutrymme 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 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 skyffeltarstadsader vid affärsutrymme.

Hjälputrymme för boendets behov ska föras med fönster.

Invånarnas gemensamma gårdsområden samt vistelseområden bör skyddas mot buller på ett sätt som fyller gränsvården.

Minst 50 % av ägandebostädernas sammanlagda lägenheter bör utgöra av bostäder som förutom kök/kökutrymme har minst tre bostadsrum.

Från bostädernas trappuppgång bör en direkt gångförbindelse via gårdsdäcket till gatan ordnas.

Affärsutrymme som öppnar sig mot platsen bör ha huvudingång från platsen. Det ska finnas en gångförbindelse till närmaste trappuppgång från platsen.

Utrymme för sophontering ska placeras i byggnaderna.

Bostads- och affärsutrymmens underhåll och distribution bör skötas på tontnen. Serviceförbindelser bör separeras från gångförbindelser.

Tomtområdet ska sammanhängande anslutas till gatuområdet och ha ett enhetligt ytmaterial.

På tomten 42048 ska reserveras utrymme för distributionstransformatorer för den regionala elektricitetsnätet.

Före byggnadslov beviljas på tomten 42048/1 ska lövsökanden presentera en byggnadsstatistik dokumentering av köpnumret.

GATOR, KÖR- OCH LÄTRAFIKFÖRBINDELSER 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.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.

För allmän gångtrafik reserverad del av område. Till tomten 42048/1 bör ordnas en möjligst direkt gångförbindelse via rutan.

Del av område, som ska planteras med stordväxta träd och buskar.

YMPÄRISTÖHÄIRÖT

Parvekkeet on lisättävä muissa paitsi ylimmän kerroksen asunnossa ja ulokeparvekkeissa.

PELASTUSTURVALLISUUS

Maanalaisella tiloissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee pakollisesti ratkaista suunnitellussa kädellä korttelissa yhteisä kokonaisutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

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

Rakentaminen ei saa vaarantaa olemassa olevan väestönsuojan suojaikäyttöä.

Olemassa olevien maanalaisten tilojen läheisyydessä olevilla alueilla suojatila, luotittuessa tai rakennettaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaikäisyydet siten, että ei aiheuteta haittaa olemassa oleville maanalaistille tiloille tai rakenteille.

TONTTIUAKO

Korttelialueella on suositeltavaa hyödyntää uusiutuvaa energiaa. Aurinkopaneelin ja muiden vastaavien energian kerääminen sijoittaminen rakennuksen katolle tai julkisivuun on sallittua yleisiä säännöksiä noudatettaessa. Laitteet on integroitava rakennuksen arkkitehtuurin ja niiden on oltava maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukkaita.

Asuinrakennuksissa tulee ensisijaisesti toteuttaa kattokalvovuodattamat alle 20 % olevat katot huolellisesti viivytettävänä viherkattoina ja lasikatot terrassina tai huuleissa viivytettävänä viherkattoina. Pysäköintialueissa ja talousrakennuksissa tulee olla viherkatot.

Korttelin jatkosuunnittelussa tulee tukea viherkerronmenetelmän soveltamista siten, että korttelin viherkehokkuus noudattaa Helsingin viherkerronmenetelmässä asetettua tavolettasoa.

MASKINRUMMET FÖR LUFTKONDITIONERINGEN BÖR INTEGRERAS MED BYGGNADENS ARKITEKTONISKA FORM.

Byggnadernas fasader i bottenvåningen mot gatan ska byggas som skyffeltarstadsader vid affärsutrymme.

Hjälputrymme för boendets behov ska föras med fönster.

Invånarnas gemensamma gårdsområden samt vistelseområden bör skyddas mot buller på ett sätt som fyller gränsvården.

Minst 50 % av ägandebostädernas sammanlagda lägenheter bör utgöra av bostäder som förutom kök/kökutrymme har minst tre bostadsrum.

Från bostädernas trappuppgång bör en direkt gångförbindelse via gårdsdäcket till gatan ordnas.

Affärsutrymme som öppnar sig mot platsen bör ha huvudingång från platsen. Det ska finnas en gångförbindelse till närmaste trappuppgång från platsen.

Utrymme för sophontering ska placeras i byggnaderna.

Bostads- och affärsutrymmens underhåll och distribution bör skötas på tontnen. Serviceförbindelser bör separeras från gångförbindelser.

Tomtområdet ska sammanhängande anslutas till gatuområdet och ha ett enhetligt ytmaterial.

På tomten 42048 ska reserveras utrymme för distributionstransformatorer för den regionala elektricitetsnätet.

Före byggnadslov beviljas på tomten 42048/1 ska lövsökanden presentera en byggnadsstatistik dokumentering av köpnumret.

GATOR, KÖR- OCH LÄTRAFIKFÖRBINDELSER 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.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.

För allmän gångtrafik reserverad del av område. Till tomten 42048/1 bör ordnas en möjligst direkt gångförbindelse via rutan.

Del av område, som ska planteras med stordväxta träd och buskar.

MILJÖLÄGENTHETER

Balkonger bör ingå i alla frutot översta våningens bostäder och utsprängbalkonger.

RÄDDNINGSSÄKERHET

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

I områdets planering och byggande bör iaktas det befintliga underjordiska skyddsrummet med skyddsområden.

Byggnade får inte äventyra det befintliga skyddsrummets skyddsfunktion.

Vid rasering, utbyggnad eller byggande nära existerande underjordiska utrymme ska de underjordiska utrymme läge och konstruktionens skyddsvstånd beaktas så, att de underjordiska utrymme och konstruktionerna inte försäkas skada.

TOMTINDELNING

Ska för kvarteretsområdet uppgöras en separat tomtindelning.

GRÖNEFFEKTIVITET

På kvarteretsområdet ska förnybar energi utnyttjas. Solpaneler eller andra motsvarande energifångare får placeras på byggnadernas tak eller i fasadens i enlighet med allmänna regleringar. Ändringarna bör integreras med byggnadernas arkitektur och de bör vara landskaps- och stadsbildningsmässigt av hög kvalitet.

I bostadsbyggnaderna ska det huvedsakligen byggas tak vars lutningsvinkel är mindre än 20 % som dagvattenfördröjande gröntak och platta tak som terrasser eller som dagvattenfördröjande gröntak. Alla ekonomi- och parkeringsbyggnader ska ha gröntak.

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

BIL- OCH CYKELPLATSER

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

Minimiantal bilplatser: - Bostäder 1 bp/140 m<sup>2</sup> vy

Minimiantal cykelplatser: - Bostäder 1 bp/30 m<sup>2</sup> vy. Minst 50% av dessa platser ska placeras i byggnaderna. - Affärs- och butiksutrymme 1 bp/50 m<sup>2</sup> vy

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

Ifall minst 50 bilplatser byggs centrert och så att platserna är icke namngivna, får 10 % fåre bilplatser byggas än bestämmelserna kräver.

Om bostadsloget visar, att det på ett bestående sätt andlar sig till ett sambrukssystem eller på annat sätt reserverar en möjlighet för bolaget invånarna att använda sambrukssöklar, kan bilplatsernas minimiantal minska med 5 bp per sambrukningsplats, tillsammans dock högst 10 %.

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

Beträffande hyresbostäder som verkställs med statens långvariga räntesubvention är maxmängden bilplatsermängd gjorda med incitament högst 40% utav den totala platsmängden enligt beräkningssvinnningen.

Beträffande annan än subventionerad hyresbostadsproduktion är maxmängden bilplatsermängd gjorda med incitament högst 25% utav den totala platsmängden enligt beräkningssvinnningen.

Utöver tomens egna bilplatser får vid behov byggas och ställas bilplatser vid Kyösti Kallions väg i andra tomterns förbigående.

Parkeringsplatser får inte placeras på gårdsområden.

ANDRA BESTÄMMELSER

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

Vid planering av kvarteretsområdena ska kvarterskorten som tillhörande ohjeleg detalj-planebeskrivningen användas som direktiv.

<p><b>ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET</b></p> <p><b>AL</b> Asuin- ja liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.</p> <p><b>VP</b> Puisto.</p> <p><b>VIIVAT JA NUMEROT</b></p> <p>2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.</p> <p>Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.</p> <p>Osa-alueen raja.</p> <p>Ohjeellinen alueen raja.</p> <p><b>42048</b> Korttelin numero.</p> <p>2 Ohjeellinen tontin numero.</p> <p><b>NIMISTÖ</b></p> <p>KYÖSTI KALLI Kadun tai katauaukion nimi.</p> <p><b>RAKENNUSALAT JA RAKENNUSSUOIKES</b></p> <p>6550+1030 Lukusarja yhtenäisketunaa ilmoittaa rakennusluokan kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku osoittaa asuinkehoalan enimmäismäärän ja toinen luku liiketilojen vähimmäismäärän.</p> <p>Rakennusala.</p> <p>V Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalun.</p> <p>+38.8 Rakennuksen vesikatot ylimmän kohdan korkeudessa.</p> <p>+23.0 Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusarvo.</p> <p>Rakennusala, jolle saa rakennuksen ensimmäisen kerroksen sijoittaa liike- ja myymälätiloiksi. Rakennuksen on tehtävä huolellisesti pidettävä viherkatot, joita ei käytetä kukkutiloina.</p>	<p><b>DETALJPLANEKETTEKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER</b></p> <p>Kvarteretsområde för bostads- och affärsbyggnader där en stor detaljplaneändring kan placeras.</p> <p>Park.</p> <p><b>LINJER OCH SIFFROR</b></p> <p>Linje 2 m utanför planområdets gräns.</p> <p>Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.</p> <p>Gräns för delområde.</p> <p>Riktigivande gräns för område.</p> <p>Kvartersnummer.</p> <p>Nummer på riktigivande tomt.</p> <p><b>NAMNSKICK</b></p> <p>Namn på gata eller öppen plats.</p> <p><b>BYGGNADSRÄTT</b></p> <p>Den sammanlagda talserien anger byggnadsytan i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger maxvåningsytan för bostäder och det andra talet minivåningsytan för affärsutrymme.</p> <p>Byggnadsyta.</p> <p>Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, byggnaden eller i en del därav.</p> <p>Högsta höjd för byggnadens vattentak.</p> <p>Ungefärlig markhöjd eller höjdnivå på gårdsdäcket.</p> <p>Byggnadsyta där affärs- och butikslokaler får byggas i byggnadens första våning. Byggnaden ska ha dagvattenfördröjande gröntak i delar, som ej används som gångvägar.</p> <p>Rakennusala, jolle saa sijoittaa rakennuksen ensimmäisen kerroksen sijoittaa liike- ja myymälätiloiksi. Rakennuksen on tehtävä huolellisesti pidettävä viherkatot, joita ei käytetä kukkutiloina.</p>	<p>Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Rakennusalaalle saa rakentaa harrastus-, kokonumis- ja sauna-tiloja asukkaiden käyttöön sekä ilmanvaihto- ja teknisiä tiloja pihakannen alaisista tiloista. Sijainti on ohjeellinen.</p> <p>Maanalaisten tila, jolle saa rakentaa autopaikkoja, huolto- ja teknisiä tiloja yhteen tasoon. Kansirakenne on mitoitettava kestämään myös raskasta liikennettä.</p> <p>Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.</p> <p>Pihakansi, joka on järjestettävä viihtyisiksi asuntojen yhteiseksi leikki- ja uko-oleskelu- ja puu- ja pensasistutuksiin, kalusteen, valaistuksen keinoin ja korkeatasoisiin pintamateriaaleihin. Pihakannella on istutettava matalakasvuisia runkopuita.</p> <p>Rakentamatta jäävät alueet, joita ei käytetä kukkutiloina, pyöräpysäköintiä tai leikkipaikkoina, tulee istuttaa.</p> <p>Pihakannella saa sijoittaa asuinrakennusten varapöytäsuojat. Pihakannella on otava esteeton kulku.</p> <p>Likimääräinen slesäänajo huolto- ja pysäköintitiloihin.</p> <p>Ohjeellinen leikkialue.</p> <p>Jalankulun luiska tai porrastasolla tasolle. Sijainti on ohjeellinen.</p> <p><b>AL-KORTTELIALUEELLA:</b></p> <p>Rakennusten julkisivuotintojen tulee olla pääosin paikalla tällumuurattuja, lasia jaita tällimmaile rautattuja.</p> <p>Nya byggnader ska passas in i områdets stadsbild.</p> <p>I källaren får placeras affärsutrymme som räknas som våningsyta.</p> <p>I alla bostadsprojekt ska det byggas tillräckligt med gemensamma fidsutrymme för invånarna med hänsyn till boendeformen.</p> <p>I byggnadens alla våningar får byggas för invånarna avsedda gemensamma utrymme, föråd-, service- och tekniska utrymme utöver den i detaljplanen angivna våningsytan. För utrymme behövs inte byggas bilplatser. För invånarna avsedda gemensamma utrymme får byggas gemensamt för hela kvarteret.</p>	<p>Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras. I byggnaden får placeras hobby- och samlingsutrymme för invånarna samt ventilations- och tekniska utrymme från utrymme under gårdsdäcket. Läget är riktigivande.</p> <p>Underjordiskt utrymme där bilplatser, service- och tekniska utrymme får byggas på en nivå. Däckkonstruktionen ska dimensioneras så att den bär även tung trafik.</p> <p>Plen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.</p> <p>Gårdsdäcket, som ska utrustas som ett för bostäderna gemensamt trivsamt lek- och vistelseutrymme med träd- och buskplanteringar, möbler, ljusning och högkvalitativa ytmaterial. På gårdsdäcket ska planteras lägväxande träd.</p> <p>Obebyggda delar, som ej används som gångvägar, leikplatser eller cykelparkering, ska planteras.</p> <p>På gårdsdäcket kan placeras reservutgångstrappor för bostadshusen. Gårdsdäcket bör vara tillgängligt för rörelseförhindrade.</p> <p>Ungfärlig körförbindelse till service- och parkeringsutrymme.</p> <p>Riktigivande lekområde.</p> <p>För gångtrafik avsedd ramp eller trappa mellan olika nivåer. Läget är riktigivande.</p> <p>Byggnadernas fasadtyper ska vara huvedsakligen av på platsen murat tegel, av glas och/eller rappade på tegel.</p> <p>I källaren får placeras affärsutrymme som räknas som våningsyta.</p> <p>I alla bostadsprojekt ska det byggas tillräckligt med gemensamma fidsutrymme för invånarna med hänsyn till boendeformen.</p> <p>I byggnadens alla våningar får byggas för invånarna avsedda gemensamma utrymme, föråd-, service- och tekniska utrymme utöver den i detaljplanen angivna våningsytan. För utrymme behövs inte byggas bilplatser. För invånarna avsedda gemensamma utrymme får byggas gemensamt för hela kvarteret.</p>
--	--	---	--

<p><b>ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:</b></p> <p>42. kaupunginosa (Kulosaari) korttelin 42048 tonttia 1 sekä katu- ja puistoalueita</p>	<p><b>DETAILPLANEÄNDRING GÄLLER:</b></p> <p>42 stadsdelen (Brändö) kvarteret 42048 tomten 1 samt gatu- och parkområden</p>	
<p><b>HELSINKI HELSINGFORS</b></p> <p>Kaavan nro/Plan nr</p> <p><b>12452</b></p> <p>Diari-numero/Diarinumner HEL 2015-008157</p> <p>Kaavapäivä/0785_18</p> <p>Päättyä/Dateum 3.10.2017</p>	<p><b>Asemakaavoitus Detaljplanläggning</b></p> <p>Kaavan nimi/Planens namn</p> <p><b>Kulosaaren ostoskeskus Brändö köpcentrum</b></p> <p>Laatu/Upplagor av Laura Hietakorpi</p> <p>Maailmapäivä/Erkki Evinsalo</p> <p>Asemakaavoitus/Projekt/Stadsplanchef Marja Pirmies</p>	<p>Käsitellyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:</p> <p>25.4.2017</p> <p>Nähdä/ML (ML 658) 19.5.19.6.2017</p> <p>Främjare/ML (ML 658)</p> <p>Hyväksyjä/Godkänd:</p>
<p>Tasokoordinaatio/Påskordinatssystem ETRS-GK25 N2000</p> <p>Mittakaava/Skala 1:1000</p> <p>Pohjakaartin hyväksymisen/Godkännande av baskartan 22.06.2017 115. Kartan ja paikkatiedon ylläpitäjä/Projektör</p> <p>Kartan/Projektöring 10.1.2017</p> <p>Nro/No 550216</p> <p>Tallut vään/Tid i kraft</p>		