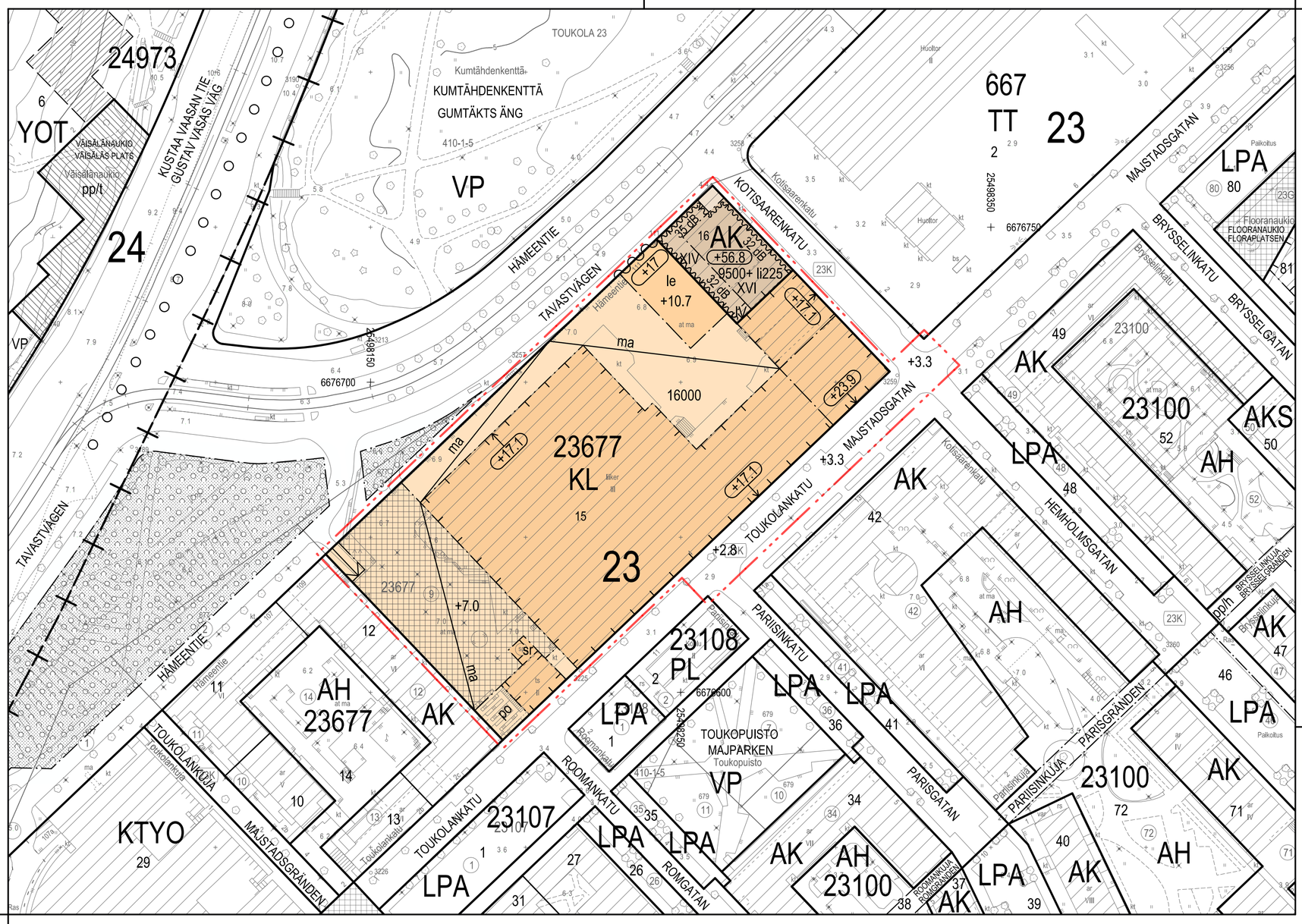

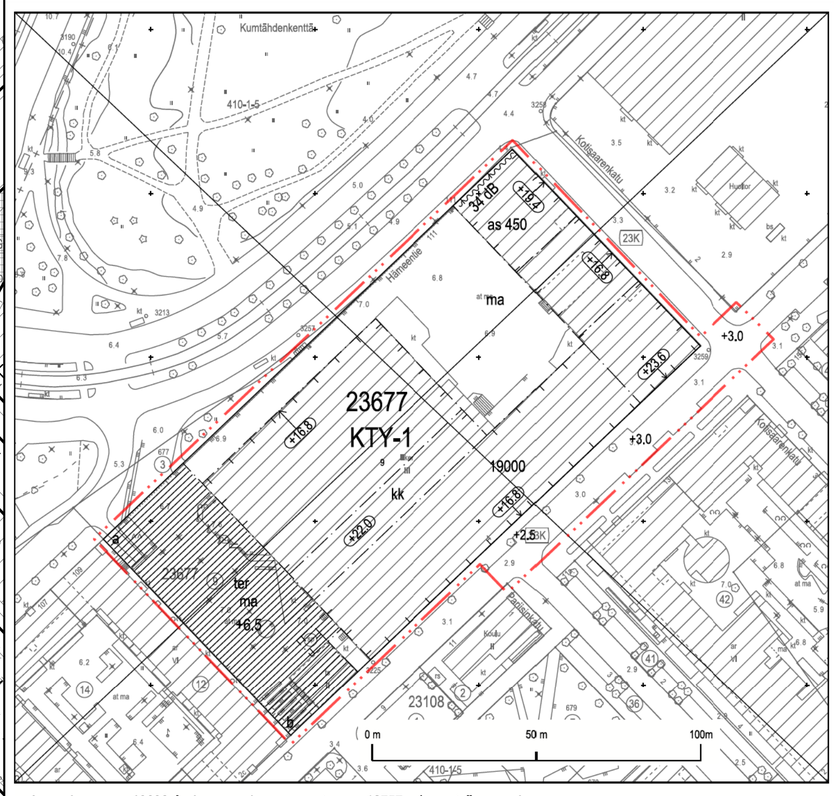

Asemakaava nro 10698, jonka asemakaavan muutos nro 12757 voimaantullessaan kumoaa.
Detaljplan nr 10698 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12757 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät 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.

Pyöräpaikkojen määrät ovat:

– asunnot vähintään 1 pp/30 k-m². Pyöräpaikoista vähintään 75% on oltava pihatasossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoiluvälinevarastossa.

– vieraspysäköinti vähintään 1 pp/1000 k-m² asuinrakennusten sisäänkäyntien läheisyyteen.
– 120 pyörapaikkaa asiakaspysäköintiä varten.
– asukkaiden paikoissa ja vieraspysäköintipaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Laadukkaasta ja suuremmasta pyöräpysäköintiratkaisusta saa vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden kuitenkin enintään 5 % laskentaohjeen määräämästä autopaikkojen kokonaismäärästä. Lisäpaikkojen tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Cykelplatsernas antal är:

– bostäder minst 1 cp/30 m² vy. Minst 75 % av cykelplatserna ska placeras i förråd för friluftsutrustning som är i gatu- eller gårdsnivå eller på annan lättillgänglig plats.
– gästparkering minst 1 cp/1000 m² vy in närheten av nära entréer.
– 120 cyckelplatser för besöksparkering.
– boendes cyckelplatser och gästcykelplatser ska förses med stomlås.

För en större cykelparkeringslösning av hög kvalitet kan man minska 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock får man minska högst 5% av bilplatsernas helhetsantal räknat enligt planbestämmelsen. Tilläggsplatserna ska placeras i markplanet i uteredskapsförråd.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.
KL	Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa liike-, palvelu- ja toimistotiloja sekä päivittäistavarakaupan suuryksikön.	Kvartersområde för affärsbyggnader. På området for byggas affärs-, service- och kontorslokaler samt en enhet för stor detaljhandel.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin ja alueen raja.	Kvarters- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
23	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
23677	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
15	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
TOUKOLAN	Kadun nimi.	Namn på gata.
16000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
9500+ li225	Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.	Talserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger maximvåningsytan för den användning som anvisats för kvarteret, det andra talet anger minimivåningsytan för affärslokaler.
XVI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
+2.8	Kadun likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd för gata.
+10.7	Leikki- ja oleskelualueen likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd för lek och utevistelse.
+56.8	Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.	Högsta tillåtna höjd för byggnadens yttertak.
+17.1	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema.	Högsta tillåtna höjd för skärningspunkten mellan byggnadens fasadyta och yttertak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
ma	Maanalainen tila.	Underjordiskt utrymme.
	Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.	Körramp till underjordiskt utrymme.
35 dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua ja huoltopihan toiminnasta aiheutuvaa melua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga mot trafikbuller ska vara minst på den decibelnivå som talet anger.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueen alle saa sijoittaa pysäköintiä sekä varasto- ja huoltotiloja.	För lek och utevistelse reserverad del av område.
po	Portaikolle varattu alueen osa.	För trapphus reserverad del av område.
sr	Suojeltava rakennelma.	Konstruktion som ska skyddas.
	Katu.	Gata.
	Aukiomainen alueen osa.	Torglik del av område.
+17	Melueste, sijainti ohjeellinen. Lukuarvo osoittaa sen yläreunan likimääräisen korkeusaseman.	Bullerskydd, riktgivande läge. Talvärdet anger det ungefärliga höjdläget för dess övre kant.

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

AK-korttelialueella:

- Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset- ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

- Asukkaiden vapaa-ajantila ja talosauna tulee rakentaa kattoterassin yhteyteen.

- Asuntojen huoneistoalasta vähintään 30 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

- Yhden huoneen asuntojen tulee pääsääntöisesti olla rakenneteknisesti liitettävissä toiseen asuntoon.

KL-korttelialueella:

- Päivittäistavarakauppaa saa olla yhteensä enintään 7000 k-m².

- + 10.7 tasolla sijaitseva terassi tulee varustaa leikki-, istutus- ja oleskelukalusteilla. Terassi toimii asukkaiden yhteisenä oleskelupihana, jonka rakentaminen on edellytyksenä asuinrakennuksen toteuttamiselle AK-korttelialueella.

- Pihakansi on toteutettava yhtenäisen suunnitelman mukaisesti.

- Pihakannelle ei saa sijoittaa pyöräpysäköintiä.

- Maanalaiseen yleiskaavaan 2021 merkityn suunnitellun tunnelin toteuttamisedellytykset tulee turvata.

AK- ja KL-korttelialueella:

- Kaikissa kortteleissa tulee varautua mahdollisen alueellisen muuntamo- ja teletilan sekä niihin liittyvien riittävien pystykuilujen rakentamiseen, joka tulee sijoittaa tulvavesirajan yläpuolelle.

Byggrätt och användning av utrymmen

På AK-kvartersområde:

- Förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende ska åtminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga, gemensam bastu och fritidslokal. Alla hjälputrymmen 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 det finnas högst 7000 m² vy.

- Gårdsdäcket på nivå + 10.7 ska förses med planteringar 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 byggandet av den planerade tunneln som är märkt i den underjordiska generalplanen 2021 ska säkras.

På AK- och KL-kvartersområde:

- I alla kvarter ska förberedelser göras för byggande av möjligt transformator- och teleutrymme samt tillräckliga avsänkningsschakt över flodvattennivån.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

AK-korttelialueella:

- Maantasokerroksen korkeuden on oltava Kotisaarenrenkadun ja Hämeentien kulmassa vähintään 4 metriä.

- Rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

- Liiketilassa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan kadulta/suoraan maantasosta.

- Asuinrakennus tulee liittymäkohdassa sovittaa yhteen naapurirakennusten kanssa.

- Rakennuksen torniosan julkisivuihin ei tule tehdä useiden kerrosten korkuisia yhtenäisiä lasipintoja, eikä rakennuksia tule valaista ympäröivää aluetta kirkkaammin.

- Rakennuksen ylimmän kerroksen räystäslinja tulee jäsentää vaakasuuntaisesta poikkeavalla tavalla.

- Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

- Teknisten laitteiden on sijaittava rakennuksen ulkoseinien ja vesikaton sisäpuolella.

- Parvekkeet tulee rakentaa yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

- Jätetila tulee integroida rakennukseen.

- Rakentamisen ylin sallittu korkeus on + 56,8 m.

KL-korttelialueella:

- Asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa: autopaikkoja, pyöräpaikkoja, teknisiä tiloja, galleriakäytäviä, huolto-, varasto- ja aputiloja, asumista palvelevia yhteistiloja.

- Perusjäsentely kauppakeskuksen julkisivussa tulee säilyttää.

AK- ja KL-korttelialueella:

- Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

- Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua poltettua tiiltä.

Stadsbild och byggande

På AK-kvartersområde:

- Våningen i marknivåi 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.

- Lokalerna 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 torndel 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, gallerikorridorer, service-, förråds-, och hjälputrymmen, gemensamma lokaler som betjänar boende.

- Grunduppläggningen i köpcentrets fasader ska bevaras.

På AK- och KL-kvartersområde:

- Fasaden i marknivå får inte ge ett slutet intryck.

- Byggnadens fasader ska vara platsmurat bränt tegel.

Ympäristötekniikka

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

AK-korttelialueella:

- Asuinrakennuksen ilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna mahdollisimman etäältä ja korkealta Hämeentien katualueisiin nähden.

- Oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

- Rakennukset tulee suunnitella siten, ettei raitioliikenteen aiheuttama runkoääni/tärinä ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja asuinrakennusten sisätiloissa.

KL-korttelialueella:

- Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

- Leikki- ja oleskelualue tulee aidata Hämeentietä vasten. Aidan sijainti, vähimmäispituus ja korkeus on esitetty melueste -merkinnällä. Aita on ikkunallinen ja sen ulkopinta on julkisivun kanssa samaa materiaalia.

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.

På AK-kvartersområde:

- Byggnadernas friskluft ska filtreras effektivt. Friskluftsintag 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 bullernivåns riktvärden dag och natt.

- Spårväg ska planeras så att vibration eller stomljud som förorsakas av spårvägstrafiken inte överstiger de maximivärden 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 bullernivåns riktvärden dag och natt.

- Lek-, och vistelseområdet ska ingärdas mot Tavastvägen. Staketets läge, minimilängd och höjd är presenterat med en bullerskyddsbeteckning. Staketet har fönster och dess yttersida är av samma material som fasaden.

Ilmastonmuutos-hillintä ja sopeutuminen

Asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla A-energialuokkaa tai sitä vastaava.

Begränsning av och anpassning till klimatförändringen

Energieffektiviteten för flervåningshus för bostäder ska uppfylla den energiklass A som gäller vid tidpunkten för bygglovsansökan eller motsvarande kravnivå.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikat ja pyöräpysäköintipaikat saa sijoittaa tontinrajoista riippumatta.

Autopaikkojen määrät ovat:

– asunnot vähintään 1ap/135 k-m²
– toimisto- ja liiketilat enintään 1 ap/150 k-m²
– päivittäistavarakaupan suuryksiköt enintään 1 ap/90 k-m².

Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.

Jos toteutetaan vähintään 50 auton pysäköintipaikat keskitetysti siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan laskentaohjeen antamasta autojen pysäköintipaikkamäärästä vähentää10 %.

Trafik och parkering

Bilplatser och cykelplatser får placeras oavsett tomtgräns.

Bilplatsernas antal är:

– bostäder minst 1 bp/135 m² vy
– kontor- och affärsutrymmen 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 påvisar att de boende erbjuds motsvarande service kan bilplatsernas totala antalminskas med 5 bp per en sambruksplats, sammanlagt dock högst 10 %.

Ifall minst 50 bilplatser byggs centrerat utan namngivna platser får det totala antalet platser minskas med 10 %.

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

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

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12757

Kaavan nimi/Planens namn
Arabian kauppakeskus
Köpcentrum Arabia

Diaarinumero/Diarienummer
HEL 2019-012833

Laatinut/Uppgjord av
Kaisa Jama / Petri Saarikoski

Hanke/Projekt
0944_22

Piirtänyt/Ritad av
Katja Raevuori

Päiväys/Datum
23.8.2022

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

0 100 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

Mittakaava/Skala 1:1000

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta
2.3.2022 20 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö

Kartoitus/Kartläggning 15.11.2021

Nro/Nr 39/2021

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Kylk (ehdotus päivätty) Stmn (förslaget daterat)	23.8.2022
Kylk (päätös ehdotuksesta) Stmn (beslut om förslaget)	23.8.2022
Nähtävillä (MRL 65§) Framlagt (MBL 65§)	13.4.2022-12.5.2022
Hyväksytty/Godkänt: Kvsto/Stge	18.1.2023
Tullut voimaan Trätt i kraft	9.3.2023