

Helsingin kaupungin teknisen toimialueen asemakaava- ja yleiskaava-alueiden muutos.

Helsingfors stads fastighetskontors stadsplaneringsändring

Taakoonnäyttö / Plankoordinatit: ETRS-GK25
Koordinaatit: N2000

07046, 07146

07047-018

07.09.2015

ASEMAKAAVAMERKINNÄT- JA -MÄÄRÄYKSET

KL-1/s Hotelli-rakennusten korttelialue, jossa on teollisuus-historiallisesti ja rakennustaitteellisesti arvokas suoje-ltava rakennus. Korttelialueelle saa sijoittaa myös ho-telitoimintaan liittyviä toimisto- sekä kokontumis-, myymälä- ja ravintolatoimia.

KTY/s Toimitilarakennusten korttelialue, jossa on teollisuus-historiallisesti ja rakennustaitteellisesti arvokas suoje-ltava rakennus. Rakennukseen saa sijoittaa julkisia pal-veluita, myymälä-, liike-, toimisto- ja ympäristöitä ohiaa aiheuttamattomia teollisuuslaitteita, koulutus-, kokontu-mis-, studio- ja näyttelytiloja sekä kahvila- ja ravintola-toimia tai muita asiakaspalvelutoimia.

W Vesialue.

3m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.
Osa-alueen raja.
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

20 Kaupunginosan numero.

20803 Korttelin numero.

4 Ohjeellisen tontin numero.

RIONKATU Kadun, katuaukion tai muun yleisen alueen nimi.

21800 Rakennuskoikeus kerrosnelometriä.
Luku osoittaa kerrosnelometriä kuinka paljon ensimmäisiä (I) kerroksista vähintään on varattava ravintola-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asia-kaspalvelutiloiksi.
+3,8 Maanpinnan likimääräinen korkeusasma.
+23,00 Rakennusalan, rakenteiden ja laitteiden ylin sallittu kor-keusasma.

Rakennusala.

Rakennusalan osa, jonka ylimpään kerrokseen tulee sijoittaa vähintään 350 m² yleisöille avointa ravintolatilaa.

Maanalainen tila. Sijainti ohjeellinen.

Uloke, jonka alapinnan vähimmäiskorkeus on +11,0.

Alueella tulee ylläpitää rantamuurin rakentamista eikä niitä saa heikentää tai vahingoittaa muulla rakentamisella.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolelten rakennuksen ulkoseinän ja ikkunoiden ja muiden ra-kenteiden ääneneristävyyden liikkemällä vastaan on otava vähintään lukeman (dBA) osoittamalla tasolla.

Istutettava puurvi.

Katu.

Yleiselle jalankululle varattu korttelialueen osa.

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu katualueen osa, jolla huoltoajo on sallittua.

Katualueen osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajo-neuvollittymää.

Yhteiskäyttölaituri. Sijainti ohjeellinen.

Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa rannansuuntaisen aluksen.

Huoltoilikeille varattu tontin osa, jolle saa sijoittaa pysäköintipaikkoja.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Raitiovaunupysäkki.

Nosturi. Sijainti ohjeellinen.

Suojeltava rakennus. Rakennustaitteellisesti, kau-punkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siltä saa tehdä sellaisia korjauksia- tai muutoksia, jotka heikentävät julkisivujen ja vesikatkon raken-nustaitteellista, kaupunkikuvallista tai teollisuus-historiallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ja sisällön ominaispiirteitä.

Olemassa olevat porrashuoneet tulee säilyttää.

Suojelluissa rakennuksissa korjaamisen lähtökoh-tana tulee olla rakennusten alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden ja rakennusosien kuten julkisivujen, vesikatkon, ikkunoiden, ulko-ovien, las-tausalustojen tms. ja muiden rakennuksen teolli-suushistoriallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ja sisällön ominaispiirteitä.

Olemassa olevat porrashuoneet tulee säilyttää.

Suojelluissa rakennuksissa korjaamisen lähtökoh-tana tulee olla rakennusten alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden ja rakennusosien kuten julkisivujen, vesikatkon, ikkunoiden, ulko-ovien, las-tausalustojen tms. ja muiden rakennuksen teolli-suushistoriallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ja sisällön ominaispiirteitä.

Olemassa olevat porrashuoneet tulee säilyttää.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMLER

Kvartersområde för hotellbyggnader på vilken finns en industrihistorisk och arkitektonisk värdefull byggnad som ska skyddas. På kvartersområdet får även placeras kontors- samt mötes-, butiks- och restaurangutrymmen.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader på vilken finns en industrihistorisk och arkitektonisk värdefull byggnad som ska skyddas. I byggnaden får placeras offentlig service, butiks-, affärs-, kontorsutrymmen och sådana industriutrymmen som inte förorsakar skada för miljön, skolinings-, mötes-, studio- och utställningsutrymmen samt kafé- och restaurangutrymmen eller övriga kund-serviceutrymmen.

Vattenområde.

Linje 3meter utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdel- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelensnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Namn på gata, öppen plats eller annat offentligt område.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Talet anger i kvadratmeter våningsyta en hur stor del av byggnadsrätten som i första (I) våningen minst ska reserveras för restaurang-, affärs-, butiks-, ställnings- eller andra kundserviceutrymmen.

Ungefärlig markhöjd.

Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin sallittu korkeusasma.

Ungefärlig markhöjd.

Byggnadsyta.

Del av byggnadsyta där ett minst 350 m² stort restaurangutrymme öppet för allmänheten ska placeras i översta våningen.

Underjordiskt utrymme. Riktgivande läge.

Utsprång vars nedre ytan minnihöjdläge är + 11,0.

På området ska strandmurens konstruktioner upprätthållas och de får inte försvagas eller skadas genom annat byggande.

Plen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska ligga på.

Beteckningen anger sida av byggnadsytan där hel-hetsjuidisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytter-väggar samt fönster och andra konstruktioner ska vara minst på den nivå som siffran anvisar (dBA).

Trädrad som ska planteras.

Gata.

För allmän gångtrafik reserverad del av kvartersområde.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av gatuområde där serviceköring är tillåten.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Brygga för gemensamt bruk. Läget riktgivande.

Del av vattenområde där en båt i strandens riktning får placeras.

För servicetrafik reserverad del av tomt där parke-ringsplatser får placeras.

Ungefärligt läge för in- och utfart.

Spårvagnshållplats.

Lyftkran. Läget riktgivande.

Byggnad som ska skyddas. Arkitektoniskt, stadsbildmässigt och historiskt särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas och där får inte utföras sådana tillbyggnads- eller ändrings-arbeten som försvagar fasadens eller yttertakets arkitektoniska, stadsbildmässiga eller industrihistoriska värde eller ändrar arkitekturens och interiörernas särdrag.

De befintliga trapphusen ska bevaras.

I alla skyddade byggnader ska utgångspunkten för reparationsarbetena vara att bevara byggnadens ursprungliga eller med dem jämförbara konstruktioner och byggnadsdelar så som fasaderna, yttertak, fönster, ytterdörrarna, last-ningsbryggorna mm. och övriga detaljer som beskriver byggnadens industrihistoria. Ifall ur-sprungliga byggnadsdelar av tvingande skäl måste förnyas, ska konstruktionernas och ytomas ursprungliga karaktär vid utförandet bevaras.

L2-rakennuksen teräskkunoiden toiminnallisista syistä tehtävä uusiminen on hyväksyttävä, jos ikkunat muutetaan tuplakkunoinksi. Ikkunat tulee uusita teräskunoinksi, ikkunoiden alkuperäisluonne mitta-suhteineen ja dimensioineen säilyttävänä.

Julkisivuunin saa tehdä käyttötarkoituksen edellyttämiä uusia ikkuna-aukkoja. Käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämässä uudisosisa voidaan käyttää moderneja teollisia materiaaleja ja yksityiskohtia.

Jätkäsaarenlaiturin ulkotilassa olevia sataman toimintaan liittyneitä osia ja rakennelmia kuten teollisuus-raide ja pollarit tulee säilyttää. Tontilla 20799/1 ja osin katualueella sijaitseva kiinteistö rakennuksen liittyvä nosturi on osa rakennuksen historiallista arvoa ja se on säilytettävä. Nosturiin sallitaan uutta käyttöä, jotka eivät oleennaisesti muuta sen ulkonäköä. Jätkäsaarenlaiturin korkeusasma tulee pääsääntöisesti säilyttää.

Tulvareitti. Alueelle ei saa tehdä vedenvirtausta estävää rakenteellista estettä.

YLEISIT MÄÄRÄYKSET:

Rakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia. Uudisrakennuksen pääsääntöisen julkisivumateriaalin tulee olla ulkoiselta ilmeeltään laadukas ja teknisesti kestävä.

Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen. Tekniset tilat saa sijoittaa kerroksin kerrosalan lisäksi. Suojeltujen rakennusten katolle sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden tulee olla alisteiset rakennuksen ulkonäkölle.

Maanalaisen tilojen ja rakenteiden päällä olevan kansirakenteen kantavuutta ja korkeusasmaa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon puistutuksiin tarvittavan kasvualueen pakkuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

Lastausalueen järjestelyt on mitoitettava ja suunniteltava sellaisiksi, että kiinteistön kaikki huoltoilike voidaan järjestää sen kautta.

Uudisrakentamisen alin suositeltava rakentamiskorkeus on +3,1 (N2000).

Tynnenmerenkatuun rajautuvien rakennusten ilmanottoa ei saa ottaa kadunpuoleiselta julkisivulta.

Maaperän pilaantumisen on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamisen ryhtymistä.

Ennen rakentamisen ryhtymistä nykyinen laiturirakenne tulee suojata ja laiturirakenteen kalliokunnit korvattaviksi niillä osin, kun rakentaminen voi vaurioittaa niitä.

Rakennuksen vanhat rakenteet on kunnostettava siten, ettei niistä aiheudu terveysdellisiä tai turvallisuushaittaa suunnitellulle käytölle.

Jätkäsaarenlaiturin ja Tynnenmerenkadun varrella olevat maantasekorokset tulee varata pääasiassa liike-, myymälä-, näyttely- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi tai studio-tiloiksi koko julkisivun pituudelta lukuun ottamatta porrashuoneiden sisäänkäyntejä.

Tontteja ei saa aidata.

Ulkotilat rakenteineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotokulttuurilla materiaaleiltaan korkeatasoisina ja satamamieliseen soveltu-vina. Tarjoilutuoleita ei saa aidata.

Alueelle on laadittava erillinen hyväksyttävä valaistus-suunnitelma. Valaistus tulee suunnitella alueen historiallinen arvo huomioon ottaen. Valaistus suunniteltuna tulee kattaa yleisten alueiden sekä rakennusten ulkovalaistus.

Tontilla 20803/5 ja 20799/1 rakennusten ja Jätkäsaaren laiturin välinen tasero on rakennettava siten, että ne liittyvät luontevasti toisiinsa. Tasero on toteutettava riittävin esteettöimni- sekä porras-yhteyksiin.

KATU-ALUETTA KOSKEE LISÄKSI:

Jätkäsaarenlaiturin ja siihen liittyvien auktiotojen tulee jatkaa Hietalahdenrannan kaupunkikuvallista laatutasoa. Olemassa olevat laiturirakenteet on säilytettävä.

Keuyen liikenteen reitti on toteutettava esteettöimniä kaikkien käyttäjryhmiin kannalta. Mikäli päiretit poikkeavat esteettöimniä reiteistä, on huolehdittava, että vaihtoehtoinen esteeton reitti on selkeä ja helposti hahmotettavissa.

Valaistuksen tulee korostaa reilistöitä ja erilaisia toimin- talueita, edistää turvallisuuden tunnetta ja sopia kau-punkikuvaan. Valaisinkalusteen muotolin ja valon värienä on otettava huomioon kaikkien käyttäjryhmiin ja kantakau-pungin kaupunkikuvan sopia.

Förnyande av L2-byggnadens stälffönster kan av funktionella skäl accepteras ifall fönstren ändras till dubbelfönster. Fönstren ska förnyas som stälffönster, fönstrens ursprungliga karaktär med måttproportioner och dimensioner ska bevaras.

I fasaderna får tas upp de nya fönsteröppningar som användningsändamålet förutsätter. I den nya delen som ändringen av användningsändamålet medför ska förnyas de befintliga till byggaden fast anknytda lyftkranen ingår som del i byggnadens historiska värde och ska bevaras. I lyftkranen tillås sådana reparationsåtgärder som gynnar det nya användningsändamålet och säkerheten och som inte väsentligt ändrar dess utseende. Busholmskajens höjd över markytan ska som huvudregel bevaras.

Avrinningsväg. På området får inte byggas sådant hinder som förhindrar vattnets lopp.

ALLMÄNNA BESTÄMMLER:

Byggnaden ska vara stadsbildmässigt och arkitektoniskt höglagligt. Nybyggnadens huvudsakliga fasadmaterialet ska till silt yttre utseende vara av hög kvalitet och tekniskt hållbart.

Soputrymmena ska placeras i byggnaden. De tekniska utrymmena får placeras i våningarna utöver våningsytan. De tekniska utrymmen och aggregat som placeras på de skyddade byggnadernas tak ska vara undermåligt byggnadens utseende.

Vid fastställande av den ovnanför de underjordiska utrymmena och konstruktionerna befintliga däckkonstruktionens bänghet och höjdläge ska särskilt beaktas det för trädplantningarna nödvändiga väx-tunderlaget tjocklek och vikt samt ränningsverk-samhetens krav.

Lastningsområdes arrangemang ska dimensioneras och planeras så att all servicetrafik för fastigheten kan skötas där via.

Nybyggnadens lägsta rekommenderade byggnads-höjd är +3,1 (N2000).

Lufthöjd för de byggnader som angränsar till Stilla-havsgatan får inte ordnas från fasaden mot gatan.

Jordmåns förengingsgrad ska redas ut och de förörende områdena ska rustas upp innan byggnad inleds.

Innan byggandet inleds ska den nuvarande kajkon- struktionens skyddas och kajkonstruktionens bergsör- ankringar ersättas med nya till den del som bygg- andet kan skada dem.

Byggnadernas gamla konstruktioner ska iståndsättas så att de inte förorsakar olägenhet för hälsa eller säkerhet för det planerade användningsändamålet.

Markplansvåningarna längs Busholmskajen och Stil- lahavsgatan ska reserveras huvudsakligen för affärs-, butiks- och utställningsutrymmen samt för övriga ut- rymmen för kundservice till studiotrymmen utmed hela fasadens längd med undantag för ingångarna till trapphusen.

Tomterna får inte gärdas in.

Utrymmen med konstruktioner och möbler ska byggas höglagligt i stadsbildsämmande samt med hög kvalitet på formgivning och materialval och de ska vara lämpliga för hamnliöjen. Områ- dena för uteservering får inte gärdas in.

För området ska uppgöras en separat, godkänd belysningsplan. Belysningen ska planeras med avseende på områdets industrihistoriska värde. Belysningsplanen ska omfatta de allmänna områ- denas samt gärdarnas och byggnadernas utom- hetsbelysning.

På lomtoma 20803/5 och 20799/1 ska nivåskiljningen mellan byggnaderna och Busholmskajen byggas så att de naturligt anknyter till varandra. Nivåskil- jningen ska byggas så att den har tillräckliga hinderfria förbindelser och trappförbindelser.

FÖR GATUOMRÅDE GÄLLER YTTRE- LIGARE:

Busholmskajen och de till den anknytda torgrum ska bilda en kontinuerlig fortsättning på Sandviks- kajens stadsbildmässiga kvalitetsnivå. De befintliga kajkonstruktionerna ska bevaras.

De låta trafikstråken ska byggas hinderfria för alla användargrupper. Ifall huvudstråken avviker från de hinderfria stråken, ska man se till att alternativ hin- derfri rutt är redig och lätt att upptäcka.

Belysningen ska framhäva stråk och olika verksam- hetsområden, befrämja känselan av säkerhet och passa in i stadsbilden. Belysningsmaterialets ut- formning och ljuset färgfärgningsformerna ska vara av hög kvalitet och passa in i innerstadens stadbild.

TONTTIEN AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Hotelli, enintään	1 ap / 350 k-m ²
Toimistot, enintään	1 ap / 350 k-m ²
Myymälät, enintään	1 ap / 120 k-m ²
Muut tilat, enintään	1 ap / 250 k-m ²

Jokaisita tonttia varten tulee osoittaa yksi pysäköinti paikka, joka on varattu liikenteesteiille.

POLKUYÖRÖPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Tontilla sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäis- määrä on 1 cp/50 m² toimistokorkeusaa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadit-tava erillinen tonttijako.

TOMTERNAS BILPLATSBESTÄMMLER

Hotell, högst	1 bp / 350 m ² yy
Kontor, högst	1 bp / 350 m ² yy
Butiker, högst	1 bp / 120 m ² yy
Övriga utrymmen, högst	1 bp / 250 m ² yy



För varje tomt ska anvisas en bilplats som är reserverad för rörelsehindrade.

CYKELPLATSBESTÄMMLER

Minimiantalet cykelplatser som ska placeras på tomten är 1 cp/50 m² kontorvåningsyta.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet ut-arbetas en separat tomtindelning.

HELSENKI HELSINGFORS



JÄTKÄSAARI, TORNIHOTELLI JA SONCKIN MAKASINIIT 20, kaupunginosa, Länsisatama Jätkäsaari

Kortteli 20803 Osa korttelista 20262 Satama-alue Katu- ja vesialueet (muodostuu uusi kortteli 20799)

Asemakaavan muutos 1:2000

BUSHOLMEN, TORNIHOTELLET OCH SONCKS MAGASIN 20 stadsdelen, Västra hamnen Busholmen

Kvartaret 20803 Del av kvartaret 20262 Hammområde Gatu- och vattenområdet (det nya kvartaret 20799 bildas)

Detaljplaneändring 1:2000

HELSENGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO HELSINGFORS STADSPLANERINGSKONTOR	ASEMAKAAVAOSASTO STADSPLANEÄNDELNINGEN	12351	
KSLK	9.6.2015		PIIRUSTUS
STYKLÄ	NÄRHTÄMÄNÄ		RIITÄN
TLL PÄSEENDE	7.8.-7.9.2015		9.6.2015
MUUTETTU	13.12.2016 KSLK	DATUM	
ÄNDRÄD		LAAUTUS	
		UPPGJÖRD AV	
		PIRITÄNY	
		RIITÄD AV	
HYVÄKSYTTY KIVSTO	15.2.2017		
GOODKÄND STIGE			
TULLUT VOJMAAN	31.3.2017		
TRATT I KRAFT			

ASEMAKAAVAÄLÄKKEÖ STADPLANEÄNDELNINGEN

OLAVI VELTHEIM