



**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET**

- KT** Toimistorakennusten korttelialue. Katutason kerroksin saa sijoittaa myymälä-, ravintola- ja muita asiakaspalvelutiloja.
- 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen osa-alueen raja.
- Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- 22367** Korttelin numero.
- 14 Tontin numero.
- 81500+4950 Lukusarja joka yhteinlaskettuna osoittaa korttelialueelle sallitun rakennuskoekuden kerrosalaneliömetrinä ja jossa edellinen luku osoittaa sallitun maanpäällisen kerrosalan ja jälkimmäinen luku kellarikerroksissa sallitun kerrosalan.
- Luku osoittaa montako kerrosneliötä sallitusta kerrosalasta tulee vähintään varata liike- tai palvelutiloiksi.
- Alleiviiva osoittaa ehdottomasti käytettävän määräksen.
- ter Terrassin rakennusala.
- Alue, jolle tulee sijoittaa vähintään 500 k-m<sup>2</sup> auki-olleva avautuvaa liike- tai palvelutilaa.
- Merkintä osoittaa julkisivun osan, jonka tulee olla sisäänvedetty.
- VII Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerroskuvan.
- Rakennuksen vesikatot ylimmän kohdan korkeusarvona.
- Rakennuksen julkisivunpinnan ja vesikatot leikkauksen ylä korkeusarvona.
- Rakennuksen julkisivun ylimmän kohdan korkeusarvona.
- Rakennusala.
- Istutettava puuriivi.
- Kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjauksia, muutoksia tai lisärakentamistoimia, jotka heikentävät rakennuksen rakennustieteellisiä, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu läällisiä toimenpiteitä, on rakennus korjauks- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla. Korjaamisen lähtökohdana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.
- Auekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka heikentävät rakennuksen kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksen maantasokerroksen saa avata näytekuukuita ja ovia.
- Maanlainen tila.
- Katoksen rakennusala
- Tontin osa, jolle saa tasojen +29.7 - +37.0 välin rakentaa rakennuksia yhdistävän jalankulkukäytävän asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- Tontin osa, jolle saa tasojen +32.2 - +38.4 välin rakentaa rakennuksia yhdistävän jalankulkukäytävän asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- Tontin osa, jolle saa rakentaa rakennuksia yhdistävän jalankulkukäytävän.
- Piha-alue, joka saadaan kattaa lasikatella.
- Aukioksi rakennettava alueen osa. Aukiota ei saa aidata kadun puolelta. Aukiota tulee säilyttää luonnonkivellä.
- Maanalaisten tilojen johtava ajoluiska.
- Alue, jolle saa sijoittaa maanalaista pysäköintitilatuksesta ja väestösuojasta porrasyhteyden sekä hätäpoistustien.
- Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
- Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Sijainti ohjeellinen.
- Ajoneuvollittymän likimääräinen sijainti.
- Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

**DETALJPLANEBETECNINGAR OCH BESTÄMMELSER**

- Kvartersområde för kontorsbyggnader. I byggnadernas gatunivå får placeras butiks-, restaurang- och andra kundtjänstutrymmen.
- Linje 2 m utanför planområdets gränser.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgränser.
- Gräns för delområde.
- Riktigvande gräns för delområde.
- Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
- Kvartersnummer.
- Tomtnummer.
- Talsifer, som sammanräknad anger byggnadsrätterns I kvadratmeter väningsyta inom kvartersområdet och där det första talet anger den tillåtna väningsytan ovan jord och det senare talet den tillåtna väningsytan i källarvåningarna.
- Talet anger hur många kvadratmeter av den tillåtna väningsytan som minst ska reserveras för affärs- och servicelokaler.
- Understräckningen betecknar bestämmelse som ovillkorligen ska iakttagas.
- Byggnadsyta för en terrass.
- Område, inom vilket ska placeras minst 500 vq affärs- och servicelokaler som öppnar sig mot den öppna platsen.
- Beteckningen anger del av fasaden som ska vara indragen.
- Romersk siffra anger största tillåtna anetalet väningar i byggnaden eller i en del därav.
- Högsta höjd för byggnadens vattentak.
- Högsta höjd för skärningspunkten mellan byggnadens fasadyta och vattentak.
- Högsta höjdläge på byggnadens fasad.
- Byggnadsyta.
- Trädstråk som ska planteras.
- Stadsbildsmässigt värdefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas, och i den får inte utföras sådana reparations-, ändrings- eller tillägsarbeten som minskar byggnadens arkitektoniska, historiska eller stadsbildsmässiga värde eller ändrar de arkitektoniska särdragen. I fall sådana åtgärder lidigare utförs i byggnaden, ska man i samband med reparations-, ändrings- eller tilläggsarbeten eftersträva att byggnaden repareras med anpassning till byggnadens särdrag. Bevarandet av byggnadens ursprungliga eller med dem jämförbara konstruktioner, byggnadsdelar och deras detaljer, material och färger ska stå som utgångspunkt vid reparation.
- En för områdeshelheten värdefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas, och i den får inte utföras sådana ändringsarbeten som minskar byggnadens stadsbildsmässiga värde eller ändrar de arkitektoniska särdragen. Skyttfönster och dörrar får öppnas i fasaden på marknivå.
- Underjordiskt utrymme.
- Byggnadsyta för skärmtak.
- Del av tomt, inom vilken utöver den i stadsplane-kartan angivna väningsytan får byggas en fotgängargång som förbinder byggnaderna mellan nivåerna +29.7 - +37.0.
- Del av tomt, inom vilken utöver den i stadsplane-kartan angivna väningsytan får byggas en fotgängargång som förbinder byggnaderna mellan nivåerna +32.2 - +38.4.
- Del av tomt, inom vilken får byggas en fotgängargång som förbinder byggnaderna.
- Gårdsområde som får täckas med glastak.
- Del av område som ska byggas som en öppen plats. Den öppna platsen får inte gårdas in med gatan och den ska beläggas med natursten.
- Körriamp till underjordiska utrymmen.
- Del av område där en trappförbindelse och nödutgång från den underjordiska parkeringsanläggningen och befolkningsområdet får placeras.
- Genomfartsöppning i byggnad.
- Genomfartsöppning i byggnad. Läget riktigvande.
- Ungefärligt läge för in- och utfart.
- För allmän gångtrafik reserverad del av område.

**RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ**

- Liiketiloihin tulee olla omat esteettömät sisäänkäynnit kadulta.
- Tekniset tilat tulee integroida rakennukseen yhtenäisen vesikattopinalla alle eikä niitä saa sijoittaa vesikatot yläpuolelle erillisin rakennusosin.
- Aleksis Kiven kadun ja Kustaankadun kulmassa uudisrakennuksen ympärille kerroksen saa sijoittaa sauna- ja kokoustilastoja asemakaavan merkityn kerrosalan lisäksi.
- Jäte- ja muut huoltoilat tulee sijoittaa rakennuksiin.
- Tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- Muuntamotilat tulee sijoittaa rakennuksiin.
- Korttelialueelle saa rakentaa kolme maanalaista kerrosta.
- KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN
- Uudisrakentaminen tulee sovittaa hahmoltaan ja arkkitehtuuriltaan korttelin olemassa olevaan kokonaisuuteen.
- Maantasokerroksen julkisivuissa tulee olla ikkunoita ja ovia rippimatta sisätilojen käyttötarvikkeista. Ikkunoiden tulee olla kirkasta lasia.
- Julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia. Aleksis Kiven kadun ja Kustaankadun kulmassa pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää paikallisuutta tilillä jaitai kuparia sekä lasia, ja porrastuvat rakennusmassat tulee erotella toisistaan variaatioilla julkisivussa.
- Rakennusten sisäänkäyntien tulee erottua julkisivujen jäsentelyssä.
- Aleksis Kiven kadun ja Kustaankadun kulmassa maantasokerroksen tulee jatkaa suojellun ATK-talon maantasokerroksen julkisivulinjaa.
- Liikeilat on varustettava rasvanerotteluaukkoilla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla poistolahormilla, joka saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi.
- Uudisrakennusten maantasokerrokset tulee toteuttaa kadulle avautuviksi liiketiloiksi.
- PIHAT JA ULKOALUEET
- Ulkoilat rakenteineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoiltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisina ja miljösoveltuina.
- Pihat ja pihakannet tulee jäsenellä pintamateriaalilla, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtäiseksi ulko-olekselu tilaksi. Pihakannet osat, jolta ei käytetä kulkuteinää jaitai olekselualueena on istutettava. Pihakannella on rakennettava riittävä kasvuvaltuat pienkasuisille puille, pensalle ja nurmikolle.
- Piha-alueelle ei saa sijoittaa autopaikkoja.
- Tonttia ei saa rajata katualueista aidoilla.
- YMPÄRISTÖTEKNIikka
- Maaperän pilaantuneisuuden tutkimustarve on selvitettävä ennen maankäytön johtavan rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä.
- Rakennuksen ilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna mahdollisimman etäällä ja korkealla katualueisiin nähden.
- Maanalaisten pysäköintitilojen poistolahormi on sijoitettava rakennukseen ja johdettava rakennuksen korkeimman kohdan yläpuolelle. Poistolahormit saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- RAKENNETTAVUUS
- Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa pysyvästi alentaa. Olemassa oleville rakennuksille ja rakenteille ei saa aiheuttaa haittaa työnaikaisissa pohjavedenlaskennasta.
- Maanalaisten tilat on sijoitettava, louhitava ja lujitettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu vahinkoa rakennuksille tai muille maanalaisten tiloille tai rakenteille eikä kadulle eikä haittaa tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostolle.

**BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN**

- Affärsutrymmen ska ha egna tillgängliga ingångar från gatan.
- De tekniska utrymmena ska integreras i byggnaden under en enhetlig takyta och de får inte placeras ovanför taket i skilda byggnadsdelar.
- I hömet av Aleksis Kivis gata och Gustavsgatan får placeras bastu- och samlingsutrymmen i översta våningen utöver den i detaljplanen angivna väningsytan.
- Sop- och övriga serviceutrymmen ska placeras i byggnaderna.
- Tekniska utrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna väningsytan.
- Transformatorutrymmena ska placeras i byggnaderna.
- På kvartersområdet får byggas tre underjordiska våningar.
- STADSBILD OCH BYGGANDE
- Nybyggnation ska till sin gestaltning och arkitektur anpassas till kvartersets nuvarande helhet.
- Byggnadens fasader i marknivå ska ha fönster och dörrar oberoende av vad utrymmena ska användas till. Fönstren ska vara av klart glas.
- Fasaderna ska vara stadsbildsmässigt höglässlaga. I hömet av Aleksis Kivis gata och Gustavsgatan ska användas platsmurat tegel och/eller koppar samt glas som huvudsakliga fasadmateriäl, och de avtrappade byggnadsdelarna ska avskiljas med variationer i fasaden.
- Byggnadernas entréer ska urskiljas i fasadkompositionen.
- Markplansväningen i hömet av Aleksis Kivis gata och Gustavsgatan ska fortsätta det skyddade ADB-husets fasadlinje.
- Affärsutrymmena ska förses med en fettavskiljare och en fränluftskanal som leds upp ovanför takplanets högsta höjd och som får byggas utöver den angivna väningsytan.
- Nybyggnadernas markplansvåningar ska byggas så att de senare kan ändras till affärsutrymmen som öppnar sig mot gatan.
- GÄRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN
- Uterummen med konstruktioner och möbler ska byggas höglässlaga i stadsbildshänseende samt med hög kvalitet på formgivning och materialval och de ska anpassas till miljön.
- Gärds och gårdsdäck ska med hjälp av ytmateriäl, planteringen, möblering och belysning struktureras till frivilliga uterumsoverområden. De delar av gårdsdäcket som inte används för gångtrafik eller som vistelseområden, ska planteras. På gårdsdäck ska byggas tillräckliga växtunderlag för småvuxna träd, buskar och gräsmattor.
- På gårdsområdet får inte placeras bilplatser.
- Tomten får inte avgränsas från gatuområden med staket.
- MILJÖTEKNIKK
- Behovet av en markkontamineringsundersökning ska utredas innan bygglov eller åtgärdslov som leder till schaktning beviljas.
- Byggnadens tillfälliga ska vara effektivt filtrerad och tas så långt ifrån och så högt som möjligt från gatuområdena, katu- och vägnivån.
- De underjordiska parkeringsanläggningarnas fränluftskanaler ska placeras i byggnaderna och leds upp ovanför byggnadens högsta höjd. Fränluftskanaler får byggas utöver den i detaljplanen angivna väningsytan.
- BYGGBARHET
- Kapillärl- och grundvattnets nivå får inte sänkas beständigt. Temporär sänkning av grundvattnenivån får inte förorsaka skador på befintliga byggnader och konstruktioner.
- De underjordiska utrymmena ska placeras, schaktas och förstärkas så att de eller byggandet av dessa inte förorsakar skada på byggnader eller andra underjordiska utrymmen, konstruktioner eller gator och inte förorsakar olägenhet eller skada på kommunaltekniska nätverk.

**ILMASTONMUUTOS -HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN**

- Tasakatot tulee toteuttaa pääosin hulevettä pidättävänä viherkattoina.
- Tontin hulevesi- ja kuivatusratkaisut tulee suunnitella ja toteuttaa kokonaisuutena.
- Aurinkopaneelilla saa sijoittaa kattopinnoille.
- LIKENNE JA PYSÄKÖINTI
- AUTOPAIKAT:
- Toimisto, enintään 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>
- Myymälät ja ravintolat enintään 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>
- Autopaikat tulee sijoittaa maanalaisten kerroksiin.
- POLKUPYÖRÄPAIKAT:
- Toimistot, myymälät ja ravintolat vähintään 1 cp / 50 m<sup>2</sup>.
- Lisäksi muissa kuin toimistoissa 1 pp / 3 työntekijää.
- Toimistojen osalta vieraspysäköintille tulee osoittaa vähintään 1 pp / 1000 m<sup>2</sup> uko-ovien läheisyydessä.
- 50 % henkilökunnan pyöräpajoista tulee sijoittaa vähintään 1 pp / 1000 m<sup>2</sup> uko-ovien läheisyydessä.
- Ulkona sijaitsevilla pyöräpajoissa tulee olla runkokuikutusmahdollisuus.
- Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.
- BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN
- Platta tak ska byggas huvudsakligen som dagvattenfördröjande gröntak.
- Dagvatten- och dräneringssystemet på tomten ska planeras och byggas som en helhet.
- På takytorna får placeras solpaneler.
- TRAFIK OCH PARKERING
- BILPLATSERNAS ANTAL:
- Kontor max 1 bp / 150 m<sup>2</sup> vq
- Butiker och restauranger max 1 bp / 100 m<sup>2</sup> vq
- Bilplatserna ska placeras i de underjordiska våningarna.
- CYKELPLATSER:
- Kontor, butiker och restauranger minst 1 cp / 50 m<sup>2</sup> vq
- Därröter för andra än kontor 1 cp / 3 arbetstagar.
- För kontor ska anvisas gästcykelplatser minst 1 cp / 1000 m<sup>2</sup> vq i närheten av ytterdörrarna.
- 50 % av personalens cykelplatser ska placeras i väderskyddade och låsbara utrymmen.
- Cykelplatser utomhus ska ha ramläsningsmönjighet.
- På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

**ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: 22. kaupunginosa (Vallila) korttelia 22367**

**DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER: 22 stadsdelen (Vallgård) kvarteret 22367**

<b>HELSENKI HELSINGFORS</b>		<b>Asemakaavoitus</b> <b>Detaljplanläggning</b>		Käsitellyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar: Kyt (kehous päiväty) 14.5.2019 Smm (länslaget daterat) Kyt (pääös ehtokäytös) 14.5.2019 Smm (detal om frislägg)
Kaavan nimi/Planens namn <b>12581</b>		Kaavan nimi/Planens namn <b>Aleksis Kiven katu 5</b>		Nöndags MRL 659 21.5.2019 Förenings MRL 659 19.8.2019
Diari-numero/Diari-nummer HEL 2017-013708		Laatu/Laggränd Tila Ettala		Hyväksyty/Godkänt: Tilit kraft
Haka/Projekt 5317_3		Pääty/Råd av Hilpi Turpeinen		
Päätys/Slut 1.10.2019		Asemakaavoitus/Statplanchef Marja Piimies		
Diari-numero/Diari-nummer HEL 2017-013708		Diari-numero/Diari-nummer HEL 2017-013708		
Diari-numero/Diari-nummer HEL 2017-013708		Diari-numero/Diari-nummer HEL 2017-013708		
Diari-numero/Diari-nummer HEL 2017-013708		Diari-numero/Diari-nummer HEL 2017-013708		

