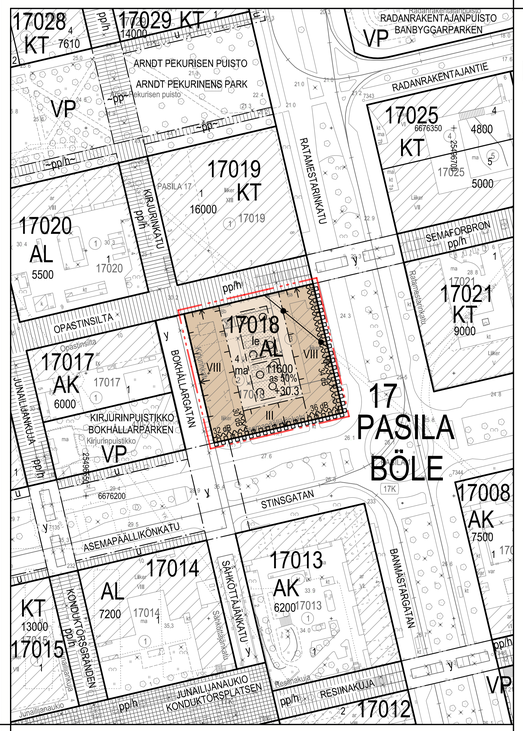

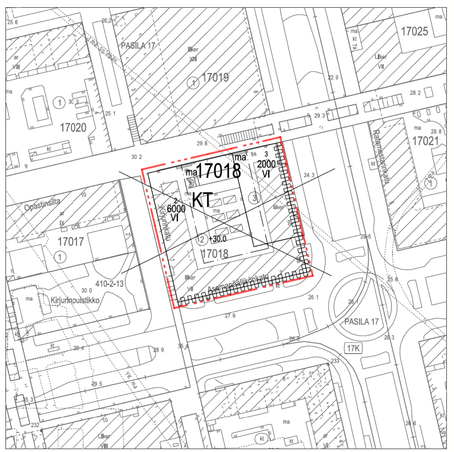

Asemakaavan nro 8727 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12683 voimaantullessan kumoaa.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

Del av detaljplan nr 8727 som upphävs då detaljplanändringen nr 12683 träder i kraft.

Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA - MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH - BESTÄMMELSER
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.	Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
17018	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
4	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
11600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
as 50%	Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.	Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för bostadslägenheter.
VIII	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.
+30.3	Maanpinnan tai kansirakenteen likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig höjd av mark eller däckskonstruktion.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
ma	Maanalainen tila.	Underjordiskt utrymme.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
32dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisäänneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee asuin- ja majoitustilojen osalta olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.	Beteckningen anger den byggnadsytans sida för vilken fasadens totalljudisoleringsförmåga mot trafikbuller i bostäder och logi ska vara minst på den nivån som talet anvisar.
	Puin ja pensain istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.	Del av område som ska planteras med träd och buskar, riktgivande läge.
	Johtotunneli. Tunnelin kohdalla ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.	Tunnel för teknisk service. Vid tunneln får inte utföras grävning eller sprängning så att tunneln förorsakas skada.
	Katu.	Gata.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För lek och utevistelse reserverad del av område, riktgivande läge.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Talosauna ja siihen liittyvä ulkotila sekä asukkaiden vapaa-ajantila tulee rakentaa ullakolle tai ylimpään kerrokseen. Asukkaiden käytössä oleva talopesula tulee rakentaa rakennuksen 1.kerrokseen. Pesulatilojen yhteyteen tulee rakentaa harraste-, kokoontumis tai vastaav yhteistila. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Vapaa-ajan tiloja tulee rakentaa asukkaiden käyttöön 1,0 % tontin kerrosalasta. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integrokta rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin./Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa vesikaton sisäpuolelle. Teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria. Teknisten laitteiden on sijaittava rakennuksen ulkoseinien ja vesikaton sisäpuolella.

Asemapäällikönkadun, Ratamestarinkadun ja Kirjurinkadun varressa maantasokerros on varattava liiketiloiksi. Tilolssa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäyntä suoraan kadulta/suoraan maantasosta. Opastinsillan liiketila?

Vähintään yksi korttelialueen liiketiloista on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Korttelin 17018 asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Rakennuksen maantasokerroksiin ei saa rakentaa asuntoja Asemapäällikönkadun/ Ratamestarinkadun/kirjurinkadun tasossa eikä Opastinsillan/Kirjurinkadun kävelykansien tasossa.

Tontilla rakennusalueen rajoja ei saa ylittää.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Liiketilojen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4,5 m.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Rakennusten porrashuoneeseen on ollava sisäänkäyntl sekä kadun että pihan puolelta.

Rakennuksissa on oltava tasakatto/viherkatto.

Rakennuksen julkisivujen on ollava pääosin betonia, julkisivujen pinta ja pinnan saumat tulee käsitellä kapunkikuvallisesti korketasoisella tavalla.

Rakennuksen julkisivujen on ollava
- vaaleita.
- korosteväreinä tulee käyttää voimakkaita sävyjä

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa pihakannen tason alapuolisiin tiloihin.

Kattojen tulee olla hulevesiä viivyttäviä viherkattoja. Korkeintaan puolet katon alasta saa olla toiminnallista, vettä läpäisemätöntä alaa. Katolle sijoitettavien välttämättömien teknisten laitteiden tulee sopia rakennuksen arkkitehtuurin ja ne tulee suunnitella luontevaksi osaksi viherkattoa. Määritys viherkattotyypin paksuudesta /intensiivinen/ ekstensiivinen?

Ajoyhteys pihakanne alapuolisiin tiloihin tulee olla Opastinsillan alatasolta likimääräiseltä tasolta +22.75

Korttelissa 17018 on alin sallittu louhintataso +14,5 (N2000).

PIHAT JA ULKOALUEET

Tonttia ei saa aidata. Liittyminen katualueeseen tulee toteuttaa saumattomasti.

Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelualueeksi. Hulevesien johtamista sadevesijärjestelmään tulee viivyttää pihakansi-istutuksilla. Pihakannen istutusten tulee olla typpiltään intensiivisiä ja kasvualustan tulee olla kasvilajikohtaisten vaatimusten mukaisesti 200-1000mm.

Korttelia ympäröiville kansirakenteille ei saa aiheuttaa purku-tai rakennustyöstä vaurioita. Kansirakenteisiin tehtävistä muutoksista on sovittava kaupungin kanssa.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA

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

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille ja katupuuistutuksille, eikä haittaa tai vahinkoa kunnallisteknikan verkostoille.

Minst en av kvartersområdets affärslokal ska förses med fettsepareringsbrunn och ventilationskanal upp över takplanet.

I kvarteren 17018 ska minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum.

Ruotsinnos

På tomten får byggnadsytans gränser inte överskridas.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Våningshöjden i utrymmen för de affärslokalerna ska vara minst 4,5 m.

Fasaden i marknivå får inte ge ett slutet intryck.

Trapphusen ha ingång både från gatan och från gården.

Byggnaderna ska ha platt tak/grönt tak.

Byggnadens fasadmaterialet ska vara
- ruotsinnos

Byggnadens fasader ska
- vara ljusa.
- ruotsinnos

Utrymmen för avfallshantering ska förläggas i utrymmen so är belägna under gårdsdäckets nivå.

Taken ska vara gröntakar som fördröjer dagvatten. Högst hälften av takytan får vara ytor för aktivt bruk som inte släpper igenom vatten. Nödvändiga tekniska anordningar på taket ska anpassas till byggnadens arkitektur och planeras som en naturlig del av gröntaket.ruotsinnos

Ruotsinnos

I kvarteret 17018 är den lägsta tillåtna schaktningsnivån +14,5 (N2000) .

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Tomten får inte inhägnas. Tomten ska anslutas till gatuområde så att gränsen inte markeras.

Gårdsdäcket ska byggas och planteras för lek och vistelse.
Ruotsinnos

Undanjörning eller byggnadsarbete får inte skada däckskonstruktioner kring kvarteret. Förändringar som berör däckskonstruktioner måste avtalas med staden.

MILJÖTEKNIK

Gårdar för lek och vistelse samt vistelsebalkonger ska placeras och vid behov skyddas mot buller så att man på dessa uppnår bullernivåns riktvärden dag och natt.

Utrymmen under marknivå ska placeras, schaktas och förstärkas så att de eller byggandet av dem inte förorsakar skada på byggnader, på övriga utrymmen eller konstruktioner under marknivå eller på gator och gataträd. Samhällstekniska nätverk får inte heller förorsakas olägenhet eller skada.

ILMASTONMUUTOS

Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,0 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Ennen rakennus- ja purkuluvan hyväksymistä on luvanhakijan laadittava purkukartoitus.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- Asuntorakentamisen osalta vähintään 1 pp / 30 k-m².

- Vieraspysäköintiä varten 1 pp / 1000 k-m², jotka sijoitetaan sisäpihalle.

- Liiketilojen osalta vähintään 1 pp / 50 k-m² + 1pp / 3 työntekijää+ 30 vieraspaikkaa kadulla.

- Toimistojen osalta vähintään 1 pp / 40 k-m².

Autopaikat:

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 145 k-m2 asunnoille, 1 ap / 220 k-m2 toimistoille ja 1 ap / 100 k-m2 liiketiloille.

Tontille toteutettavat autopaikat on sijoitettava pihakannen tason alapuolelle

Pysäköintivelvoitteita koskevat muut määräykset

Mikäli tontti liittyy pysyväsi yhteiskäyttöjärjestelmään, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöpaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%

Tontin autopaikoista vähintään 60% on sijoitettava omalle korttelialueelle ja 40% saa sijoittaa muille korttelialueille korkeintaan 400 metrin etäisyydelle omasta korttelialueesta.

Jos tontilla on kaupungin tai ARA vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan käyttää 20 % pienempää autopaikkamääräystä kuin vastaavissa omistusasunnoissa.

Tuetun vuokra-asuntotuotannon (kaupungin tai ARA vuokra-asunnot) osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 40 % laskentaohjeen määrittämästä kokonaispaikkamäärästä, joka ei sisällä mitään vähennyksiä.

Muun kuin tuetun vuokra-asuntotuotannon osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlasketu kokonaismäärä on enintään 25 % laskentaohjeen määrittämästä kokonaispaikkamäärästä, joka ei sisällä mitään vähennyksiä.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavia tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

KLIMATFÖRÄNDRING

Tekniska anordningar för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadens arkitektur.

Dagvatten från ytor som inte släpper igenom vatten ska fördröjas så att fördröjningssänkor, bassänger eller magasin dimensioneras för en volym på 1,0 kubikmeter per varje hundra kvadratmeter yta som inte släpper igenom vatten och deras översvämning ska planeras.

Innan bygg- eller rivningslov beviljas ska den som ansöker om lov uppgöra en rivningsinventering.

TRAFIK OCH PARKERING

Minimiantalet cykelplatser:

- För bostäder antalet cykelplatser på tomten är 1 cp / 30 m² vy.

- För besöksplatser 1 cp / 1000 m² v.y. Dessa placeras nära ruotsinnos

- Affärsutrymmen 1 cp / 50 m² v.y. +ruotsinnos

- Närservices 1 cp / 40 m² v.y.

Bilplatser:

Bilplatser ska byggas minst 1bp/ 145m2-vån. Ruotsinnos

Bilplatserna på tomten skall placeras under gårdsdäcksnivån.

Vidare bestämmelser gällande parkeringsplatser som krävs

Om tomten ingår bestående avtal me en bilpool kan bilplatsernas minimiantal minskas med 5 bp per bilpoolsbilplats, dock sammanlagt högst 10%.

Minst 60% av tomtens bilplatser skall förläggas till det egna kvartersområdet och får 40% förläggas till andra kvartersområden på högst 400 meters avstånd från det egna kvartersområdet.

Om det på tomten finns stadens eller ARA hyreshus, kan antalet bilplatser minskas med 20 %.

Den tillåtna sammanlagda helhetsminskningen av platser för hyresbostadsproduktion med stöd (stadens och ARA hyresbostäder) är högst 40 % av det helhetskrav på platser som definierats utan minskningar.

För andra än hyresbostadsproduktion med stöd är den tillåtna helhetsminskningen av platser högst 25 % av det helhetskrav på platser som definierats utan minskningar.

För utrymmen som byggs utöver den i detaljplanen angivna våningsytan behöver inte byggas bilplatser.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet uppgöras en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
17. kaupunginosan Pasila, Itä-Pasila
korttelia 17018

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
17 stadsdelen Böle, Östra Böle
kvarteret 17018

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12683

Kaavan nimi/Planens namn
Opastinsiltta 8
Semaforbron 8

Diaarinumero/Ärendenummer
HEL 2019-000443

Hanke/Projekt
4887_7

Laatinut/Uppgjord av
Aleksi Räihä

Piirtänyt/Ritad av
Farag El Harouny

Päiväys/Datum
xx.x.2021

Vs. asemakaavapäällikkö/Tf stadsplanechef
Tuomas Hakala

0 — 100 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

Mittakaava/Skala 1:1000

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta
xx.xx.xxxx xx §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö

Kartoitus/Kartläggning
18.08.2020

Nro/Nr
23/2020

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Kyik (ehdotus pilkkilitty)
Simn (förslaget daterat)

Nähtävillä (MRL 65§)
Framlagt (MBL 65§)

xx.x.2021-
xx.x.2021

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft