

LV

SÖRNÄINEN 10

10

KRUUNUNHAKA 1

1

0m 100m 200m






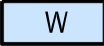
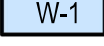
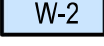





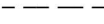


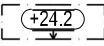


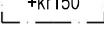
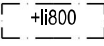
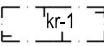
KRUUNUNHAKA 1

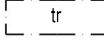
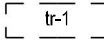
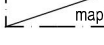
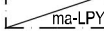


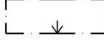
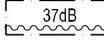
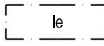

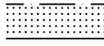

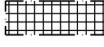

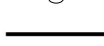


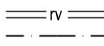
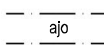


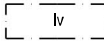
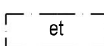
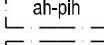
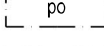
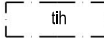
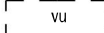
MUSTIKKAN W

19

+ 687300

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelialueelle tulee rakentaa tornimainen asuinkerrostalo.
	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.
	Liikerakennusten korttelialue.
	Hotellirakennusten korttelialue.
	Vesialue.
	Vesialue. Alueelle saa rakentaa jalankulku- ja pyöräily-sillan.
	Vesialue. Alueelle saa rakentaa jalankulku-, pyöräily- ja raitiotiesillan. Siltä tulee olla liikennöitävissä hälytysajoneuvoilla.
	Vesialueella sijaitseva korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike-, toimisto- ja ravintolalaitoja ja niitä palvelevia rakenteita. Alueelle ei saa sijoittaa asumista.
	2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
10	Kaupunginosan numero.
10677	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
SOMPASAA	Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1450	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
+8.0	Maanpinnan, sillan tai pihakannen yläpinnan likimääräinen korkeusasema.
	Ehdottomasti noudatettava julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
	Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.
	Rakennusala.
	Rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa, joka on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla. Tilat saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.
	Rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa. Tilat saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.
	Rakennusala, jolle saa rakentaa kahvilan tai yleisen saunan.

	Alue, jolle saa rakentaa sisätilan kaltaisen terassin, joka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Terassin tulee liittyä arkkitehtuuriltaan osaksi varsinaista rakennusta.
	Ohjeellinen alue, jolle saa rakentaa terassin.
	Pihakannen alainen pysäköintilaitos. Alueelle saa rakentaa lisäksi muutoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja.
	Maanalainen yleinen pysäköintilaitos.
	Pihakannelle johtava ajoluiska tai porras. Sijainti ohjeellinen.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Roomalainen numero osoittaa aukon vähimmäiskorkeuden kerroksin katutasolta. Sijainti ohjeellinen.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemellua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä. Merkintä koskee asuntoja ja majoitushuoneita.
	Leikkialueeksi, erityisesti päiväkotikäyttöön varattu alueen osa.
	Istutettava alueen osa. Sijainti ohjeellinen.
	Istutettava alueen osa.
	Puin ja pensain istutettava alueen osa. Sijainti ohjeellinen.
	Aukiomainen alue.
	Istutettava puurivi. Puurivin sijainti on ohjeellinen.
	Istutettava puu jonka sijainti on ohjeellinen.
	Katu.
	Katuaukio.
	Raitiotie.
	Ajoyhteys.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.
	Yhdyskuntatekniselle huollolle varattu alueen osa. Jätevedenpumppaamon tuuletusputki tulee integroida viereiseen rakennukseen ja johtaa kattotasolle.
	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue.
	Katualueelta vähintään tasolle -0,5 laskeva portaikko.
	Tihtaalille varattu alue.
	Alue, jolle saa rakentaa lähiliikuntapaikan.

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

- Kaikissa kortteleissa tulee varautua alueellista tarvetta palvelevien jakelumuuntamoiden rakentamiseen. Jakelumuuntamot tulee rakentaa tulvavesirajan yläpuolelle.

- KL-korttelialueelle saa rakentaa ravintola-, kahvila-, sauna- ja veneilyä palvelevia tiloja.

- KL-1 -korttelialueella rakennuksen maantasokerrokseen tulee rakentaa kaikille avoimia kahvila-, ravintola-, kokous-, näyttely- ja muita vastaavia tiloja.

- YL-korttelialueella tulee varautua raitiotietä palvelevan sähkönsyöttöaseman rakentamiseen.

AK- ja AK-1 -KORTTELIALUEILLA:

- rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja, palvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

- monikäyttötiloja tulee rakentaa asukkaiden käyttöön 1,5% tontin kerrosalasta. Näistä 2/3 tulee sijoittaa alueelliseen palvelurakennukseen.

- yhteistilat saa rakentaa AK-korttelialueen ja siihen liittyvän AK-1 -korttelialueen yhteisinä. Maantasokerrokseen sijoittuvien yhteistilojen sisäänkäynnit, kulkuyhteydet ja kulunvalvonta tulee järjestää siten, että ulkopuolinen käyttö on mahdollista. Maantasokerroksen yhteistiloissa on oltava suuria ikkunoita.

- ylipäähän kerrokseen on jokaiselle asemakaavassa merkitylle tontille rakennettava sauna ja monikäyttötila asukkaiden käyttöön, jotka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. AK-1 -korttelialueen tilat saa sijoittaa viereiselle AK-korttelialueelle mikäli niihin on järjestetty sujuva kulkuyhteys sisätilojen kautta.

- on rakennettava pesula, jos tontilla on vähintään 25 asuntoa.

- kortteliin on rakennettava jätteen putkikeräyksen syötöpisteet Kalasataman jäteyhtiön osoittamaan paikkaan.

- kortteliin on rakennettava yksi korttelin yhteiskäyttöinen kierrätyshuone.

- kullekin tontille tulee rakentaa yksi vähintään 1,2 m syvä, 1,8 m leveä ja 2,2 m korkea kadulle avautuva, ovellinen tila yhdyskuntateknisen huollon jakokaappi- ja varten, jossa ei saa olla alapohjaa. Tilan tulee mahdollistaa putkivedot vähintään 1 m kadunpinnan tason alapuolelta.

- asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, monikäyttö- ja pesulatilat sekä tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- AK-korttelialueella katoille saa rakentaa asukkaiden yhteistiloja sekä teknisiä tiloja kerroksen korkuosiin rakennusosiin, joiden tulee sijaita katujulkisivuista sisennettyinä 45 asteen kulmassa. Katolle sijoitettavien rakennusosien julkisivumateriaalin tulee olla lasia, terästä tai/ja puuta.

- AK-1 -korttelialueelle on rakennettava yhteistila maantasokerrokseen.

- AK-1 -korttelialueella mikään rakennuksen osa, parvekkeet, IV-konehuoneet ja laitteet mukaan lukien, ei saa ylittää korttelialueen rajaa.

W/KL-1 -KORTTELIALUEELLA:

- aluksen kiinnitys ei saa kaventaa viereistä katualueutta.

- alukset tulee liittää kunnallistekniikan verkostoon.

- alukselle ja siihen liittyville rakenteille tulee hakea rakennuslupa.

- tulee rakentaa kunnallistekniset liitännät kadun ja rantamuurin rakentamisen yhteydessä.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

- Tontin osa rakennusalueen rajan ja katualueen tai aukion välissä tulee rakentaa samaan korkotasoon sitä reunustavan katualueen tai aukion osan kanssa. Alueen pintamateriaalina tulee käyttää luonnonkiveä ja asfalttia. Alueelle saa rakentaa portaita ja luisia sisäänkäyntien yhteyteen. Alueen tulee toimia osana jalankulkuaueutta.

- Pysäköintitiloissa on oltava koneellinen ilmanvaihto. Poistilmahormit tulee sijoittaa rakennuksiin ja ne saa rakentaa kerrosalan lisäksi. Poistoilma on johdettava katon ylimmän tason yläpuolelle.

- Autohalleissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä. Mikäli rajaseiniä ei rakenneta, tulee eri tontteja käsitellä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

- KL-1 -korttelialueella julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia. Julkisivumateriaaleina tulee käyttää paikalla muurattua, poltettua tiiltä sekä lasia.

- KL-1 -korttelialueella rakennuksen maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

- KL-1 -korttelialueella kaksikerroksisen rakennusosan katto tulee rakentaa viherkattona.

- KL-, KL-1 ja AK-1 -korttelialueilla tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa vesikatton yläpuolelle erillisiiin rakennusosiin.

- KL-korttelialueella julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia. Julkisivumateriaaleina tulee käyttää puuta ja lasia.

- YL-korttelialueella päiväkodin katto tulee rakentaa viherkattona.

- YL-korttelialueella sähkönsyöttöaseman julkisivumateriaali sekä värtys tulee suunnitella yhteneväisesti päiväkodin pihan kanssa. Sähkönsyöttöaseman katto tulee rakentaa viherkattona.

- W-1- ja W-2 -alueille rakennettavan sillan tulee olla kaupunkikuvallisesti laadukas, ilmeiltään kevyt ja rakenteiltaan huolellisesti viimeistelty. Kaiteiden ulkonäön tulee olla laadukas.

- W/KL-1 -korttelialueella alusten tulee olla kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä sopivia.

AK- ja AK-1 -KORTTELIALUEILLA:

- rakennuksen maantasokerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,5 metriä viereisen katualueen tason pinnan yläpuolella.

- porrashuoneeseen tulee olla sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta.

- esteetön käynti pihakannelle saadaan järjestää porrashuoneen kautta.

- ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m²:n porrassaulan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrassaula lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta ja se avautuu kadulle.

AK-KORTTELIALUEELLA:

- kaikkien asuntojen tulee aueta kadulle.

- ulokeparvekkeiden on oltava ripustettuja.

- katuun rajautuvilla julkisivuilla parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä tai yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

- rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla muurattua, poltettua tiiltä sekä lasia.

- viereisten tonttien osa-alueiden julkisivujen aukotus ja värtys tulee erottua toisistaan.

- rannan puoleisen maantasokerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4,5 m ja julkisivu tulee rakentaa ilmeeltään avoimeksi.

- katot tulee rakentaa viherkattoina ja terasseina.

AK-1 -KORTTELIALUEELLA:

- rakennusten julkisivut tulee jakaa 1-3 kerrosta korkeisiin ja julkisivukäsittelyltään toisistaan erottuviin osiin. Julkisivumateriaalien tulee olla lasia ja/tai metallia. Julkisivusta tulee olla lasia vähintään 50 %.

- oleskelutilojen ikkunat tulee toteuttaa siten, että niiden alareuna on lattian tasossa.

- parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä.

- kerrostasoa kohden saa rakentaa korkeintaan kaksi asuntoa.

- rakennuksiin ei saa kiinnittää mainoslaitteita.

- ylimpään kerrokseen saa rakentaa vain sisäkorkeudtaan vähintään 4,5 m korkeita asuntoja.

- katot tulee rakentaa tasakattoina.

Pihat ja ulkoalueet

- Kortteleiden pihalueet tulee rakentaa yhtenäisen suunnitelman mukaan. Pihakannen päällä ei saa olla autopaikkoja.

- lv-alueelle saa rakentaa kelluvan uimalan ja siihen liittyviä tiloja.

Ympäristöhäiriöiden torjunta

- Maaperän pilaantuneisuus on selvítettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

- Pohjasedimentin pilaantuneisuus on selvítettävä alueilla, joilla on kaavan rakentamisesta johtuva ruoppaustarve tai joilla tehdään sedimentteihin muuten merkittävästi vaikuttavia toimia.

- Asuntojen oleskeluparvekkeet on sijoitettava ja tarvittaessa suojattava melulta siten, että saavutetaan melutason ohjearvot päivällä ja yöllä.

- Asuinkortteleiden leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut pihalueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot päivällä ja yöllä.

- YL-korttelin leikkialue tulee suojata riittävän korkealla melua torjuvalla rakenteella siten, että saavutetaan melutason ohjearvo päivällä.

- Raitiotie tulee suunnitella siten, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.

- Tonteilla 10667/2, 10668/1, 10668/2 ja 10668/4 Konttistonrunkujalle ja Sompasaarenlaiturille avautuvista asunnoista tulee järjestää omatoiminen pelastautuminen.

- AK-1 -korttelialueella tornimaisten rakennusten julkisivuihin ei tule tehdä useiden kerrosten korkuisia, yhtenäisiä lasipintoja, eikä rakennusta tule valaista ympäröivää aluetta kirkaammin lintujen törmäysriskin takia.

- Merihaansillan toteutuksessa tulee turvata Hanasaaren satamatoiminnan edellytykset voimalaitoksen toiminnan päättymiseen asti.

Liikenne ja pysäköinti

- Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- Pysäköintitilojen sisäänajot, kulkuyhteydet ja kulunvalvonta tulee järjestää siten, että ulkopuolinen käyttö on mahdollista.

- Alueella ei asuinrakentamiselle ole autopaikkavelvoitetta. Asemakaavan mitoituksena on käytetty 1 ap / 135 k-m².

AUTOPAikkojen määrät ovat:

- liiketilat vähintään 1 ap / liiketila, enintään 1 ap / 90 k-m²

- hotellit enintään 1 ap / 220 k-m²

- päiväkodit enintään 1 ap / 320 k-m²

POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN MÄÄRÄT OVAT:

- AK-korttelialueella vähintään 1 pp/ 30 k-m², joista 75 % on sijoitettava rakennuksiin, pihai- tai katutasoon. Määräys ei koske erityisasumista.

- vieraspysäköinnin osalta 1 pp/1000 k-m², jotka sijoitetaan asuinrakennusten sisäänkäyntien läheisyyteen.

- kadunvarsiliiketilat ja ravintolat 1pp/15 asiakaspaikkaa.

- päiväkodit 1pp/ 90 k-m²

- erityisasumisen pysäköintitarve määritellään tapauskohtaisessa selvityksessä, joka tulee hyväksyttävä asemakaavaviranomaisella.

- asukkaiden paikoissa ja vieraspysäköintipaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.