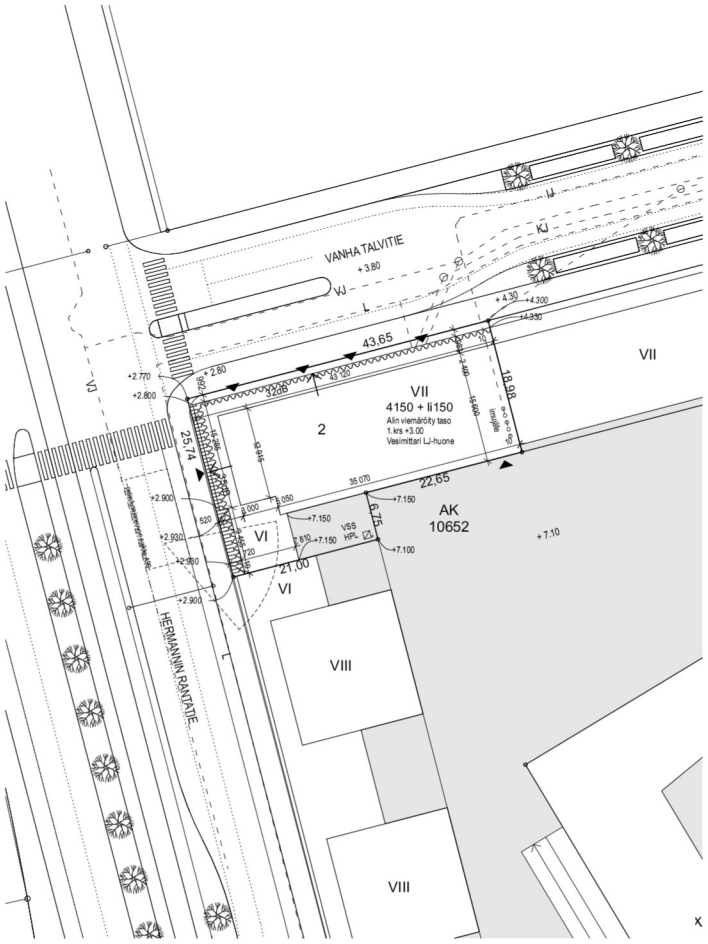



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.

2 m 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.

10654 — Korttelin numero.

1 — Ohjeellisen tontin numero.

PILKKIKATU — Kadun, katualueen, torin tai muun yleisen alueen nimi.

MITTE — Korttelin nimi.

3400 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+3.3 — Maanpinnan tai pihakannen yläpinnan lähimääräinen korkeusasema.

Rakennusala.

Rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittaman luvun verran liiketilaa, joka saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolelleen rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänenerityvyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.

Merkinnän osoittamilla julkisivuilla parvekkeet tulee lasittaa liikennemelua vastaan.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää tontille.

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

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Rakennuksiin ei saa rakentaa maanalaisia ieilätkerroksia korttelia 10656 ja kaavassa osoitettuja pysäköintitalotiloja lukuun ottamatta. Maanalaiset kellaritilat tulee varustaa riittävästä koneellisella ilmanvaihdolla alueen maaperän laatu huomioon ottaen.

Rakennusten alapohjarakenteet tulee toteuttaa siten, että ne on tarvittaessa mahdollista varustaa koneellisella ilmanvaihdolla.

Pohjasedimentin pilaantuneisuus on selvitettävä alueilla, jolla on kaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva ruoppausteine tai jolla tehdään sedimenttiin muuten merkittävästi vaikuttavia toimia.

Kaava-alueen katuja ja korttelialueita ei saa nyt/ytä rakentamaan ennen kuin rantarakenne kokonaisuudessaan (pasiulaattarakenne ja rantamuurirakenne) nykyisen rannan ja tulevan rantaviivan välillä koko kaava-alueella sekä kelluvien asuntojen kaava-alueella (ak11956) on toteutettu.

Autohallissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseinää. Mikäli rajaseinää ei rakenneta, tulee eri tonteja käsitellä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

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

Tontin osa rakennusalueen rajan ja katualueen välissä tulee rakentaa samaan korkotasoon ja yhtenäiseellä kiilattäytöllä että rnunsatavan katualueen osan kanssa. Alueelle saa rakentaa portaita ja luiskia sisäänkäyntien yhteyteen.

Pääovien pintarakenteen tulee olla pusta.

Kattopintojen on oltava viherkattoa ja terassia sekä aurinkopaneelien/-keräimien käytössä. Tontteilla 10651/2, 10652/8 ja 10656/1-2 sallitaan myös metallikate.

Rallolla tulee suunnitella siten, ettei nalloliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.

- Harrasto-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja tulee rakentaa asukkaiden käyttöön 1,0 % tontin kerrosalasta. Näistä 2/3 tulee sijoittaa alueelliseen palvelurakennukseen.

- Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesutilat sekä tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- Yhteistiloja saa vuokrata lyhytaikaisesti ulkopuolisen käyttöön. Niitä ei saa pysyvästi muuttaa liiketiloiksi tai asunnöiksi.

- Korttelin on rakennettava jätteen putkikeräysjärjestelmä. Kaikkien rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänenerityvyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.

- Korttelin on rakennettava yksi korttelin yhteiskäyttöinen kierrätyshuone.

- Rakennuksen porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon.

- Esteetön käyrtä pihakannelle saadaan järjestää porrashuoneiden kautta.

- Ulkeparveikeiden on oltava ripustettuja.

- Kaikissa 1 200 k-m2 suuremmissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käytettävä rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopesula.

- Kulkeiin tontille, korttelella 10654 ja 10658 tunnuotetnatta, tulee rakentaa yksi vähintään 1,2 m syvä, 1,8 m leveä ja 2,2 m korkea kadulle avautuva, ovellinen tila yhdyskuntateknisen huollon jäteiskaappeja varten, jossa ei saa olla alapohjaa. Tilan tulee mahdollistaa putkivedot vähintään 1 m kadunpinnan tason alapuolella.

- Rakennusrungon sisään on varattava riittävä tila pysäköintihallin poistoilmakanavien johtamiseksi katolle.

- Rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,5 metriä viereisen katualueen tason pinnan yläpuolella.

- Harmarinn rantalehen rajautuvissa rakennuksissa tulkitnan sisäänotto on järjestettävä suodatettuna rakennusten katolta tai sisäpihan puolelta ilkenteen hiukkaspäästöjen vuoksi.

- Hermannin rantatien puoleisille julkisivuille ei saa rakentaa parvekkeita eikä terasseja.

- Hermannin rantatichen rajautuvissa rakennuksissa asuntoja ei saa suunnata yksinomaan Hermannin rantatielle päin.

- Ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen on jokaiselle asemakaavassa merkityle tontlle rakennettava sauna ja monikäyttötila asukkaiden käyttöön, joka saadaan rakentaa asemakaavakartaan merkityn kerrosalan lisäksi. Määräys ei koske alle 2000 k-m2 rakennushankkeita.

- Tontin rajaseinällä saa olla ikkunoita ja muita aukkoja, jollei naapuritontilla ole tällä kohden rakennusalaa. Pihakansien rakentelssa tulee huomioica riittävän palotunvallisuustason saavuttaminen huomioiden naapuritontin rakennuksen julkisivun aukotus.

- Tontteille 10651/1 ja 4 sekä 10652/2-3 tulee rakentaa erityisasumista.

- Kansirakenteiden kantavuutta määritettäessä tulee huomioida pelastustoiminnan vaatimukset.

- Kansipihoihin liittyvien yksikerroksisten rakennussien kattopinnat tulee käsitellä osana kansipihaa.

- Piha-alueet tulee olla riittävästi suojattu liikennemelua vastaan ennen asuinrakennusten käyttöönottoa.

- Asuinrakennuksiin tulee rakentaa energiatehokas keskitetty jäähdytysjärjestelmä.

- Aurinkopaneeleita on hyödynnettävä osana rakennuksen energiajärjestelmää.

- Rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla muurattua poltettua tiiltä tai muuraukseen päällle tehtyä rappeusta ja lasia.

- Korttelessa 10651, 10652 ja 10656 tulee maantaskerroksen kerroskorkeuden olla Kalasatamankadun ja Verkkoneulen varrella vähintään 4,5 m.

- Opiskelija-asunnolle ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Muun erityisasumisen pysäköintitarve määritetään tapauskohtaisessa selvityksessä, joka tulee hyväksyttää kaupunkisuunnittelavirastossa.

POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN MÄÄRÄ OVAT:

- AK-korttelialuella vähintään 1 pp/30 k-m2, josta 75 % on sijoitettava rakennuksiin, pihatai katosiscon. Määräys ei koske erityisasumista.

- Vieraspysäköinnin osalta 1 pp/1000 k-m², jolka sijoitetaan asuinrakennusten sisäänkäynnin lähelsyyteen.

- Kadunvarsiliikeitiloil ja ravintolat 1 pp/15 asiakaspaikkaa.

- Erityisasumisen pysäköintitarve määritetään tapauskohtaisessa selvityksessä, joka tulee hyväksyttää kaupunkisuunnittelavirastossa.

- Asukkaiden paikoissa ja vieraspysäköintipaikoissa tulee olla ryhkiskäyttömahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen korttijako.

Hoas Vanha Talvitie 23, Uudisrakennus
Käyttötarkoitus on opisekelija-asuntojen asuinkerrostalo
Tontinpinta-ala 971m²
Rakennuksesta on laadittu erillinen palotekninen selvitys
Rakennuksen paloluokka on P1
Asuinrakennuksen savunpoisto on painovoimainen
Rakennus varustetaan sähköverkkoon kytketyllä palovaroittimilla.
Käytävillä ja yleisissätiloissa on omaehtoinen palovaroitinjärjestelmä.

Rakennukseen toteutetaan koneellinen tulo-ja poistoilmanvaihto.
Ilmanvaihtokoneet on suunniteimien mukaan keskitetysti 7.krs IV-konehuoneeseen.
Raittiinilman otto ylimmän kerroksen ulkoseinäpinnan julkisivusalleiköstä ja ilmanvaihdon poistoilma rakennuksen vesikatolta.

Asemakaavan osoittaa ettei opiskelija asumiselle tarvitse rakentaa autopaikkoja.
Pyöräpaikkamäärä on kaavanmukainen 138 paikkaa, pyörävarasto sijaitsee 1.krs omalla sisäänkäynnillä.

Jätehuolto on hoidettu liittymällä imujätteputki järjestelmään.
Imujäte järjestelmän venttiili huone 1.krs ja jätehuone 2.krs.

Väestösuoja laskelma 4300 kem² josta 2% sen lisäksi sulkutila ja ilmanvaihtolaiteisto.
Vaadittu väestösuojantila 91,5 m²

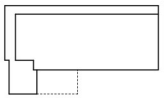
Esteettömyys määräyksiä noudatetaan opiskelija-asuntoja osoitetun 5% esteettömyys asunto määrän mukaan.

Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala 4 164 kem²,
osoitettu lisäkerrosala liiketila 150 kem².
Lisäkerrosala yhteistilat 524,2 kem², tekniset tilat 175,3 kem²,
ulkoseinien ylitys 250mm 274,7 kem² ja talotekniset hormit ja kuilut 106,2 kem².
Kokonaiskerrosala 5486,3 kem².

Asuntojakauma:
1H 96 kpl
2H 7 kpl
3H 5 kpl

yht. 108 kpl

SV = Viemäri
IJ = Imujäte
KJ = Kaukojäähdytys
VJ = Vesijohto
L = kaukolämpö



MUUTOS PVM KUVAUS

TASOKOORDINAATISTO ETRS-GK25
KORKEUSJÄRJESTELMÄ N2000

| KAUPUNGINOSA | KORTTELI | TONTTI | VIRANOMAISEN MERKINTÖJÄ | JUOKSEVA NRO |
|---|---|---|---|---|
| 10 | 10652 | 2 | | |

RAKENNUKSEN NUMERO / RAKENNUSTUNNUS

PROJEKTIVAIHE: YLEISSUUNNITTELU

RAKENNUSTYYPPI: UUDISRAKENNUS

PIIRUSTUSLAJI: PÄÄPIIRUSTUS

YHTEYSHENKILÖ: EDGARS RACINS

RAKENNUSKOHDE:
HOAS TALVITIE 23
Vanha Talvitie 23
00580 Helsinki

PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ: ASEMAPIIRUSTUS

MITTAKAAVA: 1:500, 1:1

SUUNNITTELIJA

TIENO Arkkitehdit

PIIRUSTUKSEN TUNNUS: ARK 002 001

MUUTOS / PVM

VASTUULLINEN SUUNNITTELIJA: EDGARS RACINS

PÄIVÄYS: 5.1.2022

TIENO Arkkitehdit Oy Fredrikinkatu 29 A 1 00120 Helsinki www.tieno.fi etunimi@tieno.fi