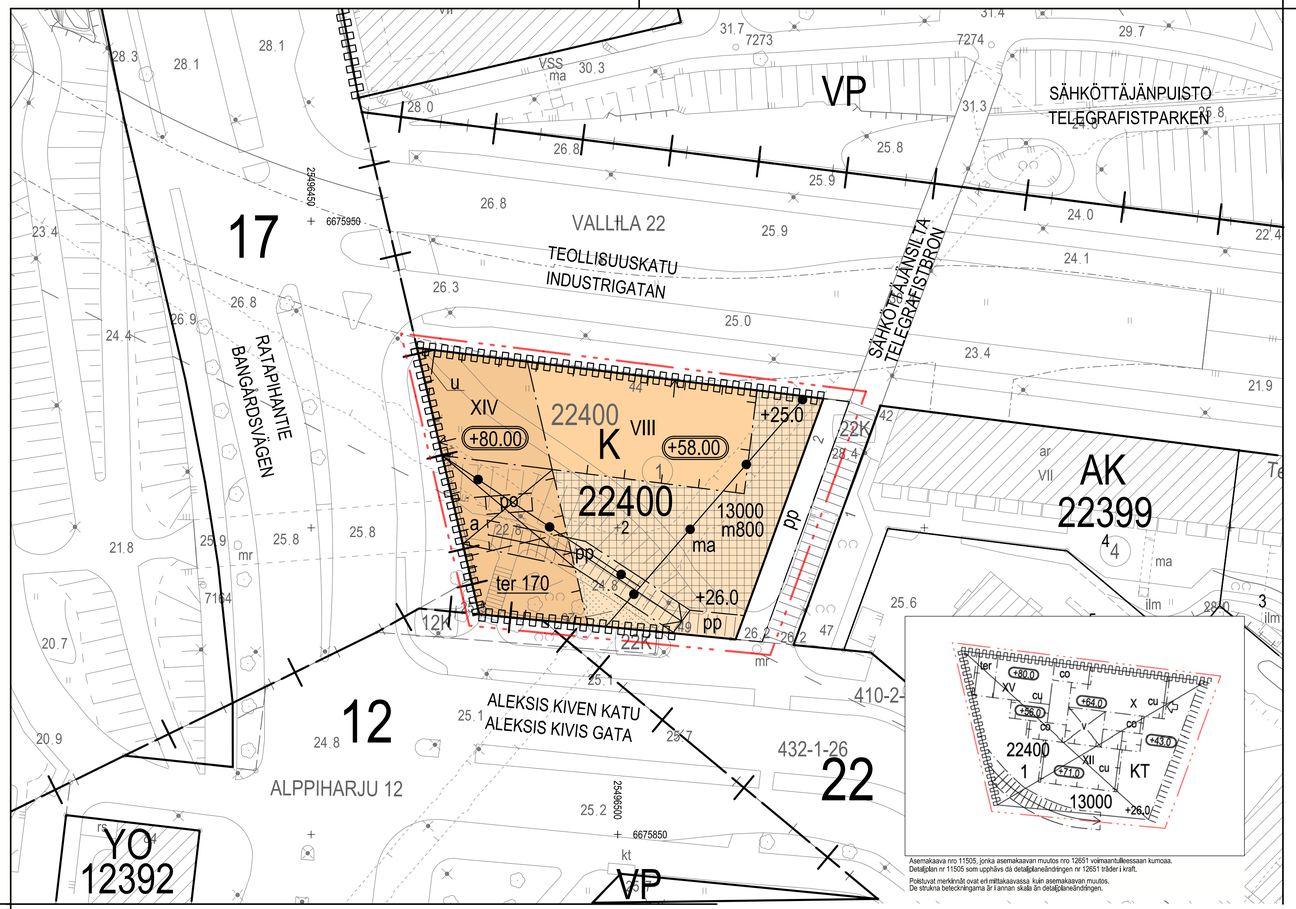

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

K	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa hotellin.
	Kaupunginosan raja.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
22	Kaupunginosan numero.
22400	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin numero.
13000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
m800	Merkintä osoittaa kuinka monta kerrosneliötä sallitusta kerrosalasta tulee vähintään varata liike- tai palvelutiloiksi.
VIII	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
+26.0	Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.
+80.0	Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.
	Yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.
ter 170	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän määräyksen.
	Rakennusala.
ma	Maanalainen tila.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH –BESTÄMMELSER

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. På kvartersområdet får placeras ett hotell.	
Stadsdelsgräns.	
Linje 2 m utanför planområdets gräns.	
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.	
Gräns för delområde.	
Riktgivande gräns för område eller del av område.	
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.	
Stadsdelsnummer.	
Kvartersnummer.	
Nummer på riktgivande tomt.	
Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.	
Beteckningen anger hur många kvadratmeter av den tillåtna våningsytan som minst ska reserveras för affärs- eller servicelokaler.	
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaden eller i en del därav.	
Ungefärlig markhöjd eller höjd för gårdsdäcket.	
Byggnadens, konstruktionernas och anläggningarnas högsta höjd.	
Tunnel för samhällsteknisk service. I närheten av tunneln får inte grävning eller schaktning utföras så att tunneln skadas.	
Understreckningen betecknar bestämmelse som ovillkorligen ska iakttas.	
Byggnadsyta.	
Underjordiskt utrymme.	

u	Ulokkeeen rakennusala.
ter 170	Terassin rakennusala, sijainti ohjeellinen. Merkinnän perässä oleva luku osoittaa kattoterassin vähimmäispinta-alan neliömetreinä. Kattoterassi tulee sijoittaa ylimmän kerroksen tasolle, ja sen tulee avautua vähintään kahteen ilmansuuntaan.
pp	Ratapihantien alittavaan yleiseen jalankulun ja pyöräilyn tunneliin johtava luiska.
pp	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.
po	Yleiselle porrasyhteydelle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.
a	Pihakannen alittava yleinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kilinni.
	Istutettava alueen osa.
	Aukioksi rakennettava alueen osa. Aukiolla ei sallita ajoneuvoliikennettä huoltoajoa lukuun ottamatta. Alueen tulee liittyä luontevasti viereisiin katualueisiin ja sen kautta on mahdollistettava yleinen jalankulkuyhteys Teollisuuskadun, Aleksis Kiven kadun ja Ratapihantien välillä. Aukio tulee päällystää luonnonkivellä.
pp	Polkupyöräilylle varattu katu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Ylimmän kerroksen kattoterassin yhteyteen on varattava tila, joka varustetaan rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla. Maatasokerroksen tilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavilla ilmastohormeilla.

Maantasokerrokseen ei saa sijoittaa majoitushuoneita.

Rakennukseen saa rakentaa enintään kaksi kellarikerrosta.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Byggnadsyta för utsprång.

Byggnadsyta för terrass, riktgivande läge. Talet efter beteckningen anger terrassens minimivåningsyta i kvadratmeter. Terrassen ska placeras i nivå med översta våningen och den ska öppnas minst mot två väderstreck.

Ramp som leder till ramp som leder till för allmän gång- och cykeltrafik reserverad tunnel under Bangårdsvägen.

För allmänt gång- och cykeltrafik reserverad del av område, riktgivande läge.

Del av område reserverad för en allmän trappförbindelse, riktgivande läge.

Allmän gång- och cykelförbindelse under gårdsdäcket.

Passage genom byggnad.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.

Del av område som ska planteras.

Del av område som ska byggas som en öppen plats. På öppna platsen tillåts inte fordonstrafik förutom servicetrafik. Området ska naturligt ansluta sig till de bredvidliggande gatuområdena och via området ska en allmän gångförbindelse mellan Industrigatan, Aleksis Kivis gata och Bangårdsvägen möjliggöras. Den öppna platsen ska beläggas med natursten.

Gata reserverad för cykeltrafik.

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

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

I samband med terrassen i översta våningen ska reserveras ett utrymme som ska förses med fettavskiljningsbrunn och en ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå. Lokalerna i markplan ska förses med fettavskiljningsbrunnar och ventilationskanaler som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.

Inkvarteringsrum får inte placeras i markplansvåningen.

I byggnaden får byggas högst två källarvåningar.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa rakennuksen katolle asti.

Tekniset tilat sijainnista riippumatta saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Muuntamotilat tulee sijoittaa rakennukseen.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Tiloissa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan kadulta tai aukiolta. Ikkunoiden tulee olla kirkasta lasia.

Maantasokerroksen korkeuden on oltava vähintään 5 metriä.

Rakennuksen runkorakenteen tulee mahdollistaa muuntojoustavat tilaratkaisut. Maantasokerroksessa tulee mahdollistaa muuntojoustavuus riittävällä määrällä suoraan ulos avautuvia ovia.

Ajoluiska maanalaisiin pysäköintitiloihin tulee integroida rakennukseen.

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua poltettua savitiilitä tai vastaavan väristä, korkealaatuista, pintastruktuuriltaan vaihtelevaa, mattapintaista keraamista laattaa.

Rakennuksen tulee julkisivujen käsittelyltään, materiaaleiltaan sekä yksityiskohdiltaan muodostaa alueen teollista historiaa viestivä Konepajan alueen arkkitehtoninen pääte. Julkisivujen jäsentelyssä tulee huomioida rakennuksen asema maamerkkinä sekä Vallilan, Pasilan että Alppiharjun suunnalta. Julkisivun aukotuksen on ilmennettävä toimitilatoimintaa.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

Teknisten laitteiden on sijaittava rakennuksen ulkoseinien ja vesikaton sisäpuolella.

Jäte- ja muut huoltotilat tulee sijoittaa rakennuksiin.

PIHAT JA ULKOALUEET

Tonttia ei saa aidata.

Suuret tasoerot tulee rakentaa pengerryksin. Tukimuurien on oltava luonnonkivipintaisia.

Korttelialueella pintamateriaaleina on käytettävä samoja tai vastaavan laatutason mukaisia, paikalle soveltuvia materiaaleja sekä vastaavia valaisinmalleja kuin muualla Konepajan alueella.

Aukio ja katualueella kulkeva baanayhteys tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenä kokonaisuutena. Tontin huoltoajon ja jalankulun ja pyöräilikenteen yhteyksien risteyskohdassa tulee kiinnittää erityistä huomiota eri liikennemuotojen sujuvuuteen ja turvallisuuteen.

Katualueilla ja aukiolla tulee kaiteiden, valaisimien ja muiden varusteiden materiaalin olla musta teräs.

Tontille tulee jättää maanvaraisia alueita, jolle on istutettava vähintään kolme suurikasvuista puuta.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA

Rakennuksen ulkovaipan kokonaisäänneneristävyys liikennemelua vastaan tulee mitoittaa siten, että sisätiloissa saavutetaan melutason ohjearvot.

Rakennusten ilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna mahdollisimman etäältä ja korkealta katualueisiin nähden

RAKENNETTAVUUS

Tontilla sekä tontin reuncilla yleisiä alueita vasten olevien rakenteiden yhteensovittamisesta, rakentamisesta ja ylläpidosta tulee sopia kirjallisesti ennen rakennusluvan myöntämistä.

Olemassa olevien maanalaisten tilojen ja rakenteiden läheisyydessä olevilla alueilla rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon niiden sijainti ja suojaetäisyydet siten, ettei aiheuteta haittaa maanalaisille tiloille tai rakenteille

Tontin alin sallittu louhintataso on +16.00.

Frånluften från parkeringsutrymmen under marknivå ska ledas ända upp på byggnadens tak.

Tekniska utrymmen får oberoende av läge byggas utöver den i detaljplankartan angivna våningsytan.

Transformatorutrymmena ska placeras i byggnaden.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Fasaden i marknivå får inte ge ett slutet intryck. Lokalerna ska ha stora fönster och tillgänglighetsanpassad entré direkt från gatan eller den öppna platsen. Fönstren ska ha klart glas.

Våningen i marknivå ska ha en höjd på minst 5 meter.

Byggnadens stomkonstruktion ska möjliggöra flexibla rumslösningar. Våningen i markplan ska ha tillräckligt många dörrar som öppnar sig direkt ut för att möjliggöra flexibla ändringsmöjligheter.

Körramp till de underjordiska parkeringsutrymmena ska integreras i byggnaden.

Byggnadens fasadmaterial ska vara platsmurat, bränt tegel eller högklassig, platta av motsvarande färg och med varierande och strukturerad matt yta.

Byggnaden ska bilda en arkitektonisk slutpunkt i Maskinverkstadsområdet och i behandlingen av fasader, materialval och detaljer förmedla områdets historia som industriområde. Byggnadens ställning som landmärke mot Vallgård, Böle och Åshöjden ska tas i beaktande i fasadernas struktur. Strukturen för fasadens öppningar ska avspegla verksamhetsbruk.

Maskinrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen ska integreras i byggnaden och får inte placeras i separata byggnadsdelar på taket.

Tekniska anordningar ska placeras innanför ytterväggar och yttertak.

Sop- och övriga serviceutrymmen ska placeras i byggnaderna.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Tomten får inte inhägnas.

Stora nivåskillnader ska terrasseras. Stödmurarna ska ha naturstensyta.

I kvartersområdet ska användas samma eller för platsen anpassade ytmaterial av motsvarande kvalitetsnivå och motsvarande armaturmodeller som i övriga delar av Maskinverkstadens område.

Den öppna platsen och cykelbaneförbindelsen på gatuområdet ska planeras och förverkligas som en helhet. I den knutpunkt på tomten där service-, fotgängar- och cykeltrafikens förbindelser korsar varandra, bör man lägga särskild uppmärksamhet vid de olika trafikformernas smidighet och säkerhet.

På gatuområdena och den öppna platsen ska räcken, armaturer och övrig utrustning vara av svart stål.

En del av gården ska lämnas som markbundet område för plantering av tre storväxta träd.

MILJÖTEKNIK

Helhetsljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterhölje ska mättsättas så att riktvärdena för medelljudnivån inomhus uppnås.

Byggnadernas luftintag ska ordnas effektivt filtrerat och placeras så högt upp och så långt ifrån gatuområden som möjligt.

BYGGBARHET

Om samordnande, byggande och underhåll av på tomten samt längs tomtens kanter mot allmänna områden belägna konstruktioner ska avtalas skriftligen innan bygglov beviljas.

Vid byggande eller sprängningar på områden belägna i närheten av befintliga underjordiska utrymmen och konstruktioner ska deras läge och skyddsavstånd beaktas så att man inte förorsakar olägenhet för underjordiska utrymmen eller konstruktioner.

På tomten är den lägsta tillåtna schaktningsnivån +16.00.

Tontille 22400/1 on rakennettava verkohaltijan ohjeen mukainen muuntamotila. Muuntamotilat tulee sijoittaa rakennukseen ja ne saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

ILMASTONMUUTOS HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Tasakatot tulee toteuttaa pääosin hulevettä pidättävinä viherkattoina.

Aurinkopaneeleita saa sijoittaa kattopinnoille.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

AUTOPAIKAT:

- Hotelli, enintään 1 ap / 220 k-m²
- Toimisto, enintään 1 ap / 150 k-m²
- Myymälät ja ravintolat enintään 1 ap / 100 k-m²

Autopaikat tulee sijoittaa maanalaisiin kerroksiin tai rakennukseen. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihalle.

POLKUPYÖRÄPAIKAT:

- Toimistot, myymälät ja ravintolat vähintään 1 pp / 50 k-m².
- Hotellit 1 pp / 100 k-m².
- Lisäksi muissa kuin toimistoissa 1 pp / 3 työntekijää.

Rakennukseen tulee voida sijoittaa kaikkien kaavan sallimien käyttötarkoitusten mukaiset polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät.

Vieraspysäköinnille tulee osoittaa vähintään 1 pp / 1000 m² ulko-ovien läheisyydessä.

Vähintään 50 % kaikista pyöräpaikoista tulee sijoittaa säältä suojattuihin ja lukittaviin tiloihin.

Ulkona sijaitsevissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

På tomten 22400/1 ska ett transformatorutrymme byggas enligt nätoperatörens anvisningar.

Transformatorutrymmena ska placeras i byggnaden och de kan byggas utöver den i detaljplankartan angivna våningsytan.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

Platta tak ska byggas huvudsakligen som dagvattenfördröjande gröntak.

På takytorna får placeras solpaneler.

TRAFIK OCH PARKERING

BILPLATSERNAS ANTAL:

- Hotell högst 1 bp / 220 m² vy
- Kontor högst 1 bp / 150 m² vy
- Butiker och restauranger högst 1 bp / 100 m² vy

Bilplatserna ska placeras i de underjordiska våningarna eller i byggnaden. På gården får inte placeras bilplatser.

CYKELPLATSER:

- Kontor, butiker och restauranger minst 1 cp / 50 m² vy
- Hotell 1 cp / 100 m² vy
- Därutöver för övriga än kontor 1 cp / 3 arbetstagare.

I byggnaden ska det vara möjligt att placera minimiantalet cykelplatser får alla i detaljplanen tillåtna bruk.

Gästcykelplatser ska anvisas minst 1 cp / 1000 m² vy i närheten av ytterdörrarna.

Minst 50 % av personalens cykelplatser ska placeras i väderskyddade och låsbara utrymmen.

Cykelplatser utomhus ska ha ramlåsningsmöjlighet.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
22. kaupunginosan (Vallila)
korttelin 22400 tonttia 1
sekä katualuetta

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
22 stadsdelen (Vallgård)
kvarteret 22400 tomten 1
samt gatuområde

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12651

Kaavan nimi/Planens namn
Aleksis Kiven katu 49
Aleksis Kivis gata 49

Diarinumero/Diarienummer
HEL 2018-010408

Laatinut/Uppgjord av
Tiia Ettala

Hanke/Projekt
0851_8

Piirtänyt/Ritad av
Pia Havia

Päiväys/Datum
29.9.2020

vs.asemakaavapäällikkö/t stadsplanechef
Tuomas Hakala

0 — 50 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000
Mittakaava/Skala 1:500

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta
07.04.2020 23 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö

Kartoitus/Kartläggning Nro/Nr
27.1.2020 3/2020

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Kyk (ehdotus päävätty) Stmn (förslaget daterat)	29.9.2020
Nähtävillä (MRL 65§) Framlagt (MBL 65§)	4.5.2020-2.6.2020

Hyväksyntä/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft