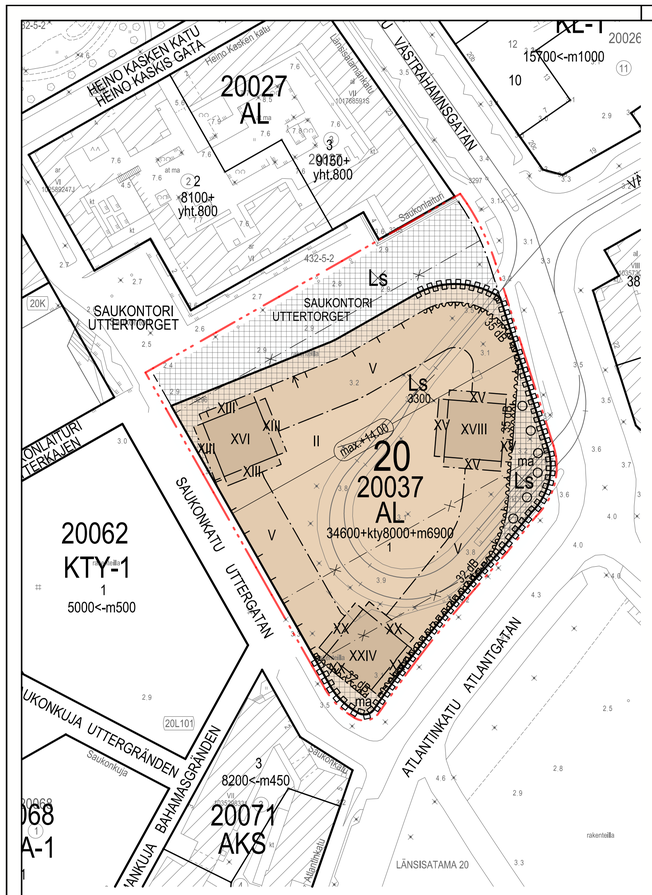

Istutettava puurivi.	Trädrad.
Katuaukio.	Öppen plats.
Tontin osa, joka on rakennettava kivetyksi aukioksi.	Del av tomten som ska byggas stenlagd plats.
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdegräns där det är förbjudet att ordna körförbindelse.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Myymälätiloista tulee varata päivittäistavaramyymälän käyttöön enintään 2 200 kerrosneliömetriä. Myymälät on varustettava rasvanerotelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla poistoilmahormilla, joka saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi.

Ullakkoa ei saa rakentaa.

Katoille sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden tulee sopia koko rakennuksen ulkonäköön.

Kierrätyshuoneet ja jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteet tulee integroida rakennukseen. Tilat saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varasto- ja jätehuoltotilat ja vähintään seuraavat yhteistilat:
- Talopesula 1 kpl / tontti
- Harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % asuntoalasta.
Tiloja ei saa rakentaa katutasoon.

Varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja harrastetilat saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Tilat, jotka eivät välttämättä tarvitse luonnonvaloa on sijoitettava kellarikerroksiin.

Vapaa-ajantilat voidaan toteuttaa tonttien yhteisinä.

Sisääntulokerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävän tilan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua.

Harraste- ja kokoontumis- ja saunatilat, pesu- ja kuivaustilat, varastotilat, jätehuoneet ja tekniset tilat saa rakentaa asemakaava-alueen tonttien yhteisiksi.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Ylimpien kerrosten tulee olla massoittelultaan vaihtelevia.

Rakennusalan yläosan arkkitehtuuri on jäsenneltävänän, että siitä tulee Jätkäsaaren tunnistettava ja omaperäinen maamerkki. Kylmät rakenteet saavat nousta yli korkeimman sallitun kerrosluvun.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Liiketilojen ulkoseinät tulee rakentaa lasisina koko julkisivun pituudelta.

Saukontorin, Länsisatamankadun ja Atlantinkadun varrella olevien rakennusten maatasokerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4,2 m ja tilat tulee varata ensisijaisesti liiketiloiksi koko julkisivun pituudelta lukuun ottamatta porrashuoneiden sisääntäyntejä. Julkisivumateriaalin tulee olla pääsääntöisesti lasia. Ulkoluväline- ja pyörävarastot tulee sijoittaa sisäpihan puolelle tai kellariin.

Rakennusten julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja julkisivumateriaaleina tulee käyttää lasia, metallia, tiiltä tai luonnonkiveä.

PIHAT JA ULKOALUEET

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueina tai kulkuteinä on istutettava. Istutuksissa on käytettävä myös pensaita ja puita.

Pihakannen kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa huomioon pihan puuistutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja kasvillisuuden paino.

Katualueen tai aukion ja rakennuksen välinen tontin osa tulee rakentaa viereisen kadun tai aukion laatutasoon.

Pihamaalla olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Niillä tonteilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa, piha-alueet on suunniteltava istutuksin, kalustein, pinnoittein ja toimintojen osalta yhdeksi kokonaisuudeksi ja leikki- ja oleskelutilat rakennettava tonttien yhteisiksi.

Julkiset ulkotilat tulee rakentaa Saukonlaiturin julkisten ulkotilojen yleissuunnitelman periaatteiden mukaisesti.

BYGGRÄDD OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Högst 2 200 kvadratmeter butiksutrymme ska reserveras till butiksbruk för dagligvaruhandel. Butikerna ska förses med en fettavskiljare och en frånluftskanal som leds upp ovanför takplanets högsta höjd och som får byggas utöver den angivna våningsytan.

Vind får inte byggas.

Den tekniska utrymmen och anordingar som placeras på taket ska anpass till hela byggnadens exterför.

Återvinningsutrymmen och uppsamlingspunkter för avfallets stationära vacuumsystem ska integreras i byggnaden. Utrymmena får byggas utöver den i plankartan angivna våningsytan.

För de boendes bruk ska byggas tillräckliga förvarings- och sophanteringsutrymmen och minst följande gemensamma utrymmen:
- Tvättstuga 1 st / tomt
- Hobby- och mötesutrymmen 1,5 % av bostadsytan.
Utrymmen får inte byggas på gatunivå.

Förrådsutrymmen och gemensamma utrymmen, så som förvaringsutrymmen, tvättstugor, torkutrymmen, bastur och hobbyutrymmen får byggas utöver den i plankartan angivna våningsytan. Utrymmen som inte nödvändigtvis behöver naturligt ljus bör placeras i källarnivåer.

Fritidsutrymmen får byggas gemensamma för tomten.

I ingångsvåningarna får byggas ett utrymme som överstiger 20 m² utöver den i plankartan angivna våningsytan ifall det ökar trevnaden och förbättrar rumsdispositionen.

Hobby- och samlings- och bastu-utrymmena, tvättstuga och tork-, förråds-, sophanterings- och tekniska utrymmen får byggas gemensamma för tomterna i detaljplanområde.

STADSBILD OCH BYGGANDE

De översta våningarna ska i kompositionen av volymer ha en omväxlande karaktär.

Arkitekturen på övre delen av byggnadsytan ska vara strukturerad så att den bildar ett kännspakt och originellt landmärke på Busholmen. Kalla konstruktioner får höja sig över det maximalt tillåtna våningstalet.

Fasaden för markplansvåningen får inte ge ett slutet intryck. Företagslokalernas ytterväggar ska byggas av glas till hela fasadens längd.

Markplansvåningarnas höjd i byggnaderna vid Uttertorget, Västrahamnsgatan- och Atlantgatan ska vara minst 4,2 m och utrymmena ska i första hand reserveras för affärsutrymmen till hela fasadens längd med undantag för ingångarna till trapphusen. Fasadmaterialet ska vara huvudsakligen av glas. Friluftsredskaps- och cykelförråd ska placeras på innergårdssidan eller i källaren.

Byggnadernas fasader bör hålla hög klass i stadsbilden och materialen bör vara glas, metall, tegel eller natursten.

GÅRDAR OCH UTOMSHUSOMRÅDEN

Obebyggda delar av tomt som inte används som lek- och vistelseområden eller som gångrutter ska planteras. Som planteringar ska användas också buskar och träd.

Vid fastställande av gårdsdäckets bärförmåga och höjdnivå ska man beakta den för trädplanteringarna på gården nödvändiga tjockleken på växtunderlaget och växtlighetens vikt.

Tomtdel mellan gatuområde eller öppen plats och byggnad ska byggas med en kvalitetsstandard som motsvarar den bredvidliggande öppna platsen eller gatan.

På gårdsplanen får gränser mellan tomter inte ingärdas. På de tomter vilkas gårdsplan angränsar till varandra ska gårdsområdena planeras med planteringar, möbler, ytmaterial och för verksamheternas del till en helhet och lek- och vistelseutrymmena ska byggas gemensamma för tomterna.

De offentliga uterummen ska hålla samma stadsbildmässiga kvalitetsnivå som Busholmens övriga offentliga uterum.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖIDEN TORJUNTA

Asuin- ja majoitusrakennusten ulkovaipan äänitasoerotuksen liikennemelua vastaan on ottava vähintään 30 dB.

Rakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon raitiotieliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun torjuntatarve.

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

RAKENNETTAVUUS

Korttelialueiden kadunvarrelle sijoittuville tonteille tulee varata kullekin yksi kadun suuntaan avautuva ovellinen tila yhdyskuntateknisen huollon jakokaappeja varten. Tilassa ei saa olla alapohjaa.

Muuntamot tulee sijoittaa kortteliialueille integroituna rakennukseen. Jos muuntamo rakennetaan, se tulee sijoittaa Saukonkadun varteen.

Maanalaisissa autohalleissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä. Jos rajaseinää ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitellessa käsitellä korttelia yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Julkisivusuunnittelussa ja detaljeissa erityistä huomiota on kiinnitettävä ilmasto-olojen asettamiin vaatimuksiin rakennustekniikalle.

Pilaantuneet maa-alueet on selvitettävä ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

ILMASTONMUUTOS HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavien teknisten laitteistojen integroiminen rakennuksiin on sallittua.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Tonttien autopaikkamääräykset:

- Asuinkerrostalot, vähintään 1 ap / 135 k-m²
- Toimistot, enintään 1 ap / 150 k-m²
- Myymälät ja ravintolat enintään 1 ap / 90 k-m².

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla osoitetaan yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuus, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Jos toteutetaan vähintään 50 auton pysäköintipaikat keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos paikkoja toteutetaan yli 200, lievennysprosentti on 15.

Autopaikkojen kokonaismäärästä tehtävät vähennykset voivat olla kaupungin tai ARA-vuokra-asuntojen osalta yhteensä enintään 40 % ja muun asuntotuotannon osalta yhteensä enintään 25 %.

Suositeltavat pysäköintipaikkamäärät liikkumisesteisille ovat 1 pysäköintipaikka 30 tavallista pysäköintipaikkaa kohden. Liikkumisesteisten pysäköintipaikat eivät lisää pysäköintipaikkojen kokonaismäärää.

Autopaikat on sijoitettava pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja ei saa sijoittaa piha-alueille.

Ajoyteydet kortteliialueen alla olevaan pysäköintilaitokseen on järjestettävä rakennusten kautta.

Tonttien polkupyöräpaikkojen määräykset:

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 k-m². Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin. Lisäksi vieraspysäköintiä varten 1 pp / 1 000 k-m², jotka sijoitetaan sisääntkäyntien läheisyyteen. Määräys ei koske erityisasumista opiskelijaasuntoja lukuun ottamatta.
- Toimistot, vähintään 1 pp / 50 k-m²
- Myymälät ja ravintolat, vähintään 1 pp / 40 k-m².

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

FÖREBYGGANDE AV MILJÖSTÖRNINGAR

Bostads- och inkvarteringsutrymmenas ytterhöljens ljuddämpningsförmåga mot trafikbuller ska vara minst 30 dB.

Ska vid bostadsbyggnadernas planering beaktas behovet av att dämpa vibrationer och bekämpa stombuller förorsakade av spårvagnstrafiken.

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

BYGGBARHET

På de tomter i kvartersområden som ligger vid gata ska för varje tomt reserveras ett dörrförsett utrymme som öppnar sig mot gatan för den samhällstekniska servicens kabelskåp. Utrymmet får inte ha nedre botten.

Transformatorstationerna ska placeras i kvarteren och integreras i byggnaden. Om transformatorstationen ska byggas, måste den vara belägen längs Uttergatan.

I underjordiska bilhallar behöver inte byggas gränsväggar för tomten. Ifall gränsvägg inte byggs ska kvarteret behandlas som en helhet vid planering av brandtekniska lösningar för att en tillräcklig säkerhetsnivå ska uppnås.

Vid planering av fasader och detaljer ska speciell uppmärksamhet fästas vid de klimatologiska förhållandenas krav på byggnadstekniken.

Förorenade markområden ska utredas och saneras innan de bebyggs.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDINGEN

Nödvändig apparatur för produktionen av förnybar energi får integreras i byggnaderna.

TRAFIK OCH PARKERING

Bilplatsbestämmelser för tomterna:

- Bostadsvåningshus, minst 1 bp / 135 m² vy
- Kontor, högst 1 bp / 150 m² vy
- Butiker och restauranger, högst 1 bp / 90 m² vy.

Ifall tomtens ägare eller besittningsrättsinnehavare uppger att han stadigvarande ansluter sig till sambruksbilssystemet eller på annat sätt reserverar möjlighet för invånarna till sambruk av bilar kan från bilplatsernas minimiantal minskas 5 bp per sambruksbilplats, sammanlagt dock högst 10 %.

Om minst 50 bilplatser byggs centralt för icke namngivna platser, kan det totala antalet minskas med 10 %. Om man bygger minst 200 bilplatser centralt för icke namngivna platser kan det totala antalet minskas med 15 %.

Minskningen av helhetsantalet bilplatser får för stadens eller ARA-hyresbostädernas del vara max. 40 % och andra bostäder max. 25 %.

Rekommenderade parkeringsplatsantal för rörelsehindrade är 1 parkeringsplats per 30 vanliga parkeringsplatser. Parkeringsplatser för rörelsehindrade ökar inte parkeringsplatsernas helhetsantal.

Bilplatserna ska placeras i en parkeringsanläggning.
Bilplatser får inte placeras på gårdsområdena.

Körförbindelserna till parkeringsanläggningarna under kvarteren ska ordnas via byggnaderna.

Cykelplatsbestämmelser för tomterna:

Minimiantalet cykelplatser på tomten är 1 cp / 30 m² v.y. Minst 75 % av dem ska placeras i byggnaderna. Dessutom gästplatser 1 cp / 1 000 m² vy i närheten av ingångarna. Bestämmelsen berör inte specialboende förutom studerandebostäder.
- Kontor, minst 1 cp / 50 m² vy
- Butiker och restauranger, minst 1 cp / 40 m² vy.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET / DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

AL	Asuin-, liike- ja toimitilarakentamisen korttelialue. Liike-, toimi- ja yleisiä tiloja saa rakentaa kahteen ensimmäiseen kerrokseen ja maanalaisiin tiloihin. Korttelin pysäköinti tulee rakentaa korttelialueella katutason alapuolisiin tiloihin.	Kvarterområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Affärs-, kontors- och allmänna lokaler kan byggas i de två första våningarna och i de underjordiska lokalerna. Kvartersområdets parkering ska byggas på kvartersområdet i utrymmena under gatunivån.
	2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 meter utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ristiä merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
20	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
20037	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
1	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
SAUKONTORI	Kadun tai aukion nimi.	Namn på gata, öppen plats eller park.
34600 +kty8000 +m6900	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku osoittaa korttelin asuinrakennusten rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Toinen luku osoittaa korttelin toimitiloille sallitun rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Kolmas luku osoittaa korttelin myymälätilojen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger i kvadratmeter våningsyta den för bostäder tillåtna våningsytan. Det andra talet anger i kvadratmeter våningsyta den för verksamhetsutrymmen tillåtna våningsytan. Det tredje talet anger i kvadratmeter våningsyta den för affärsutrymmena tillåtna våningsytan.
XIII	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.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
ma	Maanalainen tila. Maanalaisia tiloja saa rakentaa kolmeen kerrokseen.	Underjordiskt utrymme. Underjordiska utrymmer kan byggas på tre våningar.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
32 dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee viiden ensimmäisen kerroksen asuin- ja majoitushuoneiden osalta olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.	Beteckningen anger sida av byggnadsyta där ljudnivåskillnaden mot trafikbuller på de fem lägsta våningarna i byggnadens ytterhölje på bostads- och inkvarteringsutrymmen ska vara minst på den nivå som siffran avisar.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari)
satama-aluetta
(muodostuu uusi kortteli 20037)

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
20 staddelen (Västra hamnen, Busholmen)
hamnområde
(det nya kvarteret 20037 bildas)

Luonnos

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr

Kaavan nimi/Planens namn
Jätkäsaaren keskuskortteli
Busholmens centralkvarter

Diarinumero/Diarienummer
HEL 2019-004025

Laatinut/Uppgjord av
Matti Kaijansinkko

Hanke/Projekt
1602_2

Piirtänyt/Ritad av
Hilpi Turpeinen

Päiväys/Datum
26.5.2020

Vs. asemakaavapäällikkö/TT stadsplanechef
Tuomas Hakala

0 — 100 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000
Mittakaava/Skala 1:1000
Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö
Kartoitus/Kartläggning
Nro/Nr

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

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

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft