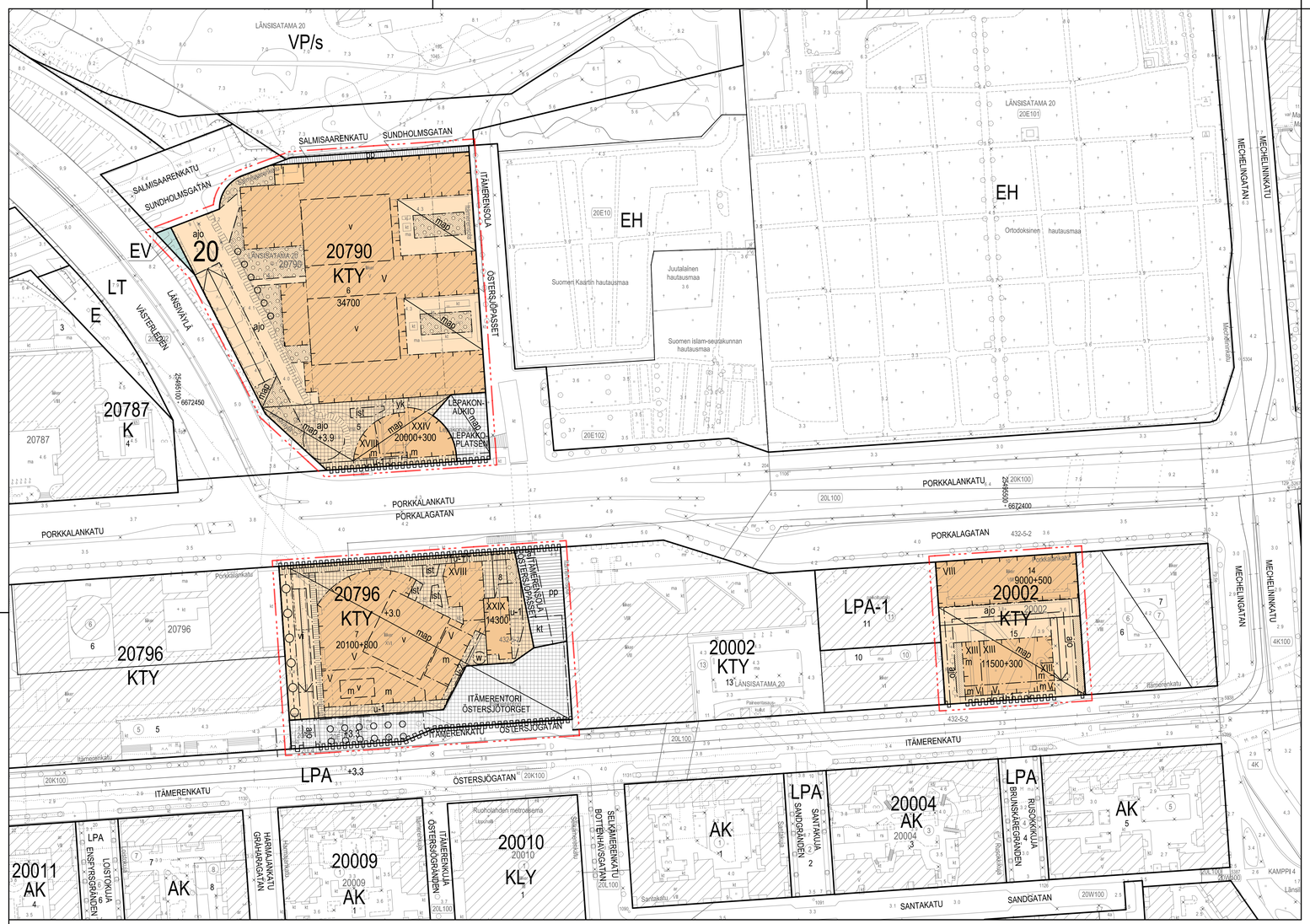

Tontin 20790/5 vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku 0,3.

Tonttien 20796/7 ja 8 muodostaman kokonaisuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku 0,1.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Tonttien autopaikkamääräykset:

- Toimistot, enintään 1 ap / 220 k-m2
- Myymälät ja ravintolat, enintään 1 ap / 120 k-m2

Autopaikat tulee sijoittaa ainoastaan maanalaisiin pysäköintitiloihin. Tontille 20790/6 saa sijoittaa yhteensä enintään 17 maanpäällisltä autopaikkaa asiointipysäköintiä varten.

Tontin 20796/7 ajoluiskan kautta on varattava kellaritasossa yhteys kaikille rakennusaloille ja Itämerentorin maanalaisiin tiloihin.

Tonteilla 20002/14 ja 20002/15 olevat ajoyhteydet on varattava myös tonttien 20002/6, 20002/7, 20002/10, ja 20002/11 käyttöön.

Tonttien polkupyöräpaikkojen määräykset:

- Toimistot, vähintään 1 pp / 50 k-m2
- Myymälät ja ravintolat, vähintään 1 pp / 40 k-m2

Toimistoissa ja muissa työpaikoissa työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50% tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Toimistojen vieraspysäköintiä varten 1 pp / 1000 k-m2, jotka sijoitetaan sisäänkäyntien läheisyyteen.

Ulkotilossa sijaitseville polkupyöräpaikoille tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Grönneffektiviteten på tomten 20790/5 ska uppfylla Helsingfors grönkoefficients målsättningstal 0,3.

Den helhet som tomterna 20796/7 och 8 bildar ska uppfylla Helsingfors grönkoefficients målsättningstal 0,1.

TRAFIK OCH PARKERING

Bilplatsbestämmelser för tomterna

- Kontor, högst 1 bp / 220 m2 vy
- Butiker och restauranger, högst 1 bp / 120 m2 vy

Bilplatserna ska placeras endast i underjordiska parkeringsutrymmen. På tomten 20790/6 får placeras sammanlagt högst 17 bilplatser ovan jord för kundparkering.

.....Via körrampen på tomten 20796/7 ska i källarnivån reserveras en förbindelse till alla byggnadsytor och de underjordiska utrymmena under Östersjötorget

Körförbindelserna på tomterna 20002/14 ja 20002/15 ska reserveras även för tomtternas 20002/6, 20002/7, 20002/10 och 20002/11 bruk.

Cykelplatsbestämmelser för tomterna

- Kontor, minst 1 cp / 50 m2 vy
- Butiker och restauranger, minst 1 cp / 40 m2 vy

För kontor och övriga arbetsplatser ska minst 50 % av arbetstagarnas cykelplatser placeras i tätt och låsbart utrymme.

Kontorens gästparkeringsplatser 1 cp / 1000 m2 vy i närheten av ingångarna.

Utomhus belägna cykelplatser ska ha möjlighet för ramlåsning.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
KTY	Toimitilarakennusten korttelialue.	Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.
EV	Suojaviherlaue.	Skyddsgrönområde.
	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.
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
20	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
20790	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
7	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
SALMISAAR	Kadun, katuaukion tai puiston nimi.	Namn på gata, öppen plats eller park.
14300	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
20100+800	Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennus oikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän. (16000+360)	Talserie som sammanräknad under byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger maximivåningsytan för den användning som anvisats för kvartteret, det andra talet anger minimivåningsytan för affärslokaler. (16000+360)
XXIX	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.
+3.3	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd.
t	Rakennusala.	Byggnadsyta.
m	Myymälän rakennusala.	Byggnadsyta för butik.
map	Maanalainen pysäköintilaitos. Alueelle saa sijoittaa tiloja kahteen maanalaiseen kerrokseen.	Underjordisk parkeringsanläggning. Riktgivande läge. På området får placeras utrymme i två våningar under jord.
u-1	Ulokkeen rakennusala.	Byggnadsyta för utspräng.
u-2	Ulokkeen rakennusala.	Byggnadsyta för utspräng.
v	Valokatteisen tilan rakennusala, sijainti ohjeellinen.	Byggnadsyta för utrymme med glastak, riktgivande läge.
vi	Viherkatto.	Gröntak.
yk	Yhdysosan rakennusala.	Byggnadsyta för förbindelse.
kt	Katoksen rakennusala. Rakennusalalle tulee rakentaa pääosin läpinäkyvä, kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen toria rajaava katos. Sijainti ohjeellinen.	Byggnadsyta för skyddstak. På byggnadsytan ska uppföras ett i huvudsak genomsynligt och i stadsbildhänseende högklassigt skyddstak, som avgränsar torget. Riktgivande läge.
	Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska, sijainti ohjeellinen.	Körramp till underjordiska utrymmen, riktgivande läge.
k	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
	Puin ja pensain istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras med träd och buskar.
	Puin ja pensain istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.	Del av område som ska planteras med träd och buskar, riktgivande läge.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
ist	Puin ja pensain istutettava alueen osa, johon on sijoitettava katukalusteita ja -valaisimia oleskelua varten.	Del av område som ska planteras med träd och buskar på vilket ska placeras gatumöbler och gatubelysning för vistelse.
	Säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava puurivi.	Trädrad som ska planteras och vid behov förnyas.
w	Vesiaihe.	Bassäng.
	Katu.	Gata.
	Katuaukio.	Öppen plats.
	Aukioksi rakennettava alueen osa.	Del av område som ska byggas som en öppen plats.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.	För allmän gångtrafik reserverad del av område.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen	För allmän gångtrafik reserverad del av område, riktgivande läge.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
ajo	Ajoyhteys, sijainti ohjeellinen	Körförbindelse, riktgivande läge.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.
	Kadun tai liikennealueen alittava jalankulun ja pyöräilyn yhteys, sijainti ohjeellinen.	Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde, riktgivande läge.
a	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvolittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Ajoluiskat ja tekniset tilat sijainnista riippumatta sekä sauna- ja pesutilat ylimpään kerrokseen sijoitettuna saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Kellariin saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennukseen saa rakentaa enintään kaksi kellarikerrosta.

Tonteilla 20790/5, 20796/8 ja 20002/15 rakennukseen ei saa rakentaa ullakkokerrosta.

Muuntamot tulee sijoittaa korttelialueille integroituna rakennuksiin.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Maantasokerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4,5 metriä.

Kadun tai aukion puoleisissa maantasokerroksen tiloissa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan kadulta ja aukiolta.

Myymälätilat tulee toteuttaa viereisen katualueen korkotasoon kaikille avoimiksi yleiseen käyttöön tarkoitettuiksi myymälä-, ravintola- tai kahvilatiloiksi. Myymälätilat tulee rajata siten, että ne voivat toimia itsenäisinä, toimisto- ja aulatiloista riippumatta. Vähintään kaksi myymälätilaa tonteilla 20790/5, 20796/8 ja 20002/15 on varustettava rasvanerottelukaivolla ja paloteristyllä poistoilmahormilla. Myymälätilojen julkisivumateriaali on lasi ja sisäänkäynti tulee rakentaa suoraan kadulle tai aukiolle.

u-1 -merkityn ulokkeen yläpinta on enintään viereisen korttelin rakennusosan räystäskoron korkotasossa ja ulokkeen alapuolella olevan vapaan korkeuden tulee olla tonteilla 20796/7 ja 8 ja 20790/5 vähintään 7 metriä ja tontilla 20002/15 vähintään 4 metriä. Vapaan kulkualueen leveys tonteilla 20796/7 ja 8 sekä tontilla 20790/5 on vähintään 3 metriä ja tontilla 20002/15 vähintään 2,5 metriä.

u-2 -merkityn ulokkeen yläpinta on enintään viereisen korttelin rakennusosan räystäskoron korkotasossa ja ulokkeen alapuolella olevan vapaan korkeuden tulee olla vähintään 7 metriä.

Tonteilla 20790/5, 20796/8 ja 20002/15 IV-konehuoneet, muut tekniset tilat ja savunpoiston päätelaitteet tulee sijoittaa rakennuksen ulkosoinien ja vesikaton sisäpuolelle.

Tontilla 20790/5 XVIII-merkityn rakennusalan osalta toisen kerroksen yläpuoleisissa kerroksissa enintään 40 % julkisivualasta saa aukottaa ja rakennuksen on oltava julkisivultaan maalipinnoittamatonta metallia.

Tontilla 20790/5 XXIV-merkityn rakennusalan osalta toisen kerroksen yläpuoleisissa kerroksissa ja tontilla 20790/6 rakennuksen on oltava julkisivultaan lasia ja emalipinnoitettua teräslevyä, joka on väriltään sininen.

Tonteilla 20796/7 ja 8 toisen kerroksen yläpuoleisissa kerroksissa rakennuksen on oltava julkisivultaan lasia ja corten- teräslevyä.

Tontilla 20002/14 rakennuksen on oltava julkisivultaan metallia ja lasia.

Tontilla 20002/15 rakennuksen on oltava julkisivultaan maantasokerroksen osalta luonnonkiveä ja VI-XIII kerrosten osalta maalipinnoittamatonta metallia.

Ajoluiskien ulkotilassa olevien kaiteiden pintamateriaalien on oltava lasi ja metalli tai luonnonkivi.

Ajoyhteysalueet on kivettävä ja niillä on oltava ajokaistasta reunakivin erotettu jalkakäytävä.

Lintujen törmäysriskiä tulee vähentää lasipintojen kuvioinnilla tai muiden suunnitteluratkaisujen avulla siten, että törmäysriski vähenee.

PIHAT JA ULKOALUEET

Rakennusten ja katualueen väliin jäävän tontin osan sekä aukioksi rakennettavan alueen osan materiaali tulee olla luonnonkivi. Alueella saa olla istutuksia.

Tontille 20796/7 tulee toteuttaa vesiaihe siten, että se tuottaa Itämerentorilla virtaavan veden ääntä.

Alueelle tulee tehdä valaistuksen yleissuunnitelma.

Julkisten alueiden toteutus tulee suunnitella Itämerentorin ja Lepakonaukion julkisten ulkotilojen yleissuunnitelman kaupunkikuvallisten periaatteiden ja laatutason mukaisesti.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA

Rakennusten ilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna riittävän etäältä ja korkealta Porkkalankatuun nähden.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa rakennuksessa riittävän korkealle.

Julkisivujen ääneneristävyys tulee mitoittaa siten, että saavutetaan melutason ohjearvot sisällä.

Rakennukset tulee suunnitella siten, että rakennusten sisätiloissa saavutetaan melun ja korttelissa 20002 myös runkomelun ja tärinän osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet.

Pilaantuneet maat on poistettava rakentamisen kaivun edellyttämässä laajuudessa.

RAKENNETTAVUUS

Tonteilla alin sallittu louhintataso on -6.0 (N2000)

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja kujitettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta alheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kadulle ja katupuuistutukseille eikä haittaa tai vahinkoa kunnallisteknikan verkostolle. Metron liikennöinnille ei saa aiheuttaa häiriötä.

Maanalaisissa pysäköintitiloissa ei tarvitse rakentaa rajaseiniä tontin rajoille. Tilat on suunnitettava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Tulvariski on otettava huomioon rakentamisessa ja käytön aikana.

Yleisillä alueilla on noudatettava maanalaisten tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa Helsingin kaupungin ohjetta yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnittelusta.

Ennen tontin rajat ylittävän hankekokonaisuuden tai sen osan rakennusluvan myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys pelastusturvallisuudesta myös rakennuslupa-alueen ulkopuolella koko rakentamisen tosiasiallisella vaikutusalueella.

ILMASTONMUUTOS -HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Muiden kuin asuinkerrostalojen energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoitusluokalle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

Tontilla 20002/15 alle kahdeksan kerrosta korkeiden rakennusosien kattojen tulee olla kattopuutarhoja tai hulevesiä viivyttäviä viherkattoja. Korkeintaan puolet katon alasta saa olla toiminnallista, vettä läpäisemätöntä alaa. Katolle sijoitettavien välttämättömien teknisten laitteiden tulee sopia rakennuksen arkkitehtuuriin ja ne tulee suunnitella luonteeltaisi osaksi viherkattoa.

Körförbindelseområdena ska stenläggas och de ska ha en från fågrlarnan avgränsad trottoar.

Glasytorna ska ha mönster eller behandlas på annat sätt så att fåglarnas kollisionsrisk minskar.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Tomtdelen mellan byggnaderna och gatuområdet samt det delområde som ska byggas som en öppen plats ska ha ytmaterial av natursten. På området får finnas planteringar.

På tomten 20796/7 ska byggas en bassäng så att den producerar ljudet av strömmande vatten på Östersjötorget.

En översiktsplan för belysning ska göras upp för området.

Byggande av de offentliga utrymmena ska planeras enligt Östersjötorgets och Lepakköplatsens offentliga stadsrums översiktsplans stadsbildmässiga principer och kvalitetsnivå.

MILJÖTEKNIK

Byggnadernas friskluftsintag ska ordnas effektivt filtrerat på tillräckligt avstånd och höjd från Porkkalagatan.

Frånluften från parkeringsutrymmen under marknivå ska ledas tillräckligt högt upp i byggnaden.

Fasaderna ljudisolering ska dimensioneras så att riktvärdena för bullernivå inomhus uppnås.

Byggnaderna ska planeras så att i byggnaden inomhus uppnås sådana förhållanden vissa vi buller, stombuller och vibrationer som förhållandena för utrymmenas användningsändamål förutsätter.

Kontaminerad jordmån ska avlägsnas i den utsträckning som byggande och schaktning förutsätter.

BYGGBARHET

På alla tomterna är den lägsta tillåtna schaktningsnivån -6.0 (N2000).

Nivån för hångande grundvatten eller för grundvatten får inte sänkas under byggtiden eller sänkas bestående.

De underjordiska utrymmena ska placeras, schaktas och förstärkas så att de eller byggandet av dem inte förorsakar skada på byggnader, övriga underjordiska utrymmen eller konstruktioner, ej heller på gator och trädplanteringar eller olägenhet för eller skada på kommunalltekniska nätverk. Olägenhet får inte uppstå för metrotrafiken.

I underjordiska parkeringsutrymmen behöver brandmur inte byggas vid tomtgränser. Utrymmena ska planeras och byggas så att en motsvarande räddningssäkerhetsnivå uppnås på alternativt sätt.

Översvämningsrisken ska tas i beaktande under byggnadstiden och under användning.

På allmänna områden ska man vid planering och byggande av underjordiska utrymmen följa Helsingfors stads anvisningar för planering av konstruktioner under allmänna områden.

Före en projekthelhet som överskrider tomtgränser eller före en del av denna helhet bevilljas bygglov ska sökanden göra en utredning över räddningssäkerheten där hela byggprojektets faktiska verkningsområde, också utanför bygglovsområdet, har beaktats.

BERGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

Energieffektiviteten för andra flervåningshus än bostadshus ska vara minst 20 % bättre än det minimikrav som ställts för ifrågavarande användningssändamål i gällande normer.

Tomten 20002/15 ska under åtta våningar höga byggnaders takyta byggas som takträdgårdar eller dagvattenfördröjande gröntak. Högst hälften av takets yta får vara verksam, vatten ogenomsläpplig yta. De på taket placerade nödvändiga tekniska anordningarna ska passa in i byggnadens arkitektur och de ska planeras som en naturlig del av gröntakent.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
20. kaupunginosan (Länsisatama, Ruoholahti)
korttelia 20790
korttelin 20796 tonttia 2
korttelin 20002 tonttia 5
sekä tori- ja katualueita

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
20 stadsdelen (Västra hamnen, Gräsviken)
kvarteret 20790
kvarteret 20796 tomten 2
kvarteret 20002 tomten 5
samt torg- och gatuområden

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12877

Kaavan nimi/Planens namn
Itämerenkadun ja Lepakonaukion toimitilat

Diaarinumero/Ärendenummer
HEL 2022-004726

Hanke/Projekt
0839_1

Päiväys/Datum

Laatinut/Uppgjord av
Jari Huhtaniemi

Piirtänyt/Ritad av
Annikki Vartiainen

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Pämles

0 — 100 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

Mittakaava/Skala 1:1000

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta
§, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikö

Kartoitus/Kartläggning Nro/Nr
17.8.2023 40/2023

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

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

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft