

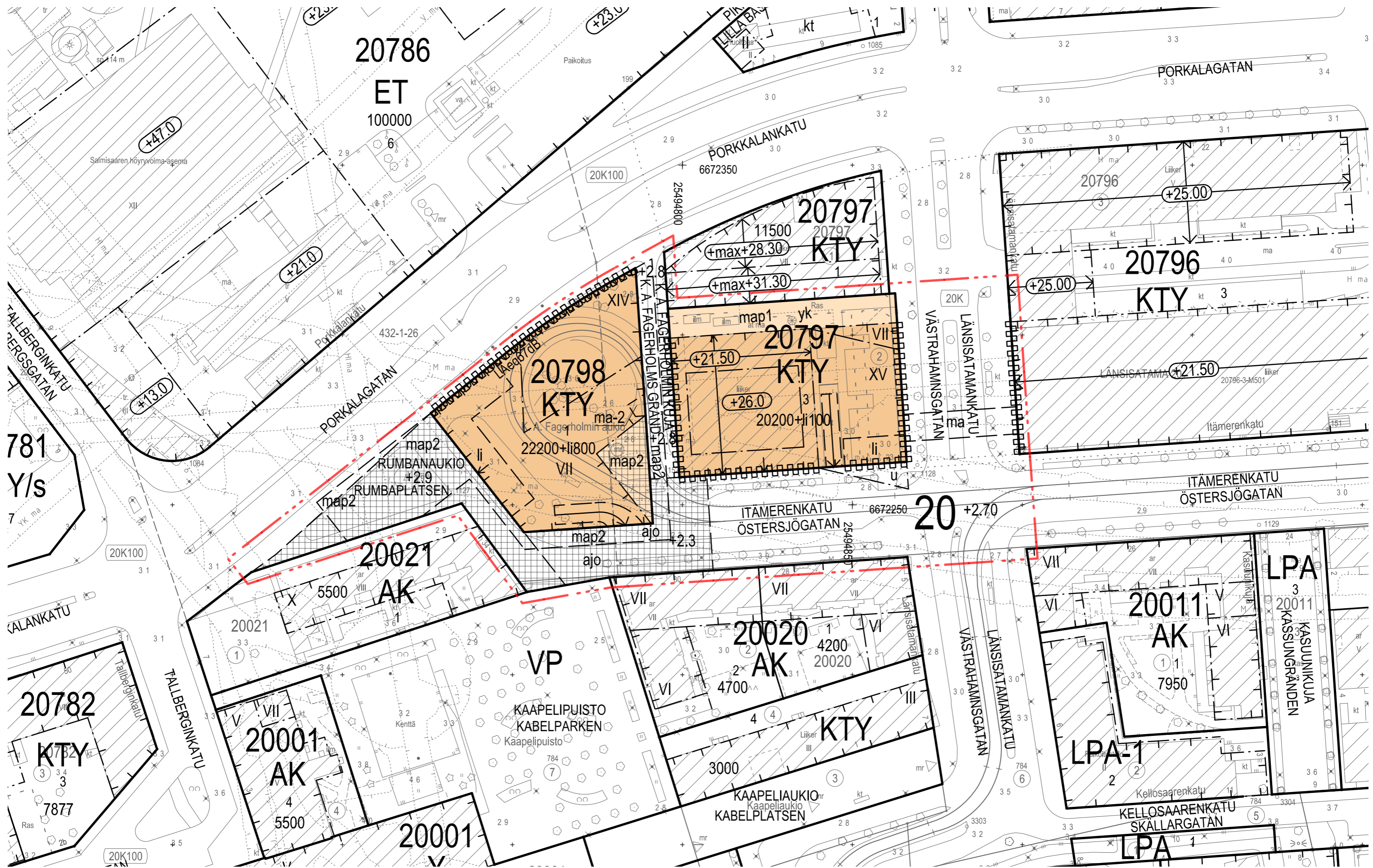


JKMM NCC WE LAND

TONTIN ULKOPUOLISET JULKISIVURAKENTEET HAVAINNEKUVA

31.3.2020

JKMM ARKKITEHDIT OY / LAPINRINNE 3 00100 HELSINKI / P.+358 (0)9 2522 0700 / WWW.JKMM.FI / ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa liike- ja palvelutiloja.

— ··· —

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

————

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— ··· —

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

————

Ohjeellinen tontin raja.

— x — x —

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

20

20798

1

LÄNSISATA

22200+II800

Ohjeellisen tontin numero.
Korttelin numero.
Kadun, katuaukion tai puiston nimi.
Ensimmäinen luku ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä ja toinen luku liiketilaksi varattavan vähimmäiskerrosalan neliömetrimäärän.

VII

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

+ 2.7

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

+21.50

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

+26.0

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

II

Rakennusala.

II

Liiketilän rakennusala. Sijainti ohjeellinen.

ma

Maanalainen tila. Sijainti ohjeellinen. Alueelle saa sijoittaa maanalaisen tilan tason -5.0 yläpuolelle.

ma-2

Maanalainen tila, johon saa sijoittaa maanalaisesta tilasta maanpinnalle johtavan yhteyden.

map1

Maanalainen pysäköintilaitos. Sijainti ohjeellinen. Alueelle saa sijoittaa pysäköintitilan sekä tiloja varastointia, huoltoa, väestönsuojia ja tekniikkaa varten kahteen maanalaiseen kerrokseen.

map2

Maanalainen pysäköintilaitos. Sijainti ohjeellinen. Alueelle saa sijoittaa pysäköintitilan sekä tiloja varastointia, huoltoa, väestönsuojia ja tekniikkaa varten kolmeen maanalaiseen kerrokseen. Pysäköintilai-

toksen kaikki tekniset ja muut pysty-yhteydet on sijoitettava korttelin 20798 rakennuksiin.

————>

Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska. Sijainti ohjeellinen.

u

Alueen osa, jolle saa sijoittaa viereiseen kortteliin liittyvän ulokkeen. Ulokkeen yläpinta on enintään viereisen korttelin rakennusosan räystäskoron korkotasossa ja ulokkeen alapuolella olevan vapaan korkeuden tulee olla vähintään 4,2 metriä. Katualueelle saa ulottaa ulokkeen vaatimia kantavia rakenteita siten, että Itämerenkadun ja Länsisatamankadun risteysalueen näkemäalueet ovat riittävät.

yk

Yhdyskäytävän/yhdysosan rakennusala. Sijainti ohjeellinen.

↓

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

LAeq67dB

Rakennuksen julkisivuun kohdistuva päiväaikainen melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus julkisivun kokonaisuääneneristävyydelle.

————

Katu.

————

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu aukiomainen alueen osa. Alue tulee olla pääosin kivetty ja alueella saa olla istutuksia. Sijainti ohjeellinen.

ajo

Ajoyhteys. Sijainti ohjeellinen.

————

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Ajoluiskat ja tekniset tilat sijainnista riippumatta saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Kortteliin 20797 saa rakentaa enintään kaksi kellarikerrosta. Kortteliin 20798 saa rakentaa enintään kolme kellarikerrosta sekä lisäksi alueella sijaitsevaan maanalaiseen väestönsuojaan liittyvät maanalaiset kulkuyhteydet ja tekniset tilat.

Tontille saa sijoittaa enintään 200 m² saunatiloja ylimpään kerrokseen kerrosalan lisäksi.

Muuntamot tulee sijoittaa korttelialueille integroituna rakennuksiin.

Korttelialueiden kadun varrelle sijoitettaville tonteille tulee varata kullekin yksi kadun suuntaan avautuva ovelinen tila yhdyskun-

tateknisen huollon jakokaappeja varten. Vähintään 1,2 m syvässä, 1,8 m leveässä ja 2,2 m korkeassa kadun suuntaan avautuvassa, ovelisessa tilassa ei saa olla alapohjaa. Tilan tulee mahdollistaa putkivedot vähintään 1 m kadunpinnan tason alapuolelta.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Maantasokerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 5,2 metriä. Maantasokerroksen yläpuoleiset julkisivuun liittyvät rakenteet saa rakentaa enintään 1 metrin tontin rajan ulkopuolelle.

Liiketilat tulee toteuttaa viereisen katualueen korkotasoon myymälä-, ravintola- tai kahvilatiloiksi. Liiketilat tulee rajata siten, että ne voivat toimia itsenäisinä, toimisto- ja aulatiloista riippumatta. Vähintään yksi liiketila kullakin tontilla on varustettava rasvanerottelu- ja palerakenteilla ja kattotason yläpuolelle johdettavalla paloeristetyllä poistoilmahormilla. Liiketilöiden julkisivumateriaali on lasi ja sisäänkäynti tulee rakentaa suoraan kadulle. Lasisiinä ei saa peittää tarroilla tai muilla umpipinnoilla.

IV-konehuoneet, muut tekniset tilat ja savunpoiston päätelaitteet tulee sijoittaa rakennuksen ulkoseinien ja vesikaton sisäpuolelle.

PIHAT JA ULKOALUEET

Alle kahdeksan kerrosta korkeiden rakennusten kattopinta-ala on toteutettava pääosin viherkattona hulevesien viivytämiseksi.

Rakennusten ja katualueen väliin jäävän tontin osan materiaali tulee olla luonnonkivi. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä oleskelualueina, polkupyöräpaikkoina tai kulkuteinä on istutettava.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Maanalaisissa pysäköintitiloissa on oltava koneellinen ilmanvaihto. Poistoilmahormit tulee sijoittaa rakennuksen ulkoseinien sisäpuolelle siten, ettei niistä aiheudu ilmanlaadullista haittaa viereisille rakennuksille. Savunpoistoluukut tulee suunnitella osana rakennuksen arkkitehtuuria. Ilmanvaihtolaitteiden melutaso ei saa 25 m etäisyydellä laitteesta ylittää 45 dB.

Porkkalankatuun rajautuvien rakennusten tuloilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna riittävän etäältä ja korkealta Porkkalankatuun nähden.

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

Pilaantuneet maat on poistettava rakentamisen kaivun edellyttämässä laajuudessa.

RAKENNETTAVUUS

Maanalaiset tilat tulee rakentaa siten, ettei rakentaminen ja käyttö alenna orsi- eikä pohjaveden pintaa.

Maanalaisten tilojen osalta korttelissa 20798 yleinen alin sallittu louhintataso on peruskaivannon osalta -9.5 (N2000). Vähäisiä louhintoja saa tehdä tasolle -11.9 (N2000) asti, jos siitä ei aiheudu haittaa olemassa oleville maanalaisille tiloille. Rumbanaukion alueella alin sallittu louhintataso on -5.3 (N2000).

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille ja katupuustutuksille eikä haittaa tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostoille. Metron liikennöinnille ei saa aiheuttaa häiriötä. Rakentaminen ei saa vaarantaa olemassa olevan väestönsuojan suojakäyttöä.

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

Tulvariski on otettava huomioon rakentamisessa ja käytön aikana.

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

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Tonttien autopaikkamääräykset:

- Toimistot, enintään 1 ap / 150 k-m²
- Myymälät ja ravintolat, enintään 1 ap / 90 k-m²
- Teollisuushalli tai varasto, enintään 1 ap / 220 k-m².

Kortteliin 20789 saa tonttien autopaikkamääräysten lisäksi toteuttaa 50 autopaikkaa, mikäli pysäköintipaikat toteutetaan yleiseen käyttöön. Pysäköintitiloihin tulee järjestää kulkuyhteys kadulta.

Autopaikat on sijoitettava maanalaisiin tiloihin.

Tonttien polkupyöräpaikkojen määräykset:

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

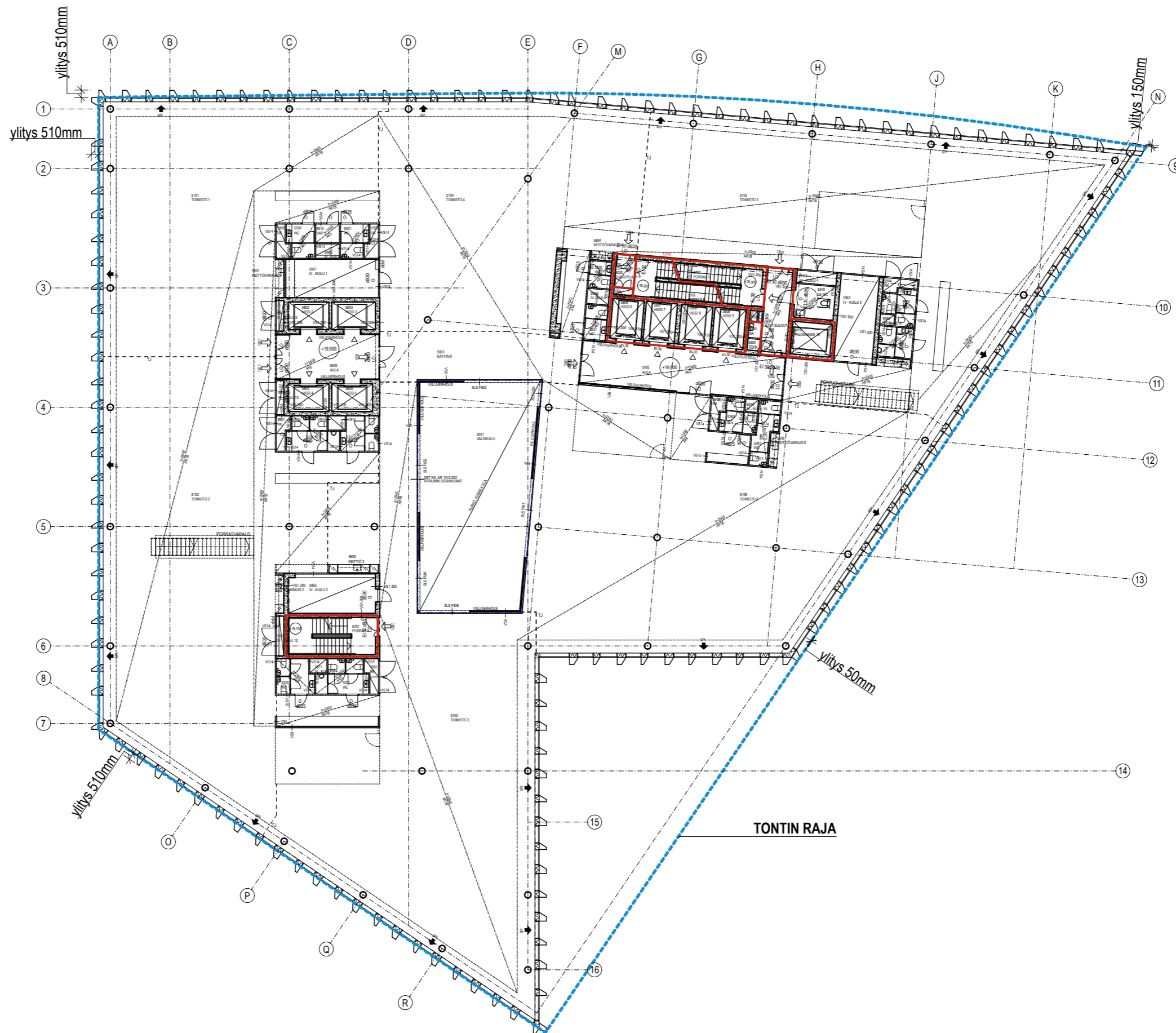
Toimistojen vieraspysäköintiä varten 1 pp / 1000 k-m², jotka sijoitetaan sisäänkäyntien läheisyyteen.

Ulkotiloissa sijaitseville polkupyöräpaikoille tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

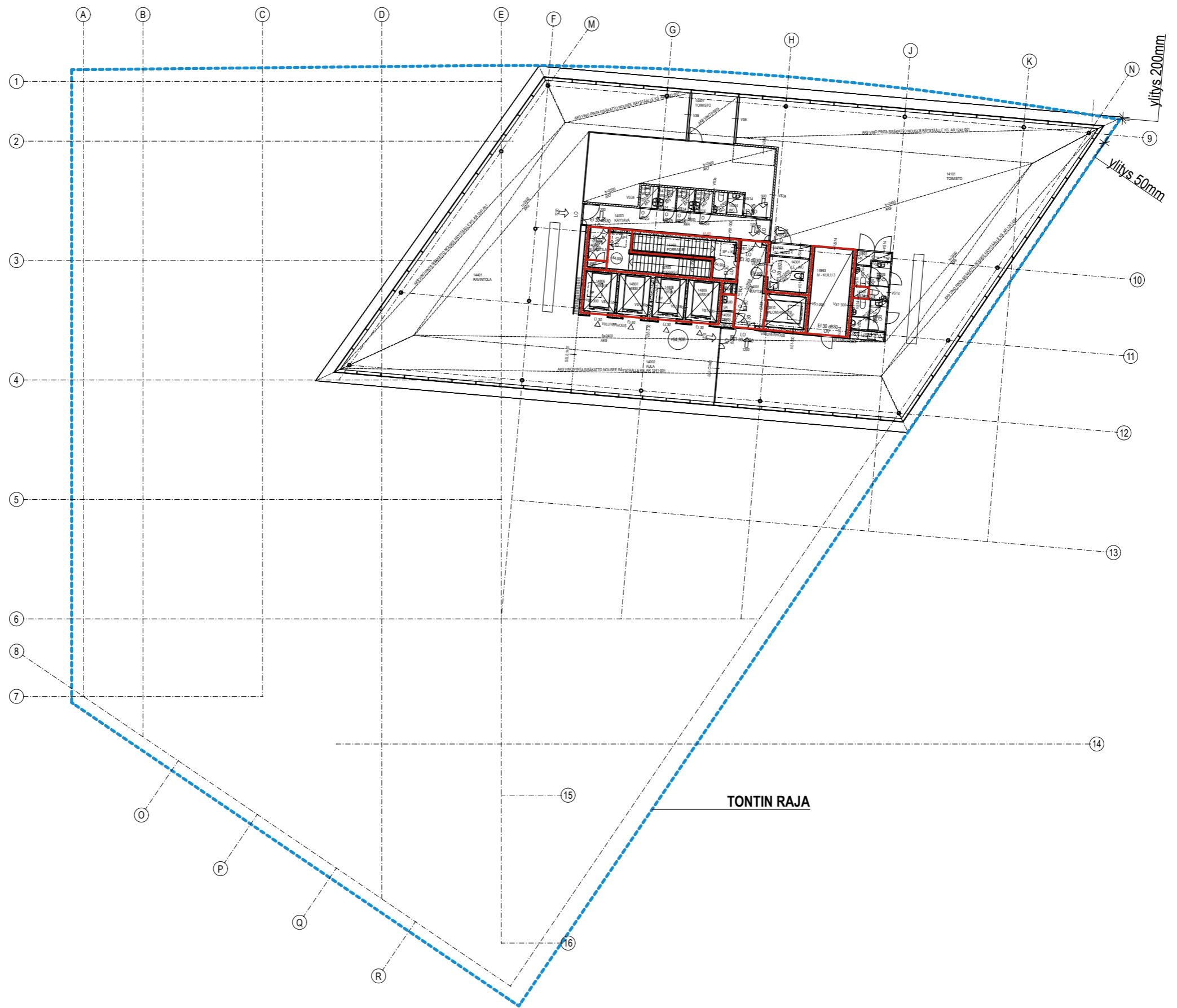
Ajoyhteyksien sijoittaminen:

Ajoyhteydet korttelialueiden alla oleviin pysäköintilaitoksiin on järjestettävä rakennusten kautta.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



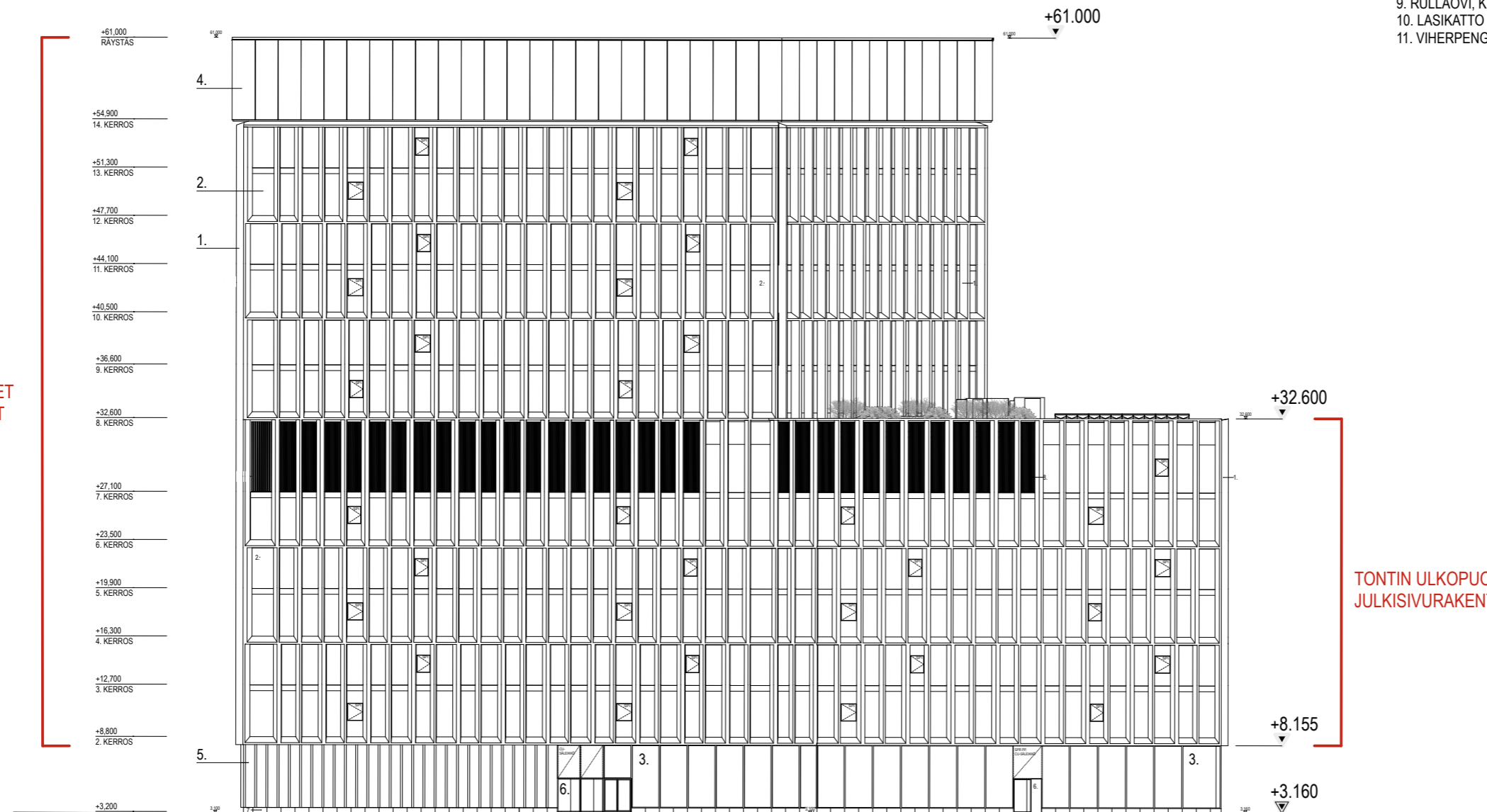




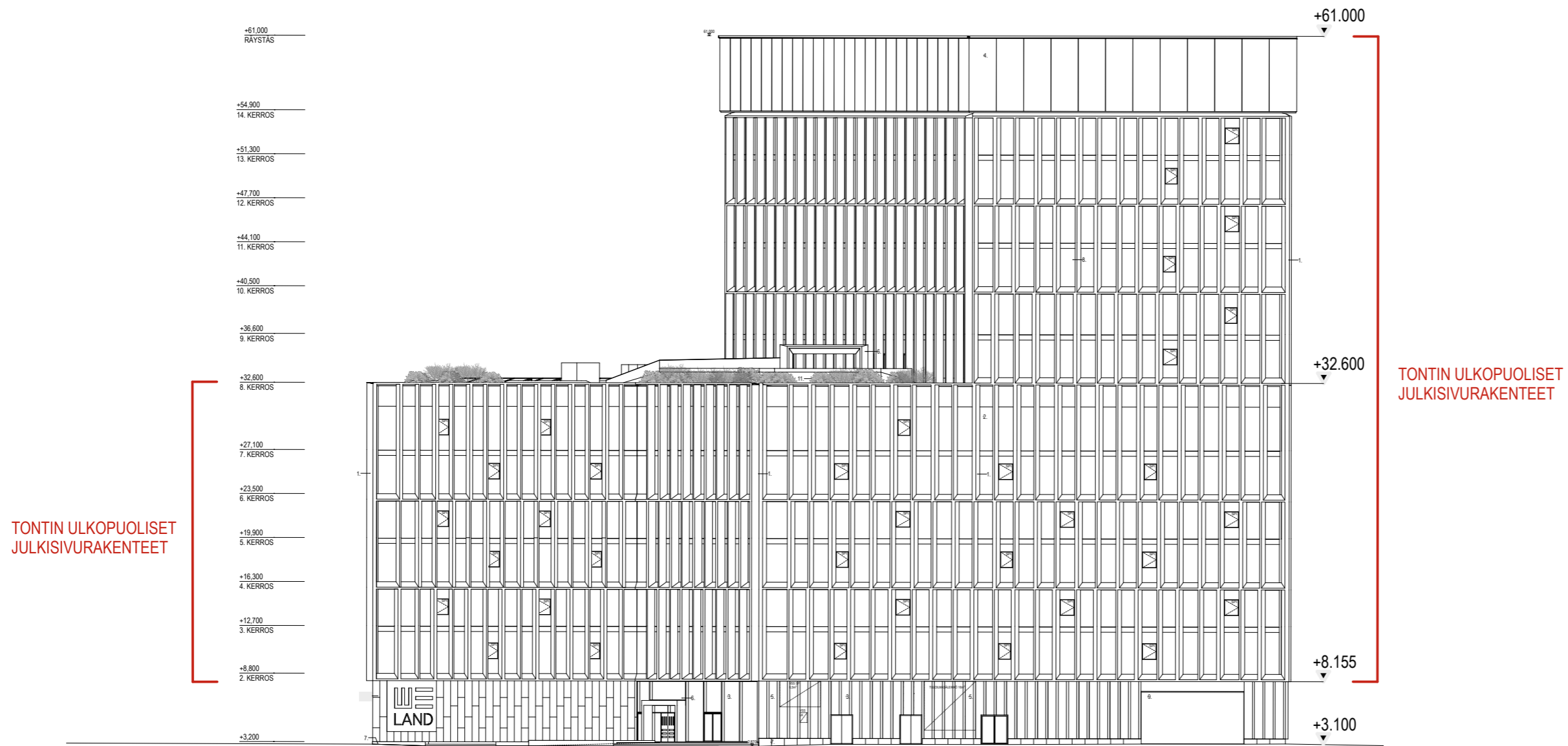
JULKISIVUMATERIAALIT:

1. KUPARIN SÄVYINEN METALLIVERHOUS
2. KIIINTEÄ IKKUNA
3. METALLIRUNKOINEN LASISEINÄ
4. 1-K JULKISIVULASI + KYLMÄ VÄLITILA + KIIINTEÄ LASISEINÄ
5. SUURIPROFIILINEN, OSIN PERFOROITU METALLIVERHOUS, KUPARIN SÄVYINEN
6. SILEÄPINTAINEN METALLIVERHOUS, KUPARIN SÄVYINEN
7. LUONNONKIVISOKKELI
8. IV-KONEHUONEIDEN PYSTYSÄLEVERHOUS, KUPARIN SÄVYINEN
9. RULLAOVI, KUPARIN SÄVYINEN METALLISÄLE
10. LASIKATTO
11. VIHERPENGER

TONTIN ULKOPUOLISET
JULKISIVURAKENTEET



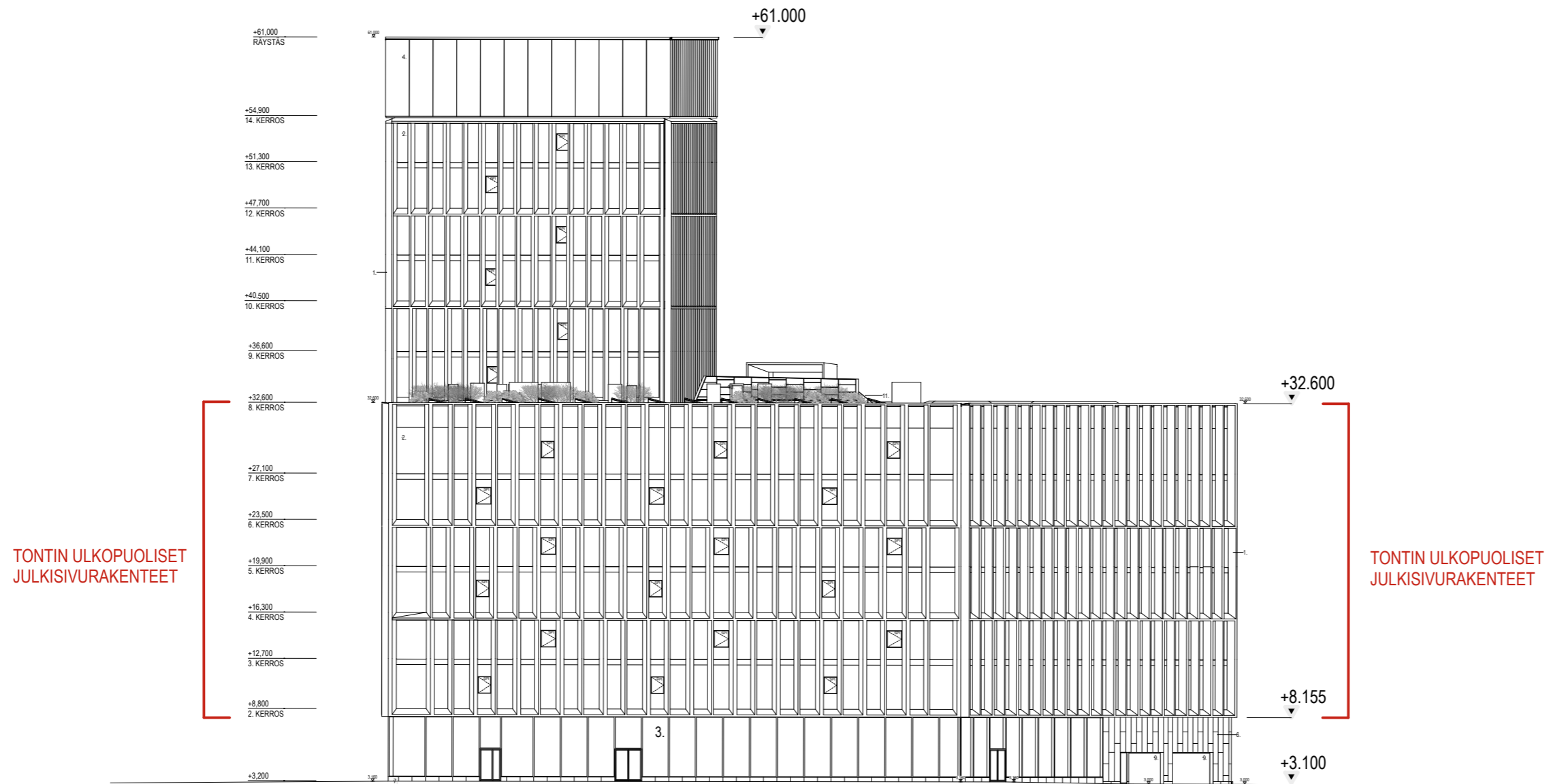
TONTIN ULKOPUOLISET
JULKISIVURAKENTEET

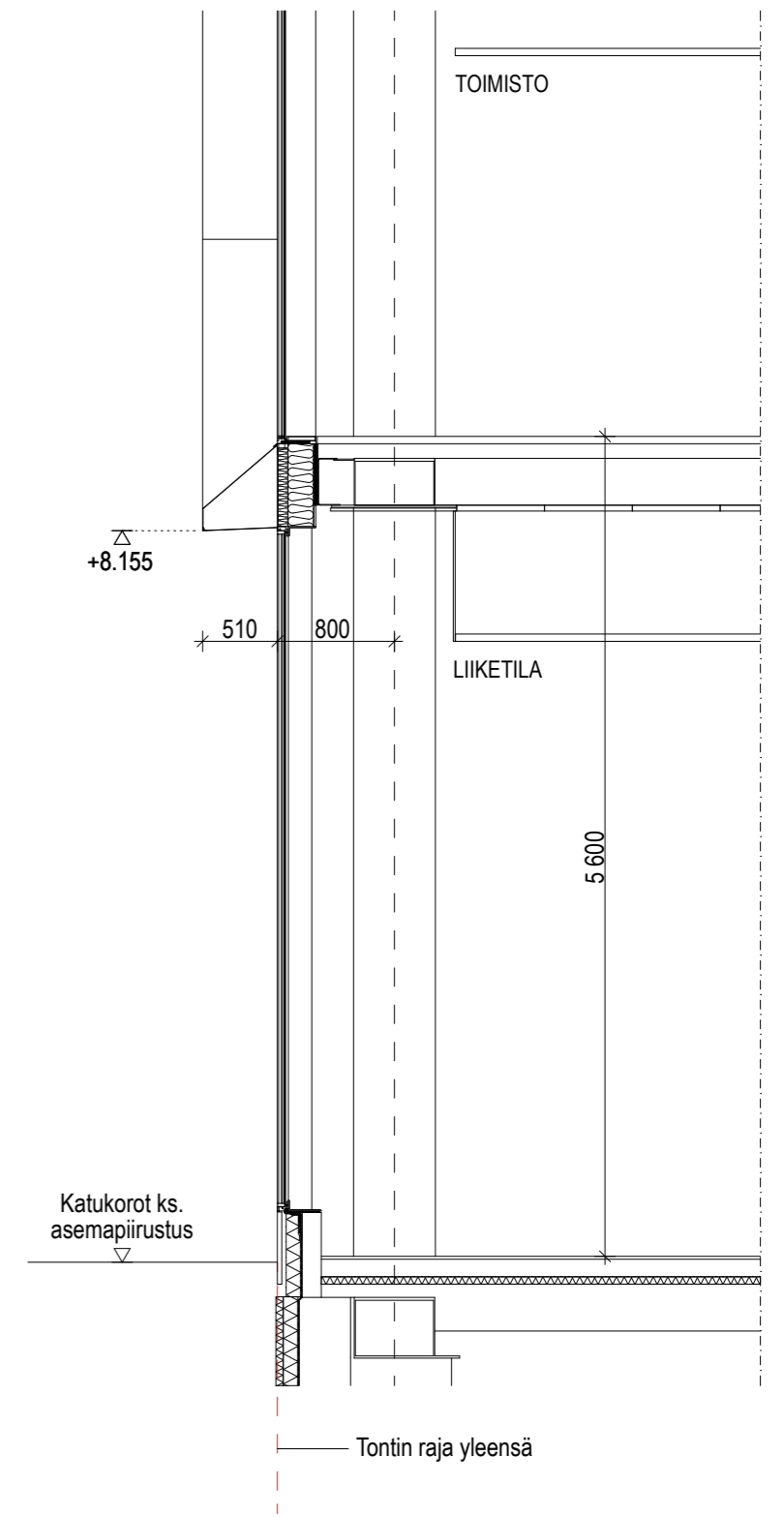
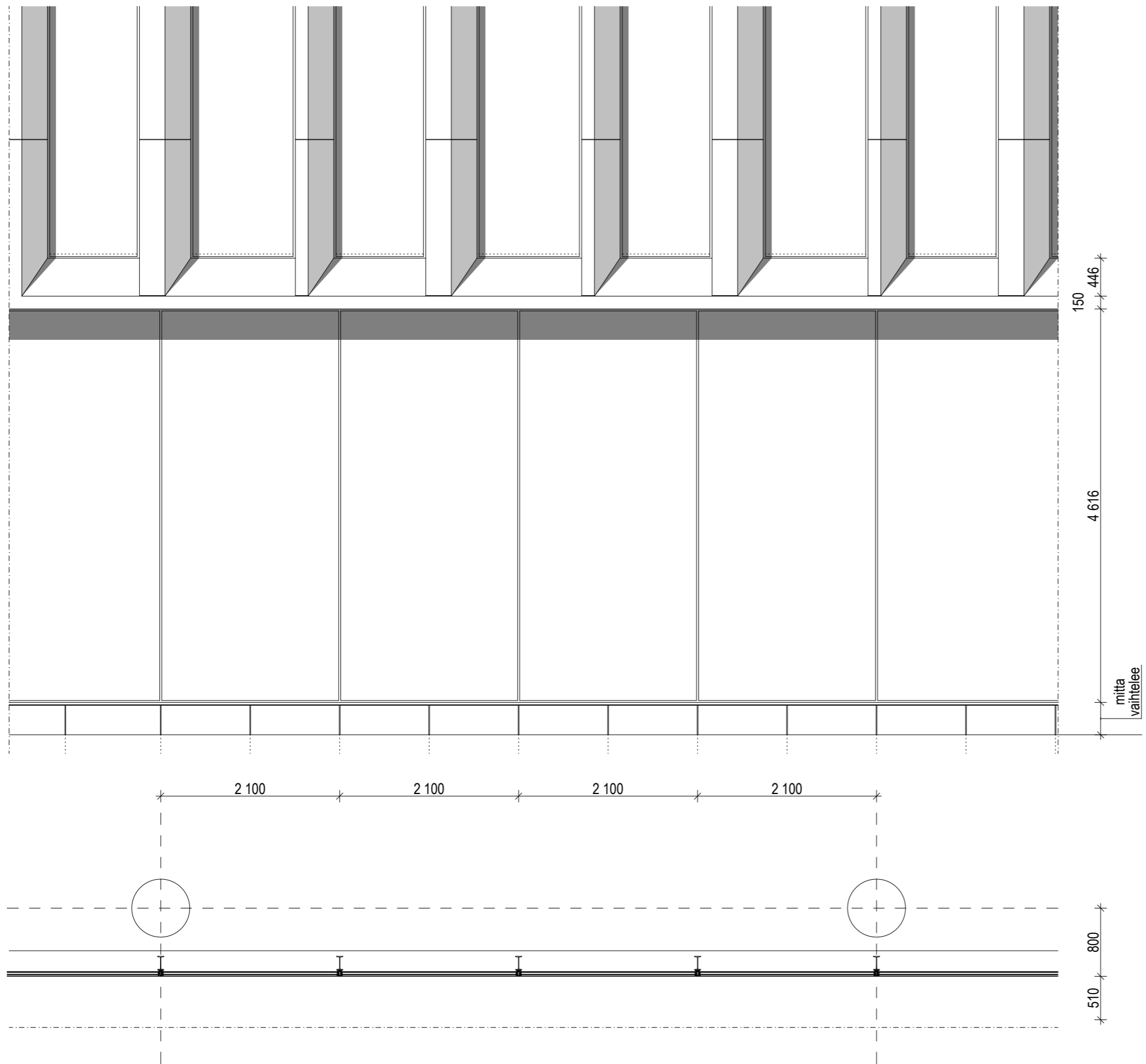


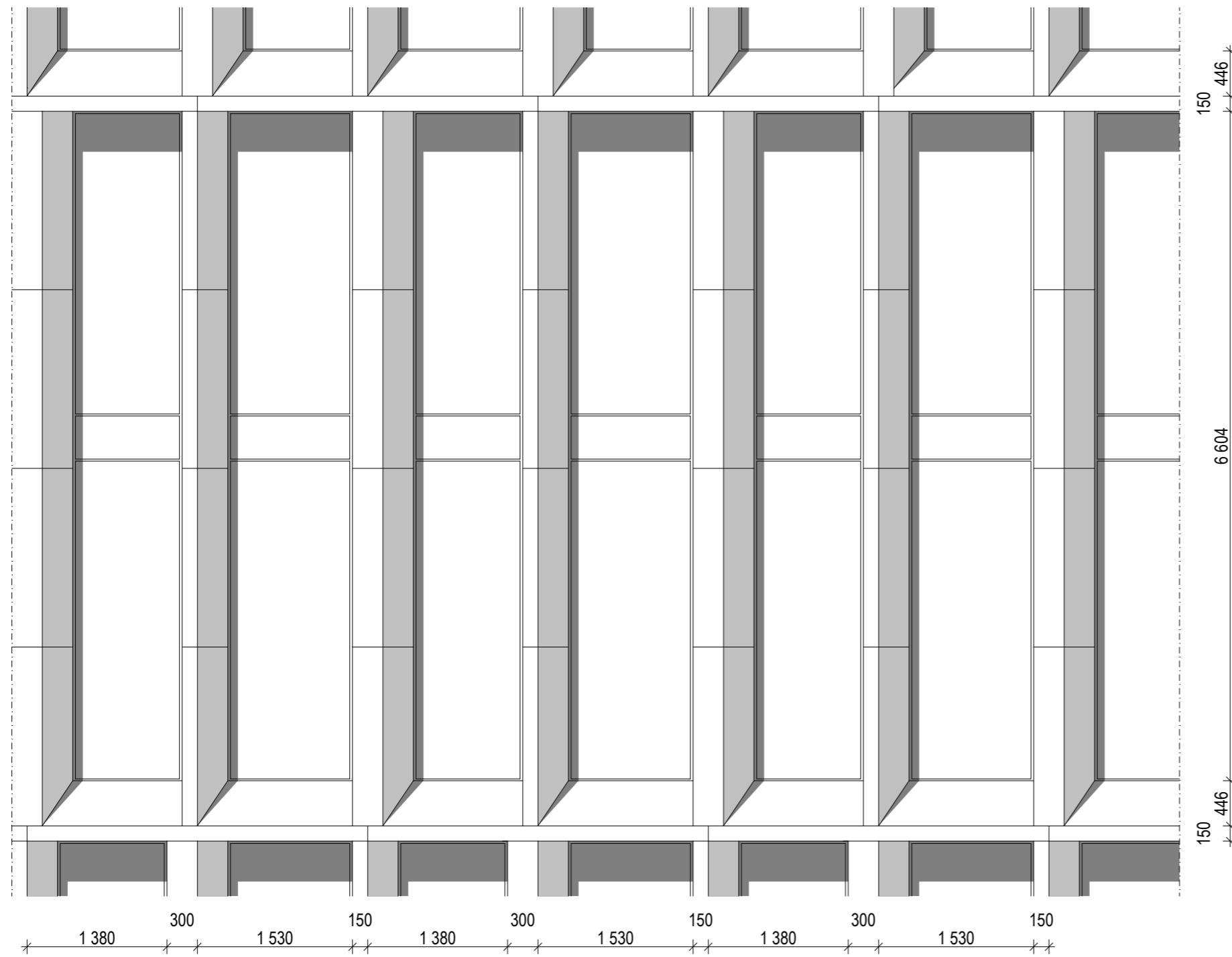


TONTIN ULKOPUOLISET
JULKISIVURAKENTEET

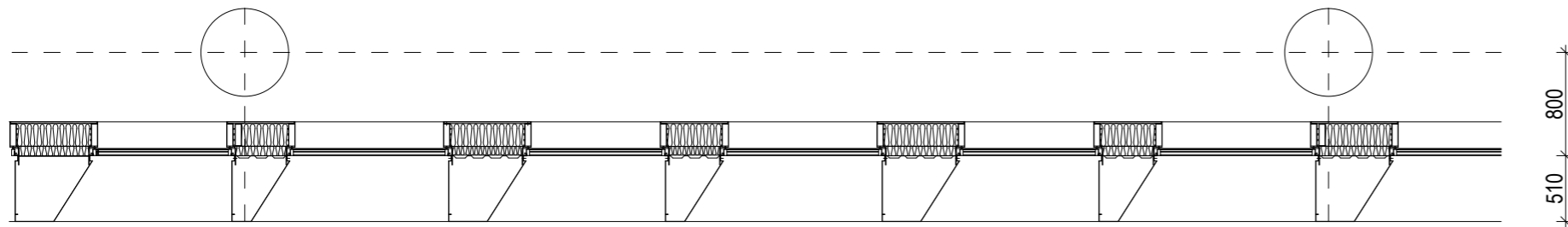
TONTIN ULKOPUOLISET
JULKISIVURAKENTEET



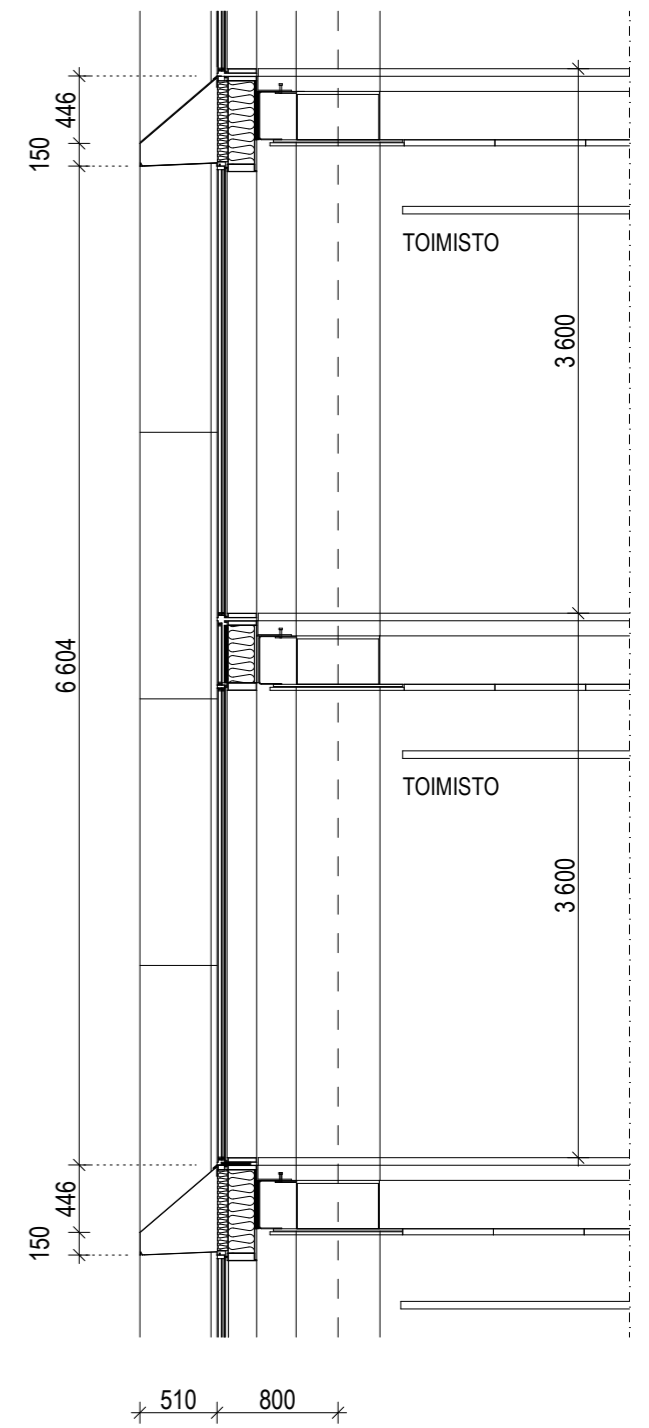




JULKISIVUOTE 1:50



POHJAKAAVIO 1:50



LEIKKAUS 1:50