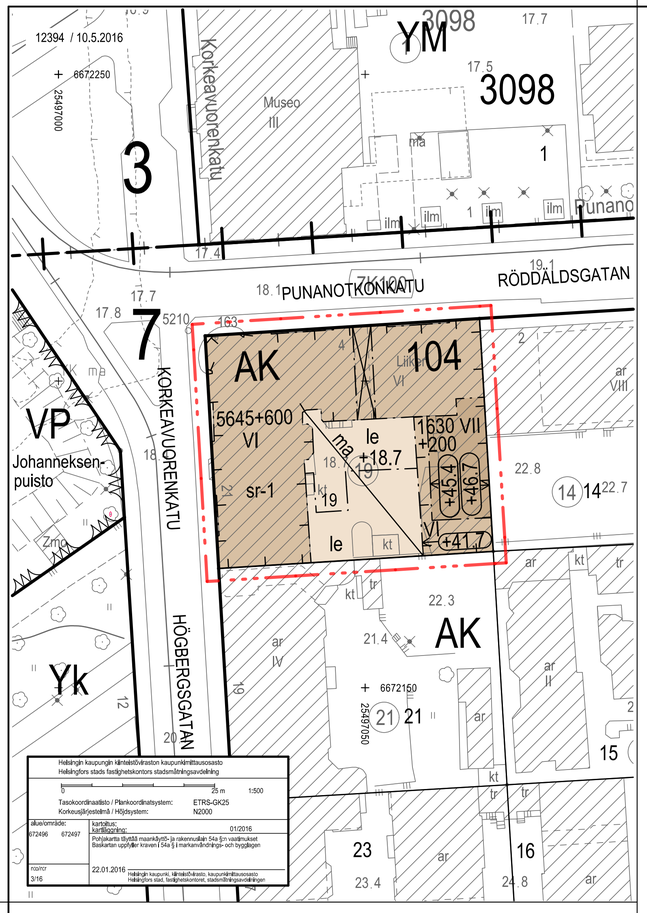
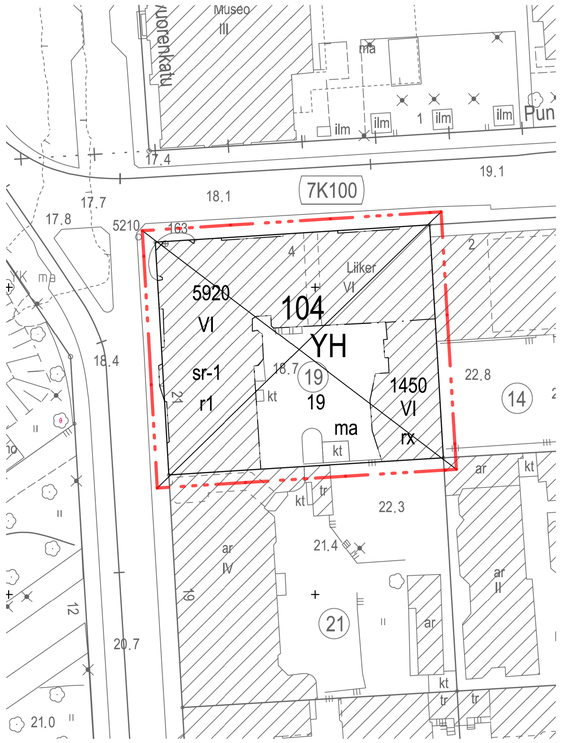


Asemakaavan nro 9147 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12394 voimaantullessaan kumoaa.

Del av detaljplan nr 9147 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12394 träder i kraft.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.
	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 tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
104	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
19	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
1630+200	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa kerrosten 1. - 6. kerrosalan ja toinen luku ullakko- tai kattokerroksen kerrosalan.	Talserie, där det första talet anger våningsytan i kvadratmeter för våningarna 1- 6 och det andra talet våningsytan för vinds- eller takvåningen.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaden eller i en del därav.
+18.7	Pihakannen likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig höjd för gårdsdäcket.
+46.7	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.	Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
ma	Alueen osa, johon saa sijoittaa piha-kannen alaisia autonsäilytystiloja sekä varasto ja huoltotiloja. Pihakannen alaisia tiloja ei tarvitse laskea asemakaavassa merkittyyn kerrosalaan.	Del av område på vilken får anvisas bilförvaringsutrymmen samt förråds- och seviceutrymmen under gårdsdäck. Utrymmen under gårdsdäck behöver inte räknas i den i detaljplanen angivna våningsytan.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad del av område.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Genomfartsöppning i byggnad.
sr-1	Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus.	Arkitektoniskt, historiskt och stadsbildmässigt särskilt värdefull byggnad.
	Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.	Byggnaden eller en del därav får inte rivas och i byggnaden eller i dess värdefulla interiörer får inte utföras sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten, som minskar byggnadens eller dess värdefulla interiörers arkitektoniska, historiska eller stadsbildmässiga värden eller ändrar arkitekturens särdrag.
r1	Rakennuksen alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet, julkisivut, vesikatto, ikkunat, ulko-ovet, parvekkeet, porttikäytävä ja yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne kyseisiin rakennuksen osiin kohdistuvien korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.	Byggnadens ursprungliga eller med dem jämförbara konstruktioner, fasader, vattentak, fönster, ytterdörrar, balkonger, portgången och detaljer med dess materialval och färgsättningar ska bevaras, vilket ska vara utgångspunkten för reparationsarbetena. Ifall sådana åtgärdar tidigare utförts i byggnaden, ska de i samband med att det i ifrågavarande delar av byggnaden utförs reparations-, ändrings- och byggnadsarbeten återställas i enlighet med det ursprungliga utförandet. I fall byggnadsdelar av tvingande skäl måste förnyas, ska det göras i enlighet med det ursprungliga utförandet.
	Rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat molemmat porrashuoneet, niiden rakenteet, porrassyöksyt sekä alkuperäiset porraskaiteet sekä väli- ja kerros-tasanteiden sementtimosaiikki-pinnat. Vain entistävät toimenpiteet ovat sallittuja.	Värdefulla interiörer i byggnaden är de båda trapphusen, deras konstruktioner, trapplopp och de ursprungliga ledstängerna samt vånings- och mellanavsatsernas cementmosaikytor. Bara konserverande åtgärder är tillåtna.
	Rakennuksen muita arvokkaita sisätiloja ovat 3. kerroksen kulmahuoneen sekä ullakon tornihuoneen seinäpaneloinnit ja -komerot, alkuperäiset sisäovet, alkuperäiset tulisijat sekä huonetilojen alkuperäiset kattolistat ja kattopinnat tikkurappauksineen.	Byggnadens övriga värdefulla interiörer är väggpaneleringarna och -skåpen i hörnrummet i 3 våningen och i tornrummet på vinden, de ursprungliga innerdörrarna, eldstäderna samt rumsutrymmenas ursprungliga taklister och takytorna med revetering med ribbor.
	Rakennuksen arvokkaissa sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten ehjien huonemuotojen ja niiden muodostamien tilasarjojen sekä rakenteiden, yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli arvokkaita rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.	I de värdefulla interiörerna ska utgångspunkten för reparationsarbetena vara att bevara de ursprungliga, enhetliga rumsformerna och rumsföljderna med konstruktioner, detaljer, materialval och färgsättningar. Ifall ursprungliga byggnadsdelar av tvingande skäl måste förnyas, ska detta utföras enligt det ursprungliga utförandet.
	Rakennuksen pihan puoleiseen julkisivuun saa tehdä uusia teräspinnakaideparvekkeita rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvalla tavalla.	Mot gårdssidan i byggnaden får nya till byggnadens särdrag väl anpassade balkonger med räcken av stålspjälor byggas.
	Rakennuksen vesikattoon saa pihan puolelle avata aukkoja kattoterassien upottamiseksi, mikäli katon kokonaishahmo ja siluetti edelleen säilyvät. Vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita tai muita rakennelmia.	Öppningar för insänkta takterrasser får tas upp i vattentaket på gårdssidan, ifall takets helhetsgestaltning och siluett fortsättningsvis bevaras. Inga tekniska anordningar eller andra konstruktioner får placeras ovanför vattentaket.

Hankkeeseen ryhtyvän on liitettävä rakennushistoriaselvitys lupahakemukseen.

Korkeavuorenkadun puoleinen osa kaava-alueesta kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Johanneksen kirkko ympäristöineen).

Valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla suojeltu rakennus. Asetuksen (480/1985) mukainen suojelu on voimassa, kunnes rakennuksesta on tehty rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) mukainen päätös ja se on saanut lainvoiman.

PIHASIIPI

Tontin omalle pihalle suuntautuvan julkisivun on oltava arkkitehtoniselta ilmeeltään korkeatasoinen kadunvarsi-rakennuksen rakennustaiteellisen arvon edellyttämällä tavalla. Kattokerroksen ilmeikkyyteen ja kattoterassien suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita tai muita rakennelmia.

Tontteille 14 ja 21 rajautuvissa julkisivuissa saa olla ikkunoita, mikäli ne eivät heikennä paloturvallisuustasoa.

TILAT

Kadunvarsirakennuksen ensimmäinen kerros tulee osoittaa myymälä-, ravintola- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi ja sisäänkäynti näihin tiloihin tulee olla suoraan kadulta.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Asukkaiden käyttöön on varattava riittävät yhteis- ja varastotilat.

Jätehuone tulee sijoittaa pihakannen alle tai rakennusrungon sisään.

PIHA

Pihakannet on rakennettava ja istutettava oleskelu- ja leikkialueeksi kadunvarsi-rakennuksen rakennustaiteellisen arvon edellyttämällä tavalla eikä niille saa saa sijoittaa autopaikkoja, tomutus- tai jätehuollon laitteita.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja kiinteistön käyttöön tulee tontilta osoittaa
- asunnoille vähintään 9 ap
- myymälä- ja asiakaspalvelutiloille enintään 1 ap/150 k-m2
- ravintoloille enintään 1 ap/350 k-m2

Tontille on sijoitettava vähintään 115 polkupyöräpaikkaa pihatasossa olevaan polkupyörävarastoon.

TEKNISET RATKAISUT

Rakennus- ja louhintatöitä tehtäessä on huomioitava tontilla ja sen läheisyydessä olevat putki- ja kaapelilinjat, joille rakennustyö ei saa aiheuttaa häiriötä. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista louhinta- tai muuta tärinää varattuihin kallioresursseihin. Tontilla alin sallittu louhintataso on +12.605 (N2000) (+12.30 (NN)).

Tontin 19 olemassa olevia maanalaisia rakenteita ja perustusrakenteita saa sijoittaa tontille 14.

Autonsäilytystilojen pakokaasut on johdettava vesikaton yläpuolelle ja poistohormi on sijoitettava rakennuksen sisään.

Kadunvarsirakennuksen 1. kerros on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon vesikaton yläpuolelle johdettavalla poistoilmahormilla. Hormi on sijoitettava rakennuksen sisään.

Den som ansvarar för byggprojektet ska bifoga en byggnadshistorisk utredning över byggnaden till bygglovsansökan.

Den mot Högbergsgatan belägna delen av planområdet ingår i en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009, Johanneskyrkan med omgivning).

Byggnad skyddad med förordningen om skydd för staten tillhöriga byggnader (480/1985). Skyddet enligt förordning (480/1985) är i kraft, tills beslut enligt lagen om skyddande av byggnads-arvet (498/2010) fattats och vunnit laga kraft.

GÅRDSFLYGELN

Fasaden som vänder sig mot den egna gården på tomten ska till sitt arkitektoniska utseende vara av hög hög kvalitet, så som det arkitektoniska värdet på den mot gatan varande byggnaden förutsätter. Takvåningens uttrycksfullhet och utformningen av takterrasserna ska ägnas särskild uppmärksamhet.

Inga tekniska anordningar eller andra konstruktioner får placeras ovanför vattentaket.

I fasader som angränsar till tomter 14 och kan vara fönsteröppningar sävida det inte minskar brandsäkerhetsnivån.

UTRYMMEN

I första våningen i byggnaden mot gatan ska reserveras för butiks-, restaurant- eller andra kundtjänstutrymmen och ingång till dem ska ordnas direkt från gatan.

Av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta ska minst 50 % utgöras av bostäder som förutom kök/kokutrymme har minst tre bostadsrum. Den genomsnittliga ytan för dessa bostäder ska vara minst 80 m2 ly.

För invånarnas bruk ska reserveras tillräckliga gemensamma utrymmen och förvaringsutrymmen.

Soputrymmet ska placeras under gårdsdäcket eller i byggnadsstommen.

GÅRD

Gårdsdäckena ska byggas och planteras som ett utevistelse- och lekområde, i enlighet med det arkitektoniska värdet på den mot gatan varande byggnaden. På dem får inte placeras bilplatser, mattpiskställningar eller anordningar för sophantering.

BIL- OCH CYKELPLATSER

Bilplatser för fastighetens bruk ska på tomten anvisas
- för bostäder minst 9 bp
- för butiks- och kundtjänstutrymmen högst 1 bp/150 m2 vy
- för restauranger högst 1 bp/350 m2 vy

På tomten ska placeras minst 115 cykelplatser i cykelförrådet på gårdsnivån.

TEKNISKA LÖSNINGAR

När konstruktions- och schaktnings arbeten utförs, ska rör- och kabellinjer på tomten och i dess närhet beaktas och inga störningar får förorsakas på dem. Byggandet får inte förorsaka störande schaktnings- eller övrig vibration i de reserverade bergsresurserna. På tomten är den lägsta tillåtna schaktningsnivån +12.605 (N2000) (+12.30 (NN)).

Befintliga underjordiska strukturer och grundkonstruktioner av tomten 19 får placeras på tomten 14.

Bilförvaringsutrymmenas avgaser ska ledas upp ovanför byggnadens vattentaks nivå och frånluftskanalen ska placeras i byggnaden.

Första våningen i byggnaden mot gata ska utrustas med fettsepareringsbrunn och en frånluftskanal som ska ledas upp ovanför byggnadens vattentaks nivå. Kanalen ska placeras i byggnaden.

Katujulkisivulla tulee rakenteellista meluntorjuntaa pyrkiä parantamaan rakennussuojelulliset tavoitteet näkökohdat huomioon ottaen. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon raitiovaunuliikenteen aiheuttaman runkomelun ja tärinän torjuntatarve.

Julkisivupintojen ulkopuolelle ei saa kiinnittää teknisiä laitteita.

TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

I gatufasaden ska man sträva till att förbättra byggnadens strukturella bullerbekämpning med beaktande av byggnadsskyddsaspekterna. I planeringen ska man beakta behovet av att bekämpa stombuller och vibration som förorsakas av spårvagnstrafiken.

Inga tekniska anordningar får placeras utanför fasader.

TOMTINDELNING

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

HELSINKI
HELSINGFORS

7. kaupunginosa Ullanlinna
Kortteli 104, tontti 19
Asemakaavan muutos 1:500

7 stadsdelen, Ulrikasborg
Kvarteret 104, tomten 19
Detaljplaneändring 1:500

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO — ASEMAKAAVAOSASTO
HELSINGFORS STADSPLANERINGSKONTOR — DETALJPLANEAVDELNINGEN

KSLK	10.5.2016	PIIRUSTUS	12394
STPLN		RITNING	
NÄHTÄVÄNÄ	12.8.-12.9.2016	PÄIVÄYS	10.5.2016
TILL PÅSEENDE		DATUM	
MUUTETTU		LAATINUT	Kirsti Rantanen
ÄNDRAD		UPPGJORD AV	
		PIIRTÄNYT	Marit Ristola
		RITAD AV	
HYVÄKSYTTY KVSTO	13.9.2017		
GODKÄND STGE			
TULLUT VOIMAAN	10.11.2017		
TRÄTT I KRAFT			

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ Olavi Veltheim
STADSPLANECHEF