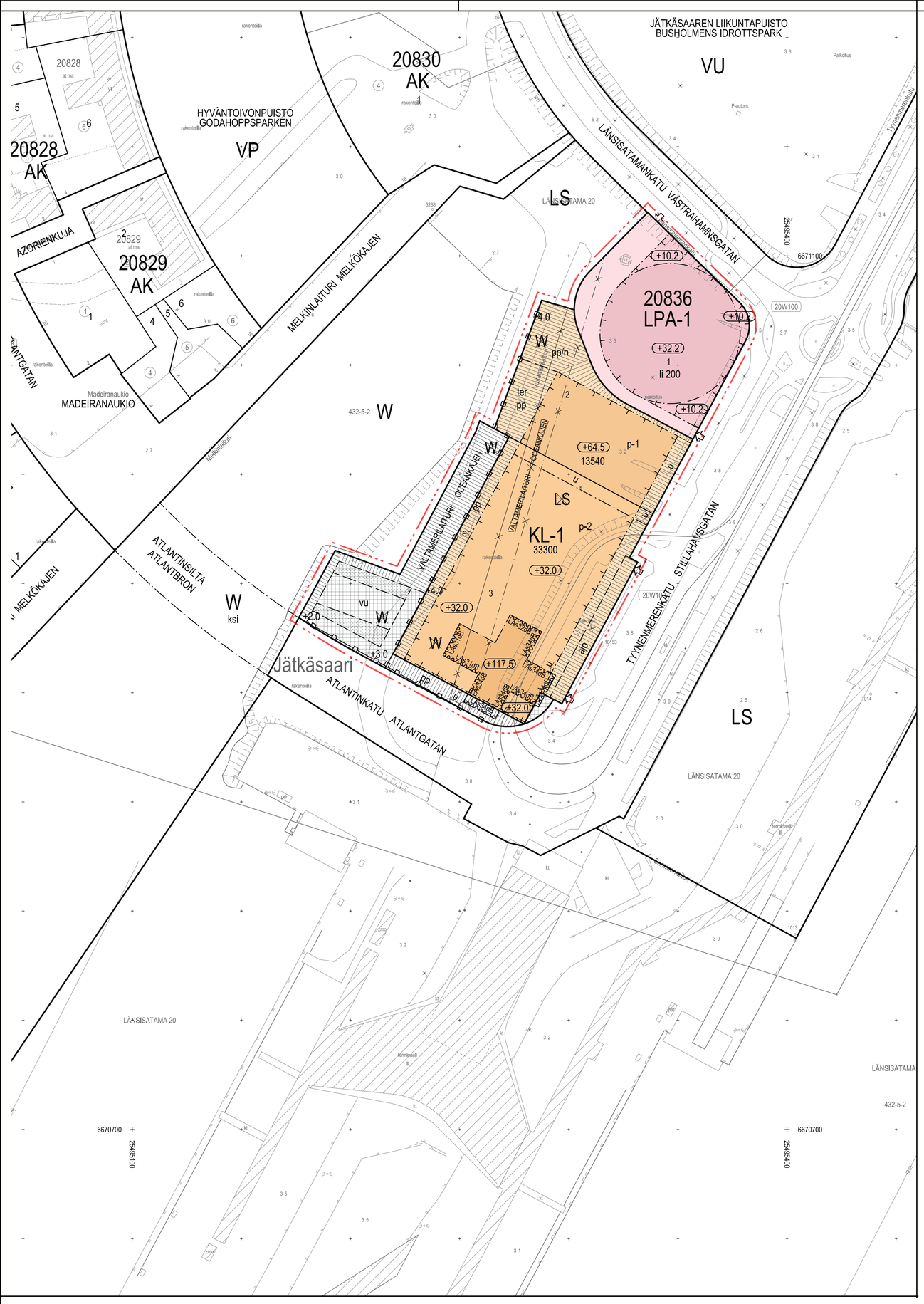

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ:

Liiketilat saa toteuttaa liike-, toimisto-, työ- ja/tai palvelutilana. Vähintään yksi liiketila kullakin tontilla on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla paloeristetyllä poistoilmahormilla.

Satama-altaaseen sijoittuvien kelluvien urheilu- ravintola ja vapaa-ajanpalveluiden huolto tulee järjestää tonttien 20836/1 ja 20836/2 kautta.

Rakennusalat tonteilla 20836/2 ja 20836/3 tulee suunnitella yhdeksi rakennukseksi siten, että näiden tilat muodostavat hallintarajoista riippumattoman yhtenäisen kokonaisuuden.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN:

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla lasi, metalli tai puu.

Liiketiloihin tulee olla esteetön sisäänkäynti kadulta.

Julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseksi.

Mainoslaitteet tulee integroida rakennusten ulkoarkkitehtuuriin.

Mainoslaitteiden grafiikan tulee olla yhtenäistä ja soveltua rakennuksen ulkoarkkitehtuuriin.

Muuntamot tulee sijoittaa korttelialueille integroituna rakennuksiin.

Korttelialueiden kadun varrelle sijoittuville tonteille tulee varata kullekin yksi kadun suuntaan avautuva ovellinen tila yhdyskuntateknisen huollon jakokaappeja varten. Vähintään 1,2 m syvässä, 1,8 m leveässä ja 2,2 m korkeassa kadun suuntaan avautuvassa, ovellisessa tilassa ei saa olla alapohjaa. Tilan tulee mahdollistaa putkivedot vähintään 1 m kadunpinnan tason alapuolelta.

Jätteen putkikeräyskeräysjärjestelmän keräyspisteet tulee sijoittaa integroituna rakennuksiin.

Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennuksiin.

Kadunpuoleiset ulko-ovet on suunniteltava vähintään 0,9 metrin syvennykseen.

PIHAT JA ULKOALUEET:

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä oleskelualueina tai kulkuteinä on istutettava.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA:

Pilaantuneet maat on poistettava rakentamisen kaivun edellyttämässä laajuudessa.

RAKENNETTAVUUS:

Suunnittelussa erityistä huomiota on kiinnitettävä ilmasto-olojen asettamiin vaatimuksiin rakennusteknikalle. Julkisivut tulee suunnitella ´Merellisten olosuhteiden vaikutus rakennusten julkisivuille´ selvityksen periaatteiden mukaisesti.

Ennen ranta-alueiden alle +3.8 tasolla olevien kulkuyhteyksien käyttöönottoa tulee rakentaa aallokkoa vaimentavat rakenteet sekä varmistaa niiden toimivuus.

Rakentamisessa on huomioitava meriveden korkeuden ja aaltoilun yhteisvaikutukset.

Rakennukset ja alueet tulee perustaa siten, että rantamuurit voidaan kaivaa esiin avokaivannossa ja korjata rakennusten perusteiden vaurioitumatta.

Rakennusten ja yleisten alueiden perustusrakenteiden suunnitelmat tulee yhteensovittaa ja toteuttaa toisistaan riippumattomiksi. Tontin puolelle tulee rannan suuntaan toteuttaa tukiseinärakenne.

Rantarakenteiden tukirakenteita saa rakentaa korttelialueelle.

Rantarakenteisiin tulee järjestää varaukset yhdyskuntatekniikan johdoille kelluvaa rakennusta varten.

ILMASTONMUUTOS HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Alle 40 metriä korkeiden rakennusten kattopinta-ala on toteutettava pääosin viherkattona tai kattopuutarhana niilltä osin, joilla ei ole aurinkokeräimiä.

Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavien teknisten laitteistojen integroiminen rakennuksiin on sallittua.

Rakennusten energiaomavaraisuustavoite on vähintään 15 % kokonaiskulutuksesta.

Asemakaava-alueen energiaratkaisu saa olla tonttien yhteinen.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI:

Ajoyhteyksien sijoittaminen:

Huoltoajo tontille 20836/2 ja 20836/3 tulee järjestää tontin 20836/1 kautta.

Satama-altaan kelluvien urheilu-, ravintola- ja vapaa-ajanpalveluiden huoltoajo tulee järjestää tonttien 20836/1 ja 20836/2 kautta.

Tyynenmerenkadulta tulee toteuttaa esteetön kulkuyhteys Valtamerilaiturille tonttien 20836/1 ja 20836/2 välillä.

Tonttien autopaikkamääräykset:

- Toimistot, enintään 1 ap / 150 k-m²
- Myymälät ja ravintolat enintään 1 ap / 90 k-m²
- Uimahalli, jäähalli tai liikuntahalli enintään 1 ap / 35 k-m²
- Hotellit enintään 1 ap / 220 k-m².

Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen tai maanalaisiin tiloihin, ellei muita paikkoja ole erikseen asemakaavassa osoitettu.

Tonttien polkupyöräpaikkojen määräykset:

Tonttien 20836/2 ja 20836/3 toiminnoille tulee osoittaa kiinteitä polkupyöräpaikkoja vähintään 220 kappaletta.

Ulkotiloissa sijaitseville polkupyöräpaikoille tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle tulee laatia erillinen tonttijako.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Affärslokaler får byggas som affär-, kontors-, arbets- och/eller servicelokaler. Minst en affärslokal ska förses med en fettavskiljningsbrunn och en brandisolerad ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.

På flytande idrotts- restaurang- och fritidsservice i hamsbassängen ska nödvändiga omklädnings- dusch- och bastuutrymmen för vinterbad placeras.

Byggnadsytorna på tomterna 20836/2 och 20836/3 ska planeras som en byggnad på ett sätt där utrymmena formar en enhetlig helhet som är oberoende av administrativa gränser.

STADSBILD OCH BYGGANDE:

Fasaden i marknivå får inte ge ett slutet intryck.

Byggnadens huvudsakliga fasadmaterial ska vara glas metall eller trä.

Affärslokalerna ska förses med en hinderfri ingång från gatan.

På kvartersområdena ska fasader utföras stadsbildsmässigt med god kvalitet.

Reklamanordningar ska integreras med byggnadernas arkitektur.

Reklamanordningarnas grafiska utformning ska vara sammanhängande och anpassas till byggnadens arkitektur.

Transformatorstationerna ska placeras på kvartersområdena integrerade i byggnaderna.

På de tomter i kvartersområdena som ligger längs gata ska för envar reserveras ett dörrförsett utrymme som öppnar sig mot gatan för den samhällstekniska servicens fördelningsskåp. Det minst 1,2 m djupa, 1,8 m breda och 2,2 m höga, dörrförsedda utrymmet får inte ha nedre botten. Utrymmet ska möjliggöra rördragningar minst 1 m under gatuytans nivå.

Sopsugsystemets insamlingspunkter ska placeras integrerade i byggnaderna.

Soprummen ska placeras i byggnaderna.

Mot gatuområde ska ytterdörrar planeras i en fördjupning på minst 0,9 m.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN:

Obebyggda delar av tomt som inte används som vistelseområden eller som gångrutter ska planteras.

MILJÖTEKNIK:

Kontaminerad jordmån ska avlägsnas i den omfattning som grävningarna förutsätter.

BYGGBARHET:

Vid planeringen ska speciell uppmärksamhet fästas vid de klimatologiska förhållandenas krav på byggnadstekniken och de ska planeras enligt principerna i utredningen ´Merellisten olosuhteiden vaikutus rakennusten julkisivuille´.

Vid strandområdena på nivån under +3.8 ska vågdämpande strukturerna byggas samt deras funktion säkerställas innan gångförbindelser öppna för publik tas i bruk.

Havsvattenståndets och vågsvallets samverkan ska beaktas vid byggandet.

Byggnaderna och områdena ska grundläggas så att strandmurarna kan grävas fram i öppet schakt och repareras utan att byggnadernas grundläggning tar skada.

Byggnadernas och de offentliga områdenas grundläggningsplaner ska koordineras och genomföras så att de är oberoende av varandra. På tomtsidan ska en stödväggskonstruktion i riktning mot stranden genomföras.

Stöd för strandkonstruktionerna får byggas på kvartersområdet.

I strandkonstruktionerna ska utrymmen för samhällstekniska ledningar avsedda för den flytande byggnaden reserveras.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDINGEN

Under 40 m höga byggnaders takytor ska huvudsakligen, förutom på delar med solfångare, byggas i form av gröna tak eller takträdgårdar.

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

Målet för byggnadernas energisjälvförsörjning är minst 15 % av totalkonsumtionen.

Detaljplaneområdets energilösning får vara gemensam för tomterna.

TRAFIK OCH PARKERING:

Körförbindelsernas placering:

Servicekörning till tomten 20836/2, 20836/3 ska ordnas via tomten 20836/1.

På flytande idrotts- restaurang- och fritidsservice i hamnbessängen ska servicekörning ordnas via tomterna 20836/1 och 20836/2.

Från Stillhavsgatan ska byggas en hinderfri gångförbindelse till Oceankajen mellan tomterna 20836/1 och 20836/2.

Bilplatsbestämmelser för tomterna:

- Kontor, högst 1 bp / 150 m² vy
- Butiker och restauranger, högst 1 bp / 90 m² vy
- Simhall, ishall eller idrottshall, högst 1 bp / 35 m² vy
- Hotell, högst 1 bp / 220 m² vy

Bilplatserna ska placeras i en parkeringsanläggning eller i underjordiska utrymmen om inte andra bilplatser är skilt markerade i detaljplanen.

Cykelplatsbestämmelser för tomterna:

För tomternas 20836/2 och 20836/3 funktioner ska minst 220 stycken fasta cykelplatser anvisas.

I uterum belägna cykelplatser ska ha möjlighet till ramlåsning.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET / DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
KL-1	Liikerakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa palvelutiloja kulttuuri-, liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa varten, julkisia palveluja, myymälä-, kahvila-, ravintola-, opetus-, kokoontumis- sekä hotellitiloja.	Kvartersområde för affärsbyggnader. På kvartersområdet får dessutom placeras serviceutrymmen för kultur- och fritidsverksamhet, offentlig service, butiks-, kafé-, restaurang-, undervisnings- samlings- samt hotellutrymmen.
LPA-1	Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen.	Kvartersområde för bilplatser. På kvartersområdet en parkeringsanläggning får placeras.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 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.
20836	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
1	Ohjeellinen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
AHDINRAN	Kadun, katuaukion tai puiston nimi.	Namn på gata, öppen plats eller park.
33300	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
li	Luku ilmoittaa liiketiloiksi varattavan tilan ohjeellisen määrän kerrosalaneliömetreinä.	Talet anger den riktgivande andelen i kvadratmeter våningsyta som ska reserveras för affärsutrymmen.
+ 3.0	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd.
+117.5	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.	Högsta höjd för byggnadens vattentak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
u	Alueen osa, jolle saa sijoittaa viereiseen korttelii liittyvän ulokkeen. Ulokkeen alapuolella olevan vapaan korkeuden tulee olla vähintään 4,2 metriä.	Del av område på vilket får placeras ett till det bredvidliggande kvarteret tillhörande utsprång. Den fria höjden under utspränget ska vara minst 4,2 meter.
p-1	Palvelurakennuksen rakennusala. Rakennukseen saa sijoittaa urheilu- ja vapaa-ajanpalveluita sekä tonttia 3 palvelevia tiloja. Sijainti ohjeellinen.	Byggnadsyta för servicebyggnad. I byggnaden får placeras idrotts- och fritidsservice samt utrymmen som är avsedda att betjäna tomt 3. Riktgivande läge.
p-2	Palvelurakennuksen rakennusala. Rakennukseen saa sijoittaa maksimissaan 4500 katsojan urheilu- ja kulttuuriareenan sekä tonttia 2 palvelevia tiloja. Sijainti ohjeellinen.	Byggnadsyta för servicebyggnad. I byggnaden får placeras en idrotts- och kulturarena avsedd för högst 4500 åskådare samt utrymmen som är avsedda att betjäna tomt 2. Riktgivande läge.
i.A=34dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen rakennuksen ulkovaipan äänitasoerotus laivamelua vastaan on majoitustilojen osalta oltava vähintään lukeman osoittamalla tasolla.	Beteckningen anger sida av byggnadsyta där ljudnivåskillnaden mot fartygsbuller i byggnadens ytterhölje för inkvarteringsutrymmenas del ska vara minst på den nivå som siffran anvisar.
ter	Alueen osa, joka tulee rakentaa ravintola- ja kahvilatiloihin liittyviksi terassialueiksi ja/tai istutusalueiksi. Sijainti ohjeellinen.	Del av område som ska byggas som till restaurang- och kaféutrymmen anslutande, hinderfria terrassområden och/eller som planterade områden. Riktgivande läge.
	Istutettava alueen osa. Sijainti ohjeellinen.	Del av område som ska planteras. Riktgivande läge.
	Katu.	Gata.
ajo	Ajoyhteys. Sijainti ohjeellinen.	Körförbindelse. Riktgivande läge.
	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.
	Katuaukio/tori. Aukio toteutetaan osin istutettuna alueena.	Gatuplats/torg. Den öppna platsen genomförs som delvis planterat område.
pp	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för allmän gång- och cykeltrafik.
pp	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen.	Del av område reserverad för allmän gång- och cykeltrafik. Riktgivande läge.
pp/h	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Sijainti ohjeellinen.	Del av område reserverad för allmän gång- och cykeltrafik, där servicekörning är tillåten. Riktgivande läge.
vu	Alueen osa, jolle tulee sijoittaa ulkokäyttöisiä voimaharjoittelulaitteita. Sijainti ohjeellinen.	Del av område där styrketräningsutrustning för utomhusbruk ska placeras. Riktgivande läge.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.	Ungefärligt läge för in- och utfart.
	Tukimuuri. Sijainti ohjeellinen.	Stödmur. Riktgivande läge.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
20. kaupunginosan
(Länsisatama, Jätkäsaari)
satama-, katu- ja vesialueita
(muodostuu uusi kortteli 20836)

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
20 stadsdelen
(Västra Hamnen, Busholmen)
hamn-, gatu- och vattenområden
(det nya kvarteret 20836 bildas)

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12655

Kaavan nimi/Planens namn
VALTAMERILAITURI
OCEANKAJEN

Diaarinumero/Diarienummer
HEL 2019-005705

Laatija/Utarbetad av
TEO TAMMIVUORI

Hanke/Projekt
3141_4

Piirtäjä/Ritad av
HILPI TURPEINEN

Päiväys/Datum
15.6.2021

asemakaavapäällikkö/stadsplanechef
MARJA PIIMIES

0 100 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000
Mittakaava/Skala 1:1000

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta
21.9.2020 46 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö

Kartoitus/Kartläggning Nro/Nr
17.4.2020 12/2020

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Kyk (ehdotus päävätty) Stmn (förslaget daterat)	8.12.2020
Kyk (pääätös ehdotuksesta) Stmn (beslut om förslaget)	8.12.2020
Nähtävillä (MRL 65§) Framlagt (MBL 65§)	17.12.2020-28.1.2021
Kyk (tarkistettu ehdotus) Stmn (justerat förslag)	15.6.2021
Hyväksytty/Godkänt: Kvsto/Stge	8.9.2021
Tullut voimaan Trätt i kraft	2.11.2021