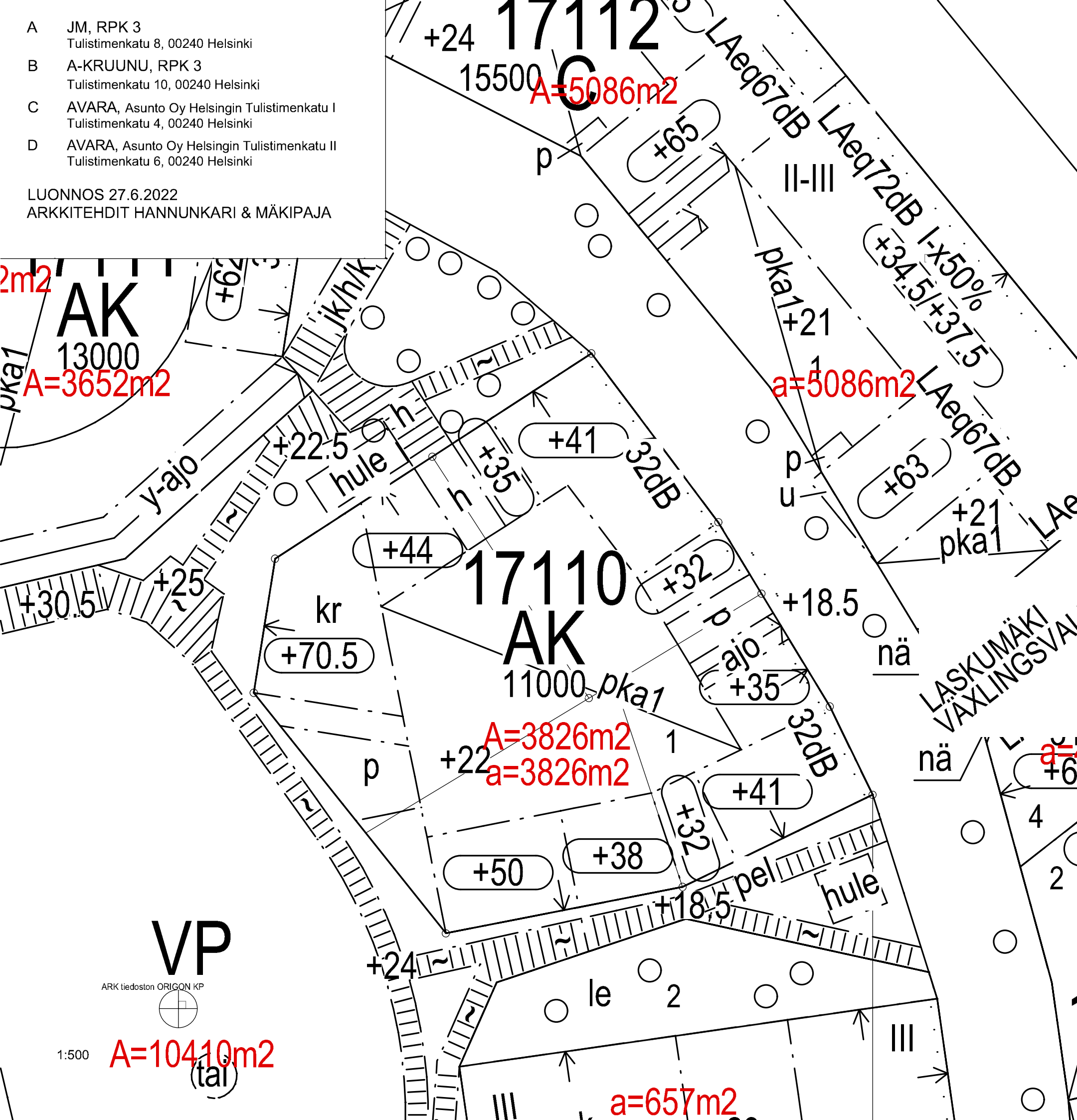


- A JM, RPK 3
Tulistimenkatu 8, 00240 Helsinki
- B A-KRUUNU, RPK 3
Tulistimenkatu 10, 00240 Helsinki
- C AVARA, Asunto Oy Helsingin Tulistimenkatu I
Tulistimenkatu 4, 00240 Helsinki
- D AVARA, Asunto Oy Helsingin Tulistimenkatu II
Tulistimenkatu 6, 00240 Helsinki

LUONNOS 27.6.2022
ARKKITEHDIT HANNUNKARI & MÄKIPAJA

KORTTELIA 17110 KOSKEVAT ASEMAKAAVAMERKINNÄT
JA -MÄÄRÄYKSET

- AK** Asuinkerrostalojen korttelialue.
- 17110** Korttelin numero.
- PASILANKAT** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 11000** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- +30** Maanpinnan tai kansirakenteen likimääräinen korkeusasema.
- +35** Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
- Rakennusala** Rakennusala
- pka1** Pihakansi, jonka alapuolelle saa sijoittaa pysäköintitiloja. Kortteliin 17110 saa sijoittaa yhden pysäköintitason.
- le** Leikkialueeksi varattu alueen osa.
- kr** Korkea rakennus.
- p** Alueen osa, jolle tulee sijoittaa porras kadun tai jalankulkureitin ja pihakannen väliille.
- hule** Sijainniltaan ohjeellinen hulevesien imeytysalue.
- ajo** Pysäköintihalliin johtava ajoluiska, joka on sijainniltaan ohjeellinen.
- ↓** Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- ||| ~ |||** Yleiselle jalankululle varattu likimääräinen alueen osa.
- ||| pp |||** Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- ||| h |||** Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
- ||| jk/h/k |||** Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jossa on yhteiskäyttötunneliin johtava ajotie ja jolla huoltoajo on sallittu. Alue on varattu kaupungin tarpeisiin.
- ||| pel |||** Yleiselle jalankululle varattu likimääräinen alueenosa, jolla pelustusajo on sallittu. Pelustusajoneuvojen paino tulee ottaa huomioon aluetta suunniteltaessa.



AK
13000
A=3652m²

17110
AK
11000
A=3826m²
a=3826m²

a=5086m²

A=5086m²

VP
ARK tiedoston ORIGON KP
1:500
A=10410m²
(tai)

a=657m²

- A JM, RPK 3**
Tulistimenkatu 8, 00240 Helsinki
- B A-KRUUNU, RPK 3**
Tulistimenkatu 10, 00240 Helsinki
- C AVARA, Asunto Oy Helsingin Tulistimenkatu I**
Tulistimenkatu 4, 00240 Helsinki
- D AVARA, Asunto Oy Helsingin Tulistimenkatu II**
Tulistimenkatu 6, 00240 Helsinki

LUONNOS 27.6.2022 ARKKITEHDIT HANNUNKARI & MÄKIPAJA

Kaikki korttelialueet

Ekologisia viherkattoja tulee rakentaa vähintään 50% korttelin kattopinta-alasta. Viherkattopintojen tulee muodostaa yhtenäisiä alueita. Katon kasvualustan paksuuden tulee vaihdella.

Pihakannen alle saa pysäköintitilojen lisäksi sijoittaa asumista palvelevia varasto-, teknisiä ja väestönsuojatiloja. Ajoluiskat on sijoitettava rakennukseen. Pysäköintitilat ajoluiskineen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

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

Alueellinen vakavuus tulee varmistaa savialueilla.

Alueella orsi- ja pohjaveden pintaa ei työnaikaisesti eikä pysyvästi saa alentaa.

Puhtaat katto- ja pihavedet tulee imeyttää maaperään.

Jokaisen tontin on liityttävä alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteet tulee integroida rakennuksen yhteyteen. Muut jäte- ja kierrätyshuoneet tulee sijoittaa rakennukseen.

Huoltoajo tonteille toisen tontin kautta on sallittu.

Maan- tai pihakannen alaisissa pysäköintilaitoksissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa käsitellä korttelia yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

AK-, C- JA C-1-korttelialueet

Harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja tulee rakentaa asukkaiden käyttöön vähintään 1,5% tontin kerrosalasta. Näistä osa tulee sijoittaa yläpään kerrokseen.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, väestönsuojia, harraste- ja kokoontumistiloja sekä teknisiä tiloja. Tiloja saa rakentaa rakennuksen kaikkiin kerroksiin. Tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Asumista palvelevat yhteistilat saa rakentaa korttelin yhteisinä.

Kattopinnoille tulee sijoittaa terasseja ja oleskelupaikkoja asukkaiden käyttöön

Asukkaiden yhteiskäytössä olevat saunat tulee rakentaa rakennuksen yläpään kerrokseen. Saunan yhteyteen tulee rakentaa kattoterassi asukkaiden käyttöön.

Saa ulkoseinien eteen maantasokerrokseen sisäpihan puolelle ja kattoterassien yhteyteen rakentaa katoksia, pergoloita ja viherhuoneita. Viherhuoneet saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Parvekkeet tulee ripustaa rakennusrungosta ja ne saavat ulottua tontilla ja katualueella rakennusalan ulkopuolelle enintään 2,5 metriä. Ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Pihakannella on käytettävä vettä läpäiseviä pinnoitteita.

Pihakannen istutusalueiden reunustamiseen tulee käyttää Corten-terästä.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Korttelin sisäpihan on muodostettava yhteinen leikki- ja oleskelualue.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina on istutettava puin ja pensain.

Autopaikkoja saa rakentaa vain asemakaavassa osoitetuille paikoille.

AK- korttelialueet

Porrashuoneista tulee olla yhteys sekä kadulle että pihalle. Suoraan katualueelle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovet on suunniteltava vähintään 0,9 m syvennykseen.

Pasilankatuun rajautuvilla julkisivuilla parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä.

Pka1- ja pka2- merkityissä pysäköintilaitoksissa tulee kansirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä ottaa erityisesti huomioon pihan puuistutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

Rakennusrungon sisään on varattava riittävä tila pka1- ja pka2 -alueilla sijaitsevien pysäköintihallin poistoilmakanavien johtamiseksi katolle.

Tekniset tilat ja laitteet, kuten ilmanvaihtokonehuoneet, saa rakentaa kattotasolle vesikaton ylimmän korkeusaseman estämättä. Teknisten tilojen tulee ulottua sisäpihan julkisivulinjaan kiinni. Teknisten tilojen tulee noudattaa rakennuksen julkisivujen materiaaleja ja värejä. Teknisten tilojen ja laitteiden sijoittelussa tulee huomioida pitkät kaupunkinäkyvät.

Kr-merkityssä rakennuksessa tekniset tilat ja laitteet, kuten ilmanvaihtokonehuoneet, tulee rakentaa kokonaisuudessaan osoitetun vesikaton korkeusaseman alapuolelle.

JULKISIVUT

AK-, C-, C-1- ja C-2- korttelialueet

12 kerroksisten ja sitä korkeampien rakennusten kolme ylintä kerrosta tulee käsitellä joko sisään vedettyinä kerroksina tai erilaisia kattomuotoja käyttäen.

Tenderinlenkin, Tulistimenkadun, Hövrypuiston ja Halkopiipunkallion puoleiset julkisivut

Julkisivujen aukotuksen ja pintojen tulee vaihdella erikorkuisten julkisivun osien välillä.

Julkisivujen on oltava pääosiltaan muurattua tiiltä, rapattuja tai lasia.

Julkisivuissa on käytettävä pääosin lämpimiä vaaleita värisävyjä.

Rakennusten puiston puoleisissa julkisivuissa tulee käyttää kasveja yhtenä julkisivuaiheena.

Kortteleiden 17107 ja 17110 kr-merkittyjen rakennusten julkisivut

Julkisivujen on oltava rapattuja ja valkoisia.

PYSÄKÖINTIPAIKKAVELVOITTEET

Autopaikat

Asunnot

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 150 k-m2

Polkupyöräpaikat

Asunnot ja opiskelija-asunnot

Pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa vähintään 1pp/ 30 k-m2, näistä vähintään 75% tulee sijaita katu- tai pihatassossa olevassa ulkovälinevarastossa.

Pysäköintivelvoitteita koskevat muut määräykset

Alueen autopaikat tulee rakentaa korttelikohtaisesti yhteiskäyttöön ja nimeämättöminä. Jos toteutetaan 50 auton pysäköintipaikat keskitetysti, voidaan pysäköintipaikkavelvoitteiden antamasta autojen pysäköintipaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos paikkoja toteutetaan keskitetysti yli 200, vähennysprosentti on 15.

Autopaikkojen vuorottaispysäköintiä voidaan toteuttaa asuntojen ja toimistojen välillä tapauskohtaisesti tehtävän ja maankäytön suunnittelusta vastaavan viranomaisen hyväksymän laskelman mukaisesti.

Mikäli tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee osoittaa yhteiskäyttöautopalvelun toimivuus kohteessa. Tontin omistajan tai haltijan tulee esittää yhteiskäyttöautoyrittäjien kanssa tehty jatkuva, riittävän pitkäaikainen sopimus, jossa yhteiskäyttöautoyrittäjä sitoutuu toimittamaan taloyhtiölle niin monta yhteiskäyttöautoa kuin siellä on yhteiskäyttöautoille varattuja paikkoja.

ARA- ja kaupungin vuokra-asuntojen osalta voidaan toteuttaa 20 % vähemmän autopaikkoja kuin vastaavissa omistusasunnoissa.

Kortteleihin 17105 ja 17110 tulee sijoittaa vähintään 70% niistä autopaikoista, jotka asemakaava velvoittaa rakentamaan kortteleiden käyttöön.

Kortteleiden 17105 ja 17110 autopaikkoja saa sijoittaa myös alueelliseen pysäköintilaitokseen tontille 17109/2.

Tuetun vuokra-asuntotuotannon (kaupungin ja ARA vuokra-asunnot) osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 40 % laskentaohjeen määrittämästä mitään vähennyksiä sisältämästä kokonaispaikkamäärästä. Muun kuin tuetun vuokra-asuntotuotannon osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 25 % laskentaohjeen määrittämästä mitään vähennyksiä sisältämästä kokonaispaikkamäärästä.

Ympäristöhäiriöiden torjunta

Rakennuksen ulkovaippaan kohdistuva päiväaikainen melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus ulkovaipan kokonaisääneneristävyydelle.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on asuin- ja majoitushuoneiden tai vastaavien tilojen osalta oltava vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.

Merkinnän osoittamalla osuudella rakennukset on liitettävä toisiinsa vähintään 3,5 metriä korkealla melua estävällä rakenteella. Tontilla 17109/1 melusteessa tulee olla kulkuaukko yleistä jalankulkua varten. Melua estävä rakenne tulee sovittaa viereisten rakennusten arkkitehtuuriin.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet sekä oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja suunnitella siten, että saavutetaan melutason ohjearvot ulkona (vanha alue).

Asuinrakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota asuinhuoneiden lämpöolosuhteisiin.

Rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden riittävyys liikennemelua vastaan tulee osoittaa rakennusluvassa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

