



Asemakaava nro 10789, jonka asemakaavan muutos nro 12581 voimaantullessaan kumoaa. Detailplan nr 10789 som upprättas da detaljplaneändringen nr 12581 träder i kraft.
 Karttan on en kollektivplan som visar en detaljplanändring som innebär en förändring i detaljplanen för området. Kartan har ett annat syfte än detaljplanen.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

- KT** Toimistorakennusten korttelialue. Katutason kerroksiin saa sijoittaa myymälä-, ravintola- ja muita asiakaspalvelutiloja.
- 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen osa-alueen raja.
- Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- 22367** Korttelin numero.
- 14 Tontin numero.
- 81500+4950 Lukusarja joka yhteenlaskettuna osoittaa korttelialueelle sallitun rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä ja jossa edellinen luku osoittaa sallitun maanpäällisen kerrosalan ja jälkimmäinen luku kellankerroksissa sallitun kerrosalan.
- m500 Luku osoittaa montako kerrosneliötä sallitusta kerrosalasta tulee vähintään varata myymälä-, ravintola- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.
- ter Alleiviiva osoittaa ehdottomasti käytettävään määräkseen.
- ter Terassin rakennusala.
- Alue, jolle tulee sijoittaa vähintään 500 m² auki-olleet avautuvaa myymälä-, ravintola- tai muita asiakaspalvelutiloja.
- c- Merkintä osoittaa julkisivun osan, jonka tulee olla sisäänvedetty.
- VII Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostalun.
- +54.5 Rakennuksen vesikatun ylimmän kohdan korkeusarvo.
- +39.80 Rakennuksen julkisivunpinnan ja vesikatun leikkauksen ylin korkeusarvo.
- 39.8 Rakennuksen julkisivun ylimmän kohdan korkeusarvo.
- Rakennusala.
- Istutettava puuriivi.
- sr-2 Kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustieteellisiä, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla. Korjaamisen lähtökohdiana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niiden verratavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.
- Aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka heikentävät rakennuksen kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksen maantasokerroksen saa avata näytekunnoina ja ovia.
- Maanalainen tila.
- Katoksen rakennusala.
- Tontin osa, jolle saa tasojen +29.7 - +37.0 välillä rakentaa rakennuksia yhdistävän jalankulkukäytävän asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- Tontin osa, jolle saa tasojen +32.2 - +38.4 välillä rakentaa rakennuksia yhdistävän jalankulkukäytävän asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- Tontin osa, jolle saa rakentaa rakennuksia yhdistävän jalankulkukäytävän.
- Piha-alue, joka saadaan kattaa lasikatella.
- Aukioksi rakennettava alueen osa. Aukiota ei saa aidata kadun puolelta. Aukio tulee päällystää luonnonkivellä.
- Maanalaisten tilojen johtava ajoluisa.
- Alue, jolle saa sijoittaa maanalaista pysäköintilaitoksesta ja väestönsuojasta porrasyhteyden sekä hätäpoistustien.
- Rakennuksen jätettäväkuukauko.
- Rakennuksen jätettävä kuukauko. Sijainti ohjeellinen.
- Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
- Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

- Kvartersområde för kontorsbyggnader. I byggnadernas gatunivå får placeras butiks-, restaurang- och andra kundjänstutrymmen.
- Linje 2 m utanför planområdets grän.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgrän.
- Gräns för delområde.
- Riktigivande gräns för delområde.
- Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
- Kvartersnummer.
- Tomtnummer.
- Talsen, som sammanräknad anger byggnadsrätterns i kvadratmeter väningsyta inom kvartersområdet och där det första talet anger den tilläta väningsytan ovan jord och det senare talet den tilläta väningsytan i källarvåningarna.
- Talet anger hur många kvadratmeter av den tilläta väningsytan som minst ska reserveras för butiks-, restaurang- och andra kundjänstutrymmen.
- Underströkningen betecknar bestämmelse som ovillkorligen ska iaktas.
- Byggnadsyta för en terrass.
- Område, inom vilket ska placeras minst 500 v. butiks-, restaurang- eller andra kundjänstutrymmen som öppnar sig mot den öppna platsen.
- Beteckningen anger del av fasaden som ska vara indragen.
- Romersk siffra anger största tilläta antalet våningar i byggnaden eller i en del därav.
- Högsta höjd för byggnadens vattentak.
- Högsta höjd för skärningspunkten mellan byggnadens fasadyta och vattentak.
- Högsta höjdläge på byggnadens fasad.
- Byggnadsyta.
- Trädrad som ska planteras.
- Stadsbildsmässigt värdefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivras, och i den får inte utföras sådana reparations-, ändrings- eller tilläggsarbeten som minskar byggnadens arkitektoniska, historiska eller stadsbildsmässiga värde eller ändrar de arkitektoniska särdragen. Ifall sådana åtgärder tidigare utförts i byggnaden, ska man i samband med reparations-, ändrings- eller tilläggsarbeten eftersträva att byggnaden repareras med anpassning till byggnadens särdrag. Bevarandet av byggnadens ursprungliga eller med dem jämförbara strukturer, byggnadsdelar och deras detaljer, material och färger ska stå som utgångspunkt vid reparation.
- En för områdeshelheten värdefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivras, och i den får inte utföras sådana ändringsarbeten som minskar byggnadens stadsbildsmässiga värde eller ändrar de arkitektoniska särdragen. Skytffnster och dörrar får öppnas i fasaden på marknivån.
- Underjordiskt utrymme.
- Byggnadsyta för skärmak.
- Del av tomt, inom vilken utöver den i stadsplane-kartan angivna väningsytan får byggas en fotgängargång som förbinder byggnaderna mellan nivåerna +29.7 - +37.0.
- Del av tomt, inom vilken utöver den i stadsplane-kartan angivna väningsytan får byggas en fotgängargång som förbinder byggnaderna mellan nivåerna +32.2 - +38.4.
- Del av tomt, inom vilken får byggas en fotgängargång som förbinder byggnaderna.
- Gårdsområde som får täckas med glastak.
- Del av område som ska byggas som en öppen plats. Den öppna platsen får inte gärdas in mot gatan och den ska beläggas med natursten.
- Körrepp till underjordiska utrymmen.
- Del av område där en trappförbindelse och nödgång från den underjordiska parkeringsanläggningen och befolkningsyddet får placeras.
- Genomfartsöppning i byggnad.
- Genomfartsöppning i byggnad. Läget riktigivande.
- Ungefärligt läge för in- och utfart.
- För allmän gångtrafik reserverad del av område.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

- Liiketiloihin tulee olla omat esteettömät sisäänkäynnit kadulta.
- Tekniset tilat tulee integroida rakennukseen yhtenäisen vesikatopinalla alle eikä niitä saa sijoittaa vesikatun yläpuolelle erillisinä rakennusosina.
- Rakennuksen kymmenenten kerroksen saa sijoittaa sauna- ja kokoustiltoja asemakaavan merkityn kerrosalan lisäksi.
- Jäte- ja muut huoltotilat tulee sijoittaa rakennuksiin.
- Tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- Muuntamotilat tulee sijoittaa rakennuksiin.
- Korttelialueelle saa rakentaa kolme maanalaista kerrosta.
- KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN
- Uudisrakentaminen tulee sovittaa hahmoltaan ja arkkitehtuuriltaan korttelin ollemaan olevaan kokonaisuuteen.
- Maantasokerroksen julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.
- Julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia. Aleksis Kiven kadun ja Kustaankadun kulmassa pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää paikallamuurattua tiiltä jätai kuparia sekä lasia, ja porrastuvat rakennussassat tulee erotella toisistaan väriätoilla julkisivussa.
- Rakennusten sisäänkäyntien tulee erottaa julkisivujen jäsentelyssä.
- Aleksis Kiven kadun ja Kustaankadun kulmassa maantasokerroksen tulee olla saman korkeuhen kuin suojellun ATK-talon maantasokerroksen.
- Liikekallat on varustettava rasvanerotteluvaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla poistoilmahormilla, joka saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi.
- Uudisrakennusten maantasokerroksen tulee toteuttaa siten, että ne ovat myhemmin muutettavissa kadulle avautuviksi liikeiloiksi.
- PIHAT JA ULKOALUEET
- Ulkotilat rakenteineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoiltaan ja materiaalleiltaan korkealaatuisina ja miljöseen soveltuvina.
- Pihat ja piha-alueet tulee jäsenellä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi ulko-olekselu tiloiksi. Piha-alueen osat, joita ei käytetä kulkuteinällä jätai oleskelualueena, on istutettava. Piha-alueella on rakennettava riittävä kasviluustat pienkasvuksille puulle, pensaille ja numkille.
- Piha-alueelle ei saa sijoittaa autopaikkoja.
- Tonttia ei saa rajata katualueista aidoilla.
- YMPÄRISTÖHÄIRIÖIDEN TORJUNTA
- Maaperän pilaantuneisuuden tutkimustarve on selvitettävä ennen maankäytön johtavan rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä.
- Rakennuksen ilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna mahdollisimman etäällä ja korkealta katualueisiin nähden.
- Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormi on sijoitettava rakennukseen ja johdettava rakennuksen korkeimman kohdan yläpuolelle. Poistoilmahormit saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- RAKENNETTAVUUS
- Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa pysävästi alentaa. Olemassa oleville rakennuksille ja rakenteille ei saa aiheuttaa haittaa työnläikestä pohjavedenalerinnuksesta.
- Maanalaisten tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu vahinkoa rakennuksille tai muille maanalaistille tiloille tai rakenteille eikä kadulle eikä haittaa tai vahinkoa kunnallisteknikan verkostolle.
- BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN
- Affärsutrymmen ska ha egna tillgängliga ingångar från gatan.
- De tekniska utrymmena ska integreras i byggnaden under en enhetlig takyta och de får inte placeras ovanför taket i skilda byggnadsdelar.
- I byggnadens tionde våning får placeras bastu- och kottingsutrymmen utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.
- Sop- och övriga serviceutrymmen ska placeras i byggnaderna.
- Tekniska utrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.
- Transformatorutrymmena ska placeras i byggnaderna.
- På kvartersområdet får byggas tre underjordiska våningar.
- STADSBILD OCH BYGGANDE
- Nybyggnation ska till sin gestaltning och arkitektur anpassas till kvarterets nuvarande helhet.
- Fasader i markplan får inte ge ett slutet intryck.
- Byggnadernas entréer ska urskiljas i fasadkompositionen.
- Markplansvåningen i hörnet av Aleksis Kivts gata och Gustavsgatan ska vara lika hög som markplansvåningen i det skyddade ADB-huset.
- Affärsutrymmena ska förseas med en fettavskiljare och en fräntluvskanal som leds upp ovanför takplanetens högsta höjd och som får byggas utöver den angivna våningsytan.
- Nybyggnadernas markplansvåningar ska byggas så att de senare kan ändras till affärsutrymmen som öppnar sig mot gatan.
- GÄRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN
- Uterummen med konstruktioner och möbler ska byggas högklassiga i stadsbildshänsende samt med hög kvalitet på formgivning och materialval och de ska anpassas till miljön.
- Gärddar och gärdsdäck ska med hjälp av ytmaterial, planteringar, möblering och belysning struktureras till trivsamma utestelseområden. De delar av gärdsdäcket som inte används för gångtrafik eller som vistelseområden, ska planteras. På gärdsdäck ska byggas tillräckliga växtunderlag för småvuxna träd, buskar och gräsmatta.
- På gärdsområdet får inte placeras bilplatser.
- Tomten får inte avgränsas från gatuområden med staket.
- FÖREBYGGANDE AV MILJÖSTÖRNINGAR
- Behovet av en markkontamineringsundersökning ska utredas innan bygglov eller åtgärdslov som leder till schakring beviljas.
- Byggnadens tilluft ska vara effektivt filtrerad och tas så långt ifrån och så högt som möjligt från gatuområdena.
- De underjordiska parkeringsanläggningarnas fräntluvskanaler ska placeras i byggnaderna och ledas upp ovanför byggnadens högsta höjd. Fräntluvskanaler får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.
- BYGGBARHET
- Kapillä- och grundvattnets nivå får inte sänkas beständigt. Temporär sänkning av grundvattnen får inte förorsaka skador på befintliga byggnader och konstruktioner.
- De underjordiska utrymmena ska placeras, schaktras och förstärkas så att de eller byggnaden av dessa inte förorsakar skada på byggnader eller andra underjordiska utrymmen, konstruktioner eller gator och inte förorsakar olägenhet eller skada på kommunaltekniska nätverk.

ILMASTONMUUTOS -HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

- Tasakatot tulee toteuttaa pääsien hulevetä pidättävänä viherkattoina.
- Tontin hulevesi- ja kuvivratkaisut tulee suunnitella ja toteuttaa kokonaisuutena.
- Aurinkopaneelilta saa sijoittaa kattopinnoille.
- LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI
- AUTOPAIKAT:
- Toimisto, enintään 1 ap / 150 k-m²
- Myymälät ja ravintolat enintään 1 ap / 100 k-m²
- Autopaikat tulee sijoittaa maanalaisten kerroksiin.
- LIKENNE JA PYSÄKÖINTI
- AUTOPAIKAT:
- Toimistot, myymälät ja ravintolat vähintään 1 cp / 50 m² vy
- Lisäksi muissa kuin toimistoissa 1 pp / 3 työntekijää.
- Toimistojen osalta vieras pysäköintille tulee osoittaa vähintään 1 pp / 1000 m² ulko-ovien läheisyydessä.
- Ulkona sijaitsevilla pyöräpaikoissa tulee olla runkolokutismahdollisuus.
- Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.
- BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN
- Affärsutrymmen ska ha egna tillgängliga ingångar från gatan.
- De tekniska utrymmena ska integreras i byggnaden under en enhetlig takyta och de får inte placeras ovanför taket i skilda byggnadsdelar.
- I byggnadens tionde våning får placeras bastu- och kottingsutrymmen utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.
- Sop- och övriga serviceutrymmen ska placeras i byggnaderna.
- Tekniska utrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.
- Transformatorutrymmena ska placeras i byggnaderna.
- På kvartersområdet får byggas tre underjordiska våningar.
- STADSBILD OCH BYGGANDE
- Nybyggnation ska till sin gestaltning och arkitektur anpassas till kvarterets nuvarande helhet.
- Fasader i markplan får inte ge ett slutet intryck.
- Byggnadernas entréer ska urskiljas i fasadkompositionen.
- Markplansvåningen i hörnet av Aleksis Kivts gata och Gustavsgatan ska vara lika hög som markplansvåningen i det skyddade ADB-huset.
- Affärsutrymmena ska förseas med en fettavskiljare och en fräntluvskanal som leds upp ovanför takplanetens högsta höjd och som får byggas utöver den angivna våningsytan.
- Nybyggnadernas markplansvåningar ska byggas så att de senare kan ändras till affärsutrymmen som öppnar sig mot gatan.
- GÄRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN
- Uterummen med konstruktioner och möbler ska byggas högklassiga i stadsbildshänsende samt med hög kvalitet på formgivning och materialval och de ska anpassas till miljön.
- Gärddar och gärdsdäck ska med hjälp av ytmaterial, planteringar, möblering och belysning struktureras till trivsamma utestelseområden. De delar av gärdsdäcket som inte används för gångtrafik eller som vistelseområden, ska planteras. På gärdsdäck ska byggas tillräckliga växtunderlag för småvuxna träd, buskar och gräsmatta.
- På gärdsområdet får inte placeras bilplatser.
- Tomten får inte avgränsas från gatuområden med staket.
- FÖREBYGGANDE AV MILJÖSTÖRNINGAR
- Behovet av en markkontamineringsundersökning ska utredas innan bygglov eller åtgärdslov som leder till schakring beviljas.
- Byggnadens tilluft ska vara effektivt filtrerad och tas så långt ifrån och så högt som möjligt från gatuområdena.
- De underjordiska parkeringsanläggningarnas fräntluvskanaler ska placeras i byggnaderna och ledas upp ovanför byggnadens högsta höjd. Fräntluvskanaler får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.
- BYGGBARHET
- Kapillä- och grundvattnets nivå får inte sänkas beständigt. Temporär sänkning av grundvattnen får inte förorsaka skador på befintliga byggnader och konstruktioner.
- De underjordiska utrymmena ska placeras, schaktras och förstärkas så att de eller byggnaden av dessa inte förorsakar skada på byggnader eller andra underjordiska utrymmen, konstruktioner eller gator och inte förorsakar olägenhet eller skada på kommunaltekniska nätverk.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

22. kaupunginosa (Vallila) korttelia 22367

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:

22 stadsdelen (Vallgård) kvarteret 22367

HELSINKI HELSINGFORS

Käsitte nro/Plan nr
12581

Diastumero/Diastumernummer
HEL 2017-013708

HärkäProjekt
5317.3

Påhåys Datum
14.5.2019

Asemakaavoitus
Detailjplanläggning

Käsitte nro/Planens nro
Aleksis Kiven katn 5

Laaditua/Upplagord av
Tiia Ettala

Planitry/Ritad av
Hilpi Turpeinen

Asemakaavoitella/As/Detailjplanchef
Marja Pilmies

Tasokoordinaatio/Plankoordinatssystem
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem

ETRS-GK25 N2000

Mittakaava/Scala
1:1000

Pohjäkartan hyväksymisen/Godkännande av basikarta
2.4.2019 315. Kartat ja paikkatiedot -yhteisön/PAIKKA

Kartokuva/Kartlaggning
17.1.2019

Nro/Nr
3/2019

Käsitte/yt/Behandling och ändringar:
Närbild (MEL 655) Framgång (MEL 655)

Hyväksyty/Godkänd

Tulla voimaan/Tidit i kraft