



Asemakaavan nro 12174 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12715 voimaantullessaan kumoaa. Del av detaljplan nr 12174 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12715 träder i kraft. Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos. De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen. Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos. Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

- KA** Liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialue.
- 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.
- 10 291 Kaupunginosan numero.
- 4 Korttelin numero.
- 22050 Ohjeellinen tontin numero.
- <- as 5340 Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä.
- VIII Luku osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon rakennusoikeudesta voidaan käyttää asumiseen.
- +6.4 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- +30.0 Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.
- +30.0 Rakennuksen vesikatkon ylin sallittu korkeusasema.
- Yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille häiriötä.
- Rakennusala.
- Maanalainen pysäköintilaitos. Pysäköintilaitoksen saa rakentaa kahteen kerrokseen.
- Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
- Piha-alue, sijainti ohjeellinen.
- Aukioksi rakennettava alueen osa.
- Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

- Kvartersområde för affärs-, kontors och bostadsbyggnader.
- Linje 2 m utanför planområdets gräns.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Gräns för delområde.
- Riktgivande gräns för delområde.
- Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
- Stadsdelsnummer.
- Kvartersnummer.
- Nummer på riktgivande tomt.
- Talet anger i kvadratmeter en hur stor del av våningsyta som kan reserveras för boende.
- Romers siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
- Ungefärlig nivå för markyta eller gårdsdäck.
- Högsta tillåtna höjd för byggnadens vattentak.
- Högsta tillåtna höjd för skärmingspunkten mellan fasad och yttertak.
- Tunnel för samhällsteknisk service. I närheten av tunneln får inte grävning eller schaktning utföras så att tunneln skadas.
- Byggnadsyta.
- Underjordisk parkeringsanläggning. Parkeringsanläggning får byggas två våningar.
- Passage genom byggnad.
- Gårdsplan, riktgivande läge.
- Del av område som ska byggas som en öppen plats.
- För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område, riktgivande läge.

SISÄÄNÄJO PYSÄKÖINTI- JA HUOLTOLOIHIN, SIJAINTI OHJEEL-LINEN.

- Sisääänajo pysäköinti- ja huoltoloihin, sijainti ohjeellinen.
- Rakennusoikeus JA TILOJEN KÄYTTÖ
- Rakennusten kaikkiin kerroksiin saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia yhteis-, varasto-, teknisiä-, väestönsuojalaitteita, hometta sekä pysäköintilaitteita lukuun ottamatta asemakaavassa osoitettua kerroksalaa lisäksi.
- Rakennukseen saa rakentaa enintään kaksi kellarikerrosta.
- Kellarikerroksiin saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja asemakaavassa osoitettua kerroksalaa lisäksi.
- Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varastojen ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen apulaitteet: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajan tila. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerroksalaa lisäksi.
- Saunasta tulee olla yhteys ulkotiltaan.
- Kaikkiin asuntoihin tulee liittyä parveke tai viherhuone. Viherhuoneen saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerroksalaa lisäksi.
- Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa porrassalun asemakaavaan merkityn kerroksalaa lisäksi edellyttäen, että porrassalua lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta.
- Rakennusten kahteen ensimmäiseen maantasokerrokseen tulee sijoittaa liike-, kahvila- ja ravintolatilat. Tiloihin tulee olla esteetön sisääntulo kadulta. Toiseen kerrokseen saa sijoittaa toimistoa.
- Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.
- KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN
- Maantasokerroksen julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.
- Sisäpihan julkisivujen kahden ensimmäisen kerroksen pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla lasia. Kävelyraiteihin liittyvän aulatilaa tulee pääosin olla viisto alakattopinnan kohdalta avoin kahden kerroksen verran koko matkalta.
- Katuaukion kohdalla rakennuksen ulkokehän alakattopinnan tulee olla viisto tasolta +10 noin yhden kerroksen verran.

INFART TILL PARKERINGS- OCH SERVICEUTRYMMEN, RIKTIGVANDEN LÄGE.

- Infart till parkerings- och serviceutrymmen, riktgivande läge.
- BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN
- I byggnadens samtliga våningar får placeras för huvudanvändningsändamålet avsedda gemensamma utrymmen, förråd, tekniska utrymmen, befolknings-skyddsutrymmen, rökgångar och parkeringsutrymmen med tillhörande ramper utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.
- I byggnaden får byggas högst två källarvåningar.
- På källarvåningar får byggas utrymmen i enlighet med byggnadens huvudsakliga användningsändamål.
- LIKENNE JA PYSÄKÖINTI
- Autopaikat:
- Asunnot, vähintään 1 ap / 150 k-m²
- Hotelli, enintään 1 ap / 350 k-m²
- Toimisto, enintään 1 ap / 250 k-m²
- Myymälät ja ravintolat enintään 1 ap / 90 k-m².
- Mahdolliset vähennykset autopaikkamäärästä lasketaan kaupungin voimassa olevien autopaikkojen laskentaohjeiden mukaan.
- Opiskelija-asuntoloille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Muun erityisasumisen pysäköintipaikkatarpeen määrittäminen edellyttää kaupungin hyväksymää tapauskohtaista selvitystä.
- Autopaikat on sijoitettava maanalaisten pysäköintiloihin tai enintään 400 metrin päässä olevaan yleiseen pysäköintilaitokseen.
- Polkupyöräpaikat:
- Asuminen vähintään 1 pp / 30 k-m². Lisäksi vieraspysäköintitilat varten 1 pp / 1 000 k-m²
- Toimistot, myymälät ja ravintolat vähintään 1 pp / 50 k-m²
- Hotellit vähintään 1 pp/15 asiakaspaiikkaa ja 1 pp / 3 työntekijää
- Lisäksi muissa kuin toimistoissa 1 pp / 3 työntekijää.
- Asuntojen ja toimistojen osalta vieraspysäköinnille tulee osoittaa vähintään 1 pp / 1 000 m² ulko-ovien läheisyydessä.
- Tällä asemakaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako.
- Innergårds fasads två första vånings huvudsakliga fasadmateriäl ska vara glas. Aulautrymmet som ansluter till promenadstråket ska vid den sneda under takytan till största delen vara öppen genom två våningar hela vägen.
- Vid den öppna platsen ska den undre takytan i byggnadens utsprång vara lutande med cirka en våning från nivån + 10.

KULKAUKKOIHIN JA KÄVELYRAITEIHIN LIITTYVIEN RAKENNUSOSIEN ENSIMMÄISTEN KERROKSEN ALAKATTOPINTOJEN TULEE PÄÄOSIN OLLA VIISTOT TASOLTA +10 NOIN YHDEN KERROKSEN VERRAN.

Julkisivujen ja viistettyjen julkisivupintojen materiaalina on oltava paikalla muurattu puvallilla. Haapaniemenkadun varren rakennuksen kerroksien VII-XI julkisivumateriaali tulee olla mattapintainen tumma metalli. Parvekkeiden ja viherhuoneiden sisäseinien tulee olla tummaa puuta tai vastaavaa.

Tekniset tilat tulee integroida rakennukseen yhtenäisen vesikattopinnan alle eikä niitä saa sijoittaa vesikatkon yläpuolelle erillisin rakennuksiin.

Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä.

Jäte- ja muut huoltotilat tulee sijoittaa rakennukseen.

Tontin rajaseinässä saa olla ikkunoita ja muita aukkoja, jolle naapuritontilla ole tällä kohdalla rakennusala.

PIHAT JA ULKOALUEET

Korttelin rakentamattomat katuun liittyvät osat tulee käsitellä osana katualueita.

Ulkotilat rakenteinen ja kalusteinen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotolluutaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisina ja miljööseen soveltuvina.

Piha tulee olla luonteeltaan julkinen eikä sitä saa aidata.

Piha tulee jäsenellä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelu tiloiksi. Pihakannen osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai leikki- ja oleskelualueena, on istutettava. Pihojen pinnoitetta tulee mahdollisimman suurella määrin suosia hulevesien virtausta hidastavia rakenteita.

Tonttia ei saa aidata, ellei muuta ole määrätty tai elleivät korkeuserot sitä vaadi.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvítettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

Maanalaisen pysäköintitilojen poistotoimahomii on sijoitettava rakennuksen yhteyteen ja johdettava rakennuksen korkeimman kohdan yläpuolelle.

Oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutaso ohjearvo päivällä ja yöllä.

RAKENNETTAVUUS

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu vahinkoa rakennuksille tai muille maanalaistiloille tai rakenteille eikä kaduille eikä haittaa tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostoilta.

Maanalaissa tiloissa tonttien välisiin sekä tonttien ja katualueen välisiin rajaseiniin saadaan tehdä aukkoja. Maanalaissa tiloissa rajaseinää ei tarvitse rakentaa. Tilat on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

ILMASTON MUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Tontin ja aukion hulevesi- ja kuivatusratkaisut tulee suunnitella ja toteuttaa kokonaisuutena.

Aurinkopaneelilta saa sijoittaa kattopinnoille.

Tonttien viherhokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

LIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikat:

- Asunnot, vähintään 1 ap / 150 k-m²
- Hotelli, enintään 1 ap / 350 k-m²
- Toimisto, enintään 1 ap / 250 k-m²
- Myymälät ja ravintolat enintään 1 ap / 90 k-m².

Mahdolliset vähennykset autopaikkamäärästä lasketaan kaupungin voimassa olevien autopaikkojen laskentaohjeiden mukaan.

Opiskelija-asuntoloille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Muun erityisasumisen pysäköintipaikkatarpeen määrittäminen edellyttää kaupungin hyväksymää tapauskohtaista selvitystä.

Autopaikat on sijoitettava maanalaisten pysäköintiloihin tai enintään 400 metrin päässä olevaan yleiseen pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikat:

- Asuminen vähintään 1 pp / 30 k-m². Lisäksi vieraspysäköintitilat varten 1 pp / 1 000 k-m²
- Toimistot, myymälät ja ravintolat vähintään 1 pp / 50 k-m²
- Hotellit vähintään 1 pp/15 asiakaspaiikkaa ja 1 pp / 3 työntekijää
- Lisäksi muissa kuin toimistoissa 1 pp / 3 työntekijää.

Asuntojen ja toimistojen osalta vieraspysäköinnille tulee osoittaa vähintään 1 pp / 1 000 m² ulko-ovien läheisyydessä.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako.

DE UNDER TAKYTOMA I FÖRSTA VÅNINGEN I DE BYGGNADSDELAR SOM ANSLUTER TILL PASSAGERNA OCH PROMENADSTRÅKET SKA HUVDKÄLLIGEN VARA LUTANDE MED CIRKA EN VÅNING FRÅN NIVÅN + 10.

Fasadernas och de lutande fasadytomnas material ska vara plåtsmurat tegel. Fasadmaterialet i byggnadsdelen i våningarna VII-XI längs Aspnäsgratan ska vara mörkt metall med matt yta. Balkongernas och grönrummens innerväggar ska vara av mörkt trä eller motsvarande.

De tekniska utrymmena ska integreras i byggnaden under en enhetlig takyta och de får inte placeras ovanför taket i skilda byggnadsdelar.

Balkonger ska byggas som indragna.

Soputrymmen och övriga servicetrymmen ska placeras i byggnad.

I tomrens gränsvägg får finnas fönster eller andra öppningar om det inte på detta ställe finns någon byggnadsyta på grann-tomten.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Obebyggda delar av kvarteret som ansluter till gata ska behandlas som delar av gatuområdet.

Uterummen med konstruktioner och möbler ska byggas högklassiga i stadsbildhänseende samt med hög kvalitet på formgivning och materialval och de ska vara lämpliga för miljön.

Gården ska ha en offentlig publik karaktär och får inte inhägnas.

Gården ska med hjälp av ymaterial, planteringar, möblering och belysning struktureras till trivsamma lek- och utvistelseområden. De delar av gårdsdäcket som inte används för gångtrafik eller som lek- och vistelseområden, ska planteras. Vid val av gårdarnas ymaterial ska i så hög grad som möjligt prioriteras konstruktioner som fördröjer dagvatten.

Tomten får inte gårdas in, om inte annat är särskilt bestämt eller om inte höjdskillnaderna kräver det.

MLJÖTEKNIKK

Markens kontaminerings och behovet av sanering ska utredas före man börjar bygga. Vid behov ska kontaminerad mark saneras före området tas i bruk för detaljplanens användningsändamål.

De underjordiska parkeringsanläggningarnas fränluftskanaler ska placeras in i byggnaderna och ledas upp ovanom byggnadens högsta höjd.

Balkongerna ska placeras och vid behov skyddas så att man på dessa uppnår bullernivån riktvärden dag och natt.

BYGGBARHET

De underjordiska utrymmena ska placeras, schaktas och förstärkas så att de eller byggnaden av dem inte försäkras skada på byggnader eller på andra underjordiska utrymmen eller konstruktioner, gator eller försäkras olägenhet för eller skada på kommunaltekniska nätverk.

På underjordiska utrymmen i gränsväggar mellan tomterna samt mellan tomter och gatuområde får tas upp öppningar. Gränsvägg mellan tomter behöver inte byggas. Utrymmena ska planeras och byggas så att en motsvarande räddnings-säkerhetsnivå uppnås på alternativt sätt.

Nivån för hängande grundvatten eller för grundvatten får inte sänkas under byggtiden eller sänkas bestående.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMAT-FÖRÄNDRINGEN

Dagvatten- och dräneringssystemet på tomten och den öppna platsen ska planeras och byggas som en helhet.

På tak får placeras solpaneler.

Tomternas gröneffektivitet ska uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningsstal.

TRAFIK OCH PARKERING

Bilplatsernas antal:

- Bostäder, minst 1 bp / 150 m² vy
- Hotell, högst 1 bp / 350 m² vy
- Kontor, högst 1 bp / 250 m² vy
- Butiker och restauranger, högst 1 bp / 90 m² vy.

Eventuell minskning av antalet bilplatser ska beräknas enligt stadens gällande anvisningar.

För studiebostäder behöver inte byggas bilplatser. Fastställandet av parkeringsbehovet för övrigt specialboende förutsätter en separat av staden godkänd utredning.

Bilplatser ska placeras i underjordiska parkeringsutrymmen eller i en allmän parkeringsanläggning på högst 400 meters avstånd.

Cykelplatser:

- Bostäder minst 1 cp / 30 m² vy. Dessutom gästplatser 1 cp / 1 000 m² vy
- Kontor, butiker och restauranger minst av 1 cp / 50 m² vy
- Hotell minst 1 cp / 15 kundplatser och 1 cp / 3 arbetstigare
- Dessutom för övrigt än kontor 1 cp / 3 arbetstigare.

För bostäder och kontor ska anvisas gästcykelplatser minst 1 cp / 1 000 m² vy i närheten av ytterörrarna.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomlindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
10. kaupunginosan (Sörnäinen, Vilhonvuori) korttelin 291 tonttia 4

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
10 stadsdelen (Sörnäs, Vilhemsberg) kvarteret 291 tomten 4

HELSINKI HELSINGFORS		Asemakaavoitus Detaljplanläggning		Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar: Nöjdhöjds (MRL 655) Framtagit (MRL 655)
Kaavan nro/Plan nr 12715		Kaavan nimi/Planens namn Haapaniemenkatu 4 Aspnäsgratan 4		
Diaarinumero/Diarckennummer HEL 2019-007116		Laatija/Upplagjord av Perttu Pulka		Hyväksytty/Godkänt: Nro/Nr 5/2019
Harkke/Projekt 2483_4		Päätyy/Ritad av Pia Havia, Päivi Kaartinen		
Päätöys/Datum		Asemakaavapäällikkö/Stadsplanerchef Marja Piimes		Tulit voimaan Trät i kraft
Tasokoordinaatio/Plankoordinatsystem ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000		Mittakaava/Scala 1:500		
Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskartan §, Kartat ja paikkatiedot -yhteisön päällikkö		Karthöjds/Kartläggning 5.3.2021		Nro/Nr 5/2019