



RAKENUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Tontin 41 asuinrakennusten ensimmäisen kerroksen tulee sijoittaa kahvila-, ravintola-, liike- tai toimittilaa tai asukkaiden yhteistiloja ja varastoja.

Tonttien 36-40 rakennusten ensimmäisen kerroksen saa sijoittaa asuntoja.

Asukkaiden käyttöön on varattava riittävät yhteis- ja varastotilat.

Jäteastiat tulee sijoittaa rakennusrungon sisään.

Tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa vesikatton yläpuolelle erillisin rakennusosin.

KAUPUNKIKUVA, RAKENUSSUOJELU JA RAKENTAMINEN

Tontilla 34 sijaitseva rakennus, Konelaboratorion asuinsiipi:

Konelaboratoriorakennuksen asuinsiiven saa purkaa.

Tontilla 35 sijaitsevat rakennukset, Konelaboratorio ja sähkölaboratorion siipi:

Rakennusten ulkoarkkitehtuuri on säilytettävä. Julkisivujen ja vesikaton rakennusosat, yksityiskohdat, materiaali ja väritys sekä alkuperäiset porttikäylävät, portaikot, ikkunat ja ovet tulee säilyttää. Julkisivuihin ei saa sijoittaa parvekkeita.

Keskeisiä arvokkaita säilytettäviä sisätiloja ovat kummankin laboratoriorakennuksen porrashuoneet tuulikaappineen, hissit, aulat ja käytävällät, sähkölaboratoriorakennuksen siipi-rakennuksen konesali 1.kerroksessa, konesalin yläosa ja parvi 2. kerroksessa sekä auditorio 3. kerroksessa, konelaboratoriorakennuksen alkuperäiset wc:t kaikkien kerrosten aula-tiloissa, vesivoimalaboratorio 1. kerroksessa, vesivoimalaboratorion yläosa ja höyryvoimalaboratorio 2.kerroksessa, höyryvoimalaboratorion yläosa 3.kerroksessa.

Säilytettävää kiinteää sisustusta ovat edellä mainittujen arvokkaiden sisätilojen seinien, kattojen ja lattioiden pintamateriaalit, -käsittelyt ja koristemaalaukset, pilasterit, profiilimit, katto-rosetit, reliefit, paneeloinnit, välit, lasiseinät ovineen, väliseinäkkinat, portaat rakennusosineen ja yksityiskohtineen, puu-, kipsi- ja rappauslistat, kiinteät valaisimet sekä konesalin käyttötaulut parvikerroksessa.

Konelaboratoriorakennuksen autolaboratoriosivun saa purkaa.

Konelaboratoriorakennukseen saa rakentaa poistumistieporashuoneen siten, että rakennuksen alkuperäiset yksityiskohdat säilyvät. Julkisivujen ja vesikaton materiaali ja väritys tulee olla kuten alkuperäisessä rakennuksessa.

Tontilla 36 sijaitseva rakennus, Sähkölaboratorio:

Rakennuksen ulkoarkkitehtuuri on säilytettävä. Julkisivujen ja vesikaton rakennusosat, yksityiskohdat, materiaali ja väritys sekä alkuperäiset porttikäylävät, portaikot, ikkunat ja ovet tulee säilyttää. Julkisivuihin ei saa sijoittaa parvekkeita.

Keskeisiä arvokkaita säilytettäviä sisätiloja ovat rakennuksen porrashuone tuulikaappineen, aulat ja käytävällät 1.-4. kerroksessa, suurjännitesali 1.kerroksessa ja suurjännitesalin yläosa 2. kerroksessa.

Säilytettävää kiinteää sisustusta ovat edellä mainittujen arvokkaiden sisätilojen seinien, kattojen ja lattioiden pintamateriaalit, -käsittelyt ja koristemaalaukset, pilasterit, profiilimit, katto-rosetit, reliefit, paneeloinnit, välit, lasiseinät ovineen, väliseinäkkinat, portaat rakennusosineen ja yksityiskohtineen, puu-, kipsi- ja rappauslistat sekä kiinteät valaisimet.

Tontilla 37 sijaitseva rakennus, panimo:

Rakennuksen ulkoarkkitehtuuri on säilytettävä. Julkisivujen ja vesikaton rakennusosat, yksityiskohdat, materiaali ja väritys sekä ikkunat tulee säilyttää. Julkisivuihin ei saa sijoittaa parvekkeita.

Keskeinen arvokas säilytettävä sisätila on rakennuksen alku-peräinen tiiliholvattu tila 1. kerroksessa.

Panimorakennuksen kylmämittauslaboratoriosivun ja kaasuvastaron saa purkaa.

Tontilla 38, 39 ja 40 sijaitsevat puurakennukset:

Rakennusten ulkoarkkitehtuuri on säilytettävä. Julkisivujen ja vesikaton rakennusosat, yksityiskohdat, materiaali ja väritys, portaikot, ikkunat ja ovet tulee säilyttää. Julkisivuihin ei saa sijoittaa parvekkeita.

Rakennusten sisätilojen huonejako tulee säilyttää.

Säilytettävää kiinteää sisustusta ovat sisätilojen seinien, kattojen ja lattioiden pintamateriaalit ja -käsittelyt, paneeloinnit, välit, lasiseinät ovineen, väliseinäkkinat, portaat rakennusosineen ja yksityiskohtineen, puu-, kipsi- ja rappauslistat sekä kiinteät valaisimet.

Tontilla 41 sijaitsevat asuinkeuhkorakennukset:

Uusien asuinrakennusten julkisivujen on oltava paikallamuurattua tiiltä. Värityksen on sovellettava ympäristöön rakennuksiin ja katukuvaan. Siipirakennusten julkisivupintojen aukoksen tulee olla tasajakoinen ja yhtenäinen. Asuinrakennukset on rakennettava vaikutelmaltaan tasakattoisina.

PIHAT JA ULKOALUEET

Tontin xx eduspihaa tulee kehittää puistomaisena piha-alueena. Istutuksia tulee täydentää ja piha kunnostaa sen arvoja kunnioittavan asun mukaisesti.

Tonttien välinen piha on suunniteltava viihtyisiksi oleskelu- ja leikkialueiksi ja jäseneltävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla rakennusten rakennusteellisen arvonn edellyttämällä tavalla.

Tonttien väliset piha-alueet, joita ei ole merkitty istutettavaksi alueen osaksi, tulee olla kiveytyt ja yhtenäiset. Pihoilta tulee käyttää rakennusaikakauden mukaisia pintamateriaaleja. Tonttien välisiä rajoja ei saa aldata.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Pä tomen 41 ska i byggnadens första våning placeras kafé-, restaurang-, affärs- eller kontorsutrymmen eller gemensamma lokaler och förråd för de boende.

I byggnaderna på tomterna 36-40 får man placera bostäder i första våningen.

För de boende ska reserveras tillräckliga gemensamma lokaler och förråd.

Sopkärl ska placeras i byggnadsstommen.

Tekniska utrymmen ska integreras i byggnaden och de får inte placeras ovanför yttertakets i separata byggnadsdelar.

STADSBIKD, BYGGNADSSKYDD OCH BYGGANDE

Byggnad på tomten 34, Maskinlaboratoriumens bostadsflygelbyggnad:

Maskinlaboratoriumens bostadsflygelbyggnad får rivas.

Byggnader på tomten 35, Maskinlaboratoriet och ellaboratoriet flygelbyggnad:

Byggnadernas exteriör ska bevaras. Fasadernas och yttertakets byggnadsdelar, detaljer, material och färgsättning samt ursprungliga portgångar, trappor, fönster och dörrar ska bevaras. Balkonger får inte placeras i fasaderna.

Centrala, värdefulla interiörer som ska bevaras är båda laboratoriebyggnadernas trapphus med vindfang, hissar, aulor och korridorer. I ellaboratoriets flygelbyggnad ska man bevara maskinsalen i första våningen, maskinsalens övre del och läktare i andra våningen samt auditoriet i tredje våningen. I maskinlaboratoriebyggnaden ska man bevara aulans ursprungliga toaletter i alla våningar, vattenkraftslaboratoriet i första våningen, vattenkraftslaboratoriets övre del och ångkraftslaboratoriet i andra våningen samt ångkraftslaboratoriets övre del i tredje våningen.

Fast inredning som ska bevaras i de ovannämnda värdefulla interiöerna är vägg-, tak- och golvmaterial, ytbehandlingar och dekorationsmålningar, pilaster, profileringar, takrosetter, reliefer, paneler, mellan-dörrar, glasväggar med dörrar, mellanväggsfönster, trappor med byggnadsdelar och detaljer, trä-, gips- och putslistor, fast belysning samt maskinsalstavlorna på läktaren.

Maskinlaboratoriebyggnadens billaboratorieflygel får rivas.

I maskinlaboratoriebyggnaden får man bygga en utrymnings-trappa under förutsättning att byggnadens ursprungliga detaljer bevaras. I fasaderna och yttertakets ska man använda samma material och färgsättning som i den ursprungliga byggnaden.

Byggnaden på tomt 36, Ellaboratoriet:

Byggnadens exteriör ska bevaras. Fasadens och yttertakets byggnadsdelar, detaljer, material och färgsättning samt ursprungliga portgångar, trappor, fönster och dörrar ska bevaras. Balkonger får inte placeras i fasaderna.

Centrala, värdefulla interiörer som ska bevaras är byggnadens trapphus med vindfang, aulor och korridorer i våningarna 1-4, högspringningsalen i första våningen och högspringningsalens övre del i andra våningen.

Fast inredning som ska bevaras i de ovannämnda värdefulla interiöerna är väggarnas, takens och golvens ytmateriaali, ytbehandling och dekorationsmålningar, pilaster, profileringar, takrosetter, reliefer, paneler, mellan-dörrar, glasväggar med dörrar, mellanväggsfönster, trappor med byggnadsdelar och detaljer, trä-, gips- och putslistor samt fast belysning.

Byggnaden på tomt 37, bryggeriet:

Byggnadens exteriör ska bevaras. Fasadens och yttertakets byggnadsdelar, detaljer, material och färgsättning samt ursprungliga fönster ska bevaras. Balkonger får inte placeras i fasaderna.

Central värdefull interiör som ska bevaras är byggnadens ursprungliga tegelvälvda rum i första våningen.

Bryggeribyggnadens laboratorieflygel för köldmålning och gasförråd får rivas.

Träbyggnader på tomterna 38, 39 och 40:

Byggnadernas exteriör ska bevaras. Fasadernas och yttertakets byggnadsdelar, detaljer, material och färgsättning, trappor, fönster och dörrar ska bevaras. Balkonger får inte placeras i fasaderna.

Byggnadernas rumsindelning ska bevaras.

Fast inredning som ska bevaras i interiöerna är väggarnas, takens och golvens ytmateriaali, ytbehandling och paneler, mellan-dörrar, trappor med byggnadsdelar och detaljer samt eldstäder.

Helheten med flervåningshus på tomt 41:

De nya bostadshusens fasader ska vara av platsmurat tegel. Färgsättningen ska anpassas till de omgivande byggnaderna och passa in i stadsbilden. Flygelbyggnadernas fönster ska placeras i en jämn och enhetlig rytm. Bostadshusen ska byggas så att de ger intrycket av att ha platt tak.

GÄRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Främre delen av gården på tomt xx ska planeras som en parklik gård. Planteringar ska kompletteras och vid istandsättning ska gårdens värde beaktas.

Gården mellan tomterna ska planeras som trivsamma vistelse- och lekrområden och utformas med hjälp av ytmateriaali, planteringar, möbler och belysning i enlighet med byggnadernas arkitektoniska värde.

Gårdarna mellan tomterna, som inte har beteckningen för del av område som ska planeras, ska vara stenlagda och enhetliga. På gårdarna ska man använda för byggnadsperioden tidstypiska ytmateriaali. Tomterna får inte gårdas in.

Kaikkien tonttien uudet piharakennelmat on suunniteltava kaupunkikuvallisesti, muotoliituaan ja materiaaleitaan korkealaatuisina, rakennusten rakennusteellisen arvonn edellyttämällä tavalla ja ympäristöön soveltuvina.

Olevat puut tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Rakennusten ja katualueen väliset tontin osat, joita ei ole merkitty istutettavaksi alueen osaksi tulee rakentaa laadukkaasti ja ympäristöön soveltuvasti.

Tontilla tulee välttää vetä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita.

Pihoilte ei saa sijoittaa autopaikkoja.

Huoltoajon saa järjestää toisen tontin kautta.

Pelastustaiden sijoituksessa on huomioitava istutettavien puiden sijainti.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

RAKENNETTAVUUS

Tontilla sekä tontin reunoilla yleisiä alueita vasten olevien rakenteiden yhteensovittamisesta, rakentamisesta ja ylläpidosta tulee sopia kirjallisesti ennen rakennusluvan myöntämistä.

LIKENNE- JA PYSÄKÖINTI

Tonttien autopaikkamääräykset:

- Asunnot, vähintään 1 ap / 150 k-m²
- Toimistot, enintään 1 ap / 250 k-m²
- Liiketilat, enintään 1 ap / 150 k-m²
- Hotellit, enintään 1 ap / 350 k-m²
- Ravintolat, enintään 1 ap / 350 k-m²

Mahdolliset vähennykset autopaikkamääristä lasketaan kaupungin voimassa olevien autopaikkojen laskentaohjeiden mukaisesti.

Asukkaiden pysäköintipaikat tulee osoittaa tontin ulkopuolella lähialueen pysäköintialoksista tai maanlaisista pysäköintiloista.

Tonttien polkupyöräpaikkojen määräykset:

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m² asutokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava helposti saavutettavissa oleviin sisätiloihin.

- Toimistot, vähintään 1 pp / 50 k-m²
- Liiketilat, vähintään 1 pp / 40 k-m²
- Ravintolat, 1 pp / 15 asiakaspaikkaa
- Lisäksi muissa kuin toimistoissa tulee varata 1 pp / 3 työntekijää

Lisäksi asuntojen ja toimistojen vieraspysäköintiä varten 1 pp / 1 000 k-m², jotka sijoitetaan sisäänkäyntien läheisyyteen.

Toimisto- ja liiketilojen polkupyöräpysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee sijailla katetussa ja kuittavissa olevassa tilassa.

Ulkona sijaitsevilla asukkaiden polkupyörä- ja vieraspysäköintipaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueella laadittava erillinen tonttijako.

Pä samtliga tomter ska nya gårdskonstruktioners formgivning och materialval vara av hög kvalitet. Konstruktionerna ska planeras i enlighet med byggnadernas arkitektoniska värde och så att de passar in i stadsbilden och miljön.

Befintliga träd ska bevaras i den mån det är möjligt.

Delar av tomt mellan byggnad och gatuområde, som inte har beteckningen för del av område som ska planeras, ska vara av hög kvalitet och passa in i miljön.

Pä tomterna ska man undvika ytmateriaali som inte släpper lgenom vatten och gynna konstruktioner som fördröjer dagvatten.

Pä gårdarna får inte placeras bilplatser.

Servicetrafiik får anordnas via annan tomt.

Räddningsvägar ska planeras så att man beaktar träd som ska planeras.

MLJÖTEKNIKK

Gårdar för lek och vistelse ska planeras och vid behov skyddas mot buller så att man på dessa uppnår bullernivån riktvärden dag och natt.

BYGGBARHET

Ett skriftligt avtal gällande samordning, byggande och underhåll av konstruktioner på tomt och vid tomtgräns mot allmänt område ska uppgöras före bygglov beviljas.

TRAFIK OCH PARKERING

Tomternas bilplatsbestämmelser:

- Bostäder, minst 1 bp / 150 m² vy
- Kontor, högst 1 bp / 250 m² vy
- Affärslokaler, högst 1 bp / 150 m² vy
- Hotell, högst 1 bp / 350 m² vy
- Restauranger, högst 1 bp / 350 m² vy

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

Parkeringsplatser för de boende ska anvisas utanför tomten i närområdets parkeringsanläggningar eller i underjordiska parkeringsutrymmen.

Tomternas cykelplatsbestämmelser:

Minimalantalet cykelplatser på tomten är 1 cp / 30 m² bostadsvåningsyta. Minst 75 % av dem ska placeras lättillgängligt inne i byggnaden.

- Kontor, minst 1 cp / 50 m² vy
- Affärslokaler, minst 1 cp / 40 m² vy
- Restauranger, 1 cp / 15 kundplatser
- Därtill ska för annan än kontorsverksamhet reserveras 1 cp / 3 arbetstigare

Dessutom gästplatser för bostäder och kontor 1 cp / 1 000 m² vy som ska placeras i närheten av ingångarna.

Minst 50 % av cykelplatserna för kontor och affärslokaler ska placeras i täckt och låsbart utrymme.

Boendes och besökarens cykelplatser utomhus ska ha möjlighet till ramläsning.

Pä detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

4. kaupunginosa (Kamppi)
korttelin 75 tonttia 33

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:

4 stadsdelen (Kampen)
kvarteret 75 tomten 33

HELSINKI HELSINGFORS	Asemakaavoitus Detaljplanläggning		Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar: Nähtävillä (MRL 65§) Framlagt (MRL 65§)
	Kaavan nro/Plan nr 12687	Kaavan nimi/Planens namn Kottarainen-kortteli	
Laatu/Laggränd Suvi Huttunen	Pihäny/Ritad av Päivi Kaartinen	Asemakaavapäällikkö/Stadsplaneshöf Marja Piimies	Hyväksyty/Godkänt: Tullit voidaan Träit i kraft
Diarinumero/Diarienummer HEL 2018-010010	Laatu/Laggränd Suvi Huttunen	Pihäny/Ritad av Päivi Kaartinen	Asemakaavapäällikkö/Stadsplaneshöf Marja Piimies
Hanne/Projekt 6064_3	Päiväys/Datum	Mittakaava/Scala 1:1000	Karttoitus/Kartläggning Nro/Nr 14.10.2020 34/2020
Tasa-koordinaatio/Plankoordinatsystem Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem	ETRS-GK25 N2000	0 100 m	Pohjokartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta §, Kartat ja paikkatiedot -yksiön päällikkö