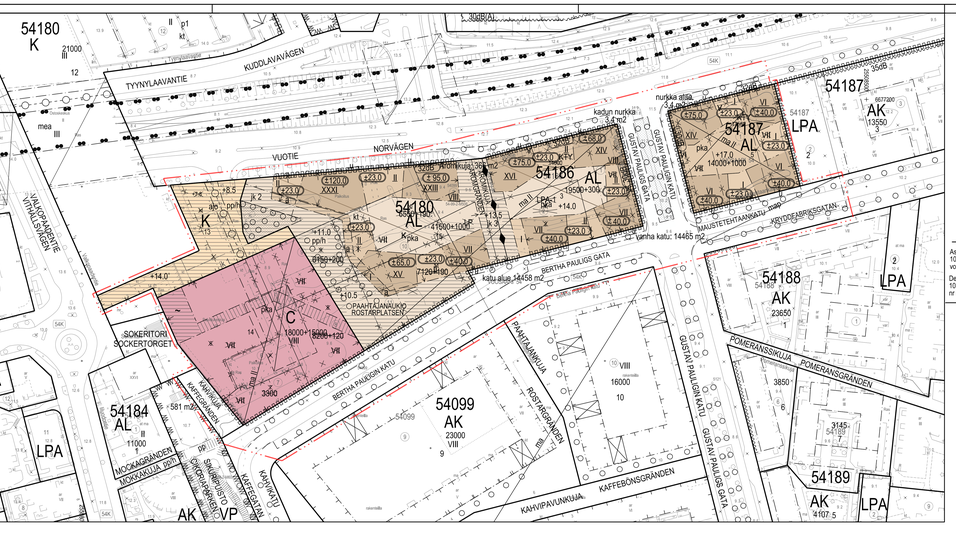

Asemakaava nro 11017 ja asemakaavojen nro 10193, 10370, 11309 osin, jonka asemakaavan muutos nro 12458 voimaantullessaan kumoaa.

Detaljplan nr 11017 och del av detaljplaner nr 10193, 10370, 11309 som upphäve det detaljplaneändringen nr 12458 träder i kraft.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

1:2000

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

Alueen kaiken suunnittelun lähtökohtana on tuulen vaikutukset heikentämän ilmyttakaisen oleskelun hyväksyttävälle tasolle jäänkuukausilolla ja pitkäkaikaisen oleskelun hyväksyttävälle tasolle pihe-alueilla sekä Bertha Pauligin kadun varteen muodostuvassa aukiotilassa huhtikuun ja syyskuun välisenä aikana. Numeroitesti laskettu tuulisuusoselle tulee esittää hakemuksessa yli 6-kerroksiselle rakennuksille. Selvityksessä on huomioitava rakentamisen aiheuttaman tuulisuuden mahdolliset vaikutukset ympäristöön.

Katutason lattiatason ilkimäärätinen korkoasema on +9,5 Bertha Pauligin kadulla ja +11 - +13 Vuoteellä

Jalustakerokset sijaitsevat katutasosta ilkimäärätiselle tasolle +23 kortella 54180/15 ja kortelleissa 54186 ja 54187. Tontilla 54180/14 jalustakerros sijaitsee omalaan alapuolella. Tornikerokset noussevat jalustakerroksista ylöspäin.

Kaavaan merkityt pihakannet tulee suojata mekulta siten, että niällä saavutetaan melutason ohjearvot ulkona. Pihausunnitelmassa tulee käyttää tuulen vaikutuksia heikentävää rakennetta ja kasvoja.

Eneen rakennuksiun jättämistä tulee kaava-alueella tehdä väriintyvyeltys runkomelutason kartoitamiseksi Vuoteen rajoituksia korttelessa.

Korttelehin on rakennettava alueen sähköinkytkeän vaatima verkonhallijan ohjeen mukainen muuntamotila.

Korttelehin sijoituksen yhdyskuntateknisen huollon jakokaappien, muuntamoiden ja pelastuslaitoksen vesiaseminen tulee sijoittua kaupunki-kuvaan hallitusti osaksi rakennuksia.

Korttelin jalkosuunnittelussa tulee tutkia viherkerroimmenetelmän soveltamista siten, että Helsingin viherkerroimmenetelmässä asetettu taso tavoitellaan.

Alue sijaitsee merkittävällä pohjavesialueella. Rakentaminen tulee toteutaa siten, ettei se aiheuta pohjaveden likaantumista tai sen pinnan alenemista tai vähennä sen virtausta. Puhtaiden hulevesien imeytämistä alueelle tulee tutkia. Hulevesiselvitys tulee esittää rakennuslupa haetaessa.

Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ja pilaantunut maaperä on puhdistettava ennen rakentamisen ryhtymistä.

Pysäkkitaitosten ja jätetilojen ilmanvaihtorommit tulee suunnitella siten, että jätelämä johdetaan 8.4m katolle. Savuporeisto suunnitellaan kaupunkikuvaan sopivaksi erillisen selvityksen mukaan.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:
- Tekniseä tiloja ja näiden vaatimat kulkui ja hoirot
- Hissikuilut
- Asuntojen viherhuoneet
- Asuinrakennusten yhteis-, varasto- ja huoltotilat
- Pysäkkitilaitokset

KÄVELYALUEET:

Paahtiananukion tulee olla julkiseeti ulkoilossa läpikulettavissa ympäri vuorokauden Bertha Pauligin kadulle, Sokeritorille ja kauppakeskuksen ilkimäärätiselle tasolle +6,5.

PÄ DETTA DETALJPLANEOMRÅDE:

Mälsättning för all planering på område är att minska vindens effekt till en godtagbar nivå för kontvarig vistelse på promenadområden och lämpvärig vistelse på gårdsområdena och på den öppna platsen vid Bertha Paulig-gatan under perioden april - september. En numerisk beräknad utredning över vindförhållandena ska presenteras vid ansökning av bygglov för byggnader över 6 våningen. Bygglovets inverkar på omgivningens vindförhållanden ska beaktas i utredningen.

Den ungefärliga höjden för golvvinkan i gatuplanet är +9,5 vid Bertha Paulig-gatan och +11 - +13 vid Norvägen.

Podieavsängarna är mellan gatuvinkn och ungefärliga nivån + 23 på kortelen 54180/15 och i kortelleras 54186 ja 54187. På tomten 54180 är podieavsängen under gårdsdäcket. Torniskonstruktioner reser sig upp från podieavsängarna.

Detaljplanens gemensamma gårdsdäck ska skyddas mot buller så att riktvärdena för utomhusbullernivån uppnås. I gårdsplaneringen ska man använda konstruktioner och växter, som skyddar mor vinden.

Före inlämning av bygglov ska detaljplanenområdets vibrationsutredning göras för kartläggning av stomljudnivåer i kvarteren vid Norvägen.

I kvarteren ska ett transformatorutrymme för omrädets eldistribution byggas enligt nätoperatörens instruktioner bygges.

Kvarterets kommunaltekniska fördelningsskåp, transformatorutrymmen och rädningsvarkets vattenstationer ska anpassas till stadsbilden och placeras i byggnaderna.

I den fortsatta planeringen av kvarteret ska tillämpning av grönkoefficientmetoden undersökas så att man uppnår Helsingfors mälsättningsnivå.

Området är beligget på ett viktigt grundvattenområde. Byggandet ska utföras så, att det inte orsakar förändring av grundvattnet, sänkning av nivån eller minskning av strömningen. Infiltrering av rent dagvatten på område ska undersökas. En dagvattenutredning ska presenteras vid ansökning av bygglov.

Markens kontaminering ska utredas och kontaminerad jord ska saneras före byggandet inleds.

Parkeringsanläggningen och soprummens ventilation ska planeras så att frånluften leds upp till ytan. Ventilationsanläggningen ska anpassas till byggnaden enligt en separat utredning.

Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får man bygga:
- Tekniska utrymmen med schakt och kanaler
- Hisschakt
- Bostädernas grönrum
- Bostadshusens gemensamma, förråds-, och servicerutrymmen
- Parkeringsanläggningar

PROMENADOMRÅDEN:

Allmän utomhusgenomgång ska vara möjlig dygnet runt från Rostarplatsen till Bertha Paulig-gatan, Sockertorget och till köpcentrets ungefärliga nivå +8,5.

Torttilen julkisten ulkoitujen pintamateriaaleina on käytettävä samoja tai vastaavan laatutason mukaisia paikalle soveltuvia materiaaleja kuin vieressä aukiolla on käytetty.

Julkiset ulkotilat rakenteineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoiltuinan ja materiaaleiltaan korkeatasoisina sekä alkua kestävinä. Ympäristöstäde on integroitava osaksi muuta julkisen ympäristön toteinnnäälisia ja rakenteellisia aiheita.

Vaiaisiskuisen tulee korostaa reitistöjä ja erkaisia toiminta-alueita, edistää turvallisuutta ja sopia kaupunkikuvaan.

AL-korttelien mahdolliset mainosvalot on sijoitettava jalustakerosten alueelle. Suunnitelma mainoslaitteiden sijoittamiseksi tulee esittää rakennuslupa haettaessa.

Tontin sisäiset kulkuaukset, katuaukkot ja valaistus tulee toteutaa yhtenäisen suunnitelman mukaisesti, joka esitetään rakennuslupaa haettaessa.

K-alueen ilkimäärätiseellä tasolla +8 oleva alue käsitellään kävelypalvelena, jolla huolto- ja asiakasliikenne on sallittu. Kukuretitt tulee toteuttaa selkeästi hahmotettavana siten, että liikkuminen alueella on turvallista.

C-alueen tekö- ja ambulanssiliikenne on järjestettävä Bertha Paulign kadun varteen.

TOIMINNALLINEN KATUTASO:

- AL - ja C-korttelissa rakennusten katutaso on ensisijaisesti monitoimitilaa, jonka toimintia tulee niäkyä katutilaan. Monikäyttötiloihin voi rakentaa liike- ,ravintola- toimisto-, palvelu- ja työtiloja.

- Vuoteen varrelle tulee sijoittaa korttelin yhteistiloja.

- Jalustakerosten tulee erottua visuaalisesti jalustasta nousevista kerroksista. Katutason kerroskorkeus on vähintään 3,6 m. Aukion ja katujen läheisyydessä katutason aukotus tulee olla riittävä kerroksia suurempaa ja tulee käsitellä näyteikkunajulkisivuna. Uunpaissaa seinäpärjetyen lekotuurissa ja käsittelyssä tulee ottaa huomioon jäänkuukuympäristön pienimittakaavaisuus.
- Suoraan kävelyalueelle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovet on suunniteltava vähintään 0,9m syvennykseen.

- C-korttelin katutaso tulee rakentaa yhtenäiseksi koko korttelin alueella.

AL-KORTTELEISSA:

Asuntojen huoneistosaleista vähintään 50 % tulee tehdä siten asuntoina, jossa on keittiön / keittiöhan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Asunnoista merkittävä osa voidaan suunnitella kodhaan muuntojoustaviina, kuten yhdistämällä asuntoina.

Kävelyalueiden varrella tulee toisen kerroksen kerroskorkeuden olla vähintään 3,6m ja siihen saa sijoittaa joko ympäristöhäiliötä aiheuttamatonta työtilaa, toimistotilaa tai asuntoja. Toimittöja saa sijoittaa enintään kerroksen 6-saakka.

Esteettö kulku toisen kerroksen tiloihin tulee olla mahdollista järjestää sisäpihan tasossa.

Sisäpihalla olevien tonttien ja korttelieden välisiä rajoja ei saa aitata. Niitä tontteila, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa, leikkiä-ja oleskelutilat on rakennettava tonttien yhteisiksi. Piha on jäsennettävä ympäriaitatelaiden, istutuksien, kalusteen ja valaistuksen avulla vähtyiäisiä leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi.

Lämmäläisiäkelä tasolla +17 ja +23 olevien kattojen tulee olla hulevesiä viryttävä pihoja tai viherkattoja. Korkeintaan puoleksi katon alasta saa olla terassia. Katolle sijoitetuiden varttäämöstöinen teknisen laiteiden tulee sopia rakennuksen arkkitehtuurin ja ne tulee suojaa kesäisiä näkö-ja ääniä.

Julkisivupintoihin tulee liittää autinkoparneeleita, joita on tyydyttävästi osana rakennuksen energiajärjestelmiä.

Asuntöihin tulee rakentaa viherhuoneet tai parvekkeet, jiiden tulee olla visuaalisesti osa julkisivuprinsiipa. Parvekkeiden tulee olla seinäpinnan sisäpuolella.

Yli 8-kerroksisten rakennusten ylimpiin kerroksiin tulee toteutaa asuinhuoneita yhtäläisiä. Yli 16-kerroksisten rakennusten asukkaiden yhteistila tulee toteutaa yli 16 kerroksen korkeuteen.

I tomtemas offentliga uterum ska man använda samma material som använts i bredvädiggande öppna platser eller material av motsvarande kvalitet som lämpar sig för platsen.

Tomtemas offentliga uterum med byggnader, konstruktioner och möbler ska utföras stadsbildsmässigt högkvalitet med formgivning och material av hög och bestbeständig kvalitet. Miljökonst ska integreras så att den utgör en del av den övriga offentliga miljöns funktionella och strukturella teman.

Belysning ska framhäva rutter och olika verksamhetsområden, belysning känslan av trygghet och passa in i stadsbilden.

AL-kvarterets eventuella reklamljus ska placeras på podieavsängarnas omräde. En plan över reklamernas placering ska presenteras vid ansökan om bygglov.

Promenadområden på tomten, gatuplatser och belysning ska utföras enligt en helhetsplan, som ska presenteras vid ansökan om bygglov.

K-området, som är på den ungefärliga nivån +8 ska behandlas som promenadområde, där service- och kundtrafik är tillåten. Rutterna ska gestaltas tydligt, så att det är trygt att röra sig på området.

C-områdets tekö- och ambulanstrafik ska ordnas vid Bertha Paulig-gatan.

VERKSAMHET PÅ GATUNIVÅN:

- I AL- och C-kvarteren är utrymmena i bygnadernas gatunivå i första hand för mängsidigt bruk av kvarteren som kan vara syrlig mot gatan. I dessa utymnen kan man bygga affärs-, restaurang-, kontors-, service- och arbetsutymmen.

- Kvarterets gemensamma utymmen ska placeras vid Norvägen.

- Podieavängarna ska visuellt avvika från vårningsnivn ovanför. Gatunivåns vårningshöjd ska vara minst 3,6 m. I gatunivån ska finstren invid öppen plats och gatuområde vara större än i vårningarna ovanför och behandlas som en skyttfönsterfasad. Fotgängarmiljön ska smäkelighet ska beaktas i de slutna vägygtornas textur och behandling.
- Trapphusdörrar som öppnar sig mot fotgängarområden ska placeras i en fördjupning på minst 0,9m.

- Gatunivån i C-kvarteret ska byggas enhetligt i hela kvarteret.

I AL-KVARTEREN:

Minst 50 % av bostädermas sammanlagda lägenhetyta ska utgöra av bostäder som förutom kök/kokutymme har minst tre bostadsrum. En betydande del av bostädernna kan ha flexibel storlek, till exempel som kombinerbara bostäder.

Invid fotgängarområden ska vårningshöjden i andra vårningen vara minst 3,6m och den för placeras antingen icke miljöbrännande arbetsutymmen, kontor eller bostäder. Verksamhetsutymmen får placeras högst till 8:nde vårningen.

En tillgänglig förbindelse till andra vårningens utymmen ska möjliggöras för rörelsehindrade.

På invergården får taket inte byggas längs tomt- eller kvartersgränserna. På de tomter vars gårdsplaner gränsar mot varandra ska lek- och utevistelseområdena byggas som gemensamma områden för tomterna. Gården ska med hjälp av ytmaterial, plantering, möbler och belysning strukturera till ett trivsamt lek- och utevistelseområde.

Taken på ungefärliga nivån +17 och +23 ska byggas som dagvattenfördröjande gårdar eller gröntak. Högst hälften av takytan för varje terrass.-NÖC-vändiga tekniska anordningar på taket ska anpassas till byggnadens arkitektur och planeras som en naturlig del av grönytan.

Byggnadernas fasader ska förses med solpaneler som utnyttjas som en del av byggnadens energisystem.

Bostädema ska förses med grönrum eller balkonger, som integreras visuellt med fasadytan.
Balkongerna ska byggas innanför vägglinjen.

I byggnader med över 6 vårningar ska ett gemensamt utymme för invånarna byggas i översta vårningen. I byggnader med över 16 vårningar ska invånarnas gemensamma utymme placeras ovanför 16:nde vårningen.

Tomtkomosten seinäpintojen ilmeessä ja arkkitehtuurissa tulee huomioida rakennuskokonaisuuden suuri mittakaava. Korttelin tontinsisäisessä julkisuojen ja muotoilun tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Tornioisen julkisivut toteutaan metallirunkoisinä levyrakenne-ja lasijulkisivina.

Vesijohtopaineen korotukset tulee hoitaa mäkimetsätöichotaiseel ja kiinteistön kustannuksella.

Tornikomosten huippujen tulee olla laskettuja. Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa kattopinnan yläpuolelle.

C-KORTTELISSA:

Korttelin tulee sijoittaa erityisasumista.

Korttelin saa sijoittaa sosiaalisiinta ja terveydenhuolta palveleeia tiloja sekä kokoontumistiloja.

Katutasoa yleimmät ulkojulkisivut tulee toteutaa jäänkuukauilella ja pitkäkaikaisen oleskelun hyväksyttävälle tasolle ja vältyttävän yhtenäisenä Korttelin tontinsisäisen lekturoissa Räystäsfinjan tulee mukailla korttelin olemassa olevia rakennuksia jatkuen aukotusten yli katokesa tai rakenteena. Uudisrakennuksen R-tätä tulee toteuttaa osana julkisivu.Rakennusten julkisivut tulee suunnitella materiaaleiltaan ja vältyksellään yhteensopivikai.

Rakennukset jäisennetään kaupunkikuvan lautua kohottavaksi erityiseksi Maustetehtaankadun ja Bertha Paulig-kadun sekä Kahvikadun suuntaisten näkymien päätteiseä.

PYSÄKÖINTI/LIVOITTEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

Pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 kp / 30 m2:n2.

Paahtajanaukiota ympärivien rakennusten asiakaaiden pp-pysäköinnit järjestetään tontille aukiotilaan.

Asuintotonteilla Asukkaiden polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75 % tulee kerrostaloissa sijaita pihan tai pysäköinnin tasossa olevassa ulkokulkuinvarastossa. Sisä- ja ulkoiliojen pakkojen ja vieraspysäköintipaikkojen tulee olla ruokulutttavia, jna. kesäkäyttöä varten oisittaa pysyvästä vaadittua suuremman ja laadukkaasamman

pyöräpysäköintiratoksian, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 1 kp kymmentä pyöräpysäköinnin ilaipaikkaa kohden kuitenkin enintään 5 % laskentaohjeen määräämästä autopaikkojen kokonaismäärästä. Lisäpaikkojen tulee sijaita pihan tai kadun tasossa olevassa ulkokulkuinvarastossa.

Korttelieiden 54180 ja 54186 asunnot 1ap/140 k=m2.

Korttelin 54187 asunnot 1 ap / 130 k=m2, opiskeilja-asunnot vähintään 1 kp / 500 k=m2, vieraspysäköintipaikkoja 1 ap / 1000 k=m2 ja 1 p pp / 1000 k=m2.

Autojen vieraspaikat voidaan osoittaa kadulle.

Ravintolat, ravitsemustilat, liikeilat, toimistot ja palveelitilat vähintään 1 ap / 1000 k=m2.

Terveys- ja hyvinvointikeskus, perheneksus vähintään 1 ap / 200 k=m2.

Kaupungin vuokra-asunnot tai ARA-vuokra-asunnot: Autopaikkamäärä on 20 % pienempi kuin vaadeissa omistusasunnoissa.

Muu erityisasuminen:
Pysäköintipaikkatarpeeseen vaikuttaa erityisasumisten tyypit.
Pysäköintipaikkatarpeen määrittämisen edellyttää kaupunkisuunnittelutoiraston ja rakennusvalvontavaraston hyväksymää tapauskohtaista selvitystä.

Yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuus: Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikka kohti, yhtenää kuitenkin enintään 10%. Rakennuksuavaiheessa kupaa hakevan tulee osoittaa palvelun toimivuus kohtaessa, muuten paikkoja ei voi vähentää kokonaismäärästä. Tontin omistajan tai haltijan tulee esittää yhteiskäyttöautoyrityksen kanssa lehty jatkuva, riittävän pitkäaikainen sopimus, jossa yhteiskäyttöautoyritys sitoutuu toimittamaan taloyhtöille niin monta yhteiskäyttöautoa kuin siellä on yhteiskäyttöautoille varattuja paikkoja.

Pysäköintipaikkojen vuorotaisoysäköinnin mahdollisuus: Tontin 54180 / 15 ja korttelieiden 54186 sekä 54187 autopaikoitus ovat asukkaiden ja liikeiliojen vuorotaiskäytössä. Vuorottelupaikkoja tulee olla 50 kpl, olla mäsemäittömiä ja sijaiini keskitetysti tontteen autokanalla. Siten laskentatoimen antamasta autojen pysäköintipaikkamäärästä saa vähentää 10 %. Autopaikkojen vuorottaisyysäköintiä voidaan toteuttaa tapauskohtaisesti tehtävän ja kaupunkisuunnittelutoiraston hyväksymän laskelman mukaisesti.

Liikkumisesteisille tarkoitetut autopaikat: 1 pysäköintipaikka 30 tavallista pysäköintipaikkaa kohden. Liikkumisesteisten pysäköintipaikat eivät lisää pysäköintipaikkojen kokonaismäärätä.

PALO- JA PELASTUSTURVALLISUUS

Torttien ja korttelieiden välisiä rajoaeinä ei tarvitse rakentaa. Alueet ja rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että vaatisava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vähtoehtoisin keinon.

Ennen tontinrajat jättävän hankekonraksuiden tai sen osan rakennuksivan myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys pelastustoimelleisuudesta myös rakennuksiua-alueen ulkopuolella koko rakentamisen tosiasiallisella vaikutusalueella.

Uudisrakennuksista ja niiden paloteknisistä ratkaisuista tulee laatia erillinen paloteknisen suunnitelma, joka hyväksytetään pelastusviranomaisilla.

Tämän asemakaavan alueella on laadittava erillinen torttijako.

Parkeringsplatser i alternerande bruk: Tomten 54180 / 15 och kvarteren 54186 och 54187 tillplatser är avsedda för dess boende och affärer alternerande så, att av dylika platser ska finnas 50 st, att de ska vara icke namngivna och de ska vara placerade centralbeläet på tomtens parkeringsområden. I sådana fall får, det antal tillplatser som stimuleras, minskas 10 %. Alternerande parkering kan förverkligas från fall till fall beroende på den aktuella uppgiften och den berörkning som stadsplaneringskontoret har godkänt.

För rörelsehindrade avsedda tillplatser: 1 tp för rörelsehindrade per 30 vanliga tillplatser. Tillplatserna för rörelsehindrade utökar inte det totala antalet tillplatser.

BRAND- OCH RÄDDNINGSSÄKERHET

Brandmur mellan tomter och kvarter behöver inte byggas. Omrädena som byggnaderna ska planeras och byggas så att motsvarande brandsäkerhetsnivå kan uppnås med alternativa metoder.

Innan byggandet av tomten inleds ska en utredning över nedanför liggande ibrukvarande utrymmens säkerhet uppgöras.

Vid byggande av utrymmen via befintliga utrymmen ska drifts- och räddningssäkerhetsnivån i de befintliga utrymmena säkerställas under arbetets gång.

Innan bygglov beviljas för en helhet eller en del av en helhet som överskrider tomtgränserna, ska sökande uppgöra en utredning över räddningsskerheten för hela det område som påverkas av byggandet, även för område den utanför byggloovsområdet.

Uudisrakennuksiin ja niiden paloteknisiä ratkaisuista tulee laatia erillinen paloteknisen suunnitelma, joka hyväksytetään pelastusviranomaisilla.

Tämän asemakaavan alueella on laadittava erillinen torttijako.

På detta detaljplaneområde ska en separat torttindelning utarbetas.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

- AL — Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Ensimmäinen ilmaus kuvaa suurimpien ei-nimmäismäärää jäikkimmäisen laku kuvaa monitoimi-ja liikeitlan vähimmäismäärätä
- C — Keskustacémintojen korttelialue. Ensimmäinen luku kuvaa liike-, toimisto- ja palvelutilan vähimmäismäärätä jäikkimmäisen laku kuvaa palvelusasumisen enimmäismäärätä
- K — Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Kahden eri korttelin välinen raja.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- Ohjeellinen alueen raja.
- Kryss pä beteckning anger att beteckningen slopas.
- 54187 — Korttelin numero.
- 1 — Ohjeellisen tontin numero.
- MAUSTETEH. — Katu nimi.
- 14000×1000 — Katu
- Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- XIV — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai osan osan vaiivuiden kerrosluvun ilkimäärätiseellä tasolla + 14 kuiten tonttilla 54180/15 ja korttelissa 54186 ja +17 tulkien korttelissa.
- VIII — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai osan osan suurimman sallitun kerroisluvun.
- +21,0 — Rakennuksen vesikaton yläminen kohdan ilkimäärätinen korkeusasema. IV-korehoune tulee sijoittaa vesikaton alapuolelle.
- Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.Johtoisijaa-alueelle ei saa istuttaa syvään juurtuvia puita tai pensaita.
- Rakennusala.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH - BESTÄMMELSER

- AL — Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Det första tälet anger maximimängden för boende. Det andra talet anger minimimängden för lokaler för mängsidigt bruk och affärsändamål
- C — Kvartersområde för centrumfunktioner. Det första talet anger minimimängden för affärs-, kontors- och servicerymmen. Det andra talet anger maximimängden för servicebostäde
- K — Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.
- Linje 2 m utanför planområdets gräns.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgränsa.
- Gräns mellan två separata kvarter.
- Riktgivande tomt-/byggplatsgräns.
- Riktgivande gräns för område.
- Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
- 54187 — Kvartersnummer.
- 1 — Nummer på riktgivande tomt.
- Namn på gata.
- Gata.
- Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
- XIV — Romerskt siffra anger det bindande antalet våningar i byggnaderna, byggnaden eller en del därav ovanför den ungefärliga nivån + 14 på tomten 54180/15 och i kvarteret 54186 och + 17 i kvarteret 54187
- VIII — Romerskt siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnaderna, byggnaden eller i en del därav.
- +21,0 — Ungefärlig höjda höjd för byggnadens yttertak. Maskinrum för ventilation ska placeras under yttertaket.
- Är underjordisk lednng varattu alueen osa.Johtoisijaa-alueelle ei saa istuttaa syvään juurtuvia puita tai pensaita.
- Byggnadsyta.

- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Alueen osa, jolle tulee rakentaa ilkimäärätiseelle tasolle +10. - +14 vähintään 3m levä kevyelle liikenteelle varattu kulkuyhteys.
- Alueen osa, jolle tulee rakentaa ilkimäärätiseelle tasolle +8.5 - +11 vähintään 3m levä kevyelle liikenteelle varattu kulkuyhteys.
- Alueen osa, jolle tulee rakentaa ilkimäärätiseelle tasolle +10. - +13 vähintään 3 m levä jäänkuiluile varattu kulkuyhteys.
- Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- Tilpeen reservelat för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.
- Yleiselle jäänkuiluile varattu sijainnittaan ilkimäärätinen alueen osa.
- Alueella oleva, sijainnittaan ilkimäärätinen ajoyhteys, jonka kautta ajo tiiskelle tonttille on sallittu. Vapaa korkeus tulee olla vähintään 4,5 m.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvolittymää tontille.
- Merkintä osoittaa rakennusta sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ilmeneristäjyyden liikennemeikua vastaan on olava vähintäin osoittama dB-määrätä.
- Istutetava alueen osa.
- Säilytettävä / istutettava puusto.
- Velvoitettu tuulen vaikutuksia haittaava arkadirakenne, jonka vapaa korkeus on vähintään 3,6m.
- Katos, jonka ilkimäärätinen korkeusasema on +23.
- Korttelin kuuluva ulake, jolle saadaan rakentaa ilkimäärätiseellä tasosta +22,0 pöksiin.
- Pihakansi, jonka alapuolella saa sijoittaa pysäköintitilöjä ja pääkäyttörakoituksen mukaisia tiloja. Pihakansien tulee olla pääosin hulevesiä viryttävä pihoja tai viherkattoja. Kansirakenteiden kantavuutta ja korkeusasema määrätäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan puistutuksiin tarvittavan kasvualatan pituus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset.
- Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
- Del av område, där en minst 3m bred gång- och cykelväg ska byggas på den ungefärliga nivån + 8,5 - +11.
- Del av område, där en minst 3m bred gång- och cykelväg ska byggas på den ungefärliga nivån + 10 - +13.
- Område reserverat för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.
- För allmän gångtrafik reserverad ungefärlig del av område.
- Ungefärlig körförbindelse inom område, där trafik till annan tomt får tillåten. Den fria höjden ska vara minst 4,5 m.
- Del av gatuområdes gräns där ich utfart till tomten är förbjuden.
- Beteckningen anger den sida av byggnadsytan, där ljudisoleringen med trafikbuller i byggnadens ytterväggar, fönster och övriga konstruktioner ska vara minst på den nivå, som talet anger.
- Del av område som ska planteras.
- Träd som ska bevaras / planteras.
- Arkadkonstruktion, som ska byggas för att dämpa vindeffekten. Den fria höjden ska vara minst 3,6m.
- Skyddstak, vars ungefärliga nivå är +23.
- Till kvarter hörande utsprång, som får byggas uppåt från den ungefärliga nivån +22,0.
- Gårdsdäck, under vilket parkeringsutrymmen och huvudanvändningsändamålets utrymmen får placeras. Gårdsdäcken ska huvudsakligen vara gårdar och gröntak, som förortjer dagvattnet. Vid beräkning av däckkonstruktionens bärlighet och höjdkäge ska tjockleken för trädplanteringsmas växturdetag samt dräneringsvattenhetens krav ses särskilt i beaktande.
- Korkeintaan 2-kerroksinen maanalainen tila.
- Maanalainen tila, johon saa sijoittaa Maustetehtaankadun alle korttelella 54188 ja 54189 palvelevan pysäköintilaitoksen. Pysäköintilaitoksen lattia on tasa korkeudella +6,0. Pysäköintilaitos tulee sijoittaa rakenteineen ja perustuksineen tason +5,0 yläpuolelle. Ajoyhteys tulee toteuttaa korttelin 54187 pysäköintilaitoksen kautta. Pysäköintilaitoksen kaikki tekniset ja muut pysty-yhteydet on sijoitettava korttelin 54187 rakennuksiin. Pysäköintilaitoksen poistoilma tulee johtaa korttelin 54187 rakennusrungon sisällä katolle.
- Maanalaisen pysäköintitilan suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon Helsingin kaupungin rakennusviraston suunnittelohjeet yöksten alueiden alle tehtäviksi rakenteiden suunnittelusta. Suunnittelu tulee tapahtua yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelujen kanssa. Lattiakohtaisesta ja vaiheittaisesta rakentamisen, ympäristön ennallistamisen ja Maustetehtaankadun alapuolisen tilan käyttämisen pysäköintilaitoksena ei ilman hankeiksen osapuolien vällistä erillistä sopimusta saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia.
- Maustetehtaankadun alle sijoittuvan pysäköintilaitoksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa kadun alla kulkevan yhdyskunnatekniisen huollon verkostojen tarvitsemat tilavarukset ja maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen aiheuttamat johtosiirrot sekä alueella olemassa olevien kiinteistöjen tonttilöiden muutokset.
- Ennen pysäköintilaitoksen rakennusluvan myöntämistä tulee sopia rakentaminen vastuurajat pysty- ja vaakasuunnassa.
- Maustetehtaankadun alle sijoittuvan pysäköintilaitoksen aiheuttamat johtosiirrot suunnittelemisen tulee hyväksyttää ko. putken ja johtojen omistajilla.
- Underjordiskt utrymme i högst 2 våningar.
- Underjordiskt utrymme, där man under Körförbindelsegatan får placera en parkeringsanläggning för kvarteren 54188 och 54189 vars gov är på nivån cirka +6,0. Parkeringsanläggningen med konstruktioner och fundament ska placeras ovanför nivån +5,0. Körförbindelse ska ordnas via parkeringsutrymmena i kvarteret 54187. Parkeringsanläggningens alla tekniska och övriga vertikala förbindelser ska placeras i byggnaderna i kvarteret 54187. Parkeringsanläggningens frånluft ska ledas upp till taket genom byggnadsstommen i kvarteret 54187.
- Vid planering och byggande av den underjordiska parkeringsanläggningen ska man beakta Helsingfors stads byggnadskontrors anvisningar gällande planering av konstruktioner under allmänna områden.
- Förutsättningen för byggandet av parkeringsanläggningen, återställandet av miljön samt användningen av utrymmet under Kryddtorkningsgatan som parkeringsanläggning, är att åtgärdarna inte för föroraskä utgifter för staden utan att projektets parter har uppgått en separat överenskommelse.
- Vid planering och byggande av parkeringsanläggningen under Kryddtorkningsgatan ska man komma överens om ansvarsgränserna för konstruktionerna både vertikalt och horisontalt.
- Flyttandet av ledningar inklusive planering, som krävs för byggandet av parkeringsanläggningen under Kryddtorkningsgatan ska godkännas av ägaren för ifrågavarande rör- och ledningar.

Torttilen julkisten ulkoitujen pintamateriaaleina on käytettävä samoja tai vastaavan laatutason mukaisia paikalle soveltuvia materiaaleja kuin vieressä aukiolla on käytetty.

Julkiset ulkotilat rakenteineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoiltuinan ja materiaaleiltaan korkeatasoisina sekä alkua kestävinä. Ympäristöstäde on integroitava osaksi muuta julkisen ympäristön toiminnäälisia ja rakenteellisia aiheita.

Vaiaisiskuisen tulee korostaa reitistöjä ja erkaisia toiminta-alueita, edistää turvallisuutta ja sopia kaupunkikuvaan.

AL-korttelien mahdolliset mainosvalot on sijoitettava jalustakerosten alueelle. Suunnitelma mainoslaitteiden sijoittamiseksi tulee esittää rakennuslupa haettaessa.

Tontin sisäiset kulkuaukset, katuaukkot ja valaistus tulee toteutaa yhtenäisen suunnitelman mukaisesti, joka esitetään rakennuslupaa haettaessa.

K-alueen ilkimäärätiseellä tasolla +8 oleva alue käsitellään kävelypalvelena, jolla huolto- ja asiakasliikenne on sallittu. Kukuretitt tulee toteutaa selkeästi hahmotettavana siten, että liikkuminen alueella on turvallista.

C-alueen tekö- ja ambulanssiliikenne on järjestettävä Bertha Paulign kadun varteen.

TOIMINNALLINEN KATUTASO:

- AL - ja C-korttelissa rakennusten katutaso on ensisijaisesti monitoimitilaa, jonka toimintia tulee niäkyä katutilaan. Monikäyttötiloihin voi rakentaa liike- ,ravintola- toimisto-, palvelu- ja työtiloja.

- Vuoteen varrelle tulee sijoittaa korttelin yhteistiloja.

- Jalustakerosten tulee erottua visuaalisesti jalustasta nousevista kerroksista. Katutason kerroskorkeus on vähintään 3,6 m. Aukion ja katujen läheisyydessä katutason aukotus tulee olla riittävä kerroksia suurempaa ja tulee käsitellä näyteikkunajulkisivuna. Uunpaissaa seinäpärjetyen lekotuurissa ja käsittelyssä tulee ottaa huomioon jäänk