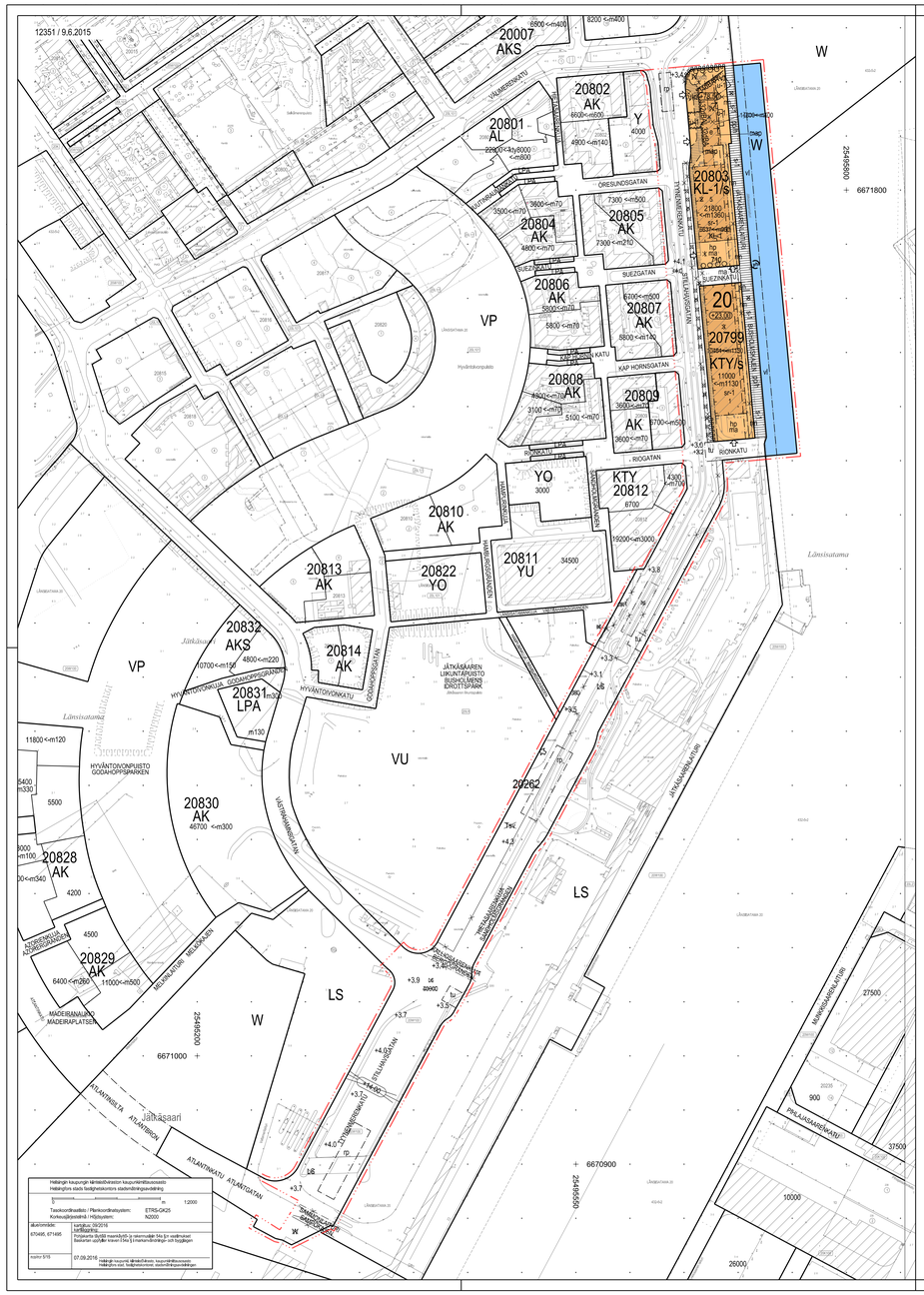

Helsingin kaupungin kiinteistövirasto kaupunkimittausosasto
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmätningsavdelning

0 m 12000

Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000

alkuvoimassa: 67/466, 67/465	kortteliin 20262/16 ja 20262/17 Asiakirja täydä maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset Bestämmer tjugo kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen
muutos 5/10	07.09.2016 Helsingin kaupunki kiinteistövirasto, kaupunkimittausosasto Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmätningsavdelningen

ASEMAKAAVAMERKINNÄT- JA -MÄÄRÄYKSET / DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

KL-1/s — Hotellirakennusten korttelialue, jossa on teollisuushistoriallisessi ja rakennustaiteellisesti arvokas suojeltava rakennus. Korttelialueelle saa sijoittaa myös hotellitoimintaan liittyviä toimisto- sekä kokoontumis-, myymälä- ja ravintolatiloja.

Kvartersområde för hotellbyggnader på vilken finns en industrihistorisk och arkitektoniskt värdefull byggnad som ska skyddas. På kvartersområdet får även placeras kontors- samt möbles-, butiks- och restaurangutrymmen.

KTY/s — Toimitilarakennusten korttelialue, jossa on teollisuushistoriallisessi ja rakennustaiteellisesti arvokas suojeltava rakennus. Rakennukseen saa sijoittaa julkista palvelutila, myymälä-, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, koulutus-, kokoontumis-, studio- ja näyttelytiloja sekä kahvila- ja ravintolatiloja tai muita asiakaspalvelutiloja.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader på vilken finns en industrihistorisk och arkitektoniskt värdefull byggnad som ska skyddas. I byggnaden får placeras offentlig service, butiks-, affärs-, kontorsutrymmen och sådana industriutrymmen som inte förorsakar skada för miljön, skolnings-, mö-tes-, studio- och utställningsutrymmen samt café- och restaurangutrymmen eller övriga kundserviceutrymmen.

W — Vesialue. / Vattenområde.

3m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva. / Linje 3meter utanför planområdets gräns.

Korttelin, korttelin osan ja alueen raja. / Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa-alueen raja. / Gräns för delområde.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. / Riktgivande gräns för område eller del av område.

Ristimerkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista. / Kryss på beteckning anger att beteckningen skopas.

20 — Kaupunginosan numero. / Stadsdelsnummer.

20803 — Korttelin numero. / Kvartersnummer.

4 — Ohjeellisen tontin numero. / Nummer på riktgivande tomt.

RIONKATU — Kadun, katuaukion tai muun yleisen alueen nimi. / Namn på gata, öppen plats eller annat offentligt område.

21800 — Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä. / Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

<=m1130 — Luku osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon ensimmäisestä (1) kerroksesta vähintään on varattava ravintola-, like-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. / Talet anger i kvadratmeter våningsyta en hur stor del av byggnadsrätten som i första (1) våningen minst ska reserveras för restaurang-, affärs-, butiks-, utställnings- eller andra kundserviceutrymmen.

+3.8 — Maanpinnan likimääräinen korkeusasema. / Ungefärlig markhöjd.

+23.00 — Rakennusten, rakenteiden ja laitteiden ylin sallittu korkeusasema. / Byggnadens, konstruktionernas och anläggningarnas högsta höjd.

1 — Rakennusala. / Byggnadsyta.

e — Rakennusalan osa, jonka ylimpään kerrokseen tulee sijoittaa vähintään 350 m2 yleisölle avointa ravintolatilaa. / Del av byggnadsyta där ett minst 350 m2 stort restaurangutrymme öppet för allmänheten ska placeras i översta våningen.

ma — Maanalainen tila. Sijainti ohjeellinen. / Underjordiskt utrymme. Riktgivande läge.

u-1 — Uloke, jonka alapinnan vähimmäiskorkeus on +11.0. / Utsprång vars nedre ytas minimihöjdläge är + 11.0.

rm — Alueella tulee ylläpitää rantamuurin rakenteita eikä niitä saa heikentää tai vahingoittaa muulla rakentamisella. / På området ska strandmurens konstruktioner upprätthållas och de får inte försvagas eller skadas genom annat byggande.

ls — Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. / Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.

32dbA — Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolelisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja mulden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on ollava vähintään lukeman (dBA) osoittamalla tasolla. / Beteckningen anger sida av byggnadsytan där helhetsljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytter-väggar samt fönster och andra konstruktioner ska vara minst på den nivå som siffran anvisar (dBA).

Istutettava puurivi. / Trädrad som ska planteras.

Katu. / Gata.

Yleiselle jalankululle varattu korttelialueen osa. / För allmän gångtrafik reserverad del av kvartersområde.

pp/h — Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu katualueen osa, jolla huoltoajo on sallittua. / För allmän gång- och cykeltrafik reserverat del av gatuområde där servicekörning är tillåten.

Katualueen osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. / Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

yh — Yhteiskäyttölaituri. Sijainti ohjeellinen. / Brygga för gemensamt bruk. Läget riktgivande.

vl — Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa rannansuuntaisen aluksen. / Del av vattenområde där en båt i strandens riktning får placeras.

hp — Huoltoliikenteelle varattu tontin osa, jolle saa sijoittaa pysäköimispaikkoja. / För serviceltrafik reserverad del av tomt där parkeringsplatser får placeras.

rp — Ajoneuvollittymän likimääräinen sijainti. / Ungefärligt läge för in- och utfart.

sn — Raitiovaunupysäkki. / Spårvagnshållplats.

sr-1 — Nosturi. Sijainti ohjeellinen. / Lyftkran. Läget riktgivande.

Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä sähen saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät julkisivujen ja vesikaton rakennustaiteellista, kaupunkikuvallista tai teollisuushistoriallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ja sisätilan ominaispiirteitä. / Byggnad som ska skyddas. Arkitektoniskt, stadsbildsmässigt och historiskt särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas och därf får inte utföras sådana tillbyggnads- eller ändrings-arbeten som försvagar fasadernas eller yttertakets arkitektoniska, stadsbildmässiga eller industrihistoriska värde eller ändrar arkitekturens och interiörens särdrag.

Olemassa olevat porrashuoneet tulee säilyttää. / De befintliga trapphusen ska bevaras.

Suojeltuissa rakennuksissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennusten alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden ja rakennusosien kuten julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ulko-ovien, lastausläiturieden trms. ja muiden rakennusten teollisuushistoriasta kertovien yksityiskohtien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. / I alla skyddade byggnader ska utgångspunkten för reparationsarbetena vara att bevara byggnadernas ursprungliga eller meddem jämförbara konstruktioner och byggnadsdelar så som fasaderna, ytterdaket, fönstren, ytterdörrarna, lastningsbryggorna mm. och övriga detaljer som beskriver byggnadernas industrihistoria. Ifall ursprungliga byggnadsdelar av tvingande skäl måste förnyas, ska konstruktionernas och ytornas ursprungliga karaktär vid utförandet bevaras.

L2 -rakennuksen teräsikkunoiden toiminnallisista syistä tehtävä uusiminen on hyväksyttävä, jos ikkunat muutetaan tuplaikkunoiksi. Ikkunat tulee uusia teräsikkunoina, ikkunoiden alkuperäisluonne mittasuhteineen ja dimensioineen säilyttäen.

Julkisivuihin saa tehdä käyttötarkoituksen edellyttämiä uusia ikkuna-aukkoja. Käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämissä uudissoissa voidaan käyttää modernoja teollisia materiaaleja ja yksityiskohtia.

s-1 — Järäkäsarenlaituriin ulkotilassa olevia sataman toimintaan liittyneitä osia ja rakennelmia kuten teollisuusraide ja pollarit tulee säilyttää. Tontilla 20799/1 ja osin katualueella sijaitsevo kiinteästi rakennukseen liittyvä nosturi on osa rakennuksen historiallista arvoa ja se on säilytettävä. Nosturiin sallitaan uutta käyttötarkoitusta ja turvallisuutta palvelevia korjaustoimenpiteitä, jotka eivät olennaisesti muuta sen ulkonäköä. Järäkäsarenlaituriin korkeusasema tulee pääsääntöisesti säilyttää.

tu — Tulvareitti. Alueelle ei saa tehdä vedenvirtausta estävää rakenteellista estettä. / Tulvareitti. Alueella ei saa tehdä vedenvirtausta estävää rakenteellista estettä.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisessi ja arkkitehtoonisessti korkeatasoista. Uudisrakennuksen pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla ulkoiselta ilmeeltään laadukas ja teknisesti kestävä.

Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen. Tekniset tilat saa sijoittaa kerroksiin kerrosalan lisäksi. Suojeltujen rakennusten katolle sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden tulee olla alistetaiset rakennuksen ulkonäölle.

Maanalaisten tilojen ja rakenteiden päällä olevan kansirakenteen kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon puulstutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

Lastausaueen järjestelyt on mitoitettava ja suunnitettava sellaiseksi, että kiinteistön kaikki huoltoliikenne voidaan järjestää sen kautta.

Uudisrakentamisen alin suositeltava rakentamiskorkeus on +3,1 (N2000)

Tyynenmerenkatuun rajautuvien rakennustenilmanottoa ei saa ottaa kadunpuoleiselta julkisivulta.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä nykyinen laiturirakenne tulee suojata ja laiturirakenteen kalliorankkurit korvata uusilla niitä osin, kun rakentaminen voi vaurioittaa niitä.

Rakennusten vanhat rakenteet on kunnostettava siten, ettei niistä aiheudu terveydellistä tai turvallisuushaittaa suunniteltulle käytölle.

Jätkäsaarenlaituriin ja Tynnenmerenkadun varrella olevat maantasoiekerrokset tulee varata pääsäississa like-, myymälä-, näyttely- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi tai studiotiloiksi koko julkisivun pituudelta lukuun ottamatta porrashuoneiden sisäänkäyntejä.

Tonttoja ei saa aidata.

Ulkotilat rakenteineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisina ja satamaympäröseen soveltuvina. Tarjoiluaulueita ei saa aidata.

Alueelle on laadittava erillinen hyväksyttävä valaistussuunnitelma. Valaistus tulee suunnitella alueen historiallinen arvo huomioon ottaen. Valaistussuunnitelman tulee kattaa yleisten alueiden sekä rakennusten ulkovalaistus.

Tontilla 20803/5 ja 20799/1 rakennusten ja Jätkäsaaren laiturin välinen tasoero on rakennettava siten, että ne liittyvät luontevasti toisiinsa. Tasoero on toteutettava riittävin estettömin- sekä porras-yhteyksin.

KATU-ALUETTA KOSKEE LISÄKSI:

Jätkäsaarenlaiturin ja siihen liittyvien aukiotilojen tulee jatkaa Hietalahdenrannan kaupunkikuvallista laatutasoa. Olemassa olevat laituirakenteet on säilytettävä.

Kevyen liikenteen reitit on toteutettava estettömiä kaikkien käyttäjäryhmien kannalta. Mikäli pääreitit poikkeavat estettömistä reiteistä, on huolehdittava, että vaihtoehtoinen esteetön reitti on selkeä ja helposti hahmotettavissa.

Valaistuksen tulee korostaa reitistöjä ja erilaisia toimintaalueita, edistää turvallisuuden tunnetta ja sopia kaupunkikuvaan. Valaisinkatusteen muotoilun ja valon värientoisto on oltava korkeatasoinen ja kantakaupungin kaupunkikuvaan sopiva.

Förnyande av L2-byggnadens stålfönster kan av funktionella skäl accepteras ifall fönstren ändras till dubbelfönster. Fönstren ska förnyas som stålfönster, fönstrens ursprungliga karaktär med mättproportioner och dimensioner ska bevaras.

I fasaderna får tas upp de nya fönsteröppningar som användningsändamålet förutsätter. I den nya delen som ändringen av användningssändamålet förutsätter får användas moderna industriella materialval och detaljer.

De detaljer och konstruktioner i uterummet på Busholmskajen som har anslutit till hamnverksamheten så som industrispåret och byggpollarna ska bevaras. Den på tomten 20799/1 och delvis på gatuområdet befintliga till byggnaden fast ankrytande lyftkranen ingår som del i byggnadens historiska värde och ska bevaras. I lyftkranen tillåts sådana reparationsåtgärder som gynnar det nya användningssändamålet och säkerheten och som inte väsentligt ändrar dess utseende. Busholmskajens höjd över markytan ska som huvudregel bevaras.

Avrinningsvägi. På området får inte byggas sådant hinder som förhindrar vattnets lopp.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Byggandet ska vara stadsbildmässigt och arkitektoniskt högklassigt. Nybyggnadens huvudsakliga fasadmaterial ska till sitt yttre utseende vara av hög kvalitet och tekniskt hållbart.

Soputrymmena ska placeras i byggnaden. De tekniska utrymmena får placeras i våningarna utöver våningsytan. De tekniska utrymmen och aggregat som placeras på de skyddade byggnadernas tak ska vara underställda byggnadens utseende.

Vid fastställande av den ovanför de underjordiska utrymmena och konstruktionerna befintliga däckkonstruktionens bärlighet och höjdläge ska särskilt beaktas det för trädplanteringarna nödvändiga växtunderfagets tjockdek och vikt samt räddningsverksamhetens krav.

Lastningsområdets arrangemang ska dimensioneras och planeras så att all serviceltrafik för fastigheten kan skötas där via.

Nybyggnadens lägsta rekommenderade byggningshöjd är +3,1 (N2000).

Luftintag för de byggnader som angränsar till Stillahavsgatan får inte ordnas från fasaden mot gatan.

Jordmånens föroreningsgrad ska redas ut och de förorenade områdena ska rustas upp innan byggandet inleds.

Innan byggandet inleds ska den nuvarande kajkonstruktionen skyddas och kajkonstruktionens bergsförankringar ersättas med nya till den del som byggandet kan skadas dem.

Byggnadernas gamla konstruktioner ska iständsättas så att de inte förorsakar olägenhet för hälsa eller säkerhet för det planerade användningssändamålet.

Markplansvåningarna längs Busholmskajen och Stillahavsgatan ska reserveras huvudsakligen för affärs-, butiks- och utställ-ningsrymmen samt för övriga utrymmen för kundservice tai studioutrymmen utmed hela fasaden längd med undantag för ingångarna till trapphusen.

Tomterna får inte gårdas in.

Uterummen med konstruktioner och möbler ska byggas högklassiga i stadsbildshänseende samt med hög kvalitet på formgivning och materialval och de ska vara lämpliga för hamnmiljön. Områdena för utservering får inte gårdas in.

För området ska uppgöras en separat, godkänd belysningsplan. Belysningen ska planeras med beaktande av områdets industrihistoriska värde. Belysningsplanen ska omfatta de allmänna områdenas samt gårdarnas och byggnadernas utomhusbelysning.

På tomterna 20803/5 och 20799/1 ska nivåskillnaden mellan byggnaderna och Busholmskajen byggas så att de naturligt ankrytet till varandra. Nivåskillnaden ska byggas så att den har tillräckliga hinderfria förbindelser och trappförbindelser.

FÖR GATUOMRÅDE GÄLLER YTTERLIGARE:

Busholmskajen och de till den anknytande torgrum ska bilda en kontinuerlig fortsättning på Sandvikskajens stadsbildmässiga kvalitetsnivå. De befintliga kajkonstruktionema ska bevaras.

De lätta trafikstråken ska byggas hinderfria för alla användargrupper. Ifall huvudstråken avviker från de hinderfria stråken, ska man se till att alternativ hinderfri rutt är redig och lätt att uppträcka.

Belysningen ska framhäva stråk och olika verksamhetsområden, befrämja känslan av säkerhet och passa in i stadsbilden. Belysningsarmaturens utformning och ljusets färgåtergivningsförmåga ska vara av hög kvalitet och passa in i innerstadens stadbild.

TONTTIEN AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Hotelli, enintään	1 ap / 350 k-m2
Toimistot, enintään	1 ap / 350 k-m2
Myymälät, enintään	1 ap / 120 k-m2
Muut tilat, enintään	1 ap / 250 k-m2

Jokaista tonttia varten tulee osoittaa yksi pysäköintipaikka, joka on varattu liikuntaesteisille.

POLKUPYÖRÄPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 50 m2 toimistokerrosalaa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

TOMTERNAS BILPLATSBESTÄMMELSER

Hotell, högst	1 bp / 350 m2 vy
Kontor, högst	1 bp / 350 m2 vy
Butiker, högst	1 bp / 120 m2 vy
Övriga utrymmen, högst	1 bp / 250 m2 vy

För varje tomt ska anvisas en bilplats som är reserverad för rörelsehindrade.

CYKELPLATSBESTÄMMELSER

Minimiantalet cykelplatser som ska placeras på tomten är 1 cp/50 m2 kontorsvåningsyta.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

HELSINKI
HELSINGFORS

JÄTKÄSAARI, TORNIHOTELLI
JA SONCKIN MAKASIINIT
20. kaupunginosa, Länsisatama
Jätkäsaari

Kortteli 20803
Osa korttelista 20262
Satama-alue
Katu- ja vesialueet
(muodostuu uusi kortteli 20799)

Asemakaavan muutos 1:2000

BUSHOLMEN, TORNHOTELLET
OCH SONCKS MAGASIN
20 stadsdelen, Västra hamnen
Busholmen

Kvarteret 20803
Del av kvarteret 20262
Hamnområde
Gatu- och vattenområden
(det nya kvarteret 20799 bildas)

Detaljplaneändring 1:2000

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO		ASEMAKAAVAOSASTO	
HELSINGFORS STADSPLANERINGSSKONTOR		STADSPLANEAVDELNINGEN	
KSLK	9.6.2015	PIIRUSTUS / RITNING	12351
STYLN NÄHTÄVÄNÄ / TILL FRÅGESINDE	7.8.-7.9.2015	PÄIVÄYS / DATUM	9.6.2015
MUUTETTU / ÄNDRAD	13.12.2016 KSLK	LAATINUT / UPPGJORD AV	LAURA BRAX / MATTI KAUJANSINKKO
		PIRTEINVT / RITAD AV	HILPI TURPEINEN
HYVÄKSYTTY / GODKÄND			
TULLUT VOIMAAN / TRÄTT I KRAFT		ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ / STADSPLANECHEF	OLAVI VELTHEIM