

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AKS-1 Asuinkerrostalojen, erityisasumisen, liike- ja hotellirakennusten korttelialue.

AKS/YU Erityisasumisen ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

LPA Autopaikkojen korttelialue.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Osa-alueen raja.
Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Maapinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.

Rakennusala.

Rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilat, joka on varustettu rasvanerotteluaukolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla ja joka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Maanalainen tila, johon saa rakentaa autopaikkoja, kiinteistönuottoiloja ja teknisiä tiloja.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen asuntojen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänenieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 36 dBA.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkaussuunnan ylin korkeusasema.

Puin ja pensain istutettava alueen osa, johon ei saa rakentaa talousrakennuksia eikä autopaikkoja. Alueelle huoltoliikenne on sallittu.

Katu.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Ajoyhteys.

Pysäköimispaikka.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ja pilaantuneet maa-alueet on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Rakennusten alapohjarakenteet tulee toteuttaa siten, että ne on tarvittaessa mahdollista varustaa koneellisella ilmanvaihdolla.

Kaikissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi varasto- ja huoltotiloja, yhteisiä vapaa-ajan tiloja sekä talopesua.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesutilat sekä tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Asukkaille tulee osoittaa melulta suojattu pih-alue tontilla tai yhteisjärjestelysopimuksin korttelista 21676.

Kaikissa kortteillea tulee varautua merivesi-tulvien aiheuttaman alimman suositellavan rakentamiskorkeuden yläpuolelle sijoittuvan Helen Sähköverkko Oy:n ohjeiden mukaisen muuntamon rakentamiseen.

Rakennuksen ja katualueen välinen tontin osa, jota ei ole merkitty istutettavaksi alueen osaksi tulee päälystyistä luonnonkivellä.

Rakennusten paalut ja perustusrakenteet eivät saa ulottua rakennuksen seinälinjan ulkopuolelle. Kyläsaarenkujan puolella lukuun ottamatta sulkulaattoja, Kyläsaarenkujan pysyvän tukimuurin yläosaan, tuki-seinän ja tontin rajalle on rakennettava sulkulaatta tontin rakentamisen yhteydessä. Sulkulaatat rakentaa talonrakentaja.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus, special-boende, affärs- och hotellbyggnader.

Kvartersområde för specialboende och idrottsbyggnader.

Kvartersområde för bilplatser.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, eller annat allmänt område.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Riktgivande höjdäge för markplan eller gårdsdäck.

Byggnadsyta.

Del av byggnadsyta där man bör bygga minst den angivna våningsytan för affärsutrymmen. Dessa bör förses med fettsepareringsbrunn och en ventilationskanal som leds ovanför takpla-nets högsta nivå. Dessa utrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Underjordiskt utrymme där man får bygga bilplatser, utrymmen för fastighetsskötsel och tekniska utrymmen.

Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens bostäders ytterväggar, fönster och andra konstruk-tioner skall vara minst 36 dBA mot denna sida av byggnadsytan.

Högsta höjd för skärmingspunkten mellan fasad och vattentänk.

Del av område som bör planteras med träd och buskar, och där varken ekonomibyggnader eller bilplatser får byggas. Servicetrafik är tillåten på området.

Gata.

För allmän gångtrafik reserverad del av område.

Del av område som reserveras för allmän gång- och cykeltrafik.

Körförbindelse.

Parkeringsplats.

För ledning under markplanet reserverad del av område.

Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Marken bör undersökas och kontaminerad mark bör saneras innan byggande inleds.

Byggnadernas bottenbjälklag skall förverkligas så att de kan utrustas med fläktventilation vid behov.

I alla bostadsprojekt ska byggas tillräckligt med förräds- och serviceutrymmen, gemensamma fritids-utrymmen och minst en tvättstuga för invånarna.

Invånarnas gemensamma förräds-, service- och fritidsutrymmen samt tvättstugor och tekniska ut-rymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

Invånarna ska anvisas en bullerskyddad gård på tomten eller enligt avtal i kvarter 21676.

I alla kvarter ska det finnas beredskap för att bygga ett transformatorrum enligt Helen Elnät Ab:s anvis-ningar ovanför den lägsta rekommenderade bygg-höjden p.g.a. tillfälligt högvattentillstånd.

Del av tomten mellan byggnaden och gatu-området, som inte är betecknad som planterat område ska beläggas med naturen.

Pålarna och fundament konstruktioner förutom barriärplattor får inte byggas ytterom väggen mot Byholmsgränden. I samband med betyggan-de av tomt ska man bygga en barriärplatta på övre kanten av stödmuren mellan den och tomtgränsen. Husbyggen bygger barriärplattorna.

Rakennushankkeeseen ryhtyvältä edellytetään sivusilirtymämittauksia. Sivusilirtymä tulee seurata vähintään kahdella pisteellä vähintään kahden vuoden ajan. Mikäli liikkeet jatkuvat, tulee mittauksia jatkaa 10 vuotta rakentamisen jälkeen. Mittauspaikat ja mittauksen suorittaja sekä mittausulosten tiedonsiirto tulee sopia kiinteistö-viraston geoteknisen osaston kanssa.

Rakennuksissa tulee olla koneellinen tulo- ja poistolmajärjestelmä, johon tulolma tulee ottaa kattotasolta.

Rakennuksiin ei tule rakentaa parvekkeita kattoterassia lukuun ottamatta.

AKS-1 -KORTTELIALUEELLA:

- Korttelialueen kokonaiskerrosalasta tulee vähin-tään 20 % rakentaa asuinkerrostalojen kerrosalaa, vähintään 20 % erityisasumisen kerrosalaa ja vähin-tään 20 % liike- ja hotellirakennusten kerrosalaa.

- Liike- ja hotellirakennusten kerrosala tulee sijoittaa Hermannin rantatien varteen. Hotelli-huoneet tulee varustaa koneellisella jäähdytyksellä.

- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa huolto-ja väestönsuojatiloja sekä pysäköinnin vaatimia tiloja.

- Tontin 21678/1 ajollittymä tulee sijoittaa tontin lyhyelle sivulle Kyläsaarenkadun puolelle.

- Rakennusten julkisivujen tulee olla rappausta, metallia ja lasia.

- Rakennusten katutasossa saa olla liiketiloja ja julkisia lähipalvelutiloja.

- Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

- Rakennusrungon sisään on varattava riittävä tila kannen alaisen pysäköintitilan poistolma-kanavien johtamiseksi katolle.

- Huoneistohotellin toimintaa varten on rakennettava tarvittavat vastaanottoilat, pesulat sekä saunatilat.

AKS/YU -KORTTELIALUEELLA:

- Erityisasumisen tulee olla opiskelija-asumista.

- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa huolto-ja väestönsuojatiloja sekä pysäköinnin vaatimia tiloja.

- Päälytsettyjen ulkoaluiden pintamateriaalina tulee käyttää asfalttia ja luonnonkiveä.

- Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähin-tään 0,5 metriä viereisen katualueen pinnan yläpuolella.

- Julkisivujen tulee olla paikalla muurattua tiiltä.

- Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

- Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisin rakennusosin.

- Ilma- ja runkoäänien kulkeutumisen estämi-seen liikuntatilojen ja asuinkerrosten välillä tulee kiinnittää huomiota rakennussuunnitelu-vaiheessa.

- Aurinkopaneelita on hyödynnettävä osana rakennuksen energiatehokkuutta.

- Korttelin 21677 ulkoalueet tulee toteuttaa yhtenäisen suunnitelman mukaan.

LPA-KORTTELIALUEELLA:

- Aluetta ei saa aidata.

- Reunakiven on oltava graniittia.

- Saa rakentaa tarvittavia kunnallisteknisiä johtoja.

PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät ovat:

- Kadunvarsiiliikittilat enintään 1ap/100k-m2
- Ravintolat ja hotellit enintään 1ap/220k-m2
- Urheiluhallit enintään 1ap/35k-m2
- AK-korttelialueella vähintään 1 ap/135 k-m2

- Korttelissa 21677 autopaikat tulee toteuttaa keskitysti nimeämättöminä.

- Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

- Muun erityisasumisen pysäköintitarve määri-tetään tapauskohtaisesti selvityksessä, joka tulee hyväksyttävä kaupunkisuunnitteluvirastossa.

- Jos tontilla on kaupungin tai ARA vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan käyttää 20 % pienempää autopaikkamääräystä kuin vastaavissa omistus-asunnoissa.

Den som inleder byggande ska göra horisontal förskjutnings mätningar. Horisontal förskjutningar ska mätas i två punkter i minst två års tid. Om förskjutningarna fortgår ska mätningarna göras i 10 år efter byggandet. Man ska komma överens om mätplatser, mätare och överförande av mätresultat med fastighetskontorets geotekniska avdelning.

I byggnader bör finnas maskinell ventilation som luften tas från taket.

I byggnaderna får det inte byggas balkonger förutom takterrass.

PÅ AKS-1-KVARTERSOMRÅDE:

- Minst 20 % om kvartersområdets helvåningsyta ska byggas våningsyta för bostadsvåningshus, minst 20 % våningsyta för sänggruppsboende och minst 20 % våningsyta för affärs- och hotell-byggnader.

- Våningsytan för affärs- och hotellbyggnader bör placeras mot Hermanstads strandväg. Hotellrummen bör utrustas med mekanisk kylning.

- Utöver den i detaljplanen angivna vånings-ytan får man bygga serviceutrymmen, skydds-rum och garage.

- Tillfart till tomt 21678/1 ska byggas från korta sidan av tomten i Byholmsgatan.

- Fasaderna ska vara putsade, av metall och glas.

- I markplanet får finnas affärsutrymmen och offentligt serviceutrymmen.

- Fasaden i bottenvåningen får inte ge ett slutet intryck.

- I byggnadskroppen bör reserveras ett tillräckligt utrymme för fränluskkanalerna från garaget till taket.

- För bostadshotell ska nödiga receptions-, tvätter-i- och bastu-utrymmen byggas.

PÅ AKS/YU -KVARTERSOMRÅDE:

- Särboendet ska vara studerandeboende.

- Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får byggas serviceutrymmen, skyddsrum och garage.

- Materialen som ska användas i belagda uterum är asfalt och natursten.

- Golvet i bostadsrum i bottenvåningen bör ligga minst 0,5 ovanför intilliggande gatu-områdes nivå.

- Fasaderna ska vara av handmurat tegel.

- Bottenvåningens fasad får inte ge ett slutet intryck.

- Ventilationsmaskinrummen och andra tekniska utrymmen ska integreras i byggnaderna och de får inte placeras på taket i separata byggnadsdelar.

- För att hindra härrörandet av luft- och stormljud bör strukturen mellan idrottsutrymmen och bostadsvåningar uppmärksammas i byggnads-planeringsskedet.

- Solpaneler ska utnyttjas som del av byggnadens energiförbrukning.

- I kvarteret 21677 ska uterumena förverkligas enligt en enhetlig plan.

- In- och utfart ska ordnas genom LPA-kvarteret till Byholmsgränden.

PÅ LPA-KVARTERSOMRÅDE:

- Får området ej gärdas.

- Bör kantsten vara av granit.

- Får man bygga kommunaltekniska ledningar.

PARKERING

Bilplatsernas antal är:

- Till gatan anslutande affärsutrymmen max. 1bp/100 m2 vy
- Restauranger och hotellens max. 1 bp/220 m2 vy
- Idrottsbaser max. 1 bp/35 m2 vy
- På AK-kvartersområden minst 1 bp/135 m2 vy

- I kvarteret 21677 bör bilplatserna förverkligas centraliserat och de ska inte vara reserverade.

- För studerande bostäder behöver man ej bygga bilplatser.

- Parkeringsbehovet för annat special boende bestäms in casu i utredning som ska godkännas av stads planeringskontoret.

- Om det finns stadens eller ARA hyresbostäder på tomten, får en 20 % mindre antal bilplatser användas än med motsvarande ägarbostäder.

- Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojär-jelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdoli-lisuuden, voidaan autopaikkojen kokonaismää-rästä vähentää viisi autopaikkaa yhtä yhteiskäyttö-autopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Polkupyöräpaikkojen määrät ovat vähintään:

- Asumisen osalta 1 pp/30 k-m2, joista sijoitetaan asuinrakennuksen sisäänkäyntien läheisyyteen.

- Vieraspysäköinnin osalta 1 pp/1000 k-m2, jotka sijoitetaan asuinrakennuksen sisäänkäyntien läheisyyteen.

- Urheilutoimintaa palvelevat tilat 1 pp / 200 k-m2

- Kadunvarsiiliikittilat ja ravintolat 1pp/50k-m2 - 1pp/100k-m2

- Hotelli / tilapäismajoitus 1 pp / 3 työntekijää

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

- Om tomten ingår ett bestående avtal med en bilpool eller på annat sätt påvisar att invånarna erbjuds motsvarande service, kan bilplatsernas totala antal minska med 5 bp för en bilpool-plats, dock max. 10 %.

Antalet cykelplatser är minst:

- För boende 1 cp/30 m2 vy, varav minst 75 % i gårdsplanets förord för friluftredskap.

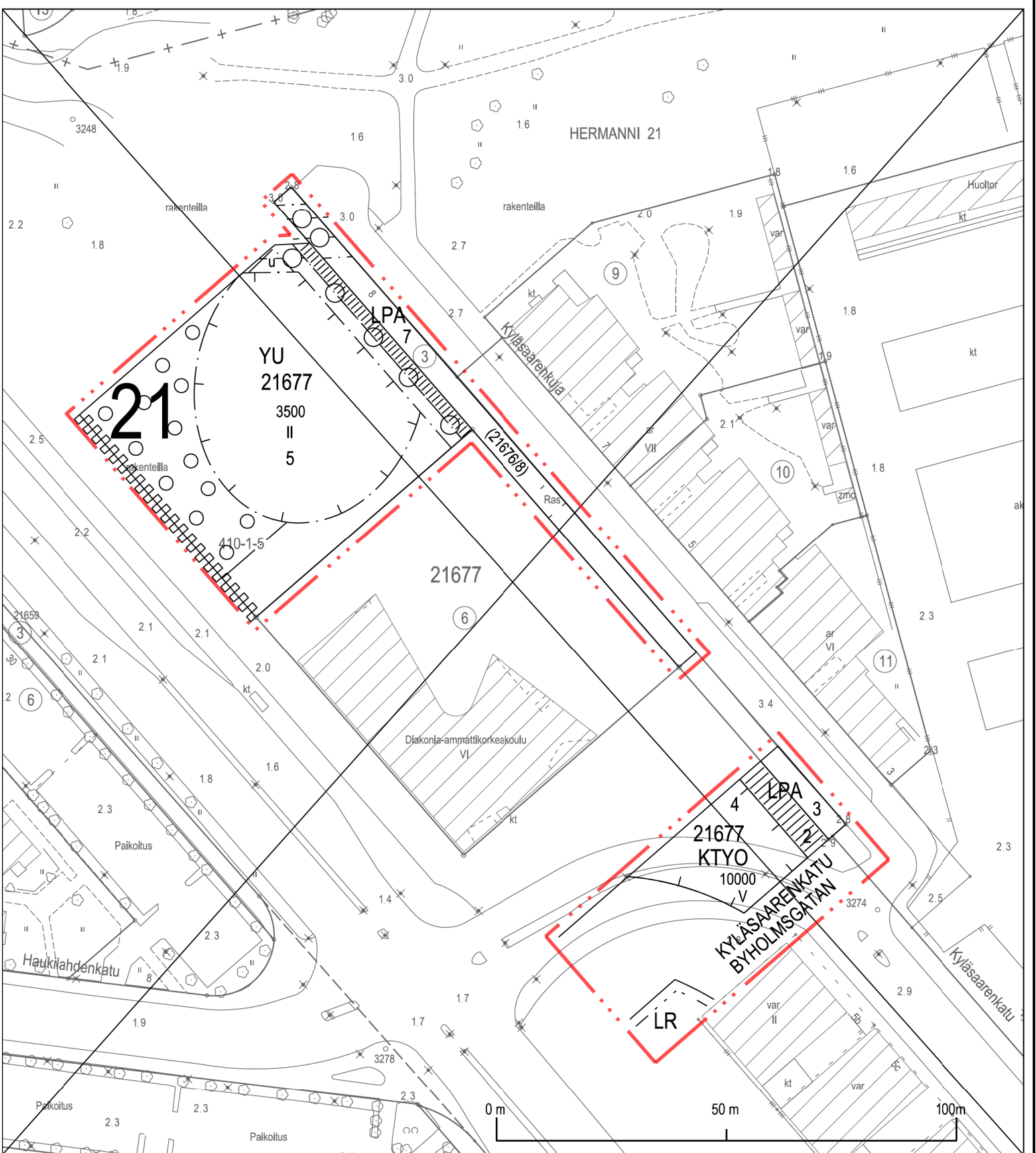
- För gästparkering 1 cp/1000 m2 vy, som ska vara nära entrén.

- För idrottsutrymmen 1 cp/200 m2 vy

- Till gatan anslutande affärsutrymmen och restauranger 1 bp/50 m2 vy - 1 bp/1000 m2 vy

- För hotell och tillfällig inkvartering 1 cp/3 anställda.

På detta detaljplaneområde ska för kvarters-områdena uppgöras en separat tomtindelning.



Asemakaavan nro 10240, 11783 ja 12223 osa, jonka asemakaavan muutokset nro 12407 voimaantullessaan kumoaa. Del av detaljplan nr 10240, 11783 och 12223 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12407 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutokset. De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.



HELSINKI
HELSINGFORS

21. kaupunginosa Hermannin
Kyläsaari

Kortteli 21677 osa tonteista 2, 3 ja 4,
tontit 5 ja 7
Katu- ja rautatiealueet
Asemakaavan muutokset 1:1000

21 stadsdelen Hermanstad
Byholmen

Del av tomter 2, 3 och 4 i kvarter 21677,
tomterna 5 och 7
Gatu- och järnvägsområden
Detaljplaneändring 1:1000

(muodostuu uusi kortteli 21678)
(det nya kvarteret 21678 bildas)

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO HELSINGFORS STADSPLANERINGSKONTOR		ASEMAKAAVAOSASTO DETALJPLANEAVDELNINGEN		12407
KSJK	25.10.2016	PIRUSTUS		
STPLN		RITNING		
NÄHTÄVÄNÄ	18.11.-19.12.2016	PÄIVÄYS	25.10.2016	
TILL PASEENDE		DATUM		
MUUTETTU	20.2.2017 Ksv	LAATINUT	CRISTA TOIVOLA	
ÄNDRAD		UPPSÄGORD AV		
		PIRITTÄNT	RAJJA JUNTUNEN	
		RITAD AV		
HYVÄKSYTTY				
GODKÄND				
TULLUT VOIMAAN				
TRÄTT I KRAFT				
		ASEMAKAAVAPÄÄLLIKÖ STADSPANECHÉF		OLAVI VELTHEIM