

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AKS-1** Asunkerrostalojen, 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 tonin raja.
- Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- Kaupunginosan numero.
- Korttelin numero.
- 1 Ohjeellisen tonin numero.
- KYLÄSA Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 9450 Rakennusosoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- XII Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- +2.5 Maanginnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.
- Rakennusala.
- Rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa, 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, kiinteistöhuoltotiloja ja teknisiä tiloja.
- Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen asuntojen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänenestävyyden liikenne-alueen vastaan on oltava vähintään 36 dBA.
- Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatkon leikkauksipinnan 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.
- Ajolyhyys.
- Pysäköimispaikka.
- Maanalaisia 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.
- Kaikkissa asunurakennushankkeissa 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.
- Asukaille tulee osoittaa melua suojattu pih-alue tonnitilla tai yhteisjärjestelysopimuksin korttelista 21676.
- Kaikkissa kortteissa tulee varautua merivesitulvien aiheuttaman ylimmän suositellavan rakentamiskorkeuden yläpuolelle sijoittuvan Helen Sähköverkko Oy:n ohjeiden mukaisen maunantilan rakentamiseen.
- Rakennuksen ja katualueen välinen tonin osa, jota ei ole merkitty istutettavaksi alueen osaksi tulee päälystyä luonnonkivellä.
- Rakennusten paalut ja perustusrakenteet eivät saa ulottua rakennuksen seinälinjan ulkopuolelle Kyläsaarenkujan puolelle lukuun ottamatta sulkulaattoja. Kyläsaarenkujan pysyvän tukimuurin yläosaan, tukiseinän ja tonin rajalle on rakennettava sulkulaatta tonin rakentamisen yhteydessä. Sulkulaatat rakentaa talonrakentaja.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

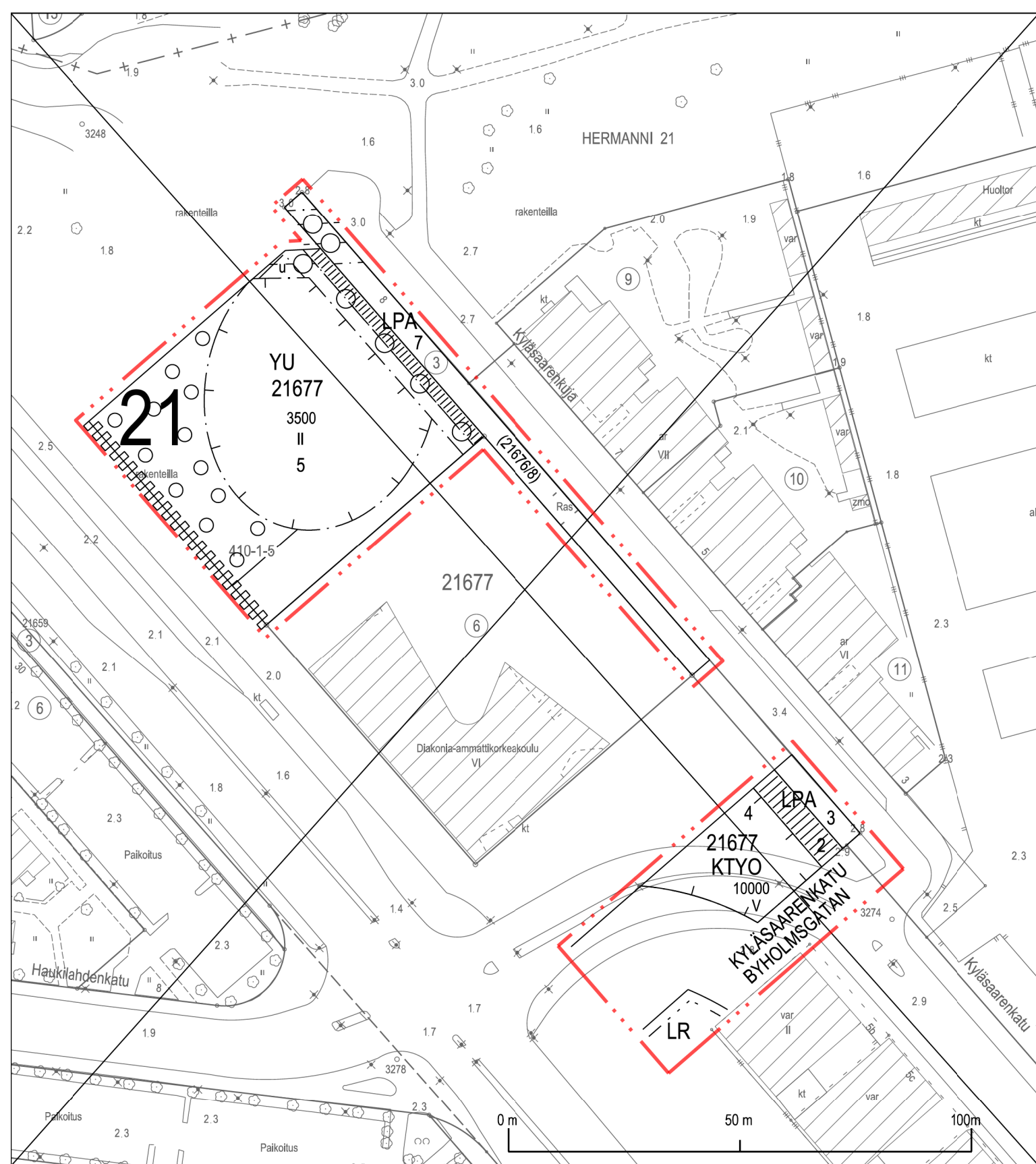
- Kvartersområde för flervåningshus, specialboende, affärs- och hotellbyggnader.
- Kvartersområde för specialboende och idrottsbyggnader.
- Kvartersområde för bilplatser.
- Linje 2 m utanför planområdets gräns.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Gräns för delområde.
- Riktgivande tomträngs.
- Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
- Stadsdelsnummer.
- Kvartersnummer.
- Nummer på riktgivande tomt.
- Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
- Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
- Romersk siffror anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
- Riktgivande höjdiäge för markplan eller gårdsdäck.
- Byggnadsyta.
- Del av byggnadsyta där man bör bygga minst den angivna våningsytan för affärsutrymme. Dessa bör förses med fettsepareringsbrunn och ventilationskanal som leds ovanför takplanets högsta nivå. Dessa utrymme 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, utrymme för fastighetsskötsel och tekniska utrymme.
- Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens bostäders ytterväggar, fönster och andra konstruktioner skall vara minst 36 dBA mot denna sida av byggnadsytan.
- Högsta höjd för skärningspunkten 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 serviceutrymme, gemensamma fritidsutrymme och minst en tvättstuga för invånarna.
- Invånarna gemensamma förräds-, service- och fritidsutrymme samt tvättstugor och tekniska utrymme 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 Einät Abs: anvisningar ovanför den lägsta rekommenderade bygghöjden p.g.a. tillfälligt högvattentillstånd.
- Del av tomten mellan byggnaden och gatuumråde, som inte är betecknad som planterat område ska beläggas med natursten.
- Pålarna och fundament konstruktioner förutom barriärplattor får inte byggas ytterom vägen mot Byholmsgränden. I samband med bebyggande av tomt ska man bygga en barriärplatta på övre kanten av stödmuren mellan den och tomträngsen. Husbyggen bygger barriärplattorna.

- Rakennushankkeeseen ryhtyvältä edellytetään sivusivulymämäänsä. Sivusivulymä tulee seurata vähintään kahdella pisteellä vähintään kahden vuoden ajan. Mikäli liikkeet jatkuvat, tulee mittauksia jatkaa 10 vuotta rakentamisen jälkeen. Mittauspaikat ja mittauksen suorittaja sekä mittauslupien tiedonsiirto tulee sopia kiinteistöviraston geoteknisen osaston kanssa.
- Rakennuksissa tulee olla koneellinen tulo- ja poistollmajärjestelmä, johon tulolma tulee ottaa kattotasolta.
- Rakennuksiin ei tule rakentaa parvekkeita kattoterassilla lukuun ottamatta.
- AKS-1 -KORTTELIALUEELLA:
- Korttelialueen kokonaiskerrosalasta tulee vähintään 20 % rakentaa asunurakentalojen kerrosalaa, vähintään 20 % erityisasumisen kerrosalaa ja vähintään 20 % liike- ja hotellirakennusten kerrosalaa.
- Liike- ja hotellirakennusten kerrosala tulee sijoittaa Hermannin rantatien varteen. Hotellihuoneet tulee varustaa koneellisella jäähdytyksellä.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa huolto- ja väestönsuojatiloja sekä pysäköinnin vaatimia tiloja.
- Tontin 21678/1 ajollittymä tulee sijoittaa tonin 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.
- Rakennuksen sisään on varattava riittävä tila kannen alaisen pysäköintitilan poistollmakanavien 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.
- Päällystettyjen ulkoaluiden pintamateriaalina tulee käyttää asfalttia ja luonnonkiveä.
- Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,5 metriä vieraisen 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 erillisinä rakennusosina.
- Ilma- ja runkoäänien kulkeutumisen estämiseksi liikuntatilojen ja asunurakentosten välillä tulee kiinnittää huomiota rakennussuunnitteluvaiheessa.
- Aurinkopaneelien on hyödynnettävä osana rakennuksen energiatehokkuutta.
- Korttelin 21677 ulkoalueet tulee toteuttaa yhtenäisen suunnitelman mukaan.
- Ajollittymä tulee järjestää LPA-korttelin kautta Kyläsaarenkujalle.
- LPA-KORTTELIALUEELLA:
- Aluetta ei saa aidata.
- Reunakiven on oltava graniittia.
- Saa rakentaa tarvittavia kunnallisteknisiä johtoja.
- PYSÄKÖINTI
- Autopaikkojen määrät ovat:
- Kadunvarsiiliikkeitä enintään 1 ap/100k-m2
- Ravintolat ja hotellit enintään 1 ap/220k-m2
- Urheiluhallit enintään 1 ap/35k-m2
- AK-korttelialueella vähintään 1 ap/135 k-m2
- Korttelissa 21677 autopaikat tulee toteuttaa keskitetysti nimeämättöminä.
- Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.
- Muun erityisasumisen pysäköintitarve määritetään tapauskohtaisesti selvityksessä, joka tulee hyväksyttäväksi kaupunkisuunnitteluvirastossa.
- Jos tontilla on kaupungin tai ARA vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan käyttää 20 % pienempää autopaikkamääräystä kuin vastaavissa omistus-asunnoissa.

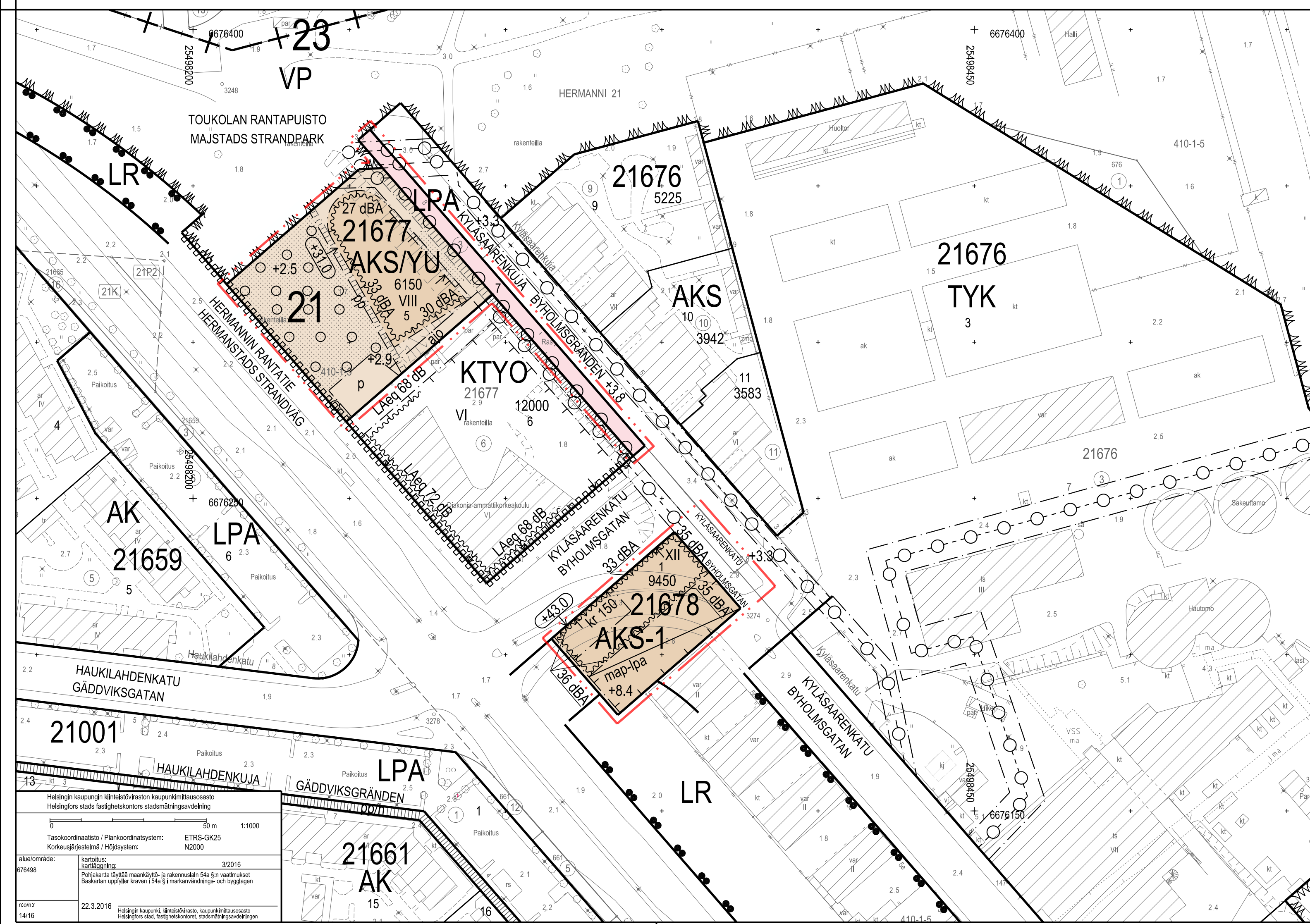
- Den som inleder byggande ska göra horisontal förskjutnings mätningar. Horisontal förskjutningar ska mätas i två punkter i minst två års tid. Om förskjutningarna fortgår ska mätningarna göras i 10 år efter byggandet. Man ska komma överens om mätplatser, mätare och överförande av mätresultat med fastighetskontorets geotekniska avdelning.
- I byggnader bör finnas maskinell ventilation som luften 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 sarggruppersboende och minst 20 % våningsyta för affärs- och hotellbyggnader.
- Våningsytan för affärs- och hotellbyggnader bör placeras mot Hermanstads strandväg. Hotellrummen bör utrustas med mekanisk kylning.
- Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får man bygga serviceutrymme, skyddsrum 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 affärsutrymme och offentligt serviceutrymme.
- Fasaden i bottenvåningen får inte ge ett slutet intryck.
- I byggnadskroppen bör reserveras ett tillräckligt utrymme för fränluftskanaler från garaget till taket.
- För bostadshotell ska nödiga receptions-, tvätter- och bastu-utrymme byggas.
- PÅ AKS/YU -KVARTERSOMRÅDE:
- Särboendet ska vara studerandeboende.
- Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får byggas serviceutrymme, skyddsrum och garage.
- Materialet som ska användas i belagda uterum är asfalt och natursten.
- Golvet i bostadsrum i bottenvåningen bör ligga minst 0,5 m ovanför intilliggande gatuumrådes nivå.
- Fasaderna ska vara av handmurat tegel.
- Bottenvåningens fasad får inte ge ett slutet intryck.
- Ventilationsmaskinrummet och andra tekniska utrymme ska integreras i byggnaderna och de får inte placeras på taket i separata byggnadsdelar.
- För att hindra härrörandet av luft- och stömljud bör strukturen mellan idrottsutrymme och bostadsvåningar uppmärksammas i byggnadsplaneringskedjet.
- Solpaneler ska utnyttjas som del av byggnadens energiförsörjning.
- 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 kanten vara av granit.
- Får man bygga kommunaltekniska ledningar.
- PARKERING
- Bilplatsernas antal är:
- Till gatan anslutande affärsutrymme max. 1 bp/100 m2 vy
- Restauranger och hotell max. 1 bp/220 m2 vy
- Idrottsbhall 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 yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukalle yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää viisi autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.
- Polkupyöräpaikkojen määrät ovat vähintään:
- Asumisen osalta 1 pp/30 k-m2, joista vähintään 75 % on sijoitettava pihatason ukolluväliverastoon.
- Vieraspysäköinnin osalta 1 pp/1000 k-m2, joka sijoitetaan asuinrakennuksen sisäänkäyntien läheisyyteen.
- Urheilutoimintaa palvelevat tilat 1 pp / 200 k-m2
- Kadunvarsiiliikkeitä ja ravintolat 1pp/50k-m2 - 1pp/100k-m2
- Hotelli / tilapäismajoitus 1 pp / 3 työntekijää

- 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 förråd för friluftredskap.
- För gästparkering 1 cp/1000 m2 vy, som ska vara nära entrén.
- För idrottsutrymme 1 cp/200 m2 vy
- Till gatan anslutande affärsutrymme 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 kvartersområdena uppgöras en separat tomtindelning.



Asemakaavan nro 10240, 11783 ja 12223 osa, jonka asemakaavan muutos 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 muutos. De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.





**HELSINKI
HELSINGFORS**

21. kaupunginosa Hermanni
Kyläsaari

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

21 stadsdelen Hermanstad
Byholmen

Del av tomt 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 DETALJPLANEÄVDNINGEN	
KSJK	25.10.2016	PIRUSTUS	12407
STPLN		RITING	
NÄHTÄVÄNÄ	18.11.-19.12.2016	PÄIVÄYS	25.10.2016
TILL PÅSEENDE		DATUM	
MUUTETTU	20.2.2017 Ksv	LAATINUT	CRISTA TOIVOLA
ANDRAD		UPPÖRSJORD AV	PIRITÄNTY
		PIRITÄNTY	RAJALA JUNTUNEN
		RITAD AV	
HYVÄKSYTTY GODKÄND TULLUT VOIMAAN TRÄTT I KRAFT		ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ STADSPLANECHEF	
		OLAVI VELTHEIM	