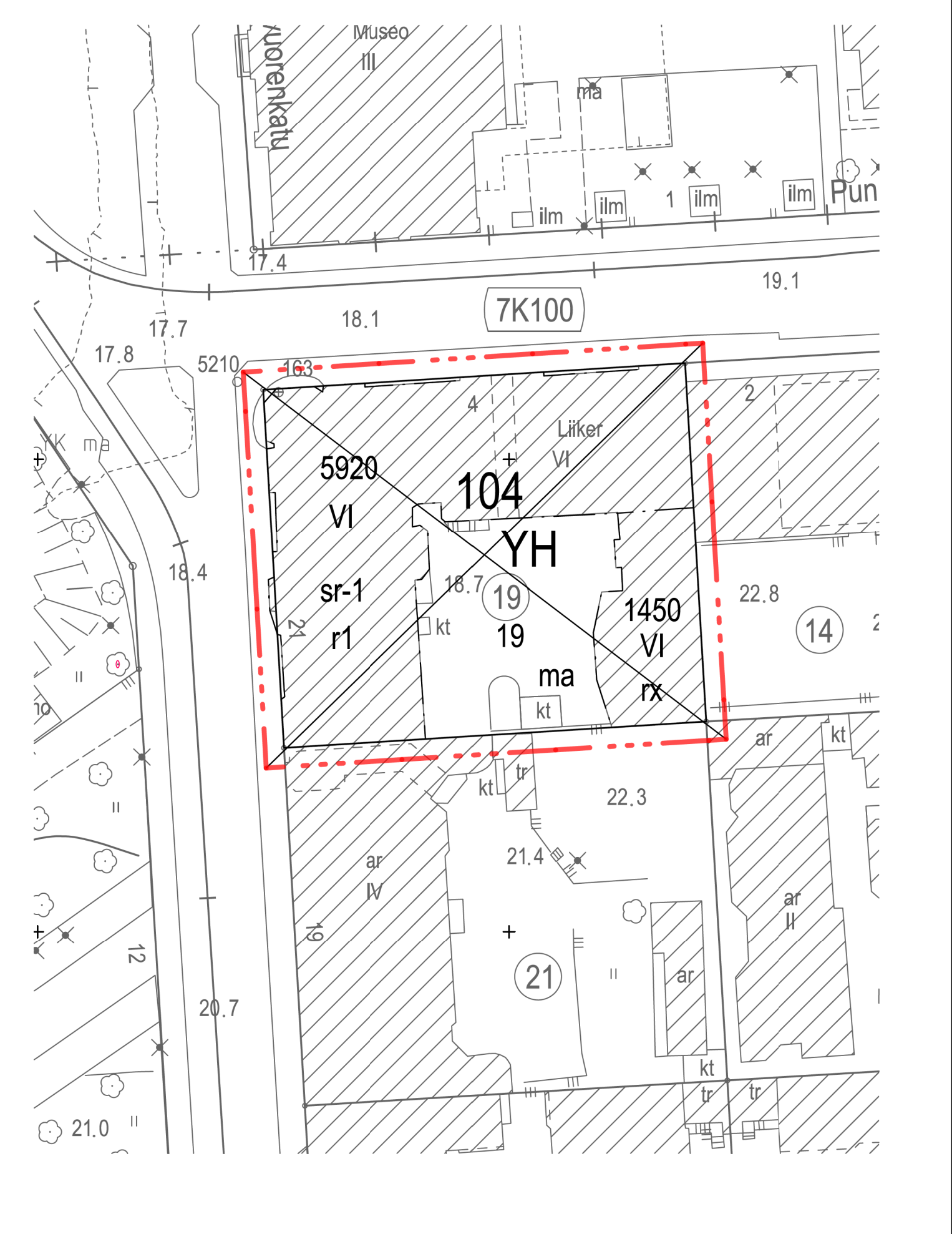


Asemakaavan nro 9147 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12394 voimaantullessaan kumoaa.



Del av detaljplan nr 9147 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12394 träder i kraft.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK Asuinkorttelialue.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

104 Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa kerrosten 1. - 6. kerrosalan ja toinen luku ullakko- tai kattokerroksen kerrosalan.

VI Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalun.

+18.7 Pihakannen ikimääräinen korkeusasema.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksen ylin korkeusasema.

Rakennusala.

Alueen osa, johon saa sijoittaa pihakannen alaisia autosäilytystiloja sekä varasto ja huoltotiloja. Pihakannen alaisia tiloja ei tarvitse laskea asemakaavassa merkittyyn kerrosalaan.

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Rakennusteiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjauksia, muutoksia tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennusteiteellisiä, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Rakennuksen alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet, julkisivut, vesikatot, ikkunat, ulko-ovet, parvekkeet, porttikäytävä ja yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohdana. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne kyseisiin rakennuksen osiin kohdistuvien korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat molemmat porrashuoneet, niiden rakenteet, porrassyöskyt sekä alkuperäiset porraskäitöt sekä väli- ja kerrosalanteiden sementtiosaikkipinnat. Vain entistävät toimenpiteet ovat sallittuja.

Rakennuksen muita arvokkaita sisätiloja ovat 3. kerroksen kulmahuoneen sekä ullakon tornihuoneen seinäpaneloinnit ja -komerot, alkuperäiset sisäövet, alkuperäiset tullisijat sekä huoneitten alkuperäiset kattolistat ja kattopinnot tikurappauksineen.

Rakennuksen arvokkaissa sisätiloissa korjaamisen lähtökohdana tulee olla alkuperäisten ehjien huonemuotojen ja niiden muodostamien tilasarjojen sekä rakenteiden, yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli arvokkaita rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Rakennuksen pihan puolelseen julkisivuun saa tehdä uusia teräspinnakaideparvekkeita rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvalla tavalla.

Rakennuksen vesikattoon saa pihan puolelseen avata aukkoja kattoterrassien uppomiseksi, mikäli katon kokonaishahmo ja siluetti edelleen säilyvät. Vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita tai muita rakennelmia.

DETAJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns

Gräns för delområde.

Riktgivande tomtragräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Talserie, där det första talet anger våningsytan i kvadratmeter för våningarna 1-6 och det andra talet våningsytan för vinds- eller takvåningen.

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

Ungefärlig höjd för gårdsdäcket.

Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.

Byggnadsyta.

Del av område på vilken får anvisas bilförvaringsutrymmen samt fördräds- och serviceutrymmen under gårdsdäck. Utrymmen under gårdsdäck behövers inte räknas in den i detaljplanen angivna våningsytan.

För lek och utvistelse reserverad del av område.

Genomfartsöppning i byggnad.

Arkitektoniskt, historiskt och stadsbildmässigt särskilt värdefull byggnad.

Byggnaden eller en del därav får inte rivas och i byggnaden eller i dess värdefulla interiörer får inte utföras sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten, som minskar byggnadens eller dess värdefulla interiörers arkitektoniska, historiska eller stadsbildmässiga värden eller ändrar arkitekturens särdrag.

Byggnadens ursprungliga eller med dem jämförbara konstruktioner, fasader, vattentak, fönster, ytterdörrar, balkonger, portgängen och detaljer med dess materialval och färgsättningar ska bevaras, vilket ska vara utgångspunkten för reparationsarbetena. I fall sådana åtgärder tidigare utförts i byggnaden, ska de i samband med allt det i ifrågavarande delar av byggnaden utförs reparations-, ändrings- och byggnadsarbeten återställas i enlighet med det ursprungliga utförandet. I fall byggnadsdelar av tvingande skäl måste förnyas, ska det göras i enlighet med det ursprungliga utförandet.

Värdefulla interiörer i byggnaden är de båda trapphusen, deras konstruktioner, trapplopp och de ursprungliga ledstångarna samt vånings- och mellanavasternas cementmosaiktytor. Bara konserverande åtgärder är tillåtna.

Byggnadens övriga värdefulla interiörer är väggpaneleringarna och -skåpen i hörnrummet i 3 våningen och i tornrummet på vinden, de ursprungliga innerdörrarna, eldstäderna samt rumsutrymmenas ursprungliga taklister och takytorna med revetering med ribbor.

I de värdefulla interiörerna ska utgångspunkten för reparationsarbetena vara att bevara de ursprungliga, enhetliga rumsformerna och rumsföljerna med konstruktioner, detaljer, materialval och färgsättningar. I fall ursprungliga byggnadsdelar av tvingande skäl måste förnyas, ska detta utföras enligt det ursprungliga utförandet.

Mot gårdsdäcket i byggnaden får nya till byggnadens särdrag väl anpassade balkonger med räcken av stålspjälör byggas.

Öppningar för insänkta takterrasser får tas upp i vattentaket på gårdsdäcket, ifall takets helhetsgestaltning och siluetti fortsättningsvis bevaras. Inga tekniska anordningar eller andra konstruktioner får placeras ovanför vattentaket.

Hankkeeseen ryhtyvän on liitettävä rakennushistoriaselvitys lupahakemukseen.

Korkeavuorenkadun puoleinen osa kaava-alueesta kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Johanneskirkko ympäristöineen).

Valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla suojeltu rakennus. Asetuksen (480/1985) mukainen suojelu on voimassa, kunnes rakennuksesta on tehty rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) mukainen päätös ja se on saanut lainvoiman.

PIHASIIPPI

Tontin omalle pihalle suuntautuvan julkisivun on oltava arkkitehtoniselta ilmeeltään korkeatasoinen kadunvarsirakennuksen rakennusteiteellisen arvon edellyttämällä tavalla. Kattokerroksen ilmeikkyyteen ja kattoterrassin suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita tai muita rakennelmia.

Tontille 14 ja 21 rajautuvissa julkisivuissa saa olla ikkunoita, mikäli ne eivät heikennä paloturvallisuustasoa.

TILAT

Kadunvarsirakennuksen ensimmäinen kerros tulee osoittaa myymälä-, ravintola- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi ja sisäänkäynti näihin tiloihin tulee olla suoraan kadulta.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuintoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuintuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 m².

Asukkaiden käyttöön on varattava riittävät yhteis- ja varastotilat.

Jätehuone tulee sijoittaa pihakannen alle tai rakennusrungon sisään.

PIHA

Pihakannet on rakennettava ja istutettava oleskelu- ja leikkialueeksi kadunvarsirakennuksen rakennusteiteellisen arvon edellyttämällä tavalla eikä niille saa sijoittaa autopaikkoja, tomutus- tai jätehuollon laitteita.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja kiinteistöön käyttöön tulee tontilta osoittaa

- asunnoille vähintään 9 ap
- myymälä- ja asiakaspalvelutiloille enintään 1 ap/150 k-m²
- ravintoloille enintään 1 ap/350 k-m²

Tontille on sijoitettava vähintään 115 polkupyöräpaikkaa pihatasossa olevaan polkupyörävarastoon.

TEKNISET RATKAISUT

Rakennus- ja louhintatöitä tehtäessä on huomioitava tontilla ja sen lähelytydessä olevat putki- ja kaapelirijat, jolle rakennustyö ei saa aiheuttaa häiriötä. Rakentaminen ei saa aiheuttaa hallittavia louhinta- tai muuta läinää varusteluihin kallioeursseihin. Tontilla alin sallittu louhintataso on +12.605 (N2000) (+12.30 (NN)).

Tontin 19 olemassa olevia maanalaisia rakenteita ja perustusrakenteita saa sijoittaa tontille 14.

Autosäilytystilojen pakokaasut on johdettava vesikaton yläpuolelle ja poistohormi on sijoitettava rakennuksen sisään.

Kadunvarsirakennuksen 1. kerros on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon vesikaton yläpuolelle johdettavalla poistohormilla. Hormi on sijoitettava rakennuksen sisään.

Den som ansvarar för byggprojektet ska bifoga en byggnadshistorisk utredning över byggnaden till bygglovsansökan.

Den mot Högerbergsgatan belägna delen av planområdet ingår i en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009, Johanneskyrkan med omgivning).

Byggnad skyddad med förordningen om skydd för staten tillhöriga byggnader (480/1985). Skyddet enligt förordning (480/1985) är i kraft, tills beslut enligt lagen om skyddande av byggnadsarvet (498/2010) fattats och vunnit laga kraft.

GÅRDSFLYGLN

Fasaden som vänder sig mot den egna gården på tomtens ska till sitt arkitektoniska utseende vara av hög hög kvalitet, så som det arkitektoniska värdet på den mot gatan varande byggnaden förutsätter. Takvåningens uttrycksfullhet och utformningen av takterrasserna ska ägnas särskild uppmärksamhet.

Inga tekniska anordningar eller andra konstruktioner får placeras ovanför vattentaket.

I fasader som angränsar till tomt 14 och kan vara fönsteröppningar såvida det inte minskar brandsäkerhetsnivån.

UTRYMMEN

I första våningen i byggnaden mot gatan ska reserveras för butiks-, restaurang- eller andra kundtjänstutrymmen och ingång till dem ska ordnas direkt från gatan.

Av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta ska minst 50 % utgöras av bostäder som förutom kök/keittotilan lisäksi kolme bostadsrum. Den genomsnittliga ytan för dessa bostäder ska vara minst 80 m² ly.

För invånarnas bruk ska reserveras tillräckliga gemensamma utrymmen och förvaringsutrymmen.

Soputrymmet ska placeras under gårdsdäcket eller i byggnadsstommen.

GÅRD

Gårdsdäckena ska byggas och planteras som ett utvistelse- och lek område, i enlighet med det arkitektoniska värdet på den mot gatan varande byggnaden. På dem får inte placeras bilplatser, matpiskställningar eller anordningar för sophantering.

BIL- OCH CYKELPLATSER

Bilplatser för fastighetens bruk ska på tomtens anvisas

- för bostäder minst 9 bp
- för butiks- och kundtjänstutrymmen högst 1 bp/150 m² vy
- för restauranger högst 1 bp/350 m² vy

På tomtens ska placeras minst 115 cykelplatser i cykelförrådet på gårdsnivån.

TEKNISKA LÖSNINGAR

När konstruktions- och schaktnings arbeten utförs, ska rör- och kabellinjer på tomtens och i dess närhet beaktas och inga störningar får förorsakas på dem. Byggnadens får inte förorsaka störande schaktnings- eller övrig vibration i de reserverade bergsresurserna. På tomtens är den lägsta tillåtna schaktningsnivån +12.605 (N2000) (+12.30 (NN)).

Befintliga underjordiska strukturer och grundkonstruktioner av tomtens 19 får placeras på tomtens 14.

Bilförvaringsutrymmenas avgaser ska ledas upp ovanför byggnadens vattentaks nivå och fränluftskanalen ska placeras i byggnaden.

Första våningen i byggnaden mot gatan ska varustas med fettsepareringsbrunn och en fränluftskanal som ska ledas upp ovanför byggnadens vattentaks nivå. Kanalen ska placeras i byggnaden.

Katu- ja julkisivuilla tulee rakenteellista meluntorjuntaa pyrkä parantamaan rakennussuojellulliset tavoitteet näkökohdat huomioon ottaen. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon raitivaunuliikenteen aiheuttaman runkomelun ja läinän torjuntatarve.

Julkisivupintojen ulkopuolelle ei saa kiinnittää teknisiä laitteita.

TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

TOMTINDELNING

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

HELSINKI HELSINGFORS

7. kaupunginosa Ullanlinna
Korttel 104, tontti 19
Asemakaavan muutos 1:500

7 stadsdelen, Ulrikasborg
Kvarteret 104, tomten 19
Detaljplaneändring 1:500

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO HELSINGFORS STADSPLANERINGSKONTOR	ASEMAKAAVAOSASTO DETAJPLANEAVDELNINGEN	12394
KSLK STPLN	10.5.2016	PIIRUSTUS RITNING
NÄHTÄVÄNÄ	12.8.-12.9.2016	PÄÄVYS 10.5.2016
TÄLL PÄISEENDE		DATUM
MUUTETTU		LAATINUT Kirsti Rantanen
ÄNDRAD		UPPGJÖRD AV PIRITÄNYT RITAD AV Marit Ristola
HVÄKSYTTY GÖDKÄRD		
TILLUT VOMAAN TRATT I KRAFT		
	ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ STADSPLANECHEF	Olavi Veltheim