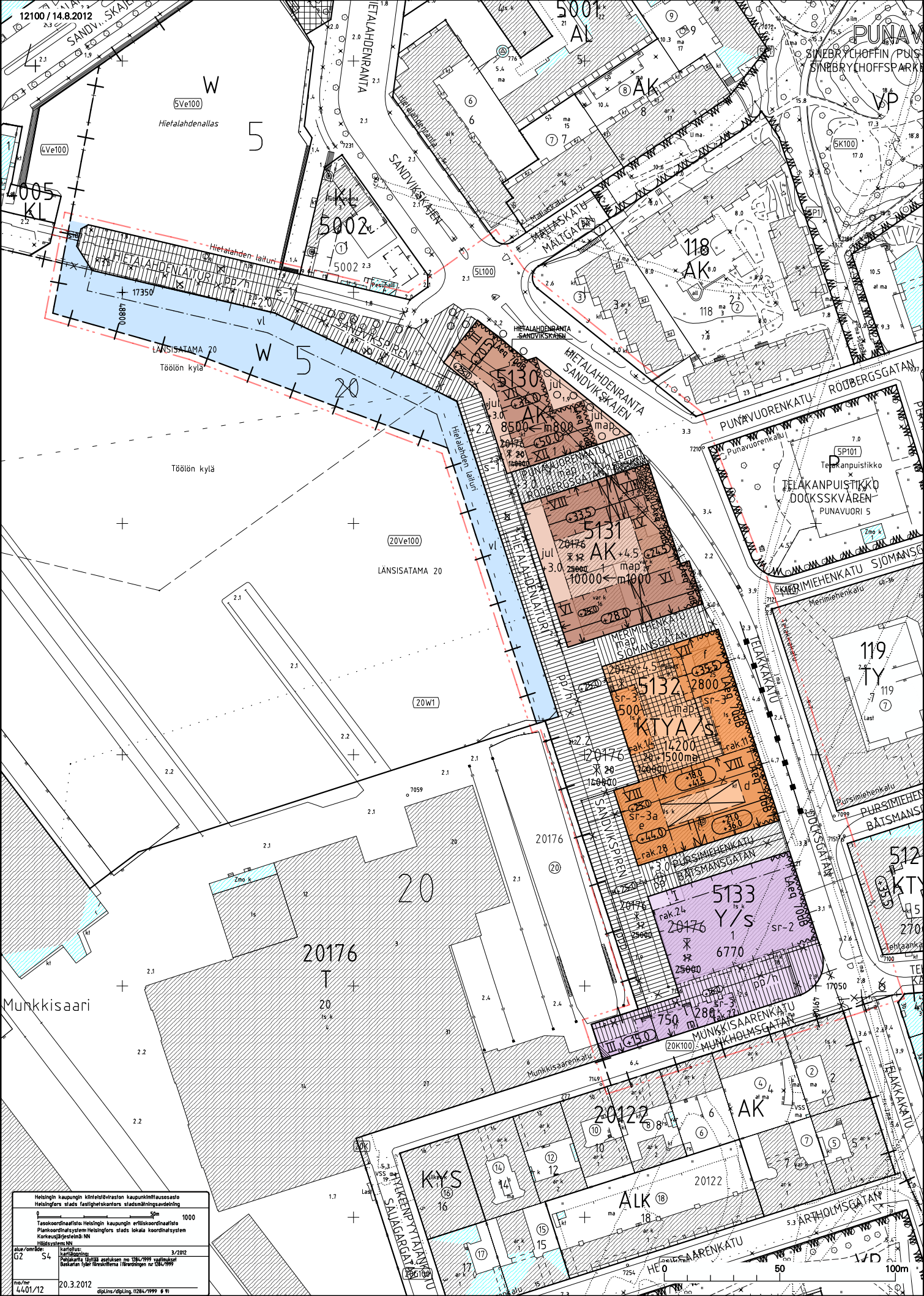




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

- Telakkakadun ja Hietalahdenrannan varrella tulee maantason kerroskorkeuden kortteleissa 5130 ja 5131 olla vähintään 4,0 m.

- Porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa saa kaikissa kerroksissa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyyppien kehittämisessä.

- Asukkaiden käyttöön on rakennettava vähintään seuraavat yhteistilat, jotka saa rakentaa kortteleiden yhteisiksi :

-Talopesula 1 kpl / tontti ja kuivaus-tilat 10 m² / 20 asuntoa.

- Harraste- ja kokoontumistiloja 1,0 % asemakaavaan merkitystä asuntokerrosalasta.

- Asukkaiden varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja harrastetilat lukuun ottamatta jätehuoneita saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

- Maantasokerroksessa sijaitseva liike- tai työtila voidaan liittää yllä olevaan asuntoon lukuunottamatta Hietalahdenlaiturin varrella sijaitsevia liiketiloja. Tiloihin ei saa sijoittaa asumista.

- Ullakolle saa osoittaa pääasiallisen käytötarkoituksen mukaista tilaa.

- Rakennusten julkisivujen ja vesikaton tulee olla paikalla tiiliverhottuja tai vastaavia. Rakennusten tulee antaa kappalemainen vaikutelma, jota myös räystäsratkaisun tulee tukea. Kattomuotona on käytettävä epäsymmetristä taitekattoa siten, että rakennusten kattokulmat vaihtelevat välillä 12° - 46°.

- Parvekkeet tulee suunnitella julkisivulinjasta sisäänvedettyinä eivätkä ne saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle lukuun ottamatta korttelin 5131 sisäpihaa.

- Asuinviihtyvyyden lisäämiseksi Telakkakadun ja Hietalahdenrannan suuntaan avautuvat parvekkeet tulee lasittaa. Mikäli asuntokohtaiset ulko-oleskelutilat toteututetaan ympäristöhaittojen torjumiseksi viherhuoneina, ne saadaan rakentaa asemakaavassa osoitetun lisäksi.

Y/s

Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas yleisten rakennusten korttelialue, joka varataan kulttuuritoimintoja varten. Rakennuksiin saa sijoittaa erilaista kulttuuritoimintaa sekä sitä palvelevaa kahvila-, ravintola-, harjoitus-, toimisto- ja liiketilaa.

- I-kerroksisen rakennuksen osaan Pursimiehenkadun varrella saa sijoittaa suojeltavaan konepajaan (rak.24) liittyvän sisään-tuloaulan. Rakennuksen osan julkisivun tulee avautua Pursimiehenkadulle.

- III-kerroksisen rakennuksen julkisivumateriaalin tulee Munkkisaarenkadun puolella olla paikalla muurattu punatiili.

- IV-konehuone- ja laitetoja saa sijoittaa rakennusrungon ulkopuolelle rakennuslalle. Tilojen ja laitteiden tulee soveltua rakennuksen ulkonäköön ja historialliseen ympäristöön. IV-konehuone- ja laitetilat rakennusrungon sisällä saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Toimitilarakennusten korttelialue, jossa on teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita suojeltavia rakennuksia. Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, myymälä-, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, studio- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja tai muita asiakaspalvelutiloja sekä hotellitoimintaa. Asumista saa sijoittaa ainoastaan rakennuslalle f.

Rakennuslalla d

1.-8.krs:

- Rakennuksen taitekaton ja julkisivun tulee muodostaa yhtenäinen rakennuksen ulkokuori. Ulkokuori tulee toteuttaa rei'itetystä kuparista, corten-teräksestä tai vastaavan sävyisestä metallista.

- Maantason kerroskorkeuden tulee olla vähintään 5,0 m ja sen julkisivut tulee suunnitella näyteikkunajulkisivuina Telakkakadulle ja rakennuksen pohjoispuoleiselle aukiolle.

- Rakennuksen pääsisäänkäynti tulee sijoittaa Telakkakadulle. Lisäksi rakennukseen on oltava sisäänkäynti korttelialueen aukiolta sekä Pursimiehenkadulta.

- Maantason liiketilojen ja ylempien kerrosten toimistotilojen tulee rakennuksen sisällä avautua valokatteiselle atriumpihalle.

Rakennuslalla e

1.-3.krs:

- Rakennukselle on suojelumääräys sr-3a

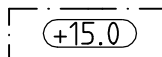
KTYA/s

4.-8.krs:

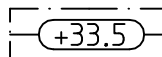
- Uudisrakennus voidaan rakentaa suojeltavan rakennuksen (rak.28) yläpuolelle teknisesti toteutukseltaan korkeatasoisesti.
- Rakennuksen taitekaton ja julkisivun tulee muodostaa yhtenäinen räystäätön rakennuksen ulkokuori. Ulkokuori tulee toteuttaa rei'itetystä kuparista, corten-teräksestä tai vastaavan sävyisestä metallista.

Rakennusala f

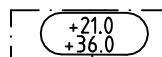
- Rakennuksen julkisivujen ja vesikaton tulee olla paikalla tiiliverhottuja tai vastaavia. Rakennuksen tulee antaa kappalemainen vaikutelma, jota myös räystäsratkaisun tulee tukea. Kattomuotona on käytettävä epäsymmetristä taitekattoa.
- Maantason kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4m.
- Asuinkäyttötarkoitusta koskevat AK-korttelialueen määräykset.



Rakennuksen vesikaton ylin korkeusasema.



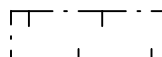
Rakennuksen harjansuunta ja vesikaton ylin korkeusasema.



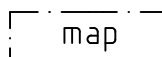
Rakennuksen julkisivupinnan taitekohdan likimääräinen korkeusasema.

+2.0

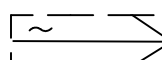
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



Rakennusala.



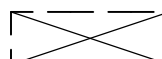
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa yleisen pysäköintilaitoksen. Alueelle saa sijoittaa lisäksi muutoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja.



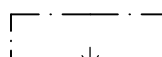
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska. Sijainti ohjeellinen.



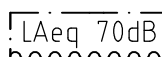
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Sijainti ohjeellinen. Aukkoon voidaan toteuttaa teräsrakenteiset portit siten, että näkymä korttelin läpi säilyy.



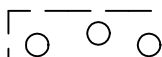
Valokatteinen tila. Sijainti ohjeellinen.



Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



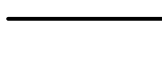
Rakennuksen ulkopuolinen melutaso (LAeq), jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus ulkovaipan kokonaisääneneristävyydelle.



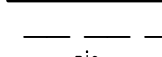
Ohjeellinen alueen osa, jolle tulee istuttaa puita.



Istutettava puurivi.



Katu.



Ajoyhteys. Sijainti ohjeellinen.



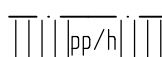
Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



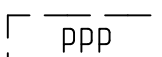
Yleiselle jalankululle varattua alueen osa.



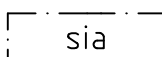
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualueen osa.



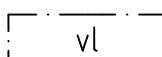
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



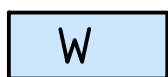
Polkupyörän pysäköinnille varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen.



Silta, avattava.



Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa rannassa kiinni olevan rannan suuntaisen venelaiturin.



Vesialue.



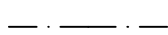
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



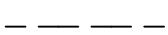
Kaupunginosan raja.



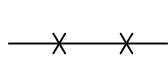
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

5
5130

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

1

Ohjeellinen tontin numero.

TELAKKAKA

Kadun nimi.

8500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

+1500ma

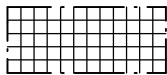
Luku osoittaa maanalaisissa tiloissa sallitun rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.

← m800

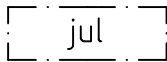
Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka paljon rakennusoikeudesta vähintään on varattava ravintola-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

IV

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



Korttelialueen osa, joka tulee rakentaa korkeatasoiseksi julkiseksi aukioksi paikalle soveltuvin materiaalein. Alueen osan ja Hietalahdenlaiturin väliselle tasoerolle tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ulkoporras- ja luiska.



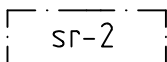
Korttelialueen osa, joka tulee käsitellä julkisena ulkotilana. Alueen pintamateriaaleina on käytettävä samoja tai vastaavan laatutason mukaisia paikalle soveltuvia materiaaleja kuin viereisillä katualueilla käytetään siten, että ne liittyvät luontevasti toisiinsa. Alueen osan ja Hietalahdenlaiturin väliselle tasoerolle tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ulkoporras ja -luiska. Korttelissa 5130 alueen Hietalahdenrannan puolelle tulee istuttaa puita.



Tukimuuri. Sijainti ohjeellinen. Vanhaa satamaratakuihin muuria säilyttämällä ja osin uudelleen ensisijaisesti paikalla olevista kivistä muuraamalla toteutettava katualueelle sijoittuva tukimuuri.



Rakennuslalle kirjaintunnusten l-m välille tulee toteuttaa yleinen jalankulku-yhteys Hietalahdenlaiturilta Munkkisäarekadulle. Sijainti ohjeellinen.



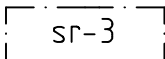
Suojeltava rakennus (rak. 24). Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siihen saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät julkisivujen ja vesikaton rakennustaiteellista, kaupunkikuvallista tai teollisuushistoriallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ja sisätilan ominaispiirteitä. Teollisuushallin avoin hallimainen tilamuoto tulee säilyttää kokonaisuudessaan rakennuksen länsipäädyssä länsipäädyn ikkunat mukaan lukien. Sivulaivojen tilamuoto tulee pääosin säilyttää ja niiden tulee palvella pääosin yleisötiloina. Itäpäädyn ikkunoita ei saa peittää rakentein sisältäpäin.

Kantava betonirunko tulee korjattaessa toteuttaa alkuperäismuodon mukaisena. Uudet betonirakenteet voidaan kuitenkin tehdä nykyään käytössä olevilla materiaaleilla ja työmenetelmillä. Rakennuksen teollisuusarkeologian kannalta olennainen teollisuuslaitteisto kuten siltanosturit säilytetään. Muita säilytettäviä yksityiskohtia, joita saadaan vain pakottavista syistä purkaa ovat eteläsivun pääporras, tasolla +5,7 pohjoisen sivulaivan 1960-luvulla rakennettujen toimistotilojen keskilaivan puoleinen seinä, tasolla +8,9 eteläisen sivulaivan paneeloitu ja lasitettu työkoppi sekä tasolla +13,8 eteläisen sivulaivan alkuperäinen puuporras.

Rakennuksen länsi- ja itäpäädyt tulee säilyttää alkuperäisinä mukaan luettuna päädyn ulko-ovi. Länsipäädyyn saa kuitenkin lisätä toiminnan edellyttämiä aukkoja.

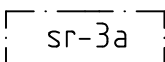
Mikäli alkuperäiset ikkunat joudutaan pakottavasta syystä uusimaan, tulee uusien ikkunoiden olla puupuitteisia ja ne tulee toteuttaa alkuperäisten ikkunoiden mallin mukaan. Julkisivujen korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa siten, että niiden teollisuushistoriallinen dokumenttiarvo ja kerroksellisuus säilyy.

Rakennuksen korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä kaupunginmuseon lausunto.



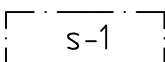
Suojeltava rakennus (rak.11, rak.14, rak.22). Kaupunkikuvallisesti ja teollisuushistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siihen saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät julkisivujen ja vesikaton rakennustaiteellista, kaupunkikuvallista tai historiallista arvoa ja ominaispiirteitä. Julkisivujen korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa siten, että niiden teollisuushistoriallinen dokumenttiarvo ja kerroksellisuus säilyy.

- Rak. 22: Rakennuksen sisätiloissa alkuperäinen porras kaiteineen tulee säilyttää.



Suojeltava rakennus (rak.28). Kaupunkikuvallisesti ja teollisuushistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Julkisivujen korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa siten, että niiden teollisuushistoriallinen dokumenttiarvo ja kerroksellisuus säilyy. Sisätilojen korjaus- ja muutostyöt sekä uudisrakennuksen edellyttämät kantavat uudet rakenteet tulee toteuttaa siten, että sisätilan eheys säilyy. Rakennuksen sisätiloissa pohjoispäässä oleva alkuperäinen porras kaiteineen tulee säilyttää.

Kaikissa suojelluissa rakennuksissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennusten alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden ja rakennusosien kuten julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ulko-ovien tms. ja muiden rakennusten teollisuushistoriasta kertovien (teräskaiteet, kyltit, ym.) yksityiskohtien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan tai muuttamaan, se tulee tehdä rakenteiden ja pintojen alkuperäisluonne säilyttäen. Käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämissä uudisosissa voidaan käyttää moderneja teollisia materiaaleja.



Hietalahdenlaiturin ulkotilassa olevia telakan toimintaan liittyneitä ja teollisuushistoriasta kertovia osia ja rakennelmia kuten teollisuusraide, metalli ja betonikansivöhyke, kaksi nosturia sekä konepajan pohjoisseinässä oleva hissin vastapaino tulee säilyttää. Nostureihin sallitaan uutta käyttötarkoitusta ja turvallisuutta palvelevia korjaustoimenpiteitä, jotka eivät olennaisesti muuta niiden ulkonäköä. Hietalahdenlaiturin korkeusasema tulee pääsääntöisesti säilyttää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoista ja soveltua historialliseen ympäristöön.

Jäte- ja muu huolto tulee sijoittaa rakennuksiin tai pysäköintihalliin.

Tontin rajaseinässä saa olla ikkunoita ja muita aukkoja, jollei naapuritontilla ole tällä kohdalla rakennusala.

Maanalaiset tilat saa rakentaa kolmeen kerrokseen.

Pysäköintitiloissa on oltava koneellinen ilmanvaihto. Poistoilmahormit tulee sijoittaa rakennuksiin. Hormit saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

map- merkityllä alueella pysäköintilaitoksessa tulee kansirakenteen kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä ottaa erityisesti huomioon puuistutuksiin tarvittavan kasvu-alustan paksuus ja paino sekä pelastustöiden vaatimukset.

Maanalaisissa autohalleissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitella käsitellä korttelia yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Alueella olevan maaperän pilaantuneisuus ja kunnostustarve tulee selvittää ennen rakentamiseen ryhtymistä.

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

Hietalahdenlaiturin varrella olevat maantasokerrokset tulee varata ravintola-, liike-, myymälä-, näyttely- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi koko julkisivun pituudelta lukuun ottamatta porrashuoneiden sisäänkäyntejä. Hietalahdenrannan ja Telakkakadun varrella olevat maantasokerrokset tulee pääosin varata liike-, myymälä-, näyttely- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi tai ateljee- tyyppisiksi työhuonetiloiksi koko julkisivun pituudelta lukuun ottamatta porrashuoneiden sisäänkäyntejä.

Tontteja ei saa aidata.

Kortteleiden 5130, 5131 ja 5132 asukkaiden yhteinen leikki- ja oleskelualue tulee sijoittaa korttelin 5131 AK-korttelialueelle.

Pysäköintitilaan johtavat ajoluiskat tulee sijoittaa rakennuksiin.

Julkiset ulkotilat rakenteineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaaleiltaan aikaa kestävinä ja satamamiljööseen soveltuvina. Tarjoilualueet tulee sijoittaa siten, että yleinen jalankulkualue on leveydeltään vähintään 6m.

Rakennukset, jotka ovat lähempänä kuin 15m etäisyydellä Hietalahdenrannan tai Telakkakadun katualueen reunasta, on varustettava koneellisella tulo- ja poistoilmajärjestelmällä. Tuloilman sisäänottoa ei saa järjestää Telakkakadun tai Hietalahdenrannan puolelta.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä alueelle on laadittava erillinen hyväksyttävä:

- Tonttien sekä yleisten alueiden ulkotilojen yhteinen yleissuunnitelma.
- Valaistussuunnitelma. Valaistus tulee suunnitella alueen teollisuushistoriallinen arvo huomioon ottaen. Valaistussuunnitelman tulee kattaa yleisten alueiden sekä pihojen ja rakennusten ulkovalaistus.

AK- JA KTYA- KORTTELIALUEITA KOSKEE LISÄKSI:

- IV-konehuoneita ja laitiloja ei saa sijoittaa rakennusrungon ulkopuolelle. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

KATU-ALUETTA KOSKEE LISÄKSI:

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

TONTTIEN AUTOPAikkAMÄÄRÄYKSET:

Yleiseen pysäköintilaitokseen saa sijoittaa enintään 300 autopaikkaa, joista eri toimintoille on osoitettava paikat seuraavasti:

Asuinkerrostalot, vähintään suurempi luvuista
1 ap / 135 k-m² tai 0,5ap / asunto.
Toimistot, enintään 1 ap / 350 k-m²
Myymälät, enintään 1 ap / 150 k-m²
Hotellit, enintään 1 ap / 350 k-m²
Ravintolat, enintään 1 ap / 350 k-m²
Näyttelytilat, enintään 1 ap / 350 k-m²
Korttelille 5133 on osoitettava enintään 10 paikkaa.
Loput paikoista on osoitettava yleiseen käyttöön.

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

- Autopaikat on sijoitettava pysäköintikellariin, ellei muita paikkoja ole erikseen asemakaavassa osoitettu.

TONTTIEN POLKUPYÖRÄPAIKKA- MÄÄRÄYKSET:

Asuinkerrostalot:

- Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30m² asuntokerrosalaa. Näistä 75% on sijoitettava rakennuksiin.

Toimistot:

- Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 90m² toimistokerrosalaa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.