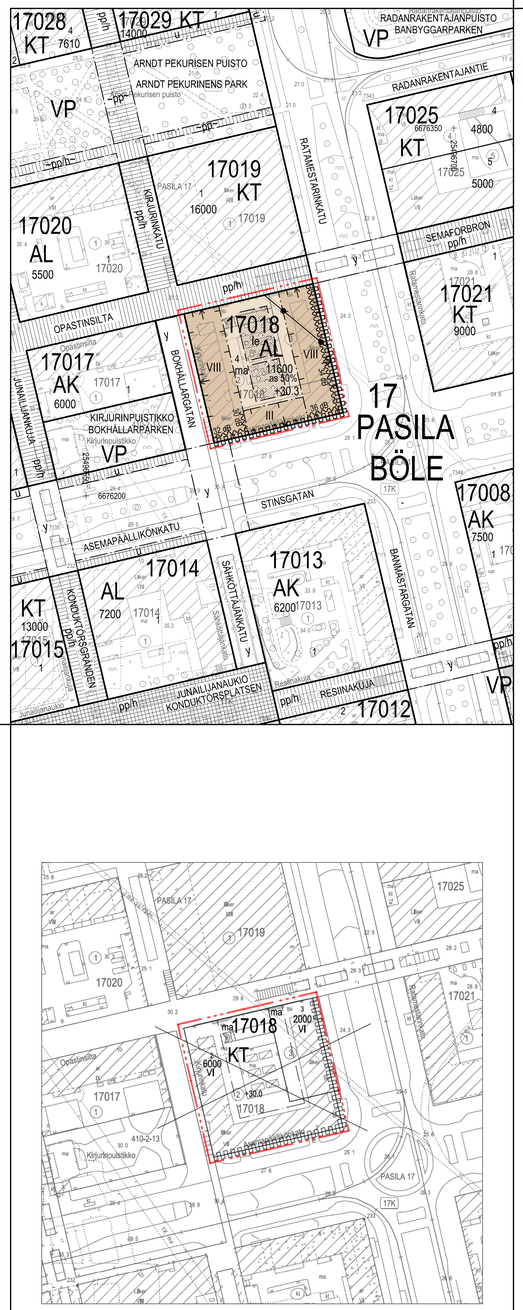

Asemakaavan nro 8727 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12683 volmaantullessan kumoaa.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

Del av detaljplan nr 8727 som upphävs då detaljplanändringen nr 12683 träder i kraft.

Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.	Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan 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.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
17018	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
4	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
11600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
as 50%	Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.	Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för bostadslägenheter.
VIII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan sallittu korkeusasema on +56,0 kun kerrosluku on VIII ja +39,0 kun kerrosluku on III.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, byggnaden eller i en del därav. Högsta tillåtna höjd för byggnadens yttertak är +56,0 då antalet våningar är VIII och +39,0 då antalet våningar är III.
+30.3	Maanpinnan tai kansirakenteen likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig höjd av mark eller däckskonstruktion.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
ma	Maanpinnan tai kansirakenteen alainen tila.	Utrymme under markytan eller under däckskonstruktion.
k	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
324B	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee asuin- ja majoitustilojen osalta olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.	Beteckningen anger den byggnadsytans sida för vilken fasadens totalljudisoleringsförmåga mot trafikbuller i bostäder och logi ska vara minst på den nivån som talet anvisar.
	Puin ja pensain istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.	Del av område som ska planteras med träd och buskar, riktgivande läge.
	Johtotunneli. Tunnelin kohdalla ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.	Tunnel för teknisk service. Vid tunneln får inte utföras grävning eller sprängning så att tunneln förorsakas skada.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För lek och utevistelse reserverad del av område, riktgivande läge.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: 2 talopesuloa, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Talosauna ja siihen liittyvä ulkotila sekä asukkaiden vapaa-ajantila tulee rakentaa ylimpään kerrokseen tai lamellien välisen matalan väliosan kattoterassin yhteyteen. Saunatiloja tulee rakentaa vähintään 1 talosauna / 30 saunatonta asuntoa. Asukkaiden käytössä oleva talopesula tulee rakentaa rakennuksen Opastinsillan tasoon. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Vapaa-ajan tiloja tulee rakentaa asukkaiden käyttöön vähintään 1,0 % tontin asuinkerrosalasta. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.
Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa vesikaton sisäpuolelle. Teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.
Teknisten laitteiden on sijaittava rakennuksen ulkoseinien ja vesikaton sisäpuolella.

Asemapäällikönkadun, Ratamestarinkadun ja Kirjurinkadun varressa maantasokerros sekä Opastinsillan varressa kansitasokerros on pääosin varattava liiketiloiksi. Tiloissa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan kadulta.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende ska åtminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: 2 tvättstugor, torkrum, gemensam bastu och fritidslokal. Bastu med uteplats samt fritidslokal för de boende ska byggas i översta våningen eller i anknytning till takterrassen på den låga byggnadsdel som sammanbinder lamellhusen. Minst en gemensam bastu ska byggas per 30 bostäder utan bastu. Tvättstuga för de boende ska byggas i Semaforbrons nivå. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Man ska bygga fritidslokaler för de boende minst 1,0 % av tomtens bostadsvåningsyta. Dessa får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Maskinrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen ska integreras i byggnaden och får inte placeras i separata byggnadsdelar på taket. Ventilationsrum och övriga tekniska utrymmen ska placeras under ytterntaket. Tekniska anordningar ska vara en del av byggnadens arkitektur.
Tekniska anordningar ska placeras innanför ytterväggar och yttertak.

Längs Stinsgatan, Banmästargatan och Bokhållargatan ska våningen i marknivå samt längs Semaforbron våningen i däcksnivå huvudsakligen reserveras för affärslokaler. Lokalerna ska ha stora fönster och tillgänglighetsanpassad entré direkt från gatan.

Vähintään yksi korttelialueen liiketiloista on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Korttelin 17018 asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Asunnot tulee sijoittaa tason +38 yläpuolelle.

Tontilla rakennusalueen rajoja ei saa ylittää.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Maantasokerroksen julkisivu Asemapäällikönkadun ja Ratamestarinkadun tasossa sekä kansitasokerroksen julkisivu Kirjurinkadun ja Opastinsillan tasossa elvät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Rakennuksen julkisivujen on oltava pääosin betonia. Julkisivujen pinta tulee käsitellä ja julkisivujen saumat tulee sommitella kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella tavalla.

Rakennuksen julkisivujen on oltava vaaleita. Korosteväreinä tulee käyttää voimakkaampia tummia sävyjä.

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa pihakannen tason alapuolisiin tiloihin.

Rakennuksissa on oltava tasakatto/viherkatto. Kattojen tulee olla hulevesiä viivyttäviä viherkattoja. Korkeintaan puolet katon alasta saa olla toiminnallista, vettä läpäisemätöntä alaa. Katolle sijoitettavien välttämättömien teknisten laitteiden tulee sopia rakennuksen arkkitehtuuriin ja ne tulee suunnitella luontevaksi osaksi viherkattoa.

Ajoyhteys pihakannen alapuolisiin tiloihin tulee olla Kirjurinkadun kautta Opastinsillan alatasolta likimääräiseltä tasolta +22.7.

Korttelissa 17018 on alin sallittu louhintataso +14.5.

PIHAT JA ULKOALUEET

Tonttia ei saa aidata. Pihan tulee liittyä Opastinsiltaan samassa tasossa.

Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelualueeksi. Hulevesien johtamista sadevesijärjestelmään tulee viivyttää pihakansi-istutuksilla. Kasvualustan paksuuden tulee vaihdella välillä 20-100cm.

Korttelia ympäröiville kansirakenteille ei saa aiheuttaa purku-tai rakennustyöstä vaurioita. Kansirakenteisiin tehtävistä muutoksista on sovittava kaupungin kanssa.

Suunnittelussa tulee esittää Helsingin viherkertoimen mukainen vihertehokkuus ja pyrkiä saavuttamaan asetettu tavoitetuluku.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet sekä oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille ja katupuistutuksille, eikä haittaa tai vahinkoa kunnallisteknikan verkostoille.

Rakennukset tulee suunnitella siten, ettei raitiolikenteen aiheuttama runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa. Rakennusten tuloilmanottoa ei saa järjestää rakennusten Asemapäällikönkatuun rajautuvalta julkisivulta.

Minst en av kvartersområdets affärslokal ska förses med fettsepareringsbrunn och ventilationskanal upp över takplanet.

I kvarteren 17018 ska minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum.

Bostäder ska placeras ovanför nivån +38.

På tomten får byggnadsytans gränser inte överskridas.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Fasaden i marknivå mot Stinsgatan och Banmästargatan samt fasaden i däcksnivå mot Bokhållargatan och Semaforbron får inte ge ett slutet intryck.

Byggnadens fasader ska huvudsakligen vara av betong. Fasadernas yta ska behandlas och fasadernas fogar arrangeras på ett för stadsbilden högklassigt sätt.

Byggnadens fasader ska vara ljusa. Som accentfärger ska användas kraftigare mörka nyanser.

Utrymmen för avfallshantering ska förläggas i utrymmen som är belägna under gårdsdäckets nivå.

Byggnaderna ska ha platt tak/grönt tak.
Taken ska vara gröntak som fördröjer dagvatten. Högst hälften av takytan får vara ytor för aktivt bruk som inte släpper igenom vatten. Nödvändiga tekniska anordningar på taket ska anpassas till byggnadens arkitektur och planeras som en naturlig del av gröntaket.

Körförbindelse till utrymmen under gårdsdäcket ska anordnas via Bokhållargatan från Semaforbrons nedre nivå, på ungefärlig höjd +22.7.

I kvarteret 17018 är den lägsta tillåtna schaktningsnivån +14.5.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Tomten får inte inhägnas. Gården ska ansluta sig till Semaforbrons nivå.

Gårdsdäcket ska byggas och planteras för lek och vistelse. Dagvatten ska fördröjas med hjälp av planteringar på gårdsdäcket innan det leds till avloppssystemet. Växtunderlagets tjocklek ska variera mellan 20-100cm.

Rivning eller byggnadsarbete får inte skada däckskonstruktioner kring kvarteret. Förändringar som berör däckskonstruktioner måste avtalas med staden.

I planeringen ska grönneffektiviteten enligt Helsingfors grönytefaktor redovisas och man ska sträva till att uppnå målsättningstalet.

MILJÖTEKNIK

Gårdar för lek och vistelse samt vistelsebalkonger ska placeras och vid behov skyddas mot buller så att man på dessa uppnår bullernivåns riktvärden dag och natt.

Utrymmen under marknivå ska placeras, schaktas och förstärkas så att de eller byggandet av dem inte förorsakar skada på byggnader, på övriga utrymmen eller konstruktioner under marknivå eller på gator och gatuträd. Samhällstekniska nätverk får inte heller förorsakas olägenhet eller skada.

Byggnaderna ska planeras så att stomljud som förorsakas av spårvägstrafik inte överstiger de maximivärden som efterströvas inomhus. Byggnadernas friskluftsintag får inte anordnas från fasader mot Stinsgatan.

ILMASTONMUUTOS

Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

Ennen rakennus- ja purkuluvan hyväksymistä on luvanhakijan laadittava purkukartoitus.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- Asuntorakentamisen osalta 1 pp / 30 k-m². Polkupyörät sijoitetaan rakennukseen. Asukkaiden polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75% tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

- Vieraspysäköintiä varten 1 pp / 1000 k-m², jotka sijoitetaan sisäpihalle. Tellneiden tulee olla runkolukittavia.

- Liiketilojen osalta 1 pp / 50 k-m² + 1pp / 3 työntekijää (sijoitetaan rakennukseen).

- Toimistojen osalta 1 pp / 40 k-m². Polkupyörät sijoitetaan rakennukseen.

Autopaikat:

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 145 k-m2 asunnoille ja korkeintaan 1 ap / 220 k-m2 toimistoille ja 1 ap / 100 k-m2 liiketiloille.

Tontille toteutettavat autopaikat on sijoitettava pihakannen tason alapuolelle.

Pysäköintivelvoitteita koskevat muut määräykset:

Mikäli tontti liittyy pysyväsi yhteiskäyttöjärjestelmään, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöpaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.

Tontin autopaikoista vähintään 60% on sijoitettava omalle korttelialueelle ja 40% saa sijoittaa muille korttelialueille korkeintaan 400 metrin etäisyydelle omasta korttelialueesta.

Jos toteutetaan vähintään 50 auton pysäköintipaikat keskitetysti siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan laskentaohjeen antamasta autojen pysäköintipaikkamäärästä vähentää 10 %.

Jos tontin haltija osoittaa pihatason ulkoiluvälinevarastossa vaadittua suuremman ja laadukkaamman pysyvän polkupyörien pysäköintiratkaisun, autopaikkojen vähimmälsmäärää voidaan vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäkönnin lisäpaikkaa kohden, kuitenkin enintään 5 % laskentaohjeen määräämästä autopaikkojen kokonaismäärästä.

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

Tuetun vuokra-asuntotuotannon (kaupungin tai ARA vuokra-asunnot) osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 40 % laskentaohjeen määrittämästä kokonaispaikkamäärästä, joka ei sisällä mitään vähennyksiä.

Muun kuin tuetun vuokra-asuntotuotannon osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 25 % laskentaohjeen määrittämästä kokonaispaikkamäärästä, joka ei sisällä mitään vähennyksiä.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavia tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

KLIMATFÖRÄNDRING

Tekniska anordningar för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadens arkitektur.

Dagvatten ska fördröjas på tomten. Ytmaterial som inte släpper igenom vatten ska undvikas.

Innan bygg- eller rivningslov beviljas ska den som ansöker om lov uppgöra en rivningsinventering.

TRAFIK OCH PARKERING

Minimiantalet cykelplatser:

- För bostäder 1 cp / 30 m² vy. Cykelplatser placeras i byggnad. Minst 75 % av de boendes cykelplatser ska placeras i förråd för friluftsutrustning på gårdsnivån.

- För gästparkering 1 cp / 1 000 m² vy. Dessa placeras på innergården och ska ha möjlighet till ramlåsning.

- För affärsutrymmen 1 cp / 50 m² vy + 1 cp / 3 anställda (placeras i byggnad).

- För kontor 1 cp / 40 m² vy. Cykelplatser placeras i byggnad.

Bilplatser:

Bilplatser ska byggas minst 1bp/ 145 m2 vy för bostäder, samt högst 1 bp / 220 m2 vy för kontor och 1 bp / 100 m2 vy för affärslokaler.

Bilplatserna på tomten skall placeras under gårdsdäcksnivån.

Vidare bestämmelser gällande parkeringsplatser som krävs:

Om tomten ingår bestående avtal med en bilpool kan bilplatsernas minimantal minskas med 5 bp per bilpoolsbilplats, dock sammanlagt högst 10%.

Minst 60% av tomtens bilplatser skall förläggas till det egna kvartersområdet och 40% får förläggas till andra kvartersområden på högst 400 meters avstånd från det egna kvartersområdet.

Ifall minst 50 bilplatser byggs som en helhet utan namngivna platser får beräkningsnormens helhetskrav minskas med 10 %.

Om tomtens innehavare anvisar ett permanent cykelförvaringsutrymme i gårdsnivå som är större och högklassigare än vad som krävs, kan bilplatsernas minimiantal minskas med 1 bp per tio extra cykelplatser, sammanlagt dock högst 5 % av beräkningsnormens helhetskrav för bilplatser.

Om det på tomten finns stadens eller ARA hyreshus, kan antalet bilplatser minskas med 20 %.

Den tillåtna sammanlagda helhetsminskningen av platser för hyresbostadsproduktion med stöd (stadens och ARA hyresbostäder) är högst 40 % av det helhetskrav på platser som definierats utan minskningar.

För andra än hyresbostadsproduktion med stöd är den tillåtna helhetsminskningen av platser högst 25 % av det helhetskrav på platser som definierats utan minskningar.

För utrymmen som byggs utöver den i detaljplanen angivna våningsytan behöver inte byggas bilplatser.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet uppgöras en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
17. kaupunginosan Pasila, Itä-Pasila
korttelia 17018

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
17 stadsdelen Böle, Östra Böle
kvarteret 17018

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12683

Kaavan nimi/Planens namn
Opastinsiltа 8
Semaforbron 8

Dlaarinumero/Diarienummer
HEL 2019-000443

Laatinut/Uppgjord av
Ville Purma

Hanke/Projekt
4887_7

Piirtänyt/Ritad av
Farag El Harouny

Päiväys/Datum
13.4.2021

Asemakaavajäällikkö/Stadsplanechef
Marja Pimies

0 100 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

Mittakaava/Skala 1:1000

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta
04.12.2020 59 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö

Karttotus/Kartläggning 18.08.2020

Nro/Nr 23/2020

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Kylk (ehdotus päivättiin)/Stmn (förslaget daterat) 13.4.2021

Nähtävillä (MRL 65§)/Framlagt (MBL 65§) 18.1.2021-16.2.2021

Hyväksyttiy/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft