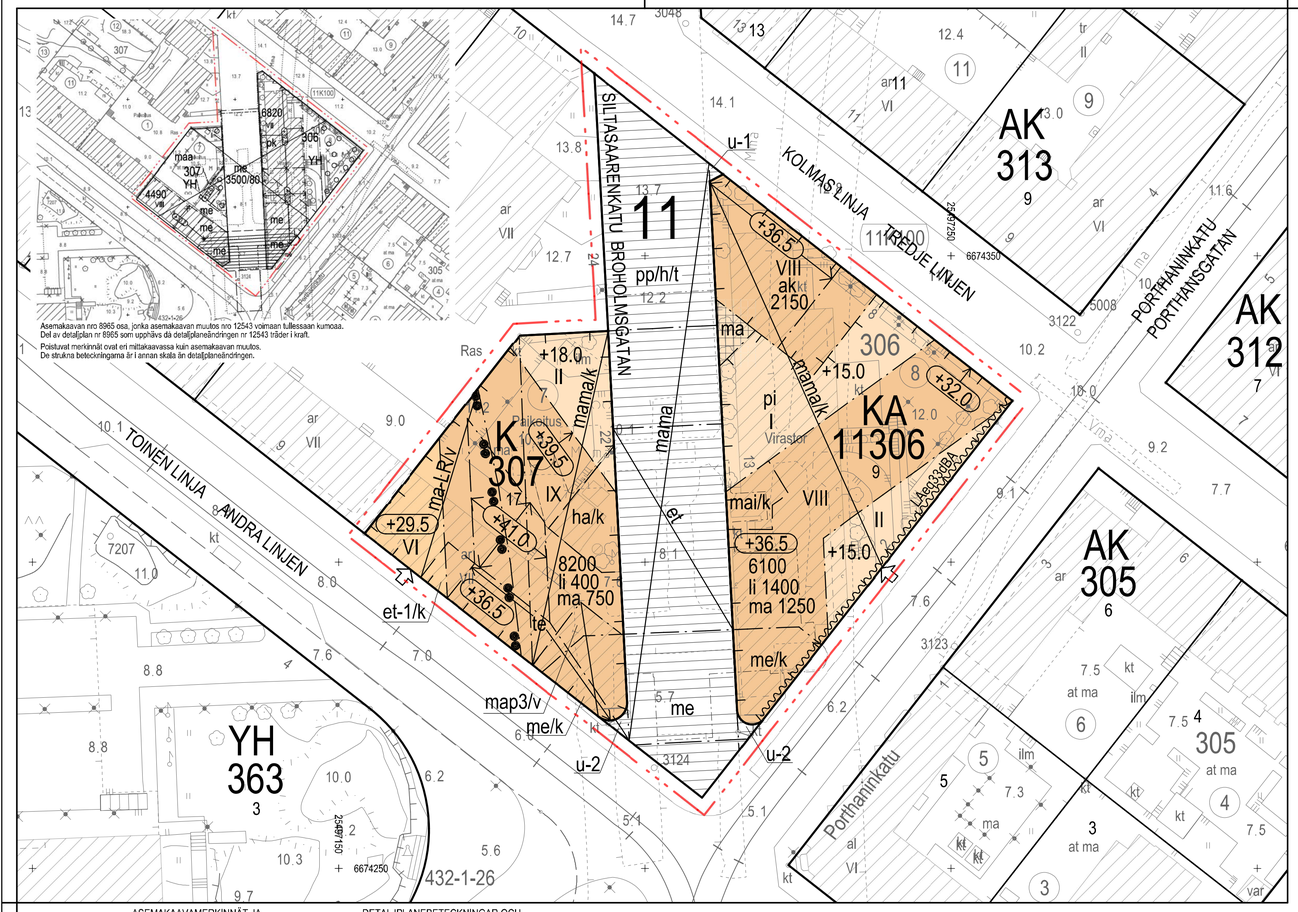

Rakennuksen maantasokerrokseen tulee sijoittaa liike-, kahvila- ja ravintolatiloja. Tiloihin tulee olla esteetön sisäänkäynti kadulta.

Tontteja ei saa aidata, ellei muuta ole määrätty tai elleivät korkeuserot siltä vaadi.

Tekniset tilat tulee integroida rakennuksen yhteiseen vesikattopinnan alle eikä niitä saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle erillisiin rakennusosiin.

Jäte- ja muut huoltotilat tulee sijoittaa rakennuksiin.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormi on sijoitettava rakennuksen yhteyteen ja johdettava rakennuksen korkeimman kohdan yläpuolelle.

AK-korttelialueella ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m2 asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrasaula lisää sisääntulon vilhtyisyyttä ja valoisuutta.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Maantasokerroksen julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä.

Julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja julkisivumateriaaleina tulee käyttää paikallaanuurattua vaaleaa tiiltä, kuparia sekä lasia.

Tasakatot tulee toteuttaa pääosin viherkattoina.

Tontilla 307/17 saa tehdä ikkunoita tontin 1 vastaiselle rajalle. Alueet on suunniteltava ja rakennettava siten, että rajaseinä vastaava palonturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Rakennukset tulee suunnitella siten, ettei metro- tai raitiolikenteen aiheuttama runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia meluselvitys, jonka perusteella tarkemmin määritellään rakennusten ulkovaipalta ja rakennusosilta vaadittava äänitasoerotus liikennemelua vastaan.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

PIHAT JA ULKOALUEET

Korttelin rakentamattomat osat tulee käsitellä osana katualuetta.

Ulkotilat rakenteineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoiltuitaan ja materiaaleittaan korkealaatuisina ja miljööseen soveluvina.

Pihat ja pihakannet tulee jäsennellä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja uko-oleskelu tiloiksi. Pihakannen osat, joita ei käytetä kulkutelnä tai leikki- ja oleskelualueena, on istutettava. Pihojen pinnoitteissa tulee mahdollisimman suuressa määrin suosia hulevesien virtausta hidastavia rakenteita.

Katualueen terassien tulee olla ilmeeltään keveitä ja huolellisesti viimeiteltyjä, kuitenkin niin, että katualueella on vähintään kahdeksan metrin levylinen, aina esteetön jalankulku- ja pyöräily-yhteys.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖIDEN TORJUNTA

Leikki- ja oleskeluihaksi suunniteltavalla alueella on saavutettava alle 55 dB keskiäänitaso päivällä.

KESTÄVYYS - ENERGIA JA ILMASTONMUUTOS

Tontin ja aukion hulevesi- ja kuivatusratkaisut tulee suunnitella ja toteuttaa kokonaisuutena.

Aurinkopaneeleita saa sijoittaa kattopinnoille.

MAANALAISET TILAT

Rakennuksiin saa rakentaa enintään neljä kellarikerrosta, kuitenkin niin ettei rakenteita tai louhintaa ulotu tason -4.0 alapuolelle.

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

Olemassa olevien maanalaisten tilojen lähelsyydessä olevilla alueilla rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, ettei aiheuteta haittaa maanalaisille tiloille tai rakenteille. Metron lähelsyydessä louhittaessa on noudatettava erityistä varovaisuutta.

Maanalaisissa tiloissa tonttien välisiin sekä tonttien ja katualueen välisiin rajaseiniin saadaan tehdä aukkoja. Maanalaisissa tiloissa rajaseinää ei tarvitse rakentaa. Tilat on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

I väningen I markplan ska placeras, affärs-, kafé- och restaurangutrymmen. Hinderfria ingångar till affärsutrymmen ska byggas från gatan.

Tomten får inte gårdas in, om inte annat är särskilt bestämt eller om inte höjdskillnaderna kräver det.

De tekniska utrymmena ska integreras i byggnaden under en enhetlig takyta och de får inte placeras ovanför taket i skilda byggnadsdelar.

Soputrymmen och övriga servicerymmen ska placeras i byggnaderna.

De underjordiska parkeringsanläggningarnas frånluftskanaler ska placeras in i byggnaderna och ledas upp ovanom byggnadens högsta höjd.

På AK-kvartersområden i anslutning till trapphusen i första våningen får man bygga högst 30m2 vy aulautrymmen utöver den i detaljplanen angivna våningsytan, förutsatt att aulan förbättrar entréns trivsel och ljus.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Fasaden i markplan får inte ge ett slutet intryck.

Balkonger ska vara indragna.

Fasaderna ska vara stadsbildmässigt högklassiga och som huvudsakligt fasadmaterial ska användas på plats murat ljust tegel, koppar och glas.

Plana tak ska byggas i huvudsak som grönttak.

På tomten 307/17 får placeras fönster mot gränsen för tomten 1. Områdena ska planeras och byggas så att en räddningssäkerhetsnivå uppnås som motsvarar gränsvägg på alternativt sätt.

Ska byggnaderna planeras så, att de stomljud som metro- och spårvagnstrafiken åstadkommer, inte överstiger de maximivärden som eftersträvas inomhus.

I samband med bygglovet ska en bullerutredning uppgöras på basen av vilken noggrannare definieras den ljudnivåmarginal mot trafikbuller som krävs för byggnadernas ytterhöljen och byggnadsdelar.

Markens kontamineringsgrad ska utredas och kontaminerade områden ska saneras innan byggande inledes.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Obyggda delar av kvarteret ska behandlas som delar av gatuområdet.

Uterymmen med konstruktioner och möbler ska byggas högklassiga i stadsbildshänseende samt med hög kvalitet på formgivning och materialval och de ska vara lämpliga för miljön.

Gårdar och gårdsdäck ska med hjälp av ytmaterial, planteringar, möbler och belysning struktureras till trivsamma lek- och utevistelseområden. De delar av gårdsdäcket som inte används för gångtrafik eller som lek- och vistelseområden, ska planteras. Vid val av gårdarnas ytmaterial ska i möjligast hög grad prioriteras konstruktioner som fördröjer dagvatten.

Gatuområdes terrasser ska vara till sin visuella utformning lätta och omsorgsfullt slutförda, dock så att det på gatuområdet ska finnas en minst åtta meter bred alltid hinderfri fotgängar- och cykelförbindelse.

FÖREBYGGANDE AV MILJÖSTÖRNINGAR

För området som ska planeras för lek- och utevistelse ska uppnås en medelljudnivå som är under 55 dB på dagen.

HÅLLBARHET - ENERGI OCH KLIMATFÖRRÄNDRING

Dagvatten- och dräneringssystemet på tomten och den öppna platsen ska planeras och byggas som en helhet.

På takytor får placeras solpaneler.

UNDERJORDISKA UTRYMMEN

I byggnaderna får byggas högst fyra källarvåningar, ändå så att konstruktioner eller schaktning inte når under nivån -4.0.

De underjordiska utrymmena ska placeras, schaktas och förstärkas så att de eller byggandet av dem inte förorsakar skada på byggnader eller på andra underjordiska utrymmen eller konstruktioner, gator eller förorsakar olägenhet för eller skada på kommunalitekniska nätverk.

Vid byggande eller sprängningar på områden belägna i närheten av befintliga underjordiska utrymmen ska de underjordiska utrymmenas läge och konstruktionernas skyddsavstånd beaktas så att man inte förorsakar olägenhet för underjordiska utrymmen eller konstruktioner. Vid sprängningar nära metron ska särskild varsamhet iakttas.

På underjordiska utrymmen i gränsväggar mellan tomterna samt mellan tomter och gatuområde får tas upp öppningar. Gränsvägg mellan tomter behöver inte byggas. Utrymmena ska planeras och byggas så att en motsvarande räddningssäkerhetsnivå uppnås på alternativt sätt.

Maanalaisiin metron tiloihin saa sijoittaa Siltasaarenkadun alapuolelle korttelin 307 tontin 17 ja korttelin 11306 tontin 9 välisen huoltoyhteyden siten, että huoltoyhteys ei rajoita metron tilojen käyttöä tai Siltasaarenkadun käyttöä.

Ennen rakennus- ja louhintaluvan myöntämistä on esitettävä hyväksyttävät suunnitelmat kalliion sekä rakennusten liikkumisen ja tärinöiden seurannasta.

Tehtäessä muutoksia tai korvaavia järjestelyjä olemassa oleviin maanalaisiin tiloihin, on muutos suunnittelava yhteistyössä olemassa olevan tilan omistajan ja haltijan kanssa. Muutosten suunnitelmat ja niiden toteutusaikataulu on hyväksytettävä ko. tilan omistajalla ja haltijalla.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

AUTOPAIKAT:

- Asunnot, vähintään 1 ap/150 k-m²
- Hotelli, enintään 1 ap/350 k-m²
- Toimisto, enintään 1 ap/250 k-m²
- Myymälät ja ravintolat, enintään 1 ap/90 k-m²

Mahdolliset vähennykset autopaikkamäärästä lasketaan kaupungin voimassa olevien autopaikkojen laskentaohjeiden mukaan.

Opiskelija-asuntoloille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Muun erityisasumisen pysäköintipaikkatarpeen määrittäminen edellyttää kaupungin hyväksymää tapauskohtaista selvitystä.

Autopaikat on sijoitettava maanalaisiin pysäköintitiloihin tai enintään 400 metrin päässä olevaan yleiseen pysäköintilaitokseen.

Metron huolto- ja yllläpitoliikennettä varten tulee varata kaksi autopaikkaa.

POLKUPYÖRÄPAIKAT:

- Asuminen, vähintään 1 pp/30 k-m². Lisäksi vieraspysäköintiä varten 1/1000 k-m²

- Toimistot, myymälät ja ravintolat, vähintään 1 pp/50 k-m².
- Hotelli 1 pp/15 asiakaspaikkaa ja 1 pp/3 työntekijää.

- Lisäksi muissa kuin toimistoissa tulee varata 1 pp/3 työntekijää.

Asuntojen ja toimistojen osalta vieraspysäköinnille tulee osoittaa vähintään 1 pp/1000 m² ulko-ovien läheisyydessä.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tontitijako.

I metrons underjordiska utrymmen får man placera under Broholmsgatan en serviceförbindelse mellan tomterna 307/17 och 11306/9 så att serviceförbindelsen inte begränsar användningen av metrons utrymmen eller Broholmsgatan.

Innan bygg- eller schaktningslov beviljas ska framläggas godkända planer över uppföljningen av berggrundens samt byggnadernas rörelser och vibrationer.

Vid förändringar eller ersättande arrangemang i befintliga underjordiska utrymmen ska ändringen planeras i samarbete med utrymmets ägare och innehavare. Ändringsplanerna och tidtabellen för deras fullföljande ska godkännas av utrymmets ägare och innehavare.

TRAFIK OCH PARKERING

BILPLATSERNAS ANTAL:

- Bostäder, minst 1 bp/150 m² vy
- Hotell, högst 1 bp/350 m² vy
- Konto,r högst 1 bp/250 m² vy
- Butiker och restauranger, högst 1 bp/90 m² vy

Eventuell minskning av antalet bilplatser ska beräknas enligt stadens gällande anvisningar.

För studiebostäder behöver inte byggas bilplatser, Fastställandet av parkeringsbehovet för övrigt specialboende förutsätter en separat av staden godkänd utredning.

Bilplatser ska placeras i underjordiska parkeringutrymmen eller i en allmän parkeringsanläggning på högst 400 meters avstånd.

Två bilplatser ska reservera för metrons service- och underhållstrafik.

CYKELPLATSER:

- Bostäder, minst 1 cp/30 m² vy. Dessutom gästplatser 1 cp/1000 m² vy

- Kontor, butiker och restauranger, minst av 1 cp/50 m² vy
- Hotell, minst 1 cp/15 kundplatser och 1 cp/3 arbetstagare.

- Dessutom för övriga än kontor 1 cp/3 arbetstagare.

För bostäder och kontor ska anvisas gästcykelplatser minst 1 cp/1000 m² vy i närheten av ytterdörrarna.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET / DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

KA	Liike-, asuin- ja toimistorakennusten korttelialue.	Kvartersområde för affärs-, bostads- och kontorsbyggnader.
K	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.	Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.
	2 metriä 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 osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för delområde.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
11	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
307	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
17	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
SILTASAARENKATU	Kadun tai katuaukion nimi.	Namn på gata eller öppen plats.
8200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
li 400	Liiketilan rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt för affärsutrymme i kvadratmeter våningsyta.
ma 750	Maanalainen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Underjordisk byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Rakennusten kaikkiin kerroksiin saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia yhteis-,varasto-, teknisiä-, väestönsuojatiloja, hormeja, pysäköintitiloja luiskineen sekä metroa, Pisararataa ja sähkömuuntamoa palvelevia tekmisiä tiloja ja pysty-ysty-yhteyksiä asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.	I byggnadens samtliga våningar får byggas för huvudanvändningsändamålet avsedda gemensamma utrymmen, förråd, tekniska utrymmen, befolkningsskyddsutrymmen, rökgångar och parkeringsutrymmen med tillhörande rampar samt tekniska utrymmen och lodräta förbindelser för metron, Centrumslingan och en eltransformator utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
+18.0	Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig nivå för markyta eller gårdsdäck.
+41.0	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.	Högsta höjd för byggnadens vattentak.
+32.0	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan tai vesikaton taitekohdan ylin korkeusasema.	Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak eller vattentaks brytningspunkt.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
/k	Alueen tai rakennusalan osa, joka on varattu kaupungin tarpeisiin.	Del av område eller byggnadsyta reserverad för stadens behov.
/v	Alueen tai rakennusalan osa, joka on varattu valtion tarpeisiin.	Del av område eller byggnadsyta reserverad för statens behov.
ak	Rakennusalan osa, joka on varattu asuinrakentamiseen.	Del av byggnadsyta reserverad för bostadsbyggnader.
ma	Maanalainen tila.	Underjordiskt utrymme.
mai	Metron ilmanvaihto- ja paineentasauskuilu.	Ventilations- och tryckutjämningsschakt för metron.
me	Metron sisäänkäynneille sekä lippuhallille varattu alueen osa.	Del av område reserverad för metrons ingångar och biljetthall.
map-3	Rakennusalan osa, jolle saa sijoittaa maanpintaan johtavan rakennukseen integroidun Pisararadan aseman porras- ja hissiyhteyden suojavyöhykeineen maanalaisesta jalankulkuvyöstä.	Del av byggnadsyta där en i en byggnad integrerad Centrumslingans trapp- och hissförbindelse med skyddszoner får placeras som leder till marknivån från den underjordiska fotgängarfeden.
et	Alueen osa, jolle saa sijoittaa maanalaisia yhdyskuntateknisen huollon laitteita ja rakenteita.	Del av område där apparatur och konstruktioner för samhällsteknisk försörjning får placeras under markplanet.
et-1	Rakennukseen sijoitettava yhdyskuntatekninen muuntamo. Sijainti ohjeellinen.	Transformatorutrymme för samhällsteknisk försörjning som ska placera i byggnaden. Riktgivande läge.
pi	Piha-alue. Asuinkerrostalon käyttöön varattava piha-alue.	Gårdsplan. Gårdplan för flervåningshus.
u-1	Uloke. Ulokkeen saa rakentaa ensimmäisestä kerroksesta ylöspäin.	Utsprång. Utsprånget får byggas från första våningen uppåt.
u-2	Uloke. Ulokkeen saa rakentaa toisesta kerroksesta ylöspäin.	Utsprång. Utsprånget får byggas från andra våningen uppåt.
te	Terassi.	En terrass.
	Alueen osa, joka on rakennettava aukioksi.	Del av område som ska byggas som en öppen plats.
	Sisäänajo pysäköinti- ja huoltotiloihin. Sijainti ohjeellinen.	Infart till parkerings- och serviceutrymmen. Riktgivande läge.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	Gata reserverad för allmän gång- och cykeltrafik.
pp/h/t	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huolto- ja tontille ajo on sallittu.	Gata reserverad för allmän gång- och cykeltrafik där service- och tomttrafik är tillåten.
ha	Metron huollolle varattu rakennusalan osa. Rakennuksen julkisivuun tulee järjestää haalausaukko metron tiloihin. Aukon mitoitus ja haalaustila tulee suunnitella yhteistyössä HKL:n kanssa.	Del av byggnadsyta reserverad för metrons service. I byggnadens fasad ska reserveras en serviceöppning till metrons utrymmen. Öppningens mättsättning och transportutrymmet ska planeras i samarbete med HST.
ma-LR	Rautatietunneli suojavyöhykeineen. Raiteen alapuolelle on varattava 6 metriä korkea suojavyöhyke ja 8 metriä korkean tunnelin yläpuolelle 8 metriä korkea suojavyöhyke.	Järnvägstunnel med skyddszoner. Under spåret ska reserveras en 6 meter hög skyddszon och ovanför den 8 meter höga tunneln en 8 meter hög skyddszon.
	Rautatietunnelin rakennusalalle saa sijoittaa sen huollon ja turvallisuusjärjestelyiden vaatimat tilat ja laitteet.	På byggnadsytan för järnvägstunneln får placeras utrymmen och apparatur som krävs för dess underhåll och säkerhetsarrangemang.
mama	Maanalainen tila metrotunneleita ja metroaseman laituriasoja varten.	Underjordiskt utrymme för metrotunnlarna och metrostationens perronger.
LAeq33dBA	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.	Beteckningen anger att den totala ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens yttre skal mot denna sida av byggnadsytan ska vara minst den decibelmängd som talet anger.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Tonteille saa sijoittaa päiväkodin.

KA-korttelialueella asunnot tulee sijoittaa ak-merkityle rakennusalalle likimäärin tason +17.9 yläpuolelle.

BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Ett daghem får placeras på tomterna.

På KA -kvartersområdet ska bostäderna placeras inom byggnadsytan med beteckning "ak" ovanför den ungefärliga nivån +17.9.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
11. kaupunginosan (Kallio, Linjat)
korttelia 306
korttelin 307 tonttia 7 sekä katualuetta

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
11 stadsdelen (Berghäll, Linjerna)
kvarteret 306
kvarteret 307 tomten 7 samt gatuområde

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12543

Kaavan nimi/Planens namn
Siltasaarenportti
Broholmsporten

Diaarinumero/Diarienummer
HEL 2017-003471

Laatinut/Uppgjord av
Perttu Pulkka

Hanke/Projekt
3161_4

Piirtänyt/Ritad av
Pia Havia

Päiväys/Datum
19.3.2019

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

0 — 50 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000
Mittakaava/Skala 1:500
Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta 01.02.2019 5 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö
Kartoitus/Kartläggning 24.8.2018
Nro/Nr 30/2018

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:
Kyik (ehdotus päivätty) / Stmn (förslaget daterat) 19.3.2019
Nähtävillä (MRL 65§) / Framlagt (MBL 65§)
Hyväksytty/Godkänt:
Tullut voimaan / Trätt i kraft