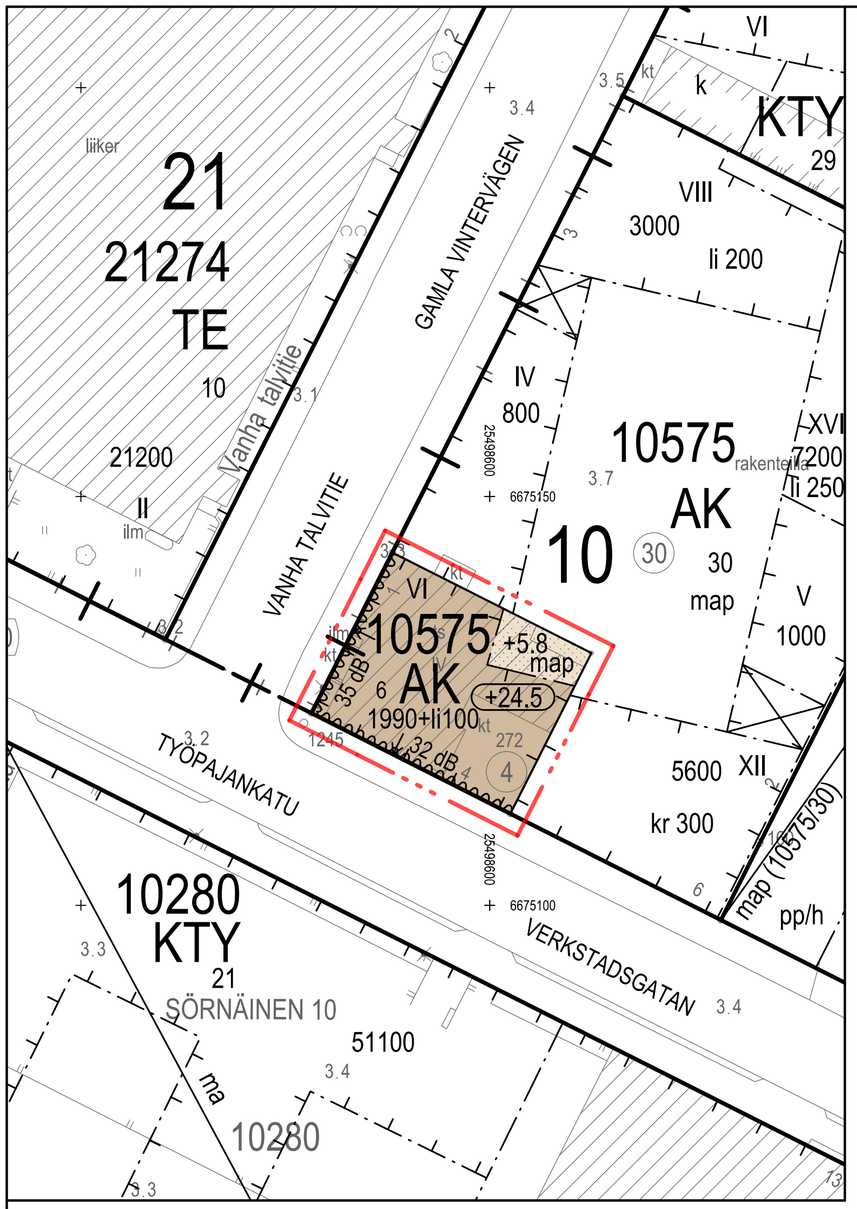


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
Kaupunginosan raja.	Stadsdelgräns.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
10 — Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
10575 — Korttelin numero.	Kvartersnummer.
6 — Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
1990+li100 — Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liiketilaksi varattavan kerrosalan vähimmäisneliömetrimäärän.	Talserie, som sammanräknad anger byggnadsrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta för verksamheter och det andra talet den våningsyta som minst ska reserveras för affärslokaler.
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.
+ 5.8 — Maanpinnan tai pihakannen yläpinnan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig mark- eller gårdsdäckshöjd.
+24.5 — Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.	Högsta höjd för byggnadens vattentak.
Rakennusala.	Byggnadsyta.
map — Maanalainen tila tai pysäköintitila, jonka saa rakentaa omaan tai viereisten kortteleiden käyttöön.	Underjordisk utrymme eller parkering, som får byggas för eget eller grannkvarterens bruk.
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
35 dB — Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.	Beteckningen anger byggnadsytans sida där den totala ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar ska vara minst så många decibel som talet anger.
Istutettava alueen osa.	Del av område som är avsett för plantering.
RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ	BYGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN
Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto-, huolto- ja teknisten tilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila.	Förutom tillräckliga lager, service- och tekniska utrymmen för de invånarna, ska åtminstone följande serviceutrymmen byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fritidslokal.

Tiloja saa rakentaa kaikkiin kerroksiin. Kuitenkin talosauna ja siihen liittyvä ulkotila tulee rakentaa ullakolle tai ylimpään kerrokseen.

Vapaa-ajan tilan tulee avautua ainakin pihalle päin.

Liiketila on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Maantasokerroksen korkeuden on oltava kadun puolella vähintään 4,5 metriä ja pihan puolella vähintään 3 metriä.

Maantasokerroksen tiloissa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan kadulta.

Porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta.

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua poltettua tiiltä ja lasia.

Ilmanvaihdon konehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

Pohjoiseen päin avautuvaan julkisivuun tulee rakentaa parvekkeet.

Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Oleskelutilojen ikkunat tulee toteuttaa siten, että niiden alareuna on lähes lattian tasossa.

Vanhan talvitien varteen rakennettavat asunnot eivät saa avautua ainoastaan kadun suuntaan liikennemelun ja ilmanlaadun takia.

Jätetila tulee sijoittaa asuinrakennukseen.

PIHAT JA ULKOALUEET

Valaistus tulee tehdä korttelikohtaisen valaistussuunnitelman mukaisesti.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Tontille tulee istuttaa puita ja pensaita.

Tontin piha-alue tulee suunnitella yhtenäiseksi korttelin muiden tonttien kanssa.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

Rakennusten alapohjarakenteet tulee toteuttaa siten, että ne on tarvittaessa mahdollista varustaa koneellisella ilmanvaihdolla.

Rakennusten tuloilman sisäänotto tulee järjestää suodatettuna kattotasolta tai sisäpihan puolelta mahdollisimman etäältä päästölähteistä.

Asuntoihin liittyvät parvekkeet tulee suunnitella siten, ettei niillä ylitetä ulko-oleskelutilojen äänitason ohjearvoja, päiväaikaan 55 dB ja yöaikaan 50 dB.

RAKENNETTAVUUS

map-merkityissä tiloissa ei tarvitse rakentaa tonttien rajaseiniä. Jos rajaseinää ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitellessa käsitellä alueita yhtenä kokonaisuutena riittävän paloteknisen turvallisuustason saavuttamiseksi.

Ennen tontin rajat ylittävän hankekokonaisuuden tai sen osan rakennusluvan myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys pelastusturvallisuudesta myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta koko rakentamisen tosiasiallisella vaikutusalueella.

ILMASTONMUUTOS – HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Tonteille tulee asentaa aurinkopaneeleja.

Korttelin 10575 tonttien muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

AUTOPAIKKOJEN MÄÄRÄT OVAT:

- Asuinkerrostalojen korttelialueella vähintään 1 ap / 145 k-m2
- Kadunvarsiliiketilat ja ravintolat 1 ap / 280 - 1 ap / 220 k-m2 tai 1 ap / liiketila.

Opiskelija-asuntotonteille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Kaupungin vuokra-asuntojen ja ARA-vuokra-asuntojen tonteilla autopaikkojen vähimmäismäärästä täytyy rakentaa 80 %.

Lokaler får byggas på alla våningar. Bastu med uteplats för invånarna ska dock byggas på vinden eller i översta våningen.

Fritidslokal ska öppnas åtminstone mot gårdsområde.

Affärslokalen ska förses med fettavskiljningsbrunn och en ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.

Lokalerna får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Fasaden i marknivå får inte ge ett slutet intryck.

Våningen i marknivå ska ha en höjd på minst 4,5 meter på gatusidan och minst 3 meter på gårdsidan.

Lokalerna i marknivå ska ha stora fönster och tillgänglighetsanpassad entre direkt från gatan.

Trapphusen ska ha ingång både från gatan och från gården.

Fasadmaterialet ska vara platsmurat bränt tegel och glas.

Maskinrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen ska integreras i byggnaden och får inte placeras i separata byggnadsdelar på taket.

På norrfasaden ska byggas balkonger.

Balkonger ska byggas som idragna balkonger så att de bildar en enhetlig fasadyta.

Nedre kanten av vardagsrums fönster ska vara nästan i golvnivån.

Bostäder som byggs vid Gamla vintervägen får inte öppna sig enbart mot gatan på grund av trafikbuller och luftkvalitet.

Soprum ska placeras i bostadshus.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Belysningen ska anordnas enligt en belysningsplan som gäller kvartersvis.

På tomtgränserna får inte byggas staket.

På tomten ska planteras träd och buskar.

Tomtens gårdsområde ska planeras enhetlig tillsammans med kvarterets övriga tomter.

MILJÖTEKNIK

Markens kontaminering och behovet av sanering ska utredas före man börjar bygga. Vid behov ska kontaminerad mark saneras före området tas i bruk för detaljplanens användningsändamål.

Byggnadernas bottenbjälklagskonstruktion ska byggas så att de vid behov kan förses med fläktventilation.

Byggnadernas friskluftsintag ska ordnas med filtrering på taknivå eller på innergården så långt som möjligt från utsläppskällor.

De lägenhetsvisa balkongerna ska planeras så att riktvärdena för bullernivån för vistelseplatser utomhus, under dagtid 55 dB och nattetid 50 dB, inte överskrids.

BYGGBARHET

I utrymmen med beteckningen map behöver gränsväggar mellan tomter inte byggas. Om gränsväggar inte byggs ska man vid planeringen av brandtekniska lösningar behandla områdena som en helhet så att en tillräcklig brandsäkerhetsnivå uppnås.

Före en projekthelhet som överskrider tomtgränser eller före en del av denna helhet beviljas bygglov ska sökanden göra en utredning över räddningssäkerheten där hela byggprojektets faktiska verkningsområde, också utanför bygglovsområdet, har beaktats.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

Solpaneler ska installeras på tomterna.

I helheten som består av kvarterens 10575 tomter ska gröneffektiviteten uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal.

TRAFIK OCH PARKERING

BILPLATSERNAS ANTAL ÄR:

- I kvartersområde för flervåninghus minst 1 bp / 145 m2 v.y.
- Till gatan anslutande äffarslokaler och restauranger 1 bp / 280 -1 bp / 220 m2 v.y. eller 1 bp / affärslokal.

På tomt för studentbostäder behöver bilplatser inte byggas.

På tomterna för stadens hyresbostäder eller ARA-hyresbostäder ska minst 80 % av bilplatsernas minimiantal byggas.

Yhteiskäyttöautopaikasta saa vähentää 5 autopaikkaa, kuitenkin enintään 10 % asemakaavamääräyksen mukaisesta autopaikkojen vähimmäismäärästä.

50 keskitetystä nimeämättömästä autopaikasta saa vähentää 10 % autopaikkojen vähimmäismäärästä.

Tontin pysäköintiratkaisu tulee suunnitella yhdessä korttelin muiden tonttien kanssa.

POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN MÄÄRÄT OVAT:

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

- Kadunvarsiliiketilat ja ravintolat 1 pp / 15 asiakaspaikkaa ja 0,3 pp / työntekijä.

Työntekijöiden ja asukkaiden pyöräpysäköintipaikoista vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

För varje sambruksbilplats får 5 bilplatser subtraheras, dock högst 10 % av det i detaljplanebestämmelserna angivna minimiantalet bilplatser.

För 50 centrerat placerade icke namngivna bilplatser får subtraheras 10 % av bilplatsernas minimiantal.

Tomtens parkering ska planeras tillsammans med kvarterets övriga tomter.

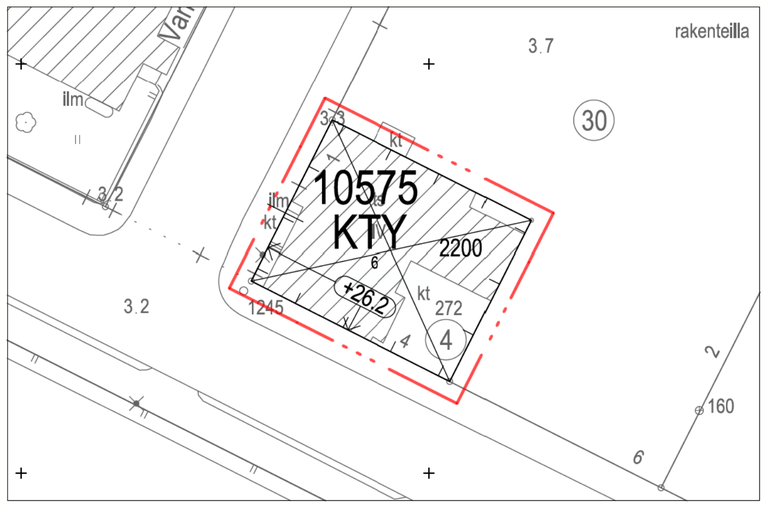
ANTALET CYKELPLATSER ÄR:

- Antalet cykelplatser som ska placeras på tomten är 1 cp / 30 m2 bostadsvåningsyta. Minst 75 % av dessa ska placeras i byggnaderna.

- Till gatan anslutande affärslokaler och restauranger 1 cp / 15 kundplatser och 0,3 cp / arbetstagare.

Minst 75 % av cykelparkeringsplatserna för arbetare och invånare ska placeras i byggnaderna.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



Asemakaavan nro 11626 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12628 *voimaantullessaan* kumoaa.
Del av detaljplan nr 11626 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12628 träder i kraft.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
10. kaupunginosan (Sörnäinen, Kalasatama)
korttelin 10575 tonttia 6

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
10 stadsdelen (Sörnäs, Fiskehamnen)
kvarteret 10575 tomten 6

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12628

Kaavan nimi/Planens namn
Työpajankatu 4
Verkstadsgatan 4

Diaarinumero/Diarienummer
HEL 2017-013101

Hanke/Projekt
0953_5

Päiväys/Datum
25.2.2020

Laatinut/Uppgjord av
Laura Brax, Janni Backberg

Piirtänyt/Ritad av
Annikki Vartiainen

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

0 — 50 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000
Mittakaava/Skala 1:500

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta
30.10.2019 61§, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö

Kartoitus/Kartläggning 4.10.2019
Nro/Nr 19/2018

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Kylk (ehdotus päivätty) / Stmn (förslaget daterat)	25.2.2020
Kylk (päätös ehdotuksesta) / Stmn (beslut om förslaget)	25.2.2020
Nähtävillä (MRL 65§) / Framlagt (MBL 65§)	25.11.2019-30.12.2019
Hyväksytty/Godkänt:	25.2.2020
Tullut voimaan / Trätt i kraft	16.4.2020