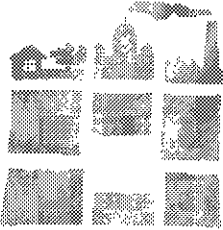


2/99

Sartt



HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTON

1999:2

KAAVOITUSOSASTON SELVITYKSIÄ

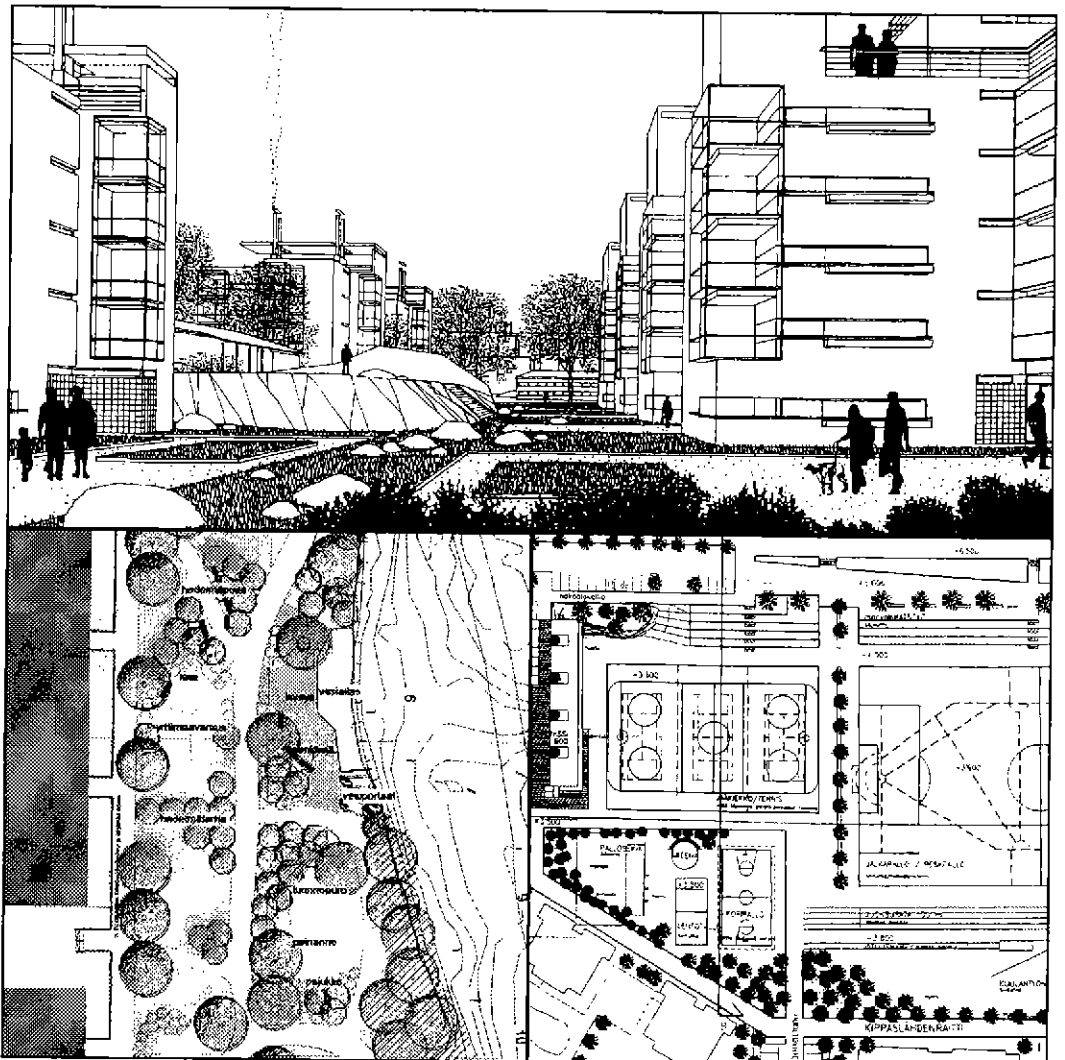


15381.

HERTTONIEMENRANTA

KORTTELIT 43269–43275, 43280 JA 43281

KATU-, VIRKISTYS- JA VESIALUEET; LÄHIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELUOHJE



Osmo Häkkinen, Jussi Luomanen, Helena Ström

**Herttoniemenranta, korttelit 43269 - 43275, 43280 ja 43281, katu-,
virkistys- ja vesialueet :
lähiympäristön suunnitteluohje**

04.02.1999

Tekijä(t)

Osmo Häkkinen, Jussi Luomanen, Helena Ström

Nimeke

Herttoniemenranta, korttelit 43269 - 43275, 43280 ja 43281, katu-, virkistys-
ja vesialueet :
lähiympäristön suunnitteluohje

Sarjan nimeke

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston kaavoitusosaston selvityksiä

Sarjanumero

1999: 2

Julkaisuaika

04.02.99

Sivuja

13

Liitteitä

6

ISBN

ISSN

1235-4104

Kieli koko teos

FIN

Yhteenveto

FIN

Tiivistelmä

Lähiympäristön suunnitteluohjeessa on määrätty suunnitteluperiaatteet, joita asemakaavan ja rakentamista koskevien määräysten lisäksi suositellaan noudatettavaksi alueen rakennusten, pihatilojen ja julkisten ulkotilojen suunnittelussa.

Avainsanat

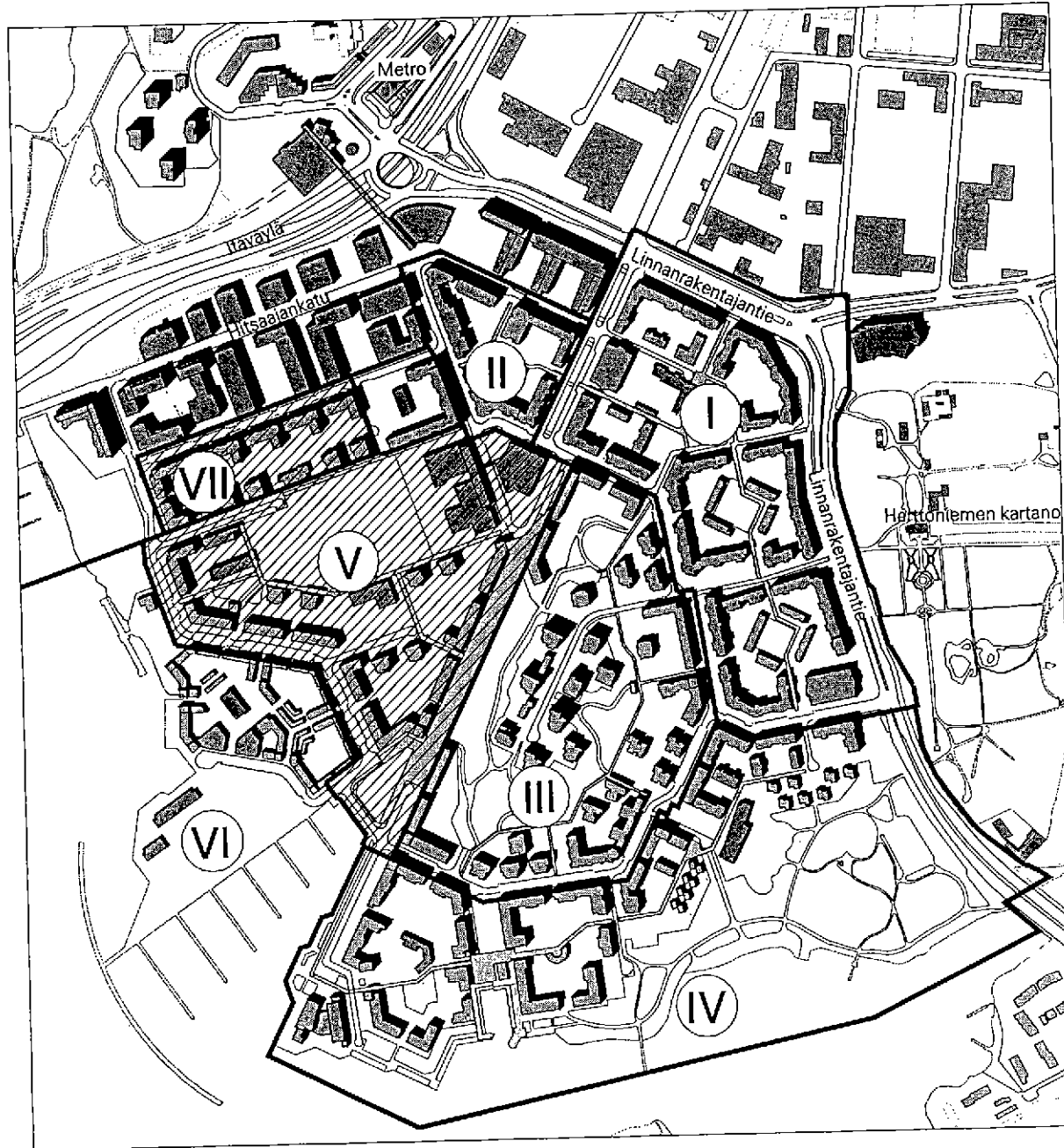
LÄHIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELUOHJE

Asiasanat

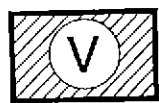
HELSINKI
HERTTONIEMI

UDK 711.4-14

SISÄLLYSLUETTELO		Sivu
1		
Yleistä		3
1.1	Ohjeen tarkoitus	
1.2	Suunnittelualue ja -tavoitteet	
2		
Julkista ulkotilaa koskevat suunnitelmat		4
2.1	Asemakaavan lähtökohtia	
2.2	Katuympäristöt	
2.3	Raitit	
2.4	Puistot	
2.5	Rannat	
3		
Korttelialueita ja pihvoja koskevat suositukset		6
3.1	Asemakaavan lähtökohtia	
3.2	Pysäköintialueet	
3.3	Jätehuolto ja huoltoliikenne	
4		
Rakennusten suunnittelua koskevat suositukset		8
4.1	Asemakaavan lähtökohtia	
4.2	Asuinrakennusten suunnittelu	
5		
Asuntosuunnittelua, yhteistiloja ja monikäyttötiloja koskevia tavoitteita		9
5.1	Asemakaavan lähtökohtia	
5.2	Asuntosuunnittelun tavoitteita	
5.3	Liike- ja monikäyttötilat	
5.4	Kerhotilat ja askarteluhuoneet	
5.5	Yhteistilat, liikennetilat	
Liitteet		13



HERTTONIEMENRANTA: Kokonaissuunnitelma, kaava-alueet



ALUE V
Korttelit 43269-43275 ja 43280
Katu-, virkistys- ja vesialueet
- Asuntokerrosala 35250 kem²
- Liike- ja monikäyttötilan kerrosala 2150 kem²
Toteuttaminen v. 1999 - 2002



ALUE VII
Kortteli 43281
Katualueet
- Asuntokerrosala 27000 kem²
- Liike- ja monikäyttötilan kerrosala 420 kem²
Toteuttaminen v. 2000 - 2004

1 Yleistä

1.1 Ohjeen tarkoitus

Ohjeessa on määritelty suunnitteluperiaatteet, joita asemakaavan ja rakentamista koskevien määräysten lisäksi suositellaan noudatettavaksi alueen rakennusten ja pihatilojen suunnittelussa.

Ohje sisältää myös julkisten ulkotilojen suunnitelma-aineistoa, jolla määritellään julkisten alueiden laatutaso, rakennustapa ja materiaalit.

Ohje koskee ympäristöministeriössä vahvistettua kaava-alue V ja kaava-alue VII, jonka asemakaavan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 30.11.1998.

Kiinteistölautakunta liittää tämän ohjeen tontin vuokraehtoihin vuokramiestä velvoittavaksi lähiympäristön tason osalta.

Kaava-alue VII osalta suunnitelma on ohjeellinen ja antaa informaatiota alueen julkisen tilan luonteesta ja kaava-alueeseen rajoittuvien korttelialueiden rakentamistavasta.

1.2 Suunnittelualue ja -tavoitteet

Herttoniemenranta sijaitsee noin kuuden kilometrin päässä Helsingin keskustasta. Alue sijoittuu entisen Herttoniemen öljysataman alueelle, meren äärelle.

Maisemallisesti alueen rakentaminen tuo arvokkaan lisän Itäväylän ja itäisen merialueen kaupunkikuvaan.

Herttoniemenrannasta muodostuu merihenkinen asuntoalue, jossa useista asunnoista on näkymä merelle ja kaikki asunnot ovat enintään muutaman sadan metrin etäisyydellä meren rannasta.

Alueen asuntokerrosala on 320 000 k-m². Valmistuttuaan alue tulee olemaan n. 9 500 asukkaan asuntoalue.

Rakentaminen alueella alkoi v. 1993 lopussa ja jatkuu vuoteen 2003.

Kaava-suunnittelun tavoitteena on ollut mm.

- luoda alueesta kantakaupunkimainen asuntoalue, joka tarjoaa virikkeisen asuin ympäristön, hyvän palvelutason ja turvallisen asuin- ja kasvuympäristön eri ikäryhmille.

- viihtyisän, toimivan julkisen kaupunkitilan luominen ja mereen liittyvien attraktioiden kehittäminen mm. satamakorttelin muodossa.
- asumistason kohottaminen asuinympäristön laatua ja lähipalvelutasoa parantamalla sekä rakennussuunnittelun keinoin mm. asuinkerrostalojen pohjakerrosten monikäyttöisyyttä parantamalla ja kattokerroksen nykyistä parempaa hyödyntämistä.

2

Julkista ulkotilaa koskevat suunnitelmat

2.1 Asemakaavan lähtökohtia

Katumiljöön kannalta ovat keskeisiä lähtökohtia rakennusten suhde katuun ja pohjakerrosten liike- ja monikäyttötiloja koskevat määräykset.

2.2 Katuympäristö

Herttoniemenrannan alueen kadut on jaettu toiminnalliselta luonteeltaan erilaisiin tyyppeihin. Varsinaisilla katualueilla käytetään perinteisiä Helsingissä käytettyjä materiaalityyppejä ja kalustustapoja. Katu- ja puistoaukiot, rantavyöhyke ja siihen liittyvä keskeinen jalankulkukatu sensijaan toteutetaan korkeampaa laatutasoon.

Suolakivenkatu ja Laivalahdenkaari muodostavat aluetta kiertävän kokoojakadun. Kadun merkitystä korostaa väljä mitoitus ja bulevardimainen luonne. Rakennukset rajaavat katutilaa suhteellisen tiiviinä muurina muodostaen selvärajaisen katutilan. Etupiha-alueet antavat katutilaan väljyyttä. Piha-alueiden selkeä rajaus säilyttää katutilan hallittuna.

Pysäköinti on mahdollista kadun molemmin puolin. Kadun ulkokaaren puolella on jalankulku- ja pyörätie ja sisäkaaren puolella on jalkakäytävä. Kipparivuoren kohdalla Suolakivenkadulla on puurivi vain toisella puolella katua. Katupuuna on jalava.

Ajorata, jalkakäytävä ja pyörätie asfaltoidaan ja niiden väliin jäävä pysäköintikaista päällystetään betonikivillä.

Katuaukiot

Suolakivenkadun katutila on polveileva. Kadunvarren liike- ja monikäyttötilat keskittyvät pääosin satama-altaan äärelle.

Asuntokadut

Asuntokadut ovat pääosin pysäköintiä palvelevia lyhyitä umpikatuja, jotka palvelevat kadun varrella olevia tontteja.

2.3 Raitit

Herttoniemenrannan alueraitit ovat Laivalahdenkaaren ja Suolakivenkadun ulkoreunoilla sekä Laivalahden puistotiellä. Rannassa kulkee koko alueen kattava pääulkoiluraitti. Alueen muita raitteja ovat Öljynpuristamonkadun ja Niittaajanpuiston raitit.

2.4 Puistot

Liikuntapuisto

Keskeisen osan kaava-alueesta muodostaa Herttoniemenrannan aluetta palveleva liikuntapuisto, jonka pinta-ala on 2,26 ha. Alue rajoittuu asuntokortteleihin ja koulutonttiin. Lännessä alue rajoittuu Paasivaara Oy:n asuntokortteliin.

Liikuntapuistoon rakennetaan pallokenttä, juoksusuora ja muita yleisurheilun vaatimia suorituspaikkoja ja monitoimikenttä, joka talvisin on jääkiekkokenttänä. Alueelle tulee myös 2 - 3 pienkenttää pallopelejä varten.

Liikuntapuiston eteläreunaan sijoittuu pieni korttelipuisto, joka toimii lähikortteleiden ja alueelle sijoittuvan pienpäiväkodin leikkipuistona.

Liikuntapuisto rakennetaan reunoiltaan puistomaisena avoimena tilana, joka rajautuu viereisiin korttelialueisiin puu- ja pensasistutuksin. Aluetta ei saa aidata.

Laivalahden puistotie

Herttoniemenrannan sisäinen kevyen liikenteen pääväylä on kaava-alueen itäreunalle sijoittuva Laivalahden puistotie, joka muodostaa metroasemalta venesatamaan ja Reginankujan rantapromenadille johtavan pääjalankulkuakselin.

Laivalahden puistotie rajautuu idässä Sorsavuoren kallioalueeseen ja lännessä urheilupuiston alueen kerrostalokortteleihin. Alue muodostaa Herttoniemenrannan keskeisen virkistysalueen, jossa puistomaiseen ympäristöön liittyy monimuotoisia harrastusmahdollisuuksia, joissa asukkaiden omatoimisuudella on keskeinen rooli. (Liite 5)

2.5 Rannat

Herttoniemen keskeisten ranta-alueiden suunnittelun lähtökohtina ovat merelliseen sijaintiin, ilmasto-olosuhteisiin ja miljööseen sopiva laatutaso, jossa vältetään liioiteltuja materiaalivalintoja ja ylimitoitettuja muuri- ja kaideaiheita.

Laiyalahden allas

Laiyalahden allas ympäristöineen muodostaa Laiyalahden puistotien pääteenä alueen keskeisen oleskelupaikan, johon liittyy asuin-kerrostalojen pohjakerrokseen sijoittuvat palvelu- ja liiketilat. Alue on suunniteltu siten, että siihen voidaan sijoittaa myös toritoimintaa. (Liite 6)

3

Korttelialueita ja pihvoja koskevat suositukset

3.1 Asemakaavan lähtökohtia

Alueen kaavaratkaisun korttelirakenne luo mahdollisuuden tehdä pihjoista vihreän ja aurinkoisien ja viihtyisän miljöö, jota korostavat perinteiset pihapiirin puut ja pensaas.

Asuinpihojen liittyminen julkiseen ulkotilaan

Etupiha-alue liike- ja monikäyttötilojen ja sisäänkäyntien kohdalla päällystetään ja istutetaan katualuetta vastaavalla tavalla ja katusuunnitelmaa vastaavaan korkeustasoon.

Raitit ja puistot ovat asuntoalueen yhteistä julkista tilaa. Yksittäisten asuntojen ja huoltotilojen sisäänkäyntejä ei sallita suoraan raitilta tai puistosta.

Pihojen suunnittelun lähtökohtia

Pihan tärkein elementti on suuri ehjä istutusalue ja leikkipiha.

Pohjakerrosten asuntojen eteen varataan reilunkokoinen ulkotila, joka on ympäröiviä kulkuteitä ylempänä.

Kulkutiet ovat mielellään vapaamuotoisia, mutta linjaukseltaan jän- teviä ja mitoitukseltaan kohtuullisia. Palo- ja pelastusajoneuvojen liikkuminen pihalla on otettava huomioon. Pinta- ja kattovesiä ei saa johtaa yleisille alueille.

Lasten leikkipaikat ja oleskelualueet sijoitetaan kaavan osoittamille paikoille ja rajataan selkeästi tihein pensasistutuksin suotuisan pienilmaston luomiseksi.

Pihojen istutukset ja pintarakenteet

Kaikilla pihjoilla pyritään vehmaaseen yleisilmeeseen. Kasvilajikkeet voivat pihjoittain vaihdella. Istutuksiin suositellaan perinteisiä suomalaisen pihapiirin puita ja pensaita, esim. hedelmäpuita ja syreenjä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää hyvän kasvualustan toteutamiseen istutusalueilla, koska alue on osittain täytemaata ja osa pihjoista on pysäköintitilan päällä. Suositeltavista lajeista ja niiden käyttötavasta liitteessä 4.

Pihojen huoltoliikennettä palvelevat käytävät laatoitetaan. Leikki- ja oleskelualueet päällystetään laatoituksella tai ovat osittain sorapintaisia.

Pihojen kalusteet ja varusteet

Pihojen kalusteiden valinnassa on lähtökohtana tarkoituksenmukaisuus, turvallisuus ja sopeutuminen rakennusten ja pihjojen miljöökokonaisuuteen.

Pihojen valaistuksen tulee korostaa tonttialueen puistomaista luonnetta. Pihjojen valaistukseen suositellaan käytettäväksi matalia puisto- valaisimia.

Tonttien leikkivälineiden ja oleskelupaikkojen kalusteiksi suositellaan peittomaalattuja puisia (tai metallisia) kalusteita. Leikkivälinevalikoima voi tonteittain vaihdella. On hyvä myös ottaa huomioon korttelipihojen ja päiväkodin pihan välinevalikoima samankaltaisten leikkivälineiden välttämiseksi.

Tomutus- ja pyykinkuivaustelincet sijoitetaan omille pensasistutuksien rajatuille alueille ja riittävän kauas ikkunoista ja pohjakerroksen asuntopihjoista.

3.2 Pysäköintialueet

Pysäköintiin tarkoitettut alueet rajataan asuntotontteihin nähden tihein pensasistutuksin ja tarvittaessa muuriaihein. Pysäköintialueet päällystetään asfaltilla ja autopaikat merkitään betonikivin. Suurten asfalttipintojen välttämiseksi suositellaan betonikiveä käytettäväksi laajemminkin. Autopaikkariivien väliin tulee jättää tilaa pensasistutuksia ja pieniä puita varten.

Pysäköintialueet varustetaan lämmityspistokkein. Pysäköintipaikkoja ei maantasopysäköintialueella kateta. Maanalaiset pysäköintilaitokset tulee suunnitella siten, että niiden päällä olevat oleskelupihat voidaan istuttaa myös puuistutuksin.

3.3 Jätehuolto ja huoltoliikenne

Herttoniemenrannan jätehuoltoratkaisussa on keskeiseksi tavoitteeksi asetettu tehokkaasti hoidettu jätteiden syntypaikkalajittelu ja hyödyntäminen.

Jäteasemat rakennetaan rakennusten pohjakerrokseen. Myös kompostoinnin vaatimukset on otettava huomioon tilatarpeissa. Jätehuone tulee sijoittaa siten, että sen vaatima huoltoliikenne hoidetaan suoraan kadulta eikä suuntaudu tonttipihoille eikä oleskelualueille.

4

Rakennusten suunnittelua koskevat suositukset

4.1 Asemakaavan lähtökohtia

Asemakaavamääräykset antavat selkeät puitteet rakennussuunnittelulle; kaavassa on sitovia lähtökohtia rakennusten pituutta, kerroslukua, kattomuotoa, rakennusten sijaintia ja julkisivuja koskevat kaavamääräykset.

4.2 Asuinrakennusten suunnittelu

Liittyminen maantasoon

Alueen kaavaratkaisu lähtee siitä, että rakennusten pohjakerrokset varataan laajalti asumiseen sekä katualueisiin rajoituvilta osilta myös liike- ja monikäyttötiloiksi. Pohjakerroksessa olevan asunnon pihan tulee sijaita kadun puolella vähintään 80 cm katutasoa yläpuolella.

Rakennuksen korkeusasema katuun ja pihaan nähden on oltava sellainen, että porrashuoneeseen pääsy tasossa on mahdollista ainakin toiselta puolelta rakennusta.

Alueella on myös talokohtaisia väestönsuojia, jotka tulee sijoittaa pihan puolelle rakennusta, jotta voidaan välttää umpinaisia seinäpintoja katutiljoissa.

Julkisivujen jäsentäminen

Julkisivujen tulee kadulle päin olla yleisilmeeltään rauhallisia ja selkeitä. Pihan puolella julkisivulta odotetaan enemmän eloisuutta ja monimuotoisuutta. Rakennuksissa ei sallita umpinaisia päätyjä.

On kiinnitettävä huomiota riittävän suureen ikkunakokoon kaupunkikuvan ja asumisviihtyvyyden kannalta. Pieniä, ns. ampuma-

aukkoikkunoita tulee välttää. Pohjakerroksen tilat tulee varustaa ikkunoin.

Pohjakerroksessa on perusteltua käyttää muusta julkisivusta poikkeavaa materiaalia ja väriä. Katutiljojen kannalta on myös tärkeää, että em. monikäyttö- ja liiketilojen ikkunat ovat luonteeltaan näyteikkunoita.

Rakennusten katot

Rakennuksiin tulee harjakatto tai kadulle päin kallistuva pulpettikatto. Rakennusten VI ja VII kerroksiset osat voi toteuttaa myös tasakattoisina.

Katoille sijoitettavat tekniset tilat ja laitteet tulee ryhmitellä siten, että katoista tulee yleisilmeeltään rauhallisia. Reilunkokoinen räystä on suositeltava julkisivujen likaantumisen vähentämiseksi. Räystästä voi käyttää paikoin myös kaupunkikuvallisesti merkittävänä aiheena. Räystäskorkeuden tulee olla yhteenrakennettavien rakennusten osalla sama. Kattomateriaalina voi käyttää harjakattojen osalta peltiä ja tiiltä.

Julkisivumateriaalit ja värit

Asemakaava edellyttää, että alueen rakennusten julkisivut ovat paikallatehtyjä, puhtaaksi muurattuja tai rapattuja. Rapattujen pintojen osalta noudatetaan Herttoniemenrannan värikarttaa, lukuunottamatta pistetaloja, jotka ovat punatiilisiä ja puhtaaksi muurattuja. (liite 3)

5

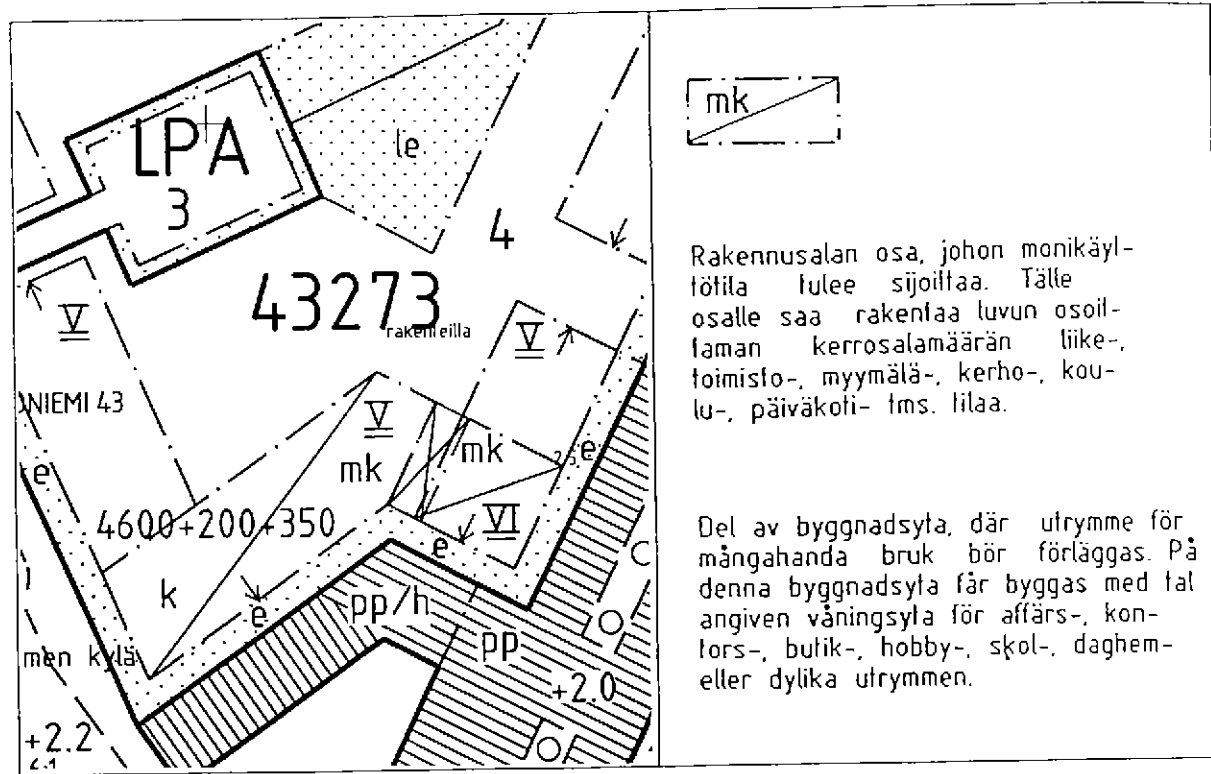
Asuntosuunnittelua, asuntojen yhteistiloja ja monikäyttötiloja koskevia tavoitteita

5.1 Asemakaavan lähtökohtia

Asemakaavaan on otettu määräys, jonka mukaan esim. porrashuoneen 15 m² ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen. Määräyksellä tähdätään siihen, että väljemmillä ja valoisilla porrashuoneilla voidaan lisätä yleensä viihtyvyyttä ja välttää pitkien käytävien syntymistä asuntojen sisälle.

Asemakaavassa on myös annettu mahdollisuus asuntojen aputilojen ja teknisten tilojen sijoittamiseen kerrokseen rakennusoikeuden estämättä, ei kuitenkaan asuinhuoneistoihin. Yhteisiä saunatiloja voidaan sijoittaa ylimpään asuinkerrokseen.

Asemakaavassa on määrätty liike- ja toimistotilojen ja monikäyttötilojen sijainti pohjakerroksissa tarkoituksella ohjata tilojen sijoittamista kaupunkikuvan ja toiminnan kannalta edullisimpiin paikkoihin. Asemakaavamääräys monikäyttötilasta on tarkoitettu



lisäämään joustavuutta asuinrakennusten pohjakerrosten käytössä, mikä parantaa myös taloudellisia edellytyksiä tilojen toteuttamiselle.

5.2

Asuntosuunnittelun tavoitteita

Asuntosuunnittelun osalta on pidetty tärkeänä mm. seuraavia tavoitteita:

- Asuntojen pohjaratkaisujen tulisi olla joustavia ja sisältää mahdollisuuksia perheen tarpeiden muuttumisen myötä muuntuviin ratkaisuihin.
- Parveketta pidetään keskeisenä viihtyvyytekijänä kerrostaloasumisessa. Parvekkeen tulee olla riittävän tilava ja sen tulee avautua huoneiston sisätiloihin suurin ikkunapinnoin. Parveke voidaan varustaa avattavin ikkunaseinämin.
- Pienten asuntojen väljyyden tuntua voidaan lisätä väliseiniä ikkunoilla. Väliseiniin sijoitettavat ikkunat ovat myös asunnon keskellä olevien tilojen valaistusratkaisuna käyttökelpoinen. Sama koskee pohjakerroksen yhteistiloja.
- Pohjakerroksen asuntojen kerroskorkeus voisi olla normaaleja asuinkerroksia suurempi, mikä lisäisi asumisviihtyvyyttä.
- Ylimmässä kerroksessa tulisi kattomuodon näkyä myös huoneiston sisätiloissa suurempana huonekorkeutena ja visuaalisena tilan luojana, ja mahdollisina lasikatteisina tiloina esim. kattoterassi, viherhuone.

5.3

Liike- ja monikäyttötilat

Tilat tulee suunnitella niin, että niihin on vaivaton pääsy kadulta ja ne visuaalisestikin avautuvat kadulle mm. suurin näyteikkunoin.

Tilojen rakenteellisten ja LVIS-ratkaisujen tulee olla alusta lähtien sellaiset, että tilat soveltuvat asemakaavassa esitettyihin käyttötarkoituksiin ilman suuria ja kalliita muutostöitä.

Liike- ja monikäyttötilan kerroskorkeuden on oltava vähintään 340 cm.

Tilan edusta voidaan varustaa läpinäkyvistä materiaalista tehdyllä kiinteällä katoksella tai kokoontaitettavin markiisein.

Liike- ja monikäyttötiloihin ei saa järjestää huoltoliikennettä pihan kautta.

5.4 Kerhotilat ja askarteluhuoneet

Asuinrakennusten kerho- ja askartelutilat tulee sijoittaa rakennusten kadun puolelle.

Kerhotilat voidaan sijoittaa myös osaksi liike- ja monikäyttötilaa, mikä lisää mahdollisuuksia käyttää monikäyttötiloja tilapäisinä koulu- tai päiväkotitiloina, mikäli kerhotilat täyttävät muutoin monikäyttötiloille asetettavat tekniset vaatimukset.

5.5 Yhteistilat, liikennetilat

Asuinrakennusten sisäänkäyntien laatutasoon ja viihtyvyyteen tulee suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota. Sisäänkäynnin tulee olla valoisa ja väljä ja siihen tulisi liittyä suurin ikkunoin varustettu aula tai pihan puolella aurinkoiseen ilmansuuntaan avautuva viherhuone ulkotilaan. Sisäänkäynti tulee varustaa katoksella. Sisäänkäynnin tulee olla kadun puolella sisäänvedetty siellä missä se avautuu suoraan kadulle.

Sisäänkäyntiä tulisi korostaa myös julkisivuratkaisussa, mihin etupiha luo kadun puolella hyvät edellytykset.

Porrashuoneiden tulee olla läpikuljettavia ja lyhyitä, 2-kerroksisia rakennuksia lukuun ottamatta.

Rakennusten yhteistilat ja varastot tulisi sijoittaa rakennusten pohjoisen puoleisille sivuille. Myös varastoihin tulee sijoittaa ikkunat. Lastenvaunujen säilytys tulee järjestää porrashuonekohtaisesti.

Asuntokohtaista irtaimiston säilytystilaa tulee olla vähintään 3 m²/asunto, tilat voidaan sijoittaa myös kerroksiin.

Talokohtaiset saunatilat suositellaan sijoitettavaksi rakennusten ylimpään asuinkerrokseen. Saunaosastoon tulisi liittyä oleskelutila, johon liittyy parveke.

Alueelle tulee talokohtaiset väestönsuojat.

LIITTEET

1	Kaava-alueiden V ja VII asemakaavat
2	Lähiympäristön suunnitelma kaava-alue V- VII
3	Julkisivujen värikartta
4	Pihoille suositeltavia kasveja
5	Laivalahden puistotie
6	Laivalahden allas

AK
AKS
Y
YO
YS
KLY
T

VP
VU

LPA

LPU

W

43
HERTTO
43270
2

LAIVALAHDE
3000

4550+250+250

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asuntolalypsyisten kerrostalojen korttelialue.

Yleisten rakennusten korttelialue.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

Liike- ja julkisten rakennusten korttelialue.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Ellei asemakaavassa toisin määrätä, ovat seuraavat määräykset voimassa:

- Rakennusten enimmäiskorkeus on 14 m.
- Rakennusta ei saa sijoittaa lähemmäksi naapuritontin rajaa kuin puolet käytetystä rakennuskorkeudesta, eikuitenkaan 6 m lähemmäksi.

- Tontin rakennelusta kerrosalasta saa käyttää tontilla laupahluille toiminnalle välttämättömiin toimistoihin ja vastaaviin tiloihin enintään 25 %.

- Tontille saa sijoittaa asuinhuoneistoja vain sitä henkilöä varten, jonka läsnäolo on kiinteistön hoidon tai taloksen toiminnan kannalta välttämätöntä. Kulakin asunloa kohti on rakennettava 30 m² suojattua oleskelutilaa.

- Tontille ei saa sijoittaa laitoja, jotka aiheuttavat asuinympäristössä hajua tai muuta ilman pilaantumista.

Puisto.

Urheilu- ja virkistyspalvelualue.

- Alueelle saa rakentaa enintään 400 k-m² käsittävän huoltorakennuksen.

Autopaikkojen korttelialue. Alue on jäsenöitävä puu- ja pensasistutuksin siten, että autopaikkojen etäisyys asuinrakennuksista on 8 metriä.

Autopaikkojen ja palttohallin korttelialue.

Vesialue.

2 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Eri kaavamääräysten alaisten alueiden osien välinen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Ohjeellinen alueen osien välinen raja.

Risti-merkin päältä osoittaa merkinnän poistamista.

43
Kaupunginosan numero.

43270
Korttelin numero.

2
Tontin numero.

LAIVALAHDE
Kadun tai puiston nimi.

3000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosten enimmäismäärän, toinen luku monikäyttötilan enimmäismäärän ja kolmas luku toimisto- ja liiketilan enimmäismäärän.

VI Roomainen numero osoittaa rakennuksen rakennuksen laisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

3/4 Muutoluku osoittaa, kuinka suuri osa tontin pinta-alasta enintään saadaan käyttää rakentamiseen.

e = 0.8 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

+5.0 Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Korttelin 43009 T-korttelialueella saa sallitun enimmäiskorkeuden yläpuolelle sijoittaa teknisiä laitteita.

+2.0 Likimääräinen korkeusasema.

V Alleiviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti noudatettavan määräyksen.

Rakennusala.

mk Rakennusalan osa, johon monikäyttötulo tulee sijoittaa. Tälle osalle saa rakentaa luvun osoittaman kerrosalämäärän liike-, toimisto-, myymälä-, kerho-, koulu-, päiväkotit- tms. tilaa.

k Rakennusalan osa, johon liike- ja toimistolito tulee sijoittaa.

pka Pihakansi, jonka alapuolelle saa sijoittaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi pysäköintitiloja. Tonttien väliseen rajaseiniin saa tehdä aukkoja.

Rakennukseen jätettävä kuluaukko.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

le Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Alueen osa, jolle on rakennettava silta.

e Etupiha-alue.

Istutettava puurivi.

Katu.

Kaluaukio, tori.

Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.

Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

Yleiselle jalankululle varattu korttelinosan.

jk Alueen osa, johon saadaan rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi alueen sisäiselle jalankululle eritasossa varattu kulukilua, jonka saa kattaa.

Pysäköintipaikka.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattava alueen osa.

Ohjeellinen palttoenttä.

Kaluaueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliityntää.

AK- ja AKS-korttelialueilla:

- Rakennusosalta saa rakentaa vain yhden rakennuksen.

- Rakennuksen katto muoto on harjakatto laikadulle päin kallistuva pulpettikatto, lukuunottamatta VI-kerroksisia rakennuksen osia. Vinon katon kaltevuus on 1/3.

- Rakennuksen kadulle avautuvat parvekkeet ja erkkarit voivat ulottua enintään 1,0 m julkisivupinnan ulkopuolelle.

- Ensimmäisessä kerroksessa asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 m ajoneuvoliikenteelle varalun kadun pintaa ylempänä. Tontinosa, joka on merkitty etupiha-alueeksi on niiltä osin kun se on pohjakerroksessa olevien asuntojen edessä oleva vähintään 0,6 m viereisiä kalua ylempänä ja asuinhuoneiston lattiatason vähintään +3,00.

- Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

- Rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla tehtyjä tiilipinnoitettuja tai rapattuja ukoseina.

- Mk- ja k-tilat tulee varustaa sellaisin lvis-ratkaisuin, että tilojen käyttö käyttötarvikkeiden mukaisesti on mahdollista ilman rakenteellisia muutoksia.

- Korttelialueella saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa sekä teknisiä tiloja ja asuntoja palvelevia aputiloja kerroksiin, ukoseisiin 250 mm ylittävän osan, hissikulut ja talokohtaiset saunat ylämpin kerroksiin.

- Jätehuollon tarvitsemat tilat tulee sijoittaa rakennusten pohjakerrokseen.

- Rakennuksen enimmäiskorkeudet ovat:
5 kerroksen oikeuttavalla rakennusalalla 16,5 m
6 kerroksen oikeuttavalla rakennusalalla 19,5 m

LPA-korttelialueilla:

- Korttelialueiden kautta on ajoneuvoliikenne sallittu ainoastaan tontille välttämättömiä huoltoajoa varten.

Aulopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- Asunnot 1 ap/120 k-m²
- Asuntolat 1 ap/250 k-m²
- Päiväkodit 1 ap/300 k-m²
- Liike- ja toimistotilat 1 ap/60 k-m²
- Monikäyttötilat 1 ap/100 k-m²

- Liikunta- ja palttohallin 1 ap/30 k-m²
- Koulut 1 ap/500 k-m²
- Kirjasto 1 ap/130 k-m²
- Nuorisotilat 1 ap/130 k-m²
- Liikuntapuisto 60 ap

T-korttelialueilla:

- 1 ap/250 m² varastotilaa
- 1 ap/120 m² teollisuustilaa

Liike-, toimisto- ja monikäyttötilojen aulopaikat ovat päällekkäiskäytössä asuntojen aulopaikkojen kanssa. Tontin 43268/3 liiketiloja varten on kuitenkin varattava 5 ap LPA-korttelialueella.

Asuntojen aulopaikat tulee sijoittaa LPA- ja LPU-korttelialueille lukuunottamatta liikuntaväestöille tarkoitettuja aulopaikkoja, jotka voi sijoittaa porraskäytävien läheisyyteen enintään 1 ap asuinkerrostalon 2 000 m² kohti. Korttelien 43272 ja 43273 aulopaikkoja saa sijoittaa viereiseen väestönsuojaan.

Korttelissa 43271 koulun ja liikuntahallin aulopaikat tulee sijoittaa tontille.

HELSINKI

HELSINGFORS

HELSINKI

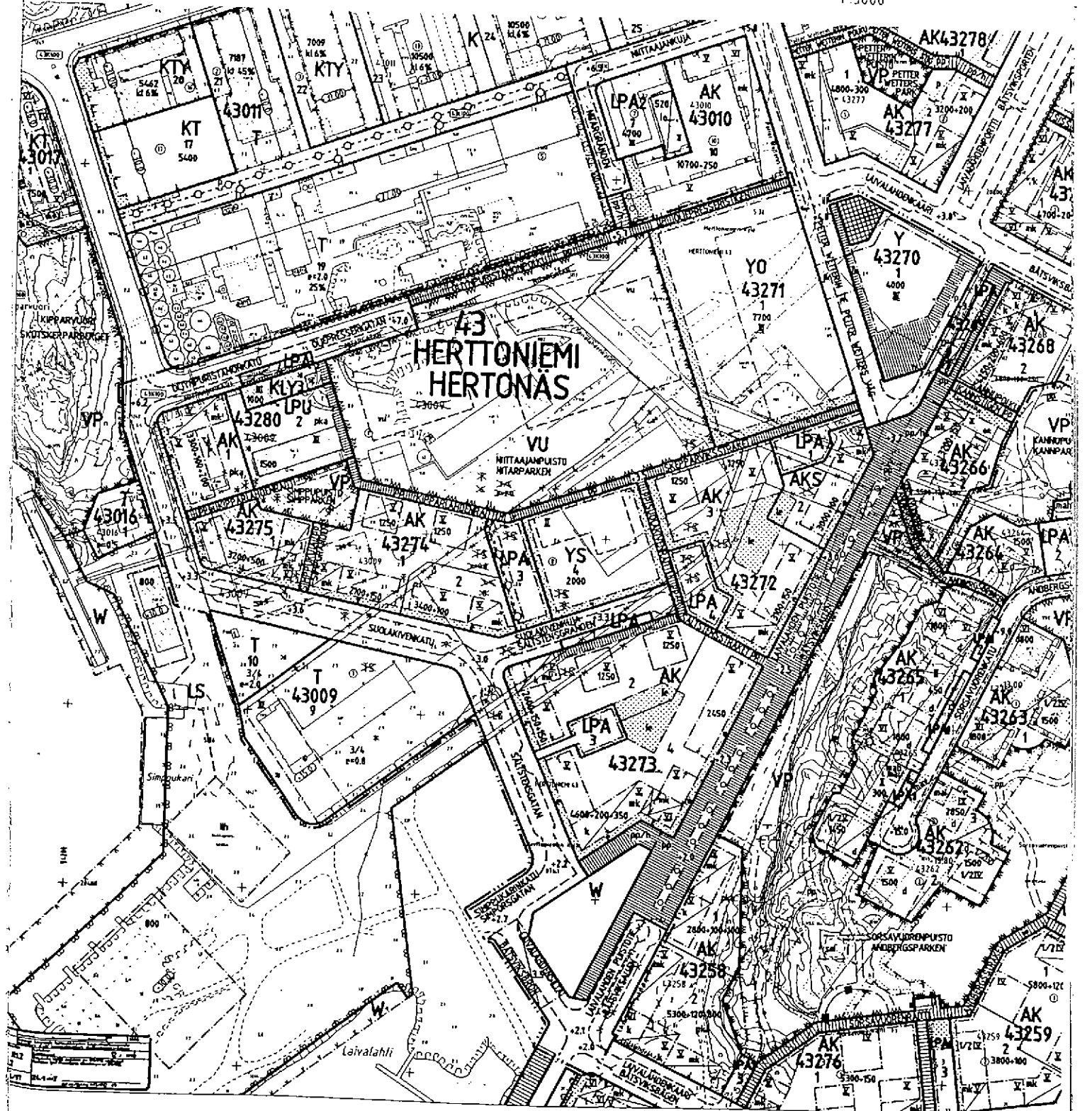
HELSINGFORS

43 KAUPUNGINOSA HERTTONIEMI
HERTTIONIEMENRANTA
KORTTELIT 43009, 43266 JA 43269
KORTTELI 43268 TONTTI 2
KATU-, PUISTO- JA
SATAMA-ALUEET
ASEMAKAAVAN MUUTOS
1:3000

43 STADSDELEN HERTONAS
HERTONAS STRAND
KVARTEREN 43009, 43266 OCH 43269
KVARTERET 43268 TOMT 2
GATU-, PARK- OCH
HAMNOMRÅDEN
STADSPLANEÄNDRING
1:3000

43 KAUPUNGINOSA HERTTONIEMI
HERTTIONIEMENRANTA
KORTTELI 43270
OSAT KORTTELEISTA 43271-43273
KATU-, VIRKISTYS- JA
VESIALUEET
ASEMAKAAVA
1:3000

43 STADSDELEN HERTONAS
HERTONAS STRAND
KVARTERET 43270
DELAR AV KVARTEREN 43271-43273
GATU-, REKREATIONS- OCH
VATTENOMRÅDEN
STADSPLAN
1:3000



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

AK
KLY
T

Asuinkerrostalojen korttelialue.
Liike- ja julkisten rakennusten korttelialue.
Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue.
- Tontille ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön hajua tai muuta ilman ja ympäristön pilaantumista tai josta aiheutuva melutaso ylittää asuminen varalun korttelialueen rajalla päivällä 55 dB(A) ja yöllä 45 dB(A).
- Tontille saa sijoittaa asuinhuoneistoja vain sitä henkilökuntaa varten, jonka läsnäolo on kiinteistön hoidon kannalta välttämätön. Kulakin asuntoa varten on rakennettava 30 m² suojattua utkotilaa.

LPA

Aulopaikkojen korttelialue.
- LPA-korttelialueen kautta on ajoyhteys sallittu ainoastaan tontille välttämättömät huoltoajot ja pysäköintiä varten.

2 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Erikaavamääräysten alaisen alueen osien välinen raja.
Ohjeellinen tontin raja.
Ohjeellinen alueen osien välinen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
43
HERTTONIEMI
43281
2
NIITTAJANK
3600
4850+100
kl 45%
VI
+7.5

Kaupunginosa numero.
Kaupunginosa nimi.
Korttelin numero.
Tontin numero.
Kadun tai puiston nimi.
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Lukusarja yhteenlasketuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän, toinen luku monikäyttötilan enimmäismäärän.
Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia tontin kerrosalasta saa olla toimisto- ja vastaavaa tilaa.
Roomalainen numero osoittaa rakennuksen rakennuksen osan suurimman sallitun kerrostaluvun.
Likimääräinen korkeusasetus.

AK
KLY
T

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksen ylin korkeusasetus.
Alleivälvä merkintä osoittaa ehdottomasti noudatettavan määräyksen.
Rakennusala.

mk

Rakennusalan osa, johon monikäyttötila tulee sijoittaa. Tälle osalle saa rakentaa luvun osoittaman kerrosalamäärän liike-, toimisto-, myymälä-, kerho-, koulu-, päivähoito- tms. tilaa.

pka

Pihakansi, jonka alapuolelle saa sijoittaa pysäköintitiloja. Tonttien väliseen rajaseinään saa tehdä aukkoja.

↓

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

la

Leikki- ja oleskelualueeksi varallu alueen osa.

ist

Istutettava alueen osa.

el

Elupiha-alue.

o

Istutettava puurivi

kat

Katu.

jk

Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.

yt

Yhteiselle jalankululle varattu korttelinosa.

sr-2

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvotilittymää.
Suojeleva rakennus. Rakennusta ei kaupunkikuvallisesti arvokkaana saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamistoimenpiteitä, jotka lähtevät rakennuksen kaupunkikuvallista arvoa.

AK-korttelialueilla:
- Rakennusosalta saa rakentaa vain yhden rakennuksen.
- Rakennuksen kallomuoto on harjakatto tai kadulle päin kallistuva putkeliikatto tonteilla 1 ja 2 niillä rakennuksen osilla, jotka ovat Suolakivienkadun ja Oljyipuristolamontkadun suunnaisia. Vinon katon kaltevuus on 1/3.

- Rakennuksen kadulle avautuva parvekkeet ja erkerit voivat ulottua enintään 1,0 m julkisivupinnan ulkopuolelle.
- Ensimmäisessä kerroksessa asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 m ajoneuvoliikenteelle varalun kadun pintaa ylempänä. Tontinosa, joka on merkitty etupiha-alueeksi on niillä osin kun se on ensimmäisessä kerroksessa olevien asuntojen edessä, oltava vähintään 0,6 m vierastiekatua ylempänä. Etupiha-alueen reunamuurina on punainen graniitti.

- Korttelin 43281 tontille 1 ja 2 rakennettavien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 huoneisto-m².

- Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata
- Rakennusten julkisivujen tulee olla ollen paikalla tehtyjä rapattuja ulkoseiniä, lukuunottamatta tonttien 4 ja 8 pistetaloja, joiden julkisivut ovat punatiilisiä ja paikalla rakennettuja.

- Mk-tilat tulee varustaa sellaisin lvis-ratkaisuin, että tilojen käyttöä käytölarkoituksensa mukaisesti on mahdollista ilman rakenteellisia muutoksia.

- Korttelialueella saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa sekä lekinisiä tiloja ja asuntoja palvelevia aputiloja kerroksiin, ulkoseiniin 250 mm ylittävän osan, hissikulut ja talokohtaiset saunat ylimpiin kerroksiin.

- Jätehuollon tarvisemalla tilat tulee sijoittaa asuinkerrostalojen pohjakerrokseen siten, että ne voidaan huoltaa viereisellä kadulla.
- Rakennusten enimmäiskorkeudet ovat:

5 kerroksen oikeuttavalla rakennusosalalla 17,0 m
6 kerroksen oikeuttavalla rakennusosalalla 20,0 m
7 kerroksen oikeuttavalla rakennusosalalla 23,0 m

Aulopaikkojen vähimmäismäärät ovat:
Asunnot

- AK-korttelialueelle tulee sijoittaa vähintään 1 ap/120 kem², jotka liikuntavammaisille tarkoitettuja aulopaikkoja lukuunottamatta tulee sijoittaa pihakannen alle.

- Liikuntavammaisten aulopaikat voidaan sijoittaa tontille porraskäytävien läheisyyteen. Näillä aulopaikkoja varalaan enintään 1 ap asuinkerrostalon 2000 m² kohti.

- Lisäksitulee rakentaa kortteliin kuuluvalla LPA-alueella 30 aulopaikkaa, jotka tulee sijoittaa kadun suunnaisesti. LPA-alueen aulopaikat tulee varata korttelin 43281 tonttien 1,3,5,7,9 käyttöön.

KLY-korttelialue
- 1 ap/200 kem²

T-korttelialue
- 1 ap/150 kem²

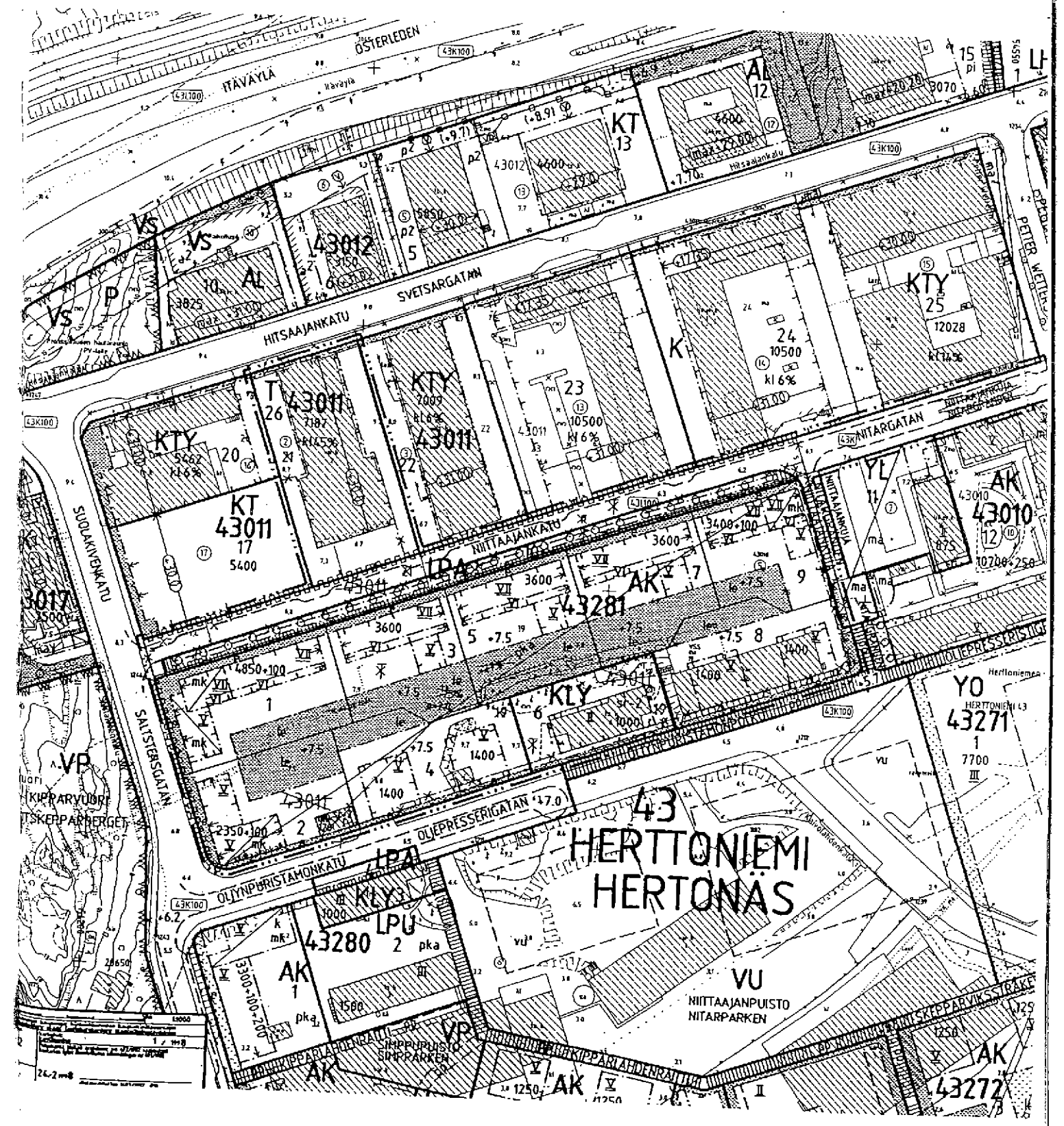
Moniloimitilojen aulopaikat ovat päällekkäiskäytössä asuntojen aulopaikkojen kanssa.

HELSINKI

43. KAUPUNGINOSA HERTTONIEMI
HERTTONIEMENRANTA
KORTTELI 43011 TONTIT 19 JA 21
KATUALUE
ASEMAKAAVAN MUUTOS
1:2000

HELSINGFORS

43 STADSDELEN HERTONÄS
HERTONÄS STRAND
KVARTER 43011 TOMTERNA 19 OCH 21
GATUOMRÅDE
STADSPLANEÄNDRING
1:2000





Lähiympäristön suunnitelma
Kaava-alue V, Urheilupuiston alue
Kaava-alue VII, Paasivaaran alue

LIITE 2

