



**Maanalaisten pysäköintilöiden poistomaa tulee johtaa rakennuksen katolle asti.**

Tekniset tilat sijainnista riippumatta saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Muuntamoilait tulee sijoittaa rakennukseen.

**KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN**

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Tiloihin tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan kadulta tai aukiolta. Ikkunoiden tulee olla kirkasta lasia.

Maantasokerroksen korkeuden on oltava vähintään 5 metriä.

Rakennuksen runkorakenteen tulee mahdollistaa muuntojoustavat tilaratkaisut. Maantasokerroksessa tulee mahdollistaa muuntojoustavuus riittävällä määrällä suoraan ulos avautuvia ovia.

Ajoluiska maanalaisten pysäköintilöihin tulee integroida rakennukseen.

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua pölyttömää saviliittä tai vastaavaa väristä, korkealaatuista, pintastrukturiltaan vaihtelevaa, mattapintaista keraamista laattaa.

Rakennuksen tulee julkisivujen käsitteellään, materiaaleiltaan sekä yksityiskohdiltaan muodostaa alueen teollista historiaa viestivä Konepajan alueen arkkitehtoninen päte. Julkisivun aukotuksen on ilmentävä toimintatointeja.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisin rakennuksiin.

Teknisten laitteiden on sijaittava rakennuksen ulkoseinien ja vesikaton sisäpuolella.

Jäte- ja muut huoltoilait tulee sijoittaa rakennuksiin.

**PIHAT JA ULKOALUEET**

Tontilla ei saa aidata.

Suuret tasoerot tulee rakentaa pengerryksin. Tukimuurien on oltava luonnonkivipintaisia.

Korttelialueella pintamateriaaleina on käytettävä samoja tai vastaavaa laatutason mukaisia, paikalle soveltuvia materiaaleja sekä vastaavia valaisimille kuin muualla Konepajan alueella.

Katualueilla ja aukiolla tulee kaiteiden, valaisimien ja muiden varusteiden materiaalin olla musta teräs.

Tontille tulee jättää maanvaraisia alueita, jolle on istutettava vähintään kolme suunkaivuista puuta.

**YMPÄRISTÖTEKNIKKÄ**

Rakennuksen ulkoilman kokonaisääneneristävyyttä liikennemelua vastaan tulee mitoittaa siten, että sisätiloissa saavutetaan melutason ohjearvot.

Rakennuksen ilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna mahdollisimman etäällä ja korkealta katualueisiin nähden.

**RAKENNETTAUVUUS**

Tontilla sekä tontin reunoilla yleisiä alueita vasten olevien rakenteiden yhteensovittamisesta, rakentamisesta ja ylläpidosta tulee sopia kirjallisesti ennen rakennusluvan myöntämistä.

Olemassa olevien maanalaisten tilojen ja rakenteiden läheisyydessä olevilla alueilla rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon niiden sijainti ja suojaetäisyydet siten, ettei aiheuteta häiriitä maanalaisten tiloille tai rakenteille.

Olemassa olevien maanalaisten tilojen ja rakenteiden läheisyydessä olevilla alueilla rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon niiden sijainti ja suojaetäisyydet siten, ettei aiheuteta häiriitä maanalaisten tiloille tai rakenteille.

Tontin alin sallittu louhintataso on +16,00.

**ILMASTONMUUTOS –HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN**

Tasakatot tulee toteuttaa pääosin hulevettä pidättävinä viherkattoina.

Hulevesiä tulee johtaa tontin maanvaraiselle alueelle.

Aurinkopaneelista saa sijoittaa kattopinnoille.

Från luften från parkeringsutrymmen under marknivå ska ledas ända upp på byggnadens tak.

Tekniska utrymmen får beroende av läge byggas utöver en i detaljplan kartan angivna våningsytan.

Transformatorutrymmena ska placeras i byggnaden.

**STADSBILD OCH BYGGANDE**

Fasaden i marknivå får inte ge ett sluttet intryck. Lokalen ska ha stora fönster och tillgänglighetsanpassad entré direkt från gatan eller den öppna platsen. Fönstren ska ha klart glas.

Våningen i marknivå ska ha en höjd på minst 5 meter.

Byggnadens stomkonstruktion ska möjliggöra flexibla rumslösningar. Våningen i markplan ska ha tillräckligt många dörrar som öppnar sig direkt ut för att möjliggöra flexibla ändringsmöjligheter.

Körplan till de underjordiska parkeringsutrymmena ska integreras i byggnaden.

Byggnadens fasadmateriäl ska vara platsbytt, brant tegel eller högklassig, platta av motsvarande färg och med varierande och strukturerad matt yta.

Byggnaden ska bilda en arkitektonisk slutpunkt i Maskinverkstadsområdet och i behandlingen av fasader, materialval och detaljer förmedla områdets historia som industriområde. Strukturen för fasadens öppningar ska avspegla verksamhetsbruk.

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

Tekniska anordningar ska placeras innanför ytterväggar och yttertak.

Sop- och övriga serviceutrymmen ska placeras i byggnaderna.

**GÅRDAR OCH UTMOMHUSOMRÅDEN**

Tomten får inte inhägnas.

Stora nivåskillnader ska terrasserar. Stödmurarna ska ha naturstensyta.

I kvartersområdet ska användas samma eller för platsen anpassade ytmateriäl av motsvarande kvalitetsnivå och motsvarande armaturmodeller som i övriga delar av Maskinverkstadsområdet.

På gatuområdena och den öppna platsen ska räckan, armaturer och övrig utrustning vara av svart stål.

En del av gården ska lämnas som markbundet område för plantering av tre storväxta träd.

**MLJÖTEKNIKK**

Helhetsjudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterhölje ska mätas så att riktvärdena för medelljudnivån inomhus uppnås.

Byggnadernas luftintag ska ordnas effektivt filterat och placeras så högt upp och så långt ifrån gatuområden som möjligt.

**BYGGBARHET**

Om samordnande, byggande och underhåll av på tomten samt längs tomten kanter mot allmänna områden belägna konstruktioner ska avtalas skriftligen innan bygglov beviljas.

Vid byggande eller sprängningar på områden belägna i närheten av befintliga underjordiska utrymmen och konstruktioner ska deras läge och skyddsavstånd beaktas så att man inte förorsakar olägenhet för underjordiska utrymmen eller konstruktioner.

På tomten är den lägsta tillåtna schaktningnivån +16,00.

**BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN**

Platta tak ska byggas huvudsakligen som dagvattenförordnande gröntak.

Dagvatten ska ledas till det markbunda området på tomten.

På takytorna får placeras solpaneler.

**LIKENNE JA PYSÄKÖINTI**

**AUTOPIIKAT:**

- Hotelli, enintään 1 ap / 220 k-m²
- Toimisto, enintään 1 ap / 150 k-m²
- Myymälät ja ravintolat enintään 1 ap / 100 k-m²

Autopaikat tulee sijoittaa maanalaisiin kerroksiin tai rakennukseen. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihalle.

**POLKUPYÖRÄPAIKAT:**

- Toimistot, myymälät ja ravintolat vähintään 1 pp / 50 k-m²
- Hotellit 1 cp / 100 k-m²
- Lisäksi muissa kuin toimistoissa 1 pp / 3 työntekijää.

Rakennukseen tulee voida sijoittaa kaikkien kaavan sallimien käyttötarkoitusten mukaiset polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät.

Vieraspyöräkönnille tulee osoittaa vähintään 1 pp / 1000 m² ulko-ovien läheisyydessä.

Vähintään 50 % kaikista pyöräpaikoista tulee sijoittaa sääältä suojattuihin ja lukittaviin tiloihin.

Ulkona sijaitsevilla pyöräpaikoilla tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako.

**TRAFIK OCH PARKERING**

**BILPLATSERNAS ANTAL:**

- Hotelli högst 1 bp / 220 m² vy
- Kontor högst 1 bp / 150 m² vy
- Butiker och restauranger högst 1 bp / 100 m² vy

Bilplatserna ska placeras i de underjordiska våningarna eller i byggnaden. På gården får inte placeras bilplatser.

**CYKELPLATSER:**

- Kontor, butiker och restauranger minst 1 cp / 50 m² vy
- Hotell 1 cp / 100 m² vy
- Därutöver för övriga än kontor 1 cp / 3 arbetstagare.

I byggnaden ska det vara möjligt att placera minimalantalet cykelplatser för alla i detaljplanen tillåtna bruk.

Gästcykelplatser ska anvisas minst 1 cp / 1000 m² vy i närheten av ytterörrarna.

Minst 50 % av personalens cykelplatser ska placeras i väderskyddade och låsbara utrymmen.

Cykelplatser utomhus ska ha ramläsningsmöjlighet.

På detta detaljplanområdet ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBEATECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER	Ulokkeen rakennusala.
<b>K</b>	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueella saa sijoittaa hotellin.	Terassin rakennusala, sijainti ohjeellinen. Merkinän perässä oleva luku osoittaa kattoterassin vähimmäispinta-alan. Kattoterassi tulee sijoittaa ylämäen kerroksen tasolle, ja sen tulee avautua vähintään kahteen ilmansuuntaan.
<b>+</b>	Kaupunginosan raja.	Ratapihantien allittavaan yleiseen jalkankulun ja pyöräilyn tunneliin johtava luiska.
<b>---</b>	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.
<b>—</b>	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Yleiselle porrasyhteydelle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.
<b>- - - -</b>	Osa-alueen raja.	Pihakannen allittava yleinen jalkankulun ja pyöräilyn yhteys.
<b>- - - - -</b>	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
<b>x x</b>	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
<b>22</b>	Kaupunginosan numero.	Istutettava alueen osa.
<b>22400</b>	Korttelin numero.	Aukioksi rakennettava alueen osa. Aukiolla ei sallita ajoneuvoliikennettä huoltoajaja lukuun ottamatta. Alueen tulee liittyä luontevasti vierieisiin katualueisiin ja sen kautta on mahdollistettava yleinen jalankuluyhteys Teollisuuskadun, Aleksis Kiven kadun ja Ratapihantien välillä. Aukio tulee päällystää luonnonkivellä.
<b>2</b>	Ohjeellisen tontin numero.	Polkupyöräilylle varattu katu.
<b>13000</b>	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliikennettä.
<b>m800</b>	Merkintä osoittaa kuinka monta kerrosneliötä sallittua kerrosalasta tulee vähintään varata liike- tai palvelutiloiksi.	<b>RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ</b>
<b>VIII</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Ylimmän kerroksen kattoterassin yhteyteen on varattava tila, joka varustetaan rasvaneerotilukaukulla ja kalon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastoilmahormilla. Maantasokerroksen tilat on varustettava rasvaneerotilukaukulla ja kalon ylimmän tason yläpuolelle johdettavilla ilmastohormilla.
<b>+26.0</b>	Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.	Maantasokerroksen ei saa sijoittaa majolituhuoneita.
<b>+80.00</b>	Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.	Rakennukseen saa rakentaa enintään kaksi kellarikerrosta.
<b>—</b>	Yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuva tunnelille häiriitä.	<b>BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN</b>
<b>ter 170</b>	Alleiviiva osoittaa ehdottomasti käytettävän määräraksen.	I samband med terrassen i översta våningen ska reserveras ett utrymme som ska förses med fettavsskilningsbrunn och en ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå. Lokaler i markplan ska förses med fettavsskilningsbrunnar och ventilationskanaler som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.
<b>u</b>	Rakennusala.	Inkvarteringsrum får inte placeras i markplansvåningen.
<b>ma</b>	Maanalaisten tila.	I byggnaden får byggas högst två källarvåningar.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:	DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 22400 tontilla 1	22 stadsdelen (Vallgård) kvarteret 22400 tomten 1
<b>HELSENKI</b>	<b>HELSENGFORS</b>
Kaavan nro/Plan nr <b>12651</b>	Kaavan nimi/Planens namn <b>Aleksis Kiven katu 49</b> <b>Aleksis Kivi gata 49</b>
Diari-numero/Diarinumner <b>HEL 2018-010408</b>	Laatinut/Upplagd av <b>Tia Eitola</b>
Hanke/Projekt <b>0851_8</b>	Piirittänyt/Redat av <b>Pia Havia</b>
Päätöksen/Datum 4.5.2020	vs. asemakaavaavustaja/Ansvarig stadsplanerchef <b>Janne Prokola</b>
Tasokoordinaatisto/Plankoordinatssystem <b>ETRS-GK25</b>	Mittakaava/Skala <b>1:500</b>
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem <b>N2000</b>	Karttatuus/Kartläggning <b>27.1.2020</b>
Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskartan 07.04.2020 23 §. Kartat ja paikkaedot -yhtäyksen päätöksellä	Nro/Nr <b>3/2020</b>
Käsitelty ja muutokset/Behandlingar och ändringar:	
Nähtävillä (MRL 65§) 4.5.2020-2.6.2020	
Framtaget (MRL 65§)	
Hyväksytyt/Godkänt:	
Tulit voimaan Trätt i kraft	