



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETAJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
AK	Kvartersområde för flervåningshus.
LPA-1	Kvartersområde för bilplatser, där ett parkeringshus får byggas.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Riktgivande tomtgräns.
	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
20	Stadsdelsnummer.
20077	Kvartersnummer.
1	Nummer på riktgivande tomtplats.
TAHITINKUJA	Namn på gata, öppen plats eller park.
m170	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
<-m 400	Talet anger i kvadratmeter våningsyta en hur stor del av första (I) våningen i byggnaden mot gatan som minst ska reserveras för affärs-, butiks-, utställnings- eller andra kundserviceutrymmen. Utrymmena ska förses med en fettavskiljare och en ventilationskanal som leds upp ovanför takplanetens högsta höjd. Dessutom får övriga serviceutrymmen byggas, såsom tekniska utrymmen eller avfallsutrymmen.
<-m 600	Talet anger i kvadratmeter våningsyta en hur stor del av första (I) våningen i byggnaden mot gatan som minst ska reserveras för affärs-, restaurangs-, butiks-, utställnings- eller andra kundserviceutrymmen.
VI	Romersk siffror anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
+ 6.3	Ungefärlig markhöjd.
	Högsta höjd för byggnadens yttertak.
	Byggnadsyta.
	Till sin placering riktgivande körförbindelse till parkeringsanläggning
	Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Sijainti ohjeellinen.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Sijainti ohjeellinen.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen rakennuksen ulkovaipan äänitaseroitus liikennemelua vastaan on oltava vähintään lukeman osoittamalla tasolla.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Tontin rajaseinässä saa olla ikkunoita ja muita aukkoja, jollei naapuritontilla ole tällä kohdalla rakennusala.

Jäteilmahormit tulee sijoittaa rakennuksiin. Poistoilma on johdettava viereisen rakennuksen kattotason yläpuolelle. Hormit ja poistumistiet saa rakentaa kerrosalan lisäksi. Ilmanvaihtolaitteiden melutaso ei saa 25 m etäisyydellä laitteesta ylittää 45 dBA.

Muuntamot tulee sijoittaa korttelialueille integroituna rakennukseen.

AK -korttelialueen kadunvarrelle sijoitettaville tonteille tulee varata kullekin yksi kadun suuntaan avautuva ovelininen tila yhdyksuntateknisen huollon jakokaappeja varten. Tilassa ei saa olla alapohjaa.

Tuuligeneraattorien, aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräämien integroiminen rakennuksiin on sallittua.

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

Rakennustuvan yhteydessä tulee laatia meluselvitys, joka osoittaa laivamelun erityispiirteet huomioon ottaen melutason ohjearvoihin perustuvan riittävän meluntorjunnan rakennusten sisätiloissa, oleskelupaikkeilla sekä leikkiin tai oleskeluun tarkoitettuja terasseilla ja pihajänteillä.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava vapaa-ajantiloja vähintään 1,5 % tontin kerrosalasta sekä 1 talopesulaa.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesutilat sekä saunat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Vapaa-ajantilat voidaan toteuttaa tonttien yhteisinä.

Sisääntulokerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävän tilan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua.

Pihamaalla olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pihajänteet on suunniteltava istutuksin, kalustein, pinnoittein ja toimintojen osalta yhdeksi kokonaisuudeksi ja leikki- ja oleskelutilat rakennettava tonttien yhteisiksi.

Pihat tulee sijoittaa korttelien melulla suojattuihin sisään- ja ulkoon, että niillä allitetaan melutason ohjearvot ulkona (päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB).

Leikkiin tai oleskeluun tarkoitettuja pihajänteitä ja katterasseja ei saa sijoittaa sataman melualueelle varmistamatta niillä riittävää meluntorjuntaa. Asuntojen parvekkeet tulee suojata melulta siten, että niillä allitetaan melutason ohjearvot ulkona (päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB).

Rakennukset tulee rakentaa massiivitiilirakenteisina.

Julkisivujen on oltava pääosiltaan paikalla muurattuja. Julkisivusuunnittelussa ja detaljeissa erityistä huomiota on kiinnitettävä ilmastolojen asettamiin vaatimuksiin rakennustekniikalle.

Suoraan katualueelle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovet on suunniteltava vähintään 0,9 metrin syvennykseen.

Rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katutason pinnan yläpuolella.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoitetaso.

Asuinrakennusten ulkovaipan ääni-taseroituksen liikkemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Asuinrakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota asuinhuoneiden lämpöoloihin.

Atlantinkadun varrella olevat maantasokerrokset tulee varata ensisijaisesti liike- tai muiksi toimi- ja asiakaspalvelutiloiksi, vapaa-ajantiloiksi koko julkisivun pituudelta. Maantasokerroskorkeuden tulee olla vähintään 4,0 m.

Samoankujan varrella olevat maantasokerrokset tulee varata ensisijaisesti liike- tai muiksi toimi- ja asiakaspalvelutiloiksi koko julkisivun pituudelta lukuun ottamatta porrashuoneiden sisäänkäyntieitä. Maantasokerroskorkeuden tulee olla vähintään 4,0 m.

Jokaisella tontilla rakennuksen ylimpään kerrokseen on toteutettava sauna asukkaiden käyttöön.

Tulee rakennusten suunnittelussa ottaa huomioon raitiotieliikenteen aiheuttaman läirinan ja runkomelun torjuntatavat.

Korttelin huoltoajo on järjestettävä Kanariankadun kautta.

Pysäköintilaitos tulee kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti suunnitella integroiduksi osaksi korttelia. Pysäköintilaitoksen yhteyteen tulee sijoittaa asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettua tilaa tai liike-, toimi-, näyttely- tai muuta asiakaspalvelutilaa.

Katu- ja puistoalueita koskee lisäksi:

- Julkisten ulkotilojen tulee jatkaa Jätkäsaaren julkisten ulkotilojen kaupunkikuvallista laatutasoa.

- Julkiset ulkotilat tulee rakentaa Melkinlaiturin julkisten ulkotilojen yleissuunnitelman periaatteiden mukaisesti.

- Autopaikat on sijoitettava pysäköintilaitokseen.

Betecnkningen anger sida av byggnadsytan där ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterhöje ska vara minst på den nivå som siffran anvisar.

Del av område som ska planteras.

Gata.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område där servicetrafik får tillåten.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

I tomens gränsvägg får finnas fönster och andra öppningar om granntomten inte har byggnadsyta på detta ställe.

Frånluftskanaler ska placeras i byggnaderna. Frånluften ska ledas ut ovanför intilliggande byggnads taknivå. Luftkanaler och flyktvägar får byggas ut över våningsytan. Ventilationssystemets bullernivå får inte överstiga 45 dBA på 25 meters avstånd från anordningen.

Transformatorstationerna ska placeras i kvarteren och integreras i byggnaden.

På de tomer i AK-kvartersområden som ligger vid gata ska för varje tomt reserveras ett dörrförsett utrymme som öppnar sig mot gatan för den samhällstekniska servicens kabelskåp. Utrymmet ska vara utan nedre botten.

Vindgeneratorer, solpaneler eller andra motsvarande energisamlare får integreras i byggnaderna.

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

I samband med bygglovet ska en bullerutredning uppgöras som med beaktande av särdragen för fartygsbuller redogör för en på bullernivån riktvärden baserad tillräcklig bullerbekämpning i byggnadens innerum, på vistelsebalkongerna samt på terrasser och gårdsutrymmet för lek och vistelse.

Ska för de boendes bruk byggas fritidsutrymmen minst 1,5 % av bostadsyta samt en tvättstuga.

Invånarnas gemensamma förräds-, service- och fritidsutrymmen samt tvättstugor och bastur får byggas ut över detaljplanens våningsyta.

Fritidsutrymmen får byggas gemensamma för tomten.

I Ingångsvåningarna får byggas ett utrymme som överstiger 20 m² utöver den i plankartan angivna våningsytan ifall det ökar trevraden och förbättrar rumsdispositionen.

På gårdsplanen får gränser mellan tomtor inte ingärdas. På de tomtor vilkas gårdsplaner angränsar till varandra ska gårdsområdena planeras med planteringar, möbler, ytmaterial och för verksamheternas del till en helhet och lek- och vistelseutrymmena ska byggas gemensamma för tomterna.

Gårdarna ska placeras i de från buller skyddade inre delarna av kvarteren så att man på dem underskrider riktvärdena för bullernivån utomhus (dagtid 55 dB och natttid 50 dB).

För lek- och vistelse anvisade gårdsområden eller takterrasser får inte placeras inom hämnens bullerområde utan garanti för tillräcklig bullerbekämpning. Bostädernas balkonger ska skyddas för buller så att riktvärdena för bullernivån utomhus underskrids på dem (dagtid 55 dB och natttid 50 dB).

Byggnaderna ska byggas av massivt tegel.

Fasaderna ska vara huvudsakligen på platsen murade. Vid planering av fasader och detaljer ska speciell uppmärksamhet fästas vid de klimatologiska förhållanden som krävs på byggnadstekniken.

Trapphusdörrar som öppnar sig direkt mot gatuområdet ska planeras i en fördjupning på minst 0,9 m.

Golvet i bostadsrum i första våningen ovan markplan ska ligga minst 0,7 meter ovanför intilliggande gatuområdes nivå.

Ska tomternas gröna effektvärde uppnå målsättningsvärdet för gröntäktfaktor i Helsingfors.

Bostadsbyggnadens ytterhöjdes ljuddämpningsförmåga mot trafikbuller ska vara minst 32 dB.

Vid planering av bostadsbyggnaderna ska särskild uppmärksamhet fästas vid värmeförhållandena i bostadsrummen.

Markplansvåningarna vid Atlantgatan ska i första hand reserveras för affärs- eller övriga kontors- och utställningsutrymmen eller för övriga kundservice- eller för fritidsutrymmen till hela fasadens längd led. Markplansvåningshöjden ska vara minst 4,0 meter.

- Markplansvåningarna vid Samoagränden ska huvudsakligen reserveras för affärs-, kontors- och övriga utrymmen för kundservice till hela fasadens längd med undantag för ingångarna till trapphusen. Markplansvåningshöjden ska vara minst 4,0 meter.

På varje tomt ska byggas en bastu i översta våningen för invånarnas gemensamma bruk.

Ska vid bostadsbyggnadernas planering beaktas behovet av att dämpa vibrationer och bekämpa stombuller förorsakade av spårvagnstrafiken.

Servicekörningen till kvarteret ska ordnas via Kanariegatan.

Parkeringsanläggningen ska planeras stadsbildmässigt och till sin verksamhet som en integrerad del av kvarteret. I anslutning till parkeringsanläggningen ska placeras för invånarnas sambruk anvisade utrymmen eller affärs-, verksamhets-, utställnings- eller övriga kundserviceutrymmen.

För gatu- och parkområden gäller ytterligare:

- De offentliga utrymmen ska hålla samma stadsbildmässiga kvalitetsnivå som Busholmens övriga offentliga utrum.

- De offentliga utrymmen ska byggas enligt principerna för Melkōkajens uterums allmänna planering.

- Bilplatserna ska placeras i en parkeringsanläggning.

Tonttien autoipaikkamääräykset:

- Asuinkerrostalot, vähintään 1 ap / 135 k-m².
- Myymälät ja ravintolat enintään 1 ap / 90 k-m².
- Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla osoitetaan yhtien asukkailla yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuus, autoipaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoipaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

- Jos toteutetaan vähintään 50 auton pysäköintipaikat keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos paikkoja toteutetaan yli 200, lievennysprosentti on 15.

- Suositellavat pysäköintipaikkamäärät liikkumisesteelliseksi ovat 1 pysäköintipaikka 30 tavallista pysäköintipaikkaa kohden. Liikkumiseisteisten pysäköintipaikat eivät lisää pysäköintipaikkojen kokonaisuusmäärää.

Tonttien polkupyörapaikkojen määräykset:

- Tontille sijoitettavien polkupyörapaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 k-m². Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin. Lisäksi vieraspsykointiä varten 1 pp / 1000 k-m², jotka sijoitetaan sisään käyntien läheisyyteen. Määräys ei koske erityisasumista opiskelija-asuntoja lukuun ottamatta.
- Toimistot, vähintään 1 pp / 50 k-m².
- Myymälät ja ravintolat, vähintään 1 pp / 40 k-m².
- Erityisasumisen pysäköintitarve määritellään tapauskohtaisessa selvityksessä, joka tulee hyväksyttäväksi liikenne- ja katusuunnittelupalvelussa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijaka.

Bilplatsbestämmelser för tomterna:

- Bostadsvåningshus, minst 1 bp / 135 m² vy
- Butiker och restauranger, högst 1 bp / 90 m² vy
- Ifall tomens ägare eller besittningsrättsnehavare uppger att han stadigvarande ansluter sig till sambruk-sbilssystemet eller på annat sätt reserverar möjlighet för invånarna till sambruk av bilar kan från bilplatsernas minimiantal minskas 5 bp per sambruksbilplats, sammanlagt dock högst 10 %.

- Om minst 50 bilplatser byggs centralt för icke namngivna platser, kan det totala antalet minskas med 10 %. Om man bygger minst 200 bilplatser centralt för icke namngivna platser kan det totala antalet minskas med 15 %.

- Rekommenderade parkeringsplatsantal för rörelsehindrade är 1 parkeringsplats per 30 vanliga parkeringsplatser. Parkeringsplatser för rörelsehindrade ökar inte parkeringsplatsernas helhetsantal.

Cykelplatsbestämmelser för tomterna:

- Minimiantalet cykelplatser på tomten är 1 cp / 30 m² vy. Minst 75 % av dem ska placeras i byggnaderna. Dessutom gästplatser 1 cp / 1000 m² vy i närheten av ingångarna. Bestäm-melsen berör inte specialboende förutom student-bofastaäder.
- Kontor, minst 1 cp / 50 m² vy
- Butiker och restauranger, minst 1 cp / 40 m² vy
- Parkeringsbehovet för specialboende bestäms från fall till fall i utredning som ska godkännas av trafik- och gatuplaneringsstjänsten.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE	DETAJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER
20. kaupunginosaan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelia 20077 ja katualueita	20 stadsdelen (Västra hamnen, Busholmen) kvarteret 20077 och gatuområden
Kaavan nro/Plan nr 12663	Kaavan nimi/Planens namn Jätkäsaaren asuntoreformikortelli Busholmens bostadsreformkvarter
Diidatnumerot/Diarfenummer HEL 2020-006591	Laatunut/Uppgjord av Matti Kajansinkko
Hankkeen/Projekt 6364_1	Piirretty/Ritad av Hilpi Turpeinen
Päiväys/Datum 2.8.2021	Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef Marja Piiimies
0	Käsitellyt / ja muutokset/Behandlingar och ändringar.
Tasokoordinaattijärjestelmä/Plankoordinatssystem ETRS-GK25 N2000	Nähtävissä (MRL 65S) Framlagt (MBL 65S)
Mittakaava/Skala 1:1000	2.8.2021- 31.8.2021
Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta 7.5.2021 25. Kartan ja paikkatiedot -yksikön päällikkö	Karttuus/Kartlaggning 9.4.2021
Nro/Nr 18/2020	Tullut voimaan Trätt i kraft
	Hvåkssyty/Goodkänt