ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET		DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.	Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.
	2 m 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 alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
22697	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
21	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
50000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. 50 % rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta. 50 % av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan får användas för bostadslägenheter.
XIII	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.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
ma	Maanalainen tila, johon saa sijoittaa pysäköinti-, varasto- ja teknisiä tiloja sekä pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, sijainti ohjeellinen.	Underjordiskt utrymme där kan placeras utrymme för parkering, lagering och teknik samt utrymmen efter det huvudsakliga användningsändamålet, riktgivande läge.
kt	Katoksen rakennusala.	Byggnadsyta för skärmtak.
	Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska, sijainti ohjeellinen.	Körramp till underjordiskt utrymme, riktgivande läge.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Passage genom byggnad.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För lek och utevistelse reserverad del av område, riktgivande läge.
ah-pi	Asumista ja/tai toimistoja palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue.	Gårdsområde i sambruk som betjänar boendet och/eller kontor.
	Puin ja pensain istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.	Del av område som ska planteras med träd och buskar, riktgivande läge.
	Istutettava alueen osa, jolla kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa.	Del av område som ska planteras och där för stadsbilden viktigt trädbestånd ska bevaras och förnyas vid behov.
	Säilytettävä tukimuuri.	Stödmur som ska bevaras.
sr-3	Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.	För stadsbilden värdefull byggnad som ska skyddas och vars särdrag ska bevaras. Byggnaden får inte rivas.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För allmän gångtrafik reserverad del av område, riktgivande läge.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdens gräns där in- och utfart är förbjuden.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto- ja tekniset tilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Korttelissa 22697 sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän ja niiden keskipinta-ala on oltava vähintään 70 h-m².

Vuokra-asuntotuotannon osalta tulee varmistaa riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus.

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

Ensimmäisen kerroksen kadunpuoleiset tilat tulee rakentaa liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloiksi.

Teollisuuskadun varrella ei asuin- ja majoitushuoneita saa sijoittaa ensimmäiseen kuuteen kerrokseen.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennuksen katuun rajautuvan osan julkisivujen arkkitehtuuri tulee sovittaa ympäristön kaupunkikuvaan. Julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja ja hyödyntää mahdollisuuksien mukaan ehjänä purettavien rakennusosien uudelleenkäyttöä.

Korttelin nykyinen kaupunkikuvallisesti yhtenäinen räystäslinja tulee huomioida uudis- ja lisärakentamisessa.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende ska åtminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fritidslokal. Alla hjälputrymmen för boendet, gemensamma lokaler samt förråds- och serviceutrymmen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

I kvarteren 22697 ska minst 50 % av bostädernas lägenhetsyta i icke reglerad ägarbostadsproduktion byggas som bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum. Bostädernas genomsnittliga lägenhetsyta ska vara minst 70 m².

I hyresbostadsproduktionen ska tillräcklig variation av lägenhetstyper säkerställas.

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

Lokalerna i den första våningen mot gatan ska byggas som affärs-, kontors-, arbets- och servicelokaler.

Längs Industrigatan får bostäder och inkvarteringsrum inte placeras på de första sex våningarna.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Arkitekturen för byggnadens fasader mot gatan ska anpassas till stadsmiljön. Fasaderna ska använda material av hög kvalitet och i möjligaste mån utnyttja återanvändning av byggnadsdelar som kan demonteras i helt skick.

Kvarterets nuvarande, stadsmässigt konsistenta takfotslinje måste beaktas vid ny- och tillbyggnad.

Ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmääminen lasiin minimoidaan.

Tuulen- ja melunsuojarakenteet tulee suunnitella korkealaatuiseksi osaksi pihan toimintoja ja rakennuksen arkkitehtuuria.

PIHAT JA ULKOALUEET

Kattopihoille sijoitettavien välttämättömien teknisten laitteiden tulee sopia rakennuksen arkkitehtuuriin ja ne tulee suunnitella luontevaksi osaksi kattopihoja.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA

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

Tuloilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna mahdollisimman etäältä päästölähteistä.

Maanalaisissa pysäköintitiloissa on oltava koneellinen ilmanvaihto. Poistoilmahormit tulee sijoittaa rakennuksen ulkoseinien sisäpuolelle ja niiden tulee ulottua kattotasolle siten, ettei niistä aiheudu ilmanlaadullista haittaa viereisille rakennuksille ja piha-alueille.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet sekä oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Tontilla 22 asunnot eivät saa avautua yksinomaan Teollisuuskadun suuntaan.

Asuinrakennusten julkisivujen äänitasoerotuksen liikennemelua vastaan on oltava vähintään 33 dB.

Asuinrakennusten ulkovaipan äänitasoerotus ympäristömelua vastaan tulee määrittää lähiympäristön ulkoilmakonserttien asettamat vaatimukset huomioon ottaen siten, että rakennuksen sisätiloissa saavutetaan tilan käyttötarkoituksen edellyttämä äänitaso.

Toimitilojen julkisivujen ääneneristävyys tulee mitoittaa siten, että saavutetaan tilojen käyttötarkoitusta vastaavat melutason ohjearvot sisällä.

RAKENNETTAVUUS

Rakennusten varatiejärjestelyt tulee suunnitella omatoimisina siten, että ne eivät edellytä pelastuslaitoksen toimenpiteitä ja nostopaikkojen rakentamista.

I planering och byggande av fönster och övriga glasytor såsom glasräcken ska risken för fågelkollisioner minimeras genom att beakta glasytornas storlek, placering, ytmönster, glasets egenskaper och övriga lösningar samt i belysningens planering.

Vind- och bullerskyddskonstruktioner ska planeras som en högklassig del av gårdens funktioner och byggnadens arkitektur.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Nödvändiga tekniska anordningar på taket ska anpassas till byggnadens arkitektur och planeras som en naturlig del av takträdgård.

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 planens användningsändamål.

Byggnadernas luftintag måste anordnas så långt och högt upp från gatuområden som möjligt, effektivt filtrerat.

De underjordiska parkeringsutrymmena ska ha maskinell luftväxling. Frånluftskanalerna ska placeras innanför ytterväggarna så att de inte förorsakar försämrad luftkvalitet för de bredvidliggande byggnaderna och gårdar.

I bostäder ska vistelsebalkonger, terrasser och gårdar för lek och vistelse placeras och vid behov skyddas mot buller så att man på dessa uppnår bullernivåns riktvärden dag och natt.

På tomt 22 får lägenheterna inte öppna sig enbart mot Industrigatan.

Änskillnaden hos bostadsbyggnaders fasader mot trafikbuller ska vara minst 33 dB.

Ljudisoleringen hos bostadsbyggnaders ytterhölje mot omgivningsbuller ska fastställas med beaktande av de krav som utomhuskonserter i närområdet ställer, så att den inomhusnivå som respektive utrymmes användningsändamål förutsätter uppnås.

Fasadernas ljudisolering i affärs- och kontorslokaler ska dimensioneras så att de riktvärden för ljudnivå inomhus som motsvarar lokalernas användningsändamål uppnås.

BYGGBARHET

Arrangemangen för byggnadernas reservutgångar ska planeras självständigt så att de inte kräver åtgärder som vidtas av räddningsverket och byggande av lyftplatser.

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

ILMASTONMUUTOS – HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Hulevesien viivytys tulee järjestää samassa korttelissa sijaitsevien tonttien yhteisinä ratkaisuina. Korttelin pihoille on rakennuslupavaiheessa laadittava piha- ja hulevesien hallintasuunnitelma, joka perustuu kaavavaiheen suunnitelmaan.

Asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen raja-arvoa. Raja-arvo on mahdollista ylittää rakentamispaikan tai asemakaavan tiettyjen vaatimusten vuoksi rakennusajankohtana voimassa olevien kaupungin määrittelemien poikkeusten mukaisesti.

Olemassa oleva rakennus tulee lähtökohtaisesti säilyttää. Mikäli rakennus perustelluista syistä päädytään purkamaan, on hankkeeseen ryhtyvän liitettävä lupahakemukseen kiertotalousselvitys, joka sisältää sekä arvion uudelleenkäyttöön soveltuvista rakennustuotteista ja -osista että tavanomaisen purkumateriaali- ja rakennusjäteselvityksen. Mikäli rakennuksessa todetaan selvityksen perusteella olevan käyttökelpoisia rakennusosia, on ne irrotettava uudelleenkäyttöä varten rakennuksen purkamisen yhteydessä.

Tonteilla 21 ja 22 tulee olemassa olevan rakennuksen bruttoalasta säilyttää vähintään 55 %. Tonteilla 23, 24 ja 25 tulee olemassa olevan rakennuksen bruttoalasta säilyttää vähintään 80 % ja tontilla 23 lisäksi myös julkisivut. Jos tontilla 25 sijaitseva rakennus puretaan, tulee vähintään 70 % rakennuksen vaakarakenteista purkaa ehjänä ja käyttää alkuperäistä vastaavassa käyttötarkoituksessa korttelin sisällä.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät ovat:
– liiketilat enintään 1 ap/100 k-m²
– toimistot enintään 1 ap/150 k-m²
– päivittäistavarakauppa enintään 1 ap/90 k-m².

Jos korttelialueelle rakennetaan autopaikkoja, tulee asumisen ja palveluasumisen osalta liikkumisesteisille toteuttaa vähintään 2 autopaikkaa. Lisäksi yli 2 500 k-m²:n hankkeissa autopaikkoja tulee toteuttaa 2 500 k-m²:n jälkeen vähintään 1 autopaikka alkavaa 5 000 k-m² kohden. Jos autopaikkoja ei rakenneta, tulee kuitenkin liikkumisesteisille toteuttaa vähintään 1 autopaikka.

Pyöräpaikkojen määrät ovat:
– toimistot vähintään 1 pp/50 k-m²
– liiketilat vähintään 1 pp/40 k-m²
– vieraspysäköintiä varten vähintään 1 pp/1 000 k-m², jotka sijoitetaan sisäänkäyntien läheisyyteen.

Nivån för hängande grundvatten eller för grundvatten får inte sänkas under byggtiden eller sänkas bestående.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

Tomterna i samma kvarter ska ha en gemensam lösning för fördröjning av dagvatten. I bygglovsskedet ska det för kvarterens gårdar utarbetas en plan för gården och dagvatten, vilken baseras på planskedets plan för gården.

Koldioxidavtrycket för flervåningshus får inte överstiga det gränsvärde för koldioxidavtrycket som gäller i Helsingfors stad vid tidpunkten för byggandet. Gränsvärdet kan överskridas på grund av byggnadens placering eller särskilda krav i detaljplanen, ifall dessa uppfyller de undantagskriterier som gäller i Helsingfors stad vid tidpunkten för byggandet.

Befintlig byggnad ska i princip bevaras. Om byggnaden av välgrundade skäl beslutas rivas, ska den som inleder projektet bifoga en cirkulärekonomisk utredning till tillståndsansökan. Utredningen ska omfatta både en bedömning av byggprodukter och -delar som lämpar sig för återanvändning samt en sedvanlig utredning av rivningsmaterial och byggavfall. Om utredningen visar att byggnaden innehåller användbara byggnadsdelar ska dessa demonteras för återanvändning i samband med rivningen.

På tomterna 21 och 22 ska minst 55 % av den befintliga byggnadens bruttoyta bevaras. På tomterna 23, 24 och 25 ska minst 80 % av den befintliga byggnadens bruttoyta bevaras, och på tomt 23 dessutom även fasaderna. Om byggnaden på tomt 25 rivs ska minst 70 % av byggnadens horisontella konstruktioner rivas i oskadat skick och användas för ett motsvarande ändamål inom kvarteret.

TRAFIK OCH PARKERING

Bilplatsernas antal är:
– affärsutrymmen högst 1 bp/100 m² vy
– kontor högst 1 bp/150 m² vy
– dagligvaruhandel högst 1 bp/90 m² vy.

Om man bygger bilplatser för bostäder och serviceboende på kvartersområden ska minst 2 bilplatser byggas för personer med nedsatt rörelseförmåga. I projekt som överskrider 2 500 m² vy ska det dessutom byggas minst 1 bilplats för varje påbörjad 5 000 m² vy för den del som över skrider 2 500 m² vy. Om bilplatser inte byggs ska det ändå byggas minst en bilplats för personer med nedsatt rörelseförmåga.

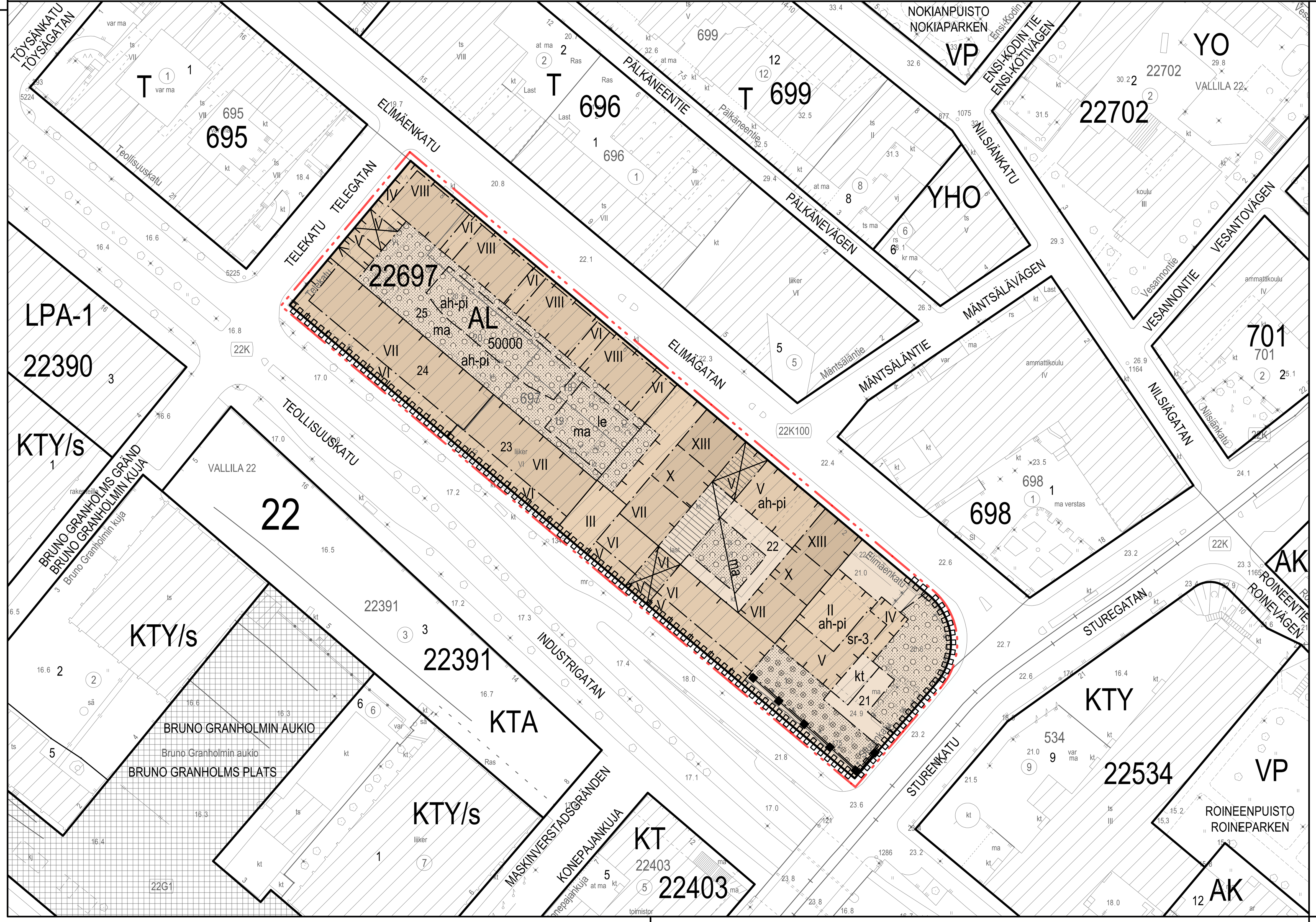
Cykelplatsernas antal är:
– kontor, minst 1 cp/50 m² v
– affärsutrymmen minst 1 cp/40 m² vy
– kontorens gästparkeringplatser 1 cp/1 000 m² vy i närheten av nära entréer.

TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

TOMTINDELNING

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

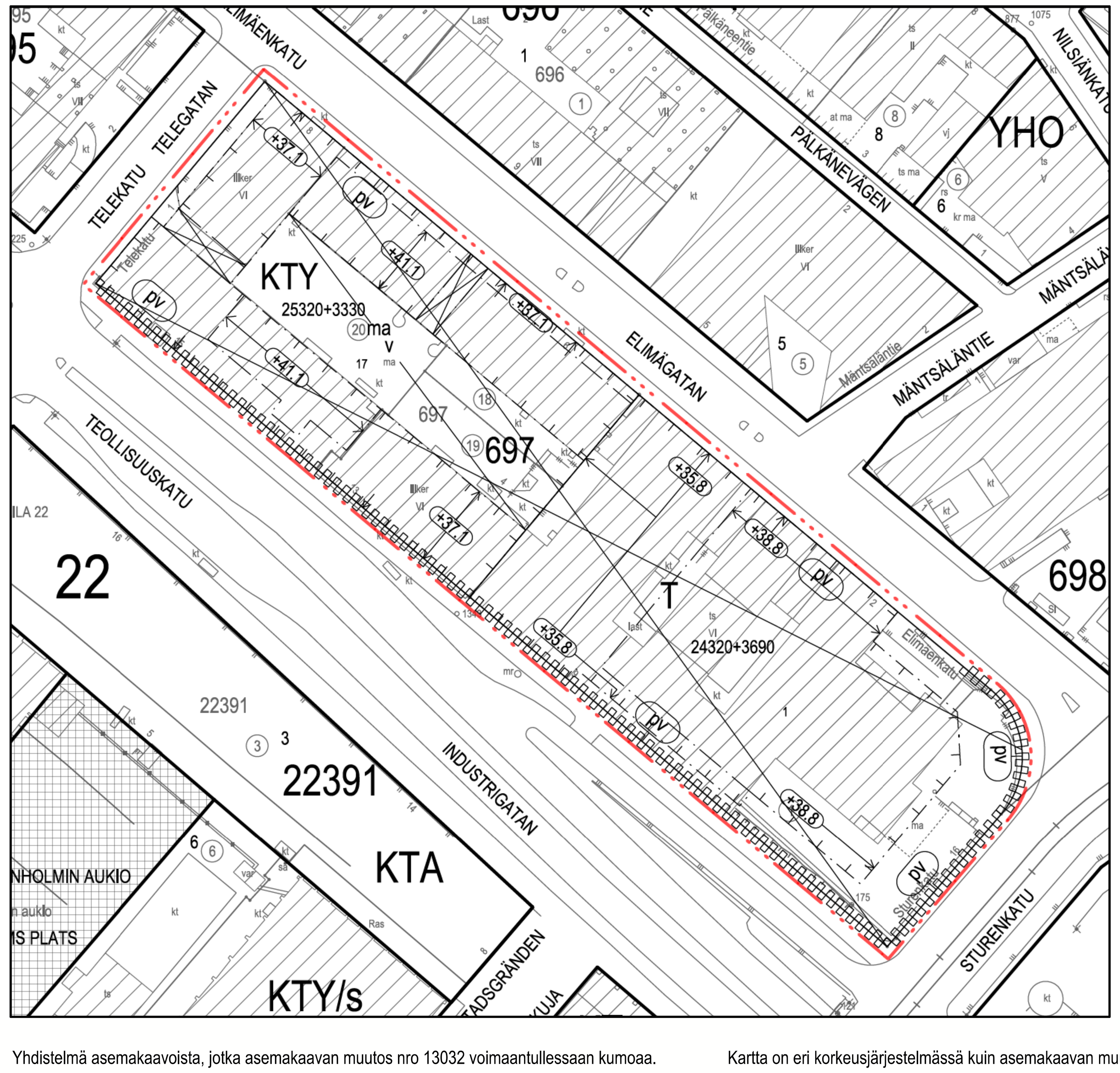


ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

22. kaupunginosan (Vallila)
korttelia 697

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:

22 stadsdelen (Vallgård)
kvarteret 697



Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 13032 voimaantullessaan kumoaa.
Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 13032 träder i kraft.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.
Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
13032

Kaavan nimi/Planens namn
Vallila 697 Kiertotalouden kirjokortteli
Vallgård 697 Pilotkvarter för cirkulär ekonomi

Diaarinumero/Diarienummer
HEL 2025-004276

Laatinut/Uppgjord av
Paula Leiwo

Hanke/Projekt
0792_7

Piirtänyt/Ritad av
Päivi Kaartinen

Päiväys/Datum
4.5.2026

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

0 — 100 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000
Mittakaava/Skala 1:1000

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

Kartoitus/Kartläggning Nro/Nr

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Nähtävillä (AKL 65§) / Framlagt (OAL 65§) 4.5.-3.6.2026

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft