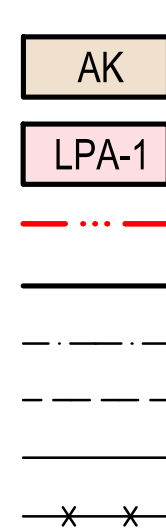


#### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



20  
20077  
1

TAHITINKUJA

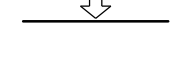
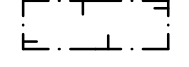
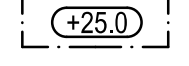
4850  
m170

<-m 400

<-m 600

VI

+ 6.3



**AK** Asuinkerrostalojen korttelialue.

**LPA-1** Autopaikkojen korttelialue, jolle saa rakentaa pysäköintitalon.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

#### DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.

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 tomtragrens.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomtplats.

Namn på gata, öppen plats eller park.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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 takplanet högsta höjden. Dessutom får övriga serviceutrymmen byggas, såsom tekniska utrymmen eller avfallsutrymmen.

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.

Romerska siffran anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Ungefärlig markhöjd.

Högsta höjd för byggnadens yttertak.

Byggnadsyta.

Till sin placering riktgivande körförbindelse till parkeringsanläggning

Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.

Rakennuksen vesikatkon ylimmän kohdan korkeus-asema.

Rakennusala.

Ajoyhteys pysäköintilaitokseen. Sijainti ohjeellinen.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Sijainti ohjeellinen.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen rakennuksen ulkovaipan äänitasoeroitus liikennemeluun 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 kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Tontin rajaseinäissä 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 poistumisilteet 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 ovellinen tila yhdyksuntekniikan huollon jakokaappoja varten. Tilassa ei saa olla alapohjaa.

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

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

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia meluselvitys, joka osoittaa laivamelun erityispiirteet huomioon ottaen melutason ohjearvoihin perustuvan riittävän meluntorjunnan rakennusten sisätiloissa, oleskeluparvekeilla sekä leikkiin tai oleskeluun tarkoitettuilla terasseilla ja piha-alueilla.

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

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

Vapaa-ajantilat voidaan toteuttaa tonttien yhteisinä.

Sisääntulokerroksissa porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävän tilan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua.

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

Pihat tulee sijoittaa korttelien melulta suojattuun sisäosiin siten, että niillä alitetaan melutaso ohjearvot ulkona (päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB).

Leikkiin tai oleskeluun tarkoitettuja piha-alueita tai katoterrasseja ei saa sijoittaa sataman melualueelle varmistamatta niillä riittävää meluntorjuntaa. Asuntojen parvekkeet tulee suojata melulta siten, että niillä alitetaan melutaso 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 ilmasto-olojen 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 katutaso pinnan yläpuolella.

Tonttien viherhokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoitelaso.

Asuinrakennusten ulkovaipan ääni-tasoeroituksen liikkemeluun 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. Maantason kerroskorkeuden 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 sisäankanteita. Maantason kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4,0 m.

Jokaisella tontilla rakennuksen ylläpäällä kerrokseen on toteutettava sauna asukkaiden käyttöön.

Tulee rakennusten suunnittelussa ottaa huomioon ratitietoliikenteen aiheuttaman tärinä ja runkomelun torjuntaratat.

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- tai muuta asiakaspalvelutilaa.

Katu- ja puistoalueita koskee lisäksi:

- Julkisten ulkoiltojen tulee jatkaa Jätkäsaaren julkisten ulkoiltojen kaupunkikuvallisista laatuosista.
- Julkiset ulkoilmat tulee rakentaa Melkinlaiturin julkisten ulkoiltojen yleissuunnitelman periaatteiden mukaisesti.
- Autopaikat on sijoitettava pysäköintilaitokseen.

Betecningen anger sida av byggnadsytan där ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterhöjje 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 är tillåten.

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

I tomtens 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 utöver våningsytan. Ventilationsystemets bullernivå får inte överstiga 45 dBA på 25 meters avstånd från anordningen.

Transformatorstationerna ska placeras i kvarteren och integreras i byggnaden.

På de tomter i AK-kvartersområden som ligger vid gata ska för varje tomt reserveras ett dörrföret 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 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).

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

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

Invånarnas gemensamma förädds-, service- och fritidsutrymme samt tvättstugor och bastur får byggas utöver detaljplanens våningsyta.

Fritidsutrymme får byggas gemensamma för tomten.

I ingångsvåningarna får byggas ett utrymme som överstiger 20 m<sup>2</sup> utöver den i plankartan angivna våningsytan ifall det ökar trevriden och förbättrar rumsdispositionen.

På gårdsplanen får gränser mellan tomter inte ingärdas. På de tomter 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 hamns 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 förhållandena krav 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 effektivitet uppnå målsättningsvärdet för gröntakfaktor i Helsingfors.

Bostadsbyggnadens ytterhöjjes ljudämpningsförmåga 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 utställningsutrymme eller för övriga kundservice- eller för fritidsutrymme till hela fasadens längd led. Markplansvåningshöjden ska vara minst 4,0 meter.

- Markplansvåningarna vid Samoagränden ska huvudsakligen reserveras för affärs-, kontors- och övriga utrymme 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 spåravnstrafiken.

Servicekörningen till kvarteret ska ordnas via Kanariagatan.

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

För gatu- och parkområden gäller ytterligare:

- De offentliga utrymmen ska hålla samma stadsbildmässiga kvalitetsnivå som Busholmens övriga offentliga uterum.
- De offentliga utrymmen ska byggas enligt principerna för MelkÖkajens uterums allmänna planering.
- Bilplatserna ska placeras i en parkeringsanläggning.

Tonttien autopaikkamääräykset:

- Asuinkerrostalo, vähintään 1 ap / 135 k-m<sup>2</sup>.
- Myymälät ja ravintolat enintään 1 ap / 90 k-m<sup>2</sup>.
- Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla osoitetaan yhtiön asukkaalle yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuus, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

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

- Suositeltavat pysäköintipaikkamäärät liikkumiseistelle ovat 1 pysäköintipaikka 30 tavallista pysäköintipaikkaa kohden. Liikkumiseistesten pysäköintipaikat eivät lisää pysäköintipaikkojen kokonaismäärää.

Tonttien polkupyöräpaikkojen määräykset:

- Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin. Lisäksi vieraspysäköintiä varten 1 pp / 1000 k-m<sup>2</sup> jotka sijoitetaan sisäänkäyntien läheisyyteen. Määräys ei koske erityisasumista opiskelija-asuntoja lukuun ottamatta.
- Toimistot, vähintään 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>
- Myymälät ja ravintolat, vähintään 1 pp / 40 k-m<sup>2</sup>
- Erityisasumisen pysäköintitarve määritellään tapauskohtaisessa selvityksessä, joka tulee hyväksyttäväksi liikenne- ja katusuunnittelupalvelussa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Bilplatserbestämmelser för tomterna:

- Bostadsvåningshus, minst 1 bp / 135 k-m<sup>2</sup> vy
- Butiker och restauranger, högst 1 bp / 90 m<sup>2</sup> vy
- Ifall tomtens ägare eller besittningsrättsinnehavare uppger att han stadigvarande ansluter sig till sambruk-sbilssystemet eller på annat sätt reserverar möjlighet för invånarna till sambruk av bilur 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 m<sup>2</sup> vy. Minst 75 % av dem ska placeras i byggnaderna. Dessutom gästplatser 1 cp / 1000 m<sup>2</sup> vy i närheten av ingångarna. Bestämdebetalning beror inte specialboende förutom studerandebetalning.
- Kontor, minst 1 cp / 50 m<sup>2</sup> vy
- Butiker och restauranger, minst 1 cp / 40 m<sup>2</sup> vy
- Parkeringsbehovet för specialboende bestäms från fall till fall i utredning som ska godkännas av trafik- och gatuplaneringstjänsten.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

#### ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelia 20077 ja katualueita

#### DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER

20 stadsdelen (Västra hamnen, Busholmen) kvarteret 20077 och gatuområden

#### HELSEINKI HELSINGFORS

Kaavan nro/Plan nr  
**12663**

Diari-numero/Diarinumero  
HEL 2020-006591

Hanke/Projekt  
**6364\_1**

Päiväys/Datum  
12.10.2021

Tasokoordinaatio/Plankoordinaatio system  
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskartan  
7.6.2021 25 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö

Kartoitus/Kartläggning  
9.4.2021

#### Asemakaavoitus

Detaljplanläggning

Kaavan nimi/Planens namn  
**Jätkäsaaren asuntoreformikorttelin Busholmens bostadsreformkvarter**

Laatu/Uppgjord av  
**Matti Kaljansinkko**

Piirittänyt/Ritad av  
**Hilpi Turpeinen**

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef  
**Marja Pimies**

Käsitellyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Kytk (ehdotus päiväty) / Stmm (förslaget daterat) 12.10.2021

Kytk (päättös ehdotuksesta) / Stmm (beslut om förslaget) 12.10.2021

Nähtäminen (MRL 65§) / Framlagt (MRL 65§) 2.8.2021-31.8.2021

Hyväksytty/Godkänt: Kytk/Stmm 12.10.2021

Tullut voimaan / Trätt i kraft 30.11.2021