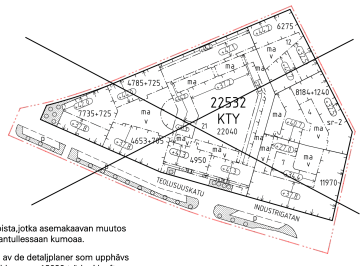
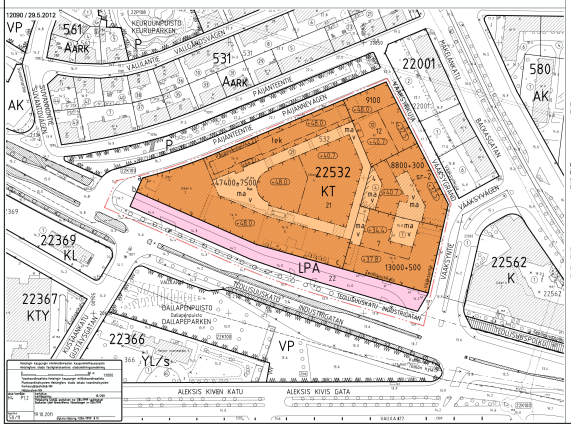


Yhdistelmä kaavoista,jotka asemakaavan muutos nro 12090 voimaantullessaan kumoaa.

Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12090 träder i kraft.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KT — Toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa sijoittaa liike-, myynnälä- ja toimistotiloja kadunvarsirakennuksen kivijalkaosin kerrokseen.

Korttelialueella saa olla neljä kellarikerrosta, joiden alin lattiataso saa olla tasolla +1.0. Kellarikerrokset saa ulottaa myös LPA-alueella.Tällöin tulee varmistaa, että rakentaminen ei aiheuta vahinkoa kunnallisteknillisen verkostolle.

LPA — Autopaikkojen korttelialue.

Alue osoitetaan korttelin pysäköintikäyttöön. Alueelle tulee sijoittaa myös yhteiskäyttöisiä autopaikkoja sekä poikkeuspaikkoja. LPA-alueelle saadaan rakentaa maanalaista pysäköintitilaa neljän kellarikerroksen verran. Rakentaminen ei saa aiheuttaa vahinkoa kunnallisteknillisen johtoille eikä korkeajännitteisen sähköverkon kaapeleille.

Alueen kautta tulee Pääjärrentien ja Välitalontien välinen jalankulkuyhteys säilyttää. Alue tulee suunnitella julkisen ulkotilan tapaan jolloin rakennuksen kivijalkaosissa kaupunkikuvallisena kaupunkitilana. Alueen Ellynniin kotualueeseen tulee suunnitella yhtäsäytävä kulkuyhteys.

2 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellisen tontin raja.

22532
21
TEOLLISU
9100
47400+7500

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

Kadun nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Lukuarvoja, jotka ilmentävärisyttöra osoittaa tontille sallitun rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku osoittaa tontille sallitun maanpäällisen enimmäiskerrosalan ja toinen luku osoittaa kellarikerroksissa sallitun enimmäiskerrosalan, joka ei tulonhaaran saa sisältää tyhiluvaseksi laskettavaa kerrosalaa.

Tähtiä tiloja saa sijoittaa maanpäällisiin kerroksiin asemakaavakartaan merkityn rakennusalueen lisäksi.

Olemassa olevassa rakennuksessa saadaan suorittaa korjaamisen vaitkeakorjaamisen vaatimattavalla tavalla ehkä estämättä, mitä on määrätty tontille merkityllä kerrosalalla.

Rakennuksen vaakaton ylimmän kohdan korkeusasema. Tämän luvun osoittaman korkeusaseman ylipuolella ei saa sijoittaa teknisiä laitteita eikä muitakaan rakennelmia tai rakennuksen osia, ellei toisin määrätä. Vaatimaton näkyvien osien, teknisten laitteiden ja rakennelmien suunnittelusen ja sijoittamisvaiheen ilmeeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Rakennusala.

a-b-c- merkityllä alueella rakennusten katujulkisivussa tulee olla kallavia pintoja, jotka saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle, sisäänvedettyjä julkisivun osia ja rakennuksen päätsiskäytyntä korostavia eivatkä ne saa estää julkisivu jatkamista kohteen tai viereistyksen kaupunkikuvassa erottuvaksi osaksi.

Ilmastointi- ja hissikonehuoneiden rakentamista.

Kaupunkiuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä sinä saa tehdä sellaista korjaus- ja muutostöitä, jotka tärvelevät rakennuksen kaupunkikuvallista arvoa.

Korjaamisen tähtäämättä tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden säilyttäminen.

Mikäli alkuperäisiä rakennuksia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistarkoituksen mukaisesti.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

Kvartersområde för kontorsbyggnader.

På kvartersområdet får placeras affärs-, butiks- och restaurangutrymmen i gatubyggnadens första våning i gatunivå.

På tomten får byggas fyra källarvåningar. Den lägsta golvnivån får vara +-0. Källarvåningar får också byggas på LPA-området. I så fall måste det garanteras att byggandet inte förorsakar skada på de kommunaltekniska nätverken.

Kvartersområde för bilplatser.

Området reserveras för kvartersets parkering. På området ska placeras också bilplatser för samtrafik samt cykelplatser. På LPA-området får byggas fyra källarvåningar för parkering. På LPA-området får placeras kommunaltekniska nätverk och kraftledningar. Det får inte förorsaka skada på kommunaltekniska ledningar eller på högspänningskabel för elnätverket.

Gemen område mellan Pääjärrvägen och Välitalontien ska möjliggöra en förbindelse för vilande gångtrafik. Området ska planeras som ett allmänt utrymm med högklassiska utmaterial. Anslutning till gatuområde ska planeras i samarbete med byggnadsverket.

Linje 2 meter utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande tomtgräns.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Tillsatta, som sammanträffat anger byggnadsrätten i kvadratmeter våningsyta på tomten. Det första talet anger den tillåtna byggnadsrätten på tomten i kvadratmeter i våningsyta och det andra talet anger den högsta tillåtna våningsytan i källarvåningarna i vilken dock inte får ingå våningsyta som räknas som arbetsrum.

Tekniska utrymmen får placeras i våningar ovan marknivån utöver den på detaljplanekartan angivna byggnadsrätten.

I befintlig byggnad får utföras reparationsarbete jämförbart med nybyggd oavsett vad som bestämts om den för tomten fastställda byggnadsrätten.

Högsta höjd för byggnadens yttertak. Ovan för detta angivna höjdtäga får inte placeras tekniska anläggningar eller andra konstruktioner annat än på tak-mänti byggnadsrätten. Vad som bestämts om den för tomten fastställda byggnadsrätten. Vad som bestämts om den för tomten fastställda byggnadsrätten. Vad som bestämts om den för tomten fastställda byggnadsrätten.

Högsta höjd för skärmingspunkten mellan fasad och vattentak.

Byggnadssätt.

På det a-b-c-märkta området ska gatufasaden ha en slutlande vtor, som får nå utanför byggnadsytan, indragna delar av fasaden samt öppningar som fremhäver huvudingången att ett fasaden delas in i tre eller flere delar som framträder i stadsbilden.

Byggnadens tär ventilations- och hissmaskinrum.

Stadsbildmässigt, arkitektoniskt och historiskt värdefull byggnad. Byggnaden eller del därav får inte rivas. I byggnaden får inte heller utföras sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten som i byggnaden minskar de mot gatan vända fasadernas eller ytterdelens arkitektoniska, kulturhistoriska eller stadsbildsmässiga värden. Byggnaden får inte underhållas så att byggnaden får inte riva och i den får inte utföras sådana reparations- eller ändringsarbeten som förstör byggnadens stadsbildmässiga värde.

Utgångsuppnåten för reparationsarbetena ska vara att bevara de ursprungliga eller med dem jämförbara konstruktionerna.

Mat ursprungliga byggnadsdelar av tvingande skäl måste förnyas, ska detta utföras enligt det ursprungliga utförandet.

ma — Maanalainen tila. Maanalaiseen tilaan saadaan rakentaa tontille sallittu luku kellarikerroksia, johon saadaan sijoittaa varasto- ja pysäköintitiloja, teknisiä tiloja ja henkilökuntaan oleskelutiloja. Huoltoyhteydet, tekniset tilat ja evakuoitiin vaadittavien oleskelutilojen lisäksi kaavaan merkityn rakennusalueiden lisäksi.

v — Valokatteinen sisäpiha, joka tulee kattaa pääosin läpinäkyvällä lasikattotelta. Tilaan ei saa sijoittaa kiinteitä teknisiä laitteita. Vaatimaton näkyvien osien, teknisten laitteiden ja rakennelmien suunnittelusen ja sijoittamisvaiheen ilmeeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tilan saa sijoittaa myös rakennusoikeuden lisäksi.

Istutettava puurivi.

Katu.

KAUPUNKIKUVA

Kattokerrosten, ilmastointikonehuoneiden ja laskutastoiden kaupunkikuvassa näkyvät rakennelmat on käsiteltävä rakennusten julkisivujen arkkitehtuurin osana sovittaen ne rakennuksen muotoihin ja materiaaleihin kaupunkimielikuvin. Laskutastoiden tulee olla pääosin läpinäkyviä ja rakenteiltaan kevyitä.

Ilmastointikonehuoneisiin liittyvät hajotajat, kormien viikset ja muut katuosien sekä suunnittelava, sijoitettava ja suojattava niin, että ne sopivat rakennuksen arkkitehtuuriin eivätkä näy kaupunkikuvassa ja pitkissä kaupunkinäkymissä.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormit on julkisteava rakennusten korkeimman kohdan yläpuolella. Hormit tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

MELU

Rakennuksen ulkovaipan kokonaisäänen eristävyys liikennemelua vastaan tulee Teollisuuskadun ja Väätkyntien puoleisilla julkisivuilla olla vähintään 30 dBA.

Ilmanvaihtohormien aiheuttaman melun vaikenuksiksen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Ilmanvaihtohormin aiheuttama keskiäänitaso ilmeisen asuinrakennusten lähunan ulkopuolella ei saa ylittää 45 dBA.

RAJASEINÄRAKENNE ELI PELASTUSTURVALLISUUS

Tonttien välisiin rajaseinät saa tehdä aukkoja ja ikkunoita. Tonttien välisiin rajoille ei tarvitse rakentaa rajaseinää.

Alueet on suunniteltava ja rakennettava siten, että rajaseinät vastaava palastusturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Korttelialueelle rakentamisen tulee suunnitella yhtenä kokonaisuutena. Tonttien mahdolliseti vaihettaisessa rakentamisessa tulee huomioida jo käytössä olevien ja käyttöön otettujen tilojen palotunvallisuustason säilyminen rakentamisen kaikissa vaiheissa.

Ennen tontinajat välittävän hankekohtaisen suoiden tai sen osien rakennusluvan myöntämistä tulee hakijan laatia palastusturvallisuusselvitys myös rakennuksiya-alueen ulkopuolella koko toimenpiteen laajuisilta kseita valkuuslueelta.

Korttelialueelle tulee suunnitella ja jätestä korttelin maanalaisista tiloista ulosköytävät ja palastuntiviteet maan pinnalle selkeitua viranomaisten hyväksymällä tavalla.

PYSÄKÖINTI JA HUOLTOLIIKENNE

Autopaikkavaatimus:

- Vähintään 1 ap/280 m2 toimisto-, varasto- ja päällikkötoimikuluisen muiskista elikonsealen kerroosiaa ja vähintään 1ap/ 110 m2 neivistä- ja myymäläennosalsa, kuitenkin enintään yhteensä 900 autopaikkaa.

Polkupyöräpaikkoja tulee olla vähintään 900 pp.

Kaikki autopaikat tulee sijoittaa LPA-alueelle ja korttelin maanalaisiin tiloihin.

Kaikki kärsestön tauora- ja jätehuoltotilat tulee sijoittaa korttelin maanalaisiin huoltorakoihin. Kärsestön tavarahuoltoa ei saa järjestää kadulta. Tontilta on järjestettävä pysäköintiyhteys ja tavarankuljetuksen nätti maanalaisiin lastaus- ja huoltotiloihin.

Underjordiskt utrymme. I det underjordiska utrymmet får byggas det antal källarvåningar som är tillåtet på tomten i vilka får placeras utrymmen för förråd, parkering, tekniska utrymmen och utrymmen för vistelse stadigvarande. Personalutrymmen, tekniska utrymmen samt sockelutrymmen får byggas utöver den på detaljplankartan angivna byggnadsrätten.

Glastäckt innegård, som ska övertäckas med ett huvudsakligen genomsynligt glastak. På området får inte placeras tekniska anläggningar eller andra konstruktioner. Vad som ovan ska byggas i utrymmet och gångbroar får byggas utöver den på detaljplanekartan angivna byggnadsrätten.

Trädrad som ska planteras.

Gata.

STADSBILDEN

Takvåningarnas, ventilationsmaskinrummens och glastakens i stadsbilden synliga konstruktioner ska formas som en del av fasadernas arkitektur i byggnaden så att de anpassas till byggnadens fasadsystem och de långa stadsvyerna. Glastaken ska vara konvexa och genomsynliga och täcka till sin konstruktion.

Till ventilationsmaskinrummen anslutande förrådens, övre partier till riktgångar och annan utrustning ska planeras, placeras och skyddas så att de anpassar sig till byggnadens arkitektur och inte syns i stadsbilden, eller i de långa stadsvyerna.

De underjordiska parkeringsutrymmenas förluftsschakt ska ledas upp över byggnadens högsta punkt. Schakten ska planeras som en del av byggnadens arkitektur.

BULLER

Helhetsåtgärdsplanering mot trafikbuller för byggnadens ytterfäljde mot Industrigatan och Vädkvarngen ska vara minst 30 dBA.

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid att därnya tuller förorsakar av ventilationsanläggarna. Ventilationsanläggarnas ljudnivå utomför närliggande bostadsbyggnads fönster får inte överstiga 45 dBA.

BESTÄMMELSER FÖR GRÄNSVÄGG OCH RÅDNINGSSKÄRMET

I gränsväggar mellan tomter får göras öppningar och fönster. På gräns mellan tomter behöver inte byggas gränsvägg.

Områdena ska planeras och byggas så att en räddningsväkethet som motsvarar gränsväggar uppnås med alternativa medel.

Byggande på kvartenet ska planeras som en helhet. I eventuellt etappvist byggande en tomtarna ska lättas bevarande av brandsäkerhetsnivån i de befintliga ibruktagna utrymmena i alla byggnadsetappar.

Innan byggnadslov beviljas för projekten eller för en del av projekten ska således uppgifts en räddningssäkerhetsutredning även utomför byggnadslovsområdet, dvs. omfattande hela det område som åtgärden kontant påverkar.

På kvartersområdet ska planeras och ordnas utgångar och räddningsförbindelser från kvartersets underjordiska utrymmen upp till markytan så som räddningsmyndigheterna godkänner.

PARKERING OCH SERVICETRAFIK

Bilplatskrav:

- Minst 1 bp/280 m2 -v kontors-, lagen- och affärsmaskinsalsvåningsyta som ingår det huvudsakliga användningsändamålet och minst 1 bp/110 m2 restaurang- och butiksvåningsyta, dock sammanlagt högst 900 bilplats.

På kvartersområdet ska finnas minst 900 cykelplatser.

Alla bilplatser ska placeras på LPA-området och i de underjordiska utrymmena i kvarteret.

Alla fastighetens varu- och soptransportvrmen ska placeras i kvarterets underjordiska serviceutrymmen. Fastighetens renhavervice får inte anordnas från gatan. Ventilationsbrädar och varutransportens ruttar till underjordiska lastrings- och servicevområden ska anordnas på tomten.

Innan bygglov beviljas ska således uppgifts en separat plan och utredning över servicetrafikens, lastningsplatsernas och soptransvarans reglerings och dessa läge och tillräcklighet.

Körförpningar och -ramper till underjordiska utrymmen i kvarteret ska placeras i byggnaderna. Körförpningarnas placering i stadsbrummet ska göras omsorgsfullt. Öppningens fria höjd får vara högst 4,7 m.

Körförbindelse till kvartersts service- och parkeringsutrymmen får inte anordnas från Industrigatan.

Körförbindelse till kvartersts varu- och service utrymmen får anordnas via innegården tills det gemensamma serviceutrymmet för kvartenet tas i bruk.

ALLMÄNNA SÄKERHETSANORDNINGAR FÖR ÖVRIGA KONSTRUKTIONER

Alla underjordiska utrymmen och konstruktioner ska byggas så att stadig sänkning i området inte förorsakar men för fornvalsen i området omgivning.

Byggnader får inte förorsaka skada på byggnader, underjordiska utrymmen, konstruktioner,markanläggningar eller gator.

Innan bygglov beviljas ska således preventera godtagbara utredningar av schakningar och grundläggningsarbetenas konsekvenser för omgivningen.

Planeområdet angränsar till en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009, Trä-Vallgård).

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

HELSINKI
HELSINGFORS

22. kaupunginosa Vallila
Kortteli 22532
Katualue
Asemakaavan muutos
1:1000

22 stadsdelen Vallgård
Kvarteret 22532
Gatuområde
Detaljplaneändring
1:1000

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO ASEMAKAAVAOSASTO
HELSINGFORS STADSPLANERINGSKONTOR DETALJPLANEAVDELNINGEN

KILA	29.5.2012
ERVI	
KÄSITELTY	3.6.-3.9.2012
EU-PÄÄTÖKSET	
PIIRUSTUS	29.5.2012
ASIANTUNTIJA	MARTIN BUNDERS
LAATIJA	
HYVÄKSYTTY	
LAINVOIMAISUUS	
PÄÄTÖS	28.9.2012 KSV
KÄSITELTY	
HYVÄKSYTTY	
LAINVOIMAISUUS	
PÄÄTÖS	MERIT TUOMI
KÄSITELTY	
HYVÄKSYTTY	
LAINVOIMAISUUS	
PÄÄTÖS	
KÄSITELTY	
HYVÄKSYTTY	
LAINVOIMAISUUS	
PÄÄTÖS	

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ OLAVI VELTHEIM
STADSPLANECHEF

12090

PIIRUSTUS	
KEHNRO	29.5.2012
PIIRUSTUS	
DATUM	
PIIRTÄNYT	MARTIN BUNDERS
RITAD AV	
LAATIJAN VC	
PIIRTÄNYT	MERIT TUOMI
RITAD AV	