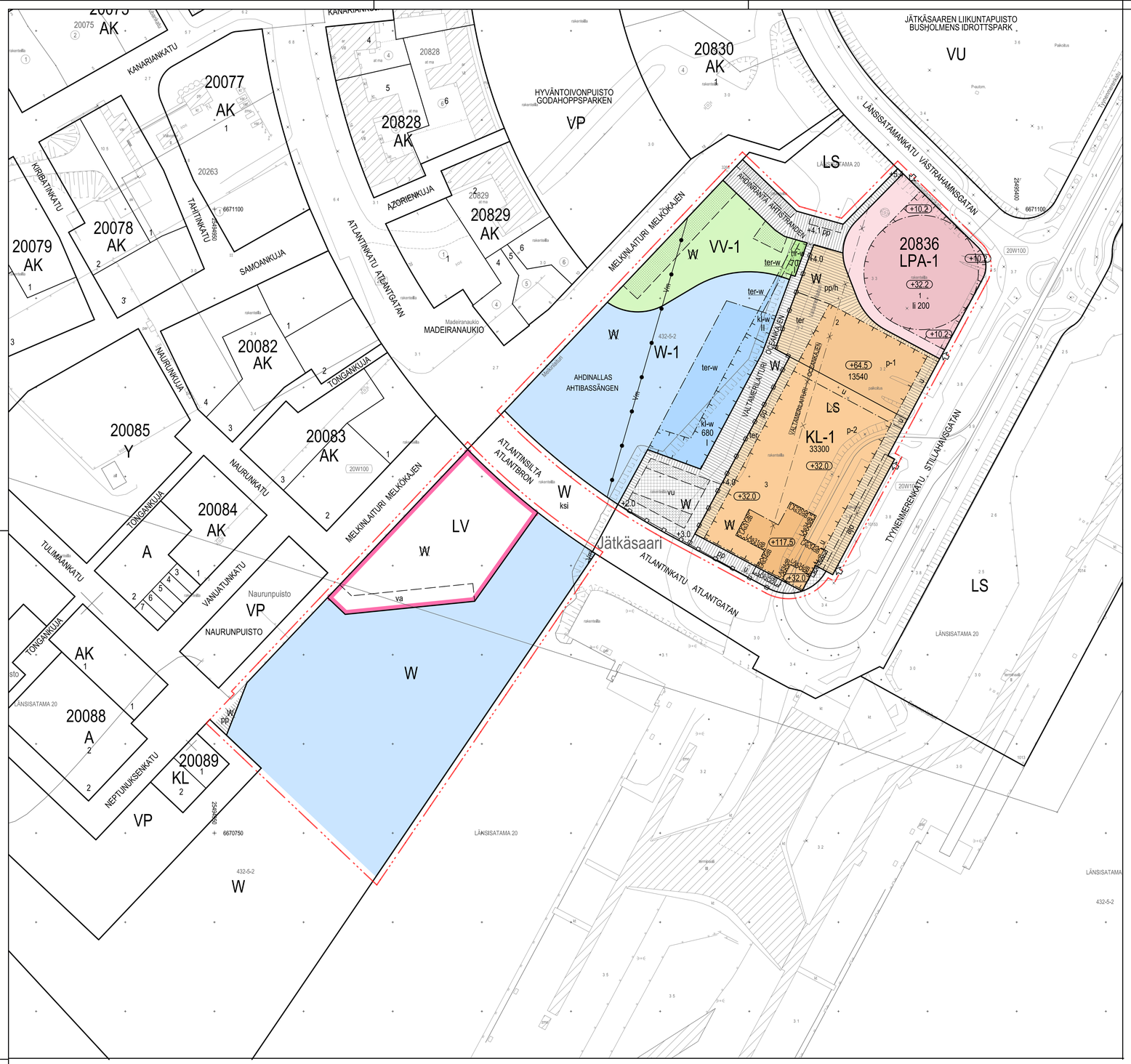

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ:

Liiketilat saa toteuttaa liike-, toimisto-, työ- ja/tai palvelutilana. Vähintään yksi liiketila kullakin tontilla on varustettava rasvaneroittelukaivolla ja katon ylimmän tason ylapuolelle johdettavalla paloeristetyillä poistoilmahormilla.

kl-w -merkityllä rakennusalle tulee sijoittaa tarvittavat puku-, sulhiku- ja saunatilat avantouintia varten.

kl-w -merkityn rakennusalan huolto tulee järjestää tonttien 20836/1 ja 20836/2 kautta.

Rakennusalat tonteilla 20836/2 ja 20836/3 tulee suunnitella yhdeksi rakennukseksi siten, että näiden tilat muodostavat hallintarajoista riippumattoman yhtenäisen kokonaisuuden.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN:

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla lasi, metalli tai puu.

Liiketiloihin tulee olla esteetön sisäänkäynti kadulta.

LPA-1 Korttelialueiden pysäköintilaitosten julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseksi.

Mainoslaitteet tulee integroida rakennusten ulkoarkkitehtuuriin.

Mainoslaitteiden grafiikan tulee olla yhtenäistä ja sovellua rakennuksen ulkoarkkitehtuuriin.

Muuntamot tulee sijoittaa korttelialueille integroituna rakennuksiin.

Korttelialueiden kadun varrelle sijoittuville tonteille tulee varata kulkeiin yksi kadun suuntaan avautuva ovellinen tila yhdyskuntateknisen huollon jakokaappeja varten. Vähintään 1,2 m syvässä, 1,8 m leveässä ja 2,2 m korkeassa kadun suuntaan avautuvassa, ovellisessa tilassa ei saa olla alapohjaa. Tilan tulee mahdollistaa putkivedot vähintään 1 m kadunpinnan tason alapuolella.

Jätteen putkikerääyskeräysjärjestelmän keräyspisteet tulee sijoittaa integroituna rakennuksiin.

Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennuksiin.

Kadunpuoleisten porrashuonekiden ulko-ovet on suunniteltava vähintään 0,9 metrin syvennykseen.

PIHAT JA ULKOALUEET:

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä oleskelualueina tai kulkuteinä on istutettava.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA:

Pilaantuneet maat on poistettava rakentamisen kaivun edellyttämässä laajuudessa.

Oleskeluun tarkoitettuja piha-alueita tai kattoterasseja ei saa sijoittaa sataman melualueelle varmistamatta niillä riittävää meluntorjuntaa. Asuntojen parvekkeet tulee suojata melulta siten, että niillä alitetaan melutason ohjearvot ulkona (päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB).

Rakennusluvan yhteydessä tulee mitoittaa rakennuksen ulkovalpan äänitasoerotus siten, että majoitustiloissa saavutetaan laivamelun erityisplirteet huomioon ottaen melutason ohjearvot sisällä.

RAKENNETTAVUUS:

Suunnittelussa erityistä huomiota on kiinnitettävä ilmasto-olojen asettamiin vaatimuksiin rakennusteknikalle. Julkisivut tulee suunnitella ´Merellisten olosuhteiden vaikutus rakennusten julkisivulle´ selvityksen periaatteiden mukaisesti.

Ennen ranta-alueiden alle +3.8 tasolla olevien kulkuyhteyksien sekä yleisöille avoimien kelluvien rakenteiden käyttöönottoa tulee rakentaa aallokkoa vaimentavat rakenteet sekä varmistaa niiden toimivuus.

Rakentamisessa on huomioitava meriveden korkeuden ja aaltoilun yhteisvaikutukset.

Rakennukset ja alueet tulee perustaa siten, että rantamuurit voidaan kaivaa esiin avokaivannossa ja korjata rakennusten perusteiden vaurioitumatta.

Rakennusten ja yleisten alueiden perustusrakenteiden suunnitelmat tulee yhteensovittaa ja toteuttaa toisistaan riippumattomiksi. Tontin puolelle tulee rannan suuntaan toteuttaa tukiseinärakenne.

Rantarakenteiden tukirakenteita saa rakentaa korttelialueelle.

Rantarakenteisiin tulee järjestää varaukset yhdyskuntateknilikan johdoille kelluvaa rakennusta varten.

ILMASTONMUUTOS HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Alle 40 metriä korkeiden rakennusten kattopinta-ala on toteutettava pääosin vihertattona tai kattopuutarhana niillä osin, joilla ei ole aurinkokeräimiä.

Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavien teknisten laitteistojen integrolminen rakennuksiin on sallittua.

Rakennusten energiaomavaraisuustavoite on vähintään 15 % kokonalskulutuksesta.

Asemakaava-alueen energiaratkaisu saa olla tonttien yhteinen.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI:

Ajoyhteyksien sijoittaminen:

Huoltoajo tontille 20836/2 ja 20836/3 on järjestettävä tontin 20836/1 kautta.

Huoltoajo kl-w -merkityllä rakennusalle on järjestettävä tonttien 20836/1 ja 20836/2 kautta.

Tyynenmerenkadulta on toteutettava esteetön kulkuyhteys Valtamerilaiturille tonttien 20836/1 ja 20836/2 välillä.

Tonttien autopaikkamääräykset:

- Toimistot, enintään 1 ap / 150 k-m²
- Myymälät ja ravintolat enintään 1 ap / 90 k-m²
- Ulimahalli, jäähalli tai liikuntahalli enintään 1 ap / 35 k-m²
- Hotellit enintään 1 ap / 220 k-m².

Autopaikat on sijoitettava pysäköintilaitokseen tai maanalaisiin tiloihin, ellei muita paikkoja ole erikseen asemakaavassa osoitettu.

Tonttien polkupyöräpaikkojen määräykset:

Tonttien 20836/2 ja 20836/3 toiminoille tulee osoittaa kiinteitä polkupyöräpaikkoja vähintään 220 kappaletta.

Ulkotiloissa sijaitseville polkupyöräpaikoille tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Affärslokaler får byggas som affär-, kontors-, arbets- och/eller servicelokaler. Minst en affärslokal ska förses med en fettavskiljningsbrunn och en brandisolerad ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.

På kl-w märkt byggnadsyta ska nödvändiga omklädnings- dusch- och bastuutrymmen för vinterbad placeras.

På kl-w märkt byggnadsyta ska underhåll ordnas via tomterna 20836/1 och 20836/2.

Byggnadsytorna på tomterna 20836/2 och 20836/3 ska planeras som en byggnad på ett sätt där utrymmena formar en enhetlig helhet som är oberoende av administrativa gränser.

STADSBILD OCH BYGGANDE:

Fasaden i marknivå får inte ge ett slutet intryck.

Byggnadens huvudsakliga fasadmaterial ska vara glas metall eller trä.

Affärslokalerna ska förses med en hinderfri ingång från gatan.

På LPA-1 kvartersområdena ska parkeringsanläggningarnas fasader utföras stadsbildsmässigt med god kvalitet.

Reklamanordningar ska integreras med byggnadernas arkitektur.

Reklamanordningarnas grafiska utformning ska vara sammanhängande och anpassas till byggnadens arkitektur.

Transformatorstationerna ska placeras på kvartersområdena integrerade i byggnaderna.

På de tomter i kvartersområdena som ligger längs gata ska för envar reserveras ett dörrförsett utrymme som öppnar sig mot gatan för den samhällstekniska servicens fördelningsskåp. Det minst 1,2 m djupa, 1,8 m breda och 2,2 m höga, dörrförsedda utrymmet får inte ha nedre botten. Utrymmet ska möjliggöra rördragningar minst 1 m under gatuytans nivå.

Sopsugsystemets insamlingspunkter ska placeras integrerade i byggnaderna.

Soprummen ska placeras i byggnaderna.

Mot gatuområde ska trapphusens ytterdörrar placeras i en fördjupning på minst 0,9 m.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN:

Obebyggda delar av tomt som inte används som vistelseområden eller som gångrutter ska planteras.

MILJÖTEKNIK:

Kontaminerad jordmän ska avlägsnas i den omfattning som grävningarna förutsätter.

För vistelse menade gårdsområden eller takterrasser får inte placeras på hamnens bullerområde utan att man garanterat en tillräcklig bullerbekämpning. Bostädernas balkonger ska skyddas från buller så att riktvärdena för bullernivån underskrids på dem ute (på dagen 55 dB och på natten 50 dB).

I samband med bygglovet ska ljudnivåskillnaden i byggnadens ytterhölje mättsättas så att man i inkvarteringsutrymmen med beaktande av särdragen för fartygsbuller uppnår riktvärdena för ljudnivån inomhus.

BYGGBARHET:

Vid planeringen ska speciell uppmärksamhet fästas vid de klimatologiska förhållandenas krav på byggnadstekniken och de ska planeras enligt principerna i utredningen ´Merellisten olosuhteiden vaikutus rakennusten julkisivuille´ .

Vid strandområdena på nivån under +3.8 ska vågdämpande strukturerna byggas samt deras funktion säkerställas innan gångförbindelser och flytande strukturer öppna för publik tas i bruk.

Havsvattenståndets och vågsvallets samverkan ska beaktas vid byggandet.

Byggnaderna och områdena ska grundläggas så att strandmurarna kan grävas fram i öppet schakt och repareras utan att byggnadernas grundläggning tar skada.

Byggnadernas och de offentliga områdenas grundläggningsplaner ska koordineras och genomföras så att de är oberoende av varandra. På tomtsidan ska en stödväggskonstruktion i riktning mot stranden genomföras.

Stöd för strandkonstruktionerna får byggas på kvartersområdet.

I strandkonstruktionerna ska utrymmen för samhällstekniska ledningar avsedda för den flytande byggnaden reserveras.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDINGEN

Under 40 m höga byggnaders takytor ska huvudsakligen, förutom på delar med solfångare, byggas i form av gröna tak eller takträdgårdar.

Nödvändig apparatur för produktionen av förnybar energi får integreras i byggnaderna.

Målet för byggnadernas energisjälvförsörjning är minst 15 % av totalkonsumtionen.

Detaljplaneområdets energilösning får vara gemensam för tomterna.

TRAFIK OCH PARKERING:

Körförbindelsernas placering:

Servicekörning till tomten 20836/2, 20836/3 ska ordnas via tomten 20836/1.

Servicetrafik på kl-w märkt byggnadsyta ska ordnas via tomterna 20836/1 och 20836/2.

Från Stillhavsgatan ska byggas en hinderfri gångförbindelse till Oceankajen mellan tomterna 20836/1 och 20836/2.

Bilplatsbestämmelser för tomterna:

- Kontor, högst 1 bp / 150 m² vy
- Butiker och restauranger, högst 1 bp / 90 m² vy
- Simhall, ishall eller idrottshall, högst 1 bp / 35 m² vy
- Hotell, högst 1 bp / 220 m² vy

Bilplatserna ska placeras i en parkeringsanläggning eller i underjordiska utrymmen om inte andra bilplatser är skilt markerade i detaljplanen.

Cykelplatsbestämmelser för tomterna:

För tomternas 20836/2 och 20836/3 funktioner ska minst 220 stycken fasta cykelplatser anvisas.

I uterum belägna cykelplatser ska ha möjlighet till ramlåsning.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET / DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

KL-1	Liikerakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa palvelutiloja kulttuuri-, liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa varten, julkisia palveluja, myymälä-, kahvila-, ravintola-, opetus-, kokoontumis- sekä hotelli- ja muita lyhytaikaisia majoitustiloja.	Kvartersområde för affärsbyggnader. På kvartersområdet får dessutom placeras serviceutrymmen för kultur- och fritidsverksamhet, offentlig service, butiks-, kafé-, restaurang-, undervisnings- samlings- samt hotell- och kortvariga inkvarteringsutrymmen.
VV-1	Uimaranta-alue.	Område för badstrand.
LV-1	Venesatama. Alueelle tulee sijoittaa laituri vesibussiliikennettä varten. Laiturin tulee toimia aaltoilua vaimentavana rakenteena.	Småbåtshamn. På området ska en brygga för vattenbusstrafik placeras. Bryggan ska fungera som en vågdämpande struktur.
LPA-1	Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen.	Kvartersområde för bilplatser. På kvartersområdet en parkeringsanläggning får placeras.
W	Vesialue.	Vattenområde.
W-1	Vesialue. W-1 alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä tuottamatonta tilapäistä vesiurheilutoimintaa. Moottoroidulla vesilaluksella ajo kielletty huolto- ja pelastusajoa lukuun ottamatta.	Vattenområde. På W-1 området får placeras tillfälliga vattenidrottsaktiviteter som inte ger upphov till miljöstörningar. På området är det förbjudet att köra med motoriserade fartyg med undantag av service- och räddningskörning.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 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.
20836	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
1	Ohjeellinen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
AHDINRAN	Kadun, katuaukion tai puiston nimi.	Namn på gata, öppen plats eller park.
33300	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
li	Luku ilmoittaa liiketiloiksi varattavan tilan ohjeellisen määrän kerrosalaneliömetreinä.	Talet anger den riktgivande andelen i kvadratmeter våningsyta som ska reserveras för affärsutrymmen.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger det största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
+ 3.0	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd.
(+117.5)	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.	Högsta höjd för byggnadens vattentak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
u	Alueen osa, jolle saa sijoittaa viereiseen kortteliin liittyvän ulokkeen. Ulokkeen alapuolella olevan vapaan korkeuden tulee olla vähintään 4,2 metriä.	Del av område på vilket får placerasett till det bredvidliggande kvarteret tillhörande utsprång. Den fria höjden under utsprånget ska vara minst 4,2 meter.
p-1	Palvelurakennuksen rakennusala. Rakennukseen saa sijoittaa urheilu- ja vapaa-ajanpalveluita sekä tonttia 3 palvelevia tiloja. Sijainti ohjeellinen.	Byggnadsyta för servicebyggnad. I byggnaden får placeras idrotts- och fritidsservice samt utrymmen som är avsedda att betjäna tomt 3. Riktgivande läge.
p-2	Palvelurakennuksen rakennusala. Rakennukseen saa sijoittaa maksimissaan 4500 katsojan urheilu- ja kulttuuriareenan sekä tonttia 2 palvelevia tiloja. Sijainti ohjeellinen.	Byggnadsyta för servicebyggnad. I byggnaden får placeras en idrotts- och kulturarena avsedd för högst 4500 åskådare samt utrymmen som är avsedda att betjäna tomt 2. Riktgivande läge.
kl-w	Kelluvan liikunta- ravintola- ja vapaa-ajan palveluiden rakennusala. Sijainti ohjeellinen.	Byggnadsyta för flytande idrotts- restaurang- och fritidsservice. Riktgivande läge.
hr-w	Kelluvaa rakennusalaa palvelevan huoltorakennuksen rakennusala. Sijainti ohjeellinen.	Byggnadsyta för servicebyggnad som är avsedd att betjäna den flytande byggnadsytan. Riktgivande läge.
LAs34dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen rakennuksen ulkovalpan ääniltasoerotus laivamelua vastaan on oltava vähintään lukeman osoittamalla tasolla.	Beteckningen anger sida av byggnadsyta där ljudnivåskillnaden mot fartygsbuller i byggnadens ytterhölje ska vara minst på den nivå som siffran anvisar.
ter	Alueen osa, joka tulee rakentaa ravintola- ja kahvilatilohin liittyviksi terassialueiksi ja/tai istutusalueiksi. Sijainti ohjeellinen.	Del av område som ska byggas som till restaurang- och kafeutrymmen anslutande, hinderfria terrassområden och/eller som planterade områden. Riktgivande läge.
ter-w	Alueen osa, jolle saa rakentaa kelluvan terassialueen liikunta-, ravintola ja vapaa-ajan palveluiden käyttöön.	Del av område där det är tillåtet att bygga ett flytande terrassområde avsett för idrotts-, restaurang- och fritidsservice.
va	Kelluvalle aallonvaimentimelle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen.	För flytande vågbrytare reserverad del av område. Riktgivande läge.
	Istutettava alueen osa. Sijainti ohjeellinen.	Del av område som ska planteras. Riktgivande läge.
	Katu.	Gata.
ajo	Ajoyhteys. Sijainti ohjeellinen.	Körförbindelse. Riktgivande läge.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.	För allmän gångtrafik reserverad del av område.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen.	För allmän gångtrafik reserverad del av område. Riktgivande läge.
	Katuaukio/tori. Aukio toteutetaan osin istutettuna alueena.	Gatuplats/torg. Den öppna platsen genomförs som delvis planterat område.
pp	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för allmän gång- och cykeltrafik.
pp	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen.	Del av område reserverad för allmän gång- och cykeltrafik. Riktgivande läge.
pp/h	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.	Del av område reserverad för allmän gång- och cykeltrafik, där servicekörning är tillåten.
vu	Alueen osa, jolle tulee sijoittaa ulkokäyttöisiä voimaharjoittelulaitteita. Sijainti ohjeellinen.	Del av område där styrketräningsutrustning för utomhusbruk ska placeras. Riktgivande läge.
Vm	Maanalainen merivesitunneli. Tunneli on otettava huomioon maanalaisia rakenteita suunniteltaessa.	Underjordisk sjövattentunnel. Tunneln ska tas i beaktande i samband med planering av underjordiska konstruktioner.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.	Ungefärligt läge för in- och utfart.
	Tukimuuri. Sijainti ohjeellinen.	Stödmur. Riktgivande läge.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
20. kaupunginosan
(Länsisatama, Jätkäsaari)
satama-, katu- ja vesialueita
(muodostuu uusi kortteli 20836)

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
20 stadsdelen
(Västra Hamnen, Busholmen)
hamn-, gatu- och vattenområden
(det nya kvarteret 20836 bildas)

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12655

Kaavan nimi/Planens namn
AHDINALLAS
AHTIBASSÄNGEN

Diarinumero/Diarienummer
HEL 2019-005705

Laatinut/Upprätt av
TEO TAMMIVUORI

Hanke/Projekt
3141_4

Piirtänyt/Ritad av
HILPI TURPEINEN

Pitkäjänteinen/Datum
8.12.2020

Yk. asemakaavasuunnittelu/TT-stadsplanechef
TUOMAS HAKALA

0 100 m

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

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta
21.9.2020 46 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön pääpäällikö

Kartoitus/Kartläggning
17.4.2020
Nro/Nr
12/2020

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:
Kylk (ehdotus päävirtty)
Stmn (förslaget daterat)
8.12.2020

Nähtävillä (MRL 65§)
Framlagt (MBL 65§)

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft