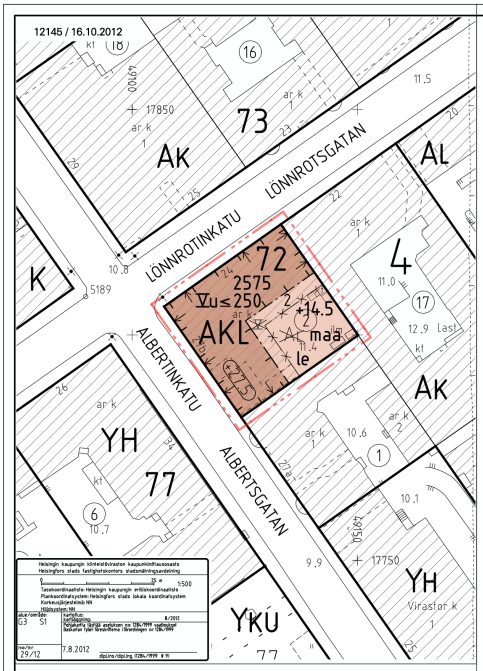
12145 / 16.10.2012



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AKL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	
Osa-alueen raja.	
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	
72	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin numero.
2575	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Vu≤250	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Mikäli asuntojen varastotiloja sijoitetaan kerroksiin tai parvekkeita sijoitetaan olemassa olevassa rakennuksessa pihan puolella rakennusrungon sisäpuolelle, saadaan vastaava määrä asuinkerrosalaa sijoittaa ullakkotasolle, kuitenkin enintään 250 k-m2 verran.
+14.5	Pihakannen likimääräinen korkeusasema.
+27.5	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
	Rakennusala.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
maa	Maanalainen pysäköintitila. Tilaan saa sijoittaa varasto- ja väestönsuojatiloja sekä teknisiä tiloja.
	Maanalaiset tilat saa rakentaa kahteen kerrokseen.
	Jätehuollon tilat on sijoitettava rakennukseen.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

AKL	Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.
Linje 2 m utanför planområdets gräns.	
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.	
Gräns för delområde.	
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.	
72	Kvartersnummer.
2	Nummer på riktgivande tomt.
2575	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
Vu≤250	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. Ifall förrådsutrymmen för lägenheter placeras i våningarna eller balkonger placeras inom stommen i den befintliga byggnaden mot gården, får motsvarande mängd bostadsvåningsyta placeras på vinden, dock högst 250 m2 vy.
+14.5	Ungefärlig maximihöjd för gårdsdäcket.
+27.5	Högsta höjd för skärningspunkten mellan byggnadens fasadyta och yttertak.
	Byggnadsyta.
	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
le	För lek och utevistelse reserverad del av område.
maa	Underjordiskt parkeringsutrymme. I utrymmet får placeras förråds- och befolkningsskyddsutrymmen samt tekniska utrymmen.
	De underjordiska utrymmena får byggas i två våningar.
	Utrymmena för sophantering ska placeras i byggnaden.

Pihakannen ja ullakkotason ulko-oleskelutilat tulee suunnitella asukkaiden käyttöön viihtyisiksi alueiksi luonnonmateriaalein ja istutuksin.

Julkisivuissa on pääasiallisena materiaalina käytettävä vaaleaa slammattua tiiltä tai vaaleaa kolmikerrosrappausta.

Rakennus on liittymäkohdissa sovitettava yhteen naapurirakennusten kanssa.

Rakennuksen ensimmäinen kerros tulee varustaa ikkunoilla.

Katuun rajoittuvat ensimmäisen kerroksen tilat tulee varata myymälätiloiksi.

Tontilla käytetystä asuntokerrosalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 80 h-m2.

Asunnot eivät saa avautua yksinomaan Lönnrotinkadulle.

Rakennuksen ulkovaipan kokonaisääneneristävyys liikennemelua vastaan tulee kadun puoleisilla julkisivuilla olla vähintään 35 dB.

Parvekkeita saa rakentaa ainoastaan pihan puolelle sekä kadun puolella rakennuksen 5. kerokseen ja sen yläpuolelle. Kadun puolella parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä ja ne tulee lasittaa liikennemelun torjumiseksi.

Asuntojen korvausilma tulee ottaa suodatettuna joko sisäpihan puolelta tai kattotasolta.

Pysäköintitilojen poistoilma on johdettava rakennuksen korkeimman kohdan yläpuolelle. Pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa ulko-oleskelualueelle.

Teknisten tilojen ja laitteiden sekä maanalaisia tiloja palvelevien kuilujen ja hormien tulee sijoittua rakennusmassaan osaksi sen arkkitehtuuria.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varastotilat sekä vähintään seuraavat yhteistilat: talopesula, harraste- ja kokoontumistila 1,5% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Ullakkotasolle tulee sijoittaa yhteiskäyttöinen saunaosasto sekä ulko-oleskelutiloja asukkaiden käyttöön. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan lisäksi.

Porrashuoneista on oltava suora kulkuyhteys kadulle ja ulko-oleskelualueille.

Ullakkotasolle sijoitetut tilat eivät saa kohota ylemmäksi kuin 45 asteen kulmaan räystäslinjasta.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä tontilla on 1 pp/30 m2 asuntokerrosalaa.

Autopaikkoja ja jätehuollon tiloja ei saa sijoittaa pihamaalle.

Tontille on sijoitettava vähintään seuraavat kiinteistön omaan käyttöön tulevat autopaikkamäärät: suurempi luvuista 1 ap/135 k-m2 tai 0,5 ap/asunto

Tontille saadaan sijoittaa enintään seuraavat autopaikkamäärät:
1 ap/200 kern2 myymälätilaa
1 ap/500 kern2 toimistotilaa

Pihakannen alapuoliset auton säilytyspaikat saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Olemassa olevassa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakennukseen verrattavalla tavalla sen estämättä,mitä edellä on määrätty:

- alueen käyttötarkoituksesta, silloin kun uudisrakentamiseen verrattava korjaaminen ei muuta rakennuksen tai sen osan rakennus- tai muutosluvassa määrättyä käyttötarkoitusta.
- tontin rakennusalasta, silloin kun olemassa oleva rakennus sijaitsee sen alueen ulkopuolella, joka on kaavassa merkitty rakennusalaksi.
- tontin enimmäiskerrosalasta, silloin kun olemassa olevan rakennuksen kerrosala ylittää tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan.
- rakennuksen pihakannen korkeusasemasta.
- tontin autopaikkojen vähimmäismäärästä.

Gårdsdäckets och vindsplanets utevistelserum ska planeras för invånarnas bruk till trivsamma utrymmen med naturmaterial och planteringar.

I fasaderna ska huvudsakligen användas ljust slammat tegel eller en ljus treskiktsrappning.

Byggnaden ska i anslutningspunkterna anpassas till grannbyggnaderna.

Byggnadens första våning ska förses med fönster.

De till gatuplanet angränsande lokalerna i första våningen ska reserveras för butiksrummen.

På tomten ska minst 50 % av bostadsvåningsytan användas till lägenheter som har två sovrum eller mera. Dessa bostäders genomsnittliga lägenhetsyta ska vara minst 80 m2.

Bostäderna får inte vetta enbart mot Lönnrotsgatan.

Vid fasaden mot gatan ska helhetsljudisoleringen mot trafikbuller för byggnadens ytterhölje vara minst 35dBA.

Balkonger får byggas endast på gårdssidan samt mot gatan i 5. våningen och där ovanför. Mot gatan ska balkongerna byggas indragna och de ska glassas in för att bekämpa trafikbuller.

Bostädernas tillluft ska tas antingen från byggnadens innergårdssida eller från taknivån.

Frånluften från parkeringsutrymmena ska leda upp ovanför byggnadens högsta höjd. Frånluften från parkeringsutrymmena får ej ledas till utevistelse område.

Ska tekniska utrymmen och anläggningar samt schakt och rökgångar för underjordiska utrymmen placeras i byggnadskroppen som en del av helhetsarkitekturen.

Ska för invånarnas bruk byggas tillräckliga förvaringsutrymmen och minst följande gemensamma utrymmen: tvättstuga, hobby- och samlingsutrymmen minst 1,5 % av den i detaljplanen angivna våningsytan. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

I vindsplanet ska placeras en bastuavdelning och utevistelseutrymmen för invånarnas bruk. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan för byggnadens huvudanvändningsändamål.

Ska från trapphusen till gatan och till utevistelseområdena anordnas direkt gångförförbindelse.

De i vindsplanet placerade utrymmena får inte höja sig mera än i 45 graders vinkel från takkantens linje.

Minimiantalet cykelplatser på tomten är 1 cp / 30 m2 bostadsvåningsyta.

Bilplatser eller utrymmen för sophantering får inte placeras på gårdsplanen.

På tomten ska placeras minst följande antal bilplatser för fastighetens eget bruk: det större av talen 1bp/135m2 vy / 0,5bp/bostad.

På tomten får byggas max. följande bilplatser:
- affärsutrymmen 1bp/200m2 vy
- kontorsutrymmen 1bp/500m2 vy

Förvaringsplatser för bil under gårdsdäcket får byggas utöver den i stadsplanen angivna våningsytan.

I befintlig byggnad eller i del därav får utföras med nybyggnad jämförbar reparation, oaktat vad som i det föregående bestämts angående:

- områdets användningssyfte, där med ny byggnad jämförbar reparation inte förändrar det användningssyfte, som anges i byggnads eller byggnadsändringslovet för byggnaden eller del därav.
- tomtens byggnadsyta, där den befintliga byggnaden ligger utanför det område, som i stadsplanen anges som byggnadsyta.
- tomtens största tillåtna våningsyta, där den befintliga byggnadens våningsyta överskrider den våningsyta som får byggas på tomten.
- från gårdsdäckets höjdläge.
- från minimiantalet bilplatser på tomten.

Annettaessa lupaa olemassa olevan rakennuksen peruskorjaamiseen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla tulee rakennuslautakunnan asettaa luvan ehdoksi, että vaikka lupaa annettaessa poiketaan muuten noudatettavista määräyksistä:

- tontin oleskelutiloista noudatetaan mitä edellä on määrätty.
- olemassa olevat autonsäilytyspaikat ja maanalaiset auton säilytyspaikoiksi soveltuvat tilat varataan tontin autopaikoiksi, kuitenkin niin ettei autopaikkamäärä ylitä mitä edellä on määrätty tontin autopaikkojen enimmäismäärästä.

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten ettei niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu vahinkoa rakennuksille, rakenteille, kaduille tai muille maanalaisille tiloille.

Maanalaisista tiloista tulee suunnitella ja järjestää uloskäytävät ja pelastusyhteydet maan pinnalle pelastusviranomaisten hyväksymällä tavalla.

Ennen rakennusluvan myöntämistä luvan hakijan on esitettävä hyväksyttävät suunnitelmat kallion sekä rakennusten liikkeiden ja tärinöiden seurannasta.

Rakentaminen kaava-alueella on tehtävä niin ettei siitä aiheudu haitallista orsi- ja pohjaveden pinnan alenemista rakentamisen tai käytön aikana.

Laajempia korjaus- ja muutostöitä suunnitteltaessa tulee hankkeeseen ryhtyvän teettää rakennuksesta asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys, joka on liitettävä lupahakemukseen.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Då lov gives för med nybyggnad jämförbar reparation av befintlig byggnad, ska byggnadsnämnden uppställa som villkor, att även om man vid beviljande av lov avviker från i övrigt angivna bestämmelser:

- ska man följa vad som föreskrivits i det föregående gällande tomtens vistelseutrymmen.
- ska befintliga bilförvaringsplatser och som underjordiska bilförvaringsplatser lämpliga utrymmen reserveras för tomtens bilplatser, ändå så att bilplatsantalet inte överskrider det som föreskrivits i det föregående gällande maximimängden bilplatser.

De underjordiska utrymmena ska placeras, schaktas och förstärkas så att de eller byggande av dem inte förorsakar skada på byggnader, konstruktioner, gator eller andra underjordiska utrymmen.

Från de underjordiska utrymmena ska planeras och ordnas flyktvägar och räddningsförbindelser till markytan så som räddningsförvaltningen godkänner.

Innan bygglov beviljas ska lovsökanden presentera godtagbara planer över uppföljningen av rörelser och vibrationer i berg och byggnader.

Byggandet på planeområdet ska utföras så att det inte medför en skadlig sänkning av det hängande grundvattnets nivå eller grundvattennivån i byggnadsskedet eller vid användningen.

Vid planering av större reparations- och ändringsarbeten ska den som ansvarar för byggprojektet låta en expert göra en byggnadshistorisk utredning över byggnaden. Utredningen ska bifogas ansökan till byggnadstillsynsverket.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

HELSINKI
HELSINGFORS

4. kaupunginosa Kamppi
Kortteli 72 tontti 2
Asemakaavan muutos
1:500

4 stadsdelen Kampen
Kvarteret 72 tomten 2
Detaljplaneändring
1:500

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO ASEMAKAAVAOSASTO
HELSINGFORS STADSPLANERINGSKONTOR DETALJPLANEAVDELNINGEN

KSLK / STPLK	PIIRUSTUS / RITNING 12145
NÄHTÄVÄNÄ / TILL FRÅGESÄNDE	PÄIVÄYS / DATUM 16.10.2012
MUUTETTU / ÄNDRAD	LAATINUT / UPPGJORD AV KERTTU KURKI-ISSAKAINEN
	PIRTEYNYT / RITAD AV MERIT TUOMI
HYVÄKSYTTY / GODKÄND	
TULLUT VOIMAAN / TRÄTT I KRAFT	ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ / STADSPLANECHEF OLAVI VELTHEIM