



<b>ASEMAKAAVAVERKINNÄT JA -BESTÄMMELSER</b>	<b>DETAJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER</b>
<b>AK</b> Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flerbåningshus.
<b>VP</b> Puisto.	Park.
--- 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utför planområdets grän.
— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgrän.
— Ohjeellinen tonin raja.	Riktigivande tomträn.
× × × Ritil merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
— Kaupunginosan numero.	Stadsdelnummer.
<b>17 PAS</b> Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
<b>17024</b> Korttelin numero.	Kvartersnummer.
4 Ohjeellisen tonin numero.	Numer på riktigivande tomt.
<b>OPASTINSILTA</b> Kadun, tien, kataukon, torin, puiston nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park.
2300 Rakennusosoike kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
5700+650 Lukusarja, joka yhteenlasketuna osoittaa rakennus- oikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttökäyttöluokituksen kerrosalaneliömetreinä, toinen luku liike- tilaksi (li) rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.	Talserte som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger maxvåningsytan för den användning som anvisats för kvarteret, det andra talet anger minnivåningsytan för affärslokaler.
I Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalun.	Romerskifra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del däruv.
+27.5 Maanjännin tall kansirakenteen ikimääräinen korkeusarvio.	Ungelärlig höjd på mark eller däckkonstruktion.
— Rakennuksen vesikatkon ylimmän kohdan korkeusarvio.	Högsta höjd för byggnadens yttertak.
— Yhdyskuntateknisen huollon tunnehti. Tunnelin läheisyydessä ei saa suorittaa kalvua tai louhintaa siten, että siltä aiheutuu tunnellille häiriä.	Tunnel för samhällsteknisk service. I närheten av tunneln får inte grävning eller schaktning utföras så att tunneln skadas
Rakennusala.	Byggnadsyta.
— Rakennusala, jolla tulee sijoittaa kahvila-, ravintola- tai affärstutrymmeä, joka on varustettava rasvanerostuskäivillä ja jossa on markettapaanostusjärjestelmä ja ventilaationkanal som leder upp över takplanet.	Byggnadsyta för kafé-, restaurang- eller affärstutrymme ska placeras. Utrymmena ska vara utrustade med fettspolningsanordning och ventilationskanal som leder upp över takplanet.
— Maanalaisten pysäköintitila.	Underjordisk parkering.
— Rakennukseen jätettävä kulkuväylo.	Passage genom byggnad.
— Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
— Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisuääneneristävyyden liikennemelu vastaan tulee asuin- ja majotusilojen osalta olla vähintään 100 mm osittain desibelimäärä.	Beteckningen anger den byggnadsytans sida för vilken fasadens totaljudisoleringsförmåga mot trafikbuller i bostäder och logi ska vara minst på den nivån som talet anvisar.
— Portaalle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För trappa reserverad del av område, riktigivande läge.
— Katu.	Gata.
— Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik, där servicetrafik är tillåten
— Joukkoliikenteelle varattu katu.	Gata reserverad för kollektivtrafik.
— Joukkoliikenteelle varattu katu, jolla tonille ajo on sallittu.	Gata reserverad för kollektivtrafik där infart till tomt är tillåten.
— Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.	För allmän gångtrafik reserverad del av område.
— Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten.
— Katalueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollittymää.	Del av gatuområdes gränns där in- och utfart är förbjuden.
— Ajoneuvollittymä, sijainti ohjeellinen.	In- och utfart, riktigivande läge.
<b>RAKENNUSOIKEUS JA TILJOEN KÄYTTÖ</b>	<b>BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN</b>
Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltoilojen lisäksi vähintään seuraavaa asuminen apullat: talopuusa, kuivauslaite, talosauna ja vapaa-ajanlaite. Talosauna ja siihen liittyvä ulkotiila tulee rakentaa ylimpään kerrokseen. Asuminen apullat saa yhdistää korttelin sisällä suuremmiksi kokonaisuuksiksi. Kaikki asuminen apullat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset- ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.	Förutom tillräckliga förråd och serviceutrymme för de boendes ska älmnästene följande hjälputrymme för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fritidslokaler. Bastu med uteplats ska byggas i översta våningen. Hjälputrymme för boendet får inom kvarteret kombineras till större helheter. Alla hjälputrymme för boendet, gemensamma lokaler samt förråds-, service- och parkeringsutrymme får byggas utöver den i detaljplaneaktan angivna våningsytan.
Ilmanvaihtokonehuoneet tulee suunnitella osana rakennuksen arkkitehtuuria.	Maskinrummen för ventilation ska planeras som en del av byggnadens arkitektur.
<b>KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN</b>	<b>STADSBILD OCH BYGGANDE</b>
Maantasokerroksen julkisivu Asemapaällikönkadun ja Radanrakentajanpuiston sekä kansiasokerroksen julkisivu Topparikujan ja Opastinsillan tasossa eivät saa antaa epämielisiä vaikutelmia.	Fasaderna i marknivå mot Stingsgatan och Radanrakentajans samt fasaderna i räcksnivå mot Stingsgatan och Opastinsillan i stadsdelen får inte ge ett sluttat intryck.
Pääosa maantasokerroksen tiloista tulee avautua kataluulle ja tiloihin tulee sijoittaa asuminen apullat/asukkaiden vapaa-ajanlaiteja liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja.	Största delen av lokalerna i marknivå ska öppna sig mot gatan och i dessa ska placeras hjälputrymme för boendet / fritidslokaler för de boendes / affärs-, kontors-, arbets- och servicelokaler.
Radanrakentajan tien varrella tulee rakentaa kaksoisrakoista asuntoja, joiden katussa on omalla sisäkäynnillä varustettuja työhuone- tai liikeiloja.	På Banbyggarvägen ska det byggas två vånings lägenheter som har arbetsrum eller affärstutrymme med egen ingång i gatuplan.

Ajoluokat maanalaisten pysäköintitiloin tulee integroida rakennukseen. Ajoluokkien suunnittelussa tulee huolehtia riittävästä näkemistä katalualueelle liityttäessä.

Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m<sup>2</sup>n porrassalun asemakaavakartan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrassalun lisä sisäntuuletin viihtyisyyttä ja valoisuutta.

Radanrakentajan tien varrella porrashuoneeseen on otettava sisäkäynti sekä kadun että pihan puolelta.

Rakennuksen julkisivun on oltava pääosin betonia. Julkisivun pinta tulee käsitellä kaupunkikuvalleisesti korkeatasoisella tavalla. Julkisivujen saumat tulee sommitella kaupunkikuvalleisesti korkeatasoisella tavalla.

Rakennuksen julkisivun on oltava pääosin betonia. Julkisivun pinta tulee käsitellä kaupunkikuvalleisesti korkeatasoisella tavalla. Julkisivujen saumat tulee sommitella kaupunkikuvalleisesti korkeatasoisella tavalla.

Rakennusten torniosien julkisivuihin ei tule tehdä useiden kerrosten korkeuksia, yhtenäisiä lasipintoja, eikä rakennuksia tule valaista ympäröivää aluetta kirkkaammalla.

Rakennuksissa on oltava tasakatto.

Katolle ja julkisivuun sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Parvekkeiden on oltava ripustettuja tai sisäänvedettyjä. Ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Yli 12 kerrosta korkeissa rakennuksissa parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä tai koko julkisivun kokoisena yhtenäistä julkisivupintaa muodostavana.

Kolme kerrosta korkeissa ja sitä korkeammissa rakennuksissa 3/4 suurimman kerroksen alasta saa käyttää ylimmän kerroksen tasolla kerrosalaan lasikkaväki tilaksi.

Korttelissa 17024 rakennuksiin tulee jättää Radanrakentajan puolelle katussa vähintään kerroksen korkuinen arkadi. Kulkuväyloä vapaan leveyden tulee olla vähintään 2 m. Tällä on varattava yleiselle jalankululle.

**PIHAT JA ULKOALUEET**

Tontilla ei saa aidata. Liittymien kataluueeseen, puiston tai puuston tontin tulee toteuttaa suuaukottomasti. Pihan tulee liittyä Opastinsillan samassa tasossa.

Korttelin piha-alueet tulee rakentaa yhteiskäyttöisiksi.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkutienä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköintiseen, tulee istuttaa.

Pihakanteen rakennettavat savunpoistoluukut tulee suunnitella osana piharakentelua ja rakennuksen arkkitehtuuria.

Korttelia ympäröiville kansirakenteille ei saa aiheuttaa purku- tai rakennustyöstä vaurioita. Kansirakenteisiin tehtäviin muutoksiin on sovittava kaupungin kanssa.

**YMPÄRISTÖTEKNIikka**

Leikkiä ja oleskeluun tarkoitettuihin piha-alueet sekä oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata muilla siten, että niillä säästetään melustaan ohjearvo päällä ja yöllä.

Alin sallittu louhintataso on +14 (N2000). Yhdyskuntateknisen huollon tunnehti vaikutusalueella alin sallittu louhintataso on +16 (N2000).

**RAKENNETTAVUUS**

Maanalaista tilaa on sijoitettava, louhittava ja luultava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisten tiloille tai rakenteille eikä kaduille ja katupuistutuksille, eikä haittaa tai vahinkoa kunnallistekniseen verkostoihin.

Map-merkityissä tiloissa ei tarvitse rakentaa tonttien rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitella käsitellä alueita yhtenä kokonaisuutena riittävän paloteknisen turvallisuustason saavuttamiseksi.

**ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN**

Asuinkerrostalon energiatilakokouksen tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohdalla määrättyä A-energialuokkaa tai sitä vastaava.

Hulevesiä tulee viivytellä tontilla. Lämpösäilöttömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

Korttelien 17023 ja 17024 tonttien muodostaman kokonaisuuden viherhokoukseen tulee jättää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Yhteiskäyttöiset pihat tulee toteuttaa korttelikohtaisen kokonaisuunnitelman mukaan.

1-9 -kerroksisten rakennusten kattojen tulee olla kattopuutarhoja tai hulevesiä viivytävä viherkatot. Katolle sijoitettavien viherkertoimen teknisten laitteiden tulee sopia rakennuksen arkkitehtuuriin ja ne tulee suunnitella luontevaksi osaksi viherkattoa.

Rakennuksen tai sen osan purkamista koskevan lupahakemuksen mukaan on liitettävä selvitys rakennuksen purkamateriaalien kestävästi käsitellyistä.

Korttelissa 17023 tontilla 3 olevaan rakennukseen kohdistuvissa muutostöissä lähtökohdanna tulee olla olemassa olevan rakennusrunnon säilyttäminen.

Körämp tila parkering under marknivå ska integreras i byggnaden. RUOTSINNOSS!

I trapphusets första våning får man, utöver den i detaljplaneaktan angivna våningsytan, bygga en trapploupa som är högst 30 m<sup>2</sup> vy förutsatt att aulan förbättrar entréns trivsel och ljusförhållanden.

Vid Banbyggarvägen ska trapphusen ha ingång både från gatan och från gården.

Byggnadens fasader ska huvudsakligen vara av betong. Fasadernas yta ska behandlas och fasadernas foggar arrangeras på ett för stadsbildens högläsigt sätt.

Byggnadens fasader ska huvudsakligen vara av betong. Fasadernas yta ska behandlas och fasadernas foggar arrangeras på ett för stadsbildens högläsigt sätt.

I tombyggnaderna får ej byggas fasader med flera våningar höga enhetliga glasytor och byggnaderna får ej belyses starkare än grännsalens områden.

Byggnaderna ska ha platt tak.

Tekniska utrymme och anordningar som placeras på tak och fasader ska utformas som en del byggnadens arkitektur.

Balkongerna ska vara upphängda eller indragna. Utskjutande balkonger får inte stötas från marken.

I byggnader som har mera än 12 våningar ska balkonger byggas som indragna balkonger eller en zon som är like bred och hög än fasaden som bildar en enhetlig fasadyta.

I byggnader som har mera än tre våningar 3/4 av arealen i byggnadens största våning får användas i byggnadens översta våning för utrymme som inräknas i våningsytan.

I kvarteret 17024 ska i byggnaderna mot Banbyggarvägen, i gatunivån byggas en minst en våningar hög arkad. Genomfartsöppningens fria bredd ska vara minst 2 m. Utrymme ska reserveras för allmän gångtrafik.

**GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN**

Tomten får inte inhägnas. Tomten ska anslutas till gatuavlo, park eller annan tomt så att gränsen inte markeras. Gården ska ansluta sig till Semaforbons nivå. Kvarterets gårdar ska byggas för gemensamt bruk.

Tomten får inte inhägnas. Tomten ska anslutas till gatuavlo, park eller annan tomt så att gränsen inte markeras. Gården ska ansluta sig till Semaforbons nivå. Kvarterets gårdar ska byggas för gemensamt bruk.

Obebyggda tomtdelar som inte används som gångvägar, leki- och vistelseplatser eller för parkering ska planteras.

Röklukoma i gårdsdäcket ska anpassas till gårdskonstruktionerna och byggnadens arkitektur.

Rivning eller byggnadsarbete får inte skada bäckkonstruktioner kring kvarteret. Förändringar som berör bäckkonstruktioner måste avtalas med staden.

**MLJÖTEKNIK**

Gårdar för lek och vistelse samt vistelsebalkonger ska placeras och utformade så att de inte skadar miljön. I närheten av dessa uppnår bullernivån riktvärden dag och natt.

Den lägsta tillåtna schaktningsnivån är +14 (N2000). I intressafären av tunneln för samhällsteknisk service är den lägsta tillåtna schaktningsnivån +16 (N2000).

**BYGGGARHET**

Utrymme under marknivå ska placeras, schaktas och försäkras så att de eller byggnaderna av dem inte försäkras skada på byggnader, på övriga utrymme eller konstruktioner under marknivå eller på gator och gatuträdd. Samhällstekniska nätverk får inte heller försäkras olägenhet eller skada.

I utrymme med beteckningen map behövs gränsväggar mellan tomter inte byggas. Om gränsväggar inte byggas ska man vid planeringen av brandtekniska lösningar behandla områdena som en helhet så att en tillräcklig brandsäkerhetsnivå uppnås.

**BEGRÄNSAV OCH ANPASSING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN**

Energieffektiviteten för flerbåningshus för bostäder ska vara den energiklass A som gäller vid tidpunkten för bygglovsönskan eller motsvarande kravnivå.

Dagvatten ska fördröjas på tomten. Ytmaterial som inte släpper igenom vatten ska undvikas.

I helheten består av kvarterens 17023 och 17024 tomter ska grönfaktorn uppfylla Helsingfors gröntefaktors målsättningsstat. De gemensamma gårdarna ska byggas enligt en helhetsplan för hela kvarteret.

Taken på byggnader med 1-9 våningar ska vara takträdgårdar. / Taken ska vara takträdgårdar eller gröntak som fördröjer dagvatten. Nödvändiga tekniska anordningar ska talet ska anpassas till byggnadens arkitektur och planeras som en naturlig del av gröntaket.

Till bygglov för rivning av en byggnad eller en del av byggnaden ska en utredning över hållbar hantering av rivningsmaterial bifogas.

Vid ändringsarbeten i byggnaden ska utgångspunkten vara bevarandet av den befintliga byggnadsstrukturen.

**TRAFIK OVH PARKERING**

**Minimiantalet cykelplatser:**

- För bostäder 1 cp / 30 m<sup>2</sup> vy. Cykelplatser placeras i byggnad. Minst 75 % av de boendes cykelplatser ska placeras i förord för tillfälligt utrustning på gårds- eller gatunivån.
- För gästparkering 1 cp / 1 000 m<sup>2</sup> vy. Dessa placeras på innergården och ska ha möjlighet till ramläsning.
- För affärstutrymme 1 cp / 50 m<sup>2</sup> vy + 1 cp / 3 anställda (placeras i byggnad).

**Bilplatser:**

Bilplatser ska byggas minst 1bp/ 145 m<sup>2</sup> vy för bostäder och 1 bp / 100 m<sup>2</sup> vy för affärslokaler.

För studieboende behövs inte byggas bilplatser.

Bilplatserna på tomt ska placeras under gardsdäcksnivån.

**Vidare bestämmelser gällande parkeringsplatser som krävs**

Om tomt ingår bestående avtal med en bilpool kan bilplaceringens minimiantal minskas med 5 bp per bilpoolplats, dock sammanlagt högst 10%.

Minst 60% av tomterns bilplatser skall förtägas till det egna kvartersområdet och 40% får förtägas till andra kvartersområden på högst 400 meter avstånd från det egna kvartersområdet.

Ifall minst 50 bilplatser byggs som en helhet utan namngivna platser för beräkningsnormens helhetskrav minskas med 10 %.

Om det på tomten finns stadens eller ARA hyreshus, kan antalet bilplatser minskas med 20 %.

Den tillåtna sammanlagda helhetsminskningen av platser för hyresbostadsproduktion med stöd är den tillåtna helhetsminskningen av platser för beräkningsnormens helhetskrav på platser som definierats utan minskningar.

För andra än hyresbostadsproduktion med stöd är den tillåtna helhetsminskningen av platser högst 25 % av det helhetskrav på platser som definierats utan minskningar.

För utrymme som byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan behövs inte byggas bilplatser.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet uppgöras en separat tomtindelning.

**ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:**  
17. kaupunginosan (Pasila, Iitä-Pasila) kortteilleita 17023, 17024, sekä katu- ja puistoalueita

**DETAJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:**  
17 stadsdelen (Böle, Östra Böle) kvarteren 17023, 17024, samt gatu- och parkområden

**HELSINKI HELSINGFORS**  
Kaavan nro/Plan nr  
**12797**  
Oleatnumero/Datenummer  
HEL 2019-009546  
Kartta/Projekt  
4887.6  
Päiväys/Datum

**Asemakaavoitus Detaljplanläggning**  
Kaavan nimi/Planens namn  
**Opastinsilta 1 ja 2 Semaforbons 1 och 2**  
Lainat/Upplagor av  
Sofia de Vocht  
Päätyö/Huvut av  
Kimmo Kivisaalo  
Asemakaavoitus/Statensplanerchef  
Marja Piimies

Nähdästä (MRL, 659)  
Fornlaggr (MRL, 659)

Huhtikuun/2020

Hyväksytty/Godkänt

Tällä/med denna

Tällä/med denna

0 100 m  
Tasokorvat/maastokorvat/Relieffsystem  
ETRS-GK25  
Koordinaattijärjestelmä/Koordinat-system  
N2000  
Pohjakaarttan/Grundkartan/Grundkarta  
Kartta ja paikannimet/ Karta och namn  
Kartta/Grundkarta  
22.7.2022  
Mittakaava/Scala  
1:1000  
Nro/Nr  
23/2022

Yhdistelmäsemaakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12797 voimaantullessaan kumoaa.

Sammanställning av de detaljplaner som upphävs i detaljplaneändringen nr 12797 träder i kraft

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.