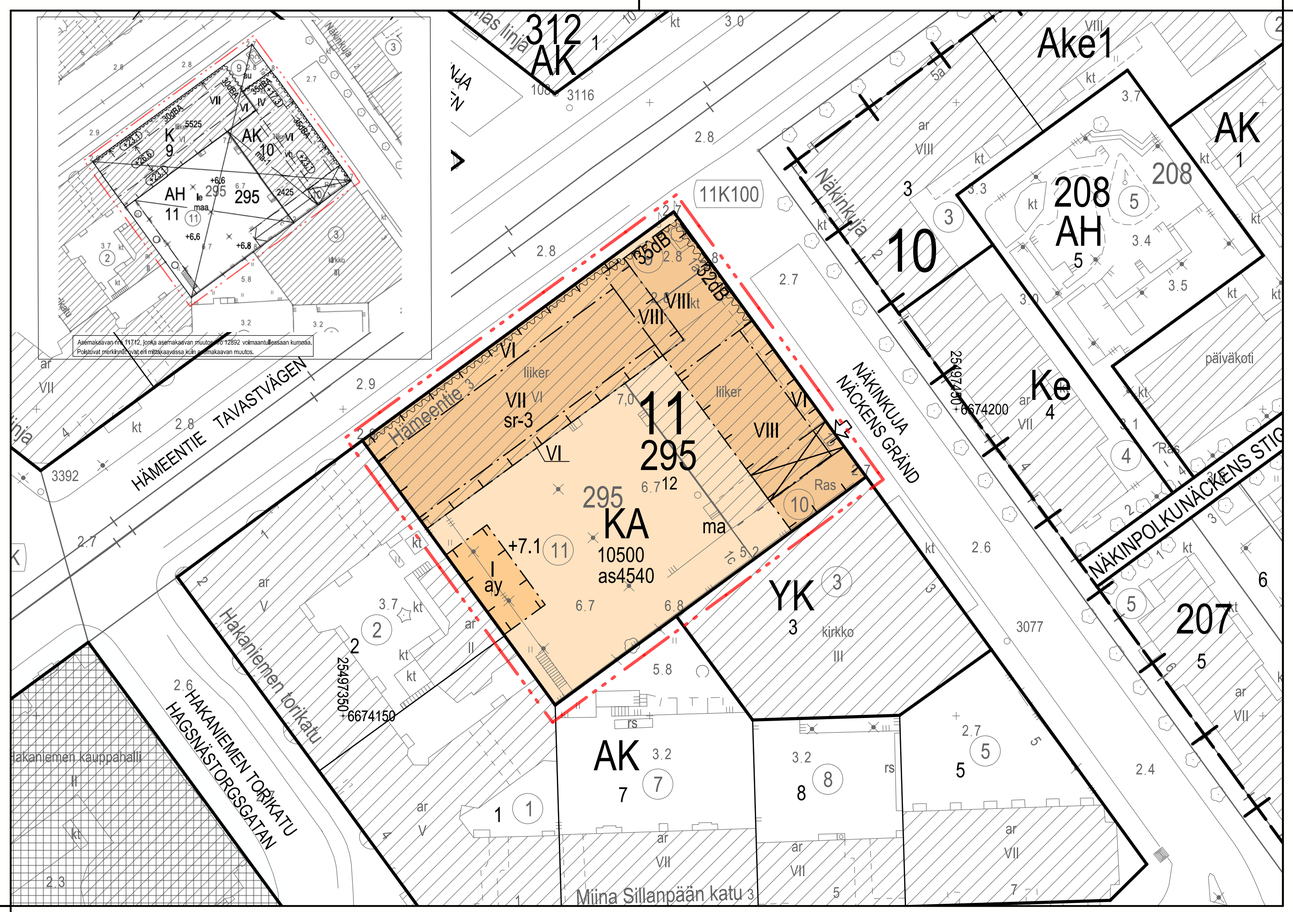

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KA	Liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialue.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
x x	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
11	Kaupunginosan numero.
295	Korttelin numero.
12	Ohjeellisen tontin numero.
HÄMEENTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston nimi.
10500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
as4540	Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä kuinka paljon rakennusoikeudesta voidaan enintään käyttää asumiseen.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
+7.1	Maan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.
	Rakennusala.
ma	Kansirakenteen alla sijaitseva pysäköintitila.
ay	Asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettujen tilojen rakennusala.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko kannen alaiseen pysäköintitilaan.
	Julkisivujen ääneneristävyys tulee mitoittaa siten, että saavutetaan melutason ohjearvot sisällä.
35dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee asuin- ja majoitustilojen osalta olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.
sr-3	Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.
	Ajoneuvoliittymä, sijainti ohjeellinen.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

KA	Kvartersområde för affärs-, kontors- och bostadsbyggnader.
	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
x x	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
11	Stadsdelsnummer.
295	Kvartersnummer.
12	Nummer på riktgivande tomt.
HÄMEENTIE	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park.
10500	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
as4540	Talet anger hur mycket av byggrättens kvadratmeter våningsyta får anvisas till boende.
VI	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
+7.1	Ungefärlig höjd för mark eller gårdsdäck.
	Byggnadsyta.
ma	Parkerings utrymme under däck.
ay	Byggnadsyta för gemensamma lokaler för de boende.
	Passage genom byggnad.
	Fasadernas ljudisoleringsförmåga ska dimensioneras så att riktvärden för bullernivå uppnås inomhus.
35dB	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga mot trafikbuller ska för bostads- och övernattningsutrymmen vara minst påden decibelnivå som talet anger.
sr-3	För stadsbilden värdefull byggnad som ska skyddas och vars särdrag ska bevaras. Byggnaden får inte rivas.
	In- och utfart, riktgivande läge.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asuminen tulee sijoittaa uudisrakennukseen. Olemassa olevan rakennusosan porrashuone saa palvella myös asumista.

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset-, ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa suoraan kadulle avautuvia liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja. Hämeentien ja Näkinkujan kulman toiseen kerrokseen tulee sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen liitettävissä olevaa liike-, toimisto-, työ- tai palvelutilaa. Kulman toiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asumista liikenteen haittojen vuoksi.

Liiketilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointithormilla

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 m².

Rakennusten varatiejärjestelyt tulee suunnitella siten, että pelastuslaitoksen toimenpiteet eivät edellytä nostopaikkojen sijoittamista sisäpihalle.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Uudisrakennuksen ja olemassa olevan rakennuksen muutos- ja kunnostustyöt tulee arkkitehtuuriltaan ja detaljeiltaan sopeutua alueen kulttuurihistoriallisesti ja arkkitehtonisesti arvokkaaseen kaupunkikuvaan.

Uudisrakennuksen maantasokerroksen on sovitettava yhteen olemassa olevan rakennuksen maantasokerroksen. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Hämeentien ja Näkinkujan kulman toisen kerroksen liike-, toimisto-, työ- tai palvelutilan julkisivun tulee poiketa asuinkerrosten julkisivusta lasituksen, värin, materiaalin tai pintakäsittelyn osalta. Kaksikerroksinen tila tulee huomioida julkisivussa.

Ajoyhteys kannenalaiseen pysäköintitilaan tulee integroida rakennukseen.

Asuntoja palvelevaan porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti sekä kadun että pihakannen puolelta.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Boende ska placeras i nybyggnaden. Den befintliga byggnadsdelens trappa får betjäna också boende.

Förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende ska åtminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fritidslokal. Alla hjälputrymmen för boendet, gemensamma lokaler samt förråds-, service- och parkeringsutrymmen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

I byggnadernas första våning ska byggas affärs-, kontors-, arbets- och servicelokaler som öppnar sig direkt mot gatan. Vid korsningen av Tavastvägen och Näckens gränd ska in andra våningen byggas affärs-, kontors-, arbets- och servicelokaler som kan anslutas till utrymmena i första våningen. Vid hörnet får inte i andra våningen placeras boende på grund av trafikens skadeverkningar.

Affärslokalerna ska förses med fettavskiljningsbrunn och en ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.

Minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum. Medelyta för familjebostäder ska vara 70 m².

Byggnadernas reservutgångar ska planeras så att räddningstjänstens åtgärder inte förutsätter byggande av platser för stegbil på innergården.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Nybyggnaden och ändrings- och restaureringsarbetet av den existerande byggnaden ska arkitektoniskt och till detaljiken anpassas till områdets kulturhistoriskt och arkitektonisk värdefulla stadsbild.

Nybyggnadens våning i marknivå ska anpassas ihop med den befintliga byggnadens våning i marknivå. Fasaden i marknivåfår inte ge ett slutet intryck.

Vid Tavastvägens och Näckens gränds hörn ska andra våningens affärs-, kontors-, arbets- och servicelokaler skiljas i fasad från fasaden på boende utrymmen i glasning, färg, material eller ytbehandling. Utrymmet i två våningar ska beaktas i fasaden.

Körförbindelsen till parkering under gårdsdäcket ska integreras i byggnaden.

Trapphusen som betjänar bostäder ska ha ingång både från gatan och från gårdsdäcket.

Uudisrakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuverhoiltuja.

Olemassa olevan rakennuksen uuden ullakon tulee olla sisäänvedetty kadun ja pihan puolelta. Kadun puolelta naapurirakennuksen vastaista palomuuria ei saa korottaa.

Sisäänvedettyjen ylempiden kerrosten julkisivu tulee erottua alempien kerrosten julkisivusta. Sisäänvedettyjen kerrosten julkisivun tulee olla laadultaan korkeatasoinen ja ilmeeltään keveä.

Rakennus tulee liittymäkohdissa sovittaa yhteen naapurirakennusten kanssa.

Ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmääminen lasiin minimoidaan.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

Kadunpuoleiset parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Jätetila tulee sijoittaa rakennukseen.

PIHA JA ULKOALUEET

Rakennusten ja katualueen väliin jäävän tontin osan materiaalin on oltava luonnonkivi.

Pihakannelle ei saa sijoittaa autopaikkoja eikä jätehuoltoa.

Pihakanteen rakennettavat savunpoistoluukut tulee suunnitella osana piharakenteita ja rakennuksen arkkitehtuuria.

Pihakansi on kunnostettava leikki- ja oleskelualueeksi ympäristöön sopivia istutuksia ja materiaaleja käyttämällä asukkaiden käyttöön.

Pihakansi ja muut piha-alueet on suunniteltava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisena, rakennusten ja rakennustaiteellisen arvon edellyttävällä tavalla ja kulttuurihistoriallisen ympäristöön soveltuvana.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa rakennuksen katolle asti.

Asunnot eivät saa avautua ainoastaan Hämeentien suuntaan liikenteen haittojen vuoksi.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet ja oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä. Oleskeluparvekkeet eivät saa avautua Hämeentien suuntaan.

Uudisrakennus tulee suunnitella siten, ettei raitioliikenteen aiheuttama runkoääni/tärinä ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja asuinrakennusten sisätiloissa.

Pysäköintitilojen ja varsinaisten rakennusten ilmanvaihtojärjestelyt tulee suunnitella ja järjestää siten, ettei niistä aiheudu melu- tai ilmanlaatuhaittaa asunnoille, ulko-oleskelutiloille tai ympäristölle.

Rakennusten ilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna mahdollisimman etäältä ja korkealta Hämeentiehen nähden. Tuloilmanottoa ei saa järjestää Hämeentien puolelta.

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

RAKENNETTAVUUS

Palo- ja pelastusjärjestelyissä on sovittava sitovasti ennen rakennusluvan myöntämistä.

ILMASTONMUUTOS-HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen raja-arvoa. Raja-arvo on mahdollista ylittää rakentamispaikan tai asemakaavan tiettyjen vaatimusten vuoksi rakennusajankohtana voimassa olevien kaupungin määrittelemien poikkeusten mukaisesti.

Muiden kuin asuinkerrostalojen energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissäkyseiselle käyttötarkoitusluokalle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

Vettä läpäisemättömillä pinnoilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden on yksi kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Tontin vihertehokkuuden tulee olla 0,9.

Piharakennukseen tulee rakentaa viherkatto.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikat tulee sijoittaa ainoastaan kannenalaisiin pysäköintiiloihin.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen määrät ovat:
- asunnot, vähintään 1 pp / 30 k-m²
- liike- ja muut toimitilat, vähintään 1 pp / 50 k-m²

Nybyggnadens fasadmaterial ska vara platsmurat tegel, platsmurat tegel med putsyta eller träpanelering.

Den befintliga byggnadens nya vindsvåning ska vara indragen från gatu- och från gårdssidan. Från gatusidan får brandvägg en emot grannbyggnaden inte höjas.

De indragna våningarnas fasad ska skilja sig från de lägre våningarnas fasad. Fasaderna av de indragna våningarna ska vara av hög kvalitet och ge ett visuellt lätt intryck.

Vid anslutningar mot grannbyggnader ska byggnaden anpass till dessa.

I planering och byggande av fönster och övriga glasytor så som glasräcken ska risken för fågelkollisioner minimeras genom att beakta glasytornas storlek, placering, ytmönster, glasets egenskaper och övriga lösningar samt i belysningens planering.

Maskinrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen ska integreras i byggnaden och får inte placeras i separata byggnadsdelar på taket.

Balkongerna emot gatan ska placeras endast mot innergården. Balkonger får inte glasas in och får inte stödas från marken.

Soprum ska placeras i byggnaden.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Tomtdelen mellan byggnaderna och gatuområdet ska beläggas med natursten.

Pågårdsdäcket får inte placeras bilplatser eller sophantering.

Röklucksorna i gårdsdäcket ska anpassas till gårdskonstruktionerna och byggnadens arkitektur.

Gårdsdäcket ska upprustas till ett lek- och vistelseområde för de boende med planteringar och material som passar in i miljön.

Gårdsdäcket och andra gårdsområden ska planeras högklassig i stadsbildshänseende, med hög kvalitet påformgivning och i materialval, i enlighet med det arkitektoniska värdet påbyggnaderna och sätt den lämpar sig till den kulturhistoriska miljön.

MILJÖTEKNIK

Frånluften från parkeringsutrymmen under markniväska ledas ända upp påbyggnadens tak.

Bostäderna får inte vara riktade enbart mot Tavastvägen på grund av trafikens skadeverkningar.

Gårdar för lek och vistelse och balkongerna ska placeras och vid behov skyddas mot buller sättt man pådessa uppnår bullernivåns riktvärden dag och natt. Balkonger får inte öppnas endast mot Tavastvägen.

Nybyggnaden ska planeras så att stomljud /vibration som förorsakas av spårvägstrafik inte överstiger de maximivärden som efterströvas inomhus i bostadshuset.

Ventilationssystem för parkeringsutrymmen och för de egentliga byggnaderna ska planeras och anordnas så att de inte förorsakar störningar beträffande luftkvalitet eller buller i bostäder, på utevistelseplatser eller i omgivningen.

Byggnadernas friskluft ska filtreras effektivt. Friskluftsintag ska placeras så långt från och sähögt från Tavastvägen som möjligt. Friskluftsintag får inte placeras mot Tavastvägen.

Nivån för hängande grundvatten eller för grundvatten får inte sänkas under byggtiden eller sänkas bestående.

BYGGBARHET

Bindande överenskommelse ska uppgöras för räddningsarrangemang innan bygglov beviljas.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

Koldioxidavtrycket för flervåningshus får inte överstiga det gränsvärde för koldioxidavtrycket som gäller i Helsingfors stad vid tidpunkten för byggandet. Gränsvärdet kan överskridas pågrund av byggnadens placering eller särskilda krav i detaljplanen, ifall dessa uppfyller de undantagskriterier som gäller i Helsingfors stad vid tidpunkten för byggandet.

Energieffektiviteten för andra byggnader än flervåningshus för bostäder ska vara minst 20 % bättre än det minimikrav som ställts för ifrågavarande användningsändamål i gällande normer.

Dagvatten som bildas påytor som inte släpper igenom vatten ska fördröjas säatt fördröjningssänkor, bassänger eller magasin dimensioneras för en volym påen kubikmeter per varje hundra kvadratmeter yta som inte släpper igenom vatten och dessas översvämning ska planeras.

Tomtens gröneffektivitet ska vara 0,9.

Gårdsbyggnaden ska ha gröntak.

TRAFIK OCH PARKERING

Bilplatserna ska placeras endast i parkeringsanläggningar under gårdsdäcket.

Antalet cykel platser påtomten:
- bostäder, minst 1 cp / 30m² vy
- kontors- och andra verksamhetsutrymme, minst 1 cp / 50 m²vy

Lisäksi tulee osoittaa muille kuin toimistoille työntekijöiden pyöräpysäköintipaikkoja vähintään 1 pp / 3 työntekijää.

Asukkaiden pyörien pysäköintipaikoista vähintään 75% tulee sijaita helposti saavutettavissa olevassa katetussa ja lukittavissa olevassa ulkovälinevarastossa.

Liike- ja toimitilojen työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita helposti saavutettavissa olevassa katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Kaikkien ulkona sijaitsevien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Tontille sijoitettavien autopaikkojen määrät:
- asunnot, vähintään 1 ap / 150 k-m²
- toimistot enintään 1 ap / 250 k-m²
- liiketilat, enintään 1 ap / 150 k-m²

Tontin autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle.

Mahdolliset vähennykset autopaikkamäärästä lasketaan kaupungin voimassa olevien autopaikkojen laskentaohjeiden mukaan.

Korttelin 295, ohjeellisen tontin 12 huoltoajo on järjestettävä Näkinkujan kautta.

TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Dessutom ska cykelplatser för annat än kontorsutrymmen anvissas minst 1 cp / 3 arbetstagare.

Av invånarnas cykelplatser ska minst 75 % placeras i lättillgängligt ock låsbart förråd för friluftsutrustning med tak.

Av affärs- och verksamhetsutrymmena arbetstagares cykelplatser ska minst 50 % placeras i lättillgängligt och låsbart utrymme med tak.

Alla utomhus befintliga cykelplatser ska vara ramlåsbara.

Antalet bilplatser påtomten:
- bostäder, minst 1 bp/150 m²vy
- kontors- och andra affärsutrymmen, högst 1 bp/500 m²vy

Tomtens bilplatser ska placeras under gårdsdäcket.

Eventuella minskningar av antalet bilplatser ska beräknas enligt stadens gällande anvsningar.

Kvarterets 295, riktgivande tomtens 12 servicetrafik ska ordnas via Näckens grånd.

TOMTINDELNING

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
11. kaupunginosan (Kallio)
korttelin 295 tontteja 9, 10 ja 11

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
11 stadsdelen (Berghäll)
kvarteret 295 tomterna 9, 10 och 11

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12892

Kaavan nimi/Planens namn
Hämeentie 3
Tavastvägen 3

Diaarinumero/Diarienummer
HEL 2022-013065

Laatinut/Uppgjord av
Irene Siljama

Hanke/Projekt
4081_2

Piirtänyt/Ritad av
Pia Havia

Päiväys/Datum
26.8.2024

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

0 50 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

Mittakaava/Skala 1:500

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta
13.6.2024 33 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö

Kartoitus/Kartläggning 5.6.2024

Nro/Nr 25/2024

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Nähtävillä (MRL 65§) / Framlagt (MBL 65§) 26.8.2024-24.9.2024

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan / Trätt i kraft