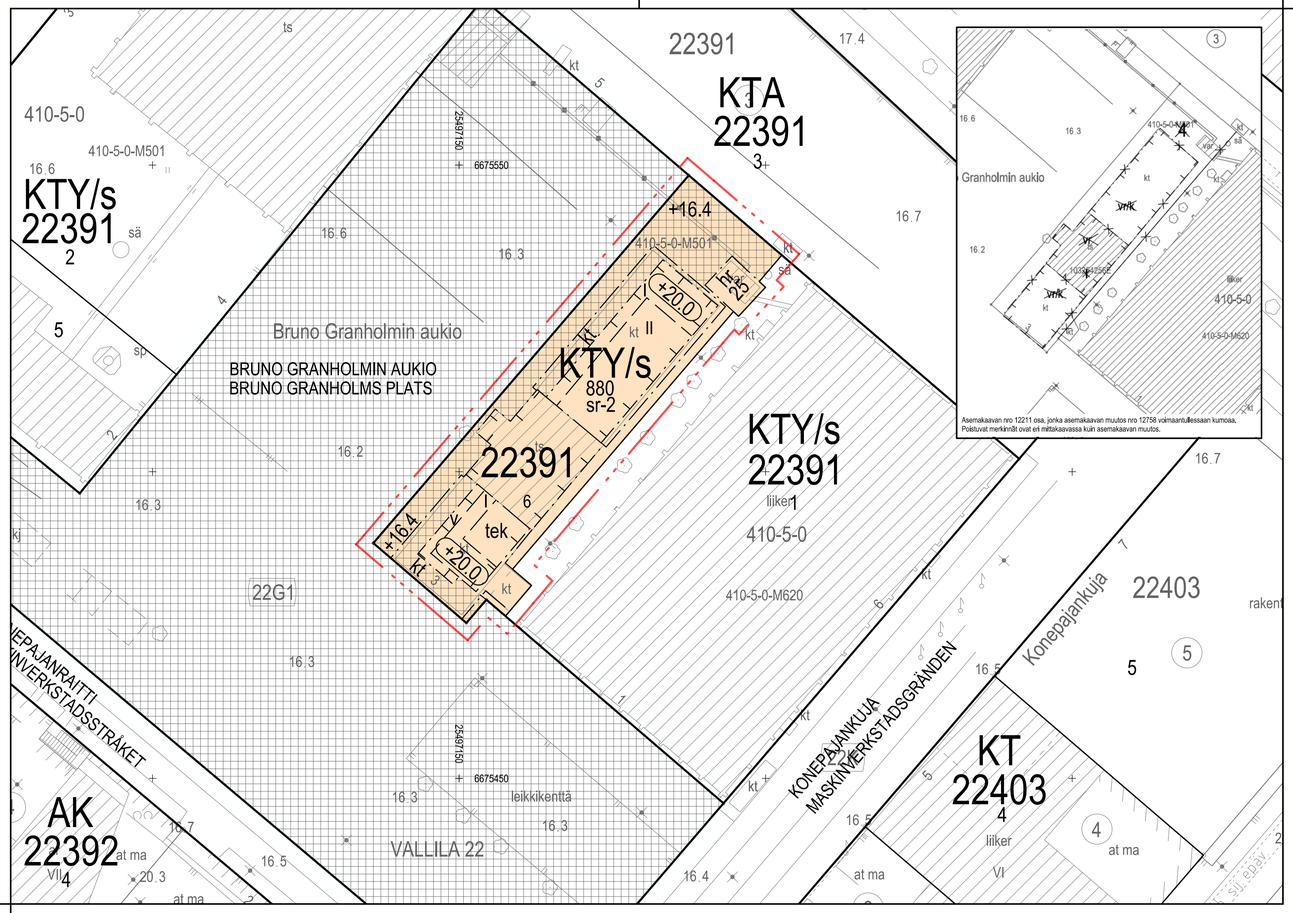

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KTY/s	Toimitilarakennusten korttelialue jolla ympäristö säilytetään. Korttelialueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja, toimisto-, liike-, palvelu-, kulttuuri-, tapahtuma-, opetus- ja liikuntatiloja.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
22	Kaupunginosan numero.
22391	Korttelin numero.
6	Ohjeellisen tontin numero.
880	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
+16.4	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
+20.0	Suojellun rakenteen alle rakennettavan rakennuksen vesikaton osan ylin sallittu korkeusasema.
T	Rakennusala.
v	Valokatteisen tilan rakennusala, sijainti ohjeellinen.
kt	Katoksen rakennusala.
hr	Huoltorakennuksen rakennusala.
tek	Ensimmäisen kerroksen yläpuolella sijaitsevan teknisen tilan rakennusala, sijainti ohjeellinen.
sr-2	Teollisuushistoriallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja, vesikattoa ja katoksia rakenteineen sekä rakennuksen julkisia sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.
	Aukioksi rakennettava alueen osa.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Liiketilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Tekniset tilat sijainnista riippumatta saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader där miljön ska bevaras. På kvarterområdet får placeras industri- och lagerutrymmen som inte ger upphov till miljöstörningar och kontors-, affärs-, service-, kultur-, evenemangs-, undervisnings- och idrottsutrymmen.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels-och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Ungefärlig markhöjd.

Högsta tillåtna höjd för yttertaksdelen av byggnaden som byggs under den skyddade konstruktionen.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta för utrymme med glastak, riktgivande läge.

Byggnadsyta för skärmtak.

Byggnadsyta för servicebyggnad.

Byggnadsyta för tekniska utrymmen ovanför första våningen, riktgivande läge.

Industrihistoriskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska skyddas. Byggnadens fasader, yttertak och skärmtak inklusive deras strukturer samt byggnadens offentliga interiörer skyddas. Reparationer och ändringar som utförs i byggnaden får inte försvaga dess värde eller förstöra dess särdrag. Byggnaden får inte rivas.

Del av område som ska byggas som en öppen plats.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

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

Tekniska utrymmen får obeorende av läge byggas utöver den i detaljplankartan angivna våningsytan.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Pasilan veturitallit, konepaja ja SOK:n teollisuuskorttelit).

Kaava-alue on osa säilytettävää teollisuushistorialista kokonaisuutta.

Rakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoista ja soveltua historialliseen ympäristöön sekä alueen kulttuurihistoriallisten rakennusten arkkitehtuuriin.

Lisärakentamisen tulee hahmottua erillisinä rakennusosina suojellun katosrakenteen alle. Uudisosien tulee olla arkkitehtuuriltaan alisteisia suojellulle tiilirakennukselle ja katoksille.

Suojellun rakennuksen sisätilan hallimainen luonne tulee säilyttää.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Tiloissa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäyntі suoraan maantasosta. Maantasokerroksen ikkunoiden tulee olla kirkasta lasia.

Lintujen törmäysriski tulee pyrkiä minimoimaan lasipintojen keskinäisen sijoittelun tai muiden suunnitteluratkaisujen avulla.

Uudisrakennuksen julkisivujen on oltava pääosin lasia ja corten-terästä tai vastaavaa korkealaatuista, ei kiviainesta, materiaalia. Tason +20.0 yläpuolelle sijoittuvien rakennusosien sekä muiden tummien rakennusosien sävy tulee sovittaa ympäristöön ja alueen rakennustapaohjeeseen. Rakennuksen tulee julkisivujen käsittelyltään, materiaaleiltaan sekä yksityiskohdiltaan muodostaa arkkitehtonisesti laadukas kokonaisuus.

Teknisiin tiloihin johtavat ulkoportaat saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

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

Jätetilat tulee sijoittaa rakennuksiin.

Suunnittelun tulee perustua hyvään ajantasaiseen rakennushistorian tuntemukseen. Ennen lupapäätöksen tekemistä hakemuksesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Suunnittelulle ja toteutukselle on asetettava vaativan restaurointitehtävän mukainen vaatimustaso.

PIHAT JA ULKOALUEET

Tonttia ei saa aidata. Korttelialueilla pintamateriaaleina on käytettävä samoja materiaaleja kuin viereisillä katu- tai torialueilla siten, että ne liittyvät
luontevasti ja saumattomasti toisiinsa.

Tontin ulkotilat tulee tehdä laadukkaiksi julkisiksi aukiotiloiksi.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Planeområdet ingår i en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY2009, Lokstallarna i Böle, maskinverkstaden och SOK:s industrikvarter).

Planeområdet är en del av en industrihistorisk helhet som ska bevaras.

Byggandet ska vara stadsbildmässigt och arkitektoniskt högklassigt och passa väl in i den historiska miljön och områdets kulturhistoriska byggnadernas arkitektur.

Tilläggsbyggandet ska gestaltas som separata byggnadsdelar under den skyddade skärmtakskonstruktionen. Nybyggnadsdelarnas arkitektur ska vara underordnad i förhållande till den skyddade tegelbyggnaden och skärmtaken.

Hallkaraktären i den skyddade byggnadens interiör ska bevaras.

Fasaden i marknivå får inte ge ett slutet intryck. Lokalerna ska ha stora fönster och tillgänglighetsanpassad entré direkt från marknivån. Fönstren i marknivå ska ha klart glas.

Fåglarnas kollisionrisk ska minimeras med hjälp av glasytornas inbördes placering eller med övriga planeringslösningar.

Nya byggnadens fasadmaterial ska huvudsakligen vara i glas och cortenstål eller av motsvarande högklassigt material, icke av sten. Färgnyansen i de byggnadsdelar som ligger ovanför nivån +20.0 samt övriga mörka byggnadsdelars färgnyans ska anpassas till omgivningen och byggnadssättsanvisningen för området. Behandlingen av fasader, materialval och detaljer ska forma byggnaden till en arkitektoniskt högklassig helhet.

Yttertrappor som leder till tekniska utrymmen får placeras utanför byggnadsytan.

Tekniska utrymmen och anordningar på taket och fasaden ska integreras i byggnadens arkitektur.

Soprum ska placeras i byggnaderna.

Planeringen ska basera sig på en god och uppdaterad byggnadshistorisk sakkännedom. Innan beslut fattas ska utlåtande gällande ansökan inhämtas av museimyndighet.

För planeringen och utförandet ska fastställas ett nivåkrav enligt nivån för en krävande restaureringsuppgift.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Tomten får inte inhägnas. På kvartersområdena ska som ytmaterial användas samma material som på de intillliggande gatu- eller parkområdena så att de naturligt och enhetligt anknyter till varandra.

Tomtens uterum ska byggas som offentliga torgområden av hög kvalitet.

Katualueisiin liittyvät tontinosat tulee suunnitella ja rakentaa alueen rakentamistapaohjeen sekä julkisten ulkotilojen ja valaistuksen yleissuunnitelman mukaan.

Tontin ulkoalueilla on valaisimien ja muiden varusteiden materiaalin oltava musta teräs.

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

Tällä asemakaava-alueella korttelialueen ulkotilassa ja maanpinnan alapuolella olevia konepajan toimintaan liittyneitä ja teollisuushistoriasta kertovia osia ja rakennelmia tulee säilyttää. Niihin kohdistuvista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA

Alueilla, joilla rakentaminen edellyttää kaivamista, tulee selvittää ja ottaa huomioon maaperän haittaainepitoisuudet.

ILMASTONMUUTOS – HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Rakennuksessa ja ulkotiloissa tulee käyttää kestäviä ja laadukkaita ja mahdollisuuksien mukaan myös kierrätettävä materiaaleja.

Uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria. Aurinkopaneeleita ei saa sijoittaa kattopinnoille.

Uudisrakentamisen energiatehokkuuden tulee olla 20 % tiukempi kuin voimassa olevissa asetuksissa oleva vähimmäistaso.

Rakennusaikaisiin järjestelyihin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Työmaalla tulee huomioida meluvaikutukset ja vähäpäästöisyys.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Polkupyöräpaikat

- teollisuus- ja varastotilat vähintään 1 pp / 3 työntekijää
- toimistot vähintään 1 pp / 50 k-m²
- myymälät ja ravintolat vähintään 1 pp / 50 k-m²
- teatterit ja tapahtumatilat vähintään 1 pp / 40 asiakaspaikkaa
- liikuntatilat 1 pp / 150 k-m²
- lisäksi 1 pp / 3 työntekijää (pois lukien toimistotilat).

Vähintään 50 % henkilökunnan pyöräpaikoista tulee sijoittaa säältä suojattuihin tiloihin.

Ulkona sijaitsevissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Autopaikat

- teollisuus- ja varastotilat enintään 1 ap / 220 k-m²
- toimistotilat enintään 1 ap / 150 k-m²
- myymälät ja ravintolat enintään 1 ap / 100 k-m²
- teatterit ja tapahtumatilat enintään 1 ap / 120 k-m²
- liikuntatilat enintään 1 ap / 35 k-m²

Autopaikat tulee sijoittaa asemakaava-alueen ulkopuoliseen pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja ei saa sijoittaa tontille.

Tontin huoltoajo tulee järjestää Bruno Granholmin aukion kautta, aukion Konepajankujan puoleisesta päädystä. Huoltoajo ei saa kulkea päiväkodin pihan pohjoispuolelta eikä Konepajanraitin kautta.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

De delar av tomten som anknyter till gatuområde ska planeras och byggas enligt områdets byggnadssättsanvisningar och den allmänna planen över de offentliga områdenas uterum och belysning.

På tomtens utomhusområden ska armaturer och andra utrustningar vara gjorda av svart.

Tomtdelen mellan byggnaderna och gatuområdet ska beläggas med natursten.

På detta detaljplaneområde ska på kvartersområden i uterummet och under marknivån befintliga partier och konstruktioner som har anknutit till maskinverkstadens verksamhet och som berättar om industrins historia bevaras. Gällande ingrepp i dessa ska utlåtande från museimyndighet inhämtas.

MILJÖTEKNIK

På områden där byggandet kräver schaktning ska markens kontaminering utredas och beaktas.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

I byggnaden och utomhusutrymmena ska användas hållbara och i mån av möjlighet också återvinningsbara material av hög kvalitet.

Anordningarna för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur. På takytorna får inte placeras solpaneler.

Nybyggets energieffektivitet ska vara 20 % strängare än minimikravet i gällande förordningar.

Speciell uppmärksamhet ska fästas vid byggtida arrangemang. På byggplatsen ska konsekvenserna av buller och lågutsläpp tas i beaktande.

TRAFIK OCH PARKERING

Cykelplatser

- industri- och lagerutrymmen minst 1 cp / 3 arbetstagare
- kontor minst 1 cp / 50 m² vy
- butiker och restauranger minst 1 cp / 50 m² vy
- teater och evenemangsutrymmen minst 1 cp / 40 kundplatser
- motionsutrymmen 1cp / 150 m² vy
- dessutom 1 cp / 3 arbetstagare (bortsett från kontorsutrymmen).

Minst 50 % av arbetstagarnas cykelplatser ska placeras i utrymmen skyddade för väder.

Cykelplatser som är belägna utomhus ska ha möjlighet till ramlåsning.

Bilplatser

- industri- och lagerutrymmen högst 1 bp / 220 m2 vy
- kontor högst 1 bp / 150 m² vy
- butiker och restauranger högst 1 bp / 100 m² vy
- teater och evenemangsutrymmen högst 1 bp / 120 m2 vy
- motionsutrymmen högst 1 bp / 35 m² vy

Bilplatserna ska placeras i parkeringsanläggning utanför detaljplaneområde. Bilplatserna får inte placeras på tomten.

Servicetrafiken till tomten ska ordnas via Bruno Granholms plats, från Maskinverkstadsgrändens sida av den öppna platsen. Servicetrafiken får inte köra längs den norra sidan av daghemmets gård eller via Maskinverkstadsstråket.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

22. kaupunginosan (Vallila)
korttelin 22391 tonttia 4 ja
osaa tonttia 1

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:

22 stadsdelen (Vallgård)
kvarteret 22391 tomten 4 och
del av tomten 1

HELSINKI
HELSINGFORS

Kaavan nro/Plan nr
12758

Diarienumero/Diarienummer
HEL 2018-006688

Hanke/Projekt
0851_7

Päiväys/Datum
1.3.2022

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nimi/Planens namn
Pasilan konepajan lasipalatsi
Fredriksbergs maskinverkstads glaspalats

Laatinut/Upprätt av
Tiia Ettala

Piirtänyt/Ritad av
Pia Havia

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

0 — 50 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem	ETRS-GK25	Mittakaava/Skala	1:500
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem	N2000		

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta
15.11.2021 51§, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö

Kartoitus/Kartläggning — Nro/Nr
11.11.2021 — 42/2021

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Kyik (ehdotus päivätty) Stmn (förslaget daterat)	1.3.2022
Kyik (päätös ehdotuksesta)) Stmn (beslut om förslaget)	1.3.2022
Nähtävillä (MRL 65§) Framlagt (MBL 65§)	22.11.2021– 7.12.2021
Hyväksyty/Godkänt: Kylk/Stmn	1.3.2022
Tullut voimaan Trätt i kraft	29.4.2022