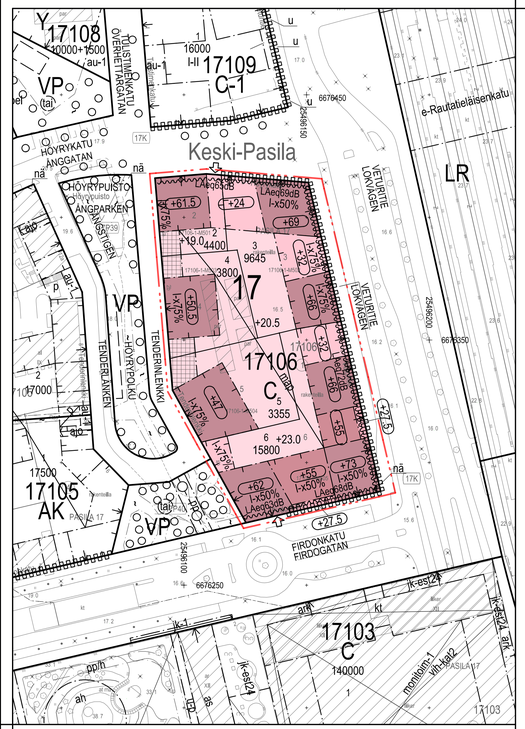

Asemakaavan nro 1260 osa, jonka asemakaavan muutos nro 13781 voimaantullessaan korvaa
Osa avo detaljplan nr 1260 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12781 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET / DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

C	Keskustatoimintojen korttelialue, johon saa sijoittaa asumista. Korttelialueen kokonaiskerrosalasta on vähintään 45 % käytettävä liike-, toimisto- ja palvelurakentamista varten.	Kvartersområde för centrumfunktioner där man får placera boende. Minst 45 % av kvarterområdets totala våningsyta ska användas för byggande av affärs-, kontors- och servicelokaler.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
17	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
17106	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
5	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
VETURITIE	Kadun nimi.	Namn på gata.
15800	Rakennusoikeus kerrosalanelliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
l-x75%	Merkintä osoittaa kuinka monta % rakennusalan katutason kerrosalasta tulee vähintään käyttää liike-, toimisto tai palvelutiloiksi.	Beteckningen anger hur många % av våningsytan i byggnadytans gatuplan som minst ska användas för affärs-, kontors- eller serviceutrymmen.
+23.0	Maanpinnan tai kansirakenteen likimääräinen korkeusasema.	Ungefärligt höjdläge för marknivå eller däck.
(+50.5)	Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.	Högsta tillåtna höjd för byggnadens yttertak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
map	Maanalainen pysäköintitila. Alin kuivatustaso on +14,5, jonka alapuolelle ei saa sijoittaa kuivatusrakenteita tai -järjestelmiä, jotka kuivattavat pohja- tai orsivettä.	Underjordisk parkering. Den lägsta dräneringsnivån ska vara +14,5. Under den nivån får man inte placera dräneringskonstruktioner eller -system som torkar ut grundvatten eller hängande grundvatten.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av bygnadsytan som byggnaden ska tangera.
LAeq65dB	Rakennuksen julkisivuun kohdistuva päiväaikainen melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus julkisivun kokonaisääneneristävyydelle.	Mot byggnads fasad riktad bullernivå dagtid. På basen av bullernivån kan man bestämma kravet på fasadens totala ljudisoleringsförmåga.
	Katu.	Gata.
	Aukioksi rakennettava alueen osa, jolle on istutettava puita.	Del av område som ska byggas som en öppen plats, på vilken det ska planteras träd.
nä	Yleisen kadun näkemäalueeksi varattu alueen osa. Rakennusalaan kuuluessaan näkemäaluetta varten tulee jättää vähintään 4,0 m korkea aukko rakennukseen.	För frisiktsområde för allmän gata reserverad del av område. Om området för fri sikt befinner sig på byggnadsyta ska en 4,0 m hög öppning lämnas i byggnaden.
	Ajoneuvoliittymä, sijainti ohjeellinen.	In- och utfart, riktgivande läge.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

Muuntamotilat tulee sijoittaa rakennukseen. Muuntamotiloihin tulee olla suora sisäänkäyntiulkoa.

Tenderinlenkin varrella on liiketiloja sijoitettava aukioksi rakennettava alueen osan laidoille. Nämä liiketilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Pihakannen alle saa pysäköintitilojen lisäksi sijoittaa asumista palvelevia varasto-, tekniseä ja väestönsuojatiloja. Ajoluiskat on sijoitettava rakennukseen. Pysäköintitilat ajoluiskinneen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja tulee rakentaa asukkaiden käyttöön vähintään 1,5% tontin kerrosalasta. Nälästä osa tulee sijoittaa ylimpään kerrokseen.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, väestönsuojia, harraste- ja kokoontumistiloja sekä teknisiä tiloja.
Tiloja saa rakentaa rakennuksen kaikkiin kerroksiin. Tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Asumista palvelevat yhteistilat saa rakentaa korttelin yhteisinä.

Kattopinnoille tulee sijoittaa terasseja ja oleskelupaikkoja asukkaiden käyttöön.

Asukkaiden yhteiskäytössä olevat saunat tulee rakentaa rakennuksen ylimpään kerrokseen. Saunan yhteyteen tulee rakentaa kattoterassi asukkaiden käyttöön.

Tekniset tilat ja laitteet, kuten ilmanvaihtokonehuoneet, tulee rakentaa kokonaisuudessaan osoitetun vesikaton korkeusaseman alapuolelle.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Jokaisen tontin on liityttävä alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteet tulee integroida rakennuksen yhteyteen. Muut jäte- ja kierrätyshuoneet tulee sijoittaa rakennukseen.

Katoksia, pergoloita ja viherhuoneita saa rakentaa ulkoesinein eteen maantasokerrokseen sisäpihan puolelle ja kattoterassien yhteyteen. Viherhuoneet saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Parvekkeet tulee ripustaa rakennusrungosta ja ne saavat ulottua tontilla ja katualueella rakennusalan ulkopuolelle enintään 2,5 metriä.
Ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota asunnoista avautuviin näkymiin.

Korttelin rakennukset tulee suunnitella ja toteuttaa korkeatasoisesti.

Map-merkityissä pysäköintilaitoksissa tulee kansirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määritteltäessä ottaa erityisesti huomioon pihan puuistutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

Rakennusrungon sisään on varattava riittävä tila pysäköintihallin poistoilmakanavien johtamiseksi katolle.

Maan- tai pihakannen alaisissa pysäköintilaitoksissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä. Jos rajaseinää ei rakenneta, tulee palotekniisiä ratkaisuja suunniteltaessa käsitellä korttelia yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Asuntoja ei saa sijoittaa tontille 6 elkä rakennuksen maantasokerrokseen Veturitien ja Höyrykadun puolella.

Asunnot eivät saa avautua yksinomaan Veturitielle päin.

Asunnot eivät saa avautua Veturitien puolelle kolmen ensimmäisen kerroksen kohdalla Veturitien tasosta lukien.

Asuntojen parvekkeita ja tuuletusikkunoita ei saa sijoittaa Veturitien puoleiselle julkisivulle.

Korttelialueella tulee rakennusluvan yhteydessä laatia meluselvitys, joka osoittaa melutason ohjearvoihin nähden riittävän meluntorjunnan rakennuksen sisätiloissa, oleskeluparvekkeella sekä piha-alueilla.

Asuinrakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota asuinhuoneiden lämpöolosuhteisiin.

Julkisivut

12 kerroksisten ja siltä korkeampien rakennusten kolme ylintä kerrosta tulee käsitellä joko sisään vedettyinä kerroksina tai erilaisia kattomuotoja käyttäen.

Rakennusten julkisivuihin ei tule tehdä useiden kerrosten korkuisia, yhtenäisiä lasipintoja, elkä rakennuksia tule valaista ympäröivää aluetta kirkkaammin.

Veturitien puolen julkisivut

Julkisivujen on oltava pääosiltaan muurattua tiilltä, luonnonkivelä, lasia, metallia tai rapattuja.

Veturitien puolen julkisivuissa on käytettävä tummia värisävyjä.

12 kerroksisten ja siltä korkeampien rakennusten on oltava yksilöllisiä värityksen ja aukotuksen suhteen.

12 kerroksisen ja siltä korkeamman rakennuksen julkisivussa tulee olla pystysuuntaista syvyysvaihtelua.

Pysäköintilaitoksen julkisivujen tulee olla osa koko korttelin arkkitehtuuria.

Veturitien varren 12 kerroksisten ja siitä korkeampien rakennusten julkisivut tulee valaista Veturitien suuntaan. Valaistus tulee tehdä korttelikohtaisen valaistussuunnitelman mukaisesti.

Tenderlenkin puoleiset julkisivut

Julkisivujen aukotuksen ja pintojen tulee vaihdella erikorkuisten julkisivun osien välillä.

Julkisivujen on oltava pääosiltaan muurattua tiilltä, rapattuja tai lasia.

Julkisivuissa on käytettävä pääosin lämpimiä vaaleita värisävyjä.

Rakennusten pulston puoleisissa julkisivuissa tulee käyttää kasveja yhtenä julkisivualheena.

Pihat ja ulkoalueet

Puhtaat katto- ja pihavedet tulee johtaa alueelliseen hule- ja pohjaveden imeytysjärjestelmään.

Korttelien tonttien muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Korttelieiden piha-alueet tulee suunnitella yhteiskäyttöisiksi.

Yhteiskäyttöiset piha-alueet on rakennettava korttelikohtaisesti laadittujen kokonaissuunnitelmien mukaan.

Pihakannen istutusalueiden reunustamiseen tulee käyttää Corten-terästä.

Tontteja ei saa aidata.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet sekä oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja suunnitella siten, että saavutetaan melutason ohjearvot ulkona.

Skärmtak, pergolan och grönrum får byggas på innergård framför ytterväggar i markplan samt i anslutning till takterass. Grönrum får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

Balkonger ska hängas från byggnadsstommen. Balkonger får sträcka sig högst 2,5 meter utanför byggnadsytan på tomt eller gatuområde. Upphängda balkonger får inte ha sådana bärande konstruktioner som när marken.

I planeringen ska fästas speciell uppmärksamhet vid utsikten från bostäderna.

Kvarterets byggnader ska planeras och genomföras högklassigt.

Vid fastställande av däckkonstruktioners bärande kvalitet och höjdläge i parkeringsanläggningar med Map-beteckning, ska man särskilt beakta räddningsverksamhetens krav samt tjockleken och vikten av grogrunden som behövs för gårdens trädplanteringar.

Innanför byggnadsstommen ska man reservera tillräckligt med utrymme för att leda ventilationskanaler till taket från parkeringshallar.

Man behöver inte bygga gränsväggar mellan tomterna i parkeringsanläggningar som är underjordiska eller belägna under gårdsdäcket. Om gränsväggar inte byggs ska man vid planering av brandtekniska lösningar behandla kvarteret som en helhet för att uppnåen tillräcklig säkerhetsnivå.

Bostäder får inte placeras på tomt 6 eller i byggnadens bottenvåning mot Lökvägen och Änggatan.

Bostäder får inte vara rikade enart mot Lökvägen.

Bostäder får inte vara rikade mot Lökvägen i de tre understa våningarna räknat från Lökvägens nivå.

Balkonger och vädringsfönster tillhörande bostäder får inte placeras i fasaden mot Lökvägen.

För kvartersområden ska i samband med bygglovet utarbetas en bullerutredning, som visar tillräcklig bullerbekämpning i byggnaden, påvistelsebalkongerna och gårdsområdena i förhållande till riktvärderna för bullernivån.

I planeringen av bostadshus ska man sästa speciell uppmärksamhet vid värmeförhållanden i bostadsrum.

Fasader

För byggnader som är 12 våningar eller högre gäller att de tre översta våningarna ska vara indragna eller alternativt ha varierande takformer.

I byggnaderna får ej byggas fasader med flere våningar höga enhetliga glasytor och byggnaderna får ej belyses starkare än angränsande områden.

Fasader mot Lökvägen

Fasaderna ska i huvudsak bestå av murade tegel, natursten, glas, metall eller puts.

Fasaderna mot Lökvägen ska ha mörka färgtoner.

För byggnader som är 12 våningar eller högre gäller att de ska vara egenartade i fråga om färgsättning och fasaddisposition.

För byggnad som är 12 våningar eller högre gäller att fasaden ska indelas vertikalt genom variation i byggnadsstommens djup.

Parkeringsanläggnings fasader ska utgöra en en del av kvarterets arkitektur.

För byggnader längs Lokvägen som är 12 våningar eller högre gäller att fasaderna ska belysas mot Lokvägen. Belysningen ska planeras i enlighet med en belysningsplan som gäller för hela kvarteret.

Fasader mot Tenderlänken

Fasadöppningar och ytor ska variera mellan delar av fasad med olika höjd.

Fasaden ska i huvudsak bestå av murade tegel, puts eller glas.

Fasaderna ska huvudsakligen ha varma, ljusa färgtoner.

I fasader mot parken ska man använda växter som ett ledmotiv.

Gårdar och utomhusområden

Rena ytvatten från tak- och gårdsytor ska ledas till ett regionalt dag- och grundvattens uppsugningssystem.

Helheten som består av kvarterens tomter ska grönefektiviteten uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal.

Kvarterets gårdar ska byggas för gemensamt bruk.

De gemensamma gårdarna ska byggas enligt en helhetsplan för hela kvarteret.

För avgränsning av gårdsdäckets planteringar ska man använda Corten-stål.

Tomterna får inte inhägnas.

Gårdsområden son är avsedda för lek och vistelse samt vistelsebalkonger ska placeras och planeras så, att man pådem utomhus uppnår rikvärdena för bullrnivån.

Ympäristötekniikka

Pilaantuneet maa-alueet on selvitettävä ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Alueellinen vakavuus tulee varmistaa savialueilla.

Rakennuksen ilmanotto tulee järjestää suodatettuna mahdollisimman etäältä ja korkealta Veturitien katualueeseen nähden.

Rakennukset tulee suunnitella siten, ettei juna- ja raitiolliikenteen aiheuttama runkoääni ylittä tavoitteena pidettävää enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.

Rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden riittävyys liikennemelua vastaan tulee osoittaa rakennusluvassa.

Rakennettavuus

Alueella orsi- ja pohjaveden pintaa ei työnaikaisesti elkä pysyvästi saa alentaa.

Ilmastonmuutos - hiilinlä ja sopeutuminen

Ekologisia viherkattoja tulee rakentaa vähintään 50% korttelin kattopinta-alasta. Viherkattopintojen tulee muodostaa yhtenäisiä alueita. Katon kasvualustan paksuuden tulee vaihdella.

Liikenne ja pysäkölinti

Autopaikat

Asunnot
Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 150 k-m²

Liiketilat
1 ap / 145 k-m² tai vähintään 1 ap / liiketila

Toimistot
enintään 1 ap / 220 k-m²

Polkupyöräpaikat

Asunnot
Pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp / 30 k-m², näistä vähintään 75% tulee sijaita katu- tai pihataosssa olevassa ulkovälinevarastossa.

Toimistot ja liiketilat
1 pp / 80 k-m²

Ajoyhteyksille tulee olla riittävät näkemäalueet katualueelle.

Huoltoajo tonteille toisen tontin kautta on sallittu.

Autopaikkoja saa rakentaa vain asemakaavassa osoitetuille paikoille.

Alueen autopaikat tulee rakentaa korttelikohtaisesti yhteiskäyttöön ja nimeämättöminä. Jos toteutetaan 50 auton pysäköintipaikat keskitetysti, voidaan pysäköintipaikkavelvoitteiden antamasta autojen pysäköintipaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos paikkoja toteutetaan keskitetysti yli 200, vähennysprosentti on 15.

Autopaikkojen vuorottaispysäköintiä voidaan toteuttaa asuntojen ja toimistojen välillä tapauskohtaisesti tehtävän ja maankäytön suunnittelusta vastaavan viranomaisen hyväksymän laskelman mukaisesti.

Mikäli tonttl liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtäyhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee osoittaa yhteiskäyttöautopalvelun toimivuus kohteessa. Tontin omistajan tai haltijan tulee esittää yhteiskäyttöautoyrityksen kanssa tehty jatkuva, riittävän pitkäaikainen sopimus, jossa yhteiskäyttöautoyritys sitoutuu toimittamaan taloyhtiölle niin monta yhteiskäyttöautoa kuin siellä on yhteiskäyttöautoille varattuja paikkoja.

ARA- ja kaupungin vuokra-asuntojen osalta voidaan toteuttaa 20 % vähemmän autopaikkoja kuin vastaavissa omistusasunnoissa.

Tuetun vuokra-asuntotuotannon (kaupungin ja ARA vuokra-asunnot) osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 40 % laskentaohjeen määrittämästä mitään vähennyksiä sisältämästä kokonaispaikkamäärästä. Muun kuin tuetun vuokra-asuntotuotannon osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 25 % laskentaohjeen määrittämästä mitään vähennyksiä sisältämästä kokonaispaikkamäärästä.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Miljöteknik

Markens kontamineringsgrad ska utredas och saneras innan bygge inleds.

Områdets stabilitet ska säkerställas i lerområden.

Byggnadernas luftintag ska förses med filter och placeras möjligast högt upp och så långt ifrån Lokvägens gatuområde som möjligt.

Byggnaderna ska planeras så, att de stomljud som tågoch spårvagnstrafiken åstadkommer, inte överstiger de maximivärden som efterställras inomhus.

Att ljudisoleringsförmågan mot trafikbuller i byggnadens yttre skal är tillräcklig ska företes i byggnadslovet.

Byggbarhet

I området får man inte förorsaka en sänkning av kapillär- och grundvattensnivån under arbetets gång eller i slutskedet.

Begränsning av och anpassning till klimatförändringen

Minst 50 % av kvarterets takyta ska byggas som ekologiska gröntak. Gröntaken ska bilda enhetliga områden. Takets grogrund ska till djupet vara varierande.

Trafik och parkering

Bilplatser

Bostäder
Bilplatser ska byggas minst 1 bp / 150 m²-vån

Affärsutrymmen
1 bp / 145 m²-vån eller minst 1 bp / affärsutrymme

Kontor
högst 1 bp / 220 m²-vån

Cykelplatser

Bostäder
Cykelplatser ska byggas minst 1 cp / 30 m²-vån, av dessa ska minst 75 % placeras i redskapsförråd i gatu- eller gårdsplan.

Affärsutrymmen och kontor
1 cp / 80 m²-vån

Utfarterna ska ha tillräcklig fri sikt ut mot gatan.

Servicetrafik till tomter via en annan tomt är tillåten.

Bilplatser får byggas endast på platser som anvisats för ändamålet i detaljplanen.

Områdets bilplatser ska byggas kvartersvis som gemensamma och för sambruk. Kravet på parkeringsplatser minskar med 10 % om man centrerat bygger parkeringsplatser för 50 bilar. Om man bygger över 200 platser centrerat minskar kravet med 15 %.

Parkeringsplatser får byggas för växelvis användning mellan bostäder och kontor enligt en skild utrakning som godkänns av myndighet som ansvarar för planering av markanvändningen.

Om tomten ingår bestående avtal med en bilpool kan bilplatsernas minimimantal minskas med 5 bp per bilpoolsbilplats, dock sammanlagt högst 10 %.

I bygglovsskedet ska lovsökande påvisa att bilpolssystemet fungerar. Ägaren eller förvaltaren av tomten ska försvisa ett fortlöpande och tillräckligt långvarigt kontrakt med leverantören av bilpoolsbiltjänsten där leverantören förbinder sig att leverera bilpoolsbilar till ett antal som motsvarar antalet platser som reserverats för ändamålet i husbolaget.

I ARA eller stadens hyreshus kan man bygga 20 % mindre bilplatser än i motsvarande ägarbostäder.

Den tillåtna sammanlagda helhetsminskningen av platser för hyresbostadsproduktion med stöd (stadens och ARA hyresbostäder) är högst 40 % av det 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.

På detta detaljplaneområde ska för kvarters-området utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
17. kaupunginosan (Pasila) korttelia 17106
ja katualuetta

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
17 stadsdelen (Böle) kvarteret 17106
och gatuområde

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12781

Kaavan nimi/Planens namn
Firdonkatu 1
Firdogatan 1

Diarionumero/Diarienummer
HEL 2021-012634

Laatinut/Uppgjort av
Juuso Ala-Outinen

Hanke/Projekt
0870_16

Piirtänyt/Ritad av
Kimmo Kivisalo

Päiväys/Datum
31.5.2022

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

0 — 100 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

Mittakaava/Skala 1:1000

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta 2.3.2022 19 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö

Karttaotus/Kartläggning 31.1.2022

Nro/Nr 2/2022

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Kyk (ehdotus piilvittry)
Stm (forslaget daterat) 31.5.2022

Nähtävillä (MRL 65§)
Framlagt (MBL 65§) 14.3.2022-
12.4.2022

Hyväksytty/Godkänt: Kyk/Stmn 7.6.2022

Tullut voimaan
Trätt i kraft 28.7.2022