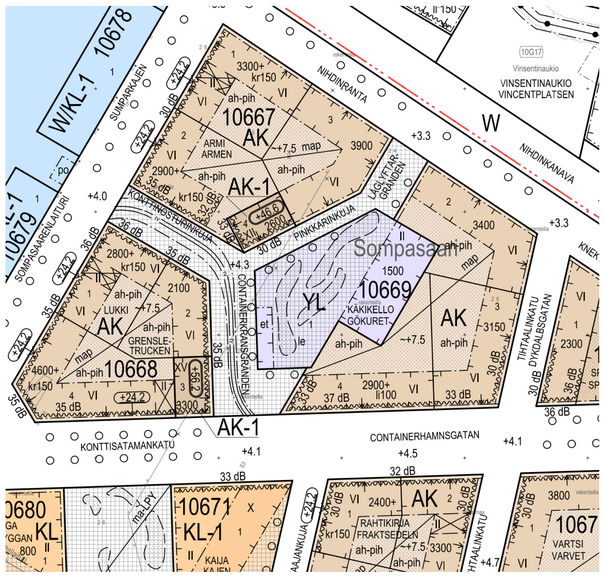
Asemapiirros 1 : 200



Asemakaava 1 : 1000 (Hyväksytty 27.11.2019)

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AK — Asuinkerostalojen korttelialue.
- AK-1 — Asuinkerostalojen korttelialue. Korttelialueelle tulee rakentaa toimimaisen asuinkerostalo.
- YL — Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.
- KL — Liikerakennusten korttelialue.
- KL-1 — Hotellirakennusten korttelialue.
- W — Vesialue.
- W-1 — Vesialue. Alueelle saa rakentaa jäänkuiku- ja pyöräilysillan.
- W-2 — Vesialue. Alueelle saa rakentaa jäänkuiku-, pyöräily- ja raitiotiesillan. Silta tulee olla liikennöitävissä hälytysajoneuvoilla.
- W/KL-1 — Vesialueella sijaitseva korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike-, toimisto- ja ravintolatiloja ja niitä palvelevia rakenteita. Alueelle ei saa sijoittaa asumista.
- 2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kaupunginosan raja.
- Korttelin, korttelionosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin raja.
- Rist merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- 10 — Kaupunginosan numero.
- 10677 — Korttelin numero.
- 1 — Ohjeellisen tontin numero.
- SOMPASAA — Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 1450 — Rakennuskieluca kerrostalanlörmeinnä.
- VI — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- +8.0 — Maanpinnan, sillan tai pihakannen yläpinnan ikinimäärän korkeusasema.
- +24.2 — Ehdottomasti noudatettava julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylän korkeusasema.
- +24.2 — Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylän korkeusasema.
- +4.1 — Rakennusala.
- +4.1 — Rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liikelitaa, joka on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolella johdettavalla ilmastointihormilla. Tilat saadaan rakentaa asemakaavakartaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- +4.1 — Rakennusala, jolle saa rakentaa kahvilan tai yleisen saunan.
- Alue, jolle saa rakentaa sisällän kattaisen terassin, jöka saadaan rakentaa asemakaavakartaan merkityn kerrosalan lisäksi. Terassin tulee liittyä arkkitehtuuritaan osaksi varsinaista rakennusta.
- Ohjeellinen alue, jolle saa rakentaa terassin.
- Pihakannen alainen pysäköintilaitos. Alueelle saa rakentaa lisäksi muuton maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdyskuritaitekinsen huolon tiloja.
- Maanalainen yleinen pysäköintilaitos.
- Pihakannelle johtava ajoluiska tai porras. Sijainti ohjeellinen.
- Rakennuksen jäätätävä kulkuaukko. Roomalainen numero osoittaa aukon vähimmäiskoreuden kerroksin katutasosta. Sijainti ohjeellinen.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kolonnaisäänenerintäyyden liikennemaua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä. Merkintä koskee asuntoja ja majoituturkoneita.
- Leikkiluekeksi, erityisesti päiväkiöttäyttöön varattu alueen osa.
- Istutettava alueen osa. Sijainti ohjeellinen.
- Istutettava alueen osa.
- Puin ja pensain istutettava alueen osa. Sijainti ohjeellinen.
- Aukiomainen alue.
- Istutettava puurivi. Puurivin sijainti on ohjeellinen.
- Istutettava puu jonka sijainti on ohjeellinen.
- Kato.
- Katuaukio.
- Raitiote.
- Ajoyhteys.
- Jäätäkulule ja polkupyöräilyle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on salittu.
- Yleiselle jäätäkulule varattu alueen osa.
- Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa veneilaitureita.
- Yhdyskuritaitekinsele huoltolle varattu alueen osa. Jäätevedenpumppaamon tuuletuputki tulee integroida viereisen rakennuksen ja johtaa kattotasolle.
- Asumista palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue.
- Katualueella vähintään tasolle -0,5 laskeva portaikko.
- Tihtaalille varattu alue.
- Alue, jolle saa rakentaa tähtilikuittapakan.

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

- Kaikissa kortteleissa tulee varautua alueellista tarvetta palvelevien jäkulmuuntamoiden rakentamiseen. Jakelumuuntamot tulee rakentaa tulvavesirajan yläpuolelle.

AK- ja AK-1 -KORTTELIALUEILLA:

- rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja, palvelutiloja ja kunnallisiekinkkaa palevaleva tiloja.
- monikäyttötiloja tulee rakentaa asukkaiden käyttöön 1,5% tontin kerrosalasta. Näistä 2/3 tulee sijoittaa alueellisen palvelurakennuksen.
- yhteistilat saa rakentaa AK-korttelialueen ja siihen liittyvän AK-1-korttelialueen yhteisnä. Maantaskerroksen sijoituksen yhteistilojen sisäänkäynnit, kulkuyhteydet ja kulunvarvorta tulee järjestää siten, että ulkopuolinen käyttö on mahdollista. Maantaskerroksen yhteistiloissa on ollava suuria ikkunoita.
- ylimpään kerrokseen on pääsiaalle asemakaavassa merkityllä tontilla rakennettava sauna ja monikäyttötila asukkaiden käyttöön, jöika saadaan rakentaa asemakaavakartaan merkityn kerrosalan lisäksi. AK-1 -korttelialueen tilat saa sijoittaa vieressälä AK-korttelialueella mikäli niihin on järjestetty sujuva kulkuyhteys sisäätilojen kautta.
- on rakennettava pesula, jos tontilla on vähintään 25 asuntoa.
- korttelin on rakennettava jätteen putkikeräyksen syöttöpisteet Kalasatamaan jätyhtiön osoittamaan paikkaan.
- korttelin on rakennettava yksi korttelin yhteiskäyttöinen kiertäytyshuone.
- kulekin tontille tulee rakentaa yksi vähintään 1,2 m tyrkä, 1,8 m levä ja 2,2 m korkea kadulle avautuva, ovellinen tila yhdyskuritaitekinsen huollon jäkokaappeja varten, jossa ei saa olla alapohjaa. Tilan tulee mahdollistaa putkivedot vähintään 1 m kadunpinnan tason alapuolella.
- asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, monikäyttö- ja pesulatilat sekä tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- AK-korttelialueella katolle saa rakentaa asukkaiden yhteistöjä sekä teknisiä tiöjä kerroksen korkuisin rakennucosiin, jöiden tulee sijaita katujulkisivuista siennettynä 45 asteen kulmassa. Katolle sijoitettaviin rakennucosien julkisivumateriaalin tulee olla lasia, teräistä taöja puuta.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

- Tontin osa rakennusalueen rajan ja katualueen tai aukion välissä tulee rakentaa samaan korkotasoon sitä reunustaven katualueen ta aukion osan kanssa. Alueen pintamateriaalina tulee käyttää tunnonkivelä ja asvalttia. Alueelle saa rakentaa portaita ja luiska sisäänkäyntien yhteyteen. Alueen tulee toimia osana jäänkuiku-alueella.
- Pysäköintiosua on ollava koneellinen ilmanvaihto. Poistoilmahormit tulee sijoittaa rakennuksin ja ne saa rakentaa kerrosalan lisäksi. Poistoilma on johdettava katon ylimmän tason yläpuolelle.
- Autohallessa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseinä. Mikäli rajaseinäkä ei rakenneta, tulee eri tonttioj käsitellä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuutason saavuttamiseksi.

AK- ja AK-1 -KORTTELIALUEILLA:

- rakennuksen maantaskerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,5 metriä vieressen katualueen tason pinnan yläpuolella.
- porrashuoneeseen tulee olla sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolella.
- estetön käyntä pihakannelle saadaan järjestää porrashuoneen kautta.
- ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m2:n porrasaulan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrasaula lisää sisäänkulun vihityisyyttä ja vähöisuutta ja se evakuu kaduile.
- Merihaamiillan toteutuksessa tulee turvata Hanasaaren satamatoiminnan edellytykset voimalaitoksen toiminnan päättymiseen asti.

Liikenne ja pysäköinti

- Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavakartaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- Pysäköintitilojen sisäänajot, kulkuyhteydet ja kulunvalvonta tulee järjestää siten, että ulkopuolinen käyttö on mahdollista.
- Alueella ei asuinrakentamiselle ole autopaikkavelvoitetta. Asemakaavan mitoituksena on käytetty 1 ap / 135 k-m2.

AUTOPAIKKOJEN MÄÄRÄT OVAT:

- liikelitat vähintään 1 ap / liikelita, enintään 1 ap / 90 k-m2
- hotellit enintään 1 ap / 220 k-m2
- päiväkodit enintään 1 ap / 320 k-m2

POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN MÄÄRÄT OVAT:

- AK-korttelialueella vähintään 1 pp/ 30 k-m2, joista 75 % on sijoitettava rakennuksin, piha- tai katutasoon. Määräys ei koske erityisasumista.
- vieraspysäköinnin osalta 1 pp/1000 k-m2, jöika sijoitetaan asuinrakennusten sisäänkäyntien läheisyyteen.
- kaduvarsiliiketilat ja ravintolat 1pp/15 asiakaspaikkaa.
- päiväkodit 1pp/ 90 k-m2
- erityisasumisen pysäköintitarve määritellään tapauskohtaisessa selvityksessä, jöka tulee hyväksyttää asemakaavaranomaisella.
- aiukkaiden paikoissa ja vieraspysäköintipaikoissa tulee olla runkoäänisäänmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tontijako.

Tontille sijoittuu asuinrakennus ja pysäköintilaitos (asuinrakennuksen osa).
Nykyinen tonttijako poikkeaa kaavan ohjeellisesta tonttijaosta.

PALOTURVALLISUUS

Rakennuksen paloluokka P1 ja pääkäyttötavan mukainen palokuormaryhmä alle 600 MJ/m2.
Rakennuksen suojaustaso on 1.
Asunnot varustetaan sähköverkkoon kytketyillä, akkuvarmennetuilla palovaroittimilla. Palovaroittimia asennetaan lisäksi porrashuoneen ylimmälle kerrostasanteelle sekä joka toiselle kerrostasanteelle.
Savunpoisto on mitoitettu prosenttimitoituksena palaosetuksen perustelumuistion taulukon mukaisesti.
Palokunnan kaikki pelastuspaikat sijaitsevat katualueilla. Varatienä toimivat ikkunat ja parvekkeet.
Pysäköintilaitos on tonttien 5 ja 6 yhteinen ja ulottuu molemmille tonteille. Pysäköintilaitosta hallinnoidaan korttelin yhteisjärjestelysopimuksessa määritellyillä tavoilla.

Pysäköintilaitos on kylmä tila. Poistoilma kanavoidaan tontin 5 rakennuksen kautta vesikatolle, korvausilma ovien kautta. Savunpoisto on järjestetty SP-luukkujen ja puhaltimien avulla erillisen palotekniisen suunnitelman mukaan. Merkki- ja turvavalaistus määräysten mukaisesti.

RAKENNUSOIKEUSLASKELMA

KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS	3558,5 kem²
KAAVAN SALLIMA RAKENNUSOIKEUS	3400 kem²
EROTUS	158,5 kem²
KERROSALA YHTEENSÄ	4740,5 kem²
ASUINRAKENNUKSEN KOKONAISALA	4420,5 brm²
PYSÄKÖINTILAITOKSEN KOKONAISALA	420 brm²
KOKONAISALA YHTEENSÄ	4840,5 brm²
TILAVUUS YHTEENSÄ	16330 m³

HULEVESIEN HALLINTA

Tontin piha-alueen hulevedet johtuvat pintavaluntana osin imeytyspainanteisiin ja osin alimmilla kohdilla sijaitsevien kaivoihin ja sieltä edelleen hulevesiverkostoon. Katot viherkattoja ja terasseja lukuunottamatta aurinkopaneelikenttä.Korttelin hulevesiselvitys on lupahakemuksen liitteenä. Pihan korot ja kaivojen paikat on esitetty erillisessä pihasuunnitelmassa.

AUTOPAIKKALASKELMA

Alueella ei asuinrakentamiselle ole autopaikkavelvoitetta.
Pysäköintilaitokseen rakennetaan yhteensä 41 autopaikkaa, joista tontin 5 käyttöön tulee 19 ap.

POLKUPYÖRÄPAIKKALASKELMA

Pyöräpaikat (1 pp / 30 k-m²):	3558,5 k-m² / 30 = 119 pp
Pyöräpaikoista 90 kpl (75 %) sijoittuu rakennukseen, katutasoon.	
Loput 29 kpl pyöräpaikoista sijoittuvat rakennuksen pihalle.	
Vieraspysäköinti (1pp / 1000 k-m²):	3558,5 k-m² / 1000 = 4 pp
Vieraspaikat sijoittuvat rakennuksen pihalle.	

VÄESTÖNSUOJALASKELMA

Väestönsuojan suojaluokka on S1, pinta-ala 81,5 m2 ja henkilömäärä 95.
Väestönsuojalaskelma esitetty lupaliitteessä 006-001 Väestönsuojapiirustus.

JÄTEHUOLTO

Liitetään alueen putkikeräykseen.
Korttelin yhteiskäyttöinen jätteen putkikeräyksen syöttöpiste sijaitsee tontilla 6.
Korttelin yhteiskäyttöinen kierrätyshuone sijaitsee tontilla 5.

TALOTEKNIIKKA

Rakennuksen lämmitys toteutetaan maalämpöjärjestelmällä, vesikiertoisella lattialämmityksellä.
Maalämpökaivot esitetty erillisessä erikoispiirustuksessa.
Rakennuksessa on keskitetty ilmanvaihto tuloilman viilennyksellä.
Rakennuksen katolle toteutetaan kohdetta palveleva aurinkosähköjärjestelmä.
Rakennus liitetään kunnalliseen viemäri- ja vesijohtoverkkoon.

MELUNTORJUNTA JA ÄÄNIOLOSUHTEET

Lupaliitteinä Ulkovaipan ääneneristävyysselvitys

RAK 1 = rakennettava kerrostalo ja pysäköintilaitos

Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000			
Kaupunginosa / Kylä: Nihti 10	Kortteli / Tila: 10669	Tontti / Rno: 5	Viranomaisten merkintöjä
Rakennustunnuksen pohja: UUDISRAKENNUS			Piirustuslaji: PÄÄPIIRUSTUS / Juoksevaa numero: 1/15
Rakennuksen numero / Rakennusten numerot / Rakennustunnus / Rakennustunnukset: 000000			
Rakennuskohde: Asunto Oy Helsingin Aavatar Nihdinranta 6 00540 Helsinki			Piirustuksen sisältö: Asemapiirros / mittakaava: 1:200
Playa Playa Arkkitehdit Oy, Köydenpunojankatu 2aD 3. krs, 00180 Helsinki p. 010 219 0370, email: etunimi.sukunimi@playa.fi		Työnumero: 225	Piirustuksen tunnus: 002-001 / muutos
Päväys: 31.03.2023	Suunnittelja: Kari Pöykkö, arkkitehti SAFA	Piirt.	Suunnittelulaja: AR / Tiedosto: 225_Nihti_Aavatar.rvt

JULKISEN LUKUN