ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

MERKINNÄT

KTYA — Toimitila- ja asuinrakennusten korttelialue. Korttelialueelle tulee sijoittaa monitoimiareena- sekä urheilu- ja liikuntaharrastustiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen.

YU — Urheilu- ja vapaa-ajan rakennusten korttelialue. Rakennus tulee säilyttääja osoittaa urheilu-, liikunta-, harraste- ja tapahtumakäyttöön.

VP — Puisto. Alue on kunnostettava maisemalliseksi osaksi Olympiastadionin kaupunkikuvallisesti tärkeää puistojulkisivua. Alue on liitettävä luontevasti ympäristöönsä.

VP/s — Kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja maisema-arkkitehtuuriltaan arvokas suojeltu puisto. Puisto on Keskuspuiston jatkuvuuden kannalta merkittäväosa kokonaisuutta, joka liittää Keskus-puiston pohjoisosan laajat metsäalueet Töölönlahden viheraluekokonaisuuteen. Puiston alle saa sijoittaa harjoitusjäähalli- ja pysäköintitiloja sekä väestönsuojatiloja.

VU — Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue. Alue on varattava jalkapallokentäksi. Kentän saa kattaa arkkitehtoniselta ilmeeltään korkeatasoisella ylipainehallilla vuosittain ajalla 15.10-15.4. / lokakuusta huhtikuuhun.

VIIVAT JA NUMEROT

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

14 — Kaupunginosan numero.

14528 — Korttelin numero.

2 — Ohjeellisen tontin numero.

NORDENS — Kadun, aukion tai puiston nimi.

75000 — Maanpäällisissä kerroksissa sallitun kokonaiskerrosalan enimmäismäärä.

as30% — Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta maanpäällisten kerrosten kokonaiskerrosalasta saadaan käyttää asumiseen.

ma-k 93500 — ma-k –merkityllä alueella maanalaisissa tiloissa ja kerroksissa sallitun kokonaiskerrosalan enimmäismäärä.

ma 8500 — Maanalaisissa tiloissa sallittujen harjoitusjäähallitilojen kerrosalan enimmäismäärä.

+10.00 — Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.

max +7.5 — Maanpinnan tai pihakannen ylin sallittu korkeusasema.

+59.0 — Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

e f — Välillä e ja f rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimpien sallittujen korkeusasemien välillä katon räystäslinjan tulee nousta korosta toiseen tasaisesti.

+25.8 — Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Rakennusala.

vu/k — Alueen osa, jolle tulee sijoittaa julkisena liikunta- ja tapahtumapaikkana toimiva, vähintään 40 m x 60 m kokoinen tasainen kenttäsekäkentän varoalueet. Alueen tulee liittyä saumattomasti alueen kaakon puoleiseen, samalle tasolle nostettuun puistoalueeseen. Kentän tulee olla käytettävissämyös alueen muiden toimijoiden suurtapahtumien laajenemistilana. Sijainti on ohjeellinen.

vp-1 — Rakennusalan likimääräinen osa, johon on sijoitettava puistomainen sisäpiha.

vp-2 — Alueen osa, jolla maanpinnan tasoero on käsiteltäväportaittaisena hätäpoistumisteiden, tunnelien uloskäyntien kohtia lukuun ottamatta. Ratkaisun on oltava maisemallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen.

g — Rakennusalan likimääräinen osa, jonka on oltava sisäänvedetty vähintään kahden ensimmäisen kerroksen osalta.

Likimääräinen sisäänajon sijainti maanalaisiin huolto- ja pysäköintitiloihin.

LAeq72dB — Rakennuksen julkisivuun kohdistuva päiväaikainen melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus julkisivun kokonaisääneneristävyydelle. Merkitylle sivulle ei saa sijoittaa asuntojen oleskeluparvekkeita.

Rakennukseen jätettävä yleinen kulkuaukko. Aukon tulee olla lähes rakennusmassan korkuinen, ja sen tulee kaventua kohti korkeinta kohtaansa.

sr-2 — Kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennus on kaupunkikuvallisesti arvokas alueen maamerkkinä ja osana urheilurakennusten muodostamaa laajempaa kokonaisuutta.

Rakennuksen tulee säilyä monitoimiareena- ja urheilukäytössä. Sitä ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka muuttavat julkisivujen, vesikaton tai kantavien betonirakenteiden alkuperäistä ilmettä ja hahmoa.

Rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat vaijerikannatteinen hallitila, sisääntuloaulat sekä kunniavieraiden vastaanottoa ja oleskelua varten rakennettu tilasarja, joiden tilallinen hahmo on ensisijaisesti säilytettävä tai palautettava. Rakennuksen alkuperäiset rakennusosat ja kiinteä sisustus tulee ensisijaisesti säilyttää.

au/s — Kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sisäänkäyntiaukio.

Yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä kalliota ei saa porata tai louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.

Maanalaista pohjaveden virtausputkea varten varattu alueen osa, jonka sijainti on ohjeellinen.

maplu (+2.0- -30.0) — Maanalainen tila puiston alla, johon saa sijoittaa yleisen pysäköintilaitoksen, harjoitusjäähallitiloja ja väestönsuojan suojavyöhykkeineen sulkuihin merkittyjen korkeusasemien väliin.

ma-k — Kellari- ja maanalainen tila KTYA- ja YU -korttelialueilla sekä niihin liittyvien katu- ja puistoalueiden alla suojavyöhykkeineen. Tilalle on osoitettu yhteinen kokonaiskerrosala.

ma-1 — Maanalainen tila kadun alla, johon saa sijoittaa tasojen –6.0 ja –27.0 välille yhteyksiä suojavyöhykkeineen maanalaisten harjoitusjäähalli- ja pysäköintilaitostilojen sekä korttelin 14528 maanalaisten tilojen välille.

ma-2 — Maanalainen tila, joka tulee varata VU-alueeseen liittyville, ylipainehallin huolto-, varasto- ja teknisille tiloille. Tilan saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

ma-3 — Maanalainen tila, johon saa rakentaa yhden kellarikerroksen siten, että alin lattiataso rakenteineen on tasolla -0,50. Tilaan saa sijoittaa huolto-, pysäköinti-, varasto- ja teknisiä tiloja.

ma-ajo — Alueen osa, johon saa sijoittaa korttelia 14528 palvelevien huolto- ja pysäköintitilojen ajoyhteyden suuaukon.

ajo — Alueen osa, johon saa sijoittaa korttelia 14528 palvelevien huolto- ja pysäköintitilojen ajoyhteyden.

mal 23.0 — Maanalainen tila, johon saa sijoittaa korttelia 14528 palvelevien huolto- ja pysäköintitilojen ajoyhteyden ja pelastuskäytävän suojavyöhykkeineen. Suluissa oleva luku ilmoittaa maanalaisen tilan alimman tason korkeusaseman.

ma-yht — Alueen osa, jolle louhittavien ja rakennettavien tilojen suunnitelmat on tehtävä yhteen sovittaen ajotunneli ja Pisararadan tilavaraus.

mau — Alueen osa, johon saa sijoittaa Eläintarhan kentälle johtavan urheilutunneliyhteyden ja Olympiastadionille johtavan tunneliyhteyden.

mai-1 — Maanalainen tila, johon saa sijoittaa pysäköintilaitoksen maanpinnalle johtavan poistumistie-, savunpoisto- sekätulo- tai poistoilmanvaihtokuilun suojavyöhykkeineen. Kuilun maanpäällisen osan koko saa olla enintään 4,5 m x 14,5 m, ja korkeus saa olla enintään 5 m maantasosta lukien, jos se sisältää poistoilmanvaihtokuilun. Kuilun maanpäällisen osan koko saa olla enintään 5 m x 16 m ja korkeus saa olla enintään 4,6 m maantasosta lukien, jos se sisältää tuloilmanvaihtokuilun.

mai-2 — Maanalainen tila, johon saa sijoittaa pysäköintilaitoksen maanpinnalle johtavan poistumistien suojavyöhykkeineen. Kuilun maanpäällisen osan koko saa olla enintään 4,3 m x 4,3 m ja korkeus saa olla enintään 3 m maantasosta lukien.

mai-3 — Maanalainen tila, johon saa sijoittaa urheilu- ja väestönsuojatilan maanpinnalle johtavan poistumistie- ja savunpoistokuilun sekäpoisto- tai tuloilmanvaihtokuilun suojavyöhykkeineen. Kuilun maanpäällisen osan koko saa olla enintään 3,3 m x 3,3 m, ja korkeus enintään 3 m maantasosta lukien.

mai-4 — Aluevaraus, johon saa pakottavista syistäsijoittaa maanalaisista tiloista maanpinnalle johtavien poistoilmahormien maanpäällisiäosia. Maanpäällisten osien korkeus saa olla enintään 5 m maantasosta lukien.

mai-5 — Aluevaraus, johon saa pakottavista syistäsijoittaa maanalaisista tiloista maanpinnalle johtavan tuloilmanvaihtoaukon. Maanpäällisen osan ylin osa saa olla korkeintaan tasolla +8.5.

Istutettava puurivi, jonka sijainti on ohjeellinen.

Katu.

~hule~ — Hulevesien käsittelyä varten varattu maanalainen alueen osa, jonka sijainti on ohjeellinen.

jk — Alueen osa, joka on rakennettava yleiseksi jalankulkualueeksi, ja jonka sijainti on ohjeellinen. Jalankulkuyhteyden tulee olla julkisesti läpikuljettava ympäri vuorokauden. Sijainti ohjeellinen.

jk/h-1 — Alueen osa, joka on rakennettava yleiseksi jalankulkualueeksi, jolla huoltoajo on sallittu. Yhteyden tulee olla vähintään 6 metrin levyinen, aina esteetön ja julkisesti läpikuljettava ympäri vuorokauden. Sijainti on ohjeellinen.

jk/h-2 — Alueen osa, joka on rakennettava yleiseksi jalankulkualueeksi, jolla huoltoajo on sallittu. Sijainti on ohjeellinen.

ajo/h — Ajoyhteys, joka on rakennettava huoltoajoyhteydeksi YU-korttelialueen urheilu-, liikunta- ja tapahtumatiloihin sekä ajoyhteydeksi vu/k-alueelle. Ajoyhteys saadaan järjestää toisen tontin kautta. Sijainti on ohjeellinen.

jk/pp — Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti on ohjeellinen.

pp/h — Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

pp/h — Alueen osa, joka on varattava yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle, jolla huoltoajo on sallittu. Sijainti on ohjeellinen.

jk/u — Ulkoilureitille varattu alueen osa, jonka sijainti on ohjeellinen.

y — Kadun ylittävä yleinen jalankulku-ja pyöräliikenteen yhteys.

MÄÄRÄYKSET

1. RAKENNUSOIKEUS, ALUEIDEN JA TILOJEN KÄYTTÖ

KTYA-korttelialueen rakentaminen tulee toteuttaa kokonaisuutena. Maanpäällinen rakentaminen saadaan ottaa käyttöön vasta, kun maanalaiset areena- ja liikuntatilat on rakennettu. Maanpäälliset toimitilat ja vp-1-merkitty alue tulee rakentaa ensin tai samanaikaisesti asuinrakentamisen kanssa.

KTYA-korttelialueelle ja maplu-alueelle saa sijoittaa yhteensäenintään 1 000 autopaikkaa, joista KTYA-korttelialueelle saa sijoittaa enintään 300 ap.

Ulkotilat kiinteine rakenteineen ja ulkotarjoilualueineen tulee suunnitella siten, että oleskelulle, tapahtumille, istutuksille ja jalankululle sekä suurille yleisövirroille jää riittävän väljät tilat. Suunnittelussa tulee huomioida turvallisuusnäkökohdat. Alueita tai niiden osia ei saa aidata kuin tilapäisesti tapahtumien aikana, päiväkodin piha-aluetta lukuun ottamatta.

Töölön jalkapallostadionin ja jalkapallokenttien väliset kulkuyhteydet on suunniteltava ja toteutettava sujuviksi ja turvallisiksi.

VU-alueen suuntaan tai sen lähelle saa avata ainoastaan hätäpoistumistiekäytössä olevia ovia ja ylipainehallin teknisten tilojen ovia sekä VP-alueen alaisiin tunneleihin johtavan sisäänkäynnin.

Jätehuollon laitteet ja tilat on sijoitettava rakennusrungon sisään tai maanlaisiin tiloihin.

KTYA-korttelialue

Asuinrakentamista saa osoittaa ainoastaan rakennusten ylimpiin kerroksiin.

Hotellikerrosalaa saa rakentaa enintään 55% asumiseen käytetyn maanpäällisen kerrosalan yli jäävästäosuudesta.

Katuihin, aukioihin ja vp-1-merkittyyn alueeseen liittyvät kerrokset on varattava ravintola-, kahvila-, myymälä- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi ja näihin tulee rakentaa sisäänkäynnit suoraan kadulta tai aukiolta. Pihan puolelle saa sijoittaa päiväkodin, jonka piha-alue tulee sijoittaa vp-1-merkitylle alueelle.

Rakennuksen asukkaiden käyttöön on varattava riittävästi tarkoituksenmukaisia ulko-oleskelu- ja leikkialueita, varasto- ja huoltotiloja sekä vähintään seuraavat yhteistilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja monikäyttötila. Yhteistiloja tulee sijoittaa rakennuksen yläkerroksiin sijoitettavien, asukkaiden yhteiseen käyttöön varattujen ulkotilojen yhteyteen. Yhteistiloja tulee rakentaa vähintään 1,5 % tontin asuinrakentamisen maanpäällisestä kerrosalasta. Asukkaiden yhteis- ja varastotiloja ei tarvitse laskea kerrosalaan.

Rakennuksen asukkaiden yhteisten sekä asuntokohtaisten ulko-oleskelualueiden tulee olla viihtyisiä, turvallisia, melulta ja muilta ympäristöhäiriöiltä sekä tuulelta suojattuja. Yksinomaan asukkaiden käyttöön varattuja ulko-oleskelutiloja ei saa osoittaa vp-1-merkitylle alueelle rakennusalan osalle tai korttelialueen muihin maantason ulkotiloihin.

Asuntojen porrashuoneiden tulee olla viihtyisiä ja kerrostasanteiden on saatava luonnonvaloa. Porrashuoneista tulee olla yhteys sekä pihalle että kadulle tai jalankulkualueelle.

Yksinomaan Nordenskiöldinkadun suuntaan avautuvat asunnot tulee varustaa viherhuoneilla.

Viherhuoneita saa rakentaa kerrosalan lisäksi enintään 700 k-m2. Viherhuoneille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Rakennusten asuin- ja majoitustilojen ja muiden vastaavien tilojen lämpöolosuhteet on suunniteltava siten, etteivät ne pääse ylikuumenemaan.

ma-k –merkitty maanalainen alue ja kellaritilat

Noin tasolle -21,5 tulee sijoittaa monitoimiareena, jonka kapasiteetin tulee olla vähintään 11 000 kiinteää istumapaikkaa.

Alueelle saa sijoittaa liike-, myymälä- ja ravintolatiloja sekämuita kaupallisia vapaa-ajantiloja enintään 16 400 k-m2 sekäkorkeintaan 4 000 k-m2 päivittäistavarakaupan tiloja. Alueelle tulee sijoittaa vähintään 3 100 k-m2 pelikenttä- ja ryhmäliikuntaan sopivia salitiloja.

Areenan huoltopihan saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

YU-korttelialue

Rakennuksen hallitilaa jaettaessa monitoimiareenan kapasiteetin tulee olla vähintään 5 000 henkeä. Hallin pienempi osa tulee varata liikunta- ja urheilusalitilaksi.

2. KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Kaava-alue rajautuu määriteltyyn valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön: Olympiarakennukset (RKY 2009).

Rakennukset ja niiden ympäristö sekä kaikki kaava-alueelle tulevat rakenteet on suunniteltava arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi kokonaisuudeksi kiinteistön sijainnin sekä Keskuspuiston maisemallisen ja kaupunkikuvallisen arvon edellyttämällä tavalla.

Kaikki julkisessa käytössä olevat aukiot, kulkualueet ja niihin liittyvä vp-1 merkitty alue tulee toteuttaa yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Yhdyskuntateknisen huollon jakokaapit on sijoitettava kaupunkikuvaan hallitusti osaksi rakennuksia tai maisemarakenteita.

Kaikki maanalaisista tiloista maanpintaan nousevat rakennusosat sekäalueen opasteet ja rakenteet on sijoitettava ja sovitettava huolella olemassa olevaan arvokkaaseen kulttuuri- ja luonnonympäristöön.

YU-korttelialueella rakennuksen laajennusosan tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja liittyäluontevasti suojeltuun rakennukseen ja sen arkkitehtuuriin.

Julkisivut

Rakennusten julkisivut tulee suunnitella ja rakentaa kaupunkikuvalliseksi ja arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi kokonaisuudeksi. Rakennusten ja rakennelmien julkisivumateriaalien tulee olla laadukkaita ja aikaa kestäviä. Julkisivuihin liittyvät tekniset rakenteet ja ratkaisut on integroitava osaksi julkisivujen arkkitehtuuria.

KTYA-korttelialueella rakennuksen ulkokehän julkisivun tulee olla ilmeeltään yhtenäinen ja sen yleisilmeen tulee olla vaalea ja läpinäkyvä siten, ettälasijulkisivujen eteen tulevat julkisivurakenteet tai -aiheet eivät estäsuoraa näkyvyyttäulos. Parvekkeet, viherhuoneet ja kattoterassit mahdollisine lasituksineen on sisällytettävärakennuksen ulkoiseen hahmoon. vp-1-merkittyyn alueeseen rajautuvat julkisivut on suunniteltava siten, ettäsisäpihan äänimaailma on miellyttävä.

Maanalaisen areenan sisäänkäyntien on hahmotuttava selkeästi kaupunkikuvassa. Sisäänkäyntejäei saa osoittaa viereisen VU-alueen rajan lähelle, vaan niiden tulee avautua yleiselle jalankululle osoitetuille alueille tai katualueille.

KTYA -korttelialueen ulkokehän 1-2 alinta kerrosta ja pihan puolella maantasokerroksien tulee arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti olla näyteikkunamaisia, julkisivumateriaaliltaan pääasiassa lasisia ja läpinäkyviä julkisivuja. Tämän tulee näkyä julkisivujen jäsentelyssä ja maantasokerrosten detaljoinnissa.

KTYA -korttelialueen rakennusten vesikattomaailman ilmeen tulee olla kaukonäkymässäyhtenäinen ja linjakas sekämaisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen. Kattojen tulee olla ensisijaisesti hulevesiäviivyttäviäviherpihoja ja viherkattoja. Katolle sijoitettavien välttämättömien teknisten laitteiden tulee sopia katon arkkitehtuuriin ja ne tulee suunnitella luontevaksi osaksi viherkattoa. Vesikatto rakenteineen, viherhuoneet, kattoterassit, tekniset tilat tai laitteet eivät saa miltään osin nousta kaltevan räystäslinjan yläpuolelle.

Aurinkopaneeleita on hyödynnettävä osana rakennuksen energiajärjestelmää

Puistoalueilla maan alaisista tiloista maanpintaan nousevien rakennusosien tulee olla luonnonkiveä, säleikköpintoja lukuun ottamatta.

Valaistus, opastus ja mainokset.

Kaavan osa-alueiden valaistus tulee suunnitella alueen kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen.

Pohjoisen Stadiontien tulee ensisijaisesti hahmottua Olympiastadionin tärkeänäsisäänkäyntiakselina, mikätulee huomioida rakennuksen valaistuksen ja mainoslaitteiden suunnittelussa. Rakennusta ei tule erikseen valaista metsäalueen suuntaan.

Mainokset ja rakennusten julkisivujen valaistus ja on integroitava osaksi julkisivujen arkkitehtuuria. KTYA-korttelialueella mainoksia saa sijoittaa julkisivuihin ainoastaan alimpien kerrosten lasisena jalustaosana hahmottuvan julkisivun osan kohdalle sekä ylemmäs julkisivuihin Nordiksenaukion ja Nordenskiöldinkadun sekäPohjoisen Stadiontien ja Nordenskiöldinkadun kulma-alueille.

KTYA- ja YU-korttelialueiden valaistuksesta tulee laatia kokonaisvalaistussuunnitelma osana lupahakemuksia. Rakennuksille, Nordiksenaukiolle, vp-1-merkitylle alueelle sekä muille jalankulkuympäristöille on laadittava valaistuksen, opastuksen sekämainoslaitteiden yleissuunnitelmat. Suunnitelmat tulee sovittaa toisiinsa sekäosaksi julkisen kaupunkitilan ja valaistuksen suunnitelmaa. Nordiksenaukio ja Voittokuja tulee valaista siten, että Voittokuja hahmottuu julkisena jalankulkuyhteytenä

KTYA-korttelialueella huolto- ja pysäköintitilojen sekä VP/s-alueella ma-ajo-merkityn ajoyhteyden sisänäkymän valaistusratkaisun tulee olla pimeään aikaan huomiota herättämätön.

3. PUISTO- JA KATUALUEET SEKÄ KORTTELI ALUIDEN JALANKULKU-, OLESKELU- ja HUOLTO AJOYHTEYSALUEET

Puistot, kadut, aukiot ja muut julkiseen kaupunkitilaan liittyvät ympäristöt tulee suunnitella, toteuttaa ja/tai kunnostaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kantakaupunkiympäristön korkean laatuvaatimustason mukaisesti.

mal-merkitty ajotunneli teknisine tiloineen tulee linjata siten, ettämai-2 merkitylle alueelle sijoitettava kuilun maanpäällinen osa tulee alarinteeseen mahdollisimman huomaamattomalle paikalle.

au/s-merkityn sisäänkäyntiaukion tulee olla korkeatasoinen arkkitehtoninen kokonaisuus vanhan jäähallin rakennuksen ja sen julkisivun kanssa. Alueelle saa rakentaa ulkoporrasyhteyden ma-k-merkityn alueen tiloihin. Porrasta ei saa kattaa. Aukio tulee liittää Nordenskiöldinkatuun mahdollisimman pitkältä osalta samassa tasossa.

VP/s-alue

Maisemakuvaan ja kaupunkinäkymiin olennaisesti kuuluva kallioselänne lakialueineen, alueen puustoinen luonne ja vehreiden reunavyöhykkeiden eheys tulee säilyttää. Selänteelle ominaiset pienialaiset männiköt ja avokallioalueet tulee säilyttää. Puistoa tulee hoitaa ja kehittää historiallisena puistona. Puustoa voidaan tarvittaessa uudistaa.

ma-ajo -merkityn ajoyhteyden suuaukko tulee sovittaa puistoon ja kalliomaastoon osaksi metsäistä rinnettä. Rakentamisvaiheen jälkeen tulee alueen metsäinen ilme tuhoutuneilta osin palauttaa. Suuaukon näkyvät rakenteet ja pinnoitteet sekä kaupunkikuvassa näkyvä tunnelin sisänäkymä tulee suunnitella ja toteuttaa korkeatasoisina, kaupunkikuvassa merkittävän kaupunkitunnelin suuaukon vaatimusten mukaisena.

VP-alue

Puistoalue tulee suunnitella osaksi laajempaa, VP/s-alueelta Olympiastadionin länsipuolelle ulottuvaa metsäistä kallioselännealuetta ja sille tulee istuttaa mäntyjä. Tunnelien suuaukot ja kulkuyhteydet sekä tunnelien päälle toteutettava puistoalue on sovitettava yhteen. Alue tulee suunnitella ja rakentaa siten, että istutettaville puille tulee varata riittävät kasvualustat ja kasvuolosuhteet, jotka mahdollistavat lajityypillisen kasvun.

vp-1-merkitty alue

Sisäpiha on pidettävä julkisesti avoimena. Aluetta ei saa aidata mahdollista päiväkodin piha-aluetta lukuun ottamatta.

Sisäpiha on rakennettava viihtyisäksi, yleiseksi jalankulku- ja oleskelualueeksi istutuksin ja korkeatasoisin materiaalein. Alueen pinta-alasta on oltava kasvullista alaa vähintään 30 %. Alueelle tulee istuttaa myös runkopuita ja niille tulee varata riittävät kasvualustat ja kasvuolosuhteet, jotka mahdollistavat lajityypillisen kasvun. Viherrakenteena rakennettava osuus on toteutettava A1 hoitoluokan puistoalueen tasoisesti. Alueella tulee voida järjestää pienimuotoisia tapahtumia.

Raskaiden ajoneuvojen ajo pihakannelle on estettävä rakenteellisesti. Alueen tulee olla jalankulkijalle esteetön.

Alueelle saa sijoittaa maanalaisten tilojen savunpoistoluukkuja sekä ilmanvaihtokuilurakennelmia.

Alue tulee liittää samassa tasossa aluetta sivuavaan jalankulkualueeseen, sekä Pohjoisen Stadiontien ja alueen yhdistävän aukon kohdalla katuun.

4. YLEISET TEKNISET SEIKAT

Tekniset tilat ja niiden vaatimat kuilut ja hormit, tekniset laitteet ja ajoneuvorampit on sijoitettava rakennusrungon sisään, ellei alueita tai alueen osia koskevissa kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä ole sijoittamista erikseen sallittu.

Yhdyskuntateknisen huollon verkostojen tilantarpeet alueella tulee hankkeeseen ryhtyvän selvittää ja huomioida suunnitelmissa ennen rakennus- tai louhintaluvan myöntämistä.

Tehtäessä muutoksia tai korvaavia järjestelyjä olemassa oleviin maanalaisiin tiloihin, on muutos suunniteltava yhteistyössä olemassa olevan tilan omistajan ja haltijan kanssa. Muutosten suunnitelmat ja niiden toteutusaikataulu on hyväksytettävä kyseisen tilan omistajalla ja haltijalla. Johtosiirrot suunnitelmineen tulee hyväksyttää kyseisten putkien ja johtojen omistajilla.

Maanalaiset tilat ja tekniset rakenteet

Kaupungin katualueisiin liittyvät rajakohdat sekä julkiselle jalankululle varatut alueet tulee suunnitella ja rakentaa tasausten, pinnoitteiden ja rakenteiden osalta Helsingin kaupungin yleisten alueiden suunnittelua koskevien ohjeiden mukaan. Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee sopia rakenteiden vastuurajat pysty- ja vaakasuunnassa.

Yleisillä alueilla sekä vu/k-merkityllä alueella on noudatettava maanalaisten tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa Helsingin kaupungin ohjetta yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnittelusta. Alueiden pinnoitteen yläpinnan ja ylimmän maanalaisen rakenteen välissä oltava vähintään 1 metri. vu/k-alueella rakenteet on mitoitettava ja rakennettava siten, että ne kestävät alueen käytön raskaiden ajoneuvojen pysäköintialueena ja tarvittaessa tekojääratana. Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee sopia rakenteiden vastuurajat pysty- ja vaakasuunnassa. Yleisillä katualueilla maanalaisen rakentamisen työmaan kaivanto suojarakenteineen ei saa ulottua liikennesuunnitelmassa esitettyjen ajoratojen kohdalle.

Yleisten alueiden alle tulevat maanalaiset tilat tulee suunnitella ja rakentaa siten, että Nordenskiöldinkadun varteen merkityn puurivin sijainti toteutuu ja suurille katupuille varataan riittävät kasvuolosuhteet.

Maanalaiset tilat tulee rakentaa siten, etteivät rakentaminen ja käyttö alenna orsi- eikä pohjaveden pintaa. Pohjaveden virtaus sen luonnolliseen suuntaan on varmistettava.

Hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttää ja imeyttää alueella.

Maanalaisia pohjaveden siirto- ja imeytysputkistoja saa sijoittaa VU-alueelle. Pohjavesijärjestelmän sekä vp-2-merkityn alueen kohdalla olevan maanpäällisen ja maanalaisen rakentamisen sijoittelussa, suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon, että VU-alueelle tulee olla mahdollista sijoittaa 100 m x 64 m (varoalueineen 106 m x 70 m) kokoisen jalkapallokentän ylipainehalli perustuksineen ja poistumistiejärjestelyineen.

VP/s -alueelle ei saa toteuttaa muita maan päältä avattavia osia kuin asemakaavaan merkityt pystykuilut ja ajotunnelin Vauhtitien puoleinen suuaukko.

ma-2 –merkitystä tilasta saa osoittaa tarvittavat yhteydet viereiselle YU -korttelialueelle 14528 ja VU –alueelle. Tilojen tarvitsemat tekniset laitteet ja järjestelyt tulee ensisijaisesti integroida pystysuoriin seinämiin.

mal –merkityn tilan 7 metriä korkean tunnelin alapuolelle on varattava 5 metriä korkea suojavyöhyke ja yläpuolelle 6 metriä korkea suojavyöhyke, tai suojavyöhyke voidaan korvata rakenteellisilla ratkaisuilla.

Louhinta- ja räjäytys- ja kaivuutyöt

Louhinta ja rakentaminen eivät saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille, maanalaisille tiloille tai rakenteille, kaduille, puistoille, urheilukentille tai kunnallistekniikan verkostoille. Rakentamisvaiheessa tulee alueen puustoa ja kasvillisuutta säästää mahdollisimman paljon.

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu vahinkoa olemassa oleville maanalaisille tiloille eikä aiheudu haittaa suunniteltujen maanalaisten tai maanpäällisten tilavarausten toteutumiselle.

Kaava-alueella maanalaisten tilojen ja niihin liittyvien rakennelmien louhimisessa ja rakentamisessa tulee noudattaa erityistä varovaisuutta. mai-1 - mai-4- sekä ma-ajo- ja ajo-merkittyjä alueita ja vastaavia mahdollisesti työn aikana ilmeneviä alueita rakennettaessa on lähtökohtana alueiden ennallistaminen tai alueelle toteutussuunnitteluvaiheessa hyväksytty suunnitelma.

Työnaikaiset räjäytys-, louhinta- ja liikennejärjestelyt tulee tehdä niin, että Olympiastadionin ja alueen muiden yleisöä palvelevien laitosten toiminta ei kohtuuttomasti häiriinny.

YU-korttelialueella huoltoajoyhteyden rakentaminen ei saa aiheuttaa vaurioita kaava-alueen ulkopuolella sijaitseville puille eikä heikentää niiden kasvuolosuhteita.

Ympäristöhäiriöt

KTYA-korttelissa asuin- ja majoitustilojen ja muiden vastaavien tilojen ulkovaipan äänitasoerotuksen ympäristömelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Rakennukset tulee suunnitella siten, ettei raitioliikenteen aiheuttama runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.

Oleskeluparvekkeet tulee lasittaa ympäristömeluhaittojen vähentämiseksi ja viihtyisyyden parantamiseksi ja ne tulee tarvittaessa suojata liikennemelulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet, kattoterassit ja vastaavat alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata liikennemelulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot päivällä ja yöllä.

KTYA- ja YU–korttelialueiden LVIS- laitteet eivät saa aiheuta haittaa alueen asuin- ja virkistyskäytölle.

mai-1 - mai-4 -merkityille alueille sijoitettavien laitteiden melusta ei saa aiheutua haittaa VP/s-alueen virkistyskäytölle.

Nordenskiöldinkadun varrella rakennusten raittiinilmanotto tulee järjestää suodatettuna kattotasolta tai sisäpihan puolelta.

KTYA-korttelialueella pysäköintitilojen ja varsinaisen rakennuksen ilmanvaihtojärjestelyt tulee suunnitella ja järjestääsiten, ettei niistäaiheudu ilmanlaatu- tai meluhaittaa asumiselle ja muille toiminnoilla. Raitis ilma tulee ottaa riittävän etäältäpäästölähteistä.

Palo- ja pelastusturvallisuus

Ennen maanalaisen tilan rakennus- tai louhintaluvan myöntämistä tulee hakijan laatia hyväksyttävä selvitys hankkeen aiheuttamista olemassa olevien tilojen palo- ja pelastusturvallisuusjärjestelyjen muutoksista myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta koko toimenpiteen tosiasialliselta vaikutusalueelta.

Palotekniset suunnitelmat tulee laatia niin laajalle alueelle, että niiden perusteella on mahdollista arvioida käytön ja poikkeustilanteiden todellinen vaikutusalue.

Maanalaisissa tiloissa tonttien sekä tonttien ja katualueen välisiä rajaseiniä ei tarvitse rakentaa. Alueet ja rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava turvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

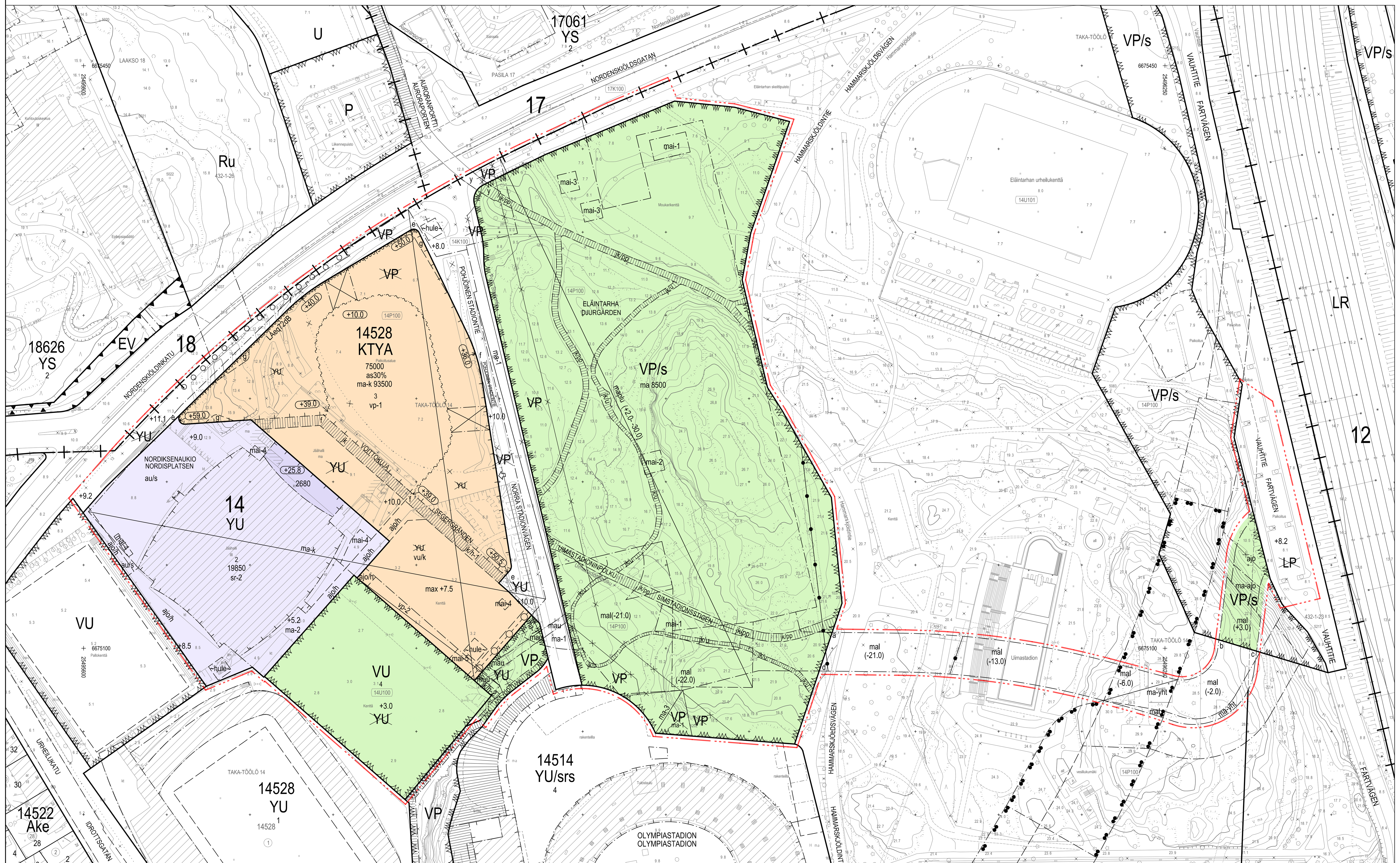
5. LIIKENNE

KTYA-korttelialueelle ei saa osoittaa tonttiliittymää Nordenskiöldinkadun varrelta.

Autopaikkoja on osoitettava seuraavasti:
- yhteensä enintään 1 000 ap
- asunnot: vähintään 1 ap / 150 asunto -k-m2
- Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsäyhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästävoidaan vähentää5 ap yhtäyhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensäkuitenkin enintään 10%. *tarkistetaan vielä liikennesuunnittelijalta*

Autopaikkoja saa osoittaa ainoastaan maanalaisiin pysäköintitiloihin.

Polkupyöräpaikkoja on osoitettava vähintään seuraavasti:
- asunnot: 1 pp / 30 asunto-k-m2, jotka on sijoitettava lukittaviin sisätiloihin helpon kulkuyhteyden päähän.
- muille toiminnoille lisäksi yhteensä 500 kiinteää polkupyöräpaikkaa.



ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
14. kaupunginosan (Taka-Töölö)
puisto-, urheilupuisto-, pysäköinti-
ja katualueita sekä maanalaista
tilaa a-b-c-d -merkityllä alueella

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER.
14 stadsdelen (Bortre Tölö)
park-, idrotts-, parkerings- och
gatuområde och underjordiskt
utrymme på området märkt med a-b-c-d

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12572

Kaavan nimi/Planens namn
Helsinki Garden

Diaarinumero/Diarienummer
2017-007173

Laatinut/Uppgjord av
Hanna Pikkarainen

Hanke/Projekt
0789_6

Piirtänyt/Ritad av
Merit Tuomi, Anne Ojala

Päiväys/Datum
26.3.2019

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

0 — 100 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem	ETRS-GK25	Mittakaava/Skala	1:1000
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem	N2000		
Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö		Kartoitus/Kartläggning 30.5.2018	Nro/Nr 21/2018

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Kylk (ehdotus päivätty) Stmn (förslaget daterat) 26.3.2019

Nähtävillä (MRL 65§) Framlagt (MBL 65§)

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan Trätt i kraft