



- ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**
- K-1** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Maantasokerros on varattava myymälä-, ravintola, kahvila- ja muita asiakaspalvelutiloja varten. Majoitustoimintaa ei sallita.
 - 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
 - +** Kaupunginosan raja.
 - Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
 - Osa-alueen raja.
 - x x** Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
 - 2** Kaupunginosan numero.
 - 32** Korttelin numero.
 - 8** Ohjeellisen tontin numero.
 - 3410** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
 - III** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
 - +7.2** Pihakannen likimääräinen korkeusasema.
 - [E]** Rakennusala.
 - [ma]** Maanalainen tila. Tilaan saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta tukevia toimintoja sekä huolto-, varasto-, IV-konehuone- ja teknistä tilaa.
 - [X]** Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
 - s s s** Alue on historiallisesti, kulttuurihistoriallisesti, rakennustaitteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Tällä alueella ei suojeltaviksi määrättyjä rakennuksia, rakennuksen osia, aitoja, ulkoportaita, muistomerkkejä, puurivejä tai kiveyksiä saa muuttaa, purkaa tai hävittää, niin että kohteen tai sen ympäristön rakennustaitteellinen tai kulttuurihistoriallinen arvo vähenee. Tällä alueella on ennen rakennusluvun myöntämistä pyydyttävä lausunto Helsingin kaupunginmuseolta ja varattava museovirastolle tilaisuus lausunnon antamiseen.
 - [sr-1]** Rakennustaitteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia ja arvokkaita sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.
 - Arvokkaita osia ja sisätiloja ovat erityisesti:**
 - rakennuksen julkisivut vesikattoineen
 - Aarno Ruusuvuoren suunnitteluvaiheeseen liittyvät pihajulkisivut ja pihan rakenteet
 - Jugendtsali siihen liittyvine tiloineen
 - jugend-porrashuone
 - Aarno Ruusuvuoren suunnitteluvaiheesta periytyvä pihasiiven galleriatila

- DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER**
- Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. Vänningen i marknivå ska reserveras för butiks-, restaurang-, kafé- och övriga kundbetjäningsslokaler. Inkvarteringsverksamhet är inte tillåten.
- Linje 2 m utanför planområdets gräns.
- Stadsdelsgräns.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Gräns för delområde.
- 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.
- Ungefärligt höjdläge för gårdsdäck.
- Byggnadsyta.
- Underjordiskt utrymme. I utrymmet får placeras verksamheter som stöder huvudanvändningsändamålet samt service-, lager- LV-maskinrums- och tekniska utrymmen.
- Passage genom byggnad.
- Område är historiskt, kulturhistoriskt, arkitektoniskt och stadsbildmässigt värdefullt. Inom detta område får ej byggnader, delar av byggnader, stängsel, yttertrappor, minnesmärken, trädader eller stenläggningar som försetts med bevarande bestämmelse ändras, rivas eller förstöras, så att det arkitektoniska värdet av objektet eller dess omgivning minskar. Inom området ska innan bygglov beviljas införskaffas uttåtande av Helsingfors stadsmuseum och Museiverket beredas tillfälle att avgä ett uttåtande.
- Arkitektoniskt, historiskt eller för stadsbildens speciellt värdefull byggnad som ska skyddas. Byggnadens ursprungliga eller med dessa jämförbara konstruktioner, byggnadsdelar och värdefulla interiörer skyddas. Reparationer och ändringar som utförs i byggnaden får inte försvaga dess värde eller förstöra dess särdrag. Byggnaden får inte rivas.
- Värdefulla delar och interiörer är särskilt:
- byggnadens fasader och yttertak
 - Innergårdens fasader och konstruktioner som ingår i Aarno Ruusuvuoris planeringskede
 - Jugendtsalen med ankritytande utrymme
 - jugendtrapphuset
 - Gårdsflygelns galleriutrymme som härstammar från Aarno Ruusuvuoris planeringskede.

- RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ**
- Tontin kautta tulee olla ajoyhteys tontille 32/1 ja tontille 32/2 samt en gångförbindelse till tomten 32/6.
- Rakennuksen maanlaisiin tiloihin saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.
- Tontin rajaseinässä saa olla ikkunoita ja muita aukkoja.
- Jos rajaseinää ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitella käsitellä alueita yhtenä kokonaisuutena riittävän paloteknisen turvallisuustason saavuttamiseksi.
- KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN**
- Kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Esplanadi - Bulevardi).
- Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle tai pihakannelle erillisin rakennusosin.
- PIHA JA ULKOALUEET**
- Pihakannelle johtava ulkoporras kaiteineen, poistumisyhteys maanlaisista tiloista sekä muut pihakannen rakenteet, valaisinkalusteet ja ulkoilman nahmo, materiaalit sekä värisävyt on säilytettävä ja palautettava alkuperäistoteutuksen mukaisesti peruseräilytyksen yhteydessä.
- Pihakannen korkeusasemaa ei saa korottaa.
- YMPÄRISTÖTEKNIikka**
- Rakennukset tulee suunnitella siten, että rakennusten sisätiloissa saavutetaan melun, runkomelun ja tärinän osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet.
- ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN**
- Hulevedet tulee johtaa rakennetun hulevesijärjestelmän kautta hulevesiviemäriin.
- Aurinkopaneelleita saa sijoittaa korttelialueen sisäläpelle ja tasakatolle, ei kuitenkaan kansipihalle.
- LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI**
- Autopaikkojen määrät ovat:
- erikoistavarakauppa / liike-tilat enintään 1 ap / 200 k-m²
 - toimistot enintään 1 ap / 500 k-m²

- BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN**
- Tomten ska ha en körförbindelse till tomten 32/1 och 32/2 samt en gångförbindelse till tomten 32/6.
- I byggnadens underjordiska utrymmen får placeras utrymme för huvudanvändningsändamålet utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.
- I tomtens gränsvägg får finnas fönster och andra öppningar.
- Om gränsväggar inte byggs ska man vid planeringen av brandtekniska lösningar behandla områdena som en helhet så att en tillräcklig brandsäkerhetsnivå uppnås.
- STADSBILD OCH BYGGANDE**
- Området ingår i en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009, Esplanaden - Bulevarden).
- Maskinrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen ska integreras i byggnaden och får inte placeras i separata byggnadsdelar på taket eller gårdsdäcket.
- GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN**
- Yttertrappan som leder till gårdsdäcket med räcken, evakueringsförbindelsen från de underjordiska utrymmena samt övriga konstruktioner, belysningsarmaturer och uterummets utseende, måttsättning, material och färgnyanser ska bevaras och återställas enligt det ursprungliga utförandet i samband med grundrenovering.
- Gårdsdäckets höjdläge får inte höjas.
- MILJÖTEKNIK**
- Byggnaderna ska planeras så att i byggnaderna inomhus uppnås sådana förhållanden visavi buller, stombuller och vibrationer som förhållandena för utrymmenas användningsändamål förutsätter.
- BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMAT-FÖRÄNDRINGEN**
- Dagvatten ska ledas via ett byggt dagvattensystem till dagvattenavloppet.
- Solpaneler får placeras på kvartersdelens inre takfall och plana tak, dock ej på gårdsdäcket.
- TRAFIK OCH PARKERING**
- Bilplatsernas antal är:
- specialvaruhandel / affärslokaler högst 1 bp / 200 m² vy
 - kontor högst 1 bp / 500 m² vy

- Polkupyöräpaikkojen määrät ovat:
- erikoistavarakauppa / liike-tilat vähintään 1 pp / 50 k-m²
 - päivittäistavarakauppa vähintään 1 pp / 40 k-m²
 - toimistotilat vähintään 1 pp / 50 k-m²
 - vieraspyysäköinti vähintään 1 pp / 1000 k-m² ulko-ovien läheisyydestä
 - lisäksi muissa kuin toimisto- tai liike-tiloissa 1 pp / 3 työntekijää
- Pyöräpaikoista vähintään 50% on oltava katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.
- Kiinteistöön ei saa tehdä pysäköinti- tai huoltoajoyhteyttä katutasosta Pohjoisesplanadin kadun puolelta.
- Korttelialueen alapuolelle tasolle noin -31.0 saa rakentaa korttelia palvelevan tilan huolto- ja lastaustiloja varten.
- Tontin huolto tulee järjestää koko korttelin yhteisen maanalaisen huolto- ja lastaus-tilan kautta, joka liittyy keskustan maanlaiseen huoltotunneliin, tai tontin maanlaisiin kellaritiloihin sijoittuvan huoltotilan kautta, johon on ajoyhteys Unioninkadulta. Mikäli huolto järjestetään tontin kellaritilojen kautta, tulee rakennusluvun yhteydessä laatia selvitys siitä, miten tontin huolto voidaan myöhemmin liittää keskustan maanalaisen huoltotunnelin kautta toimivaksi.
- TONTTIJAKO**
- Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

- Cykelplatsernas antal är:
- specialvaruhandel / affärslokaler minst 1 cp / 50 m² vy
 - dagligvaruhandel minst 1 cp / 40 m² vy
 - kontorslokaler minst 1 cp / 50 m² vy
 - gästparkering minst 1 cp / 1000 m² vy i närheten av ytterörrarna
 - dessutom för annat än kontors- eller affärslokaler 1 cp / 3 arbetstagare i närheten av ytterörrarna.
- Minst 50 % av cykelplatserna ska vara i takförsatt och läsbart utrymme.
- Till fastigheten får inte anordnas parkerings- eller serviceförbindelse i gatuplanet från Norra Esplanadens sida.
- Under kvartersområdet på nivån cirka -31.0 får byggas ett utrymme för service- och lastningsutrymme för kvarteret.
- Tomtens service ska ordnas via det underjordiska service- och lastningsutrymme för hela kvarteret, som ansluter till centrumets underjordiska servicetunnel eller via det i de underjordiska källarutrymmena belägna serviceutrymmet som har en körförbindelse från Unionsgatan. Ifall servicen ordnas via tomtens källarutrymme ska i samband med bygglovet uppgöras en utredning över hur tomtens service senare fungerande kan anslutas till centrumets underjordiska servicetunnel.
- TOMTINDELNING**
- På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet uppgöras en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

2. kaupunginosan (Kluuvi) korttelin 32 tonttia 8 tason -15.0 yläpuolinen tila

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:

2 stadsdelen (Gloet) kvarteret 32 tomten 8 utrymme ovanför nivån -15.0

HELSINKI HELSINGFORS

Kaavan nro/Plan nr
12794

Diari-numero/Diarinummer
HEL 2022-002992

Hanke/Projekt
6284_4

Päiväys/Datum

**Asemakaavoitus
Detaljplanläggning**

Kaavan nimi/Planens namn
**Unioninkatu 28
Unionsgatan 28**

Laatinut/Uppgjörd av
Kajsa Lybeck

Piirtänyt/Ritad av
Pia Havia

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

0 50 m

Tasokoordinaatio/Plankoordinaatinsystem
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem

ETRS-GK25
N2000

Mittakaava/Skala
1:500

Pohj kartan hyväksyminen/ Godkännande av baskarta
§, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö

Kartoitus/Kartläggning
14.4.2023

Nro/Nr
11/2022

Käsiteltyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

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

5.12.2022-
19.12.2022

Hyväksytyt/ Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft