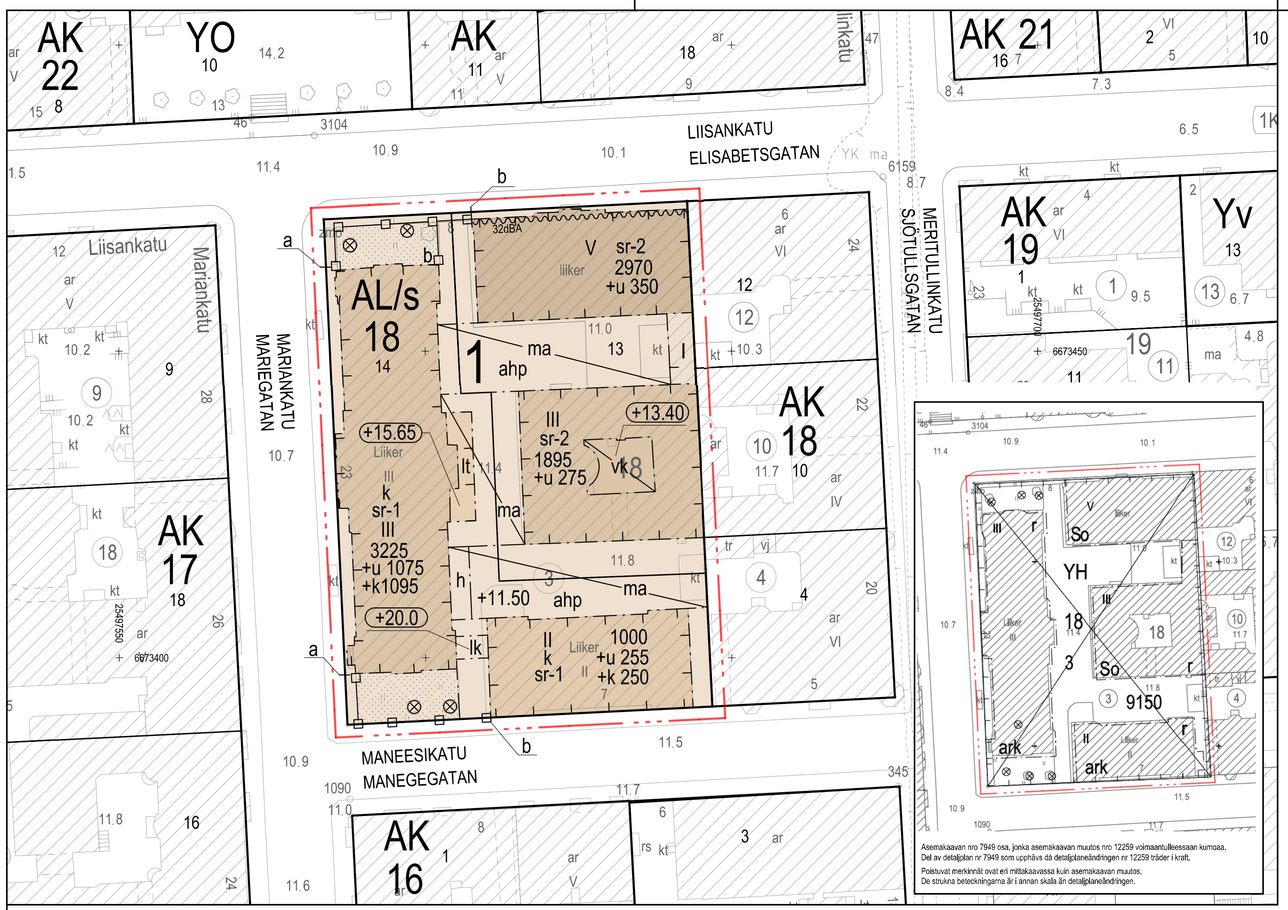

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL/s — Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas.

Alueen pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta vähintään 50 % tulee olla liike-, hotelli- tai toimitilaa.

2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

1 — Kaupunginosan numero.

18 — Korttelin numero.

13 — Ohjeellisen tontin numero.

1000 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1000 +u255 +k250 — Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku osoittaa kerroksissa, u-merkitty luku ullakkokerroksessa ja k-merkitty luku kellarissa sallitun kerrosalan.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa teknisiä tiloja ja niiden vaatimat kuilut ja hormit.

III — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+11.50 — Maanpinnan tai pihakannen yläpinnan likimääräinen korkeusasema.

+20.0 — Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Rakennusala.

k — Rakennusala, jolle tulee sijoittaa liike-, hotelli- tai toimitilaa.

vk — Rakennusalan osa, jolle saa sijoittaa rakennuksen kellarikerrokseen liittyvän viher- ja lasikatteen. Katteen alle saa sijoittaa 90 k-m2 pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

ma — Alueen osa, jolle saa sijoittaa pihakannen alaisia autonsäilytystiloja sekä varasto- ja huoltotiloja. Pihakannen alaisia tiloja ei tarvitse laskea asemakaavassa merkittyyn kerrosalaan.

ahp — Alueen osa, jolle saa sijoittaa korkeintaan 35 m2 kokoisen, 3 m korkean autohissin sisäänkäyntirakennuksen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH – BESTÄMMELSER

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader som är kulturhistoriskt värdefullt.

Minst 50 % av byggnadens våningsyta enligt den huvudsakliga användningen ska vara affärs-, hotell- och verksamhetsutrymmen.

Linje 2 meter utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Talserie som sammanräknad anger byggnadsrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger den tillåtna våningsytan i våningarna, talet med u-beteckning våningsytan som får byggas på vinden och talet med k- beteckning våningsytan i källare.

Utöver byggnadsrätten får byggas tekniska utrymmen och för dem nödvändiga schakt och kanaler.

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

Ungefärlig markhöjd eller höjd för gårdsdäckets övre yta.

Högsta höjd för byggnadens vattentak.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta på vilken ska placeras affärs-, hotell- eller kontorsutrymme.

Del av byggnadsyta på vilken i anslutning till källarvåningen får placeras ett tak med både glas och grön växtlighet. Under taket får placeras 90 m2 vy utrymmen för det huvudsakliga användningsändamålet utöver den i plankartan angivna våningsytan.

Del av område på vilken får anvisas bilförvaringsutrymmen samt förråds- och serviceutrymmen under gårdsdäck. Utrymmen under gårdsdäck behöver inte räknas in i den i detaljplanen angivna våningsyta.

Del av område på vilken får placeras en upp till 35 m2 stor och 3 m hög ingångsbyggnad för en bilhiss utöver den i plankartan angivna våningsytan.

lk — Alueen osa, jolle saa sijoittaa korkeintaan 15 m2 kokoisen rakennusten välisen yhdyskäytävän. Käytävä on toteutettava mahdollisimman sirona ja eleganttina, arkkitehtonisesti korkeatasoisena rakennelmana. Käytävä tulee toteuttaa siten, että huoltotiliikenteen ajo pihalle ei vaikeudu. Käytävän alituskorkeuden tulee olla vähintään 4,3 m.

lt — Alueen osa, jolle saa sijoittaa hotellin aulaan liittyvän, korkeintaan 70 m2 kokoisen lasisen terassin kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

h — Sijainniltaan ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa korkeintaan 4 m2 kokoisen, 3 m korkean huoltohissin sisäänkäyntirakennuksen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä puu.

32dBA — Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.

a b — Suojeltava kivimuurille pystytetty rauta-aita ja siihen liittyvä portti.

RAKENNUSSUOJELU

sr-1 — Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen keskeisissä sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on se muutostöiden yhteydessä korjattava tiedossa olevan alkuperäistoteutuksen mukaiseksi tai muutoin tyyliin/arkkitehtuurin soveltuvalla tavalla.

Korjaustöiden lähtökohtana tulee olla alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden ja rakennusosien säilyttäminen. Sisätilojen korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten ehjien huonemuotojen ja tilasarjojen sekä alkuperäisten rakenteiden ja yksityiskohtien säilyttäminen. Marlankatu 23:n pääporrashuoneen osalta sallittaan vain entistävät toimenpiteet.

Rakennuksen ulkoasussa säilytettäviä kohteita ovat julkisivujen ja vesikaton rakennusosat, yksityiskohdat, materiaalit ja väritys sekä alkuperäiset ikkunat ja ovet. Julkisivuihin ei saa sijoittaa parvekkeita. Pihanpuoleiseen vesikattoon saa tehdä tarvittavat läpiviennit siten, että rakennuksen ominaispiirteet ja vesikaton eheä ilme säilyvät. Kadunpuolen vesikattoon saa tehdä läpivientejä olemassa olevien hormiryhmien kohdalle.

Keskeisiä arvokkaita sisätiloja ovat Mariankatu 23:ssa pääporras A aulatiloineen, sivuporrashuoneet B ja C, 1-3-kerrosten keskelskäytävä, tolsen kerroksen museohuone sekä kolmannen kerroksen kulmahuoneet entisten päätyporrashuoneiden paikalla.

Keskeisiä arvokkaita sisätiloja Maneesikatu 7:ssä ovat eteisaula, porrashuone ja 1.-2.-kerrosten keskeiskäytävä.

Säilytettävää kiinteää sisustusta ovat alkuperäiset seinien, kattojen ja lattioiden pintamateriaalit, -käsittelyt ja koristemaalaukset (myös uusien pintojen alla säilyneet), pilasterit, profiloinnit, kattorosetit, paneloinnit, väliovet, lasiseinät ovineen, väliseinäikkunat, portaat rakennusosineen ja yksityiskohtineen, puu-, kipsi- ja rappauslistat sekä kaakeliuuni.

Hankkeeseen ryhtyvän on liitettävä lupahakemukseen ajantasainen rakennushistoriaselvitys.

Marlankatu 23 on valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla suojeltu rakennus (valtioneuvoston päätös 18.9.1980). Tämä suojelupäätös on voimassa, kunnes rakennuksesta on tehty rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) mukainen päätös ja se on saanut lainvoiman.

sr-2 — Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen keskeisissä sisätiloissa saa tehdä sellaisia muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennustaiteellisia tai kaupunkikuvallisia arvoja. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on se muutostöiden yhteydessä korjattava tiedossa olevan alkuperäistoteutuksen mukaiseksi tai muutoin tyyliin/arkkitehtuurin soveltuvalla tavalla.

Rakennusten pihan puolen julkisivuihin saa sijoittaa uusia teräspinnakaideparvekkeita rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvalla tavalla. Vesikattoon saa pihan puolella avata aukkoja kattoterassien upottamiseksi, mikäli katon kokonaishahmo ja siluetti edelleen säilyvät. Pihanpuoleiseen vesikattoon saa tehdä tarvittavat läpiviennit siten, että rakennuksen ominaispiirteet ja vesikaton eheä ilme säilyvät. Kadunpuolen vesikattoon saa tehdä läpivientejä olemassa olevien hormiryhmien kohdalle.

Liisankatu 8 A:ssa keskeisiä arvokkaita sisätiloja ovat eteisaula ja 1940-luvun muutosten mukainen pääporras, ensimmäisen kerroksen keskikäytävä ja toisessa kerroksessa portaan edustalle rajautuva käytäväosuus.

Liisankatu 8 G:ssä keskeisiä arvokkaita sisätiloja ovat eteisaula, porrashuone, 1-3 kerroksissa sivukäytävä sisäpihan puolella sekä julkisivusta ulkoneva hissi.

Säilytettävää kiinteää sisustusta on keskeisissä suojeluissa sisätiloissa olevat alkuperäiset rakenteet, materiaalit, yksityiskohdat ja pintakäsittelyt.

Hankkeeseen ryhtyvän on liitettävä lupahakemukseen ajantasainen rakennushistoriaselvitys.

TILAT

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittiötilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m2.

Asukkaiden käyttöön on varattava riittävät yhteis- ja varastotilat.

Jäteastiat tulee sijoittaa rakennusrungon sisään.

Liisankatu 8 A rakennukseen on varattava verkonhaltijan ohjeen mukainen pysyvä muuntamotila.

Tekniset tilat tulee integroida rakennukseen yhtenäisen vesikattopinnan alle eikä niitä saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle erillisiin rakennusosiin.

PIHA

Piha on suunniteltava oleskelu- ja leikkialueeksi rakennusten rakennustaiteellisen arvon edellyttämällä tavalla eikä sinne saa sijoittaa autopaikkoja.

Uudet rakennelmat on suunniteltava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisina ja ympäristöön soveltuvina.

Rakennusten välisen piha-alueen tulee olla kivetty ja yhtenäinen. Tonttien välistä rajaa ei saa aidata.

Tontin avoimet kulmat tulee säilyttää osin istutettuina alueina. Liisankadun puolelle saa rakentaa kevytrakenteisen terassin.

Tontin hulevesi- ja kuivatusratkaisut tulee suunnitella ja toteuttaa kokonaisuutena. Hulevesiä tulee viivyttää tontilla mahdollisuuksien mukaan.

Huolto- ja pysäköintiliikenteen ohjaaminen toisen tontin kautta on sallittu.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Tonttien autopaikkamääräykset:

- Asunnot, vähintään 1 ap / 150 k-m2
- Toimistot, enintään 1 ap / 250 k-m2
- Liiketilat, enintään 1 ap / 150 k-m2
- Hotellit, enintään 1 ap / 350 k-m2
- Ravintolat, enintään 1 ap / 350 k-m2

Mahdolliset vähennykset autopalkkamäärästä lasketaan kaupungin voimassa olevien autopaikkojen laskentaohjeiden mukaan.

Del av område på vilken får placeras en högst 15 m2 stor förbindelsegång mellan byggnaderna. Gången ska byggas som en möjligast graciös och elegant, arkitektoniskt högklassig konstruktion. Förbindelsegången ska byggas så att servicetrafikkörningen till gården inte försvåras. Den fria höjden under gången ska vara minst 4,3 m.

lt — Del av område på vilken får placeras en högst 70 m2 stor glasterrass i anslutning till hotellets lobby utöver den i plankartan angivna våningsytan.

h — Riktgivande läge för del av område på vilken får anvisas en högst 4 m2 stor och 3 m hög ingångsbyggnad för en servicehiss utöver den i plankartan angivna våningsytan.

Del av område som ska planteras.

Träd som ska bevaras.

Betecknigen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga mot trafikbuller ska vara minst på den nivå, som deciibeltalet anger.

Järnstaket som rests på stenmuren med tillhörande port som ska skyddas.

BYGGNADSSKYDD

Arkitektonisk, historiskt och stadsbildmässigt särskilt värdefull byggnad.

Byggnaden eller en del därav får inte rivas och i byggnaden eller i dess värdefulla interiörer får inte utföras sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten, som minskar byggnadens arkitektoniska, historiska eller stadsbildmässiga värden eller ändrar arkitekturens särdrag. Ifall sådan åtgärder tidigare utförts i byggnaden, ska detta i samband med ändringsarbetena återställas i enlighet med det ursprungliga utförandet som man känner till eller i övrigt på ett för stilen/arkitekturen lämpligt sätt.

I byggnadernas fasader mot gårdssidan får nya till byggnadens särdrag väl anpassade balkonger med räcken av stålspjälor byggas. Öppningar för insänkta takterrasser får tas upp i vattentaket på gårdssidan, ifall takets helhetsgestaltning och siluett fortsättningsvis bevaras. I vattentaket mot gårdssidan får de nödvändiga luftrörsdragningarna göras på så sätt att byggnadens särdrag och vattentakets enhetlighet bevaras. I vattentaket på gatusidan får man placera nya IV-kanaler bredvid befintliga rökkanalgrupper.

Vid Elisbetsgatan 8 A är de centrala, värdefulla interiörerna entréaulan och huvudtrappan enligt ändringarna gjorda på 1940-talet, första våningens mittgång och i andra våningen den del av korridoren som angränsar till området framför trappan.

Vid Elisbetsgatan 8 G är de centrala, värdefulla interiörerna entréaulan, trapphuset, sidogångarna mot innergården i 1-3 våningen och den från fasaden utskjutande hissen.

Fast inredning som ska bevaras är i de centrala, skyddade interiörerna befintliga ursprungliga konstruktioner, material, detaljer och ytbehandlingar.

Den som ansvarar för byggprojektet ska bifoga en tidsenlig byggnadshistorisk utredning över byggnaden till byggnlovsansökan.

UTRYMMENA

Av bostädemas sammanlagda lägenhetsyta ska minst 50 % utgöras av bostäder som förutom kök/kokutrymme har minst tre bostadsrum. Den genomsnittliga ytan för dessa bostäder ska vara minst 80 m2 ly.

För invånarnas bruk ska reserveras tillräckliga gemensamma utrymmen och förvaringsutrymmen.

Sopkärlena ska placeras i byggnadsstommen.

I byggnaden vid Elisabetsgatan 8 A ska reserveras utrymme för en permanent transformatorstation enligt nätoperatörens anvisningar.

De tekniska utrymmena ska integreras i byggnaden under en enhetlig vattentaksyta och de får inte placeras ovanför vattentaket i separata byggnadsdelar.

GÅRD

Gården ska planeras som ett utevistelse- och lekområde, i enlighet med det arkitektoniska värdet på byggnaderna och på den får inte placeras bilplatser.

Nya konstruktioner ska byggas högklassiga i stadsbildshänseende samt med hög kvalitet på formgivning och i materialval och de ska vara lämpliga för miljön.

Gården mellan byggnaderna ska vara stenlagd och enhetlig. Gränsen mellan tomterna får inte gärdas in.

De öppna hörnen på tomten ska delvis bevaras som planterade områden. På Elisabetsgatans sida får en lätt konstruerad terrass byggas.

Dagvatten- och dräneringssystemet på tomten ska planeras och genomföras som en helhet. Dagvattnet ska fördröjas på tomten i mån av möjlighet.

Det är tillåtet att leda service- och parkeringstrafiken via annan tomt.

BIL- OCH CYKELPLATSER

Bilplatsbestämmelser för tomterna:

- Bostäder, minst 1 bp / 150 m2 vy
- Kontor, högst 1 bp / 250 m2 vy
- Affärslokaler, högst 1 bp / 150 m2 vy
- Hotell, högst 1 bp / 350 m2 vy
- Restauranger, högst 1 bp / 350 m2 vy

Eventuell minskning av antalet bilplatser ska beräknas enligt stadens gällande anvisningar för beräkninande av bilplatser.

Tonttien polkupyöräpaikkojen määräykset:

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m2 asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava helposti saavutettavissa oleviin sisätiloihin.

- Toimistot vähintään 1 pp / 50 k-m2
- Liiketilat vähintään 1 pp / 50 k-m2
- Ravintolat 1 pp / 15 asiakaspaikkaa
- Lisäksi muissa kuin toimistoissa tulee varata 1 pp / 3 työntekijää.

Lisäksi asuntojen ja toimistojen vieraspysäköintiä varten 1 pp / 1 000 k-m2. jotka sijoitetaan sisäänkäyntien läheisyyteen.

Toimisto- ja liiketilojen polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Ulkona sijaitsevissa asukkaiden polkupyöräpaikoissa ja vieraspysäköintipaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

MAANALAISET TILAT

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta alheudu vahinkoa tai haittaa ympäröiville rakennuksille ja niiden kulttuurihistoriallisille arvoille, puille, kaduille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille ja kunnallistekniikan verkostoille.

Pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

Kaava-alueen allin sallittu louhintataso on -4.0 (N2000).

Olemassa olevien maanalaisten tilojen lähelsyydessä olevilla alueilla rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen siijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, ettei aiheuteta haittaa maanalaisille tiloille tai rakenteille.

Maanalaisen pysäköintiratkalsun savunpolsto tulee suunnitella rakennusten yhteyteen. Ilmanvaihtoyhteydet tulee integroida rakennuksen yhteyteen.

PALOTURVALLISUUS

Rakennusten varatiejärjestelyt tulee sisäpihan puolella suunnitella siten, että palokunnan toimenpiteet elvät edellyttä pelastusauton käyttöä.

Tonttien väliselle rajalle ei tarvitse rakentaa rajaseinää. Alueet on suunniteltava ja rakennettava siten, että rajaseiniä vastaava pelastusturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin kelnoin.

TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Cykelplatsbestämmelser för tomterna:

Minimalantalet cykelplatser på tomten är 1 cp/ 30 m2 bostadsvåningsyta. Minst 75 % av dem ska placeras lättillgängligt inne i byggnaden.

- Kontor minst 1 cp / 50 m2 vy
- Affärslokaler minst 1 cp / 50 m2 vy
- Restauranger 1 cp /15 kundplatser
- Därtill ska för annan än kontorsverksamhet reserveras 1 cp / 3 arbetstagare.

Dessutom gästplatser för bostäder och kontor 1 cp / 1 000 m2 vy i närheten av ingångama.

Minst 50 % av cykelplatserna för kontor och affärslokaler måste vara i ett täckt och låsbart utrymme.

Invånarnas och besökarnas cykelplatser utomhus ska ha möjlighet till ramlåsning.

UNDERJORDISKA UTRYMMEN

De underjordiska utrymmena ska placeras, schaktas och förstärkas så att de eller byggandet av dem inte förorsakar skada eller olägenhet på byggnader och deras kulturhistoriska värden, på träd, gator, på andra underjordiska utrymmen eller konstruktioner och kommunalterkniska nät.

Grundvattennivån får inte sänkas under arbetet eller permanent.

Den lägsta tillåtna miniminivån i planområdet är -4.0 (N2000).

Vid byggande eller sprängningar på områden belägna i närheten av befintliga underjordiska utrymmen ska de underjordiska utrymmenas läge och konstruktionernas skyddsavstånd beaktas så att man inte förorsakar olägenhet för underjordiska utrymmen eller konstruktioner.

Den underjordiska parkeringslösningens rökventilation ska planeras i förbindelse med byggnaderna. Ventilationsanordningarna ska integreras i byggnaderna.

BRANDSÄKERHET

Byggnadernas reservutgångsarrangemang ska på innergårdssidan planeras så att brandkårens ingrepp inte förutsätter användning av räddningsbil.

Vid gränsen mellan tomter behöver inte byggas gränsvägg. Områdena ska planeras och byggas så att en räddningssäkerhetsnivåuppnås som motsvarar gränsvägg på alternativ sätt.

TOMTINDELNING

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

1. kaupunginosan (Kruununhaka)
Korttelin 18 tonttia 3

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:

1 stadsdelen (Kronohagen)
Kvarteret 18 tomten 3

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr: 12559

Kaavan nimi/Planens namn: **Mariankatu 23**
Mariegatan 23

Diaarinumero/Diarienummer: HEL 2018-002966

Hanke/Projekt: 5318_2

Päiväys/Datum: 21.3.2019

Laatinut/Uppgjord av: Evelliina Harsia

Piirtänyt/Ritad av: Pia Havia

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef: Marja Piimies

0 — 50 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000

Mittakaava/Skala: 1:500

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta: 21.3.2019 29 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikö

Kartoitus/Kartläggning: 7.11.2018

Nro/Nr: 42/2018

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

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

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft