



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEETBECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
K	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa hotellitoimintaa.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
2	Kaupunginosan numero.
2096	Korttelin numero.
9	Ohjeellisen tontin numero.
STUDENTPL	Katuaukion nimi.
40160+780	Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennus- oikouden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäi- nen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun pääkäytö- tarkoituksen mukaisen kerrosalan, toinen luku läpi- kulkuliikenteelle tarkoitettuja katettuja ja lämmitettyjä jalankulkuaiteita varten varatun kerrosalan.
α=27°	Katkokalveus, josta saa poiketa alasäänä ulko- oikouluun tarkoitettun terrasin osalta.
+4.2	Kadun tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.
+25.5	Rakennuksen vesikatton ja valaikon kateen ylin sallittu korkeusasema.
+13.5	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatton leikkau- kohdan ylin sallittu korkeusasema.
y	Rakennusala.
mek	Rakennusalan osa, joka varataan kulttuuri-, koulu- ja viihdetoimintaan noin tasosta +7.0 ylöspäin.
sr-1	Rakennusalan osa, johon saa sijoittaa metrosta maan päälle johtavat portaat ja hissit.
ter	Maanalaisten tilojen johtava ajolautsika.

	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Passage genom byggnad.
	Valokattaisen tilan rakennusala.	Byggnadsyta för utrymme med glastak.
yk	Yhdyskäytävän rakennusala, sijainti ohjeellinen.	Byggnadsyta för en förbindelsegång, riktigivande läge. Tasoisissa +3.2 +6.9 varattu tontin osa, jonka vapaan leveyden on oltava vähintään 4 metriä.
ter	Terrasin rakennusala.	Byggnadsyta för terrass.
	Säilytettävä puu.	Träd som ska bevaras.
sr-1	Rakennusteknisesti, historiallisesti tai kaupunki- kunnallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojella koskee rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia ja arvoikkaita sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaukset ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.	Arkitektoniskt, historiskt eller för stadsbildens speciellt värdefull byggnad som ska skyddas. Byggnadens ursprungliga eller med dessa jämförbara konstruktions-, 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.
sr-1	sr-1 merkinnällä osoitetun rakennuksen julkisivut ja vesikatot tulee suojella. Arvoikkaita sisätiloja ovat erityisesti Vanhan ylioppilastalon kaikki sisätilat, Uuden ylioppilastalon osakuntaportas 5A ja osakuntatilat kiinteine kalusteineen sekä Uuden ylioppilastalon ensi- lisen juhlasalin auleilla. Uuden ylioppilastalon torni puurakenteineen tulee suojella ulkos ja sisältä. Vanhan ylioppilastalon julkisivun talokoristeille sallitaan ainoastaan konservoiivia toimenpiteitä.	I byggnaden som angetts med beteckningen sr-1 ska byggnadens fasader och yttertak skyddas. Värdefulla interiörer är särskilt alla interiörer i Gamla Student- huset, Nya Studenthusets nationstrapphus 5 A och nationstrymmena och deras fasad i tredring samt Nya Studenthusets festsalong. Nya Student- husets torn, inklusive konstruktionsmätträ, ska skyddas både till det yttre och det inre. För Gamla Studenthusets fasads konstdekoration tillåts endast konserverande åtgärder.
sr-3	Kaupunkikunnallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.	För stadsbildens värdefulla byggnad som ska skyddas och vars särdrag ska bevaras. Byggnaden får inte rivas.
	Alueen osa, joka on kaupunkikunnallisesti arvokas aukiotila, likimääräisessä tasossa +6.3.	Del av område, som är för stadsbildens värdefull öppen plats, på ungefärliga nivån +6.3.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa likimääräi- sessä tasossa +4.2 jossa vapaan leveyden tulee olla vähintään 8 metriä. Suunnittelussa on otettava huo- mioon liikenteesteiset.	För allmän gångtrafik reserverad del av område på de ungefärliga nivåerna +4.2 där den fria bredden ska vara minst 8 meter. Vid planeringen ska funktion- shindrade beaktas.
	Katuaueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliikennettä.	Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.
a - b - c - d	Rakennusalan osa, jolla räjäyssäiliön yläpuolelle saa sijoittaa tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.	Del av byggnadsyta, där utrymmen som motsvarar byggnadens huvudsakliga användningsändamål får placeras ovanför takotfyllningen.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Katutason tiloihin ja tontin sisäisten aukoiden tason tiloihin tulee sijoittaa liike-, ravintola- tai muita asiakas- palveluita.

Rakennukseen saa rakentaa enintään kaksi kellar- kerrosta.

Kellari saa olla tontin käyttötarkoituksen mukaisessa käytössä.

Maanalaistilat eivät saa väestönsuojaa ja metron tiloihin tai muihin maanalaisten tiloihin rakennettavia yhteyksiä lukuun ottamatta ulottua tason -0.2 alapuo- lelle.

Tonttien välisiin sekä tonttien ja katuaueen väliin rajaseiniä saa tehdä aukkoja. Tonttien välille tai tont- tien rajoille ei tarvitse rakentaa rajaseiniä.

Alueet on suunniteltava ja rakennettava siten, että rajaseiniä vastaava pelastusturvallisuusosasto on saa- vutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Uudisrakennusosan tulee olla julkisivultaan vaalean sävyinen ja se tulee sovitaa ympäröivään kulttuurihis- toriallisesti arvokkaaseen kaupunkikuvaan.

Uudisrakennusosan tekniset laitteet ja kalusteet tulee integroida rakennuksen vesikatton sisäpuolelle siten osin kuin se on mahdollista.

Hansatalon uudelleen rakennettava julkisivu tulee sovitaa symmetriseen Citytalon julkisivuun.

Liisarakennusosan ja Uuden Ylioppilastalon välisen poistumisyhteyden julkisivu tulee olla vaaleaa lasia ja arkkitehtonisella ilmeellään suojeltuun rakennukseen sopiva.

Tontilla 2096/9 sijaitseva pysty-yhteysosa, jossa on his- siotorni poistumisportainee, ei saa ylittää kadunvarsira- kennuksen harjakorkeutta ja sen korkeuden tulisi suur- immaksi osaksi nousta tasolle, jossa on maanpinnan- sirakennuksen sisäpöytä räjäysalokorkeuden taso. Rakennusosa tulee arkkitehtonisella ilmeellään sovitaa suojellun kadunvarsirakennuksen ominaispiir- teisiin ja kattomaiseen. Suunnittelussa tulee lisäksi mahdollisuus hissikonahuoneen integroimiseksi raken- nussuunnitelmassa.

Rakennus tulee liittymäkohdissa sovitaa yhteen naa- rirakennusten kanssa.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisin rakennusosin.

Kaava-alue sisältyy osittain valtakunnallisesti merkittä- vään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Helsingin Aleksanterinkatu).

AUKIOT JA ULKOTILAT

Aukiokalueet muodostavat kokonaisuuden, joka tulee säilyttää ja hoitaa niin, että sen kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvaallinen arvo säilyy.

Ulkotiloihin tulee sijoittaa yleisiä viihtyvyyttä lisääviä istutuksia, kalusteita ja rakenteita. Alueen materiaalien tulee olla ympäristön rakennustaloudellisesti ja kulttuuri- historiallisesti arvokkaiden rakennusten materiaaleihin sopeutuvia.

Ylioppilastalon kaupunkikunnallisesti arvokas aukio- tila. Aukiolle ei saa sijoittaa ilmanvaihton hormejä tai muita teknisiä laitteita. Aukiolle sijoitettavat kioski ja kadunkalusteet tulee suunnitella aukion arvon edellyt- tämällä tavalla.

Korttelin sisäisten yleisen jalankulun väylien suunnitel- lussa tulee ottaa huomioon, että väylät palvelevat läpi- kulkua osana kaupungin katuverkkoa sekä joukkoliikenteen jalankulkua ja että niiden varrella on liikelleitä. Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota joukko- liikenteeseen liittyvän jalankulun sujuvuuteen, tilojen suunnittelussa sekä esteettisyyteen. Tilojen tulee olla laatusuhteita korkeatasoisia.

Katutaso- ja toritasokerroksissa tulee olla sujuvat yleis- jalankulun yhteydet Mannerheimintien, Kaivokadun, Kolmensepänaukion ja vieraisen tontin 29 välillä.

Alueelle tulee tehdä valaistuksen yleissuunnitelma.

RAKENNETTAVUUS

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

Louhinta ja rakentaminen eivät saa aiheuttaa vahinkoa rakennukselle, maanalaisten tilalle tai rakenteille, kaduille, katupölylle tai kunnallistekniikan verkostolle. Metron lii- kennöinnille ei saa aiheuttaa häiriöitä.

Olemassa olevien maanalaisten tilojen läheisyydessä olevilla alueilla rakennettaessa tai louhittaessa on otet- tava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakentei- den suojausjärjestelyt siten, ettei aiheuteta haittaa maan- alaisille tiloille tai rakenteille.

Ennen tontin rajat jätettävän hankekokonaisuuden tai sen osan rakennusluvnan myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys pelastusturvallisuudesta myös rakennuslupa- alueen ulkopuolella koko rakentamisen tosiasialliselta vaikutusalueelta.

LIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Tontin huolto tulee järjestää maanalaisesti Töölönlahden- kadun ajolautsikan kautta.

AUTOAIKAT:

- Hotelli, enintään 1 ap / 500 k-m²
- Toimisto, enintään 1 ap / 500 k-m²
- Myymälät ja ravintolat, enintään 1 ap / 200 k-m².

Kaikki autoaikat tulee sijoittaa K-korttelialueen maan- alaisiin tiloihin.

POLKUPYÖRÄAIKAT:

- Hotelli, vähintään 1 pp / 500 k-m²
- Toimistot, myymälät ja ravintolat, vähintään 1 pp / 50 k-m²
- Toimistot, vierailijoille, vähintään 1 pp / 1 000 k-m²
- Lisäksi muissa kuin toimistoissa, vähintään 1 pp / 3 työväkälää.

Toimistoissa ja muissa työpaikoissa työtekijöiden pyöräpajoissa vähintään 50 % tulee sijoittaa katutassa ja lukittavissa okeissa tilassa.

Kaikki pyöräpaikat suositellaan rakennettavaksi runko- lukituksen mahdollistavina.

PISARARATA

Tontilla 2096/9 kaava-alueen alapuolella on Pisara- ratan asemakaavassa ja 1220/9 asemakaavassa Pisararan maanalaista aluetta sekä niiden vaatimia suojavyöhyk- keitä varten.

Ennen maanalaisten tilan rakennusluvnan myöntämistä on laadittava erillinen selvitys Pisararan maanalaisten aseman kulkuyhteyksien, teknisten tilojen ja teknisten pysty-yhteyksien rakentamiseen varautumisesta ja yhteisjärjestelyistä.

MUUTA

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Tällä asemakaava-alueella saa tehdä 3D tonttijakon.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Utrymmenä i gatuplanet och på de öppna platserna inom tomtens ska reserveras för affärs-, restaurang- eller andra kundserviceutrymmen.

I byggnaden får byggas högst två källarvåningar.

Källaren får ändvändas för tomtens huvudsakliga användningsändamål.

Underjordiska utrymmen får inte nå lägre än till nivån -0.2, med undantag av utrymmen för befolkningskydd och förbindelser som ska byggas till metron eller andra under- jordiska utrymmen.

I gränsväggar mellan tomter samt mellan tomter och gatu- område får tas upp öppningar. Vid gränser mellan tomter och mellan tomter och gatuumråden behöver inte byggas gränsväggar.

Områden ska planeras och byggas så att en räddnings- säkerhetsnivå uppnås som motsvarar gränsvägg på alternatitv sätt.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Nybyggnadsdelen ska ha fasader i en ljus färgton och passa in i det kulturhistoriskt värdefulla stadsrummet.

I nybyggnadsdelen ska tekniska ändringar och möbler integreras i byggnaden innan för yttertak till den del som det är möjligt.

Fasaden i Hansahuset som ska byggas om ska anpassas till City-husets symmetriska fasad.

Fasaden till utrymningsvägens förbindelse mellan nybyg- nadsdelen och Nya Studenthuset ska vara av just glas och till sitt arkitektoniska utseende passa ihop med den skyddade byggnaden.

Den vertikala förbindelseleden på tomt 2096/9, med hisstom och räddningstrappa, får inte nå upp över äs- höjden på byggnaden mot gatan och dess höjdi ska till största delen följa nivån för takotfyllningen mot menings- sidan på den befintliga byggnaden mot gatan. Byggnads- delen ska till sitt arkitektoniska utseende passa ihop med särdrag och taklandskap i den skyddade byggnaden mot gatan. I planeringen ska möjligheten att integrera hiss- massinrummet i byggnadsmassan undersökas.

Byggnaden ska i skarvpunkterna passas ihop med grannbyggnaderna.

Maskinrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen ska integreras i byggnaden och får inte placeras i sepa- rata byggnadsdelar på taket.

Planområdet ingår delvis i en byggd kulturmiljö av riktsintresset (RKY 2009, Alexandersgatan i Helsingfors).

TORG OCH UTERUM

Torgområdena bildar en sammanhängande helhet som ska bevaras och skötas så att dess kulturhistoriska och för stadsbildens betydande värde bevaras.

På uterumsområden ska placeras planteringar, gatu- möbler och konstruktioner för höjande av den allmänna trivselen. Materialet inom området ska anpassas till mate- rialen i omgivningens arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Studentplatsen är ur stadsbildsynpunkt en värdefull öppen plats. På den öppna platsen får inte placeras luft- växlingskanaler eller övriga tekniska anläggningar. Kiosk och gatumböler som placeras på den öppna platsen ska planeras så som platsens värde förutsätter.

I planeringen av kvarterets intima allmänna gångstråk ska man beakta att stråken används för genombgång som del i stadens gatunätverk samt kollektivtrafikens gång- trafik och att det längs dem finns affärsutrymmen. I planeringen ska särskild uppmärksamhet fästas vid smidighet i gångtrafik som genereras av kollektivtrafiken, utrymmenas orienterbarhet samt tillgänglighetsanpass- ning. Utrymmenas kvalitetsnivå ska vara högklassig.

I gatuplans- och torgplansnivåerna ska det finnas smidiga förbindelser för allmän fotgängartrafik mellan Mannerheimvägen, Brunnsgatan, Tresmedersplatsen och den bredvid liggande tomt 29.

En principplan för belysning ska göras upp för området.

BYGGBARHET

Nivån för hängande grundvatten eller för grundvatten får inte sänkas under byggtiden eller sänkas bestående.

Sprängningsarbetena och bygandet får inte förorsaka skada på byggnader, underjordiska utrymmen eller konstruktioner, gator, gatutätter eller kommunaltekniska nätverk. Störningar i metrotrafiken får inte förorsakas.

Vid rasering, schaktning eller byggande nära existerande underjordiska utrymmen ska de underjordiska utrym- menas läge och konstruktionens skyddsvstånd beaktas så, att de underjordiska utrymmena eller konstruktionerna inte förorsakas skada.

Före en projekthetel som överskrider tomtgränser eller före en del av denna hetel beviljas bygglov ska sökanden göra en utredning över räddnings säkerheten där hel byggprojekts faktiska verkningssområde, också utanför bygglovsområdet, har beaktats.

TRAFIK OCH PARKERING

Tomtens service ska arrangeras underjordiskt via Tööl- viktsgatns körramp.

BILPLATSER:

- Hotell, högst 1 bp / 500 m² vy
- Kontor, högst 1 bp / 500 m² vy
- Butiker och restauranger, högst 1 bp / 200 m² vy.

Alla bilplatser ska placeras i K-kvarteretsområdet under- jordiska utrymmen.

CYKELPLATSER:

- Hotell, minst 1 cp / 500 m² vy
- Kontor, butiker och restauranger, minst 1 cp / 50 m² vy
- Kontor, för besökare, minst 1 cp / 1 000 m² vy
- Dessutom för övrig verksamhet, minst 1 cp / 3 arbetstagar.

Kontor och övriga arbetsplatser ska anvisa minst 50 % av arbetstagnas cykelplatser i ett takförsatt och läsbart utrymme.

Enligt rekommendation ska alla cykelplatser byggas med möjlighet till ramläsning.

CENTRUMSLINGAN

På tomt 2096/9 under planområdet finns en utrymme- sson i Centrumslingans detaljplan 12290 för Centrumslingans underjordiska områden samt den skyddsson som de förutsätter.

Innan bygglov för det underjordiska utrymme beviljas ska en skild utredning uppgöras över beredskap på byggandet och samarrangering av Centrumslingans underjordiska stations gångförbindelser, dess tekniska utrymmen och dess tekniska vertikalförbindelser.

ÖVRIGT

På detta detaljplanområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

På detta detaljplanområde får en 3D tomtindelning göras.

<p>ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:</p> <p>2. kaupunginosan (Kluuvi) korttein 2096 tonttia 9</p> <p>Tason -2.0 yläpuolinen tila</p>	<p>DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:</p> <p>2 stadsdelen (Gloet) kvarteret 2096 tomt 9</p> <p>Utrymme ovanför nivån -2.0</p>
<p>HELSINKI HELSINGFORS</p> <p>Kaavan nro/Plan nr</p> <p>12695</p> <p>Diaarinumero/Diänrnummer HEL 2019-013385</p> <p>Kaavapäivä/0888_23</p> <p>Päiväys/Datum</p>	<p>Asemakaavoitus Detaljplanläggning</p> <p>Kaavan nimi/Planens namn</p> <p>Mannerheimintie 3-5 Mannerheimvägen 3-5</p> <p>Läsnut/Upplagord av Irene Siljama</p> <p>Planiryöstad av P. Hävia, J. Arponen, P. Karttinen</p> <p>Asemakaavapäällikkö/Statenschef Marja Pilmies</p>
<p>0</p> <p>Tasokorinnaustas/Planeringsnivåsystem</p> <p>Kotokorinnaustas/Planeringsnivåsystem</p> <p>Pohjajärven/Avjämning/Godkännande av beskatta</p> <p>Kartta ja paikkatieto -väiköriin päällikkö</p>	<p>ETRS-2000</p> <p>Mittakaava/Skala 1:500</p> <p>Kartitus/Kartläggning 12.11.2020</p> <p>Nro/No 562020</p> <p>Tulot väntäm Töölö kart</p>