



u2

Korttelin 45173 kuuluvan ulokkeen rakennusala, jolle saadaan rakentaa likimääräisestä tasosta +9.50 ylöspäin. Tason +9.50 alapuolelle saadaan kuitenkin ulottaa kantavia rakennusosia, jotka eivät häiritse metroradan tai aseman rakentamista ja käyttöä.

Tontin rajan osa, jolla tason +9.80 alapuolisten rakennusosien etäisyyden tontin rajasta tulee olla vähintään 150 cm.

K-korttelialueella:

Asemakaavassa merkityn rakennus-oikeuden lisäksi saa rakentaa:

- ullakolle saunoja aputiloineen.
- ullakolle asuntoja kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.
- likimääräiselle tasolle +11.00 rakennettavan kerroksen alapuolelle varasto-, pysäköinti-, sosiaali- ja teknillisiä tiloja sekä niihin verrattavia tiloja.
- likimääräiselle tasolle +11.00 rakennettavan kerroksen yläpuolelle sosiaali- ja teknillisiä tiloja enintään 6 % asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta.
- korttelialueen sisäiselle jalankululle varattua tilaa enintään 1500 k-m².
- rakennusten julkisivuille kylmiä porrashuoneita ja erkereitä, joiden yhteinen julkisivun suuntainen leveys ei saa olla suurempi kuin 1/3 julkisivun pituudesta. Erkereit saavat ulottua enintään 90 cm tontin rajan yli katualueelle sekä enintään 180 cm tontin rajan yli raideliikennealueelle. Erkerein alapuolelle tulee jäädä vähintään 2.8 metriä korkea kulkutila.

Asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta saa rakentaa liike- ja toimistotiloiksi enintään 18800 k-m², sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palveleviksi tiloiksi 3300 k-m² sekä elokuvateatteri- tai vastaavaksi tiloiksi 450 k-m². Mymäläkerrosalasta saa rakentaa enintään 20 % elintarvikemyymäläksi.

Likimääräiselle tasolle +3.80 ja +7.40 saa kerrosluvun estämättä sijoittaa kerrosalaan laskettavia tiloja.

Korttelialueen liittyessä raideliikenne-alueeseen, korttelialueen rakennusosat saavat ulottua enintään 90 cm tontin rajan yli raideliikennealueen puolelle, ellei asemakaavassa ole toisin osoitettu. Tälle alueelle saa sijoittaa korttelin käyttöön liittyviä tiloja. Rakennuksessa saa raideliikennealueen puoleiseen seinään sijoittaa kulkuaukkoja ja ikkunoita. Korttelialueen rakennusosilla saa olla yhteiset perustukset raideliikennealueen rakennusosien kanssa.

Itäkadun varteen tulee rakentaa vähintään 2.5 metriä leveä ja 2.8 metriä korkea, yleiselle jalankululle varattu kulkutila.

Itäkadun varrella olevien toimistotilojen ja terveydenhuoltoa palvelevien tilojen ikkunaseinien äänenieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- Liike-tilat 1 ap/100 k-m²
- Elokuvateatteri- ja vastaavat tilat 1 ap/100 k-m²
- Toimistot 1 ap/120 k-m²
- Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevat tilat 1 ap/150 k-m²

Del av område där ovanför nivån +16.00 får byggas glastak med stålkonstruktion. Mellan de approximativa nivåerna +11.00 och +20.00 får inte byggas trossbotten.

För underjordisk ledning reserverad del av område. Vid Östergatan får inom området byggas trapphus och utsprång, som inte hindrar byggande, reparation eller avlopp.

Del av spårtrafikområde reserverad för metrobana och -station.

Del av spårtrafikområde reserverad för metrobana och -station därmed parkeringsplatser under approximativa nivån +11.00.

Byggnadsyta för metrons biljetthall och för rulltrapps- och trappschakt.

Byggnadsyta som är avsedd för till kvarteret 45173 hörande utskjutande byggnadsdel och på vilken byggande är tillåtet uppåt från approximativt nivån +15.30. Under nivån +15.30 får dock byggas bärande delar och andra konstruktioner som inte hindrar byggande och användning av metro-banan eller -stationen.

Byggnadsyta som är avsedd för till kvarteret 45173 hörande utskjutande byggnadsdel och på vilken byggande är tillåtet uppåt från approximativt nivån +9.50. Under nivån +9.50 får dock byggas bärande delar som inte hindrar byggande och användning av metro-banan eller -stationen.

Del av tomtråns vid vilken byggnadsdelar under nivån +9.80 ska vara minst 150 cm från tomtrånsen.

På K-kvartersområdet:

Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får byggas:

- i vindsvåningen bastur med biutrymmen.
- i vindsvåningen bostäder för den personal som är nödvändig för fastighetens skötsel.
- under den på approximativt nivå +11.00 liggande våningen lager-, parkerings-, sociala och tekniska utrymmen samt därmed jämförbara utrymmen.
- ovanför den på approximativt nivå +11.00 liggande våningen sociala och tekniska utrymmen högst 6 % av den i stadsplanen angivna våningsytan.
- för kvartersområdets interna gångtrafik reserverade utrymme högst 1500 m² vy.
- kalla trapphus och burspråk som finnas i fasaderna och vilkas sammanlagda bredd i fasadens riktning inte får vara större än 1/3 av fasadens längd. Burspråk får sträcka sig högst 90 cm över tomtrånsen mot gatuområde samt högst 180 cm utöver tomtrånsen mot spårtrafikområde. Under burspråk ska finnas minst 2.8 meter friutrymme.

Av den i detaljplanen angivna våningsytan får byggas som affärs-, och kontorsutrymme högst 18800 m² vy, som utrymme för social verksamhet och hälsovård 3300 m² vy och som biograf- eller därmed jämförbara utrymme 450 m² vy. Av butiks-våningsytan får högst 20 % byggas som livsmedelsbutik.

På approximativa nivåerna +3.80 och +7.40 får oberoende antalet våningar placeras utrymme, som bör inräknas i våningsytan.

Då kvartersområdet ansluter sig till spårtrafikområde, kvartersområdets byggnadsdelar får sträcka sig högst 90 cm utöver gränsen in på spårtrafikområde om i detaljplanen inte anordnats stadsgas. Inom detta område får placeras till kvarterets användning anslutna utrymmen. I byggnaden får i väggar mot spårtrafikområdet förläggas gångöppningar och fönster. Byggnadsdelar inom kvartersområdet får ha grunder gemensamma med byggnadsdelar inom spårtrafikområdet.

Vid Östergatan ska byggas en minst 2.5 meter bred och 2.8 meter hög, för allmän gångtrafik reserverad gångled.

Vid Östergatan ska ljudisoleringsförmågan mot trafikbuller i kontors- och hälsovårdsutrymmens fönster-väggar vara minst 30 dBA.

Bilplatsernas minimiantal är:

- Affärsutrymmen 1 ap/100 m² vy
- Biograf- eller därmed jämförbara utrymmen 1 ap/100 m² vy
- Kontor 1 bp/120 m² vy
- Utrymme för social verksamhet och hälsovård 1 bp/150 m² vy

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

LR Rautatiealue.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

45173 Korttelin numero.

5 Ohjeellinen tontin numero.

22550 Rakennusoikeus kerrosalanelämetreinä.

II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun likimääräisestä tasosta + 11.00 laskettuna.

Rakennusala.

sr-2 Kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Suojeltavia kohteita ovat rakennuksen kerrostasojen 1-3 julkisivut Tallinnanaukion, Itäkadun ja metroaseman suuntaan sekä sisäinen pääkulkuväylä, ns. Pasaasi.

Julkisivujen alkuperäiset mittasuhteet ja jäsentely on säilytettävä. Mikäli rakenteita joudutaan uusimaan, on noudatettava rakennusosien alkuperäistä mitoitusta ja käytettävä alkuperäistä vastaavia materiaaleja.

Uusien varusteiden ja mainos-laitteiden lisääminen julkisivuihin on mahdollista, jos ne eivät estä alkuperäisten rakenteiden hahmotamista. Rakennuksen käyttöön ja saavutettavuuteen liittyvät vähäiset muutokset maantaskerroskissa ovat myös mahdollisia samoin perustein.

Pasaasin suojeltavia rakennusosia ovat käytävän teräs- ja lasirakenteinen valokattoja sitä kannattavat betoni-rakenteiset palkit ja pylväät.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

Järnvägsområde.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckningen anger att beteckningen slopas.

Kvartersnummer.

Nummer på riktigvande tomt.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, byggnaden eller i en del därav räknat från approximativt nivå +11.00.

Byggnadsyta.

Stadsbildningsmässigt värdefull byggnad. Delar som ska skyddas är byggnadens fasader i våningsplanen 1-3 mot Revatsplanen, Östergatan och metrostationen samt det inre huvudgångstråket Passagen.

Fasadernas ursprungliga proportioner och strukturering ska bevaras. Ifall konstruktioner måste förnyas, ska man följa byggnadsdelarnas ursprungliga måttställning och använda material som motsvarar de ursprungliga.

Det är möjligt att lägga till nya utrustningar och reklamarrangemang ifall de inte hindrar de ursprungliga konstruktionerna från att framträda. Mindre ändringar i markplansvåningarna i anknytning till byggnadens bruk och närheten är även möjliga på samma grunder.

Byggnadsdelar i Passagen som ska skyddas är gångens justak med stål- och glaskonstruktioner samt balkarna och pelarna av betong som bär upp taket.

Julkisivujen ja valokaton ulkonäköön olennaisesti vaikuttavista muutoksista on neuvoteltava suojeluviranomaisen kanssa.

Jalankululle varattu katu likimääräisellä tasolla +11.00

Alueen osa, jolle tulee rakentaa likimääräisellä tasolla +11.00 vähintään 5 metriä leveä ja 2,8 metriä korkea yleiselle jalankululle varattu kulkutila, joka tulee kattaa ja joka saadaan rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Yleiselle jalankululle likimääräisten tasojen +5.30 ja +11.30 välillä varattu alueen osa, jolle tulee rakentaa portaat.

Alueen sisäiselle jalankululle likimääräisellä tasolla +11.00 varattu alueen osa.

Alueen osa, jolle saa likimääräisen tason +16.00 yläpuolelle rakentaa teräsrakenteisen lasikaton. Likimääräisten tasojen +11.00 ja +20.00 välillä ei saa rakentaa välipohjaa.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Itäkadun varrella saa alueelle rakentaa porrashuoneita ja ulokkeita, jotka eivät häiritse vesijohdon tai viemärin rakentamista, korjaamista tai kunnossapitoa.

Raideliikennealueen osa metrorataa ja -asemaa varten.

Raideliikennealueen osa metrorataa ja -asemaa sekä likimääräisen tason +11.00 alapuolelle pysäköimispaikkoja varten.

Rakennusala metron lippuhallia ja ilukupporras- ja porraskullua varten.

Korttelin 45173 kuuluvan ulokkeen rakennusala, jolle saadaan rakentaa tasosta +15.30 ylöspäin. Tason +15.30 alapuolelle saadaan kuitenkin ulottaa tason +15.30 yläpuolisten rakentamisen vaatimia kantavia rakennusosia ja muita rakenteita, jotka eivät häiritse metroradan tai aseman rakentamista ja käyttöä.

Gällande förändringar som inverkar på fasadernas och justaketets utseende ska man underhandla med myndighet för byggnadsskydd.

Gata reserverad för gångtrafik på den ungefärliga nivån +11.00.

Del av område, inom vilken på approximativt nivå +11.00 ska byggas en för allmän gångtrafik reserverad, minst 5 meter bred och 2.8 meter hög gångled, som ska övertäckas och får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

För allmän gångtrafik mellan de approximativa nivåerna +5.30 och +11.30 reserverad del av område, inom vilken ska byggas trappsteg.

För områdets interna gångtrafik på approximativt nivå +11.00 reserverad del av område.

Del av område där ovanför nivån +16.00 får byggas glastak med stålkonstruktion. Mellan de approximativa nivåerna +11.00 och +20.00 får inte byggas trossbotten.

För underjordisk ledning reserverad del av område. Vid Östergatan får inom området byggas trapphus och utsprång, som inte hindrar byggande, reparation eller avlopp.

Del av spårtrafikområde reserverad för metrobana och -station.

Del av spårtrafikområde reserverad för metrobana och -station därmed parkeringsplatser under approximativa nivån +11.00.

Byggnadsyta för metrons biljetthall och för rulltrapps- och trappschakt.

Byggnadsyta som är avsedd för till kvarteret 45173 hörande utskjutande byggnadsdel och på vilken byggande är tillåtet uppåt från approximativt nivån +15.30. Under nivån +15.30 får dock byggas bärande delar och andra konstruktioner som inte hindrar byggande och användning av metro-banan eller -stationen.

<p>ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: 45.kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin 45173 tonttia 5 liikenne- ja katualueita</p>		<p>DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER: 45 stadsdelen (Botby, Östra centrum) kvarteret 45173 tomten 5 trafik- och gatuområden</p>	
<p>HELSINKI HELSINGFORS</p> <p>Kaavan nro/Plan nr 12535</p> <p>Diarinumero/Diarinummer HEL 2017-007993</p> <p>Hankelprojekti 0750_12</p> <p>Päiväys/Datum 20.8.2018</p>		<p>Asemakaavoitus Detaljplanläggning</p> <p>Kaavan nimi/Planens namn Kaupparekkeskus Itis, vanhimman rakennusosan suojele</p> <p>Laatinnut/Upplagjord av Mikko Näveri / Sakari Mentu</p> <p>Piirittänyt/Redad av Leena Tyypö</p> <p>Asemakaavapäällikkö/Stadsplaneschef Marja Piirmies</p>	
<p>Tasokoordinaatio/Plankoordinatssystem ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000</p> <p>Pohjäkartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta s. Kartat ja paakkiljedot -yksiön päällikkö</p>		<p>Mittakaava/Skala 1:1000</p> <p>Kartituksen/Kartläggning 29.1.2018</p> <p>Nro/Nr 3/18</p>	
<p>Käsitteily ja muutokset/Behandlingar och ändringar:</p>		<p>Nähtävillä (MRL 65§) Framlagt (MRL 65§)</p> <p>Hyväksytyt/Godkända:</p> <p>Tulit voimaan Trädet i kraft</p>	