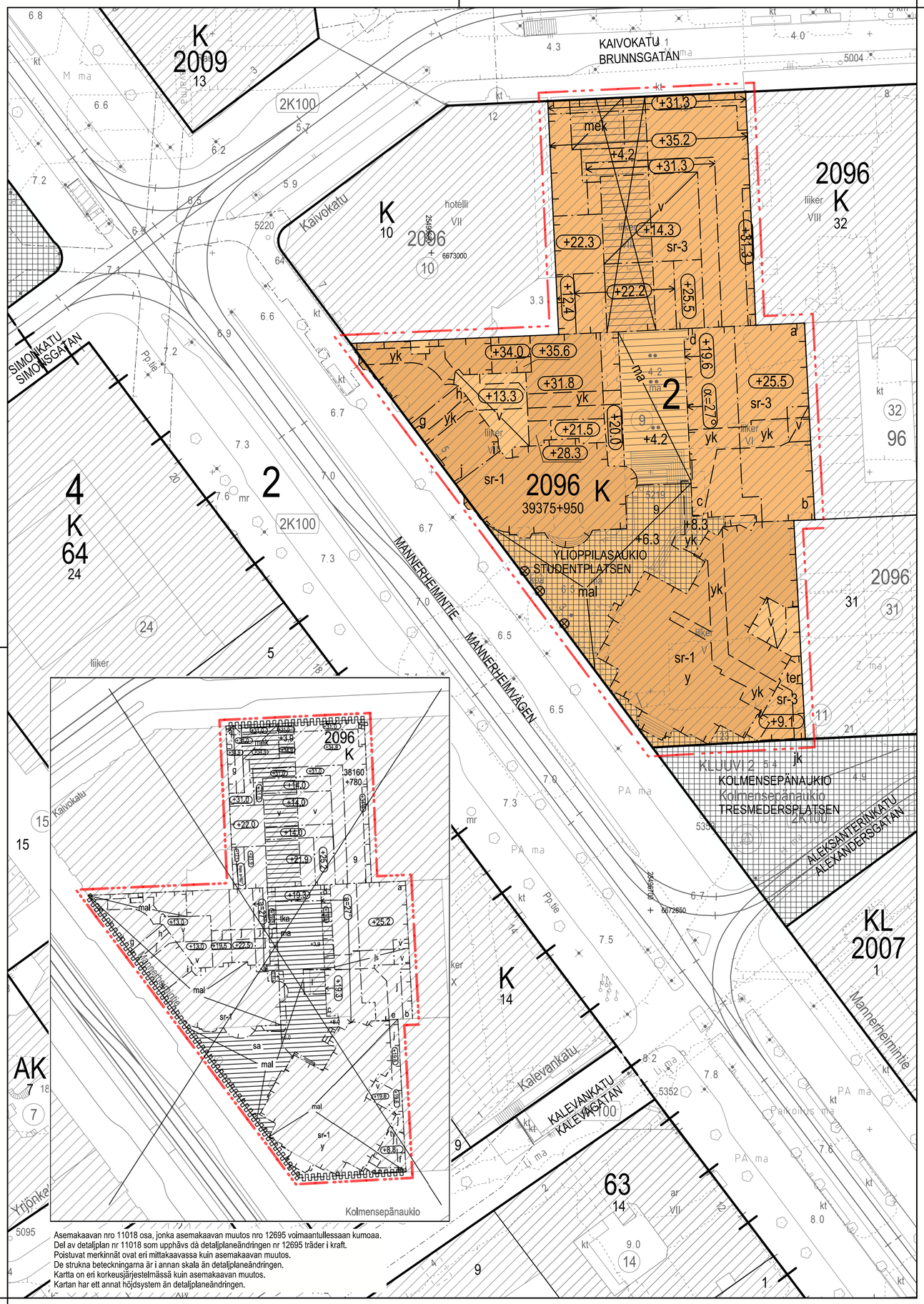

Asemakaavan nro 11018 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12695 voimaantullessaan kumoaa.
Del av detaljplan nr 11018 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12695 träder i kraft.
Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.
Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.
Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
K — Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa hotellitoimintaa.	Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. På kvartersområdet får placeras hotellverksamhet.
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
2 — Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
2096 — Korttelin numero.	Kvartersnummer.
9 — Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
YLIOPPILAS — Katuaukion nimi.	Namn på öppen plats.
39375+950 — Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan, toinen luku läpikulkuliikenteelle tarkoitettuja katettuja ja lämmitettyjä jalankulkualueita varten varatun kerrosalan.	Talserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger våningsytan för huvudanvändningsändamålet som anvisats för kvarteret, det andra talet anger våningsytan som ska reserveras för taktäckta och uppvärmda fotgängarområden avsedda för genomgångstrafik.
α=27° — Kattokaltevuus, josta saa poiketa alaspäin ulkooleskeluun tarkoitetun terassin osalta.	Taklutning, från vilken undantag får göras nedåt för den del som är avsedd som terrass för utevistelse.
+4.2 — Kadun tai pihakannen likimäärälinen korkeusasema.	Ungefärlig höjd för gata eller gårdsdäck.
+25.5 — Rakennuksen vesikaton ja valoaukon katteen ylin sallittu korkeusasema.	Högsta tillåtna höjd för byggnadens yttertak och ljusöppningens takkonstruktion.
+19.6 — Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema.	Högsta tillåtna höjd för skärningspunkten mellan byggnadens fasadyta och yttertak.
I — Rakennusala.	Byggnadsyta.
y — Rakennusalan osa, joka varataan kulttuuri-, kokous- ja viihdetoimintaan noin tasosta +7.0 ylöspäin.	Del av byggnadsyta, som reserveras för kultur-, mötes- och underhållningsverksamhet från nivån cirka +7.0 och uppåt.
mek — Rakennusalan osa, johon saa sijoittaa metrosta maan päälle johtavat portaat ja hissit.	Del av byggnadsyta, där trappor och hissar som leder från metron till markytan får placeras.
ma — Maanalainen tila. Alueelle saa rakentaa tilat pysäköintiä, varastotiloja, teknillisiä ja huoltotiloja sekä väestönsuojaa varten.	Underjordiskt utrymme. Inom området får byggas utrymmen för parkering, lager, teknik och service samt befolkningsskydd.
mal — Maanalainen tila. Alueelle saa sijoittaa ravintola- ja myymälätiloja sekä väestönsuojatiloja.	Underjordiskt utrymme. Inom området får placeras restaurang och butiksutrymmen samt befolkningsskydd.
v — Valokatteisen tilan rakennusala.	Byggnadsyta för utrymme med glastak.
yk — Yhdyskäytävän rakennusala, sijainti ohjeellinen. Tasoissa +3.2 - +6.9 varattu tontin osa, jonka vapaan leveyden on oltava pääosin 4 metriä. Suunnittelussa on otettava huomioon liikuntaesteiset.	Byggnadsyta för en förbindelsegång, riktgivande läge. På nivåerna +3.2 - +6.9 reserverad del av tomten, vars fria bred ska vara huvudsakligen 4 meter. Vid planeringen ska funktionshindrade beaktas.
ter — Terassin rakennusala.	Byggnadsyta för terrass.
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Passage genom byggnad.
⊗ — Säilytettävä puu.	Träd som ska bevaras.
sr-1 — Rakennustaiteellisesti, 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.	Arkitektoniskt, historiskt eller för stadsbilden 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.
sr-1 merkinnällä osoitetun rakennuksen julkisivut ja vesikatot tulee suojella. Arvokkaita sisätiloja ovat erityisesti Vanhan ylioppilastalon kaikki sisätilat, Uuden ylioppilastalon osakuntaporras 5A ja osakuntatilat kiinteine kalusteineen sekä Uuden ylioppilastalon entisen juhlasalin aulatila. Uuden ylioppilastalon tornin alkuperäiset ja rakennushistoriallisesti keskeiset puurakenteet tulee suojella. Vanhan ylioppilastalon julkisivun taidekoristelulle sallitaan ainoastaan konservoivia toimenpiteitä.	I byggnaden som angetts med beteckningen sr-1 ska byggnadens fasader och yttertak skyddas. Värdefulla interiörer är särskilt alla interiörer i Gamla Studenthuset, Nya Studenthusets nationstrapphus 5 A och nationsutrymmena och deras fasta inredning samt Nya Studenthusets forna festsalsfoajé. Nya Studenthusets torns ursprungliga och byggnadshistoriskt vesentliga konstruktioner i trä ska bevaras. För Gamla Studenthusets fasads konstdekoration tillåts endast konserverande åtgärder.
Kaikista muutoksista on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa.	Om alla ändringar ska underhandlingar föras med museimyndigheten.
sr-3 — Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.	För stadsbilden värdefull byggnad som ska skyddas och vars särdrag ska bevaras. Byggnaden får inte rivas.
Alueen osa, joka on kaupunkikuvallisesti arvokas aukiotila.	Del av område, som är för stadsbilden värdefull öppen plats.
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa likimääräisessä tasossa +4.2 jossa vapaan leveyden tulee olla vähintään 8 metriä. Suunnittelussa on otettava huomioon liikuntaesteiset.	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 funktionshindrade beaktas.
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
a - b - c - d — Rakennusalan osa, jolla räystäslinjan yläpuolelle saa sijoittaa tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.	Del av byggnadsyta, där utrymmen som motsvarar byggnadens huvudanvändningsändamål får placeras ovanför takfotslinjen.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Katutason tiloihin ja tontin sisäisten aukioiden tason tiloihin tulee sijoittaa liike-, ravintola- tai muita asiakaspalvelutiloja.

Rakennukseen saa rakentaa enintään kaksi kellarikerrosta.

g - h - i - j merkityllä alueen osalla tulee maanalaiset tilat valaista osittain suoralla tai epäsuoralla luonnonvalolla.

Maanalaiset tilat eivät saa väestönsuojaa ja metron tiloihin tai muihin maanalaisiin tiloihin rakennettavia yhteyksiä lukuun ottamatta ulottua tason -0.5 alapuolelle.

Tonttien välisiin sekä tonttien ja katualueen välisiin rajaseiniin saa tehdä aukkoja. Tonttien välille tai tonttien rajoille ei tarvitse rakentaa rajaseinää.

Alueet on suunniteltava ja rakennettava siten, että rajaseinä vastaava pelastusturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Uudisrakennusosan tulee olla julkisivuiltaan vaalean sävyinen ja se tulee sovittaa ympäröivään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kaupunkitilaan.

Uudisrakennusosan tekniset laitteet ja kalusteet tulee integroida rakennukseen vesikaton sisäpuolelle siltä osin kuin se on mahdollista.

Hansatalon uudelleen rakennettava julkisivu tulee sovittaa Citytalon julkisivuun.

Lisärakennusosan ja Uuden Ylioppilastalon välisen polstumistieyhteyden julkisivu tulee olla vaaleaa lasia ja arkkitehtoniselta ilmeeltään suojeltuun rakennukseen sopiva.

Tontilla 2096/9 sijaitseva pysty-yhteysosa, jossa on hissitorni poistumisportaineen, ei saa ylittää kadunvarsirakennuksen harjakorkeutta ja sen korkeuden tulisi suurimmaksi osaksi noudattaa olemassa olevan kadunvarsirakennuksen sisäpihan puoleista räystäskorkeuden tasoa. Rakennusosa tulee arkkitehtoniselta ilmeeltään sovittaa suojellun kadunvarsirakennuksen ominaispiirteisiin ja kattomaisemaan. Suunnittelussa tulee tutkia mahdollisuus hissikonehuoneen integroimiseksi rakennusmassaan.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

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

AUKIOT JA ULKOTILAT

Aukioalueet muodostavat kokonaisuuden, joka tulee säilyttää ja hoitaa niin, että sen kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo säilyy.

Ulkotiloihin tulee sijoittaa yleistä viihtyvyyttä lisääviä istutuksia, kalusteita ja rakenteita. Alueen materiaalien tulee olla ympäristön rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten materiaaleihin sopeutuvia.

Ylioppilasaukio on kaupunkikuvallisesti arvokas aukiotila. Aukiolle ei saa sijoittaa ilmanvaihdon hormeja tai muita teknisiä laitteita. Aukiolle sijoitettavat kioski ja kadunkalusteet tulee suunnitella aukion arvon edellyttämällä tavalla.

Korttelin sisäisten yhdyskäytävien ja yleisen jalankulun väylien suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että väylät palvelevat läpikulkua osana kaupungin katuverkkoa sekä joukkoliikenteen jalankulkua ja että niiden varrella on liiketiloja. Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota joukkoliikenteeseen liittyvän jalankulun sujuvuuteen, tilojen orientoituvuuteen sekä esteettömyyteen. Tilojen tulee olla laatutasoltaan korkeatasoisia.

Katutaso- ja toritasokerroksissa tulee olla sujuvat yleisen jalankulun yhteydet Mannerheimintien, Kaivokadun, Kolmensepänaukion ja viereisen tontin 32 välillä.

Alueelle tulee tehdä valaistuksen yleissuunnitelma.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA

Rakennus tulee suunnitella siten, että rakennuksen sisätiloissa saavutetaan melun, runkomelun ja tärinän osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet.

RAKENNETTAVUUS

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

Louhinta ja rakentaminen eivät saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille, maanalaisille tiloille tai rakenteille, kaduille, katupuille tai kunnallistekniikan verkostoille. Metron liikennöinnille ei saa aiheuttaa häiriötä.

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

Ennen tontin rajat ylittävän hankekokonaisuuden tai sen osan rakennusluvan myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys pelastusturvallisuudesta myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta koko rakentamisen tosiasialliselta vaikutusalueelta.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Tontin huolto tulee järjestää maanalaisesti Töölönlahdenkadun ajoluiskan kautta.

AUTOPAIKAT:

- Hotelli, enintään 1 ap / 500 k-m²
- Toimistot, enintään 1 ap / 500 k-m²
- Myymälät, enintään 1 ap / 200 k-m²
- Ravintolat, enintään 1 ap / 350 k-m².

Kaikki autopaikat tulee sijoittaa K-korttelialueen maanalaisiin tiloihin.

POLKUPYÖRÄPAIKAT:

- 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 työntekijää.

Toimistoissa ja muissa työpaikoissa työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Kaikki pyöräpaikat suositellaan rakennettavaksi runkolukituksen mahdollistavina.

PISARARATA

Ennen rakennusluvan myöntämistä on laadittava Pisararadan maanalaisen aseman kulkuyhteyksien, teknisten tilojen ja pysty-yhteyksien rakentamiseen varautumisesta ja yhteisjärjestelyistä korttelialueella erillinen selvitys yhdessä väylähankkeesta vastaavan viranomaisen kanssa.

Korttelialueelle tulee sijoittaa Pisararadan keskustan aseman Mannerheimintien uloskäyntiin liittyvä IV-teknilikan kanaali, pysty-yhteys ja poistumisreitti hyvin sovitettuna olemassa olevaan arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön.

MUUTA

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Tällä asemakaava-alueella saa tehdä 3D tonttijaon.

BYGGRÄTT OCH ANDVÄNDNING AV UTRYMMEN

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

I byggnaden får byggas högst två källarvåningar.

Inom delområdet med beteckningen g - h - i - j ska de underjordiska utrymmena upplysas delvis med direkt eller indirekt dagsljus.

Underjordiska utrymmen får inte nå lägre än till nivån -0.5, med undantag av utrymmen för befolkningsskydd och förbindelser som ska byggas till metron eller andra underjordiska utrymmen.

I gränsväggar mellan tomter samt mellan tomter och gatuområde får tas upp öppningar. Vid gränser mellan tomter och mellan tomter och gatuområden behöver inte byggas gränsvägg.

Områdena ska planeras och byggas så att en räddningssäkerhetsnivå uppnås som motsvarar gränsvägg på alternativt sätt.

STADSBILD OCH BYGGANDE

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

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

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

Fasaden till utrymningsvägens förbindelse mellan nybyggnadsdelen och Nya Studenthuset ska vara av ljust glas och till sitt arkitektoniska utseende passa ihop med den skyddade byggnaden.

Den vertikala förbindelsedelen på tomten 2096/9, med hisstorn och räddningstrappa, får inte nå upp över åshöjden på byggnaden mot gatan och dess höjd ska till största delen följa nivån för takfotslinjen mot innergårdssidan på den befintliga byggnaden mot gatan. Byggnadsdelen ska till sitt arkitektoniska utseende passa ihop med särdrag och taklandskap i den skyddade byggnaden mot gatan. I planeringen ska möjligheten att integrera hissmaskinrummet i byggnadsmassan undersökas.

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

Planeområdet ingår delvis i en byggd kulturmiljö av riksintresse
(RKY 2009, Alexandersgatan i Helsingfors).

TORG OCH UTERUM

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

På uterums områden ska placeras planteringar, gatumöbler och konstruktioner för förhöjande av den allmänna trivseln. Materialen inom området ska anpassas till materialen i omgivningens arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Studentplatsen är ur stadsbildssynpunkt en värdefull öppen plats. På den öppna platsen får inte placeras luftväxlingskanaler eller övriga tekniska anläggningar. Kiosk och gatumöbler som placeras på den öppna platsen ska planeras så som platsens värde förutsätter.

I planeringen av kvarterets interna allmänna förbindelsegångar och gångstråk ska man beakta att stråken används för genomgång som del i stadens gatunätverk samt kollektivtrafikens gångtrafik och att det längs dem finns affärsutrymmen. I planeringen ska särskild uppmärksamhet fästas vid smidighet i gångtrafik som genereras av kollektivtrafiken, utrymmenas orienterbarhet samt tillgänglighetsanpassning. Utrymmenas kvalitetsnivå ska vara högklassig.

I gatuplans- och torgsplansnivåerna ska det finnas smidiga förbindelser för allmän fotgängartrafik mellan Mannerheimvägen, Brunnsgatan, Tresmedersplatsen och den bredvid liggande tomten 32.

En principplan för belysning ska göras upp för området.

MILJÖTEKNIK

Byggnaden ska planeras så att i byggnaden inomhus uppnås sådana förhållanden visavi buller, stombuller och vibrationer som förhållandena för utrymmenas användningsändamål förutsätter.

BYGGBARHET

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

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

Vid rasering, schaktning eller byggande nära existerande underjordiska utrymmen ska de underjordiska utrymmenas läge och konstruktionernas skyddsavstånd beaktas så, att de underjordiska utrymmena eller konstruktionerna inte förorsakas skada.

Före en projekthelhet som överskrider tomtgränser eller före en del av denna helhet beviljas bygglov ska sökanden göra en utredning över räddningssäkerheten där hel byggprojektets faktiska verkningsområde, också utanför bygglovsområdet, har beaktats.

TRAFIK OCH PARKERING

Tomtens service ska arrangeras underjordiskt via Tölöviksgatans körramp.

BILPLATSER:

- Hotell, högst 1 bp / 500 m² vy
- Kontor, högst 1 bp / 500 m² vy
- Butiker, högst 1 bp / 200 m² vy
- Restauranger, högst 1 bp / 350 m² vy.

Alla bilplatser ska placeras i K-kvartersområdets underjordiska 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 arbetstagare.

Kontor och övriga arbetsplatser ska anvisa minst 50 % av arbetstagarnas cykelplatser i ett takförsätt och låsbart utrymme.

Enligt rekommendation ska alla cykelplatser byggas med möjlighet till ramlåsning.

CENTRUMSLINGAN

Innan bygglov beviljas ska en skild utredning över beredskap på byggandet av Centrumslingans underjordiska stations gångförbindelser, tekniska utrymmen och vertikala förbindelser och samarrangemang uppgöras på kvartersområdet tillsammans med den myndighet som ansvarar för trafikledsprojektet.

På kvartersområdet ska placeras en LV-teknisk kanal, en vertikalförbindelse och en utrymningsväg som ansluter till Mannerheimvägens utgång för Centrumslingans centrumstation väl anpassade till den befintliga värdefulla byggda miljön.

ÖVRIGT

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

På detta detaljplaneområde får en 3D tomtindelning göras.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:	DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
2. kaupunginosan (Kluuvi)	2 stadsdelen (Gloet)
korttelin 2096 tonttia 9	kvarteret 2096 tomten 9
Tason -2.0 yläpuolinen tila	Utrymme ovanför nivån -2.0

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12695

Kaavan nimi/Planens namn
Mannerheimintie 3 ja 5
Mannerheimvägen 3 och 5

Diaarinumero/Diarienummer
HEL 2019-013385

Laatinut/Upprättad av
Irene Siljama

Hanke/Projekt
0888_25

Piirtänyt/Ritad av
P. Havia, J. Arponen, P Kaartinen

Päiväys/Datum

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

0 50 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

Mittakaava/Skala 1:500

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta §, Kartat ja palkkatiedot -yksikön päällikkö

Kartoitus/Kartläggning 20.3.2023

Nro/Nr 39/2020

Käsitelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Kylk (ehdotus päivätty)
Stmn (förslaget daterat)

Nähtävillä (MRL 65§) 15.11.-
Framlagt (MBL 65§) 14.12.2021

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft