



**KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN**

Uudisrakennuksen julkisivujen sommitelun tulee antaa umpinainen vaikutelma.

Uudisrakennuksen julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja julkisivumateriaaleina tulee käyttää pääosin perforoitua cortenterästä ja lasia.

Parvekkeet tulee rakentaa sisäärvetettyinä.

Uudisrakennuksen katto tulee rakentaa viherkattona.

Aurinkopaneelita saa sijoittaa uudisrakennuksen kattopinnolle.

Sisäänkäyntien ulko-ovien pintarakenteen tulee olla puuta.

Ulkoilmat rakenteineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisina ja miljööseen soveltuvina.

Tontin puistoon rajautuvia rajoja ei saa aidata.

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu vahinkoa rakennuksille tai niiden kultuurihistoriallisille arvoille tai muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä puistoille, kaduille eikä haittaa tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostoille.

Olemassa olevien maanalaisen tilojen läheisyydessä olevilla alueilla rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon maanalaisen tilojen sijainti ja rakenteiden suojaälyisyydet siten, ettei aiheuteta haittaa maanalaisille tiloille tai rakenteilla.

Ennen rakennus- ja louhinta- ja myöntämistä on esitettävä hyväksyttävät suunnitelmat kallon sekä rakennusten liikkumisen ja tärinöiden seurannasta.

Mikäli maastoa rakennettaessa avataan, tulee alueen puustoa, kasvillisuutta ja avokalliota säästää mahdollisimman paljon.

Alue tulee rakentamisen jälkeen kunnostaa hyväksytyin ympäristösuunnitelman mukaisesti puistoalueen kokonaisuutta ja arvoa vastaavalla tavalla. Rakennustöiden vuoksi poistettava puusto ja muu kasvillisuus korvataan alkuperäisen suunnitelman periaatteiden pohjalta.

Rakennus ympäristöineen tulee viimeistellä siten, että se materiaaleiltaan ja istutuksin liittyy saumattomasti puistoalueeseen, lähtökohtana alueen ennallistaminen.

**PIHAT JA ULKOALUEET**

Tontin ja aukion hulevesi- ja kuivatusratkaisut tulee suunnitella ja toteuttaa kokonaisuutena. Hulevedet tulee ensisijaisesti viivytää ja puhdistaa tontilla.

Suunnittelussa tulee esittää Helsingin viherkertoimen mukainen vihertehokkuus ja pyrkiä saavuttamaan asetettu tavoiteluku.

Yleisiin alueisiin liittyvät tontinosat tulee rakentaa puistoalueen yleissuunnitelman mukaan.

Rakentamattomien tontin osien pintamateriaalien tulee olla avokkaaseen kultuurihistorialliseen miljööseen sopivia.

**YMPÄRISTÖHÄIRIÖIDEN TORJUNTA**

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia meluselvitys, jonka perusteella tarkemmin määritellään rakennusten ulkovalpalla ja rakennusosilla vaadittava äänitaseroitus liikennemelua vastaan.

Rakennus tulee suunnitella siten, ettei tavoitteena pidettävän raideliikenteen aiheuttama runkoäänien enimmäistaso ylitä.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

**STADSBILD OCH BYGGGANDE**

Nybygnadernas fasadkomposition ska ges en solidverkan.

Fasaderna ska vara stadsbildmässigt högklassiga och som huvudsakligt fasadmateriel ska användas perforerat cortenstål och glas.

Balkonger ska vara indragna.

Ska byggnadens tak byggas som gröntak.

Solpaneler får placeras på nybygnadernas taket eller fasad.

Ingångarnas ytterdörrar ska ha en ystruktur av trä.

Utrymmen med konstruktioner och möbler ska byggas högklassiga i stadsbildshänseende samtmed hög kvalitet på formgivning och materialval och de ska vara lämpliga för miljön.

Tomtgräns mot park får inte förses med stängsel.

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

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 försäkras olägenhet för underjordiska utrymmen eller konstruktioner.

Innan bygg- eller schaktningslov beviljas ska framläggas godkända planer över uppföljningen av berggrundens samt byggnadernas rörelser och vibrationer.

Ifall terrängen grävs upp bygg ska områdets trädbestånd, växtlighet och fria bergsytor sparas i så stor utsträckning som möjligt.

Området ska efter byggandet rustas upp enligt en godkänd miljöplan som motsvarar parkområdets värde och helhet. Det trädbestånd och den växtlighet som avverkas på grund av byggnadsarbetena ersätts enligt principerna för den ursprungliga planen.

Byggnaden med omgivning ska slutföras så att den i val av material och växtlighet sömlöst ansluter sig till parkområdet, med upprustning av området som utgångspunkt.

**GÄRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN**

Dagvatten- och dräneringssystemet på tomten och den öppna platsen ska planeras och byggas som en helhet. Man ska i första hand försöka fördröja och filtrera dagvattnet på tomten.

I planeringen ska den gröna effektiviteten enligt Helsingfors grönytefaktor förvisas och dess målsättningsstal försökas uppnå.

Tomtdelar gränsar mot allmänt område för byggas enligt parkområdenas översiktsplanen.

Obebyggda tomtdelar som ej byggas ska vara sam-stämmda med värdefulla kulturhistoriska miljön.

**FÖREBYGGANDE AV MILJÖSTÖRNINGAR**

I samband med bygglovet ska en buller-utredning uppgöras på basen av vilken noggrannare definieras den ljudnivåmarginal mot trafikbuller som krävs för byggnadernas ytterhöjden och byggnadsdelar

Byggnaden ska planeras så att den högsta eftersträva bullemlösligheten som spårtrafikens stömljud försäkras inte överskrider.

Markens kontamineringsgrad ska utredas och kontaminerade områden ska saneras innan bygge inleds.

**LIKENNE JA PYSÄKÖINTI**

**AUTOPAIKAT:**

- Hotelli, enintään 1 ap / 350 k-m2
- Toimisto, enintään 1 ap / 250 k-m2
- Myymälät ja ravintolat enintään 1 ap / 90 k-m2

**POLKUPYÖRÄPAIKAT:**

- Toimistot, myymälät ja ravintolat vähintään 1 pp / 50 k-m2.
- Hotelli 1 pp / 15 asiakaipaikkaa ja 1 pp / 3 työntekijää.
- Lisäksi muissa kuin toimistoissa 1 pp / 3 työntekijää.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

**TRAFIK OCH PARKERING**

**BILPLATSERNAS ANTAL:**

- Hotell, högst 1 bp / 350 m2 vy
- Kontor max 1 bp / 250 m2 vy
- Butiker och restauranger max 1 bp / 90 m2 vy

**CYKELPLATSER:**

- Kontor, butiker och restauranger minst 1 cp / 50 m2 vy
- Hotell minst 1 cp / 15 kundplatser och 1 cp / 3 arbetstagar.
- Utöver andra än kontor 1 cp / 3 arbetstagar.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

**KL-1**

Hotellirakennusten korttelialue.

2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

+5.4

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatkon leikkaukskohdan ylin korkeusasema.

Rakennusala.

Rakennusteollisesti ja kultuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät julkisivujen ja vesikatkojen rakennusteollista tai kultuurihistoriallista arvoa tai tyylä.

Rakennuksen sisätiloja voi korjata ja muuttaa niiden rakennushistorialliset ja rakennusteolliset ominaispiirteet sekä kultuurihistorialliset arvot huomioiden ottaen. Erityisesti on vaalittava rakennuksen keskiahalla ja kirkkosalia. Olennaisista muutoksista on kuultava suojelusta vastaavaa viranomaista.

**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**

Hotellirakennusten korttelialue.

2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

+5.4

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatkon leikkaukskohdan ylin korkeusasema.

Rakennusala.

Rakennusteollisesti ja kultuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät julkisivujen ja vesikatkojen rakennusteollista tai kultuurihistoriallista arvoa tai tyylä.

Rakennuksen sisätiloja voi korjata ja muuttaa niiden rakennushistorialliset ja rakennusteolliset ominaispiirteet sekä kultuurihistorialliset arvot huomioiden ottaen. Erityisesti on vaalittava rakennuksen keskiahalla ja kirkkosalia. Olennaisista muutoksista on kuultava suojelusta vastaavaa viranomaista.

**DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER**

Kvartersområde för hotellbyggnader.

Linje 2 meter utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktigvande tomt.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Ungefärlig markhöjd.

Högsta höjd för byggnaden, konstruktionerna och anordningarna.

Högsta höjd för skärmingspunkten mellan fasad och vattentak.

Byggnadsyta.

Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas, ej heller får däri göras reparations- eller ändringsarbeten, som minskar fasadernas och vattentakens arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil.

Byggnadens interiörer får upprustas och ändras med beaktande av deras byggnadshistoriska och arkitektoniska särdrag samt kulturhistoriska värden. I detta hänseende ska kyrksalen och centralhallen ägnas särskild uppmärksamhet. Ansvariga myndigheterna ska höras vid väsentliga ändringar och reparationer.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa muitakin kuin hotellitoimintaan liittyviä toimisto- kokontumis-, näyttely-, kirkko- ja museotiloja sekä toiminnalle välttämättömiä asuntoja.

Autopaikoille varattu alue.

Istutettava alueen osa.

Tontin rajan osa, johon tulee rakentaa 20-30 cm korkea luonnonkivireuna puistoalueelta vastaan.

Maanalainen tila.

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

Maanalaisiin tiloihin saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia yhteis- varasto-, teknisiä-, yhdyskäytävä- sekä väestönsuojatiloja asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Tekniset tilat tulee integroida rakennukseen yhtenäisen vesikattopinnan alle eikä niitä saa sijoittaa vesikatkon yläpuolelle erillisin raken-nusosin.

Jäte- ja muu huolto tulee sijoittaa rakennuksiin.

**BYGGNADSYTA**

Byggnadsyta inom vilken får placeras även andra än till hotellverksamhet anslutna utrymmen för kontor, sammanträde, utställning, kyrka och museum samt för verksamheten nödvändiga bostäder.

För bilplatser reserverat område.

Del av område som ska planteras.

Del av tomtgräns där en 20-30 cm hög naturstenskant skall byggas mot parkområdet

Underjordiskt utrymme.

**BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN**

På kvartersstomsområdet får även förläggas hotellverksamheten anslutna utrymmen för kontor, sammanträde, utställning och museum samt för verksamheten nödvändiga bostäder. Byggnadens källare får motsvara tomtens huvudsakliga användnings-ändamål, förutsatt att utrymmena delvisupplyses med dagsljus. Dessa utrymmen inräknas i byggnadsrätten.

Förutom den våningsyta som anges i detaljplanen får man bygga tekniska utrymmen och dessas schakt och kanaler.

I underjordiska utrymmen får byggas för huvudändamålsändamålet avsedda gemensamma utrymmen, förråd, tekniska utrymmen, förbindelsegång och befolkningsskyddsutrymmen utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

De tekniska utrymmena ska integreras i byggnaden under en enhetlig takyta och de får inte placeras ovanför taket i skilda byggnadsdelar.

Soputrymmen och annan service ska placeras i byggnaderna.

**RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ**

Korttelialueelle saa sijoittaa myös hotellitoimintaan liittyviä toimisto-, kokontumis-, näyttely- ja museotiloja sekä toiminnalle välttämättömiä asuntoja. Rakennuksen kellari saa olla tontin käyttötarkoituksen mukaisessa käytössä edellyttäen, että tilat valaistetaan osittain päivänvalolla. Nämätilat lasketaan rakennusoikeuteen.

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

Maanalaisiin tiloihin saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia yhteis- varasto-, teknisiä-, yhdyskäytävä- sekä väestönsuojatiloja asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Tekniset tilat tulee integroida rakennukseen yhtenäisen vesikattopinnan alle eikä niitä saa sijoittaa vesikatkon yläpuolelle erillisin raken-nusosin.

Jäte- ja muu huolto tulee sijoittaa rakennuksiin.

<p><b>HELSINKI HELSINGFORS</b></p> <p>Kaavan nro/Plan nr <b>12542</b></p> <p>Diari-numero/Diarinum- HEL 2017-013924</p> <p>Hanke/Projekt 2481_8</p> <p>Päiväys/Datum</p>	<p><b>Asemakaavoitus Detaljplanläggning</b></p> <p>Kaavan nimi/Planens namn <b>Hotelli Katajanokka</b></p> <p>Laatinut/Upplagad av Perttu Pulkka</p> <p>Piirittänyt/Ritad av Pia Havia</p> <p>Asemakaavoituslääkäri/Stadsplanechef Marja Piimies</p>	<p>Käsitelty ja muutokset/Behandlingar och ändringar:</p> <p>Nähtävissä (MRL 655) Framlagt (MRL 655)</p> <p>Hyväksytty/Godkänt:</p>
	<p>0 50 m</p> <p>Tasokoordinaatio/Plankoordinaation- korkeusjärjestelmä/Höjdsystem</p> <p>Pohjakerän hyväksymisen/Godkännande av beskarta §. Kartat ja paikkatiedot -yhtäältä päällikkö</p> <p>ETRS-GK25 N2000</p> <p>Mittakaava/Scala 1:500</p> <p>Kartitus/Kartläggning 20.9.2018</p> <p>Nro/Nr 37/2018</p> <p>Tulit voimaan Trätt i kraft</p>	