



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 mitakaavassa kuin asemakaavan muutos. De strukta beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen. Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos. Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Katutason tiloihin ja tontin sisäisten aukkoiden 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 rakennettava yhteyksistä lukuun ottamatta ulottua tason -0.5 alapuolelle.

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

Alueet on suunniteltava ja rakennettava siten, että rajaseiniä vastaava pelastusturvallisuustason saavuttamisessa vaihtoehtoisin keinoin.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Uudisrakennuksen tulee olla julkisivultaan vaalean sävyinen ja se tulee sovitaa ympäröivään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kaupunkikuvaan.

Uudisrakennuksen tekniset laitteet ja kalusteet tulee integroida rakennuksen vesikatkon sisäpuolelle siltä osin kuin se on mahdollista.

Hansatalon uudelleen rakennettava julkisivu tulee sovitaa Citytalon julkisivuun.

Liisarakennuksen ja Uuden Ylioppilastalon välisen poistumisvaihdeväytteen julkisivu tulee olla vaaleaa lasia ja arkkitehtonisella ilmeellään suojeltuun rakennukseen sopiva.

Tontilla 2096/9 sijaitseva pysty-yhteysosa, jossa on hisstorni poistumisportainee, ei saa ylittää kadunvarsirakennuksen harjakorkeutta ja sen korkeuden tullen suurimmat osat noudatetaan olemassa olevan kadunvarsirakennuksen sisäpuleista räysläskorkeuden tasoa. Rakennusosa tulee arkkitehtonisella ilmeellään sovitaa suojellun kadunvarsirakennuksen ominaispiirteisiin ja kattomaiseen. Suunnittelussa tulee tukea mahdollisuus hissikonahuoneen integroimiseksi rakennusmassaan.

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

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

AUKIOT JA ULKOTILAT

Aukioluemat 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 rakennustalteen ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten materiaaleihin sopeutuvia.

Ylioppilaskioto on kaupunkikuvalisesti arvokas aukio. Aukiolle ei saa sijoittaa ilmanvaldon homeja tai muita teknisiä laitteita. Aukiolle sijoitettavat kioskia ja kadunkalusteet tulee suunnitella aukion arvon edellyttämällä tavalla.

Korttelin sisäisten yhdyksävaihtien ja yleisen jalankulun väylien suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että väylät palvelavat läpikulua osana kaupungin katuverkkoa sekä joukkoliikenteen jalankulua ja että niiden varrella on liikkeitä. Suunnittelussa on huomioitava erityisesti huomiota joukkoliikenteeseen liittyvän jalankulun sujuvuuteen, tilojen orientoitavuuteen sekä esteettömyyteen. Tilojen tulee olla laatuolosuhteiden 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 lämmän osalta tilojen käyttökäytöksen 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 maanalaisien tilojen läheisyydessä olevilla alueilla rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon maanalaisien tilojen sijainti ja rakenteiden suojausolosuhteet siten, ettei aiheuteta haittaa maanalaisille tiloille tai rakenteille.

Ennen tontin rajat ylittävään hankekokonaisuuden tai sen osan rakennusluvun myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys pelastusturvallisuudesta myös rakennusluupaikkeen ulkopuolella koko rakentamisen tosiasiallisella valvotulla alueella.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Tontin huolto tulee järjestää maanlaisesti Töölölahdenkadun ajolaitkan kautta.

AUTOPAIKAT:

- Hotelli, enintään 1 ap / 500 k^m²
- Toinistot, 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
- Toinistot, vähintään 1 pp / 1 000 k^m²
- Toimistot, vierailuille, vähintään 1 pp / 1 000 k^m²
- Lisäksi muissa kuin toimistoissa, vähintään 1 pp / 3 työnteijää.

Toimistoissa ja muissa työpaikoissa yhteyksien pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katutassa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Kaikki pyöräpaikat suositellaan rakennettavaksi runko-alkuseen mahdollistamalla.

PISARARATA

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

Korttelialueelle tulee sijoittaa Pisararadan keskusalan aseman Mannerheimintien uloskäyntiin liittyvä IV-tekniikan kanali, pysty-yhteyksien ja poistumisreitit hyvin sovellettuna olemassa olevaan arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön.

MUUTA

Tällä asemakaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako.

Tällä asemakaava-alueella saa tehdä 3D tonttijakoa.

BYGGRÄTT OCH ANDVÄNDNING AV UTRYMMEN

Urymmen ja gatualueen ja pa 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 dagljus.

Underjordiska utrymmen får inte nå lägre än till nivån -0,5, med undantag av utrymmen för befolkningskydd och förbindelser som ska byggas till metron eller andra underjordiska utrymmen.

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

Områdena 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 fasad.

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

Den vertikala förbindelse delen på tomt 2096/9, med hisstorn och räddningstrappa, får inte nå upp över höjden på byggnaden mot gatan och dess höjd ska till största delen följa nivån för takfästet mellan den menagerisidan på den befintliga pulten mot gatan. Byggnadsdelen ska till sitt arkitektoniska utseende passa ihop med sändrad och taklandskap i den skyddade byggnaden mot gatan. I planeringen ska möjligheten att integrera hiss-massrummet i byggnadsmassan undersökas.

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

Planoområdet ingår delvis i en byggd kulturmiljö av riksstense (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 uterums områden ska placeras planteringen, gatumöbler och konstruktioner för förhöjande av den allmänna trivslen. Materialet inom området ska anpassas till materialet i omgivningens arkitektonisk och kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Studentplatsen är ur stadsbildsynpunkt 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 gatanätverk 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 höggångslig.

I gatuplans- och torgplansriiväerna ska det finnas smidiga förbindelser för allmän fotgängartafik mellan Mannerheimvägen, Brunnsgatan, Tresmedersplatsen och den bredvid liggande tomt 32.

En principplan för belysning ska göras upp för området.

MILJÖTEKNIKK

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 byggdelt eller sänkas bestående.

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

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

Före en projekthet som överstiger tomtgränser eller före en del av denna helhet beviljas bygglov ska sökanden göra en utredning över räddnings-säkerheten där hel byggprojektets faktiska verkningssområde, också utantill byggvolumenområdet, har beaktats.

TRAFIK OCH PARKERING

Tomtens service ska arrangeras underjordiskt via Töölövskgatan 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-kvarteretsområdet 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 takfäst och läsbart utrymme.

Enligt rekommendation ska alla cykelplatser byggas med möjligheten till ramläsning.

CENTRUMSLINGAN

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

På kvarteretsområdet ska placeras en LV-tekniisk kanal, en vertikal förbindelse och en utrymningsväg som ansluter till Mannerheimvägens utgång för Centrumslingans centrumstation väl anpassade till den befintliga värdefulla byggnadsmiljön.

ÖVRIGT

På detta detaljplaneområde ska för kvarteretsområdet utarbetas en separat tontindelning.

På detta detaljplaneområde får en 3D tontindelning göras.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

2. kaupunginosa (Kluuvi) korttein 2096 tonttia 9

Tason -2.0 yläpuolinen tila

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:

2 stadsdelen (Gloet) kvarteret 2096 tomten 9

Utrymme ovanför nivån -2.0



HELSINKI
HELSINGFORS

Kaavan nro/Plan nr
12695

Diaarinumero/Diarienummer
HEL 2019-013385

Kaavan nro/Plan nr
0888_25

Päiväys/Datum
9.5.2023

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

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

Läsnäyttöpöytä/Utredningsgrupp
Irene Siljama
Päiväys/Datum
P. Hävia, J. Arponen, P. Kaarinen

Asemakaavoitus/Byggnads- och stadsplanering
Marja Pilmies

Hyväksytty/Godkänt:

Käsitte/ ja muutokset/Behandlinger och ändringar
Kyk (entous päätetty)
Smm (Rätkä päätetty)

Näköala/MLR (65)
Fotograf/MLR (65)

15.11. -
14.12.2021

Tulot väänän
Töölö kart

