



Asemakaavan nro 11018 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12695 voimaantullessaan kumoo. Del av detaljplan nr 11018 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12695 träder i kraft. Poistuvat merkit ovat eri mitakaavassa kuin asemakaavan muutos. De strukture 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 yhteyksiä lukuun ottamatta ulottua tason -0,5 alapuolelle.

Tonttien välisiin sekä tonttien ja katualueen välisiin rajaseiniin 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 sovittaa ympäröivään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kaupunkikuvaa.

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

Hansalaton uudelleen rakennettava julkisivu tulee sovitaa Citytalon julkisivuun.

Lisärakennuksen ja Uuden Ylioppilastalon välisen poistumisyhteyden 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 tulisi suurimmiten osaksi noudattaa olemassa olevan kadunvarsirakennuksen sisäpinnan puoleista räystäskorkeuden tasoa. Rakennusosa tulee arkkitehtonisella ilmeellään sovitaa suojellun kadunvarsirakennuksen ominaispiirteisiin ja kattomaiseen. Suunnittelussa tulee tukea mahdollisuus hissikonehuoneen integroimiseksi rakennusmassaan.

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

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

AUKIOT JA ULKOTILAT

Aukioluudet 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 kanssa ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten materiaaleihin sopeutuvia.

Ylioppilaskoulu on kaupunkikuvallisesti arvokas aukio. Aukiolle ei saa sijoittaa ilmanvalhon homeja tai muita teknisiä laitteita. Aukiolle sijoitettavat kioskia ja kadunkalusteet tulee suunnitella aukion arvon edellyttämällä tavalla.

Korttelin sisäisten yhdyskäytävien ja yleisen jalankulun väylien suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että väylät palvelavat läpikulua osana kaupungin katuverkkoa sekä joukkoliikenteen jalankulkua ja että niiden varrella on liikkeitä. Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota joukkoliikenteeseen liittyvän jalankulun sujuvuuteen, tilojen orientoituvuuteen 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 käyttöolosuhteiden 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 rakennusluvan myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys pelastusturvallisuudesta myös rakennuslupa-alueen ulkopuolella koko rakentamistasoisella vaikutusalueella.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Tontin huolto tulee järjestää maanalaisesti Töölölahdenkadun ajoliskan kautta.

AUTOPAIKAT:

- Hotelli, enintään 1 ap / 500 k² m²
- Toimistot, enintään 1 ap / 500 k² m²
- Myymälät, enintään 1 ap / 200 k² m²
- Ravintolat, enintään 1 ap / 350 k² m²

Kaikki autopaikat tulee sijoittaa K-korttelialueen maanalaisiin tiloihin.

POLKUPYÖRÄPAIKAT:

- Hotelli, vähintään 1 pp / 500 k² m²
- Toimistot, vähintään 1 pp / 500 k² m²
- Toimistot, vierailuille, vähintään 1 pp / 1 000 k² m²
- Lisäksi muissa kuin toimistoissa, vähintään 1 pp / 3 työntekijää.

Pöytäpaikoissa ja muissa työpaikoissa työntekijöiden työpaikoissa vähintään 50 % tulee sijoittaa katutalussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

PISARARATA

Tontilla 2096/9 kaava-alueen alapuolella on Pisararadan asemakaavassa 12290 tilavaraus Pisararadan Centumlingans alueella sekä niiden vaatimia suojavyöhykkeitä varten.

Ennen maanalaisen tilan rakennusluvan myöntämistä on laadittava Pisararadan maanalaisen aseman kulkuyhteyden, teknisten tilojen ja pysty-yhteyksien rakentamiseksi varautumisesta ja yhteistyöyhteyksistä erillinen suunnitelma ja rakennushistoriallisesti erillinen suunnitelma.

Tällä asemakaava-alueella saa tehdä 3D tonttijäon.

MUUTA

Tällä asemakaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako.

Tällä asemakaava-alueella saa tehdä 3D tonttijäon.

BYGGRÄTT OCH ANDVÄNDNING 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.

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 tomter samt mellan tomter och gatuumråde får tas upp öppningar. Vid gränser mellan tomter och mellan tomter och gatuumråden 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 Hansarhuset 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 förbindelseleden 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 innergårds-sidan på den befintliga byggnaden 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-massimmet 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 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 stadsbildens betydande värde bevaras.

På uterums områden ska placeras planteringar, gatumöbler och konstruktioner för förhöjande av den allmänna trivslen. Materialet inom området ska anpassas till materialen i omgivningens arkitektoniska och kulturhistoriska 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 gatumöbler som placeras på den öppna platsen ska planeras så som platsens värde förutsätter.

I planeringen av kvarterets interna allmänna förbindelse-gångar och gångstråk ska man beakta att stråken används för genomgång som del i stadens gatunätverk samt kollektivtrafikens gångtrafik och att det längs dem finns affärs-utrymmen. I planeringen ska särskild uppmärksamhet fästas vid smidighet i gångtrafik som genereras av kollektivtrafiken, utrymmenas orienterbarhet samt tillgänglighets-anpassning. Utrymmenas kvalitetsnivå ska vara höggånglig.

I gatuplans- och torgspansriiväerna ska det finnas smidiga förbindelser för allmän fotgängartrafik mellan Mannerheimvägen, Brunnsgratan, 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 byggtiden 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 överstrider tomtgränser eller före en del av denna helhet beviljas bygglov ska sökanden göra en utredning över räddnings-säkerheten där hel byggnadens tekniska verkningssområde, också utanför bygglovsområdet, har beaktats.

TRAFIK OCH PARKERING

Tomtens service ska arrangeras underjordiskt via Töölöviktsgatens 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-kvarterets 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 takfritt och läsbart utrymme.

CENTRUMSLINGAN

På tomt 2096/9 under planområdet finns en utrymmereservation i Centrumslingans detaljplan 12290 för Centrumslingans underjordiska områden samt den skyddsoson som de förutsätter.

Innan bygglov för det underjordiska utrymme beviljas ska en skild utredning uppgöras över beredskap på byggandet och samarrangemang av Centrumslingans underjordiska stångens gångförbindelser, dess tekniska utrymmen och dess vertikalförbindelser tillsammans med den myndighet som ansvarar för trafikdesprojektet.

ÖVRIGT

På detta detaljplaneområde ska för kvarteretsområdet utarbetas en separat tumindelning.

På detta detaljplaneområde får en 3D tumindelning göras.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

2. kaupunginosan (Kluuvi) korttein 2096 tonttia 9

Tason -2.0 yläpuolinen tila

Utrymme ovanför nivån -2.0

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:

2 stadsdelen (Gloet) kvarteret 2096 tomt 9

Utrymme ovanför nivån -2.0

HELSINKI HELSINGFORS
Kavain nro/Plan nr
12695

Asemakaavoitus Detaljplanläggning
Kavain nro/Planens nimi
Mannerheimintie 3 ja 5 Mannerheimvägen 3 och 5

Diagrammi/Diagramnummer
HEL 2019-013385
Kavain nro/Plan nr
0888_25
Päiväys/Datum
15.11.2021

Laadun/Upplagor av
Irene Siljama
Pääsuunnittelija
P. Hävia, J. Arponen, P. Kaarinen
Asemakaavoitus/Statensplaner
Marja Pilmies

Näköalä (MRL 659)
Framsyn (MRL 659)
15.11. - 14.12.2021

Hyllyesitys/Cyklar:
Tulot väänän
Töölö/Net

Tasokorotus/Utvalda nivåer/Contourer
EITB-0205
K2020
Pohjakaavan/Grundplanerna av bestans
5. Kartan ja paikkatiedon -yhtäisin päällin
Kartans/Kartläggning
4.2.2022
Mittakaava/Skala
1:500
Nro/No
56/2020

0 50 m