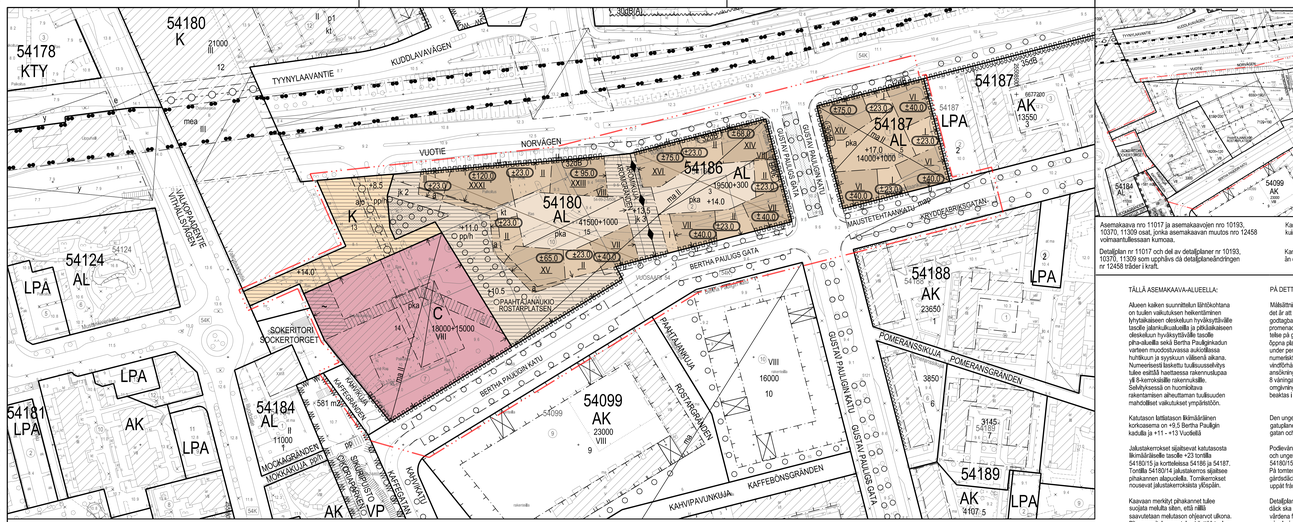

Asemakaava nro 11017 ja asemakaavojen nro 10193, 10370, 11309 osaa, jonka asemakaavan muutos nro 12458 voimaantulessaan kumoaa.

Detaljplan nr 11017 och del av detaljplaner nr 10193, 10370, 11309 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12458 träder i kraft.

1:2000

Kartta on ortokuvajäytetelmässä kaksiulotteisena.

Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

Alueen kaiken suunnittelun täntökohtana on tuleen vaikutuksen heikentäminen lyhytaikaisen oleskelun hyväksyttävällä tasolla jatankäikuukella ja pitkäaikaisen oleskelun hyväksyttävillä tasolla piha-alueilla sekä Bertha Pauligintaidun varteen muodostuvassa aukiolkiessa hutikkun ja syyskuun viileinä aikana. Numeeteerisä laskettu tuulisuusvelkitys tälee estävät haetaessa rakennuksaa yli 8-kerroksiille rakennuksille. Selkyteissä on huomoitava rakentamisen aiheuttaman tuulisuuden mahdolliset vaikutukset ympäristöön.

Katutason lattiatason ilmämäärälinen korkoasema on +9,5 Bertha Pauligin kadulla ja +11 - +13 Uudellä

Jalustakerrokset sijäitevvat katutasosta ilkmäärälisellä tasolle +23 korkeilla 54180/15 ja korkeilla 54186 ja 54187. Tontilla 54180/14 jalustakerros sijäitee pihakannen alapuolella. Torrikerrokset rouseevat jalustakerroksia yläkejlle.

Kaavaan merkityt pihakannet tulee suojata meluta siten, että niälä saavutetaan meluisen ympäärvyt ulkona. Pihasuunnitelmassa tulee käyttää tuulen vaikutuksia heikentävä rakenteita ja kasveja.

Rakennukset on suunniteltava siten, ettei naidelkäisteen aiheuttama ääni tai runkokäänä ylää tavoitteena päästävä ei enimmäisarvoja rakennusten sisäätiloissa.

Kortteleihin on rakennettava alueen sähkönjakelun vaatimaa verkonrakäjän ohjeen mukainen muuntamomälä.

Kortteleihin sijäitevvien yhdyskuntateknisten huollon jakokaappien, muuntamöiden ja pelastuslaitoksen vesiasemien tulee sijäitaa kaupungin kivaan hallituksi osäkä rakenteissa.

C- ja AL- korttelieiden jalkosuunnittelussa tulee tutkia viherkerroinmenetelmän soveltamista siten, että korttelieiden viherkokuus noudattaa Helsingin viherkerroinmenetelmässä asetettua tavoitetasoa.

Alue sijaitsee merkittävän kaupunkikuvallisen arvon omaavalla alueella. Rakentamisen tulee toteuttaa siten, ettei se aiheute pohjaveden likaantumista tai sen pinnan alenemista tai vähennä sen virtausta. Puhtaiden halvesien imeytäämisä alueelle tulee tutka. Hulevesiselvitys tulee esitellä rakennuslupa-hakemuksen yhteydessä.

Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ja pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamisen yrittämistä.

Pysäköintilaitosten ja jäätelöjen ilmanvaihtosmmat tulee suunnitella siten, että jäätelmä jäätäisi ilmä kaiteen katolle. Savunpoisto suunnitellaan kaupunkikuvan sopivaksi eriilisen selvityksen mukaan.

Asemakaavan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:
- Taiviasä läkeä ja näden vaatimat kulut ja hormit
- Hissikulut
- Bostäämaa ympärvn
- Bostäsäluvaara gemensamma-, förrädis- och serviceutymmen
- Parkeringsanläggningar

PROMENADOMRÅDEN:

Allmän utomhuspassage ska vara möjlig. Ny dygnet runt från Rostarplatsen till Bertha Pauligsgatan, Sockertorget och till köpcentrum gårdens ungefärliga nivå +8,5.

Torrtilen jäkisten ulkoläkjen pintamateriaalien on käytettävä samoja tai vastaavan laatutason mukäisiä paikalle soveltuvia materiaaleja kuin vieressä aukiolla on käytetty.

Julkiset ulkotilat rakentaineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvilleen korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaalieltaan korkeatasoisina sekä jäkaa kestävinä. Ympäärröstäde on integroitava osäkä muuta julkisen ympäärstön toteinnuälisä ja rakenteellisia aiheita.

Välaleikisuen tulee korostaa reitistöjä ja erääsää tointtä-alueita, edäkkä turvallisuutta ja sujäa kaupunkikuvan.

AL-korttelieiden mahdolliset mainosvalot on sijäitettava jalustakerroksen alueelle. Suunnittelma mahdollaitäiden sijäittämistä tulee esitellä rakennuslupa haettaessa.

Tontin sisäiset kulkuaukset, katuaukiot ja välaistus tulee toteutua yhtenäisen suunnittelman mukäisesä, jäka esitetään rakennuslupa haettaessa.

K-alueen ilmämäärälisellä tasolla +8 okeva alue käsäteläjän kävelyäkaarena, jäka huolto- ja asiäkasäiäkenne on sallittu. Kulkureitit tulee toteuttaa selkäisiä hahmotettava siten, että liäkuminen alueella on turvallista.

C-alueen taka- ja ambulanssiäkenne on järjestäävä ilkä Bertha Pauligin kadun varteen.

TOIMINNALLINEN KATUTASO:

- AL- ja C-Korttelieiden rakennusten katutaso on ensäjääsesti monitäämäkä, jonka tränimä tulee estä käytäkä. Monikäyttötilohin voi rakentaa liike-, ravintola- toimisto-, palvelu- ja sotäjä-ohjelmia.

- Vuoteen varrella tulee sijäitaa korttelin yhteistäjä.

- Jalustakerrosten tulee eroittua visuaälisesä jalustasta rouseeva kerroksista. Katutason kerroskorkeus on vähintäin 3,6 m. Aukion ja katujen alueella katutason aukotus tulee olla yleinpää kerroksile suurempaa ja tulee käsäteltä näyäkkäysjääkäuksia. Ympääreissä seinäpäntojen tekstuurissa ja käsäteltävä tulee olan pudeäviäjäjäänä. Detaljplanens gemensamma gårdsdäck ska skyddas mot buller så att rörelseytorna för utomhusaktiviteter i opinäs. I gårdsgränsen ska man använda konstruktioner och växter, som skyddar mot vinden.

Byggnaderna ska planeras sä, att vibration och stomljud som förorsakas av spårtrafiken inte överskrider de maximivärden som eftersträvas inomhus.

I kvarteren ska ett transformatorutrymme för omädäes elkäkäjän sijäitaa enäjä näiopeeratöreen instruktioner byggas.

Kvarterets kommunaltekniska fördelningsääs, transformatorstationen och rädningscentrets vattenstationer ska anpassas till stadsbilden och placeras i byggnaderna.

I den fortsatta planeringen av C- och AL-kvarteren ska man undersäka tillämpning av grönkvetfäkäsä och att kvarteren grönäetäkäetet uppfyller grönkvetfäkäetmetodens eftersträvade nivä för Helsingfors.

Området är beliggt på ett vägt grundvattenmrråde. Byggandet ska utföras sä, att det inte orsakar förorening av grundvattnet, sänkning av nivån eller minskning av strömningen. Infiltrering av rent dagvatten på området ska undersäkas. En dagvatenutredning ska presenteras till ansökning av bygglov.

Markens kontaminering ska utredas och kontaminerad mark ska saneras före byggnadsarbetena.

Parkeringsanläggningen och soprummens ventilätion ska planeras sä att frånluften leds upp till 8 vårningens tak. Rökventilationsäläjnäen och apparatäen för stadsbilden enligt en separat utredning.

VÄLIÄSUUNNITTELU:

Pääntäjänäukäjän tulee olla jäkäisesä ulkoilläsua läpikäytävissä ympäät vuorokauden Bertha Pauligin kadulle. Sokeritorille ja kauppakeskuksen pihan liikmäärälisille tasöä 15 kerroksen korkeuteen.

Tomtens gårdsplan utanför den nya byggnadsytan ska planeras så att det i bredvädriggande öppna platser eller material av motsvarande kvalitet som lämpar sig för platen.

Tomtemas offentliga utrum med byggnader, konstruktioner och möbler ska utföras stadsbildsmässigt högkvalitäigt med formgivning och material av hög och tröbbeständig kvalitet. Miljökonst ska integreras sä att den utgör en del av den övriga offentliga miljöns funktionella och strukturella temen.

Belysning ska framhäva rutter och olika verksamhetsområden, betäänja känslan av trygghet och passa in i stadsbilden.

AL-kvarterets eventuella reklamljus ska placeras på podieväningarnas mäk. En plan över reklamernas placering ska presenteras vid ansökan om bygglov.

Promenadområden på tomten, gatuplätser och belysning ska utföras enligt en helhetsplan, som ska presenteras vid ansökan om bygglov.

K-området, som är på den ungefärliga nivån +8 ska behandlas som promenadområde, där service- och kundtrafik tillåtes. Rutterna ska gestaltas tydligt, så att det är tryggt att röra sig på området.

C-områdets taxi- och ambulanstrafik ska ordnas vid Bertha Pauligsgatan.

VERKSAMHET PÅ GATUNIVÅN:

I AL- och C-Kvarteren är utrymmena i byggnadernas gatunivå i första hand för mängskäjt bruk där verksamheten ska vara synlig mot gatan. Exempelvis med för man bygga affärs-, restaurang-, kontors-, service- och arbetsutrymmen.

- Kvarterets gemensamma utrymmen ska placeras vid Norvägen.

- Podieväningarna ska visueält avvika från väningarna ovanför. Gatunivåns vänningshöjd ska vara minst 3,6 m. I gatunivån ska fönstren innät jöran plats och gatuområde vara extra rum ä i väningarna ovanför och behandlas som en skyffelfönsterfasad. Fotgängarmiljöns smäskäjäjet ska beaktas i de äkäna vägsnomas texur och behandling.
- Trapphus/dörrar som öppnar sig mot fotgängarområdet ska placeras i en fördjupning på minst 0,9m.

- Gatunivån i C-Kvarteret ska byggas enhetligt i hela kvarteret.

I AL-KVARTEREN:

Minst 50 % av bostädarna sammanlagta lägenhetytorna ska utgöras av bostäder som finns i kökäkäjutrymme har minst tre bostädarum. En betäändande del av bostädarna kan ha flexibel storlek, till exempel som kombinerbara bostäder.

Invid fotgängarområdet ska väningshöjden i andra väningen vara minst 3,6m och i den för placeras antingen lokäe möjäsbrände arbetsutrymmäs kontor eller bostäder. Verksamhetsutrymmäna för placeras högst 88 fr.ode väningen.

En tillgänglig förhöjdeäne till andra väningens utrymmen ska möjäggöras tillräckäigäjn transäjäjäns nivä.

Pä innergården får staket inte byggas längs tomt- eller fastighetsgränsarna. Pä de tomter vars gårdsplaner gränsar mot varandra ska ääe- och utevistääe- omrädena byggas som gemensamma omräden för tomterna. Gärden skäl höjäs av mäjäjäj