



Kortteliin 45173 kuuluvan ulokkeen rakennusala, jolle saadaan rakentaa likimääräisestä tasosta +9.50 ylöspäin. Tason +9.50 alapuolelle saadaan kuitenkin ulottaa kantavia rakennusosia, jotka eivät häiritse metroradan tai aseman rakentamista ja käyttöä.

Tontin rajan osa, jolla tason +9.80 alapuolisten rakennusosien etäisyyden tontin rajasta tulee olla vähintään 150 cm.

K-korttelialueella:

Asemakaavassa merkityn rakennus-oikeuden lisäksi saa rakentaa:

- ullakolle saunoja aputiloiheen.
- ullakolle asuntoja kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilö-kuntaa varten.
- likimääräiselle tasolle +11.00 rakennettavan kerroksen alapuolelle varasto-, pysäköinti-, sosiaali- ja teknillisiä tiloja sekä niihin verrattavia tiloja.
- likimääräiselle tasolle +11.00 rakennettavan kerroksen yläpuolelle sosiaali- ja teknillisiä tiloja enintään 6 % asemakaavassa osoitettua kerrosalasta.
- korttelialueen sisäiselle jalankululle varattua tilaa enintään 1500 k-m².
- rakennusten julkisivuille kylmiä porrasuoneita ja erkereitä, joiden yhteinen julkisivun suuntainen leveys ei saa olla suurempi kuin 1/3 julkisivun pituudesta. Erkerit saavat ulottua enintään 90 cm tontin rajan yli katualueelle sekä enintään 180 cm tontin rajan yli raideliikennealueelle. Erkerin alapuolelle tulee jäädä vähintään 2.8 metriä korkea kulkutia.

Asemakaavassa osoitettua kerrosalasta saa rakentaa liike- ja toimistotiloiksi enintään 18800 k-m², sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palveleviksi tiloiksi 3300 k-m² sekä elokuvateatteri- tai vastaavaksi tiloiksi 450 k-m². Myymäläkerrosalasta saa rakentaa enintään 20 % elintarvikemyymäläksi.

Likimääräisille tasolle +3.80 ja +7.40 saa kerrosluvun estämättä sijoittaa kerrosalaan laskettavia tiloja.

Korttelialueen liittyessä raideliikenne-alueeseen, korttelialueen rakennusosat saavat ulottua enintään 90 cm tontin rajan yli raideliikennealueen puolelle, ellei asemakaavassa ole toisin osoitettu. Tälle alueelle saa sijoittaa korttelin käyttöön liittyviä tiloja. Rakennuksessa saa raideliikennealueen puoleiseen seinänsijoihin sijoittaa kulkuaukkoja ja ikkunoita. Korttelialueen rakennusosilla saa olla yhteiset perustukset raideliikennealueen rakennusosien kanssa.

Itäkadun varteen tulee rakentaa vähintään 2.5 metriä leveä ja 2.8 metriä korkea, yleiselle jalankululle varattu kulkutia.

Itäkadun varrella olevien toimistotilojen ja terveydenhuoltoa palvelevien tilojen ikkunaseinien äänenestävyyden liikkemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- Liiketilat 1 ap/100 k-m²
- Elokuvateatteri- ja vastaavat tilat 1 ap/100 k-m²
- Toimistot 1 ap/120 k-m²
- Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevat tilat 1 ap/150 k-m²

Byggnadsyta som är avsedd för till kvarteret 45173 hörande utskjutande byggnadsdel och på vilken byggande är tillåtet uppåt från approximativ nivå +9.50. Under nivån +9.50 får dock byggas bärande delar som inte hindrar byggande och användning av metrobanan eller -stationen.

Del av tomtgräns vid vilken byggnadsdelar under nivån +9.80 ska vara minst 150 cm från tomtgränsen.

På K-kvartersområdet:

Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får byggas:

- i vindsvåningen bastur med biutrymmen.
- i vindsvåningen bostäder för den personal som är nödvändig för fastighetens skötsel.
- under den på approximativ nivå +11.00 liggande våningen lager-, parkerings-, sociala och tekniska utrymmen samt därmed jämförbara utrymmen.
- ovanför den på approximativ nivå +11.00 liggande våningen sociala och tekniska utrymmen högst 6 % av den i stadsplanen angivna våningsytan.
- för kvartersområdets interna gångtrafik reserverade utrymme högst 1500 m² vy.
- kalla trapphus och burspråk som finns i fasaderna och vilkas sammanlagda bredd i fasadens riktning inte får vara större än 1/3 av fasadens längd. Burspråk får sträcka sig högst 90 cm över tomtgränsen mot gatuområde samt högst 180 cm över tomtgränsen mot spårtrafikområde. Under burspråk ska finnas minst 2.8 meter fritrymme.

Av den i detaljplanen angivna våningsytan får byggas som affärs-, och kontorsutrymme högst 18800 m² vy, som utrymme för social verksamhet och hälsövärd 3300 m² vy och som biograf- eller därmed jämförbara utrymme 450 m² vy. Av butiks-våningsytan får högst 20 % byggas som livsmedelsbutik.

På approximativa nivåerna +3.80 och +7.40 får oberoende antalet våningar placeras utrymme, som bör inräknas i våningsytan.

Då kvartersområdet ansluter sig till spårtrafikområde, kvartersområdets byggnadsdelar får sträcka sig högst 90 cm över gränsen in på spårtrafikområde om i detaljplanen inte anordnats stadgas. Inom detta område får placeras till kvarterets användning anslutna utrymmen. I byggnaden får i väggar mot spårtrafikområde förläggas gångöppningar och fönster. Byggnadsdelar inom kvartersområdet får ha grunder gemensamma med byggnadsdelar inom spårtrafikområdet.

Vid Östergatan ska byggas en minst 2.5 meter bred och 2.8 meter hög, för allmän gångtrafik reserverad gångled.

Vid Östergatan ska ljudisoleringsförmågan mot trafikbuller i kontors- och hälsövärdsutrymmens fönsterväggar vara minst 30 dBA.

Biplateernas minimiantal är:

- Affärsutrymmen 1 ap/100 m² vy
- Biograf- eller därmed jämförbara utrymmen 1 ap/100 m² vy
- Kontor 1 bp/120 m² vy
- Utrymme för social verksamhet och hälsövärd 1 bp/150 m² vy

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- K** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- LR** Rautatiealue.
- 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

45173 Korttelin numero.

5 Ohjeellinen tontin numero.

22550 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostuvun likimääräisestä tasosta + 11.00 lasketuna.

Rakennusala.

sr-2 Kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Suojeltavia kohteita ovat rakennuksen kerrostasojen 1-3 julkisivut Tallinnanaukion, Itäkadun ja metroaseman suuntaan sekä sisäinen pääkulkuväylä, ns. Pasaasi.

Julkisivujen alkuperäiset mittasuhteet ja jäsentely on säilytettävä. Mikäli rakenteita joudutaan uusimaan, on noudatettava rakennusosien alkuperäistä mitoitus ja käytettävä alkuperäistä vastaavia materiaaleja.

Uusien varusteiden ja mainoslaitteiden lisääminen julkisivuihin on mahdollista, jos ne eivät estä alkuperäisten rakenteiden hahmotamista. Rakennuksen käyttöön ja saavutettavuuteen liittyvät vähäiset muutokset maantasokerroksissa ovat myös mahdollisia samoin perustein.

Pasaasin suojeltavia rakennusosia ovat käytävän teräs- ja lasirakenteinen valokattoja sitä kannattavat betoni-rakenteiset palkit ja pylväät.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

- Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.
- Järnvägsområde.
- Linje 2 m utanför planområdets gräns.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Gräns för delområde.
- Kryss på beteckningen anger att beteckningen slopas.
- Kvartersnummer.
- Nummer på riktgivande tomt.
- Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
- Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, byggnaden eller i en del därav räknat från approximativ nivå +11.00.
- Byggnadsyta.
- Stadsbildsmässigt värdefull byggnad. Delar som ska skyddas är byggnadens fasader i våningsplanen 1-3 mot Revalsplanen, Östergatan och metrostationen samt det inre huvudgångsträket Passagen.
- Fasadernas ursprungliga proportioner och strukturering ska bevaras. Ifall konstruktioner måste förnyas, ska man följa byggnadsdelarnas ursprungliga måttsättning och använda material som motsvarar de ursprungliga.
- Det är möjligt att lägga till nya utrustningar och reklamarrangemang ifall de inte hindrar de ursprungliga konstruktionerna från att framträda. Mindre ändringar i markplansvåningarna i anknytning till byggnadens bruk och närhet är även möjliga på samma grunder.
- Byggnadsdelar i Passagen som ska skyddas är gångens ljusstak med stål- och glaskonstruktioner samt balkarna och pelarna av betong som bär upp taket.
- Julkisivujen ja valokaton ulkonäköön olennaisesti vaikuttavista muutoksista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.
- Jalankululle varattu katu likimääräisellä tasolla +11.00.
- Alueen osa, jolle tulee rakentaa likimääräisellä tasolla +11.00 vähintään 5 metriä leveä ja 2.8 metriä korkea yleiselle jalankululle varattu kulkutia, joka tulee kattaa ja joka saadaan rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.
- Yleiselle jalankululle likimääräisten tasojen +5.30 ja +11.30 välillä varattu alueen osa, jolle tulee rakentaa portaat.
- Alueen sisäiselle jalankululle likimääräisellä tasolla +11.00 varattu alueen osa.
- Alueen osa, jolle saa likimääräisen tason +16.00 yläpuolelle rakentaa teräsrakenteisen lasikaton. Likimääräisten tasojen +11.00 ja +20.00 välille ei saa rakentaa välipohjaa.
- Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Itäkadun varrella saa alueelle rakentaa porrashuoneita ja ulokkeita, jotka eivät häiritse vesijohdon tai viemärin rakentamista, korjaamista tai kunnonseppitöitä.
- Raideliikennealueen osa metrorataa ja -asemaa varten.
- Raideliikennealueen osa metrorataa ja -asemaa sekä likimääräisen tason +11.00 alapuolelle pysäköimispaikkoja varten.
- Rakennusala metron lippuhallia ja liukuporras- ja porraskuilua varten.
- Kortteliin 45173 kuuluvan ulokkeen rakennusala, jolle saadaan rakentaa tasosta +15.30 ylöspäin. Tason +15.30 alapuolelle saadaan kuitenkin ulottaa tason +15.30 yläpuolisten rakentamisen vaatimia kantavia rakennusosia ja muita rakenteita, jotka eivät häiritse metroradan tai aseman rakentamista ja käyttöä.
- Gällande förändringar som inverkar på fasadernas och ljusstakets utseende ska man underhandla med Museiverket.
- Gata reserverad för gångtrafik på den ungefärliga nivån +11.00.
- Del av område, inom vilken på approximativ nivå +11.00 ska byggas en för allmän gångtrafik reserverad, minst 5 meter bred och 2.8 meter hög gångled, som ska övertäckas och får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.
- För allmän gångtrafik mellan de approximativa nivåerna +5.30 och +11.30 reserverad del av område, inom vilken ska byggas trappsteg.
- För områdets interna gångtrafik på approximativ nivå +11.00 reserverad del av område.
- Del av område där ovanför nivån +16.00 får byggas glastak med stålkonstruktion. Mellan de approximativa nivåerna +11.00 och +20.00 får inte byggas trossbotten.
- För underjordisk ledning reserverad del av område. Vid Östergatan får inom området byggas trapphus och utsprång, som inte hindrar byggande, reparation eller underhåll av vattenledning eller avlopp.
- Del av spårtrafikområde reserverad för metrobana och -station.
- Del av spårtrafikområde reserverad för metrobana och -station därmed parkeringsplatser under approximativa nivån +11.00.
- Byggnadsyta för metrons biljetthall och för rulltrapps- och trappschakt.
- Byggnadsyta som är avsedd för till kvarteret 45173 hörande utskjutande byggnadsdel och på vilken byggande är tillåtet uppåt från approximativ nivå +15.30. Under nivån +15.30 får dock byggas bärande delar och andra konstruktioner som inte hindrar byggande och användning av metrobanan eller stationen.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

45.kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin 45173 tonttia 5 liikenne- ja katualueita

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:

45 stadsdelen (Botby, Östra centrum) kvarteret 45173 tomten 5 trafik- och gatuområden

	<p>HELSINKI HELSINGFORS</p> <p>Kaavan nro/Plan nr 12535</p> <p>Diainumero/Diarienummer HEL 2017-007993</p> <p>Hanke/Projekt 0750_12</p> <p>Päiväys/Datum 10.6.2019</p>	<p>Asemakaavoitus Detaljplanläggning</p> <p>Kaavan nimi/Planens namn Kaupakeskus Itis, vanhimman rakennusosan suojelu</p> <p>Laatija/Upplagor av Mikko Näveri / Sakari Mentu</p> <p>Piirittänyt/Ritad av Leena Typpö</p> <p>Asemakaavapäällikkö/Stadsplanchef Marja Piimies</p>	<p>Käsitellyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:</p> <p>Kyk (ehdotus päivälly) /Sinn (förslagst daterat) 13.11.2018</p> <p>Kyk (päätös ehdotuksesta) /Sinn (beslut om förslaget) 20.11.2018</p> <p>Nähtävillä (MRL 655) /Frankget (MBL 655) 28.8.2018-26.9.2018</p> <p>Hyväksytyt/Godkänt:</p>
	<p>Tasokoordinaatio/Plankoordinaatijstystem Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem</p> <p>ETRS-GK25 N2000</p> <p>Mittakaava/Scala 1:1000</p> <p>Pohjakaarttan hyökkyminen/Godkännande av beskarta 22.08.2018 31§, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö</p> <p>Karttoliis/Kartllggnng 29.01.2018</p> <p>Nro/Nr 3/2018</p> <p>Tullit voimaan Tidit i kraft</p>		