

**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MAÄRÄYKSET**

- AL** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa opiskelija-asuntoja ja senioriasuntoja enintään 5 600 k-m<sup>2</sup>. Opiskelija-asuntoja tulee olla vähintään 60 % asunerosalasta. Korttelialueelle saa sijoittaa uimahallin ja liikuntatiloja. Ensimmäinen kerros on varattava pääasiassa liike- tai muiksi toimintiloiksi.
- AK** Asuin- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennusten kadunpuolelisen ensimmäinen kerros on varattava pääasiassa liike- tai muiksi toimintiloiksi.
- 2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva, sijainti ikkämääräinen.
- Ohjeellinen tontin raja.
- Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- Kaupunginosan numero.
- Korttelin numero.
- Ohjeellisen tonin numero.
- Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
- Luku osoittaa kerrosalanelömetreinä kuinka paljon rakennusoikeudesta on vähintään varattava liike-, myymälä- ja toimistotiloille tai sosiaalisten palveluiden tiloille.
- Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Maanpinnan, kansitason tai vesikatkon ikkämääräinen korkeusasetus.
- Rakennuksen julkisivun ja vesikatkon tai julkisivun ja kansipihan leikkauksen ylin korkeusasetus.
- Rakennusala.
- Alueen osa, jolle saa sijoittaa ulokkeen. Ulokkeen alla olevan tilan vapaa korkeus on oltava vähintään X m kalutasosta. Ulokkeen alla oleva tila tulee käsitellä osana katutilaa ja etupiasa.

**DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER**

- Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. På kvartersområdet får placeras student- och seniorbostäder högst 5815+2507 k-m<sup>2</sup>. Minst 60 % av bostadsvåningsytan ska vara studentbostäder. På kvartersområdet får placeras samhälls- och idrottsutrymmen. Första våningen i byggnaden ska reservaras för affärs- eller andra verksamhetsutrymmen.
- Kvartersområde för flervåningshus. Första våningen mot gatan i byggnader ska reservaras för affärs- eller andra verksamhetsutrymmen.
- Linje 2 meter utanför planområdets gräns.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Gräns för delområde.
- Linje som anger takens riktning, läge riktgivande. Ikkämääräinen.
- Riktgivande tomtgräns.
- Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
- Stadsdelsnummer.
- Kvartersnummer.
- Nummer på riktgivande tomt.
- Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
- Talet anger i våningskvadratmeter hur stor del av byggnadsrätt som minst ska reservaras för affärs- och butiksutrymmen, kontors- eller socialtjänstutrymmen.
- Romers siffra anger största antalet våningar i byggnaden, i byggnaden eller i en del därav.
- Ungefärlig höjdålg för markplan, gårdsdäcket eller vattenålg.
- Högsta höjd för skärmingspunkten mellan fasad och vattenålg eller xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- Byggnadsyta.
- Del av område där utsprång får placeras. Fria höjd under utsprånget ska vara minst X m från gatuivan. Utrymmen under utsprånget ska behandlas som en integrerad del av gatuområde och förgård.

- vih-1 Viherkatto.
- vih-2 Osa-alue, jonka pinta-alasta noin puolet tulee istutettua.
- ma Maanlainen tila.
- 30dBa Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen ulkovaipan äänenrisiväyden on oltava vähintään merkityn lukeman osottamalla tasolla.
- (520/18) Suluisa oleva numero osoittaa tontin, jonka huolto-ajon ja autopaikkoja saa sijoittaa alueelle.
- Istutettava alueen osa. Alueelle saa rakentaa tarvittavat kulku- ja pelastustiet.
- Istutettava alueen osa, jossa tulee olla myös pensaita. Alueelle saa rakentaa tarvittavat kulku- ja pelastustiet.
- Istutettava alueen osa, jossa tulee olla myös pensaita. Alueelle saa rakentaa tarvittavat kulku- ja pelastustiet.
- Istutettava alueen osa, jossa tulee olla myös pensaita ja puu. Alueella saa rakentaa tarvittavat kulku- ja pelastustiet.
- Istutettava alueen osa, jolla on oltava kello ja puusto ja muu kasvillisuus tulee säilyttää.
- Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- Pysäköimispaikka.
- Ajoneuvollittymän ikkämääräinen sijainti.
- sr-2 Kaupunkikuvallisesti ja rakennustaloudellisesti arvokas rakennuskokonaisuus. Suojeltavia rakennusosia ovat: - julkisivut - nauhaikkunat ja ikkunajono sommitteluperiaate - takkain ja -kaminot - +19,5 olevan vesikatkon kattokäynnin ja kaarihallin - päälisäänkännynti ja niihin liittyvät aulatilat.

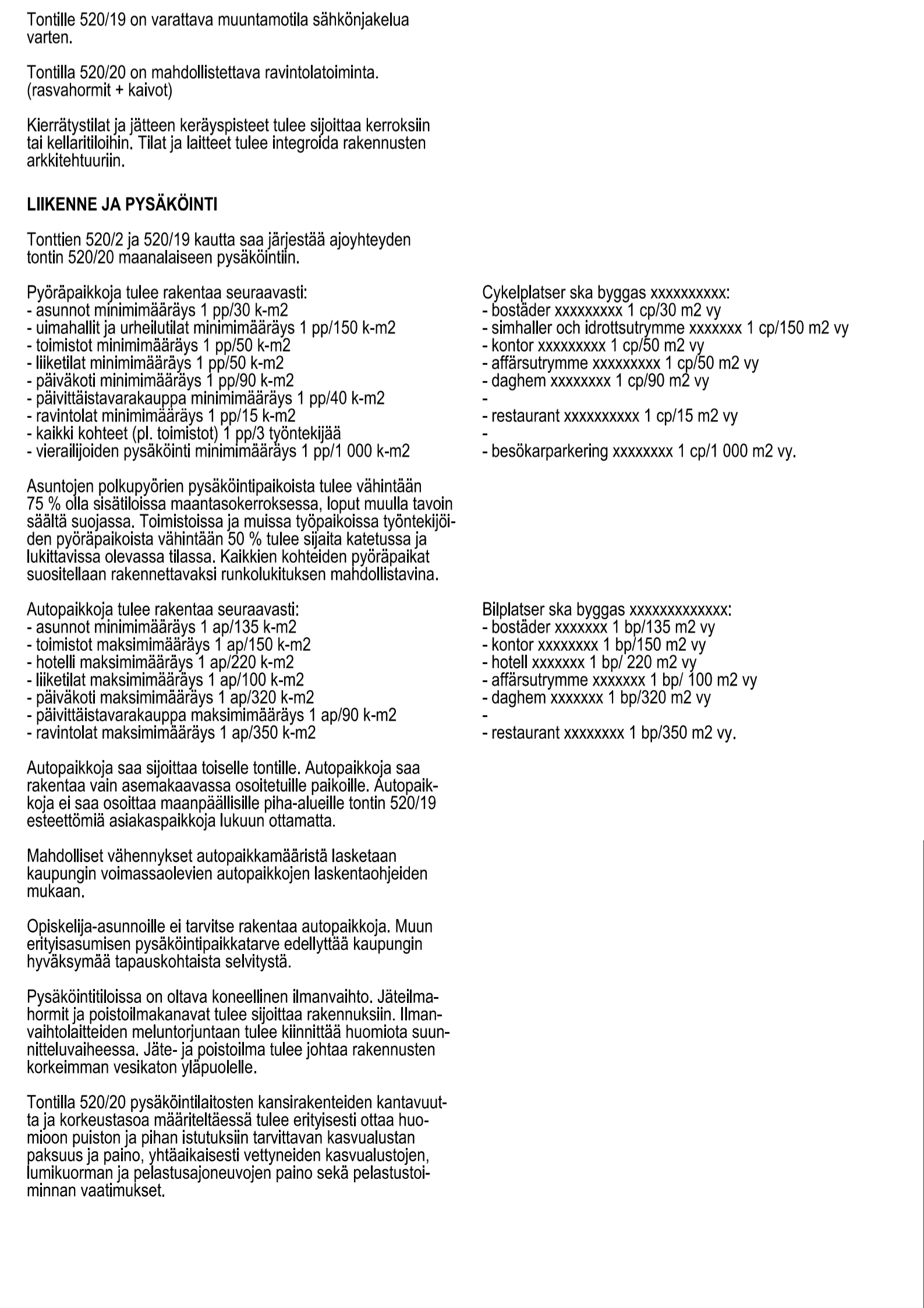
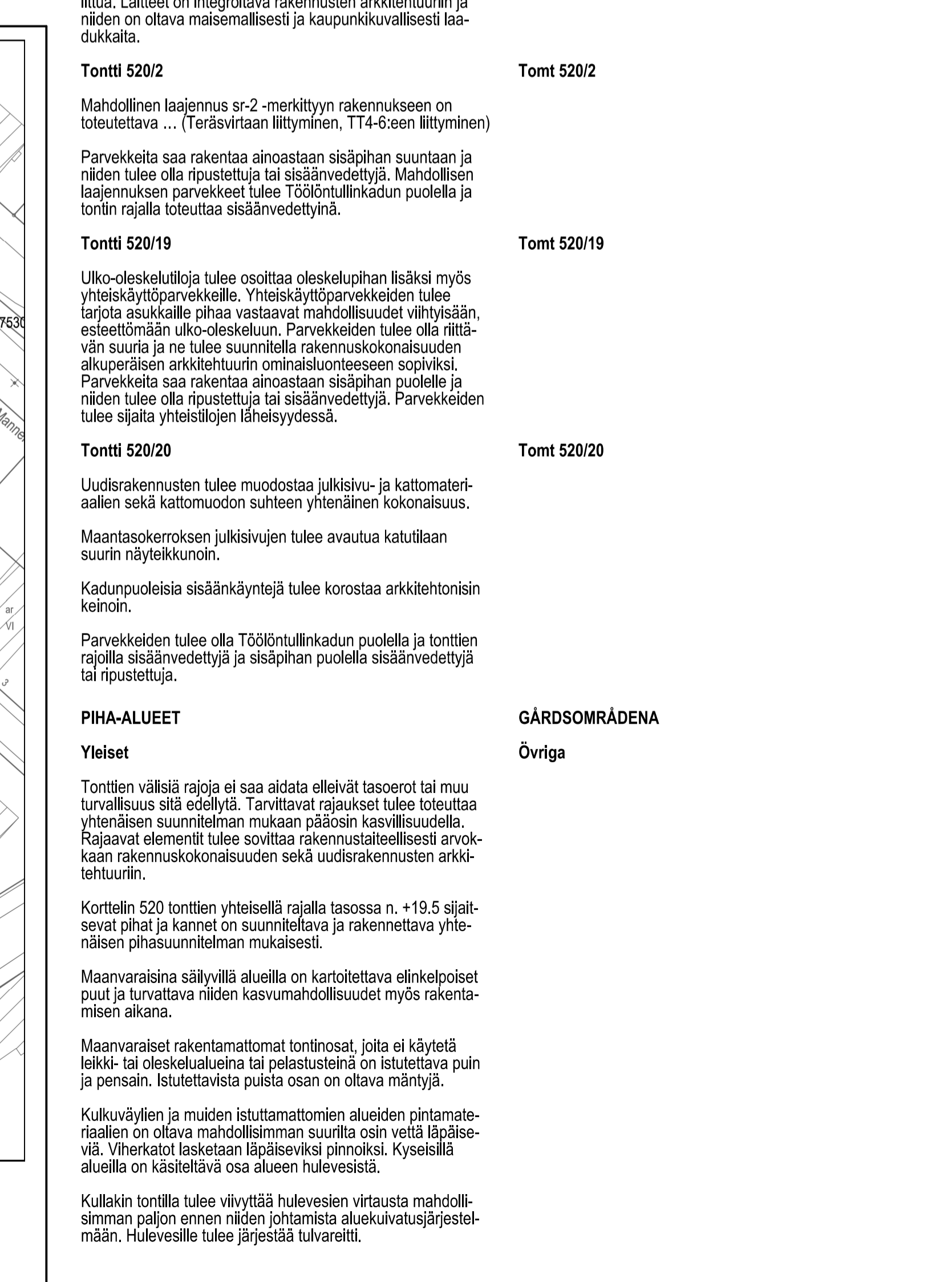
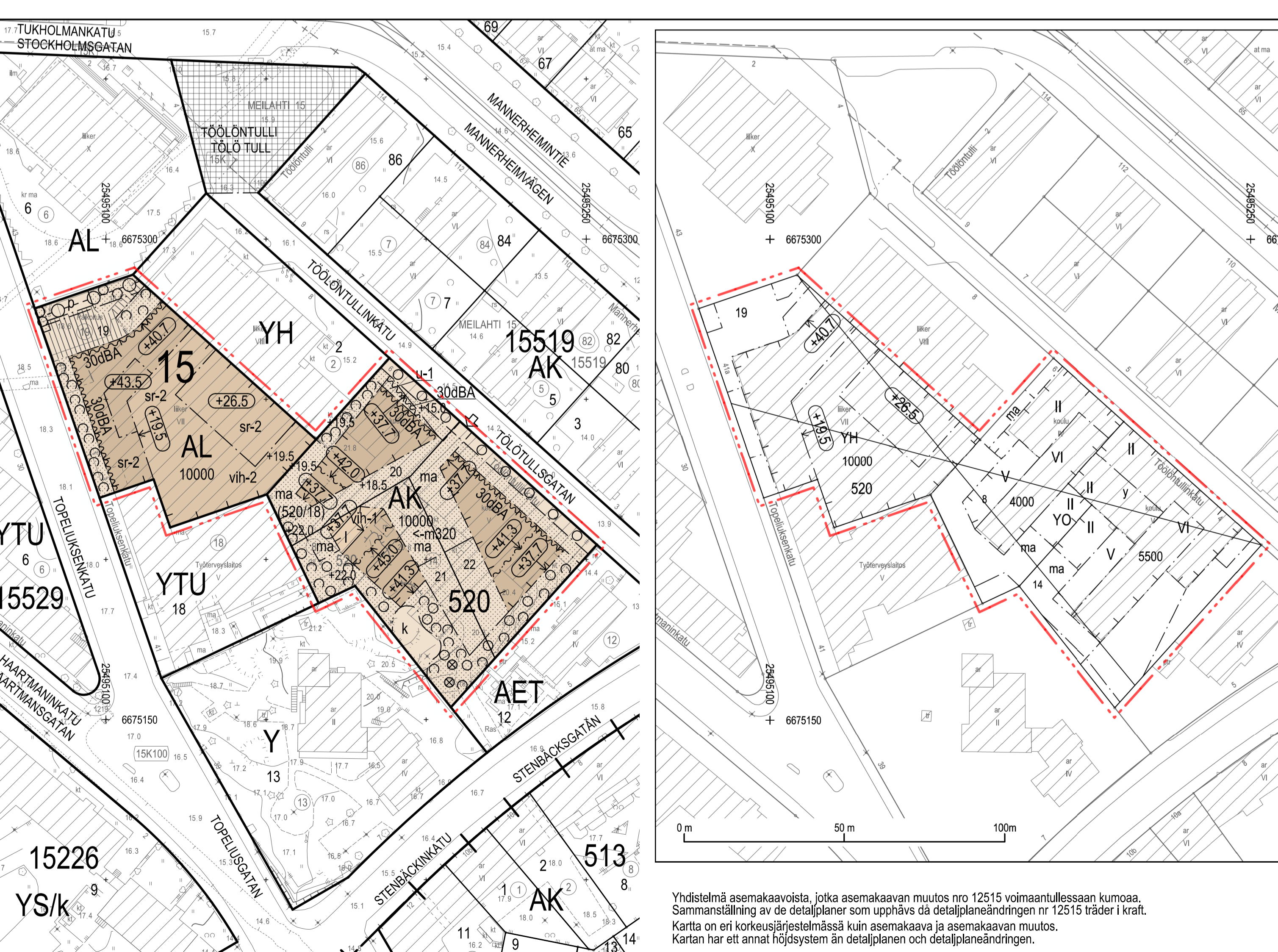
- Gröntak.
- Delområde, varav cirka hälften till sitt ytplan ska planteras.
- Underjordiskt utrymme.
- Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen i ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner ska vara minst på den nivå som siffran anger.
- Siffran inom parentes anger den tomt vilkas service- trafik och bilplatser får förläggas till området.
- Del av område som ska planteras. På området får man byggas nödvändiga gångvägar och räddningstrafik.
- Del av område som ska planteras med buskar. På området får man byggas nödvändiga gångvägar och räddningstrafik.
- Del av område som ska planteras med träd och buskar. På området får man byggas nödvändiga gångvägar och räddningstrafik.
- Träd som ska bevaras.
- Del av område där bergfall och trädbeståndet ska bevaras.
- För allmän gångtrafik reserverad del av område.
- För ledning reserverad del av område.
- Parkeringsplats.
- Ungefärligt läge för in- och utfart.
- Stadsbildmässigt och arkitektoniskt värdefull bygg- rakennuskokonaisuus. Byggnadsdelar som ska skyddas: - fasader - fönsterband och fönsterkompositionsprinciper - takfönster och den välvda hallen på vattentaks nivå ca. +19,5 - huvudentréer och till det anslutande aulor.

- RAKENNUSOIKEUS, ALUEIDEN JA TILOJEN KÄYTTÖ**
- Yleiset**
- Ulokkeille ei saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.
- Kellari-tiloja saa rakentaa enintään kolmeen kerrokseen.
- Ulokkeellisia parvekkeita ei saa kannattaa maasta.
- Tällä asemakaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako.
- Tontti 520/2**
- Kerrosalaan laskettavaksi tilaksi rakennuksen ylimmän sallitun kerroksen tasolla saa käyttää puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Ylin kerros on vedettävä sisään julkisivusta xx m verran. Sisääntulo voidaan toteuttaa myös vistyettynä. (tuleeko tätä ollenkaan)
- Tontti 520/20**
- Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa: - teknisiä tiloja ja niiden vaatimat kulut ja hormit - kattoterassit - yhteisäunat, talopesulut, kuivaushuoneet, harraste- ja kokonummitilat - asuinrakennusten varasto-, jäte- ja huoltotilat sekä kierrätyshuoneet ja -pisteet - väestönsuojat - maanlaiset pysäköintitilat sekä niiden vaatimat poistoliikennekanavat ja muut kuin porrashuoneisiin johtavat poistumistilat
- RAKENNUKSET / KAUPUNKIKUVA**
- Yleiset**
- Rakentaminen tulee suunnitella osaksi Meilahden ja Taka-Töölön kaupunkikuvallisesti arvokasta aluekokonaisuutta. Rakennusten ja rakenteiden tulee soveltua alueen kaupunkikuvaan ja rakennustaloudellisesti arvokkaan arkkitehtuuriin.
- Uudisrakennusten ja laajennusosien julkisivujen tulee olla puhtaaksi muurattua tilaa. Julkisivun tulee soveltua Meilahden ja Taka-Töölön aluekokonaisuuteen.
- Tonttien välisiä rajaseinä ei tarvitse rakentaa. Alueet ja rakennukset on suunniteltava ja rakennettava niin, että riittävä paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisiin keinoihin.
- Rakennusten vesikatolle ja kansille sijoitettavat tekniset tilat ja laitteet tulee suunnitella luonteviksi osiksi rakennusten ja pihakansien kokonaisarkkitehtuuria. Käytettävien materiaalien tulee vastata rakennusten ja ympäristön korkeaa laatutasoa. Rakennusten ylimmälle vesikatolle sijoitettavat tekniset tilat ja laitteet eivät saa näkyä kaupunkikuvassa / kadulle.
- Uusiutuvan energian tuotantolaitteiden rakentaminen on sallittua. Laitteet on integroitava rakennusten arkkitehtuuriin ja niiden on oltava mahdollisimmin ja kaupunkikuvallisesti laadukkaita.
- Tontti 520/2**
- Mahdollinen laajennus sr-2-merkityn rakennukseen on toteutettava ... (Teräsvirtaan liittyminen, TT4-6een liittyminen)
- Parvekkeita saa rakentaa ainoastaan sisäpihan suuntaan ja niiden tulee olla ripustettuja tai sisäänvedettyjä. Mahdollisen laajennuksen parvekkeet tulee Töölöntullinkadun puolella ja tontin rajalla toteuttaa sisäänvedettyinä.
- Tontti 520/19**
- Ulko-oleskelutiloja tulee osoittaa oleskelupihan lisäksi myös yhteiskäyttöparvekkeille. Yhteiskäyttöparvekkeiden tulee tarjota asukkaalle pihaa vastaavat mahdollisuudet viihtyisään, esteettömään ulko-oleskeluun. Parvekkeiden tulee olla riittävästi suuria ja ne tulee suunnitella rakennuskokonaisuuden alkuperäisen arkkitehtuurin ominaisluonteeseen sopiviksi. Parvekkeita saa rakentaa ainoastaan sisäpihan puolelle ja niiden tulee olla ripustettuja tai sisäänvedettyjä. Parvekkeiden tulee sijoittaa yhteistilojen läheisyydessä.
- Tontti 520/20**
- Uudisrakennusten tulee muodostaa julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen yhtenäinen kokonaisuus. Maantasokerroksen julkisivujen tulee avautua katutilaan suurin näytekkunoin.
- Kadunpuoleisia sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtonisin keinoin.
- Parvekkeiden tulee olla Töölöntullinkadun puolella ja tonttien rajalla sisäänvedettyjä ja sisäpihan puolella sisäänvedettyjä tai ripustettuja.
- PIHA-ALUEET**
- Yleiset**
- Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata elleivät taseori tai muu turvallisuus sitä edellytä. Tarvitavat rajaukset tulee toteuttaa yhtenäisen suunnitelman mukaan pääosin kasvillisuudella. Rajauvat elementit tulee sovittaa rakennustaloudellisesti arvokkaan rakennuskokonaisuuden sekä uudisrakennusten arkkitehtuuriin.
- Korttelin 520 tonttien yhteisellä rajalla tasossa n. +19,5 sijaitsevat pihat ja kannet on suunniteltava ja rakennettava yhtenäisen pihasuunnitelman mukaisesti.
- Maanvaraisina säilyillä alueilla on kartoitettava elinkeipoiset puut ja turvattava niiden kasvumahdollisuudet myös rakentamisen aikana.
- Maanvaraiset rakentamattomat tontit, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina tai pelastustienä on istutettava puin ja pensain. Istutettavista puista osan on oltava mäntyjä.
- Kulkuväylien ja muiden istuttamattomien alueiden pintamateriaalien on oltava mahdollisimman suuria osin vettä läpäiseviä. Viherkatto lasketaan läpäiseviksi pinnoiksi. Kyselyillä alueilla on käsiteltävä osa alueen hulevesistä.
- Kullakin tontilla tulee viihtyä hulevesien virtausta mahdollisimman paljon ennen niiden johtamista aluekivutusjärjestelmään. Hulevesille tulee järjestää tulvareitti.

- utifras sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder som minskar byggnadens arkitektoniska eller stadsbildmässiga värde eller ändrar arkitekturens särdrag. Utgångspunkten för reparationer bör vara att bevara byggnadens ursprungliga eller med dem jämförbara konstruktioner, byggnadsdelar och till dessa hörande detaljer, material och färger. Ifall ursprungliga byggnadsdelar av vtingande skal måste förnyas, ska detta utföras på ett sätt som är väl anpassat till byggnadens särdrag.
- XXXXXXX**
- Övriga**
- På vinden får det inte byggas huvudanvändningsändamålet bostadsutrymme.
- Källarutrymmena får byggas högst i tre våningar.
- Utskjutande balkonger får inte stödås från marken.
- På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.
- Tont 520/2**
- Tont 520/20**
- Övriga**

- Tontti 520/2**
- Vähintään 120 m<sup>2</sup> tasossa n. +19,5 olevasta alueesta tulee rakentaa viihtyisäksi ulko-oleskelupihaksi, johon on kulku porrashuoneista tai yhteistiloista tai toimittojen osalta ravintola-, aula- tai vastaavia tiloista.
- Tontti 520/19**
- Tasossa n. +19,5 sijaitseva viherkatto voidaan toteuttaa yhtenäisen maksaruoho- tai nätyhyyppeinä rakaisuna, vastaavalla määrällä istutusosastoita tai niiden yhdistelmänä.
- Tontilla tulee olla riittävä määrä viihtyisiä, melulta suojattuja ulko-oleskelutiloja. Ulko-oleskelutiloista vähintään 180 m<sup>2</sup> tulee rakentaa tasossa +19,5 sijaitsevalle alueelle. Tämän lisäksi ulko-oleskelutiloja tulee sijoittaa yhteiskäyttöparvekkeille. Melulta suojattujen ulko-oleskelutilojen tulee sijoita yhteistilojen läheisyydessä.
- Tontti 520/20**
- Tontilla tulee rakentaa yhteiskäyttöinen piha-alue. Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.
- Pihakansien pinta-alasta 40 % tulee suunnitella viherkansina. Viherkansilla kasvualustan tulee olla vaihtelevan paksuinen ja riittävä monipuoliselle kasvilajistolle.
- Pihan puolella maantasokerroksessa sijaitsevien asuntojen yhteyteen tulee rakentaa asuntopihaa tai terassi.
- Leikki- ja oleskelutilat on rakennettava asukkaiden yhteiseksi sisäpihaksi. Sisäpihat on jäsennettävä pintamateriaalein, istutuksin, kalusteiden ja valaistuksen avulla viihtyisiksi. Sisäpihalle on oltava vähintään yksi esteetön yhteys.
- Tontin tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoitteet.
- YLEISET ALUEET**
- Julkiset ja puolijulkiset ulkoilmat on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotolluutaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisina sekä aikaa kestävinä. Jalankuukalueet tulee rajata reunakivetyksin ja sisäänkäyntialueet käsitellä luonnonkivellä.
- YLEISET TEKNISET SEIKAT**
- Olemassa olevien rakennusten, rakenteiden ja maanalaisten tilojen läheisyydessä luoitteissa tai rakennettaessa on otettava huomioon tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, että olemassa oleville tiloille tai rakenteille ei aiheuteta haittaa.
- Rakennuksiin on rakennettava koneellinen suodatimilla varustettu ilmanvaihto. Tuloilma tulee ottaa riittävän kaukaa ilman epäpuhtauksia tuottavista lähteistä. Jäte- ja poistoliima tulee johtaa rakennusten korkeimman vesikatkon yläpuolelle.
- Topeliuksenkadun puolella asuntoja ei saa sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Töölöntullinkadun suunnalla asuntoja ei saa sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen.
- Tontille 520/19 on varattava muuntamotilla sähköjakelu varten.
- Tontilla 520/20 on mahdollistettava ravintolatoiminta. (rasvahormit + kaivot)
- Kierrätystilat ja jätteen keräyspisteet tulee sijoittaa kerroksiin tai kellariin. Tilat ja laitteet tulee integroida rakennusten arkkitehtuuriin.
- LIKENNE JA PYSÄKÖINTI**
- Tonttien 520/2 ja 520/19 kautta saa järjestää ajoyhteyden tontin 520/20 maanlaiseen pysäköintiin.
- Pyräköpaikkoja tulee rakentaa seuraavasti: - asunot minimimääräys 1 pp/30 k-m<sup>2</sup> - uimahalli ja urheilutilat minimimääräys 1 pp/150 k-m<sup>2</sup> - toimistot minimimääräys 1 pp/50 k-m<sup>2</sup> - liiketilat minimimääräys 1 pp/50 k-m<sup>2</sup> - päiväkotit minimimääräys 1 pp/90 k-m<sup>2</sup> - päivittäistavarakauppa minimimääräys 1 pp/40 k-m<sup>2</sup> - ravintolat minimimääräys 1 pp/15 k-m<sup>2</sup> - kaikki kohteet (pl. toimistot) 1 pp/3 työntekijää - vierailijoiden pysäköinti minimimääräys 1 pp/1 000 k-m<sup>2</sup>
- Asuntojen polkupyörien pysäköintipaikoista tulee vähintään 75 % olla sisätiloissa maantasokerroksessa, loput muulla tavoin säältä suojassa. Toimistoissa ja muissa työpaikoissa työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa katealustaa ja lukuittavissa olevassa tilassa. Kaikkien kohteiden pyöräpaikat suositellaan rakennettavaksi runkolukituksen mahdollistavina.
- Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti: - asunot minimimääräys 1 ap/135 k-m<sup>2</sup> - toimistot maksimimääräys 1 ap/150 k-m<sup>2</sup> - hotelli maksimimääräys 1 ap/220 k-m<sup>2</sup> - liiketilat maksimimääräys 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> - päiväkotit maksimimääräys 1 ap/320 k-m<sup>2</sup> - päivittäistavarakauppa maksimimääräys 1 ap/90 k-m<sup>2</sup> - ravintolat maksimimääräys 1 ap/350 k-m<sup>2</sup>
- Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille. Autopaikkoja saa rakentaa vain asemakaavassa osoitetuille paikoille. Autopaikkoja ei saa osoittaa maanpäällisille piha-alueille tontin 520/19 esteettömällä asiakaspaikoilla lukuun ottamatta.
- Mahdolliset vähennykset autopaikkamääristä lasketaan kaupungin voimassaolevien autopaikkojen laskentaohjeiden mukaan.
- Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Muun erityisasumisen pysäköintipaikat tulee edellyttää kaupungin hyväksymää tapauskohtaista selvitystä.
- Pysäköintitiloissa on oltava koneellinen ilmanvaihto. Jäteilmahormit ja poistoliikennekanavat tulee sijoittaa rakennuksiin. Ilmanvaihtolaitteiden meluntorjuntaan tulee kiinnittää huomiota suunnitteluvaiheessa. Jäte- ja poistoliima tulee johtaa rakennusten korkeimman vesikatkon yläpuolelle.
- Tontilla 520/20 pysäköintilaitosten kansirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee erityisesti ottaa huomioon puiston ja pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino, yhtäaikaisesti vetäneiden kasvualustojen lumikuorman ja pelastusajoneuvon paino sekä pelastustoininnan vaatimukset.

- Tont 520/2**
- Tont 520/19**
- Tont 520/20**
- Tont 520/2**
- Tont 520/20**
- Övriga**
- Cykelplatser ska byggas xxxxxxxxxx: - bostäder xxxxxxxx 1 cp/30 m<sup>2</sup> vy - simhallar och idrottsutrymme xxxxxxxx 1 cp/150 m<sup>2</sup> vy - kontor xxxxxxxx 1 cp/50 m<sup>2</sup> vy - affärsutrymme xxxxxxxx 1 cp/50 m<sup>2</sup> vy - daghem xxxxxxxx 1 cp/90 m<sup>2</sup> vy - restaurang xxxxxxxx 1 cp/15 m<sup>2</sup> vy - alla kohter (pl. toimistot) 1 pp/3 000 m<sup>2</sup> vy - besökarparkering xxxxxxxx 1 cp/1 000 m<sup>2</sup> vy.
- Bilplatser ska byggas xxxxxxxxxx: - bostäder xxxxxxxx 1 bp/135 m<sup>2</sup> vy - toimistot xxxxxxxx 1 bp/150 m<sup>2</sup> vy - hotell xxxxxxxx 1 bp/220 m<sup>2</sup> vy - affärsutrymme xxxxxxxx 1 bp/100 m<sup>2</sup> vy - daghem xxxxxxxx 1 bp/320 m<sup>2</sup> vy - restaurang xxxxxxxx 1 bp/350 m<sup>2</sup> vy.



**ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:**  
15. kaupunginosan (Meilahti)  
korttelin 520 tontteja 2, 8, 14 ja 19

**DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:**  
15 stadsdelen (Mejlans)  
kvarteret 520 tomterna 2, 8, 14 och 19

**HELSINKI HELSINGFORS**  
Kaavan nro/Plan nr  
**12515**

**Asemakaavoitus Detaljplanläggning**  
Kaavan nimi/Planens namn  
**Töölöntullin kortteli 520**

Diari/numeri/Diarinumner HEL 2016-014357  
Hänsesprojekt 5866.1  
Påskry/Datum xxx.xx.2018

Lausuntijäggord av Lena Paavilainen  
Påskry/Datum 5866.1  
Asemakaavoitus/Utredningschef Marja Piimies

Käsitellyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:  
Nåddatum (ADR, ESR) Framtagit (ADR, ESR)  
Hyväksytty/Godkänt:  
Tullit voimain Tödti kraft

Tasokoordinaatio/Plankoordinatssystem ETRS-GK25 N2000  
Mittakaava/Skala 1:1000  
Pohjakaartin hyväksymisen/Godkännande av baskartan 13.2.2018  
Karttasuunnittelu/Planering No/No 100218

Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12515 voimaantulee kumoaa. Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12515 träder i kraft. Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaava ja asemakaavan muutos. Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplanen och detaljplaneändringen.