ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Riisti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

4 Kaupunginosan numero.

4156 Korttelin numero.

1 Korttelin tontin numero.

LÖNNROTIN Kadun, katuaukon tai puiston nimi.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

AK Asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelialuelle saa sijoittaa myös erityisasumista. Majoitustoimintaa ei sailita.

AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueella vähintään 1/3 tontin kerrosalasta tulee olla liike-, toimisto-, palvelu-, kokoontumis- tai vähintäkseen sellaisia yhdistelmiä. Majoitustoimintaa ei saiilita.

Y Yleisten rakennusten korttelialue.

YOK-1 Opinotarkoituksia palveleva toimisto-, palvelu- ja kokoontumistilojen korttelialue. Korttelialuelle saa sijoittaa myös kiinteistöä enintään 1 200 k-m² asuntolamajoitusta opiskelijoiden käyttöön.

K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialuelle saa sijoittaa myös hotellin, palveluja ja ympärivuorokautisen majoitustarjonta tuotantoa.

K-1 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialuelle saa sijoittaa myös palveluja sekä ympärivuorokautista majoitustarjontaa ei saiilita. Majoitustoimintaa ei saiilita.

KA Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa asumista. Korttelialueella vähintään 2/3 tontin kerrosalasta tulee osoittaa liike-, palvelu- ja/tai toimistotyötä. Asuminen tulee ensisijaisesti sijoittaa ylimpiin kerroksiin tai pihan puolelle. Majoitustoimintaa ei saiilita.

VP Puisto.

4540 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Rakennusala.

Rakennusala.

Katu.

Katuaukko tai aukkomainen alueen osa.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Olemassa olevissa rakennuksissa liike-, toimisto- ja palvelutiloja, julkisia toimintoja, asumisen apuotoja sekä varasto-, huolto-, tekniisä- ja pysäkointitiloja saa sijoittaa rakennusrungon sisällä tai vaiskeen alapuolelle sekä olemassa olevin maanalaisin tiloihin asemakaavan merkityn kerrosalan sitä estämättä.

K-, K-1-, KA- ja AL-korttelialueilla kaavamuutosta edeltäneen rakennusluvan mukaiset toteutuneet asunnot apuitoinen on salliitu ja ne saavat ylittää korttelialueella sallitun asuinkerrosalan enimmäisosuuden olemassa olevissa rakennuksissa.

Kouluja ja päiväkoittiloja sekä muita julkisluonteisia, sosiaaliseen käyttöön tarkoiettuja toimintoja pihallisneen saa sijoittaa kaikille korttelialueille käyttötarkoitukselle soveltuvin tiloihin. Herkkiä toimintoja sijoitettaessa edellytyksenä on se, että rakennusapuavaheissa voidaan osoittaa melun ja ilmanlaadun ohjearvojen täyttyminen uko-oleskelutiloissa sekä rakennuksen sisätiloissa tulee saavuttaa melun, runoneiun ja tärinän osalta liityen käyttötarkoituksen edellyttämät olosuhteet.

Rakennusten olemassa olevat kokoontumistiloiksi rakennetut sallitiat tulee sälyttää alueelle ominaisen monipuoliseen toiminnalliseen rakenteen sälyttämiseksi.

Muiden kuin julkisten rakennusten ensimmäinen kerros tai maantasokerros sekä niinkiä kiinteistö liittyvät tilat:
- on varattava liike-, toimisto-, työ-, näyttely-, tuotanto- tai palvelutiloiksi.
- Mannerheimintien, Bulevardin ja Frenckhanin varsilla kadulle avautuva maantasokerros on varattava liike- ja palvelutiloja varten.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgränsa.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Riktgivande tomtgränsa.

Kryss på beteckning anger att beteckningen skopas.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktigvande tomt.

Namn på gata, öppen plats eller park.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Kvartersområde för flervåningshus. I kvartersområdet får även placeras specialboende. Inkvarteringsverksamhet är inte tillåten.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. I kvartersområdet ska minst 1/3 av tomtens våningsyta vara affärs-, kontors-, kundservice-, hälso- eller utställningsokaler eller lokaler för icke miljöstörande produktion. Inkvarteringsverksamhet är inte tillåten.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Kvartersområde för kontors-, kundservice- och möteslokaler som betjänar studiebiondmål. I kvartersområdet får därutöver placeras högst 1 200 m² vy elevhem för studerandebruk.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. I kvartersområdet får placeras även ett hotell, kundservice och icke miljöstörande produktion.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. I kvartersområdet får placeras även kundservice och icke miljöstörande produktion. Inkvarteringsverksamhet är inte tillåten.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader i vilket får placeras boende. I kvartersområdet ska minst 2/3 delar av tomtens våningsyta anvisas för affärs-, kundservice- och eller kontorslokaliteit. Boende ska i första hand placeras i de högsta våningarna eller mot gårdssidan. Inkvarteringsverksamhet är inte tillåten.

Park.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta.

Gata.

Öppen plats eller torgliik del av område.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

I beflintlig byggnad får affärs-, kontors- och kundservicelokaler, offentlig verksamhet, hjälputrymmen för boende samt lager-, service-, tekniska och parkeringsutrymmen placeras in i byggnadsstomnen eller inom ytterrutet samt i beflintligt underjordiskt utrymme utan hinder av den i detaljplanen angivna våningsytan.

I K-, K-1-, KA- och AL-kvartersområden är i beflintliga byggnader enligt gällande bygglov före detaljplaneändring byggda bostäder med respektive hjälputrymmen tillåtna och får överskrida den högsta tillåtna anal av bostadsvåningsytan i kvartersområdet.

Skolor och daghemslokaler samt övrig med gårdsutrymmen försedd verksamhet av offentlig karaktär för socialt bruk får placeras i alla kvartersområden i lokaler lämpade för verksamheten. Vid placering av omtälig verksamhet i beflintligt utrymmen att det i byggnadsskedet kan anges att riktvärdena för buller och luftkvalitet uppfylls i utevistelseområdena samt att i byggnaden inomhus ska uppnå de förhållanden för buller, stomburet ljud och vibration som verksamheten i utrymmena förutsätter.

I byggnad beflintlig som samlingslokaler byggda salutrymmen ska bevaras för att bevara den för området typiska mängsida verksamhetsstrukturen.

I övriga än offentliga byggnader ska första våningen eller våningen i markniivå samt de till dem tast anslutna lokaliena:
- reserveras för affärs- kontors-, arbets-, utställnings-, produktions-, eller kundservicelokaler.
- Längs Mannerheimvägen, Bulevarden och Fredriksgatan ska våningen i markniivå som öppnar sig mot gatan reserveras för affärs- och kundservicelokaler.

- Maantasokerroksen katujulkisivussa on oltava suuria ikkunoita ja liiqhon monipuoliisen hyödyntämisen mahdollistavia kadulle avautuvia ovia ellei suojelutujen rakennusten omaisuiptäristä muuta johdu.

- Majoitustiloja ei saa sijoittaa kadun puolelle maantasokerokseen.
- Kiinteistön yhteis- ja varastotiloja saa sijoittaa AK- ja AL-korttelialueilla pihasiljein ja -rakennusten maantasokerroksiin.

Julkisen rakennuksen kadunvarteen ja maantasokerokseen saa sijoittaa liike-, toimisto-, työ-, näyttely-, tuotanto- ja palvelutiloja ellei rakennusten omaisuiptäristä muuta johdu.

Uudisrakentamiseen verrattavissa olevissa tai muussa kadun varteen sijoituvan rakennuksen laajissa muutoshankkeissa edellytetään maantasokerroksen varustamista ulosvuokrattavaan liiketilakäyttöön siten, että vähintään yksi rakennuksen omalla osella kadulle avautuvista katutasan ovi-yhdistelmätiloista on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Kaiklissa muutoksissa tulee varmistaa riittävät polkupyörien säilytystilat sekä asunnon yhteis- sekä varastotilojen riittävä määrä.

Rakennuksen ulkokalle saa sijoittaa olemassa olevan veskan sisäpuolelle pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja rakennusoikeuden sitä estämättä, mikäli muutos on asemakaavamäräysten mukainen sekä osoitetaan kaavaselostuksen liitteessaa esitettyjen ulakkorakennusten jäisenteiyä, mittaksaa ja sovelluvuusselvityksen perusteella mahdolliseksi. Rakennusoikeuden lisäksi rakennettavat ulakkokatot edellyttävät samaisikaisesti toteutettavaa kiinteistön kokonaisvaltaista korjaus- ja parannuksia kiinteistön ja sen ilmastokestävyyteen. Muutokset tulee tehdä 45 asteen kulman sisään räystäätäjinä sekä sovittaa kaupunkikuvaan eiuldkä ne saa heikentää asuinympäristön laatua tai ympäristön arvoja.

Ullakkojen terasseja saa sijoittaa vain sisäpihojen puolelle. Terassi tulee sijoitiaa siten, että se jää lasitettuna 45 asteen kulman sisäpuolelle räystäätäjinjasta.

Mikäli muutosten myötä tontin kaavassa määriteity asuinkerrosala tai sen osuus ylittyy tai asuinten huoneistosta lisäänyty, tulee muutosten yhteydessä tehdä parannuksia pihaalueelle, asukaiden yhteistoihin, pyöräpysäköintiin ja kiinteistön ilmanvaihtojärjestelmiin. Kaiklissa uudisrakentamiseen verrattavissa muutoksiteissa sekä 1 200 k-m² suuremmissa asuinhankkeissa tulee asukkaiden käyttöön rakentaa vähintään saunaosasto, pesuosasto, kuivausvaatteiden ripustamisto, talosauna ja vapaa-ajan tila tai vastaava määrä yhteiskäyttöistä tilaa asukkaiden käyttöön. Lisäksi tulee rakentaa ulkoolekeluapaikka asukkaiden käyttöön.

Tontille toteutettavasta uudesta asuntojen huoneistoalaista vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntona, jolssa on keittiöt keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Kaikki muutokset sekä uudisrakentamiseen verrattavat hankeiiset tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuurin ja ympäröivän kaupunkikuvaillisen kokonaisuuteen.

Kadunvarren rakennus on oltava rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan kiinni.

Katujuikisivun yhtenäinen räystäs- /ai/tai kattolinja tai sen porrastus tulee säilyttää.

Maantasokerroksen julkisivun tulee erottua arkkitehtuurin keinoin ja se ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa, ellei suojellun rakennuksen ominaisiptäristä muuta johdu.

Rakennuksen julkisivujen on oltava vaaleaa kolkimerrosrapausta, paikalla muurattua tiilipintaa, luonnonkiveä, kuparia tai muuta ympäröivän rakennuskantaan soveltuvaa korkealaatuista materiaalia. Suojellulissa katujuikisivuissa ja -rakennuksissa tulee käyttää alkuperäistä vastaavaa materiaalia ja väritystä.

Ikkunoiden ja muiden laisiaheiden, kuten laskuleiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, laisin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä vallaistus on suunniteltava ja toteuttava siten, että ilmiöjen tömmäimnen laisin minimoidaan.

I K- K-1-, KA- ott AL-kvartersområden är i beflintliga byggnader enligt gällande bygglov före detaljplaneändring byggda bostäder med respektive hjälputrymmen tillåtna och får överskrida den högsta tillåtna anal av bostadsvåningsytan i kvartersområdet.

Suojelemattomissa, ympäristöllään matalammissa rakennuksissa on mahdollista vähäisesti korottaa rakennusta kerrallaan puitteissa tai lisätä tekniisä tiloja tai laitteita siten, että kaupunkikuvaiseen yhtenäiseen räystäätäjiin sälkyvät ja rakennus ei yllä viereisten rakennusten räystäs- ja kattokorkoa. Sälsijihan puoleiia rakennusten tulee lisäksi jäädä kadunpuoleisen rakennuksen räystäätäjinä matalammiksi. Räystäs- ja kattokorkon muutos ei saa heikentää ympäristön kaupunkikuvaillisia arvoja tai oleellisesti heikentää ympäröivien asuinkiijien tai asuinympäristöjen viihtyisyyttä. Olemassa olevan sälyitetäänkin räystäätäjinjan yläpuolelle tehtävät muutokset tulee tehdä sisäänvedetyistä 45 asteen sisään julkisivuräystäs sekä sovittaa rakennuksen ja ympäristön arkkitehtuuriin.

Tekniisä tiloja ja laitteita ei saa sijoittaa näkyvään katujuikisivukonaisuuteen. Tekniiset laitteet ja tiat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja sijoittaa sisäänvedetyinä 45 asteen kulman räystäätäjinjasta. Suojellulissa rakennuksissa tekniset tiat ja laitteet tulee aina ottaa huomioon ja niitä saa sijoitiaa katolle erillisiin rakennusosiin.

Kaltevien kattojoinjoiden on oltava konesaumattua peltiä tai katon alkuperäistä materiaalia.

Uusia parvekeiia:
- saa rakentaa olemassa olevin rakennuksiin rakennusalan estämättä lukuunottamatta s-1 rakennuksia.
- saa sijoittaa ainoastaan rakennusten pihan puoleisille julkisivuille.

-Gatufasaden i våningen i markniivå ska ha stora fönster och att ett möjliggöra ett mängsidigt utnyttjande av lokalerna dörrar som öppnar sig mot gatan sävida inte skyddad byggnads sårdrag annat förutsätter.

-Inkvarteringsutrymmen får inte placeras i lokal i våningen i markniivå som öppnar sig mot gatan.
-Förrådsutrymmen och gemensamma lokaler för fastigheten får i AK- och AL-kvartersområden placeras i gårdsflygel och -byggnads vånING i markniivå.

I offentlig byggnad får inte gå under och i våningen i markniivå placeras affärs-, kontors-, arbets-, utställnings-, produktions- och kundservicelokaler sävida inte byggnaden sårdrag annat kräver.

Vid alla ändringar ska tillräckliga förvaringsutrymmen för cyklar samt gemensamma lokaler och ett tillräckligt antal förrådsutrymmen för boende garanteras.

På byggnadens vind får inom beflintliga yttertak placeras utrymmen för byggnadens huvudanvändningsändamål utan händer av byggrätten ifall ändringen är i enlighet med detaljplanebestämmelserna och möjlig enligt de i detaljplanebeskrivningen tillägda specialskäliyn säsen tekniyä, miittaksaa ja vindsbyggnaade. Överskridning av byggrätt förutsätter samtidigt gjorda förbättringar i fastigheten och dess klimathälbarhet enligt räden i detaljplanebeskrivningen. Andningsarea ska göras inom 45 graders vinkel från takfotslinjen och anpassas till stadsbilden och de får inte minska boendemiljöns kvalitet eller miljöns värden.

Terrass i vindvåning får placeras endast mot innergårds sida. Terrassen ska placeras så att den ingåsnad helt förbir innanför 45 graders vinkel från takfotslinjen.

Ifall ändringarna resulterar i att den i detaljplanen fastställda bostadsvåningsytan eller den andel överskrids eller lägenhetsytan för boende där av lambert med förändringar förbättringar gjorts på gårdsområdet, i invånarnas gemensamma utrymmen, cykelparking och fastighetens klimathälbarhet. I alla bostadsprojekt jämförbara med nybyggande samt i bostadsprojekt som överstiger 1200 m² vy ska för invånarnas bruk byggas mini-fitnesslokaler med tillgång till bastu, gemensam tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och lokal för fritidsbruk eller motsvarande mängd utrymme för invånarnas gemensamma bruk. Dessutom ska en utevistelseyta på bastu för invånarnas bruk.

Av ny lägenhetsyta som byggs på tomten ska minst 50 % av bostadsytan sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum.

STADSBILD OCH BYGGNAD

Alla ändringar och projekt jämförbara med nybyggnad ska anpassas till byggnadens arkitektur och den omgivande stadsbildshelheten.

Byggnad längs gatan ska placeras fast i byggnadsytans gräns mot gatan.

Gatufasadens enhetliga takfots- och/eller taklinje eller indelning i avsatser ska bevaras.

Fasaden i markniivå ska vara arkitektoniskt urskiljar och fasaden får inte ge ett slutet intryck sävida den skyddade byggnadens sårdrag inte förutsätter annat.

Byggnadens fasadmaterial ska vara ljus treskiktsputs, plastmurat tegel, natursten, koppar eller annat till det ej omgivande byggnadsbestånd passande höglkassigt material. I skyddade gatufasader och -byggnader ska användas material och färgsättning som motsvarar det ursprungliga.

I planering och byggande av fönster och övriga glasytor sävsom glasräcken ska risken för fågelkollisioner minimeras genom att beakta glasytornas storlek, placering, yttrnöster, glasets egenskaper och göryta lösningar samt i beityningens planering.

I icke skyddade byggnader som är lägre än omgivningen är en obetydlig höjning av byggnaden möjlig under förutsättning att den i byggnadens vårsigtyp är det möjligt att lägga till tekniska utrymmen eller aggregat så att stadsbildsmässiga enhetliga takforslinjer bevaras och byggnadens helhetsvidläggande byggnadsarkitektonisk- och takhöjd. Byggnaderna ska innergårdssidan förbli lägre än byggnaden i stadsbildsmässiga mot gatan. Ändring i takfots- och yttertakshöjd får inte minska omgivningens vården för stadsbilden eller avsevärt förändrma de omgivande lägenhetslokalernas eller lägenhetsgårdarnas ljusförhållanden. Ändring som görs ovanför beflintlig takfotslinje, som ska bevaras, ska byggas indragna från fasadlänjen inom 45 graders vinkel samt anpassas till byggnadens och omgivningens arkitektur.

Tekniska utrymen och anordningar får inte placeras synligt i gatufasadens helhet. Tekniska anordningar och utrymmen ska anpassas till byggnadens arkitektur och placeras indragna i 45 graders vinkel från takfotslinjen. I skyddad byggnad ska tekniska utrymmen och anordningar alltid integreras i byggnaden och de får inte placeras i skälda byggnadsdelar på taket.

Skuttande takytor ska ha fallat plättak eller takets ursprungliga takmaterial.

- Nya balkonger:
- får byggas till i beflintliga byggnader utan hinder av byggnadsyytan bortsett från s-1 byggnader.
- får placeras endast i byggnaders fasader mot innergård.

- ei saa kannattaa maasta ja tulee soveltua rakennuksen arkkitehtuuriin.
- saa olottua enintään 1,2 m rakennusalan ulkopuolelle.
- Vain 1960 jälkeen rakennetun rakennuksen parvekkeen saa lasittaa ellei suojelumäräirys tai rakennuksen arkkitehtuurin ominaisiptäriset sälä rajoita.

Jäteiita tulee ensisijaisesti sijoittaa rakennuksen, Mikäli tämä ei ole mahdollista, tulee jäteastioille rakentaa ympäristön sopiva katos.

KULTTUURIHISTORIALLISTEN KOHTEIDEN JA ALUEIDEN SUOJELU

Rakennuksissa, puistossa, aukioilla ja muilla yleisiillä alueilla sovittaa olevista tulee perustua riittävän ja ajantasaisiin selvityksiin.

Suojellussa tai arvokkaaseen kaupunkikuvallisiseen kokonaisuuteen liittyvissä rakennuksessa on hankeseen nähyien kiinteistävä kaupunkikuvallisiset ominaisuudet, tasainen ja hankkeen laajuuteen suhteutettuna riittävä rakennushistoriallinen tai ympäristöhistoriallinen selvitys kiinteistöstä ympäristön avoin kaupunkiesä ja rakennuksen arvojen turvaamiseksi. Tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää kohteen arvoa tai häivitiä sen ominaisiptäristä.

Julkisivujen koristeaihiset, katuaskersroisten näytelikunat ja muut julkisivun arvokkaat ominaisiptäriset, yksityiskohdat ja terästirrapaukset on säilytettävä.

Ennen vuotta 1970 rakennetuissa rakennuksissa alkuperäiset puukiinnuat tulee ensisijaisesti säilyttää tai uusittaessa toteuttaa alkuperäinen ilme ja materiaali säilyttäen tai palauttaen.

VP/s-1 Puisto, joka on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja puistohistoriallisesti erityisen arvokas. Suojelu koskee historiallista puistokokonaisuutta. Historiallisen säilyttämiseksi ja tarvittaessa uudistettavin ominaisiptäreisiin kuuluvat puut ja muu kasvillisuus, nurmikkaat, mäistökäytävät, muistomerkit, portirakenne, paasikivilaatat sekä avoin näkymä Bulevardin portkontrahtista kirkon tornin.

VP/s-2 Puisto, joka on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja puistohistoriallisesti arvokas. Suojelu koskee puiston historiallisia ominaisiptäriitä. Puiston muutosiiteen lähtökohtana tulee olla puiston alkuperäiset ominaisiptäriset: avoin keskiilla ja kadunvarsien puurivit.

VP/s-3 Puisto, joka on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai puistohistoriallisesti arvokas. Suojelu koskee puiston historiallisiä säilymiä ominaisiptäämmä samanlaadu lähenhetyjä utgörs av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum.

Y/s Yleisten rakennusten korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja puistohistoriallisesti tai rakennuksiiltaan erityisen arvokkaasen ympäristöön sopiiya ja luonteva osa laajempaa kaupunkikuvallista kokonaisuutta.

s-1 Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja, vesikattoa ja arvokkaita lähtöjä sekä rakennuksen alkuperäistä tai niihin verrattavaa rakentista, rakennusosia sekä sisätilojen arvokkaita piirtoja ja osia. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa ja sen arvokkaissa sisätiloissa tehtävät korjaus- ,muutos- ja lisärakentamistyöt eivät saa heikentää rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttaa arkkitehtuurin ominaisiptäriä. Suojelumäräirys sen arvokkaissa sisätiloissa koskee lähinnä korjaus- muutos- ja lisärakentamistyöt eivät saa heikentää rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muutaa arkkitehtuurin ominaisiptäriä. Suojelumäräirys koskee myös rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien sekä julkisten sisätilojen arvokkaiden piirtojen ja yksityiskohtien säilyttämisen. Mikäli alkuperäistä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä arkkitehtuuriin soveltuvilla tavalla. Rakennusta ei saa purkaa.

s-2 Rakennusten suojelku rakennusosujelulain (60/485) nojalla. Suojelumäräirys on annettu suojelujulkisötkessä. Korjaus- ja muutostöissä on asiantuntijana kuultava Museovirastoa.

s-3 Kirkkolain (652/203) nojalla suojeltu rakennus. Rakennuksen olennaista muuttamista, purkamista tai sen käyttötarkoituksen muuttamista koskevasta suunnitelmasta on kirkkolain mukaan pyydettävä Museoviraston lausunto ja toimenpiteille on haettava kirkkohallituksen lupa.

- fär inte stödas från marken och ska passa in i byggnadens arkitektur.
- får nå högst 1,2 m ut över byggnadsytan.

- Endast efter år 1960 byggd byggnads balkong får glasas in ifall inte skyddsbestämmelse eller byggnadens arkitektoniska sårdrag begränsar det.

Soprum ska i första hand placeras i byggnad. Om detta inte är möjligt, ska för sopkärlen byggas ett skärmtak som passar in i miljön.

SKYDD AV KULTURHISTORISKA OBJEKT OCH OMRÅDEN

I byggnader, parker, på öppna platser och andra offentliga utrymmen ska planeringen basera sig på tillräckliig uppdaterade utredningar.

I byggnad som är skyddad eller ingår som del i en för stadsbilden värdefull helhet ska sökanden för projektet beflogs till kommunen göra en utredning av de arkitektoniskt, historiskt och för stadsbilden värdefull helhet som ska skydda. Helhetens sårdrag är det öppna stadsrummet kring Kamptorget med de omgivande platsen samt de till Fredriksgatan angränsande höglkassiga byggnadsfasaderna från olika tidsperioder samt den med hög kvalitet strukturerade vårningen i gatunivå med skyltfönster och stenfotsbuiker. I de byggnaders fasader som omger den öppna platsens helhet och Fredriksgatan får i volymkomposition, taktall eller i vånningen i markniivå inte göras sådana förändringar som försvagar kvartersfasadernas indelning, mittsäälsnivå eno enhetligheet, det betydande stadsrummets sårdrag eller den helhet som gatunivåns stenfotsrad och fasadstrukturering bildar.

För stadsbilden betydande värdefull fasadfront eller gränszon.
Ändringarna får inte försvaga gränszonens eller fasadfrontens vårde för stadsbilden eller förstöra dess vårdefulla sårdrag. Speciellt så beaktas ändringarnas inverkan på de längsa stads- och havsvyerna. Takytornas enhetligheet samt gatufasadernas kvalitetsnivå, komposition och utseende ska bevaras.

Del av område, på vilken finns enligt lagen om formminen fredad formlämning.

I planeområdet ingår följande byggda kulturmiljöer av riksintresse
(RKY 2009 Esplanaden-Bulevarden samt Helsingfors synagoga).

PIHAT JA ULKOALUEET

Istutettava ja tarvittaessa uudistettava puurivi.

Säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava puurivi.

Katujen, katuaukioiden ja niille sijoittuvien rakenteiden, pinnoitteiden, istutusten ja kalusteiden sekä ulkovalaistusratkaisujen tulee olla laadukkaita sekä kulttuurihistoriallisesti ja rakennettuiseiileeissä arvokkaasen ympäristöön sopiiya ja luonteva osa laajempaa kaupunkikuvallista kokonaisuutta.

Historiallisiet katu- ,aukio- ja puistokiveykset sekä niihin kiinteästi liittyvät rakenteet ja tarvittaessa kunnostettavat kiveykset, laatat, porrasaskelmat, muurit ja kivimuotoiset ovet ja kaiteet tulee säilyttää tai uusia alkuperäistä vastaavalla tavalla. Kiveyksissä tulee säilyttä luonnonkiveä.

Katujen reunakiviliijat tulee säilyttää suoriina ja reunakiven tulee olla graniitti.

Tonttia ei saa aidata ellei pakottavista syistä ole tarpeen tai kulttuurihistoriallisista ominaisiptäristä muuta johdu.

Tonttien piharakennelmat ja ulkovalaistus on suunniteltava kaupunkikuvallisesti, muotoiiultaan ja materiaaliaiseiteiiltaan kaupunkikuvaiseen ympäristöön sopivaksi. Piharakennelmiin ja ulkovalaistukseen arvon antamiseksi ja niiden kulttuurihistoriallisen ympäristön soveltuvina ja siten että ne huomioivat ympäröivän tihein kaupunkirakenteen.

Pääosa tontin piha-alueesta tulee jättää avoimeksi tälaksi, josta vähintään valmiaosa tulee olla istutettua alaa ellei kulttuurihistoriallisista ominaisiptäristä muuta johdu. Rakennelmia ja katoksia ei saa sijoittaa tontin katuun tai puistoon rajautuvalle osalle.

Asukkaiden kerhotilat, jätehuoltoon tilat, yhteiskäyttöiset sähkölatauspisteet sekä pihan leikki- ja oleskelupaikat saa sijoittaa keskiiletyistä tonttien muodostamalle kokonaisuudelle yhteisiphan rakentamisen yhteydessä.

RAKENNETTAVUUS JA YMPÄRISTÖTEKNIIKKA

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.

Yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin lähelyydessä ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että sälä aiheutuu tunnelille haittaa.

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoituksen.

Alueella on voimassa maanalainen yleiskaava, joka tulee huomioida.

- Maantasokerroksen julkisivuilla on oltava suuria ikkunoita ja liiqhon monipuoliisen hyödyntämisen mahdollistavia kadulle avautuvia ovia ellei suojelutujen rakennusten omaisuiptäristä muuta johdu.

- Majoitustiloja ei saa sijoittaa kadun puolelle maantasokerokseen.
- Kiinteistön yhteis- ja varastotiloja saa sijoittaa AK- ja AL-korttelialueilla pihasiljein ja -rakennusten maantasokerroksiin.

Julkisen rakennuksen kadunvarteen ja maantasokerokseen saa sijoittaa liike-, toimisto-, työ-, näyttely-, tuotanto- ja palvelutiloja ellei rakennusten omaisuiptäristä muuta johdu.

Uudisrakentamiseen verrattavissa olevissa tai muussa kadun varteen sijoituvan rakennuksen laajissa muutoshankkeissa edellytetään maantasokerroksen varustamista ulosvuokrattavaan liiketilakäyttöön siten, että vähintään yksi rakennuksen omalla osella kadulle avautuvista katutasan ovi-yhdistelmätiloista on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Kaiklissa muutoksissa tulee varmistaa riittävät polkupyörien säilytystilat sekä asunnon yhteis- sekä varastotilojen riittävä määrä.

Rakennuksen ulkokalle saa sijoittaa olemassa olevan veskan sisäpuolelle pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja rakennusoikeuden sitä estämättä, mikäli muutos on asemakaavamäräysten mukainen sekä osoitetaan kaavaselostuksen liitteessaa esitettyjen ulakkorakennusten jäisenteiyä, mittaksaa ja sovelluvuusselvityksen perusteella mahdolliseksi. Rakennusoikeuden lisäksi rakennettavat ulakkokatot edellyttävät samaisikaisesti toteutettava kiinteistön kokonaisvaltaista korjaus- ja parannuksia kiinteistön ja sen ilmastokestävyyteen. Muutokset tulee tehdä 45 asteen kulman sisään räystäätäjinjasta sekä sovittaa kaupunkikuvaan eiuldkä ne saa heikentää asuinympäristön laatua tai ympäristön arvoja.

Ullakkojen terasseja saa sijoittaa vain sisäpihojen puolelle. Terassi tulee sijoitiaa siten, että se jää lasitettuna 45 asteen kulman sisäpuolelle räystäätäjinjasta.

Mikäli muutosten myötä tontin kaavassa määriteity asuinkerrosala tai sen osuus ylittyy tai asuinten huoneistosta lisäänyty, tulee muutosten yhteydessä tehdä parannuksia pihaalueelle, asukaiden yhteistoihin, pyöräpysäköintiin ja kiinteistön ilmanvaihtojärjestelmiin. Kaiklissa uudisrakentamiseen verrattavissa muutoksiteissa sekä 1 200 k-m² suuremmissa asuinhankkeissa tulee asukkaiden käyttöön rakentaa vähintään saunaosasto, pesuosasto, kuivausvaatteiden ripustamisto, talosauna, kuivausta- ja vapaa-ajan tila tai vastaava määrä yhteiskäyttöistä tilaa asukkaiden käyttöön. Lisäksi tulee rakentaa ulkoolekeluapaikka asukkaiden käyttöön.

Tontille toteutettavasta uudesta asuntojen huoneistoalaista vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntona, jolssa on keittiöt keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Kaikki muutokset sekä uudisrakentamiseen verrattavat hankeiiset tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuurin ja ympäröivän kaupunkikuvaillisen kokonaisuuteen.

Kadunvarren rakennus on oltava rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan kiinni.

Katujuikisivun yhtenäinen räystäs- /ai/tai kattolinja tai sen porrastus tulee säilyttää.

Maantasokerroksen julkisivun tulee erottua arkkitehtuurin keinoin ja se ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa, ellei suojellun rakennuksen ominaisiptäristä muuta johdu.

Rakennuksen julkisivujen on oltava vaaleaa kolkimerrosrapausta, paikalla muurattua tiilipintaa, luonnonkiveä, kuparia tai muuta ympäröivän rakennuskantaan soveltuvaa korkealaatuista materiaalia. Suojellulissa katujuikisivuissa ja -rakennuksissa tulee käyttää alkuperäistä vastaavaa materiaalia ja väritystä.

Ikkunoiden ja muiden laisiaheiden, kuten laskuleiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, laisin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä vallaistus on suunniteltava ja toteuttava siten, että ilmiöjen tömmäimnen laisin minimoidaan.

I K- K-1-, KA- ott AL-kvartersområden är i beflintliga byggnader enligt gällande bygglov före detaljplaneändring byggda bostäder med respektive hjälputrymmen tillåtna och får överskrida den högsta tillåtna anal av bostadsvåningsytan i kvartersområdet.

Skolor och daghemslokaler samt övrig med gårdsutrymmen försedd verksamhet av offentlig karaktär för socialt bruk får placeras i alla kvartersområden i lokaler lämpade för verksamheten. Vid placering av omtälig verksamhet i beflintligt utrymmen att det i byggskedet kan anges att riktvärdena för buller och luftkvalitet uppfylls i utevistelseområdena samt att i byggnaden inomhus ska uppnå de förhållanden för buller, stomburet ljud och vibration som verksamheten i utrymmena förutsätter.

I byggnad beflintlig som samlingslokaler byggda salutrymmen ska bevaras för att bevara den för området typiska mängsida verksamhetsstrukturen.

I övriga än offentliga byggnader ska första våningen eller våningen i markniivå samt de till dem tast anslutna lokaliena:
- reserveras för affärs- kontors-, arbets-, utställnings-, produktions-, eller kundservicelokaler.
- Längs Mannerheimvägen, Bulevarden och Fredriksgatan ska våningen i markniivå som öppnar sig mot gatan reserveras för affärs- och kundservicelokaler.

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja kujiitettava siten ettei näistä tai niiden rakentamisesta aiheudu vahinkoa rakenuksille, muille maanalaisille tiloille, rakenteille, kadulle tai katupuolustuksiille tai haittaa ja vahinkoa kunnallisteknikan verkostoille.

Toiminnot tulee sijoittaa ja rakennukset tulee suunnitella siten, että sisäiliöissä saavutetaan melun, runoneiun ja tärinän osalta tiiqen käyttötarkoituksen edellyttämät olosuhteet.

Uudet asunnot tulli liikenteen haittojen vuoksi pyrkiä sijoittamaan siten, etteivät ne avauda yksinomaan vilkaskiikniisteiden katujen suuntaan.

Uudisrakentamiseen verrattavissa muutoshankeissa vilkaskiikniisteiden katujen varrella rakennusten ilmanotto tulee järjestiiä kattotasolta mahdollisimman etäälltä pääsöiiähteistä.

Uudisrakentamiseen verrattavissa hankeissa tulee varmistaa merivedennousuiita suojautuminen.

EKOLOGINEN KESTÄVYYS JA ILMASTOSOPEUTUMINEN

Rakennuksen kohdistuvissa muutostöissä lähtökohtana tulee olla rakennuksen tai vähintään olemassa olevan rakennusrungon säilyttäminen.

Purkaminen on mahd