	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Ensimmäinen ja toinen kerros on varattava pääasiassa liike- tai muiksi toimitiloiksi.	Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Första och andra våningen ska i huvudsak reserveras för affärs- eller andra verksamhetsutrymmen.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Risti merkinnän päälläosoittaa merkinnän poistamista.	Kryss påbeteckning anger att betecknigen slopas.
15	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
520	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
2	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
6750	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
<- m1920	Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä kuinka paljon rakennusoikeudesta on vähintään varattava liike- ja myymälätiloille, toimistotiloille tai sosiaalisten palveluiden tiloille.	Talet anger i kvadratmeter våningsyta hur stor del av byggnadsrätten som minst ska reserveras för affärs- och butiksutrymmen, kontor eller utrymmen för sociala tjänster.
+19,8	Maanpinnan, pihakannen tai kansitason likimääräinen korkeusasema	Riktgivande höjdläge för marknivå, gårdsdäck eller däck.
+43.2	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.	Högsta höjd för byggnads vattentak.
+40.0	Rakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan tai harjan ylin korkeusasema	Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och yttertak eller åsen.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
e	Uudisrakennuksen rakennusala. Uudisrakennus voidaan rakentaa osittain suojeltavan rakennuksen yläpuolelle. Rakennusoikeuteen on laskettu mukaan olemassa olevan rakennuksen kerrosala. Rakennusalaa koskee olemassa olevan rakennuksen osalta suojelumääräys sr-2.	Byggnadsyta för en nybyggnad. Nybyggnaden får byggas delvis ovanför byggnaden som ska skyddas. Den existerande byggnadens våningsyta är inberäknad i byggnadsrätten. Byggnadsytan berörs i fråga om den existerande byggnaden av en skyddsbestämmelse sr-2.
ma	Pihakansi, jonka alapuolelle saa sijoittaa teknisiä, pysäköinti-, väestönsuojatiloja kahteen kerrokseen.	Gårdsdäck under vilket får placeras tekniska, parkerings- och skyddsutrymmen i tvåplan.
	Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva.	Linje som anger takåsens riktning.

	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Genomfartsöppning i byggnad.
K	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Roomalainen numero osoittaa aukon korkeuden kerroksina.	Genomfartsöppning i byggnad. Romersk siffra anger öppningens höjd i antal våningarna.
po	Pihakannelle johtavan portaan ohjeellinen sijainti.	Riktgivande läge för trappa till gårdsdäcket.
300dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyden on oltava vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan därljudisoleringsförmågan för byggnadens ytterhölje skavara minst på den nivå som talet anger.
	Istutettava alueen osa. Alueelle saa rakentaa tarvittavat kulku- ja pelastustiet.	Del av område som ska planteras. Påområdet får byggas erforderliga gång- och räddningsvägar.
kt	Istutettava alueen osa, jossa tulee olla myös pensaita. Johtoa varten varatulle alueelle ei saa istuttaa pensaita. Alueelle saa rakentaa tarvittavat kulku- ja pelastustiet.	Del av område som ska planteras och där det också ska finnas buskar. På område reserverat för ledning får inte planteras buskar. På området får byggas erforderligagång- och räddningsvägar.
	Istutettava puurivi.	Trädrad som ska planteras.
	Tukimuuri.	Stödmur.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa	För allmän gångtrafik reserverad del av område.
	Johtoa varten varattu alueen osa.	För ledning reserverad del av område.
	Ajoneuvoliittymä, sijainti ohjeellinen.	In- och utfart, riktgivande läge.
sr-2	Kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennuskokonaisuus. Suojeltavia rakennusosia ovat: - julkisivut - nauhaikkunat ja ikkunajaon sommitteluperiaate - tasossa n. +19.8 olevan vesikaton kattoikkunat, joista tulee säilyä yhtenäinen, vähintään viiden kattoikkunan kokonaisuus - pääsisäänkäynti ja siihen liittyvät aula- ja käytävätilat kattoikkunoineen.	Stadsbildmässigt och arkitektoniskt värdefull byggnad. Byggnadsdelar som ska skyddas: - fasader - fönsterbandens fönsterkompositionsprinciper - vattentakets takfönster pånivån ca. +19.8 varav åtminstone en helhet av fem takfönster ska bevaras - huvudentréer och till dessa anslutande aulor och korridorer med sina takfönster.
	Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, korjaamisen lähtökohdaksi tulee ottaa alkuperäinen ratkaisu. Rakennuksen korottaminen on mahdollista, mikäli se tehdään koko rakennus kokonaisuuden osalta yhtenäisellä tavalla, viereiseen Töölön Urheilutalon rakennukseen sovittaen.	Byggnaden eller en del därav får inte rivas och i den får inte utföras sådana reparations-, ändrings- eller kompletteringsarbeten som försämrar byggnadens arkitektoniska eller stadsbildmässiga värden eller ändrar arkitekturens särdrag. Utgångspunkten för reparationerna ska vara att bevara byggnadens ursprungliga eller med dem jämförbara konstruktioner, byggnadsdelar och till dessa hörande detaljer, material och färger. Ifall ursprungliga byggnadsdelar måste förnyas ska originalutförandet vara utgångspunkten för reparationerna. Byggnaden får höjas om det görs på ett enhetligt sätt som anpassas till bredvidliggande Tölö Idrottshus byggnad.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Kellaritiloja saa rakentaa enintään kahteen kerrokseen.

Asuntoja ei saa sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen eikä toiseen kerrokseen.

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila.

Talosauna ja siihen liittyvävälkotila sekä asukkaiden vapaa-ajantila on rakennettava suojeltavan rakennuksen ylimpään kerrokseen.

Ulokeparvekkeilta ei saa kannattaa maasta tai kannelta.

Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota porrashuoneitten viihtyisyyteen ja varmistettava, että kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.

Kierrätystilat ja jätteen keräyspisteet tulee sijoittaa rakennuksiin ja integroida rakennusten arkkitehtuuriin.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:
- teknisiä tiloja ja niiden vaatimat kuilut ja hormit
- maanalaiset pysäköintitilat sekä niiden vaatimat poistoilmakanavat.

Rakennuksiin on rakennettava koneellinen suodattimilla varustettu ilmanvaihto. Tuloilmaa ei saa ottaa niiltä julkisivuilta, joille on annettu äänitasoerivaatimus. Jäte- ja poistoilma tulee johtaa rakennusten korkeimman vesikaton yläpuolelle

Tällä asemakaava-alueella kortteli alueelle on laadittava erillinen tonttijako.

RAKENNUKSET JA KAUPUNKIKUVA

Rakentaminen tulee suunnitella osaksi Meilahden ja Taka-Töölön kaupunkikuvallisesti arvokasta aluekokonaisuutta. Rakennusten ja rakenteiden tulee soveltua alueen kaupunkikuvaan.

Uudisrakennuksen julkisivujen tulee olla paikalla muurattua tiiltä tai muuratun tiilipinnan päälle rapattuja lukuun ottamatta 1.-2. kerrosta, joissa julkisivumateriaalin tulee olla kuparilevy ja lasi. Lämpörapausta ei sallita. Julkisivuvärien tulee soveltua Meilahden ja Taka-Töölön aluekokonaisuuteen.

Tonttien välisiä rajaseiniä ei tarvitse rakentaa. Alueet ja rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että riittävä paloturvallisuus taso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Rakennusten vesikatoille ja kansille sijoitettavat tekniset laitteet ja rakennelmat tulee suunnitella luontevana osana rakennusten arkkitehtuuria. Käytettävien materiaalien tulee vastata rakennusten ja ympäristön korkeaa laatutasoa.

Uusiutuvan energian tuotantolaitteiden rakentaminen on sallittua. Laitteet on integroitava rakennusten arkkitehtuuriin ja niiden on oltava kaupunkikuvallisesti laadukkaita.

Ulko-oleskelutiloja tulee osoittaa oleskelupihan lisäksi yhteiskäyttöparvekkeille. Parvekkeet tulee sovittaa rakennuksen alkuperäiseen arkkitehtuuriin. Yhteiskäyttöparvekkeita saa rakentaa ainoastaan sisäpihan puolelle. Ulokeparvekkeita ei saa lasittaa.

Parvekkeiden tulee uudisrakennuksen osuudella olla sisäänvedettyjä tai ranskalaisia parvekkeita. Tontin 520/20 suuntaan ei saa sijoittaa parvekkeita eikä oleskelutilojen pääikkunoita.

Kaukolämmön yhteys Töölöntullinkadulta Topeliuksenkadulle tontin 520/2 kautta tulee säilyttää.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.

Asuntojen oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällläja yöllä.

Rakennusten vesikatolle sijoitettavat laitteet ja rakennelmat eivät saa näkyä häiritsevästi kaupunkikuvassa ja katunäkymässä.

PIHA-ALUEET JA YLEISET ALUEET

Julkiset ja puoljulkiset ulkotilat on suunniteltava osaksi Meilahden ja Taka-Töölön kaupunkikuvallisesti arvokasta aluekokonaisuutta ja toteuttava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisina sekä aikaa kestävinä. Jalankulkualueet tulee rajata reunakiveyksin ja sisäänkäyntialueet käsitellä luonnonkivellä.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata elleivät tasoerot tai muu turvallisuus sitä edellytä. Tarvittavat rajaukset tulee toteuttaa naapuritonttien pihasuunnitelmaan sovittaen pääosin kasvillisuudella.

Korttelin 520 tonttien yhteisellä rajalla tasossa n. +19.8 sijaitsevat pihat ja kannet on suunniteltava ja rakennettava naapuritonttien pihasuunnitelmaan sovittaen.

BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Källarutrymmen får byggas i högst två våningar.

Bostäder får inte placeras i byggnadens första eller andra våning.

Förutom tillräckliga förråd och servicelokaler för de boende ska åtminstonen följande hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, husbastu och fritidslokaler.

Bastu med uteplats samt fritidslokal för invånarna ska byggas i översta våningen i byggnaden som ska skyddas.

Utskjutande balkonger får inte stödas från marken eller däcket.

Trapphusens tritsvamhet ska beaktas i planeringen och att våningsavsatsen får tillräckligt med dagsljus ska säkerställas.

Återvinningsrum och uppsamlingspunkter för avfall ska placeras i byggnaderna och integreras i byggnadernas arkitektur.

Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får man bygga:
- tekniska utrymmen och till dem anslutna schakt och rökgångar
- underjordiska parkeringsutrymmen samt deras frånluftskanaler.

Byggnaden ska utrustas med filterförsedd maskinell ventilation. Intag för friskluft får inte placeras i fasader, där kravet på riktvärdena angivs. Frånluften ska ledas upp ovanför byggnadernas högsta taknivå.

Pådetta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Byggandet ska planeras som en del av Meijlans och Bortre Tölös stadsbildsmässigt värdefulla områdeshelhet. Byggnaderna och konstruktionerna ska anpassas till områdets stadsbild.

Nybyggnadens fasader ska vara påplatsen murat tegel eller rappade på murad yta med untandag av första och andra våningen där fasadmaterialen ska vara kopparplåt och glas. Värmerappning tillåts inte. Fasadernas färger ska anpassas till områdeshelheten i Meijlans och Bortre Tölö.

Mellan tomterna behöver gränsväggar byggas. Områdena och byggnaderna ska planeras och byggas så att motsvarande brandsäkerhetsnivåkan uppnås med alternativa lösningar.

Tekniska anordningar och konstruktioner på vattentaket och däcken ska planeras som en integrerad del av byggnadernas arkitektur. Material som används ska motsvara byggnadernas och områdets höga kvalitetsnivå.

Det är tillåtet att bygga produktionsanläggningar för förnybar energi. Anläggningarna ska integreras i byggnadernas arkitektur och de ska vara landskapsmässigt och stadsbildmässigt högklassiga.

Utevistelseområden ska utövar utevistelsegården anvisas på sambruksbalkonger. Balkongerna ska anpassas till byggnadens ursprungliga arkitektur. Balkonger får byggas enbart mot innergården. Utskjutande balkonger får inte inglasas.

Balkonger ska pånybyggnadens del vara indragna eller franska balkonger. Balkonger eller huvudfönster för vistelseutrymmen får inte placeras mot tomten 520/20.

Förbindelse för fjärrvärme från Tölötullsgatan till Topeliusgatan vid tomten 520/2 ska bevaras.

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga mot trafikbuller ska vara påminst den nivåsom talet anger.

Bostädernas vistelsebalkonger ska placeras och vid behov skyddas mot buller sådant rikt värdena för bullernivån uppnås dag- och nattetid.

Anordningarna och konstruktionerna som placeras påbyggnadernas vattentak får inte störande framträda i stadsbilden och gatuvyn.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Offentliga och delvis offentliga uterum ska planeras som en del av Meijlans och Bortre Tölös stadsbildsmässigt värdefulla områdeshelhet och byggas stadsbildsmässigt högklassigt. Formgivning och materialval ska vara av hög kvalitet och de ska vara tidsbeständiga. Fotgängaromr åden ska avgränsas med kantsten och entréområden ska behandlas med natursten.

Tomtgränserna får ej ha staket, om inte höjdskillnader eller andra säkerhetsaspekter kräver det. Behövliga avgränsningar ska huvudsakligen göras med växtlighet som är anpassad till grannatomternas gårdsplanering.

Gårdar och däck pånivån ca. +19,8 vid tomternas gemensamma gräns i kvarteret 520 ska planeras och byggas anpassad till grannatomternas gårdsplanering.

Tomtilla tulee viivyttää hulevesien virtausta mahdollisimman paljon ennen niiden johtamista aluekuivatusjärjestelmään. Hulevesille tulee järjestää tulvareitti.

Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa alentaa pysyvästi. Olemassa oleville rakennuksille, rakenteille tai säilytettäville kasvillisuudelle ei saa aiheutua haittaa mahdollisesta rakennusaikaisesta tilapäisestä pohjavedenalennuksesta

Tontilla tulee olla riittävästi viihtyisiä, melulta suojattuja ulko-oleskelutiloja.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Pyöräpaikkoja tulee rakentaa seuraavasti
- asunnot vähintään 1 pp / 30 k-m2
- toimistot ja liiketilat vähintään 1 pp / 50 k-m2
- ravintolat vähintään 1 pp / 15 k-m2
- kaikki työpaikat (pl. toimistot) 1 pp / 3 työntekijää
- vierailijoiden pysäköinti vähintään 1 pp / 1 000 k-m2

Asuntojen polkupyörien pysäköintipaikoista tulee vähintään 75 % olla sisätiloissa maantasokerroksessa tai sujuvan hissiyhteyden välityksellä rakennuksen kellarissa, loput muulla tavoin säätlä suojassa. Toimistoissa ja muissa työpaikoissa työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti:
- asunnot vähintään 1 ap / 135 k-m2
- toimistot enintään 1 ap / 150 k-m2
- liiketilat enintään 1 ap / 100 k-m2
- ravintolat enintään 1 ap / 350 k-m2.

Autopaikat on sijoitettava tontille maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Autopaikoista osa voidaan sijoittaa tontin 520/19 puoleisen pysäköintilaitoksen osuudelle. Autopaikkoja saa rakentaa vain asemakaavassa osoitetuille paikoille.

Mahdolliset vähennykset autopaikkamääristä lasketaan kaupungin voimassaolevien autopaikkojen laskentaohjeiden mukaan.

Pysäköintitiloissa on oltava koneellinen ilmanvaihto. Jäteilmahormit ja poistoilmakanavat tulee sijoittaa rakennuksiin. Ilmanvaihtolaitteiden meluntorjuntaan tulee kiinnittää huomiota suunnitteluvaiheessa. Poistoilma tulee johtaa rakennusten korkeimman vesikaton yläpuolelle.

Pätomten ska dagvattnet fördröjas så mycket som möjligt innan det leds till områdets dräneringssystem. En avrinningsväg för dagvatten ska anordnas.

Den hängande grundvattnets och grundvattnets nivå får inte sänkas beständigt. Möjlig temporär sänkning av grundvattennivån under byggnadsskedet får inte medföra skador på befintliga byggnader, konstruktioner eller planteringar som ska bevaras.

På tomten ska finnas en tillräcklig mängd trivsamma och bullerskyddade rum för utevistelse.

TRAFIK OCH PARKERING

Cykelplatser ska byggas enligt följande:
- bostäder minst 1 cp / 30 m2 vy
- kontor och affärsrutrymmen minst 1 cp / 50 m2 vy
- restauranger minst 1 cp / 15 m2 vy
- alla arbetsplatser (med undantag av kontor) 1 cp / 3 arbetstagare
- gästplatser minst 1 cp / 1 000 m2 vy.

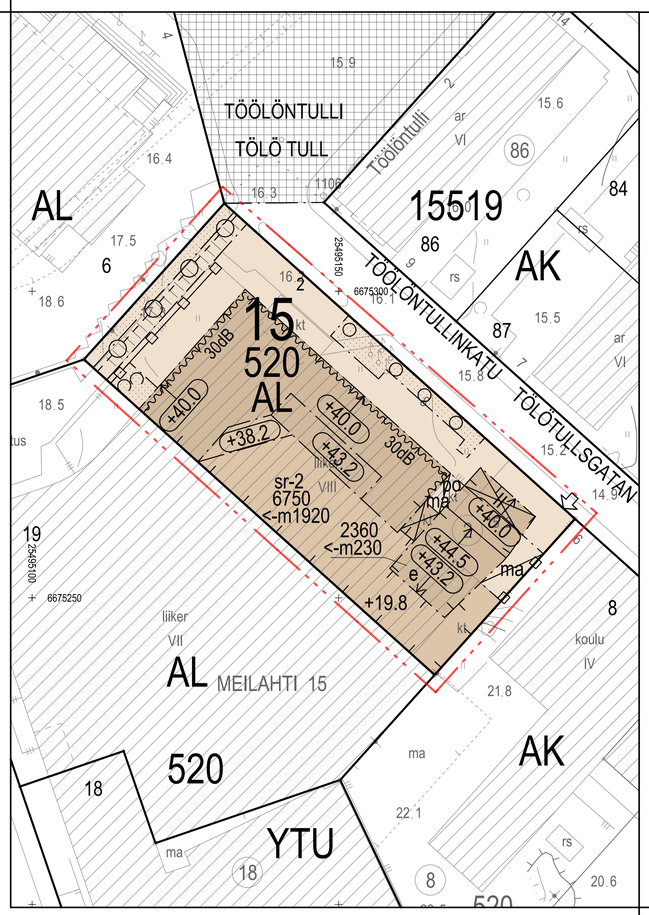
Minst 75 % av bostädernas cykelplatser ska placeras inom hus i marknivå eller via en väfungerande hissförbindelse i byggnadens källare. Övriga cykelplatser ska förses med annat skydd för väderlek. För kontor och övriga arbetsplatser ska minst 50 % av arbetstagarnas cykelplatser placeras i ett täckt och låst utrymme. Alla cykelplatser ska ha möjlighet till ramlåsning.

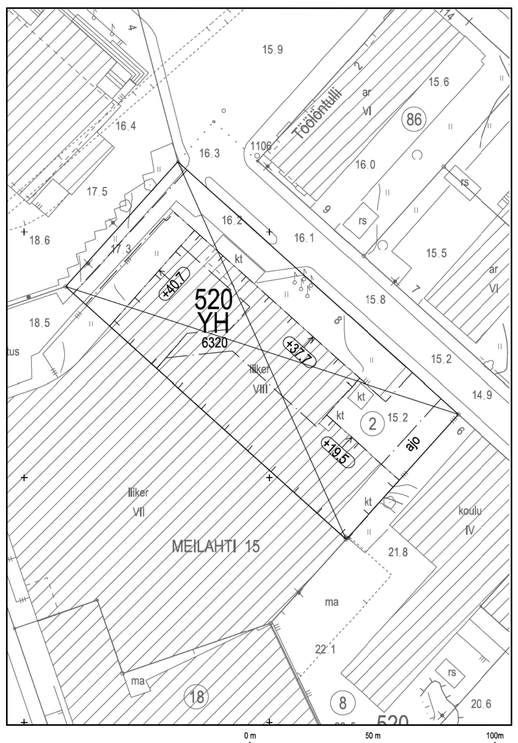
Bilplatser ska byggas enligt följande:
- bostäder minst 1 bp / 135 m2 vy
- kontor högst 1 bp / 150 m2 vy
- affärsutrymmen högst 1 bp / 100 m2 vy
- restauranger högst 1 bp / 350 m2 vy.

Bilplatserna ska placeras i en underjordisk parkeringsanläggning på tomten. En del av bilplatser får placeras på puoleisen pysäköintilaitoksen osuudelle. Autopaikkoja saa rakentaa vain asemakaavassa osoitetuille paikoille. Bilplatser får byggas endast på platser som anvisas i detaljplanen.

Eventuell minskning av antalet bilplatser ska beräknas enligt stadens gällande anvisningar.

Parkeringsutrymmena ska ha maskinell ventilation. Frånluftskanalerna ska placeras i byggnaderna. Ventilationsanläggningarnas bullerbekämpning ska beaktas i planeringsskedet. Frånluften ska ledas upp ovanför byggnadernas högsta taknivå.





Asemakaavan nro 10481 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12598 voimaantullessaan kumoaa.
Del av detaljplan nr 10481 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12598 träder i kraft.
Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.
Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
15. kaupunginosan (Meilahti)
korttelin 520 tonttia 2

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
15 stadsdelen (Mejlans)
kvarteret 520 tomten 2

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12598

Kaavan nimi/Planens namn
Töölöntullinkatu 8
Tölötullsgatan 8

Diaarinumero/Diarienummer
HEL 2018-009025

Laatinut/Uppgjord av
Tommi Suvanto

Hanke/Projekt
5666_2

Piirtänyt/Ritad av
Joonas Arponen

Päiväys/Datum
27.5.2019

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

0 50 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

Mittakaava/Skala 1:500

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö

Kartoitus/Kartläggning 25.3.2019

Nro/Nr 14/2019

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Nähtävillä (MRL 65§) / Framlagt (MBL 65§) 27.5.2019-25.6.2019

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan / Trätt i kraft