



**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**

**DETALJPLANEKETTEKINGAR OCH -BESTÄMMELSER**

- K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kaupunginosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- 2008** Korttelin numero.
- 37** Ohjeellisen tontin numero.
- 9720+ma1640 Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennus-oikeuden määrän kerrosalanelömetreinä. Ensimmäisen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun maanpäällisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku maanalaisten kerrosalan enimmäismäärän.
- II** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostulvon.
- +28.3 Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasma.
- +24.2 Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksen ylin sallittu korkeusasma.
- Yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.
- ma Rakennusala.
- v-1 Rakennusala.
- v-2 Maanalainen tekninen tila.
- v-1 Valokattaisen tilan rakennusala.
- v-2 Valokattaisen tilan rakennusala. Valokattaisen ylin sallittu korkeusasma on +25,00. Kate on suunniteltava ja toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena ja rakennusten arkkitehtuurin soveltavaksi sekä ympäröivien rakennusten suojelutavoitteet huomioon ottaen. Kate on toteutettava läpinäkyvänä, rakenteeltaan mahdollisimman kevyenä ja siten, että rakennusten julkisivut hahmottuvat niiden läpi yhtenäisenä.
- tek Ilmanvaihtokonehuoneiden rakennusala. Teknisten laitteiden on sijaittava rakennuksen ulkoseinien ja vesikaton sisäpuolella.
- X Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

- sr-1 Kvarterstrakennusalue.
- Linje 2 m utanför planområdets gräns.
- Stadsdelsgräns.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Gräns för delområde.
- Kvarterstrakennusalue.
- Nummer på riktigivande tomt.
- Talserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter väningsyta. Det första talet anger maxiväningsytan för den användning som använts för kvarteret ovan marknivån, det andra talet anger maxiväningsytan för den användning som använts för kvarteret under marknivån.
- Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
- Högsta tillåtna höjd för byggnadens yttertak.
- Högsta tillåtna höjd för skärningspunkten mellan byggnadens fasadyta och yttertak.
- Tunnel för samhällsteknisk service. I närheten av tunneln får inte grävning eller schaktning utföras så att tunneln skadas.
- Byggnadsyta.
- Byggnadsyta.
- Underjordiskt tekniskt utrymme.
- Byggnadsyta för utrymme med glastak.
- Byggnadsyta för utrymme med glastak. Högsta tillåtna höjd för glastak är +25,00. Glastaket ska i stadsbildhänseende planeras höjklasst och anpassas till byggnadernas arkitektur samt med beaktande av byggnadsskyddets målsättningar som gäller de omgivande byggnaderna. Glastaket ska byggas genomlyst, konstruktivt möjligtast lätt och så att byggnadernas fasader kan uppfattas som ytor utan avbrott.
- Byggnadsyta för ventilationsrum. Tekniska anordningar ska placeras innanför ytterväggar och yttertak.
- Passage genom byggnad.

- sr-1 Rakennustaliteellisesti, historiallisesti tai kaupunkivallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus.
- Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja, vesikattoa, alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia ja arvokkaita sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.
- Arvokkaita sisätiloja ovat erityisesti pääporrashuone. Rakennus käsittää kerrostuoneen rakennushistorian, jonka kaikilla kerrostumilla on arvoa kokonaisuudessa.
- Valokattaisen asennuksen ei saa aiheuttaa rakennuksen arkkitehtuurin muutoksia tai purkamista.
- sr-2 Rakennustaliteellisesti, historiallisesti tai kaupunkivallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa sekä sen julkisia sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.
- Rakennukseen saa tehdä rakennuksen ominaispiirteisiin sopiva korotus ilmanvaihtokonehuoneelle. Arvokkaita sisätiloja ovat erityisesti säilytynyt vanha porrashuone.
- Valokattaisen asennuksen ei saa aiheuttaa rakennuksen arkkitehtuurin muutoksia tai purkamista.
- Yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Yleisen jalankulun esteettömyys ja väljyys tulee säilyttää. Korttelin yleisen jalankulun välilyntäyksen on järjestettävä Pohjoisesplanadilla Mikonkadun ja Aleksanterinkadun suuntaan.

- Arkkitehtonisk, historisk eller för stadsbildens speciellt värdefull byggnad som ska skyddas.
- Byggnadens fasader, yttertak, ursprungliga eller med dessa jämförbara konstruktioner, byggnadsdelar och värdefulla interiörer ska skyddas. Reparationer och ändringar som utförs i byggnaden får inte försvaga dess värde eller förstöra dess särdrag. Byggnaden får inte rivas.
- Värdefulla interiörer är speciellt huvudtrapphuset. Byggnaden har en byggnadshistoria med flera skikt där varje skikt har ett värde för helheten.
- Installeringen av glastaket får inte förorsaka förändringar i byggnadens arkitektur eller rivning.
- Arkkitehtonisk, historisk eller för stadsbildens värdefull byggnad som ska skyddas. Byggnadens fasader och yttertak och dess offentliga interiörer ska skyddas. Reparationer och ändringar som utförs i byggnaden får inte försvaga dess värde eller förstöra dess särdrag. Byggnaden får inte rivas.
- I byggnaden får byggas en till byggnadens särdrag passande höjning för ett ventilationsmaskinrum. Värdefulla interiörer är speciellt huvudtrapphuset.
- Installeringen av glastaket får inte förorsaka förändringar i byggnadens arkitektur eller rivning.
- För allmän gångtrafik reserverad del av område. Den allmänna gångtrafikens tillgänglighet och trygghet ska bevaras. I kvarteret ska en förbindelse för en passage för allmän gångtrafik ordnas från Norra Esplanaden i riktning mot Mikaelsgatan och Aleksandersgatan.
- BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN
- Affärslokaler ska förses med fettavskiljningsbrunn och en ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.
- Ska våningen i marknivåreserveras för affärs- och servicelokalerna. Dessa lokaler ska ha stora fönster och ett tillräckligt antal ingångar från gatan eller innergården.
- I källarutrymme får placeras affärsutrymme.

**RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ**

Liiketilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Maantasokerros on varattava liike- ja palvelutiloiksi. Näissä tiloissa tulee olla suuret ikkunat ja riittävä määrä sisäkäyntieitä kadulta tai sisäpihalta.

Kellaritiloihin saa sijoittaa liiketiloja.

**KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN**

Pohjoisesplanadin kadun varrella maantasokerroksen julkisivuissa on oltava suuria ikkunoita.

Rakennus tulee liittyäköhöhdissä sovittaa yhteen naapurirakennusten kanssa.

Katolle ja julkisivuun sijoitettavien päteletaitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria. Päteletaitteiden ylin sallittu korkeusasma on enintään +35,0.

**PIHAT JA ULKOALUEET**

Pihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja eikä jätehuoltoa.

**YMPÄRISTÖTEKNIikka**

Rakennus tulee suunnitella siten, että rakennuksen sisätiloissa saavutetaan melun, runkomelun ja lämmön osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet.

**RAKENNETTAVUUS**

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti, eikä pysyvästi.

Maanlaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanlaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille ja katupuuistutuksille, eikä haittaa tai vahinkoa kunnallistekniskan verkostolle.

Kellaritiloissa ei tarvitse rakentaa tonttien rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitella käsitellä alueita yhtenä kokonaisuutena riittävän paloteknisen turvallisuustason saavuttamiseksi.

Ennen tontin rajat ylittävän hankekokonaisuuden tai sen osan rakennusluvan myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys palo- ja pelastusturvallisuudesta myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta koko rakentamisen tosiasiallisella vaikutusalueella.

**LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI**

Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintitiloihin tai maanalaisten pysäköintitiloihin.

Autopaikkojen määrät ovat:

- toimistot enintään 1ap / 500 k-m<sup>2</sup>
- erikoistavarakauppa / liiketilat enintään 1ap / 200 k-m<sup>2</sup>

Pyöräpaikkojen määrä tontilla on vähintään 55 paikkaa.

Pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Tontin huolto tulee järjestää rakennuksen tai koko korttelin yhteisen huolto- ja lastaus- ja laastaus- kautta, joka liittyy keskustan maanalaisten huoltotunneliin. Tontin välikaista huoltoon saa järjestää tontin takapihalta, johon on ajoyhteys tontin 6 läpi Mikonkadulta. Mikäli huolto järjestetään takapihan kautta, tulee rakennusluvan yhteydessä laatia selvitys siitä, miten tontin huolto voidaan myöhemmin liittää keskusta maanalaisten huoltotunnelin kautta toimivaksi.

**TONTTIJAKO**

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

**STADSBILD OCH BYGGANDE**

Fasaden i marknivå vid Norra Esplanaden gatan ska ha stora fönster.

Vid anslutningar mot grannbyggnader ska byggnaden anpassas till dessa.

Tekniska anordningar som placeras på tak och fasader ska utformas som en del av byggnadens arkitektur. Högsta tillåtna höjd för tekniska anordningar är +35,0.

**GÄRDAR OCH UTMOMHUSOMRÅDEN**

På gårds får inte placeras bilplatser eller sophantering.

**MILJÖTEKNIKK**

Byggnaden ska planeras så att i byggnaden inomhus uppnås sådana förhållanden visavi buller, stombuller och vibrationer som förhållandena för utrymme användningsändamål förutsätter.

**BYGGBARHET**

Nivån för hängande grundvatten eller för grundvatten får inte sänkas under byggnaden eller sänkas bestående.

Utrymme under marknivå ska placeras, schaktas och förstärkas så att de eller byggnaden av dem inte förorsakar skada påbyggnader, på övriga utrymme eller konstrukturer under marknivå eller på gator och gatuträd. Samhällstekniska nätverk får inte heller förorsakas olägenhet eller skada.

I utrymme med beteckningen behöver gränsväggar mellan tomter inte byggas. Om gränsväggar inte byggas ska man vid planeringen av brandtekniska lösningar behandla områdena som en helhet så att en tillräcklig brandsäkerhetsnivå uppnås.

Före en projekthet som överskrider tomtgränser eller före en del av denna helhet beviljas bygglov ska sökanden göra en utredning över brand- och räddningssäkerheter där hela byggprojektets faktiska verkningsområde, också utanför bygglovsområdet, har beaktats.

**TRAFIK OCH PARKERING**

Bilplatserna ska placeras i parkeringsanläggning eller i underjordiska parkeringsanläggningar.

Bilplatsernas antal är:

- kontor högst 1bp / 500 m<sup>2</sup> vy
- specialvaruhandel / affärslokaler högst 1bp / 200 m<sup>2</sup> vy

På tomten minimiantalet cykelplatser är 55 plats.

Minst 50 % av cykelplatser ska placeras i läsbart utrymme med tak.

Tomtens service ska ordnas via byggnadens eller det underjordiska service- och lastningsutrymme för hela kvarteret, som ansluter till centrums underjordiska service-tunnel. Tomtens temporära service får anordnas via tomtens bakgård till vilken finns en körförbindelse via tomtens 6 från Mikaelsgatan. Hall servicen ordnas via tomtens bakgård ska i samband med bygglovet uppgöras en utredning över hur tomtens service senare fungerande kan anslutas till centrums underjordiska service-tunnel.

**TOMTINDELNING**

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

**ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:** 2. kaupunginosan (Kluuvi) korttelin 2008 tonttia 37

**DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:** 2 stadsdelen (Gloet) kvarteret 2008 tomten 37

<b>HELSINKI HELSINGFORS</b>		<b>Asemakaavoitus</b> <b>Detaljplanläggning</b>		Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:	
Kaavan nimi/Plan nr <b>12856</b>		Kaavan nimi/Planens namn <b>POHJOISESPLANADI 37 NORRA ESPLANADEN 37</b>		Näänds-/MRL 65§ Framlagt (MBL 65§)	
Diarinumero/Darienummer HEL 2023-000156		Laatinut/Uppgjord av Thuy Pham-Linko		4.3.- 4.4.2024	
Harkke/Projekt 6284_5		Piirittänyt/Ritad av Hilpi Turpeinen		Hyväksytty/Godkänt:	
Päiväys/Datum 4.3.2024		Asemakaavaopäällikkö/Stadsplaneshöfd Marja Piimies		Tullit voimaan Trätt i kraft	
Tasa-koordinaattito/Planicoordnatsystem ETRS-GK25 N2000		Mittakaava/Skala 1:500		Karttulo/Kartläggning 14.4.2023	
Pohjokartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta 12.2.2024 11 §, Kartat ja paikkatiedot -yhteisön päättökko		No/Nr 28/2023		Tullit voimaan Trätt i kraft	