

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET JA  
-MERKINNÄT

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH  
-BESTÄMMELSER

**K**  
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa hotellitoimintaa. Rakennuksen ensimmäinen kerros on varattava asialkaspalvelutiloja varten. Maan tasoon liittyväin kerrokseen ei saa sijoittaa hotellihiuoneita.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolelle oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

**2**

**2104**

1 Ohjeellisen tontin numero.

Jalankululle varattu katu.

6700/400 Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa korttelin pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoideuden kerrosalanlomietreinä. Edellinen luku osoittaa kokonaan tai osittain maanpäällisen pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoideuden ja jälkimäinen luku maanalaisen pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoideuden kerrosalanlomietreinä.

Pääkäyttötarkoituksen mukaiset kerrosalaan laskettavat maanalaiset tilat saavat sijoittua rakennusalalle sekä ma1-merkitylle tontti ja katualueen osalle kahteen kellarikerrokseen.

+9.2 Maanpinnan tai pihakanen yläpinnan liikimääräinen korkeusasema.

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Rakennuksen julkisivun taitekohdan korkeusasema. Taitelinja kiertää rakennusta samalla korkeudella kaikissa julkisivuissa.

Rakennusalta.

Kvartesområde för affärs- och kontorsbyggnader. På området får placeras hotellverksamhet. Byggnadens första våning ska reserveras för kundserviceutrymmen. Hotellrum får inte placeras i våningen som ansluter till markplanet.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Gata reserverad för gångtrafik.

Talserie, som sammanräknad anger kvarterets huvudanvändningsåndamålets byggnadsrätt i kvadratmeter värningsytta. Det förra talet anger huvudanvändningsåndamålets byggnadsrätt helt eller delvis ovan marknivån och det senare talet huvudanvändningsåndamålets byggnadsrätt under marknivån i kvadratmeter värningsytta.

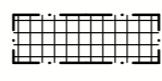
De underjordiska utrymmen som inräknas i huvudanvändningsåndamålets värningsytta får placeras i två källarvåningar på byggnadsytan samt på den del av tomten och gatuområdet som är ma1-märkt.

Riktgivande höjdläge för markplan eller gärdsdäck.

Högsta höjd för byggnadens vattentak.

Höjden för brytningspunkten i byggnadens fasad. Brytningslinjen löper runt byggnaden på samma höjd i alla fasader.

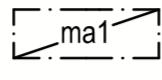
Byggnadsyta.



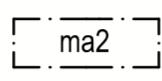
Aukiomainen alueen osa, jolle on varattava yleisen jalankulun yhteys tasoeron kautta puiston. Alueelle saa sijoittaa kahviloiden ja ravintoloiden ulkotarjoualueita.



Kaupungin tarpeisiin varattu 40 m² osa-alue korttelialueella maanalaisista tiloista rakennuskseen johtavaa porrasyhteyttä sekä raitisilmakulua varten suojavyöhykkeen. Sijainti ohjeellinen.



Maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa korttelin 2104 pääkäyttötarkoitusta tukevia toimistoja sekä huolto- ja huoltoipä-, varasto-, IV-konehuone- ja teknisä tiloja.



Maanalainen tila, johon saa sijoittaa keskustan huoltotunnista maanalaisen yhteyden korttelin 2104 tontin 1 kellaritiloihin. Alueelle ei sallita maanpäällisiä rakenteita. Katupinnan tasausta ei saa muuttua.

#### KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMINEN JA ULKOALUEET

Uudisrakennuksen sekä kansi- ja katualueiden julkisivurakkitehturi, massoitelu ja kaikki kaupunkikuvaassa näkyvät rakenteet on sovitetuilla Kaisaniemenpuiston kaupunkitilaokonaisuuteen, kaupunkikuvaan ja pitkiin kaupunkinäytymii sekä ympäristöön korteleiden näkyimiin.

Näkymäkseli Puutarhakadulta Eduskuntatalon suuntaan tulee sääilyä avoimena. Pihakatialueen rakenteet eivät saa nousta puiston maanpinnan yli mahdollisia kalderakenteita lukuun ottamatta. Kaiderakenteet tulee toteuttaa läpinäkyvinä ja toteutuksen laadukkaina. Pihakannen korkeusasema ei saa korottaa liikimääräisestä tasosta +9.2.

Rakennuksen kaksi ylintä kerrostaa tulee rakentaa julkisivultaan sisäänpäin kallistettuna vähintään 22 asteen kulmassa julkisivun taitekohdan linjan yläpuolella.

Maantasoerojen julkisivuissa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan maatasosta. Rakennuksen julkisivujen tulee olla luonnonkivipintästä ja säilytään vaaleita. Julkisivuarkkitehtuurissa on välttetävä seinäpinnasta ulkonevia rakenteita. Mahdollisten kalteiden tulee olla kevytkantavat, läpinäkyviä ja sisäännedetyt päämassan julkisivulinjasta.

Korttelialueen ja uuden katuosuuden puistoon ja katualueisiin liittyvällä kinsialueella pinta-alueina on käytettävä luonnonkivie ja muita keraalatuisia paikalle soveltuavia materiaaleja siten, että pilhansi, uusi katuosuus sekä puisto- ja katualue liityvät luontevasti ja saumattomat tonttilinjat ja sopivat kulttuuriympäristön valimisen kannalta tärkeään, vallkunnallisesti merkittävään ympäristöön.

Kaupungin katualueisiin liittyvät rajakohdat sekä julkiselle jalankululle varattu alueet tulee suunnitella ja rakentaa tasausten, pinoitteiden ja rakenteiden osalta Helsingin kaupunginyleisten alueiden suunnittelua koskevien ohjeiden mukaan.

Jalankululle varattu Puutarhakujan katuyhteys ja kortteliin pihakanen yhteys puistoon tulee järjestää tason +9.2 ja +10.6 välille. +10.6 tasossa olevan puiston rajalla on huomioidava naapurikinteistön tontin 40/13 sisäänkäynti varaanmalla riittävä tasanne Puutarhakuja ja puiston liittymäkohtaan.

IV-konehuoneet, tekniset tilat, laitteet ja hormit tullee sijoittaa rakennusrunkoon vesikaton sisäpuolelle osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Teknisä tiloja, laitteita tai hormeja ei saa sijoittaa pihakannella maanpinnan yläpuolelle.

Kaava-alue kuuluu vallkunnallisesti merkittävään rakennetuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

Tonttia ei saa aidata.

#### YMPÄRISTÖTEKNIKKA

Tonttua sijaitsee tonttien välistä kaukolämpöjohdoja. Kaukolämpöyhteys tonttien välistä tulee säälyttää ja mahdolliset johtosirro tulee hyväksytä kysyseisen johdon omistajalla.

Rakennuksessa tulee olla suodattimilla varustettu koneellinen tulo- ja poistolmajärestelmä, johon tuloliima tulee ottaa mahdollisimman korkealta rakennuksen katolta tai keskiosan julkisivulta puiston tai Vuorikadun jalankululle osutettuun osuuden puoleltä.

#### RAKENNETTAVUUS

Maanalaisen tilojen osalta tonttua alin sallittu louhitaso on -3,5 edellytäen, että louhinnasta ei aiheudu

Torglik del av område på vilken ska reserveras en allmän gångförbindelse via nivåskillnaden till parken. På området får placeras uteserveringsområden för kaféer och restauranger.

För stadens behov reserverat 40 m² stort delområde på kvartersområdet för en trappförbindelse och en friskluftskanal med skyddszoner från utrymmen under marknivå. Riktgivande läge.

Underjordiskt utrymme i vilket får placeras verksamheter som stöder huvudanvändningsåndamålet för kvarteret 2104 samt service- och servicegårds-, lager-, LV-maskinums- och tekniska utrymmen.

Underjordiskt utrymme i vilket får placeras en underjordisk förbindelse från centrums servicetunnel till källarutrymmena på tomen 1 i kvarteret 2104. Konstruktioner ovan markplanet är inte tillåtna på området. Gatuutans höjdläge får inte ändras.

#### STADSAMLAD, BYGGANDE OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Nybyggnaden samt däcks- och gatuområdenas fasadarkitektur, volymkomposition och samtliga i stadsbildens synliga konstruktioner ska anpassas till Kaisaniemenparkens stadsrumsrelhet, stadsbild och till de långa stadsvererna samt till de omgivande kvarterens ytor.

Utsiktaxeln från Trädgårdsgatan till Riksdragshuset ska förblif öppen. Gårdsdäcksområdets konstruktioner får inte stiga upp ovanför parkens marknivå med undantag för möjliga räckeskonstruktioner. Räckeskonstruktioner ska byggas transparenta och med hög kvalitet. Gårdsdäckets höjdläge får inte höjas från riktgivande höjdläge +9,2.

Byggnadens två översta våningar ska byggas med en minst 22 graders lutning inåt fasaden ovanför brytningspunktlinjen.

Fasaderna i marknivå ska ha stora fönster och tillgänglighetsanpassad entré direkt från marknivån. Byggnadens fasader ska vara ljusa och fasadmaterialialet ska vara natursten. I fasadarkitekturen ska från väggyn utskjutande konstruktioner undvikas. Eventuella räcken ska vara lättill i sin konstruktion, genomsynliga och indragna från huvudvolymens fasadlinje.

På kvartersområdets och det nya gatuavsnittets däcksområde som ansluter till parken och till gatuområdena ska som ytmaterial användas natursten och andra högklassiga för platsens lämpliga material sälunda att gårdsdäcket, det nya gatuavsnittet samt park- och gatuområdena naturligt och helget. anknyter till varandra och passar in i den för kulturmiljöns bevarande betydande miljön av riksintresse.

Vid planering och byggnad av markljämning, ytbeläggning och konstruktioner vid gränsområden mot stadens gatuområdena samt på områden som reserveras för allmän gångtrafik ska anvisningarna för planering av Helsingfors stads allmänna områden följas.

Den för gångtrafik reserverade gatuförbindelsen via Trädgårdsgården och förbindelsen via gårdsdäcket ska byggas mellan nivåerna +9,2 och +10,6.

I parkens nivå +10,6 vid gränsen ska grannastigheten ingång på tomen 40/13 beaktas så att ett tillräckligt avståndsmål i Trädgårdsgårdenas anslutningsfog till parkens reserveras.

LV-maskinrum, tekniska utrymmen, aggregater och rökgångar ska placeras under det egentliga vatten takets takty som en del av helhetsarkitekturen.

Tekniska utrymmen, anläggningar eller kanaler får inte placeras på gårdsdäcket ovanför markplanet.

Planeområdet ingår i en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009).

Tomten får inte gärdas in.

#### MILJÖTEKNIK

På tomen finns mellan tomterna belägna fjärrvärmeläningar. Fjärrvärmeförbindelsen mellan tomterna ska bevaras och eventuella ledningsflytt ska godkännas om ifrågavarande lednings ägare.

Byggnaden ska ha ett filterförsedd maskinellt till- och frånluftsystem med tillflutsintag möjligast högt uppe på byggnadens tak eller på mitten av byggnadens fasad mot parken eller mot den för gångtrafik reserverade delen av Berggatan.

#### BYGGBARHET

För de underjordiska utrymmen del är den lägsta tillåtna schaktnivån -3,5 på tomen förutsatt att

haittaa olemassa oleville maanalaisille tiloille tai varaille kallioresursseille.

schaktningen inte försakar skada på de befintliga underjordiska utrymmen eller reserverade bergsresurser.

Louhinta ja rakentaminen eivät saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille tai maanalaisille tiloille tai rakenteille, kadulle ja kunnalliskonstruktioon verkostolle.

Yleisillä alueilla on noudatettava maanalaisen tilojen suunnitelussa ja toteutuksessa Helsingin kaupungin ohjeita yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitelusta.

Ennen rakennusluvan myönämistä tulee sopia rakenteiden vastuuarajat pysty- ja vaaka-suunnassa.

Tonttien väliin sekä tonttien ja katualueen väliin rajaseiniin saa tehdä aukkoja. Tonttien välistä rajaseiniin ei tarvitse rakentaa. Tilat on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastavaa paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Ennen rakennusluvan myönämistä hakijan tulee laittaa hyväksyttävä selvitys, miten yleiskavaan muokkaisen maanalaisen liikennetunnelin tontille sijoitettava kaupungin tarpeisiin varattu porrasyhteytä ja raitisilmakulu suojavyöhykkeen voidaan myöhemmmin toteuttaa.

#### LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Kiinteistön tavaraj- ja jättehuoltotilat tulee sijoittaa korttelin maanalaisiin tiloihin. Kiinteistön huoltoilimmeettä ei saa järjestää puistoalueen kautta. Tavaraj- ja jättehuollon kulkui kiinteistöön maanalaisiin tiloihin tulee järjestää keskustan huoltoilun kautta.

K-korttelin autopaijkojen enimmäismäärä on 1 ap / 500 m<sup>2</sup>.

Polkupyöräpaikkoja tulee olla vähintään 25 pp.

Kaikki autopaijat tulee sijoittaa K-korttelialueen maanalaisiin tiloihin.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

#### TRAFIK OCH PARKERING

Fastighetens varu- och sopserviceutrymmen ska placeras i kvarterets underjordiska utrymmen. Fastighetens servicetrafik får inte anordnas via parkområdet. Varu- och sopservicen infart till fastighetens underjordiska utrymmen ska ordnas via centrums