

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Uudisrakennuksen julkisivujen sommitellun tulee antaa umpinainen vaikutelma.

Uudisrakennuksen julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja julkisivumateriaaleina tulee käyttää pääosin perforoitua cortenierästä ja lasia.

Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä.

Uudisrakennuksen katto tulee rakentaa viherkattona.

Aurinkopaneeleita saa sijoittaa uudisrakennuksen kattopinnoille.

Sisäänkäyntien ulko-ovien pintarakenteen tulee olla puuta.

Ulkoilmat rakenteineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, multoiltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisina ja ympäristöön soveltuvina.

Tontin puistoon rajautuvia rajoja ei saa aidata.

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu vahinkoa rakennuksille tai niiden kulttuurihistoriallisille arvoille tai muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä puistoille, kaduille eikä haittaa tai vahinkoa kunnallisteekniikan verkostoille.

Olemassa olevien maanalaisen tilojen läheisyydessä olevilla alueilla rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon maanalaisen tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, ettei aiheuteta haittaa maanalaisille tiloille tai rakenteilla.

Ennen rakennus- ja louhinta-luvan myöntämistä on esitettävä hyväksyttävät suunnitelmat kalliion sekä rakennusten liikkumisen ja värinöiden seurannasta.

Mikäli maastoa rakennettaessa avataan, tulee alueen puustoa, kasvillisuutta ja avokalliota säätää mahdollisimman paljon.

Alue tulee rakentamisen jälkeen kunnostaa hyväksytyyn ympäristösuunnitelman mukaisesti puistoalueen kokonaisuutta ja arvoa vastaavalla tavalla. Rakennustöiden vuoksi poistettava puusto ja muu kasvillisuus korvataan aikuperäisen suunnitelman periaatteiden pohjalta.

Rakennus ympäristöineen tulee viimeistellä siten, että se materiaaleiltaan ja istutuksin liittyy saumattomasti puistoalueeseen, lähtökohtana alueen ennallistaminen.

PIHAT JA ULKOALUEET

Tontin ja aukion hulevesi- ja kuivatusratkaisut tulee suunnitella ja toteuttaa kokonaisuutena. Hulevedet tulee ensisijaisesti viivytellä ja puhdistaa tontilla.

Suunnittelussa tulee esittää Helsingin viherkertoimen mukainen vihertehokkuus ja pyrkiä saavuttamaan asetettu tavoiteluku.

Yleisiin alueisiin liittyvät tontinosat tulee rakentaa puistoalueen yleissuunnitelman mukaan.

Rakentamattomien tontin osien pinta-alaisten tulee olla arvokkaaseen kulttuurihistorialliseen miljööseen sopivia.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖIDEN TORJUNTA

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia meluselvitys, joka osoittaa raitio liikenteen enimmäisäänitasot huomioon ottaen melutason ohjeavoihin nähden riittävän melutorjunnan majoitushuoneissa.

Rakennus on suunniteltava siten, ettei raitio liikenteen aiheuttama runkoääniti ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennuksen sisätiloissa.

STADSBILOCH BYGGANDE

Nybyggnadens fasadkomposition ska ge ett sluter intryck.

Nybyggnadens fasader ska vara stadsbildmässigt högklassiga. Som huvudsakliga fasadmateriäl ska använda perforerat cortenstäl och glas.

Balkonger ska vara indragna.

Nybyggnadens tak ska byggas som gröntak.

Solpaneler får placeras på nybyggnadens takyta.

Ingångarnas ytterdörrar ska ha en ystruktur av trä.

Uteplatser med konstruktioner och möbler ska byggas stadsbildmässigt högklassigt. Formgivning och materiäl ska vara av hög kvalitet och passa in i miljön.

Tomtgränserna mot park får inte försees med stängsel.

De underjordiska utrymmena ska placeras, schaktas och förstärkas så att de, eller byggandet av dem, inte försärsakar skada på byggnaderna eller deras kulturhistoriska värden eller på övriga underjordiska utrymmen eller konstruktioner, parker eller gator. Man får inte skada eller väla olägenhet för kommunaltekniska nätverk.

Vid byggande eller schaktning av områden nära befintliga underjordiska utrymmen ska de underjordiska utrymmenas läge och konstruktionernas skyddsavstånd beaktas så att man inte välar olägenhet för underjordiska utrymmen eller konstruktioner.

Före bygg- eller schaktningslov beviljas ska man presentera godtagbara planer över uppföljning av berggrundens och byggnadernas rörelser och vibrationer.

Ifall terrängen grävs upp under byggandet ska områdets trädbestånd, växtlighet och kala bergsytor bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Efter byggandet ska området rustas upp enligt en godkänd områdesplan så att upprustningens standard motsvarar parkområdets helhet och värde. Det trädbestånd och den växtlighet som avverkas på grund av byggnadsarbetena ska ersättas enligt principerna för den ursprungliga planen.

Byggnaden med omgivning ska, med områdets rekonstruktion som utgångspunkt, sluffas så att materiäl och växtlighet ansluts sammanhängande till parkområdet.

GÄRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Dagvatten- och dräneringslösningar på tomtens och den öppna platsen ska planeras och byggas som en helhet. Dagvattnet ska i första hand fördröjas och filtreras på tomtens.

Vid planeringen ska man uppvisa gröneffektivitet enligt Helsingfors grönytefaktor och sträva till att uppfylla mätsättningsnivån.

Tomtdelar som gränsar mot allmänt område ska byggas enligt parkområdets översiktsplan.

Obebyggda tomtdelars ytmateriäl ska passa in i den värdefulla kulturhistoriska miljön.

FÖREBYGGANDE AV MILJÖSTÖRNINGAR

I samband med bygglovet ska en bullerutredning uppgöras som anger de högsta spårtrafiknivåerna med beaktande av en tillräcklig bullerbekämpning i inkravteringsrummena med hänsennde till riktvärdena för bullerminvän.

Byggnaden ska planeras så att det stömljud som spårvägstrafiken försärsakar inte överstiger de maxivärden som satts som mälsätning för utrymmen inomhus i byggnaden.

Maaperän piilautuneisuus on selvittävää ja piilautuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

LIKENNE JA PYSÄKÖINTI

AUTOAIIKAT:

- Hotelli, enintään 1 ap / 350 k-m²
- Toimisto, enintään 1 ap / 250 k-m²
- Myymälät ja ravintolat enintään 1 ap / 90 k-m²

POLKUPYÖRÄPAIKAT:

- Toimistot, myymälät ja ravintolat vähintään 1 pp / 50 k-m².

- Hotellit 1 pp / 15 asiakaspaikkaa ja 1 pp / 3 työntekijää.

- Lisäksi muissa kuin toimistoissa 1 pp / 3 työntekijää.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Markens kontaminering ska utredas och kontaminerade områden ska saneras före man inleder byggandet.

TRAFIK OCH PARKERING

BILPLATSERNAS ANTAL:

- Hotell, högst 1 bp / 350 m² vy
- Kontor högst 1 bp / 250 m² vy
- Butiker och restauranger högst 1 bp / 90 m² vy

CYKELPLATSER:

- Kontor, butiker och restauranger minst av 1 cp / 50 m² vy

- Hotell minst 1 cp / 15 kundplatser och 1 cp / 3 arbetstagarer.

- Dessutom för övrig verksamhet 1 cp / 3 arbetstagarer.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 8191 tonttia 2 sekä puistoalueetta

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:

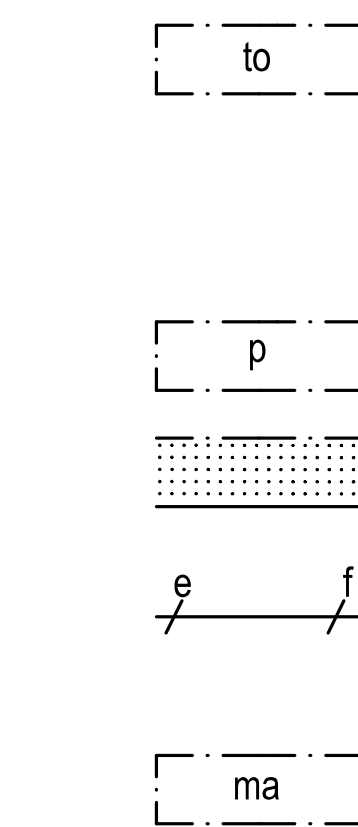
8 stadsdelen (Skatudden) kvarteret 8191 tomten 2 samt parkområde

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- KL-1** Hotellirakennusten korttelialue.
- 2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- 8** Kaupunginosan numero.
- 8191** Korttelin numero.
- 3** Ohjeellisen tontin numero.
- 7140** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- IV** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- +5.4** Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
- +19.0** Rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.
- +17.7** Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatkon leikkauksen ylin korkeusasema.
- Rakennusala.
- Rakennusteollisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät julkisivujen tai vesikatkojen rakennusteollista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyliä.
- Rakennuksen sisätiloja voi korjata ja muuttaa niiden rakennushistorialliset ja rakennusteolliset ominaispiirteet sekä kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen. Erityisesti on vaalittava rakennuksen keskialue ja kirkkosalia. Olennaisista muutoksista on kuultava suojelusta vastaavaa viranomaista.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMLSER

- Kvartersområde för hotellbyggnader.
- Linje 2 meter utanför planområdets gräns.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Gräns för delområde.
- Kryss på beteckning anger att beteckningen anger att beteckningen slopas.
- Stadsdelsnummer.
- Kvartersnummer.
- Nummer på riktigvande tomt.
- Byggnadsrätt i kvadratmeter väningsyta.
- Romersk siffra anger största tillättna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
- Ungefärlig markhöjd.
- Konstruktionernas och anordningarnas högsta höjd.
- Högsta höjd för skärmingspunkten mellan fasad och vattentak.
- Byggnadsyta.
- Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas och i den får inte heller utföras sådana reparations- eller ändringsarbeten, som försvarar fasadernas eller vattentakens arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil.
- Byggnadens interiörer får upprustas och ändras med beaktande av deras byggnadshistoriska och arkitektoniska särdrag samt kulturhistoriska värden. Man ska särskilt värna om byggnadens centralhall och kyrkosal. Vid väsentliga ändringar sa myndighet som ansvarar för byggnadsvård höras.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa muitakin kuin hotellitoimintaan liittyviä toimisto-, kokouksumis-, näyttely-, kirkko- ja museotiloja sekä toiminnalle välttämättömiä asuntoja.

Autopaikoille varattu alue.

Istutettava alueen osa.

Tontin rajan osa, johon tulee rakentaa 20-30 cm korkea luonnonkivireuna puistoaluetta vastaan.

Maanalainen tila.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Korttelialueelle saa sijoittaa myös hotellitoimintaan liittyviä toimisto-, kokouksumis-, näyttely- ja museotiloja sekä toiminnalle välttämättömiä asuntoja. Rakennuksen kellari saa olla tontin käyttötarkoituksen mukaisessa käytössä edellyttäen, että tilat valaistetaan osittain päivänvalolla. Nämä tilat lasketaan kerrosalaan.

Kerrosalan lisäksi saa rakentaa teknisiä tiloja ja niiden vaatimat kullit ja kanalit.

Maanalaisiin tiloihin saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia yhteis-, varasto-, teknisiä-, yhdyskäytävä- sekä väestönsuojatiloja asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Tekniset tilat tulee integroida rakennukseen yhtenäisen vesikatko pinnan alle eikä niitä saa sijoittaa vesikatkon yläpuolelle erillisin rakennusosin.

Jäte- ja muu huolto tulee sijoittaa rakennuksiin.

Byggnadsyta för övriga än till hotellverksamheten hörande kontors-, samlings-, utställnings-, kyrko- och museiutrymmen samt för verksamheten nödvändiga bostäder.

För bilplatser reserverat område.

Del av område som ska planteras.

Del av tomtgräns där en 20-30 cm hög naturstenskant skall byggas mot parkområdet

Underjordiskt utrymme.

BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

På kvarters området får också placeras till hotellverksamheten hörande kontors-, samlings-, utställnings- och museiutrymmen samt för verksamheten nödvändiga bostäder. Byggnadens källare får användas för tomtens huvudsakliga användningsändamål, förutsatt att utrymmena delvis får dagsljus. Dessa utrymmen räknas i väningsytan.

Utöver våningsytan får man bygga tekniska utrymmen med nödvändiga schakt och kanaler.

I underjordiska utrymmen får man placera gemensamma utrymmen, förbindelsegångar och befolkningskydd som betjäna huvudanvändningsändamålet. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

De tekniska utrymmena ska integreras i byggnaden under en enhetlig takyta. Utrymmena får inte placeras ovanför vattentak i separata byggnadsdelar.

Soprum och övrig service ska placeras i byggnaderna.

HELSINKI HELSINGFORS	Asemakaavoitus Detaljplanläggning	Käsittely ja muutokset/Behandlingar och ändringar: Kyt (ehdotus päällyty) Smm (förlaget daterat)	10.9.2019
		Kyt (päällse ehdotuksesta) Smm (beslut om förlaget)	10.9.2019
Nähtävä/MB (MBL 655) Framlagn (MBL 655)	8.5.2019-6.6.2019	Hyväksyty/Godkänt: Kvasto/Sige	10.6.2020
Diarinumero/Diarinumner HEL 2017-013924 Hanke/Projekt 2481_8 Päätys/Datum 10.9.2019	Kaavan nimi/Planens namn Asemakaava/Planens namn 12542 Laatinut/Uppgjord av Perttu Pulkka Piirittänyt/Ritad av Pia Havia Asemakaavoitusläähtikkö/Stadsplanechef Marja Piimies	Mittakaava/Scala 1:500	Tullit voimaan Trätt i kraft 29.7.2020