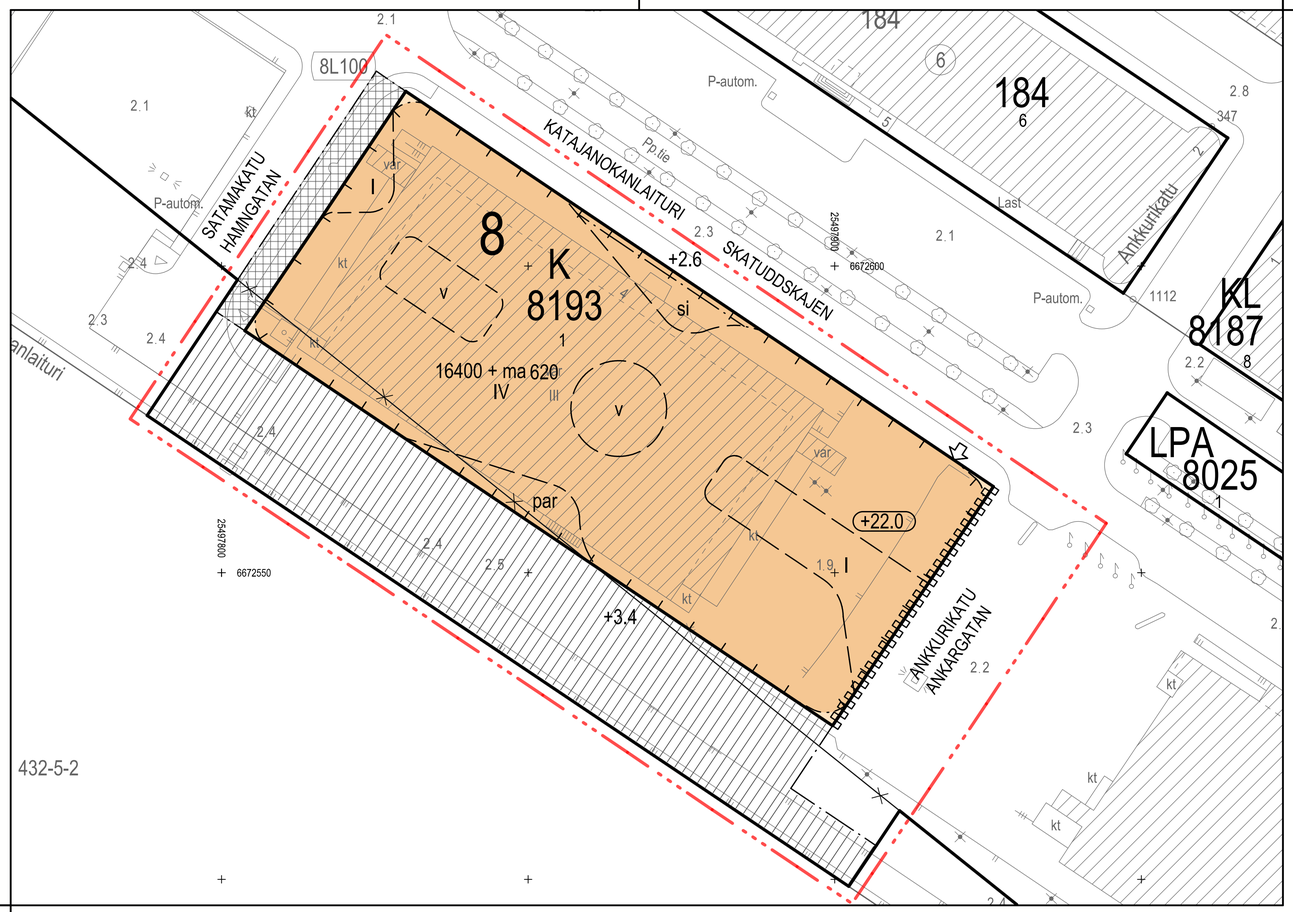

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

K	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Hotellirakentamisen osuus saa olla enintään 2/3 maan pinnan yläpuolelle rakennettavasta kerrosalasta.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
8	Kaupunginosan numero.
8193	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
16400+ ma 620	Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku osoittaa kerroksissa sallitun kerrosalan ja ma-merkitty luku tontin maanalaisissa tiloissa sallitun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
+2.6	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
	Rakennusala.
+22.0	Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin sallittu korkeusasema.
v	Valokatteisen tilan rakennusala, sijainti ohjeellinen.
par	Toisen kerroksen tasolle rakennettava parveke, sijainti ohjeellinen.
si	Sisäänkäyntijärjestelyt, sijainti ohjeellinen.
	Katu.
	Aukioksi rakennettava alueen osa.
	Yleiseille jalankululle varattu alueen osa.
	Ajoneuvoliittymä, sijainti ohjeellinen.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

K	Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. Hotellverksamhetens andel får vara högst 2/3 av våningsytan som byggs ovanför marknivån.
	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.
8	Stadsdelsnummer.
8193	Kvartersnummer.
1	Nummer på riktgivande tomt.
16400+ ma 620	Talserie som sammanräknad anger byggnadsrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger den tillåtna våningsytan i våningarna och det med ma betecknade talet den tillåtna våningsytan i enlighet med byggnadens huvudsakliga användningsändamål i underjordiska utrymmen.
IV	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
+2.6	Ungefärlig markhöjd.
	Byggnadsyta.
+22.0	Byggnadens, konstruktionernas och anläggningarnas högsta tillåtna höjd.
v	Byggnadsyta för utrymme med glastak, riktgivande läge.
par	Balkong som ska byggas i nivå med andra våningen, riktgivande läge.
si	Ingångsarrangemang, riktgivande läge.
	Gata.
	Del av område som ska byggas till en öppen plats.
	För allmän gångtrafik reserverad del av område.
	In- och utfart, riktgivande läge.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Maantasokerros on varattava pääosin liike-, palvelu- ja näyttelytiloiksi. Vähintään 500 k-m² näistä tulee toteuttaa myymälä-, kahvila-, ravintola-, tai vastaavina asiakaspalvelutiloina. Osan näistä tiloista tulee sijoittua pääaulaan tai niihin tulee olla asiakasyhteys rakennuksen pääaulasta.

Pääosa maantasokerroksen tiloista tulee avautua katualueille.

Maantasokerroksessa kadun puoleiselle julkisivulle ei saa rakentaa toimisto- tai majoitustiloja. Maantasokerroksen majoitushuoneiden tulee avautua ikkunoin sisäpihalle.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennuksen räystäslinjan tulee olla yhtenäinen.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Tiloissa tulee olla suuret ikkunat ja sisäänkäynti suoraan kadulta tai aukiolta. Ikkunoiden tulee olla kirkasta lasia.

Maantasokerroksen korkeuden on oltava vähintään 5 metriä.

Rakennuksen pääaulan tulee avautua rakennuksen läpi meren ja kadun suuntiin sekä valokatteisena tilana ylöspäin.

Rakennuksen tulee julkisivujen käsittelyltään, materiaaleiltaan sekä yksityiskohdittaan sopia osaksi arvokasta ympäristöään ja muodostaa luontevaa jatketta Kauppatorin alueen merelle aukeavaan kaupunkijulkisivuun. Julkisivujen jäsentelyssä tulee huomioida rakennuksen asema merellisen Helsingin kansallismaisemassa.

Rakennuksen julkisivun poimuilevat muodot tulee toteuttaa aidosti kaarevina.

Rakennuksen julkisivun uloin kerros on oltava materiaaleiltaan pääosin lasia ja kiviaineinen.

Ajoluiskat maanalaisiin pysäköintitiloihin tulee integroida rakennukseen.

Rakennuksessa on oltava tasakatto.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee intergroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Våningen i marknivå ska reserveras för affärs-, service- och utställningslokaler. Minst 500 m² vy av dessa ska byggas som butiks-, café-, restaurang-, eller motsvarande kundbetjäningsutrymmen. En del av dessa utrymmen ska placeras i huvudaulan eller så ska till dem finnas en kundförbindelse från huvudaulan.

Största delen av lokalerna i marknivå ska öppna sig mot gatan.

I våningen i marknivå får i fasaden mot gatan inte byggas kontors- eller inkvarteringsutrymmen. Inkvarterings-utrymmena i våningen i marknivå ska öppna sig med fönster mot innergården.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Byggnadens takfotslinje ska vara enhetlig.

Fasaden i marknivå får inte ge ett slutet intryck. Lokalerna ska ha stora fönster och entré direkt från gatan eller den öppna platsen. Fönstren ska ha klart glas.

Våningen i marknivå ska ha en höjd på minst 5 meter.

Byggnadens huvudaula ska öppna sig genom byggnaden i riktning mot havet och gatorna och som ett ljustakförsett utrymme uppåt.

Byggnaden ska till fasadbehandling, materialval samt detaljer passa in som del i den värdefulla omgivande miljön och bilda en naturlig fortsättning på stadsfasaden mot havet som öppnar sig från Salutorgets område. I struktureringen av fasaderna ska byggnadens position i Havshelsingfors nationalmiljöbeaktas.

De böljande formerna i byggnadens fasader ska byggas genuint bågformade.

Materialet i det yttersta skiktet i byggnadens fasader ska vara huvudsakligen glas och stenmaterial.

Infart till parkering under marknivå ska integreras i byggnaden.

Byggnaden ska ha platt tak.

Maskinrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen ska integreras i byggnaden och får inte placeras i separata byggnadsdelar på taket.

Teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Muuntamot tulee sijoittaa korttelialueille integroituna rakennukseen.

Parvekkeita ei saa lasittaa tai kattaa.

Jäte- ja huoltotilat yhteyksineen tulee integroida rakennukseen.

Rakennusten ja katualueen väliin jäävän tontin osan tulee materiaaliltaan olla luonnonkivi ja se tulee rakentaa kadun tasoon.

Rakennuksen ulkovaipan äänitasoerotus ympäristömelua vastaan tulee määrittää pienitaajuisen laivamelun asettamat vaatimukset huomioon ottaen siten, että rakennuksen sisätiloissa saavutetaan tilan käyttötarkoituksen edellyttämä melutaso.

Uudisrakennusten rakenneratkaisujen tulee olla tilajärjestelyjen ja toimintojen osalta muuntojoustavia.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA

Tontin tulee olla liitettävissä alueellisen yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin nykytilanteessa, sekä tilanteessa jossa rantamuurin korotus on toteutettu.

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

Pohjasedimentin pilaantuneisuus on selvitettävä alueilla, joilla on kaavan mukaisesta johtuva ruoppaustarve tai joilla tehdään sedimentteihin muuten merkittävästi vaikuttavia toimia.

RAKENNETTAVUUS

Rakennus tulee suunnitella ja perustaa siten, että nykyinen laiturirakenne on rannan puolelta auki kaivettavissa, korjattavissa ja usuittavissa myös tulevaan korkotasoon vaurioittamatta rakennuksen perustuksia. Uusi rakentaminen ei saa aiheuttaa oleville laiturirakenteille kuormituksia, eikä laituriralueelle ei voi sijoittaa ankkurointeja.

Tontin ja julkisten alueiden rakenteet tulee rannan puolella yhteensovittaa ja toteuttaa toisistaan riippumattomiksi nykyisessä ja tulevassa korkotasossa.

Rakennus sekä sen maanalaiset tilat on suunniteltava ja toteutettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille, tilavarauksille tai rakenteille eikä kadulle ja katupuuistutuksille, eikä haittaa tai vahinkoa kunnallisteknilikan verkostoille.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon ennusteet merenpinnan korkeuden noususta ilmastonmuutoksen vaikutuksen seurauksena. Alin suositeltava rakentamiskorkeus tonteilla on +3,4.

Tontilla tulee soveltaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja tuottaa uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Kattojen tulee olla kattopuutarhoja tai hulevesiä viivyttäviä viherkattoja. Korkeintaan puolet katon alasta saa olla toiminnallista, vettä läpäisemätöntä alaa. Katolle sijoitettavien välttämättömien teknisten laitteiden tulee sopia rakennuksen arkkitehtuuriin ja ne tulee suunnitella luontevaksi osaksi viherkattoa.

Rakennuksen on oltava maanpäällisiltä osin rakenteiltaan pääosin puuta.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Tontille sijoitettavien autopaikkojen määrä:
Toimistot, enintään 1 ap / 250 k-m²
Myymälät, enintään 1 ap / 150 k-m²
Ravintolat, enintään 1 ap / 350 k-m²
Hotellit, enintään 1 ap / 350 k-m²

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on toimiston 1 pp / 50 k-m² ja hotellin osalta kuitenkin 1 pp / 500 k-m². Polkupyörien pysäköintipaikkoja tulee rakentaa liiketilojen osalta vähintään 1 pp / 50 k-m².

Pyöräpaikat tulee sijoittaa rakennusrungon sisäpuolelle ja ne tulee rakentaa runkolukituksen mahdollistavina.

Lisäksi polkupyörien pysäköintipaikkoja tulee rakentaa vierailijoita varten 1 pp / 1000 k²-m (toimisto). Nämä pyöräpaikat voidaan sijoittaa yleiselle alueelle.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Tekniska anordningar ska vara en del av byggnadens arkitektur.

Transformatorstationerna ska placeras i kvarteren och integreras i byggnader.

Balkonger får inte glasas in eller täckas över.

Sop- och serviceutrymmen ska placeras i byggnaden.

Tomtdelen mellan byggnaderna och gatuområdet ska beläggas med natursten och byggas i gatans nivå.

Ljudnivåskillnad för buller i miljön ska i byggnadens ytterhölje fastställas med beaktande av de krav som fartygsbuller med lågfrekvens ställer sålunda att i byggnadens inomhusutrymmen uppnås en bullernivå som utrymmets användningsändamål förutsätter.

Nybyggnadens konstruktionslösningar ska vara till rumsdisposition och verksamheter flexibla och möjliggöra ändringar.

MILJÖTEKNIK

Tomten ska vara anslutningsbar till nätverket för samhällsteknisk försörjning i nuläget samt i en situation dähöjningen av strandmuren är byggd.

Markens kontaminering och behovet av sanering ska utredas före man börjar bygga. Vid behov ska kontaminerad mark saneras före området tas i bruk för detaljplanens användningsändamål.

Bottensedimentets kontaminering ska utredas på områden där man måste muddra på grund av byggande enligt detaljplanen eller där man vidtar åtgärder som på annat sätt märkbart påverkar sedimenten.

BYGGBARHET

Byggnaden ska planeras och grundas så att den nuvarande kajkonstruktionen är möjlig att gräva fram, reparera och förnya även i den kommande höjdnivån utan att skada byggnadens grundkonstruktioner. Nybygget får inte förorsaka belastning på de nuvarande kajkonstruktionerna och ankringar kan inte placeras på kajområdet.

Konstruktionerna på tomten och de offentliga områdena ska mot stranden anpassas och byggas självständiga från varandra i den nuvarande och framtida höjdnivån.

Byggnaden och dess underjordiska utrymmen ska planeras och byggas så att de eller byggandet av dem inte förorsakar skada på byggnader, på övriga underjordiska utrymmen, utrymmesreservationer eller konstruktioner eller på gator och gatuträdplanteringar eller förorsakar olägenhet eller skada på de samhällstekniska nätverken.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

I den fortsätta planeringen ska prognoserna för en höjning av havsvattennivån som följd av klimatförändringens på verkan tas i beaktande. Lägsta rekommenderade nivå för byggande på tomterna är +3,4.

På tomten ska principerna för lågenergibyggande tillämpas och förnybar energiska produceras. Anordningarna för produktion an förnybar energi ska planeras som en del av byggnaderas arkitektur.

Taken ska vara takträdgårdar eller gröntak som fördröjer dagvatten. Högst hälften av takytan får vara ytor för aktivt bruk som inte släpper igenom vatten. Nödvändiga tekniska anordningar påtaket ska anpassas till byggnadens arkitektur och planeras som en naturlig del av gröntaket.

Byggnadens konstruktioner ovan marknivån ska vara huvudsakligen av trä.

TRAFIK OCH PARKERING

Antalet bilplatser som ska placeras på tomten:
Kontor, högst 1 bp / 250 m²vy
Butiker, högst 1 bp / 150 m²vy
Restauranger, högst 1 bp / 350 m²vy
Hotell, högst 1 bp / 350 m²vy

Minimiantalet cykelplatser som ska placeras på tomten är för kontor 1 cp / 50 k-m² och hotell 1 cp / 500 k-m². Parkeringsplatser för cyklar ska byggas för affärsutrymmen minst 1 cp / 50 k-m².

Cykelplatserna ska placeras innanför byggnadsstommen och de ska byggas med möjlighet till ramlässning.

Därutöver ska cykelparkeringsplatser för besökare byggas 1 cp / 1000 k-m² (kontor). Dessa cykelplatser kan placeras på allmänt område.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVA KOSKEE:
8. kaupunginosan (Katajanokka)
korttelia 8193 sekä
katualuetta

DETALJPLANEN GÄLLER:
8 stadsdelen (Skatudden)
kvarteret 8193 samt
gatuområde

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
8. kaupunginosan (Katajanokka)
satama-aluetta
(muodostuu uusi kortteli 8193)

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
8 stadsdelen (Skatudden)
hamnområde
(det nya kvarteret 8193 bildas)

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12654

Kaavan nimi/Planens namn
Katajanokanlaituri 4
Skatuddenkajen 4

Diarionumero/Diarienummer
HEL2019-011342

Hanke/Projekt
4428_7

Päiväys/Datum
23.3.2021

Laatinut/Uppgjord av
Marjaana Yläjääski

Piirtänyt/Ritad av
Pia Havia

Asemakaavapäällikkö / Stadsplanechef
Marja Piimies

0 — 50 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

Mittakaava/Skala 1:500

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta
26.10.2020 54 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö

Kartoitus/Kartläggning
2.10.2020

Nro/Nr
29/2020

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Kyk (ehdotus päivätty) Stmn (förslaget daterat)	24.11.2020
Kyk (päätös ehdotuksesta) Stmn (beslut om förslaget)	1.12.2020
Nähtävillä (MRL 65§) Framlagt (MBL 65§)	8.12.2020- 19.1.2021
Kyk (tarkistettu ehdotus) Stmn (justerat förslag)	23.3.2021
Hyväksytty/Godkänt: Kvsto/Stge	5.5.2021
Tullut voimaan Trätt i kraft	24.6.2021