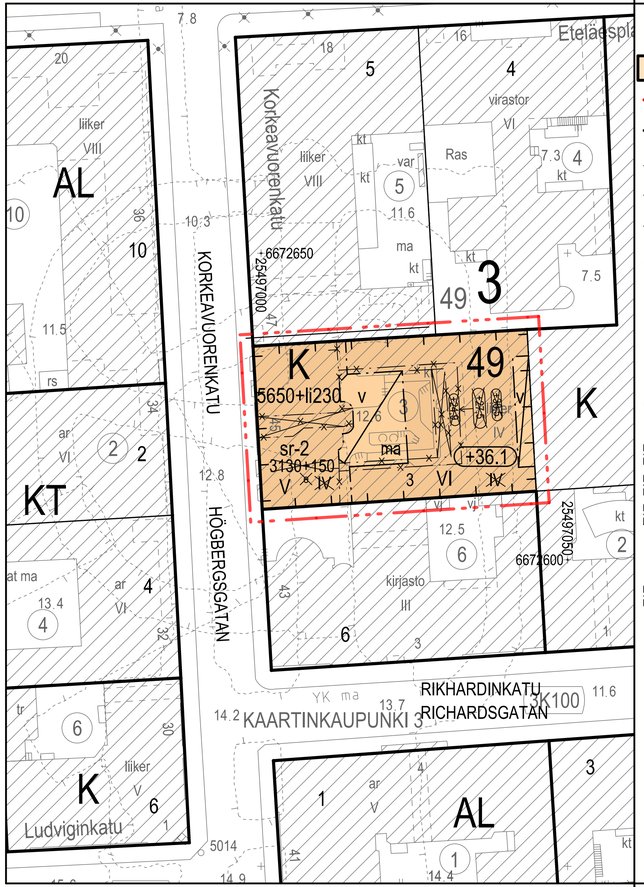

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

K	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle ei saa sijoittaa hotellia.	Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. Hotell får inte placeras på kvartersområdet.
	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.
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
49	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
3	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
5650+li230	Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.	Talserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger maximivåningsytan för den användning som anvisats förkvarteret, det andra talet anger minimivåningsytan för affärslokaler.
V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
+36.1	Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.	Högsta tillåtna höjd för byggnadens yttertak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
v	Valokatteinen tila. Tontin osan saa kattaa valoa läpäisevällä katolla ja tilaan saa sijoittaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Valokatteinen tila ei saa nousta korttelin muita rakennuksia korkeammalle.	Utrymme med ljustak. Tomtdelen får täckas med ett tak som släpper igenom ljus och i utrymmet får placeras utrymmen enligt byggnadens huvudsakliga användningsändamål. Ljustaket får inte stiga i höjd över de andra byggnaderna i kvarteret.
sr-2	Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja kadunpuoleista vesikaton lapetta sekä pääporrashuonetta ja alkuperäisenä säilyneitä tulisijoja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.	Arkitektoniskt, historiskt eller för stadsbilden värdefull byggnad som ska skyddas. Byggnadens fasader och takfall på gatusida samt trapphus och bevarade eldstäder skyddas. Reparationer och ändringar som utförs i byggnaden får inte försvaga dess värde eller förstöra dess särdrag. Byggnaden får inte rivas.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Korkeavuorenkadun puolella maantasokerroksen tilat on varattava liiketiloiksi.

Vähintään yksi maantasokerroksen liiketiloista on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Rakennukseen saa rakentaa enintään kaksi kellarikerrosta.

Ylempään kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

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

Korotuksen julkisivujen arkkitehtuuri tulee sovittaa ympäristön arvokkaaseen kaupunkikuvaan ja julkisivumateriaalien tulee olla korkeatasoisia.

Suuret yhtenäiset pystysuuntaiset lasipinnat ja mahdolliset lasikaiteet kattokerroksissa tulee käsitellä kuvioinnilla tai muutoin siten, että käsittely vähentää lintujen törmäysriskiä.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA

Palo- ja pelastusjärjestelyistä on sovittava sitovasti ennen rakennusluvan myöntämistä.

RAKENNETTAVUUS

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille ja katupuuistutuksille, eikä haittaa tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostoille.

ILMASTONMUUTOS – HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Rakennukseen kohdistuvissa muutostöissä lähtökohtana tulee olla olemassa olevan rakennusrungon säilyttäminen.

Uudisosan energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoitusluokalle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät ovat:
– liiketilat enintään 1 ap/500 k-m²
– toimistot enintään 1 ap/150 k-m²

Pyöräpaikkojen määrät ovat:
– liiketilat vähintään 1 pp/50 k-m²
– toimistot vähintään 1 pp/50 k-m²

Pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.
– vieraspysäköinti vähintään 1 pp/1000 k-m²

TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Längs Högbergsgatan ska våningen i marknivå reserveras för affärslokaler.

Minst en av gatunivåns affärslokaler ska ska förses med fettavskiljningsbrunn och en ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.

I byggnaden får byggas högst två källarvåningar.

I övre källarvåningen får byggas utrymmen i enlighet med byggnadens huvudsakliga användningsändamål.

STADSBILD OCH BYGGANDE

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

Arkitekturen på höjningens facader ska anpassas till den miljöns värdefulla stadsbild och facadmaterialen ska vara högklassiga.

Stora enhetliga vertikala glasytor och eventuella glasräcken i takvåningar ska bearbetas med en mönstrad yta eller på annat sätt så att bearbetningen minskar kollisionsrisken för fåglar.

MILJÖTEKNIK

Brand- och räddningsarrangemang måste avtalas innan bygglov.

BYGGBARHET

Utrymmen under marknivå ska placeras, schaktas och förstärkas så att de eller byggandet av dem inte förorsakar skada på byggnader, på övriga utrymmen eller konstruktioner under marknivå eller på gator och gatuträd. Samhällstekniska nätverk får inte heller förorsakas olägenhet eller skada.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

Vid ändringsarbeten i byggnaden ska utgångspunkten vara bevarandet av den befintliga byggnadsstommen.

Energieffektiviteten för den nybyggna delen ska vara minst 20 % bättre än det minimikrav som ställts för ifrågavarande användningsändamål i gällande normer.

TRAFIK OCH PARKERING

Bilplatsernas antal är:
– affärsutrymmen högst 1 bp/500 m² vy
– kontor högst 1 bp/150 m² vy

Cykelplatsernas antal är:
– affärsutrymmen, minst 1 cp/50 m² vy
– kontor, minst 1 cp/50 m² vy

Minst 50 % av cykelplatser ska placeras i låsbart utrymme med tak.
– gästparkering minst 1 cp/1000 m² vy

TOMTDELNING

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki)
korttelin 49 tonttia 3

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
3 stadsdelen (Gardesstaden)
kvarteret 49 tomten 3

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12880

Kaavan nimi/Planens namn
Korkeavuorenkatu 45
Högbergsgatan 45

Diaarinumero/Diarienummer
HEL 2022-010973

Laatinut/Upprätt av
Cecilia Aintila

Hanke/Projekt
2461_11

Piirtänyt/Ritad av
Joonas Arponen

Päiväys/Datum
22.11.2023

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

0 — 50 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000
Mittakaava/Skala 1:500

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta
26.10.2023 62§, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö

Kartoitus/Kartläggning
3.10.2023

Nro/Nr
49/2023

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Nähtävillä (MRL 65§) / Framlagt (MBL 65§) 22.11.2023-21.12.2023

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft