



- ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**
- K** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle ei saa sijoittaa hotellia.
  - 2 m** Kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
  - Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
  - - -** Osa-alueen raja.
  - Ohjeellinen tontin raja.
  - x x** Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
  - 49** Korttelin numero.
  - 3** Ohjeellisen tontin numero.
  - 4980+li230** Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa maanpäällisen rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttö-tarkoituksen enimmäismäärän, toinen luku liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän. Valokattei-nen tila sisältyy kokonaisrakennusoikeuteen.
  - ma 790** Maanalaisissa tiloissa ja kellarikerroksissa sallitun raken-nusoikeuden määrä kerrosalaneliömetreinä.
  - v** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuk-sen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
  - [+36.1]** Rakennuksen vesikatton ylin sallittu korkeusasema.
  - [T]** Rakennusala.
  - Valokatteinen tila.** Tontin osan saa kattaa valoa läpäise-vällä katolla ja tilaan saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Tilat lasketaan kerrosalaan ja rakennus-oikeuden enimmäismäärä on 210 kerrosalaneliömetriä. Valokatteinen tila ei saa nousta tontin muita rakennuksia korkeammalle.
  - [sr-2]** Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvalli-sesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee raken-nuksen julkisivuja ja kadunpuoleista vesikatton lapetta sekä pääporrasuonetta ja alkuperäisenä säilyneitä tulisijoja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.
  - RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ**
  - Korkeavuorenkadun puolella maantasokerroksen tilat on varattava liiketiloina.

- DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER**
- Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. Hotell får inte placeras på kvartersområdet.
- Linje 2 m utanför planområdets gräns.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Gräns för delområde.
- Riktgivande tomtragräns.
- Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
- Kvartersnummer.
- Nummer på riktgivande tomt.
- Talserie som sammanräknad anger byggrätten ovan jord i kvadratmeter väningsyta. Det första talet anger maximiväningsytan för den användning som anvisats för kvarteret, det andra talet anger minimiväningsytan för affärslokaler. Utrymme med glastak ingår i helhetsbyggrätten.
- I utrymmen under marknivå och i källarutrymmen tillåten mängd byggrätt i kvadratmeter väningsyta.
- Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
- Högsta tillåtna höjd för byggnadens yttertak.
- Byggnadsyta.
- Utrymme med ljustak. Tomtdelen får täckas med ett tak som släpper igenom ljus och i utrymmet får placeras utrymmen enligt byggnadens huvudsakliga användningsändamål. Utrymmena inräknas i väningsytan och byggrättens maximimängd är 210 kvadratmeter väningsyta. Ljustaket får inte stiga i höjd över de andra byggnaderna på tomt.
- 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.
- BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN**
- Längs Höbergsgatan ska våningen i marknivå reserveras för affärslokaler.

- Vähintään yksi maantasokerroksen liike-tiloista on varustettava rasvanerottelu-kaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.
- Rakennukseen saa rakentaa enintään kaksi kellarikerrosta.
- Ylempään kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituk-sen mukaisia tiloja.
- KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN**
- Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroi-da rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin raken-nusosiin.
- Korotuksen julkisivujen arkkitehtuuri tulee sovittaa ympäristön arvokkaaseen kaupunkikuvaan ja julkisivumateriaalien tulee olla korkeatasoisia.
- Ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuivointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lin-tujen törmäminen lasiin minimoidaan.
- 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 raken-nuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille ja katupuistutuksille, eikä haittaa tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostoille.
- ILMASTONMUUTOS – HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN**
- Rakennukseen kohdistuvissa muutostöissä lähtökohdana tu-lee olla olemassa olevan rakennusrungon säilyttäminen.
- Uudisosan energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoituksiluokalle energiatehokkuuden vähimmäista-soksi on asetettu.
- Tontilla ei edellytetä viherkertoimen tavoitetason saavut-tamista.
- LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI**
- Autopaikkojen määrät ovat:  
– liiketilat enintään 1 ap/500 k-m<sup>2</sup>  
– toimistot enintään 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>

- 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.
- STADS BILD OCH BYGGANDE**
- Maskinrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen ska integreras i byggnaden och får inte placeras i sepa-rata byggnadsdelar på taket.
- Arkitekturen på höjningens facader ska anpassas till den miljöns värdefulla stadsbild och facadmaterialet ska vara högklassiga.
- I planering och byggande av fönster och övriga glasytor så-som glasräckor ska risken för fågelkollisioner minimeras genom att beakta glasytomars storlek, placering, ytmönster, glasets egenskaper och övriga lösningar samt i belysning-ens planering.
- MILJÖTEKNIK**
- Brand- och räddningsarrangemang måste avtalas innan bygglov.
- BYGGBARHET**
- Utrymmen under marknivå ska placeras, schaktas och förs-tärkas 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 nät-verk 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 nybyggnadsdelen ska vara minst 20 % bättre än det minimikrav som ställts för ifrågasvarande användningsändamål i gällande normer.
- På tomten förutsätts inte att målsättningsnivån för grönyte-faktorn uppfylls.
- TRAFIK OCH PARKERING**
- Bilplatsernas antal är:  
– affärsutrymmen högst 1 bp/500 m<sup>2</sup> vy  
– kontor högst 1 bp/150 m<sup>2</sup> vy

- Pyöräpaikkojen määrät ovat:  
– liiketilat vähintään 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>  
– toimistot vähintään 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>
- Pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava katetussa ja lukitta-nessa olevassa tilassa.  
– vieraspysäköinti vähintään 1 pp/1000 k-m<sup>2</sup>
- TONTTIJAKO**
- Tällä asemakaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako.
- Cykelplatsernas antal är:  
– affärsutrymmen, minst 1 cp/50 m<sup>2</sup> vy  
– kontor, minst 1 cp/50 m<sup>2</sup> vy
- Minst 50 % av cykelplatser ska placeras i läsbart utrymme med tak.  
– gästparkering minst 1 cp/1000 m<sup>2</sup> 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

		<b>HELSINKI HELSINGFORS</b>		<b>Asemakaavoitus Detaljplanläggning</b>		Käsitellyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar: Kyk (ehdotus päivätty) 11.6.2024 Stmn (förslaget daterat)	
Kaavan nro/Plan nr <b>12880</b>		Kaavan nimi/Planens namn <b>Korkeavuorenkatu 45 Höbergsgatan 45</b>		Nähtävillä (MRL 65§) 22.11.2023- Framlagt (MBL 65§) 21.12.2023		Hyväksytyt/Godkänt:  Tullut voimaan Trätt i kraft	
Diaarinumero/Diarinumner HEL 2022-010973		Laatiminen/Upplagd av <b>Sinikka Lahti</b>		Päättäjät/Rättad av <b>Joonas Arponen</b>		Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef <b>Marja Piimies</b>	
Hanki/Projekt 2461_11		Päiväys/Datum 11.6.2024		Mittakaava/Skala 1:500		Kartoius/Kartläggning 3.10.2023	
Tasokoordinaattisto/Plankoordinaatsystem Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem ETRS-GK25 N2000		Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta 26.10.2023 62§. Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö		Nro/Nr 49/2023		Trätt i kraft	