



- ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**
- K** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Majoitustoimintaa ei sallita.
  - 2 m** 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
  - Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
  - - -** Osa-alueen raja.
  - x —** Ohjeellinen tontin raja.
  - x x** Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
  - 48** Korttelin numero.
  - 12** Ohjeellisen tontin numero.
  - 5780+11465** Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennus-oikeuden määrän kerrosalanelömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötar-koituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toi-nen luku liike- ja muita asiakaspalvelutiloiksi raken-nettavan kerrosalan vähimmäismäärän.
  - VII** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, raken-nuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
  - +24,9** Rakennuksen vesikatkon ylin sallittu korkeusasema.
  - +32,8** Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin sallittu korkeusasema.
  - Yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin lähei-syydessä ei saa suorittaa kalvua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.
  - [ ]** Rakennusala.
  - [ ]** Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.
  - [ ]** Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
  - [ ]** Maanalainen tila. Alueelle saa rakentaa enintään kaksi kellarikerrosta.

- DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER**
- Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. kvarteringsverksamhet är inte tillåten.**
  - Linje 2 m utanför planområdets gräns.**
  - Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
  - Gräns för delområde.**
  - Riktigivande tomtragräns.**
  - Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
  - Kvartersnummer.**
  - Nummer på riktigivande tomt.**
  - Talserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter väningsyta. Det första talet anger maximivåningsytan för den användning som anv. sats förkvarteret, det andra talet anger minimivå-ningsytan för affär- och övriga kundservicelokaler.**
  - Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
  - Högsta tillåtna höjd för byggnadens yttertak.**
  - Byggnadens, konstruktionernas och anläggningar-nas högsta tillåtna höjd.**
  - Tunnel för samhällsteknisk service. I närheten av tunneln får inte grävning eller schaktning utföras så att tunneln skadas.**
  - Byggnadsyta.**
  - Körrepp till underjordiskt utrymme.**
  - Passage genom byggnad.**
  - Underjordiskt utrymme. På området får byggas högst två källarvåninga.**

**RAKENUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ**

Maantason liike-tilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja ka-ton ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Rakennusoikeudesta liike- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi määri-tetty vähimmäismäärä tulee sijoittaa maantasokerroksiin. Näissä tiloissa tulee olla suuret ikkunat ja riittävä määrä sisäänkäyntejä kadulta.

Rakennukseen saa rakentaa enintään kaksi kellarikerrosta.

**KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN**

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisin rakennus-osiiin.

Jätetila tulee sijoittaa rakennukseen tai maanalaisiin tiloihin.

Julkisivujen arkkitehtuuri tulee sovittaa ympäristön arvokkaa-seen kaupunkikuvaan ja julkisivumateriaalien tulee olla korkeaa-tasoisia.

Rakennuksen katuun rajautuvan osan räystäslinjan tulee olla yhtenäinen ja jatkua samassa linjassa tontilla 48/14 sijaitsevan rakennuksen räystäslinjan kanssa.

Ikkunoiden ja muiden lasiaiheden, kuten lasikaiteiden, koko, si-joitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen tör-määminen lasiin minimoidaan.

Aurinkopaneeleihin liittyviä laitteita saa sijoittaa ylimmän sal-litun korkeusaseman yläpuolelle.

**YMPÄRISTÖTEKNIikka**

Rakennus tulee suunnitella siten, että rakennuksen sisätiloissa saavutetaan melun ja värinän osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet.

**RAKENNETTAVUUS**

Palo- ja pelastusjärjestelyistä on sovittava sitovasti ennen raken-nusluvan myöntämisestä.

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa raken-nuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille, kaduille ja/tai kunnallistekniikan verkostoille.

**BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN**

Affärslokaler i marknivå ska förses med fettavskiljningsbrunn och en ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.

Den av byggrätten angivna minimivåningsytan för affärs- och övriga kundservicelokaler ska placeras i våningarna i marknivå. Dessa utrymmen ska ha stora fönster och ett tillräckligt antal ingångar från gatan.

I byggnaden får byggas högst två källarvåningar.

**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.

Soprum ska placeras i byggnaden eller undermarknivå.

Fasadernas arkitektur ska anpassas till den miljös vär-defulla stadsbild och fasadmaterialet ska vara högklass-iga.

Takfotslinjen för den del av byggnaden som gränsar till gatan ska vara enhetlig och fortsätta i samma linje som takfotslinjen på byggnaden belägen på tomt 48/14.

I planering och byggande av fönster och övriga glasytor såsom glasrücken ska risken för fågelkollisioner mini-meras genom att beakta glasytornas storlek, placering, ytmönster, glasets egenskaper och övriga lösningar sam-t i belysningens planering.

Annordningar för solpaneler får placeras ovanför den hög-sta tillåtna höjden.

**MILJÖTEKNIK**

Byggnaden ska planeras så att i byggnaden inomhus upp-nås sådana förhållanden visavi buller, stombuller och vib-rationer som förhållandena för utrymmenas användnings-ändamål förutsätter.

**BYGGBARHET**

Bindande överenskommelse ska uppgöras för räddnings-arrangemang innan bygglov beviljas.

Utrymmen under marknivå ska placeras, schaktas och förstärkas så att de eller byggandet av dem inte förorsa-ka skada på byggnader, på övriga utrymmen eller konst-ruktioner under marknivå eller på gator. Samhällsteknis-ka nätverk får inte heller förorsakas olägenhet eller skada.

**ILMASTONMUUTOS – HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN**

Olemassa olevan rakennuksen rungosta tulee säilyttää raken-tamisessa vähintään 70 %, mikäli teknisesti mahdollista.

Muiden kuin asuinkerrostalojen energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa sää-döksissä kyseiselle käyttötarkoitussuoralle energiatehok-kuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

Tontin viherkehokkuuden tulee täyttää viherkertoimen ta-voitetaso 0,5.

**LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI**

Autopaikkojen määrät ovat:

- liike-tilat enintään 1 ap / 200 k-m<sup>2</sup>
- toimistot enintään 1 ap / 500 k-m<sup>2</sup>

Pyöräpaikkojen määrät ovat:

- vieraspysäköinti vähintään 1 pp / 1 000 k-m<sup>2</sup> sisäänkäyntien läheisyyteen
- liike- ja toimistotilat vähintään 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>

Lisäksi muissa kuin toimistoissa tulee varata 1 pp / 3 työnteijää.

Pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

**BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN**

Av den befintliga byggnadens stomme ska minst 70 % utnyttjas vid byggandet, om det är tekniskt möjligt.

Energieffektiviteten för andra flervåningshus än bostadshus ska vara minst 20 % bättre än det minimikrav som ställts för ifrågavarande användningsändamål i gällande normer.

Tomtens gröneffektivitet ska uppfylla grönytefaktorns mål-sättningsnivå 0,5.

**TRAFIK OCH PARKERING**

Bilplatsernas antal är:

- affärsutrymmen högst 1 bp / 200 m<sup>2</sup> vy
- kontor högst 1 bp / 500 m<sup>2</sup> vy

Cykelplatsernas antal är:

- gästparkering minst 1 cp / 1 000 m<sup>2</sup> vy in närheten av nära entréer
- affärs- och kontorsutrymmen minst 1 cp / 50 m<sup>2</sup> vy

Dessutom ska för övriga än kontorslokaler reserveras 1 cp / 3 arbetstagare.

Minst 50 % av cykelplatser ska placeras i läsbart utrymme med tak.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning

**ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:**

3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelia 48 tonttia 12

**DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:**

3 stadsdelen (Gardesstaden) kvarteret 48 tomten 12

		<b>HELSINKI HELSINGFORS</b>		<b>Asemakaavoitus Detaljplanläggning</b>		Käsitteily ja muutokset/Behandlingar och ändringar: Kylv (ehdotus päivätty) 29.10.2024 Stmn (förslaget daterat)	
Kaavan nro/Plan nr <b>12882</b>		Kaavan nimi/Planens namn <b>Fabianinkatu 8 Fabiansgatan 8</b>		Nähtävillä (MRL 65§) 7.12.2023 - Framlagt (MBL 65§) 17.1.2024		Hyväksytty/Godkänt:	
Diaarinumero/Diarinumner HEL 2022-008859		Laatinut/Uppgjord av Thuy Pham-Linko		Piirtänyt/Ritad av Joonas Arponen		Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef Marja Piimies	
Hanki/Projekt 2461_12		Päiväys/Datum 29.10.2024		Mittakaava/Skala 1:500		Karttoitus/Kartläggning 27.9.2024	
Tasokoordinaatio/Plankoordinaatsystem Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem ETRS-GK25 N2000		Pohjakartan hyväksymisen/Godkännande av baskartan 2.10.2024 42§, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö		Nro/Nr 37/2023		Tulut voimaan Trätt i kraft	

Asemakaavan nro 6492, jonka asemakaavan muutos nr 12882 voimaantullessaan kumoaa. Detaljplan nro 6492 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12882 träder i kraft. Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos. De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen. Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos. Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.