



- ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**
- K** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle ei saa sijoittaa hotellia.
 - 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.
 - 49** Korttelin numero.
 - 3** Ohjeellisen tontin numero.
 - 5650+li230** Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoi-keuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituk- sen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.
 - v** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuk- sen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
 - +36.1** Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.
 - []** Rakennusala.
 - []** Valokatteinen tila. Tontin osan saa kattaa valoa läpäise- vällä katolla ja tilaan saa sijoittaa rakennuksen pääkäyttö- tarkoituksen mukaisia tiloja. Valokatteinen tila ei saa nou- sta korttelin muita rakennuksia korkeammalle.
 - []** Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvalli- sesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee raken- nuksen julkisivuja ja kadunpuoleista vesikaton 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 liiketiloiksi.
 - Vähintään yksi maantasokerroksen liiketiloista on varus- tettava rasvanerottelukaivoilla ja katon ylimmän tason ylä- puolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

- DETALJPLANEBETECKNINGAR 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 tomtragrens.
- Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
- Kvartersnummer.
- Nummer på riktgivande tomt.
- Talserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter väningsyta. Det första talet anger maxi- miväningsytan för den användning som anvisats för- kvarteret, det andra talet anger minimiväningsytan för affärslokaler.
- 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 place- ras utrymmen enligt byggnadens huvudsakliga an- vändningsändamål. Ljustaket får inte stiga i höjd över de andra byggnaderna i kvarteret.
- Arkitektoniskt, historiskt eller för stadsbildens värde- full 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 Högbergsgatan ska våningen i marknivå reserveras för affärslokaler.
- Minst en av gatunivåns affärslokaler ska ska förse med fettavskiljningsbrunn och en ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.

- Rakennukseen saa rakentaa enintään kaksi kellarikerrosta.
- Ylempään kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.
- KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN**
- Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida ra- kennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.
- Korotuksen julkisivujen arkkitehtuuri tulee sovittaa ympäristön ar- vokkaaseen kaupunkikuvaan ja julkisivumateriaalien tulee olla kor- keatasoisia.
- Suuret yhtenäiset pystysuuntaiset lasipinnat ja mahdolliset lasikai- teet kattokerroksissa tulee käsitellä kuvioinnilla tai muutoin siten, että käsittely vähentää lintujen törmäysriskiä.
- YMPÄRISTÖTEKNIikka**
- Palo- ja pelastusjärjestelyistä on sovittava sitovasti ennen raken- nusluvun myöntämistä.
- RAKENNETTAVUUS**
- Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanlaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille ja katupuui- istutuksille, eikä haittaa tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostoille.
- ILMASTONMUUTOS – HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN**
- Rakennukseen kohdistuvissa muutostöissä lähtökohdana tulee olla olemassa olevan rakennusrungon säilyttäminen.
- Uudisosan energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoitustu- kalle 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 lukitta- vissa olevassa tilassa.
 – vieraspysäköinti vähintään 1 pp/1000 k-m²
- TONTTIJAKO**
- Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

- 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 sepa- rata byggnadsdelar på taket.
- Arkitekturen på höjningens facader ska anpassas till den miljöns värdefulla stadsbild och facadmateriaalen ska vara högklassiga.
- Stora enhetliga vertikala glasytor och eventuella glasträ- ken i takvåningar ska bearbetas med en mönstrad yta eller på annat sätt så att bearbetningen minskar kollisionriskerna 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 förör- sakar skada på byggnader, på övriga utrymmen eller konstruktioner under marknivå eller på gator och gatuträd. Samhällstekniska nätverk får inte heller förorsakas olä- genhet eller skada.
- BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN**
- Vid ändringsarbeten i byggnaden ska utgångspunkten vara bevarandet av den befintliga byggnadsstommen.
- Energieffektiviteten för den nybyggnad 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 ut- trymme 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

Kaavan nro/Plan nr
12880

Diaarinumero/Diarienummer
HEL 2022-010973

Hanke/Projekt
2461_11

Päiväys/Datum
13.11.2023

Asemakaavoitus

Kaavan nimi/Planens namn
Korkeavuorenkatu 45 Högbergsgatan 45

Laatinut/Uppgjord av
Cecilia Aintila

Piirtänyt/Ritad av
Joonas Arponen

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

Käsitelty ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Nähtävillä (MRL 65§)
Framlagt (MBL 65§)

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft

Tasokoordinaatio/Plankoordinatsystem
ETRS-GK25
N2000

Mittakaava/Skala
1:500

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta
§. Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö

Kartoitus/Kartiäggning
3.10.2023

Nro/Nr
49/2023