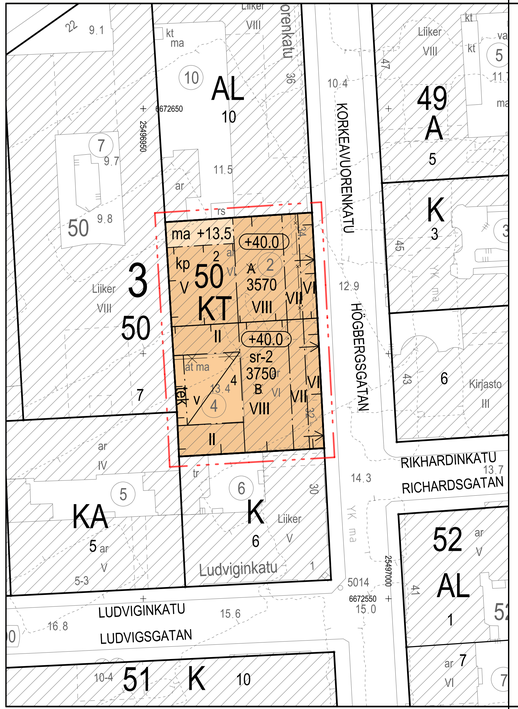

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

KT	Toimistorakennusten korttelialue. Rakennukseen saa sijoittaa liike- ja muita asiakaspalvelutiloja ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen sekä ylempään kellarikerrokseen. Maantasokerros tulee varata liike- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.	Kvartersområde för kontorsbyggnader. I byggnaden får placeras affärs- och övriga kundservicelokaler i första och andra våningen och i den övre källarvåningen. Våningen i marknivå ska reserveras för affärs- eller övriga kundservicelokaler.
	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.
3	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
50	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
2	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
3750	Rakennusoikeus kerrosalanelliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	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.
+13.5	Pihakannen likimääräinen korkeusasema.	Riktgivande höjdläge för gårdsdäck.
+40.0	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.	Högsta höjd för byggnadens yttertak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
v	Valokatteinen tila. Tontin osan saa kattaa valoa läpäisevällä katolla ja tilaan saa sijoittaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Tilat lasketaan kerrosalaan.	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 våningsytan.
tek	Rakennusalan osa, johon saa sijoittaa ilmanvaihdon konehuoneen tai muita teknisiä tiloja.	Del av byggnadsyta, där ett ventilationsmaskinrum eller övriga tekniska utrymmen får placeras.
ma	Maanalainen tila.	Underjordiskt utrymme.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
kp	Rakennusalan osa, jolla tulee olla viherkatto tai kattopuutarha.	Del av byggnadsyta som ska ha gröntak eller takträdgård.
sr-2	Rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.	Arkitektoniskt och stadsbildsmässigt värdefull byggnad.

RAKENNUSTA EI SAA PURKAA

Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä.

Suojelu koskee rakennuksen kadunpuoleista julkisivua kerroksien 2-5 osalta, pääporrashuonetta 6. kerroksen lattiatasoon asti, sekä sisääntuloaulan ja sisäpihan muodostamaa tilasarjaa.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen katujulkisivun alkuperäisten ikkunoiden ja julkisivun ilmeen säilyttäminen. Pääporrashuoneen alkuperäiset mosaikkiseinät, porraskelmat ja kaiteet sekä sisääntuloaulan ja sisäpihan muodostama tilasarja tulee säilyttää. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutusta mukaillen tai muutoin arkkitehtuurin soveltuvalla tavalla.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Ensimmäisten kerrosten tilat on suunniteltava niin, että ne voidaan osoittaa ravintolakäyttöön.

Rakennukseen saa rakentaa enintään kaksi kellarikerrosta.

Ylempään kellarikerokseen saa sijoittaa kerrosalaan laskettavia tiloja.

Ilmanvaihdon konehuoneet ja muut tekniset tilat, taloteknii̇kan kuilut, varastot ja sosiaalitilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

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

Julkisivujen arkkitehtuuri tulee sovittaa ympäristön arvokkaaseen kaupunkikuvaan ja julkisivumateriaalien tulee olla korkeatasoisia.

Korkeavuorenkadun varrella maantasokerroksen tiloissa on oltava suuria ikkunoita.

RAKENNETTAVUUS

Olemassa olevien maanalaisten tilojen lähelsyydessä olevilla alueilla rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, että ei aiheuteta haittaa olemassa oleville maanalaisille tiloille tai rakenteille.

ILMASTONMUUTOS

Tonteille tulee asentaa aurinkopaneelieja. Paneelit tulee suunnitella osana rakennuksen arkkitehtuuria.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

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

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen määrät:
- toimistot, vähintään 1 pp / 50 k-m²
- liiketilat, vähintään 1 pp / 50 k-m²

Byggnaden får inte rivas. Reparationsarbeten och ändringar som utförs i byggnaden får inte minska dess värde eller förstöra dess särdrag.

Skyddet omfattar byggnadens fasad mot gatan för 2-5 våningarnas del, huvudtrapphuset, till 6. våningens golvnivå och rumsföljden som består av entrehallen och innergården.

Utgångspunkten för reparationsarbetena ska vara att bevara de ursprungliga fönstren i gatufasaden och fasadens utseende. Huvudtrapphusets ursprungliga mosaikvåggar, trappsteg och ledstänger samt rumsföljden som består av entrehallen och innergården ska bevaras. Ifall ursprungliga byggnadsdelar av tvingande skäl måste förnyas, ska det göras i enlighet med det ursprungliga utförandet eller på ett annat, till byggnadens arkitektur passande sätt.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Lokalerna i första våningarna ska planeras så, att de kan anvisas för restaurangbruk.

I byggnaden får byggas högst två källarvåningar.

I den övre källarvåningen får förläggas utrymmen som inräknas i våningsytan.

Ventilationsmaskinrum och övriga tekniska utrymmen, tekniska schakt, lager och personalutrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Ventilationsmaskinrum och andra tekniska utrymmen ska integreras i byggnaden och dessa får inte placeras i separata byggnadsdelar på taket.

Fasadernas arkitektur ska anpassas till den miljöns värdefulla stadsbild och fasadmaterialen ska vara högklassiga.

Lokalerna i marknivå längs Högbergsgatan ska ha stora fönster.

BYGGBARHET

Vid byggande eller sprängningar på områden belägna i närheten av befintliga underjordiska utrymmen ska de underjordiska utrymmenas läge och konstruktionernas skyddsavstånd beaktas så att man inte förorsakas olägenhet för underjordiska utrymmen eller konstruktioner.

KLIMATFÖRÄNDRING

Solpaneler ska installeras på tomterna. Panelerna ska planeras som en del av byggnadens arkitektur.

TRAFIK OCH PARKERING

Antalet bilplatser:
- kontor, högst 1 bp / 500 m² vy
- affärslokaler, högst 1 bp / 150 m² vy

Antalet cyckelplatser på tomten:
- kontor, minst 1 cp / 50 m² vy
- affärslokaler, minst 1 cp / 50 m² vy

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

Toimistojen osalta vieraspysäköinnille tulee osoittaa vähintään 1 pp / 1 000 k-m².

Polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

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

För kontor ska för gästparkering anvisas minst 1 cp / 1 000 m² vy.

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

TOMTDELNING

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområde utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki)
korttelin 50 tontteja 2 ja 4

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
3 stadsdelen (Gardesstaden)
kvarteret 50 tomterna 2 och 4

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12620

Kaavan nimi/Planens namn
Korkeavuorenkatu 32-34
Högbergsgatan 32-34

Diaarinnumero/Diarienummer
HEL 2019-001409

Hankenro/Projekt
2461_8

Laatinut/Uppgjord av
Sinikka Lahti

Päivätty/Datum
19.5.2020

Piirtänyt/Ritad av
Joonas Arponen

Vs. Asemakaavapäällikkö/ Tf Stadsplanechef
Tuomas Hakalla

0 — 50 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

Mittakaava/Skala 1:500

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta
1.10.2019 55§, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö

Kartoitus/Kartläggning Nro/Nr
28.6.2019 26/2019

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Kylk (ehdotus päävätty)
Sbmn (förslaget daterat) 19.5.2020

Nähtävillä (MRL 65§)
Framlagt (MBL 65§) 18.11.2019-18.12.2019

Hyväksytty/Godkänt

Tullut voimaan
Trätt i kraft