



- ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**
- K** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle ei saa sijoittaa hotelleita.
 - 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 rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.
 - v** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
 - +36.1** Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasma.
 - [K]** Rakennusala.
 - [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.
 - [sr-2]** Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen 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 varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle 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 maxiväningsytan för den användning som anvisats för kvarteret, det andra talet anger miniväningsytan 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 placeras utrymmen enligt byggnadens huvudsakliga användningsändamål. Ljustaket får inte stiga i höjd över de andra byggnaderna i kvarteret.
 - Arkitektoniskt, historiskt eller för stadsbildens 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 Högbergsgatan ska våningen i marknivå reserveras för affärslokaler.
 - Minst en av gatunivåns affärslokaler ska förses 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 rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.
- Korotuksen julkisivujen arkkitehtuuri tulee sovittaa ympäristön arvokkaaseen kaupunkikuvaan ja julkisivumateriaalien tulee olla keatasoisia.
- Suuret yhtenäiset pystysuuntaiset lasipinnat ja mahdolliset lasikatteet kattokerroksissa tulee käsitellä kuvioinnilla tai muutoin siten, että käsittely vähentää lintujen törmäysriskiä.
- YMPÄRISTÖTEKNIikka**
- Palo- ja pelastusjärjestelystä 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 maanlaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille ja katupuustutuksille, 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 käyttötarkoituskalke 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.

- 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 facadmaterialet ska vara högklassiga.
- Stora enhetliga vertikala glasytor och eventuella glasträcken i takvåningar ska bearbetas med en mönstrad yta eller på annat sätt så att bearbetningen minskar kollisionens risk 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 förorsaka olägenhet eller skada.
- BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN**
- Vid ändringsarbeten i byggnaden ska utgångspunkten vara bevarandet av den befintliga byggnadsstommen.
- Energieffektiviteten för den nybyggnadens del ska vara minst 20 % bättre än det minimikrav som ställts för ifrågasvarande 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	Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:
	Kaavan nro/Plan nr 12880	Kaavan nimi/Planens namn Korkeavuorenkatu 45 Högbergsgatan 45	Nähtävillä (MRL 65§) Framlagt (MBL 65§)
Diaarinumero/Diarienummer HEL 2022-010973	Hanke/Projekt 2461_11	Laatinut/Uppgjord av Cecilia Aintila	Hyväksytyt/Godkänt:
Päiväys/Datum 22.11.2023	Piirtänyt/Ritad av Joonas Arponen	Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef Marja Piimies	Tullut voimaan Trätt i kraft
Tasokoordinaatio/Plankoordinatsystem Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem	ETRS-GK25 N2000	Mittakaava/Skala 1:500	Nro/Nr 49/2023
Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta 26.10.2023 62§, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö	Kartointu/Kartläggning 3.10.2023		