



- ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**
- K** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Majoitustoimintaa ei sallita.
 - 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.
 - 48** Korttelin numero.
 - 12** Ohjeellisen tontin numero.
 - 6245+11465** Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennus-oikeuden määrän kerrosalanelömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liike- ja muita asiakaspalvelutiloiksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.
 - VII** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen 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 läheisyydessä 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.
 - Riktgivande tomtragrens.
 - Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
 - Kvartersnummer.
 - Nummer på riktgivande tomt.
 - Talserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger maximivåningsytan för den användning som använts för kvarteret, det andra talet anger minimivåningsytan för affär- och övriga kundservice lokaler.
 - 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 anläggningarnas 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 källarvåningar.

- RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ**
- Maantason liike-tilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.
- Rakennus-oikeudesta liike- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi määrätty 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 rakennusosiin.
- Jätetila tulee sijoittaa rakennukseen tai maanalaisiin tiloihin.
- Julkisivujen arkkitehtuuri tulee sovittaa ympäristön arvokkaan kaupunkikuvaan ja julkisivumateriaalien tulee olla korkeatasoisia.
- Rakennuksen katuun rajautuvan osan räystäslinjan tulee olla yhtenäinen ja jatkoa samassa linjassa tontilla 48/14 sijaitsevan rakennuksen räystäslinjan kanssa.
- Rakennuksen ja laajennusosan julkisivujen suuret yhtenäiset lasipinnat ja mahdolliset lasikateet maantasokerroksen yläpuolelle tulee käsitellä kuvioinnilla tai muutoin siten, että käsittely vähentää lintujen törmäysriskiä.
- Aurinkopaneeliin liittyviä laitteita saa sijoittaa ylimmän sallitun 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 rakennusluvan myöntämistä.
- Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, 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 kundservice lokaler ska placeras i våningarna i marknivå. Dessa utrymmen ska ha stora förnster 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 separata byggnadsdelar på taket.
- Soprum ska placeras i byggnaden eller undermarknivå.
- Fasadernas arkitektur ska anpassas till den miljös värdefulla stadsbild och fasadmaterialet ska vara högklassiga.
- 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.
- De stora enhetliga glasytor i byggnaden och utbyggnaden samt eventuella glasräcken ovanför våningen i marknivå ska förses med en mönstrad yta eller behandlas på annat sätt så att kollisionens risk för fåglar minskar.
- Annordningar för solpaneler får placeras ovanför den högsta tillåtna höjden.
- MILJÖTEKNIK**
- Byggnaden ska planeras så att i byggnaden inomhus uppstår sådana förhållanden visavi buller, stombuller och vibrationer som förhållandena för utrymmenas användningsändamål förutsätter.
- BYGGBARHET**
- Bindande överenskommelse ska uppgöras för räddningsarrangemang innan bygglov beviljas.
- Utrymmen under marknivå ska placeras, schaktas och förstärkas så att de eller byggnaden av dem inte förorsakar skada på byggnader, på övriga utrymmen eller konstruktioner under marknivå eller på gator. Samhällstekniska nätverk får inte heller förorsakas olägenhet eller skada.

- ILMASTONMUUTOS – HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN**
- Olemassa olevan rakennuksen rungosta tulee säilyttää rakentamisessa vähintään 70%, mikäli teknisesti mahdollista.
- Kattojen tulee olla kattopuutarhoja tai hulevesiä viivytäviä viherkattoja. Korkeintaan puolet katon alasta saa olla toiminnallista, vettä läpäisemätöntä alaa. Katolle sijoitettavien väit-tämättömien teknisten laitteiden tulee suunnitella luontevaksi osaksi viherkattoa.
- Muiden kuin asuinkerrostalojen energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa sää-döksissä kyseiselle käyttötarkoitustalokalle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.
- LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI**
- Autopaikkojen määrät ovat:
- liike-tilat enintään 1 ap / 200 k-m²
 - toimistot enintään 1 ap / 500 k-m²
- Pyöräpaikkojen määrät ovat:
- vieraspysäköinti vähintään 1 pp / 1000 k-m² sisäänkäyntien läheisyyteen
 - liike- ja toimistotilat vähintään 1 pp / 50 k-m²
- Lisäksi muissa kuin toimistoissa tulee varata 1 pp / 3 työntekijää.
- 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.
- Taken ska vara takträdgårdar eller gröntak som fördröjer dagvatten. Högst hälften av takytan får vara ytor för aktivt bruk som inte släpper igenom vatten. Nödvändiga tekniska anordningar på taket ska planeras som en naturlig del av gröntaket.
- Energieffektiviteten för andra flervåningshus än bostadshus 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 / 200 m² vy
 - kontor högst 1 bp / 500 m² vy
- Cykelplatsernas antal är:
- gästparkering minst 1 cp / 1000 m² vy in närheten av nära entréer
 - affärs- och kontorsutrymmen minst 1 cp / 50 m² 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

HELSINKI HELSINGFORS

Kaavan nro/Plan nr
12882

Diaarinumero/Diarinumner
HEL 2022-008859

Hanke/Projekt
2461_12

Päiväys/Datum
7.12.2023

Asemakaavoitus Detaljplanläggning

Kaavan nimi/Planens namn
Fabianinkatu 8 Fabiansgatan 8

Laatitut/Uppgjord av
Thuy Pham-Linko

Piirtänyt/Ritad av
Joonas Arponen

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

Tasokoordinaatisto/Plankoordinaatsystem
ETRS-GK25 N2000

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta
15.11.2023 65\$ Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö

Mittakaava/Skala
1:500

Kartointus/Kartläggning
28.6.2023

Nro/Nr
37/2023

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Nähtävillä (MRL 65§) 7.12.2023 -
Framlagt (MBL 65§) 17.1.2024

Hvåkysytty/Godkänt:

Tulut voimaan
Trätt i kraft

Asemakaavan nro 6492, jonka asemakaavan muutos nr 12882 voimaantullessaan kumoaa. Del av 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.