



Teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Muuntamat tulee sijoittaa korttelialueille integroituna rakennukseen.

Parvekkeita ei saa lasittaa tai kattaa.

Jäte- ja huoltotilat yhteyksineen tulee integroida rakennukseen.

Rakennusten ja katualueen väliin jäävän tontin osan tulee materiaalillaan olla luonnonkivi ja se tulee rakentaa kadun tasoon.

Rakennuksen ulkovaipan äänitaseroitus ympäristömelua vastaan tulee määrittää pienitaajuisen laivamelun asettamat vaatimukset huomiioon ottaen siten, että rakennuksen sisälloissa saavutetaan tilan käyttötarkoituksen edellyttämä melutaso.

Uudisrakennusten rakenratkaisujen tulee olla tilajärjestelyjen ja toimintojen osalta muuntojoustavia.

**YMPÄRISTÖTEKNIikka**

Tontin tulee olla liitettävissä alueellisen yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin nykytilanteessa, sekä tilanteessa jossa rantamuuriin korotus on toteutettu.

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

Pohjasedimentin pilaantuneisuus on selvitettävä alueilla, joilla on kaavan mukaisesta johtuva ruoppaustarve tai joilla tehdään sedimentteihin muuten merkittävästi vaikuttavia toimia.

**RAKENNETTAVUUS**

Rakennus tulee suunnitella ja perustaa siten, että nykyinen laiturirakenne on rannan puolelta auki kaivettavissa, korjattavissa ja uusittavissa myös tulevaan korkotasoon vaurioittamatta rakennuksen perustuksia. Uusi rakentaminen ei saa aiheuttaa oville laiturirakenteille kuormituksia, eikä laiturialueelle ei voi sijoittaa ankkurointia.

Tontin ja julkisten alueiden rakenteet tulee rannan puolella yhteensovittavia ja toteuttaa toisistaan riippumattomiksi nykyisessä ja tulevassa korkotasossa.

Rakennus sekä sen maanlaiset tilat on suunniteltava ja toteutettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanlaisille tiloille, tilavaruuksille tai rakenteille eikä kaduille ja katupuistutuksille, eikä haittaa tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostolle.

**ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN**

Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon ennusteet merenpinnan korkeuden noususta ilmastomuutoksen vaikutuksen seurauksena. Alin suositeltava rakentamiskorkeus tontilla on +3.4.

Tontilla tulee sovella matalaenergiarakentamisen periaatteita ja tuottaa uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian tuottamisen tarkoitettavat laitteet tulee suunnitella osana rakennuksen arkkitehtuuria.

Kattojen tulee olla kattopuutarhoja tai hulevesiä viivyttävä vierhokattoja. Korkeintaan puolet katon alasta saa olla toiminnallista, vettä läpäisemätöntä alaa. Katolle sijoitettavien välttämättömien teknisten laitteiden tulee sopia rakennuksen arkkitehtuuriin ja ne tulee suunnitella luontevaksi osaksi vierhokattoa.

Rakennuksen on oltava maanpäällisiltä osin rakenteiltaan pääosin puuta.

**LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI**

Tontille sijoitettavien autopaikkojen määrä: Toimistot, enintään 1 ap / 250 k-m<sup>2</sup> Myymälät, enintään 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup> Ravintolat, enintään 1 ap / 350 k-m<sup>2</sup> Hotellit, enintään 1 ap / 350 k-m<sup>2</sup>

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on toimiton 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup> ja hotellin osalta kuitenkin 1 pp / 500 k-m<sup>2</sup>. Polkupyörärien pysäköintipaikkoja tulee rakentaa liiketilojen osalta vähintään 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>.

Pyöräpaikat tulee sijoittaa rakennusrungon sisäpuolelle ja ne tulee rakentaa runkolukituksen mahdollistavina.

Lisäksi polkupyörärien pysäköintipaikkoja tulee rakentaa vierailijoita varten 1 pp / 1000 k-m<sup>2</sup> (toimisto). Nämä pyöräpaikat voidaan sijoittaa yleiselle alueelle.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Tekniska anordningar ska vara en del av byggnadens arkitektur.

Transformatorstationerna ska placeras i kvarteren och integreras i byggnader.

Balkonger får inte glassas in eller täckas över.

Sop- och serviceutrymmen ska placeras i byggnaden.

Tomtdelen mellan byggnaderna och gatuumrådet ska beläggas med natursten och byggas i gatans nivå.

Ljudnivåskillnad för buller i miljön ska i byggnadens ytterhöjfe fastställas med beaktande av de krav som fartygsbuller med lågfrekvens ställer sålunda att i byggnadens inomhustrymmen uppnås en bullemnivå som utrymmets användningsändamål förutsätter.

Nybyggnadens konstruktionslösningar ska vara till rumsdisposition och verksamheter flexibla och möjliggöra ändringar.

**MILJÖTEKNIKK**

Tomten ska vara anslutningsbar till nätverket för samhällsteknisk försörjning i nuläget samt i en situation där höjningen av strandmuren är byggd.

Markens kontaminerings och behovet av sanering ska utredas före man börjar bygga. Vid behov ska kontaminerad mark saneras före området tas i bruk för detaljplanens användningsändamål.

Bottensedimentets kontaminerings ska utredas på områden där man måste mudra på grund av byggande enligt detaljplanen eller där man vidtar åtgärder som på annat sätt märkbart påverkar sedimenten.

**BYGGBARHET**

Byggnaden ska planeras och grundas så att den nyknyttande kajkonstruktionen är möjlig att gräva fram, reparera och förnya även i den kommande höjdnivån utan att skada byggnadens grundkonstruktioner. Nybygget får inte försäkra belastning på de nuvarande kajkonstruktionerna och ankringar kan inte placeras på kajområdet.

Konstruktionerna på tomten och de offentliga områdena ska mot stranden anpassas och byggas självständiga från varandra i den nuvarande och framtida höjdnivån.

Byggnaden och dess underjordiska utrymmen ska planeras och byggas så att de eller byggnaden av dem inte försäkras skada på byggnader, på övriga underjordiska utrymmen, utrymmesreservationer eller konstruktioner eller på gator och gatuträdplanteringar eller försäkras olägenhet eller skada på de samhällstekniska nätverken.

**BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN**

I den fortsatta planeringen ska prognoserna för en höjning av havsvattennivån som följd av klimatförändringens påverkan tas i beaktande. Lägsta rekommenderade nivå för byggande på tomterna är +3.4.

På tomten ska principerna för lågenergibyggnade tillämpas och förnybara energiska produceras. Anordningarna för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

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 anpassas till byggnadens arkitektur och planeras som en naturlig del av gröntaket.

Byggnadens konstruktioner ovan marknivån ska vara huvudsakligen av trä.

**TRAFIK OCH PARKERING**

Antalet bilplatser som ska placeras på tomten: Kontor, högst 1 bp / 250 m<sup>2</sup> Butiker, högst 1 bp / 150 m<sup>2</sup> Restauranger, högst 1 bp / 350 m<sup>2</sup> Hotell, högst 1 bp / 350 m<sup>2</sup>

Minimiantalet cykelplatser som ska placeras på tomten är för kontor 1 cp / 50 k-m<sup>2</sup> och hotell 1 cp / 500 k-m<sup>2</sup>. Parkeringsplatser för cyklar ska byggas för affärsutrymmen minst 1 cp / 50 k-m<sup>2</sup>.

Cykelplatserna ska placeras innanför byggnadsstommen och de ska byggas med möjlighet till ramläsning.

Därutöver ska cykelparkeringsplatser för besökare byggas 1 cp / 1000 k-m<sup>2</sup> (kontor). Dessa cykelplatser kan placeras på allmänt område.

På detta detaljplano område ska för kvarteretsområdet utarbetas en separat tomtindelning.

- ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**
- K** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Hotellirakentamisen osuus saa olla enintään 2/3 maan pinnan yläpuolelle rakennettavasta kerrosalasta.
  - 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
  - Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
  - Osa-alueen raja.
  - Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
  - Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
  - 8 8193** Kaupunginosan numero.
  - 1** Korttelin numero.
  - 16400+ ma 620 Ohjeellisen tontin numero.
  - Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalustan.
  - Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
  - Rakennusala.
  - Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin sallittu korkeusasema.
  - Valokatteisen tilan rakennusala, sijainti ohjeellinen.
  - Toisen kerroksen tasolle rakennettava parveke, sijainti ohjeellinen.
  - Sisäänkäyntijärjestelyt, sijainti ohjeellinen.
  - Katu.
  - Aukioksi rakennettava alueen osa.
  - Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
  - Ajoneuvoliittymä, sijainti ohjeellinen.

- DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER**
- Kvarteretsområde för affärs- och kontorsbyggnader. Hotellverksamhetens andel får vara högst 2/3 av väningsytan som byggs ovanför marknivån.
  - Linje 2 m utanför planområdets gräns.
  - Kvarterets-, kvartersdels- och områdesgräns.
  - Gräns för delområde.
  - Riktgivande gräns för område eller del av område.
  - Kryss på beteckning anger att beteckningen sloopas.
  - Stadsdelsnummer.
  - Kvarteretsnummer.
  - Numer på riktgivande tomt.
  - Talserie som sammanräknad anger byggnadsrätens i kvadratmeter väningsyta. Det första talet anger den tillättna väningsytan i våningarna och det med ma betecknade talet den tillättna väningsytan i enlighet med byggnadens huvudsakliga användningsändamål i underjordiska utrymmen.
  - Romersk siffra anger största tillättna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
  - Ungefärlig markhöjd.
  - Byggnadsyta.
  - Byggnadens, konstruktionernas och anläggningarnas högsta tillättna höjd.
  - Byggnadsyta för utrymme med glastak, riktgivande läge.
  - Balkong som ska byggas i nivå med andra våningen, riktgivande läge.
  - Ingångsarrangemang, riktgivande läge.
  - Gata.
  - Del av område som ska byggas till en öppen plats.
  - För allmän gångtrafik reserverad del av område.
  - In- och utfart, riktgivande läge.

- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.**
- RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ**
- Maantasokerros on varattava pääosin liike-, palvelu- ja näyttelytiloiksi. Vähintään 500 k-m<sup>2</sup> näistä tulee toteuttaa myymälä-, kahvila-, ravintola-, tai vastaväinä asiakaspalvelutiloina. Osan näistä tiloista tulee sijoittaa pääaualaan tai niihin tulee olla asiakasyhteys rakennuksen pääaualasta.
- Pääosa maantasokerroksen tiloista tulee avautua katualueille.
- Maantasokerroksessa kadun puoleiselle julkisivulle ei saa rakentaa toimisto- tai majoitustiloja. Maantasokerroksen majoitushuoneiden tulee avautua ikkunoihin sisäpihalle.
- KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN**
- Rakennuksen räystäslinjan tulee olla yhtenäinen.
- Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinalla vaikutelmaa. Tiloihin tulee olla suuret ikkunat ja sisäänkäynti suoraan kadulta tai aukiolta. Ikkunoiden tulee olla kirkasta lasia.
- Maantasokerroksen korkeuden on oltava vähintään 5 metriä.
- Rakennuksen pääaualan tulee avautua rakennuksen läpi meren ja kadun suuntiin sekä valokatteisena tilana ylöspäin.
- Rakennuksen tulee julkisivujen käsittelyllään, materiaaleillaan sekä yksityiskohdillaan sopia osaksi avokasta ympäristöään ja muodostaa luontevaa jatkettua kaupunkirakennusta merelle aukeavaan kaupunkijulkisivuun. Julkisivujen jäsentelyssä tulee huomioida rakennuksen asema merellisen Helsingin kansallismaisemassa.
- Rakennuksen julkisivuun poimullevat muodot tulee toteuttaa aidosti kaarevina.
- Rakennuksen julkisivun uloin kerros on oltava materiaaleiltaan pääosin lasia ja kiviaineinen.
- Ajoluiskat maanlaisiin pysäköintitiloihin tulee integroida rakennukseen.
- Rakennuksessa on oltava tasakatto.
- Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisin rakennusosin.

- Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.**
- BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN**
- Våningen i marknivå ska reserveras för affärs-, service- och utställningslokaler. Minst 500 m<sup>2</sup> vy av dessa ska byggas som butiks-, kafé-, restaurang- eller motsvarande kundbetjäningstrymmen. En del av dessa utrymmen ska placeras i huvudaulan eller så ska till dem finnas en kundförbindelse från huvudaulan.
- Största delen av lokalerna i marknivå ska öppna sig mot gatan.
- I våningen i marknivå får i fasaden mot gatan inte byggas kontors- eller inkvarteringsutrymmen. Inkvarteringsutrymmena i våningen i marknivå ska öppna sig med fönster mot innergården.
- STADS BILD OCH BYGGANDE**
- Byggnadens takfotslinje ska vara enhetlig.
- Fasaden i marknivå får inte ge ett slutet intryck. Lokalerna ska ha stora fönster och entré direkt från gatan eller den öppna platsen. Fönstren ska ha klart glas.
- Våningen i marknivå ska ha en höjd på minst 5 meter.
- Byggnadens huvudaula ska öppna sig genom byggnaden i riktning mot havet och gatorna och som ett lustakfönstret utrymme uppåt.
- Byggnaden ska till fasadbehandling, materialval samt detaljer passa in som del i den värdefulla omgivande miljön och bilda en naturlig fortsättning på stadsfasaden mot havet som öppnar sig från Salutorgets område. I struktureringen av fasaderna ska byggnadens position i Havshelsingfors nationalmiljöbeaktas.
- De böljande formerna i byggnadens fasader ska byggas genuint bägfornade.
- Materialet i det yttersta skiktet i byggnadens fasader ska vara huvudsakligen glas och stenmaterial.
- Infart till parkering under marknivå ska integreras i byggnaden.
- Byggnaden ska ha platt tak.
- Maskinrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen ska integreras i byggnaden och får inte placeras i separata byggnadsdelar på taket.

- ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN**
- Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon ennusteet merenpinnan korkeuden noususta ilmastomuutoksen vaikutuksen seurauksena. Alin suositeltava rakentamiskorkeus tontilla on +3.4.
- Tontilla tulee sovella matalaenergiarakentamisen periaatteita ja tuottaa uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian tuottamisen tarkoitettavat laitteet tulee suunnitella osana rakennuksen arkkitehtuuria.
- Kattojen tulee olla kattopuutarhoja tai hulevesiä viivyttävä vierhokattoja. Korkeintaan puolet katon alasta saa olla toiminnallista, vettä läpäisemätöntä alaa. Katolle sijoitettavien välttämättömien teknisten laitteiden tulee sopia rakennuksen arkkitehtuuriin ja ne tulee suunnitella luontevaksi osaksi vierhokattoa.
- Rakennuksen on oltava maanpäällisiltä osin rakenteiltaan pääosin puuta.
- LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI**
- Tontille sijoitettavien autopaikkojen määrä: Toimistot, enintään 1 ap / 250 k-m<sup>2</sup> Myymälät, enintään 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup> Ravintolat, enintään 1 ap / 350 k-m<sup>2</sup> Hotellit, enintään 1 ap / 350 k-m<sup>2</sup>
- Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on toimiton 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup> ja hotellin osalta kuitenkin 1 pp / 500 k-m<sup>2</sup>. Polkupyörärien pysäköintipaikkoja tulee rakentaa liiketilojen osalta vähintään 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>.
- Pyöräpaikat tulee sijoittaa rakennusrungon sisäpuolelle ja ne tulee rakentaa runkolukituksen mahdollistavina.
- Lisäksi polkupyörärien pysäköintipaikkoja tulee rakentaa vierailijoita varten 1 pp / 1000 k-m<sup>2</sup> (toimisto). Nämä pyöräpaikat voidaan sijoittaa yleiselle alueelle.
- Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.
- BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN**
- I den fortsatta planeringen ska prognoserna för en höjning av havsvattennivån som följd av klimatförändringens påverkan tas i beaktande. Lägsta rekommenderade nivå för byggande på tomterna är +3.4.
- På tomten ska principerna för lågenergibyggnade tillämpas och förnybara energiska produceras. Anordningarna för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.
- 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 anpassas till byggnadens arkitektur och planeras som en naturlig del av gröntaket.
- Byggnadens konstruktioner ovan marknivån ska vara huvudsakligen av trä.
- TRAFIK OCH PARKERING**
- Antalet bilplatser som ska placeras på tomten: Kontor, högst 1 bp / 250 m<sup>2</sup> Butiker, högst 1 bp / 150 m<sup>2</sup> Restauranger, högst 1 bp / 350 m<sup>2</sup> Hotell, högst 1 bp / 350 m<sup>2</sup>
- Minimiantalet cykelplatser som ska placeras på tomten är för kontor 1 cp / 50 k-m<sup>2</sup> och hotell 1 cp / 500 k-m<sup>2</sup>. Parkeringsplatser för cyklar ska byggas för affärsutrymmen minst 1 cp / 50 k-m<sup>2</sup>.
- Cykelplatserna ska placeras innanför byggnadsstommen och de ska byggas med möjlighet till ramläsning.
- Därutöver ska cykelparkeringsplatser för besökare byggas 1 cp / 1000 k-m<sup>2</sup> (kontor). Dessa cykelplatser kan placeras på allmänt område.
- På detta detaljplano område ska för kvarteretsområdet utarbetas en separat tomtindelning.

<b>ASEMAKAAVA KOSKEE:</b> 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelia 8193 sekä katualuetta		<b>DETALJPLANEN GÄLLER:</b> 8 stadsdelen (Skatudden) kvarteret 8193 samt gatuumråde	
<b>ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:</b> 8. kaupunginosan (Katajanokka) satama-alueita (muodostuu uusi kortteli 8193)		<b>DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:</b> 8 stadsdelen (Skatudden) hamnområde (det nya kvarteret 8193 bildas)	
<b>HELSINKI HELSINGFORS</b> Kaavan nro/Plan nr <b>12654</b> Diaarinumero/Diarlenummer HEL2019-011342 Hankkeen/Projekt 4428_7 Päätöksen/Påslag 23.3.2021		<b>Asemakaavoitus Detaljplanläggning</b> Kaavan nimi/Planens namn <b>Katajanokanlaituri 4 Skatuddenkajen 4</b> Laatija/Lagglöpare Marjaana Yläjäääski Piirittänyt/Redov. Pia Havia Asemakaavapäällikö / Stadsplanschef Marja Piimies	
Täsmäkoordinaatisto/Plankoordinatsystem Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem ETRS-GK25 N2000 Mittakaava/Skala 50 m 1:500 Peruskartan hyväksyminen/Godkännande av baskartan 26.10.2020 54 §. Kartat ja paikkatiedot -yhtäisin päällikö Karoitettu/Kartläggning 2.10.2020 Nro/Nr 29/2020		Käsitelty ja muutokset/Behandlingar och ändringar: Kvk (ehdotus/päättäjä) Sime (föreslågare/dator) 24.11.2020 Kvk (päättäjä/ehdotuksesta) Sime (beslut om förslaget) 1.12.2020 Nähtäminen (MRL 65§) Framlägg (MRL 65§) 8.12.2020-19.1.2021 Hyväksytyt/Godkänt:	
Tulit valmaan Träti i kraft			

432-5-2