



Ajoluokat maanalaisin pysäköinti-tiloihin tulee integroida rakennukseen.

Rakennuksessa on oltava tasakatto.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisin rakennusosiin.

Teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Parvekkeita ei saa lasittaa tai kattaa.

Jäte- ja huoltotilat yhteyksineen tulee integroida rakennukseen.

Rakennusten ja katu-alueen välin jäävän tontin osan tulee materiaaltaan olla luonnonkivi ja se tulee rakentaa kadun tasoon.

Rakennuksen ulkovaipan äänitasoerotus ympäristömelua vastaan tulee määrittää pieniteijäisyyden laivamelun asettamat vaatimukset huomioon ottaen siten, että rakennuksen sisätiloissa saavutetaan tilan käyttötarkoituksen edellyttämä melutaso.

Uudisrakennusten rakenneratkaisujen tulee olla tilajärjestelyjen ja toimintojen osalta muuntojoustavia.

**YMPÄRISTÖTEKNIikka**

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

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvittävissä ennen rakentamisen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

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

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.

Tekniska anordningar ska vara en del av byggnadens arkitektur.

Balkonger får inte glansas in eller täckas över.

Sop- och serviceutrymmen ska placeras i byggnaden.

Tomtdelen mellan byggnaderna och gatuområden ska beläggas med natursten och byggas i galans nivå.

Ljudnivåskilnad för buller i miljön ska i byggnadens ytterhölje fastställas med beaktande av de krav som fartygsbuller med lågfrekvens ställer sålunda att i byggnadens inomhutsutrymmen uppnås en bullernivå som utrymmets användningsändamål förutsätter.

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

**MILJÖTEKNIikka**

Tomten ska vara anslutningsbar till nätverket för samhällsteknisk försörjning i nuläget samt i en situation därhänjningen 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- och behovet ska utredas på områden där man måste muddra 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 nuvarande kajkonstruktionen är möjlig att gräva fram, reparera och förnya även i den kommande höjdnivån utan att skada byggnadens grundkonstruktioner. Nybygget får inte förorsaka 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 byggnadet av dem inte förorsakar skada på byggnader, på övriga underjordiska utrymmen, utrymmesreservationer eller konstruktioner eller på gator och gatutäcker, planteringar eller förorsakar olägenhet eller skada på de samhällstekniska nätverken.

**BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN**

I den fortsatta planeringen ska prognoserna för en höjning av havsytternivån som följd av klimatförändringens påverkan tas i beaktande.

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

Taken ska vara takträdgårdar eller gröntak som fördrojer dagvatten. Högst hälften av takytan får vara ytor för aktivt bruk som inte släpper igenom vatten. Nödvändiga tekniska anordningar påtaket 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>vy  
Butiker, högst 1 bp / 150 m<sup>2</sup>vy  
Restauranger, högst 1 bp / 350 m<sup>2</sup>vy  
Hotell, högst 1 bp / 350 m<sup>2</sup>vy

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

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

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

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

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 detaljplaneområde ska för kvarteretsområdet utarbetas en separat tomtindelning.

432-5-2

- 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. Linje 2 m utanför planområdets gräns.
  - Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
  - Ohjeellinen tontin raja. Riktgivande tomtgräns.
  - Osa-alueen raja. Gräns för delområde.
  - Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. Riktgivande gräns för område eller del av område.
  - Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista. Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
  - 8 8193 Kaupunginosan numero. Stadsdelsnummer.
  - 1 Korttelin numero. Kvartersnummer.
  - 16750+ ma2200 Ohjeellisen tontin numero. Nummer på riktgivande tomt.
  - IV Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku osoittaa kerroksissa sallitun kerrosalan ja ma-merkitty luku tontin maanalaisissa tiloissa sallitun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
  - +2.6 Maanpinnan likimääräinen korkeusasema. Ungefärlig markhöjd.
  - Rakennusala. Byggnadsyta.
  - Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin sallittu korkeusasema. Byggnadens, konstruktionernas och anläggningsarnas högsta tillåtna höjd.
  - v Valokattaisen tilan rakennusala, sijainti ohjeellinen. Byggnadsyta för utrymme med glastak, riktgivande läge.
  - par Toisen kerroksen tasolle rakennettava parveke, sijainti ohjeellinen. Balkong som ska byggas i nivå med andra våningen, riktgivande läge.
  - si Sisäänkäyntijärjestelyt, sijainti ohjeellinen. Ingångsarrangemang, riktgivande läge.
  - Katu. Gata.
  - Aukioksi rakennettava alueen osa. Del av område som ska byggas till en öppen plats.

- DETALJPLNEBETEKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER**
- Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. Hotellverksamhetens andel får vara högst 2/3 av våningsytan som byggs ovanför marknivån.
  - Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
  - Riktgivande tomtgräns.
  - Gräns för delområde.
  - Riktgivande gräns för område eller del av område.
  - Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
  - Stadsdelsnummer.
  - Kvartersnummer.
  - Nummer på riktgivande tomt.
  - Talserie som sammanräknad anger byggnadsrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger den tillåtna våningsytan i våningarna och det med ma betecknade talet den tillåtna våningsytan i enlighet med byggnadens huvudsakliga användningsändamål i underjordiska utrymmen.
  - Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
  - Ungefärlig markhöjd.
  - Byggnadsyta.
  - Byggnadens, konstruktionernas och anläggningsarnas högsta tillåtna 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.

- Yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Ajoneuvoliittymä, sijainti ohjeellinen.
- Ajoneuvoliittymä, sijainti ohjeellinen.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Rakennusoikeus ja tilojen käyttö
- Maantasokerros on varattava pääosin liike-, palvelu- ja näyttelytiloiksi.
- Pääosa maantasokerroksen tiloista tulee avautua katualueille.
- Maantasokerroksessa kadun puoleiselle julkisivulle ei saa rakentaa toimistotai majoitusiloja. Maantasokerroksen majoitushuoneiden tulee avautua ikkunoisin sisäpihalle.
- Muuntamo on sijoitettava rakennuksessa ensisijaisesti kellarin.
- KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN
- Rakennuksen räystäslinjan tulee olla yhtenäinen.
- Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Tiloissa tulee olla suuret ikkunat ja sisäänkäynti suoraan kadulta tai aukiolta. Ikkunoiden tulee olla kirkasta lasia.
- Maantasokerroksen korkeuden on oltava vähintään 5 metriä.
- Rakennuksen pääalan tulee avautua rakennuksen läpi meren ja kadun suuntiin sekä ylöspäin.
- Rakennuksen tulee julkisivujen käsitteilyltään, materiaaleiltaan sekä yksityiskohdiltaan sopia osaksi arvokasta ympäristöään ja muodostaa luontevaa jatketta Kauppatorin alueen merelle aukeavaan kaupunkijulkisivuun. Julkisivujen jäsentelyssä tulee huomioida rakennuksen asema Merellisen Helsingin kansallismaisemassa.
- Rakennuksen julkisivun poimullevat muodot tulee toteuttaa aidosti kaarevina.
- Rakennuksen julkisivun uloin kerros on oltava materiaaleiltaan pääosin lasia ja kiviainelinen.

- För allmän gångtrafik reserverad del av område.
- In- och utfart, riktgivande läge.
- Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
- Våningen i marknivå ska reserveras för affärs-, service- och utställningslokaler.
- 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.
- Transformatorn ska placeras i byggnaden och i första hand i källaren.
- STADSBILD OCH BYGGGANDE
- 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 huvudala ska öppna sig genom byggnaden i riktning mot havet och gatorna och som ett ljusstarkt 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 bågformade.
- Materialet i det yttersta skiktet i byggnadens fasader ska vara huvudsakligen glas och stenmaterial.

**RAKENNETTAVUUS**

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

Tontin ja julkisten alueiden rakenteet tulee rannan puolelta yhteensovittaa ja toteuttaa toisistaan riippumattomiksi nykyisessä ja tulevassa korkotasossa.

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

**ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN**

Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon ennusteet merenpinnan korkeuden noususta ilmastomuutoksen vaikutuksen seurauksena.

Tontilla tulee soveltaa matalaenergia-rakentamisen periaatteita ja tuottaa uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Kattojen tulee olla kattopuutarhoja tai hulevesiä viivytävää viherkattoja. Korkeintaan puolet katon alasta saa olla toiminnallista, vettä läpäisemätöntä alaa. Katolle sijoitettavien väittämättömien teknisten laitteiden tulee sopia rakennuksen arkkitehtuuriin ja ne tulee suunnitella luontevaksi osaksi viherkattoa.

Rakennuksen on oltava maanpäällisiltä osin rakenteiltaan pääosin puuta.

**LIKENNE JA PYSÄKOINTI**

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>

<p><b>HELSINKI</b> <b>HELSINGFORS</b></p> <p>Kaavan nro/Plan nr <b>12654</b></p> <p>Diari-numero/Diarinummer HEL2019-011342</p> <p>Hankke/Projekt 4428_7</p> <p>Päätöksen/Påskottsdatum 24.11.2020</p>	<p><b>Asemakaavoitus</b> <b>Detaljplanläggning</b></p> <p>Kaavan nimi/Planens namn <b>Katajanokanlaituri 4</b> <b>Skatuddenskajen 4</b></p> <p>Laatija/Upplagor Marjaana Yläjäääski</p> <p>Piirittänyt/Redat Pia Havia</p> <p>Vs. asemakaavoituslääkäri / TT-stadsplanchef Tuomas Hakala</p>	<p>Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar: 24.11.2020</p> <p>Nähtävillä (MRL 65§) Frånlagt (MRL 65§)</p> <p>Hyväksytty/Godkänt:</p> <p>Tuultil voimaan Trätt i kraft</p>
	<p>Tasokoordinaatisto/Plankoordinatssystem Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000</p> <p>Kartta/Kartläggning 2.10.2020</p> <p>Mittakaava/Skala 1:500</p> <p>Nro/Nr 29/2020</p>	