

VOIMASSA OLEVAAN ASEMAKAAVAAN HAETTAVAT POIKKEAMAT

1. Poikkeaminen käyttötarkoituksesta

Asemakaavan mukaan tontti on hotellirakennusten korttelialuetta KL-1.

Korttelialueelle rakennetaan toimistorakennus.

2. Poikkeaminen rakennusalan rajoista

Asemakaavassa määritellyn rakennusalan L-muoto perustuu hotellin suunnitelmaan.

Suunnitellun toimistorakennuksen nelikulmion muotoinen rakennusmassa ylittää asemakaavassa määritellyn rakennusalan rajan. Suunnitelmassa on tontin länsireunassa kylmä pyöräkatos ja kiinteistömuuntamo asemakaavan ma-rakennusalan alueella, pyörävaraston ja muuntamon kattotaso on pyöräpysäköinnille varattua tilaa, yläpinnan korko n. +12.000.

3. Rakennusoikeuden ylitys

Asemakaavassa rakennusoikeus 12000 k-m².

Haetaan käytettäväksi rakennusoikeuden enimmäismääräksi 12 700 k-m², ylityksellä varaudutaan vähäisiin tilamuutoksiin, esim. teknisen tilan pieneneminen jatkosuunnittelussa.

4. Poikkeaminen ravintolan rakentamisen vaatimuksesta

Asemakaavan mukaan maantasokerrokseen Hermannin rantatien tasoon on rakennettava ravintola.

Suunnitelmassa Hermannin rantatien puolella ensimmäisessä kerroksessa on aulatiloja ja maantasokerroksen julkisivut ovat avoimet. Ravintolan rakentamisen mahdollisuutta ei ole poissuljettu.

5. Poikkeaminen julkisivun ääneneristysvaatimuksista

Asemakaavassa hotellin käyttötarkoitusta varten rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyys on oltava 34-39 dB.

Toimistokäytössä VM päätöksen 993/1992 mukaisesti ääniarvoihin päästään liikennemeluselityksen mukaan ulkovaipan äänitasoerolla pohjoisjulkisivulla ΔL_A , vaad 27 dB ja länsijulkisivulla ΔL_A , vaad 25 dB. (Liikennemeluselitys liitteenä.)

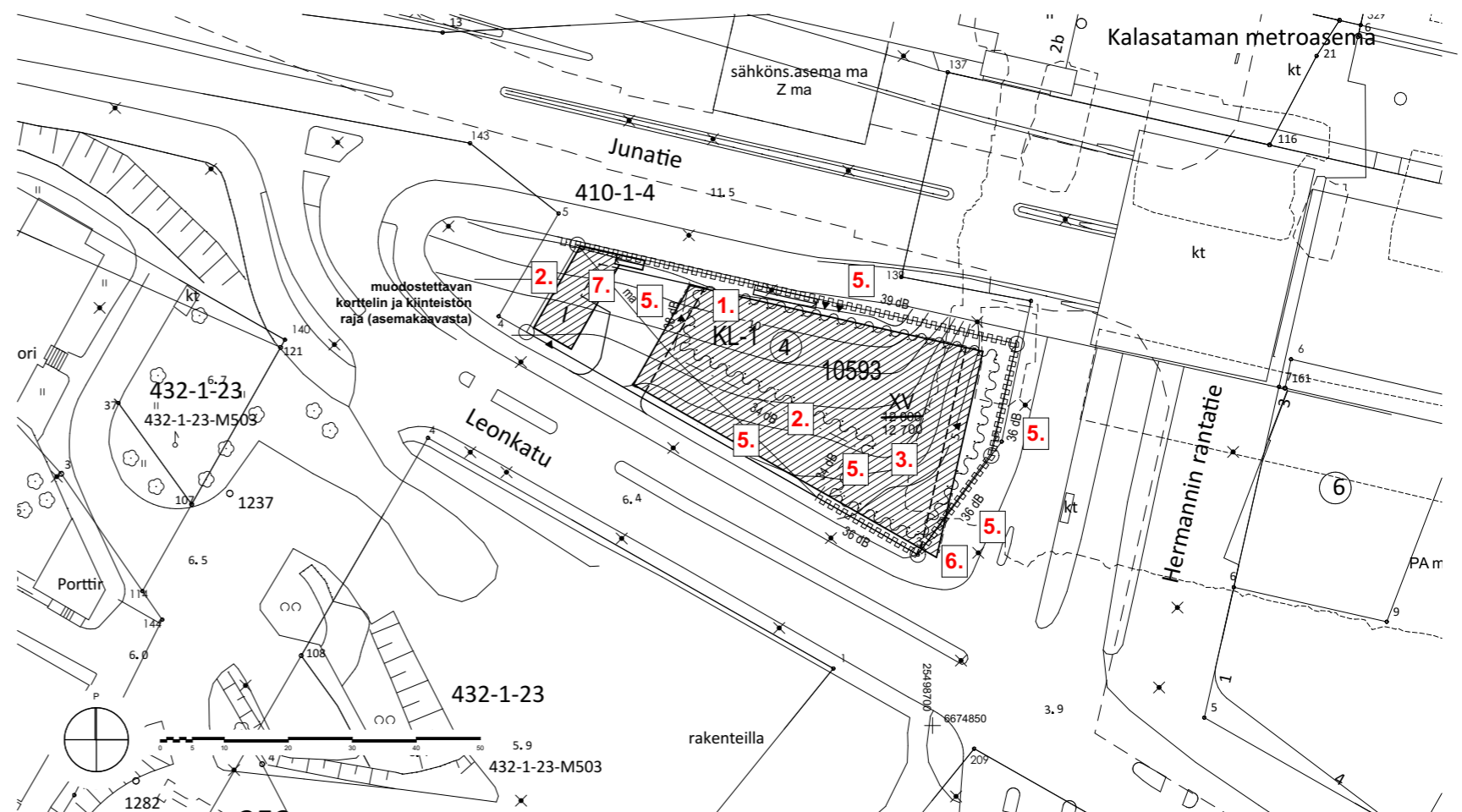
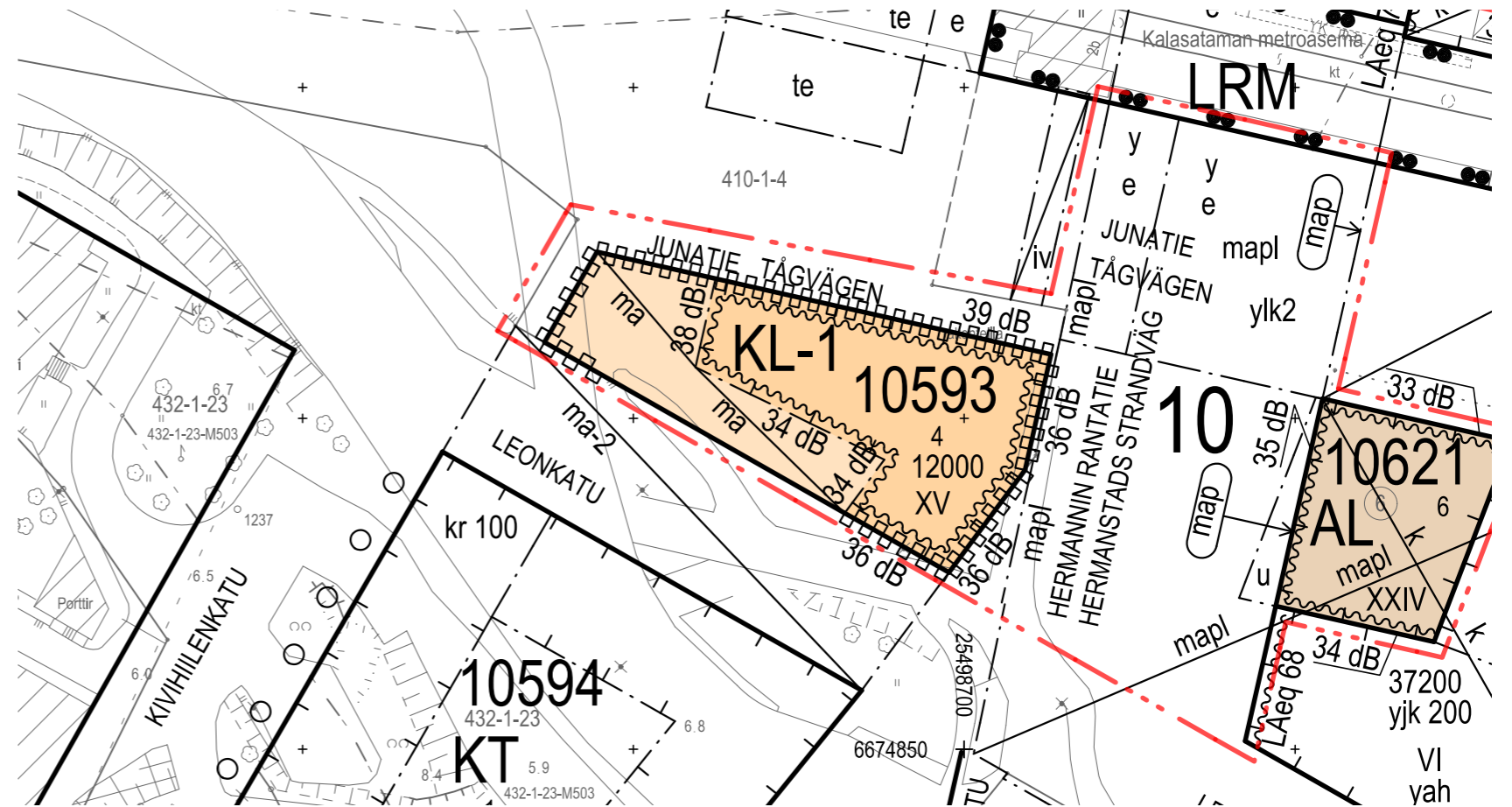
6. Poikkeaminen korttelialueen rajasta

Suunnitelman rakennusmassassa ylittää korttelialueen rajan kaakkoisnurkassa ulokkeena n. 3 m pituudelta ja 11 m² alalta. Ulokkeen alapinnan korkeus on n. 7 m katupinnasta.

7. Liittymiskojeistotilan sijainti

Asemakaavan mukaan jokaiseen kortteliin on rakennettava sähkön liittymiskojeistotila, josta tulee olla suora yhteys kadulle.

Suunnitelmassa kiinteistömuuntamo on sijoitettu pihalle, johon on vapaa yhteys kadulta.









KERROSALA, RAKENNUSOIKEUS

Kerros	kem2
Kerros 1	892,4
Kerros 2	589,9
Kerros 3	1 196,4
Kerros 4	1 196,6
Kerros 5	1 196,6
Kerros 6	1 196,6
Kerros 7	1 196,6
Kerros 8	1 196,6
Kerros 9	1 196,6
Kerros 10	501,3
Kerros 11	1 008,3
Kerros 12	1 008,3
	12 376,2 m²

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKKALASKELMA

Rakennusoikeus suunnitelman mukaan n. 12 400 kem²

Suunnittelussa varaudutaan toiminnallisiin täsmennyksiin mm. teknisten tilojen osalta 300 kem², jolloin lopullinen rakennusoikeus on 12700 kem².

	Asemakaavan vaatimus	Paikkatarve
Autopaikat (tsto)	1 ap / 220 kem ² - 1 ap / 170 kem ²	58 - 74 ap
Polkupyörät	1 pp / 100 kem ²	127 pp

Asemakaavassa: "Keskitetyssä pysäköintiratkaisussa voidaan toimistojen osalta käyttää vaihteluvälin pienempää autopaikkamäärää, tontikohtaisessa ratkaisussa käytetään vaihteluvälin isompaa autopaikkamäärää."

SUUNNITELMA**Autot**

Pysäköintipaikat Kalasataman keskuksen pysäköintilaitoksessa 58 ap.

Polkupyörät

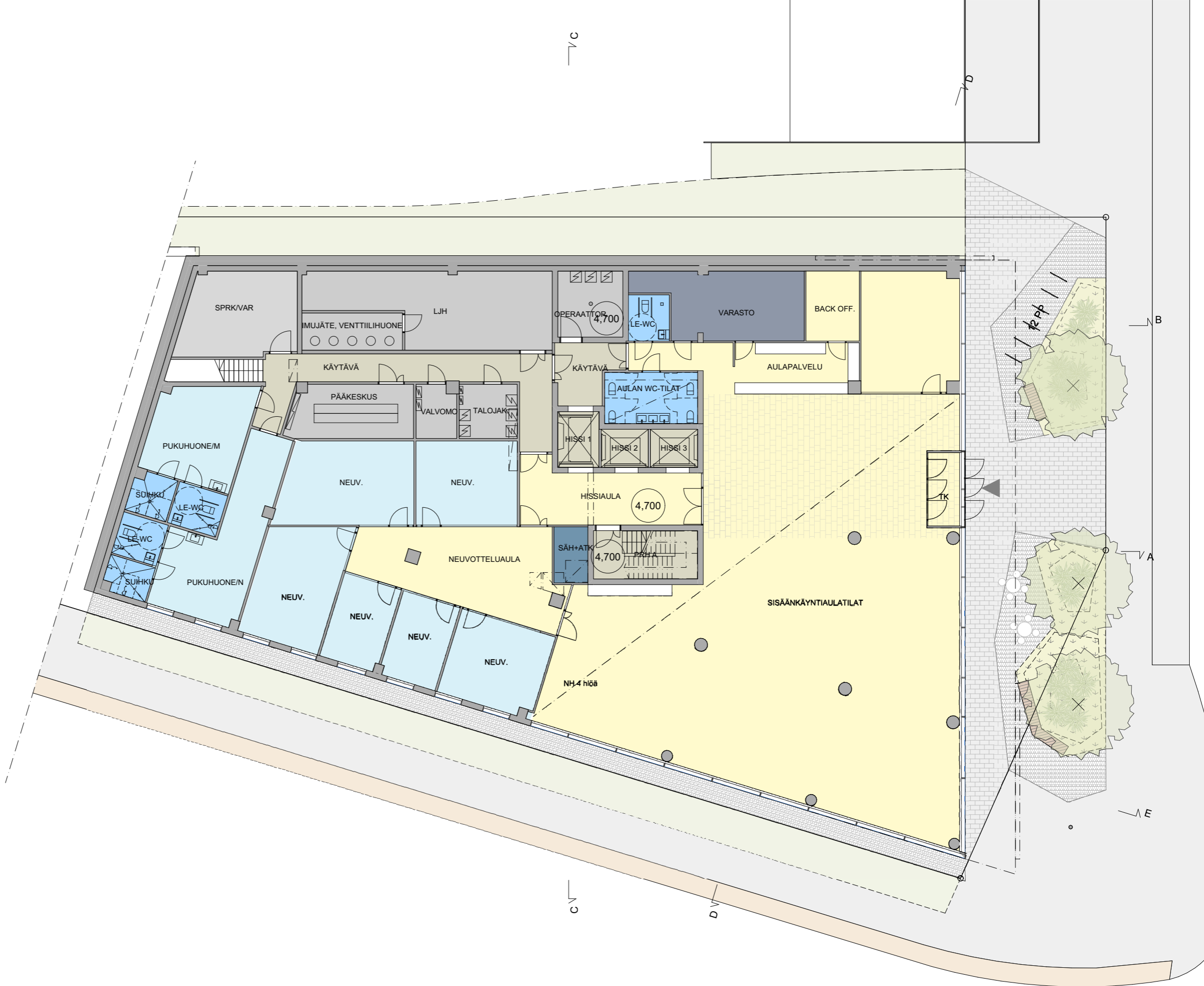
Pihan lukittavassa sääsuojatussa pyörävarastossa 64 pp (kaksitasoinen pyöräteline)
Pihalla kattamattomassa ulkotilassa 63 pp (runkolukittavat pyörätelineet)

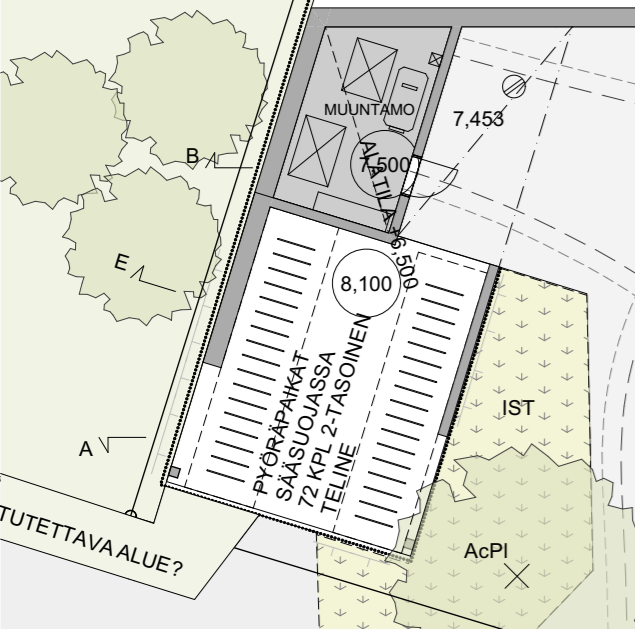
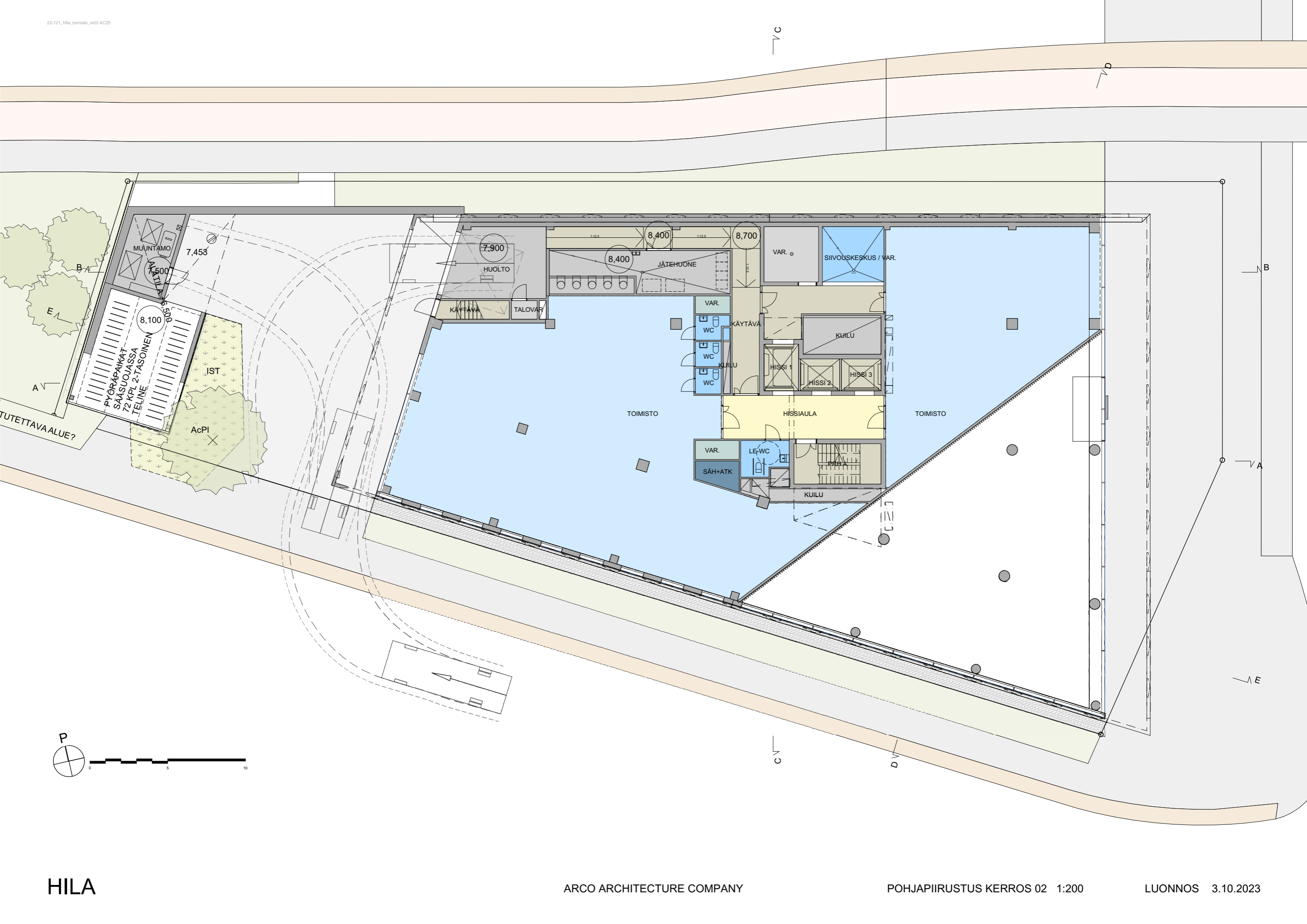
Toteutettavat pokupyöräpysäköintipaikat yhteensä 127 pp

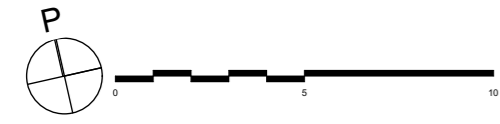
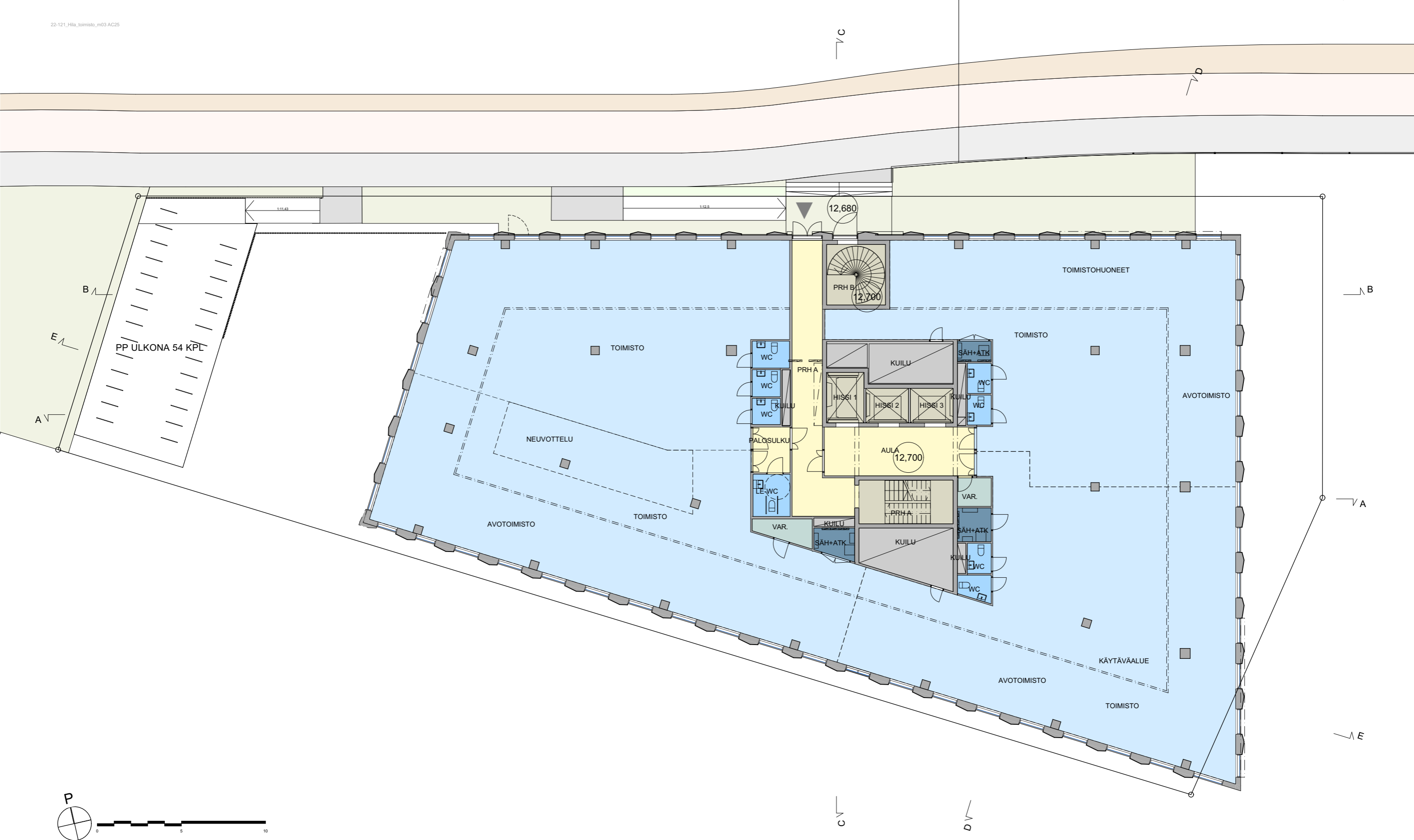
VÄESTÖNSUOJALASKELMA

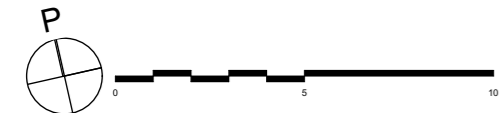
Kerrosala	12 700 kem ²
Suojatilan tarve	254 m ²
Henkilömäärä	339 hlö (0,75 hlö / m ²)

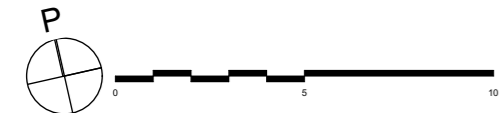
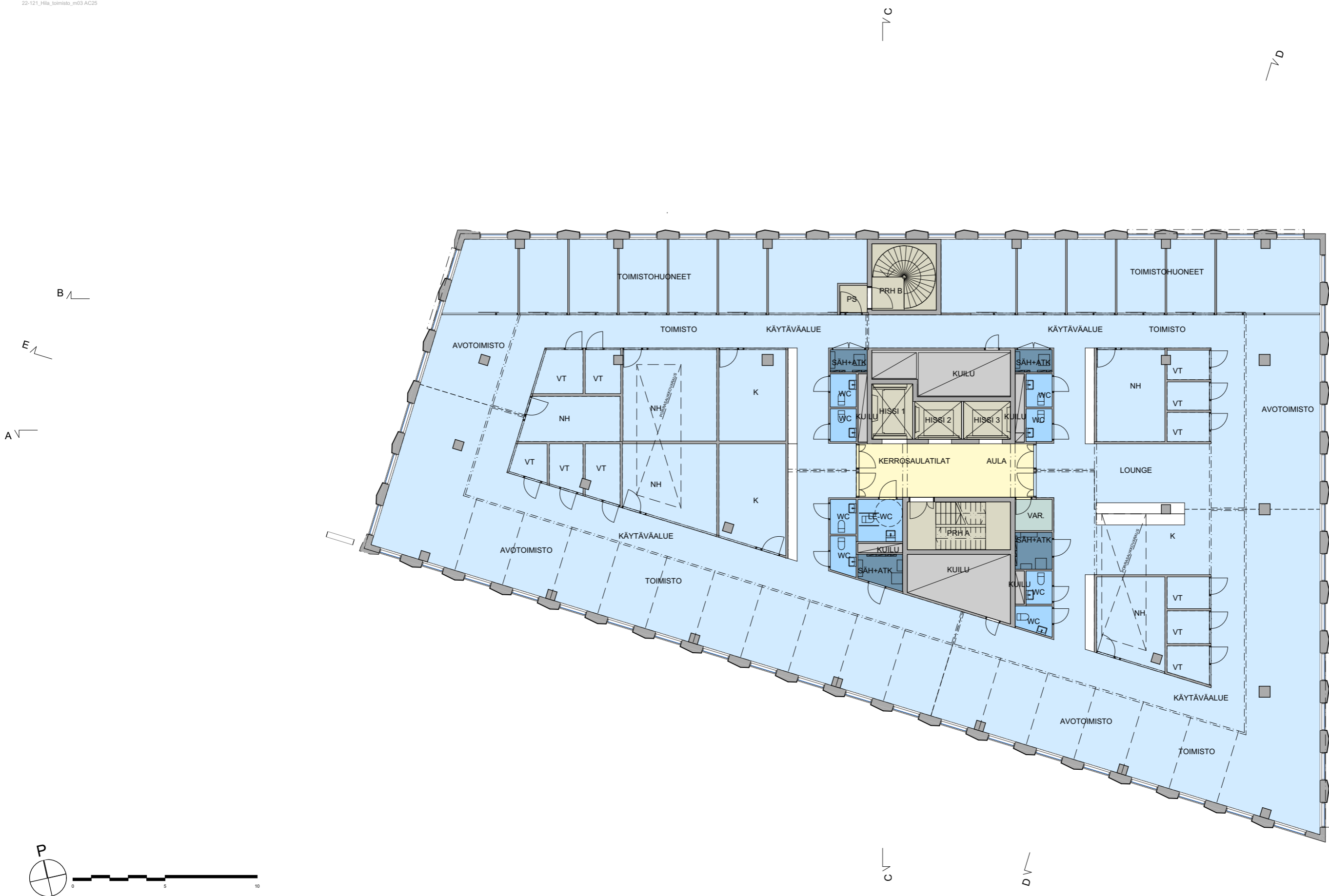
Väestönsuojapaikat hankitaan Kalasataman keskuksen kalliosuojasta.

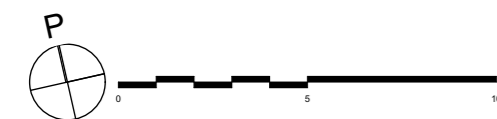
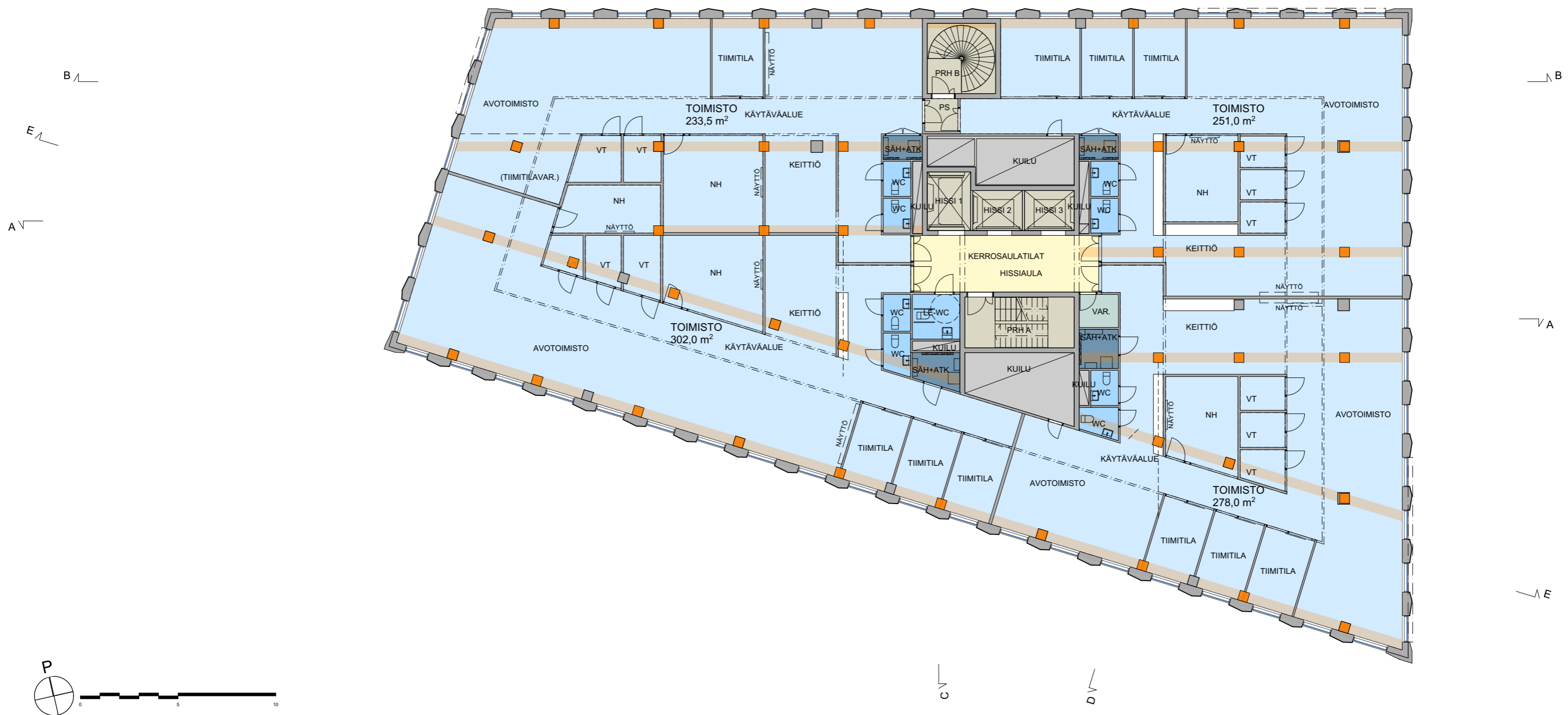


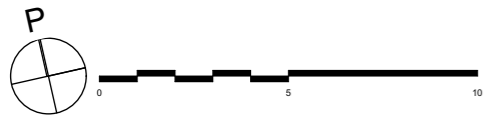
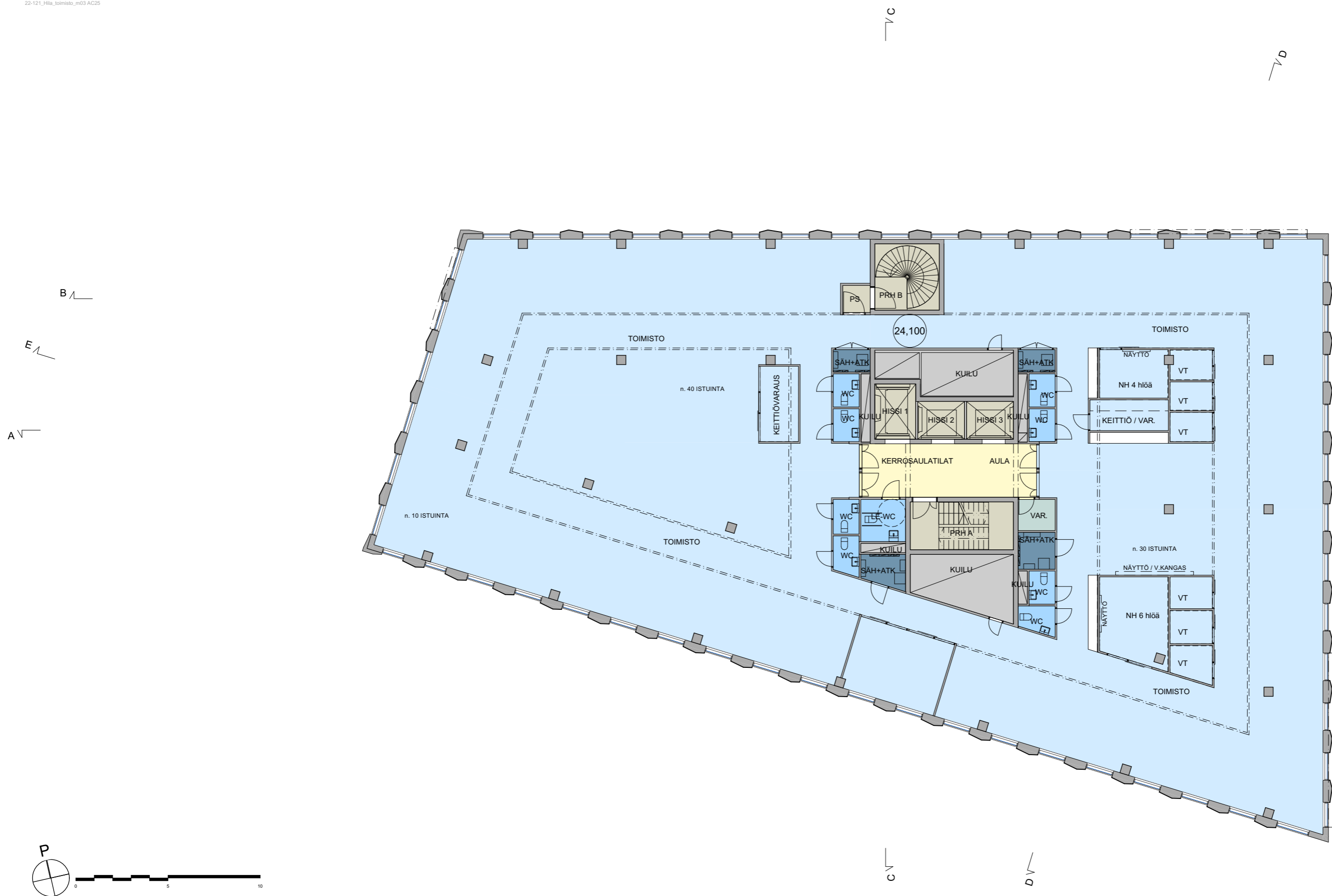






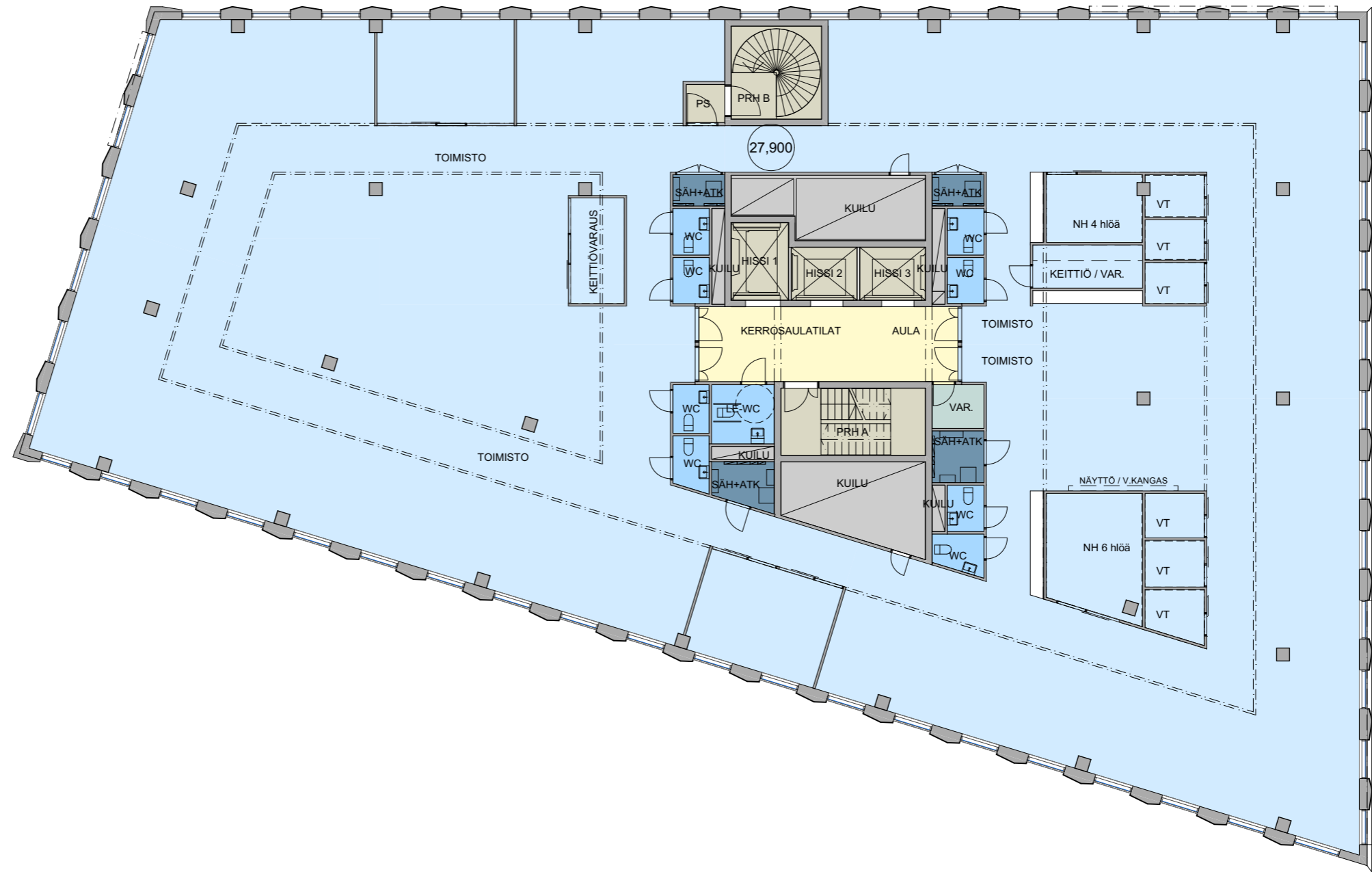


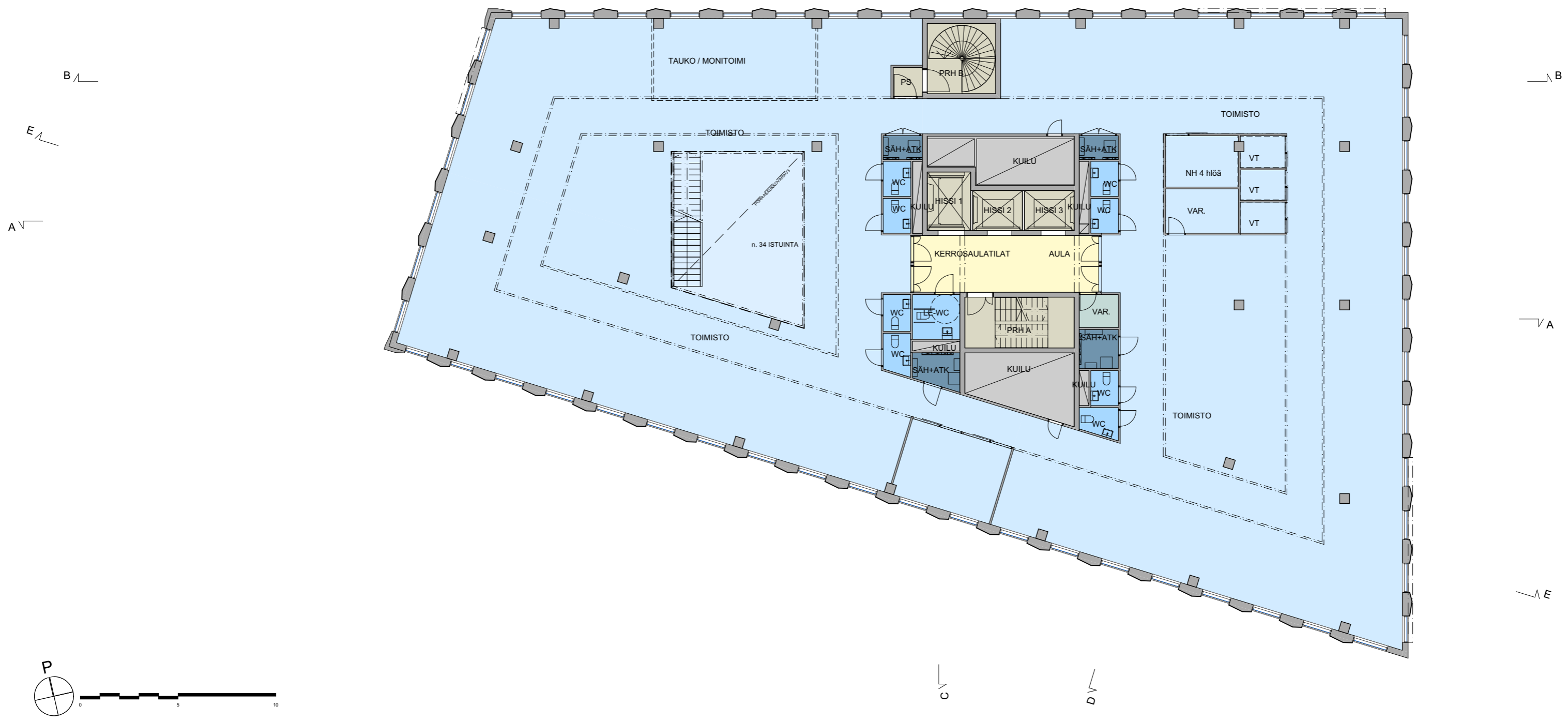


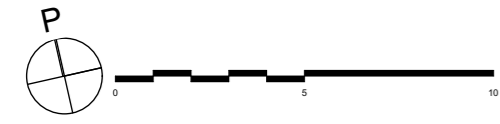
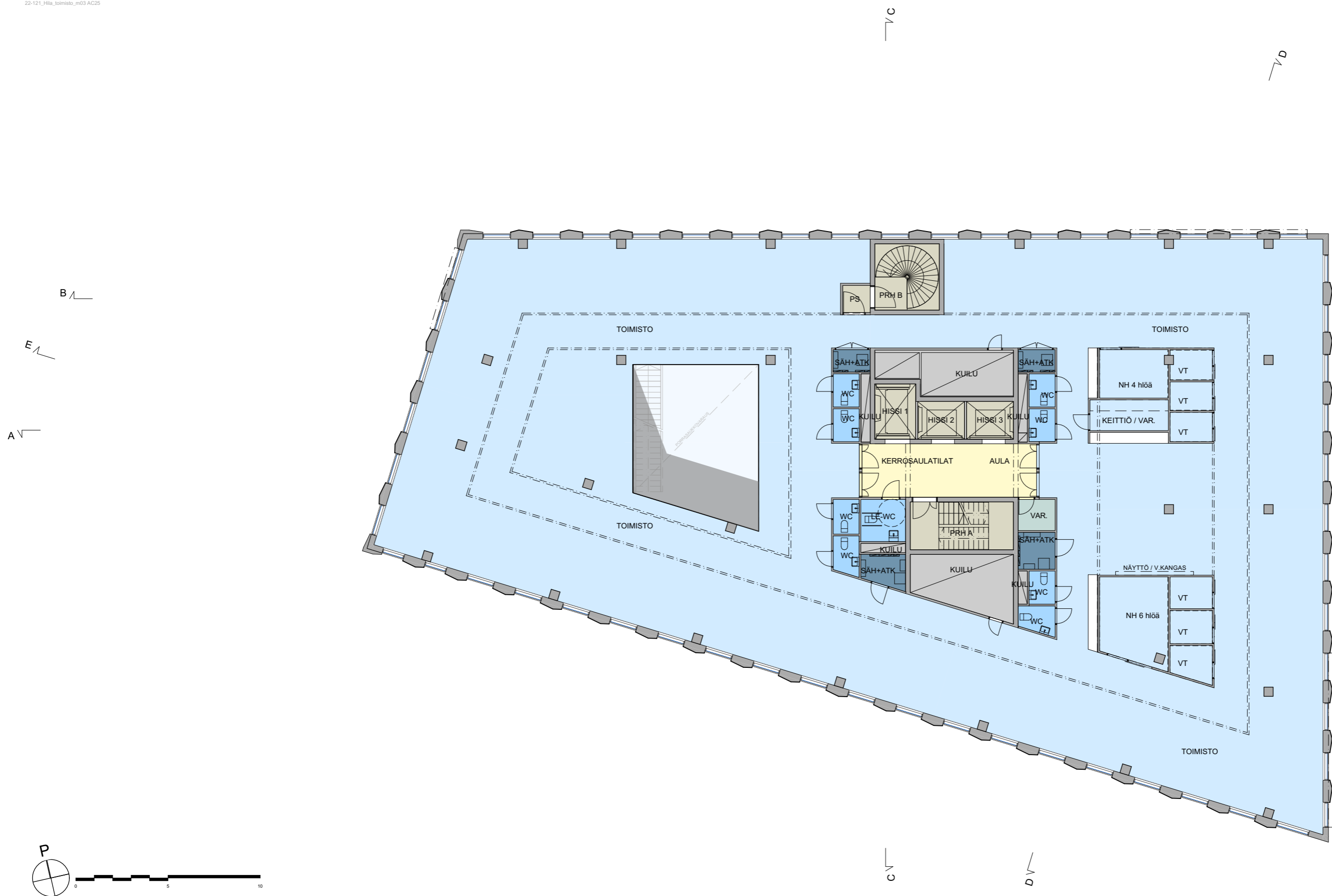


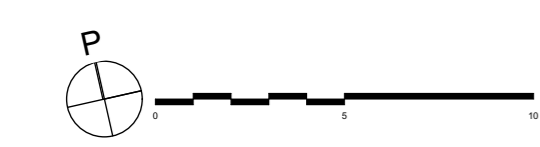
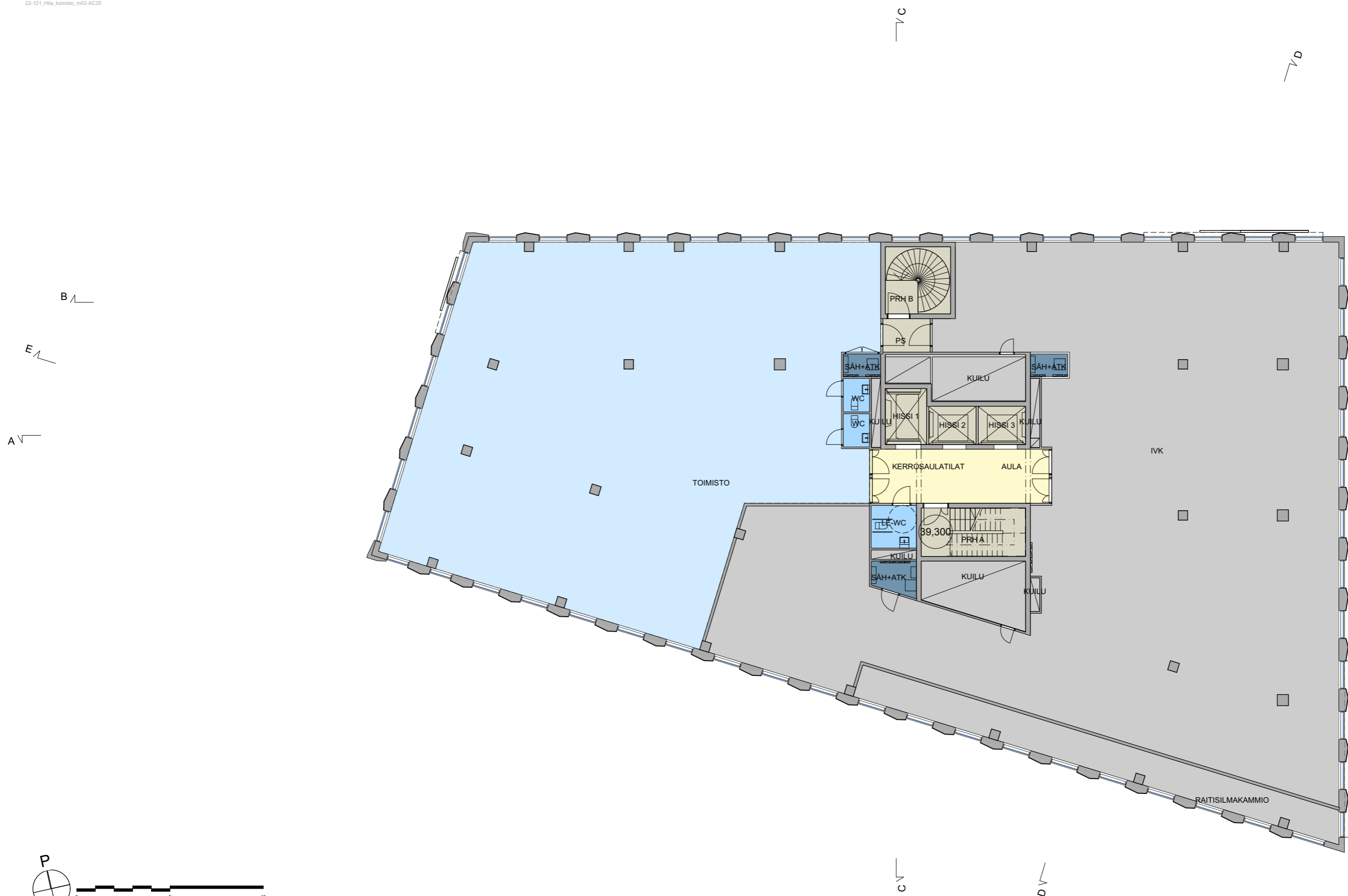
B
E
A

B
A
E



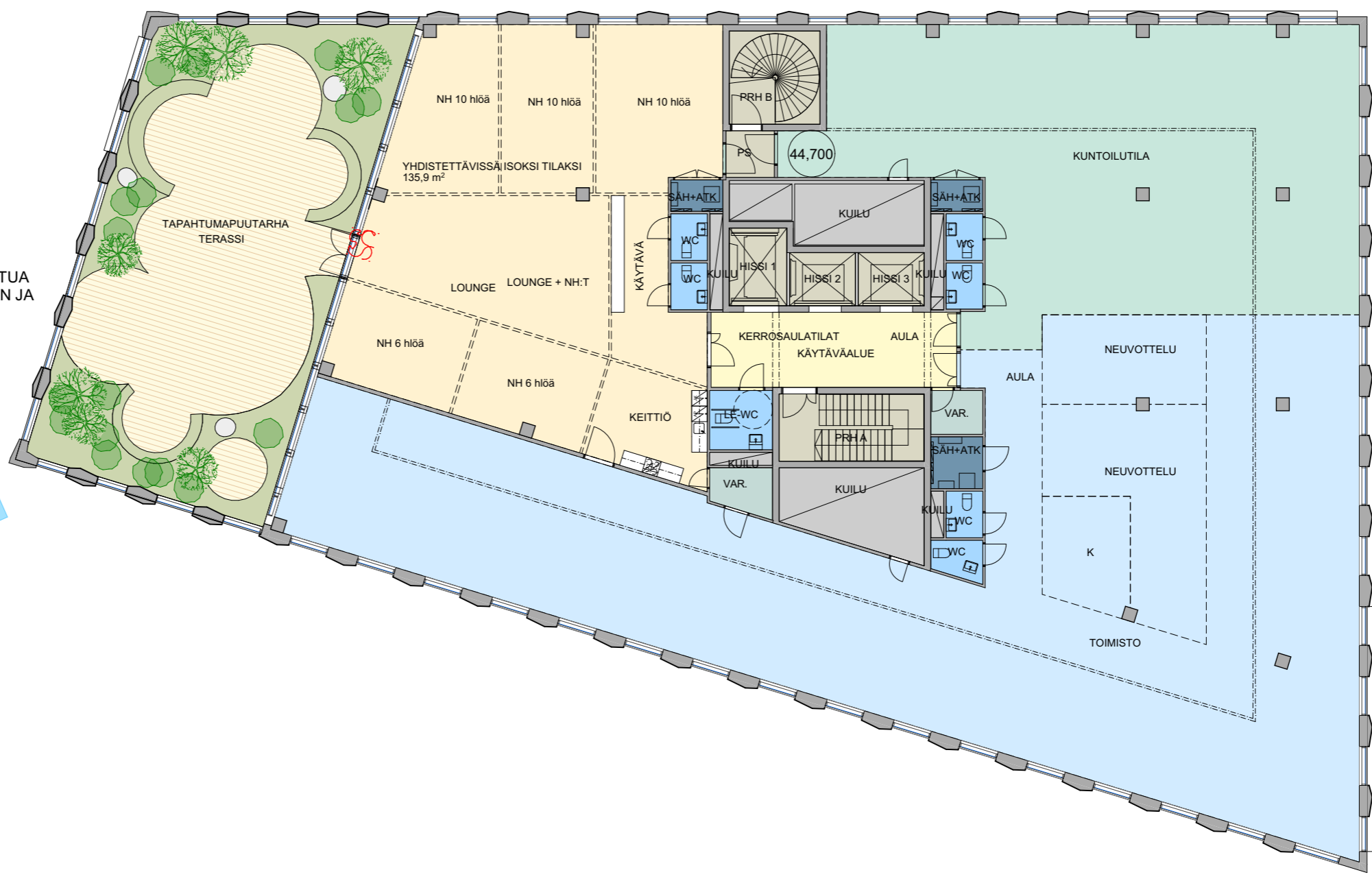
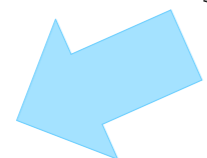




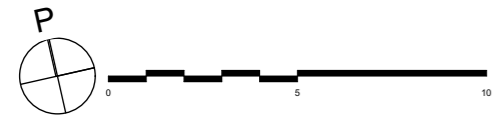


B
E
A

NÄKYMÄT TEOLLISUUSKATUA
PITKIN TRIPLAN SUUNTAAN JA
SUVILAHDEN KENTÄLLE.
ILTA-AURINKO



B
A
A
E

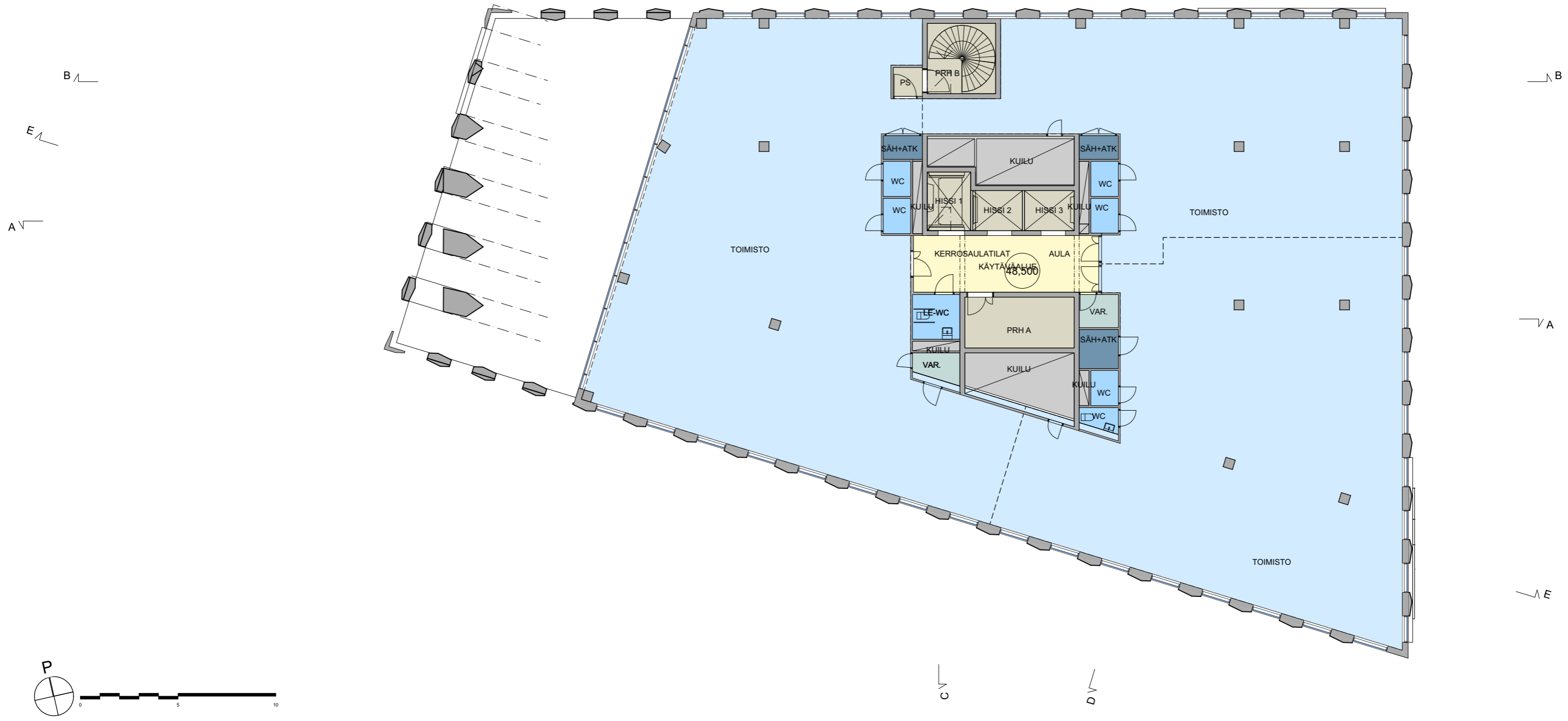


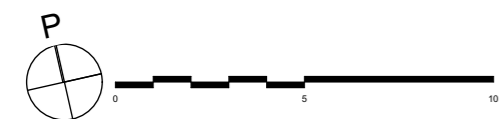
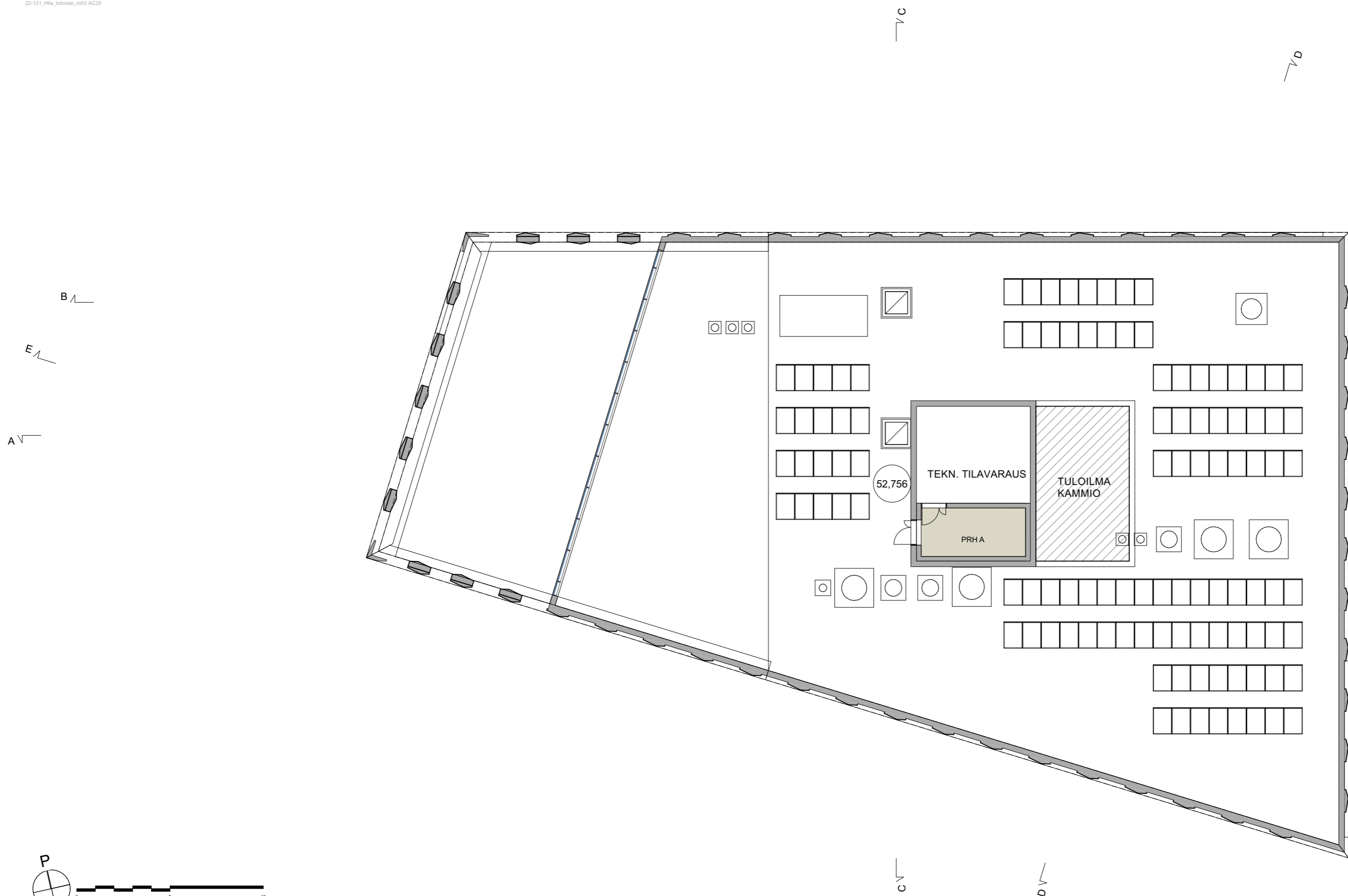
C

D

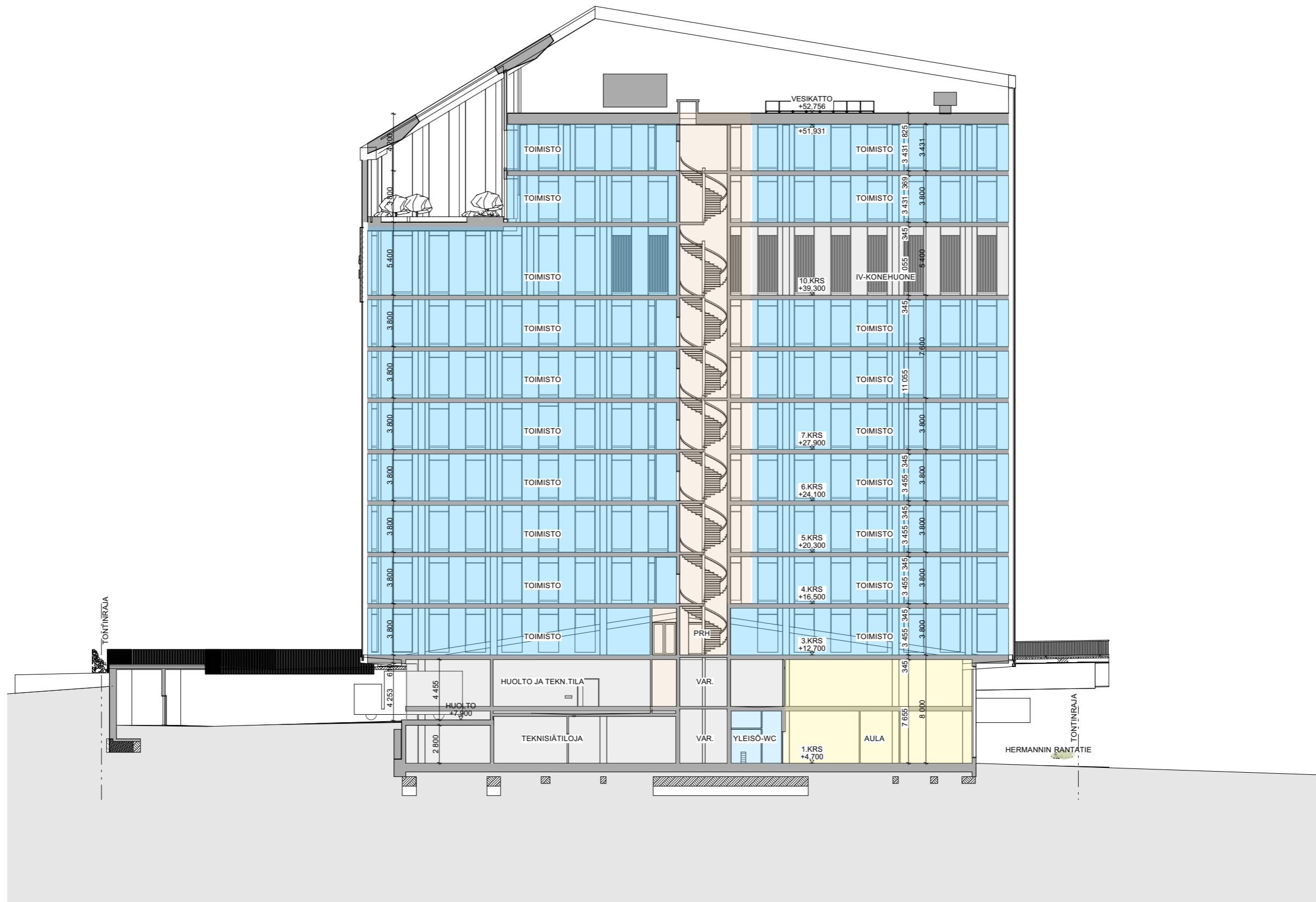
C

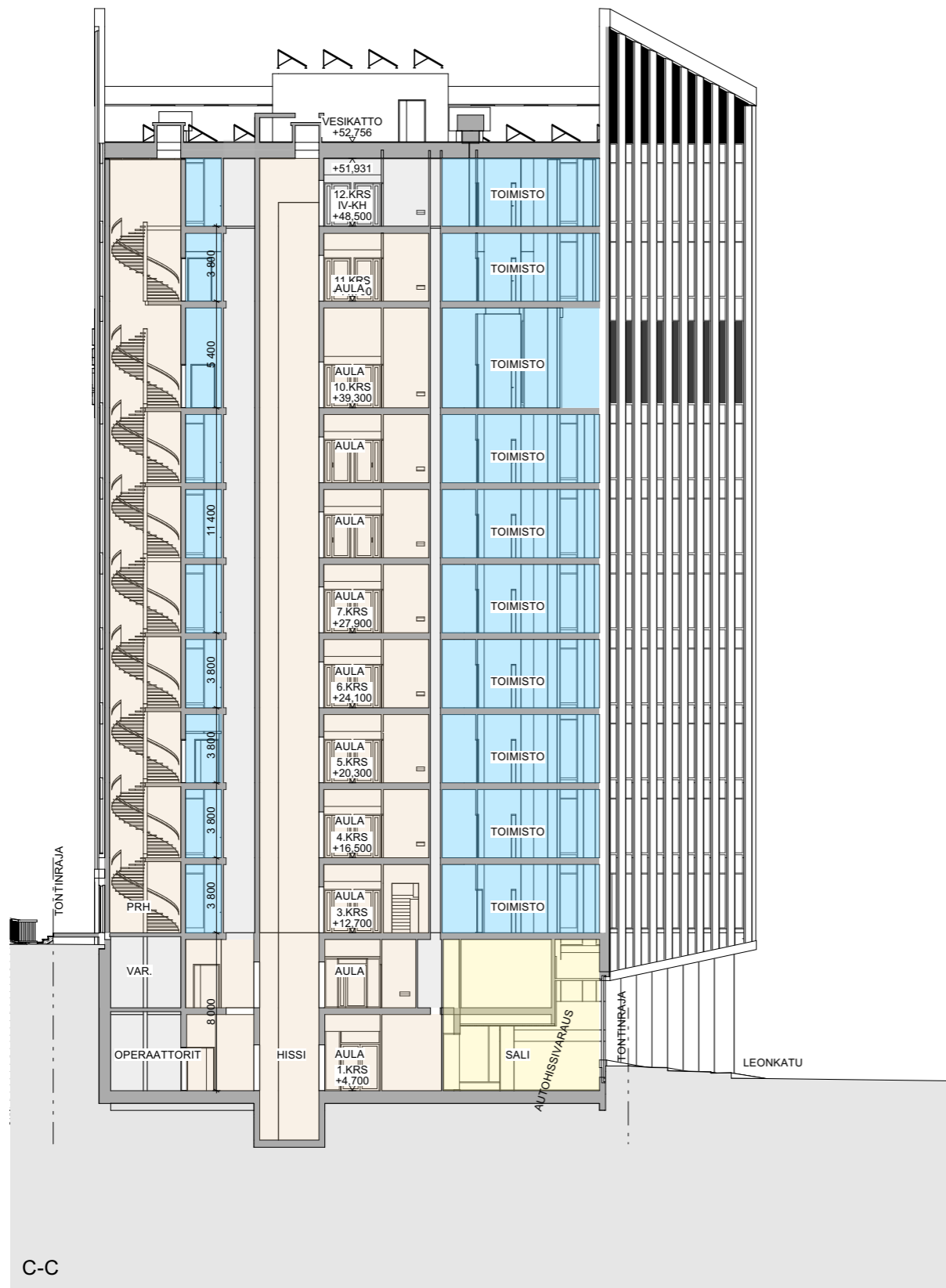
D



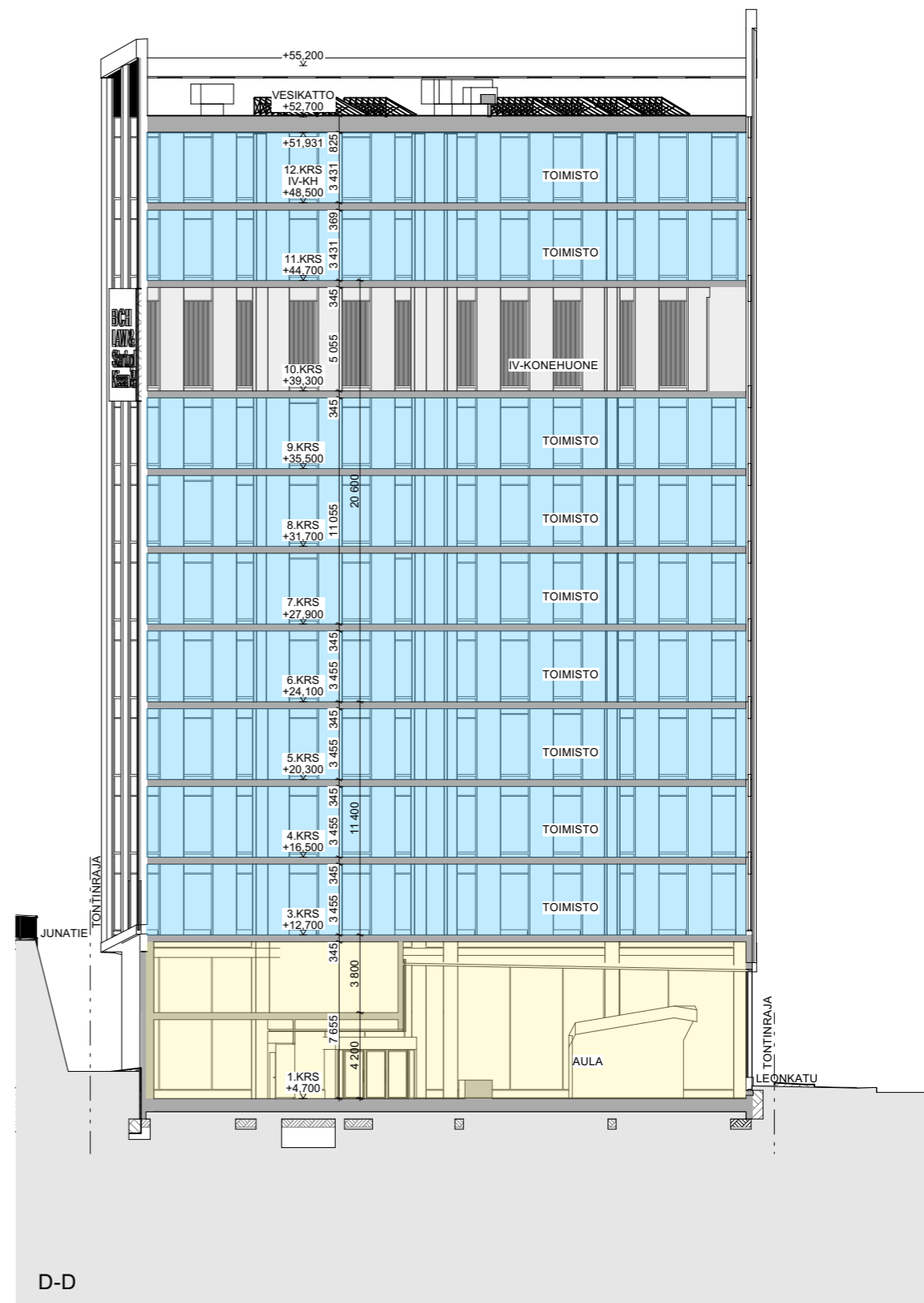




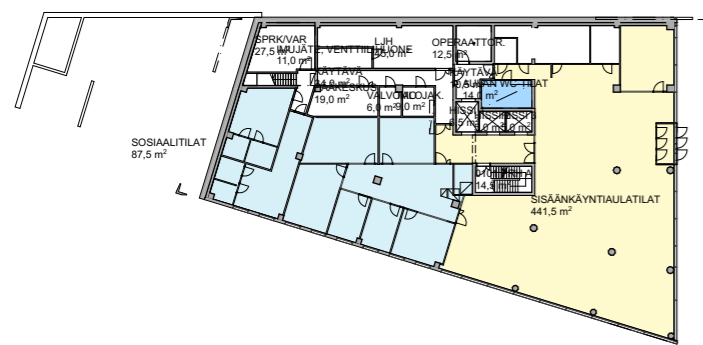




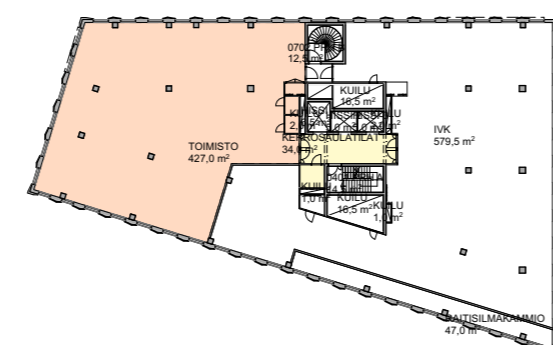
C-C



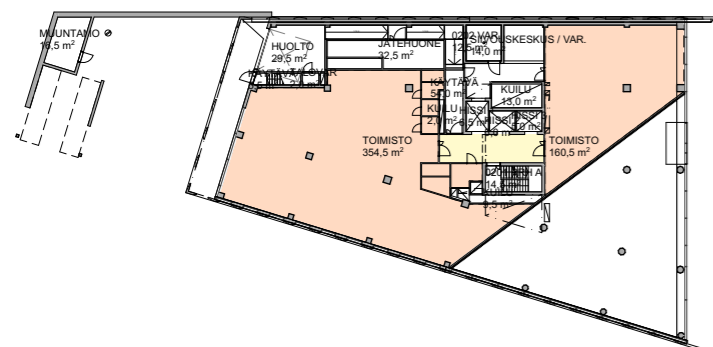
D-D



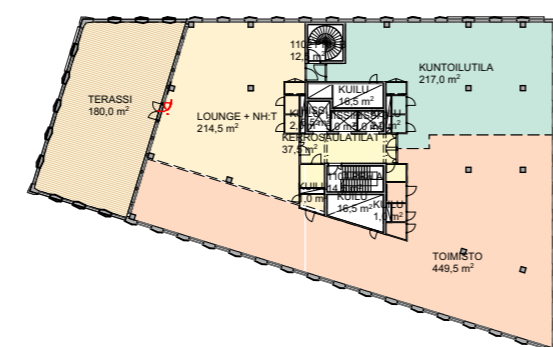
1. Kerros 1 1:750



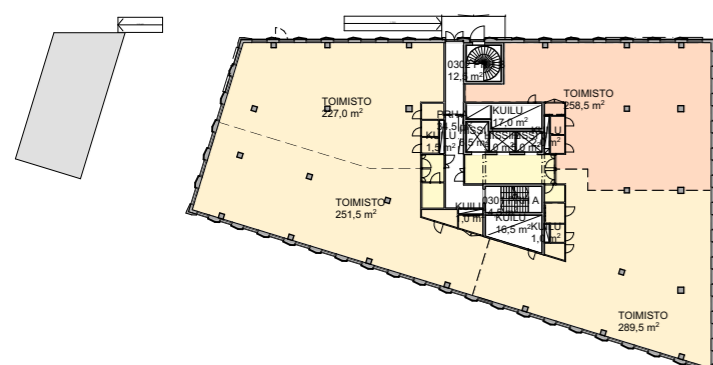
10. Kerros 10 1:750



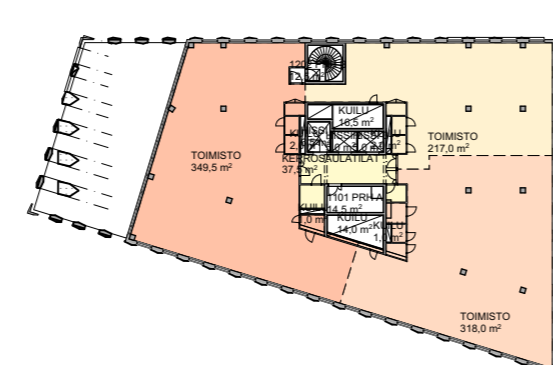
2. Kerros 2 1:750



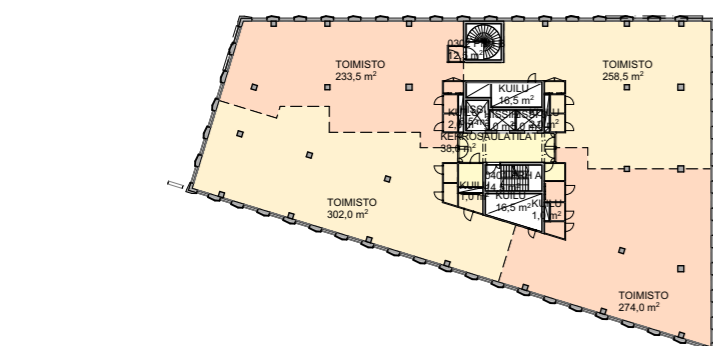
11. Kerros 11 1:750



3. Kerros 3 1:750



12. Kerros 12 1:750



4. Kerros 4-9 1:750

VUOKRATAVAHUONEISTOALA

Kerros	Nimi	htm2
Kerros 1	AULAN WC-TILAT	14,0
Kerros 1	KERROSAULATILAT	29,0
Kerros 1	NEUVOTTELUKESKUS	195,0
Kerros 1	SISÄÄNKÄYNTIAULATILAT	441,5
Kerros 1	SOSIAALITILAT	87,5
		767,0 m²
Kerros 2	KERROSAULATILAT	29,0
Kerros 2	TOIMISTO	515,0
		544,0 m²
Kerros 3	KERROSAULATILAT	42,0
Kerros 3	TOIMISTO	1 026,5
		1 068,5 m²
Kerros 4	KERROSAULATILAT	38,0
Kerros 4	TOIMISTO	1 068,0
		1 106,0 m²
Kerros 5	KERROSAULATILAT	38,0
Kerros 5	TOIMISTO	1 064,5
		1 102,5 m²
Kerros 6	KERROSAULATILAT	38,0
Kerros 6	TOIMISTO	1 066,0
		1 104,0 m²
Kerros 7	KERROSAULATILAT	39,0
Kerros 7	TOIMISTO	1 067,5
		1 106,5 m²
Kerros 8	KERROSAULATILAT	38,0
Kerros 8	TOIMISTO	1 066,0
		1 104,0 m²
Kerros 9	KERROSAULATILAT	38,0
Kerros 9	TOIMISTO	1 066,0
		1 104,0 m²
Kerros 10	KERROSAULATILAT	34,0
Kerros 10	TOIMISTO	427,0
		461,0 m²
Kerros 11	KERROSAULATILAT	37,5
Kerros 11	KUNTOILUTILA	217,0
Kerros 11	LOUNGE + NH:T	214,5
Kerros 11	TERASSI	180,0
Kerros 11	TOIMISTO	449,5
		1 098,5 m²
Kerros 12	KERROSAULATILAT	37,5
Kerros 12	TOIMISTO	884,5
		922,0 m²
		11 488,0 m²

VUOKRATAVAHUONEISTOALA

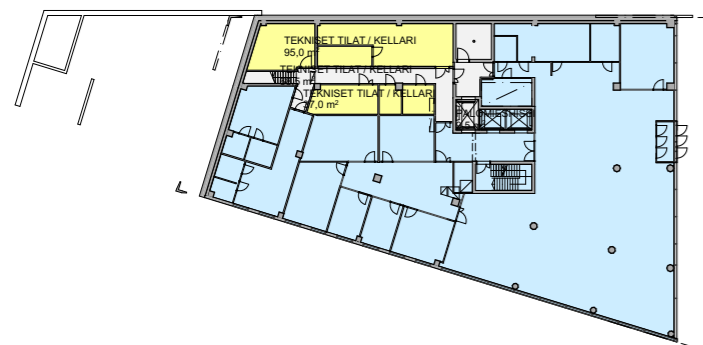
Kerros	htm2
Kerros 1	767,0
Kerros 2	544,0
Kerros 3	1 068,5
Kerros 4	1 106,0
Kerros 5	1 102,5
Kerros 6	1 104,0
Kerros 7	1 106,5
Kerros 8	1 104,0
Kerros 9	1 104,0
Kerros 10	461,0
Kerros 11	1 098,5
Kerros 12	922,0

11 488,0 m²

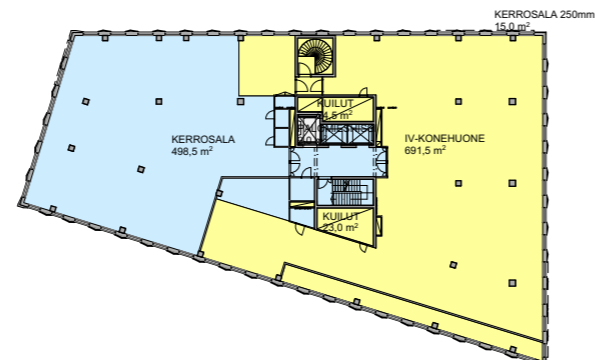
VUOKRATAVAHUONEISTOALA

Vyöhykkeen nimi	htm2
AULAN WC-TILAT	14,0
KERROSAULATILAT	438,0
KUNTOILUTILA	217,0
LOUNGE + NH:T	214,5
NEUVOTTELUKESKUS	195,0
SISÄÄNKÄYNTIAULATI...	441,5
SOSIAALITILAT	87,5
TERASSI	180,0
TOIMISTO	9 700,5

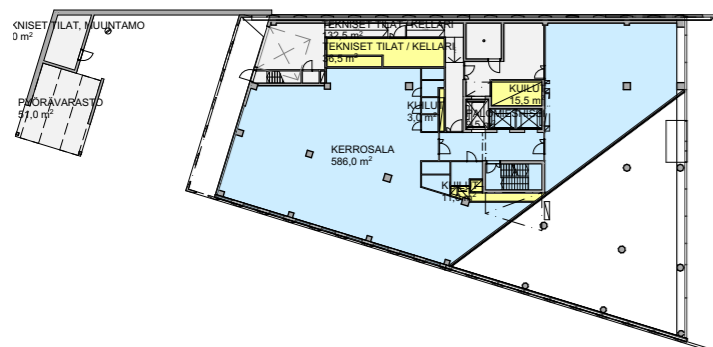
11 488,0 m²



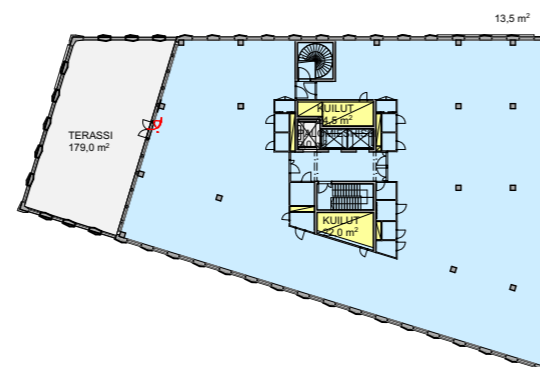
1. Kerros 1 1:750



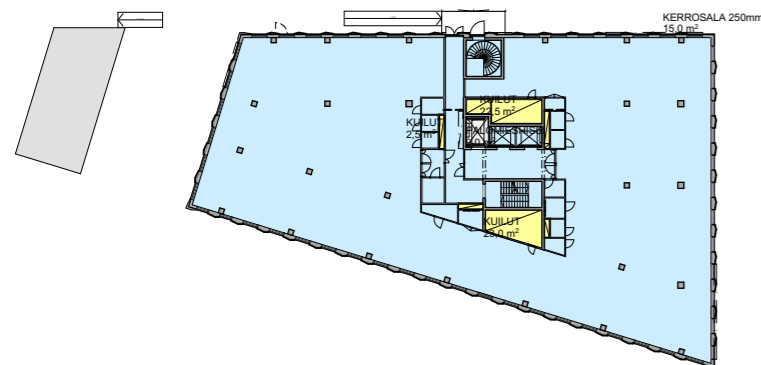
10. Kerros 10 1:750



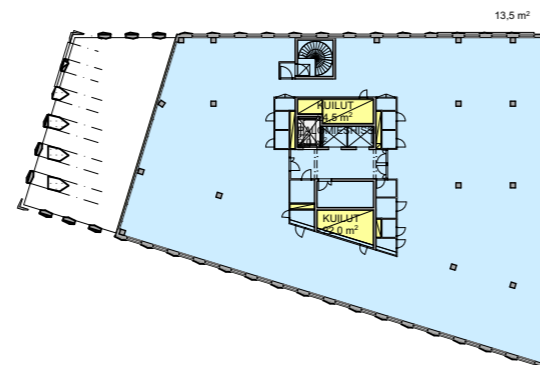
2. Kerros 2 1:750



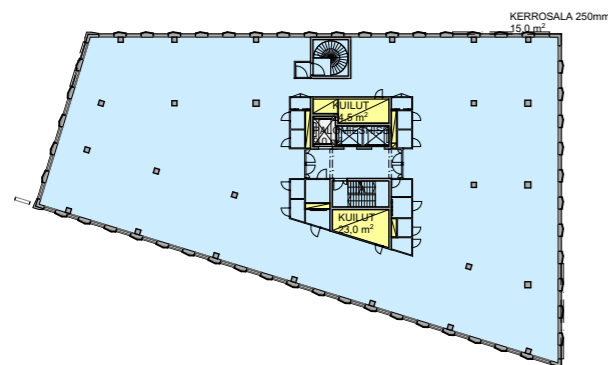
11. Kerros 11 1:750



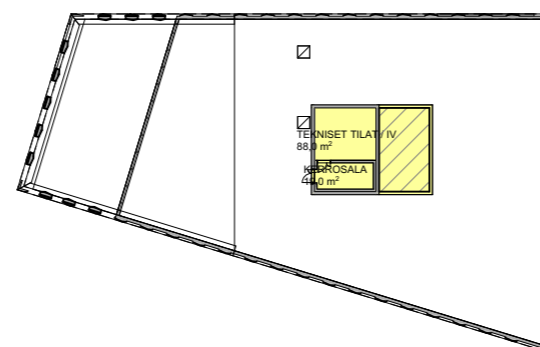
3. Kerros 3 1:750



12. Kerros 12 1:750



4. Kerros 4-9 1:750



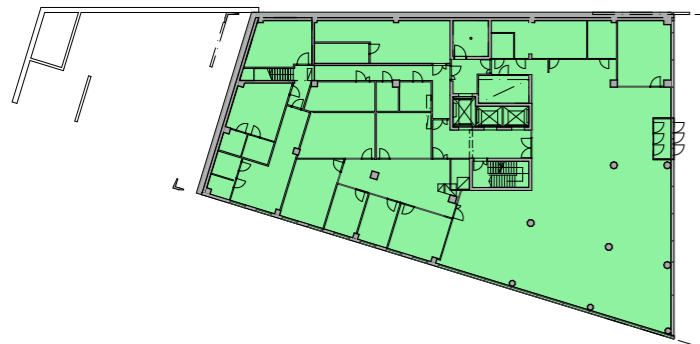
13. Vesikatto 1:750

LISÄKERROSALA

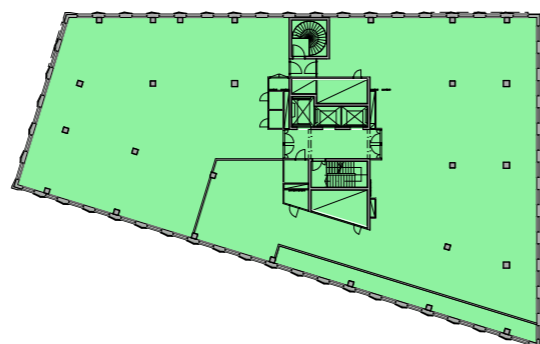
Kerros	Vyöhykkeen nimi	kem2
Kerros 1	PALOMIESHISSI	9,7
Kerros 1	TEKNISET TILAT / KELLARI	202,2
		211,9 m²
Kerros 2	KUILUT	30,1
Kerros 2	PALOMIESHISSI	9,5
Kerros 2	PYÖRÄVARASTO	51,2
Kerros 2	TEKNISET TILAT / KELLARI	170,0
Kerros 2	TEKNISET TILAT, MUUNTAMO	21,2
		282,0 m²
Kerros 3	KERROSALA 250mm	15,2
Kerros 3	KUILUT	47,9
Kerros 3	PALOMIESHISSI	9,2
		72,3 m²
Kerros 4	KERROSALA 250mm	15,2
Kerros 4	KUILUT	47,8
Kerros 4	PALOMIESHISSI	9,2
		72,2 m²
Kerros 5	KERROSALA 250mm	15,2
Kerros 5	KUILUT	47,8
Kerros 5	PALOMIESHISSI	9,2
		72,2 m²
Kerros 6	KERROSALA 250mm	15,2
Kerros 6	KUILUT	47,8
Kerros 6	PALOMIESHISSI	9,2
		72,2 m²
Kerros 7	KERROSALA 250mm	15,2
Kerros 7	KUILUT	47,8
Kerros 7	PALOMIESHISSI	9,2
		72,2 m²
Kerros 8	KERROSALA 250mm	15,2
Kerros 8	KUILUT	47,8
Kerros 8	PALOMIESHISSI	9,2
		72,2 m²
Kerros 9	KERROSALA 250mm	15,2
Kerros 9	KUILUT	47,8
Kerros 9	PALOMIESHISSI	9,2
		72,2 m²
Kerros 10	IV-KONEHUONE	695,3
Kerros 10	KERROSALA 250mm	15,2
Kerros 10	KUILUT	47,8
Kerros 10	PALOMIESHISSI	9,2
		767,5 m²
Kerros 11	KERROSALA 250mm	13,5
Kerros 11	KUILUT	46,8
Kerros 11	PALOMIESHISSI	9,2
Kerros 11	TERASSI	179,1
		248,6 m²
Kerros 12	KERROSALA 250mm	13,5
Kerros 12	KUILUT	46,8
Kerros 12	PALOMIESHISSI	9,2
		69,5 m²
Vesikatto	KERROSALA	18,9
Vesikatto	TEKNISET TILAT / IV	87,9
		106,8 m²
		2 191,8 m²

KERROSALA, RAKENNUSOIKEUS

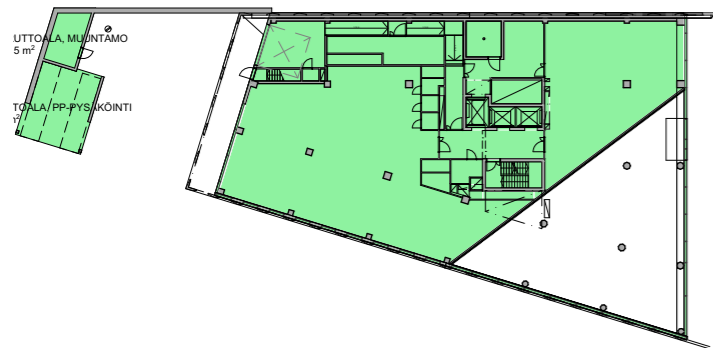
Kerros	kem2
Kerros 1	892,4
Kerros 2	589,9
Kerros 3	1 196,4
Kerros 4	1 196,6
Kerros 5	1 196,6
Kerros 6	1 196,6
Kerros 7	1 196,6
Kerros 8	1 196,6
Kerros 9	1 196,6
Kerros 10	501,3
Kerros 11	1 008,3
Kerros 12	1 008,3
	12 376,2 m²



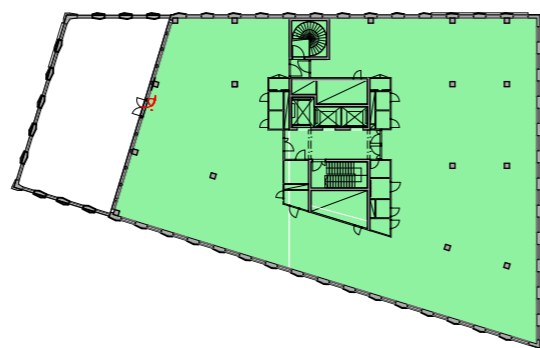
1. Kerros 1 1:750



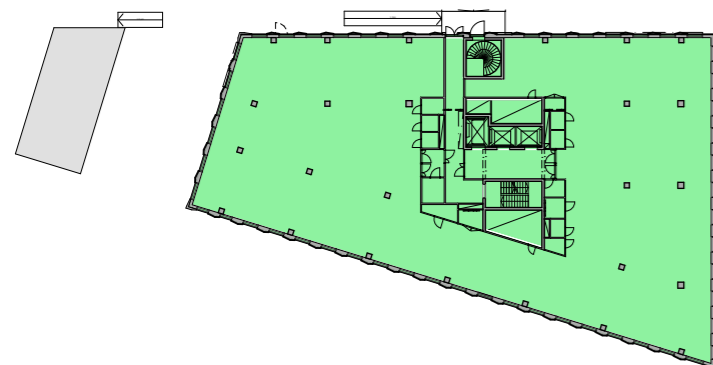
10. Kerros 8-10 1:750



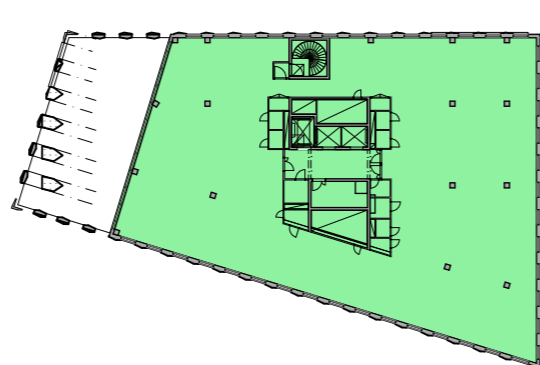
2. Kerros 2 1:750



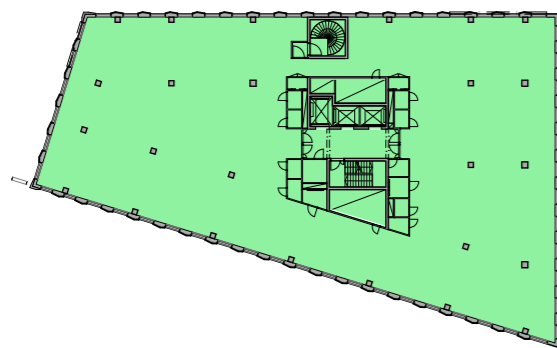
11. Kerros 11 1:750



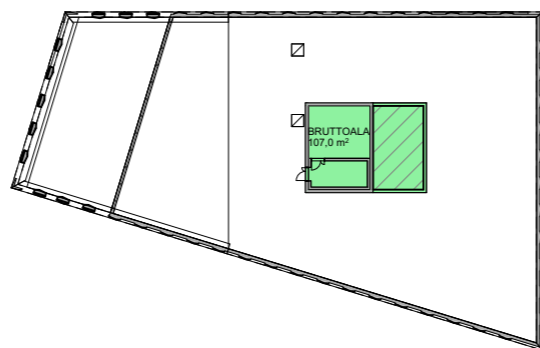
3. Kerros 3 1:750



12. Kerros 12 1:750



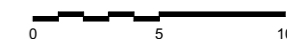
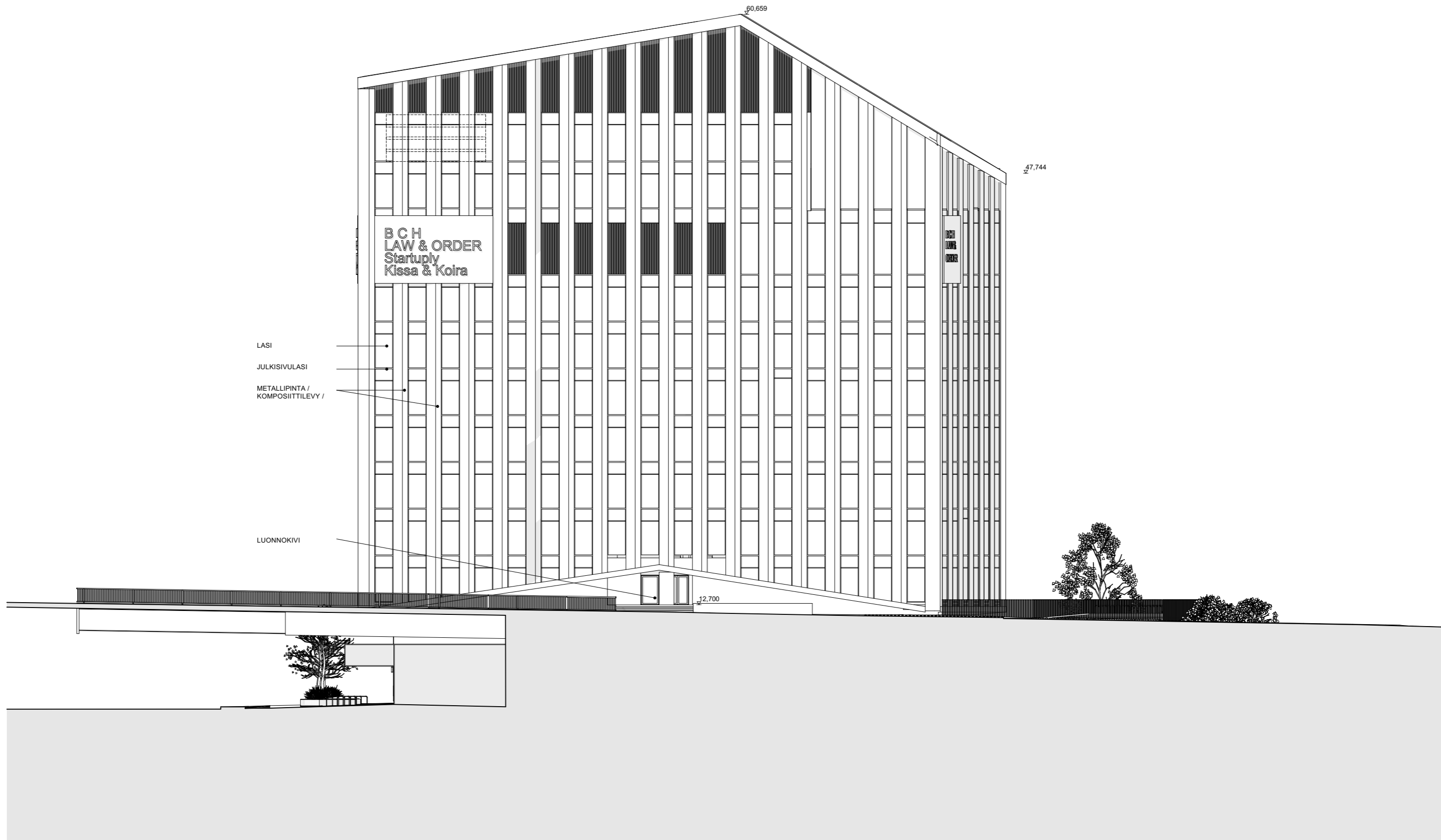
4. Kerros 4-9 1:750



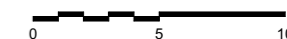
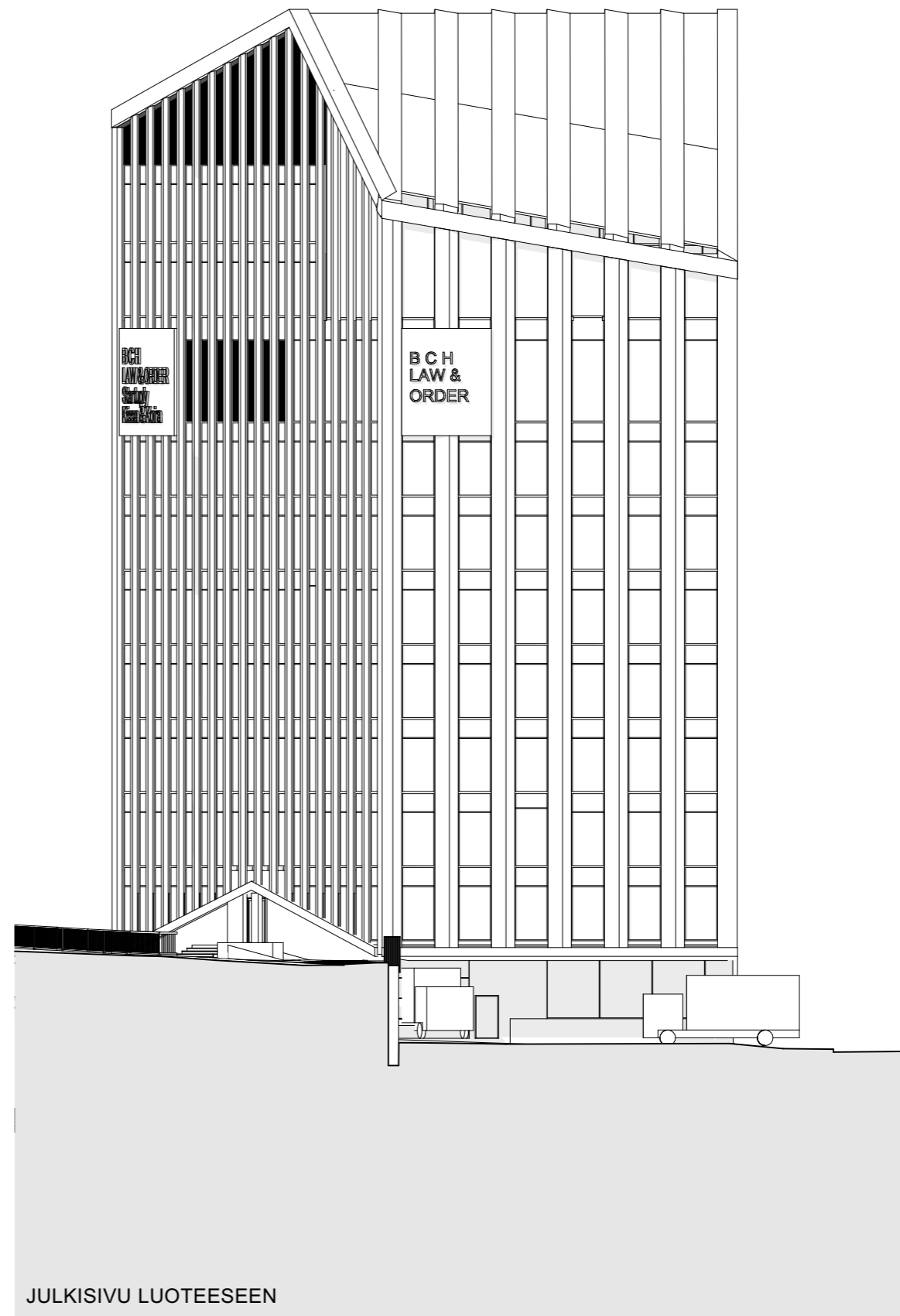
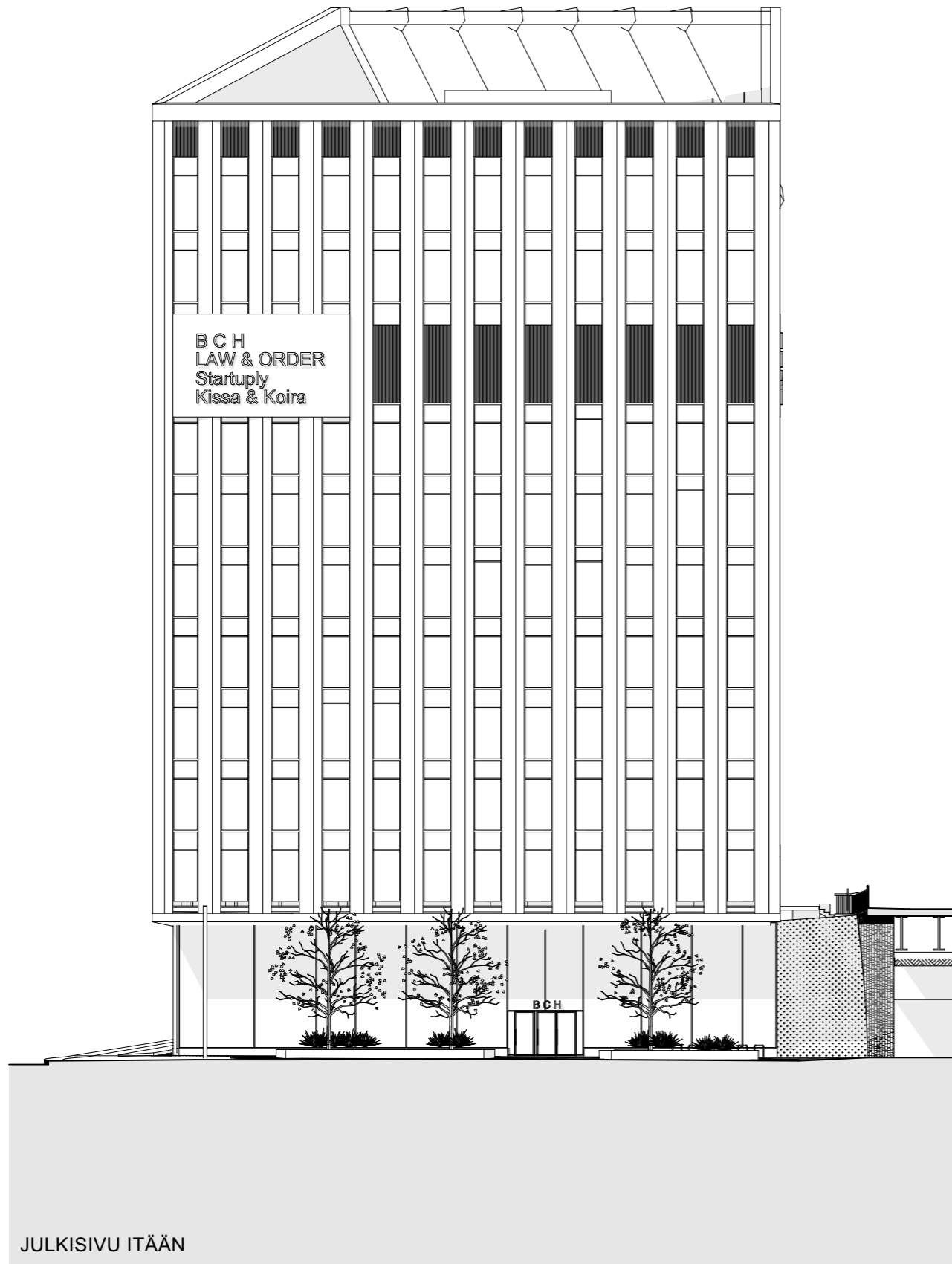
13. Vesikatto 1:750

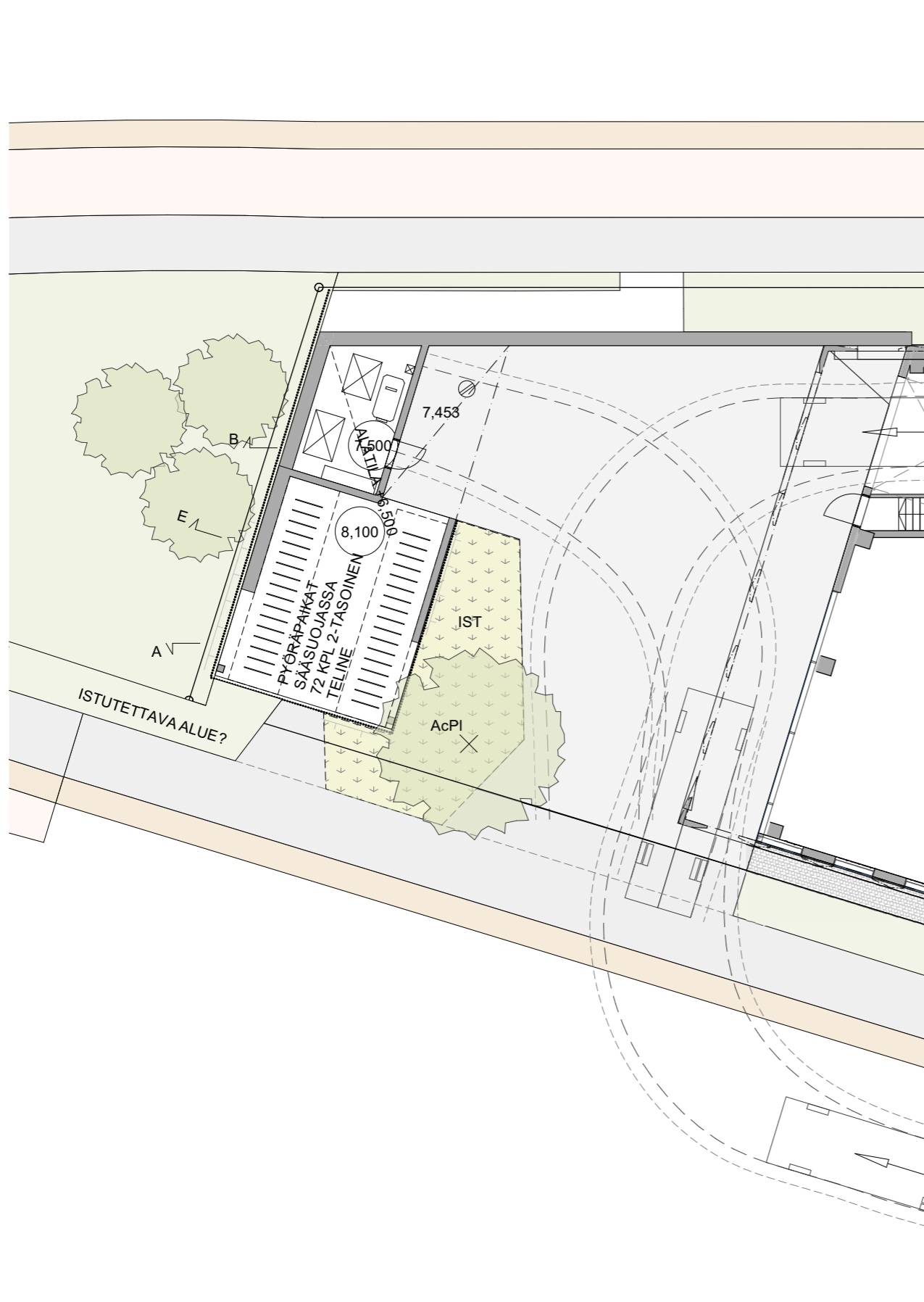
BRUTTOALA

Vyöhykkeen nimi	Kerros	brm2
BRUTTOALA	Kerros 1	1 123,8
BRUTTOALA	Kerros 2	828,9
BRUTTOALA	Kerros 3	1 268,7
BRUTTOALA	Kerros 4	1 268,7
BRUTTOALA	Kerros 5	1 268,7
BRUTTOALA	Kerros 6	1 268,7
BRUTTOALA	Kerros 7	1 268,7
BRUTTOALA	Kerros 8	1 268,7
BRUTTOALA	Kerros 9	1 268,7
BRUTTOALA	Kerros 10	1 268,7
BRUTTOALA	Kerros 11	1 076,1
BRUTTOALA	Kerros 12	1 076,1
BRUTTOALA	Vesikatto	106,8
		14 361,3 m²
BRUTTOALA, MUUNTAMO	Kerros 2	23,5
		23,5 m²
BRUTTOALA, PP-PYSÄKÖINTI	Kerros 2	53,0
		53,0 m²
		14 437,8 m²

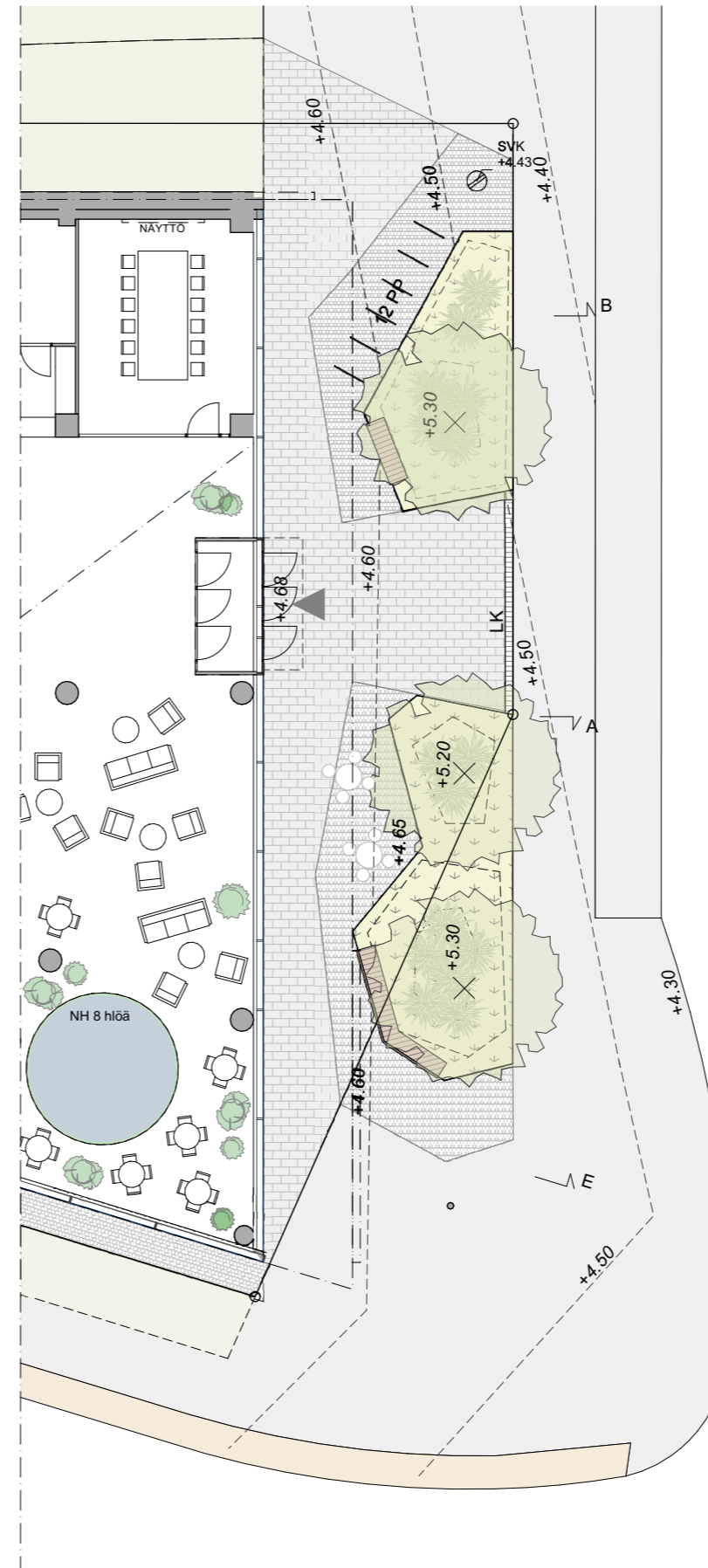








2. krs Pihasuunnitelma, 1:200



1. krs Pihasuunnitelma, 1:200

- IST Istutusalue: Perennat, heinät ja pensaat
- Istutettava puu
- Graniittilaatta
- Noppakivi, punainen, riviladonta 90x90x90mm, ristipähkkaus
- 12 PP Pyöräteline, runkolukittava, rst
- PÖ Pöytäryhmä, teräs
- RO Roska-astia, rst
- PE Penkkitaso, Streetlife
- IK ^{SVK +4.43} Kaupungin tontilla: Istuskelukivi, luonnonkivi, punainen, asennus kiveyksen päälle
- YKP ^{SVK +4.43} Kaupungin tontilla: Yhteiskäyttöpylväs
- ^{SVK +4.43} Sadevesikaivo ja liikimääräinen korkoasema
- LK Linjakuivain
- +4.60 Pinnantasaus
- Taimilista:
- PUUT
Amelanchier laevis, 12-15m
Sorbus koehneana, 3 - 4 m
Sorbus commixta, 1,50 - 2 m
Prunus pensylvatica, 5 - 10 m
- PENSAAT
PERENNAT
HEINÄT

PIHALUONNOS

- Korotetut istutusaltaat ja korkeat kasvit (heinät, perennat ja pensaat) rajaavat rakennuksen edustan rauhalliseksi oleskelupaikaksi.
- Näyttävät istutukset tekevät sisäänkäynnistä näyttävän ja kutsuvan.
- Materiaalit sovitetaan arkkitehtuuriin, sisustusarkkitehtuuriin ja katusuunnitelmiin.
- Edusaukio on osittain katualuetta. Etenkin Hermannin rantatien ja Leonkadun välinen risteys tulee yhteensovittaa kaupungin kanssa.

