

- **Lihavoidulla tekstillä määräys, josta suunnitelmissa poiketaan. Poikkeamisen numerointi esitetty asemapiirustuksessa ja pohjapiirroksissa**
 - Määräyksen alla poikkeaminen ja perustelut.
 - Poikkeamat on numeroitu liitteen 07 Alustavat suunnitelmat asemapiirroksen ja pohjapiirustuksiin

A-TONTTI 49273/10
Saraco Pojamankatu

1. Asemakaavan rakennusoikeus

- Asemakaavan sallima rakennusoikeus 3000m² ylitetään 4,0 %:lla. Suunnitelman kerrosala on 3130 k-m². Kts. liitteet 8 ja 9
Poikkeamisella edistetään asemakaavan toteutumista.
rakennusten massoittelu toteuttaa asemakaavan kaupunkirakenteen tavoitteet

2. Asemakaavan rakennusalojen rajat

- 8.kerroksinen rakennusosa ylittää rajan 2,5m pituudelta torialueen laidalla. Rakennusalan laajuus on 322m² ja ylityksen suuruus on noin 35 m² (11%). Ylittävän osan muodostama sisäänkäyntisyvennys on kiinteä osa toriaukion terassivyöhykettä. Rakennusosan päätyyn muodostuva lisätila on peruskerroksen muuntojoustavuuden kannalta tärkeä. Muuntojoustavuus on linjassa alueen yleisten kehitysteemojen kanssa.

3. Asemakaavamerkintä A = Asuinrakennusten korttelialue

- Tontin pohjoisosassa II-kerroksiselle asuinrakentamiseen tarkoitetulle alueelle on sijoitettu neljän auton autotalli, jonka päällä on viereisen asunnon kattoterassi. Autotalli on sijoitettu asumisen kannalta katukorkeuden ja valaistuksen suhteen epäedulliseen kohtaan. Kattoterassi ja autotalli muodostavat yhdessä kaupunkikuvallisesti asemakaavan tavoitteiden mukaista katutilaa. Autotalleille haetaan poikkeamaa ja niiden kerrosalaa haetaan laskettavaksi lisäkerrosalaksi. Kts. liitteet 8 ja 9.

4. Asemakaavan rakennusalan osa, jolla rakennuksen neljä ylintä kerrosta on viistettävä sisäänpäin.

- Linjauksen toinen kulmapiste on 7m eri kohdassa kuin kaavan linjaus. Rakenteet ja asuntojen pohjat ovat toimivia suhteessa linjaukseen. Viiste on vielä näkyvä elementti kaupunkikuvassa eri ilmansuunnista tarkasteltuna.

5. Asemakaavassa yleiselle jalankululle varattu alueen osa

- Tontin 10 läpi kulkeva yleiselle jalankululle varattu alueen osa poikkeaa asemakaavan linjauksesta 1,5m leveydeltä. Väylän varrella sijaitsee asuntoparvekkeita. Siirto poistaa törmäysvaaran.

6. Asemakaavamääräys: ”Pihat on aidattava katualueen rajalla noin 50-80cm korkealla luonnonkivimuurilla ja istutuksilla”

- **6.a** Asuntopihojen muurit nousevat paikoitellen yli 80cm maan pinnan yläpuolelle. Kohdassa 6.a asuntopihojen ja AH-tontin korkoeroista johtuen pihamuurin näkyvä pinta on korkeimmillaan n.3,1m. Asuntopihojen ja terassialueen luonnonkiviset muurit esitetään korvattavaksi tiilimuurilla. Tiilimuuri sulautuu osaksi rakennuksen julkisivua muodostaen kaupunkikuvallisesti yhtenäistä ympäristöä.
- **6.b** Kohdassa pihamuuri on korvattu pinna-aidalla ja istutuksilla. Pinna-aita on kyseisen julkisivun yhdistävä elementti. Se päästää luonnonvaloa lävitseen K1 kerroksen sisäänkäyntiterassille eikä ole yhtä peittävä elementti kuin muuri korkean rakennuksen julkisivun edessä.

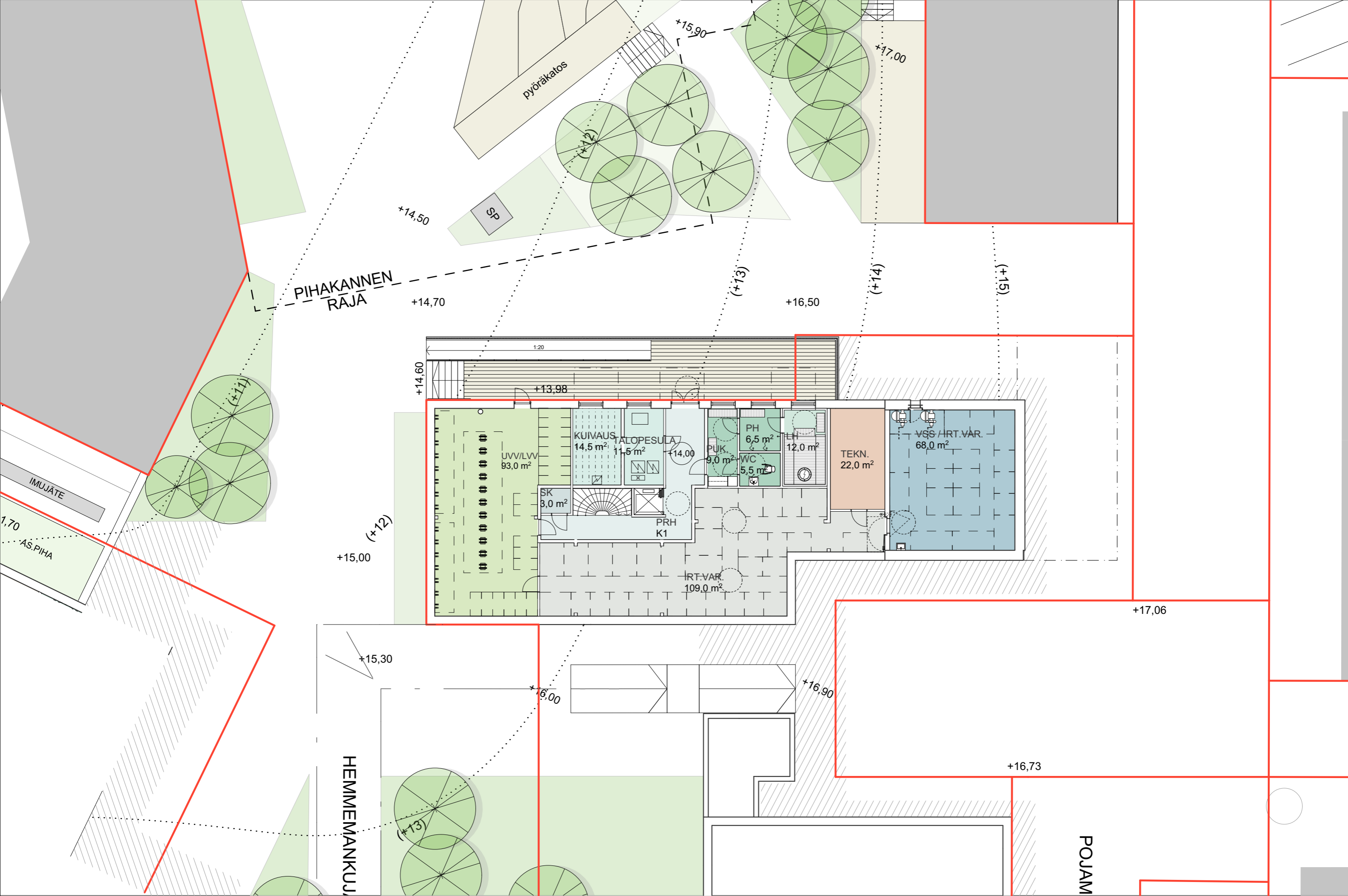
7. Asemakaavamääräys: ”Rakennusala, jonka ylimmässä kerroksessa asuntoihin saa rakentaa parven, jossa on asuin ja työtiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asunnon pohjapinta-alasta.”

- **7.a** 70,0m² asunnon parvi on huoneistoalaltaan kaavan mukaista alaa 11,5m² suurempi.
- **7.b** 49,5m² asunnon parvi on huoneistoalaltaan kaavan linjausta 6,5m² suurempi.
Parvet ovat luontevassa linjassa suhteessa alakerran seinälinjoihin ja kerrostalosta avautuviin merinäkyymiin. Kaikkien parvien huoneistoalojen summa ylittää kaavan salliman alan vähäisessä määrin (7,5m² = 4,5%)

8. Asemakaavan pysäköintinormi. Asuinkerrostalojen korttelialueella 1ap / 105 k-m²

- **9a.** Helsingin kaupungin ”Asuintonttien pysäköintimäärien laskenta” -ohjeen mukaisesti kohde sijaitsee esikaupunkialue III:ssa ja sen etäisyys pikaraitiotiepysäkistä on alle 600m, joten autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 130k-m². Eli kohteelle autopaikkojen tarve on 3130k-m²/130=24ap. Haetaan myös poikkeusta laskentaohjeen tulkintaa, autopaikkamäärän pyöristymisestä ylöspäin jolloin 3130k-m²/130=24,077.. pyöristyisi ylöspäin 25 autopaikaksi. Perusteluna ylityksen vähäisyys.
- **9.b.** ”Asuintonttien pysäköintimäärien laskenta” -ohjeen mukaisesti kohde sijaitsee esikaupunkialue III:ssa ja sen etäisyys pikaraitiotiepysäkistä on alle 600m joten autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 1ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden. Kuitenkin enintään 5% laskentaohjeen määräämästä autopaikkojen kokonaismäärästä. (0,05x24=1ap)
9.c. ”Asuintonttien pysäköintimäärien laskenta” -ohjeen mukaisesti: ”Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.” (0,1x24=2ap).



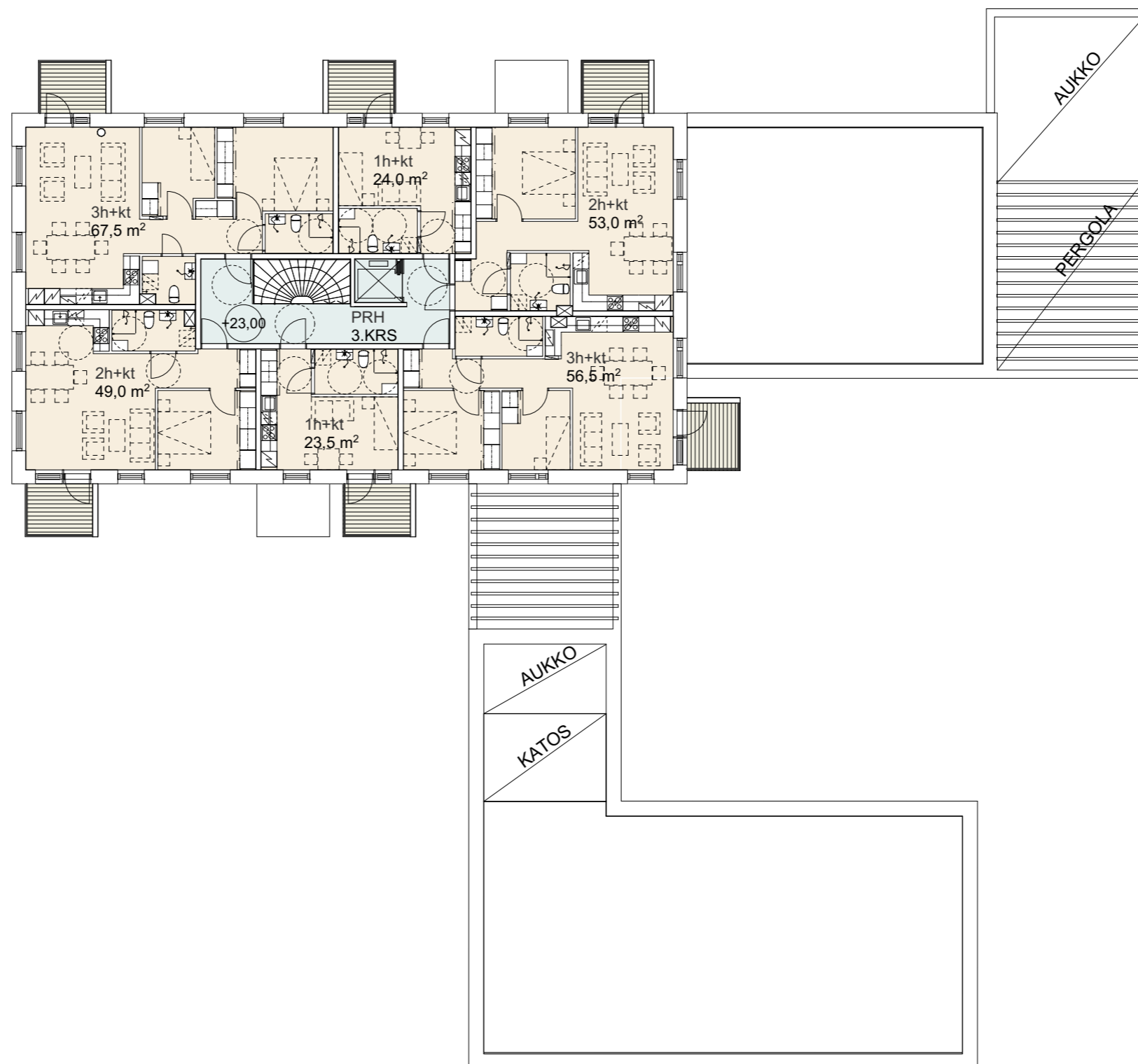


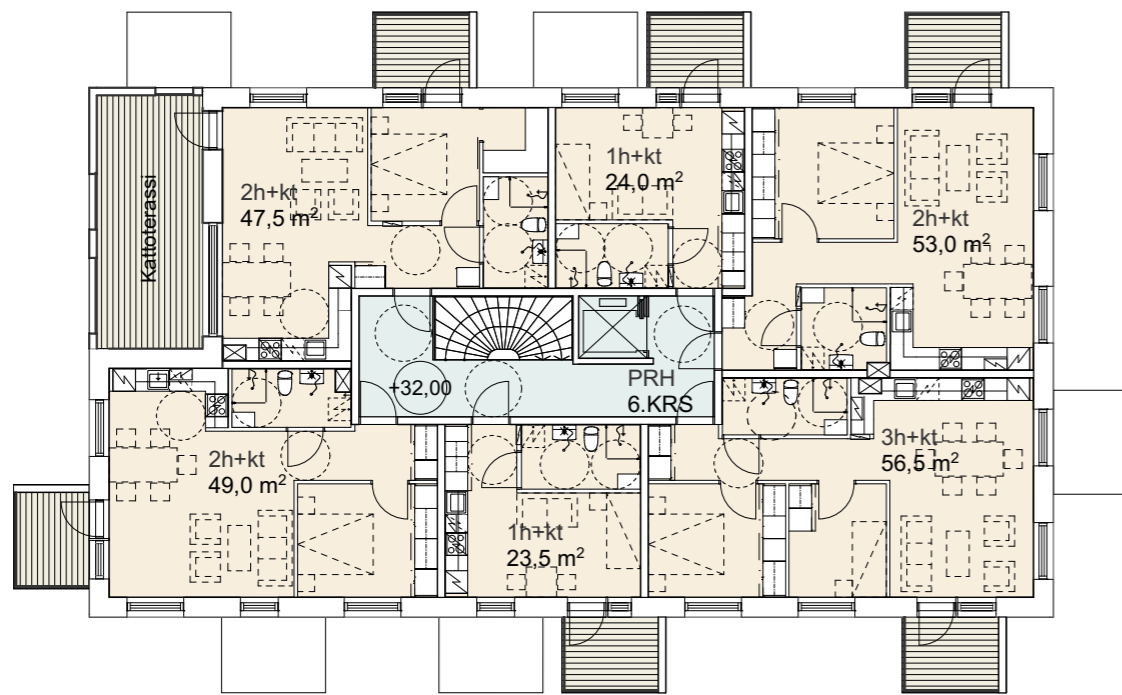
Pohjapiirros K1 1:200

LUONNOS 23.11.2018

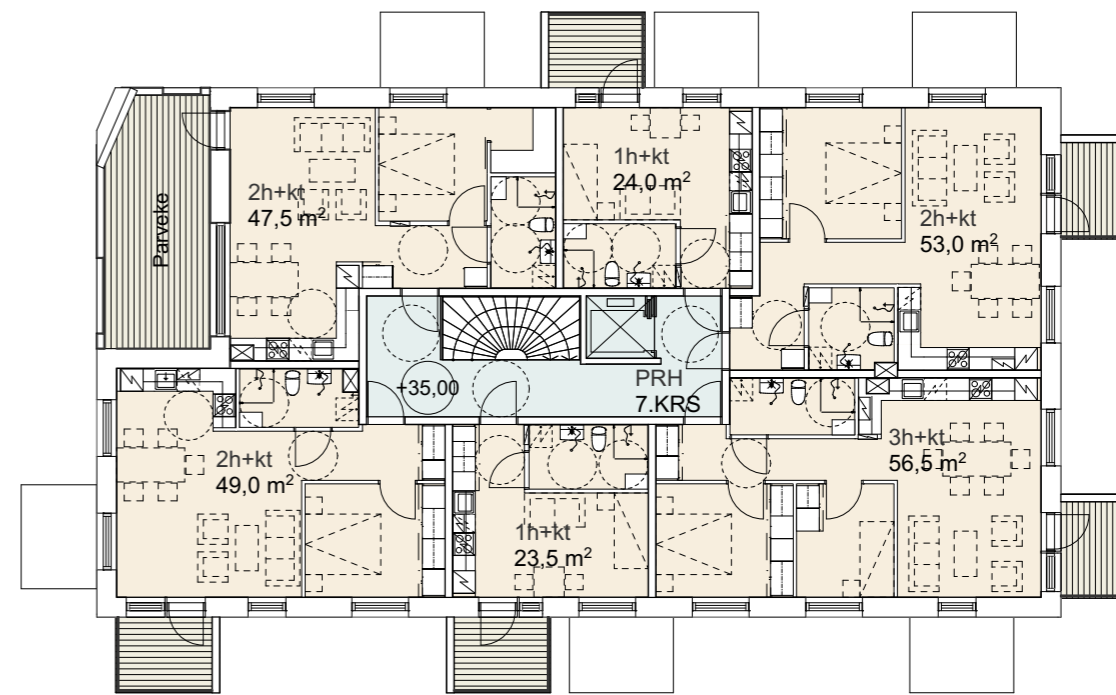




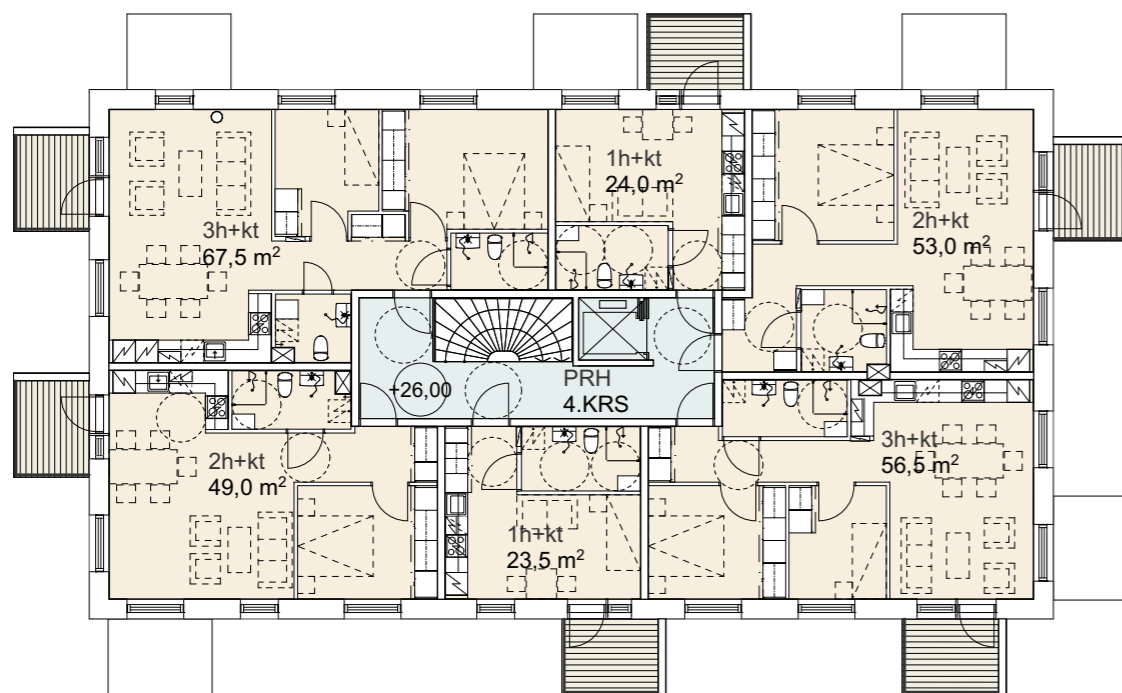




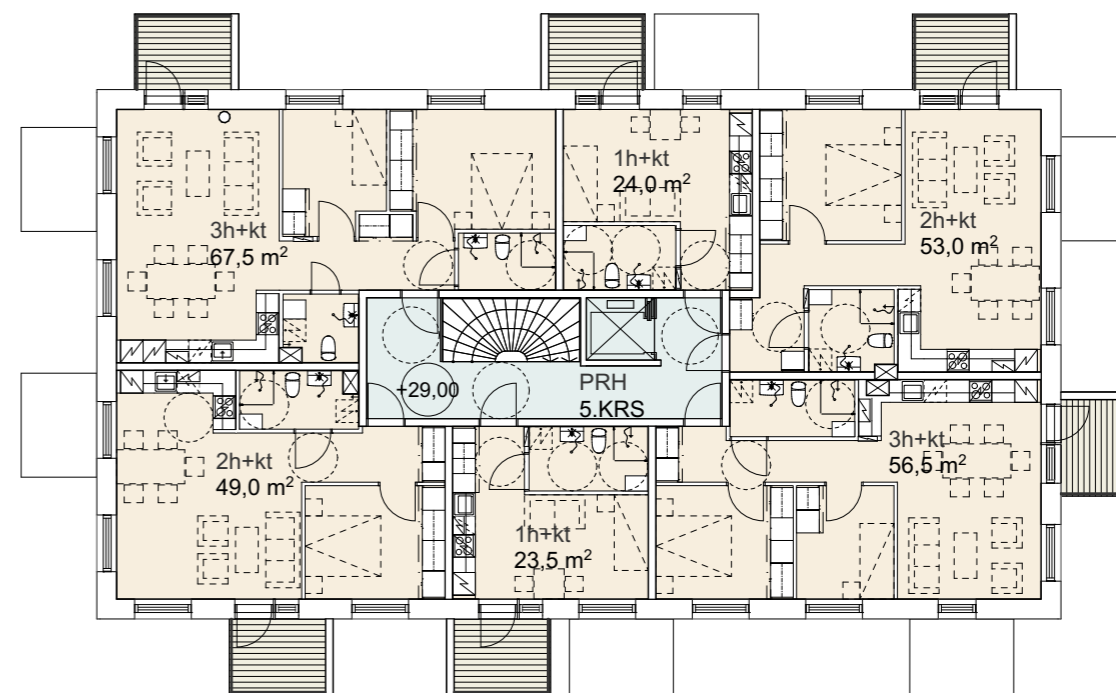
6. kerros



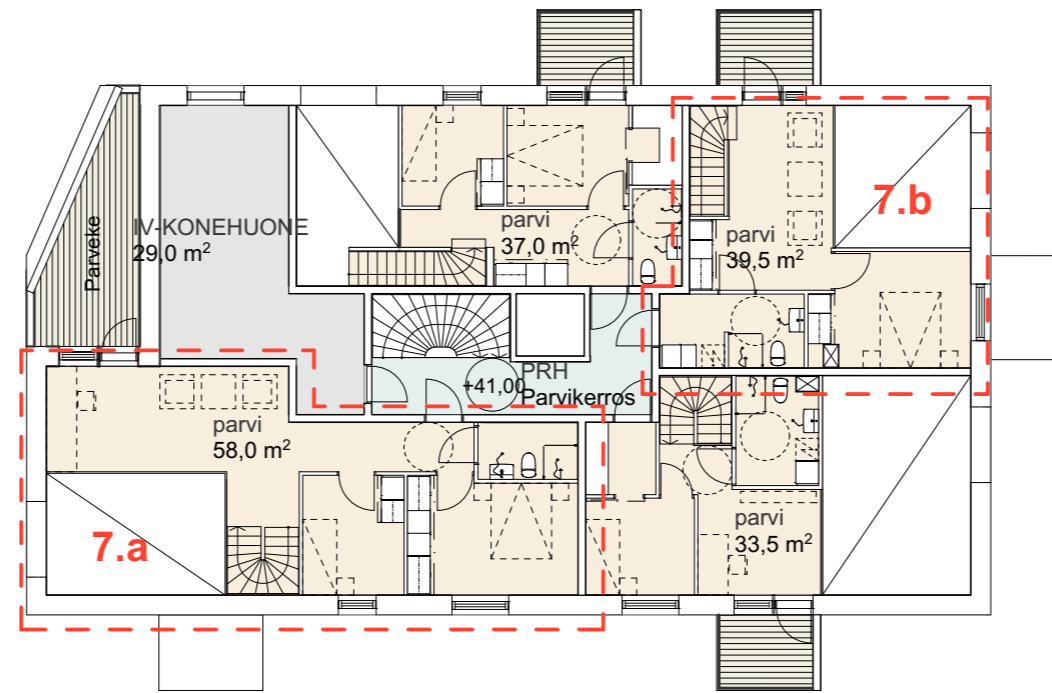
7. kerros



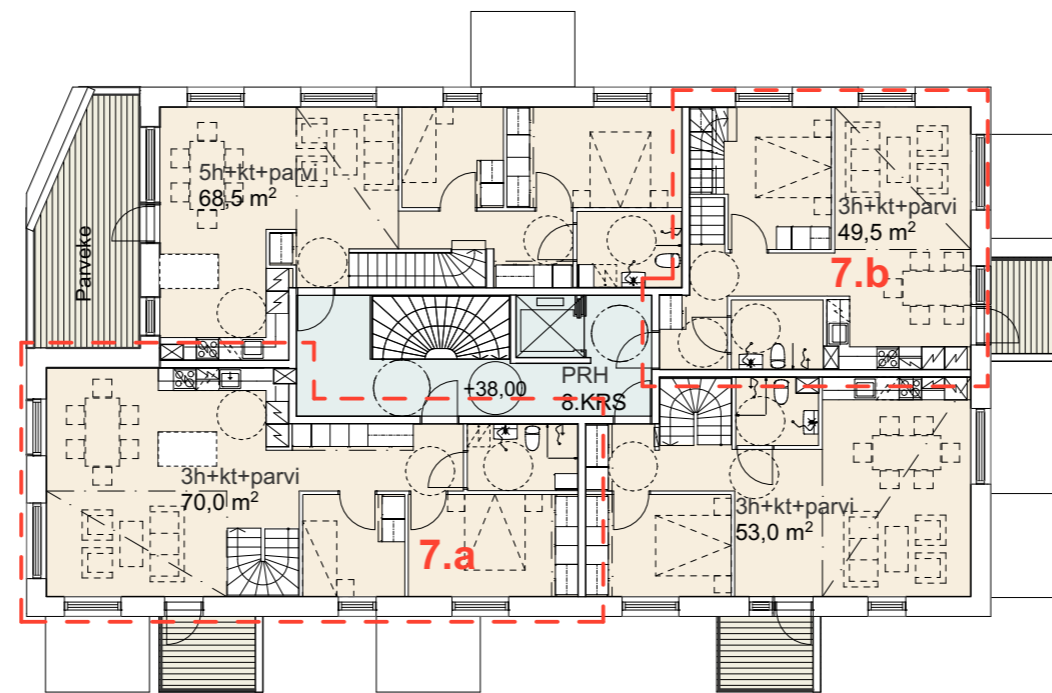
4. kerros



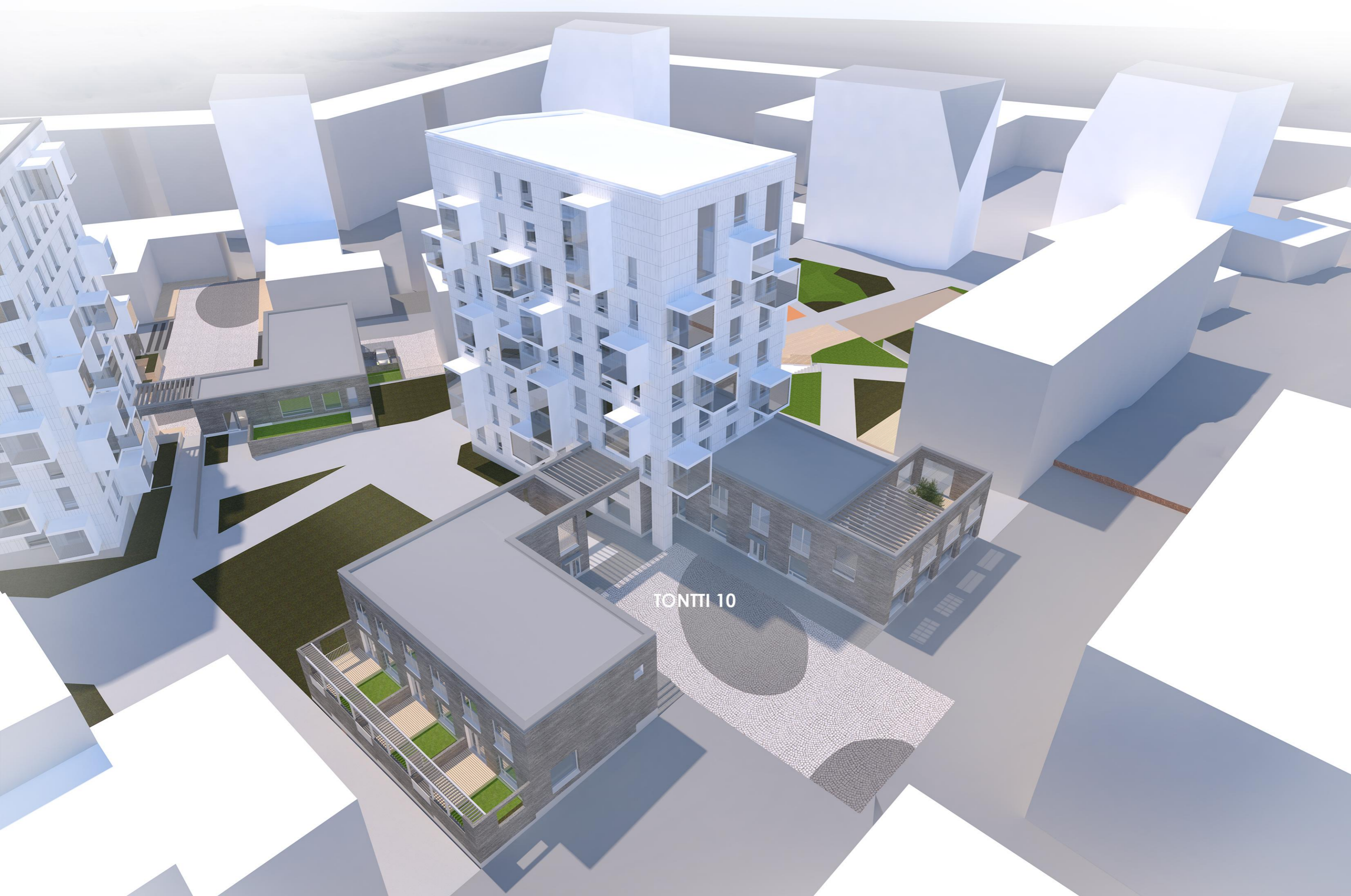
5. kerros



Parvikerros



8.krs



TONTTI 10





Hemmemankuja

Tontti 10

Pojamankatu



Tontti 11

AH-tontti

Tontti 10

AH-tontti



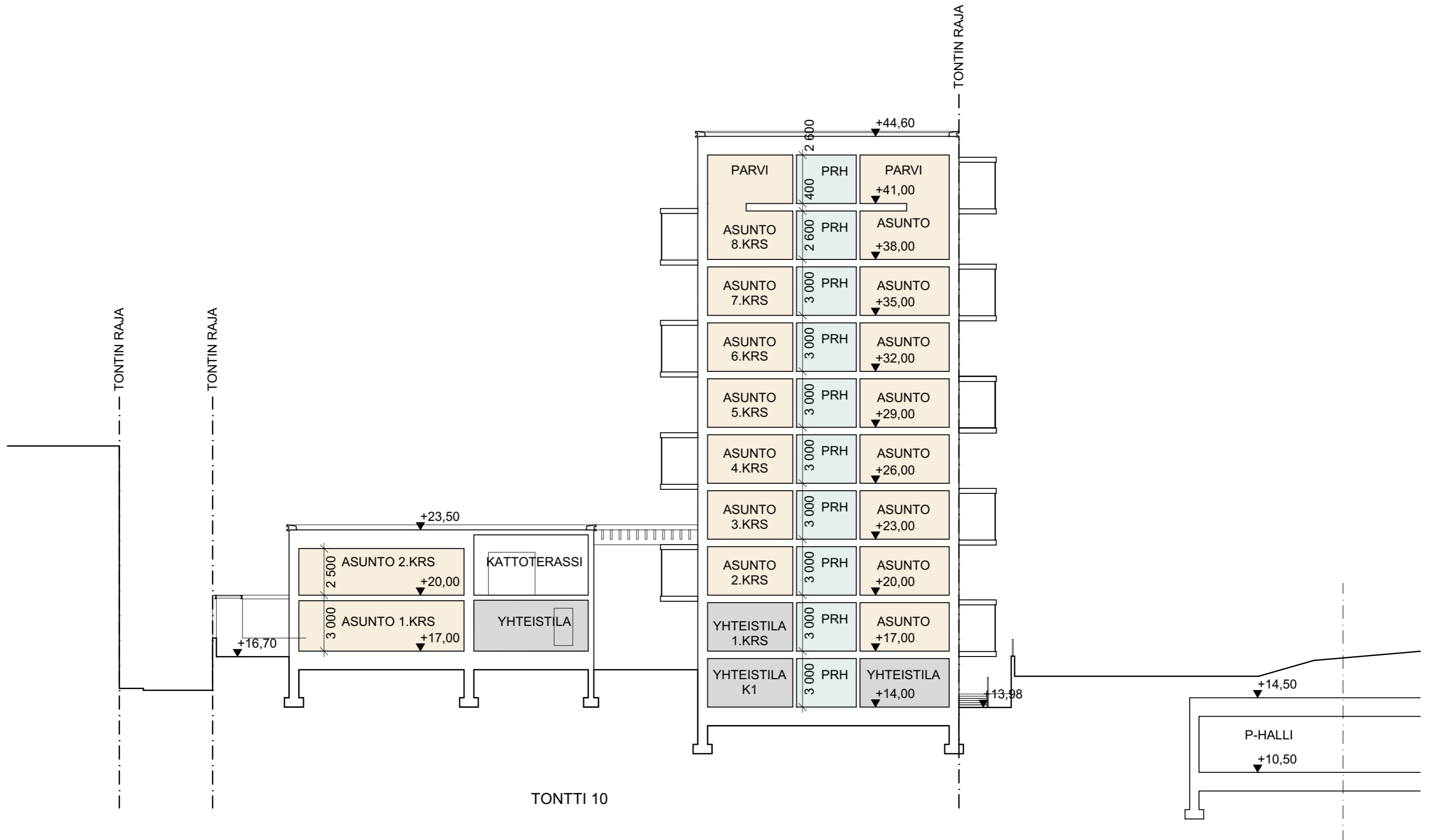
Pojamankatu

Tontti 10



Tontti 10

Pojamankatu



TONTTI 10

HUONEISTOLUETTELO

Huoneistotyyppi	Kerros	Pinta-ala m2
1h+kt	5. kerros	23,50
1h+kt	7. kerros	23,50
1h+kt	7. kerros	24,00
1h+kt	4. kerros	24,00
1h+kt	1. kerros	23,50
1h+kt	4. kerros	23,50
1h+kt	6. kerros	23,50
1h+kt	6. kerros	24,00
1h+kt	1. kerros	24,00
1h+kt	3. kerros	23,50
1h+kt	3. kerros	24,00
1h+kt	2. kerros	23,50
1h+kt	2. kerros	24,00
1h+kt	5. kerros	24,00
2h+kt	7. kerros	47,50
2h+kt	7. kerros	49,00
2h+kt	7. kerros	53,00
2h+kt	4. kerros	53,00
2h+kt	6. kerros	49,00
2h+kt	2. kerros	46,50
2h+kt	4. kerros	49,00
2h+kt	5. kerros	53,00
2h+kt	2. kerros	49,00
2h+kt	6. kerros	53,00
2h+kt	5. kerros	49,00
2h+kt	6. kerros	47,50
2h+kt	3. kerros	49,00
2h+kt	3. kerros	53,00
2h+kt	1. kerros	49,00
3h+kt	5. kerros	67,50
3h+kt	7. kerros	56,50
3h+kt	3. kerros	67,50
3h+kt	2. kerros	67,50
3h+kt	4. kerros	67,50
3h+kt	5. kerros	56,50
3h+kt	6. kerros	56,50
3h+kt	3. kerros	56,50
3h+kt	4. kerros	56,50
3h+kt	1. kerros	67,50
3h+kt+parvi	8. kerros	70,00
3h+kt+parvi	8. kerros	49,50
3h+kt+parvi	8. kerros	53,00
3h+kt+s	1. kerros	84,50
3h+kt+s	2. kerros	84,50
5h+kt+parvi	8. kerros	68,50
5h+kt+s, 2.krs	2. kerros	70,00
5h+kt+s, 2.krs	2. kerros	53,00
5h+kt+s, 2.krs	2. kerros	53,00
5h+kt+s, 2.krs	2. kerros	53,00
5h+kt+s, 1.krs	1. kerros	49,50
5h+kt+s, 1.krs	1. kerros	66,50
5h+kt+s, 1.krs	1. kerros	49,50
5h+kt+s, 1.krs	1. kerros	49,50
parvi	Parvikerros	39,50
parvi	Parvikerros	58,00
parvi	Parvikerros	37,00
parvi	Parvikerros	33,50

2724,00
HUONEISTOJAKAUMA

Huoneistotyyppi	Määrä
1h+kt	14
2h+kt	15
3h+kt	10
3h+kt+parvi	3
3h+kt+s	2
5h+kt+parvi	1
5h+kt+s, 2.krs	4

Asuntojen lukumäärä: 49
Asuntojen keskipinta-ala:55,5m²
YHTEISTILAT

Huoneistotyyppi	Pinta-ala m2
AUTOTALLI	17,50
AUTOTALLI	17,50
AUTOTALLI	18,00
AUTOTALLI	18,00
IRT.VAR.	109,00
IV-KONEHUONE	29,00
KK	3,50
KUIVAUS	14,50
LH	12,00
LVV	7,00
PH	6,50
PORRASTUPA	29,50
PUK.	9,00
SK	3,00
TALOPESULA	11,50
TEKN.	22,00
UVV	25,50
UVV/LVV	93,00
WC	5,50
WC	5,00
VSS / IRT.VAR.	68,00

524,50
BRUTTOALA LÄMPIMÄT TILAT

Kerros	Bruttoala brm2
K1	465,00
1. kerros	192,50
1. kerros	464,00
2. kerros	192,50
2. kerros	464,00
3. kerros	357,00
4. kerros	357,00
5. kerros	357,00
6. kerros	336,50
7. kerros	336,50
8. kerros	336,50
Parvikerros	254,50

4113,00
BRUTTOALA KYLMÄT TILAT

Kerros	Bruttoala brm2
1. kerros	31,50
1. kerros	83,00

114,50
AUTOPAIKKALASKELMA TONTTI 10

3130ke-m² / 130ke-m² = 24ap
 Vieraspaiikat: 3130ke-m² / 1000ke-m² = 3ap

Yhteensä: 27ap
Vähennykset autopaikkatarpeesta parkkihallin osalta:

-4ap autotallissa
 -1ap yhteiskäyttöauto = 10% x 24ap = 2ap
 -1ap / 10pp lisäpaikkaa kohden (max 5% = 1ap)

Yhteensä: 7ap
Vähennyksien jälkeen yhteensä: 20ap
ASEMAKAAVAN MUKAINEN RAKENNUSOIKEUS TONTILLA 10 : 3000kem²
LUONNOKSEN KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS TONTILLA 10 : 3130kem², ylitys 4%