



KALJAASI FORTUNAN KATU 4 JA FORTUNAN POLKU 11,  
Sompasaari, kortteli 634, tontti 3, Helsinki

Poikkeamishakemus 5.9.2018

**KONKRET** Arkkitehtitoimisto KONKRET Oy  
Sörnäisten rantatie 27 C, 00500 Helsinki  
+358 9 344 1700

## Hankekuvaus

### Lyhyt yleiskuvaus

Kiinteistötunnus: 091-010-0634-0003

Osoite: Kaljaasi Fortunan katu 4 ja Fortunanpolku 11

Rakennetaan yksi asuinkerrostalo. Talossa on kellarikerros, jossa yhteistiloja, asuinkerroksia on seitsemän. Asuntojen lisäksi 1.-2. kerroksissa on yhteistiloja. Kattokerroksessa on saunaosasto ja kerhotila sekä iv-konehuone. Talo on betonielementtirunkoinen ja tiiliverhoiltu.

Asunnot ovat asumisoikeusasuntoja.

Hanke toteutetaan SunZEB (SunZeroEnergyBuilding) -ideologiaan perustuvalla suunnitteluratkaisulla. Konsepti mahdollistaa tavallista suuremmat ikkunapinnat asumismukavuudesta tinkimättä. Auringosta rakennuksille aiheutuva ylälämpökuorma hyödynnetään kaukojäähdytysjärjestelmän avulla Helsingin kaukolämpöverkossa. Toisaalta talviaikaan matalalta tuleva auringon säteily lämmittää tiloja ja tuo runsaasti luonnonvaloa asuntoihin. Hankkeen tavoite on etsiä ratkaisuja lähes nollaenergiarakentamisen toteuttamiseen.

Tontteja 3 ja 4 palvelevan jätteenputkikeräysjärjestelmän tilat ja koko korttelia palveleva kierrätyshuone on sijoitettu tontille 3.

Koko korttelia palveleva ajoyhteys parkkihalliin on tontilla 1.

### Kaavatiedot ja poikkeamispäätökset

Tontti sijaitsee kaavan numero 12200 alueella. Kaava on laadittu 2013 ja tullut voimaan 10.10.2014. Talo on asuinkerrostalojen korttelialueella (AK), jossa sallittu kerrosluku on viisi ja korkeassa osassa kahdeksan.

Tontin rakennusoikeus on 3200 kem<sup>2</sup>. Kaava sallii lisärakennusoikeutta (ks. seuraava sivu).

Hankkeelle haetaan poikkeuslupaa koskien rakennusoikeutta. Asiasta on neuvoteltu rakennusvalvonnan, kaavoituksen ja alueryhmän kanssa.

### Poikkeamiset

- Kaavamääräys: Tontin rakennusoikeus on 3200 k-m<sup>2</sup>.
- Poikkeama: Tontilla 3 rakennusoikeus ylittyy 244 k-m<sup>2</sup> ( 7 %). Rakennusoikeuden ylityksellä päästään asemakaavan luonteen mukaiseen lopputulokseen, jossa korttelin tornit ovat kaupunkikuvallisesti oleellisia. Tontti 3:n suunnitelmassa torni on jo yhden kerroksen matalampi kuin asemakaavassa sallittu kerrosmäärä ja rakennuksen julkisivut noudattelevat rakennusalan rajoja. Rakennusoikeuden ylitys mahdollistaa saunaosaston nostamisen ylimpään kerrokseen, jossa asukkaille avautuu kattoterassi ja näkymät kahteen suuntaan. Rakennusoikeuden ylitystä on pyritty pienentämään nostamalla yhteistiloja kellarista kerroksiin ja tekemällä koko julkisivun mittaiset parvekkeet.

### Vähäiset poikkeamiset

- Kaavamääräys: "Katuun rajautuvilla julkisivuilla parvekkeet on tehtävä sisäänvedettyinä."
- Poikkeama 2: 3-tontin parvekkeet ovat toteutettu pääosin koko asunnon julkisivun mittaisina. Parvekkeiden etupinta ja pilarit muodostavat kuitenkin yhtenäisen tiilijulkisivun. Ratkaisu

tukee SunZEB-konseptia, koska parvekevyöhyke muodostaa kaakkois- ja lounaisjulkisivulle varjostavan rakenteen. Varjostava rakenne leikkaa kesän kuumimpien päivien, korkealta paistavia, auringonsäteitä. Auringon paistaessa matalammalta talvella, säteet ulottuvat asuntoon asti ja lämmittävät tätä. Julkisivun mittaisilla parvekkeilla on myös pyritty pienentämään rakennusoikeuden ylitystä.

### Pohjaratkaisu

Rakennuksessa on 51 asuntoa.

Kellarikerroksessa on pesula, kuivaushuoneet, varastot, väestönsuoja ja teknisiä tiloja. 1. ja 2. kerroksessa on varastoja. Isoimmilla asunnoilla on irtaimistovarasto asunnon yhteydessä.

8. kerroksessa on saunaosasto ja kerhotila sekä iv-konehuone.

### Julkisivut

Julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua tiiltä. Katto on kumibitumikermipintainen tasakatto.

### Pysäköintiratkaisu

Korttelin yhteiskäyttöön, tontille 5, rakennetaan pysäköintilaitos, josta tontille 3 on osoitettu 16 autopaikkaa.

### Väestönsuojarakaisu

Väestönsuoja sijaitsee kellarikerroksessa Kaljaasi Fortunan kadun puolella. Normaalioloissa väestönsuojaa käytetään irtaimistovarastona. Väestönsuojan henkilömäärä on 93.

### Piha-alueet ja ulkotilat

Kaikilla asunnoilla on parveke. 8. kerroksessa sijaitsevilla yhteistiloilla on kattoterassi.

Kalasataman Palvelu 2 Oy rakentaa tontin 5 pihakannelle yhteisen pihan koko korttelin käyttöön.

Pyöräpaikat sijaitsevat kellarissa, tontin piha-alueella ja pihakannella.

### Esteettömyys

Sisäänkäynnit, porrashuoneet, asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Porrashuone B:n pihan puoleinen sisäänkäynti on esteetön mutta puiston puoleinen sisäänkäynti on esteellinen. Sisäänkäyntikerroksen korkoasema suhteessa katuun ja puistoon ei mahdollista luontevaa esteetöntä yhteyttä.

### Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

- Yhteinen pysäköintilaitos pihakannen alle tontille 5
- Yhteispiha pihakannen päälle tontille 5
- Ajoyhteys pysäköintilaitokseen tontille 1
- Kulku yhteispihalle tontille 2
- Jätteenputkikeräyspisteet tonteilla 2 ja 3
- Kierrätyshuone tontille 3
- Muuntamo tontille 4
- Pysäköintihallin poistoilmakanava tontille 4

Helsingissä 5.9.2018

Jaakob Solla, pääsuunnittelija  
Arkkitehti SAFA, ARK 478, FISE AA

Hankekuvaus

	Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala (kem2)				Lisäkerrosala (kem2)	
	A	B	C	D	E	F
	Pääkäyttötark. muk. kem2	Muu sallittu kem2 (Liiket)	Muu sallittu kem2 (porrashuone)	Rak.oik. kem2 yhteensä (A+B+C)	Lisäkerrosala (porrashuone)	Lisäkerrosala (asumista palvelevat)
kellari				0	35	345,5
1. kerros	494		40	534	43	58
2. kerros	525		40	565	25,5	3,5
3. kerros	573		40	613	22,5	3,5
4. kerros	573		40	613	22,5	3,5
5. kerros	573		40	613	22,5	3,5
6. kerros	233		20	253	8,5	
7. kerros	233		20	253	8,5	
8. kerros				0	27	156,5
				0		
				0		
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>3204</b>	<b>0</b>	<b>240</b>	<b>3444</b>	<b>215</b>	<b>574</b>
Asemakaavan sallima rakennusoikeus						
Erotus				<b>-3444</b>		

- Selitteet
- A: Asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala
  - B: Muu sallittu/veloitettu pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala
  - C: Muu sallittu/veloitettu pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala
  - D: Yhteensä A+B+C
  - E: Asemakaavan sallima lisäkerrosala (yksilöitävä tapauskohtaisesti)
  - F: Asemakaavan sallima lisäkerrosala (yksilöitävä tapauskohtaisesti)

#### Hankkeen rakennusoikeutta ja käyttötarkoitusta koskevat asemakaavamääräykset:

"AK- ja AKS-korttelialueella:

- Rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

- Harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja tulee rakentaa asukkaiden käyttöön 1,5 % tontin kerrosalasta. Näistä 2/3 tulee sijoittaa alueelliseen palvelurakennukseen.

- Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

- Saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkitys kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolisissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyyppien kehittämisessä.

- Jokaiselle asemakaavakarttaan merkitylle tontille on ylimpään kerrokseen rakennettava sauna ja yhteistila sekä parveke/kattoterassi asukkaiden käyttöön. Tilat saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- On rakennettava pesula, jos tontilla on vähintään 25 asuntoa.

- Kullekin tontille tulee rakentaa yksi vähintään 1,2 m syvä, 1,8 m leveä ja 2,2 m korkea kadulle avautuva, ovellinen tila yhdyskuntateknisen huollon jakokaappeja varten, jossa ei saa olla alapohjaa. Tilan tulee mahdollistaa putkivedot vähintään 1,0 m kadunpinnan tason alapuolelta."

Asunnot	m2	kpl	yht.
yksiöt	24	1	24
yksiöt	33,5	7	234,5
kaksiot	34	4	136
kaksiot	42	3	126
kaksiot	46,5	7	325,5
kaksiot	56	1	56
		<b>23</b>	<b>902</b>
kolmiot	62,5	7	437,5
kolmiot	68	7	476
kolmiot	67	5	335
kolmiot	75	4	300
neliöt	90	5	450
neliöt	88	0	0
		<b>28</b>	<b>1998,5</b>
		<b>51 kpl</b>	<b>2900,5 asm<sup>2</sup></b>

56,87 kaikkien asuntojen keskipinta-ala

Pinta-alat



**Autopaikkalaskelma:**

Korttelin pihakannen alle tontille 5 rakennetaan yhteiskäyttöön nimeämättöminä 65 % asemakaavassa määrätystä autopaikoista. Kaikki korttelin tontit liittyvät yhteiskäyttöautojärjestelmään ja yhteiskäyttöautoille osoitetaan 4 % autopaikkojen määrästä. Yhteiskäyttöautojärjestelmään liittymisellä autopaikkojen kokonaismäärää voidaan pienentää 20 %

**Korttelin autopaikat:**

K-m <sup>2</sup> tonteittain:	
Tontti 1	3200
Tontti 2	4000
Tontti 3	3445
Tontti 4	3800
Yht.	14445

14445 : 120 = 120 ap  
 Korttelissa järjestettävä 65 % = 78 ap  
 Yhteiskäyttöautoja 4 % = 4 ap  
 Vähentävä vaikutus 20 % = 16 ap  
 Liiketilat 3 ap

Yhteensä 78 - 16 + 3 = 65 ap, joista 3 ap liikuntaesteisille ja 4 ap yhteiskäyttöautoille

Toteutettavat autopaikat 68 ap

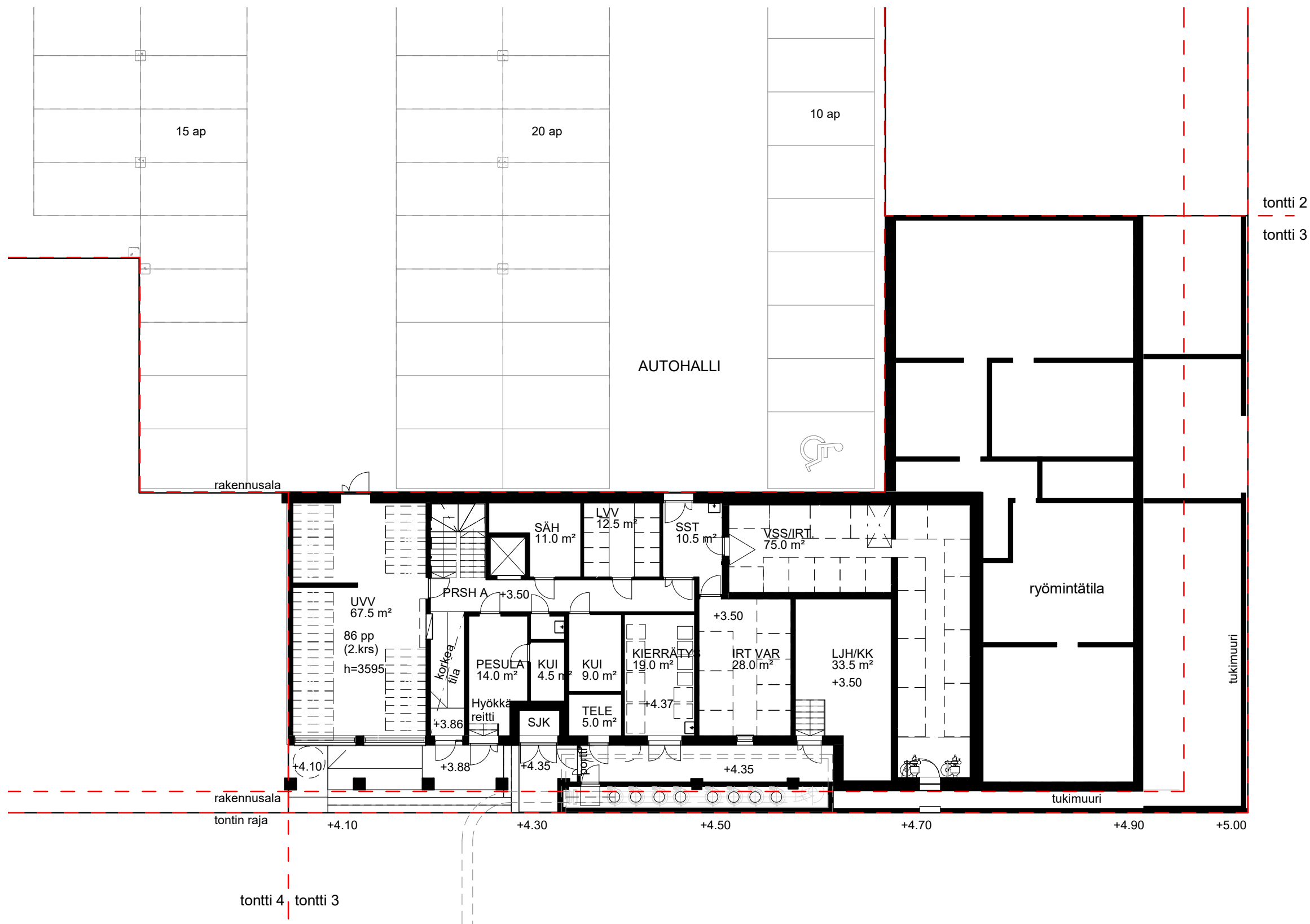
**Polkupyörät**

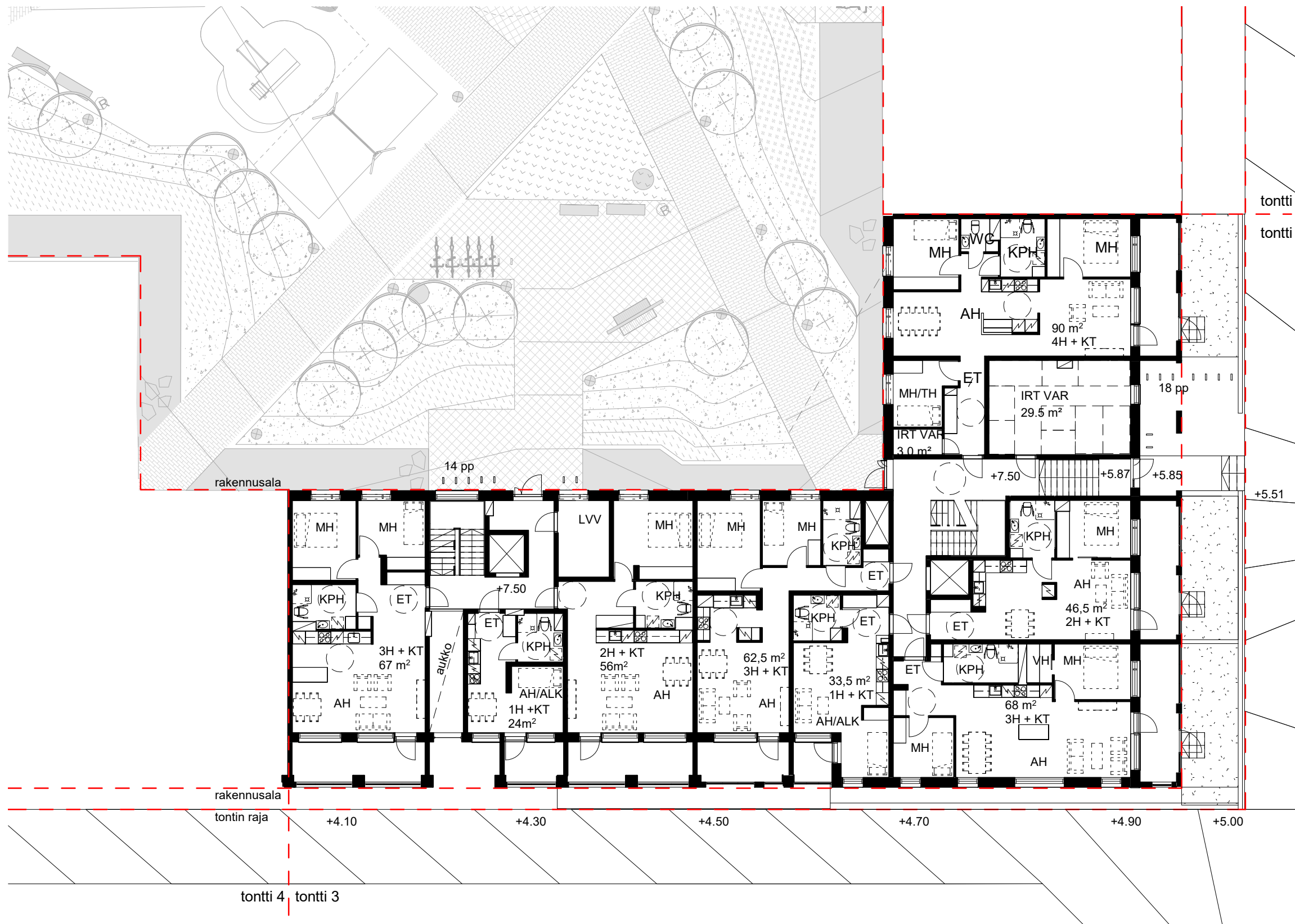
Kaava: 1pp / 30m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa, josta 75 % sijoitettava rakennuksiin.  
 3445 k-m<sup>2</sup> / 30 = 115 pp  
 115 pp x 0,75 = 86 pp

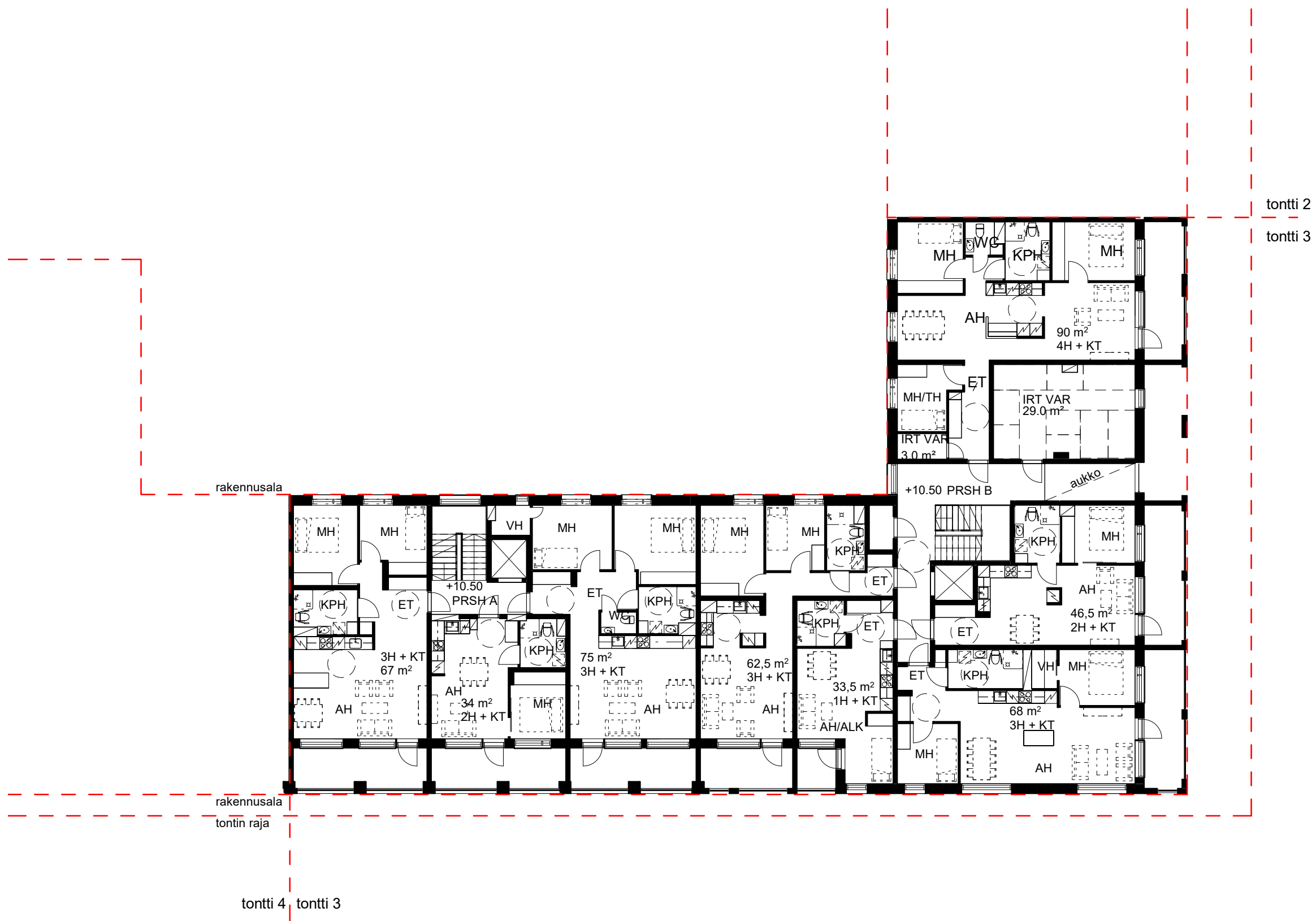
10637  
 FORTUNA

KALJAASI FORTUNAN KATU 4 JA FORTUNAN POLKU 11,  
 Sompasaari, kortteli 634, tontti 3, Helsinki

Alustava asemapiirustus  
 1:500  
 Poikkeamishakemus 5.9.2018  
**KONKRET** Arkkitehtitoimisto KONKRET Oy  
 Sörnisten rantatie 27 C, 00500 Helsinki  
 +358 9 344 1700





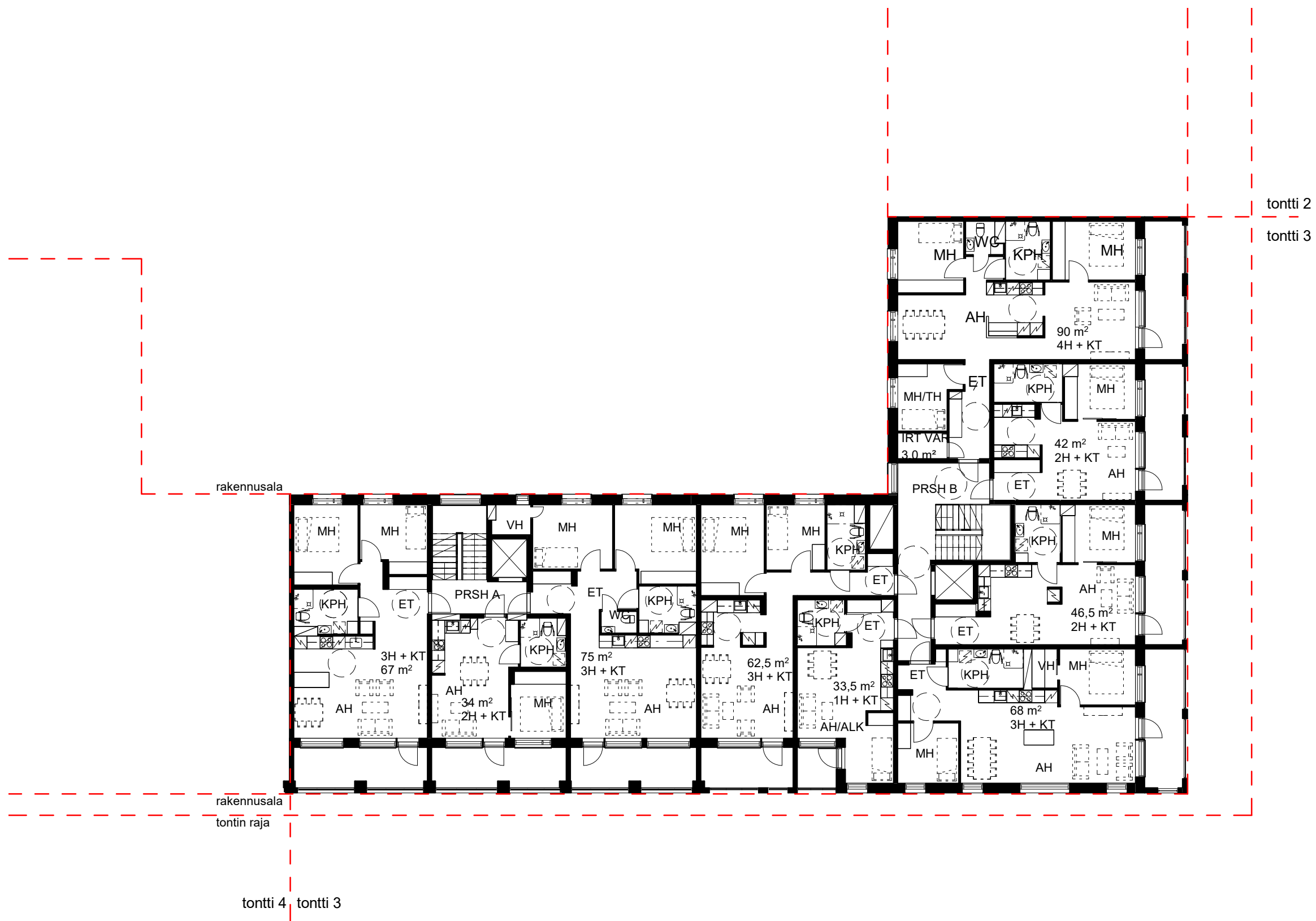


Alustava, pohjapiirustus 2.krs  
1:200

Poikkeamishakemus 5.9.2018

**KONKRET** Arkkitehtitoimisto KONKRET Oy  
Sörnäisten rantatie 27 C, 00500 Helsinki  
+358 9 344 1700

KALJAASI FORTUNAN KATU 4 JA FORTUNAN POLKU 11,  
Sompassaari, kortteli 634, tontti 3, Helsinki



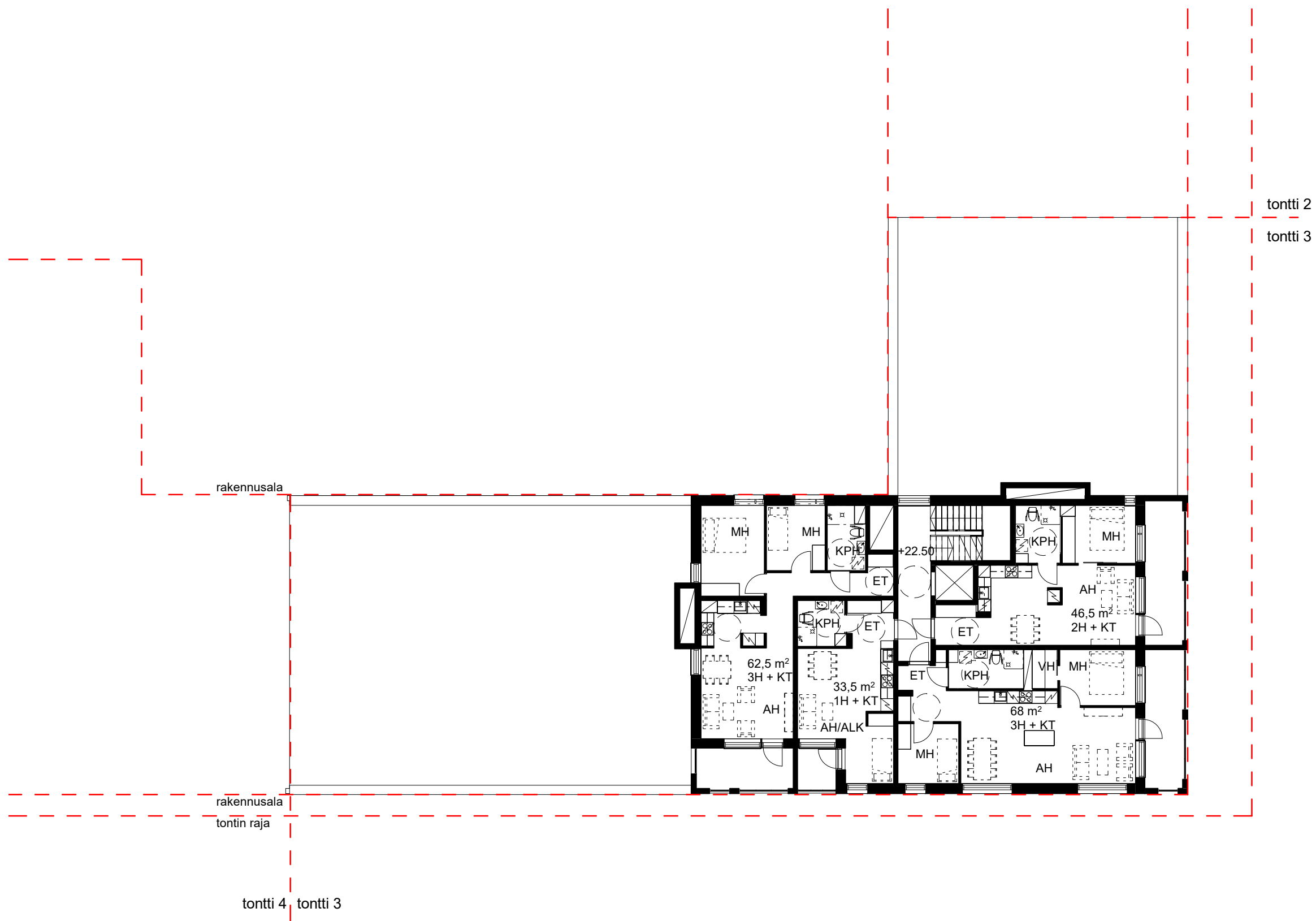
Alustava, pohjapiirustus 3.-5.krs  
1:200

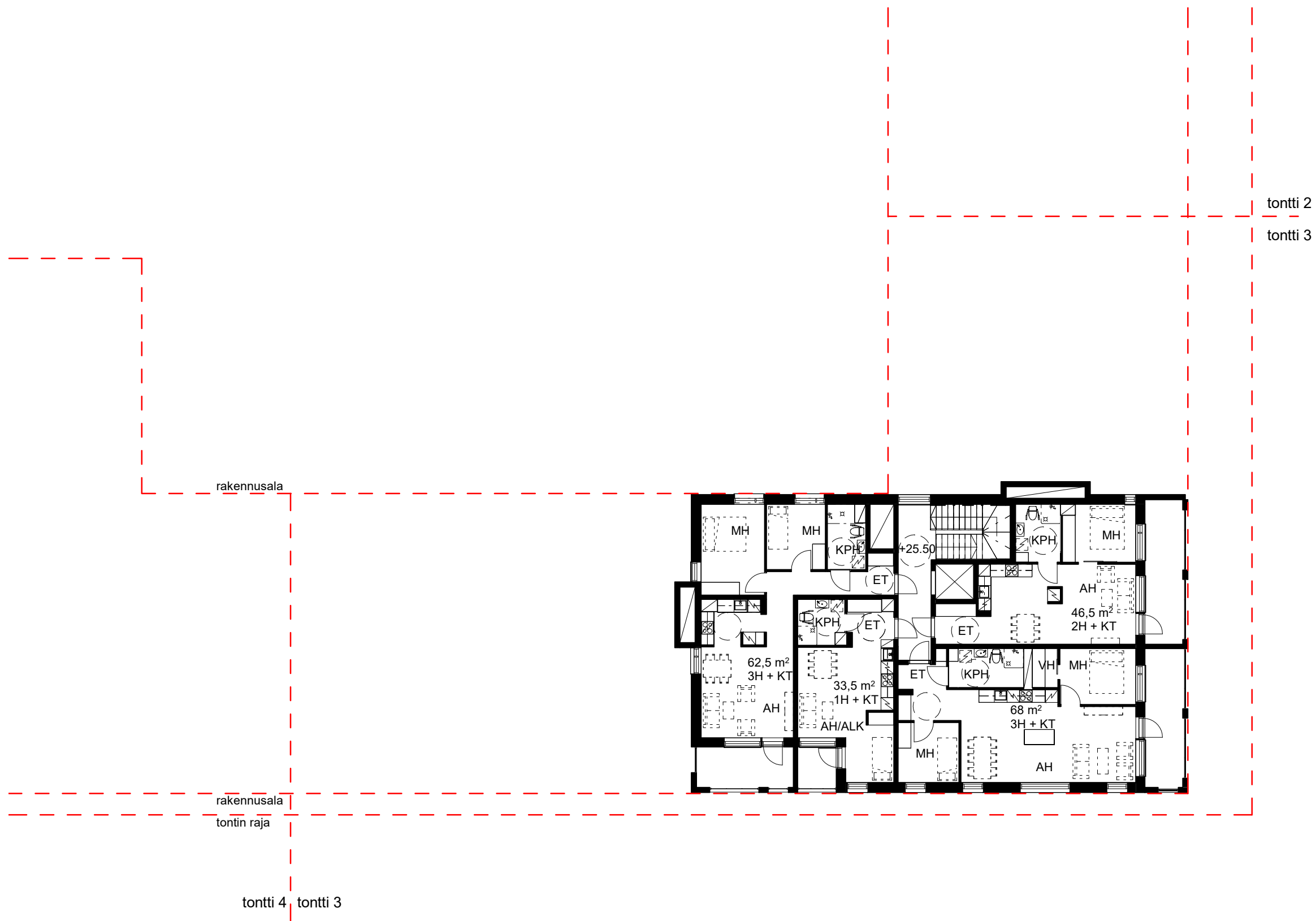
Poikkeamishakemus 5.9.2018

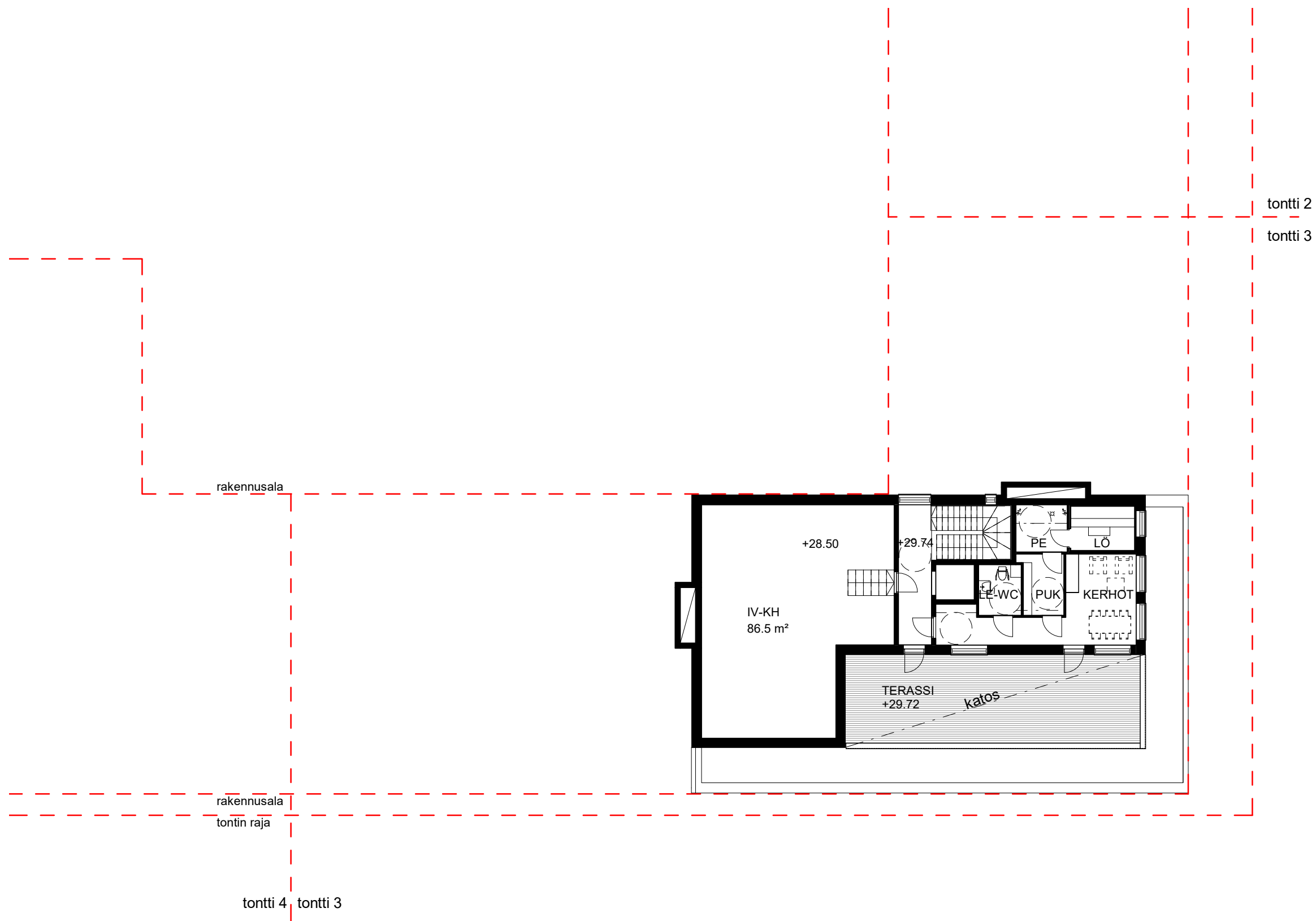
**KONKRET** Arkkitehtitoimisto KONKRET Oy  
Sörnäisten rantatie 27 C, 00500 Helsinki  
+358 9 344 1700

KALJAASI FORTUNAN KATU 4 JA FORTUNAN POLKU 11,  
Sompassaari, kortteli 634, tontti 3, Helsinki











JULKISIVUMATERIAALIT

1. TIILI 1, RUSKEA
2. TIILI 2, HIEKAN SÄVYINEN
3. BETONI, LASUURIKÄSITTELY TAI MAALATTU, RUOSTEEN PUNAINEN
4. PARVEKELASITUS
5. IKKUNA / LASIOVI
6. LUONNONKIVIPINTAINEN TUKIMUURI
7. BETONI, LASUURIKÄSITTELY TAI MAALATTU, VAALEAN HARMAA

sauna- ja kerhotilat  
iv-koneh.



JULKISIVU KAAKKOON LOVISEHOLMINPUISTOON

KALJAASI FORTUNAN KATU 4 JA FORTUNAN POLKU 11,  
Sompassaari, kortteli 634, tontti 3, Helsinki

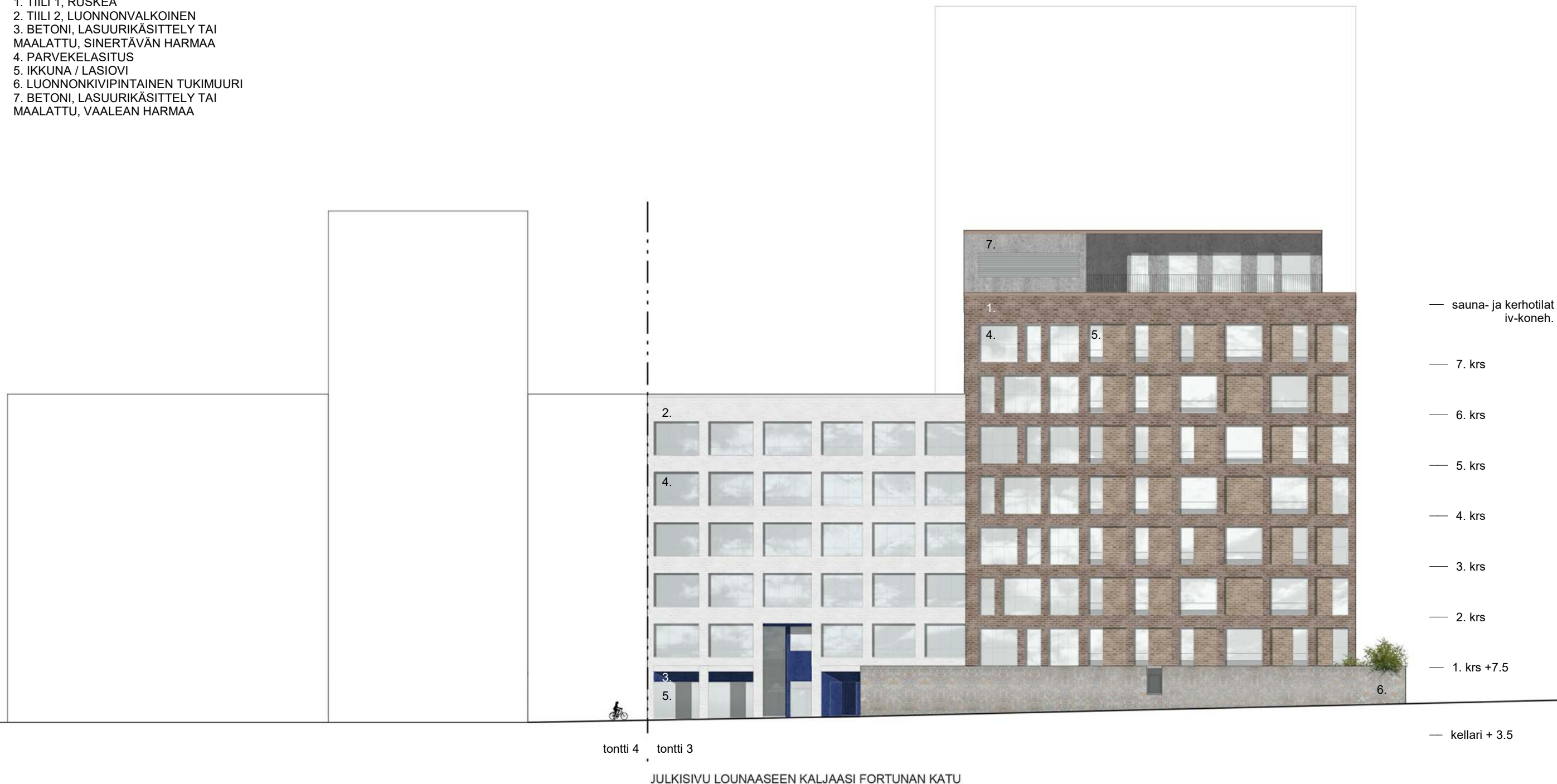
Alustava julkisivu kaakkoon  
1:250

Poikkeamishakemus 5.9.2018

**KONKRET** Arkkitehtitoimisto KONKRET Oy  
Sörnäisten rantatie 27 C, 00500 Helsinki  
+358 9 344 1700

JULKISIVUMATERIAALIT

1. TIILI 1, RUSKEA
2. TIILI 2, LUONNONVALKOINEN
3. BETONI, LASUURIKÄSITTELY TAI MAALATTU, SINERTÄVÄN HARMAA
4. PARVEKELASITUS
5. IKKUNA / LASIOVI
6. LUONNONKIVIPINTAINEN TUKIMUURI
7. BETONI, LASUURIKÄSITTELY TAI MAALATTU, VAALEAN HARMAA



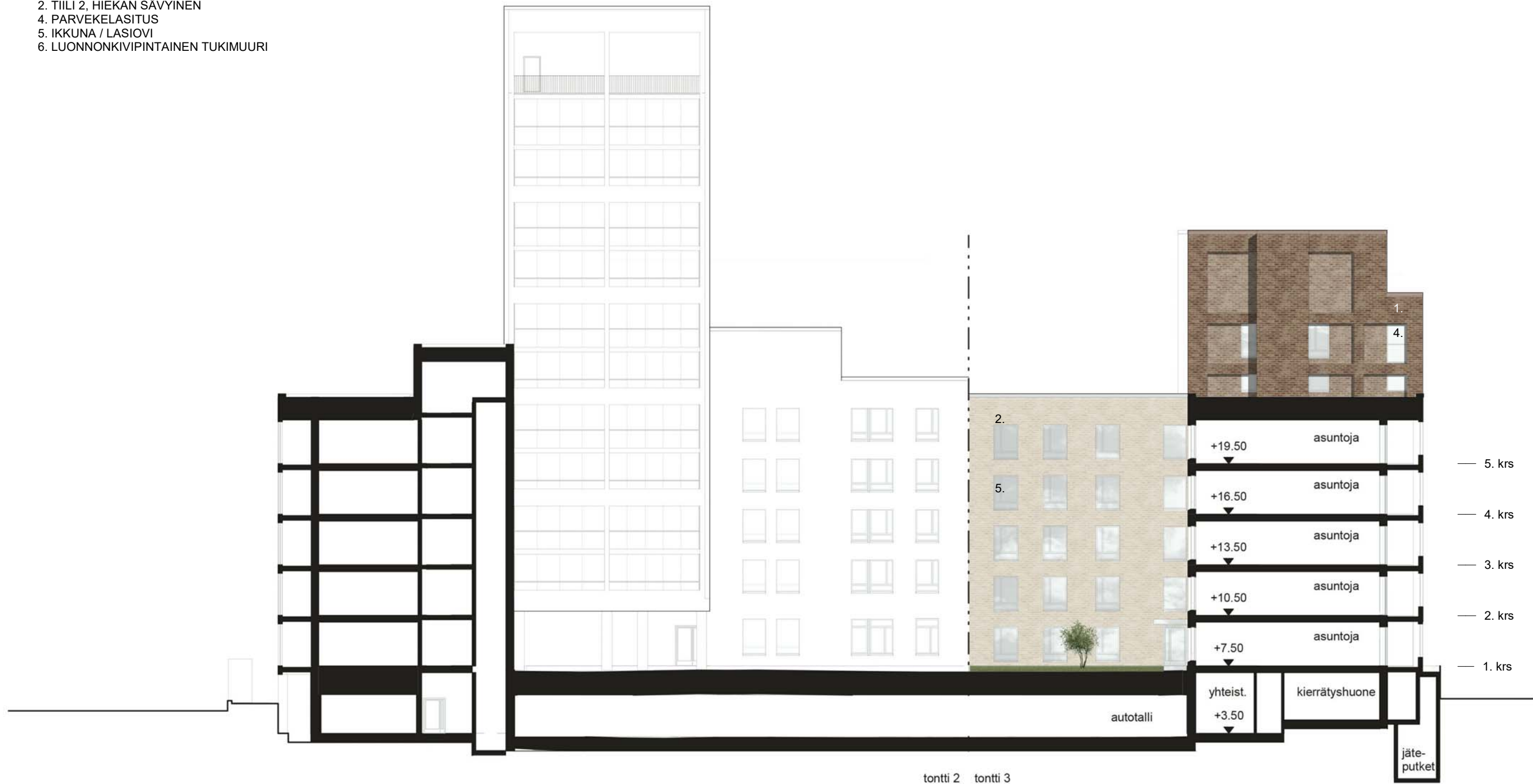
JULKISIVUMATERIAALIT

1. TIILI 1, RUSKEA
2. TIILI 2, LUONNONVALKOINEN
4. PARVEKELASITUS
5. IKKUNA / LASIOVI
6. LUONNONKIVIPINTAINEN TUKIMUURI



JULKISIVUMATERIAALIT

1. TIILI 1, RUSKEA
2. TIILI 2, HIEKAN SÄVYINEN
4. PARVEKELASITUS
5. IKKUNA / LASIOVI
6. LUONNONKIVIPINTAINEN TUKIMUURI



JULKISIVU LUOTEeseen PIHALLE

Alustavat julkisivut luoteeseen  
1:250

Poikkeamishakemus 5.9.2018

**KONKRET** Arkkitehtitoimisto KONKRET Oy  
Sörnäisten rantatie 27 C, 00500 Helsinki  
+358 9 344 1700





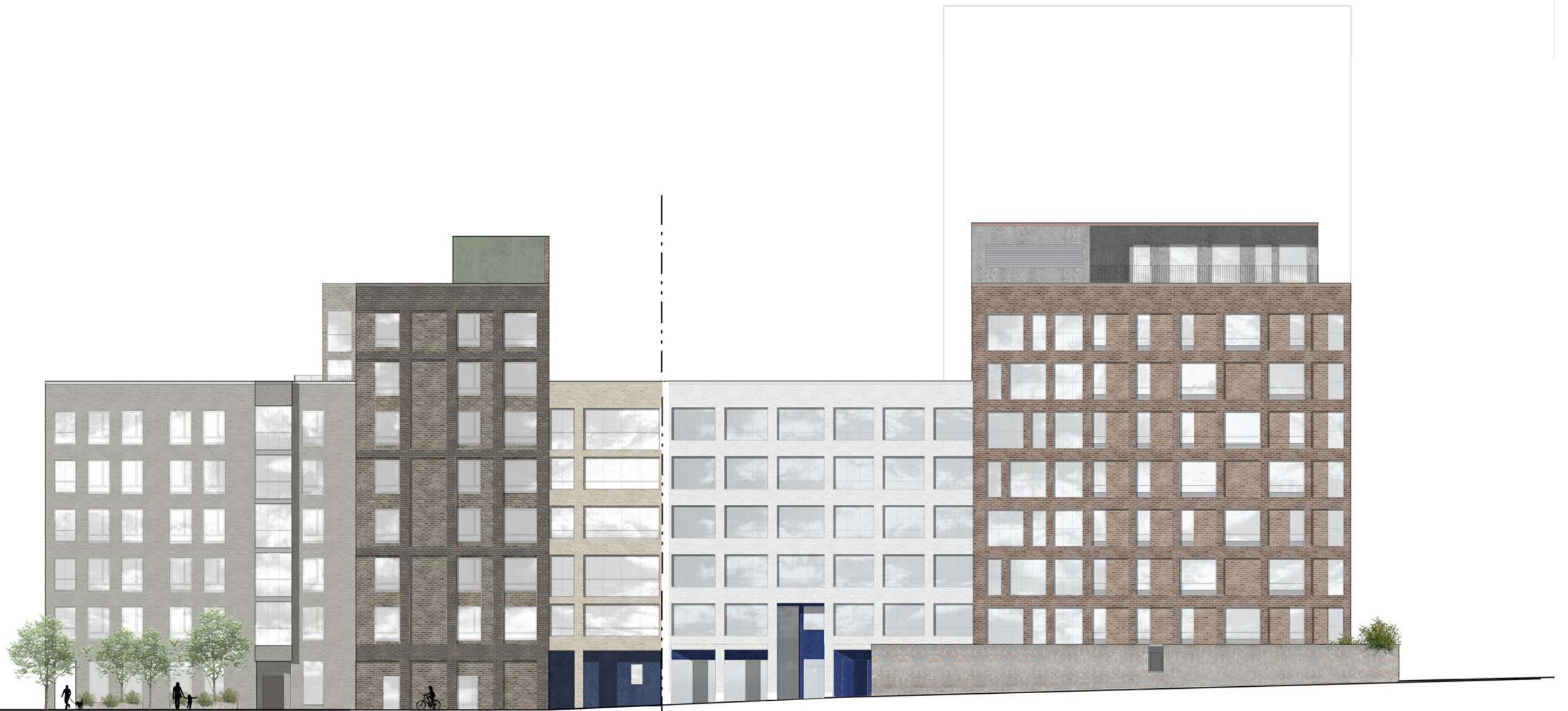
JULKISIVU KAAKKOON LOVISEHOLMINPUISTOON

tontti 3 | tontti 2

KALJAASI FORTUNAN KATU 4 JA FORTUNAN POLKU 11,  
Sompasaari, kortteli 634, tontti 3, Helsinki

Korttelijulkisivu kaakkoon  
1:250  
Poikkeamishakemus 5.9.2018

**KONKRET** Arkkitehtitoimisto KONKRET Oy  
Sörnäisten rantatie 27 C, 00500 Helsinki  
+358 9 344 1700



tontti 4 | tontti 3

JULKISIVU LOUNAASEEN KALJAASI FORTUNAN KATU

KALJAASI FORTUNAN KATU 4 JA FORTUNAN POLKU 11,  
Sompasaari, kortteli 634, tontti 3, Helsinki

Korttelijulkisivu lounaaseen  
1:250  
Poikkeamishakemus 5.9.2018

**KONKRET** Arkkitehtitoimisto **KONKRET** Oy  
Sörnäisten rantatie 27 C, 00500 Helsinki  
+358 9 344 1700