

- ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**
- A** Asuinrakennusten korttelialue.
  - AK** Asuinkeuhkalojen korttelialue.
  - AKS** Erityisasumisen korttelialue.
  - AH** Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.
  - AR** Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue. Rakennusten räystäslinjan tulee olla yhtenevä.
  - VP** Puisto.
  - LPA** Autopaikkojen korttelialue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
  - Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
  - Osa-alueen raja.
  - - - Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
  - ~ ~ ~ ~ ~ Likimääräinen alueen tai osa-alueen raja.
  - Ohjeellinen tontin raja.
  - 49 49271 Kaupungin tai kunnanosan numero.
  - 1 Korttelin numero.
  - Ohjeellisen tontin numero.
  - HAAKONINL 4300 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
  - Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
  - Ensimmäinen luku ilmoittaa asutuskorralan enimmäismäärän ja toinen luku liitetilojen vähimmäismäärän. Luvut yhteenlasketuina ilmoittavat rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.
  - Ensimmäinen luku ilmoittaa asutuskorralan enimmäismäärän ja toinen luku kahvila- ja ravintolatilain vähimmäismäärän. Luvut yhteenlasketuina ilmoittavat rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.
  - Ensimmäinen luku ilmoittaa asutuskorralana enimmäismäärän ja toinen luku päiväkodin kerrosalaneliömetreinä. Luvut yhteenlasketuina ilmoittavat rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.
  - Romaalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
  - Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen aiasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
  - Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen aista saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ylin kerros tulee rakentaa toiselta sivultaan pääosin samaan julkisivulinjaan kuin aiemmat kerrokset ja olla samaa julkisivumateriaalia kuin aiemmat kerrokset. Toiselta sivultaan ylin kerros tulee olla pääosin vähintään 2,5m sisäänvedetty julkisivulinjasta, mutta osittain samassa julkisivulinjassa kuin aiemmat kerrokset ja sen tulee poiketa julkisivumateriaaliltaan aiemmista kerroksista. Rakennuksen ympärillä kerroksen liittyville edellisen kerroksen katolle on rakennettava kattoterasseja. Kattoterasseille saa rakentaa katoksia ja pergoloita.
  - Maanpinnan likimääräinen korkeusasma.
  - Rakennusala.
  - Rakennusalan osa, johon tulee rakentaa rivitaloja tai muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Rakennusten räystäslinjan tulee olla yhtenevä.
  - Rakennusalan osa, johon tulee sijoittaa liiketiloja.
  - Rakennusalan osa, johon tulee sijoittaa kahvila- ja ravintolatilajoja. Kahvila- ja ravintolatilat on varustettava rasvanerotteluauvolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmasto-  
intihormilla.
  - Rakennusala, jolle tulee sijoittaa kerrosalan osittaman luvun verran asukkaiden harraste- ja kokoukutilastoja.
  - Rakennukseen jätettävä vähintään 4 m leveä ja 2,7 m korkea kulkuaukko.
  - Rakennusala, jolle on rakennettava katos, joka on nuolen osoittamalla rakennusosalalla sijaitsevan rakennuksen katon kanssa samassa korkeustasossa ja samaa materiaalia.

- ka2 →
  - yk
  - m1
  - j
  - par
  - si
  - ma-1
  - ma-2
  - p1
  - 32dBa
  - a b
  - pi1
  - o o o
  - Katu.
  - Katuaukio/Tori.
  - pp
  - pp/h
  - au
  - lp
  - kr
  - hk560
  - ka1 →
- Rakennusala, jolle on rakennettava katos, joka kuuluu nuolen osoittamaan viereiseen tonttiin ja on sillä sijaitsevan rakennuksen katon kanssa samassa korkeustasossa ja samaa materiaalia. Katoksen kannatinkorkeus saa liittää vier-eisten tonttien rakennuksiin.
- Rakennusala, jolle on rakennettava yksiker-roksinen viereisten rakennusten ympärään kerroksen liittyvä rakennusosa. Toiselta sivultaan rakennusosa tulee rakentaa pääosin samaan julkisivulinjaan kuin aiemmat kerrokset.
- Rakennusalan osa, jolla olevan rakennuksen räystäslinjan on oltava noin kerroksen vier-eisellä rakennusosalalla sijaitsevan rakennuksen räystäslinjaa alempana.
- Rakennusalan osa, jonka kautta on järjestettävä yleiselle jalankululle varattu hissi- ja porrasyhteys maantasosta tasolle noin +18.00 ja jalankuluyhteys tasossa noin +18 - +19.5.
- Rakennusala, jonka ylimmässä kerroksessa asutointiin saa rakentaa parven, jossa on asuin- ja työtiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asunnon pohjapinta-alasta. Parvia varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. A-korttelialueilla, mikäli ylimmän kerroksen asutointiin rakennetaan parvia, ei tarvitse sijoittaa saunaa asukkaiden käyttöön ulkoille tai ylimpään kerrokseseen.
- Merkintä osoittaa likimääräisesti rakennusalan osan, jolla rakennuksen neljä ylintä kerrosta on viistettävä sisäänpäin. Aimmman kulmapisteeseen o sijaanti on likimääräinen. Viistettyjen julkisivu-pinnat tulee käsitellä kuten julkisivut ja olla samanvärisiä kuin viereiset julkisivut.
- Rakennusala, jolle tulee rakentaa rakennuksiin liittyvä yhtenäinen 2,5 m leveä sisääntuloterassi.
- Maanalainen tila, jonne saa rakentaa auto-paikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon.
- Maanalainen tila, jonne saa rakentaa auto-paikkoja ja teknisiä tiloja kahteen tasoon.
- Pysäköintilaitos, jonka spiraalimainen pysäköintiramppi alkaa tasosta noin +2.40. Pysäköintilaitoksen katon ylin kohta on noin +18.00. Katon tulee olla viherkatto. Julkisivujen tulee olla puystyylitaista maalattua säleikköä.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Merkintä osoittaa rakennusalan, joka on raken-nettava koko pituudeltaan siten, että rakennus-ten julkisivupinnan ja vesikatkon leikkaus-  
kohdan korkeusasma on likimäärin sama.
- Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristä-  
vyyden liikkemelua vastaan on oltava vähin-tään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.
- Raja, jolle on rakennettava rakennuksesta toiseen ulottuva 50-80 cm korkea luonnon-  
kivimuri.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Puin ja pensain istutettava alueen osa.
- Alueen osa, jolle tulee sijoittaa asutointiin tai harraste- ja kokoukutiloihin liittyviä pihajoja ja terasseja. Pihat on aidattava katualueen rajalla noin 50-80 cm korkealla luonnonkivi-muurilla ja istutuksilla ja puiston rajalla istu-tuksilla ja luonnonkivimuurilla, jonka ylä-pinnan korkeus on oltava noin 80 cm vierei-sen puistikäytävän yläpuolella.
- Istutettava puurivi.
- Katu.
- Katuaukio/Tori.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
- Katualueen osa, jonka taso ja pintamateriaalit tulee sovittaa viereisen aukion tasoon ja pinta-materiaaleihin.
- Ohjeellinen leikkipaikka.
- Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
- Yleiselle jalankululle varattu likimääräinen alueen osa.
- Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
- Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu likimääräinen alueen osa, jolla pelastusajo on sallittu. Pelastusajoneuvojen paino tulee ottaa huomioon alueen osaa rakennettaessa.

- Alueella oleva ajoyhteys, jonka sijainti on likimääräinen.
- (49273/11) Suluissa olevat numerot osoittavat ohjeellisesti tontin, joiden autopaikkoja saa si maanalaisen pysäköintilaitokseen tai alueelle.
- Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelia käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.
- Pysäköintilaitoksissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä. Alueet ja rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.
- Maanalaiset tilat on sijoitettava luohittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu haittaa rakennuksille tai muille maanlaisille tiloille tai rakenteille.
- Ennen tontin rajat ylittävään hankekokonaisuuden tai sen osan rakennusluvun myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys pelastusturvallisuudesta myös rakennusluupa-alueen ulkopuolelta koko rakentamisen tosiasiallisella vaikutusalueella.
- Pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen poistoilma on johdettava viereisen rakennuksen kattotasoa yläpuolelle.
- AH-korttelialueelle saa ajaa sitä reunustavien tonttien kautta.
- AK-, AKS-, AR- JA A-KORTTELIALUEILLA**
- Asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoukutiloita 1/5 rakennusoikeudesta. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Harraste- ja kokoukutiloista 1/3 tulee sijoittaa LPA-korttelialueen ohjeelliselle tontille 49271/9. Mikäli tontti-kohtainen kerhotila on alle 20 m<sup>2</sup> suuruinen saa koko kerhotilan sijoittaa LPA-korttelialueelle.
- AK-, AKS- JA A-KORTTELIALUEILLA**
- Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltoiltoja sekä teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- On rakennettava pesula, jos tontilla on vähintään 25 asuttoa.
- Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen tai pysäköinti-halliin. Jätteen putkijohdotusjärjestelmän keräyspisteitä saa sijoittaa myös pihamaalle.
- Kaikkien kerroksissa saa porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävän tilan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerroksensa saa riittävän luonnonvaloa. Sisääntulokerroksen yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enemmän kuin 5% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asutustyyppien kehittämisessä.
- Asutointiin ja porrashuoneeseen tarvittava esteetön sisäkäytävä saadaan järjestää pihan puolelta.
- Tonttia ei saa aidata toista tonttia tai puistoa vastaan.
- Ylimmän kerroksen yläpuolella rakennettavien pintojen istutuksen seinät tulee ulottaa julkisivun pintaan ja niiden on oltava samaa materiaalia kuin julkisivut.
- Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.
- Tontin rajaseinässä saa olla ikkunoita ja muita aukkoja, jollei naapuritontilla ole tällä kohtaa rakennusala.
- Tonttien 49273/1, 5,8 ja 49274/2 ja 5 kautta on johdettava ajoyhteys kannealaiseen pysäköintilaitokseen.
- Pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m<sup>2</sup> asuin-kerrosalaa. Näistä 75% on sijoitettava rakennuksiin.
- AK-KORTTELIALUEILLA**
- Katualueen ja istutettavan tontin osan rajalle, tontin puolelle on rakennettava vähintään 40cm korkea luonnonkivimuri.
- Korttelin 49271 ohjeellisilla tontilla 1 ja 2 tulee pihan leikki- ja oleskelualueet sekä istutukset suunnitella ja toteuttaa yhtenäisesti. Tontilla 2 saa ajaa tontin 1 kautta.
- AK- JA AKS-KORTTELIALUEILLA**
- Rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä yhdyskuntateknistä huoltaa palvelevia tiloja.
- Ullakkokerroksen tai ylimpään kerrokseseen on jokaiselle tontille rakennettava sauna asukkaiden käyttöön. Saunan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- Julkisivun materiaalin on oltava pääosin paikalla muurattu tiili tai muurattu pinnan päälle tehty rappaus tai slammaus tai vastaava ympäristöön sopiva korkealaatuinen julkisivumateriaali. Pihanpuoleisen julkisivun materiaali voi olla myös puuta. Sisäänvedoissa, parvekkeen taka-seinässä yms. tulee käyttää julkisivuista poikkeavia maa-  
teriaaleja.
- Koiraasaarentien, Haakoninlahdenkadun, Saaristolai-  
stokadun ja Haakoninlahdenpuiston varrella sijaitsevat rakennukset on kadun ja puiston puolella jäsenöitävä yhden lamellin suuruisiin osiin julkisivun materiaalien, väriyksen, aukokuksen ja/tai muin keinoin.
- Katualueen puoleiset parvekkeet on rakennettava sisään-  
vedettyinä. Pihanpuoleiset parvekkeet on rakennettava pääosin ulkokkeina, joita ei saa kannattaa maasta.
- Asuinrakennusten Koiraasaarentien, Haakoninlahden-  
kadun ja Saaristolaiastonkadun puoleisten parvekkeiden tulee olla lasitettuja parvekkeiden viihtyisyyttä ja käytet-  
ävyyden parantamiseksi.
- Kortteilla 49271 ja 49276 on sisällyttävä laadun takia Koiraasaarentien varrella sijaitsevat asuinrakennukset varustettavina koneellisesti tulo- ja poistoilmavaihdolla. Tuloilman ottokehto tulee sijoittaa sisäpihan puolelle.
- Rakennuksiin on rakennettava tasakatto.
- Puita ja avokallioita rakennusalojen ulkopuolella ei saa vahingoittaa.
- A-KORTTELIALUEILLA**
- Ohjeellisilla tontilla 49273/4, 6, 10, 12 ja 49274/7, 10 on jokaiselle tontille kahdeksankerroksisen rakennuksen ullakkokerroksen tai ylimpään kerroksen rakennettava sauna asukkaiden käyttöön. Saunan saa rakentaa asema-  
kaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- Viii-kerroksisten rakennusten parvekkeet tulee rakentaa ulkokkeina, joita ei saa kannattaa maasta. Kahden päälle-  
käisen kerroksen parvekkeet eivät saa sijaita pääosin päällekkäin.
- Viii-kerroksisten rakennusten julkisivumateriaalin on oltava vaaleaa lasitettua keramiikan julkisivulemmentä, murauksen päälle tehtyä rappausa tai vastaavaa vaalea ympäristöön sopiva korkealaatuinen julkisivumateriaali.
- Ohjeellisilla tontilla 49273/4, 6, 10, 12 ja 49274/6, 7, 9 ja 10 2/3I- ja II-kerroksisten rakennusten julkisivujen on oltava karheapintaista, tummaa puhtaaksi muurattua tiiltä. Jokaiseen asuntoon tulee liittyä maantasossa oleva pihä tai terassi tai toiseen kerrokseen liittyvä vähintään 10 m<sup>2</sup>:n suuruinen terassi.
- Rakennuksiin on rakennettava tasakatto, ohjeellisilla tontilla 49276/2 ja 49275/1 ja 49271/4 tasakatto tai loiva puipettikatto.
- Puita ja avokallioita rakennusalojen ulkopuolella ei saa vahingoittaa.
- AR-KORTTELIALUEILLA**
- Rakennusten julkisivujen on oltava karheapintaista, tummaa puhtaaksi muurattua tiiltä. Jokaiseen asuntoon tulee liittyä maantasossa oleva pihä tai terassi tai toise-  
seen kerrokseen liittyvä vähintään 10 m<sup>2</sup>:n suuruinen terassi. Rakennuksiin on rakennettava tasakatto.
- AH-KORTTELIALUEILLA**
- Saa rakentaa autopaikkoja ja huoltoiltoja viereisten korttelialueiden käyttöön pihakannen alle.
- Saa johtaa maanalaista pysäköintilaitoksesta porrass- ja hissiyhteyden rakennukseen tai pihakannelle.
- Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja.
- On rakennettava viereisiä tontteja palveleva yhtenäinen pihalue. Pihä on jäsenöitävä pintamateriaalilla, istu-  
tuksin, kalustein ja väliaikaisesta viihtyisyyksi leikki- ja oleskelu-tilaksi. Istutuksissa ei saa käyttää pihatason yläpuolella kohoavia istutusaltaita. Pihalle saa rakentaa kasvihuoneita. Pihalle tulee olla vähintään kaksi esteet-  
töntä poistumistieyhteyttä katualueella ulkotilassa.
- Ma-1 ja Ma-2 merkityissä pysäköintilaitoksissa tulee kans-  
rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä ottaa erityisesti huomioon pihan puuistutuksiin tarvita-  
van kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastus-  
toiminnan vaatimukset.
- AH- JA AK-KORTTELIALUEILLA**
- Korttelissa 49274 Hemmemankujalle saa rakentaa yhdyskuntateknisen huollon verkostojä. Korttelissa 49274 Uudemankuja ja Hemmemankuja tulee suunnitella etelään päin laskeviiksi alueellisesti tulvareitteiksi, joilla ei ole veden virtausta estäviä rakenteita.
- LPA-KORTTELIALUEILLA**
- Pojamankadun ja Turumankadun viereisillä LPA-alueilla saa rakentaa yhdyskuntateknisen huollon verkostojä. Näillä LPA-alueilla on suunniteltava niin, että ne toimivat em. katujen kanssa alueellisesti tulvareitteinä.
- Autopaikkojen määrät ovat:
- asuinkeuhkalojen korttelialueella 1 ap/105 k-m<sup>2</sup>
  - asuinkeuhkalojen, sosiaaliset vuokra-asunot
  - valtion tukemat vuokra-asunot 1ap/130 k-m<sup>2</sup>
  - erityisasumisen korttelialueella 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>
  - pientalon 1ap/80 k-m<sup>2</sup>
  - myymälät 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>
  - lasten päiväkotit 1ap/250 k-m<sup>2</sup>
- Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.
- Rakennuslupia ei saa myöntää ennen kuin polttonesteiden laajamittainen varastointi Laajasalon öljyastaman alueella on päättynyt.
- Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.
- AH-korttelialueita reunustavien tonttien rakennukset ja rakenteet saavat ulottua vähäisessä määrin AH-korttelialueelle, parvekkeet ja ensimmäisen kerroksen asutointiin liittyvät pihat ja terassit enintään 4m, vastaavasti AH-korttelialueen rakenteet saavat ulottua vähäisessä määrin korttelialueelta reunustaville tontteille.
- Pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen Haakoninlahden-  
kadulle johtavien ulosajoaukkojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon turvallisuuden kannalta tarpeelliset näkemät. Tarvittava näkemä on 10 m pyörätien suuntaan mitattuna kaksi metriä ennen jalkikäytävän reunaa.



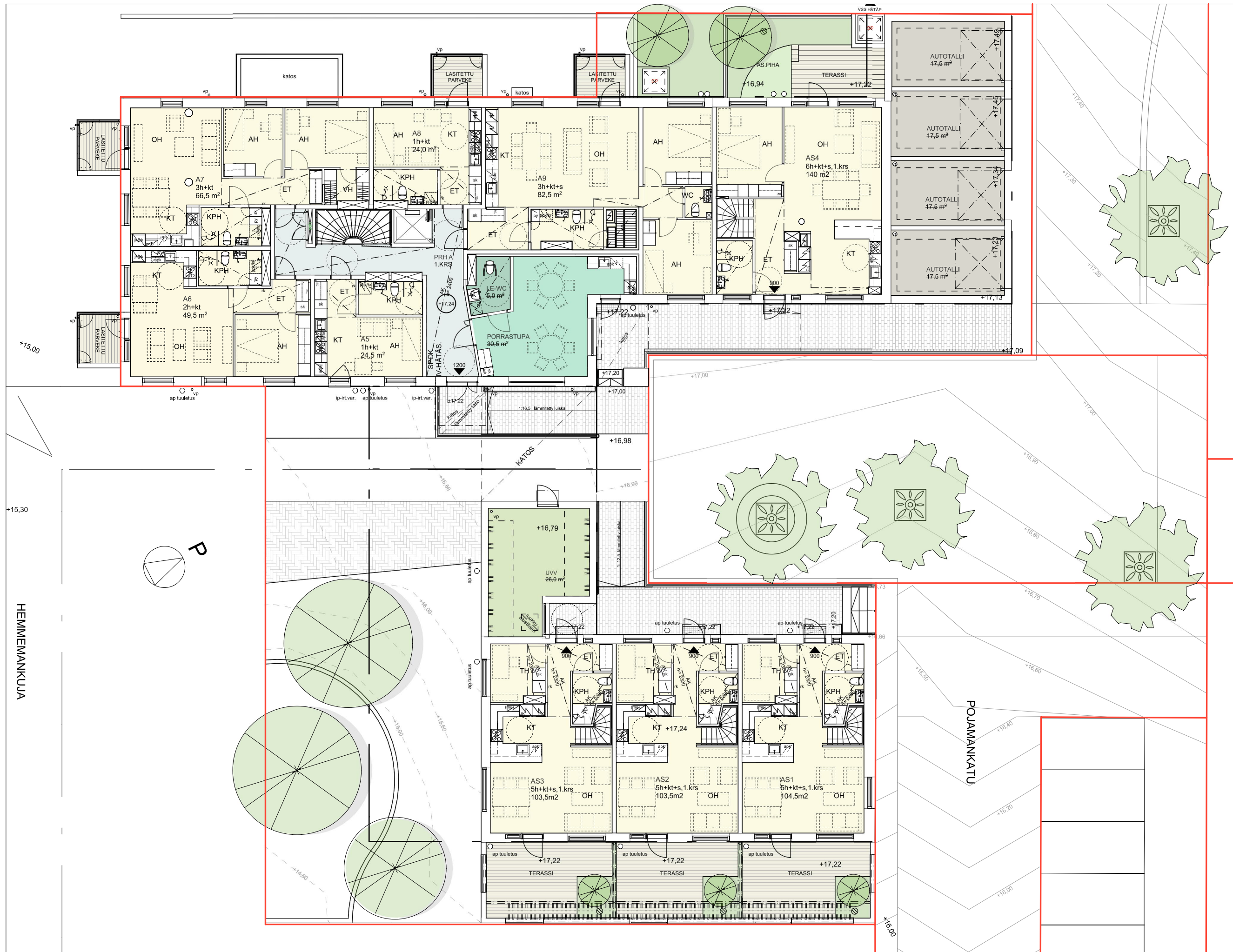








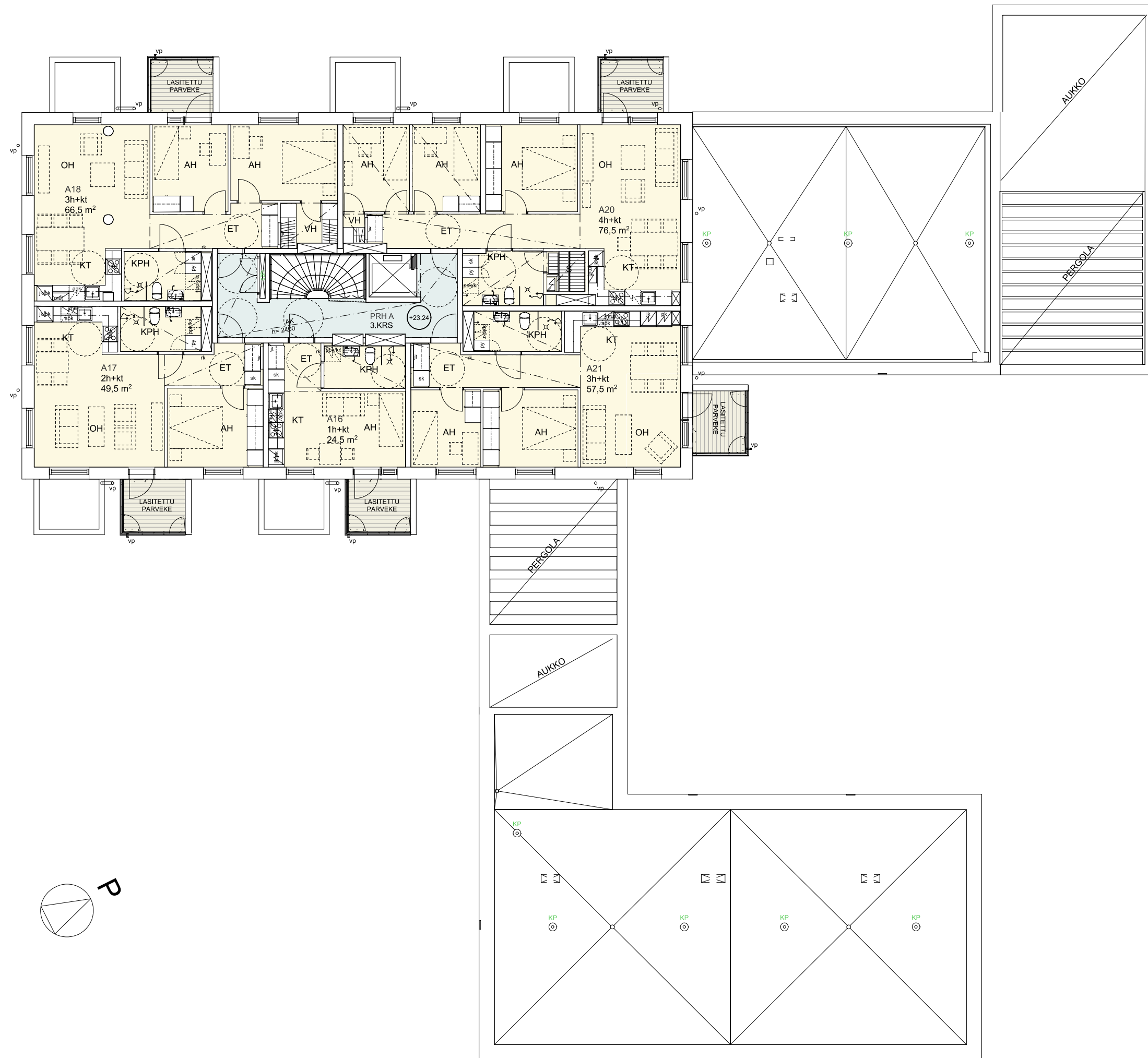








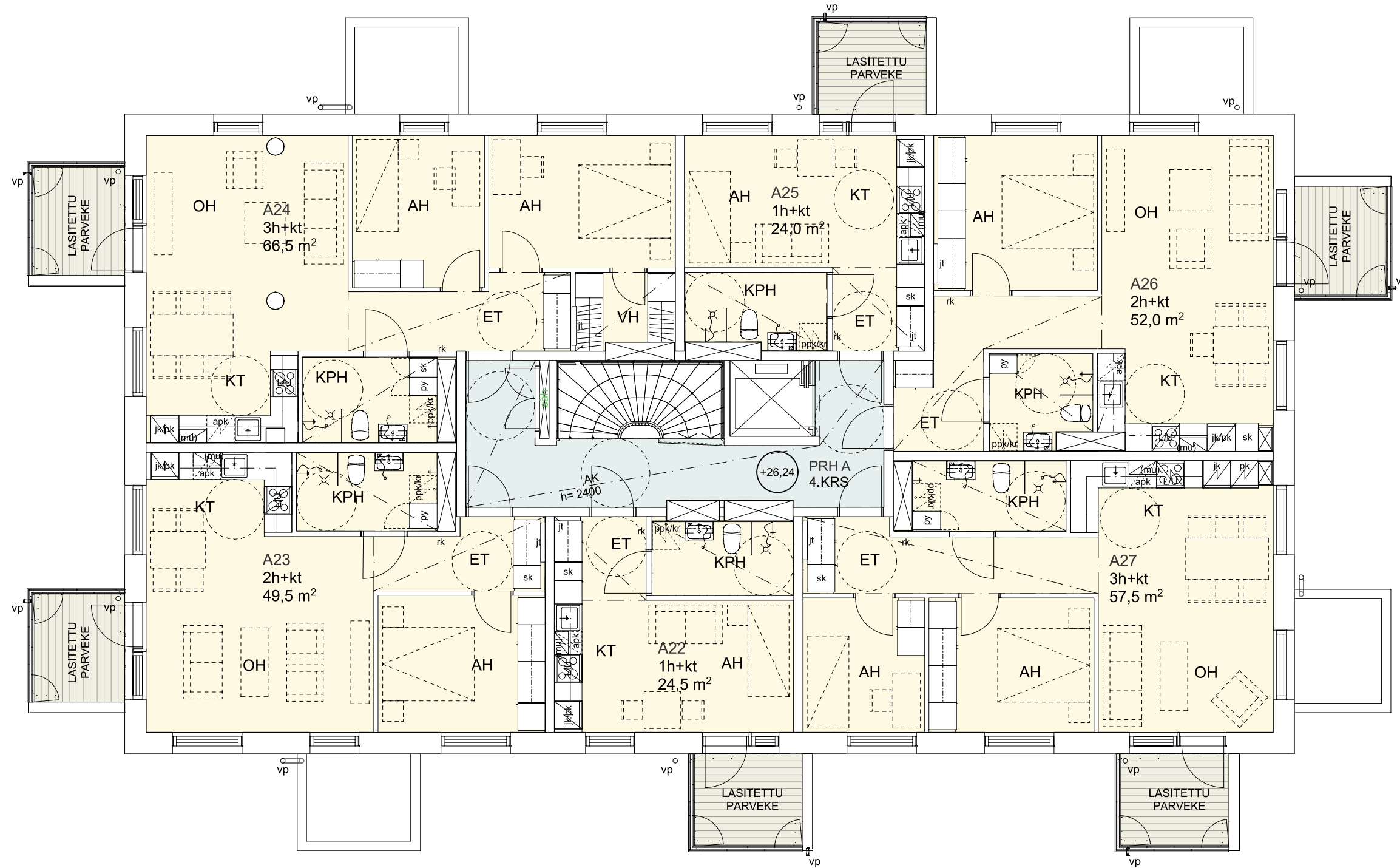


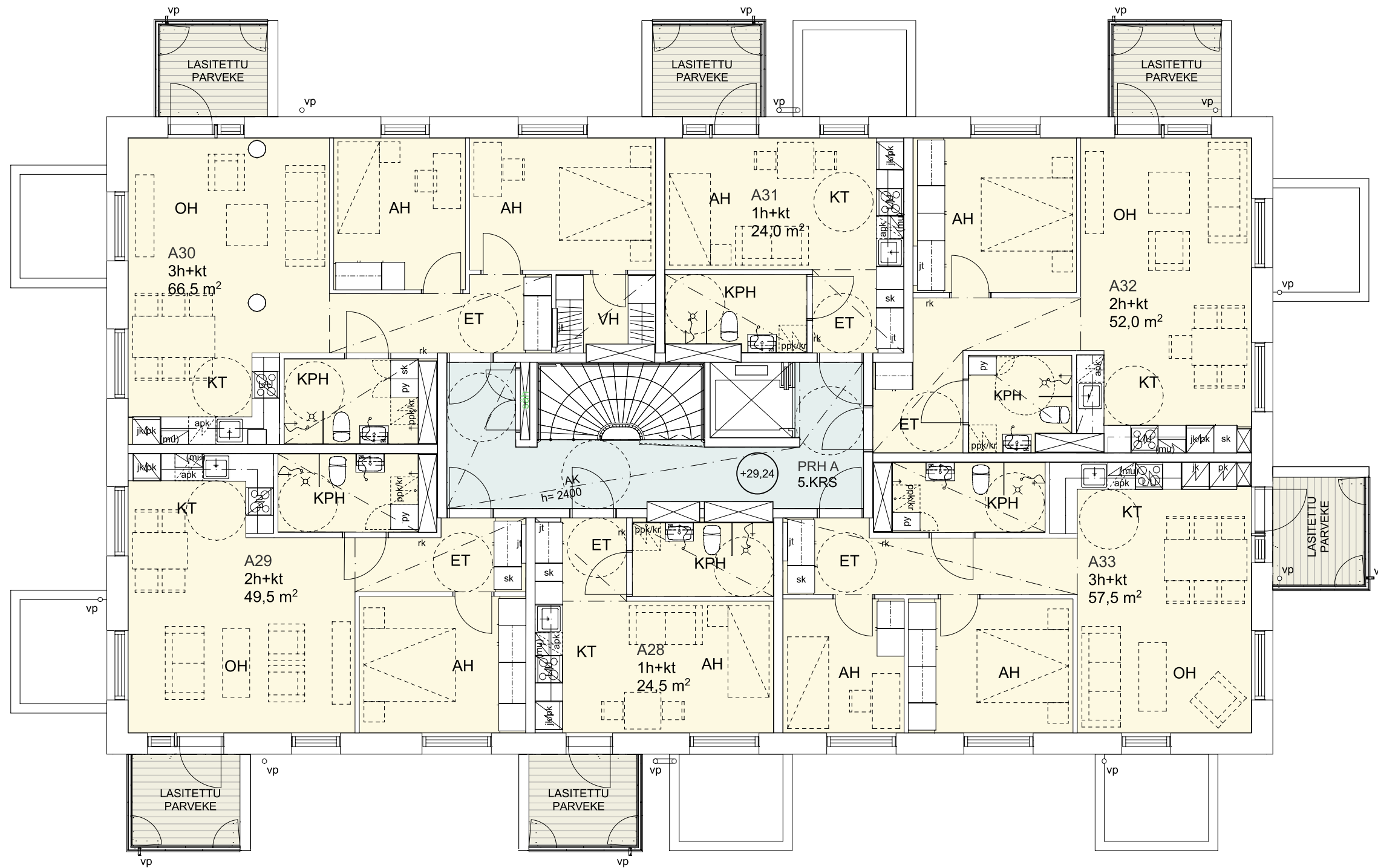


7. POHJAPIIRROS 3.KERROS 1:150

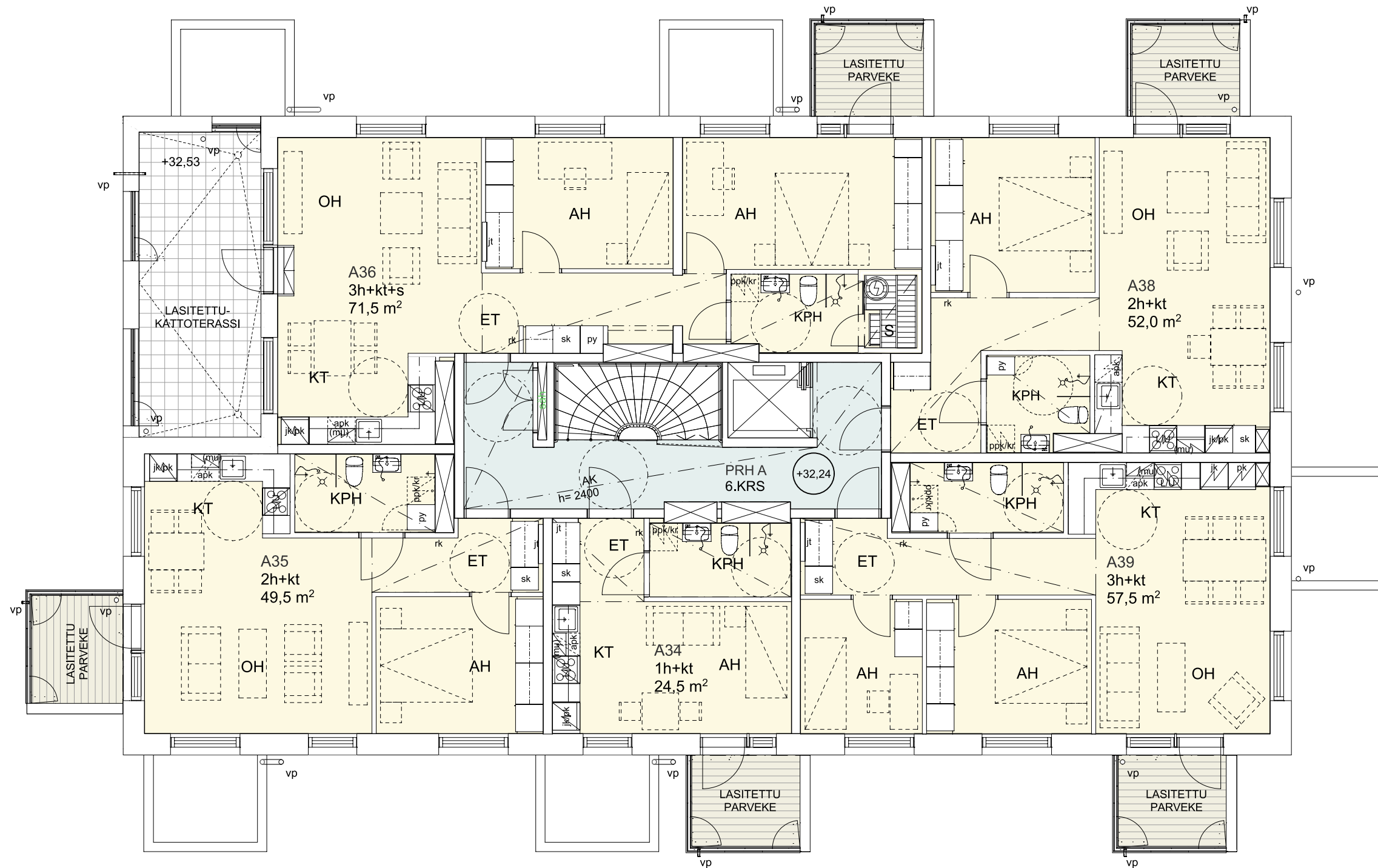
LUONNOS 16.4.2020

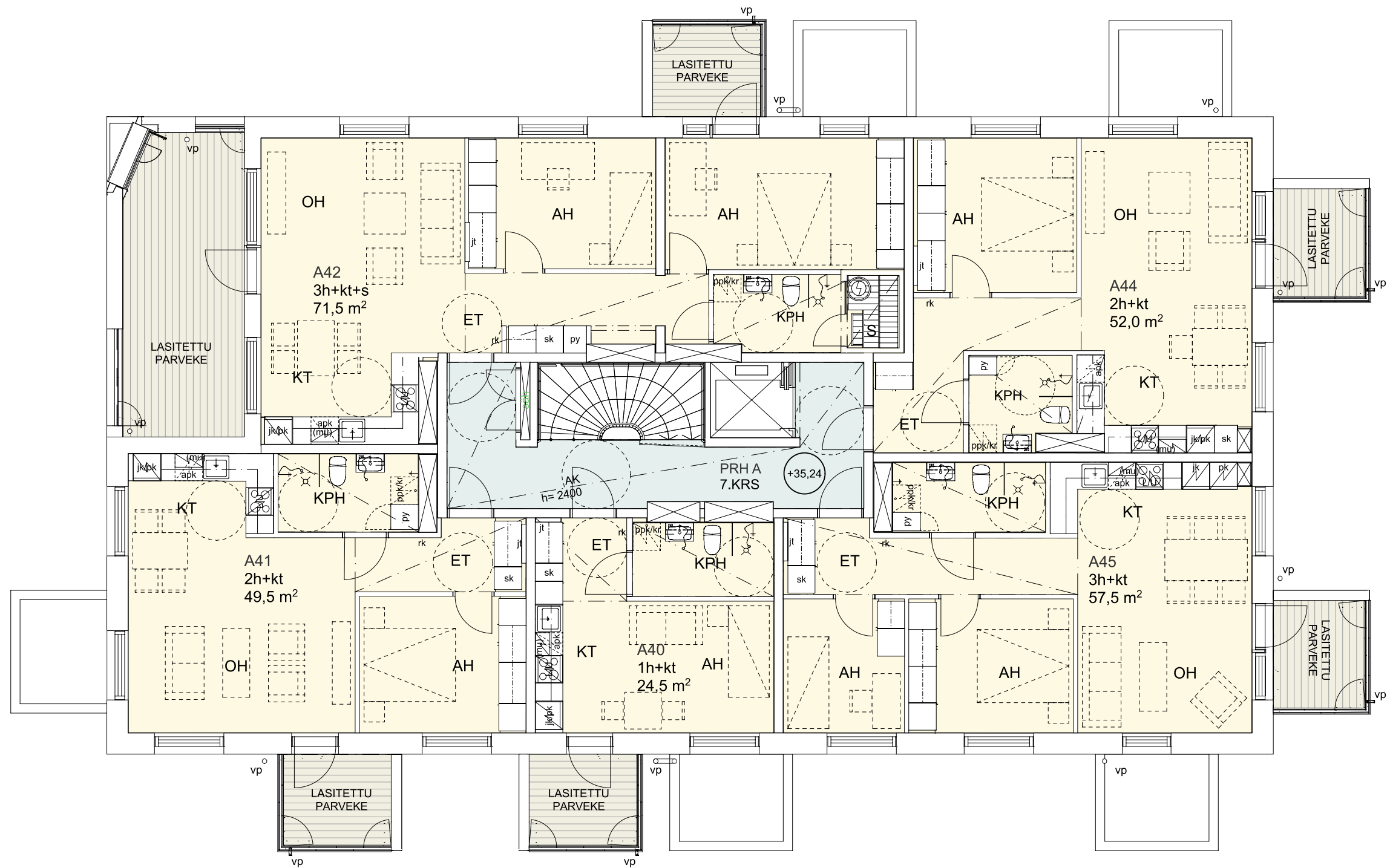




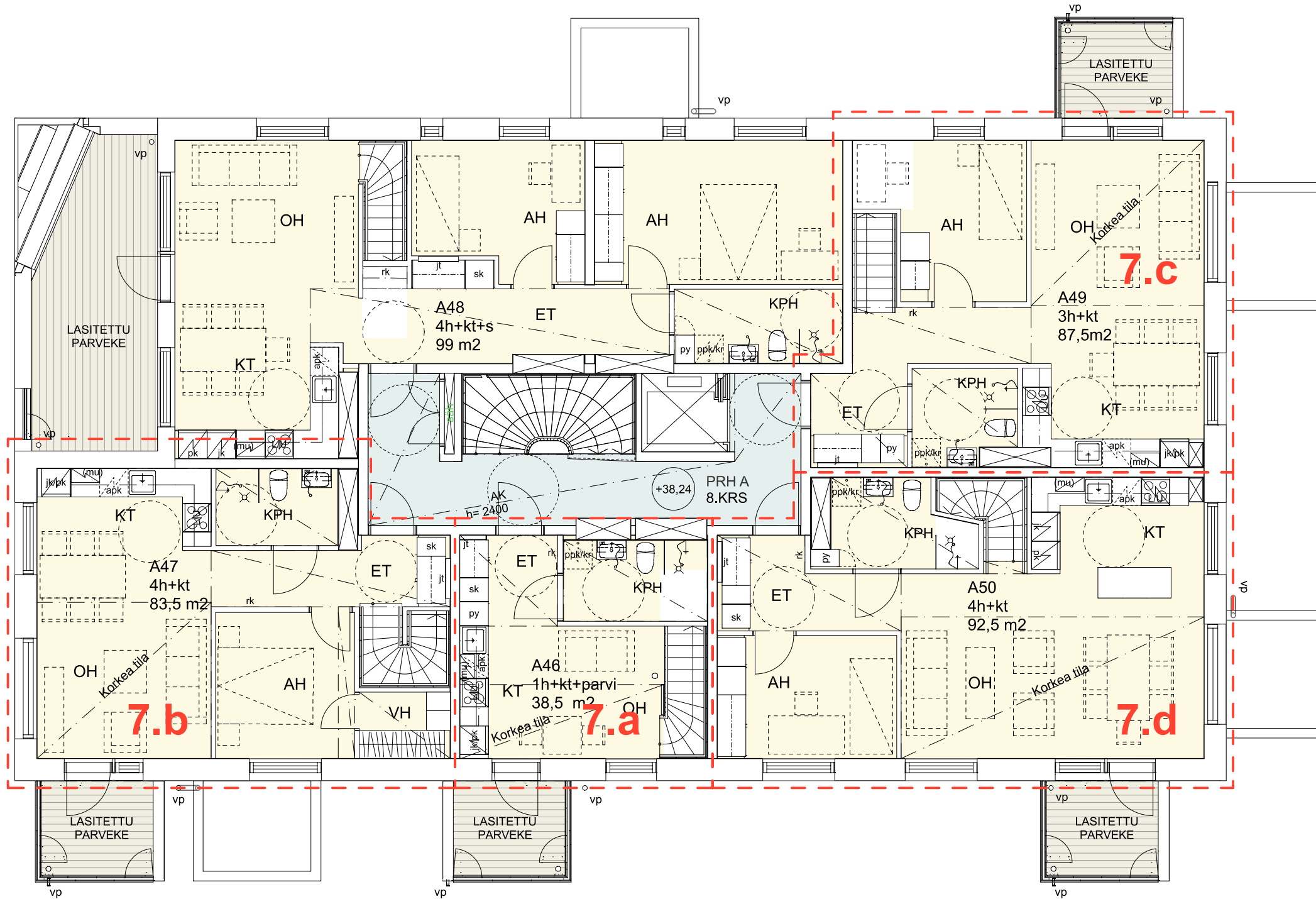


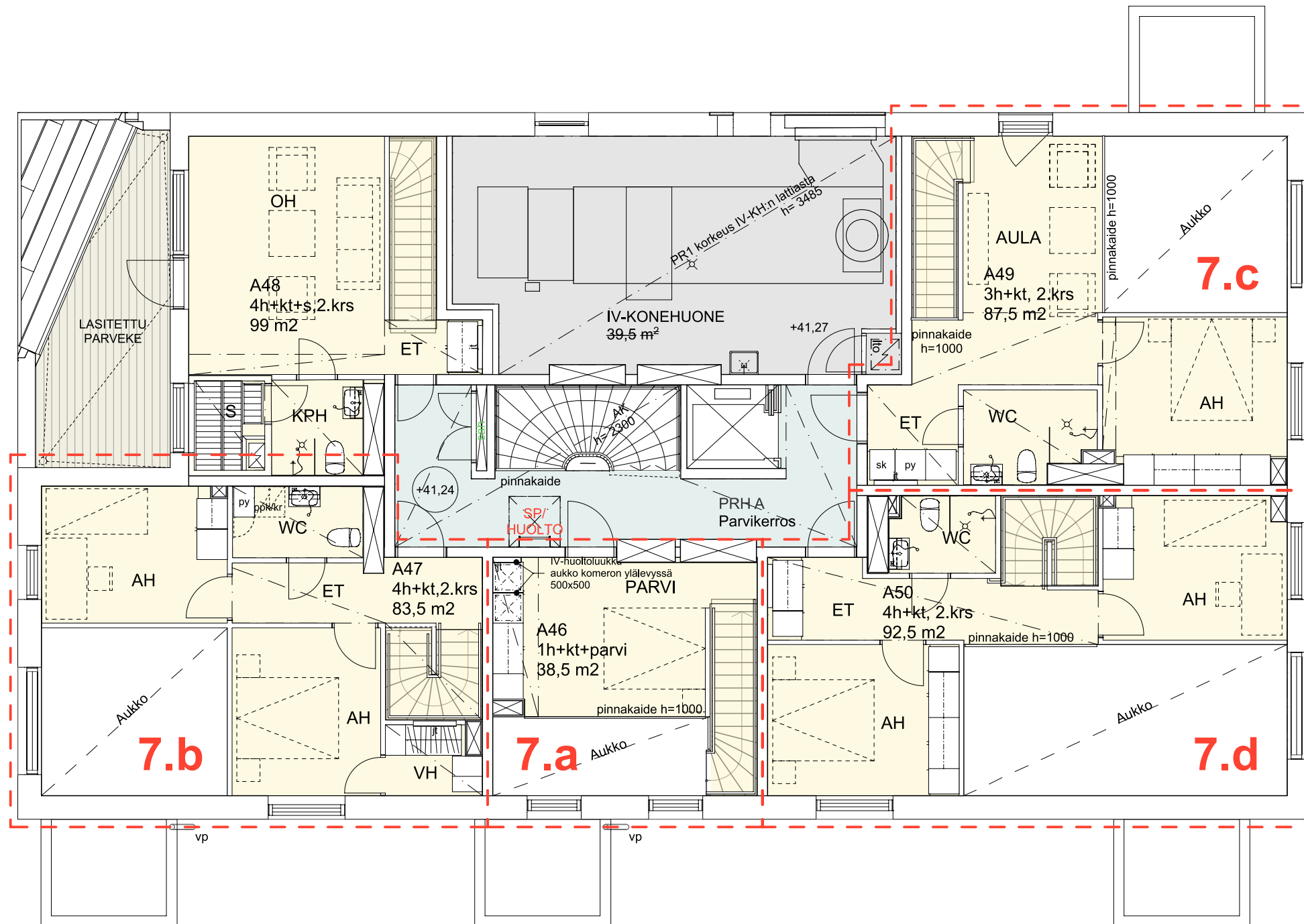




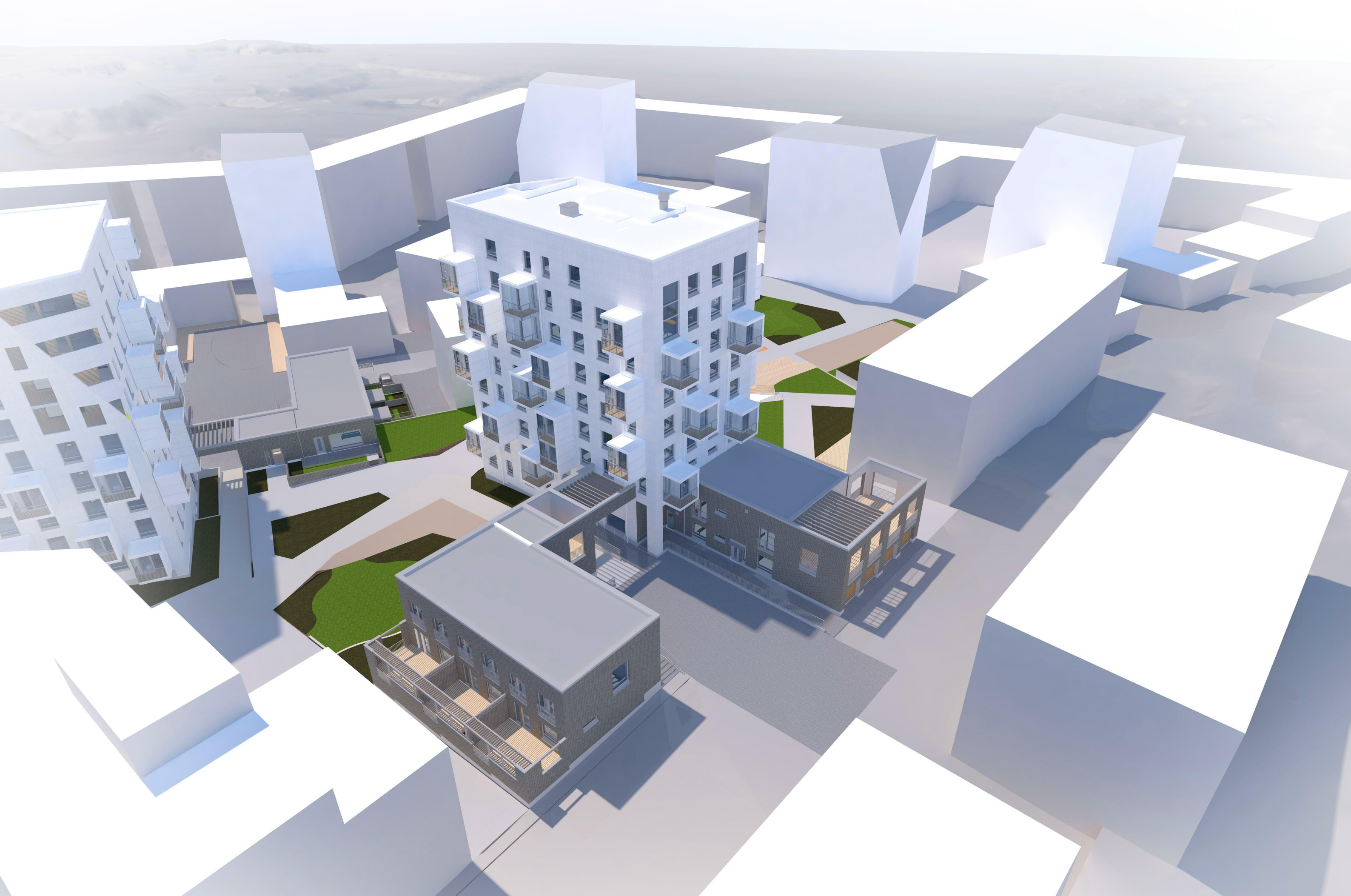








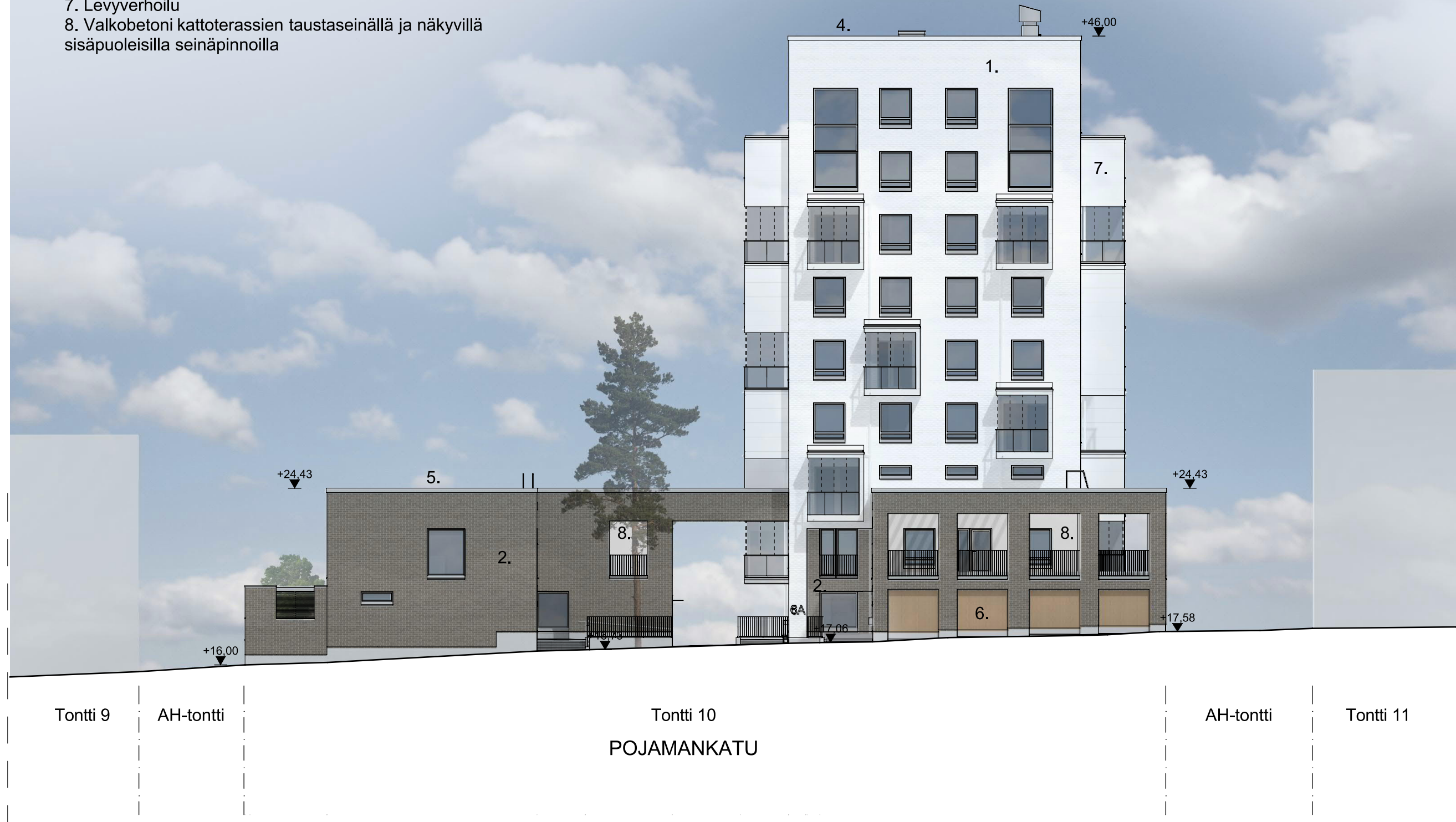






## JULKISIVUMATERIAALIT

1. Tiilimuuraus, valkoinen, valkoinen sauma.
2. Tiili, harmaa, harmaa sauma.
3. Lasitettu tiililaatta, valkoinen. Taustalla valkobetoni
4. Teräs, valkoinen, RAL 9003
5. Teräs, vaalean harmaa, RAL 9006
6. Puu
7. Levyverhoilu
8. Valkobetoni kattoterassien taustaseinällä ja näkyvillä sisäpuoleisilla seinäpinoilla





## JULKISIVUMATERIAALIT

1. Tiilimuuraus, valkoinen, valkoinen sauma.
2. Tiili, harmaa, harmaa sauma.
3. Lasitettu tiililaatta, valkoinen. Taustalla valkobetoni
4. Teräs, valkoinen, RAL 9003
5. Teräs, vaalean harmaa, RAL 9006
6. Puu
7. Levyverhoilu
8. Valkobetoni kattoterassien taustaseinällä ja näkyvillä sisäpuoleisilla seinäpinoilla





## JULKISIVUMATERIAALIT

1. Tiilimuraus, valkoinen, valkoinen sauma.
2. Tiili, harmaa, harmaa sauma.
3. Lasitettu tiililaatta, valkoinen. Taustalla valkobetoni
4. Teräs, valkoinen, RAL 9003
5. Teräs, vaalean harmaa, RAL 9006
6. Puu
7. Levyverhoilu
8. Valkobetoni kattoterassien taustaseinällä ja näkyvillä sisäpuoleisilla seinäpinnoilla

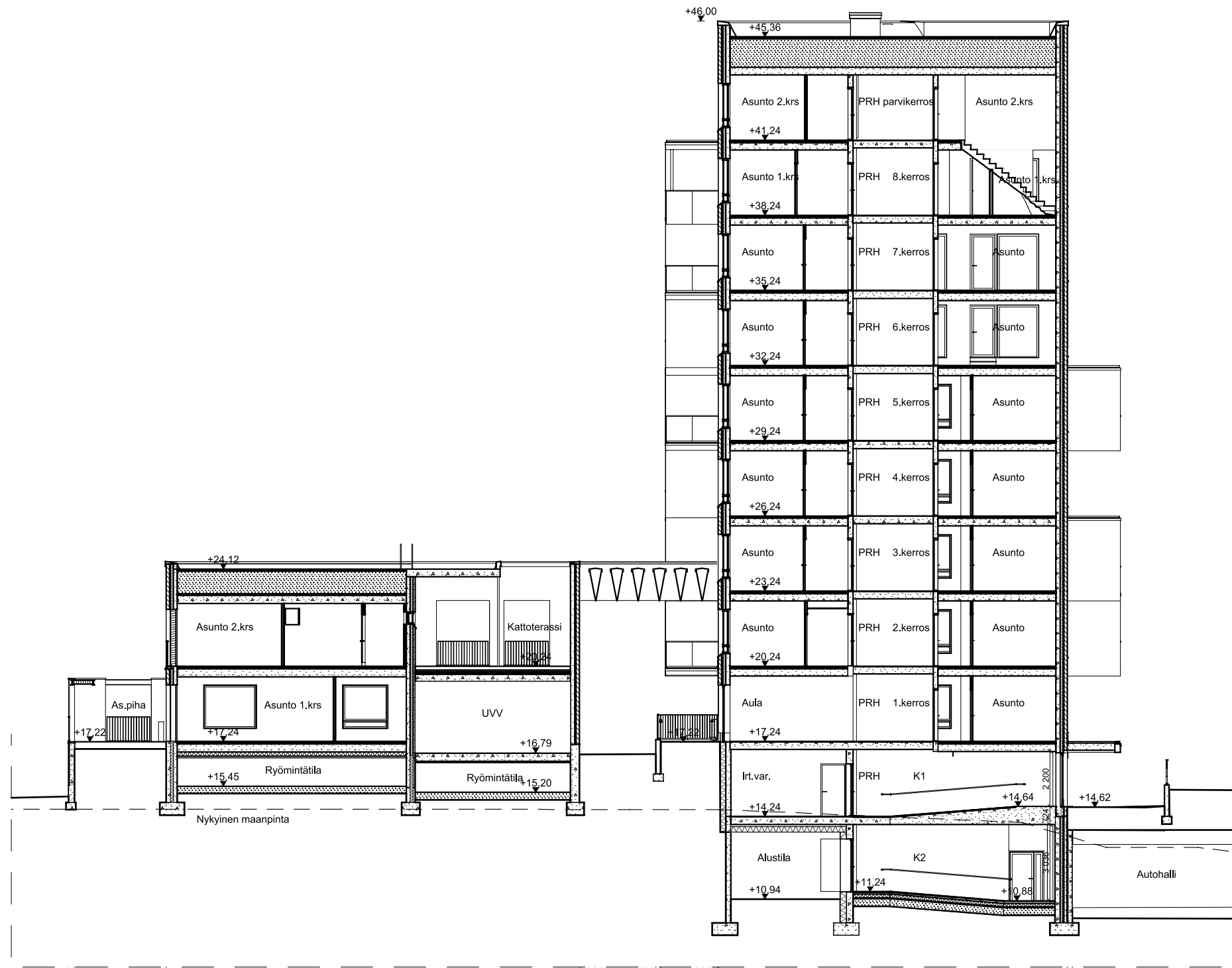
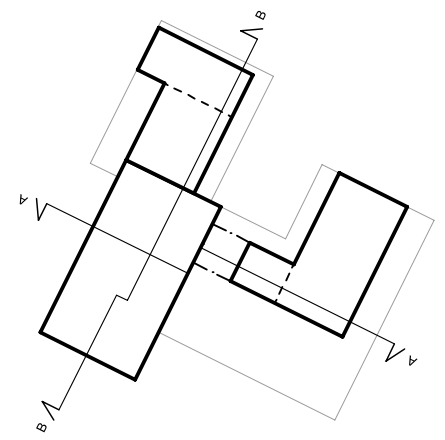


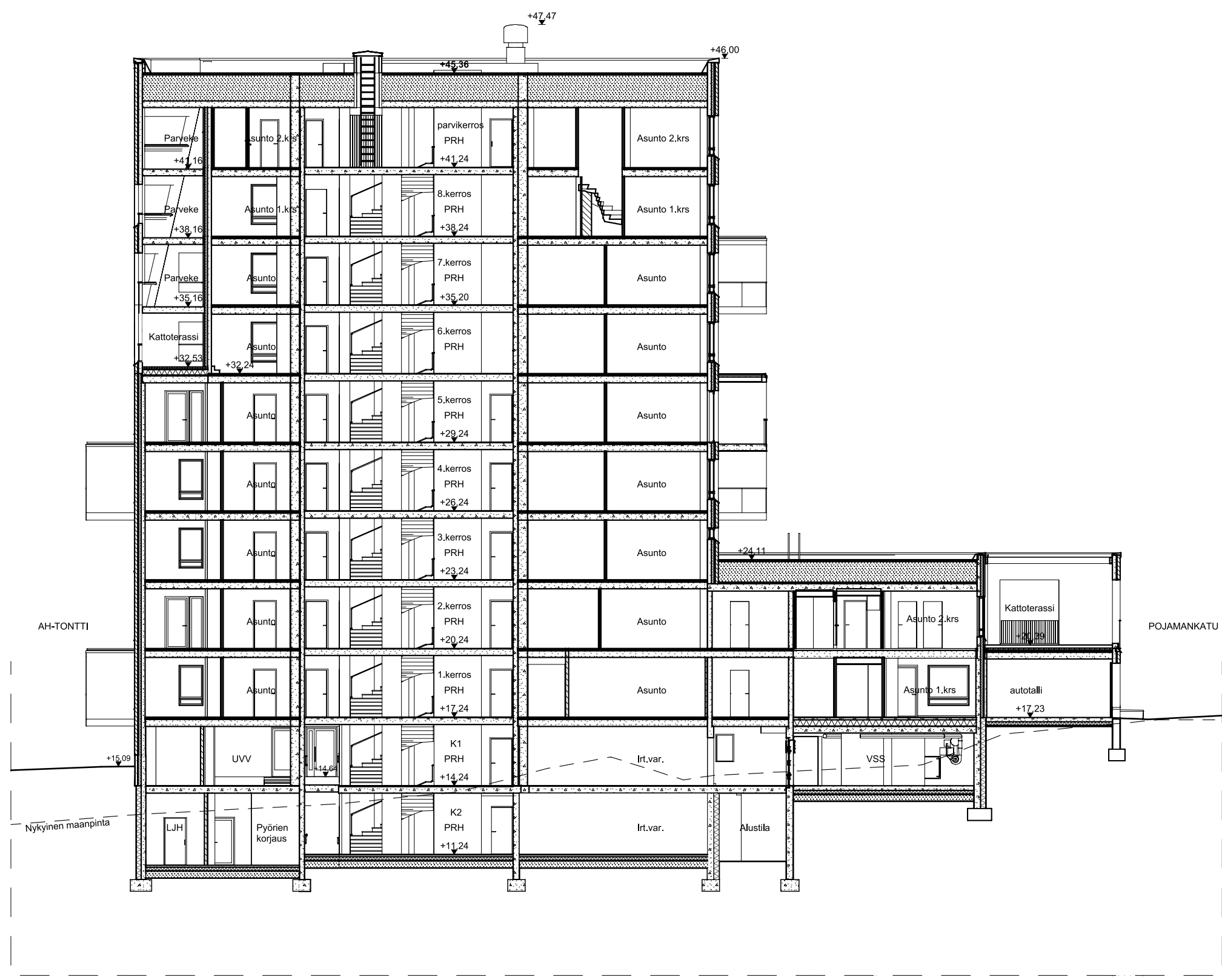
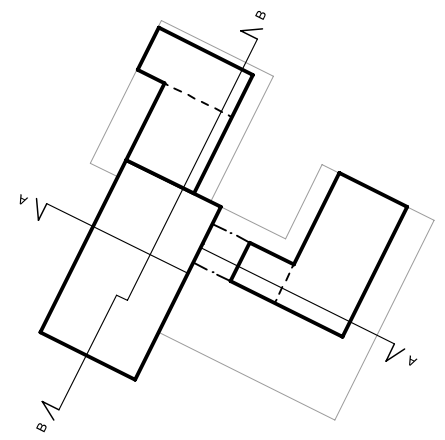
## JULKISIVUMATERIAALIT

1. Tiilimuraus, valkoinen, valkoinen sauma.
2. Tiili, harmaa, harmaa sauma.
3. Lasitettu tiililaatta, valkoinen. Taustalla valkobetoni
4. Teräs, valkoinen, RAL 9003
5. Teräs, vaalean harmaa, RAL 9006
6. Puu
7. Levyverhoilu
8. Valkobetoni kattoterassien taustaseinällä ja näkyvillä sisäpuoleisilla seinäpinoilla









**ASEMAKAAVANMUKAINEN RAKENNUSOIKEUS TONTILLA 10 : 3000kem<sup>2</sup>**

**LUONNOKSEN KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS TONTILLA 10 : 3130kem<sup>2</sup>, ylitys 4%**

**BRUTTOALA LÄMPIMÄT TILAT: 4320brm<sup>2</sup>**

**BRUTTOALA KYLMÄT TILAT: 116brm<sup>2</sup>**

**AUTOPAIKKALASKELMA TONTTI 10**

3130ke-m<sup>2</sup> / 130ke-m<sup>2</sup> = 24ap

**Vähennykset autopaikkatarpeesta parkkihallin osalta:**

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

**Yhteensä: 7ap**

**Vähennyksien jälkeen yhteensä: 17ap**

**PYÖRÄPAIKKATARVE**

3130ke-m<sup>2</sup> / 30ke-m<sup>2</sup> = 104pp  
 +10pp (autopaikkahyvitys) = **114pp**

**HUONEISTOLUETTELO**

Huoneistotunnus	Huoneistotyyppi	Kerros	Pinta-ala m2	Yhteensä	Pinta-ala m2	Yhtensä
AS1	5h+kt+s,1.krs	1. kerros	50	2. kerros	54,3	<b>104,5</b>
AS2	5h+kt+s,1.krs	1. kerros	50	2. kerros	53,4	<b>103,5</b>
AS3	5h+kt+s,1.krs	1. kerros	50	2. kerros	53,4	<b>103,5</b>
AS4	5-6h+kt+s,1.krs	1. kerros	68	2. kerros	72	<b>140</b>
A5	1h+kt	1. kerros	24,5			
A6	2h+kt	1. kerros	49,5			
A7	3h+kt	1. kerros	66,5			
A8	1h+kt	1. kerros	24			
A9	3h+kt+s	1. kerros	82,5			
A10	1h+kt	2. kerros	24,5			
A11	2h+kt	2. kerros	49,5			
A12	3h+kt	2. kerros	66,5			
A13	1h+kt	2. kerros	24			
A14	3h+kt+s	2. kerros	82			
A15	2h+kt	2. kerros	47,5			
A16	1h+kt	3. kerros	24,5			
A17	2h+kt	3. kerros	49,5			
A18	3h+kt	3. kerros	66,5			
A20	2h+kt	3. kerros	76,5			
A21	3h+kt	3. kerros	57,5			
A22	1h+kt	4. kerros	24,5			
A23	2h+kt	4. kerros	49,5			
A24	3h+kt	4. kerros	66,5			
A25	1h+kt	4. kerros	24			
A26	2h+kt	4. kerros	52			
A27	3h+kt	4. kerros	57,5			
A28	1h+kt	5. kerros	24,5			
A29	2h+kt	5. kerros	49,5			
A30	3h+kt	5. kerros	66,5			
A31	1h+kt	5. kerros	24			
A32	2h+kt	5. kerros	52			
A33	3h+kt	5. kerros	57,5			
A34	1h+kt	6. kerros	24,5			
A35	2h+kt	6. kerros	49,5			
A36	3h+kt+s	6. kerros	71,5			
A38	2h+kt	6. kerros	52			
A39	3h+kt	6. kerros	57,5			
A40	1h+kt	7. kerros	24,5			
A41	2h+kt	7. kerros	49,5			
A42	3h+kt+s	7. kerros	71,5			
A44	2h+kt	7. kerros	52			
A45	3h+kt	7. kerros	57,5			
A46	1h+kt+parvi	8. kerros	21	<b>Kerros</b>	<b>Pinta-ala m2</b>	<b>Yhtensä</b>
A47	4h+kt	8. kerros	46,5	Parvikerros	17,5	<b>38,5</b>
A48	4h+kt+s	8. kerros	68,5	Parvikerros	37	<b>83,5</b>
A49	3h+kt	8. kerros	48,5	Parvikerros	31	<b>99,5</b>
A50	4h+kt	8. kerros	54	Parvikerros	39	<b>87,5</b>
				Parvikerros	38,5	<b>92,5</b>
<b>Kaikki yhteensä:</b>			<b>2726,5</b>			

**YHTEISTILAT**

Huoneistotyyppi	Pinta-ala m2	Kerros
AUTOHALLI	1015,00	K2
AUTOTALLI	17,50	1. kerros
AUTOTALLI	17,50	1. kerros
AUTOTALLI	17,50	1. kerros
AUTOTALLI	17,50	1. kerros
ET	5,00	K1
IRT.VAR.	99,00	K1
IV-KONEHUONE	39,50	Parvikerros
KERHO	13,00	K1
KUIVAUS	8,00	K1
LE-WC	5,00	K1
LE-WC	5,00	1. kerros
LH	8,50	K1
LJH	12,00	K2
LVV	13,00	K1
PH	7,50	K1
PORRASTUPA	30,50	1. kerros
PRH A	31,00	K2
PRH A	25,50	K1
PRH A	28,50	1. kerros
PRH A	18,00	2. kerros
PRH A	18,00	3. kerros
PRH A	18,00	4. kerros
PRH A	18,00	5. kerros
PRH A	18,00	6. kerros
PRH A	18,00	7. kerros
PRH A	18,00	8. kerros
PRH A	18,00	Parvikerros
PUK.	10,50	K1
SAVUSULKU	6,50	K2
SK	3,00	K1
SPK	12,50	K2
TALOPESULA	12,00	K1
TALOVAR.	3,00	K1
UVV	18,50	K2
UVV	26,00	1. kerros
UVV/LVV	82,50	K1
VSS / IRT.VAR.	68,00	K1
	<b>1802,50</b>	



- **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 3000m<sup>2</sup> ylitetään 4,0 %:lla. Suunnitelman kerrosala on 3130 k-m<sup>2</sup>. 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 322m<sup>2</sup> ja ylityksen suuruus on noin 35 m<sup>2</sup> (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 tarkoitettulle 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. Tiilimuri sulautuu osaksi rakennuksen julkisivua muodostaen kaupunkikuvallisesti yhtenäistä ympäristöä.
- **6.b** Kohdassa pihamuri 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** A46 asunnon parvi on huoneistoalaltaan kaavan linjausta 3,5m<sup>2</sup> suurempi.
- **7.b** A47 asunnon parvi on huoneistoalaltaan kaavan mukaista alaa 6,5m<sup>2</sup> suurempi.
- **7.c** A49 asunnon parvi on huoneistoalaltaan kaavan mukaista alaa 6,5m<sup>2</sup> suurempi.
- **7.d** A50 asunnon parvi on huoneistoalaltaan kaavan linjausta 2m<sup>2</sup> suurempi.
- Parvet ovat luontevassa linjassa suhteessa alakerran seinälinjoihin ja kerrostalosta avautuviin merinäköymin. Kaikkien parvien huoneistalojen summa ylittää kaavan salliman alan vähäisessä määrin (4m<sup>2</sup> = 2,5%)

**8. Asemakaavan pysäköintinormi. Asuinkerrostalojen korttelialueella 1ap / 105 k-m<sup>2</sup>**

- **8.a.** 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-m<sup>2</sup>. Eli kohteelle autopaikkojen tarve on 3130k-m<sup>2</sup>/130=24ap.

Haetaan myös poikkeusta laskentaohjeen tulkintaa, autopaikkamäärän pyöristymisestä ylöspäin jolloin  $3130k-m2/130=24,077..$  pyöristyisi ylöspäin 25 autopaikaksi. Perusteluna ylityksen vähäisyys.

- **8.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 määrästä autopaikkojen kokonaismäärästä. ( $0,05 \times 24 = 1ap$ )
- **8.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%." ( $0,1 \times 24 = 2ap$ ).

#### **9. Asemakaavassa ei ole sallittu rakentaa enempää kuin yksi kellarikerros**

- Suunnitelmiin on lisätty toinen kellarikerros K2, jotta saadaan maanalainen sisäyhteys toteutumaan AH-tontilla sijaitsevaan autohalliin ympäröivän maaston korkoerojen ja katusuunnitelmien edellyttämällä tavalla. K2 kellarikerros on pinta-alaltaan pienempi kuin rakennuksen peruskerros (peruskerros =  $355 \text{ br-m}^2$ , K2 =  $212 \text{ br-m}^2$ )