



Aihe

Hankeselostus Saraco Haakoninlahti, kortteli 49273, tontti 6

12.02.2019

#### Lyhyt yleiskuvaus

- ◆ Rakennuspaikka: tontti 49273/6, Turumankatu
- ◆ Hakija: Saraco DM Oy / Merja Rukko
- ◆ Rakennushankkeeseen ryhtyvä: Kts. hakija
- ◆ Tontilla on asemakaavan mukaisesti kahdeksan(+parvi) krs asuinkerrostalo, johon liittyy 2kpl kaksikerroksisia asuinrakennusosia.
- ◆ Rakennuspaikka on rakentamaton, koko alue rakentuu uudeksi asuinalueeksi.

#### Kaavatiedot ja poikkeamispäätökset

- ◆ Asemakaava 12010, saanut lainvoiman 2011.
- ◆ Asemakaavamerkintä = A, rakennusoikeus = 2800 ke-m<sup>2</sup>
- ◆ Kerrosluvut: II ja VIII+2/3 parvikrs
- ◆ Autopaikkoja tulee rakentaa 1ap / 105 ke-m<sup>2</sup> (parville ei tarvitse rakentaa autopaikkoja)
- ◆ Autopaikat sijoitetaan korttelin AH-tontin pysäköintilaitokseen sekä 2kpl yhteisautopaikkaa tontille.

#### Rakennusoikeuden käyttö

- ◆ Asuinrakennusoikeus 2800 ke-m<sup>2</sup> käytetään kokonaan.

#### Pohjaratkaisu

- ◆ Asemakaavan mukaisesti asuntoja on kerrostaloissa sekä pari/rivitaloissa.
- ◆ Kerrostalossa on sisäänkäynnin yhteydessä porrastupa.
- ◆ II-kerroksisessa rakennusosassa on maan tasossa saunaosasto ja pesula.
- ◆ Yhteistilat ratkaistaan Top ten ohjeiden mukaisesti.
- ◆ Tontit liitetään alueellisen imujätejärjestelmään.

#### Asunnot

- kts erillinen liite

#### Yhteistilat

- kts erillinen liite

#### Julkisivut

- ◆ Rakennuksissa on tasakatot.
- ◆ Rakennuksen neljän ylimmän kerroksen massaa on viistetty
- ◆ Ilmanvaihtokonehuone sijaitsee parvikerroksessa.
- ◆ Kerrostalon julkisivut ovat luonnonvalkoista keraamista laattaa
- ◆ Matalien osien julkisivumateriaali on tumman harmaa tiili.
- ◆ Parvekkeet ovat ulokeratkaisuja, joiden seinämateriaali on valkoinen opaalilasi tai kuitubetoni tai betoni.
- ◆ Pihamuurien materiaalia tutkitaan osana rakennusten arkkitehtuuria.



#### Pysäköintiratkaisu

- ◆ Autopaikkatarve on yhteensä 24 kpl + 3 kpl vieraspaikkoja.
- ◆ Autopaikat sijaitsevat pääosin korttelin yhteisessä pysäköintilaitoksessa.
- ◆ Tontilla 6 on kaksi autopaikkaa yhteiskäyttöiselle sähköautolle. Toinen paikoista on katettu ja toinen on avopaikka.
- ◆ Autopaikkalaskelma vähennyksineen on tontin 6 laajuustiedoissa

#### Väestönsuojarakaisu

- ◆ VSS-tilat sijaitsevat omalla tontilla

#### Piha-alueet ja ulkotilat

- ◆ Kerrostaloissa on pääosin lasitetut parvekkeet. Viisteen taustalla on kattoterassi
- ◆ Matalissa rakennuksissa on muurein tai pinnakaitein rajatut asuntopihat
- ◆ Tontin läpi kulkee kevyenliikenteen yhteys, jonka yhteydessä on tasoeroja sekä katosaihe.
- ◆ Pääosa korttelin ulkotiloista sijaitsee AH-tontilla.
- ◆ Hulevedet järjestetään erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.
- ◆ Pelastusauton nostopaikat ovat AH-tontilla sekä katualueilla. Pelastuspaikat on merkattu asemapiirroksen.
- ◆ Ulkoalueille laaditaan taidevalaistussuunnitelma.

#### Esteettömyys

- ◆ Tilat ovat esteettömät.
- ◆ Korttelin toimintoihin liittyvä esteettömyyskaavio on liitteenä.

#### Selvitykset

- ◆ Kerrostaloissa on keskitetty lämmön talteenotolla varustettu ilmanvaihto.
- ◆ Matalissa taloissa on huoneistokohtainen lämmön talteenotolla varustettu ilmanvaihto.
- ◆ Energiatohokkuusluokka \_
- ◆ Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskitasoluokka\_

#### Lausunnot

- ◆ Alustava neuvottelu pelastuslaitoksella käyty

#### Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

- ◆ Rasitesopimukset tehdään naapuritonttien kanssa: pysäköinti, kulkuyhteydet, leikkipaikat ja jätehuolto





## Poikkeamiset asemakaavasta

### 1. Asemaakaavan rakennusoikeus

Asemaakaavan sallima rakennusoikeus 2800m<sup>2</sup> ylitetään 12 %:lla. Suunnitelman kerrosala on 3140 k-m<sup>2</sup>.

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 terrassivyöhykettä. Rakennusosan päätyyn muodostuva lisätila on peruserroksen muuntojoustavuuden kannalta tärkeä. Muuntojoustavuus on linjassa alueen yleisten kehitysteemojen kanssa ja tärkeä osa ryhmärakennuttamisprosessia.

### 3. Asemakaavamerkintä A = Asuinrakennusten korttelialue

Tontin II-kerroksiselle asuinrakentamisen alueille Turumankadun puoleisten osien yhteyteen on sijoitettu 2 yhteiskäyttöautoille tarkoitettua sähköautopaikkaa. Toinen autopaikoista on avopaikka ja toinen autokatos.

Autopaikat on sijoitettu asemakaavan linjaamille pihavyöhykkeille AH-tontin ja rakennusten väliin. Väliköt saadaan näin hyötykäyttöön. Autopaikat helpottavat AH-tontilla sijaitsevan parkkihallin paikkamäärää ja pienentävät hallin kokoa. Parkkihallin pienentyessä vapautuu lisätilaa istutuksille AH-tontilla.

Autopaikoille haetaan poikkeamaa ja autotallin kerrosalaa haetaan laskettavaksi lisäkerrosalaksi.

### 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 näkyvä elementti kaupunkikuvassa eri ilmansuunnista tarkasteltuna.

### 5. Asemakaavassa yleiselle jalankululle varattu alueen osa

Tontin 6 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”

Asuntopihojen muurit nousevat paikoitellen yli 80cm maan pinnan yläpuolelle piha- ja katualueiden korkoeroista johtuen. Asuntopihojen ja terrassialueiden luonnonkiviset muurit esitetään korvattavaksi tiilimuurilla. Tiilimuuri sulautuu osaksi rakennuksen julkisivua muodostaen kaupunkikuvallisesti yhtenäistä ympäristöä. Lisäksi paikoitellen muuri esitetään



korvattavaksi pinna-aidalla, jotta muureista ei muodostu liian korkeita elementtejä pihaympäristössä.

### 7. Asemakaavamerkintä pi1 = ”Alueen osa, jolle tulee sijoittaa asuntoihin tai harraste- ja kokoontumistiloihin liittyviä pihvoja tai terasseja.”

Tontin 5 viereisen II.kerroksisen rakennusosan luoteisjulkisivun puoleisille pihvoille esitetään lisättäväksi lasitettuja ja katettuja terassitiloja. Lasitetut tilat ylittävät rakennusalueen rajan 70cm. Tilat tarjoavat melusuojaa viereiseltä imujätejärjestelmältä, sekä näkösuojaa tontilla 5 sijaitsevalta naapurirakennukselta. Terassit ovat yli 8m päässä tontin 5 kerrostalosta.

### 8. 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 130m<sup>2</sup> asunnon parvi on huoneistoalaltaan kaavan mukaista alaa 11,5m<sup>2</sup> suurempi.

7.b 87,5m<sup>2</sup> asunnon parvi on huoneistoalaltaan kaavan linjausta 6m<sup>2</sup> suurempi.

Parvet ovat luontevassa linjassa suhteessa alakerran seinälinjoihin ja kerrostalosta avautuviin merinäkyymiin. Kaikkien parvien huoneistoalojen summa ylittää kaavan salliman alan vähäisessä määrin (6m<sup>2</sup> = n.4,0%)

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

7a.Helsingin kaupungin ”Asuintonttien pysäköintimäärien laskenta” -ohjeen mukaisesti kohde sijaitsee esikaupunkialue III:ssa ja sen etäisyys pikaraitiotiepysäkestä 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-m<sup>2</sup>/130=24,077.. pyöristyisi ylöspäin 25 autopaikaksi. Perusteluna ylityksen vähäisyys.

7.b.”Asuintonttien pysäköintimäärien laskenta” -ohjeen mukaisesti kohde sijaitsee esikaupunkialue III:ssa ja sen etäisyys pikaraitiotiepysäkestä on alle 600m joten autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 1ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden. Kuitenkin enintään 5% laskentaohjeen määrästä autopaikkojen kokonaismäärästä. (0,05x24=1ap)

7.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).

**Päsuunnittelijan nimi ja päivämäärä**

**Helsingissä 12.02.2019**

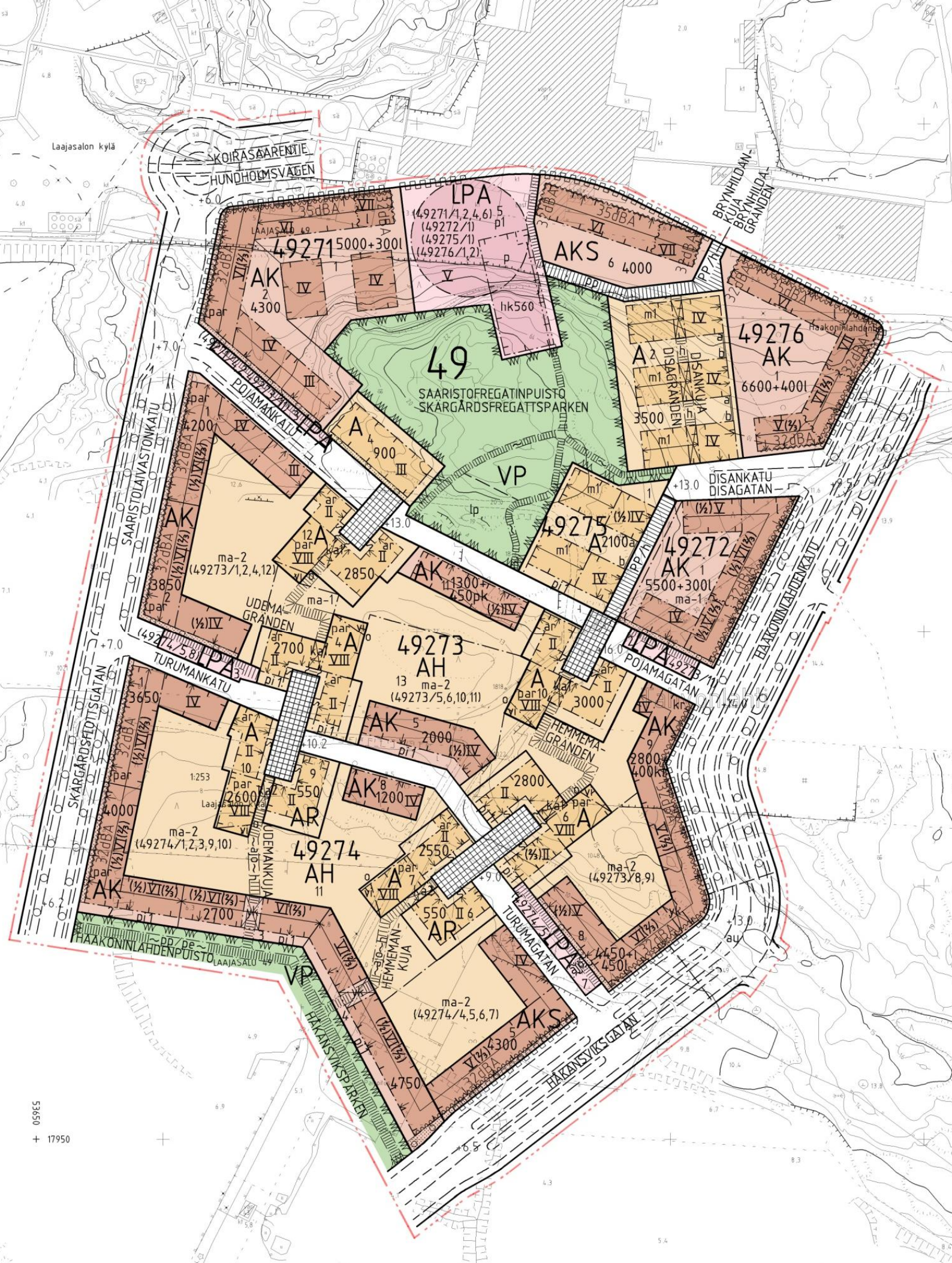
**Veikko Mäkipaja**





NÄKYMÄ TONTILLE 6 TORILTA





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

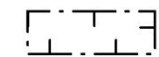
- A Asuinrakennusten korttelialue.
- AK Asuinkerrostalojen korttelialue.
- AKS Erityisasumisen korttelialue.
- AH Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.
- AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue. Rakennusten räystäsilinjan 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 Kaupungin tai kunnanosan numero.
- 49271 Korttelin numero.
- 1 Ohjeellisen tontin numero.
- HAAKONINL Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 4300 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- 4450+450l Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän ja toinen luku liikelilojen vähimmäismäärän. Luvut yhteenlaskettuna ilmoittavat rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.
- 2800+400kr Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän ja toinen luku kahvila- ja ravintolatilat vähimmäismäärän. Luvut yhteenlaskettuina ilmoittavat rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.
- 1300+450pk Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalana enimmäismäärän ja toinen luku päiväkodin kerrosalan enimmäismäärän. Luvut yhteenlaskettuina ilmoittavat rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.
- IV Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- (1/2)IV Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

∇(1/3)

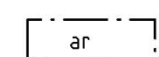
Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ylin kerros tulee rakentaa toiselta sivultaan pääosin samaan julkisivulinjaan kuin alemmat kerrokset ja olla samaa julkisivumateriaalia kuin alemmat kerrokset. Toiselta sivultaan ylin kerros tulee olla pääosin vähintään 2.5m sisäänvedetty julkisivulinjasta, mutta osittain samassa julkisivulinjassa kuin alemmat kerrokset ja sen tulee poiketa julkisivumateriaaliltaan alemmista kerroksista. Rakennuksen ylimpään kerrokseen liittyvälle edellisen kerroksen katolle on rakennettava kattoterasseja. Kattoterasselle saa rakentaa katoksia ja pergoloita.

+10.2

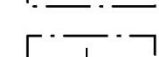
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



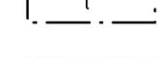
Rakennusala.



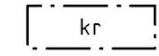
Rakennusalan osa, johon tulee rakentaa rivitaloja tai muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Rakennusten räystäsilinjan tulee olla yhtenevä.



Rakennusalan osa, johon tulee sijoittaa liikeliloja.



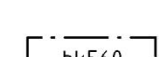
Rakennusalan osa, johon tulee sijoittaa kahvila- ja ravintolataloja. Kahvila- ja ravintolatalo on varustettava rasvanerotelukaivoilla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.



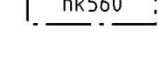
Rakennusala, jolle tulee sijoittaa kerrosalan osoittaman luvun verran asukkaiden harraste- ja kokoontumistiloja.



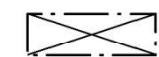
Rakennukseen jätettävä vähintään 4 m leveä ja 2.7 m korkea kulkuaukko.



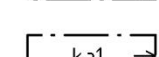
Rakennusala, jolle on rakennettava katos, joka on nuolen osoittamalla rakennusallalla sijaitsevan rakennuksen katon kanssa samassa korkeustasossa ja samaa materiaalia.



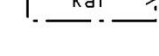
Rakennusala, jolle on rakennettava katos, joka kuuluu nuolen osoittamaan viereiseen tonttiin ja on sillä sijaitsevan rakennuksen katon kanssa samassa korkeustasossa ja samaa materiaalia. Katoksen kannatinrakenteita saa liittää viereisten tonttien rakennuksiin.



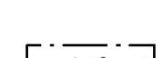
Rakennusala, jolle on rakennettava yksikerroksinen viereisten rakennusten ylimpään kerrokseen liittyvä rakennusosa. Toiselta sivultaan rakennusosa tulee rakentaa pääosin samaan julkisivulinjaan kuin alemmat kerrokset.



Rakennusalan osa, jolla olevan rakennuksen räystäsilinjan on oltava noin kerroksen vierisellä rakennusallalla sijaitsevan rakennuksen räystäsilinjaa alempana.



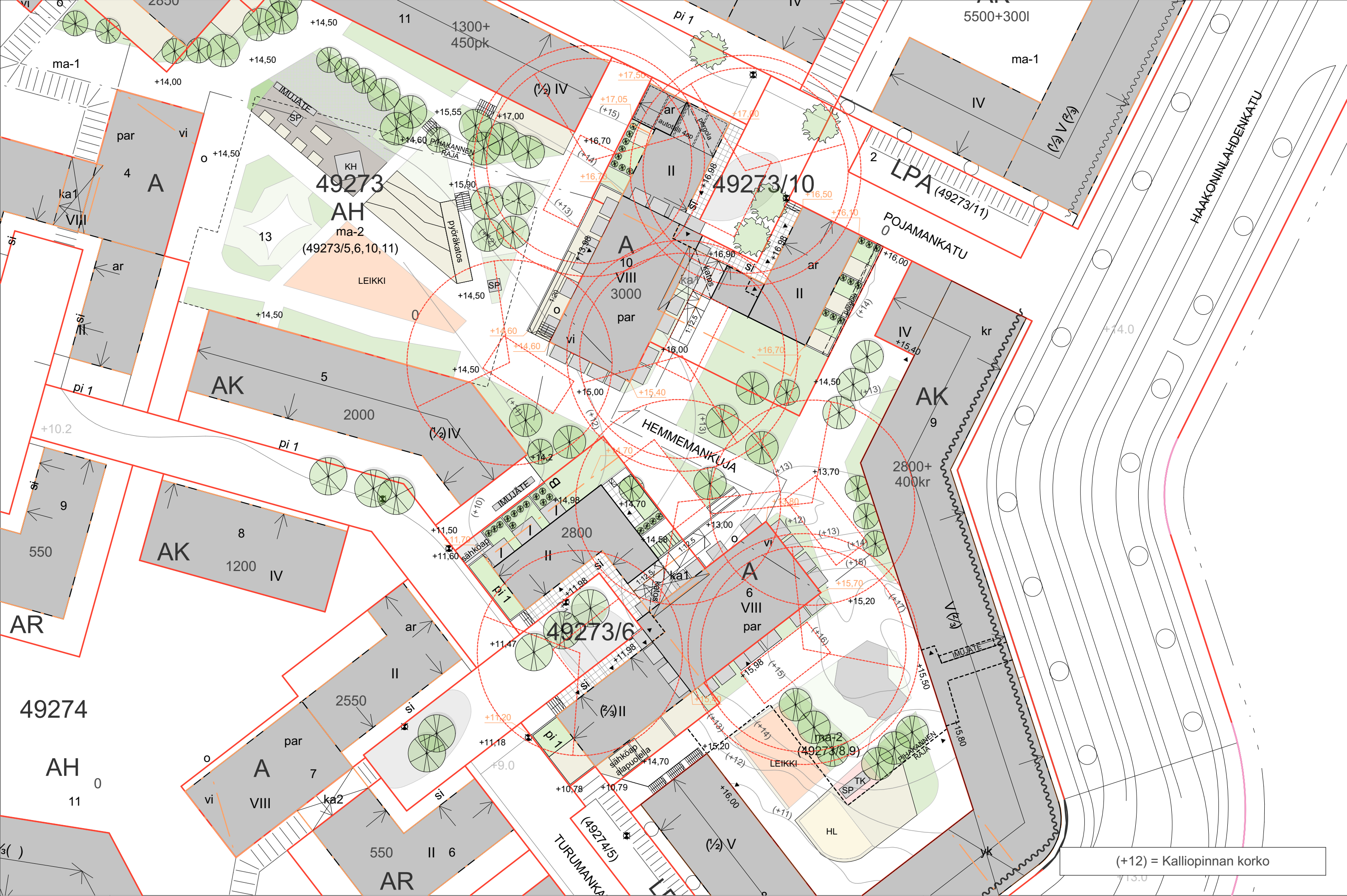
Rakennusalan osa, jonka kautta on järjestettävä yleiselle jalankululle varattu hissi- ja porrasyhteys maantasosta tasolle noin +18.00 ja jalankuluyhteys tasossa noin +18 - +19.5.



Rakennusala, jonka ylimmässä kerroksessa asuntoihin 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 asuntoihin rakennetaan parvia, ei tarvitse sijoittaa saunaa asukkaiden käyttöön ullakolle tai ylimpään kerrokseen.

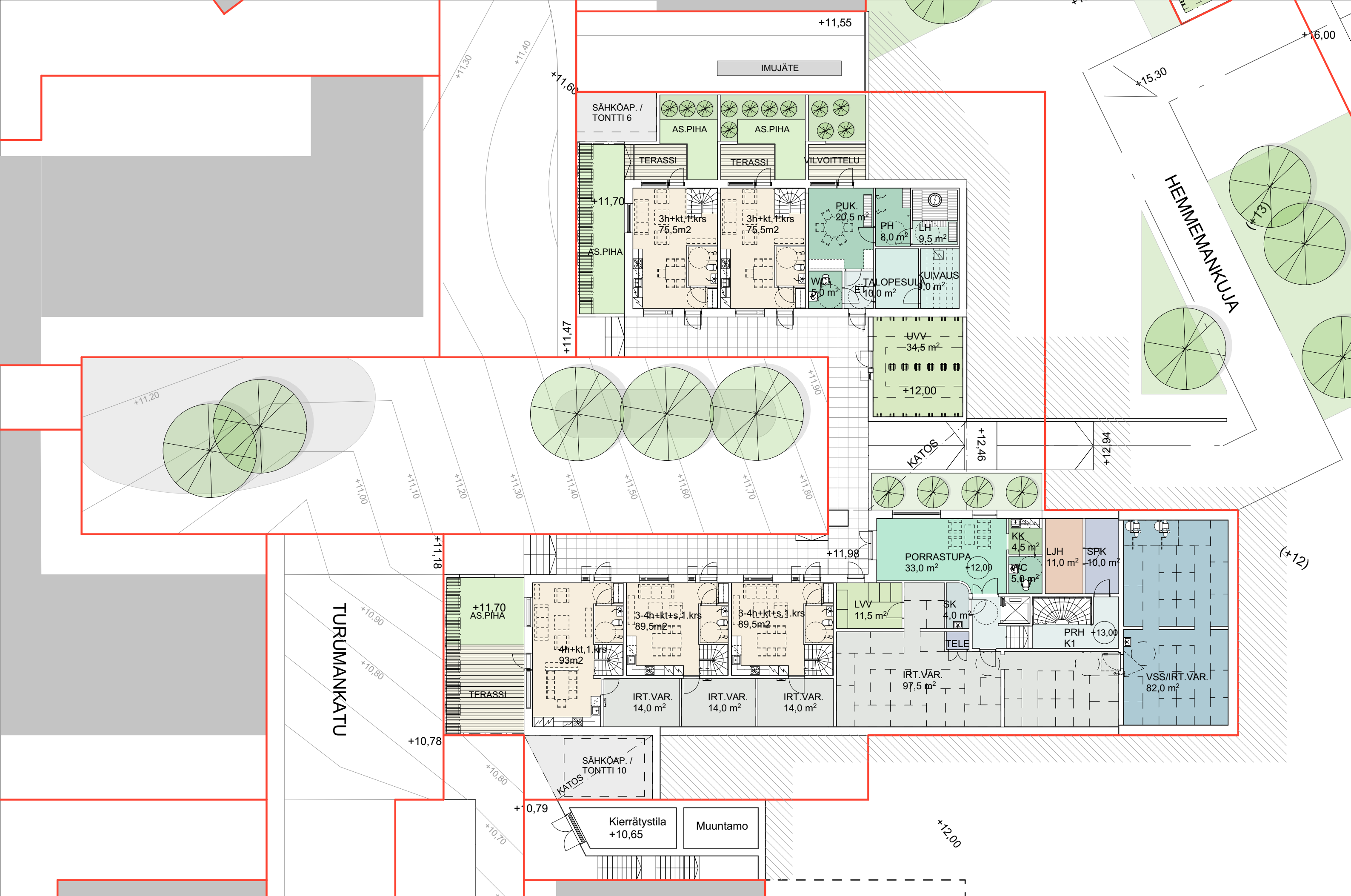




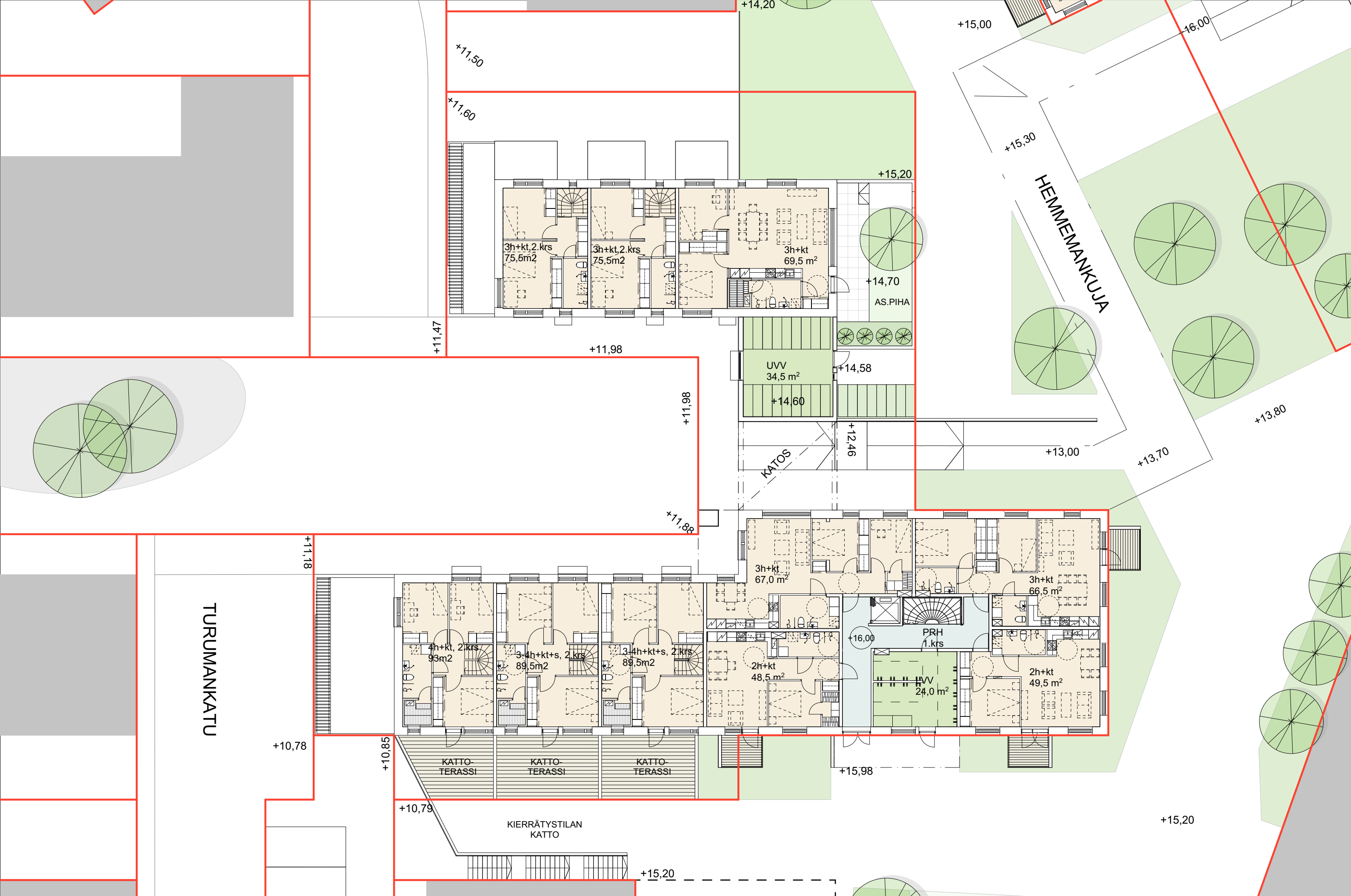


(+12) = Kalliopinnan korko

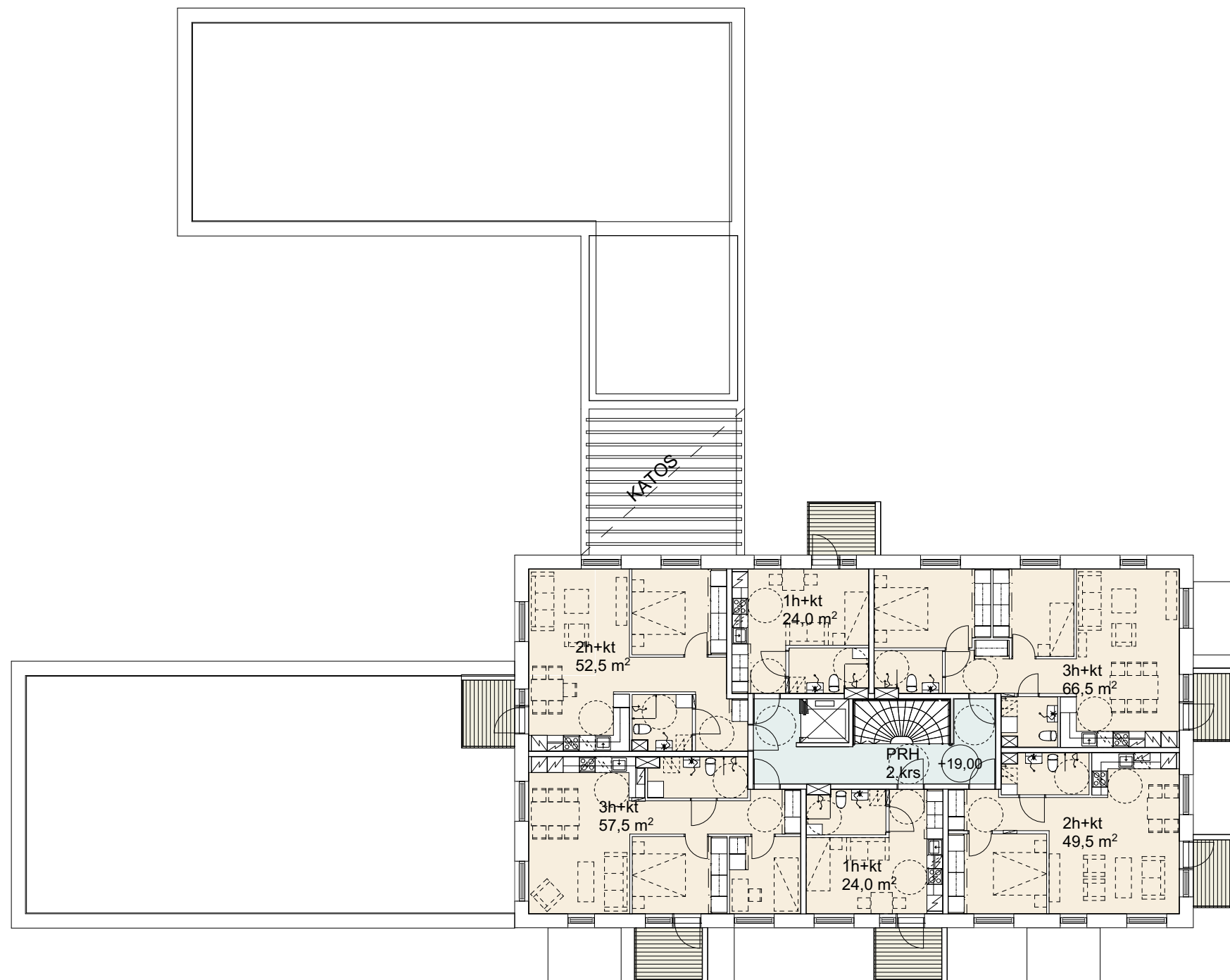




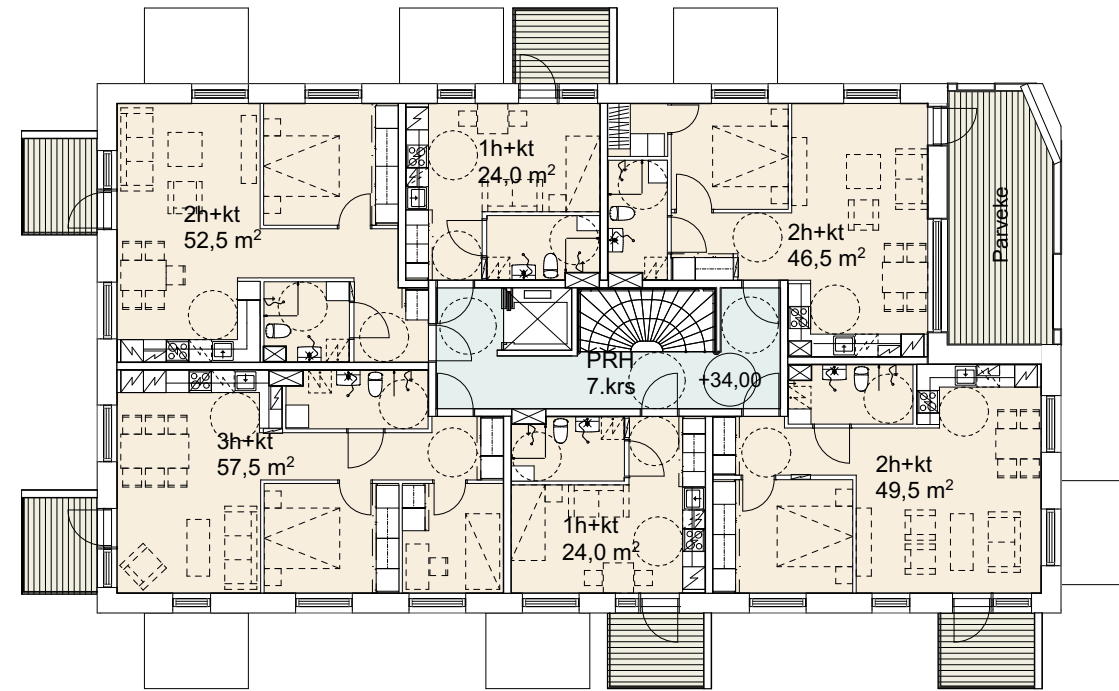




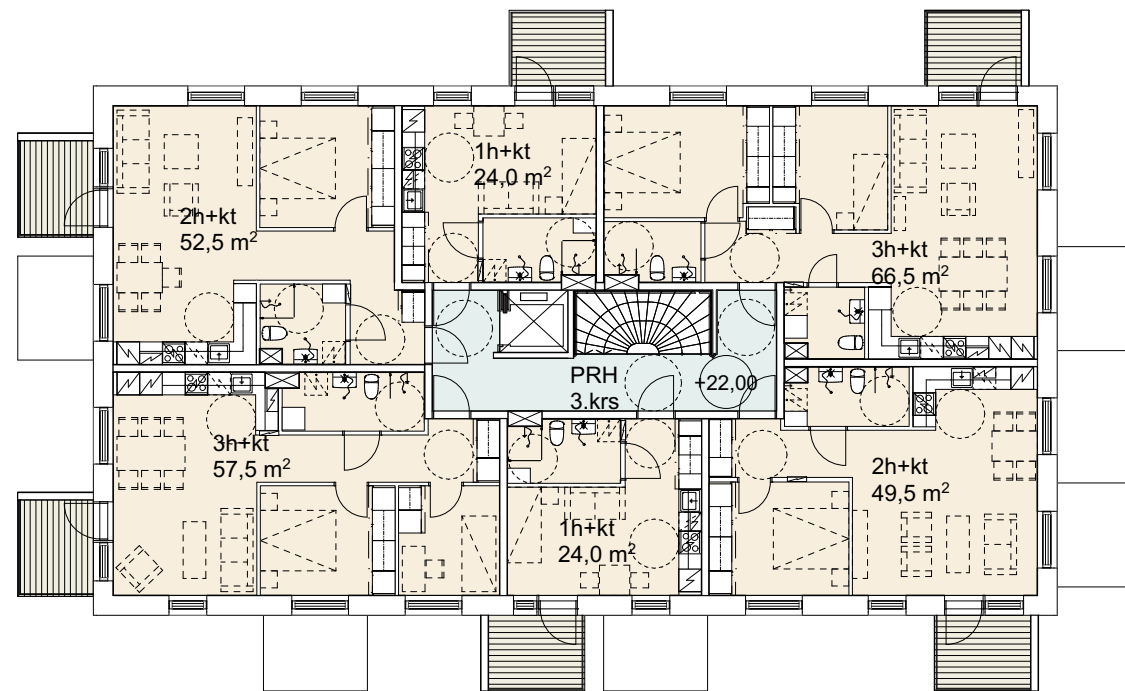




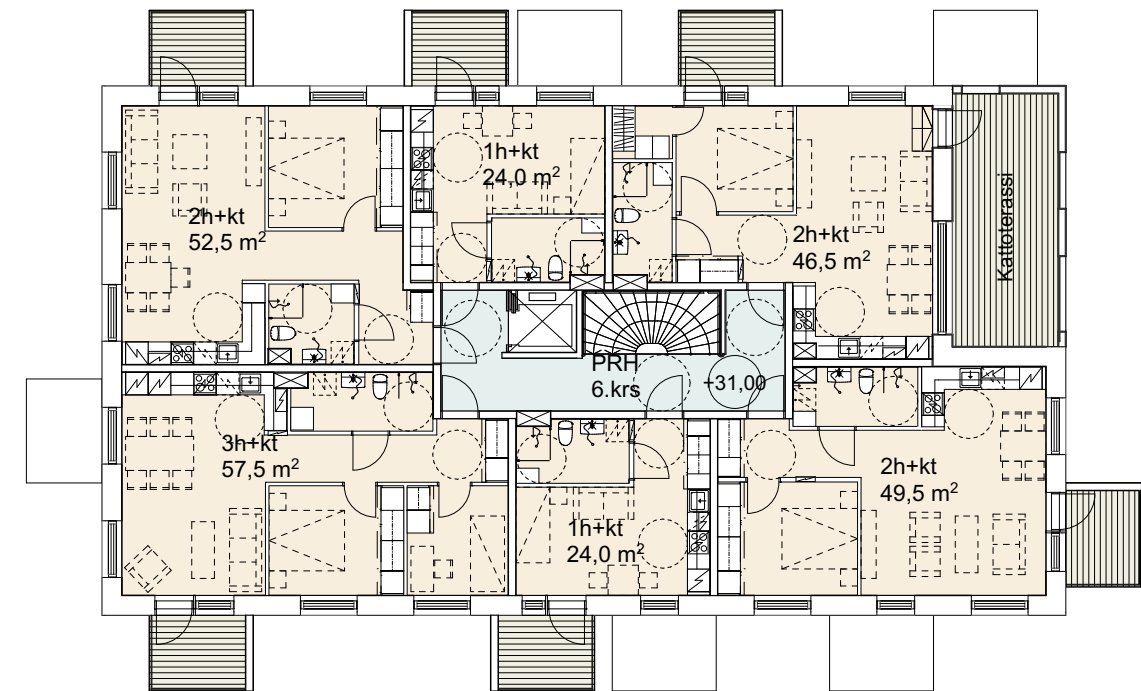




7. kerros

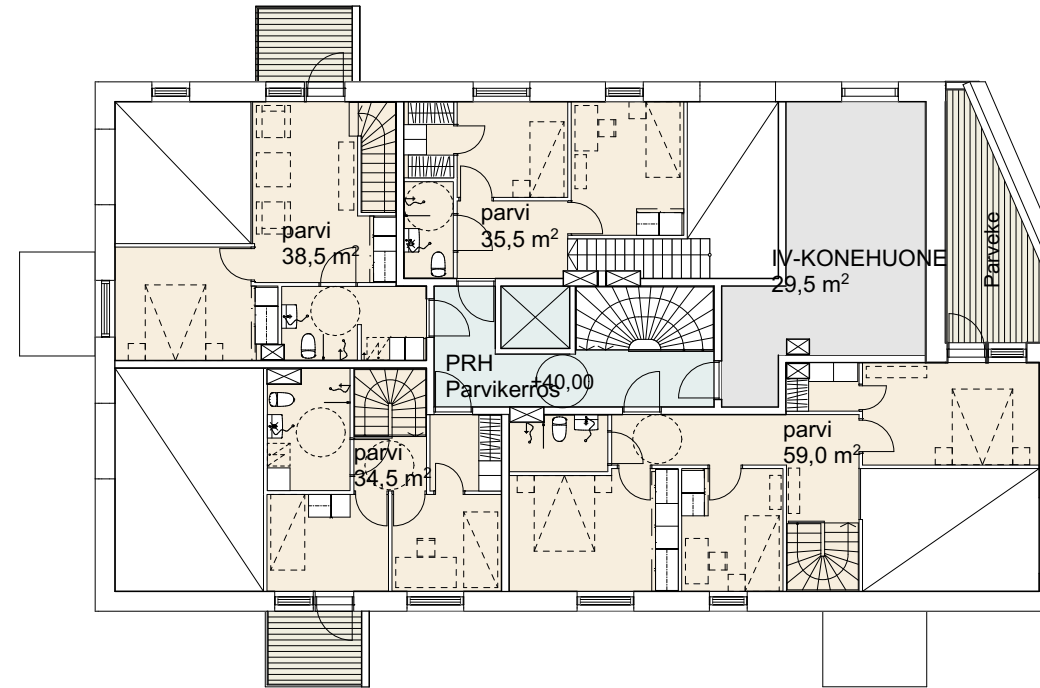


3-5. kerros

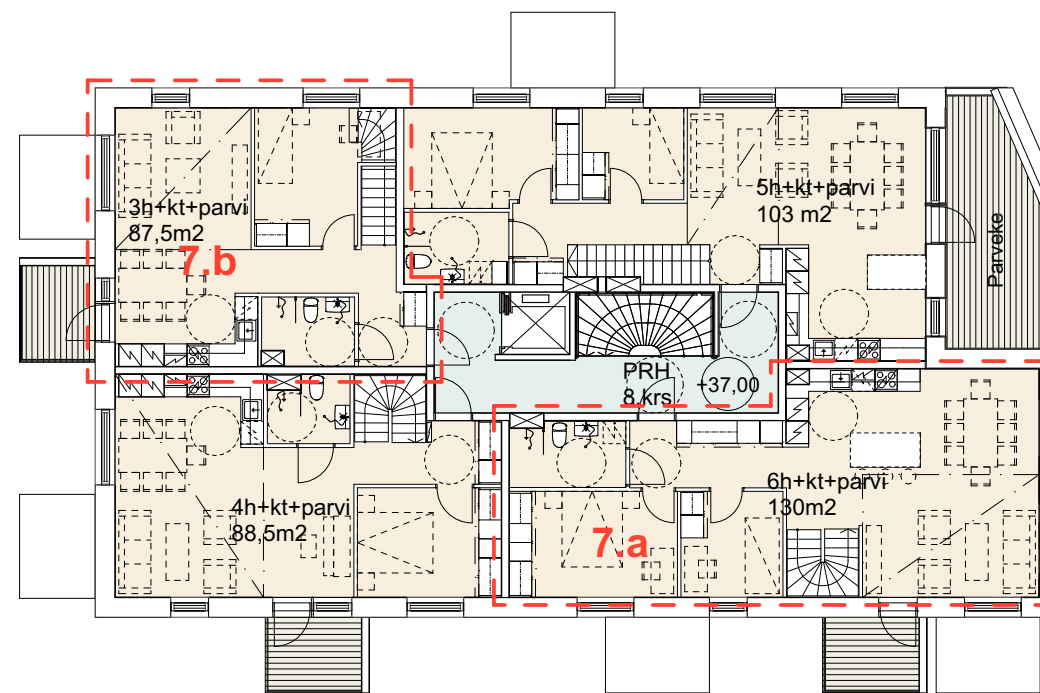


6. kerros





Parvikerros

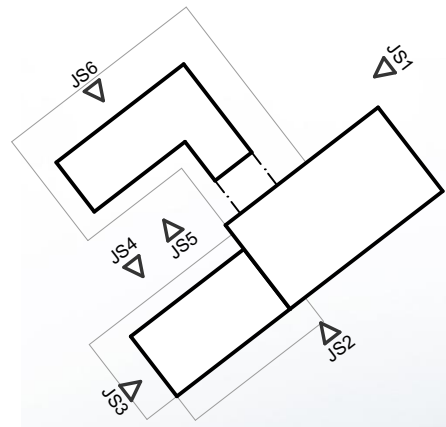


8. kerros







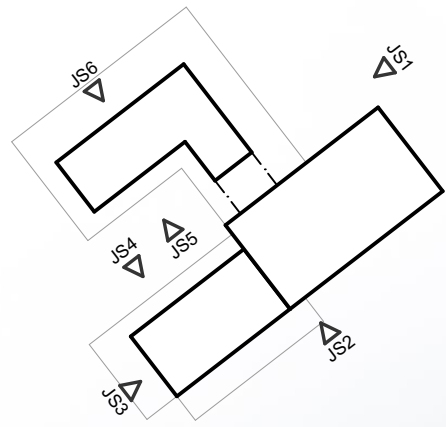


JULKISIVUMATERIAALIT

1. Keraaminen julkisivulaatta, valkoinen
2. Tiili, harmaa





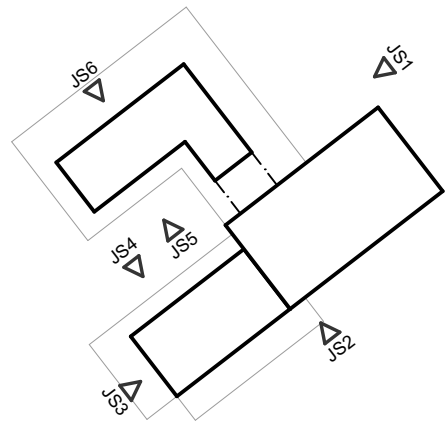


JULKISIVUMATERIAALIT

- 1. Keraaminen julkisivulaatta, valkoinen
- 2. Tiili, harmaa







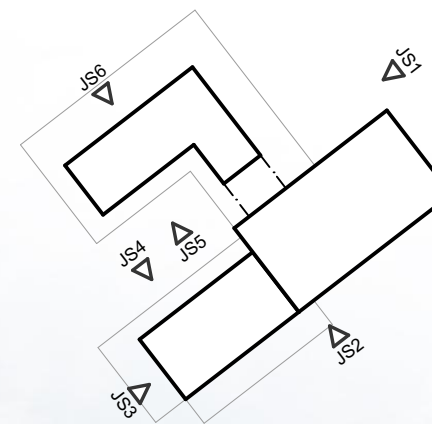
JULKISIVUMATERIAALIT

1. Keraaminen julkisivulaatta, valkoinen
2. Tiili, harmaa



JULKISIVUMATERIAALIT

- 1. Keraaminen julkisivulaatta, valkoinen
- 2. Tiili, harmaa



Tontti 6

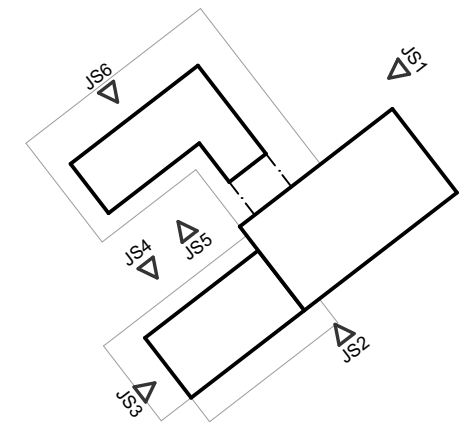
Turumankatu





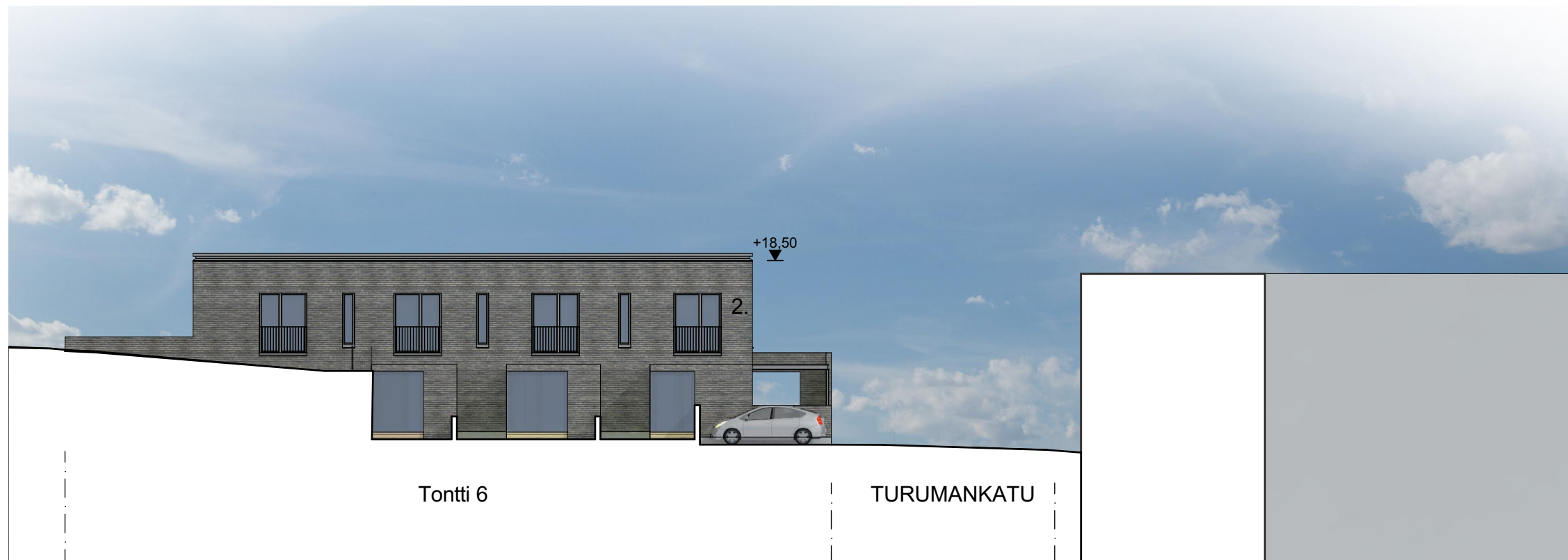
Tontti 6 JS5

Julkisivu kaakkoon



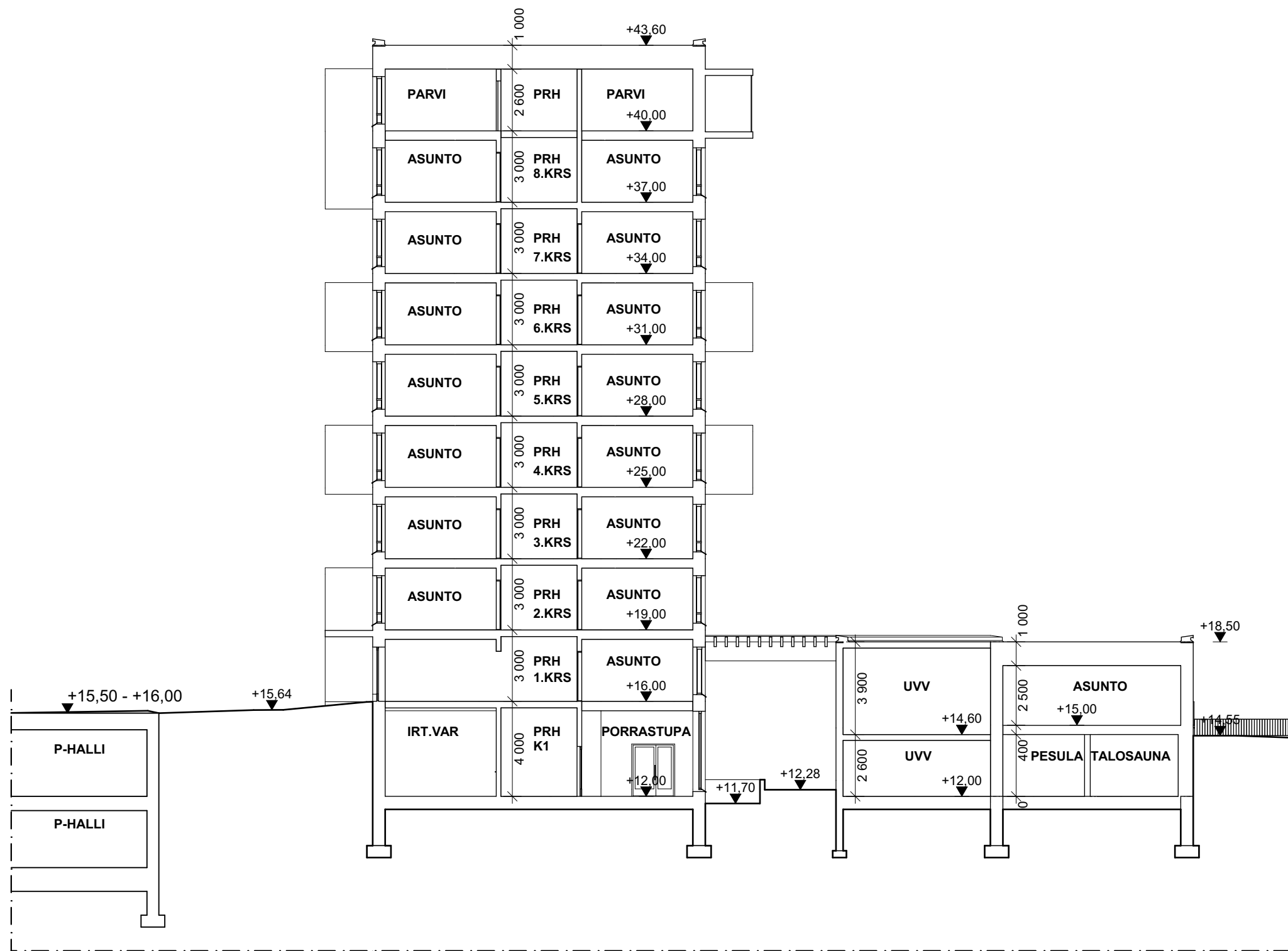
JULKISIVUMATERIAALIT

1. Keraaminen julkisivulaatta, valkoinen
2. Tiili, harmaa

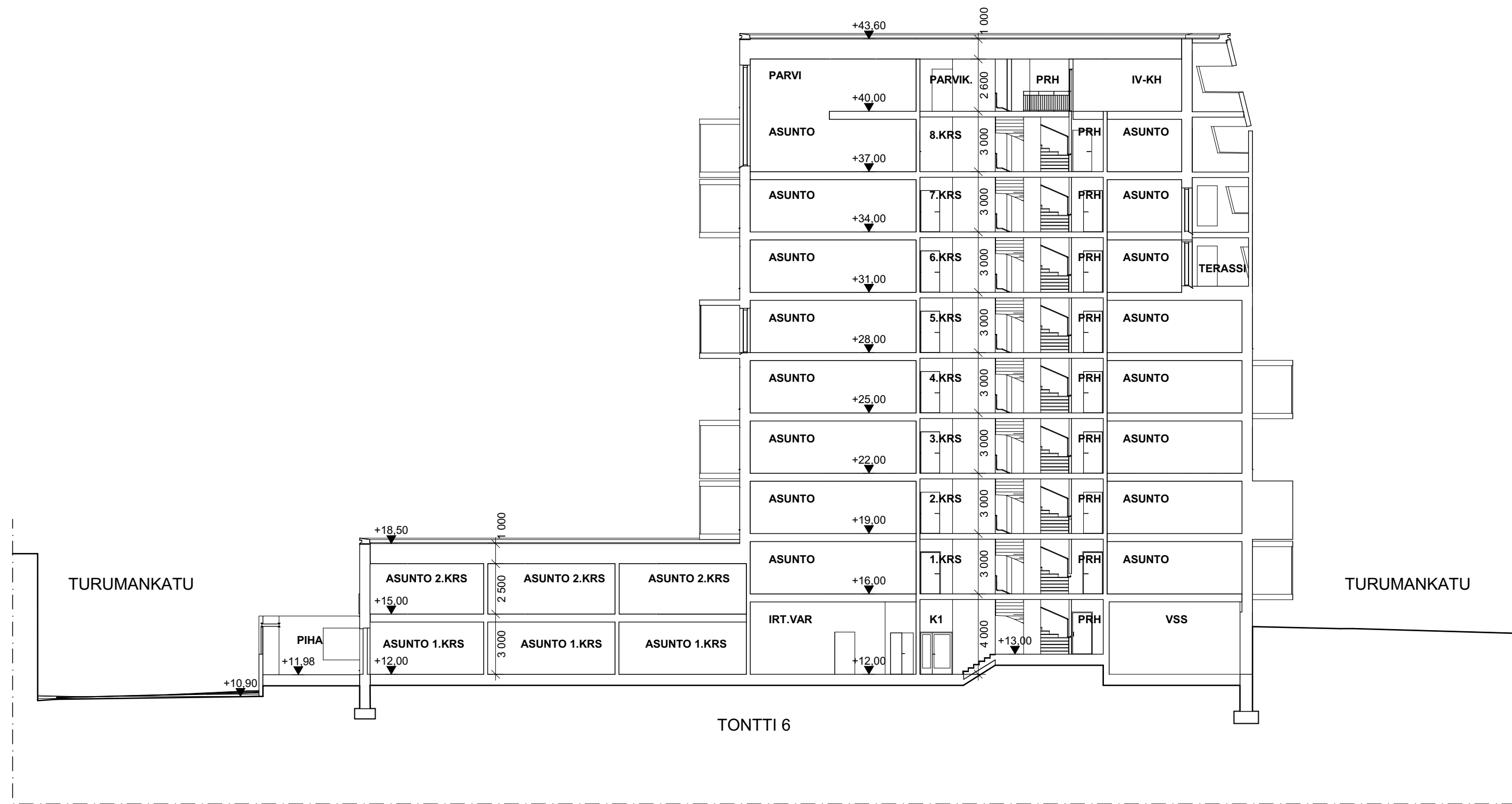


Tontti 6 JS6

Julkisivu luoteeseen







TONTTI 6

TURUMANKATU

TURUMANKATU



↔ Esteetön yhteys parkkihallin, katualueen ja asuntojen välillä



Huoneistotyyppi	Kerros	Pinta-ala m2
1h+kt	3. kerros	24
1h+kt	7. kerros	24
1h+kt	7. kerros	24
1h+kt	3. kerros	24
1h+kt	4. kerros	24
1h+kt	4. kerros	24
1h+kt	5. kerros	24
1h+kt	5. kerros	24
1h+kt	6. kerros	24
1h+kt	6. kerros	24
1h+kt	2. kerros	24
1h+kt	2. kerros	24
2h+kt	1. kerros	48,5
2h+kt	3. kerros	52,5
2h+kt	7. kerros	49,5
2h+kt	3. kerros	49,5
2h+kt	1. kerros	49,5
2h+kt	4. kerros	52,5
2h+kt	4. kerros	49,5
2h+kt	7. kerros	52,5
2h+kt	5. kerros	49,5
2h+kt	5. kerros	52,5
2h+kt	6. kerros	52,5
2h+kt	6. kerros	46,5
2h+kt	6. kerros	49,5
2h+kt	7. kerros	46,5
2h+kt	2. kerros	52,5
2h+kt	2. kerros	49,5
3-4h+kt+s, 1.krs	K1	33
3-4h+kt+s, 1.krs	K1	33
3h+kt	3. kerros	66,5
3h+kt	1. kerros	69,5
3h+kt	3. kerros	57,5
3h+kt	1. kerros	66,5
3h+kt	7. kerros	57,5
3h+kt	1. kerros	67
3h+kt	4. kerros	66,5
3h+kt	4. kerros	57,5
3h+kt	5. kerros	66,5
3h+kt	5. kerros	57,5
3h+kt	6. kerros	57,5
3h+kt	2. kerros	66,5
3h+kt	2. kerros	57,5
3h+kt, 1.krs	K1	36,2
3h+kt, 1.krs	K1	36,2
3h+kt+parvi	8. kerros	48,9
4h+kt, 1.krs	K1	42,6
4h+kt+parvi	8. kerros	54,2
5h+kt+parvi	8. kerros	67,8
6h+kt+parvi	8. kerros	70,9
<b>Yhteensä:</b>		<b>2737</b>

Huoneistotyyppi	Määrä
1h+kt	12
2h+kt	16
3-4h+kt+s, 2.krs	2
3h+kt	13
3h+kt, 2.krs	2
3h+kt+parvi	1
4h+kt, 2.krs	1
4h+kt+parvi	1
5h+kt+parvi	1
6h+kt+parvi	1
<b>Asuntojen lukumäärä:</b>	<b>50</b>
<b>Asuntojen keskipinta-ala:</b>	<b>54,5m2</b>
<b>yht. 89,5</b>	
<b>89,5</b>	
<b>75,5</b>	
<b>75,5</b>	
<b>87,5</b>	
<b>93</b>	
<b>88,5</b>	
<b>103</b>	
<b>130</b>	

Huoneistotyyppi	Pinta-ala m2
IRT.VAR.	97,50
IRT.VAR.	14,00
IRT.VAR.	14,00
IRT.VAR.	14,00
IV-KONEHUONE	29,50
KK	4,50
KUIVAUS	9,00
LH	9,50
LJH	11,00
LVV	11,50
LVV	24,00
PH	8,00
PORRASTUPA	33,00
PUK.	20,50
SK	4,00
SPK	10,00
TALOPESULA	10,00
TELE	1,50
UVV	34,50
UVV	34,50
WC	5,00
WC	5,00
VSS/IRT.VAR.	82,00
<b>486,50</b>	

BRUTTOALA LÄMPIMÄT TILAT: 4130brm<sup>2</sup>

BRUTTOALA KYLMÄT TILAT: 80brm<sup>2</sup>

ASEMAKAAVAN MUKAINEN RAKENNUSOIKEUS TONTILLA 6 :2800kem<sup>2</sup>

LUONNOKSEN KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS TONTILLA 6 :3140kem<sup>2</sup>, ylitys 12%

**AUTOPAIKKALASKELMA**

TONTTI 6

3140ke-m<sup>2</sup> / 130ke-m<sup>2</sup> = 24ap  
 Vieraspaidat: 3136ke-m<sup>2</sup> / 1000ke-m<sup>2</sup> = 3ap

**Yhteensä: 27ap**

**Vähennykset autopaikkatarpeesta parkkihallin osalta:**

TONTTI 6  
 -1ap yhteiskäyttöauto = 10% x 24ap = 2ap  
 -1ap / 10pp lisäpaikkaa kohden (max 5% = 1ap)

**Yhteensä: 3ap**

**Vähennyksien jälkeen yhteensä: 21ap**