AUTOPAIKKALASKELMA

TONTTIEN RAKENNUSOIKEUDET

TONTTI 1	4318 k-m^2
TONTTI 2	3732 k-m^2
TONTTI 4	2723,5 k-m^2
TONTTI 12	2869 k-m^2

AUTOPAIKKATARVE (1ap/130k-m^2)*
kaikilla tonteilla käytetään 15% vähennystä*

TONTTI 1	29 ap
TONTTI 2	25 ap
TONTTI 4	18 ap
TONTTI 12	19 ap
YHT.	**91 ap**

SUUNNITELMASSA: 91 ap

*1ap/130 k-m^2 johtuen pikaraitiopysäkin läheisyydestä (alle 600 m)

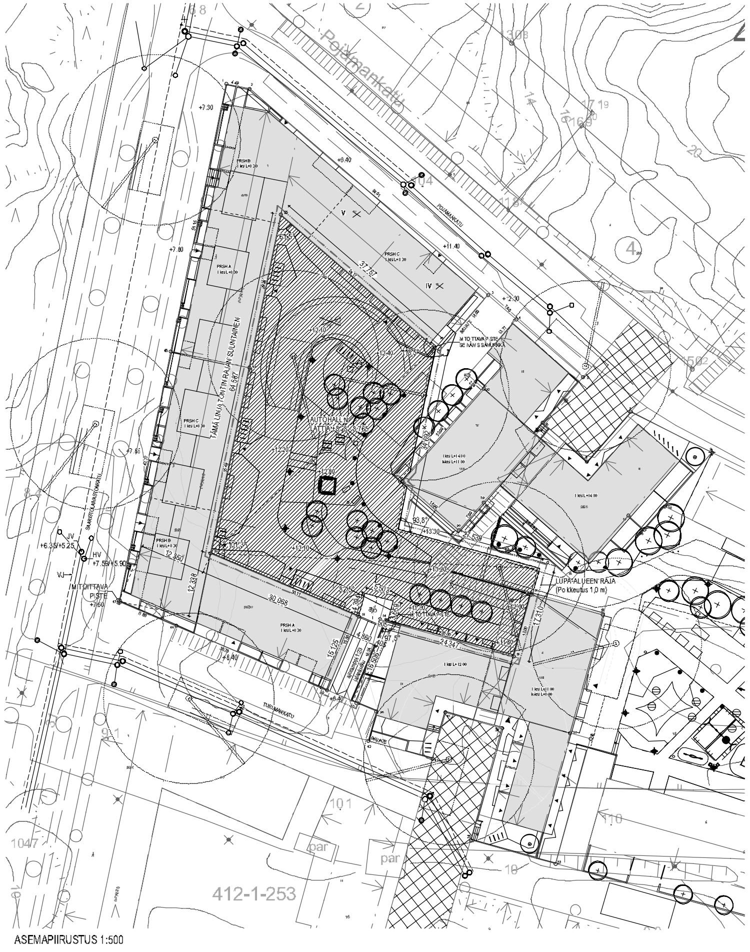
*15% > 10% Yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuus +
5% pikaraitiotien läheisyys ja laadukkaampi pyöräpysäköintiratkaisu

Vähennykset tehty Helsingin autopaikkamäärän laskentaohjeen mukaisesti.

LAAJUUSTIEDOT

HYÖTYALA	2250 m^2
KOKONAISALA	2387,0 brm^2
TILAVUUS	8200 m^3

Halliin on sijoitettu tonttien 1 ja 2 asuinrakennuksia palvelevia yhteistiloja yhteensä 76,5 m^2.



ASEMAPIIRUSTUS 1:500

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 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 — 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 liiketilojen vähimmäismäärän. Luvut yhteenlaskettuina ilmoittavat rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.

2800+400kr — Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän ja toinen luku kahvila- ja ravintolatilan 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.

(½) IV — Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tiloiksi.

V (⅔) — Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tiloiksi. 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. Kattoterasseille saa rakentaa katoksia ja pergoloita.

+10.2 — Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

Rakennusala.

ar — Rakennusalan osa, johon tulee rakentaa rivitaloja tai muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Rakennusten räystäslinjan tulee olla yhtenevä.

l — Rakennusalan osa, johon tulee sijoittaa liiketiloja.

kr — Rakennusalan osa, johon tulee sijoittaa kahvila- ja ravintolatiloja. Kahvila- ja ravintolatila on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

hk560 — Rakennusala, jolle tulee sijoittaa kerrosalan osoittaman luvun verran asukkaiden harraste- ja kokoontumistiloja.

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

ka1 — Rakennusala, jolle on rakennettava katos, joka on nuolen osoittamalla rakennusalalla sijaitsevan rakennuksen katon kanssa samassa korkeustasossa ja samaa materiaalia.

ka2 — 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.

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

m1 — Rakennusalan osa, jolla olevan rakennuksen räystäslinjan on oltava noin kerroksen viereisellä rakennusalalla sijaitsevan rakennuksen räystäslinjaa alempana.

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

par — 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.

Merkintä osoittaa likimääräisesti rakennusalan osan, jolla rakennuksen neljä ylintä kerrosta on viistettävä sisäänpäin. Alimman kulmapisteen o sijainti on likimääräinen. Viistettyjen julkisivupinnat tulee käsitellä kuten julkisivut ja olla samanvärisiä kuin viereiset julkisivut.

si — Rakennusala, jolle tulee rakentaa rakennuksiin liittyvä yhtenäinen 2.5 m levä sisääntuloterassi.

ma-1 — Maanalainen tila, jonne saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon.

ma-2 — Maanalainen tila, jonne saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja kahteen tasoon.

p1 — Pysäköintilaitos, jonka spiraalimainen pysäköintiramppi alkaa tasosta noin +2.40. Pysäköintilaitoksen katon ylin kohta on noin +18.00. Katon tulee olla viherkatto. Julkisivujen tulee olla pystysuuntaista maalattua säleikköä.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Merkintä osoittaa rakennusalan, jolla on rakennettava koko pituudeltaan siten, että rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema on likimäärin sama.

32dBA — Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksien ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.

a b — Raja, jolle on rakennettava rakennuksesta toiseen ulottuva 50-80 cm korkea luonnonkivimuuri.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Puin ja pensain istutettava alueen osa.

pi 1 — Alueen osa, jolle tulee sijoittaa asuntoihin tai harraste- ja kokoontumistiloihin liittyviä pihoja ja terasseja. Pihat on aidattava katualueen rajalla noin 50-80 cm korkealla luonnonkivimuurilla ja istutuksilla ja puiston rajalla istutuksilla ja luonnonkivimuurilla, jonka yläpinnan korkeus on oltava noin 80 cm viereisen puistokäytävän yläpuolella.

Istutettava puurivi.

Katu.

Katuaukio/Tori.

pp — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

pp/h — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

au — Katualueen osa, jonka taso ja pintamateriaalit tulee sovittaa viereisen aukion tasoon ja pintamateriaaleihin.

lp — Ohjeellinen leikkipaikka.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Yleiselle jalankululle varattu likimääräinen alueen osa.

h — Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

pp/pe — Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu likimääräinen alueen osa, jolla pelastusajo on sallittu. Pelastusajoneuvojen paino tulee ottaa huomioon alueen osaa rakennettaessa.

ajo — Alueella oleva ajoyhteys, jonka sijainti on likimääräinen.

(49273/11) — Suluissa olevat numerot osoittavat ohjeellisesti tontit, joiden autopaikkoja saa sijoittaa maanalaiseen pysäköintilaitokseen tai LPA-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, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu haittaa rakennuksille tai muille maanalaisille tiloille tai rakenteille. Ennen tontin rajat ylittävän hankekokonaisuuden tai sen osan rakennusluvan myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys pelastusturvallisuudesta myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelle koko rakentamisen tosiasiallisella vaikutusalueella. Pihakannen alaisten pysäköintilaitosten poistoilma on johdettava viereisen rakennuksen kattotason yläpuolelle.

AH-korttelialueelle saa ajaa sitä reunustavien tonttien kautta.

AK-, AKS-, AR- JA A-KORTTELIALUEILLA

Asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja1.5% rakennusoikeudesta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Harraste- ja kokoontumistiloista 1/3 tulee sijoittaa LPA-korttelialueen ohjeelliselle tontille 49271/9. Mikäli tonttikohtainen kerhotila on alle 20 m2 suuruinen saa koko kerhotilan sijoittaa LPA-korttelialueelle.

AK-, AKS- JA A-KORTTELIALUEILLA

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

On rakennettava pesula, jos tontilla on vähintään 25 asuntoa.
Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen tai pysäköintihalliin. Jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteitä saa sijoittaa myös pihamaalle.
Kaikissa kerroksissa saa porrashuoneen 20 m2 ylittävän tilan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi 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 asuntotyyppien kehittämisessä. Asuntoon ja porrashuoneeseen tarvittava esteetön sisäänkäynti saadaan järjestää pihan puolelta. Tonttia ei saa aidata toista tonttia tai puistoa vastaan.
Ylimmän kerroksen yläpuolelle rakennettavien teknisten tilojen 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 rakennusalaa.

Tonttien 49273/ 1,5,8 ja 49274/2 ja 5 kautta on johdettava ajoyhteys kannealaiseen pysäköintilaitokseen.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/ 30 m2 asuinkerrosalaa. Näistä 75% on sijoitettava rakennuksiin.

AK-KORTTELIALUEILLA

Katualueen ja istutettavan tontinosan rajalle, tontin puolelle on rakennettava vähintään 40cm korkea luonnonkivimuuri. Korttelin 49271 ohjeellisilla tonteilla 1 ja 2 tulee pihan leikki- ja oleskelualueet sekä istutukset suunnitella ja toteuttaa yhtenäisesti. Tontille 2 saa ajaa tontin 1 kautta.

AK- JA AKS-KORTTELIALUEILLA

Rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja.

Ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen on jokaiselle tontille rakennettava sauna asukkaiden käyttöön. Saunan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Julkisivun materiaalin on oltava pääosin paikalla muurattu tiili tai muuratun pinnan päälle tehty rappaus tai slammaus tai vastaava ympäristöön sopiva korkealaatuinen julkisivumateriaali. Pihanpuoleisen julkisivun materiaali voi olla myös puuta. Sisäänvedoissa, parvekkeen takaseinissä yms. tulee käyttää julkisivuista poikkeavia materiaaleja.
Koirasaarentien, Haakoninlahdenkadun, Saaristolaivastonkadun ja Haakoninlahdenpuston varressa sijaitsevat rakennukset on kadun ja puiston puolella jäsennöitävä yhden lamellin suuruisiin osiin julkisivun materiaalien, värityksen, aukotuksen ja/tai muin keinoin.

Kortteleissa 49271 ja 49276 on sisäilman laadun takia Koirasaarentien varressa sijaitsevat asuinrakennukset varustettava koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla. Tuloilman ottokohta tulee sijoittaa sisäpihan puolelle.

Rakennuksiin on rakennettava tasakatto.
Puita ja avokallioita rakennusalojen ulkopuolella ei saa vahingoittaa.

A-KORTTELIALUEILLA

Ohjeellisilla tonteilla 49273/4,6,10,12 ja 49274/7,10 on jokaiselle tontille kahdeksankerroksisen rakennuksen ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen rakennettava sauna asukkaiden käyttöön. Saunan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

VIII-kerroksisten rakennusten parvekkeet tulee rakentaa ulokkeina, joita ei saa kannattaa maasta. Kahden päällekkäisen kerroksen parvekkeet eivät saa sijaita pääosin päällekkäin.
VIII-kerroksisten rakennusten julkisivumateriaalin on oltava vaaleaa lasitettu keraaminen julkisivuelementti, muurauksen päälle tehtyä rappausta tai vastaava vaalea ympäristöön sopiva korkealaatuinen julkisivumateriaali.
Ohjeellisilla tonteilla 49273/ 4,6,10,12 ja 49274/6,7,9 ja 10 2/3II- ja II-kerroksisten rakennusten julkisivujen on oltava karheapintaista, tummaa puhtaaksimuurattua tiiltä. Jokaiseen asuntoon tulee liittyä maantasossa oleva piha tai terassi tai toiseen kerrokseen liittyvä vähintään 10 m2:n suuruinen terassi.
Ohjeellisilla tonteilla 49276/2 ja 49275/1 ja 49271/4 rakennusten julkisivujen on oltava pääosin paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta, puuta tai vastaavaa ympäristöön sopivaa korkealuokkaista materiaalia. Ulkoseinän eteen saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi lasitettuja luhtikäytäviä, joita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Rakennuksiin on rakennettava tasakatto, ohjeellisilla tonteilla 49276/2 ja 49275/1 ja 49271/4 tasakatto tai loiva pulpettikatto.
Puita ja avokallioita rakennusalojen ulkopuolella ei saa vahingoittaa.

AR-KORTTELIALUEILLA

Rakennusten julkisivujen on oltava karheapintaista, tummaa puhtaaksimuurattua tiiltä. Jokaiseen asuntoon tulee liittyä maantasossa oleva piha tai terassi tai toiseen kerrokseen liittyvä vähintään 10 m2:n suuruinen terassi. Rakennuksiin on rakennettava tasakatto.

AH-KORTTELIALUEILLA

Saa rakentaa autopaikkoja ja huoltotiloja viereisten korttelialueiden käyttöön pihakannen alle. Saa johtaa maanalaisesta pysäköintilaitoksesta porras- ja hissiyhteyden rakennukseen tai pihakannelle.

Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja. On rakennettava viereisiä tontteja palveleva yhtenäinen pihaalue. Piha on jäsennettävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisäksi leikki- ja oleskelutilaksi. Istutuksissa ei saa käyttää pihatason yläpuolelle kohoavia istutusaltaita. Pihalle saa rakentaa kasvihuoneita. Pihalle tulee olla vähintään kaksi esteetöntä poistumistieyhteyttä katualueelta ulkotilassa.

Ma-1 ja Ma-2 merkityissä pysäköintitiloissa tulee kansirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määritettäessä ottaa erityisesti huomioon pihan puuistutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

AH- JA AK-KORTTELIALUEILLA

Korttelissa 49274 Hemmemankujalle saa rakentaa yhdyskuntateknisen huollon verkostoja. Korttelissa 49274 Udemankuja ja Hemmemankuja tulee suunnitella etelään päin laskeviksi alueellisiksi tulvareiteiksi, joilla ei ole veden virtausta estäviä rakenteita.

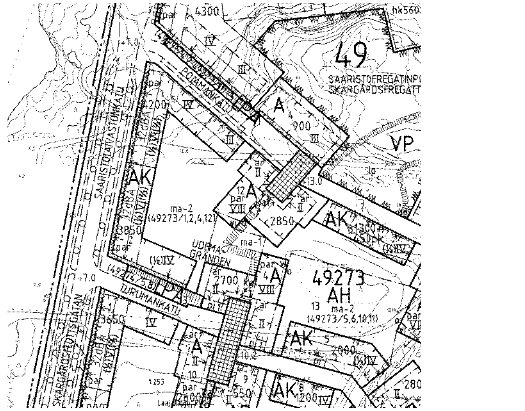
LPA-KORTTELIALUEILLA

Pojamankadun ja Turumankadun viereisille LPA-alueille saa rakentaa yhdyskuntateknisen huollon verkostoja. Nämä LPA-alueet on suunniteltava niin, että ne toimivat em. katujen kanssa alueellisina tulvareitteinä.

Autopaikkojen määrät ovat: - asuinkerrostalojen korttelialueella 1 ap/ 105 k-m2- asuinkerrostalot, sosiaaliset vuokra-asunnot
- valtion tukemat vuokra-asunnot 1ap/130 k-m2
- erityisasumisen korttelialueella 1 ap/200 k-m2- pientalot 1ap/ 80 k-m2- myymälät 1 ap/ 50 k-m2- lasten päiväkoti 1ap/ 250 k-m2
Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Rakennuslupia ei saa myöntää ennen kuin polttonesteiden laajamittainen varastointi Laajasalon öljysataman 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 asuntoihin liittyvät pihat ja terassit enintään 4m, vastaavasti AH-korttelialueen rakenteet saavat ulottua vähäisessä määrin korttelialueita reunustaville tonteille.

Pihakannen alaisten pysäköintitilojen Haakoninlahdenkadulle johtavien ulosajoaukkojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon turvallisuuden kannalta tarpeelliset näkemät. Tarvittava näkemä on 10 m pyörätien suuntaan mitattuna kaksi metriä ennen jalkakäytävän reunaa.



OTE ASEMAKAAVASTA 1:1000

Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem:
ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:
N2000

KAUPUNGINOSA/KYLÄ: LAAJASALO	KORTTELI/TILA: 49273
RAKENNUSTOIMENPIDE: UUDISRAKENNUS	PIIRUSTUSLAJI: PÄÄPIIRUSTUS
MITTAKAAVA: 1:500	
RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA OSOITE: PYSÄKÖINTIHALLIN RAKENTAMINEN KORTTELIIN 49273 TONTEILLE 1, 2, 4 JA 12 TURUMANKATU 17, 00590 HELSINKI	PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ: ASEMAPIIRUSTUS
ARK	PIIR.NO: AR C002-001
ALLEKIRJOITUS: Salla Oikkonen, arkkitehti SAFA	PÄIVÄYS: 11.1.2019

JKMM

JKMM ARKKITEHDIT OY / LAPINRINNE 3 00180 HELSINKI / P +358 (0)9 2522 0700 / WWW.JKMM.FI / ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI