

KRUUNUVUORENRANTA, KORTTELI 49274, TONTTI 3
POIKKEAMISPÄÄTÖSHAKEMUS

25.10.2019





As Oy Helsingin Ariadne Hankeselvitys

Lupatunnus: LP -091-2019-09071

Kiinteistötunnus: 91-49-274-3

Lyhyt yleiskuvaus:

- Hakija, kiinteistötunnus ja osoite:
As Oy Helsingin Ariadne
49274/3
Turumankatu 20, 00590 Helsinki
- Tontille rakennetaan 2kpl V-VI -kerroksisia betonielementtirunkoisia asuinkerrostalo, ei kellaria.
- Tontilla sijaitsee myös pesula ja viereisen pysäköintilaitoksen porrashuone.

As Oy Helsingin Ariadne sijaitsee meren ympäröimällä Haakoninlahden asuinalueella. Alueelta on näköyhteys Helsingin keskustaan. Venelaiturit ja tulevaisuudessa (2026) Kruununsillat yhdistävät Haa-koninlahden asuinalueen Hakaniemeen, Kalasatamaan sekä Helsingin keskustaan.

Rakennuksen peruserrosten julkisivut ovat pääosin tiiltä, ja kattokerrokset verhoillaan keraamisilla sauvoilla. Parvekkeiden taustaseinissä on lasuurikasiteltyä betonia. Arkkitehtuuri sekä tilaratkaisut on haettu kutsukilpailun kautta, ja As Oy Turumankatu 20 perustuu kilpailun voittaneeseen ehdotukseen.

Kaavatiedot

- Alueen käyttötarkoitus ja sallittu kerrosluku:
AK-asuinkerrostalojen korttelialue, sallittu kerrosluku on $1/2$ VI $2/3$ sekä VI $2/3$.
- Rakennusoikeus ja lisärakennusoikeudet:
katso erillinen liite: pinta-alalaskelmat ja kaaviot (MRL-taulukko)

Rakennusoikeuden käyttö

katso erillinen liite: MRL-taulukko

Pohjaratkaisu

- Asuntojen lukumäärä: 35 kpl
- Yhteistilat ja muut asumista palvelevat tilat:
Kerhotila sijaitsee parvikerroksessa. Saunaosasto sijaitsee 6. kerroksessa. Muut yhteistilat sijaitsevat 1. kerroksessa. Varastotilat ja kiinteistöhoidon tilat ovat mitoitukseltaan vähintään PKS -Ravan ohjeiden mukaisia.

Julkisivut

- Pääasialliset julkisivumateriaalit:
Paikalla muurattu julkisivu sekä tiililaattaelementit. Ullakkokerroksissa keraamisilla sauvoilla verhotut sandwich-betonielementit. Haakoninlahdenpuiston sekä asukaspihojen tukimuurit ovat harjattuja väri-betonielementtejä.
- Kattomuoto ja –materiaali:
Tasakatto, katteena bitumikermikate. 6. kerroksen kattoterassilla käännetty katto.

Pysäköintiratkaisu

Autopaikat sijaitsevat yhteispihan alaisessa pysäköintilaitoksessa. Vierasautopaikat sijaitsevat kadulla LPA-alueella.

Väestönsuojaratkaisu

S1-luokan väestönsuoja sijaitsee talon 1. kerroksessa, 94:lle henkilölle. Rauhanaikana väestönsuojaa käytetään irtaimistovarastona.

Piha-alueet ja ulkotilat

- Melkein kaikissa asunnoissa on vähintään yksi esteetön ulko-oleskelutila. Parvekkeet voivat olla lasitettuja asukasmuutoksen vuoksi.
- Pihajärjestelyt (leikki- ja oleskelualueet, pelastusreitit, polkupyöräpaikat):
Korttelin yhteisellä sisäpihalla on leikkipaikkoja sekä oleskelualueita. Pelastusreitti kulkee sisäpihan kautta.
Polkupyöräpaikat sijaitsevat talon 1. kerroksessa. 75 PP sijaitsee lämpimässä UVV-varastossa ja 25 PP sisäpihalla.
- Hulevesijärjestelyt:
Pintavesiä johdetaan kaivojen kautta kaupungin hulevesiviemäriin.

Esteettömyys

- Sisäänkäynnit, porrashuoneet, asunnot ulkotiloineen, yhteistilat, autopaikat, opastus:
Rakennus on esteetön ja sen porrashuoneisiin ja pysäköintilaitokseen on esteetön kulku. Asunnot on mitoitettu vähintään 1300 mm LE -pyörähdysympyrällä ja muut tilat rakennuksessa ja tontilla vähintään 1500 mm pyörähdysympyrällä. Sisääntuloreittien vieressä on tonttiopaste, jossa myös pelastusajoneuvoreitit.



Selvitykset

- Talotekniset ratkaisut:
Rakennuksessa on keskitetty ilmavaihto lämmöntalteenotolla. Lämmitysmuoto on kaukolämpö ja lattiälämmitys.
- Energiatehokkuusluokka: B, 89 kWh_e/(m²vuosi)
- Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskitasoluokka: R1
- Paloturvallisuuden perustiedot:
Paloluokka P1, kerrososastointi ja käyttötapaosastointi, pääosin EI60, osastointirajat merkitty piirutuksiin, tonttien 2 ja 3 sekä 3 ja 4 välinen osastointi molemminpuolista paloa vastaan EI 60, ei palomuuria.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

- Tonteilla 1 – 4 on pysyvä oikeus tontinrajasta välittämättä sijoittaa kattokerroksen julkisivu 100 mm toistensa alueelle.
- Tonteilla 1 - 10 on pysyvä oikeus käyttää Tontin 1 rakennuksessa sijaitsevaa kierrätyshuonetta sekä kulkea sinne.
- Pysäköintihallin hätäpoistumistiet kulkevat Tonttien 1, 2, 3, 4, 7 ja 10 rakennusten porrashuoneiden kautta sekä tontilla 5 olevan porrashuoneen kautta.
- Autohallin sammutusreitti ja korvausilma järjestetään Tontin 2 ja Tontin 5 asuinrakennuksen läpi kulkevaa ajoluiskaa pitkin.
- Tontti 2 ja 3 välinen sekä tontti 3 ja 4 välinen palomuurin rakentamatta jättäminen.
- ks. myös erillinen yhteisjärjestelysopimus.

Poikkeamat

Aikaisemmin hankkeelle myönnetyt poikkeamat katso poikkeamispäätös 49-0423-19-S, asiointitunnus LP-091-2019-00777.

Kaavapoikkeamat, joille haetaan poikkeamislupaa:

1)

Kaava: Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 700 k-m²

Poikkeama: Rakennusoikeuteen laskettava kerrosala on 3 000 k-m² joten rakennusoikeuden ylitys on 300 k-m² (n. 11,1%). Lisäystä aiemmin myönnettyyn poikkeaman 31 k-m².

Peruste: Tontin 3 ullakkokerros muodostaa yhdessä tonttien 1 ja 2 massoitellun kanssa kaupunkikuvallisen kokonaisuuden. Ratkaisu pohjautuu arkkitehtikilpailussa esitettyyn ehdotukseen ja on kaavoittajan puoltama. Asunto A2 laajentaminen UVV-tilaan elävöittää 1. kerroksen puistojulkisivua sekä yhteispihaa. Kylpyhuoneen lisääminen asuntoon A19 parantaa parvikerroksen toimivuutta ja asukasmukavuutta.

2)

Kaava: VI. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerros-luvun.

Poikkeama: Kerrosluku ylittyy. Rakennuksessa on 7 kerrosta. (Ylin kerros on suunniteltu samoilla periaatteilla kuin tonteilla, joissa kaava sallii parvikerroksen).

Peruste: Arkkitehtikilpailun seminaarissa todettiin, että kaupunkikuvallisista syistä rakennuksen 3 massoitellun pitäisi jatkua kuten tontilla 1 ja 2, jotta syntyy yhtenäinen kokonaisuus.

3)

Kaava: AH-korttelialueita reunustavien tonttien rakennukset ja rakenteet saavat ulottua vähäisessä määrin AH-korttelialueelle, parvekkeet ja ensimmäisen kerroksen asuntoihin liittyvät pihat ja terassit enintään 4 m, vastaavasti AH-korttelialueen rakenteet saavat ulottua vähäisessä määrin korttelialuetta reunustaville tonteille.

Poikkeama: Rakennus ylittää Haakoninlahdenpuiston puoleisen rakennusalueen rajan 1,0 m. Rakennus ylittää yhteispihan puoleisen rakennusalueen rajan 1,1 m.

Peruste: Kaava sallii rakennusalueen rajojen ylitykset. Ylitykset ovat vähäisiä ja perustuvat voittaneen kilpailuehdotuksen ratkaisuihin. Voittanut kilpailuehdotus perustui koko rakennuksen pituiseen parvekevyöhykkeeseen, joka kasvattaa rakennusmassan syvyyttä. Ylitykset mahdollistavat koko rakennusoikeuden sijoituksen sekä kattokerroksien kevennyksiä.

4)

Kaava: Julkisivun materiaalin on oltava pääosin paikalla muurattu tiili tai muuratun pinnan päälle tehty rappaus tai slammaus tai vastaava ympäristöön sopiva korkealaatuinen julkisivumateriaali.

Poikkeama: Parvekevyöhykkeen julkisivumateriaali on tiililaattaelementti.

Peruste: Tiililaatta-elementit muodostavat parvekelinjan kantavan rakenteen. Paikallamuurattu tiiliverhous kasvattaisi parvekkeiden syvyyttä. Tiililaatta-elementit jälkisaumataan työmaalla. Tiililaatan käyttö mahdollistaa kantavien pilareiden verhouksen myös parvekkeen sisäpuolelta.

5)

Kaava: 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 julkisivu materiaaliiltaan alemmista kerroksista.

Poikkeama: Kattokerroksien julkisivut ovat sisäpihan sivulta pääosin samalla julkisivulinjalla kuin alemmat kerrokset mutta eri julkisivumateriaalia.

Peruste: Julkisivu on jaettu horisontaaliksi kahteen osaan, mikä keventää julkisivua ja pienentää mittakaavan tuntua.



6)
Kaava: [yk] Rakennusala, jolle on rakennettava yksikerroksinen, viereisten rakennusten ylimpään kerrokseen liittyvä rakennusosa. Toiselta sivultaan rakennusosa tulee rakentaa pääosin samaan julkisivulinjaan kuin alemmat kerrokset.

Poikkeama: Yksikerroksista, viereisten rakennusten ylimpään kerrokseen liittyvää rakennusosaa ei toteuteta.

Peruste: Poikkeama on vähäinen ja kattokerrosten kattomuoto perustelee ratkaisua.

7)
Kaava: Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Poikkeama: Kerhotila on sijoitettu 7. (parvi-)kerrokseen, tontilla, jossa suurin kaavan sallima kerrosluku on 6.

Peruste: Kerhotilan sijoittaminen 7. kerrokseen mahdollistaa merinäkyvät. Lisäksi se mahdollistaa kattokerroksien kevennyksiä (aukkoja 6. ja 7. kerroksen massaan.) Saunaosasto on haluttu sijoittaa 6. kerrokseen, mistä on suora yhteys kattoterassille. Ratkaisu mahdollistaa teknisten tilojen, sekä muiden yleisen tilojen sijoituksen 1. kerrokseen.

8)
Kaava VI 2/3: Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Poikkeama: 6. kerroksen kerrosala ylittää sallitun pinta-alan 31,6 k-m².

Peruste: Poikkeama on vähäinen ja mahdollistaa koko rakennusoikeuden sijoituksen.

9)
Kaava: Autopaikkojen määrä ovat: asuinkerrostalojen korttelialueella 1AP /105k-m²

Poikkeama: Autopaikkojen määrä lasketaan Helsingin Kaupungin "Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet" mukaan.

Peruste: Poikkeama on vähäinen. Asukkaiden pysäköinti järjestetään Helsingin pysäköintipolitiikan tavoitteiden mukaisesti siten, että se mahdollistaa tavoiteltavan tiivin kaupunkirakenteen toteuttamisen sekä kantakaupungin laajentumisen. Tiivis pysäköintihalli mahdollistaa laajemman istutettavan alueen yhteispihassa.

10)
Kaava: LPA-korttelialue. Asemakaavan mukaan tontin 49274 / 5 ja 8 saavat sijoittaa autopaikkojaan maanpäälliselle LPA-tontille 49273 / 3. Tontti 49274/5 saa sijoittaa autopaikkojaan LPA-tontille 49273/7. Tontti 49273/11 saa sijoittaa autopaikkojaan LPA-tontille 49272/2.

Poikkeama: Tonttien 49274 / 1-4 ja 6-10 vieraspysäköintipaikat (yhteensä 13 kpl) sijoitetaan LPA-alueelle 49273/3 (10 kpl), 49274/7 (2 kpl) sekä 49273/11 (1 kpl).

Peruste: Poikkeama on vähäinen. Vieraspysäköintipaikkojen käytettävyys ja käyttöaste on huomattavasti suurempi, kun ne sijoitetaan katutasolle pysäköintihallin sijasta. Vieraspysäköinnin ratkaisu on läpikäyty ja hyväksytty kaupungin liikennesuunnittelijan Aleksi Räsäsen kanssa.





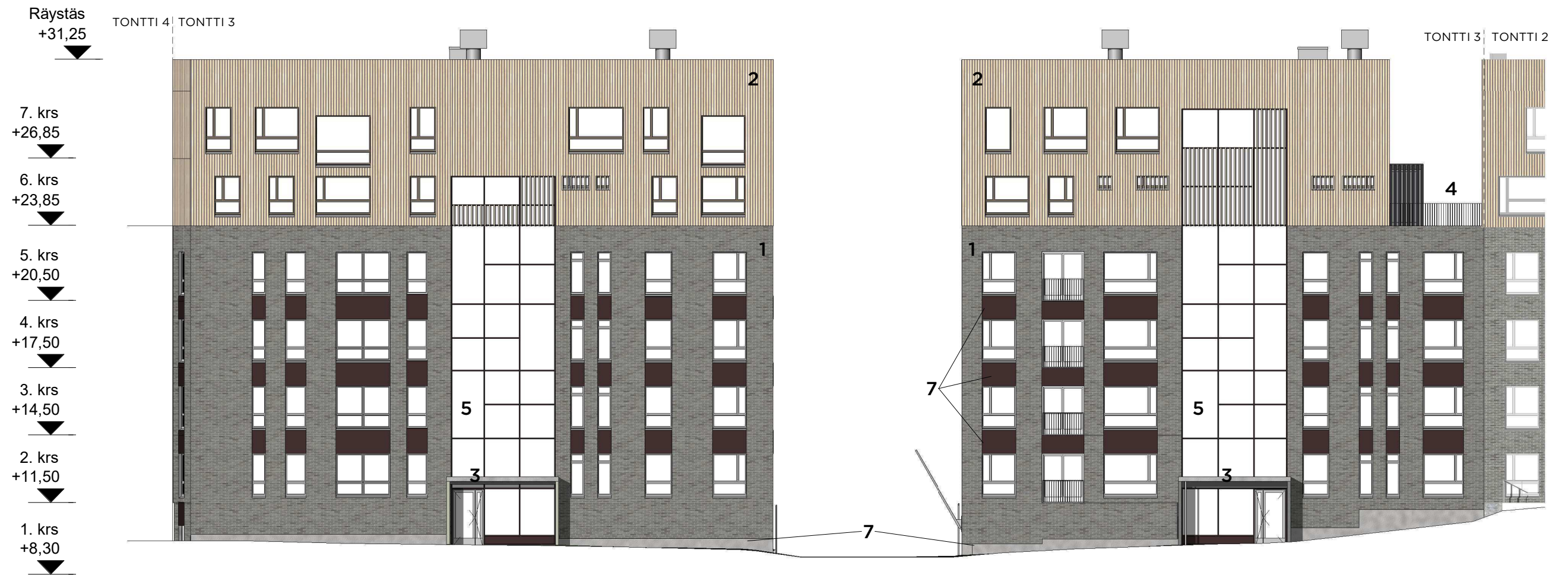
NÄKYMÄ SISÄPIHALTA





1. paikalla muurattu tiili
2. keraaminen sauva, vaalea
3. betoni, laseerattu
4. pinnakaide, teräs

5. ikkunalasi
6. parvekelasitus
7. metalli, tummanruskea
8. hienopesty väribetonielementti



Räystäs
+31,25

7. krs
+26,85

6. krs
+23,85

5. krs
+20,50

4. krs
+17,50

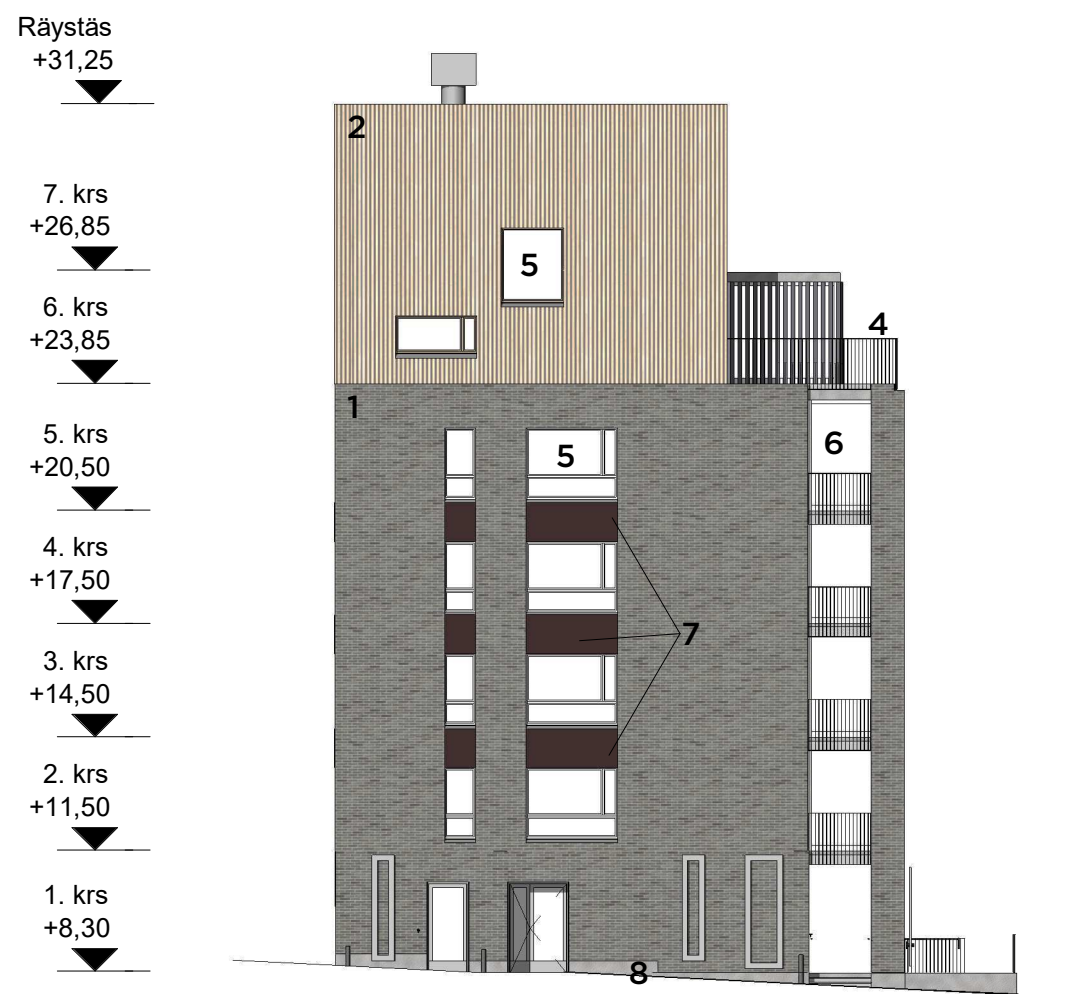
3. krs
+14,50

2. krs
+11,50

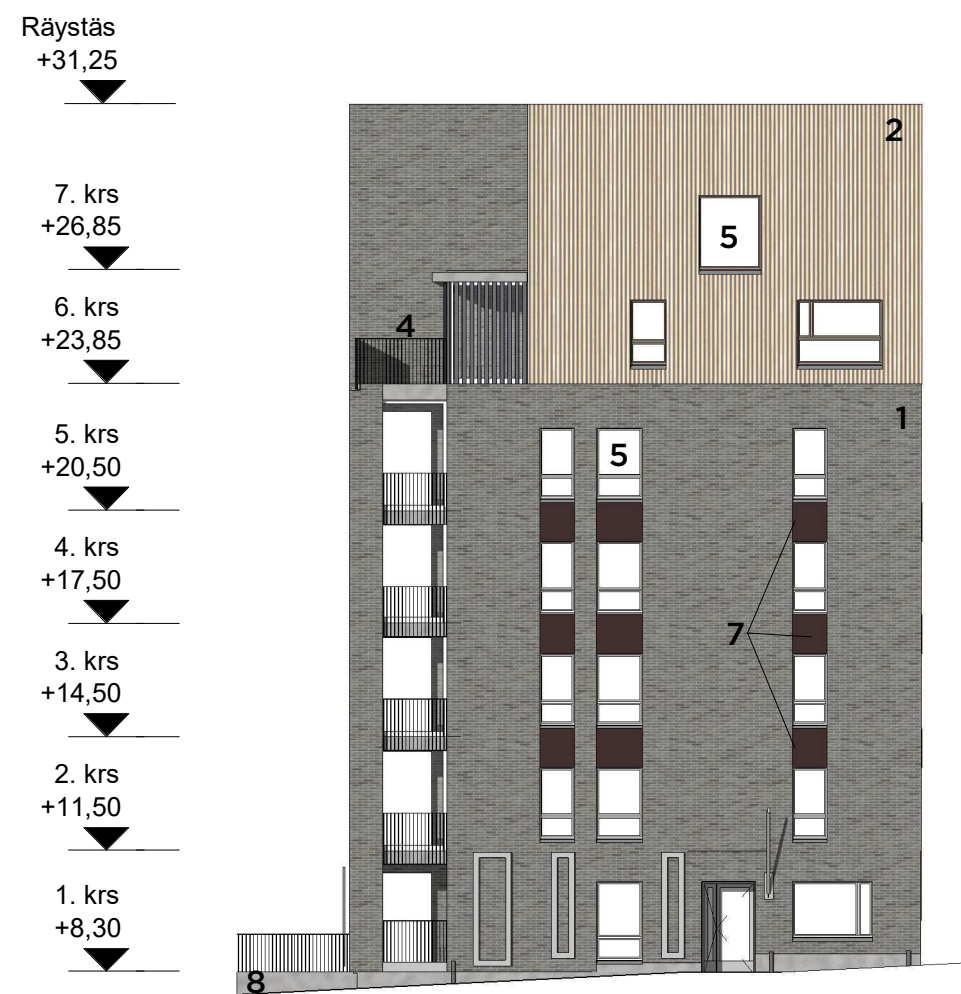
1. krs
+8,30

- 1. paikalla muurattu tiili
- 2. keraaminen sauva, vaalea
- 3. betoni, laseerattu
- 4. pinnakaide, teräs

- 5. ikkunalasi
- 6. parvekelasitus
- 7. metalli, tummanruskea
- 8. hienopesty väribetonielementti



LÄNTEEN



ITÄÄN

- 1. paikalla muurattu tiili
- 2. keraaminen sauva, vaalea
- 3. betoni, laseerattu
- 4. pinnakaide, teräs

- 5. ikkunalasi
- 6. parvekelasitus
- 7. metalli, tummanruskea
- 8. hienopesty väribetonielementti

