

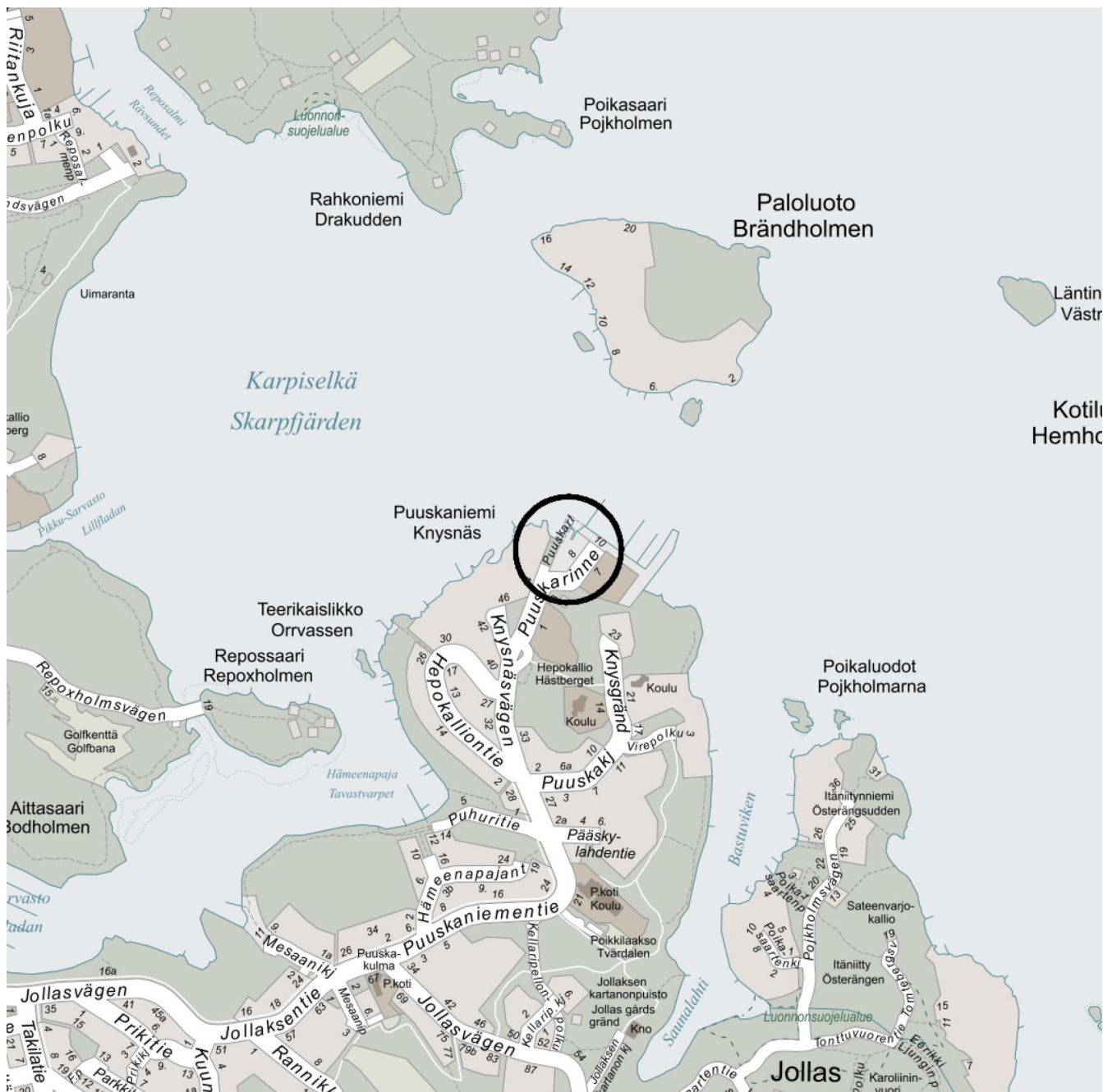


26.10.2023

## **Puuskarinne 8 - Jollas**

Poikkeaminen - Kortteli 49231/2

## SIJAINTIKARTTA



### SELOSTUS

#### Tavoite:

Poikkeamisen tavoitteena on luoda edellytykset toteuttaa tontille toimivaa ja ympäristönsä huomioonottavaa asuntorakentamista. Rakennusten uusi sijoittelu ja suuntaus noudattavat lähialueen rakennusten suuntaa siten, että pääkatsomissuunta asunnoista on kohti merta, eikä kaavan mukaisesti kohti naapuritontteja.

#### Oleskelu- ja piha-alueet:

Kaavan mukaan ulko-oleskelutilaa on asuntopihat mukaan lukien rakennettava vähintään 10m<sup>2</sup> asuntokerrosalan 100m<sup>2</sup> kohden. Suunnitelmassa asuntokohtaisia piha-alueita on yhteensä n. 450m<sup>2</sup> ja yhteisiä oleskelu- ja leikkialueita n. 220 m<sup>2</sup>. Yhteensä ulko-oleskelutilaa on asuntopihat mukaan lukien tällöin n. 20m<sup>2</sup> kerrosalan 100m<sup>2</sup> kohden.

#### Pysäköinti:

Autopaikat ovat sijoitettu aina asunnon yhteyteen, joko autotalleihin tai autokatoksiin. Pysäköintimahdollisuus asunnon välittömässä läheisyydessä on asukkaalle kannalta mielekkäämpi ratkaisu, verrattuna esimerkiksi kaavassa osoitettuun pihakannen alapuoliseen yhteispysäköintiin. Noudattamalla turvallisen rantarakentamisen ohjeistusta meren tulvakorkeuksista, pihakannen alapuolinen pysäköinti aiheuttaa rakenteellisia ja kustannuksellisia haasteita toteuttaa pysäköintiä siten, että samalla toteutettaisiin esteetöntä oleskelualueita.

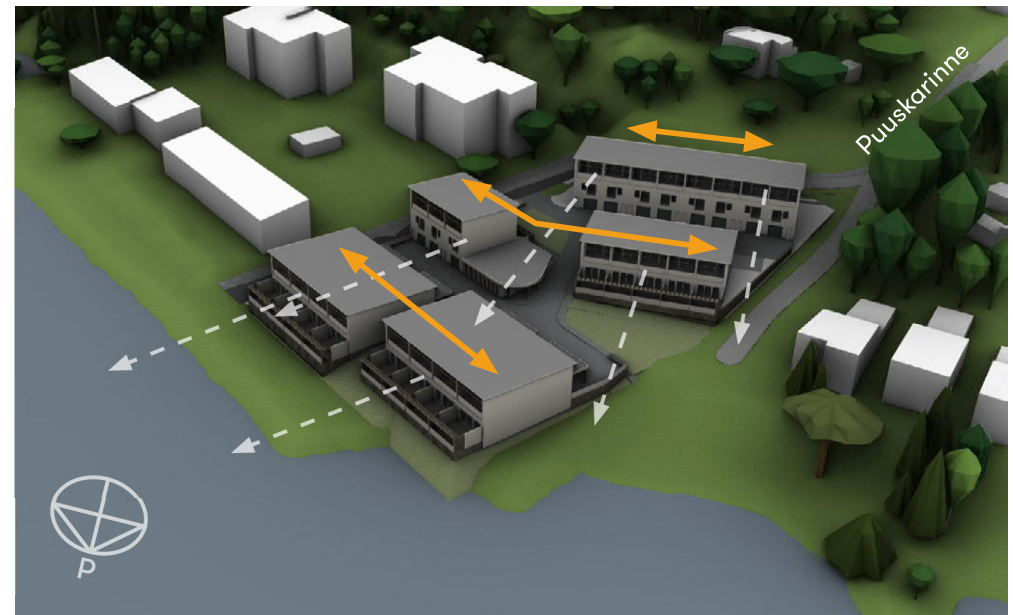
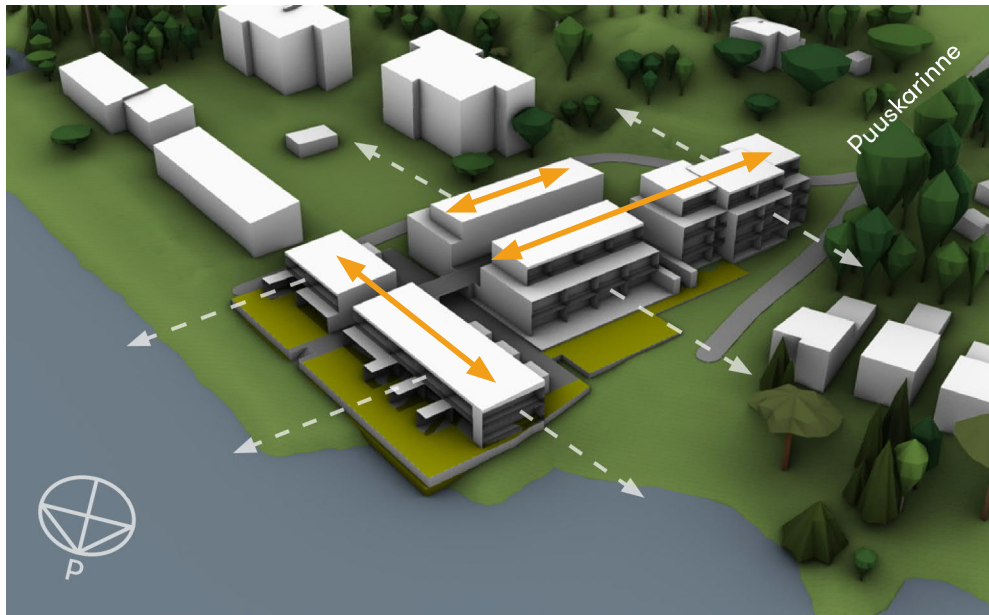


ILMAKUVA NYKYTILANTEESTA



# VANHA KAAVAN MUKAINEN VIITESUUNNITELMA





### KAAVAN MUKAINEN MASSOITTELU

Massoittelumallilla havainnollistettu kaavan mukainen ratkaisu.

#### Rakennusten suuntaus ja näkymät

Nykyisessä asemakaavassa rakennusten julkisivut suunnattu rantaa lukuun ottamatta itä-länsisuunnassa siten, että asunnoista saadaan viistonäkymiä merelle, pääkatsomissuunnan ollessa naapurikortteleihin päin.

#### Rakennusten mittakaava

Rakennukset sijoittuvat tiiviiksi pohjois-eteläsuuntaiseksi taloryhmäksi korttelin eteläosaan; rannan puolella rakennukset rantaviivan suuntaiset. Rästyskorkeudet porrastetusti kohti rantaa.

### EHDOTETTU POIKKEAMINEN

Massoittelumalli poikkeushakemuksen rakennuksista samasta kuvakulmasta.

#### Rakennusten suuntaus ja näkymät

Rakennukset on suunnattu noudattaen lähialueen rakennusten suuntaa siten, että pääkatsomissuunta asunnoista on kohti merta, ja rakennusten umpipäädylt kohti naapurikortteleita.

#### Rakennusten mittakaava

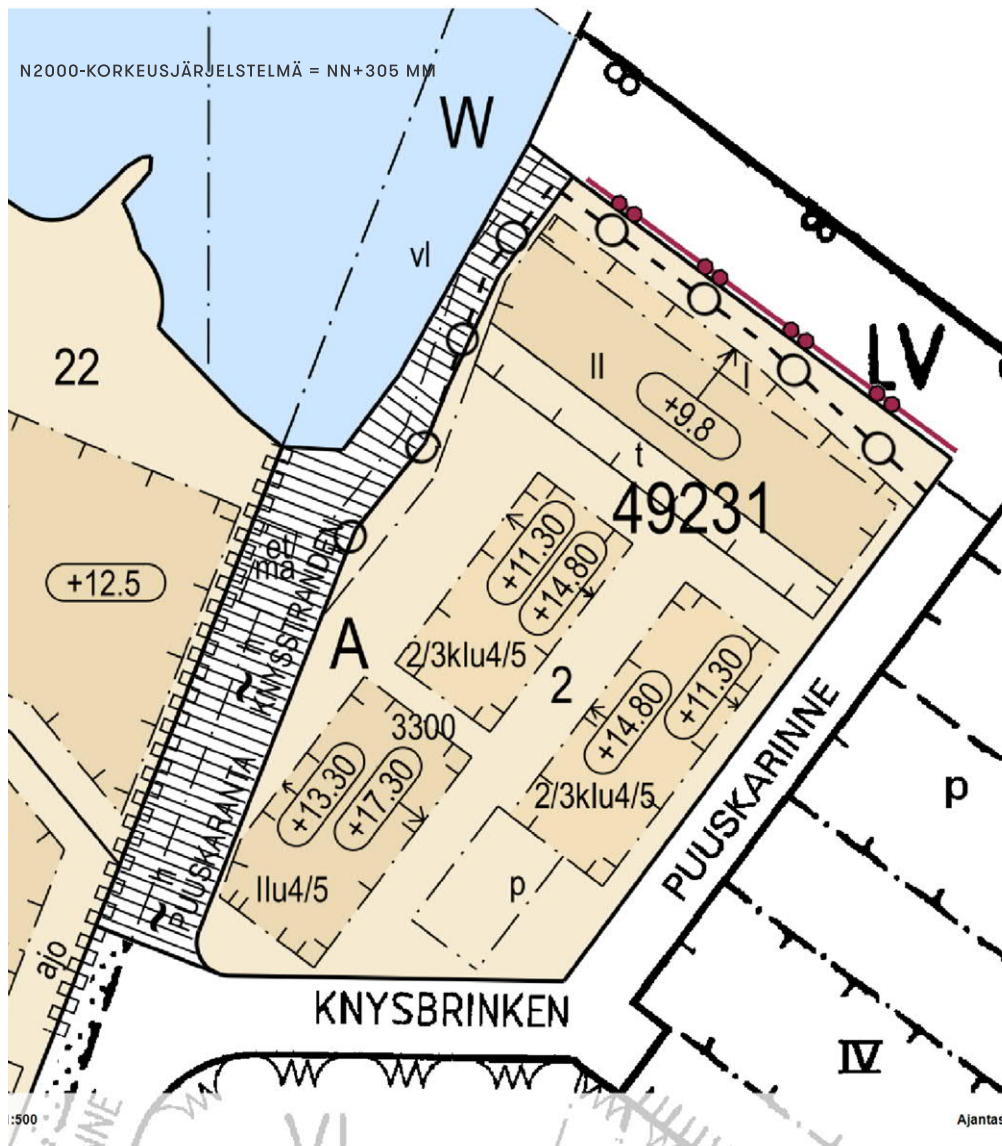
Rakennusmassat on hajautettu väljemmin tontille, ja rakennusten väleistä avautuu myös poikisuuntaisia näkymiä itä-länsisuunnassa, tehden korttelin massoittelemasta pienimittakaavaisemman ja väljemmän. Rakennukset porrastetaan kohti rantaa niin että rakennukset katsovat osittain muiden omalla tontilla olevien rakennusten yli ja välitse merelle.



# ASEMAKAAVAKARTTA

VASEMPELLA AJANTASA-ASEMAKAAVAOTE, OIKEALLA VAHVISTETTU ASEMAKAAVAKARTTA.

AINEISTON VÄLILLÄ KORKEUSLUKEMAT EROAVAT NN- JA N2000- KORKEUSJÄRJESTELMÄN MUUNNOKSESTA JOHTUEN N. 0,3 METRIÄ



# ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

A

Asuinrakennuksen korttelialue.

- Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa autosuojia tai -katoksia enintään 20 m<sup>2</sup> / asunto, kuitenkin enintään 16 % asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta, sekä muita asuntojen ulkopuolisia, asumista palvelevia tiloja kuten varasto-, huolto-, askartelu- ja kokoontumistiloja enintään 5 m<sup>2</sup> / asunto, kuitenkin enintään 4 % sallitusta kerrosalasta. Varastotilaa, josta enintään puolet saa olla kellarissa, on rakennettava vähintään 6 m<sup>2</sup> / asunto.

- Kerrosalasta vähintään 70% on toteutettava pientaloasuntoina.

- Julkisivut on jaettava selvästi osiin porrastaen julkisivupinnan pystysuunnassa sisään- tai ulosvedoin tai muulla vastaavalla tavalla.

- Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa kiviainesta.

- Erkerit ja parvekkeet saavat ulottua 1,5 m rakennusalan ulkopuolelle tontilla.

- Jätehuolto-, tomutus- ja pyykinkuivausalueet sekä pysäköimispaikat on aidattava tiheällä pensasaidalla.

- Katu- ja virkistysalueen puolella tontit saa aidata vain pensasaidalla, millöin maasto ei sitä estä.

- Ulko-oleskelutilaa on asuttopihat mukaan lukien rakennettava vähintään 10 m<sup>2</sup> asutokerrosalan 100 m<sup>2</sup> kohden.

- Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikki- ja kulkuteinä eikä pysäköintiin, on istutettava. Tontilla on oltava vähintään 1 puu tontin vapaa-alaan 60 m<sup>2</sup> kohti ja pensastoa vähintään 20 %:lla tontin vapaa-alaan. Tontin vapaa-ala on tontin pinta-ala vähennettynä rakennusten ja autopaikkojen vaatimalla alalla.

- Asuntojen keskimääräisen huoneistoalan tulee olla vähintään 75 m<sup>2</sup>.

- Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat kerrostaloasuntojen osalta 1 ap / 90 m<sup>2</sup> kerrosalaa ja rivitaloasuntojen osalta 1 ap / 80 m<sup>2</sup> asutokerrosalaa, kuitenkin vähintään 1,25 ap / asunto. Autopaikat on sijoitettava rakennusten tai pihatason alle, t-merkitylle rakennusalueelle tai p-alueelle.

## DETALJPLANEETBECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för bostadshus.

- Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får byggas bilgarage eller -tak högst 20 m<sup>2</sup> / bostad, dock högst 16 % av den i detaljplanen angivna våningsytan, samt övriga utanför bostaden belägna utrymmen som betjänar boendet såsom förråds-, service-, hobby- och samlingsutrymmen högst 5 m<sup>2</sup> / bostad, dock högst 4 % av den tillåtna våningsytan. Förrådsutrymmen, av vilken högst hälften får vara i källaren, skall byggas minst 6 m<sup>2</sup> / bostad.

- Av våningsytan skall minst 70% förverkligas som småhusbostäder.

- Fasaderna skall tydligt indelas så att fasadytorna förskjuts i förhållande till varandra i vertikal riktning, eller på annat motsvarande sätt.

- Byggnadernas huvudsakliga fasadmateriäl skall vara ljust stenmaterial.

- Erkrar och balkonger får sträcka sig 1,5 m utanför byggnadsytan på tomten.

- De områden, som reserveras för avfallshantering, mattpiskning och tork av tvätt samt parkeringsplatserna skall omgärdas med tät buskhäck.

- Mot gatu- och rekreationsområde får tomt förses enbart med buskhäck om inte terrängen är till förhinder.

- Utrymmen för invånarnas utomhusvistelse skall, bostädernas gårdar inräknade, byggas minst 10 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta.

- Obebyggda tomtdelar, som inte används som lekplatser, för utevistelse, väg eller parkering skall planteras. På tomten skall finnas minst ett träd per 60 m<sup>2</sup> fri tomt-yta och buskage på minst 20 % av tomtens fria yta. Tomtens fria yta är tomtens hela areal minskad med det utrymme som upptas av byggnader och parkering.

- Bostädernas genomsnittliga lägenhetsyta skall vara minst 75 m<sup>2</sup>.

- Minimiantal bilplatser för våningshusbostäder är 1 bp / 90 m<sup>2</sup> våningsyta och radhusbostäder 1 bp / 80 m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta, dock minst 1,25 bp / bostad. Bilplatserna skall placeras under byggnaderna eller gården, på byggnadsyta betecknad med t eller p-område.

W

Vesialue.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

...

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

---

Osa-alueen raja.

X X

Risti merkinnän päällä tarkoittaa merkinnän poistamista.

49231

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

PUUSKARANTA

Kadun nimi.

3300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

3/4kI

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta kellarin tasolla saa käyttää kerrosalaa laskettavaksi tilaksi.

IIU%

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaa laskettavaksi tilaksi.

+14,5

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksen ylin korkeusasema.

U

Rakennusala.

t

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

et/ma

Maanalaisen pumppaamon rakennusala.

h

Jalankululle varattu katu. Alueella on oltava puuta ja pensaita.

h

Likimääräinen alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

p

Pysäköimispaikka.

vl

Alueen osa, jolle saa sijoittaa venelaiturin.

o

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Alueelle ei saa istuttaa syväle juurtuvia puuta tai pensaita.

Alueen maaperä on tutkittava ennen rakennusluvun myöntämistä ja saatun maaperä on tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Vattenområde.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Namn på gata.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller i en del därev.

Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.

Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindplanen för utrymme som inräknas i våningsytan.

Högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta, där ekonomibygnad får placeras.

Byggnadsyta för underjordisk pumpstation.

Gata reserverad för gångtrafik. På området skall finnas träd och buskar.

Ungefärlig del av område, där service- trafik är tillåten.

Parkeringsplats.

Del av område, där båtbygga får placeras.

För ledning under markplanet reserverad del av område. På området får inte planteras träd eller buskar som rotar sig djupt.

Jorden på området bör undersökas innan byggnadslov beviljas och den föreordade jorden vid behov saneras innan byggandet påbörjas.



HI  
HI

49  
Jo  
Ko  
Ur  
ve

As  
1 :

49  
Jo  
Kv  
Or  
nir

De  
1 :

HELSINGIN KAUPUN  
HELSINGFORS STAD

KSLK  
STPLN  
NÄHTÄVÄNÄ  
TILL PÄSEENDE  
MUUTETTU  
ÄNDRAD

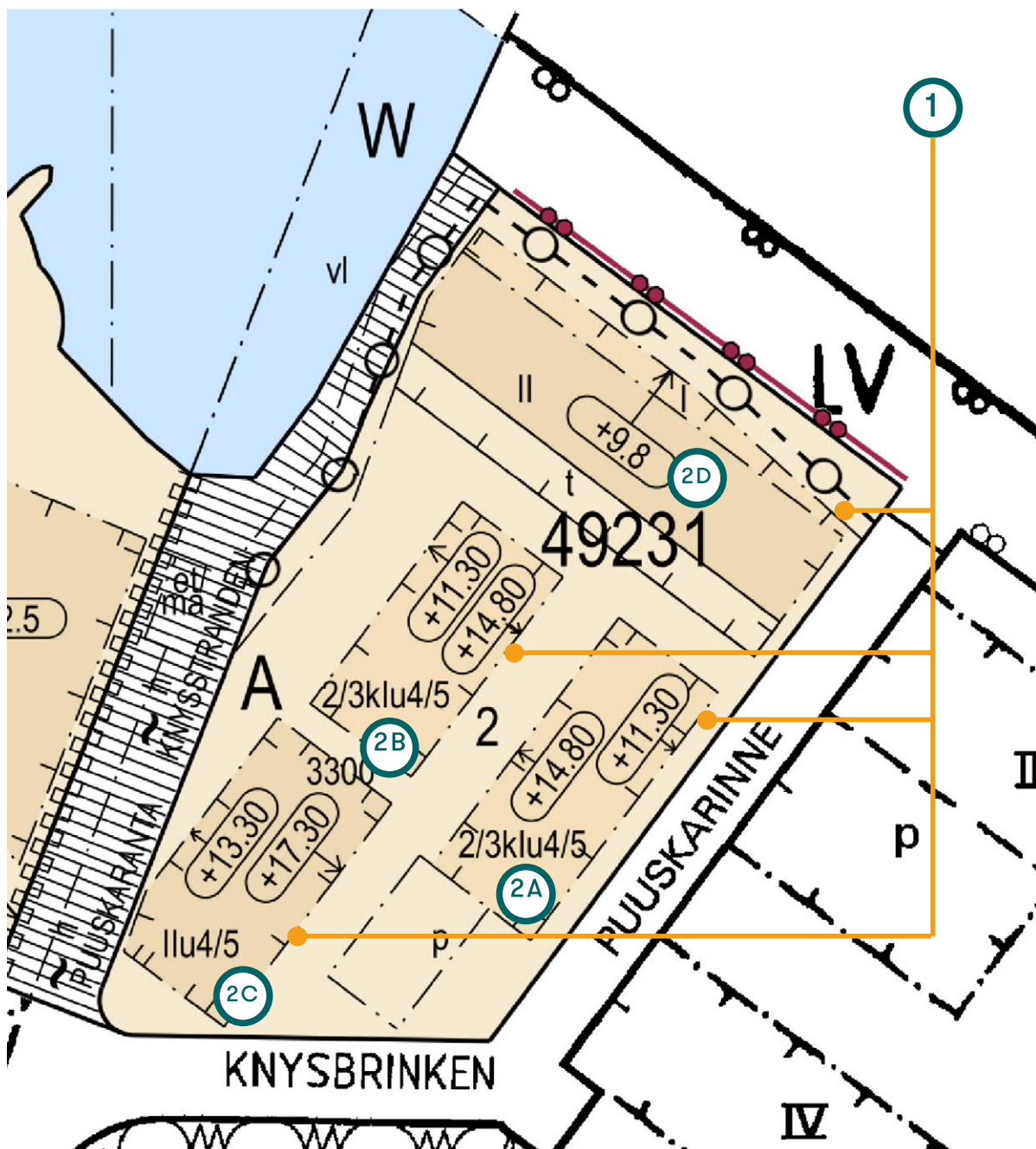
HYVÄKSYTTY KVVSTO  
GODKÄND STGE  
SAANUT LAINVOIMAN  
VUNNIT LAGA KRAFT



LO 49

in kylä

49233



## POIKKEAMISET LISTATTUNA

### 1. Poikkeaminen rakennusalojen rajoista

Rakennukset sijoitetaan tontille siten, että jokaisesta asunnosta saadaan näkymä merelle. Rakennusten uusi suuntaus noudattaa ympäristön rakennusten suuntausta. Rakennusten suuntauksen muutos sekä rakennusalojen rajojen ylitys, ks. alustava asemapiirros josta selviää ylitysten tarkemmat sijainnit sekä havainnekuvat, joissa esitetty rakennusten suuntauksen muutoksen vaikutusta.

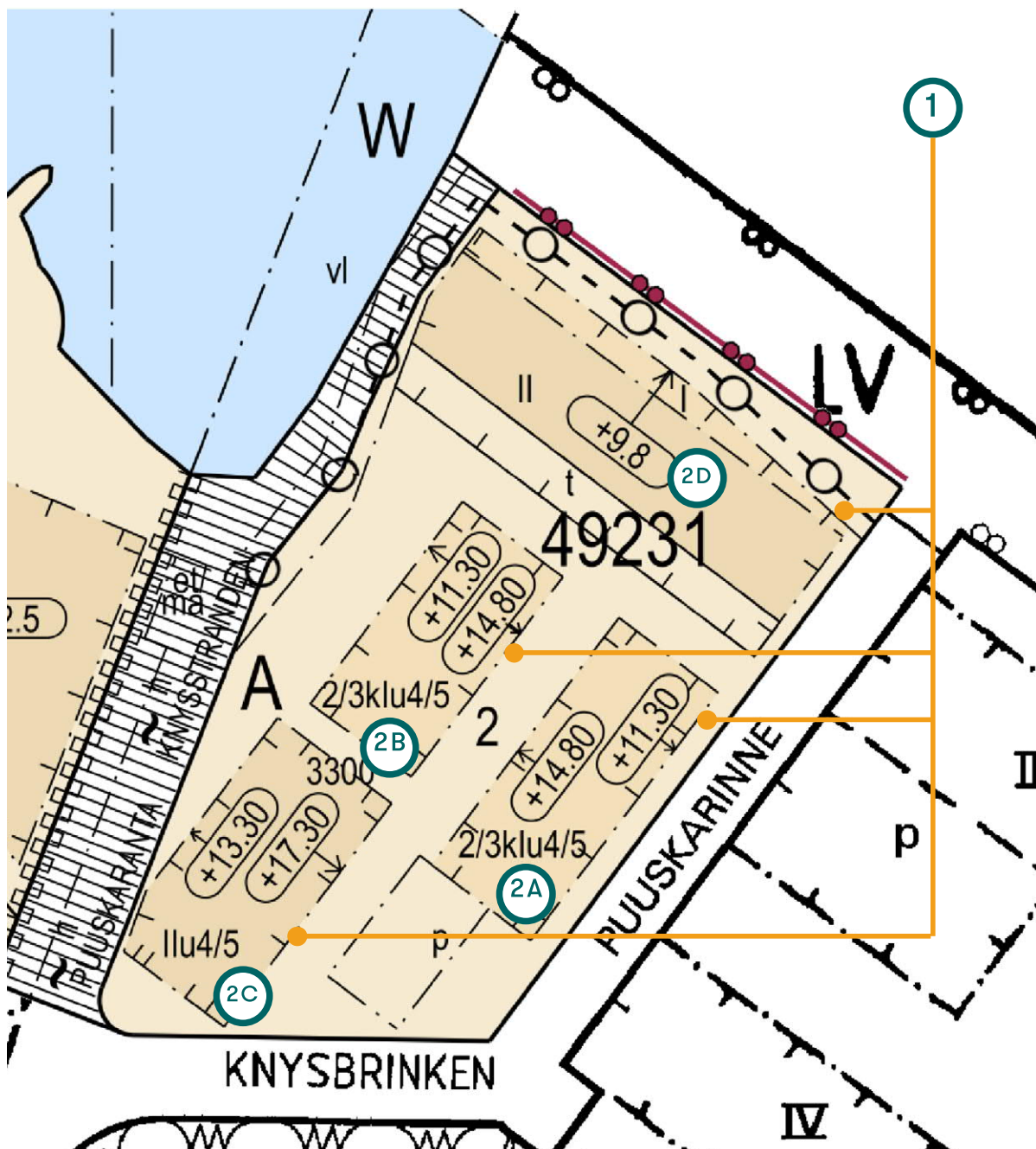
### 2. Rakennusten korkeudet

Rakennusten suuntausten muutoksesta johtuen kaavassa rakennusalan reunoille osoitetut korkeimmat korkeusasemat sijoittuvat eri suuntiin, mutta rannan II-rakennusalaan lukuun ottamatta rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta ei ylitä rakennusalueelle määriteltyä ylintä korkeusasemaa. Alla on kohdittain käyty läpi myös poikkeamat asemakaavan kerros- ja kellarin ja ullakkojen merkintätavasta, joista riippumatta rakennusten ylin korkeusasema ei myöskään ylitä. Korkeusasemiin vaikuttavat myös tulvatorkeusvaatimukset, joita kaavan laatimisen aikaan ei ollut huomioitu, ja jotka vaikuttavat rakennusten alimpaan lattiakorkeuteen ja sitä kautta räystäskorkeuksiin.

**2A)** Rakennusalan kohdalla kerroslukumäärä on kaavassa merkittynä 2/3klu4/5, joka mahdollistaa kellarin, yhden asuinkerroksen ja ullakokerroksen, jossa kerrosalaan laskettavaa tilaa saa olla 4/5 pääkerroksen pinta-alasta. Poikkeushakemuksessa kerroslukumäärä on III(4/5), jossa on kolme asuinkerrosta joista ylimmässä on kerrosalaan laskettavaa tilaa 4/5 pääkerroksen pinta-alasta. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema jää alle kaavan osoittaman maksimikorkeuden +14.80, ks. aluejulkisivut.







## POIKKEAMISET LISTATTUNA, JATKOA

**2B)** Rakennusalan kohdalla kerroslukumäärä on merkittynä 2/3klu4/5, joka mahdollistaa kellarin, yhden asuinkerroksen ja ullakkokerroksen, jossa kerrosalaan laskettavaa tilaa saa olla 4/5 pääkerroksen pinta-alasta. Poikkeushakemuksessa kerroslukumäärä on II(4/5), jossa on kaksi asuinkerrosta joista ylemmässä on kerrosalaan laskettavaa tilaa 4/5 pääkerroksen pinta-alasta. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema jää alle kaavan osoittaman maksimikorkeuden +14.80, ks. alustavat aluejulkisivut.

**2C)** Rakennusalan kohdalla kerroslukumäärä on kaavassa merkittynä Ilu4/5, joka mahdollistaa kaksi asuinkerrosta ja ullakkokerroksen, jossa kerrosalaan laskettavaa tilaa saa olla 4/5 pääkerroksen pinta-alasta. Poikkeushakemuksessa kerroslukumäärä on III(4/5), jossa on kolme asuinkerrosta, joista ylimmässä on kerrosalaan laskettavaa tilaa 4/5 pääkerroksen pinta-alasta. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema jää alle kaavan osoittaman maksimikorkeuden +17.30, ks. alustavat aluejulkisivut.

**2D)** Rakennusalan kohdalla kerroslukumäärä on kaavassa merkittynä II, joka mahdollistaa kaksi asuinkerrosta. Poikkeushakemuksessa kerrosmerkintä samoin II. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema ylittää suunnitelmissa korkeimman sallitun +9.80 n. 1 metrillä, johtuen rakennuksen alimman lattiapinnan tulvakorkeusvaatimuksesta. Tulvakorkeus, ks. kohta 6.



A

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuinrakennuksen korttelialue.

- Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa autosuojia tai -katoksia enintään 20 m<sup>2</sup> / asunto, kuitenkin enintään 16 % asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta, sekä muita asuntojen ulkopuolisia, asumista palvelevia tiloja kuten varasto-, huolto-, askartelu- ja kokoontumistiloja enintään 5 m<sup>2</sup> / asunto, kuitenkin enintään 4 % sallitusta kerrosalasta. Varastotilaa, josta enintään puolet saa olla kellarissa, on rakennettava vähintään 6 m<sup>2</sup> / asunto.

- Kerrosalasta vähintään 70% on toteutettava pientaloasuntoina.

- Julkisivut on jaettava selvästi osiin porrastaen julkisivupinnan pystysuunnassa sisään- tai ulosvedoin tai muulla vastaavalla tavalla.

- Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa kiviainesta.

- Erkkerit ja parvekkeet saavat ulottua 1,5 m rakennusalan ulkopuolelle tontilla.

- Jätehuolto-, tomutus- ja pyykinkuivausalueet sekä pysäköimispaikat on aidattava tiheällä pensasaidalla.

- Katu- ja virkistysalueen puolella tontit saa aidata vain pensasaidalla, milloin maasto ei sitä estä.

- Ulko-oleskelutilaa on asuntopihat mukaan lukien rakennettava vähintään 10 m<sup>2</sup> asuntokerrosalan 100 m<sup>2</sup> kohden.

- Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä eikä pysäköintiin, on istutettava. Tontilla on oltava vähintään 1 puu tontin vapaa-alan 60 m<sup>2</sup> kohti ja pensastoa vähintään 20 %:lla tontin vapaa-alasta. Tontin vapaa-ala on tontin pinta-ala vähennettynä rakennusten ja autopaikkojen vaatimalla alalla.

- Asuntojen keskimääräisen huoneistoalan tulee olla vähintään 75 m<sup>2</sup>.

- Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat kerrostaloasuntojen osalta 1 ap / 90 m<sup>2</sup> kerrosalaa ja rivitaloasuntojen osalta 1 ap / 80 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 1,25 ap / asunto. Autopaikat on sijoitettava rakennusten tai pihatason alle, t-merkitylle rakennusalueelle tai p-alueelle.

5

## POIKKEAMISET LISTATTUNA, JATKOA

3) Varastotilat rakennetaan PKS-Rava/TopTen-kortin ARK 02 C mukaan, jonka mukaan pientaloyhtiöissä min. 3m<sup>2</sup> irtaimistovarastoa/asunto, jonka lisäksi rakennetaan saman ohjekortin mukaiset ulkovälinevarastot.

4) Julkisivujen osiin jakamisesta osittain poiketaan, perusteena rakennusten jakaminen kaavan mahdollistamaan massoitte luun verrattuna pienempiin osiin joka tapauksessa, mikä luo itsessään jo pienimittakaavaisuutta kortteliin. Rakennusten pitkissä julkisivuissa on kerroksittaista poikkeavuutta kaavan hengen mukaisesti, mm. parvekkeet ja autokatokset, jotka jakavat rakennuksia korkeussuunnassa.

5) Autopaikat on poikkeushakemuksessa sijoitettu rakennusten yhteyteen, joko rakennusten alle pihatasonkerroksen autotalleihin tai autokatoosiin rakennusten edustalla. Autokatoisia maisemoidaan viherkattein. Vieraspaidat ovat piha-alueella. Autopaikkamäärien osalta käytetään kaavan autopaikkamäärien sijasta uudempaa Helsingin Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet-oppaan mukaista mitoitusta, jossa autopaikkamääräksi vaaditaan 1 ap/100 kem<sup>2</sup> (Pientalotontit, joilla on enemmän kuin kaksi asuntoa (rivitalot ja yhtiömuotoiset pientalot)).



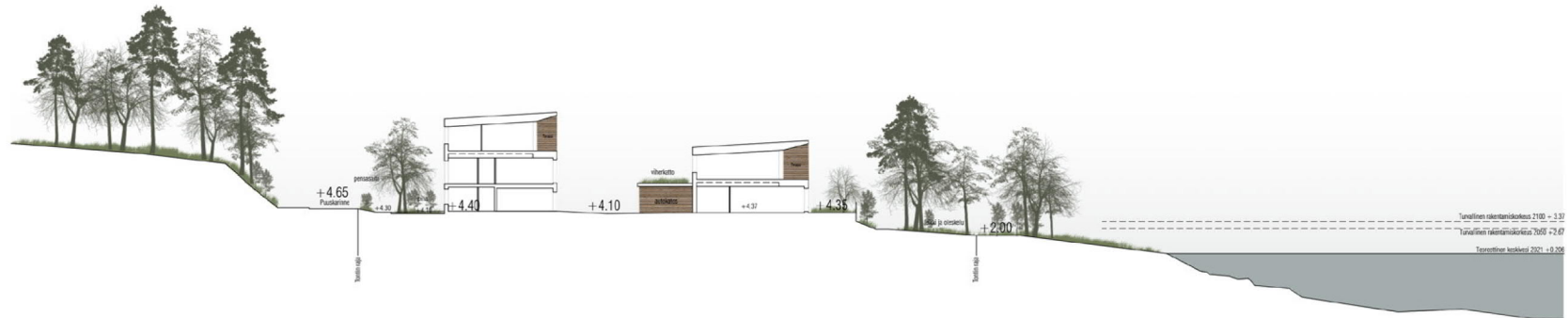


## ALUELEIKKAUKSET 1/500

ALUSTAVA ALUELEIKKAUS, JOSSA HAVAINNOLLISTETTU RAKENNUSTEN SIIJOITTELU JA KORKEUSASEMAT.  
TARKEMMAT SUUNNITELMAT ESITETÄÄN RAKENNUSLUVAN HAKEMISEN YHTEYDESSÄ.



LEIKKAUS a-a

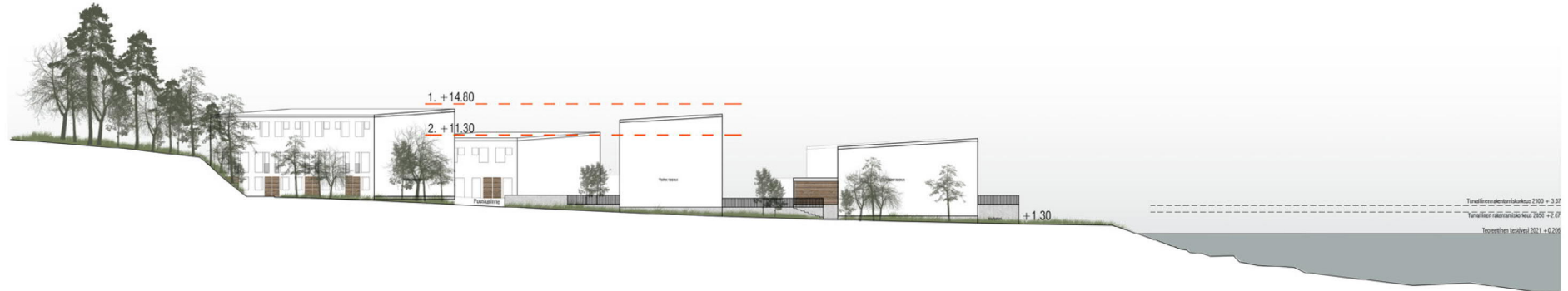


LEIKKAUS b-b



## ALUEJULKISIVUT 1/500

ALUSTAVA ALUEJULKISIVU, JOSSA HAVAINNOLLISTETTU RAKENNUSTEN SIIJOITTELU JA KORKEUSASEMAT.  
TARKEMMAT SUUNNITELMAT ESITETÄÄN RAKENNUSLUVAN HAKEMISEN YHTEYDESSÄ.



### ALUEJULKISIVU c-c

1. Kaavan osoittama rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton korkein korkeusasama
2. Kaavan osoittama rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton korkein korkeusasama katujulkisivulla



### ALUEJULKISIVU d-d



## ALUEJULKISIVU MERELLE 1/500

ALUSTAVA ALUEJULKISIVU, JOSSA HAVAINNOLLISTETTU RAKENNUSTEN SIIJOITTELU JA KORKEUSASEMAT.  
TARKEMMAT SUUNNITELMAT ESITETÄÄN RAKENNUSLUVAN HAKEMISEN YHTEYDESSÄ.



## NÄKYMÄKUVA

ALUSTAVA HAVAINNEKUVA, JOSSA HAVAINNOLLISTETTU RAKENNUSTEN SIOITTELU JA KORKEUSASEMAT.  
TARKEMMAT SUUNNITELMAT ESITETÄÄN RAKENNUSLUVAN HAKEMISEN YHTEYDESSÄ.



