



17.4.2013

## Asunto Oy Helsingin Satamavillat

Luonnokset 17.4.2013

### Sijainti

10587/11  
Polariksenkatu 9, Kalasatama  
00540 Helsinki

Osin 3-kerroksinen ja osin 4-kerroksinen kaupunkirivitalo. Rakennus sijoittuu Kippari-kortteliin Junonkadun ja Capellan puistotien välille.

### Kaavatiedot

Korttelissa 10587 on käynnissä kaavamuuos tontin 10587/2 aloitteesta (S-asunnot). Kaavamuutoksessa tontin 10587/11 osalta ei tehdä muutoksia.

Rakennus noudattaa asemakaavaa ja Kalasataman alueelle annettu ja talonrakennuksen suunnitteluohjeita. Vähäiset poikkeamat asemakaavasta on esitetty tämän selostuksen lopussa. Tontille rakennetaan kaupunkirivitaloasuntoja. Sallittu kerrosluku tontilla on III.

Tontin autopaikkamääräykset 2ap/asunto.

### Rakennusoikeuden käyttö

Rakennusoikeutta on tontille osoitettu 1050 k-m<sup>2</sup>.  
Rakennuksen rakennusoikeuteen laskettava kerrosala on 1099 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuksen kokonaiskerrosala	1359,0 k-m <sup>2</sup>
Rakennuksen bruttoala	1459,5 m <sup>2</sup> , lisäksi autohallin bruttoala 2142 m <sup>2</sup>

Kerrosalan käyttö lisäkerrosaloineen on esitetty asemapiirroksen yhteydessä.

### Pohjaratkaisu

Asuinhuoneistoala on	1000,5 m <sup>2</sup>
Asuntoja	6kpl, keskipinta-alan ollessa 166,8 m <sup>2</sup>

Asunnot ovat vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Asuntoihin ei liity erillisiä yhteistiloja, vaan irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastot on sijoitettu asuntojen kellaritiloihin. Asuntojen teknisiä tiloja on sijoitettu osin tontin 10587/1 puolelle.

### Julkisivut

Suunnitelman tavoitteena on tehdä ulkoasultaan yksinkertainen Kalasataman ilmeeseen sopiva kaupunkirivitalo. Pääjulkisivumateriaaliltaan rakennus on poltettua savitiiltä. Katujulkisivu on puhtaaksimuurattu ruskealla 285x135x60mm:n reikätiilillä täysin tiivistetyin kauhasaumoin. Pihajulkisivun tiilimuuratun ulkoseinän sekä pihaterassin muurin pintamateriaali on puuhierretty vaalea rappaus. Osa kadunpuolen ikkunakehyksistä muurataan tiilen syvyisenä ulokemuurauksena.

Näkyvät sokkeliosat ovat vanerimuottikuvioitua väribetonia, ruskea tiilimuurauksen väriin sävytetty muottipintainen betoni. Sisäänkäyntisyvennyksen pielet ovat puhtaaksimuurattua tiiltä.



17.4.2013

Kattokerroksen kattoterassin puoleisten seinien pintamateriaalina on vaalea levyrappaus. Ikkunoiden ulkopuitteet ja teräskaideosat ovat osin mustia ja osin vaalean harmaita.

### Pysäköintiratkaisu

Kaavan vaatima autopaikkamäärä tontille on  $2ap/asunto=12ap$ . Kaavassa edellytetään, että tontin autopaikat sijaitsevat omalla tontilla.

Rakennuksen autopaikat 12 kpl sijaitsevat korttelipihaan alle rakennettavassa korttelin yhteisautohallissa omalla tontilla. Autopaikoilta on käynti asuntojen kellaritiloihin. Pyöräpaikat (1/30k-m<sup>2</sup>) 36 kpl (6/asunto), joista 3kpl / asunto sijaitsee asunnon ulkoiluvälinevarastossa ja 3kpl/asunto yhteispihalla.

### Väestönsuojaratkaisu

Rakennuksen laajuus on alle 1200 k-m<sup>2</sup>, eikä tontille rakenneta väestönsuojaa.

### Piha-alueet ja ulkoterassit

Asuntoihin liittyy kadun puolella sisäänkäyntipiha, joka rajataan kadusta kaavan edellyttämällä luonnonkivimuurilla. Sisäänkäyntipihaan pintamateriaaleina käytetään luonnonkiveä ja pihatiiltä.

Asuntoihin liittyy korttelipihaan puolella pihaterassit, jotka rajataan korttelipihasta rapatulla tiilimuurilla. Muurin ja pihaterassin välissä on istutuslaatikko. Pihaterassin pintarakenteena on pihatiili ja puukomposiittitralli.

Asunnon kattokerrokseen liittyy kattoterassi, jonka pintarakenteena on puukomposiittitralli.

Korttelipiha tehdään yhteisenä kaikkien korttelin tonttien kesken. Suunnittelussa noudatetaan kaavaa ja yhteispihojen suunnitteluohjetta. Pihasuunnitelma on esitetty asemapiirroksessa ja erillisessä pihasuunnitelmassa. Korttelipihaan suunnittelija on Eeva Byman / Veera Hakala, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy:stä. Piha-alueen teemoina on mahdollisimman laaja keskipihan nurmipintainen oleskelualue, johon liittyy lasten leikki: tasapaino-/tempurata ja hiekkaleikkibunkkeri. Keskipihalle istutetaan puita kumpumaisesti nostetun kasvualustan varaan. Pihan kulkuväylät, portaat ja luiskat päällystetään pihatiileillä. Pihaan liittyvät tukimuurit muurataan pihatiilestä.

### Esteettömyys

Rakennukset on suunniteltu RakMk G1:n mukaan.

Asuntoihin on esteetön käynti kadulta. Autohallista on katettu esteetön kulkureitti kadulle. Autopaikan ja asunnon sisäänkäynnin välisen esteettömän kulkureitin maksimipituus on 58 m. Autohallista on vaihtoehtoinen esteetön kulkureitti kadulle As. Oy Polariksen kautta.

Asuntojen 1.kerros on ns. selviytymiskerros (asuinhuone, esteettömät märkätilat, keittotilavaraus). Asuntoihin tehdään varaus hissien jälkiasennukselle. Hissivaruksen mitoitus on tehty Kone Oyj:n pyörätuolikäyttöön soveltuvan Kotihissi 070 -mallin S AC mukaisesti.

Käynti asunnosta pihaterassille ja kattoterassille on esteetön. Pihaterassin istutusvyöhykkeelle tehdään varaus tasonostimen jälkiasennukselle. Varauksen mitoitus on tehty HIRO 450-mallin mukaisesti.

Pohjapiirustuksissa asuntoon 02 on esimerkin omaisesti esitetty jälkiasennettava hissi, tasonostin ja asunnon esteettömyys tarkemmin.



17.4.2013

## Selvitykset

Ilmanvaihto toteutetaan huoneistokohtaisilla ilmankäsittelykojeilla varustettuina hyvällä LTO-järjestelmällä ja jäähdytyksellä. Asuntojen ilmavirrat ovat D2:n arvoja suuremmat.

Asunnoissa on vesikiertoiset lämmityspatterit (matalalämpöjärjestelmä). Asuntojen märkätilat varustetaan vesikiertoisella lattialämmityksellä. Rakennus liitetään kaukolämpöverkkoon.

Rakennuksen paloluokka on P1. Autohalli varustetaan automaattisella paloilmoinlaitteistolla. Autohallin savunpoistosta huolehditaan koneellisella savunpoistopuhaltimella.

## Lausunnot

Hanke on esitelty HITAS-alue työryhmälle 16.01.2013.  
Korttelin 10587 hankkeet käsiteltiin rakennusvalvonnan ennakkoneuvottelussa 08.03.2013.

## Vähäiset poikkeamiset

- Rakennus on osittain 4-kerroksinen. Peruste: Pyritään kaupunkirivitalon typologialle ominaiseen kaupunkikuvalliseen ratkaisuun, jossa asunnot erottautuvat selkeästi toisistaan. Kaavassa edellytetään kattoterassin rakentamista, mistä johtuen rakennuksen katolle tulee järjestää käynti ja asuntojen terassit toisistaan erottavia yksityisyyttä ja tuulensuojaa tarjoavia rakennelmia. Ratkaisulla saadaan toiminnallisesti luontevampi kokonaisuus, jossa oleskelu- ja makuutilat ovat omissa kerroksissaan ja kattoterassia hyödynnetään saunatilojen vilvoittelutilana.
- Rakennusoikeus ylittyy n. 4,8 %. Peruste: Autohallin lattiataso on tulvarajasta johtuen vain n. 1 m 1.kerroksen lattiatasoa alempana, ja 1.kerros avautuu näin vain kadulle. Asuinviihtyvyyden parantamiseksi pääosa asuin- ja oleskelutiloista on sijoitettu ylempiin kerroksiin. Esteetön käynti on kuitenkin mahdollista järjestää vain kadulta ja, 1. kerrokseen suunniteltu selviytymiskerros tuo sisääntulokerrokseen lisää kerrosalaa. Asuntoihin tehtävät hissivaraukset on mitoitettu mahdollistamaan pyörätuolikäyttöön soveltuvan kotihissin asentaminen. Tämä on kasvattanut keskirungon syvyyttä ja rakennuksen kerrosalaa.
- Rakennuksen räystäslinjan korkeusasema +17,8 poikkeaa kaavassa annetusta arvosta (+15,5). Peruste: Pyritään kaupunkikuvalliseen ratkaisuun, jossa asunnot erottautuvat selkeästi toisistaan. Kattoterassin lattiataso muodostaa polveilevan räystäslinjan alalaidan korkeusasemaan +13,9, jolloin kokonaisuus hahmottuu kaavan hengen mukaisena.
- Rakennus ei eroa naapureistaan julkisivumateriaalien osalta. Peruste: Asunnot erottuvat toisistaan 4.kerroksen massoitellun kautta. Rakennuksen massoitelu ja aukotus erottaa sen naapurirakennuksista. Rakennuksen julkisivussa käytettävä tiili on eri sävyinen kuin naapurirakennuksissa.



17.4.2013

---

### Suunnitelman käsittelyt

Kaupunkikuvaneuvottelukunta	3.4.2013
Aluehitas	16.1.2013
ATTn esittely	8.4.2013
Asuntotuotantotoimikunta	17.04.2013



17.4.2013

### Laajuustiedot

Asuntoala	1000,5		
Yhteistilat (asuntojen yhteydessä)	84		
Ohjelma-ala yhteensä	1084,5		
Bruttoala	1459,5		
Tehokkuus	1,35		
Kerrosala	1098,7		
Rakennusoikeudesta käytetty	104,6	%	
Tilavuus (brutto)	3714	m3	

### Pinta-aliatiedot

Asuntotyypit	pinta-ala m2	kpl	%	pinta-alaat m2
6h+K+S	169,5	3	50	508,5
5h+K+S	164	3	50	492
yhteensä		6	100	1000,5
Aputilat	pinta-ala m2			
irtaimistovarastot (asuntojen kellaritiloissa)	66			
uvv (asuntojen kellaritiloissa)	18			
yhteensä asuntojen yhteydessä	84			
tekniset tilat (as oy polaris kellaritiloissa)	18			
kaikki aputilat yhteensä	102			

17.4.2013

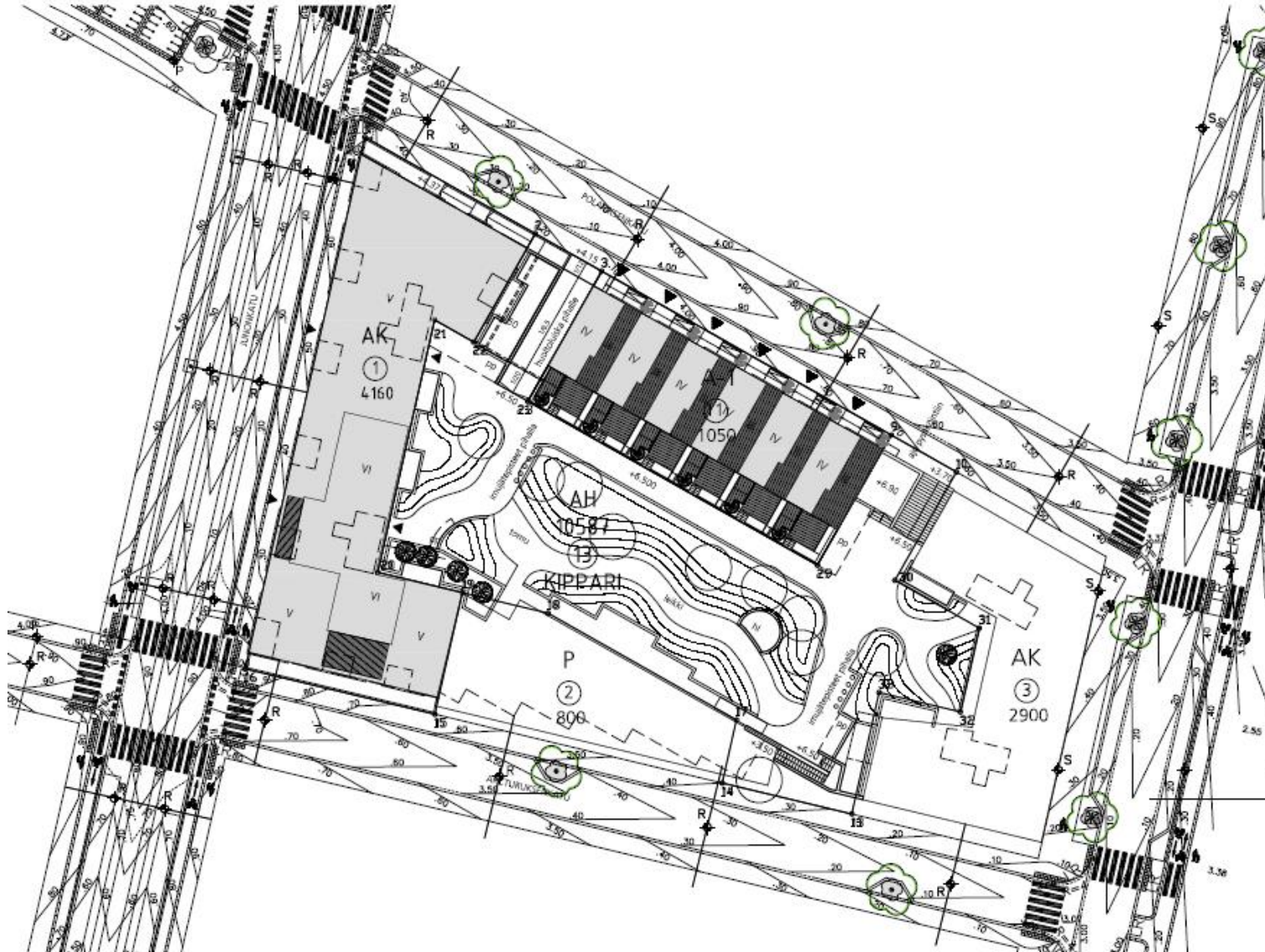
Sijaintikartta





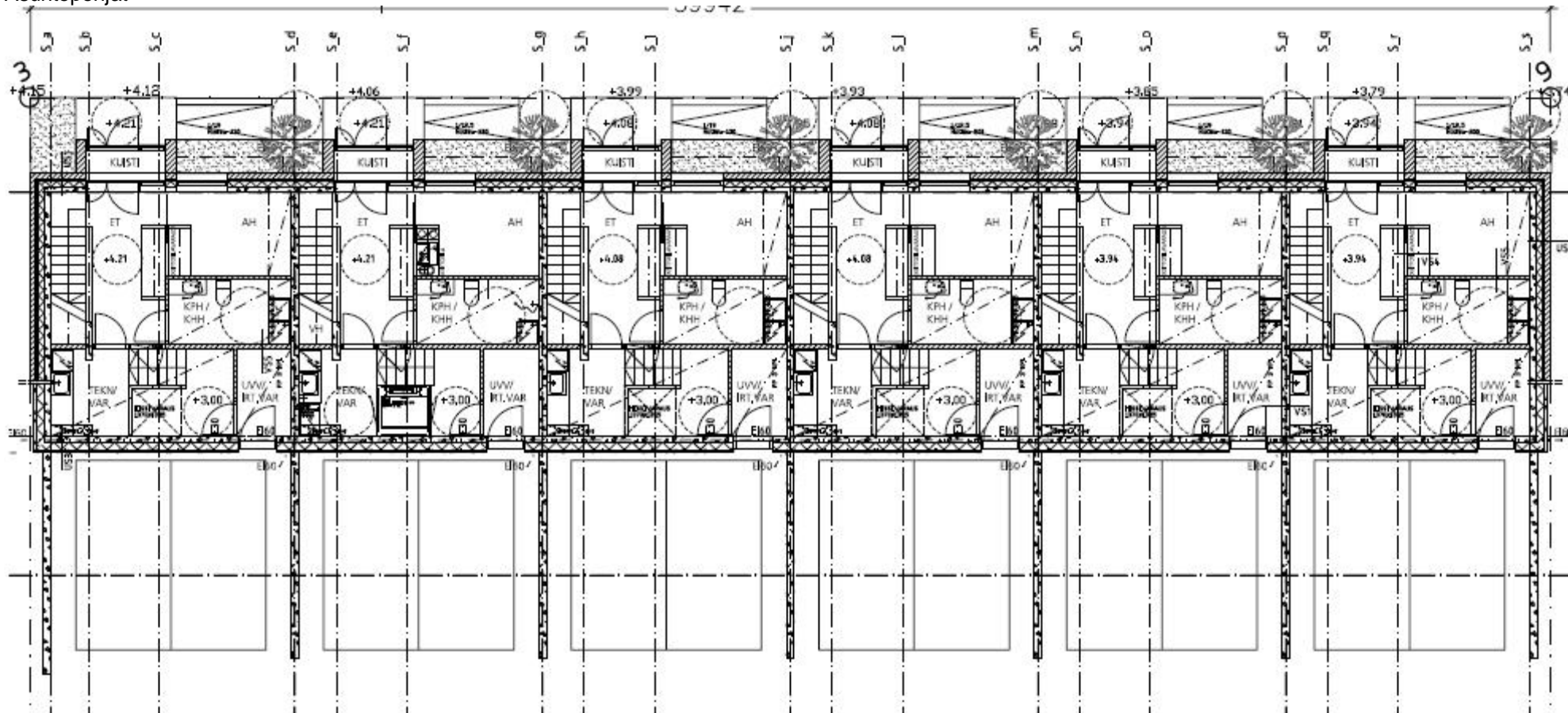
17.4.2013

Asemapiirros



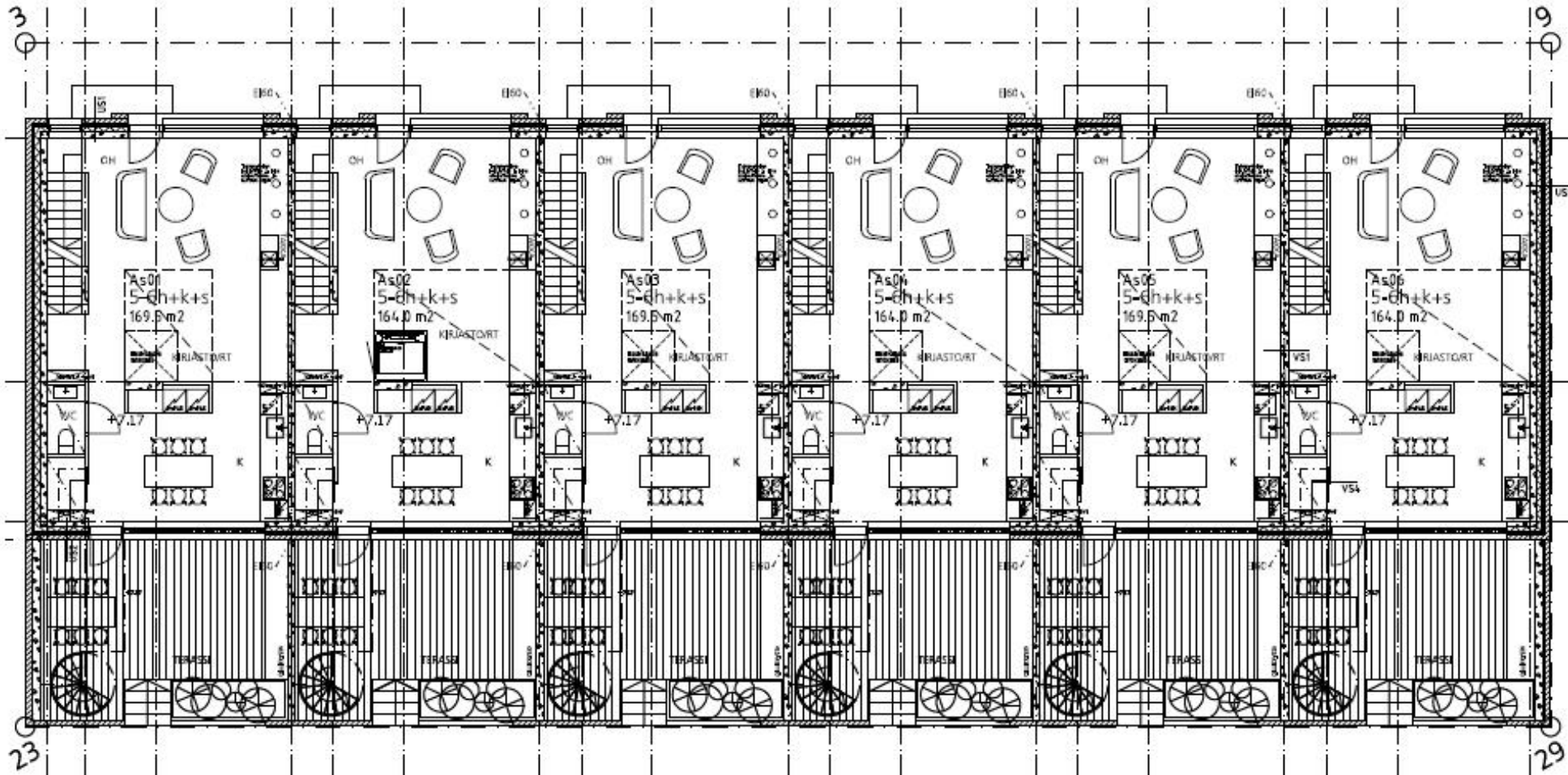
17.4.2013

Asuntopohjat

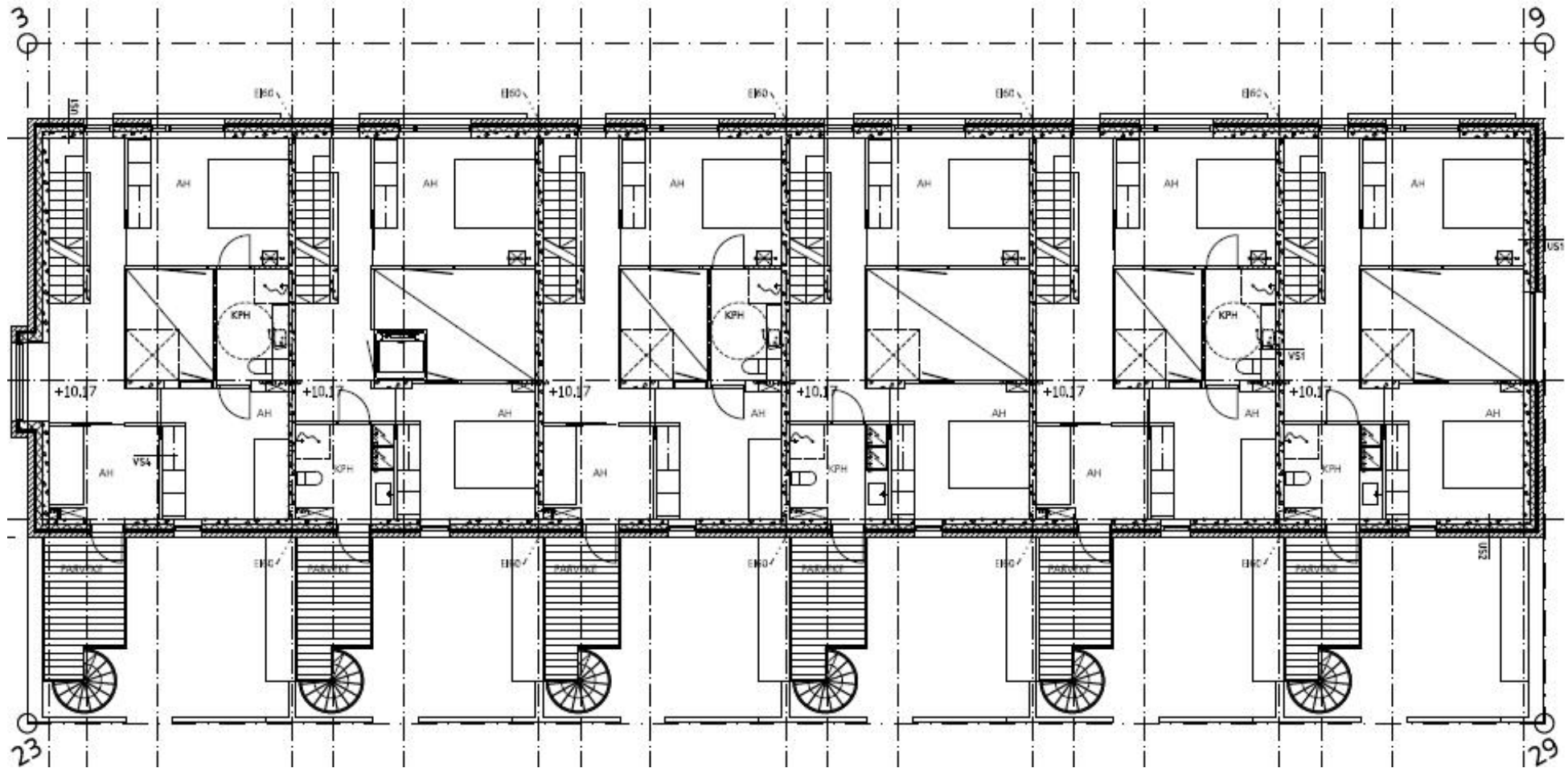




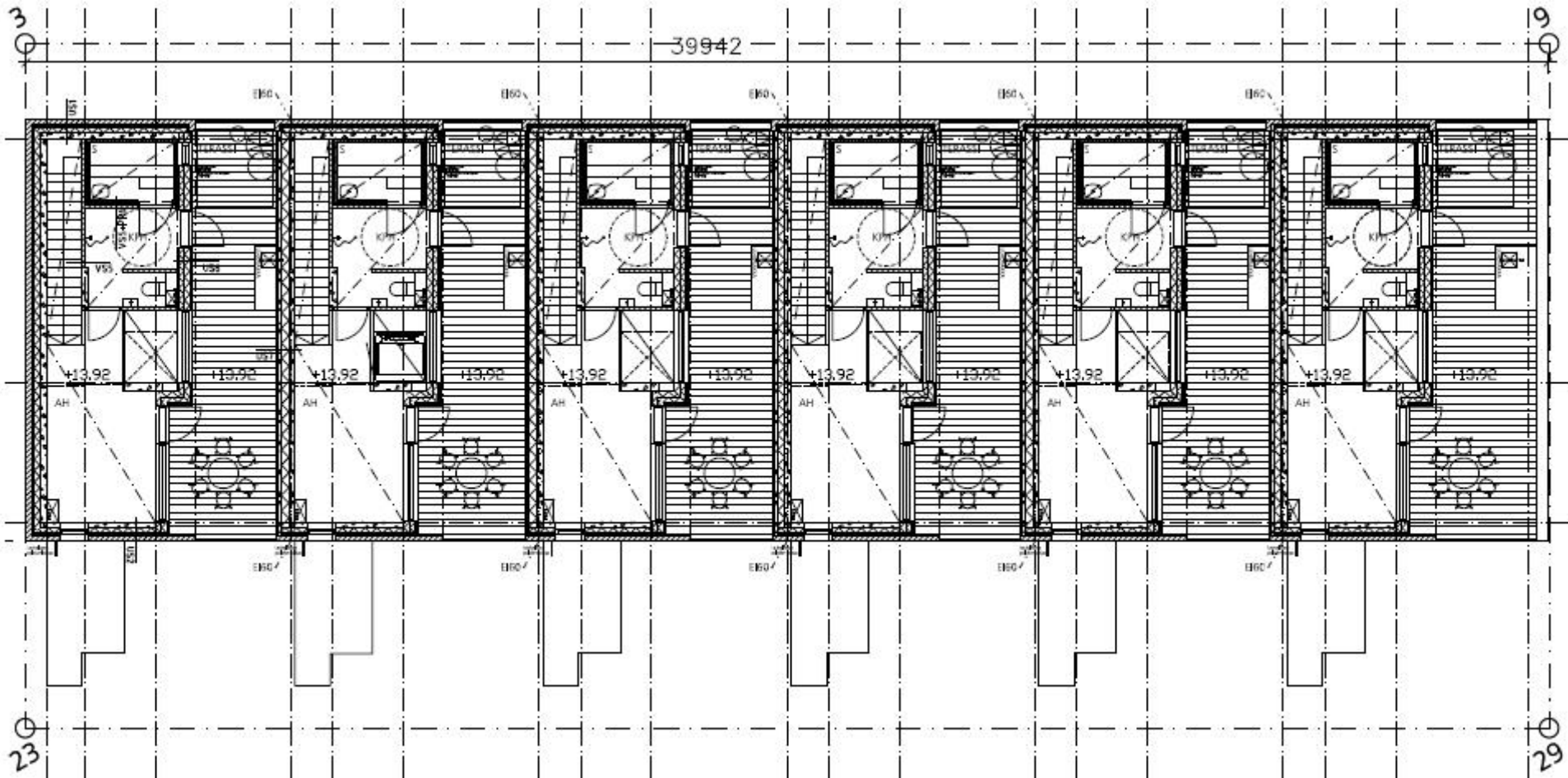
17.4.2013



17.4.2013

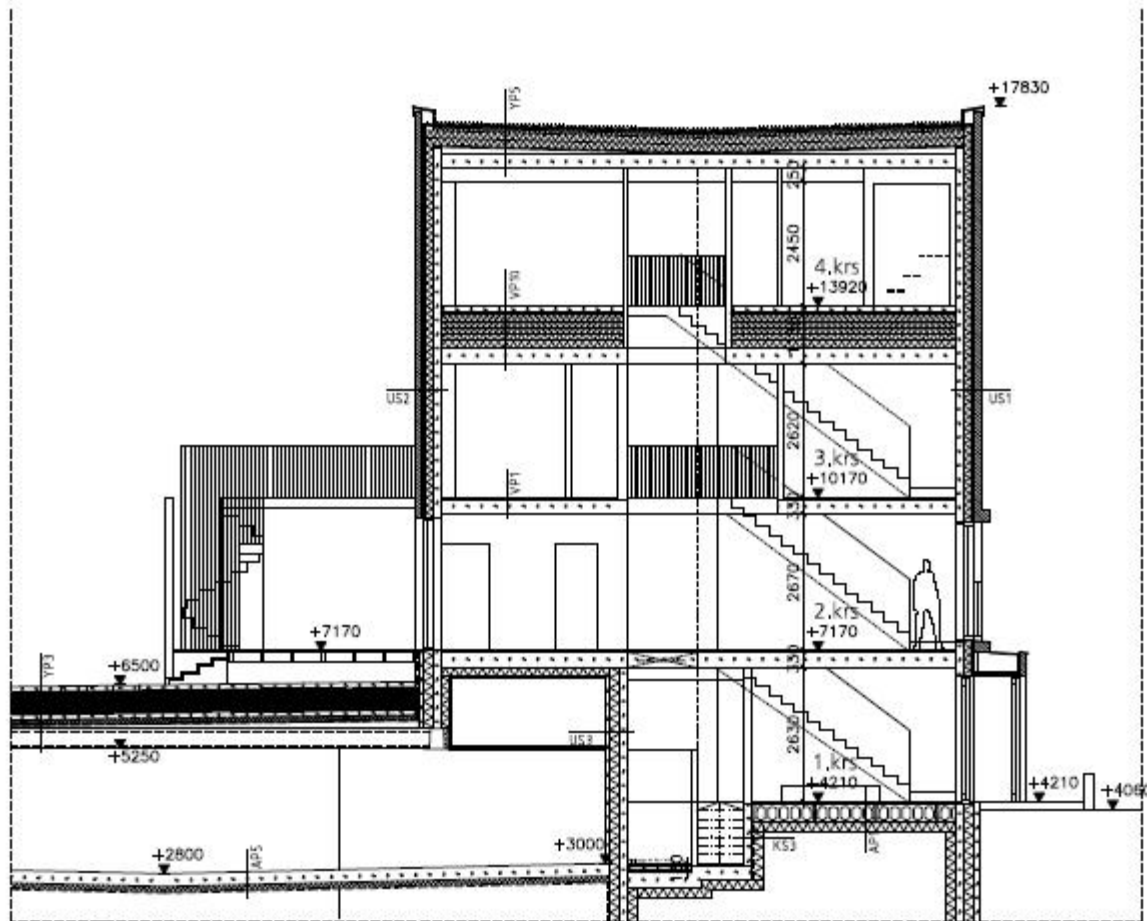


17.4.2013



17.4.2013

Leikkaus



17.4.2013

Julkisivut



1. Palkkiala muurattu tiili, ruskea
2. Palkkiala muurattu tiili, rapattu valkoinen, puuhienetty
3. Ikkunalaehyys, muurattu tiili, ruskea
4. Luonnonkivi-muuri
5. Levyrappaus, valkoinen
6. Betonitekoiset elementit, silloinmuotokku väreillä värityt, ruskea
7. Ikkunala
  - a) polttomaalattu musta
  - b) polttomaalattu vaalean harmaa
8. Teräspinnakalvot
  - a) polttomaalattu musta
  - b) polttomaalattu vaalean harmaa
9. Räjätillipellit lyhyet
10. Peltilykäet yleensä
11. Struktuurimallit ja teräsluovut



1. Palkkiala muurattu tiili, ruskea (KATU)



6. Betonitekoiset elementit, silloinmuotokku väreillä värityt, ruskea



7a. Ikkunala, polttomaalattu musta  
7b. Ikkunala, polttomaalattu vaalean harmaa



2. Palkkiala muurattu tiili, rapattu valkoinen, puuhienetty (SÄPÄ)



4. Luonnonkivi-muuri



7c. Ikkunala, polttomaalattu vaalean harmaa (SÄPÄ)

8a. Teräspinnakalvi, polttomaalattu vaalean harmaa (SÄPÄ)

10. Peltilykäet yleensä, vaalean harmaa (SÄPÄ)

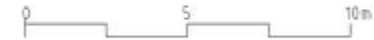


17.4.2013

Julkisivut



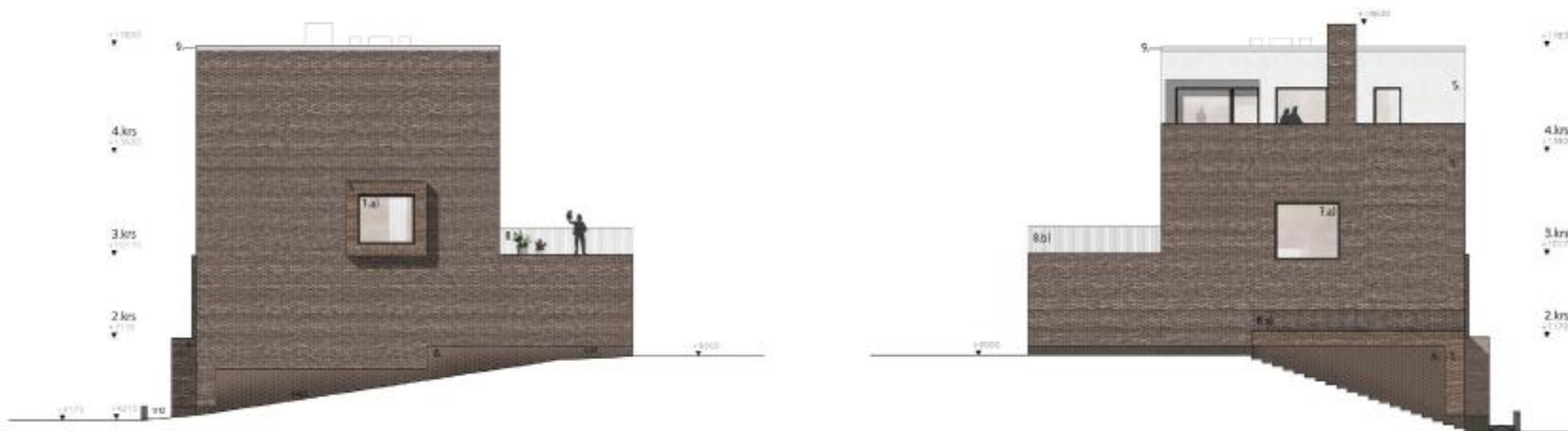
1. Paikallismuurattu tiili, ruskea
2. Paikallismuurattu tiili, rapattu valkoinen, puuhiemetty
3. Ikkunankehys, muurattu tiili, ruskea
4. Luonnonkivi vuorot
5. Levyappaus, valkoinen
6. Betonisekkoalaelementti, silikoninmuotokuvattu värivahvainen, ruskea
7. Ikkuna
  - a) pölyttömäalattu musta
  - b) pölyttömäalattu vaalean harmaa
8. Teräspinnakalvot
  - a) pölyttömäalattu musta
  - b) pölyttömäalattu vaalean harmaa
9. Rakeistetty lasi
10. Pellitykset yleensä
11. Strukturinvalkaisu teräsläpän taakse ulko-ovi, musta





17.4.2013

Julkisivut



1. Palkkiala muurattu tiili, ruskea
2. Palkkiala muurattu tiili, rapattu valkoinen, puuhienretty
3. Ikkunakehyks, muurattu tiili, ruskea
4. Luonnonkivi muuri
5. Levy rappaus, valkoinen
6. Betonioikelelementti, siltikonmuotokuvioitu värilaiteri, ruskea
7. Ikkuna
  - a) palkkiala muurattu musta
  - b) palkkiala muurattu vaalean harmaa
8. Teräspinnakalaidet
  - a) palkkiala muurattu musta
  - b) palkkiala muurattu vaalean harmaa
9. Rappauskappale tyhöt
10. Palkkiala muurattu
11. Struktuurimuurattu teräspinnakalaidet ulko-ovi, musta

17.4.2013

---

Havainnollistus

