



8.4.2013

Luonnokset 8.4.2013

Sijainti

ASUNTO-OSAKEYHTIÖ HELSINGIN VARPUNEN:
TAPANINKYLÄ 39, Kortteli 39146 tontit 1-3,
Vihervarpusentie 5, 7, 9, 00730 HELSINKI

HEKA Tapaninvainio Vihervarpusentie 3:
TAPANINKYLÄ 39, Kortteli 39146 tontti 4,
Vihervarpusentie 3, 00730 HELSINKI

Tontti

Vihervarpusentie sijaitsee Tapaninvainion pohjoispuolella välittömästi Tapaninkyläntien eteläpuolella. Suunnittelualueeseen kuuluu kolme asuinpien/rivitalotonttia ja yksi rivi-/kerrostalotontti.

Ympäröivä alue on verrattain väljää pääosin omakoti- ja rivitaloista rakentunutta. Viereisellä tontilla sijaitsee lähimymälä. Tonttien eteläpuolelle on kaavoitettu erillispientaloja.

Maasto viettää loivasti, tasoeroja on tonteilla 3-4 maksimissaan 1,2m, mikä vaikeuttaa esteettömien sisäänkäyntien toteuttamista. Tonteilla 1-2 tasoerot ovat alle 0,7m. Uudet rakennukset eivät alavan maaston vuoksi ole näkyvissä laajalle alueelle, mutta niillä on erityinen merkitys Tapaninkyläntien katu ympäristön kehittämiseksi kaupunkimaisempaan suuntaan.

Tontit sijoittuvat savialueelle, maaperä on heikosti kantavaa. Piha-alueet ja Vihervarpusentie on syvästabiloitu. Tontin alueella ei ole havaittu pilaantunutta maata.

Tapaninkyläntien melu ja värinä edellyttävä rakenteilta ääneneristävyyttä ja värinänkestoa.

Tonttien 1-3 pinta-alat ovat 1400m², 1297m² ja 1220m². Tontin 4 pinta-ala 1826m².

Asemakaava

Voimassaoleva asemakaava no 11687 on vuodelta 2007 ja se on saanut lainvoiman 17.10.2008.

Tontti 1 on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (A). Tontit 2 ja 3 on osoitettu asuinrivitalojen korttelialueeseen (AR). Tonteilla 1-3 on kaikkien rakennusten kerrosluvuksi määrätty 2. Tonteilla 2 ja 3 toiseen kerrokseen saa rakentaa enintään 50 % ensimmäisen kerroksen alasta. Varsinaista rakennusoikeutta tonteilla 1-3 on yhteensä 1567m². Lisärakennusoikeudeksi kaikilla tonteilla on osoitettu 25m² talous- tai autosuojatila/asunto.

Rakennukset on määrätty rakennettaviksi yhtenäisenä rakennusalan päästä päätyyn tai kytkettäväksi yhteen vähintään 2m korkealla aidalla tai talousrakennuksella. Tarkoituksena on muodostaa yhtenäinen rakennusrintama suojaamaan Tapaninkyläntien melulta.

Tonteilla 2 ja 3 tulee asuntoihin olla sisäänkäynnit myös Tapaninkyläntien puolelta.



8.4.2013

Tontti 4 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AKR). Rakennusala on jaettu kahteen osaan joista toisen suurin sallittu kerrosluku on 4 ja toisen 2(½). Rakennusoikeuden (1500m²) lisäksi on sallittu 15% m² lisärakennusoikeutta aputiloihin jotka voidaan sijoittaa kaikkiin kerroksiin. Lisäksi tontille on osoitettu rakennusala yhteistilarakennukselle, joka tulee rakentaa.

Suunnitelmiin sisältyvät poikkeukset määräyksistä:

Tontti 1 (A)

Muuria tai rakennusta ei ole ulotettu rakennusalan länsipäätyyn asti. Parkkipaikan muuri ylittää rakennusalueen rajan Tapaninkyläntien puolella. Rakennusoikeus ylittyy 31,5m² (5,6%)

Tontti 2 (AR):

Parkkipaikan muuri ylittää rakennusalueen rajan Tapaninkyläntien puolella. Rakennuksen pihanpuoleinen terassi ylittää rakennusalueen rajan. Rakennusoikeus ylittyy 46m² (8,9%)
Esteettömät sisäänkäynnit on toteutettu 1/10 kaltevin luiskin.

Tontti 3 (AR):

Parkkipaikan muuri ylittää rakennusalueen rajan. Rakennuksen pihanpuoleinen terassi ylittää rakennusalueen rajan. Rakennusoikeus ylittyy 11,5m² (2,3%)
Tekninen tila on rakennusalueen rajan Tapaninkyläntien puolella. Esteetön sisäänkäyntivaatimus ei toteudu tontin korkeusuhteista johtuen.

Tontti 4 (AKR)

Kerrostalo ylittää tontin rakennusalueen rajan lounais- ja luoteiskulmasta ja ulottuu länsireunastaan 1½ kerroksiseksi määrätylle rakennusosalalle. Autokatos ulottuu osin rakennusalan ulkopuolelle Tapaninkyläntien puolella.

Lähiympäristön suunnitteluohjeet

Alueelle ei ole laadittu lähiympäristön suunnitteluohjetta.

Ratkaisu

Rakennuspaikalle rakennetaan kolme rivitaloa ja yksi kerrostalo, yksi asuinrakennus kullekin tontille. Rivitalot muodostavat yhden HITAS-rivitaloyhtiön. Kerrostaloon sijoittuvat vuokra-asunnot. Tavoitteena on ollut yksinkertainen ja vähäeleinen arkkitehtuuri 40-50-luvun rakentamisen hengessä. Tapanilantien puoleinen julkisivu ja rakennuksia yhdistävä muuri on kaikissa rakennuksissa rapattu ”mosaiikkimaisesti” usealla eri sävyllä yhdistäen näin rakennusryhmän kokonaisuudeksi. Rivitalotonttien käytetyt kokonaiskerrosalat ovat 680m² (tontti 1), 676,5m² (tontti 2), 603,5m² (tontti 3). Kerrostalotontin (tontti 4) käytetty kokonaiskerrosala on 1912,5m²

HITAS-asuntoja rivitaloyhtiön kolmessa rakennuksessa on yhteensä 16 kpl. Kaikki asunnot ovat puolitoistakerroksisia ja jokaiseen asuntoon kuuluu yksityinen piha-alue ja kylmä ulkovarasto. Tontille 2 on sijoitettu rivitaloyhtiön yhteinen jätehuone ja varistorakennus ja tontille 3 yhtiön tekninen tila.

Nelikerroksisessa kerrostalossa on 18 vuokra-asuntoa jotka kiertyvät väljän porrashuoneen ympärille. Tontille on sijoitettu erillinen yhteistilarakennus. Rakennus muodostaa rakennusryhmän päätteen ja on lähiympäristön korkein talo. Muuri ja



8.4.2013

autokatosrakennus liittävätkerrostalon rivitalojen muodostamaan yhtenäiseen rakennusrintamaan, joka suojaa eteläpuolista pientaloaluetta Tapaninkyläntien melulta.

Liikenne

Rivitaloyhtiön autopaikat 20kpl sijaitsevat tonteilla siten että tonttien 1 ja 3 autopaikat sijoittuvat osin tontille 2. Kaikki autopaikat ovat kattamattomia. Kerrostalotontin autopaikat 19ap sijaitsevat tontilla niille osoitetulla alueella. Autopaikoista 6kpl on sijoitettu katokseen.

Ajoyhteys kaikille tonteille on Vihervarpusentien kautta. Jäteauto kiertää korttelin siten, ettei sen tarvitse ajaa tontille.

Rakennukset

Sekä rivi- että kerrostalot ovat rungoltaan betonielementtirakenteisia. Väliseinät ovat kantavat ja väli- sekä yläpohjat ovat ontelolaatastoja. Ulkoseinät ovat osittain kantavia. Ulkoseinissä ja yläpohjassa mineraalivillaeristeet, Alapohjat ovat tuuletettuja ja kantavia, rakenteena ontelolaatasto ja EPS-eriste.

Kaikissa rakennuksissa on huoneistokohtainen ilmanvaihto ja lämmöntalteenotto sekä vesikiertoinen patterilämmitys.

Julkisivut ovat rapattuja, (eristerappaus). Parvekkeet ovat lasitetut. Katot ovat konesaumattua peltiä.

Asunnot

Hitas rivitaloyhtiön asuntopinta-ala on 1508m².
Asuntojen lukumäärä on 16 kpl ja keskipinta-ala on 94,3 m².

Vuokrakerrostalon asuntopinta-ala 1231m². Asuntojen lukumäärä on 18 kpl ja keskipinta-ala on 68,4 m².

Asunnot täyttävät RT-kortiston sekä ATT:n ohjeistot. Asuntojen esteettömyys on suunniteltu Rakennusvalvontaviraston RakMk F1 ja G1-tulkintaohjeen mukaisesti. aiemmin mainituin poikkeuksin.

Yhteistilat

Rivitaloyhtiössä ei ole yhteistiloja kiinteistövaraston lisäksi. Asuntojen yhteyteen on sijoitettu kylmät asuntokohtaiset varastotilat.

Kerrostalossa yhteistiloja on seuraavasti: talosauna, joka on sijoitettu erilliseen yhteistilarakennukseen. Lisäksi 1.kerroksessa on talopesula, kuivaushuone, irtaimistovarastot sekä ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastot. Osa irtaimistovarastosta on sijoitettu väestönsuojaan.

Piha-alueet

Rivitaloyhtiön kaikissa asunnoissa on huoneistokohtainen asuntopiha sekä siihen liittyvä terassi. Yhteiselle piha-alueelle sijoittuu tomutuspaikka sekä pieni lasten leikkialue. Pihat ovat kulkualueiltaan kivettyjä ja muuten nurmipintaisia.

Kerrostalon oleskelupihalle sijoittuvat lasten leikkialueet ja yhteistilarakennuksen terassi. Pyykin kuivatukseen ja tomutukseen on varattu omat alueet. Piha alueet ovat esteettömiä.



HANKESELOSTUS 4 (6)
AS. OY Helsingin Varpunen hnro 7304724
HEKA Tapaninvainio, hnro 7301525
Vihervarpusentie 3

8.4.2013

Suunnitelman käsittelyt

Kaupunkikuvaneuvottelukunta	27.3.2013
Aluehitas	14.2.2013 (puoltava)
ATTn esittely	8.4.2013
Asuntotuotantotoimikunta	17.4.2013
ARA	
Hitastyöryhmä	
RVV tekn.neuvottelukunta	
Rakennuslupa	



8.4.2013

AS. OY Helsingin Varpunen

Laajuustiedot

Asuntoala	1508,0 m ²
Yhteistilat	7,5 m ²
Muut tilat (varastot)	66,5 m ²
<hr/>	
Ohjelma-ala yhteensä	
Bruttoala	
Tehokkuus	
Kerrosala	1960
Rakennusoikeudesta käytetty	105,8 %
Tilavuus	6710 m ³

Pinta-ala tiedot

Asuntotyyppit	pinta-ala m ²	kpl	%	pinta-ala m ²
3h+k+s	83,0	7	38,5	581,0
4h+k+s	103,0	9	61,5	927,0
		16	100	1 508,0

Aputilat	pinta-ala m ²
irtaimistovarastot	66,5
tekniset tilat	24,5
jätehuone	15,5
talovarasto	7,5
yhteensä	114



8.4.2013

HEKA Tapaninvainio Vihervarpusentie 3

Laajuustiedot

Asuntoala	1231,0 m ²
Yhteistilat	205,5 m ²
Muut tilat (varastot)	81 m ²
<hr/>	
Ohjelma-ala yhteensä	
Bruttoala	
Tehokkuus	
Kerrosala	1912,5
Rakennusoikeudesta käytetty	101,4 %
Tilavuus	6104 m ³

Pinta-alatiedot

Asuntotyyppit	pinta-ala m ²	kpl	%	pinta-alat m ²
1h+tk	41,5	1	3,4	41,5
1h+tk	45	1	3,7	45
2h+tk	56	6	27,3	336
3h+tk	61,5	1	4,9	61,5
4h+tk	82,5	6	40,2	495
4h+tk	84	3	20,5	252
		18	100	1231

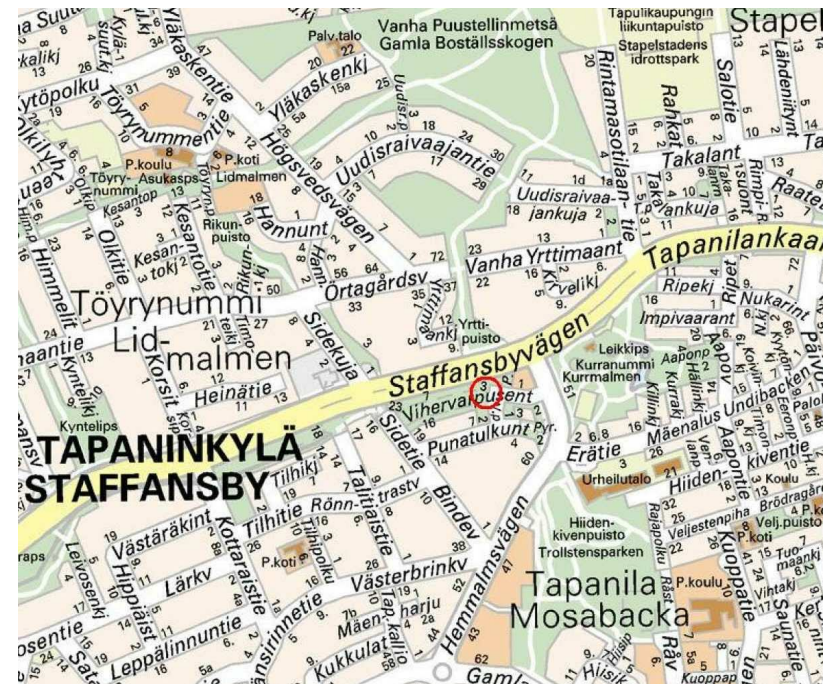
Aputilat	pinta-ala m ²
irtaimistovarastot	81
tekniset tilat	17
jätehuone	19,5
talovarasto	8
yhteensä	125,5



Tapaninkyläntietä



Karttaote



Tapaninkyläntien ja Pensastaskun risteys



Tontti 39146 / 1

rak.oikeus: 560 k-m²
toteutunut : 591,5 k-m²

Huoneistojakauma:

3h+k+s 83,0 m² 4 kpl
4h+k+s 103,0 m² 2 kpl

Huoneistokohtaiset ulko-varastot yhteensä 26,5 m²

Tontin autopaikoitus osittain tontilla 2

Tontti 39146 / 2

rak.oikeus: 519 k-m²
toteutunut : 565,5 k-m²

Huoneistojakauma:

4h+k 103,0 m² 5 kpl

Huoneistokohtaiset ulko-varastot yhteensä 18 m²

Jätetila ja talovar.
+ tekn. 31 m²
(palvelevat tontteja 1-3)

Tontti 39146 / 3

rak.oikeus: 488 k-m²
toteutunut : 500,5 k-m²

Huoneistojakauma:

3h+k 83,0 m² 3 kpl
4h+k 103,0 m² 2 kpl

Huoneistokohtaiset ulko-varastot yhteensä 22 m²

Tontin autopaikoitus osittain tontilla 2
Tekniset tilat 23
(palvelevat tontteja 1-3)

Tontti 39146 / 1-3 yhteenveto:

rak.oikeus: 1567 k-m²
toteutunut : 1645,5 k-m²

3h+k+s 83,0 m² 7 kpl
4h+k+s 103,0 m² 9 kpl

Tekniset tilat, jätekatos+varasto 53 m²
Huoneistokohtaiset ulko-varastot 66,5 m²

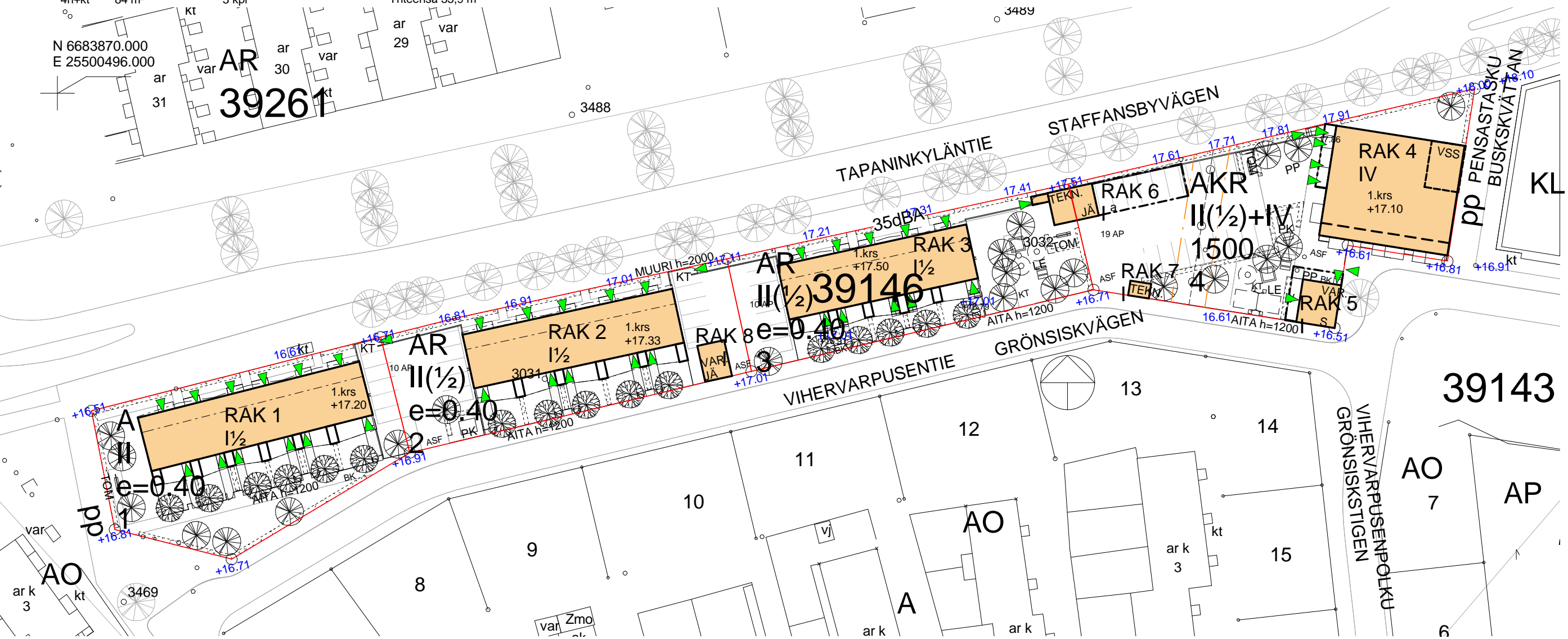
Tontti 39146 / 4

rak.oikeus: 1500 k-m²
toteutunut : 1520,5 k-m²

Huoneistojakauma:

1h+tk 41,5 m² 1 kpl
1h+tk 45 m² 1 kpl
2h+kt 56 m² 6 kpl
3h+kt 61,5 m² 1 kpl
4h+kt 82,5 m² 6 kpl
4h+kt 84 m² 3 kpl

Tontin autopaikoitus osittain tontilla 3
VSS varsinaisen suojatilan tarve 30,5 m²
+ 2,5 m² sulkelulta
+ 2x0,7 m² käymälä
+ 1,5 m² IVL-1/45
Yhteensä 35,9 m²



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

A	Asuinrakennusten korttelialue.	IV	Romaalinen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
AO	Erillispientalojen korttelialue.	III(1/2)	Sulkeissa oleva murtoluku romaalisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimääräisessä kerroksessa käyttää kerroksena luettavaksi tilaksi.
AP	Asuinpienalojen korttelialue.	II	Alleiviattu merkintä osoittaa ehdottomasti täytettävän rakentamisvelvoitteen.
AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.	+17.00	Maanpinnan likimääräinen korkeusasetus.
AKR	Kerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.	Rakennusala.	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolelta rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään luon osittama määrä GSA.
KL	Lähi- ja kauko-ohjelmien korttelialue.	35dB(A)	Merkinnän osoittamalla rakennusalueella tulee olla yhtenäinen rakennus tai rakennukset on liitettävä toisiinsa vähintään 2 m korkealla melua estävällä aidalla tai taitusrakennuksella.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.		Rakennusala, jolle tulee asemakaavassa osoitetun kerrosluvun lisäksi rakentaa yhteistalouksrakennus. Rakennuksen laajuuden tulee olla vähintään 40 k-m ² . Rakennuksen tulee rakennustavan olla korttelin muiden rakennusten kaltainen ja siinä tulee olla ikkunoita.
	Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Osa-alueen raja.		Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.		
	Ohjeellinen tontin raja.		
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.		
39146	Korttelin numero.		
1	Ohjeellinen tontin numero.		
ERÄTIE	Kadun, tien tai puiston nimi.		
160	Rakennusoikeus kerrosluvunominaisesti.		
e=0,40	Tehokkuusluku eli kerrosluvun suhde tontin pinta-alaan.		

- Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle tulee rakentaa katosia. Alueelle saa rakentaa varasto- sekä jätetuon ja teknisen tuon tiloja.**
- Autopaikkojen vähimmäismäärät:**
- AO-korttelialueella 2 ap/tontti
 - asunot muilla korttelialueilla 1 ap/60 k-m² -liikkeitä 1 ap/60 k-m².
- Tällä asemakaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako.**
- Kaikkialla korttelialueella:**
- tulee katoissa olla vinot lappeat. Katemateriaalin tulee olla aine- ja tummasävyinen.
 - on rakennuksen julkisivujen oltava pääosin raittuisia tai punatiilistä muurattuja niillä sivuilla, jolla on ääneneristysvaatimukset. Rakennuksen muiden julkisivujen on oltava raittuisia tai vohottu peittomaalattua puuta.
 - tulee rakentaminen toteuttaa siten, että siltä ei aiheudu haitallisia pohjavesivaikutuksia.
 - kellarin rakentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelman hyväksymistä.
- Kaikkialla asuinorttelialueilla:**
- saa tontin kerrosluvun ja rakennusalan estämättä rakentaa enintään 25 m² talous- tai autosuojatilan asunon kohden, mikäli sille ei erikseen ole merkitty rakennusala. Rakennusalan ulkopuolelle rakennettava talous- tai autosuojarakennus saadaan rakentaa naapurin suostumuksella vähintään 0,5 m etäisyydelle tontin rajasta ja sen enimmäiskorkeus on 2,5 m. Jos näytös ulottuu lähemmäs kuin 0,5 m tontin rajasta, lapa ei saa kallistua tontin rajalle päin. Näkyviin jäävät rajapinnat on käsiteltävä julkisivun tapaan.
 - saa asemakaavassa osoitetun kerrosluvun lisäksi rakentaa yhteensä enintään 15 % sallitusta kerrosluvusta asunon ulkopuolella varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- ym. tiloja kaikkien kerroksien myös rakennusalan ulkopuolelle.
 - tulee maantasokerroksessa jokaiseen asuntoon liittyä oleskelupaikka tai terassi.
 - saa asemakaavassa merkityn kerrosluvun lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m² kerros ylittävän osan edellyttäen, että se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä.
 - on parvekkeiden oltava ripustettuja.
- Asemakaavakarttaan merkityn kerrosluvun lisäksi rakentaa enintään 5 % kerrosluvusta katosia. Katusin seinäpinnasta tulee vähintään 2/3 olla lasia.**
- saa maantasokerroksen rakentaa liike-, toimisto- tai työtiloja. Jos liike-, toimisto- tai työtila liittyy asuntoon ja sen koko on enintään 60 m², ei sille tarvitse osoittaa autopaikkaa.**
- tontin aidattava katualueita vastaan pensas- tai säleisillä tai matalilla muurilla.**
- tulee asuinhuoneen lattian olla vähintään 0,6 m kadun pintaan ylempänä huoneen pääkkunan sivuissa kadulle. Tällöin pääsisäänkäyntiä ei tarvitse rakentaa liikuntaesteettömäksi, jos sen korvaava järjestely tontilla on osoitettavissa.**
- on parvekkeiden enimmäiskoko 5 m².**
- on tulotilan sisäänotto järjestettävä rakennuksen niiltä sivuilta, jolla ei ole ääneneristysvaatimusta**



Julkisivut Tapaninkyläntielle



Näkymät Vihervarpusentieltä





Pohjoinen



Itä

JULKISIVUMATERIAALIT

nro Materiaali

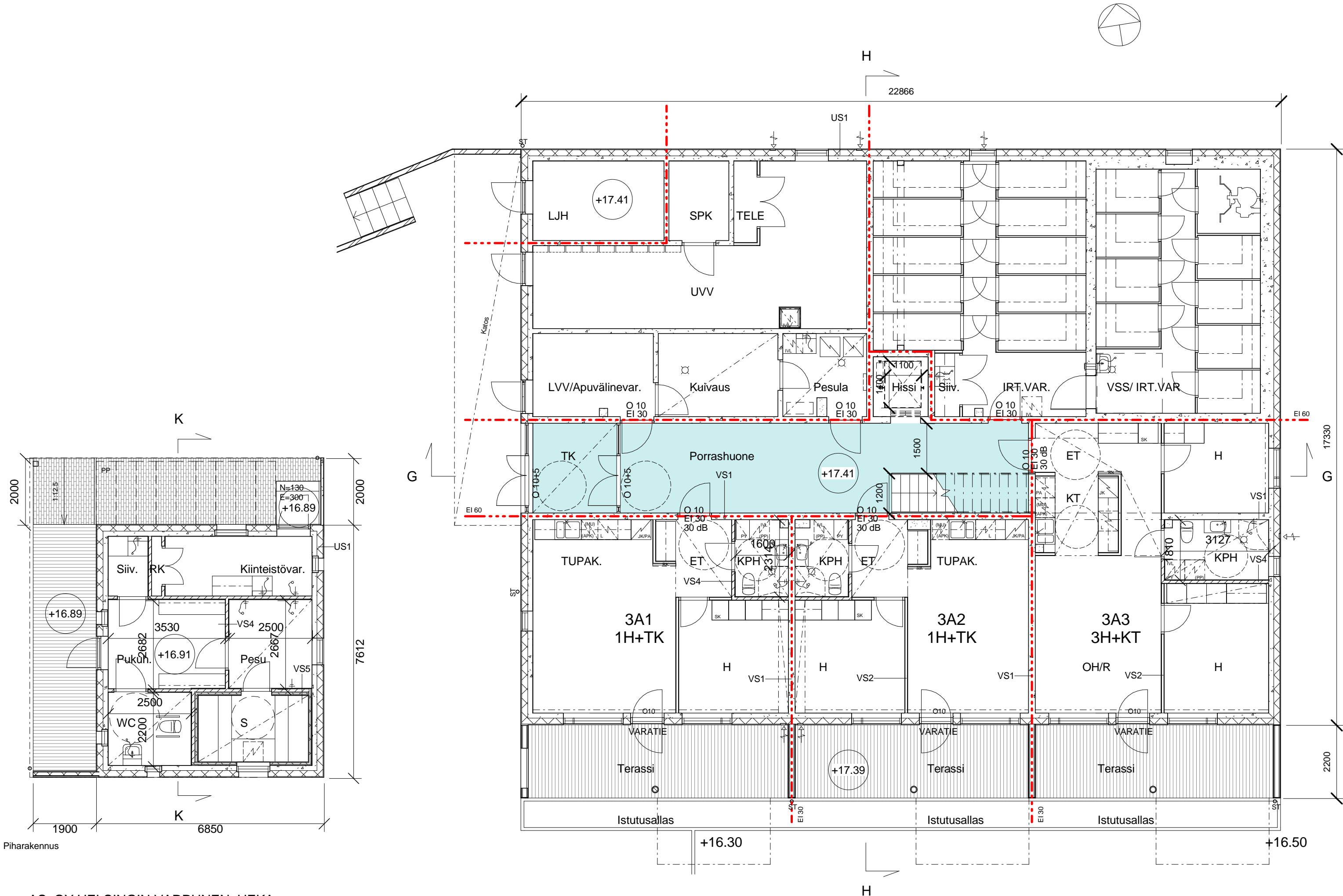
- 1 Konesaumattu pelti, väri tumma harmaa
- 2 Rappaus, väri valkoinen
- 3 Rappaus, väri tumma harmaa
- 4 Rappaus, väri vaalea harmaa
- 5 Rappaus, väri keskiharmaa
- 6 Maalattu pelti, väri valkoinen
- 7 Maalattu pelti, väri tumma harmaa
- 8 Maalattu pelti, väri vaalea harmaa
- 9 Maalattu pelti, väri keskiharmaa
- 10 Lasi, laminoitu valkoinen
- 11 Lasi, kirkas
- 12 Metallia, maalattu valkoinen
- 13 Maalattu teräs, tumma harmaa
- 14 Betoni
- 15 Säleaita, maalattu, tumma harmaa



Etelä



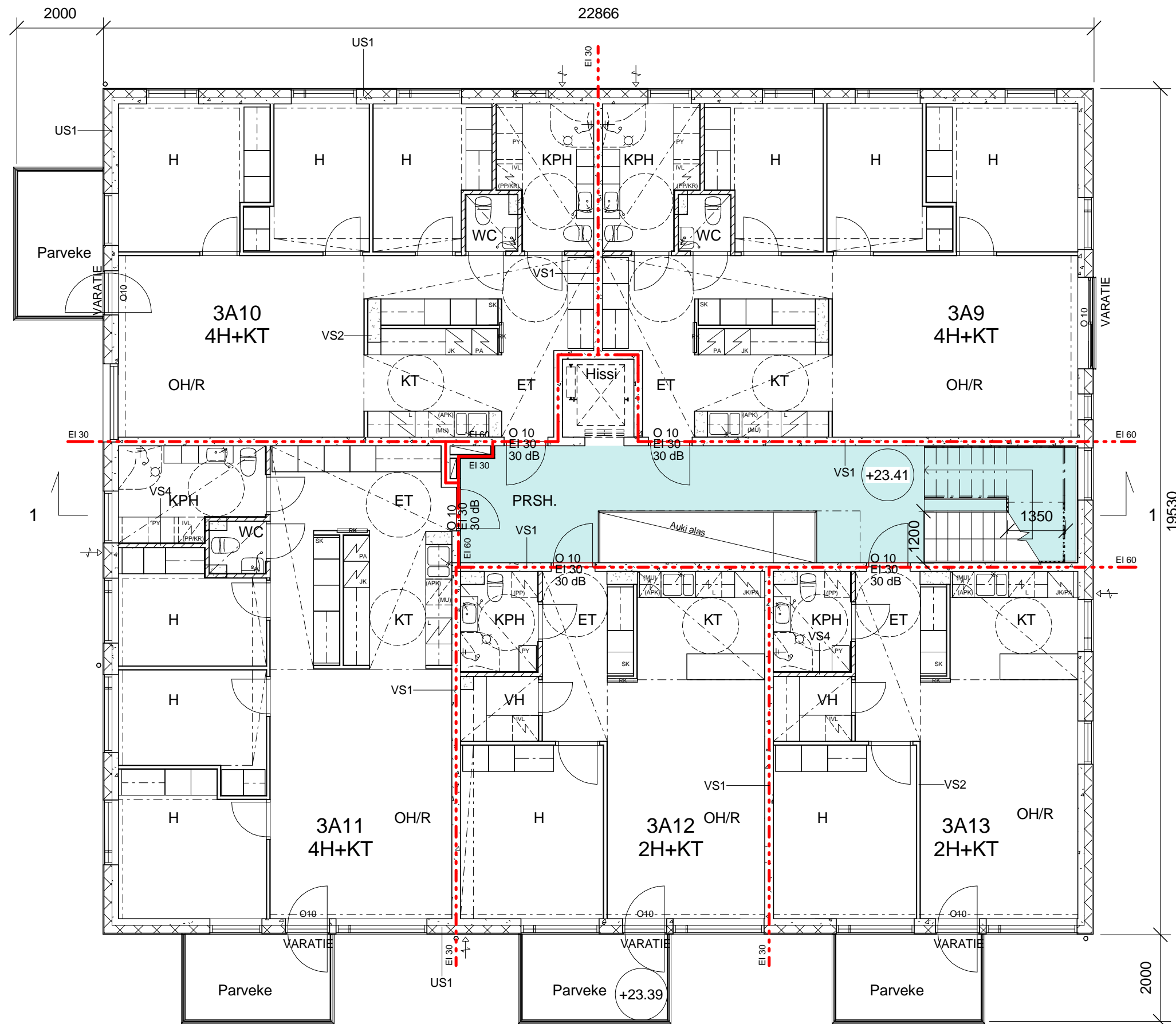
Länsi

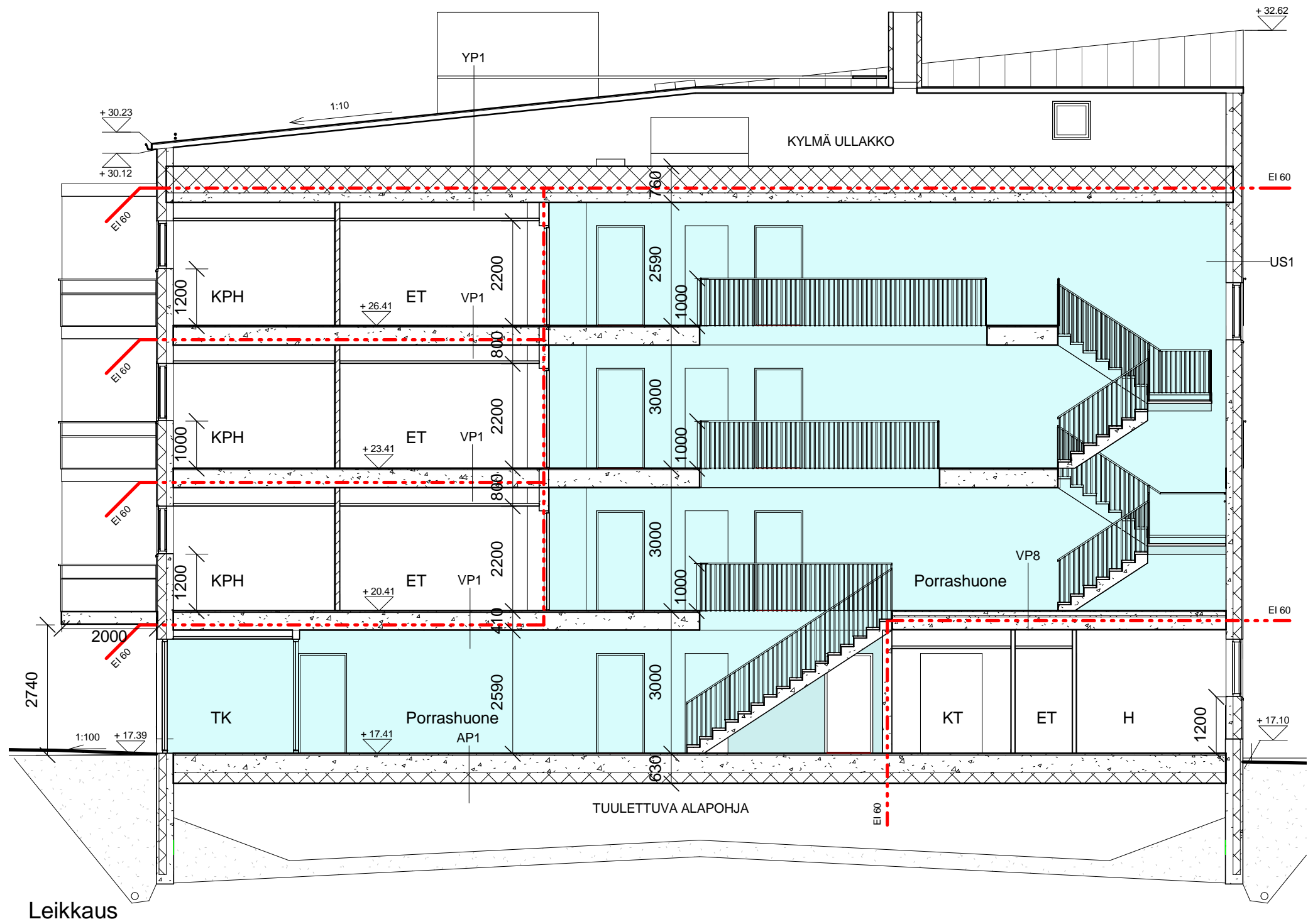


Piharakennus

AS. OY HELSINGIN VARPUNEN, HEKA
 TAPANINVAINIO VIHERVERPUSENTIE 3
 VIHERVERPUSENTIE 3,5,7,9 00730 HELSINKI
 Kerrostalo pohjapiirustus 1.krs 1 : 100 Luonnos 8.4.2013

Arkkitehdit Frondelius+ Keppo+Salmenperä oy
 Ratakatu 19, 00120 Helsinki
 p. 09 2788788 f. 09 2788798
 email. afks@afks.fi





Leikkaus