



8.4.2013

Asunto Oy Helsingin Gunillankallio

Luonnokset L2 – 8.4.2013

Sijainti

49046 / 4
Koirasaarentie 32, Laajasalo
00870 Helsinki

Tontti

Tontti on Koirasaarentien ja Gunillantien rajaamassa korttelissa, joka rajautuu itä-eteläpuolella Lorentzinkallion lähivirkistysalueeseen. Korttelissa on Att:n rakennuttaman AsOy -kohteen lisäksi myös Att:n rakennuttama Haso-kohde tontilla 3. Korttelin autopaikat rakennetaan korttelin keskellä, osittain molemmilla tonteilla sijaitsevaan autohalliin. Korttelipiha on suurelta osin autohallin päällä, mutta rajautuu idässä ja etelässä luonnontilaiseen rinteeseen.

Tontti on kalliainen ja rajautuu itä- ja eteläreunaltaan koilliseen ja pohjoiseen laskeutuvan rinteeseen. Rinnettä joudutaan louhimaan erityisesti tontin 4 osalta. Tontilla on korkoeroa noin yhdeksän metriä autokannen ja tontin etelärajan rinteeseen välillä. Rinne nousee tontin eteläpuolella edelleen - laki on noin 7 metriä tontin reunaa korkeammalla.

Tontin koko on 5605 m².

Asemakaava

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen ja sen asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus on 5800 kem² ja kerrosluku on (1/2)IV. Uuden tonttijaon mukainen rakennusoikeus on 4900 kem². Lisäksi asemakaavassa on tontille osoitettu maanalainen tila (ma-lpa), johon saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon. Asemakaavassa on osoitettu Koirasaarentien varteen myös rakennusala "hk", jolle tulee sijoittaa harras- ja kokoontumistiloja.

Asemakaava on vahvistettu 25.5.2012.

Lähiympäristön suunnitteluohjeet

Suunnitelmat ovat Gunillankallion julkisten alueiden yleissuunnitelman ja rakentamistapaohjeen hengen mukaisia; pistetalot on muotoiltu ja sijoitettu maastoon niin, että ne istuvat luontevasti kalliomaastoon, ja julkisivut ovat vaaleat. Rakennusten muoto poikkeaa asemakaavassa esitetystä kolmisakaraisesta tähtitalosta.

Ratkaisu

Suunnitelma perustuu vuonna 2011 käydyn suunnittelu- ja tarjouskilpailun ehdotukseen "Frank & Beans". Kilpailun ensimmäinen palkinto jaettiin kahden ehdotuksen kesken niin, että toinen ehdotus valittiin Haso-kohteen suunnittelun pohjaksi, ja toinen ehdotus AsOy-kohteen pohjaksi. Ratkaisu johti uuden tonttijaon laatimiseen sekä rakennusoikeuden jakosuhteen tarkistamiseen. Korttelin kokonaisrakennusoikeus säilyy kuitenkin entisellään.

Suunnitelman kolme rakennusta ovat yksiportaisia viisikerroksisia pistetaloja. Rakennusten karkeasti C-kirjaimen muotoinen pohjaratkaisu seurailee kalliomaaston korkeuskäyriä. Pohjaratkaisun avulla kolmen pistetalon asunnot on suunnattu niin, että lähellä toisiaan sijaitsevat asunnot avautuvat vaihtelevasti eri ilmansuuntiin.



8.4.2013

Kaikissa rakennuksissa on korttelin autohalliin liittyvä kellarikerros. Rakennukset A ja C sijaitsevat rinteessä, rakennus B on lähes tasamaalla.

Rakennukset on sijoitettu tontille asemakaavan hengen mukaisesti, rakennusalueiden rajoista kuitenkin paikoitellen hieman poiketen. Lisäksi rakennuksia on korotettu kerroksella kilpailuehdotukseen ja asemakaavan kerroslukuun verrattuna.

Liikenne

Kohteessa on 50 autopaikkaa. Autopaikat sijaitsevat kaavan mukaisesti korttelin yhteisessä autohallissa pihakannen alla. Ajoyhteys autohalliin on tontin eteläreunalta korttelin nurkasta Gunillantieltä. Kaikista porrashuoneista on esteetön sisäyhteys autohalliin. Kaavan esittämä autopaikkainnormi on 1 ap / 100 kem².

Huolto- ja pelastusajoa varten tontin piha-alueelle / pihakannelle on ajoyhteys Koirasaarentieltä, korttelin pohjoisnurkasta. Ajoyhteys on samalla myös esteetön yhteys pihakannelle.

Rakennukset

Rakennusten runko on teräsbetonirakenteinen. Ulkoseinät sekä porrashuoneiden ja asuntojen väliset väliseinät ovat kantavia. Väli-, ylä- ja alapohjat ovat paikalla valettuja. Ulkoseinissä on mineraalivillaeriste ja yläpohjissa kevytsoraeriste. 1. kerroksen alapohjat ovat ryömintätilaisia kantavia EPS-lämmöneristettyjä teräsbetonilaattoja ja kellarikerroksen alapohjat ovat maanvaraisia EPS-lämmöneristettyjä teräsbetonilaattoja.

Rakennuksissa on huoneistokohtainen ilmanvaihto, kaukolämpö ja vesikiertolämmitys (patterit).

Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on vaalea paikalla puhtaaksimuurattu tiili (esim. Tiileri, Ruukintiili, vaalea). Julkisivuissa on tavoiteltu rakennusten veistoksellisuutta korostavaa yksiaineisuutta ja selkeyttä.

Parvekkeet ovat teräsbetonirakenteisia ulokeparvekkeita. Parvekekaiteet ovat teräksisiä pinnakaiteita. Suunnitelmissa otetaan huomioon parvekelasitus.

Vesikatto on tuuletettu tasakattorakenne; bitumikermi, jonka päällä vaalea singeli.

Asunnot

Suunnitelman asuntopinta-ala on 4 281 m².

Yhteenlaskettu hyötyala on 5 182 m². Asuntojen lukumäärä on 57 kpl ja keskipinta-ala on 75,1 m².

Kaikissa asunnoissa on esteetön parveke tai terassi/asuntopiha. 35 asunnossa on huoneistokohtainen sauna, saunattomia asuntoja on 22 kpl.

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

Yhteistilat

Rakennuksen A 1. kerroksessa on irtaimistovarastoja ja lastenvaunu- ja ulkoiluvälinevarasto. Kellarissa on irtaimistovarastoja, kuivaushuone sekä teknisiä tiloja.

Rakennuksen B 1. kerroksessa on lastenvaunuvarasto ja kellarissa on väestönsuoja sekä teknisiä tiloja. Irtaimistovarastot sijaitsevat väestönsuojaan.

Rakennuksen C 1. kerroksessa on saunaosasto, talopesula, kuivaushuone, irtaimistovarastoja sekä ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarasto; osa irtaimistovarastoista on sijoitettu väestönsuojaan. Kellarissa on irtaimistovarastoja ja teknisiä tiloja.



8.4.2013

Kerhotilat, jätetilat ja osa ulkoiluvälinevarastoista sijaitsevat katutasossa tontin 3 lamellitalojen yhteydessä asemakaavan mukaisesti. Niihin on esteetön yhteys pistetalojen kellareista autohallin kautta.

Kaavan esittämä polkupyöräpaikkamäärä on 1 pyöräpaikka / 30 asuin-kem2. Näistä 75% on sijoitettava rakennuksiin.

Tilojen suunnittelussa on noudatettu RVV:n ohjetta "Asuinkerrostalojen ja rivitalojen yhteistilat" sekä asemakaavan määräyksiä.

Piha-alueet

Tonteilla 3 ja 4 on yhteinen korttelipiha osittain autohallin kannen päällä. Kannelle sijoittuvat yhteiset piha-alueet, mm. leikki- ja oleskelupaikat. Pihan läpi kulkeva kivetty reitti toimii pelustusreitinä.

Pistetaloja ympäröivät pihat suunnitellaan metsäisen kallioympäristön osaksi.

Olemassa olevat puut pyritään säilyttämään ja poistettavien tilalle istutetaan uusia taimia. Luonnonalueisiin liittyvillä alueilla suositetaan ikivihreitä lajeja kuten mäntyjä, katajia ja kalliokasvillisuutta. Rinteen ja pihan rajapintaan sijoitetaan rinteen hulevesiä varten erityiset keruualueet. Piha on esteetön yhteisten alueiden ja kulkuereittien osalta. Pihakannelta on yhteys katutasoon sekä ulkokautta (luiska ja portaat) että autohallin kautta.



8.4.2013

Suunnitelman käsittelyt

Kaupunkikuvaneuvottelukunta	3.4.2013
Aluehitas	15.2.2013, 6.3.2013
ATTn esittely	8.4.2013
Asuntotuotantotoimikunta	17.4.2013
ARA	
Hitastyöryhmä	
RVV tekn.neuvottelukunta	
Rakennuslupa	



8.4.2013

Laajuustiedot

Asuntoala	4281 m2
Yhteistilat	902,5 m2
Muut tilat (liiketila)	-
Ohjelma-ala yhteensä	5183,5 m2
Bruttoala	6285 m2
Tehokkuus	1.47
Kerrosala	5001,5 kem2
Rakennusoikeudesta käytetty	102 %
Tilavuus	20 800 m3

Pinta-ali tiedot

Asuntotyypit	pinta-ala m2	kpl	%	pinta-ali m2
1h+kt	31,5	1	1,8	31,5
2h+kt	56,0	15	26,3	840
2h+kt+vh	58,5	4	7,0	234
2h+kt+s	58,5	8	14,0	468
3h+k	66,5	2	3,5	133
3h+kt+s+kht	85,0	14	24,6	1190
4h+k+s	99,0	8	14,0	792
5h+k+s	118,5	5	8,8	592,5
		57	100	4 281

Aputilat	pinta-ala m2
talosauna 1 kpl	39,5
wc	3,5
talopesula	21,0
kuivaushuoneet 2 kpl	30,0
irtaimistovälinevarasto / VSS	109,5
irtaimistovarastot	103,0
lastenvaunuvarastot	29,5
ulkoiluvälinevarastot	12,0
liikennetilat	484,0
siivouskomerot 3 kpl	7,0
tekniset tilat	27,5
talovarasto	4,5
yhteensä	902,5

Lisäksi tontin 2 Haso-kohteessa sijaitsee osa ulkoiluvälinevarastotiloista (102 m2), asemakaavan mukaiset kerhotilat sekä korttelin yhteiset jätetilat.



8.4.2013

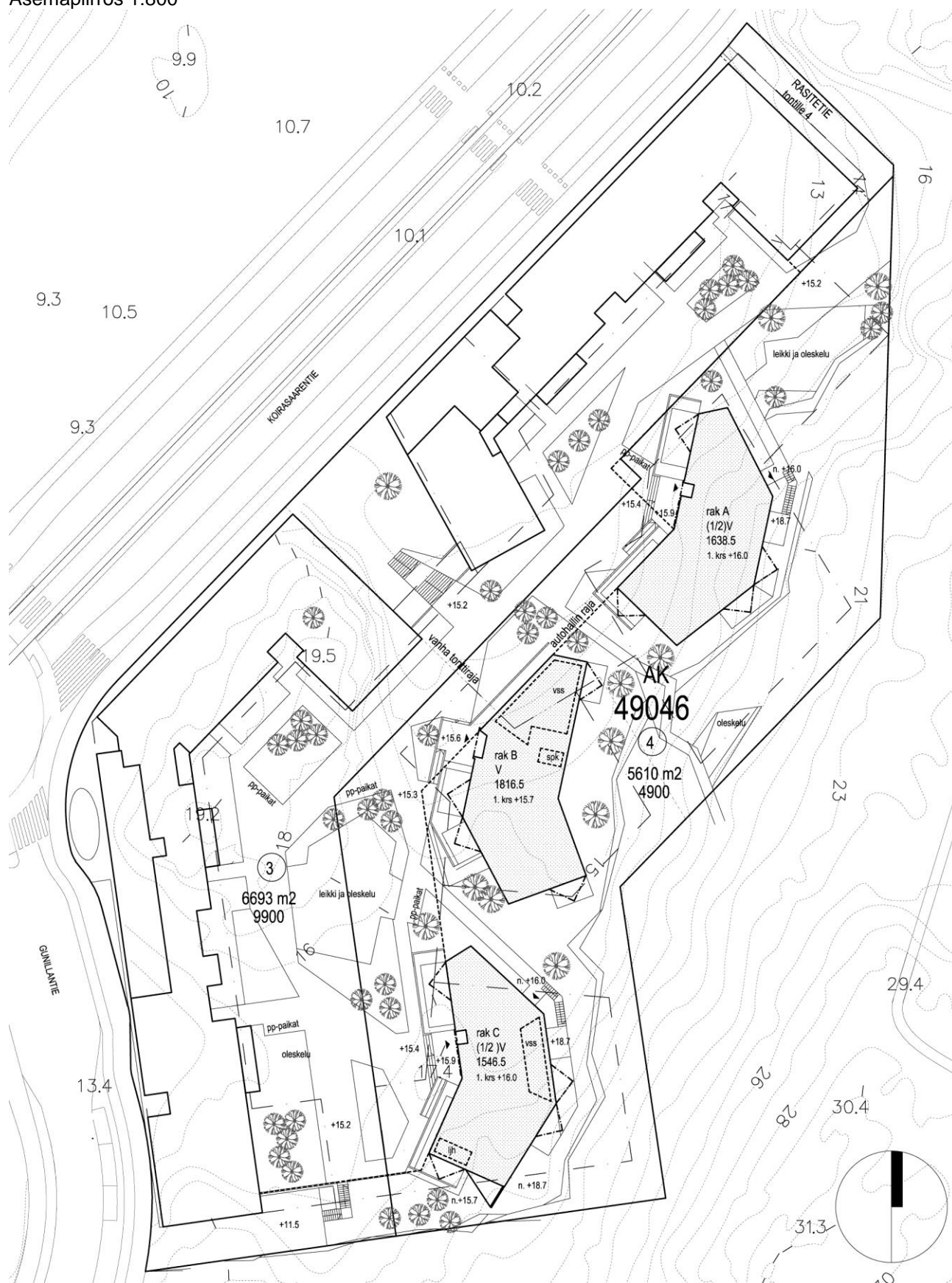
Sijaintikartta





8.4.2013

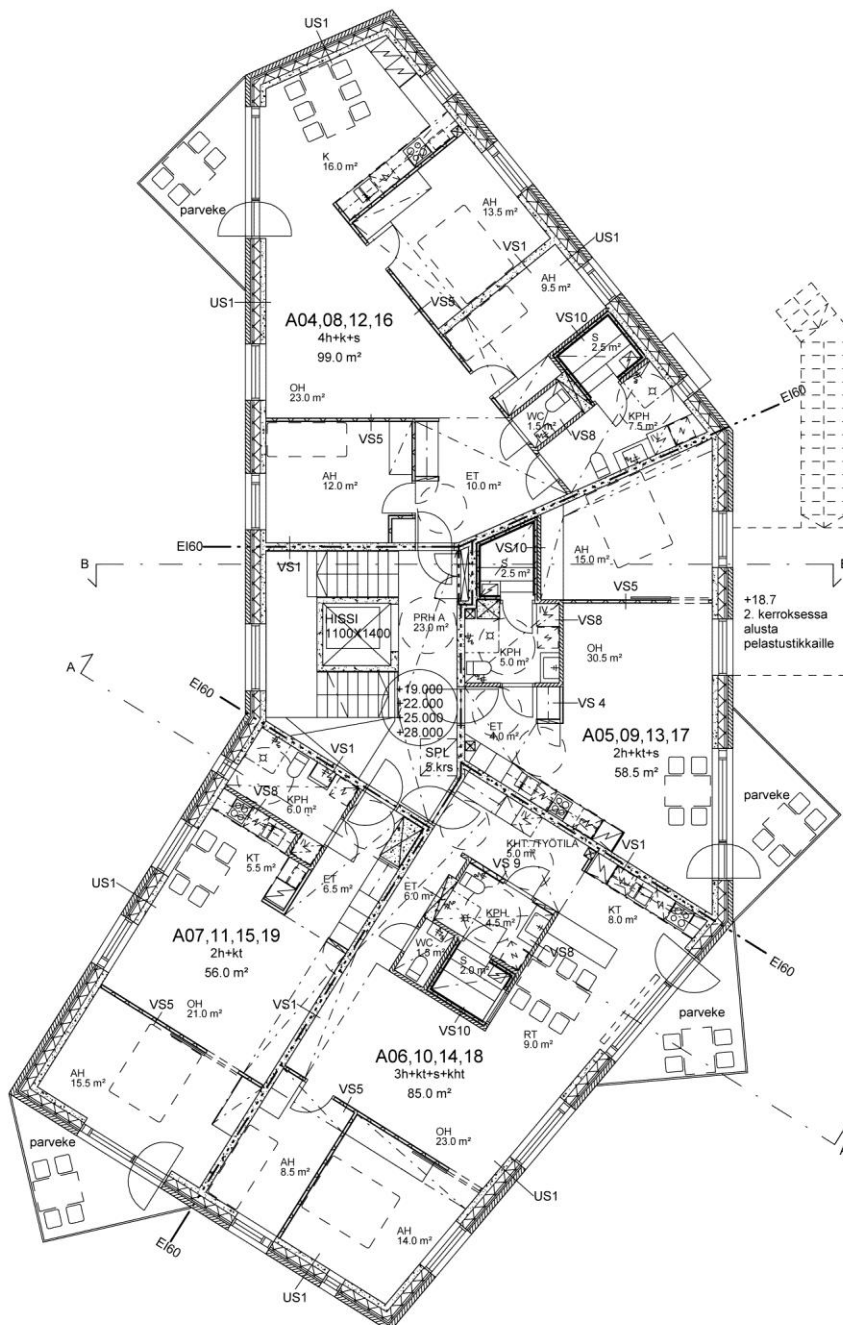
Asemapiirros 1:800





8.4.2013

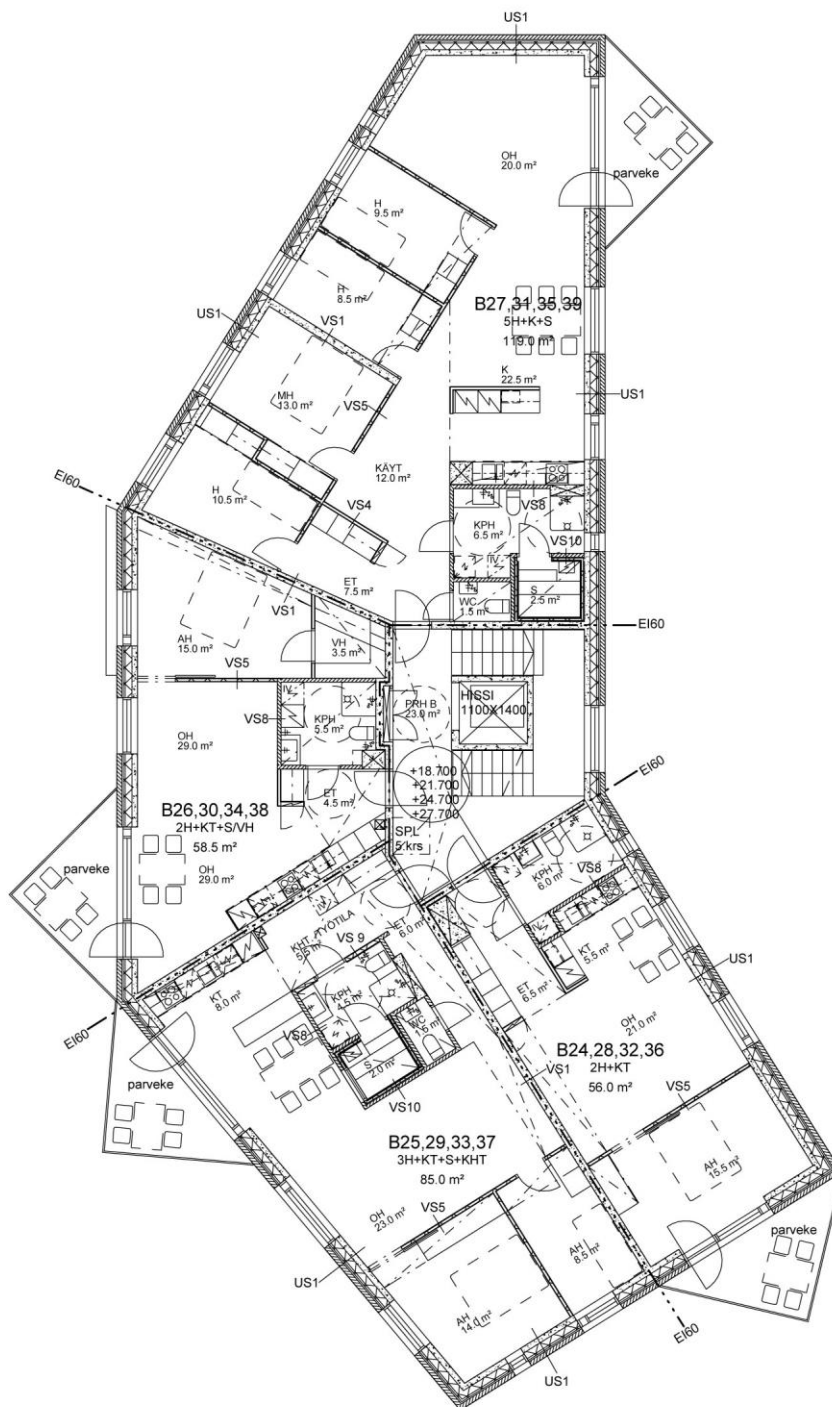
Normaalikerros rakennukset A ja C 1:200





8.4.2013

Normaalikerros rakennus B 1:200





8.4.2013

Julkisivut, rakennus A 1:400

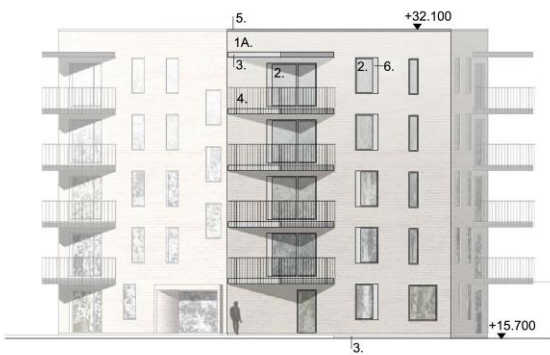


JULKISIVU POHJOISEEN

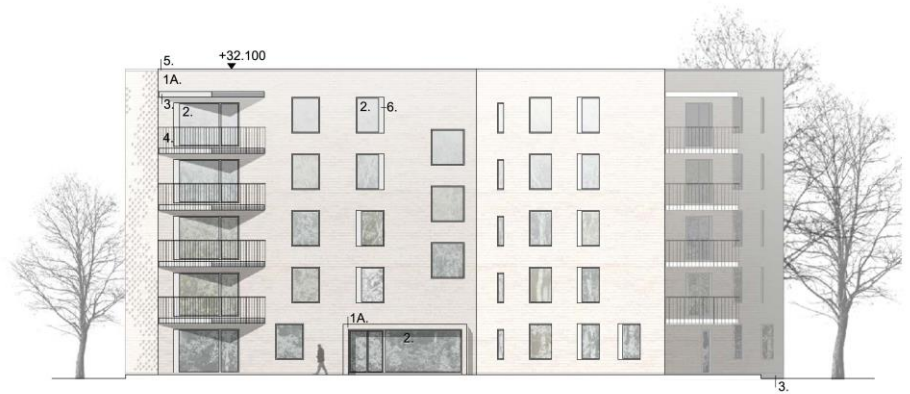
JULKISIVU ITÄÄN

JULKISIVUMATERIAALIT:
1A. VAALEN RUUKKINTEILÄ SAUMA VAALEN
1B. VAALEN RUUKKINTEILÄ, ERIKOISLADONTA MUOTOTIILELLÄ, SAUMA VAALEN
2. LÄPÄ
3. VALKOBEETONI
4. METALLIRUUKKI, VALKOINEN
5. PII TI, SINIKITTY
6. TSKÄLTYSLANKA, VALKOINEN
7. METALLI, VALKOINEN

*PARVEKKEIDEN LÄSTIÖN TOTEUTUS SUUNNITELLAAN, MUTTA EI TOTEUTETA RAKENNUSVAHVESSA.
RUUKKIDEN KARNIT JA REIÄTTYS VALK.



JULKISIVU ETELÄÄN

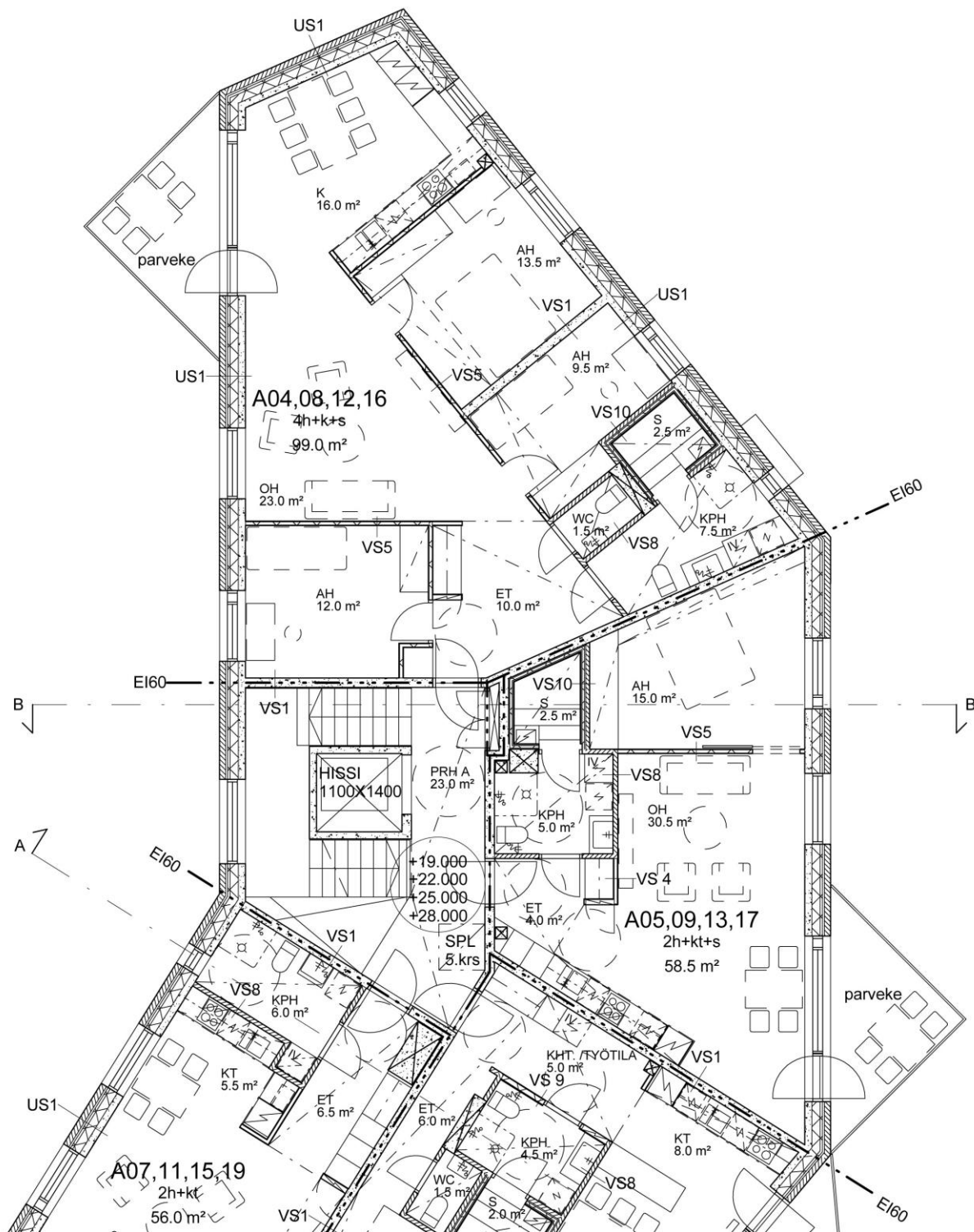


JULKISIVU LÄNTEEN



8.4.2013

Tyyppipohjia 1:100





8.4.2013

Tyypipohjia 1:100

