



27.1.2014

Helsingin Asumisoikeus Oy / Palopostinpuisto

Luonnokset 27.01.2014

Sijainti Kortteli 40122, tontti 2
Tapulikaupungintie 34, Tapulikaupunki
00750 Helsinki

Tontti Tontti rajautuu pohjoisessa Tapulikaupungintiehen, idässä tonttiin 40122/4 (Heka Tapulikaupungintie 32) sekä päiväkotitonttiin ja sen takana kohoavaan metsäiseen Sikalanmäkeen, lännessä Palopostinpolkuun ja etelässä Palopostinpuistoon. Tontti on metsittynyttä entistä tasaista peltoaluetta

Asemakaava Kaupuginvaltuusto on 27.4.2011 hyväksynyt asemakaavan muutoksen, joka on saanut lainvoiman 2.1.2013. Siinä tontti on merkitty asuntolatyyppisten asuinrakennusten, ensisijaisesti vanhusten asuntojen korttelialueeksi (AKS).
Oleelliset kaavamerkinnot:
- 3800 + m100
- m100 osoittaa kuinka suuri osa rakennuksen katutasokerroksesta tulee k-m2 ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää liike- tai myymälätiloihin
- Varastoja varattava 2m2/asunto ja ulkoiluvälinevarastoja 1% kerrosalasta
- Kerhotiloja 2,5 % kerrosalasta
- Pääasiallinen julkisivumateriaali vaalea rappaus ja punatiili
- Pihajulkisivut tulee sommitella lasiparvekkein, joiden takaseinä on verhottu lämminsävyisellä puulla
- Pihan puoleiset parvekkeet tulee ripustaa rakennusrungosta eikä niiden rakenteita saa ulottaa maahan asti
- Tapulikaupungintielle julkisivun tulee olla muurimainen, parvekkeet sisäänvedettyjä ja lasitettuja
- Yhteistilat tulee avautua pihan puolelle.
- Liiketilat tulee sijoittaa maantasokerrokseen. Liiketiloissa tulee olla kookkaat näyteikkunat ja oma sisäänkäynti.

Ratkaisu

Asuinrakennus suunnitellaan seniori-ikäisille, +55 vuotiaille.
Asuinrakennus, jossa on kaksi porrashuonetta sekä 2-kerroksinen sivukäytävällinen osa, on sijoitettu asemakaavan mukaiselle rakennusalueelle.
Rakennus muodostaa yhdessä viereisen tontin 40122/4 asuinrakennuksen kanssa yhtenäisen muurimaisen julkisivun pohjoiseen Tapulikaupungintielle.
Rakennuksen kerrosluku on II,IV ja VII.
Rakennusmassan kaupunkikuvallisena korosteena on 7-kerroksinen valkoiseksi rapattu torniosa.
Torniosan maantasokerroksessa on Tapulikaupungintien suuntaan avautuva liiketila.
Asunnot avautuvat kaikkiin ilmansuuntiin siten, että jokaisella asunnolla on lasitettu parveke tai terassi etelään, länteen tai kaakkoon.
Yhteistiloista ulkoiluvälinevarastot, pesula, talosauna ja kerhotila on sijoitettu maantasoon.
Suurin osa irtaimistovarastoista on sijoitettu naapuritontin asuinrakennuksen kellariin, johon rakennuksen kellaritasolta on maanalainen yhdyskäytävä.

Liikenne Tontille on ajoyhteys Tapulikaupungintieltä.
Autopaikka vaatimus: asunnot 1 ap/ 120 k-m2, liike- ja toimistotilat 1 ap/60 k-m2
Autopaikkoja on yht 34, joista 13 kpl on sijoitettu tontille maantasoon ja 21 ap on sijoitettu tontin 40122/4 maanalaiseen autohalliin.



27.1.2014

Jätesäiliöt sijaitsevat autopaikotusalueen vieressä muurilla rajatussa tilassa.

Rakennukset Rakennus on betonielementtirakenteinen. Ala-, väli- ja yläpohjat ovat ontelolaatastoja. Ulkoseinissä on betonielementtisisäkuoret. Julkisivut ovat kadun puolella pääosin puhtaaksimuuratua tiiltä, 3 eri punaisen / punaruskeaa sävyä, torniosassa kerroksesta 5 ylöspäin julkisivut ovat valkoiseksi rapattua tiiltä. Pihan puolella julkisivut ovat pääosin valkoiseksi rapattuja. Vesikatteena tasakatto-osuuksilla bitumikermi, pulpettikatolla on vaalea konesaumattu peltikatto. Parvekekaiteet ovat metalli- / lasikaiteita.

Asunnot

Suunnitelman asuntopinta-ala on 3246,5 m².
Maantasokerroksen liiketilan huoneistoala on 111 m²
Yhteenlaskettu hyötyala on 3357,5 m²
Asuntojen lukumäärä on 53 kpl
Keskikipinta-ala: on 61,3 m²

Saunallisia asuntoja on 37 kpl, saunattomia 16 kpl
Kaikissa asunnoissa on joko parveke tai maantasoterassi

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

Yhteistilat

Rakennuksen maantasokerroksessa on kerhotila, saunaosasto, pesula ja kuivaushuone sekä ulkoiluvälinevarastoja. Irtaimistovarastot on sijoitettu kellarikerrokseen ja naapuriyhtiö Hason (40122/4) kellariin, johon rakennuksesta on esteetön sisäyhteys kellarista maanalaista yhdyskäytävää pitkin. Tilojen suunnittelussa on noudatettu asemakaavamääräyksiä, jossa yhteistilojen osalta mitoitus on kerhotiloja 2,5 % kerrosalasta, varastoja varattava 2m²/asunto ja uvv-varastoja 1% kerrosalasta. Ulkoiluvälinevarastojen osalta on kuitenkin noudatettu väljempää mitoitusta ja RVV:n ohjetta "Asuinkerrostalojen ja rivitalojen yhteistilat".

Piha-alueet

Piha-alue on esteetön.
Piha toteutetaan erillisen pihasuunnitelman mukaan ottaen huomioon pihan normaali käyttö: oleskelu, polkupyörien säilytys, mattojen tomutus ja pelastustiet.
Oleskelualue on rakennuksen eteläpuolella, jossa köynnöspergolan alle on sijoitettu oleskeluryhmiä, yrttimaa sekä istutuksia.

Suunnitelman käsittelyt

Aluetyöryhmä	04.12.2013	
Kaupunkikuvaneuvottelukunta	22.01.2014	puollettu
Asuntotuotantotoimikunta	05.02.2014	
Hitastyöryhmä		
RVV tekn.neuvottelukunta		
Rakennuslupa		

Laajuustiedot

Asuntoala	3246,5 m ²
Yhteistilat	999 m ²
Muut tilat (liiketila)	111,0 m ²



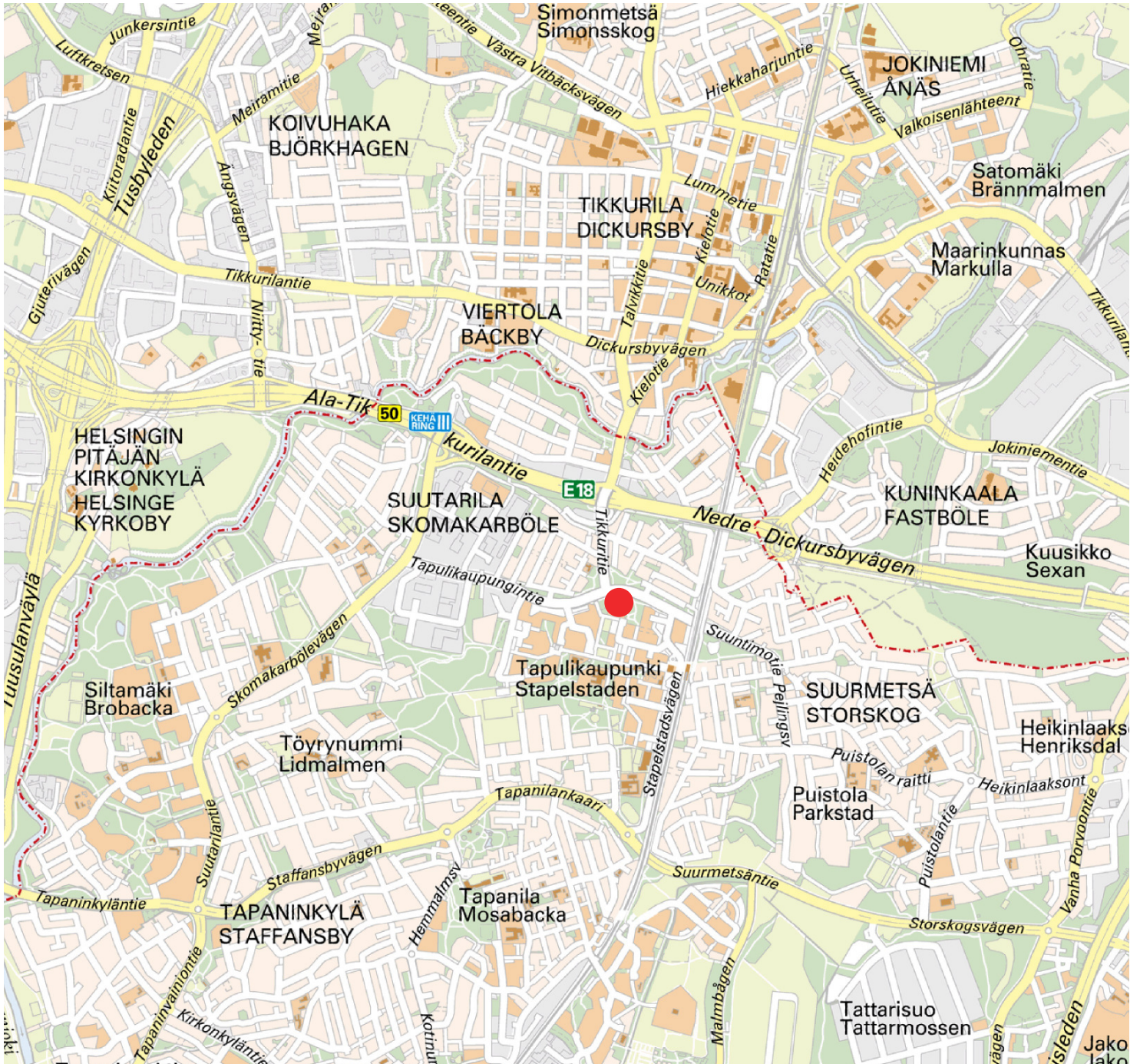
27.1.2014

Ohjelma-ala yhteensä	4356,5 m ²
Bruttoala	4965
Tehokkuus	1,14
Kerrosala	3900
Rakennusoikeudesta käytetty	101 %
Tilavuus	16 352 m ³

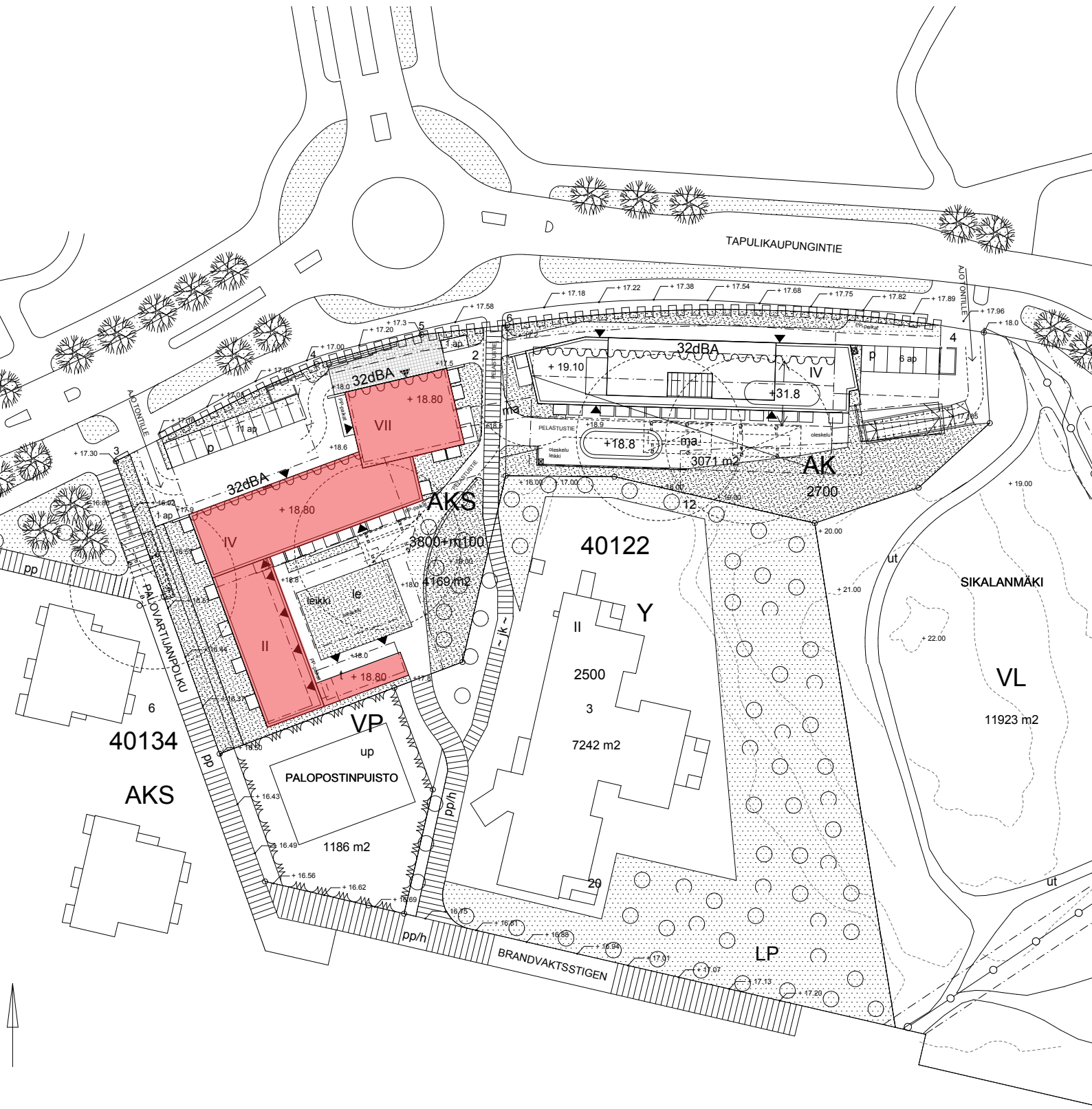
Pinta-ali tiedot

asuntotyyppi	as-m ²	kpl	kpl yht	kpl%	as-m ² yht
1h+kt	39,5	6			
	43,5	3	9	17	367,5
2h+kt	43,5	3			
	54	2			
	59	1			
	62	1	7	13	359,5
2h+k+s	56	3			
	57,5	2			
	58,5	2			
	61	4			
	61,5	2			
	66	2	15	28	899
3h+k+s	67,5	7			
	68,5	6			
	76	1			
	78,5	3			
	82,5	3	20	38	1442,5
4h+kt+s	89	2	2	4	178
YHT:			53	100	3246,5

Aputilat	pinta-ala m ²
talosauna 1 kpl	36,5
kerhotila	107,5
talopesula	23,5
kuivaushuone	10
ulkoiluvälinevarastot	27 lämmintä (67m ² kylmä piharak)
irtaimistovarastot	33,5 kellarissa (149m ² Hekan kellarissa 40122-4)
liikennetilat	596
tekniset tilat	160
siivouskomerot	5
yhteensä	999 (luku ei sis. irt.var 149m ² , joka Hekan kellarissa)



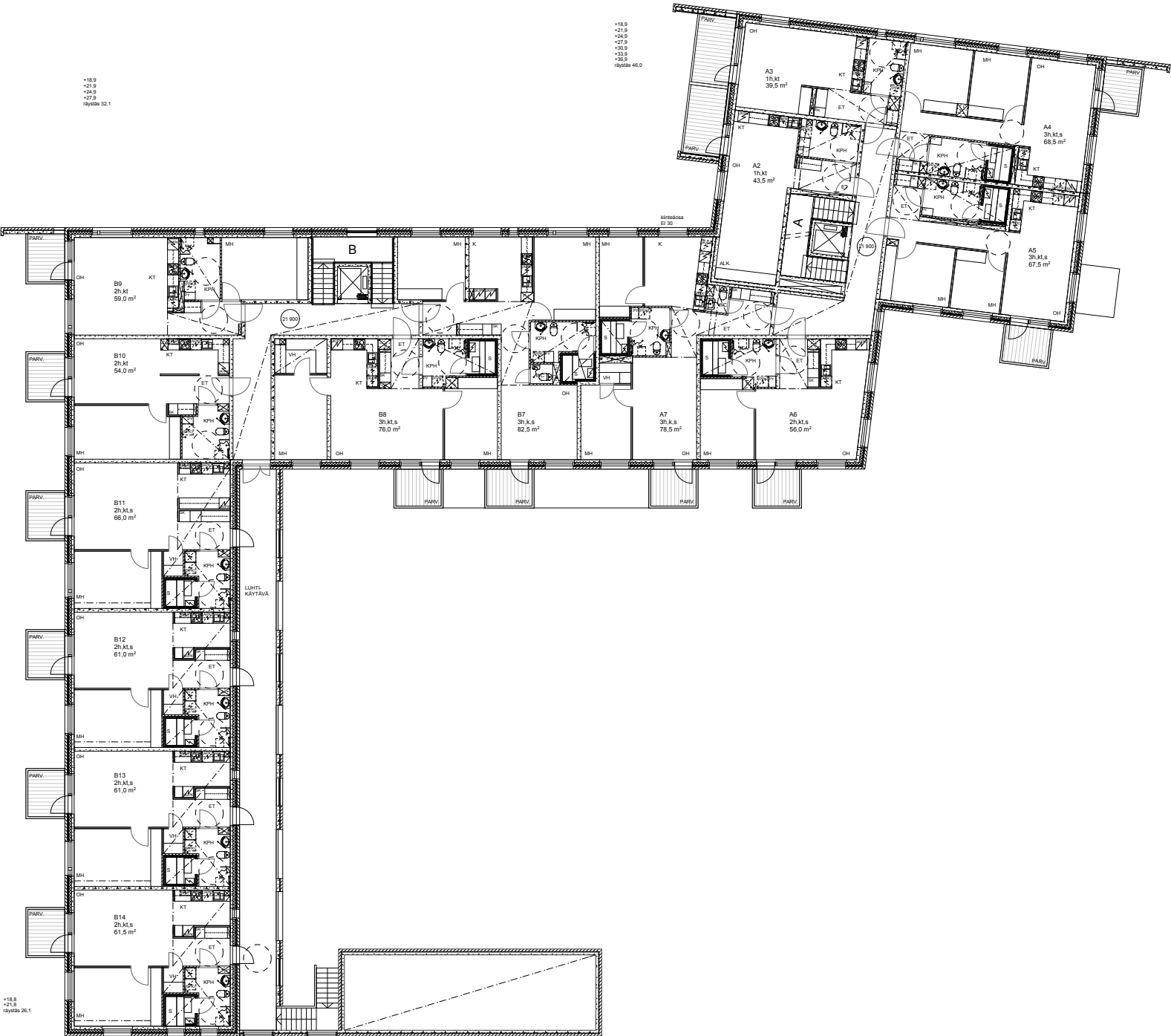
Sijaintikartta



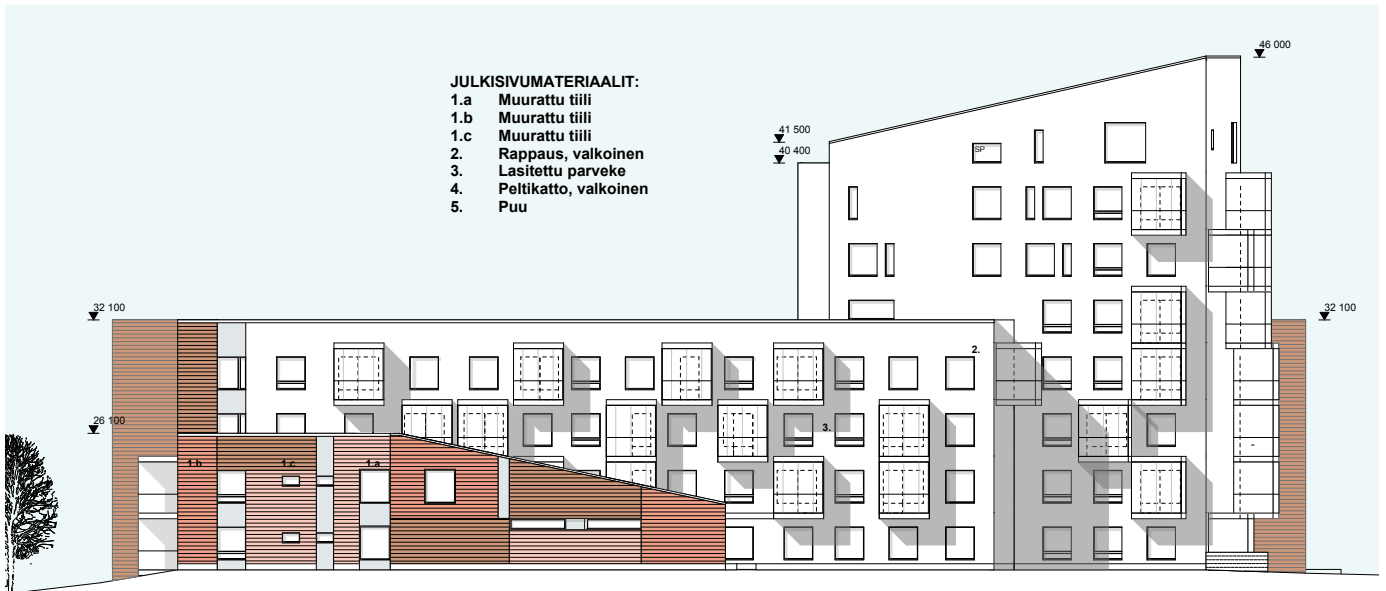
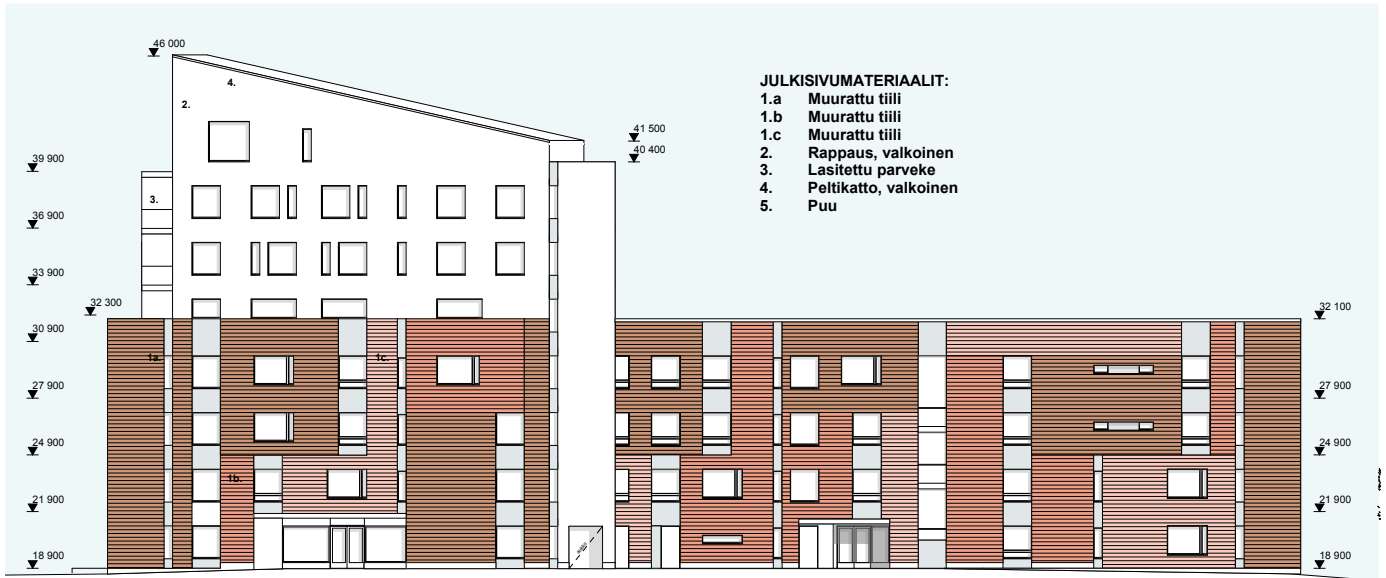
Asemapiirustus 1:1000

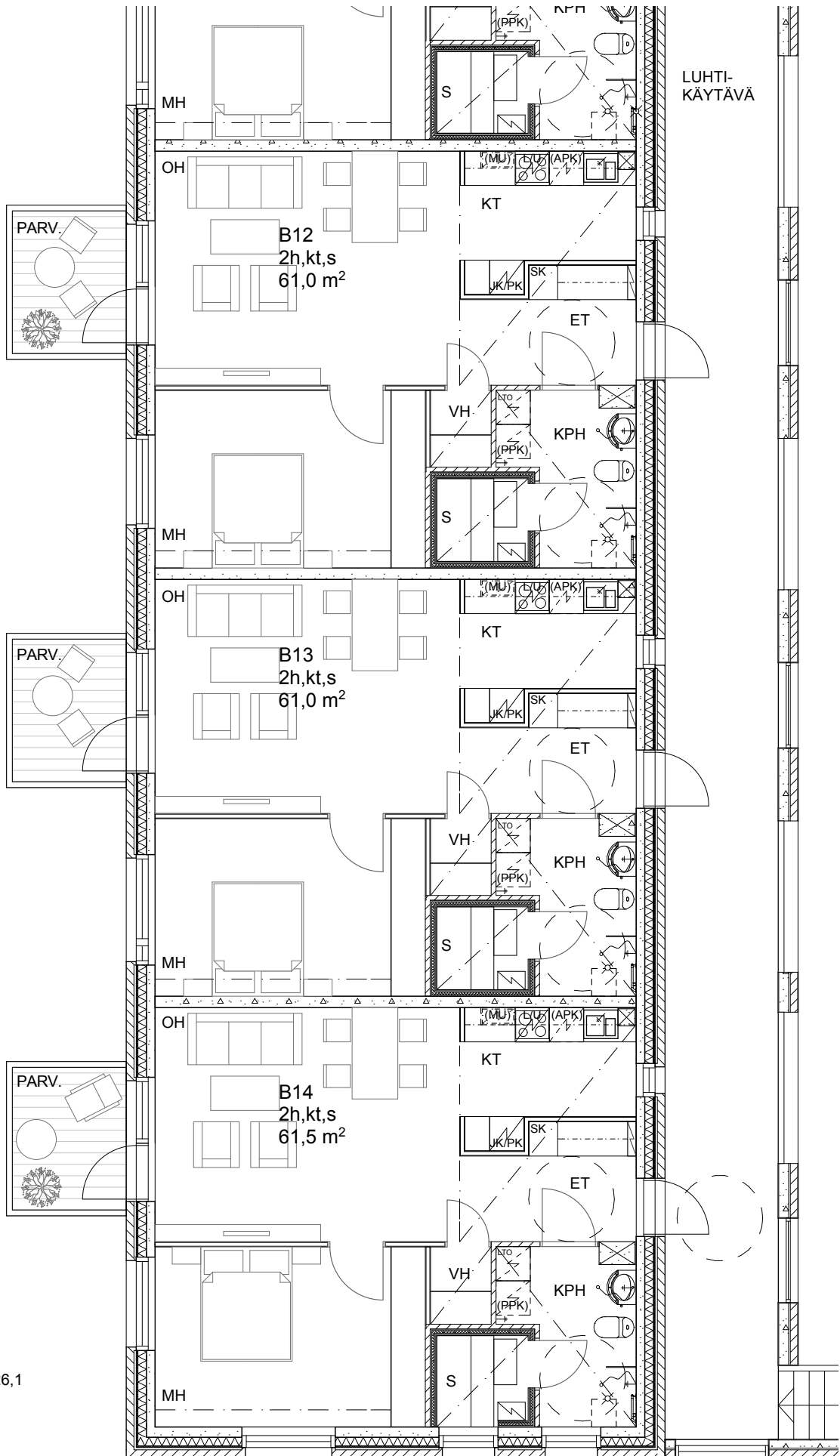
+18.9
 +21.9
 +24.9
 +27.9
 +30.9
 +33.9
 +36.9
 rhytässä 32.1

+18.9
 +21.9
 +24.9
 +27.9
 +30.9
 +33.9
 +36.9
 rhytässä 48.0



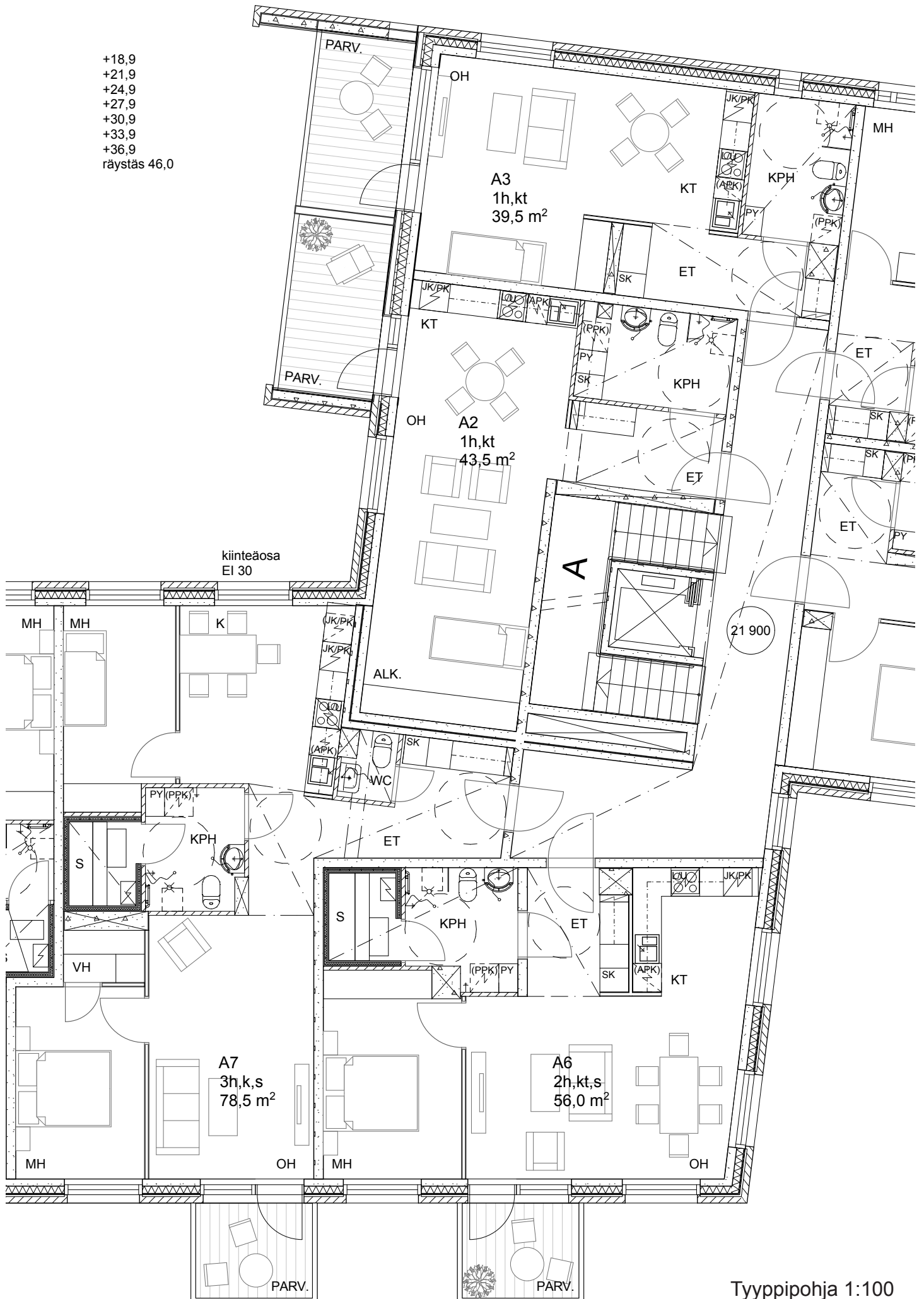
+18.8
 +21.8
 rhytässä 26.1

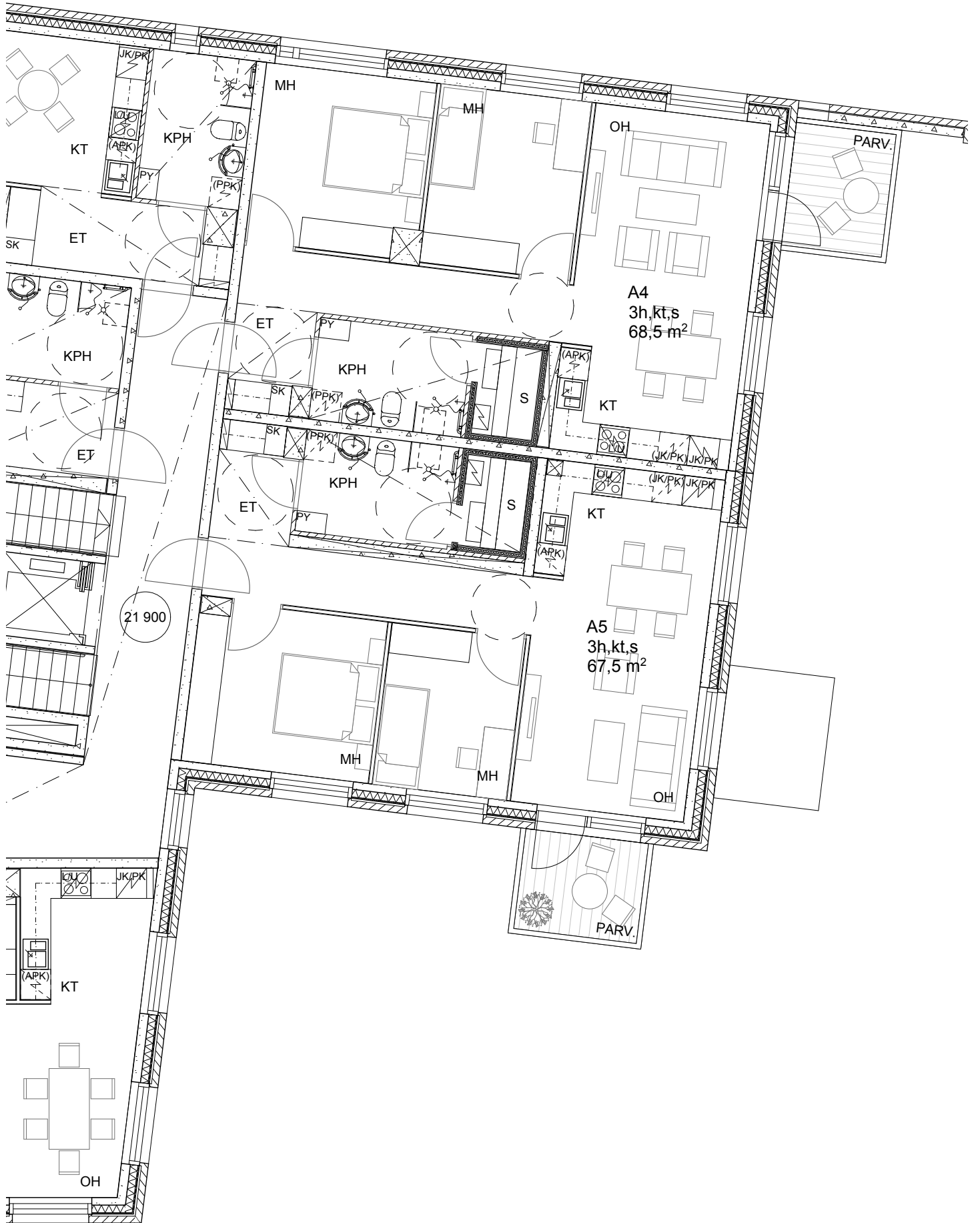




+18,8
 +21,8
 räystä 26,1

+18,9
 +21,9
 +24,9
 +27,9
 +30,9
 +33,9
 +36,9
 räystäs 46,0







Näkymä Tapulikaupungintieltä