



10.9.2014

Asunto Oy Helsingin Bysa

Luonnokset 10.9.2014

Sijainti

20820 / 3
Livornonkatu xx
00220 Helsinki

Tontti

Tontti 3 sijaitsee Livornonkadun, Jätkäsaarenkujan ja Hyväntoivonpuiston rajaamassa korttelissa.

Korttelissa on ATTin rakennuttamien asuintalojen lisäksi ryhmärakennuttamiskohde senioritalo As Oy Aikalisä ja päiväkotikoti Selkämeri. Korttelin keskellä on päiväkodin suurehko piha-alue. As Oy Helsingin Bysan piha-alue käsittää lähinnä huoltoajoa palvelevan kapean piha-alueen. Päiväkodin piha-alue tulee olemaan noin puoli metriä As Oy Bysan pihaa alempana ja pengertymään tonttien rajalla. Päiväkotikoti rakennuttaa tonttien väliselle rajalle aidan.

Tontti sijaitsee alkuperäisen Jätkäsaaren itäpuolelta merestä täyttämällä vallatulla maalla. Alueen pilaantuneet maa-ainekset on eristetty. Maanpinnan nykyinen korkeusasema on pääosin tasossa +2,5. Esirakentamistäyttötasoa tulee olemaan n +4,5. Tontin lopullisen maanpinnan korkeus tulee olemaan tasolla +8,2 - +9,4. Rakennus perustetaan lyöntipaaluilla kantavaan pohjakerrokseen. Rakennuksen alla on erillinen ryömintätila.

Tontin koko on 1 772 m².

Asemakaava

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen ja sen rakennusoikeus on 5 700 kem², kerrosluku on VI – VIII. Lisäksi tontille tulee rakentaa liiketilaa kaavassa mainittu 70m². Tontille saa rakentaa kaavan salliman kerrosalan lisäksi asumista palvelevia tiloja kaikkiin kerroksiin. Tonttien 3 ja 4 rakennukset liittyvät kiinteästi toisiinsa muodostaen yhtenäisen rakennusmassan.

Asemakaava on vahvistettu 7.8.2009.

Lähiympäristön suunnitteluohjeet

Suunnitelmassa noudatetaan Hietasaaren rakentamistapa- ja lähiympäristön suunnitteluohjetta. Korttelirakenne on kaupunkimainen, julkisivut pääosin puhtaaksimuuratut. Suunnitteluohjeessa painotetaan rikasta kattokerrosten maailmaa ja asuttavuudeltaan monimuotoisempaa kerrostalotypologiaa kuin viimeaikoina rakennetuissa kerrostaloissa keskimäärin. Pihan ja rakennusten tulee rakentamistapaohjeen mukaisesti limittyä toisiinsa.

Ratkaisu

Poikkeuksellisen asuinrakennuksesta tekee sen poikkeuksellinen sijainti Hyväntoivonpuiston tiukassa sisäkaarteessa, jonka suunnitelma ratkaisee poimutettua parvekejulkisivurakennetta hyödyntäen. Pihan puolella rakennus avautuu päiväkodin ulkoleikkialueeseen.

Suunnitelma tarjoaa perinteiseen lamellikerrostaloon verrattuna monipuolisempia asuntoratkaisuja, mm. kaksikerroksisia kattoasuntoja.



10.9.2014

Rakennus on kaksiportainen 6-8 -kerroksinen lamellitalo.

Asemakaava edellyttää rakennuksen sijoittamista kiinni sekä Livornonkadun että Hyväntoivonpuiston puoleiseen tontinrajaan. Rakennus on sijoitettu tontille asemakaavan mukaisesti, sillä poikkeuksella, että puiston puoleisella taitteisella parvekejulkisivulla vain parvekkeiden uloimmat osat ottavat kiinni tontin rajan. Myös kahden ylimmän kerroksen osalla ratkaisu poikkeaa kaavasta, kuitenkin sen henkeä noudattaen. Toiseksi ylimmän kerroksen suurin sallittu kerrosala saa olla $\frac{1}{2}$ suurimman kerroksen kerrosalasta ja ylimmän kerroksen kerrosala $\frac{1}{3}$ suurimman kerroksen kerrosalasta. Ratkaisussa ylimmät kerrokset ovat tätä laajempia ja rakennusmassan kevennys on sijoitettu koko rakennusrungon syvyisenä korkeampien osien väliin siten, että kuudennen kerroksen katolle sijoittuu kaksi kattoterassia.

Liikenne

Autopaikoitus on osoitettu Jätkäsaaren kalliopysäköintilaitokseen, joka on louhittu syvälle pääasiassa länsipuolisen korttelin 20816 alle. Sisään- ja ulosajo tapahtuu puiston kohdalta Välimerenkadulta. Hitas Oy Helsingin Bysalle on osoitettu yhteensä 46 autopaikkaa. Kaavan esittämä autopaikkanormi on 1 ap / 125 kem².

Kortteli liitetään aluetta palvelevaan jätteiden imuputkijärjestelmään. Koko korttelia palvelevat keräyspisteet sijoitetaan piha-alueelle senioritalo As Oy Aikalisän eteläpäähän sekä Haso Oy Helsingin Sandiksen tontin pohjoispäähän.

Rakennukset

Rakennus on rungoltaan pääpiirteissään tyypillinen betonielementtitalo. Väliseinät ovat kantavat ja väli- sekä yläpohjat ontelolaattarakenteita. Ulkoseinissä mineraalivilla ja solupolyuretaani, yläpohjissa kevytsora ja solupolyuretaani. Alapohja on pääosin kantava, tuulettuva ontelolaattarakenne.

Rakennuksessa on porrashuonekohtainen keskitetty ilmanvaihto, kaukolämpö ja vesikiertolämmitys. Kaksikerroksisissa asunnoissa on huoneistokohtainen ilmanvaihtojärjestelmä.

Julkisivut ovat paikalla muuratut. Julkisivuissa vaihtelee vaalea ja tumma puhtaaksimuuraus. Parvekekaiteet ovat pinnaltaan puhtaaksimuurattuja, tiililaattapintaisia elementtikaiteita. Kaiteet saumataan paikalla. Parvekkeissa on lasitus. Parvekkeiden takaseinät ovat maalattuja sandwich -elementtejä.

Asunnot

Suunnitelman asuntopinta-ala on 4 720 m². 1.kerroksessa on kaavan mukainen liiketila 60,0 m².

Yhteenlaskettu hyötyala on 5 406 m². Asuntojen lukumäärä on 67 kpl ja keskipinta-ala 70,5 m². Perheasuntojen keskipinta-ala on 83 m².

Kaikissa asunnoissa on parveke. Huoneistosauna on 40 asunnossa, saunattomia asuntoja on 27 kpl.

Kattokerroksessa on 4 kaksikerroksista asuntoa. Asunnot ovat muuta suunnitelmaa suurempia.

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

Yhteistilat

Rakennuksen 7. kerroksessa on ranskalaisella parvekkeella varustettu talosauna ja kattoterassiin liittyvä kerhotila. 1.kerroksessa on talopesula, kuivaushuone, pääosa irtaimistovarastoista sekä ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastot. Tilojen suunnittelussa on noudatettu RakVVn ohjetta "Asuinkerrostalojen ja rivitalojen yhteistilat"



10.9.2014

Piha-alueet

Piha on rakennusta myötäilevä kapeahko alue, joka käsittää lähinnä huoltoajoyhteyden korttelin halki Livornonkadulta Jätkäsaarenkujalle. Pihalle toteutetaan pieni leikki- ja istuskelualue. Piha-alue suunnitellaan yhteistyössä päiväkodin ja Aikalisän kanssa. Pihan suunnittelussa pyritään kiinnittämään huomiota pihan ja korttelin kokonaisakustiikkaan. Piha suunnitellaan esteettömäksi.



10.9.2014

Suunnitelman käsittelyt

Kaupunkikuvaneuvottelukunta	sopimatta
Aluehitas	7.10.2014
ATTn esittely	22.9.2014
Asuntotuotantotoimikunta	1.10.2014
ARA	
Hitastyöryhmä	7.10.2014
RVV ennakkopalaveri	23.10.2014
Rakennuslupa	2014 aikana



10.9.2014

Laajuustiedot

Asuntoala	4 720 m ²
Yhteistilat	626 m ²
Muut tilat (liiketila)	60 m ²
<hr/>	
Ohjelma-ala yhteensä	5 406 m ²
Bruttoala	7 127 m ²
Tehokkuus	1,49
Kerrosala	5 728 m ²
Rakennusoikeudesta käytetty	100,5%
Tilavuus	24 043 m ³

Pinta-ala tiedot

ASUNTOTYYPIT	PINTA-ALA, m ²	KPL	YHT.
2H+K+S	52	6	312
2H+K+S	52,5	6	315
2H+K	53	6	318
2H+K	53,5	6	321
2H+AVOK.+S	59	5	295
3H+K	75,5	5	377,5
3H+K+S	76	7	532
3H+K+S	77	7	539
4H+K	76,5	5	382,5
4H+K	87	5	435
4H+K+S	88,5	5	442,5
4H+K+S, 2 kerrosta	91	1	91
4H+K+S, 2 kerrosta	97	1	97
5H+K+S, 2 kerrosta	131	1	131
5H+K+S, 2 kerrosta	131,5	1	131,5
YHTEENSÄ		67	4720
KESKIPINTA-ALA	70,4 m²		
PERHEAS. KESKIPINTA-ALA	83,0 m²		

Aputilat

Irtaimistovarasto	72,5
Irtaimistovarasto	89,5
Irtaimistovarasto	10
Irtaimistovarasto	38
Kuivaushuone	13
Pesula	22,5
Liikuntavälinevar.	14
Liikuntavälinevar.	17
Ulkoiluvälinevar.	142
Siivous	6
Talovar.	3
Kerhotila	53
Talosauna	27
yht.	507,5

Tekniset tilat

Helen / Jakokaappi	2
Lämmönjakuhuone	12,5
Mittarikeskus	4
Sähköpääkeskus	8



10.9.2014

Tele	3,5
Iv-konehuone	41
Iv-konehuone	46
yht.	117

Liikennetilat	
Porrashuoneet	682



10.9.2014

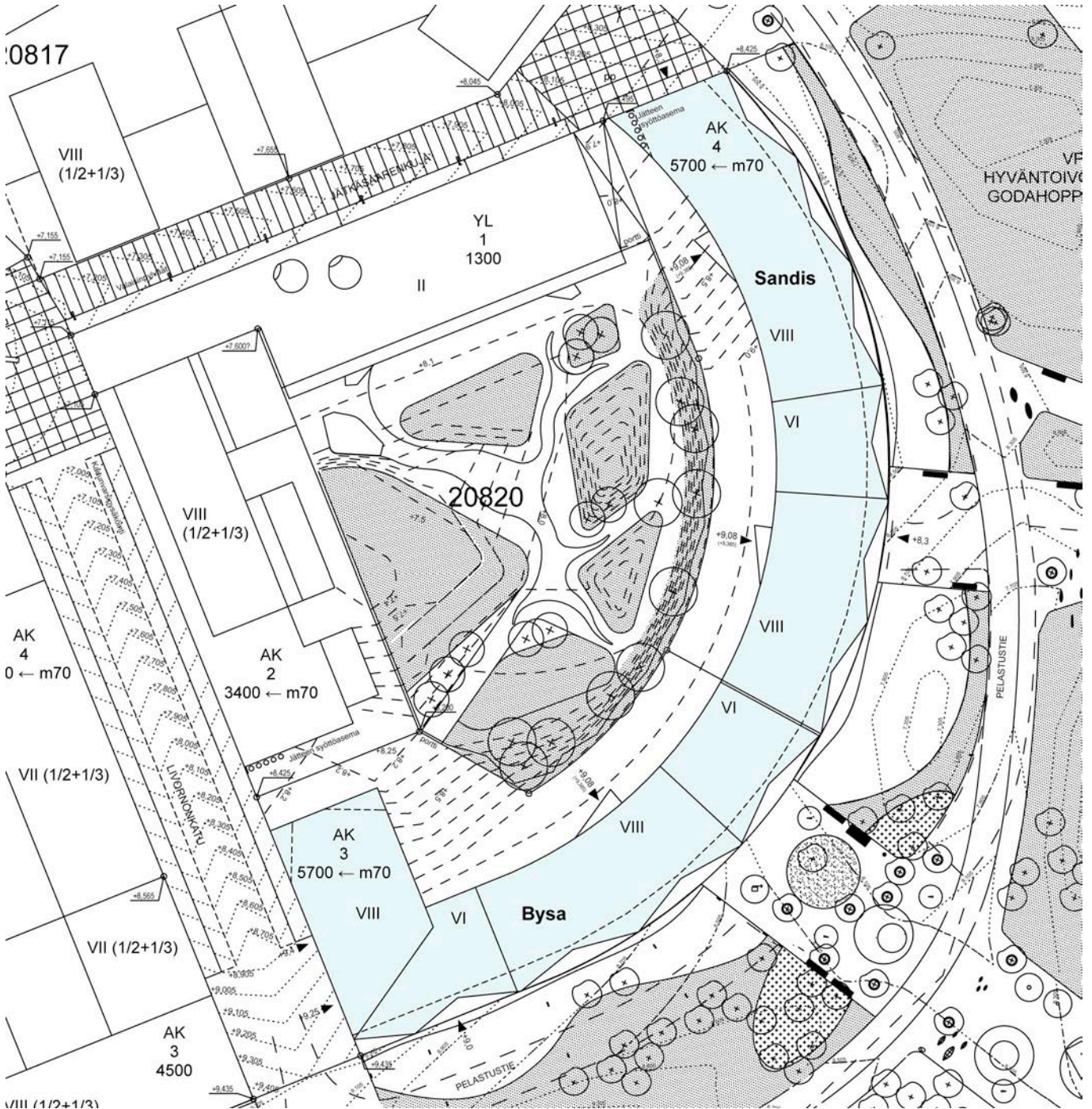
Sijaintikartta





10.9.2014

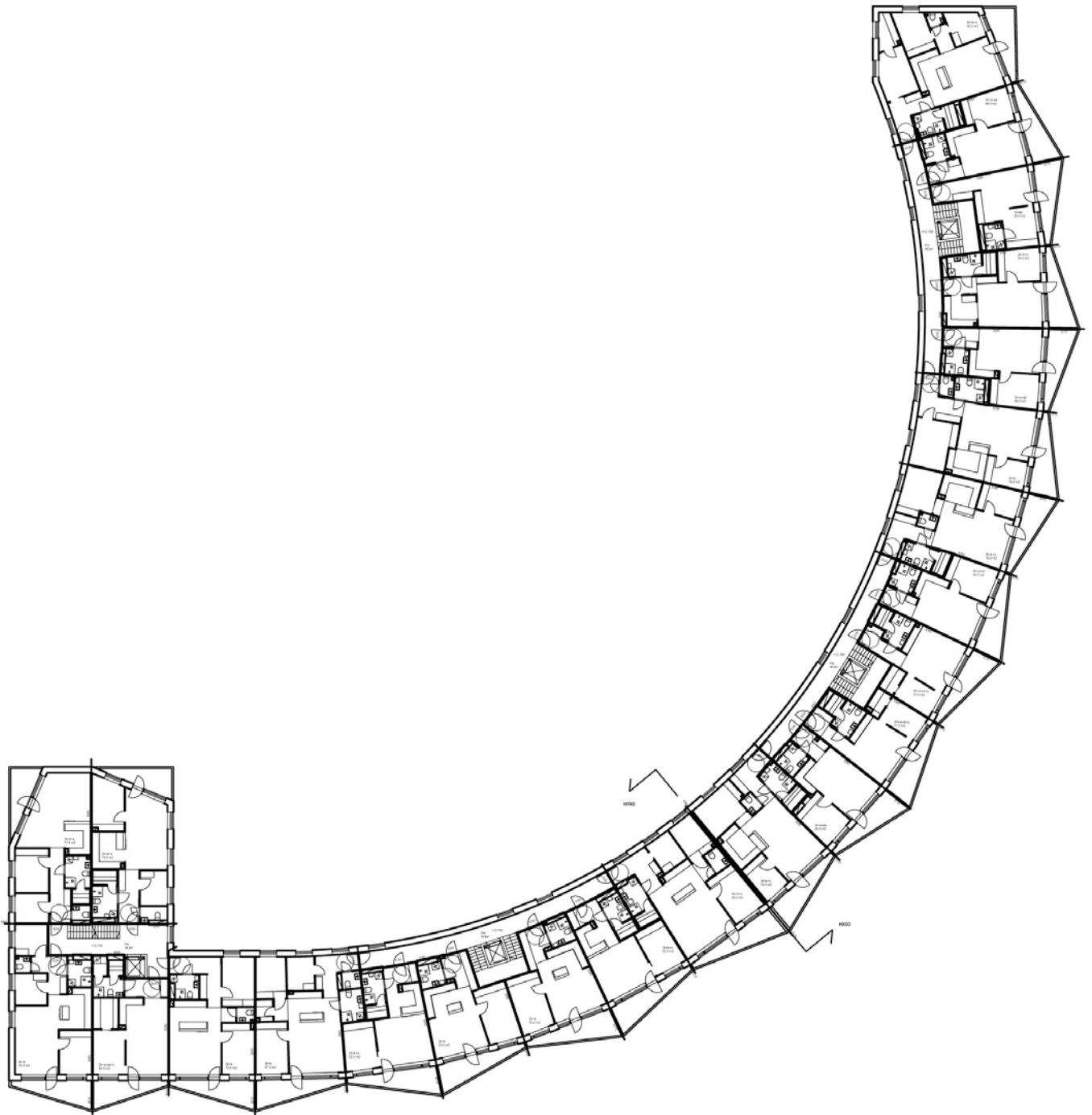
Bysa & Sandis, Asemapiirros 1:750





10.9.2014

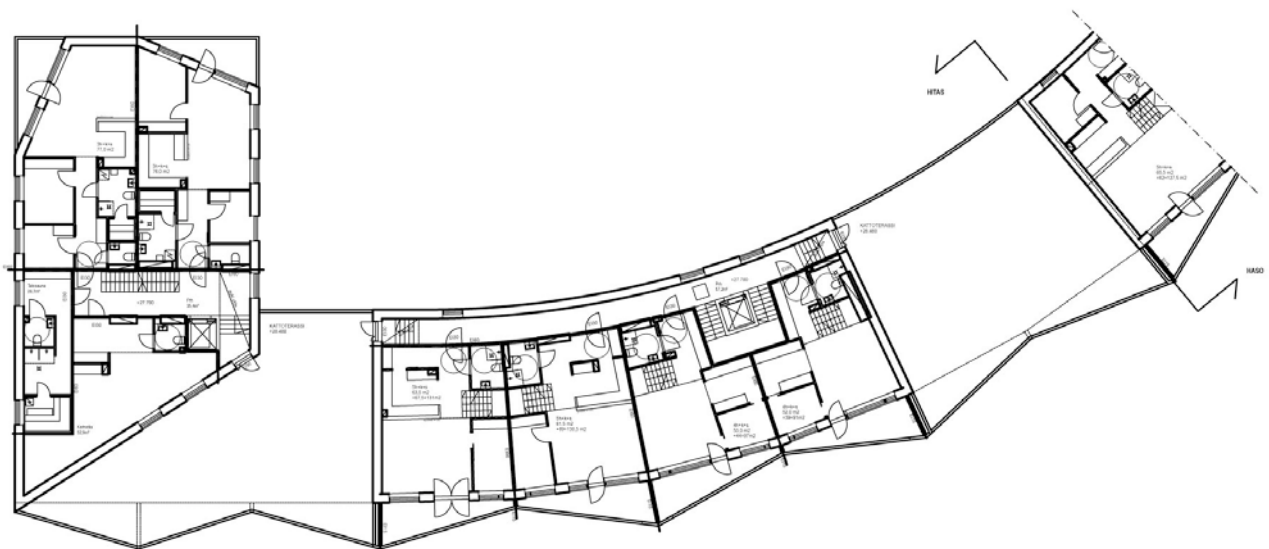
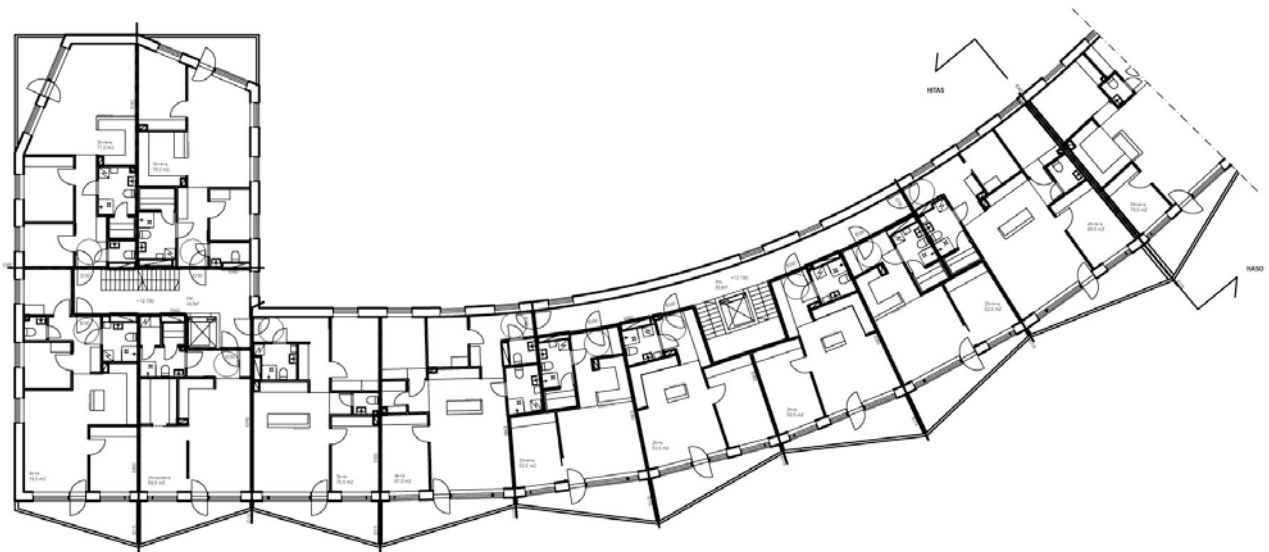
Bysa & Sandis, normaalikerros 1:600





10.9.2014

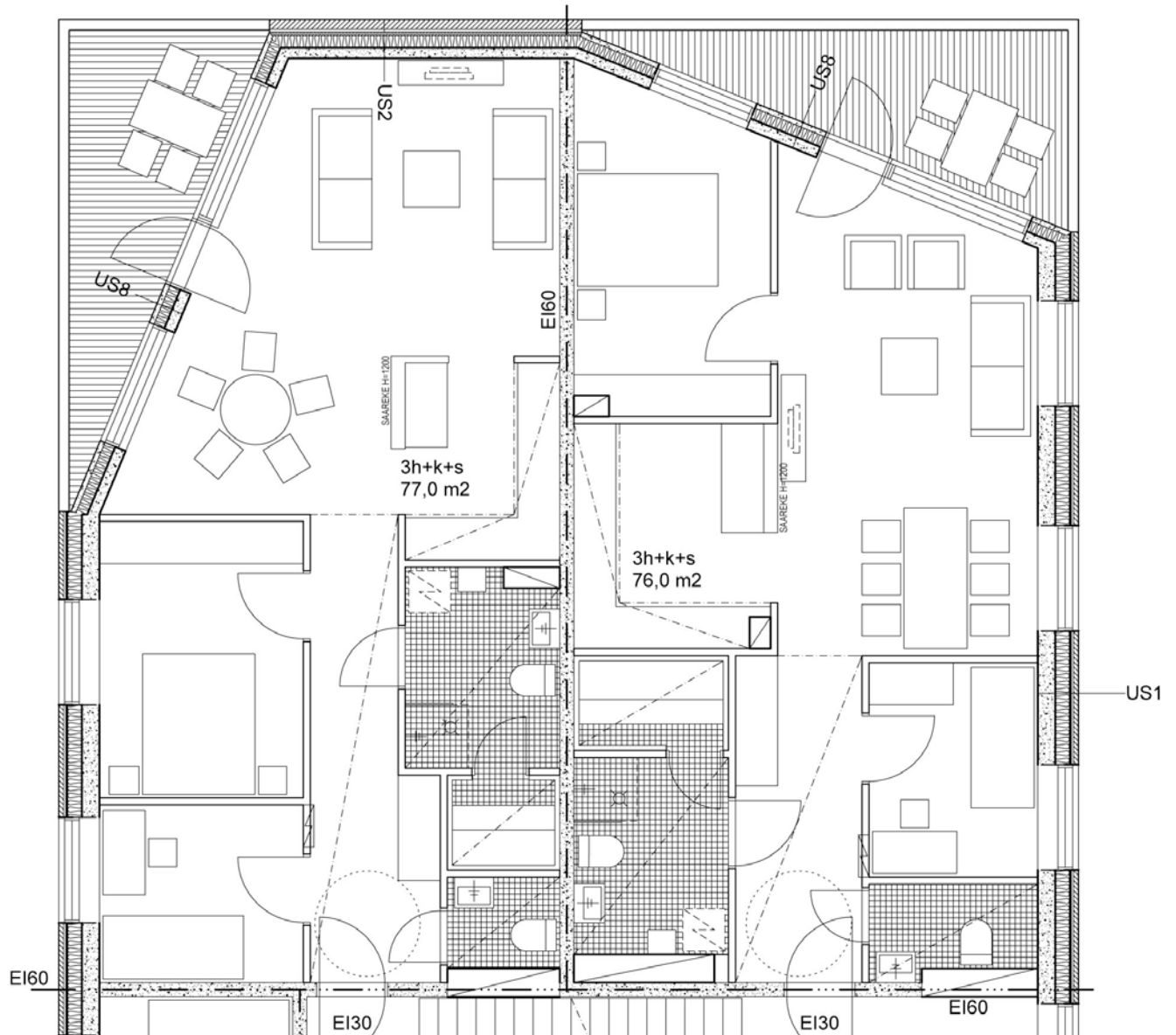
Bysa, kerroskohjat
Peruskerros 1:500
7.kerros 1:500





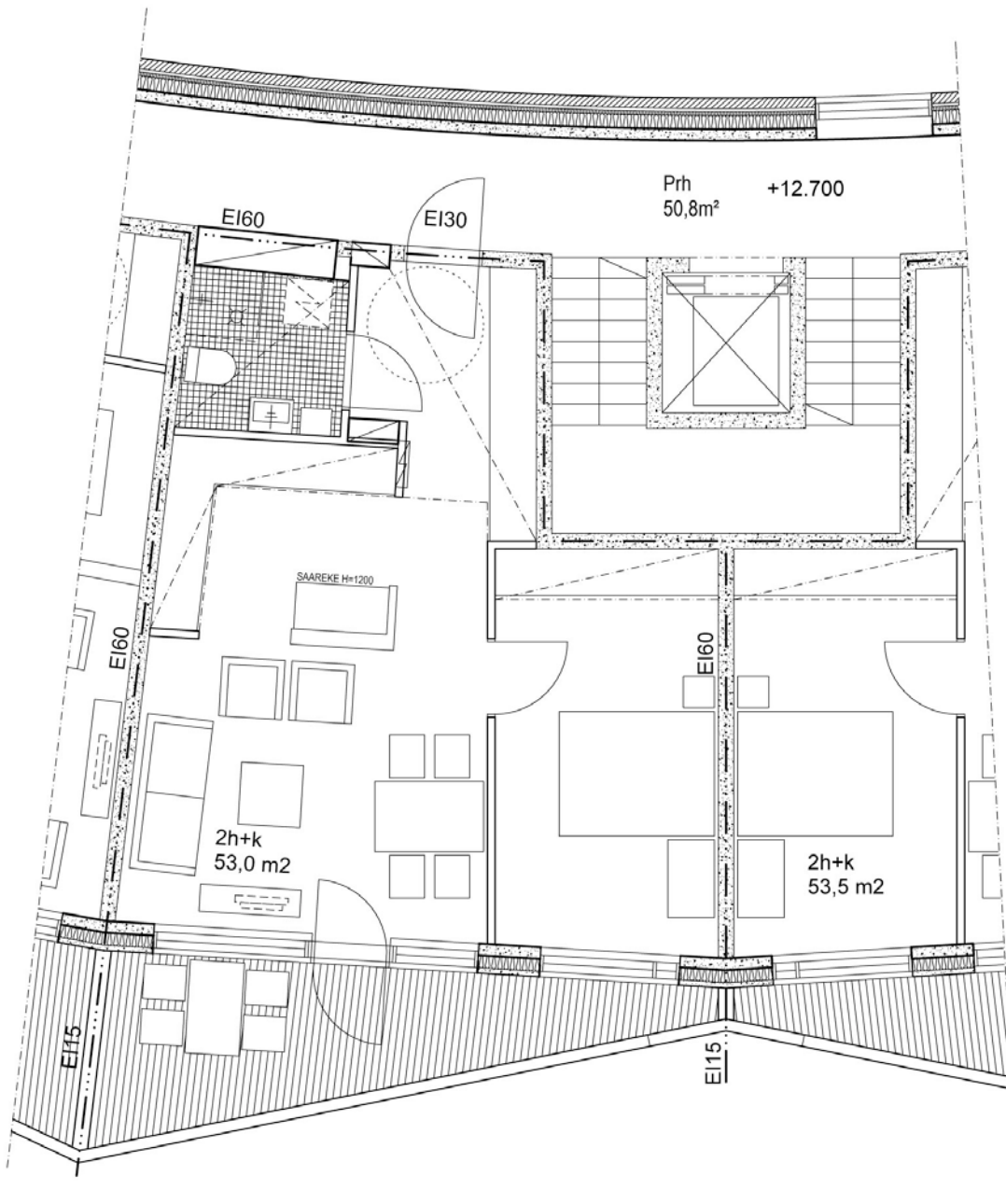
10.9.2014

Tyyppipohjia 1:100





10.9.2014





10.9.2014

Julkisivu etelään / puistoon



Julkisivu pohjoiseen / korttelipihalle

