



HEKA KRUUNUVUORENRANTA KOIRASAARENTIE 33
HOPEALAAKSO - KORTTELI 49183 / 5

19.12.2014



ARKKITEHTUURITOIMISTO B&M OY

HANKESELOSTUS

Yleiskuvaus, hankkeen tausta ja sisältö

Suunnitelma perustuu vuonna 2013 Kruunuvuorenrannassa Hopeakaivoksentien, Koirasaarentien ja liikuntapuiston rajaamasta korttelista käydyin suunnittelu- ja tarjouskilpailun ehdotukseen ”Ma”. Ehdotus sai kilpailussa kunniamaininnan.

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto Att rakennuttaa korttelin tontille 5 vuokra-asuntoja HEKA Laajasalo Oy:n käyttöön. Kohteen huoneistoala on yhteensä 5.767,5 m² ja asuntoja 104 kpl keskipinta-ala noin 55,5 m².

Rakentaminen rajautuu kaavan mukaisesti tulevaan liikuntapuistoon kuusikerroksisilla pistetaloilta, joissa on liikuntapuistoon päin aukeavat kiilamaiset porrashuoneet. Koirasaarentien varteen on sijoitettu pitkä viisikerroksinen sivukäytävällinen lamelli sekä siihen liittyvä kuusikerroksinen osa, jonka massoittelu noudattaa pistetalojen massoittelua.

Kaavatiedot

Asemakaava 11950 on saanut lainvoiman 2013, korttelin 49183 tontilla 5 on kaavassa AK-merkintä ja kokonaisrakennusoikeus on 6.750 k-m², minkä lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia tiloja kaikkiin kerroksiin. Rakentaminen on kaavassa määritelty kahdeksi 6-kerroksiseksi pistetalomassaksi, sekä 5-6 kerroksiseksi massaksi Koirasaarentien varteen. Rakennukset on suunnitelmassa sijoitettu tontille pääosin asemakaavan mukaisesti.

Koirasaarentien suuntaan on kaavassa merkintä vähintään 34 dB ääneneristävyydestä liikennemelua vastaan. Tämän lisäksi tontteihin kohdistuu tavanomaisia mm. asuntojen korkeusaseman suhdetta viereisiin katuihin, julkisivuja, tontin rajaamista ja yhteistiloja sekä kerrosalan laskemista koskevia määräyksiä, sekä maininta, että 1/3 harraste- ja kokoontumistiloista voidaan sijoittaa tontin ulkopuolelle.

Muut alueelliset ohjeet/määräykset

Suunnitelmassa noudatetaan Hopealaakson rakentamistapaohjetta, jonka mukaan mm. Koirasaarentien varren talot ovat vaaleita ja rapattuja ja pistetalot paikalla muurattua tummaa tiiltä; Koirasaarentien puolen parvekkeet ovat sisäänvedettyjä ja lasitettuja; katualueen ja istutettavan tontinosan rajalle on rakennettava 40 cm korkea luonnonkivimuuri.

Lisäksi noudatetaan Att:n ja Ara:n sekä rakennusvalvontaviraston suunnitteluohjeita.

Rakennusoikeuden käyttö

Suunnitelman kerrosala on noin 6.870 k-m², mikä ylittää rakennusoikeuden 6.750 k-m² noin 1,8%:lla.

Kaikki rakennettava kerrosala on asuinkerrosalaa tai asumista palvelevia porrashuoneita. Asumista palvelevat yhteis- ja aputilat eivät kuulu kerrosalaan. Olevaa/purettavaa kerrosalaa tontilla ei ole.

Rakennukset

Rakennukset ovat rungoltaan tyypillisiä tiiliverhottuja betonielementtitaloja. Huoneistojen väliset seinät, sekä ulkoseinien sisäkuoret ovat kantavia betonielementtejä, väli- sekä yläpohjat ovat ontelolaatastoja. Ulkoseinissä mineraalivillaaeriste sekä tuulensuoja, yläpohjissa lecasoraeriste. Alapohjat ovat kantavia.

Rakennuksissa on keskitetty tulo- ja poistoilmanvaihto (kaavamääräys kadun puolella), kaukolämpö ja vesikiertolämmitys. Ilmanvaihtokoneita on sijoitettu jokaisen rakennuksen ylimpään kerrokseen osaksi rakennusmassoja. Kellareita ei rakenneta, yhteis- ja varastotilat sijoittuvat pääosin rakennusten maantasokerroksiin; kerhotilat ja pesula pihan yhteyteen. Kaikki asunnot toteutetaan saunattomina, yhteiseen käyttöön toteutetaan ylimpiin kerroksiin yhteensä neljä talosaunaa, joihin on sisäyhteys kaikista asunnoista.

Julkisivut

Julkisivut ovat kaavan mukaisesti paikalla muuratut: pistetalot ovat puhtaaksimuurattuja ja kadunvarsitalo puhtaaksimuurattu ja ohutrapattu. Kaava määrittelee rakennusten päätyihin tiililimitys, -väritys tms. korostuksia, mikä on suunnitelmissa toteutettu kilpailuehdotuksen mukaan lasitetuin ”hopeatiilin”, jotka kimaltelevat tummassa tiilijulkisivussa.

Pysäköintiratkaisu

Autopaikoitus on osoitettu kaavan mukaisesti korttelialueella olevalle LPA-tontille, jossa autopaikkoja on kahdessa tasossa. Ainakin tontin 5 esteettömät autopaikat sijoitetaan ylemmälle tasolle, jonne on esteetön yhteys pihan kautta. Kaavan mukaan autopaikkoja tulee olla ”vähintään suurempi luvuista 1 ap / 120 k-m² tai 0,6 ap / asunto”, jota saa kaupungin vuokra-asuntojen osalta vähentää 20%, eli yhteensä 50 ap (laskettu asuntomäärän mukaan 20% vähennettynä)

Väestönsuojaratkaisu

C- ja D-portaiden (pistetalot) maantasokerrokseen rakennetaan väestönsuojat (S1). Suojatilan ala 2% kerrosalasta. Rauhanajan käyttö suojatilalle on irtaimistovarasto.

Piha-alueet ja ulkotilat

Pääosassa asuntoja on parvekkeet, jotka suunnitellaan lasitettuin (kadun puolella kaava vaatii lasituksen). Maantasoasunnoilla on parveketta vastaavat terassit, joita ei lasiteta. Ullakoiden talosaunoihin liittyvä asuntoparvekkeita vastaavat parvekkeet, jotka toteutetaan esteettöminä.

Suunnitteluvaiheessa on tehty yhteistyötä korttelin muiden tonttien kanssa, joille Att rakennuttaa Hitas- ja Haso-asuntoja, sekä koko korttelia palvelevan LPA-tontille sijoittuvan pysäköintilaitoksen. Pihasuunnitelma laaditaan saman pihasuunnittelijan toimesta koko kortteliin yhtenäisenä.

Pihasuunnitelma

Korttelipihan sydän on hopean sävyisten lehtipuiden rajaama avoin leikki- ja oleskelutila, joka kiertyy laajan nurmipintaisen painanteen ympärille. Tontin maanpinnan muotoilu ohjaa käytävien pintavedet kalliosaarekettä kiertävään painanteeseen. Asuinpihoilla pintavedet johdetaan nurmialueille.

Tontin 5 piha-alueen sydämen muodostaa avokallioalue, joka pyritään säilyttämään mahdollisimman laajana. Säilytettävällä alueella pyritään säästämään mahdollisimman paljon mäntyjä sekä kenttäkerroksen kasvillisuutta. Ympäröivä maasto liitetään kallion lakialuetta alempana oleviin asuinpihoihin louhituilla ja osin istutetuilla sekä tarvittaessa porrastetuilla luiskilla. Putoamiskaiteita pyritään välttämään. Paikalla syntyviä räjäytyskiviä käytetään ympäristörakentamisessa matalina tukimuureina, istuskelutasoina ja maastoportaina. Leikki- ja oleskelupaikka sijoittuu kallion kainaloon.

Korttelin asfalttipintainen esteetön pääreitti yhdistää korttelin asuinpihat toisiinsa. Reittiä rytmittävät punalehtiset puut, joiden ympärille on sijoitettu kehänä polkupyörätelineitä ja istuskelutasoja. Pääreitti toimii myös pelastusreitinä. Pääsisäänkäyntien edustat on jäsennelty graniittikiveyksellä. Polkupyörätelineitä on sijoitettu pieniin yksiköihin reitin varrelle.

Asuinpihoille luonnetta antavat nurmikolle istutettavat männyt sekä asuntojen puuterasseja rajaavat pensasistutukset.

Katuja vasten kortteli rajautuu pensasistutuksin ja matalin luonnonkivimuurein. Tontti rajautuu kevyen liikenteen reitin suuntaan kivikorimuuri, joka jatkuu yhtenäisenä aiheena samana korttelin autosuojan puiston vastaisessa muurissa.

Kaikki porrashuoneiden sisäänkäynnit pihalle, kadulle ja kevyen liikenteen reitille sekä autosuojaan on suunniteltu esteettömiksi.

Valotaide

Helsingin kaupungin linjauksen mukaan Kruunuvuorenranta on ”valojen kaupunginosa” ja ns. taideprosentti on kohdistettu valotaiteeseen. Hankkeen korttelikonaisuuteen, pihasuunnitelmaan ja Hopealaakson teemaan sovitun valotaideteoksen ”Hopealanka” suunnittelee Tülay Schakir.

Teos koostuu kahdesta elementistä, ohjelmoidusta videokuvasta sekä ”kimalteista”.

Videokuva läpäisee koko pihan ja päättyy rakennuksen julkisivulle. Kuva on enimmän aikaa lähes staattinen mutta siinä tapahtuu ajastettuja ja ohjelmoituja muutoksia. Kuvan reunassa, paikka paikoin on pienieleistä liikettä ”enteitä”. Kerran vuorokaudessa tapahtuu isompi, efektiivisempi kuvamuutos, joka kulkee aaltomaisesti kuva-alan läpi. Kimalteet ovat videokuvaa tukeva aihio ja niiden lopullinen muoto ja laajuus määrittyy teknisen suunnittelun aikana.

Esteettömyys

Kaikkiin asuntoihin sekä yhteistiloihin on esteetön käynti porrashuoneesta. Asuintilojen mitoituksessa on pääsääntöisesti sovellettu 1300 mm pyörähdysympyrää (märkätiloissa 1500 mm).

Asuntojen lattiakoroissa ja kynnyksissä on huomioitu ns. ”parkettivaraus”, eli esteettömyys (kynnys ≤ 20 mm) vaatii mahdollisesti jälkiasenteisia luiskia, ellei parkettia ole asennettu.

Porrashuoneisiin on esteettömät käynnit sekä pihalta, että kadun / kevyenliikenteenväylän puolelta.

Erillisenä hankkeena toteutettavan pysäköintilaitoksen paikoista on mitoitettu liikkumisesteisille RT 98-10538 mukaan n. 1/30 ap.

Selvitykset

Hankkeen energiatehokkuus on luonnosvaiheen tarkastelujen mukaan C-luokkaa, mikä varmistetaan lupavaiheessa. Myös kesäaikaiset huonelämpötilat simuloidaan ja tulokset huomioidaan suunnittelussa. Palo- ja pelastusteknisistä seikoista on ennakkoneuvoteltu pelastusviranomaisten kanssa. Palokonsultti laatii hankkeesta paloteknisen selvityksen, hyväksyttävä sen viranomaisilla ja ko. suunnitelma liitetään rakennuslupahakemukseen liitteeksi. Hankkeessa on mukana myös akustikko, jonka ohjeiden mukaan toteutetaan mm. ulkovaipan ääneneristys.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Pienehkö tontti, jonka piha-alue on määritelty suurelta osin säilytettäväksi ja kaavan mukaiset korttelin yhteiset piha-, jäte- ja pysäköintiratkaisut johtavat joihinkin rasitteisiin / yhteisjärjestelysopimuksiin, mm. pelastustiet ja huoltoreiitit kulkevat osin naapuritonttien kautta ja LPA-tontille on pysäköinnin lisäksi sijoitettu myös jätetilat, imuajteen keräyspiste sekä muuntamo. Mahdollisesti myös esim. teknisten järjestelmien johtoja ja sv-kaivoja tullaan sijoittamaan teknisesti optimoiden osin myös LPA-tontille.

Poikkeamiset, asemakaava

Suunnitelma noudattaa pääosin kaavaa ja rakentamistapaohjetta. Suunnitelmien lähtökohtana on käyty arkkitehtikilpailu, jossa esitettyjä ideoita on mukana edelleen sellaisenaan ja edelleen kehitettyinä. Kilpailun arvostelupöytäkirjaan tuli hyvänä kirjatuksi ehdotuksen julkisivujen systemaattisuus ja toistuvuus, joka tavallaan on toki ristissä kaavan viite-/ohjeaineiston kuvituksen kanssa.

- Määräys: AK-korttelialueella on kuusikerroksisten rakennusosien julkisivumateriaalin oltava paikallamuurattua tummaa tiiltä. LPA- ja YL-tonttia kohti olevia päätyjä on korostettava tiilen erilaisilla limityksillä, värityksillä tai ulosvedoilla.
- Poikkeama: Koirasaarentien varren kuusikerroksisen rakennusosan kadunpuoleinen massa on puhtaaksimuuratun sijaan rapattu.
- Peruste: Julkisivumateriaali noudattaa jo kilpailuehdotuksessa esitettyä kokonaisuusmuotoilua, Koirasaarentien julkisivusta muodostuu näin korttelin muiden tonttien kanssa yhtenäinen kokonaisuus.
- Määräys: ”m1-n1” -raja, jolle on rakennettava rakennuksesta toiseen ulottuva noin 90 cm korkea muuri sekä pergola. Muurin materiaalin ja ilmeen on oltava sama kuin viereisten rakennusten YL-korttelia kohti olevissa päädyissä
- Poikkeama: Pistetalojen välinen julkisivua jatkava muuri ja pergola on esitetty toteutettavan korttelin pysäköintilaitoksen seinää tontin rajalla jatkavalla n. 60 cm korkealla kivikorimuurilla.
- Peruste: Kivikorimuuriaihe kokoaa koko korttelin yhdeksi kokonaisuudeksi ja mahdollistaa kilpailuehdotuksen mukaisen avoimen massoittelemuksen puolella. Matalampana muuri avaa myös näkymiä maisemaan kaavan määrittästä paremmin, muodostaen leveämpänä kuitenkin edelleen selvän rajauksen julkisen ja puolijulkisen tilan välille.
- Pergola-aihetta rakennusten väleissä ei ole käytetty myöskään viereisillä tonteilla, eikä se olisi luontevaakaan valitussa arkkitehtonisessa kokonaisratkaisussa.
- Poikkeama: Rakennusoikeuden ylitys 1,8 %
- Perusteet: Rakennusoikeuden pienen ylityksen ansiosta hankkeen taloudellinen kannattavuus paranee ja SUTA-kilpailun kaupunkikuvalliset tulokset saadaan toteutettua. Yliytykseen vaikuttaa osaltaan vuokrakohteen asuntojen pieni keskipinta-ala (55 m²), joka johtaa normaalia suurempaan määrään kerrosalaan laskettavia ulko- ja väliseinärakenteita.
- Rakennusoikeuden ylitys on tehty niin pienenä kuin mahdollista. Rakennuttaja (Att) on sopinut rakennusvalvonnan kanssa, että ylitys on kaupunkikuvallisista syistä hyväksyttävissä. Myös KSV puoltaa ylitystä.
- Kaava: Tontin rakennusalueen rajat
- Poikkeama: Rakennukset poikkeavat paikoin rakennusalueen rajoista.
- Peruste: Massoittelemalla noudattaa jo kilpailuehdotuksessa esitettyä kiilamaista muotoa. Talon A-B itäpäädyn massa on yhtenäinen pistetalojen C ja D kanssa, minkä vuoksi itäpääty on leveämpi kuin kaavassa. Pistetalot on sijoitettu niin että niiden etäisyys toisistaan on sama kuin talon A-B itäpäädyn ja talon C välinen etäisyys.

Poikkeamiset, rakennusvalvonnan yhteistilaohje

Suunnitelma noudattaa pääosin Helsingin kaupungin ja PKS rakennusvalvontojen yhteistilaohjeita.

- Poikkeama: Tontilla saunaoastoja on neljä kappaletta, kun rakennusvalvontaviraston ohje on 1 saunaoasto / 20 saunatonta asuntoa (104 as → 6 saunaoastoa)
- Perusteet: Saunaoastoja on 1 kpl / porrashuone, mikä täyttää ARA:n ohje on 1 saunaoasto / 30 saunatonta asuntoa.
- Jokaisesta asunnosta on sisäyhteys saunaoasto(i)lle, jotka on sijoitettu ylimpiin kerroksiin ilmansuuntien ja näkymien kannalta suotuisiin paikkoihin. Saunaoastoihin liittyy vilvoitteluparvekkeen lisäksi väljät pukeutumistilat.
- Kaavamääräyksen mukaan osa tontin yhteistiloista on sijoitettu tontin ulkopuolelle. Alueelle tulee mm. yhteiskäyttöisiä merenranta-saunoja, joiden katsotaan korvaavan tontilta Rakv:n ohjeen mukaan puuttuvat saunat.

Lausunnot / Viranomaiskäsitteilyt

- Hanketta on esitelty alustavasti rakvv / lupakäsittelijälle 24.3.2014
- Poikkeamisista ja kaavan mukaisuudesta keskusteltu kaavoittajan kanssa 3.4.2014
- *kaavoittaja piti poikkeamia pääosin jo kilpailun myötä hyväksytyinä ja/tai muutoin perusteltuina*
- Hankkeen paloteknisen suunnitelman luonnos on esitelty pelastusviranomaisille 11.4.2014
- Korttelikokonaisuus on käsitelty Taske aluetyöryhmässä 12.5.2014
- Käsittelyn jälkeen*
- *esitetyistä valaitteen vaihtoehtoista on kehitetty synteesi, jolla suunnittelua jatketaan*
 - *tarkennettu poikkeamien perusteluja ja varmistettu rakennusoikeuden ylityksen hyväksyttävyyden*
- Korttelin pihasuunnitelma on esitelty Helsingin rakennusvalvonnessa 6.6.2014
- Korttelikokonaisuus on käsitelty kaupunkikuvaneuvottelukunnassa 2.7.2014
- *Lausuntonaan neuvottelukunta puolsi suunnitelmaa huomautuksin*
- Käsittelyn jälkeen neuvottelukunnan huomioiden pohjalta suunnitelmaa on kehitetty eteenpäin*
- *Sisäänkäyntejä korostettu ja niiden mittakaavaa inhimillistetty ja ”lämmitetty” mm. katoksin ja kulkupinnan materiaalien täsmennyksin.*
 - *Kadun varren rakennuksen päätyjulkisivua kehitetty edelleen, vaikka tietty ehdottomuus on ollutkin yksi koko korttelikokonaisuuden kantavia teemoja arkkitehtikilpailusta lähtien.*
- Lisäksi rakennuttajan (Att) on mahdollista huomioida neuvottelukunnan ajatus ”kaupunkikuvallisesta porttiaiheesta” kadun vastakkaisen puolen tontin suunnittelun yhteydessä (Att:n tuleva hanke)*
- Hankkeen palotekninen suunnitelma on hyväksytty pelastusviranomaisilla 8.10.2014

Aikataulu

Hankkeen toteutusajankalenteri on kytköksissä tontin ja korttelin muiden tonttien myöhemmin tarkentuvaan toteutusjärjestykseen ja Kruunuvuoren rannan esi- sekä katurakentamisen ja kunnallistekniikan aikatauluihin.

Kohde on suunniteltu urakka-laskentavalmiuteen joulukuussa 2014, lupahakemus on tarkoitus jättää alkuvuodesta 2015.

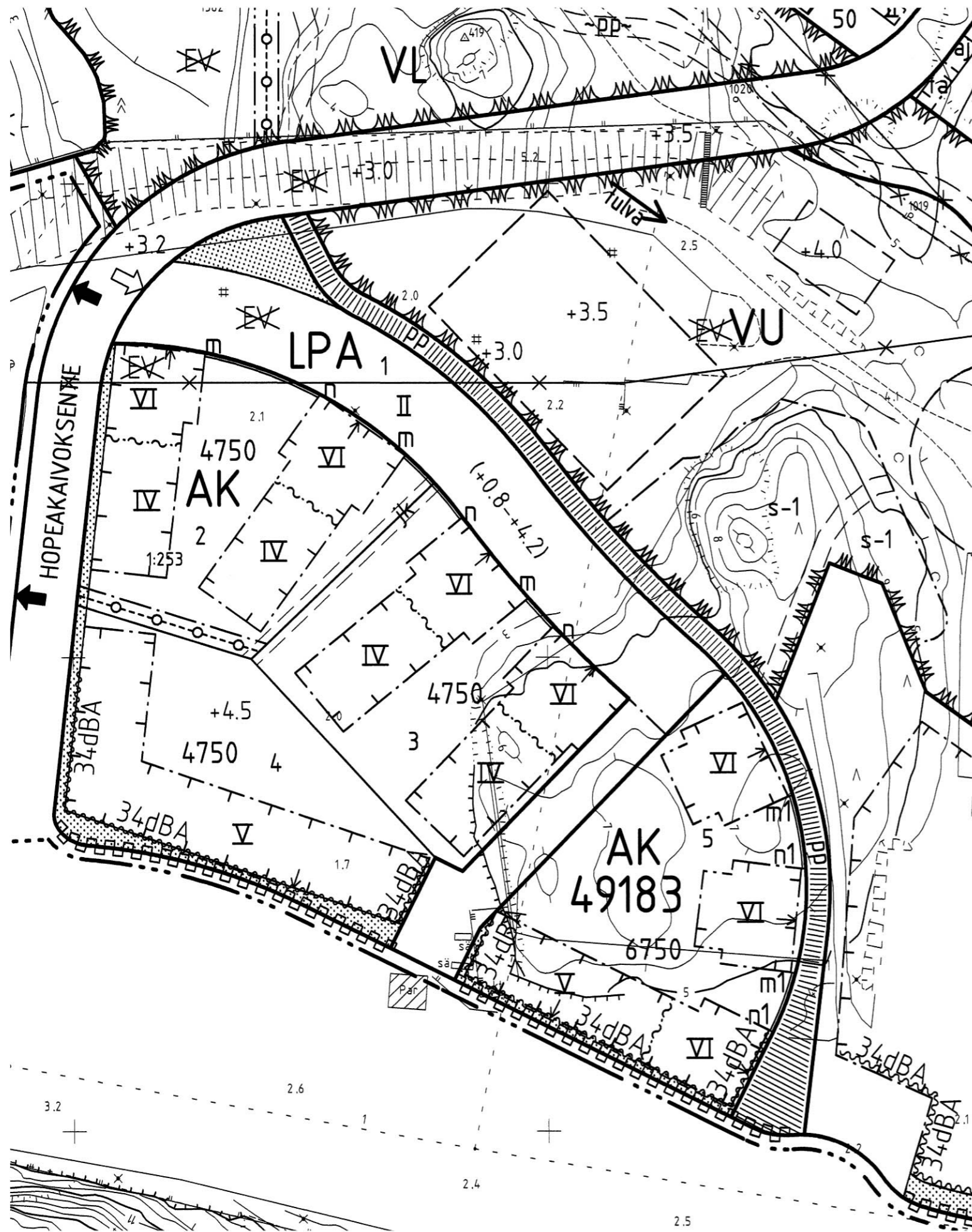
Helsingissä 19.12.2014

J-P Lehtinen, arkkitehti SAFA / pääsuunnittelija
Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy

Joonas Mikkonen, arkkitehti SAFA / arkkitehtisuunnittelija
Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy

Teresa Rönkä, maisema-arkkitehti MARK / pihasuunnittelija
Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy

Tülay Schakir, valaistussuunnittelija / kuvataiteilija
Valotoimisto



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AK** Asuinkerrostalojen korttelialue.
- AO** Erillispientalojen korttelialue.
- P/s** Muuta kuin asumista sisältävän palvelurakennuksen korttelialue, jonka kulttuurihistoriallinen arvo tulee säilyttää. Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. (RKY 2009, Helsingin höyrylävareittien kesähuvila-asutus.)
- YL** Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.
- VL** Lähivirkistysalue.
- VU** Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
- LPA** Autopaikkojen korttelialue.
- SL-1** Luonnonsuojelualue.
- SL-2** Luonnonsuojelun mukainen suojeltu luontotyppi.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kortteli, korttelinosan ja alueen raja.
- - - Osa-alueen raja.
- - - Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- - - Ohjeellinen tontin raja.
- x x Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- 49 Kaupunginosan numero.
- LAA Kaupunginosan nimi.
- 49180 Korttelin numero.
- 1 Ohjeellisen tontin numero.
- HOPEAKAIVO Kadun, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 4900 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- VI Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai senosan suurimman sallitun kerrosluvun.
- VI/II Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalana luettavaksi tilaksi.
- +4,5 Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
- (+0,8-+4,2) Pysäköintilaitoksen ensimmäisen ja toisen tason likimääräinen korkeusasema.
- Rakennusala.
- Rakennusala, jolle saa kerrosalana estämättä rakentaa autosuoja-, suuna-, työ-, varasto- tms. tiloja sisältävän enintään 32 m² kokoisen yksikerroksisen talousrakennuksen. Muuta autosuojaa ei tontille saa rakentaa.
- Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa liikuntapaistoa palvelevan huoltorakennuksen.
- Likimääräinen rakennusalan raja.
- m - n Raja, jolle on rakennettava rakennuksesta toiseen ulottuva noin 90 cm korkea muuri sekä pergola. Muurissa tulee olla kulkuaukko, jonka kautta tontilta on yhteys LPA-alueelle. Muurin materiaalin ja ilmeen on oltava sama kuin viereisten rakennusten LPA-alueita kohti olevissa päädyissä.
- m1 - n1 Raja, jolle on rakennettava rakennuksesta toiseen ulottuva noin 90 cm korkea muuri sekä pergola. Muurin materiaalin ja ilmeen on oltava sama kuin viereisten rakennusten YL-korttelia kohti olevissa päädyissä.
- Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- 34dBa Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoselkien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänen-eristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 34dBa.
- et Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknisen huollon laitteita ja rakenteita.
- Katu.
- jk Alueen sisäiselle jalankululle varattu likimääräinen alueen osa.
- pp- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu likimääräinen alueen osa.
- pp/t Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontilleajo on sallittu.

- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää moottoriliikennettä.
- ul Ohjeellinen ulkolopputie. Ulkolopputie tulee toteuttaa maastoon sopeutettuna polkuna välttämättä pengerryksillä ja maaston leikkauksilla.
- ajo Ajoyhteys, jolle saa sijoittaa tonttien teknisiä johtoja ja kaapeleita.
- ajo Ohjeellinen ajoyhteys.
- p Ohjeellinen pysäköintipaikka, jonka kautta tulee järjestää ajoyhteys korttelille 49187 ja 49188.
- Istutettava alueen osa.
- Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
- Likimääräinen sisäajojojojo pysäköintitilan likimääräiselle tasolle +0,8.
- s-1 Alueen osa, jossa maaisemallisesti arvokas puusto tulee säilyttää elinvoimaisena. Metsänhoitotyöt jotka tähtäävät alueen uudistamiseen, elinvoimaisuuden tai puulajien lisäämiseen ovat sallittuja. Alueelle saa rakentaa liikuntapaistoa palvelevia pienimuotoisia toimintapaikkoja ja kulkureittejä.
- sm Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain (295/63) mukaan muinaisjäännöksiä katsottavia 1700- ja 1800-luvulta peräisin olevia kaivoskuiluja.
- sf-1 Historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjauksia, muutoksia tai lisärakentamistoja jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa tai sen arvokkaiden sisätiloissa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne korjata- ja muutostöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistiloihin mukaisesti. Rakennuksen alkuperäisosat, rakenteet, materiaalit ja yksityiskohdat sekä alkuperäisinä säilyneet sisätilat tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohdana. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistiloihin mukaisesti.
- Alueen osa jolla tulee rakentamisen yhteydessä kartoittaa alueella olevat kaivoskuopat.
- Alueen osa, jolla aidan, istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 80 cm kadunpinnan yläpuolella.
- tulva Tulvareitin yhteystarve.
- Likimääräinen ajoneuvollittymä.
- Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

AK-KORTTELIALUEELLA

- On viisikerroksiset rakennukset ja viisikerroksiset rakennusosat jäsennä oleva yhden lamellin suuruisiin osiin julkisivun värityksen, materiaalin, aukotuksen ja/tai sisäilmanvetojen keinoin. Julkisivun materiaalin on oltava pääosin rapattu tai paikallismuurattu tiili. Värisävyn on oltava vaaleahko. Rakennuksessa on oltava tasa- tai pulpettikatto. Katemateriaalin tulee olla tummasävyinen.
- On neljikerroksisten rakennusosien julkisivumateriaalin oltava ohutrapattua paikallismuurattua tiiltä. Rakennuksessa on oltava tasa- tai pulpettikatto. Katemateriaalin tulee olla tummasävyinen.
- On kuusikerroksisten rakennusosien ja kuusikerroksisten rakennusosien julkisivumateriaalin oltava paikallismuurattua tummaa tiiltä. LPA- ja YL-tontilla kohti oleva pääty on korostettava tiilen erillisillä limityksillä, värityksillä tai ulosvedoilla. Katemateriaalin tulee olla tummasävyinen.
- On neljikerroksisessa rakennuksessa asuntojen sisäkäynnin oltava maantasosta tai sivukäytävän kautta.
- On kolmasasentien varren ja Hopeakaivoksentien varren kadunpuoleisten julkisivujen parvekkeiden oltava sisävedettyjä ja lasitetuina.
- Rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen tason pinnan yläpuolella.
- Asemakaavassa osoitetun kerrosalana lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää asumisvihtyyttä ja että kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.
- On tontilla 2 ja 3 sekä tonttien 4 ja 5 viisikerroksisissa kokoonmistiloissa ja rakennusosissa oltava porrashuoneesta yhteys läpi talon.
- Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalana lisäksi.
- Saa ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa sijaitsevia asuinhuoneistoja ja liiketiloja käyttää sosiaalipalvelun tiloina.
- Rakennuksen pohjakerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisäläpöäilytiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.
- Asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoonmistiloja 1,5 % asemakaavan merkitystä kerrosalasta sekä riittävät varastotilat ja talousoja. Tilat saa rakentaa asemakaavan merkityn kerrosalana lisäksi. Harraste- ja kokoonmistiloista saadaan 1/3 sijoittaa myös tontin ulkopuolelle.

- On niillä tontilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa suunniteltava ja rakennettava pihan leikki- ja oleskelu-alueet sekä istutukset yhtenäisesti.
- Ei tonttia saa aidata toista tonttia vastaan.
- Katualueen ja istutettavan tontin osan rajalle, tontin puolelle on rakennettava vähintään 40cm korkea luonnonkivi-muuri.
- Korttelin 49183 ei saa myöntää rakennuslupaa ennen kuin Kruunuvuoren alueen polttonesteväestön toiminta on päättynyt tai toiminta on muutun järjestetty niin, että siitä ei aiheudu vaaraa asuinalueelle.

- Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksiin maantasokerroksiin tai LPA-korttelialueelle.
- Kaikki pysäköintipaikat tulee rakentaa viereiselle LPA-korttelialueelle.

- Pyöräpajokkojen vähimmäismäärä tontilla on 1 pp / 30 m² asuinkerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin (ja/tai talousrakennuksiin).

- Korttelissa 49183 Koirasaarentien varressa sijaitsevat rakennukset tulee sisällyttää polttonesteväestön toiminta on päättynyt tai toiminta on muutun järjestetty niin, että siitä ei aiheudu vaaraa asuinalueelle.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- asuinkerrostalojen korttelialueella: vähintään suurempi luvusta 1 ap / 120 k-m² tai 0,6 ap/asunto
- Kaupungin vuokra-asunnot: 20% pienempi autopaikkamäärä kuin vastaavissa omistusasunnoissa
- AO-korttelialueella 1 ap/asunto lisäksi kutakin asuntoa kohti talle yhden auton tilapäistä pysäköintitila varten
- päikäväki: 1 ap/250 k-m²
- P/s korttelialueella vähintään 1 ap/100 k-m²
- koulu 1 ap/600 k-m²
- liikuntapaisto 30 ap

- Entisellä öljynhuoltoalueella maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamisen ryhtymistä.

- Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN 1/2000



Heka Kruunuvuorenranta Koirasaarentie 33

ARKKITEHTUURITOIMISTO B&M OY

SIJAINTI

PERÄMIEHENKATU 12E 00150 HELSINKI

19.12.2015

PUHELIN 09-682 11 02

1:2000

sivu 4

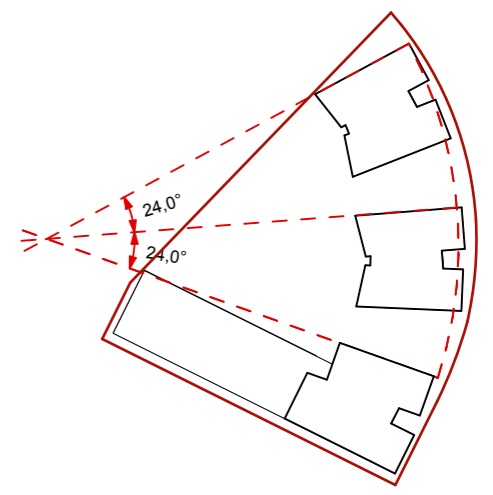
E-MAIL etu.suku@bm-ark.fi



KERROSALA	6872 k-m ² (n. 1,8% ylitys)
BRUTTOALA	9043 brm ²
HYÖTYALA	5768 h-m ²
ASUNTOJA	104 kpl
AUTOPAIKKATARVE	50 kpl (0,6 ap/as - 20%)
(autopaikat sijaitsee LPA-alueella)	

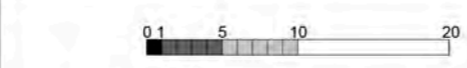
HUONEISTOLUETTELO

Asunto	hum2	Määrä	hum2 yht
1h+kt	32,0	12	384,0
1h+tpk	45,0	9	405,0
2h+kk	44,5	10	445,0
2h+kk	49,5	4	198,0
2h+k	50,5	10	505,0
2h+k	51,0	12	612,0
2h+k+alk	56,5	1	56,5
3h+kk	60,5	8	484,0
3h+kk	63,5	5	317,5
3h+k	64,0	5	320,0
3h+kk	67,5	4	270,0
3h+k	68,5	10	685,0
3h+k	70,5	4	282,0
3h+k	72,5	4	290,0
3h+k	78,5	1	78,5
4h+k	87,0	5	435,0
		104	5767,5



KAAVIO RAKENNUSTEN SIIJOITTELUSTA TONTILLA 1/1500

ASEMAPIIRROS 1/500

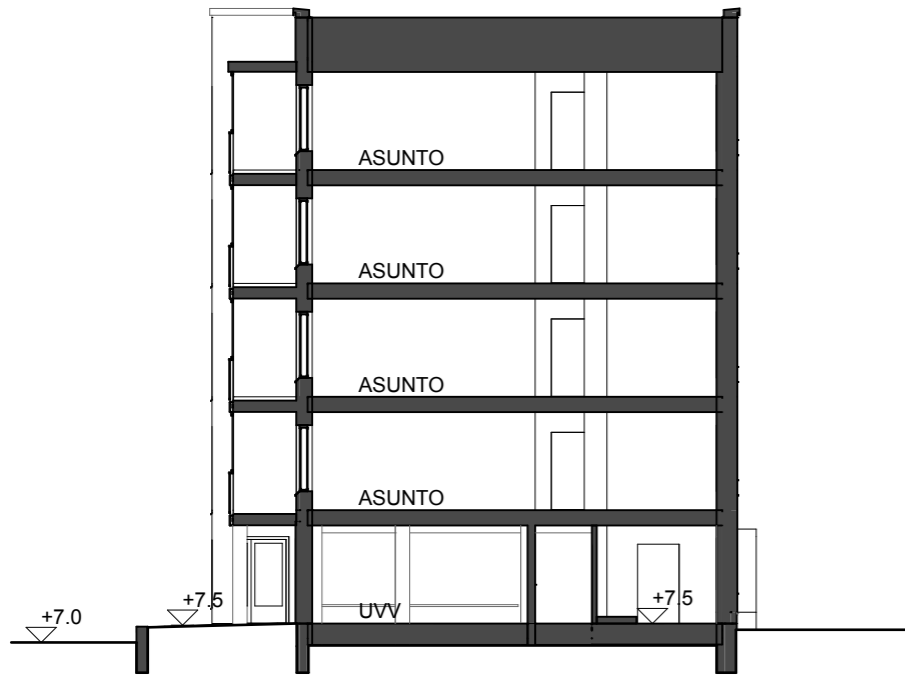


1:500

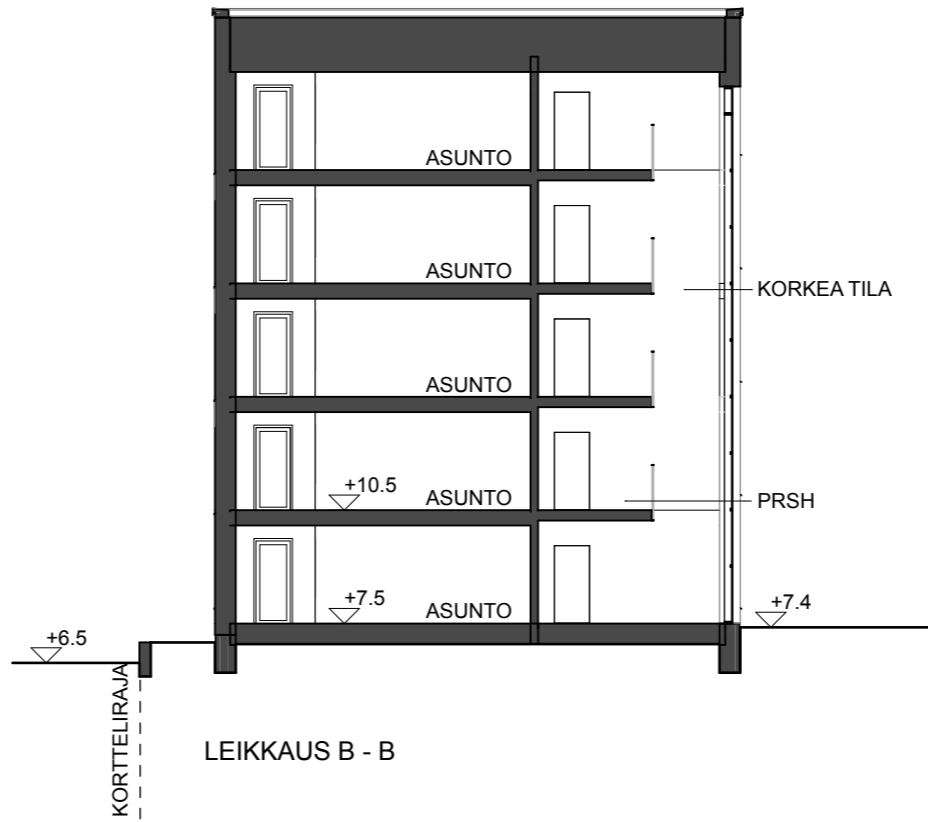
AS OY HELSINGIN HOPEALAAKSO
HASO HOPEALANKA
HASO HOPEAKUU
HEKA KRUUNUVUORENRANTA

Koirasaarentie 33
Hopeakaivoksentie 38
00590 Helsinki
kaupunginosa 49, kortteli 183 tontit 1-5

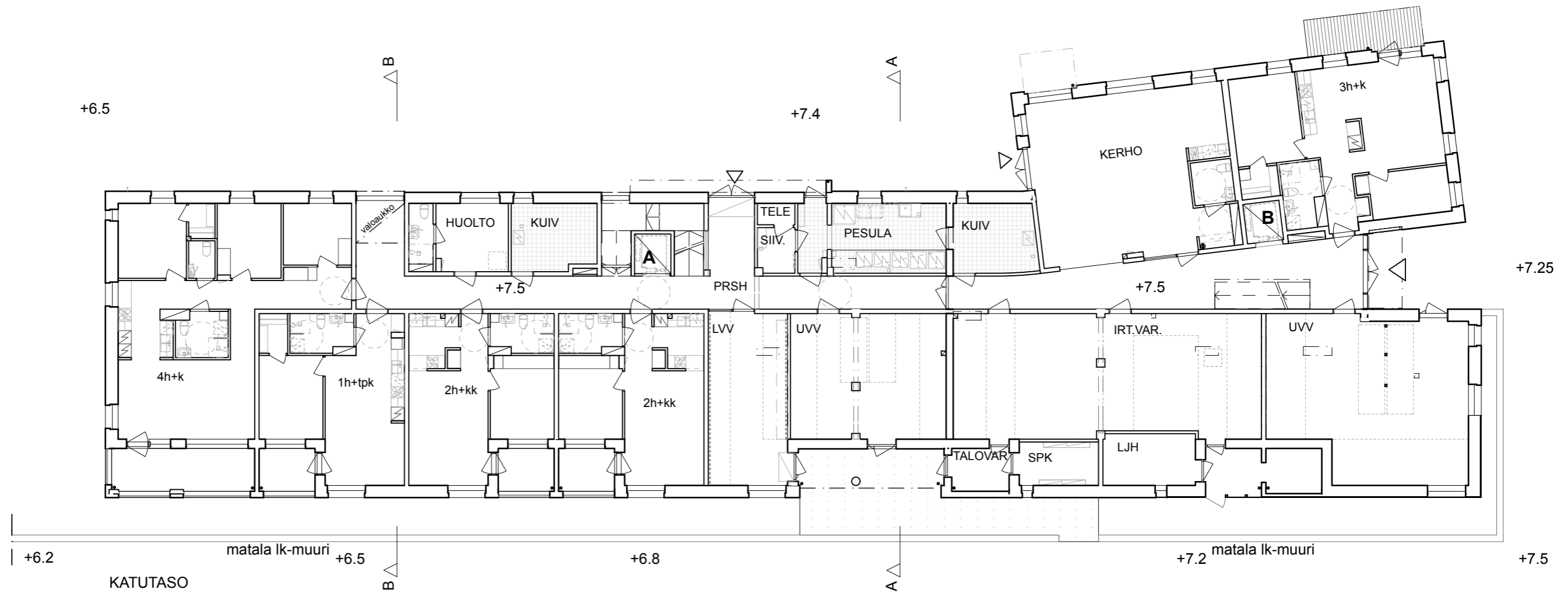
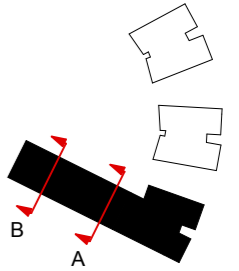


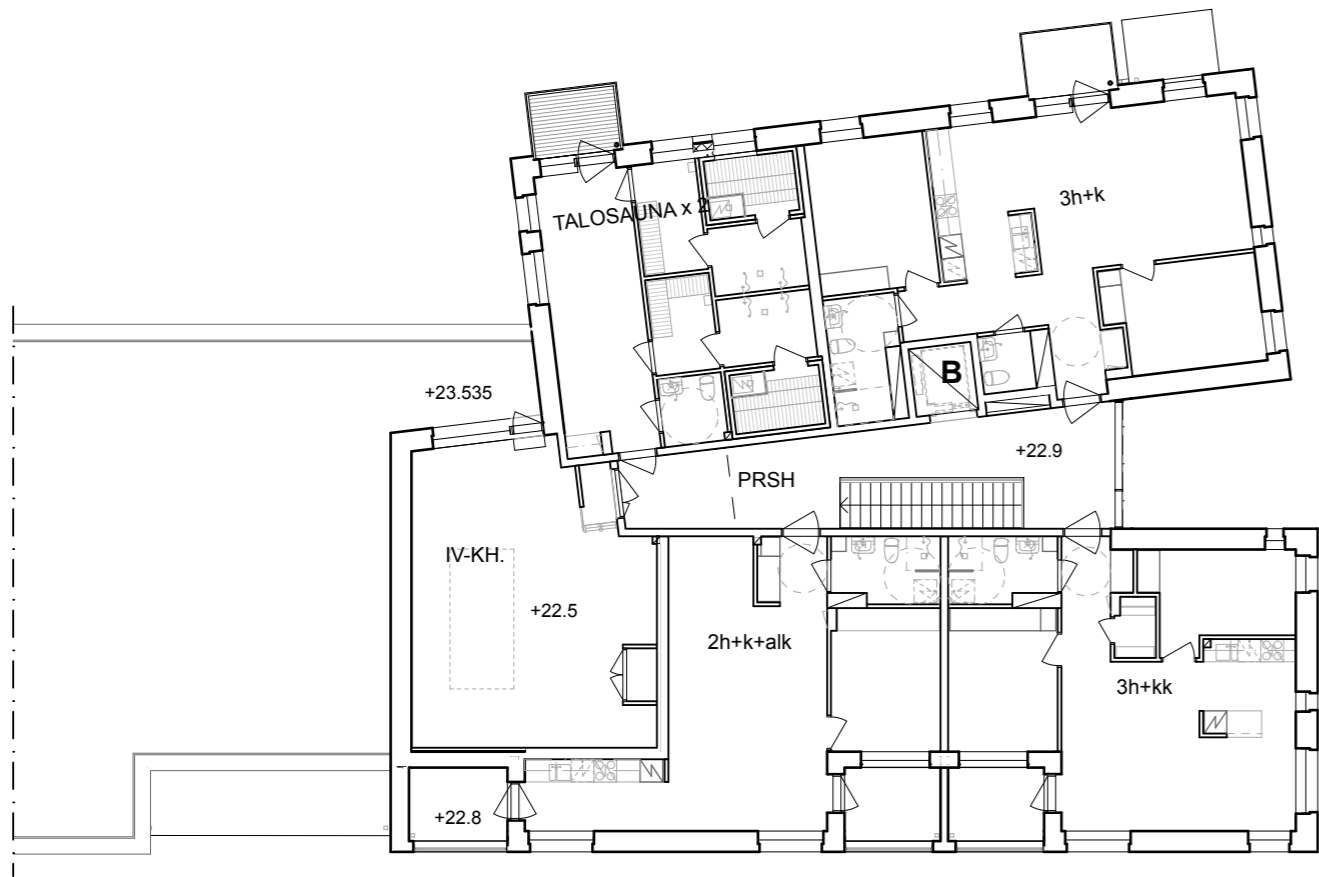
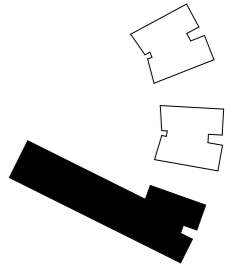


LEIKKAUS A - A

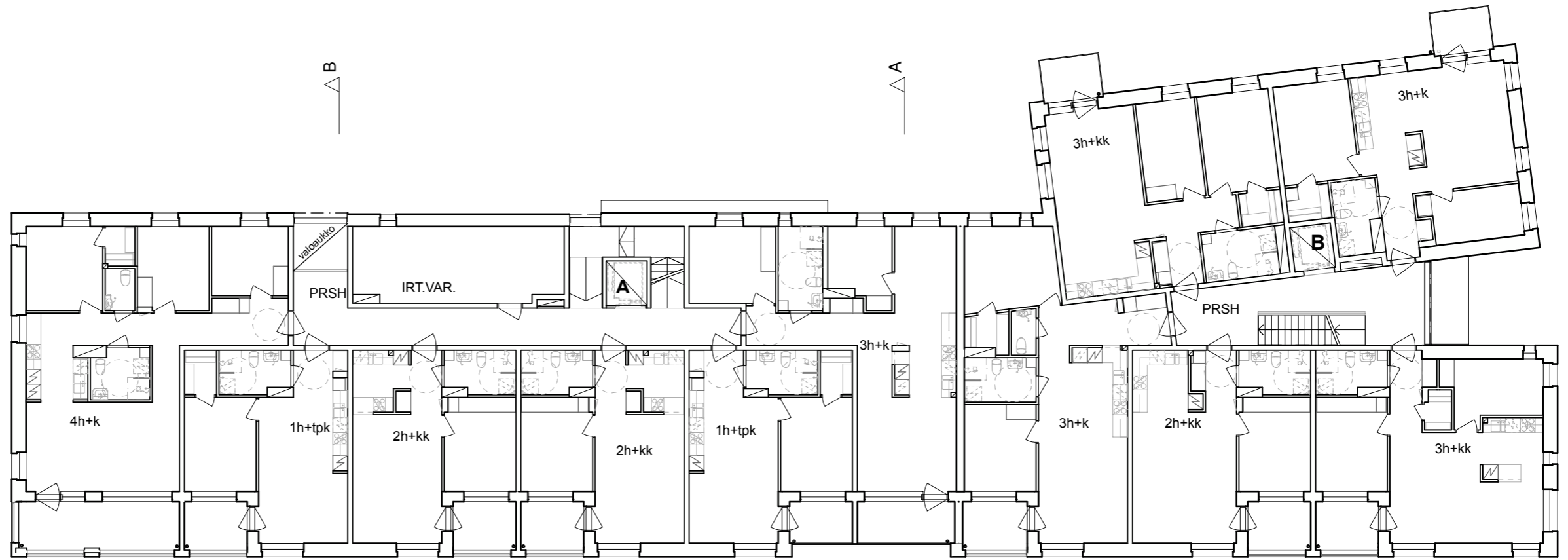


LEIKKAUS B - B

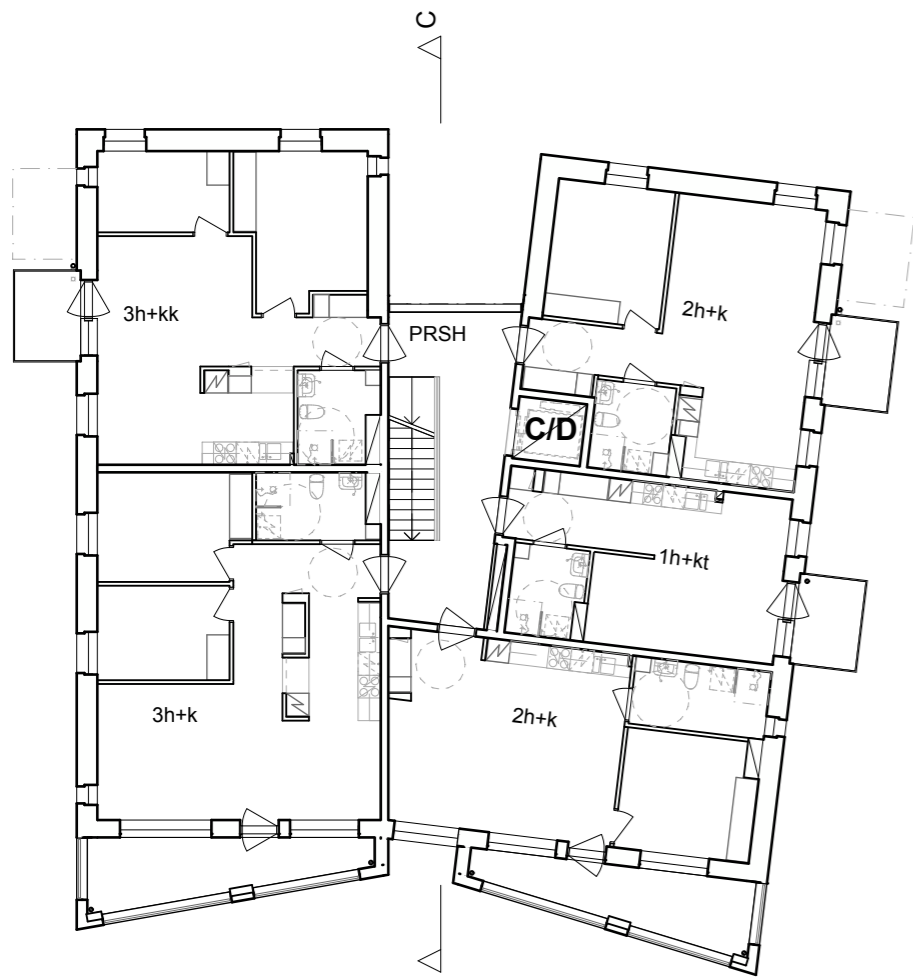




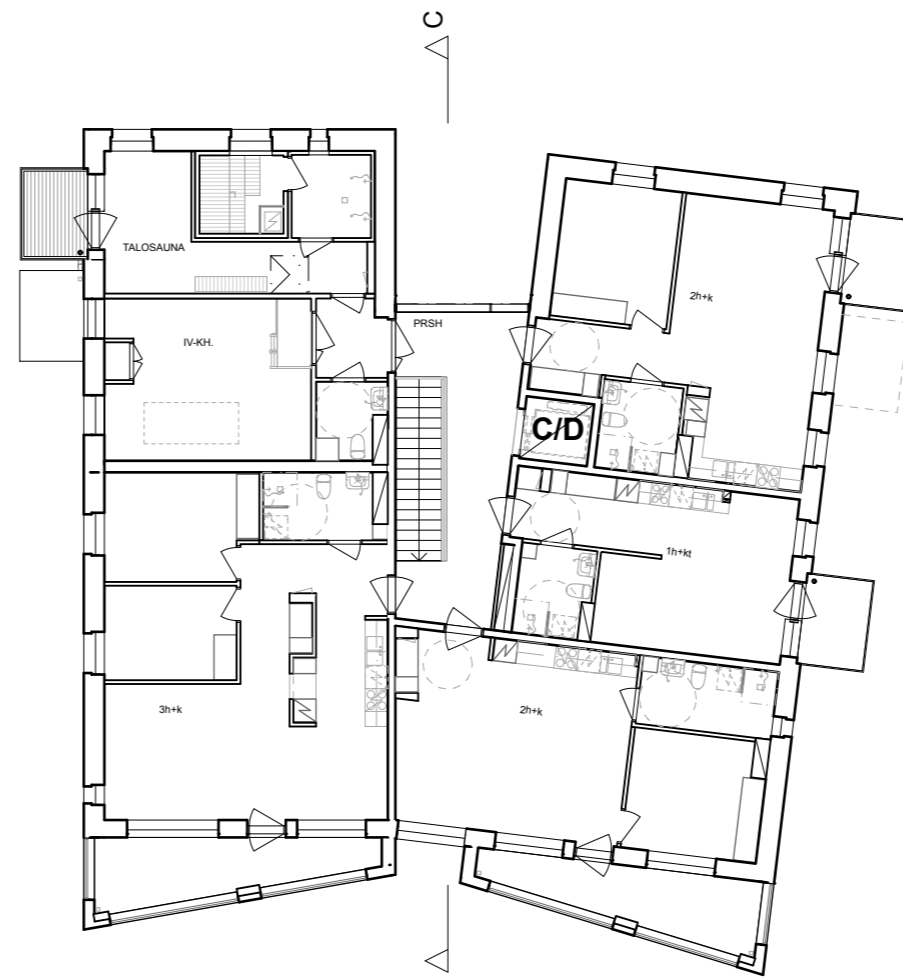
6. KRS



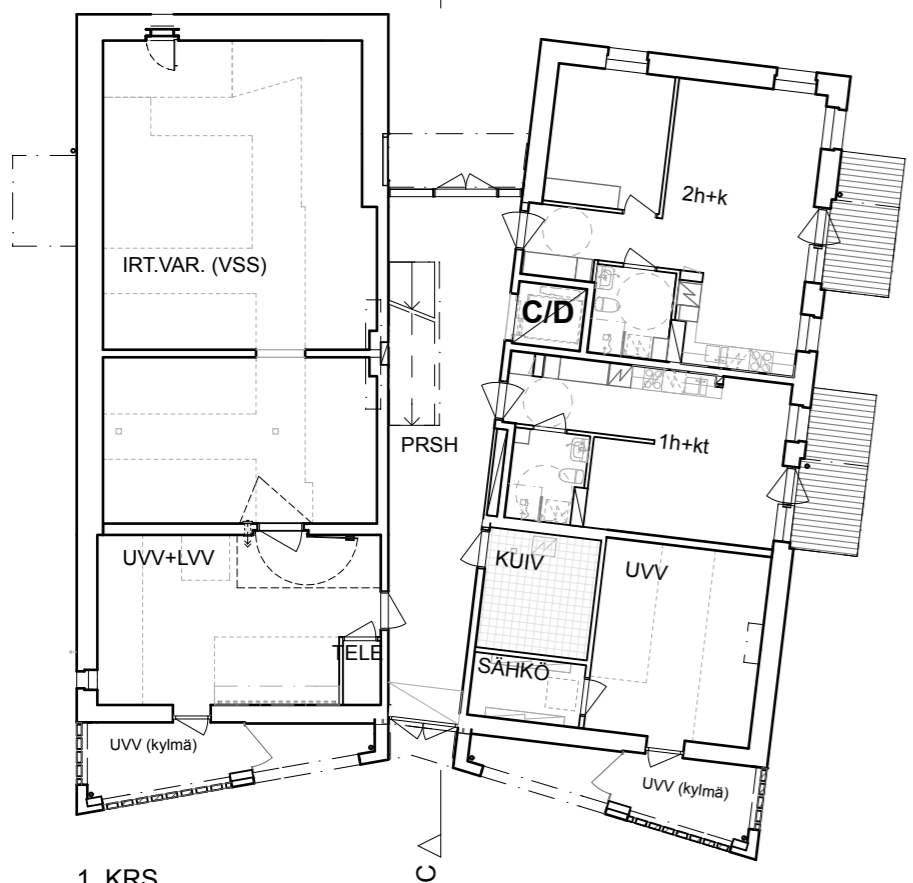
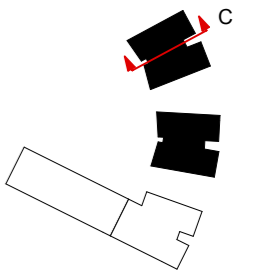
2. - 5. KRS



2. - 5. KRS

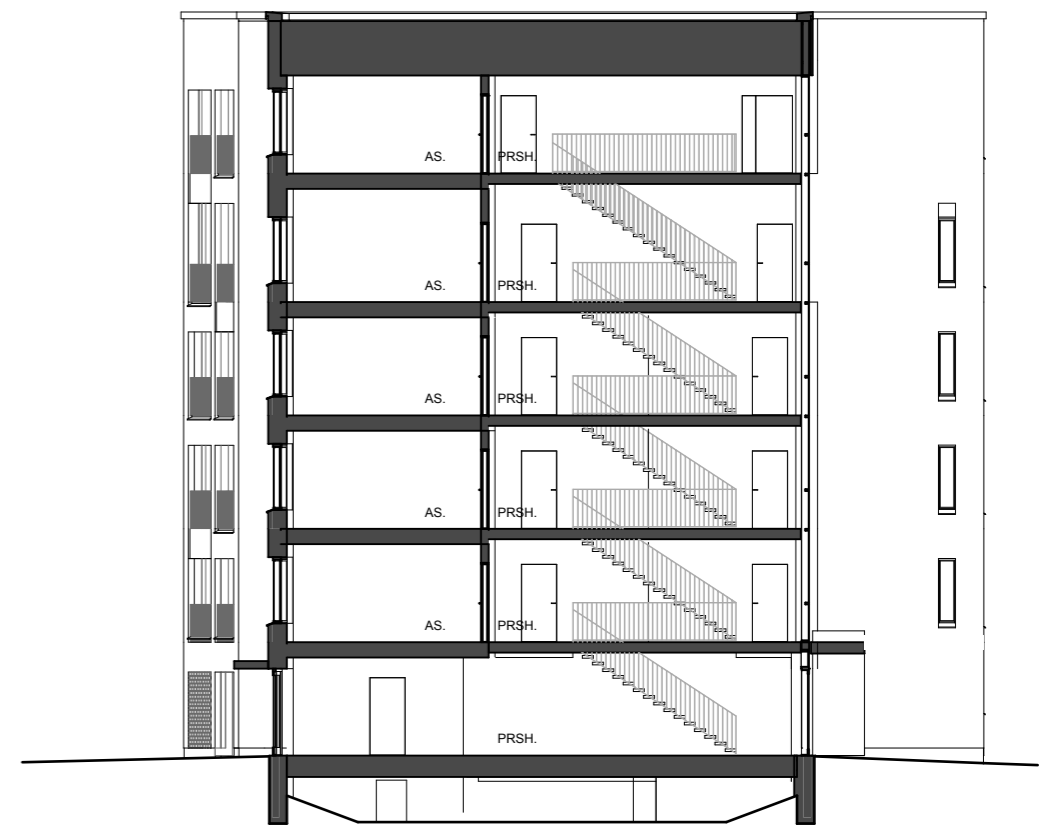


6. KRS



1. KRS

MOLEMMAT PISTETALOT
POHJARATKAISULTAAN IDENTTISIÄ



LEIKKAUS C - C



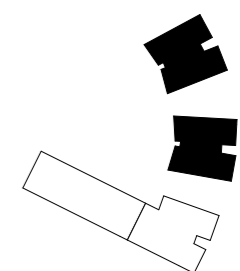
TALO D

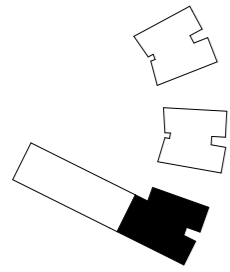


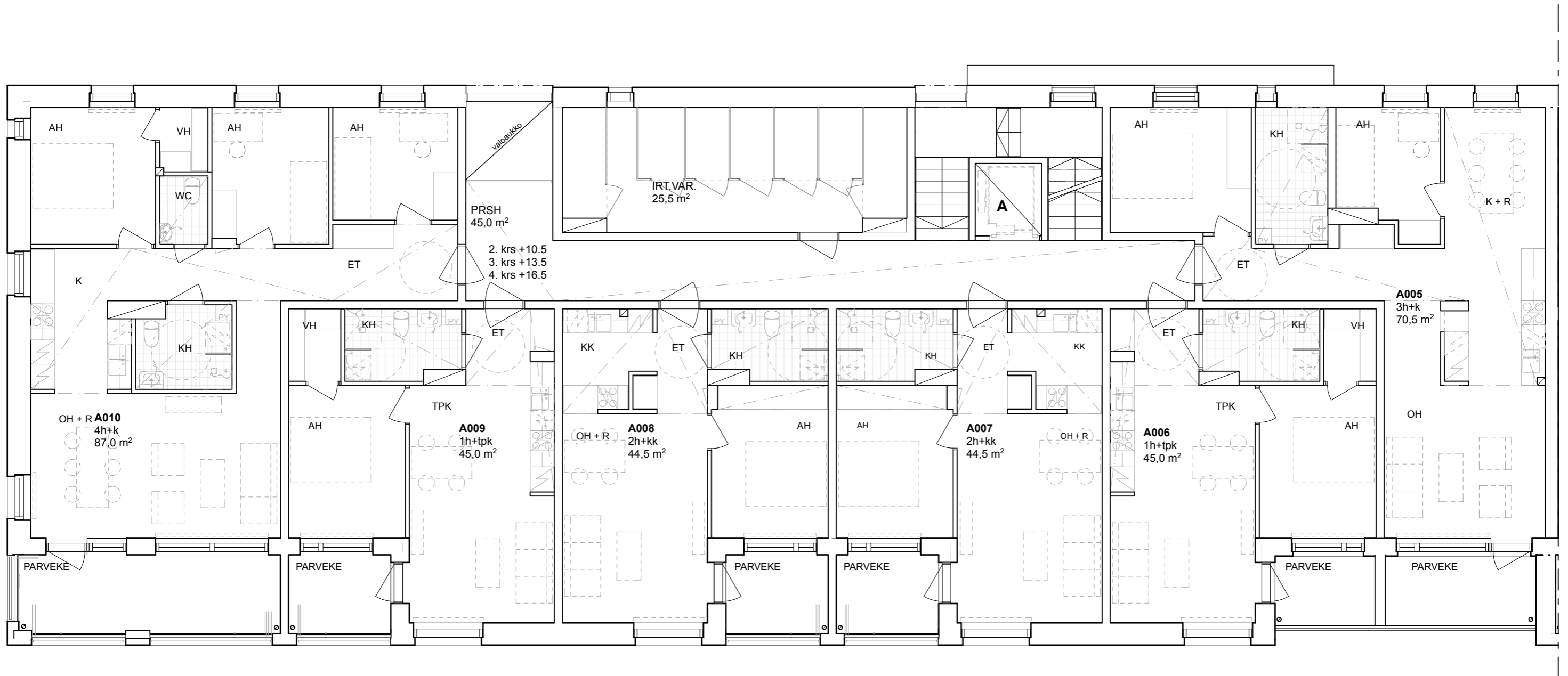
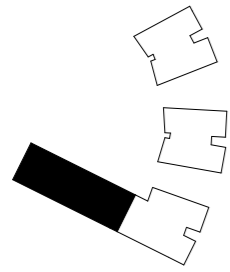
TALO C

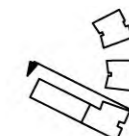


5. kerroksen parveke



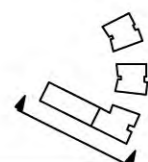






- 1. Rappaus, vaalea
- 2a. Savitiili, grafiitinharmaa
- 2b. Savitiili, grafiitinharmaa, reikälimitys
- 3a. Lasi, kirkas
- 3b. Kaidelasi, kirkas
- 4a. Liuskekivimuuri, ladottu
- 4b. Kivikorimuuuri
- 5a. Merialumiini, hopeanharmaa
- 5b. Rei'itetty profiilipelti, Ruukki design Tokyo S18, hopeanha
- 5c. Teräspelti, tummanharmaa
- 5d. Teräspelti, vaaleanharmaa
- 6. Valkobetoni
- 7a. Teräslattakaide, sinkitty
- 7b. Teräsrillä, Finnraiti sinkitty A-rillä 22 x 22 mm

SISÄJULKISIVU POHJOISEN 1/250



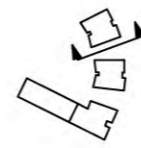
JULKISIVU ETELÄÄN 1/250



JULKISIVU LÄNTEEN 1/250



JULKISIVU ITÄÄN 1/250

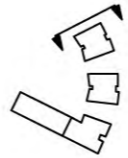


1. Rappaus, vaalea
- 2a. Savitiili, grafiitinharmaa
- 2b. Savitiili, grafiitinharmaa, reikälimitys
- 3a. Lasi, kirkas
- 3b. Kaidelasi, kirkas
- 4a. Liuskekivimuuri, ladottu
- 4b. Kivikorimuuuri
- 5a. Merialumiini, hopeanharmaa
- 5b. Rei'itetty profilipelti, Ruukki design Tokyo S18, hopeanharmaa
- 5c. Teräspelti, tummanharmaa
- 5d. Teräspelti, vaaleanharmaa
6. Valkobetoni
- 7a. Teräslattakaide, sinkitty
- 7b. Teräsrivitilä, Finnraasi sinkitty A-ritilä 22 x 22 mm

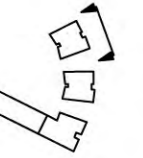


JULKISIVU ETELÄÄN 1/250

JULKISIVU LÄNTEEN 1/250



JULKISIVU POHJOISEEN 1/250



JULKISIVU ITÄÄN 1/250

Haso Hopeakuu

Heka Kruunuvuorenranta Koirasaarentie 33



ALUEJULKISIVU ETELÄÄN

Heka Kruunuvuorenranta Koirasaarentie 33

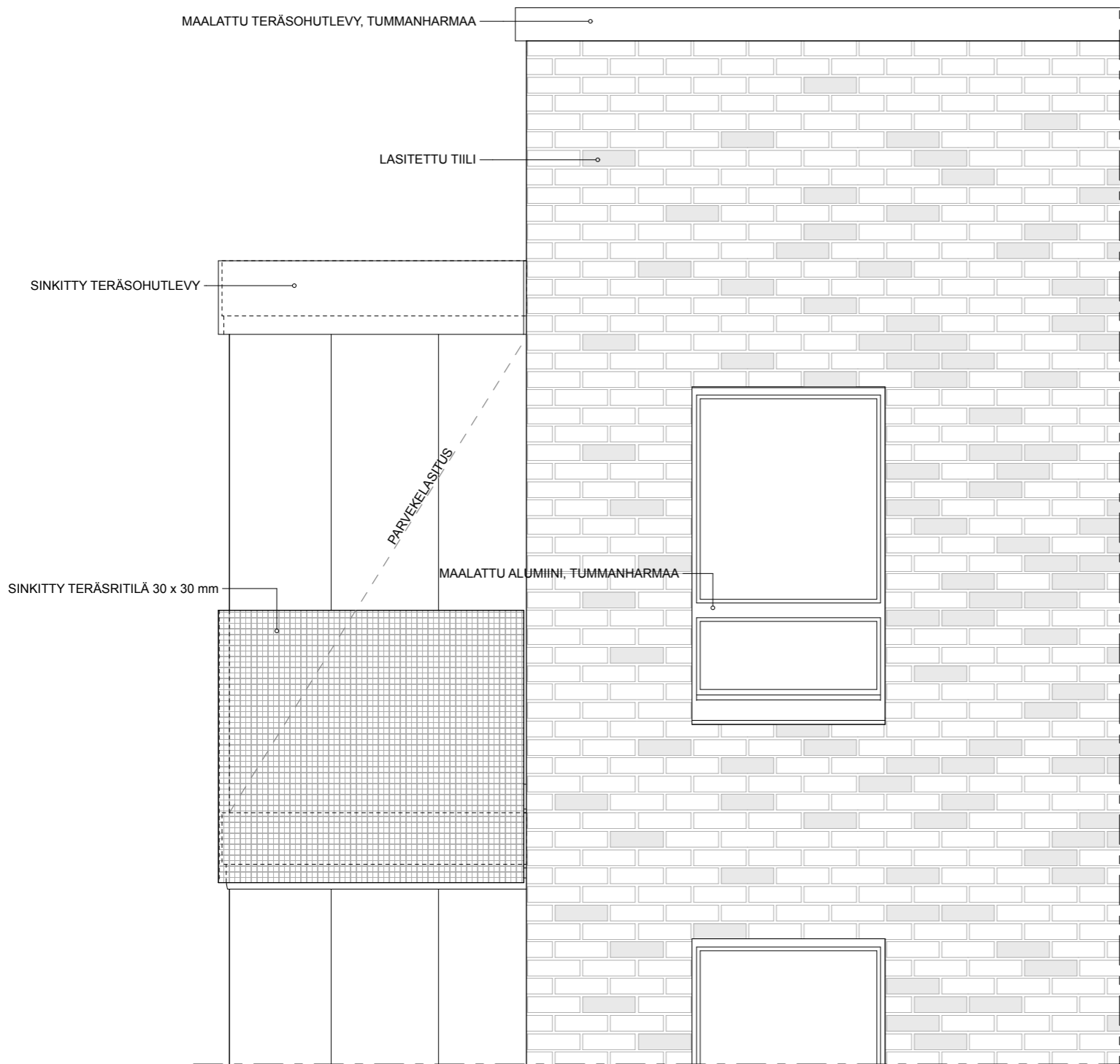
As Oy Hopealaakso

Haso Hopealanka

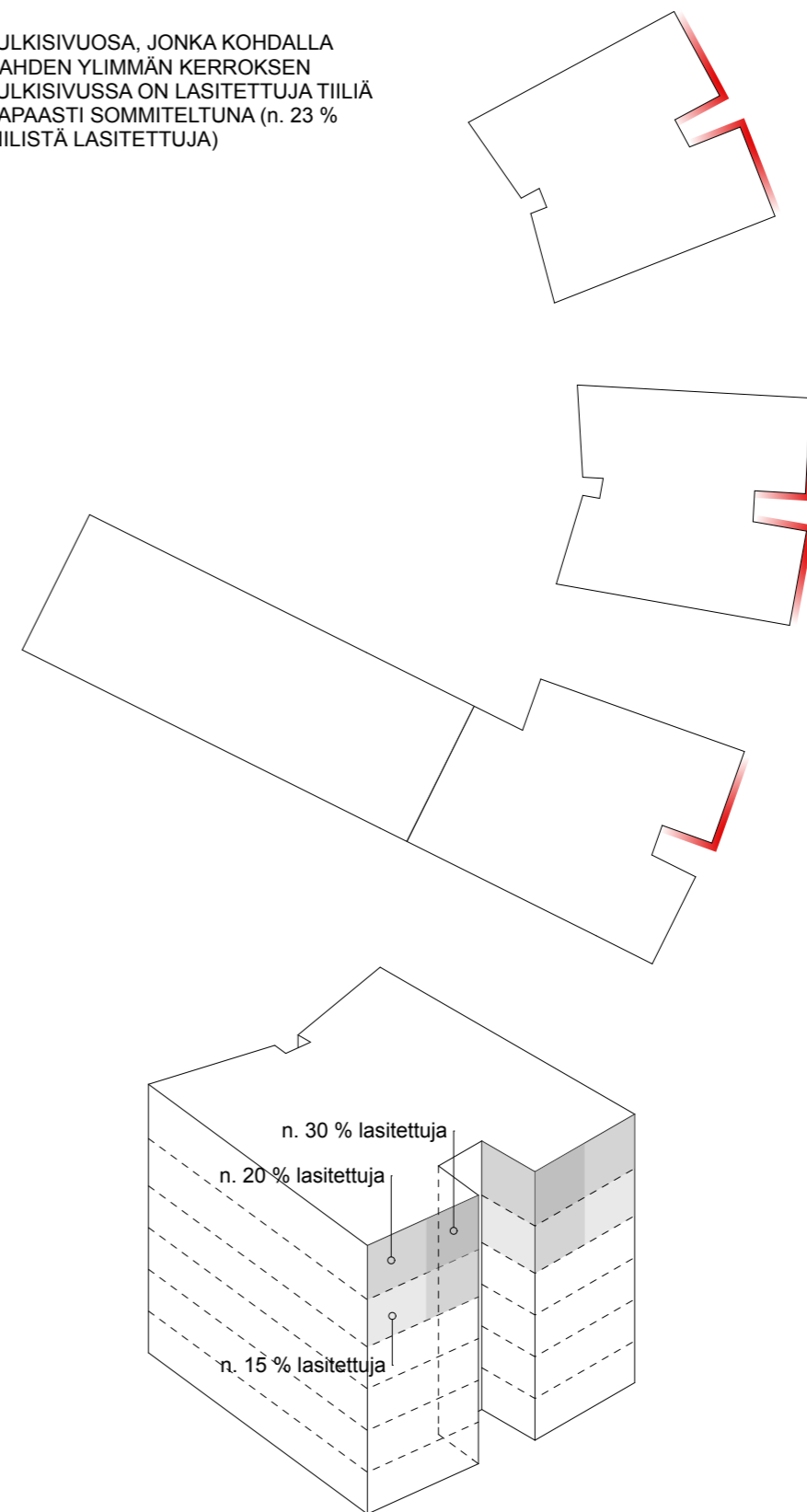


ALUEJULKISIVU POHJOISEEN / KOILLISEEN

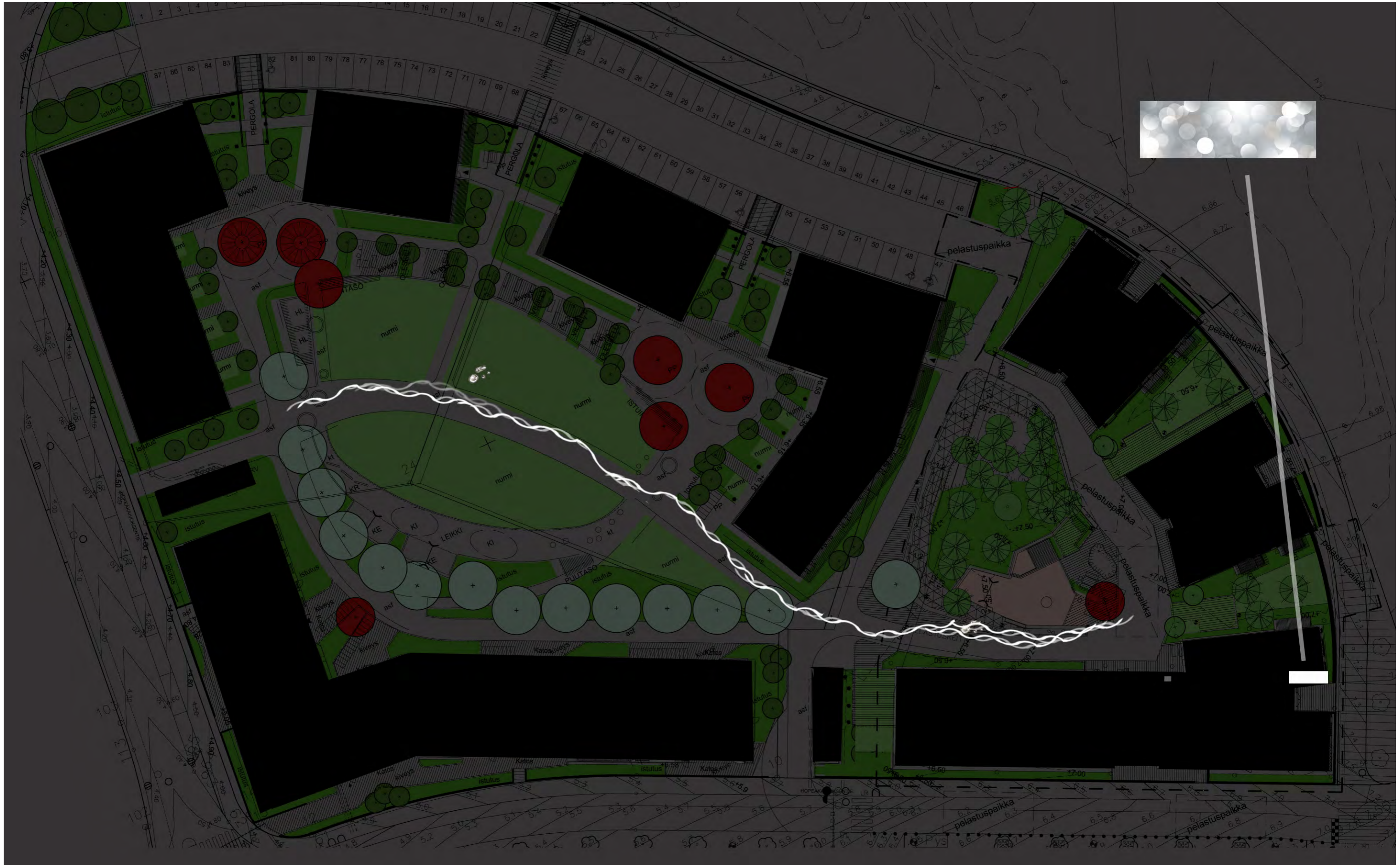
JULKISIVUOTE 1:30



JULKISIVUOSA, JONKA KOHDALLA
KAHDEN YLIMMÄN KERROKSEN
JULKISIVUSSA ON LASITETTUJA TIILIÄ
VAPAASTI SOMMITELTUNA (n. 23 %
TIILISTÄ LASITETTUJA)



"Hopealanka" / Tülay Schakir



Pinta-alalaskelmat

HUONEISTOLUETTELO

Asunto	hum2	Määrä	hum2 yht
1h+kt	32,0	12	384,0
1h+tpk	45,0	9	405,0
2h+kk	44,5	10	445,0
2h+kk	49,5	4	198,0
2h+k	50,5	10	505,0
2h+k	51,0	12	612,0
2h+k+alk	56,5	1	56,5
3h+kk	60,5	8	484,0
3h+kk	63,5	5	317,5
3h+k	64,0	5	320,0
3h+kk	67,5	4	270,0
3h+k	68,5	10	685,0
3h+k	70,5	4	282,0
3h+k	72,5	4	290,0
3h+k	78,5	1	78,5
4h+k	87,0	5	435,0
		104	5767,5

	Kerrosala	Bruttoala	Hyötyala	Asuntoja	As. kpa
TALO A-B	3665	4877	3098	52	59,57
TALOT C/D	3207	4170	2670	52	51,35
Yhteensä	6872,0	9047,0	5767,5	104,0	55,46

Bruttoalan jakaantuminen

Lämmin bruttoala	8988
Kylmät tilat (uvv ja talovar)	42
Valoaukko (lamellitalo)	17
	9047

YHTEISTILAT

KERHO	67,5	(1,5% kerrosalasta, 1/3 sijoitettu alueellisiin tiloihin)
KUIVAUSHUONE	42,5	(4 x ≥ 10 m ²)
PESULA	21,0	
SAUNA	120,5	(4x talosauna)
	251,5	

VARASTOTILAT

IRTAIMISTOVARASTO	181,0	(2-3m ² /as)
IRT.VAR. (VSS)	179,0	(2-3m ² /as)
LVV	54,5	(≥ 0,5 m ² / as)
UVV	217,0	(laskettu myös pistetalojen kylmät uvv-tilat, ≥ 2,0 m ² / as)
TALOVARASTO	5,5	
SIIVOUSTILA	4,5	(pistetalojen talosaunojen yhteydessä siivoustila)
HUOLTO	13,5	
	655,0	

TEKNISET TILAT

IV-KONEHUONE	96,0	(3x IV-kh)
SPK	7,0	
MITTARIKESKUS	10,0	(pohjassa tilan nimi sähkö)
TELE	5,0	(Talojakamo ja porrasjakamo)
LÄMMÖNJAKOHUONE	10,0	
	128,0	

KAIKKI YHTEENSÄ 1034,0

PORRASHUONEET

1. kerros	195,6	(sisältää hissikuilut)
2. kerros	133,0	
3. kerros	133,0	
4. kerros	133,0	
5. kerros	121,5	
6. kerros	78,6	
	794,5	

POLKUPYÖRÄPAIKAT

Kaavan vaatimus	229	(1pp/30 k-m ²)
Ulkopaikkoja	40	
Sisäpaikkoja	194	(82 % paikoista sisätiloissa, kaavan vaatimus ≥75%)
	YHT 234	

