



26.08.2015

Kuninkaantammi 33397/2

HEKA Kuninkaantammi / Sienakuja 4

Sijainti

33397 / 2
Sienakuja 4, Kuninkaantammi
00430 Helsinki

Tontti

Tontti on yksi neljästä lähekkäisestä tontista joille Att rakennuttaa kerros- ja rivitalojen, sekä pysäköintikellarin muodostaman kokonaisuuden. Tontit reunustavat sisäänajoa Kuninkaantammen uudelle asuinalueelle ja muodostavat merkittävämmän puolikkaan alueen porttiaiheesta. Nelikerrokset kerrostalot muodostavat kaupunkimaista julkisivua kujalle ja LPA- alueelle päin, mutta avautuvat puiston suuntaan. Tontin autopaikat sijoittuvat kortteliin 33397 tonteille 2 ja 3.

Asemakaava

Tontti kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen ja sillä on rakennusoikeutta asemakaavan mukaan 3 800 k-m². Asemakaavassa sallitut kerrosluvut ovat II, ½k IV ja IV. Asemakaavassa määritellyn kerrosalan lisäksi tontille on rakennettava talosauna ja korttelialueelle pesulatilat. Lisäksi asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % kaavaan merkitystä kerrosalasta. Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia tiloja saa rakentaa kaikkiin kerroksiin, ullakolle ja piharakennuksiin. Tontin kerrostalo liittyy toiminnoiltaan kiinteästi tontin 33396 / 1 kerrostaloihin ja tontin 33397 / 1 piharakennukseen. Tonttien yhteistiloja on sijoitettu osin toistensa tonteille.

Asemakaava on tullut voimaan 28.02.2014.

Poikkeamishakemus

Suunnitelmassa noudatetaan 02.07.2015 haettua poikkeamispäätöstä.

Poikkeamishakemus koskee autopaikkoja, rakennusoikeutta, kerroslukuja, rakennusalueiden rajoja, julkisivumateriaaleja, puuston säilyttämistä, maanalaista paikoitushallia, porrashuoneiden läpikuljettavuutta, perheasuntojen määrää ja niiden keskipinta-alaa.

Poikkeamishakemuksen mukaan tontille rakennetaan yksi autopaikka tontille, ajo autopaikalle on LPA- alueelta. Autopaikkoja rakennetaan 27 ap kaavan vaatiman 28 ap:n sijaan (poikkeama 3,6 %). Tontille rakennetaan maanalainen paikoitushalli. Rakennusoikeus ylittyy 9 m², kerrostalo tehdään nelikerroksisena kaksikerroksiseksi määritellyllä rakennusalueella ja rakennusalueen rajoista poiketaan vähäisissä määrin. Pihan säilytettäväksi merkittyä puustoa ei kaikilta osin säilytetä ja yhdestä porrashuoneesta ei ole läpitalon yhteyttä. Asemakaavasta poiketen katujulkisivu on puhtaaksi muurattua tiiltä. Perheasuntojen osuus on 45,0 % asuntojen huoneistoaloista ja niiden keskipinta-ala on 69,9 h-m², lisäksi epätyypillisille perheille suunnattuja 2h+kt+alk- tyyppisiä asuntoja on 19,7 %. Yhteensä perhekäyttöön soveltuvia asuntoja on 64,6 %.

Ratkaisu

Suunnitelma perustuu asemakaavaan ja tontille haettavaan poikkeamispäätökseen. Tontin eteläreunaan sijoittuu nelikerroksinen Sienakujan reunaa seuraava pistetalo ja tontin pohjois- ja itälaitaa myötäilee nelikerroksinen kahden lamellin mittainen kerrostalo.

Kellarikerroksessa on autotalleja sekä pihan ja osittain asuinrakennusten alle sijoittuva pysäköintikellari, joka jatkuu myös tontille 33397 / 1.

Tontin pohjoislaita rajoittuu LPA- alueeseen, joka kuitenkin on maastossa lähes kellarikerroksen lattian tasalla.



26.08.2015

Suunnitelma tarjoaa perinteisten perheasuntojen ja pienasuntojen lisäksi Hekan toteamaan tarpeeseen perustuvia 2h+kt+alk- tyyppisiä asuntoja. Tontille on suunnitteilla uusiutuvan energian hyväksikäyttöä katolla sijaitsevilla aurinkopaneeleilla. Lisäksi on jo luonnosvaiheessa tutkittu kesäaikaisten sisälämpötilojen hallintaan vaadittavien ikkunoiden, auringonsuojauksen ja ilmanvaihdon periaatteita.

Liikenne

Autopaikotus on sijoitettu yhteisesti tonttien 33396 / 1 ja 33397 / 1 kanssa LPA-tontille 33397/3, sekä autotalleihin ja paikoituskellariin. Lisäksi pihalle on sijoitettu yksi autopaikka, jolle ajo on LPA- alueelta, jolloin autopaikan käyttö ei häiritse pihan toimintoja. Yhteensä tontin käytössä on 27 autopaikkaa, joista autokatoksessa LPA-tontilla on 10 ap ja autotalleissa ja autohallissa 17 ap . Autotalleihin ajetaan LPA- alueen kautta ja paikoituskellariin LPA- alueen ja tontin 33397 / 1 paikoituskellarin kautta.

Rakennukset

Rakennukset ovat rungotaan pääpiirteissään betonielementtirakenteisia. Asuintalojen kadunpuoleiset julkisivut ovat puhtaaksimuurattua tiiltä. Väliseinät ovat kantavia betonielementtiseiniä ja väli- sekä yläpohjat ovat ontelolaattoja. Rakennuksissa on harjakatot.

Kerrostaloissa on kahteen konehuoneeseen keskitetty ilmanvaihto, kaukolämpö ja vesikiertolämmitys.

Asuintalojen pihanpuoleisissa julkisivuissa on käytetty rappautusta ja vähäisissä määrin puupanelointia, parvekkeet ovat lasitettuja.

Asunnot

Suunnitelman asuntopinta-ala on 3 263 h-m². Kerrostalossa on 58 asuntoa ja niiden keskipinta-ala on 56,3 h-m².

Kaikissa asunnoissa on parveke, terassi tai asuntopiha. Asunnoissa ei ole huoneistokohtaisia saunoja.

Asuntojen esteettömyys on suunniteltu Rakennusvalvontaviraston RakMk F1 ja G1-tulkintaohjeen mukaisesti.

Yhteistilat

Rakennuksen yhteistilat sijaitsevat tontin 33397 / 1 piharakennuksessa sekä kerrostalon kellarissa ja 1. kerroksessa.

Kerrostalon 1. kerroksessa on osa irtaimistovarastoista, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastot, jätehuone ja kaksi kuivaushuonetta. 1. kerroksessa on myös tontin 33396 / 1 kanssa yhteiskäytössä olevat pesula kuivaustiloineen, harrastetila ja huoltomiehen varasto. Tontilla 33397 / 1, piharakennuksessa sijaitsee tonttien yhteiskäytössä oleva kokoontumis- ja harrastetila, kaksi yhteissaunaa vilvoittelutiloineen sekä tonttien 33396 / 1 ja 33397 / 2 yhteiskäytössä oleva huoltomiehen tila. Kellarissa sijaitsee paikoituksen lisäksi irtainvarastoja, joista osa on sijoitettu väestönsuojaan.

Piha-alueet

Tontin piha-alue suunnitellaan istutuksin ja pintamateriaalein viihtyisäksi leikki- ja oleskelualueeksi. Piha-alueella kulkee myös pelastustie. Piha suunnitellaan esteettömäksi. Hulevesiä viivytetään pihalla olevalla viivytyspainanteella.



26.08.2015

Suunnitelman käsittelyt

Aluehitas 25.5.2015



26.08.2015

Laajuustiedot

Asuntoala	3 263 h-m ²
Yhteistilat	662 h-m ²
Bruttoala	5 969 m ²
Kerrosala	4 856 k-m ²

Pinta-aratiedot

Kerrostalo:

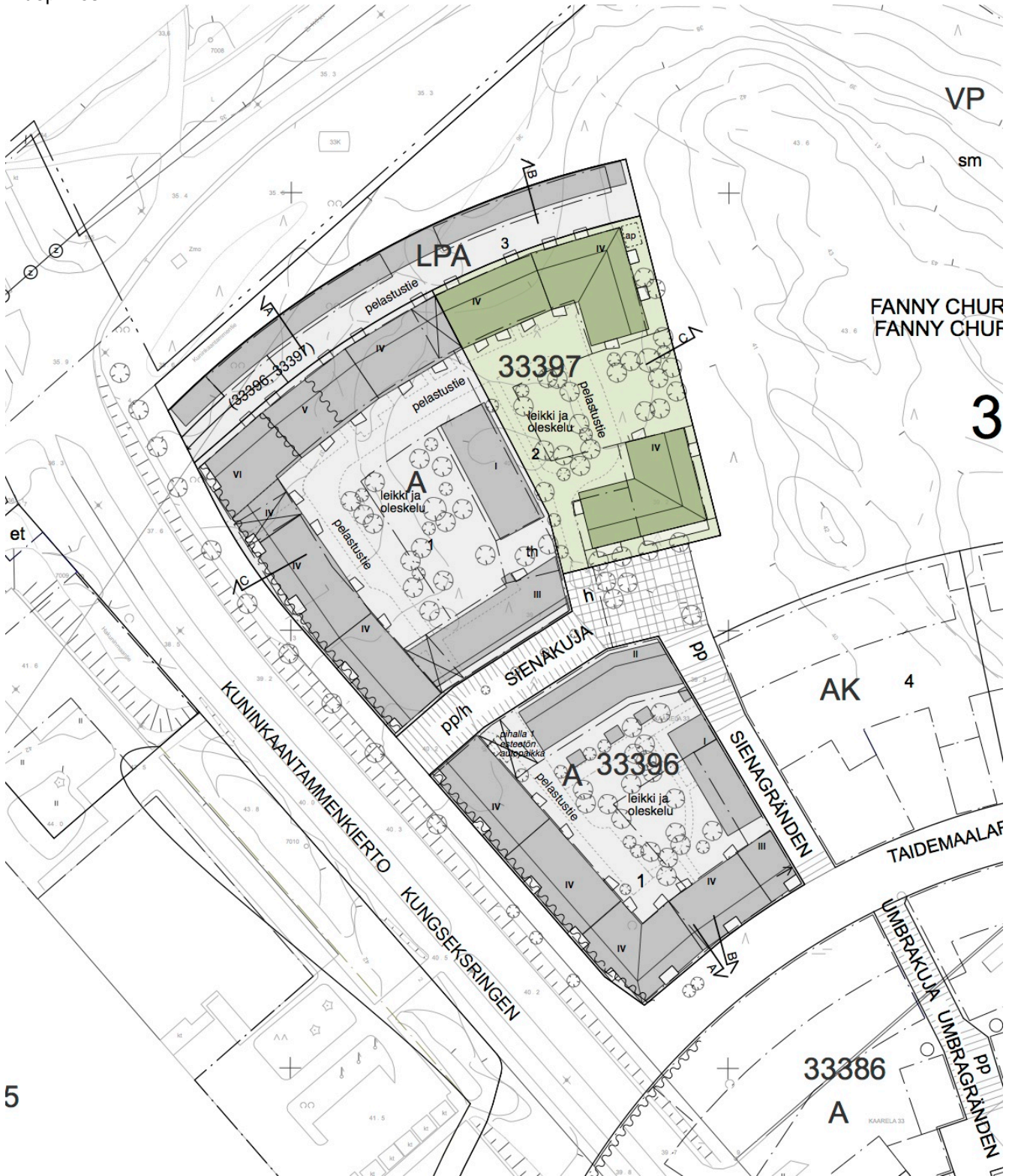
Asuntotyypit	pinta-ala m2	kpl	%	pinta-arat m2
1h+kt	32,0	3	5	96,0
1h+kt	38,0	1	2	38,0
2h+kt	42,0	6	11	252,0
2h+kt	44,0	3	5	132,0
2h+kt	47,0	3	5	141,0
2h+kt+alk	53,0	9	16	477,0
2h+kt	54,0	3	5	162,0
2h+kt	55,0	3	5	165,0
2h+kt+alk	55,0	3	5	165,0
2h+kt	56,0	3	5	168,0
3h+kt	67,0	11	19	737,0
3h+kt	72,0	3	5	216,0
3h+kt	73,0	4	7	292,0
3h+kt	74,0	3	5	222,0
		58	100	3 263,0

Tässä lueteltu kaikki omalla tontilla sijaitsevat aputilat, myös yhteiskäytössä olevat tilat.

Aputilat	pinta-ala m2
Irtaimistovarastot	233,0
Irtaimistovarasto / VSS	83,0
jätehuone	20,0
kerhotila	69,0
kuivaushuoneet 3 kpl	37,0
LJH	9,0
lastenvaunuvarasto 3 kpl	33,0
pesula	24,0
siivous	13,0
SÄH 3 kpl	18,0
talovarasto	26,0
ulkoiluvälinevarastot	124,0
yhteensä	689,0

Sijaintikartta



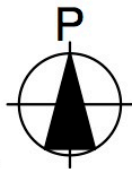
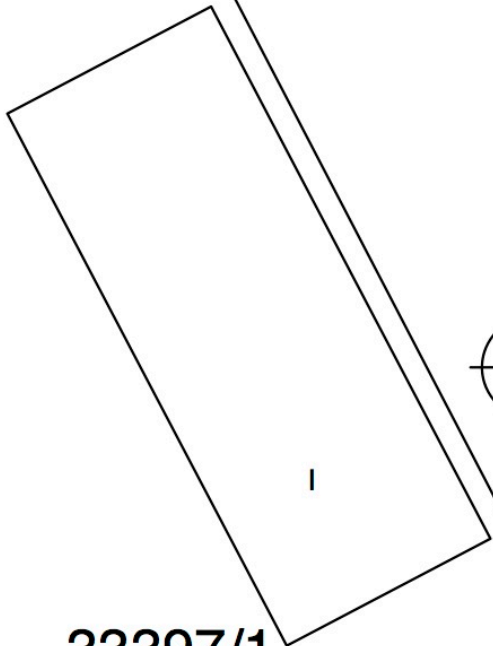


Normaalipohja

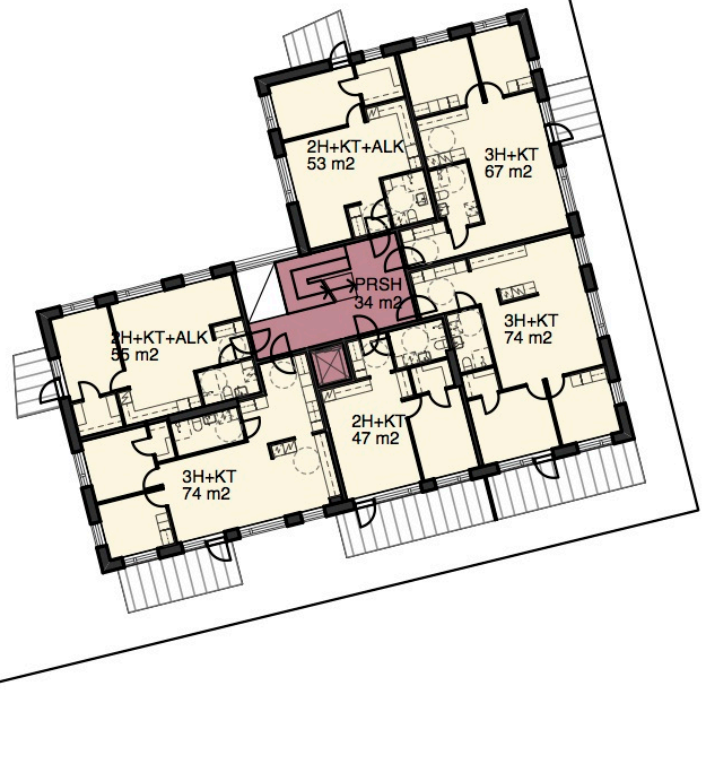
33397/3



33397/2



33397/1



Julkisivuotteet, periaate asuinkerrostaloille

Kadulle ja LPA- alueelle



Pihalle



Näkymä pihalta, periaate



Näkymä Sienakujalta



Kerrostalon esimerkkipohja

