



26.08.2015

Kuninkaantammi 33397/1

Helsingin Asumisoikeus Oy / Fannynkallio

Sijainti

33397 / 1
Kuninkaantammenkierto 4, Kuninkaantammi
00430 Helsinki

Tontti

Tontti on Kuninkaantammenkierron ja Sienakujan rajaama. 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. Kerrosmäärittään vaihtelevat kerrostalot muodostavat kaupunkimaista julkisivua kaduille ja LPA- alueelle päin. Kolmikerroksinen luhtitalo rajaa huolto- ja kevyelle liikenteelle varattua Sienakujaa. Tontin autopaikat sijoittuvat kortteliin 33397 tonteille 1 ja 3.

Asemakaava

Tontti kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen ja sillä on rakennusoikeutta asemakaavan mukaan 7 000 k-m². Asemakaavassa sallitut kerrosluvut ovat II, III, IV, ½k IV, ½k V ja VI. 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. Osa tonttien 33396 / 1 ja 33397 / 2 yhteistiloista on sijoitettu piharakennukseen, samoin kuin kulku tonttien yhteiseen pysäköintikellariin. Asemakaava on tullut voimaan 28.02.2014.

Poikkeamishakemus

Suunnitelmassa noudatetaan 02.07.2015 haettua poikkeamispäätöstä. Poikkeamishakemus koskee autopaikkoja, rakennusoikeutta, harrastetilan sijaintia, porrashuoneen läpikuljettavuutta, puuston säilyttämistä, rakennusalueiden rajoja, julkisivumateriaaleja, perheasuntojen keskipinta-alaa sekä julkisivun kaarevuutta. Poikkeamishakemuksen mukaan tontille rakennetaan autopaikkoja 56 ap kaavan vaatiman 59 ap:n sijaan (poikkeama 5 %). Rakennusoikeus ylittyy 6 m² ja rakennusalueen rajoista poiketaan vähäisissä määrin. Harrastetila ei sijaitse kaavan sille osoittamalla kohdalla ja kahdesta porrashuoneesta ei ole läpitalon yhteyttä. Pihan säilytettäväksi merkittyä puustoa ei kaikilta osin säilytetä. Asemakaavasta poiketen katujulkisivut on puhtaaksi murattua tiiltä, eivätkä ne ole kaarevia. Perheasuntojen keskipinta-ala on 75,5 h-m².

Ratkaisu

Suunnitelma perustuu asemakaavaan ja tontille haettavaan poikkeamispäätökseen. Tontin länsi-, pohjois- ja eteläreunaan sijoittuu 3-6 kerroksen korkuinen, viidestä lamellista ja luhtitalosta koostuva, tontin reunaa seuraava kerrostalo. Kellarikerroksessa on autotalleja sekä pihan ja osittain asuinrakennusten alle sijoittuva pysäköintikellari, joka jatkuu myös tontille 33397 / 2. Tontin pohjoislaita rajoittuu LPA- alueeseen, joka kuitenkin on maastossa lähes kellarikerroksen lattian tasalla. Tontin itälaidassa on yksikerroksinen piharakennus, johon on sijoitettu tonttien yhteisiä toimintoja sekä apu- ja harrastetiloja. Tontille on suunnitteilla uusiutuvan energian hyväksikäyttöä katolla sijaitsevilla aurinkopaneelilla. Lisäksi on jo luonnosvaiheessa tutkittu kesäaikaisten



26.08.2015

sisälämpötilojen hallintaan vaadittavien ikkunoiden, auringonsuojauksen ja ilmanvaihdon periaatteita.

Liikenne

Autopaikotus on sijoitettu yhteisesti tonttien 33396 / 1 ja 33397 / 2 kanssa katokseen LPA- tontille 33397 / 3, sekä autotalleihin ja paikoituskellariin. Yhteensä tontin käytössä on 56 autopaikkaa, joista autokatoksessa LPA- tontilla on 20 ap ja autotalleissa ja autohallissa 36 ap .Autotalleihin ja paikoituskellariin ajetaan LPA- alueen kautta.

Rakennukset

Rakennukset ovat rungottaan pääpiirteissään betonielementtirakenteisia. Asuintalojen kadunpuoleiset julkisivut ovat puhtaaksimuurattua tiiltä. Väliseinät ovat kantavia betonielementtiseiniä ja väli- sekä yläpohjat ovat ontelolaattoja. Asuinrakennuksissa on harjakatot ja piharakennuksessa loiva lapekatto. 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 5 984 h-m². Kerrostalossa on 98 asuntoa ja niiden keskipinta-ala on 61,1 h-m². Kaikissa asunnoissa on parveke, terassi tai asuntopiha. 61:ssä asunnossa on huoneistokohtainen sauna. Asuntojen esteettömyys on suunniteltu Rakennusvalvontaviraston RakMk F1 ja G1- tulkintaohjeen mukaisesti.

Yhteistilat

Rakennuksen yhteistilat sijaitsevat piharakennuksessa sekä kerrostalon kellarissa ja 1.kerroksessa. Kolme yhteissaunaa vilvoittelutiloineen, pieni ulkoiluvälinevarasto ja yhteiskäyttöinen harraste- ja kokoontumistila sijaitsevat piharakennuksessa. Lisäksi piharakennuksessa on kulku pysäköintikellariin sekä tonttien 33396 / 1 ja 33397 / 2 sauna- huolto- ja varastotiloja. Kerrostalon 1. kerroksessa on osa irtaimistovarastoista, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastot, jätehuoneet, pesula, yhteiskäyttöinen harrastetila ja viisi kuivaushuonetta. 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	5 984 h-m ²
Yhteistilat	1 120 h-m ²
Bruttoala	10 747 m ²
Kerrosala	8 857 k-m ²

Pinta-ali tiedot

Kerrostalo:

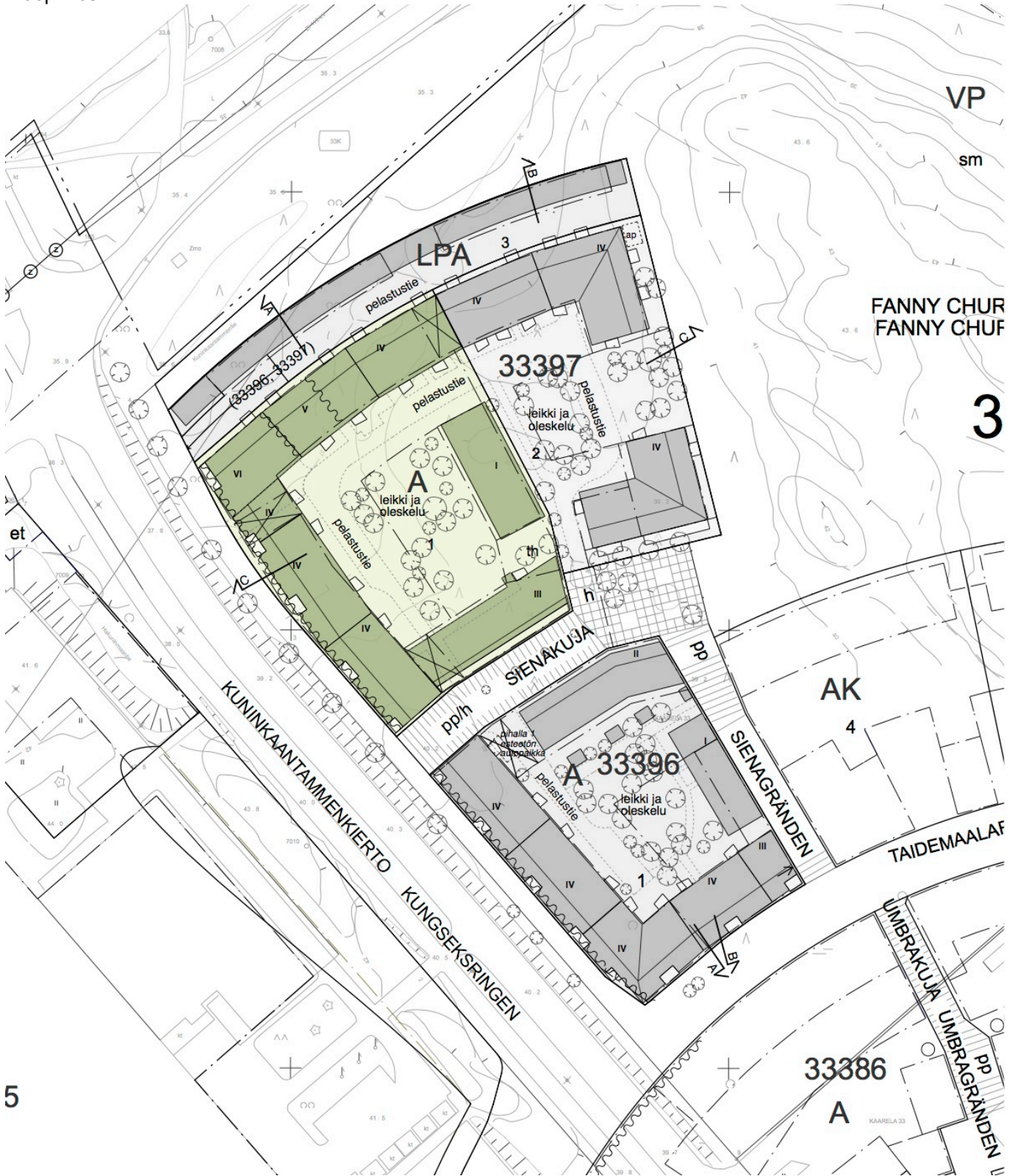
Asuntotyytit	pinta-ala m2	kpl	%	pinta-ali m2
1h+kt+alk	38,0	5	5	190,0
1h+kt	44,0	1	1	44,0
1h+kt	45,0	4	4	180,0
2h+kt	44,0	4	4	176,0
2h+kt	45,0	10	10	450,0
2h+kt	46,0	4	4	184,0
2h+kt	49,0	3	3	147,0
2h+kt+s	51,0	8	8	408,0
2h+kt+s	54,0	6	6	324,0
2h+kt+s	57,0	3	3	171,0
2h+kt+s	59,0	3	3	177,0
2h+kt+s	61,0	1	1	61,0
3h+kt	60,0	1	1	60,0
3h+kt	64,0	5	5	320,0
3h+kt+s	70,0	4	4	280,0
3h+kt+s	72,0	12	13	864,0
3h+kt+s	76,0	10	10	760,0
3h+kt+s	77,0	3	3	231,0
4h+kt+s	87,0	11	12	957,0
		98	100	5 984,0

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

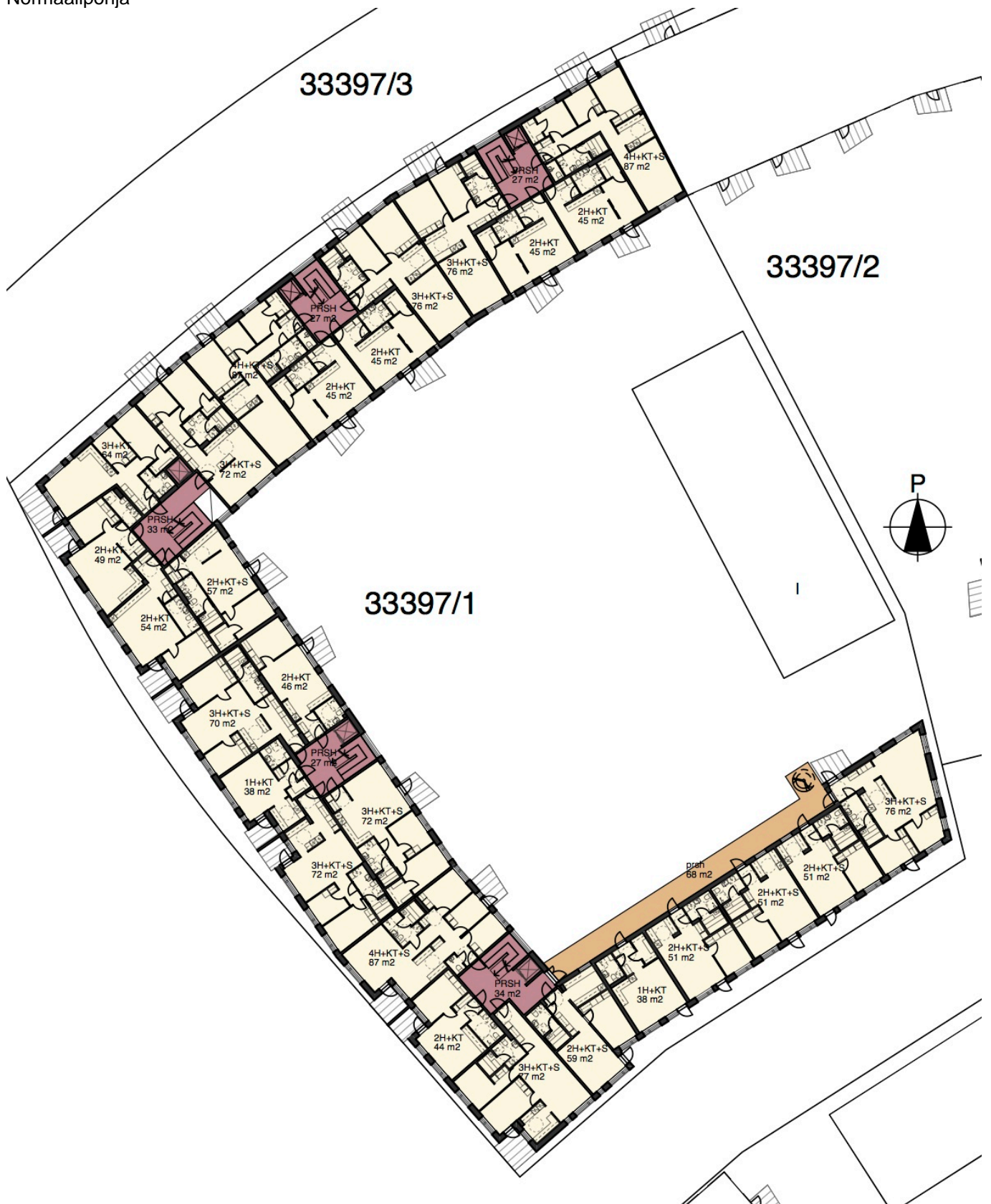
Aputilat	pinta-ala m2
Irtaimistovarastot	293,0
Irtaimistovarastot / VSS	154,0
jätehuoneet	28,0
kerhotila	183,0
kuivaushuoneet 5 kpl	59,0
LJH	9,0
lastenvaunuvarasto 5 kpl	48,0
pesula	25,0
siivous	7,0
SÄH 4 kpl	31,0
Huoltomiehen tilat ja varasto	14,0
talovarasto	5,0
ulkoiluvälinevarastot	225,0
talosauna 3 kpl	79,0
yhteensä	1146,0

Sijaintikartta





Normaalipohja



Julkisivuotteet, periaate

Kadulle, LPA- alueelle ja puistoon päin



Pihalle, periaate



Näkymä pihalta



Näkymä Kuninkaantammenkierrolta



Näkymä Sienakujalta



Kerrostalon esimerkkipohja

