

15.6.2017

Haso Disankallio

Pääpiirustukset 15.06.2017

Sijainti

49276 / 2
Disankatu 3 A+B, Kruunuvuorenranta
00590 Helsinki

Tontti

Tontti on Koirasaarentien, Saaristolaivastonkadun, Haakoninlahdenkadun, Disankadun ja Pojamankadun rajaamassa korttelissa. tontin etelälaidalla kulkee Disankatu ja pohjoislaidalla Brynhildinkuja. Ajoyhteys tontille on sekä Disankadun että Brynhildinkujan suunnasta pitkin kaavassa osoitettua tontilla sijaitsevaa kevyen liikenteen reittiä. Kaavasta poiketen reitti ei lävistä rakennusaloja vaan sijaitsee tontin itäreunassa. Korttelin keskellä on Saaristofregatinpuisto, johon tontti rajautuu lännen suunnasta. Disankadulta johtaa tontin eteläreunaa myötäillen kävely-yhteys portaikkoineen puistoon.

Tontti sijoittuu perustusolosuhteiltaan kallioiselle alueelle. Maaston pinta laskee puiston puolen tasolta +18,10 suhteellisen jyrkästi avokallion pintaa noudattaen Disankatua kohti tasolle noin +13,20. Tontin koillisreuna Brynhildinkuja kulmassa laskee tasolle noin +6,50. Tontin suurimpana osuutena on avokallio tai ohut 0,1...2 m:n humuspitoinen kivinen hiekkakerros ja sen alla kallio. Pintamaa kallion päällä on osin routivaa. Piha-alueiden rakennekerrokset mitoitetaan pohjamaaluokan I mukaan.

Rakennukset perustetaan pääosin louhitun kallion varaan. Alimmat lattiat tehdään asuntojen kohdalla kantavina ja ryömintätaluisina ja alustatilat tuuletetaan koneellisesti katolle. Tontin pohjoispuolella rakennusten kellarit voidaan tehdä maanvaraisena, jolloin alustäyttö rakennetaan koneellisesti katolle tuuletettuna. Rakentaminen edellyttää louhintaa, joka suoritetaan rakenteiden edellyttämään tasoon. Alueen kallion laatu vaihtelee paljon ja on osittain rapautunutta. Tehtävät kallioleikkaukset on lujitettava. Rakennukset routasuojataan ja salaojitetaan.

Tontin koko on 3 070 m².

Asemakaava

Tontin 49276/2 kaavamerkintä on (A) asuinrakennusten korttelialue. Tontin rakennusoikeus on 3500 kem². Rakennusaloja tontilla on kolme ja kerrosluku kaikilla rakennusaloilla on IV sekä merkintä m1 (Rakennusalan osa, jolla olevan rakennuksen räystäslinjan on oltava noin kerroksen viereisellä rakennusalalla sijaitsevan rakennuksen räystäslinjaa alempana).

Tontille tulee rakentaa rakennuksesta toiseen ulottuva 50 - 80 cm korkea luonnonkivimuuri. Rakennusten julkisivujen on oltava pääosin paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta, puuta tai vastaavaa ympäristöön sopivaa korkealuokkaista materiaalia. Ulkoseinän eteen saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi lasitettuja luhtikäytäviä, joita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Rakennuksissa on A-tonteilla oltava tasakatto tai loiva pulpettikatto.

Kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävän tilan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnitte-



15.6.2017

lua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyypin kehittämisessä. Asuntoon ja porrashuoneeseen tarvittava esteetön sisäänkäynti saadaan järjestää pihan puolelta.

Tonttia ei saa aidata toista asuintonttia tai puistoa vastaan. Puita ja avokallioita rakennusalojen ulkopuolella ei saa vahingoittaa.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % rakennusoikeudesta. Tilat saa rakentaa asemakaavan merkityn kerrosalan lisäksi. Harraste- ja kokoontumistiloista 1/3 tulee sijoittaa korttelialueen ohjeelliselle LPA-tontille. Asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitetut saunat tulee sijoittaa ylimpään kerrokseen.

Ylimmän kerroksen yläpuolelle rakennettavien teknisten tilojen seinät tulee ulottaa julkisivun pintaan ja niiden on oltava samaa materiaalia kuin julkisivut. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Asuntoihin ja porrashuoneisiin vaadittava esteetön sisäänkäynti saadaan järjestää pihan puolelta.

Asemakaava (nro 12010) on saanut lainvoiman 5.1.2012.

Ratkaisu

Suunnitelma noudattaa tontilla asemakaavaa ja sen määräyksiä muilta osin, mutta hankesuunnittelun yhteydessä on yhteistyössä kaavoittajan kanssa sovittu keskimäisen rakennusalan jättämisestä käyttämättä ja kaavan mukaisen kevyen liikenteen reitin (Disankujan) sijoittamisesta tontin itälaitaan. Rakennusoikeus tontilla on käytetty asemakaavan mukaisesti kokonaan. Tontille on suunniteltu kaksi yksiportaista lamellitaloa, joiden kerrosluvut ylittävät asemakaavan kerrosluvun 1-2 kerroksella. Rakennukset sijoittuvat kaavan mukaisille eteläiselle ja pohjoiselle rakennusalueen rajat vain vähäisessä määrin ja tavoitteena on ollut jatkaa Disankadun varressatontin 49276/1 rakennuksen katuseinämää samassa linjassa ja avata Brynhildankujan ja Disankujan liittymää väljemmäksi, jolloin ajoyhteys Disankujalta tontille 49276/1 on saatu väljemmäksi.

Rakennukset ovat tiiliverhottuja. Parvekkeet on vyöhykkeinä suunnattu etelään ja sisäänkäynnit porraskäytävään on avattu molemmilta puolin rakennuksia. Disankujan varressa on kaavan mukaisesti rakennusmassan korotukset, joihin sijoittuu kaksi 2-kerroksista asuntoa. Massan korotus vahvistaa katutilaa ja tuo rakennuksiin teemallisen aiheen, joka toistuu tontin 49275/1 vastaavissa talolamelleissa Disankadun kevyen liikenteen reitin varressa. Talojen väliin on suunniteltu tiilirakenteinen muuri, joka osaltaan vahvistaa Disankujan tilaa, rajaa pihaa ja yhdistää talot kiinteäksi kokonaisuudeksi.

Perusteena sekä kerrosluvun ylityksille on jyrkän rinnemaastoon sovittamisen vaikutus rakennusmassoihin ja maaston vaatima kerrosluvun nosto sekä tarve saada tontin rakennusmassat tasapainoon ympäröivien korttelien rakennusvolyyymien kanssa. Massoittelu noudattaa muilta osin asemakaavaa. Rakennusten koon kasvu ei vaikuta lähimiljöön valaistusolosuhteisiin tai näkymiin muilta tonteilta.

Poikkeamat asemakaavasta on käsitelty alueryhmässä ja poikkeamista on jätetty lupahakemus, joka on hyväksytty 08.06.2017.

Liikenne

Autopaikoitus on osoitettu Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n pysäköintilaitokseen, joka sijaitsee saman korttelin 49271 tontilla 5. Hankkeelle on osoitettu yhteensä 29 au-



15.6.2017

topaikkaa, joista 1 LE-paikka on sijoitettu tontille. Kaavan esittämä autopaikkanormi on 1 ap / 105 kem².

Pelastusauton reitti on johdettu pihaan Disankadun tai Brynhildankujan kautta pitkin tontilla sijaitsevaa kevyen liikenteen reittiä. Se palvelee talon B (pohjoinen rakennus) pelastamista. Talon A parvekkeet suuntautuvat Disankadulle ja talon pelastusreitti kadulta. Huolto- ja saattoliikenne noudattavat samoja reittejä kuin pelastusauto.

Imujätekeräyspiste on sijoitettu tontille 49276/1, Disankujan varteen vastapäätä tonttia, siten että piste palvelee esteettömästi molempia tontteja ja etäisyys asunnoista jätepiesteelle on kohtuullinen.

Rakennukset

Rakennukset ovat rungottaan pääpiirteissään tyyppisiä betonielementtitaloja. Väliseinät ovat kantavat ja väli- sekä yläpohjat ovat ontelolaattarakenteisia. Kattokerrosten vesikaton puoleiset ulkoseinät ovat pääosin kevytrakenteisia. Ulkoseinissä on polyuretaanieriste, yläpohjissa kevytsoraeriste. Alapohjat ovat kantavia, ontelolaattarakenteisiä ja eps-eristettyjä.

Rakennuksessa on hajautettu asuntokohtainen ilmanvaihto ja lämmöntalteenotto, kaukolämpö ja vesikiertoinen lämmitys.

Kaikki julkisivut ovat paikalla peruspinnaltaan ½-kiven limityksellä muuratut. Tiilet ovat poltettuja punaruskeita RT 60 tiiliä kahta paksuutta, 285 x 60 x 135 ja 285 x 60 x 85. Julkisivupintaan muodostuu reliefipinta, syvyyspoikkeama peruspinnasta max 40 mm. Tiiliä on 2...3 väriä ja pintatekstuuria ja tiililimityksiä ja saumavärejä on 2...3 erilaista, Sokkelit ovat teräsmuottipintaisia betonielementtejä. Kattokerroksen vesikaton puoleisissa julkisivuissa on maalattu/pinnoitettu teräspeltiverhous. Parvekkeiden tausta- ja pieliseinät sekä katot ovat paneeli/puulevyverhoiltuja. Parvekekaiteet ovat teräslattapinnakaiteita ja parvekkeet lasitetaan.

Asunnot

Suunnitelman asuntopinta-ala on 2 994,5 m². Asuntojen lukumäärä on 41 kpl ja keskipinta-ala on 73,0 m².

Suuremmissa perheasunnoissa on huoneistokohtainen sauna. Saunattomia 1...2H asuntoja on 18 kpl.

Kattorakennusosan asunnot ovat kaksikerroksisia ja kooltaan muuta suunnitelmaa isompia ja laadultaan korkeatasoisempia.

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

Yhteistilat

Talon A 1. kerroksessa sijaitsevat talon irtaimistovarastot, ulkoiluväline-, lastenvaunu- ja pyörävarasto sekä pesula ja kuivaushuone. Tekniset tilat sijaitsevat myös talossa A. Talon B 1. kerrokseen on sijoitettu ulkoiluväline-, polkupyörä- ja lastenvaunuvarastot sekä talosauna saunattomia pienasuntoja varten. Talon B irtaimistovarastot sijaitsevat rinteessä väestönsuojassa talon 2. kerroksessa. Asemakaavan edellyttämä kerhotila on keskitetty yhdessä tonttien 76/1, 72/1 ja 75/1 kanssa tontin 76/1 maantasoon. Haakoninlahdekadun varteen. Yhteys kerhotilaan on sekä pihan että kadun puolelta. Perusteena tilan yhdistämiselle on ollut tarve muodostaa suurempi ja monikäyttöisempi tila, kuitenkin helposti saavutettavana. Tilojen suunnittelussa on sovellettu RA-VA:n uusimpia yhteistilaohjeita.

15.6.2017

Piha-alueet

Piha on keskimmäisen rakennusalan rakentamatta jättämisen vuoksi suhteellisen väljä ja sille on pyritty sijoittamaan kaikki tarpeelliset toiminnot esteettömästi hyödyntäen korkeuserojen suoma mahdollisuutta jäsentää pihaa. Ympäristöohjeen mukaan on luonnontilaisia osia pihasta erityisesti puiston puoleisessa päässä pyritty säilyttämään. Tontille on pyritty jättämään Saaristofregatinpuiston puoleiselle pihan osalle luonnontilaisia alueita puineen. Piha on keskeisiltä osiltaan ja toiminnoiltaan esteetön.

Rasitteet

- Tontilla sijaitseva Disankuja toimii julkisina kevyen liikenteen reittinä muodostaen siten mahdollisen rasitteen
- Kerhotila sijoitetaan yhtiöiden yhteiseen tilaan tontille 49276/1
- Yhteinen jätteiden keräyspiste Heka Kruunuvuorenrannan kanssa, sijaitsee tontilla 49276/1