



21.3.2013

HEKA Vuosaari RASTILANSIVU

Luonnokset 21.03.2013

Sijainti

Kortteli 54033 / tontti 9 (+ 12 ja 13)
Rastilantie 3, Vuosaari
00980 Helsinki

Tontti

Tontit sijaitsevat Rastilantien ja Kallvikintien rajaamassa korttelissa, jossa on ennestään 1970-luvulla rakennettuja kerrostaloja (Vuosaaren Kiinteistöt Oy Rastilantie 5 tontilla 8 ja Vuosaaren Kiinteistöt Oy Kallvikintie 74 tontilla 10), pysäköintialueita ja vastikään valmistunut huoltoaseman tilalle rakennettu päivittäistavarakauppa (Lidl). Kyseessä on korttelin täydennysrakentaminen uusitun asemakaavan mukaisesti.

Tontilla 9 on nykytilanteessa pääasiassa asfalttipintainen pysäköintialue, joka palvelee tontin 8 kerrostaloja. Korttelin tonteille 12 ja 13 järjestetään uudelleen vanhojen kerrostalojen pysäköintipaikat. LPA-tontilta 13 puretaan Vuosaaren Kiinteistöt Oy:n kiinteistönhuollon varikkorakennus. LPA-tontille 12 on ajoyhteys Pilssikujalta. LPA-tontille 13 ajetaan Rastilantieltä (ajo Kallvikintieltä poistetaan), ajoyhteys toimii samalla korttelin pelastustienä ja jätehuollon reittinä.

Korttelin jätehuolto järjestetään uudelleen käyttäen syvässäiliöitä.

Tontti 9 rajautuu Rastilantielle vaahterarivistöllä; puut sijaitsevat kaavan istutettavien puiden kohdalla, mutta ovat melko kookkaita ja kasvamassa ehkä liiankin suuriksi. Tontti on melko tasainen, mutta itäpäässä maasto nousee n.2m länsipäätä korkeammalle. Rastilantie nousee tasaisesti, eli se on selvästi korkeammalla kuin tontti. Tarvetta on nostaa tontin maastoa ja rakennusta ja välttää asuntojen sijoittamista pohjakerrokseen itäpäässä.

Tontin 9 maaperä on pääosin savea ja hiekkatäyttöä, itäpäässä kallioista kitkamaata. Alkuperäinen täyttökerros (n.1,5m) on painunut. Tontin poikki on rakennettu sähkö- ja telekaapeli sekä vesijohto ja jäte- ja sadevesiinjä. Rakentamisessa tulee noudattaa Rakennusvalvontaviraston rakentamistapaohjetta tärkeälle pohjavesialueelle rakentamisesta, tämäkin seikka pakottaa nostamaan talo nykyisestä maanpinnasta n.1m ylöspäin.

Rakennus perustetaan rakennettavuusselvityksen mukaan lyöntipaaluilla kantavaan pohjakerrokseen. Alapohja tehdään kantavana ja tuuletettuna rakenteena. Rakennus salaojitetaan ja routasuojataan. Piha- ja liikennealueet perustetaan maanvaraisesti pohjamaan varaan, painumille alttiit rakenteet kevennetylle perustukselle.

Tontin 9 koko on 2503m².

Asemakaava

Korttelin asemakaava nro 11959 on tullut lainvoimaiseksi 1.4.2011. Tontti 9 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK) ja sen rakennusoikeus on 2650k-m², kerrosluku on V. Rakennusalue on sopiva kaksipuolaiselle lamellitalolle. Kaavan salliman kerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia tiloja kaikkiin kerroksiin sekä porrashuoneen yli 20m² ylittävä tila kaikkiin kerroksiin. Pihalla on rakennusala talousrakennukselle. Rakennuksen ja kadun välinen alue on istutettava

Korttelin autopaikkojen vähimmäismäärä kaupungin vuokrataloissa on 1ap/125k-m², autopaikat sijoitetaan LPA-tonteille 12 ja 13.



21.3.2013

Lähiympäristön suunnitteluohjeet

Alueelle ei ole erillistä lähiympäristöohjetta; suunnitelmassa noudatetaan kaavamääräyksiä: julkisivut pääosin vaaleita rappauksenomaisia pintoja, kattokaltevuus kork. 1:7, väh. 30cm avoräystäät. LPA-alueilla pysäköintialueet reunustettava istutuksin tai 50-100cm korkealla muurilla tai aidalla. Lisäksi pyritään huomioimaan olemassa olevaan ympäristöä ja eheyttämään kaupunkikuvaa.

Ratkaisu

Suunnitteluratkaisun lähtökohtana on kaavan ja tilaohjelman lisäksi ympäristön rakennukset ja tilarakenne sekä pyrkimys taloudelliseen toteutukseen (ARA-korkotukilainoitus).

Rakennus täydentää korttelin Rastilantien puoleisen sivun ja eheyttää siten alueen kaupunkikuvaa ja katutilaa. Perusratkaisussa on pyritty yksinkertaiseen massoitteeluun vanhojen rakennusten ja kaavan hengessä. Tämä helpottaa myös taloudellisesti tehokkaan ratkaisun aikaansaamista.

Ilmansuuntien takia parvekkeet on sijoitettava kadun puolelle. Massoitteeluratkaisussa parvekkeet muodostavat oman vyöhykkeensä yhdessä ulkonevien rakennusosien kanssa, kuitenkin muodostaen rajaavaa pintaa kadulle päin. Perusmassoitteelua on korostettu värityksellä ja aukotuksella. Pihanpuolta on jäsennelty porrashuoneikkunoilla ja väreillä.

Rakennus on sijoitettu tontille asemakaavan mukaisesti (länsipäässä n. 30cm ylitys). Talousrakennusta ei tehdä, jätehuolto hoidetaan syvässäiliöillä.

Liikenne

Tontin 9 autopaikat (21kpl) on osoitettu LPA-tontilta 12, ajo Pilssikujalta, jäsentely istutuksin ja aidoin. Tonttien 8 ja 10 autopaikat sijoitetaan LPA-tontille 13 (124kpl + 1kpl tontilla 12), jäsentely istutuksin kaavaillustraation mukaisesti, ajoyhteys Rastilantieltä.

Tontin 10 jätehuolto siirretään pois Kallvikintien varren jätekatoksesta ajoyhteyden poistuessa. Tontin 8 jätehuolto siirretään myös syvässäiliöihin huoltotien varteen, vanha jätehuone hyödynnetään koko korttelin kierrätysvarastoksi. Jäteauto käyttää korttelin pelastustietä Rastilantieltä, jolloin ei tarvitse ajaa pihalle.

Rakennus

Rakennus on rungoltaan tyypillinen betonielementtitalo. Ulkoseinät ovat kantavia ja ei kantavia kuorielementtejä (1.kerroksen seinä ja parvekeseinät sandwich-elementtejä). Huoneistojen väliset seinät ja porrashuoneseinät ovat betonielementtejä. Ala-, väli- ja yläpohjat ovat ontelolaatastoja. Parvekelaatat ovat teräsbetonielementtejä. Yläpohjassa lecasoraeriste ja kermikate, sisäpuolinen vedenpoisto. Iv-konehuone on betonirakenteinen, vesikatossa kallistettu villaeristys, seinissä peltiverhous. Parvekekatot ovat osittain lecasorakaton alla, osittain omalla sisäisellä poistolla.

Rakennuksessa on yhteen konehuoneeseen keskitetty ilmanvaihto, kaukolämpö ja vesikiertolämmitys. Pystyhormit ovat betonisia elpotek-elementtihormeja ja ne on sijoitettu pääasiallisesti porrashuoneisiin. Iv-kanavat kootaan konehuoneeseen katon lecasorakerroksessa.

Julkisivut ovat kaavan mukaiset: pääasiassa paikalla muuratut, keltaisella osuudella puhtaaksimuuraus tiilen värisellä täyssaumalla (rappauksenomainen pinta kuten vastikään uusituissa naapuritalojulkisivuissa), kadun puolella valkoinen ohutrappaus, sama pinta ulotetaan betonisiin parvekekaiteisiin. 1.kerroksessa ja parvekeseinillä on sandwich-elementtejä, pinta maalattu, 1.kerroksessa uritettu. Iv-konehuoneen seinät peltipintaista Paroc-elementtiä. Parvekekaiteet ovat osittain ruiskukäsiteltyä betonia (pinta kuten rapatussa julkisivussa), osittain alumiini-lasirakennetta. Parvekkeet varaudutaan lasittamaan.



21.3.2013

Asunnot

Suunnitelman asuntopinta-ala on 2253,0m², asuntoja on 34kpl, asuntojen keskipinta-ala on 66,3m². Kerrosala on kokonaan käytetty, bruttoala on 3423k-m. Asuntojakauma sekä tehokkuusluvut ja -parametrit täyttävät hankeohjelman tavoitteet. Pohjakerroksessa on kaksi asuntoa talon länsipäässä, lattia 1,0-0,4m katutasoa korkeammalla.

Asunnot täyttävät RT-kortiston sekä ATT:n ohjeistot. Asuntojen esteettömyys on suunniteltu Rakennusvalvontaviraston RakMk F1 ja G1-tulkintaohjeen mukaisesti. Asunnoissa ei ole saunoja. Kaikissa asunnoissa on parveke.

Yhteistilat

Rakennuksen pohjakerroksessa on hankeohjelman mukaiset yhteistilat: monitoimitila ja kaksi yhteissaunaa, talopesula + kuivauskaapit, irtaimistovarastot sekä ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastot. Lisäksi on tekniset tilat, talovarasto ja huoltovarasto. Iv-konehuone on katolla. Väestönsuoja on upotettu itäpuolen rinteeseen. Porrashuoneiden välillä on käytävä eli yhteistiloihin päästään sisäkautta. Tilojen suunnittelussa on noudatettu RakV:n ohjetta "Asuinkerrostalojen ja rivitalojen yhteistilat".

Käynti porrashuoneisiin on pihan puolelta. Sisäänkäyntiä ja sisääntuloaulaa korostetaan katoksella, pintamateriaaleilla, valaistuksella ja kalusteilla. Porrashuoneet varustetaan hisseillä. Saunaosastoilla on katetut, näkymiltä suojatut vilvoitteluterassit. Pesulaan liittyy katettu pyykinkuivausterassi.

Piha-alueet

Piha toteutetaan erillisen suunnitelman mukaan ottaen huomioon pihan normaali käyttö: oleskelu, lasten leikit, polkupyörien säilytys, mattojen tomutus, jätehuolto ja pelastustie. Pihaan liittyvä entinen asfaltoitu pysäköintialue naapuritalon tontilla maisemoidaan istutuksilla. Piha on esteetön. Käynti porrashuoneisiin on pihan puolelta (kadun puolella ei ole käyttöpihaa). Sisäänkäynnit varustetaan katoksilla. Kerhohuoneen edessä on katettu terassi.

Suunnitelman käsittelyt

Kaupunkikuvaneuvottelukunta 13.3.2013 +

ATT:n esittely 25.3.2013

Asuntotuotantotoimikunta 3.4.2013

ARA

Hitastyöryhmä

RVV tekn.neuvottelukunta

Rakennuslupa



21.3.2013

Laajuustiedot

Asuntoala	2291,5 m2
Yhteistilat	353,0m2
Tekniset tilat	77,0m2
Muut tilat (käytävä)	30,0m2
Ohjelma-ala yhteensä	2751,5h-m2
Bruttoala	3514,0br-m2
Tehokkuus	1.53
Kerrosala	2690k-m2
Rakennusoikeudesta käytetty	101,5 %
Tilavuus	11445m3

Pinta-aratiedot

Asuntotyytit	pinta-ala m2	kpl	%	pinta-arat m2
2h+kt+vh	41,0	5	14,7	205,0
2h+k+vh	58,0	12	35,3	696,0
3h+k	76,5	5	14,7	382,5
3h+k	80,0	4	11,7	320,0
3h+k	82,5	4	11,7	330,0
		13	38,2	1032,5
4h+k	89,5	4	11,7	358,0
yhteensä		34	100	2291,5
keskim. huoneistokoko	67,4			

Aputilat	pinta-ala m2
talosauna 2kpl	57,0
monitoimitila	40,0
talopesula + kuiv.	27,5
kuivaushuoneet	0,0
ulkoiluvälinevarastot	71,5
lastenvaunuvarastot	18,0
irtaimistovarastot	112,0
inva-wc	4,0
liikennetilat /et.	30,0
tekniset tilat	77,0
siivouskomero 1kpl	3,0
jätehuone	0,0
talovarasto	5,0
huoltovarasto	15,0
yhteensä	460,0

21.3.2013

SIJAINTIKARTTA



ILMAKUVA

21.3.2013

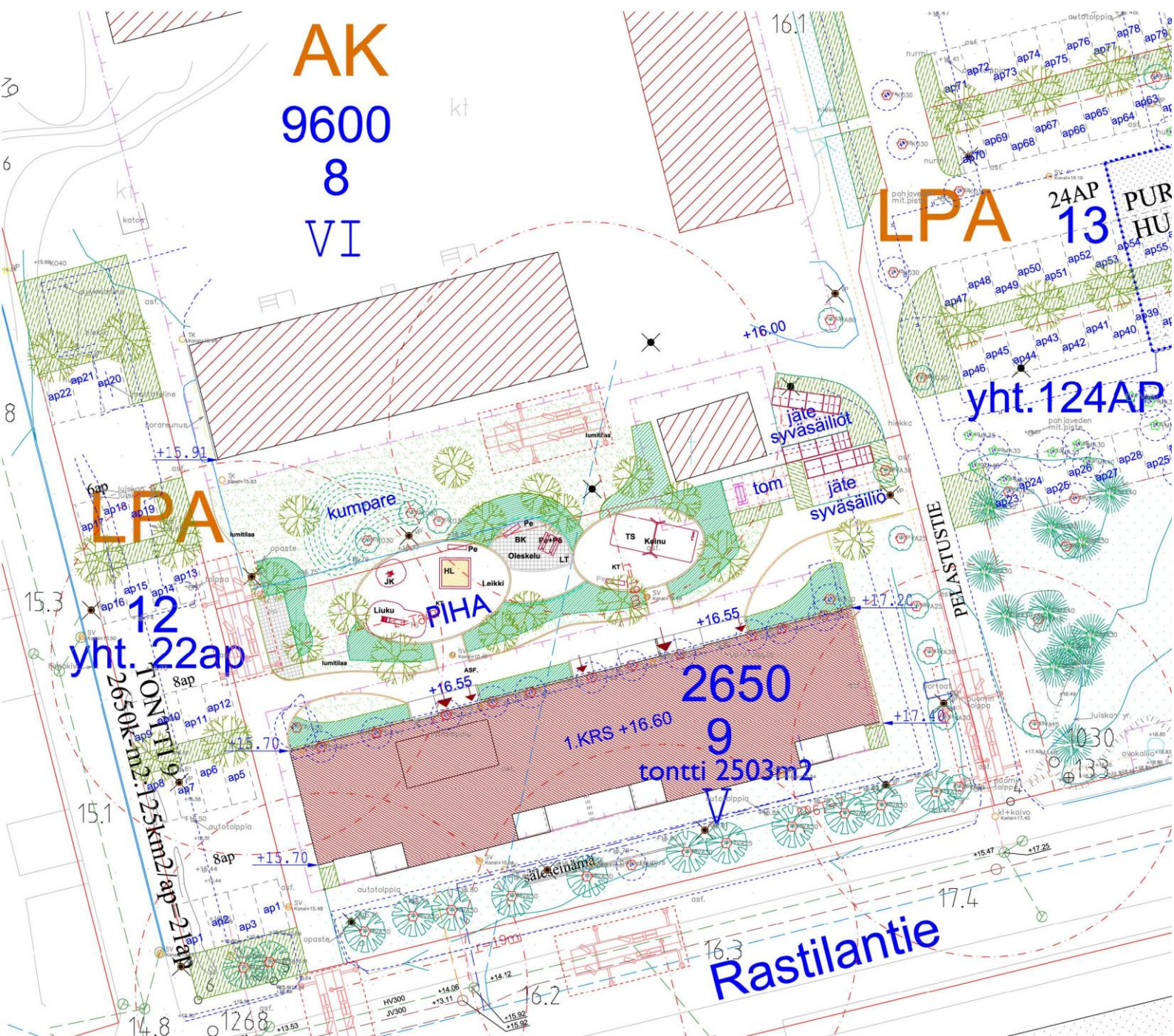
ASEMAPIIRROS n.1:1000





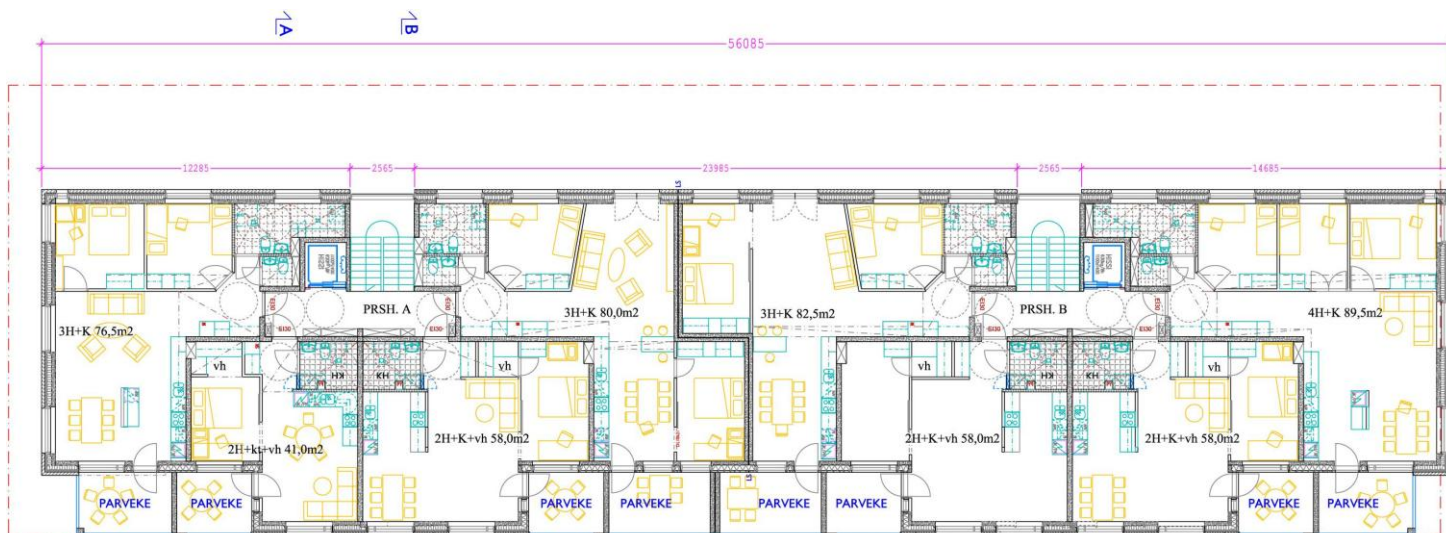
21.3.2013

PIHAPIIRROS n.1:500

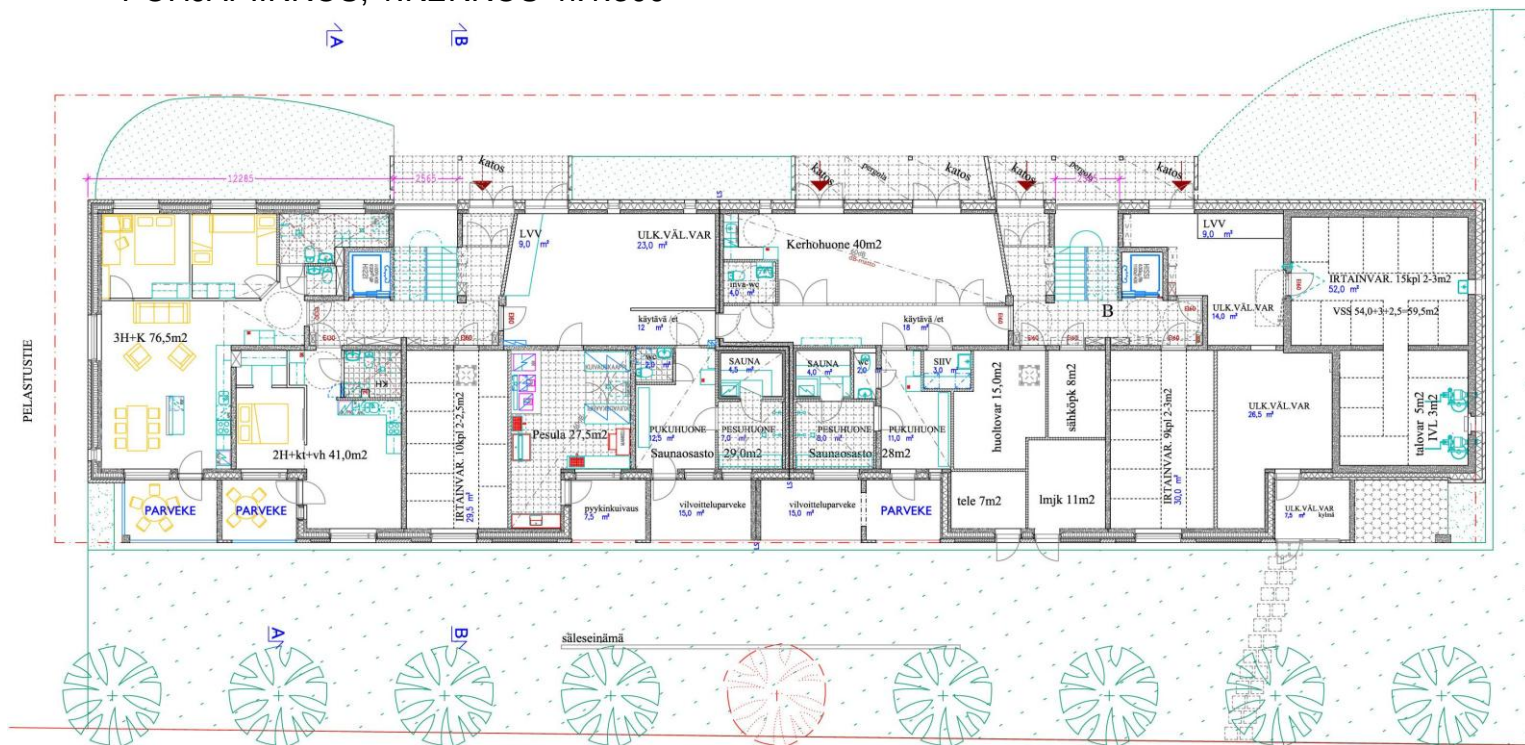


21.3.2013

POHJAPIIRROS, NORMAALIKERROS (2.-5.KRS) n.1:300



POHJAPIIRROS, 1.KERROS n.1:300





21.3.2013

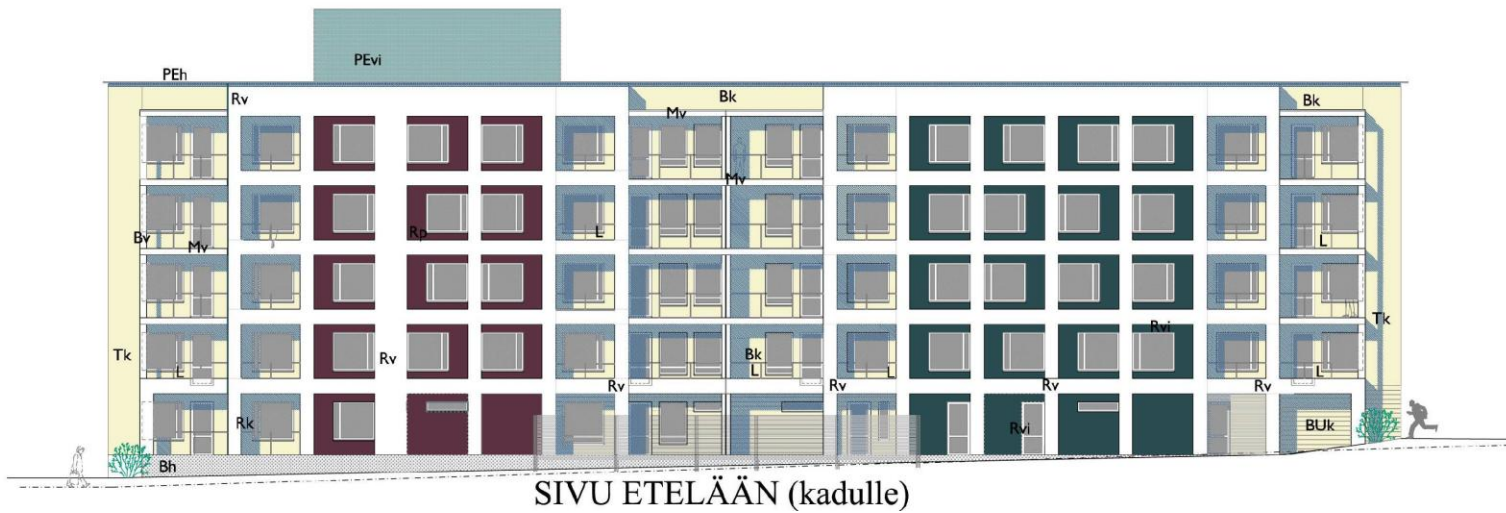
JULKISIVUT n.1:300



PÄÄTY LÄNTEEN

JULKISIVUMATERIAALIT JA - VÄRIT

T = pm tiilimuraus, vaaleankeltainen, sauma tiilenvärinen
R = rappaus, vi=harmaanvihreä, p=viininpunainen, v=valkoinen
B = betoni, U=vaakauritus, maalattu, k= v.keltainen, vi=harmaanvihreä, p=viininpunainen,
v = ruiskukäsitelty valkoinen (kuten rappauspinta)
M = metalli, h=harmaa, vi=harmaanvihreä, p=viininpunainen
PE = pelti, h=harmaa, vi=harmaanvihreä
L = lasi
parvekekaiteet runko harmaa, lasi kirkas (ulkopuolella)
ikkunankarmit harmaa
parvelasitukseen varaudutaan: kirkas, kehyksetön sivuun käännettävä



SIVU ETELÄÄN (kadulle)

21.3.2013

JULKISIVUT n.1:300



JULKISIVUMATERIAALIT JA - VÄRIT

T = pm tiilimuuraus, vaaleankeltainen, sauma tiilenvärinen

R = rappaus, vi=harmaanvihreä, p=viininpunainen, v=valkoinen

B = betoni, U=vaakauritus, maalattu, k= v.keltainen, vi=harmaanvihreä, p=viininpunainen,
v = ruiskukäsittely valkoinen (kuten rappauspinta)

M = metalli, h=harmaa, vi=harmaanvihreä, p=viininpunainen

PE = pelti, h=harmaa, vi=harmaanvihreä

L = lasi

parvekekaiteet runko harmaa, lasi kirkas (ulkopuolella)

ikkunankarmit harmaa

parvelasitukseen varaudutaan: kirkas, kehyksetön sivuun käännettävä

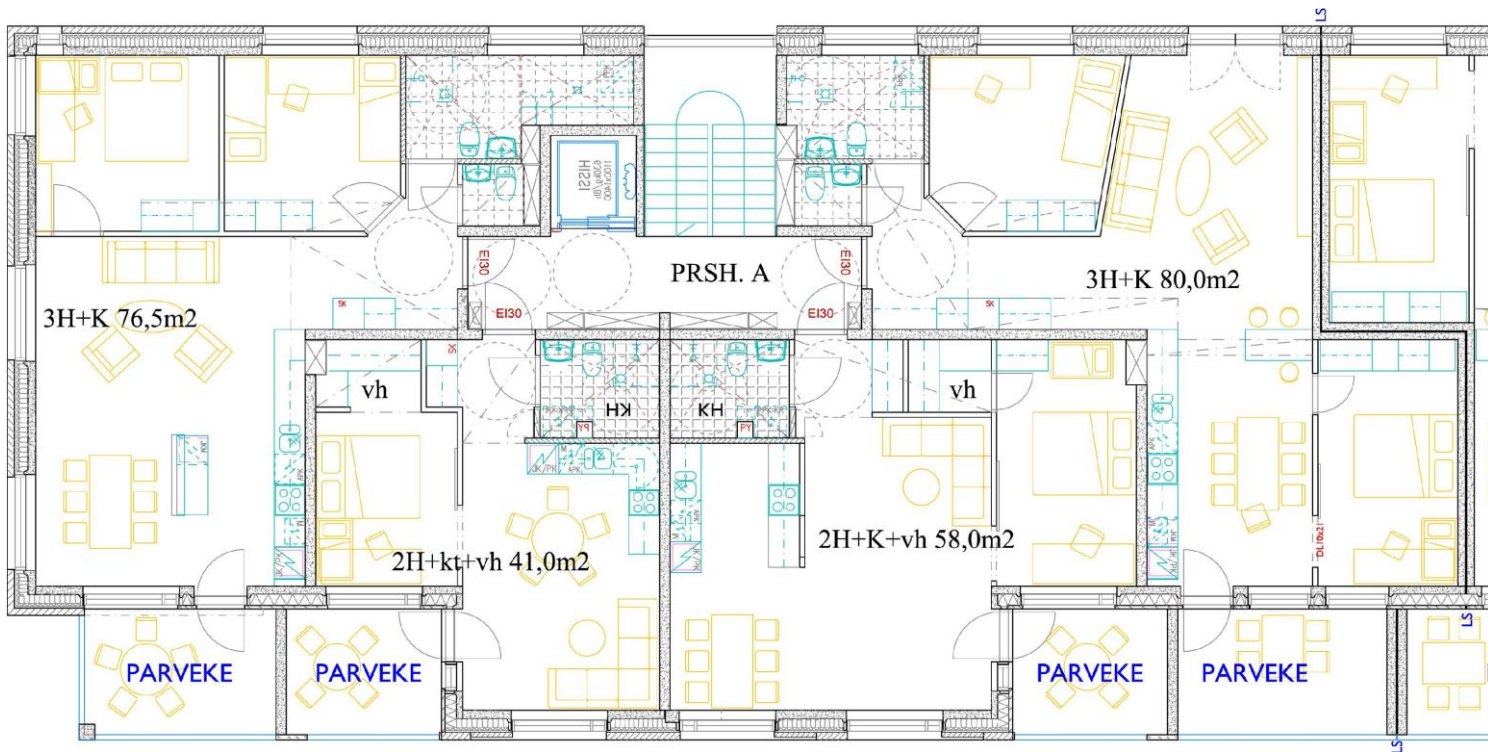


SIVU POHJOISEEN (pihalle)

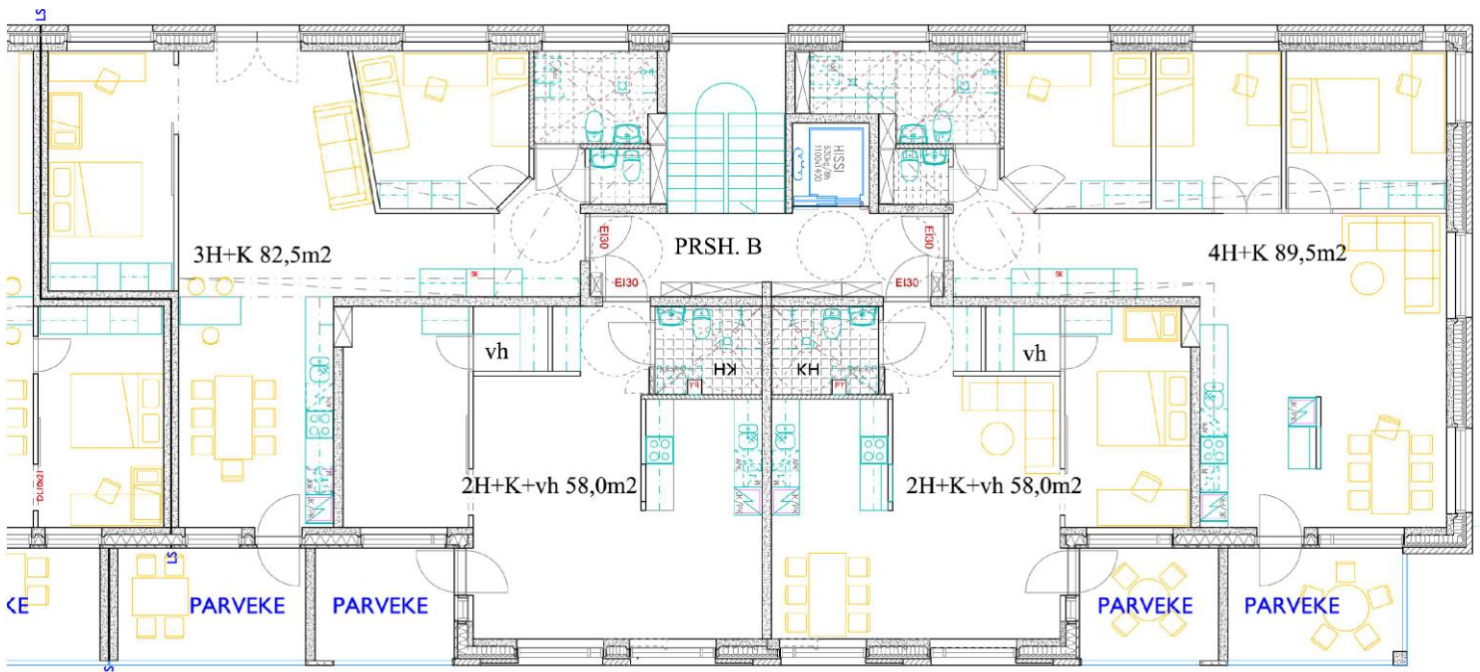


21.3.2013

ASUNTOPOHJIA A n.1:150



ASUNTOPOHJIA B n.1:150





21.3.2013

KATUPERSPEKTIIVI



PIHAPERSPEKTIIVI

