# Kuninkaantammi 33396 / 1

# HEKA Kuninkaantammi / Taidemaalarinkatu 2

## Sijainti

33396 / 1
Taidemaalarinkatu 2, Kuninkaantammi
00430 Helsinki

## Tontti

Tontti on Kuninkaantammenkierron, Taidemaalarinkadun ja Sienakujan rajaamassa korttelissa. 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. Kerrosmääriltään vaihtelevat kerros- ja rivitalot muodostavat kaupunkimaista julkisivua pääkaduille päin, mutta avautuvat kujan suuntaan. Rivitalo ja piharakennus rajaavat huolto- ja kevyelle liikenteelle varattua Sienakujaa. Tontin autopaikat, yhtä pihalle sijoittuvaa esteetöntä paikkaa lukuun ottamatta, sijoittuvat Att:n hallinnoimille tonteille 33397 / 1-3. Asemakaavaselostuksen liitteen mukainen muuntamo on sijoitettu piharakennukseen.

## Asemakaava

Tontti kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen ja sillä on rakennusoikeutta asemakaavan mukaan 5 200 k-m$^2$. Asemakaavassa sallitut kerrosluvut ovat III ja IV. Taidemaalarinkadun ja Kuninkaantammenkierron risteykseen tulee sijoittaa myymälä- ja liiketiloja maantasokerrokseen. 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 33397 / 2 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, talopesulan sijaintia, perheasuntojen määrää ja niiden keskipinta-alaa sekä julkisivun kaarevuutta.
Poikkeamishakemuksen mukaan tontille rakennetaan yksi autopaikka pihalle ja autopaikkoja rakennetaan 38 ap kaavan vaatiman 40 ap:n sijaan (poikkeama 5 %). Rakennusoikeus ylittyy 9 m2, kerrostalo tehdään osin nelikerroksisena kolmikerroksiseksi määritellyllä rakennusalalla. Piharakennus sijoitetaan asemakaavan rakennusalueen rajoista poiketen. Asemakaavasta poiketen katujulkisivut ovat puhtaaksi muurattua tiiltä, eivätkä katujulkisivut ole kaarevia. Talopesula sijaitsee naapurikorttelissa ja se on yhteiskäyttöinen Heka Sienakuja 4:n (tontti 33397 / 2) kanssa. Perheasuntojen osuus on 31,2 % asuntojen huoneistoaloista ja niiden keskipinta-ala on 76,6 h-m$^2$, lisäksi epätyypillisille perheille suunnattuja 2h+kt+alk- tyyppisiä asuntoja on 37%. Yhteensä perhekäyttöön soveltuvia asuntoja on 59,3 %.

## Ratkaisu

Suunnitelma perustuu asemakaavaan ja tontille haettavaan poikkeamispäätökseen. Tontin länsi- ja eteläreunaan sijoittuu pääosin nelikerroksinen neljästä lamellista koostuva, kadun reunaa seuraava kerrostalomassa.

Tontin pohjoislaita rajoittuu Sienakujaan kaksikerroksisilla rivitaloilla, myös itälaidan yksikerroksinen piharakennus rajautuu Sienakujaan.
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

Autopaikoitus on sijoitettu yhteisesti tonttien 33397/1-2 kanssa LPA- tontille 33397/3, sekä tonteille 33397/1-2 sijoittuviin autotalleihin ja paikoituskellariin. Lisäksi pihalle on esteettömyyden takaamiseksi sijoitettu yksi autopaikka, koska pysäköintialue on yli 50m päässä asuinrakennuksista. Yhteensä tontin käytössä on 38 autopaikkaa, joista autokatoksessa LPA- tontilla on 14 ap ja autotalleissa ja autohallissa 23 ap .

## Rakennukset

Rakennukset ovat rungoltaan pääpiirteissään betonielementtirakenteisia. Asuintalojen kadunpuoleiset julkisivut ovat puhtaaksimuurattua tiiltä. Väliseinät ovat kantavia betonielementtiseiniä ja väli- sekä yläpohjat ovat ontelolaattoja. Asuinrakennuksissa ja rivitaloasuntojen pihavarastoissa on harjakatot ja piharakennuksessa loiva lapekatto.
Kerrostaloissa on kahteen konehuoneeseen keskitetty ilmanvaihto, kaukolämpö ja vesikiertolämmitys. Rivitaloissa on asuntokohtainen ilmanvaihto, kaukolämpö ja vesikiertolämmitys.
Asuintalojen pihanpuoleisissa julkisivuissa on käytetty rappausta ja vähäisissä määrin puupanelointia, parvekkeet ovat lasitettuja.

## Asunnot

Suunnitelman asuntopinta-ala on 4 415 h-m$^2$. 1. kerroksessa on pieni myymälätila 33 h-m$^2$. Yhteenlaskettu hyötyala on 4 448 h-m$^2$. Kerrostalossa on 74 asuntoa ja rivitalossa 7. Keskipinta-ala on 54,5 h-m$^2$.
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 piharakennuksessa, kerrostalon 1.kerroksessa ja tonteilla 33397 / 1-2. Kolme yhteissaunaa vilvoittelutiloineen, väestönsuojassa sijaitseva ulkoiluvälinevarasto ja muuntamo sijaitsevat piharakennuksessa.
Kerrostalon 1. kerroksessa on osa irtaimistovarastoista, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastot, jätehuone ja neljä kuivaushuonetta.
Tontilla 33397 / 1, piharakennuksessa sijaitsee tonttien yhteiskäytössä oleva kokoontumis- ja harrastetila, irtainvarastoja sekä tonttien 33396 / 1 ja 33397 / 2 yhteiskäytössä oleva huoltomiehen tila. Tontilla 33397 / 2, kerrostalojen 1. kerroksessa sijaitsee irtainvarastoja sekä tonttien 33396 / 1 ja 33397 / 2 yhteiskäytössä olevat pesula, kuivaustila ja huoltovarasto.

## Piha-alueet

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

## Suunnitelman käsittelyt

Aluehitas 25.5.2015

Laajuustiedot

| | |
|---|---|
| Asuntoala | 4 415 h-m$^2$ |
| Liiketila | 33 h-m$^2$ |
| Yhteistilat | 498 h-m$^2$ |
| Bruttoala | 6 457 m$^2$ |
| Kerrosala | 6 457 k-m$^2$ |

## Pinta-alatiedot

Kerrostalo:

| Asuntotyypit | pinta-ala m2 | kpl | % | pinta-alat m2 |
|---|---|---|---|---|
| 1h+kt | 32,0 | 1 | 1 | 32,0 |
| 1h+kt | 34,0 | 9 | 12 | 306,0 |
| 1h+kt+alk | 38,0 | 4 | 6 | 152,0 |
| 1h+kt+alk | 44,0 | 1 | 1 | 44,0 |
| 2h+kt | 41,0 | 1 | 1 | 41,0 |
| 2h+kt+alk | 46,0 | 3 | 4 | 138,0 |
| 2h+kt | 48,0 | 10 | 14 | 480,0 |
| 2h+kt+alk | 48,0 | 3 | 4 | 144,0 |
| 2h+kt | 52,0 | 3 | 4 | 156,0 |
| 2h+kt+alk | 55,0 | 24 | 32 | 1320,0 |
| 2h+kt | 56,0 | 4 | 6 | 224,0 |
| 3h+kt | 66,0 | 8 | 11 | 528,0 |
| 3h+kt | 77,0 | 3 | 4 | 231,0 |
| | | 74 | 100 | 3 796,0 |

Rivitalot:

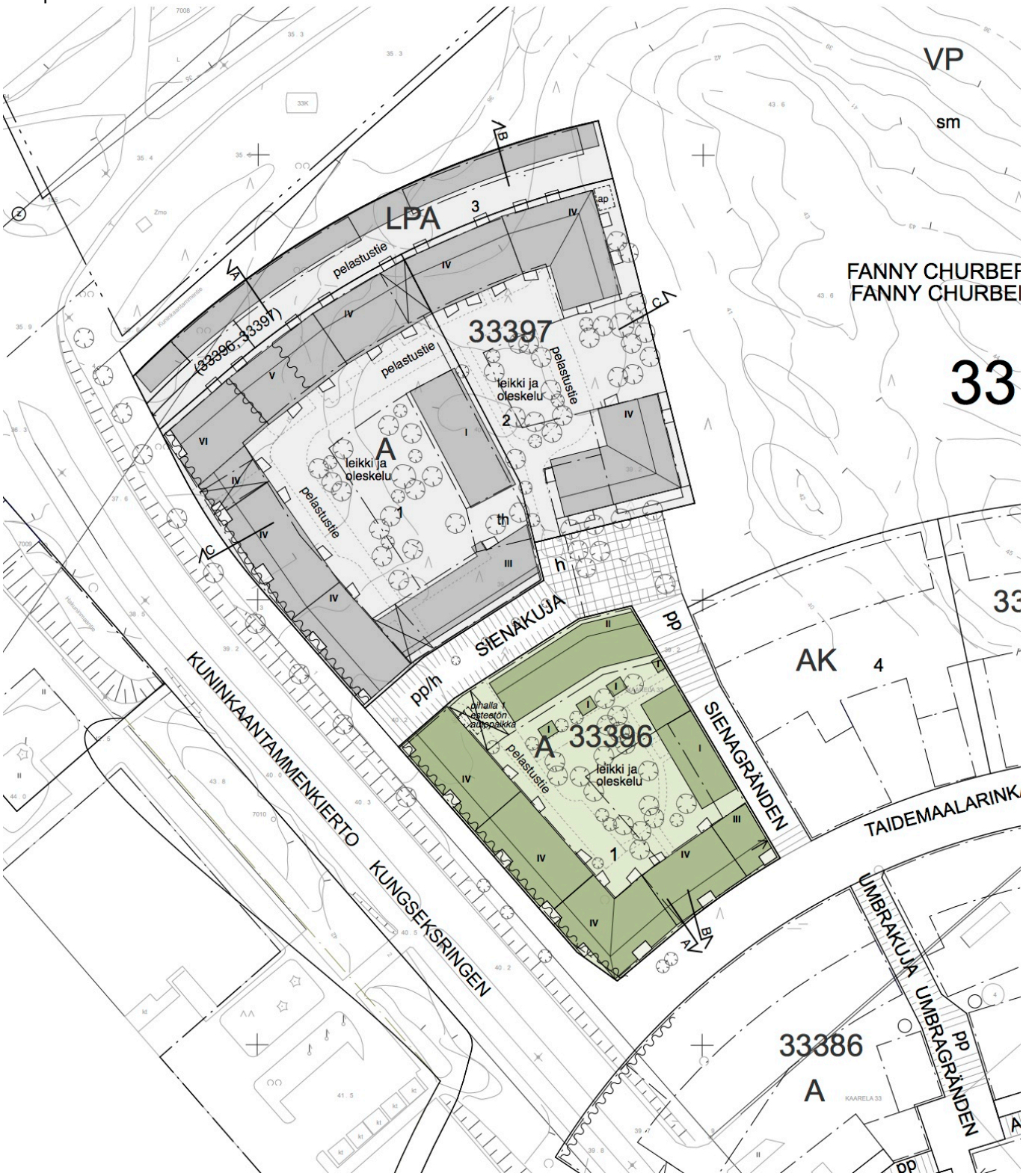
| Asuntotyypit | pinta-ala m2 | kpl | % | pinta-alat m2 |
|---|---|---|---|---|
| 4h+kt+s | 85,0 | 1 | 14 | 85,0 |
| 4h+kt+s | 89,0 | 6 | 86 | 534,0 |
| | | 7 | 100 | 619,0 |

Tässä lueteltu vain omalla tontilla sijaitsevat aputilat.

| Aputilat | pinta-ala m2 |
|---|---|
| Irtaimistovarastot | 162,0 |
| Ulkoiluvälinevarasto / VSS | 114,0 |
| jätehuone | 17,0 |
| kuivaushuoneet 4kpl | 33,0 |
| LJH | 8,0 |
| lastenvaunuvarasto 4 kpl | 43,0 |
| siivous | 12,0 |
| SÄH 3 kpl | 21,0 |
| muuntamo | 9 |
| ulkoiluvälinevarastot | 50,0 |
| talosauna 3 kpl | 56,5 |
| yhteensä | 525,5 |

Sijaintikartta

Aluepiirros



Normaalipohja

Julkisivuotteet, kerrostalo

Kadulle

Pihalle

Näkymä pihalta

Näkymä Kuninkaantammenkierrolta

Näkymä Sienakujalta

Kerrostalon esimerkkipohja