



Liite 1 (1/3)
 Asemapiirros
 Poikkeamishakemus
 Bredantie 56/Bredanportti 8

<h1>Playa</h1>	<h2>Bredanportti 8</h2>			
	luonnos	asemapiirustus poikkeamishakemusta varten	1:500	16.10.2017
	PLAYA ARKKITEHDIT OY	TÖÖLÖNTORINKATU 2B 22a	00260 HELSINKI	P. +358 (0)10 219 0370

Bredanportti 8 / A-Kruunu Oy Kauniainen 578 / tontti 2

HANKESELOSTUS

Yleistä / tausta

Bredanportti 8 on asuinkerrostalo, jossa on valtion vuokra-asuntoja. Rakennus muodostuu 5-, 3- ja 2-kerroksisista osista.

Rakennettava korttelin 578 tontti 2 sijaitsee Kauniaisissa, Koivuhovin aseman läheisyydessä, uuden Koivuhovin asemakaava-alueen länsireunalla. Tontti rajautuu idässä Bredanporttiin, pohjoisessa Bredantiehen ja etelässä ja lännessä kevyen liikenteen väyliin. Tontin eteläpuolella on tontin rautatiestä erottava suojaviheralue ja länsipuolella omakotitalon tontti. Tiet ja kevyen liikenteen väylät tullaan linjaamaan uudestaan uuden katusuunnitelman mukaan. Tontti on melko jyrkästi länteen päin nouseva rinnetontti. Korkeuserot tontilla ovat yli 8 metriä. Tontti on tällä hetkellä rakentamaton ja puiden ja muun kasvillisuuden peitossa. Tontin kiinteistötunnus on 235-5-78-2.

Kohteen omistaja ja rakennuttaja on A-Kruunu Oy, valtion perustama ja omistama erityistehtävayhtiö, jonka tehtävänä on rakennuttaa viihtyisiä ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.

Tontin luovutus tapahtui ostotarjousmenettelyn kautta, ja kaupunginhallituksen päätöksen 3.5.2017 mukaan tontille rakennettavat rakennukset suunnitellaan ja rakennetaan ostajan tarjouksessaan esittämien asemapiirustusten ja julkisivukuvien mukaisesti. Suunnitelma perustuu näihin tarjouksessa esitettyihin luonnoksiin. Ostotarjoukseen liittyneet suunnitelmat ovat liitteenä.

Kaavatiedot ja poikkeamispäätökset

Rakennuspaikalla on voimassa oleva asemakaava Ak 190 (tullut voimaan 17.9.2012). Tontti on AK, asuinkerrostalojen korttelialue. Tontin rakennusoikeus on 3000 k-m², ja kerrosluvut ovat osin V, osin III ja osin II. Korkeusasemaa räystäälle ei asemakaavassa ole määritetty. Kaavassa on varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi sallittu rakentaa yhteistiloja ja varastotiloja 5% määrä korttelialueen rakennusoikeudesta (kaavamerkintä ”yhtva 5%”). Lisäksi tontille on osoitettu rakennusala, jolle saa rakennusoikeuden lisäksi sijoittaa enintään 400 k-m² suuruisen päivittäistavaramyymälän (kaavamerkintä ”m-1”).

Rakennusoikeuden käyttö

Tontin rakennusoikeus on 3000 k-m², kaavassa yhteistiloille ja varastotiloille sallitun 5% lisäkerrosalan kanssa 3150 k-m². Kaavaan merkityn päivittäistavaramyymäläkerrosalan käyttäminen nostaisi kerrosalaksi maksimissaan 3450 k-m². Suunnitelmassa on käytetty hyväksi mahdollisuus rakentaa yhteistiloille ja varastotiloille sallittu lisäkerrosala. Kaavan mahdollistamaa päivittäistavaramyymälää ei olla toteuttamassa. Poikkeamisena haetaan lupaa käyttää osa päivittäistavaramyymälälle osoitetusta lisäkerrosalasta pohjakerroksessa ylemmän kerroksen asuntoihin liittyviin työtiloihin. Suunnitelmassa on käytetty kerrosalaa 3232 k-m². Käytetystä kerrosalasta on asunto- ja porrashuonealaa 2951 k-m², yhteistilojen alaa 176 k-m² ja asuntoihin liittyvää työtilaa 1. kerroksessa 105 k-m². Kokonaiskerrosala on 3682 k-m², tästä ulkoseinien paksuuden 250 mm ylittävää alaa on 145 k-m². Osa 1. kerroksen tasolla olevista yhteistiloista ja

varastotiloista on tasoerojen takia maan alle sijoittuvana laskettavissa rakennusoikeudellista kerrosalaa muodostamattomaksi kellaritulaksi. Tätä kellaritulaksi laskettavaa tilaa on 305 k-m².

Rakennus on porrastettu kaavan mukaisesti 5-, 3- ja 2-kerroksisiin osiin. Rakennus ulottuu osin kaavassa määritellyn rakennusalueen rajan ulkopuolelle. Ylitykset johtuvat pohjaratkaisusta, jossa pistetalomaisen viisikerroksisen osan porraskäytävä palvelee myös kolmikerroksisen rakennusosan luhtikäytäviä. Rakennuksesta tulee tällöin syvärunkoisempi kuin kaavan rakennusosalalle mahtuu.

Rakennusoikeuden käyttö ja kerrosalat on esitetty liitteenä olevassa kaaviossa.

Pohjaratkaisu

Rakennuksen viisikerroksinen osa on yhden porrashuoneen pistetalo. Kolmikerroksisessa osassa asunnot on järjestetty avoimen luhtikäytävän varrelle. Pääsy luhtikäytävälle on viisikerroksisen osan porrashuoneen kautta. Kolmikerroksisen osan alimman kerroksen asuntoihin on omat sisäänkäynnit suoraan pihalta. Rakennuksen kaksikerroksinen osa vastaa pohjaratkaisultaan tavanomaista rivitaloa ja siinä on kaksi kaksikerroksista asuntoa, joilla on omat sisäänkäynnit suoraan pihalta.

Asuntoja on 44 kpl ja niiden koko vaihtelee välillä 1h+kt / 33,5 m²... rivitaloasunto 4h+kt+s / 100 m². Puolet asunnoista on kaksioita, 3h+kt ja isompia asuntoja on vajaa kolmannes ja loput ovat yksiöitä. Asuntojen keskipinta-ala on 55,3 htm².

Pääsisäänkäynti rakennuksen porrashuoneeseen on 1. kerroksen tasossa Bredanportin puolella. Porrashuoneeseen on tämän lisäksi pihasisäänkäynti 2. kerroksen tasolta.

Tekniset tilat ja pääosa yhteistiloista sijoittuu ensimmäiseen kerrokseen. Tontin tasoerojen takia osa näistä tiloista on ainakin osittain maan alla. Talosaunat sijaitsevat viidennessä kerroksessa.

Julkisivut

Asemakaavan rakentamistapaohjeen mukaan rakennushankkeessa ”tulee panostaa hyvään ja mielenkiintoiseen arkkitehtisuunnitteluun”. Julkisivut suunnitellaan ostotarjouksessa esitettyjen luonnosten ja rakentamistapaohjeen pohjalta. Luhtikäytävät toteutetaan parvekkeiden kanssa samankaltaisilla detaljeilla ja mitoituksella, jotta saadaan rakennukselle yhtenäinen ulkoasu.

Pysäköintiratkaisu

Kaavan mukainen autopaikkatarve on 1 ap / 100 k- m². Autopaikkoja tarvitaan 31. Yhteis- ja varastotiloille osoitettu lisärakennusoikeus ei kaavan mukaan vaikuta autopaikkojen mitoitukseen. Autopaikat sijoitetaan pääosin avoimelle pysäköintialueelle tontin länsipäätyyn, kaavassa pysäköinnille osoitetulle alueelle. Liikuntaesteisille on rakennusjärjestyksen mukaan osoitettava autopaikkoja 1 / 30 ap. Suunnitelmassa esitetään rakennettavaksi 2 liikuntaesteisille mitoittettua pysäköintipaikkaa Bredantien puolelle, mistä on lyhyt ja esteetön yhteys porraskäytävään.

Kaavassa ei ole määritelty polkupyöräpaikkatarvetta. Polkupyöräpaikat tullaan sijoittamaan pääosin lämpimään varastotilaan rakennuksen 1. kerroksessa. Osa polkupyöräpaikoista sijoitetaan pihalle.

Väestönsuojaratkaisu

Väestönsuoja sijaitsee osittain maan alla, rakennuksen 1. kerroksessa. Väestönsuojaa käytetään rauhan aikana irtaimistovarastona.

Piha-alueet ja ulkotilat

Piha sijoittuu rakennuksen pohjois- ja länsipuolelle. Tontin tasoerojen takia piha sijaitsee 2. kerroksen tasossa. Pihan läntisin osa on puoli kerrosta muuta pihaa korkeammalla. Pihalla on leikki- ja oleskelualueet sekä istutettavia alueita pensaineen ja puineen. Piha rajataan pohjois- ja länsireunaltaan kaavan vaatimuksen mukaan melusuojarakentein. Jäteastiat ja polkupyörien ulkosäilytys sijoitetaan tontin pohjoisreunalle Bredantien puolelle. Pihalle tulee ajoyhteys Bredantieltä. Varsinaisen pihan lisäksi Bredanportin puolella pääsisäänkäynnin edustalla on pieni kivetty aukio. Paikoitus toteutetaan kaavan mukaisesti avoimena pysäköintialueena tontin länsireunalle. Pintavesiä johdetaan hulevesipainanteisiin tontin eri osissa.

Esteettömyys

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. 2-kerroksisissa rivitaloasunnoissa alempi kerros toimii niin sanottuna selviytymiskerroksena. Rakennuksen porrashuone ja sisäänkäynnit ovat esteettömiä. Toisen kerroksen tasossa oleva oleskelu- ja leikkipiha on esteetön yhteisten alueiden ja kulkureittien osalta. Tontin suurten tasoerojen takia pysäköintialueelta ja rivitalojen sisäänkäyntitasolta ei ole esteetöntä yhteyttä pihalle tai rakennuksen yhteistiloihin oman tontin kautta. Esteettömät pysäköintipaikat on sijoitettu Bredanportin puolella olevalle sisäänkäyntiaukiolle, josta on esteetön pääsy porrashuoneeseen. Yhteiskäyttöisiin saunatiloihin liittyvät parvekkeet varustetaan terassilaudoituksella, jotta kulku parvekkeille on esteetön.

Selvitykset

Pöyry Oy on tehnyt asemakaavaa varten alueen maaperätutkimuksen (11.2.2008). Kortteli 78 on todettu tutkimuksessa normaalisti rakennettavaksi. Pilaantuneita maa-aineksia ei löytynyt. Geotek Oy on tehnyt 18.9.2017 tontin pintavaaituksen ja selvityksen olevasta puustosta. Tontin tasoerojen ja rakennustöiden takia puita ei pystytä säilyttämään, vaan tontille istutetaan uusia puita.

Pelastaminen

Luhtiasunnoista on poistumisreitit kahteen suuntaan luhtikäytävää pitkin. Viisikerroksisen osan asunnot pelastetaan pääosin Bredantien katualueelta ja Bredanportin puolella olevalle aukiolle sijoitetulta pelastuspaikalta palokunnan nostolava-autolla. Selvitetään palotarkastajan kanssa mahdollisuus pelastaa palokunnan irtotikkailla viisikerroksisen rakennusosan ne asunnot, joihin ei em. pelastuspaikoilta yllä.

Poikkeamiset perusteluineen

Tässä luetellut kaavapoikkeamiset perustuvat suunnitteluratkaisuihin, jotka on esitetty kaupunginhallituksen hyväksymän ostotarjouksen liitteenä olleissa luonnossuunnitelmissa.

1. Suunnitelmassa on esitetty osa kaavassa myymälälle varatusta lisäkerrosalasta käytettäväksi asuntoihin liittyvänä työtilana. Asemakaavassa on merkintä "m-1" jonka määritelmä on "Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 400 k-m² suuruisen päivittäistavaramyymälän katutasoon rakennusoikeuden lisäksi." Kaavan voimaantulon jälkeen lakia

kauppojen aukiolajoista on muutettu, eikä pinta-aloihin sidottujen aukioloaikarajoitusten poistamisen jälkeen tämän kokoluokan myymälätiloille ole enää ollut kysyntää. Tästä johtuen myymälää ei toteuteta. Suunnitelmassa esitetään myymälää varten varatulle rakennusosalalle rakennettavaksi yläpuolella oleviin asuntoihin liittyvää työtilaa, johon on käytetty 105 k-m² merkinnän ”m-1” mukaista 400 k-m² lisärakennusoikeutta. Maantason tilat avataan kadun suuntaan suurilla lasipinnoilla, jotta asemakaavan kaupunkikuvallinen ajatus julkisluonteisesta pohjakerroksesta toteutuu. Ostotarjouksessa edellä mainitut työtila-asunnot on mainittu kerrostaloasumisen kehitysteemana.

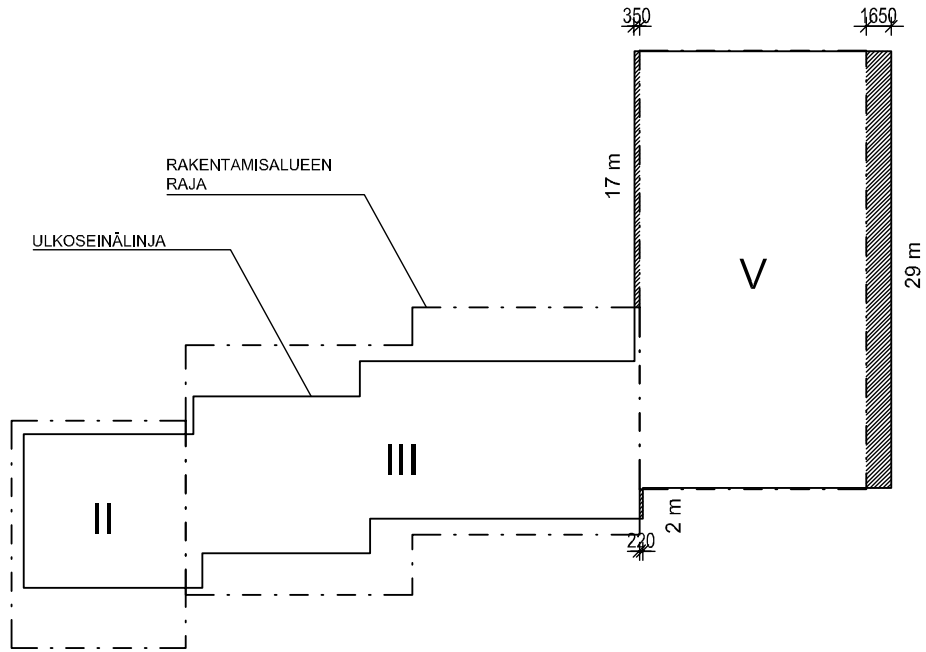
2. Rakennus ylittää osin rakennusalan rajan. Kaavassa määritelty viisikerroksisen rakennusosan rakennusala on liian kapea esitetylle pistetaloratkaisulle, jossa viisikerroksisen osan porrashuone palvelee samalla kolmikerroksisen osan luhtikäytäviä. Ratkaisu on perusteltu toimivan pohjakaavion takia. Pääosa rakennusalan ylityksestä on Bredanportin puolella, jossa ylitys on 1,65 metriä. Pihan puolella lännessä rakennusala ylittyy 0,35 metrillä. 3-kerroksisen osan pääty ylittää rajan itäpäädyssä 2 m matkalla 0,22 metrillä.
3. Parvekkeet ylittävät rakennusalueen rajaa osittain enemmän kuin rakennusjärjestyksen sallimat 1,2 metriä. Tämä liittyy edellä mainittuun pohjaratkaisuun sekä suunnitelmalle luonteenomaiseen nauhaparvekeratkaisuun. Ylimääräinen ylitys on 5-kerroksisessa osassa itäisivulla 2,45 m, länsisivulla 1,15 m ja pohjois- ja eteläisivuilla 0,75 m. Lisäksi 2-kerroksisen osan parvekkeissa on pihan puolella ylimääräistä ylitystä 0,45 m 9,5 m matkalla.
4. Jätteet tullaan sijoittamaan pihalle vievän ajoyhteyden laitaa. Tutkitaan vaihtoehtoina syväkeräysastioiden tai tavanomaisten jäteastioiden käyttö. Tavanomaisia jäteastioita käytettäessä mahdollinen jätehuone sijaitsee rakennusalueen ulkopuolella, liittyen kaavan mukaiseen pihaa rajaavaan melusuojaan. Perusteena on saada jätteet helposti saavutettavaan ja asukkaille haittaa aiheuttamattomaan paikkaan ja maisemoida jätehuone melumuurin yhteyteen.

LIITTEET

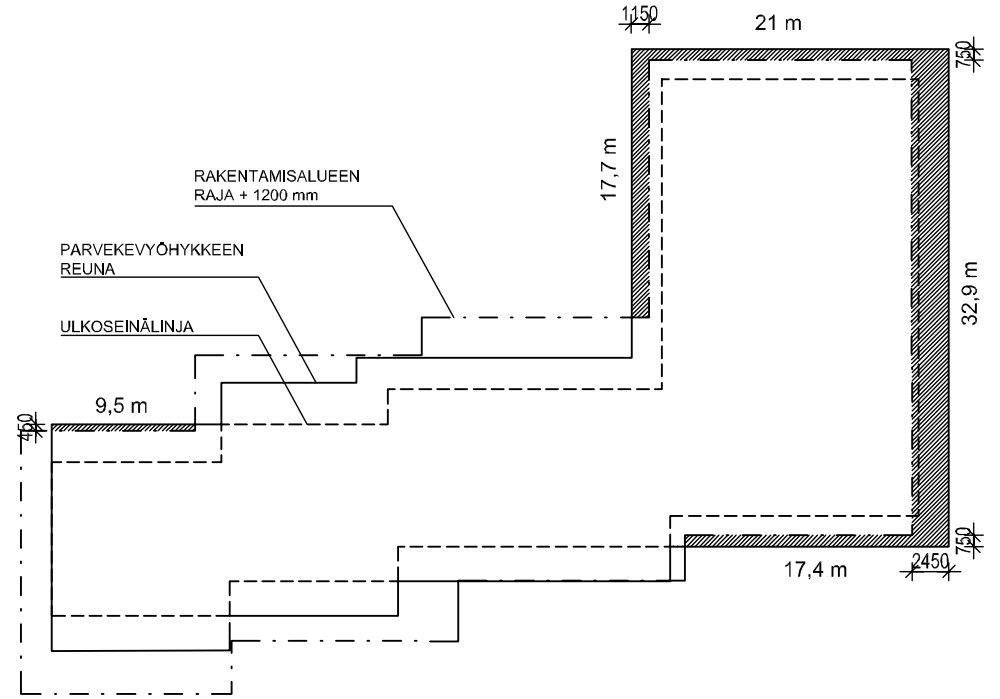
- ostotarjousmateriaali
- kerrosalakaavio
- kaaviot rakennusalan ylityksistä

16.10.2017 Helsingissä

Tuukka Vuori, arkkitehti
Playa Arkkitehdit Oy



RAKENNUKSEN ULKOSEINIEN ULOTTUMINEN YLI
KAAVASSA MÄÄRITETYN RAKENTAMISALUEEN
RAJAN



PARVEKKEET ENEMMÄN KUIN RAKENNUS-
JÄRJESTYKSEN SALLIMA 1200 mm YLI
RAKENTAMISALUEEN RAJAN

Liite 1 (3/3)
Perustelut
Poikkeamishakemus
Bredantie 56/Bredanportti 8

Playa	Bredanportti 8			
	luonnos	rakentamisalueen rajan ylitykset	1:500	16.10.2017
	PLAYA ARKKITEHDIT OY	TÖÖLÖNTORINKATU 2B 22a	00260 HELSINKI	P. +358 (0)10 219 0370