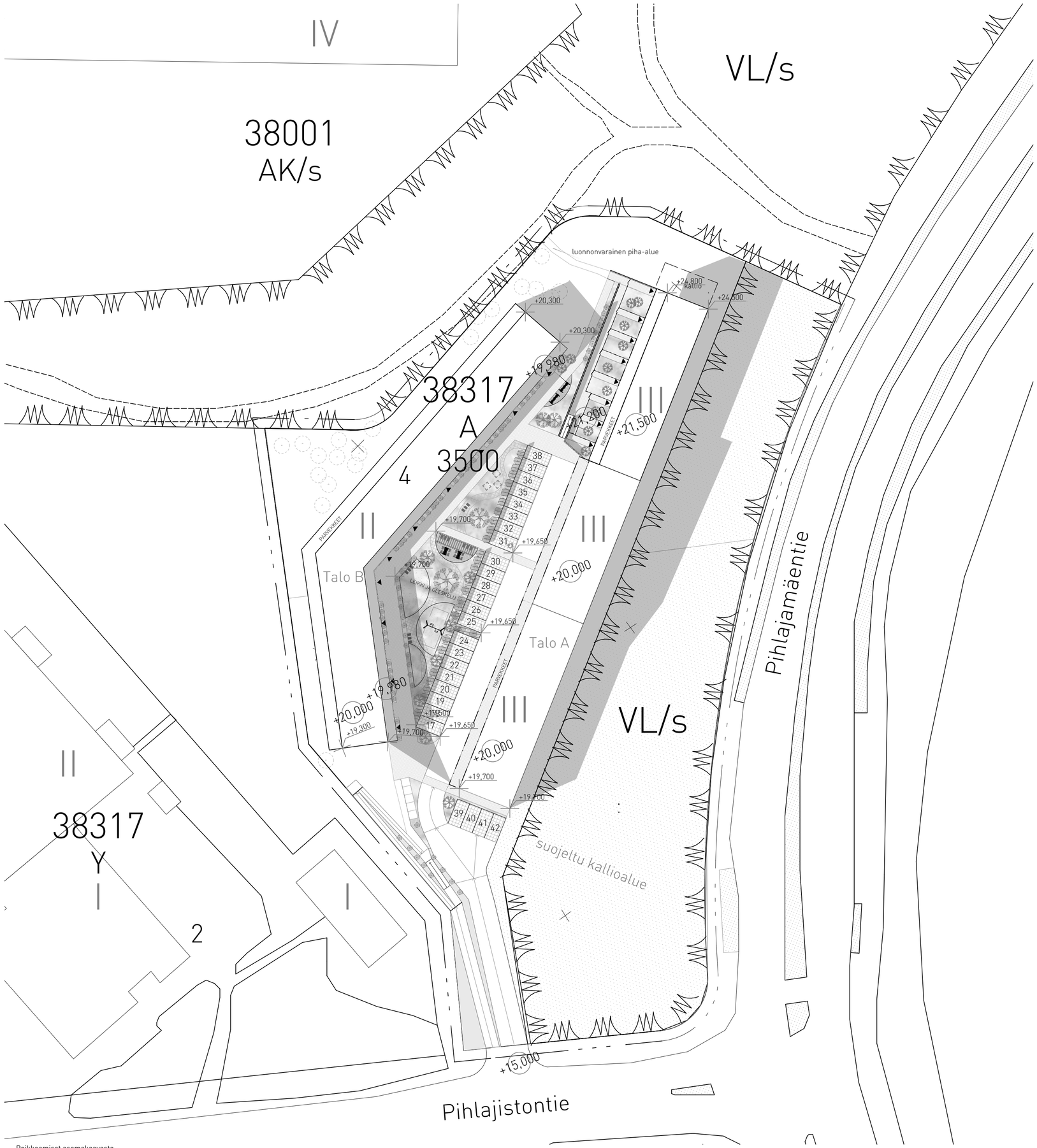

PINTA-ALALASKELMA (rakennusoikeudellinen, 250 mm seinäpaksuus)
kerrosala 4100 k-m2 (tarkentuu rakennuslupavaiheessa)
bruttoala kerrostalo + rivitalo + townhouse 5050 br-m2

AUTOPAIKKALASKELMA

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
- asunnot/kerrostalot 1 ap/100 k-m2
- asunnot/pientalot ja pienkerrostalot, joissa ei ole porraskäytäviä 1 ap/80 k-m2

vaaditut autopaikat yhteensä (kerros- ja rivitalot) 42 ap
Suunnitelmien mukaiset 42 ap

PYÖRÄPAIKKALASKELMA
Asemakaavassa pyöräpaikkavaatimus 1pp/30 kem2, joista 75 % on sijoitettava rakennuksiin
(ja/tai talousrakennuksiin).

Pyöräpaikkatarve yhteensä 121 pp, joista rakennuksiin sijoitettava 92 pp
Suunnitelmissa pyöräpaikkoja pyörävarastoissa yhteensä 92 pp ja loput sijoitetaan pihalle pihasuunnitelmaa tarkennettaessa.

YHTEISTILAT
Korttelin yhteiskäytössä olevat sauna- ja kerhotilat sijaitsevat luhtitalon ylimmässä kerroksessa. Pesulatila sijaitsee luhtitalon 1. kerroksessa, ja sinne on käynti pihalta. Jätteiden keräys on sijoitettu pihalle tontin eteläpäätyyn syväkeräysjärjestelmänä.

Poikkeamiset asemakaavasta
1. Poikkeama rakennusoikeudellisesta kerrosalasta:
- Kaavan sallima kerrosala 3500 k-m2 + lisärakennusoikeus yhteistiloille
- Suunnitelmassa 4100 k-m2, ylitys asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta 17,2 % / 600k-m². Ylityksestä 400k-m² on autotalleja ja 200 k-m² asuintilaa. Lisäksi rakennetaan kaavan sallimaa lisärakennusoikeutta yhteistiloille.
Perustelut:
1a. Suunnitelmassa A-talon kellarikerroksen autohalli toteutetaan autotalleina, joka on edellytys hankkeen luontevalle toteutukselle ja pysäköintipaikkojen mahtumiselle tontille. Viitesuunnitelman mukaan mukaisena muut kellaritasolle sijoitettavat yhteistilat huomioiden autohalliin mahtuisi noin 30 ap. Suunnitelmassa pysäköintipaikkoja toteutetaan 42ap, mutta A-taloa ei tarvitse ulottaa koko rakennusalalle, jolloin tontin pohjoispään korkeaa kalliota saadaan enemmän säilytettyä. Koska autotallit jaetaan väliseinillä pienempiin osiin, ei näitä tiloja pysty kaikilta osin kokonaan laskemaan maan alaiseksi tilaksi. Tämä ratkaisu edellyttää kerrosalan ylitystä, mutta se ei muuta rakennuksen kokonaismassoittelua tai korkeutta suhteessa asemakaavan viitesuunnitelmaan.
1b. Townhouse-asunnot A-talon pohjoispäässä sijoittuvat kaavan mukaisesti kahden kerroksen verran kallion päälle. Tonrin korkojen mukaisesti nämä asunnot ulottuvat luontevasti vielä yhden kerrostason alaspäin, mikä mahdollistaa sisäänkäynnit oman pihan kautta ja siten monipuolisempia asuntotyyppejä. Kerrosalan ylitys mahdollistaa näiden tilojen käyttämisen ylisuuren kellarin sijaan käyttökelpoisina asuintoimintoina. Tämä muutos ei muuta rakennuksen kokonaismassoittelua tai korkeutta suhteessa asemakaavan viitesuunnitelmaan, koska tämä kerros on viitesuunnitelmassa osoitettu rakennettavaksi autohallikäyttöön.
1c. Kerrosalan ylitys parantaa hankkeen toteutuskelpoisuutta ja mahdollistaa alueen hintatasosta ja tontin haastavuudesta huolimatta arkkitehtonisesti korkealuokkaisen hankkeen toteuttamisen ja laadukasta kaupunkikuvaa.

2. Poikkeama kerrosluvusta:
- Pihlajamäentien suuntaiselle pitkälle a-rakennusmassalle on asemakaavassa merkitty kerrosluku II + autohallikerros.
- Suunnitelmassa A-talon kerrosluku on III.
Perustelut:
2a. Kerrosluvun osittainen nostaminen mahdollistaa rakennuksen lyhentämisen siten, että tontin pohjoispäässä sijaitseva hieno kalliomuodostelma saadaan paremmin säästymään.
2b. Kerroslukumäärä III on asemakaavan mukainen kerrosluku, joka on asemakaavassa merkitty tontin toiselle rakennusalueelle, eli rakennus ei ole tontille osoitettua kerroslukumäärää korkeampi. Kerrosluvun korotus tulee pääosin autotalli- ja varastokerroksen sijoittumisesta eteläpäädyssä maan pinnalle, jolloin tämä osa lasketaan oikeaksi kerrokseksi. Tältä osin rakennuksen kokonaiskorkeus verrattuna asemakaavan viitesuunnitelmaan ei oleellisesti muutu. Kerrosluku III jatketaan koko talon mitalta siten, että keskelle rakennusta tulee alisteinen, jonka alla olevat autotallit ja varastot ovat maanpinnan alaista kellaritilaa. Tällöin myös saadaan asunnot ja yhteistilat suuntautumaan paremmin naapurirakennuksen yli länteen.
2c. Luhtitaloasuntojen nostaminen osin yhtä kerrosta ylemmäs noudattaa edessä olevan kallion luontaisia muotoja siten, että rakennuksessa on koko Pihlajamäentien varren matkalta kaksi näkyvää kokonaista kerrosta kaavan ajatuksen mukaisesti. Ratkaisulla saadaan luotua näyttävä, veistosmainen rakennusmuoto, joka toimii viitesuunnitelman mukaisesti jalustana Pihlajiston mäen rakennuksille.

3. Poikkeama rakennusalueen rajoista:
-Asemakaavan rajaaman viiden erillisen rakennusalueen sijaan suunnitelmassa tontille sijoitetaan kaksi rakennusta, joista toinen ei noudata asemakaavan mukaisia rakennusalueen rajoja.
Perustelut:
3a. Tontin analysoinnin ja pohjatutkimuksen perusteella tontille muodostuu kallioiden väliin yhtenäinen painanne, johon rajataan kahden rakennusmassan avulla piha-alue.
Yhdistämällä kaavan mukaiset poikittaiset rakennusmassat yhdeksi rivitaloksi tontin pinnanmuodot saadaan paremmin huomioitua. Bumerangin muotoinen kaksikerroksinen rivitalo peilaa naapuritontilla sijaitsevan, alueelle tyypillisen asuinrakennuksen muotoa sekä rajaa tontin länsipuolella sijaitsevan kallioalueen kaavan mukaista massoittelua selkeämmin piha-alueen ulkopuolelle, jolloin pihan yksityinen ja kallioalueiden yleinen luonne erottuvat paremmin. Piha rajautuu luontevasti ulkoilureitistä ja rivitalo muodostuu maamerkiksi sen varrelle. Tämä järjestely myös suuntaa kaikki asunnot parempaan suuntaan ilmansuuntien ja yksityisyyden muodostamisen sekä näkymien puolesta, ja tontille saadaan järjestettyä suojaisa, yhtenäinen sisäpiha leikkiä ja oleskelua varten erillisten, talojen väleissä sijaitsevien kapeiden erillispihojen sijaan.
3b. Tonttijärjestely mahdollistaa kaavan mukaisesti luonnontilaiseksi jätettävien alueiden ja kallioiden laajemman säilyttämisen suhteessa viitesuunnitelmaan etenkin tontin pohjois- ja länsiosissa.

4. Poikkeama julkisivuvärityksessä:
- Talo A:han esitetään tummanharmaan sijasta vaaleaa julkisivuväritystä.
Perusteet:
4a. Yhteinen väriteema molemmille taloille luo yhtenäisen vaalean tonttikokonaisuuden, jolloin rakennukset muodostavat parin toisilleen. Valkoinen väritys myös korostaa Pihlajamäentielle näkyvän talo A:n veistoksellista muotoa sekä muodostaa kaavan ajatuksen mukaisesti jalustan olemassa olevalle asuinalueelle.

Kaupunginosa / Kylä: PIHLAJISTO	Kortteli / Tila: 38317	Tontti / Rno: 4
Rakennuksen numero / Rakennusten numerot / Rakennustunnus / Rakennustunnukset: -		
Rakennustoimenpide: Uudisrakennus		
Rakennuskohde: Pihlajistontie 1 Pihlajistontie 00710 Helsinki		
Suunnittelijan yhteystiedot: yritys, osoite ja puhelinnumero: KANTTIA2 Arkkitehtitoimisto Kanttia 2, Nahkatehtaankatu 2, FI-90130 OULU; puh. +358 (0)8 372 273, e-mail: info@kanttia2.fi, www.kanttia2.fi		
Vastuullinen suunnittelija: nimi, tutkinto, allekirjoitus ja päiväys: Sauli Kosonen, Arkkitehti, pääsuunnittelija 25/06/2020		

Viranomaisten merkintöjä	
YHTEYSHENKILÖ: Julia Rytkönen arkkitehti SAFA +358 44 757 1888	
Piirustuslaji: L2 Luonnos	Juokseva numero: -
Piirustuksen sisältö: Asemapiirustus	mittakaava: 1:500
Työnumero: 715	Piirustuksen tunnus: L2 100.1
Suunnitteluala: ARK	Tiedosto: 715 Pihlajistontie 1