

HOAS Vanha talvitie 23
10652/2

Laajuustiedot

Asuntoja:	108 kpl
Kerrosala:	4 164,4 kem ²
Liiketila:	150 kem ²
Muut tilat:	791 m ²
Tilaaja:	Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr, Hoas Tilaajan edustaja: Anneli Keränen
Suunnittelija:	TIENO Arkkitehdit Oy
Pääsuunnittelija:	Jani Prunnila, TIENO
Vastaava ark.:	Edgars Racins, TIENO

Rakennushankkeen rakennukset ja pohjaratkaisut.

Hermannin rantatien ja Vanhan talvitien risteykseen sijoittuvalle tontille 10652/2 on suunniteltu uusi 7-kerroksinen opiskelija asuntoja sisältävä asuinkerrostalo Hoas:lle. Rakennus on kaavan mukaisesti seitsemän kerroksinen, josta ylin kerros on sisään vedetty. Näin rakennus hahmottuu katutilassa kuusikerroksisena. Rakennus pitää sisällään 108 opiskelija asuntoa, jotka ovat pääosin yksiöitä. Suurempia asuntoja, eli kaksioita ja kolmioita rakennukseen tulee 12 kpl. Niitä on sijoitettu Hermannin rantatien julkisivulla niin, että kolmiot ovat läpi talon asuntoja ja kaksiot ovat kulmahuoneistoja, eli ikkunat avautuvat myös Vanhalle Talvitielle. Yksiöt avautuvat Vanhan talvitien ja sisäpihan suuntaan. Ensimmäiseen kerrokseen on sijoitettu yhteistiloja ja tarvittavat aputilat. Katutilaa on suunniteltu kaupunkimaiseksi ja eläväksi sijoittamalla opiskelijoiden toiminnalliset tilat Hermannin rantatien ja Vanhan Talvitien varrelle. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tulee opiskelijakahvila ja joogahuone elävöittämään katutilaa. Hermannin rantatien varrelle tulee myös pesula ja kerhuhuone. Rakennuksen sisäänkäynnit ovat Hermannin rantatieltä ja Vanhalta talvitieltä. Hermanin rantatien puoleinen sisäänkäyntiaula on korkea ja valoisa tilaa, jonka yhteydessä on hissi ja toinen porrashuoneista. Katujen korkeusvaihteluiden takia ensimmäisen kerroksen lattia on eri tasoissa, jotka liittyvät luiskien avulla toisiinsa. Toisesta kerroksesta on kulku sisäpihan kansipihalle. Seitsemänteen kerrokseen on sijoitettu kolme yhteiskäyttösaunaa, joista suurimman yhteydessä on käynti myös kattoterassille. Kattoterassille on järjestetty käynti myös suoraan käytävältä. IV-konehuone on osana rakennusmassaa seitsemännessä kerroksessa.

Julkisivut.

Rakennuksen massa on materiaalin ja syvennyksen keinoin jaettu kahteen osaan Hermannin rantatien suuntaan. Näin rakennusmassaa näyttäytyy kaupunkikuvassa huomattavasti sirommalta ja mittakaavaltaan sopivimmalta. Julkisivun ikkuna-aukotus on hyvin rauhallinen ja säännöllinen. Arkkitehtuuri nojaa vahvasti muuratun tiilijulkisivun kauniiseen pintaan ja detaljeihin, joiden avulla luodaan ihmiselle sopiva mittakaavaa. Erytystä huomiotta on kiinnitetty ensimmäisen ja toisen kerroksen detaljeihin, jotka ovat vahvasti läsnä katukuvassa. Etelään suunnatulle sisäpihan puoleiselle julkisivulle on suunniteltu ranskalaiset parvekkeet. Julkisivu materiaali on poltettua paikallaan muurattua tiiltä. Pääosin julkisivu on kadun suuntaan tummaa tiiltä. Sisäpihan puoleinen julkisivu on vaaleaa kuten myös ylin kerros.

Rakennuksessa on suunniteltu kaksi osastoitua porrasta, joten pelastautuminen on ratkaistu omavaraisena, jolloin kannelta pelastautumista ei tarvita.

Rakennuksen katot ovat tasakattoja, joissa on huomioitu vedenpoistot. Kuudennen kerroksen katto on pääosin yhteiskäyttö terassia ja kapea sisennetty osuus on bitumikermikatetta. Seitsemännen kerroksen katto on varattu aurinkokeräimille. Katon toteutetaan bitumikermikatteenä.

Matkapuhelimien kuuluvuus varmistetaan käyttämällä antennilaseja ja tehdään rakennukseen varaus operaattorien laitteelle ensimmäiseen kerrokseen. Kuuluvuus tarkistetaan, kun runko ja ikkunat on asennettu.

Väestönsuoja.

Väestönsuoja on sijoitettu ensimmäiseen kerrokseen. Väestönsuoja on kooltaan 91,5m² ja mitoitettu 114 henkilölle. Tila sijaitsee osittain sisäpihan kannen alla, josta saadaan myös väestösuojan hätäpoistumistie ja savunpoisto hoidettua. Toinen hätäpoistumisreitti on vahvistettu reitti porrashuoneen kautta. VSS-tila toimii rauhanajan irtaimistovarastona.

Pysäköintiratkaisu ja polkupyöräpaikat.

Kaavan mukaisesti opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja, joten rakennuksesta ei ole käyntiä parkkihalliin eikä siellä ole asukkaille varattuja autopaikkoja.

Rakennuksen polkupyöräpaikat on sijoitettu 1. kerrokseen, johon on oma sisäänkäynti suoraan kadulta Vanhan talvitien puolelta. Hoas toteuttaa pyöräpaikat runkolukittavina paikkoina. Suurimpien asuntojen pyöräpaikat on sijoitettu kaksikerroksisiin pyörätelineisiin, jolloin jokaisella asunnolla on ainakin yksi helposti käytettävä lattiatasolla sijaitseva pyöräpaikka. Polkupyörävarasto on mitoitettu kaavanmukaisesti 138 pyöräpaikkaa.

Piha-alueet ja ulkotilat.

3H ja 1H asuntoihin, jotka avautuvat sisäpihan suuntaan on sijoitettu ranskalaiset parvekkeet. Osa ranskalaisista parvekkeista tulee julkisivusta ulospäin noin 300mm mikä tuo vaihtelevuutta julkisivuun. Talon yhteinen kattoterassi sijaitsee 6. kerroksessa. Terassille on käynti suoraan porraskäytävästä ja isommasta saunatilasta, joten se toimii myös vilvoittelu terassinä. Korttelin sisäpihan on kaikkien korttelien asukkaiden käytössä. Esteetön käynti pihalle on rakennuksen 2. kerroksesta.

Jätteiden käsittely hoidetaan imujätejärjestelmällä. Jätehuone sijaitsee rakennuksen itäpäässä kansipihalle johtavan sisäänkäynnin yhteydessä. Jätetilaa ei pystytä toteuttamaan kadunvarteen koska imujäteputken liitosputket tarvitsevat riittävän korkeuden ja oman venttiilihuoneen jätetilan alapuolelle.

Esteettömyys.

Rakennuksen sisäänkäynnit sijaitsevat Hermannin rantatiellä ja Vanhalla talvitiellä. Kadun korkeusvaihteluiden takia sisäänkäynnit ovat eri korkeudella. Kummatkin sisäänkäynnit ovat esteettömiä ja johtavat samaan sisäkäytävään. Ensimmäisen kerroksen käytävään on jouduttu tekemään luiskia, jotta esteetön yhteys erikorkeudella toteutettujen tilojen välillä järjestyisi. Hermannin rantatien sisäänkäynnin yhteydessä on hissi. Hissin viereen on sijoitettu kokorakennusta palveleva yhteiskäytössä oleva esteetön vessa. Seitsemännen kerroksen yhteiskäyttö terassille esteetön kulku on järjestetty nostimen avulla.

Rakentaminen rajan läheisyydessä.

Viereisten rakennusten suuntaan olevat palomuuriseinät ovat luokitukseltaan EI-M 120.

Alueryhmässä käsitelty poikkeamia kaavasta:

- 1) 6. kerroksen katto toteutetaan vaan osittain kattoterassina.

Perustelu: Liikkuminen kapeassa välitilassa muiden asuntojen edessä ei ole toivottu, kun yksi selkeä kattoterassi on järjestetty etelän suuntaan. Kapean katto-osan on myös teknisesti haastava toteuttaa viherkattona niin että 7. kerroksen asunnoissa olisi edelleen mahdollista järjestää ikkunat järkevässä korkeudessa.

- 2) Kaavassa määritelty vähintään 150 m² liiketilaa toteutetaan asukkaiden yhteistiloina.

Perustelu: Hoas rakentaa kysynnän vuoksi pääasiassa yksiöitä, joten asukkaille tarjoamat hienot ja laadukkaat yhteistilat ovat erityisen tärkeitä. Tilojen sijoittelu ensimmäisessä kerroksessa on perusteltu ja todettu toimivaksi asukaskäytön aktivoimiseksi ja löydettävyyden kannalta.

Liiketilän sijoittamisella ensimmäisellä kerroksella on tarkoitus elävöittää katutilaa ja luoda mukavaa ja turvallista kaupunkitilaa. Tämä toteudu myös suunnitelmassa esitetyn opiskelijakahvilan, joogahuoneen ja kerhotilan avulla. Tiloja on suunniteltu liiketilojen kaltaisina – hienoina, korkeina julkisina tiloina, jossa on mahdollisuus sijoittaa liiketiloja myöhemmässä vaiheessa. Tiloihin on myös järjestetty suora yhteys kadulta. Tilat tehdään vaadittujen yhteistilojen lisäksi.

- 3) Osittain sisään vedetty rakennusmassa Hermannin rantatien suuntaan.

Perustelu: Kaavakartassa on esitetty, että rakennus on rakennettava kiinni Hermannin rantatien suuntaan. Kaavan selostuksen korttelikaavioissa on kuitenkin esitetty pieni sisäänveto myös Hermannin rantatien suuntaan. Näemme että korttelin arkkitehtuurin kannalta suunnitelmissa esitetty pieni sisäänveto toimii tilallisella elementtinä, joka sitoo erikorkuisia rakennusmassoja yhdeksi kokonaisuudeksi. Sisävedolle on myös iso merkitys pohjan toimivuuden kannalta.

- 4) Rakennusoikeuden ylittäminen 14,4 kem². Suunnitelmien mukainen kerrosala on 4 164,4 kem² + liiketila 150 kem². Kaavan sallima rakennusoikeus on 4 150 kem² + liiketila 150 kem².

Perustelu: Tontin tarkoituksen mukainen käyttö ja rakennuksen kaupunkikuvallisten tavoitteiden täyttäminen.