



Jakomäen Kiinteistöt Oy

Kankaretie 9 a ja b / peruskorjaus

Luonnossuunnitelma 10.10.2011

Sijainti

41215 / tontti 1
Kankaretie 9 a ja b
00770 Helsinki

Tontti

Tontti (Helsingin kaupungin vuokratontti) sijaitsee Jakomäen koilliskulmassa korkealla mäellä. Tontti rajautuu koillisessa puistoalueeseen (VP), kaakossa Kankaretiehen, lounaassa Kankarepolkuun (kävelytie) ja luoteessa Jakomäenporras nimiseen kevyen liikenteen raittiin. Rakennukset lähistöllä ja ympäristössä ovat tyypillisiä 1967-1969 rakennettuja lähiökerrostaloja, joista suurin osa on jo peruskorjattu. Rakennukset on perustettu pääosin kallion varaan. Pintakallio on tontilla ja sen lähialueilla paikoin nähtävissä.

Tontti sijaitsee osittain tärkeällä pohjavesialueella (a-talon puoli tontista) ja rakentamisessa on noudatettava Helsingin rakennusvalvontaviraston rakentamistapaohjetta tärkeälle pohjavesialueelle rakentamisesta

Tontin koko on 10918 m².

Asemakaava

Tontti on asuinkeuhkalojen korttelialuetta (AK). Sallittu rakennusoikeus tontilla on 10320, kem², josta on käytetty 10070 kem². Korkein sallittu kerrosluku on V.

Asemakaava (N:o 9065) on vahvistettu 29.5.1986.

Viereisiä kortteleita 41216, 41218, 41196 sekä katu- ja virkistysalueita koskeva asemakaavan muutos on hyväksytty 28.2.2007. Sen yhteydessä poistuivat aiemmassa kaavassa tälle tontille aiemmin osoitetut LPA-paikat, mutta toisaalta siinä osoitettiin katualueelta (Kankaretie) tälle tontille autopaikkoja.

Malmin lentokentästä aiheutuva rakennusten korkeusrajoite on +63,00.

Lähiympäristön suunnitteluohjeet

Varsinaisia lähiympäristön suunnitteluohjeita ei ole, mutta suunnitelmassa noudatetaan alueen aikaisemmissa korjaushankkeissa sovittuja korjausperiaatteita. Julkisivutiilenä käytetään pääasiallisesti alueelle määriteltyä keltaharmaata Tundra Felix tiiltä. Talon a sisäänkäyntejä personoidaan eri värein.

Ratkaisu

Kyseessä on vuonna 1967 valmistunut kaksi asuinkeuhkaloa käsittävä kohde, jonka alkuperäisenä suunnittelijana on ollut Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen. Rakennukset edustavat melko tyypillistä 60-luvun lopun elementtituotantoa.

Rakennuksessa a tehdään sekä ulko- että sisäpuolinen peruskorjaus ja rakennuksessa b ainoastaan sisäpuolinen (ulkopuolinen toteutettu vuonna 1996). Putkiremontista johtuen kylpyhuone- ja wc- ja keittiötilat joudutaan uusimaan. Yhteistilojen käytettävyyttä parannetaan uusilla tilajärjestelyillä.



10.10.2011

Liikuntaesteisten toimintamahdollisuuksia pyritään parantamaan mitoittamalla uusittavat yhteistilat entistä väljemmiksi. Talotekniikka uusitaan ja modernisoidaan; a-taloon tulee keskitetty koneellinen tulo- ja poistoilmajärjestelmä, minkä yhteydessä kunkin portaan katolle rakennetaan uusi IV-konehuone. Taloon b tulee pelkkä koneellinen poisto.

Liikenne

Pysäköintipaikkoja on tontille osoitettu tällä hetkellä 32 kpl, jotka kaikki on varustettu lämmitystolpalla.

Kaavan mukaiset autopaikkojen vähimmäismäärät ovat
-1 ap / 105 m² asuntokerrosalaa
-1ap / 1000 m² asuntokerrosalaa vieraspysäköintiin, kuitenkin vähintään 3 autopaikkaa tonttia kohti

Koska kyseessä on peruskorjaus, rakennusvalvonta ei edellytä kaavien mukaisten autopaikkojen osoittamista, vaan puuttuvat autopaikat toteutuvat uusien kaavojen myötä lähitulevaisuudessa. Rakennusvalvonta edellyttää ainoastaan Kankaretien LPA-tontin (12 autopaikkaa) toteuttamisen. Lisäksi omalla tontilla pitää olla vähintään 29 autopaikkaa (lupa 41-1722-C-87). Em. LPA-aluetta lukuun ottamatta ei uusia autopaikkoja tarvitse osoittaa.

Tontin suurten korkeuserojen takia ei talolle a pystytä järjestämään paloauton pelastusreittiä (pelastautuminen parvekkeilta). Näin ollen kaikkiin a-talon parvekkeisiin tehdään ylhäältä päin avattavat, sinetillä varustetut varatieluukut tikkaineen.

Vanhat jätekatokset puretaan ja niiden tilalle hankitaan Molok-syväkeräyssäiliöt. .

Rakennukset

Talo a

Rakennuksen peruskorjaus on perusteellinen, siinä ei ole tehty aiemmin peruskorjausta. Keskeiset peruskorjaustyöt ovat:
-rakennukseen rakennetaan uudet salaojat
-ulkoseinien ulkokuoret ja eristeet puretaan ja ulkoseinille tulee uusi lämmöneriste ja julkisivut muurataan
-rakennuksen parvekkeet puretaan ja rakennetaan jokaiselle asunnolle lasitetut parvekkeet
-vesikatto ja vesikate uusitaan ja yläpohjan lämmöneristystä parannetaan
-ikkunat ja ovet uusitaan
-rakennukseen rakennetaan katolle uudet IV-konehuoneet
-pintarakenteet, kalusteet, varusteet ja laitteet uusitaan

Talo b

Rakennuksessa b tehdään kevyempi peruskorjaus, koska rakennus on pääosin peruskorjattu ulkopuolelta vuonna 1997. Keskeiset peruskorjaustyöt ovat:
- vesikate uusitaan
-ikkunat ja parvekeovet kunnostetaan ja sisäovet uusitaan
-pintarakenteet, kalusteet, varusteet ja laitteet uusitaan

Yhteisiä tiloja ja talotekniikkaa koskevat muutokset on mainittu kohdassa ”Ratkaisu”

Asunnot

Suunnitelman asuntopinta-ala on 7928,5 m². Asuntojen lukumäärä on rakennuksissa yhteensä 120 kpl ja keskipinta-ala 66 m².

10.10.2011

Hissien pienuuden takia kohteesta ei varsinaisesti voi osoittaa asuntoa esimerkiksi pyörätuolia jatkuvasti tarvitsevalle.

5h+ keittiö asunnon kylpyhuoneita suurennetaan. 3h+k asunnoissa yhdistetään WC ja sen takana oleva kylpyhuonetila. Muuten asuntojen tilajako säilyy entisenä.

Kaikki kylpyhuoneet varustetaan ovilla, joiden vapaa kulkuleveys on vähintään 800 mm.

Huonokuntoiset parvekkeet uusitaan betonielementtirakenteisina. 3 h+ k asuntojen alkuperäisiä rungon sisään tehtyjä parvekkeita syvennetään. Yksiöihin rakennetaan vastaavalla tavalla kokonaan uudet, lasitetut parvekkeet.

Yhteistilat

Rakennusten kellarikerroksissa sijaitsevat yhteistilat muutetaan vastaamaan paremmin asukkaiden tarpeita. Talouskellarit muutetaan irtaimisto-, ulkoiluväline-, tai lastenvaunuvarastoiksi. Saunatilat uusitaan kummassakin talossa siten, että nykyiset saunat jaetaan kahdeksi pienemmäksi perhesaunaksi. Taloon b- tulee uusi löylyhuone. Myös talon a saunasastoon järjestetään suora käynti ulkoa. Nykyisen pesulan viereen tehdään uusi pesulatila, johon on suora käynti ulkoa.

Piha-alueet

Tontilla on kaunis luonnontilainen kallioalue talojen välissä, joka säilytetään. Alueelle on laadittu kokonaisvaltainen pihasuunnitelma, jossa osoitetaan oleskelu- ja leikkialueita eri ikäisiä asukkaita varten.

Suunnitelman käsittelyt

Kaupunkikuvaneuvottelukunta	
Aluehitas	
ATTn esittely	23.5.2011
Asuntotuotantotoimikunta	1.6.2011
ARA	
Hitastyöryhmä	
RVV tekn.neuvottelukunta	
Rakennuslupa	



10.10.2011

Laajuustiedot

Asuntoala	7928,5 m ²
Yhteistilat	1158 m ²
<hr/>	
Ohjelma-ala yhteensä	9086,5m ²
Bruttoala	12565 m ²
Tehokkuus brm ² /asm ²	1.584
Kerrosala	10070 kem ²
Rakennusoikeudesta käytetty	97,5 %
Tilavuus	34 000 m ³

Pinta-ali tiedot

Talo a

Asuntotyytit	pinta-ala m ²	kpl	%	pinta-ali m ²
1h+ kk	25	4	7%	100
1h+kk	26	16	27 %	416
3h+k	74,5	40	66%	2980
		60		3496

Talo b

Asuntotyytit	pinta-ala m ²	kpl	%	pinta-ali m ²
3h+k	68,0	26	43 %	1768
3h+k	70,5	24	40 %	1692
5h+k	97	5	8,5	485
5h+k	97,5	5	8,5%	487,5
		60		4432,5

Talo a

Aputilat	pinta-ala m ²
talosaunat 2 kpl	42,0
siivous 5 kpl	9,0
ulkoiluvälinevarasto 3 kpl	40,0
lastenvaunuvarasto 4 kpl	62,5
pyörävarasto 3 kpl	105,0
varasto	3,0
irtaimistovarastot 5 kpl	254,5
liikennetilat	486,0
tekniset tilat	106,5
yhteensä	1 108,5

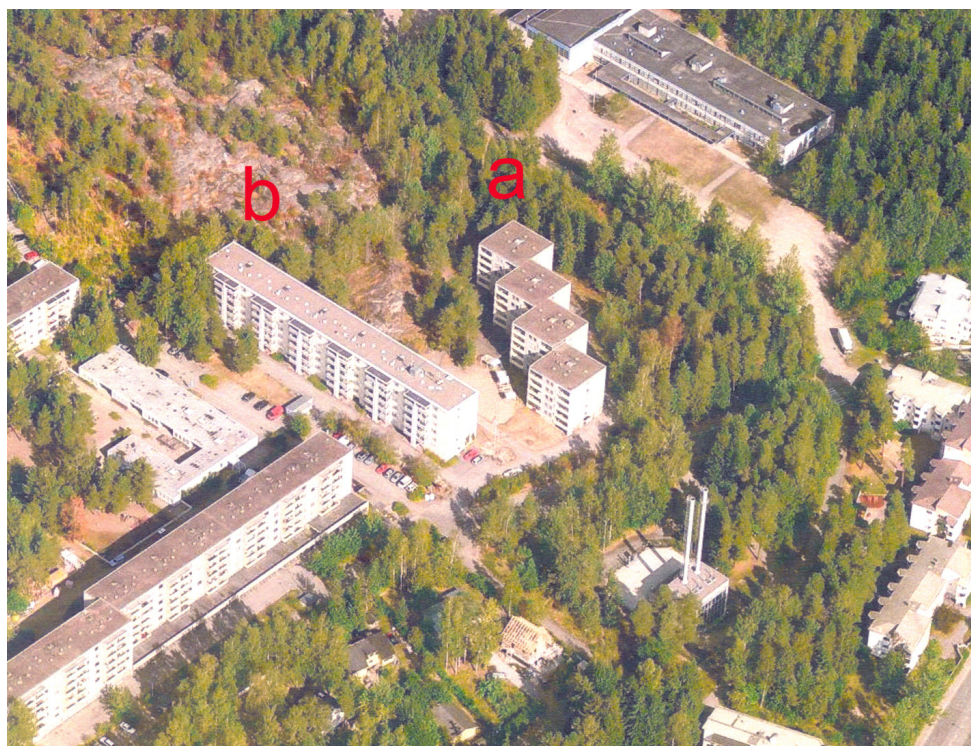
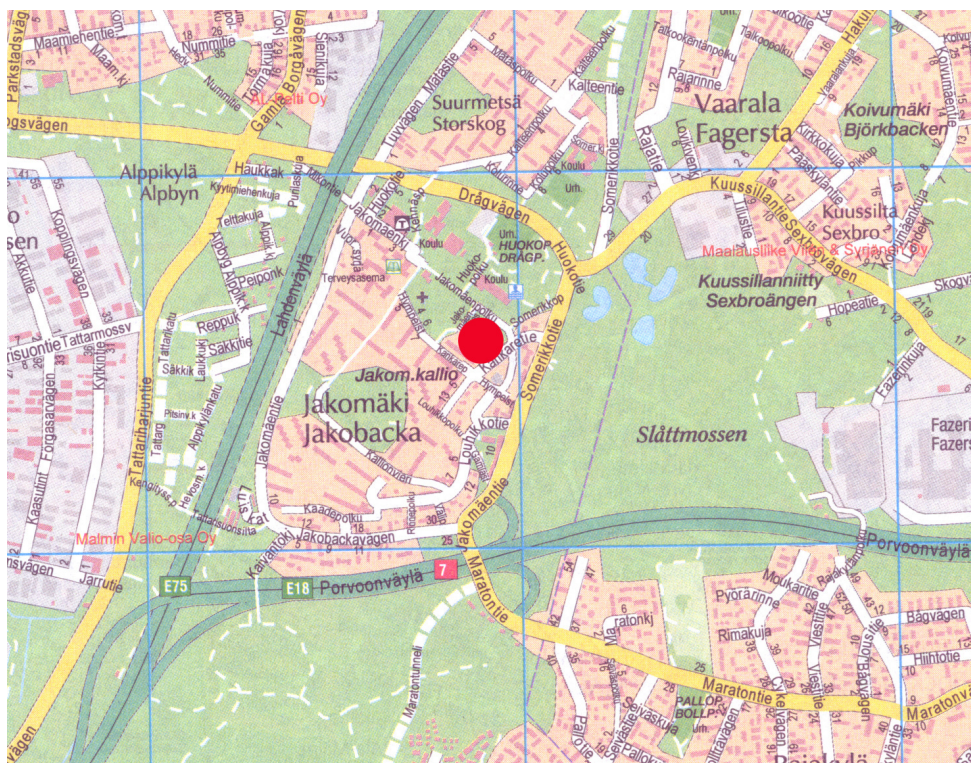
Talo b

Aputilat	pinta-ala m ²
talosaunat 2 kpl	53,5
siivous 8 kpl	22,0
kerhuhuoneisto	68
pesula 2 kpl	37,5
kuivaus	14,0
lastenvaunuvarasto 6 kpl	76,5
pyörävarasto	50,0
pesutalli	19,5
mopotalli	48,5
kiinteistövarasto	19,5
irtaimistovarasto 8 kpl	233,5
tekniset tilat	59,0
liikennetilat	653,0
yhteensä	1 354,5



10.10.2011

Sijainti





Att

HELSINGIN KAUPUNKI

Asuntotuotantotoimisto



LUONNOSSELOSTUS

Jakomäen Kiinteistöt Oy

Kankaretie 9 a ja b / peruskorjaus

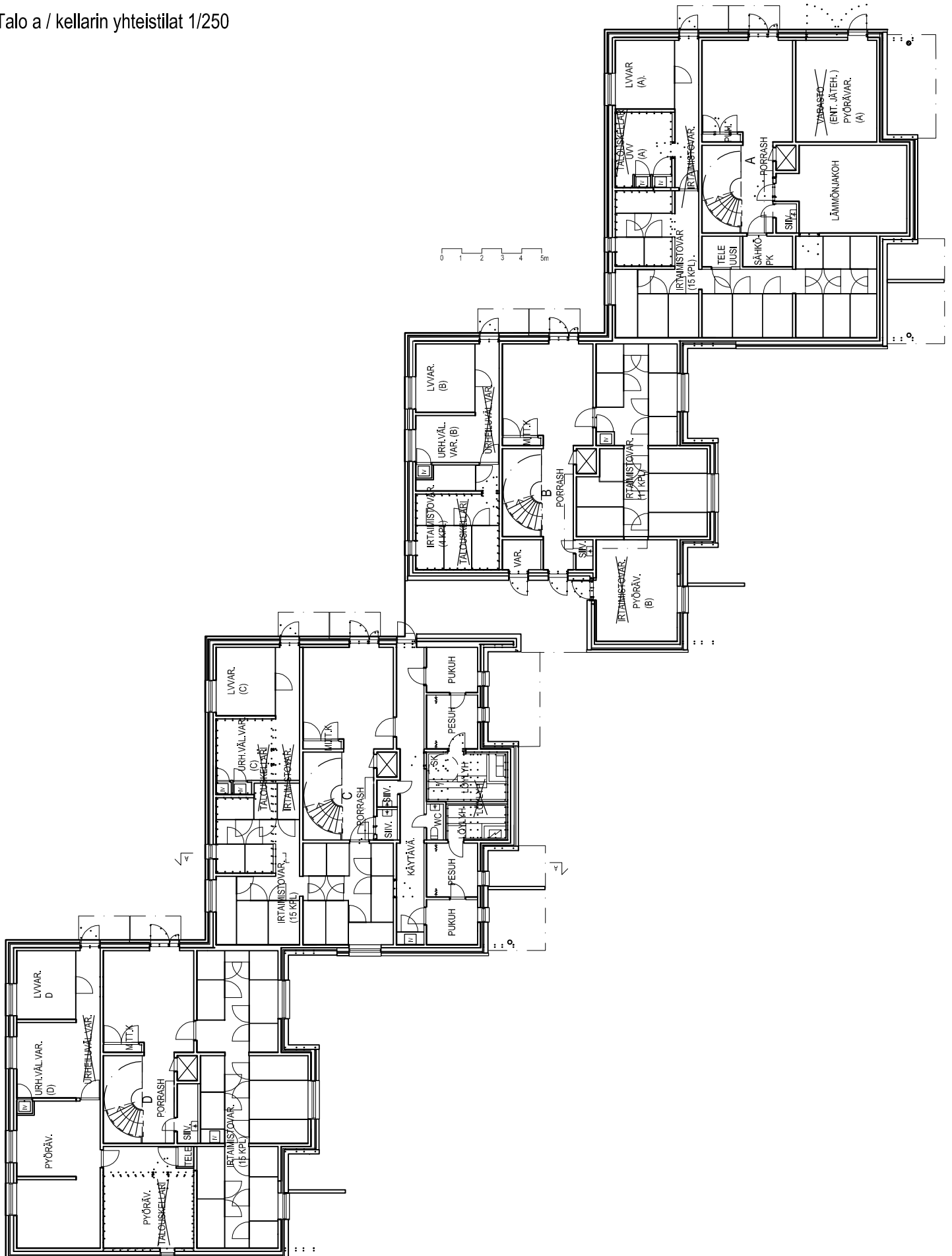
7 (13)

hnro

73148

10.10.2011

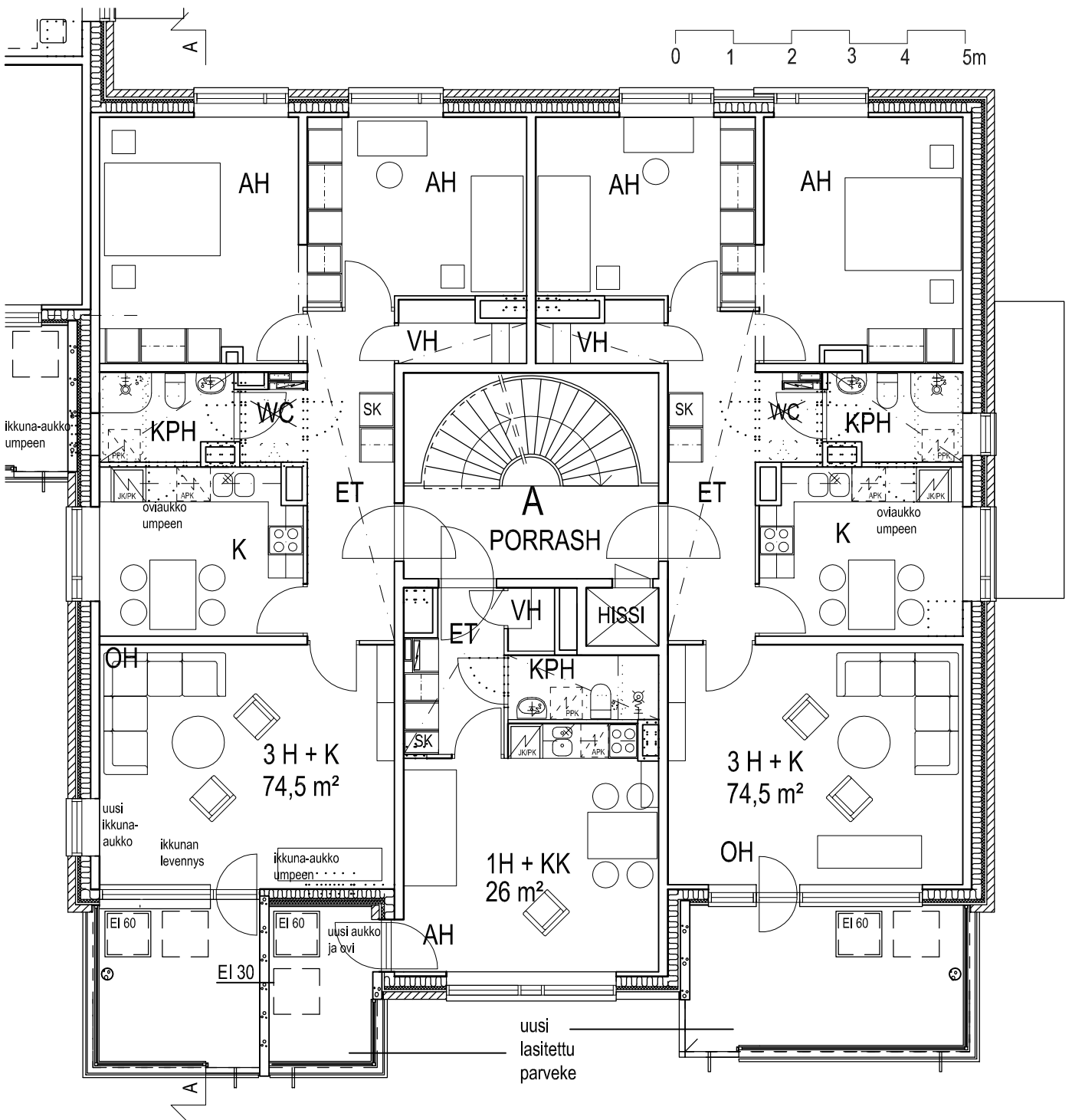
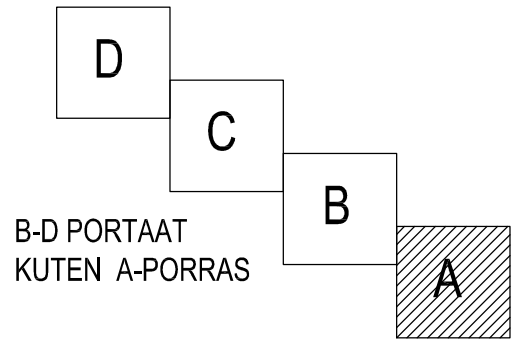
Talo a / kellarin yhteistilat 1/250





10.10.2011

Talo a / tyypipohjat





10.10.2011

Julkisivut 1/500



Julkisivu kaakkoon



Julkisivu koilliseen



10.10.2011

Julkisivut 1/500



Julkisivu luoteeseen

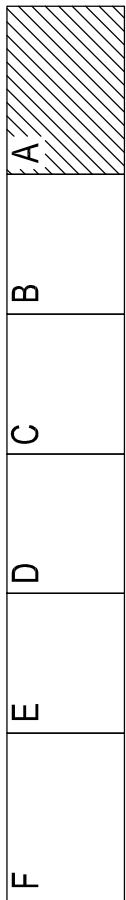


Julkisivu lounaaseen



10.10.2011

Talo b / päätylamellien tyyppipohjat 1/100



F-porras A-portaan peilikuva

