



30.9.2015

HEKA Jätkäsaari, Välimerenkatu 3

Asuntotuotantotoimikunta 30.9.2015

Sijainti

20007 / 18
Välimerenkatu 3
00180 Helsinki

Tontti

Jätkäsaaren kortteliin 20007 toteutetaan puurakentamisen mallikortteli "Wood city". Korttelin tontille 18 (Välimerenkatu 3, 00180 Helsinki) toteutetaan kaksi ATT:n rakennuttamaa 8-kerroksista puukerrostaloa. Lisäksi kortteliin tontille 19 rakentuu hotelli, toimistorakennus ja pysäköintilaitos.

Asuinrakentamiselle varattu tontti 18 on Jätkäsaarenlaiturin, Välimerenkadun, Laivapojankadun ja Laivapojankujan rajaaman korttelin länsipäädysssä. Laivapojankujalle korttelin pohjoisreunalle sijoittuu yhteiskäyttöinen pysäköintilaitos, itäsivulle Jätkäsaarenlaiturille toimistotalo sekä hotellirakennus Jätkäsaarenlaiturin ja Välimerenkadun kulmaukseen. Keskiosa korttelia on varattu yhteisesti suunniteltavalle yhteiskäyttöiselle piha-alueelle.

Tontti on alun perin merestä täyttämällä vallattua maata, joka on ollut pitkään satamatoimintojen käytössä. Tontilla ei ole kasvavaa puustoa tai muuta säilytettävää kasvillisuutta. Tontin pintamaat on kuorittu pois ja ympäröivät katualueet on rakennettu valmiiksi.

Tontin koko on 2070m².

Asemakaava

Kortteliin 20007 on tehty asemakaavan muutos: 12246. Asemakaavan muutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.6.2014 ja se on tullut lainvoimaiseksi 18.7.2014. Kaavamutoksessa tontin 18 käyttötarkoitusta muutetaan hotellirakennusten korttelialueesta (KL-1) erilliseksi asuinrakennusten (AK) korttelialueeksi. Tonttien rajoja muutetaan ja tontit saavat uuden numeroinnin.

Rakennushanke noudattaa kaavamutoksen mukaista asemakaavaa. Oleellisia hankkeeseen vaikuttavia kaavamääräyksiä ovat mm. Välimerenkadulle ja tontin itäsivulle kohdistuvat melumääräykset (34dB/32dB), lisäksi tontille 18 tulee katutasoon rakentaa vähintään 400kem² liiketiloja.

Vähäisenä kaavapoikkeamana porrashuoneen 20m² ylittävä osa on sisääntulokerrosten yläpuolisissa kerroksissa noin 472,5m², joka on 5,76% rakennusoikeuteen laskettavasta kerrosalasta (kaava sallii 5%). Ylityksellä on saavutettu hyötyä asuntotyyppien kehittämisessä.

Rakennusoikeuden käyttö

Rakennusoikeutta on tontille osoitettu 8200kem², josta katutason liiketiloiksi tms. tulee osoittaa 400kem².

Suunnitelmien mukainen rakennuksen rakennusoikeuteen laskettava kerrosala on 8167,5kem², josta asuntoihin laskettava kerrosala 7679,5kem² ja liiketiloihin laskettava kerrosala 488,0kem².

Rakennusoikeuteen laskettavaan kerrosalaan on luettu mukaan asuin- ja liikehuoneistojen kerrosala, 20m²/krs porrashuoneiden kerrosalasta, porrashuoneen



30.9.2015

käytävien 4m ylittävät osat. Ulkoseinien 250mm ylittävää osaa, porrashuoneen 20m²/krs ylittävää osaa, yhteistiloja ja teknisiä tiloja ei ole laskettu mukaan rakennusoikeuteen laskettavaan kerrosalaan.

Rakennusten kokonaiskerrosala	9710kem ²
Rakennusten bruttoala, sis. kellaritilat talo B	10166m ²

Rakennukset

Rakennusten kaupunkikuvallinen ilme muodostuu maantasokerroksen avoimista aktiivisista liiketiloista ja ylempien kerrosten systemaattisesti aukotetusta asuntojen julkisivusta parvekkeineen. Rakennukset toteutetaan pääosin puurakenteisina, 1.kerros on betonirakenteinen. Kerroksissa julkisivujen päämateriaaleina on tasomainen alumiinipintainen julkisivulevy. Maantason julkisivumateriaalina on musta väribetoni, parveketaustoilla on luonnonvärisiä palosuojattuja puupintoja. Toistuvina detaljeina parvekeaukoissa ja ikkunasyvennyksissä toimivat teräspinnakaiteet ovat sinkittyjä ja maalattuja, väri grafiitin musta. Parvekkeet ovat lasitettu täyskorkealla avattavalla lasituksella.

Rakennuksissa on keskitetty koneellinen ilmanvaihto, kaukolämpö ja vesikiertoinen lattialämmitys.

Pohjaratkaisu

Asuinhuoneistoala on	6307m ²
Asuntoja	98kpl, keskipinta-alan ollessa 64,36m ²

Asunnot ovat korkotuettuja kaupungin vuokra-asuntoja.

Yhteistilat ovat pääosin rakennusvalvonnan yhteistilojen mitoitusohjeiden mukaiset. Yhteistilat sijoittuvat talo A:n 1.kerrokseen sekä talo B:n kellarisiin, 1.kerrokseen, 2.kerrokseen. Tontille on rakennettava yksi talopesula ja kuivaustilat 10m²/20 asuntoa.

Harraste-, kokoontumis- tai muita vastaavia yhteistiloja tulee rakentaa asukkaiden käyttöön 1,5% tontin asuntoihin laskettavasta kerrosalasta ($7679,5 \cdot 0,015 = 115,0m^2$). Talo B:hen 1.kerrokseen tulee kerhotila 48,0m² ja 2.kerrokseen liikunta- ja harrastetila 76,5m², joiden yhteenlaskettu huoneala on 124,5m².

Pysäköintiratkaisu

Tontin 20007/18 autopaikat sijoitetaan tontilla 20007/19 sijaitsevaan korttelin yhteiskäyttöiseen pysäköintilaitokseen. Vähintään 30 autopaikkaa pysäköintilaitoksesta osoitetaan yksinomaan tontin 20007/18 käyttöön, lisäksi 20 autopaikkaa voidaan tarvittaessa osoittaa tontin 20007/18 käyttöön (vuoroittaispysäköinti yhdessä toimistotilojen ja hotellin kanssa).

Pyöräpaikat (1/30k-m²) 256pp, joista 75% (192pp) on sijoitettava rakennuksiin. Talo B:n ensimmäiseen kerrokseen on suunnitelmassa osoitettu n.210pp ja pihalle n.50pp, yht. n.260pp.

Pelastustiet ja vss

Asuntojen parvekkeet toimivat varateinä. Pelastuslaitoksen nostokalusto operoi ympäröiviltä katualueilta ja yhteispihalta osoitetulta pelastustieltä.

Tontille rakennetaan kaksi erillistä S1-luokan väestönsuojaa talo B:n kellaritiloihin. Varsinaisen suojapinta-alan yhteenlaskettu tarve on $8167,5kem^2 \cdot 0,02 = 163,5m^2$. Henkilömitoituksena voidaan käyttää 0,75m²/hlö, joten väestösuojan henkilömäärä on 218hlö.



30.9.2015

Piha-alueet

Korttelipiha suunnitellaan ja toteutetaan yhteisesti tonttien 20007/18 ja 19 kesken. Suunnittelussa noudatetaan kaavaa ja alueellista yhteispihujen suunnitteluohjetta. Pihasuunnitelma on esitetty asemapiirroksessa ja erillisessä pihasuunnitelmassa. Korttelinpihan suunnittelijoina toimivat maisema-arkkitehdit Malin Blomqvist / Sarianna Salminen, Masu Planning.

Piha-alueen asuntoihin liittyvät toiminnot sijoittuvat pääosin omalle tontille. Asuntojen käytössä olevat imujätepiستت sijaitsevat talo A:n seinustalla.

Esteettömyys

Rakennukset on suunniteltu RakMk G1:n mukaan. Porrashuoneisiin on esteetön käynti katutasolta ja pihalta. Kaikkiin yhteistiloihin on esteetön käynti. Kaikkiin asuntoihin päästään esteettömästi hissillä porrashuoneen kautta. Kaikkien asuntojen sisätilat on suunniteltu esteettömiksi. Kaikissa asunnoissa on esteetön parveke.

Suunnitelman käsittelyt

Aluetyöryhmä	7.5.2014
RakVV:n tekninen ennakkoneuvottelu	18.5.2014
RakVV:n TNK – paloasiat	16.6.2014
Kaupunkikuvaneuvottelukunta	18.6.2014
RakVV:n TNK – meluasiat	4.9.2014
Aluetyöryhmä	16.9.2015
ATT:n esittely	21.9.2015
Asuntotuotantotoimikunta	
ARA	
Rakennuslupa	



30.9.2015

Laajuustiedot

Asuntoala	6307 m2
Yhteistilat	906,5 m2
Muut tilat (liiketila)	434,5 m2
<hr/>	
Ohjelma-ala yhteensä	7648 m2
Bruttoala	10166 m2
Tehokkuus	1,51
Kerrosala	8167,5
Rakennusoikeudesta käytetty	99,6 %
Tilavuus	m3

Pinta-ala tiedot

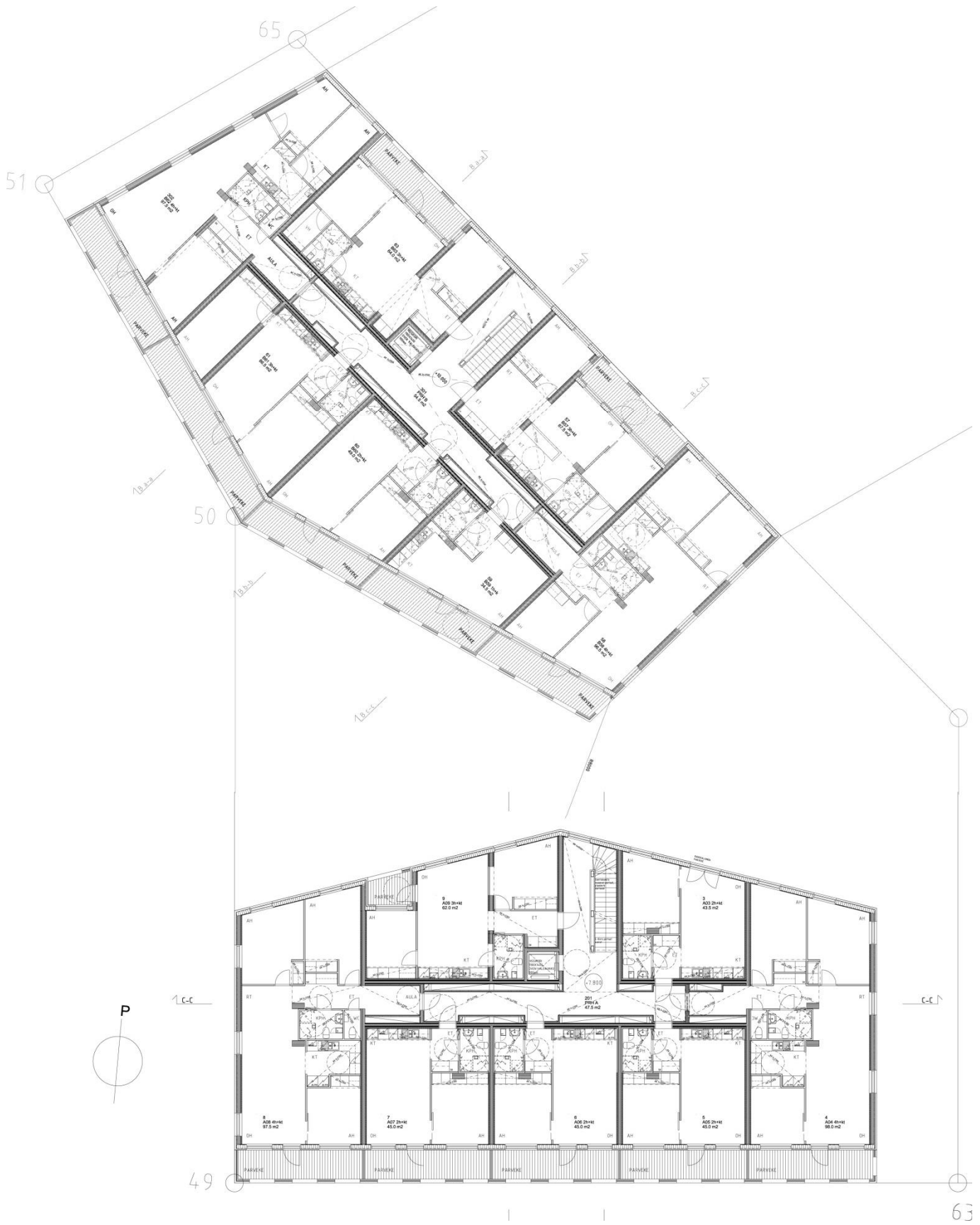
Asuntotyytit	pinta-ala m2	kpl	%	pinta-ala m2
1h+kt	33,5	7	7	234,5
1h+kt	39	1	1	39
2h+kt	43,5	7	7	304,5
2h+kt	45	21	21	945
2h+kt	48,5	7	7	339,5
2h+kt	53	1	1	53
3h+kt	62	7	7	434
3h+kt	63,5	6	6	381
3h+kt	66,5	7	7	465,5
3h+kt	67	6	6	402
4h+kt	95	7	7	665
4h+kt	96,5	7	7	675,5
4h+kt	97,5	7	7	682,5
4h+kt	98	7	7	686
<hr/>				
	98	100		6307

Aputilat	pinta-ala m2
talosauna 4 kpl	94
kerhotila	48
liikunta-/harrastetila	76,5
talopesulat 2 kpl	41
kuivaushuoneet 4 kpl	43
ulkoiluvälinevarasto	155
lastenvaunuvarasto 3 kpl	52,5
irtaimistovarastot	368
liikennetilat	786
tekniset tilat	119,5
siivouskomerot 2 kpl	5
jätehuone	18
talovarasto	5,5
<hr/>	
yhteensä	1812

Sijaintikartta

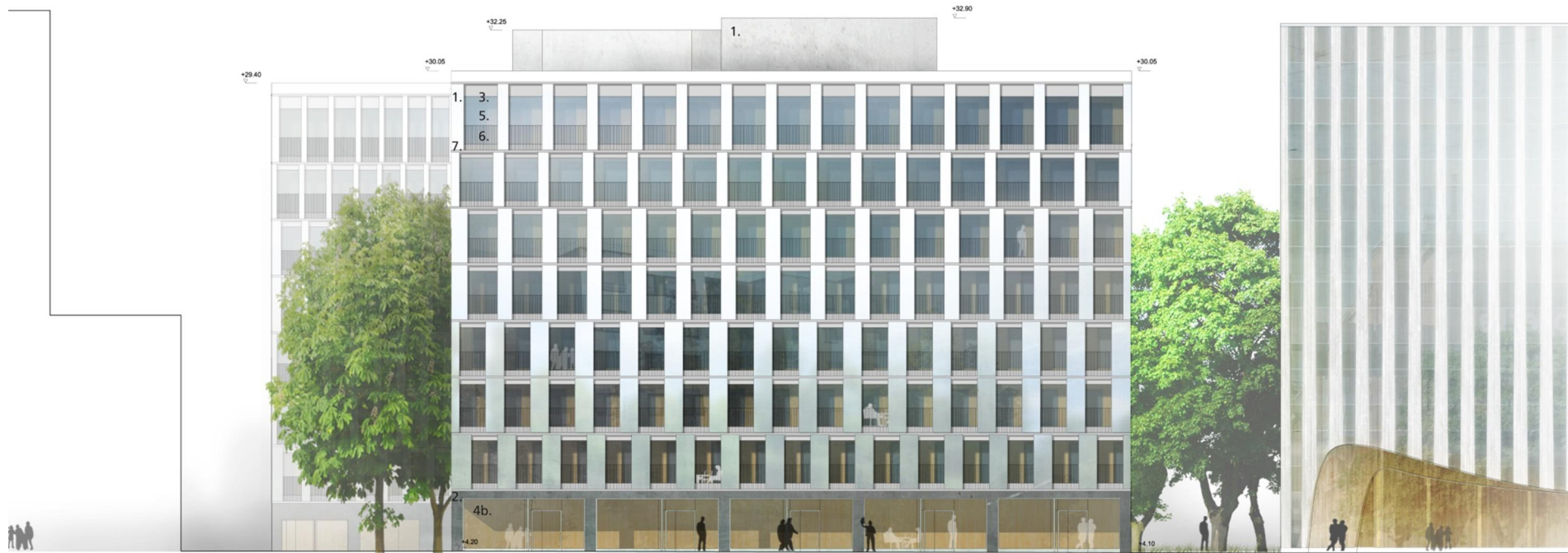


Normaalipohja



Julkisivumateriaalit:

1. Tasomainen alumiinipintainen julkisivulevy, harjattu luonnonvärinen alumiini
2. Läpivärjätty betonielementti, musta
3. Höylätty puupaneeli, neutraali "puunvärinen" kuulto-/palosuojauskäsittely (parvekeseinät ja -katto)
4. Ikkuna
 - a) puualumiini-ikkuna, näkyvät karmiosat mustan harmaa
 - b) metalliprofiili-ikkuna, näkyvät karmiosat mustan harmaa
5. Täyskorkea kirkas parvekelasitus, alumiininväriset asennuslistat yms.
6. Teräspinnakaide, mustan harmaa
7. Alumiiniprofiili, harjattu/anodisoitu luonnonvärinen alumiini



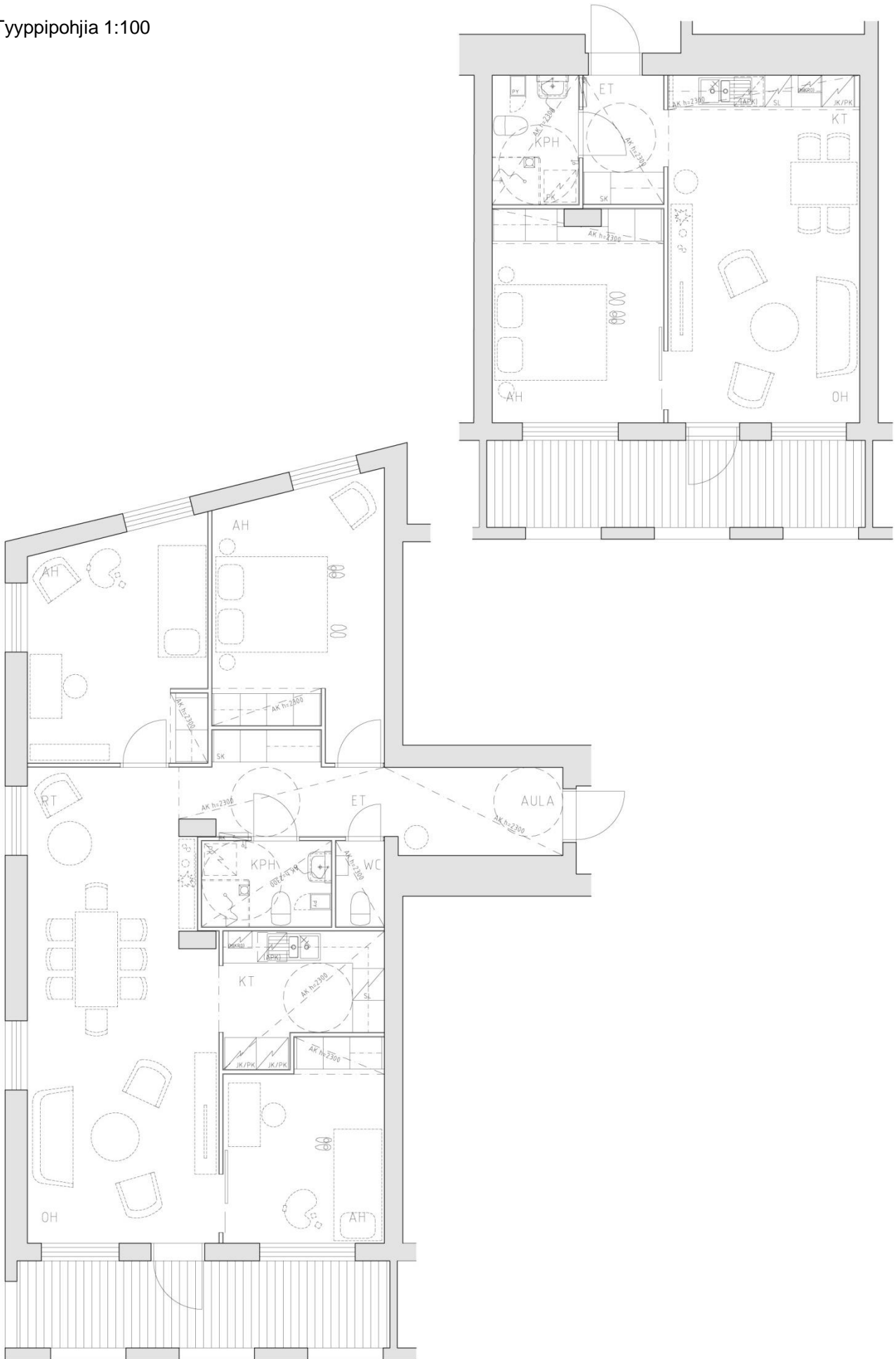
JULKISIVU ETELAÄN 1:200

Julkisivumateriaalit:

1. Tasomainen alumiinipintainen julkisivulevy, harjattu luonnonvärinen alumiini
2. Läpivärjätty betonielementti, musta
3. Höylätty puupaneeli, neutraali "puunvärinen" kuulto-/palosuojauskäsittely (parvekesinat ja -katto)
4. Ikkuna
 - a) puualumiini-ikkuna, näkyvät karmiosat mustan harmaa
 - b) metalliprofiili-ikkuna, näkyvät karmiosat mustan harmaa
5. Täyskorkea kirkas parvekelasitus, alumiininväriset asennuslistat yms.
6. Teräspinnakaide, mustan harmaa
7. Alumiiniprofiili, harjattu/anodisoitu luonnonvärinen alumiini



Tyypipohjia 1:100



Havainnekuva asunnosta ja parvekkeelta



Havainnekuva Välimerenkadulta

