

Helsingin kaupungin asunnot Oy Kankarepolku 9 ER

Luonnokset 2.12.2015

Sijainti

41209/17
Kankarepolku 9 /Jakomäki
00550 Helsinki

Tontti

Tontti sijaitsee Jakomäen 1960-luvun lähiörakentamista edustavalla kerrostaloalueella osoitteessa Kankarepolku 9, 00770 Helsinki (kortteli 41209, tontti 17). Kerrostaloaluetta on peruskorjattu 1990-luvulta lähtien laadukkaalla ja kaupunkikuvaa parantavalla tavalla; mm. asuinrakennusten alkuperäinen julkisivumateriaali (pesubetoni) on suurelta osin saanut väistyä vaalean tiili-muurauksen tieltä. Tontilta on purettu huonokuntoinen päiväkotirakennus vuonna 2011. Tontin eteläosassa on korkeita mäntyjä ja muuta kasvillisuutta. Tontin ympäristö on tiiviisti rakennettu ja lähimmät kerrostalot sijaitsevat n. 10 metriä tonttirajasta. Lähimmät naapureiden varastot sijaitsevat tontin rajassa kiinni. Tontin pohjoissivua rajaa katu (Kankarepolku) ja muita sivuja kevyen liikenteen raitit.

Tontilla ei ole tehty yksityiskohtaisia pohjatutkimuksia. Maaperäkuvaus ja alustavasti arvioitu perustamistapa perustuvat tontin läheisyydessä suoritettuihin maaperätutkimuksiin sekä KV/geoteknisen osaston maaperäkartaan. Rakennusten suunnittelun yhteydessä tontilla on suoritettava pohjatutkimuksia, joiden avulla selvitetään maaperän laatu ja kalliopinnan sijainti sekä suunnitellaan perustamistavat yksityiskohtaisesti.

Tontin maanpinta on tasossa noin +44,4...+46,2. Tulevan rakennuksen kohta on tällä hetkellä väliaikaisena pysäköintialueena ja lähes tasainen. Tontti sijoittuu kallioiselle kitkamaa-alueelle, jossa on asuinkerrostaloja. Maaperä koostuu ohuesta humuskerroksesta ja kallionpintaa peittävästä hiekka- tai moreenikerroksesta. Hiekka- tai moreenikerroksen paksuus on 0,3-5,5 metriä.

Rakennettavuusselvityksen mukaan rakennus perustetaan anturoilla tiiviin kitkamaakerroksen varaan. Rakennuksen lattiat tehdään kantavina, tuuletettuina rakenteina. maanvaraisten (VSS) lattioiden alustäytöt tehdään tuuletettuina

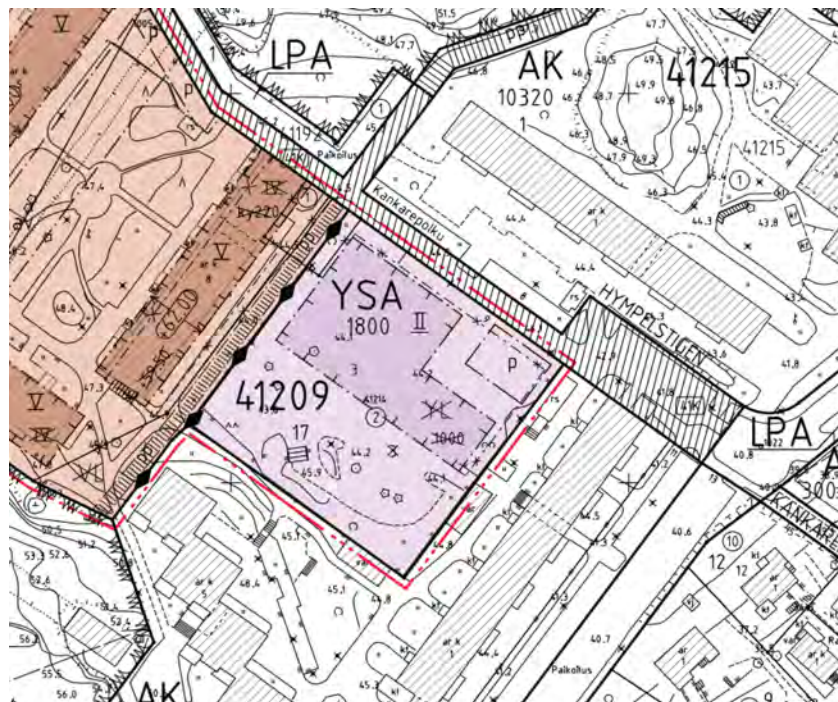
Tontin koko on 4556 m².

Asemakaava

Tontin kaavamerkintä Jakomäen asemakaavamuutoksessa on YSA (Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa kehitysvammaisten asuntoja). Rakennusoikeutta tontilla on 1800 kem² ja rakennuksen on oltava kaksikerroksinen (kerroslukumerkintä alleviivattu). Autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 250 kem². Tontille on merkitty pysäköintialue sekä rakennusalan rajat. Rakentamatta jäävät tontin

osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueena, on istutettava. Rakennuksen pääasiallisina julkisivumateriaaleina on käytettävä vaaleaa rappautusta tai puhtaaksimuurattua tiiltä

Asemakaavan sallitusta kerrosalasta on jäämässä jonkin verran käyttämättä. Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen pienin poikkeuksin. Rakennus ylittää hieman asema-kaavassa esitetyn rakennusalan rajan omalle piha-alueelle päin ja pysäköintialue ylittää hieman asemakaavassa olevan pysäköinnille varatun alueen rajan.



Kankarepolun tontin kaava on erityisesti räätälöity tätä hanketta varten ja asemakaava (N:o 12134) on tullut voimaan 21.12.2012.

Ratkaisu

Ryhmäkotiin tulee 20 asuntoa sekä yhteis- ja aputilat yhteisöllistä asumista varten. Alustavan arvion mukaan ryhmäkotiin tulee muuttamaan 20 erittäin hoidollista ja haasteellisesti käyttäytyvää kehitysvammaista henkilöä, jotka tarvitsevat paljon apua ja tukea päivittäisissä toiminnoissa (siirrot pyörätuoliin, ruokailu, pukeminen, peseminen jne.). Tämän takia tilamitoitus on osassa tiloja hieman väljempi kuin muissa vastaavissa kehitysvammaisten asumiskohteissa. Myös tarvittavia apuvälineitä on paljon ja niiden säilytykseen ja käyttöön tarvitaan tilaa.

Rakennus on massoiteltu mahdollisimman yksinkertaisesti voimassa olevan asemakaavan mukaan. Kumpaankin kerrokseen on sijoitettu kaksi viiden asunnon asuntoryhmää "Kotia", joiden välissä sijaitsee kotikeittiö ja henkilökunnan työtila. Kuhunkin kotiyksikköön liittyy oleskelu-/ruokailutila ("tupa") sekä pienempi erillinen oleskelutila.

Käytävätiloista avautuu näkymiä useista kohdin ulos luontoon ja kaikkien asuntoryhmien oleskelutilat avautuvat aurinkoiseen ilmansuuntaan

Liikenne

Tontille on ajoyhteys Kankarepolun kautta, jota myöten henkilö- ja huolto-liikenne toteutuu. Jalankulkuliikenne on erotettu autoliikenteestä ja pääoven eteen on järjestetty ajolenkki. Ryhmäkodin edessä on tilaa invataksien odotteluun. Kaavamääräyksen edellyttämä autopaikoitus (7 ap) on osoitettu tontille rakennuksen koillispuolelle ns. sisääntulopihalle. Kaikki autopaikat ovat kattamattomia ja ne varustetaan lämmityspistorasioin. Kohteeseen tulee yksi liikuntaesteisten autopaikka asianmukaisin merkinnöin varustettuna. Jäteauton ei tarvitse ajaa tontille, vaan se pystyy tyhjentämään rakennuksen pohjoispuolella sijaitsevat syväkeräyssäiliöt kadulta käsin.

Rakennukset

Rakennus on kaksikerroksinen, kellariton ja rungotaan pääosin tiiliverhottu betonielementtitalo. Huoneistojen väliset seinät, sekä ulkoseinien sisäkuoret ovat kantavia betonielementtejä, väli- sekä yläpohjat ovat ontelolaatastoja. Muut väliseinät ovat kipsilevyverhoiltuja teräsrankaseiniä. Märkätilojen seinät ovat kivirakenteisia, muurattuja seiniä. Ulkoseinissä on sisäkuorielementit ja mineraalivillaeriste sekä tuulensuoja, yläpohjissa kevytsoraeriste. Alapohjat ovat kantavia, tuuletettu alapohja, jossa solupolystyreenilevy EPS eristeenä. Vesikattorakenne on puuristikolla tuettu; IV-konehuoneen seinien ja yläpohjan osalla teräskehä. Vesikatteen materiaalina on konesaumattu, Pural-pintainen teräslevy, julkisivut ovat vaaleaa rappausta. Pienellä osalla julkisivua käytetään värillisiä julkisivulevyjä. Parvekkeet ja terassit ovat lasitettuja ja umpiosiltaan värillistä julkisivulevyä. Pihavarasto on puurakenteinen, alapohjana reunavahvistettu betonilaatta, julkisivut vaakapaneelia ja vesikatteena Pural-pintainen teräslevy.

IV-konehuone sijoittuu rakennuksessa keskeisesti, porrashuoneen yläpuolelle. Etelänpuoleisten ikkunoiden yläpuolelle kiinnitetään alumiinirakenteiset aurinkosuojasäleiköt julkisivukuvan mukaisesti. Asuntojen, käytävien, oleskelu- ja ruokailutilojen sekä jakelukeittiön ikkunat varustetaan sälekaihtimilla. Rakennukseen tulee kaukolämpö (lattialämmitys) ja lämmön talteenotolla varustettu ilmanvaihto (ei jäähdytystä). Rakennus varustetaan yleiskaapeloinnilla sekä ovipuhelin-, turvavalaistus, henkilöturva-, hoitajakutsu-, vuodehälytin-, rikosilmoitus- ja kameravalvontajärjestelmillä. Lisäksi tulee ovien valvonta, paloilmoitus- ja sähkölukitusjärjestelmät sekä yhteistiloihin induktiosilmukkajärjestelmä.

Asunnot

Jokaisella asukkaalla on henkilökohtainen asuinhuone, johon liittyy oma hygieniatila sekä varaus minikeittiölle. Kaikki asuinhuoneet on suunniteltu niin, että sängystä näkee matalalle ulottuvasta ikkunasta hyvin ulos. Jokaisessa ryhmäkodissa on kaksi asuntoa, joiden kylpyhuonetila (6 m²) mahdollistaa laveripesun. Muiden asuntojen kylpyhuoneissa on normaali liikuntaesteisille tarkoitettu tilamitoitus (4 m²). Itse asuinhuoneet ovat ensiksi mainituissa hieman pienempiä kuin muissa siten, että asuntojen kokonaispinta-ala on kaikissa 25 m². Asuntoja on yhteensä 20 kappaletta.

Asuintilat täyttävät RT-kortiston sekä Att:n ohjeistot. Asuintilojen esteettömyys on suunniteltu Rakennusvalvontaviraston RakMk F1 ja G1-tulkintaohjeen mukaisesti.

Yhteistilat

Rakennukseen on suunniteltu yksi yhteinen kuraeteinen, jonka yhteydessä sijaitsevat pyörätuolien pesu ja niiden latauspisteet. Asukkaiden saunatilat sijaitsevat toisessa kerroksessa ja niihin liittyy tilava, monikäyttöinen saunatupa, josta on pääsy lasitetulle parvekkeelle. Saunan pesuhuoneessa on amme ja mahdollisuus laveripesuun. Alakerroksen yhteistiloista on pääsy kahden kodin yhteiselle lasitetulle parvekkeelle ja sieltä edelleen puuterassille ja piha-alueelle. Toisen kerroksen "Kodeilla" on yhteinen lasitettu parveke. Henkilökunnan tiloihin (tauko- ja sosiaalitilat) ja huoltotiloihin on kulku porrashuoneen kautta.

Piha-alueet

Rakennuksen avulla rajataan suojaisa ja rauhallinen etelään suuntautuva piha-alue. Oleskelupiha-alue on tarkoitus toteuttaa metsäpuutarhana nykyistä kasvillisuutta (komeita mäntyjä, pensaita ym.) mahdollisuuksien mukaan säilyttäen ja niitä täydentäen. Puiden ja kasvillisuuden lomaan on esitetty polku, jota pitkin asukkaat voivat pyörätuolilla kulkea tai heitä voidaan kuljettaa. Polun varrelle tulee erilaisia levähdys-/elämyspaikkoja (esim. syreenimaja), joita on korostettu erityyppisellä kasvillisuudella. Pihalle tulee kylmä 5 m² suuruinen, puurakenteinen ulkovarasto ulkokalusteita ym. varten. Oleskelupiha aidataan.

Polkupyörille on katos rakennuksen pohjoispäädystä ja tontin luoteiskulmauksessa on huoltopiha (mattojen tomutus, syväkeräyssäiliöt)

hnro 7301901

2.12.2015

Suunnitelman käsittelyt

Kaupunkikuvaneuvottelukunta	
ATTn esittely	
Asuntotuotantotoimikunta	2.12.2015
ARA	
RVV tekn.neuvottelukunta	
Rakennuslupa	

Laajuustiedot

Ryhmäkodit	896 m ²
Palvelutilat	221 m ²
Henkilökunnan tilat	73,5m ²
<hr/>	
Huoneistoala yhteensä	1190,5 m ²
Bruttoala	1618,5 m ²
Tehokkuus	1.36 brm ² / hym ²
Kerrosala	1574,5/ 1800
Rakennusoikeudesta käytetty	87,5 %
Tilavuus	5760 m ³

Pinta-aliatiedot

Ryhmäkodit	pinta-ala m ²	kpl	pinta-aliat m ²
Asuinhuoneet (+kh) 25		20	500
Ruokailu/oleskelu 36		4	144
Pienryhmäoleskelu 17		4	68
Käytävät		4	184
		yhteensä	896 m ²

Palvelutilat	pinta-ala m ²	kpl	pinta-aliat m ²
Kotikeittiö	20	2	40
Liinavaatevar,	4	2	8
Ruokavarasto	1	5	5
Kodinhoitotila	1	20	20
Siivoustila	8	1	8
Varasto		2	9
Siivouskomero	2	1	2
Kausitavarat ja-vaatteet	5	1	5
Saunatupa	20	1	20
Pesuhuone (saunaos.)	17,5	1	17,5
Löylyhuone	8,5	1	8,5
WC (saunaos.)	5	1	5
Siiv./var. (saunaos)	5	1	5
Kuraeteinen	13	1	13
Apuvälinetila	10	1	10
Tuulikaappi	7,5	1	7,5
VSS/varasto	37,5	1	37,5
		yhteensä	221 m ²

Henkilökunnan tilat	pinta-ala m ²	kpl	pinta-aliat m ²
Työhuone	12	2	24
Lääkkeenjako 6	1	6	
Taukotila	14	1	14
Sos.tila/naiset (16h)	16	1	16
Sos.tila/miehet (9h)	11,5	1	11,5
WC-tila	2	1	2
		yhteensä	73,5 m ²

hnro 7301901

2.12.2015



Sijaintikartta

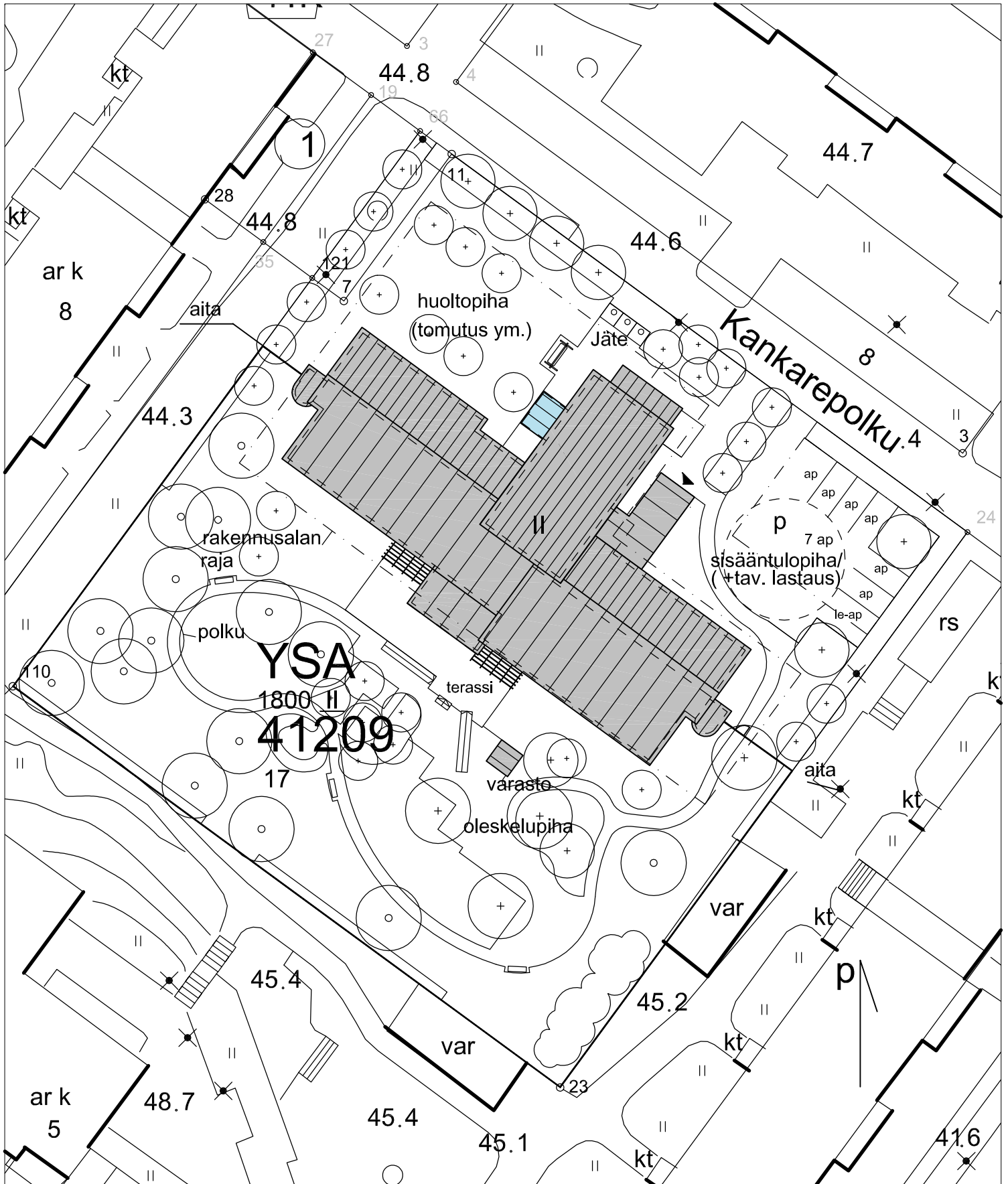


Sijainti / ilmakuva (Google Earth)



2.12.2015

Asemapiirros 1/500





2.12.2015

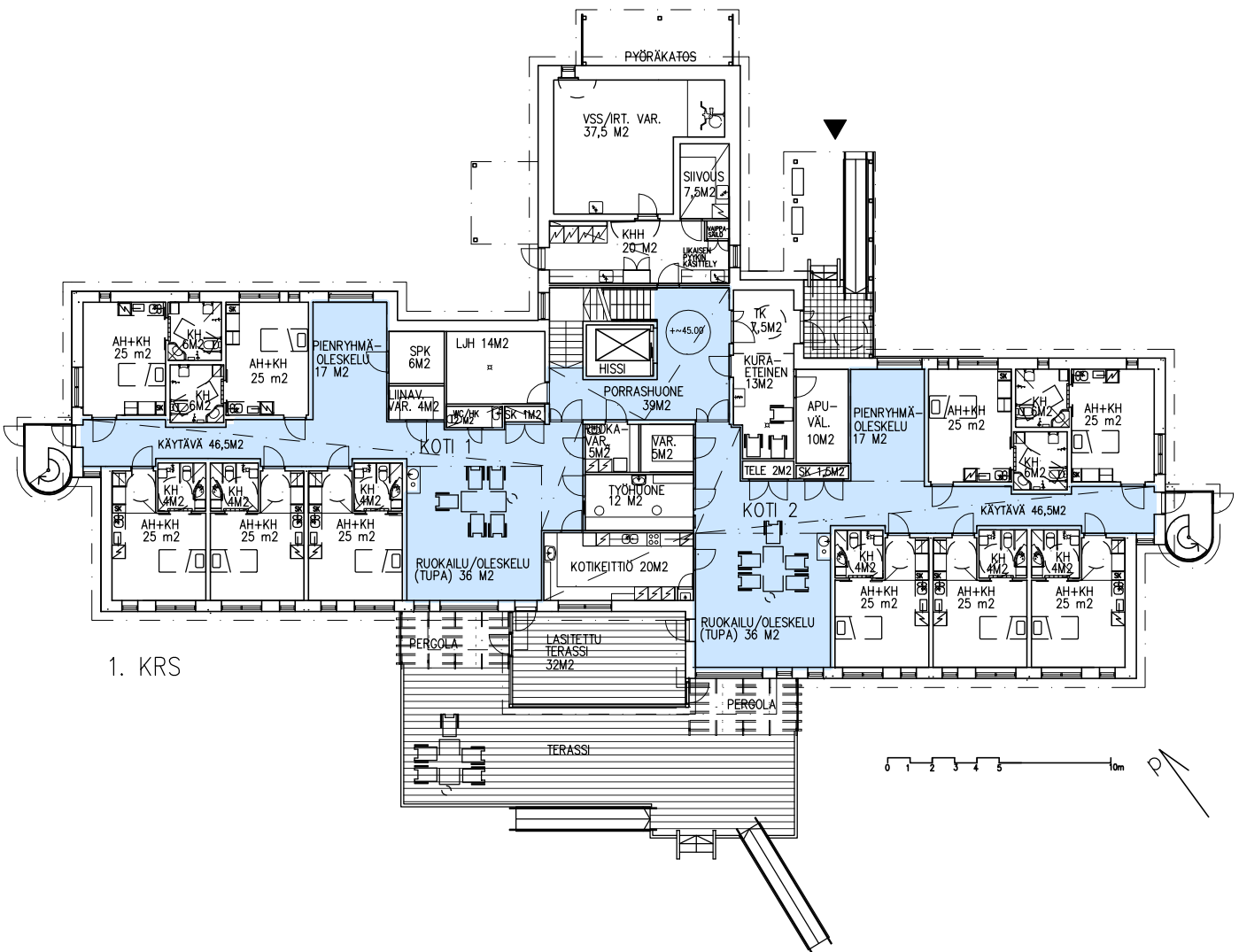
Pihapiirustus 1/500





2.12.2015

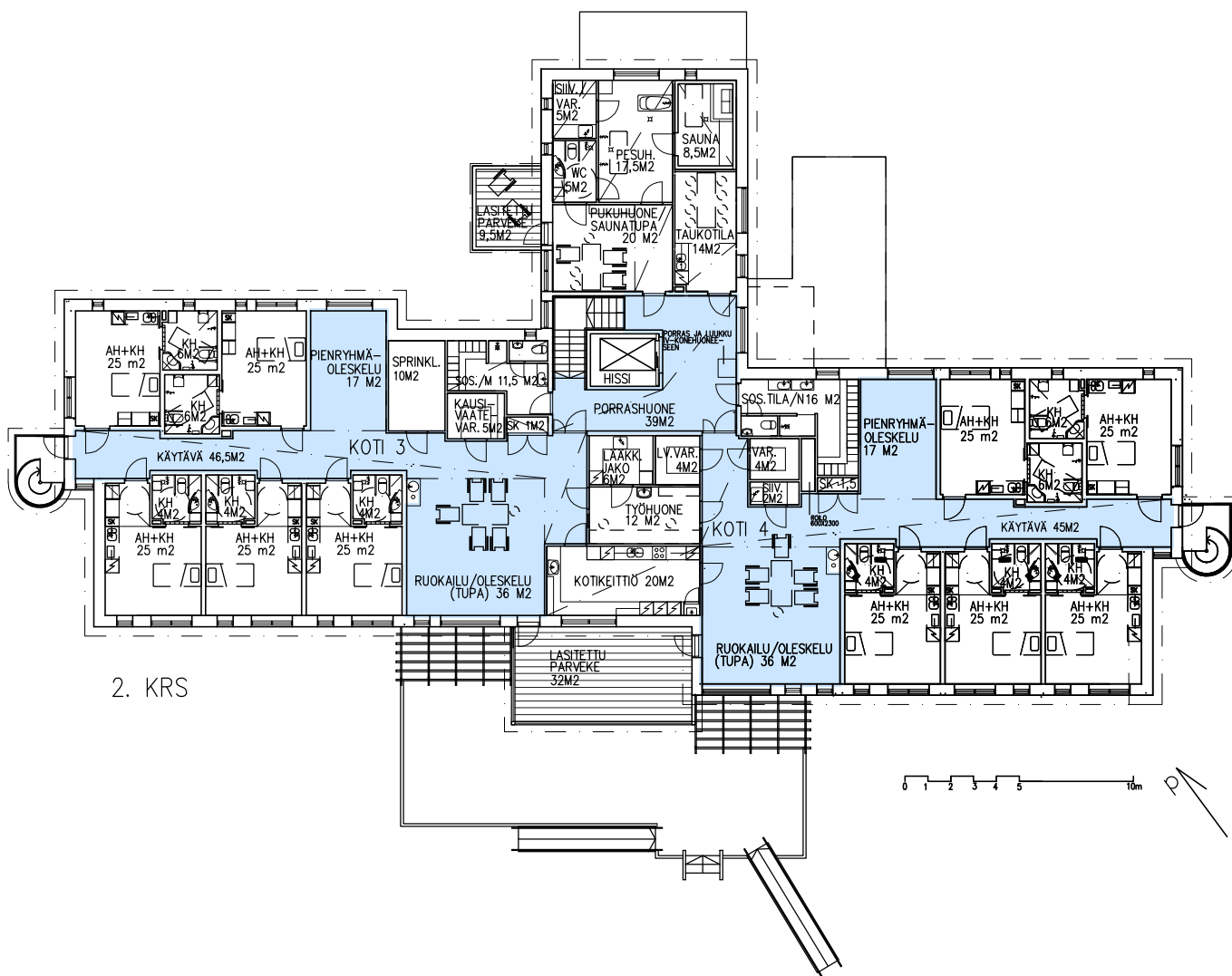
Pohjapiirros 1. kerros 1/300





2.12.2015

Pohjapiirros 2. kerros 1/300

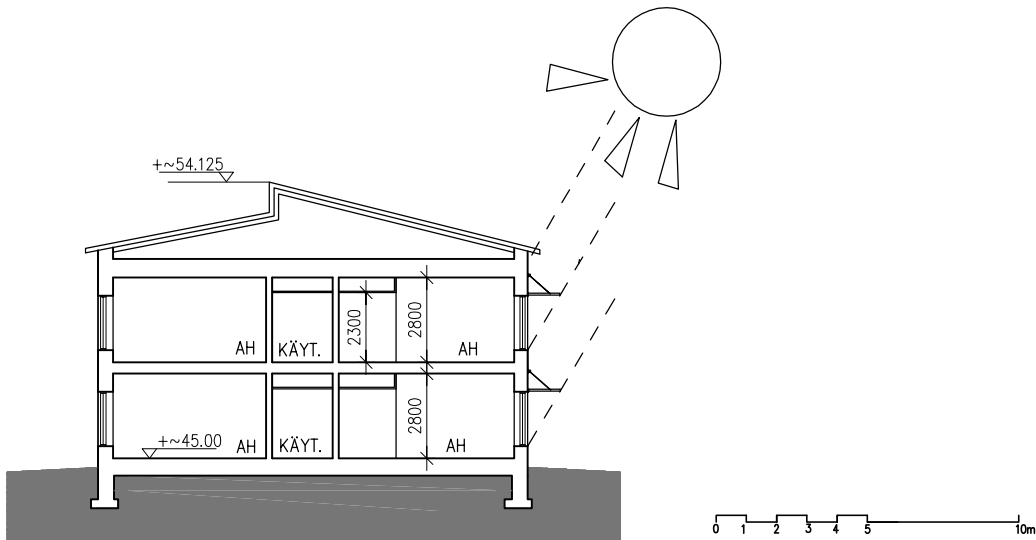


2. KRS

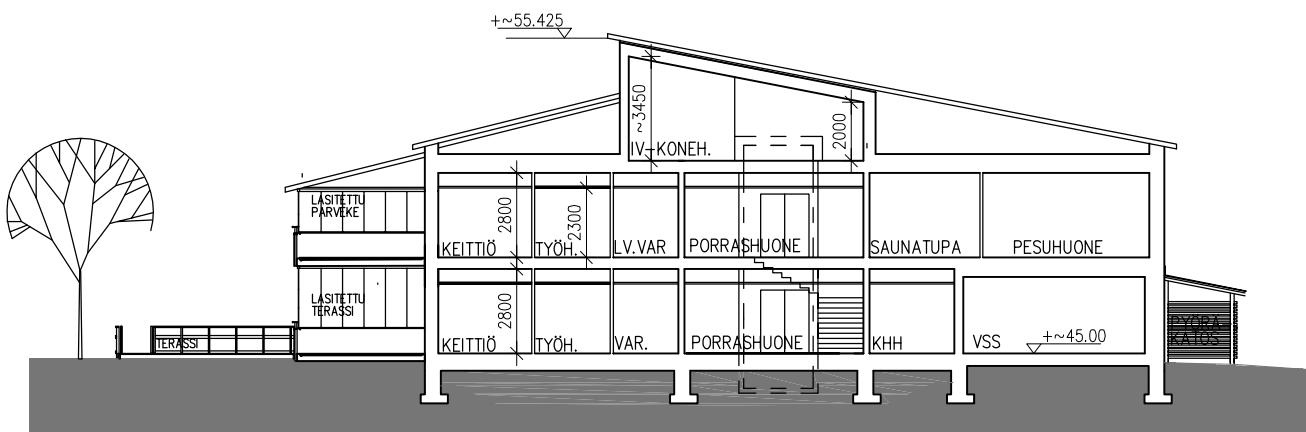


2.12.2015

Periaateleikkaukset 1/250



PERIAATELEIKKAUS A-A (ASUNTOSIIPI)



PERIAATELEIKKAUS B-B (IV-KONEHUONEEN KOHDALTA)

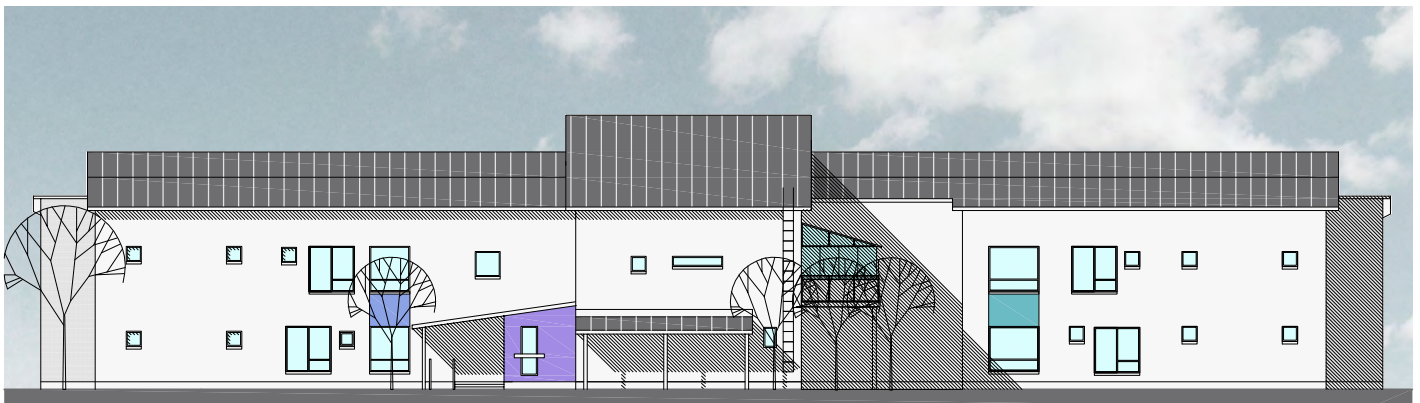


2.12.2015

Julkisivut kaakkoon ja koilliseen 1/300



Julkisivu kaakkoon



Julkisivu koilliseen



2.12.2015

Julkisivut luoteeseen ja lounaaseen 1/300



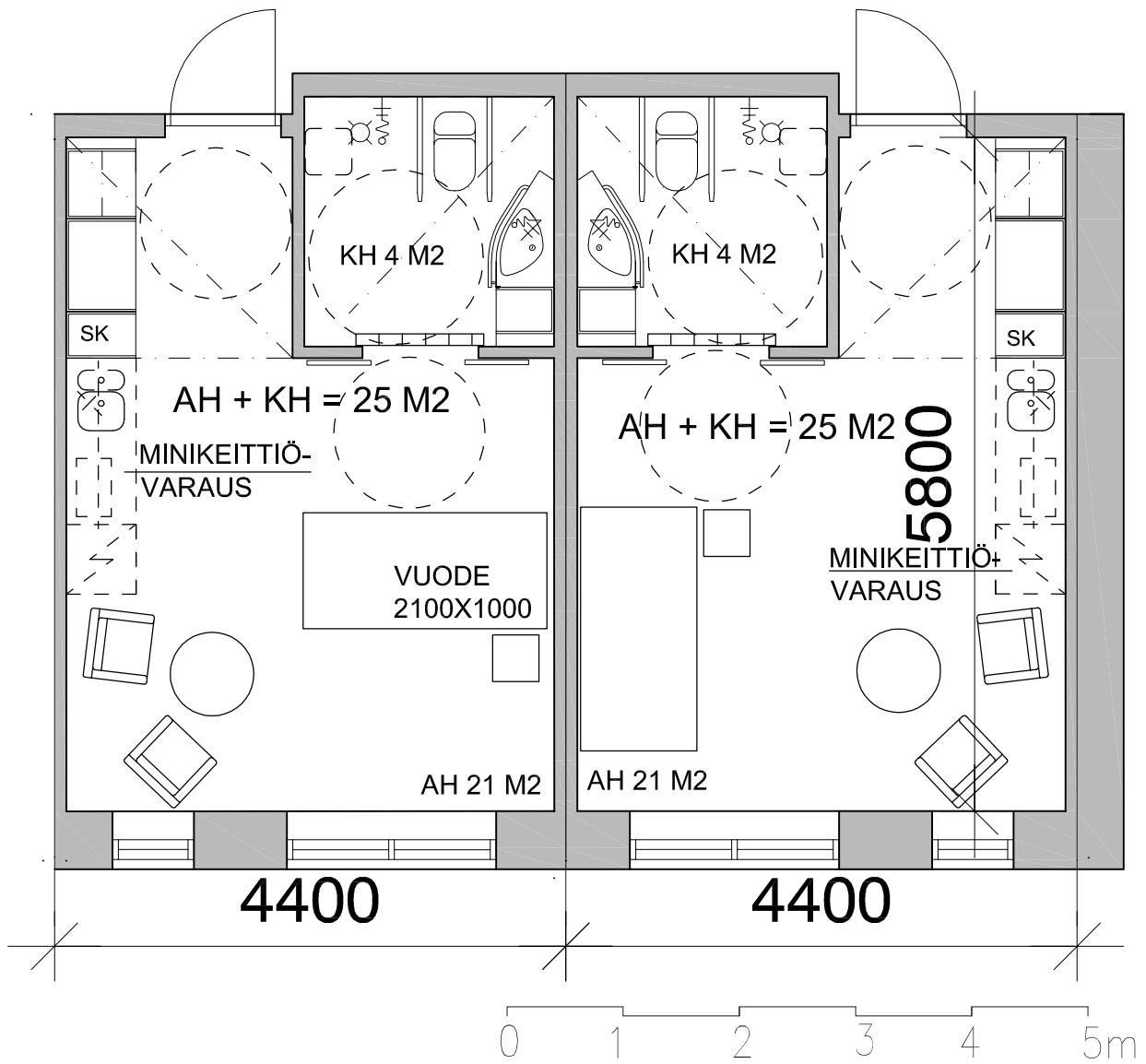
Julkisivu luoteeseen



Julkisivu lounaaseen

2.12.2015

Asuinhuonemalli A 1/60



2.12.2015

Asuntomalli B (kylpyhuoneessa laveripesumahdollisuus) 1/60

