



11.12.2013

Heka Jakomäki Jakomäentie 6 ab

Hanke 7301532

Pääpiirustukset 11.12.2013

Sijainti

41200 / 24, 26, 27
Jakomäentie 6
00700 Helsinki

Yleistä

Helsingin kaupunki purkaa Jakomäessä kaksi vuokrakerrostaloa ja rakentaa 3 uudisrakennusta tilalle. Aiheesta järjestettiin suunnittelu- ja tarjouskilpailu 2010 – 2011 (järjestäjät ATT ja KSV), jonka voittaneeseen ehdotukseen "Aura" hanke perustuu.

Suunnittelu- ja tarjouskilpailun taustaa:

Talous- ja suunnittelukeskus on vuosina 2009 – 2010 laatinut yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kaupungin kiinteistöyhtiöiden ja asuntotuotantotoimiston kanssa Helsingin kaupungin asuinkiinteistöyhtiöiden täydennysrakentamisselvityksen. Selvityksessä todetaan Jakomäen Kiinteistöt Oy/Jakomäentie 6:n kiinteistön osalta, että peruskorjauksen suunnittelussa voidaan tutkia osittaiseen purkamiseen perustuvaa ratkaisua. Kaupunginhallitus merkitsi ko. selvityksen tiedoksi 29.3.2010 todeten, että kohdekohtaiset viitesuunnitelmat laaditaan kaupungin asuinkiinteistöyhtiöiden toimesta. Jakomäen Kiinteistöt Oy on selvityksen laatimisen yhteydessä esittänyt, että Jakomäentie 6:n osalta järjestetään suunnittelukilpailu.

Jakomäen Kiinteistöt Oy/Jakomäentie 6 ab korjaamisen kustannuksia on selvitetty vuonna 2001 ja silloisilla teknisillä ratkaisuilla korjausaste eli korjauskustannukset uudisrakentamiseen verrattuna olisi ollut miltei 80 %. Tämän selvityksen perusteella korjaamista ei pidetty kannattavana.

Helsingin kaupunki ei ole aiemmin suunnitellut kaupungin omistamien asuinkerrostalojen purkamista. Peruskorjaus- ja uudisrakentamiskustannusten alkaessa lähestyä toisiaan on kuitenkin tarpeen pohtia, voidaanko purkamalla ja uudisrakentamisella saavuttaa selvästi parempaa asuinympäristöä kuin kalliisti korjaamalla nykyisiä huonokuntoisia rakennuksia.

Purkulupa

Erillisellä purkuluvalla puretaan tontilta kaksi 60-luvun lopulla rakennettua 5 - kerroksista elementtikerrostaloa Jakomäentie 6 A ja B (216 as.), yhteensä n. 14 700 kem². Myös rakennusten autokatokset ja pysäköintikansi puretaan.

Hanke

Rakennusluvan kohteena olevassa hankkeessa rakennetaan uudisrakennuksina 3 vuokrakerrostaloa tontille 24 (207 as.), yhteensä 19 618 kem². Tonteille 26 ja 27 rakennetaan tontteja 24 ja 25 palvelevat pysäköintialueet. Rakennettavien asuntojen keskipinta-ala on 63,8 m².



11.12.2013

Tontti

Alue sijaitsee Lahdenväylän viereisellä korkealla kalliolla Jakomäentien varressa. Asemakaavan muutoksessa muodostettavat tontit rajoittuvat lännessä kavennettavaan Jakomäentiehen, idässä peruskorjattuihin Jakomäentie 6 rakennuksiin, pohjoisessa Jakomäen palvelutalon tonttiin ja etelässä Jakomäenkallion puistoalueeseen.

Rakennettava alue on kalliainen tontti, jonka ominaispiirteet on säilytetty sijoittamalla rakennukset säilyvien kalliokumpareiden väliin, nykyisten rakennusten paikalle. Ympäröivä rakennuskanta koostuu pääosin 60 - ja 70 -luvulla rakennetuista, peruskorjatuista tai -korjattavista lähiökerrostaloista.

LPA - alueille rakennetaan yhteensä 245 autopaikkaa. Uudisrakennuksiin / pihalle tulee yhteensä 505 pp-paikkaa (1/30 askm², rakennuksissa tästä 75%).

Tonttien koot (tulevan kaavan tonttinumerot):

Tontti 24: 23 547 m²

Tontti 26: 4 656 m²

Tontti 27: 2 400 m²

Asemakaava

Alueen asemakaavan muutos suunniteltiin KSV:ssa hankkeen mukaisesti samanaikaisesti rakennussuunnittelun kanssa.

Asemakaava nro 12134 sai lainvoiman 21.12.2012.

Asemakaavassa on tonttien käyttötarkoitukset määritelty seuraavasti:

tontti 24 (uudisrakennukset): AK, Asuinkerrostalojen korttelialue

tontti 26 (pysäköintialue): LPA, Autopaikkojen korttelialue

tontti 27 (pysäköintialue): LPA, Autopaikkojen korttelialue

Asemakaavassa rakennusten länsipuolelle jäävällä kallioalueella on merkintä S, *Suojeltava piha-alueen osa. Alue tulee säilyttää luonnonmukaisena.* Hanke on asemakaavan mukainen.

Kaavassa rakennukset sijaitsevat asuinkerrostalojen korttelialueella (AK) ja pysäköinti autopaikkojen LPA - korttelialueilla.

Kaavan mukainen rakennusoikeus on 16 600 kem², jonka lisäksi kaava sallii mm. yhteistilojen rakentamisen 1. kerrokseen ja talosaunojen rakentamisen ylimpään kerrokseen kaavan mukaisen kerrosalan lisäksi.

Lähiympäristön suunnitteluohjeet

Suunnitelma tulevan kaavan määräysten ja voittaneen kilpailuehdotuksen mukainen. Katujulkisivut ovat vuorotellen tummaa tai vaaleaa uritettua betonia, pihan puolella parvekkeiden taustaseinässä on peittomaalattu puuverhous. Pihajulkisivu on sommiteltu lasiparvekkein.

Rakennusten korkeus ylittää ilmailumääräyksen AGA M3-6 mukaisen Helsinki - Malmin lentoaseman sisemmän horisontaalipinnan.

TraFi on 2.3.2012 myöntänyt rakennuksille lentoesteluvan +65 m korkeuteen merenpinnasta. Rakennukset varustetaan pienitehoisin lentoestevaloin.

Rakennusten mikään osa tai varuste ei ylitä lentoesteluvan mukaista korkeusasemaa.

Ratkaisu

Kilpailun voittanutta suunnitelmaa tehostettu ja jatkotyöstetty yhteistyössä ATT:n ja KSV:n kanssa.

Asuntojakauma vastaa kilpailuohjelmaa. Kaikilla asunnoilla on parveke tai terassi pihan puolella, lasiseinäiset sisäänkäynnit ja porrashuoneet on käsitelty tunnusvärein ja luovat alueelle tunnistettavan identiteetin. Rakennukset on sijoitettu alueelle asemakaavan mukaisesti säilyvien kalliokumpareiden väliin.

Rakennukset toimivat melumuurina pihan oleskelualueille.



11.12.2013

Liikenne ja huolto

Pysäköintialueet (sis. myös Jakomäentie 6 C - I pysäköintiä) on sijoitettu omille LPA-alueilleen kavennettavan Jakomäentien varteen ja alueen pohjoisrinteeseen KSV:n autopaikkalaskelman mukaisesti.

Alueille rakennetaan yhteensä 245 autopaikkaa, joista 13 on liikkumisesteisille soveltuvia; rakennusvalvonnan ohjeen mukaan. Hankkeen uudisrakennuksille varataan alueilta kaavan mukaisesti 138 AP.

Rakennettavan alueen jätehuolto toimii syväkeräysjärjestelmällä (Molok). Jäteauton reitti alueen läpi kulkee pääosin entisellä paikallaan.

Rakennukset

Rakennukset ovat betonielementtitaloja. Asuntojen väliset seinät ovat kantavia betoniseiniä, väli- sekä yläpohjat ovat ontelolaattaa. Ulkoseinät ovat sandwich - elementtiä, joissa on SPU - eriste, yläpohjissa eristeenä toimii lecasora.

Julkisivujen pystyelementtisaumat sovitetaan ikkuna - aukotuksen reunoihin.

Alapohjat ovat paikasta riippuen joko kantavia tai maanvaraisia. Rakennukset perustetaan kalliolle. Vesikatto on kumibitumikermein eristetty tasakatto.

Parvekkeet ovat rakennusrungosta kannatettuja ulokelaattoja.

Rakennuksessa on portaattain keskitetty ilmanvaihto, kaukolämpö ja vesikiertolämmitys. Ilmanvaihtokoneet sijaitsevat vesikatolla, käynti katolle on porrashuoneen yläosasta. Hormit ovat Elpo - betonielementtihormeja.

Pääjulkisivumateriaalit ovat kahdella eri tavalla uritettu väribetonielementti, pihan puolella on maalattu puuverhoilu ja lasitetut parvekkeet

Asunnot

Kohteen asunnot ovat vuokra-asuntoja.

Suunnitelman asuntopinta-ala on 13 211 m².

Asuntoja on 207 kpl ja keskipinta-ala on 63,8 m².

Asunnoissa ei ole huoneistokohtaisia saunoja. Talosaunat sijoittuvat jokaisen rakennuksen ylimpään kerrokseen. Saunoilla on vilvoitteluterassi.

Kaikilla asunnoilla on parveke tai pihatasossa terassi. Parvekkeet on lasitettu osittain siten, että jokaisella asunnolla on oleskeluun soveltuvaa lasitettua aluetta. Parvekkeen lattia on nostettu komposiittimuovilaudoituksella samaan tasoon kuin asunnon lattia.

Asunnot täyttävät RT-kortiston sekä ATT:n ohjeistot. Asuntojen esteettömyys on suunniteltu Rakennusvalvontaviraston RakMk F1 ja G1-tulkintaohjeen mukaisesti.

Yhteistilat

Jokaisen rakennuksen ylimmässä kerroksessa on yhteissauna (3 kpl) ja maantasokerroksessa pesula (3 kpl). Lastenvaunuvarastot, kuivaushuoneet ja siivouskomerot ovat porraskohtaisia. Irtaimistovarastot ja ulkoiluvälinevarastot sijaitsevat porraskohtaisesti maantasossa. Portaani J irtaimistovarasto sijaitsee väestönsuojassa.

Tilojen suunnittelussa on noudatettu RVVn ohjetta "Asuinkerrostalojen ja rivitalojen yhteistilat" seuraavin poikkeuksin:

- rakennuksiin rakennetaan jokaiseen yksi talosauna (yht. 3kpl).

Alueen nykyisiäkään saunatiloja ei käytetä paljoakaan ulkomaalaistaustaisen asukaskunnan vuoksi.

- pesuloiden lukumäärä (3kpl) on asemakaavan mukainen ja sovittu riittäväksi lupakäsittelijän kanssa (Pirjo Malm-Kastinen).

Purettavien rakennusten VSS-paikat sijaitsevat Jakomäen kalliöväestönsuojassa. Uudisrakentamisessa lisääntyvän kerrosalan tarvitsemat VSS-paikat rakennetaan hankkeen C-talon kellariin.



11.12.2013

Piha-alueet

Kallioinen piha toteutetaan erillisen suunnitelman mukaan. Pihat suunnitellaan olemassa olevien kallioiden lomaan ottaen huomioon myös pihan normaali käyttö: lasten leikit, polkupyörien säilytys, mattojen tomutus ja pelastustie. Myös piha on esteetön. Pihatason asuntojen terasseja rajataan yksityisemmiksi kivikorimuurein.

Kohdassa asemakaava mainitun suojeltavan piha-alueen poikki kulkee nykyisin asukkaiden omatekoinen polku, josta kuljetaan Jakomäentien linja-autopysäkeille. Suunnitelmassa tämä polku on esitetty työstettäväksi esteettömäksi ($\leq 1:20$) ja talvikunnossapidetyksi reitiksi pysäköintialueelle.

Hankkeen esittelyt

Hanketta on esitelty suunnittelun aikana rakennusvalvontavirastossa alustavin pääpiirustussarjoin 6.10.2011, 28.5.2012 ja 14.5.2013.

Hanketta on esitelty pelastuslaitoksella palotarkastaja Katja Seppälälle 29.11.2011 ja 14.9.2012.

Ennakkoneuvottelu energiatehokkuudesta pidettiin Jyrki Pulkkinen kanssa rakennusvalvontavirastossa 7.3.2013.

Suunnitelman kehittyminen

KNK: vain nurkkaan sijoitetun parvekkeen kautta pihalle avautuvaa asuntoa on kehitetty suurentamalla keittiön ikkunaa ATT:n keittiösuunnitteluohjeiden puitteissa. Pysäköintiratkaisusta on laadittu yksityiskohtaisempi pihasuunnitelma ympäristöhuomioiden. *Alueen kehittämissuunnitelma - Jakomäen kerrostaloalueen korjaushjelma* on päivitetty 14.11.2011.

Malm-Kastisen kanssa on sovittu, että hanke ei tarvitse enää toista KNK:n ennakkolausuntoa.

Pelastuslaitos: hanke on suunniteltu E1 ja pelastuslaitoksen ohjeiden mukaisesti. Suunnitelmia on tarkennettu esittelytilaisuuksissa saatujen ohjeiden mukaisesti.

Suunnitelman käsittelyt

| | |
|-----------------------------|------------|
| Kaupunkikuvaneuvottelukunta | 12.09.2012 |
| ATT:n esittely | 10.12.2012 |
| Asuntotuotantotoimikunta | 19.12.2012 |



11.12.2013

Laajuustiedot

| | |
|--|-----------------------|
| Asuntoala | 13 211 m ² |
| Yhteistilat | 2 220 m ² |
| Bruttoala | 20 650 m ² |
| Tehokkuus brm ² /asm ² | 1.56 |
| Kerrosala | 19 618 m ² |
| Rakennusoikeudesta käytetty | 99,5 % |
| Tilavuus | 65 964 m ³ |

Pinta-aliatiedot

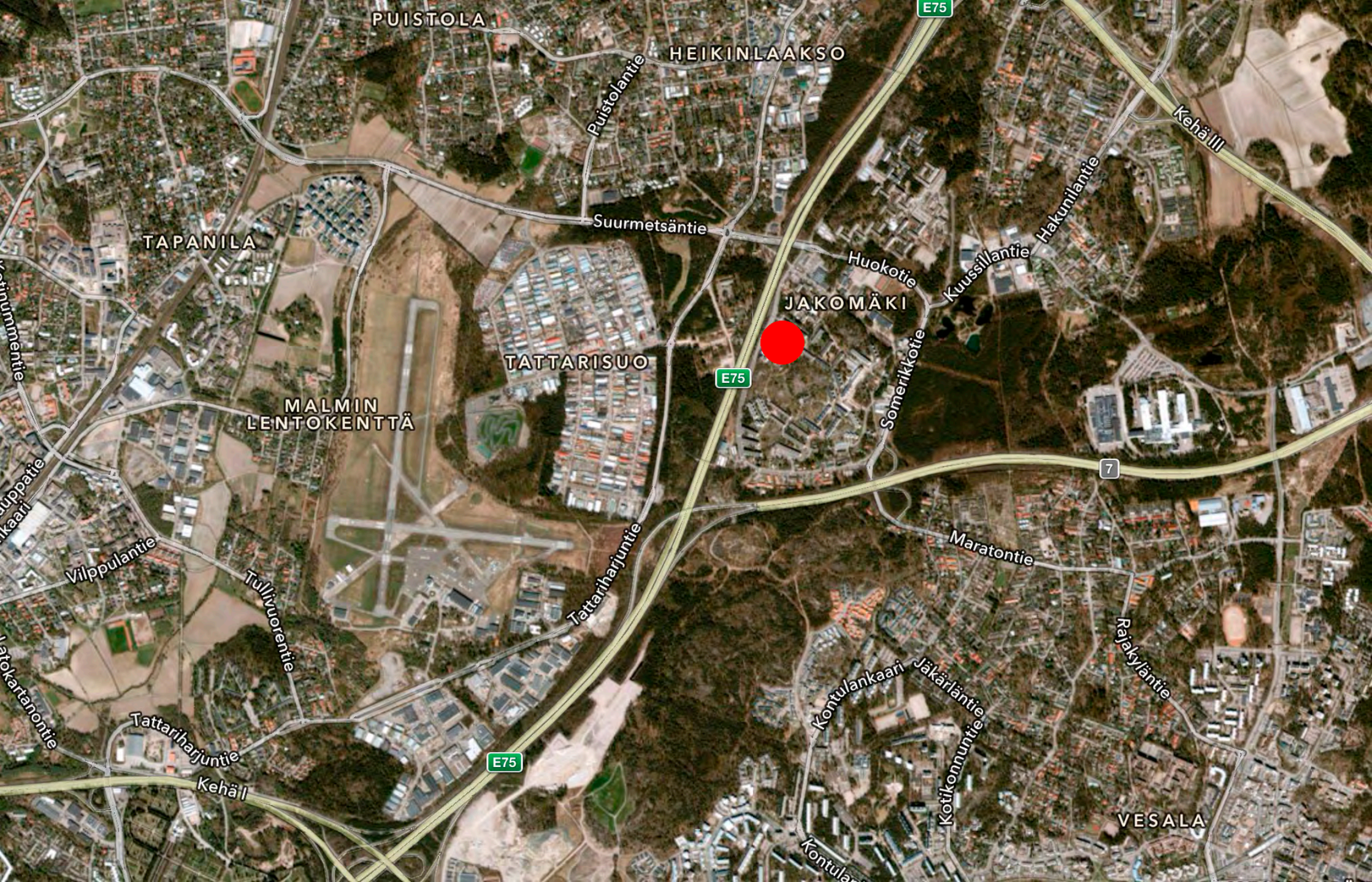
| Asuntotyyppit | pinta-ala m ² | kpl | % | pinta-aliat m ² |
|---------------|--------------------------|-----|------|----------------------------|
| 1h+kt | 38 | 2 | 1,0 | 76 |
| 2h+kt | 50,5 | 47 | 22,7 | 2373,5 |
| 2h+kt | 62,5 | 4 | 1,9 | 240 |
| 2h+kt | 63 | 50 | 24,2 | 3150 |
| 2h+kt | 50,5 | 21 | 10,1 | 1060,5 |
| 2h+kt | 56 | 3 | 1,4 | 168 |
| 2h+kt | 66,5 | 11 | 5,3 | 731,5 |
| 3h+kt | 68,5 | 24 | 11,6 | 1644 |
| 3h+kt | 77,5 | 32 | 15,5 | 2480 |
| 4h+kt | 93,5 | 1 | 0,5 | 93,5 |
| 4h+kt | 94 | 2 | 1,0 | 188 |
| 4h+kt | 94,5 | 10 | 4,8 | 945 |
| 5h+kt | 101,5 | 1 | 0,5 | 101,5 |
| yht. | | 207 | 100 | 13 211 |

| Aputilat | pinta-ala m ² |
|-----------------------|--------------------------|
| talosaunat 3 kpl | 114 |
| kerhotilat | 83,5 |
| talopesulat 3kpl | 63,5 |
| kuivaushuoneet 16 kpl | 179,5 |
| ulkoiluvälinevarastot | 777 |
| lastenvaunuvarastot | 120 |
| irtaimistovarastot | 747,5 |
| tekniset tilat | 97,5 |
| siivouskomerot 12 kpl | 24 |
| talovarasto | 13 |
| yhteensä | 2 219,5 |

Petri Piirta, pääsuunnittelija
Arkkitehti SAFA

Liitteet:

Perustelukirje saunatilojen riittävydestä
Selvitys alueen yhteistiloista
Lentoestelupäätös
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto



PUISTOLA

HEIKINLAAKSO

TAPANILA

TATTARISUO

MALMIN
LENTOKENTTÄ

JAKOMÄKI

VESALA

Puistolantie

Suurmetsäntie

Huokotie

Kuussillantie

Hakunilantie

Somerikkotie

Maratontie

Tattariharjuntie

Vilppulantie

Tullivuorentie

Kontulankaari

Jäkäriläntie

Kotikonnuentie

Rajakyläntie

Tattariharjuntie

Kehä I

E75

E75

E75

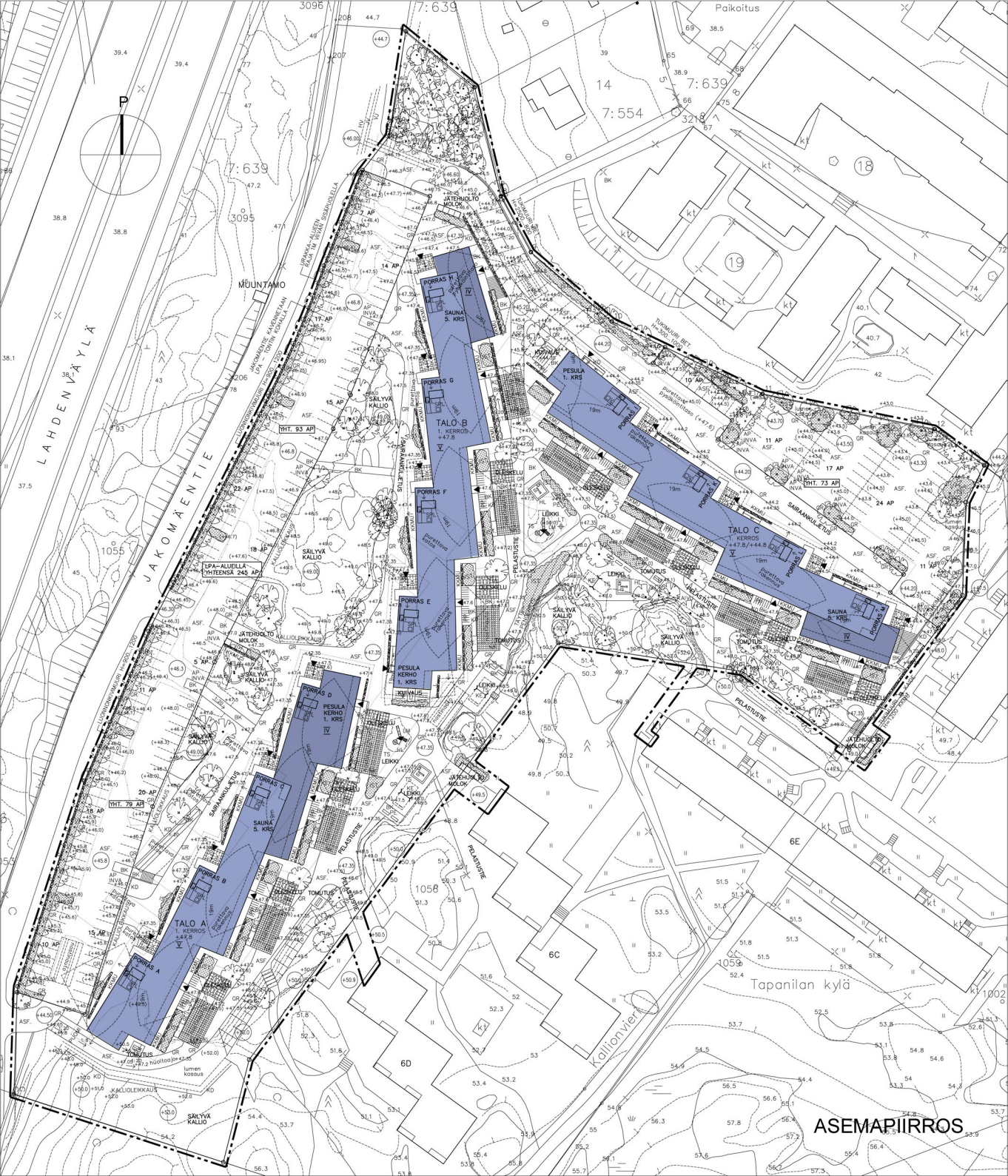
7



PURETTAVAT RAKENNUKSET



KILPAILUVAIHEEN HAVAINNEKUVA



5. KERROS



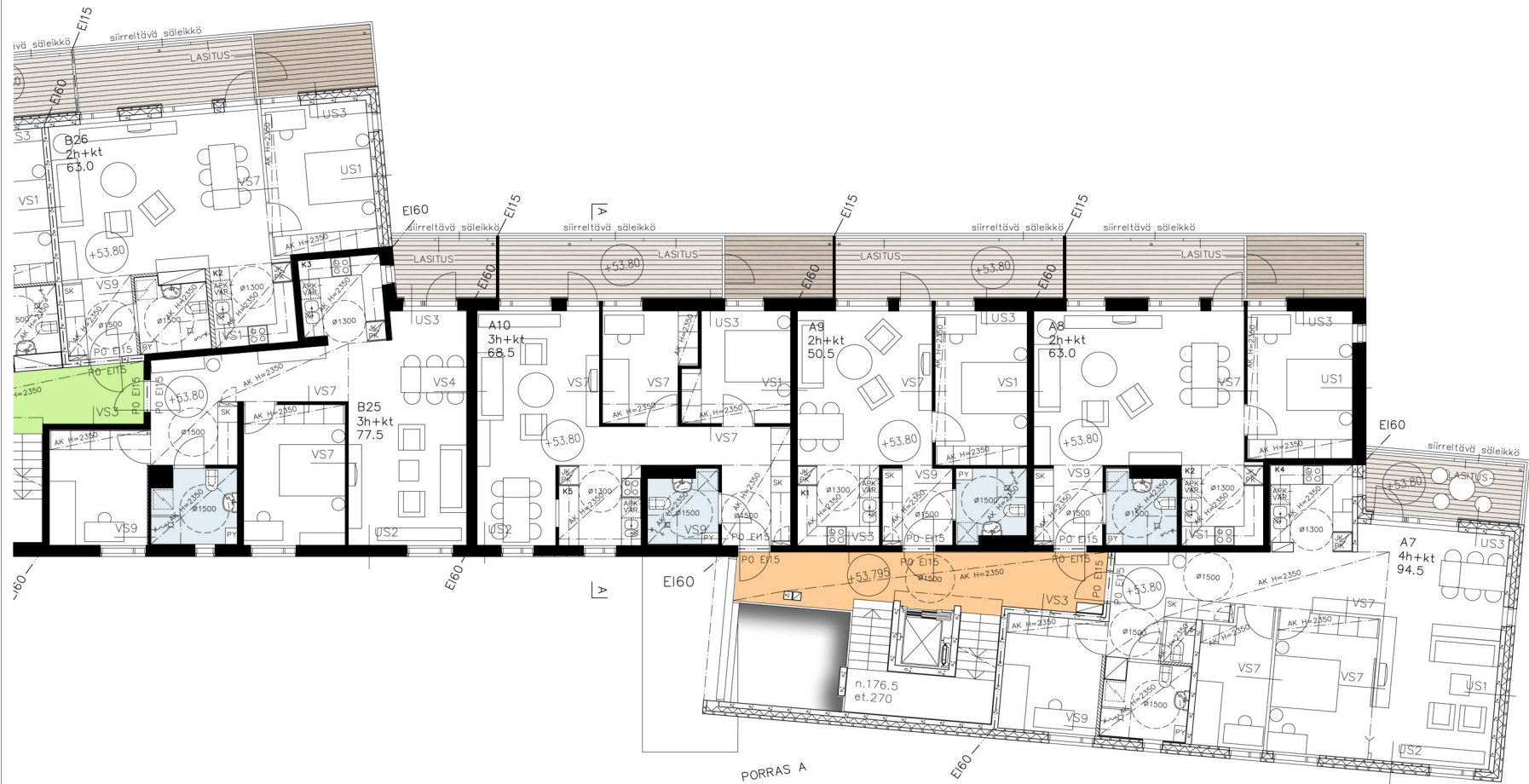
NORMAAIKERROS



1. KERROS



TYYPPIKERROKSET (RAKENNUS 1)



TYYPILLISIÄ ASUNTOPOHJIA





