



19.08.2014

Heka Jakomäki Jakomäentie 6 cd

Viitesuunnitelma 10.03.2014

Sijainti

41200 / 25
Jakomäentie 6
00700 Helsinki

Yleistä

Helsingin kaupunki purkaa Jakomäessä vuokrakerrostalot Jakomäentie 6C ja 6D tontilta 41200/25 ja rakentaa uudisrakennukset tilalle.

Viereisen tontin 41200/24 uudisrakennuksista järjestettiin suunnittelu- ja tarjouskilpailu 2010 – 2011 (järjestäjät ATT ja KSV), jonka voittaneen ehdotuksen mukaisesti alueelle työstettiin asemakaava ja rakennussuunnitelmat kolmelle uudisrakennukselle, pääsuunnittelijana arkkitehti Petri Piirtä.

Hanke sisältää tontilla 41200/25 sijaitsevien Jakomäentie 6C ja 6D uudisrakennusten viitesuunnitelman, jossa uudisrakentaminen on sopeutettu ulkonäöllisesti ja kaupunkikuvallisesti 41200/24 - tontin uudisrakennuksiin.

Tontti

Tontti sijaitsee korkealla kalliolla, liikenteellisesti tontin 24 takana. Ympäröivä rakennuskanta koostuu pääosin 60 - ja 70 -lukuilla rakennetuista, peruskorjatuista tai -korjattavista lähiökerrostaloista.

Rakennukset liittyvät tonttiin 24, vaikka sijaitsevatkin tontilla 25. Tonttien kaavamääräyksissä on eroavaisuuksia. Palaverissa kaavoittajan kanssa 6.11.2013 katsottiin parhaaksi lähestymistavaksi sovittaa uudisrakentaminen tontin 24 ilmeeseen ja käsitellä tästä johtuvia poikkeamia alueryhmässä.

Purettavien C- ja D - talojen väestönsuojatilat sijaitsevat Jakomäen kallioväestönsuojassa.

Rakennusten korkeus ylittää ilmailumääräyksen AGA M3-6 mukaisen Helsinki - Malmin lentoaseman sisemmän horisontaalipinnan +62.00 (NN). TraFi on 2.3.2012 myöntänyt rakennuksille lentoesteluvan +65 m (NN) korkeuteen merenpinnasta.

Asemakaava

Alueen asemakaavan muutos suunniteltiin KSV:ssa kilpailun voittaneen ehdotuksen mukaiseksi. Asemakaava nro 12134 sai lainvoiman 21.12.2012.

Ratkaisu

Rakennukset on suunniteltu saman tyyliksi tontin 24 kanssa. Kallioisen tontin ominaispiirteet on säilytetty sijoittamalla rakennukset säilyvien kallioikumpareiden väliin, nykyisten rakennusten paikalle, kaavan rakennusalueen rajojen sisäpuolelle.

Kaikilla asunnoilla on parveke tai terassi lounaaseen, lasiseinäiset sisäänkäynnit ja porrashuoneet on käsitelty tunnusvärein ja luovat alueelle tunnistettavan identiteetin. Asuntojakauma vastaa ATT:n tarvetta.



19.08.2014

Liikenne

Huolto- ja pelastusliikenne kulkee tontin 24 läpi. Läheisille LPA - alueille rakennetaan koko aluetta yhteisesti palvelevat pysäköintialueet, joilta varataan hankkeelle nykyisen ja uuden kerrosalan mukaisesti 39 AP.

Alueen jätehuolto toimii syväkeräysjärjestelmällä (Molok). Jäteauton reitti alueen läpi kulkee pääosin entisellä paikallaan. Sairaankuljetuksella on pääsy porrashuoneiden edustalle, pelastustiet kulkevat parvekesivulla.

Rakennukset

Rakennukset ovat betonielementtitaloja. Julkisivujen pystyelementtisaumat sovitetaan ikkuna - aukotuksen reunoihin. Rakennukset perustetaan kalliolle. Vesikatto on kumibitumikermein eristetty tasakatto.

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

Pohjoisen puolen julkisivut ovat vuorotellen tummaa tai vaaleaa uritettua betonia, etelän puolella parvekkeiden taustaseinässä on peittomaalattu puuverhous. Betonipielelliset parvekkeet ovat kauttaaltaan lasitettuja. Rakennukset varustetaan pienitehoisin lentoestevaloin.

Asunnot

Suunnitelman asuntopinta-ala on 3383,5 m². Asuntoja on 61 kpl ja keskipinta-ala on 55,5 m².

Kohteen asunnot ovat vuokra-asuntoja. Asunnoissa ei ole huoneistokohtaisia saunoja. Kaikilla asunnoilla on parveke tai pihatasossa terassi. Parvekkeet on kokonaan lasitettu ja niillä on siirrettävät auringonsuojasäleiköt. Asunnot täyttävät RT-kortiston sekä ATT:n ohjeistot. Asunnot ovat esteettömiä, rakennusvalvontaviraston RakMk F1 ja G1-tulkintaohjeen mukaisesti.

Yhteistilat

Talosauna sijoittuu talon D maantasokerrokseen. Saunalla on vilvoitteluterassi. Pesula sijaitsee talon C maan tasossa. Lastenvaunuvarastot, kuivaushuoneet, siivouskomerot irtaimistovarastot ja ulkoiluvälinevarastot sijaitsevat porraskohtaisesti maantasossa. Tilojen suunnittelussa on noudatettu RVVn ohjetta "Asuinkerrostalojen ja rivitalojen yhteistilat" ja asemakaavaa.

Purettavien rakennusten VSS-tilat sijaitsevat Jakomäen kallioväestönsuojassa ja otetaan uudisrakennusten käyttöön.

Piha-alueet

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

Piha-alue sijaitsee 3 metriä korkeammalla kuin tontilla 24. Esteetön 1:20 kulku pihalle ja rakennuksiin järjestetään tontin 24 puolella jyrkännettä luiskaamalla.



19.08.2014

Poikkeamiset

Hanke poikkeaa seuraavista asemakaavan määräyksistä:

AK- ja YSA - korttelialueilla: - on tonteilla 41200/25 eikä 41200/17 rakennuksien pääasiallisina julkisivumateriaaleina käytettävä vaaleaa rappausta tai puhtaaksimuurattua tiiltä. - tontilla 41200/24 voidaan julkisivumateriaalina käyttää em. materiaalien lisäksi uritettua betonia.

Perustelu: rakennukset on suunniteltu kuten tontilla 24, myös julkisivumateriaalien osalta.

Kaavamerkintä rakennusalueen kohdalla:

+63.00, Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Perustelu: rakennukset on suunniteltu kuten tontilla 24, myös ylimmän korkeusaseman +65.00 (NN) osalta. Ko. korkeudelle on saatu lentoestelupa.

Suunnitelman käsittelyt

Alueryhmä
Asuntotuotantotoimikunta

11.03.2014
20.08.2014



19.08.2014

Laajuustiedot

Asuntoala	3383,5 m2
Yhteistilat	429 m2
Bruttoala	5256 m2
Tehokkuus brm2/asm2	1.55
Kerrosala	4628 m2
Rakennusoikeudesta käytetty	100 %
Tilavuus	17294 m3

Pinta-aratiedot

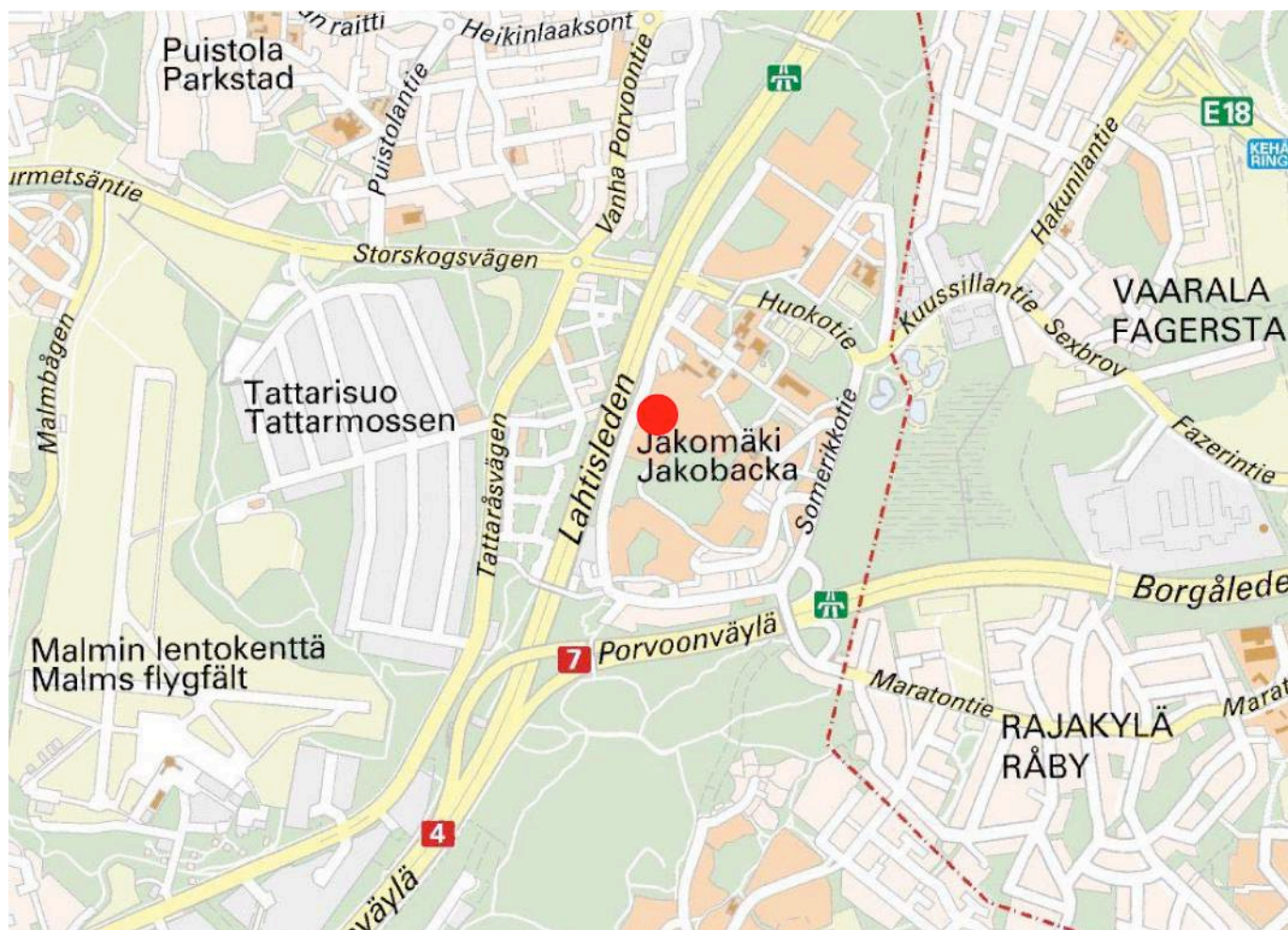
Asuntotyyppit	pinta-ala m2	kpl	%	pinta-arat m2
1h+kt	29,5	10	16,4	295
2h+kt	49	18	29,5	882
2h+kt	50,5	9	14,8	454,5
2h+kt	61,5	12	19,7	738
3h+kt	76	6	9,8	456
4h+kt	93	6	9,8	558
yht.		61	100	3383,5

Aputilat	pinta-ala m2
talosauna	30
talopesula + kuivaush.	30
kuivaushuoneet 3 kpl	30
ulkoiluvälinevarastot	127
lastenvaunuvarastot	40
irtaimistovarastot	172
yhteensä	429



19.08.2014

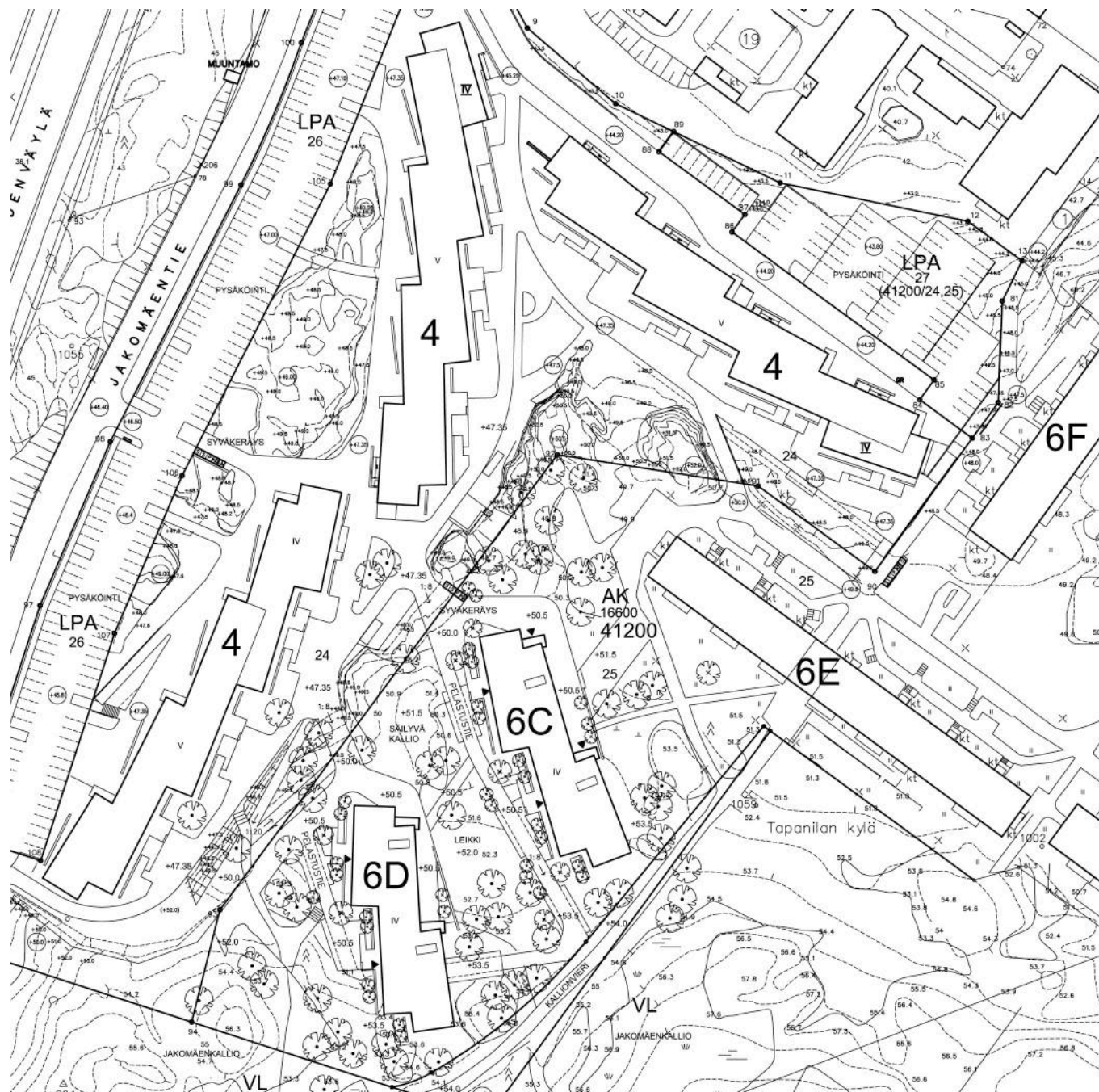
Sijaintikartta





19.08.2014

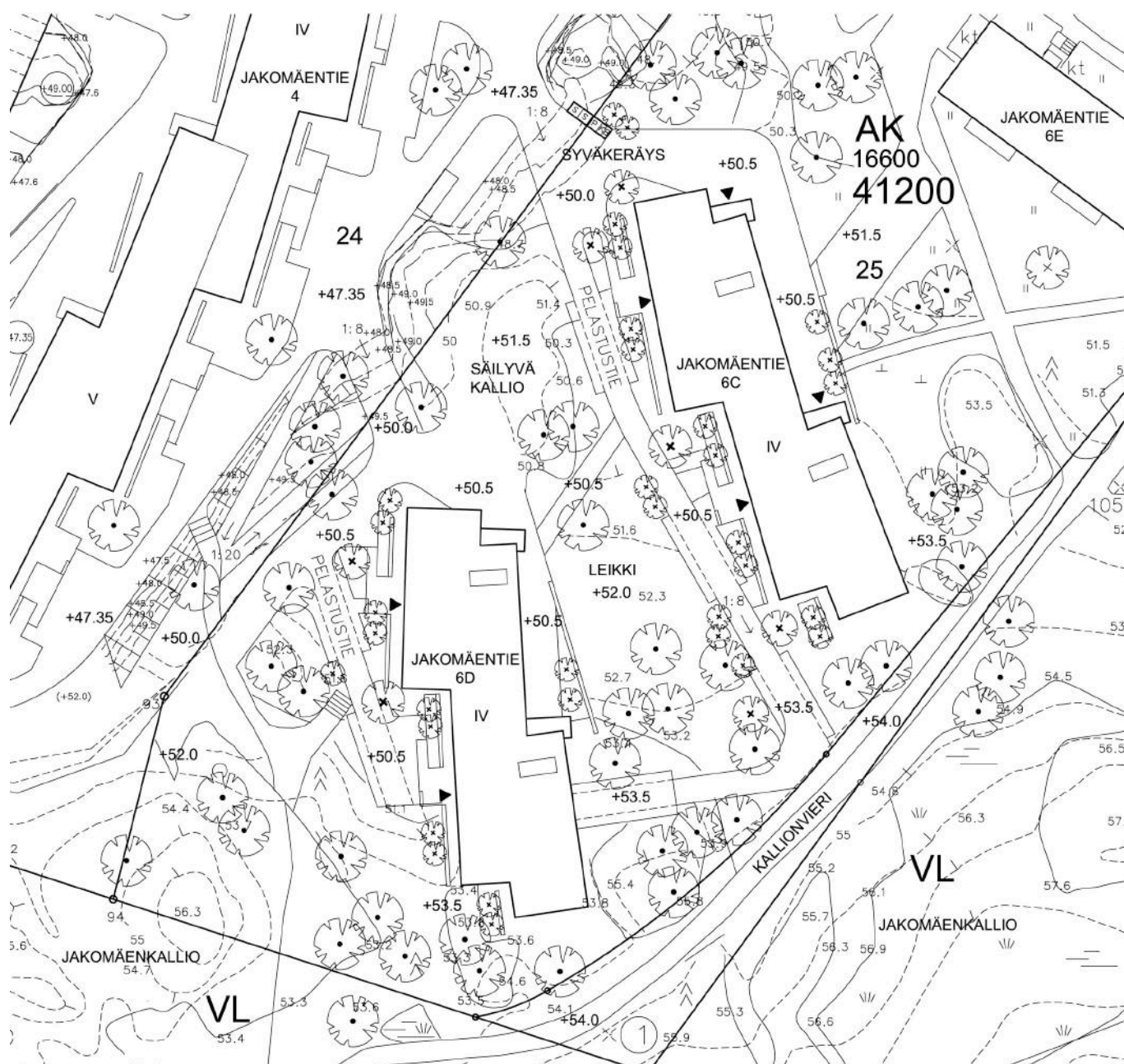
Alueasemapiirros





19.08.2014

Asemapiirros





19.08.2014

Pohjapiirrokset Jakomäentie 6C

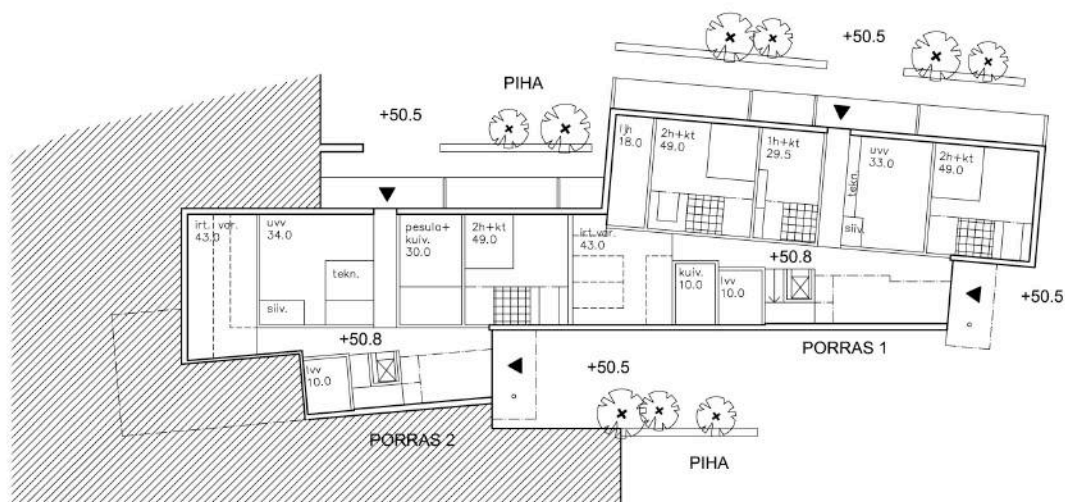
C

2. - 4. KERROS
+53.8 +56.8 +59.8



C

1. KERROS
+50.8



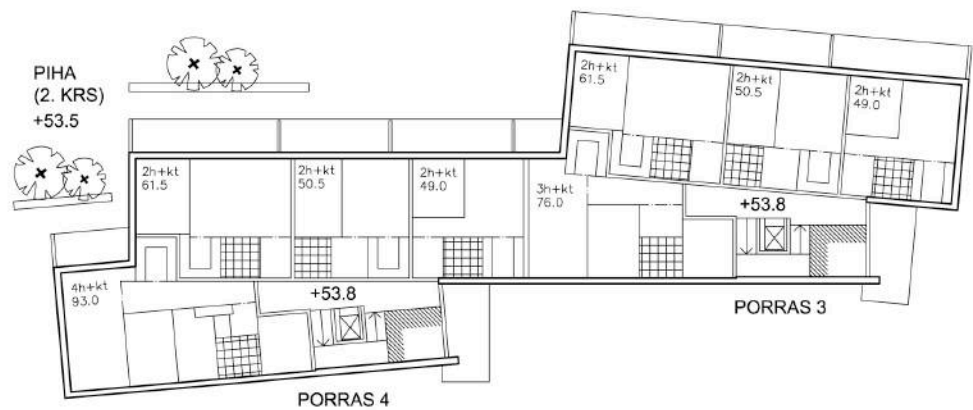


19.08.2014

Pohjapiirrokset Jakomäentie 6D

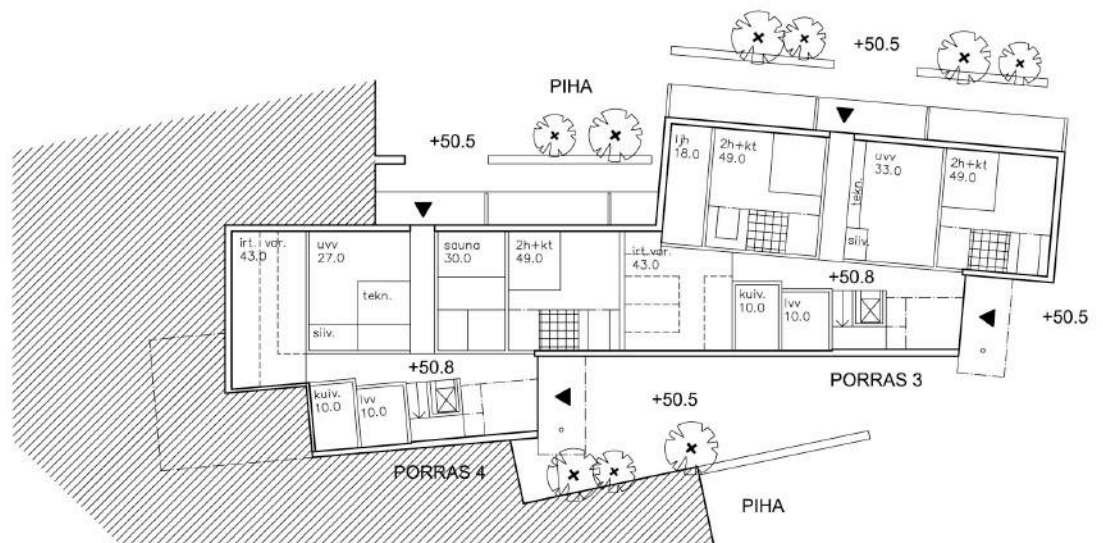
D

2. – 4. KERROS
+53.8 +56.8 +59.8



D

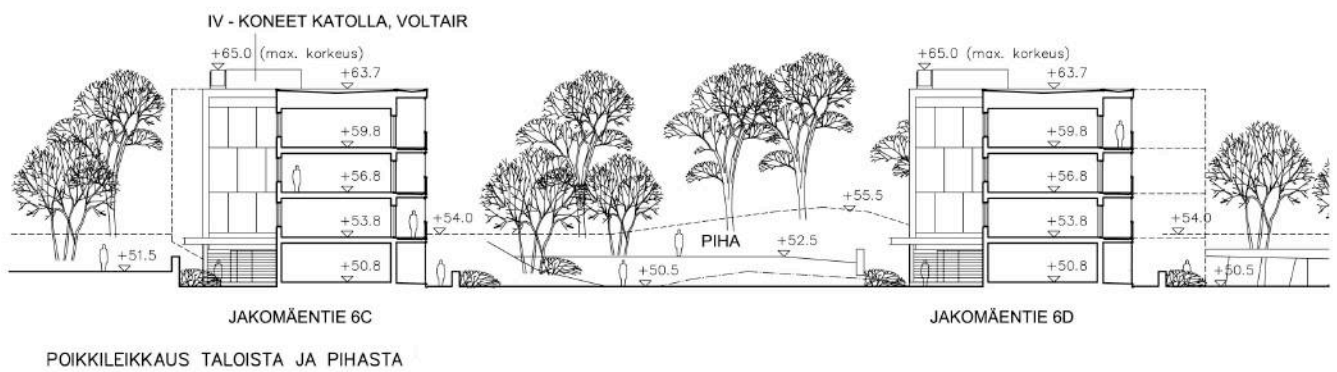
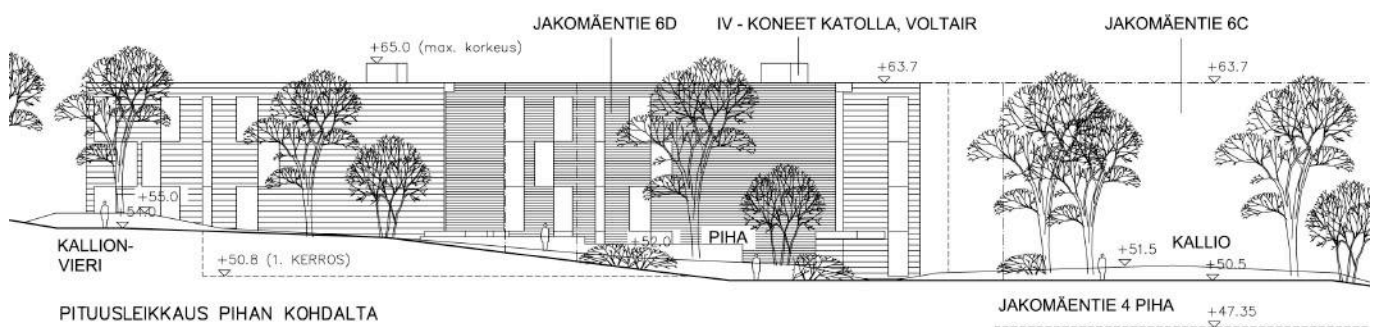
1. KERROS
+50.8





19.08.2014

Leikkauksia





19.08.2014

Massoittelunäkymiä alueelta





19.08.2014

Rakennusmassojen sovitust alueilmakuvaan

