

JÄTKÄSAAREN KIERTOTALOUSHKORTTELI

20832 / 3, LÄNSISATAMANKATU 33a

ESITTELYMATERIAALI

24.5.2024



JÄTKÄSAAREN ELINIKÄISEN OPPIMISEN

KIERTOTALOUSHKORTTELI



KOLME ASUINYHTEISÖÄ

TAVANOMAISET YHTEISTILAT:
PESULA, SAUNATILAT, VARASTOT

KORTTELIN ASUINYHTEISÖJÄ PALVELEVAT JAETUT TILAT:
KOKOONTUMISTILAT, KUNTOILU, HARRASTETILAT

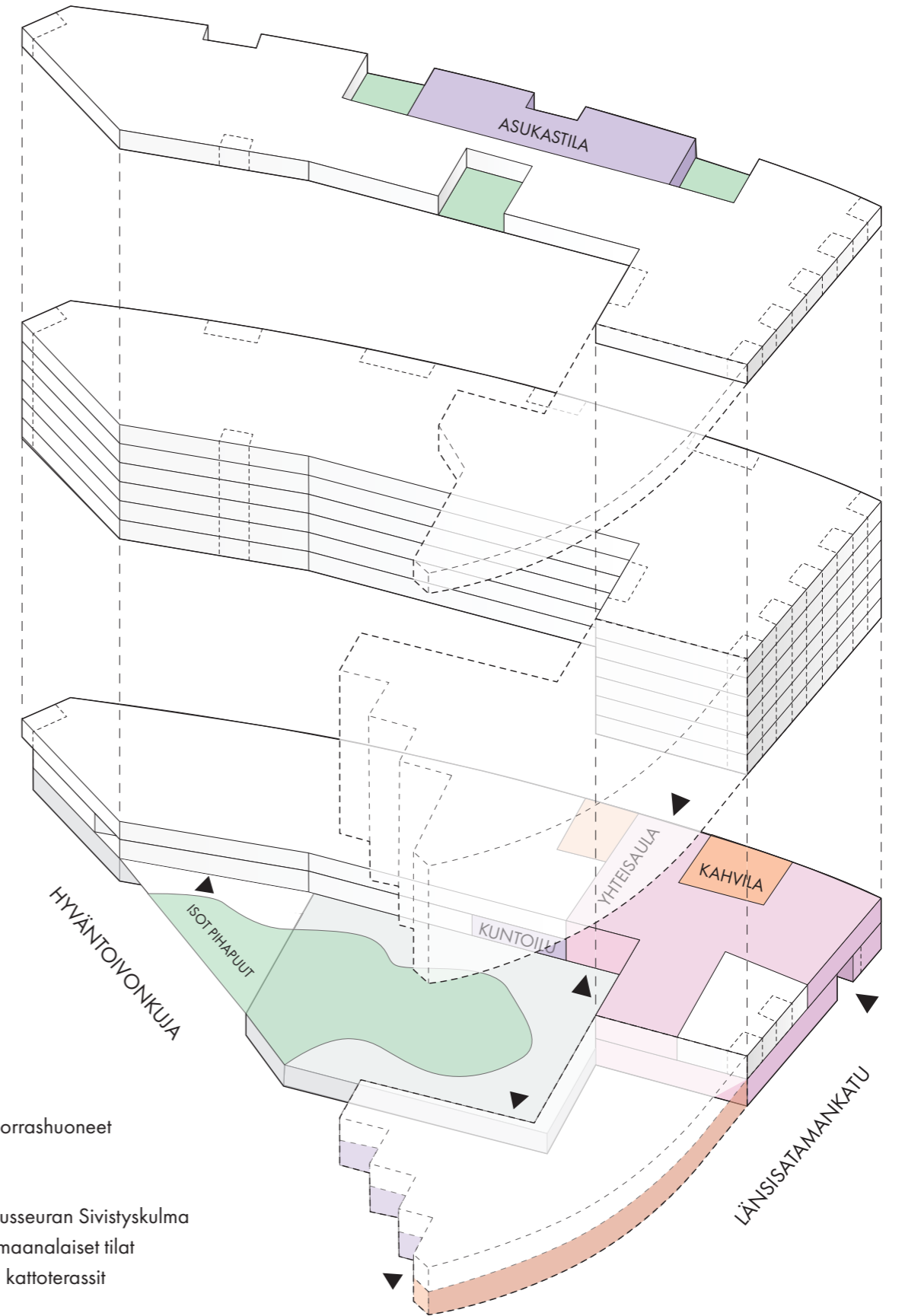
KOKO JÄTKÄSAARTA PALVELEVAT LIIKE- JA YHTEISTILAT:
KANSANVALISTUSSEURAN SIVISTYSKULMA, KAHVILA

Jätkäsaaren Kiertotalouskortteli on yhteisöllinen kerrostalokortteli, joka suunnitellaan, rakennetaan ja jossa asutaan kiertotalouteen perustuvan konseptin mukaisesti. Materiaalivalinnoissa pyritään huomiomaan päästöt ja kierrätettyjen raaka-aineiden osuus sekä materiaalien kierrätettävyys elinkaarensa lopussa.

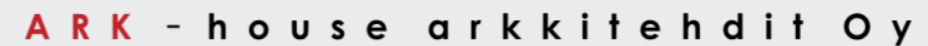
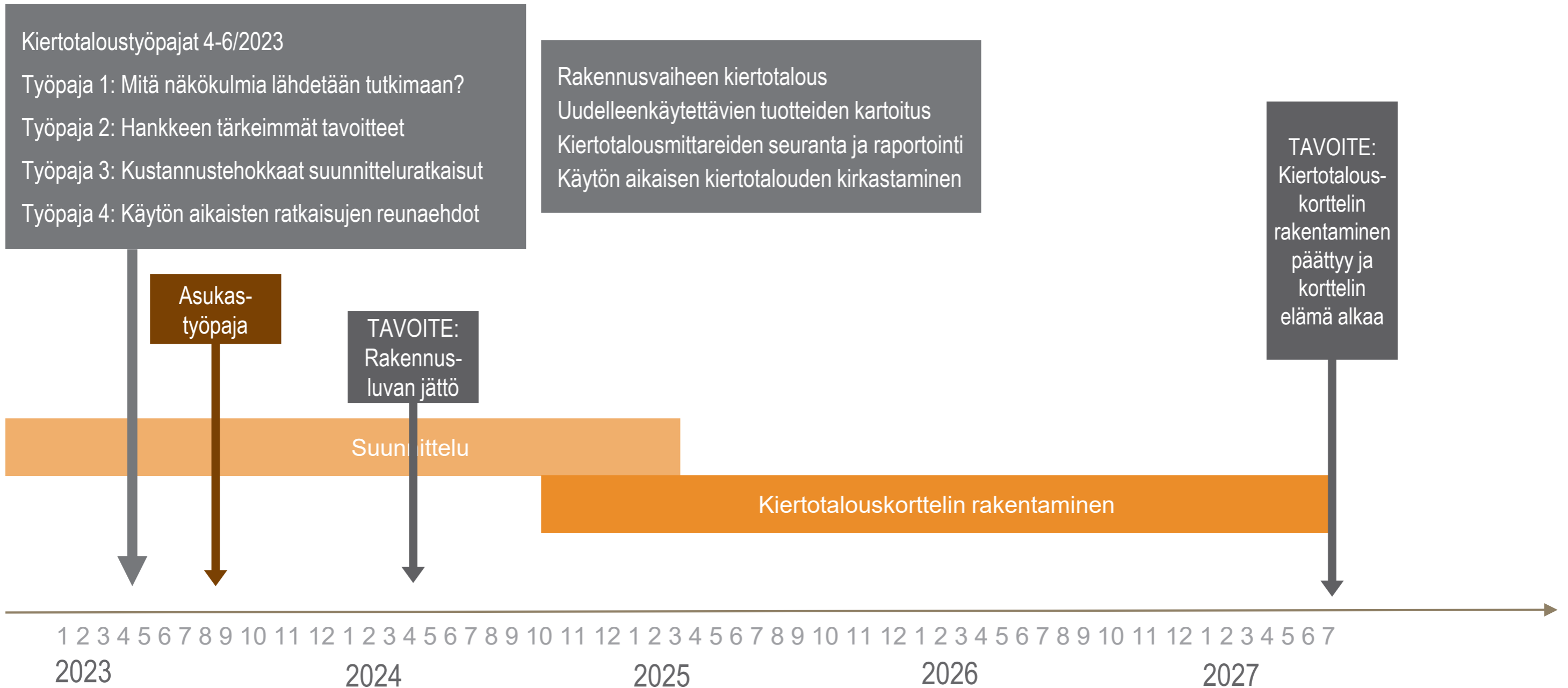
Yhteisöllinen kiertotalouskortteli toteutetaan siten, että noin puolet asunnoista toteutetaan ARA-asumis-oikeustalona, jossa kohderyhmänä ovat perheet, ja loput senioreille suunnittuna vuokra-asuntoina. Jätkäsaaren kiertotalouskorttelista tulee monimuotoinen, eri ikäisiä ja eri sukupolvia ts. nuoria, perheitä ja ikäihmisiä yhdistävä yhteisöllinen kaupunkikortteli.

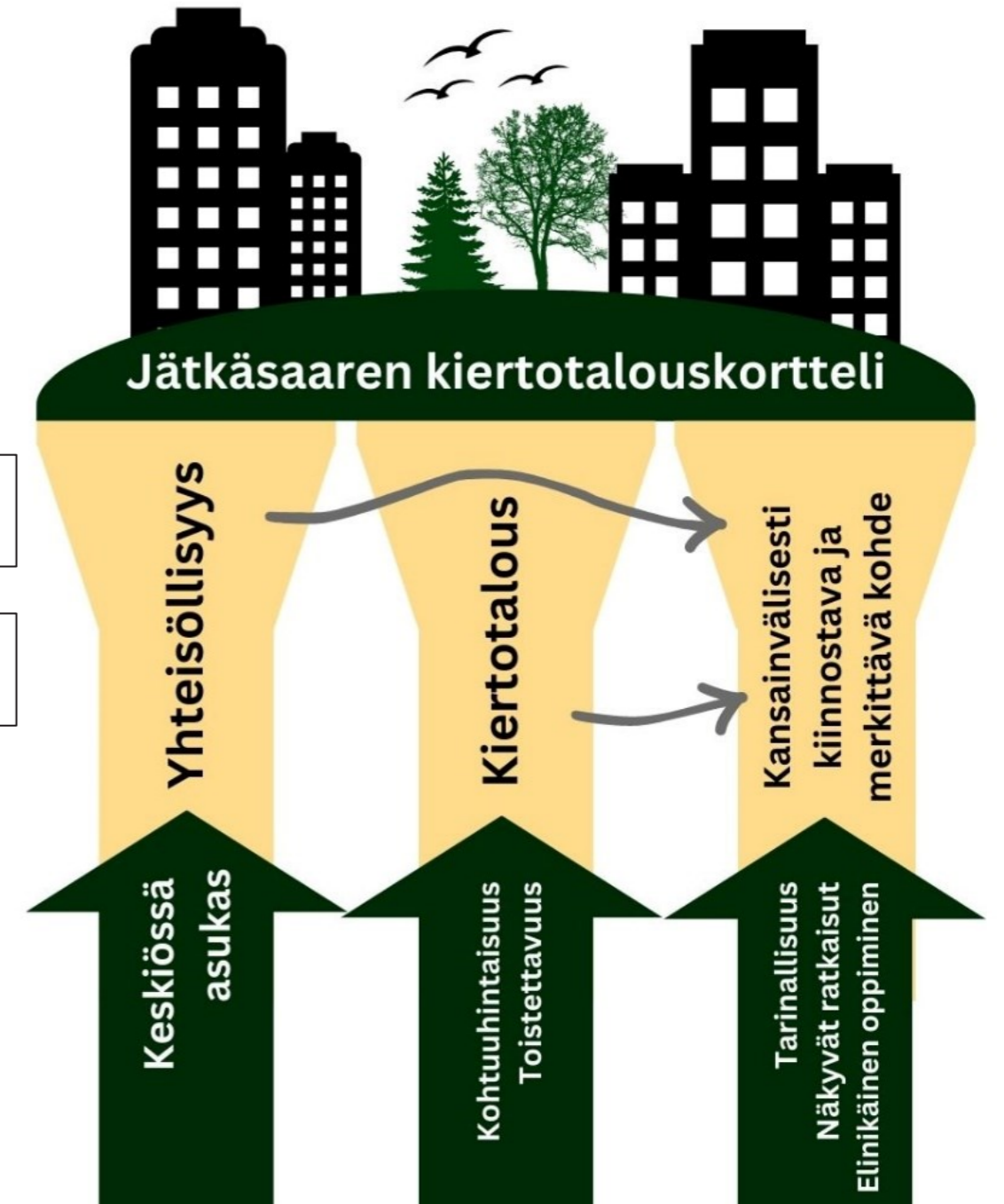
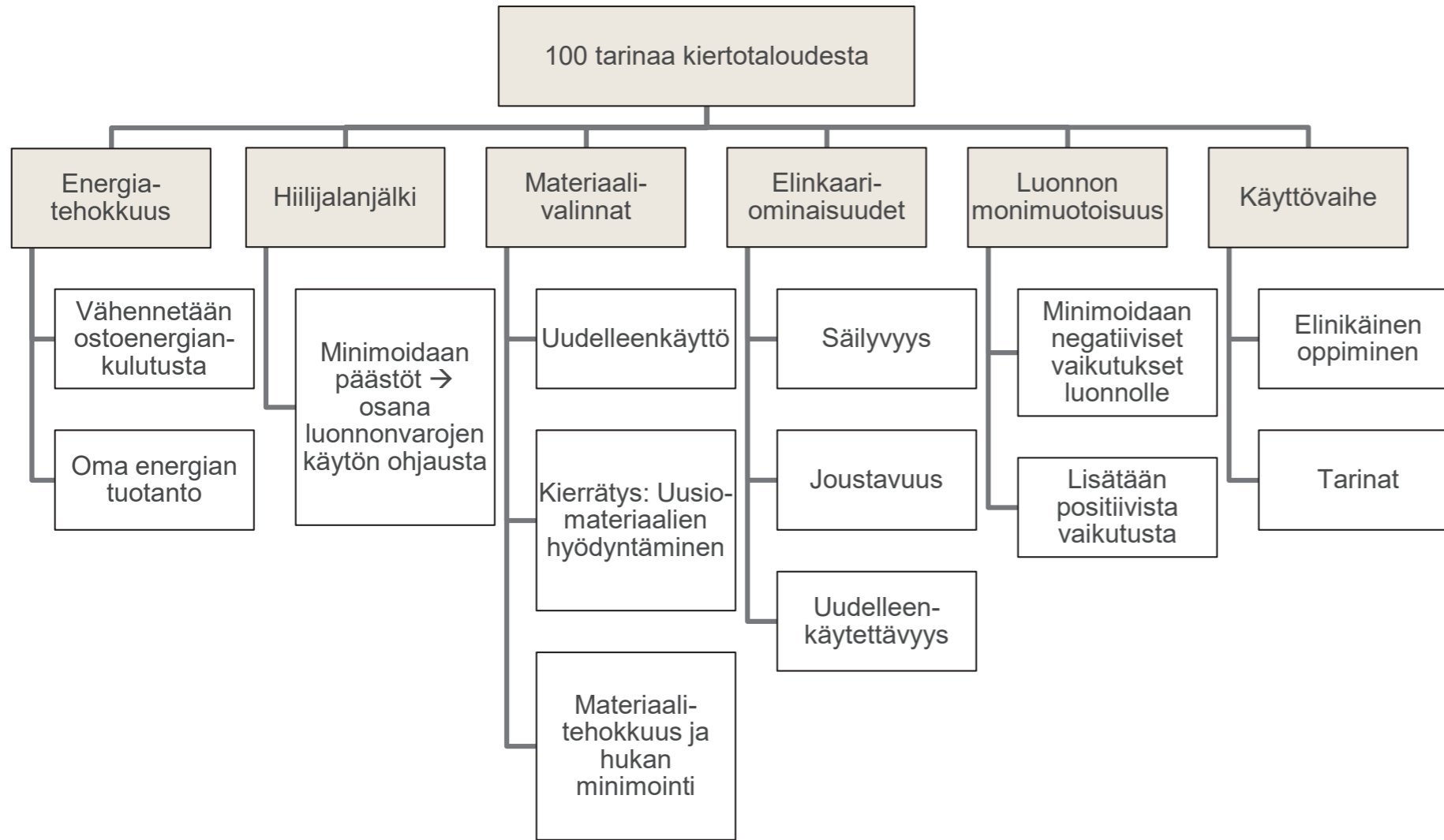
Jätkäsaareen valmistuva kortteli on elinikäisen oppimisen kiertotalouskortteli, jossa jaetaan tiloja, resursseja ja tietoa yhteisön voimaa hyödyntäen. Korttelin ytimeen, Hyväntoivonpuiston ja Länsisatamankadun kulmaan tulee Kansanvalistusseuraan kuuluva Etelä-Helsingin kansalaisopiston tiloja sekä kaupunkilaisille avoin tila ns. Sivistyskulma.

Kehittämisteemoina ovat rakentamisen aikainen kiertotalous sekä kohtuuhintaiset ja toistettavat kiertotalousratkaisut.



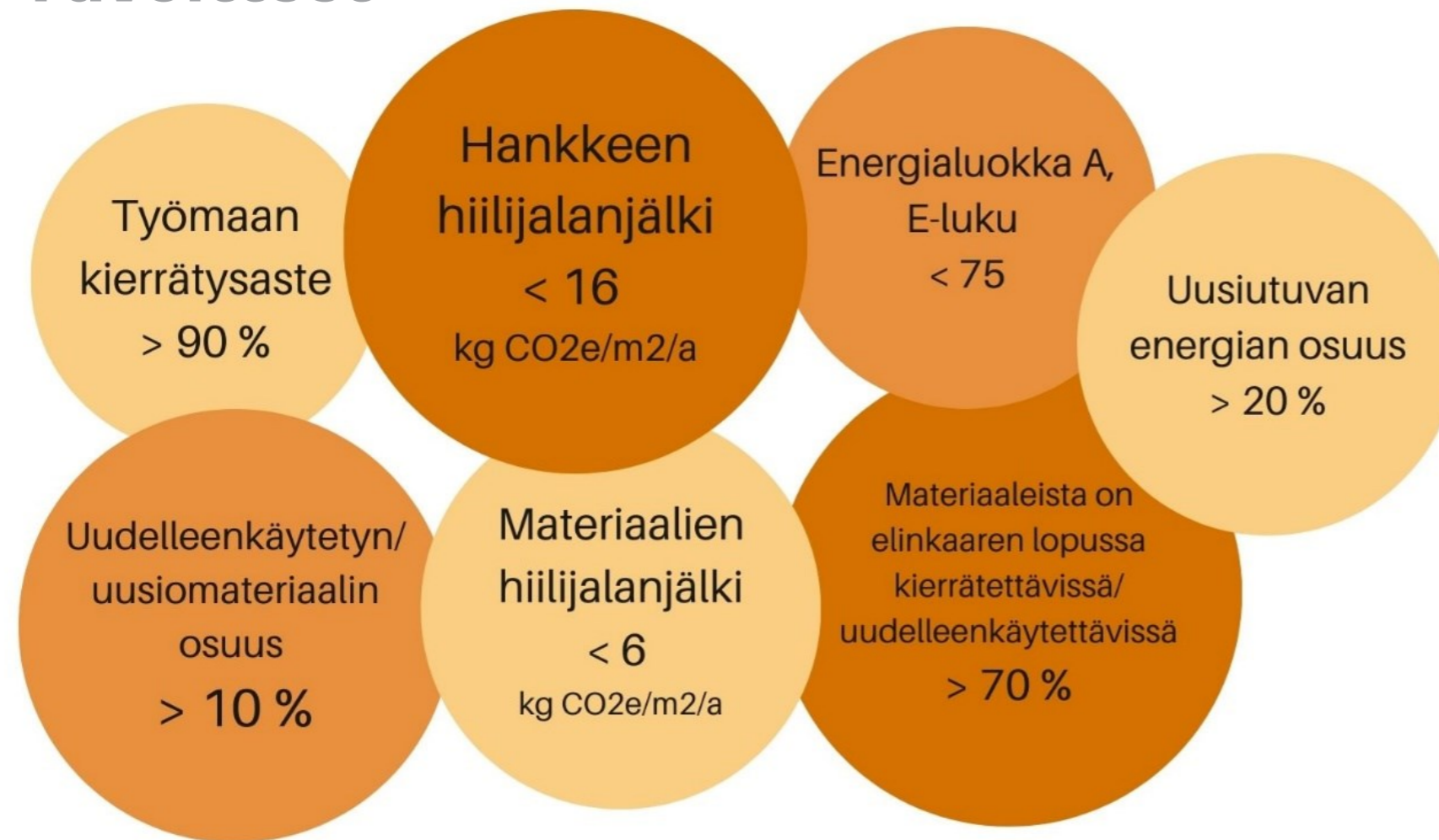
- Asunnot ja porrashuoneet
- Yhteistilat
- Liiketila
- Kansanvalistusseuran Sivistyskulma
- Autohalli ja maanalaiset tilat
- Yhteisipiha ja kattoterassit
- 20832/4





ARK - house arkkitehdit Oy

Tavoitteet

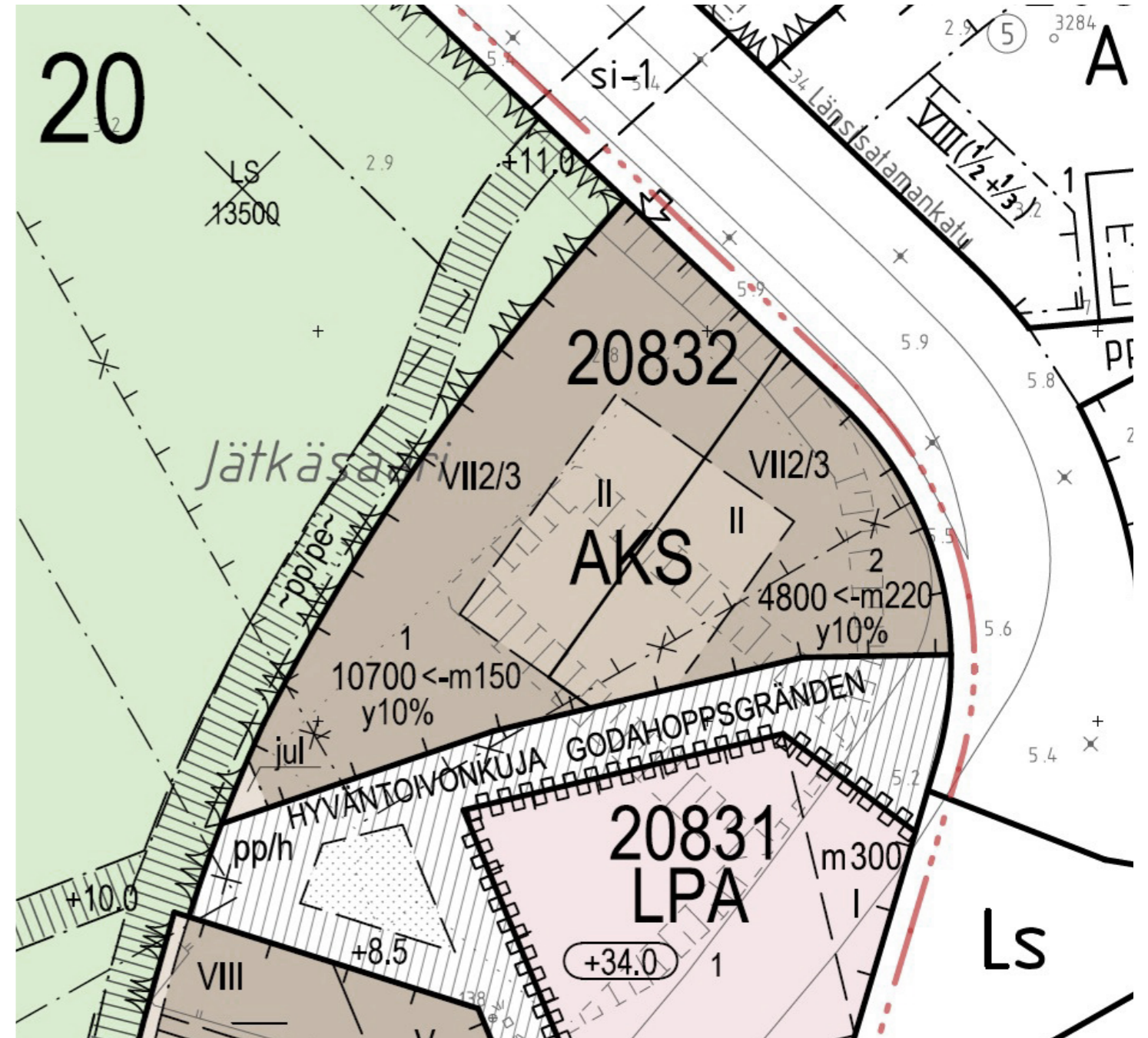


Hankkeessa lasketaan tai arvioidaan mm. seuraavien näkökulmien toteutuminen

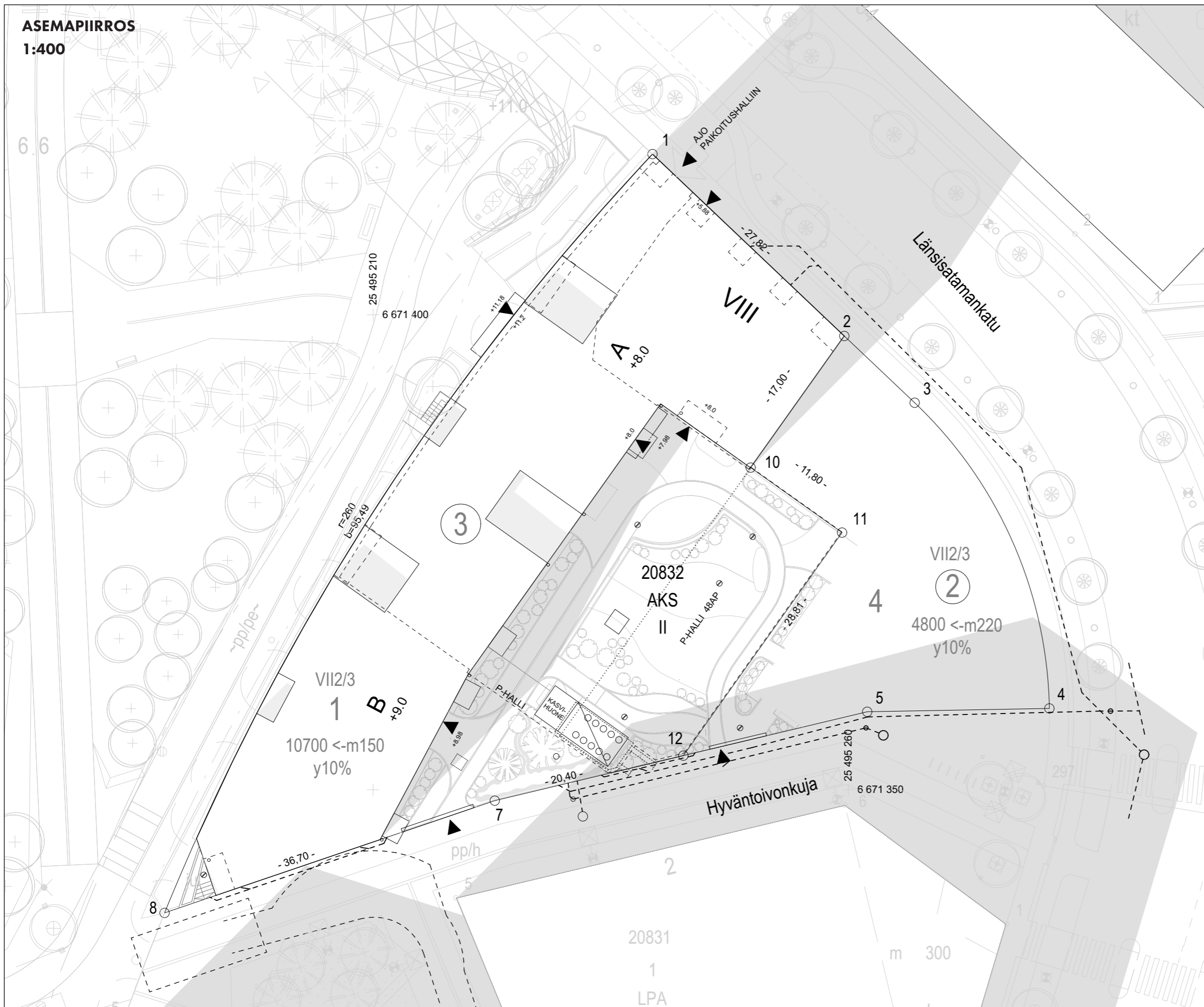
- Hiilijalanjälki
- Rakennukseen tulevien materiaalien kierrätysaste (kierrätysmateriaali/uudelleenkäyttö)
- Viherkerroin
- Hulevedet
- Rakennuksen energiankulutus
- Rakennuksen elinkaariominaisuudet: kantavan rungon uudelleenkäytettävyys ja rakennuksen joustavuus ja säilyvyys
- Elinkaarikustannukset
- Työmaa: jätejakeet ja määrät, energiankulutus, syntyvän jätteen kierrätysaste
- YK:n kestävän kehityksen tavoitteet



ARK - house arkkitehdit Oy



ASEMAPIIRROS
1:400



JÄTKÄSAAREN KIERTOTALOUSHORTTELI
TONTTI 20832/3

PALOLUOKKA

Rakennuksen paloluokka on P1.

HULEVESIEN KÄSITTELYN PERIAATTEET

Kiinteistön hulevedet kerätään pintojen kallistuksilla sadevesikaivoihin, hulevesien keräyssäiliöön sekä maanpäälliseen hulevesipainanteeseen. Kaava ei edellytä hulevesien viivytystä, joten hulevedet ohjataan tontin hulevesijärjestelmästä viivyttämättä kaupungin hulevesiverkostoon.

TONTTIN RAKENNUSOIKEUS JA RAKENNUKSEN LAAJUUS

Asemakaavassa rakennusoikeudellista kerrosalaa 10 700 k-m²
Rakennuksen rakennusoikeudellinen kerrosala 11 150 k-m²
Rakennuksen kerrosala 12 675 k-m²
Rakennuksen kokonaisala 14 898 k-m²

VÄESTÖNSUOJALASKELMA

Väestönsuojaa mitoittava kerrosala: 11 150 k-m²
Väestönsuojatarve 2% kerrosalasta
0,02 x 11 150 k-m² = 223 m²

varsinainen suojatila:	223 m ²
IV-koneet: 5kpl x 1,5 m ²	7,5 m ²
sulkutelta: 2 x 2,5 m ²	5 m ²
yhteensä	235,5 m²

Toteutetaan kaksi väestönsuojaa 142 + 93,5 = 235,5 m²
Henkilömäärä (0,75 m²/hlö varsinainen suojatila)
223 m² / 0,75m² = 297 henkilöä

AUTOPAIKKALASKELMA

(tarkempi laskelma rakennuslupahakemuksen liitteenä)

Korttelin 20832 autohalliin toteutetaan 48 nimeämätöntä autopaikkaa, joista 3kpl on yhteiskäyttöautojen paikkaa ja 3kpl LE-autopaikkaa.

47 kpl tontin 20832-3 autopaikkaa
1 kpl tontin 20832-4 autopaikkaa

LPA-tontille 20831 sijoitetaan

3 kpl tontin 20832-3 autopaikkaa
10 kpl tontin 20832-4 autopaikkaa

Tontin 20832-3 käytössä on yhteensä 50 autopaikkaa.

POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN LASKELMA

Asukkaiden pyöräpaikat: 288 pp

Asukkaiden pyöräpaikkoja mitoittava kerrosala 8646 k-m²
(1 pp / 30 k-m²)
8646 k-m² / 30 k-m² = 288 pp

Pyöräpaikkoja toteutetaan:

278 pp (sisälle)
10 pp (ulos)

KOKOONTUMISTILA

Rakennukseen tulee kokoontumistila 300 hengelle 2. kerroksen yhteisaulan, showroomin ja luokkatilan muodostamaan tilaan.

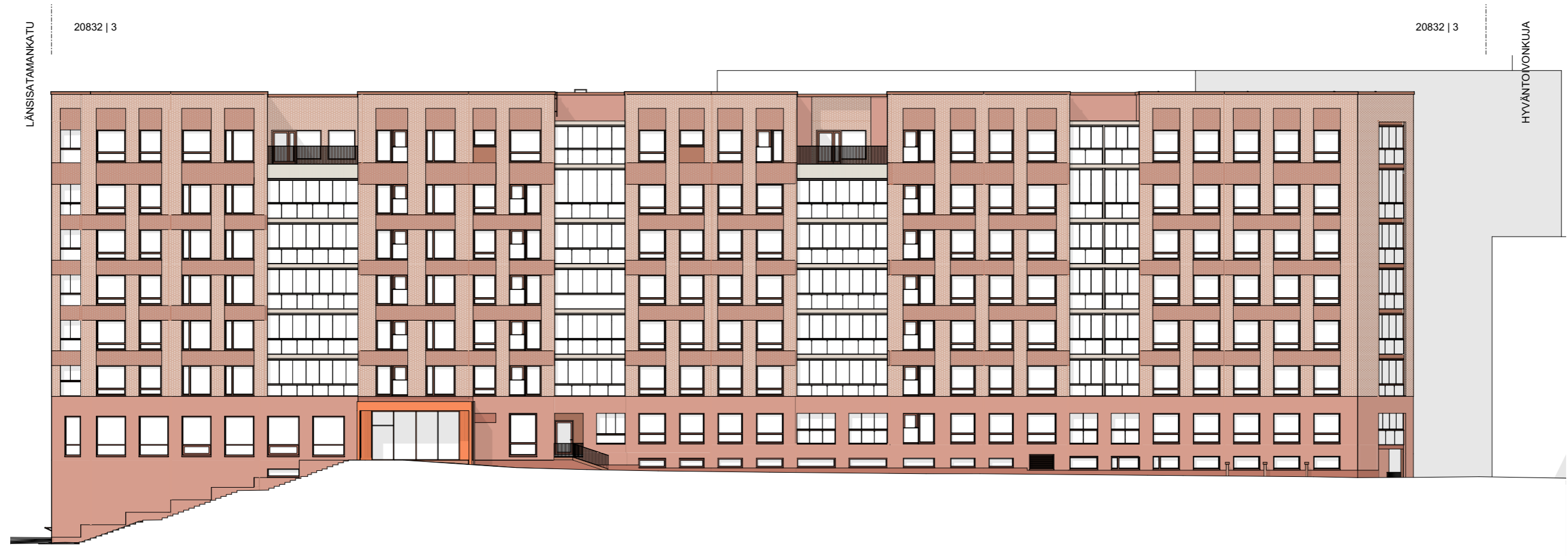
JÄTEHUOLTO

Korttelissa on keskitetty, tonttien yhteinen jätekeräys, joka liittyy alueen putkikeräykseen Hyväntoivonkujalla. Syöttöputket sijaitsevat piharakennuksessa tontilla 20832-3.

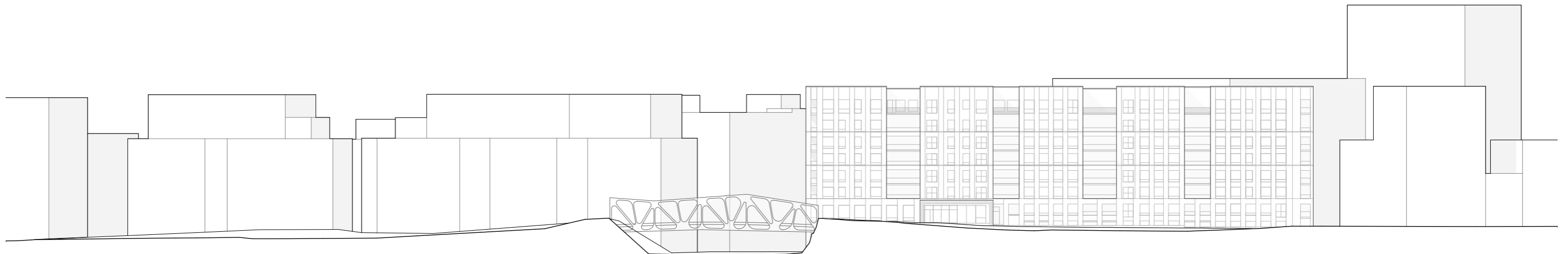
ENERGIKAIVOT

Energiakaivot 5 x 600 m + 10 x 350 m + 2 varakaivo (dn 115 mm)





JULKISIVU HYVÄNTOIVONPUISTOON 1:300



ALUELEIKKAUS HYVÄNTOIVONPUISTOSTA



Näkymä Länsisatamankadulta

20832 | 4

20832 | 3

HYVÄNTOIVONPUISTO



JULKISIVUMATERIAALIT

- 1 PAIKALLA MUURATTU TIILI, PUNERTAVAN KIRJAVA, KOURUSAUMA
- 2 PAIKALLA MUURATTU TIILI, PUNERTAVAN KIRJAVA, SUTIMESTARIN SAUMA
- 2B TIILILAATTA, PUNERTAVAN KIRJAVA, SUTIMESTARIN SAUMA
- 3 BETONI, VÄRILLINEN, PINNASSA KIERRÄTYSMURSKE
- 4 BETONI, MAALATTU
- 5 BETONI, HARMAA
- 6 RAPPAUS, VAALEANRUSKEA
- 7 RAPPAUSLEVY, VAALEANRUSKEA
- 8A PELTI, KUPARINRUSKEA
- 8B PELTI, VAALEANRUSKEA
- 8C PELTI, PUNAORANSSI
- 8D PELTI, HARMAA
- 9A PROFIILIPELTI, KUPARINRUSKEA
- 9B PROFIILIPELTI, VAALEANRUSKEA
- 9C PROFIILIPELTI, PUNAORANSSI
- 10A TERÄS, MAALATTU KUPARINRUSKEA
- 10B TERÄS, MAALATTU VAALEANRUSKEA
- 11 METALLIVERKKO, KUPARINRUSKEA
- 12A KIRKAS LASI
- 12B NÄKÖSUOJALASI
- 13 AVATTAVAPARVEKELASITUS
- 14 JULKISIVULASI, TAUSTAMAALATTU
- 15A PUU-ALUMIINI-IKKUNA, KUPARINRUSKEA
- 15B PUU-ALUMIINI-IKKUNA, VAALEANRUSKEA
- 16A METALLI-IKKUNA / -OVI, KUPARINRUSKEA
- 16B METALLI-IKKUNA / -OVI, VAALEANRUSKEA
- 16C METALLI-IKKUNA / -OVI, PUNAORANSSI

KEVYENLIIKENTEEEN SILTA



NÄKYMÄ
HYVÄNTOIVONPUISTOSTA



HYVÄNTOIVONPUJISTO

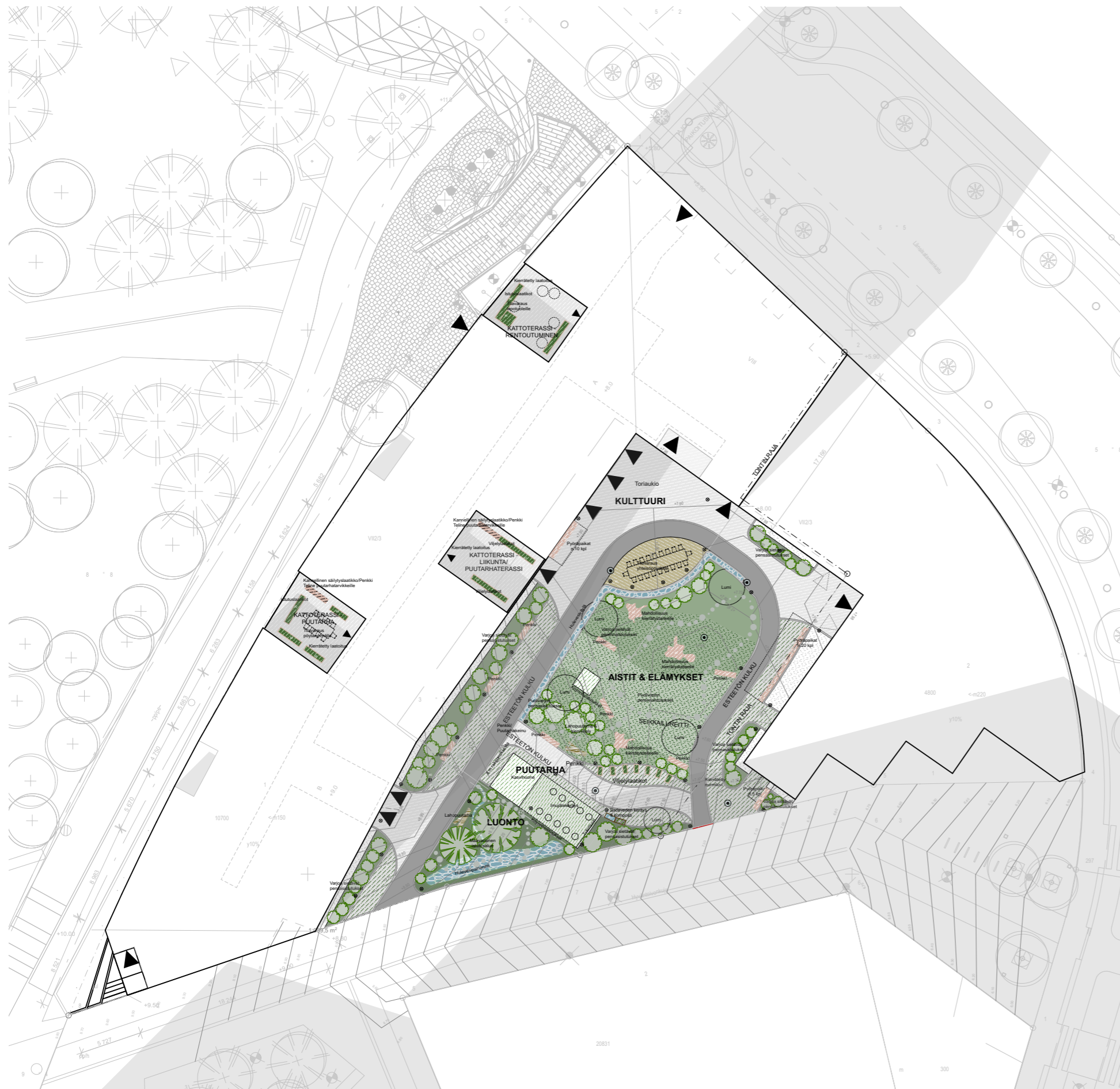
20832 | 3



JULKISIVU HYVÄNTOIVONKUJALLE 1:200

NÄKYMÄ HYVÄNTOIVONKUJALTA KORTTELIN YHTEISPIHALLE

KORTTELIN YHTEISKÄYTTÖINEN KIERTOTALOUSPIIHA



- Tontin raja
- Maanalaisen paikoitushallin raja
- Alustavat korot
- Alustavat kaivojen paikat
- Sisäänkäynti
- Mahdollinen sisäänkäynti
- KI** Kiertotalouden mukaiset materiaalivalinnat ja kalusteet, määritellään saatavien materiaalien mukaan
- Puolivarjon perennaistutukset
- Puolivarjon pensasistutukset
- Varjoa sietävät perennaistutukset
- Varjoa sietävät pensasistutukset
- Maavarainen istutusalue
- Hulevesipainanne
- Esteetön laatoitus
- Laatoitus
- Asfaltti
- Nurmikivi
- Puuterassointi
- Pergola
- Seikkailupolku
- Kenttäkiveys
- Reunakivi

RAKENTEET / KALUSTEET

- Hulevesiväylä
- Penkki kierrätysmateriaalista
- Säilytyslaatikko/penkki/teline puutarhatarvikkeille kierrätysmateriaalista
- Sadeveden keräys & komposti
- Pyöräparkki kierrätysmateriaalista
- Kierrätystaide
- Kierrätetyt viljelylaatikot
- Istutuslaatikot kierrätysmateriaalista
- Hulevesien kerääminen
- Lahopuutarha
- Myöhemmin määriteltävät pensasistutukset
- Myöhemmin määriteltävät ulkovalaisimet
- Lumen kasaus

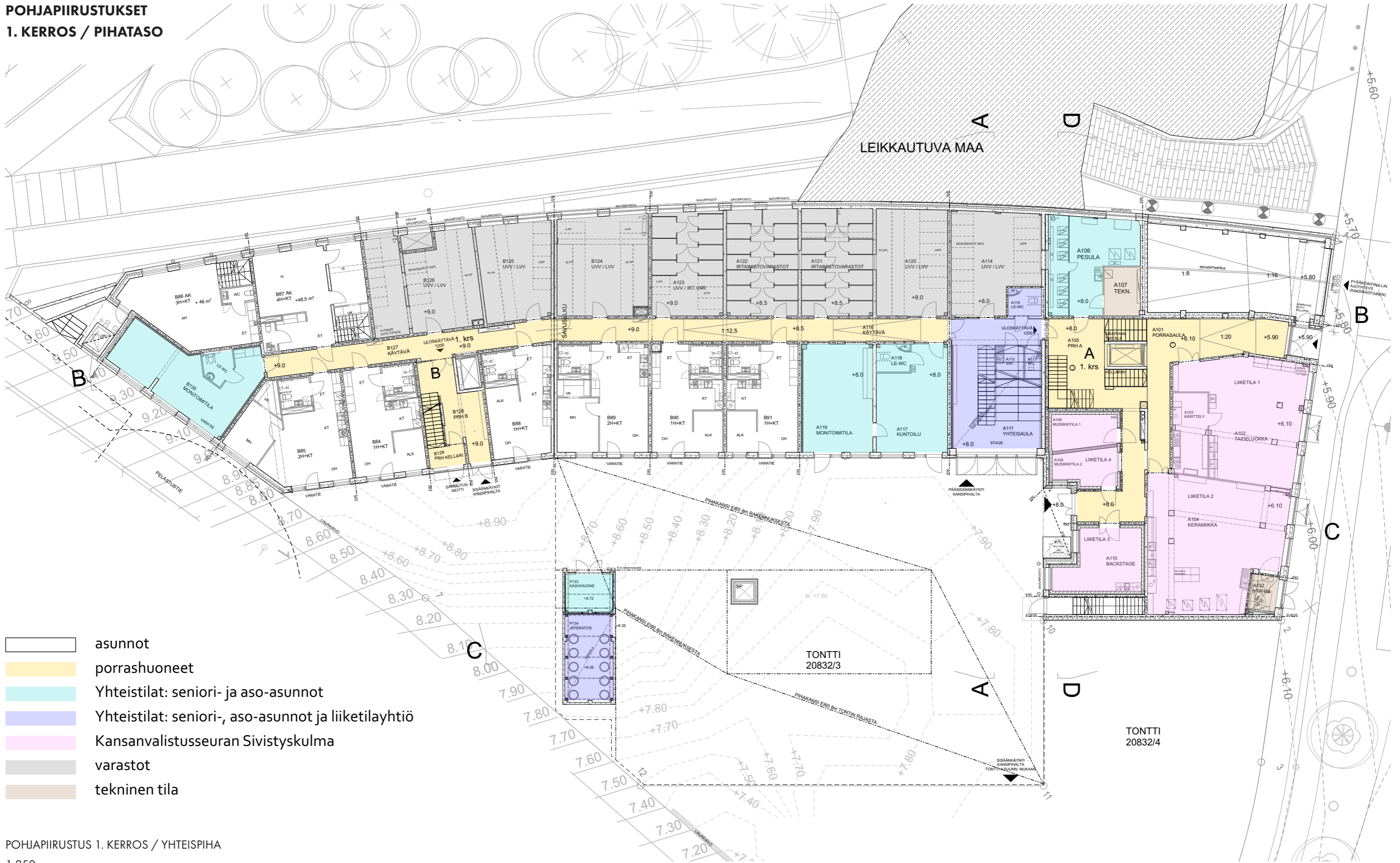
ALUSTAVA PIHASUUNNITELMA
ROSA HAUKKOVAARA, AW2 ARCHITECTS / AINS GROUP

**POHJAPIIRUSTUKSET
KORTTELIN AUTOHALLI**



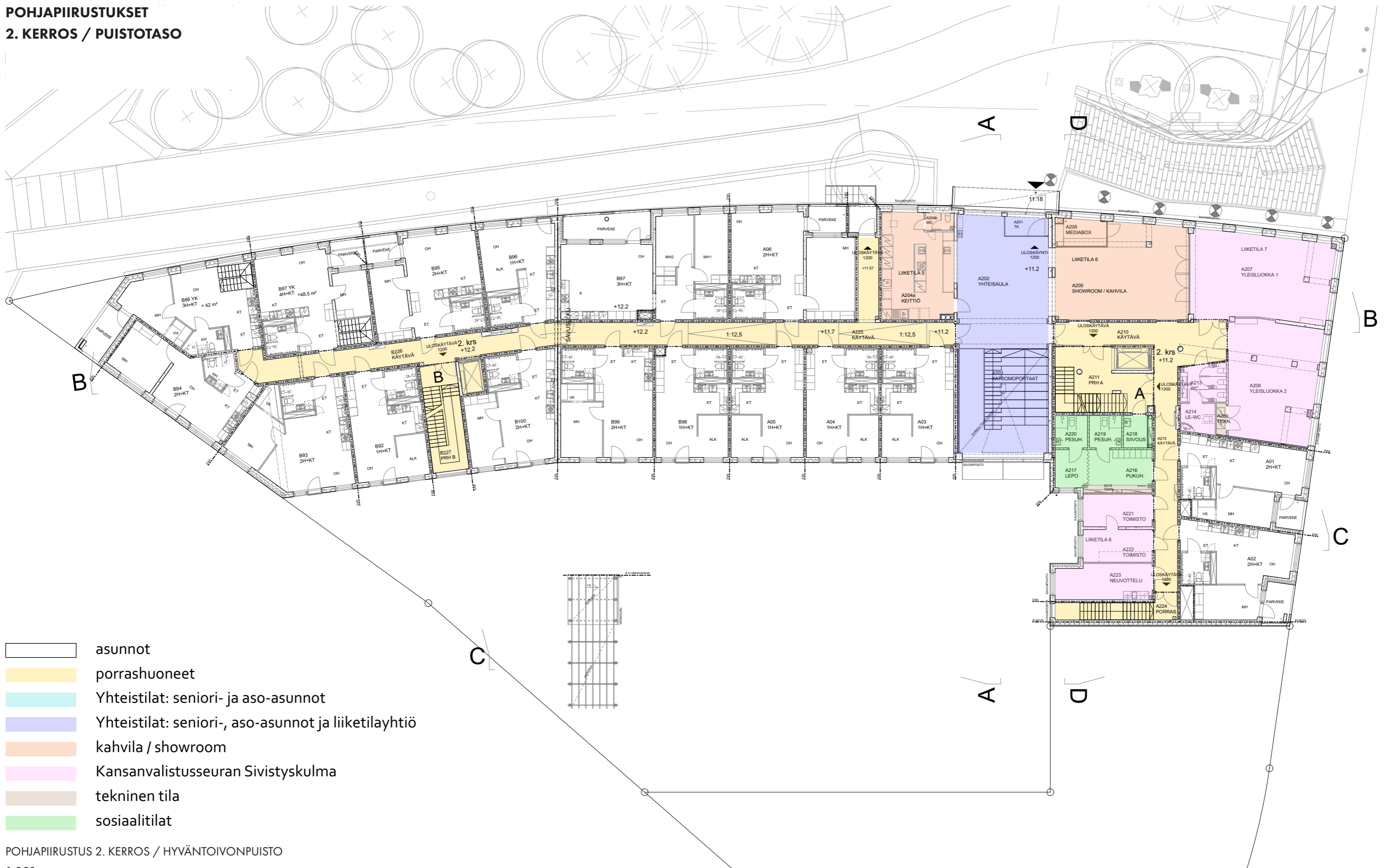
- porrashuoneet
- varastot
- tekninen tila
- autohalli ja sulcutilat

POHJAPIIRUSTUKSET
1. KERROS / PIHATASO



POHJAPIIRUSTUS 1. KERROS / YHTEISPIHA
1:250

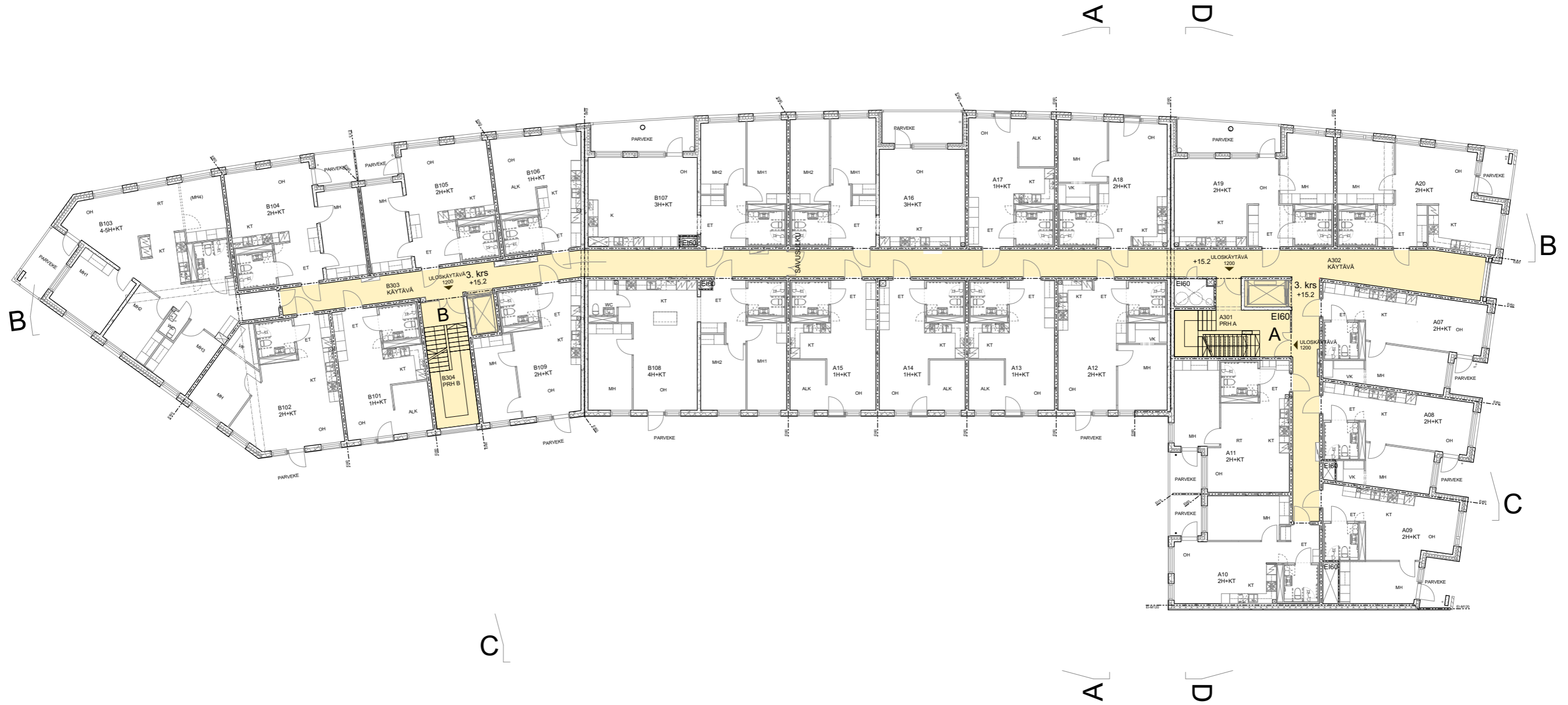
POHJAPIIRUSTUKSET
2. KERROS / PUISTOTASO



- asunnot
- porrashuoneet
- Yhteistilat: seniori- ja aso-asunnot
- Yhteistilat: seniori-, aso-asunnot ja liiketilyhtiö
- kahvila / showroom
- Kansanvalistusseuran Sivistyskulma
- tekninen tila
- sosiaalitilat

POHJAPIIRUSTUS 2. KERROS / HYVÄNTOIVONPUISTO
1:250

POHJAPIIRUSTUKSET
PERUSKERROS



- asunnot
- porrasuoneet

POHJAPIIRUSTUS 3.-7. KERROS
1:250

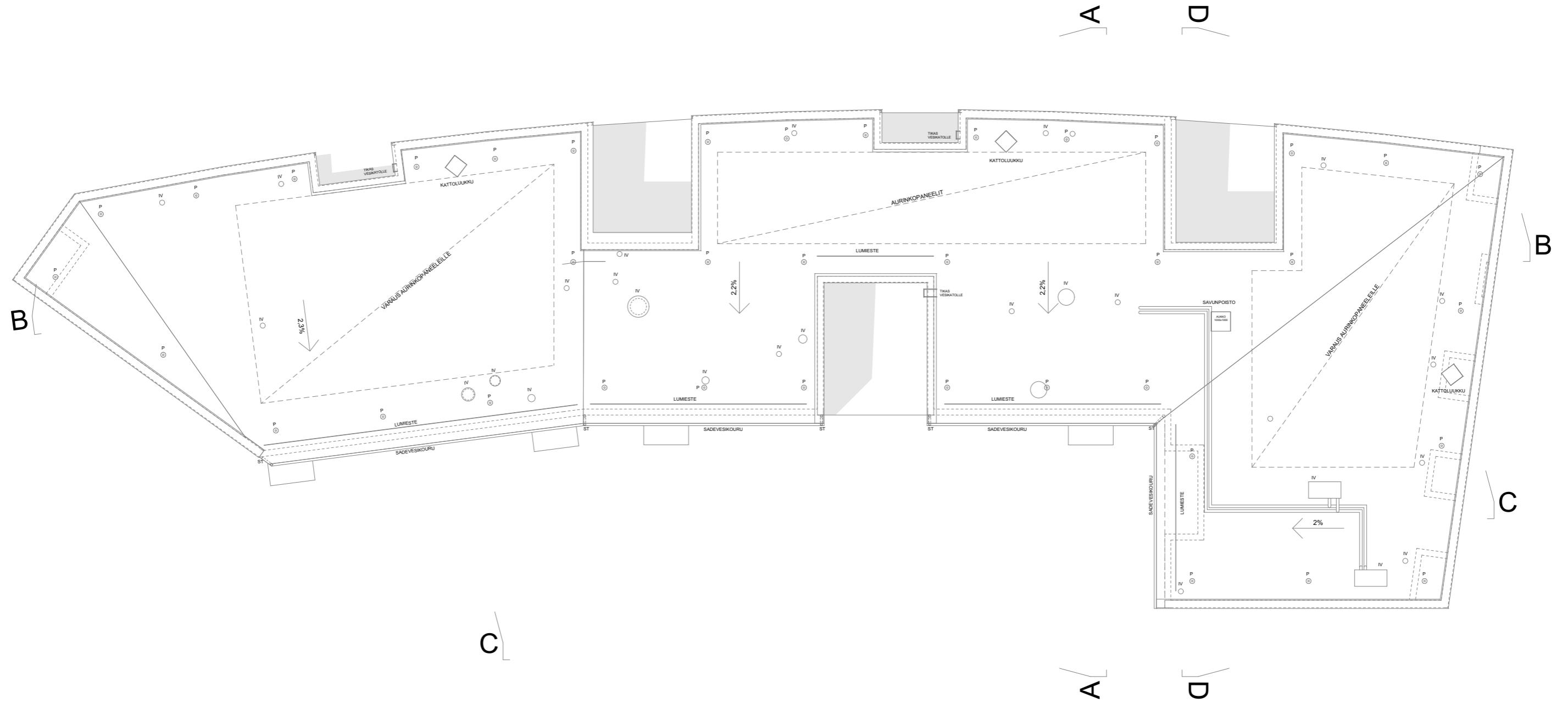
POHJAPIIRUSTUKSET
YLIN 2/3 - KERROS



- asunnot
- porrashuoneet
- yhteistilat: seniори- ja aso-asunnot
- tekninen tila
- yhteiskäyttöiset kattoterassit

POHJAPIIRUSTUS 8. KERROS
1:250

POHJAPIIRUSTUKSET
KATTOKUVA



KATTOKUVA
1:250

KORTTELILEIKKAUS A-A

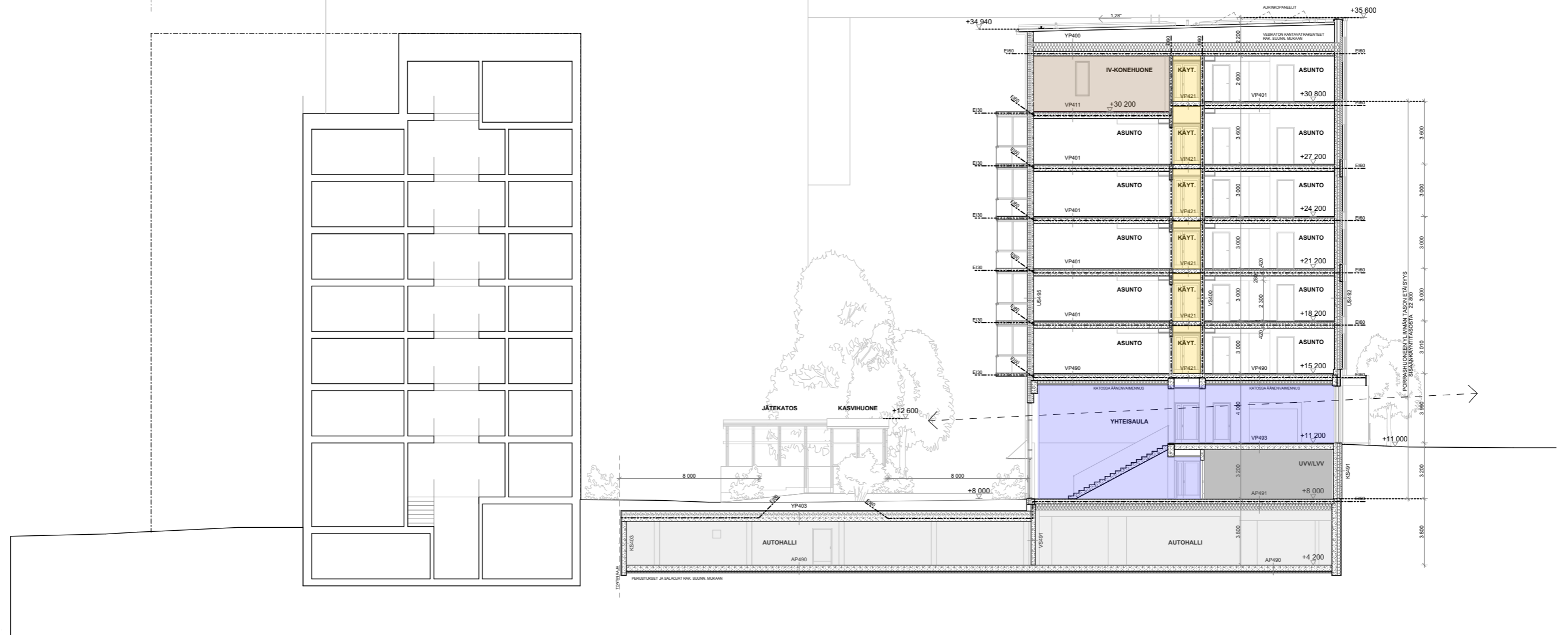
HYVÄNTOIVONKUJA

20832 | 4

YHTEISPIHA

20832 | 3

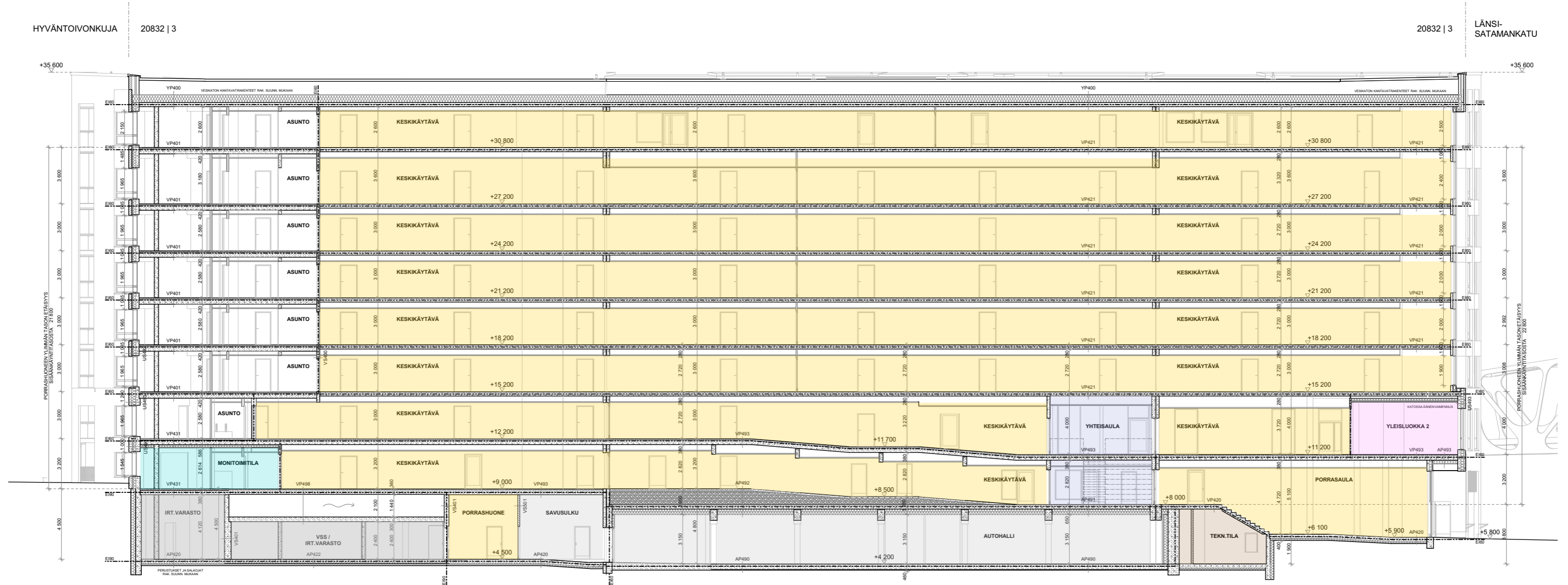
HYVÄNTOIVONPUISTO



LEIKKAUS A – A

1:250

LEIKKAUS B-B
HYVÄNTOIVONKUJALTA LÄNSISATAMANKADULLE



LEIKKAUS B - B
 1:250

KERROSALALASKELMA

TOPTEN –rakennusvalvonnat

www.pksrava.fi

Yhtenäiset käytännöt

Hankkeen osoite ja rakennus:

Tekijä (rakennussuunnittelija) ja päivämäärä:

Pinta-alataulukko täytetään rakennuskohtaisesti eritellen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala, asemakaavan sallima lisäkerrosala ja MRL 115 §:n sallima lisäkerrosala (huom. ei koske ennen vuotta 2000 hyväksytyjä kaavoja*).

Taulukko räätyäädään asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukaisen (A-C) ja asemakaavan sallimien lisärakennusoikeuksien mukaiseksi (E-G). Sarakkeet A-C ja E-G nimetään sanatakkasti asemakaavaa siteeraten.

Kohdat H-K käsittävät MRL:n muutoksen 812 / 2017 115 §:n mukaisen rakennusoikeuden lisäksi sallittavan kerrosalan.

Taulukon yhteyteen liitetään kerrosalakaaviot kaikista erilaisista kerroksista, kellarista ja ullakosta käyttötarkoituksineen taulukon värisävyjä käyttäen.

Vahvistuspvm 25.4.2019

Muutos C

Tunniste

Asuinkerrostalon pinta-alataulukko 115 08

Jätkäsaaren kiertotalouskortteli, Länsisatamankatu 33a

Jukka Salonen 20.5.2024

	Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala (kem2)								Lisäkerrosala (kem2)						Kerrosala yht.	Kokonaisala yht.															
	A				B				C		D		E			F		G		H		I		J		K		L		M	
	Asuinkerrosala seniöri kem2	Porrashuoneet seniöri kem2	Asuinkerrosala ASO kem2	Porrashuoneet ASO kem2	y10%-palvelutila seniöri kem2	y10%-palvelutila ASO kem2	y10%-palvelutila CO-10 kem2	1. krs liike-, näyttely- tai palvelutila (m150) CO-10 kem2	Rakennusoikeu- dellinen kem2 yhteensä (A-D)	Lisäkerrosala (varastot)	Lisäkerrosala (yhteistilat)	Lisäkerrosala (autohallin poistumistiet)	US yli 250 mm, VS yli 200 mm	VSS kem2	Talotekn. kuulut ja hormit kem2	Yleis. til. avaut. tekn. tila kem2	Lisäkerrosala yht. (F - L)	Kerrosala yhteensä kem2	Muu ala (kellari) m2	Muu ala (kellari, autohalli) m2	Kokonaisala yhteensä m2										
kellari								0									0	0	707	1516	2223										
1. kerros		77	388	71	151	52	122	150	1011	361	46	46,5	68		23,5	18	563	1574			1574										
2. kerros	290	70	573	81	121		408		1543				48,5		27,5	3	79	1622			1622										
3. kerros	729	126	582	74					1511				45		44		89	1600			1600										
4. kerros	729	126	582	74					1511				45		44		89	1600			1600										
5. kerros	729	126	582	74					1511				45		44		89	1600			1600										
6. kerros	729	126	582	74					1511				45		44		89	1600			1600										
7. kerros	729	126	582	74					1511				45		44		89	1600			1600										
8. kerros	392	112	448	89					1041		121		46		36	235	438	1479			1479										
YHTEENSÄ	4327	889	4319	611	272	52	530	150	11150	361	167	46,5	387,5	0	307	256	1525	12675	707	1516	14898										

Asemakaavan sallima rakennusoikeus

8,0 %

10700

Erotus

104,2 %

-450

Selitteet

A: Asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala

B: Muu sallittu/veloitettu pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala

C: Muu sallittu/veloitettu pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala

D: Yhteensä A+B+C = Rakennusoikeudellinen kerrosala =

E: Asemakaavan sallima lisäkerrosala (yksilöitävä tapauskohtaisesti)

F: Asemakaavan sallima lisäkerrosala (yksilöitävä tapauskohtaisesti)

G: Asemakaavan sallima lisäkerrosala (yksilöitävä tapauskohtaisesti)

H: Seinäpaksuuden (ulkoseinä yli 250 mm ja huoneistoa rajaava väliseinä yli 200 mm) ylittävän osan kerrosala

I: Väestönsuojan kerrosala

J: Taloteknisten järjestelmien edellyttämien kuilujen ja hormien kerrosala

K: Yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan kerrosala

L: Yhteensä E-K

M: Rakennuksen kerrosala yhteensä

N: Muu kuin kerrosalaan laskettava kokonaisala (esim. kellari, ullakko)

O: Rakennuksen kokonaisala yhteensä

*) Siirtymäsäännöksestä (MRL 217 §) johtuen, MRL 115 §:n mukaiset kerrosalan ylitykset eivät koske ennen vuotta 2000 hyväksytyjä asemakaavoja.

Hankkeen rakennusoikeutta ja käyttötarkoitusta koskevat asemakaavamääräykset (sekä mahdollistavat että velvoittavat) sanatakkasti asemakaavaa siteeraten:

<-m150

Luku osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta vähintään on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Tilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla poistoilmahormilla, joka saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi.

VII 2/3

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuri osa rakennuksen suurimman kerroksen alasta ylimmässä kerroksessa tulee enintään käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

y10%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta tulee vähintään käyttää kerrosalaan kuuluvaa erityisasumiskäyttöön tarkoitettua palvelutilaa varten.

Iv-konehuoneita ja laitteita ei saa sijoittaa rakennusrungon ulkopuolelle. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Pysäköintitiloissa on oltava koneellinen ilmanvaihto. Jäteilmahormit tulee sijoittaa rakennuksiin.

Poistoilma on johdettava viereisen rakennuksen kattotason yläpuolelle_Hormit ja poistumistiet saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

Kierrätysuoneet ja jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteet tulee integroida rakennukseen. Tilat saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Atlantinkadun, Länsisatamankadun ja Melkinlaiturin varrella olevat maantasokerrokset tulee varata ensisijaisesti

liike- tai muiksi toimi- ja asiakaspalvelutiloiksi tai julkisen palvelun tiloiksi koko julkisivun pituudelta lukuun ottamatta porrashuoneiden sisäänkäyntejä.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varasto- ja jätehuoltotilat ja vähintään seuraavat yhteistilat:

-Talopesula 1 kpl / tontti

-Harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % asuntoalasta.

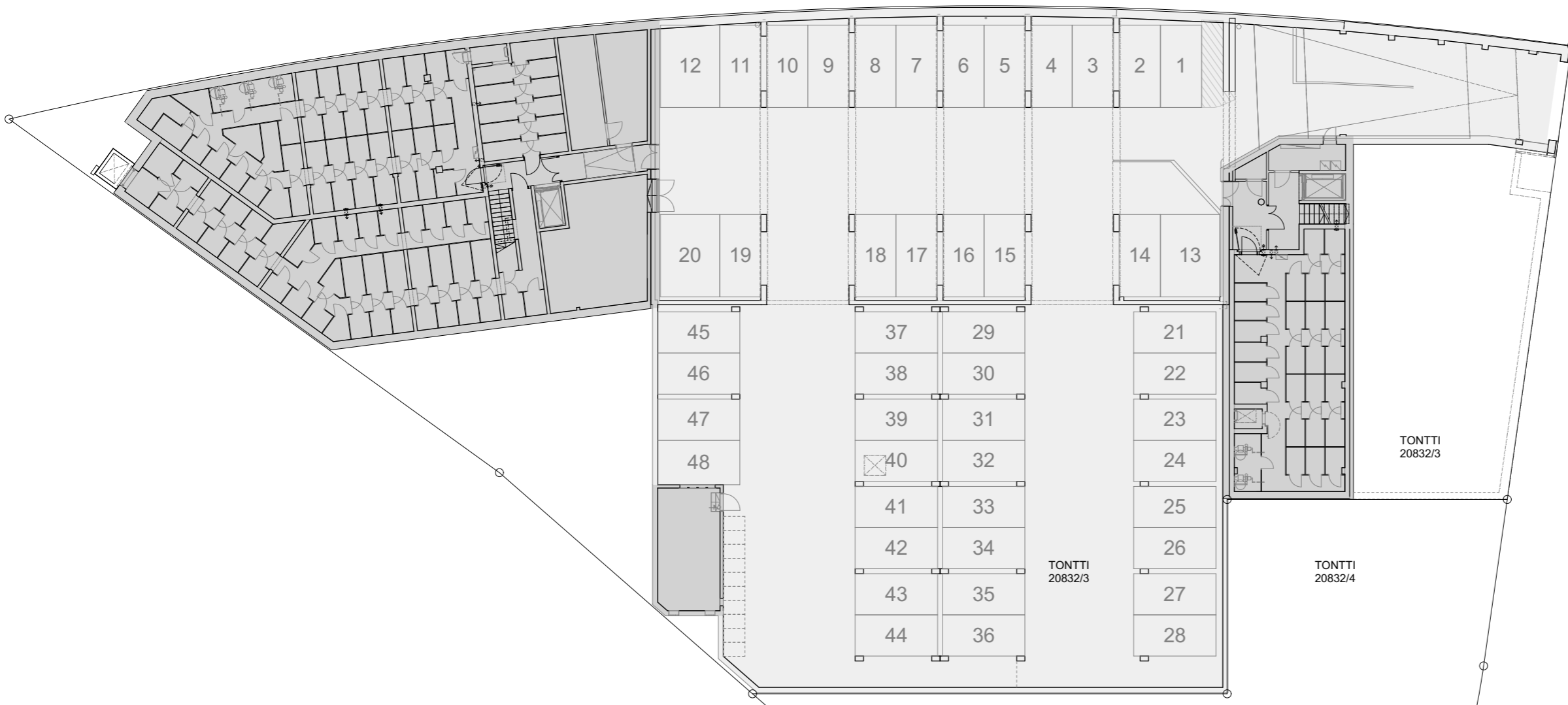
Varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja harrastetilat saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Asumista palvelevat yhteistilat saa rakentaa tonttien yhteisinä.



1. KERROS

- Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala: liiketila (m150) **150 k-m²**
- Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala: palvelu- ja muu yhteistila (y10%) **325 k-m²**
- Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala: asunnot **388 k-m²**
- Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala: porrashuoneet **148 k-m²**
- MRL 115 sallima lisäkerrosala **109,5 k-m²**
- Asemakaavan sallima lisäkerrosala **453,5 k-m²**



KELLARI




- Kellarin kokonaisala **707 k-m²**
- Kellarin kokonaisala (pysäköintihalli) **1516 k-m²**

Pihakannen alapuoliset tilat ovat kellarin kokonaisalaa, vaikka niiden yläpuolella ei ole kerrosta. Laskentatapa perustuu siihen, että kaava sallii kahden kerroksen rakentamisen pihakannelle.

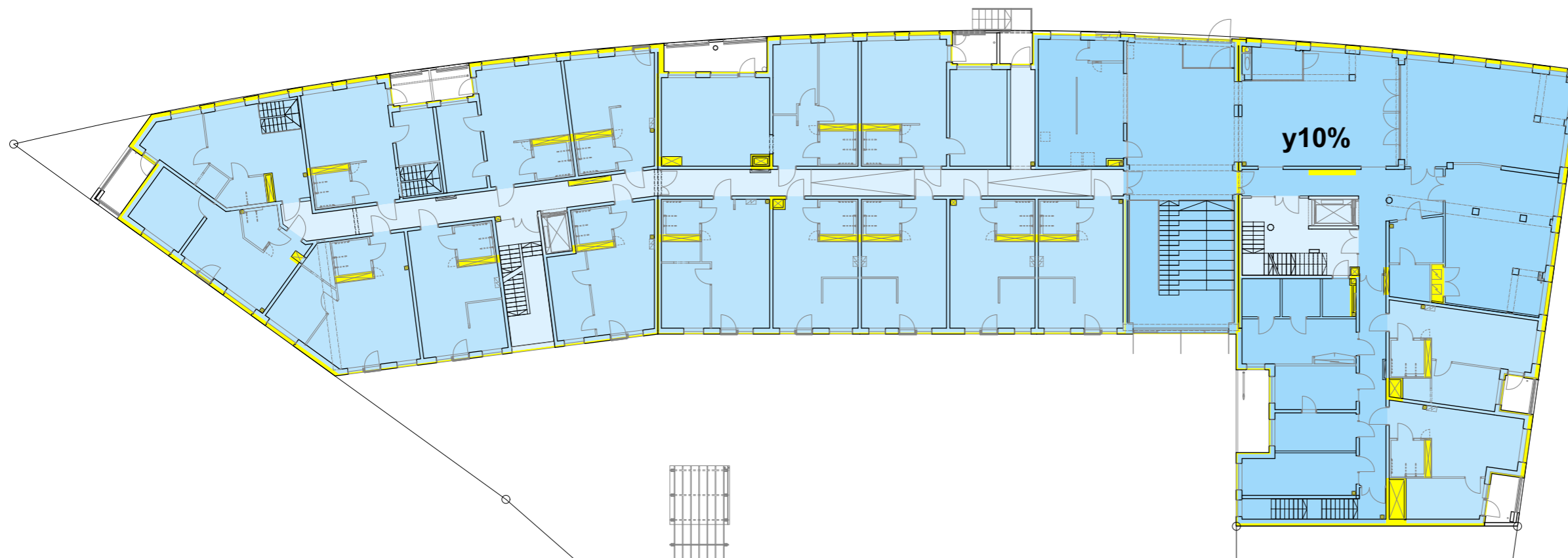
KERROSALAKAAVIOT 3/4
20832/3





3.-7. KERROS



-  Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala: asunnot **1311 k-m²**
-  Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala: porrashuoneet **200 k-m²**
-  MRL 115 sallima lisäkerrosala **89 k-m²**

2. KERROS





-  Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala: palvelu- ja muu yhteistila (y10%) **529 k-m²**
-  Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala: asunnot **863 k-m²**
-  Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala: porrashuoneet **151 k-m²**
-  MRL 115 sallima lisäkerrosala **79 k-m²**



KERROSALAKAAVIOT 4/4
20832/3

8. KERROS

-  Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala: asunnot
840 k-m²
-  Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala: porrashuoneet
201 k-m²
-  MRL 115 sallima lisäkerrosala
317 k-m²
-  Asemakaavan sallima lisäkerrosala
121 k-m²