

Kunta
Helsinki

Kuntanumero
91

Maakunta
Uusimaa

Hakemus ehdollisen varauksen saamiseksi (hankevalinta)

Hakemus korkotukilainan hyväksymispäätökseksi (rahoituspäätös)

Diaarinumero _____

| | | | | | | |
|---|--|-----|--|------------------|-------------------------|--------------------|
| Toimenpide | <input checked="" type="checkbox"/> Rakentaminen <input type="checkbox"/> Hankinta <input type="checkbox"/> Perusparantaminen | | | | | |
| Kohdetyyppi | <input type="checkbox"/> Vuokratalo <input checked="" type="checkbox"/> Asumisoikeustalo <input type="checkbox"/> Osaomistustalo | | | | | |
| Käyttö | <input checked="" type="checkbox"/> Tavanomainen asuminen <input type="checkbox"/> Erityisasuminen, erityisryhmä(t) ¹⁾ | | | | | |
| Hakijatiedot | Lainanhakija Helsingin Asumisoikeus Oy | | | Y-tunnus | | |
| | Kohteen nimi Haso Jokipoika | | | | | |
| | Hakijayhtiön perustaja(t) ja omistusjakauma % Helsingin kaupunki, 100 % | | | Y-tunnus | | |
| | Hakijayhtiön tuleva omistaja, jos perustaja myy sen ennen korkotukilainapäätöstä ja omistusjakauma % | | | Y-tunnus | | |
| Hankittavien asuntojen omistaja ennen hankintaa | | | | | | |
| Yhteystiedot | Rakennuttaminen, yhdyshenkilö HKI/RYA/Asuntotuotanto, Riitta Eloranta | | Yhdyshenkilön sähköpostiosoite riitta.eloranta@hel.fi | | Puhelin 09-3103 2311 | |
| | Osoite PL 58226, 00099 Helsingin kaupunki | | | | | |
| Rakennuspaikka | Katuosoite, postinumero ja postitoimipaikka Asetelmankatu, 00430 Helsinki | | | | | |
| | Hallinta <input type="checkbox"/> oma <input type="checkbox"/> vuokrattu <input type="checkbox"/> ostetaan <input checked="" type="checkbox"/> vuokrataan | | | | | |
| | Myyjä-/vuokraajataho <input checked="" type="checkbox"/> kunta <input type="checkbox"/> valtio <input type="checkbox"/> srk <input type="checkbox"/> yksityinen <input type="checkbox"/> muu, mikä? | | | | | |
| | Kiinteistötunnukset (tontti, tila, määräala) | | | | | |
| | 91-39-282-3 | | | | | |
| | Kaavallinen valmius rakentamiseen / perusparantamiseen <input checked="" type="checkbox"/> on <input type="checkbox"/> ei, miksi | | | | | |
| | Rakennusoikeus: sallittu 5000 k-m ² , arvioitu käyttö k-m ² | | | | | |
| Perusparannushankkeen perustiedot | Talotyyppi | Kpl | Kerroksia | Valmistumisvuosi | Huoneistojen lkm | Asuntoala yhteensä |
| | | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> Kohteessa on tehty kuntoarvio ja PTS-ehdotus | | | Kuntoarvion pvm | | |

1) Täytetään myös lomakkeet ARA 71 ja ARA 55

| | | | |
|-----------------------------------|--|---|---|
| Laajuustiedot (tilaohjelmasta) | Asuntojen lukumäärä ¹⁾ 63 | kpl, joista erityisryhmille | kpl |
| | Asuntoala yhteensä ²⁾ 4104 | as.m ² | Keskipinta-ala 65,1 as.m ² /asunto |
| | Ei tuettavat tilat (esim. liiketilat) | hum ² | Kohteen nettoala hum ² Asuntoala/ nettoala |
| Hintatiedot | <input checked="" type="checkbox"/> Sisältää ALV <input type="checkbox"/> Ei sisällä ALV (Tavanomainen asuminen -kohteissa erillinen selvitys ALV-palautuksen perusteista ja tiloista, joihin palautus perustuu) | | |
| | Asunto-osa - uudisrakentamisen / perusparantamisen tavoitehinta ³⁾ | 18 047 255 € | 4 398 €/as.m ² |
| | - tonttikustannukset (ostohinta / vuokra rakentamisajalta) | 256 193 € | 62 €/as.m ² |
| | - yhteensä / hankinta-arvo | 18 303 448 € | 4 460 €/as.m ² |
| | Ei tuettavat tilat (esim. liiketilat), kustannukset yhteensä | € | €/hum ² |
| | Hankittavan kiinteistön / hankittavien osakkeiden hankintahinta | € | €/as.m ² |
| Toteutusmuoto | <input checked="" type="checkbox"/> Urakkakilpailu <input type="checkbox"/> Neuvottelu-urakka <input type="checkbox"/> Oma työ <input type="checkbox"/> Muu, mikä | | |
| Toteutus- ajankohta | Alustava toteutusaikataulu (kk/v – kk/v) 06/2020 - 03/2022 | Kesto (kk) | 21 |
| Rahoitus | Korkotukilaina | Kilpailutettava rahalaitoslaina n. 40v | 15 557 931 € 85 % |
| | Investointi- avustus | | € % |
| | Muu rahoitus | Mistä haettu / saatu Asumisoikeusmaksut | 2 745 517 € 15 % |
| | Rahoitus yhteensä | | 18 303 448 € 100 % |
| Allekirjoitus | Paikka ja päiväys Helsinki 26.9.2019 | | |
| | | Tulevan omistajan allekirjoitus ⁴⁾ | |
| | Nimen selvennys Seidi Kivisyryjä | Nimen selvennys | |

KUNNAN LAUSUNTO

| | |
|--|--|
| Kunta puoltaa hakemuksen hyväksymistä | |
| <input type="checkbox"/> kyllä <input type="checkbox"/> ei | <input type="checkbox"/> kohde sijaitsee infra-avustusalueella |
| Lausunto | |
| Päiväys | Leima |
| Allekirjoitus | |
| Nimen selvennys | |

- 1) Perusparannushankkeissa pp:n jälkeen; ryhmäkotiratkaisujen osalta asuntojen lukumäärä = henkilökohtaisten asuintilojen lukumäärä.
2) Asuinhuoneistojen pinta-ala yhteensä; ryhmäkotien osalta asuntoalaan lasketaan henkilökohtaisten tilojen lisäksi yhteiset keittiö-, ruokailu- ja oleskelutilat niitä yhdistävine käytävineen.
3) Sisältää myös liittymis- ja hankerahoituskustannukset.
4) Silloin kun rakennusliike omistaa yhtiön osapäättökseen saakka, tulee ennen lainavaruksen hakua olla esisopimus omistuksen siirrosta rakennusliikkeen ja lopullisen omistajan välillä. Molemmat osapuolet allekirjoittavat lainavarausta varten jätettävän lomakkeen.

| | | |
|---|--|---------------------|
| Rakennushanke (nimi, apunimi) Helsingin Asumisoikeus Oy, Jokipoika | Rakennushankkeen Y-tunnus | Dnro |
| Erityisryhmä | Asuntoala yht., asm ² (sisältää avustetut palvelutilat) 4 104,0 | Asuntojen lkm 63 |

ALUSTAVA TALOUSARVIO RAKENTAMISVAIHEEN JÄLKEISTÄ TÄYTTÄ TILIKAUTTA VARTEN

1.1. 2023 - 31.12. 2023

| ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT | €/asm ² /kk | 12 kk yhteensä, € |
|--|------------------------|-------------------|
| A. RAHOITUSKUSTANNUKSET | | |
| 1. Haettavan korkotukilainan korot | 6,32 | 311 247 |
| lyhennykset * | 3,79 | 186 650 |
| lainan määrä <u>15 557 931</u> | | |
| 2. Muun otettavan lainan korot | 0,00 | 0 |
| lyhennykset | 0,00 | 0 |
| lainan määrä _____ | | |
| 3. Jo olemassa olevien lainojen korot (perusparannuskohteessa) | 0,00 | 0 |
| lyhennykset | 0,00 | 0 |
| lainan määrä _____ | | |
| 4. Laskelmassa oletettu avustuksen määrä _____ | | |
| Rahoituskustannukset yhteensä | 10,11 | 497 897 |
| B. HOITOKUSTANNUKSET | | |
| Tontin vuokra | 2,00 | 98 496 |
| Kiinteistövero | 0,40 | 19 699 |
| Hallintokulut (henkilöstö ja muut) | 0,60 | 29 549 |
| Isännöinnistä aiheutuneet kustannukset | 0,00 | 0 |
| Huollosta aiheutuneet kustannukset | 0,80 | 39 398 |
| Lämmityskustannukset | 1,00 | 49 248 |
| Sähkökustannukset | 0,60 | 29 549 |
| Vesi- ja jätevesimaksut | 0,50 | 24 624 |
| Muut hoitokulut | 0,35 | 17 237 |
| Hoitokustannukset yhteensä | 6,25 | 307 800 |
| C. RAHASTOINTI (korjauksiin varautuminen) | 0,00 | 0 |
| ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT YHTEENSÄ | 16,36 | 805 697 |

| ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT | yksikkö | määrä | €/yks./kk | 12 kk yhteensä, € |
|---|---------------------|-----------------------------|--------------|-------------------|
| Vuokratulot asuinhuoneistoista ja avustetuista palvelutiloista (ennen mahd. tasausta) | asm ² | 4 104,0 | 16,36 | 805 697 |
| Vesimaksutulot asukkailta | hlöä | 0 | 0,00 | 0 |
| Autopaikkatulot asukkailta | | | | |
| Avopaikka | kpl | 0 | 0,00 | 0 |
| Katospaikka | kpl | 0 | 0,00 | 0 |
| Autotalli | kpl | 0 | 0,00 | 0 |
| Muut käyttömaksut asukkailta | xxx | 0,0 | 0,00 | 0 |
| Arvioidut muut tulot | | | | |
| xxx | xxx | 0,0 | 0,00 | 0 |
| ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT | | €/asm²/kk | 16,36 | 805 697 |
| | Vuokrausaste | 100 % | 0,00 | 0 |
| ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT YHTEENSÄ | | €/asm²/kk | 16,36 | 805 697 |

| | | |
|--|--|--|
| ARVIO ASUKKAALTA PERITTÄVÄSTÄ VUOKRASTA | | |
|--|--|--|

* Lisätietoja, miten lyhennys on laskettu Lyhennys laskettu uuden korkotukilain mukaisesti

| | | | | | | |
|--|--------------------------------------|---|---------------|----------------------------------|----------------------------|------------------------------------|
| Rakennushanke (nimi, apunimi) Haso Jokipoika | | Rakennushankkeen Y-tunnus | | Dnro | | |
| Rakennushankkeen osoite Jokipoikasenkaari 5, 00730 Helsinki tontti 39282/3 | | | | Sijaintikunta Helsinki | | |
| Rakennuttaja (yritys, yhdyshenkilö) Asuntotuotanto, Riitta Eloranta | | Puhelin | | Fax | | |
| Postiosoite päätös tiedoksi: susanna.nurmela@hel.fi | | E-mail | | | | |
| Käytetty kerrosala, kem ² | Sallittu kerrosala, kem ² | Asuntoala yht.,asm ² | Asuntojen lkm | Kpa, asm ² | Bruttoala,brm ² | Asm ² /brm ² |
| | 5 000 | 4 104,0 | 63 | 65,1 | 6 164,0 | 0,67 |
| Us-jm | Us-jm/brm ² | Tilavuus, rm ³ | | | | |
| 1 225 | 0,20 | 19 741 | | | | 1,50 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Alustava rakennuskustannuserittely | | <input type="checkbox"/> Lopullinen rakennuskustannuserittely | | | | |

| 1. RAKENNUSKUSTANNUKSET | | alv 0% | sis.alv | | |
|-------------------------|---|-------------------|-------------------|--------------------|--------------|
| | | € | € | €/asm ² | % |
| A. Urakat | 1. Rak.tekn.työt/kokonaisurakka..... | 13 240 353 | 16 418 038 | 4 000 | 100,9 |
| | 2. LV-tekhniset työt..... | | | | 0,0 |
| | 3. Ilmastointityöt..... | | | | 0,0 |
| | 4. Sähkötyöt..... | | | | 0,0 |
| | 5. | | | | 0,0 |
| | 6. Pysäköinti 33 ap | -1 297 353 | -1 608 718 | -392 | -9,9 |
| | 7. | | | | 0,0 |
| | | 11 943 000 | 14 809 320 | 3 609 | 91,1 |
| B. Erillis- | 1. Tarvikkeet ja laitteet asennuk- | | | | |
| hankinnat | sineen (erittely liitteenä)..... | | | | |
| | 2. lämpökuvaus | 2 286 | 2 835 | 1 | |
| | 3. tiiveysmittaus | 2 490 | 3 087 | 1 | |
| | | 4 776 | 5 922 | 1 | 0,0 |
| C. Yleiskus- | 1. Suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot | | | | |
| tannukset | a) rakennussuunnittelu..... | 124 106 | 153 891 | 37 | |
| | b) rakennesuunnittelu..... | 125 937 | 156 162 | 38 | |
| | c) LVI-suunnittelu..... | 56 000 | 69 440 | 17 | |
| | d) sähkösuunnittelu..... | 21 225 | 26 319 | 6 | |
| | e) pohjatutkimus..... | 18 301 | 22 693 | 6 | |
| | f) talotekniikan valvonta | 18 301 | 22 693 | 6 | |
| | g) muut.asiantuntijat | 43 014 | 53 337 | 13 | |
| | | 406 883 | 504 535 | 123 | 3,1 |
| | 2. Rahoitus- ja rakennuttamiskulut | | | | |
| | a) rahoituskulut..... | | | | |
| | b) rakennuttaminen+rahoitus ¹⁾ | 761 226 | 943 920 | 230 | |
| | | 761 226 | 943 920 | 230 | 5,8 |
| | Rakennuskustannukset (A+B+C) yhteensä | 13 115 885 | 16 263 697 | 3 963 | 100,0 |

¹⁾ Rakennuttamiskuluihin voi sisältyä mm. projektin johto, kustannussuunnittelu, vastuut, valvojan palkkio, lupamaksut, kopio- ja markkinointikulut.

| | alv 0% € | € | sis. alv €/asm ² |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| D. Autopaikoitus, rakentamisen lisäkustannus urakkasumman osa (erityistapaukset) 21 ap..... | <u>1 297 353</u> | <u>1 608 718</u> | <u>392</u> |
| 2. LIITTYMISMAKSUT | | | |
| 2a Liittyminen verkostoihin | | | |
| 1. Viemäri..... | _____ | _____ | _____ |
| 2. Vesijohto..... | _____ | _____ | _____ |
| 3. Sähkö..... | _____ | _____ | _____ |
| 4. Puhelin..... | _____ | _____ | _____ |
| 5. Kaukolämpö..... | _____ | _____ | _____ |
| 6. Kaapeli-TV..... | _____ | _____ | _____ |
| 7. Muu: ARVIO yhteensä | <u>141 000</u> | <u>174 840</u> | <u>43</u> |
| | <u>141 000</u> | <u>174 840</u> | <u>43</u> |
| 2b Alueelliset liittymismaksut | | | |
| 1. Alueellinen imuputkijärjestelmä..... | _____ | _____ | _____ |
| 2. Alueellinen taide..... | _____ | _____ | _____ |
| 3. Alueellinen piha ja kerho | _____ | _____ | _____ |
| 4. Logistiikka..... | _____ | _____ | _____ |
| | <u>0</u> | <u>0</u> | _____ |
| 3. MAAPOHJAKUSTANNUKSET | | | |
| 1. Tontin ostohinta..... | _____ | _____ | _____ |
| 2. Varainsiirtovero..... | _____ | _____ | _____ |
| 3. Kiinteistövero..... | <u>17 093</u> | <u>17 093</u> | <u>4</u> |
| 4. Muut maapohjakustann. (erittely liitteenä) (esim. tontin mittaus, lohkominen)..... | <u>2 500</u> | <u>2 500</u> | <u>1</u> |
| 5. Tontin vuokra rakennusajalta..... (_____ kk:lta) ja vuosivuokra ARVIO | <u>236 600</u> | <u>236 600</u> | <u>58</u> |
| | <u>256 193</u> | <u>256 193</u> | <u>62</u> |
| LAINOITUSARVO (1 - 3 YHT.) | <u>14 810 431</u> | <u>18 303 448</u> | <u>4 460</u> |
| 4. EI LAINOITETTAVAT KUSTANNUKSET (erittely liitteenä) | | | |
| 1. _____ | _____ | 0 | _____ |
| HANKINTA-ARVO (1 - 4 YHT.) | <u>14 810 431</u> | <u>18 303 448</u> | <u>4 460</u> |
| Lisätietoja | | | |
| Paikka ja päiväys Helsinki | Allekirjoitus | | |
| | Nimen selvennys | | |

Hankeselostus

23.9.2019

Arkkitehdit Sarlin + Sopanen Oy
Heka Tapanila Jokipoikasenkaari
Haso Jokipoika

Olli Sarlin, Marja Sopanen

Asunto Oy Helsingin Joutsenpuisto
LPA-tontti (pysäköintilaitos)

Tapanila, tontit 39282/2, 39282/3, 39284/1 ja 39282/1
Jokipoikasenkaari 1-5, 00730 HELSINKI

Hankenumero

Heka – 2825001046

Haso – 2825002035

Asoy – 2825004040

LPA – 2825008011

Hankeselostus

1 Kohteen suunnittelija

Arkkitehdit Sarlin+Sopanen Oy. Kohteiden Heka Jokipoikasenkaari (tontti 39282-2) ja Haso Jokipoika (39282-3) sekä pysäköintilaitoksen (LPA- tontti 39282-1) pääsuunnittelija on Olli Sarlin ja kohteen Asunto Oy Helsingin Joutsenpuisto (tontti 39284-1) pääsuunnittelija on Marja Sopanen.

2 Tontit

Kortteli 39282 rajautuu koillisessa Suurmetsäntiehen, kaakossa Jokipoikasenkaareen ja lounaassa Smoltinkulkuun. Tontin 39282-1 pinta-ala on 3 640 m², tontin 39282-2 pinta-ala 3 491 m² ja tontin 39282-3 pinta-ala 2 132 m².

Korttelin 39284 muodostava tontti 39284-1 rajautuu pohjoisessa Jokipoikasenkaareen, kaakossa Joutsenpuistoon ja lounaassa Smoltinkulkuun. Tontin pinta-ala on 4 664 m².

Tontit ovat tällä hetkellä tasaista peltoa, jossa on kulkureittejä ja avo-ojia. Alueella kulkee myös ulkoilureittejä, jotka ovat osa seudullista pääulkoilureitistöä. Maaperä on pääosin vaihtelevan paksuista savikkoa.

Tontit kuuluvat tällä hetkellä Malmin lentokentän vaikutusalueeseen. Lentokentän läheisyydestä johtuen nykyisiin asemakaavoihin on merkitty vaatimus lentomelun torjunnasta rakenteissa.

Rakennukset perustetaan lyöntipaaluilla kantavaan pohjakerrokseen. Asuinrakennusten alla on erillinen ryömintätila.

3 Asemakaava

Tontit 39282/2, 39282/3 ja 39284/1 ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta AK ja tontti 39282/1 on autopaikkojen korttelialuetta LPA. Alueen asemakaava on tullut voimaan 7.6.2017.

Tontin 39282/2 rakennusoikeus on 5000 k-m² ja rakennusten kerrosluku on VI. Jokipoikasenkaaren varrella rakennus on rakennettava kiinni rakennusalueen rajaan. Tontin pohjoispuolella on maanalaiselle johtoreitille varattu alueen osa, jossa kulkee jätevesiviemäri, joka jää paikoilleen. Rakennusalueelle on määritelty sivukohtaisesti vaatimuksia ulkovaipan kokonaisuudeneneristävyydelle. Tonttien 39282/2 ja 39282/3 keskelle on leikki- ja oleskelualueeksi osoitettu ohjeellinen alueen osa, jolla tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Tontin 39282/3 rakennusoikeus on 5000 k-m² ja rakennusten kerrosluku VI. Jokipoikasenkaaren varrella rakennus on rakennettava kiinni rakennusalueen rajaan. Rakennusalueelle on määritelty sivukohtaisesti vaatimuksia ulkovaipan kokonaisuudeneneristävyydelle.

Tontin 39282/3 rakennusoikeus on jaettu rakennusaloittain ja on 5800+2500 k-m². Rakennusten kerrosluku on määritelty rakennusaloittain ja pienemmällä rakennusalueella kerrosluku on IV ja puistoon rajautuvalla rakennusalueella V. Tontin keskelle on leikki- ja oleskelualueeksi osoitettu ohjeellinen alueen osa.

Tontti 39282/1 on autopaikkojen korttelialuetta LPA, jolle saa sijoittaa ko. korttelin tonttien 2 ja 3 autopaikkoja ja korttelin 39284/1 autopaikat. Lisäksi osa tontin 39283/1 autopaikoista tulee sijoittaa tähän autohalliin. Jokipoikasenkaaren varrella rakennus on rakennettava kiinni rakennusalueen rajaan. Ajoyhteys LPA-tontille tulee järjestää Jokipoikasenkaarelta.

Kaikilla korttelialueilla katolle sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden on sovittava koko rakennuksen ulkonäköön. Jätehuolto tulee järjestää keskitetysti jätehuoneisiin, syväkeräysastioihin tai jätekatoksiin.

AK-korttelialueilla katuun rajautuvilla julkisivuilla sisäänkäynnit on tehtävä sisäänvedettyinä. Sisäänveto tulee olla laajuudeltaan vähintään 8 m², syvyydeltään enintään 2 m ja kahden kerroksen korkuinen sekä poiketa julkisivun väristä ja materiaaleista. Asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,6 m kadun pintaa ylempänä huoneen pääikkunan avautuessa kadulle.

4 Lähiympäristön suunnitteluohjeet

Alueella ei ole erillistä lähiympäristön suunnitteluohjetta, joten suunnitelmassa noudatetaan asemakaavan määräyksiä ja ohjeita. Asuinrakennusten julkisivujen materiaalin tulee pääosin olla vaaleasävyinen muurattu tiili tai muuratun pinnan päälle tehty rappaus tai slammaus. Pihanpuolen julkisivun materiaali voi olla myös puuta. Ulokeparvekkeita ei saa tukea maasta. Rakennuksissa tulee olla viherkatto tai vinot lappeet, jolloin katemateriaalin tulee olla sileä ja tummasävyinen.

5 Ratkaisu

Suunnitelma perustuu Arkkitehdit Sarlin+Sopanen Oy:n vuonna 2017 laatimaan hankesuunnitelmaan.

Kortteleiden 39282 ja 39284 asuinrakennukset sekä korttelin 39282 kolmikerroksinen pysäköintilaitos on sijoitettu asemakaavan tavoitteita noudattaen tonttien reunoille katutiloja sekä puistoaluetta rajaamaan. Kortteliin 39282 sijoittuu yhteensä kuusi kuusikerroksista yhden porrashuoneen lamellia, joista kolme sijoittuu tontille 2 ja kolme tontille 3. Kortteliin 39284 sijoittuu kaksi nelikerroksista ja neljä viisikerroksista yhden porrashuoneen lamellia. Osa lamelleista on kytketty toisiinsa. Lamellien väliin jää tilaa kulku- ja pelastusreiteille. Kellaritiloja ei rakenneta.

Asuinrakennusten ullakkokerrokseen vinojen kattolappeiden alle sijoittuu rakennuksen käyttöä palvelevia tiloja (IV-konehuoneet, talosaunat, kerhotilat), joten niiden porrashuonetta ei ole laskettu rakennusoikeuskerrosalaan. Asukkaiden yhteistilojen vuoksi ullakkokerroksesta muodostuu kaavan määräämän kerrosluvun ylittävä kerros, joka vaatii rakennusluvan hakemisen yhteydessä rakennusvalvonnan poikkeamispäätöksen.

Korttelin 39284 rakennusoikeus jakautuu siten, että n. 555 kem² nelikerroksisen rakennusalan rakennusoikeudesta on siirretty viisikerroksiselle rakennusalalle siten, että korttelin yhteenlaskettu rakennusala ei ylitä. Ratkaisun avulla yhteistiloja on keskitetty pihan puolelle, jolloin puistoon rajautuvien rakennusten maantasokerrokseen on voitu sijoittaa asuntoja. Kortteleiden sisäpihoilla rakennusala ylitetään paikoitellen vähäisessä määrin, jotta rakennukset muodostaisivat yhtenäisen kokonaisuuden.

Korttelin 39284 Jokipoikasenkaaren puolelle sijoituvia katusisäänkäyntejä on korostettu asemakaavan määräysten mukaisen sisäänvedon sijaan siten, että sisäänkäyntijärjestelyt on rajattu julkisivun eteen sijoittuvan aukotetun seinämän taakse. Ratkaisun avulla voidaan sisäänkäyntien edellyttämät portaat ja luiskat rajata turvallisesti katualueesta ja samalla avata aukotuksen avulla näkymiä ulko-oven edustan tasanteelle.

Tonttien 39282-2 ja 3 luoteisreunalle on esitetty tonttia 2 palveleva pelastustie, joka sijoittuu osittain istutettavalle alueen osalle. Ratkaisun avulla pelastusajoneuvot voivat ajaa pelastuslaitoksen edellyttämällä tavalla piha-alueen läpi.

LPA-alueen rakennusalan raja ylitetään vähäisessä määrin pysäköintilaitoksen toiminnallisuuden ja kaupunkikuvallisen sopivuuden parantamiseksi. Pysäköintilaitoksen taitteinen rakennusmassa seurailee Jokipoikasenkaaren kaarevaa katulinjaa, johon rakennus on asemakaavan määräysten mukaan rakennettava kiinni. Ratkaisun avulla rakennuksen hahmolle ja julkisivuille on saatu yhtenäinen ilme.

6 Liikenne

Autopaikotus on osoitettu tontilla 39282-1 sijaitsevalle LPA-alueelle, jonne suunnitellaan avoin, lämmittämätön pysäköintilaitos. Pysäköintilaitoksen kolmeen kerrokseen sijoittuu yhteensä 169 autopaikkaa. Paikoista kuusi on mitoitettu liikuntaesteisille. Kaavan esittämä autopaikkanormi on 1 ap / 140 kem². Koska vähintään 50 autopaikkaa on toteutettu keskitetysti nimeämättöminä, sallitaan kuitenkin 10 % vähennys autopaikkojen kokonaismäärästä. Lisäksi tontin 39282-2 osalta pätee kaupungin ja ARA-rahoitettuja vuokra-asuntoja koskeva 20 % vähennys.

Jätehuolto toteutetaan syväkeräyksenä. Syväkeräysastiat on sijoitettu niin, että niitä voidaan huoltaa viereiseltä kadulta. Tontin 39282-2 jätehuone sijaitsee viereisellä LPA tontilla 39282-1. Tontin 39282-3 jätehuone sijaitsee tontin kaakkoisreunalla Jokipoikasenkaaren varressa. Tontin 39284-1 jätehuone sijaitsee tontin lounaisreunalla Jokipoikasenkaaren varressa.

Lamellien välissä on tilaa kulku- ja pelastusreiteille. Jokipoikasenkaarelta on osoitettu pelastusautolle ajoyhteydet tonteille 39282-2 ja 29384-1. Muut puomitikasauton nostopaikat sijoitetaan tontteja ympäröiville katualueille. Tontilla 39284-1 Joutsenpuistoon rajautuviin lamelleihin on esitetty kolmelle linjalle omatoimiseksi varatieksi osastoitu parvekekuilu, joka sijoittuu parvekkeiden väliin.

7 Rakennukset

Asuinrakennukset ovat betonielementtitaloja. Kantava runko muodostuu betonielementeistä, ja väli- ja yläpohjat ovat ontelo- ja kuorilaattoja. Huoneistojen väliset seinät ovat kantavia. Muut väliseinät ovat pääosin kevytrakenteisia, kipsilevyverhottuja teräsrakenteisia. Kylpyhuoneiden ja löylyhuoneiden seinät ovat kivirakenteisia.

Asuinrakennuksissa on keskitetty ilmanvaihto. Kohteissa on koosta riippuen yksi tai kaksi konehuonetta. Rakennuksissa on kaukolämpö.

Porrashuoneista on yhteys läpi talon lukuun ottamatta Joutsenpuistoon rajautuvia lamelleja. Kaikkiin porrashuoneisiin on esteetön sisäänkäynti pihan kautta. Tontilla 39284-1 myös Jokipoikasenkaarelle sijoittuvat sisäänkäynnit on toteutettu esteettöminä. Smoltinkulkuun rajautuvilla julkisivuilla sisäänkäynnit on esitetty asemakaavan mukaisesti sisäänvedettyinä

Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on asemakaavan mukaisesti puhtaaksimuurattu tiili. Tiilimuurauksessa käytetään kolmea vaaleaa sävyä. Porrashuoneisiin johtavien sisäänkäyntien yhteydessä on käytetty lisäksi tummempaa tiiltä. Sisäänvedettyjen parvekkeiden yläpuolella julkisivumateriaalina on vaalea julkisivulevy, jossa käytetään kolmea muurattuihin pintoihin sovitettua sävyä.

Avoimen pysäköintilaitoksen alimman kerroksen julkisivuissa on käytetty tiiliverhousta ja aukotuksissa alumiinisäleikköä. Ylemmissä kerroksissa julkisivu on kauttaaltaan verhoiltu perforoidulla taitteisella metallilevyllä.

Asemakaavan mukaisesti rakennuksissa on vinot lappeet ja pysäköintilaitoksessa viherkatto.

8 Asunnot

Suunnitelmassa on yhteensä 235 asuntoa. Näistä 74 kpl sijoittuu tontille 39282-2, 63 kpl tontille 39282-3 ja 98 kpl tontille 39284-1. Tontin 39282-2 asunnoista 20 kpl muodostaa kehitysvammaisten asuntoryhmän (OmaAsunto). Asuntopinta-ala tontilla 39282-2 on 3.991,0 m², tontilla 39282-3 4.103,5 m² ja tontilla 39284-1 6.901,0 m².

Asuntojen koko vaihtelee 34 – 98,5 m² välillä, OmaAsunnon asuntojen koko on 35,5 – 36 m². Tontinluovutusehtojen mukaan tontille 39284-1 toteutettavan puolihitas -kohteen asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 htm². Suunnitelmassa em. määrittelyyn täyttäviä asuntoja on 58 kpl eli 59 %.

Kaikissa asunnoissa on huoneistokohtainen parveke tai terassiparveke. Asuntojen parvekkeet sekä alimpien kerrosten terassiparvekkeet sijoittuvat rakennusten kaakkois-, etelä- ja lounaispuolille. Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvien asuinhuoneiden lattia on asemakaavan mukaisesti vähintään 0,6 m kadun pintaa ylempänä. Osassa asunnoista on huoneistokohtainen sauna.

Asunnot on suunniteltu määräysten ja Att:n ohjeiden mukaan. Asunnot on suunniteltu esteettömiksi.

9 Yhteistilat

Rakennusten yhteistilat sijoittuvat pääosin 1. kerrokseen. Talosaunat ja niiden yhteydessä sijaitsevat kerhotilat sijaitsevat ullakkokerroksissa. OmaAsunnon asuntojen irtaimistovarastot on hajautettu asuinkerrokseen niin, että kunkin asunnon irtaimistovarasto sijaitsee samassa kerroksessa asunnon kanssa. Muut irtaimistovarastot sijoittuvat 1. kerrokseen. Osa irtaimistovarastoista sijaitsee väestönsuojissa.

OmaAsunnon 1. kerroksessa sijaitsevat soten käyttöön tulevat yhteistilat (kuumennuskeittiö ja keittiön varastotilat, ruokailu- ja oleskelutila, TK / kuraeteinen, eteisaula, le-wc ja siivoustila) sekä henkilökunnan tilat (työhuone ja taukotila, esimiehen huone, tarvikevarasto sekä henkilökunnan sosiaalityöt).

Yhteistilat on suunniteltu esteettömiksi.

10 Piha-alueet

Tonteilla 39282-2 ja 39282-3 on yhteinen, rakennusten välissä sijaitseva piha. Tonttien välistä rajaa ei ole aidattu. Tontin 39284-1 piha sijaitsee tontin keskellä rakennusten ympäröimänä. Piha-alueet toteutetaan pihasuunnitelman mukaisesti istutuksineen ja varusteineen.

11 Suunnitelman käsittelyt

| | |
|---|-----------|
| Luonnosten esittely asuntotuotantopäällikölle | 30.9.2019 |
| Alueryhmä 1 | 17.6.2019 |
| Alueryhmä 2 (Asunto Oy Helsingin Joutsenpuisto) | 5.9.2019 |
| Luonnosten esittely ARA:lle | 2/2020 |
| Hitastyöryhmä | 4.10.2019 |
| Rakennuslupa | 10/2019 |

12 Laajuustiedot

Heka Tapanila Jokipoikasenkaari

| | |
|--|------------------------|
| Asuntoala (er 715,0 m ² ja muut 3276,0 m ²) | 3.991,0 m ² |
| Yhteistilat (er 163,0 m ² ja muut 1367,0 m ²) | 1.530,0 m ² |
| Muut tilat | 0,0 m ² |
| Ohjelma-ala yhteensä | 3.991,0 m ² |

| | |
|--------------------------------------|------------------------|
| Bruttoala (lämmin) | 6.455 m ² |
| Tehokkuus (bruttoala / huoneistoala) | 1,62 |
| Kerrosala | 5.000,0 m ² |
| Rakennusoikeudesta käytetty | 100 % |
| Tilavuus (lämmin) | 20.898 m ³ |

Haso Jokipoika

| | |
|----------------------|------------------------|
| Asuntoala | 4.103,5 m ² |
| Yhteistilat | 1.230,0 m ² |
| Muut tilat | 0,0 m ² |
| Ohjelma-ala yhteensä | 4.103,5 m ² |

Hankeselostus

23.9.2019

| | |
|--------------------------------------|------------------------|
| Bruttoala (lämmin) | 6.164 m ² |
| Tehokkuus (bruttoala / huoneistoala) | 1,50 |
| Kerrosala | 4.991,5 m ² |
| Rakennusoikeudesta käytetty | 100 % |
| Tilavuus (lämmin) | 20.089 m ³ |

Asunto Oy Helsingin Joutsenpuisto

| | |
|----------------------|------------------------|
| Asuntoala | 6.901,0 m ² |
| Yhteistilat | 1.939,0 m ² |
| Muut tilat | 0,0 m ² |
| Ohjelma-ala yhteensä | 6.901,0 m ² |

| | |
|--------------------------------------|------------------------|
| Bruttoala (lämmin) | 10.386 m ² |
| Tehokkuus (bruttoala / huoneistoala) | 1,50 |
| Kerrosala | 8.300,0 m ² |
| Rakennusoikeudesta käytetty | 100 % |
| Tilavuus (lämmin) | 33.868 m ³ |

LPA-tontti (pysäköintilaitos)

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Bruttoala (lämmin) | 133 m ² |
| Bruttoala (kylmä) | 6.558 m ² |
| Tilavuus (lämmin) | 418 m ³ |
| Tilavuus (kylmä) | 20.987 m ³ |

13 Pinta-ali tiedot Heka Tapanila Jokipoikasenkaari

| Asuntotyypit | pinta-ala m ² | kpl | % | pinta-ala m ² |
|--------------|--------------------------|--------|-------|--------------------------|
| 1h+kt | 34,0 | 6 | 8 | 204,0 |
| 1h+kt | 35,0 | 6 | 8 | 210,0 |
| 1h+kt (er) | 35,5 | 10 | 14 | 355,0 |
| 1h+ kt (er) | 36,0 | 10 | 14 | 360,0 |
| 2h+kt | 49,0 | 5 | 7 | 245,0 |
| 2h+kt | 50,0 | 6 | 8 | 300,0 |
| 2h+kt | 54,0 | 5 | 7 | 270,0 |
| 3h+kt | 74,5 | 11 | 15 | 819,5 |
| 3h+kt | 76,0 | 5 | 7 | 380,0 |
| 4h+kt | 83,0 | 5 | 7 | 415,0 |
| 4h+kt | 86,5 | 5 | 7 | 432,5 |
| | | 74 kpl | 100 % | 3.991,0 m ² |

| Aputilat | pinta-ala m ² |
|------------------------------------|--------------------------|
| talosauna 2 kpl | 66,5 |
| kerhotila 3 kpl | 75,0 |
| talopesula | 18,5 |
| kuivaushuone | 11,0 |
| ulkoiluvälinevarasto | 59,5 |
| ulkoiluvälinevarasto, kylmä | 94,5 |
| LVV / apuvälinevarasto 3 kpl | 32,0 |
| irtaimistovarasto / VSS | 108,5 |
| irtaimistovarasto 6 kpl | 137,0 |
| liikennetilat | 592,5 |
| tekniset tilat | 161,5 |
| siivouskomero 3 kpl | 5,5 |
| talovarasto | 5,0 |
| ruokailu- ja oleskelutila (er) | 56,0 |
| eteisaula (er) | 11,5 |
| tuulikaappi + kuraeteinen (er) | 5,0 |
| LE-WC (er) | 5,5 |
| kuumennuskeittiö (er) | 25,5 |
| ruokavarasto (er) | 2,5 |
| siivoustila (er) | 2,5 |
| työhuone + taukotila (er) | 22,0 |
| esimies (er) | 10,0 |
| tarvikevarasto (er) | 3,0 |
| henkilökunnan sos.tilat 2 kpl (er) | 19,5 |
| | 1.530,0 m ² |

14 Pinta-ali tiedot Haso Jokipoika

| Asuntotyytit | pinta-ala m ² | kpl | % | pinta-ala m ² |
|--------------|--------------------------|--------|-------|--------------------------|
| 1h+kt | 35,0 | 10 | 16 | 350,0 |
| 2h+kt | 50,0 | 10 | 16 | 500,0 |
| 2h+kt | 53,0 | 5 | 8 | 265,0 |
| 2h+kt+s | 59,0 | 5 | 8 | 295,0 |
| 3h+kt | 70,0 | 5 | 8 | 350,0 |
| 3h+kt+s | 73,0 | 12 | 19 | 876,0 |
| 4h+kt | 88,5 | 5 | 8 | 442,5 |
| 4h+kt+s | 92,5 | 6 | 10 | 555,0 |
| 4h+kt | 94,0 | 5 | 8 | 470,0 |
| | | 63 kpl | 100 % | 4.103,5 m ² |

| Aputilat | pinta-ala m ² |
|-----------------------------|--------------------------|
| talosauna | 35,0 |
| kerhotila 2 kpl | 87,5 |
| talopesula | 22,0 |
| kuivaushuone 3 kpl | 31,5 |
| ulkoiluvälinevarasto 3 kpl | 59,5 |
| ulkoiluvälinevarasto, kylmä | 84,5 |
| lastenvaunuvarasto 3 kpl | 31,5 |
| irtaimistovarasto / VSS | 141,5 |
| irtaimistovarasto | 68,5 |
| liikennetilat | 501,5 |
| tekniset tilat | 156,5 |
| siivouskomero 3 kpl | 6,0 |
| talovarasto | 4,5 |
| | 1.230,0 m ² |

15 Pinta-alatiedot Asunto Oy Helsingin Joutsenpuisto

| Asuntotyytit | pinta-ala m ² | kpl | % | pinta-alat m ² |
|--------------|--------------------------|--------|-------|---------------------------|
| 1h+kt | 39,5 | 4 | 4 | 158,0 |
| 1h+kt | 40,0 | 7 | 7 | 280,0 |
| 2h+kt | 49,5 | 3 | 3 | 148,5 |
| 2h+kt | 50,0 | 8 | 8 | 400,0 |
| 2h+kt | 54,0 | 13 | 13 | 702,0 |
| 2h+kt | 57,5 | 5 | 5 | 287,5 |
| 3h+kt | 72,0 | 4 | 4 | 288,0 |
| 3h+kt | 72,5 | 4 | 4 | 290,0 |
| 3h+kt+s | 77,5 | 1 | 1 | 77,5 |
| 3h+kt+s | 79,0 | 4 | 4 | 316,0 |
| 3h+kt | 79,5 | 6 | 6 | 477,0 |
| 3h+kt+s | 81,0 | 5 | 5 | 405,0 |
| 4h+kt | 81,0 | 5 | 5 | 405,0 |
| 4h+kt | 84,0 | 5 | 5 | 420,0 |
| 4h+kt | 85,5 | 3 | 3 | 256,5 |
| 4h+kt | 86,0 | 3 | 3 | 258,0 |
| 4h+kt | 91,5 | 4 | 4 | 366,0 |
| 4h+kt | 96,5 | 4 | 4 | 386,0 |
| 4h+kt+s | 97,5 | 5 | 5 | 487,5 |
| 4h+kt+s | 98,5 | 5 | 5 | 492,5 |
| | | 98 kpl | 100 % | 6.901,0 m ² |

| Aputilat | pinta-ala m ² |
|----------------------------|--------------------------|
| talosauna 2 kpl | 67,5 |
| kerhotila 4 kpl | 114,0 |
| kerhotila / PP-huolto | 12,0 |
| talopesula | 21,0 |
| kuivaushuone 6 kpl | 48,5 |
| ulkoiluvälinevarasto 7 kpl | 236,5 |
| lastenvaunuvarasto 6 kpl | 48,0 |
| irtaimistovarasto / VSS | 139,5 |
| irtaimistovarasto 3 kpl | 192,5 |
| liikennetilat | 773,0 |
| tekniset tilat | 271,5 |
| siivouskomero 6 kpl | 10,0 |
| talovarasto | 5,0 |
| | 1.939,0 m ² |

Hankeselostus

23.9.2019

Liitteet

Sijainti- ja rakeisuuskartat (sijainti kaupunkirakenteessa)

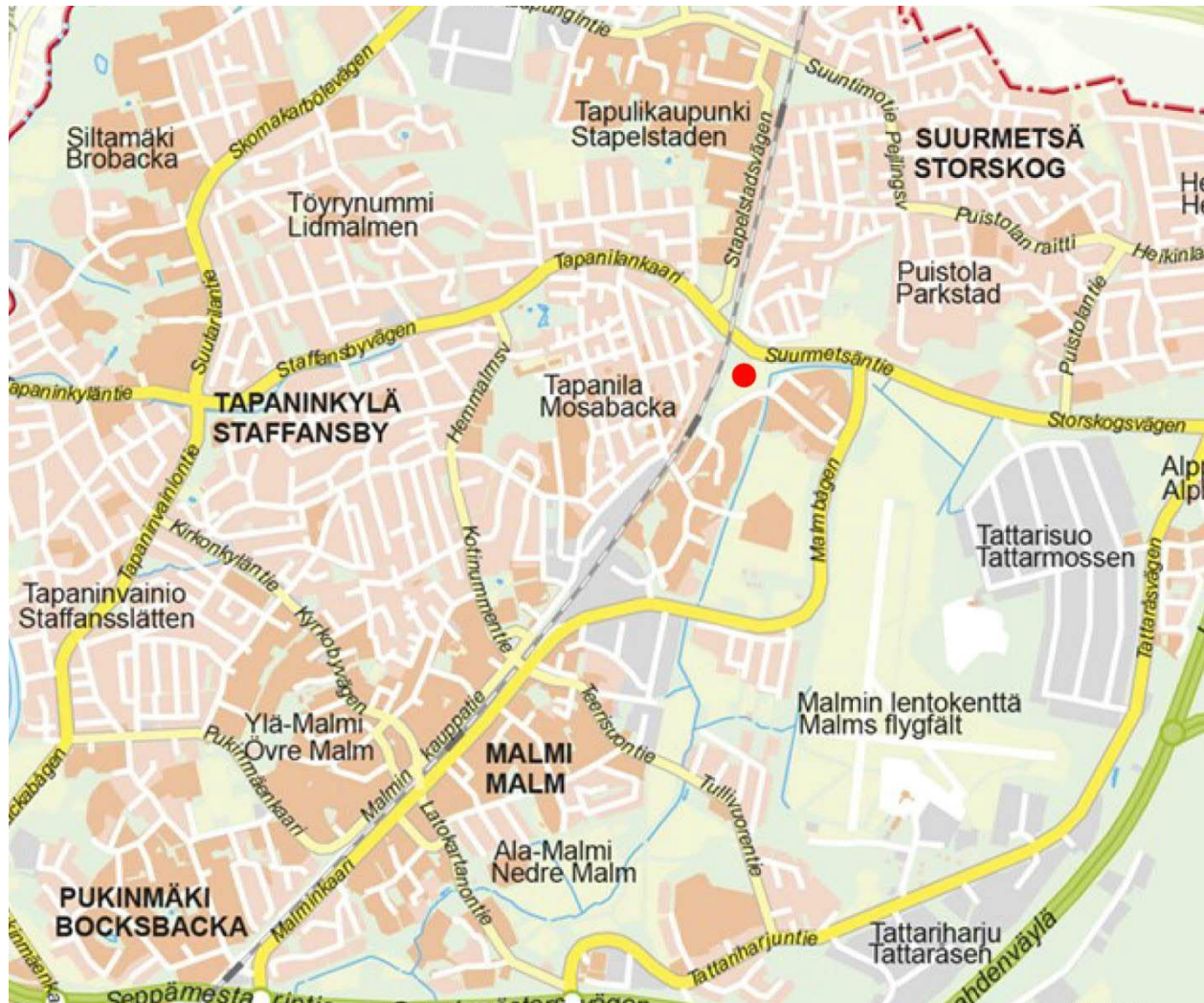
Asemapiirrokset

Kerrostasopohjat

Julkisivupiirrokset

Tyypipohjapiirrokset

Sijaintikartta



Liitteet

23.9.2019

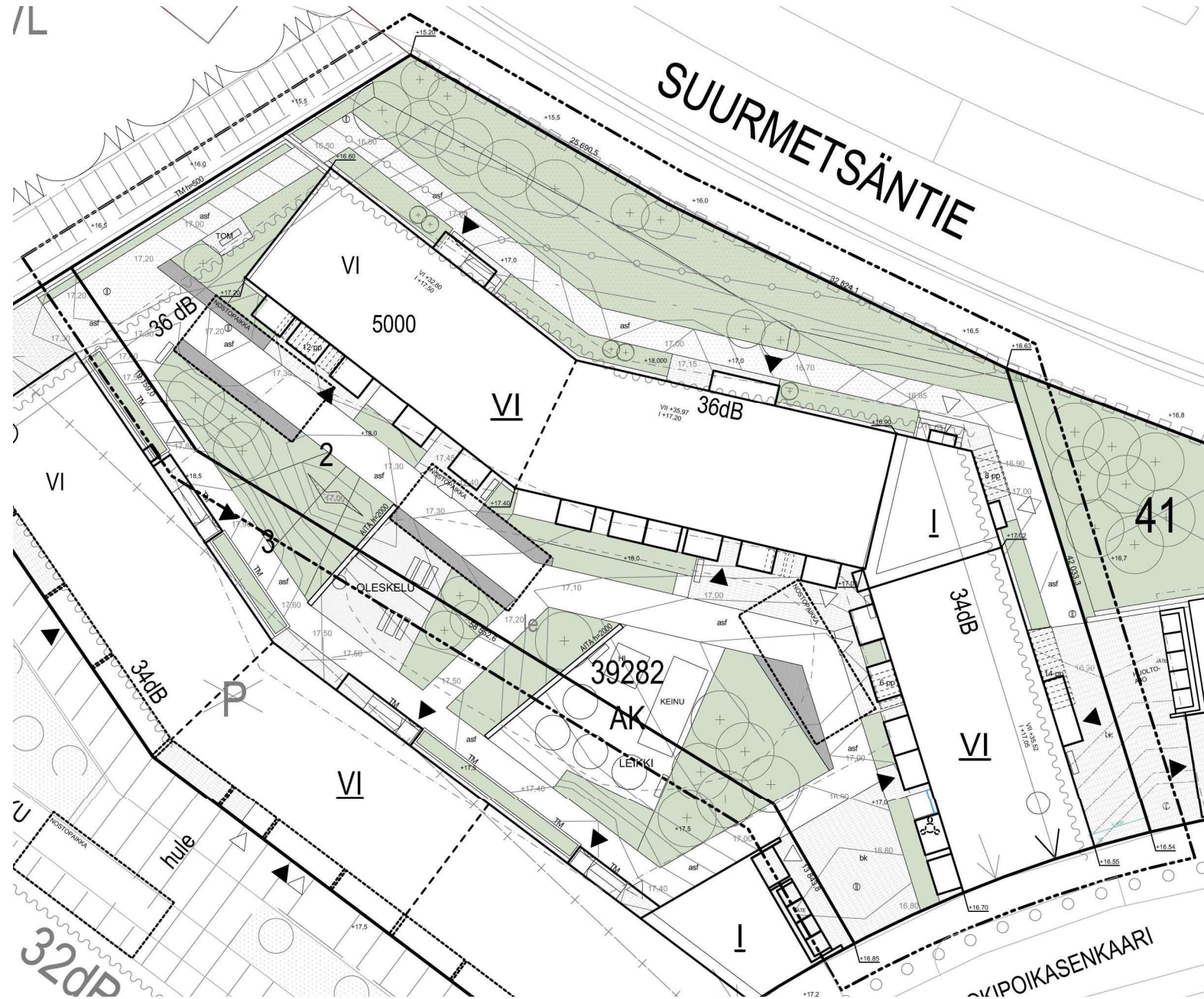
Rakeisuus Heka Jokipoikasenkaari 1:5000



Liitteet

23.9.2019

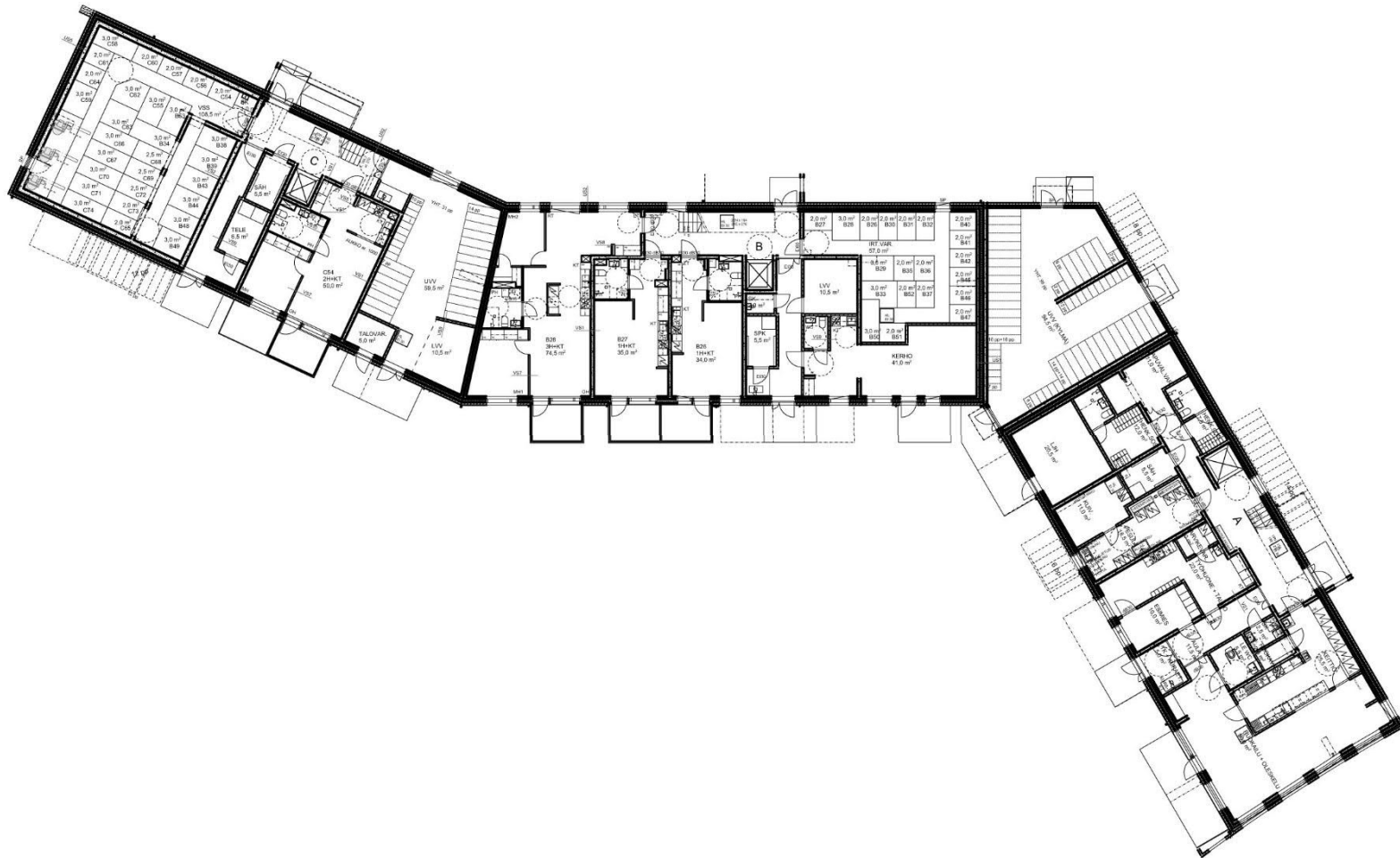
Asemapiirros Heka Jokipoikasenkaari 1:500



Liitteet

23.9.2019

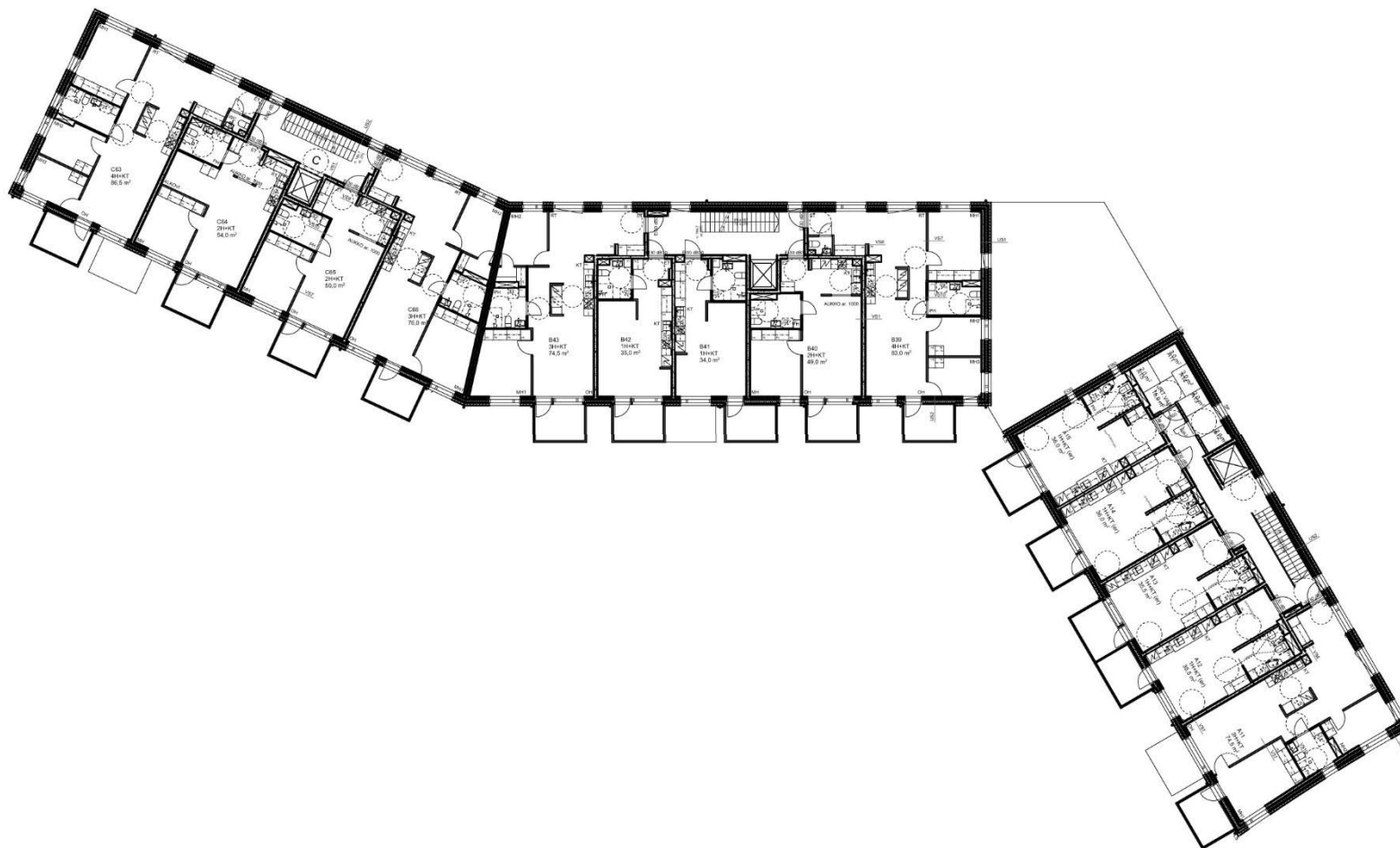
Kerrostasopohja Heka Jokipoikasenkaari 1. krs 1:400



Liitteet

23.9.2019

Kerrostasopohja Heka Jokipoikasenkaari 4. krs 1:400



Liitteet

23.9.2019

Julkisivut Heka Jokipoikasenkaari 1:400



Liitteet

23.9.2019

Julkisivut Heka Jokipoikasenkaari 1:400



JULKISIVU ETELÄÄN



JULKISIVU POHJOISEEN (LEIKKAUSOTE)



JULKISIVU LUOTEeseen

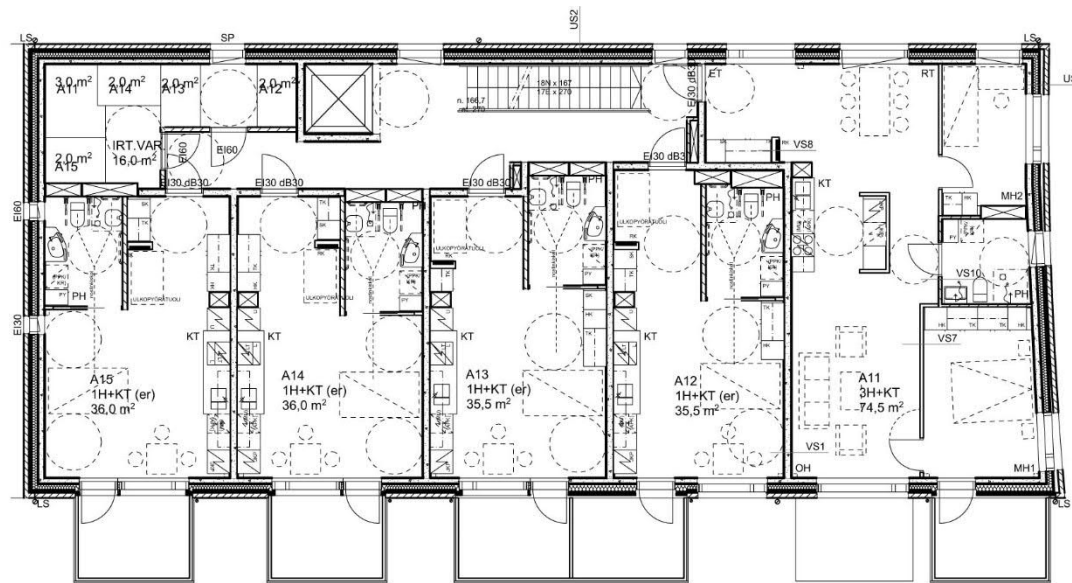


JULKISIVU ITÄÄN (LEIKKAUSOTE)

Liitteet

23.9.2019

Tyypipohja Heka Jokipoikasenkaari A 1:200



Liitteet

23.9.2019

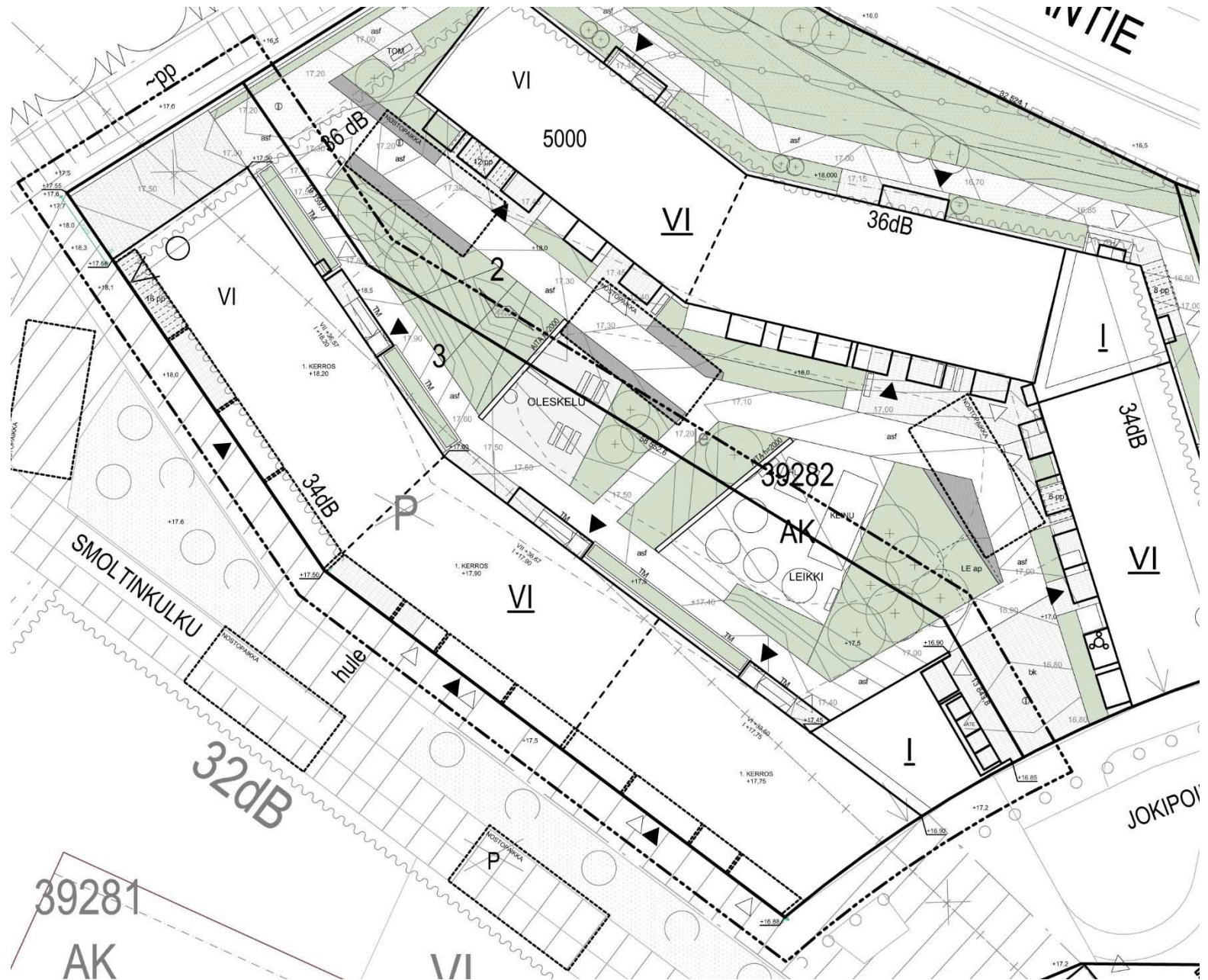
Rakeisuus Haso Jokipoika 1:5000



Liitteet

23.9.2019

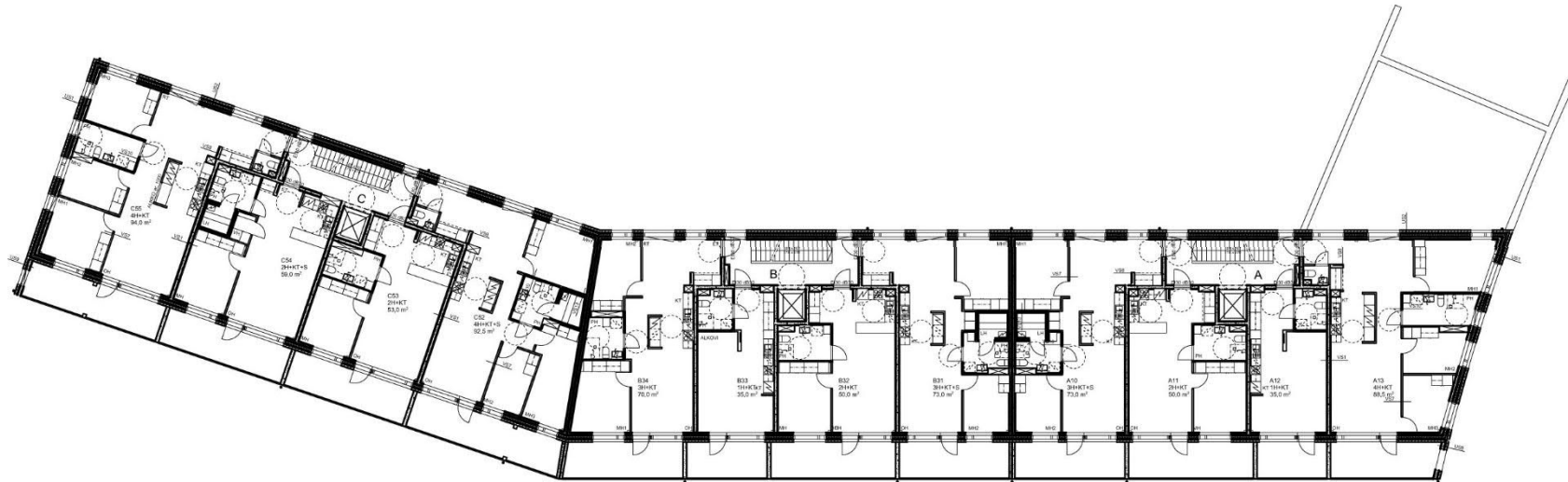
Asemapiirros Haso Jokipoika 1:500



Liitteet

23.9.2019

Kerrostasopohja Haso Jokipoika 4. krs 1:400



Liitteet

23.9.2019

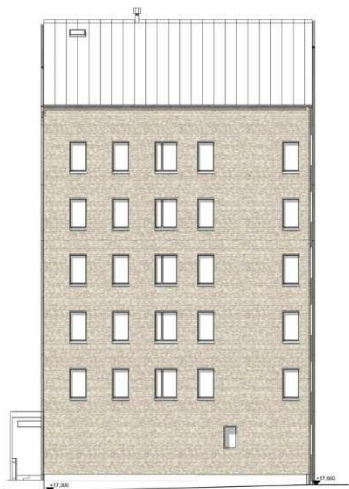
Julkisivut Haso Jokipoika 1:400



JULKISIVU KAAKKOON



JULKISIVU LOUNAASEEN



JULKISIVU LUOTEeseen

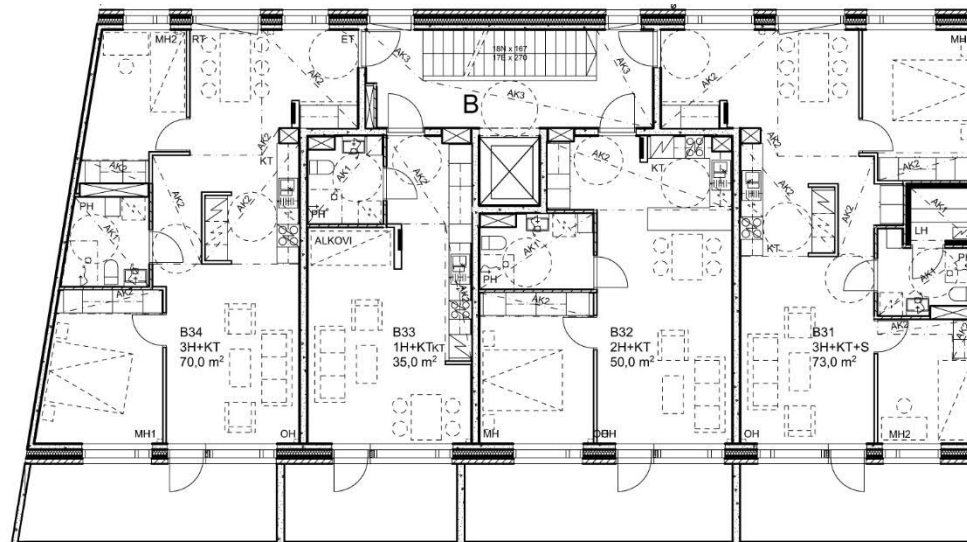


JULKISIVU KOILLISEEN

Liitteet

23.9.2019

Tyypipohja Haso Jokipoika B 4. krs 1:200



Liitteet

23.9.2019

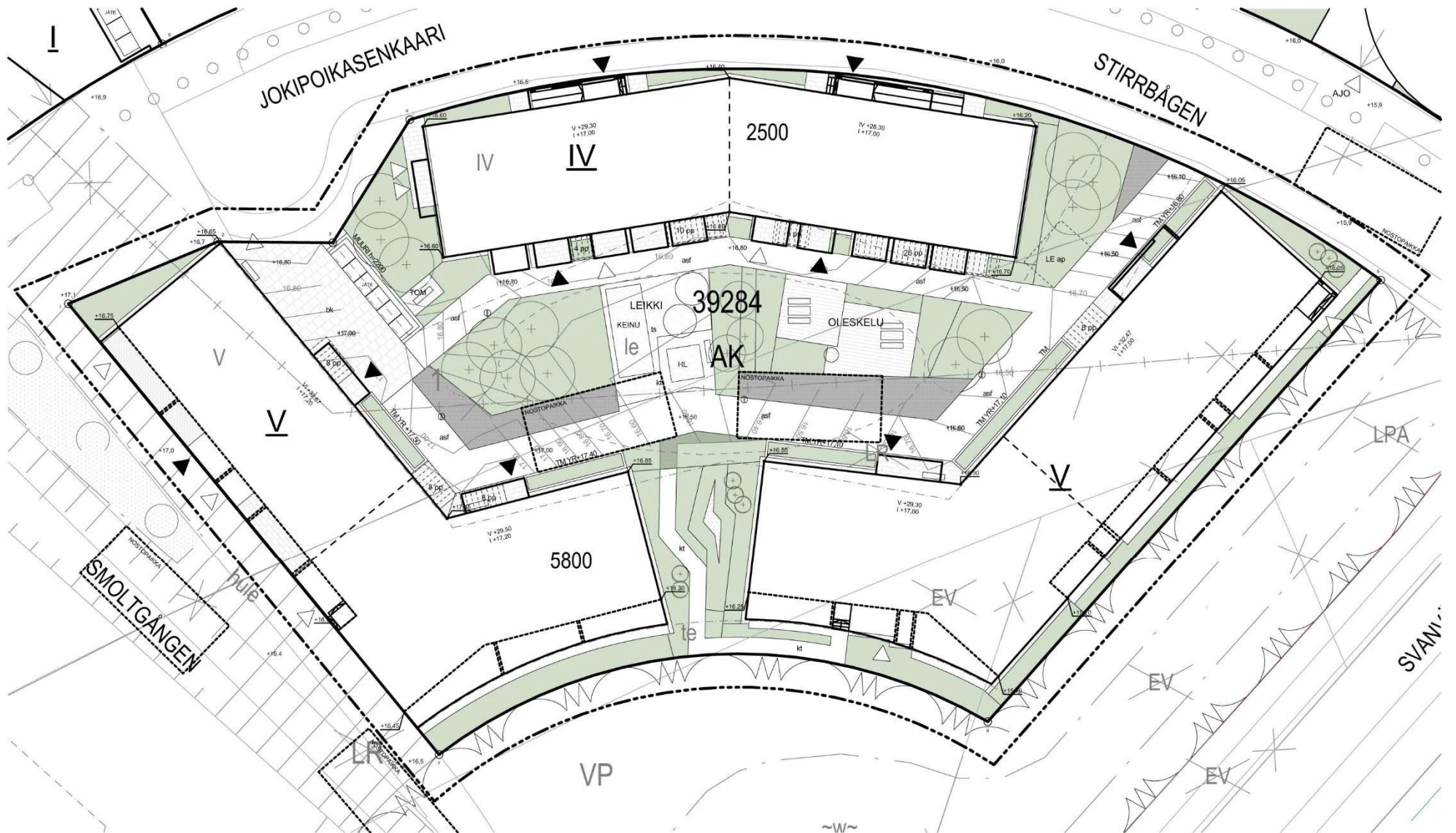
Rakeisuus As. Oy Helsingin Joutsenpuisto 1:500



Liitteet

23.9.2019

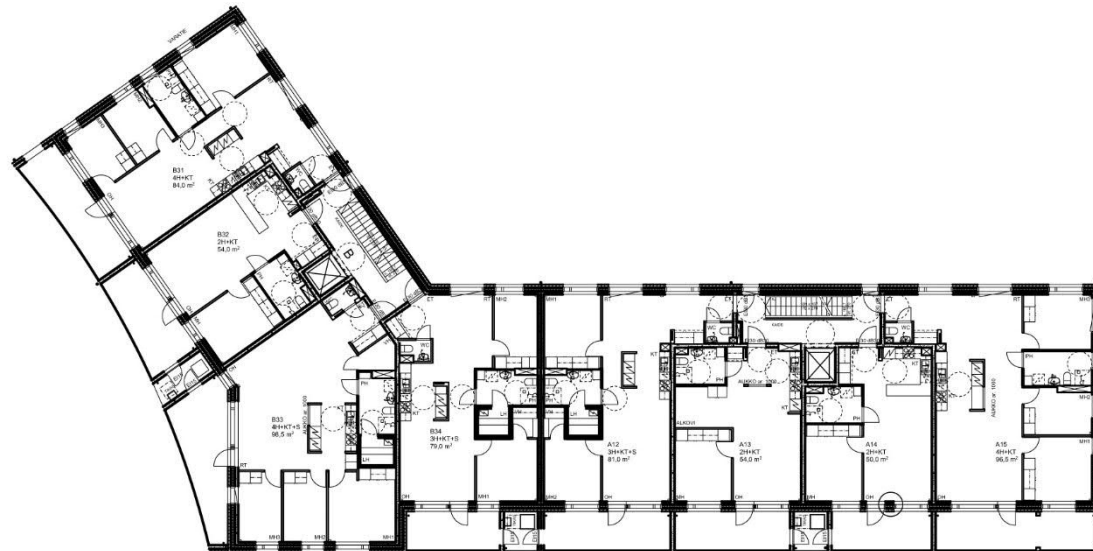
Asemapiirros As. Oy Helsingin Joutsenpuisto 1:500



Liitteet

23.9.2019

Kerrostasopohja As. Oy Helsingin Joutsenpuisto AB 4. krs 1.400



Liitteet

23.9.2019

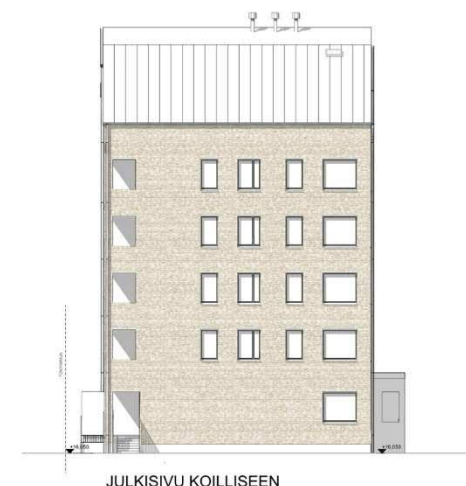
Julkisivut As. Oy Helsingin Joutsenpuisto AB 1:400



JULKISIVU ETELÄÄN



JULKISIVU KAAKKOON



JULKISIVU KOILLISEEN



JULKISIVU LUOTEESEEN



JULKISIVU POHJOISEEN

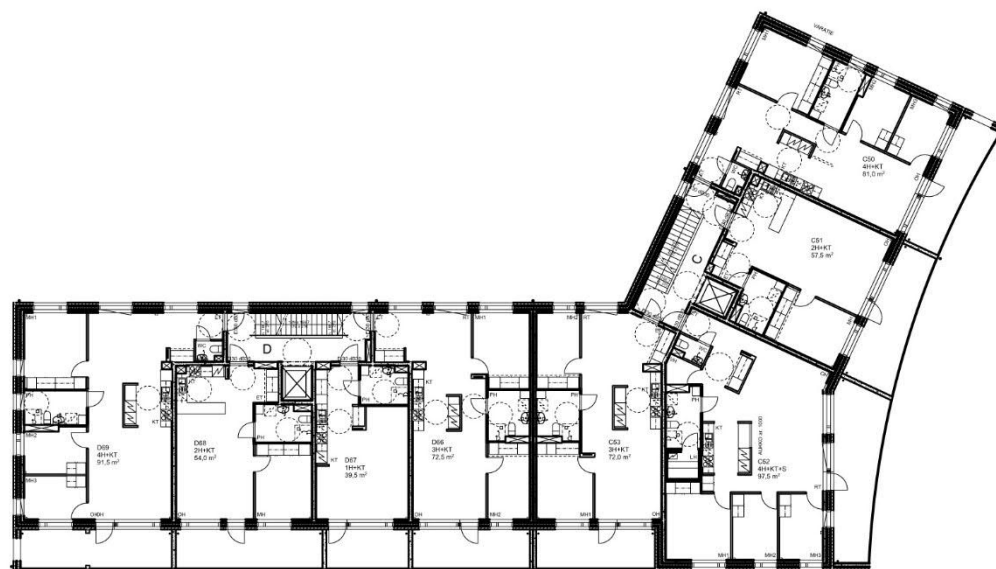


JULKISIVU LÄNTEEN

Liitteet

23.9.2019

Kerrostasopohja As. Oy Helsingin Joutsenpuisto CD 4. krs 1:400



Liitteet

23.9.2019

Julkisivut As. Oy Helsingin Joutsenpuisto CD 1:400

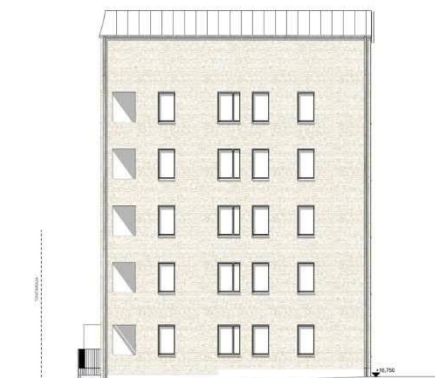
HUOMI TAITE



JULKISIVU LOUNAASEEN



JULKISIVU ETELÄÄN



JULKISIVU ITÄÄN



JULKISIVU POHJOISEEN



JULKISIVU KOILLISEEN

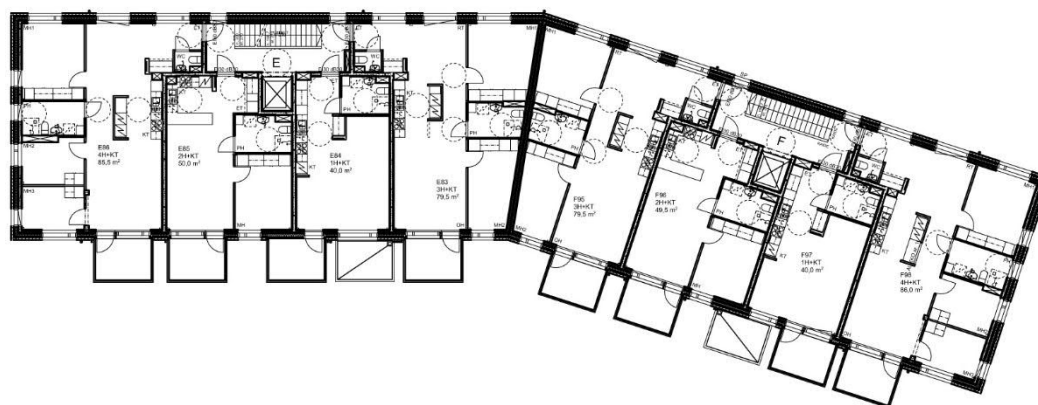


JULKISIVU LUOTEESEEN

Liitteet

23.9.2019

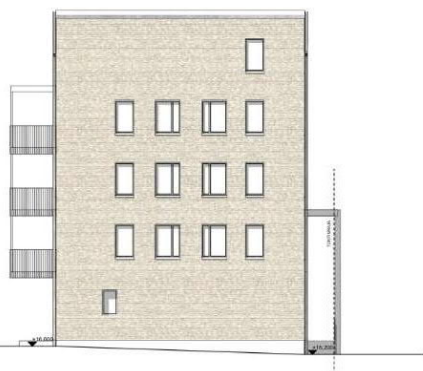
Kerrostasopohjat As. Oy Helsingin Joutsenpuisto EF 4. krs 1:400



Liitteet

23.9.2019

Julkisivut As. Oy Helsingin Joutsenpuisto EF 1:400



JULKISIVU ITÄÄN



JULKISIVU ETELÄÄN



JULKISIVU LÄNTEEN

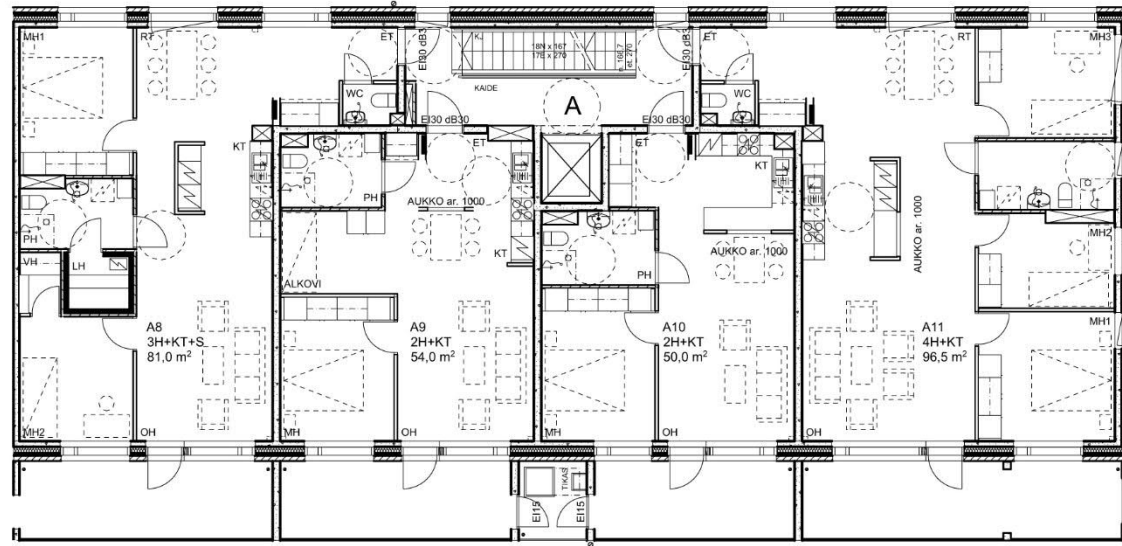


JULKISIVU POHJOISEEN

Liitteet

23.9.2019

Tyyppipohja As. Oy Helsingin Joutsenpuisto A 1:200



Liitteet

23.9.2019

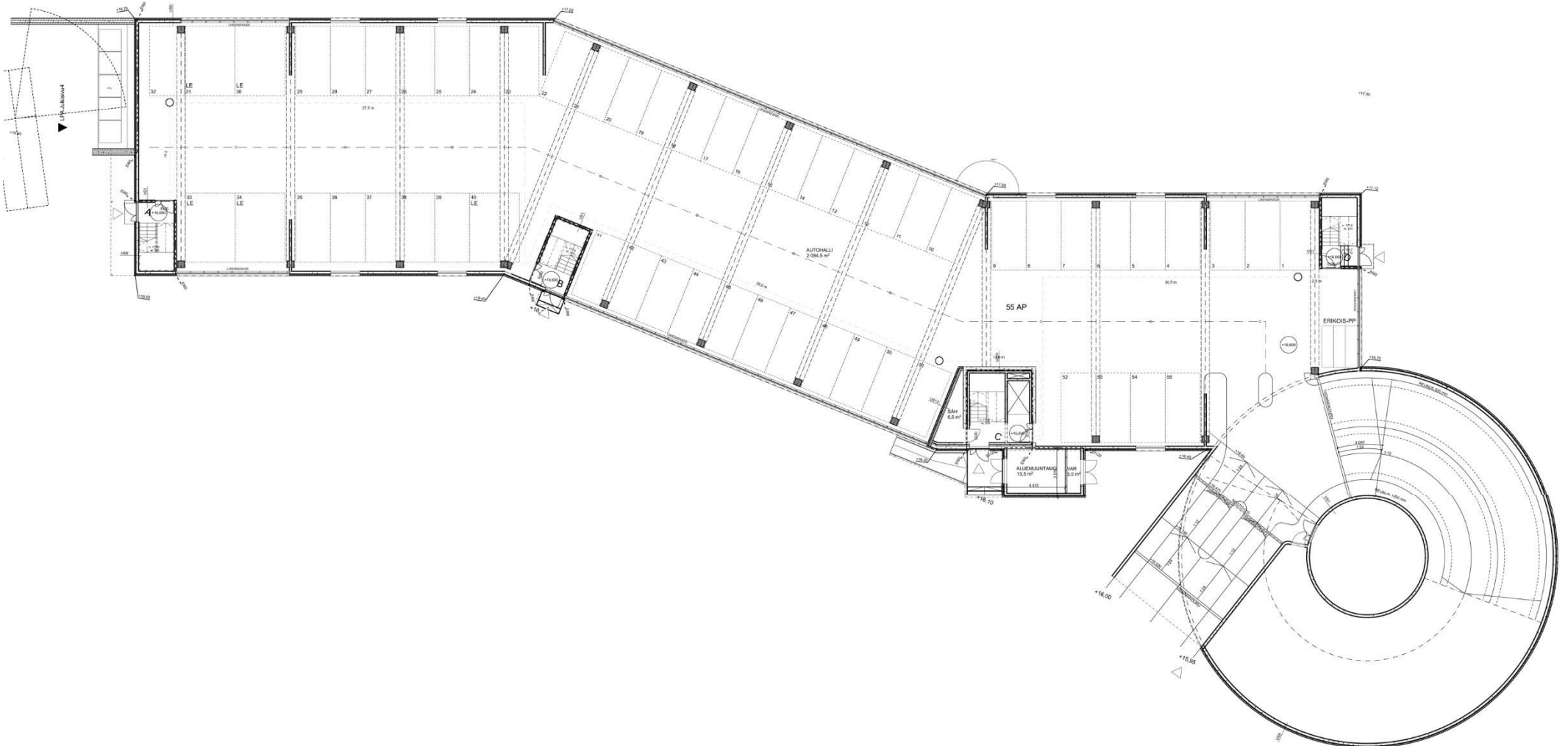
Rakeisuus LPA-tontti (pysäköintilaitos)



Liitteet

23.9.2019

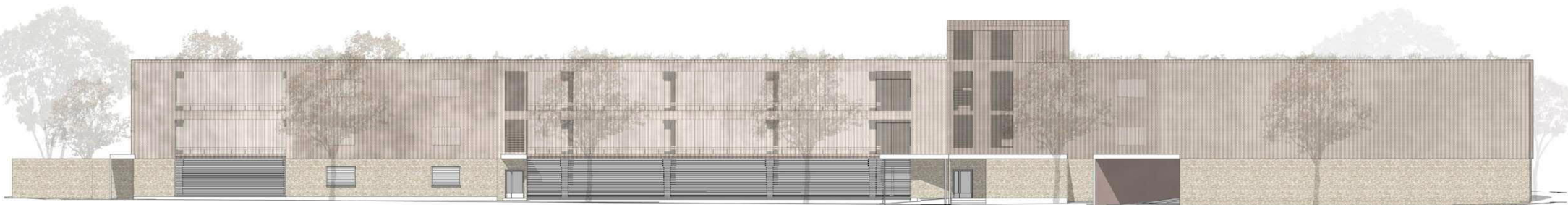
1. kerros LPA-tontti (pysäköintilaitos) 1:400



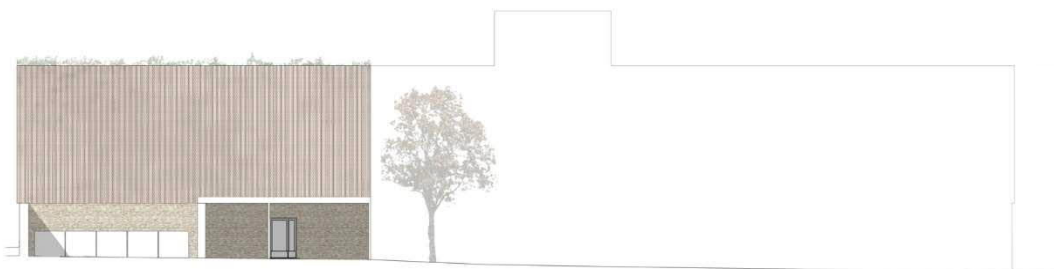
Liitteet

23.9.2019

Julkisivut LPA-tontti (pysäköintilaitos) 1:400



JULKISIVU ETELÄÄN

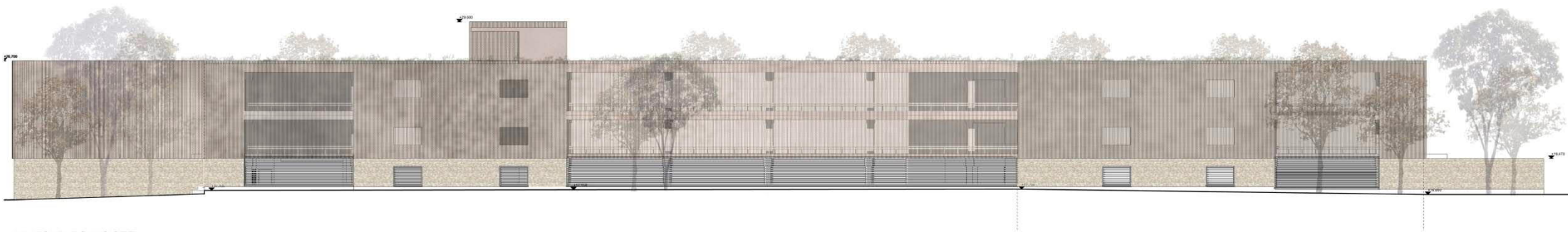


JULKISIVU LÄNTEEN

Liitteet

23.9.2019

Julkisivut LPA-tontti (pysäköintilaitos) 1:400



JULKISIVU POHJOISEEN



JULKISIVU ITÄÄN