



MOKKA- KORTTELI / ASUNTO OY HELSINGIN KAHVIPANNU



Havainnekuva, Kahvikorttelin rakentamisohje, **Arkkitehtuuri**toimisto **B & M Oy**, 2008

ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMAT JA ASEMAKAAVA

Hanke käsittää toteutussuunnittelun Vuosaaren Kahvikorttelin Mokka-korttelissa 54148/1.

Korttelin kokonaisrakennusoikeus on 13 000 k-m².

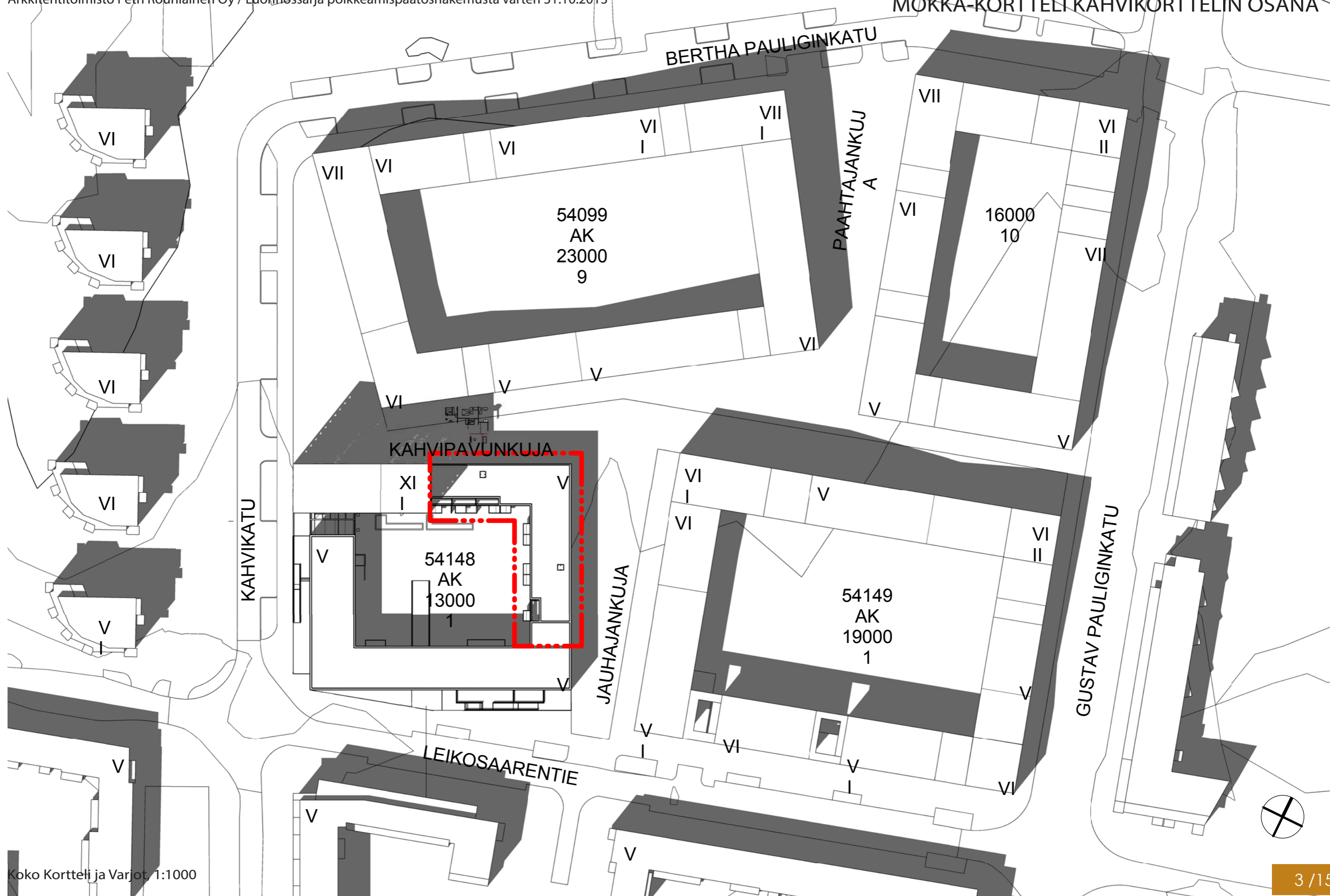
Asemakaavalliset periaatteet perustuvat Arkkitehtitoimisto B&M:n viitesuunnitelmiin, jotka on vahvistettu Kahvikorttelin rakentamistapaohjeessa (2008).

MOKKA- KORTTELIN HANKKEET

Mokka- kortteli tulee käsittämään seuraavat toteutuskohteet: As Oy Helsingin Kahvimylly, As Oy Kahvipannu ,As Oy Mutteripannu.

Korttelista on laadittu Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy:n toimesta yleissuunnitelma talven 2012-2013 aikana, jossa on tutkittu alustavasti koko korttelin maankäyttö ja perusratkaisut sekä testattu asemakaavan toimivuus.

Yleissuunnitelman laadinnan yhteydessä on koko korttelin maankäytöstä ja kaupunkikuvallisista periaatteista neuvoteltu alustavasti KSV:n kanssa 15.11.2013. Yleissuunnitelmaa on esitelty neuvotteluissa kaavoittajan luona KSV:ssä 9.1.2013 sekä TASKE:ssä 11.02.2013.



ALUSTAVAT TILASTOT / KAHVIPANNU

Käytetty rakennusoikeus / As.Oy Hgin Kahvipannu (asunnot + prh 15 m ² + us 250mm)	3408 k-m ²
Asumista palvelevien tilojen 10%:n lisäkerrosala	483 k-m ²
Muu 10%:n lisäkerrosala (jäte- ja huoltotilat ym)	35 k-m ²
Lisäkerrosala, kellari	272,5 k-m ²
Huoneistoala, As. Oy Hgin Kahvipannu	2986,5 htm ²
Asuntojen lukumäärä	56 kpl
Asuntojen keskipinta-ala	53,3 htm ²
Autopaikkalaskelma Asemakaavan mukainen vaatimus asunnoille 1 ap / 95 k-m ² = 3408 k-m ² / 95 k-m ² = 36 ap, toteutetaan pysäköintikellariin	

ALUSTAVAT TILASTOT / MOKKA -KORTTELI

Tontin pinta-ala (Mokka -kortteli)	6099 m ²
Rakennusoikeus	13000 k-m ²
Rakennustyyppi	kerrostalo
Kerrosluvut	V-XIII
Asemakaava hyväksytty	18.6.2008
Saanut lainvoiman	8.8.2008
Käytetty rakennusoikeus Mokka -korttelissa alustavasti	13244 k-m ²
Kahvimylly	5155 k-m ²
Kahvipannu	3408 k-m ²
Mutteripannu	4681 k-m ²
Asumista palvelevien tilojen lisäkerrosala korttelissa (10 % = 1300 k-m ²), käytetty	689,5 k-m ²
Kahvimylly	206,5 k-m ²
Kahvipannu	483 k-m ²
Muu lisäkerrosala korttelissa (jäte- ja huoltotilat, kokoontumistilat ym, 10 % = 1300 k-m ²), käytetty	264 k-m ²
Kahvimylly	229 k-m ²
Kahvipannu	35 k-m ²
Myymälätilaa tulee rakentaa 3 % tontille 54148/1 (= 390 k-m ²), toteutetaan myöhemmässä vaiheessa	390 k-m ²
Kerhotilaa tulee rakentaa 1,5 % (= 195 k-m ²), 84,5 k-m ² toteutetaan myöhemmin ja As.Oy Hgin Kahvimyllyn yhteydessä	110,5 k-m ²
Autopaikkalaskelma Asemakaavan mukainen vaatimus asunnoille 1 ap / 95 k-m ² = 13000 k-m ² / 95 k-m ² = 137 ap, toteutetaan pysäköintikellariin	n.140 ap,
As.Oy Hgin Kahvimyllylle osoitetaan	54 ap
As.Oy Hgin Kahvipannulle osoitetaan	36 ap
Liiketilaille 1 ap/ 50 k-m ² = 400 k-m ² / 50 = 8 ap, liiketilojen autopaikat siirretään Arabica -kortteliin (54099)	
Rakennuksen paloluokka on P1	



Näkymä sisäpihalta

KAAVAPOIKKEAMAT

Keskipinta-alan alitus: Kaavan mukainen asuntojen 75 m² keskiala alittuu suunnitelmissa huoneistojen keskipinta-alan ollessa 53,3 htm². Alitus johtuu siitä, että As.Oy Hgin Kahvipannusta on suunniteltu vuokrakohdetta. Ratkaisulla halutaan vastata sekä kovaan vuokra-asuntojen kysyntään että toisaalta pk-seudun vuokra-asuntojen uustuotannon tavoitteisiin. Hankkeessa pyritään myös noudattamaan Helsingin kaupungin omaa asuntopolitiikkaa asuinalueiden sosiaalisesta sekoittamisesta yhdistämällä omistus- ja vuokra-asumista samaan kortteliin.

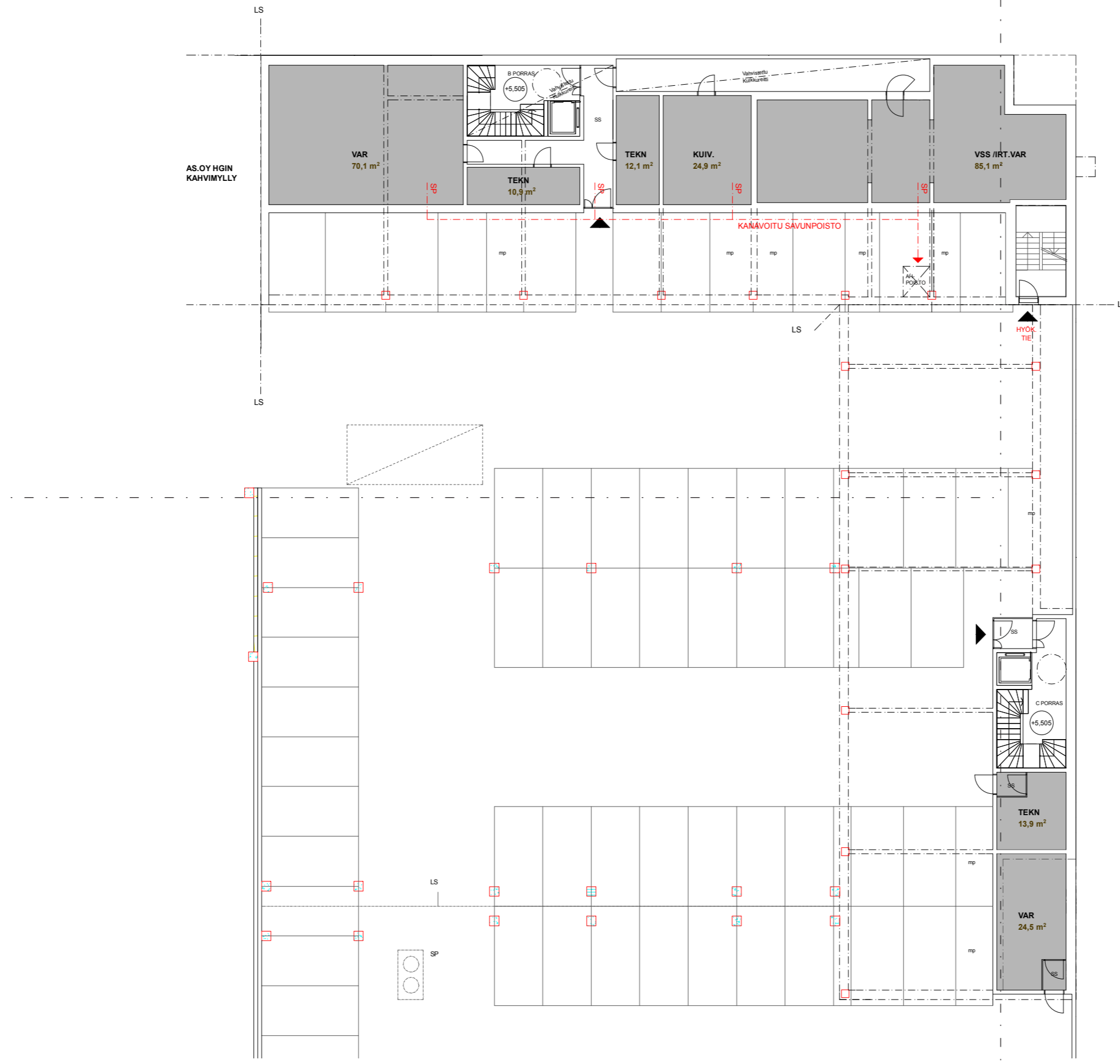
HANKKEEN KUVAUS LYHYESTI

Kohteeseen on ollut tarve saada useita pieniä asuntoja. Asunnot on avattu lämpimiin ilma-suuntiin ja käynti asuntoihin tapahtuu ulkosivulta (katusivulta) luhdeista. Perusratkaisusta johtuen ulkokehällä luhdit mahdollistavat hyvinkin korkeatasoiset/ mielenkiintoiset julkisivut mm. vapaalla aukotuksellaan. Sisäisivun julkisivut ovat suorat ilman sisäänvetoja ja parvekkeet ovat ulokkeellisia (tai vinotuellisia). Ratkaisulla on helpotettu pysäköintikellarin suunnittelua, koska tällöin vältetään sekä parvekkeista että syvennyksistä johtuvat ylimääräiset pilarit. Parvekkeista pyritään tekemään iloisen ja inhimillisen näköisiä vaihtelemalla niiden sijainteja. Julkisivujen pääasialliset materiaalit ulkosivulla paikalla muurattu tiili ja sisäisivulla graafinen betoni. Käytettävyyttä puolestaan nostaa se, että irtaimisto-varastot sijoitetaan kerroksiin.



Näkymä Kahvipavunkujalta

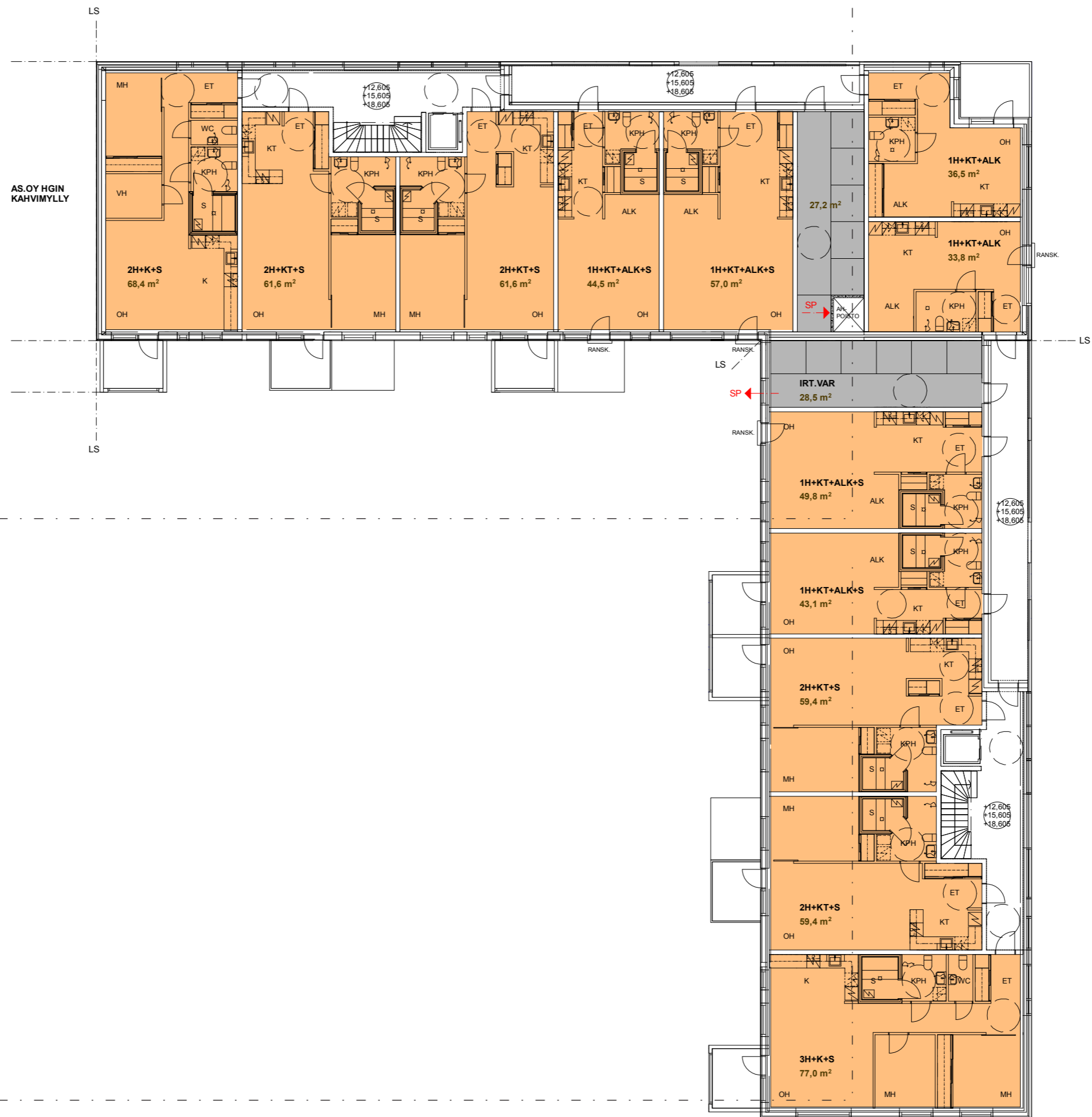
KELLARI



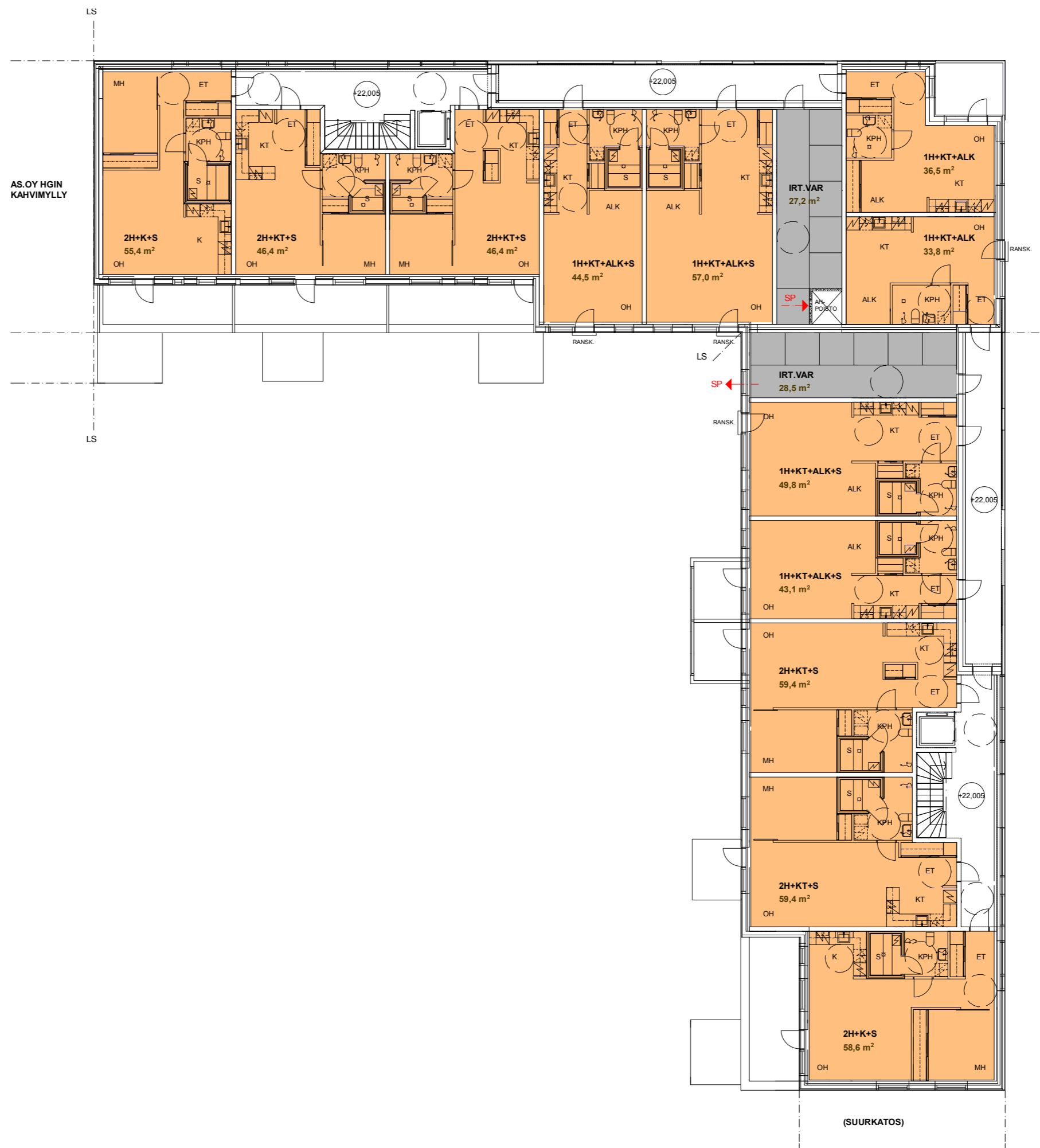
1.KRS



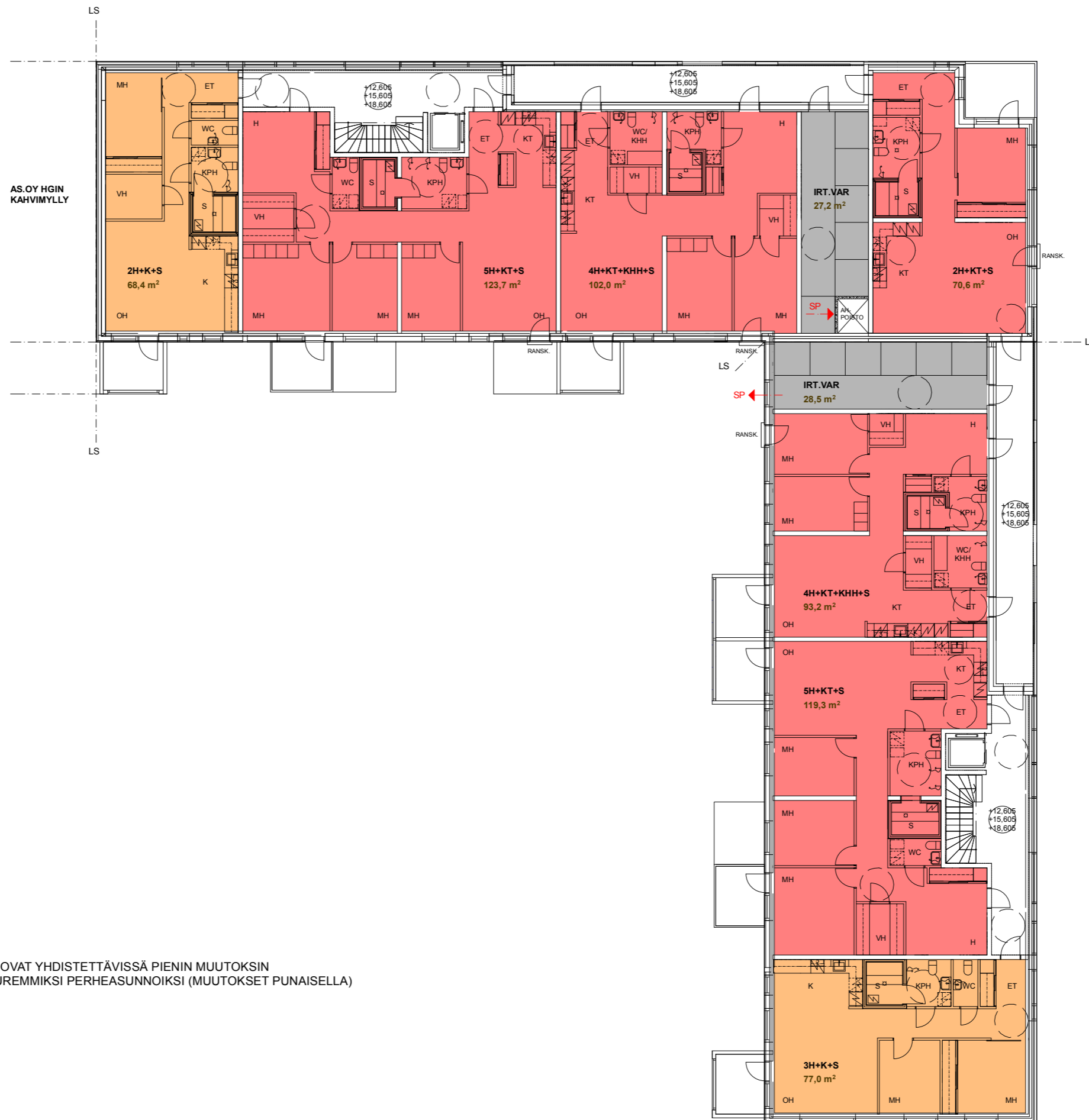
2-4.KRS



5.KRS

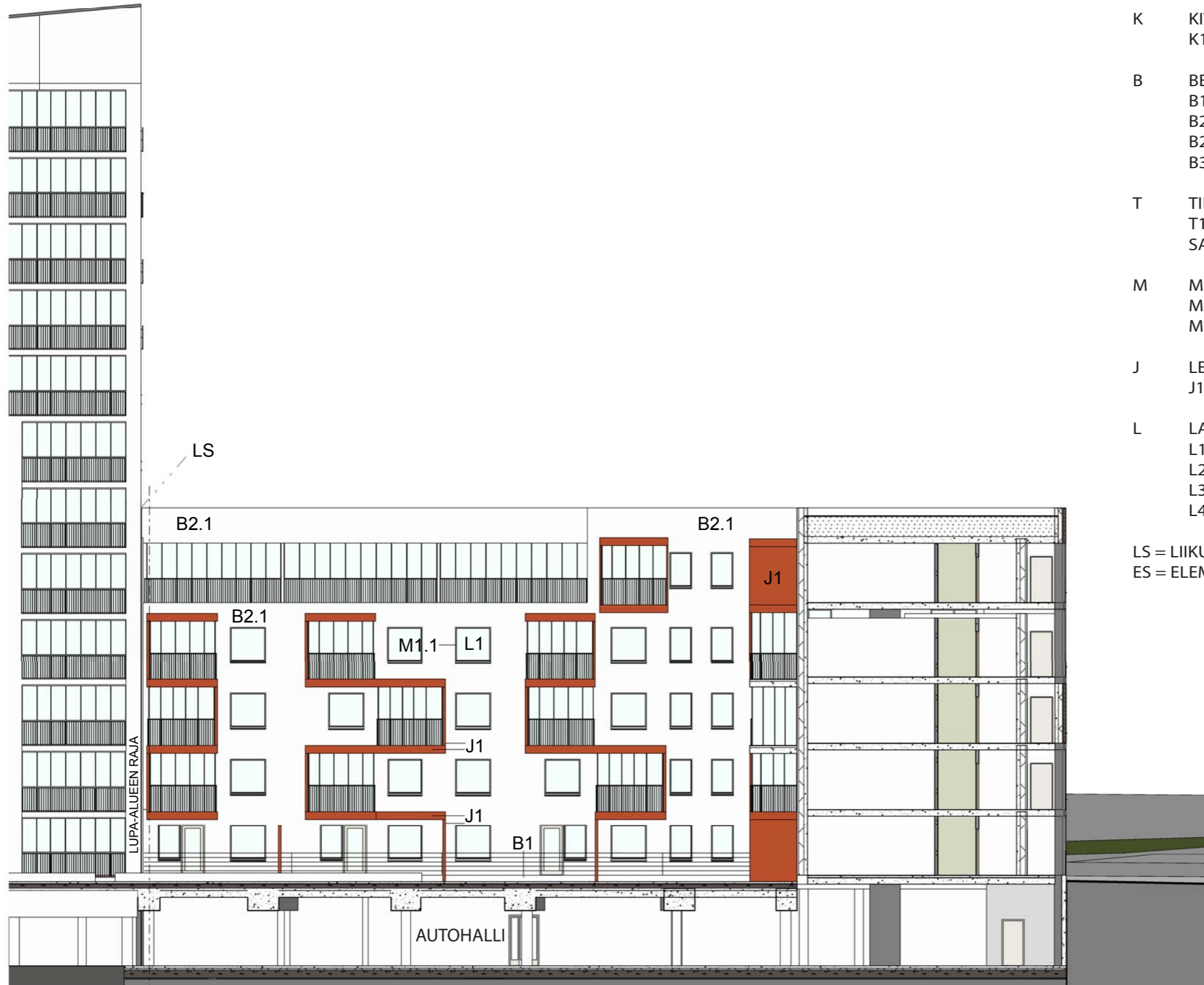


2-4.KRS,
ASUNTOJEN YHDISTÄMINEN



ASUNNOT OVAT YHDISTETTÄVISSÄ PIENIN MUUTOKSIN
MYÖS SUUREMMIKSI PERHEASUNNOIKSI (MUUTOKSET PUNAISELLA)

JULKISIVU ETELÄÄN



JULKISIVUMATERIAALIT

- K KIVIPINNAT
K1 GRANIITTILAATTA, TUMMANHARMAA
- B BETONIPINNAT
B1 LÄPIVÄRJÄTTY, TUMMANHARMAA
B2.1 GRAAFINEN, VALKOINEN
B2.2 GRAAFINEN, KESKIHARMAA
B3.1 MAALATTU, ERI VÄREJÄ (PARVEKETAUSTASEINÄT)
- T TIILIPINNAT
T1 PAIKALLA MUURATTU, TUMMANRUSKEA
SAUMA: TUMMANHARMAA
- M METALLIPINNAT
M1.1 MAALATTU, TUMMANHARMAA
M1.2 MAALATTU, VALKOINEN
- J LEVYPINNAT
J1 JULKISIVULEVY, KUITUSEMENTTI
- L LASIPINNAT
L1 LASI, KIRKAS (IKKUNAT)
L2 LASI, KIRKAS (PARVEKELASITUS, AVATTAVA)
L3 LASI, KIRKAS (PARVEKEKAIDE)
L4 LASITIILI

LS = LIIKUNTASAUMA
ES = ELEMENTTISAUMA

JULKISIVU LÄNTEEN

JULKISIVUMATERIAALIT

- K KIVIPINNAT
K1 GRANIITTILAATTA, TUMMANHARMAA
- B BETONIPINNAT
B1 LÄPIVÄRJÄTTY, TUMMANHARMAA
B2.1 GRAAFINEN, VALKOINEN
B2.2 GRAAFINEN, KESKIHARMAA
B3.1 MAALATTU, ERI VÄREJÄ (PARVEKETAUSTASEINÄT)
- T TIILIPINNAT
T1 PAIKALLA MUURATTU, TUMMANRUSKEA
SAUMA: TUMMANHARMAA
- M METALLIPINNAT
M1.1 MAALATTU, TUMMANHARMAA
M1.2 MAALATTU, VALKOINEN
- J LEVYPINNAT
J1 JULKISIVULEVY, KUITUSEMENTTI
- L LASIPINNAT
L1 LASI, KIRKAS (IKKUNAT)
L2 LASI, KIRKAS (PARVEKELASITUS, AVATTAVA)
L3 LASI, KIRKAS (PARVEKEKAIDE)
L4 LASITIILI

LS = LIIKUNTA SAUMA
ES = ELEMENTTISAUMA



JULKISIVU POHJOISEEN

JULKISIVUMATERIAALIT

- K KIVIPINNAT**
 K1 GRANIITTILAATTA, TUMMANHARMAA
- B BETONIPINNAT**
 B1 LÄPIVÄRJÄTTY, TUMMANHARMAA
 B2.1 GRAAFINEN, VALKOINEN
 B2.2 GRAAFINEN, KESKIHARMAA
 B3.1 MAALATTU, ERI VÄREJÄ (PARVEKETAUSTASEINÄT)
- T TIILIPINNAT**
 T1 PAIKALLA MUURATTU, TUMMANRUSKEA
 SAUMA: TUMMANHARMAA
- M METALLIPINNAT**
 M1.1 MAALATTU, TUMMANHARMAA
 M1.2 MAALATTU, VALKOINEN
- J LEVYPINNAT**
 J1 JULKISIVULEVY, KUITUSEMENTTI
- L LASIPINNAT**
 L1 LASI, KIRKAS (IKKUNAT)
 L2 LASI, KIRKAS (PARVEKELASITUS, AVATTAVA)
 L3 LASI, KIRKAS (PARVEKEKAIDE)
 L4 LASITIILI

LS = LIIKUNTA-SAUMA
 ES = ELEMENTTISAUMA



JULKISIVU ITÄÄN

JULKISIVUMATERIAALIT

- K KIVIPINNAT
K1 GRANIITTILAATTA, TUMMANHARMAA
- B BETONIPINNAT
B1 LÄPIVÄRJÄTTY, TUMMANHARMAA
B2.1 GRAAFINEN, VALKOINEN
B2.2 GRAAFINEN, KESKIHARMAA
B3.1 MAALATTU, ERI VÄREJÄ (PARVEKETAUSTASEINÄT)
- T TIILIPINNAT
T1 PAIKALLA MUURATTU, TUMMANRUSKEA
SAUMA: TUMMANHARMAA
- M METALLIPINNAT
M1.1 MAALATTU, TUMMANHARMAA
M1.2 MAALATTU, VALKOINEN
- J LEVYPINNAT
J1 JULKISIVULEVY, KUITUSEMENTTI
- L LASIPINNAT
L1 LASI, KIRKAS (IKKUNAT)
L2 LASI, KIRKAS (PARVEKELASITUS, AVATTAVA)
L3 LASI, KIRKAS (PARVEKEKAIDE)
L4 LASITIILI

LS = LIIKUNTAUSAUMA
ES = ELEMENTTISAUMA

▼ 12. krs	42.6
▼ 11. krs	39.6
▼ 10. krs	36.6
▼ 9. krs	33.6
▼ 8. krs	30.6
▼ 7. krs	27.6
▼ 6. krs	24.7
▼ 5. krs	22.0
▼ 4. krs	18.6
▼ 3. krs	15.6
▼ 2. krs	12.6
▼ 1. krs	8.4
▼ katu	
▼ -1 Kellari	5.5

