



6.8.2015

## Helsingin Asumisoikeus Oy Spurtti

Luonnokset 06.08.2015

### Sijainti

Kortteli 45146, tontti 6  
Alakiventie 9, Myllypuro  
00920 Helsinki

### Tontti

Tontti rajautuu eteläpuoleltaan Alakiventiehen sekä Alakivenpuistoon, jossa on Myllypuron uusi täyttömäki. Tontin pohjoispuolella on Yläkiventie 2 ja 4,1960-luvulla rakennetut 8-kerroksiset lamellitalot. Idässä tonttia rajaa asuinkerrostalo-yhtiö Alakiventie 7 ja lännessä Myllypuron koulun. Tontin länsiosaa on entistä hiekanottoa aluetta, joka hiekan poistamisen jälkeen on täytetty pääasiassa rakennus- ja asumisjätteellä, tontin itäosassa on puistomaista metsäaluetta.

Tontin koko on 18062 m<sup>2</sup>.

### Asemakaava

Asemakaavan muutos on saanut lainvoiman 19.9.2003. Siinä tontti on merkitty rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR).

Oleelliset kaavamerkinnot:

- 8200
- III(1/2)
- rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaalina tulee käyttää valkoista rappautusta ja rakennusten tulee olla paikallamuurattuja
- Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä eikä pysäköintiin on istutettava
- 1ap/80 k-m<sup>2</sup> kuitenkin väh. 1,25 ap/as

Viereisessä Alakivenpuistossa olleen entisen kaatopaikka-alueen valumavesien 50m:n suojaetäisyyden ulottuminen tontin lounaisosan on johtanut asemakaavasta poikkeavaan ratkaisuun tontin rakennusalojen ja rakennusoikeuden sijoittumisessa.

Alueryhmä hyväksyi 27.11.2014 kokouksessaan jatkosuunnittelun pohjaksi luonnoksen, jossa tontin rakennusoikeus on sijoitettu viiteen 2-kerroksiseen rivitalomassaan ja kolmeen 3-kerroksiseen kerrostalomassaan.

### Lähiympäristön suunnitteluohjeet

### Ratkaisu

Viisi 2-kerroksista rivitaloa ja kolme 3-kerroksista kerrostaloa.

Kerrostalot ovat sivukäytävällisiä yhden porrashuoneen ratkaisuja, joissa yksitasoiset asunnot parvekkeineen on suunnattu etelään tai länteen. Rivitaloasunnot ovat 2-kerroksisia saunallisia neliöitä ja viisiöitä, joiden pihat aukeavat etelään.



6.8.2015

Yhteistiloista irtainvarastot, pesula ja kerhotila on sijoitettu tontilla keskeisesti sijaitsevaan etelä-pohjoissuuntaiseen pitkään kerrostaloon. Rivitalojen ulkoiluvälinevarastot on ryhmitelty talokohtaisiksi kokonaisuuksiksi, kerrostalojen uv-varastot sijaitsevat rakennusten maantasokerroksissa tai erillisessä rakennuksessa jäteaitauksen vieressä.

## Liikenne

Tontille on ajoyhteys Alakiventielle.  
Asemakaavan autopaikka vaatimus: asunnot 1 ap/ 80 k-m<sup>2</sup>, vähintään 1,25 ap/asunto.  
Ksv:n ohjeen mukaan autopaikoituksen vähimmäismitoitus on rivitalojen osalta 1ap/100k-m<sup>2</sup>-20% =1ap/125 km<sup>2</sup> ja kerrostalojen osalta 1ap/120k-m<sup>2</sup>-20%=1ap/150k-m<sup>2</sup>, yhteensä 61ap.  
Suunnitelmassa autopaikkoja yhteensä 75kpl, joista 3ap vieraspaikkoja.  
Jätesäiliöt sijaitsevat autopaikoitusalueen vieressä muurilla rajatussa tilassa Alakiventien tonttiliittymän vieressä.

## Rakennukset

Rakennukset ovat pääosin betonielementtirakenteisia.  
Kerrostalojen ala-, väli- ja yläpohjat ovat ontelolaatastoja.  
Ulkoseinissä on betonielementtisisäkuoret.

Rivitalojen ala- ja välipohjat ovat ontelolaatastoja, yläpohjat puurakenteiset.  
Ulkoseinien kantavat päädyt ovat betonielementtejä, ei-kantavat ulkoseinät tehdään puurunkoisina.

Julkisivut ovat paikalla muurattuja ja valkoiseksi ohutrappattuja.  
Vesikatteena on vaalea konesaumattu peltikatto.  
Parvekekaiteet ovat metalli- / lasikaiteita  
Luhtikäytävään rajoittuvat ulkoseinät ovat tiililaattapintaisia elementtejä jossa ohutrappaus.

## Asunnot

Suunnitelman asutuspinta-ala on 7305m<sup>2</sup>. Asuntojen lukumäärä on 91 kpl.  
Keskispinta-ala: on 80,3 m<sup>2</sup>

Kaikissa asunnoissa on sauna.  
Kaikissa asunnoissa on joko parveke tai maantasoterassi ja asuntopiha.

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

## Yhteistilat

Kerhotila on sijoitettu rakennus 5:n maantasokerrokseen, pesula ja kuivaushuone sekä irtaimistovarastot on sijoitettu saman rakennuksen kellarikerrokseen, johon on esteetön käynti.  
Varastojen mitoituksessa on noudatettu RVV:n ohjetta "Asuinkerrostalojen ja rivitalojen yhteistilat".



6.8.2015

---

## Piha-alueet

Piha-alue on esteetön.

Piha toteutetaan erillisen pihasuunnitelman mukaan ottaen huomioon pihan normaali käyttö: oleskelu, polkupyörien säilytys, mattojen tomutus ja pelastustiet.

Leikki- ja oleskelualue on sijoitettu keskeisesti tontille siten, että alue on mahdollisimman suojainen ja valoisa.

## Suunnitelman käsittelyt

Kaupunkikuvaneuvottelukunnan käsittelyn on korvannut yliarkkitehti Henna Helanderin hyväksyntä ja lupa-arkkitehti Ossi Lehtiseltä saatu suunnitelmaa puoltava lausunto 23.4.2015 sekä maisema-arkkitehti Pia Liisa Orrenmaan 26.6.2015 antama lausunto pihasuunnitelmasta

Aluehitas

27.11.2014

ATTn esittely

10.08.2015

Asuntotuotantotoimikunta

19.08.2015

ARA

Hitastyöryhmä

RVV tekn.neuvottelukunta

Rakennuslupa



6.8.2015

## Laajuustiedot

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Asuntoala                   | 7 305 m2   |
| Yhteistilat                 | 468,0 m2   |
| Aputilat lämpimät           | 260,5 m2   |
| Aputilat kylmät             | 238,0 m2   |
| Ohjelma-ala yhteensä        | 8271,5 m2  |
| Bruttoala                   | 9 625,5 m2 |
| Tehokkuus                   | 1.32       |
| Kerrosala                   | 8 240      |
| Rakennusoikeudesta käytetty | 105 %      |
| Tilavuus                    | 32 083 m3  |

## Pinta-alatiedot

| Asuntotyyppit | pinta-ala m2 | kpl | %   | pinta-alat m2 |
|---------------|--------------|-----|-----|---------------|
| 1h+kt+s       | 37,5         | 1   | 1   | 37,5          |
| 1h+kt+s       | 38           | 1   | 1   | 38            |
| 2h+kt+s       | 50,5         | 2   | 2   | 101           |
| 2h+kt+s       | 56,5         | 1   | 1   | 56,5          |
| 2h+kt+s       | 57           | 2   | 2   | 114           |
| 2h+kt+s       | 57,5         | 6   | 7   | 345           |
| 2h+kt+s       | 61           | 27  | 30  | 1647          |
| 3h+kt+s       | 80,5         | 5   | 4   | 402,5         |
| 4h+kt+s       | 88,5         | 6   | 7   | 531           |
| 4h+kt+s       | 91           | 5   | 7   | 455           |
| 4h+kt+s       | 98,5         | 25  | 27  | 2462,5        |
| 5h+kt+s       | 111,5        | 10  | 11  | 1115          |
|               |              | 91  | 100 | 7305          |

| Yhteistilat / lämpimät tilat         | pinta-ala m2 |
|--------------------------------------|--------------|
| kerho                                | 30,5         |
| pesutupa                             | 14,0         |
| kuivaushuone 1 kpl                   | 7,0          |
| ulkoiluvälinevarastot<br>(krs-talot) | 37,5         |
| lastenvaunuvarastot (krs-<br>talot)  | 28,0         |
| irtaimistovarastot /VSS              | 351,0        |
| yhteensä                             | 468,0        |



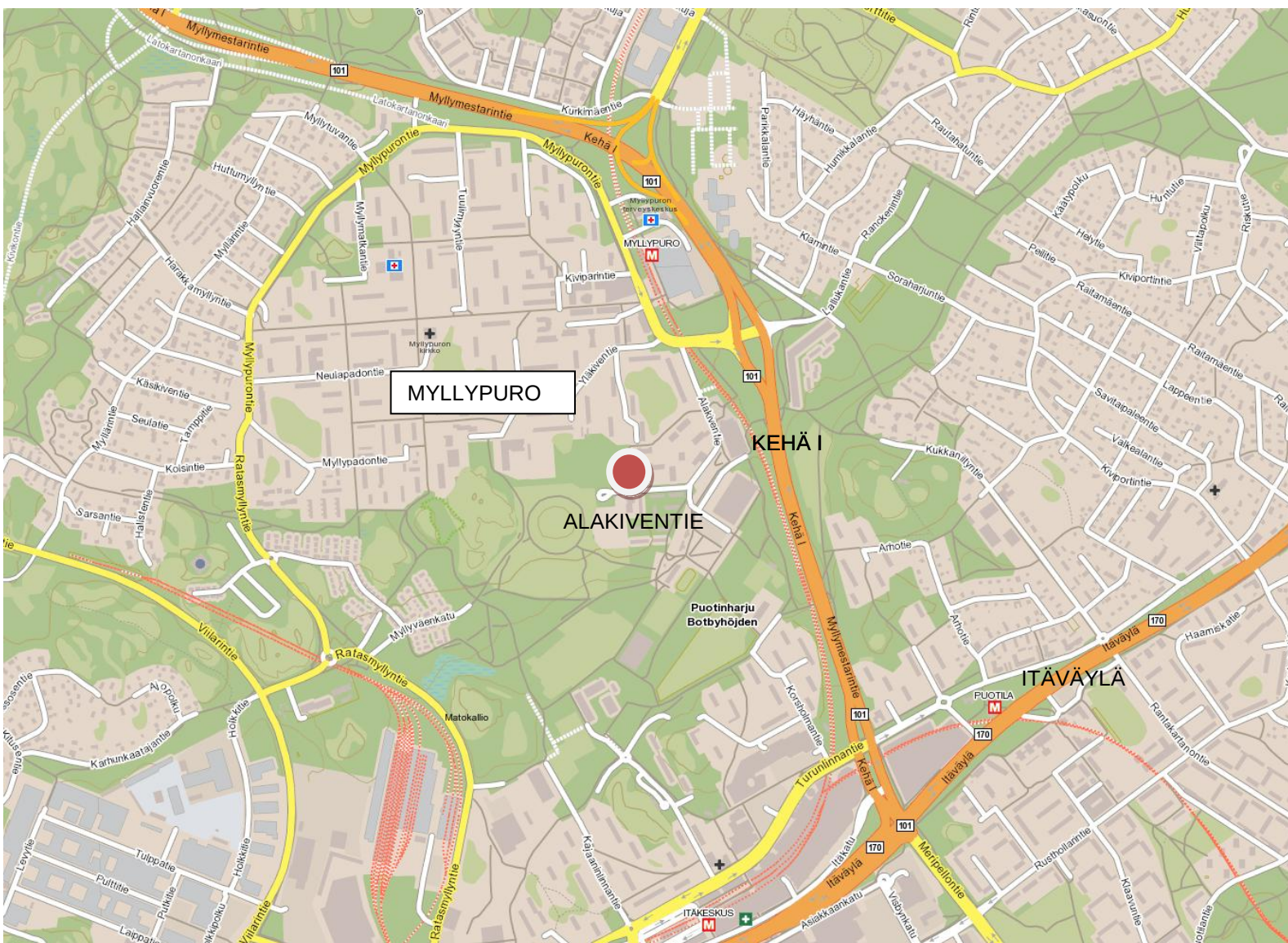
6.8.2015

| Aputilat / lämpimät tilat | pinta-ala m2 |
|---------------------------|--------------|
| liikennetilat             | 224,0        |
| tekniset tilat            | 35,0         |
| siivouskomero 1 kpl       | 1,5          |
| yhteensä                  | 260,5        |

| Aputilat / kylmät tilat              | pinta-ala m2 |
|--------------------------------------|--------------|
| ulkoiluvälinevarastot<br>(krs-talot) | 75,5         |
| ulkoiluvälinevarastot<br>(rivitalot) | 157,5        |
| talovarasto                          | 5,0          |
| yhteensä                             | 238,0        |



## SIJAINTIKARTTA





NÄKYMÄ TONTILTA POHJOISEEN

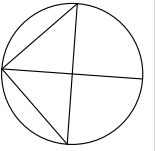


NÄKYMÄ TONTILTA ETELÄÄN



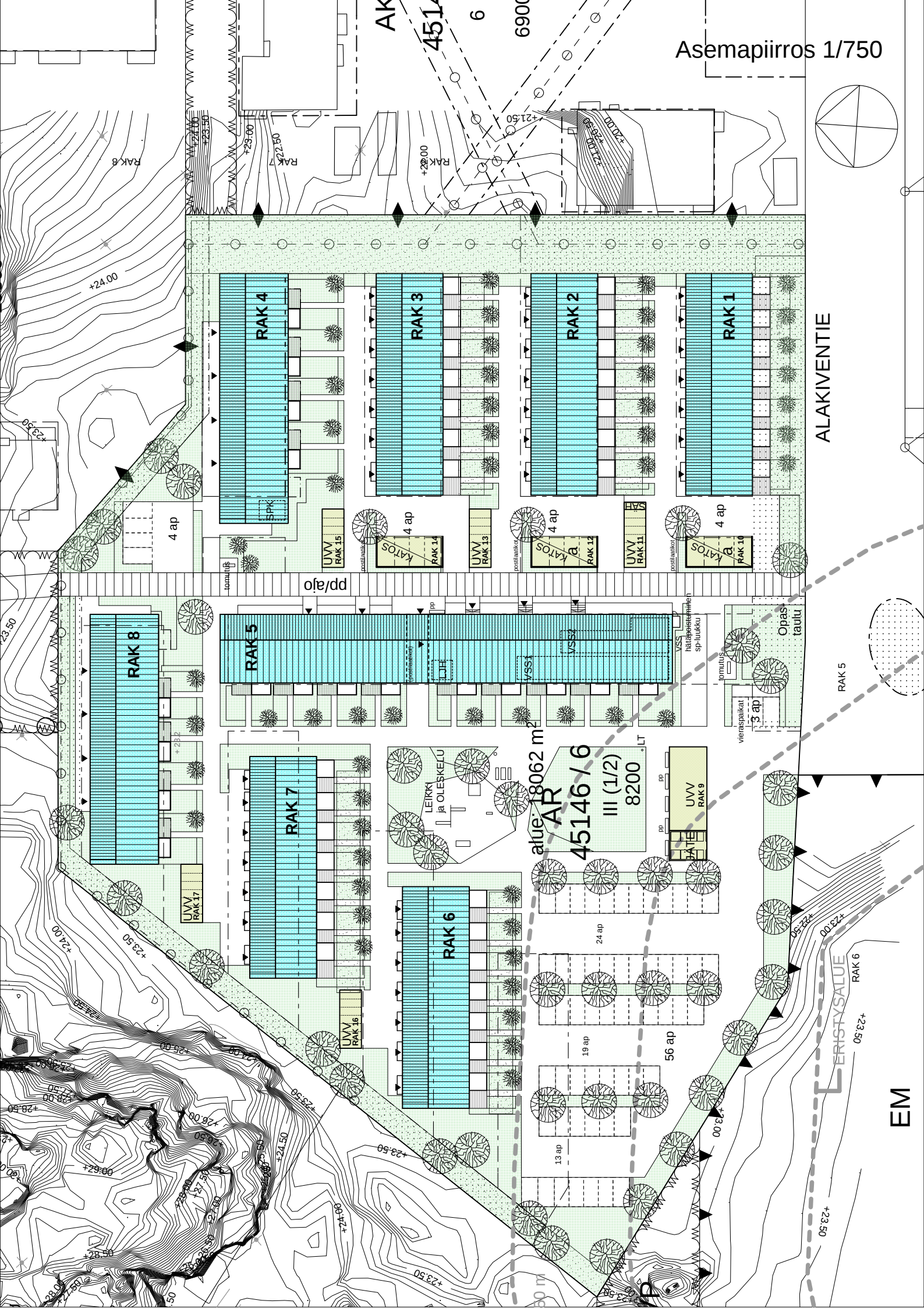
NÄKYMÄ JÄTEMÄEN HUIPULTA TONTIN SUUNTAAN

Asemapiirros 1/750

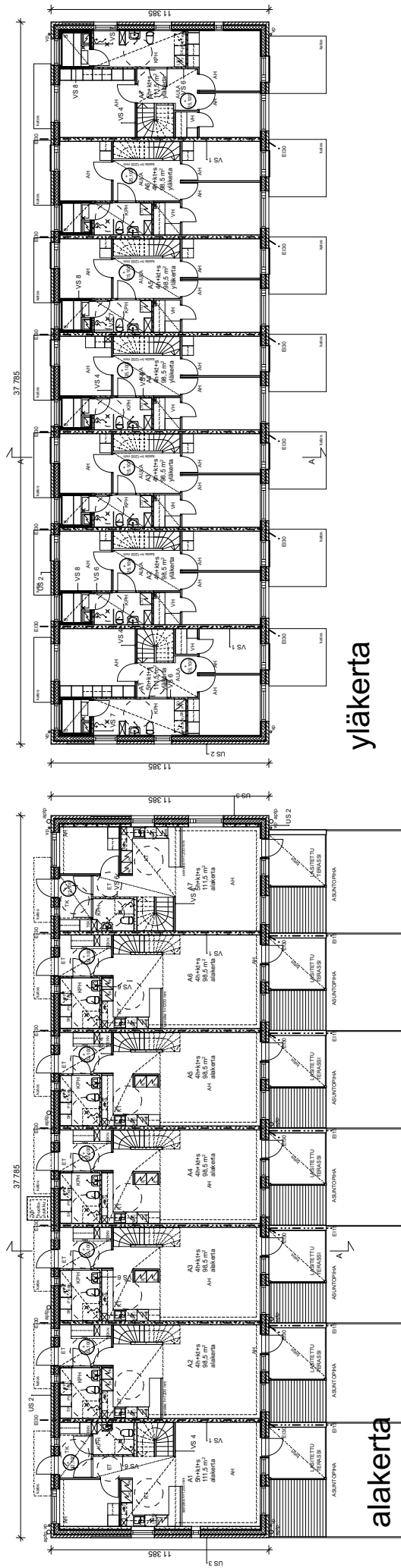


ALAKIVENTIE

EM

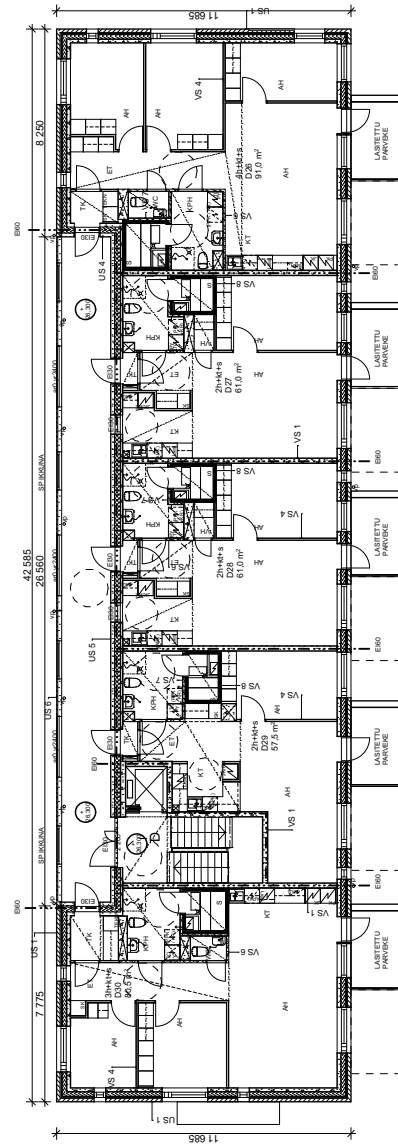




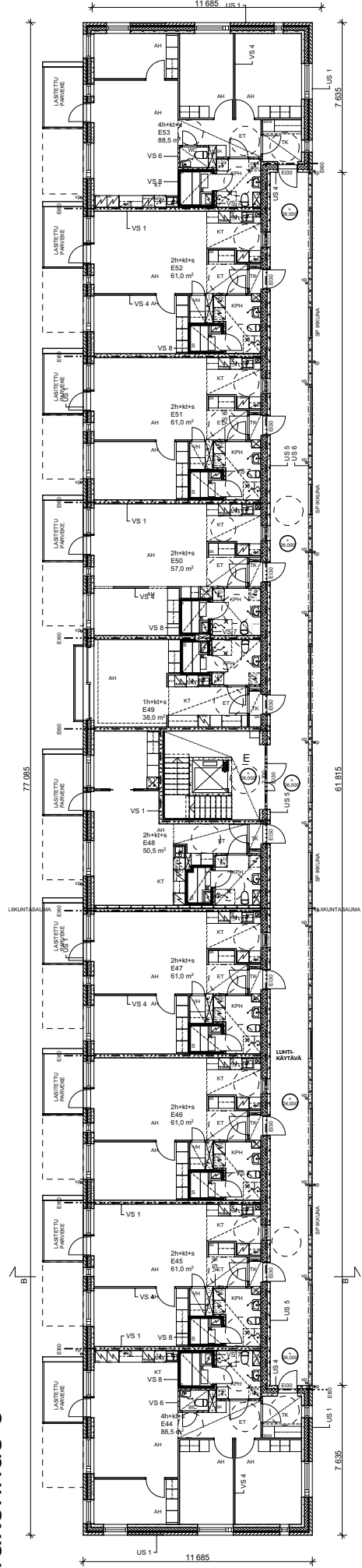


rivitalot  
rakennukset  
1, 2, 3, 6 ja 7

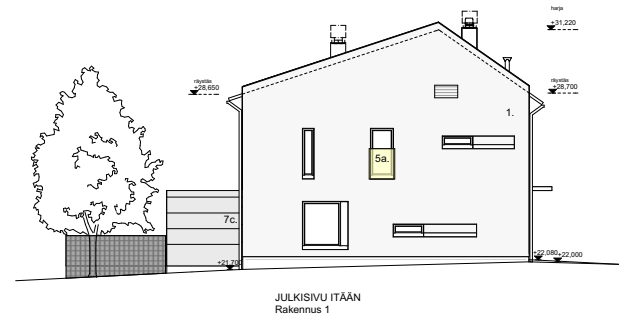
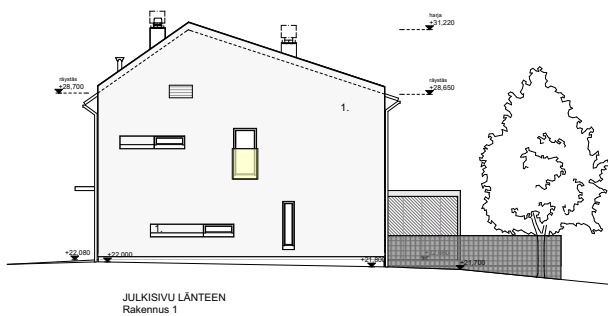
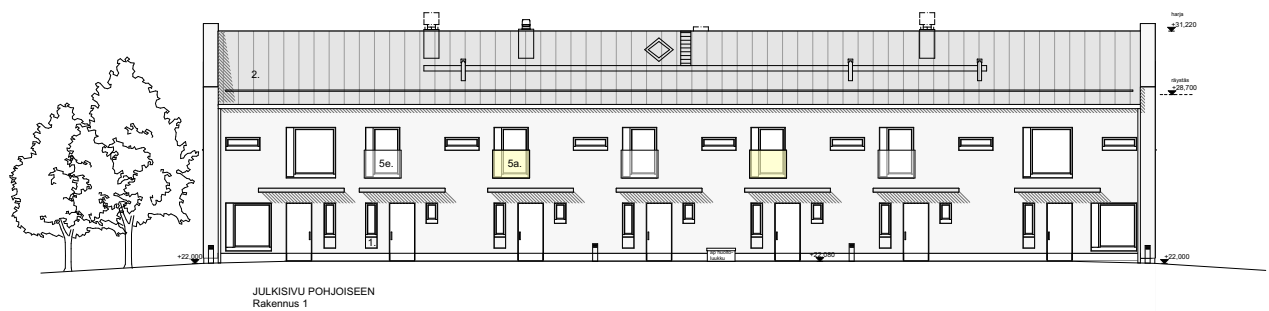
kerrostalot  
rakennukset  
4 ja 8



kerrostalo  
rakennus 5

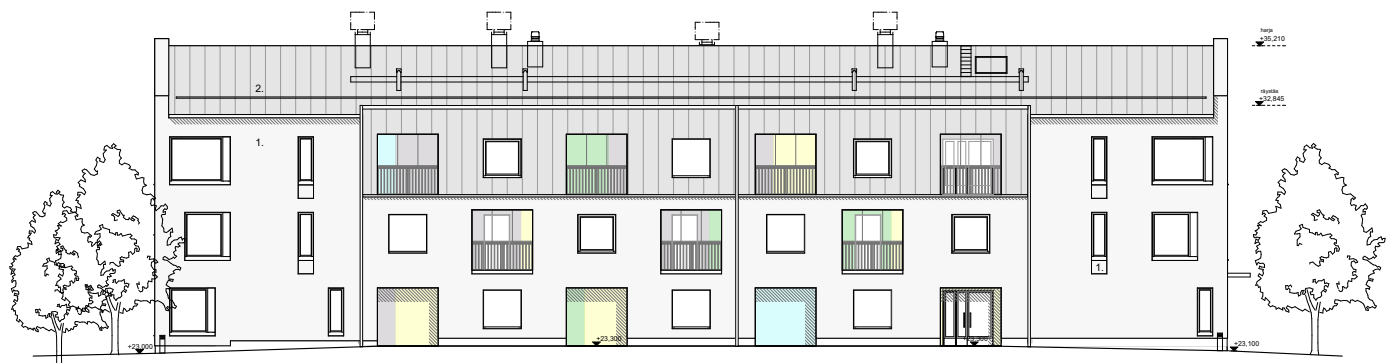


normaalikerros 1/300

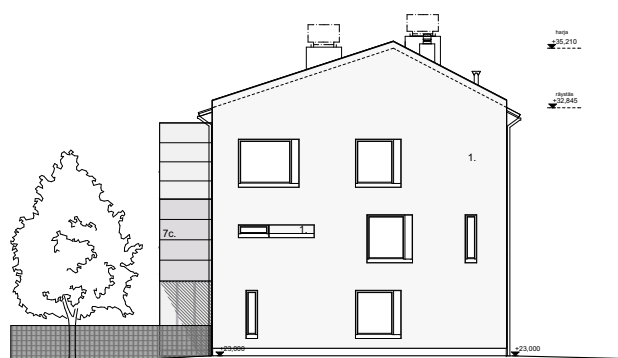




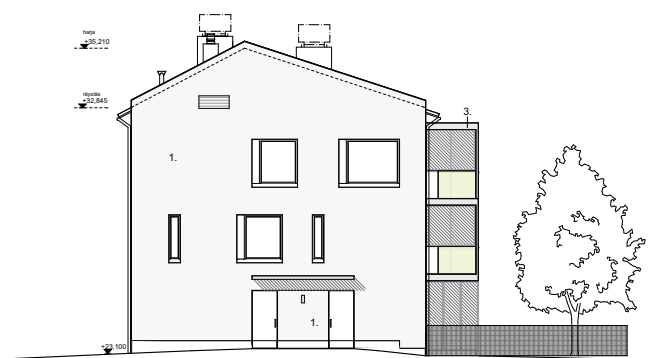
JULKISIVU ETELÄÄN  
Rakennus 4



JULKISIVU POHJOISEEN  
Rakennus 4



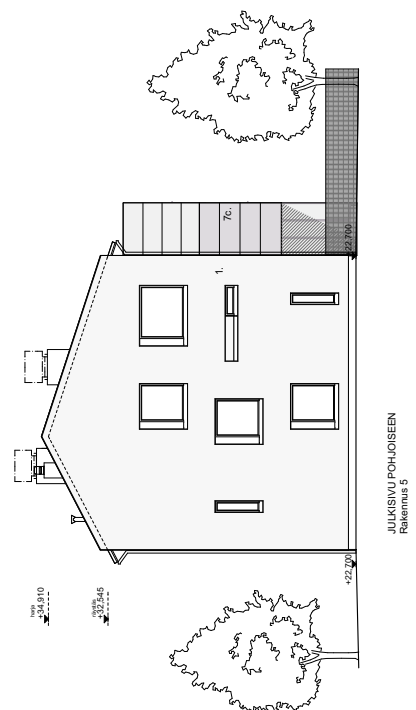
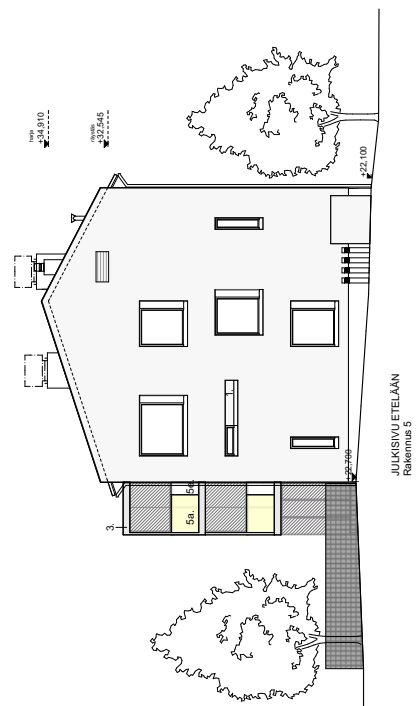
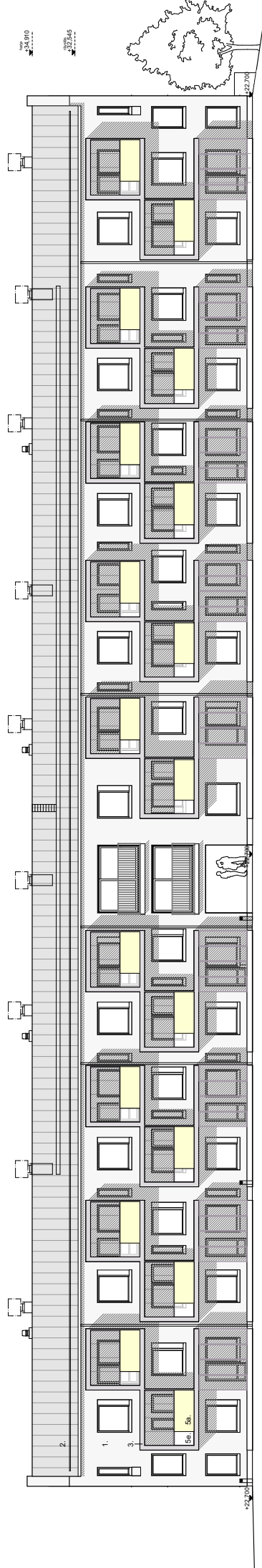
JULKISIVU ITÄÄN  
Rakennus 4



JULKISIVU LÄNTEEN  
Rakennus 4

kerrostalot  
rakennukset  
4 ja 8

julkisivut 1/300

kerrostalo  
rakennus 5

julkisivut 1/300

