



18.09.2015

Asunto Oy Helsingin Luutnantti ja Luutnantinkulma

Luonnokset 18.09.2015

Sijainti

33254/ 5 (tontin lohkominen vireillä)
Luutnantinpolku, Malminkartano
00410 Helsinki

Tontti

As Oy Luutnantti käsittää kaksi kahden portaan lamellitaloa kadun varressa ja kaksi yhden porrashuoneen pistetaloa pihalla. Luutnantinkulma muodostuu kahdesta yhden porrashuoneen lamellista. Talot ovat kaikki nelikerroksisia. Pohjakerroksissa on osin aputiloja ja osin asuntoja suotuisissa kohdissa. Kohteeseen on suunniteltu vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas-ehdoin. Alue rajautuu lännessä, idässä ja etelässä kevyen liikenteen katu-alueeseen, pohjoisessa olemassa olevaan kaavassa suojeltuun rakennukseen. Suunnitelmassa on osin poikettu kaavan asettamista rakennusalueiden rajoista, mutta pyritty silti toteuttamaan kaavan henkeä katua rajaavan massan muurimaisuudella. Samaan kortteliin on suunnitteilla ATT:n rakennuttama HASO Luutnantinpolku ja Helsingin kaupungin tilakeskuksen hallinnoima olemassa oleva kaavassa suojeltu rakennus.

HASOn ja suojellun rakennuksen osalta tontin lohkominen on vireillä. Luutnantin ja Luutnantinkulman välinen tontinraja lohkotaan myöhemmin.

Alue sijoittuu savi- ja kallioalueen rajalle, savikerros ohenee pohjoiseen päin siirryttäessä. Maanpinnan korkeusasema on alimmillaan eteläosassa +17.4 ja nousee pohjoisosassa ylimmillään korkeuteen +20.2. Rakennukset perustetaan osin murskekerroksen välityksellä kallion varaan, osin porapaaluilla ja osin teräsbetonisilla lyöntipaaluilla.

Tontin koko on 1 313 m².

Asemakaava

Alue on kaavassa määritelty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Sallittu kerros-luku on kadun varrella neljä ja pihalla kolme. Rakennusoikeutta on Luutnantissa 5950k-m² ja Luutnantinkulmassa 4000k-m², yhteensä 9950k-m².

Rakennusoikeutta on käsitelty yhtiöiden kesken kokonaisuutena. Yhtiöiden yhteenlaskettu kerrosala on 9950k-m². Yksittäiset rakennusalueet poikkeavat sallitusta rakennusoikeudesta, mutta yhteenlaskettu rakennusoikeus ei ylity. Rakennusoikeuden jakamisesta rakennusaloittain haetaan poikkeuslupaa.

Tontille saa rakentaa kaavan salliman kerrosalan lisäksi asumista palvelevia tiloja kaikkiin kerroksiin.

Asemakaava on vahvistettu 14.12.2012.

Ratkaisu

As Oy Luutnantti käsittää kaksi kahden portaan lamellitaloa kadun varressa ja kaksi yhden porrashuoneen pistetaloa pihalla. Luutnantinkulma muodostuu kahdesta yhden porrashuoneen lamellista. Talot ovat kaikki nelikerroksisia. Pohjakerroksissa on osin aputiloja ja osin asuntoja suotuisissa kohdissa. Kohteeseen on suunniteltu vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas-ehdoin. Alue rajautuu lännessä, idässä ja etelässä kevyen liikenteen katu-alueeseen, pohjoisessa



18.09.2015

olemassa olevaan kaavassa suojeltuun rakennukseen. Suunnitelmassa on osin poikettu kaavan asettamista rakennusalueiden rajoista, mutta pyritty silti toteuttamaan kaavan henkeä katua rajaavan massan muurimaisuudella.

Liikenne

Asemakaavassa autopaikkavaatimus on 1/100k-m² + vieraspaikkoja 1/1000 k-m². Autopaikkamäärä on suunnitelmassa mitoitettu uuden normin (hyväksytty Kskk:ssa 7.2.2012) 1/120 k-m² mukaan perusteena raideliikenteen läheisyys (pysäkille alle 600m). Luutnantin tarve on näin ollen yhteensä 61 paikkaa ja Luutnantinkulman 33 paikkaa. Paikoista 90kpl on HASOn tontilla sijaitsevassa autohallissa ja p-alueella pihalla. Tämän lisäksi molemmilla yhtiöillä on yhdet LE-autopaikat ja yhdet vieraspaikat. Ap-mitoitukselle on haettu poikkeuslupaa.

Jätteenkeräys toteutetaan pihalla sijaitsevana syväkeräysjärjestelmänä.

Rakennukset

Asuinrakennukset ovat betonirunkoisia. Ala-, väli- ja yläpohja ovat ontelolaattarakenteisia. Rakennuksissa on lapekatto/harjakatto, jonka katteena on teräspelti. Kadun puolen ulkoseinät ovat paikalla muurattuja ja pihan puolella rapattuja. Rappaus tehdään sisäkuorielementin villan päälle tehtaalla ja lujitetaan kuumasinkityllä teräsverkolla. Kadun puolella ylin kerros on pinnoitettua konesaumattua teräspeltiä. Parvekkeiden pieli- ja takaseinät ovat puuverhottuja betonielementtejä. Lamellien väliin jäävät parvekevyöhykkeet on kadun puolelta verhottu muuratulla "tiilipitsillä". Tiilipinnat ovat punaruskeita, rappaus valkoista. Kadun puolen peltipinnat vaaleaa harmaata. Pihalla on käytetty tehostevärejä parveketaustoissa. Osassa 1. kerroksen asuntoja on omat sisäänkäynnit suoraan kadun puolelta. Sisäänkäyntiä rajaa kadulle julkisivutiilestä muurattu matala muuri.

Rakennuksessa on keskitetty ilmanvaihto, kaukolämpö ja vesikiertolämmitys.

Asunnot

Asuntoja on Luutnantissa 97 kpl ja Luutnantinkulmassa 50kpl. Huoneistoala Luutnantissa 5480m² ja Luutnantinkulmassa 2882m². Huoneistojen keskipinta-ala Luutnantissa 56m² ja Luutnantinkulmassa 58m². Suunnitelmassa on poikettu tontinluovutusehdoissa esitetystä keskipinta-alasta. Ehtojen mukaan vähintään 50% asuinhuoneistoalasta tulee olla perheasuntoja (2-3 mh), joiden keskipinta-ala vähintään 80m². Toteutunut perheasuntojen määrä on 53% mutta niiden keskipinta-ala on 73m². Tästä on sovittu tonttiosaston ja Att:n yhteispalaverissa (9.6.2014).

Kaikissa asunnoissa on parveke, ranskalainen parveke tai asuntopiha.

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

Yhteistilat

Yhteistilat on suunniteltu rakennusvalvonnan yhteistilaohjeen mukaisesti. Pesuloiden määrä on kaavan mukaan 1 / 30as. Tällä laskukaavalla yhtiöihin tulisi yhteensä viisi pesulaa. Suunnitelmassa pesuloiden määrä on 1kpl/yhtiö. Kaikissa huoneistoissa on mahdollisuus pyykinpesukoneen sekä kuivausrummun käyttöön. Lisäksi huoneistoissa on tilava komero likapyykin säilytykseen ja kuivaustelineet pihalla.

Kerhotila toteutetaan kolmena erillisenä tilana. Osa kerhotilasta esitetään rakennettavaksi muihin lamelleihin kuin kaavassa osoitettuun osaan. Kerhotilaa on yhteensä 270 m² kaavan vaatiman 300 m² sijaan, sillä alueen pohjoisreunassa



18.09.2015

sijaitseva peruskorjattava rakennus sijoittaa osuutensa kerhotiloista omiin tiloihinsa. Rakennuksessa on jo valmiiksi hyvin kerhotilaksi soveltuvaa tilaa (esim. luentosali). Molemmissa yhtiöissä on yksi talosauna. Saunat ovat ylimmissä kerroksissa.

Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu asemakaavamääräysten mukaisesti 1kpl/30m2 asuinkerrosalaa ja ulkovaolinevarastoa 2m2/asunto. Asemakaavamääräysten mukaan 75% pyöräpaikoista on sijoitettava rakennuksiin. Kaikki paikat ovat suunnitelmassa lamellien väleissä kylmissä varistorakennuksissa. Paikkojen käytettävyys on hyvä, ja kulku sekä pihalta että kadulta luontevaa

Piha-alueet

Luutnantin korttelin (HASO Luutnantinpolku, As Oy Luutnantti ja As Oy Luutnantinkulma) piha-alueet suunnitellaan kokonaisuutena palvelemaan koko korttelin asukkaita. As Oy Luutnantin ja Luutnantinkulman tonteilla on suurimmat piha-alueet ja näille pihaille sijoittuvat tärkeimmät pihatoiminnot, kuten tilava oleskelualue ja leikkipaikat.

Korttelipiha muodostuu kolmesta erillisestä piha-alueesta, joiden luonteet ja toiminnot eroavat toisistaan. Pohjoisinta pihaa hallitsee säilytettävä koivikko, keskimmäisen leikkipihan pääpuulajina on vaahtera ja eteläisimmän oleskelupihalla puolestaan lehmus. Myös muissa istutuksissa jokaisella pihalla on oma teemansa. Korttelipihan pääkulkureitti on korttelin kaakko-luodesuunnassa halkaiseva raitti, joka palvelee korttelin huolto- ja pelastusreitteinä. As Oy Luutnantin ja Luutnantinkulman pääkulkureitin muodostaa pihojen reunaa kiertävä pelastustie. Tämän kivetyn käytävän varrella sijaitsee suurin osa asuntoyhtiöiden sisäänkäynneistä, pyöräsäilytyksestä, yhteistiloista sekä pihan oleskelu- ja leikkialueista. Piha-alueiden reunassa, kortteliraitin vieressä on tilaa mahdollista hulevesien imeyttämistä varten.



18.09.2015

Suunnitelman käsittelyt

Hitas-alueryhmä	03.06.2015
RVV ennakkoneuvottelu	18.08.2015
Poikkeuslupa, sisäänjätö	27.08.2015
Kaupunkikuvaneuvottelukunta	16.09.2015
ATT:n esittely	21.09.2015
Asuntotuotantotoimikunta	30.09.2015
Hitas-työryhmä	10/2015
Rakennuslupa, sisäänjätö	11/2015



18.09.2015

Luutnantti

Laajuustiedot

Asuntoala	5480,0 m ²
Yhteistilat	650,5 m ²
<hr/>	
Ohjelma-ala yhteensä	6130,5 m ²
Bruttoala	8288 m ² (sis.iv-koneh.)
Tehokkuus	1.51
Kerrosala	6584,5
Rakennusoikeudesta käytetty	100 %
Tilavuus	26757 m ³

Pinta-alatiedot

Asuntotyytit	pinta-ala m ²	kpl	%	pinta-alat m ²
1h+kt+alkovi	40,5	2	2	81,0
2h+kt	36,0	6	6	216,0
2h+kt	37,0	6	6	222,0
2h+kt	39,0	8	8	312,0
2h+kt	45,0	9	9	405,0
2h+kt	45,5	3	3	136,5
2h+kt	50,0	12	12	600,0
2h+kt	58,0	1	1	58,0
2h+kt+s	58,5	12	12	702,0
3h+kt	50,5	1	1	50,5
3h+kt+s	58,5	6	6	351,0
3h+kt+s	68,0	7	7	476,0
3h+kt+s	71,5	1	1	71,5
3h+kt+s	74,0	4	4	296,0
3h+kt+s	74,5	1	1	74,5
3h+kt+s	76,0	12	12	912,0
4h+kt+s	86,0	6	6	516,0
		97	100	5480,0

Aputilat	pinta-ala m ²
talosauna 1 kpl	36,0
kerhotila HASO	126,0
kerhotila	63,0
talopesula	19,0
kuivaushuoneet 4 kpl	27,0
lastenvaunuvarasto	50,0
irtaimistovarastot	322,0
tekniset tilat	177,0
siivouskomerot 2 kpl	3,0
talovarasto	4,5
yhteensä	827,5

kylmä polkupyöräsäilytys ja ulkoiluvälinevarasto	204,0
---	-------



18.09.2015

Luutnantinkulma

Laajuustiedot

Asuntoala	2882,0 m2
Yhteistilat	340,5 m2
<hr/>	
Ohjelma-ala yhteensä	3222,5 m2
Bruttoala	4242,0 m2 (sis.iv-koneh.)
Tehokkuus	1.47
Kerrosala	3365,5
Rakennusoikeudesta käytetty	100 %
Tilavuus	12998 m3

Pinta-ala tiedot

Asuntotyytit	pinta-ala m2	kpl	%	pinta-ala m2
1h+kt	28,5	3	6	85,5
2h+kt	36,5	1	2	36,5
2h+kt	37,5	6	12	225
2h+kt	40,5	1	2	40,5
2h+kt	44,0	2	4	88,0
2h+kt	51,5	1	2	51,5
2h+kt	57,5	1	2	57,5
2h+kt+s	44,0	1	2	44,0
2h+kt+s	46,0	1	2	46,0
2h+kt+s	47,0	3	6	141,0
2h+kt+s	50,5	3	6	151,5
2h+kt+s	58,0	1	2	58,0
2h+kt+s	58,5	4	8	234,0
3h+kt+s	67,0	3	6	201,0
3h+kt+s	68,5	3	6	205,5
3h+kt+s	69,0	3	6	207,0
3h+kt+s	73,5	4	8	294,0
3h+kt+s	77,5	3	6	232,5
3h+kt+s	79,5	3	6	238,5
4h+kt+s	81,5	3	6	244,5
		50	100	2 882,0

Aputilat	pinta-ala m2
talosauna 1 kpl	37,5
kerhotila	60,5
talopesula	17,0
kuivaushuoneet 2 kpl	17,5
lastenvaunuvarasto	25,5
irtaimistovarastot	170,0
tekniset tilat	95,0
siivouskomerot 2 kpl	3,0
talovarasto	9,5
yhteensä	435,5

kylmä polkupyöräsäilytys
ja ulkoiluvälinevarasto 130,0



1/2





Suojeltu rakennus ja säilytettävä koivikko



Luutnantinpolku 7 ja 5



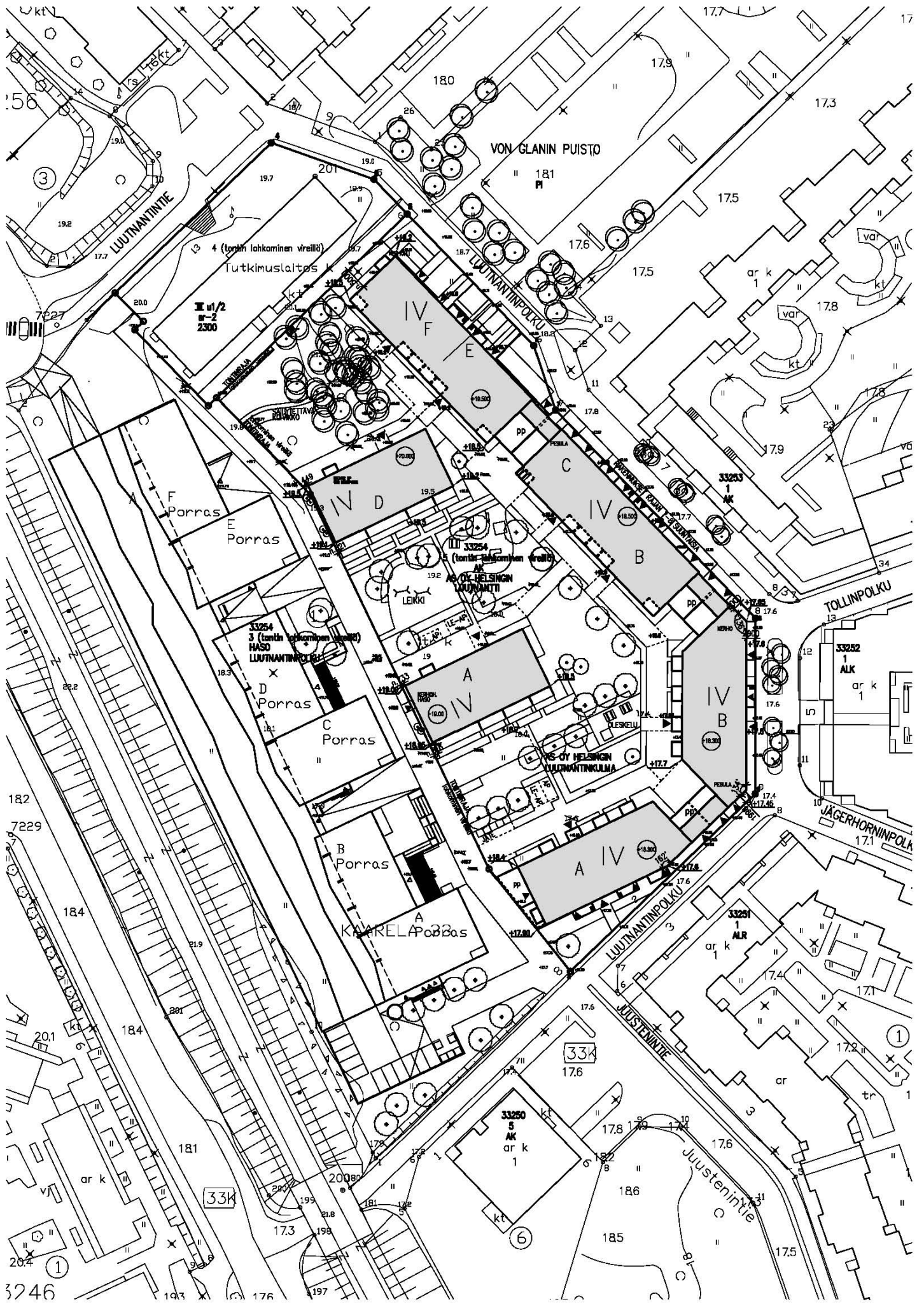
Luutnantinpolku 5 ja 3



Luutnantinpolku 3 ja Juustenintie 6



Asemapiirros



Pihapiirros

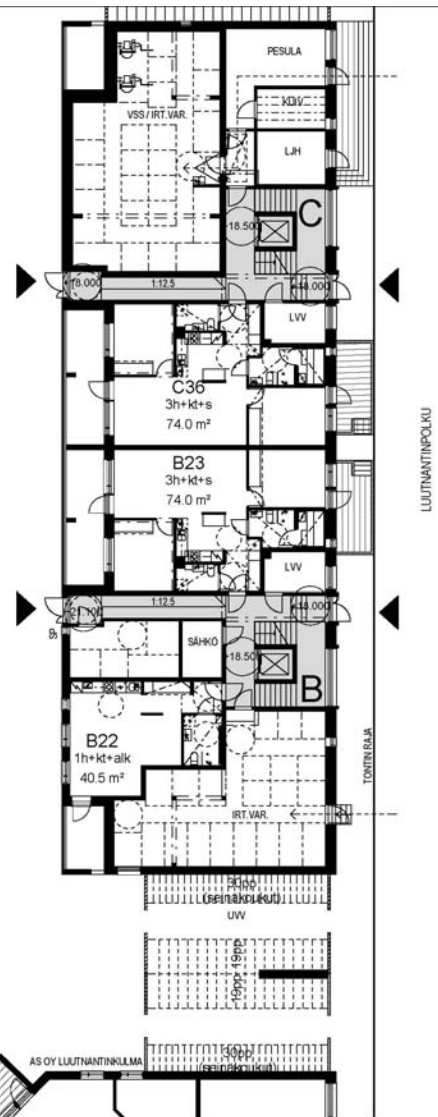
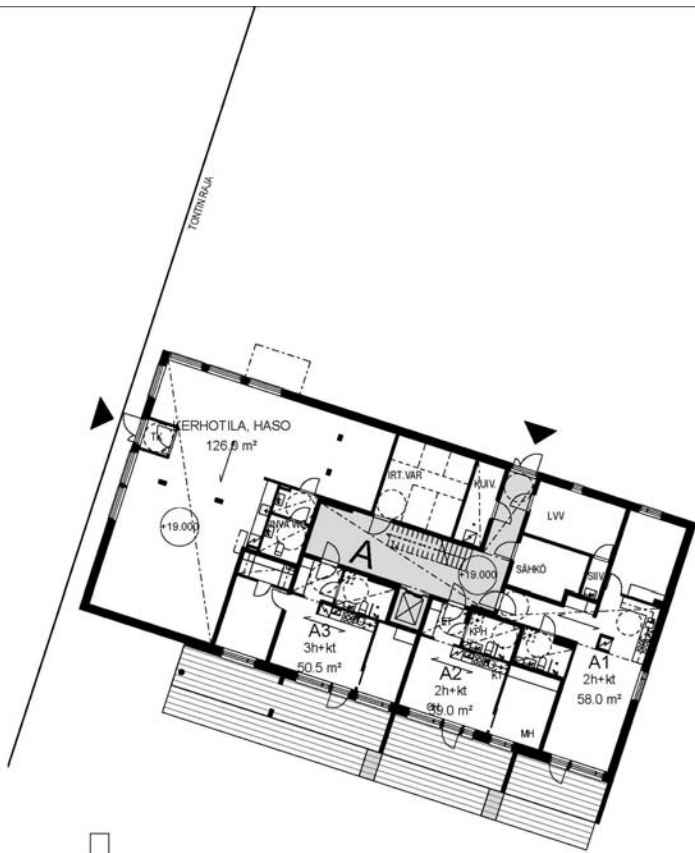




vmw

ATT - As Oy Helsingin Luutnantti & Luutnantinkulma 27.8.2015 Lintuperspektiivi idästä

Pohjapiirustus Luutnantti 1.krs 1:400



mmv
 www.mmv.fi
 00170 Helsinki tel +358 9 4128870
 Finland fax +358 9 41288700
 Akkreditointinumero: 01 M W Oy
 Huoltokassa: puhelinpalvelu Sika-Helsinki

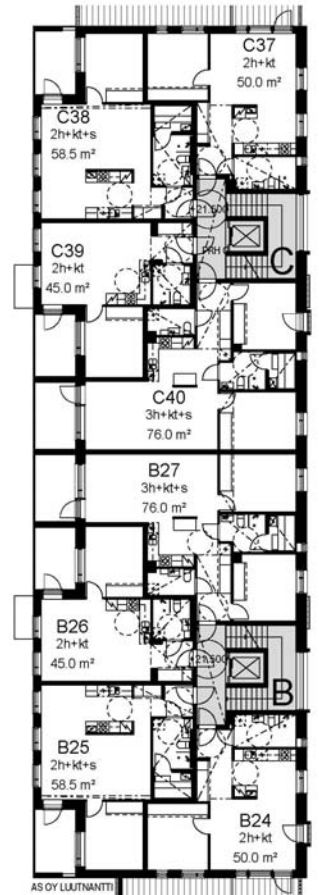
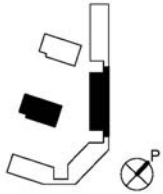
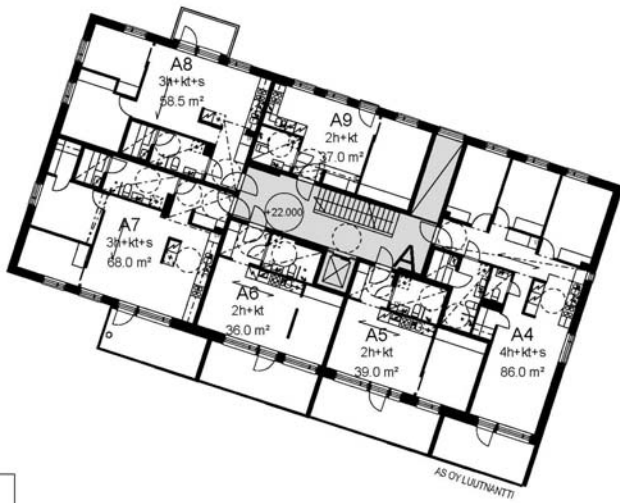
ATT - As Oy Helsingin Luutnantti

18.9.2015

Pohjapiirros, 1.krs, A-, B-, ja C-portaat 1:200



Normaalikerros Luutnantti 1:400



asunnon terassit

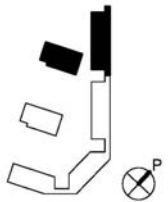
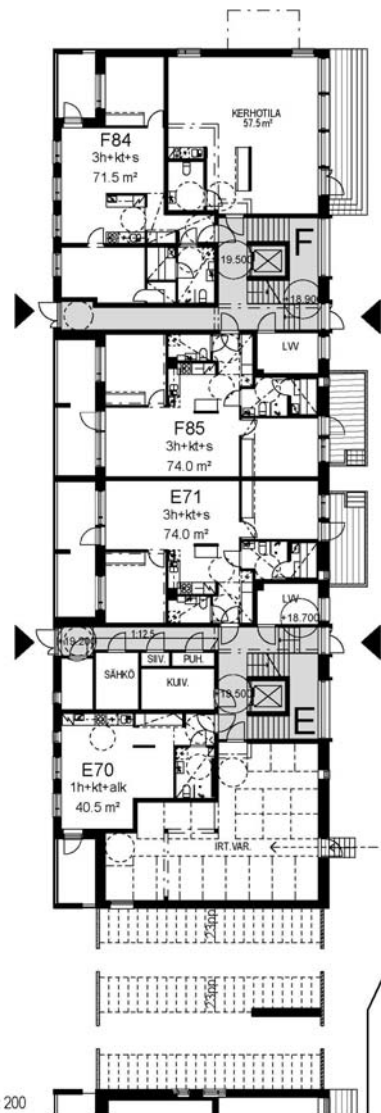
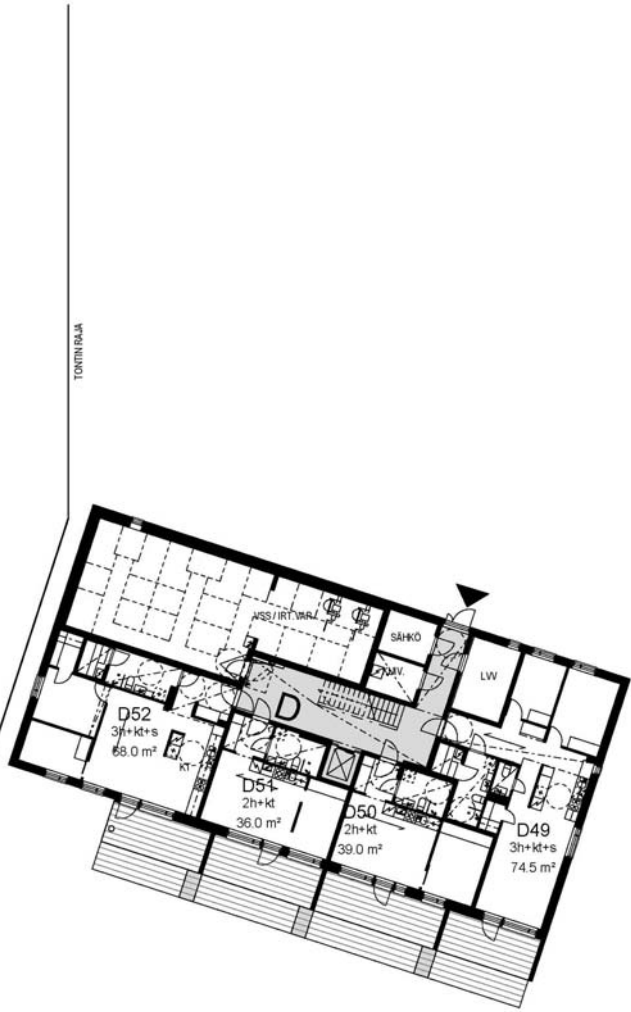
MMW
 Miesvaara S C IO www.mmmw.fi
 00170 Helsinki tel +358 9 6128170
 Finland fax +358 9 61281720
 Asukkaalistoitus H & V Oy
 Huokoinen - asuinrakennus - liikelaitos

ATT - As Oy Helsingin Luutnantti

18.9.2015

Pohjapiirros, 2.krs, A-, B- ja C-portaat 1 : 200

Pohjapiirustus 1.krs Luutnantti 1:400



mmv
 Mieskivota S C IO
 00170 Helsinki
 Finland
 Akkreditoimattu
 Rakennus Määräykset - Sääntö

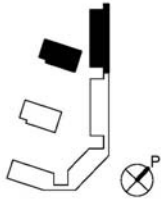
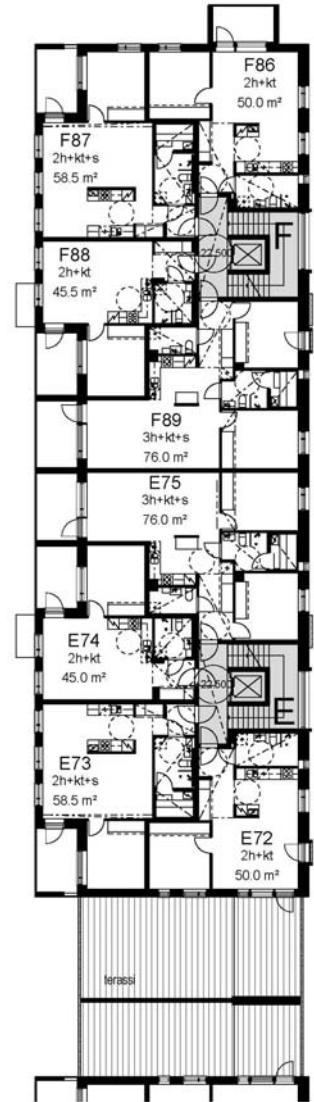
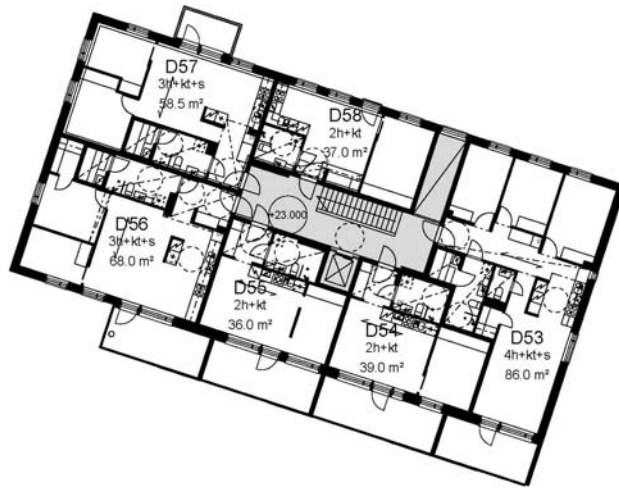
www.mmv.fi
 Tel. +358 9 4128670
 Faksi +358 9 41286720
 M Y Oy
 Suomalainen Määräyskäs - Sääntö

ATT - As Oy Helsingin Luutnantti 18.9.2015 Pohjapiirros, 1.krs, D-, E- ja F-portaat 1:200

LUUTNANTINPOLKU

TORTTINBAJA

Normaalikerros Luutnantti 1:400



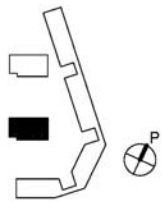
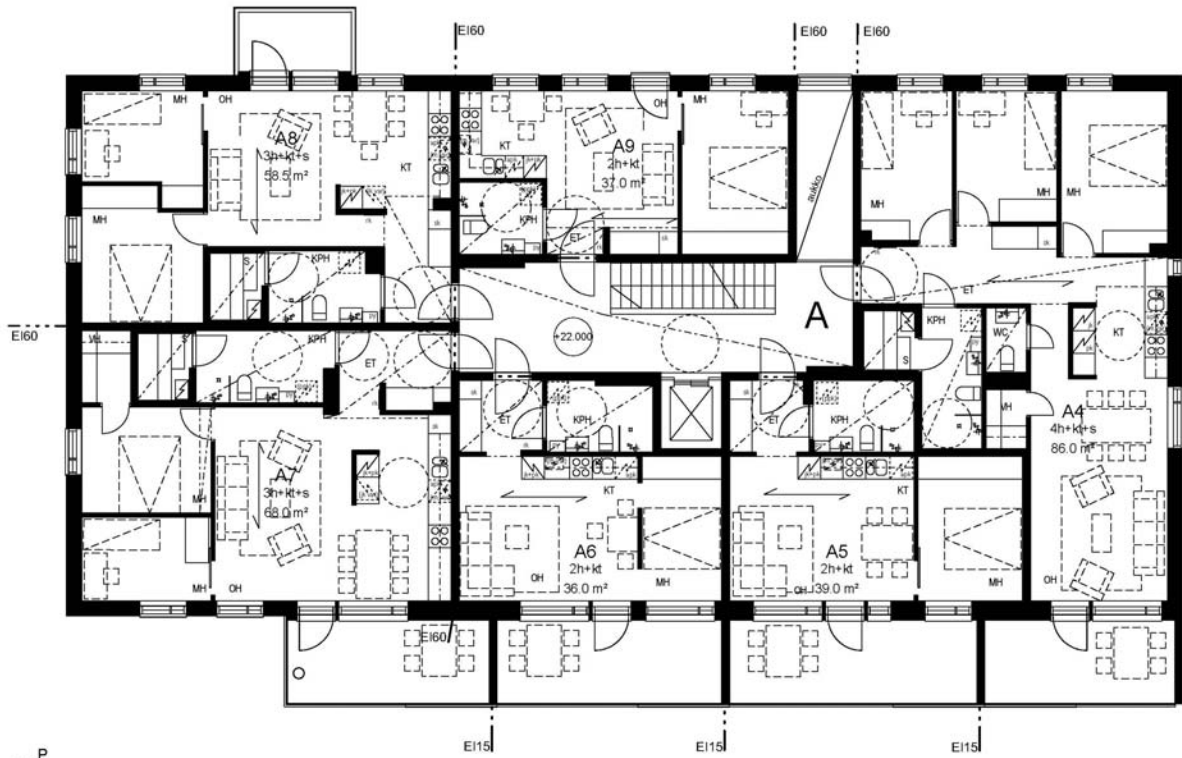
WMMU
Wuorikatu 2 C 10 www.wmmu.fi
00170 Helsinki tel +358 9 8128370
Ehdot. fax +358 9 81283720
Arkki/tilaaja H M V Oy
Pääsuunn. Merilinnankatu Suurkalli

ATT - As Oy Helsingin Luutnantti

18.9.2015

Pohjapiirros, 2.krs, D-, E- ja F-portaat 1:200

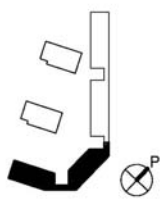
Tyypipohja, Luutnantti 1:200



WMM
 Warkkilahti & Co Oy www.wmm.fi
 00070 Helsinki Tel +358 9 8128670
 Finland Fax +358 9 81286720
 Architects/Arkkitehdit W & V Oy
 Helsinki Mäntsälä Vammala

ATT - AS OY HELSINGIN LUUTNANTTI 18.9.2015 Pohjapiirros, 2.krs, A-talo 1 : 100

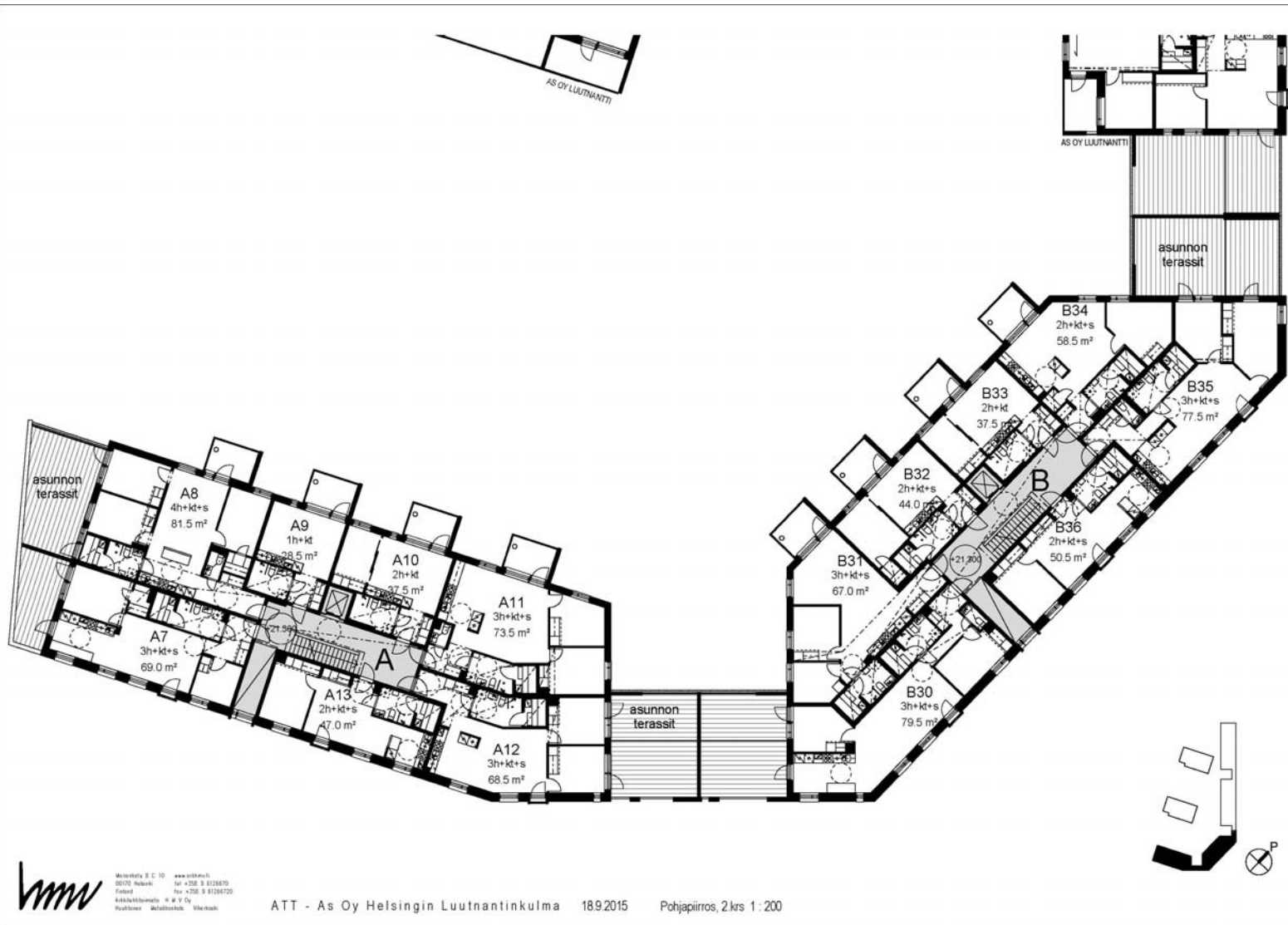
Pohjapiirustus 1.krs Luutnantinkulma 1:400



mmw
 Miesvanha Oyj
 00170 Helsinki, Finland
 Puhelin: +358 9 41284700
 Faksi: +358 9 41284700
 www.mmm.fi

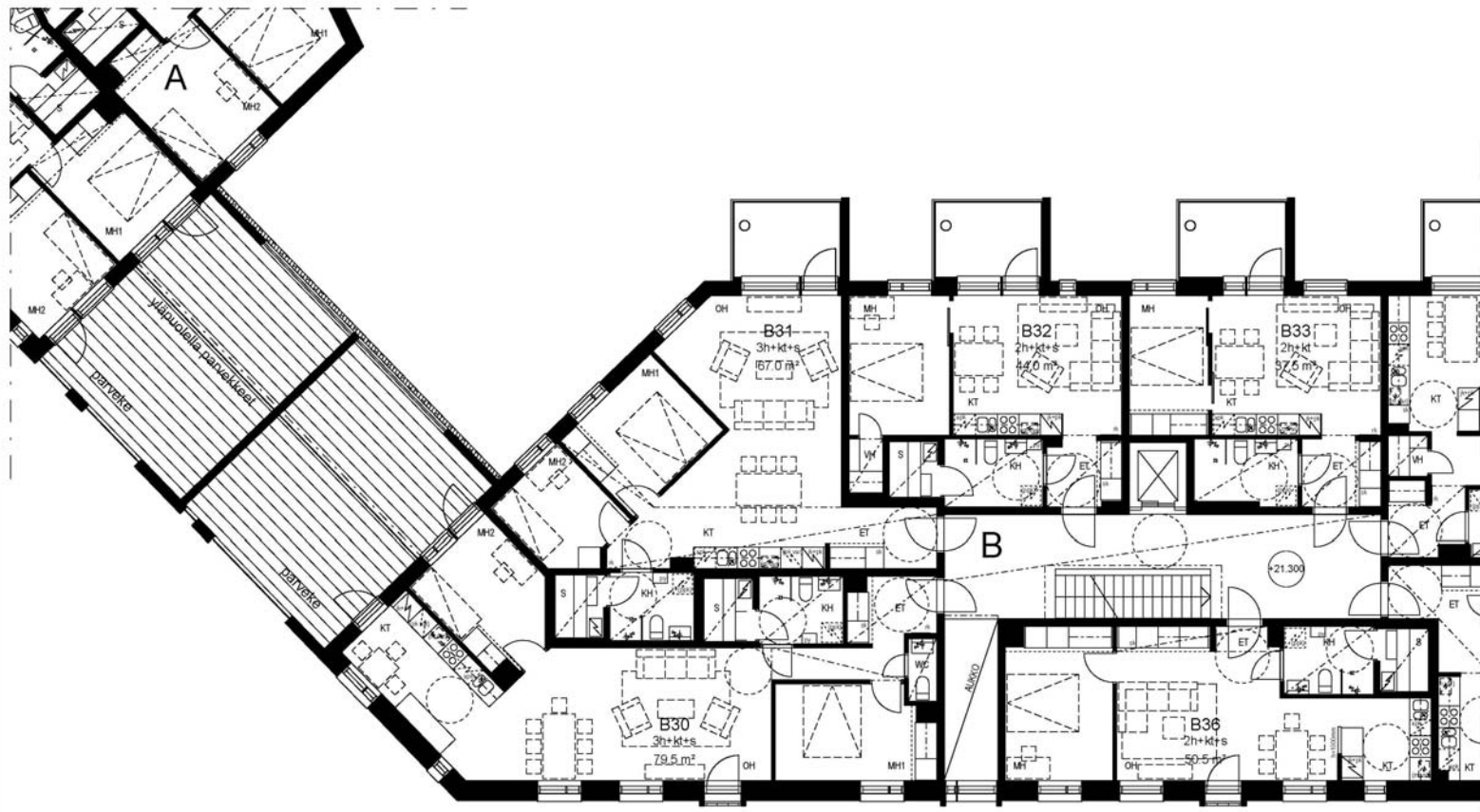
ATT - As Oy Helsingin Luutnantinkulma 18.9.2015 Pohjapiirros, 1.krs 1:200

Normaalikerros Luutnantinkulma 1:400



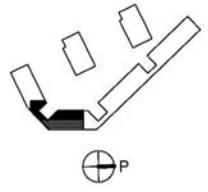
vmv
 Miesvaivastie 3 C 10 www.vmv.fi
 00170 Helsinki tel +358 9 6126670
 Fabrad fax +358 9 61266720
 Rakennusliiketoiminta R & V Oy
 Huolto- ja kunnossapito-työt

Tyypipohjia, Luutnantinkulma 1:200



WMM
Miesvahti B C 10 www.miesvahti.fi
00700 Helsinki puh +358 9 6128670
Faksimi fax +358 9 61286720
Asiakaspalvelu 9 61 9 00
Hämeentie 100 Helsinki

ATT - As Oy Helsingin Luutnantinkulma 18.9.2015 Pohjapiirros, 2.krs, B-talo 1:100



Lutnantti Julkisivut 1:800



Julkisivu koilliseen kadulle



Suojeltu rakennus

Luutnantti, E-F-talo

Luutnantti, B-C-talo

Julkisivu lounaaseen pihalle

JULKISIVUMATERIAALIT

- 1a Tiili, punaruskea
- 1b Tiili, pitsiverhous
- 2 Rappaus, valkoinen
- 3 Konesaumattu pelti, harmaa
- 4 Puuverhous, keltainen / sininen / beige / musta
- 5 Pinnakaide
- 6 Parvekelasitus



Mörkökatu 9 C 10 www.wmm.fi
00170 Helsinki tel +358 9 8126670
Puhelin fax +358 9 81266700
Arkkitehtitoimisto M M V Oy
Hauhoisen Metsäharjoista Sittenkallio

ATT - As Oy Helsingin Lutnantti

27.8.2015

Julkisivut 1:400

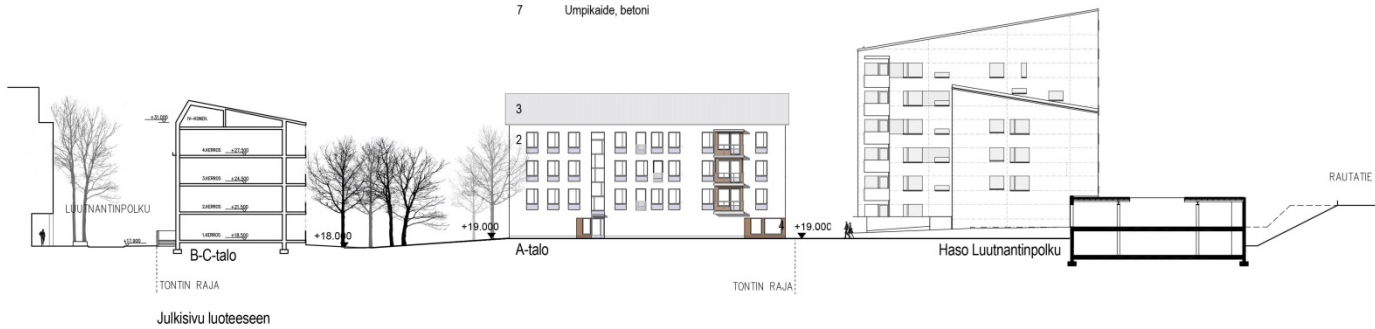


Julkisivu kaakkoon

TONTIN RAJA

JULKISIVUMATERIAALIT

- 1a Tiili, punaruskea
- 1b Tiili, pitsiverhous
- 2 Rappaus, valkoinen
- 3 Konesaumattu pelti, harmaa
- 4 Puuverhous, keltainen / sininen / beige / musta
- 5 Pinnakaide
- 6 Parvekelasitus
- 7 Umpikaide, betoni



Julkisivu luoteeseen

TONTIN RAJA



Mörkökatu 9 C 10 www.wmm.fi
00170 Helsinki tel +358 9 8126670
Puhelin fax +358 9 81266700
Arkkitehtitoimisto M M V Oy
Hauhoisen Metsäharjoista Sittenkallio

ATT - AS OY HELSINGIN LUUTANTTI

27.8.2015

Julkisivut 1:400

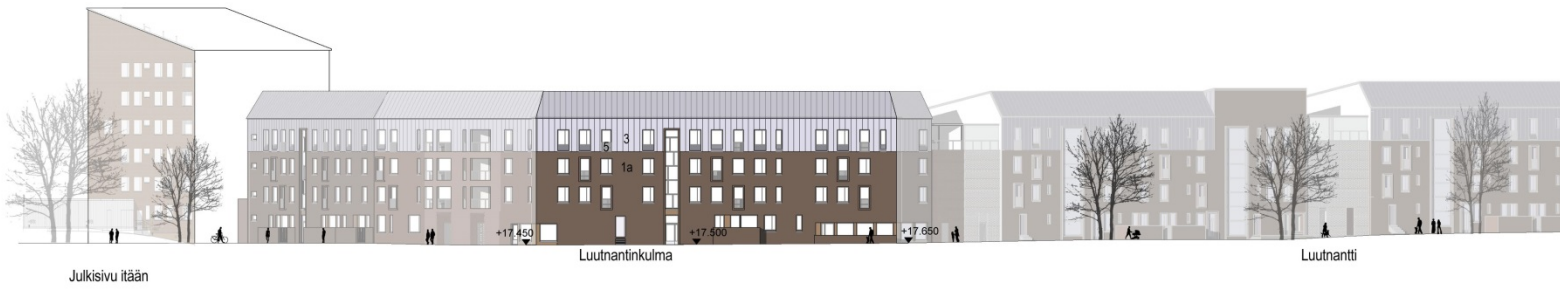
Lutnantinkulma Julkisivut 1:800

JULKISIVUMATERIAALIT

- 1a Tiili, punanuskea
- 1b Tiili, pitsiverhous
- 2 Rappaus, valkoinen
- 3 Konesaumattu pelti, harmaa
- 4 Puuverhous, keltainen / sininen / beige / musta
- 5 Pinnakaide
- 6 Parvekelasitus



Lutnantinkulma



Julkisivu itään

Lutnantinkulma

Lutnantti



Moriokatu 8 C 10 www.wmm.fi
 00170 Helsinki tel +358 9 6126210
 Puhelin faksi +358 9 61262100
 Arkkitehtitoimisto H. M. V. Oy
 Huhtanen Mäkelä Miettinen

ATT - As Oy Helsingin Lutnantinkulma 27.8.2015 Julkisivut Luutnantinpolulle 1:400



B-talo, julkisivu länteen



A-talo, julkisivu luoteeseen

JULKISIVUMATERIAALIT

- 1a Tiili, punanuskea
- 1b Tiili, pitsiverhous
- 2 Rappaus, valkoinen
- 3 Konesaumattu pelti, harmaa
- 4 Puuverhous, keltainen / sininen / beige / musta
- 5 Pinnakaide
- 6 Parvekelasitus



Suojeltu rakennus

Lutnantti, D-talo

Lutnantti, A-talo

Lutnantinkulma, A-talo

Julkisivu lounaaseen radalle päin



Moriokatu 8 C 10 www.wmm.fi
 00170 Helsinki tel +358 9 6126210
 Puhelin faksi +358 9 61262100
 Arkkitehtitoimisto H. M. V. Oy
 Huhtanen Mäkelä Miettinen

ATT - As Oy Helsingin Lutnantinkulma 27.8.2015 Julkisivut pihalle 1:400

