## SUUNNITELMASELOSTUS

### Sijainti

Haso 45568/12 (uusi tonttijako 45568/14)
Mamsellimyllynkatu 26, Ratasmyllynraitti 1-3
00920 Helsinki

### Tontti

Tontin koko on 11197 $m^2$.

Tontti on rakennuspaikkana haasteellinen tiiviille kaupunkirakenteelle. Tiukat reunaehtonsa muodostavat Mamsellimyllynkadun sekä Ratasmyllynraitin katusuunnitelmat korkoineen, rakennusalueiden väliin jäävät luonnontilaisina säilytettävät puistoalueet korkoineen, tontin sisäisten pihakatumaisten ajoyhteyksien sovittaminen maastoon sekä rakennusten sisäänkäyntien ratkaisut.

Tontti rajautuu pohjois- ja länsireunaltaan katualueeseen sekä etelä- ja itäreunaltaan pientaloalueeseen. Tontilla on suurehkoja korkeuseroja sekä säilytettäviksi määrättyjä metsäalueita.

Alueen maastonmuodot vaihtelevat vahvasti, joten perustamisessa voidaan käyttää useampaa menetelmää; perustaminen suoraan kallion varaan, murskepatjan välityksellä suoraan kallion varaan, kiinteän moreenin varaan tai massanvaihdon varaan.

### Asemakaava

Asemakaava on saanut lainvoiman 2.11.2007.

Tontti kuuluu asuinpientalojen korttelialueeseen ja sen rakennusoikeus uuden tonttijaon mukaisesti suhteutettuna on 5410 $kem^2$. Kerrosluku tontilla on II.

Yhteistiloja on rakennettava vähintään 1,5 % rakennusoikeudesta ja ne sijoitetaan AH-korttelialueille. Säilytettäviksi määrätyt piha-alueet on aidattava rakentamisen ajaksi. Rakennusten tulee olla puurakenteisia ja julkisivuverhouksena tulee käyttää puuta. Värisävyjen tulee olla lämpimän keltaisen, punaisen ja ruskean sävyjä. Rakennukset rakennetaan kiinni kadunpuoleisen rakennusalan reunaan. Asemakaavassa ilmoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennuksen maantasokerrokseen rakentaa autotalleja enintään 40 % rakennuksen sen julkisivun pituudesta, mistä talliin ajetaan. Parvekkeita sekä varasto ym. aputiloja saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 8 % yksittäisen rakennuksen kerrosalasta ja ne saavat ulottua enintään 4 m rakennusalan ulkopuolelle. Asuinrakennuksiin tulee rakentaa harjakatto, kattokulmalla 10-30 astetta. Harjan suunnan tulee olla kadun ja piha-alueiden suuntainen. Rakennuksiin on rakennettava vähintään 50 cm avoräystäät. Rakennuksen pääsisäänkäynnin yhteyteen on varattava tila nostinta tai kaidehissiä varten. Kuitenkin niissä tapauksissa, joissa rakennuksen pääsisäänkäynti sijaitsee rakennuksen päädyssä ja tasoero maanpäällisen kellarin tai ensimmäisen asuinkerroksen lattian ja viereisen maanpinnan välillä on pienempi kuin 50 cm ja esteettömyys on aikaansaatavissa luiskalla, siten ettei luiskan pituus ylitä 4 metriä, tulee pääsisäänkäynnin yhteyteen varata tila luiskaa varten. Rakennusten väliin tulee rakentaa vähintään 1,8 m korkea aita. Tontin sisäisen ajoväylän pintamateriaalina tulee olla harmaa kiveys. Tonttien pysäköintivelvoitteeseen kuuluvat autopaikat on sijoitettava rakennuksen maantasokerrokseen, kellariin tai rakennusalalle rakennusten väliin. AP-korttelialueilla 10 % autopaikkojen vähimmäismäärästä tulee sijoittaa katualueelle ja loput tontille.

### Lähiympäristön suunnitteluohjeet

Materiaalit ja värit on määritelty asemakaavamääräyksissä.

### Ratkaisu

Rakennukset ovat paritaloja, rivitaloja ja pienkerrostaloja. Sisäänkäynnit ovat valtaosin rakennusten välien päädyistä tai kadun puolelta syvennyksistä. Asunnoilla on pihaterassi ja kattamaton parveke.

**Liikenne**

Asemakaavamääräys on 1 ap / 90 kem$^2$, kuitenkin enintään 2 ap / asunto. Vieraspysäköinnille on varattava 1 ap / 1000 kem$^2$. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 59 ap + 5 vieraspaikkaa. 89 % (57 ap) autopaikoista sijaitsee tontilla – asuntojen väleissä avopaikkoina tai pihakadulla. 11 % (2 ap + 5 vieras-ap) sijoitetaan katualueelle. Jätehuoneita on 2 kpl sijoitettuna tontin pohjois- ja eteläosiin.

**Rakennukset**

Rakennukset ovat pääosin puurakenteisia. Kellarikerrosten rakenteet ovat pääosin kivirakenteisia. Alapohja on maanvarainen. Huoneistojen ja kellarikerroksen välinen välipohja on ontelolaattaa.
Rakennuksissa on harjakatto. Vesikate on maalattua konesaumattua peltiä.

**Asunnot**

Asuntojen huoneistoala on yhteensä 4611 m$^2$. Kohteessa on 60 asuntoa, keskipinta-ala 76,9 m$^2$.
Käytetty rakennusoikeuden kerrosala on 5287 kem$^2$.
Asunnoissa on kaukolämpöön yhdistetty patterilämmitys, huoneistokohtainen koneellinen tulo- poistoilmanvaihto varustettuna lämmön talteenotolla.

**Yhteistilat**

Yhteistilat sijaitsevat osin maantasokerroksessa sekä kellarissa. Leikkialue sijoitetaan asemakaavan määräysten mukaisesti AH-korttelialueelle.

**Piha-alueet**

Rakennusalueiden väliin jäävät piha-alueet jäävät luonnontilaan.

**Laajuustiedot (4.12.2013 alustavat)**

| | |
|---|---|
| Asuntoala | 4611,0 m$^2$ |
| Yhteistilat | 200,0 m$^2$ |
| Ohjelma-ala yhteensä | 4811,0 m$^2$ |
| Bruttoala | 6142 m$^2$ |
| Tehokkuus (bruttoala/asuntoala) | 1,33 |
| Kerrosala | 5287 kem$^2$ |
| Rakennusoikeudesta käytetty | 98 % |

**Pinta-alatiedot**

**HUONEISTOLUETTELO**

| tyyppi | asm2 | lkm | tunnus | rakennustyyppi | sijainti | var (lämmin) | uvv (kylmä) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2h+kt+s | 51,0 | 4 | D1 | pienkerrostalo | 1.krs | irt.var:ssa | yht. ulkovar |
| 3h+k+s | 68,0 | 4 | F1 | pienkerrostalo | 1. ja 2.krs | irt.var:ssa | yht. ulkovar |
| 3h+k+s | 73,0 | 25 | G | rivitalo | | asunnossa 3 m2 | asunnossa** |
| 4h+k+s | 81,0 | 4 | H | rivitalo | | asunnossa 3 m2 | asunnossa*** |
| 4h+k+s | 83,0 | 18 | I | paritalo | | asunnossa 3 m2 | asunnossa** |
| 4h+k+s | 96,0 | 2 | J | paritalo | | irt.var:ssa | asunnossa** |
| 4h+k+s | 100,0 | 3 | K | paritalo | | irt.var:ssa | asunnossa** |

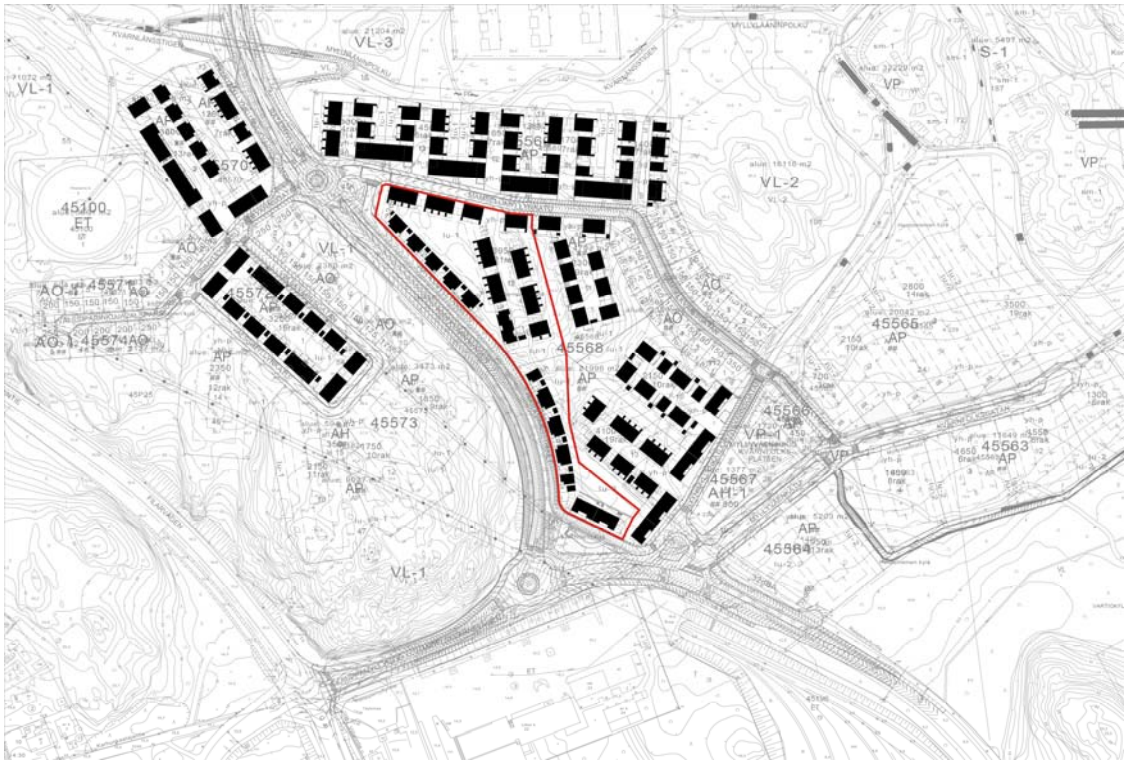
**YHTEISTILAT**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| vss/irt.var&pesula | | | 118,0 | |
| josta | irt.var. | 41,0 | | |
| | talopesula | 13,5 | | |
| | kuivaushuone | 14,0 | | |
| | uvv | 21,0 | | |
| | muut tilat | 28,5 | | |
| kuivaushuone | | | 12,5 | |
| tekniset tilat | | | 22,5 | |
| jätehuone (rak 1) | | | 18,0 | |
| talovarasto/kiint.hoito | | | 7,0 | |
| siivous | | | 4,0 | |
| jätehuone (erillinen, rak 33) | | | 9,0 | |
| uvv (erillinen, rak 33) | | | 9,0 | |
| yhteensä | | | 200,0 | hum2 |

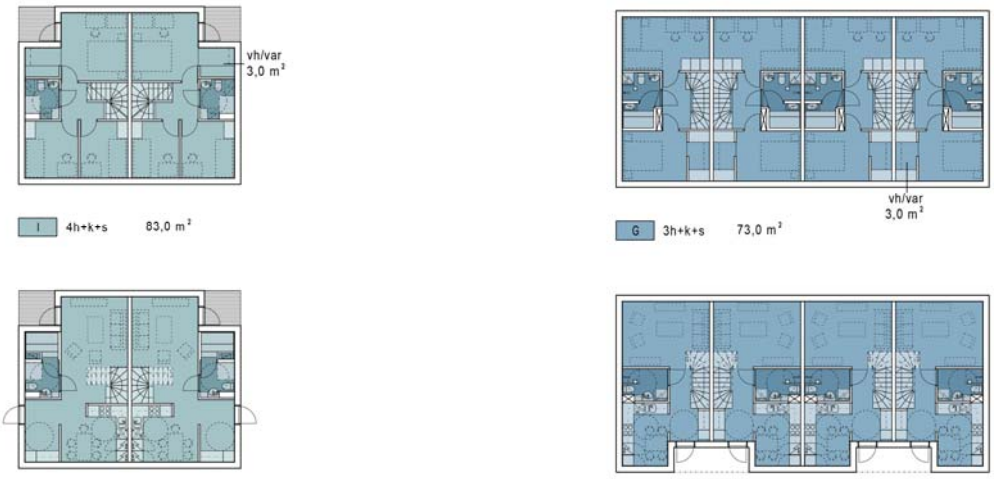
**asuntokohtaiset ulkovarastot 2,5 m2
***asuntokohtaiset ulkovarastot 4,0 m2
asuntokohtaiset ulkovarastot yht. 100,5 m2

## Sijaintikartta

## Asemapiirros

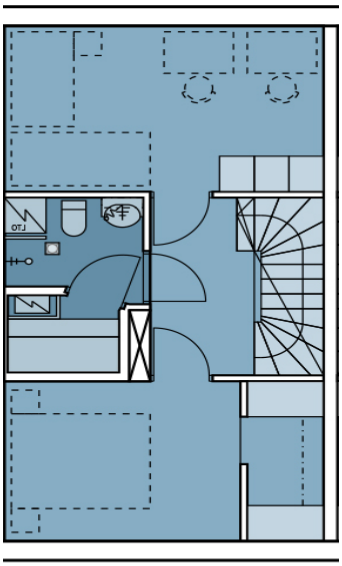


## Tyyppipohjapiirustus

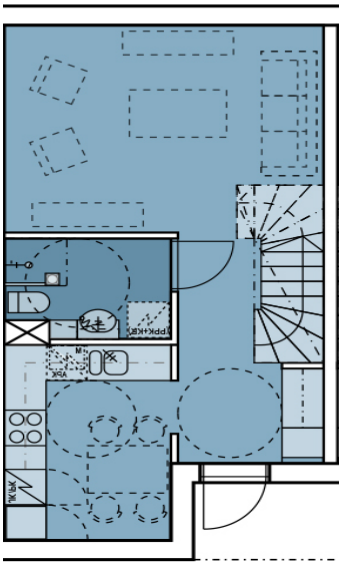



## Tyyppijulkisivut

**Kalustettu pohjapiirustus 2.krs**
3h+k+s 73,0 m²



**Kalustettu pohjapiirustus 1.krs**
3h+k+s 73,0 m²



**Postiosoite**
PL 2000
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

**Käyntiosoite**
Junailijankuja 3
HELSINKI 52

**Puhelin**
+358 9 310 1672

**Telefax**
+358 9 310 32 337