



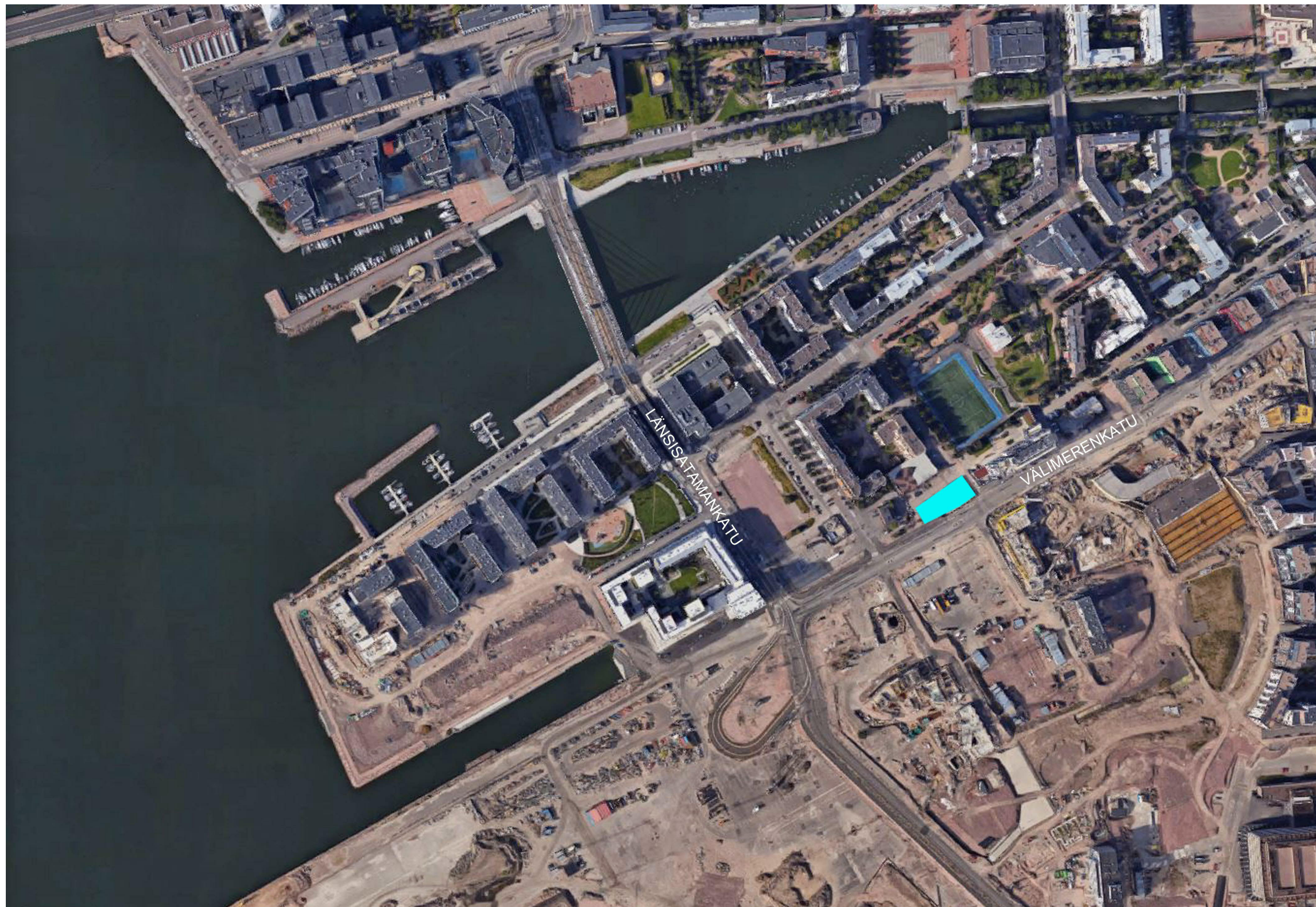
## K20017 / T16: KOY Ylioppilashuone Alina

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

s.

KANSILEHTI  
LUONNOS 26.06.2019





## K20017 / T16: KOY Ylioppilashuone Alina

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210



## Koy Ylioppilashuone Alina / Välimerenkatu 15, 20017 tontti 16

### Hankkeen kuvaus

8-kerroksinen asuinkerrostalo Jätkäsaaren Välimerenkadulle kortteliin 20017 tontille 16.

Rakennuspaikalle sijoittuvat 2010-luvulla rakennetut, käytössä olevat raitiotien sähköistysasema sekä kalliopysäköinnin porraskuilu.

Naapuritontilla sijaitsee 1990-luvulla rakennettu pysäköintilaitos jossa myös maanalaista pysäköintiä.

#### Tontti 16

Rakennusoikeus	2900 k-m <sup>2</sup>
Kerrosluke	VIII ½
Hallintamuoto	Vuokra (Opiskelija-asuntoja / ARA)
Asuntojen lukumäärä	112

### Pääjulkisivumateriaalit

1. Tiilimuuraus

### Rakennuksen massoittelu ja julkisivujen arkkitehtoniset periaatteet

Rakennus sijoittuu Välimerenkadun varteen sen suuntaisesti. Rakennus ulottuu päädyistään kiinni Laivapojanaukion ja Messitytönkujan tontin rajoihin.

Sisäänkäynnit katualueelta sekä varasto- ja talotekniset tilat sijoittuvat rakennuksen keskiosaan olemassaolevien sähköistysaseman ja porraskuilurakennuksen väliin.

Kattoterassi sijoittuu rakennusmassan länsipäähän.

### Pihasuunnitelman periaatteet

Tontin piha-alue on hyvin pieni ja siihen ei mahdu leikki- ja oleskelualueita. Ulko-oleskelu sijoittuu rakennuksen ylimpiin kerroksiin kattoterassin ja kattopuutarhan yhteyteen.

Tontin jäteputkikeräysjärjestelmän jätteensyöttöpiste sijoitetaan Messitytönkujan puoleiselle osalle.

### Ajoneuvo- ja polkupyöräpaikat

Autopaikat (inva-ap) sijoittuu maanlaiseen kalliopysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikat sijoitetaan omalle tontille varastoihin ja piha-alueelle.

### Asemakaavatiedot

Asemakaava nro 12272, saanut lainvoiman 12.8.2016

Tontin käyttötarkoitus AKS, erityisasumisen korttelialue



VALOKUVA LAIVAPOJANAUKIOLTA ITÄÄN  
Etualalla sähköistysasema.



VALOKUVA MESSITYTÖNKUJALTA ETELÄÄN  
Etualalla kalliopysäköinnin porraskuilu.

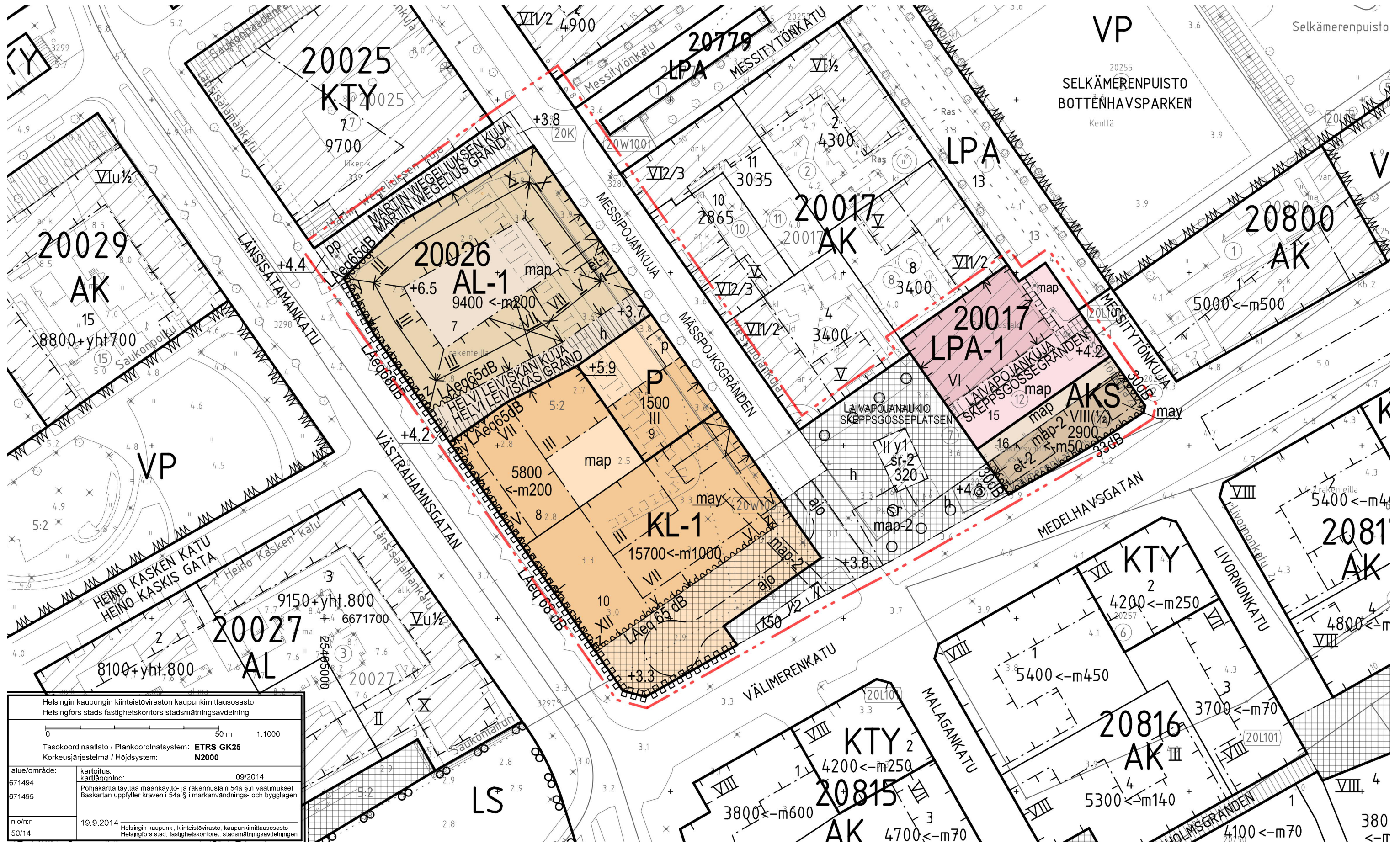


VALOKUVA VÄLIMERENKADULTA TONTILLE LÄNTEEN.



VALOKUVA VÄLIMERENKATUA PITKIN KOILLISEEN.





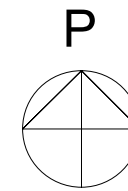
Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
0 50 m 1:1000	
Tasokoordinaatio / Plankoordinaatsystem: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000	
alue/område: 671494 671495	kartoitus: kartläggning: 09/2014 Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen
n:o/nr 50/14	19.9.2014 Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, kaupunkimittausosasto Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmättningsavdelningen

## K20017 / T16: KOY Ylioppilashuone Alina

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

OTE ASEMAKAAVASTA  
LUONNOS 26.06.2019





**Kerrosalat: Lämmin tila**

Asunnot	2900,0	k-m2
Porrashuone	510,0	k-m2
Liiketila	70,0	k-m2
<b>Yhteensä:</b>	<b>3480,0</b>	<b>k-m2</b>

Suunnitelman lämpimän tilan kerrosala 3480 krs-m2.

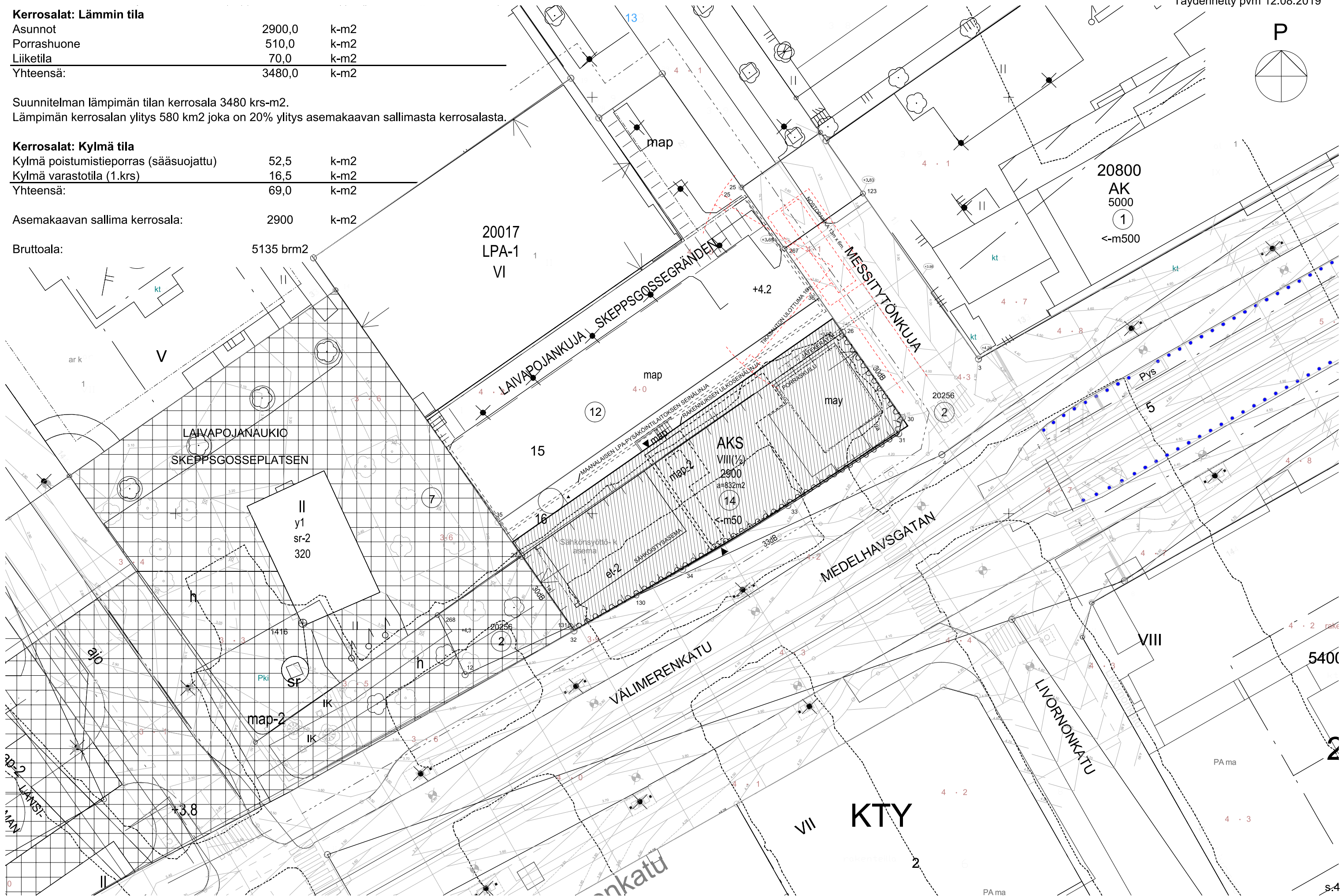
Lämpimän kerrosalan ylitys 580 km2 joka on 20% ylitys asemakaavan sallimasta kerrosalasta.

**Kerrosalat: Kylmä tila**

Kylmä poistumistieporras (sääsuojuattu)	52,5	k-m2
Kylmä varastotila (1.krs)	16,5	k-m2
<b>Yhteensä:</b>	<b>69,0</b>	<b>k-m2</b>

Asemakaavan sallima kerrosala: 2900 k-m2

Bruttoala: 5135 brm2



**K20017 / T16: KOY Ylioppilashuone Alina**



# Jätkäsaari K20017 tontti 16: Välimerenkatu 15

Rakennuttaja:

Koy Ylioppilashuone Alina / Varsinaissuomalaisten ylioppilaiden / osakunnan säätiö

Hallintamuoto: "ARA" vuokra-asunnot

## Poikkeamat asemakaavasta / tontti 16:

### 1. Rakennusoikeuden ylitys

Esitetään asemakaavassa esitettyyn rakennusoikeuteen (2900km<sup>2</sup>) n. 580km<sup>2</sup> ylitystä joka on 20% ylitys asemajaavan sallimasta kerrosalasta.

#### Perustelu:

Tontilla sijaitsee olemassa olevat raitiotien sähköistysasema sekä Jätkäsaaren kalliopysäköinnin porraskuilurakennus. Tontilla säilytettävien rakennusten väliin jäävälle tontin rakennusalalle ei pysty maantasoon sijoittamaan kuin yhden porrashuoneen. Tämä johtaa väistämättä yhden portaan ja keski- tai sivukäytävän ratkaisuun.

Pitkä sivu- tai keskikäytävä kasvattaa porrashuoneen kerrosalaa verrattuna siihen, että hanke toteutettaisiin kahdella pienellä porrashuoneella. Varsinkin jos porrashuoneesta ja porraskäytävästä tehdään suunnitelman mukainen valoisa ja viihtyisä kasvaa sen viemä kerrosala yli kaksin kertaiseksi kahden tehokkaan porrashuoneen ratkaisuun verrattuna.

Esitetystä ratkaisusta porrashuoneesta tulee valoisa ja viihtyisä. Porraskäytävien päässä olevat ikkunat tuovat valoa käytävään. Keskikäytävä ratkaisu tuottaa opiskelija-asunnoille tilaohjelman ja tarpeet huomioiden myös parempia asuntoratkaisuja verrattuna pienempään ja tehokkaampaan porrashuoneratkaisuun.

Rakennusoikeuden ylitys mahdollistaa vaikealle tontille viihtyisämmän, valoisamman ja kaupunkikuvallisesti mielenkiintoisemman ratkaisun. Samalla saadaan myös mahdollisuus parempiin asuntoratkaisuihin, kun porrashuonetilaa ei tarvitse keinotekoisesti pyrkiä pienentämään siirtämällä sitä asuntojen puolelle.

### 2. Rakennusalan ylitykset

Rakennus ylittää rakennusalan noin 2 metrillä omalla tontilla nurkkapisteiden 26 ja 27 välillä.

Rakennuksen ulkoseinällä sääsuojattu, kylmä poistumistieporras sijoittuu rakennusalan ulkopuolelle.

#### Perustelu:

- Tontilla olemassa oleva raitiotien sähköistysasema on rakennettu kiinni rakennusalan rajaan sekä Jätkäsaaren kalliopysäköinnin porraskuilurakennus on rakennettu lähes kiinni rakennusalaan.
- Suunniteltavan uuden rakennuksen ulkoseinälänjan perustuksia ja kantavia rakenteita ei pysty sijoittamaan asemakaavan mukaisen rakennusalan sisälle koska olemassa olevat rakennukset on säilytettävä. Uuden rakennuksen rakenteet tulee sovittaa tontilla säilytettävien rakennusten suhteen. Tämä johtaa rakennusalan vähäiseen ylitykseen paikoitustontin puolella.

- Rakennuksen ulkoseinästä tontin rajaan jää noin 3m etäisyys, tämän ulkopuolelle sijoittuu vielä kylmä poistumistieporras.

Rakennus ylittää vähäisessä määrin rakennusalan ja tontin rajan ja ulottuu katualueen päälle n. 6,5 metrin korkeudessa Välimerenkadun ja Messitytönkujan risteyksessä.

#### Perustelu:

- Rakennus noudattaa tontin rajaa K-3 kerroksen tasolla. Noin 6,5 metrin korkeudessa rakennus työntyy pieneltä osin ulokkeena tontin rajan yli. Tämä pieni rakennuksen uloke muodostaa kaupunkikuvallisesti mielenkiintoisen ja dramaattisen päätteen Välimerenkadulle.

### 3. Poikkeaminen asuntojen keskipinta-alasta

Asemakaavan mukaan tonteilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50% tulee toteuttaa asuintoina, joissa on keittiön / keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80k-m<sup>2</sup>.

#### Perustelu:

- Hanke on opiskelija-asunto kohde. Kohteen asunnot koostuvat pääosin yksiöistä sekä muutamista kaksioista. Opiskelijat ovat pääosin lapsettomia ja kysytyin asumismuoto on pieni yksiö. Soluasunnoille ei ole kysyntää.

### 4. Poikkeaminen tonttien autopaikkamääräyksistä.

Poikkeama asemakaavan autopaikkamääräyksestä: Opiskelija-asuntolat 1ap / 600k-m<sup>2</sup>.

Hankkeelle osoitetaan yksi liikuntaesteiselle varattu paikka Jätkäsaaren kalliopysäköintilaitokseen. Muuten hanke toteutetaan autottomana.

#### Perustelu:

- Hanke on opiskelija-asunto kohde. Opiskelijat ovat nuoria julkisen liikenteen käyttöä ja yhteiskäyttöautoa suosivaa asukasryhmää.
- Tontti sijoittuu erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien läheisyyteen (raitiovaunu, metroasema Ruoholahdessa).
- Hankkeelle osoitetaan yksi liikuntaesteiselle varattu autopaikka Jätkäsaaren kalliopysäköintilaitokseen.

### 5. Ullakolle rakentaminen

Poikkeama asemakaavamääräyksestä: "Ullakkoa ei saa rakentaa".

Esitetään IV-konehuoneen rakentamista ullakkokerrokseen.

#### Perustelu:

IV-konehuone sijoittuu rakennuksen paikoitustontin puoleiseen reunaan ja sijoittuu etäälle Välimerenkadun julkisivusta.

Se on integroitu katosrakenteella vesikaton kattopuutarhaan nousevan porrashuoneen kanssa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

### 6. VIII(1/2)

Ylimpään kerrokseen sijoittuu hieman enemmän kuin ½ suurimpaan kerrokseen sijoitetusta kerrosalasta. Ylin kerros on vain osittain vedetty sisään julkisivulinjasta.

#### Perustelu:

Tontilla olemassa olevat rakenteet estävät alimpien kerrosten tehokkaan käytön ja pakottavat sijoittamaan asumista palvelevia tiloja näihin kerroksiin.



Huoneistot	asuntotyyppi	pinta-ala / h-m2	kpl
	2h+kt	36,5	5
	1h+kt	22	6
	1h+kt	24,5	6
	1h+kt	29,5	5
	1h+kt	24,5	6
	1h+kt	26	6
	1h+kt	27,5	6
	1h+kt	22,5	6
	1h+kt	22,5	6
	1h+kt	22	6
	1h+kt	21,5	36
	1h+kt	20,5	6
	1h+kt	21,0	6
	1h+kt	21,5	6
<b>huoneistoala yhteensä</b>		2631,0	112
<b>keskipinta-ala</b>		23,5	

Arvio: hormipyöritys 0,5m2 / asunto = n. 55m2 --> huoneistoala n. 2576,0m2

Yhteistilat ja aputilat	pinta-ala / h-m2	kerros	tarve / m2 (pks-rava)
SIS.KÄYNTI	24,0		
LVV	0,0		33,6
UVV 2.krs	66,5		168
Irtaimistovarasto (2.krs)	87,5		224
Lukusali	94,0		
Yhteistila	66,5		
Kerhotila	62,0		
Varasto (1.krs)	38,5		
Kylmä varastotila (1.krs)	13,0		
Yhteistila / varasto (parvi)	83,0		
WC-tila	6,5		
LE-WC	6,0		
Saunaosasto	37,0		
Pesula	44,0		46,7
Kuivaus (2kpl)	35,0		56
Jätehuone	imujäte		
<b>Yhteis- ja aputilat yhteensä</b>	663,5		

Liiketila	pinta-ala / h-m2	kerros
Liiketila (Katutaso)	65,0	
<b>Liiketila yhteensä</b>	65,0	

Kiinteistöhoiton tilat	pinta-ala / h-m2	kerros
Siivouskomero	2,0	
Talovarasto	0,0	
	2,0	

Tekniset tilat	pinta-ala / h-m2	kerros
Tele	2	
SPK	19,5	
Tekn. tila	10,0	
LJH	16,0	
IV-KONEH.	52,5	iv-koneh.
<b>Tekniset tilat yhteensä</b>	100,0	

**Kerrosalat: Lämmin tila**

Asunnot	2900,0	k-m2
Porrashuone	510,0	k-m2
Liiketila	70,0	k-m2
<b>Yhteensä:</b>	3480,0	k-m2

Suunnitelman lämpimän tilan kerrosala 3480 krs-m2.

Lämpimän kerrosalan ylitys 580 km2 joka on 20% ylitys asemakaavan sallimasta kerrosalasta.

**Kerrosalat: Kylmä tila**

Kylmä poistumistieporras (sääsuojuattu)	52,5	k-m2
Kylmä varastotila (1.krs)	16,5	k-m2
<b>Yhteensä:</b>	69,0	k-m2

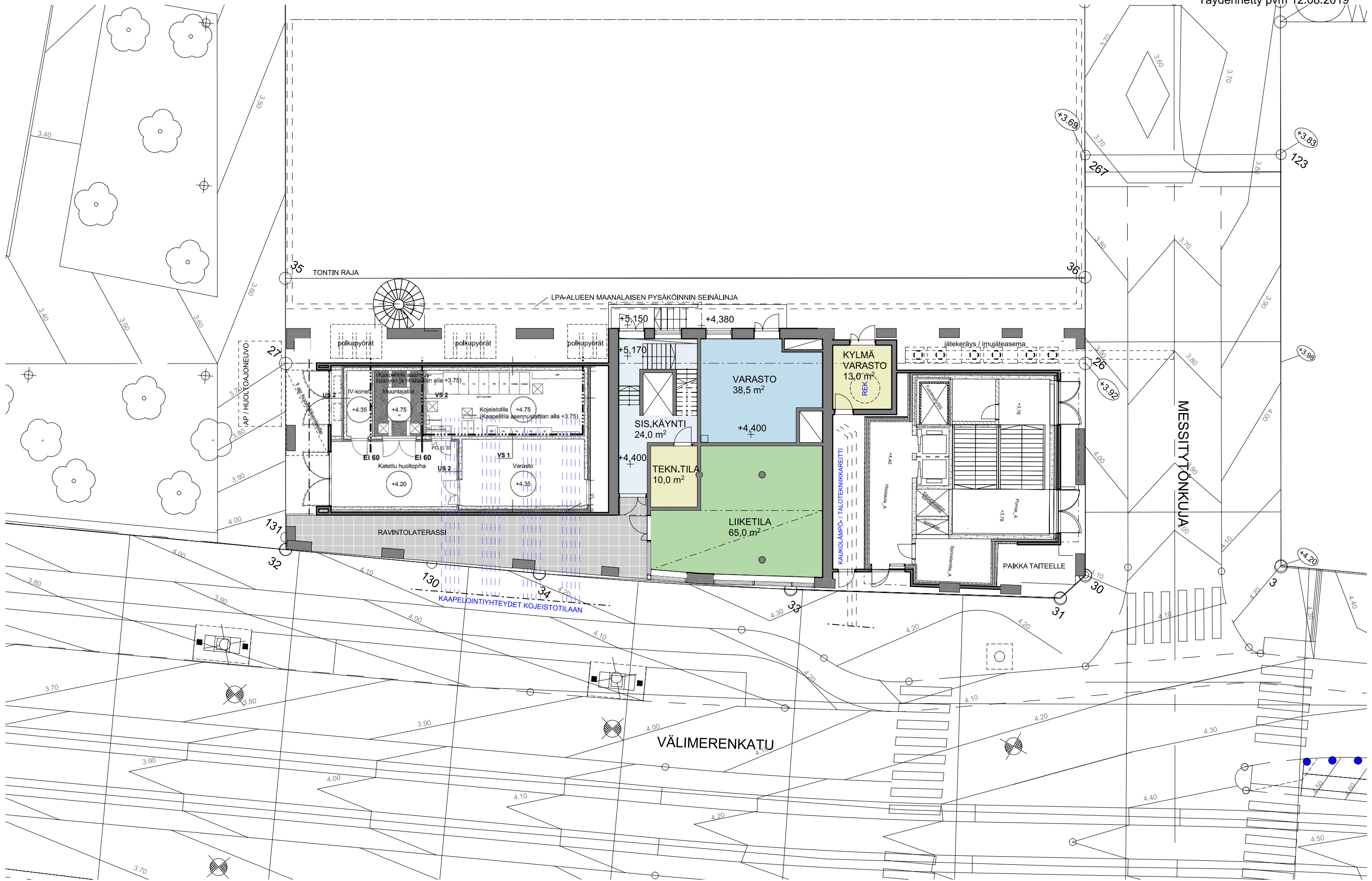
Asemakaavan sallima kerrosala: 2900 k-m2

Bruttoala: 5135 brm2

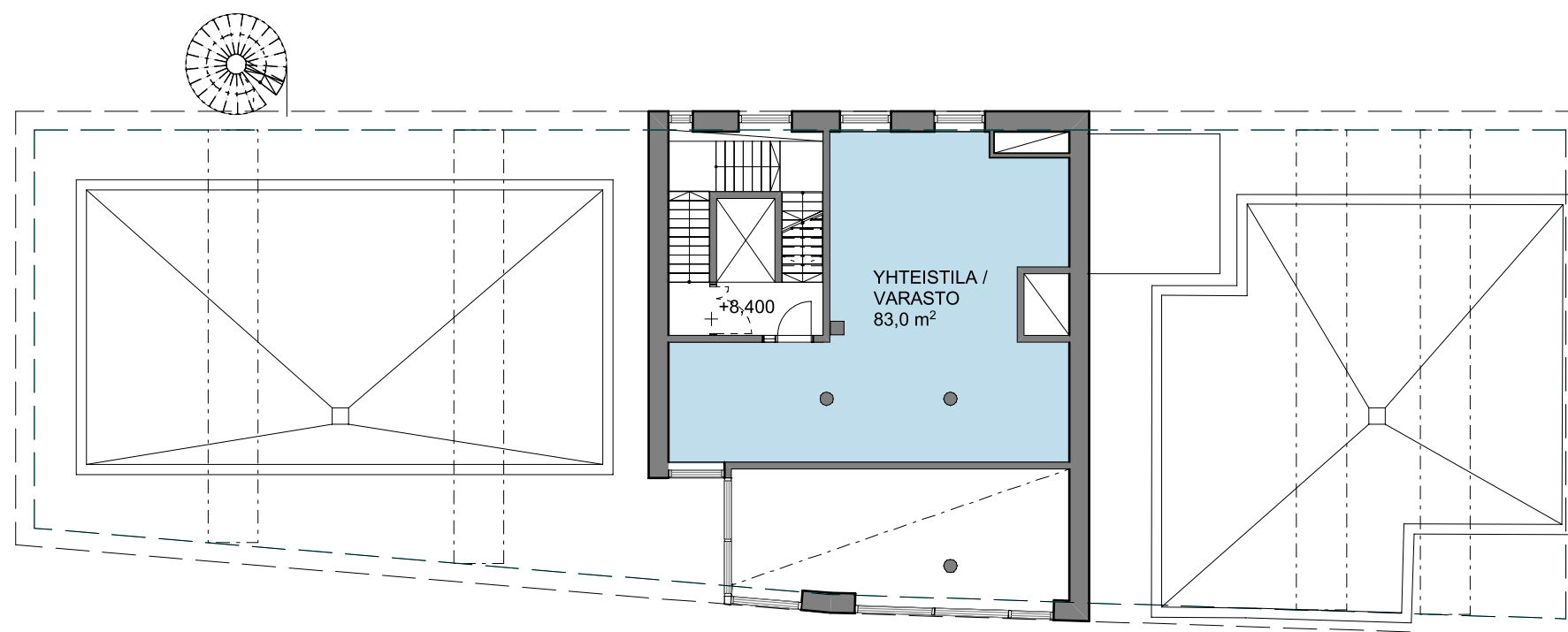




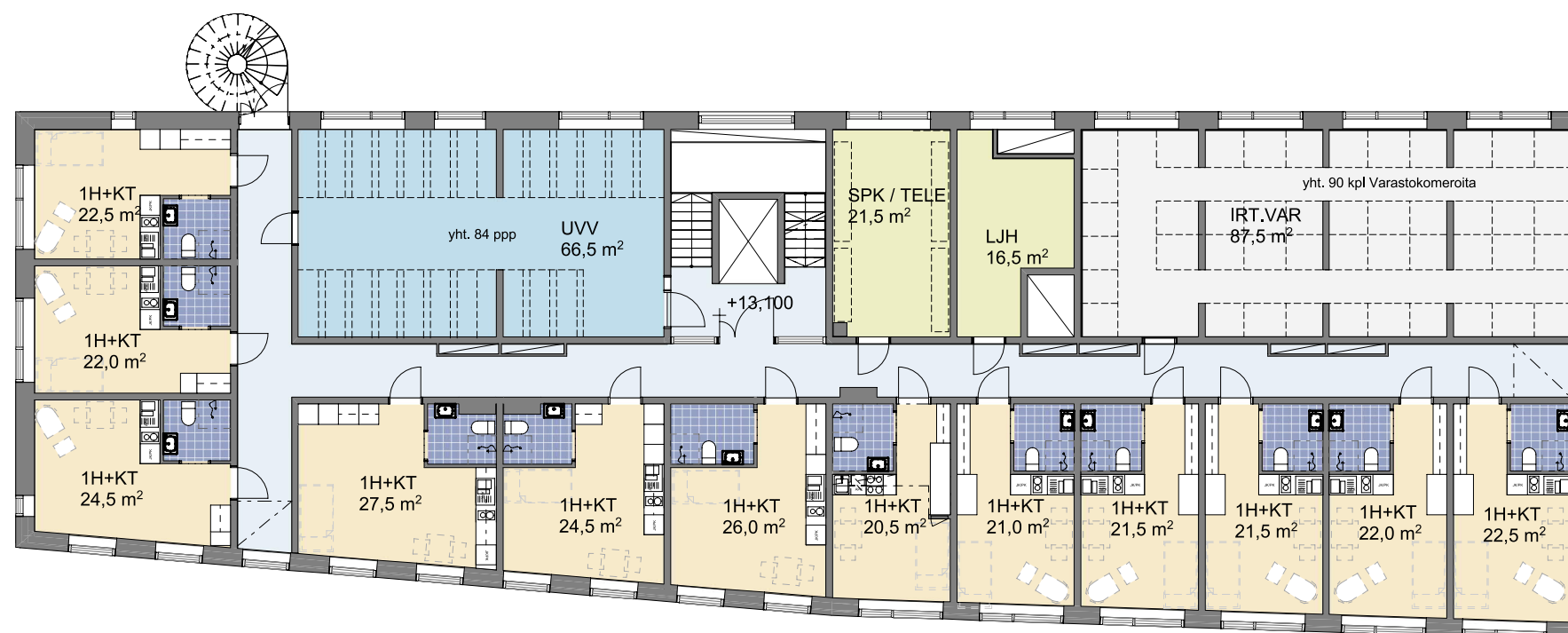




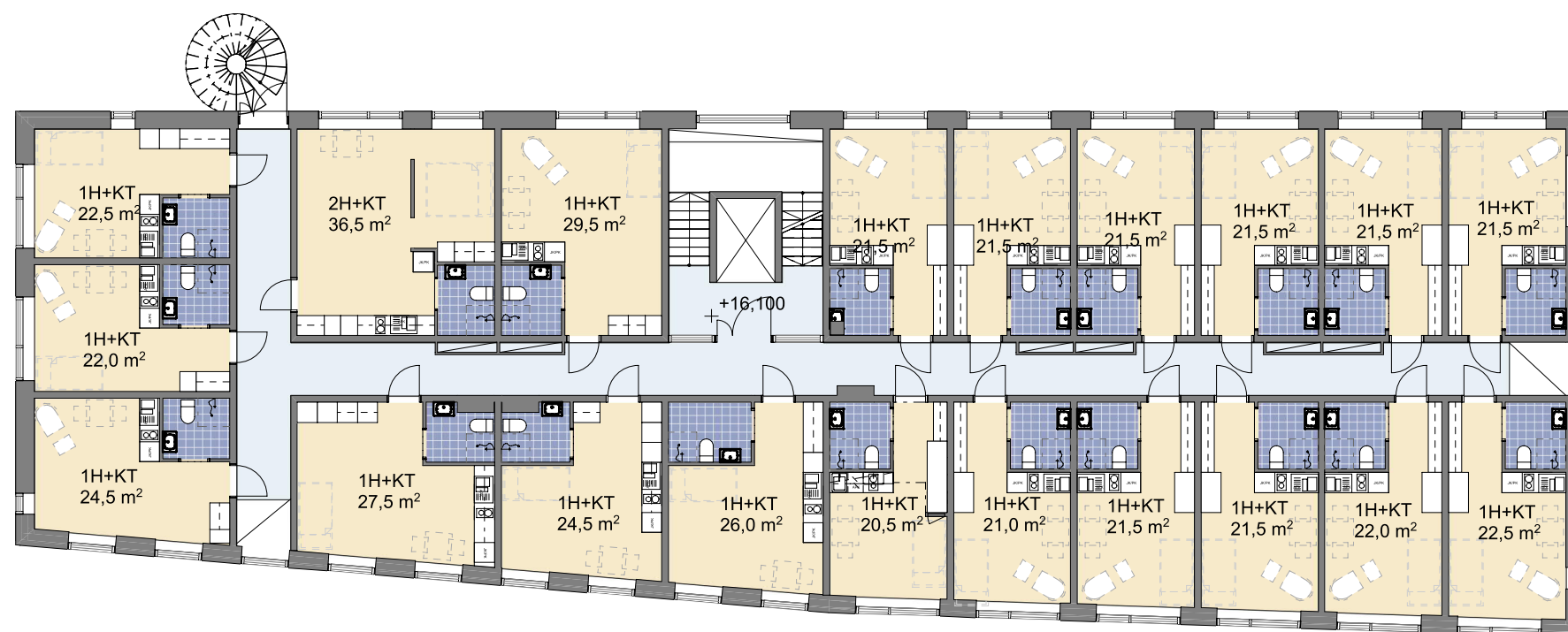












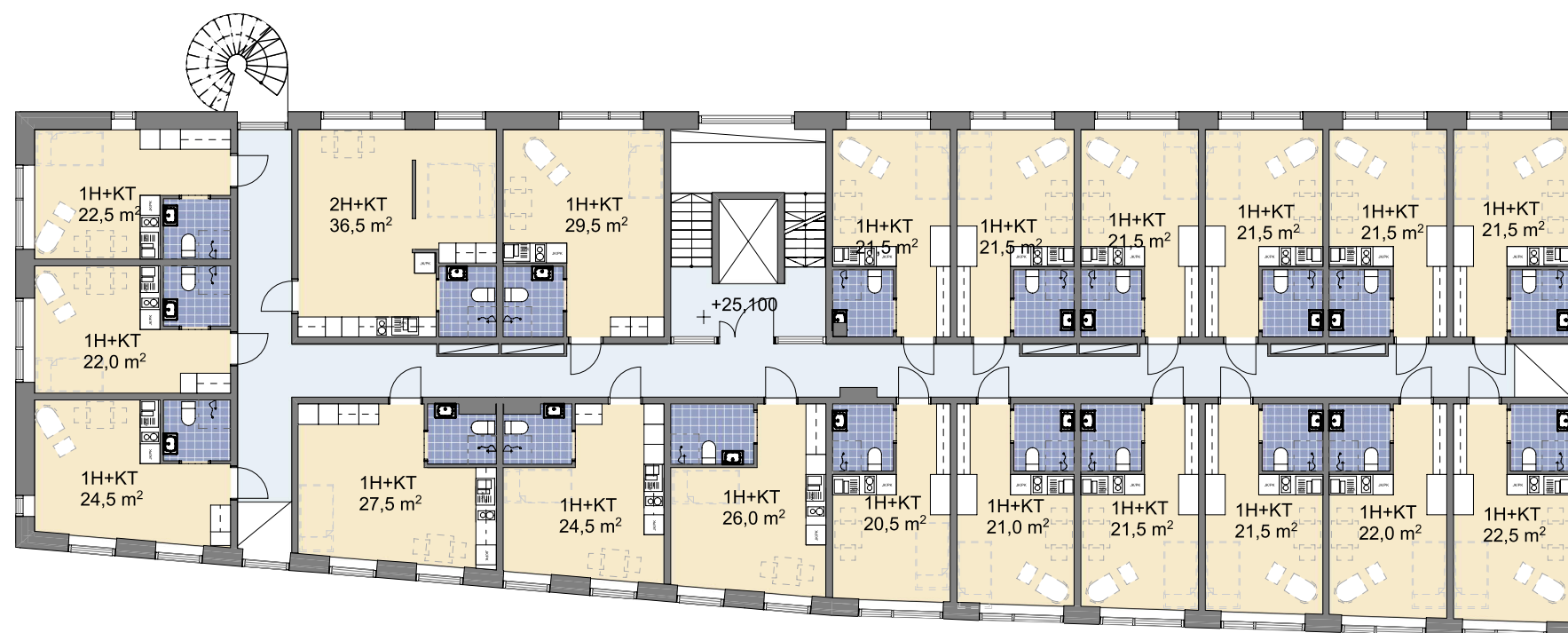








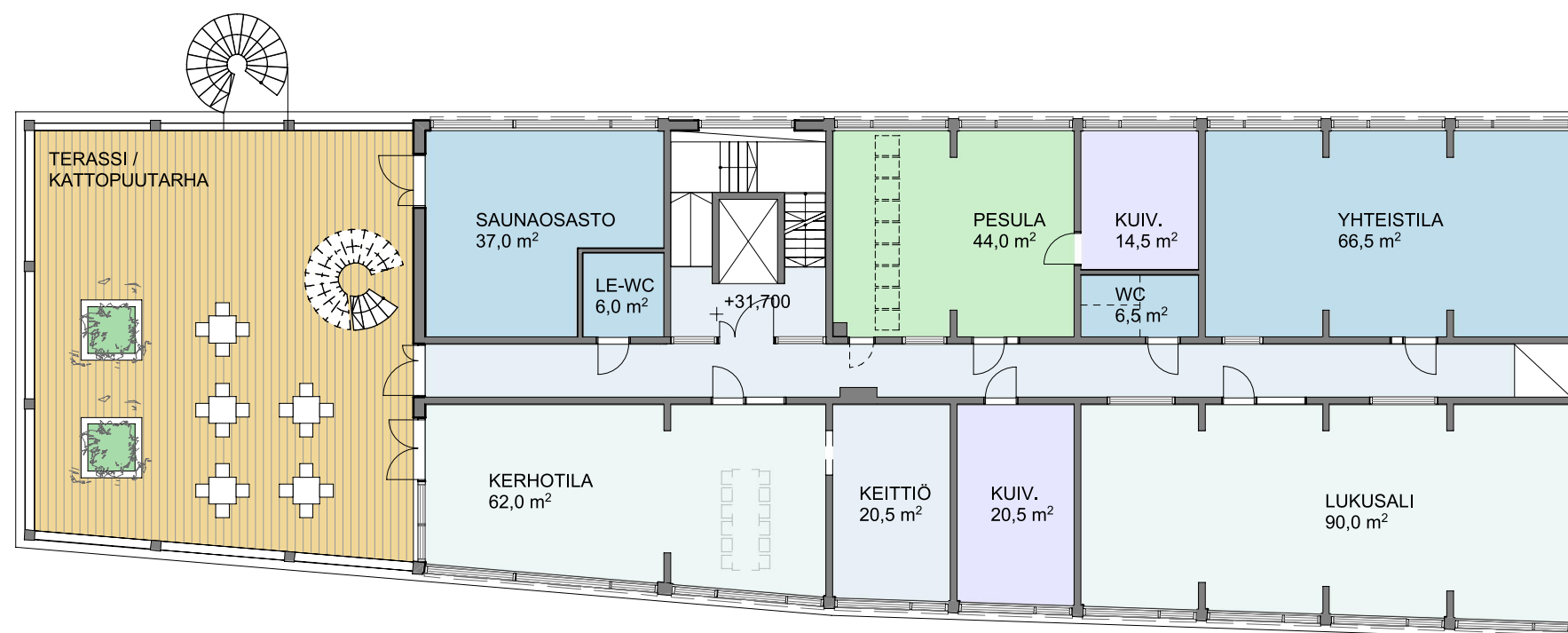


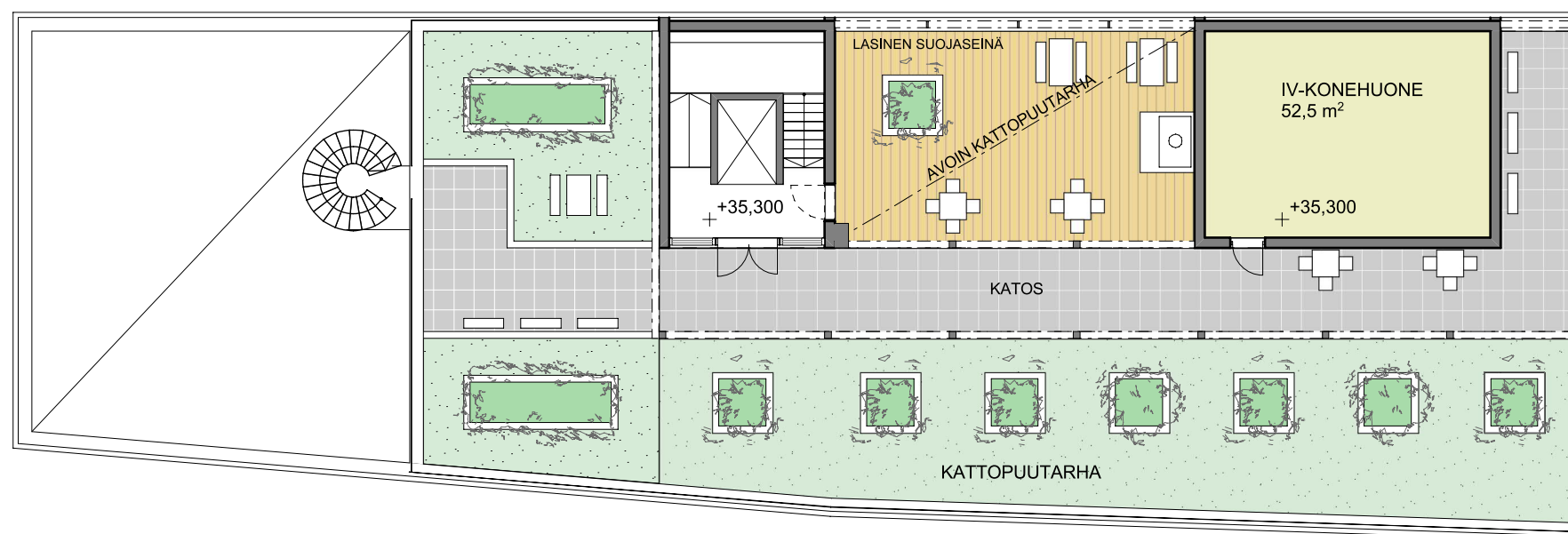




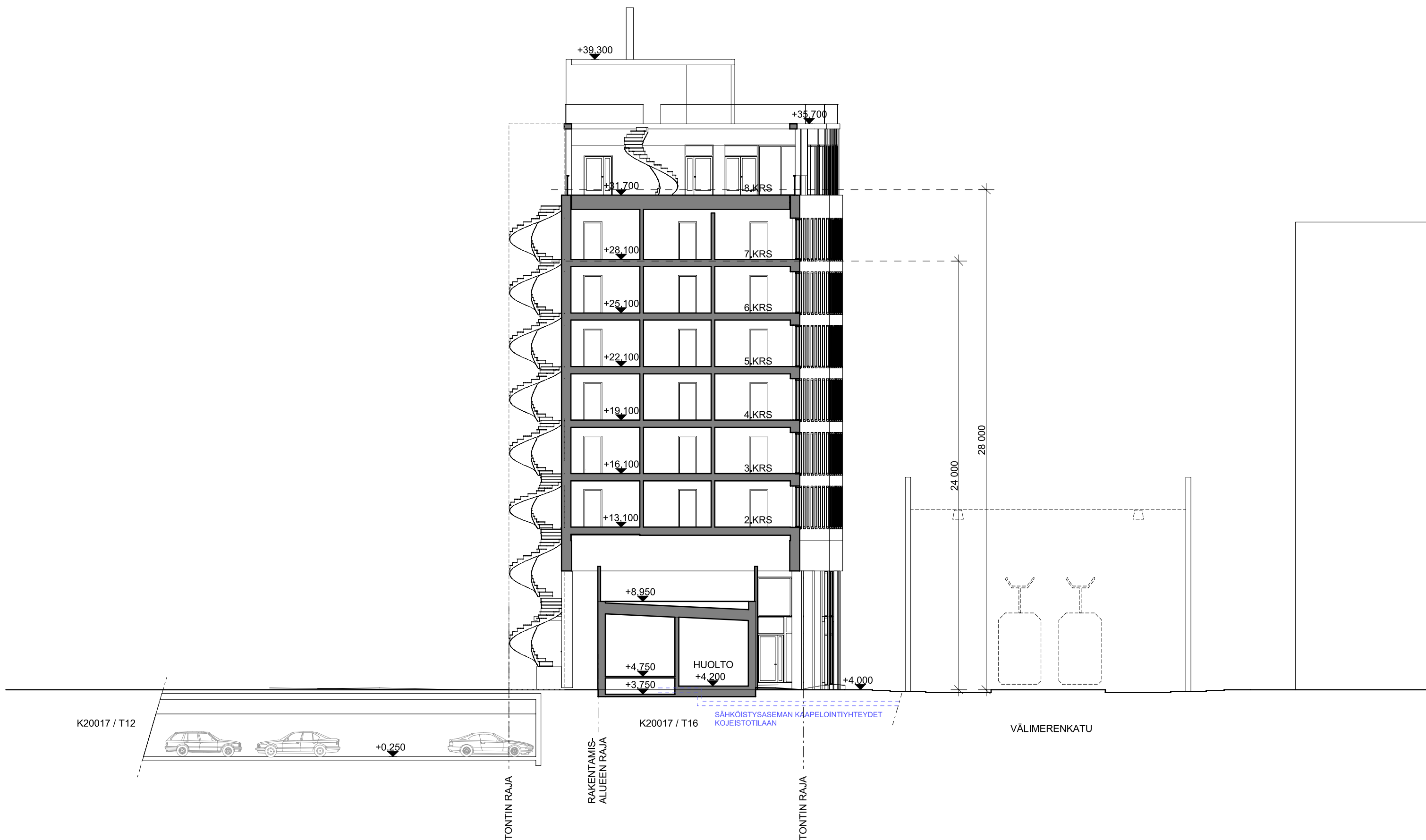






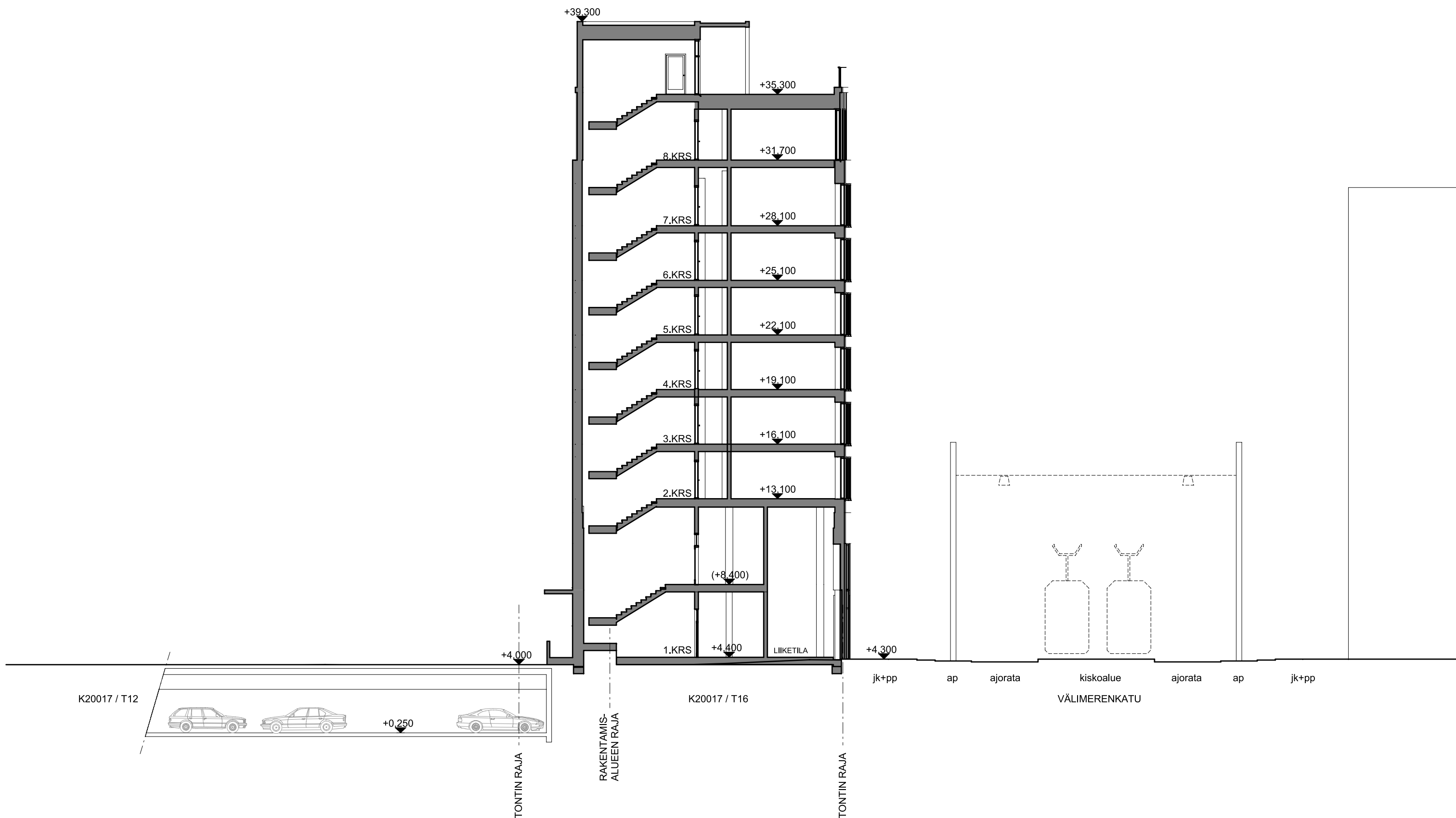






**K20017 / T16: KOY Ylioppilashuone Alina**

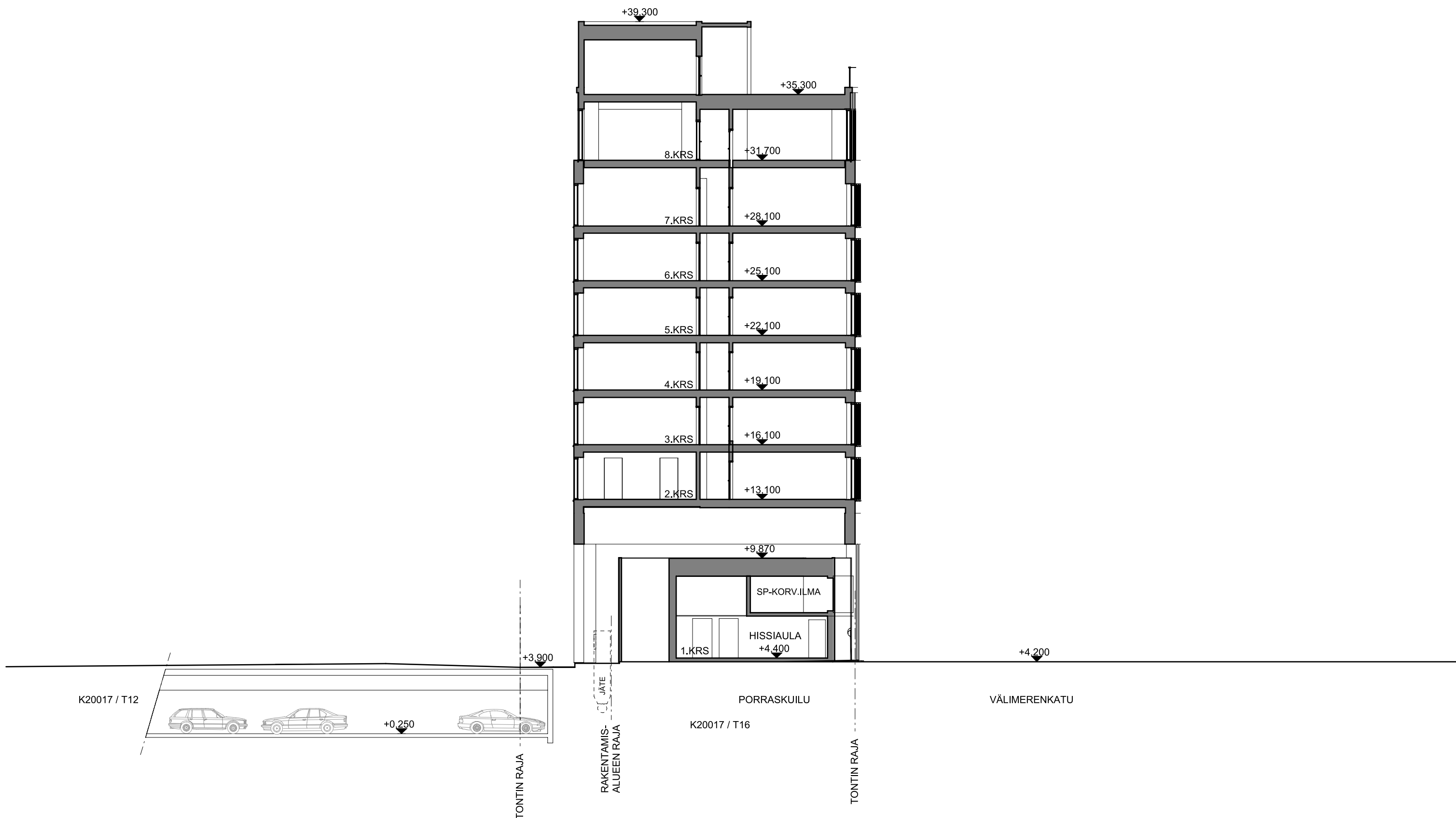
ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210



# K20017 / T16: KOY Ylioppilashuone Alina

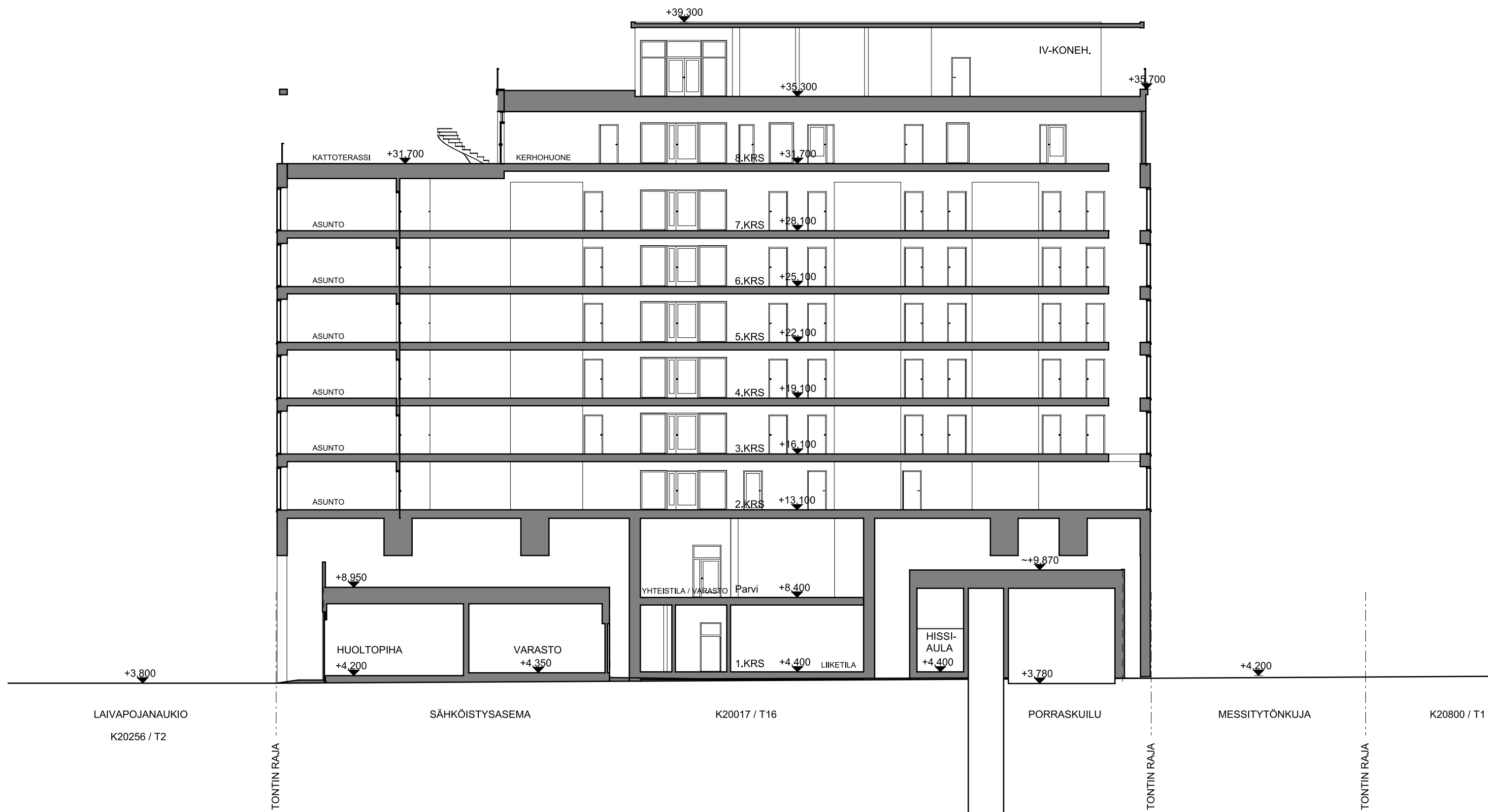
ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210





# K20017 / T16: KOY Ylioppilashuone Alina

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210



**K20017 / T16: KOY Ylioppilashuone Alina**

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210





## K20017 / T16: KOY Ylioppilashuone Alina

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

HAVAINNEKUVA KATUTASO  
LUONNOS 26.06.2019





ALUEJULKISIVU KAAKKOON VÄLIMERENKADULLE 1:500



ALUEJULKISIVU LUOTEeseen 1:500

# K20017 / T16: KOY Ylioppilashuone Alina

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210





ALUEJULKISIVU LOUNAASEEN LAIVAPOJANAUKIOLLE 1:500



ALUEJULKISIVU KOILLISEEN MESSITYTÖNKUJALLE 1:500

JULKISIVUMATERIAALIT:

- 1.) Puhtaaksimurattu punatiili.
- 2.) Betoni, harmaa lautamuottipinta.
- 3.) Maalattu metalli.
- 4.) Lasi, kirkas.
- 5.) Slammas.
- 6.) Metalliverkko.



K20017 / T16

MESSITYTÖNKUJA

tontin raja  
NP 32

tontin raja

tontin raja

**K20017 / T16: KOY Ylioppilashuone Alina**

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210



JULKISIVUMATERIAALIT:

- 1.) Puhtaaksimurattu punatiili.
- 2.) Betoni, harmaa lautamuottipinta.
- 3.) Maalattu metalli.
- 4.) Lasi, kirkas.
- 5.) Slammaus.
- 6.) Metalliverkko.



**K20017 / T16: KOY Ylioppilashuone Alina**

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

JULKISIVU KOILLISEEN MESSITYTÖNKUJALLE 1:200  
LUONNOS 26.06.2019



**JULKISIVUMATERIAALIT:**

- 1.) Puhtaaksimuurattu punatiili.
- 2.) Betoni, harmaa lautamuottipinta.
- 3.) Maalattu metalli.
- 4.) Lasi, kirkas.
- 5.) Slammasus.
- 6.) Metalliverkko.



**K20017 / T16: KOY Ylioppilashuone Alina**

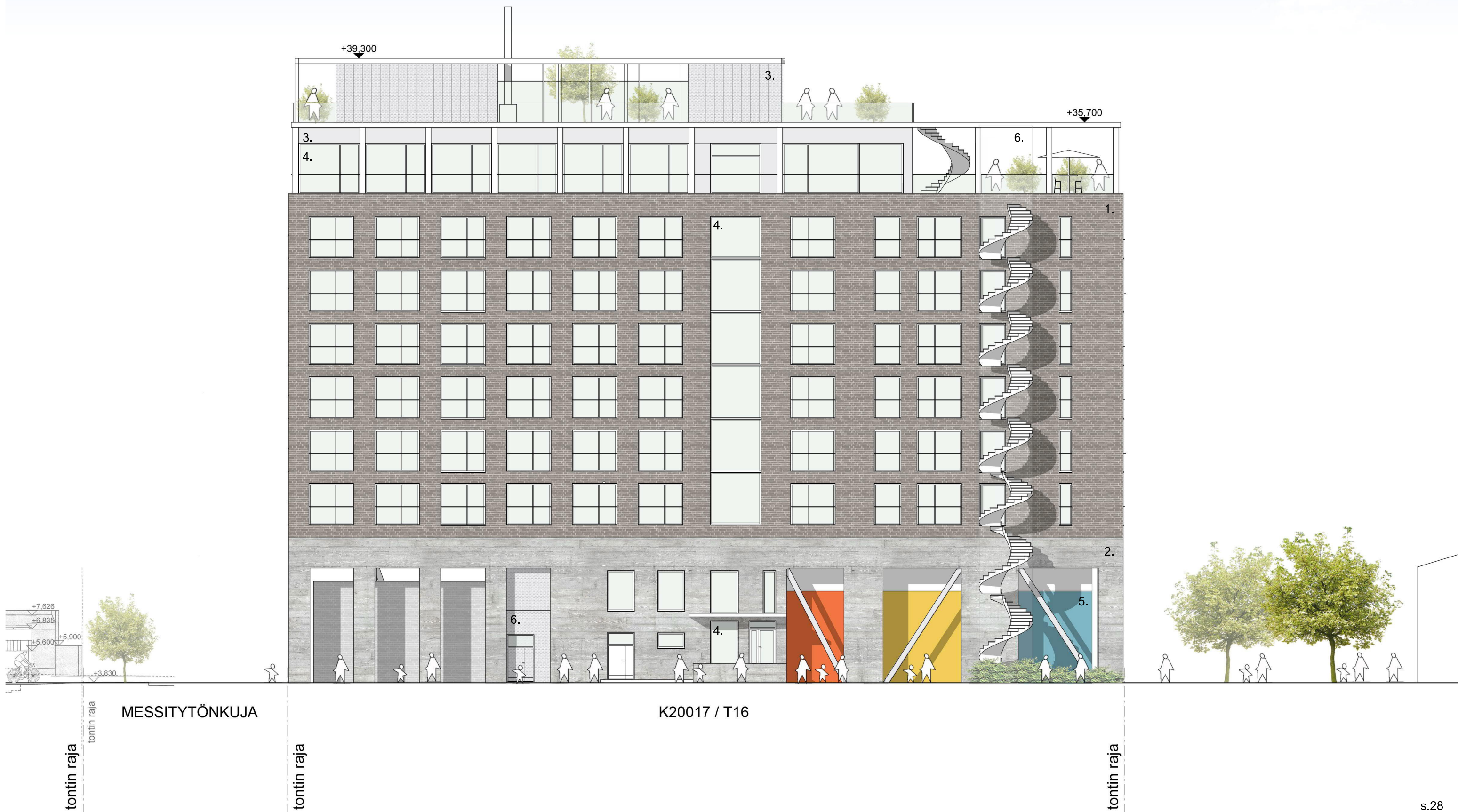
ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

JULKISIVU LOUNAASEEN LAIVAPOJANUKIOLLE 1:200  
LUONNOS 26.06.2019



JULKISIVUMATERIAALIT:

- 1.) Puhtaaksimurattu punatiili.
- 2.) Betoni, harmaa lautamuottipinta.
- 3.) Maalattu metalli.
- 4.) Lasi, kirkas.
- 5.) Slammas.
- 6.) Metalliverkko.



**K20017 / T16: KOY Ylioppilashuone Alina**

ARKKITEHTITOIMISTO JUUKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

## Jätkäsaari K20017 tontti 16: Välimerenkatu 15

Rakennuttaja:

Koy Ylioppilashuone Alina / Varsinaissuomalaisten ylioppilaiden / osakunnan säätiö

Hallintamuoto: "ARA" vuokra-asunnot

26.06.2019

REV. 12.08.2019

REV. 24.09.2019

### Poikkeamat asemakaavasta / tontti 16:

#### 1. Rakennusoikeuden ylitys

Esitetään asemakaavassa esitettyyn rakennusoikeuteen (2900km<sup>2</sup>) n. 580km<sup>2</sup> ylitystä joka on 20% ylitys asemajaavan sallimasta kerrosalasta.

#### Perustelu:

Tontilla sijaitsee olemassa olevat raitiotien sähköistysasema sekä Jätkäsaaren kalliopysäköinnin porraskuilurakennus. Tontilla säilytettävien rakennusten väliin jäävälle tontin rakennusalalle ei pysty maantasoon sijoittamaan kuin yhden porrashuoneen. Tämä johtaa väistämättä yhden portaan ja keski- tai sivukäytävän ratkaisuun.

Pitkä sivu- tai keskikäytävä kasvattaa porrashuoneen kerrosalaa verrattuna siihen, että hanke toteutettaisiin kahdella pienellä porrashuoneella. Varsinkin jos porrashuoneesta ja porraskäytävästä tehdään suunnitelman mukainen valoisa ja viihtyisä kasvaa sen viemä kerrosala yli kaksin kertaiseksi kahden tehokkaan porrashuoneen ratkaisuun verrattuna.

Esitetystä ratkaisusta porrashuoneesta tulee valoisa ja viihtyisä. Porraskäytävien päässä olevat ikkunat tuovat valoa käytävään. Keskikäytävä ratkaisu tuottaa opiskelija-asunnoille tilaohjelman ja tarpeet huomioiden myös parempia asuntoratkaisuja verrattuna pienempään ja tehokkaampaan porrashuoneratkaisuun.

Rakennusoikeuden ylitys mahdollistaa vaikealle tontille viihtyisemmän, valoisamman ja kaupunkikuvallisesti mielenkiintoisemman ratkaisun. Samalla saadaan myös mahdollisuus parempiin asuntoratkaisuihin, kun porrashuonetilaa ei tarvitse keinotekoisesti pyrkiä pienentämään siirtämällä sitä asuntojen puolelle.

#### 2. Rakennusalan ylitykset

Rakennus ylittää rakennusalan noin 2 metrillä omalla tontilla nurkkapisteiden 26 ja 27 välillä.

Rakennuksen ulkoseinällä sääsuojattu, kylmä poistumistieporras sijoittuu rakennusalan ulkopuolelle.



## **Perustelu:**

- Tontilla olemassa oleva raitiotien sähköistysasema on rakennettu kiinni rakennusalan rajaan sekä Jätkäsaaren kalliopysäköinnin porraskuilurakennus on rakennettu lähes kiinni rakennusalaan.
- Suunniteltavan uuden rakennuksen ulkoseinälinjan perustuksia ja kantavia rakenteita ei pysty sijoittamaan asemakaavan mukaisen rakennusalan sisälle koska olemassa olevat rakennukset on säilytettävä. Uuden rakennuksen rakenteet tulee sovittaa tontilla säilytettävien rakennusten suhteen. Tämä johtaa rakennusalan vähäiseen ylitykseen paikoitustontin puolella.
- Rakennuksen ulkoseinästä tontin rajaan jää noin 3m etäisyys, tämän ulkopuolelle sijoittuu vielä kylmä poistumistieporras.

Rakennus ylittää vähäisessä määrin rakennusalan ja tontin rajan ja ulottuu katualueen päälle n. 6,5 metrin korkeudessa Välimerenkadun ja Messitytönkujan risteyksessä.

## **Perustelu:**

- Rakennus noudattaa tontin rajaa K-3 kerroksen tasolla. Noin 6,5 metrin korkeudessa rakennus työntyy pieneltä osin ulokkeena tontin rajan yli. Tämä pieni rakennuksen uloke muodostaa kaupunkikuvallisesti mielenkiintoisen ja dramaattisen päätteen Välimerenkadulle.

## **3. Poikkeaminen asuntojen keskipinta-alasta**

Asemakaavan mukaan tonteilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50% tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön / keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80k-m<sup>2</sup>.

## **Perustelu:**

- Hanke on opiskelija-asunto kohde. Kohteen asunnot koostuvat pääosin yksioista sekä muutamista kaksioista. Opiskelijat ovat pääosin lapsettomia ja kysytyin asumismuoto on pieni yksiö. Soluasunnoille ei ole kysyntää.

## **4. Poikkeaminen tonttien autopaikkamääräyksistä.**

Poikkeama asemakaavan autopaikkamääräyksestä: Opiskelija-asuntolat 1ap / 600k-m<sup>2</sup>.

Hankkeelle osoitetaan yksi liikuntaesteiselle varattu paikka Jätkäsaaren kalliopysäköintilaitokseen. Muuten hanke toteutetaan autottomana.

## **Perustelu:**

- Hanke on opiskelija-asunto kohde. Opiskelijat ovat nuoria julkisen liikenteen käyttöä ja yhteiskäyttöautoa suosivaa asukasryhmää.
- Tontti sijoittuu erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien läheisyyteen (raitiovaunu, metroasema Ruoholahdessa).
- Hankkeelle osoitetaan yksi liikuntaesteiselle varattu autopaikka Jätkäsaaren kalliopysäköintilaitokseen.

## **5. Ullakolle rakentaminen**

Poikkeama asemakaavamääräyksestä: "Ullakkoa ei saa rakentaa".

Esitetään IV-konehuoneen rakentamista ullakkokerrokseen.

**Perustelu:**

IV-konehuone sijoittuu rakennuksen paikoitustontin puoleiseen reunaan ja sijoittuu etäälle Välimerenkadun julkisivusta.

Se on integroitu katosrakenteella vesikaton kattopuutarhaan nousevan porrashuoneen kanssa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

**6. VIII(1/2)**

Ylimpään kerrokseen sijoittuu hieman enemmän kuin ½ suurimpaan kerrokseen sijoitetusta kerrosalasta. Ylin kerros on vain osittain vedetty sisään julkisivulinjasta.

**Perustelu:**

Tontilla olemassa olevat rakenteet estävät alimpien kerrosten tehokkaan käytön ja pakottavat sijoittamaan asumista palvelevia tiloja näihin kerroksiin.

Arviot kerrosaloista:

- Ylin kerros: n. 480 k-m<sup>2</sup> (asumista palvelevat yhteistilat)
- Suurin kerros: n. 610 k-m<sup>2</sup> (asunnot + PRH)