



Asunto Oy Mäkilinja Bostads Ab Neljäs linja 22, Helsinki

Kuusikerroksisen asuinrakennuksen on suunnitellut arkkitehti Kaj Salenius ja se on valmistunut vuonna 1961, käyttöönottovuosi 1962. Vaaleanruskeaksi rapattu modernistinen rakennus, jossa on loiva harjakatto ja katujulkisivussa symmetriset viistoerkerit. Maantasokerroksen ikkunoita on suurennettu ja varastotiloja muutettu toimistoiksi. Piha- ja istutussuunnitelma laadittu vuonna 1988, Mikko Honkanen.

Rakennuksen perustiedot

Kiinteistötunnus 091-005-0123-0024
Asemakaava 9499, vahvistettu 28.3.1989: AK,
rakennus ei ole suojeltu asemakaavalla
Kerrosala 2807 m²
Huoneistoala 2248 m², 60 asuntoa, kaksi
porrashuonetta, hissi (ei ulotu kellariin eikä
ullakkotasolle)
7 autotallia, pysäköintipaikkoja myös 9kpl pihalla
aikaisempien lupapäätösten mukaisesti.

Aikaisemmat ullakkorakentamista koskevat käsittelyt rakennusvalvonnassa

Ullakkorakentamisen *esiselvitys* 20.12.2019 / Pen
& Hammer, Anne Holmedahl.
- tarkasteltu ullakkorakentamisen mahdollisuudet ja
todettu, että kattoa korottamalla voidaan ullakkotila
muuttaa neljäksi 70-80 m² kokoiseksi
asuinhuoneistoksi.

Ennakkopalaveri 28.12.2021/ arkkitehti Leena
Makkonen, rakennusvalvonta ja Marjut Kauppinen,
Arkkitehtitoimisto Marjut Kauppinen Oy
-tarkasteltiin tehdyn esiselvityksen pohjalta
laadittua luonnosta ullakkotilan ja julkisivujen
muutoksista, todettiin, että hanke on esitettävä
ullakkotyöryhmälle
-rakennuksessa aloitetaan julkisivuremontti
keväänä 2022, samassa yhteydessä selvitetään,
uusitaanko vesikatto vai rakennetaanko
ullakkoasuntojen yhteydessä vesikatto uudelleen

Suunnitelma pääpiirteissään

Ullakolle on suunniteltu neljä asuntoa (kukin n. 50-
60 m²), joissa on etelään avautuvan pihan
suuntaan kuistimainen lasiseinä, jota voi käyttää
viherhuoneen tapaan ja avata osan ikkunoista.
Pohjoiseen kadun suuntaan jokaisessa asunnossa
avataan leveä ikkuna, joka toimii tarvittaessa
häätäpoistumisreitillä.
Ullakon sisäkorkeus on 3000 mm. Harjakorkeutta
on tarpeen korottaa (kattorakenteiden vaatiman)
n.600 mm, räystäsvyöhykkeet jäävät ennalleen.
Uusien asuntojen märkätilat on suunniteltu
alempien kerrosten vastaavien tilojen kohdalle.
Hissejä ei koroteta ullakkokerrokseen.
Ullakon irtaimistovarastot siirretään kellariin
rakennetaviin tiloihin, varastoja on suunniteltu 67
kpl kooltaan vähintään 2 m².

Kiinteistön viihtyisyyttä parantavat toimenpiteet

Julkisivut rapataan ja maalataan alkuperäisen
mallin mukaisesti.
Kellariin remontoidaan tilat uusille
irtaimistovarastoille.
Pihalla oleva jäte- ja polkupyöräkatos puretaan ja
korvataan uudella polkupyöräkatoksella sekä
paloturvallisilla jäteastioilla. Pihalle suunnitellaan
100 kpl pyöräpaikkaa (1 pp / 30 k-m²). Piha-alue
jäsennellään ja istutukset päivitetään / uusitaan.

Suunnitelma lukuina

Kerrokset: Kellari, maantasokerros,
Asuinkerrokset 1-6, ullakkokerros
Asuntojen määrä: 60 + 4 = 64 kpl

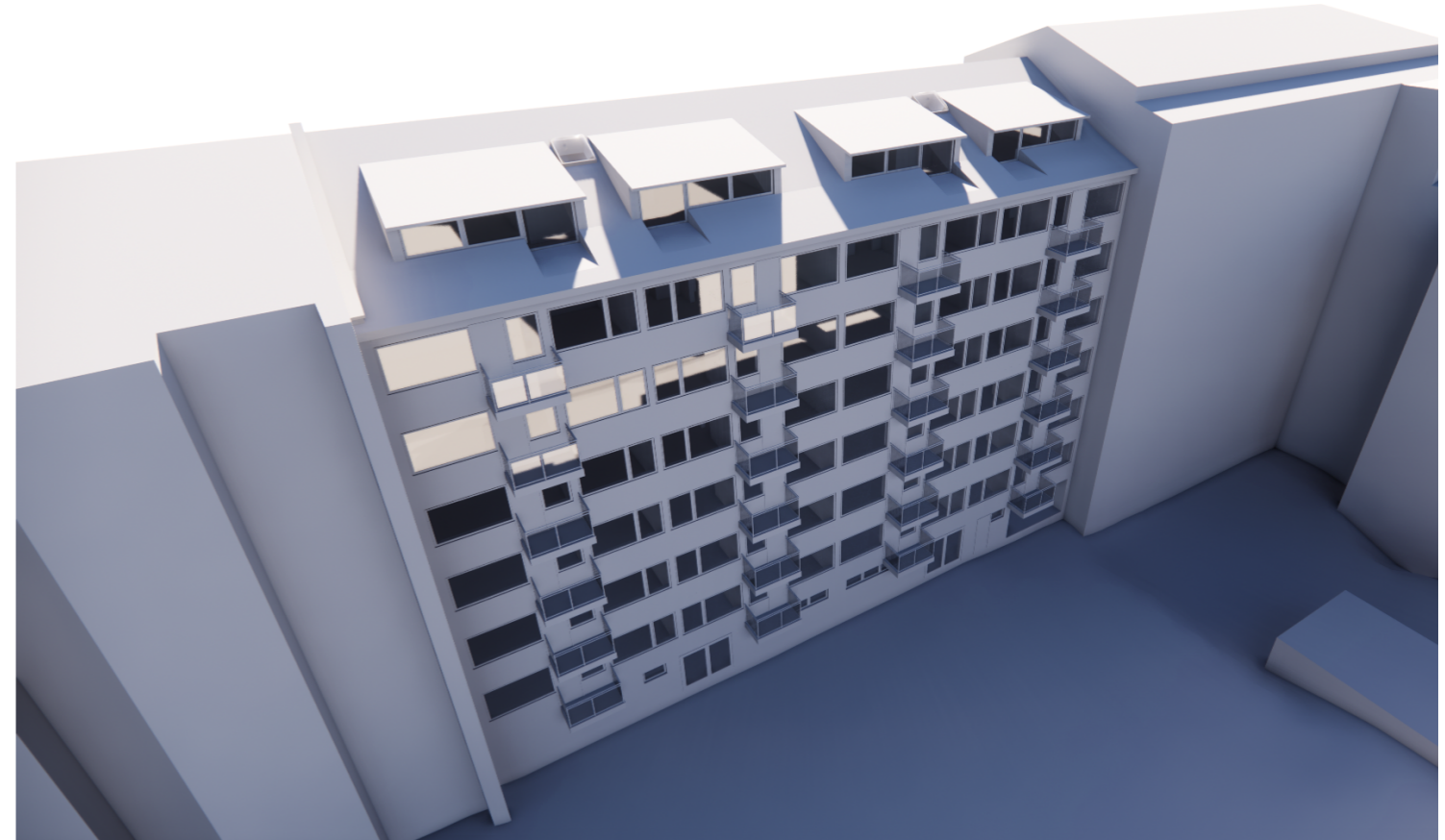
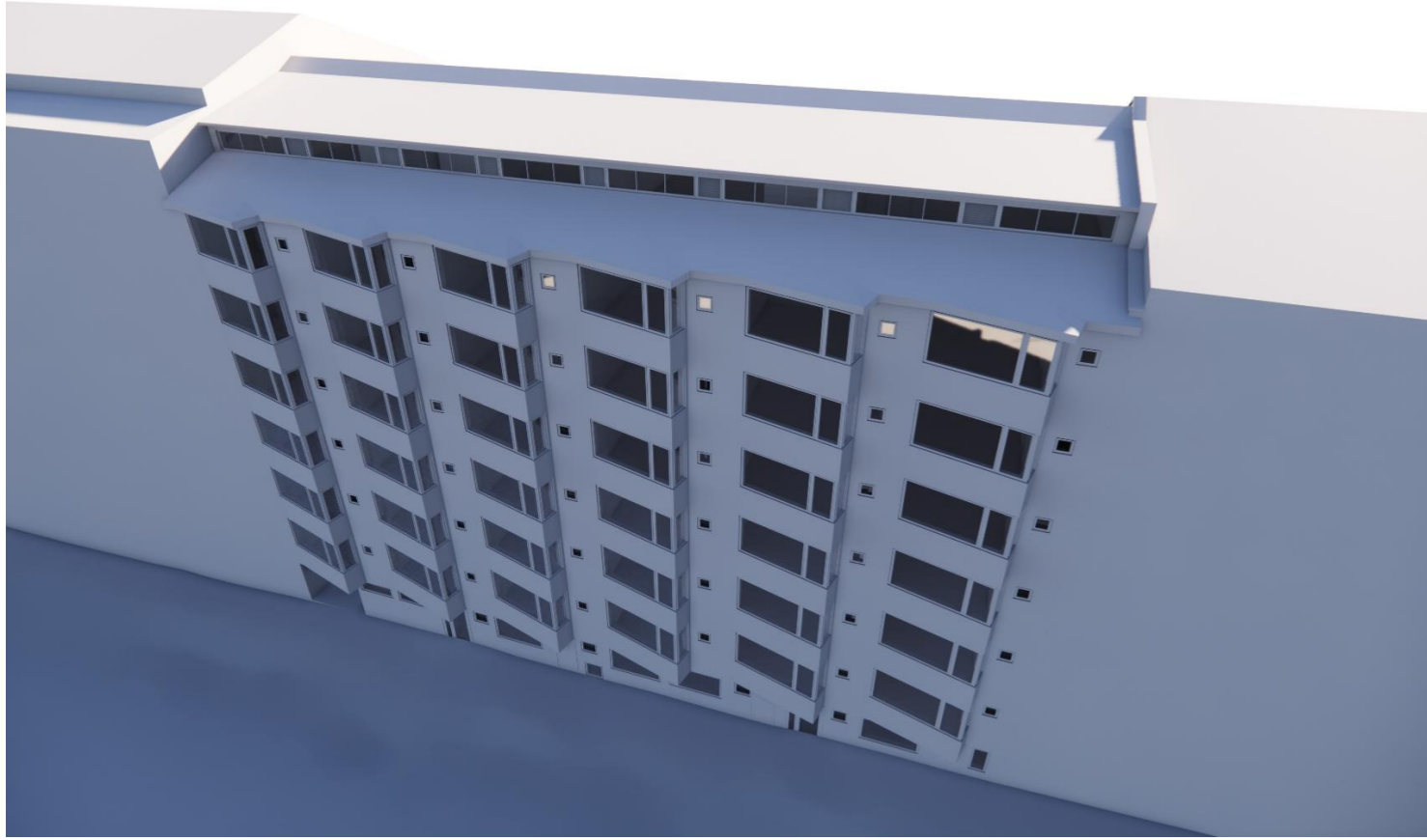
Rakennusoikeus: 2770 m²

Vanha asemakaavan pääkäyttötarkoituksen
mukainen kerrosala: 2807 m²
Kerrosalan lisäys: 290 m²
Päivitetty uusi kerrosala: 3035 m²
Rakennusoikeuden %-ylitys: 9,5%

Huoneistoala: 2248 + 222 = 2470 m²

Bruttoala vanha: 3718 m²
Bruttoala uusi: 3815 m²



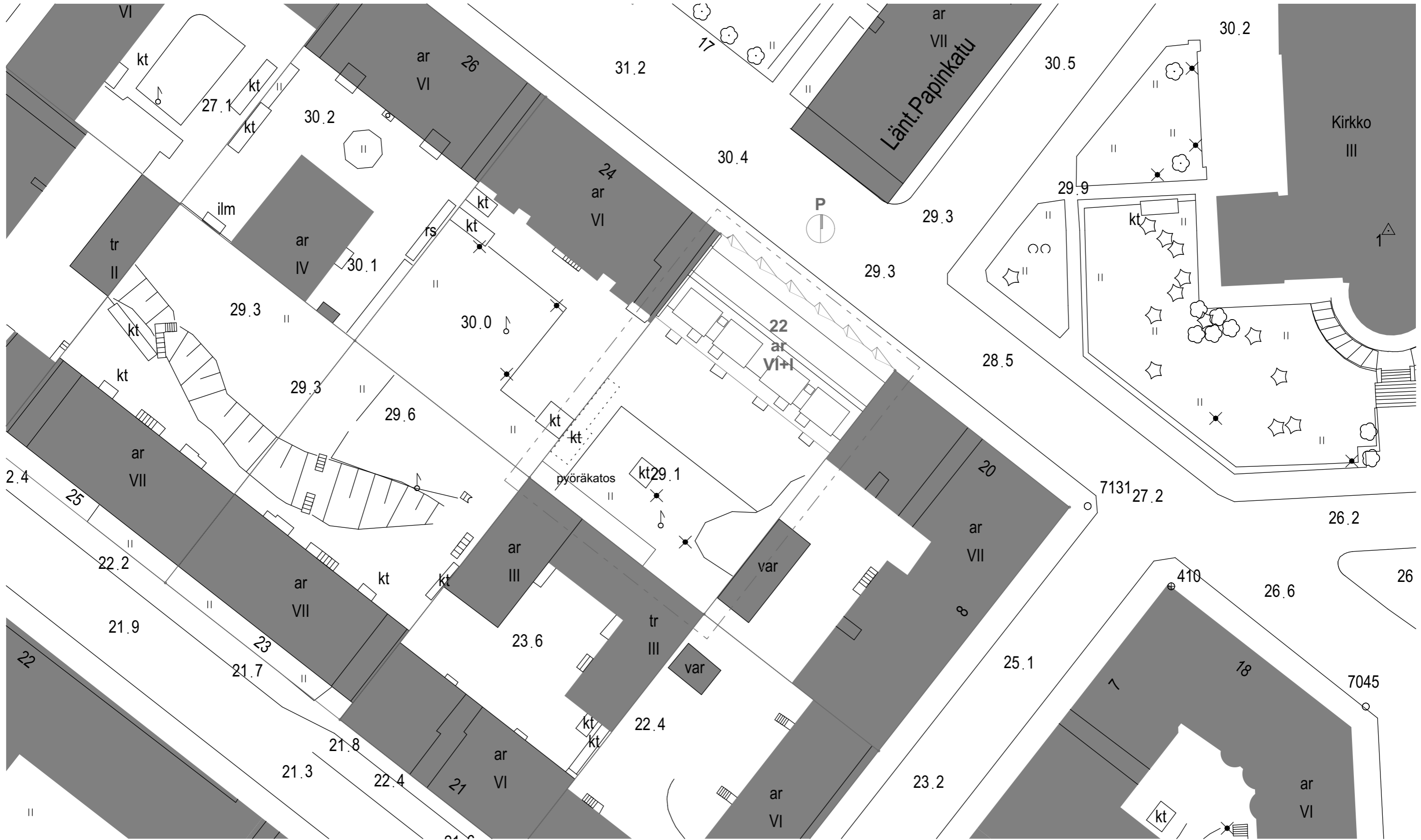




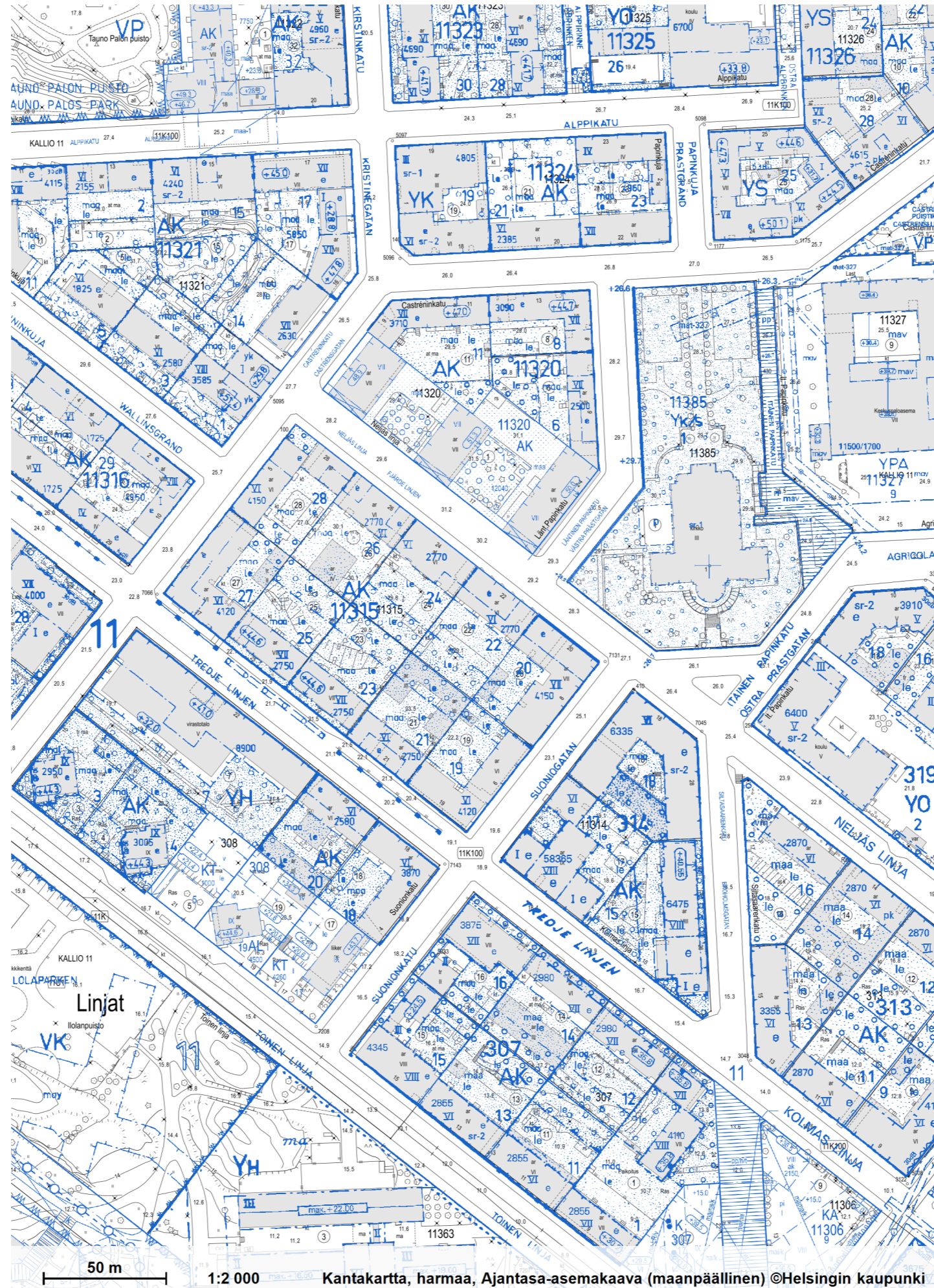
Nykytilanne

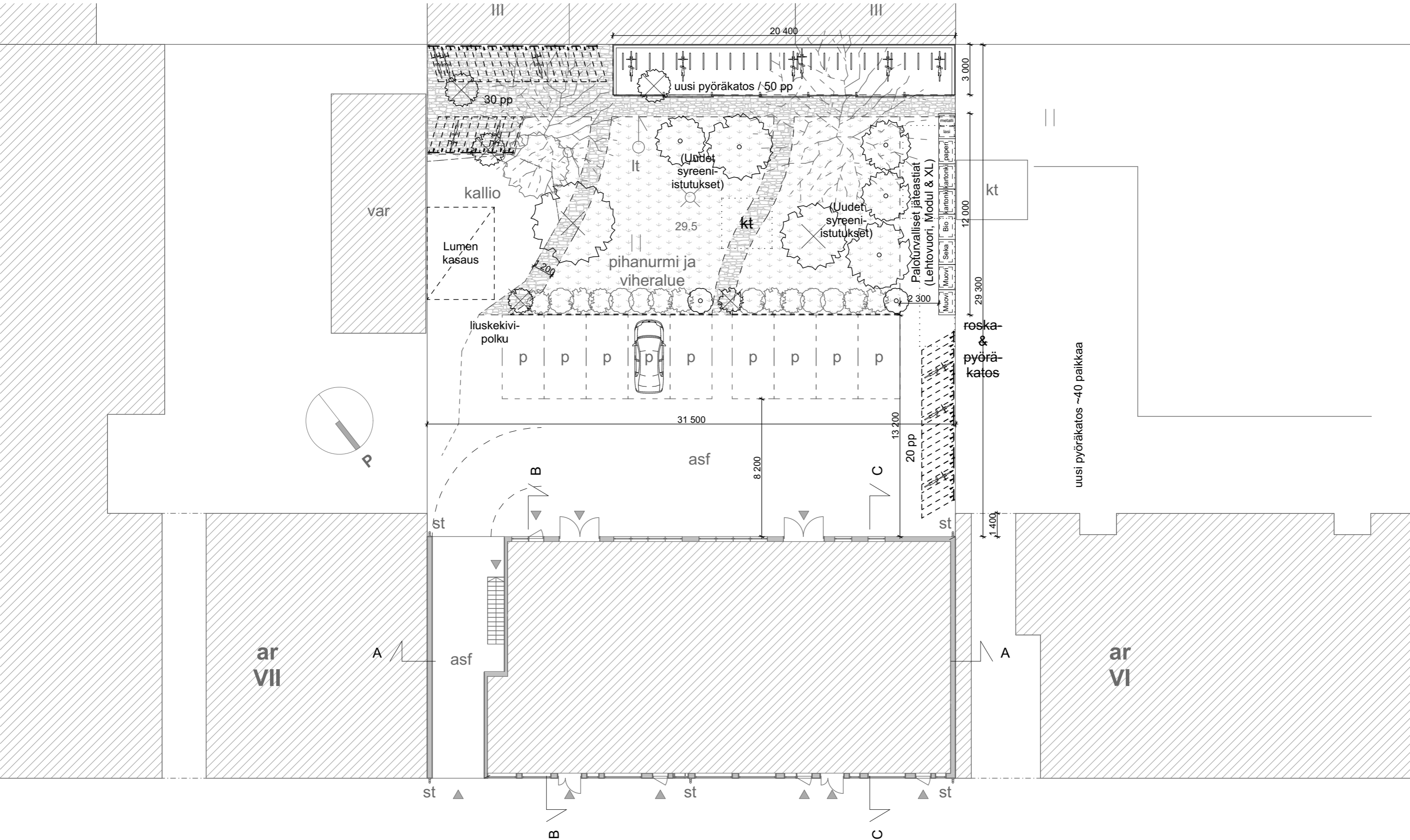


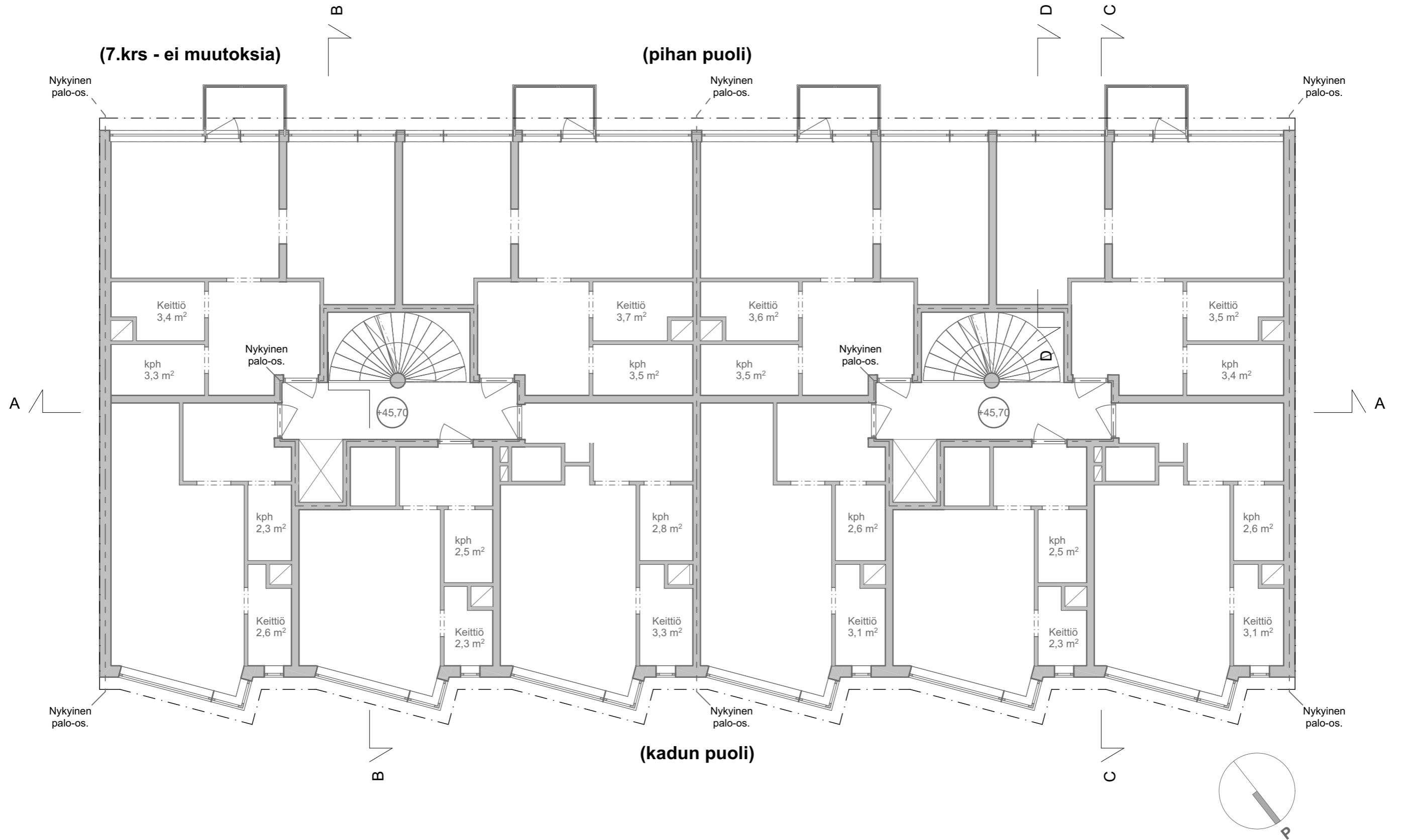
Suunnitelma

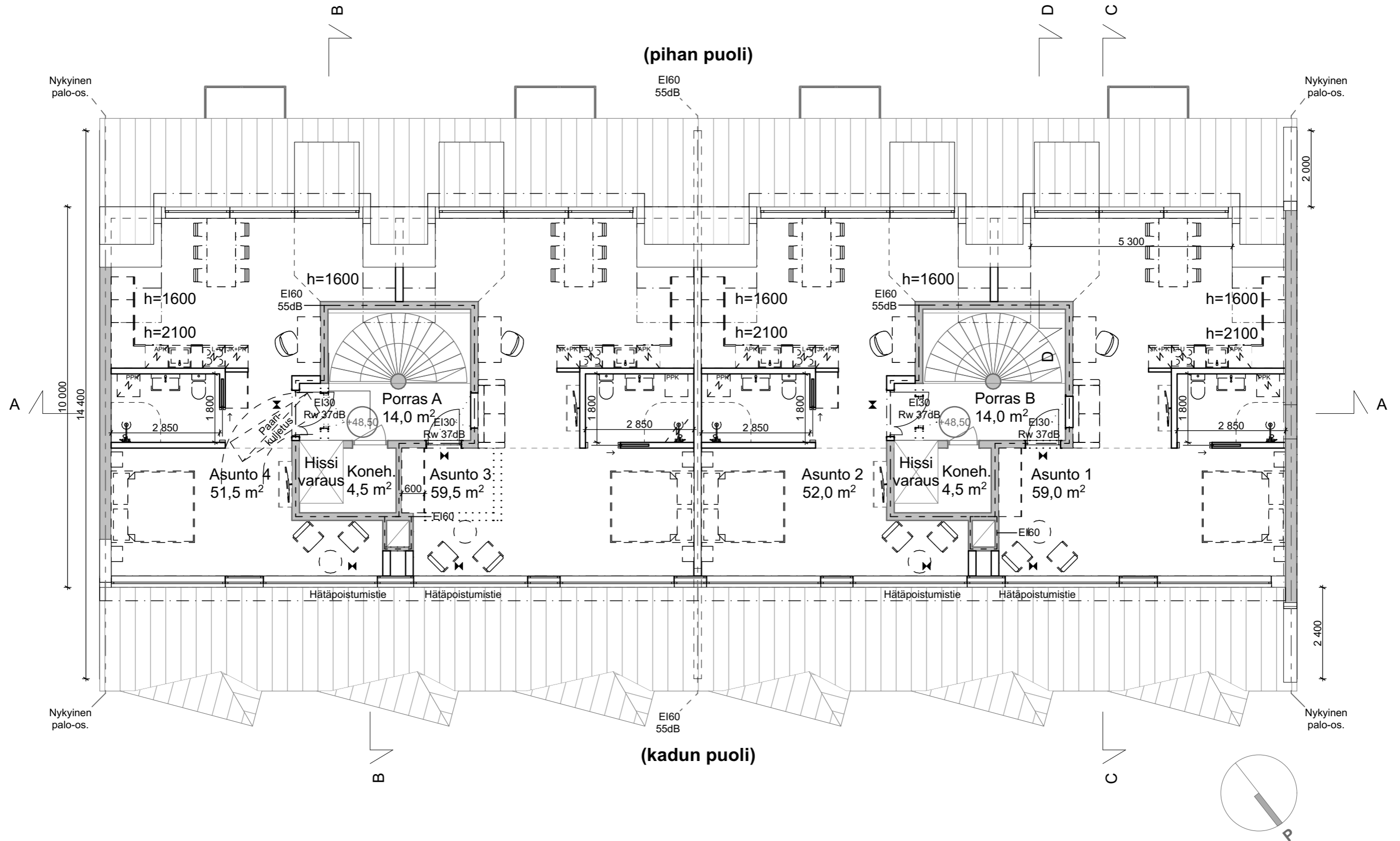


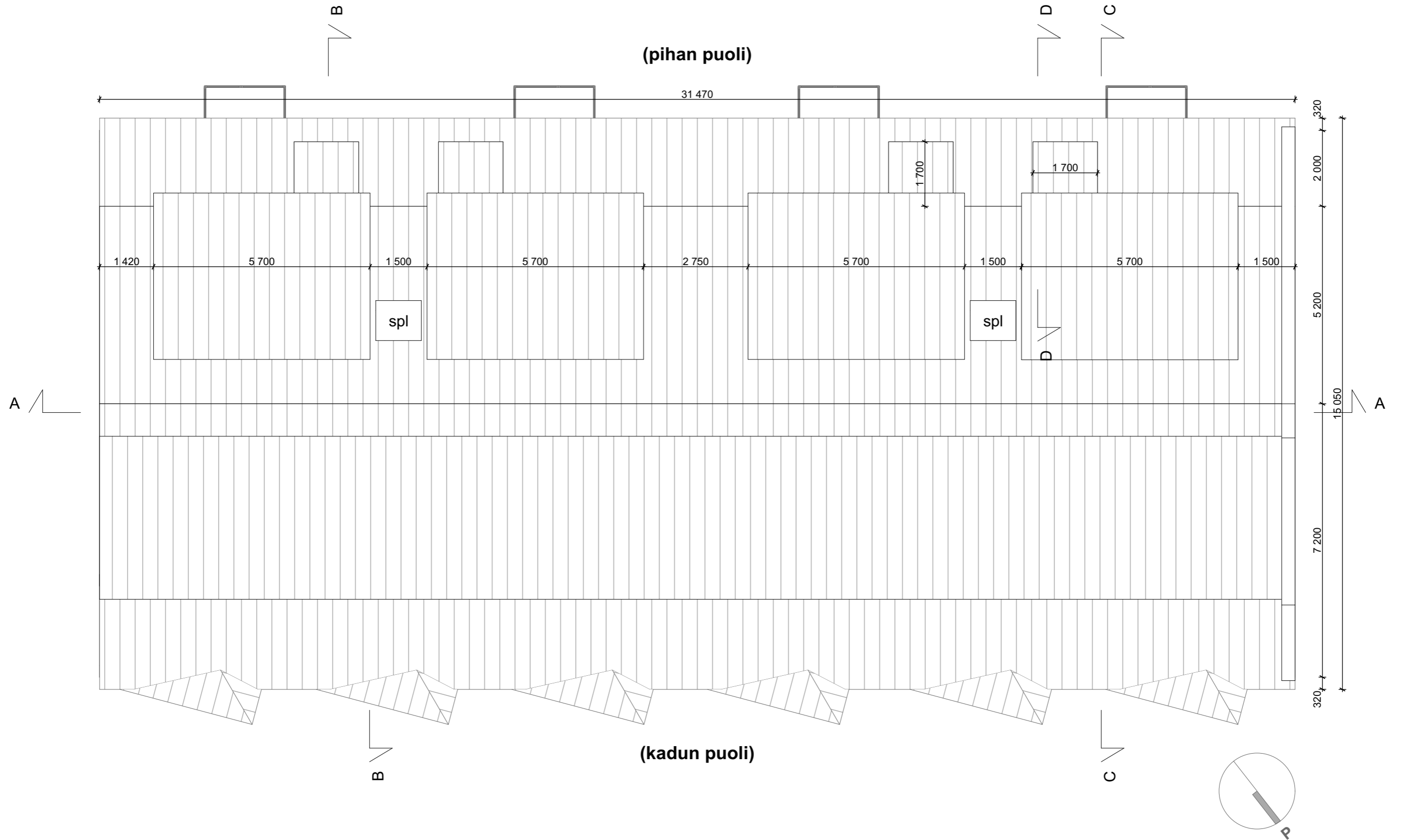
--- 2,5 m tontin rajasta



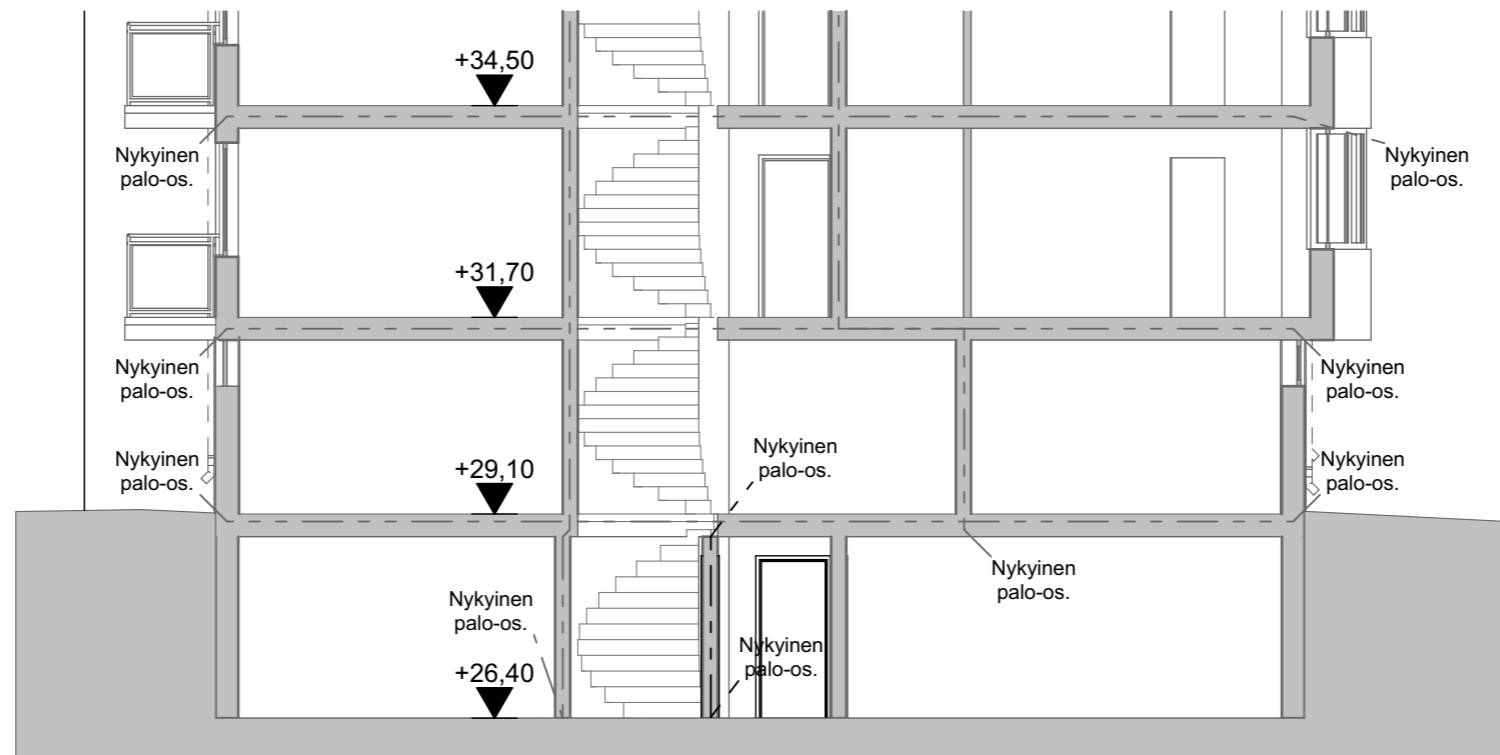
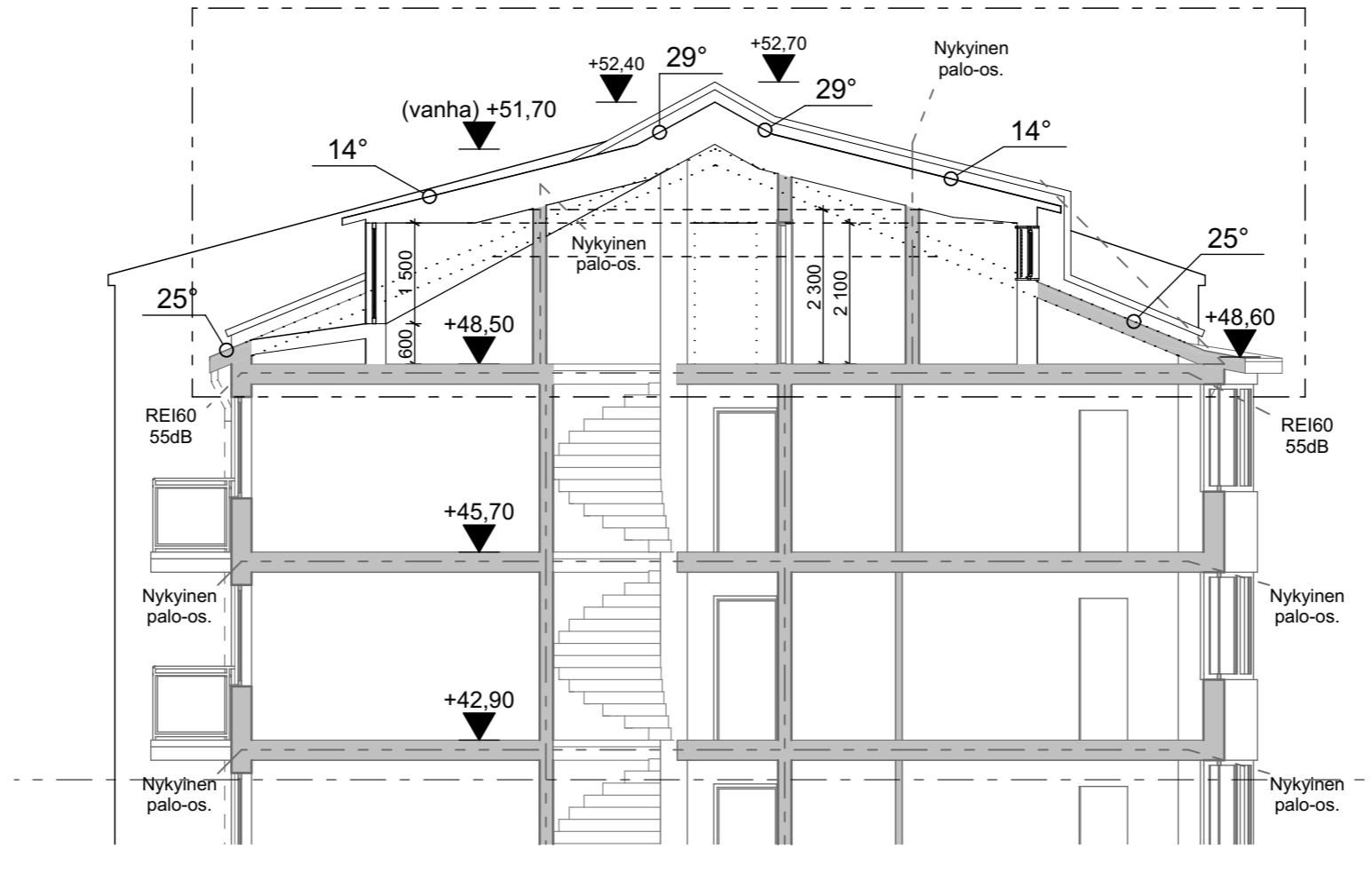




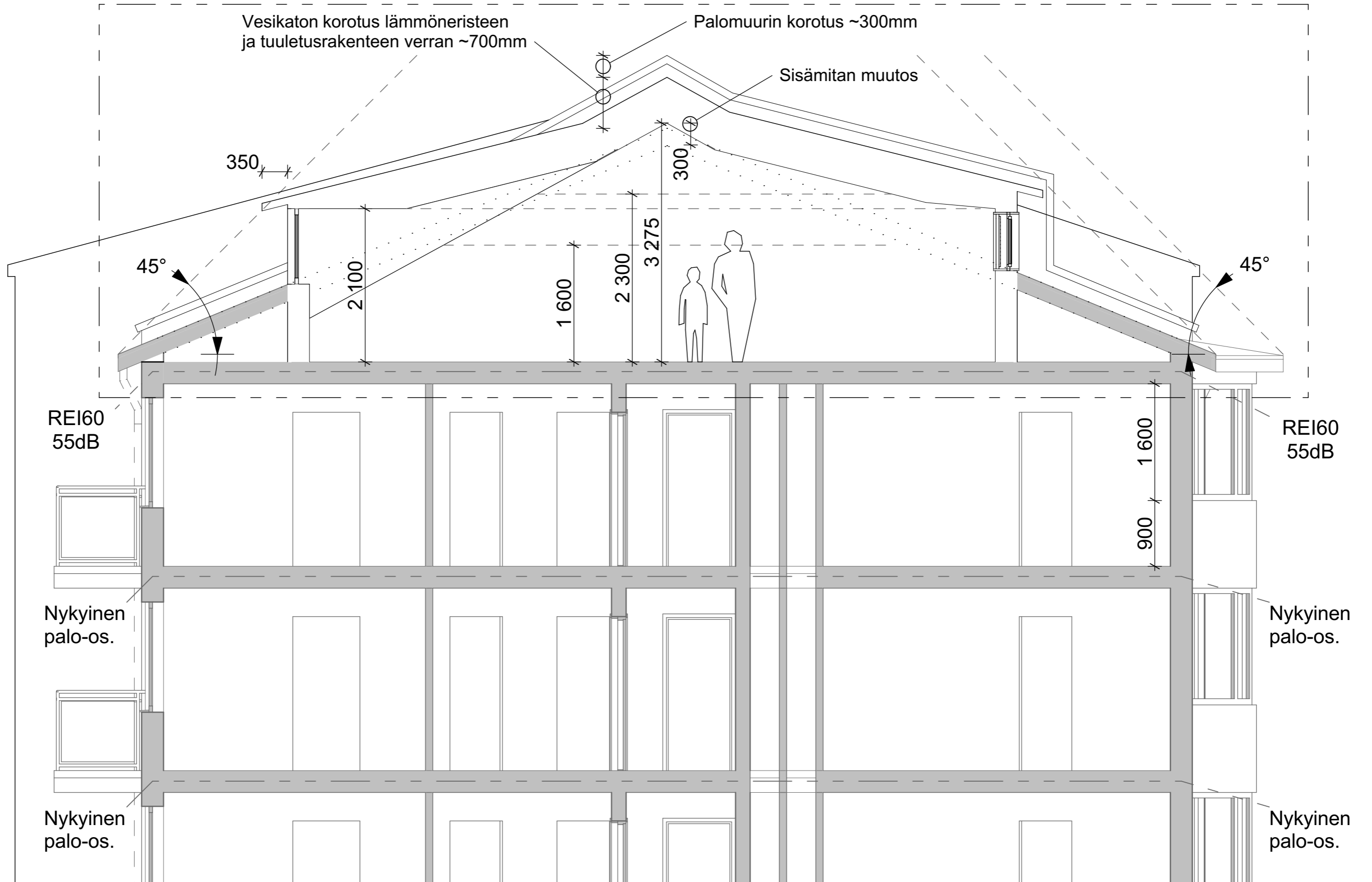


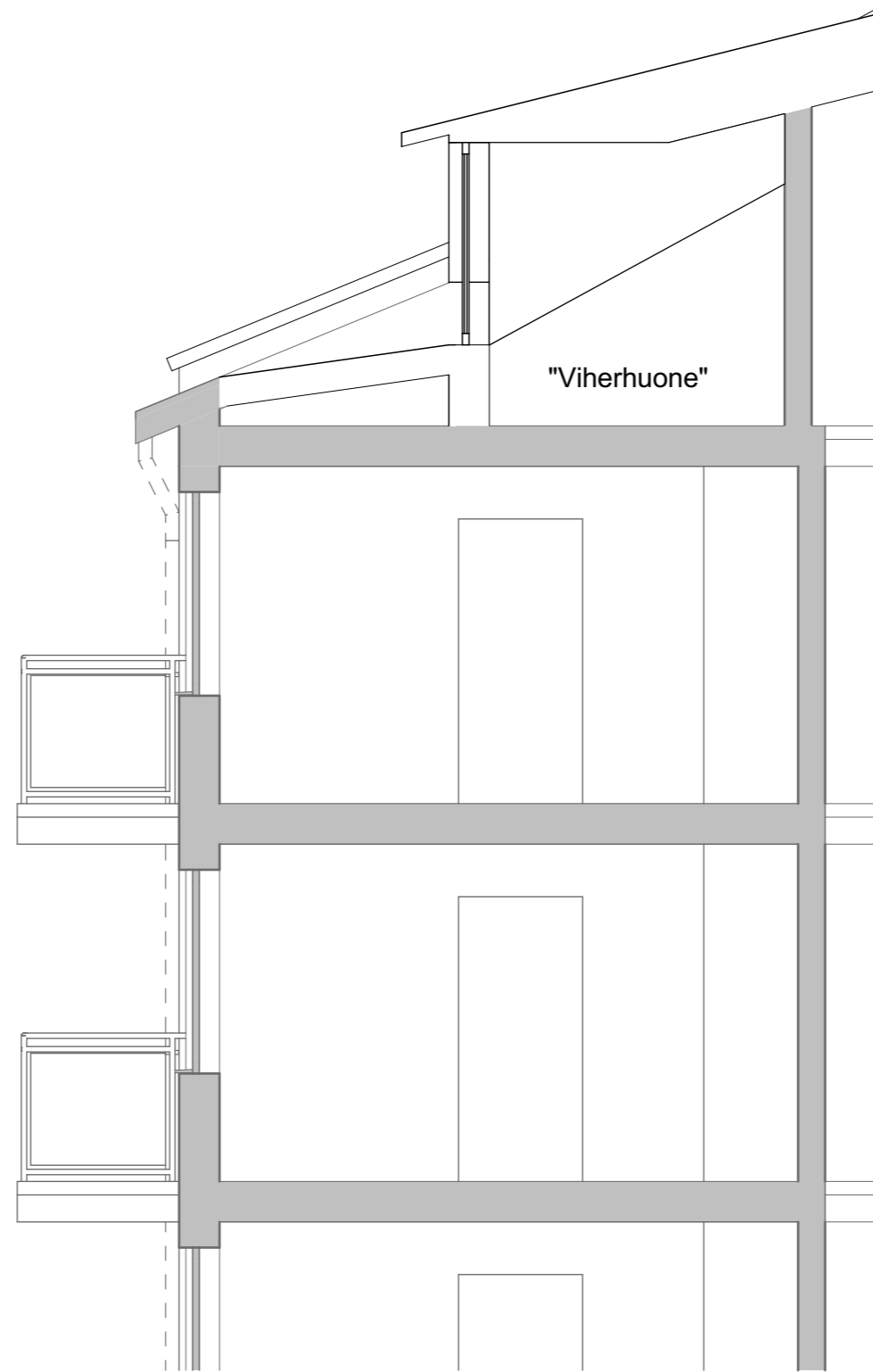


Muutosalue: uudet ullakkoasunnot

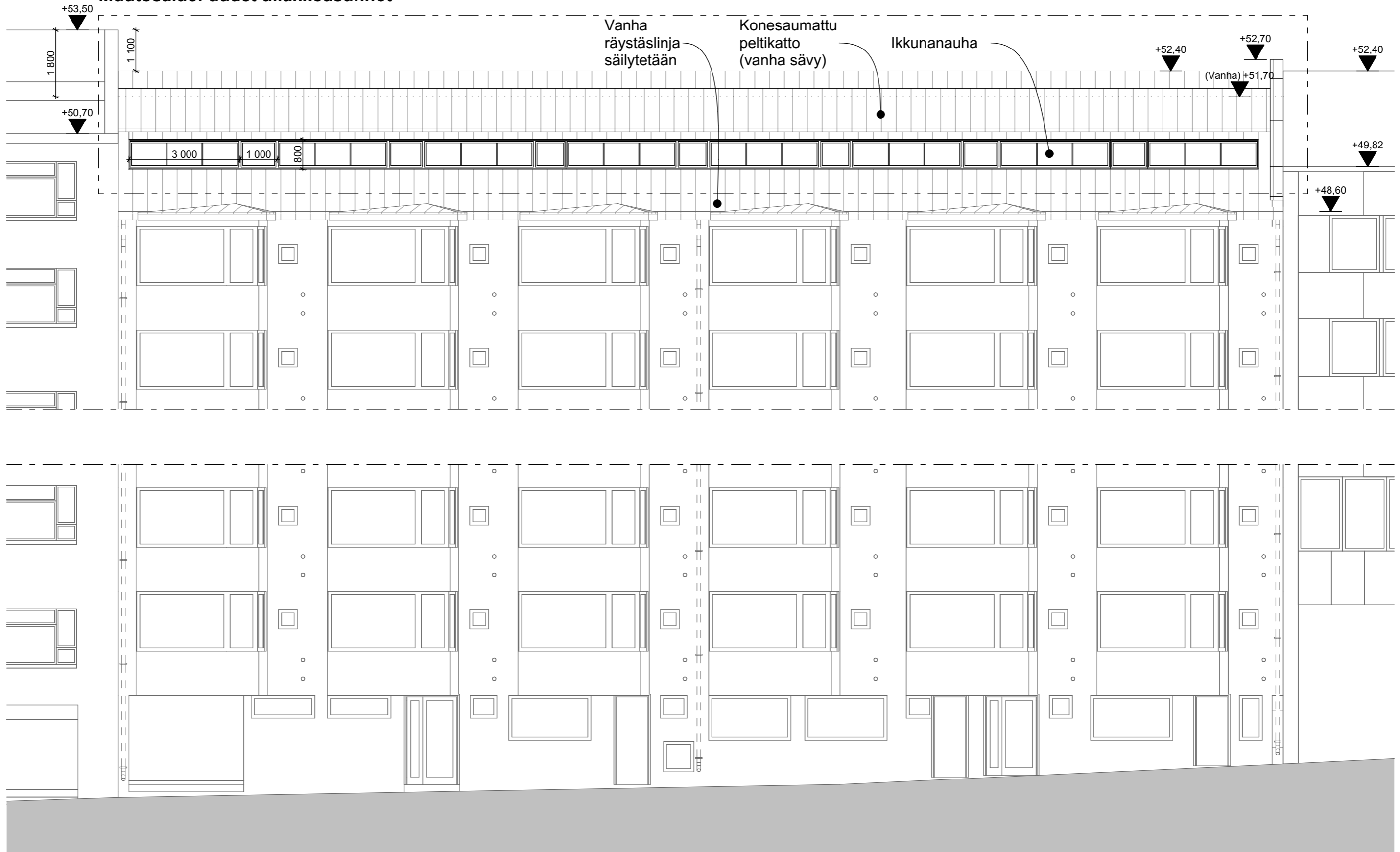


Muutosalue: uudet ullakkoasunnot

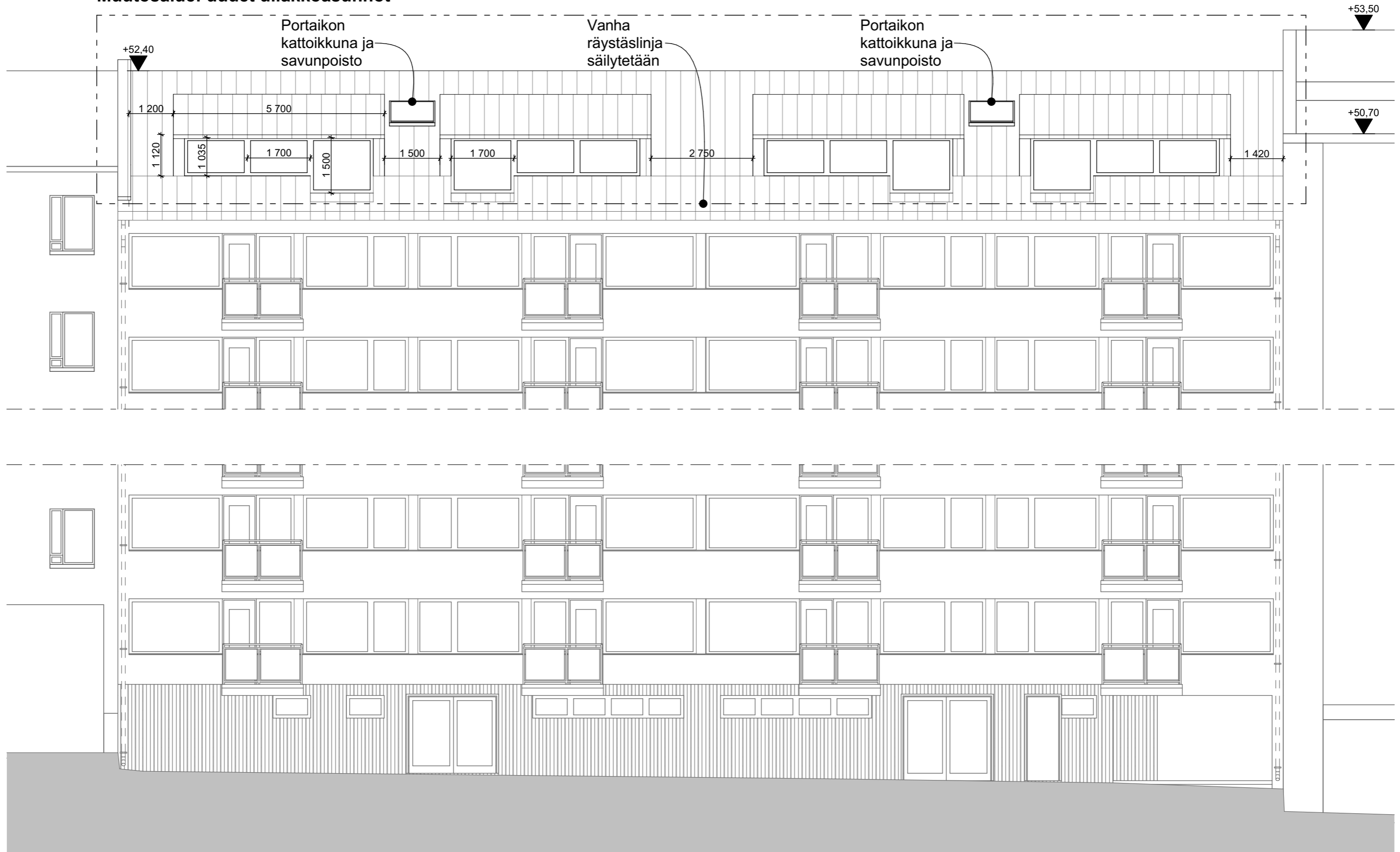




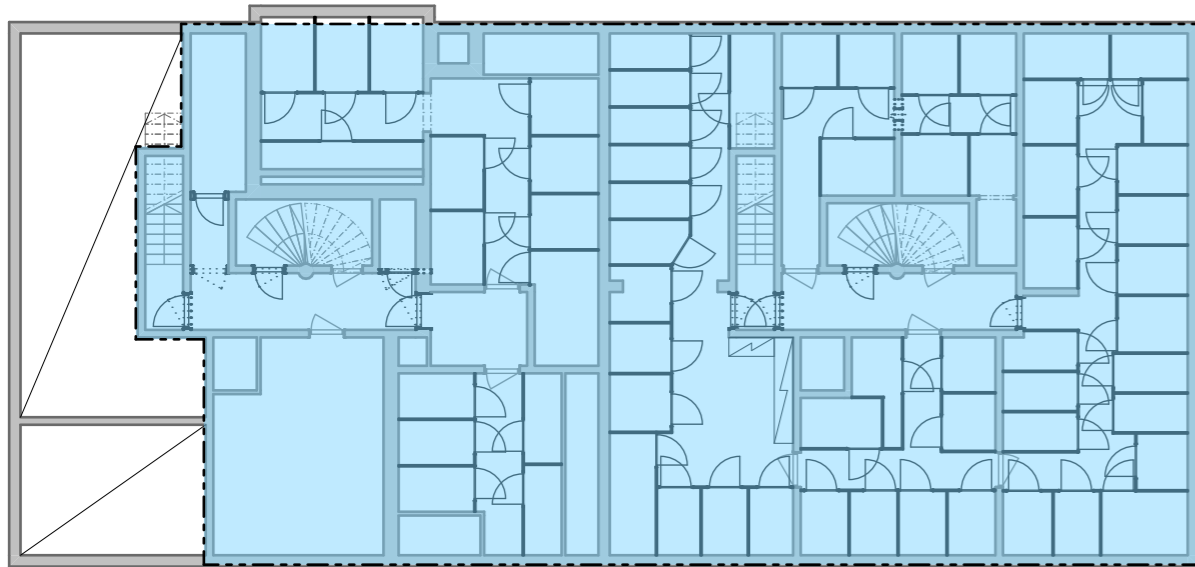
Muutosalue: uudet ullakkoasunnot



Muutosalue: uudet ullakkoasunnot

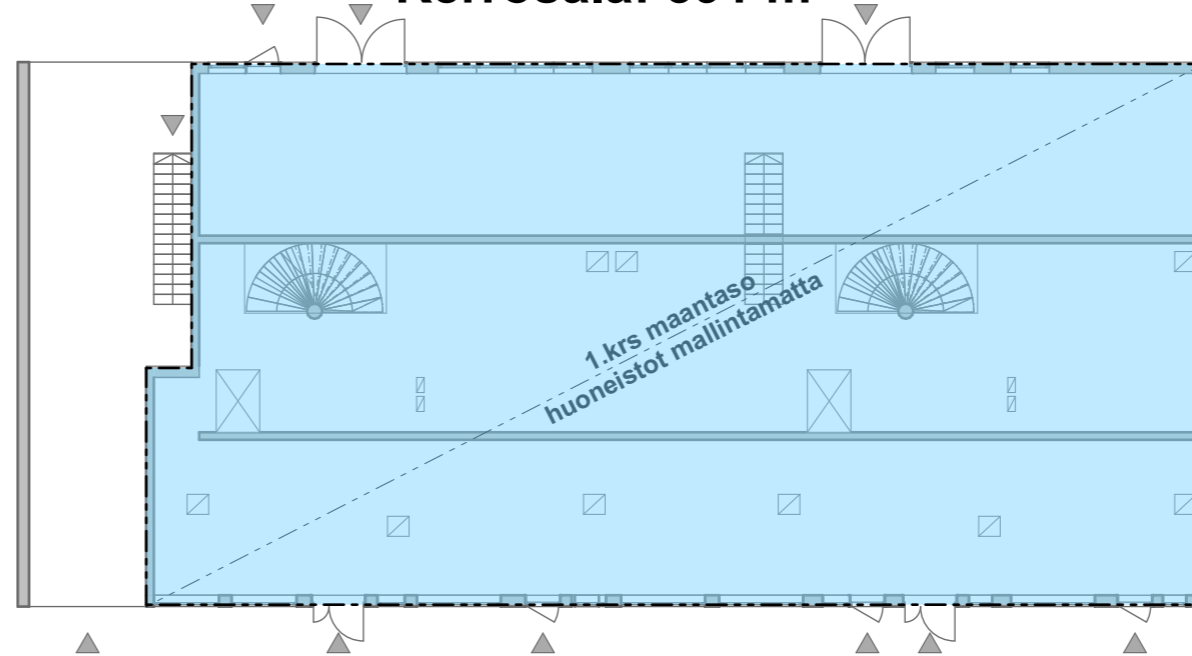


Kerrosala: 387 m²



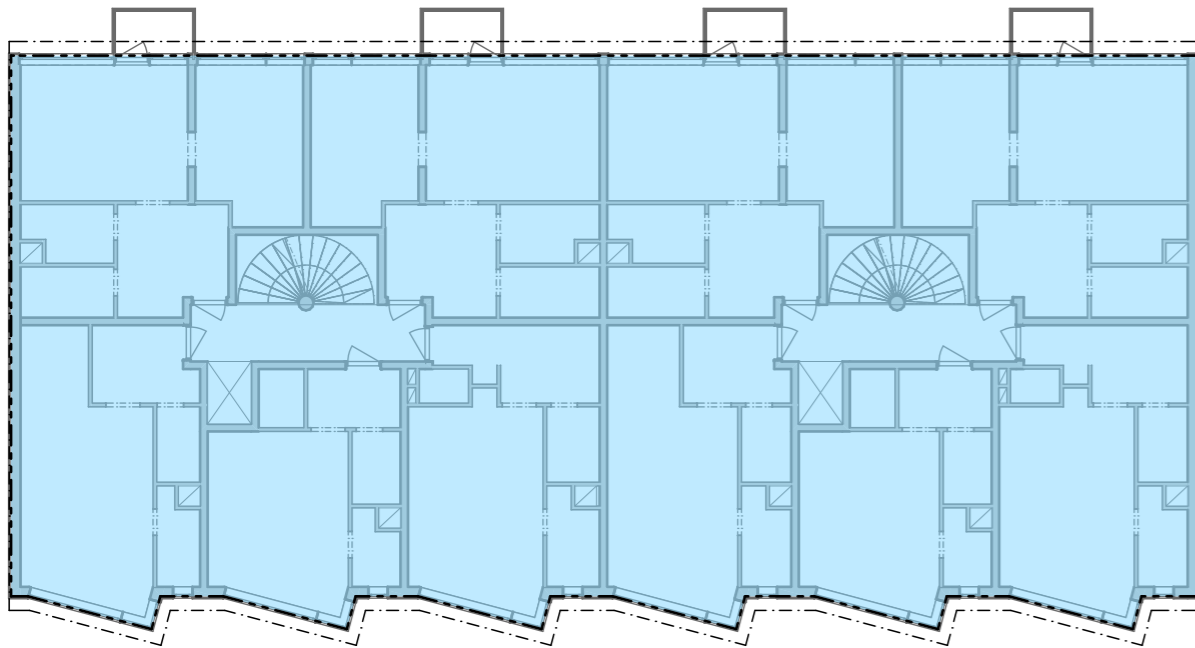
-1.krs kellari KERROSALA

Kerrosala: 391 m²



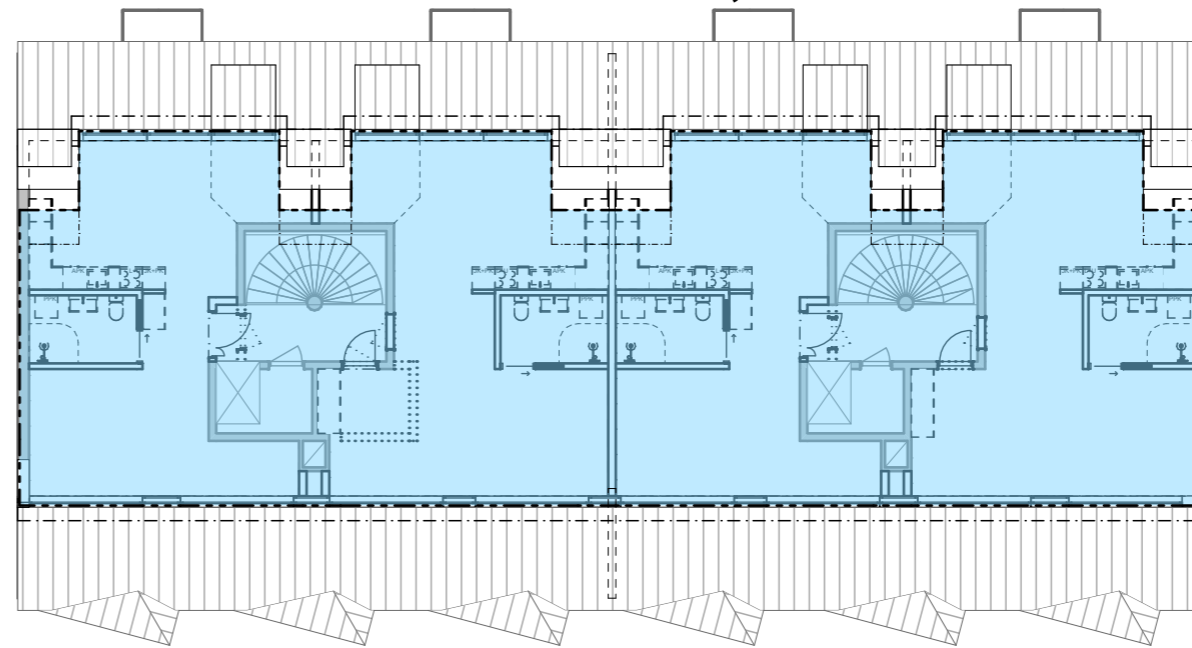
1.krs maantasö KERROSALA

Kerrosala: 457,5 m²
Yhteensä: 2745 m²



2.-7.krs asuinkerrokset KERROSALA

Kerrosala: 289,5 m²



8.krs uusi ullakkokerros KERROSALA

**Asemakaavan
pääkäyttötarkoituksen
mukainen kerrosala
(2.-8.krs): 3035 m²**

Rak.oikeus: 2770 m²
R.o. ylitys: 265 m²
R.o. %-ylitys: 9,5%

**Bruttoala:
3815 m²**