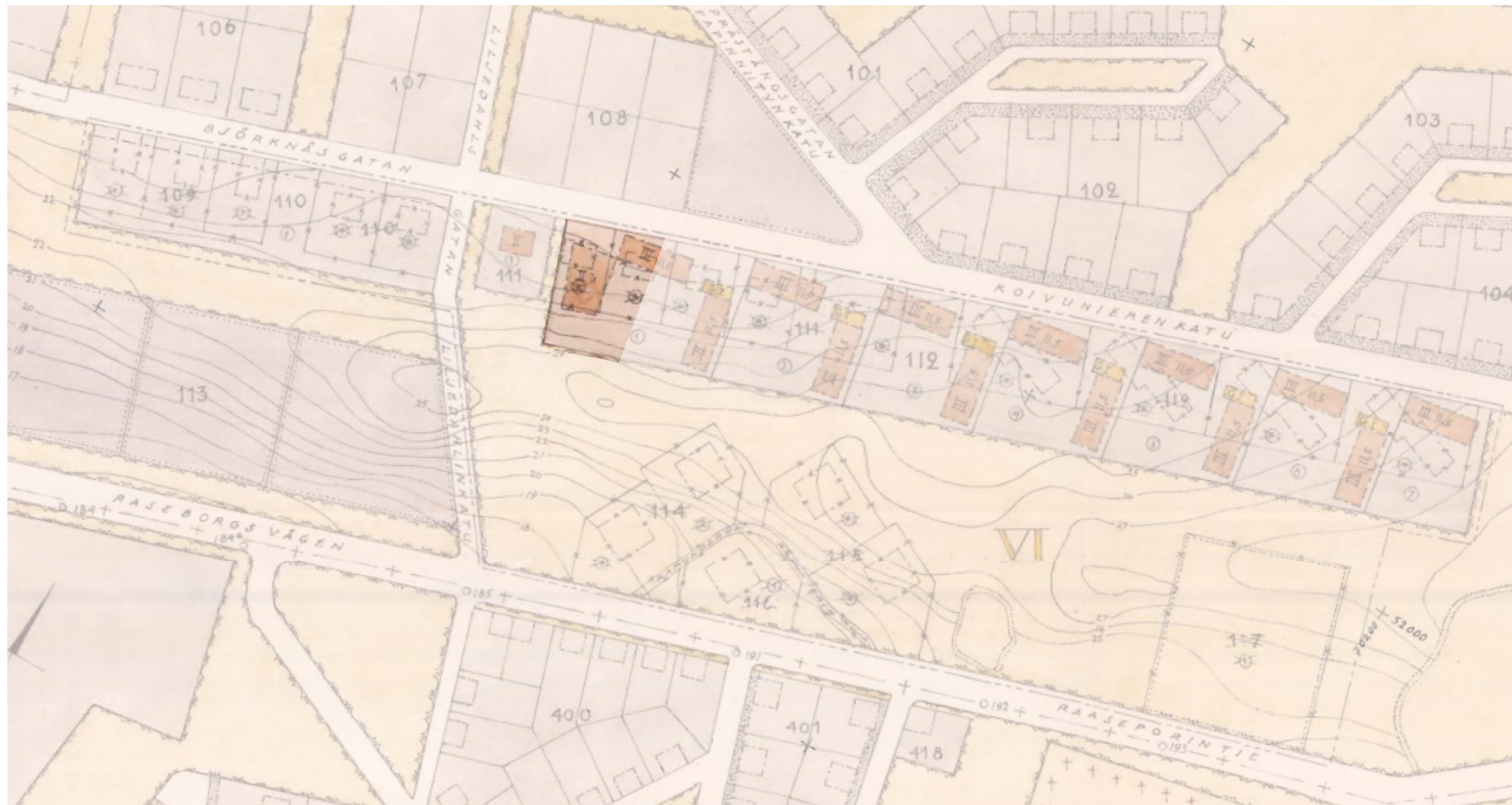
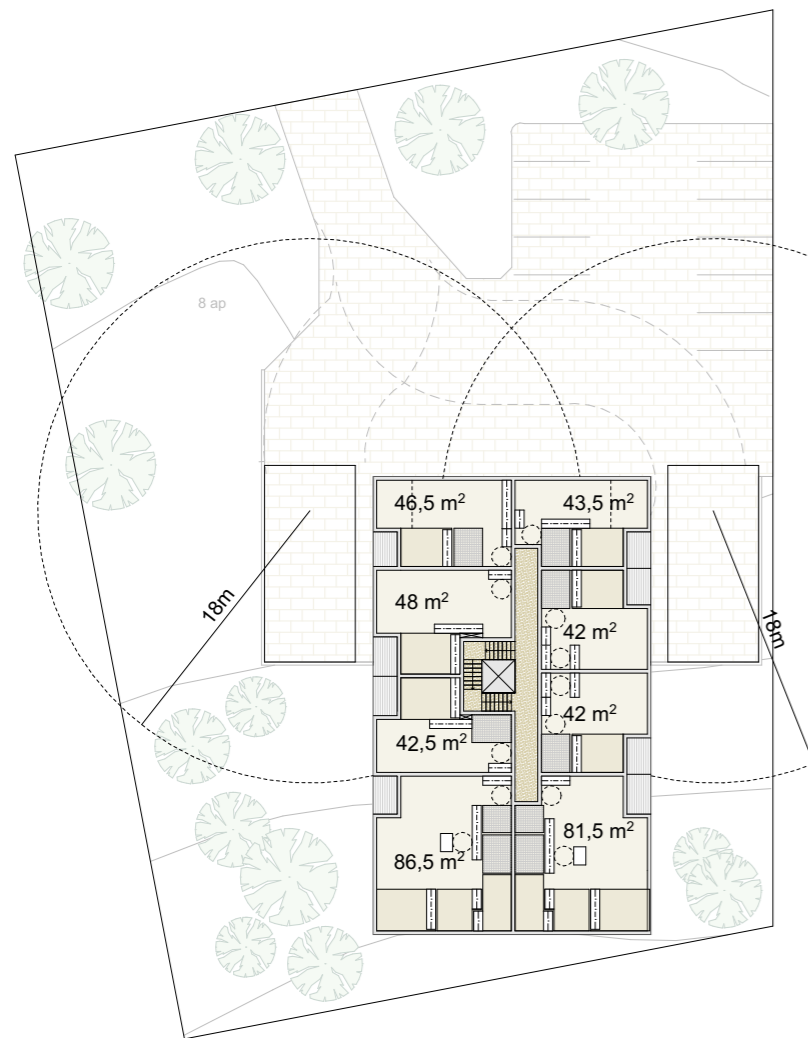


Koivuniemenkatu 29

Asuinkerrostalon laajuustutkielma kaavoituksen tueksi



Kaavamuutos vuodelta 1957, suunnittelun alla oleva kiinteistö korostettuna



Rakennusoikeudellinen ke-m² / krs:
526 m²

1.-5. krs

VE1 Esimerkin asuntokoko:

4h + k	10 kpl
2h + k	20 kpl
2-3 h + k	10 kpl
YHT.	40 kpl

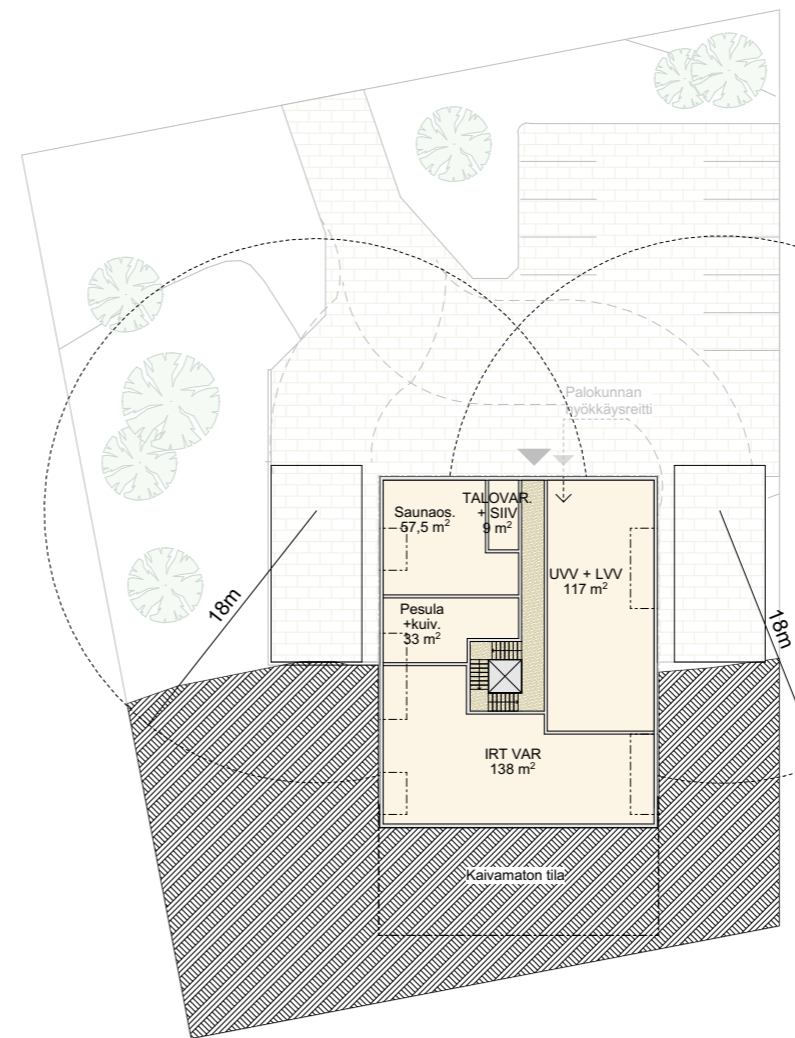
Rakennus on viisikerroksinen asuinkerrostalo, jossa viisi asuinkerrosta. Sisäänkäyntikerros on rinnetontin johdosta osittain maanpäällinen kellari, jossa asukkaiden varasto- ja yhteistiloja.

Nostotikasauton vaatimat nostopaikat sanelevat jyrkällä tontilla parvekkeiden sijainteja. Rakennuksen eteläpään asunnot esitetty melko suurina jotta parvekkeet ovat ulottuman alla.

Rakennuksen pohjoispäädyssä asuntokokojakauma on vapaampi.

Rakennuksen laajuustutkielmassa ei ole otettu kantaa autopaikkoihin.

Luonnos on tehty hieman tavoiterakennusoikeutta (2500 m²) suuremmaksi. VE1 teoreettisesti 2630 ke-m² + kellari, porrashuoneet laskettu kokonaisuudessaan kerrosalaan.



Bruttolaajuus kellari:
427,5 m²

Kellari / sisäänkäyntikerros

Yhteistilalaskelma, TopTen käytäntöjen mukaan:

Irtaimistovarastot:

>3H+K: 3,0 m² x 10 =	30,0 m²
<2H+K: 2,0 m² x 30 =	60,0 m²
Lisäksi käytävät x1,5 yht	135,0 m²

UVV:

>3H+K: 2,0 m² x 10 =	20,0 m²
<2H+K: 1,5 m² x 30 =	45,0 m²
Lisäksi käytävät x1,5 yht	97,5 m²

LVV:

>3H+K: 0,5 m² x 10 =	5,0 m²
<2H+K: 0,3 m² x 30 =	9,0 m²
Lisäksi käytävät x1,5 yht	21,0 m²

Yhteensä: 253,5 m²

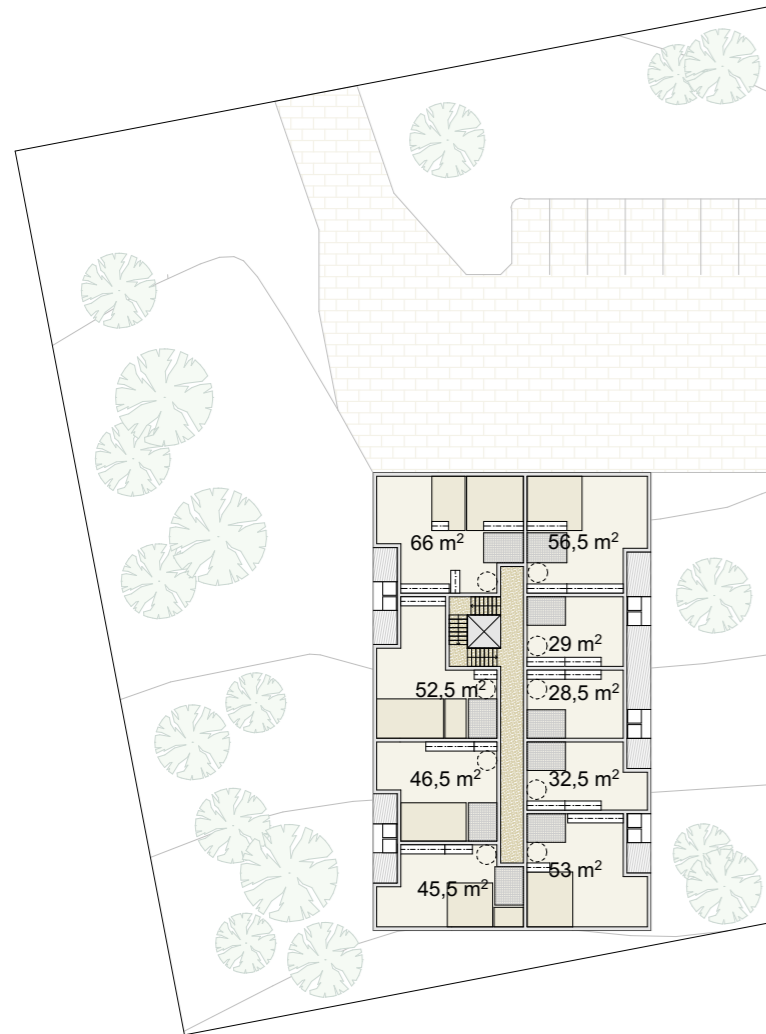
Lisäksi:

Siivouskomero	4 m²
Talovarasto	5 m²
Pesula:	23-26 m²
Kuivaus	20 m²

(Suositeltavat)
Kerhoh. 1,5% x 2500 m² 37,5 m²

Saunatilat ~50 m²

Yhteensä: 141,5 m²
KAIKKI YHT: 395,0 m²



Rakennusoikeudellinen ke-m² / krs:
508,5 m²

1.-5. krs

VE2 Esimerkin asuntajakauma:

3h + k	5 kpl
2h + k	25 kpl
1h + k	15 kpl
YHT.	45 kpl

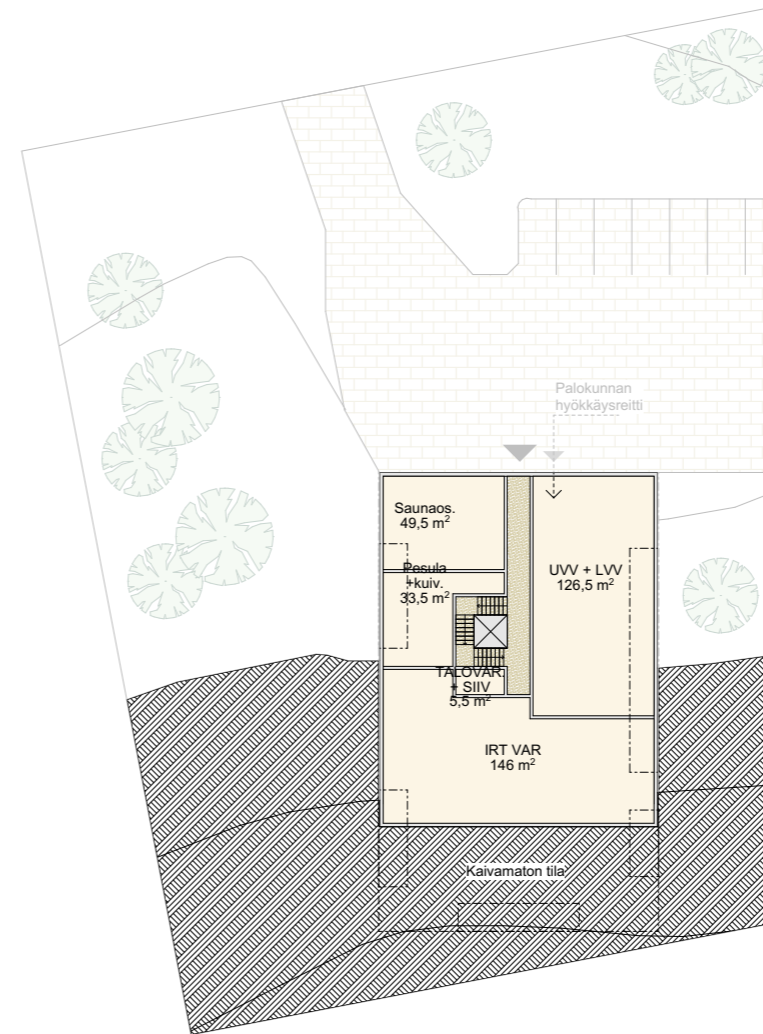
Rakennus on viisikerroksinen asuinkerrostalo, jossa viisi asuinkerrosta. Sisäänkäyntikerros on rinnetontin johdosta osittain maanpäällinen kellari, jossa asukkaiden varasto- ja yhteistiloja.

Asuntojen palopoistumisreitteinä esitetty parvekkeiden yhteyteen rakennettu tikaspoistuminen jossa yhtenäiset syöksyt korkeintaan kerroksen korkuiset. Jokainen tikas palvelee 1-2 asuntoa per kerrostaso.

Vaihtoehto 2 tarjoaa vapaamman asuntajakauman kuin VE1, sillä nostotikasauton nostopaikkojen etäisyys ei sanele parvekkeiden sijainteja.

Rakennuksen laajuustutkielmassa ei ole otettu kantaa autopaikkoihin.

Luonnos on tehty hieman tavoiterakennusoikeutta (2500 m²) suuremmaksi. VE2 teoreettisesti 2542,5 ke-m² + kellari, porrashuoneet laskettu kokonaisuudessaan kerrosalaan.



Bruttolaajuus kellari:
431 m²

Kellari / sisäänkäyntikerros

Yhteistilalaskelma, TopTen käytäntöjen mukaan:

Irtaimistovarastot:

>3H+K: 3,0 m² x 5 =	15,0 m²
<2H+K: 2,0 m² x 40 =	80,0 m²
Lisäksi käytävät x1,5 yht	142,5 m²

UUV:

>3H+K: 2,0 m² x 5 =	10,0 m²
<2H+K: 1,5 m² x 40 =	60,0 m²
Lisäksi käytävät x1,5 yht	105 m²

LVV:

>3H+K: 0,5 m² x 5 =	2,5 m²
<2H+K: 0,3 m² x 40 =	12,0 m²
Lisäksi käytävät x1,5 yht	21,75 m²

Yhteensä: 269,25 m²

Lisäksi:

Siivouskomero	4 m²
Talovarasto	5 m²
Pesula:	23-26 m²
Kuivaus	20 m²

(Suositeltavat)
Kerhoh. 1,5% x 2500 m² 37,5 m²

Saunatilat ~50 m²

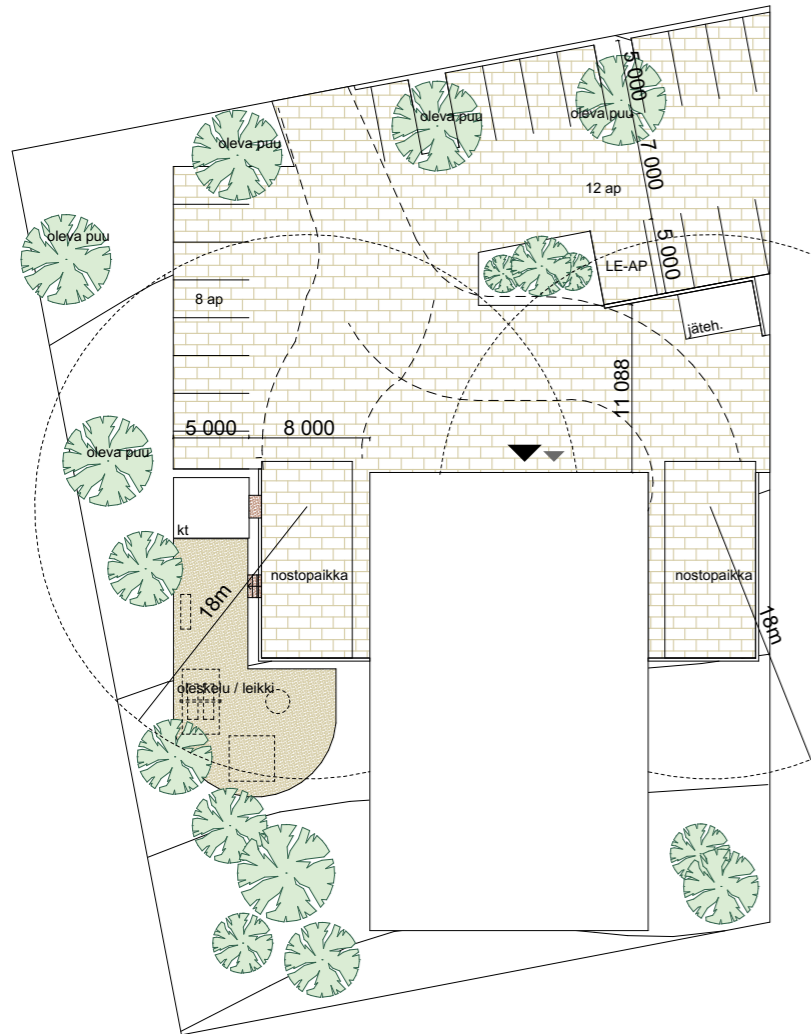
Yhteensä: 141,5 m²
KAIKKI YHT: 410,75 m²

Pihatutkielma

Tontille on toteutettavissa kaavaehdotuksen puitteissa tarvittavat jätehuolto, ja ulko-oleskelutilat.

Pysäköintipaikkoja on VE1 puitteissa esitetty **20 ap**, joista yksi on liikuntaesteisille osoitettu. Pelastustiet rajoittavat pihan hyödynnettävyyttä.

Pysäköintipaikkoja tarkemmin suunniteltaessa on tontilla sijaitsevat kilpikaarnamännyn huomioitava ja mahdollisuuksien mukaan säilytettävä autopaikkamäärän kustannuksella.



1.-5. krs

Pihatutkielma laajemmalla pysäköinnille varatulla tontin alalla.

Tontille on toteutettavissa kaavaehdotuksen puitteissa tarvittavat jätehuolto, ja suppeat ulko-oleskelutilat.

Pysäköintipaikkoja on VE1 puitteissa toteutettavissa **26 ap**, joista yksi on liikuntaesteisille osoitettu. Pelastustiet rajoittavat pihan hyödynnettävyyttä.

Pysäköintipaikkoja tarkemmin suunniteltaessa on tontilla sijaitsevat kilpikaarnamännyn huomioitava ja mahdollisuuksien mukaan säilytettävä autopaikkamäärän kustannuksella.



Kellari / sisäänkäyntikerros



Alueen asuinkerrostalojen ulkoarkkitehtuuri on sävyltään vaaleaa, tiilimuurattua tai valkeaksi maalattua betonielementtipintaa. Julkisivujen luonnetta antavana elementtinä on nauhamaiset korostusalueet ikkunoiden välillä, rakennuskohtaisesti joko pysty- tai vaakasuuntaisina. Materiaalina puu tai aaltomineriittilevy, sävy julkisivun päämateriaalia tummempi.

Rakennusten sisäänkäyntikerrokset ovat enimmäkseen tummat, luoden vaikutelman rakennuksen päämassan "leijumisesta" ilmassa. Rakennusten kattomuoto on joko tasakaton ja harjakaton yhdistelmä, tai voimakkaan toispuoleinen lapekatto. Alueen rakennuksissa on sisäänvedetyt parvekkeet tai rakennuksen koko pituudelta parvekevyöhykkeet pihan puolella.

Uutta kerrostaloa alueelle suunniteltaessa, suositellaan valitsemaan pintamateriaaliksi vaalea tiilimuraus tai vaaleaksi, jopa valkoiseksi rapattu seinäpinta. Ikkunajako ja näihin mahdollisesti liittyvät tehostekentät suositellaan toteutettavaksi nauhamaisina ja suoraviivaisina. Puun käyttöön julkisivuissa kannustetaan, esimerkiksi ovissa ja tehostekentissä.

Tässä selvityksessä esitettyjen vaihtoehtojen mukaisesti rinteeseen toteutettuna, on sisäänkäyntikerroksena toimivan kellarikerroksen ulkoseinien oltava asuinkerroksia tummemmat.

Kattomuoto vapaasti valittavissa loiva katto, kuitenkin mielellään niin, että rakennuksen päätyseinien yläreunat näyttäytyvät horisontaalisina .

Parvekkeet on sisäänvedetyt, tai mikäli ulkoarkkitehtuuri siitä hyötyy, voi ne työntyä ulos vähäisissä määrin.

Mahdollinen IV-konehuone pyritään sijoittamaan niin, että se näkyy mahdollisimman vähän katutasosta katsottuna.