



INARO

Hybridirakenteinen hirsikerrostalo

Kehittyvä kerrostalo -ohjelma

Oulunkylä

15.11.2024

Rakennusteho Oy, Kontiotuote Oy

Sijainti kaupunkirakenteessa

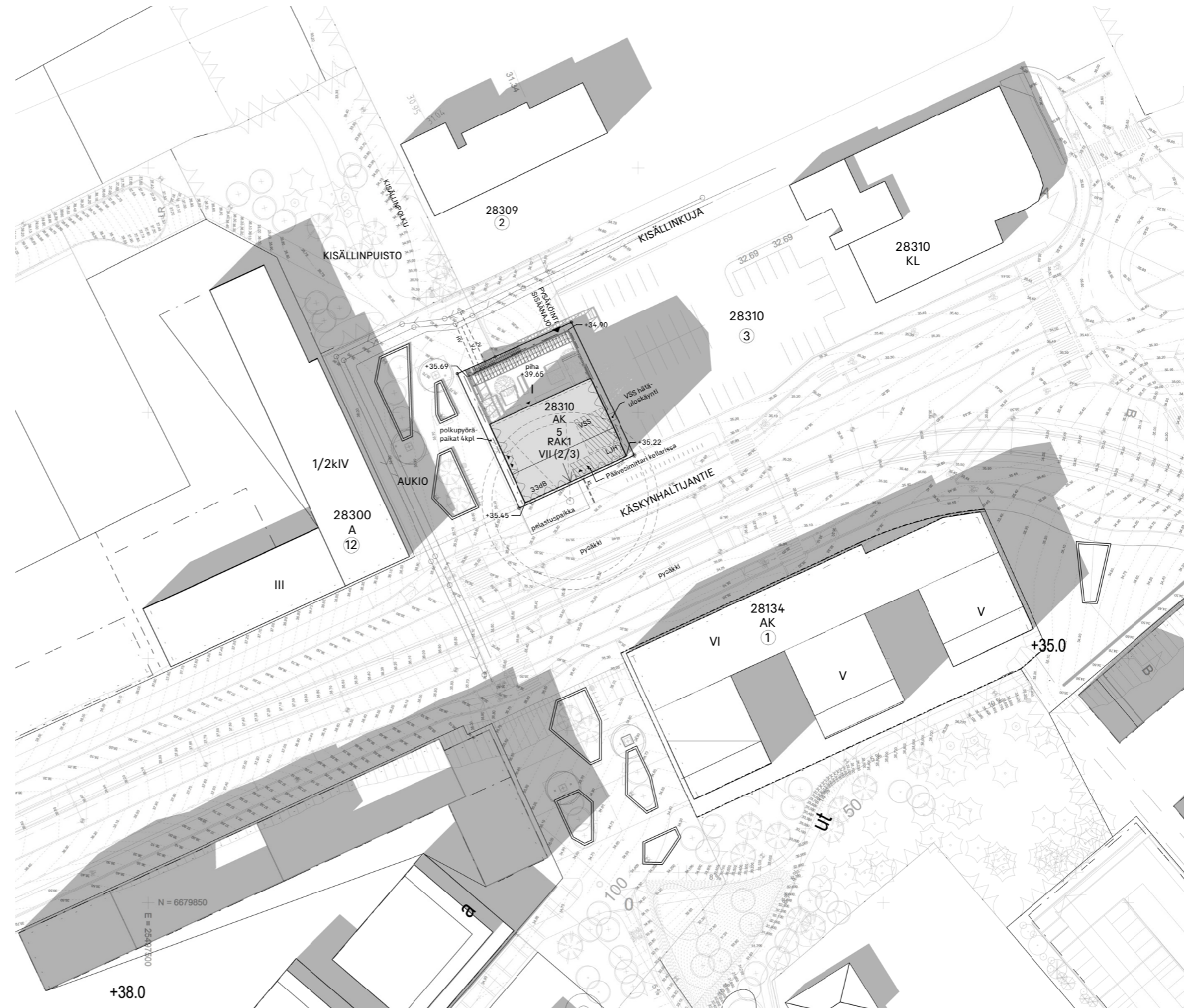
Sijainti ja asemakaava

Kohde sijaitsee Oulunkylässä, Helsingissä tontilla 28310/5. Tontilla ei tällä hetkellä sijaitse rakennuksia.

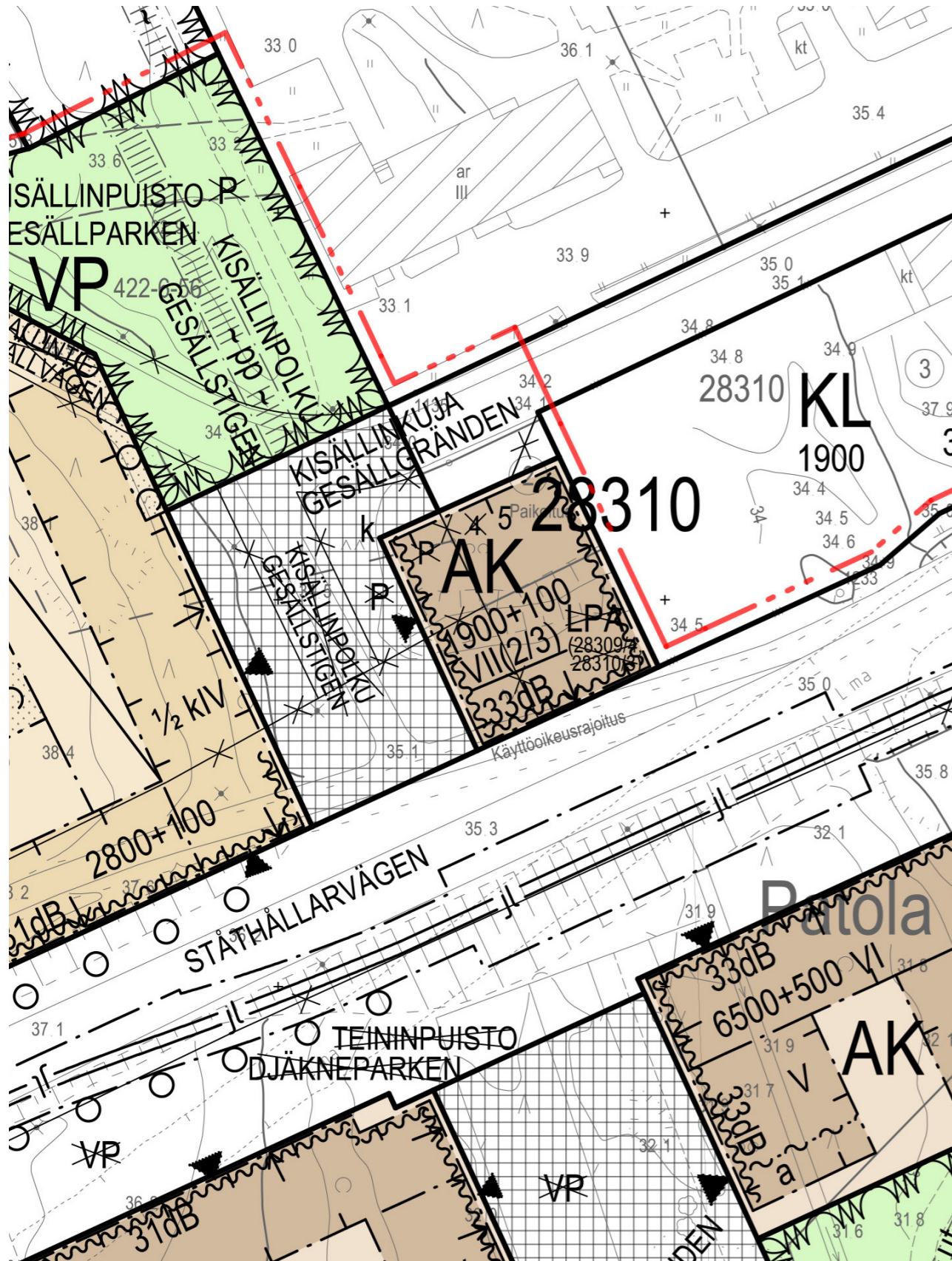
Tontilla on voimassa vuonna 2018 voimaan tullut asemakaava 12445. Tontilla on AK-merkintä, joka sallii 7-kerroksisen, laajuudeltaan 1900 k-m² +100 k-m² asuinkerrostalon rakentamisen.

Tontin autopaikkavaatimus on 1ap/130k-m² asuinkerrostalojen osalta ja 1ap/200k-m² liike- ja toimistotilojen osalta. Vieraspaiikkojen osalta vaatimus on 1ap/1000k-m², vieraspaikat voidaan kaavan mukaisesti sijoittaa katualueelle. Pyöräpaikkojen määrän vaatimus asuinkerrostalojen osalta on 1pp/30-k-m² ja liiketilojen osalta 1pp/90k-m². Pyöräpaikoista 75% tulee sijaita katutasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Kaavan mukaisesti tontilla 28310/5 tulee edistää puurakentamista. Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla joko puuverhous tai paikalla muurattu tiili, jonka päällä voi olla slammaus tai rappaus.



Asemakaava



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MAARAYKSET

	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
28142	Korttelin numero.
3	Ohjeellisen tontin numero.
9200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
11500+100+(3900)	Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asutokerrosalan neliömetrimäärän enimmäismäärän, toinen luku liike- tai toimistotilaksi varattavan kerrosalan vähimmäismäärän. Suluissa oleva luku ilmoittaa kuinka suuren osan asutokerrosalasta saa rakennusalan eteläosassa käyttää asuntolatyypistä asumista varten.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
III(2/3)	Suluissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ylimmän kerroksen tasolla saa rakentaa.
VII(2/3)	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.
	Rakennusala
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden tulee olla vähintään luvun osoittama dB määrä.

KAIKKIA KORTTELIALUEITA KOSKEVIA MAARAYKSIÄ:

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestösuojia, harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m²:n porrashuoneen asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrashuoneeseen sisäntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta ja se avautuu Käskynhaltijantielle tai aukiolle.

Kaikkissa 1 200 k-m² suuremmissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopesula.

Tontilla 28310/5 tulee rakennuksen ylimpään kerrokseen sijoittaa asukkaiden yhteistiloja ja ulko-oleskelutilaa. Rakennuksen yksikerroksisiin osiin tulee toteuttaa viherkatto.

Vähintään yksi kaavan velvoittama liiketila / tontti tulee varustaa rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johtavalla poistoilmahormilla.

Yli kolmikerroksisten kerrostalojen jätekeräys tulee sijoittaa asuinrakennukseen. Määräys ei koske tontteja, joilla on olemassa olevia rakennuksia. Korttelissa 28132 tonttien jätehuoneen saa sijoittaa viereiseen pysäköintialueeseen.

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Käskynhaltijantien 1. kerroksen tulee erottua muusta rakennuksesta. Julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa ja siinä tulee olla isoja ikkunoita ja sisäänkäyntejä.

Liike- ja toimistotilojen kerroskorkeuden tulee olla vähintään puoli metriä muita kerroksia korkeampi. Tilojen tulee avautua ovin ja isoin ikkunoin kadulle ja katuaukiolle.

Porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin ja niiden tulee olla selkeästi hahmotettavia. Käskynhaltijantien puolella sisäänkäyntien tulee lisäksi olla sisäänvedettyjä.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset laitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Muilla asuintonteilla uusien asuinrakennusten julkisivujen tulee pääosin olla paikalla muurattua tiiltä, paikalla muurattuja ja slammattuja tai rapattuja tai puuverhojettuja.

MELU, ILMANLAATU, MAAPERÄ JA PALOTURVALLISUUS

Jos julkisivua koskee melumääräys 31-33 dBA, tulee julkisivulle sijoittuva asunnon parveke lasittaa liikennemelun torjumiseksi.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

- asuinkerrostalot 1 ap / 130 k-m².
- pientalot, jossa enintään kaksi asuntoa 1 ap / asunto ja lisäksi 1 ap / asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.
- rivitalot, suurempi luvulta 1 ap / 100 k-m² tai 1 ap / asunto.
- erityisasuminen 1 ap / 400 k-m².
- päivittäistavaramyymälä 1ap / 100 k-m², muut liike- ja toimistotilat 1 ap / 200 k-m².
- kirkko 1 ap / 160 k-m².
- vieraspysäköinti 1 ap / 1000 k-m².

Korttelissa 28132 ja 28133 sekä tonteilla 28305/10 ja 11 vähintään 60 % sekä tontilla 28141/2 vähintään 40 % vieraspajoista tulee sijaita tontilla. Muilla tonteilla vieraspajoitukset voivat sijaita katualueella.

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttämättömyyden, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Polkupyörien vähimmäismäärä:

- asuinkerrostalot 1 pp / 30 k-m². Näistä vähintään 75% tulee sijaita pihatossossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.
- rivitalot 1 pp / 30 k-m².
- liike- ja toimistotilat 1 pp / 90 k-m².

Hankekuvaus

Hankkeen laajuus

Rakennuksen rakennusoikeudellinen kerrosala on 2371,5 k-m², josta liike-tilojen osuus on 97,0k-m². Rakennuksen kerrosluku on kaavan mukaisesti seitsemän (7). Ylimpään kerrokseen rakennetaan kaavan mukaisesti 2/3 alempien kerrosten kerrosalasta.

Suunnittelualueen hallinta

Tontti on vuokratontti.

Hankkeen hallinta- ja rahoitusmuoto

Hankkeen hallinta- ja rahoitusmuoto on vapaarahoitteinen omistus.

Yhteisjärjestelyt

Hankkeessa tullaan laatimaan yhteisjärjestelysopimus, mikäli tähän on tarvetta. Tällä hetkellä tiedossa ei ole yhteisjärjestelyjä vaativia ratkaisuja.

Kaupunkikuva

Hankkeen tärkeänä lähtökohtana on luoda hirsarkkitehtuurille uusi ilme nykyarkkitehtuurin keinoin. Juureva, perinteinen sekä iätön materiaali tuo aivan uudenlaisia mahdollisuuksia puukerrostalon suunnitteluun.

Suunnitelman kaupunkikuvallisena lähtökohtana on sovittaa uudisrakennus osaksi Oulunkylän kaupunkikuvaa. Rakennus on suunniteltu siten, että se sopii alueen täydennysrakentamiseen. Arkkitehtisuunnittelussa on huomioitu alueen ominaispiirteet ja kaupunkikuvallinen ympäristö sekä luotu katutason liike- ja yhteistiloille erillinen muusta rakennuksesta erottuva jalusta, jossa on näyttävät sisäänkäynnit ja aukotus. Rakennuksen arkkitehtuuri on vähäeleisyydessään alueen ympäristöön sopeutuvaa. Harjakattoinen massa on yksinkertainen, mutta puu- ja hirsarkkitehtuurin yksityiskohdiltaan ympäristöstään erottuva.

1. kerroksen julkisivumateriaalina on harmaa kiviaineinen levy. Kiviaineinen levy poikkeaa Kehittyvä kerrostalo -haun aikaisesta puurimotuksesta, sillä paloteknisistä syistä 1.kerroksen rimoituksesta jouduttiin suunnittelun edetessä luopumaan.

Ylemmissä kerroksissa kuultokäsitelty lamellihirsi. Vesikatto on harmaata konesaumattua peltikatetta.

Porrashuone ja asuntopohjat

Rakennuksessa on yksi porrashuone, jossa on yksi hissi. Hissi on parikuljetukseen soveltuva, korikoko on 1100x2100mm. Porrashuoneessa ja reiteissä asuntoihin huomioidaan parimitoituksen tilantarve.

Rakennuksessa on 22 asuntoa. Huoneistojen keskipinta-ala on 70,5m² ja perheasuntoja (3-5h+kt) on yhteensä 16 kpl. Rakennukseen ei toteuteta yksiöitä. Asunnoilla on lasitetut parvekkeet.

Muuntojousto

Rakennuksen muuntojoustavuus perustuu huoneiden monikäyttöisyyteen. Suurimmassa osassa huoneistoissa ruokailutila on mahdollista erottaa seinällä erilliseksi huoneeksi, esimerkiksi perheen kasvaessa tai kämppisasumisen tarpeiden mukaan. Huonejaon muutos huomioidaan kokonaisratkaisussa siten, että se on tehtävissä sekä tilan käytön että tekniikan kannalta mahdollisimman helposti. Esimerkiksi keittiökalusteiden mitoitus tukee jaettavuutta ilman, että koko keittiötä tarvitsee purkaa seinämuutosten vuoksi. Olohuoneilat on mitoitettu väljäksi siten, että tarvittaessa niihin mahtuu kalustamaan myös ruokapöydän.

Huoneistojen sisällä tilat on järjestetty siten, että tiloihin kuljetaan pääasiassa eteis- tai muiden aputilojen kautta. Tällöin huoneista ei muodostu läpikulkutiloja ja niiden kalustettavuus sekä toiminnallisuus paranee.

Muuntojouston ratkaisuisissa Kehittyvä kerrostalo -vaiheessa esitetystä huoneistojen jaettavuudesta pienemmiksi asunnoiksi on suunnittelun edetessä luovuttu. Huoneistojen jakaminen tuottaa suhteessa liian paljon pieniä asuntoja ja myös ratkaisun tekninen toteutettavuus todettiin haastavaksi. Suunnitelmissa nyt esitetty monikäyttöisyyteen perustuva joustavuus tuottaa asuttavuudeltaan parempia huoneistoja, joissa kuitenkin on monikäyttöisyyttä tilojen käytön suhteen sekä pientä muunneltavuutta huoneistojen sisällä.

Liiketila

Liiketila sijaitsee maantasossa ja avautuu Käskynhaltijantielle. Liiketilassa varaudutaan ravintolatoimintaan. Liiketila varustetaan rasvanerotelu-kaivolla ja katolle johtavalla poistoilmahormilla. Rasvanerotuskaivon tyhjennys tarvittaessa säiliöautolla aukion puolelta.

Yhteistilat

Rakennuksen yhteistiloja ovat 7. kerroksessa sijaitseva sauna- ja kerhotila, ulkoilu- ja liikuntavälinevarastot sekä irtaimistovarasto. 2.kerroksessa kattopihan yhteydessä sijaitsee lisäksi viherhuone. Maantasokerroksessa tuulikaapissa sijaitsee pesupiste pyörille, lastenvaunuille tms. Pesupiste on saavutettavissa sekä pysäköintihallin että uvv:n kautta. Kellariin sijoittuu kohteen väestönsuoja, joka toimii normaalikäytössä irtaimistovarastona. Toisen kerroksen yhteyteen, autohallin katolle rakennetaan yhteispiha pysäköintihallin katolle.

Pysäköinti

Rakennuksen pysäköintipaikat sijoitetaan maantasossa olevaan pysäköintilaitokseen. Vieraspysäköinnin paikat sijoitetaan katualueelle.

Pysäköintipaikkoja halliin toteutuu yht. 13 kpl. Tarkempi laskelma pysäköintipaikkojen määrästä alla.

Autopaikkatarve, kun pysäköintihallin kerrosala ei mitoita autopaikkojen määrää:

Asukkaiden autopaikkatarve (1ap/130k-m ²)	1905,0 /130 = 14,65 ap
Liiketiloiden autopaikkatarve (1ap/200k-m ²)	97,0/200 = 0,49 ap
Yhteensä:	15,14 ap

Vähennykset:

Vähennys yhteiskäyttöauton perusteella 10%. Tarvetta suuremman ja laadukkaan pyöräpysäköinnin perusteella vähennetään 5%. Vähennykset yhteensä 15%.

Toteutuu:

85% x 15,14 ap = 12,87 ap ~13 ap

Halliin toteutuu 13 autopaikkaa. Yksi autoapaikoista on esteetön ja yksi varataan yhteiskäyttöautolle. Tarkemmat perustelut pysäköintipaikkojen määrälle ks. kaavapoikkeamiset.

Autopaikoista 1/3 toteutetaan sähköautopaikkoina. Loput 2/3 autopai-koista varustetaan sähköauton latauspistevalmiudella.

Pyöräpaikat

Kaavan mukainen polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1pp/30k-m² asunnoilla ja 1pp/90k-m² liiketiloilla. Paikoista vähintään 75% tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Pyöräpaikkatarve, kun pysäköintihallin kerrosala ei mitoiteta pyöräpaikkojen määrää:

Asuntojen pyöräpaikat	1905,0/30=63,5ppp
<u>Liiketiloiden pyöräpaikat</u>	<u>97,0/90= 1,1 ppp</u>
Yhteensä	64,6 > pyöristyy 65ppp

Toteutuu:

Maantason ulkovälinevarasto	52ppp
Aukiolla kattamattomat paikat	4ppp
Pysäköintihallissa	2ppp(kuormapyörille)
<u>Kellarissa</u>	<u>20ppp</u>
Yhteensä:	78ppp

Toteutuu 74 pyöräpaikkaa sisälle ja 4 pyöräpaikkaa ulos aukion puolen sisäänkäynnin yhteyteen. Paikkoja toteutetaan yhteensä 13 kpl tarvetta enemmän.

Pyöräpaikoista 52 kpl (80% tarpeesta) sijaitsee maantasokerroksen ulkovälinevarastossa. Ulkovälinevarastoon sijoittuvista paikoista 26 kpl sijaitsee lattiantasossa ja loput 26 kpl kaksikerroksisen telineen ylätasolla. Pysäköintihalliin sijoittuu 2 kpl kuormapyörälle soveltuvia paikkoja. Loput 20 pyöräpaikkaa sijaitsevat kellarissa.

Esteettömyys

Asuinrakennus rakennetaan esteettömäksi voimassa olevien määräysten mukaisesti. Maantasokerroksessa porrashuoneeseen on esteetön käynti aukion puolelta, 2. kerroksesta käynti pihalta viherhuoneen kautta porrashuoneeseen on esteetön.

Rakenne ja talotekniikka

Kontio Block-rakenne on hirsi-betonihybridi, jossa kantavana ja jäykistävänä rakenteena on teräsbetonirunko. Huoneistojen väliset seinät, kantavat pilarit, välipohjat, yläpohja ja parvekelaatat ovat betonirakenteisia. Ulkoseinät ja kattorakenteet ovat puurakenteisia lamellihirrestä. Hirsirakenne ulkoseinissä kantaa vain oman painonsa koko kehikon korkeudelta perustuksille saakka. Lamellihirsi on liimattu kahdesta tai useammasta puisesta lamellista.

Rakennuksessa on huoneistokohtainen koneellinen ilmanvaihto. Rakennuksen lämmitysmuoto on kaukolämpö. Huoneistoissa on lattialämmitys, liike-, yhteis- ja aputiloissa on vesikiertoinen patterilämmitys. Vedenmittaus on huoneistokohtainen. Kiinteistö liitetään kunnalliseen käyttövesiverkostoon, jätevesiverkostoon ja hulevesiverkostoon.

Rakennuksen energialuokka on A. Pysäköintihalli toteutetaan kylmänä energiatehokkuuden parantamiseksi. Vesikatolle sijoitetaan aurinkopaneelit.

Paloturvallisuus ja poistuminen

Rakennuksen paloluokka on P1.

Käskynhaltijantien puoleisista asunnoista varatie on pelastuslaitoksen toimenpitein nostolavalla kadulta. Pihan puolella asuntojen varatie on parvekeluukku. Pihakannelta on kaksi poistumisreittiä. Liiketilasta sekä pysäköintitilasta on kaksi uloskäytävää.

Aikataulu

Luonnossuunnittelu 1/2023–8/2023

Pääpiirustusten laatiminen ja rakennuslupa 9/2023–10/2024

Rakennustöiden aloittaminen 6/2025

Rakennuttajan suunnittelu- ja toteutusorganisaatio

Hankkeen rakennuttajana toimii Oulun Rakennusteho Oy. Arkkitehti-, piha- ja pääsuunnittelusta vastaa INARO Oy. Rakennesuunnittelusta vastaa Koparak Oy, Geo-suunnittelusta Geounion Oy, lvi-suunnittelusta Energia-Pihi Oy, sähkösuunnittelusta A-insinöörit Oy, paloteknisestä suunnittelusta Sitowise Oy ja akustisesta suunnittelusta Akukon Oy. Kontiotuote Oy vastaa hirsituotteiden toimituksesta ja suunnittelusta.

Lausunnot ja hankkeen esittely

Hanke on esitelty alueryhmässä 28.3.2023, 30.1.2024 ja 27.7.2024.

Hankkeesta on järjestetty tekninen ennakkoneuvottelu 22.2.2024. Hanke on esitelty pelastuslaitokselle 19.5.2023.

Poikkeamiset

Poikkeamiset asemakaavasta

§1 Rakennusoikeudellinen kerrosala ja autohallin kerrosalan vaikutus yhteistilojen, väestönsuojan sekä pyörä- ja autopaikkojen mitoittamiseen:

Asemakaavan mukainen asuntokerrosalan neliömäärän enimmäismäärä on 1900 k-m². Liike- tai toimistotilaksi varattavan kerrosalan vähimmäismäärä on 100 k-m².

Poikkeaminen 1)

Toteutuva pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on 2274,5 k-m². Ylitys on 374,5 k-m² (19,7%), josta autohallin osuus on 369,5 k-m².

Poikkeamista haetaan ylityksestä sekä siitä, ettei ko. ylitys mitoiteta yhteistilojen ja väestönsuojan pinta-alaa eikä pyöräpaikkojen ja autopaikkojen määrää.

Perustelut:

Maanpäällinen pysäköintihalli lasketaan pääkäyttötarkoituksen mukaisesti kerrosalaksi, mikäli pysäköintitilat lisäkerrosalaksi sallivaa asemakaavamääräystä ei asemakaavaan ole erikseen kirjattu.

Asemakaavaselostuksessa kuvataan tontin pysäköintijärjestelyjä ja sen perusteella pysäköintitilojen salliminen lisäkerrosalaksi on mahdollista, mikä on tiivistyvässä kaupunkirakenteessa kaupunkikuvallisesti laadukas ratkaisu. Lisäksi erittäin tiukalla tontilla on mahdotonta saada autopaikkoja järjestymään huomioiden myös, että kellariin sijoitettavien autopaikkojen tehokkuutta eli paikkamäärää ei ole mahdollista toteuttaa järkevästi johtuen ramppijärjestelyiden tilan tarpeesta. Maanpäällisen autohallin kerrosalan lisääminen kokonaiskerrosalaan johtaa epätarkoituksenmukaiseen tilanteeseen, jossa autohalli lisää kerrosalaa, joka tällöin myös mitoitaa autopaikkoja sekä myös muita tiloja. Kun pysäköintihalli lasketaan pääkäyttötarkoituksen mukaiseksi kerrosalaksi, seuraa kerrosalan ylitys.

Poikkeaminen 2):

Toteutuva liiketilojen määrä on 97,0 k-m² (alitus 3k-m²).

Perustelut:

Liiketilojen kaavan mukainen kerrosalavaatimus alitetaan 3,0 k-m². Vähäinen poikkeama seuraa ylhäältä tulevien kantavien linjojen sijoittelusta. Vähäinen kerrosalan alitus ei vaikeuta liiketilan käyttöön eikä saavutettavuuteen. Liiketila sijoittuu kuitenkin keskeiseen paikkaan tontilla ja avautuu isoin ikkunoin Käskynhaltijantien ja aukion suuntaan.

§2 Pysäköintipaikkojen määrä, kun pysäköintihallin kerrosala ei mitoiteta autopaikkoja

Tarvittava pysäköintipaikkojen määrä on 14 autopaikkaa. Tontille toteutuu 13 autopaikkaa.

Perustelut:

Perusteena pysäköintipaikkojen määrän poikkeamalle on tontin pieni koko suhteessa rakentamisen määrään, viherkertoimen täyttymiseen vaadittava istutetun alueen ala, hulevesijärjestelyiden vaatima tila sekä laadukas ja kaavan vaatimusta suurempi pyöräpysäköinti.

Tontin koko: Tontin pinta-ala on pieni suhteessa rakentamisen määrään. Maantasokerrokseen tarvittavien toimintojen (kaavan mukainen liiketila, uvv-tilat ja jätehuone) lisäksi pysäköinnille jäävä tila on vähäinen eikä hallia leventämällä saavuteta lisäpaikkoja tontin rajojen puitteissa. Osa pysäköintipaikoista joudutaan myös sijoittamaan rakennusrungon alle, jolloin ylhäältä tulevat rakenteet ja asuntojen mitoitus on sovittava yhteen pysäköinnin mitoituksen kanssa.

Hulevesijärjestelyt: Piha-alueelle tulee sijoittaa hulevesien viivytysputkistot, jotka osaltaan vievät pinta-alaa pieneltä tontilta. Hulevesien viivytysputkistoja ei voida sijoittaa rakennuksen alle, mikä osaltaan rajoittaa rakentamisalaa.

Viherkerroin: Vaikka tontti on huomattavan pieni suhteessa rakentamisen määrään eikä tontille juurikaan jää maanvaraisia piha-alueita, täytetään tontilla kuitenkin viherkertoimen tavoitetaso 0,7. Tontin koillislaidalle vasten viereistä pysäköintikenttää sekä torin reunalle saadaan osin myös maanvaraista istutusaluetta.

Laadukas ja tarvetta suurempi pyöräpaikkojen määrä: kun pysäköintihallin kerrosala ei mitoiteta pyöräpaikkojen määrää, toteutuu pyöräpysäköinnin paikkoja 13 kpl tarvetta enemmän. 80% pyöräpaikkatarpeesta sijoittuu maantasokerroksen uvv-tilaan, 4 paikkaa aukion puolelle porrashuoneen oven edustalle ja 2 paikkaa pysäköintihalliin. Pysäköintihallin paikat soveltuvat myös kuormapyörille.

Maantasokerroksen uvv-tilaan toteutuu 5% tarvetta enemmän pyöräpaikkoja. Uvv-tilaan sijoittuu tällöin yhteensä 52 pyöräpaikkaa, joista 26 kpl sijaitsee lattiantasossa ja loput 26 kpl kaksikerroksisen telineen ylätasolla.

Pysäköintihalliin porrashuoneen sisäänkäynnin yhteyteen toteutuu kaksi paikkaa isommille kuormapyörille. Kuormapyörien sijoitus pysäköintihalliin mahdollistaa isojen kuormapyörien ajon sisälle autohallin rampin

kautta, jolloin niiden kuljettaminen helpottuu.

Lisäksi lisäpaikkoja sijoitetaan aukion puolelle porrassaulan sisäänkäynnin yhteyteen 4 kpl, jolloin ne palvelevat hyvin sekä liiketilaa että esimerkiksi vieraspysäköintiä.

Osa pyöräpaikoista sijoitetaan kellariin. Rakennuksessa on minimivaatimuksia suurempi hissi, mikä mahdollistaa pyörien kuljettamisen kellari-kerrokseen hissillä portaiden sijasta ja helpottaa siten kellarin pyöräsäilytystilojen käyttöä. Kellarin pyöräpysäköinnin yhteydessä on tilavaraus polkupyörien huoltoa varten.

Laadukasta pyöräpysäköintiä tukee pyörien sekä esimerkiksi lastenrattaiden pesua varten maantasokerrokseen sijoitettava pesupiste. Pesupisteeseen on pääsy sekä uvv-tilan kautta että pysäköintihallista, jolloin se on hyvin saavutettavissa.

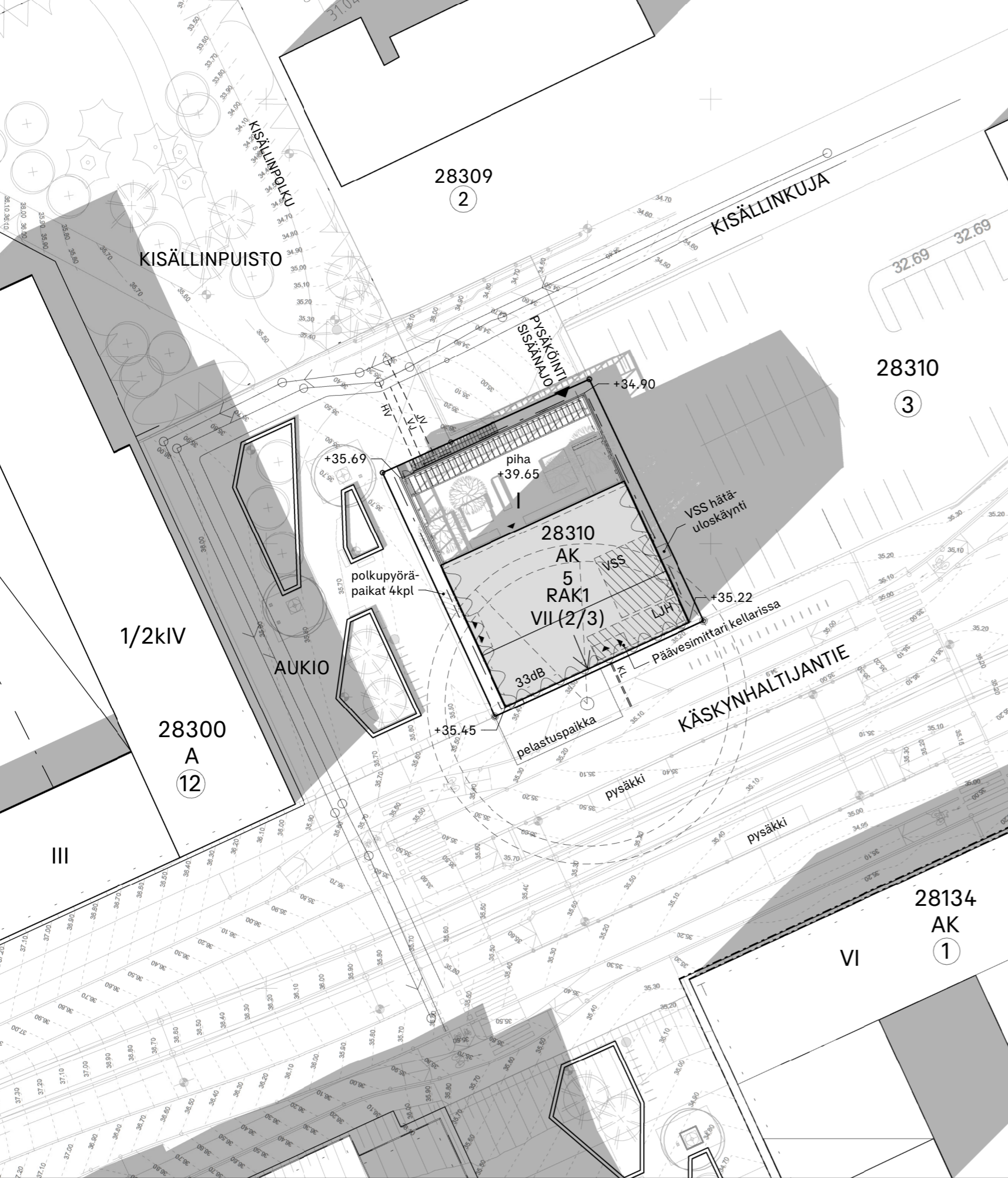
Pyöräpaikoilla on runkolukitusmahdollisuus, lukuun ottamatta pysäköintihallin kuormapyöräpaikkoja (2 kpl).

§3 Rakennusalan ja tontin rajan ylitys:

Pihan poistumisporras ylittää rakennusalan rajan sekä tontin rajan ulottuen vähäisessä määrin katualueelle.

Perustelut:

Perusteena rakennus- ja tontin rajan ylitykselle on tontin pieni koko suhteessa rakentamisen määrään sekä pysäköintihallin mitoitus, kuten pysäköintipaikkojen määrän poikkeamisessa on edellä perusteltu. Näiden lisäksi ylitykseen johtaa tontin muoto: 1200 mm leveä poistumisporras on yläpäästään kiinni tontin rajassa, mutta rakennuksen ollessa erisuuntainen kyseisen rajan kanssa seuraa portaan alapäähän mennessä kiilamainen 0...100 mm ylitys. Rakennus ottaa suuntansa Käskynhaltijantien puoleisesta rajasta.



Kaavan mukainen rakennusoikeudellinen kerrosala on 1900 k-m² + 100 k-m² liiketilaa.

KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS:

Asuntojen kerrosala	1693,0	k-m ²
Porrashuoneet	212,0	k-m ²
Pysäköintihalli	369,5	k-m ²
Liiketila	97,0	k-m ²
Yhteensä	2371,5	k-m²

ASEMAKAAVAN JA MRL:N SALLIMA LISÄKERROSALA:

Porrasaula	30,0	k-m ²
US 250mm/VS yli 200mm	32,0	k-m ²
Kuilut ja hormit	27,5	k-m ²
Yhteis- ja aputilat	188,5	k-m²
Yhteensä	278,0	k-m²

MUUTA ALAA (kellari) 256,0 k-m²

Rakennuksen rakennusoikeudellinen kerrosala on yhteensä 2371,5 k-m².
 Kaavan mukainen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala ylittyy 374,5 k-m² (19,7%).
 Rakennuksen kerrosala on yhteensä 2649,5 k-m².
 Rakennuksen kokonaisala on 2905,5 m²

AUTOPAIKAT

VAATIMUS:

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus asunnoille on 1ap/130k-m², liiketiloille 1ap/200k-m². Vaatimus esteettömille autopaikoille on 1/30ap.

AUTOPAIKKATARVE, KUN PYSÄKÖINTIHALLIN KERROSALA EI MITOITA AUTOPAIKKOJEN MÄÄRÄÄ:

Asukkaiden autopaikkatarve (1ap/130k-m ²)	1905/130 = 14,65 ap
Liiketilojen autopaikkatarve (1ap/200k-m ²)	97,0/200 = 0,49 ap
Yhteensä:	15,14 ap

VÄHENNYKSET:

Vähennys yhteiskäyttöauton perusteella 10%.
 Tarvetta suuremman ja laadukkaan pyöräpysäköinnin perusteella vähennetään 5%.
 Vähennykset yhteensä 15%.

TOTEUTUU:

85% x 15,14 ap = 12,87 ap ~ 13 ap

Halliin toteutuu 13 autopaikkaa, joista yksi on esteetön ja yksi varataan yhteiskäyttöautolle.

PYÖRÄPAIKAT

VAATIMUS

Kaavan mukainen polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1pp/30k-m² asunnoilla ja 1pp/90k-m² liiketiloilla. Paikoista vähintään 75% tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

PYÖRÄPAIKKATARVE, KUN PYSÄKÖINTIHALLIN KERROSALA EI MITOITA PYÖRÄPAIKKOJEN MÄÄRÄÄ:

Pyöräpaikkatarve:		Toteutuu:	
Asuntojen pyöräpaikat	1905,0/30=63,5ppp	Maantason ulkovälinevarasto	52ppp
Liiketilojen pyöräpaikat	97,0/90= 1,1 ppp	Aukiolla kattamattomat paikat	4ppp
Yhteensä:	64,6 > pyöristyy 65ppp	Pysäköintihallissa	2ppp (kuormapyörille)
		Kellarissa	20ppp
		Yhteensä:	78ppp

TOTEUTUU

Toteutuu 74 pyöräpaikkaa sisälle ja 4 pyöräpaikkaa ulos aukion puolen sisäänkäynnin yhteyteen. Paikkoja toteutetaan yhteensä 13 kpl tarvetta enemmän.

Pyöräpaikoista 52 kpl (80% tarpeesta) sijaitsee maantasokerroksen ulkovälinevarastossa. Ulkovälinevarastoon sijoituvista paikoista 26 kpl sijaitsee lattiantasossa ja loput 26 kpl kaksikerroksisen telteen ylätasolla. Pysäköintihalliin sijoittuu 2 kpl kuormapyörälle soveltuvia paikkoja. Loput 20 pyöräpaikkaa sijaitsevat kellarissa.



PÄÄJULKISIVUMATERIAALIT

1. Lamellihirsi, sävytetty kuultokäsittely palosuoja-aineella
2. Peiterimalaudoitus, sävytetty kuultokäsittely palosuoja-aineel
3. Kiviaineinen julkisivulevy, harmaa
4. Konesaumattu peltikate, beigenharmaa
5. Lasi, kirkas
6. Metalli, polttomaalattu, beigenharmaa
7. Muovipintainen pelti, beigenharmaa
8. Metalliverkko, rst
9. Liimapuupilarit, kuultokäsittely
10. Puu, kuultokäsittely



PÄÄJULKISIVUMATERIAALIT

1. Lamellihirsi, sävytetty kuultokäsittely palosuoja-aineella
2. Peiterimalaudoitus, sävytetty kuultokäsittely palosuoja-aineel
3. Kiviaineinen julkisivulevy, harmaa
4. Konesaumattu peltikate, beigenharmaa
5. Lasi, kirkas
6. Metalli, polttomaalattu, beigenharmaa
7. Muovipintainen pelti, beigenharmaa
8. Metalliverkko, rst
9. Liimapuupilarit, kuultokäsittely
10. Puu, kuultokäsittely



PÄÄJULKISIVUMATERIAALIT

1. Lamellihirsi, sävytetty kuultokäsittely palosuoja-aineella
2. Peiterimalaudoitus, sävytetty kuultokäsittely palosuoja-aineel
3. Kiviaineinen julkisivulevy, harmaa
4. Konesaumattu peltikate, beigenharmaa
5. Lasi, kirkas
6. Metalli, polttomaalattu, beigenharmaa
7. Muovipintainen pelti, beigenharmaa
8. Metalliverkko, rst
9. Liimapuupilarit, kuultokäsittely
10. Puu, kuultokäsittely



PÄÄJULKISIVUMATERIAALIT

1. Lamellihirsi, sävytetty kuultokäsittely palosuoja-aineella
2. Peiterimalaudoitus, sävytetty kuultokäsittely palosuoja-aineel
3. Kiviaineinen julkisivulevy, harmaa
4. Konesaumattu peltikate, beigenharmaa
5. Lasi, kirkas
6. Metalli, polttomaalattu, beigenharmaa
7. Muovipintainen pelti, beigenharmaa
8. Metalliverkko, rst
9. Liimapuupilarit, kuultokäsittely
10. Puu, kuultokäsittely



