

# TAPANINKYLÄ

kortteli 39049 tontit 3 ja 4 (Uimarannantie)

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12432  
PÄIVÄTTY 9.5.2017

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
39. kaupunginosan (Tapaninkylä, Tapaninvainio)  
korttelin 39049 tontteja 3 ja 4  
sekä katu- ja puistoalueita

Kaavan nimi:  
Uimarannantie 8

Laatija:  
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 16.8.2016  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 9.5.2017  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 9.6.–10.7.2017  
Kaupunkiympäristölautakunta: 27.3.2018  
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 27.3.2018  
Voimaantulo:

Alue sijaitsee Tapaninvainion pientaloalueella Uimarannantien ja  
Tapaninvainiontien välissä.



## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala:

**Maankäyttö:** Susan Niemelä, arkkitehti

Johanna Mutanen, arkkitehti

**Liikenne:** Juha Ruonala, liikenneinsinööri

**Teknistaloudelliset asiat:** Jarkko Nyman, insinööri

**Julkiset ulkotilat, maisema:** Anni Tirri, aluesuunnittelija

**Vuorovaikutus:** Tiina Antila-Lehtonen vuorovaikutussuunnittelija

**Kaavapiirtäminen:** Elisabet Hautamäki, suunnitteluavustaja

**Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:**

Tuukka Toropainen, kiinteistölakimies

Sami Haapanen, osastopäällikkö

**Rakennusvalvontapalvelut:**

Päivi Tuomola, arkkitehti

Muut viranomaistahot:

Helen Sähköverkko Oy

Hakijataho:

Asunto Oy Helsingin Uimari, c/o Avain Rakennuttaja Oy, Hanna

Feodorov

Viitesuunnitelma:

Arkkitehtitoimisto HMM Oy, Arkkitehti Jari Viherkoski

---



## SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	5
Tavoitteet .....	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	6
Lähivirkistysalue (VL) .....	8
Katualueet ja liikenne .....	8
Esteettömyys.....	9
Luonnonympäristö.....	9
Yhdyskuntatekninen huolto .....	9
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen .....	10
Ympäristöhäiriöt .....	10
Vaikutukset.....	10
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	10
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....	13

---

## LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
  - Ilmakuva
  - Asemakaavakartta
  - Havainnekuva
- 4 Ote viitesuunnitelmasta

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

## TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksessa julkisille rakennuksille tarkoitettu tontti 39049/1 osoitteessa Uimarannantie 8 jaetaan kahdeksi uudeksi tontiksi ja muutetaan asuinkäyttöön. Tontti 39049/3 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja tontti 39049/4 asuntolarakennusten korttelialueeksi. Tontin ja katualueen rajoja muutetaan vähäisesti ja puistoalueen kaava päivitetään. Uutta asuntokerrosalaa muodostuu 2 700 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärä lisääntyy n. 60 henkilöllä.

Asemakaavan mukainen rakentaminen täydentää jo rakennettua ympäristöä ja tehostaa maankäyttöä alueella. Kaavamuuotos mahdollistaa pientalovaltaiselle alueelle uusia asuntotyypppejä, mm. pienasuntoja ja esteetöntä asumista.

Helsingin kaupunki omistaa tontin. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta ja hakemuksen johdosta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. tontin rakentamistapaan, kasvillisuuteen ja tontinvuokrausprosessiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä.

Kaavaehdotukseen tehtiin yksi vähäinen muuntamotilan rakentamista koskeva muutos, joka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on täydentää, tiivistää ja monipuolistaa Tapaninvainion alueen nykyisellään varsin omakotipainotteista asuntokantaa. Esteettömien pienkerrostaloasuntojen rakentamista halutaan edistää.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä täydennysrakentamista ja uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja.

### Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 10 584 m<sup>2</sup>.

---

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala pienenee Y-tontin 5 102 k-m<sup>2</sup>:sta 2 700 k-m<sup>2</sup> asuinkerrosalaksi.

## Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontit sijaitsevat Tapaninvainion pientaloalueella. Lähialueen varsin kirjava rakennuskanta muodostuu pääosin eri vuosikymmenten yksi- ja kaksikerroksista asuinpientaloista ja rivitaloista.

Uimarannantie 8:n tontilla on voimassa asemakaava nro 4673 vuodelta 1960. Kaavan mukaan se on yleisten rakennusten korttelialuetta, jolla saa rakennusten korkeus olla enintään 14 m. Tontin tehokkuusluku on  $e = 0,75$ . Tontin pinta-ala on 6 804 m<sup>2</sup>, joten rakennusoikeus 5 102 k-m<sup>2</sup>. Rakentamatta jäävät tontinosat on istutettava. Rakennusala on yleensä n. 4 m etäisyydellä tontin rajoista tontin eteläkärkeä lukuun ottamatta.

Puistoalueella on voimassa kaavat nro 3333 ja 6888 vuosilta 1953 ja 1973 ja katualueella kaava nro 8607 vuodelta 1982.

Kaavamuutosalue on kasvillisuudeltaan luonnonvaraista ja maastomuodoiltaan tasaista aluetta. Yleisten rakennusten tontilla on sijainnut päiväkotia, joka on purettu 2000-luvun alussa. Tontilla on heinikkoa ja nuorta puustoa. Ainoa Uimarannantie 8:n tontilla oleva rakennus on muuntamo.

Alueelle on laadittu arkkitehtuurikutsukilpailulla viitesuunnitelma, joka on ollut kaavahankkeen lähtökohtana. Koska tontin eteläosaan suunniteltu hoivakotitoiminta on yleisten rakennusten tontin käyttötarkoituksen mukaista, on sille myönnetty rakennuslupa 16.2.2016 ja rakentaminen on jo käynnistynyt.

### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kaavamuutoksessa tontti 39049/6 on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontille on merkitty rakennusoikeus 1 800 k-m<sup>2</sup> ja enimmäiskerrosluku kolme. Tontin pinta-ala on 3 511 k-m<sup>2</sup>, joten tehokkuusluvuksi muutettuna tontitehokkuus vastaa noin arvoa  $e = 0,51$ . Tontin muotoa on muutettu vähäisesti luoteiskulmasta, josta on viistetty hieman lisätilaa (n. 15 m<sup>2</sup>) jalankulun järjestelyjen parantamiseksi.

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puhtaaksimuurattu tiili ja kuultokäsitelty puu. Parvekkeita ei saa tukea maasta. Rakennuksen porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon ja maantasokerroksen asuntoihin tulee liittyä piha, joka rajataan pensasaidalla. Rakennuksissa tulee olla tasakatto tai loiva lapekatto, jonka enimmäiskaltevuus on 1:10.

---

Jotta pienkerrostalot sopivat mittakaavallisesti ympäristöönsä, rakennusten mittakaavaa on pienennetty määräämällä kolmikerroksiset asuinrakennukset jäsennitäviksi kahteen osaan sekä julkisivun värikyksen, massoittelemun että korkeuden ja/tai muiden rakennustaiteellisten keinojen avulla.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään yksi talopesula. Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat vapaa-ajan tilat, varasto-, huolto- ja pesutilat sekä tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi ja rakennusalan estämättä. Kylmiä varastotiloja saa sijoittaa myös kerrokseen, jolloin mahdollistetaan mm. asuntokohdaisen parvekkeen yhteydessä olevan kylmän varaston rakentaminen.

Tontin etäisyys runkolinja 560 pysäkestä on alle 600 m, joten auto-paikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>. Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 k-m<sup>2</sup> ja niistä väh. 50 % on sijoitettava rakennuksiin tai talousrakennuksiin. Autojen säilytyspaikan rakennusosalalle tulee rakentaa autokatoksia ja niiden lisäksi alueelle saa rakentaa varastoja, teknisen huollon ja jätehuollon tiloja. Katot tulee toteuttaa viherkattoina, joiden kasvualustan paksuus on vähintään 5 cm. Alueella oleva muuntamo voi säilyä ja se tulee yhdistää autokatokseen ja samalla integroida se osaksi tontin muuta rakennuskantaa. Vaihtoehtoisesti se voidaan myös korvata uudella esim. asuinrakennukseen sijoitetulla muuntamalla tontin rakentamisen yhteydessä.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki-paikkoina tai pysäköimiseen on istutettava. Maantasokerroksen asuntoihin tulee liittyä pensasaidalla rajattu oleskelupiha. Kaavaan on merkitty ohjeellinen sijainti yhteiselle oleskelu- ja leikki-paikalle. Tontti tulee aidata pensasaidalla tai puuaidalla, johon liittyy pensasistuksia.

Rasinkujan varrella olevat katuvalaisimet ovat tontin puolella ja ne ovat kaupungin omaisuutta. Valaisimia ei ole tarkoituksenmu-kaista siirtää, vaan niiden asema selvennetään kaupungin ja vuokralaisen välisellä erillisellä sopimuksella. Katuvalaisimet siir-retään katualueen puolelle siinä vaiheessa, kun ne uusitaan.

#### Asuntolarakennusten korttelialue (AS)

Kaavamuutoksessa tontti 39049/5 on merkitty asuntolarakennus-ten korttelialueeksi (AS). Tontille on merkitty rakennusoikeus 900 k-m<sup>2</sup> ja enimmäiskerros-luku yksi. Tontin pinta-ala on 3 428 k-m<sup>2</sup>, joten tehokkuusluvaksi muutettuna tonttitehokkuus vastaa liki-määrin arvoa  $e = 0,26$ . Tontin muotoa on muutettu eteläkulmasta siten, että rakentamaton osa katualueesta (n. 160 m<sup>2</sup>) on liitetty tonttiin.

---

Rakennuksen julkisivumateriaalin tulee olla puhtaaksimuurattu tiili ja kuultokäsitelty puu. Kattomuodon tulee olla tasakatto tai loiva lapekatto, jonka enimmäiskaltevuus on 1:10.

Tontin Tapaninvainiontien puoleisella tontinosalla on oltava yhtenäinen rakennus, rakennelma tai vähintään 2 m korkea melua estävä aita. Muita rajoja vasten tontti on aidattava pensasaidalla tai tummasävyiseksi maalatulla puusäleaidalla, johon liittyy pensasaita.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköimiseen, on istutettava. Rasinkujan puoleinen tontinosa on merkitty istutettavaksi alueeksi ja kujan varteen on istutettava puurivi tai puita mahdollisesti poistettavien puiden tilalle. Tontilla sijaitsevien katuvalaisinten suhteen toimitaan kuten tontilla 39049/6.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/250 k-m<sup>2</sup>.

Tontille rakennusluvan saanut rakennus on kaavamuutoksen mukainen.

#### Lähivirkistysalue (VL)

Puistoalueelle on merkitty likimääräisinä jalankululle ja pyöräilylle varatut kulkureitit. Puistoalue on mukana kaavamuutoksessa kaavateknisistä syistä ja sille ei ole suunnitteilla muutoksia.

#### Katualueet ja liikenne

##### Lähtökohdat

Rasinkuja ja Uimarannantie ovat alueelle tyypillisiä tonttikatuja, joiden liikennemäärä on noin 300 ajon./vrk. Rasinkujan katualue on eteläpäästään leveä tonttikaduksi. Tapaninvainiontie on pääkatu ja sen liikennemäärä on 6 200-7 400 ajoneuvoa/vrk.

Rasinkujan eteläpäästä kulkee jalankulun ja pyöräilyn yhteys Tapaninvainiontielle. Yhteyttä varten on kaavaan merkitty suhteellisen laaja aukiomainen katualue. Tontin itäpuolella puistoalueella ja osin tontilla kulkee jalankulun ja pyöräilyn yhteys Uimarannan tien ja Tapaninvainiontien välillä. Rasinkujan katuvalaisimet on sijoitettu tontin puolelle.

Alueelle on hyvät bussiyhteydet. Kirkonkyläntiellä kulkee runkolinja 560, jonka pysäkki on alle 600 metrin päässä tontista. Uimarannantiellä kulkee lähibussi 703.

---

### Kaavaratkaisu

Alueen katujen liikennejärjestelyt säilyvät ennallaan ja uudisrakentamisen tuoma lisäys liikennemääriin ei ole merkittävä. Matkatuotoslaskurin perusteella päivittäinen matkamäärä on n. 60 automatkaa.

Sisääntulo pienkerrostalotontille 39049/6 järjestetään Uimaranantien puolelta ja Rasinkujalta asuntolatontin parkkipaikoille. Osa Rasinkujan eteläpään rakentamatonta katualuetta (n. 160 m<sup>2</sup>) muutetaan osaksi tonttia 39049/5. Rasinkujan pohjoispäässä tontin 39049/6 luoteiskulmasta viistetään kulma (n. 15 m<sup>2</sup>) jalkakäytävää ja suojatietä varten.

Lähivirkistysalueella kulkevat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet on merkitty kaavaan nykytilanteen mukaisina.

Jos nyt tonttien puolella olevat katuvalaisimet eivät valaistusta uusittaessa nykyisin liikennejärjestelyin mahdu katualueen puolelle, voidaan Rasinkujan ajorataa kaventaa tarvittaessa kadun itäreunasta suunnitteluohjeiden mukaisesti 5,5 metriin asti.

### Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

### Luonnonympäristö

Puistoalueilla on pääosin matalaa kasvillisuutta ja vain muutamia satunnaisia puita. Pinnanmuodostukseltaan alue on varsin tasaista. Lähellä sijaitsee Tapaninvainionpuro. Alue on Tapaninvainionpuron valuma-aluetta. Kasvillisuus on ns. pioneerikasvillisuutta, joka pääosin poistuu rakentamisen yhteydessä. Tarkennettua pihasuunnitelmaa tehtäessä on kiinnitettävä erityistä huomiota pintavesien hallintaan.

### Yhdyskuntatekninen huolto

#### Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Korttelin 39049 koillisnurkassa sijaitsee Helen Sähköverkko Oy:n muuntamorakennus.

#### Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen lisärakentamista. Muuntamorakennus säilyy autojen säilytyspaikan rakennusalalla.

---

## Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Kaava-alueen kortteli 39049 sijoittuu osittain savialueelle ja osittain saven lievealueelle. Savikerroksen paksuus on savialueella arviolta 2-4 metriä, saven lievealueella saven päällä olevan hiekkikerroksen paksuus on noin 1-3 metriä.

## Ympäristöhäiriöt

### Lähtökohdat

Korttelia 39049 kaakon puolella sivuava pääkatutasoinen Tapaninvainiontie aiheuttaa meluhaittaa alueelle. Liikennemäärä Tapaninvainiontiellä on 6 200-7 400 ajoneuvoa/vrk.

### Kaavaratkaisu

Tontin 39049/5 Tapaninvainiontien puoleisella tontinosalla on oltava yhtenäinen rakennus, rakennelma tai vähintään 2 m korkea melua estävä aita.

## Vaikutukset

Asemakaavan mukainen rakentaminen täydentää jo rakennettua ympäristöä ja tehostaa maankäyttöä alueella. Kaavamuuos yhteinäistää kaupunkikuvaa ja mahdollistaa pientalovaltaiselle alueelle uusia asuntotyypppejä, mm. pienasuntoja ja esteetöntä asumista. Asukasmäärä lisääntyy n. 60 henkilöllä ja liikennemäärät lisääntyvät vähäisesti. Elinympäristöön rakentamisella ei juurikaan ole vaikutusta. Kaupunkikuvallisesti alueen yleisilme kohenee, kun tontti saa rakentamisen myötä hoidetun ilmeen. Pienkerrostalojen mittakaavaa on sovitettu kaavamääräyksin pientaloympäristöön. Asuntojen lisääminen tukee alueen palveluiden säilymistä.

Kaavamuuos ei tuo merkittävää lisäystä liikennemääriin. Matkatuotoslaskurin perusteella päivittäinen matkamäärä on n. 60 automatkaa suunnitellulla rakentamisella.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

---



## Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

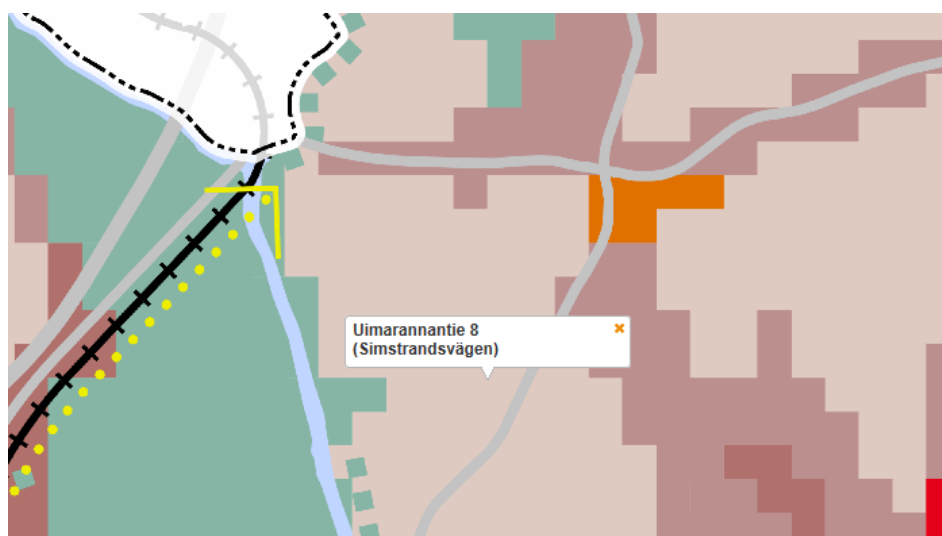
Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää taajama-aluetta.

## Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on pientalovaltaista aluetta (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta). Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.



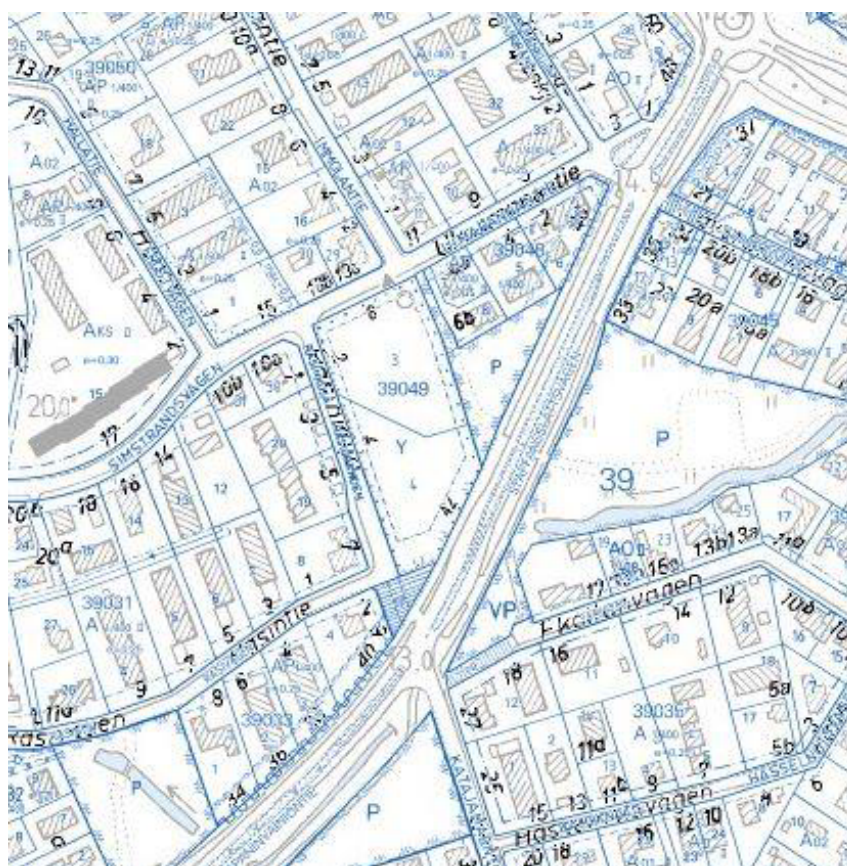
Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi, jonka korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.



### Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 4673 (hyväksytty 26.2.1960). Kaavan mukaan tontti 39049/1 on yleisten rakennusten tontti, jonka tehokkuusluku on 0,75.

Puistoalueella on voimassa kaavat nro 3333 ja 6888 (hyväksytty 20.8.1953 ja 26.3.1973) ja katualueella kaava nro 8607 (hyväksytty 8.12.1982).



## Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

## Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

## Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan.

## Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa maan.

## Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

## SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

### Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2015 kaupungin aloitteesta ja Avain Rakennuttaja Oy:n hakemuksesta.

### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
  - kiinteistöviraston tilakeskus
  - kiinteistöviraston tonttiosasto
  - pelastuslaitos
  - rakennusvalvontavirasto
  - rakennusvirasto
  - sosiaali- ja terveysvirasto
-

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n, kaavaluonnoksen sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) sekä lehti-ilmoituksella Koillis-Helsingin lähitieto -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 7.9.–28.9.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Pukinmäen kirjastossa, osoite Kenttäkuja 12
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

Asukastilaisuus pidettiin 15.9.2016 Pukinmäen kirjastossa.

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Rakennusviraston kannanotto kohdistui katualueen, korttelialueen ja lähivirkistysalueen tarkennuksiin.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, kaavaluonnosta sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä mm. tonttien ja katualueen rajauksissa ja lähivirkistysalueen merkinnöissä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, kaavaluonnosta ja valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui kaksi kappaletta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat tonttien varausmenettelyyn ja rakennusten sopivuuteen pientalovaltaiseen ympäristöön sekä liiketilojen rakentamismahdollisuuteen.

Mielipiteet on otettu huomioon mm. asemakaavamääräyksissä, jotka koskevat asuinkerrostalojen kaupunkikuvallista soveltamista pientalovaltaiseen ympäristöön.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

---

## Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 9.6.–10.7.2017

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 9.5.2017 ja lautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtävälle.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

### **Muistutukset**

Kaavaehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. tontin rakentamisen tehokkuuteen, rakennusten korkeuksiin, tontin puustoon sekä tontinvuokrausprosessiin.

### **Viranomaisten lausunnot**

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- rakennusvirasto
- kiinteistöviraston tonttiosasto

Lausuntopyynnöt hallintokunnille lähetettiin ennen kaupungin organisaatiomuutosta 1.6.2017. Organisaatiomuutoksen yhteydessä osa hallintokunnista on siirtänyt pyynnön uuden organisaation mukaiselle toimialalle.

Helen Oy:llä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuollolla ja kiinteistöviraston tonttiosastolla sekä kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupalvelulla ei ole kaavamutoksesta huomautettavaa. Helen Sähköverkko Oy esittää mahdollisuutta muuntamotilan sijoittamiseen myös uudisrakennukseen.

### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

---

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset:

Helen Sähköverkko Oy:n lausunnon johdosta:

- kaavakarttaa on muutettu siten, että aiemmin AK-tontin autojen säilytyspaikan rakennusosalalle merkitty muuntamotilan sijoitusvelvoite on poistettu. Se on korvattu uudella määräyksellä, jonka mukaan muuntamotila tulee sijoittaa AK-tontille, joten muuntamo voidaan tarvittaessa sijoittaa myös rakennukseen. Selostusta on täydennetty vastaavalta osin.

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavakartan nimiö on päivitetty

#### Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupungin uusi hallintosääntö 1.6.2017 alkaen on laajentanut lautakunnan toimivaltaa asemakaavojen osalta. Poiketen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ilmoitetusta, kaavan hyväksyy kaupunginvaltuuston sijaan kaupunkiympäristölautakunta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 27.3.2018 hyväksyä Uimarannantie 8:n asemakaavan muutoksen 9.5.2017 päivätyn ja 27.3.2018 muutetun piirustuksen numero 12432 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Helsingissä, 27.3.2018

Marja Piimies

---

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	11.04.2017
Kaavan nimi	Uimarannantie 8	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	1,0584		2700	0,26	0,0000	-2402
A yhteensä	0,6939	65,6	2700	0,39	0,6939	2700
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,6804	-5102
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1888	17,8			0,0000	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1757	16,6			-0,0135	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,0584</b>		<b>2700</b>	<b>0,26</b>	<b>0,0000</b>	<b>-2402</b>
<b>A yhteensä</b>	0,6939	65,6	2700	0,39	0,6939	2700
AK	0,3511	50,6	1800	0,51	0,3511	1800
AS	0,3428	49,4	900	0,26	0,3428	900
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>					-0,6804	-5102
Y					-0,6804	-5102
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,1888	17,8			0,0000	
VL	0,1888	100,0			0,0000	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,1757	16,6			-0,0135	
Kadut	0,1473	83,8			0,0025	
Kev.liik.kadut	0,0284	16,2			-0,0160	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						





## UIMARANNANTIE 8 ASEMAKAAVAN MUUTOS

### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osoitteessa Uimarannantie 8 oleva julkisille rakennuksille tarkoitettu rakentamaton tontti (aikaisemmin no 8) on jaettu kahdeksi erilliseksi tontiksi, jotka ovat tunnuksiltaan tontti nro 3 (pohjoisempi) ja tontti nro 4 (eteläisempi).

Tontti nro 3 muutetaan asemakaavalla asumiskäyttöön kahta kolmikerroksista pienkerrostaloa varten.

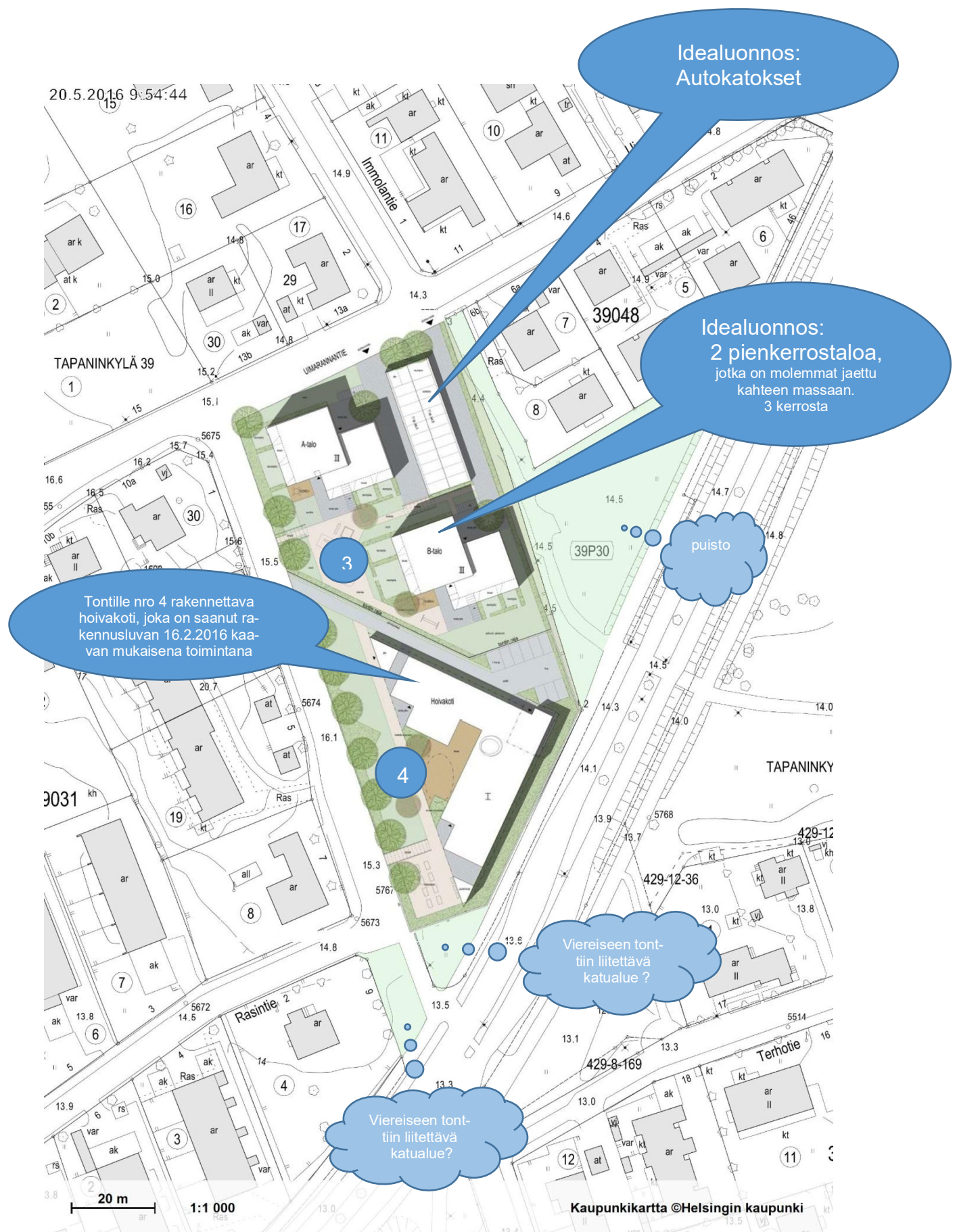
Tontille nro 4 on myönnetty rakennuslupa (16.2.2016) yksikerroksista mielenterveyskuntoutujien hoivakotia varten. Sen suunnitelma on nykyisen asemakaavan mukainen eikä rakentaminen siten edellytä kaavamutosta. Tässä yhteydessä kaavamerkintöjä kuitenkin täsmennetään myös tontin nro 4 osalta.

Kaava-alueeseen kuuluu tarpeetonta katualuetta, joka ehdotetaan liitettäväksi viereisiin tontteihin. Kyseisten tonttien omistajille tarjotaan lunastusmahdollisuutta (Rasintie 2, tontti nro 4 ja Uimarannantie 8, tontti nro 4).

### Suunnittelun tavoitteet ja alue

Tavoitteena on monipuolistaa alueen nykyisellään varsin omakotipainotteista asuntokantaa. Esteettömille pienkerrostaloasunnoille katsotaan alueella olevan tarvetta.





Ote viitesuunnitelmasta  
Viitesuunnitelma: Arkkitehtitoimisto HMY Oy



## Osallistuminen ja aineistot

Kaavan valmistelija ja hankkeen edustaja ovat tavattavissa Pukinmäen kirjastossa **to 15.9.2016 klo 17–19 välisenä aikana**.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja muuta valmisteluaineistoa on esillä **ke 7.9. – ke 28.9.2016** seuraavissa paikoissa:

- Pukinmäen kirjastossa, Kenttäkuja 12
- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun [kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://kartta.hel.fi/suunnitelmat).

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta sekä muusta valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään pe 30.9.2016**.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi).

Mielipiteet voi esittää myös suoraan kaavan valmistelijalle. Tapaamis-aika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

## Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
  - Tapaninvainion Kaupunginosayhdistys ry
  - Tapanilan Kiinteistöyhdistys r.y.
  - Malmi-Seura
  - Malmin Seudun Omakotiyhdistys ry
  - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
  - Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
  - kiinteistöviraston tilakeskus
  - kiinteistöviraston tonttiosasto
  - pelastuslaitos
  - sosiaali- ja terveystieteiden virasto
  - rakennusvalvontavirasto
  - rakennusvirasto



## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa elinympäristöön, kaupunkikuvaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

## Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa tontit nro 3 ja nro 4 korttelissa 39049. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta ja Avain Rakennuttaja Oy:n hakemuksesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (v. 1960) alue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty asumiseen tarkoitetuksi pientalovaltaiseksi alueeksi.

Helsingin uudessa, tarkistetussa yleiskaavaehdotuksessa (2016) alue on merkitty asuntovaltainen alue 4:ksi, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia:

Arkkitehtitoimisto HMY Oy:n tekemä viitesuunnitelma, jossa alueelle on suunniteltu kaksi kolmikerroksista pienkerrostaloa tontille nro 3 (ja vieriselle tontille nro 4 hoivakoti mielenterveyskuntoutujille).

Tontilla sijaitsee muuntamo, joka on huomioitava suunnittelutyössä. Tontilla on ollut aikaisemmin päiväkotia, joka on purettu 2000-luvun alussa. Tontilla on heinikkoa ja nuorta puustoa.

## Lisätiedot suunnittelijoilta

### Maankäyttö

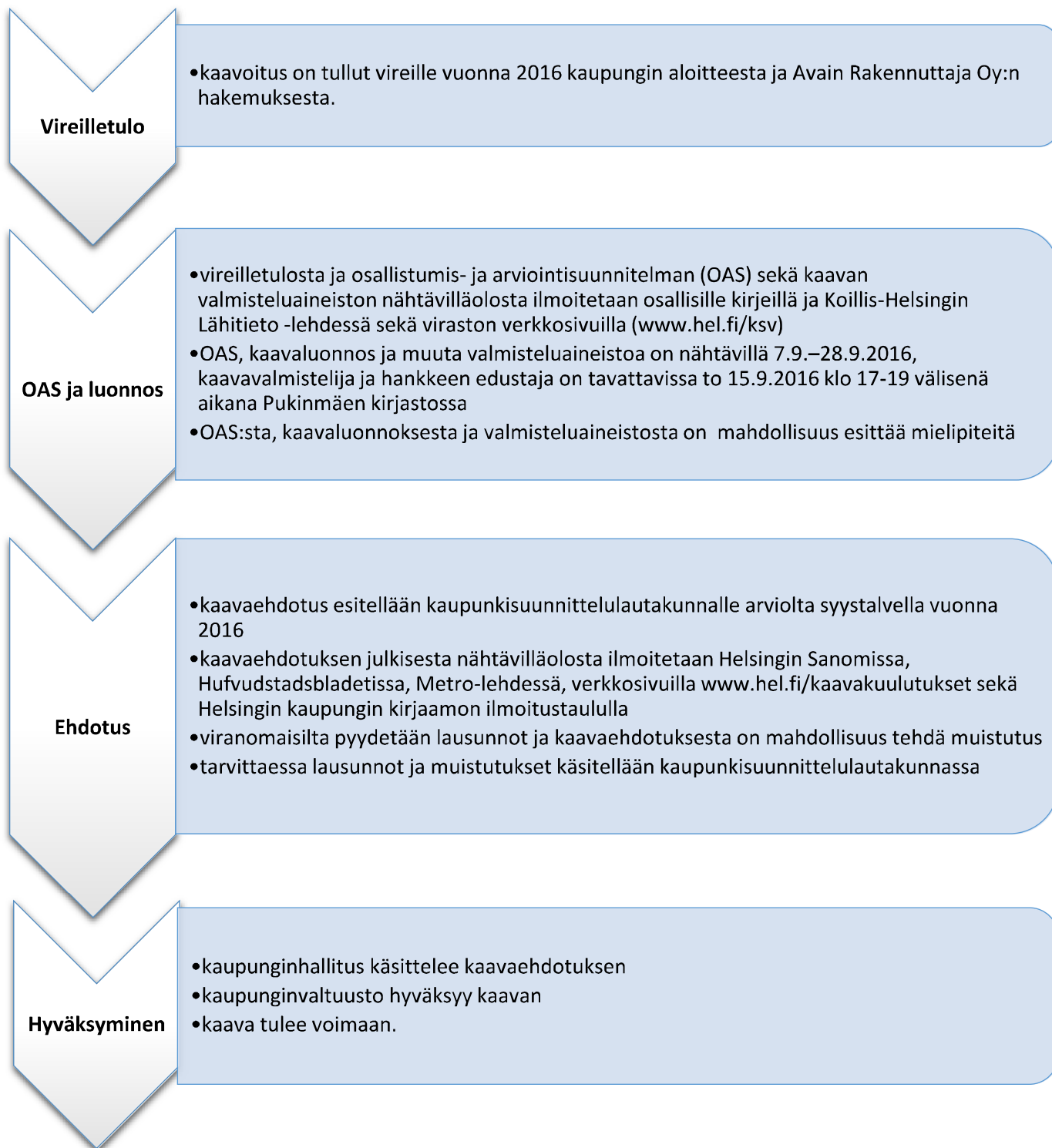
Susan Niemelä, arkkitehti, p. (09) 310 370 49, [susan.niemela@hel.fi](mailto:susan.niemela@hel.fi)



Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa ([facebook.com/helsinkisuunnittelee](https://www.facebook.com/helsinkisuunnittelee), [twitter.com/ksvhelsinki](https://twitter.com/ksvhelsinki), [www.youtube.com/helsinkisuunnittelee](https://www.youtube.com/helsinkisuunnittelee)) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla ([www.hel.fi/suunnitelmavahti](http://www.hel.fi/suunnitelmavahti)).



## Kaavoituksen eteneminen



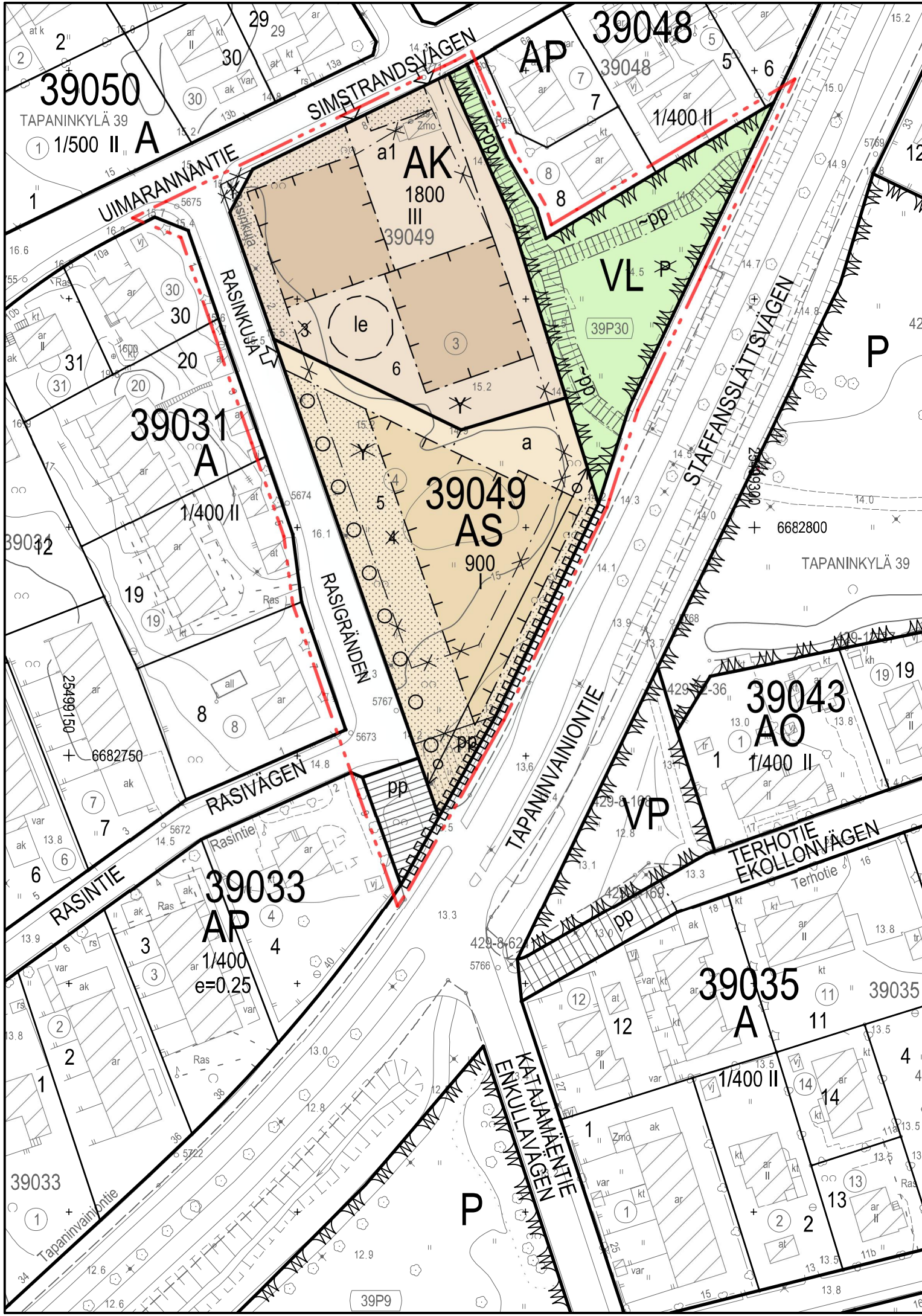




ILMAKUVA  
Tapaninkylä, Tapaninvainio  
(Uimarannantie)

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto/läntinen toimisto  
Johanna Mutanen/Elisabet Hautamäki





39050

TAPANINKYLÄ 39  
1/500 II A

SIMSTRANDSVÄGEN

39048

AP

UIMARANNANTIE

AK

1800  
III  
39049

39048

1/400 II

RASINKUJA

VL

39031  
A

1/400 II

39049  
AS  
900

STAFFANSSLÄTTSVÄGEN

P

39032

19

RASIGRÄNDEN

39049  
AS  
900

TAPANINKYLÄ 39

25499150  
6682750

RASIVÄGEN

TAPANINVAINONTIE

39043  
AO  
1/400 II

VP

RASINTIE

39033  
AP  
1/400  
e=0.25

TERHOTIE  
EKOLLONVÄGEN

39035  
A

39035

39033

Tapaninvainontie

KATALAMÄENTIE  
ENKJULLAVÄGEN

1/400 II

P

39P9

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Asuntolarakennusten korttelialue.



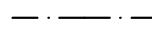
Lähivirkistysalue



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



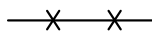
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

**39049**

Korttelin numero.

6

Ohjeellisen tontin numero.

RASINKUJA

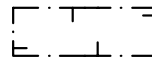
Kadun nimi.

1800

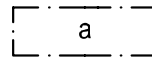
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

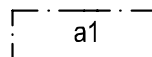
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



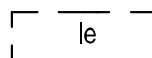
Auton säilytyspaikan rakennusala.



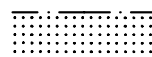
Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle tulee rakentaa autokatoksia. Alueelle saa rakentaa myös varastoja jätahuollon sekä teknisen huollon tiloja. Rakennusten katot tulee toteuttaa viherkattoina, jonka kasvualustan paksuus on vähintään 5 cm.



Merkinnän osoittamalla tontinosalla on oltava yhtenäinen rakennus, rakennelma tai vähintään 2 m korkea melua estävä aita.



Oleskelu- ja leikkialueeksi varattu ohjeellinen alueen osa.



Istutettava alueen osa.



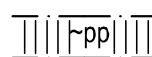
Puurivi.



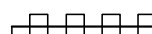
Katu.



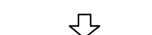
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu likimääräinen alueen osa.



Katualueen osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Ohjeellinen ajoliittymän paikka.

## KAIKKI KORTTELIALUEET

Rakennuksissa tulee olla tasakatto tai loiva lapekatto, jonka enimmäiskaltevuus on 1:10.

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puhtaaksi-muurattu tiili ja kuultokäsitelty puu.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan ja pesutilat sekä tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi ja rakennusalan estämättä.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkeinä, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen, on istutettava.

Tontit tulee aidata pensasaidalla tai puuaidalla, johon liittyy pensasaita.

## AK-KORTTELIALUE

Rakennuksen porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon.

Asuinrakennukset on jäsenöitävä kukin kahteen osaan julkisivun värityksen, massoittelemisen, korkeuden ja/tai muiden rakennustaiteellisten keinojen avulla.

Parvekkeiden kaiteiden tulee olla metallisia pinna-kaiteita. Ulokeparvekkeita ei saa tukea maasta.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajan tiloja ja vähintään yksi talopesula.

Kylmiä varastotiloja saa sijoittaa myös kerroksiin.

Maantasokerroksen asuntoihin tulee liittyä piha, joka rajataan pensasaidalla.

Alueelle tulee sijoittaa muuntamo.

## AUTOPAikkojen vähimmäismäärät:

- AK-korttelialueella: 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>
- AS-korttelialueella: 1 ap/250 k-m<sup>2</sup>

## POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN vähimmäismäärä:

- AK-korttelialueella 1 pp / 30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 50 % on sijoitettava rakennuksiin tai talousrakennuksiin.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



## KAIKKI KORTTELIALUEET

Rakennuksissa tulee olla tasakatto tai loiva lapekatto, jonka enimmäiskaltevuus on 1:10.

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puhtaaksi-muurattu tiili ja kuultokäsitelty puu.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan ja pesulatilat sekä tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi ja rakennusalan estämättä.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkeutena, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen, on istutettava.

Tontit tulee aidata pensasaidalla tai puuaidalla, johon liittyy pensasaita.

## AK-KORTTELIALUE

Rakennuksen porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon.

Asuinrakennukset on jäsennöitävä kukin kahteen osaan julkisivun värityksen, massoitte-lun, korkeuden ja/tai muiden rakennustaiteellisten keinojen avulla.

Parvekkeiden kaiteiden tulee olla metallisia pinna-kaiteita. Ulokeparvekkeita ei saa tukea maasta.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajan tiloja ja vähintään yksi talopesula.

Kylmiä varastotiloja saa sijoittaa myös kerroksiin.

Maantasokerroksen asuntoihin tulee liittyä piha, joka rajataan pensasaidalla.

Alueelle tulee sijoittaa muuntamo.

## AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT:

- AK-korttelialueella: 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>
- AS-korttelialueella: 1 ap/250 k-m<sup>2</sup>

## POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄ:

- AK-korttelialueella 1 pp / 30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 50 % on sijoitettava rakennuksiin tai talousrakennuksiin.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

## ALLA KVARTERSOMRÅDEN

Byggnaderna ska ha platta tak eller svagt sluttande tak med en lutning på högst 1:10.

Byggnadernas fasadmateria ska vara renmurat tegel eller av trä, som behandlas med lasyr.

De för invånarnas gemensamma bruk anvisade förråds-, service-, fritids och tvättstugeutrymmena samt tekniska utrymmen får byggas utöver den i stadsplanen angivna våningsytan och utan hinder av byggnadsyta.

Obebyggda tomtdelar som ej används som gångväg, lekplatser eller bilparkering, ska planteras.

Tomterna ska förses med häck eller trästaket i anslutning till häck.

## AK-KVARTERSOMRÅDET

Byggnaderna ska ha genomgående trapphus.

Varje bostadshus ska indelas i två delar med hjälp av variation i fasadfärg, utformning av byggnadsmassa, höjdvariation och/eller med hjälp av övriga arkitektoniska medel.

Balkongerna ska ha pinnräcken av metall. Utskutande balkonger får inte stödjas från marken.

För invånarnas bruk ska det byggas tillräckliga gemensamma fritidsutrymmen och minst en tvättstuga.

Kalla förrådsutrymmen får placeras också i våningarna.

Bostäderna i markplan ska ha anslutande gårdar, som ska avgränsas med häckar.

På området ska placeras en transformator.

## MINIMIALTAL BILPLATSER:

- på AK-kvartersområdet: 1 bp/120 m<sup>2</sup> vy
- på AS-kvartersområdet: 1 bp/250 m<sup>2</sup> vy

## MINIMIALTALET CYKELPLATSER:

- På AK-kvartersområdet 1 cp / 30 m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta. Minst 50 % av dem ska placeras i byggnaderna eller i ekonomibygnaderna.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



## "Leija"

### Kortteli 39049, tontti 2

Ehdotus on kilpailuohjelman mukainen. Tontin etelälaidalle omalle tontille on sijoitettu hoivakoti, jonka tontti aidataan. Tontin pohjoislaidalla on kaksi kolmikerroksista asuinkeuhkosta. Pysäköintipiha on pohjoispuolella ja oleskelupihat etelä ja länsipuolella. Maantasaosunnoilla on isot omat piha-alueet.

Pistetalojen suunnittelussa on pyritty pienimittakaavaisuuteen, tuleehan talot pientalojen ja rivitalon naapuriin. Talot on pienennetty jakamalla ne kummatkin kahteen massakappaleeseen. Toinen massa on puhtaaksimurattua tiiltä, toinen puuverhoiltu. Hoivakoti muodostaa kolmiomaisen massan, josta vain iv-konehuone nousee kaksikerroksisena. Hoivakotiin liittyy isot katetut terassialueet.

Hoivakodin huonetilat vastaavat annettua huonetilaohjelmaa ja bruttoala on tavoitteen mukainen. Pistetalojen huoneistokoot ja lukumäärät vastaavat myös kilpailuohjelmaa. Tämän johdosta kerrosala jää hieman mahdollisesta 2000 k-m2:stä, jos tuleva kaava sallii aputilat kerrosalan lisäksi. Jos aputilat ja sauna lasketaan kerrosalaan, niin kerrosala on noin 2000 k-m2.

Autopaikkoja on 22 kp, 1ap/ 1,3 asuntoa. Autopaikat ovat katoksen alla. Samaan katosrakennelmaan yhdistetään tontin muuntamoraakennus.

Aputilat ovat maantasokerroksessa ja yhteissauna kolmannessa kerroksessa. Lisäksi jokaiseen asuntoon liittyy noin 3m2 kokoinen kylmä varastotila parvekkeelle tai maantasoterassille. Väestösuoja on yhteinen. Poikupyörille on myös katokset pihalla.

### RAKENUSOIKEUSLASKELMA

Pvm: 12.3.2015

Vaihe: luonnos

Avain Rakennuttajat Oy/ Kortteli 39049, tontti 2

### "LEIJA"

Autopaikat: 1ap/110 km2  
hoivakoti  
yht. 22 ap  
9 ap  
31 ap

Talo A	h-ala	kpl	
h+kt	32	2	64
h+kt	36	3	108
2h+kt	43	2	86
2h+k	45	2	90
2h+k	54	3	162
3h+k	70	2	140
3h+k+s	74	1	74
	15		724

Talo B	h-ala	kpl	
h+kt	32	1	32
h+kt	36	3	108
2h+kt	43	2	86
2h+k	45	2	90
2h+kt	48	1	48
2h+k	54	3	162
3h+k	70	2	140
3h+k+s	74	1	74
	15		740

### Brutto- ja kerrosalat:

	brm2	asunnot kem2	kpl	asunnot h-m2
Talo 1	1088	875	15	724
Talo 2	1075	893	15	740
<b>talot yht.</b>	<b>2163</b>	<b>1768</b>	<b>30</b>	<b>1464</b>
Hoivakoti	904	845	15	261
<b>yht:</b>	<b>3047</b>	<b>2613</b>	<b>0</b>	<b>45</b>

bruttolasta iv-konehuone 20 m2

asuntoja yhteensä 30 k.a 48,80 m2

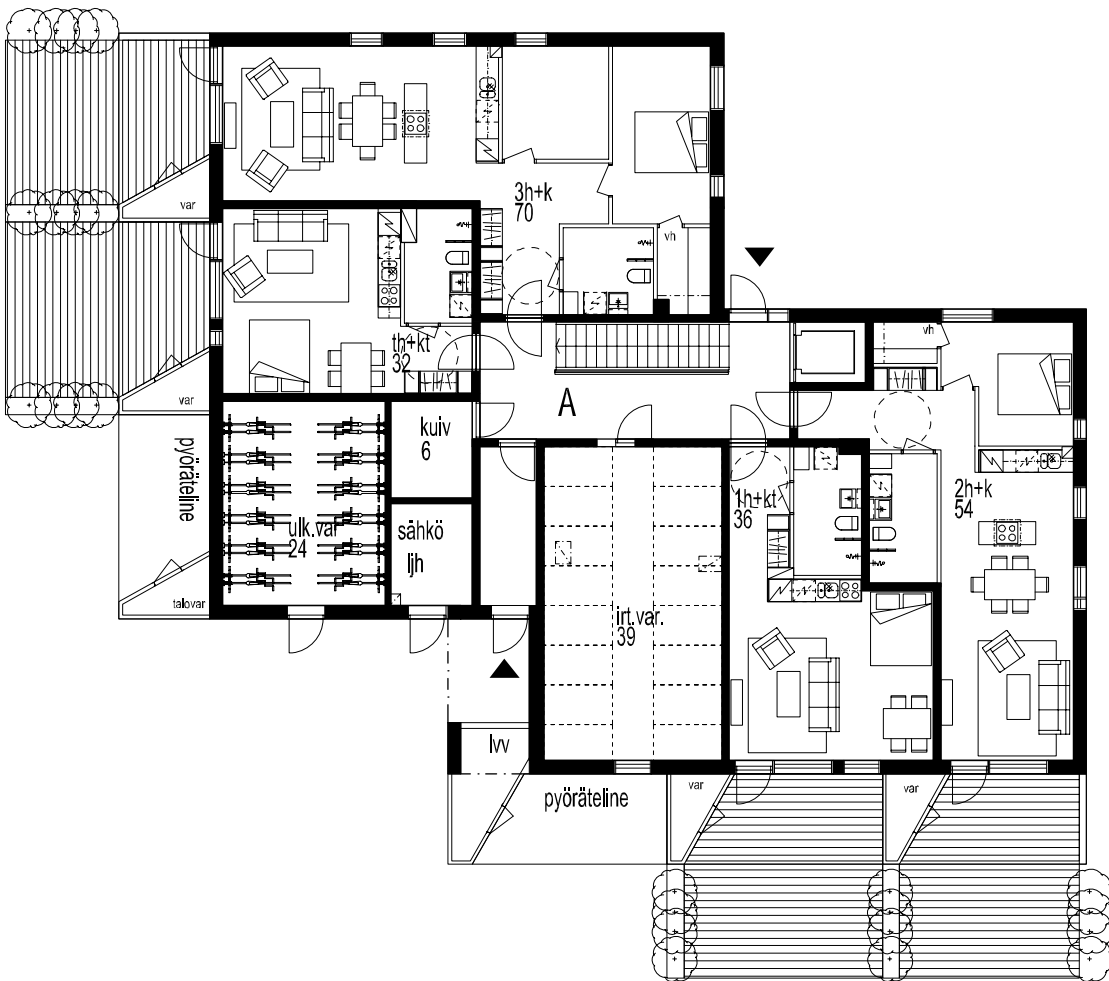
hlm2/kem2:	0,83	asuinrakennukset
brm2/hlm2:	1,46	asuinrakennukset

Huom! Pistetaloissa aputiloja ei ole laskettu kerrosalaan  
Jos aputilat mukana, niin kerrosala on 2000 k-m2









1.kerros  
 220+15 k-m2  
 350 brm2

Avain Rakennuttajat Oy  
 Talo A,  
 pohjapiirros 1 krs., 1:100



2.kerros  
 322+15 k-m<sup>2</sup>  
 359 brn<sup>2</sup>

Avain Rakennuttajat Oy  
 Talot A ja B,  
 pohjapiirros 2.krs., 1:100





1. Puhtaaksi muurattu tiili, tumma punaruskea
2. Kuultokäsitelty lauta, okra
3. Betoni (sokkeli)
4. Maalattu pelti
5. Lasi

JULKISIVU ETELÄÄN 1 / 100