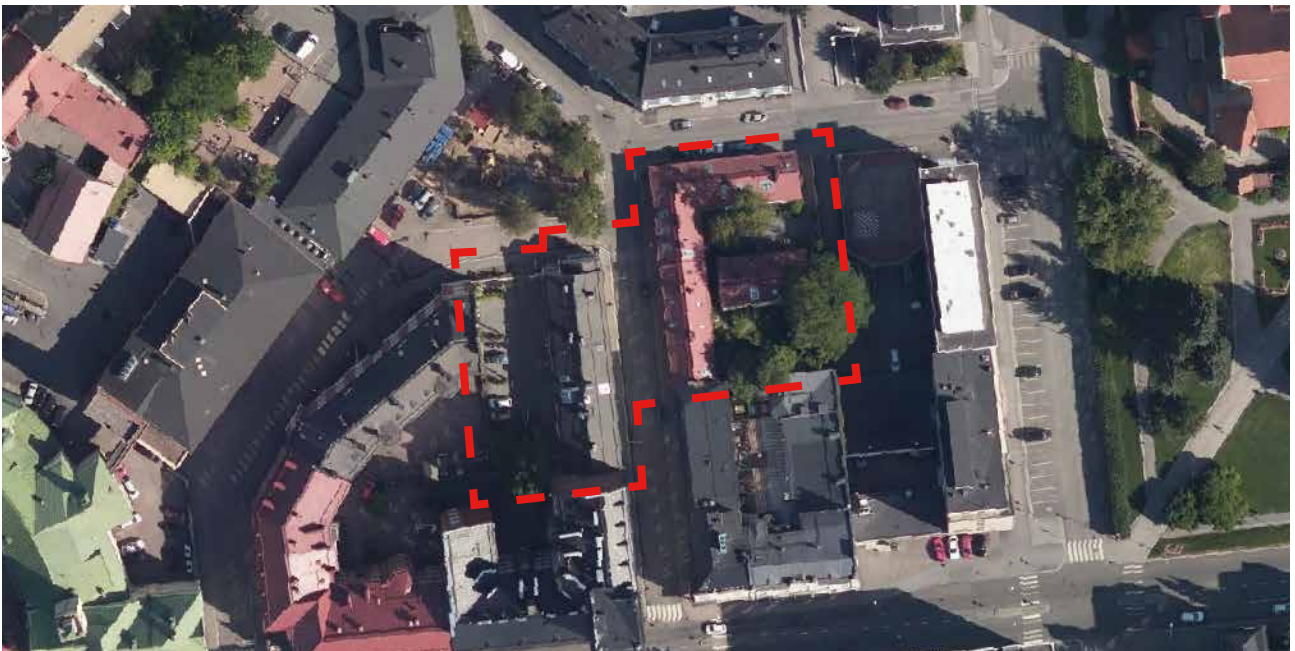


# Tonttien 148-5 ja 150-13 kaavanmuutoshankkeen esiselvitys

6.11.2019



## SISÄLTÖ:

- 1 ALUEESEEN LIITTYVÄT SELVITYKSET JA LAUSUNNOT
- 2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ ERKKILÄN-AUKEE
  - 2.1 Kiinteistön tiedot
  - 2.2 Lyhyt kuvaus kohteesta
  - 2.3 Selvitys käyttämättömän kerrosalan käyttömahdollisuuksista
- 3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ ALEKSANTERINKATU 11
  - 3.1 Kiinteistön tiedot
  - 3.2 Lyhyt kuvaus kohteesta
  - 3.3 Selvitys käyttämättömän kerrosalan käyttömahdollisuuksista
- 4 LIITTEET
  - Liite 1 As. Oy Erkkilän-Aukeen alustavat pinta-alalaskelmat
  - Liite 2 As. Oy Aleksanterinkatu 11 alustavat pinta-alalaskelmat
  - Liite 3 Ote ajantasaisesta kaavasta ja siihen liittyvistä kaavamerkinnöistä

# 1 ALUEESEEN LIITTYVÄT SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

## **Museoviraston suojelukanta**

Alueen ajantasainen asemakaavakartta nro 5787 on päivätty 15.5.1981 ja tarkistettu 12.3.1982. Jo seuraavana vuonna museovirasto kritisoi kaavamuutosta ja esitti kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilymistä varmistamista rakennusten suojelulla. Museoviraston 24.2.1983 lausunnossa nro 244 on kirjattu seuraavasti: "Museovirasto katsoo, ettei Tampereen X kaupunginosan asemakaavamuutosehdotus riittävässä määrin turvaa rakennushistoriallisesti ja -taiteellisesti arvokkaiden rakennusten säilymistä eikä tue olemassa olevan rakennuskannan kunnostamista." Lausunnossa esitetään rakennustehokkuuden tarkistamista kortteleissa 148, 150, 152 ja 161 ja jatketaan: "Erkkilänaukeeseen rajoittuvat tontit kortteleissa 148, 150, 151 ja 152 samoin kuin Polvikadun ja Vuorikadun seudut muodostavat kaupunkikuvallisesti eheitä ja ajallisestikin yhtenäisiä kokonaisuuksia. Korttelien sijainti Juhannuskylässä on kaupunkirakenteellisen pysyvyyden ja yhtenäisen miljöönnä kannalta erittäin tärkeä ja niiden rakennuskannan säilyminen on siten asetettava tavoitteeksi. --- Museovirasto pitää perusteltuna, että nimenomaan sr-merkintää käyttämällä turvattaisiin alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten säilyminen".

## **Pirkanmaan maakuntakaava 2040**

Pirkanmaan maakuntavaltuuston vuonna 2017 hyväksymässä maakuntakaavassa 2040 Juhannuskylä on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Pirkanmaan liiton vuonna 2016 laatimassa maakuntakaavan erilliselvityksessä "Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt" rakennukset osoitteissa Aleksanterinkatu 6, 9 ja 11 on luokiteltu osaksi rakennuskulttuurin ydinaluetta Juhannuskylässä.

## **Muut inventoinnit ja selvitykset**

Kohteista tonteilla 148-5 ja 150-13 on tehty Pirkanmaan maakuntamuseon inventointi vuonna 2019 arkkitehti Mirku Haapasaaren toimesta osana Juhannuskylän rakennetun kulttuuriympäristön inventointihanketta. Lisäksi tämän kaavamuutoshankkeen tueksi on tehty kohteista alustavat rakennushistorialliset selvitykset.

# 2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ ERKKILÄN-AUKEE

## 2.1 Kiinteistön tiedot

<b>Kunta:</b>	Tampere
<b>Kaupunginosa:</b>	X - Juhannuskylä
<b>Kortteli:</b>	148
<b>Tontti:</b>	5
<b>Nimi:</b>	Asunto-osakeyhtiö Erkkilän-Aukee
<b>Osoite:</b>	Aleksanterinkatu 6
<b>Tyyppi:</b>	Yksikerroksinen asuinrakennus
<b>Suunnittelija:</b>	E. A. Liuha
<b>Valmistunut:</b>	1926
<b>Kohteen kerrosala:</b>	789 m <sup>2</sup>
<b>Rakennusoikeus:</b>	1300 m <sup>2</sup>



*As. Oy Erkkilän-Aukeen julkisivu Aleksanterinkadulle.*

## 2.2 Lyhyt kuvaus kohteesta

### Rakennus

Asunto-osakeyhtiö Erkkilän-Aukee on E. A. Liuhan vuonna 1926 suunnittelema asuinrakennus Aleksanterinkadun varrella. Rakennus on puurakenteinen ja harjakattoinen. Alin kerros on osittain kellaritilaa ja osittain asuintilaa. Rakennuksen käyttötarkoitus ei ole muuttunut ja asuntojen määrä on pysynyt alkuperäisistä suunnitelmista lähtien samana: Alimmassa kerroksessa on kolme asuntoa ja keskimmaisessä kerroksessa kuusi. Kolme keskikerroksen asuntoa on vuosina 2013-2019 laajennettu ullakolle.

### Kaavatilanne

Tontin pinta-ala on 964 m<sup>2</sup> ja sillä on rakennusoikeutta 1300 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta on käytetty 789 m<sup>2</sup> ja jäljellä 511 m<sup>2</sup>. Alueen ajantasainen asemakaavakartta nro 5787 on päivätty 15.5.1981 ja tarkistettu 12.3.1982. Tontti on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli-alueeksi (AL-3a), jossa enintään 15% saa käyttää liiketilojen rakentamiseen. Rakennusala on tontin pohjoisosassa. Enimmäiskerrosluku on neljä.

Kaava sallii korjaamisen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla tai lisärakentamisen sen estämättä, mitä on määrätty autopaikkojen vähimmäismäärästä ja sijoituksesta kuitenkin siten, ettei hyväksytyssä rakennusluvassa olevista autopaikoista poiketa muun, kuin leikki- ja oleske-

lualan hyväksi. Korjaamis- tai uudisrakentamistapauksessa sallitaan myös poikkeuksia leikki- ja oleskelualan vähimmäispinta-alasta sekä poikkeuksen rakennusalaan, kun olemassa oleva rakennus sijaitsee kaavaan merkityn rakennusalan ulkopuolella. Kaava sallii myös työhuoneen sijoittamisen siten, että työhuoneen lattia on ikkunaseinän kohdalla olevaa maanpintaa alempana. Tällaisen työhuone-tilan huoneiston koko saa olla enintään 120 m<sup>2</sup> kerrosalaa.

Kaavassa sallitaan poikkeukset auto- ja leikkipaikoista sekä rakennusalaan peruskorjaus- ja lisärakentamistapauksessa, joka tarkoittaa olemassa olevan rakennuksen kerrosalaan kuulumattomien tilojen muuttamista kerrosalaan kuuluviksi tiloiksi. Tontilla rakennusoikeutta 1300 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta on käytetty 789 m<sup>2</sup> ja jäljellä 511 m<sup>2</sup>.<sup>8</sup> Korttelissa 148 sijaitsee myös Veikko Kallion suunnittelema vuonna 1928 valmistunut Karhu-apteekin talo, Bertel Strömmerin ja Vilho Kolhon suunnittelema Keskuskeittiön talo, joka valmistui vuonna 1922 sekä mahdollisesti Bertel Strömmerin vuonna 1926 suunnittelema asuinrakennus Pellavatehtaankatu 7:ssä. Nämä rakennukset on kaavassa suojeltu merkinnällä sj-1. Korttelin muut rakennukset ovat tiilikerrostaloja väliltä 1922-1928. Niillä on kaavassa suojelumerkintä sj-1. Tontilla 5 ei ole suojelumerkintää.

## 2.3 Selvitys käyttämättömän kerrosalan käyttömahdollisuuksista

Kohteessa on käyttämättömää rakennusoikeutta 511 m<sup>2</sup> (ks. pinta-alalaskelmat seuraavalla sivulla), josta 47 m<sup>2</sup> on varattu ullakon laajennuksille. Yhtiön päätös on olla muuttamatta koko kylmää ullakkoa eristetyksi asuintilaksi. Kylmää ullakkotilaa jää siten laajennuksen jälkeen 76 m<sup>2</sup> ja ylimääräistä rakennusoikeutta 464 m<sup>2</sup>. Kaikkea rakennusoikeutta ei nykyisen asemakaavan määräksiä noudattaen ole mahdollista käyttää purkamatta tai oleellisesti muokkaamatta olemassaolevaa rakennusta.

### Rakentamisen laatu

Rakennusoikeuden käyttäminen maanalaiseen kellariin laajentamalla on hyvin teoreettinen. Vuosisadan alussa rakennetun kellarin olemassaolevat kantavat rakenteet on perustettu perusmaahan, josta kosteutta nousee rakenteisiin jatkuvasti. Rakenteen toiminta perustuu siihen, että kellarissa on tuulettuva tila. Maan käyttö- ja rakennuslakiin on kirjattu: "Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus käyttötarkoituksensa ja ympäristöstä aiheutuvien olosuhteittensa edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen rakennuksen sisäilma, kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet sekä vesihuolto huomioon ottaen. Rakennuksesta ei saa aiheutua terveyden vaarantumista sisäilman epäpuhtauksien, säteilyn, veden tai maapohjan pilaantumisen, savun, jäteveden

tai jätteen puutteellisen käsittelyn taikka rakennuksen osien ja rakenteiden kosteuden vuoksi." 117 c § (21.12.2012/958). Jotta asuin- tai työtiloja voitaisiin laajentaa kellariin, edellyttäisi se talon uudelleen perustamista, mikä ei ole taloudellisesti kannattavaa eikä yhteensopivaa suojelutavoitteiden kanssa.

### Varastotilojen tarve

Kellaritiloihin rakentaminen vähentäisi asukkaiden varastotiloja. Ympäristöministeriön asetuksessa asuin-, majoitus- ja työtiloista on kirjattu: "Asuinhuoneistossa tai sen käytössä on oltava asianmukaiset tilat vaatehuoltoa ja irtaimiston säilytystä sekä polkupyörien, lastenvaunujen ja ulkoiluvälineiden säilytystä varten." (8§). Asetuksessa ei ole annettu tiloille tarkempia kokoja, mutta Rakennustieto Oy on ohjeistanut seuraavasti: "Jokaista asuntoa varten pyritään varaamaan irtaimistovarastoa vähintään 1,5 m<sup>2</sup>/henkilö. Irtaimistovaraston suositeltava vähimmäiskoko on 3,0 m<sup>2</sup>. -- Ulkoiluvälinevarastoissa tulisi olla jokaista asuntoa kohti vähintään 2 m<sup>2</sup> tilaa. --- Tavanomaisessa asumisessa lastenvaunujen säilytystä varten tilaa tarvitaan vähintään 0,5 m<sup>2</sup> asuntoa kohden." (RT 93-10945). Näiden ohjeiden mukaisesti yhdeksän asunnon varastotiloille on varattava vähintään n. 59 m<sup>2</sup> (ks. laskelmat alla).



### As. Oy Erkkilän-Aukee pihan puolelta.

Tontin korkeuserojen vuoksi osa kellarista on maanalaista, maapohjaista varastotilaa ja osa asuintilaa.

Säilytystilan tarve	9 as	12 as
Irtaimiston säilytys 3 m <sup>2</sup> /varasto	27	36
Tarvittava käytävätila 1 m <sup>2</sup> / varasto	9	12
Ulkoiluvälineiden säilytys 2 m <sup>2</sup> /asunto	18	24
Lastenvaunujen säilytys 0,5 m <sup>2</sup> /asunto	4,5	6
<b>Yhteensä</b>	<b>58,5</b>	<b>78</b>
<b>Kellaritilan huoneistoala</b>	<b>171</b>	

### Laskelma asuntojen säilytystilan tarpeesta.

### Pihatilat lisärakentamistapauksessa

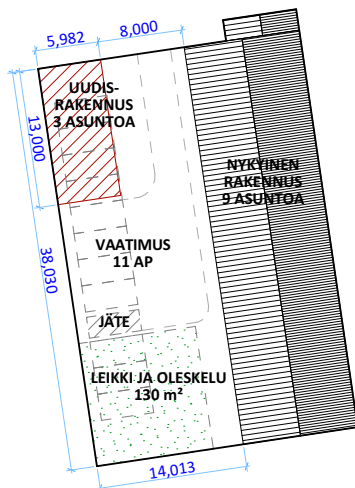
Rakennusalueella on tontin pohjoisosassa. Lisärakentamisessa olisi otettava huomioon 8 m paloetäisyys, sekä Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista, johon on kirjattu: "Etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu." (5§). Lisärakennusta voitaisiin siis toteuttaa ainoastaan tontin luoteisnurkkaan, 8 m etäisyydelle olemassaolevasta rakennuksesta kolmikerroksisena (ks. hahmotelmat alla). Pihatiloissa ei olisi mahdollista toteuttaa kaavan määräyksiä leikki- ja oleskelutiloista ( $10 \text{ m}^2/\text{asunto} = 130 \text{ m}^2$ ) sekä autopaikoista ( $1\text{ap}/100 \text{ k-m}^2 = 11 \text{ ap}$ ).

### Kaupunkikuva

Lisärakentaminen rikkoisi Erkkilän-Aukeen ympäristön ajallisesti ehyttä kaupunkikuvallista ilmettä ja toimisi vastoin Museoviraston pyrkimystä kaupunkirakenteelliseen pysyvyyteen ja yhtenäiseen miljööseen (ks. "Museoviraston suojelukanta", sivu 2).

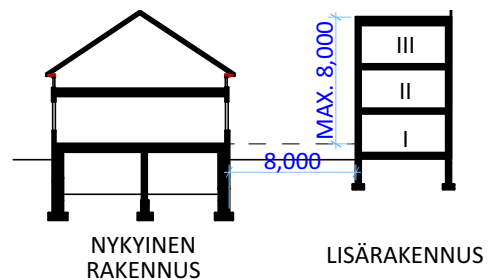


**Rakennus kuvattuna Pellavatehtaankadulta itään.**  
Ainoa käytettävissä oleva rakennusala n. 6 metrin levyinen kaistale viereisen tiilirakennuksen kyljessä.



### Hahmotelma lisärakentamisesta.

Pihatilaan ei voida mahdollistaa tarvittavia toimintoja.  
Mittakaava 1:750



### Hahmotelma lisärakentamisesta.

Uudisrakennuksen korkeus ei voi ylittää noin 9 metriä.  
Mittakaava 1:500

# 3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ ALEKSANTERINKATU 11

## 3.1 Kiinteistön tiedot

<b>Kunta:</b>	Tampere
<b>Kaupunginosa:</b>	X - Juhannuskylä
<b>Kortteli:</b>	150
<b>Tontti:</b>	13
<b>Nimi:</b>	Asunto-osakeyhtiö Aleksanterinkatu 11
<b>Osoite:</b>	Aleksanterinkatu 11
<b>Tyyppi:</b>	Kaksi asuinrakennusta ja pieni ulkorakennus
<b>Suunnittelijat:</b>	Bertel Strömmer, A. Lindborg, Väinö Salmela
<b>Valmistunut:</b>	1925-1927
<b>Kohteen kerrosala:</b>	1575 m <sup>2</sup>
<b>Rakennusoikeus:</b>	1870 m <sup>2</sup>



*Suuremman asuinrakennuksen kulma Juhannuskylänkadun ja Aleksanterinkadun risteyksessä.*

## 3.2 Lyhyt kuvaus kohteesta ja kaavasta

### Rakennukset

Asunto-osakeyhtiö Aleksanterinkatu 11 on kahden pääosin yksi-kerroksisen asuinrakennuksen ja yhden pienen piharakennuksen kokonaisuus. Asuinrakennukset ovat puurakenteisia ja harjakattoisia. Asuntoja on 26. Rakennukset on suunniteltu ja rakennettu kolmessa osassa. Ensimmäinen osa on Bertel Strömmerin vuonna 1925 piirtämä Juhannuskylänkadun varrella sijaitseva neljän asunnon rakennusosa. Jo vuonna 1926 A. Lindborg suunnitteli rakennukseen laajennuksen, joka jatkui tontin nurkkaan saakka ja kääntyi Aleksanterinkadun suuntaiseksi sekä pihan puolelle laajuudeltaan Strömmerin suunnitteleman asuinrakennuksen kanssa samanlaisen ja samansuuntaisen, neljän asunnon lisärakennuksen. Viimeisen rakennusosan, Aleksanterinkadun suuntaisen yhdeksän asunnon laajennoksen suunnitteli Väinö Salmela vuonna 1927. Vuosina 1989-2011 lähes kaikkiin ensimmäisen kerroksen asuntoihin on tehty ullakkolaajennus.

Tontin kaakkoiskulmassa, naapurin tiilimuuria vasten, on varastokäytössä oleva, kivirakenteinen piharakennus, jonka rakennusvuodesta ei ole tietoa. Rakennus edustaa tyyppillistä puutalojen muodostaman umpikorttelin sisäpihan palvelurakennusta ja on vaatimattomuudestaan huolimatta tärkeä pala rakennushistoriaa. Rakennuksen suojeluvot on selvitettävä.

Korttelissa 1900-luvun alun rakennuskantaa ei ole kohteen lisäksi säilynyt muita kuin Olympiantalo vuodelta 1906.

### Kaavatilanne

Tontin pinta-ala on 1386 m<sup>2</sup> ja sillä on rakennusoikeutta 1870 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta on käytetty 1575 m<sup>2</sup> ja jäljellä 295 m<sup>2</sup>. Alueen ajantasainen asemakaavakartta nro 5787 on päivätty 15.5.1981 ja tarkistettu 12.3.1982. Tontti on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-8), jossa kerrosalasta vähintään 75% on käytettävä asuintiloiksi. Enimmäis-kerrosluku on osittain kolme ja osittain kaksi, jonka lisäksi osaan kellarista saa sijoittaa kerrosalaan laskettavia tiloja. Tontille on varattava leikkiin ja oleskeluun tilaa 10m<sup>2</sup> / asunto ja yksi autopaikka kerrosalan 110 m<sup>2</sup> kohti. Työhuoneen lattia saa olla ikkunaseinän kohdalla olevaa maanpintaa alempana kuitenkin siten, että työhuone on pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella.

Kaava sallii korjaamisen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla tai kerrosalaan kuulumattomien tilojen muuttamista kerrosalaan kuuluviksi tiloiksi sen estämättä, mitä on määrätty autopaikkojen vähimmäismäärästä ja sijoituksesta (merkintä s-1). Hyväksytyssä rakennusluvassa olevista autopaikoista ei saa kuitenkaan poiketa muun, kuin leikki- ja oleskelualueen hyväksi. Korjaamis- tai uudisrakentamistapauksessa sallitaan myös poikkeuksia leikki- ja oleskelualueen vähimmäispinta-alasta (merkintä s-2) sekä poikkeuksen rakennusalaan (merkintä s-3), kun olemassa oleva rakennus sijaitsee kaavaan merkityn rakennusalan ulkopuolella.

### 3.3 Selvitys käyttämättömän kerrosalan käyttömahdollisuuksista

Kohteessa Aleksanterinkatu 11 on rakennusoikeutta jäljellä 295 m<sup>2</sup>. Asunnon 11 yläpuolella on varaus kerrosalaltaan 24 m<sup>2</sup> koiselle ullakkolaajennukselle. Jäljelle jäävää 271 m<sup>2</sup> rakennusoikeutta on käytännössä vaikeaa tai mahdotonta käyttää nykyisen kaavan mukaisesti ja olemassa olevat rakennukset säilyttäen.

#### Laajennusmahdollisuudet

Rakennusoikeutta ei ole tontilla sijoitettu muualle kuin Aleksanterinkadun ja Juhannuskylänkadun varrelle, olemassa olevan rakennuksen kohdalle. Kaava sallii työhuoneen sijoittamisen kellaritiloihin siten, että työhuone on pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella. Maanpäälliset kellaritilat on jo muutettu kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi. Rakennusoikeuden käyttäminen maanalaiseen kellariin laajentamalla on hyvin teoreettinen ja vaatisi rakennuksen uudelleen perustamista, mikä ei ole taloudellisesti kannattavaa eikä yhteensopivaa suojelutavoitteiden kanssa (ks. ”Rakentamisen laatu”, s.4).

#### Varastotilojen tarve

Laajentamalla kellaritiloihin menetettäisiin asukkaiden irtaimisto-, ulkoiluväline-, ja lastenvaunuvarastot. Ympäristöministeriön asetuksessa asuin-, majoitus- ja työtiloista on kirjattu: ”Asuinhuoneistossa tai sen käytössä on oltava asianmukaiset tilat vaatehuoltoa ja irtaimiston säilytystä sekä polkupyörien, lastenvaunujen ja ulkoiluvälineiden säilytystä varten.” (8§).

Säilytystilan tarve	
Irtaimiston säilytys 3 m <sup>2</sup> /asunto	78
Tarvittava käytävätila n. 1 m <sup>2</sup> / varasto	26
Ulkoiluvälineiden säilytys 2 m <sup>2</sup> /asunto	52
Lastenvaunujen säilytys 0,5 m <sup>2</sup> /asunto	13
<b>Yhteensä</b>	<b>169</b>
Maanpäällisten kellaritilojen huoneistoalat	
Kellari 1	59
Kellari 2	73
Kellari 5	48
<b>Yhteensä</b>	<b>180</b>

**Laskelma asuntojen säilytystilojen tarpeesta.**

Asetuksessa ei ole annettu tiloille tarkempia kokoja, mutta Rakennustieto Oy on ohjeistanut seuraavasti: ”Jokaista asuntoa varten pyritään varaamaan irtaimistovarastoa vähintään 1,5 m<sup>2</sup>/henkilö. Irtaimistovaraston suositeltava vähimmäiskoko on 3,0 m<sup>2</sup>. -- Ulkoiluvälinevarastoissa tulisi olla jokaista asuntoa kohti vähintään 2 m<sup>2</sup> tilaa. --- Tavanomaisessa asumisessa lastenvaunujen säilytystä varten tilaa tarvitaan vähintään 0,5 m<sup>2</sup> asuntoa kohden.” (RT 93-10945) Tilojen sijoituksesta samaisessa ohjeituksessa sanotaan: ”Yhteistilojen sijoituksessa otetaan huomioon, että tilat ovat kaikkien helposti saavutettavissa”.

Näiden ohjeiden mukaisesti säilytystilaa tulisi 26 asunnon asuinrakennuksessa olla n. 163 m<sup>2</sup> (ks. laskelmat alla). Säilytystilaksi sopivien, maanpäällisten kellaritilojen 1, 2 ja 5 yhteenlaskettu huoneistoala on 180 m<sup>2</sup>. Kellari 3 on kauttaaltaan alle 1650 mm matalaa tilaa, jonka katossa kulkee asuntojen putkiverkosto. Kellari 4 on täysin maan alla ja siihen on kulku maantasossa olevan luukun ja jyrkkien portaiden kautta.

#### Pihatilat laajentamistapauksessa

Ajantasaisessa asemakaavassa tontille on määrätty rakennettavaksi yksi autopaikka kerrosalan 110 m<sup>2</sup> kohti, eli nykyinen autopaikkojen tarve on noin 15 paikkaa. Tätä vaatimusta ei rakennusten sijoittelun vuoksi ole voitu toteuttaa, eikä laajentamistapauksessakaan pystyttäisi vaadittavia autopaikkoja tarjoamaan.



**Tontin pohjoisosa.**

*Kaikki maanpäälliset kellaritilat on otettu asuinkäyttöön.*

## 4 LIITTEET



## Pinta-alataulukko

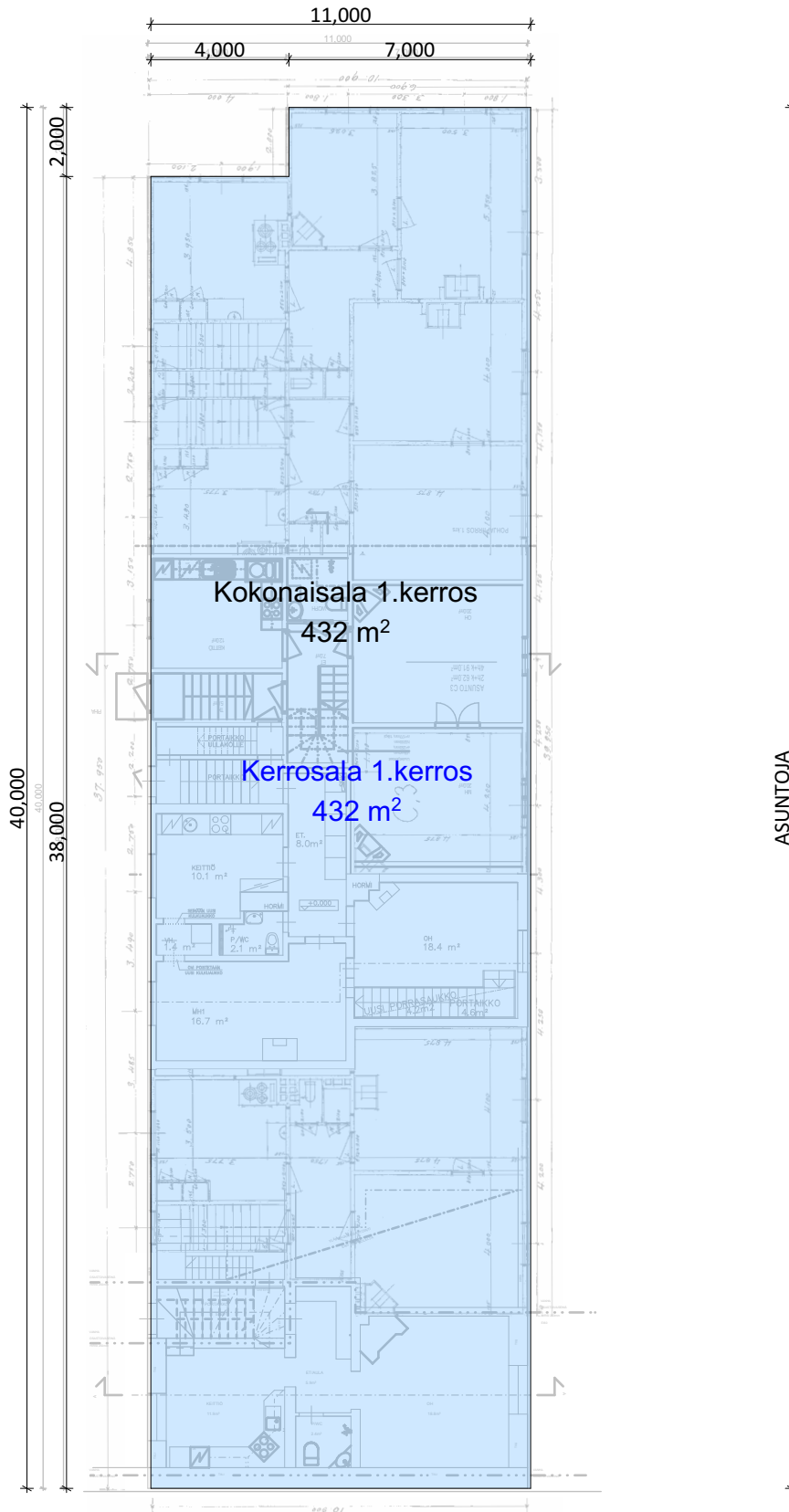
ASOY Erkkilän-Aukee  
Pinta-alalaskelmat 6.11.2019  
ALUSTAVA

	<b>Kokonaisala (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kerrosala (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Huoneistoala (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tilavuus (m<sup>3</sup>)</b>
Sekakerros	432	235	164	
1. kerros	432	432	314	
Ullakko nykyinen	258	121	105	
Ullakko laajennusvara		47		
<b>Nykyiset yhteensä</b>	<b>1122</b>	<b>789</b>	<b>582</b>	<b>3454</b>
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>1122</b>	<b>836</b>		<b>3971</b>
<b>Rakennusoikeus</b>	<b>1300</b>			
Käytetty	789			
Jäljellä	511			
Jäljellä laajennusten jlk	464			



1. Kerros (1) 1:200

ASOY Erkkilän-Aukee  
Pinta-alalaskelmat 6.11.2019  
ALUSTAVA





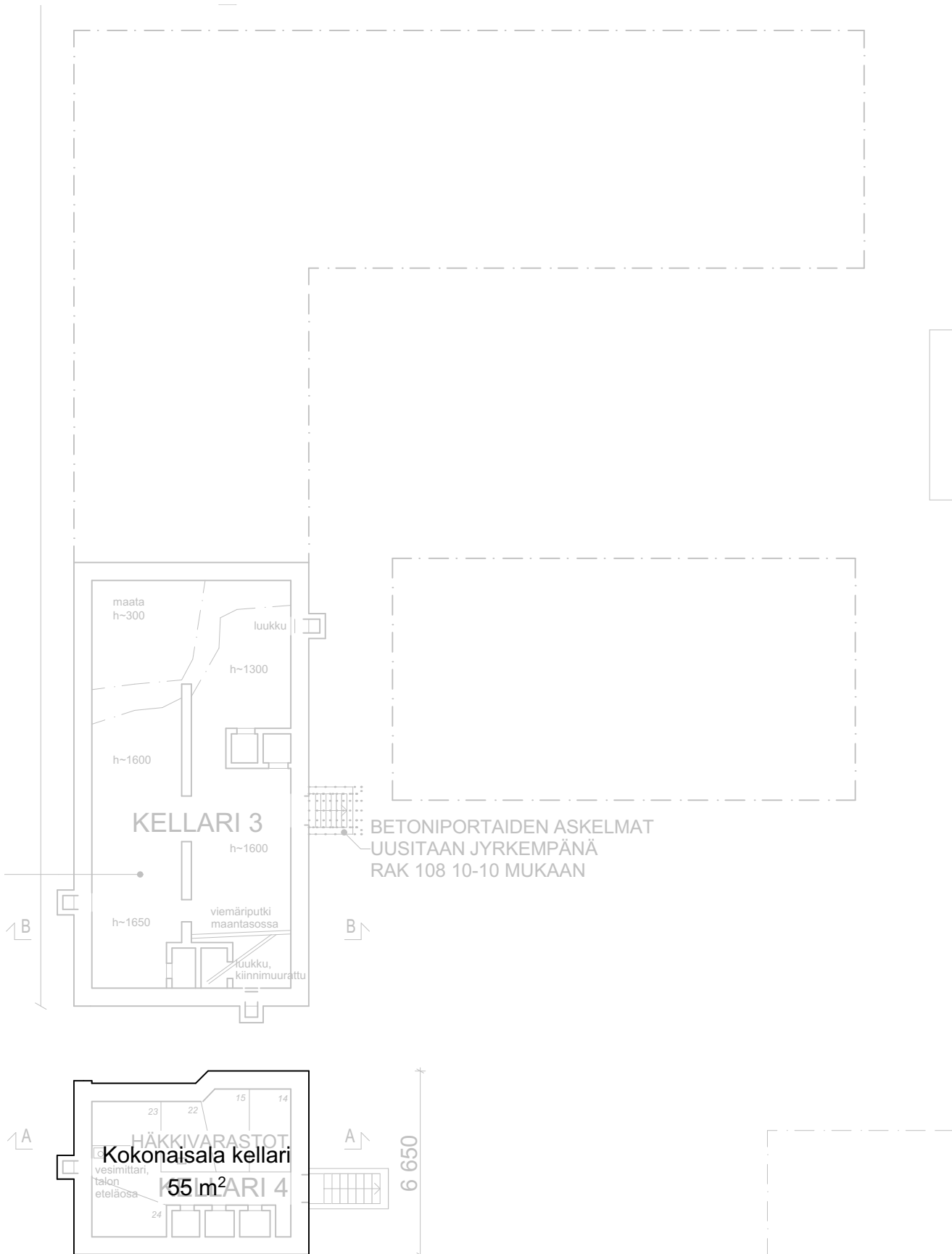
## Pinta-alataulukko

ASOY Aleksanterinkatu 11  
Pinta-alalaskelmat 6.11.2019  
ALUSTAVA

	Kokonaisala (m <sup>2</sup> )	Kerrosala (m <sup>2</sup> )	Huoneistoala (m <sup>2</sup> )	Tilavuus (m <sup>3</sup> )
<b>Rakennus 1 Nykyiset pinta-alat</b>				
Kellari	55			
Sekakerros	528	359	244	
1. kerros	552	552	424	
Ullakko	337	323	310	
<b>Yhteensä</b>	<b>1471</b>	<b>1234</b>	<b>977</b>	<b>5025</b>
<b>Rakennus 2 Nykyiset pinta-alat</b>				
Sekakerros	150	90	66	
1. kerros	150	150	120	
Ullakko	101	71	65	
<b>Yhteensä</b>	<b>401</b>	<b>311</b>	<b>252</b>	<b>1138</b>
<b>Saunarakennus Nykyiset pinta-alat</b>				
Sekakerros	30	30		
<b>Yhteensä</b>	<b>30</b>	<b>30</b>		
<b>Laajennusvarat</b>				
Rakennus 2 ullakko		24		
<b>Yhteensä</b>		<b>24</b>		
<b>Nykyiset yhteensä</b>	<b>1902</b>	<b>1575</b>	<b>1229</b>	
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>1902</b>	<b>1599</b>	<b>1229</b>	
<b>Rakennusoikeus</b>	<b>1870</b>			
Käytetty	1575			
Jäljellä	295			
Jäljellä laajennusten jll	271			

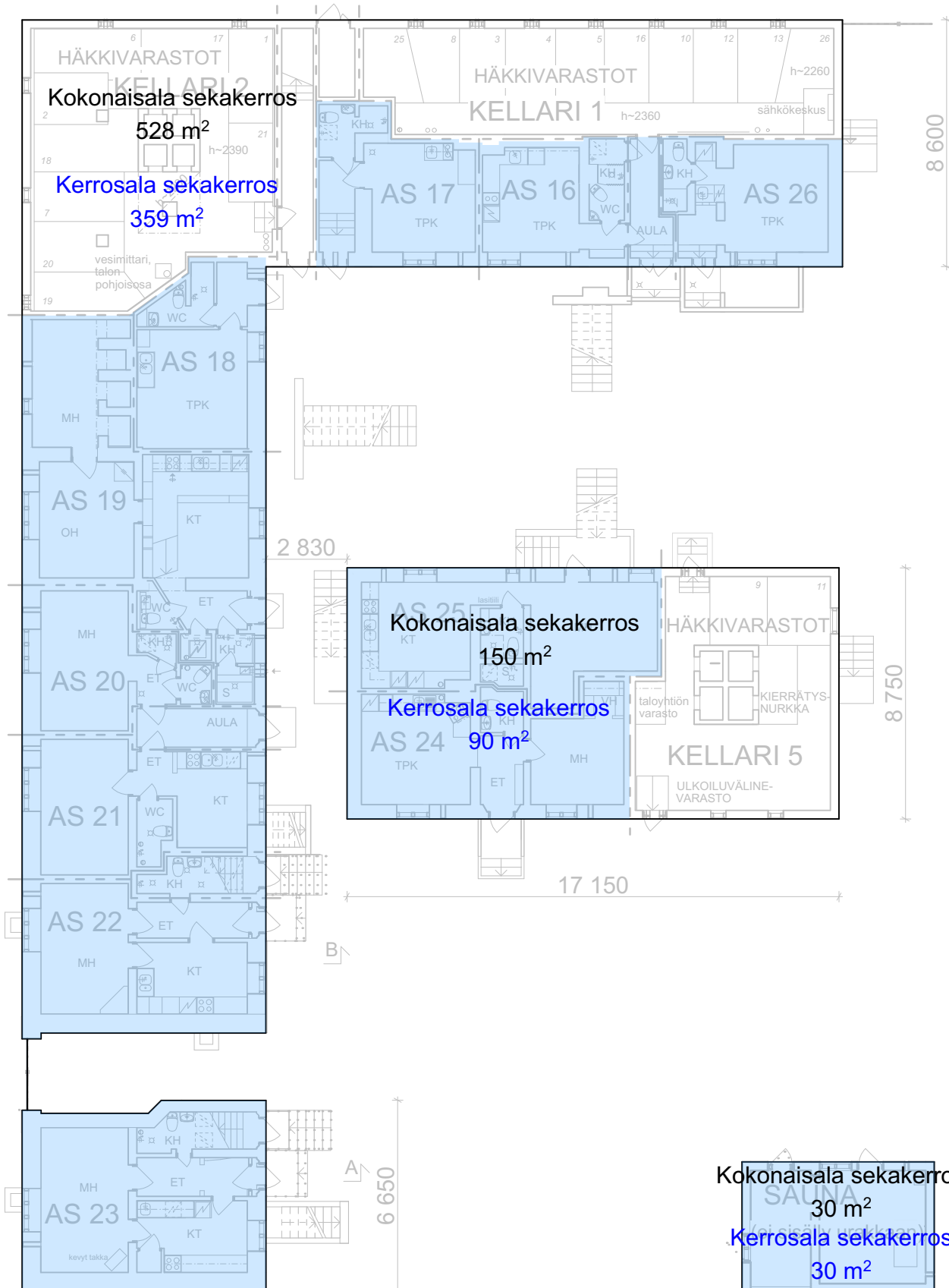
# Kellarikerros (-1) 1:200

ASOY Aleksanterinkatu 11  
Pinta-alalaskelmat 6.11.2019  
ALUSTAVA



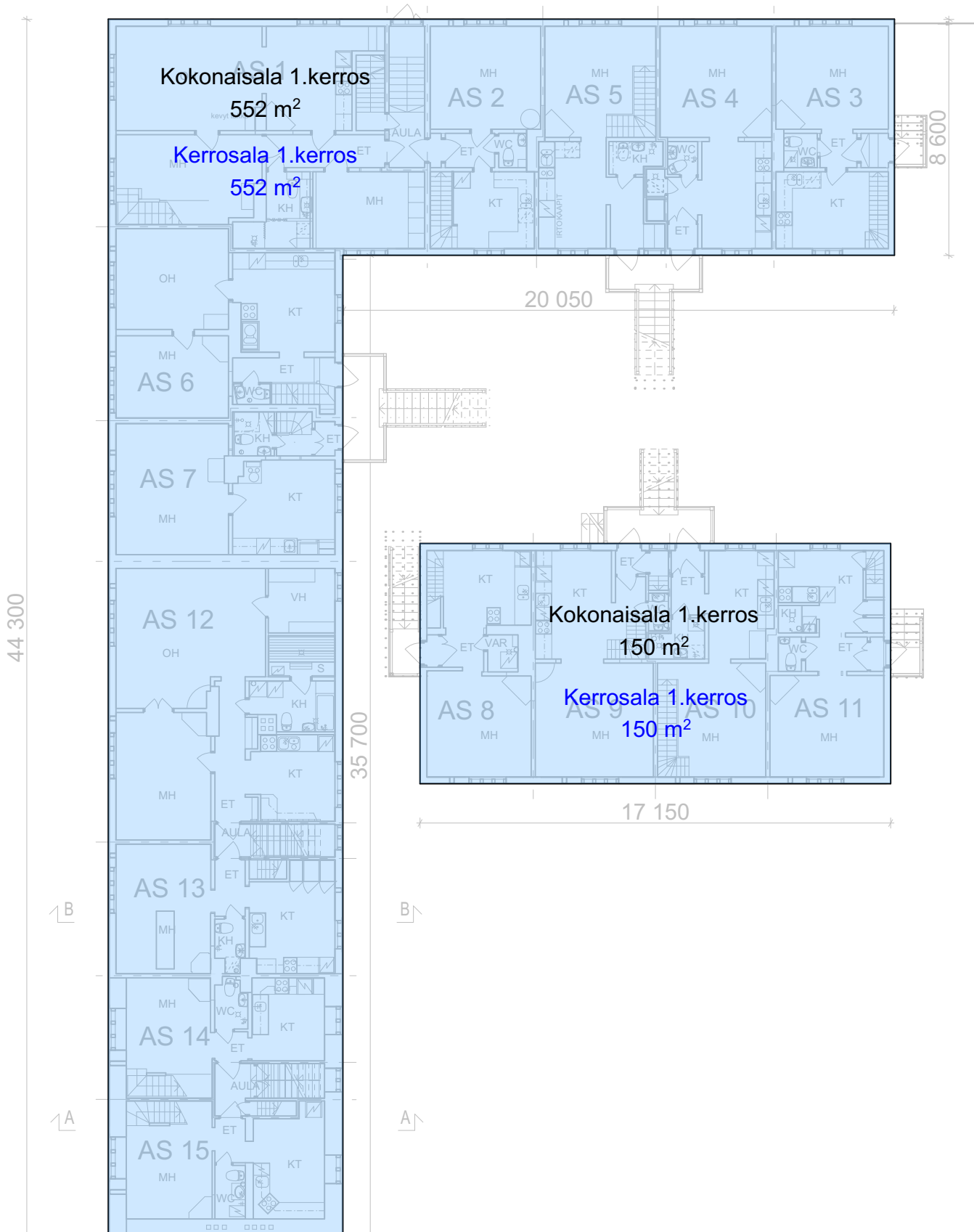
# Sekakerros (0) 1:200

ASOY Aleksanterinkatu 11  
Pinta-alalaskelmat 6.11.2019  
ALUSTAVA



# 1. Kerros (1) 1:200

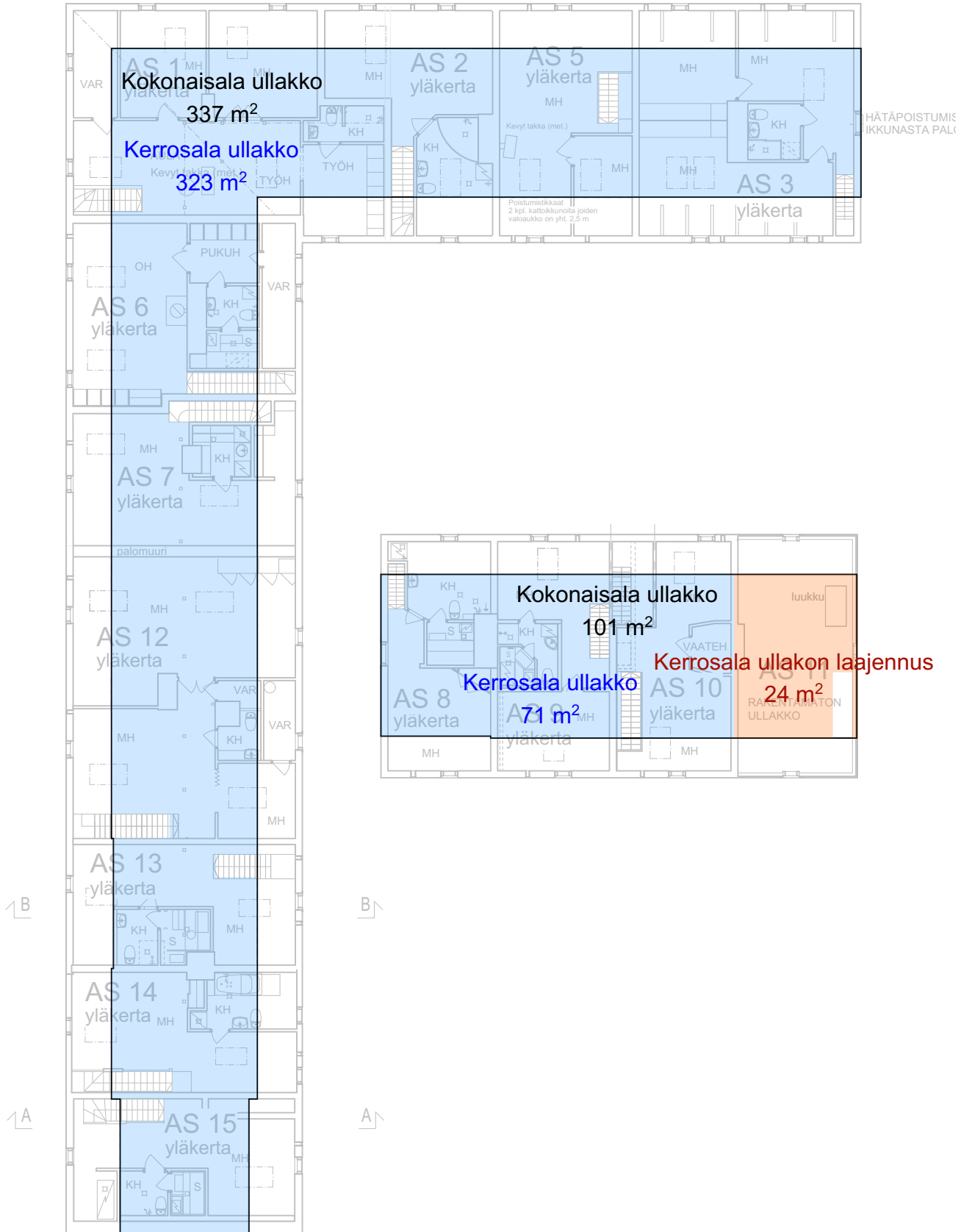
ASOY Aleksanterinkatu 11  
Pinta-alalaskelmat 6.11.2019  
ALUSTAVA





# Ullakko (2) 1:200






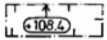
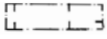
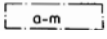

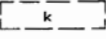

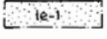
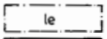
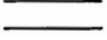

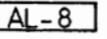
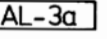
ASOY Aleksanterinkatu 11  
Pinta-alalaskelmat 6.11.2019  
ALUSTAVA



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄKSET:

## YLEISMÄÄRÄYS X-KAUPUNGINOSA

Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja sen liittymiseen kaupunginosan rakennusperinteeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennuslupohakemukseen on liitettävä sellainen piirros kadunpuoleisista julkisivuista, jossa vertailukelpoisella tavalla on esitetty tontilla oleva tai ollut uudisrakennuksella korvattava rakennus ympäristöineen ja suunniteltu uudisrakennus ympäristöineen. Julkisivumateriaali on valittava kaupunginosassa perinteisesti käytetyistä materiaaleista ja yli 20 m pituisessa julkisivussa tulee käyttää ainakin yhtä pystysuoraa oihetta, jolla se jaetaan tasapainoisiin osiin. Rakennukseen saadaan tehdä enintään 5m pituisia ulokkeita ja poikkipäätyjä. Ulokkeet saavat ulottua enintään 160 cm rakennusalan ulkopuolelle.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		
	Eri kaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja.		
	Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.		
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.		
	Kaupunginosan numero. <b>160</b> Korttelin numero.		
<b>12</b>	Tontin numero. <b>LAPINTIE</b> Kadun, torin tai puiston nimi.		
<b>2020</b>	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.		
$\alpha = 27^\circ$	Kattokaltevuus.		
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeus- asema.		
	Rakennusala.		
	Maanalaisten autosäilytyspaikan rakennusala.		
	Rakennukseen jätet- tävä kulkuaukko.		Ohjeellinen katoksen rakennusala.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.		
	Istutettava alueen osa, joka on rakennettava oleskelu- ja leikkialueeksi siten, että alueelle tulee 1 puu tontin pinta-alan 250 m <sup>2</sup> kohti. Alueelle on järjestettävä turvallinen yhteys jokaisesta porrashuoneesta.		
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.		
	Katu.		Istutettava alueen osa.
S-1-2-3	Olemassaolevassa ennen 31.12.1966 rakennusluvan saaneissa rakennuksissa tai sen osassa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla tai lisärakentaminen asemakaavan mukaisesti sen estämättä, mitä edellä on määrätty: 1-tontin autopaikkojen vähimmäismäärästä ja sijoituksesta kuitenkin siten, ettei hyväksytyssä rakennusluvassa olevista autopaikoista poiketa muun, kuin leikki- ja oleskelualueen hyväksi. 2-tontin leikki- ja oleskelualueen vähimmäispinta-aloista ja sijoituksesta kuitenkin siten, että rakentamatta jäävä tontin osa ensisijaisesti käytetään tähän tarkoitukseen. 3-rakennusalaista, silloin kuin olemassa oleva rakennus sijoitsee sen alueen ulkopuolelle, joka on kaavassa merkitty rakennusalaiksi.  5-työhuoneen sijoittamisesta; työhuoneen lattia saa olla ikkunaseinärakohdalla olevaa maanpintaa alempana, kuitenkin siten, että tällöin työhuoneen tilan huoneiston koko saa olla enintään 120 m <sup>2</sup> kerrosalaa.  S-merkinnän jäljessä oleva numero osoittaa sen edellä olevista määräyksistä, josta poikkeaminen kullakin tontilla sallitaan. Lisärakentamisella tarkoitetaan olemassa olevan rakennuksen kerrosalaa kuuluvattomien tilojen muuttamista kerrosalaa laskettaviksi tiloiksi.		
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kerrosalasta on vähintään 75 % käytettävä asuintiloiksi. Työhuoneen lattia saa olla ikkunaseinärakohdalla olevaa maanpintaa alempana kuitenkin siten, että työhuone on pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella. Tontille on varattava leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta 10 m <sup>2</sup> asuntoa kohti ja yksi autopaikka kerrosalan 110 m <sup>2</sup> kohti.		
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kerrosalasta saadaan enintään 15% käyttää liiketilojen rakentamiseen. Tontille on varattava leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 m <sup>2</sup> asuntoa kohti sekä yksi autopaikka kerrosalan 100 m <sup>2</sup> kohti.		

