

AKR

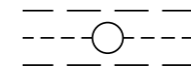
Asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

AK

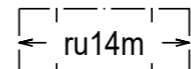
Asuinkerrostalojen korttelialue.

ET-3

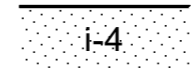
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialue, jolle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 30 m²:n suuruisen muuntamorakennuksen.



Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Merkintä osoittaa rakennuksen suurimman sallitun pääasiällisen runkosyvyyden metreissä.



Istutettava tontin osa, jolle on istutettava havu- ja lehti-puita.

YLEISMÄÄRÄYS

Pysäköinti

Autopaikat	ap/k-m ²
Asuminen	1/110
Opiskelija-asuminen	1/220
Tehostettu palveluasuminen	1/400
Palveluasuminen / senioriasuminen	1/140
Kaupungin oma vuokra-asuntotuotanto ja ARA vuokratuotanto (Valtion korkotukikohde)	1/140
Toimistot	1/100

LV-1 -alueelta (Rauhaniemenvalkama) on osoitettava 50 autopaikkaa alueen käyttäjille.

Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20% alempi, mikäli hankkeessa käytetään keskitettyä rakenteellista pysäköintiä tai paikat ovat vuorottaiskäytössä ja nimeämättömiä.

Korttelissa 1270 saa pihalle tai pihakannelle sijoittaa ainoastaan huolto- ja saattoliikenteelle tarkoitettuja autopaikkoja. Muut autopaikat sijoitetaan korttelialueelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Maanalaiseen pysäköintitilaan saa sijoittaa asemakaavan vaatimia korttelin kaikkien tonttien autopaikkoja tonttirajoista riippumatta.

Polkupyöräpaikat

Polkupyöräpaikat	pp/k-m ²
Asuminen ja palveluasuminen / senioriasuminen	1/40
Opiskelija-asuminen ja ARA / Kaupungin vuokratuotanto	1/35
Tehostettu palveluasuminen	0,25 * työntekijä
Toimistot	1/100

Asuinkerrostalossa vähintään 50% polkupyöräpaikoista on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan.



HAETTAVAT POIKKEAMAT | TONTTI 6

-MA/AII-ALUEEN VÄHÄISET YLITYKSET

ma/all-alueen haastavan muodon takia pysäköintihallin toteutuksessa tehdään vähäisiä rakentamisalueen ylityksiä, jotta pysäköintipaikat pystytään toteuttamaan tilatehokkaasti.

-OSA PYSÄKÖINNISTÄ TOTEUTETAAN PINTAPYSÄKÖINTINÄ

Alueen joukkoliikenne ei ole riittävällä tasolla, jotta kaavan mukainen minimiautopaikkamäärä riittäisi. Riittävän paikkamäärän saavuttamiseksi, toteutetaan n. 24% autopaikoista pintapaikkoina.

Autohallin toteuttaminen II-tasoisena ei ole toteuttamiskelpoinen pohjaveden tason vuoksi. II-tasoisena P-halli nostaisi pihakannen selkeästi muuta ympäristöä ylemmäksi, mikä on alueen maisemallisten arvojen kannalta huono ratkaisu. Kaikkien toteutettavien paikkojen sijoittaminen I-kerroksiseen P-halliin tarkoittaisi ma/all-alueen reilua ylittämistä, jolloin maanvaraiset alueet tonteilla 4-5-6 jäisivät hyvin vähäiseksi. Tällöin myös istutettavien puiden määrä jäisi hyvin rajatuksi.

Toteuttamalla noin 24% paikoista pintapaikkoina, pystytään i-4-alueelle sijoittamaan puustutuksia pysäköintikampojen väliin ja alueen eteläosaan. Myös tonttien 4-5-6 maanvaraiselle alueelle tonttien pohjoispäässä pystytään istuttamaan isoista puista koostuvia puuryhmiä.

Tonttien reunoille ja pysäköintikampojen lomaan toteutetut istutusalueet pehmentävät näkymiä varsinkin Rauhaniementien suuntaan ja ne muodostavat latvuspeitettä tontin eteläosaan. Lisäksi maanvaraiset pysäköintialueet tehostavat luonnonmukaisesti hulevesien hallintaa. Pysäköintipaikat toteutetaan läpäisevinä, jolloin ne omalta osaltaan vähentävät hulevesien haittavaikutuksia. Kansipihan päällä oleville oleskelualueille istutetaan pienempää puustoa ja kasvillisuutta.

Tonteille istutetaan toteutusvaiheessa pääasiallisesti isoja männyntaimia (2,5 m), jotta se yhdistyy maisemallisesti Kaupin mäntypainotteiseen puustoon.

PYSÄKÖINTILASKELMA

RAKENNUSOIKEUDET TONTEITTAIN

TONTTI 1	800 + 800 = 1600	HATO
TONTTI 2	800 + 800 = 1600	POHJOLA
TONTTI 4	3400+3300 = 6700	ASUVA
TONTTI 5	3400+3800 = 7100	JATKE/TVA
TONTTI 6	3400+3300 = 6700	POHJOLA
YHTEENSÄ	23700 RO-KEM²	

KAAVAN VAATIMA AUTOPAIKKAMÄÄRÄ

TONTTI 1	ASUMINEN	1600 / 110 = 15 AP
TONTTI 2	ASUMINEN	1600/110 = 15 AP
TONTTI 4	ASUMINEN	6700/110 = 61 AP
TONTTI 5	ASUMINEN	(3400+1900)/110 + 1900/140 = 49 AP + 14 AP
TONTTI 6	ASUMINEN	<u>3400/110 + 3300/110 = 31 AP + 30 AP</u>
YHTEENSÄ		215 AP

MIKÄLI KÄYTETÄÄN KESKITETTYÄ RAKENTEELLISTA PYSÄKÖINTIÄ, VOIDAAN TOTEUTTAA -20% AUTOPAIKKOJA, JOLLOIN KORTTELIN KOKONAISAUTOPAIKKATARVE OLISI 170 AP. TÄMÄ KOETAAN LIIAN VÄHÄISEKSI HUOMIOONOTTAEN ALUEEN JOUKKOLIIKENNE.

AUTOPAIKAT TONTEITTAIN / SUUNNITELMA

TONTTI 1	ASUMINEN	15 AP --> 11 AP (PIHA) + 4 AP (HALLI)
TONTTI 2	ASUMINEN	15 AP --> 12 (HALLI) + 3 AP (PIHA)
TONTTI 4	ASUMINEN	61 AP --> 49 AP (HALLI) + 12 AP (PIHA)
TONTTI 5	ASUMINEN	63 AP --> 50 AP (HALLI) + 13 AP (PIHA)
TONTTI 6	ASUMINEN	58 AP --> 47 AP (HALLI) + 11 AP (PIHA)
YHTEENSÄ		212, JOISTA 162 AP P-HALLISSA 50 AP (24%) PIHAPAIKKOINA

TONTTI 6 PYSÄKÖINTIPAIKOISTA N. 19% SIJAITSEE PIHAPAIKKOINA.

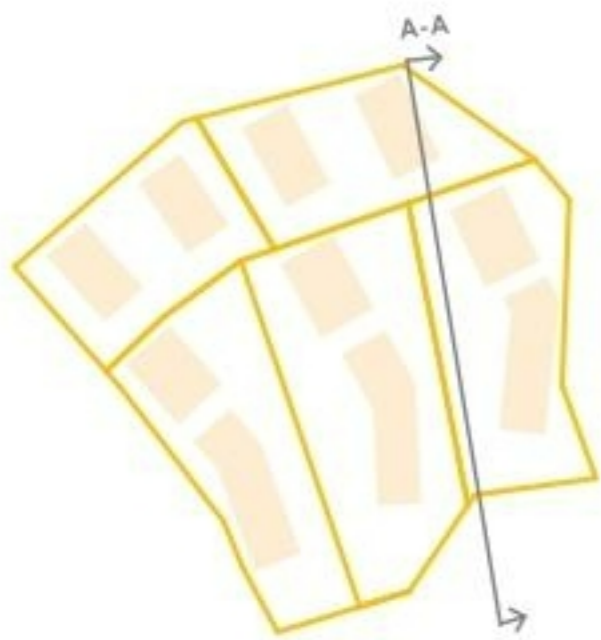
TONTTIEN 4-5-6 PYSÄKÖINTIPAIKOISTA 36 AP SIJAITSEE PIHAPAIKKOILLA ELI N. 24%.

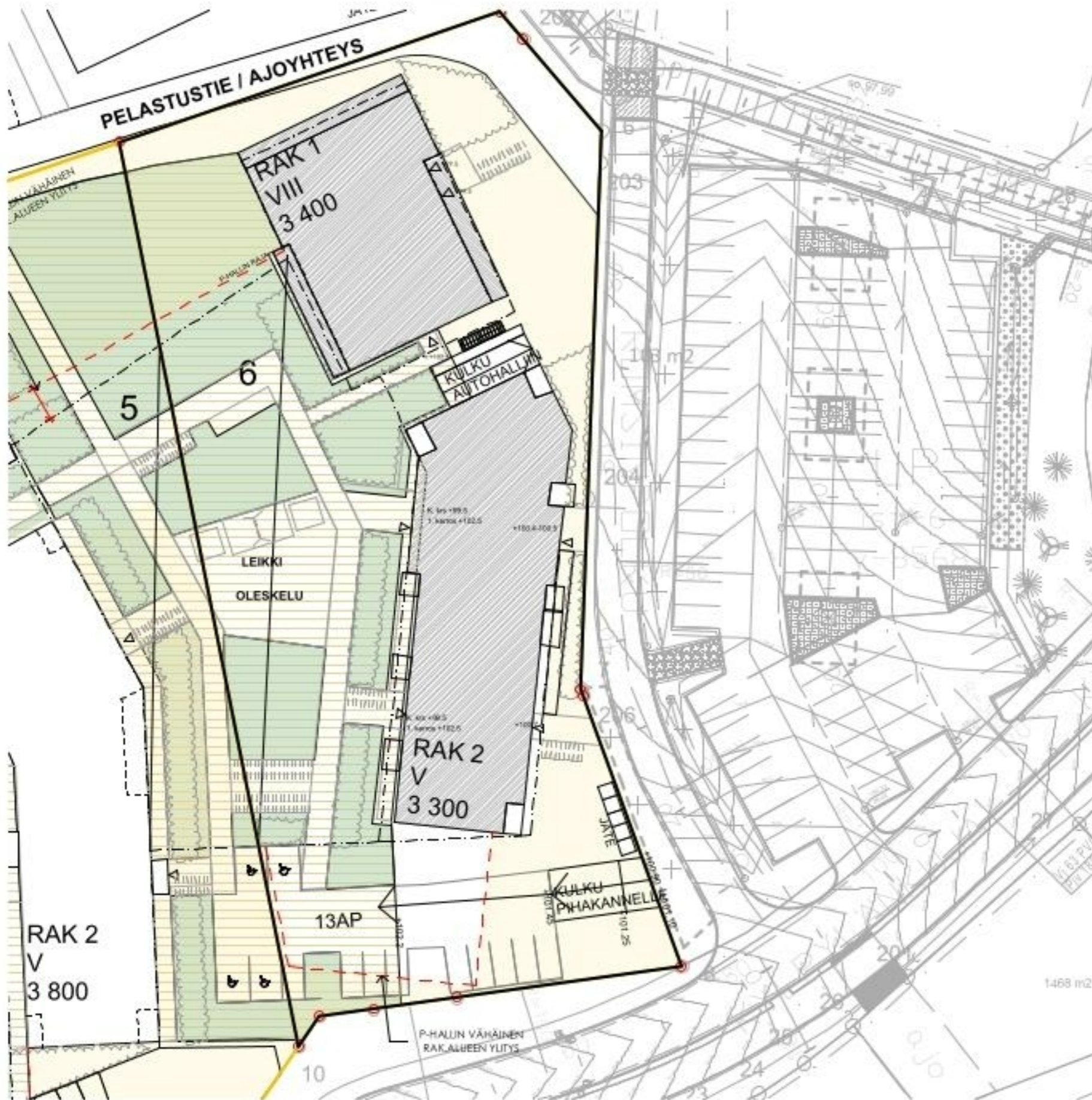




ALUELEIKKAUS A-A

1:400





ASEMAKAAVA

Hulevesien laadun hallitsemiseksi 30% rakennusten välisestä pihajälvästä tulee olla istutettu.

PINTA-ALAT PERUSTUVAT TÄSSÄ KOHTAA RAKENTAMISALUEIDEN MUKAISTEN RAJOJEN MUKAISEEN MASSOITTELUUN, LUKUUNOTTAMATTA JO SUUNNITELTUJA ULKOSEINÄLINJOJA.



RAKENNUSTEN VÄLINEN ALUE
TONTTI 6 1805 m²



ISTUTETTU ALUE RAKENNUSTEN VÄLISSÄ
TONTTI 6 955 m²



MAANVARAINEN ALUE
TONTTI 6 1340 m²

LASKELMAT

ISTUTETUT ALUEET RAKENNUSTEN VÄLISSÄ
TONTTI 6 955 m² / 1805 m² = 53%