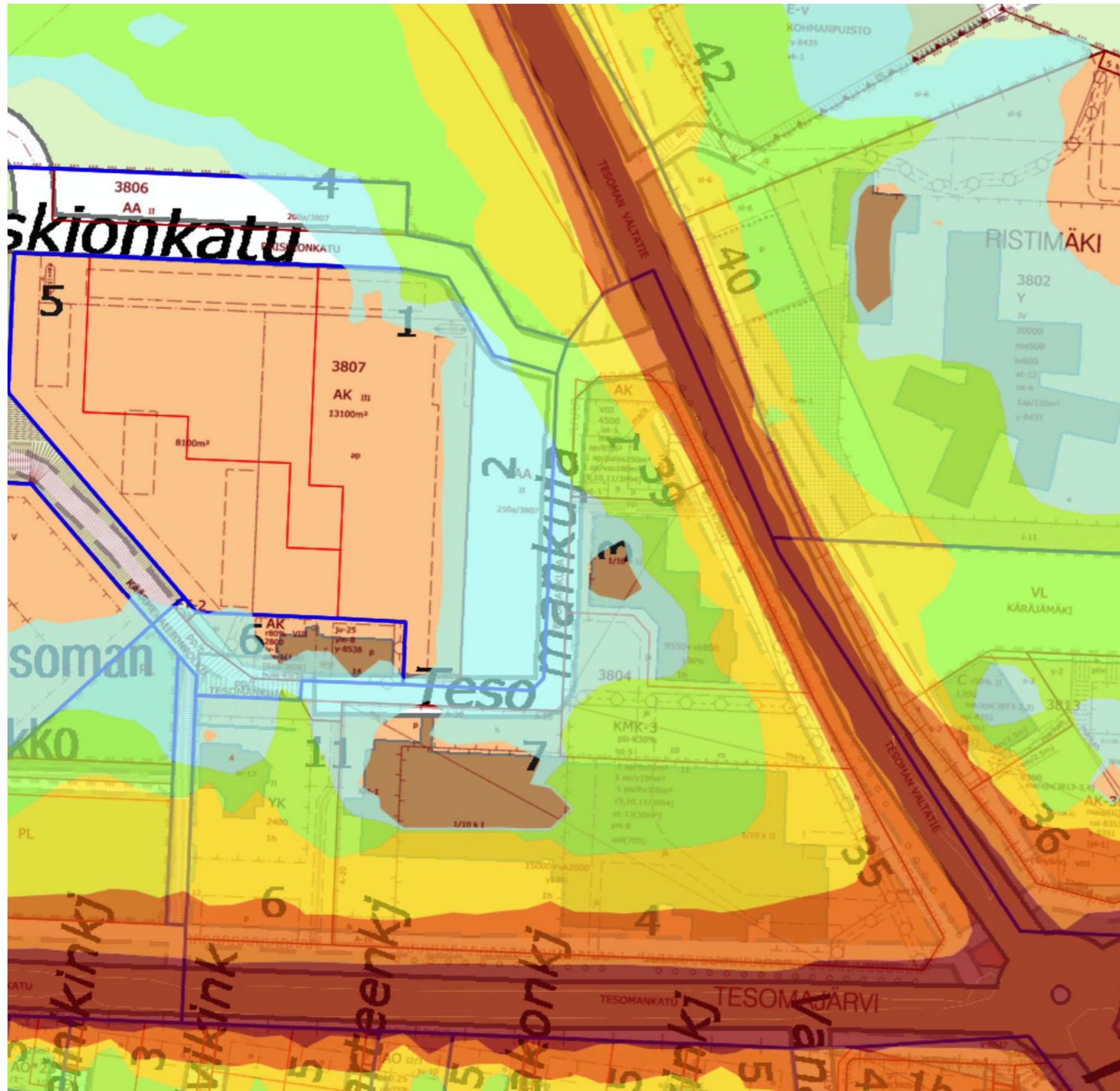




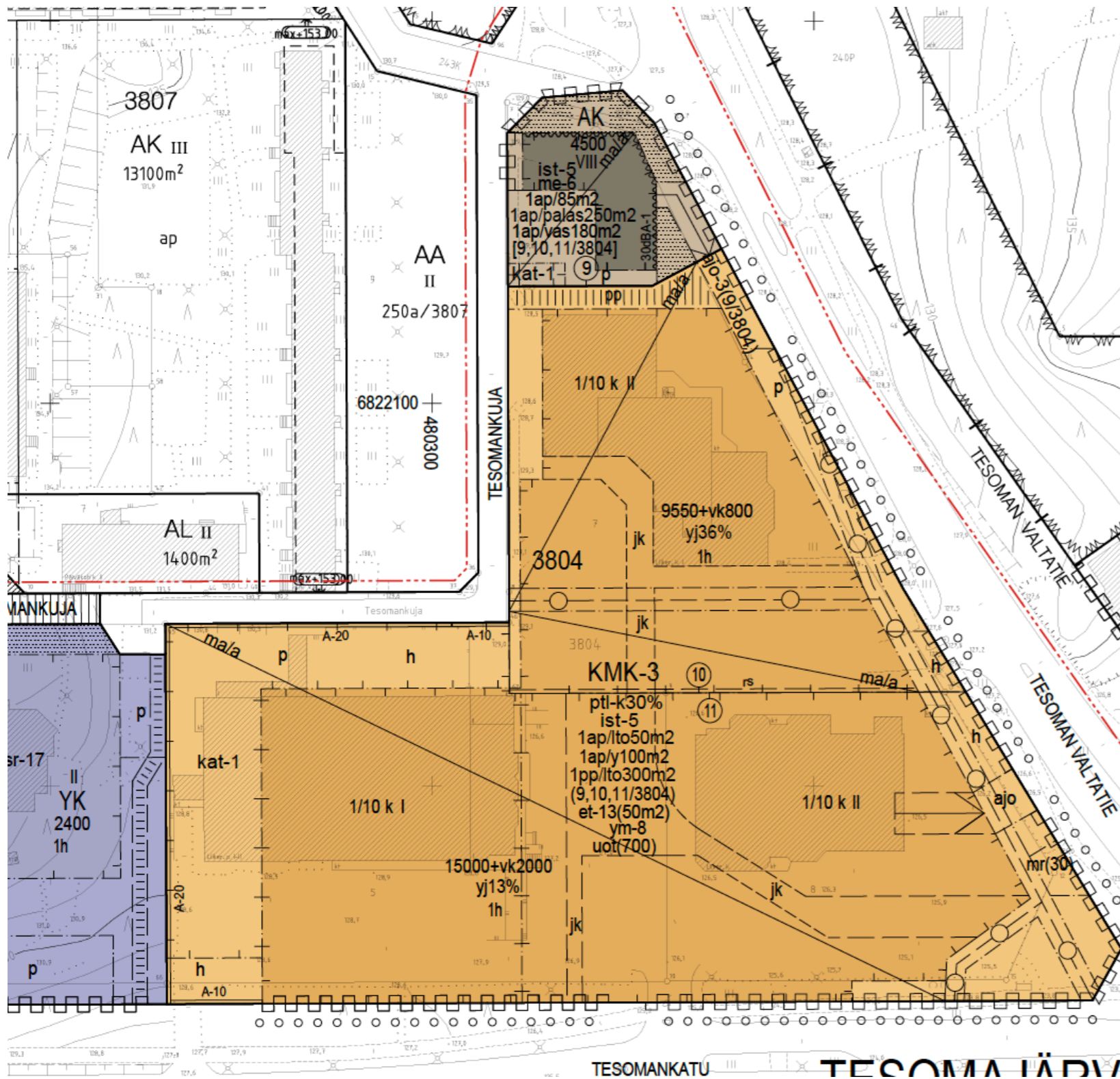
TESOMAN AHMA

Melu päivällä vuonna 2040

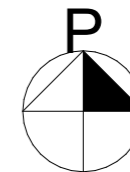
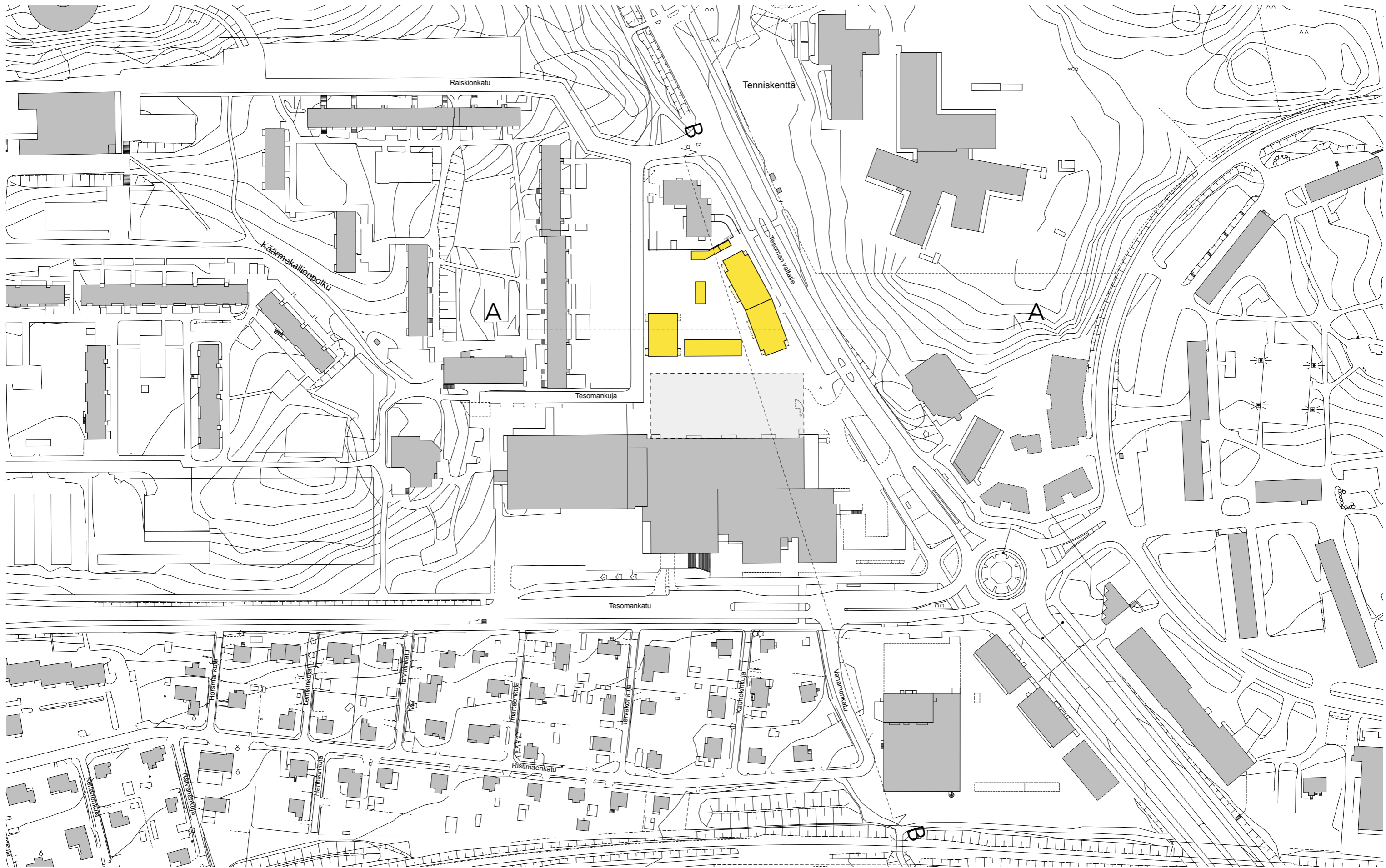


Alakeskuksen jalankulkuvyöhykkeet ja alustavat täydennysrakentamiskohteet





AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
YK	Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten kortteli-alue.
KMK-3	Kaupallisten palvelujen korttelialue, jolle saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua vähittäiskaupan myymäläkesityksen. Myymäläkesitykseen saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka saavat sisältää yksikköä kohti korkeintaan 3500 m ² päivittäistavarakaupan myyntipinta-alaa.
15000+vk2000	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa rakennusoikeuden kerrosneliömetreinä ja toinen luku tämän lisäksi sallitun korttelin sisäisen katetun ja lämmitetyn jalankulkualueen kerrosneliömetrimäärän. Jalankulkualueelle saadaan sijoittaa yleistä viihtyvyyttä lisääviä istutuksia, rakennelmia ja kalustuksia. Sitä ei saa käyttää pysyvästi liiketiloina.
uot(700)	Korttelialueelle tulee rakentaa yhtenäinen vähintään suluissa ilmoitetun nelioimetricimäärän suuruinen torimainen ulko-oleskelualue.
yj13%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää pelkästään julkisia tiloja varten.
ptl-k30%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia korttelialueen liikerakentamisen kokonaisrakennusoikeudesta saadaan enintään käyttää liiketiloihin laskettavana päivittäistavara-alan myyntipinta-alana.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1/10 k	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
ajo-3(9/3804)	Alueelle saa sijoittaa ajoyhteyden. Suluissa oleva merkintä osoittaa korttelin osat, joille ajo kyseisen alueen kautta on sallittu.
ajo	Ohjeellinen ajoyhteys.
h	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
jk	Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
 	Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
 pp 	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
p	Pysäköimispaikka.
○	Maanalainen johto.
○	Maanalaisista johtoa varten varattu alueen osa.
□	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
1ap/85m²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
1ap/lto50m²	Merkintä osoittaa, kuinka monta liike- ja toimistotilan kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
1ap/vas180m²	Merkintä osoittaa, kuinka monta vanhusasuntotilan kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
1ap/y100m²	Merkintä osoittaa, kuinka monta yleisen tilan kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
1ap/palas250m²	Merkintä osoittaa, kuinka monta palveluasuntotilan kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
1pp/lto300m²	Merkintä osoittaa, kuinka monta liike- ja toimistotilan kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista on rakennettava katetuiksi.
(9,10,11/3804)	Suluissa olevat numerot osoittavat ne korttelit tai korttelin osat, joiden autopaikkoja alueelle saadaan sijoittaa.

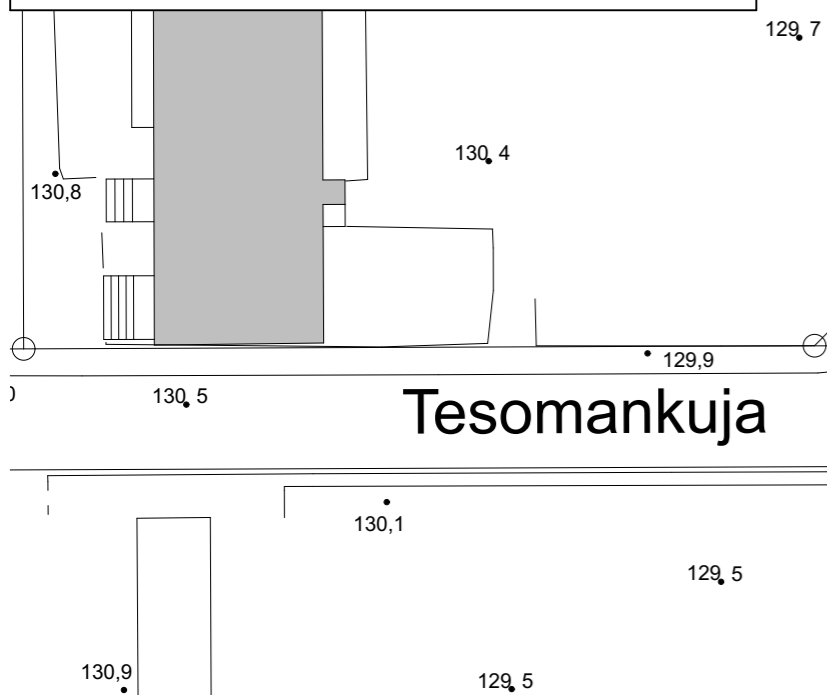


Tontinkäytössä on lähdetty siitä, että kortteliin muodostuu melulta suojattu sisäpiha. Sisäpiha on rauhoitettu autoliikenteeltä lukuunottamatta As Oy Tesoman Tähdelle johtavaa rasiteväylää, joka toimii samalla huolto- ja pelastustienä. Pihan perällä sijaitsee pysäköintihalli, jonne on ajo Tesomankujalta. Piha rajautuu Tesomankujan varteen sijoitettuun A-talon rakennusmassaan, ja idän puolella rakennukset on sijoitettu Tesoman Valtatien suuntaisesti.

Uusi kevyenliikenteen raitti korvaa vanhan liikekeskuksen takapihan läpi osoitetun väylän. Korttelin ja Westerin väliin muodostuvan uuden raitin varrelle on osoitettu liiketiloja. Raitti johtaa julkisen liikenteen pysäkillä ja muodostaa päätyyn pienen toriaukion. Uusi tontinraja tulee olemaan raitin keskellä.

Suunnitelmassa on otettu huomioon mahdollinen kauppakeskus Westerin laajennus, joka tulisi rajoittumaan kevyenliikenteen raittiin.

Rakennusten arkkitehtuuri muodostaa Tesoman valtatie suuntaisen muuriaiheen korostaen alueen liikekaupallista keskustaa. Se käy vuoropuhelua vastapäisen Tesoman koulun kanssa.



TILASTOT

KERROSALAT

Asuinkerrosala	10 500 kem ²
Liiketilakerrosala	500 kem ²
Yhteensä	11 000 kem²

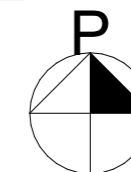
AUTOPAIKOITUS

Tarve

Asuminen (1/130, 30% lievennys)	57 AP
Liiketilat (1/100, 30% lievennys)	4 AP
Vieraspaikat	1 AP
Yhteensä	62 AP

Suunnitelmassa

Pihalla	22 AP (35%)
Rakenteellisia	40 AP (65%)
Yhteensä	62 AP



KONSEPTIKUVAUS

Rakennushankkeen asuntajakauma muodostuu yhden tai kahden hengen pienasunnoista sekä eri kokoisista tehokkaista perheasunnoista. Hankekonsepti tukee pienasunnoissa asuvia tarjoamalla monipuolisesti erilaisia asumisen laatua lisääviä monikäyttö-, yhteis- ja liiketiloja talojen asukkaille ja koko asuinalueelle. Yhteiskäyttöiset tilat laajentavat asumisen toimintoja oman kodin seinien ulkopuolelle ja lisäävät samalla yhteisöllisyyttä ja sosiaalista kanssakäymistä naapuruston asukkaiden kanssa. Kodin lähellä sijaitsevat palvelut ja tilat tukevat asukkaiden arjen sujuvuutta tarjoten etätyöskentelymahdollisuuksia sekä aktiivisia vapaa-ajanvietto- ja harrastusmahdollisuuksia omassa pihapiirissä. Rakennushanke sijaitsee kävelymatkan päässä Tesoman palvelukeskittymästä ja uudesta lähijunapysäkistä, jolloin asuminen kohteessa on helppoa ja miellyttävää kaikkien palveluiden löytyessä läheltä. Samalla ratkaisu tukeutuu autopaikkojen tarvetta vähentävään tehostuvaan joukkoliikenteeseen.

Rakennuksen C ullakkokerroksessa sijaitsee yhteinen monikäyttötila, jota asukkaat voivat halutessaan käyttää vaikkapa juhlien tai illalliskutsujen järjestämiseen sekä omatoimiseen harrastamiseen ja pelailuun. Monikäyttötilasta löytyy keittiö ja se on varustettu ruoanlaittovälineillä, astiastolla sekä siirrettävillä ja pinottavilla pöytä- ja tuoliryhmillä, jotta tila voidaan kalustaa monella tapaa käyttäjän tarpeen mukaan. Lisäksi tilasta löytyy sohvaryhmä rennompaan istuskeluun. Monikäyttötilaa voidaan vuokrata myös ulkopuolisille toimijoille harrastus- ja virkistystoimintaan, jotta sen käyttöaste pysyy suurena.

Rakennushankkeen katutasossa sijaitsee useampia aluetta elävöittäviä liiketiloja. Talojen A ja C kivijalkaliiketiloiden lisäksi tontilla sijaitsee erillinen yksikerroksinen liiketila-, yhteis-/etätyötila, jonne sijoitetaan yleinen kuntosali sauna- ja peseytymistiloihin. Lisäksi kuntosalin yhteyteen avataan rauhaisa, kaikille avoin IT-työskentelykahvila, jonne asukkaat voivat vetäytyä tekemään etätöitä kahvikupposen tai lounaan ääreen. Nämä palvelut hyödyttävät erityisesti pienasuntojen asukkaita, kun omassa kodissa ei riitä tilaa työpisteelle tai kuntoilunurkkaukselle.

Huoneistoluettelo (Talo A, B, C)

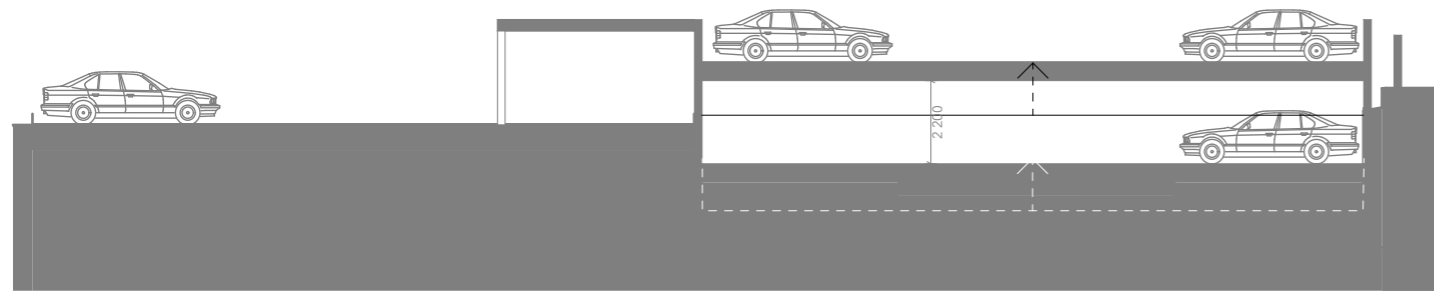
1H+KT	24,0 m ²	7 kpl
	25,0 m ²	7 kpl
	27,0 m ²	58 kpl
2H+KT	32,0 m ²	54 kpl
	33,0 m ²	7 kpl
	35,0 m ²	14 kpl
	47,0 m ²	1 kpl
	55,0 m ²	8 kpl
3H+KT	60,0 m ²	50 kpl
4H+KT	71,5 m ²	2 kpl

	KPA	kpl	%/kpl
1H	26,5 m ²	72 kpl	35 %
2H	35,0 m ²	84 kpl	40 %
≥3H	60,4 m ²	52 kpl	25 %
Yhteensä	38,5 m²	208 kpl	100 %

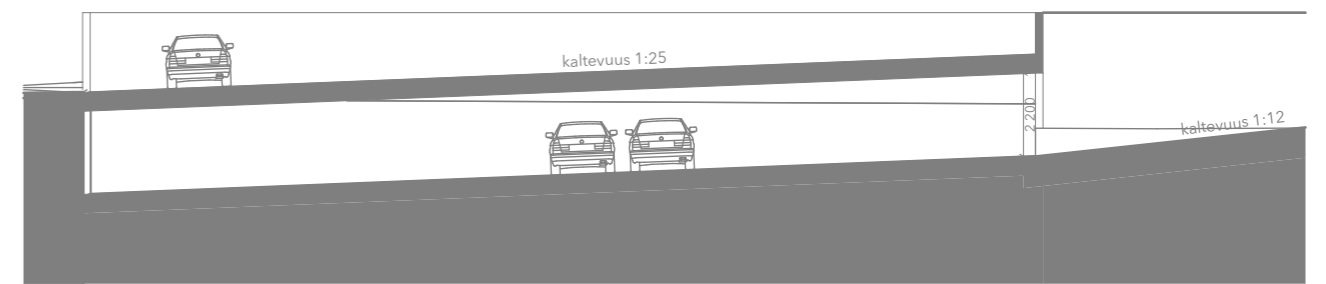
Asuinhuoneistoala **7988 m²**
Liiketilahuoneistoala **343 m²**

Asuinkerrosala **10500 kem²**
Liiketilakerrosala **500 kem²**
Kerrosala yhteensä **11000 kem²**

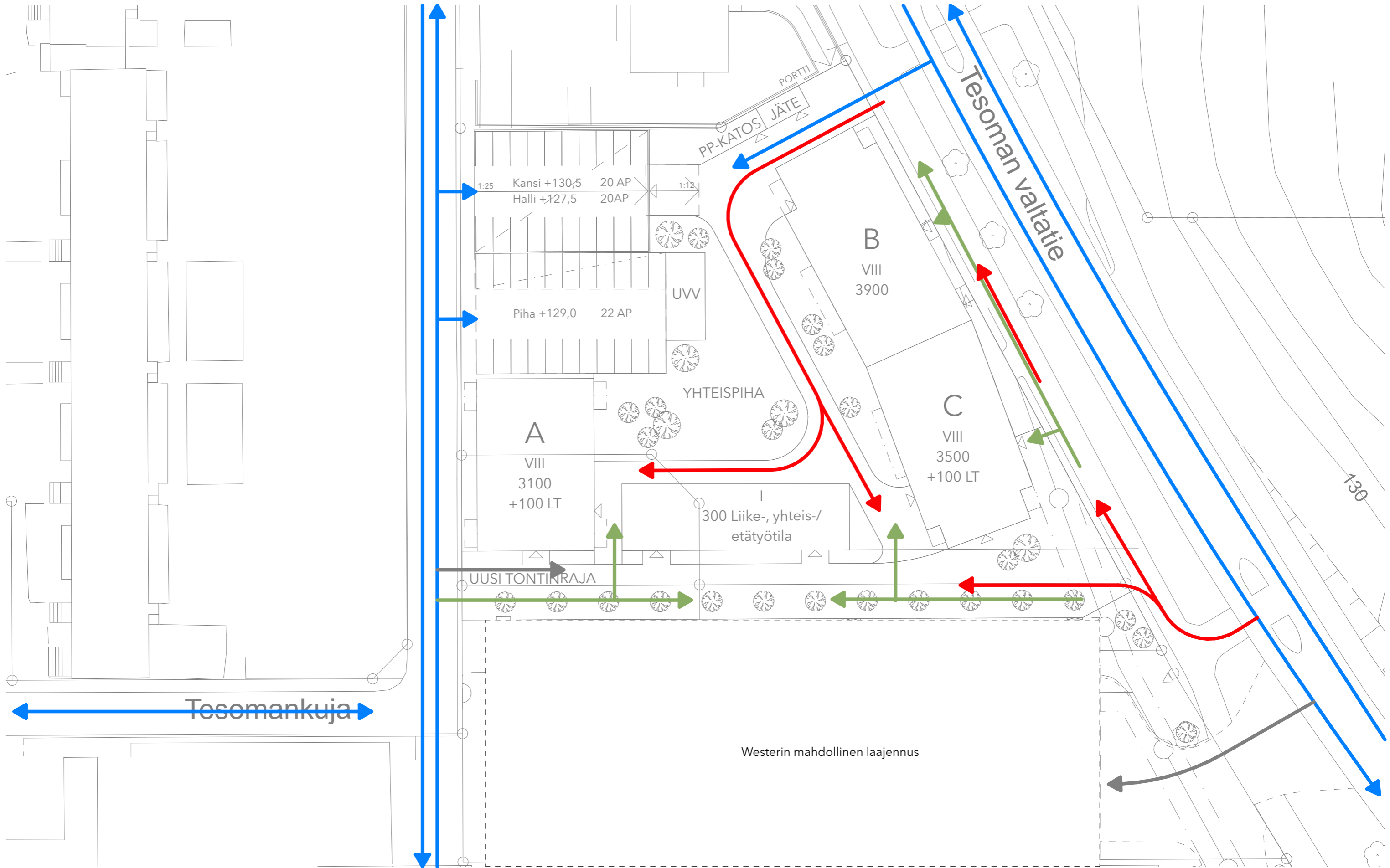
Bruttoala **12050 brm²**

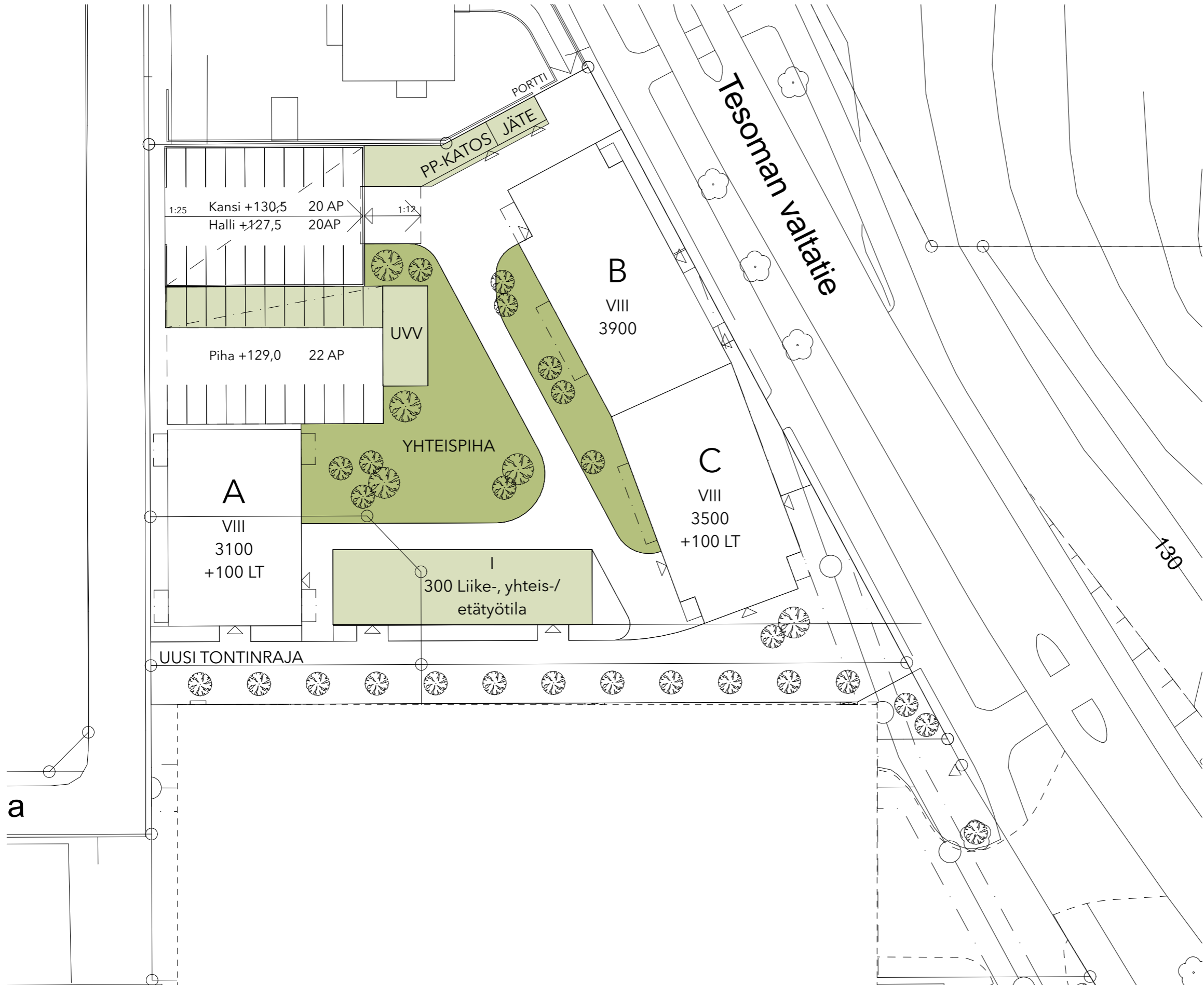


LUONNOS Leikkaus C 1:200

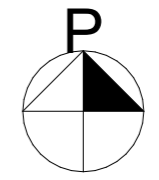


LUONNOS Leikkaus D 1:200





Asuinkerrosala	10500 m ²
Viheralueiden pinta-ala	n. 1500 m ²
Viheralueiden osuus asuinkerrosalasta	15 %





LUONNOS

Leikkaus E

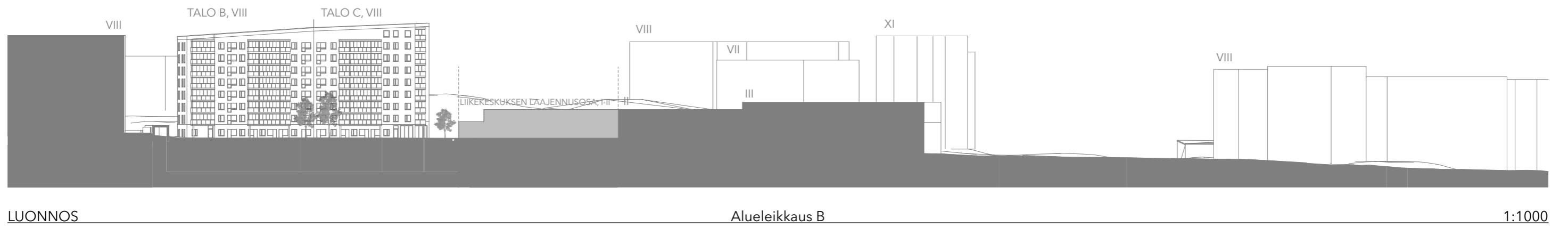
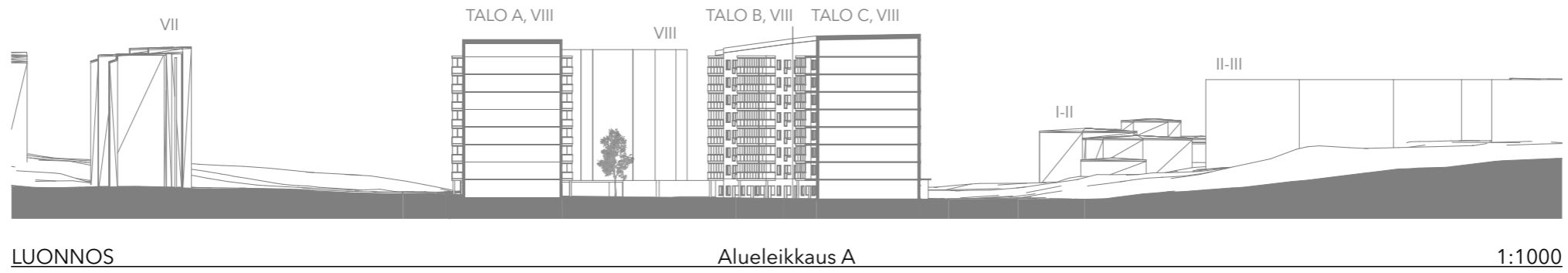
1:200



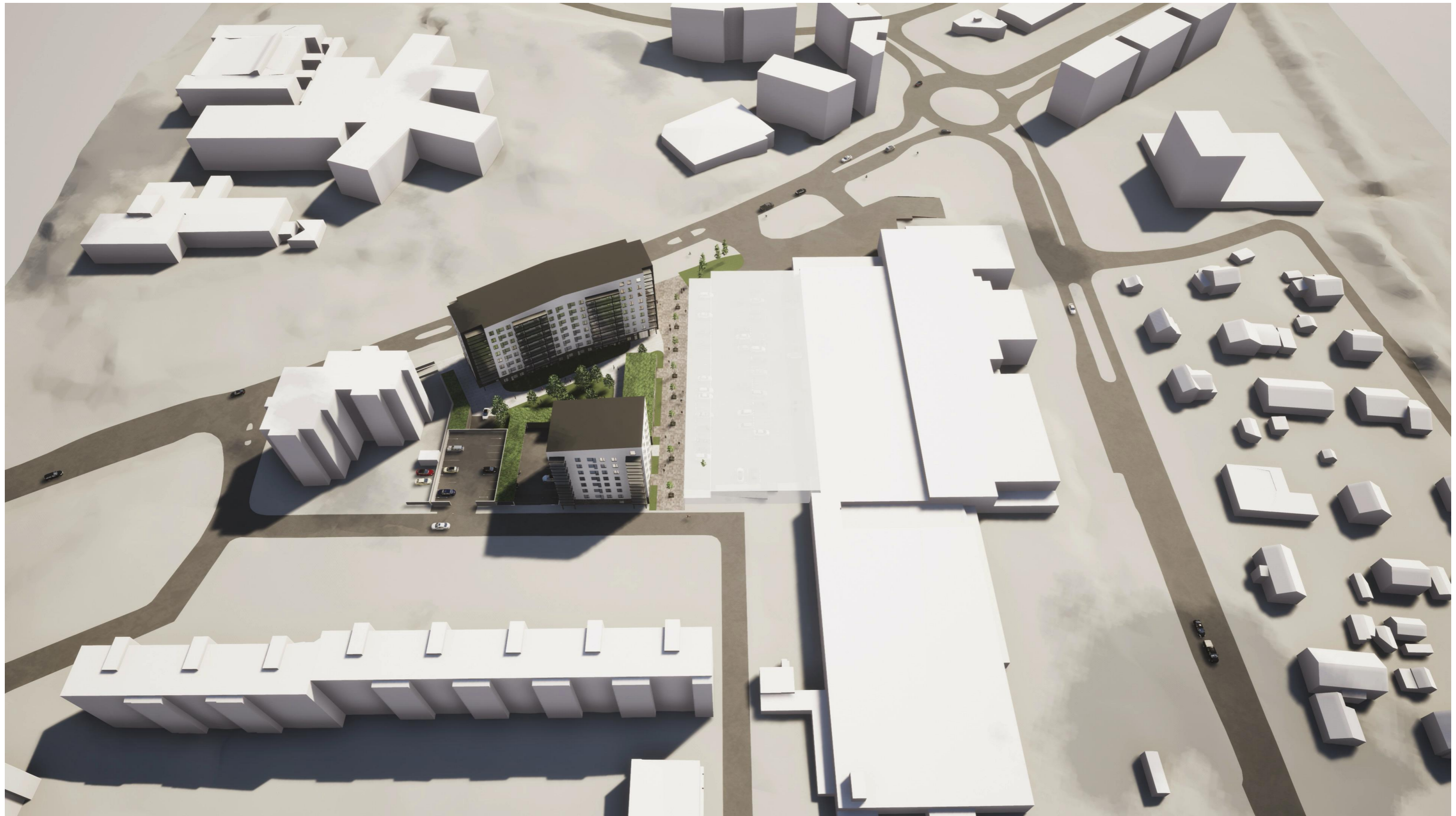
LUONNOS

Leikkaus E, liikekeskuksen laajennus

1:200



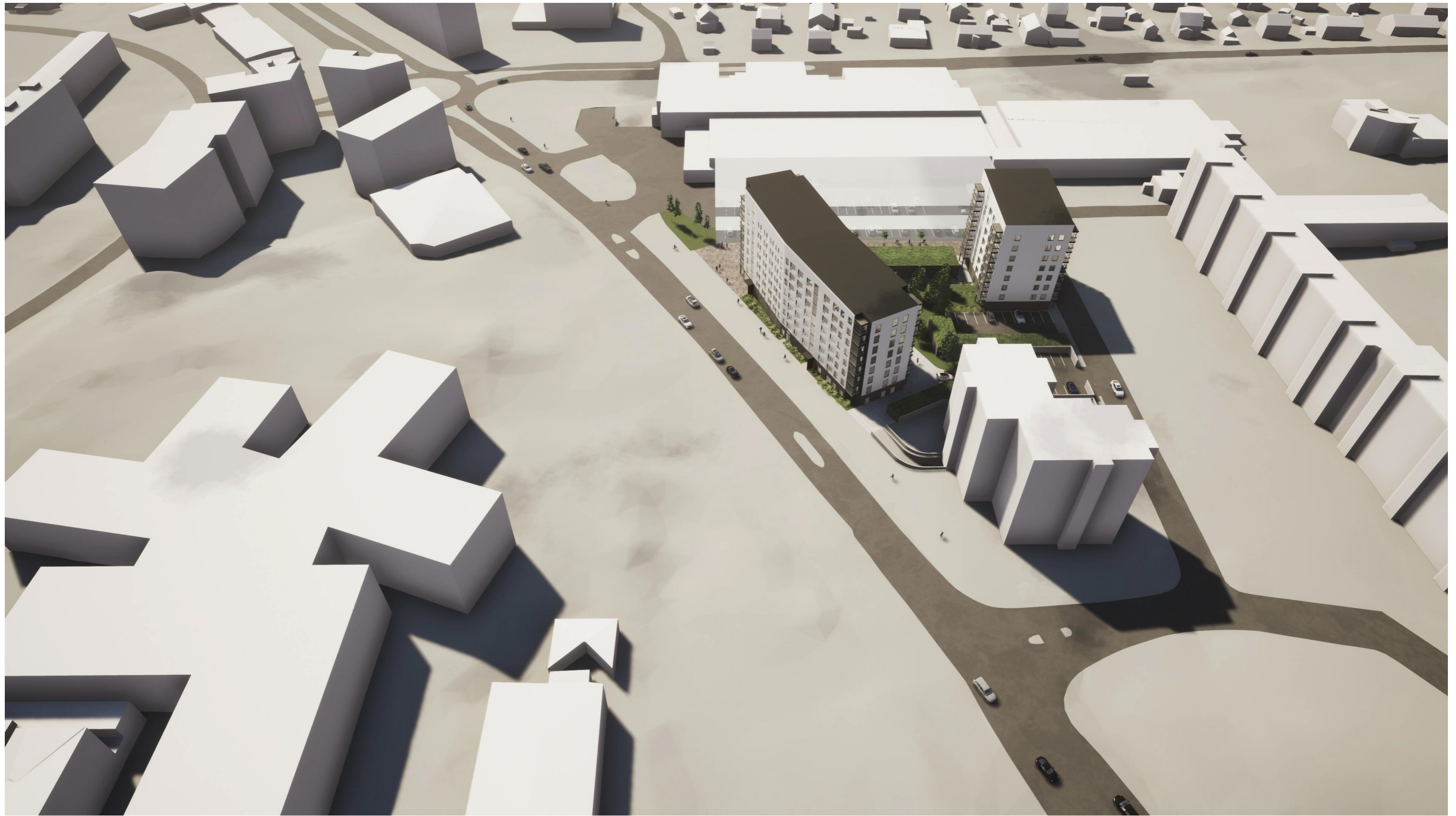


















Ennen



Jälkeen

