



**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 m<sup>2</sup>:n suuruisen muuntamorakennuksen.

Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

ru14m

Merkintä osoittaa rakennuksen suurimman sallitun pääasiällisen runkosyvyuden metreissä.

i-4

Istutettava tontin osa, jolle on istutettava havu- ja lehtipuita.

## YLEISMÄÄRÄYS

### Pysäköinti

Autopaikat	ap/k-m <sup>2</sup>
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. Maanlaiseen pysäköintitilaan saa sijoittaa asemakaavan vaatimia korttelin kaikkien tonttien autopaikkoja tonttirajoista riippumatta.

### Polkupyöräpaikat

Polkupyöräpaikat	pp/k-m <sup>2</sup>
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.

LAPINNIEMI



# HAETTAVAT POIKKEUKSET ASEMAKAAVASTA | TONTTI 4

## -MA/AII-ALUEEN VÄHÄISET YLITYKSET

ma/all-alueen haastavan muodon takia pysäköintihallin toteutuksessa tehdään vähäisiä rakentamisalueen ylityksiä.

## -OSA PYSÄKÖINNISTÄ TOTEUTETAAN PINTAPYSÄKÖINTINÄ

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

Autohallin toteuttaminen II-tasoisena ei ole toteuttamiskelpoinen pohjaveden tason vuoksi. Jos p-halli toteutettaisiin II-tasoisena, nousisi pihakansi yli 3 m ympäristön yläpuolelle, mikä on alueen maisemallisten tavoitteiden 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. Näin ollen alueelle istutettavien puiden määrä jäisi vähäiseksi. Toteuttamalla 24% paikoista pintapaikkoina, pystytään i-4-alueelle sijoittamaan puustutuksia sekä pysäköintikampojen väliin ja alueen eteläosaan.

Suunniteltu maantasopysäköinti mahdollistaa isokokoisten puiden istuttamisen alueelle. Tonttien reunoille ja pysäköintikampojen lomaan toteutetut istutusalueet pehmentävät näkymiä ja toimivat luonnonmukaisesti huleveden hallinnassa. Lisäksi pysäköintipaikat toteutetaan läpäisevinä, jolloin ne omalta osaltaan vähentävät hulevesien haittavaikutuksia. Kansipihan päällä oleville oleskelualueille istutetaan pienempää puustoa ja kasvillisuutta.

Tonteille istutetaan pääasiallisesti 2,5 m korkeita männyntaimia, jotta se yhdistyy maisemallisesti Kaupin mäntypainotteiseen puustoon.

## -AJONEUVOLIITTYMÄ LIITTYMÄKIELTOALUEELLA

Piha-alueiden turvallinen huolto edellyttää ajoyhteyttä Romsinkujalta, jotta leikki ja oleskelualueille ei synny läpikulkuliikennettä.

# 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-KEM<sup>2</sup>**

## 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 3400/110 + 3800/140 = 31 AP + 28 AP

TONTTI 6 ASUMINEN 3400/110 + 3300/110 = 31 AP + 30 AP

**YHTEENSÄ 211 AP**

MIKÄLI KÄYTETÄÄN KESKITETTYÄ RAKENTEELLISTA PYSÄKÖINTIÄ, VOIDAAN TOTEUTTAA -20%

AUTOPAIKKOJA, JOLLOIN KORTTELIN KOKONAISAUTOPAIKKATARVE OLISI 170 AP.

TÄMÄ KOETAAN LIIAN VÄHÄISEKSI HUOMIOON OTTAEN 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	60 AP --> 47 AP (HALLI) + 13 AP(PIHA)
<u>TONTTI 6 ASUMINEN</u>	<u>58 AP --&gt; 47 AP (HALLI) +11 AP (PIHA)</u>
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>209, JOISTA 159 AP P-HALLISSA</b>
	<b>50 AP (24%) PIHAPAIKKOINA</b>

TONTTIEN 4-5-6 PYSÄKÖINTIPAIKOISTA 36 AP SIJAITSEE PIHAPAIKOILLA ELI N. 20%.

### POIKKEUKSET ASEMAKAAVASTA

1. MA/AII-ALUEEN VÄHÄISET YLITYKSET
2. OSA PYSÄKÖINNISTÄ TOTEUTETAAN PINTAPYSÄKÖINTINÄ
3. AJONEUVOLIITTYMÄ LIITTYMÄKIELTOALUEELLA



