

As Oy Säästörasti  
Lisärakentaminen  
30.04.2019



ARKKITEHDIT RUDANKO + KANKKUNEN



# Suunnittelualue As Oy Säästörasti

Vuoniityn  
koulu

LIDL

Rastilantie

Koukkusaarentie

Kahvilantie

Vuosaaren  
kirkko

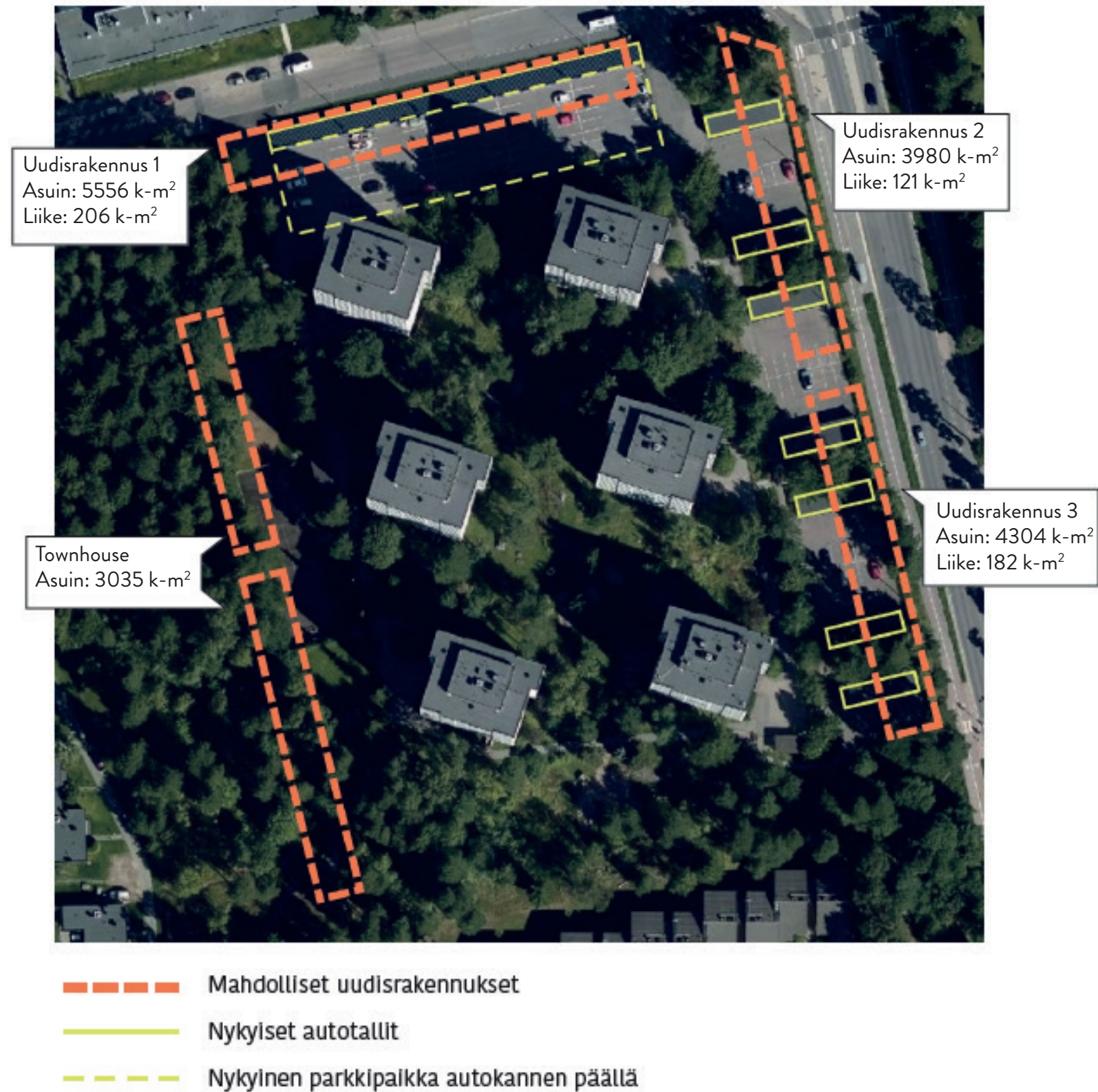
Satamasaarentie

As Oy Säästörasti

Airoparantie



Kaavan viitesuunnittelussa tontille ollaan kaavailtu seitsemän porrashuoneen kerrostalokokonaisuutta sekä puiston puolelle townhouse-rivitaloa. Yhteensä uudisrakentamista on n. 17 300 k-m<sup>2</sup>.



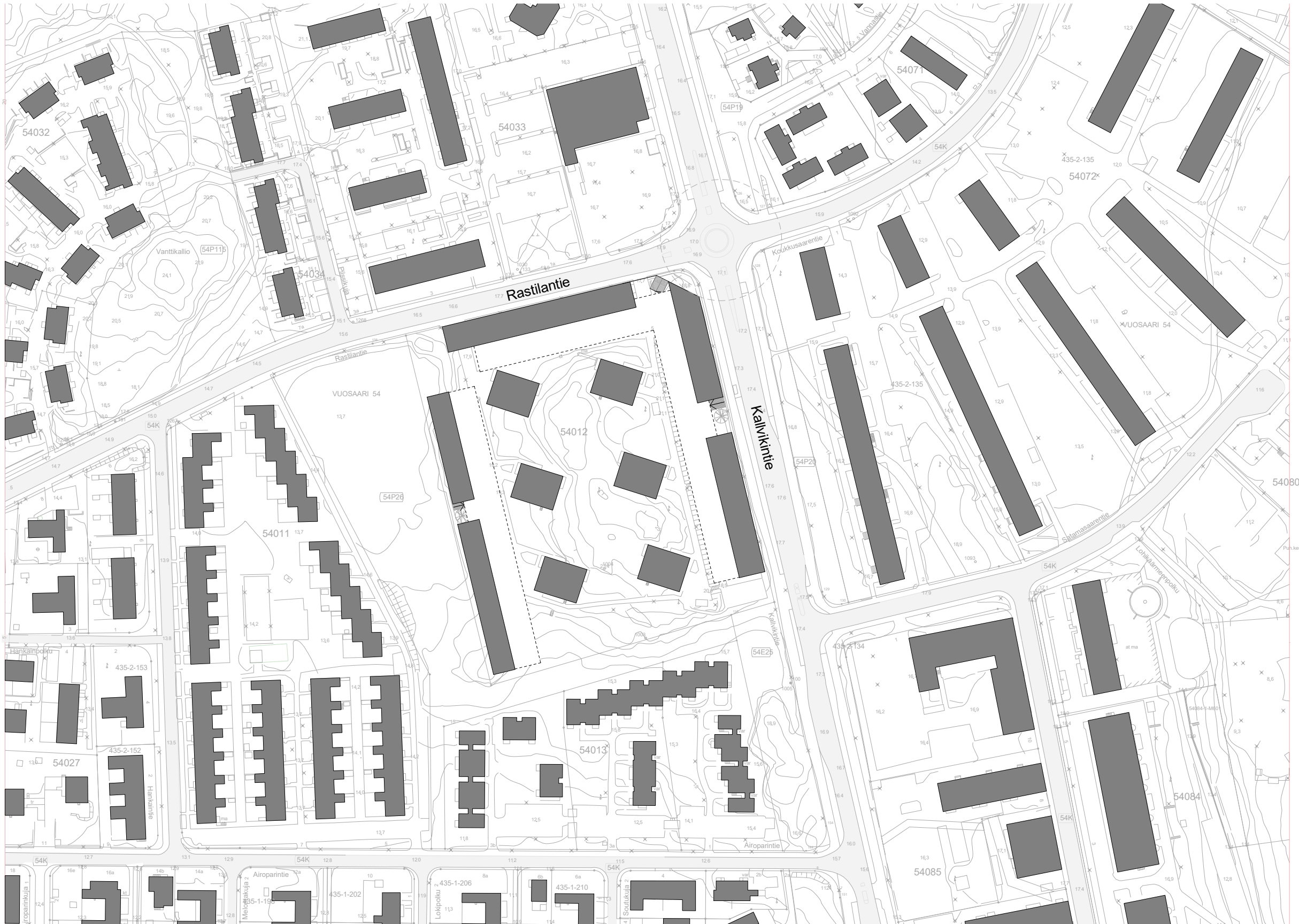


# Säilytettävää luontoa pistetalojen pihalla





# Rakeisuus 1:2000





# Vaihtoehto A



# VE A

## Ilmanäkymä





# VE A

## Katunäkymä



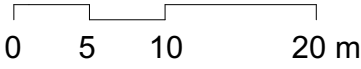
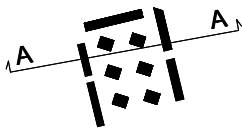
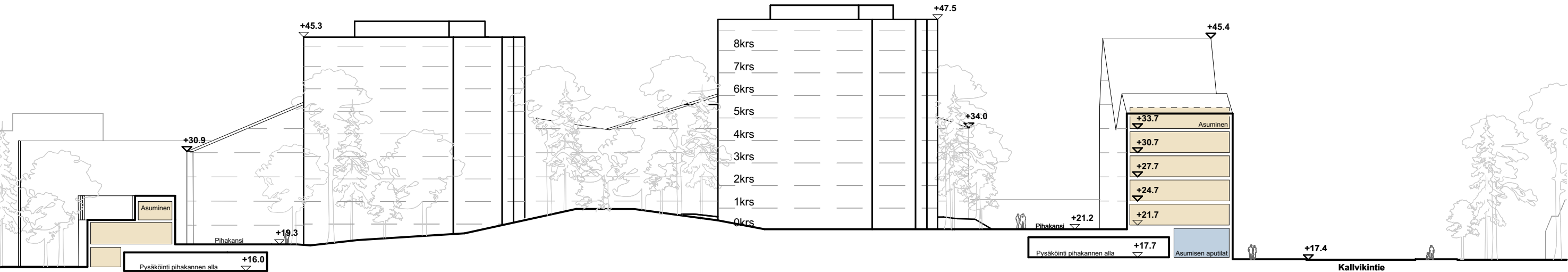


1: 1000



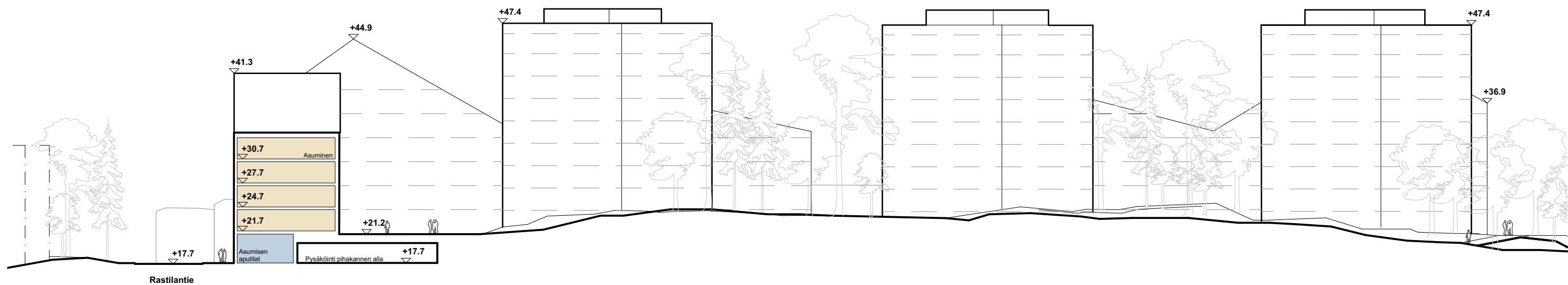


VE A  
Leikkaus A-A  
1:500





VE A  
Leikkaus B-B  
1:500





# Vaihtoehto B



# VE B

## Ilmanäkymä





# VE B

## Katunäkymä





# VE B

## Asemapiirros

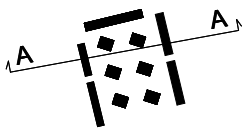
### 1: 1000



0 20 100 m



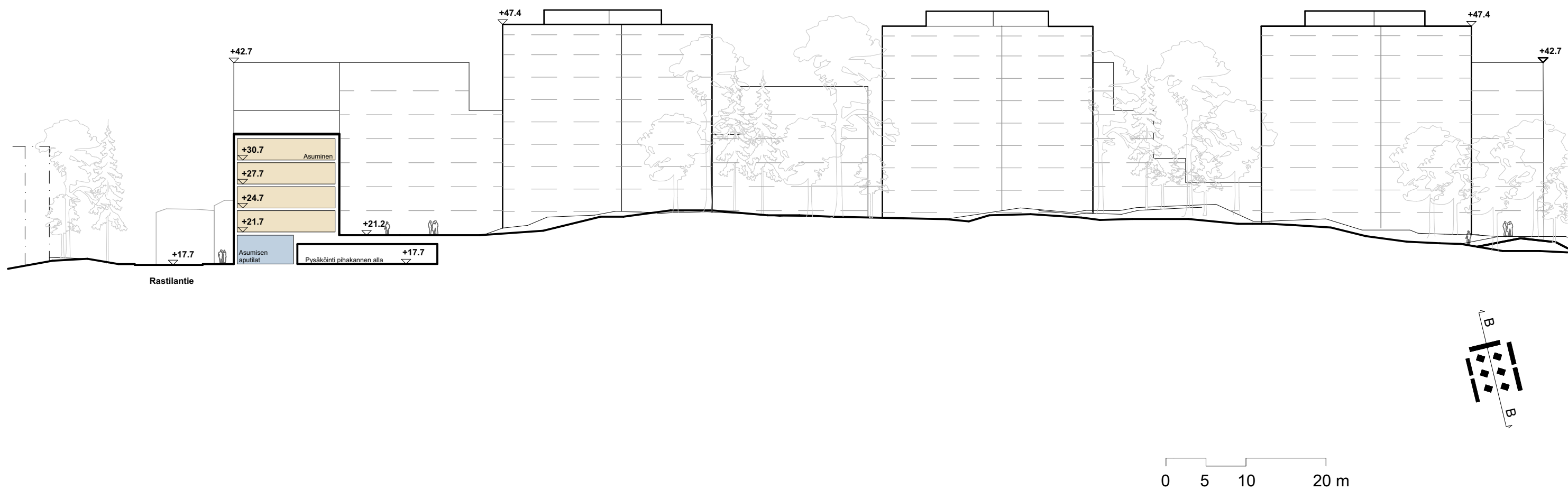
# 1:500



0      5      10      20 m



VE B  
Leikkaus B-B  
1:500





# Vaihtoehto C



# VE C

## Ilmanäkymä





# VE C

## Katunäkymä



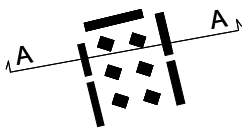


1: 1000





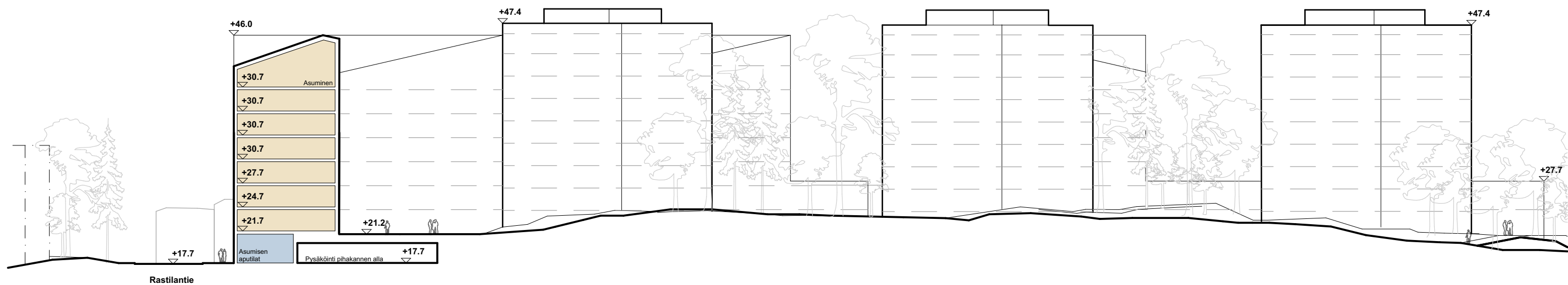
# 1:500



0      5      10      20 m



VE C  
Leikkaus B-B  
1:500





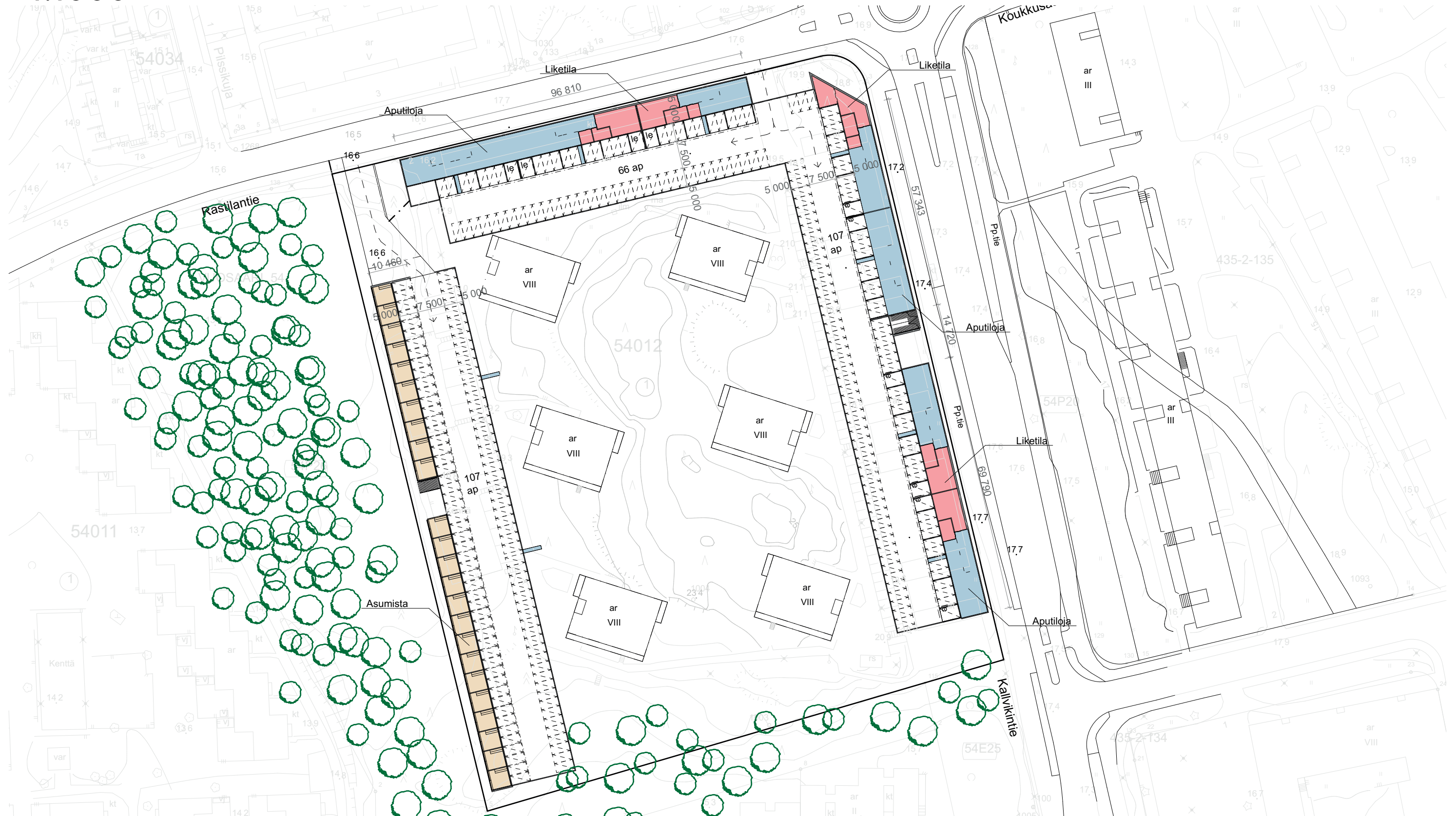
# Esimerkkipohjat

1. kerros on katutasossa, jossa sijaitsee asumisen aputiloja ja liiketiloja. Samassa tasossa on autopaikat pihakannen alla.
2. kerros ja pihakansi on samassa tasossa nykyisen pihan kanssa. Tässä kerroksessa sijaitsee asumista ja asumisen aputiloja.
3. kerros on samassa tasossa nykyisten asuinrakennusten 1. asuinkerroksen kanssa. Tässä kerroksessa ja siitä ylöspäin on asumista.



# 1. kerros

## 1:1000



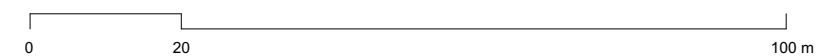


## 2. kerros 1:1000





# 3. kerros 1:1000





VE A



VE B



VE C





Tilalaskelmat

| Asemakaavan sallima (E, F, G) |                                   |                             |                            |                                |                        |                                       |                       |
|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
|                               | A                                 | B                           | C                          | D                              | E                      | F                                     | G                     |
|                               | Pääkäyttötark. muk. Kem2 ASUMINEN | Muu sallittu kem2 (LIIKET.) | Muu sallittu kem2 (mikä ?) | Rak.oik. kem2 yhteensä (A+B+C) | Lisäkerrosala APUTILAT | Lisäkerrosala IV-saunatila (as Oy SR) | Lisäkerrosala (mikä?) |
| R1 1. kerros                  | 0                                 | 206                         |                            | 206                            | 538                    |                                       |                       |
| R1 2. kerros                  | 884                               |                             |                            | 884                            | 343                    |                                       |                       |
| R1 3. kerros                  | 1227                              |                             |                            | 1227                           |                        |                                       |                       |
| R1 4. kerros                  | 1227                              |                             |                            | 1227                           |                        |                                       |                       |
| R1 5. kerros                  | 1181                              |                             |                            | 1181                           |                        |                                       |                       |
| R1 6. kerros                  | 829                               |                             |                            | 829                            |                        |                                       |                       |
| R1 7. kerros                  | 209                               |                             |                            | 209                            |                        |                                       |                       |
| K1 1. kerros                  | 0                                 | 121                         |                            | 121                            | 366                    | 108                                   |                       |
| K1 2. kerros                  | 502                               |                             |                            | 502                            | 231                    |                                       |                       |
| K1 3. kerros                  | 801                               |                             |                            | 801                            |                        |                                       |                       |
| K1 4. kerros                  | 801                               |                             |                            | 801                            |                        |                                       |                       |
| K1 5. kerros                  | 801                               |                             |                            | 801                            |                        |                                       |                       |
| K1 6. kerros                  | 595                               |                             |                            | 595                            |                        |                                       |                       |
| K1 7. kerros                  | 308                               |                             |                            | 308                            |                        |                                       |                       |
| K1 8. kerros                  | 173                               |                             |                            | 173                            |                        |                                       |                       |
| K2 1. kerros                  | 0                                 | 182                         |                            | 182                            | 323                    |                                       |                       |
| K2 2. kerros                  | 703                               |                             |                            | 703                            | 161                    |                                       |                       |
| K2 3. kerros                  | 869                               |                             |                            | 869                            |                        |                                       |                       |
| K2 4. kerros                  | 869                               |                             |                            | 869                            |                        |                                       |                       |
| K2 5. kerros                  | 833                               |                             |                            | 833                            |                        |                                       |                       |
| K2 6. kerros                  | 583                               |                             |                            | 583                            |                        |                                       |                       |
| K2 7. kerros                  | 293                               |                             |                            | 293                            |                        |                                       |                       |
| K2 8. kerros                  | 155                               |                             |                            | 155                            |                        |                                       |                       |
| TH 1. kerros                  | 710                               |                             |                            | 710                            |                        |                                       |                       |
| TH 2. kerros                  | 1287                              |                             |                            | 1287                           |                        |                                       |                       |
| TH 3. kerros                  | 1038                              |                             |                            | 1038                           |                        |                                       |                       |
| YHTEENSÄ                      | 16875                             | 509                         | 0                          | 17384                          | 1962                   | 108                                   | 0                     |

Asemakaavan sallima rakennusoikeus

Erotus

SelitteetA: Asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala

ALUSTAVA APUTILALASKELMA29.03.19As Oy Säästöraستی lisärakentaminen, ve. A

|                  |                             | huoneistokoko         | tarve m2                                                |                 |       |       |
|------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------|-----------------|-------|-------|
| Varastotilat     | Irtaimistovarastot (lämmin) | 1h-2h+k               | 2,0                                                     | m2 per asunto   | 104,0 | 74,0  |
|                  |                             | 3h+k                  | 3,0                                                     | m2 per asunto   | 69,0  | 63,0  |
|                  | Käytävä (arvio 15%)         |                       |                                                         |                 | 26,0  | 20,6  |
|                  |                             | Ulkoiluvälinevarastot | 1h-2h+k                                                 | m2 per asunto   | 78,0  | 55,5  |
|                  | Lastenvaunut ja apuvälineet | 3h+k                  | 2,0                                                     | m2 per asunto   | 46,0  | 42,0  |
|                  |                             | 1h-2h+k               | 0,3                                                     | m2 per asunto   | 15,6  | 11,1  |
|                  | Polkupyörien säilytys       | 3h+k                  | 0,5                                                     | m2 per asunto   | 11,5  | 10,5  |
|                  |                             |                       | 1 pp/20 k-m², 80% paikoista sisällä. (laskettu 1pp=1m2) | m2 sisätiloissa | 222,2 | 172,2 |
| Kiinteistönhoito | Siivouskomero               | 2,0                   | m2 per rappu                                            | 6,0             | 4,0   | 4,0   |
|                  | Talovarasto                 | 5,0                   |                                                         | 15,0            | 10,0  | 10,0  |
| Yhteistilat      | Pesulat ja kuivatustilat    | 20,0                  |                                                         | 20,0            | 20,0  | 20,0  |
|                  | Pesula                      | 26,0                  |                                                         | 26,0            | 26,0  | 26,0  |
|                  | Kerhohuone 1,5% k-m2:stä    |                       |                                                         | 254,3           | 0,0   | 0,0   |
|                  | Talosauna                   |                       |                                                         | 56,0            | 0,0   | 0,0   |
| Tekniset tilat   | SPK                         |                       |                                                         | 30,0            | 20,0  | 30,0  |
|                  | LJH                         |                       |                                                         | 20,0            | 20,0  | 20,0  |
|                  | IVKH                        |                       |                                                         | 50,0            | 50,0  | 50,0  |
|                  |                             |                       |                                                         | 1049,6          | 545,6 | 608,8 |

|              | Br-m2     | Huoneistola | Aputilan huoneala | Liiketilahuoneistoala |
|--------------|-----------|-------------|-------------------|-----------------------|
| R1 1. kerros | 792       |             | 377               | 191                   |
| R1 2. kerros | 1278      | 689         | 314               |                       |
| R1 3. kerros | 1278      | 1004        |                   |                       |
| R1 4. kerros | 1278      | 1004        |                   |                       |
| R1 5. kerros | 1245      | 965         |                   |                       |
| R1 6. kerros | 980       | 695         |                   |                       |
| R1 7. kerros | 262       | 165         |                   |                       |
| K1 1. kerros | 513       |             | 251               | 113                   |
| K1 2. kerros | 838       | 344         | 215               |                       |
| K1 3. kerros | 838       | 653         |                   |                       |
| K1 4. kerros | 838       | 653         |                   |                       |
| K1 5. kerros | 838       | 653         |                   |                       |
| K1 6. kerros | 687       | 466         |                   |                       |
| K1 7. kerros | 340       | 244         |                   |                       |
| K1 8. kerros | 212       | 131         |                   |                       |
| K2 1. kerros | 538       |             | 220               | 170                   |
| K2 2. kerros | 921       | 564         | 164               |                       |
| K2 3. kerros | 921       | 729         |                   |                       |
| K2 4. kerros | 921       | 729         |                   |                       |
| K2 5. kerros | 879       | 686         |                   |                       |
| K2 6. kerros | 678       | 470         |                   |                       |
| K2 7. kerros | 331       | 233         |                   |                       |
| K2 8. kerros | 190       | 127         |                   |                       |
| TH 1. kerros | 727       | 995         |                   |                       |
| TH 2. kerros | 1436      | 1157        |                   |                       |
| TH 3. kerros | 1135      | 1033        |                   |                       |
|              | 20894     | 14389       | 1541              | 474                   |
|              | Br-neliöt |             |                   |                       |
| Autokansi    | 6787      |             |                   |                       |

|                     | R1 | K1 | K2 |
|---------------------|----|----|----|
| yksiöitä/ kaksioita | 52 | 33 | 37 |
| kolmioita/ neliöitä | 23 | 17 | 21 |
| YHT                 | 75 | 50 | 58 |

asuntoja yht

183

ASUNTOJEN LUKUMÄÄRÄ 29.3.2019

VAIHTOEHTO A

|    |           | 1h+kk | 2h+kk | 3h+kk |    |              |
|----|-----------|-------|-------|-------|----|--------------|
| R1 | 2. kerros | 0     | 4     | 5     | 9  |              |
| R1 | 3. kerros | 6     | 8     | 4     | 18 |              |
| R1 | 4. kerros | 6     | 8     | 4     | 18 |              |
| R1 | 5. kerros | 6     | 6     | 5     | 17 |              |
| R1 | 6. kerros | 2     | 4     | 4     | 10 |              |
| R1 | 7. kerros | 0     | 2     | 1     | 3  |              |
|    | yht.      | 20    | 32    | 23    | 75 | as talossa A |
| K1 | 2. kerros | 0     | 3     | 2     | 5  |              |
| K1 | 3. kerros | 4     | 3     | 4     | 11 |              |
| K1 | 4. kerros | 4     | 3     | 4     | 11 |              |
| K1 | 5. kerros | 4     | 3     | 4     | 11 |              |
| K1 | 6. kerros | 2     | 1     | 2     | 5  |              |
| K1 | 7. kerros | 2     | 2     | 1     | 5  |              |
| K1 | 8. kerros | 0     | 2     | 0     | 2  |              |
|    | yht.      | 16    | 17    | 17    | 50 | as talossa B |
| K2 | 2. kerros | 0     | 4     | 4     | 8  |              |
| K2 | 3. kerros | 4     | 4     | 4     | 12 |              |
| K2 | 4. kerros | 4     | 4     | 4     | 12 |              |
| K2 | 5. kerros | 4     | 3     | 4     | 11 |              |
| K2 | 6. kerros | 3     | 1     | 4     | 8  |              |
| K2 | 7. kerros | 2     | 2     | 1     | 5  |              |
| K2 | 8. kerros | 0     | 2     | 0     | 2  |              |
|    | yht.      | 17    | 20    | 21    | 58 | as talossa C |

183 as yhteensä

Aputilatarve2204,0 m2Suunnitelmassa:2069,5 m2



# Autopaikkalaskelma

## Nykytilanne

| E-luku: 0.70 |                 |  |              |
|--------------|-----------------|--|--------------|
| Tontt m2     | Rakennettu K-m2 |  | Autopaikkoja |
| 25476.8      | 17920           |  | 228          |

Isännöitsijältä saadun tiedon mukaan viimeisten kahden vuoden aikana autopaikkoja ollut vapaana n. 20-25 kpl

## Autopaikkatarve nyt

| Autopaikkoja käytössä | Kaavan mukainen ap | Kaavan mukainen vierasp | Hallituksen arvio |
|-----------------------|--------------------|-------------------------|-------------------|
| 201                   | 149.3              | 17.9                    | 160               |
|                       | Yhteensä           | 167.3                   |                   |

## Lisärakentaminen

|                   | Brutto m2 | Kaavan mukainen k-m2 | Vieraspaikkatarve | Autopaikkatarve |
|-------------------|-----------|----------------------|-------------------|-----------------|
| Lamellitalot      |           | 13840                | 13.8              | 115.3           |
| Kaupunkipientalot |           | 3025                 | 3.03              | -               |
|                   | yht       | 16865                |                   |                 |
|                   |           |                      | Yhteensä          | 132.2           |

Paikoitustarve on laskettu kaavalla  $ap/120k\text{-}m2 + vieraspaikka/1000k\text{-}m2$

Kaupunkipientalot ovat pysäköinniltään "omavaraisia" eli niiden osalta ei ole laskettu kuin vieraspaikkatarve

| Yhteensä lisärakentaminen ja nykyiset rakennukset |       |
|---------------------------------------------------|-------|
| Kem                                               | 34785 |
| E-luku                                            | 1.9   |
| Autopaikkatarve                                   | 302   |

Autopaikoista puuttuu 18 ap, mikä vastaa nykyisten asuinrakennusten vieraspaikkatarvetta.

Paikkoja esitetään sijoitettaviksi katujen varsille sekä tarvittaessa pihakannelle. Vaihtoehtoisesti autopaikkatarvetta voidaan huojentaa tämän verran yhteiskäyttöautoin tai nimeämättömin autopaikoin.