

Helsingin kaupungin vuokrattavat kaupunkientalotontit 2012 Alppikylä



Kaupunkientaloja Malminkartanossa



SISÄLLYSLUETTELO

HAKUKAAVAKKEET

1. JOHDANTO	1
2. TONTTIEN HAKUOHJEET	2
2.1 Hakijoiden tietojen luovutus	
2.2 Hakemuksen liitteet	
2.3 Hakuaika ja hakemuksen palautus	
2.4 Hakijoiden sijoittuminen hakumenettelyssä	
3. SUUNNITTELUTILANNE JA RAKENNUSVALMIUS	5
3.1 Asemakaavatilanne	
3.2 Asuntojen määrä ja niiden omistus	
3.3 Hakijaryhmät	
3.4 Tonttien rekisteröinti ja rasitteet	
3.5 Pysäköinti	
4. TONTIN VARAAMINEN JA LUOVUTTAMINEN	9
4.1 Varauksen vahvistaminen ja varausaika	
4.2 Lyhytaikainen maanvuokrasopimus	
4.3 Rakennuslupapiirustusten tarkastaminen	
4.4 Varauksen raukeaminen	
4.5 Tonttiliittymien kustannusten suorittaminen	
4.6 Pitkäaikaisen vuokrauksen hakeminen ja vuokrausehdot	
4.7 Vuokra-aika ja tontin vuokra	
4.8 Lunastusehto omakotitonteilla	
4.9 Rakennusaika ja rakentamisaste	
5. VUOKRAOIKEUDEN KIRJAAMINEN JA KIINNITYKSET	13
6. RAKENNUSSUUNNITTELU JA RAKENNUSLUPA	13
6.1 Rakennusluvan hakeminen ja siihen liitettävät asiakirjat	
6.2 Luvan myöntäminen	
6.3 Rakennusluvan voimassaoloaika	
7. TONTTIEN MAAPERÄ	
7.1 Maaperän puhdistaminen	
7.2 Perustukset, kellarit ja pohjaveden hallinta	
8. KUNNALLISTEKNIikka	16
8.1 Vesijohto-, jätevesi- ja sadevesiviemärioliittymä	
8.2 Kaukolämpö	
8.3 Sähköliittymä	
8.4 Jätehuolto	
9. RAHOITUSMAHDOLLISUUKSIA	17
9.1 Rahastolaina	
9.2 Henkilökohtainen korkotuki	
9.3 Rahastolainan ja korkotuen hakumenettely	
LIITTEET	
Tonttien sijaintikartta	
Valintalistat - pinta-alat, rakennusoikeustiedot, vuokrat	
Asemakaava, Otteet tonttijakokartoista	
Rakentamistapaohjeet	
Rakennettavuusselvitykset, Viitesuunnitelma hulevesien imeytyksestä	
Massat ja kaadettavat puut	
Malli maanvuokrasopimuksesta	

RYHMÄRAKENTAMISTONTIT 2012 Tämä lomake täytetään jokaisesta hakijasta/hakijaperheestä

1a HAKIJAN TIEDOT

Sukunimi	Etunimet
Puhelin työ/koti	
Kotiosoite	Postitoimipaikka
Sähköpostiosoite	

1b PUOLISON TIEDOT

Sukunimi	Etunimet
Puhelin	
Kotiosoite	Postitoimipaikka
Sähköpostiosoite	

2 JOS TONTILLE TULEE KAKSI ASUNTOA, TOISEN ASUNNON ASUKKAAT

Nimet

3 HAKIJARYHMÄN YHDYSHENKIÖ

--

4 Yhteystietoja saa käyttää suoramainontaan

kyllä

ei

Vakuutan hakemuksessa antamani tiedot oikeiksi. Väärien tietojen antaminen aiheuttaa hakemuksen hylkäämisen / tontinvarauksen menettämisen.

Päiväys ja hakijoiden allekirjoitukset

Hakemuksen liitteineen on oltava perillä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosastolla viimeistään perjantaina 17.8.2012 klo15:00

Postiosoite: Kiinteistövirasto, tonttiosasto, PL 2214, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Kiinteistöviraston neuvonta Fabianinkatu 31 D, 4. krs.

RYHMÄRAKENTAMISTONTIT 2012

Tämä lomake täytetään jokaisesta hakijaryhmästä

YHDYSHENKILÖ

Sukunimi	Etunimet
Puhelin	
Osoite	Postitoimipaikka
Sähköpostiosoite	

RYHMÄN JÄSENET

ASUNNON KOKO m²

	ASUNNON KOKO m ²

HANKKEEN KUSTANNUSARVIO
(tarkempi erittely liitteenä)

€

Hakemuksen liitteineen on oltava perillä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosastolla viimeistään perjantaina 17.8.2012 klo15:00
Postiosoite: Kiinteistövirasto, tonttiosasto, PL 2214, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Kiinteistöviraston neuvonta Fabianinkatu 31 D, 4. krs.

Helsingin kaupunki
kiinteistölautakunta
PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

RYHMÄRAKENTAMISTONTIT 2012

4 RAKENNUTTAJA

Tämä lomake täytetään, kun hakijana on yritys, yhdistys, tms.

HAKIJAN TIEDOT

Nimi (yritys, yhdistys)	
Puhelin	
Osoite	Postitoimipaikka
Y-tunnus	

YHDYSHENKIÖ

Nimi	Etunimet
Puhelin	
Osoite	Postitoimipaikka
Sähköpostiosoite	

HANKESUUNNITELMA ESITETÄÄN LIITTEENÄ

Hakemuksen liitteineen on oltava perillä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosastolla viimeistään perjantaina 17.8.2012 klo15:00
Postiosoite: Kiinteistövirasto, tonttiosasto, PL 2214, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Kiinteistöviraston neuvonta Fabianinkatu 31 D, 4. krs.

**RYHMÄRAKENTAMISTONTIT 2012
ALUSTAVA HANKE- JA RAHOITUSSUUNNITELMA**

Hakijan nimi
Pääsuunnittelija
Pääsuunnittelijan referenssit (laajemmin liitteessä)

HAKIJAN OMA HANKESUUNNITELMA (laajemmin liitteessä)

--

HUONEISTOKOHTAINEN RAHOITUSSUUNNITELMA

Omat varat		€
Pankkilaina		€
Muu laina		€
Oma työ	Tuntia x	€
Asunnon arvioitu hankintahinta		€

HAKIJOIDEN ALLEKIRJOITUKSET

TOMTER FÖR GRUPPBYGGE 2012 Denna blankett ska fyllas i för varje sökande person/familj

1a UPPGIFTER OM DEN SÖKANDE

Efternamn	Alla förnamn
Telefon arbetet/hem	
Hemadress	Postanstalt
E-postadress	

1b UPPGIFTER OM MAKEN/MAKAN

Efternamn	Alla förnamn
Telefon	
Hemadress	Postanstalt
E-postadress	

2 OM DET BLIR TVÅ BOSTÄDER PÅ TOMTEN, DE BOENDE I DEN ANDRA BOSTADEN

Namn

3 KONTAKTPERSON FÖR GRUPPEN AV SÖKANDE

--

4 Kontaktinformationen får användas för direktreklam

 ja nej

Jag försäkrar att uppgifterna i ansökan är riktiga. Oriktiga uppgifter leder till att ansökan avslås/
tomten inte längre är reserverad för mig.

Datum och de sökandes underskrifter

Ansökan med bilagor ska vara Helsingfors stads fastighetskontor/tomtavdelningen till handa
fredag 17.8.2012 kl. 15.00.

Postadress: Fastighetskontoret, tomtavdelningen, PB 2214, 00099 HELSINGFORS STAD

Besöksadress: Fastighetskontorets kundtjänst, Fabiansgatan 31 D, 4 våningen

TOMTER FÖR GRUPPBYPGGE 2012

Denna blankett ska fyllas i för varje grupp av sökande

KONTAKTPERSON

Efternamn	Alla förnamn
Telefon	
Adress	Postanstalt
E-postadress	

MEDLEMMAR I GRUPPEN

BOSTADSSTORLEK m²

MEDLEMMAR I GRUPPEN	BOSTADSSTORLEK m ²

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR PROJEKTET (närmare specifikation som bilaga)	€
--	---

Ansökan med bilagor ska vara Helsingfors stads fastighetskontor/tomtavdelningen till handa fredag 17.8.2012 kl. 15.00.

Postadress: Fastighetskontoret, tomtavdelningen, PB 2214, 00099 HELSINGFORS STAD

Besöksadress: Fastighetskontorets kundtjänst, Fabiansgatan 31 D, 4 våningen

Helsingfors stad
Fastighetsnämnden
PB 2200
00099 HELSINGFORS STAD

TOMTER FÖR GRUPPBYGGE 2012

4 BYGGHERRE

Denna blankett ska fyllas i när den sökande är ett företag,
en förening e.d.

UPPGIFTER OM DEN SÖKANDE

Namn (företaget, föreningen)	
Telefon	
Adress	Postanstalt
FO-nummer	

KONTAKTPERSON

Namn	Alla förnamn
Telefon	
Adress	Postanstalt
E-postadress	

EN PROJEKTPLAN SKA LÄGGAS FRAM SOM BILAGA

Ansökan med bilagor ska vara Helsingfors stads fastighetskontor/tomtavdelningen till handa
fredag 17.8.2012 kl. 15.00.

Postadress: Fastighetskontoret, tomtavdelningen, PB 2214, 00099 HELSINGFORS STAD

Besöksadress: Fastighetskontorets kundtjänst, Fabiansgatan 31 D, 4 våningen

Helsingfors stad
Fastighetsnämnden
PB 2200
00099 HELSINGFORS STAD

Denna blankett ska fyllas i för
varje sökande eller grupp av
sökande och också för den som
söker den andra bostaden

**TOMTER FÖR GRUPPBYGGE 2012
PRELIMINÄR PROJEKT- OCH FINANSIERINGSPLAN**

Den sökandes namn
Huvudprojekterare
Huvudprojekterarens referenser (utförligare i en bilaga)

DEN SÖKANDES EGEN PROJEKTPLAN (utförligare i en bilaga)

--

FINANSIERINGSPLAN FÖR LÄGENHETEN

Egna medel		€
Banklån		€
Annat lån		€
Eget arbete	Timmar x	€
Beräknat anskaffningspris för bostaden		€

De sökandes underskrifter

1. JOHDANTO

Helsingin kaupunki tarjoaa vuokrattavaksi Alppikylän uudelta alueelta 61 pientalotonttia. Alppikyläksi kutsutaan aluetta, jota rajaavat lännessä Tattarisuon teollisuusalue, pohjoisessa Puistolan ja Heikinlaakson pientaloalueet sekä idässä Lahdenväylä ja Jakomäen kerrostaloalue. Kaupunki tarjoaa nyt haettavaksi neljäkymmentäseitsemän yhden asunnon kaupunkipientalotonttia ja neljätoista 2-7 asunnon tonttia.

Kaupunkipientalolla (Town House) tarkoitetaan kaupunkimaiseen ympäristöön rakennettua omakotitaloa, jolla on erillinen tontti, mutta talot on rakennettu rajoilla kiinni toisiinsa. Kukin asukas omistaa talonsa eikä kohteesta muodosteta asunto-osakeyhtiötä. Talojen julkisivut ovat yksilöllisiä ja muodostavat vaihtelevan kokonaisuuden. Asunnoilla on oleskelu- ja puutarhakäyttöön sopiva takapiha. Etupiha ja etuovi avautuvat suoraan kadulle.

Useamman asunnon tonteilla olevat rakennukset muistuttavat ulkoiselta olemukseltaan kaupunkipientaloja. Näille tonteille voidaan perustaa asunto-osakeyhtiötä, asumisoikeusyhtiötä tai tehdä hallinnanjakosopimuksia, joiden avulla asuntoja voidaan hallita kuten omilla tonteillaan olevia.



Malminkartanon vuorenjuuren kaupunkipientaloja

Kaupunkipientalotontit muodostavat yhden yhteen rakennettavan taloryhmän. Useamman asunnon tonteille muodostuu yhdestä tai useammasta rakennuksesta tiivis kokonaisuus.

Tonttien hakijoille ei aseteta mitään ennakkoehtoja. Kaupunkipientalotontteja voivat perheet hakea etukäteen koottuina omatoimisin ryhmi-

nä, mutta myös yhden asunnon tontteja erikseen. Ryhmät voivat hakea myös useamman asunnon tontteja. Samaa talouteen kuuluvat voivat osallistua vain yhteen hakijaryhmään ja lisäksi jättää yhden yhteisen erillisiä tontteja koskevan hakemuksen. Rakennuttajakonsultit, rakentajat, yhdistykset, talotehtaat ym. tonteista kiinnostuneet voivat myös osallistua hakuun ja hakea haluamiaan tontteja tai tonttiryhmiä.

Omatoimisessa rakentamisessa tonttien valintajärjestys määritellään arpomalla. Ensin arvotaan asukkaiden muodostamien ryhmien ja sitten erillisten tonttien hakijoiden järjestys. Mikäli tontteja on tämän arvonnin jälkeen jäljellä, valitaan tonttien varaajat hankesuunnitelmien perusteella muista hakijoista. Jos kaikkia tontteja ei tällä kierroksella tule varattua, jatkuu haku kunnes kaikki tontit on vuokrattu.

Tämä esite sisältää hakuohjeet ja hakulomakkeet. Hakemuksiin tulee liittää alustava hanke- ja rahoitussuunnitelma sekä tonttiluettelo, josta käy ilmi hakijan kiinnostuksen kohteina olevat tontit ja niiden valintajärjestys.

Lisätietoja:

Riku Koponen, puh 09 – 310 31800, 040 5258 165 (11.6.2012 alkaen)

Sakari Pulkkinen, puh 09 – 310 37276 (kaavoitukseen liittyvät asiat)

Tuomas Kivelä, puh 09 – 310 36455, 050-505 3294 (8.6.2012 saakka)

Myös sähköpostilla voi pyytää lisätietoja: etunimi.sukunimi@hel.fi

2. TONTTIEN HAKUOHJEET

Tontteja voivat hakea omatoimiseen rakennuttamiseen luonnolliset henkilöt ja perheet tai heidän muodostamansa ryhmät. Ryhmät voivat hakea vierekkäin olevia yhden asunnon tontteja tai useamman asunnon tontteja. Hakijoina voivat myös olla rakennuttajakonsultit, jotka keräävät asukasryhmiä myöhemmin. Edelleen tontteja voivat hakea kaikki muutkin niiden rakennuttamisesta kiinnostuneet kuten yritykset ja yhdistykset. Esimerkiksi yhdistyksen voi perustaa asumisoikeusasuntojen tai vuokra-asuntojen rakennuttamista varten. Yritykset ja yksityishenkilötkin voivat myös hakea tontteja rakennuttaakseen tontille asuntoja ja myydäkseen tai vuokratakseen ne. Tonttien haku on siis avoin kaikille, jotka katsovat kykenevänsä rakennuttamaan kohteen.

Hakemuksista tulee ilmetä, mitä tontteja tai tonttiryhmiä haetaan, ja ne tulee panna paremmuusjärjestykseen.

Tontteja haetaan hakulomakkeilla, jotka ovat esitteen liitteenä. Seuraavassa ohjeita lomakkeen täyttöön:

Kohta 1 a, hakijan tiedot

Kohta 1 b, puolison tiedot

– Puolisolla tarkoitetaan aviopuolisoa tai avopuolisoa, joka muuttaa tontille rakennettavaan rakennukseen.

Kohta 3, Hakijaryhmä

– Tähän kohtaan merkitään hakijaryhmän yhdyshenkilön nimi. Koska tonttiryhmissä on eri määrä tontteja (3-7) ja useamman asunnon tonteilla eri määrä asuntoja (2-7), ryhmä ratkaisee kokoonpanonsa eri kohteissa. Ryhmiä voidaan täydentää jälkeempään.

Kohta 4, Rakennuttajakonsultit, yhdistykset, yritykset

– Tähän kohtaan merkitään hakijan tiedot ja hakijan yhteyshenkilön tiedot

Tonttien valintalista

– Kukin hakija ja hakijaryhmä palauttaa hakemuslomakkeen kanssa listan vuokrattavista tonteista. Listaan kukin hakija tai hakijaryhmä merkitsee tontit tai tonttiryhmät, joista on kiinnostunut, ja asettaa ne paremmuusjärjestykseen juoksevin numeroin. Halutuin tontti tai tonttiryhmä saa numeron 1, seuraavaksi halutuin numeron 2 jne. Hakijalle tarjotaan jäljellä olevista tonteista vain sitä, joka on hakijan valintalistalla parhaalla sijalla. Jotta rakentaminen etenisi johdonmukaisesti, eikä tonttiriveihin jäisi aukkoja, voidaan hakijalle tarjota muutakin tonttia.

Alustava hanke- ja rahoitussuunnitelma

– Suunnitelmasta tulee ilmetä miten asuntohanke tulitaisiin toteuttamaan, mahdollisesti käytössä olevat asiantuntijat (pääsuunnittelija ja/tai projektin vetäjä referensseineen, vastaava työnjohtaja jne.), mahdollinen luonnossuunnitelma (ei pakollinen) sekä hankkeen kustannusarvio ja rahoitussuunnitelma. Hankesuunnitelmaan tulee sisältyä myös tieto suunnitellusta rakennusaikataulusta. Ilmeisen epärealististen hankesuunnitelmien esittäjille ei tarjota tonttia.

– Mikäli hakijat ovat muodostaneet ryhmän, tulee se ilmetä hankesuunnitelmasta. Hakijaryhmän tulee esittää yhteinen hankesuunnitelma ja kunkin hakijan osalta rahoitussuunnitelma.

2.1 Hakijoiden tietojen luovutus

Tonttien varaajien tiedot kiinnostavat markkinointimielessä mm. talotehaita ja rakennusmateriaalien tuottajia.

Markkinointiin luovutetaan yhteystietoja kuitenkin vain niiden osalta, jotka antavat hakemuksessa suostumuksen osoitetietojensa luovuttamiseen. Muita hakemuksissa ilmeneviä tietoja tonttiosasto ei luovuta ulkopuolisille.

Ellei hakija täytä kyseistä kohtaa, tietoja ei luovuteta. Tontin varanneiden nimiä ei kuitenkaan voida pitää salaisina, joten mahdollinen markkinoija voi nimen perusteella saada väestörekisteristä ja puhelinnumerotiedus-

telusta hakijan osoite- ja puhelintiedot saatuaan julkisen pöytäkirjanotteen kiinteistölautakunnan päätöksestä.

Tontin varaajien nimiluettelo on julkinen, mutta vain suostumuksensa antaneiden hakijoiden osoitetieto luovutetaan suoramarkkinoinnista kiinnostuneille yrityksille kuten esim. talo- ja materiaalitoimittajille. Jos lupa annetaan, tontinvaraajilla on mahdollisuus saada rakentamiseen liittyvää hyödyllistä tietoa.

HUOM! Naapureiden keskinäistä yhteistyötä varten ilmoitetaan varaajille saman tonttiryhmän muiden tonttien varaajien yhteystiedot.

2.2 Hakemuksen liitteet

- Tonttien valintalista
- Alustava hankesuunnitelma

2.3 Hakuaika ja hakemuksen palautus

Hakuaika alkaa, kun kiinteistölautakunta on hyväksynyt hakuohjeen ja päättyy 17.8.2012. Hakuajan päätyttyä tehdään esitys tonttien varaamisesta. Mikäli tontteja jää tuolloin varaamatta, jatkuu hakuaika, ja uusia varausesityksiä tehdään niiden saapumisjärjestyksessä.

Hakemukset liitteineen on palautettava viimeistään perjantaina 17.8.2012 klo 15.00 kiinteistöviraston neuvontaan osoitteeseen Fabianinkatu 31 D, 4.krs. tai postitse osoitteella:

Kiinteistövirasto, tonttiosasto
PL 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kirjekuoreen tunnus ”Kaupunkipientalot Alppikylä / 2012”

Myös postitse lähetettyjen hakemusten pitää olla perillä määräaikaan mennessä. Hakemusta ei voi tehdä sähköisesti.

Hakuohjeen liitteineen voi tulostaa nettiosoitteesta www.hel.fi/kv/tontti. Ohje on myös noudettavissa yllä olevasta osoitteesta klo 8.15 – 15.00.

Hakuaikana tonttiosastolla yllä mainitussa osoitteessa on nähtävänä asemakaava määräyksineen, havainnekuvia, rakennustapaohje, piirustuksia kaupunkipientaloista, rakennettavuusselvitys, jne. materiaalia hankkeesta. Pientaloasiamies Riku Koponen pyrkii olemaan tavattavissa ainakin iltapäivisin klo 13–15 (11.6.2012 alkaen). Tapaamisen voi varmistaa puhelimitse tai sähköpostilla.

Hankkeesta kiinnostuneille järjestetään tiedotustilaisuus kaupunkisuunnitteluviraston tiedotuspisteessä Laiturissa entisen linja-autoaseman tiloissa Narikkatorin varrella 18.6.2012 Klo:16.30 -18.00. Tilaisuuden esitysten jälkeen voivat halukkaat aloittaa hakijaryhmien kokoamisen.

2.4 Hakijoiden sijoittuminen hakumenettelyssä

Määräaikaan mennessä hakemuksen jättäneiden hakijoiden ja hakijaryhmien tontinvalintajärjestys arvotaan. Hakijaryhmien järjestys arvotaan ensin. Seuraavaksi arvotaan yksittäisiin tontteihin kohdistuvien hakemusten järjestys. Tonttien varaajaehdokkaat kootaan siis ensin hakijaryhmistä ja seuraavaksi yksittäisten tonttien hakijoista. Jos hakija saa varauksen ryhmän jäsenenä, hänelle ei tarjota yksittäistä tonttia.

Mikäli ilmenee, että sama hakijaperhe on jättänyt useampia erillisiin tontteihin kohdistuneita hakemuksia tai osallistuu useampaan kuin yhteen hakijaryhmään, perheen hakemukset hylätään.

Hakija tai hakijaryhmä, joka arvonnassa saa sijaumeron yksi, saa merkinnän ensimmäiselle sijalle asettamaansa tonttiin tai tonttiryhmään. Seuraaville hakijoille merkitään sitten vuoronperään heidän oman valintalistansa mukainen paras vielä vapaana oleva tontti tai tonttiryhmä. Jotta rakentaminen etenisi johdonmukaisesti, eikä tonttiriveihin jäisi aukkoja, voidaan hakijalle tarjota muutakin tonttia, kuin mikä hänelle on ensin merkitty. Tämä koskee lähinnä erillisiä tontteja hakeneita.

Seuraavaksi käydään läpi muut hakemukset. Tonttiosaston päällikön nimeämä arviointiryhmä asettaa ne hankesuunnitelmien ja mahdollisten neuvottelujen perusteella paremmuusjärjestykseen. Tässä vaiheessa voidaan hakijoilta pyytää lisätietoja ja käydä tarkentavia neuvotteluja.

Kiinteistölautakunnalle esitetään arvonnassa ja hankesuunnitelmien arvioinnin jälkeen päätettäväksi tonttien varaajat ja mahdolliset varasijoille jäävät. Ennen kiinteistölautakunnan päätöstä tonttiosasto ei anna hakijoiden sijoitusta koskevia tietoja. Lautakunta oikeuttanee tonttiosaston tarjoamaan tontteja mahdollisten luopumisten jälkeen varasijoilla oleville. Kullekin hakijalle tai hakijaryhmälle tarjotaan tontteja vain kerran.

Jos tontteja jää varaamatta, jatkuu varausaika, ja uusia varauksia esitetään lautakunnalle niiden saapumisjärjestyksessä. Myös mahdollisesti varauksesta luopuneiden tontit tulevat uuteen hakuun.

3. SUUNNITTELUTILANNE JA RAKENNUSVALMIUS

Yhden asunnon kaupunkipientalotonttien pinta-alat vaihtelevat välillä 189 m² - 270 m². Rakennusoikeus kaikilla kaupunkipientalotonteilla on 160 k-m². Asuntojen enimmäismäärä näillä tonteilla on yksi. Rakennusluvassa voitaneen vähäisenä poikkeuksena sallia pienen sivuasunnon rakentaminen.

Useamman asunnon tonteilla pinta-alat vaihtelevat välillä 311 - 2972 m² ja rakennusoikeutta tonteilla on 200 - 980 k-m². Asuntojen määrä riippuu suunnitelmasta, mutta on arviolta 2 – 7 ellei rakennuslupavaiheessa sallita suurempaa asuntomäärää. Pienimmille tonteille voidaan haluttaessa rakentaa vain yksi suuri asunto tai pääasunnon lisäksi pienempi sivuasunto.

Korttelissa 41302 on kaavamerkintä A-2 (asuinrakennusten korttelialue), jonka mukaan korttelialueesta määräaloiksi erotetuilla tontin osilla saa olla omakotitaloja, joilla saa olla yhteiskäyttöistä aluetta ja muita yhteisjärjestelyjä. Kortteli on kuitenkin jaettu tonttijaolla 30 yhden asunnon kaupunkipientalotontiksi ja kahdeksi kuuden ja seitsemän asunnon tontiksi.

Tontilla 2 korttelissa 41301 on kaavamerkintä ATY (asuin ja työpaikkarakennuksen korttelialue), asuinrakennuksen rakennusala 400 k-m² ja työtilarakennuksen rakennusala 300 k-m². Tontti soveltuu siis hankkeelle, johon halutaan työtiloja ja asuntoja. Tontille voitaisiin sijoittaa esim. taiteilijoiden asuntoja ja työtiloja.

Muilla tonteilla kaavamerkintä on A-1 (asuinrakennusten korttelialue).

Kaikille tonteille saa kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa asuimista palvelevia tiloja kuten varasto-, huolto-, askartelu-, sauna-, teknisiä tiloja sekä lasiseinäisiä parvekkeita rakennuksen kaikkiin kerroksiin ja talousrakennuksiin yhteensä enintään 20 % kerrosalasta. Kaikille tonteille saa rakentaa kerrosalan lisäksi enintään 15 m² autopaikkaa kohden autosuojia asunnon ensimmäiseen kerrokseen ja talousrakennuksen rakennusosalalle. Kaikilla tonteille kerrosalasta saa enintään 25 % rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa.

Rakennusten ollessa toisissaan kiinni tontin rajalla saa palomuurin rakentaa tontin rajan keskelle. Palomuurin anturat eivät saa ulottua palomuuria kauemmaksi naapuritontin puolelle, elleivät naapurit toisin sovi. Rakennusta purettaessa ei jäljelle jäävälle naapurirakennukselle tarpeellista palomuuria saa purkaa.

Useimmille tonteille tonttiliittymät vesijohto-, jätevesi- ja sadevesiviemäri on rakennettu kadun rakentamisen yhteydessä etukäteen. Liittymien rakentamisesta peritään liitteissä mainittu maksu. Kaukolämmön runkolinjat ovat valmiina lähellä tontteja, mutta tonttiliittymiä ei ole rakennettu.

Asemakaavan määräysten mukaan tonteille tulee rakentaa kellari ja/ tai ullakko. Kellarin ja ullakon pinta-alaa ei lasketa rakennusoikeuteen. Rakennusten kerrosluvaksi on merkitty III^{1/2}, mikä tarkoittaa, että kolmanteen kerrokseen saa sijoittaa asuin- tai työtilaa puolet alempien kerrosten alasta. Tonteilla 14 ja 27 korttelissa 41302 asuinrakennukset ovat kaksikerroksisia ja talojen koko 140 k-m². Rakennusluvan yhteydessä voidaan vähäisenä poikkeamana hyväksyä ullakon (ja kellarin) jättäminen rakentamatta. Talousrakennusten enimmäiskerrosalaluokka on I^{1/2}, joten talousrakennuksen toiseen kerrokseen voi sijoittaa asuin- tai työtilaa puolet alemman kerroksen pinta-alasta.

3.1 Asemakaavatilanne

Kaikilla tonteilla on voimassa oleva asemakaava nro 11370 ja tonttijaot on jo tehty. Alppikylän kaupunkipientaloille on lisäksi laadittu rakenta-

mistapaohjeet, jotka ohjaavat asemakaavaa tarkemmin rakennuksen ja tontin rakentamista.

Mallina on keskieurooppalainen rakennustapa, jolla pyritään tuomaan vaihtoehtoja suomalaiseen pientalorakentamiseen. Rakentamistapa edellyttää sopeutumista perinteistä omakotitonttia pienempään tilaan sekä vaatii huolellista paneutumista arkkitehtisuunnitteluun ja rakennustyön järjestelyihin.



Omatoimisesti toteutettuja kaupunkipientaloja Tampereen Villilässä

Asemakaava sallii rakentamisen kolmeen kerrokseen, mikä antaa runsaasti mahdollisuuksia erilaisiin pohjaratkaisuihin. Julkisivujen toivotaan olevan yksilöllisiä ja vaihtelevia. Julkisivumateriaalin tulee olla pääosin kiviaineinen: rapattu tai puhtaaksi muurattu. Pienemmältä osin julkisivu voi olla peittomaalatua puuta.

3.2 Asuntojen määrä ja niiden omistus

Korttelialueet on tarkoitettu pääosin suuria asuntoja varten. Rakennuspaikka, jonka rakennusoikeus on 180 k-m² tai pienempi, on tarkoitettu yhtä asuntoa varten. Kaikille näille tonteille saa siis asemakaavan mukaan rakentaa enintään yhden asunnon. Rakennuslupavaiheessa voidaan todennäköisesti sallia lisäksi pienen sivuasunnon rakentaminen.

Kaikilla asunnoilla tulee olla oma sisäänkäynti ulkoa ja oma piha. Tämä määräys rajoittaa asuntojen määrää useamman asunnon tonteilla. Samalle tontille rakennetut asunnot voivat olla samassa omistuksessa. Mikäli asunnoille suunnitellaan eri omistajia, tulee se ilmetä hakemuksesta. Tällöin tontti vuokrataan prosentiosuuksina eri omistajille (esim. yksi asunto 70 % tai 35 + 35 % ja toinen asunto 30 % tai 15 + 15 %).

Tonttien vuokrausosuudet tulee ilmoittaa haettaessa pitkäaikaista vuokrasopimusta.

Tonttien osuuksista voidaan solmia hallinnanjakosopimus, jossa määritellään kunkin asunnon omistajien hallitsema sekä yhteiset alueet. Vuokrasopimukset tehdään tällöin erikseen kunkin osuuden hallitsijoiden kanssa.

Jos tonttia hallitsemaan perustetaan yhtiö, tontti vuokrataan sille.

3.3 Hakijaryhmät

Haettavat yhden asunnon tontit, joissa rakennukset rakennetaan rajalla kiinni toisiinsa, ovat kymmenessä ryhmässä, yksi seitsemän, yksi kuuden, kolme viiden, yksi neljän ja viisi kolmen tontin ryhmää. Kyseisillä tonteilla perustusten, kellarien, palomuurien ja vesikattojen suunnittelu ja rakentaminen on syytä tehdä ainakin runkovaiheeseen asti yhtä aikaisesti kussakin tonttiryhmässä, jotta taloriviin ei jäisi aukkoja eikä eriaikainen rakentaminen häiritsisi naapureita.

Omatoimiset ryhmät voivat hakea myös useamman asunnon tontteja.

Suunnittelu- ja rakennuskustannuksissa voidaan yhteistyöllä saada merkittäviä säästöjä. Yhteistyö on helpompaa, jos tonttien hakijat muodostavat etukäteen ryhmiä, jotka rakennuttavat yhdessä tonttiryhmän, jossa talojen seinät tulevat kiinni toisiinsa. Seitsemän ja kuuden tontin ryhmään voi olla vaikea kerätä riittävästi kumppaneita, joten näitä tontteja voi hakea myös pienempinä ryhminä. Kohteissa, joissa tonttien määrä on seitsemän tai kuusi, voidaan ryhmiä täydentää myöhemmin. Vaikka tontteja voidaan hakea ryhminä, varaukset ja vuokraukset tehdään kuitenkin tonteittain hakijoille.

Vaikka tontteja on taloudellista suunnitella ja rakennuttaa ryhminä, suunnittelussa tulee kuitenkin kiinnittää erityistä huomiota asemakaavan ja rakennustapaohjeiden tavoitteisiin monimuotoisuudesta ja vaihtelevuudesta: talojen tulee erottua persoonallisesti toisistaan mm. julkisivujen väreissä, aukotuksissa, erilaisissa katoksissa, parvekkeissa, kattoikkunoissa, kattoterasseissa jne. Tällä alueella ei siis korosteta yhtenäisyyttä, vaan päinvastoin vaihtelevuutta.

3.4 Tonttien rekisteröinti ja rasiitteet

Tontit on lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin kaupungin toimesta.

Kiinteistöä varten voidaan toisen kiinteistön alueelle merkitä maanvuokrasopimukseen rasiitteen luoteisia ehtoja mm. kulkuyhteyttä, veden johtamista, puhelin- sähkö-, vesi-, sadevesiviemäri-, jätevesiviemärijohtoja ja jätteiden kokoamispaikan sijoittamista varten.

Myöhemmin mahdollisesti ilmenevien erimielisyyksien välttämiseksi vuokralaisten tulee keskenään erikseen sopia rasiitteen luonteisista eh-

doista kuten kulkuyhteyden rakentamisesta, käyttämisestä ja kunnossapidosta sekä niistä syntyvistä kustannuksista.

Ennen maanvuokrasopimuksen tekemistä tulee varaajien maksaa tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikulut yhteensä 1 460-1 770 euroa/tontti.

3.5 Pysäköinti

Asemakaavan määräysten mukaan tulee rakentaa yksi pysäköintipaikka (autopaikka, -katos tai -talli) kutakin 80 k-m² kohden. Kuitenkin yhtä asuntoa varten riittää kaksi pysäköintipaikkaa. Pysäköintipaikoista ainakin puolet tulee sijoittaa tonteille ja puolet voidaan sijoittaa tontin ulkopuolelle katualueelta pysäköintiin varatuille alueille. Näiden paikkojen käyttöoikeudesta rakennusvirasto perii noin 3 300 euron kertakaikkisen korvauksen.

4. TONTIN VARAAMINEN JA LUOVUTTAMINEN

4.1 Varauksen vahvistaminen ja varausaika

Kiinteistölautakunta päättää tonttien varaamisesta arvonnalla ja hanke-suunnitelmien arvioinnin jälkeen syys- lokakuussa 2012. Tontin varaamiseen oikeutetulle ilmoitetaan päätöksen jälkeen kirjallisesti varattavana olevasta tontista. Mikäli hakija on ilmoituksen saatuaan edelleen kiinnostunut tontista, varaus ja lyhytaikainen maanvuokrasopimus astuvat voimaan, kun hän maksaa määräaikaan mennessä kirjeen mukana lähetettävän kahden kuukauden tontinvuokralaskun. Varausajan katsotaan tällöin alkavan siitä, kun hakijalle on lähetetty tieto varattavissa olevasta tontista. Tontit varataan hakijoille eikä hakijaryhmille.

Lyhytaikaisen vuokrasopimuksen mukaista kuukausivuokraa tulee maksaa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamiseen asti. Kahden ensimmäisen kuukauden jälkeiset kuukausivuokrat otetaan vähennyksenä huomioon pitkäaikaisessa maanvuokrassa.

Tontin varausta ja lyhytaikaista vuokrasopimusta ei voi siirtää ulkopuoliselle. Varauksensaajat voivat kuitenkin vaihtaa tontteja keskenään. Vaihdoista on ilmoitettava tonttiosastolle molempien osapuolten allekirjoittamalla kirjeellä.

Mikäli hakija ei ole kiinnostunut tontista ja jättää ensimmäisen laskun maksamatta tai keskeyttää vuokran maksun myöhemmin, varaus raukeaa, ja tonttiosasto tarjoaa tonttia arvontajärjestyksessä seuraavalle hakijalle tai se pannaan uudelleen haettavaksi.

Mikäli joku rakennuttajaryhmään kuuluva hakija tai varaaja luopuu tontistaan, voi hakijaryhmä esittää uutta varaajaa. Mikäli ryhmä ei esitä uutta varauksensaajaa, esitetään vapautunutta tonttia arvontajärjestyksessä seuraavana olevalle yksittäisen tontin hakijalle. Jos kokonainen ryhmä

luopuu tonteistaan, tontteja tarjotaan seuraavalle ryhmälle tai seuraaville hakijoille tai pannaan uuteen hakuun.

Varaus on voimassa vuoden. Sinä aikana varauksensaajan tulee laatia talosuunnitelma, esittää rakennuslupapiirustukset tonttiosaston tarkistettaviksi ja saada niihin tonttiosaston leimat.

Varauksensaajan tulee varausaikana hakea pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä siten, että sopimus tulee voimaan viimeistään neljän kuukauden kuluessa varausajan päättymisestä lukien.

4.2 Lyhytaikainen maanvuokrasopimus

Tonttiosaston toimistopäällikkö tekee tonttia koskevan lyhytaikaisen vuokrauspäätöksen, kun varauksensaaja on maksanut ensimmäisen maanvuokralaskun. Päätös toimii lyhytaikaisena maanvuokrasopimuksena. Vuokrauspäätökseen kirjataan tonttia koskevat varausehdot.

Lyhytaikainen maanvuokrasopimus tarvitaan rakennusluvan hakemiseen, mutta se ei oikeuta käynnistämään rakennustöitä tontilla.

4.3 Rakennuslupapiirustusten tarkastaminen

Varauksensaajan tulee esittää hankkeensa rakennuslupapiirustukset ja kerrosalalaskelma tonttiosaston tarkastettaviksi ennen rakennusluvan hakemista. Koska rakennuslupapiirustuksissa tulee esittää naapuritalojen julkisivut ja asemapiirrookset, yhteen tai hyvin lähelle toisiaan rakennettavien talojen piirustukset olisi tarkoituksen mukaista laatia ja jättää tarkistettavaksi yhtä aikaa.

Tarkastusta varten piirustukset toimitetaan kiinteistöviraston tonttiosastolle Fabianinkatu 31 D 4 krs. Tonttiosastolla asiaa hoitaa tekninen asiantuntija Merja Mäkipää puhelin 09–310 36453. Tarkastuksen jälkeen piirustukset leimataan ja hakijalle ilmoitetaan puhelimitse, että ne ovat noudettavissa rakennusvalvontavirastoon toimittamista varten.

4.4 Varauksen raukeaminen

Ellei varauksensaaja noudata varausehtoja tai suorita lyhytaikaisen maanvuokrasopimuksen mukaisia vuokralaskuja varaus raukeaa, eikä maksettuja vuokria palauteta.

4.5 Tonttiliittymien kustannusten suorittaminen

Ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista vuokralaisen tulee maksaa etukäteen rakennettujen tonttiliittymien kustannukset, jotka ovat noin 4 300 euroa/tontti. Maksua tarkistetaan rakennuskustannusindeksin mukaan. Kun vuokralainen hakee pitkäaikaista maanvuokrasopimusta, tonttiosasto lähettää liittymistä laskun, jonka maksamisesta tulee esittää kuitti allekirjoitustilaisuudessa. Maksun suorittamisen ja maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen siirtyvät tonttiliittymät

vuokralaisen omistukseen. Jos liitteenä olevassa listassa ei tontin kohdalla ole merkintää liittymien kustannuksista, ei niitä ole rakennettu. Kunkin tontin vuokralainen vastaa näiden tonttien osalta liittymisen rakentamisesta itse.

Tontin pitkäaikainen maanvuokrasopimus pitää olla allekirjoitettu ennen kuin vuokralainen saa ryhtyä rakentamistoimenpiteisiin tontillaan.

4.6 Pitkäaikaisen vuokrauksen hakeminen ja vuokrausehdot

Vuokrausta haetaan vapaamuotoisella hakemuksella, josta pitää ilmetä vuokrattavan tontin osoite tai kiinteistötunnus, vuokra-ajan alkamisaika (kuun 1. tai 16. päivä), maanvuokran maksupäivät (Voivat olla yksi, kaksi tai neljä kertaa vuodessa, katso vuokrasopimuslomake 1.2 §.), vuokralaisen nimi, henkilötunnus ja laskutusosoite sekä yhteyshenkilön puhelinnumero. Mikäli sopimus tulee useamman kuin yhden henkilön nimiin, tulee jokaisesta ilmoittaa edellä mainitut tiedot ja myös kunkin vuokralaisen tonttiin kohdistuva hallintasuhde (esim. ½). Maanvuokrasopimuksen hakijana tulee olla tontin varaaja.

Koska tonteilla tontinrajaan kiinni rakentaminen on sallittu, rakenteiden maanalaiset perustukset, routaeristys ja salaojitus ulottuvat osittain viereiselle tontille tai puistoon. Tonttien vuokrasopimukseen liitetään näitä rasitteita koskevat ehdot, joten vuokralaisen tulee hakemuksessaan yksilöidä oman tonttinsa kaikki rasitteet, ja vaadittaessa rasitteista tulee laatia erillinen rasitesopimus.

Kaupunki pidättää oikeuden sisällyttää vuokrasopimukseen tonttien rakentamisen ja käytön kannalta välttämättömät rasite-ehdot.

Tonttiosasto valmistelee vuokrauspäätökset kiinteistölautakunnalle, joka kokoontuu joka toinen viikko torstaisin. Asian valmistelu siihen pisteseen, että vuokrasopimus olisi valmis allekirjoitettavaksi, vie helposti aikaa useamman viikon. Siksi kirjalliset hakemukset tulisi lähettää tonttiosastolle hyvissä ajoin ennen toivottua vuokrauksen alkamisajankohtaa.

Kiinteistölautakunnan päätöksen jälkeen asia siirtyy kiinteistöviraston hallinto-osaston käsiteltäväksi, joka laatii lopulliset maanvuokrasopimukset ja järjestää allekirjoitustilaisuuden.

Vuokralaisen tulee maksaa ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä myös tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikulut 1 460-1 770 euroa.

4.7 Vuokra-aika ja tontin vuokra

Tontit tullaan vuokraamaan yli 60 vuodeksi siten, että tonttien maanvuokrasopimukset ovat voimassa 31.12.2075 saakka, mikä jälkeen vuokralaisella on oikeus tehdä sopimus uudelle vuokrakaudelle. Liitteenä on malli pitkäaikaisesta maanvuokrasopimuksesta.

Kaupunginvaltuusto on päättänyt 10.12.2008 (303 §) Alppikylän tonttien vuokrausperusteista. Vuokrat perustuvat rakennusoikeuden yksikköhintaan 19 euroa/k-m² (indeksi 100/1950), mikä vastaa tällä hetkellä (indeksi 1857) rakennusoikeuden arvoa 353 euroa/k-m². Vuokrissa on alkualennusta 30 % vuoden 2016 loppuun saakka. Näin rakennusoikeudeltaan 160 k-m² tontilla vuosivuokra olisi tällä hetkellä 1 586 euroa ja vuoden 2017 alussa 2 266 euroa. Suurimman 980 k-m² tontin vuosivuokra olisi nyt 9 686 euroa ja vuoden 2017 alussa 13 838 euroa. Vuokran vaikutus asumiskustannuksiin olisi nyt noin 1,0 euroa asuntoneliölle kuukaudessa ja vuoden 2017 alussa noin 1,5 euroa asuntoneliölle kuukaudessa.

Maanvuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin. Liitteenä olevassa tonttiluettelossa ilmoitetut vuosivuokrat on laskettu maaliskuu 2012 indeksin mukaan. Ensimmäinen maanvuokrasopimuksen tekemisen jälkeen maksettava vuosivuokra on tässä esitteessä ilmoitettu tontin vuokra lisättynä elinkustannusindeksin osoittamalla nousulla maaliskuusta 2012 maanvuokrasopimuksen tekoaikaan. Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen mukaisista vuokrista vähennetään lyhytaikaisen vuokrasopimuksen yli kahta kuukautta koskevat vuokran maksut.

Vuokra määräytyy tontin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan. Asuntojen ulkopuolisista tiloista esimerkiksi autotalleista, varasto- tai saunarakennuksista ei peritä maanvuokraa, mikäli asemakaava sallii niiden rakentamisen kaavaan merkityn asuntokerrosalan lisäksi. Myöskään kellari- ja ullakkotiloista ei peritä maanvuokraa. Mikäli rakennusluvan mukaan toteutettava asuntorakennusoikeus on suurempi kuin asemakaavaan on merkitty, peritään tontin vuokraa käytetyn rakennusoikeuden mukaan.

4.8 Lunastusehto omakotitonteilla

Vuokralaisella on omakotitonttien pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen mukaan vapaa siirto-oikeus. Kaupungilla on kuitenkin oikeus irtisanoa vuokrasopimus ja lunastaa tontilla olevat vuokralaisen rakennukset, mikäli kauppahinta vuokraoikeutta siirrettäessä ylittää kaupungin hyväksymän enimmäishinnan. Ehdon tarkoituksena on, että kohdetta myytäessä kauppahintaan ei sisälly maapohjan hintaa vaan ainoastaan vuokralaisen omistamat rakennukset, puutarhan ja pihatöiden osuus. Lunastusehdon sanamuoto käy ilmi maanvuokrasopimuslomakkeen 21 §:ssä.

Lunastusehto on voimassa 10 vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien.

Vuokraoikeuden saa omakotitonttien maanvuokrasopimuksen 21§:n voimassaoloaikana siirtää ainoastaan luonnolliselle henkilölle. Siten vuokraoikeuden siirto esim. asunto-osakeyhtiölle on tuona aikana kielletty. Omakotitonttien vuokraehtoja sovelletaan myös hallinnanjakosopimuksella muodostettujen tonttiosuuksien vuokraamisessa.

Usean asunnon tonteilla vuokrasopimukset voidaan tehdä asunto-

osakeyhtiöiden kanssa, jolloin ei lunastusehtoa eikä luovutusrajoitusta sovelleta.

4.9 Rakennusaika ja rakentamisaste

Rakennukset on rakennettava kahden vuoden kuluessa pitkäaikaisen vuokrasopimuksen alkamisesta ja tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 95 %.

5. VUOKRAOIKEUDEN KIRJAAMINEN JA KIINNITYKSET

Vuokraoikeus tulee kirjata lain (maakaari) mukaan maanmittauslaitokselta. Vuokraoikeus merkitään hakemuksen perusteella lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, joissa olevat tiedot ovat julkisia. Vuokraoikeuden kirjaaminen on edellytyksenä myös sille, että vuokraoikeuteen voidaan vahvistaa kiinnityksiä ja saada niitä vastaan pankkilainaa.

Kaupungilla on vuokrasopimuksen mukaisesti oikeus saada parhaalle etusi-jalle tuleva kiinnitys (panttikirja) vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja alueella oleviin, vuokralaiselle kuuluviin rakennuksiin vakuudeksi vuokrasopimuksen mukaisten vuokran- ym. maksujen suorittamisesta. Kaupunki hoitaa edellä mainitut vuokrasopimukseen liittyvät velvoitteet vuokralaisen kustannuksella pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Toimenpiteistä aiheutuu vuokralaiselle kustannuksia noin 216 euroa.

Lisätietoja antaa kiinteistöviraston hallinto-osastolla:

Jorma Huhtala puh. (09) 310 36290

Leena Helin puh. (09) 310 36424

6. RAKENNUSSUUNNITTELU JA RAKENNUSLUPA

Kaupunkipientalon suunnittelussa on käytettävä päteviä suunnittelijoita, ja hankkeen vaativuusluokka on A.

Hankkeelle on nimettävä suunnittelusta vastaava pääsuunnittelija ja omatoimiseenkin rakentamiseen tarvitaan vastaava työnjohtaja.

Kaupunkipientalotyypin (Town House), rakennuksen suunnittelussa on omat erityispiirteensä. Rakennukset ovat kiinni tontin rajassa ja usein myös katulinjassa. Kaupunkipientalossa on sisäänkäynti suoraan kadulta. Rakennukset ovat kapearunkoisia ja 2-3 kerroksisia. Esteettömyys ja palotekniset ratkaisut asettavat omat haasteensa.

6.1 Rakennusluvan hakeminen ja siihen liitettävät asiakirjat

Uudisrakennuksen rakentamiseen on haettava rakennuslupa, jonka voi saada vain rakennuspaikan haltija. Tämä osoitetaan lyhytaikaiselle

vuokrasopimukselle. Ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä ja rakennusluvan hakemista rakennuspiirustukset tarkastetaan kiinteistöviraston tonttiosastolla.

Rakennuttajan ja suunnittelijan on yhdessä huolehdittava siitä, ettei hakemusta panna vireille puutteellisena tai keskeneräisenä. Pääsuunnittelijan tulee käydä esittämässä suunnitelmat ennen lupahakemuksen jättämistä rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolla.

Rakennuslupahakemukseen vuokratontilla tapahtuvassa pientalorakentamisessa on liitettävä mm. seuraavat asiakirjat:

- Hakemus laaditaan rakennusvalvontaviraston kirjaamosta tai www.rakvv.hel.fi saatavalle lomakkeelle. Hakemuksen allekirjoittaa rakennuspaikan haltija(t).
- Valtakirja. Rakennuspaikan haltija(t) voi(vat) valtuuttaa asiamiehen allekirjoittamaan lupahakemuksen.
- Hallintaoikeusselvitys on välttämätön, koska rakennuslupa voidaan myöntää vain rakennuspaikan haltijan hakemuksesta. Vuokratontilla se on vuokrasopimus (oikeaksi todistettu jäljennös).
- Rakennuslupakartta. Kiinteistöviraston kaupunkimittausosaston antama rakennuslupakartta on liitettävä alkuperäisenä rakennuslupahakemukseen. Kartta ei saa olla kolmea kuukautta vanhempi.
- Pääpiirustukset on annettava kaksin kappalein. Yksi sarja jää rakennusvalvontaviraston arkistoon, yksi toimitetaan lupapäätöksen ohessa hakijalle takaisin.
- Korkeusilmoitus tarvitaan sen varmistamiseksi, että uudisrakennuksen ja pihamaan korkeusasemat ovat oikeassa suhteessa katukorkeuksiin ja naapuritontteihin nähden. Ilmoituksen saa tonttikartan yhteydessä kiinteistöviraston kaupunkimittausosastolta tai rakennusviraston katuosastolta.
- Viemärin ja vesijohdon liitoskohtalausunto on liitettävä rakennuslupahakemukseen, jos rakennus on tarkoitus liittää yleiseen vesi- ja viemäriverkkoon. Ilmoituksen saa Helsingin Vedestä. Samassa yhteydessä määritetään liittymismaksu.
- Energiaselvitys, E- lukulaskelma , lämmitystapaselvitys.
- Naapurin suostumus tarvitaan, jos rakennussuunnitelmassa poiketaan rakentamismääräyksistä tai kysymys on sellaisesta rajarakentamisesta, joka koskee myös naapurin etua. Lupahakemuksen liitteissä on oltava selvitys siitä, että rakennushankkeesta on kuultu kaikkia naapureita ja kuulemisen yhteydessä tiedotettu asemakaavasta ym. poikkeamista.
- Tilastolomakkeet. Rakennushankkeisiin liittyviä tietoja toimitetaan väestörekisterikeskukselle. Tilastolomakkeita saa valtion painatuskeskuksesta ja rakennusvalvontaviraston kirjaamosta tai nettisivuilta www.rakvv.hel.fi

Tarkemmat ohjeet lupahakemusten laadinnasta saat nettisivuilta www.rakvv.hel.fi tai kaupungin lupa-asioita ko. alueella hoitavalta lupasihteeriltä (keskus 310 2611) tai rakennusvalvonnan lupaneuvonnasta.

6.2 Luvan myöntäminen

Rakennuslupa-asian ratkaisee yliarkkitehti silloin kun kysymyksessä on enintään kaksi huoneistoa käsittävä asuinrakennus. Lupapäätökset postitetaan päätöspäivän jälkeen hakemuksessa merkittyyn osoitteeseen.

6.3 Rakennusluvan voimassaoloaika

Rakennuslupa raukeaa, jos rakennustyötä ei ole aloitettu kolmen vuoden kuluessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa luvan lainvoimaisuuspäivästä. Voimassaoloaikaa voidaan erityisistä syistä pidentää, aloittamiseen nähden kaksi vuotta ja loppuun saattamiseen nähden viranomaisen harkinnan mukaan.

7. TONTTIEN MAAPERÄ

7.1 Maaperän puhdistaminen ja jätteiden poistaminen

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon (Johanna Hytönen p. 310 36414). Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa tontin alueella mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet. Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta voidaan neuvotella tonttiosaston kanssa ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

7.2 Perustukset, kellarit ja pohjaveden hallinta

Tonttien maaperäkuvaus ja arvioitu perustamistapa perustuvat olemassa oleviin pohjatutkimuksiin ja maaperäkartaan. Tonteilla ei ole tehty kairauksia. Rakennettavuusselvitysten mukaan rakennukset voitaneen perustaa maanvaraisesti tai vaihtoehtoisesti paaluilla kantavan pohjamaan varaan. Rakennusten suunnittelun yhteydessä on tonteilla suoritettava täydentäviä pohjatutkimuksia, joiden avulla suunnitellaan tonttikohtaisesti perustamistapa yksityiskohtaisesti. Kellarin rakentamismahdollisuus varmistuu tehtyjen pohjatutkimusten mukaan (suojakerros kellarin pohjan ja pohjaveden pinnan välissä on oltava vähintään 1,5 m).

Tonttien maaperä on pääsääntöisesti humusta, jonka alla on paksut

hiekkakerrokset. Hiekkakerroksessa on pehmeämpiä siltti- ja savikerroksia.

Tontit sijaitsevat Tattarisuon I-luokan tärkeällä pohjavesialueella. Alueen pohja- ja orsivesi on suojeltu. Asuinrakennusten, piha- ja liikennealueiden rakentamisessa tulee noudattaa ohjetta ”Rakentamistapaohje tärkeälle pohjavesialueelle rakentamisessa, 15.6.1999/30.11.2004 Helsingin kaupunki, Rakennusvalvontavirasto” sekä Alppikylän kaava-alueelle tehtyä alueellista pohjaveden hallintasuunnitelmaa 31.12.2004, Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto.

Puhtaat katto- ja salaojitusvedet sekä pihojen puhtaat kuivatusvedet imeytetään, missä se suinkin maaperän puolesta on mahdollista. Kunkin tontin alueella on kuivatus- ja imeytysrakenteet suunniteltava ja hyväksyttävä rakennusvalvontavirastossa tonttikohtaisesti.

Alueella suoritetaan pohja- ja orsiveden laadun ja pinnankorkeuden tarkkailua. Länsi-Suomen Ympäristölupavirasto (nyk. Etelä-Suomen aluehallintovirasto) on myöntänyt alueelle luvan orsiveden pysyvään kuivattamiseen.

8. KUNNALLISTEKNIikka

Alueen ajoradat on rakennettu vähintään alempaan päällystekerrokseen saakka, pintakerros ja jalkakäytävät rakennetaan talorakennustöiden jälkeen. Kaikki tontit tulee liittää yleiseen vesi-, viemäri- ja sadevesiverkkoon. Sähkö- ja puhelinverkkoihin voidaan liittyä normaalisti. Mikäli liittymisjohdot johdetaan naapuritontin kautta, maanvuokrasopimukseen liitetään tähän tarvittavat rasitteenluonteiset ehdot.

8.1 Vesijohto-, jätevesi- ja sadevesiviemäriliittymä

HSY:n vesihuolto palvelee kaikissa vesi- ja viemäriverkkoon liittymistä koskevilla kysymyksillä. Tietoa liittymisohjeista löytyy HSY:n internet-sivuilta www.hsy.fi/vesi/asiointi.

Useimmille vuokrattaville tonteille tonttiliitokset on rakennettu etukäteen samassa yhteydessä alueen katujen ja yleisen vesihuollon kanssa.

Jokaisen tontin tulee normaaliin tapaan tehdä liittymissopimukset HSY:n kanssa erikseen. Lisäksi liittyjän tulee tarkastuttaa kiinteistön vesijohto- ja viemärisuunnitelmat rakennusvalvontavirastossa. Vesimittarin asennustyö tulee tilata HSY:ltä.

8.2 Kaukolämpö

Alppikylän alueelle on rakennettu kaukolämmön runkolinja. Kaukolämpöön tulee liittyä, ellei rakennus kuluta selvästi energialuokkaa A vähemmän energiaa ja käytetään uusiutuviin energialähteisiin perustuvaa vähäpäästöistä lämmitysjärjestelmää.

Lisätietoja uuden kiinteistön liittämistä kaukolämpöverkkoon löytyy osoitteesta www.helen.fi/palvelut/asiointi.html.

8.3 Sähköliittymä

Omakoti- tai paritaloa rakennettaessa edullisin ja helpoin tapa liittyä sähköverkkoon on tehdä jo työmaan ajaksi pysyvä liittymä. Pysyvä liittymiskaapeli kytketään tontille sijoittavaan tonttikeskukseen.

Tonttikeskuksen liittymä voi tilata kustannuksellaan Helsingin Energialta tai teettää omalla sähköurakoitsijallaan.

8.4 Jätehuolto

Alppikylän kaupunkientaloalueella jätehuolto hoidetaan yleensä tontti-kohtaisesti, mutta yhteiset jätehuoltopisteet, kuten maaperään upotettavat säiliöt, ovat suositeltavia, jos niille löydetään suunnittelussa sopivat paikat.

9. RAHOITUSMAHDOLLISUUKSIA

Helsingin kaupungin asuntolainarahastosta myönnetään lainoja myös omakotirakentajille. Kaupungin kautta haetaan valtion korkotukea pankkilainalle. Rahastolainaa, korkotukilainaa tai korkotuettua ASP-lainaa ei voi käyttää yhtä aikaa saman asunnon rahoitukseen. Valtion ns. täytetäkauksen saavat kaikki halukkaat asuntolainalleen.

9.1 Rahastolaina

Lainan enimmäismäärä on tällä hetkellä 118 000 € ensimmäiseen omistusasuntoon ja muutoin 60 000 €. Korko on valtioneuvoston puolivuositain vahvistama peruskorko 1,25 % lisättynä 0,5 %:lla. Lainansaaja voi valita tasa- tai annuiteettilyhennyksen ja laina-ajan (enintään 25 vuotta).

9.2 Henkilökohtainen korkotuki

Valtion varoista voidaan omakotirakentajalle myöntää korkotukea pankkilainaan. Edellytyksenä on että rakennettava omakotitalo on ns. matalaenergiatalo. Matalaenergiatalossa laskennallinen lämpöhäviön tulee olla enintään 60 % rakennukselle määritellyistä rakentamismääräysten mukaisesta vertailu lämpöhäviöstä. Lämpöhäviötason suuruus määritellään rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Korkotukea maksetaan siitä koron osasta, joka ylittää 3,8 %. 1-5.lainavuotena 70 % ja 6-10. vuotena 50 %. Tuettavan lainan määrä voi olla enintään 80 % rakennus- ja tonttikustannuksista. Korkotuen saantiperusteita ovat hakijatalouden tulot, varallisuus ja nykyiset asuinolot. Lisäksi rakennettavan asunnon huoneistoalalle on annettu enimmäismäärät.

9.3 Rahastolainan ja korkotuen hakumenettely

Rahastolainaa ja korkotukea haetaan ennen rakennustöiden aloittamista. Rahasto- ja korkotukilainoja haetaan Kiinteistöviraston asuntoasiainosaston kautta. Lainojen hakuaika on pääsääntöisesti jatkuva. Hakemukset käsitellään jättämisyksityksessä Lisätietoja saa ja hakulomakkeita ohjeineen voi tulostaa asuntoasiainosaston verkkosivuilta www.hel.fi/kv/asunto , josta Lainat->Lainat asunnon rakentamiseen ja Korkotuki->Korkotuki omakotitalon rakentamiseen.

LIITTEET

Tonttien sijaintikartta

Valintalistat, pinta-alat, rakennusoikeustiedot, vuokrat

Asemakaava määräyksineen

Rakentamistapaohjeet

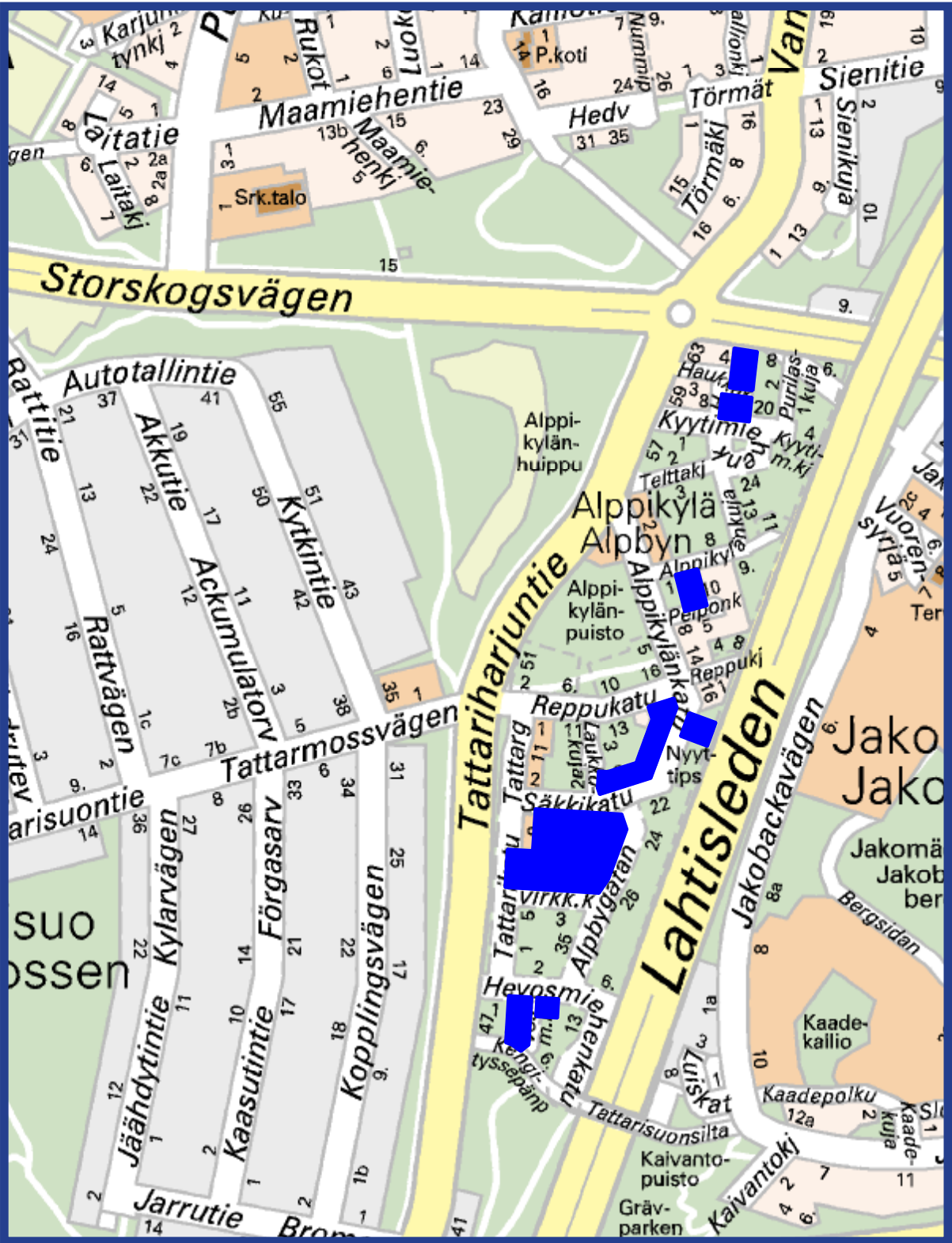
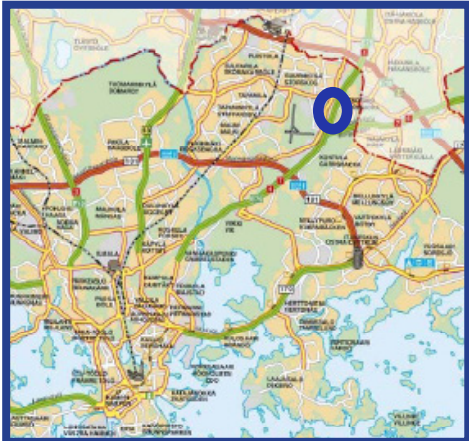
Otteet tonttijakokartoista

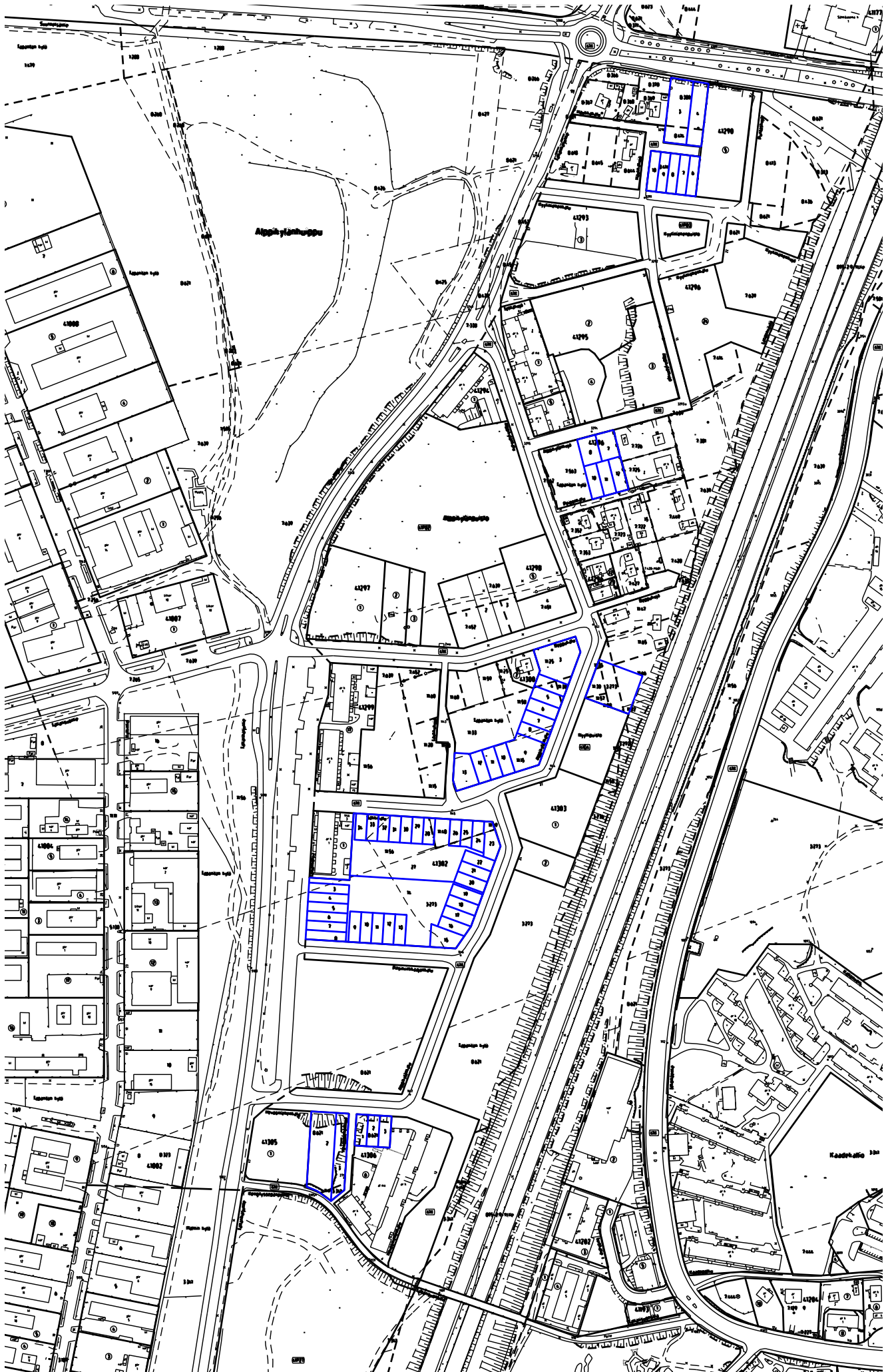
Rakennettavuusselvitykset

Viitesuunnitelma hulevesien imeytyksestä

Massat ja kaadettavat puut

Malli maanvuokrasopimuksesta





KAUPUNKIPIENTALOTONTIT ALPPIKYLÄ 2012

kortteli	tontti	osoite	pinta-ala m ²	rak.oik. k-m ²	vuosivuokra 100% *1 ind.1857,3/2012 €	vuosivuokra 70% *2 ind.1857,3/2012 €	maksu tontti- liittymistä €	valinta- järjestys	valinta- järjestys ryhmille
41290	6	Haukkakatu 15	254	160	2 266	1 586	4 300		
	7	Haukkakatu 13	250	160	2 266	1 586	4 300		
	8	Haukkakatu 11	251	160	2 266	1 586	4 300		
	9	Haukkakatu 9	251	160	2 266	1 586	4 300		
	10	Haukkakatu 7	251	160	2 266	1 586	4 300		
41296	10	Peiponkatu 4	270	160	2 266	1 586	4 300		
	11	Peiponkatu 6	270	160	2 266	1 586	4 300		
	12	Peiponkatu 8	270	160	2 266	1 586	4 300		
41300	4	Alppikylänkatu 11	250	160	2 266	1 586	4 300		
	5	Alppikylänkatu 13	250	160	2 266	1 586	4 300		
	6	Alppikylänkatu 15	250	160	2 266	1 586	4 300		
	7	Alppikylänkatu 17	250	160	2 266	1 586	4 300		
	8	Alppikylänkatu 19	250	160	2 266	1 586	4 300		
	10	Alppikylänkatu 23	250	160	2 266	1 586	4 300		
	11	Alppikylänkatu 25	250	160	2 266	1 586	4 300		
	12	Alppikylänkatu 27	250	160	2 266	1 586	4 300		
	41302	3	Tattarikatu 7 f	240	160	2 266	1 586	4 300	
4		Tattarikatu 7 e	240	160	2 266	1 586	4 300		
5		Tattarikatu 7 d	240	160	2 266	1 586	4 300		
6		Tattarikatu 7 c	240	160	2 266	1 586	4 300		
7		Tattarikatu 7 b	240	160	2 266	1 586	4 300		
8		Pitsinvirkkaajankatu 2	240	160	2 266	1 586	4 300		
9		Pitsinvirkkaajankatu 6	218	160	2 266	1 586	4 300		
10		Pitsinvirkkaajankatu 8	218	160	2 266	1 586	4 300		
11		Pitsinvirkkaajankatu 10	218	160	2 266	1 586	4 300		
12		Pitsinvirkkaajankatu 12	218	160	2 266	1 586	4 300		
13		Pitsinvirkkaajankatu 14	218	160	2 266	1 586	4 300		
16		Alppikylänkatu 33 d	215	160	2 266	1 586	4 300		
17		Alppikylänkatu 33 c	225	160	2 266	1 586	4 300		
18		Alppikylänkatu 33 b	225	160	2 266	1 586	4 300		
19		Alppikylänkatu 33 a	225	160	2 266	1 586	4 300		
20		Alppikylänkatu 31 c	225	160	2 266	1 586	4 300		
21	Alppikylänkatu 31 b	225	160	2 266	1 586	4 300			
22	Alppikylänkatu 31 a	225	160	2 266	1 586	4 300			
24	Säkkikatu 25	227	160	2 266	1 586	4 300			
25	Säkkikatu 23	192	160	2 266	1 586	4 300			
26	Säkkikatu 21	189	160	2 266	1 586	4 300			
28	Säkkikatu 17	189	160	2 266	1 586	4 300			
29	Säkkikatu 15	189	160	2 266	1 586	4 300			
30	Säkkikatu 13	189	160	2 266	1 586	4 300			
31	Säkkikatu 11	189	160	2 266	1 586	4 300			
32	Säkkikatu 9	189	160	2 266	1 586	4 300			
33	Säkkikatu 7	189	160	2 266	1 586	4 300			
34	Säkkikatu 5	189	160	2 266	1 586	4 300			
41306	1	Hevosmiehenkatu 7	235	160	2 266	1 586	4 300		
	2	Hevosmiehenkatu 9	233	160	2 266	1 586	4 300		
	3	Hevosmiehenkatu 11	233	160	2 266	1 586	4 300		

*Vuosivuokra 100% indeksi 1857 (3/2012) 1.1.2017 alkaen

**Vuosivuokra 70% indeksi 1857 (3/2012) 31.12.2016 asti

Ryhmät numeroivat tontit paremmuusjärjestyksessä viimeiseen sarakkeeseen.

Yksittäistä tonttia hakevat numeroivat tontit paremmuusjärjestyksessä valintajärjestyssarakkeeseen. Halutessaan hakija voi numeroida tontteja myös usean asunnon tonttien valintalistasta.


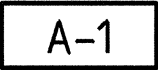
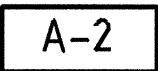
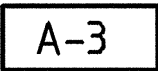














USEAN ASUNNON TONTIT ALPPIKYLÄ 2012

kortteli	tontti	osoite	pinta-ala m ²	rak.oik. k-m ²	vuosivuokra 100% *1 ind.1857,3/2012 €	vuosivuokra70% *2 ind.1857,3/2012 €	maksu tontti- liittymistä €	valinta- järjestys
41290	3	Haukkakatu 6	921	600	8 468	5 928	4 300	
	4	Haukkakatu 8	612	360	5 088	3 562	4 300	
41296	7	Alppikylänkuja 5	326	200	2 823	1 976	4 300	
	8	Alppikylänkuja 3	326	200	2 823	1 976	4 300	
41300	3	Reppukatu 17	913	600	8 468	5 928	4 300	
	9	Alppikylänkatu 21	629	600	8 468	5 928	4 300	
	13	Säkkikatu 18	453	270	3 807	2 665	4 300	
41301	2	Alppikylänkatu 16		A400+K300	9 879	6 915		
41302	14	Pitsinvirkkaajankatu 16	2972	840	11 848	8 294		
	15	Pitsinvirkkaajankatu 18	349	200	2 823	1 976	4 300	
	23	Alppikylänkatu 29	311	200	2 823	1 976	4 300	
	27	Säkkikatu 19	2824	980	13 835	9 685		
41305	2	Hevosmiehenkatu 3	1285	720	10 158	7 111	4 300	
	3	Hevosmiehenkatu 5	655	360	5 088	3 562	4 300	

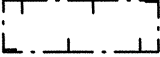
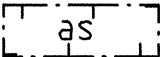
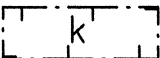
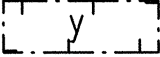
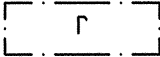
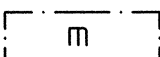

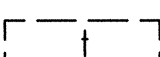
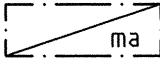
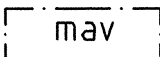
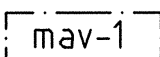
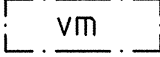
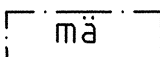
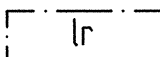
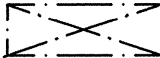
*Vuosivuokra 100% indeksi 1857 (3/2012) 1.1.2017 alkaen

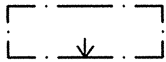
**Vuosivuokra 70% indeksi 1857 (3/2012) 31.12.2016 asti

Ryhmät voivat hakea yksittäisiä tontteja tai vierekkäin olevia tontteja, jolloin ne numeroidaan samalla järjestysnumerolla

	Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.
	Asuinrakennusten korttelialue.	Kvartersområde för bostäder.
	Asuinrakennusten korttelialue. Korttelialueesta määrääloiksi erotetuilla tontin osilla saa olla omakotitaloja, joilla saa olla yhteiskäyttöistä aluetta ja muita yhteisjärjestelyjä.	Kvartersområde för bostäder. På tomtdelar, som avdelats såsom outbruten del av fastigheten får finnas småhus, vilka får ha samantvånt område och andra gemensamma arrangemang.
	Asuinrakennusten korttelialue. Asuinrakennusten tulee edustaa atrium-tyyppiä.	Kvartersområde för bostäder. Bostadshusen skall vara av atriumtyp.
	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.	Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.
	Asuin- ja työpaikkarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhaittaa tuottamattomia työ- ja liiketiloja.	Kvartersområde för bostads- och arbetsplatsbyggnader. På området får placeras ickemiljöstörande arbets- och affärsutrymmen.
	Asuntolarakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa ympäristöhaittoja tuottamattomia työ- ja kokoontumistiloja.	Kvartersområde för internat. På kvartersområdet får placeras ickemiljöstörande arbets- och mötesutrymmen.
	Lähipalvelurakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa päiväkodin, koulun, terveysaseman, elintarvikemyymälän tai kioskin.	Kvartersområde för närservicebyggnader. På området får placeras daghem, skola, hälsostation, livsmedelsaffär eller kiosk.
	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.	Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.
	Toimitilarakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa myös liike- ja palvelutiloja.	Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. På kvartersområdet får även placeras affärs- och serviceutrymmen.
	Puisto.	Park.
	Lähivirkistysalue. Alueelle saa rakentaa virkistystä palvelevia tiloja.	Område för närrecreation. På området får byggas utrymmen för recreation.
	Yleisen tien alue.	Område för allmän väg.
	Huoltoaseman korttelialue. Korttelialue on tarkoitettu kaasumaisten polttoaineiden jakelua varten.	Kvartersområde för servicestation. Kvartersområdet är avsett för försäljning av gasformigt bränsle.
	Autopaikkojen korttelialue.	Kvartersområde för bilplatser.
	Suojaviheralue.	Skyddsgrönområde.
	2 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

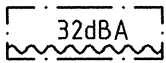
— . — . —	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
— — — —	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
————	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
— x — x —	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
41	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
SUU	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
41296	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
1	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
HAUKKAK	Kadun, tien, katuaukion, torin tai puiston nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg eller park.
600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
4400 +m400	Lukusarja, joka yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän neliömetreinä ja toinen luku myymälätilaksi varattavan kerrosalan enimmäismäärän neliömetreinä.	Talserie, som sammanlagd anger byggnadsrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger det maximala antalet kvadratmeter bostadsvåningsyta och det andra talet det maximala antalet kvadratmeter som skall reserveras för butiksutrymmen.
2620 +mk180 +y100	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän neliömetreinä, toinen luku asukkaiden yhteiskäyttötalaksi varattavan kerrosalan enimmäismäärän neliömetreinä ja kolmas luku asukkaiden yhteistiloiksi käytettävän vähimmäismäärän neliömetreinä.	Talserie, där det första talet anger det maximala antalet kvadratmeter bostadsvåningsyta, det andra talet det maximala antalet kvadratmeter som skall reserveras för invånarnas allaktivitetsutrymmen och det tredje talet det minsta antal kvadratmeter som skall användas för invånarnas gemensamma bruk.
e=0.6	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del av den.
(½)III(½)	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Roomalaisen numeron jäljessä oleva luku osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	Bråktal inom parentes framför romersk siffra anger hur stor del av den största våningens areal som i byggnadens första våning får användas för utrymmen som inräknas i våningsytan. Bråktal efter romersk siffra anger hur stor del av den största våningens areal som i byggnadens översta våning får användas för utrymmen som inräknas i våningsytan.

+33.0	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Asuinrakennuksen rakennusala.	Byggnadsyta för bostadshus.
	Työtilarakennuksen rakennusala.	Byggnadsyta för arbetsutrymmebyggnad.
	Kokoontumistiloja sisältävä rakennusala.	Byggnadsyta för mötesutrymmen.
	Rakennuspaikka korttelissa 41302. Rakennuspaikalle saa sijoittaa asuinrakennuksen, talousrakennuksen ja niihin liittyvän pihan.	Byggnadsplats i kvarteret 41302. På byggnadsplatsen får placeras en bostadsbyggnad, en ekonomibygnad och deras gårdsplan.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän.	Byggnadsyta där butik får placeras.
	Rakennusalan osa, johon monikäyttötila tulee sijoittaa katutasoon. Tälle osalle saa rakentaa luvun osoittaman kerrosalamäärän liike-, toimisto-, myymälä-, kerho-, koulu-, päiväkotitms. tilaa.	Del av byggnadsytan där allaktivitetsutrymme skall placeras i gatunivån. På denna del får byggas den med talet angivna våningsytan affärs-, kontors-, butiks-, klubb-, skol-, daghems- eller motsvarande utrymme.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa autosuoja-, sauna-, työ-, varasto- tms. tiloja sisältävän talousrakennuksen. Talousrakennuksen enimmäiskerrosluku on 1½.	Riktgivande byggnadsyta, där en ekonomibygnad innehållande garage-, bastu-, arbets-, förråds- eller motsvarande utrymmen får placeras. Ekonomibygnadens maximivåningsantal är 1 ½.
	Maanalainen tila. Maanalaiseen tilaan saa sijoittaa pysäköintipaikkoja, väestönsuojia, varasto- ja teknisiä tiloja.	Underjordiskt utrymme. I underjordiskt utrymme får placeras parkeringsplatser, skyddsrum, förråds- och tekniska utrymmen.
	Maanalainen väestönsuojaksi tarkoitettu tila. AK-korttelialueella mav-tilaan saa sijoittaa myös korttelin autopaikkoja.	Underjordiskt utrymme avsett att användas som skyddsrum. På AK-kvartersområde får i mav-utrymme även placeras kvarterets bilplatser.
	Maanalainen väestönsuojaksi tarkoitettu tila. Maanalaiseen tilaan saa sijoittaa myös urheilutoimintaa palvelevia tiloja.	Underjordiskt utrymme avsett att användas som skyddsrum. I underjordiskt utrymme får placeras också utrymmen för idrott.
	Muuntamon rakennusala.	Byggnadsyta för transformator.
	Virkistysalueen osa, jolle saa rakentaa mäen.	Del av rekreationsområde, där en backe får byggas.
	Katualueen osa, jolle saa sijoittaa raideliikennettä pääosin tunneliin.	Del av gatuområde, där spårtrafik får placeras huvudsakligen i tunneln.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Kulkuaukon vapaan korkeuden tulee olla vähintään 2,7 m ja leveyden 3,0 m. Mikäli kahden tontin rajalla on yhteinen ajoyhteys, on vapaan leveyden yhteensä oltava vähintään 3,0 m.	Genomfartsöppning i byggnad. Öppningens fria höjd skall vara minst 2,7 m och dess fria bredd minst 3,0 m. Ifall det finns en för två tomter gemensam infart vid tomgränsen, skall den sammanlagda fria bredden vara minst 3,0 m.



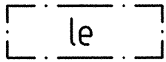
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dBA.

Beteckningen anger att mot denna sida av byggnadsytan skall byggnadens ytterväggar samt fönsters och andra konstruktioners ljudisolering mot trafikbuller vara minst 32 dBA.



Oleskelu- ja leikkialueeksi varattu alueen osa. Aluetta ei saa aidata niin, että tämän alueen yhteiselle käytölle aiheutuu haittaa.

För utevistelse och lek reserverad del av område. Området får inte ingärdas så, att en gemensam användning av detta område förhindras.



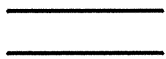
Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.



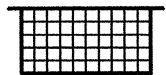
Ohjeellinen puu ja puurivi.

Riktgivande träd och trädrad.



Katu.

Gata.



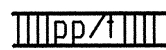
Katuaukio.

Öppen plats.



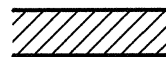
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.



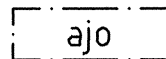
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten.



Pihakatu.

Gårdsgata.



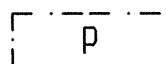
Ajoyhteys.

Körförbindelse.



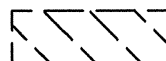
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

För allmän gångtrafik reserverad del av område.



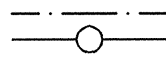
Pysäköimispaikka. Katualueelle merkityn ohjeellisen pysäköimispaikan läpi saa osoittaa ajoyhteyden tontille.

Parkeringsplats. Genom den på gatuområde utmärkta riktgivande parkeringsplatsen får infart till tomt anvisas.



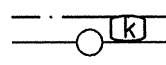
Ohjeellinen alue, jolta poistetaan meluvalli ajorampin rakentamisen yhteydessä.

Riktgivande område, där bullervallen avlägsnas när körrampen byggs.



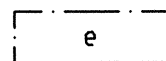
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

För underjordisk ledning reserverad del av område.



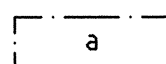
Kaasujohtoa varten varattu alueen osa.

För gasledning reserverad del av område.



Eritasoristeys.

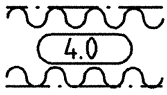
Planskild korsning.



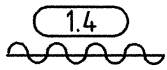
Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.

(41295/2-3) Suluissa oleva luku ilmoittaa niiden tonttien numerot, joiden autopaikkoja saa sijoittaa korttelialueelle.



Liikennealueelle rakennettava melueste. Luku osoittaa esteen yläreunan vähimmäiskorkeuden tien pinnasta metreinä. Melueste rakennetaan pääosin maavallina. Valin Lahdenväylän puoleinen sivu viimeistellään siten, että sen kaltevuus on vähintään 1:0,8. Sen päälle on istutettava tiheää hiukkasia sitovaa kasvillisuutta.



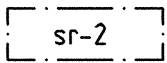
Liikennealueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan vähimmäiskorkeuden tien pinnasta metreinä.



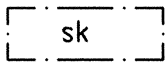
Korttelialueen osa, jolla melueste ja korttelin rakennukset muodostavat kokonaisuuden.

2/3ap

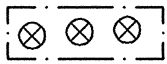
Murtoluku osoittaa sen osuuden kortteleiden tai tonttien autopaikoista, joka on sijoitettava omalle tontille.



Suojeltava rakennus. Rakennus on kaupunkikuvallisesti arvokas. Sitä ei saa purkaa.



Suojeltava kilometripylväs. Pylvästä ei saa hävittää eikä siirtää.



Suojeltava puu.

Talet inom parentes anger de tomtnummer, vars bilplatser får placeras på kvartersområdet.

Bullerskydd som skall byggas på trafikområdet. Talet anger minimihöjden för skyddets övre kant från vägens nivå i meter. Bullerskydd byggs huvudsakligen som jordvall. Vallens sida mot Lahtisleden färdigställs så, att dess lutning är minst 1:0,8. På vallen bör planteras tät partiklarbindande växtlighet.

Trafikområdet skall förses med bullerskydd. Beteckningen anger skyddets ungefärliga placering och talvärdet minimihöjden för dess övre kant från vägens nivå i meter.

Del av kvarter där bullervallen och kvarterets byggnader bildar en helhet.

Bråktal anger den del av kvarterens eller tomtens bilplatser som skall placeras på egen tomt.

Byggnad som skall skyddas. Byggnaden är värdefull för stadsbilden. Den får inte rivas.

Kilometerstolpe som skall skyddas. Stolpen får inte avlägsnas eller flyttas.

Träd som skall skyddas.

ASUINRAKENNUSTEN (A-1, A-2, A-3) JA ASUIN- JA TYÖPAIKKARAKENNUSTEN (ATY) KORTTELIALUEET:

Yleistä

Asunnoilla on oltava oma ulko-ovi ja pääosin oma piha.

Asuinrakennukset ovat luonteeltaan kapearäystäisiä värillisiä kivitaloja. Pihalla olevat talousrakennukset voivat olla myös puuta.

Korttelialueet on tarkoitettu pääosin suuria asuntoja varten. Rakennuspaikka, jonka rakennusoikeus on 180 m² tai pienempi, on tarkoitettu vain yhtä asuntoa varten.

Rakennusalan sivutessa katualuetta on rakennus rakennettava pääosin kiinni kadun puoleiseen rakennusrajaan.

Asuinrakennukseen tulee kuulua kellari tai/ja käyttöullakko. Ullakolle on rakennettava portaat. Määräys ei koske A-3 korttelialuetta.

KVARTERSOMRÅDE FÖR BOSTÄDER (A-1, A-2, A-3) OCH KVARTERSOMRÅDEN FÖR BOSTADS- OCH ARBETSPLATSBYGGNADER (ATY):

Allmänt

Bostäderna skall ha en egen ytterdörr och en huvudsakligen egen gård.

Bostadsbyggnaderna är till sin karaktär färgade stenhus med smal takfot. Ekonomibygnaderna på gården kan även vara av trä.

Kvartersområdena är huvudsakligen avsedda för stora bostäder. Byggnadsplatsen, vars byggnadsrätt är 180 m² eller mindre, är avsatt bara för en bostad.

Då byggnadsytan tangerar gatuområdet skall byggnaden till största delen byggas intill byggnadsgränsen vid gatan.

Bostadshus skall ha källare eller/och vind. Till vinden skall byggas trappor. Bestämmelsen gäller inte A-3 kvartersområde.

ASEMAKAAVA

Enintään kaksiasuntoisiin 3-kerroksisiin pientaloihin ei tarvitse rakentaa hissiä. Niissä on kuitenkin varauduttava koneelliseen tasonvaihtolaitteeseen.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 20 % asuntokerrosalasta varasto-, huolto-, sauna- ja teknisiä tiloja sekä lasikuisteja rakennuksen kaikkiin kerroksiin ja talousrakennuksiin.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tai talousrakennukseen autonsäilytystiloja enintään 15 m²/autopaikka.

Asuinrakennuksiin saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työtilaa enintään 30 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

Rakennusten ollessa toisissaan kiinni tontin rajalla saa palomuurin rakentaa tontin rajan keskelle. Palomuurin anturat eivät saa ulottua palomuuria kauemmaksi naapuritontin puolelle, elleivät naapurit toisin sovi. Rakennusta purettaessa ei jäljelle jäävälle naapurirakennukselle tarpeellista palomuuria saa purkaa.

Näkyviin jäävät päädyt käsitellään julkisivun tavoin.

Vähintään 60 % pihan pinta-alasta on varattava muuhun kuin autojen pysäköintiin.

Katot

Rakennukset varustetaan harja-, mansardi- tai tynnyriholvikatolla tai niiden muunnoksilla lukuun ottamatta kattoterasseja. Mikäli rakennus on korkeintaan 3 metriä leveä, voidaan käyttää myös pulpettikattoa. Harjakaton katonkaltevuuden on oltava vähintään 1:2,5 lukuun ottamatta A-3- korttelialuetta.

Talousrakennuksissa käytetään harjakattoa tai mikäli rakennus on korkeintaan 3 metriä leveä, voidaan käyttää myös pulpettikattoa.

Räystäät ovat lyhyet.

Julkisivut

Rakennusten julkisivumateriaalina on oltava pääosin värillinen rappaus, slammaus tai puhtaaksi muurattu kivi tai tiili. Pienempi osa julkisivusta voi olla peittomaalattua puuta tai muuta materiaalia.

Talousrakennuksen harjan suuntaisen julkisivun enimmäiskorkeus on 2,8 m.

Småhus i tre våningar med högst två bostäder behöver inte förses med hiss. En maskinell anläggning för vertikal förflyttning skall dock vara möjlig att installera.

Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får byggas sammanlagt högst 20 % av bostads-våningsytan förråds-, service-, bastu- och tekniska utrymmen samt glasverandor i bostadshusets samtliga våningar samt i ekonomibyggnader.

Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får byggas i byggnadens första våning eller i ekonomibyggnad förvaringsplats för bilar högst 15 m²/bilplats.

I bostadsbyggnaderna får placeras ickemiljö-störande arbetsutrymmen högst 30 % av den i detaljplanen angivna våningsytan.

Då byggnaderna byggs fast i varandra vid tomtgränsen får brandmuren byggas mitt på tomtgränsen. Brandmurens fundament får inte utsträckas längre än brandmuren på grannomtens sida, om inte grannarna kommer överens om annat. Då en byggnad rivs får en brandmur, som är nödvändig för ett grannhus som står kvar, inte rivas.

Gavlar som förblir synliga behandlas såsom fasader.

Minst 60 % av gårdens yta skall reserveras för annat än bilparkering.

Taken

Byggnaderna förses med ås-, mansard- eller tunnvalvstak eller variationer av dessa med undantag av takterrasser. Såvida byggnaden är högst 3 meter bred kan den också förses med pulpettak. Åstaket skall ha en lutning på minst 1:2,5 med undantag av A-3-kvartersområden.

Ekonomibyggnader förses med åstak. Såvida byggnaden är högst 3 meter bred kan den också förses med pulpettak.

Takfoten skall vara smal.

Fasaderna

Byggnadernas fasadmaterial skall huvudsakligen vara färgad rappning, lättputs eller renmurad sten eller tegel. En mindre del av fasaden kan vara täckmålat trä eller annat material.

Maximihöjden hos en fasad i takåsens riktning i en ekonomibyggnad i en våning är 2,8 m.

Autotalleja saa olla enintään 45 % asuinrakennuksen sen julkisivun pituudesta, mistä talliin ajetaan.

Bilgaragen får utgöra högst 45 % av längden på den fasad av bostadsbyggnad, på vilken sida man kör in i garagen.

Pihat

Gårdarna

Pienet pihat rajataan huonemaisiksi tiloiksi pääosin muurein tonteilla, joilla on vain yksi asunto.

De små gårdarna inhägnas till uterum huvudsakligen med mur på tomter för bara en bostad.

ASUINKERROSTALOJEN (AK) JA ASUNTOLARAKENNUSTEN (AS) KORTTELIALUEET:

KVARTERSOMRÅDEN FÖR BOSTADSVÅNINGSHUS (AK) OCH FÖR INTERNAT (AS):

Yleistä

Allmänt

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 20 % asuntokerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, saunaym. tiloja, - ja valokuiluja, teknisiä tiloja ja katettu pihaja sekä lasiseinäisiä parvekkeita rakennuksen kaikkiin kerroksiin. Kerrosluvun esitämättä saa näitä tiloja sijoittaa ullakkokerrokseen.

Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får byggas sammanlagt högst 20 % av bostadsvåningsytan utanför bostaden belägna utrymmen som betjänar boendet såsom förråds-, service-, hobby-, bastu- och dylika utrymmen samt ljusschakt, tekniska utrymmen och taktäckta gårdar samt balkonger med glasväggar i bostadshusets samtliga våningar. Utan hinder av våningsantalet får dessa även placeras på vinden.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tai talousrakennukseen autonsäilytystiloja enintään 15 m²/autopaikka.

Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får byggas i byggnadens första våning eller i ekonomibyggnad förvaringsplatser för bil högst 15 m²/bilplats.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa kaavakarttaan merkityt maanalaiset tilat, jotka on tarkoitettu pysäköintiin sekä teknisiksi, varasto- ja väestönsuojatiloiksi.

Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får byggas de underjordiska utrymmen som utmärkts på planekartan, vilka är avsedda för parkering samt för tekniska, förråds- och skyddsutrymmen.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa myös porrashuoneiden 15 m²/kerros ylittävän osan edellyttäen, että se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä.

Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får byggas den del av trapphus som överstiger 15 m²/våning, förutsatt att detta ökar trapphusets trivsamtet.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava varastotiloja vähintään 2 m²/asunto ja vähintään seuraavat yhteistilat:

För boendes bruk skall förvaringsutrymmen minst 2 m²/bostad och minst följande gemensamma utrymmen byggas:

-talopesula 1kpl/korttelialue ja kuivaustiloja 6 m²/20 asuntoa.
-talosauna AK-korttelialueella 1 kpl/20 saunatonta asuntoa ja AS-korttelialueella 1 kpl/30 saunatonta asuntoa kohti.
-harraste tai vastaavia yhteistiloja 1,5 % tontin kerrosalasta.

-1 tvättstuga/kvartersområde och 6 m² torkrum/20 bostäder.
-på AK-kvartersområde 1 gemensam bastu/20 bostäder utan bastu och på AS-kvartersområde 1/30 sådana bostäder.
-hobby- eller motsvarande gemensamma utrymmen 1,5 % av tomtens våningsyta.

Asuinhuoneen ikkunan alareunan on oltava vähintään 1,6 m ikkunan ulkopuolella olevan jalkakäytävän yläpuolella.

Fönster till bostadsrum skall ha nedre kanten minst 1,6 m ovanför intilliggande trottoar.

Umpinaista korkeaa sokkeliä on vältettävä.

Socklar utan öppningar skall undvikas.

Maahan ulottuvia levyjäisiä parvekkeen kannattajia on vältettävä.

Skivor som stödkonstruktioner till balkong, vilka når ner till marken, skall undvikas.

Katot

Rakennukset varustetaan harja- tai tynnyriholvikatolla tai niiden muunnoksilla lukuun ottamatta kattoterasseja. Harjakaton kattokaltevuuden oltava vähintään 1:2,5.

Räystäät ovat lyhyet.

Julkisivut

Rakennusten julkisivumateriaalina on oltava pääosin värillinen rappaus, slammaus tai puhtaaksi muurattu kivi tai tiili. Pienempi osa julkisivusta voi olla peittomaalattua puuta tai muuta materiaalia.

Harjan suuntaisten julkisivujen enimmäiskorkeudet:

3 kerrokseen oikeuttavalla rakennusalalla 11 m
4 kerrokseen oikeuttavalla rakennusalalla 14 m
5 kerrokseen oikeuttavalla rakennusalalla 17 m
6 kerrokseen oikeuttavalla rakennusalalla 20 m
7 kerrokseen oikeuttavalla rakennusalalla 25 m.

Yksikerroksisen talousrakennuksen harjan suuntaisen julkisivun enimmäiskorkeus on 2,8 m.

TOIMITILARAKENNUSTEN
KORTTELIALUEET(KTY):

Rakennusten julkisivut asuntokorttelien suuntaan on sovittava materiaaliltaan asuntokortteleihin sopiviksi. Niihin on sijoitettava myös ikkunoita ja ovia.

AUTOPAikkojen vähimmäismäärät:

- asunnot kerrostaloissa 1 ap/95 k-m²
- kaupungin vuokra-asunnot kerrostaloissa 1 ap/110 k-m²
- A-1, A-2, A-3 ja ATY korttelialueiden asunnot 1 ap/80 k-m². Yhtä asuntoa kohden ei kuitenkaan tarvitse järjestää enempää kuin 2 ap.
- asuntolat 1 ap/200 k-m²
- liiketilat 1 ap/50 k-m².
- toimistot 1 ap/60 k-m²
- teollisuustilat 1 ap/80 k-m²
- varastotilat 1 ap/250 k-m²
- yleiset, sosiaali- ja kerhotilat 1 ap/250 k-m²
- vieras- ja asiointipysäköinti 1 ap/1000 k-m².

Rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Taken

Byggnaderna förses med ås- eller tunnvalvstak eller variationer av dessa med undantag av takterrasser. Åstaket skall ha en lutning på minst 1:2,5.

Takfoten skall vara smal.

Fasaderna

Byggnadernas fasadmaterial skall huvudsakligen vara färgad rappning, lättputs eller renmurad sten eller tegel. En mindre del av fasaden kan vara täckmålat trä eller annat material.

Maximihöjden för fasad i takåsens riktning är:

på byggnadsyta för 3 våningsbyggnad 11 m
på byggnadsyta för 4 våningsbyggnad 14 m
på byggnadsyta för 5 våningsbyggnad 17 m
på byggnadsyta för 6 våningsbyggnad 20 m
på byggnadsyta för 7 våningsbyggnad 25 m.

Maximihöjden hos en fasad i takåsens riktning i en ekonomibygnad i en våning är 2,8 m.

KVARTERSOMRÅDE FÖR
VERKSAMHETSBYGGNADER (KTY):

Byggnadernas fasader mot bostadskvarteren skall anpassas vad beträffar material till bostadskvarteren. Dessa fasader skall också förses med fönster och dörrar.

MINIMIALTAL BILPLATSER:

- bostäder i flervåningshus 1 bp/95 m² vy
- bostäder i stadens flervåningshyreshus 1 bp/110 m² vy.
- bostäder i A-1, A-2, A-3 och ATY kvartersområden 1 bp/80 m² vy, dock behöver en bostad inte ha fler än 2 bp.
- internat 1 bp/200 m² vy
- affärsutrymmen 1 bp/50 m² vy.
- kontor 1 bp/60 m²
- industriutrymmen 1 bp/80 m² vy
- lagerutrymmen 1 bp/250 m² vy
- allmänna och sociala utrymmen samt klubblokaler 1 bp/250 m² vy
- gäst- och kundparkering 1 bp/1000 m² vy.

För utrymmen byggda utöver byggnadsrätten behöver inte byggas bilplatser.

AUTOPAIKKOJEN SIIJOITTAMINEN

Omalle tontille sijoitettavat autopaikat sijoitetaan autotalleihin tontin rakennuksiin, talousrakennuksiin, niiden rakennusaloille tai asemakaavaan merkityille pysäköintipaikoille. Asuinkerrostalojen korttelialueilla saa porras-käytävien läheisyyteen sijoittaa liikuntaesteisille yhden autopaikan.

Omalle tontille sijoitettavien autopaikkojen osuus kiinteistön pysäköintipaikkojen rakentamisveloitteesta on ilmaistu kaavakartassa murtoluvulla, esimerkiksi "3/4 ap".

Muut kuin edellä mainitut autopaikat rakennetaan kaupungin toimesta katualueelle kadunvarsipysäköintinä ja ne sijoitetaan asemakaavakarttaan katualueelle merkityille ohjeellisille pysäköimispaikoille. Täältä osin kunta perii tontin haltijalta autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaavan korvauksen kunnan hyväksymien maksuperusteiden mukaan. (MRL 156 §)

Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää muiden kuin katualueella olevien autopaikkojen järjestäminen.

KOKO ALUETTA KOSKEVIA MÄÄRÄYKSIÄ

Mikäli asuinhuoneisto tai työpaikkarakennus on Lahdenväylän liikenteen päästöjen haittalueella, ei ilmanottoa saa sijoittaa rakennuksen Lahdenväylän puoleiselle sivulle. Haittaluueksi luetaan alue, joka on lähempänä kuin 55 m Lahdenväylän reunimmaisesta ajokais-tasta.

Alppikylän uudet tämän asemakaavan mukaiset asuinrakennukset saadaan ottaa käyttöön sen jälkeen kun tontti on riittävästi suojattu Lahdenväylän melua vastaan.

Asuinrakennusten kattorakenteiden, ulkoseini- en sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyys tulee olla mitoitettu Malmin lentoliikenteen hetkellisiä melutasoja 75 dBA vastaan.

Rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei se aiheuta pohjaveden likaantumista tai sen pinnan alenemista tai vähennä sen virtausta.

Puhtaat sade-, sulamis- ja salaojavedet imeytetään maaperäolosuhteiden salliessa omalla tontilla.

Junarataa varten varatuilla katualueen osilla tulee tärinän ja runkoäänen vaimennus toteuttaa radan alusrakenteissa.

Tällä asemakaava-alueella on laadittava erillinen tonttijako.

BILPLATSERNAS PLACERING

De bilplatser, som placeras på egen tomt, skall placeras i garage i tomtens byggnader, i ekonomibyggnader eller på byggnadsytan eller på i detaljplanen angivna parkeringsplatser. På kvarterersområden för bostadsvåningshus får för rörelsehindrade i anslutning till trappuppgång placeras en bilplats.

Den andel av fastighetens totala antal bilplatser, som skall byggas på egen tomt, är uttryckt med ett bråktal på planekartan, t.ex. "3/4 ap".

Övriga bilplatser än de ovannämnda byggs av staden som gatuparkering och de placeras på de på gatuområde utmärkta riktgivande parkeringsplatserna. Till denna del uppbär kommunen av tomtens innehavare en ersättning som motsvarar befrielsen från skyldigheten att anordna bilplatser enligt de grunder för avgifter som kommunen godkänt. (MBL 156 §)

I ansökan om bygglov skall visas hur de bilplatser anordnas som inte är på gatuområdet.

BESTÄMMELSER SOM GÄLLER FÖR HELA OMRÅDET

Om en bostad eller en byggnad med arbetsplatser befinner sig på olägenhetsområde, som utsätts för trafikutsläpp från Lahtisleden, får luftintaget inte placeras på den sida av byggnaden, som vetter mot Lahtisleden. Såsom olägenhetsområde förstås det område, som är närmare än 55 m från Lahtisledens närmaste körfil.

De nya bostadsbyggnader i Alpbyn, vilka byggs enligt denna detaljplan, får tas i bruk först efter att tomten i tillräcklig grad är skyddad för trafikbuller från Lahtisleden.

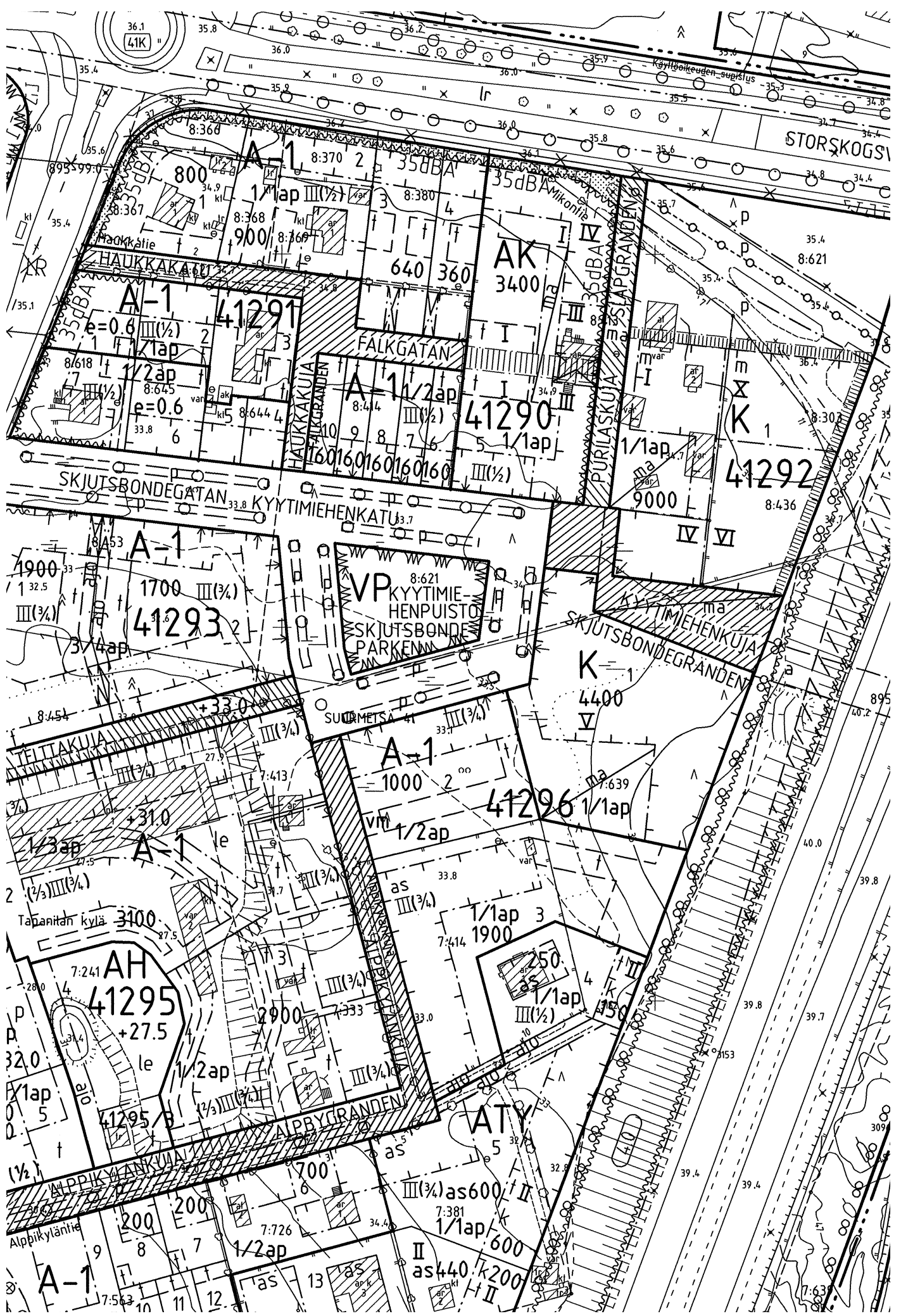
Ljudisoleringsförmågan hos takkonstruktioner, ytterväggar, fönster och andra konstruktioner i bostadsbyggnader skall vara dimensionerad för att motstå tillfälliga ljudnivåer på 75 dBA orsakade av Malms flygtrafiken.

Byggandet skall utföras så, att det inte förorsakar nedsmutsning av grundvattnet eller sänkning av dess nivå eller minskar dess strömning.

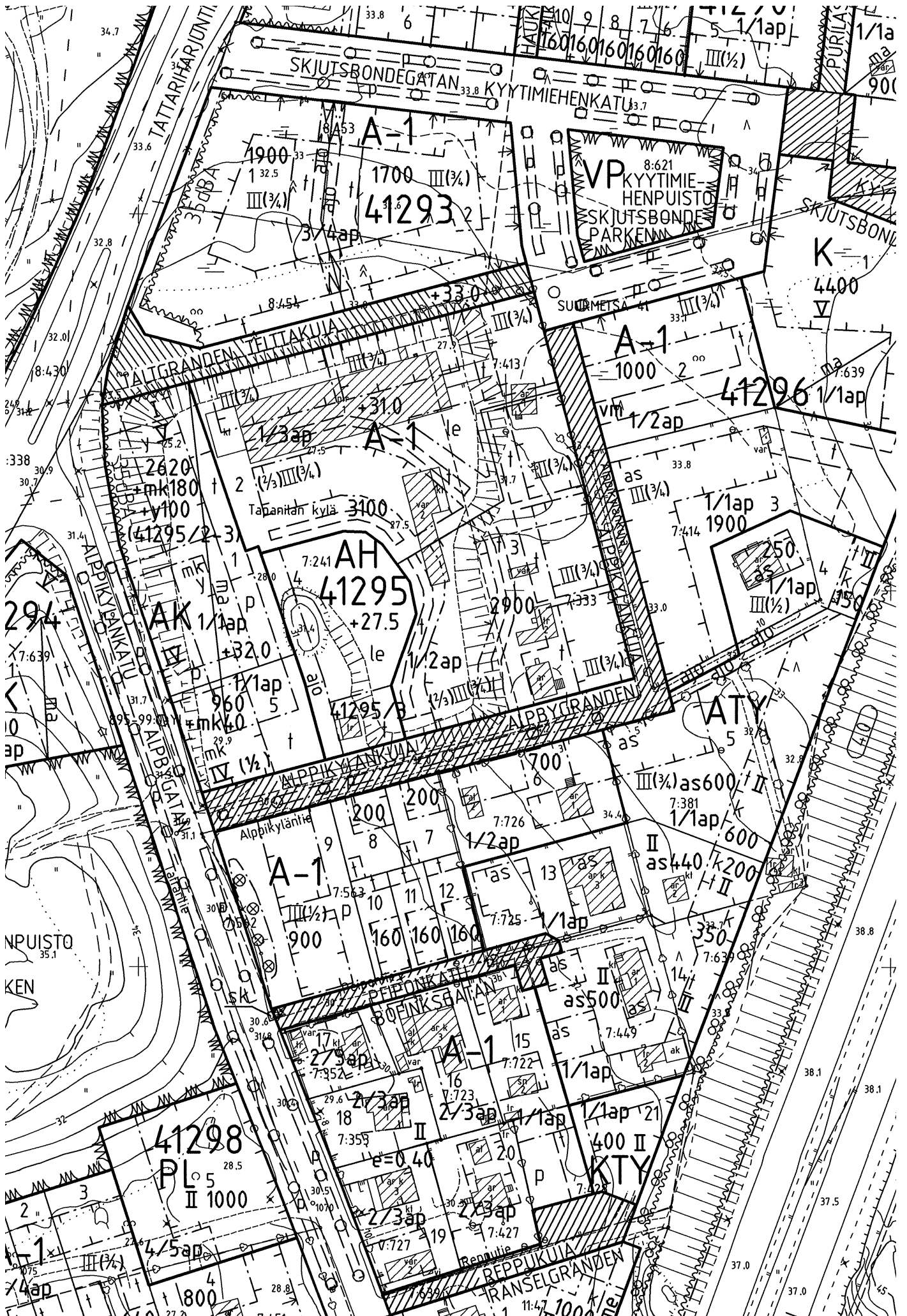
Rent regn-, smält- och dräneringsvatten skall, i den mån jordmånen medger, uppsugas i marken på den egna tomten.

På del av gatuområde, som reserveras för tågbanan, skall isoleringen mot vibration och stomljud förverkligas i banunderlaget.

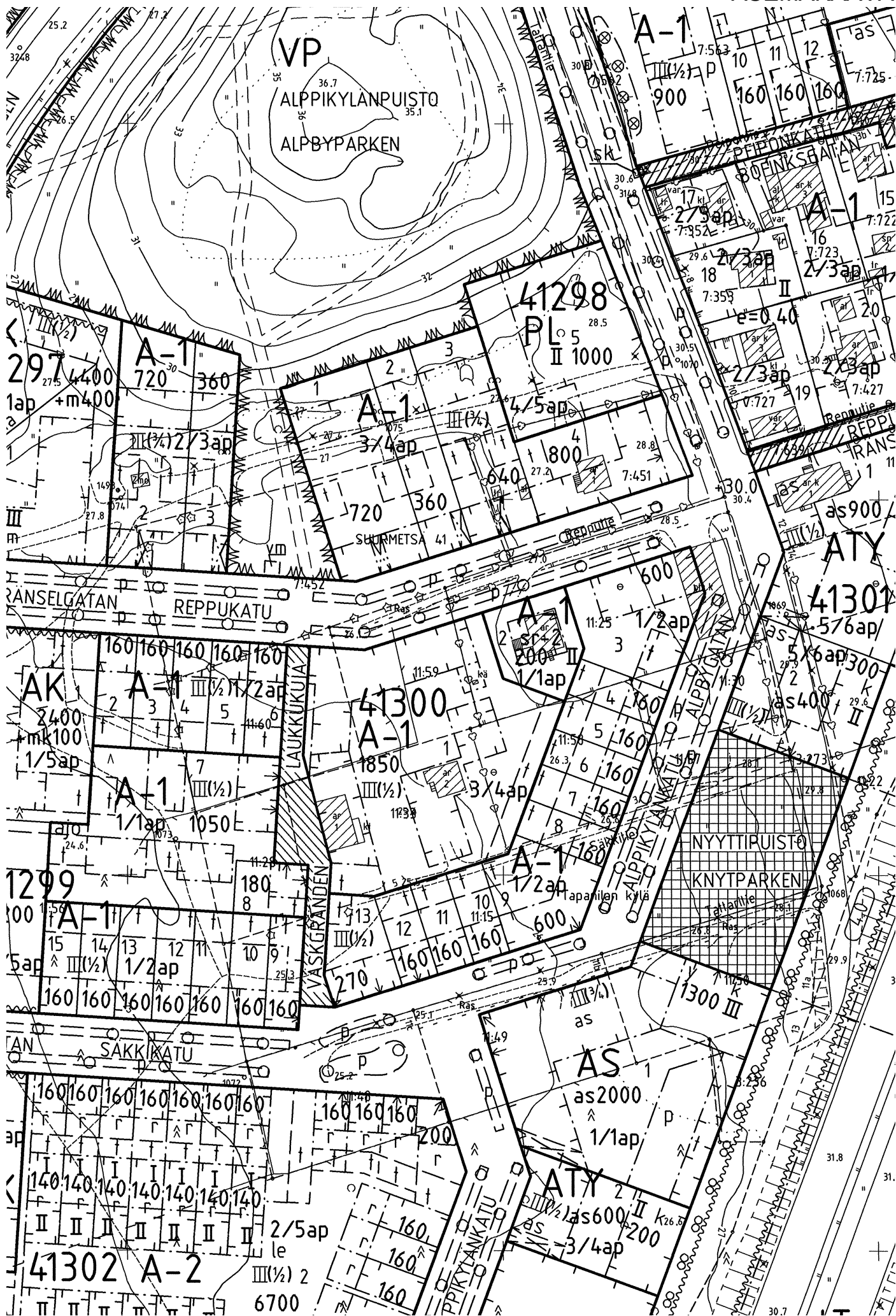
På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



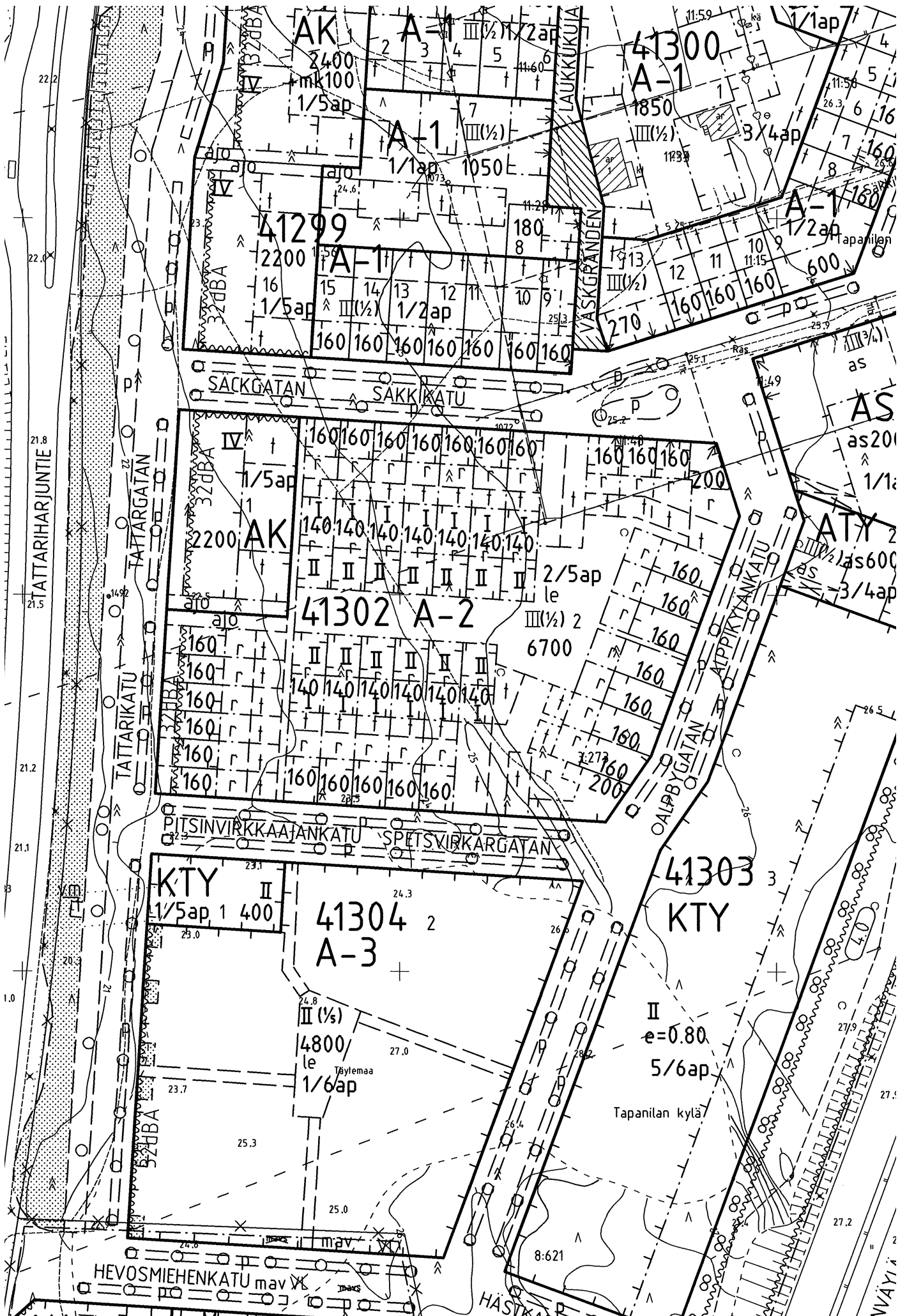
ASEMAKAAVA

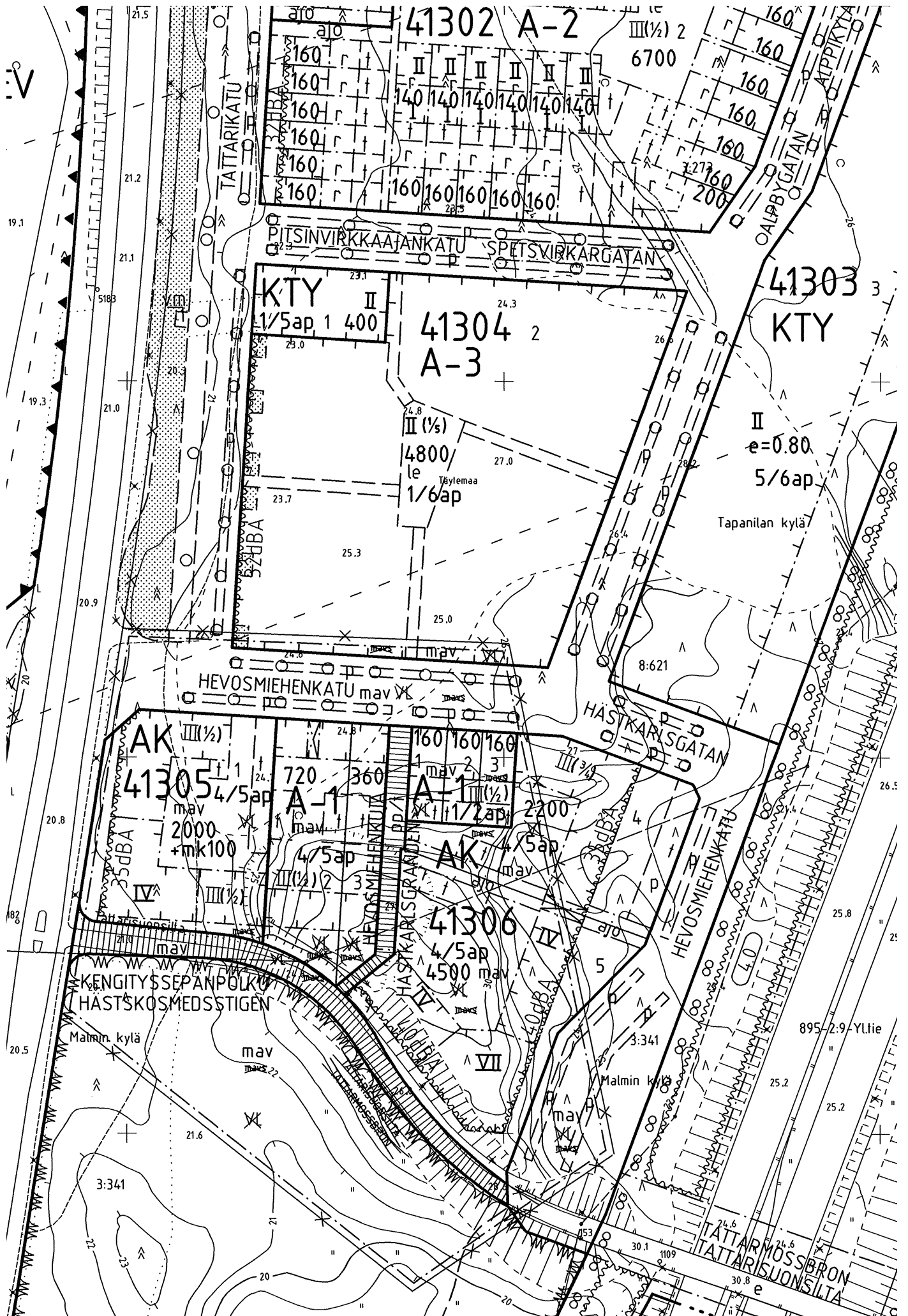


ASEMAKAAVA

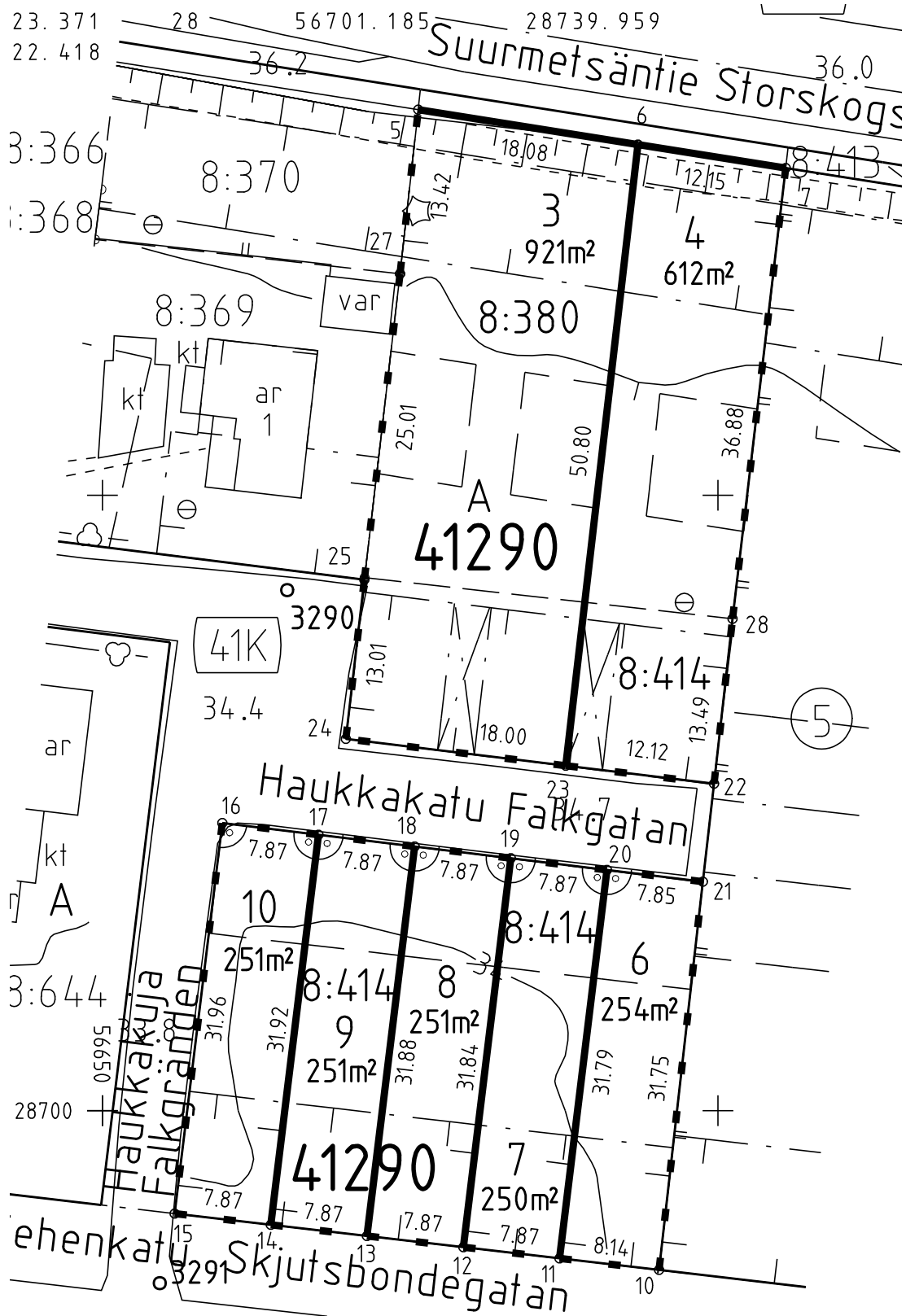


ASEMAKAAVA

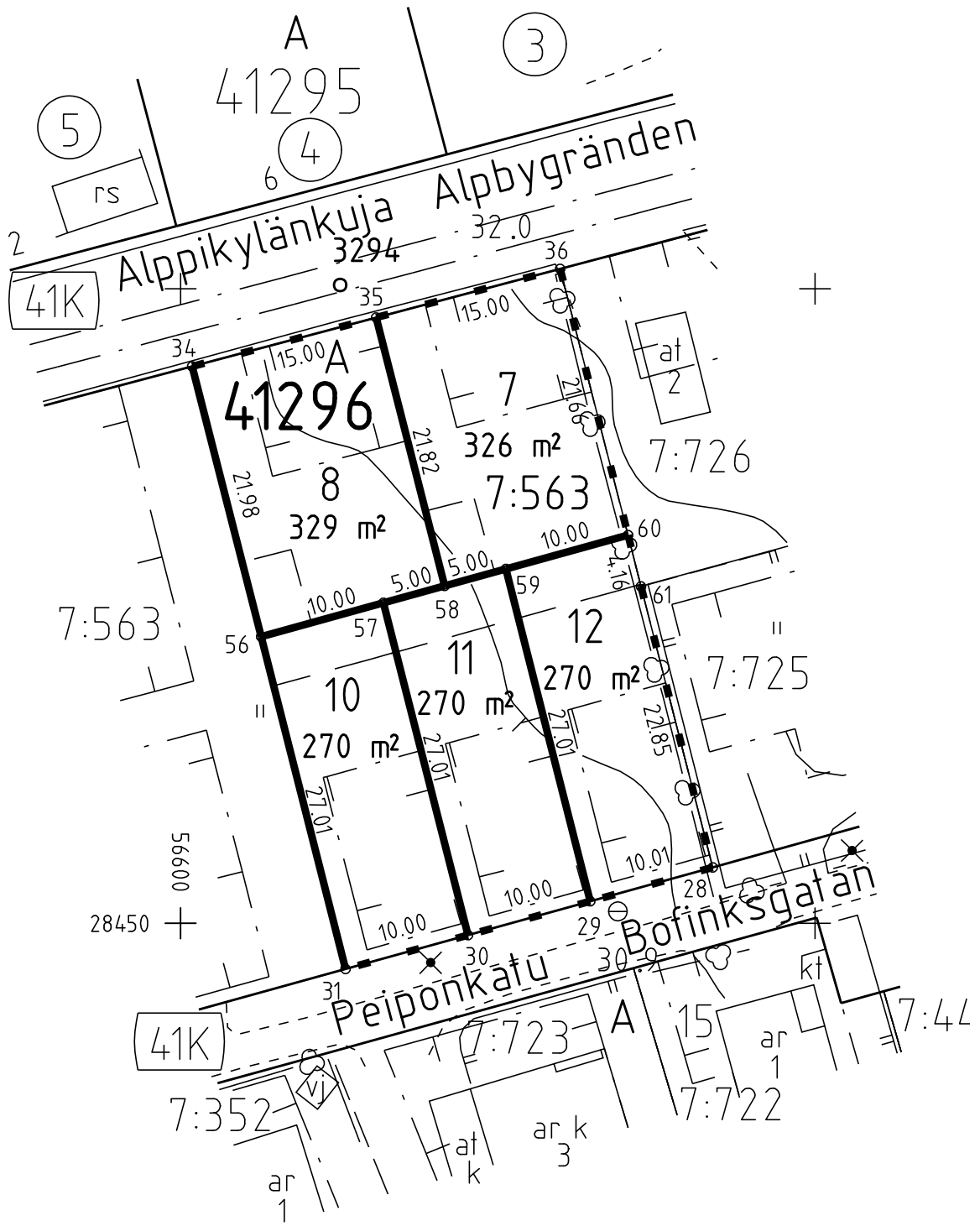




OTE TONTTIJAKOKARTASTA

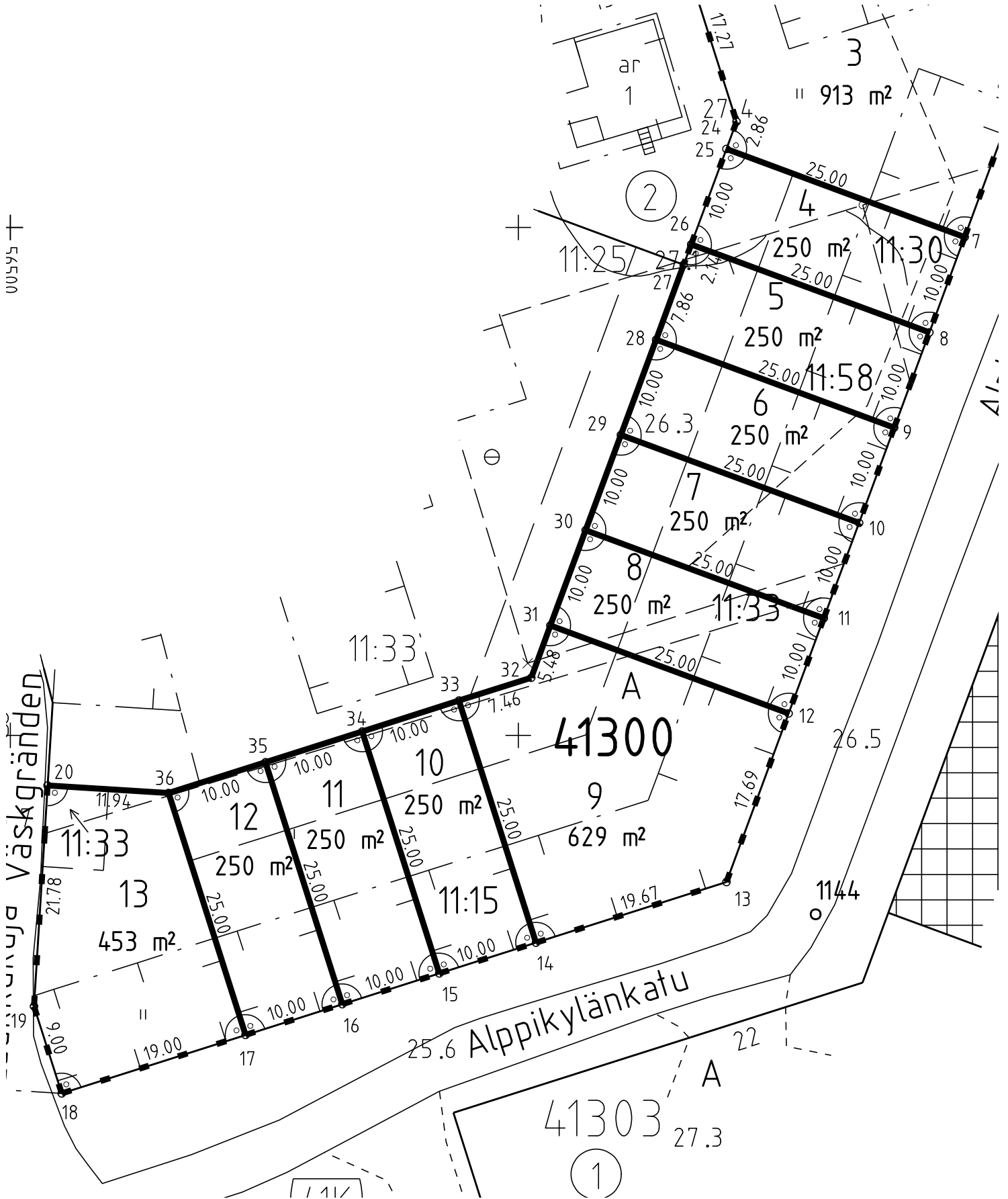


OTE TONTTIJAKOKARTASTA



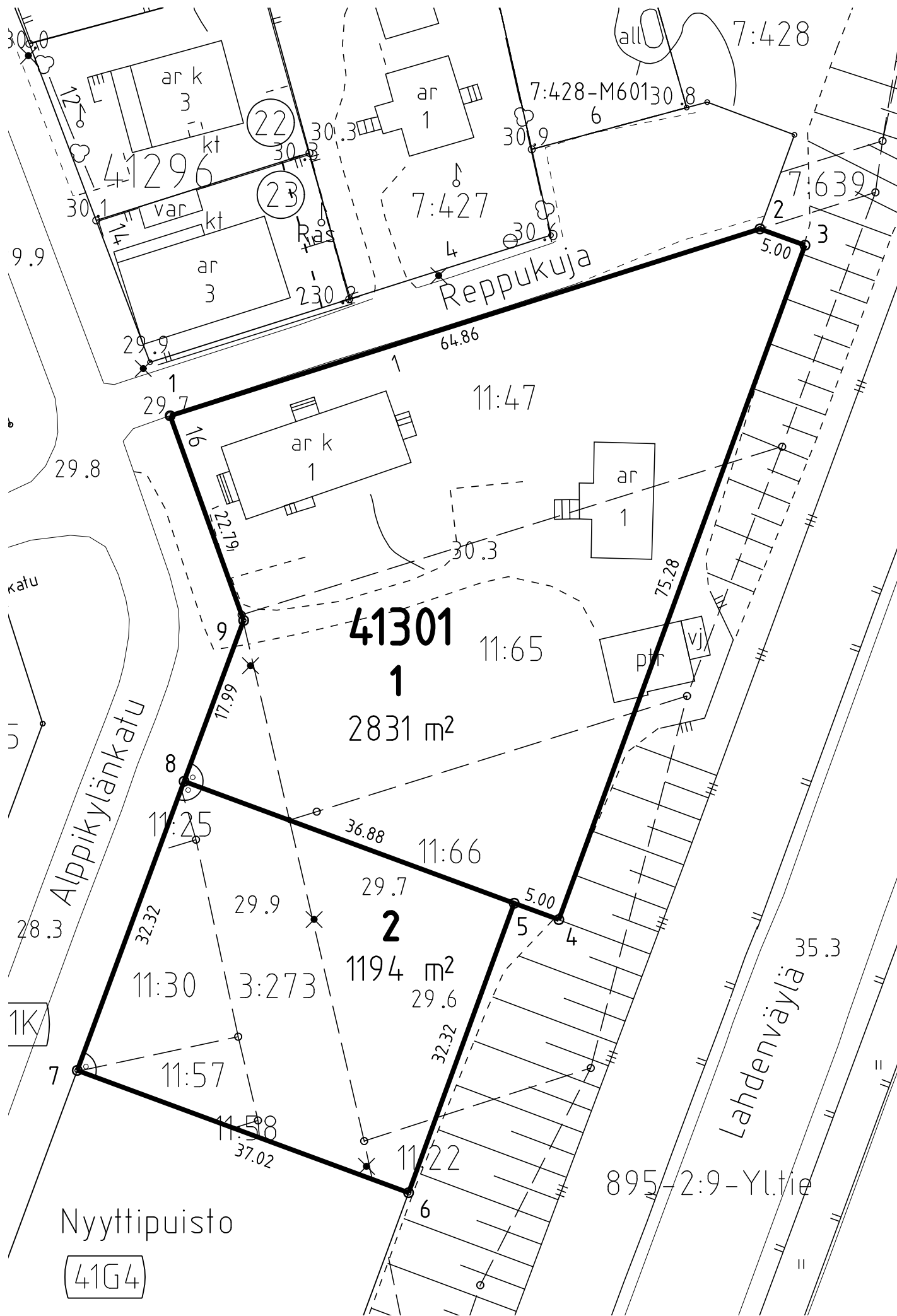
OTE TONTTIJAKOKARTASTA

00595 +



TONTTIJAKOLUONNOS

OTE TONTTIJAKOKARTASTA

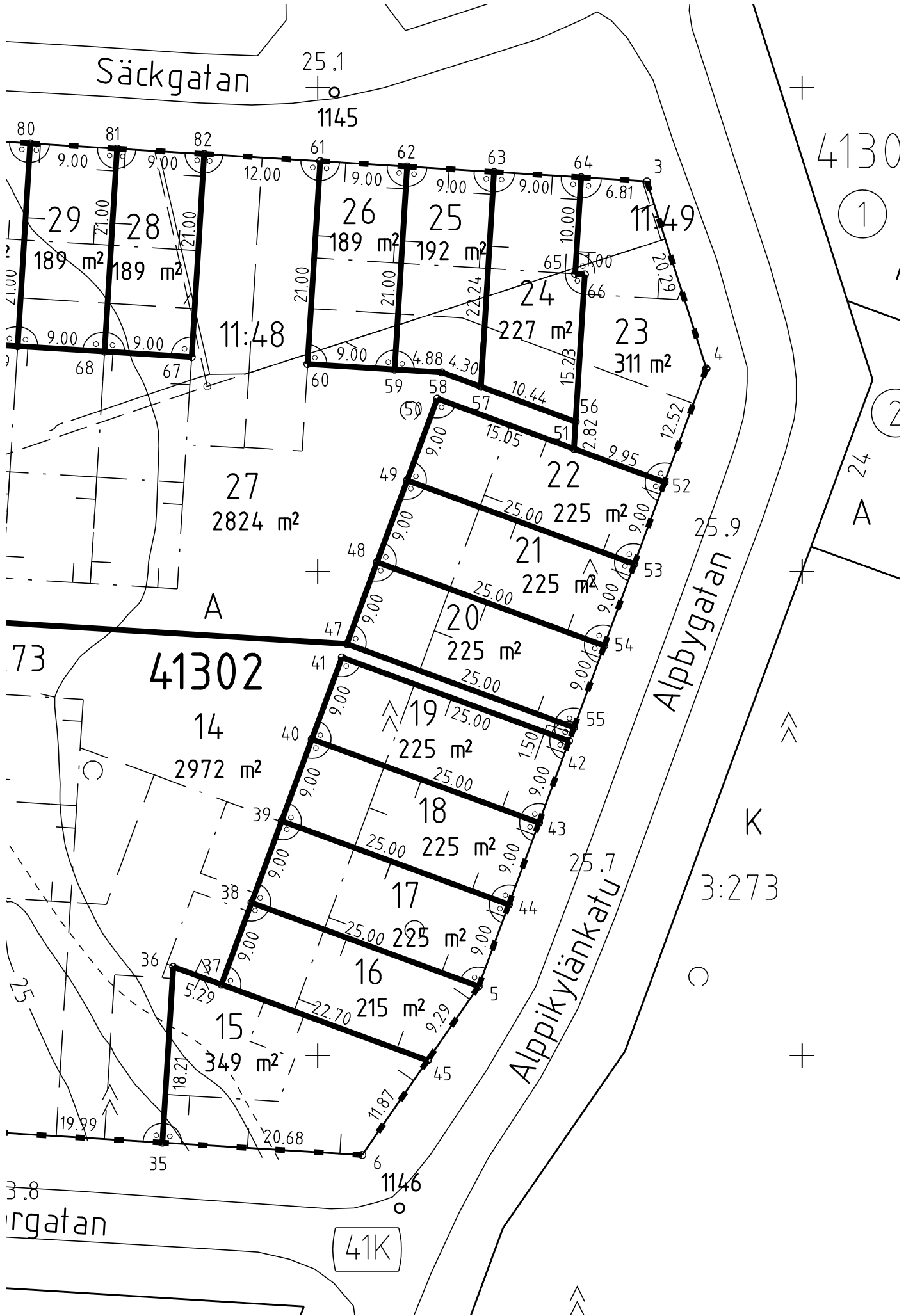


41K

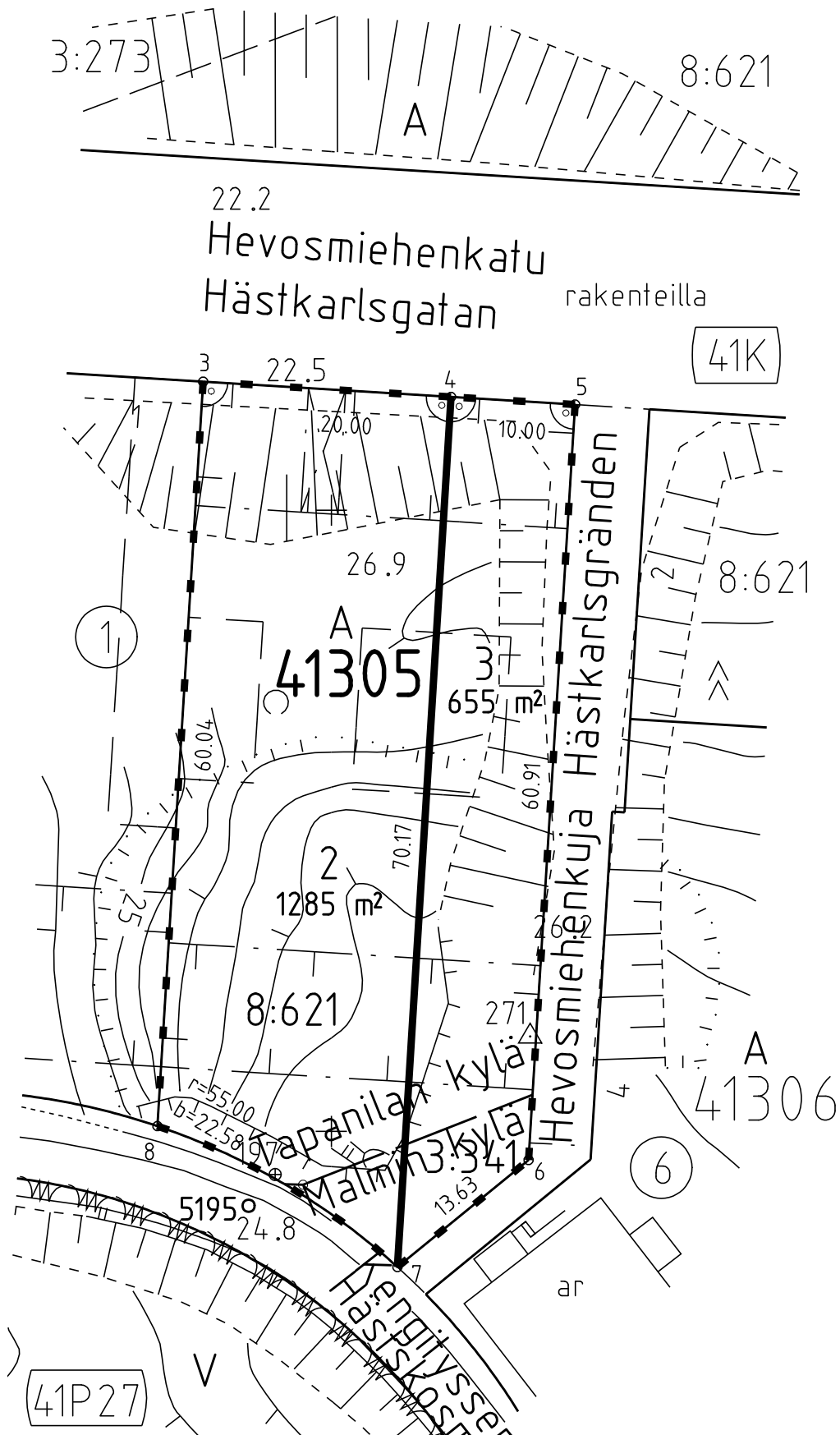
Säkkikatu

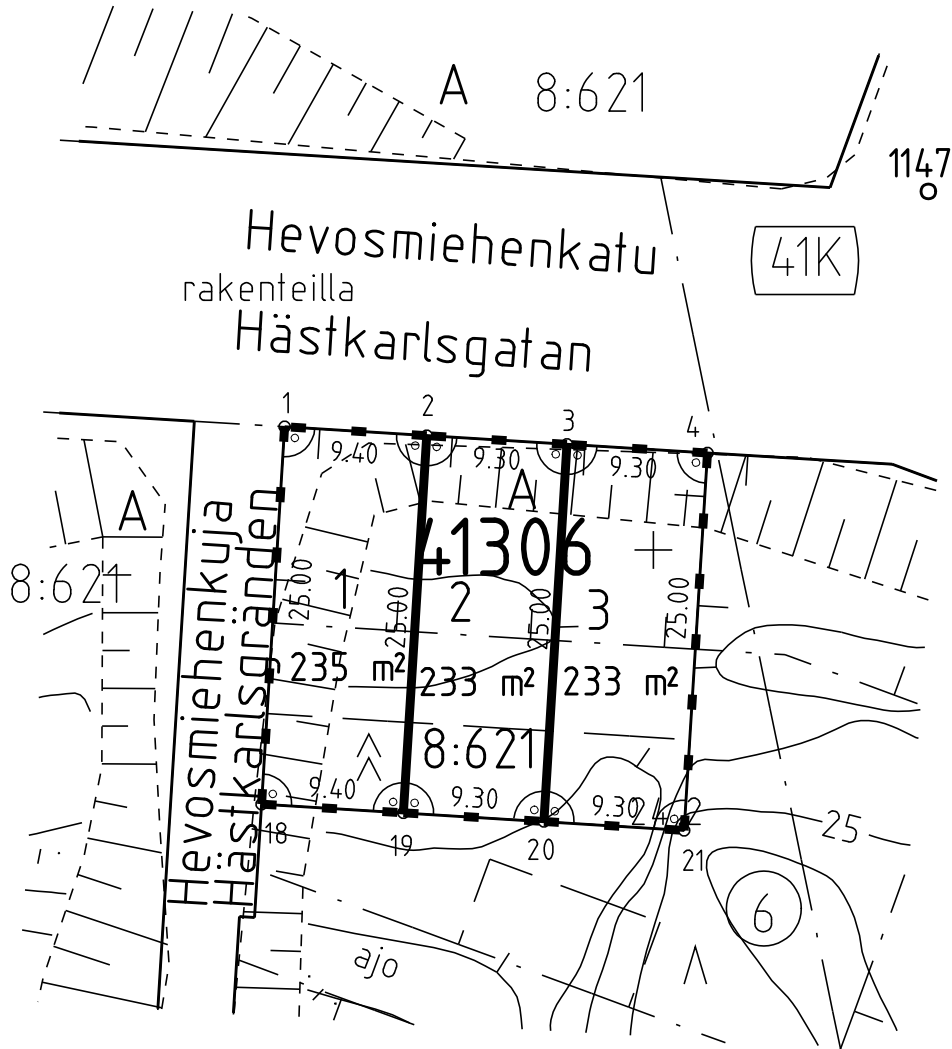


OTE TONTTIJAKOKARTASTA



OTE TONTTIJAKOKARTASTA





+



ALPPIKYLÄ

ALPPIKYLÄ
3D-mallinnos
KSV/Malmiprojekti

RAKENTAMISTAPA OHJE

KAUPUNKISUUNNITELUVIRASTO
ASEMAKAAVAOSASTO 31.05.2007

1

1. Yleistä	4
1.1 Ohjeen tarkoitus.....	4
2 Rakentamisen lähtökohdat ja asemakaava-alueen erityispiirteet	5
3 Kaupunkientalot, alueen identiteetti	7
3.1 Yleistä.....	7
3.2 Katutila.....	10
3.3 Kiinnirakentaminen ja palomuurit.....	10
3.4 Asuntojen lukumäärä ja käyttötarkoitukset.....	11
3.5 Kerrosluku ja rakennusoikeus.....	11
3.6 Paloturvallisuus ja rakennusten käyttöturvallisuus.....	12
3.6 Materiaalit, julkisivut.....	13
3.7 Katot ja kattoterassit.....	16
3.8 aidat ja muurit.....	16
3.9 esteettömyys ja korkeusasemat.....	18
3.10 pysäköinti ja autotallit.....	19
3.11 Etupihat kadun puolella.....	19
4. Kerrostalokorttelit, toimisto- ja työpaikkatontit	20
4.1 yleistä kerrostalokortteleista.....	20
5. ALPPIKYLÄN VÄRIMAILMA	22

OSA 2 KADUT, PUISTOT JA KADUNVARSIPYSÄKÖINTI 25

OSA 3 KORTTELIKOHTAISIA ERITYISPIIRTEITÄ 39

Liite: Alppikylän katujen nimet 59

2

ALPPIKYLÄN HAVAINNEKUVA

Alppikylän katujen nimet ovat erillisessä liitteessä rakennustapaohjeen viimeisellä sivulla



3

1. Yleistä

1.1 Ohjeen tarkoitus

Helsingin kaupunginvaltuusto hyväksyi Alppikylän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 30.8.2006. Tämän ohjeen tarkoituksena on täydentää asemakaavaa ja täsmentää niitä suunnitteluperiaatteita, joita asemakaavan lisäksi noudatetaan alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa. Suuri osa alueen rakennuksista koostuu kaupunkipientaloista. Toisin kuin paikoin muualla Euroopassa, ei Suomessa ole olemassa kytkettyjen kaupunkipientalojen rakentamisen elävää traditiota. Vaikka pieniä kokonaisuuksia löytyy Suomestakin, tavoitteena on luoda Helsinkiin sopiva ajanmukainen sovellus Eurooppalaisen perinteeseen nojaavasta kaupunkiympäristöstä ja asumistavasta.

Rakennustapaohjeen tarkoituksena on antaa konkreettisia työkaluja tiiviin, kaupunkimaisen pientalorakentamisen ratkaisemiseksi. Teknisiä ongelmakohtia, joihin otetaan kantaa sekä tonteilla että yleisillä alueilla ovat mm. teknisen huollon järjestämien tonteille, yhteenrakentaminen, paloturvallisuus ja pysäköinti. Rakentamisen pelisääntöjen luominen yksityisillä tonteilla ja yleisillä alueilla edellyttää uutta asennoitumista sekä rakentajilta että kaupungin organisaatioilta. Ohjeen tarkoituksena on selkiyttää ja uudistaa näitä toimintamalleja sekä toimia virikkeenä rakentajille monipuolisen ja elävän kaupungin luomiseksi. Tämä ohje pyrkii ohjaamaan suunnittelua ja toteutusta siten, että Alppikylän rakentaminen voi toimia laadukkaana uutena esimerkkinä helsinkiläisestä pienimittakaavaisesta kivikaupungista.

Ohjeessa edellytetään toteuttamisvaiheessa yhteistyötä talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämissosaston, kiinteistöviraston, kaupunkisuunnitteluviraston ja rakennusvalvontaviraston kanssa ja muiden hallintokuntien kanssa.

Varsinaisen ohjeen liitteenä on kaksi liitettä. Osassa 2: "kadut, puistot ja kadunvarsipysäköinti", käsitellään myös kunnallisteknisten liittymien rakentamista. Osa 3: "korttelikohtaisia ohjeita", sisältää ohjeita eri korttelialueille.



4

2 Rakentamisen lähtökohdat ja asemakaava-alueen erityispiirteet

2.1 Pohjavesi

Alppikylä sijaitsee kokonaisuudessaan Tattarisuon I luokan pohjavesialueella. Alppikylän kaikessa rakentamisessa on otettava huomioon tarve suojella pohjavettä ja imeyttää puhdasta vettä pohjavedeksi. Alueella tulee noudattaa "Rakentamistapaohjetta tärkeälle pohjavesialueille rakentamisesta (Helsingin kaupunki, Rakennusvalvontavirasto, Rakentamistapaohje 15.6.1999/30.11.2004)". Koska Alppikylään tulee runsaasti pieniä tontteja käsittäviä pientaloalueita, on laadittu "Pohjaveden alueellinen hallintasuunnitelma", joka sisältää mm. em. ohjeen määräykset. Helsingin kaupunki huolehtii myös pohjaveden tarkailusta rakentamisen aikana.

Esimerkki pintavesien viemäroinnistä:

- Puhtaat pinta- ja kattovedet, jotka tulevat katu- ja paikoitusalueiden ulkopuolelta ja jotka eivät ole vaarana pohjavedelle, pyritään imeyttämään piha-alueelle maaperäolosuhteiden ja rakenteiden kuten kellareiden, kunnallisteknisten ja kaukolämpörakenteiden, niin sallissa.
 - Puhtaita katto- ja pintavesiä keräävät sadevesikaivot tehdään tonteilla avopohjaisina, jolloin ne toimivat samalla imeytyskaivoina. Imeytystä tehostetaan karkearakeisella täytöllä (sepele, sora, hienolouhe) kaivon alla ja ympärillä. Kaivon pohjalle voidaan asentaa siiviläputki, jonka alaosan kautta vesi pääsee kaivosta sen alla luonnonmaassa olevaan karkearakeiseen täyttöön.

Kiinteistöjen liikenne- ja paikoitusalueet:

Tonttialueilla sijaitsevat, moottoriajoneuvoille tarkoitetut ajotiet ja paikoitusalueet rivi- ja omakotitalotontteja lukuun ottamatta asfaltoidaan tai päällystetään tiiviillä ja kulutusta kestäväällä pinnoitteella.



ESIMERKKI PINTAVESIEN IMEYTYKSESTÄ TONTILLA

2.2 Maaperä

Kaava-alue sijoittuu pitkittäiselle, lähes pohjois-eteläsuuntaiselle Tattariharjulle. Harjumuodostuma on osin avokallioisen mäen (Jakomäki) ja pehmeikköalueen (Tattarisuo) välissä. Maainekseltaan harju on pääasiassa hiekkaa, johon paikka paikoin savi- ja silttilinssit työntyvät karkearakeisen aineksen alle. Alueittain on tehty arviot rakennusten ja kunnallistekniikan perustamistavoista sekä esitetty pohja- ja maarakenteiden jatkosuunnittelussa huomioon otettavia seikkoja. Yleisesti voidaan todeta, että pääosa rakennuksista on mahdollista perustaa maan varaan. Nelikerroksiset ja sitä korkeammat rakennukset on perustettava paalujen varaan.

2.3 Melu

Lahdenväylän varteen rakennetaan melusuojaus joka mahdollistaa asunorakentamisen alueelle. Asuinrakennuksia ei saa ottaa käyttöön ennen melusuojauksen valmistamista.

3 Kaupunkientalot, alueen identiteetti

3.1 Yleistä

Alppikylän alueesta muodostuu identiteetiltään pääosin kaupunkientaloista rakentuva urbaani ja tiivis asuin- ja työpaikka-alue. Tavoitteena on monipuolinen ja yksilöllinen kaupunkiympäristö, jossa rakennusten kontakti katutiloihin olisi aktiivinen.

Kytkeytyen kaupunkientalojen etuja ovat miellyttävän pienimittakaavaisen ympäristön muodostus, mahdollisuus asua omakotitalomaisesti sekä tiivis yli 0,5 tonttitehokkuudella muodostuva kaupunkirakenne. Tässä ohjeessa käsitellään tämän talotyypin rakentamisen reunaehdot ja niin, että naapuritontteihin kiinni rakentaminen voidaan tehdä joustavasti yhteisten ohjeiden puitteissa.

Asemakaavassa sana "pientalo" ei esiinny itse pääkäyttötarkoituksmerkinnässä (A-1, A-2, A-3) Rakennusten pientalomaisuus on määritelty siten, että asunnoilla on oma ulko-ovi ja oma pihalla. Merkintä "asuinrakennusten korttelialue" (A) sallii osittaisen useampikerroksisuuden joissakin korttelin kohdissa ja sitä kautta mahdollisuuden vaihteleviinkin asutokoihin. Kerrostalontotteja on sijoitettu paikkoihin joissa niiden sijainti on perusteltua.

Rakennustapaohjeessa esitetyillä havainnekuvilla ja mallinnoksilla ei pyritä suoraan ohjaamaan rakennusten arkkitehtuuria ja ulkoasua tiettyyn yhdenmukaiseen suuntaan. Kaavamääräyksissä todetaan, että "asuinrakennukset ovat luonteeltaan kapearäystäisiä värillisiä kivitaloja". Talojen ulkonäöstä ja ympäristöstä puhuttaessa sanalla "kaupunkimainen" on pääpaino. Puutalorakentamisessa on viime aikoina pyritty usein keveyteen ja "paviljonkimaisuuteen". Kaupunkirakentamisen perinteeseen on kuulunut kuitenkin enimmäkseen pysyvyys ja tukevuus joten kivirakentaminen on luonteva tapa ilmaista kaupunkimaisuutta. Keveiden ja aikaa kestävämmien puuritiiläihteiden luoma keveys ei välttämättä ole ensisijainen tavoite. Kaupunkimaisuuteen kuuluu myös se, että talo ja talon sisäänkäynti on selkeästi kadulle näkyvä, pääovea ei piiloteta autokatosten taakse. Rakennusten värimaailma on monipuolinen ja runsas. Harmaa-valkoinen lähiömaailma ei kuulu Alppikylään.

Paloturvallisuussyistä rakennukset tulee rakentaa P1-luokkaisina, mikä tarkoittaa kivirakentaisia taloja. Tonttien väliset aidat tulisi rakentaa kivirakenteisina maasta nousevina muureina.



7



Tuottajamuotoista, monistettua rakentamista - yhtenäistä mutta monotonista



yhtenäinen - yksilöllinen

Pyrkimyksenä ei ole tuottaa monotonista ympäristöä monistetuilla taloilla. Värikkäät kivitalot tiiviisti kiinni katujen reunoissa huolellisesti suunniteltuine yksityiskohtineen luovat Alppikylään sen kaupunkimaisen yhtenäisyyden, joka sietää hyvin yksilöllisiäkin ratkaisuja. Kokonaisuutta täydentävät kivimuurein rajatut pihatilat ja huolellinen viimeistely katujen pintarakenteissa.



Omatoimirakentamista - yhtenäistä ja yksilöllistä

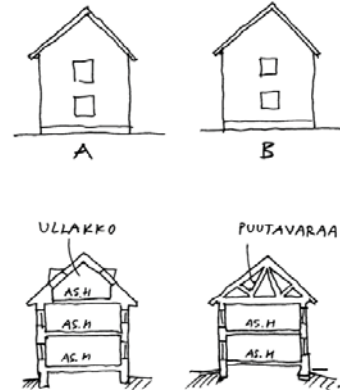
8

Alppikylän alueella on eräitä tavanomaisesta poikkeavia kaavamääräyksiä, jotka liittyvät kaupunkientalotyypin kehittämiseen:

- Kadunvarsipysäköintiä koskeva kaavamääräys. Osa tonttien autopaikoista on tavanomaisesta poiketen osoitettu kadulle, mikä säästää rakennettavaa maan pintaa. Pihalla autopaikka vie tilaa 25 m² ja kadulla vain 10 m², koska kadulla on joka tapauksessa ajorata. Pääosa tonteilla olevista autopaikoista voidaan sijoittaa autotalliin.
- Palomuurin rakentamistapaa tonttien rajalle koskeva määräys. Rakentamistraditio tontin rajaan kiinni rakennettaessa on Suomessa heikentynyt, kun urbaanien pientalokaupunkien rakentaminen lopetettiin. Tontin rajaan rakentamisen vaikeutta yritetään helpottaa antamalla tontin rajaan kiinnirakentamisesta yhteisiä sääntöjä.
- Kellarin tai/ta ullaan pakollisuus. Määräys johtuu tuottajamuotoiselle pientalolle ominaisesta tavasta minimoida perinteiseen omakotitaloon kuuluvien aputilojen määrä. Omakotitalossa on useimmiten kellarin ja ullakon, koska ne tarjoavat paljon lisätilaa oman elinympäristön joustavassa muokkaamisessa naapureita häiritsemättä talon massan pysyessä samana. Kellari ja ullako eivät myöskään nosta tontin hintaa, koska niitä ei lasketa rakennusoikeuteen kuuluviksi. Omakotiasukkaalle ne ovat halpoja ja elämisen laatua lisääviä neliömetrejä, talotuttajalle kustannuksia nostavia myyntikelvottomia neliöitä. Kaavaehdotuksen mukaan ne ovat kaupunkientaloon kuuluvia tiloja.

Asuinrakennusten korttelialueilla A-1, A-2 ja A-3 ei ole määritelty rakennusten enimmäiskorkeutta lukuun ottamatta talousrakennusta. Tämä johtuu siitä, että pientalorakentamisen rakentamismääräykset ovat muuttuneet ja edelleen muuttuvat nopeasti tehden korkeuden arvioinnin hankalaksi. Lämpöeristyksen lisääminen ja koneellisen ilmastoinnin määrääminen käytännössä pakolliseksi myös pientaloissa on lisännyt rakennusten korkeutta ja massiivisuutta yleensäkin. Myöskin esteettömyyttä koskeva lainsäädäntö tulee mahdollisesti vaikuttamaan rakennusten korkeusasemaan tontilla. Toisaalta kattomuodon vapaampaa kehittelyä ei ole haluttu estää kaavamääräyksin. Talousrakennus on yritetty painaa lähemmäksi inhimillisiä mittoja siksi, että monissa viimeaikaisissa toteutuksissa ne ovat pulpettikattoisina nousseet liian näkyviksi.

samankokoiset ? erikokoiset talot



3.2 Katutila

Rakennusalan sivutessa katualuetta on rakennus rakennettava pääosin kiinni kadun puoleiseen rakennusrajaan.

Rakennusten pääjulkisivut rajaavat katutilan selväpiirteisesti. Yli puolet rakennuksen kadunpuoleisesta julkisivusta tulee olla kiinni kadussa. Julkisivu jonka edessä on kapea kadun ja tontin rajalle rakennettu istutusallas luetaan kadussa kiinni olevaksi julkisivuksi. Palomuri on kuitenkin aina rakennettava kadun ja tontin rajalle asti.

Niiltä osin kun rakennus ei rajaa katua, tulee katutila rajata talousrakennuksin, katoksin, pergolinoi, muurein ja istutuksin.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys mahdollistaa myös 1,5 metrin ylityksen tontilta katualueen puolelle tietyille ilmassa oleville rakennuksen osille kuten erkkerit ja parvekkeet kunhan ne eivät haittaa kadun käyttöä (ks. tonttien viitesuunnitelma nro 2). Jalankulkutien kohdalla vapaan korkeuden tulee olla vähintään 2,7 m ja pelastusreittien kohdalla 4,6 m.



palomuri nousee kattopinnan yläpuolelle, räystäskorot vaihtelevat. Hollantilaisen-tie, Munkkiniemi

3.3 Kiinnirakentaminen ja palomuurit

Rakennusten ollessa toisissaan kiinni tontin rajalla saa palomuurin rakentaa tontin rajan keskelle. Palomuurin anturat eivät saa ulottua palomuuria kauemmaksi naapuritontin puolelle, elleivät naapurit toisin sovi. Rakennusta purettaessa ei jäljelle jäävälle naapurirakennukselle tarpeellista palomuuria saa purkaa.

Näkyviin jäävät päädyt käsitellään julkisivun tavoin.

Kaavan mukaan rakennukset saa rakentaa kiinni toisinsa. Jos palomuri rakennetaan tontin rajan keskelle, on sen korkeus ulotettava yli vesikatteen pinnan. Rakennettaessa uusi korkeampi rakennus jo rakennetun matalamman rakennuksen viereen yhteisellä palomuurilla pystytään palomuurin korkeutta esteettä jatkamaan. Seiniin asennettavat katuvalot sekä niiden vaatimat sähköasennusrasiat tullaan kiinnittämään palomuurien tienpuoleisiin päätypintoihin mikä tulee huomioida muuria suunniteltaessa.

3.4 Asuntojen lukumäärä ja käyttötarkoitukset

A-1, A-2, A-3.

Korttelialueet on tarkoitettu pääosin suuria asuntoja varten. Rakennuspaikka, jonka rakennusoikeus on 180m² tai pienempi, on tarkoitettu vain yhtä asuntoa varten.

Asuinrakennuksiin saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa enintään 30 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

Jos pohjakerroksessa sijaitsee liiketilaa, tulee käyttötarkoituksen erottua julkisivussa näyteikkunamaisiin suuriin ikkunoihin.

3.5 Kerros- ja rakennusoikeus

Kaava mahdollistaa kolmikerroksiset kaupunkientalot. Enimmillään rakennukseen voi kuulua kellarit, asuintiloja kolmessa kerroksessa ja lisäksi ullakotilaa kolmannessa kerroksessa (sekakerros) rakennusoikeuden sallimissa rajoissa.

Asuinrakennukseen tulee kuulua kellarit ja/tai käyttöullakko. Ullakolle on rakennettava portaat.

Määräys takaa asuntoihin riittävän apu- ja säilytystilojen väljyyden.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 20 % asuntokerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, sauna- ja teknisiä tiloja sekä lasi kuisteja.

Tämä määräys koskee tiloja jotka muuten laskettaisiin varsinaiseen rakennusoikeuteen. 20% lisärakennusoikeuden lisäksi on mahdollista rakentaa esimerkiksi sauna ullakolle jota ei laskeeta kerrosalaan eikä näin ollen rakennusoikeuteen. Ullakko- tai kellarisaunaa suunniteltaessa on otettava huomioon että saunaan liittyvä pesutila lasketaan kerrosalaan jos rakennuksessa ei ole toista pesutilaa (Ympäristöopas 72, Kerrosalan laskeminen, Ympäristöministeriö 2000).



liiketila erottuu selkeästi asunnoista katukuvassa, München

3.6 Paloturvallisuus ja rakennusten käyttöturvallisuus

Paloturvallisuuteen liittyvän aluepalovaaran vuoksi rakennukset tulee rakentaa kivirakenteisina (betoni, tiili, harkko) paloluokkaan P1.

Kaava mahdollistaa kolmikerroksiset kaupunkientalot. Enimmillään rakennukseen voi kuulua kellarit, asuintiloja kolmessa kerroksessa ja lisäksi ullakotilaa kolmannessa kerroksessa (sekakerros) rakennusoikeuden sallimissa rajoissa.

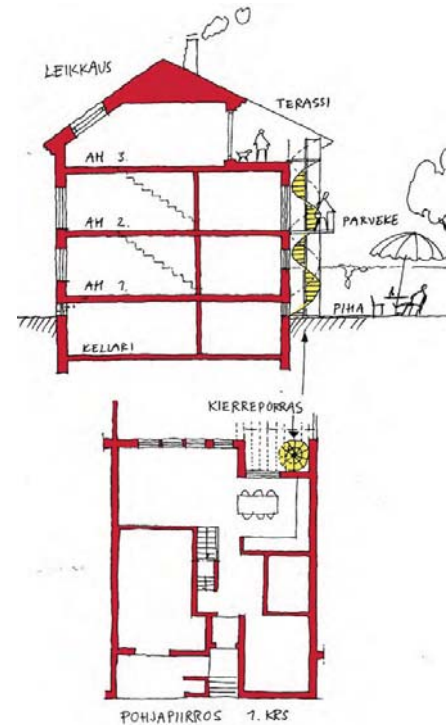
Kun rakennuksessa on asuintiloja kolmessa kerroksessa, tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen paloturvallisuuteen ja riittäviin poistumismahdollisuuksiin palotilanteessa. Kellaritiloista tulee olla mahdollisuus poistumiseen ikkunan tai erillisen ulko-oven kautta.

3. kerroksen asuintiloista etäisyys ulko-ovesta on pitkä, joten poistuminen tarpeeksi nopeasti ja turvallisesti tulee ratkaista erillisellä, talon ulkopuolelle sijoitetulla poistumisportaalilla. Perinteisten seinätikkaiden käyttöä ei voida katsoa riittäväksi poistumistieksi.

Ulkopuolisen poistumisportaan ei poikkeuksellisesti tarvitse täyttää kaistavaatimuksia, kaikkien vähiten tilaa vievä ja hyväksyttävä porraskäytävä on kapea, metallirakenteinen kierreporras. Porras tulee suunnitella luontevaksi osaksi rakennusta. Vaikka sen pääasiallinen tarkoitus onkin mahdollistaa turvallinen poistuminen rakennuksesta hätätilanteessa, sitä voi hyödyntää sujuvana käyntiportaan kerrosten oleskelutiloista, asuinhuoneista suoraan pihalle. Käyntiportaalille kerroksista voi tapahtua parvekeoven, parvekkeen tai kattoterassin kautta. Porras voidaan sijoittaa luontevasti rakennuksen sisäänvedettyyn nurkkaukseen esimerkiksi parvekkeen yhteyteen.

Mikäli tällaista ulkopuolista poistumisportasta ei haluta käyttää, tulee rakennus varustaa automaattisella sammutuslaitteistolla tai sisäporras on osastoitava.

Savun leviämistä ylimmälle kerrokselle tulee rajoittaa.



3.6 Materiaalit, julkisivut

Asuinrakennukset ovat luonteeltaan kapearäystäisiä värillisiä kivitaloja.

Kivitalon luonteeseen kuuluu massiivisuus ja pysyvyys. Suositeltavia runkomateriaaleja ovat esimerkiksi betoni, tiili ja kevytsoraharkko. Kaavan salliessa kolmikerroksisen rakentamisen ei puurunkojen käyttöä suositella niiden vaatimista paloturvallisuusjärjestelyistä johtuen. Kivirunko on varma ja aina paloturvallinen ratkaisu kaupunkikivitalon runkomateriaaliksi.

Rakennusten julkisivumateriaalina on oltava pääosin värillinen rappaus, slammaus tai puhtaaksi muurattu tiili tai kivi. Pienempi osa julkisivusta voi olla peittomaalattua puuta tai muuta materiaalia.

Kiviaineinen julkisivu on olennainen osa kivirakennuksen identiteettiä. Rakennusten sijaitessa kadun reunassa ei lämpörappausta tule käyttää kolhiintumisvaaran vuoksi. Erilaiset kivimateriaalit luovat alueesta sekä yhtenäisen että vaihtelevan kokonaisuuden. Harmaan sävyjä ei saa käyttää julkisivun pääasiallisina väreinä lukuun ottamatta luonnonkivistä muurattuja julkisivuja. Esimerkkikuivissa on esitetty erilaisia tapoja käyttää kivipintoja julkisivuissa.



tiilen muoto muoto tiilen pinnalla muuraussauaman leveys tiilen värjäys pigmentillä tiilen päälle tasoitettu sauma



tiilen suunta muoto tiilen välillä muuraussauaman väri tiilen värjäys lasitteella ohutrappaus

kammarappaus sileitä rappauspintoja kattotiili julkisivussa klinkkerilaatta kiviharkkohmuuras



hakattu terasti keltainen roiskerappaus paanumainen laatoitus luonnonkivilaatta liuskekiviladonta



Kivi/rappauspintaa



Esimerkki kivirakenteisista pihatiloja rajaavista muureista



15



Esimerkkejä erillisistä autotalli/varistorakennuksesta

3.7 Katot ja kattoterassit

Rakennukset varustetaan harja-, mansardi- tai tynnyriholvikatolla tai niiden muunnoksilla lukuun ottamatta kattoterasseja. Mikäli rakennus on korkeintaan 3 metriä leveä, voidaan käyttää myös pulpettikattoa. Harjakaton kaltevuuden on oltava vähintään 1: 2,5 lukuunottamatta A-3-korttelialuetta.

Räystäät ovat lyhyet.

Kun asuinrakennuksen julkisivu on katulinjassa, on luontevaa asettaa harjalinja kadun suuntaiseksi. Harja voi olla myös toisessa suunnassa jos ratkaisu on perusteltu ja vedenpoisto pystytään turvaamaan. Päärakennuksen ja saman tontin piharakennuksen vesikatot tehdään samasta materiaalista. Katemateriaalina käytetään tiiltä tai peltiä. Katot ovat väriltään punaisia. Katemateriaalia tulee käyttää materiaalin luonteelle ominaisesti.

Talousrakennuksissa käytetään harjakattoa.

Talousrakennuksen katto voi myös nousta pulpettina tontin rajalle jos viereisellä tontilla on vastaava laskeva katto ja katon harja muodostuu tontin rajalle. Pulpettikatto sallitaan alle 3,5 m syvissä rakennuksen osissa.

3.8 aidat ja muurit

Pienet pihat rajataan huonemaisiksi tiloiksi pääosin muurein tonteilla, joilla on vain yksi asunto

Tonttien väliset muurit tehdään esimerkiksi kevytsoraharkoista 150- 200 cm korkeiksi. Muurin saa rakentaa tontin rajan keskelle. Muurit voidaan toteuttaa visuaalisesti palomuurin jatkeina mikä sitoo rakennuksen ja pihat yhdeksi kokonaisuudeksi. Sama muuri voidaan nostaa piharakennuksen seinäksi pihan perällä.



tanskalainen esimerkki lyhyestä räystäästä



16

Yleisesti tulee eri ulkotiloja erottavat rakenteet rakentaa mieluummin maastosta ja rakennuksista juurtuvina rakenteina kuin irrallisina kevyinä aitaelementteinä. Esimerkiksi etupihallisten tonttien kadun tai puiston puoleinen etupiha tulee rajata kivirakennusten luonteeseen istuvilla kivi- tai metallirakenteilla yleisestä katu- ja puistotilasta. Etupihojen rajaamisessa ei edellytetä 150 cm minimikorkeutta.



yksilöllinen metallifyö kruunaa muurin



17

3.9 esteettömyys ja korkeusasemat

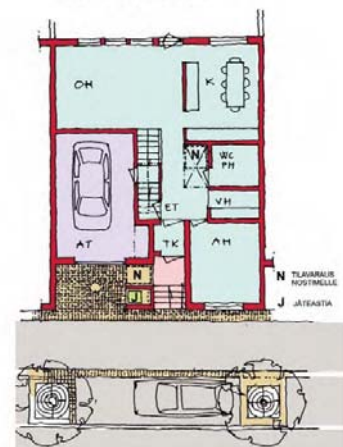
Esteetön sisäänkäynti voidaan joissakin tapauksissa järjestää pihan puolelta. Jos pihalle ei ole esteetöntä käyntiä pihan takaosasta, voidaan esteettömän käynnin mahdollisuus järjestää esimerkiksi katulinjaan rajautuvan asuinrakennuksen autotalliin kautta tai ulkoportaan sivulle jätetään tilavaraus nostimelle.

Sisätiloissa tulee suosia yksivartisia portaita joihin on tarvittaessa luontevampaa asentaa tasonvaihtolaitteita kuin kaksivartisiin tai kierreportaisiin. Sisätiloihin voidaan jättää myös tilavaraus hissille tai nostimelle.

Seuraava lause koskee kerrostaloja, pientaloihin määräystä ei ole sisällytetty:

Asuinhuoneen ikkunan alareunan on oltava vähintään 1,6 m ikkunan alapuolella olevan jalkakäytävän yläpuolella.

Periaatteessa on hyvä jos kadulta ei ole suoraa näköyhteyttä asuinhuoneeseen mutta sisältä on näkymä kadulle. Mikäli kuitenkin asuinhuone (esim. keittiö ruokailutiloiheen) rakennetaan lähelle maantasoa ikkunan alareuna tulee ikävän korkealle. Pientaloissa annetaan rakentajalle vapaus määrittellä itse yksityisyyden ja näkymien raja.



18

3.10 pysäköinti ja autotallit

Pysäköintiä on käsitelty myös kohdassa 4 "Liikenne, pysäköinti ja katualueet"

Matala ja tiivis rakennustapa johtaa pieniin pihatiloihin, jotka ovat riittämättömiä autojen pysäköintiin. Siksi osa tonttien normien mukaisista autopaikoista on sijoitettu perinteiseen tapaan kadulle. Monellakaan pientalotontin haltijalla ei siis ole velvollisuutta rakentaa kahta autopaikkaa tontilleen.

Omale tontille sijoitettavien autopaikkojen osuus kiinteistön pysäköintipaikkojen rakentamisvelvoitteesta on ilmaistu kaavakartassa murtoluvulla, esimerkiksi "3/4ap".

Muut kuin edellä mainitut autopaikat rakennetaan kaupungin toimesta katualueelle kadunvarsipysäköintinä ja ne sijoitetaan asemakaavakarttaan katualueelle merkityille ohjeellisille pysäköintipaikoille. Tältä osin kunta perii tontin haltijalta autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaavan korvauksen kunnan hyväksymien maksuperusteiden mukaan.

Alppikylän pientaloissa yleisin tapa järjestää tontille autopaikka on autotalli rakennuksen yhteydessä. Tällöin tulee kiinnittää erityistä huomiota autotallin ovien soveltuvuuteen rakennuksen pääjulkisivuun. Helposti kolhiintuvaa muovipinnoitettua peltiä tulee välttää.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tai talousrakennukseen autonsäilytystiloja enintään 15 m²/autopaikka.

Autotallista kannattaa käytettävyyden kannalta rakentaa yli 15 m² kokoinen jolloin 15 m²:n yli menevä pinta-ala lasketaan varsinaiseen rakennusoikeuteen tai 20 % lisärakennusoikeuteen.

3.11 Etupihat kadun puolella

Jalkakäytävien reunalle tontin rajaan asti asennetaan kaupungin toimesta noppakiveyskaista. Mikäli talo jää tontin rajasta hieman irti (10-40cm), tulee tämä kaista päällystää vastaavanlaisilla noppakivillä: vakionoppa, 8/11, punainen lohkoitu graniitti.

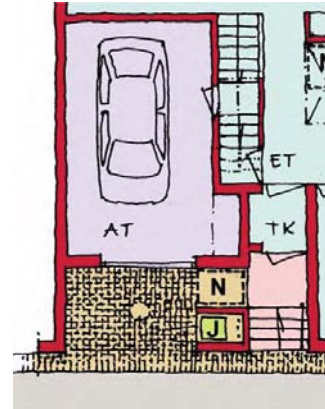
Mahdolliset kadun puoleiset etupihat kivetään myös mielellään noppakivillä tai tontinomistajan niin halutessa betonikivillä. Kiveys liittyy saumattomasti jalkakäytäviä reunustavaan katualueen noppakiveysraitaan.

Etupihat voidaan aidata kiinteällä aidalla ja portilla. Aitarakenteen tulee olla ilmeeltään kevyt ja läpinäkyvä, esimerkiksi rauta-aita/portti.

Jäteastioita ei saa jättää näkyville, ne voidaan sijoittaa esim. oheisen piirustuksen mukaisesti kivirakenteeseen, taloon julkisivuun rakennettuun syvennykseen.



AUTOTALLI JÄTE
JULKISIVU KADULLE



19



4. Kerrostalokorttelit, toimisto- ja työpaikatontit

4.1 yleistä kerrostalokortteleista

Korkeiden tontitehokkuuksien johdosta kerrostalojen paikoitusjärjestelyt vaativat osittain autokansia ja osin korotettuja sisäpihoja. Kerrostalokortteleihin sovelletaan kohdan 2.1 mukaista kaupunkimaista katutilan muodostusta.

Asuinhuoneen ikkunan alareunan on oltava vähintään 1,6 m ikkunan alapuolella olevan jalkakäytävän yläpuolella.

Lähtökohta on, että kadulta ei ole suoraa näköyhteyttä asuinhuoneeseen, mutta sisältä on näkyvä kadulle. Jotta ikkunapenkki tulee sopivalle korolle, määrätty ensimmäisen kerroksen lattian korko noin 0,6 -0,8 m katutasoa ylemmäksi. 1,6 metrin säännöstä voidaan poiketa, jos ikkuna ei ole suoraan kadussa kiinni ja sen edustalla on suojattua yksityistä tilaa muodostavia rakenteita.

Rakennusten julkisivumateriaalina on oltava pääosin värillinen rappaus, slammaus tai puhtaaksi muurattu tiili tai kivi. Pienempi osa julkisivusta voi olla peittomaalattua puuta tai muuta materiaalia.

Kiviaineinen julkisivu on olennainen osa kivirakennuksen identiteettiä. Rakennusten sijaitessa kadun reunassa ei lämpörappausa tule käyttää kolhiintumisvaaran vuoksi. Erilaiset kivimateriaalit luovat alueesta sekä yhtenäisen että vaihtelevan kokonaisuuden. Rakennusten värimaailma on monipuolinen ja runsas. Harmaa-valkoinen lähiömaailma ei kuulu Alppikylään.



20

Umpinaista korkeaa sokkeliä on vältettävä

- Kaupunkimaisen kerrostalon ominaisuuksiin ei kuulu umpinainen ensimmäisen kerroksen sokkelimainen seinä. Katujulkisivun elävyyden kannalta ikkunat ja ovet ovat olennainen osa rakennusta. Rakennuksen ensimmäinen kerros voi olla materiaaliltaan ja värtökseltään ylemmistä kerroksista poikkeava.

Maahan ulottuvia levyjäisiä parvekkeita on vältettävä

- Määräyksellä tarkoitetaan sitä, että ensimmäisen asuinkerroksen parvekkeen alle ei jätetä käyttökelvotonta ja roskaantumisherkkää onkaloa. Parvekkeiden tukirakenteissa voi sinänsä olla levyjäisiä osia, joilla parvekkeet sidotaan rakenteellisesti ja visuaalisesti osaksi talon katu- tai pihajulkisivua.



Kaikkia rakennuksia koskevaa yksityiskohtaista värisuunnitelmaa Alppikylään ei ole laadittu. Pyrkimyksenä on, että rakentajille ja suunnittelijoille selviäisi rakennustapaohjeen teksteistä ja kuvista riittävällä tavalla minkälaista henkeä alueelle tavoitellaan. Tämän periaatteen toivotaan tuovan suunnittelijoille inspiroivan vapauden, jolla päästään riittävässä määrin yhtenäiseen kirjavuuteen värimaailmassa.

Alppikylään rakennetaan nykyaikaista, perinteestä ammentavaa ja tulevaisuuteen kurkottavaa kaupunkia Rakennusten muotokieli ja tekniikka toivottavasti henkivät tätä. Suomalaisen perinteisen modernismin värivalikoima on suppea; valkoisen ja harmaan eri sävyt ovat määrällisesti ylivoimaisesti suosituimmat "värit" ja toivottavaa on, että tämä perinne ei jatku Alppikylässä.



YHTENÄINEN JA YKSILÖLLINEN:

Pyrkimyksenä ei ole tuottaa monotonista ympäristöä monistetuille taloilla ja harmaa/valkoinen-yhdistelmällä. Värikkäät kivitallot tiiviisti kiinni katujen reunoissa huolellisesti suunniteltuine yksityiskohtineen luovat Alppikylään sen kaupunkimaisen yhtenäisyyden, joka sietää hyvin yksilöllisiäkin ratkaisuja myös värin suhteen.

Esimerkkinä tasapainoisesta ja yhtenäisestä, mutta monivärisestä katukuvasta: **Burano**

- 1. kerroksessa voidaan käyttää tyylikkäästi eri värejä kuin 2. ja 3. kerroksessa 



Kaikkien talojen kattojen väri on **punainen** kattomateriaalista riippumatta. Väriä ei määritellä yksiselitteisesti koodilla, punaisen eri sävyt ovat käytettävissä.



23

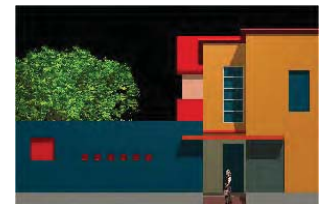
PERIAATTEET

Värimäärittelyjen ja värikoodien sijaan Alppikylän kadunvarsien värimaailma noudattaa ajatusta, että monipuolisuudesta syntyy yhtenäisyyttä.

Vierekkäisten talojen värin tulee ätän poiketa toisistaan, samoin määritellään värit myös rivitalojen eri asunnoille.

Värit voivat toki olla samalla kadulla valtaosin esimerkiksi punasävyisiäkin, mutta joukkoon on tulee lisätä taloja jotka muodostavat väriyksellään kontrastia vallitsevaan sävyyn.

Samana linjaa noudatetaan myös talojen omassa väriyksessä, riittävää määrää kontrastivärejä käytetään pienemmissä rakennusosissa; esimerkiksi osia seuraavista: ikkunanpuiteet, ovi, pellitykset, kaiteet, katos, julkisivun osa jne.



24

OSA 2 KADUT, PUISTOT, KADUNVARSIPYSÄKÖINTI



25

6.1 Yleistä katu- ja pihakatualueista	27
6.2 Kadunvarsipysäköinti	29
6.3 Autopaikkojen ja katupuiden sijoitukset	30
6.4 Valaistus	32
6.5 Teknisen huollon liittymät tonteille	33
6.6 Yleisille alueille sijoitettavat laitteet ja liikennemerkit	33
6.7 Puistot ja aukiot	34
6.8 Meluvalli	38

26

6.1 Yleistä katu- ja pihakatualueista

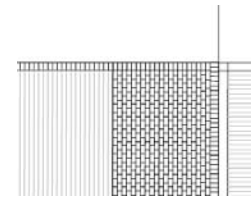
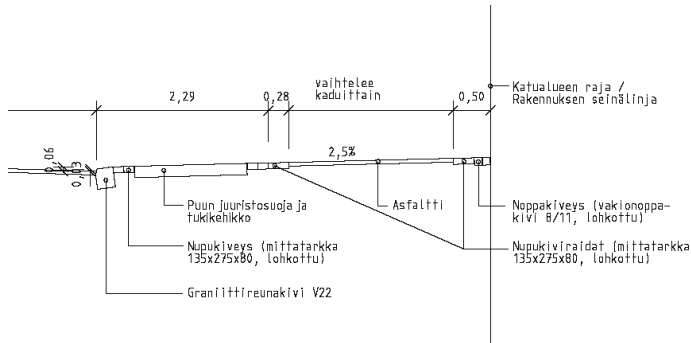
Ohjeessa on käytetty konsulttityönä tehtävää katusuunnitelmaluonnosta. Paikallis- ja tonttikatujen ajoratojen jalkakäytävien ja pysäköintipaikkojen materiaali on asfaltti.

Pysäköintikaistat puuistutuksineen on nostettu ajoradasta kallistetulla graniittisella reunakivellä (punainen). Laajoja yhtenäisiä asfalttikenttiä jaetaan pienempiin alueisiin käyttämällä nupukiviä.

Luonnonkivisiä pollareita käytetään määrättyissä paikoissa ohjaamaan liikennettä turvallisesti rakennusten kulmakohdissa. Osa suojateistä on korotettu.

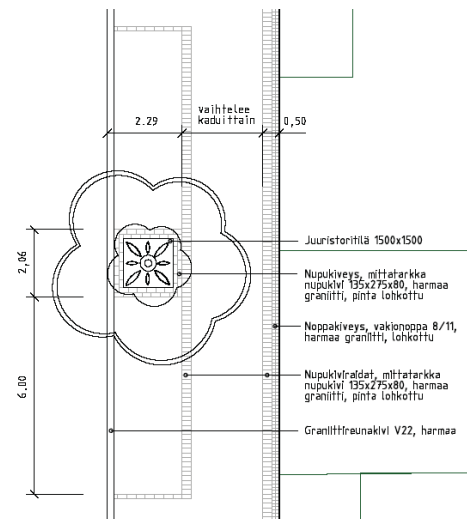


27



Jalkakäytävien tontinpuoleiseen reunaan tehdään kiveyskaista nupu- ja noppakivistä (punainen graniitti). Pysäköintipaikat ja istutuspaikat reunustetaan nupukivillä. Puiden istutuksessa käytetään istutusritilää ja rungonsuojaa. Istutusritilän sijasta voidaan tutkia vaihtoehtoisia malleja, esim. istutusalueen kiveämistä vaihtelevan kokoisilla pyöreillä luonnonkivillä. Mikäli käytetään katupuita, joiden juuret vaativat runsaasti tilaa, käytetään kantavaa kasvualuea. Kunnallistekniikan liittyvät rakennetaan tonteille ulottuviksi niin, että tonttien eriaikainen rakentaminen ei aiheuta katupinnan toistuvaa rikkomista.

Pihakatualueen pinoitteena käytetään pääosin betonikiviä. Katujen reunoille ja jireihin, pysäköintipaikkojen ympärille ja istutusalueiden ympärille asennetaan nupukivikaista. Nupukivikaistoja käytetään myös ohjaamaan liikennettä. Nupu- ja noppakivipinnoilla jäsennetään harkinnan mukaan isompia betonikiviaukioita pienemmiksi kokonaisuuksiksi.



28

6.2 Kadunvarsipysäköinti

Matala ja tiivis rakennustapa johtaa pieniin pihatiloihin, jotka ovat riittämättömiä autojen pysäköintiin. Siksi osa tonttien normien mukaisista autopaikoista on sijoitettu perinteiseen tapaan kaduille. Monellakaan pientalotontin haltijalla ei siis ole velvollisuutta rakentaa kahta autopaikkaa tontilleen.

" Omalle tontille sijoitettavien autopaikkojen osuus kiinteistön pysäköintipaikkojen rakentamisvelvoitteesta on ilmaistu kaavakartassa murtoluvulla, esimerkiksi "3/4ap". "

" Muut kuin edellä mainitut autopaikat rakennetaan kaupungin toimesta katualueelle kadunvarsipysäköintinä ja ne sijoitetaan asemakaavakarttaan katualueelle merkityille ohjeellisille pysäköimispaikoille. Tältä osin kunta perii tontin haltijalta autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaavan korvauksen kunnan hyväksymien maksuperusteiden mukaan. "



perinteistä kadunvarsipysäköintiä Vallillassa

6.3 Autopaikkojen ja katupuiden sijoitukset

Rakennustapaohjeen piirroksat ja kaaviot ovat periaatteellisia. Kaikista kaduista tulee laatia riittävän tarkat suunnitelmat, jotka mahdollistavat asutusuunnittelun siten, että autotalli voidaan sijoittaa rakennuksen jompaankumpaan reunaan. Autotalli sijoittuu luontevasti aina tontin reunaan vasten, ei keskelle rakennusmassaa.

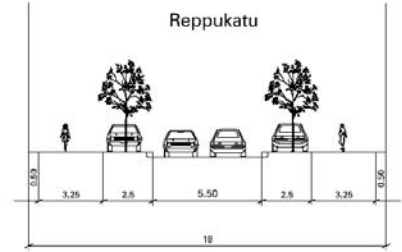
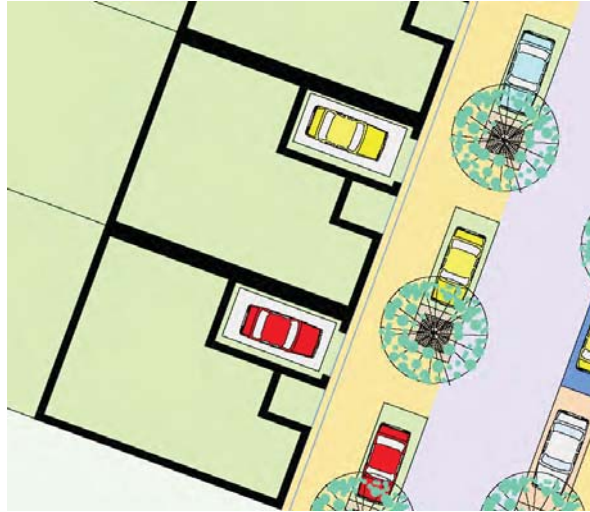
Asemakaavassa ja asemakaavaselostuksen liitteessä "pysäköinti" on esitetty autopaikkamäärät, jotka tulee katualueille sijoittaa. Katusuunnitelmat tehdään näitä autopaikkamääriä noudattaen siten, että katupuiden istuttaminen on mahdollista havainnekuvaa mukailleen.



Katualueen autopaikkojen, katupuiden ja talojen autotallien sijoitukset toisiinsa nähden edellyttävät erityisen huolellista ja tarkkaa katu- ja rakennussuunnittelua. Pääsääntöisesti asunnon ns. toinen autopaikka (jota ei kuitenkaan ole nimetty yksinomaan ko. tontin käyttöön) tulee sijoittaa ko. asunnon kohdalle.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tai talousrakennukseen autonsäilytystiloja enintään 15 m²/autopaikka.

Autotallista kannattaa käytettävyyden kannalta rakentaa yli 15 m² kokoinen jolloin 15 m² yli menevä pinta-ala lasketaan varsinaiseen rakennusoikeuteen tai 20 % lisärakennusoikeuteen.

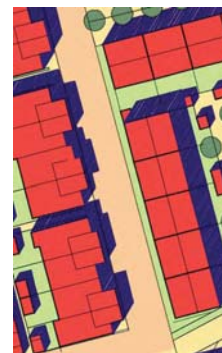


6.4 Valaistus

Katuvalaistus suunnitellaan katujen mittakaavan mukaan. Pienempien katujen ja aukoiden valaistuksen periaatteena on pienimittakaavaisen miljööhen henki. Asemakaavassa pihakaduksi merkityillä kaduilla valaistukseen käytetään seinään asennettavia valaisimia viitesuunnitelman mukaisesti. Valaisinten etäisyys toisistaan on noin 18 m, asennuskorkeus on 4,5 -5,5 m. Valaisinten sähkörsiat asennetaan palomuurien pätyihin noin joka toiselle tontinrajalle molemmin puolin katua. Itse valaisimet sijoitetaan soveltaen julkisivuun esimerkiksi välipohjan kohdalle.

Samaa talojen seiniin asennettavaa valaistusta käytetään harkinnan mukaan myös muilla alueen tonttikaduilla. Paikat, missä katualue laajenee aukioksi, voidaan valaistus hoitaa korkeammilla pylväisvalaisimilla.

Seinävalaisinmalleja



6.5 Teknisen huollon liittyvät tonteille

Perinteisesti Helsingin kaupungissa on esimerkiksi vesihuollon osalta kaupunki teettänyt suunnittelun ja rakentamisen vain runkojohdosten osalta. Runkojohdoista tonteille tulevat tonttijohdot on suunnitelluttanut ja rakennuttanut ko. tontin rakennuttaja.

Useimmissa tapauksissa katu ja vesihuollon runkoverkko toteutetaan päällysteitä lukuun ottamatta ennen tontin rakennuksen rakentamisen alkamista. Tonttijohdosten rakentaminen ja liittäminen kadun runkoverkkoon edellyttää kadun jo rakennettujen rakenteiden toistuvaa aukkaamista ja täyttämistä takaisin.

Useissa kaupungeissa on yleinen käytäntö, että kaupunki rakentaa tonttijohdot tontille tai tontin rajalle saakka, jolloin katuja ei tonttijohdoja rakennettaessa tarvitse kaivaa yhtä laajamittaisesti auki kuin Helsingin nykyisellä käytännöllä.

Tonttien teknisistä järjestelmistä vesihuollon, kaukolämmön ja sähkön suunnittelu tehdään tiiviisti rakennettavilla pientaloalueilla, joilla talot on rakennettava katualueen rajaan kiinni samassa yhteydessä alueen katujen ja vesihuollon suunnittelun kanssa. Tonttien ajoliittymien ja vesihuollon osalta suunnittelusta vastaa katujen ja vesihuollon suunnitteluun valittava konsultti.

Periaatteet:

- Katualueelle sijoitettavat tonttien vesijohdot, jätevesiviemärit ja hulevesiviemärit suunnitellaan ja rakennetaan parin metrin etäisyydelle tontin rajasta.
- Tonttien katualueelle sijoittuville kaukolämpö-, sähkö- ja tietoliikennekaapeleille määritetään tilavaraukset. Mahdollisuuksien mukaan myös nämä tulisi rakentaa tontin rajalle saakka valmiiksi.
- Tonttien ajoliittymien paikat tulee määrätä sitovasti katusuunnittelun yhteydessä. Tonttiliittymät toteutetaan kadun rakentamisen yhteydessä.
- Tonttijohdot ja ajoliittymät tulisi suunnitella ja rakentaa siten, että yksi ajoliittymä ja tonttijohdot palvelisivat kahta tonttia.

6.6 Yleisille alueille sijoitettavat laitteet ja liikennemerkit

Katu- ja puistosuunnittelun yhteydessä tulee selvittää teknisten sähkönjako- ym. kaapeli/laitekaappien tarve ja määrä alueella. Em. laitekaappien sijoituksesta tulee laatia suunnitelma, joka mahdollistaa niiden sijoittamisen hallitusti kokonaisuuksina harkituille paikoille joko katualueille tai rakennuksiin.

Liikennemerkeinä käytetään kadun mittakaavaan sopivia pienikokoisia liikennemerkkejä.

33

6.7 Puistot ja aukiot



Kyytimiehenpuisto on perinteinen, urbaani kaupunkipuisto. Kuva asemakaavan havainnekuvasista.

Puistikko suunnitellaan kokonaisuutena ympäröivän katualueen kanssa.

Kaupunkirakenteen sisällä olevan puistikon suunnitteluratkaisujen tulee heijastaa ympäröivän alueen mittakaavaa ja henkeä.

Puistikkoa reunustavan kadun puuistutukset otetaan huomioon puistikon sisäisessä tilajaossa.

Tavoitteena on kaupunkimainen ja valoisa läpikulkualue jonka materiaalivalinnat ovat kestäviä ja korkealuokkaisia.

Erlaiset pinnoitteet erotellaan graniittikivireunoin.

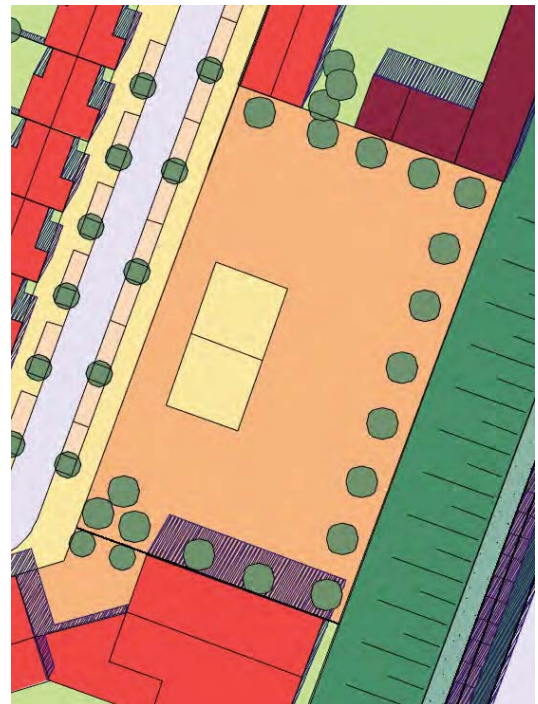
Istutusalueet rajataan graniittikivimuurein.

Puistikon sisäntulojen pinnoitteiden materiaalivalinnoissa tulee huomioida se, että aikaansaadaan korkealuokkainen ja saumaton yhteys puiston ja katualueen välille.

34



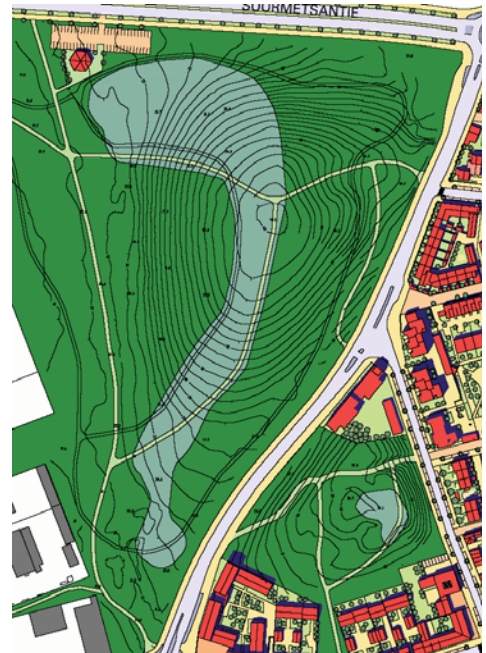
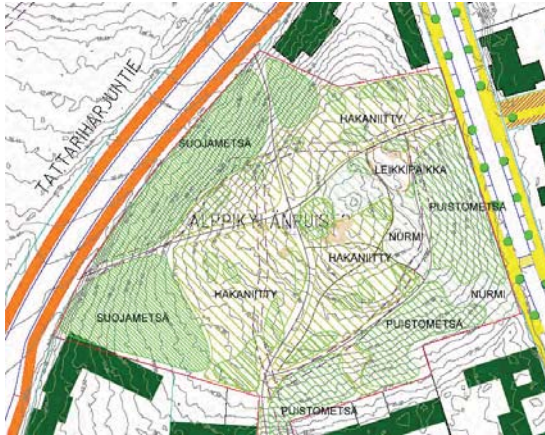
Nyttipuisto on katuaukio, joka toimii kokoontumispaikkana lähialueen asukkaille ja mahdollistaa pieni-muotoiset pallopelit (katukoris, lentopallo, petankki ym.) Pääasiallisen pinnotteena on kivituhka, osittain asfaltti. Aukion kadunpuoleiselle reunalle sijoitetaan istumiseen soveltuvia kivipaasia. Aukion suunnittelussa huomioidaan meluvalliin tehtävät suunnitelmat niin että aukio ja meluvallin rinne muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.



Alppikylänhuippu ja Alppikylänpuisto

Alppikylän sisäinen puisto Tattariharjuntien ja Alppikylänkadun (Tattaritien) välissä on merkitty puistoksi (VP), mikä tarkoittaa kaupunkimaisesti toteutettavaa puistoa. Toinen pieni kaupunkipuisto on alueen pohjoisosan korttelirakenteen keskellä.

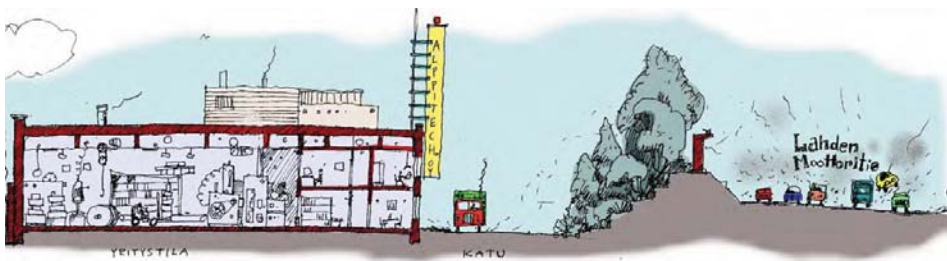
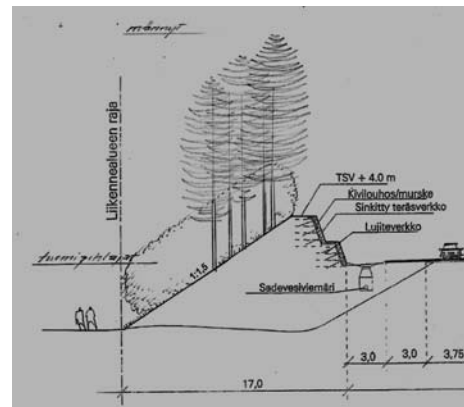
Alueen tärkein lähivirkistysalue (VL) on Tattariharjuntien länsipuolella sijaitseva metsäinen täyttömäki. Täyttömäen kautta Alppikylä nivoutuu laajempiin Malmiin lentokenttäalueen virkistysalueisiin.



37

6.8 Meluvalli

Meluvallilla suojataan asuinkortteleita. Tulevat työpaikkarakennukset sijoittuvat Lahdenväylän ja asuinkortteleiden väliin tuomaan lisäsuojaa.



38

OSA 3

KORTTELIKOHTAISIA ERITYISPIIRTEET

Ohjeen liite "Korttelikohtaiset ohjeet" sisältää korttelikohtaisten erityispiirteiden kuvausta. Liitteessä keskitytään pientalokortteleihin. Korttelialueiden kohdalla ohjeet on pyritty kohdistamaan eri korttelityyppien mukaisesti omiin kokonaisuuksiinsa siten, että yksittäisen tontinhaltijan tarvitsema korttelin erityispiirteitä koskeva kuvaus löytyy suppeasta korttelialueen ohjekortista.



KAUPUNKIPIENTALOT A-1, A-2, A-3, ATY- KORTTELIALUEET

31.5.2007

39

KORTTELIALUEET JA TONTIT



40

A1 Kortteli 41290,

Tontit 1- 4, 6 - 10

41291

Tontit 1- 7

Osa tonteista on yksityisessä omistuksessa ja niiden merkintä on sama kuin kaupungin omistamilla korttelialueilla.

Osa tonteista muodostuu yksityisomistuksessa olevien palstojen ja kaupungin omistamien palstojen yhdistelmästä. Rakennusluvan saamisen ehtona on asemakaavan mukaisen tontin muodostaminen. Rakentamisen tuottajamuotoisuus tai itse rakentaminen ovat tontin omistajan valittavissa.

Tonttien rajautuminen Suurmetsäntien reunaan tehdään rakentamalla pienet etupihat kivirakennusten luonteeseen sopivilla tiili/kivimuureilla.

Tonteilla on olemassa olevia rakennuksia, jotka voivat jäädä paikoilleen tai ne voidaan purkaa.



41



Nykysten talojen säilyttäminen ja lisärakentaminen



Nykysten talojen purkaminen ja uudisrakentaminen

Pysäköinti

Luonospuurustus pysäköintipaikkojen järjestämisestä kun koko rakennus-oikeus käytetään tontilla.

Korttelin 41290 tonttien 1,2,3,4 autopaikat ovat tontilla

Korttelin 41290 tonttien 6,7,8,9,10 autopaikoista osa on kadulla

Korttelin 41291 tonttien 1,2,3 autopaikat ovat tontilla

Korttelin 41291 tonttien 4,5,6,7 autopaikoista osa on kadulla

" Omalle tontille sijoitettavien autopaikkojen osuus kiinteistön pysäköintipaikkojen rakentamisveloitteesta on ilmaistu kaavakartassa murtoluvulla, esimerkiksi "3/4ap". "

" Muut kuin edellä mainitut autopaikat rakennetaan kaupungin toimesta katualueelle kadunvarsipysäköintinä ja ne sijoitetaan asemakaavakarttaan katualueelle merkityille ohjeellisille pysäköimispaikoille. Täältä osin kunta perii tontin haltijalta autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaavan korvauksen kunnan hyväksymien maksuperusteiden mukaan."

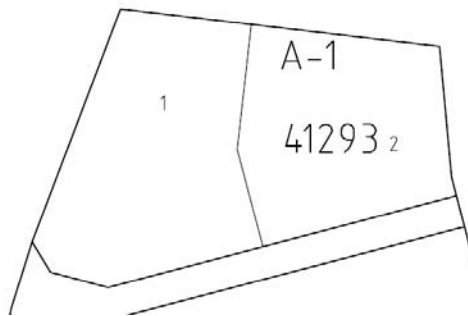


42

A-1 Kortteli 41293

Tontit 1,2

Kahden tontin korttelikonaisuus, joka rakentuu tuottajamuotoisena. Vierekkäisten asuntojen julkisivujen tulee poiketa toisistaan vähintäänkin värityksen ja myöskin aukotusten suhteen. Katot varustetaan poikkiharjoilla. Pysäköinti sijoittuu tontin rajalle autotalleihin ja osittain kadun varsille. Telttakujan varrella olevat asuntojen pihat rakennetaan katutasoa korkeammalle pihojen yksityisyyden turvaamiseksi. Tonttien rajautuminen Suurmetsäntien ja Telttakujan reunaan tehdään rakentamalla pienet etu-pihat kivirakennusten luonteeseen sopivilla tiili/kivimuureilla.



43

Pysäköinti

Luonnos pysäköintipaikkojen järjestämismahdollisuudesta kun koko rakennusoikeus käytetään tonteilla.
Pieni osa korttelin autopaikoista on kadulla



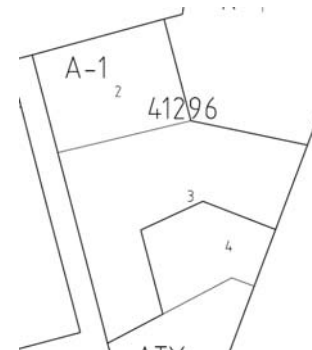
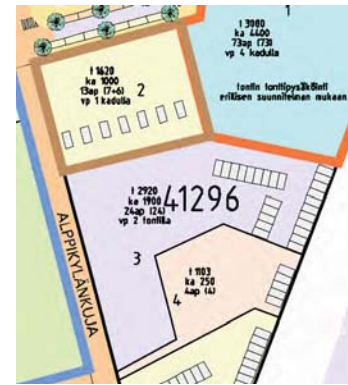
Asuntopihat...



44

A-1 Kortteli 41296

Tontit 2 ja 3 ovat selkeästi rivitalomaisia ratkaisuja. Vierekkäisten asuntojen julkisivujen tulisi kuitenkin poiketa toisistaan vähintäänkin värityksen ja aukotusten suhteen. Tontilla 3 pysäköinti sijoittuu kokonaisuudessaan tontille.



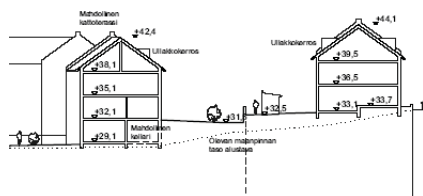
45

A-1 Kortteli 41295

Tontit 2, 3



Asuinkortteliin on tehty arkkitehti Petri Rouhaisen laatima viitesuunnitelma. Rakennusten värimaailma on monipuolinen ja runsas. Talojen päätyjä korostetaan muurimaisina, vesikaton yläpuolelle menevinä aiheina.



46

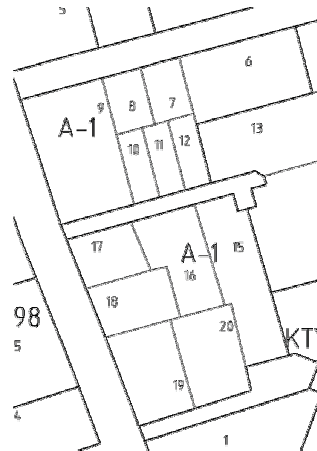
Arkkitehti Petri Rouhaisen luonnoksia korttelista.



47

A-1 Kortteli 41296

Tontit 6-12, 15-20
Tontit 7-12 kaupungin omistuksessa
Tontit 6, 15-20 yksityisessä omistuksessa



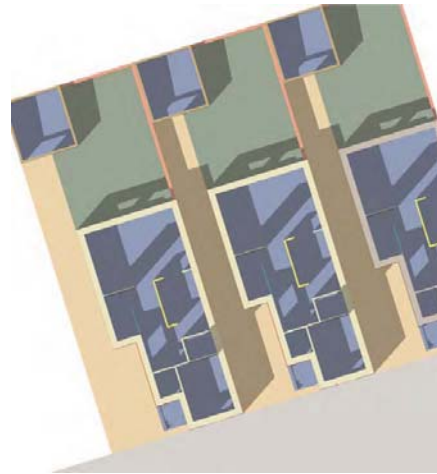
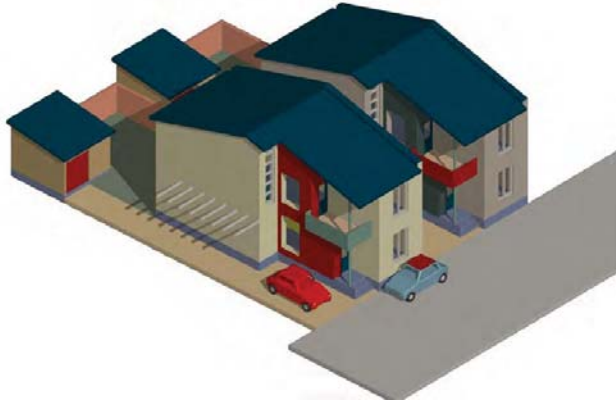
Vanhat yksityisomistuksessa olevat palstat on muutettu tonteiksi. Asemakaavaan merkityt rakennusalat on merkitty siten että kaikille tonteille jää käyttökelpoinen oleskelupiha hyvään ilmansuuntaan ja siten, että asuinhuoneiden pääikkunoiden eteen jää riittävä etäisyys. Eri tonttien rakennusalat on ovat yleensä 4:n metrin päässä viereisen tontin rajasta. Tämä siksi, että olemassa olevat talot on rakennettu tonteille varsin vapaasti ja asuinhuoneiden ikkunoiden eteen vaadittava 8:n metrin sääntö toteutuisi eikä naapuritonttien rakennettavuus heikkenisi. Poikkeuksia tästä 4:n metrin etäisyydestä on joillakin tonteilla, jossa lähemmäksi rajaa rakentaminen ei aiheuta haittaa naapuritonttien rakentamismahdollisuuksille ja ilmansuunnat oleskelupihojen valoisuuden kannalta ovat edulliset. Tontilla 9 on säilytettäväksi merkittyjä puita, joiden juuristo ei saa vahingoittaa rakennustöiden yhteydessä.



48

Rakennusten sijoitus ja mahdollinen toteutustapa tonteilla 10, 11, 12.

Palomuurit rakennetaan kaikkiin asuntoihin tontin itäisivulle. Tämä mahdollistaa rakennuksen länsipuolen vapaamman toteutuksen (käyttämällä esim. sekundäärisiä ikkunoita) Autopaikka voidaan sijoittaa tontille suoraan sisäänkäynnin eteen.



49

ATY Kortteli 41296

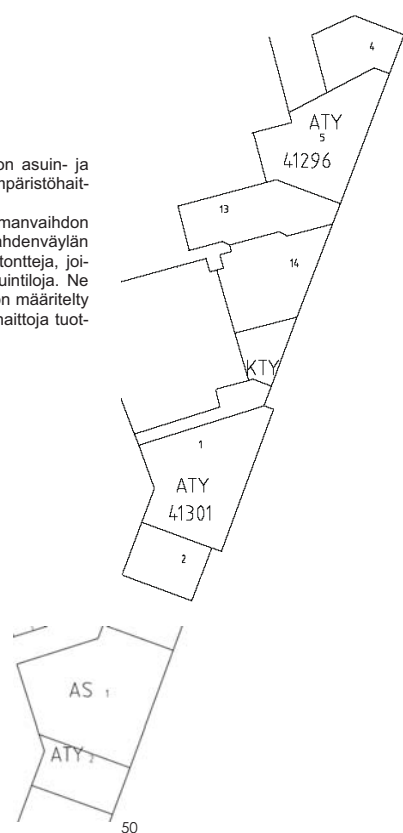
Tontit 4, 5, 13, 14

Kortteli 41301

Tontit 1, 2

Lahdenväylän viereen rakennettavan melumuurin katveessa on asuin- ja työpaikkarakennusten korttelialueita. Tonteille saa sijoittaa ympäristöhaittaa tuottamattomia työ- ja liiketiloja.

Asuinrakennukset sijoitetaan tonteille siten että asuntojen ilmanvaihdon vaatima raitisilma otetaan vähintään 55 metrin etäisyydeltä Lahdenväylän uloimmasta ajokaistasta. Lahdenväylän tuntumassa on asuintontteja, joiden väylän puoleiselle osalle voi sijoittaa vain muita kuin asuintiloja. Ne voivat olla työtiloja, varastoja, autotalleja yms. Nämä korttelit on määritelty asuinrakennusten korttelialueiksi, joille saa sijoittaa ympäristöhaittoja tuottamattomia työtiloja (ATY)



A-1

Kortteli 41297

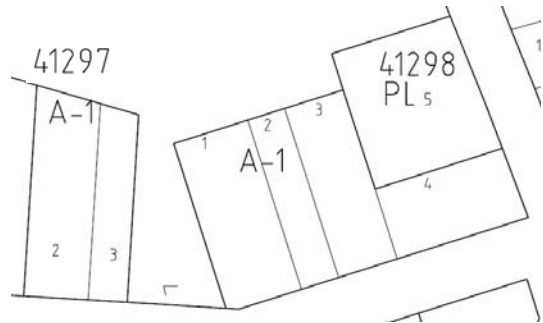
Tontit 2, 3

Kortteli 41298

Tontit 1 - 4



Vaihtelevan kokoiset tontit on tarkoitettu useammalle, osittain yhteen rakennetulle ja mielellään yksilöllisesti suunnitelluille talolle. Oleskelupihat sijoittuvat rakennusten väliin.



51

A1

Kortteli 41299

Tontit 2 - 15, 8 - 15

- Tontit 2 - 6 ja 8 - 15 ovat yhdelle asunnolle tarkoitettuja tontteja

- Tontti 7 on useammalle asunnolle varattu tontti



52

A1 Kortteli 41300

Tontit 1 - 13

- Tontit 2 - 13 on tarkoitettu yhtä asuntoa varten
- Tontti 1 on yhtiömuotoinen kytkettyjen pientalojen tontti
- Korttelin 41300 tontilla 1 on suojeltavaksi määrätty rakennus



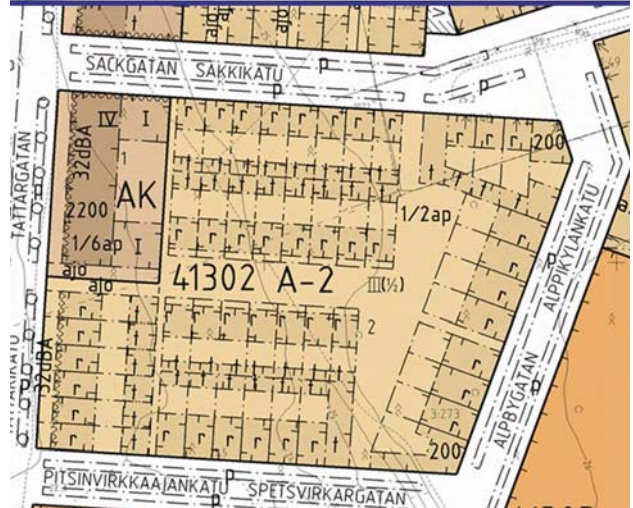
53

A-2 Kortteli 41302

Tontit ,2

"Alppikylän kaavaehdotuksessa tontti 41302/2 on esitetty sellaiselle rakentamiselle (A-2), jossa ihmisten mielikuvissa myönteinen "oma tupa, oma lupa" -ominaisuus yhdistyisi suuren tontin hyviin ominaisuuksiin. Kaavamääräyksen perusteella "korttelialueesta määrääloiksi erotetuilla tontin osilla saa olla omakotitaloja, joilla saa olla yhteiskäyttöistä aluetta ja muita yhteisjärjestelyjä". Kaupungilta tontin toteuttaminen edellyttää sen varaamista asiasta kiinnostuneelle yhtiölle tai yhdistykselle."

Tontti tai mahdollisesti korttelialueen useammat tontit vuokrataan asunto-osakeyhtiölle tai yhdistykselle, joka vastaa sopimuksista ja suhteista ulkopuolisiin suuntiin (maanvuokrasopimukset, liittymiset kunnallistekniikkaan, jätehuolto ym.) ja tontille tulevien yhteisten rakenteiden rakentamisesta hoidosta ja ylläpidosta. Kukin rakennuspaikka määrittellään rajoiltaan määrääalaksi. Rakennuspaikan hallinnasta tulee tehdä hallinnonjakosopimus. Määräalat ovat kiinnityskelpoisia ja määräala ei ole vastuussa muiden yhteisomistajien lainoista. Hallinnonjakosopimus on pysyvä ja sitoo myös seuraavaa omistajaa.



54



Korttelin normin mukaisista pysäköintipaikoista suuri osa on katu-alueilla.

55

A-3 Kortteli 41293

Tonlit 1,2

Korttelialueesta atriumtaloille on tehty erillinen viitesuunnitelma:
Teksti ja kuvat viitesuunnitelmasta: Arkkitehtitoimisto Sami Vikström

Tavoitteena on ollut tiivis ja matala, luonteeltaan urbaani pientalokortteli, joka toteutetaan atriumtalojen avulla. Idästä ja lännestä kantautuva liikennemelu sekä merkittävien luonnonarvojen ja virkistysalueiden puuttuminen korttelin lähiympäristöstä tekee paikasta otollisen kokeilukentän normaalia sulkeutuneemmalle, oman yksityisen hoidetun pihansa ympärille kiertyvälle talotyypille.

Suunnitelmassa alue on jaettu neljään toisiinsa kytkettyjen asuntojen muodostamaan kokonaisuuteen. Kukin sulkee sisäänsä oman pienen yhteispihansa. Tämä toimii ensimmäisen lähipiirinä pienimpien lasten leikkejä varten ja tarjoaa tilan esim. maton tamppaukselle. Yhteispihan varrelle on mahdollista sijoittaa esim. kaikkia korttelinosan asukkaita palveleva kasvihuone.

Yhteispihoilta on yhteys korttelin keskellä sijaitsevaan laajempaan, julkisempaan puistotilaan, korttelin kaikkien asukkaiden yhteiseen olohuoneeseen. Syntyy asteittain kasvavien tilojen sarja. Järjestely mahdollistaa yhteyden reunimmaisistakin korttelin huoneistoista keskuspuistoon, ilman, että jouduttaisiin kiertämään kadun kautta. Samalla jokaiselta atriumpihalta on ulkoilureittiyhteys, joka on välttämätön myös pihojen lumenluonnin kannalta.

Pyrkimys kiinteään urbaaniin katutilaan on johtanut siihen, että rakentaminen on pääosin kiinni jalkakäytävän reunassa. Korttelin länsijulkisivu jakautuu selkeästi muuta sivuja pienemmiksi kokonaisuuksiksi: asuntojen sisäänkäyntikuisten yhteydessä, on 9-15m:n välein n. 4x4 m:n kokoinen syvennys esim. pihlajaa tai pensasta varten.

Korttelisuunnitelma luo edellytykset tiiviille pienelle yhteisölle, jossa sosiaaliset suhteet naapurustoon ovat kiinteät ja rikkaan asuntovaikoiman ansiosta myös monipuoliset: asuntokoko vaihtelee 37h-m2:sta 255h-m2:iin. Paitsi lapsiperheelle, kortteli tarjoaa asunnon myös opiskelijalle, yksinelijälle ja vanhukselle. Edellytykset elinikäiseen kotipaikkasuhteeseen ovat olemassa, kun tarve muuttaa suurempaan asuntoon ei välttämättä edellytä korttelin ulkopuolelle lähtemistä.

Miös asuinhuoneistojen mukautuminen vaihtuviin elämäntilanteisiin on pyritty ottamaan huomioon: Pohjaratkaisuissa esiintyy paikoin mahdollisuus erottaa



56

asunnosta sivuasunto vuokralle, perheen aikuistuvalla nuorelle tai vielä verrattain itsenäisesti elävälle vanhukselle. Samoin U- muotoisen asunnon toinen siipi on helposti eristettävissä asunnon muusta elämänmenosta irralliseksi työhuoneeksi.

Atriumtalotyypillä on vuosituhantinen, helleenisen ja roomalaisen antiikin ajoilta periytyvä historia. Se on kuitenkin suhteellisen harvinaisen ilmiö suomalaisessa asuntotuotannossa -ilmeisesti osittain energiataloudellisesti rasittavan suuren ulko-vaippansa ja noppamaista taratarkaisua suurempien rakentamiskustannuksiensa takia. Tunnetuimpia esimerkkejä lienevät Oiva Kallion loma-asunto Villa Oivala Helsingin Villingissä sekä Pentti Aholan 1964 valmistunut atriumtaloryhmä Tapiolassa.

Suunnitelmassa on pyritty ratkaisuun jossa ulkoseinäpintaa on perinteistä suomalaista atriumtaloa vähemmän. Korttelialue koostuu pääosin rivitalomaisesti toteutetuista tai autotallein/katoksien toisiinsa kytketyistä atriumtaloista. Huoneiston muodostaa O-, U- L- tai I- muotoinen rakennuskokonaisuus, jonka joissain tapauksissa täydentää täysin suljettu atriumpihaksi puollimmin kuisti, pihasauna tai ukovaraasto. Paikoittain U-muotoista atriumtaloa erottaa julkisemmasta pikkupuistosta tai ulkoilureitistä liikuteltava/ kokoon taitettava puuristikkoaita. Tällöin asukas pystyy itse säätämään atriumpihansa yksityisyyden asteen. Lakisääteinen 8m:n vapaa tila asuinhuoneen pääikkunoista sekä pyrkimys kohtuullisiin asutokokoisiin on johtanut siihen, että yksittäisen asutokohtaisen atriumpihan koko on n. 64-80m².

Atriumpihan yksityinen luonne antaa asukkaalle mahdollisuuden käsitellä pihansa tavallista yksilöllisemmällä tavalla ilman, että alueen kokonaisilme olisi vaarassa muuttua sekavaksi. Tämä antaa yksittäisen rakennuksen suunnittelijalle suuria vapauksia esim. julkisivuvärien, aukotuksen määrän ja sijainnin sekä materiaalien käytössä atriumpihan puolella. On myös asukkaan harkinnan varassa päättää, onko pihalla klassisen pompeijilaisen perinteen mukaisesti katettu (tässä tapauksessa esim. pergolarakenteella tai läpinäkyvällä valkottomamateriaalilla) ja sisätiloihin valoa heijastavalla vesialtaalla varustettu - tai haukkaako esim. lasitettu viherhuone tai pieni puutarha siitä tietyn suuruisen osan.

Rakennukset ovat atriumpihoiden valoisuuden takaamiseksi pääosin yksikerroksisia. Kaksikerroksiset, laajempia maisemanäkymiä suovat tornimaiset osuudet on sijoitettu kohtiin, joissa ne päivän mittaan vähiten varjostavat atriumpihoja: korttelin pohjois- ja itälaidalle sekä alueen keskellä sijaitsevan puistotilan reunalle. Siellä ne samalla korostavat keskustilan julkisempaa luonnetta. Toisen kerroksen huone on paikoin kiinteästi sisäportaan välityksellä yhteydessä muihin asuintiloihin, paikoin taas ulkoportaasta kautta lähestyttävä itsenäisempi työ- tai harrastetila. Kellaritiloja on ollut luontevaa sijoittaa loiviin rinnekohtiin, jolloin ne saavat myös luonnonvaloa (korttelin länsi- ja pohjoispuolelle.) Kellarit toimivat varastoina sekä harraste- ja saunatiloina.

Paikoitus on hoidettu pääosin korttelia rajaavien katujen varteen sijoitettujen auto-paikkojen avulla. Korttelissa sijaitsevien läntisen, pohjoisen ja itäisen kujan varrella



57

on lisäksi autotalleja ja katoksia. Korttelissa on kaksi jätteidenkeruupistettä, pohjoisen ja eteläisen kujan päässä. Väestönsuojatilat sijaitsevat toimintarakennuksen kellaritiloissa ja tekniset tilat kuten lämmönjakohuone ja sähköpääkeskus korttelin eteläisen jätteidenkeruupisteen vieressä, kellaritiloissa

Pohjaratkaisuissa on käytetty pääosin 6:n ja 9,5 metrin sekä paikoin 5 metrin runkosyvyyttä. 5 metrin runko esiintyy enimmäkseen kohdissa joissa asunnon siivestä on mahdollista avata näkymiä vain yhteen suuntaan. 6 metrin rungossa esiintyy usein kaksi huoneiston sisäistä huonetta vierekkäin. 9,5 metrin osuuden jakaa aina kahdelle eri huoneistolle rungon keskellä sijaitseva perusmuuri, jonka varrella on vapaasti sijoitettavissa tulisija. Olohuone- ja keittiötilat avautuvat pääsääntöisesti etelään ja länteen. Lähes kaikista asunnoista avautuu myös pidempi näkymä: kujan, kadun tai keskuspuiston suuntaan

Atrium- tyyppiselle pohjaratkaisulle ovat luontevia paviljonkimaiset, avoimet tilaratkaisut; esim sivukäytävän varrella sijaitsevien makuuhuoneitilojen kohdalla palje- tai taiteoivien käytäviltä erotettavissa olevat huoneetilat. Tällöin käytävän varrellakin sijaitsevat huoneet on mahdollista tuoda sisäpihan piiriin.

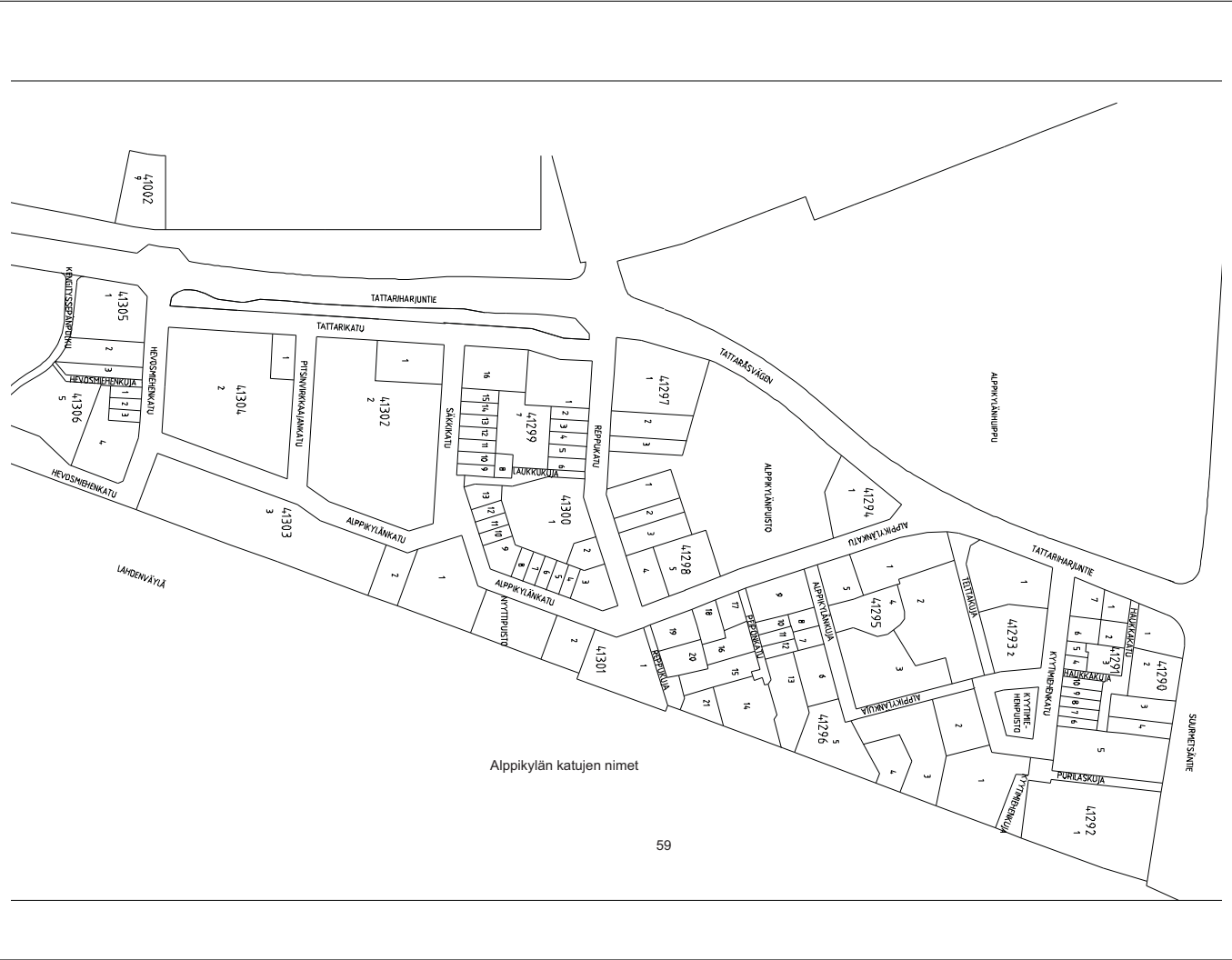
Rakennukset toteutetaan alapohjiltaan ontelolaattarakenteisina ja paalutettuina kohdissa, joissa pohjaolosuhteet sitä vaativat. Ulkoseinät ovat puurakenteiset ja julkisten tilojen (katujen, kujien, aukoiden) vastaisilta sivuiltaan muuratut ja rapatut. Rapatut pinnat maalataan lämpimillä keltaisella/ valkoisella sävyillä. Atriumpihan yksityisyyttä ja intiimiä, huoneista mittakaavaa korostetaan lämpimään sävyyn petsatuilla puupinnoina. Niitä esiintyy ikkunoissa, niiden mahdollisesti umpinaisissa tai ritiläpöytäisissä tuuletusosissa, ulkoseinäverhouksessa sekä alapinnaltaan avonaisten räystäiden kannattajissa ja laudoituksissa. Pihan puolella räystäät toteutetaan n. 50-60 cm:n levisinä.

Korttelialueen kujan ja polut ovat pääosin kivettyjä (esim. betoninen ruohokivielementti). Asutokohtaiset atriumpihatasot toteutetaan joko kivettyinä tai esim. kes- tuoppintaisina maasta korotettuina terassikansina, joiden lattiakorko noudattaa sisätilojen lattiakorkoa.

Katot toteutetaan julkista tiloja rajaavilta osuuksiltaan pulpettikattoisina ja atriumpihoja toisistaan erottavilla osuuksilla pääosin harjakattoisina. Kattokallistus (n.11-18 astetta) tehdään pääsääntöisesti atriumpihan suuntaan, niin että räystäskorkeus on pihan puolella noin 2,7- 3 metriä ;tällöin rakennusmassat varjostavat pihajoja mahdollisimman vähän eivätkä pienimmäkään atriumpihat muodostu mittasuhteiltaan ahdistaviksi.



58



Alppikylän katujen nimet

1. Pohjasuhteet

Tonteilla ei ole tehty yksityiskohtaisia pohjatutkimuksia rakennusten perustamistavan selvittämistä varten. Maaperäkuvaus ja alustavasti arvioitu perustamistapa perustuvat KV/geoteknisen osaston maaperäkartaan sekä lähialueilla tehtyihin pohjatutkimuksiin. Rakennusten suunnittelun yhteydessä tonteilla on suoritettava pohjatutkimuksia, joiden avulla selvitetään maaperän laatu ja kallionpinnan sijainti sekä suunnitellaan perustamistavat yksityiskohtaisesti.

Maanpinta tonteilla on noin tasossa +34,5...35,5. Maanpinta viettää etelään.

Tonttien maaperä on pintaosistaan humusta, jonka alla on hiekkaa. Maakerrosten paksuus kasvaa kohti etelää. Tonttien eteläosissa hiekan seassa voi esiintyä ohuehkoja löyhiä siltti- tai savikerrostuma. Tonttien pohjoispuolella kairaukset ovat päättyneet noin 3 m syvyyksiin, keskiosissa noin 9 m syvyyksiin ja eteläpuolella noin 16 m syvyyksiin maanpinnasta. Varmistettuja kallionpintahavaintoja ei ole tehty.

Tontit sijaitsevat Tattarisuon I -luokan tärkeällä pohjavesialueella. Alueen pohja- ja orsivesi on suojeltu. Rakentamisessa tulee huomioida alueelle laadittu Pohjaveden alueellinen hallintasuunnitelma /1/.

Tonttien eteläpuolella tehtyjen havaintojen mukaan pohjavedenpinta sijaitsee noin tasossa +27,3...+29,7, eli noin 4...6,5 m syvyydessä maanpinnasta. Orsivesi sijaitsee vastaavasti noin tasossa +32,1...33,2 eli noin 0,5...1,6 m syvyydessä maanpinnasta.

Pohjamaan routivuutta ei ole selvitetty.

Helsingin kaupungin johtotietokartan mukaan tonteilla ei sijaitse putkia eikä kaapeleita. Sähkö-, vesi- ja viemäriverkostot sijaitsevat Haukkakadulla.

2. Perustamistapa

Alustavan arvion mukaan tulevat rakennukset perustetaan anturoilla kantavan pohjamaan varaan. Alimmat lattiatasot toteutetaan maanvaraisina tai kantavina. Rakennusten perustamistavat määritetään yksityiskohtaisesti rakennuksen suunnittelun yhteydessä tehtävien pohjatutkimusten perusteella.

Talousrakennukset sekä piha- ja liikennealueiden rakennekerrokset perustetaan maan varaan.

Rakennuspaikat routasuojataan ja salaojitetaan.

Putkijohdot perustetaan murskearinan välityksellä maan varaan.

3. Pohjarakennuskustannukset

Arvioidut pohjarakennuskustannukset ovat III-kerroksiselle, anturaperusteiselle rakennukselle noin 70 €/asuin -kem2.

Kustannukset on arvioitu hintatasossa 9/2010. Rakennuskustannuksiin on lisätty yleiskustannuksia 16 %, rakennuttajan kustannuksia 8 % ja arvonlisäveroa 23 %.



Osmo Korhonen
apulaisosastopäällikkö



Markku Savolainen
projektipäällikkö

VIITTEET:

/1/ Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto. Alppikylän asemakaava-
alue:Pohjaveden alueellinen hallintasuunnitelma 31.12.2004.

LIITE: kartta

N:\projekti\6557\koillinen\41290_3.docx



geotekniikka

KINTEISTÖVIRASTO

HELSINGIN KAUPUNKI

Fasigghetskontoret

Helsingfors stad

Sisältö:

Rakennettavuus selvitys 41290, T3,4

1.11.2010 / 41290rs.dgn

LIITE 1

GEO 6569

Mittakaava:

1:500



1. Pohjasuhteet

Tonteilla ei ole tehty yksityiskohtaisia pohjatutkimuksia rakennusten perustamistavan selvittämistä varten. Maaperäkuvaus ja alustavasti arvioitu perustamistapa perustuvat KV/geoteknisen osaston maaperäkarttaan sekä lähialueilla tehtyihin pohjatutkimuksiin. Rakennusten suunnittelun yhteydessä tonteilla on suoritettava pohjatutkimuksia, joiden avulla selvitetään maaperän laatu ja kallionpinnan sijainti sekä suunnitellaan perustamistavat yksityiskohtaisesti.

Maanpinta tonteilla on noin tasossa +33,7...34,5. Maanpinta viettää etelään.

Tonttien maaperä on pintaosistaan humusta, jonka alla on useita metrejä hiekkaa. Noin 3,5 m syvyydessä hiekan seassa esiintyy 1...2,5 metriä paksu löyhä siltti- tai savikerrostuma. Kairaukset ovat päättyneet 15,8...16,9 m syvyyksiin maanpinnasta. Varmistettuja kallionpintahavaintoja ei ole tehty.

Tontit sijaitsevat Tattarisuon I -luokan tärkeällä pohjavesialueella. Alueen pohja- ja orsivesi on suojeltu. Rakentamisessa tulee huomioida alueelle laadittu Pohjaveden alueellinen hallintasuunnitelma /1/.

Tonttien eteläpuolella tehtyjen havaintojen mukaan pohjavedenpinta sijaitsee noin tasossa +27,3...+29,7, eli noin 4...6,5 m syvyydessä maanpinnasta. Orsivesi sijaitsee vastaavasti noin tasossa +32,1...33,2 eli noin 0,5...1,6 m syvyydessä maanpinnasta.

Pohjamaan routivuutta ei ole selvitetty.

Helsingin kaupungin johtotietokartan mukaan tonteilla ei sijaitse putkia eikä kaapeleita. Sähkö-, vesi- ja viemäriverkostot sijaitsevat Kyytimiehenkadulla.



RAKENNETTAVUUSSELVITYS
Kyytimiehenkatu 10,12,14,16,18
K41290 T6-10

GEO 6569
3.11.2010
2 (2)

2. Perustamistapa

Tulevat rakennukset perustetaan paaluilla. Arvioitu paalupituus on noin 16 m. Rakennusten alimmat lattiatasot toteutetaan kantavina.

Yksityiskohtaisten pohjatutkimusten perusteella voidaan tonttikohtaisesti selvittää onko rakennukset mahdollista perustaa anturoilla tai laatalla pohjamaan varaan. Myös lattiatyyppi voidaan selvittää jatkoselvitysten perusteella.

Talousrakennukset sekä piha- ja liikennealueiden rakennekerrokset perustetaan maan varaan.

Rakennuspaikat routasuojataan ja salaojitetaan.

Putkijohdot perustetaan murskearinan välityksellä maan varaan.

3. Pohjarakennuskustannukset

Arvioidut pohjarakennuskustannukset ovat III-kerroksiselle, paaluperusteiselle rakennukselle noin 120 €/asuin -kem2, kun keskimääräinen paalupituus on 16 m. Vastaavasti III-kerroksiselle, anturaperusteiselle rakennukselle arvioidut pohjarakennuskustannukset ovat noin 70 €/asuin -kem2.

Kustannukset on arvioitu hintatasossa 9/2010. Rakennuskustannuksiin on lisätty yleiskustannuksia 16 %, rakennuttajan kustannuksia 8 % ja arvonlisäveroa 23 %.



Osmo Korhonen
apulaisosastopäällikkö



Markku Savolainen
projektipäällikkö

VIITTEET:

/1/ Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto. Alppikylän asemakaava-alue:Pohjaveden alueellinen hallintasuunnitelma 31.12.2004.

LIITE: kartta

N:\projekti\6557\koillinen\41290_6.docx



geotekniikka

KINTEISTÖVIRASTO
HELSINGIN KAUPUNKI
Fastighetskontoret
Helsingfors stad

Sisältö:

Rakennettavuusselvitys 41290, T6,7,8,9,10

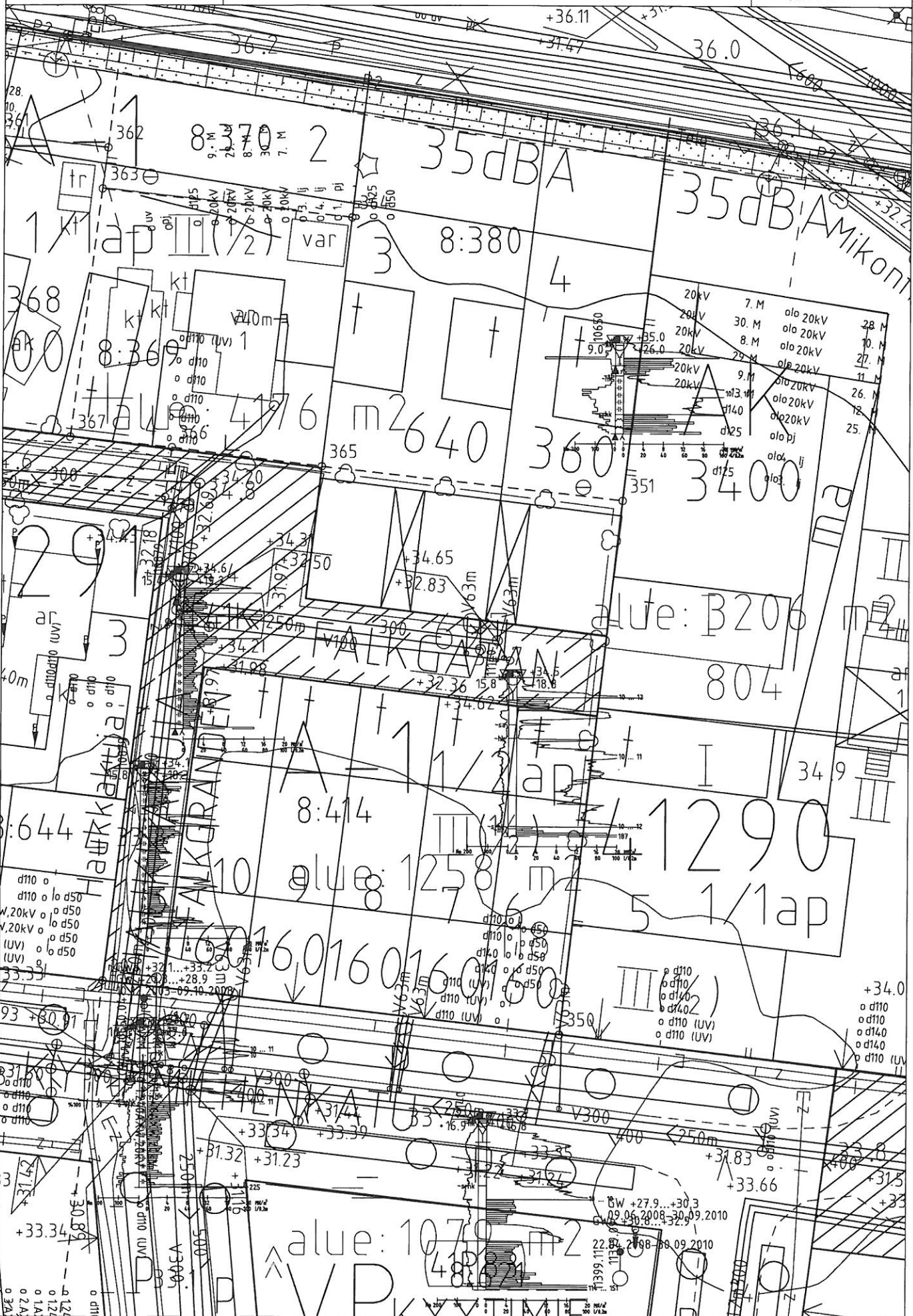
1.11.2010 / 41290rs.dgn

LIITE 1

GEO 6569

Mittakaava:

1:500



www.geotekniikka.fi
GEOTEKNINEN OSASTO PL 2202 00099 HELSINGIN KAUPUNKI PUH. 31013010

1. POHJASUHTEET

Maaperäkuvaus ja arvioitu perustamistapa perustuvat olemassa oleviin pohjatutkimuksiin ja geoteknisen osaston maaperäkarttaan. Tonteilla ei ole tehty kairauksia. Tonteille tulevien rakennusten alueella tarvitaan pohjatutkimuksia, joilla selvitetään tarkemmin maaperän laatu ja kalliopinnan sijainti.

Maanpinnan korkeusasema on noin tasolla +31. Tontit sijoittuvat Alppikylän I- luokan pohjavesialueelle. Yleismääräyksenä on Rakennusvalvontaviraston Rakentamistapaohje tärkeälle pohjavesialueelle rakentamisesta 30.11.2004 sekä Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen § 52, Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla.

Alppikylänkujan pohjoispuolella on sijainnut vanha soranottokuoppa. Maa-aines on kaivettu noin tasoon +25...+30. Tontit 7 ja 8 sijaitsevat soranottokuopan reuna-alueella. Pohjamaa alueella on hiekkaa. Hiekkakerrosten paksuus on noin 15m. Pintamaiden laatu tulee tarkastaa mahdollisten täyttöjen osalta pohjatutkimusten yhteydessä. Hiekkakerrosten alapuolella on moreenia. Kallionpintaa ei ole varmistettu alueella.

Pohjamaa on routivaa.

Pohjaveden korkeusasema Alppikylänkadulla sijaitsevassa mittauspisteessä on vaihdellut noin rajoissa +19.3...+21.2 aikavälillä 21.4.2008 – 23.8.2010. Maan pinta mittauspisteessä on mittausaikana ollut noin tasolla +31.5.

Alppikylänkujalla on vesijohto V100, kaukolämpö L2m300, jätevesiviemäri jv 250m, sadevesiviemäri sv300 sekä puhelin- ja sähköjohtoja. Tonteille 8 ja 9 on johtokartassa esitetty tonttiliittymät vesijohtolle, V63m sekä sadevesi- ja jätevesiviemäriille. Peiponkadulla on vesijohto V125.

2. PERUSTAMISTAVAT

Rakennuksen perustamismenetelmät rajataan tarkemmin rakennusten suunnittelun yhteydessä tehtävien pohjatutkimusten perusteella.

3-kerroksiset rakennukset voidaan perustaa anturoilla maanvaraan.

Rakennuspaikat salaojitetaan ja maanvastaiset rakenteet routasuojataan.



RAKENNETTAVUUSSELVITYS
K41296 T7-12
Alppikylä, Alppikylänkuja ja Peiponkatu

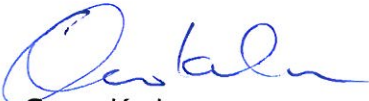
GEO 6569 /
3.9.2010
2 (2)

Alueen putkijohdot perustetaan murskearinan välityksellä maan varaan. Kevyet rakenteet voidaan perustaa anturoilla tai laatalla maan varaan. Piha- ja liikennealueiden rakennekerrokset perustetaan maan varaan.

3. POHJAVEDENHALLINTA

Tontti sijoittuu Alppikylän I- luokan pohjavesialueelle. Alueen pohja- ja orsivesi on suojeltu. Yleismääräyksenä on Rakennusvalvontaviraston Rakentamistapaohje tärkeälle pohjavesialueelle rakentamisesta 30.11.2004 sekä Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen § 52, Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla. Lisäksi noudatetaan Helsingin ympäristökeskuksen laatimia ohjeita pohjaveden näytteenotosta ja mittauksista.

Alueellinen rakentamistapa ohjeen mukaisesti pinta- ja kattovedet, jotka eivät ole vaarana pohjavedelle, imeytetään pääsääntöisesti maaperäolosuhteiden niin salliessa



Osmo Korhonen
apulaisosastopäällikkö
Liitteet: 2 karttaotetta



Miia Paatsema
projektipäällikkö

N:\projekti\6569\Koillinen\41296_7.docx





geotekniikka

KINTEISTÖVIRASTO
HELSINGIN KAUPUNKI
Fastighetskontoret
Helsingfors stad

Sisältö:

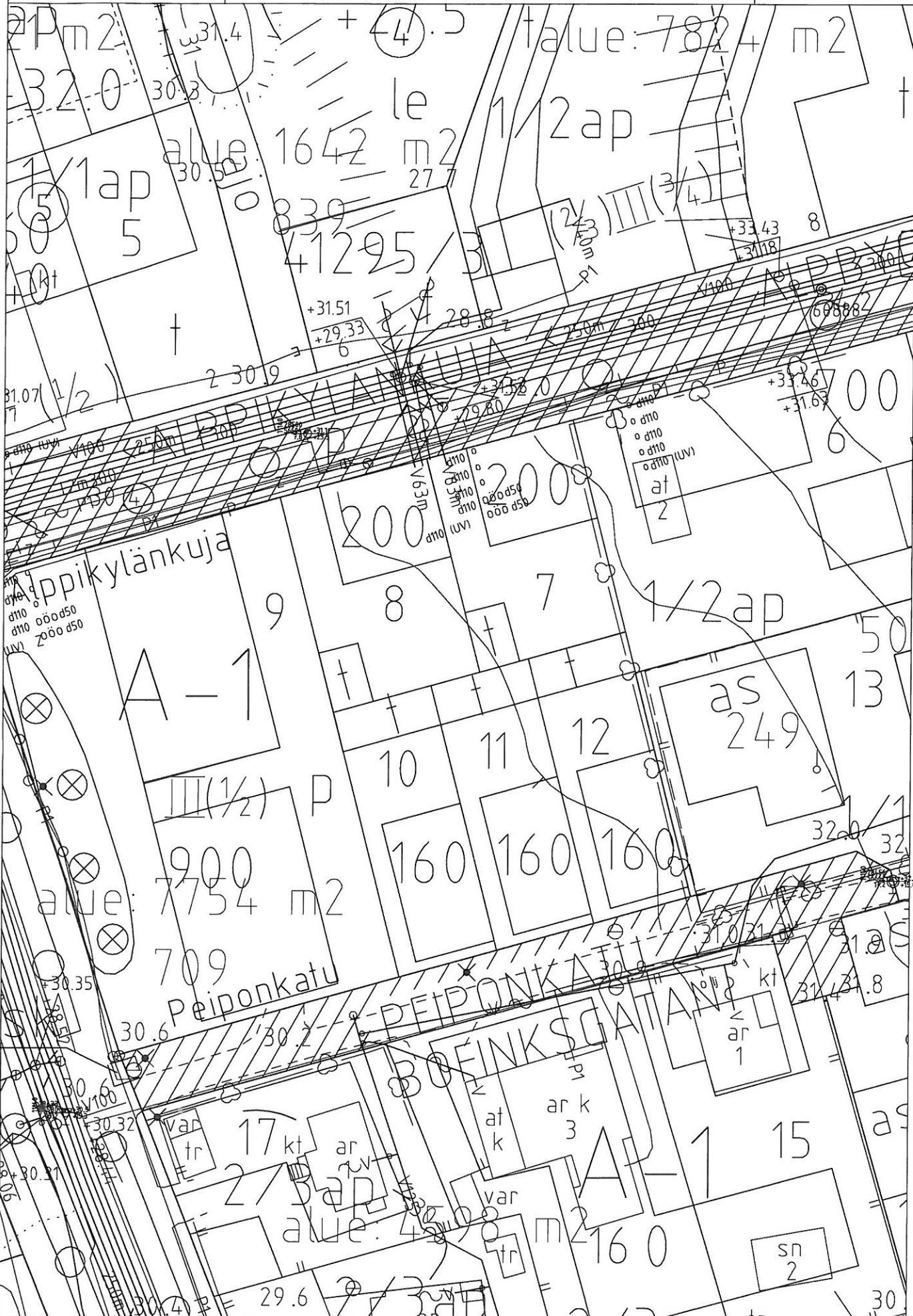
RAKENNETTAVUUSSELVITYS
K41296 T7-12

3.9.2010 / alppikylänpvk.3d

LIITE 1

GEO 6569

Mittakaava:
1:500





geotekniikka

KINTEISTÖVIRASTO
HELSINGIN KAUPUNKI
Fastighetskontoret
Helsingfors stad

Sisältö:

RAKENNETTAVUUSSELVITYS
K41296 T7-12

3.9.2010 / alppikylanpvk.3d

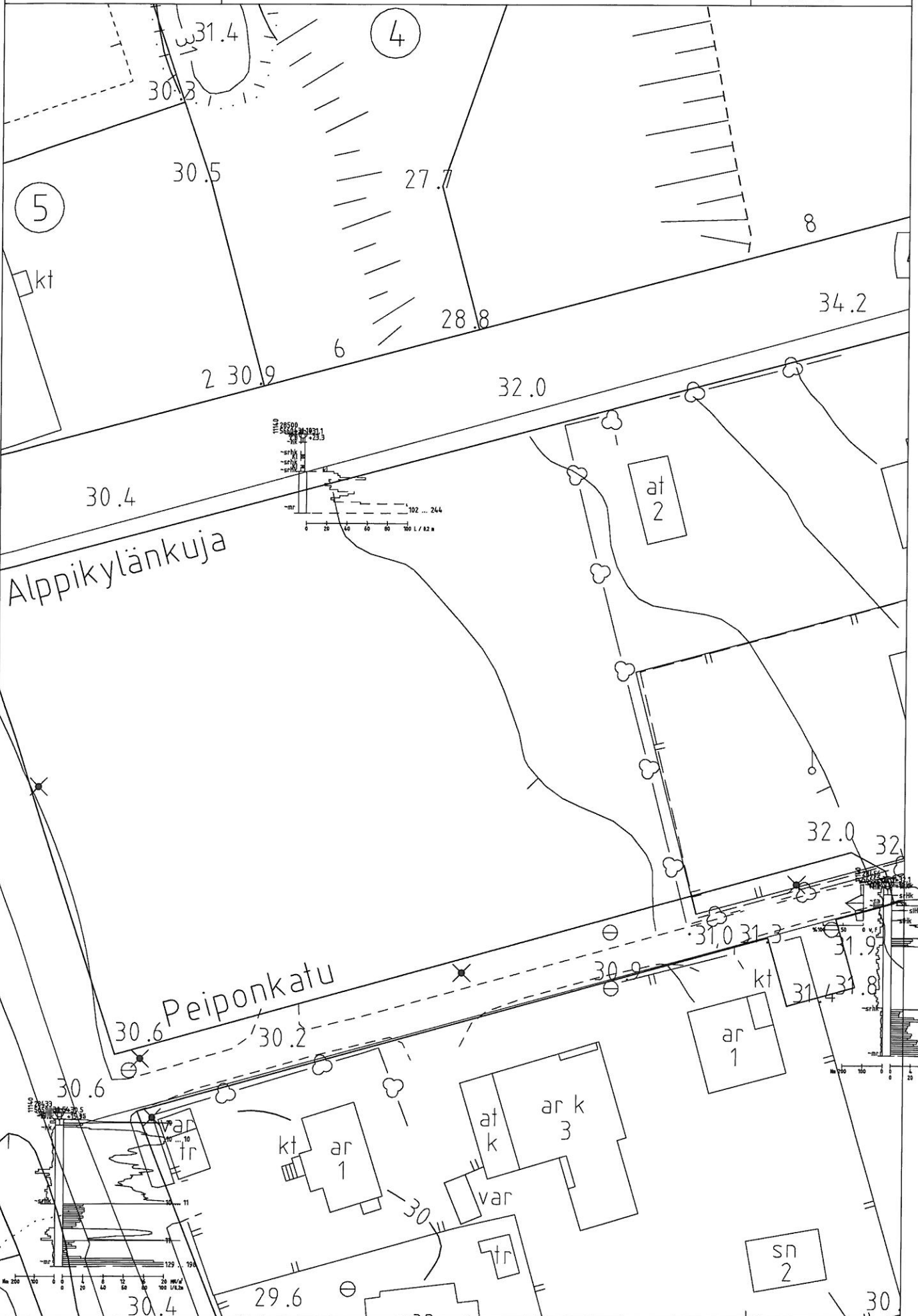
LIITE 2

GEO 6569

Mittakaava:

1:500

010



www.geotekniikka.fi

GEOTEKNINEN OSASTO PL 2202 00099 HELSINGIN KAUPUNKI PUH. 31013010

1. POHJASUHTEET

Maaperäkuvaus ja arvioitu perustamistapa perustuvat olemassa oleviin pohjatutkimuksiin ja geoteknisen osaston maaperäkarttaan. Tonteilla ei ole tehty kairauksia. Tonteille tulevien rakennusten alueella tarvitaan pohjatutkimuksia, joilla selvitetään tarkemmin maaperän laatu ja kalliopinnan sijainti.

Maanpinnan korkeusasema vaihtelee tontilla 3 rajoissa +27.5...+28.8, tontti 9 on noin tasolla +26 ja tontti 13 on noin tasolla +25.5.. Tontin alueella maanpinta on lähes tasainen. Tontit sijoittuvat Alppikylän I- luokan pohjavesialueelle. Yleismääräyksenä on Rakennusvalvontaviraston Rakentamistapaohje tärkeälle pohjavesialueelle rakentamisesta 30.11.2004 sekä Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen § 52, Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla.

Tonttialueilla ohuen humuskerroksen alapuolella on noin 15...17m hiekkaa. Hiekkakerrosten tiiveys vaihtelee löyhästä tiiviiseen. Hiekkakerroksen alapuolella on moreenia. Kallionpintaa ei ole varmistettu kairauksilla.

Tontin alueella pohjamaa on routivaa.

Pohjaveden korkeusasema tontin 3 pohjoispuolella on vaihdellut noin rajoissa +18.5...+19.6 aikavälillä 27.8.2003 – 21.12.2007. Maan pinta mittauspisteessä on mittausaikana ollut noin tasolla +30.1. Tontin 9 itäpuolella olevassa mittauspisteessä pohjaveden korkeusasema on vaihdellut noin rajoissa +18.9...+19.6 aikavälillä 9.6.2008 - +25.6.2009.

Alppikylän kadulla kulkevat vesijohto V300 ja kaukolämpöjohto L2m300. Repputiellä kulkevat jätevesiviemäri jv250m, sadevesiviemäri sv 400, kaukolämpö L2m125 sekä käytöstä poistettu vesijohto. Tontille 3 on johtokartassa esitetty tonttiliittymät sade- ja jätevedelle sekä vesijohdolle. Tonteille 9 ja 13 on johtokartassa esitetty tonttiliittymät vesijohdolle.

2. PERUSTAMISTAVAT

Rakennuksen perustamismenetelmät rajataan tarkemmin rakennusten suunnittelun yhteydessä tehtävien pohjatutkimusten perusteella.

3-kerroksiset rakennukset voidaan perustaa anturoilla maanvaraan.

Rakennuspaikat salaojitetaan ja maanvastaiset rakenteet routasuojataan.

RAKENNETTAVUUSSELVITYS
K 41300 T3, 9 ja 13
Alppikylä, Alppikylänkatu

GEO 6569 /
3.9.2010
2 (2)

Alueen putkijohdot perustetaan murskearinan välityksellä maan varaan. Kevyet rakenteet voidaan perustaa anturoilla tai laatalla maan varaan. Piha- ja liikennealueiden rakennekerrokset perustetaan maan varaan.

3. POHJAVEDENHALLINTA

Tontti sijoittuu Alppikylän I- luokan pohjavesialueelle. Alueen pohja- ja orsivesi on suojeltu. Yleismääräyksenä on Rakennusvalvontaviraston Rakentamistapaohje tärkeälle pohjavesialueelle rakentamisesta 30.11.2004 sekä Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen § 52, Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla. Lisäksi noudatetaan Helsingin ympäristökeskuksen laatimia ohjeita pohjaveden näytteenotosta ja mittauksista.

Alueellinen rakentamistapa ohjeen mukaisesti pinta- ja kattovedet, jotka eivät ole vaarana pohjavedelle, imeytetään pääsääntöisesti maaperäolosuhteiden niin salliessa

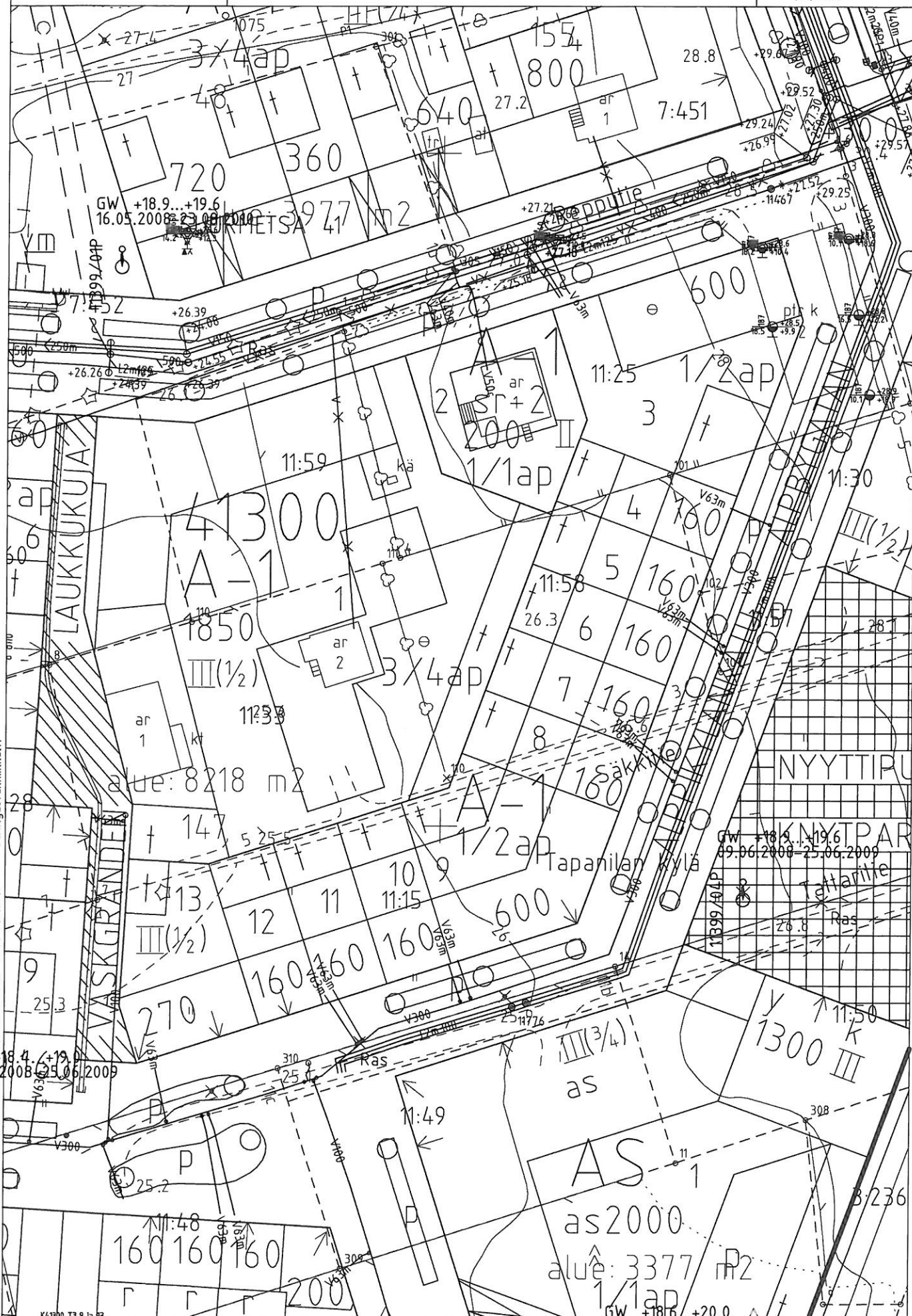


Osmo Korhonen
apulaisosastopäällikkö
Liitteet: 2 karttaotetta

N:\projekti\6569\Koillinen\41300_3.docx



Miia Paatsema
projektipäällikkö



10

www.geotekniikka.fi

GEO Tekninen Osasto PL 2202 00099 HELSINGIN KAUPUNKI PUH. 31013010

11399/03P

GW 09.06.2008 H¹ +18.4 (+19.6) 2008-25.06.2009

GW +18.9...+19.6 09.06.2008-25.06.2009

GW +18.6...+20.0



geotekniikka

KUNTESTÖVIRASTO
HELSINGIN KAUPUNKI
Fastighetskontoret
Helsingfors stad

Sisältö:

RAKENNETTAVUUSSELVITYS
K41300 T3, 9 JA 13

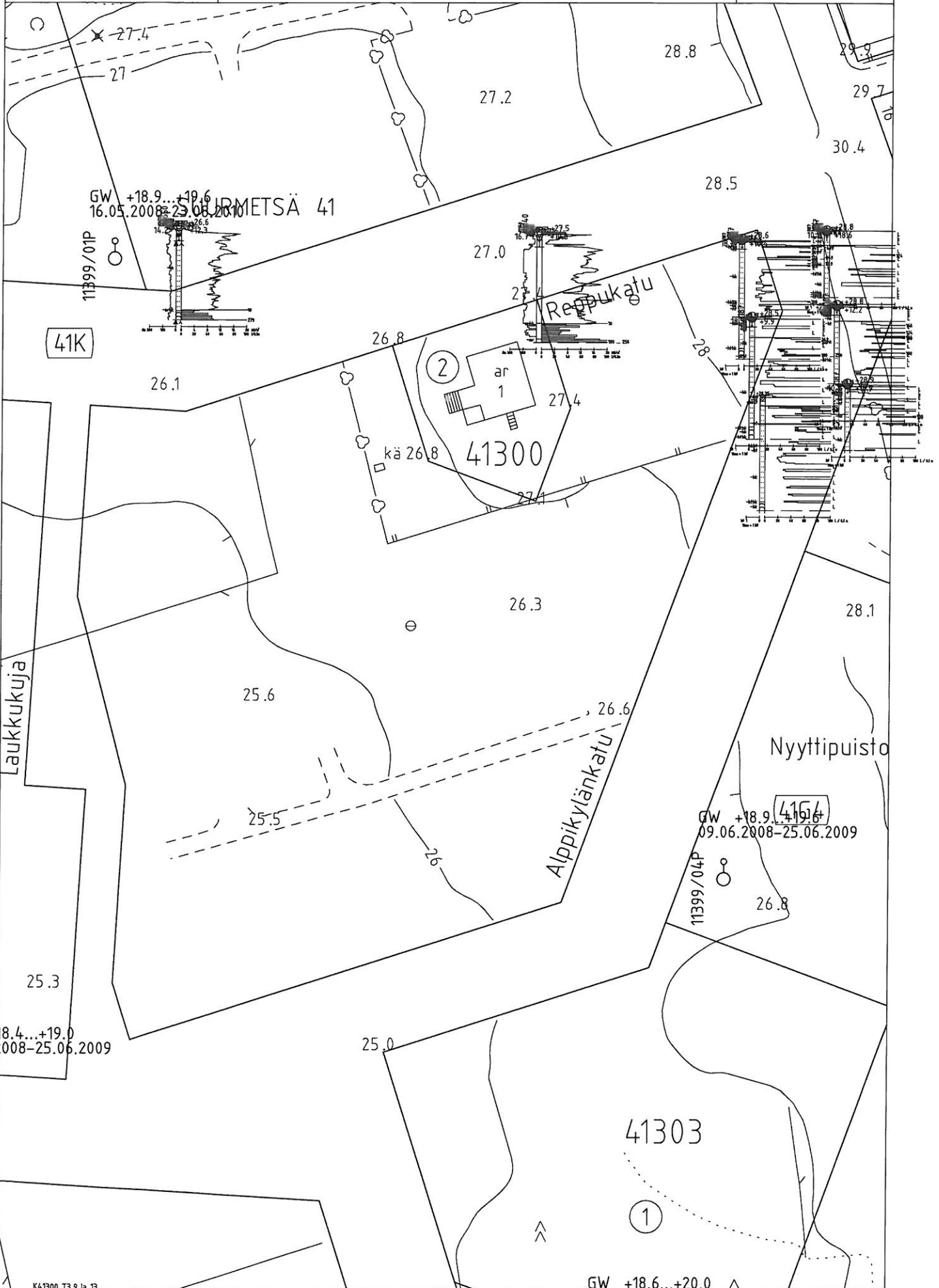
3.9.2010 / alppikylänpvk.3d

LIITE 2

GEO 6569

Mittakaava:

1:750



www.geotekniikka.fi

GEOTEKNINEN OSASTO PL 2202 00099 HELSINGIN KAUPUNKI PUH. 31013010

GW +18.4...+19.0
09.06.2008-25.06.2009

K41300 T3,9 ja 13

GW +18.6...+20.0

1. POHJASUHTEET

Maaperäkuvaus ja arvioitu perustamistapa perustuvat olemassa oleviin pohjatutkimuksiin ja geoteknisen osaston maaperäkarttaan. Tonteilla ei ole tehty kairauksia. Tonteille tulevien rakennusten alueella tarvitaan pohjatutkimuksia, joilla selvitetään tarkemmin maaperän laatu ja kalliopinnan sijainti.

Maanpinnan korkeusasema vaihtelee noin rajoissa +27.5...+28.8. Maanpinta viettää lounaaseen. Tontit sijoittuvat Alppikylän I- luokan pohjavesialueelle. Yleismääräyksenä on Rakennusvalvontaviraston Rakentamistapaohje tärkeälle pohjavesialueelle rakentamisesta 30.11.2004 sekä Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen § 52, Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla.

Tonttialueilla ohuen humuskerroksen alapuolella on noin 15...17m hiekkaa. Hiekkakerrosten tiiveys vaihtelee löyhästä tiiviiseen. Hiekkakerroksen alapuolella on moreenia. Kallionpintaa ei ole varmistettu kairauksilla.

Pohjamaa on routivaa.

Pohjaveden korkeusasema tontin 4 pohjoispuolella on vaihdellut noin rajoissa +18.5...+19.6 aikavälillä 27.8.2003 – 21.12.2007. Maan pinta mittauspisteessä on mittausaikana ollut noin tasolla +30.1. Tontin 8 itäpuolella olevassa mittauspisteessä pohjaveden korkeusasema on vaihdellut noin rajoissa +18.9...+19.6 aikavälillä 9.6.2008 - +25.6.2009.

Alppikylän kadulla kulkevat vesijohto V300 ja kaukolämpöjohto L2m300. Repputiellä kulkevat jätevesiviemäri jv250m, sadevesiviemäri sv 400, kaukolämpö L2m125 sekä käytöstä poistettu vesijohto. Tonteille on johtokartassa esitetty tonttiliittymät vesijohdolle, V63m.

2. PERUSTAMISTAVAT

Rakennuksen perustamismenetelmät rajataan tarkemmin rakennusten suunnittelun yhteydessä tehtävien pohjatutkimusten perusteella.

3-kerroksiset rakennukset voidaan perustaa anturoilla maanvaraan.

Rakennuspaikat salaojitetaan ja maanvastaiset rakenteet routasuojataan.



RAKENNETTAVUUSSELVITYS
K41300 T4,5,6,7,8,10,11 ja 12
Alppikylä, Alppikylänkatu

GEO 6569 /
3.9.2010
2 (2)

Alueen putkijohdot perustetaan murskearinan välityksellä maan varaan. Kevyet rakenteet voidaan perustaa anturoilla tai laatalla maan varaan. Piha- ja liikennealueiden rakennekerrokset perustetaan maan varaan.

3. POHJAVEDENHALLINTA

Tontti sijoittuu Alppikylän I- luokan pohjavesialueelle. Alueen pohja- ja orsivesi on suojeltu. Yleismääräyksenä on Rakennusvalvontaviraston Rakentamistapaohje tärkeälle pohjavesialueelle rakentamisesta 30.11.2004 sekä Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen § 52, Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla. Lisäksi noudatetaan Helsingin ympäristökeskuksen laatimia ohjeita pohjaveden näytteenotosta ja mittauksista.

Alueellinen rakentamistapa ohjeen mukaisesti pinta- ja kattovedet, jotka eivät ole vaarana pohjavedelle, imeytetään pääsääntöisesti maaperäolosuhteiden niin salliessa



Osmo Korhonen
apulaisosastopäällikkö
Liitteet: 2 karttaotetta



Miia Paatsema
projektipäällikkö

N:\projekti\6569\Koillinen\41300_4.docx



geotekniikka

KINTEISTÖVIRASTO
HELSINGIN KAUPUNKI
Fastighetskontoret
Helsingfors stad

Sisältö:

RAKENNETTAVUUSSELVITYS K41300 T4,5,6,7,8,10,11 JA 12

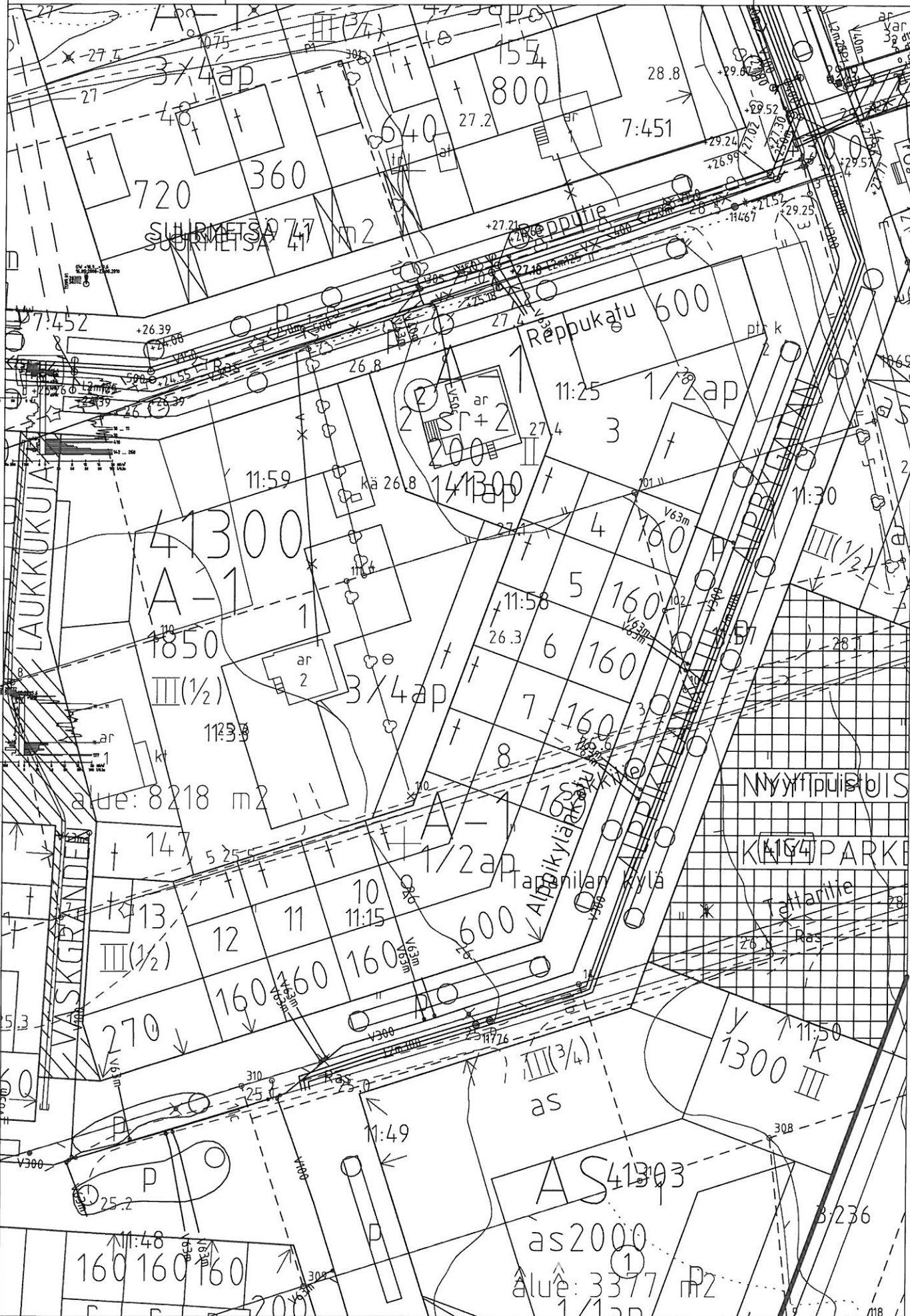
3.9.2010 / alppikylänpvk.3d

LIITE 1

GEO 6569

Mittakaava:

1:750



www.geotekniikka.fi
GEOTEKNINEN OSASTO PL 2202 00099 HELSINGIN KAUPUNKI PUH. 31013010



geotekniikka

KINTEISTÖVIRASTO
HELSINGIN KAUPUNKI
Fastighetskontoret
Helsingfors stad

Sisältö:

RAKENNETTAVUUSSELVITYS
K41300 T4,5,6,7,8,10,11 JA 12

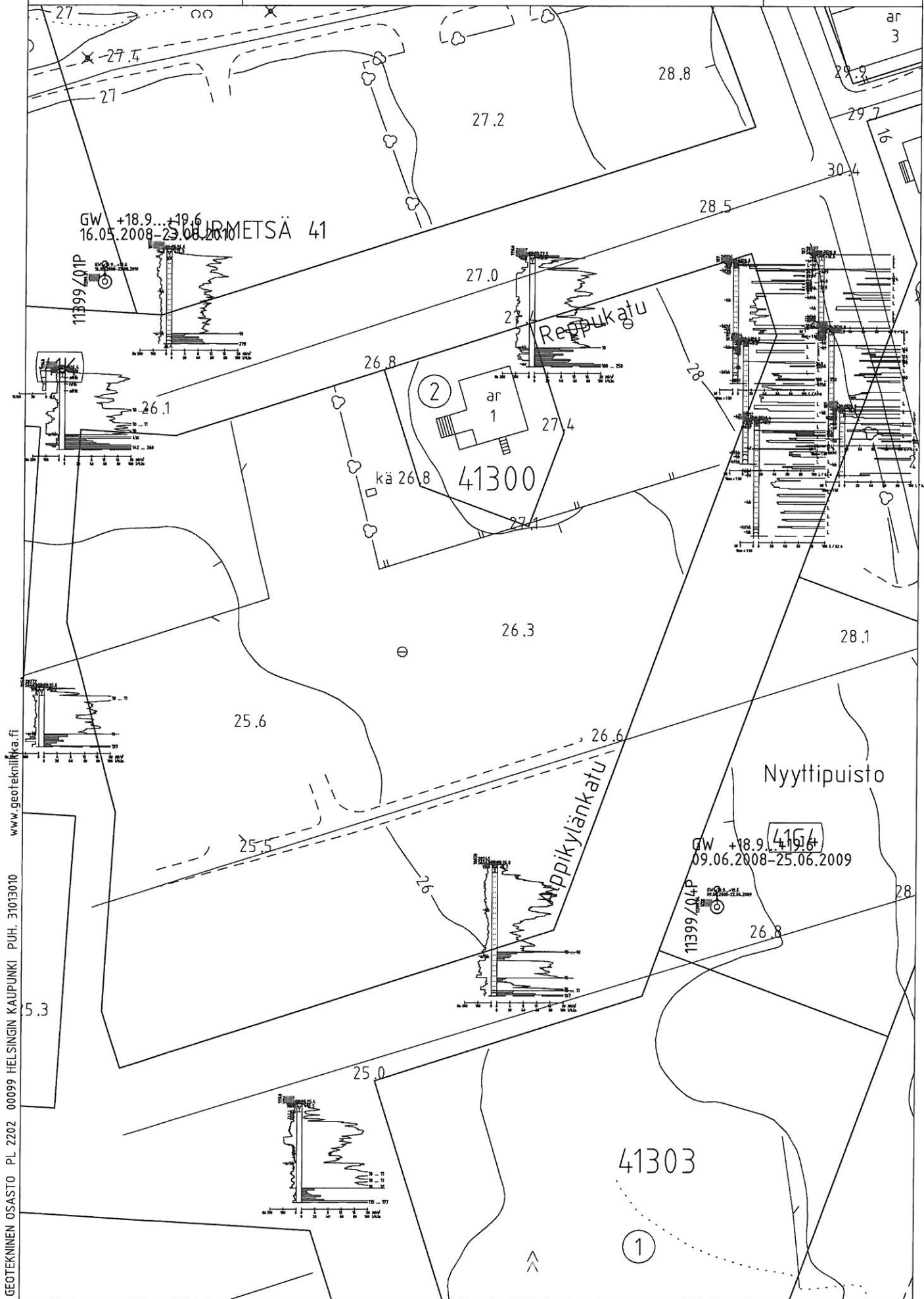
3.9.2010 / alppikylänpvk.3d

LIITE 2

GEO 6569

Mittakaava:

1:750



www.geotekniikka.fi
GEOTEKNINEN OSASTO PL 2202 00099 HELSINGIN KAUPUNKI PUH. 31013010



KIINTEISTÖVIRASTO
HELSINGIN KAUPUNKI
Fastighetskontoret
Helsingfors stad

geotekniikka

RAKENNETTAVUUSSELVITYS
K 41302, T 2
ALPPIKYLÄ

RAKENNETTAVUUSSELVITYS

8.6.2009

GEO 6557

1. POHJASUHTEET

Tontilla ei ole tehty yksityiskohtaisia pohjatutkimuksia rakennusten perustamistavan selvittämistä varten. Maaperäkuvaus ja alustavasti arvioitu perustamistapa perustuvat KV/geoteknisen osaston maaperäkartaan sekä lähialueilla tehtyihin pohjatutkimuksiin. Rakennusten suunnittelun yhteydessä tontilla on suoritettava pohjatutkimuksia, joiden avulla selvitetään maaperän laatu ja suunnitellaan perustamistavat yksityiskohtaisesti. Lisäksi selvitetään imeytyksen mahdollisuus ko tontilla.

Maanpinta tontilla on noin tasossa +22,0...+25.5. Maanpinta viettää loivasti idästä länteen.

Tontin maaperä on pintaosistaan humusta, jonka alla ovat paksut hiekkakerrokset. Hiekkakerroksessa on pehmeämpiä silttisiä kerroksia. Tontin lounaisosalla, noin 3...4 metrin syvyydellä on 0,5...1,5 metrin paksuinen savikerros. Hiekkakerroksen alla on pohjamoreeni ennen kalliota. Tonttialueelle tehdyt kairaukset ovat päättyneet kiveen tai kallioon 13,3...18,7 m syvyydellä maanpinnasta.

Tontti sijaitsee Tattarisuon I -luokan tärkeällä pohjavesialueella. Rakentamisessa tulee erikseen huomioida alueelle laadittu Pohjaveden alueellinen hallintasuunnitelma /1/. Pohjaveden korkeus on vaihdellut tasovälillä +17.7...+19,6 eli noin 4...6 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Tontin länsipuolella kulkee vesijohto (Ø 200 mm). Lähimmät sähkö- ja telekaapelit sekä viemäri- ja kaukolämpölinjat sijaitsevat Tattariharjuntiellä.

2. PERUSTAMISTAPA

Tulevat rakennukset voidaan perustetaan tontin lounaisosalla paaluilla kantavan pohjamaan varaan ja tontin koillisosalla maanvaraisena. Paalupituudet vaihtelevat noin välillä 13...19 m. Paalutettavalla alueella alimmat lattiatasot rakennetaan kantavana. Maanvaraisesti perustettaessa alin lattia voidaan perustaa maanvaraisena.

Kevyet varasto- ja jäterakennukset voidaan perustaa maan varaan.

Rakennuspaikat routasuojataan ja salaojitetaan.

1(2)

8.6.2009

GEO 6557

Putkijohdot perustetaan murskearinan välityksellä maan varaan.

Puhtaat pinta- ja salaojavedet imeytetään tonttialueelle.

3. POHJARAKENNUSKUSTANNUKSET

Arvioidut pohjarakennuskustannukset ovat II-kerroksiselle, paaluperusteiselle rakennukselle noin 137 €/asuin -kem2, kun keskimääräinen paalupituus on 16 m. Maanvaraiselle II-kerroksisen rakennuksen ovat noin 110 €/kem2.

Kustannukset ovat arvioitu hintatasossa 4/2009. Rakennuskustannuksiin on lisätty yleiskustannuksia 16 %, rakennuttajan kustannuksia 8 % ja arvonlisävero 22 %.



Osmo Korhonen
apulaisosastopäällikkö



Jari Haataja
projektipäällikkö

VIITTEET:

/1/ Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto. Alppikylän asema-
kaava-alue:Pohjaveden alueellinen hallintasuunnitelma 31.12.2004.

LIITE: kartta

N:\projekti\6557\koillinen\41302_2.doc



geotekniikka

KINTEISTÖVIRASTO
HELSINGIN KAUPUNKI
Fastighetskontoret
Helsingfors stad

Sisältö:

ALPPIKYLÄ Kortteli 41302, Tontti 2 RAKENNETTAVUUSSELVITYS

8.6.2009 / 41302_2.3d

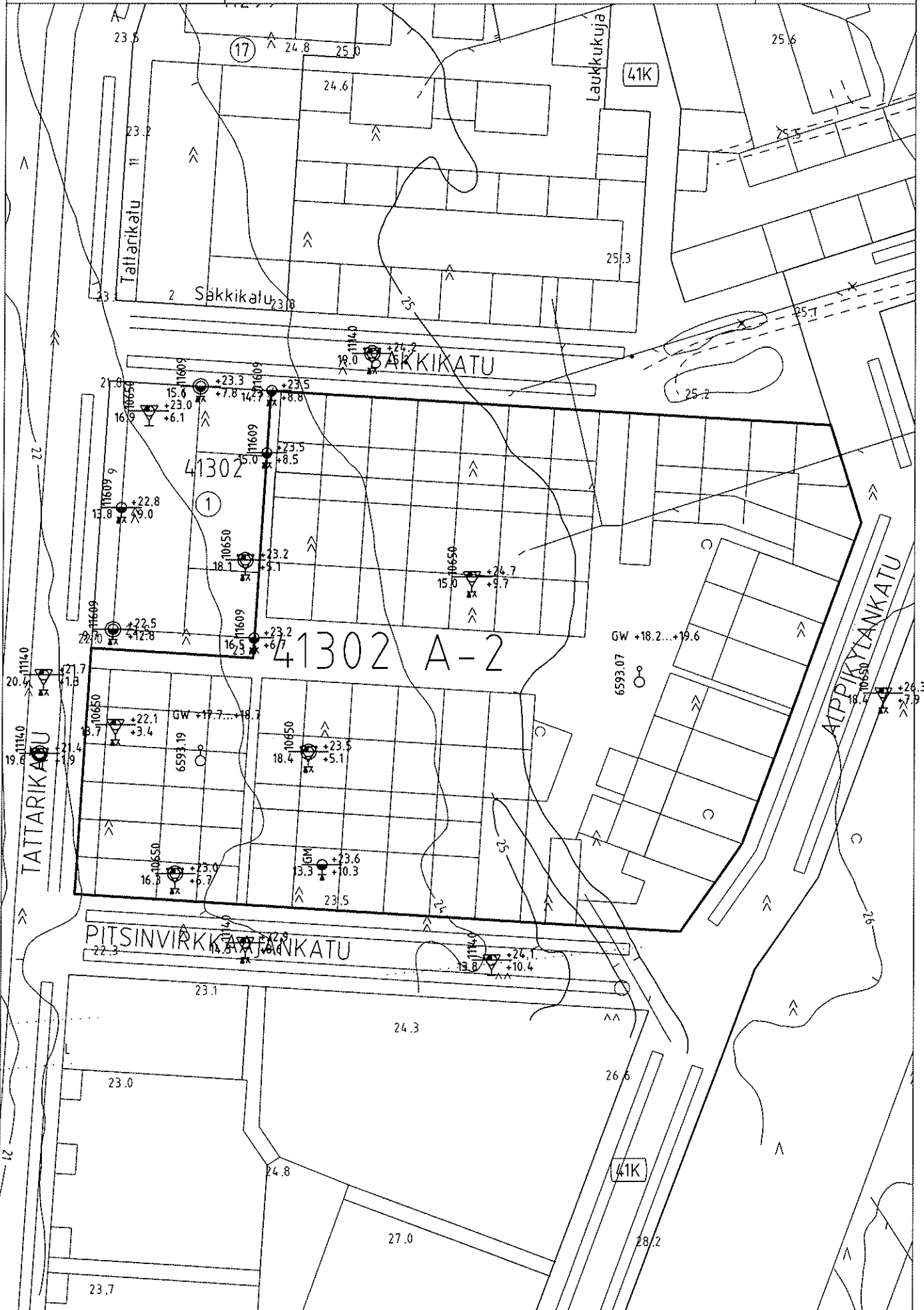
LIITE 1

GEO 6557

Mittakaava:

1:1000

GEOTEKNINEN OSASTO PL 2202 00099 HELSINGIN KAUPUNKI PUH. 31013010
www.geotekniikka.fi



Kiinteistövirasto
Tonttiosasto
Ilkka Münster
PL 2000
00099 Helsingin kaupunki

1. Pohjasuhteet

Tonteilla ei ole tehty yksityiskohtaisia pohjatutkimuksia rakennusten perustamistavan selvittämistä varten. Maaperäkuvaus ja alustavasti arvioitu perustamistapa perustuvat KV/geoteknisen osaston maaperäkarttaan sekä lähialueilla tehtyihin pohjatutkimuksiin. Rakennusten suunnittelun yhteydessä tonteilla on suoritettava pohjatutkimuksia, joiden avulla selvitetään maaperän laatu ja kallionpinnan sijainti sekä suunnitellaan perustamistavat yksityiskohtaisesti.

Maanpinta tonttien läheisyydessä on noin tasossa +20,5...31,3. Tarkasteltavat tontit sijoittuvat noin tasolle +25,5...+31,3. Maanpinta on korkeimmillaan tonttien eteläosissa viettäen länteen.

Tonttien maaperä on pintaosistaan humusta, jonka alla on pääosin hiekkaa. Hiekan seassa esiintyy löyhiä siltti- tai savikerrostumia. Tarkasteltavan alueen kaakkoisosassa kallio on lähellä maanpintaa. Lähimmät kairaukset ovat päättyneet alueen eteläosissa noin 1 m syvyyksiin, keskiosissa noin 6 m syvyyksiin ja pohjoisosissa noin 7,5 m syvyyksiin maanpinnasta. Varmistettu kallionpintahavainto on tehty alueen eteläosassa 1 m syvyydessä maanpinnasta.

Tontit sijaitsevat Tattarisuon I -luokan tärkeällä pohjavesialueella. Alueen pohja- ja orsivesi on suojeltu. Rakentamisessa tulee huomioida alueelle laadittu Pohjaveden alueellinen hallintasuunnitelma /1/.

Tonttien koillispuolella tehtyjen havaintojen mukaan pohjavedenpinta sijaitsee yli 3,5 m syvyydessä maanpinnasta noin tasossa +19,8...+20,8.

Pohjamaan routivuutta ei ole selvitetty.

Helsingin kaupungin johtotietokartan mukaan tonteilla ei sijaitse putkia eikä kaapeleita. Kunnallistekniikka Hevosmiehenkadulle rakennetaan kadun rakennussuunnitelmien mukaisesti.

2. Perustamistapa

Alustavan arvion mukaan tulevat rakennukset perustetaan murskekerroksen välityksellä, anturoilla kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Alimmat lattiatasot toteutetaan maanvaraisina tai kantavina. Rakennusten perustamistavat määritetään yksityiskohtaisesti rakennuksen suunnittelun yhteydessä tehtävien pohjatutkimusten perusteella.

Talousrakennukset sekä piha- ja liikennealueiden rakennekerrokset perustetaan maan varaan.

Rakennuspaikat routasuojataan ja salaojitetaan.

Putkijohdot perustetaan murskearinnan välityksellä maan varaan.

3. Pohjarakennuskustannukset

Arvioidut pohjarakennuskustannukset ovat III-kerroksiselle, anturaperusteiselle rakennukselle noin 70 €/asuin -kem2.

Kustannukset on arvioitu hintatasossa 9/2010. Rakennuskustannuksiin on lisätty yleiskustannuksia 16 %, rakennuttajan kustannuksia 8 % ja arvonlisäveroa 23 %. Kustannuksissa ei ole huomioitu mahdollisia louhintakustannuksia.



Osmo Korhonen
apulaisosastopäällikkö



Markku Savolainen
projektipäällikkö

VIITTEET:

/1/ Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto. Alppikylän asemakaava-alue:Pohjaveden alueellinen hallintasuunnitelma 31.12.2004.

LIITE: kartta

N:\projekti\6557\koillinen\41305_2.docx



geotekniikka

KIINTEISTÖVIRASTO
HELSINGIN KAUPUNKI
Fastighetskontoret
Helsingfors stad

Sisältö:

Rakennettavuusselvitys 41305, T2,3

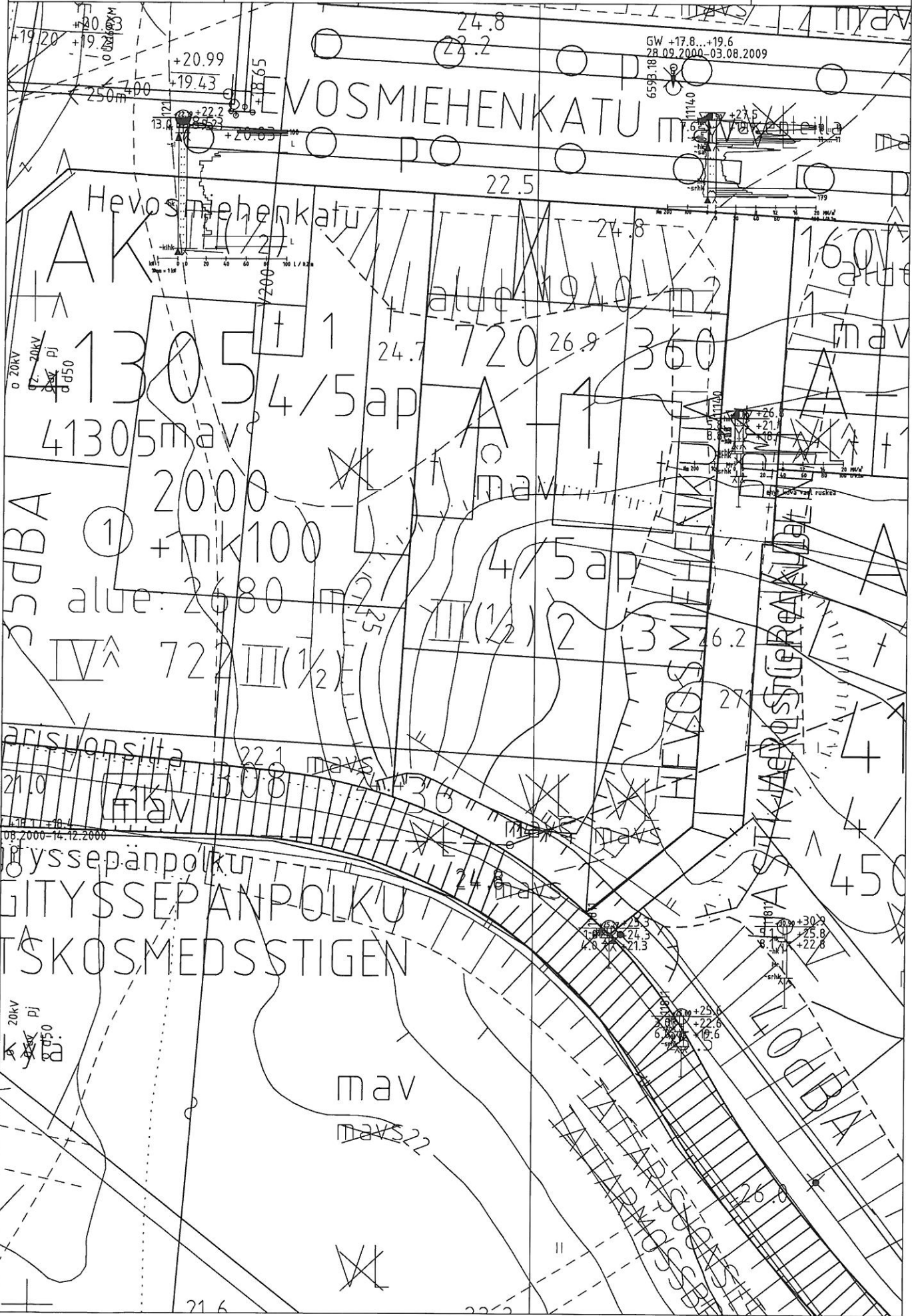
3.11.2010 / 41305rs.dgn

LIITE 1

GEO 6569

Mittakaava:

1:500



GEOTEKNINEN OSASTO PL 2202 00099 HELSINGIN KAUPUNKI PUH. 310130106593.032828@geotekniikka.fi

1. Pohjasuhteet

Tonteilla ei ole tehty yksityiskohtaisia pohjatutkimuksia rakennusten perustamistavan selvittämistä varten. Maaperäkuvaus ja alustavasti arvioitu perustamistapa perustuvat KV/geoteknisen osaston maaperäkarttaan sekä lähialueilla tehtyihin pohjatutkimuksiin. Rakennusten suunnittelun yhteydessä tonteilla on suoritettava pohjatutkimuksia, joiden avulla selvitetään maaperän laatu ja kallionpinnan sijainti sekä suunnitellaan perustamistavat yksityiskohtaisesti.

Maanpinta tonttien läheisyydessä on noin tasossa +24...31. Tarkasteltavat tontit sijoittuvat noin tasolle +26,4...+27,2. Maanpinta on korkeimmillaan alle 50 m päässä tonttien eteläpuolella.

Tonttien maaperä on pintaosistaan humusta, jonka alla on pääosin hiekkaa. Erityisesti alueen länsiosissa esiintyy hiekan seassa myös löyhiä siltti- tai savikerrostumia. Alin maakerros ennen kallionpintaa on moreenia. Lähimmät kairaukset ovat päättyneet 3...7 m syvyyksiin maanpinnasta. Maakerrosten paksuus kasvaa luoteeseen.

Tontit sijaitsevat Tattarisuon I-luokan tärkeällä pohjavesialueella. Alueen pohja- ja orsivesi on suojeltu. Rakentamisessa tulee huomioida alueelle laadittu Pohjaveden alueellinen hallintasuunnitelma /1/.

Pohjavedenpinta on vaihdellut tonttien läheisyydessä taulukon 1 mukaisesti. Pohjavedenpinta sijaitsee yli 3,5 m syvyydessä maanpinnasta.

Taulukko 1. Alueen pohjavedenpinta

Korkeustaso	Maanpinnan korkeus	Havaintojakso	Sijainti
+19,8...+20,8	+26,6	05/-10...08/-10	tonttien pohjoispuolella
<+20,55	+24,0	05/-10...09/-10	tonttien itäpuolella
+17,6...+18,9	+19,4	08/-00...10/-08	tonttien eteläpuolella

Pohjamaan routivuutta ei ole selvitetty.

Kunnallistekniikka Hevosmiehenkadulle rakennetaan kadun rakennussuunnitelmien mukaisesti. Helsingin kaupungin johtotietokartan mukaan tonteilla ei sijaitse putkia eikä kaapeleita.

2. Perustamistapa

Tulevat rakennukset perustetaan paaluilla. Paalupituudet vaihtelevat noin 3...8 m välillä. Rakennusten alimmat lattiatasot rakennetaan kantavina.

Yksityiskohtaisten pohjatutkimusten perusteella voidaan tonttikohtaisesti selvittää onko rakennukset mahdollista perustaa anturoilla tai laatalla pohjamaan varaan. Myös lattiatyyppi voidaan selvittää jatkoselvitysten perusteella.

Talousrakennukset sekä piha- ja liikennealueiden rakennekerrokset perustetaan maan varaan.

Rakennuspaikat routasuojataan ja salaojitetaan.

Putkijohdot perustetaan murskearinan välityksellä maan varaan.

3. Pohjarakennuskustannukset

Arvioidut pohjarakennuskustannukset ovat III-kerroksiselle, paaluperusteiselle rakennukselle noin 95 €/asuin -kem², kun keskimääräinen paalupituus on 7 m. Vastaavasti III-kerroksiselle, anturaperusteiselle rakennukselle arvioidut pohjarakennuskustannukset ovat noin 70 €/asuin -kem².

Kustannukset on arvioitu hintatasossa 9/2010. Rakennuskustannuksiin on lisätty yleiskustannuksia 16 %, rakennuttajan kustannuksia 8 % ja arvonnäköveroä 23 %.



Osmo Korhonen
apulaisosastopäällikkö



Markku Savolainen
projektipäällikkö

VIITTEET:

/1/ Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto. Alppikylän asemakaava-alue:Pohjaveden alueellinen hallintasuunnitelma 31.12.2004.

LIITE: kartta

N:\projekti\6557\koillinen\41306_1.docx



geotekniikka

KIINTEISTÖVIRASTO

HELSINGIN KAUPUNKI

Fasighetskontoret

Helsingfors stad

Sisältö:

Rakennettavuus selvitys 41306, T1,2,3

LIITE 1

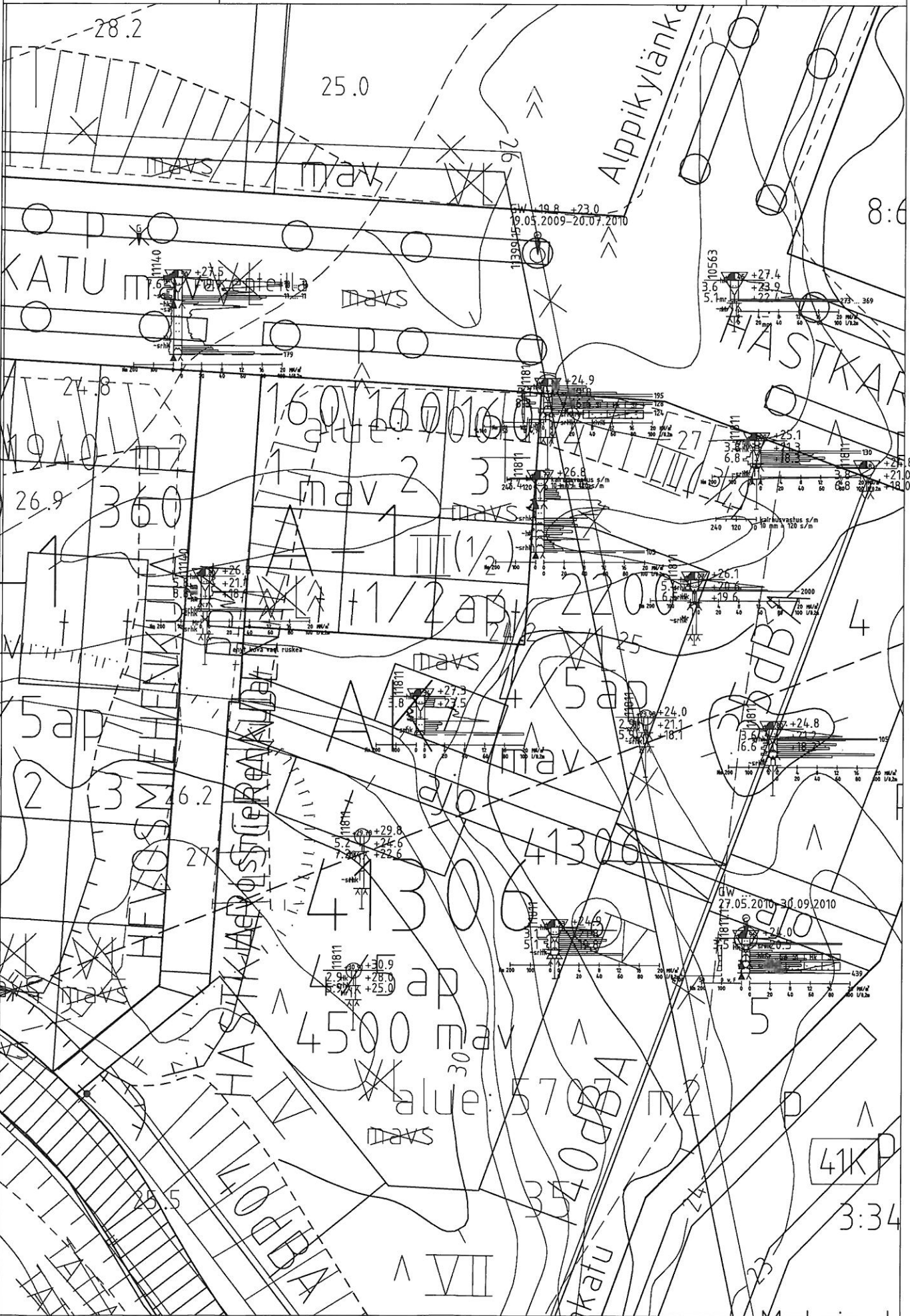
GEO 6569

Mittakaava:

1:500

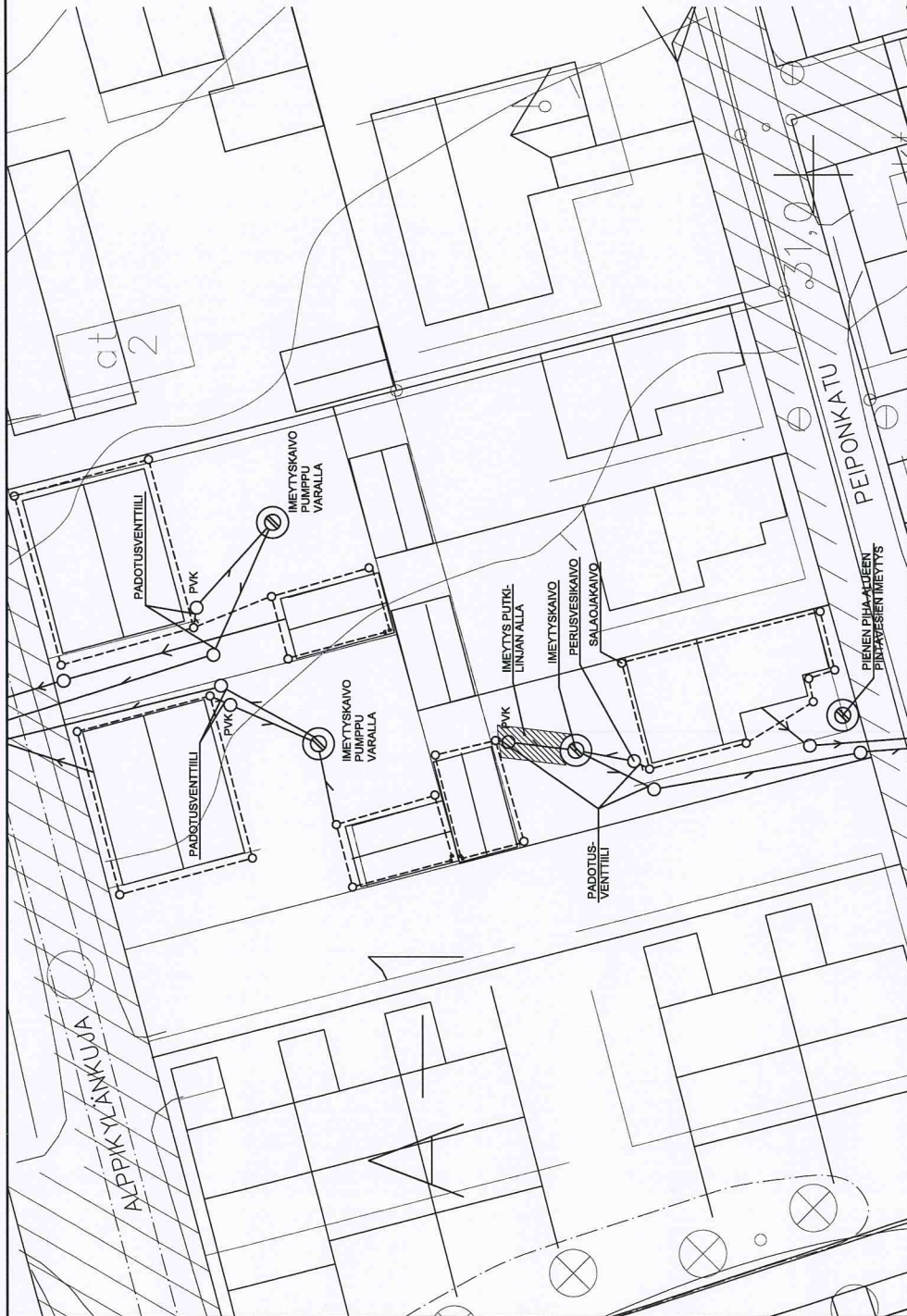
2.11.2010 / 41306rs.dg

GEOTEKNINEN OSASTO PL 2202 00099 HELSINGIN KAUPUNKI PUH. 31013010 www.geotekniikka.fi



VIITESUUNNITELMA HULEVESIEN IMEYTYKSESTÄ

KATTOVEDET JOHDETAAN PERUSVESIKAIVOON
 PADOTUSVENTTIILI ON PERUSVESIKAIVOSSA
 SALAOJAKAIVOSTA TULEVASSA PUTKESSA JA
 TARKASTUSKAIVOSSA ENNEN LIITOSTA KADULLE
 IMEYTYSKAIVOSSA ON PUMPPU VARALLA,
 ELLEI VETTÄ VOI JOHTAA PAINOVOIMAINESTI
 KATUALUEEN SADEVESIVIERÄRIIN.
 KUNKIN TONTIN ALUEELLA ON KIVATUS- JA
 IMEYTYSRAKENTEET SUUNNITELTAVA
 TONTTIKOHTAISESTI



Local / Yksilö 41	Komitti / tila Helsingin kaupunki	Työnt / tila Helsingin kaupunki	Viitteenumeron / viitteenumero 82108960
Maanmittauslaitos	Maanmittauslaitos	Maanmittauslaitos	Maanmittauslaitos
Pääsuunnittelija / Chief Designer HELSINGIN KAUPUNKI ALPPIKYLÄN ALUELLINEN POHJAVIEN HALLINTASUUNNITELMA		Työno / Work GEO 82108960 Viite / Reference 108960/09	
Ramboll Finland Oy Laivatie 6 00420 HELSINKI FINLAND TEL: 020 755 7401 FAX: 020 755 7401		Pvm / Date 31.12.2004	
Tekijä / Author Pentti Mäkelä		Pääsuunnittelija / Chief Designer Pentti Mäkelä	

02.11.2011

KAIVETTAVAT JA LOUHITTAVAT MASSAT SEKÄ KAADETTAVAT PUUT

1. Yleistä Tällä ohjeella pyritään selventämään kaivettavien ja louhittavien massojen sekä kaadettavien puiden osalta vuokraehtoja sekä esitetään tarvittavat yhteyshenkilöt. Lisäksi on täsmennetty pilaantuneisiin maihin liittyviä käytäntöjä.

Ohjetta voi käyttää esimerkiksi liitteenä maanrakennuksen urakka-asiakirjoissa ja tarjouspyynnöissä.

2. Puhdas maa-aines Vuokra-alueen rakentamisesta syntyvä **ylijäämäkiviaines** (louhe, sora, moreeni ja hiekka) on kaupungin omaisuutta, ja se tulee kuljettaa korvauksetta Staran (Helsingin kaupungin rakentamispalvelu) osoittamaan paikkaan.

Staralla on oikeus halutessaan korvauksetta kuljettaa vuokra-alueelta pois **turve ja ruokamulta** ennen rakennustöiden aloittamista.

Edellä mainittujen osalta tulee olla yhteydessä Staraan:

- Läntinen kaupunkitekniikka, tuotantopäällikkö Eila Hägg, puh. 310 70042 tai 0500 727 202
- Pohjoinen kaupunkitekniikka, yksikön johtaja Hannu Virtasalo, puh. 310 38806 tai 050 559 1419
- Itäinen kaupunkitekniikka, tuotantopäällikkö Jukka Kurko, puh. 310 39240 tai 0500 727223 (ylijäämäkiviaines) ja vast. uudismestari Jouko Salo, puh. 310 39634 tai 050 550 2797 (turve ja ruokamulta)
- Palvelupäällikkö Teppo Moisio, puh. 09 310 28435 tai 040 336 186

3. Pilaantunut maa-aines

Kaupunki teettää harkintansa mukaan luovutettavien tonttien maaperän pilaantuneisuusselvitykset ennen alueen vuokraamista.

Jos alue on pilaantunut, tontin kunnostamisesta sovitaan tapauskohtaisesti vuokraehdoissa. Kunnostaminen tehdään yleensä rakentamisen yhteydessä. Maanrakennustyön aloittamisajankohta tulee ilmoittaa tonttiosastolle vähintään kahta viikkoa ennen töiden aloittamista.

02.11.2011

Mikäli varauksensaaja epäilee puhtaaksi oletetun tontin maaperän olevan pilaantunut, varauksensaajan tulee ottaa **ennen töihin ryhtymistä** yhteyttä tonttiosaston asiantuntijoihin.

Kaupunki maksaa maaperän pilaantumisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset. Pois kaivettava maa luokitellaan pilaantuneeksi, kun maassa olevien haitta-aineiden pitoisuudet ylittävät valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaiset alemmat ohjeavot. Kustannukset korvataan ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa **ennen niiden toteuttamista**. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Maaperään liittyvissä asioissa tulee olla yhteydessä kiinteistöviraston tonttiosastoon:

- ympäristöinsinööri Johanna Hytönen, puh. 09 310 36414 tai 050 587 2930
- vs. ympäristösuunnittelija Elina Härkönen, puh. 09 310 36573 tai 0407250485
- ympäristösuunnittelija Satu Järvinen, puh. 09 310 39225 tai 050 380 1015
- toimistopäällikkö Katarina Kurenlahti, puh. 09 310 36415 tai 050 505 3246.

4. Jätettä sisältävät maa-ainekset ja maanalaiset vanhat rakenteet

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa edellyttäen, että tämä

02.11.2011

tapahtuu **ennen toimenpiteeseen** ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa kaikista mainituista kustannuksista.

Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

Jos vuokra-alueelta löytyy merkittäviä määriä jätteitä, tulee vuokralaisen olla yhteydessä kiinteistöviraston tonttiosastoon:

- vuokrauksen valmistelija
- kohdassa 3. mainitut henkilöt

5. Kaadettavat puut

Vuokralainen on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadettavat puut tai toimittamaan ne Staran osoittamaan paikkaan. Kaadettavien puiden lunastuksesta tai kuljetuksesta sovitaan Staran suorittamassa puustokatselmuksessa.

Rakennettavilta tonteilta kaadettavista puista tulee olla hyvissä ajoin yhteydessä Staraan:

- etumies Tero Nenonen, puh. 310 78811 tai 0500 445 579

Puiden kaadosta **rakennetuilta tonteilta** tulee olla yhteydessä rakennusvalvontavirastoon, puh. 310 2611 (ohjeita <http://www.rakvv.hel.fi>).





OMAKOTIALUEEN MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUS NUMERO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

VUOKRA-ALUEEN
KÄYTTÖTARKOITUS

Asuntotarkoituksiin, ilman tontinvuokraoikeutta

VUOKRANANTAJA

Helsingin kaupunki, jota edustaa
kiinteistölautakunta

VUOKRALAINEN

VUOKRA-AIKA

VUOKRA-ALUE

OMAKOTIALUEEN VUOKRASOPIMUS

SOPIMUKSEN EHDOT:

1 §

Vuokra

Tammikuun 1. päivästä alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain

(a) yhdessä erässä. Eräpäivä on 30.6.

(b) kahdessa yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 15.3. ja 30.9.

(c) neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10.

Vuokrasta peritään 31.12.20 saakka % jne.

Kalenterivuodelta (1.1.-31.12.) perittävä vuokra on 31.12.00 saakka euroa, jolloin vuokra-ajalta . . . - . . . perittävä vuokra on euroa jne.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

2 §

Lohkomiskustannukset

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin.

3 §

Siirto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Etelä-Suomen maanmittaustoimistolta maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Hel-

OMAKOTIALUEEN VUOKRASOPIMUS

singin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosastolle jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

Myös entinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen noudattamisesta Etelä-Suomen maanmittaustoimiston kirjaamaan vuokraoikeuden siirtoon saakka sekä kirjaamiseen mennessä erääntyvien sopimusveloitteiden suorittamisesta.

Vuokranantajalla on oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta saada ja hakea mahdollisesti maksamatta olevat vuokrasaatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista.

3 a §

Vuokraoikeuden saa maanvuokrasopimuksen 21 §:n voimassaoloaikana siirtää ainoastaan luonnolliselle henkilölle.

4 §

Alivuokraus

Vuokralainen ei saa luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käytettäväksi.

5 §

Vakuudet

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Etelä-Suomen maanmittaustoimistolta maakaaren mukaisesti.

Kiinnitykset

Vuokralainen valtuuttaa Helsingin kaupungin kiinteistöviraston hallinto-osaston hakemaan vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään () euroa.

Samalla vuokralainen määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava kiinteistöviraston hallinto-osastolle.

Mikäli 1 §:n mukaista maanvuokraa tarkistetaan, kaupungilla on oikeus kaikissa tapauksissa parhaalla etusijalla oleviin kiinnityksiin.

Panttaussitoumus

Vuokralainen luovuttaa ja panttaa edellä mainitut panttikirjat kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun ja kadun tai tien vuotuisen kunnossa- ja puhtaanapitokorvauksen suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

OMAKOTIALUEEN VUOKRASOPIMUS

Jos vuokralainen jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvat edellä mainitut eräänntyneet maksut maksamatta, kaupungilla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

Pantin tuotto

Vuokralaisen antamat panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuoton. Tuottona pidetään esimerkiksi huoneenvuokraa panttina olevan kiinnityksen kohteesta.

Jos vuokralainen on laiminlyönyt vuokrasopimukseen perustuvan maksuvelvoitteen, vuokranantajalla on oikeus saada edellä mainittu huoneenvuokra välittömästi huoneenvuokralaiselle tehdyn ilmoituksen jälkeen.

6 §

Piirustukset

Rakennuspiirustukset sekä muutospiiirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

7 §

Rakentamisvelvollisuus

Hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava vuokra-alueelle kahden (2) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Rakennusta ei saa ilman kaupungin lupaa kokonaan tai osittain purkaa.

Jos rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, se on rakennettava uudelleen yhden (1) vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakentamisaikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus.

8 §

Maa-ainekset ja puut

Rakennusvirastolla on oikeus korvauksetta kuljettaa vuokra-alueelta pois turve ja ruokamulta ennen rakennustöiden aloittamista.

Vuokra-alueen rakentamisesta syntyvä ylijäämäkiviaines on kaupungin omaisuutta, joka tulee kuljettaa korvauksetta rakennusviraston osoittamaan paikkaan.

Vuokralainen on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä

OMAKOTIALUEEN VUOKRASOPIMUS

kaadettavat puut tai toimittamaan ne rakennusviraston osoittamaan paikkaan. Kaadettavien puiden lunastuksesta tai kuljetuksesta sovitaan rakennusviraston suorittamassa puustokatselmuksessa.

9 §

Hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet sekä vuokra-alueen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta antamia määräyksiä.

Rakennusvalvontavirastolla on oikeus määrätä, että istutettaviksi määrätty tai luonnontilaan jäävät vuokra-alueen osat on rakennustyön ajaksi tarpeellisin osin aidattava.

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä rakennusvalvontaviraston luvatta kaataa.

10 §

Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito-velvollisuus

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Siihen asti kunnes alueen asemakaava on vahvistettu ja katu on luovutettu tai katsottava luovutetuksi yleiseen käyttöön, vuokralainen huolehtii ja vastaa siitä, että vuokra-alueen kohdalla pidetään kunnossa ja puhtaana puolet alueeseen rajoittuvaan tiemaahan kuuluvan, yleistä liikennettä varten kuntoonpannun tien leveydestä ja sen lisäksi kuntoonpannulta tieltä vuokra-alueelle johtavat tieosat. Tähän velvollisuu-teen kuuluu myös lumen poistaminen ja talvihiekoitus.

Vuokralainen voi eri sopimuksella antaa tämän pykälän mukaan vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi.

11 §

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan vuoksi pilaantunut,

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alue on puhdistettu ympäristöviranomaisten päätöksen () mukaisesti.

Vuokra-alueen kunnostuksen loppuraportti on sopimuksen liitteenä.

OMAKOTIALUEEN VUOKRASOPIMUS

12 §

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtaudesta

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille sekä erikseen kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle.

13 §

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. Vuokralaiselle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Samalla ilmoitetaan, onko vuokralaisen tai tämän edustajan läsnäolo katselmuksessa tarpeen. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue rakennuksineen hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

14 §

Yhdyskuntatekniset laitteet

Vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokramaalle tai sen yli.

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Kaupunki korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa varaamaan vuokra-alueelta tilan muuntamoa varten.

15 §

Kunnallistekniikka

Kaupunki rakentaa vuokra-aluetta palvelevan kunnallistekniikan päättämänsä aikataulun mukaisesti.

16 §

OMAKOTIALUEEN VUOKRASOPIMUS

Uudelleen vuokraus Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan samanlaiseen tarkoitukseen.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

17 §

Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kunnostuksen loppuraportin.

Lunastus

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

Kun vuokra-aika päättyy, kaupunki on velvollinen lunastamaan itselleen vuokra-alueella olevat vuokralaisen rakennukset vuokra-alueen tultua sopimusehtojen mukaan puhdistetuksi ja siivotuksi.

Lunastusta maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana.

Arvioinnissa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

Jos vuokra-aikaa maanvuokralain 9 §:n 2 momentin mukaisesti pidennetään, siirtyy kaupungin velvollisuus maksaa edellä mainittu lunastus uuden vuokra-ajan loppuun tai siksi, kunnes sopimus muutoin lakkaa.

Jos vuokraoikeus vuokra-alueeseen ja sillä olevat vuokralaisen rakennukset on kiinnitetty velasta, suorittaa kaupunki, kiinnityksenhaltijan sitä ajoissa vaatiessa, edellä mainitun lunastushinnan siten, että siitä välittömästi kiinnityksenhaltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etusijan mukaan, minkä jälkeen ylijäämä tulee

OMAKOTIALUEEN VUOKRASOPIMUS

vuokralaiselle.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset ja muut vuokrasopimukseen perustuvat saatavat lunastushinnasta tai vuokralaiselta.

Lunastamatta jäävä omaisuus

Milloin kaupunki on ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisin ehdoin tai vähintään kymmeneksi (10) vuodeksi vuokra-alueen uudelleen vuokraamiseen vuokrasta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole hyväksynyt tarjousta, kaupunki ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta. Tällöin vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustukseen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole poistanut lunastamatta jäävää omaisuutta sekä puhdistanut ja siivonnut vuokra-alueen, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

Käyttökorvaus

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna ja siivottuna jätetty kaupungin vapaaseen hallintaan.

OMAKOTIALUEEN VUOKRASOPIMUS

Ilmoitukset ja tiedon-
annot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Kaupungilla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi kaupungille ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty kaupungille viimeksi ilmoitettuun laskutusosoitteeseen.

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

19 §

Sopimussakko

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään () euroa.

20 §

Vahingonkorvaus

Sopimussakosta riippumatta vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

21 §

Kaupungin
lunastusoikeus

Kun vuokraoikeus siirretään vastikkeellisesti muulle kuin avio- tai avopuolisolle, rintaperillisille, ottolapsille, vanhemmille, ottovanhemmille, sisaruksille tai sisarpuolille, luovutuksesta saatava vastike ei saa ylittää tontilla olevien rakennusten, rakennelmien ja istutusten jäljempänä 3 momentissa mainitulla tavalla määriteltyä arvoa. Jos tontti on rakentamaton, vastike ei saa ylittää rakennuksen suunnittelusta, rakennusluvan hakemisesta ja tontin parantamisesta aiheutuneita todellisia kustannuksia.

Jos luovutushinta on sanottua korkeampi, kaupungilla on oikeus maanvuokralain 21 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan oikeus irtisanoa vuokrasopimus ja lunastaa tontilla olevat vuokramiehen rakennukset, rakennelmat ja istutukset jäljempänä 3 momentin mukaisesti määrätyvästä hinnasta.

Edellä tarkoitettu lunastushinta on se hinta, mihin lunastettava omaisuus luovutuksen ajankohtana on arvioitava käyvän hinnan mukaan siinä kunnossa, missä se silloin oli. Lunastushintaa arvioitaessa ei oteta huomioon rakennelmia ja laitteita, joita on käytetty muuhun kuin vuokrasopimuksen tarkoitukseseen eikä todellisyvalaitteita.

Jos vuokraoikeus tonttiin ja sillä olevat vuokramiehen rakennukset on kiinnitetty velasta, kaupunki suorittaa, kiinnityksenhaltijan sitä ajoissa vaatiessa, edellä mainitun lunastushinnan siten, että siitä välittömästi kiinnityksenhaltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etuoikeuden mukaan, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokramiehelle.

Vuokramiehen kirjallisesta pyynnöstä, jossa on selvitettävä luovutuksen kohde, kauppahinta ja muut kauppaehdot sekä vuokramiehen osoite, kaupunki on velvollinen etukäteen ilmoittamaan, tuleeko se käyttämään irtisanomis- ja lunastusoikeuttaan, jos vuokraoikeus rakennuksineen kuuden (6) kuukauden kuluessa kaupungin päätöksestä luovutetaan ilmoitetuilla ehdoilla.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 25.8.2010 (184 §) mukaisesti tämä pykälä on voimassa 10 vuotta maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien.

22 §

Aiempi käyttö

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta tai vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

23 §

Maanalaisia hankkeita

Vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asema-kaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

24 §

Lisäehdot

25 §

26 §

27 §

28 §

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Helsingissä kuun päivänä 200

Kiinteistölautakunnan puolesta:

Ilkka Kaartinen
kiinteistöviraston hallinto-osaston
osastopäällikkö

Teuvo Sarin
kiinteistöviraston hallinto-osaston
apulaisosastopäällikkö

Todistavat:



Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto

Tonttiosasto
PL 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(Fabiankiatu 31 d)
Puh. (09) 310 1671