

Hankekuvaus As Oy Perkkaankulma

0. Rakennustoimenpide

Rakennetaan ullakollinen 7.kerroksinen asuinkerrostalo ja sen vaatimat piha- ja paikoitusjärjestelyt sekä rakennetaan uusi pyöräkatos talo 6:n pätyyn. Tontilta puretaan vanha jäte- ja pyöräkatos sekä kuivauspaikan aita. Vanha muuntamo uusitaan rakentamalla uusi. Alueen pintarakenteita korjataan / uusitaan painaumien vuoksi, jotta hulevedet saadaan ohjattua hulevesikaivoihin. Esteettömyyttä parannetaan talo 5:n sisäpihan sisäänkäyntien osalta painaumien vuoksi. Maalämpökaivoja rakennetaan 12kpl.

1. Rakennussuunnittelun perusteet

1.1 Kaavatiedot ja myönnetyt poikkeamispäätökset

1.1.1 Asemakaavan suunnittelulle asettamat reunaehdot

Tontille on laadittu asemakaava, joka on hyväksytty 27.8.2018. Pihan ilmeen tulee olla vihreä. Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelutiloina tai pysäköintiin, on istutettava. Korttelin keskelle tulee toteuttaa yhtenäinen vihreä piha-alue, jonka rakentamisessa otetaan huomioon pelastustoiminnan vaatimukset.

Julkisivuja ja kattotasanteita saa hyödyntää energiantuotantoon arkkitehtuuriin integroituna.

Kortteli sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylitä. Perkkaantien ja Majurinkadun puoleisille rakennusalan sivuille ei sallita parvekkeita liikennemelun vuoksi. Muualla parvekkeet on lasitettava niin, että niillä alitetaan valtioneuvoston ohjearvot.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysohjainten, -alaiden tai -säiliöiden mitoitusluku tulee olla yksi kuutiometri jokaista 100 vettä läpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Viivytysohjainten, -alaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Mahdolliset sulfidiviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorko alueella on +2,8 ja aaltoiluvara 20cm. Korkeustason +3,0 alle rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +3,0.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään: 1ap/95k-m², kuitenkin vähintään 0,5ap/asunto. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään: asunnoille

1pp/30k-m2 kuitenkin vähintään 2pp/asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

1.1.2 Myönnetyt poikkeamispäätökset

Ei ole

1.1.3 Alueen käyttötarkoitus ja sallittu kerrosluku

Asemakaavamerkintä AK asuinkerrostalojen korttelialue. Suurin sallittu kerrosluku rakennuspaikalla on seitsemän.

1.1.4 Rakennusoikeus ja lisärakennusoikeudet

Uudisrakennukselle on kaavassa rakennusoikeutta 3500kem². Asemakaavaan merkityn lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneen 20m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, jätehuolto ja kiinteistöhoitotiloja, tekniset tilat ja kuilut sekä väestönsuojatilat.

Näitä tiloja saa rakentaa enintään 15% sallitusta rakennusoikeudesta. Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.

1.1.5 Mahdollinen rakentamistapa ohje

Ei ole

1.2 Rakennushankkeeseen ryhtyvän hankkeelle asettamat tavoitteet

1.2.1 Tilojen muuntojoustavuus

1.2.1.1 Varautuminen tilojen muuttuvaan käyttötärpeeseen

ei erityisiä vaatimuksia

1.2.1.2 Pienasuntojen yhdistettävvyys

Asuntoja on yhdistetty rakennuksen 7:ssä kerroksessa.

1.2.1.3 Pohjakerroksen muuntojoustavuus

ei erityisiä vaatimuksia

1.2.1.4 Muut

Hyvät kerho- ja saunatilat ullakolle

1.2.2 Käyttöikä, korjattavuus

50-vuotta, kantava runko ja perustukset 100-vuotta. Rakennuksessa käytetään korvattavissa ja/tai korjattavissa olevia ratkaisuja.

1.2.3 Kosteudenhallinta

Noudatetaan kuivaketju-10 toimitamalla.

1.2.4 Energiätehokkuus, hiilineutraalisuus, kiertotalous

Rakennusmääräysten mukaisesti. E-luku ≤ 90

1.2.5 Muut

-

1.3 Ympäristöön soveltuvuus ja kaupunkikuva

1.3.1 Olemassa oleva rakennuskanta, rakennushistoria, suojele-, alueen rakenne ja rakentamistapa, muinaismuistot

Samalla tontilla sijaitsevat 1970-luvulla rakennetut kaksi ajalle tyypillistä betonielementtistä asuinkerrostaloa. Toinen rakennuksista on 7-8 kerrosta käsittävä ja toisessa on kolme kerrosta. Naapuritontilla on 1990-luvulla rakennettu asuinrakennus, jossa on kahdeksan kerrosta. kts. ympäristöselvitys

1.3.2 Tontin käytön periaatteet

Tontille rakennetaan laaditun asemakaavan mukaisesti seitsemän kerroksinen ullakollinen asuinkerrostalo. Lisäksi rakennetaan Talo 6:n päätyyn uusi pyöräkatos. Sisäpihan pintarakenteet uusitaan ja rakennetaan leikkipaikka. Muuntamon uusiminen paikkalleen ei ole järkevää. Tontilla sijaitseva muuntamo siirretään uudistamisen yhteydessä. Autopaikkoja rakennetaan niille asemakaavassa osoitetuille alueille ja vanhoja autopaikkoja järjestellään uudelleen.

Jätehuollolle rakennetaan syväkeräysastiat Perkaankujan läheisyyteen. Kevyt liikenne on pääsääntöisesti erotettu pysäköintialueen autoliikenteestä. Lähialueen kevyenliikenteen väylille on hyvät yhteydet tontilta.

1.3.3 Hankkeen arkkitehtonisen ja kaupunkikuvallisen ratkaisun perusteet

Rakennus tulee täydentämään kaupunkikuvaa mm. Perkaantielle. Uudisrakennus sijoittuu kahden eri aikakauden rakennusten väliin. Rakennuksen vaalea värityys sopeuttaa sen ympäristöönsä. Julkisivussa olevilla tehostekentillä luodaan yhteyttä nykyiseen rakennuskantaan. Vanhojen rakennusten korkeammat osat (IV-tilat) ja rakennettavan asuinkerrostalon ullakko rikkovat nykyisten rakennusten tasakorkuista yleisilmettä. Rakennuksen korkeus ullakon kanssa muodostaa osaltaan yhtenäistä kaupunkikuvaa.

1.4 Rakennuspaikan ja ympäristön rakennustekniset lähtökohdat

1.4.1 Korkeuserot ja korkeusasema suhteessa ympäristöön

Rakennuspaikka on suhteellisen tasainen. Tontin korot vaihtelevat n. +2,5-3,5 metrin välillä. Rakennuksen 1.kerroksen lattian korkeusasema on +3,5m.

1.4.2 Hulevedet, valuma-alueet, luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen

Toteutetaan pinnantasaus ja hulevesisuunnitelman mukaisesti. Hulevesiä viivytetään rakenteellisin ratkaisuin. Imeytys ei pohjaolosuhteiden vuoksi ole mahdollista.

1.4.3 Vesistöt, tulvakorkeudet

Tulvakorkeus on +2,8 ja aaltoiluvara 20cm

1.4.4 Pohjavesi

Alueen itäpuolelta löytyy aiemmin asennettu pohjaveden havaintoputki, jossa pohjaveden painetaso on vaihtellut välillä -2,17...+1,45. (kts. Pohjatutkimus)

1.4.5 Maaperän painuminen ja ympäristön stabiliteetti

Täyttökerroksia ja maanpinnan korotuksia tulee välttää pehmeän savikerroksen painumariskin vuoksi.

Alustavien painumatarkastelujen perusteella odotettavissa oleva painuma 0,5 m paksulla laaja-alaisella täytöllä on n. 85 mm, kun painuvan savikerroksen paksuus on 3 m. Jos taas täyttö tehdään paksumman savikerroksen kohdalle (6 m), on odotettavissa oleva painuma n. 130 mm. (kts. Pohjatutkimus)

1.4.6 Tontin aiempi käyttö, pilaantuneet maat, aiemmin tehdyt täytöt

Tontilla ei tiettävästi ole ollut tontin maaperää pilaavaa toimintaa. Kaivuutöiden yhteydessä maaperän laatua tarkkaillaan aistinvaraisesti.

1.4.7 Meluolosuhteet (liikennemelu, värinä, runkomelu)

Alue kuuluu liikennemelualueeseen. Kaava-alueelle on laadittu laskennallinen meluselvitys Majurinkatu 12 asemakaavamuutoksen meluselvitys 16.2.2018 (Sitowise Oy). Meluselvityksen perusteella uudisrakennuksen Perkkaantien puoleisen julkisivun tulee täyttää äänitasoerovaatimus $\Delta L = 30$ dB, jotta voidaan varmistua siitä, että sisämelutason päiväajan 35 dB ohjearvo ei ylity. Myös muiden julkisivujen osalta rakenteiden äänitasoerovaatimuksen (ΔL) tulisi olla ympäristöministeriön asetuksen (5 §, [4]) mukaisen vähimmäisvaatimuksen mukainen eli 30 dB.

Kts. meluselvitys

1.4.8 Maanalaiset tunnelit, kaapelit, vesijohdot ja viemärit yms. rakenteet

kts. johtotiet kartta

1.4.9 Ilmanlaatu

ei ole tehty erilliselvitystä

1.4.10 Olemassa olevat rakennukset (paloturvallisuus, perustamistavat)

Tontilla sijaitsee kaksi asuinkerrostaloa (talo 5 valmistunut 1976 ja talo 6 valmistunut 1977) ja purettava jäte- ja pyöräkatos. Lisäksi vanha muuntamo, joka uusitaan toiseen sijaintiin. Vanhojen rakennusten paloturvallisuuteen ei tehdä muutoksia.

1.5 Tarvittava muu viranomaiskäsittely

1.5.1 Tarvittavat muiden viranomaisten tai muiden organisaatioiden lausunnot. -luvat ja -päätökset

Lupakäsittelijän harkinnan mukaan. HSY:n liitoskohtalausunto. Sijoituslupa muuntamolle koska rakennetaan tontin rajan läheisyyteen.

1.5.2 Rakennusvalvonnan toimikuntakäsittelyt

Kaupunkikuvatoimikunta ja tekninen toimikunta. Lupakäsittelijän harkinnan mukaan.

1.6 Rakennussuunnittelutehtävän ja pääsuunnittelutehtävän vaativuus perusteluineen

Vaativa ja vaativa. Asuinkerrostalossa on yli kaksi kerrosta ja kerrosalaltaan suuri yli 300m². Hankkeen suunnittelutehtävät ovat vaativia.

2. HANKEKUVAUS

2.1. Rakennushankkeen rakennukset ja pohjaratkaisut

2.1.1. Asuinkerrostalo

2.1.1.1. Kerrosluku (normaalikerrokset), kellarikerrokset ja ullakot

7 kerrosta +ullakko

2.1.1.2. Pääkäyttötarkoituksenmukaiset tilat (mikäli muu kuin asuinrakennus)

2.1.1.3. Asuintilat ja asumista palvelevat tilat

2.1.1.3.1. Asuntojen lukumäärä, asuntojakauma ja avautuvuuden suunta

1h+kt 36kpl, 2h+kt 17kpl, 3h+kt 14kpl yhteensä 67 asuntoa

Asunnoista valtaosa avautuu itään tai länteen. Osassa isoimpia asuntoja on lisäksi etelään tai pohjoiseen ikkunoita.

2.1.1.3.2. Varastotilat (Irtaimisto-, ulkoiluväline-, lastenvaunu- ja polkupyörien säilytys.)

Varastot sijaitsee 1.kerroksessa ja ullakolla

2.1.1.3.3. Yhteistilat (Pesulat ja kuivaustilat, vapaa-ajan tilat, talosaunat)

Pesula sijaitsee 1.kerroksessa, kerhuhuone ja talosaunat sijaitsevat ullakolla

2.1.1.3.4. Tekniset tilat ja niiden avautuvuus yleiseen tilaan

Teknisiä tiloja sijaitsee 1.kerroksessa ja ullakolla jonne on pääsy sekä hissillä että portaita pitkin. Ullakon tekniseen tilaan on suora pääsy porrashuoneesta.

2.1.1.4. Kellarikerroksissa sijaitsevat tilat

-

2.1.1.5. Ullakoilla sijaitsevat tilat

Kerhotilat, talosaunat, kiinteistön siivoustila ja irtainvarastoja sekä tekniset tilat

2.1.1.6. Porrashuoneet

Yksi porrashuone

2.1.1.7. Muut tilat**2.1.1.7.1. Kaavan edellyttämät muut mahdolliset tilat****2.1.1.7.2. Kokoonmistilat****2.2. Julkisivut****2.2.1. Pääasialliset julkisivumateriaalit**

Rakennus toteutetaan betonielementeistä, joiden kuorielementit ovat valkosementtibetonia ja graafista betonia julkisivupiirustusten mukaisesti. Parvekkeet ovat lasitetut.

2.2.2. Kattomuoto ja -materiaali

Rakennuksessa on kumibitumikermillä päällystetty pulpettikatto.

2.2.3. Matkapuhelinten kuuluvuus

Tarvittaessa parannetaan matkapuhelinverkon voimakkuutta asentamalla rappukäytäviin vahvistimia.

2.3. Rakennusoikeuden käyttö (erillisellä liitteellä)**2.3.1. Rakennuspaikan kerrosala**

$3500\text{km}^2 + 525\text{km}^2 -- 7700\text{km}^2 + 1155\text{km}^2 -- 1300\text{km}^2 + 195\text{km}^2$

2.3.2. Käyttämättä oleva kerrosala

Talo 5 osalta 262 km^2 , Talo 6:n osalta 51 km^2 . Lisäksi kaavan sallimaa lisärakennusoikeutta on käyttämättä Talo 5:n osalta 105 km^2 ja Talo 6:n osalta 176 km^2 . (Uuden kaavan mukaiset kerrosalat)

2.3.3. Kerrosalan käyttö lisäkerrosaloineen rakennuskohtaisesti eriteltynä

Toteutettava kerrosala uudisrakennus $4166\text{m}^2 --$ kts. kerrosalat liitteet

Toteutettu kerrosala talo5 8561m^2 ja talo6 $1275\text{m}^2 --$ kts. kerrosalat liitteet

2.3.4. Jäljelle jäävä kerrosala

käyttämättä jäävä rakennusoikeudellinen kerrosala 9m² ja lisäkerrosala 3m² kts. kerrosalat liitteet ja olemassa olevat rakennukset, kuten kohdassa 2.3.2

2.4. Väestönsuoja

2.4.1. Sijainti, paikkaluku, rauhanajan käyttö

93 henkilön väestönsuoja sijaitsee 1.kerroksen pohjoispäässä. Rauhanajan pääasiallinen käyttö irtainvarastona.

2.5. Pysäköintiratkaisu ja polkupyöräpaikat

2.5.1. Autopaikat

2.5.1.1. Kaavan vaatimus ja toteutettavat ratkaisut

Autopaikkoja rakennettava vähintään asunnoille 1ap/95k-m² kuitenkin vähintään 0,5ap/asunto.

Autopaikkoja toteutetaan 128 kpl.

2.5.1.2. Autopaikkojen sijoittuminen

Autopaikat sijoittuvat tontilla kaavassa pysäköintipaikoiksi merkityille alueille

2.5.1.3. Sähköautojen latauspisteet

Autopaikat varustetaan autonlämmityspistorasioilla tai kaapelinsuoja-putkistolla, joka mahdollistaa sähköautojen latauspisteiden asentamisen.

2.5.2. Polkupyöräpaikat

2.5.2.1. Kaavan vaatimus ja toteutettava ratkaisu

Polkupyöräpaikkoja vähintään 1pp /30k-m² tai 2pp/asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

Pyöräpaikkoja tehdään kaavan mukaisesti.

2.5.2.2. Pyöräpaikkojen sijoittuminen

Pyöräpaikat sijaitsevat ulkovälinevarastoissa ja talo 6:n päätyyn rakennettavassa pyöräkatoksessa. Lisäksi talo 5:n 1.kerrokseen tehdään uusia pyöräpaikkoja nykyisiin ulkovälinevarastoihin ja varastotiloihin asentamalla Ovella PTL-2 pyörätelineet tai vastaavat. Samalla uusitaan nykyisiin sijainteihin varastojen ulko-ovia väritykseltään vastaaviin, mutta vasikallisiin ulko-oviin.

Pyöräpaikkoja toteutetaan 412 kpl

2.6. Piha-alueet ja ulkotilat

2.6.1. Parvekkeet ja terassit

Kaikille asunnoille rakennetaan parvekkeet, joiden mitoitus on esteettömyyden ja toimivuuden sekä hyvän kalustettavuuden mukaisesti harkittua. Parvekkeet lasitetaan. Ullakkokerrokseen toteutetaan yhteistilojen terassi/parveke sisäpihalle päin.

2.6.2. Virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet sekä leikkialueet

Virkistykseen ja leikkiin käytettävät piha-alueet sijaitsevat tontin keskellä uuden asuinkerrostalon ja vanhojen asuinkerrostalojen suojaissa osassa.

2.6.3. Ajoliittymät, tontin liikennejärjestelyt, huolto- ja kevytliikenne, saattoliikenne, pelastusreitit, liittyminen katu- ja puistosuunnitelmiin

Tontille on nykyiset ajoneuvoliittymät Perkaankujalta. Tontin sisäinen kevytliikenne on pääosin eriytetty ajoneuvoliikenteestä. Huoltoliikenne on järjestetty Perkaankujalta. Pelastustie on Perkaankujan kautta uudisrakennuksen länsipuolen nostopaikalle. Itäpuolen asunnoista on hätäpoistumislukut parvekkeilla.

Tontilta on hyvät yhteydet lähiympäristön kevyenliikenteen väylille ja joukkoliikenteen pysäkeille. Tontin välittömässä läheisyydessä on Lähetinpuisto ja siellä sijaitseva yleinen leikkipaikka.

2.6.4. Jätteiden käsittely

Syväkeräysastiat Perkaankujan varrella asemapiirustuksen mukaisesti.

2.6.5. Kasvillisuuden käyttö, suojeltava puusto tai suojeltavien alueiden osat

Tontin Perkaantien ja Majurinkadun varren kasvillisuutta ja puustoa säilytetään. Vanhojen talojen vierustan kasvillisuutta säilytetään. Rakennusaikainen suojaus huomioidaan.

2.6.6. Hulevesijärjestelyt

Hulevesiä viivytetään rakenteellisin ratkaisuin, koska imeyttäminen ei ole pohjaolosuhteiden vuoksi mahdollista. Kts. hulevesisuunnitelma.

2.7. Esteettömyys

2.7.1. Sisäänkäynnit, porrashuoneet, asunnot ulkotiloineen, yhteistilat, autopaikat, opastus

Sisäänkäynti, porrashuoneet, asunnot ja yhteistilat toteutetaan esteettöminä 241/2017 rakennuksen esteettömyys asetuksen mukaisesti. Parvekkeiden osalta ulkopuolella kynnyshöheus tehdään niin että se on myöhemmin muutettavissa esteettömäksi vähäisin toimenpitein.

Esteettömiä autopaikkoja on tontille suunniteltu 4kpl.

Kts. esteettömyyssuunnitelma

2.7.2. Erityisen esteettömyyden hankkeissa huomioitavat asiat

-

2.8. Rakentaminen rajan läheisyydessä

2.8.1. Tasoerot ja tukimuurit

Tontti on suhteellisen tasainen. Perkkaantien puoleiselle joukkoliikenteen pysäkeille on kulku parkkipaikan läpi. Yhteys toteutetaan kattamattomalla portaalla. Perkkaantien ja Majurinkadun kulmaukseen tehdään tarvittessa matala alle 500mm tukimuurit korkeuseron tasaamiseksi. Kts. pinnantasaussuunnitelma.

2.8.2. Maanalaiset rakenteet

Tontilla sijaitsevat olevia rakennuksia palvelevia vesi- ja viemäriputkistoja sekä sähkö, tele yms. teknisiä johtoteitä.

2.8.3. Hulevesien hallinta

Hulevesiä tulee viivyttää rakenteellisesti. Kts. hulevesisuunnitelma.

2.8.4. Paloturvallisuus

Pääkäyttötarkoitus on asuinrakennus. Rakennuksen paloluokka on P1. Asuinhuoneistot ja yhteiskäyttötilat varustetaan akkuvarmennetuilla ja sähköverkkoon kytketyillä palovaroittimilla. Varoittimia asennetaan 1 varoitin / alkava 60 m² kuitenkin niin, että jokaisessa asunnossa on vähintään yksi varoitin. Uloskäytävien kerrostasanteet suositellaan myös varustettavaksi palovaroittimin. Varateinä toimivat parvekkeet. Toteutetaan paloteknisten suunnitelmien mukaisesti.

2.8.5. Tarvittavat sijoitusluvut

Osa maalämpökaivoista sijaitsee alle 7,5metriä tontin rajasta (kaupungin katualueita minimi etäisyys 4m).

Muuntamon sijoittaminen uuteen paikkaan, jota ei ole kaavassa määritelty muuntamon sijoittamiseen. Naapureilta tarvitaan sijoituslupa rajan lähelle rakennettaessa.

2.9. Yleisesti käytössä olevista ohjeista eriyvät ratkaisut

Yhteistilojen määrät / koot vertaulu taulukko Topten 11.10.2018 korttiin:

| TILA | koko / määrä Topten | koko / määrä suunnitelmissa |
|----------------------------|---------------------------------|--|
| Irtaimistovarastot | 2-3 m ² /asunto | 2-3 m ² /asunto |
| Ulkovälinevarastot | 107,5 m ² | 115 m ² |
| Lastenvaunuvarasto | 30 m ² | 10m ² perheasuntoja 14kpl |
| Polkupyörien säilytys | 1,5-2 kpl/asunto 108kpl | 134 kpl |
| Siivouskomero (Kiinteistö) | 1kpl/rakennus | 1 kpl |
| Talovarasto | 5m ² | 7m ² |
| Pesula (suositeltavat) | 31-60as 23-26m ² | 49m ² |
| Kuivaus (suositeltavat) | 1/20 as a10m ² | 11,5m ² +kuivausrummut /-kaapit |
| Kerhuhuone (suositeltavat) | 1,5% kem2 (52,5m ²) | 49m ² |
| Talosaunat (suositeltavat) | 3-4 | 2kpl isohkoa laadukasta saunaa |

Etelärajalla pergoloiden yläosan rakenteita tulee alle 400mm tontin rajan ulkopuolelle, jotta voidaan toteuttaa yhtenäisen näköisenä kokonaisuutena. Ylitys on rajapyykkien 2-3 väli (3,2m) ja rajapyykiltä kolme autopaikkaan 6 reunaan (17m). Vapaata korkeutta jää >2,2m.

Muiden viranomaisten päätökset, lausunnot ja toimikuntakäsittelyt

2.9.1. Saadut lausunnot ja niiden aiheuttamat toimenpiteet

Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto on puoltava, mutta ehdollinen. Suositeltuja toimenpiteitä on harkittu ja toteutettu seuraavasti:

Suunnitelmia on kehitetty kaupunkikuvatoimikunnan lausunnossa annettujen suositusten jälkeen. Suunnitelmissa on lisätty aukoitusta pohjoispuolella rakennusta ja muutettu sekä lisätty uusi tehosteväri julkisivuihin. Kontrastisuutta on vähennetty värisävyjen muutoksilla.

Väestönsuojan ja 1.kerroksen tilojen sijoitus on säilytetty, mutta pohjoispuolen julkisivulla oleviin oviin on lisätty ikkunat, jotka alkavat ovien ikkunoiden kanssa samasta tasosta. Lisäksi parvekkeen seinään on tehty aukko, joka on sääsuojustu säleiköllä. Näin Perkkaantien / pohjoispuolen julkisivuihin saadaan aukotusta n. 1/3 mitalle julkisivusta. Lausunnon aikaan julkisivulla oli kaksi umpiovea.

Ensimmäisen kerroksen asunnot sijaitsevat länteen päin (ilta-auringon puolella), mitä yleisesti pidetään hyvänä ratkaisuna. Sisäpihalle siirrettäessä asuntojen parvekkeiden edessä olisi kaikki sisäpihan kävely-, pyöräilyliikenne ja oleskelu sekä pihapelit, mikä aiheuttaisi osaltaan rauhattomuuden ja yksityisyyden vähenemisen kokemusta asukkaille.

Säleikön tyyppiä on tarkennettu ja väriä on muutettu lausunnon pohjalta kiven harmaaksi. Säleikön muotoilun tehtävänä on suojata "avoimia" pyöräkatoksia mm. lumituiskulta. Vaakasuunnalla luodaan yhteys graafisen betonin vaakakuvioon. Teknisesti alumiinisäle on helppohoitoinen ja kestävä.

2.10. Naapureille tiedottaminen

Kaupunki kuulee naapurit

2.10.1. Mahdolliset huomautukset ja niiden aiheuttamat toimenpiteet

-

2.11. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt**2.11.1. Tarvittavat rasitteet ja yhteisjärjestelyt sekä niistä tehdyt sopimukset**

-

2.12. Asuinrakennushankkeissa omistusmuoto

As Oy Perkkankulma

2.13. Aloittamisoikeutta koskevan hakemuksen perustelut

-

3. Rakennusluvan yhteydessä haettavat vähäiset poikkeamiset perusteluineen (MRL 175 § tai MRL 176 §)

- muuntamon uusiminen kaavassa muuntamolle varatun alueen ulkopuolelle. Muuntamon uusiminen nykyiselle paikalle tai muuntamolle varatulle alueelle on teknisesti haastavaa. Vanhan muuntamon tulisi olla toiminnassa uuden muuntamorakennuksen kytkemiseen asti.
- Ullakolle rakennetaan kerrosalaan kuuluva kerhuhuone. Sijointi ullakolla palvelee muiden yhteistilojen käyttöä ja sijanniltaan rakennuksen parhaimmassa paikassa palvelen kaikkia talon asukkaita.
- Parvekkeet itäpuolella uudisrakennusta ylittävät rakennusalan rajan 1,3 metriä. Ylityksellä saadaan toteutettua toimivat, esteettömät ja hyvin asuntoja palvelevat parvekkeet tasavertaisesti kaikille asunnoille.
- Talo 6:n päätyyn rakennettava pyöräkatos sijoittuu osin rakennusalan ulkopuolelle. Kohdassa on pyykinkuivausaitaus $h \sim 2\text{m}$, joka puretaan. Uusi katos on kapeampi mutta hiukan korkeampi. Katos rakennetaan, jotta pyöräpaikkavelvoite täytyy. Sijainti tasapainottaa rakennusten välistä pyöräpaikkojen jakoa.
- Ullakon ulkoseinä ja yläpohja toteutetaan puurakenteisena R60 sekä ullakolla irtaimistovaraston lattiarakenteet mitoitetaan yläpuolista paloa vastaan R120 luokkaan paloteknisen selvityksen mukaisesti.

Rakennusluvan yhteydessä voidaan hakea perustelluista syistä vain vähäisiksi katsottavia poikkeamista määräysluonteisista vaatimuksista. Tässä kohdassa esitetään rakennuslupahakemuksen yhteydessä mahdollisesti haettavat poikkeamiset, joita voivat olla:

•MRL 175 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä tai MRL 176 §:n mukainen tilapäinen rakennus.

Poikkeamiset esitetään tässä kohdassa vain määräysluonteisista vaatimuksista poikkeavien ratkaisujen osalta (esim. vähäinen poikkeaminen MRL:stä, MRA:sta, RakMK:n asetuksista, asemakaavasta tai kunnan rakennusjärjestyksestä).

•Kunnan tekemät poikkeamispäätökset (MRL 171-174 §) esitetään kohdassa 1.1Kaavatiedot ja myönnetty poikkeamispäätökset.

•Yleisesti käytössä olevista ohjeista, kuten Topten-käytännöistä, alueellisesta rakentamistapaohjeesta ja ympäristöministeriön ohjeista eriyvät ratkaisut selvitetään tarpeen mukaan kohdassa 2.9. Yleisesti käytössä olevista ohjeista eriyvät ratkaisut.