

ALAKARTANONTIE 4

LUONNOSVIHKO

30.1.2025

## Suunnitelman kuvaus:

Alakartanontie 4:n täydennysrakentamiseen on tutkittu ratkaisuja paikan ehdoilla. Uudisrakennuksen koko ja sijainti ovat alisteisia kaupunkikuvallisesti tärkeälle tornitalojen ryhmälle. Massoittelussa on haettu luontevaa ja kokonaisuuteen sopivaa ratkaisua osana Alakartanontien katunäkymää. Sopivan etäisyyden luominen itäiseen naapurirakennukseen on ollut tärkeää harkitessa uudisrakennuksen sijaintia ja mittakaavaa.

Uudisrakennuksen etäisyys itäiseen tontin rajaan on 8 metriä. Suunnitelmassa varataan uudisrakennuksen itäpuolelle tilaa rakentamisen yhteydessä istutettavalle puustolle. Rakennustyyppinä on pieni pistetalo. Uudisrakennus mukailee alueen nykyisen rakennuskannan koordinaatistoa. Rakennuksen lyhyt pääty suuntautuu kohti Alakartanontien lännestä itään katsovaa katunäkymää ja kohti itäistä naapuria.

Uudisrakennuksen rakennusoikeus on 1200 kem<sup>2</sup>. Rakennuksessa on neljä maanpäällistä kerrosta, sekä puoliksi maanalainen kellarikerros. Uusien asuntojen määrä on 24 kpl ja keskipinta-ala 41,5 m<sup>2</sup>. Koko tonttia tarkasteltaessa, pienten ja suurten asuntojen keskinäinen suhde on: 1-2H asunnot: 58%, 3-4H asunnot: 42%. Kellarikerrokseen on esitetty suunnitteluvaraus yhteistilojen mahdolliselle laajenemiselle myöhemmissä suunnitteluvaiheissa.

Tontin rakennuksilla on nykytilanteessa käytettävissään 72 autopaikkaa, joista suuri osa on nykyään hyödyntämättömiä ylimääräisiä autopaikkaa. Uudisrakentamisen myötä tontin autopaikkatarve tarkastellaan laskentasäännöllä: 1ap/110 kem<sup>2</sup>. Uudisrakentamisen jälkeen tontin käytetty rakennusoikeus on yhteensä 7400 kem<sup>2</sup>, johtaen autopaikkatarpeeseen: 67 autopaikkaa. Viitesuunnitelman mukainen uudisrakentaminen ei vaadi lisäystä tontin 4 käytössä oleviin autopaikkoihin.

Uudisrakennuksen esitetyssä sijainnissa sijaitsee nykyään tontin leikkialue. Muutoksen myötä leikkialue sijoitetaan kauemmas katualueesta, tontin koillisnurkkaan. Uusi sijainti tuo metsämaiseman vahvemmin osaksi leikkialuetta, ja tukee metsän hyödyntämistä osana pihalla oleskelua. Uusi leikkialue on aikaisempaa paremmin nähtävissä tontin rakennuksista, mikä luo leikkialueelle valvonnan tunnetta, ehkäisten näin asiatonta oleskelua. Muita muutoksia pihan järjestelyissä on jätepisteen uusiminen rakennusten keskellä sijaitsevaksi syväkeräysastioiden ryhmäksi, sekä pihalle sijoitettava polkupyöräsuoja.



LAAJUUS

|                              |                    |        |      |  |  |
|------------------------------|--------------------|--------|------|--|--|
| Bruttoala:                   |                    |        |      |  |  |
|                              | Yhteensä:          | 1423   | brm2 |  |  |
| Tavoiteltava rakennusoikeus: |                    |        |      |  |  |
|                              | Asunnot:           | 1200   | kem2 |  |  |
|                              | Liiketila/muu:     | 0      | kem2 |  |  |
|                              | Yhteensä:          | 1200   | kem2 |  |  |
| Käytetty rakennusoikeus:     |                    |        |      |  |  |
|                              | Asunnot:           | 1209,5 | kem2 |  |  |
|                              | Hormivähennys/as.  | 0,4    | kem2 |  |  |
|                              | Välisumma:         | 1200   | kem2 |  |  |
|                              | Yhteensä:          | 1200   | kem2 |  |  |
|                              | Ero tavoitteeseen: | 0      | kem2 |  |  |

HUONEISTOT

|                 |                   |       |      |  |  |
|-----------------|-------------------|-------|------|--|--|
| Asuntomäärä:    |                   | 24    | kpl  |  |  |
| Keskipinta-ala: |                   | 41,5  | htm2 |  |  |
| Huoneistoala:   |                   |       |      |  |  |
|                 | Asunnot:          | 996,0 | htm2 |  |  |
|                 | Hormivähennys/as. | 0,4   | htm2 |  |  |
|                 | Välisumma:        | 986,4 | htm2 |  |  |
|                 | Liiketila/muu:    | 0     | htm2 |  |  |
|                 | Yhteensä:         | 996   | htm2 |  |  |

|                                |    |     |      |
|--------------------------------|----|-----|------|
| Pienet asunnot 1-2H, yhteensä: | 56 | kpl | 58 % |
| Uudisrakennus:                 | 20 | kpl |      |
| Vanhat rakennukset:            | 36 | kpl |      |
| Perheasunnot 3-4H, yhteensä:   | 40 | kpl | 42 % |
| Uudisrakennus:                 | 4  | kpl |      |
| Vanhat rakennukset:            | 36 | kpl |      |

|                |         |         |     |      |      |
|----------------|---------|---------|-----|------|------|
| Asuntojakauma: |         |         |     |      |      |
| tyyppi         | tavoite | toteuma | kpl | kpa  |      |
| 1H             | -       | 37,5 %  | 9   | 26,3 | htm2 |
| 2H             | -       | 45,8 %  | 11  | 46,1 | htm2 |
| 3H             | -       | 16,7 %  | 4   | 63,0 | htm2 |
| 4H             | -       | 0,0 %   | 0   | 0,0  | htm2 |

AUTOPAIKAT

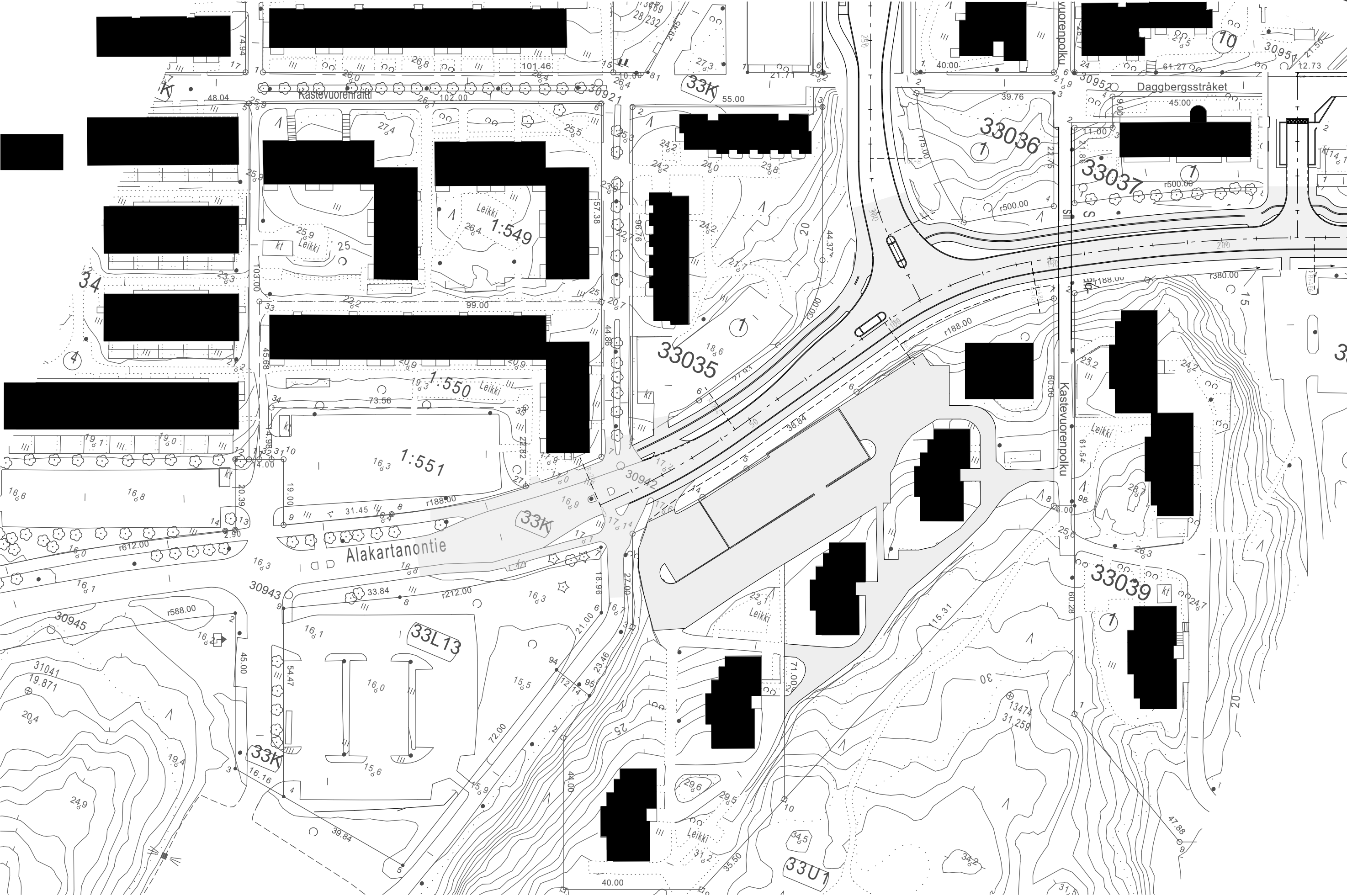
|          |                                                   |              |          |          |    |
|----------|---------------------------------------------------|--------------|----------|----------|----|
| Tarve:   |                                                   |              |          |          |    |
|          |                                                   | rak.oik.kem2 | kem2 /ap | ap-määrä |    |
|          | Uudisrakennus:                                    | 1200         | 110      | 10,9     | ap |
|          | Muut talot:                                       | 6200         | 110      | 56,4     | ap |
|          | Yhteensä:                                         |              |          | 67       | ap |
| Toteuma: |                                                   |              |          |          |    |
|          | Saton käytössä olevat autopaikat nykytilanteessa: |              |          | 72       | ap |
|          | Tarve lisäpaikoille:                              |              |          | 0        | ap |

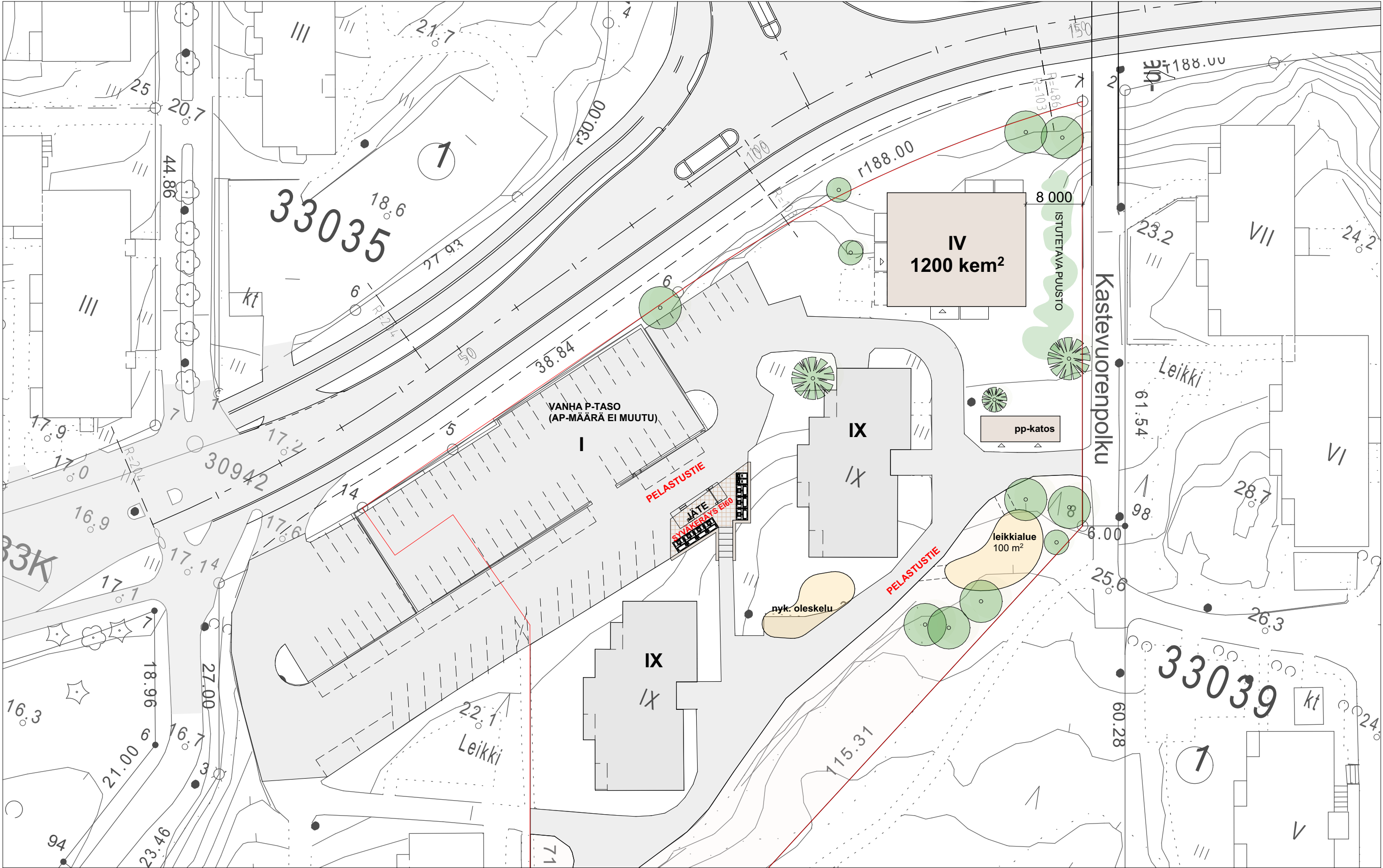
POLKUPYÖRÄPAIKAT

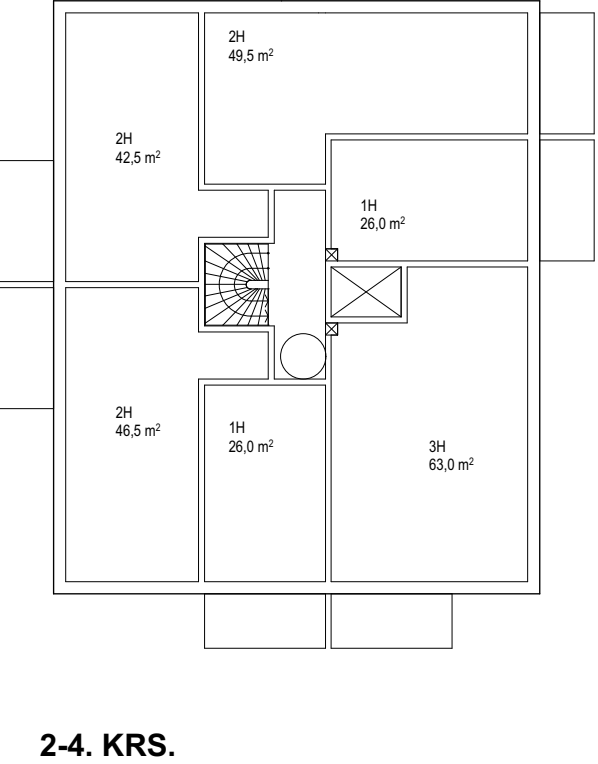
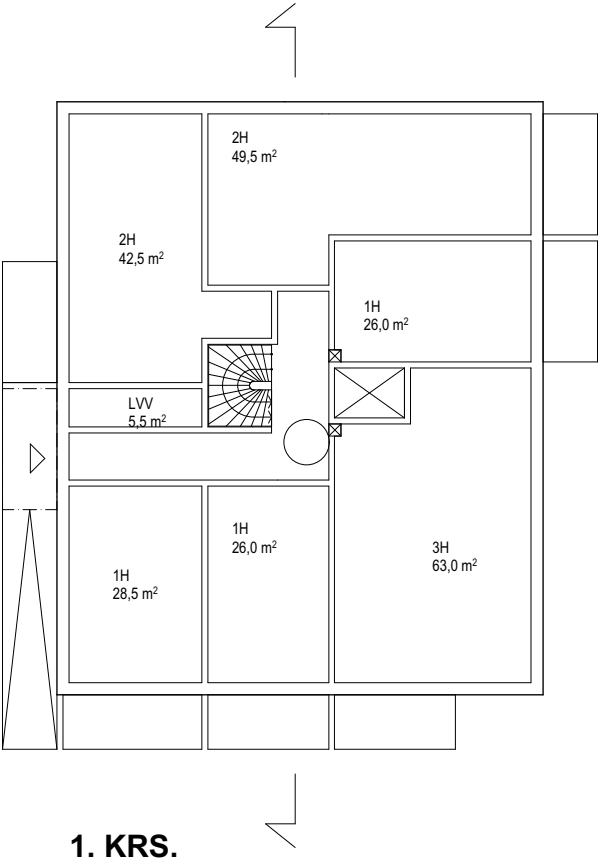
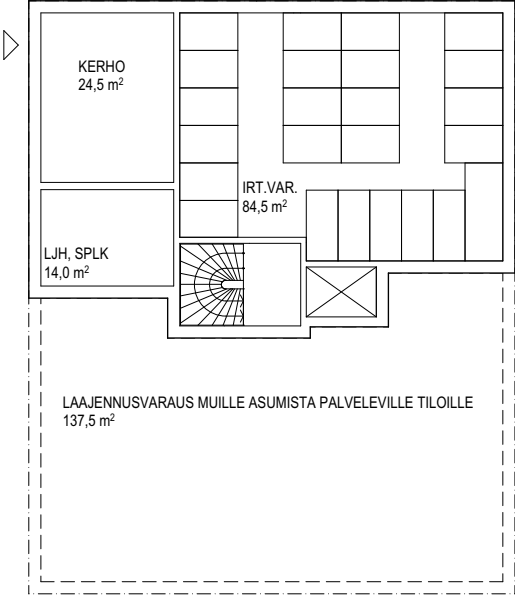
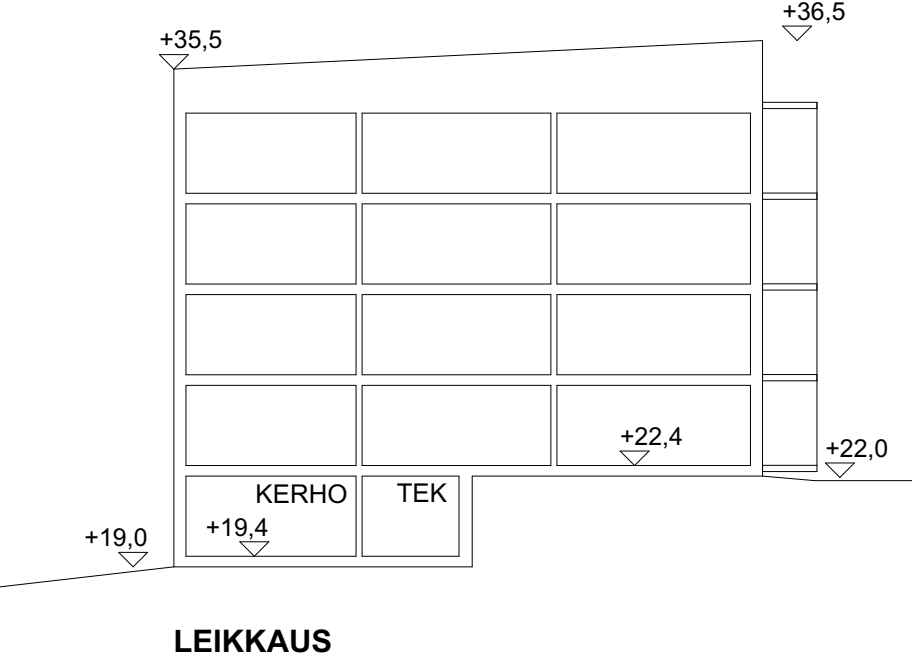
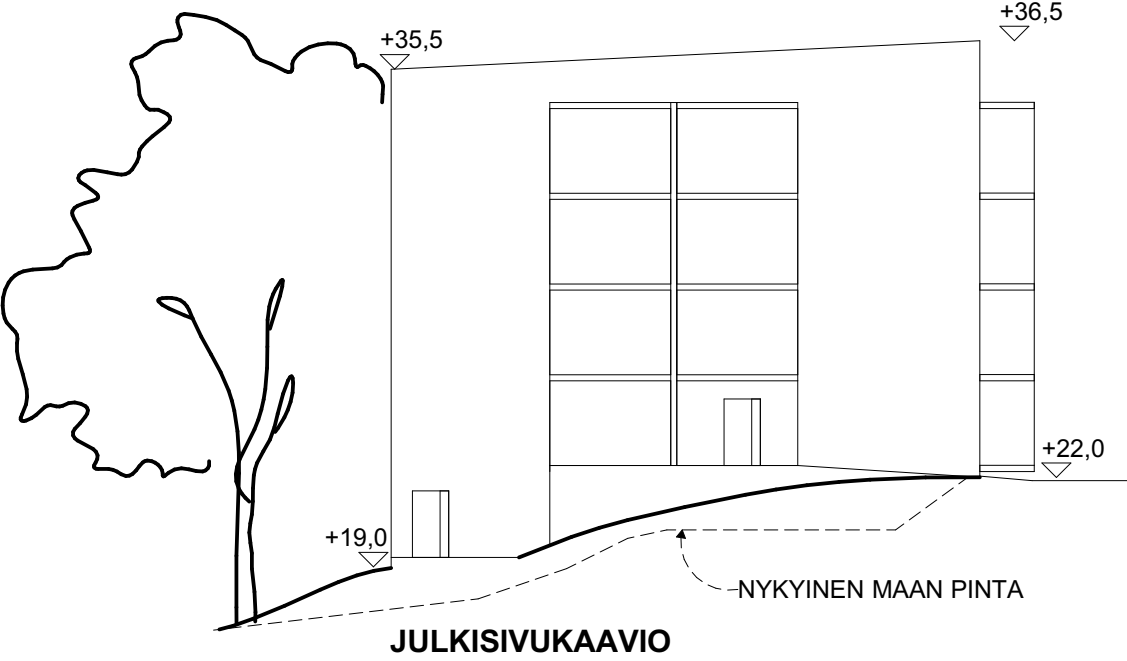
|                              |                |      |     |                |  |
|------------------------------|----------------|------|-----|----------------|--|
| Tarve:                       |                |      |     |                |  |
|                              | Uudisrakennus: | 30,0 | pp  | (1pp / 40kem2) |  |
| Uusien pp-paikkojen toteuma: |                |      |     |                |  |
|                              | Pihakatoksessa | 30   | kpl |                |  |

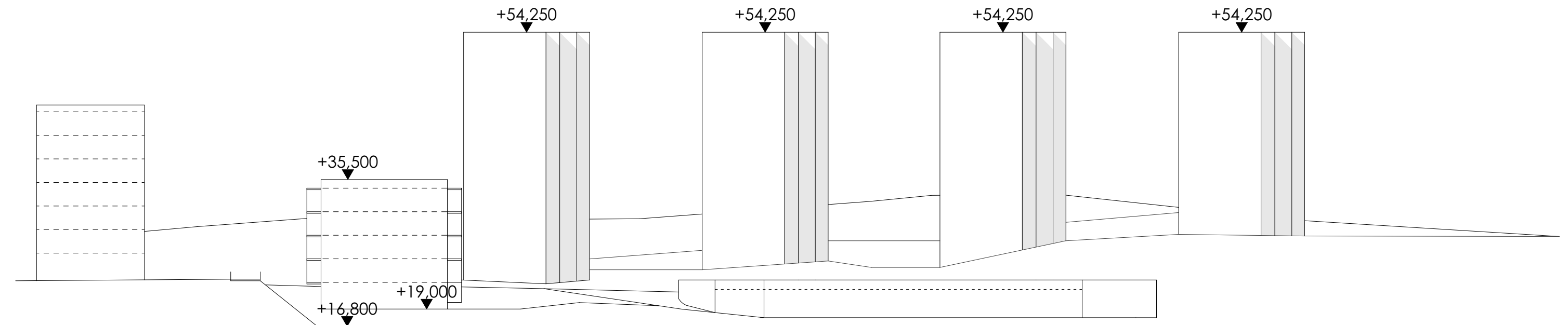
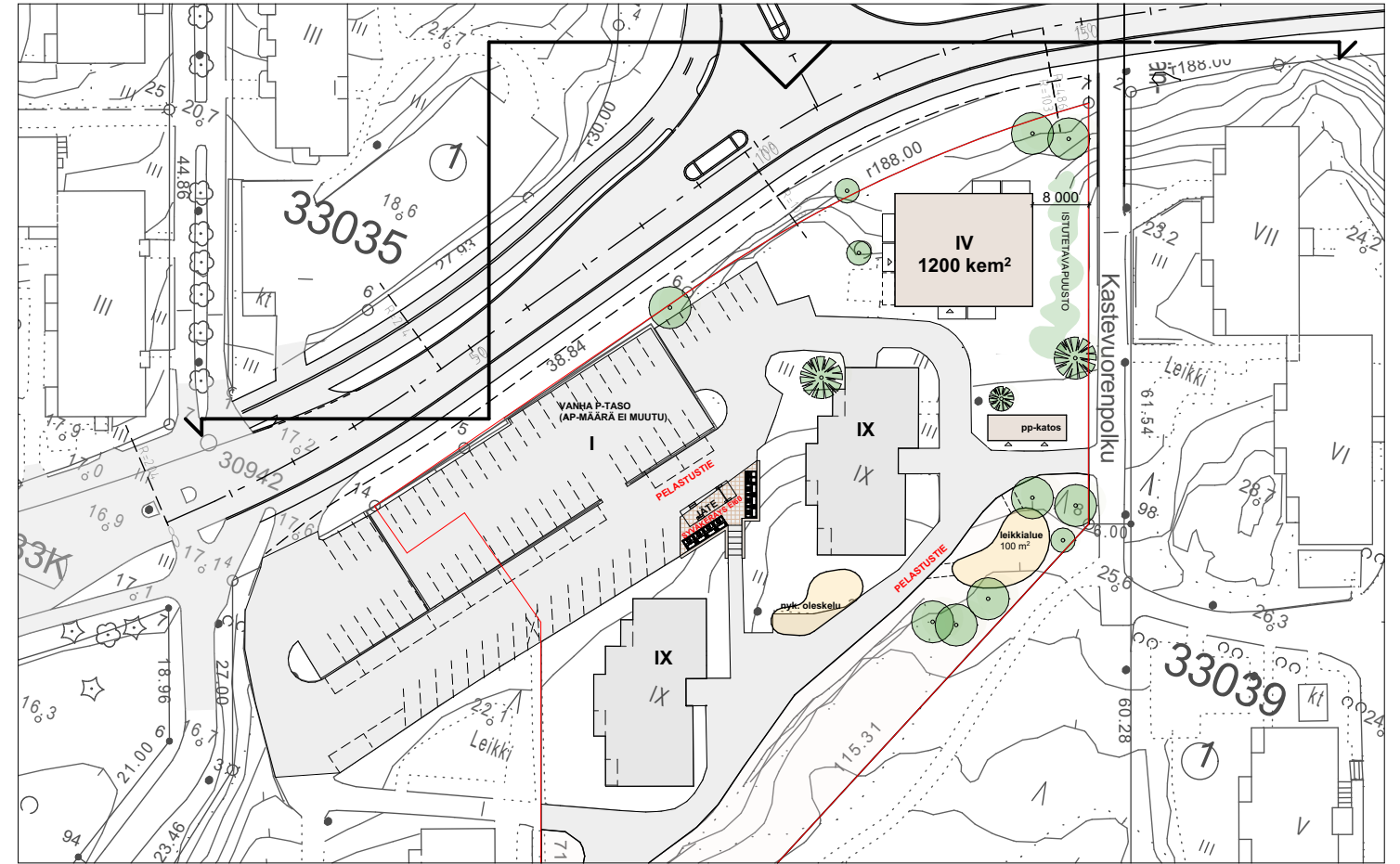
TEHOKKUUSLUVUT

|                 |       |           |
|-----------------|-------|-----------|
| Rakennusoikeus: | 0,830 | htm2/kem2 |
| Peruskerros:    | 1,243 | brm2/htm2 |
| Hanke:          | 1,429 | brm2/htm2 |









# ARCO

ARCO Architecture Company Oy  
arco.fi

Salomonkatu 17 A  
FI-00100 Helsinki