

# ***Vaaranpiha***

# ***Asemakaavan muutos***

***Alueanalyysi ja luonnoksia***  
***18.4.2016***

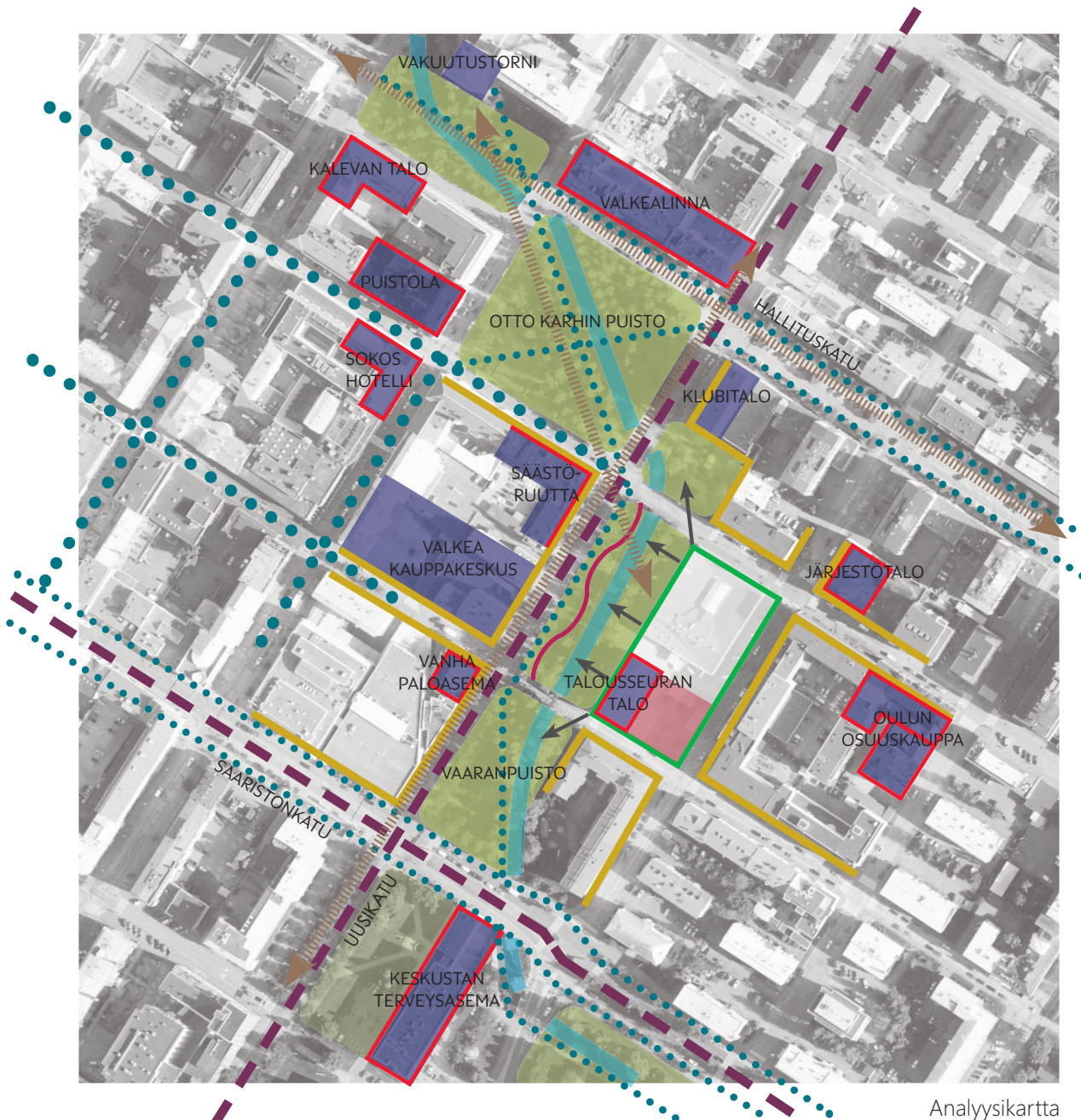






Talousseuran rakennus maaliskuussa 2016, kuva: Elina Jaara





- Kaupunginoja ja sitä ympäröivä puistovyöhyke kulkevat suunnittelualueen reunassa
- Puistovyöhykkeen reunoille on keskittynyt merkittäviä rakennuksia, suunnittelualueella Talousseuran talo, joka on suojeltu
- Ympäristö on keskustamainen - umpinaiset kortteleiden nurkat, selkeät korttelijulkisivut
- Suunnittelualueen edestä kulkee Saaristokatu, joka aiheuttaa liikenteestä johtuvaa meluhäiriötä
- Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä kulkee merkittäviä kevyenliikenteen väyliä/kävelypainotteisia alueita
- Näkymät suunnittelualueelta suuntautuvat puistoon
  - Otto Karhin puiston yli diagonaalinen näkymääkseli
- Maasto nousee Mäkelininkatua kohti n. 1 metrin

- suunnittelualue
- Kaupunginoja
- tärkeä kevyen liikenteen väylä
- kävelypainotteinen reitti
- suuri katualue
- merkittävä viheralue
- yhtenäinen korttelijulkisivu
- liikenteen meluhäiriö
- kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus
- kaavassa suojeltu rakennus
- näkymät puistoon
- ↔ näkymääkseli
- kaupunkikuvallisesti parannettava alue

Analyysikartta





Näkymä Vakuutustornista kohti suunnittelualuetta, kuva: Elina Jaara





- Korttelin korkeus ja tehokkuus tulee sovittaa ympäristöön
- Tehokkuus 2-10
- Yhtenäiset korttelijulkisivut, suljetut nurkat, elävöitetty 1. kerros
- Ajo tonteille Kauppurienkadun puolelta
- Talousseuran talon kunnioittaminen
- Vaarankatua kehittäminen kevyeen liikenteeseen painottuvana katuna
- Autopaikkojen poistaminen puistosta
- Näkymät
- Vaaranpuisto
- Näkymäakselit Otto Karhin puiston yli sekä Mäkelininkatua pitkin

- suunnittelualue
- kaupunginosa
- kehitettävä kevyen liikenteen yhteys
- ➔ toivottu ajo tonteille
- kehitettävä viheralue
- yhtenäinen korttelijulkisivu, 1. kerroksessa liiketilaa
- suojeltu ja arvokas rakennus
- ➔ näkymät puistoon
- ➔ näkymäakseli
- korkeuden ja tehokkuuden sovittaminen ympäristöön





# VERSIO 1

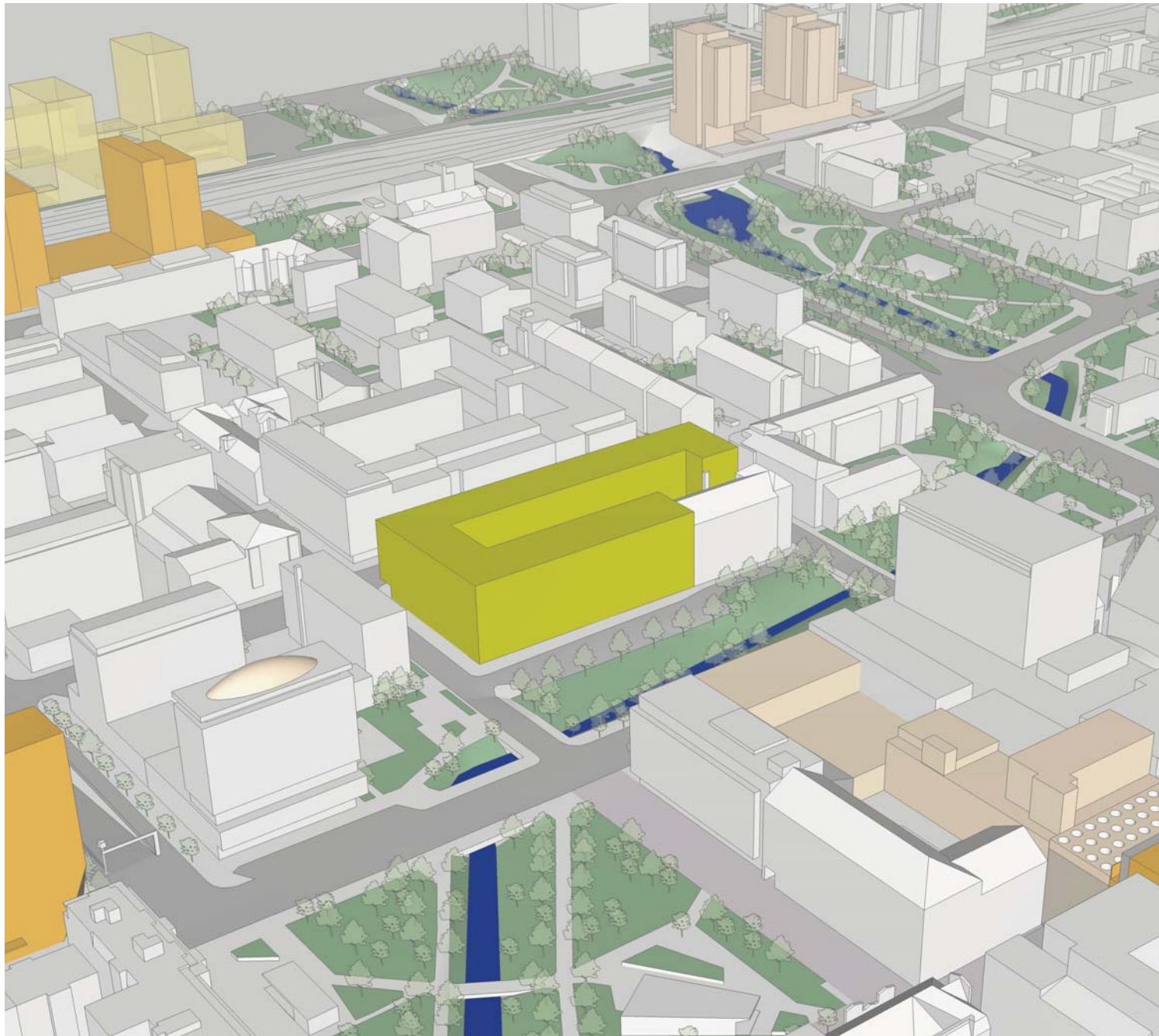
"tasakorkea"

KERROSALA

15 485-18 125 k-m<sup>2</sup>  
(15 730-18 370 k-m<sup>2</sup>)  
(16 320-18 960 k-m<sup>2</sup>)

AUTOPAIKAT

134 ap / 128 ap





# VERSIO 1

Vaaranpiha 13.4.2016  
asemakaavamuutos

## Talousseuran kortteli (tontti 49)

Talousseuran talo	2530 k-m <sup>2</sup>
1. kerros	500 k-m <sup>2</sup>
Uudisrakennus, yhteensä	2850-3420 k-m <sup>2</sup>
1. kerros	570 k-m <sup>2</sup>
2.-5./6. kerrokset	2280-2850 k-m <sup>2</sup>

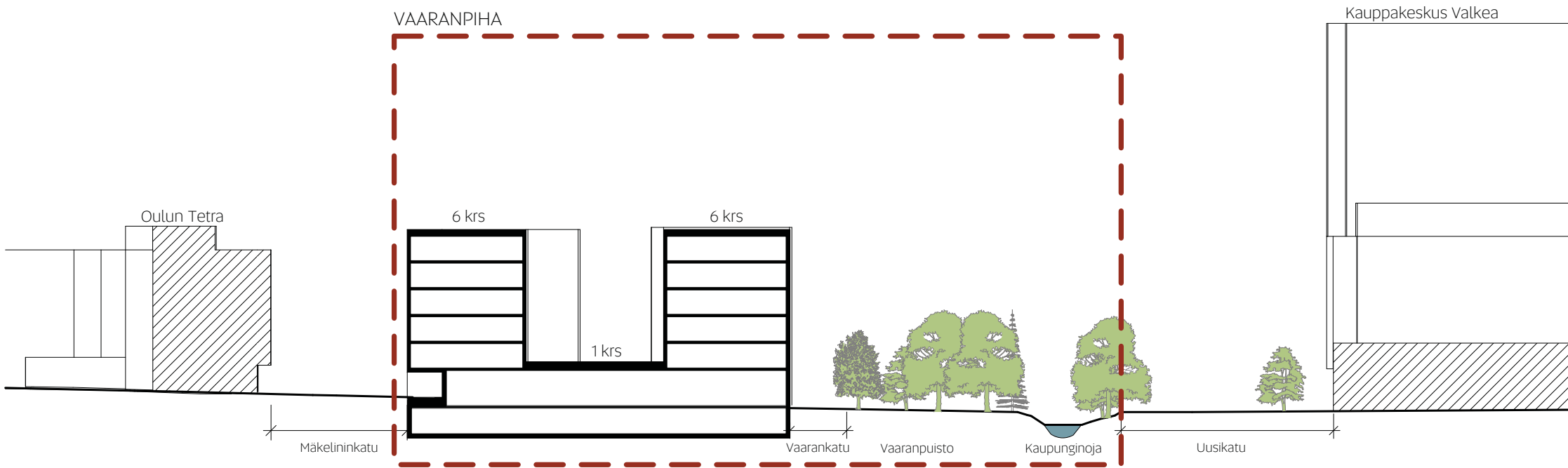
## Rintamäen kortteli (tontit 47, 48, 50)

Uudisrakennus, yhteensä	10 105-12 175 k-m <sup>2</sup>
(ilman sisäänvetoa)	11 350- 12 420 k-m <sup>2</sup> )
(nostettu pihakansi)	10 940-13 010 k-m <sup>2</sup> )
1. kerros	1825 k-m <sup>2</sup>
(ilman sisäänvetoa)	2070 k-m <sup>2</sup> )
(nostettu pihakansi)	2660 k-m <sup>2</sup> )
2.-5./6. kerrokset	8280-10 350 k-m <sup>2</sup>

## Yhteensä

	15 485-18 125 k-m <sup>2</sup>
(ilman sisäänvetoa)	15 730-18 370 k-m <sup>2</sup> )
(nostettu pihakansi)	16 320-18 960 k-m <sup>2</sup> )







# AUTO- PAIKOITUS

VERSIO 1A, Vaaranpiha 13.4.2016  
asemakaavamuutos

## Maanalainen parkkihalli

Tekninen tila ja varasto yhteensä 505 m<sup>2</sup>  
Autopaikat 134 ap

## Autopaikat

Yhteensä 149 ap  
Maan päällä 15 ap  
Maan alla 134 ap

Pysäköintinormit yhteensä 160-186 ap  
liiketilat 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup> 34 ap  
(ei sisäänvetoa) 37 ap  
(nostettu pihakansi) 44 ap  
asunnot 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> 126-152 ap

Pysäköintinormista täyttämättä 11-37 ap  
(ei sisäänvetoa) 14-40 ap  
(nostettu pihakansi) 21-47 ap

Vieras pysäköintiä ei tarvitse järjestää erikseen





# AUTO- PAIKOITUS

VERSIO 1B, Vaarankatu 13.4.2016  
asemakaavamuutos

## Maanalainen parkkihalli

Tekninen tila ja varasto yhteensä 730 m<sup>2</sup>  
Autopaikat yhteensä 128 ap

## Autopaikat

Yhteensä 143 ap  
Maan päällä 15 ap  
Maan alla 128 ap

Pysäköintinormit yhteensä 160-186 ap  
liiketilat 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup> 34 ap  
(ei sisäänvetoa) 37 ap)  
(nostettu pihakansi 44 ap)  
asunnot 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> 126-152 ap

Pysäköintinormista täyttämättä 32-58 ap  
(ei sisäänvetoa 35-61 ap)  
(nostettu pihakansi 42-68 ap)

Vieras pysäköintiä ei tarvitse järjestää erikseen

## VERSIO 2

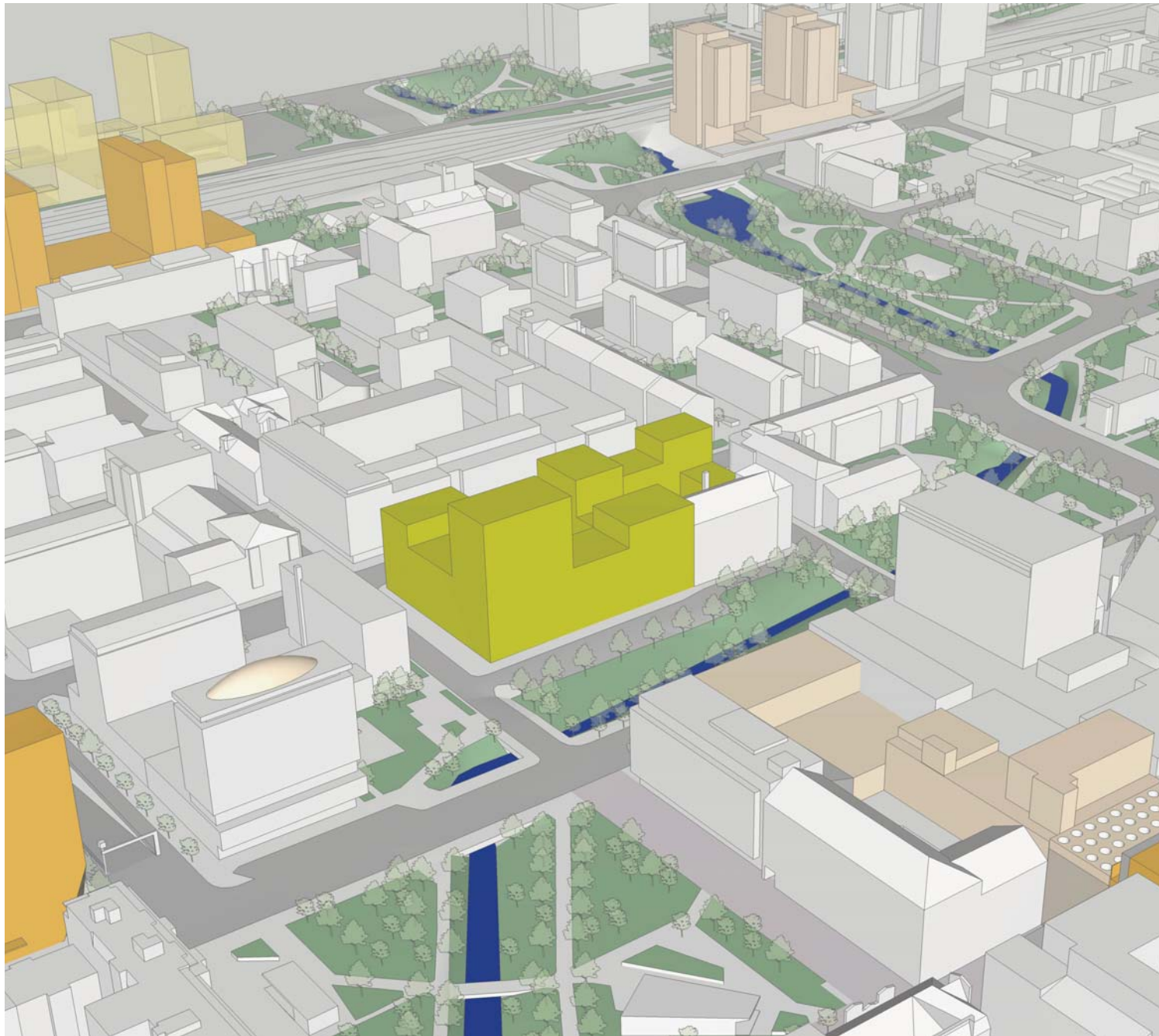
"pienet massat"

KERROSALA

22 365-23 635 k-m<sup>2</sup>  
(22 990-24 260 k-m<sup>2</sup>)

AUTOPAIKAT

110 ap







## VERSIO 2

Vaaranpiha 13.4.2016  
asemakaavamuutos

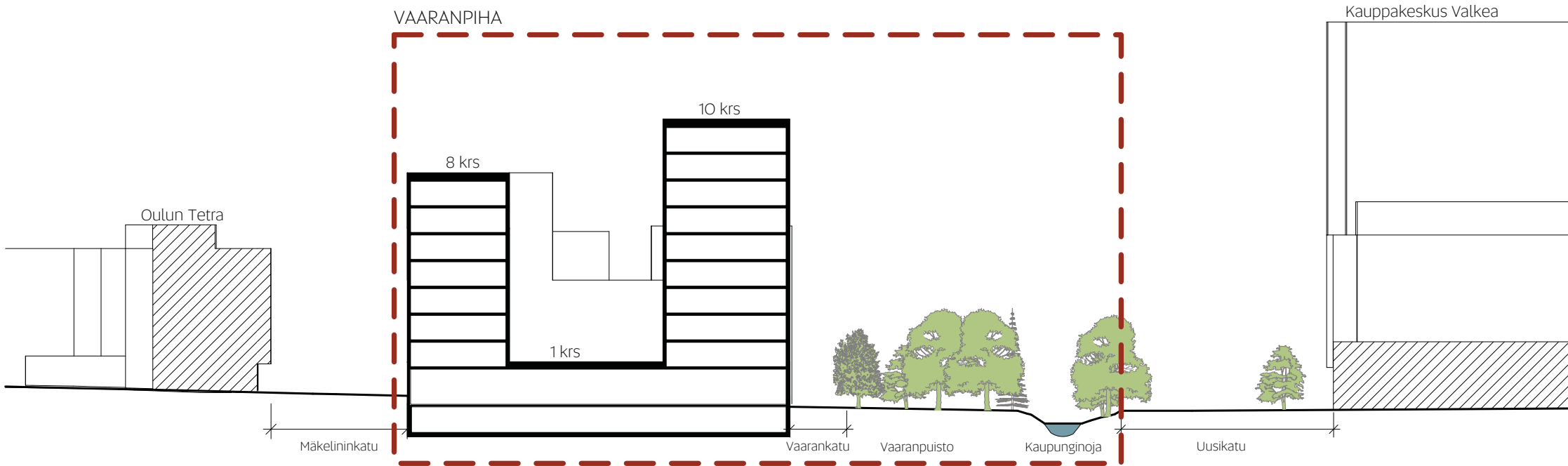
### Talousseuran kortteli (tontit 49)

Talousseuran talo	2530 k-m <sup>2</sup>
1. kerros	500 k-m <sup>2</sup>
Uudisrakennus, yhteensä	3365-3550 k-m <sup>2</sup>
1. kerros	580 k-m <sup>2</sup>
2-5./6. kerrokset	2785-2970 k-m <sup>2</sup>

### Rintamäen kortteli (tontit 47, 48, 50)

Uudisrakennus, yhteensä	16 470-17 555 k-m <sup>2</sup>
(nostettu kansi, yhteensä	17 095-18 180 k-m <sup>2</sup> )
1. kerros	2280 k-m <sup>2</sup>
(nostettu pihakansi	2905 k-m <sup>2</sup> )
2-5./6./8./12. krs	14 190-15 275 k-m <sup>2</sup>

<u>Yhteensä</u>	22 365-23 635 k-m <sup>2</sup>
(nostettu pihakansi	22 990-24 260 k-m <sup>2</sup> )







# AUTO- PAIKOITUS

VERSIO 2, Vaaranpiha 13.4.2016  
asemakaavamuutos

## Maanalainen parkkihalli

Tekninen tila ja varasto yhteensä 775 m<sup>2</sup>  
Autopaikat 110 ap

## Autopaikat

Yhteensä 110 ap  
Maan päällä 0 ap  
Maan alla 110 ap

Pysäköintinormit yhteensä 230-243 ap  
liiketilat 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup> 40 ap  
(nostettu pihakansi 47 ap)  
asunnot 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> 190-203 ap

Pysäköintinormista täyttämättä 120-132 ap  
(nostettu pihakansi 127-140 ap)

Vieras pysäköintiä ei tarvitse järjestää erikseen

# VERSIO 3

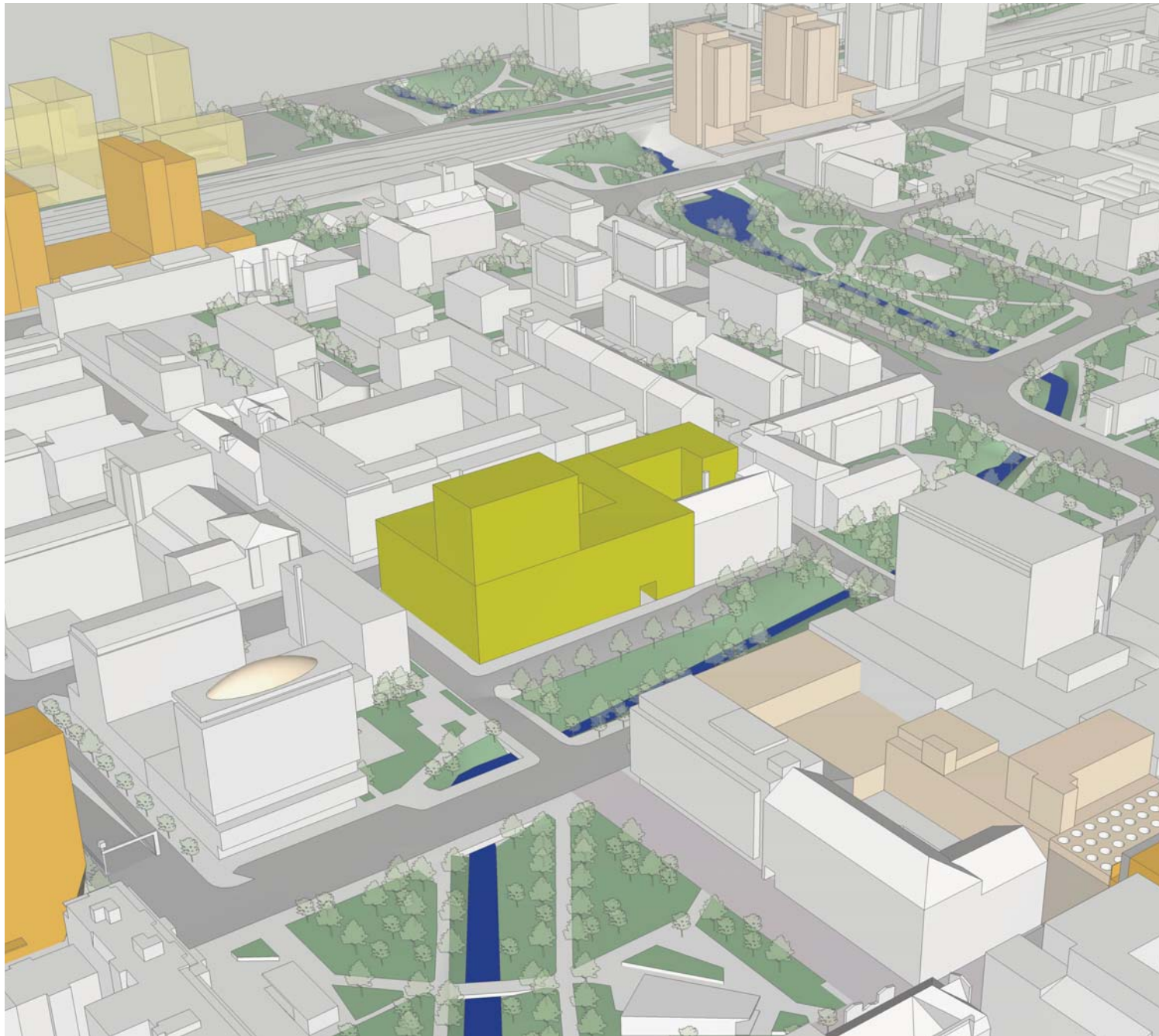
"akselin päätte"

KERROSALA

18 255-21 155 k-m<sup>2</sup>

AUTOPAIKAT

101-125 ap







## VERSIO 3

Vaaranpiha 13.4.2016  
asemakaavamuutos

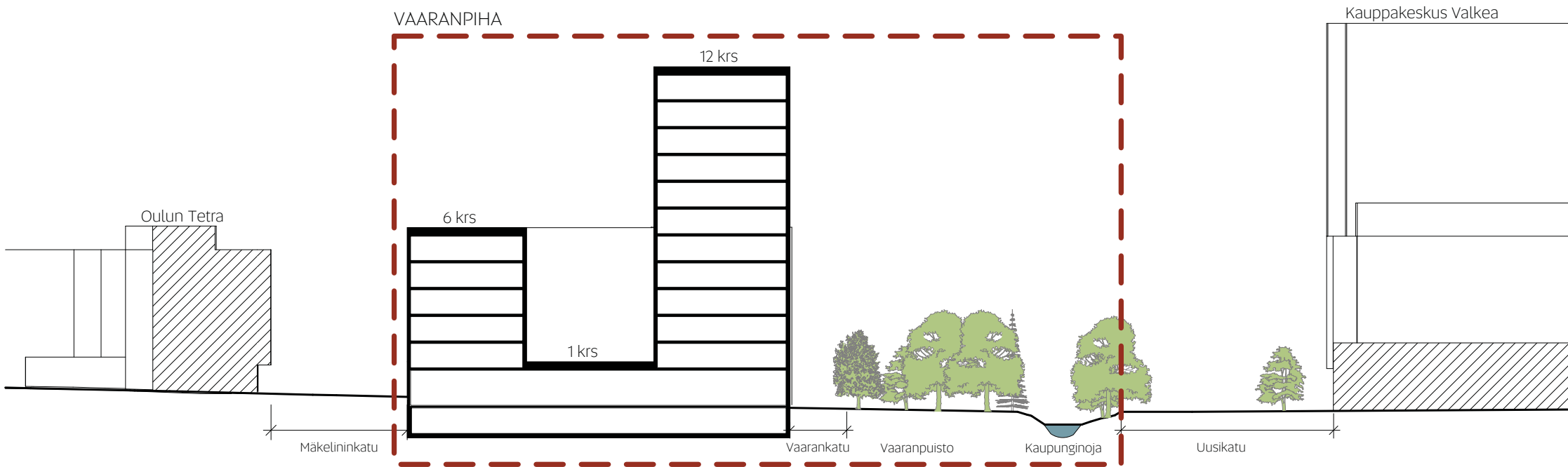
### Talousseuran kortteli (tontit 49)

Talousseuran talo	2530 k-m <sup>2</sup>
1. kerros	500 k-m <sup>2</sup>
Uudisrakennus, yhteensä	2850-3420 k-m <sup>2</sup>
1. kerros	570 k-m <sup>2</sup>
2-5./6. kerrokset	2280-2850 k-m <sup>2</sup>

### Rintamäen kortteli (tontit 47, 48, 50)

Uudisrakennus, yhteensä	12 875-15 205 k-m <sup>2</sup>
1. kerros	2905 k-m <sup>2</sup>
2-10./12. kerrokset	9970-12 300 k-m <sup>2</sup>

Yhteensä 18 255-21 155 k-m<sup>2</sup>







# AUTO- PAIKOITUS

VERSIO 3, Vaaranpiha 13.4.2016  
asemakaavamuutos

## Maanalainen parkkihalli

Tekninen tila ja varasto yhteensä 575 m<sup>2</sup>  
laajennettu versio 675 m<sup>2</sup>

Autopaikat 101 ap  
laajennettu versio 125 ap

## Autopaikat

Yhteensä 101/125 ap  
Maan päällä 0 ap  
Maan alla 101 ap  
laajennettu versio 125 ap

Pysäköintinormit yhteensä 225-243 ap  
liiketilat 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup> 47 ap  
asunnot 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> 178-196 ap

Pysäköintinormista täyttämättä 124-142 ap  
laajennettu versio 100-118 ap

Vieras pysäköintiä ei tarvitse järjestää erikseen