

Helsingin kaupungin vuokrattavat kaupunkipientalotontit 2011



Sven Gråhnin puisto / Sakari Pulkinen/ksv



SISÄLLYSLUETTELO

| | |
|---|----|
| 1. JOHDANTO..... | 1 |
| 2. TONTTIEN HAKUOHJEET | 2 |
| 2.1 Hakijoiden tietojen luovutus | 3 |
| 2.2 Hakemuksen liitteet | 3 |
| 2.3 Haku-aika ja hakemuksen palautus | 3 |
| 2.4 Hakijoiden sijoittuminen hakumenettelyssä | 4 |
| 3. SUUNNITTELUTILANNE JA RAKENNUSVALMIUS | 5 |
| 3.1 Asemakaavutilanne | 5 |
| 3.2 Asuntojen määrä | 6 |
| 3.3 Hakijaryhmät | 6 |
| 3.4 Tonttien rekisteröinti ja rasitteet | 7 |
| 3.5 Pysäköinti | 7 |
| 4. TONTIN VARAAMINEN JA LUOVUTTAMINEN..... | 7 |
| 4.1 Varauksen vahvistaminen ja varausaika..... | 7 |
| 4.2 Lyhytaikainen maanvuokrasopimus..... | 8 |
| 4.3 Rakennuslupapiirustusten tarkastaminen | 8 |
| 4.4 Varauksen raukeaminen | 9 |
| 4.5 Esirakentamisen kustannusten suorittaminen | 9 |
| 4.6 Pitkäaikaisen vuokrauksen hakeminen ja vuokrausehdot | 9 |
| 4.7 Vuokra-aika ja tontin vuokra..... | 10 |
| 4.8 Lunastusehto | 10 |
| 4.9 Rakennusaika ja rakentamisaste | 11 |
| 5. VUOKRAOIKEUDEN KIRJAAMINEN JA KIINNITYKSET | 11 |
| 6. RAKENNUSSUUNNITTELU JA RAKENNUSLUPA | 11 |
| 6.1 Rakennusluvan hakeminen ja siihen liitettävät asiakirjat..... | 11 |
| 6.2 Luvan myöntäminen | 12 |
| 6.3 Rakennusluvan voimassaoloaika..... | 13 |
| 7. TONTTIEN MAAPERÄ..... | 13 |
| 7.1 Maaperän puhdistaminen..... | 13 |
| 7.2 Rakennusten ja rakenteiden pohjarakenteet | 13 |
| 8. KUNNALLISTEKNIikka..... | 14 |
| 8.1 Vesijohto-, jätevesi- ja sadevesiviemäri-liittymä..... | 14 |
| 8.2 Kaukolämpö | 14 |
| 8.3 Sähköliittymä | 14 |
| 8.4 Jätehuolto | 15 |
| 9. RAHOITUSMAHDOLLISUUKSIA | 15 |
| 9.1 Rahastolaina | 15 |
| 9.2 Henkilökohtainen korkotuki | 15 |
| 9.3 Rahastolainan ja korkotuen hakumenettely | 15 |
| 10 LIITTEET | 16 |
| 10.1 Tonttien sijaintikartta | |
| 10.2 - 10.7 Suunnitelmat ym. tiedot | |
| 10.8 Malli maanvuokrasopimuksesta | |

1. JOHDANTO

Malmin Ormuspellon alueelle rakennetaan kaupunkientaloja hyvien palveluiden ja tehokkaan joukkoliikenteen läheisyyteen. Kaupunki tarjoaa nyt haettavaksi kahtakymmentä seitsemää vuokratonttia kaupunkientalojen omatoimiseen rakennuttamiseen.

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



Malminkartanon Vuorenjuuren kaupunkientaloja

Tontit muodostuvat viidestä 4-8 talon yhteen rakennettavasta ryhmästä. Tonttien hakijoille ei aseteta mitään ennakkoehtoja. Tontteja voi hakea etukäteen koottuina omatoimisina ryhminä, mutta myös erikseen. Samaa talouteen kuuluvat voivat osallistua vain yhteen hakijaryhmään ja lisäksi jättää yhden yhteisen erillistä tonttia koskevan hakemuksen.

Tonttien valintajärjestys määritellään arpomalla. Ensin arvotaan ryhmien ja sitten erillisten tonttien hakijoiden järjestys.

Tarkoituksena on, että tonttien hakijat itse muuttavat asumaan vuokrattaville tonteille rakennettaviin asuntoihin.

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

Kiinteistövirastossa tonttien hakua ja varaamista hoitavat:

Riku Koponen, puh 09 – 310 31800, 040 5258 165
 Tuomas Kivelä, puh 09 – 310 36455, 050 505 3294

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

2. TONTTIEN HAKUOHJEET

Tontteja voivat hakea vain luonnolliset henkilöt eivätkä esim. osakeyhtiöt tai muut yritykset. Hakijat voivat muodostaa omatoimisia rakennuttajaryhmiä, jotka hakevat yhteen rakennettavia tonttiryhmiä. 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 b, Puolison tiedot

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

Kohta 2, Mahdollisen toisen asunnon hakijoiden tiedot

- Jos haettavalle tontille on tarkoitus rakentaa kaksi asuntoa, joilla on eri omistajat, tässä kohdassa ilmoitetaan toisen asunnon tulevien asukkaiden tiedot.

Kohta 3, Hakijaryhmä

- Tähän kohtaan merkitään hakijaryhmän yhdyshenkilön nimi. Koska tonttiryhmissä on eri määrä tontteja (4-8), ryhmä ratkaisee kokoonpanonsa eri kohteissa. Kahdeksan tontin ryhmä voidaan jakaa kahtia. Hakijaryhmissä voi olla vain neljä perhettä ja kohteissa, joissa talojen määrä viisi tai kuusi, voidaan ryhmiä täydentää myöhemmin. Ryhmien jäsenet voivat hakea myös erillisiä tontteja.

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.

Alustava hanke- ja rahoitussuunnitelma

- Suunnitelmasta tulee ilmetä miten asuntohanke tulitaisiin toteuttamaan, mahdollisesti käytössä olevat asiantuntijat (pääsuunnittelija ja/tai projektin vetäjä referensseineen), mahdollinen luonnossuunnitelma sekä hankkeen kustannusarvio ja rahoitussuunnitelma. Ilmeisen epärealististen hanke-suunnitelmien esittäjille ei tarjota tonttia.
- Mikäli hakijat ovat muodostaneet ryhmän, tulee se ilmetä hankesuunnitelmasta. Hakijaryhmän tulee esittää yhteinen hankesuunnitelma ja kunkin hakijan osalta rahoitussuunnitelma. 2. asunnon hakijan tulee myös esittää rahoitussuunnitelma.

2.1 Hakijoiden tietojen luovutus

Tonttien varaajien tiedot kiinnostavat markkinointimielessä mm. talotehtaita 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 puhelinnumerotiedustelusta 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, tontin varaajilla 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 on 28.11.2011 – 20.1.2012.

Hakemukset liitteineen on palautettava viimeistään perjantaina 20.1.2012 klo 16.00 kiinteistöviraston neuvontaan osoitteeseen Fabianinkatu 31 D, 4.krs. tai postitse osoitteella:

Kiinteistövirasto
 PL 2200
 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kirjekuoreen tunnus ”Kaupunkipientalot /Ormuspelto 2011”

Myös postitse lähetettyjen hakemusten pitää olla perillä perjantaina 20.1.2012 klo 16 mennessä. Hakemusta ei voi tehdä sähköisesti.

Hakuohje on noudettavissa yllä olevasta osoitteesta klo 8.15 – 16.00 ja sen voi myös tulostaa nettiosoitteesta www.hel.fi/kv/tontti

Hakuaikana tonttiosastolla yllä mainitussa osoitteessa on nähtävänä asema-kaava määräyksineen, havainnekuvia, rakennustapaohje, piirustuksia kaupunkipientaloista, pohjarakennussuunnitelmat, jne. materiaalia hankkeesta. Pientaloasiamies Riku Koponen pyrkii olemaan tavattavissa ainakin iltapäivisin klo 13–15. Tapaamisen voi varmistaa puhelimitse tai sähköpostilla.

Hankkeesta kiinnostuneille järjestetään tiedotustilaisuus kaupunkisuunnitteluviraston tiedotuspisteessä Laiturissa entisen linja-autoaseman tiloissa Narikatorin varrella 10.1.2012 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 ensimmäiselle sijalle asettamansa tontin tai tonttiryhmän. Seuraaville hakijoille esitetään sitten vuoronperään heidän oman valintalistansa mukaista parasta vielä vapaana olevaa tonttia. Hakijalle tai hakijaryhmälle tarjotaan tonttia tai tontteja vain kerran.

Kiinteistölautakunnalle esitetään arvonnassa päätettäväksi tonttien varaajat ja 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.

3. SUUNNITTELUTILANNE JA RAKENNUSVALMIUS

Tonttien pinta-alat vaihtelevat välillä 245 m² - 360 m². Rakennusoikeudet vaihtelevat välillä 160 k-m² - 210 k-m². Kaikille tonteille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa.

Tonteilla 1-8 korttelissa 38275 ja korttelissa 38099 tonteilla 18–23 on kaavamerkintä AP-2 (asuinpientalojen korttelialue), jonka mukaan osa rakennusoikeudesta on rakennettava työtiloiksi Teerikukontien varteen.

Muilla tonteilla kaavamerkintä on AP-1 (asuinpientalojen korttelialue).

Kaikille tonteille saa kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa asumista palvelevia tiloja kuten varasto-, huolto-, askartelu-, sauna-, teknisiä tiloja sekä lasikuisteja enintään 20 % kerrosalasta. Kaikille tonteille saa rakentaa kerrosalan lisäksi enintään 15 m² autopaikkaa kohden autosuojia asunnon ensimmäiseen kerrokseen ja talousrakennuksen rakennusalalle. Kaikilla tonteille kerrosalasta saa enintään 25 % rakentaa ympäristöhäiriötä tuottamattomiksi työtiloiksi.

Tonttien maaperää on etukäteen vahvistettu painumien varalla ja rakennusalat on paalutettu sekä niille on rakennettu talojen perustukseksi betonilaatta. Lisäksi tonttien rajoille on rakennettu etukäteen kunnallistekniikan liittymät. Perustuksista ja liittymistä peritään liitteissä mainittu maksu. Erikseen toteutettuna tämä esirakentaminen olisi maksanut ainakin kaksi kertaa enemmän ja ollut tonteittain rakennettuna hyvin vaikeaa.

Asemakaavan määräysten mukaan tonteille tulee rakentaa kellari ja/tai ullakko. Kellarin rakentaminen on mahdollista vain neljälle tontille (38099/27–30). Näillekin tonteille saa rakentaa ullakon. Kellarin ja ullakon pinta-alaa ei laske ta rakennusoikeuteen. Rakennusten kerrosluvaksi on merkitty III½, mikä tarkoittaa, että kolmanteen kerrokseen saa sijoittaa asuin- tai työtilaa puolet alempien kerrosten alasta. Rakennusluvan yhteydessä voidaan vähäisenä poikkeaman hyväksyä ullakon jättäminen rakentamatta. Talousrakennusten enimmäiskerrosluku on I½, joten talousrakennuksen toiseen kerrokseen voi sijoittaa asuin- tai työtilaa puolet alemman kerroksen pinta-alasta.

3.1 Asemakaavatilanne

Kaikilla tonteilla on voimassa oleva asemakaava nro 11465 ja tonttijako. Ormuspellon kaupunkipientaloille on lisäksi laadittu rakentamistapaohjeet, 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.

3.2 Asuntojen määrä

Tonttien asuntorakennusoikeudet ovat osalla tonteista niin suuria, että kahden asunnon rakentaminen on mahdollista. Ainakin pääasuntoa pienemmän ns. sivuasunnon voi hyvällä suunnittelulla sijoittaa kaikille tonteille. Kummallakin asunnolla tulee olla oma sisäänkäynti ulkoa.

Molemmat asunnot voivat olla samassa omistuksessa. Mikäli asunnoille suunnitellaan eri omistajia, tulee se ilmetä hakemuksesta. Tällöin tontti vuokrataan prosenttiosuuksina eri omistajille (esim. yksi asunto 70 % tai 35 + 35 % ja toinen asunto 30 % tai 15 + 15 %). Tonttien vuokrausosuudet tulee ilmoittaa haettaessa pitkäaikaista vuokrasopimusta.

3.3 Hakijaryhmät

Haettavat tontit ovat viidessä ryhmässä: kaksi neljän, yksi viiden, yksi kuuden ja yksi kahdeksan tontin ryhmä. Vaikka tonteille on rakennuttu etukäteen perustukset, suunnittelu ja rakentaminen on syytä tehdä ainakin runkovaiheeseen asti yhtä aikaisesti kussakin tonttiryhmässä, jotta taloriviin ei jäisi eikä eriaikainen rakentaminen häiritsisi naapureita.

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. Kahdeksan tontin ryhmään voi olla vaikea kerätä riittävästi kumppaneita, joten näitä tontteja voi hakea myös neljän perheen ryhmänä: tontit 38275/1-4 ja 38275/5-8. Kaikki ryhmähakemukset voi näin tehdä

neljän perheen ryhminä. Kohteissa, joissa tonttien määrä on viisi 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 rasitteet

Tontit on lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin kaupungin toimesta.

Kiinteistöä varten voidaan toisen kiinteistön alueelle merkitä maanvuokrasopimukseen rasitteen luonteisia 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 rasitteen luonteisista ehdoista kuten kulkuyhteyden rakentamisesta, käyttämisestä ja kunnossapidosta sekä niistä syntyvistä kustannuksista.

Ennen maanvuokrasopimuksen tekemistä tulee varaajien maksaa tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikulut (yhteensä 1 264 euroa/tontti).

3.5 Pysäköinti

Asemakaavan määräysten mukaan tulee rakentaa yksi pysäköintipaikka (autopaikka, -katos tai -talli) kutakin 80 k-m² kohden. Kuitenkin asuntoa varten riittää kaksi pysäköintipaikkaa. Pysäköintipaikoista ainakin puolet tulee sijoittaa tonteille ja puolet voidaan sijoittaa tontin ulkopuolelle LPA-tonteille tai katualueelta pysäköintiin varatuille alueille. Näiden paikkojen käyttöoikeudesta rakennusvirasto perii noin 3 000 euron kertakaikkisen korvauksen.

4. TONTIN VARAAMINEN JA LUOVUTTAMINEN

4.1 Varauksen vahvistaminen ja varausaika

Kiinteistölautakunta päättää tonttien varaamisesta arvonnän jälkeen helmikuussa 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. Varaustajan katso-

taan 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, mutta varauksen saajat voivat 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.

Mikäli joku rakennuttajaryhmään kuuluva hakija tai varaaja luopuu tontistaan, voi hakijaryhmä esittää uutta varaajaa. Mikäli ryhmä ei esitä uutta varaajaa, esitetään vapautunutta tonttia arvontajärjestyksessä seuraavana olevalle yksittäisen tontin hakijalle. Jos kokonainen ryhmä luopuu tonteistaan, tontteja tarjotaan seuraavalle ryhmälle tai seuraaville hakijoille.

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 4 kuukauden kuluessa varausajan päättymisestä lukien.

4.2 Lyhytaikainen maanvuokrasopimus

Tonttiosaston päällikkö 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 asemapiirrokset, kunkin yhteen rakennettavan tonttiryhmän 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 Jani Kuokkanen puhelin: 09–310 71427. 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 Esirakentamisen kustannusten suorittaminen

Ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista vuokralaisen tulee maksaa tontin esirakentamisen, perustusten tekemisen, tonttiliittymien jne. kustannukset, jotka vaihtelevat rakennusoikeuden mukaan 31 040 – 40 740 €. Kustannukset tonteittain on esitetty liitteissä. Kun vuokralainen hakee pitkäaikaista maanvuokrasopimusta, tonttiosasto lähettää esirakentamisesta laskun, jonka maksamisesta tulee esittää kuitti allekirjoitustilaisuudessa. Maksun suorittamisen ja maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen siirtyvät perustukset ja tonttiliittymät vuokralaisen omistukseen.

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 valmistelelee vuokrauspäätökset kiinteistölautakunnalle, joka koontuu joka toinen viikko torstaisin. Asian valmistelu siihen pisteeseen, 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 1 264 euroa.

4.7 Vuokra-aika ja tontin vuokra

Tontit tullaan vuokraamaan yli 60 vuodeksi siten, että tonttien maanvuokrasopimukset ovat voimassa 31.12.2075 saakka. Liitteenä on malli pitkäaikaisesta maanvuokrasopimuksesta.

Maanvuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin. Esitteessä ilmoitettu vuosi-vuokra on laskettu syyskuu 2011 indeksin mukaan. Ensimmäinen maanvuokrasopimuksen tekemisen jälkeen maksettava vuosivuokra on tässä esitteessä ilmoitettu tontin vuokra lisättynä elinkustannusindeksin osoittamalla nousulla syyskuusta 2011 maanvuokrasopimuksen tekoaikaan. Maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin kaksi euroa huoneistoneliötä kuukaudessa. 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 ullakotiloista ei peritä maanvuokraa. Mikäli rakennusluvan mukaan toteutettava asuntorakennusoikeus on suurempi kuin asemakaavaan on merkitty, peritään tontin vuokraa käytetyn rakennusoikeuden mukaan.

4.8 Lunastusehto

Vuokralaisella on 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 maanvuokrasopimuksen 21§:n voimassaoloaikana siirtää ainoastaan luonnolliselle henkilölle. Siten vuokraoikeuden siirto esim. asunto-osakeyhtiölle on tuona aikana kielletty.

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 etusijalle 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 3642 |

6. RAKENNUSSUUNNITTELU JA RAKENNUSLUPA

Kaupunkipientalon suunnittelussa on käytettävä päteviä suunnittelijoita hankkeen vaatimusluokka 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 tavoitteena 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 puutteellisenä 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 väestökisterikeskukselle. 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

Kaupunki huolehtii tontin maaperän puhdistamisesta, mikäli maaperässä ilmenee tontin aikaisemmasta käytöstä johtuvia epäpuhtauksia. Puhdistaminen on pyritty hoitamaan jo tonttien maaperää vahvistettaessa ja perustuksia rakennettaessa.

Alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimukset vuonna 2010. Tutkimuksissa todettiin yli metrin syvyydellä savessa haitta-aineita. Haitta-ainepitoisuuksien perusteella laadittiin riskinarvio, joka toimitettiin Helsingin ympäristökeskukselle. Helsingin ympäristökeskuksen 3.11.2011 antaman lausunnon mukaan riskinarvio on toteutettu riittävän luotettavasti ja haitta-aineista ei aiheudu vaaraa kaavan mukaisessa käytössä.

Mikäli haitta-ainepitoiset maat tulevat rakentamisen vuoksi poistettaviksi vastaa kaupunki tällöinkin itse kunnostuksen valvonnasta, näytteiden analysoinnista ja pilaantuneiden maa-ainesten vastaanotosta käsittelyalueilla.

7.2 Rakennusten ja rakenteiden pohjarakenteet

Tontit ovat paksulla savikolla. Painumien vähentämiseksi tonttien maaperää on vahvistettu tekemällä massastabilointi ja lamellipilarointi.

Rakennusalojen kohdalle on rakennettu perustuksiksi paalulaatat. Betonilaatat on perustettu teräsbetonipaalujen varaan. Pohjaveden korkeuden takia vain neljällä tontilla pohjalaatan korkeusasema mahdollistaa kellarin rakentamisen. Nämä tontit selviävät liitteistä. Muille tonteille ei voi rakentaa kellareita.

Paalulaatat eristyksineen on peitetty murskesoralla (0-32mm). Peittopaksuus tonteilla, joille voi rakentaa kellarin, on 1,0 metriä ja muilla tonteilla 0,5 metriä. Kartta ja luettelo kellarittomista ja kellarillisista tonteista on liitteissä.

Perustusten/paalulaattojen alle ja viereen on asennettu salaoja-, sadevesiviemäriputket ja radonputkistot. Putkien päät on tulpattu.

8. KUNNALLISTEKNIikka

Alueen kadut on rakennettu vähintään alempaan luokkaan eli päällystettyinä. Kaikki tontit tulee liittää yleiseen vesi-, viemäri- ja sadevesiverkkoon. Joidenkin tonttien sade- ja jätevedet joudutaan pumpaamaan kellarikerroksesta. Sähkö- ja puhelinverkkoihin voidaan liittyä normaalisti. Mikäli liittymisjohdot johdetaan naapuritontin kautta, maanvuokrasopimuksiin liitetään tähän tarvittavat rasitteenluonteiset ehdot.

8.1 Vesijohto-, jätevesi- ja sadevesiviemäri liittymä

HSY Helsingin Vesi palvelee kaikissa vesi- ja viemäriverkkoon liittymistä koskevissa kysymyksissä. Tietoa liittymisohjeista löytyy HSY:n internet-sivuilta www.hsy.fi/vesi/asiointi.

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

Kaikille tonteille on rakennettu kaukolämmön liittymävaraus tontin rajan välittömään läheisyyteen, pääsääntöisesti tontin puolelle. Kaukolämpöön tulee liittyä, ellei rakennus kuluta selvästi energialuokkaa A vähemmän energiaa ja käytetään uusiutuviin energialähteisiin perustuvaa vähäpäästöistä lämmitysjärjestelmää.

Kaukolämpöliittymän liittymävarausmaksu (1 000 euroa alv. 0 %) sisältyy tontin esirakentamiskustannuksiin. Liittymävarausmaksu hyvitetään liittymismaksusta täysimääräisenä lopullisen liittymäsopimuksen maksun yhteydessä.

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 liittyjä voi tilata kustannuksellaan Helsingin Energialta tai teettää omalla sähköurakoitsijallaan.

8.4 Jätehuolto

Kaupunkipientaloalueella jätehuolto hoidetaan keskitetysti eikä tonttikohtaisesti. Alueelle rakennetaan viiteen paikkaan jätehuoltoa varten syväkeräysasemat kaikille jätejakeille. Kaikkien kaupunkipientalotonttien varaus- ja vuokraehdoin tulee velvoite liittyä tähän jätehuoltojärjestelmään sekä osaltaan vastata sen kustannuksista.

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

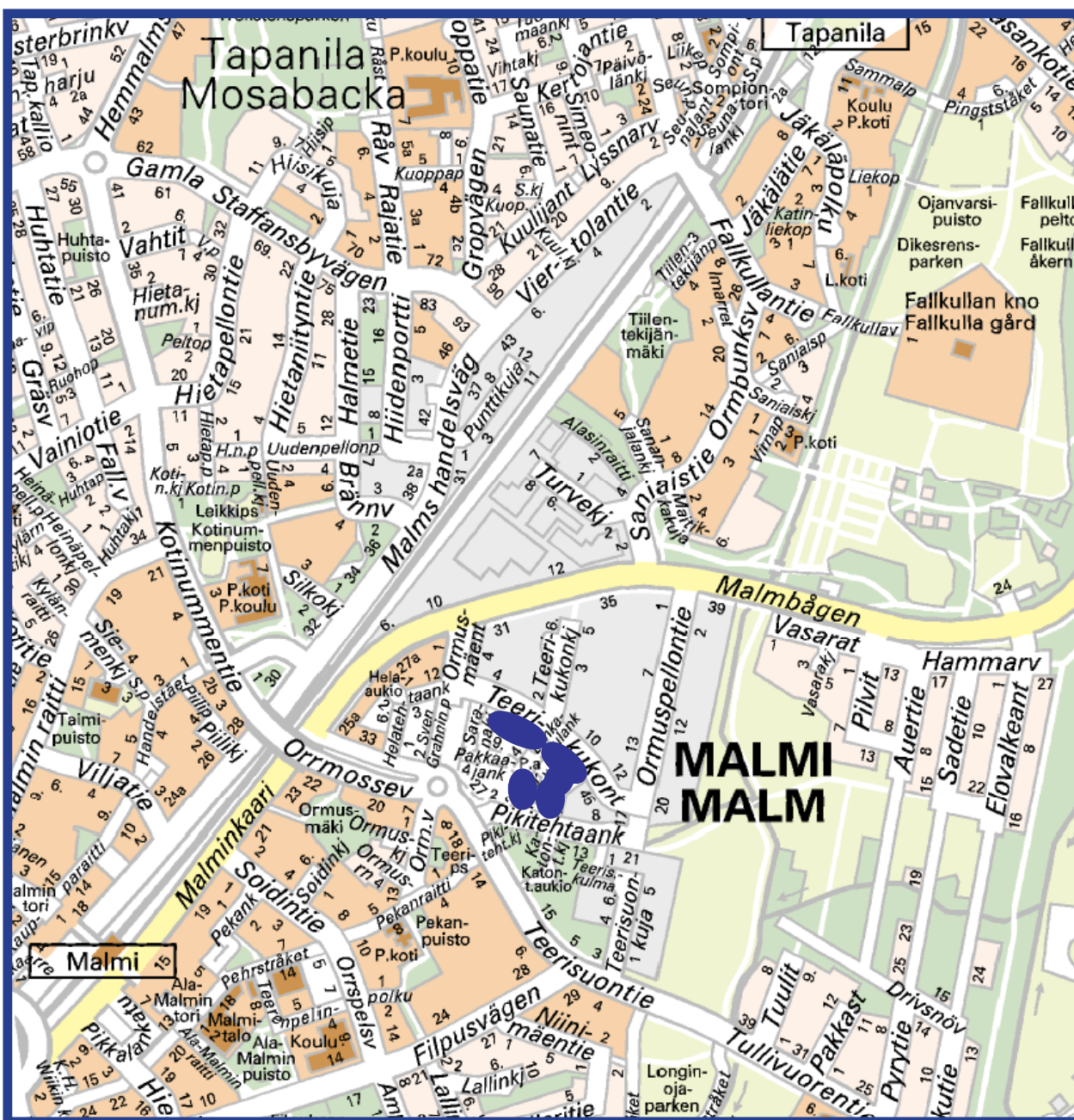
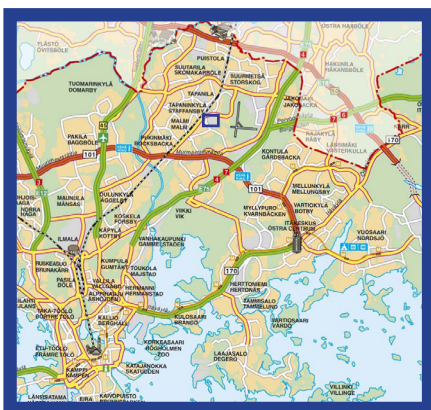
Valtion varoista voidaan omakotirakentajalle myöntää korkotukea pankkilainaan. Edellytyksenä on että rakennettava omakotitalo on ns. matalaenergiatalo. Matalaenergiatalossa laskennallinen lämpöhäviön tulee olla enintään 60 % rakennukselle määritellystä rakentamismääräysten mukaisesta vertailu lämpöhäviöstä. 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 haku-aika on pääsääntöisesti jatkuva. Hakemukset käsitellään jättämisjärjestyksessä Lisätietoja saa ja hakulomakkeita ohjeineen voi tulostaa asuntoasiainosaston verkkosivuilta www.hel.fi/kv/asunto , josta Lainat->Lainat asunnon rakentamiseen ja Korkotuki->Korkotuki omakotitalon rakentamiseen.

10 LIITTEET

- 10.1 Tonttien sijaintikartta**
- 10.2 Pinta-alat, rakennusoikeustiedot, vuokrat**
- 10.3 Asemakaava määräyksineen**
- 10.4 Asemakaavan havainnekuva**
- 10.5 Rakentamistapaohje**
- 10.6 Tonttijakokartat**
- 10.7 Piirustukset paalulaatoista**
- 10.8 Malli maanvuokrasopimuksesta**



ORMUSPELTO KAUPUNKIPIENTALOTONTIT 2011

| kortteli | tontti | osoite | pinta-ala | rak.oik. | vuosivuokra € | esirakentamis- | kellari | valinta- |
|--------------|--------|-------------------|----------------|------------------|-----------------|----------------|---------|-----------|
| | | | m ² | k-m ² | ind.1823,9/2011 | maksu | | järjestys |
| 38275 | 1 | Teerikukontie 13 | 287 | 170+40 | 3 974 | 40740 | EI | |
| | 2 | Teerikukontie 15 | 305 | 170+40 | 3 974 | 40740 | EI | |
| | 3 | Teerikukontie 17 | 292 | 170+40 | 3 974 | 40740 | EI | |
| | 4 | Teerikukontie 19 | 292 | 170+40 | 3 974 | 40740 | EI | |
| | 5 | Teerikukontie 21 | 292 | 170+40 | 3 974 | 40740 | EI | |
| | 6 | Teerikukontie 23 | 292 | 170+40 | 3 974 | 40740 | EI | |
| | 7 | Teerikukontie 25 | 295 | 170+40 | 3 974 | 40740 | EI | |
| | 8 | Teerikukontie 27 | 298 | 170+40 | 3 974 | 40740 | EI | |
| 38276 | 3 | Huopanaulankatu 8 | 342 | 180 | 3 409 | 34920 | EI | |
| | 4 | Huopanaulankatu 6 | 342 | 180 | 3 409 | 34920 | EI | |
| | 5 | Huopanaulankatu 4 | 342 | 180 | 3 409 | 34920 | EI | |
| | 6 | Huopanaulankatu 2 | 360 | 180 | 3 409 | 34920 | EI | |
| 38099 | 9 | Huopanaulankatu 1 | 320 | 180 | 3 409 | 34920 | EI | |
| | 10 | Huopanaulankatu 3 | 304 | 180 | 3 409 | 34920 | EI | |
| | 11 | Huopanaulankatu 5 | 304 | 180 | 3 409 | 34920 | EI | |
| | 12 | Huopanaulankatu 7 | 303 | 180 | 3 409 | 34920 | EI | |
| | 13 | Huopanaulankatu 9 | 303 | 180 | 3 409 | 34920 | EI | |
| 38099 | 27 | Pakkaajanaukio 1 | 294 | 160 | 3 026 | 31040 | KYLLÄ | |
| | 28 | Pakkaajanaukio 3 | 253 | 160 | 3 026 | 31040 | KYLLÄ | |
| | 29 | Pakkaajanaukio 5 | 253 | 160 | 3 026 | 31040 | KYLLÄ | |
| | 30 | Pakkaajanaukio 7 | 245 | 160 | 3 026 | 31040 | KYLLÄ | |
| 38099 | 18 | Teerikukontie 29 | 277 | 170+40 | 3 974 | 40740 | EI | |
| | 19 | Teerikukontie 31 | 277 | 170+40 | 3 974 | 40740 | EI | |
| | 20 | Teerikukontie 33 | 277 | 170+40 | 3 974 | 40740 | EI | |
| | 21 | Teerikukontie 35 | 277 | 170+40 | 3 974 | 40740 | EI | |
| | 22 | Teerikukontie 37 | 277 | 170+40 | 3 974 | 40740 | EI | |
| | 23 | Teerikukontie 39 | 264 | 170+40 | 3 974 | 40740 | EI | |



38. kaupunginosa Malmi, Ala-Malmi
Kortteli 38091
Kortteli 38092, tontit 10, 14 ja 15
Kortteli 38098, tontti 5
Kortteli 38099
Kortteli 38104, tontti 9
Puisto-, suojaviher-, katu- ja yleiset pysäköintialueet
Asemakaavan muutos 1:1000
(Muodostuu uudet korttelit
38273, 38274, 38275, 38276, 38277)

38 stadsdelen Malm, Nedre Malm
Kvarter 38091
Kvarter 38092, tomter 10, 14 och 15
Kvarter 38098, tomt 5
Kvarter 38099
Kvarter 38104, tomt 9
Park-, skyddsgrön-, gatu- och allmänna parkeringsområden
Detaljplaneändring 1:1000
(De nya kvarteren 38273, 38274,
38275, 38276, 38277 bildas)

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO ASEMAKAAVAOSASTO
HELSINGFORS STADSPLANERINGSKONTOR DETALJPLANEAVDELNINGEN

| | |
|---------------|-----------------|
| KSLK | 15.12.2005 |
| STPLN | |
| NÄHTÄVÄNÄ | 10.2.-13.3.2006 |
| TILL PÅSEENDE | |
| MUUTETTU | 12.10.2006 KSLK |
| ÄNDRAD | |

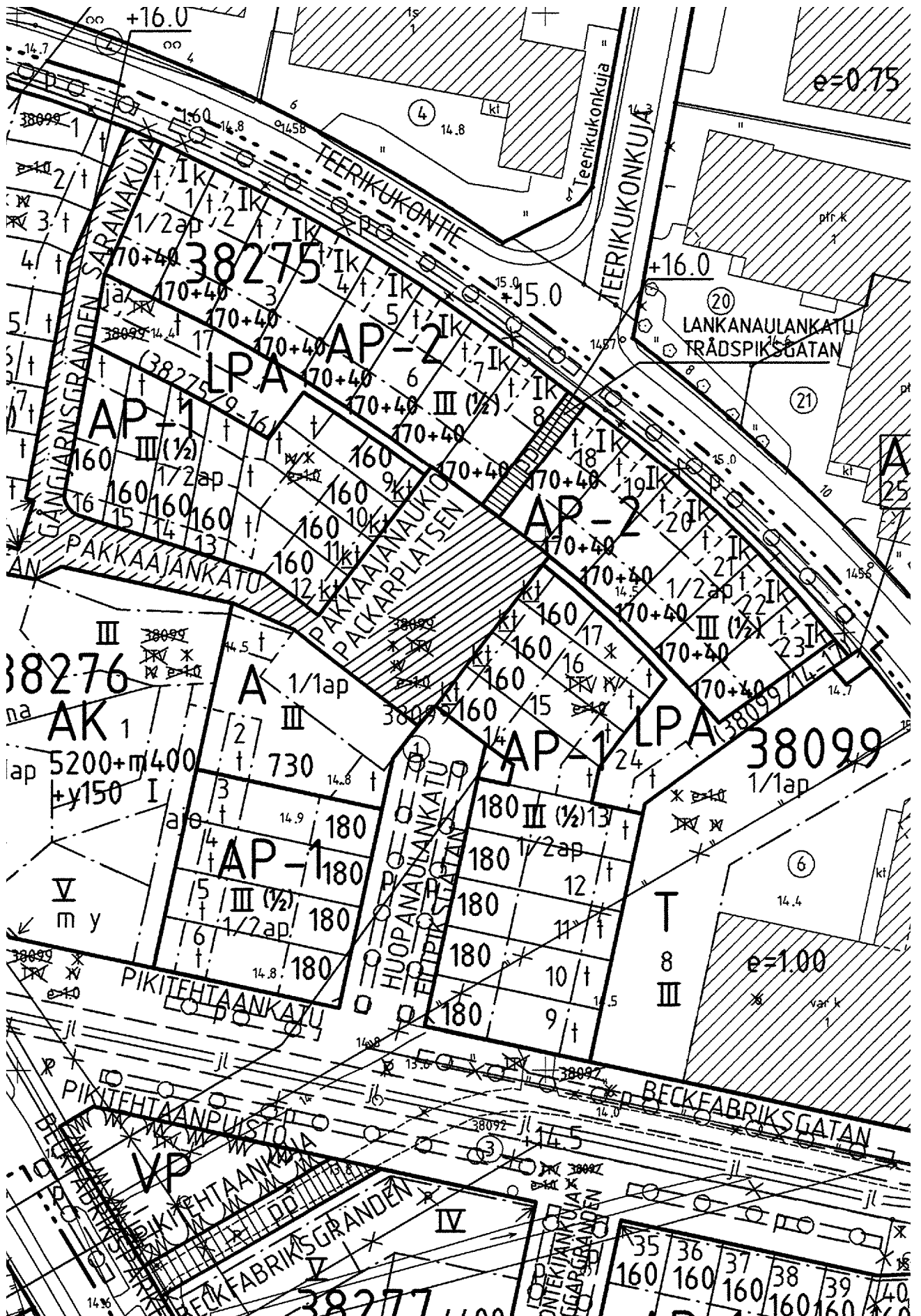
| | |
|-------------------|-----------|
| HYVÄKSYTTY KVSTO | 28.3.2007 |
| GODKÄND STGE | |
| SAANUT LAINVOIMAN | 11.5.2007 |
| VUNNIT LAGA KRAFT | |

11465




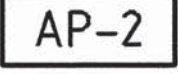



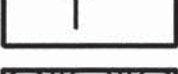
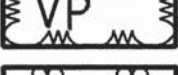
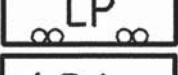
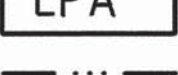













| | |
|-------------|---------------------------------|
| PIIRUSTUS | |
| RITNING | |
| PÄIVÄYS | 15.12.2005 |
| DATUM | |
| LAATINUT | MATTI VISANTI, SAKARI PULKKINEN |
| UPPGJORD AV | |
| PIIRTÄNYT | MARJA LEINO |
| RITAD AV | |


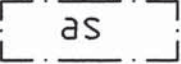

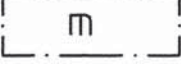
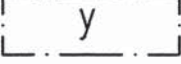
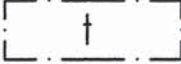



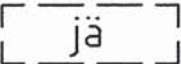
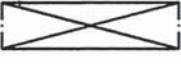
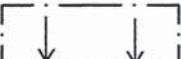
ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ
DETALJPLANECHEF

ANNELI LAHTI



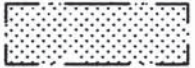
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSETDETALJPLANE BETECKNINGAR OCH
-BESTÄMMELSER

| | | |
|---|---|--|
|  | Asuinrakennusten korttelialue. | Kvartersområde för bostadshus. |
|  | Asuinkerrostalojen korttelialue. | Kvartersområde för flervåningshus. |
|  | Asuinpientalojen korttelialue. | Kvartersområde för småhus. |
|  | Asuinpientalojen korttelialue. Osa rakennusoikeudesta on rakennettava työtiloiksi Teerikukontien varteen. | Kvartersområde för småhus. Del av byggnadsrätt skall byggas som arbetsutrymme vid Orrtuppsvägen. |
|  | Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. | Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet. |
|  | Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. | Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. |
|  | Toimitilarakennusten korttelialue. | Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. |
|  | Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. | Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. |
|  | Puisto. | Park. |
|  | Yleinen pysäköintialue. | Område för allmän parkering. |
|  | Autopaikkojen korttelialue. | Kvartersområde för bilplatser. |
|  | 2 m kaava-alueen rajan 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. |
|  | Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista | Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas. |
|  | Kaupunginosan numero. | Stadsdelsnummer. |
|  | Kaupunginosan nimi. | Namn på stadsdel. |
|  | Korttelin numero. | Kvartersnummer. |
|  | Ohjeellisen tontin numero. | Nummer på riktgivande tomt. |
|  | Kadun, tien, katuaukion, torin tai puiston nimi. | Namn på gata, väg, öppen plats, torg eller park. |
|  | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. | Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. |
|  | Lukusarja joka yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asutokerrosalan enimmäismäärän neliömetreinä, toinen luku myymälätilaksi varattavan kerrosalan enimmäismäärän ja kolmas luku asukkaiden yhteistiloiksi käytettävän vähimmäismäärän neliömetreinä. | Talserie, som sammanlagd anger byggnadsrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger det maximala antalet kvadratmeter bostadsvåningsyta, det andra talet det maximala antalet kvadratmeter som skall reserveras för butiksutrymmen och det tredje talet det minsta antal kvadratmeter som skall användas för invånarnas gemensamma bruk. |

| | | |
|---|---|--|
| IV | 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 därav. |
| III (1/2) | Suluissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. | Bråktal inom parentes efter romersk siffra anger hur stor del av den största våningens areal i byggnadens översta våning får användas för utrymmen som inräknas i våningsytan. |
| e=1.00 | Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. | Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta. |
| +16.0 | Maanpinnan likimääräinen korkeusasema. | Ungefärlig markhöjd. |
| <u>6</u> | Alleiviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuksen korkeuden tai muun määräyksen. | Det understreckade talet anger byggnadshöjd eller annan bestämmelse som ovillkorligen skall iakttas. |
|  | Rakennusala. | Byggnadsyta. |
|  | Asuntolarakennuksen rakennusala. | Byggnadsyta för internat. |
|  | Työtilarakennuksen rakennusala. | Byggnadsyta för arbetsutrymmebyggnad. |
|  | Myymälän rakennusala. | Byggnadsyta för butik. |
|  | Kokoontumistiloja sisältävä rakennusala. | Byggnadsyta för mötesutrymmen. |
|  | Talousrakennuksen rakennusala. Rakennusosalalle saa sijoittaa autosuoja-, varastotms. tiloja. AP-1 ja AP-2 -korttelialueilla enimmäiskerrosluku on 1 1/2 ja talousrakennuksiin saa sijoittaa myös työ- ja asuintiloja. | Byggnadsyta för ekonomibygnad. På byggnadsytan får placeras garage-, förråd- eller motsvarande utrymmen. På AP-1 och AP-2 -kvartersområde maximiantalet våningar är 1 1/2 och i ekonomibygnader får placeras också arbets- och bostadsutrymmen. |
|  | Katoksen rakennusala. | Byggnadsyta för skärmtak. |
|  | Maanalainen tila. Maanalaiseen tilaan saa sijoittaa pysäköintipaikkoja, väestönsuojia, varasto- ja teknisiä tiloja. Tonttien välille ei tarvitse rakentaa väliseiniä. Pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa pihalle. | Underjordiskt utrymme. I underjordiskt utrymme får placeras parkeringsplatser, skyddsrum, förråd och tekniska utrymmen. Mellan tomterna skall inte byggas gränsväggar. Frånluft från parkeringsanläggningen får inte ledas ut på gården. |
|  | Teknistä huoltoa palvelevan rakennuksen rakennusala. | Byggnadsyta för byggnad för teknisk försörjning. |
|  | Ohjeellinen jätehuoltoa varten varattu rakennusala. Alueet on varattu AP-1 ja AP-2-korttelialueiden kiinteistöjen jätehuoltoa varten. Kiinteistöt vastaavat yhdessä alueiden rakentamisesta ja huollosta. | Riktgivande för avfallshantering reserverad byggnadsyta. Områdena är reserverade för avfallshandlingen för fastigheterna på kvartersområdena AP-1 och AP-2. Fastigheterna ansvarar gemensamt för byggande och underhåll av områdena. |
|  | 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 tomtgränsen, 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. |



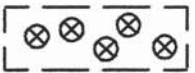
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään luvun osoittama määrä dBA.



Istutettava alueen osa.



Ohjeellinen puu tai puurivi.



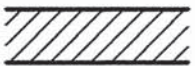
Suojeltava puusto.



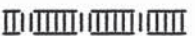
Katu.



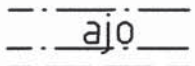
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



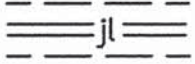
Pihakatu.



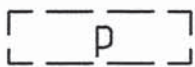
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



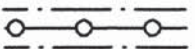
Ajoyhteys.



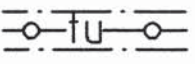
Raidejoukkoliikenteelle varattu ohjeellinen katualueen osa.



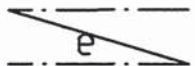
Pysäköimispaikka.
Katualueelle merkityn ohjeellisen pysäköimispaikan läpi saa osoittaa ajoyhteyden tontille.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Maanalaista johtoa ja tulvapainannetta varten varattu alueen osa.



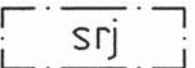
Eritasoristeys.

$1/2ap$

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

(38275/9-16)

Suluissa oleva luku ilmoittaa niiden tonttien numerot, joiden autopaikkoja saa sijoittaa korttelialueelle.



Suojeltava julkisivun osa.
Rakenne on kaupunkikuvallisesti arvokas. Sitä saadaan käyttää uuden julkisivun osana.

Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst det dBA-värde som talet anger mot denna sida av byggnadsytan.

Del av område som skall planteras.

Riktgivande träd eller trädrad.

Trädbestånd som skall skyddas.

Gata.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.

Gårdsgata.

För allmän gångtrafik reserverad del av område.

Körförbindelse.

För spårkollektivtrafik reserverad riktgivande del av gatuområde.

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

För underjordisk ledning reserverad del av område.

För underjordisk ledning och avrinningsfåra reserverad del av område.

Planskild korsning.

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

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

Del av fasaden som skall skyddas.
Strukturen är värdefull för stadsbilden. Den får användas som del av ny fasad.

Yleistä

Asunnoilla on oltava oma ulko-ovi ja piha.

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

Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa.

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

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

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

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

Asuinrakennuksiin saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työtilaa enintään 25 % 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.

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

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

Katot

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

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

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.

Allmänt

Bostäderna skall ha en egen ytterdörr och en egen gård.

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

På tomten får byggas högst två bostäder.

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.

Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får byggas sammanlagt högst 20 % av bostadsvåningsytan utanför bostaden belägna utrymmen som betjänar boendet såsom förråds-, service-, bastu- och tekniska utrymmen samt glasverandor.

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

I bostadsbyggnaderna får placeras ickemiljöstörande arbetsutrymmen högst 25 % 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 granntomtens 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 rivs.

Gavlar som förblir synliga behandlas såsom fasader.

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

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.

Taken

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

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

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.

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

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

Pihat

Pientalojen (AP-1, AP-2) pihat rajataan huone-
maisiksi tiloiksi pääosin muurein, joiden eni-
mäiskorkeus on 2 m.

Kiinteistöjen on osallistuttava yhteiseen jäte-
huoltojärjestelmään.

ASUMISTA PALVELEVAT YHTEISKÄYTTÖI- SET (AH) KORTTELIALUEET:

Korttelialueelle saa sijoittaa enintään 100 m²
suuruisen talousrakennuksen.

TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELI- ALUEET (KTY):

Julkisivujen materiaalin on oltava pääasiallisesti punainen tai ruskea tiili tai keraaminen laatta.

Julkisivujen enimmäiskorkeus on 13 m.

TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUEET (T):

Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää
toimisto- ja vastaaviin tiloihin sekä tehtaan-
myymälöihin enintään 40 %.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

Korttelissa 38104/10 julkisivujen materiaali-
na on oltava pääasiallisesti punainen tai ruskea tiili tai keraaminen laatta.

Julkisivujen enimmäiskorkeudet ovat:
2 kerrokseen oikeuttavalla rakennusalalla 11 m
3 kerrokseen oikeuttavalla rakennusalalla 13 m

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT:

- asunnot kerrostaloissa 1 ap/95 k-m²
- kaupungin vuokra-asunnot kerrostaloissa 1 ap/110 k-m²
- pientaloasunnot 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
- toimistotilat 1 ap/60 k-m²
- teollisuus- ja 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.

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

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

Gårdarna

Gårdarna på småhustomter (AP-1, AP-2) inhägnas till uterum huvudsakligen med mur, högst 2 m hög.

Fastigheter skall deltas i den gemensamma avfallshanteringen.

KVARTERSOMRÅDE I SAMBRUK SOM BETJÄNAR BOENDET (AH):

På kvartersområde får placeras en ekonomi-
byggnad, högst 100 m².

KVARTERSOMRÅDE FÖR VERKSAM- HETSBYGGNADER (KTY):

Materialet i fasader skall huvudsakligen utgöras av tegel eller keramisk platta i röd eller brun färg.

Maximihöjden för fasad är 13 m.

KVARTERSOMRÅDE FÖR INDUSTRIBYGGNADER (T):

Av tomts byggda våningsyta får högst 40 % användas för kontors- och motsvarande utrymmen samt för fabriksbutiker.

På kvartersområde får inte placeras sådan anläggning som i omgivningen förorsakar störande buller, skakning, luftförorening eller annan störning.

Materialet i fasader i kvarteret 38104/10 skall huvudsakligen utgöras av tegel eller keramisk platta i röd eller brun färg.

Maximihöjden för fasad är:
på byggnadsyta för 2 våningsbyggnad 11 m
på byggnadsyta för 3 våningsbyggnad 13 m

MINIMIALTAL BILPLATSER:

- bostäder i flervåningshus 1 bp/95 m² vy
- bostäder i stadens flervåningshyreshus 1 bp/110 m² vy.
- småhusbostäder 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
- industri- och 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 SJOITTAMINEN:

Omalle tontille sijoitettavat pysäköintipaikat sijoitetaan autotalleihin tontin rakennuksiin, talousrakennuksiin, niiden rakennusaloille tai asemakaavakarttaan merkityille pysäköintipaikoille. Asuinkerrostalojen korttelialueilla saa porraskäytävien läheisyyteen sijoittaa liikuntaesteisille yhden autopaikan.

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

Muut kuin edellä mainitut autopaikat sijoitetaan joko muille korttelialueille tai rakennetaan kaupungin toimesta katualueelle kadunvarsipysäköintinä ja ne sijoitetaan asemakaavakarttaan merkityille ohjeellisille pysäköintiin tarkoitetuille katualueen osille. Tältä osin kunta perii tontin haltijalta autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaavan korvauksen kunnan hyväksymien maksuperusteiden mukaan.

Ensisijaisesti autopaikat sijoitetaan kaavamääräysten sallimille korttelialueille.

Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää muiden kuin katualueella olevien autopaikkojen järjestäminen.

KOKO ALUETTA KOSKEVIA MÄÄRÄYKSIÄ:

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueelle laadittava erillinen tonttijako.

Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

BILPLATSERNAS PLACERING:

De bilplatser, som placeras på egen tomt, skall placeras i garage i tomtens byggnader, i ekonomibyggnader eller på byggnadsytan eller på i detaljplanekartan angivna parkeringsplatser. På kvartersområden för flervåningshus får för rörelsehindre 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 än de tidigare nämnda bilplatserna placeras på övriga kvartersområden eller anläggs av staden på gatuområde som kantstensparkerings och de placeras på riktgivande, för parkering avsedda delar av gatuområde som avgivits på detaljplanekartan. Med avseende på detta uppbär kommunen av tomtens innehavare för befrielse från anläggande av bilplatser en ersättning enligt betalningsgrunder godkända av kommunen.

I första hand placeras bilplatserna på den kvartersområden som planebestämmelserna tillåter.

I ansökan om bygglov skall anläggandet av övriga än på gatuområde befintliga bilplatser redovisas.

BESTÄMMELSER SOM GÄLLER FÖR HELA OMRÅDET:

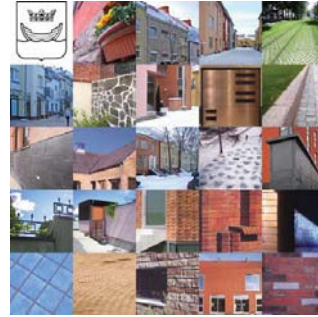
På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

Den förorenade marken skall iståndsättas innan byggande inleds.



O R M U S P E L T O HAVAINNEKUVA
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

HELSINGIN KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO
MALMI-PROJEKTI / M. VISANTI
1:1000 15.12.2005, 04.10.2006
Marja-Liisa Leino, Sakari Pulkkinen



Ormuspelto Rakentamistapaohje

31.5.07 päivitetty
31.10.2011

HELSINGIN KAUPUNKI KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO ASEMAKAAVAOSASTO

| | |
|--|-----------|
| 1. yleistä | 3 |
| 1.1 ohjeen tarkoitus | 3 |
| 1.2 kaupunkientalot, alueen uusi identiteetti | 3 |
| 1.3 rakentamisen lähtökohdat | 3 |
| YKSITYINEN RAKENTAMINEN | |
| 2. tontit AP-1, AP-2 | 4 |
| 2.1 kaupunkientalot ja katutilan kaupunkimaisuus | 4 |
| 2.2 kiinnirakentaminen ja palomuurit | 4 |
| 2.3 asuntojen lukumäärä ja käyttötarkoitukset | 5 |
| 2.4 kerrosluvu, rakennusoikeus ja paloturvallisuus | 5 |
| 2.5 materiaalit, julkisivut | 6 |
| 2.6 katot ja kattoterassit | 7 |
| 2.7 aidat ja muurit | 8 |
| 2.8 esteettömyys ja korkeusasemat | 8 |
| 2.9 pysäköinti ja autotallit | 9 |
| 2.10 Pohjaolosuhteet | 10 |
| 2.11 Esirakentaminen | 10 |
| 2.12 Perustaminen | 10 |
| 3. tontit AK ja A | 12 |
| 3.1 yleistä kerrostalokortteleista | 12 |
| 3.2 kortteli 38091 ja 38273 | 13 |
| 3.3 kortteli 38276 | 13 |
| 3.4 kortteli 38277 | 13 |
| 4. AH-tontit ja jätehuolto | 13 |
| 5. LPA-alueet | 14 |
| 5.1 yleistä | 14 |
| 5.2 pinnat ja rakenteet | 14 |
| 5.3 valaistus | 14 |
| 5.4 autotallit ja -katokset | 14 |
| YLEINEN RAKENTAMINEN | |
| 6. kadut ja puistot | 15 |
| 6.1 julkisten tilojen hierarkia | 15 |
| 6.2 yleistä katu- ja pihakatualueista | 15 |
| 6.3 pääkadut | 15 |
| 6.4 tonttikadut | 16 |
| 6.5 pihakadut | 16 |
| 6.6 katuaukio | 16 |
| 6.7 puistot | 17 |
| 6.8 julkisten alueiden valaistus | 18 |

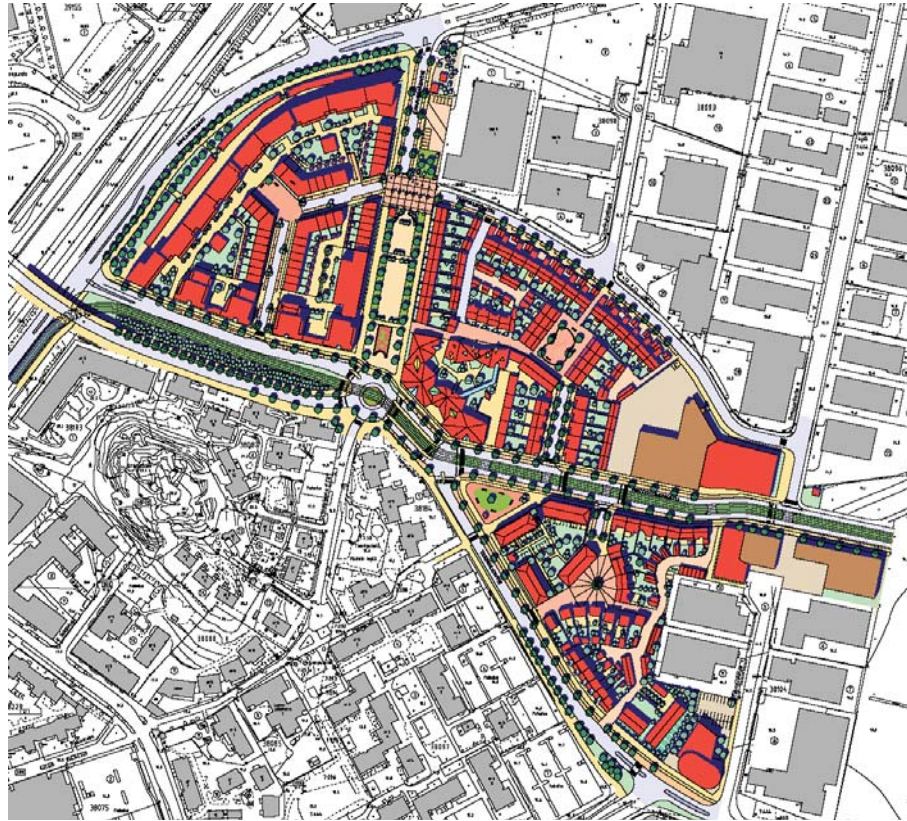
Asemakaavamääräykset on ohjetekstissä kirjoitettu kursivilla.



Paciuksenkuja, Pikkuhuopalahti

7. liitteet ja viitesuunnitelmat

- 7.0 LPA-alueen näkymäkuva
 7.1 Ormuspellon väriyysuunnitelma
 7.2 julkisivumateriaalit, esimerkkejä
 7.3 pientalotonttien viitesuunnitelmat 1-9
 7.4 Huopanaulankatu
 7.5 Saranakuja ja Pakkaajankatu
 7.6 Hela-aukio
 7.7 Pakkaajanaukio
 7.8 Katontekijänaukio
 7.9 Pikitehtaanpuisto
 7.10 Ormusmäentien katuaukio
 ja Sven Grahnin puisto
 7.11 katuvalaistuksen illustraatio



2

1. yleistä

1.1 ohjeen tarkoitus

Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on asemakaavaa seikkaperäisemmin selvittää alueen kokonaisuuden ja sen osien luonne ja toiminta. Lisäksi rakentamistapaohje tarjoaa virikkeitä ja ajatuksia alueen eri toteuttajatahoille kuvin ja tekstein. Ohje keskittyy erityisesti asuinpienalojen korttelialueisiin AP-1 ja AP-2 sekä niihin liittyviin katualueisiin.

1.2 kaupunkipienvälikä, alueen uusi identiteetti

Ormspellon alueelle tullaan rakentamaan suomalaisittain poikkeuksellista talotyyppiä, toisiinsa kytkeytyjä kaupunkipienvälikä. Toisin kuin paikoin muualla Euroopassa ei Suomessa ole olemassa kytkeytyvien kaupunkipienvälikä rakentamisen elävää traditiota. Tosin pieniä kokonaisuuksia löytyy Suomestakin. Tavoitteena on kehittää ja soveltaa kyseistä talotyyppiä onnistuneesti Helsinkiin. Kytkeytyvien kaupunkipienvälikä etuja ovat miellyttävään pienmittakaavaisen ympäristön muodostus, mahdollisuus asua omakotitalomaisesti keskeisellä alueella sekä tiivis yli 0,5 tontitehokkuudella muodostuva kaupunkirakenne. Tässä ohjeessa käsitellään tämän talotyypin rakentamisen reunaehtoja niin, että naapuritontteihin kiinni rakentaminen voidaan tehdä yhteistyössä yhteisten ohjeiden puitteissa.

Ormspellon alueella on selkeästi asuinalueen identiteetti, joskin pieniä yrityksiä on mahdollista sijoittaa asuntojen yhteyteen. Lisäksi alueen itäosassa on teollisuusrakennusten korttelit. Malmin aluekeskus sijaitsee Ormspellon alueesta alle puolen kilometrin etäisyydellä ja palvelut sijaitsevat pääosin aluekeskuksessa.

1.3 rakentamisen lähtökohdat

Alueen maaperässä on ohuen pintamaan alla paksu savikerros. Kaupungin toimesta maaperä rakentamiskelpoisuus varmistetaan myös pienaloitonttien rakennusalolla ja esirakennetaan kaupunkipienvälikä perustamisohjeen mukaisesti. Alueen pehmeä savikerros vahvistetaan ja mahdollinen pilaantunut maa-aines vaihdetaan. Vahvistaminen ei poista paalutuksen tai vastaavan tukirakenteen tarvetta rakennusten perustusten tukemiseksi. Tarkemmin perustuksiin ja teknisiin kysymyksiin paneudutaan kohdissa 2.10, 2.11 ja 2.12.



Hollantilaisentie, Munkkiniemi

2. tontit AP-1, AP-2

2.1 kaupunkientalot ja katutilan kaupunkimaisuus



palomuurit nousee kattopinnan yläpuolelle, räystäskorot vaihtelevat, Hollantilaisentie, Munkkiniemi

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

Ormuspellon alueesta muodostuu identiteettitään pääosin kaupunkientaloista rakentava urbaani ja tiivis asuin- ja työpaikka-alue. 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. Niitä osin kun julkisivu ei rajaa tonttia katualueesta tulee katualueen viereinen maanpinta tontin puolella käsitellä kiveyksellä tai istutuksin. Palomuurit on kuitenkin aina rakennettava kadun ja tontin rajalle asti.

Niitä osin kun rakennus ei rajaa katua, tulee katutila rajata talousrakennuksen, katoksin, pergoloin, muurein ja istutuksin. Pakkaajanaukion koillisosassa tulee rajaus tehdä aukion henkeen sopivalta kivirakenteisella muurilla.

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

2.2 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 toisiinsa. Jos palomuurit 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 asennettävien katuvalojen vaatimat sähköasennusasiat tullaan kiinnittämään palomuurien tienpuoleisiin päätyypintoihin, mikä tulee huomioida muuria ja syöksytarvia suunniteltaessa ks. Hupanaulankadun leikkauspiirustus.

4

2.3 asuntojen lukumäärä ja käyttötarkoitukset

Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa.

Asuinrakennuksiin saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työtilaa enintään 25 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

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

2.4 kerrosluvu, rakennusoikeus ja paloturvallisuus

Kaava mahdollistaa kolmikerroksiset kaupunkientalot. Enimmillään rakennukseen voi kuulua kellarit, kolme kerrosta ja käyttöullakko 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 % asunto-kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, sauna- ja teknisiä tiloja sekä lasiseinäisiä kuisteja.

Tämä määräys koskee tiloja jotka muuten laskettaisiin varsinaiseen rakennusoikeuteen. 20% lisärakennusoikeuden lisäksi on mahdollista rakentaa ullakolle esimerkiksi sauna, jota ei lasketa 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

2.5 materiaalit, julkisivut

Asuinrakennukset ovat luonteeltaan värillisiä kivitaloja.

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

Kivaineinen julkisivu on olennainen osa kivirakennuksen identiteettiä. Rakennusten sijaitessa kadun reunassa ei lämpörappausa tule käyttää kolhiintumisvaaran vuoksi. Erilaiset kivimateriaalit luovat alueesta toisaalta yhtenäisen toisaalta vaihtelevan kokonaisuuden. Harmaan sävyjä ei saa käyttää julkisivun pääasiallisina väreinä lukuun ottamatta luonnonkivistä muurattuja julkisivuja. Liitteen 7.2 esimerkikuvissa on esitetty erilaisia tapoja käyttää kiviintaloja julkisivuissa.



esimerkki lyhyestä räystäästä

2.6 katot ja kattoterassit

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

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. Katomateriaalina käytetään tiiliä tai peltiä. Kattoväri on punainen. Katomateriaalia tulee käyttää materiaalin luonteelle ominaisesti. Kadun puolella sadevesi johdetaan syöksytovista omaan viemäriin.

Talourakennuksissa käytetään harjakattoa.

7



yksilöllinen metallilyö kruunaa muurin, Kuusisaari

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

2.7 aidat ja muurit

Pientalojen (AP-1, AP-2) pihat rajataan huonemaisiksi tiloiksi pääosin muurein, joiden enimmäiskorkeus on 2 m.

Tonttien väliset muurit tehdään 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.

Yleisesti tulee eri ulkotiloja erottavat rakenteet rakentaa mieluummin maastosta ja rakennuksista juurtuvina rakenteina kuin irrallisina kevyinä aitaelementteinä. Esimerkiksi etupihallisten tonttien (korttelit 38274 ja 38275) kadun tai puiston puoleinen etupiha tulee rajata yleisestä katu- ja puistotilasta kivirakennusten luonteeseen istuvilla kivi- tai metallirakenteilla. Etupihojen rajaamisessa ei edellytetä 150 cm minimikorkeutta.

2.8 korkeusasemat ja esteettömyys

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 näkyä kadulle. Jotta ikkunapenkki tulee sopivalle korolle, määräytyy ensimmäisen kerroksen lattian korko noin 0,6-0,8 m katutasoa ylemmäksi.

Katulinjaan rakennettaessa luiskan järjestäminen pääsisäänkäynnille vaikeutuu. Esteetön sisäänkäynti voidaan järjestää pihan puolelta. Jos pihalle ei ole esteetöntä käyntiä pihan takaosasta, tulee esteetön käynti järjestää nostimen tilavarauksella tai luiskalla esimerkiksi ulkoportaan sivulle tai katulinjaan rajautuvan asuinrakennuksen autotallin kautta. Sisätiloissa tulee suosia yksivartisia portaita joihin on tarvittaessa luontevampaa asentaa tasovaihtolaitteita kuin kaksivartisiin tai kierreportaisiin, ks. liite 7.3 pientalotonttien viitesuunnitelmat.



2.9 pysäköinti ja autotallit

pientaloasunnon 1 ap/80 k-m2. Yhtä asuntoa kohden ei kuitenkaan tarvitse järjestää enempää kuin 2 ap.

Pientalontonttien pysäköinti sijoittuu omalle tontille autotalliin, pysäköintitontille (LPA) ja katualueelle. Kaupunkipientalojen asunnoille määräytyy yleensä kaksi autopaikkaa. Kaavassa on murtoluvulla osoitettu tontin alueelle puolet tai kaikki asunnon autopaikoita. Näin ollen jokaiselle tontille rakennetaan autotalli vähintään yhdelle autolle. Tontteille, joihin ei ole ajohteyttä takakautta, on järjestettävä autotalli rakennuksen yhteyteen pääkadulta. Tällöin tulee kiinnittää erityistä huomiota autotallin ovien soveltuvuuteen rakennuksen pääjulkisivuun. Helposti kolhiintuvan muovipinnoitetun pellin sijasta esimerkiksi puuverhoillut ovet sekä metallirunkoiset mattalasiovet ovat varmoja ratkaisuja kivijulkisivun oviksi.

Poikkeuksena korttelissa 38092 kaikki autopaikat mahtuvat tarvittaessa LPA- alueelle eikä pakollista autopaikan rakentamista tontille ole osoitettu. Tämä ei kuitenkaan estä autotallin rakentamista.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tai talourakennukseen 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.

Osalla tonteista autopaikkoja on osoitettu katualueelle. Kunta toteuttaa ne yleisinä kadunvarspaikoina, ja näistä autopaikoista peritään korvaus asunnon haltijalta kunnan hyväksymien maksuperusteiden mukaan. LPA -alueeseen liittyvillä asunnoilla on mahdollisuus autopaikkaan LPA -alueella.



Autotallin ovenkin voi suunnitella yksilöllisesti rakennuksen ilmeeseen sopivaksi.

9



Luonnonkivimuuria Pikkuhuopalahdessa

2.10 Pohjaolosuhteet

Sven Grahnin puiston itäpuoliselle alueelle on kaavoitusvaiheessa tehty rakennettavuusselvitys, jossa tutkittu maaperän laatu ja ominaisuudet sekä selvitetty pohjarakentamisen ratkaisut. Alueen maaperä on savea, jonka paksuus vaihtelee etupäässä välillä 4 - 13 metriä. Saven alla on 4 - 15 metrin paksuiset silti- ja hiekkakerrokset ennen kantavaa pohjamoreenikerrosta. Pohjavedenpinta on 0 - 2 metrin syvyydessä nykyisestä maanpinnasta.

2.11 Esirakentaminen

Savella on ominaista, että se painuu, kun sen päälle tulee lisäkuormaa esim. täyttömaista tai muista rakenteista. Myös pohjavedenpinnan aleneminen aiheuttaa painumia. Pehmeä pohjamaa ja maanvaraisesti perustetut rakenteet painuvat jopa vuosikymmeniä ja alueelle syntyy kuivanapitoa haittaavia epätasaisuuksia ja rakenteet vaurioituvat usein paalutettujen ja paaluttamattomien rakenteiden liitoskohdissa.

Huonopohjaisten alueiden laadun parantaminen sille tasolle, johon perinteisesti on totuttu hyvälaatuisilla pohjamailla, edellyttää pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Esirakentamisen avulla voidaan pehmeikköalueen laatua parantaa poistamalla haitalliset pitkäaikaiset painumat ja lisäämällä maaperän kantokykyä. Ormuspellon alueella, Sven Grahnin puiston itäpuolisissa kortteleissa 38274-77, 38092 ja 38099 esirakentaminen tehdään kaupungin toimesta. Ennen varsinaista rakentamista tehtävien pohjanvahvistustoimenpiteiden laajuus ja tekotapa määritetään tarkoitusta varten laadittavassa esirakennussuunnitelmassa. Esirakentamisella pyritään siihen, että maanvaraisten rakenteiden käytönaikaiset kokonaispainumat olisivat enintään 100mm. Esirakentamismenetelmä on syvästabilointi.

2.12 Perustaminen

Kaikkien rakenteiden perustamistavoista on laadittava perustamistapasuunnitelma.

Asuinrakennukset

Asuinrakennukset perustetaan kantavaan pohjaan ulottuvien lyöntipaalujen varaan. Lyöntipaaluina voidaan käyttää teräsbetonisia lyöntipaaluja, kun paalutuskohteen lähei-

sydässä ei ole paalutustärinälle ja paalutuksesta aiheutuvalla maaperän painumisella alttiita rakenteita, muussa tapauksessa käytetään pieniläpimittaisia teräspaaluja.

Osa yhteenkytkettyjen pientalojen perustuksista toteutetaan yhtenäisellä paalulaatalla. Perustamistavasta on laadittu erillinen perustamistapaohje.

Autokatokset ja talousrakennukset

Autokatokset ja talousrakennukset perustetaan kantavaan pohjaan ulottuvien lyöntipaalu- lujen varaan.

Aidat ja muurit

Painumille herkät aidat ja muurit (kohta 2.7) perustetaan kantavaan pohjaan ulottuvien lyöntipaalu- lujen varaan.

Tontille olevat maanalaiset johdot

Vesijohdot, jätevesiviemärit ja sadevesiviemärit kaivoineen, kaukolämpö ja erilaiset sähkö- ja telekaapelit perustetaan syvästabiloidun pohjamaan varaan. Putkijohdojen alla käytetään suodatinkankaalla ympäröityä kiviainesarinaa tai teräsbetonilaattaa.

Tontilla olevat kulkukäytävät ja -alueet

Kulkukäytävät ja -alueet perustetaan syvästabiloidun pohjamaan varaan.

Salaojitus

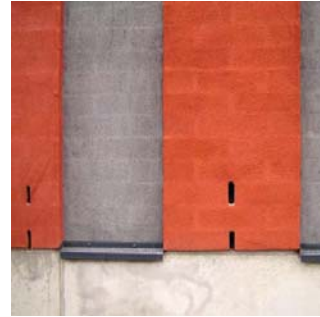
Rakennuksille tehdään salaojat joista kuivatusvedet johdetaan sadevesiviemäriin. Perustamistapasuunnitelmassa on selvitettävä pohjaveden korkeusasema ja mikäli salaojitus alentaa pohjavedenpintaa, on selvitettävä pohjaveden alenemisen laajuus ja vaikutukset.

Routaeristys

Maanvastaiset rakenteet lämpöeristetään.

Kaivutyöt

Kaikki yli 1.5 metriä syvät kaivannot on tehtävä tuetussa kaivannossa.



Kuultorappauksen pinta on elävä mutta rauhallinen.



kivijulkisivu Pikkuhuopalahdesta

3. tontit AK ja A

3.1 yleisiä kerrostalokortteleista

Korkeiden tonttithekkouksien johdosta kerrostalojen paikointusjärjestelyt vaativat auto- kansia ja osin korotettuja sisäpihoja. Kerrostalokortteleihin sovelletaan kohdan 2.1 mukais- ta kaupunkimaista katutilan muodostusta. Kohdan 2.10 mukaiset ohjeet pientalojen poh- jaolosuhteista, esirakentamisesta ja rakenteiden perustamisesta vaikuttavat myös AK- tontteihin 38276 ja 38277.

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 näkymä kadulle. Jotta ikkunapenkki tulee sopivalle korolle, määräytyy ensimmäisen kerroksen lattian korko noin 0,6 -0,8 m katutasoa yleemmäksi. 1,6 metrin säännöstä voi- daan poiketa, jos ikkuna ei ole suoraan kadussa kiinni ja sen edustalla on suojattua yksi- tyistä 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 kivrakennuksen identiteettiä. Rakennusten sijai- tessa kadun reunassa ei lämpörappausa tule käyttää kolhiintumisvaaran vuoksi. Erilaiset kivimateriaalit luovat alueesta sekä yhtenäisen että vaihtelevan kokonaisuuden. Har- maan sävyjä ei saa käyttää julkisivun pääasiallisina väreinä lukuun ottamatta luonnonki- vestä muurattuja julkisivuja. Liitteen 7.2 esimerkkikuviissa on esitetty erilaisia tapoja käyt- tää kivipintoja julkisivuissa.

Kerrostalotonteilla on paikkoja, joissa katu- tai puistoalue ei rajaudu julkisivuun vaan ulko- tilaan, kuten Sven Grahnin puiston länsireunalla. Tällöin tulee raja osoittaa tasoerolla esi- merkiksi graniittisen reunakiven avulla.

3.2 korttelit 38091 ja 38273

Malminkaaren puolella pysäköintialueen reuna-aita tulee olla pääosin muurattua rytmittyä rakennetta. Rakennusten julkisivujen väri vaihtelee keltaisesta punaiseen ja ruskeaan. Teerisuontien kokonaisuus on Malminkaarta vaaleampi. Helatehtaankatua hallitsee A-tonttien kaupunkirivitalojen pienimittakaavaisempi ote asunnoittain muuttuvine väriyksineen ja räystäslinjan harjoineen. Helatehtaankadun betonikiven ja Hela-aukion väri on hiekkankellanuskea, johon julkisivujen värityksen tulee sointua. Sven Grahnin puiston vastainen julkisivu tulee erottua kasvillisuuden väreistä niin, että vihreä puisto rajautuu selkeästi erivärisen seinämään.

3.3 kortteli 38276

Kerrostalokorttelin Teerisuontien puoleinen julkisivu on näkyvässä roolissa alueen ilmeen kannalta. Kuten muidenkin Sven Grahnin puistoa rajaavien rakennusten, tulee tämänkin korttelin rajata puistoa ruskean ja punaisen väriskaalalla. Julkisivusommittelussa voidaan käyttää eri materiaalia 1-2 kerroksen osalta, kuten korttelissa 38273, jossa vanha kaksikerroksinen tiijijulkisivu säilytetään. Tämä yhdistää korkeampia rakennuksia pienimittakaavaisempiin kaupunkientalokortteleihin. Pakkaajankadulle sijoittuvan rakennuksen väritys voi olla vapaampi, esimerkiksi sinisen tai vihreän sävyinen värityssuunnitelman mukaisesti.

3.4 kortteli 38277

Kortteliin voidaan soveltaa samoja ohjeita kuten kohdassa 3.3. Katontekijänaukion julkisivun tulisi olla pieniäpiirteisempi, kaupunkientalojen mittakaavan mukainen. Niitä osin kun rakennus ei rajaa tonttia katualueelle, tulee rajaus tehdä kivirakennusten henkeen sopivalla muurilla.

4. AH-tontit ja jätehuolto

Kiinteistöjen on osallistuttava yhteiseen jätehuoltojärjestelmään.

Jätepisteiden käyttöä ei erikseen rajata tontikohtaisesti, vaan kaikilla alueen asukkailla on vapaus käyttää kaikkia alueen eri jätteenkeräyspisteitä.

Jätteen keräyksessä käytetään molok-tyyppisiä tai vastaavia syväkeräysmenetelmään perustuvia säiliöitä. Keräyspisteet sijaitsevat AH-tonteilla sekä LPA-alueilla. Keräysalueet ruunustetaan muuratulla aitarakenteilla niin, että säiliöt eivät näy katutillassa. Aitarakenteet tulee liittää osaksi ympäröiviä rakenteita.



kivijulkisivu Pikkuhuopalahdesta



takapihan muuria Pikkuhuopalahdesta

5. LPA-alueet**5.1 yleistä**

LPA-alueeseen liittyvistä tonteista jokainen osallistuu LPA-alueen kustannuksiin riippumatta siitä, tarvitseeko asukas LPA-alueen autopaikkaa. Kaavassa on LPA-alueen kohdalla sulussa merkitty mitkä tontit osallistuvat alueeseen.

5.2 pinnat ja rakenteet

LPA-alueilla ajorata pinnoitetaan asfaltilla tai kivituhkalla. Kattamattomat autopaikat pinnoitetaan esimerkiksi nurmikivillä ja erotetaan toisistaan betonikiviraidoin. LPA-alueiden ulosajoihin liittyvässä Teerikukontielle, Teerisuontielle sekä Pikitehtaankadulle tulee liikenneturvallisuuden parantamiseksi sijoittaa ajoväylää rajaavat pollarit Saranakujan viitesuunnitelman tapaan.

5.3 valaistus

LPA-alueilla pyritään käyttämään katualueiden tapaan seinäkiinnitteisiä valaisimia. Häikäiseviä halogeenikohdevalaisimia tulee välttää.

5.4 autotallit ja -katokset

Autotalleihin ja -katoksiin sovelletaan kohdan 2.6 ohjeita.

6. Kadut ja puistot

6.1 julkisten tilojen hierarkia

Ormuspelto on tiivis asuntokortteleiden, katujen ja puistojen kokonaisuus, jossa rakennuksien rajaamien ulkotilojen mittakaava vaihtelee voimakkaasti. Kortteleiden sisällä rakennusten tiivistä rajaamien aukoiden ukotila on aivan erilainen kuin väjien pääkatujen. Alueen julkiset tilat liittyvät toisiinsa saumattomasti. Tilojen välillä on kuitenkin selkeää mittakaavallinen ja tilallinen vaihtelu. Erilaisia ulkotiloja erotetaan toisistaan taso- ja materiaali- vaihtelulla, puurivein sekä yksittäisin puin ja istutuksin. Alueen kaksi puistoaluetta liittyvät saumattomasti katuympäristöön, joten puistojen suunnittelu katualueen suunnittelun yhteydessä on onnistuneen lopputuloksen edellytys.

6.2 yleistä katu- ja pihakatualueista

Katujen liikennealueiden materiaali on asfaltti. Lisäksi kaikkia tontteja rajaa noin 50 cm leveä betoni- tai kenttäkiviwyöhyke katualueen reunalla niin, että tontti ja mahdollinen sokkeili alkavat aina kivistä, ei asfaltista. Niillä kadun reunoilla jotka rajoittuvat suoraan autotalleihin käytetään noin 1- 1,5 m levyistä nurmikivialuetta ohjaamassa pyöräilyä ja jalankulkua etäämmälle autotalleista peruuttavista autoista. Noppakiveä muistuttava nurmikiven malli jossa vain kiven kapeat reunasaasat nurmettuva soveltuu paremmin myös korkokengille ja liikuntaesteisille. Pysäköintikaistat puustutuksineen on nostettu graniittisella reunakivellä ajoradasta. Pysäköintipaikkojen pintamateriaalina voidaan käyttää betonikiveä esimerkiksi niin, että ladonnassa käytetään sattumanvaraisesti kahta eriväristä kiveä. Värit vastaavat esimerkiksi kattojen värejä, kuten punainen ja musta. Vastaavaa kiveystä voidaan käyttää tontteja reunustavalla kivikaistalla. Helatehtaankadulla väri on hiekankellanruskea liittyen samanvärisen Hela-aukioon. Luonnonkivisiä istumiseen soveltuvia pollareita käytetään määrättyissä paikoissa ohjaamaan liikennettä turvallisesti rakennusten kulmakohdissa, ks. viitesuunnitelmat. Tonttikatujen suojatiet ovat korotettuja. Pihakatujen ja katujen väliset suojatiet laskevat kadulle pihakatualueen tasosta.

6.3 pääkadut

Pääkatuja rytmittävät suurikokoiset säännöllisin välimatkoin jaksotetut puurit. Latvukset voivat olla holvimaisia ja kookkaita. Raitiovaunuväylää ei asfaltoida, vaan alue pinnoitetaan esimerkiksi nurmella. Pääkadulla kadunvarsipysäköinti erotetaan matalalla korotuksella ajoradasta.



nurmikiveystä raitiotiekaistalla, Munkkiniemi

15



korkealla reunakivellä erotettu istutusalue

6.4 tonttikadut

Tonttikaduilla katupuut ovat pieniä tai keskikokoisia lajeja, ja niiden jaksotus vaihtelee katukohtaisesti. Kunnallistekniikan liittyvät rakennetaan tonteille ulottuviksi niin, että tonttien eriaikainen rakentaminen ei aiheuta katupinnan toistuvaa rikkomista.

Hupanaulankadun kohdalla on laadittu viitesuunnitelma, jonka periaatteita voidaan soveltaa myös Katontekijänkujaalle. Puiden istutuksessa käytetään kantavaa kasvualueita, tukevasti perustettua istutusritilää ja rungonsuojaa. Puut sijoitetaan katualueella tonttirajan kohdalle viitesuunnitelman mukaisesti. Tämä mahdollistaa autotalleihin ajon pientalotonttien kummallekin reunalle sekä yhden autopaikan jokaisen tontin eteen. Tonttikaduilla pysäköintipaikat ovat jalkakäytävän tasossa. Huopanaulankadun itäreunalla on kevyenliikenteen alueella autotallien edustalla 1 m nurmikivikaista ja länsireunalla vastaavasti 0,5 m betonikivikaista.

Helatehtaankadun periaate ilmenee Hela-aukion viitesuunnitelmasta. Helatehtaankadulla puiden ryhmittäminen allasmaisiin istutusalueisiin vähentää läpimenoa ja antaa kadulle oman identiteetin.

6.5 pihakatut

Saranakujan ja Pakkaajan kadun pihakatualueesta on laadittu viitesuunnitelma, jossa katua rytmitetään kahdella kadun leveydellä betonikivipinnalla. Saranakujan länsireunassa kulkee autotallien edustalla 1,5 m leveä nurmikivikaista. Pollarit rajaavat ajoväylää muodostaen porttiaiheen Teerikukontielle.

6.6 katuaukiot

Alueelle sijoittuu neljä katuaukiota, joista Pakkaajan aukio, Katontekijän aukio ja Hela aukio ovat pihakatualueen aukioita. Aukioilla tulee olla yksilöllinen erottuva luonne. Aukioista on laadittu viitesuunnitelmat.

Sven Gråhnin puisto jatkuu tilallisesti Ormusmäentien katualueella aukiomaisena katutilana. Katupintaa käsitellään aukiomaisesti viitesuunnitelman mukaisesti. Pollarit ja puut rajaavat liikennealueet ja koko aukio on nostettu katujen tasosta. Puut ovat pienikokoisia omenapuita tai ruotsinpihlajia. Samassa viitesuunnitelmassa on esitetty viereisen teollisuustontin liikennejärjestely, joka ulottuu LP- alueen puolelle.

16

Pakkaajanaukio on selkeä suorakaide, jota voidaan sisäpuolelta jäsenellä vapaammin. Siitä hallitsee värillisen asfalin sekä ympäröivien rakennusten punaiset sävyt. Viitesuunnitelmassa kivituhkapintaiseen aukioon on tehty erilaisia paikkoja vapaamuotoisesti sijoitettujen kiviolkareiden ja symmetristen puurivien ja penkkien avulla. Kivituhkapinta mahdollistaa erilaiset tilaa vaativat pelit ja leikit. Kivituhkan erottaa asfalttialueesta pinnasta koiva betonikivinauha. Asfalttialueella on pollareiden sijoituksella varmistettu liikenteen turvallisuus.

Katontekijänaukio on kolmiomainen tila, jonka keskipisteeseen on viitesuunnitelmassa sijoitettu penkeillä ympäröity suuri tammi. Tällä aukkiolla on sininen tunnusväri. Asfalttinpintaista aukiota on jäsenellyt sinisin betonikivin kolmioteemalla ja aukiota ympäröi sinisävyiset rakennukset.

Hela-aukion värimaailmaa hallitsee hiekan ruskeankeltainen betonikiveys. Ajoyhteys tontille erotetaan pollarein aukion oleskeluosasta, ks. viitesuunnitelma. Aukiolle istutetaan Hela-tehtaankadun tapaan puuryhmä.

6.7 puistot

Sven Grahnin puisto

Sven Grahnin puisto on alueen suurin virkistystila. Puisto on jaettu toiminnallisesti kolmeen eri osaan, ks. viitesuunnitelma. Puiston eri osia yhdistää pääkatujen tapaan suuret puurit, jotka luovat puiston yleisilmeen. Eri pintamateriaalit erotetaan toisistaan luonnonkivireunoin. Puisto on osa laajempaa julkisen tilan kokonaisuutta yhdessä katualueiden kanssa ja se toimii osana kevyenliikenteen reitistöä.

Puiston eteläosa liittyy saumattomasti katualueeseen ja muodostaa alueen käyntikortin, joka toteutetaan edustavasti. Paikka on erityisen tärkeä ja näkyvä, joten kestävien ja laadukkaiden materiaalien käyttö on tässä perusteltua. Eteläosaan rakennetaan keskeisyyttä korostavasti graniittisiin reunakivin korotettu alue, jossa on matalaa kasvillisuutta, nurmea ja maanpeitekasvillisuutta. Korotettu istutusalue ohjaa alueella kulkua. Graniittiseen reunakiveen voidaan integroida penkkejä. Korotettua istutusaluetta ympäröi luonnonkivipinta. Puiston avointa kivituhkapintaista keskiosaa on mahdollista käyttää pelikenttänä. Pientä pelikenttää rajaa etelä- ja pohjoispäässä leikatut pensasaidat. Pohjoisosassa on suoja- ja leikatuin pensasaidoin rajattu leikkipaikka. Esimerkkikuvasa on ehdotus erilaisesta hiekkaleikkialueesta, joka soveltuu hienosti kaupunkiympäristöön.



Mielikuvitusta ruokkiva tavanomaisesta poikkeava leikkipaikka, Oulu

17



Pikitehtaanpuisto

Puisto on osa viikasta katuaukiota ja sen suunnittelu liittyy suoraan katualueen suunnitteluun. Pikitehtaanpuisto on valoisa ja selkeästi hahmotettava puistoaukio, joka on keskellä viikkainta kävely- ja liikenneympäristöä, joten puistossa tulee käyttää kestäviä ja laadukkaita materiaaleja Sven Grahnin puiston eteläosan tapaan. Puiston keskellä on vapaamuotoinen graniittisiin reunakiviin korotettu yhtenäinen istutusalue, jossa on nurmea, kukkia ja maanpeitekasveja. Keskellä on suurikokoinen puu kuten tammi tai hevoskastanja. Graniittiseen reunakiveen voidaan integroida penkkejä. Puiston itäkulmaan sijoitetaan kasvillisuutta tai pollareita niin, että siitä ei muodostu pysäköintiin houkuttelevaa avointa kenttää. Eteläkulmaan sijoittuu pieni muuntamoraakennus. Muuntamon ulkoosan tulee olla puistomiljööseen soveltuvaa korkeaa laatua, ks. viitesuunnitelma.

6.8 julkisten alueiden valaistus

Pienempien katujen ja aukoiden valaistuksen periaatteena on pienimittakaavaisen miljööhenkä. Valaistukseen käytetään seinään asennettavia valaisimia viitesuunnitelman 7.10 mukaisesti, ks. myös Hupanaulankadun leikkauspiirustus liitteessä 7.4. Valaisinten sähköasiat asennetaan palomuurien pätyihin noin joka toiselle tontinrajalle molemmin puolin katua. Ilse valaisimet sijoitetaan soveltaen julkisivuun esimerkiksi välipohjan kohdalle. Viitesuunnitelmassa on esimerkki valaisinten rytmityksestä alueella. Huopanaulankadulla katupuut sijaitsevat palomuurien kohdalla, joten valaisimia voidaan joutua asentamaan myös keskelle julkisivua. Valaisinten etäisyys toisistaan on noin 18 m, asennuskorkeus on 4,5 -5,5 m. Paikoin voidaan käyttää myös pylvästä kuten Saranakujalla matalien varastorakennusten kohdalla.

Pääkadut valaistaan korkeammilla pylväsvalaisimilla. Teerisuontien ja Pikitehtaankadun joukkoliikennevaraus tulee huomioida mahdollisen tulevan johdinten ripustustarpeen suhteen valaisinylväiden sijoittelussa.

18

7. liitteet ja viitesuunnitelmat
-yksityinen rakentaminen



7.0 LPA-alueen näkymäkuva



- 1 punaiset tummat
- 2 punaiset vaaleat
- a siniset tummat
- b siniset vaaleat

Värit ovat viitteellisiä ja esim. sinisävyyisten talojen joukkoon voidaan sisällyttää yksittäisiä kontrastivärejä (esim keltaisia ja punaisia taloja)

7.1 Ormuspelto värisuunnitelma 1:2000

7.2 esimerkkejä julkisivumateriaaleista



kamparappaus

sileitä rappauspintoja

kattotiili julkisivussa

klinkerilaatta

kiviharkkohmuuras



hakattu terasti

keltainen roiskerappaus

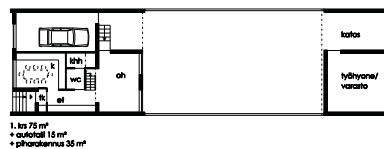
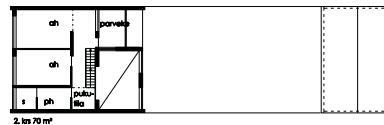
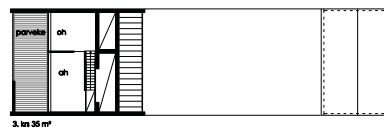
paanumainen laitoitus

luonnonkivilaatta

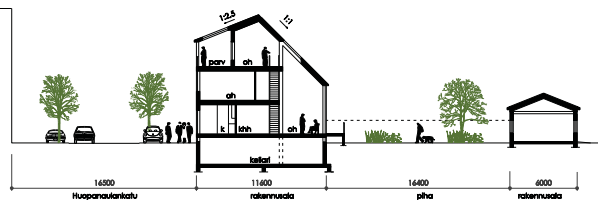
liuskekiviladonta

Tässä esitettyjen viitesuunnitelmien tarkoitus on antaa pelkästään esimerkkejä erilaisista tilaratkaisuista. Palo- ja käyttöturvallisuudesta tulee huolehtia rakennustapaohjeen mukaisesti joko ulkoportaalla tai sprinklauksella.

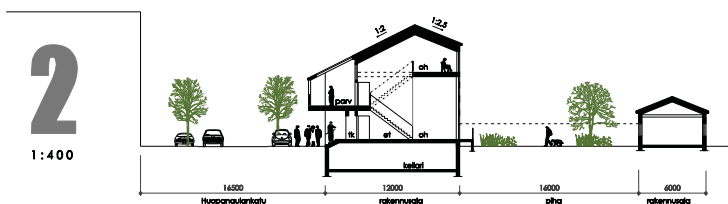
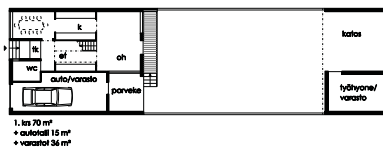
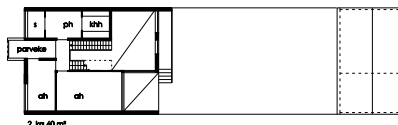
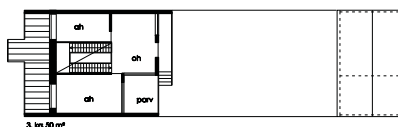
180 m² Huopanaulankatu tonifi 10-13
yksityinen rakentaminen
3-kerroksinen asunto: 5h+k+s, autotalli
piharakennus: varasto/työhuone



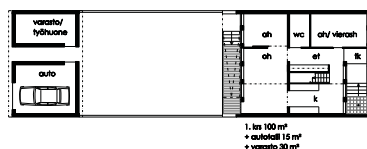
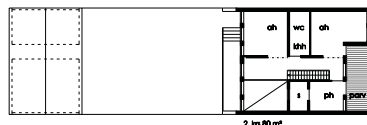
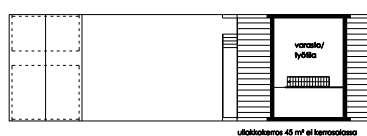
1
1:400



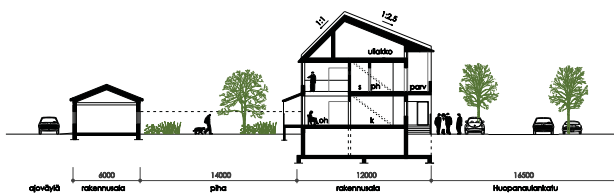
180 m² Huopanaulankatu tontit 10-13
yksityinen rakentaminen
3-keroksinen asunto: 6h+k+s+autotalli
piharakennus: varasto/työhuone



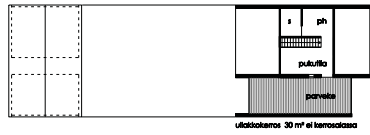
2
1:400



180 m² Huopanaulankatu tontit 3-5
tuottajamuotoinen rakentaminen
2-keroksinen asunto: 5h+k+s+ulkakko
piharakennus: autotalli, ulkovarasto



3
1:400

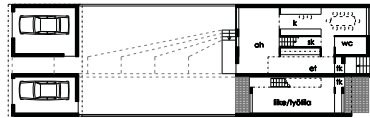


Ulkotakana 30 m² ei kerroksessa



2. kes asunto 55 m²

2. kes työtila 25 m²



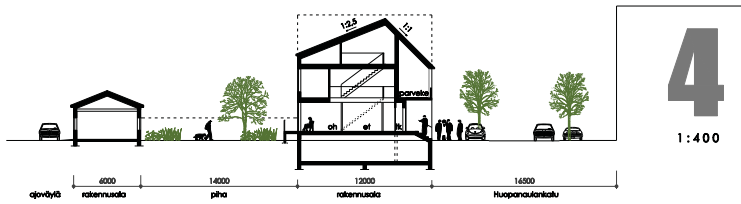
1. kes asunto 70 m²

1. kes työtila 30 m²

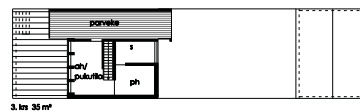
+ autotalli 15 m²

+ varasto 30 m²

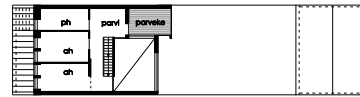
180 m² Huopanaulankatu tontti 6
yksityinen/tuottajamuotoinen rakentaminen
2-kerroksinen asunto 4h+k+ulakkosauna+autotalli 125 m²
2-kerroksinen ilke/työtila 55 m²
piharakenus: autotalli ja varastot



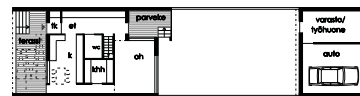
160 m² Pakkaajankätkä tontit 14-17
yksityinen/tuottajamuotoinen rakentaminen
3-kerroksinen asunto: 4h+k+s
piharakenus: autotalli, varasto/työhuone



3. kes 35 m²



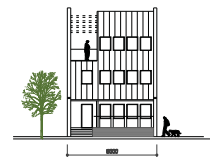
2. kes 55 m²



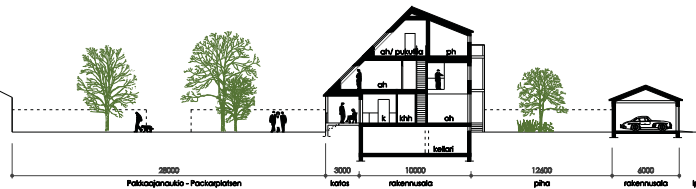
1. kes 70 m²

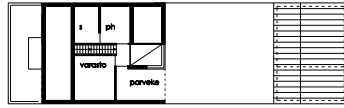
+ autotalli 15 m²

+ varastot 32 m²

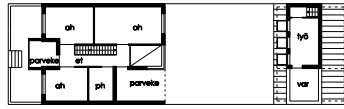


5
1:400

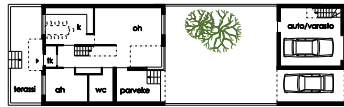




ulkoala 40 m² ei laeotolassa

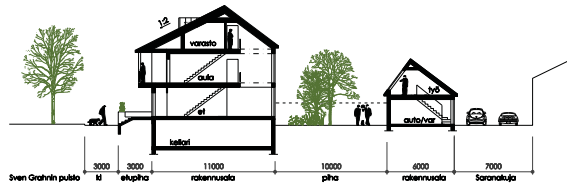


2. lasi 85 m² + varasto 8 m²



1. lasi 85 m² + autotalli ja varasto 34 m²

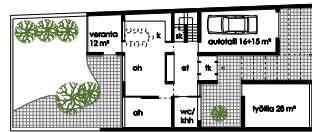
170 m² Saranakuja tontit 5-8
yksityinen rakentaminen
2-kerroksinen asunto: 4h+k+uulakkosauna
piharakennus: autotalli, varasto, työhuone



8
1:400

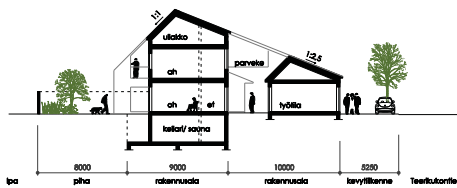


2. lasi asunto 78 m² + varasto 12 m²



1. lasi asunto 74 m² + autotalli 18 m² + työhuone 28 m² + varasto 12 m²

170+40 m² Teerikonttie tontti 6
yksityinen rakentaminen
2-kerroksinen asunto: 5h+k+kellarisauna+autotalli
piharakennus: työtila



9
1:400

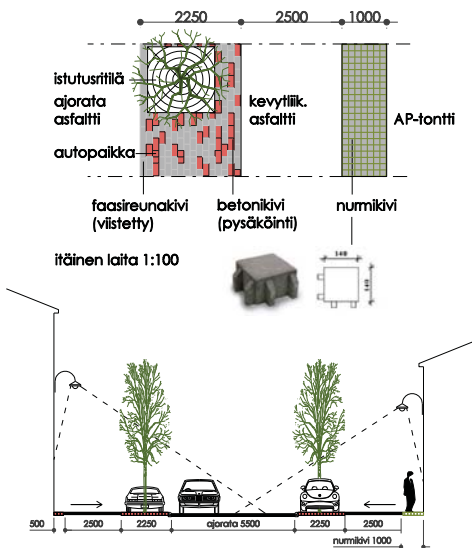
7. liitteet ja viitesuunnitelmat

-julkinen rakentaminen

7.4 Huopanaulankadun viitesuunnitelma

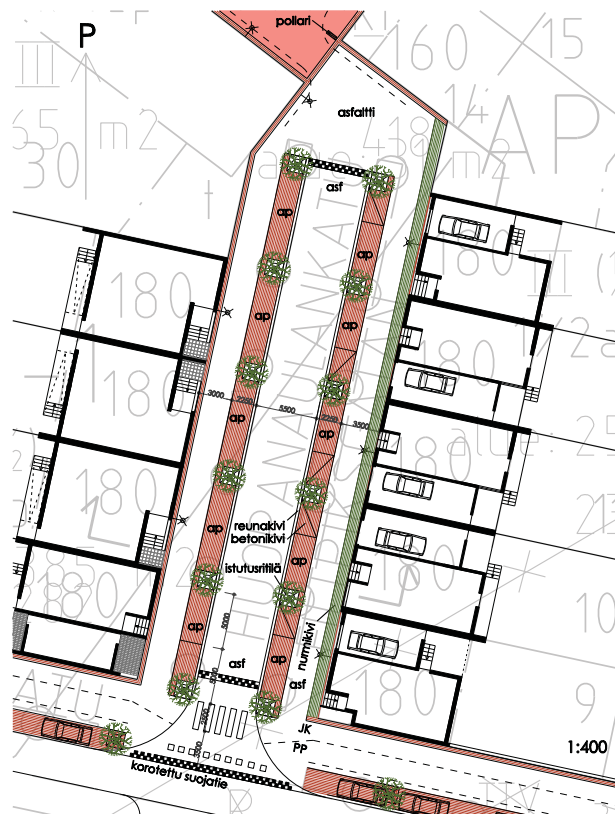
Ajoradan suuntaiset puuistutuksiin rytmitetyt pysäköintipaikat on nostettu ajoradan tasosta reunakivellä samalle tasolle jalakäytävän kanssa.

Esimerkissä on 10 ap, lopullinen sijoitus riippuu autotallien sijainnista. Numikivi vähentää liikkumista autotallien edustolla. Kadun toisella reunalla 1 m numikiviraidan tilalla 50 cm betonikiviraita.



Huopanaulankatu 1:200

- betonikiveys, eri sävyjä
- numikivi
- reunakivi virsteellä
- asfaltti

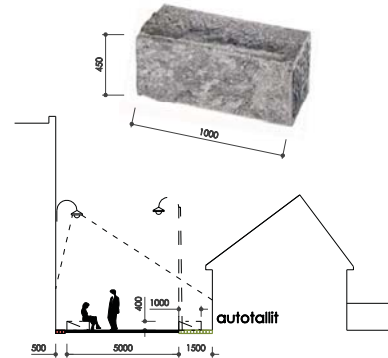




7.5 Saranakujan ja pakkaajankadun viitesuunnitelma

Saranakujalla liikenne on erotettu autotallien rajaamasta kadunreunasta 1.5 m numikivikaistalla. Toista laittaa reunustaa n. 0.5 m betonikiviraita. Kujaa on jaksotettu betonikivien tiillä risteyskohdissa kuvan mukaisesti. Tarvittaessa valaistus voidaan hoitaa pylväillä jos kohdalla ei ole tarpeeksi korkeaa julkisivua seinävalaisimen kiinnittämiseksi.

Pollareina käytetään paasimaisia luonnonkiviä. Pollarin tulee olla noin 50 cm iri julkisivusta ja noin 1 m pituinen. 40-50 cm korkeus mahdollistaa myös istumisen. Pollari on tuotu syvyytensä verran pääkadun puolelle iri julkisivujen linjasta niin, että se selkeästi viestittää risteysalueesta.



Saranakuja 1:200

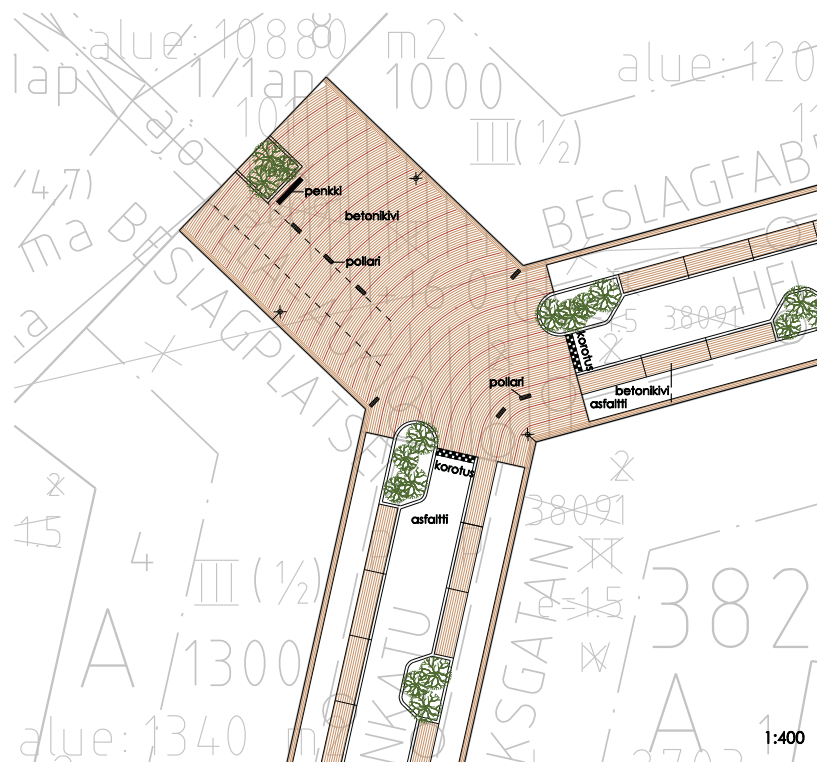
- betonikiveys, eri sävyjä
- numikivi
- luonnonkivipollari
- asfaltti

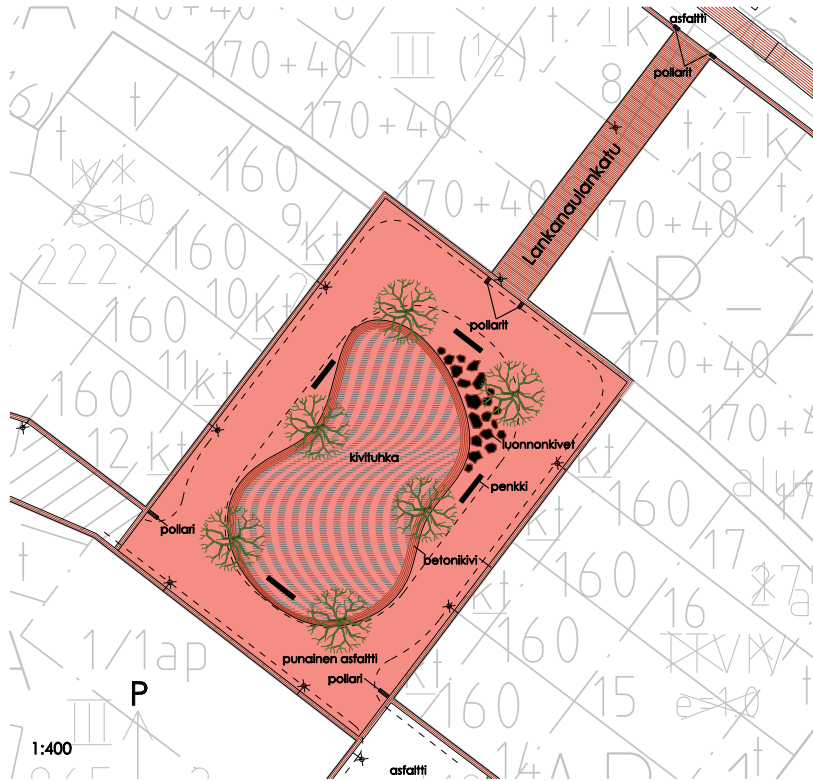


7.6 Heka-aukion viitesuunnitelma

"keitainen aukio"

- reunalla kellanruskea betonikiveys n. 500 mm
- tummanharmaa asfaltti
- aukio hiekan/kellanruskealla betonikivellä, kiveyksessä esim. Malminkaaren suuntainen kaarikuvio
- penkkejä (mustat suorakalteet)
- aukio nousee loivasti länteen
- kivipollarit ks Saranakujan viitesuunnitelma



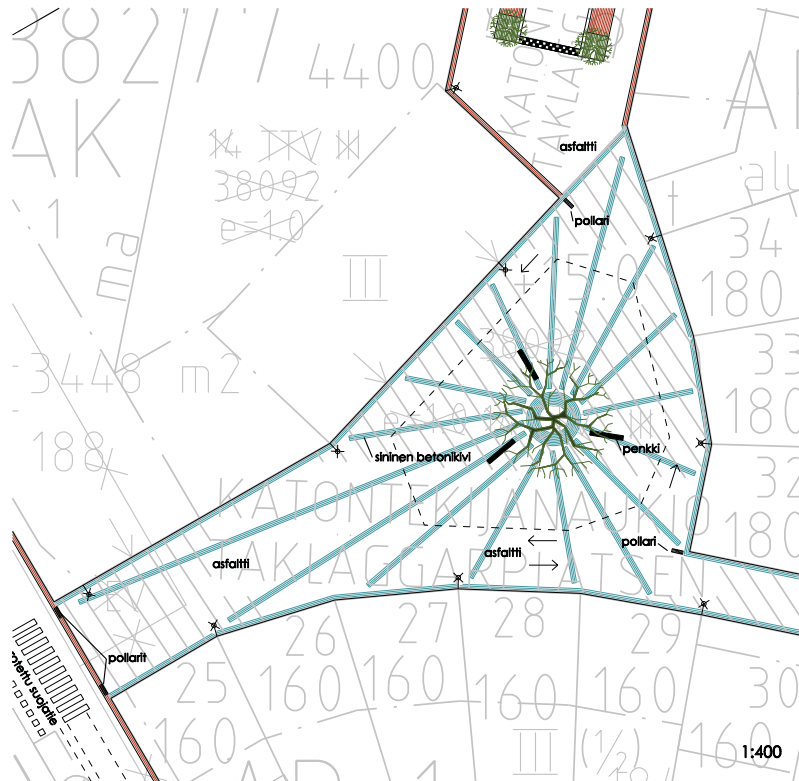


7.7 Pakkaajanaukion viitesuunnitelma

"punainen aukio"

- reunalla betonikiveys n. 500 mm
- punainen asfaltti
- betonikivin asfaltista erotettu kivituikkakenttä
- puut keskeissymmetrisesti
- luonnonkiviä
- penkkejä (mustat suorakaiteet)

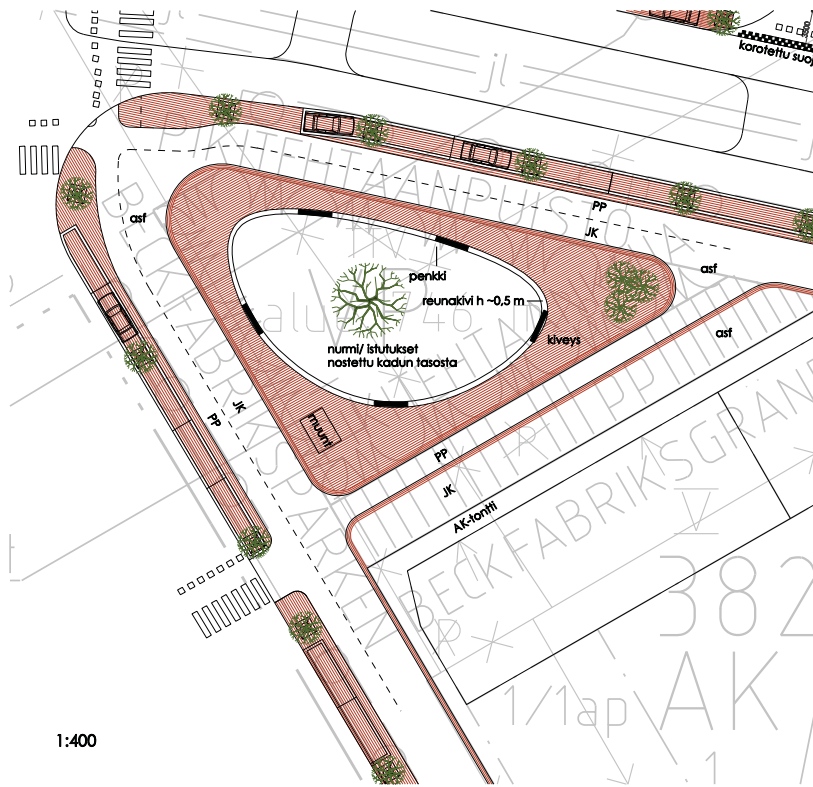
kivipollarit ks. Saranakujan viitesuunnitelma
liikennealue katkoviivalta



7.8 Katontekijänaukion viitesuunnitelma

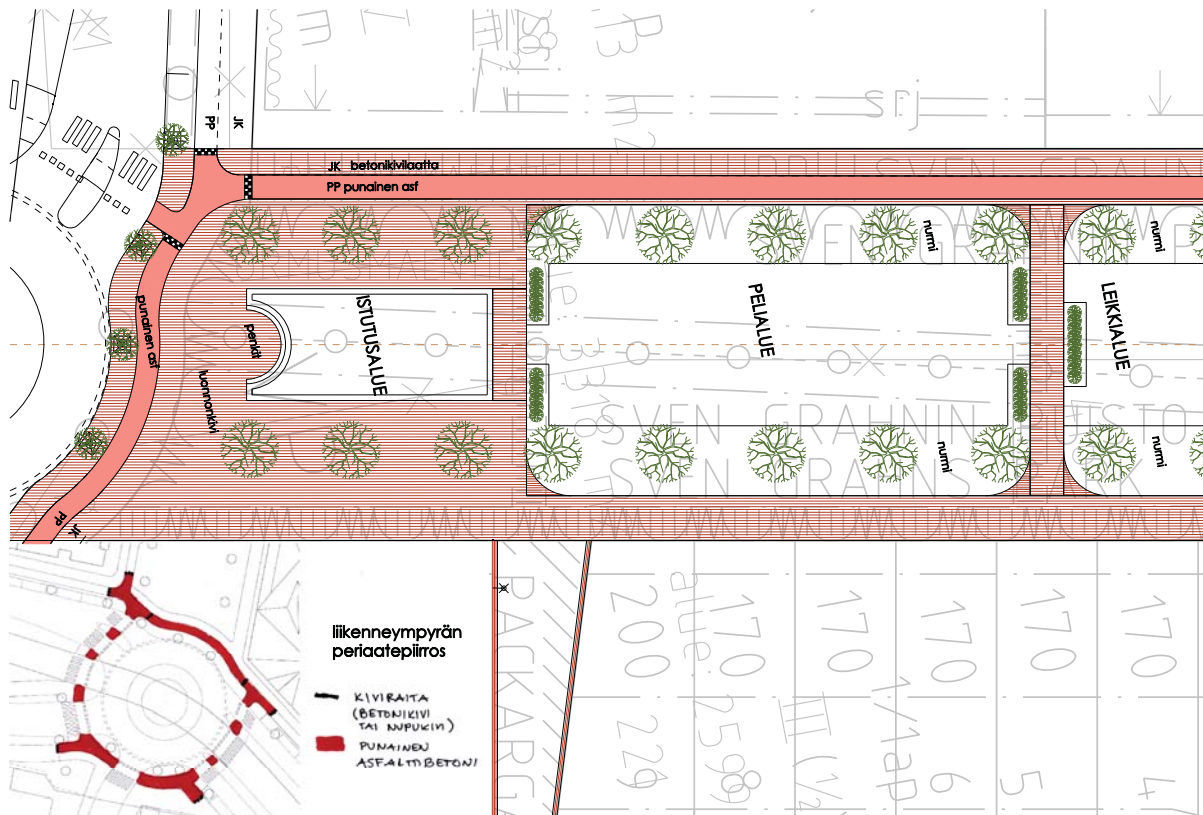
"sininen aukio"

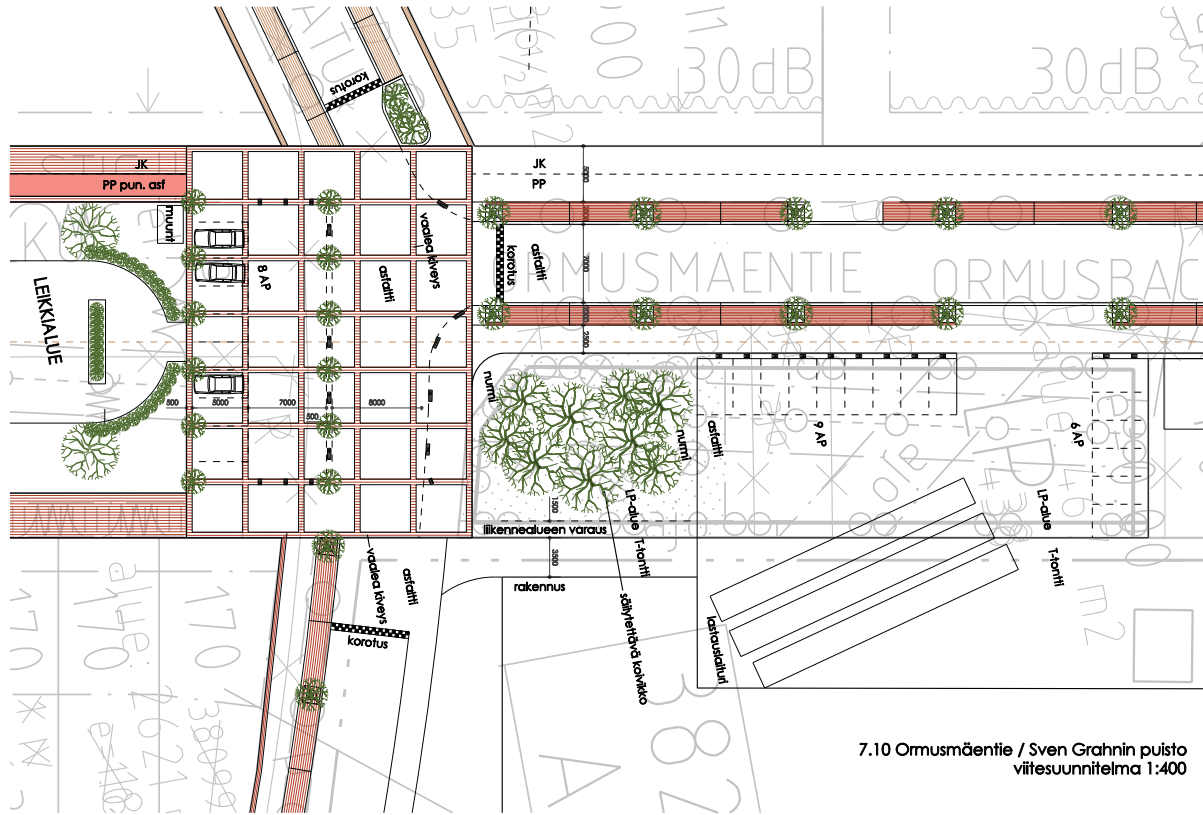
- reunalla sininen betonikiveys n. 500 mm
- tummanharmaa asfaltti
- kuvio sinisin betonikivin
- keskellä suuri vaahtera
- penkkejä (mustat suorakaiteet)
- kivipollarit ks Saranakujan viitesuunnitelma



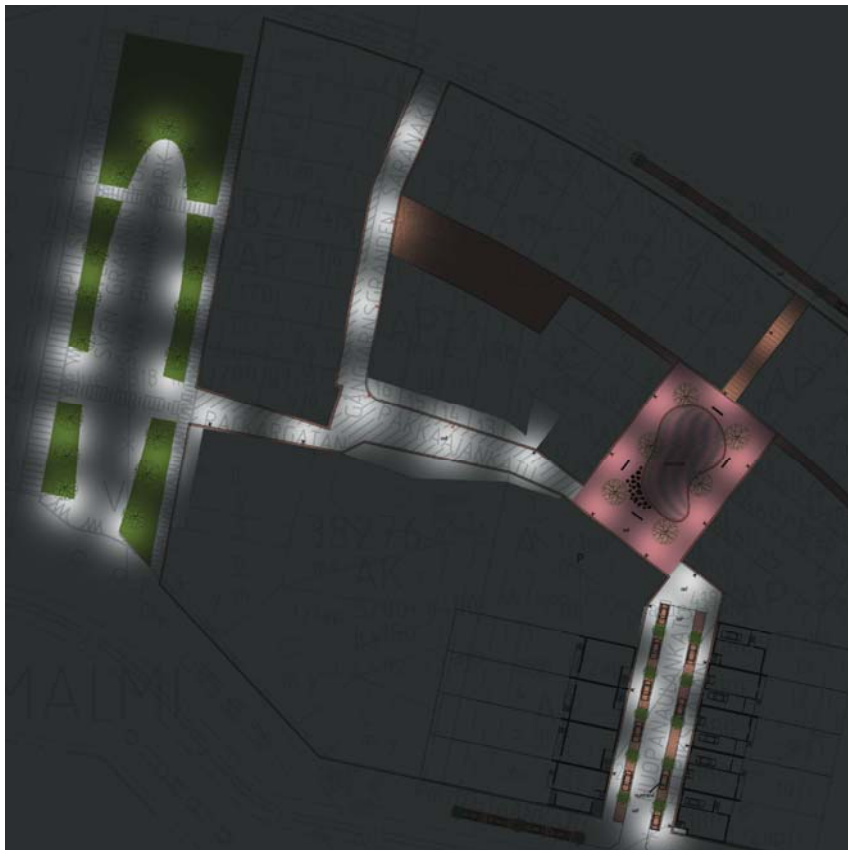
7.9 Pikitehtaanpuiston viitesuunnitelma

- puisto on avoin edustava tila
- ulkokehä on betonikiveä
- sisäosa on reunakivillä reilusti nostettu pintana istutus /numitaso
- keskellä suuri puu
- penkkejä (mustat suorakaiteet)
- pääkadulla paikotus alempana kuin PP, reunakivet autopaikan molemmin puolin





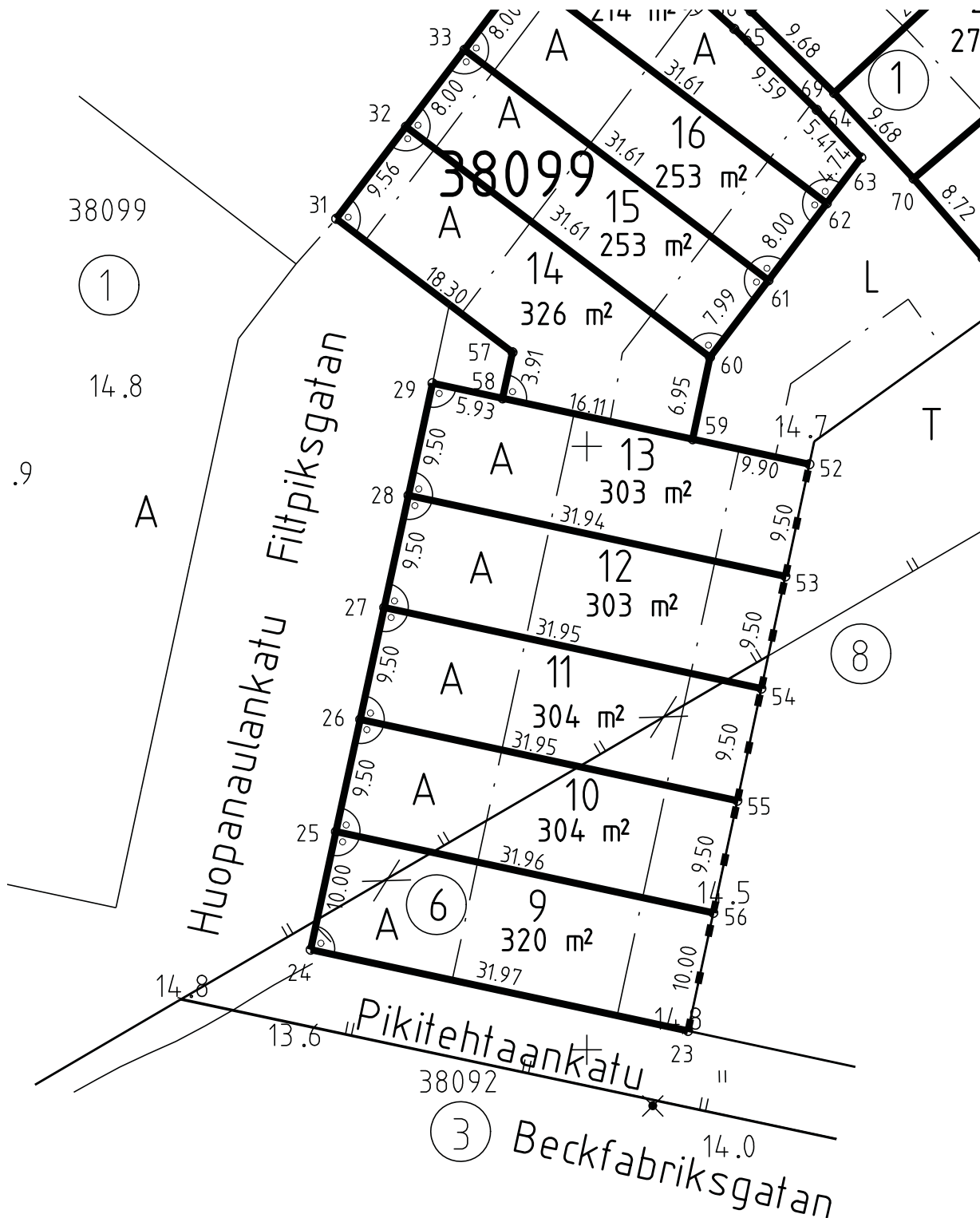
7.10 Ormusmäentie / Sven Grahnin puisto
viitesuunnitelma 1:400

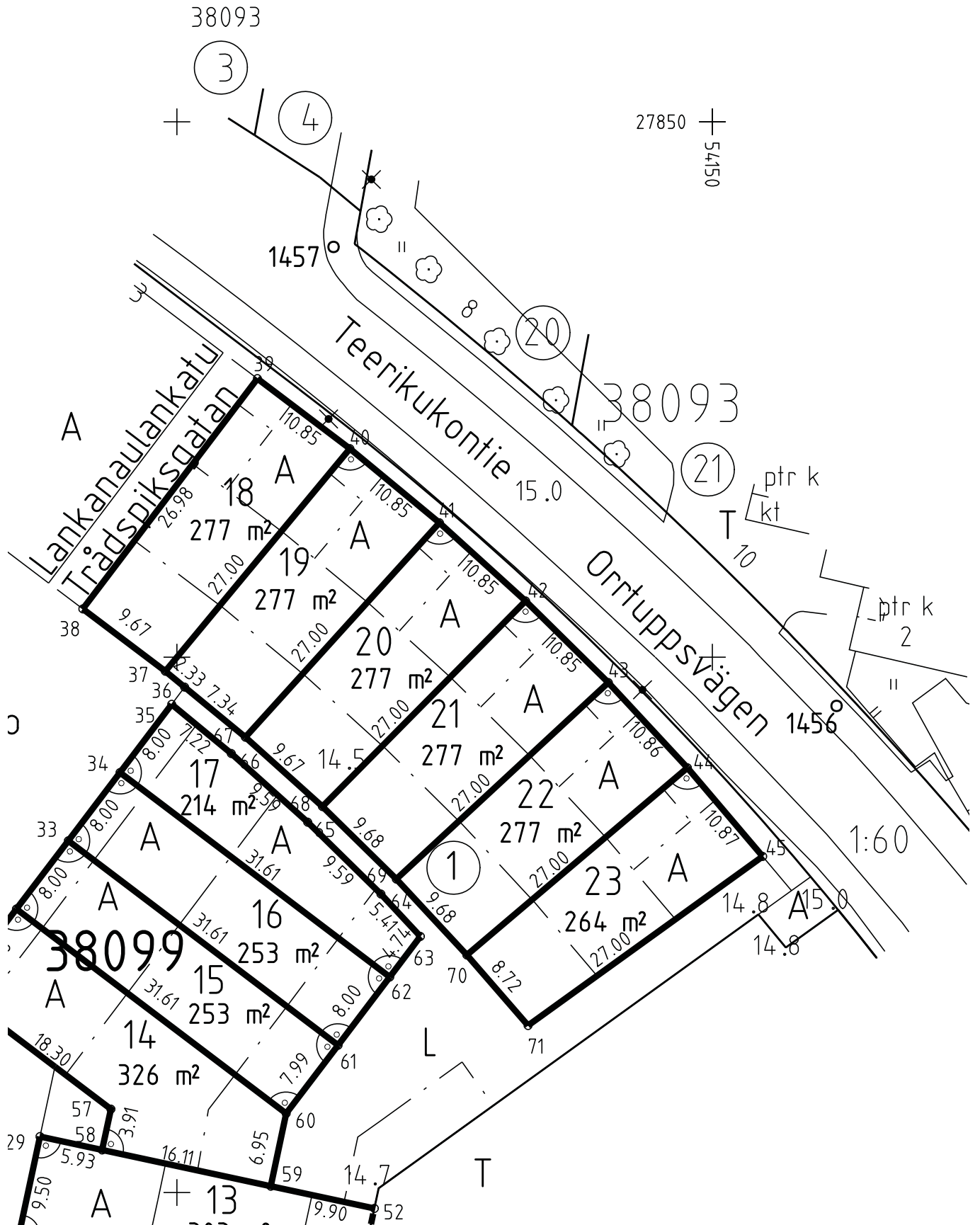


7.11 katyvalaistuksen illustraatio 1:1000

valaistus julkisivuihin kiinnitettävien valaisimien
tarvittaessa pylväs, esim. Pakkajankatu
valaisimen korkeus 4,5 - 5,5 m
etäisyys n. 18 m toisistaan

aukoiden valaistus myös seinäkiinnitteisin valaisimin
aukoiden keskiosat jäävät hämärämmiksi
puistossa pylväsvalaisimet puiden välissä

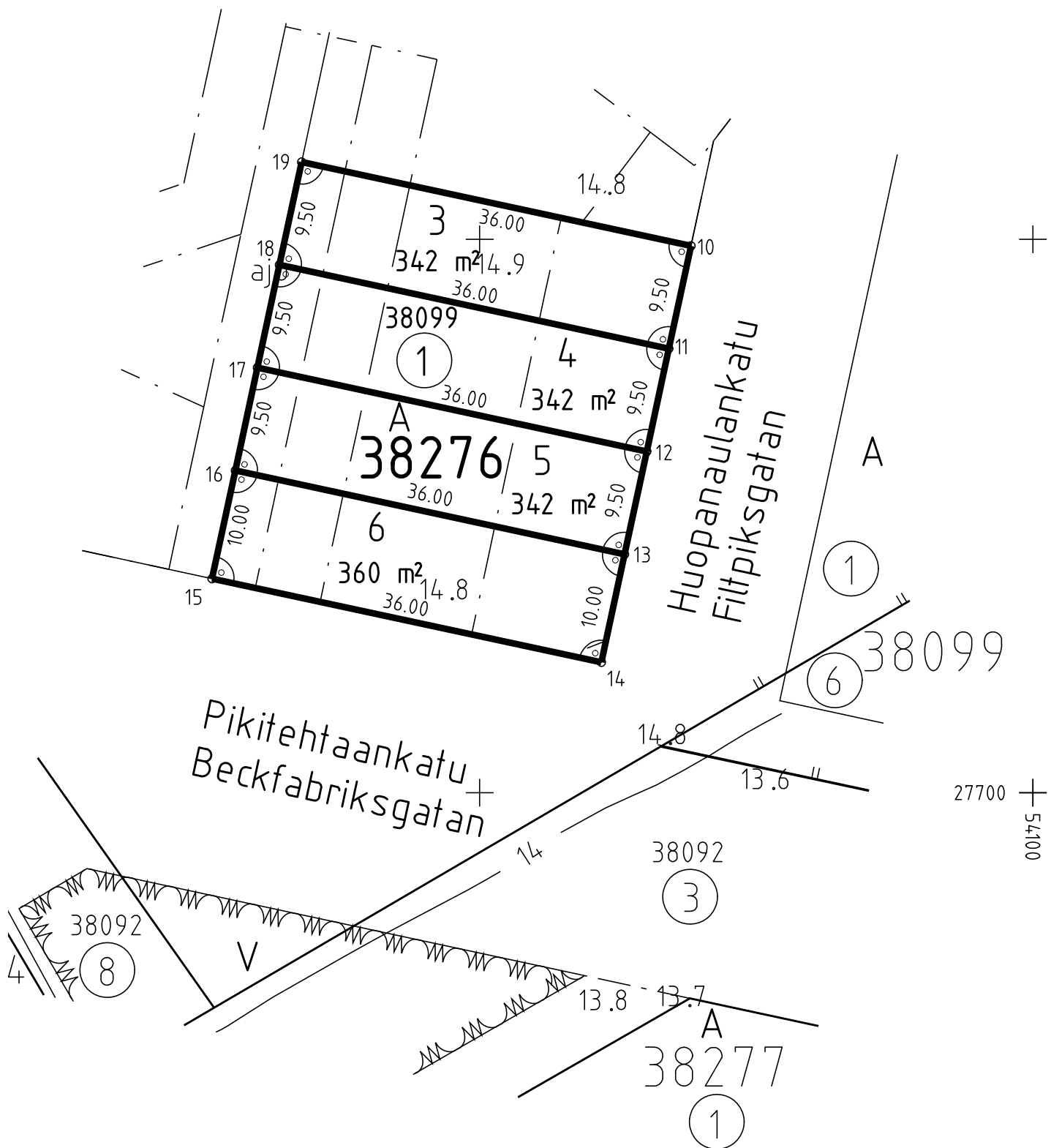


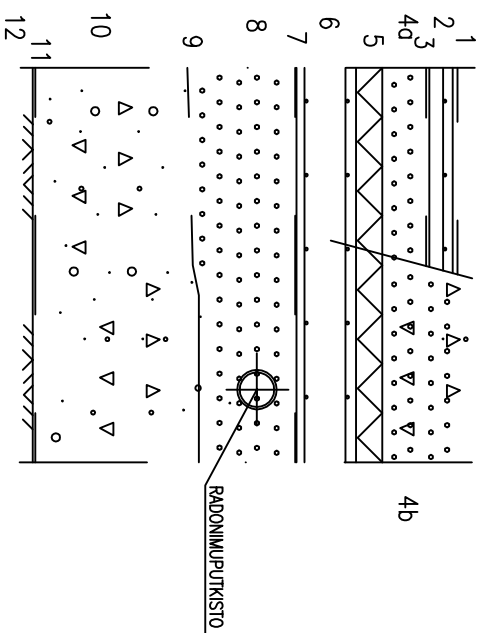




TONTTIJAKOKARTTA KORTTELI 38276

TONTIT 3 - 6





Ei tässä
urakassa

- 1 Pintamateriaali tai -käsittely
- 2 Teräsbetoni-laatta
- 3 Kuitukangas, käyttöluokka N2
- 4a Keuytsora / osennustila

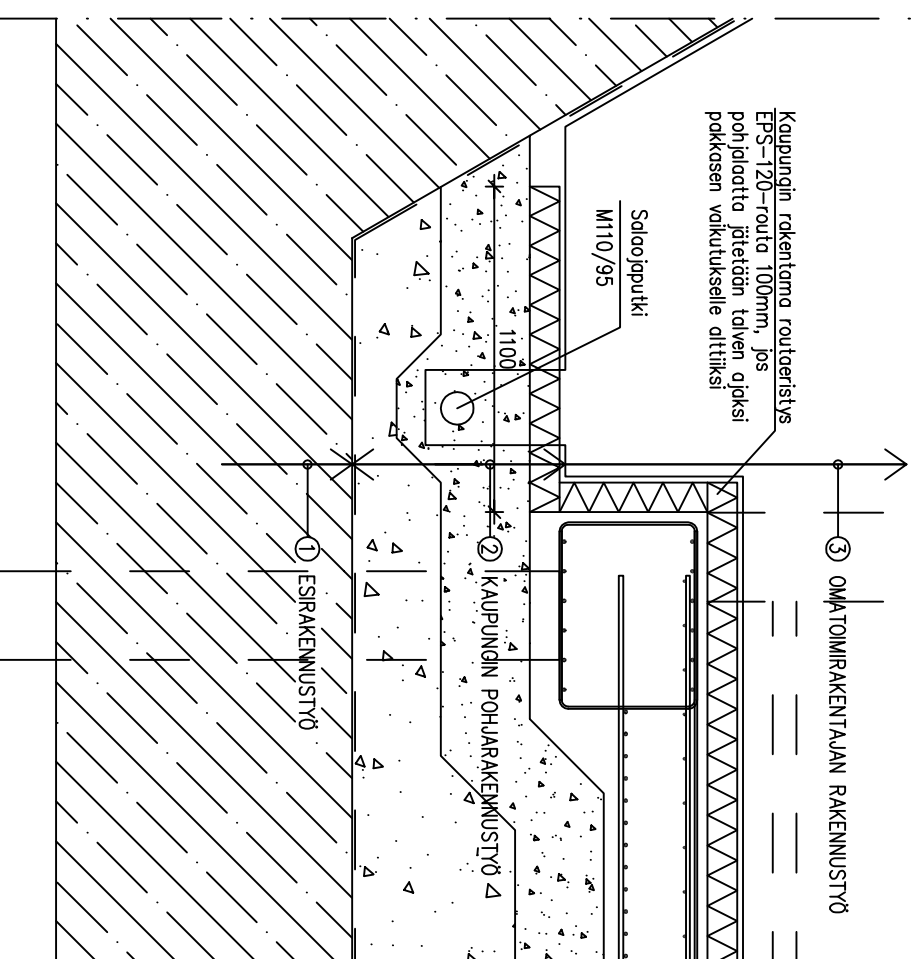
ATT:n urakkoosuus:

- 4b Murskesora 0–32 (suoja-/tasaustyttö), kts. rakennusseitys 3.8
- 5 EPS 120 Roula
- 6 TB-laatta rakennepiirustusten mukaan
- 7 Kuitukangas, kl N3
- 8 Tiivistetty sdaqijuskerroksen luokan 1 vaatimukset täyttävä sora tai pesty sepele #6...32, tiivys >90 % (parannetulla Proctor-kokeella).
- 9 Kuitukangas, kl N3
- 10 Murskearina
- 11 Perusmaa, suoritettavat esivahvistukset kts. geosuunnitelmat

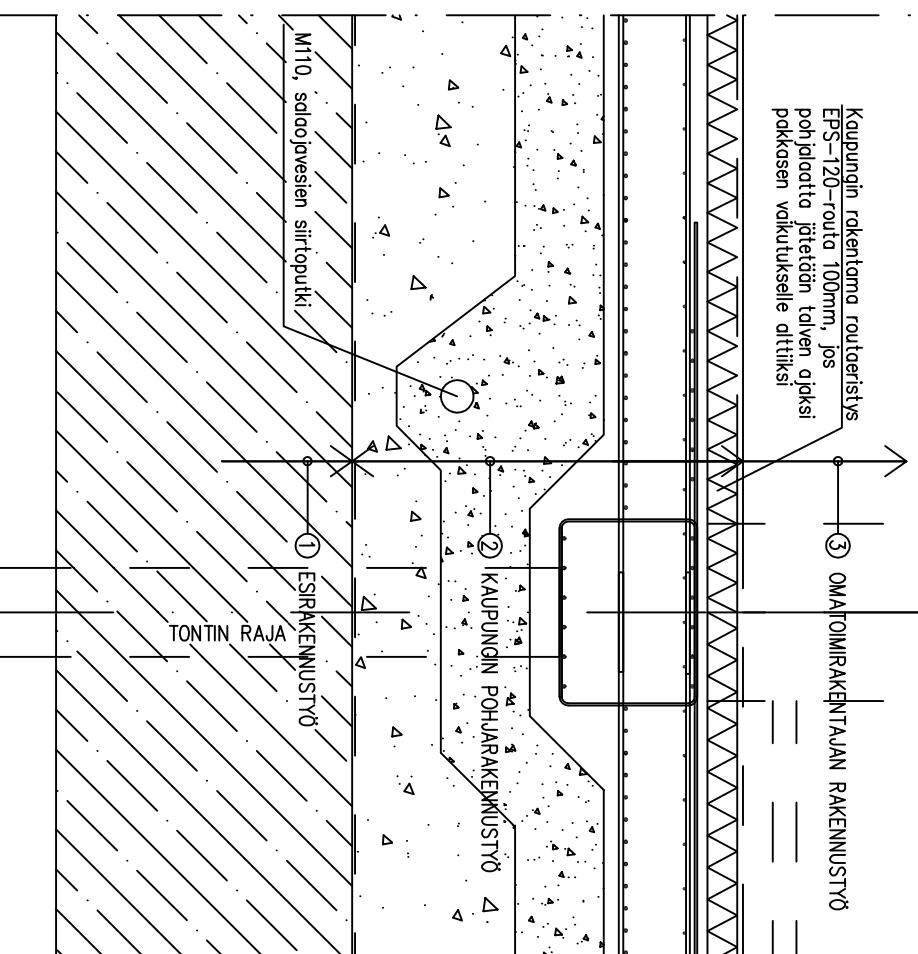
TOTEUTUS- JA SUUNNITTELUOHJEET:

– radoninmuputkisto erikoispiirustuksen mukaan

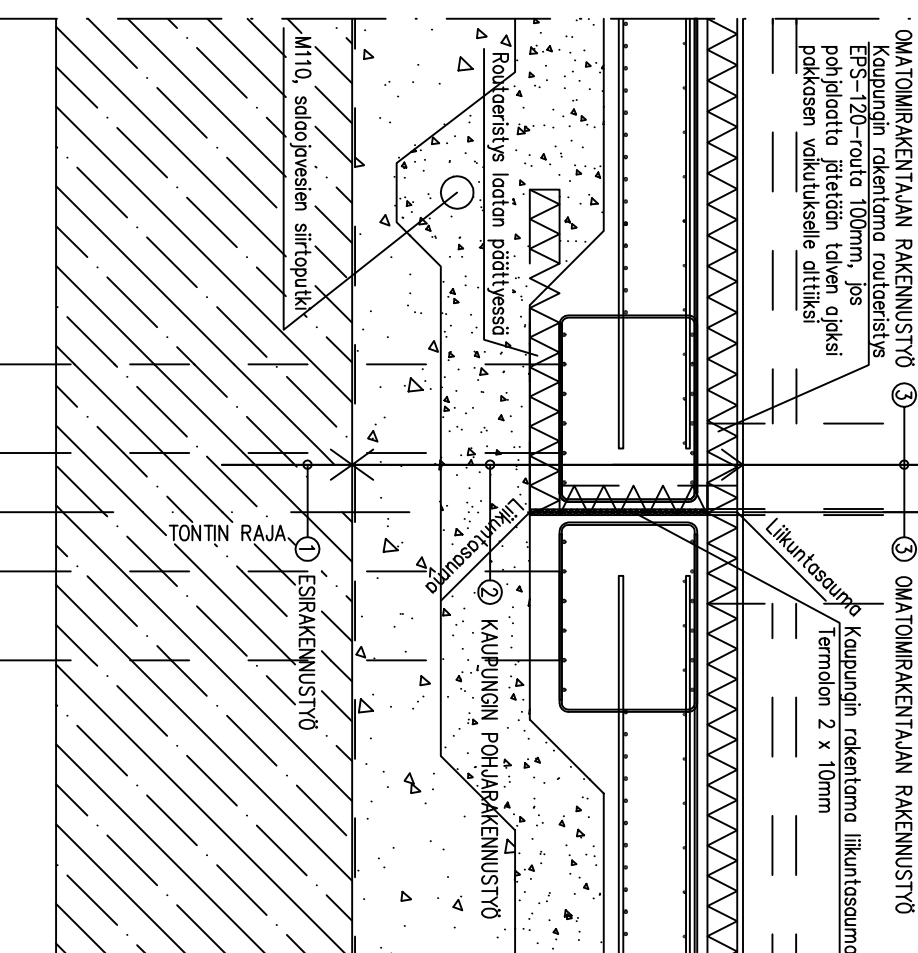
DET.1



DET.2



DET.3



Suunnittelija

RAMBOLL

Laulukuja 6, 00420 Helsinki Puh. 020 755 7400 Fax. 020 755 7402

Rakennuskohde

ATT, Ormuspellon pientalonit

Työn nro

Päiväys Tekijä

2/3

Sisältö
Paalulaatan leikkaus, toimitusrajat

- PERUSTUKSET:
- TERÄSBETONISET TUKIPAALUT (LPO-2005, LUOKKA II), 300 X 300 mm², BETONI K45
 - PAALULLE SALLITTU KUORMA : 630 kN
 - MAANVARAISTEN PERUSTUSTEN (PIHARAKENNUKSET) SALLITTU POHJAPAINE 100 kN/m²
- SALAOJITUS JA VIEMÄRÖINTI:
- VIEMÄRÖINTI JA LOPULLINEN SALAOJITUS ERILLISSUUNNITELMIEN MUKAAN (TONTINOSTAJAN HANKINTA)

PAALULAATTA:

100v

SUUNNITTELUKÄYTTÖIKÄ:

K35-2

BETONI:

XC2

RASITUSLUOKAT:

35 mm

BETONIPETE:

35 mm

RAUDOITUS:

50 mm

TOLEERANSIT:

By47

PINNAT:

By45

A500HW

VERKOT

B500K

NORMAALILUOKKA, PAIKALLAVALLU

By47

LUOKKA D-4-35

By45

LUOKKA D-4-35

LAATAN MITOITUSKUORMAT:

gk = 62.5 kN/m² (KELLARILLISET TONITIT)
 gk = 36.0 kN/m² (KELLARITOMAT TONITIT)
 qk = (4.0 + 1.5 + 2.0) kN/m²
 SALLIUT PISTE- JA VIIVAKUORMAT:

- KUORMITUKSET VOIVAT SUAJITA VAPAASTI
- YHTEEN KENITTÄÄN SAA VAIKUTTA VAIN YKSI KUORMITUSTAPAUS
- KUORMITUSTEN USAKSI SAMAAN AIKAAN EI SAA OLLA TÄYTTÖJÄ
- SALLIUTARVOT YLITÄIVÄT KUORMITUKSET TARKISTETTAVA ERIKSEEN TAPAUKSOHITASESTI

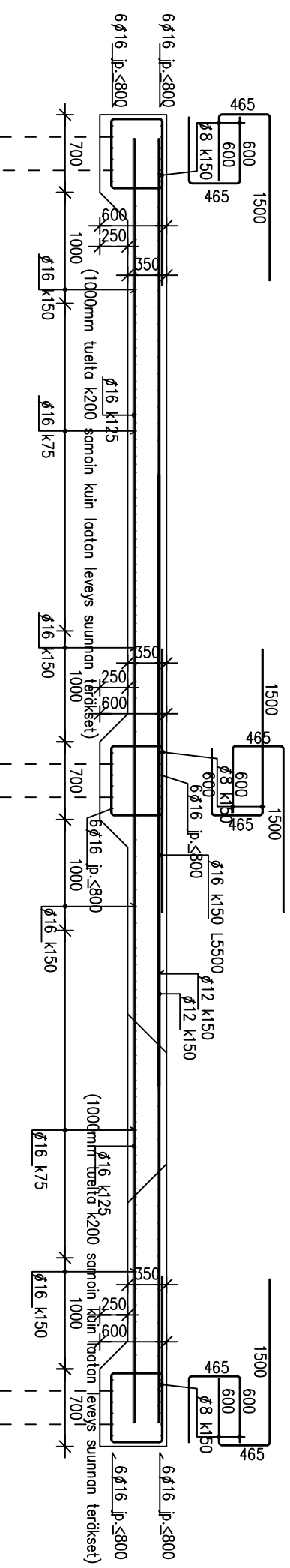
KELLARILLISET TONITIT:

PISTEKUORMA KUORMITUSALUE 1000x1000mm Fk<180kN
 PISTEKUORMA KUORMITUSALUE 200x200mm Fk<150kN
 VIIVAKUORMA KUORMITUSLEVEYS 200mm Fk<75kN/m

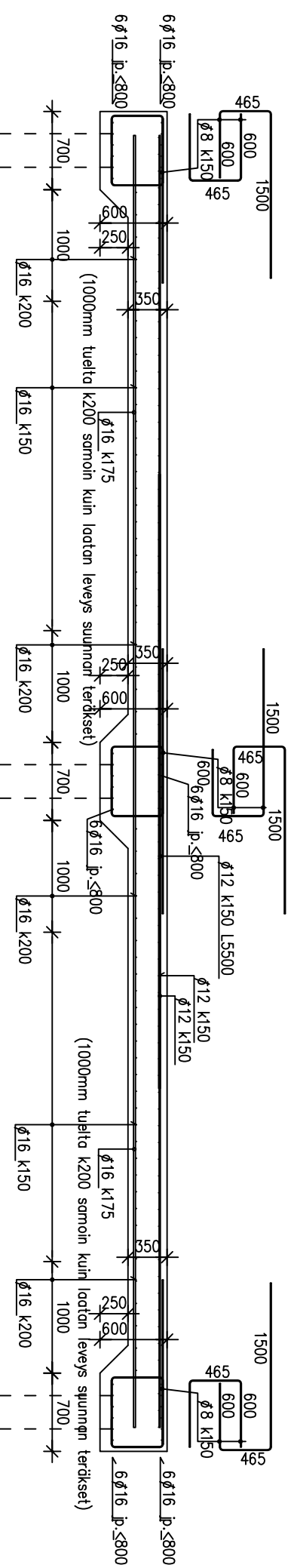
KELLARITOMAT TONITIT:

PISTEKUORMA KUORMITUSALUE 1000x1000mm Fk<150kN
 PISTEKUORMA KUORMITUSALUE 200x200mm Fk<120kN
 VIIVAKUORMA KUORMITUSLEVEYS 200mm Fk<50kN/m

A-A
 PAULUAATTIA RAUDOITUSPERIAATE KELLARILLISET TONITIT:



B-B
 PAULUAATTIA RAUDOITUSPERIAATE KELLARITOMAT TONITIT:



Suunnittelija

RAMBOLL

Laulukuja 6, 00420 Helsinki Puh. 020 755 7400 Fax. 020 755 7402

Rakennuskohde

ATT, Ormuspellon pientalonitit

Työn nro

Päiväys

Tekijä

3/3

Sisältö
 Paalulaatan leikkaus, mitoituskuormat



OMAKOTIALUEEN MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUS NUMERO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

VUOKRA-ALUEEN
KÄYTTÖTARKOITUS

Asuntotarkoituksiin, ilman tontinvuokraoikeutta

VUOKRANANTAJA

Helsingin kaupunki, jota edustaa
kiinteistölautakunta

VUOKRALAINEN

VUOKRA-AIKA

VUOKRA-ALUE

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 eräänntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

2 §

Lohkomis-
kustannukset

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-

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 sopimusvelvoitteiden suorittamisesta.

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

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.

Jos vuokralainen jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvat edellä mainitut erääntyneet 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 muutospiirustukset 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 kaadettavat puut tai toimittamaan ne rakennusviraston osoittamaan paikkaan. Kaadettavien puiden lunastuksesta tai kuljetuksesta sovitaan rakennusviraston suorittamassa puustokatselmuksessa.

9 §

| | |
|--|--|
| Hoitovelvollisuus | <p>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.</p> <p>Rakennusvalvontavirastolla on oikeus määrätä, että istutettaviksi määrätty tai luonnontilaan jäävät vuokra-alueen osat on rakennustyön ajaksi tarpeellisin osin aidattava.</p> <p>Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä rakennusvalvontaviraston luvatta kaataa.</p> |
| | 10 § |
| Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito-velvollisuus | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Vuokralainen voi eri sopimuksella antaa tämän pykälän mukaan vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi.</p> |
| | 11 § |
| Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta | <p>Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.</p> <p>Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan vuoksi pilaantunut,</p> <p>Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alue on puhdistettu ympäristöviranomaisten päätöksen () mukaisesti.</p> <p>Vuokra-alueen kunnostuksen loppuraportti on sopimuksen liitteenä.</p> |
| | 12 § |
| Vuokralaisen vastuu maaperän puhtaudesta | <p>Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu.</p> <p>Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai</p> |

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 §

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 en-

nen 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 lopputilaportin.

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 nyk्यarvosta 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 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 toi-

menpiteistä 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.

18 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

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.

seen. 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 määräytyvästä 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 tarkoitukseen eikä ylellisyyslaitteita.

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 §

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
PB 2214
00099 HELSINGFORS STAD
(Fabianinkatu 31/Fabiansgatan 31)
Puh. / Tfn (09) 310 1671