

KORTTELITARKASTELU 2538

LINTULAMPI

Asemakaava nro 8732

Korttelitarkastelu

- Korttelitarkastelu sisältää kaavamuutosalueen ja lisäksi samassa korttelissa 2538 sijaitsevat muut tontit.
- Suurin osa rakennuksista on yhden perheen pientaloja. Yksi rakennuksista on muutettu kahden perheen käyttöön.

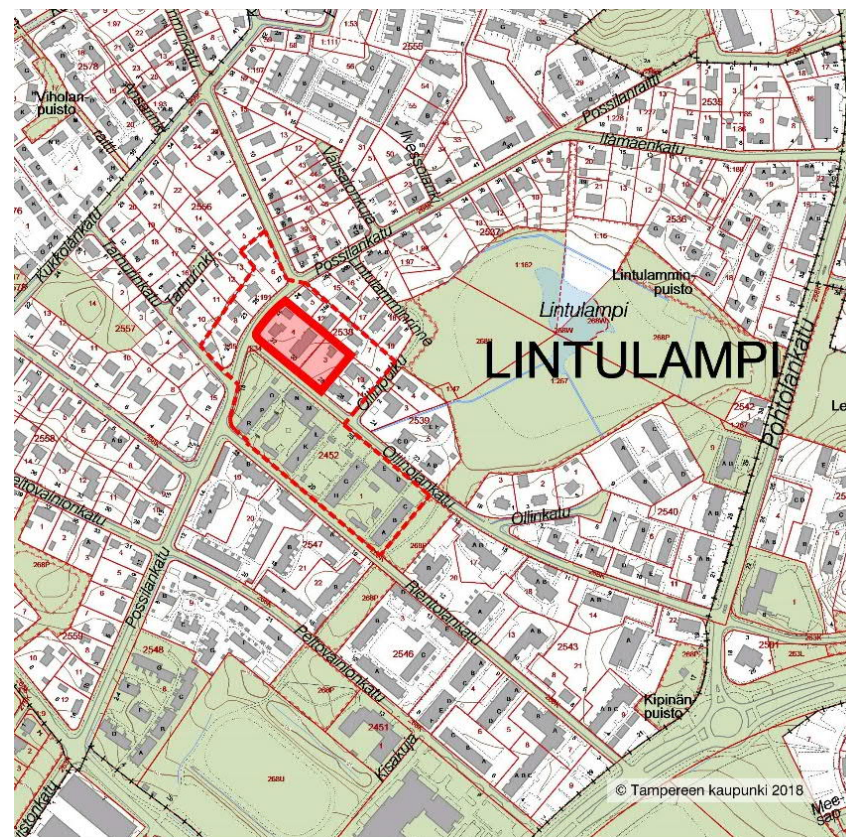


Korttelitarkastelun taustaa

Asemakaava nro 8732 kuulutettiin vireille 17.1.2019. Asemakaavamuutos koskee tontteja 2538-3 ja 2538-3, eli osoitetta Ollinojankatu 28-32. Kaavamuutoksen tavoitteena on käyttötarkoituksen muuttaminen työpaikka-alueesta asuinkäyttöön ja ympäristöön soveltuva lisärakentaminen

Kaavan valmisteluvaiheesta jätettiin 4 mielipidettä ja yksi kommentti. Yleisötilaisuus pidettiin 28.2.2019. Osallisten huolena oli maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutuminen, kun pientalojen viereen rakennetaan kerrostalo.

Tämän korttelitarkastelun tavoitteena on tutkia, minkälainen rakentaminen soveltuu korttelin eri osiin. Tarkastelu on toteutettu erilaisin kartta-analyysin ja havainnoimalla paikan päällä.

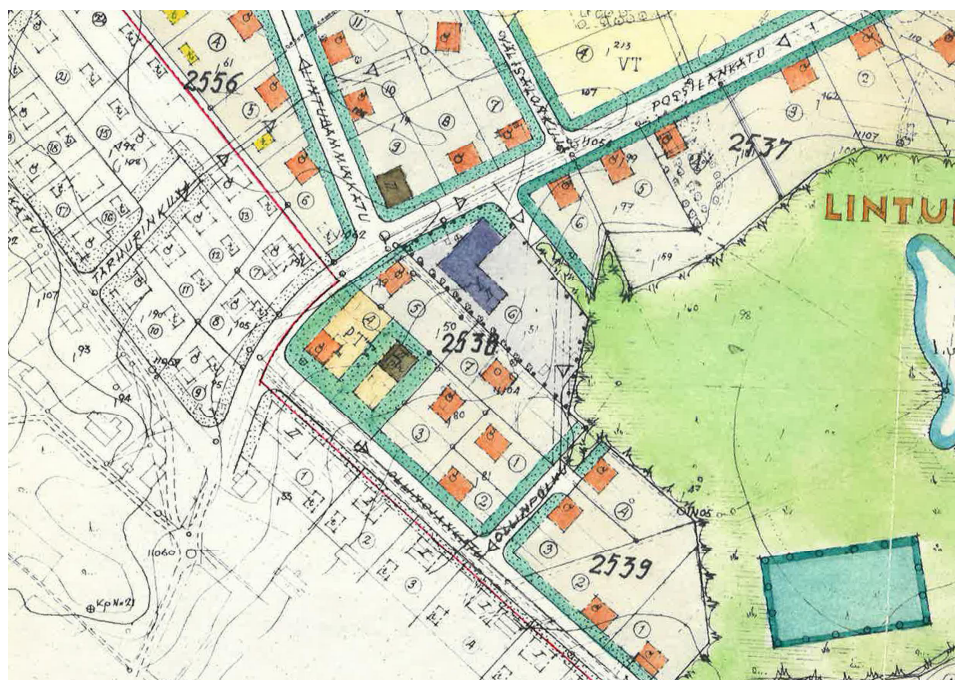


Korttelin kaupunkikuva

Alue hahmottuu ajallisesti kerrostuneena, pientalovoittoisena ja vehreänä asuinalueena. Tontilla sijaitseva pienteollisuusrakennus poikkeaa typologialtaan ympäristöstään. Korttelia vastapäätä on matalia kerrostaloja.



Korttelin historiaa



Ote ensimmäisestä asemakaavasta nro 1376 vuodelta 1959



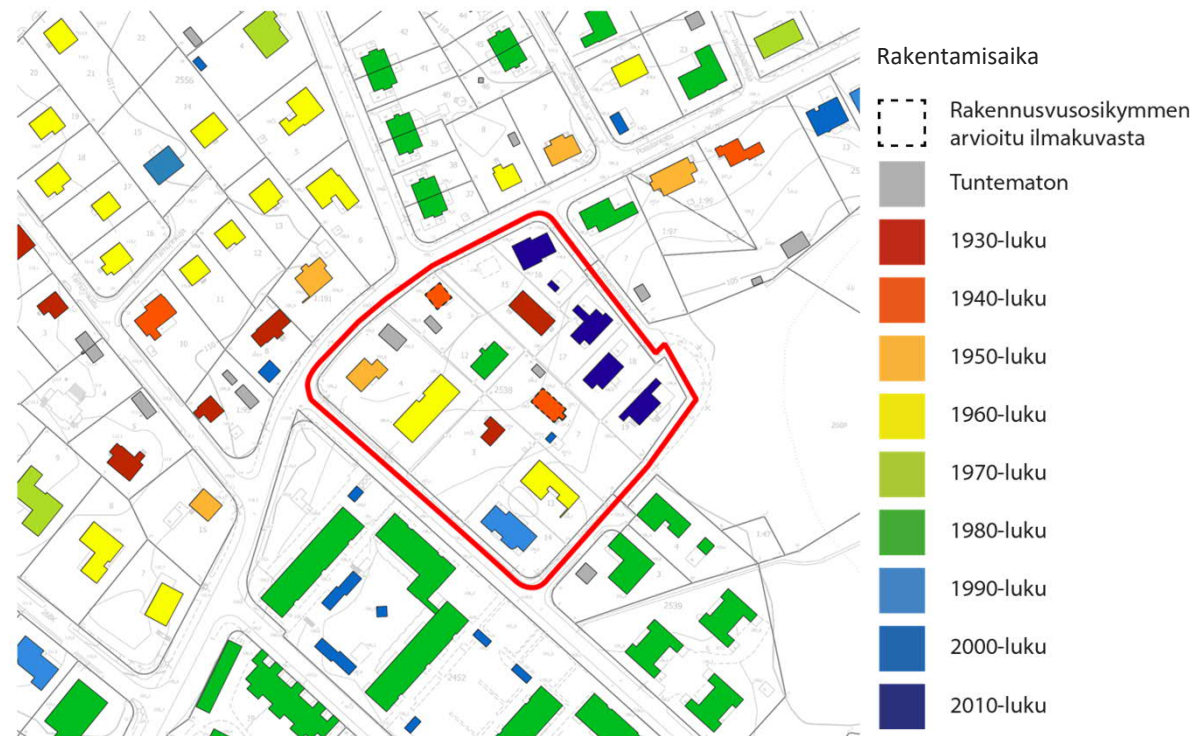
Ortoilmakuva 1946. Alueella näkyvistä pientaloista osa on säilynyt aina nykypäivään asti.

Rakennuskannan ikä

Tarkastelualueella ei ole yhtä tyypillistä rakennusaikakautta. Alueen ensimmäinen asemakaava on vuodelta 1959 ja suurin osa rakennuksista on rakennettu tämän jälkeen.

Alueella ei ole ajallisesti yhtenäistä kaupunkikuvaa, mutta paikoitellen leimallisuutta luovat jälleenrakennuskauden (1940-1960-lukujen) rakennukset.

Itse tarkasteltava kortteli on erityisen kerroksellinen, koska siellä on säilynyt myös rakennuksia ajalta ennen ensimmäistä asemakaavaa.



Vehreys

Koska suuri osa rakennuskannasta on rakentunut ennen 1990-lukua, on puusto ehtinyt kasvaa suureksi ja vehreys on alueelle tunnusomaista.

Lintulammen lampi on luonnonsuojeluohjelman kohde ja asemakaavassa suojeltu kosteikko.

Tulevassa rakentamisessa tulisi huomioida luontoarvot pyrkimällä säilyttämään mahdollisuuksien mukaan olemassa oleva puusto ja muu vehreys.



Kattomuodot

Alueen vallitseva kattomuoto on harjakatto. Koska rakennuskanta on monimuotoista ja ajallisesti kerroksellista, kattokulmat vaihtelevat hyvinkin jyrkästä matalaan. Alueella on myös jonkin verran aumakattoja, jotka hahmottuvat versioina matalista harjakatoista.

Tasakattoja on lähinnä elementtikerrostaloissa ja lapekattoja löytyy uusimmista taloista. Tavoitellessa ympäristöön soveltuvaa rakentamista olisi syytä ottaa lähtökohdaksi perinteinen harjakatto.



Runkosyvyys

Alueen vanhimmat rakennukset ovat runkosyvyydeltään kapeimpia, osa jopa alle 6 metriä. Vallitseva erillispientalon runkosyvyys on 8-9 metriä, paritalon 10-11 metriä ja kerrostalojen 11-12 metriä. Suunniteltaessa uutta rakentamista ei näistä runkosyvyyksistä voi oleellisesti poiketa, jos pyritään sopeutuvaan täydennysrakentamiseen.



Kerrosluvut

Korttelissa on nykyisellään yksi- ja kaksikerroksisia rakennuksia. Vastapäätä korttelia sijaitsee 3-4-kerroksisten kerrostalojen kortteli, mutta muu lähiympäristö on 1-2-kerroksista.



Rakennusten korkeudet

Ollinojankatu ja Rientolankatu eroavat muista alueen kaduista rakennusten korkeuden suhteen. Niiden varteen on rakentunut 3-4 kerroksisten kerrostalojen vyöhyke miltei koko muun alueen ollessa kerroskorkeuksiltaan 1-2 kerroksisia.

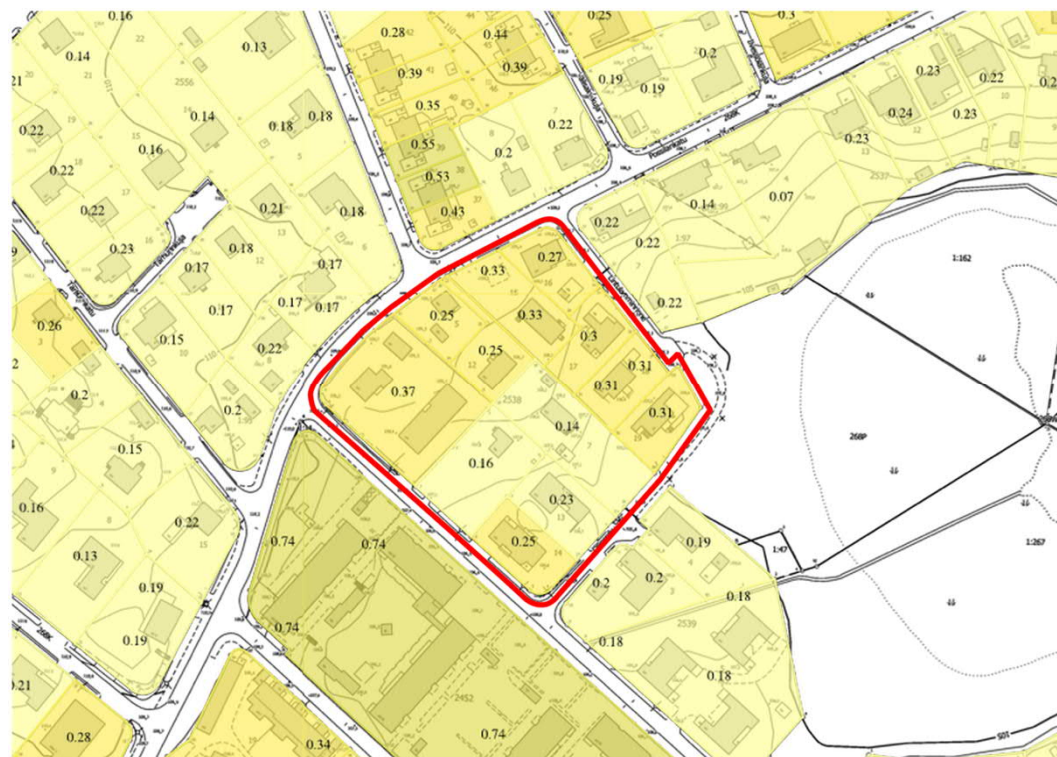
Nykyisellään kerrostaloja vastapäätä on 1-2 kerroksista rakentamista, mutta on perusteltua esittää hieman niitä korkeampaakin rakentamista näiden katujen varsille.



Tehokkuus

Kartalla on esitetty eri tonttien tehokkuusluvut ja havainnollistettu tehokkuutta keltaisen eri sävyin. Korttelin lähialueella vallitsevat tehokkuudet ovat n. 0,15-0,5. Kerrostaloalueen tehokkuus on 0,74 ja selvästi kauempana 0,91 Pohtolankadun varrella (1,18). Omakotitaloja sisältävässä korttelissa ei ole perusteltua toteuttaa yhtä tehokasta saati tehokkaampaa rakentamista kuin vastapäisessä kerrostalokorttelissa.

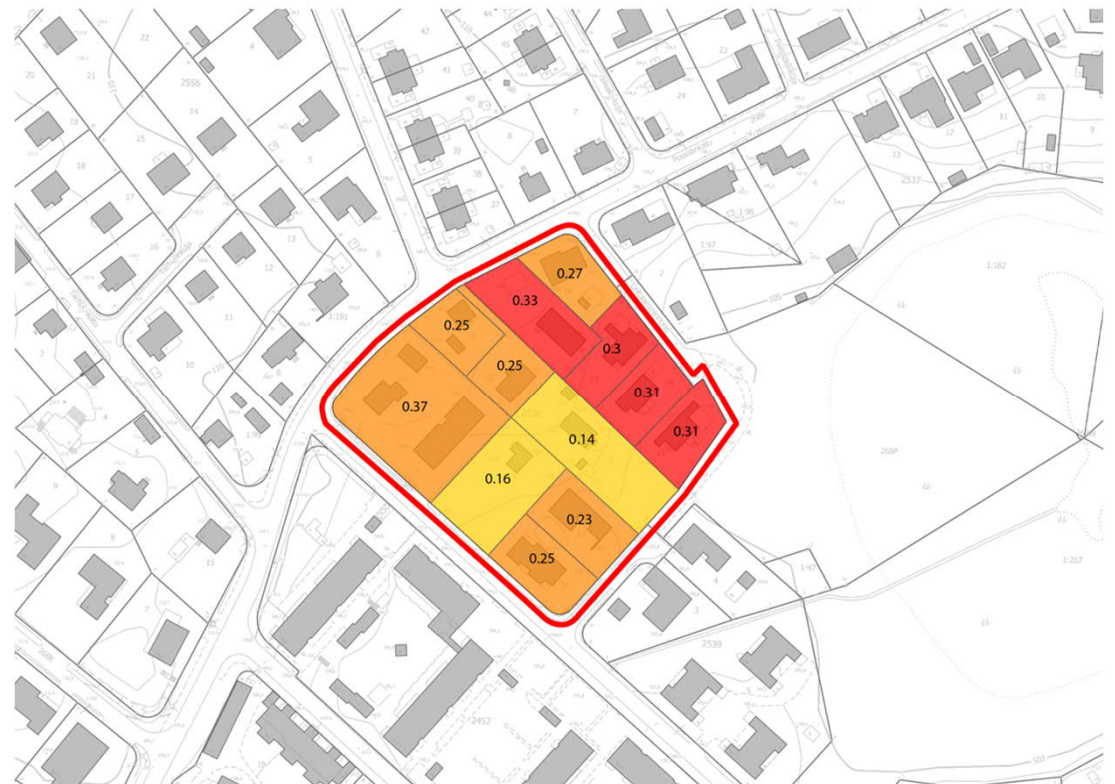
Ollinojankadun varressa on mahdollista tutkia lisärakentamista niin, että asukkaille turvataan miellyttävät ulko-oleskelumahdollisuudet. Pihatilojen viihtyvyys ja riittävä koko mahdollistuu tehokkaasti rakennetuilla tonteilla helpommin, jos tontin koko on riittävän suuri.



Lisärakentaminen tontteja yhdistämättä

Lisärakentamisen mahdollisuudet korttelissa 2538, jos tontteja ei yhdistetä.

- Lisärakentaminen mahdollista
- Lisärakentaminen haastavaa
- Ei lisärakentamismahdollisuuksia

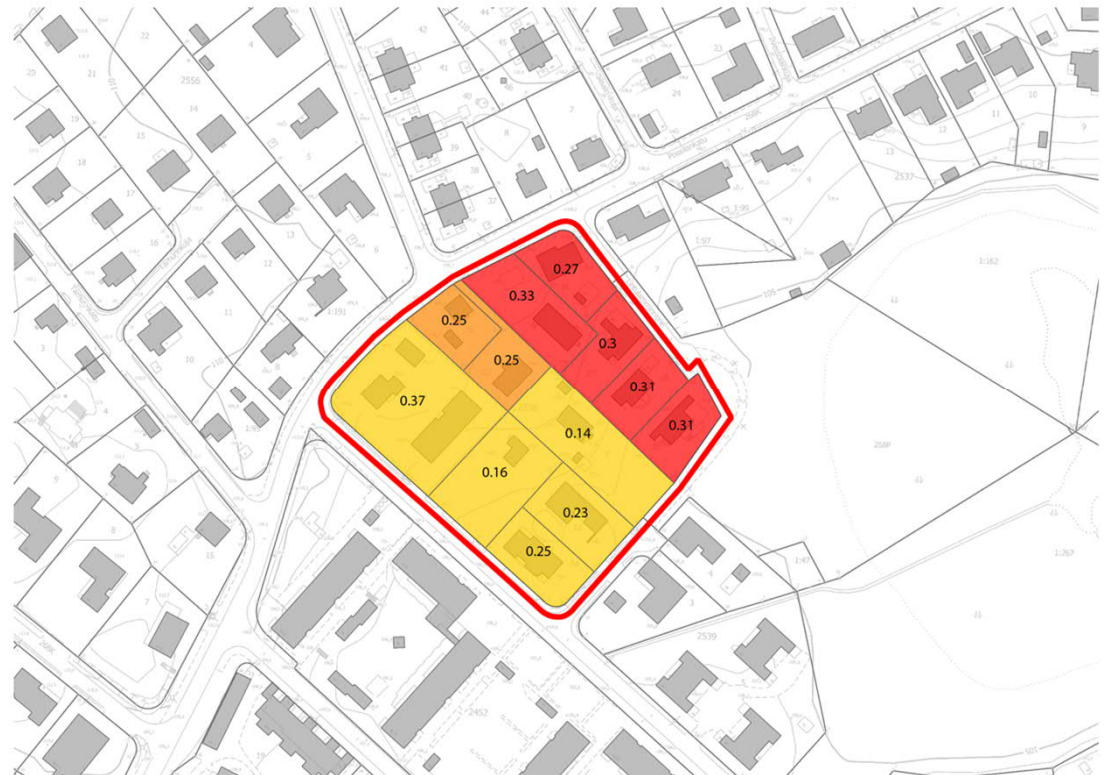


Lisärakentaminen tontteja yhdistäen

Lisärakentamisen mahdollisuudet korttelissa 2538, jos viereisiä tontteja yhdistetään ja osa nykyisestä rakennuskannasta korvautuu.

Koillisosassa (punainen alue) on asemakaava vuodelta 2009 ja uutta rakennuskantaa, joten rakennuskannan korvaaminen uusilla nähdään epärealistisena.

-  Lisärakentaminen mahdollista
-  Lisärakentaminen haastavaa
-  Ei lisärakentamismahdollisuuksia



Täydennysrakentamisen periaatteet korttelissa 2538

Tehokkuus tontin koon ja sijainnin mukaan seuraavien tonttikokojen puitteissa:

- alle 2000 m² tontti → $e = 0,3$
- yli 2000 m² tontti → $e < 0,5$
- yli 3000 m² tontti → $e < 0,7$

Täydennysrakentaminen/maankäytön tehostaminen on mahdollista Ollinojankadun puoleisessa osassa korttelia.

Korttelitarkastelussa esitetyt tehokkuudet ovat laskennallisia enimmäismääriä. Tontille tai yhdistetylle uudelle tontille sopivaan tehokkuuteen vaikuttavat mm. tontille jäävät rakennukset, tontin mittasuhteet, naapurien rakennusten läheisyys sekä pysäköinnin ja vapaan pihatilan järjestämisen mahdollisuudet.

Runkosyvyys

Erillispientalojen tavoitteellinen runkosyvyys on 8-9 m, pari- ja rivitalojen 10-11 m ja kerrostalojen korkeintaan 12- 13 m. Lähtökohtaisesti kapeahko runkosyvyys mahdollistaa parempaa asuntosuunnittelua

Rakentamisen tapa korttelissa 2538

Kerrosluvut

Rakennusten korkeuden tulisi poiketa vain yhdellä kerroksella viereisen tontin rakennuksista. Poikkeuksia voidaan harkita, jos kyseiseen rakennukseen on riittävä etäisyys (väh. 25-30 metriä) ja rakennuksen ylimmät kerrokset ovat sisäänvedettyjä, porrastettuja tai harjakaton alla.

Kattomuodot

Lähtökohtana suositellaan harjakattoa, mutta siitä voi muotoilla modernin version. Tasakatto soveltuu rakennusten matalampiin osiin, vähäisessä määrin.

Vehreys

Alueen vanhojen puiden ja vehreyden säilyminen on suunnittelun lähtökohta. Jos puita kaadetaan, tulee menetystä kompensoida esim. uusin istutuksin ja viherkatoin.