

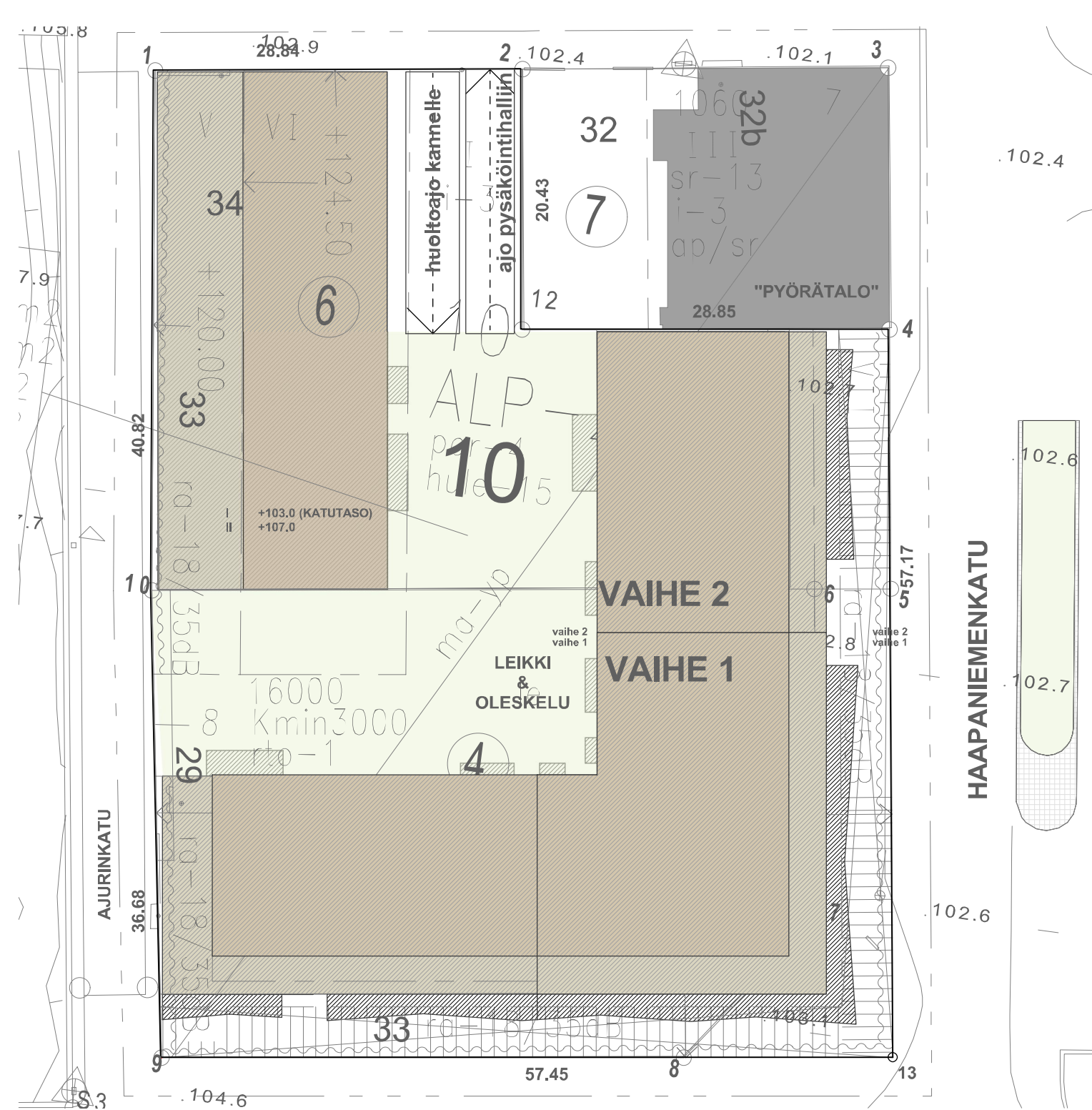
LIITE 3.1

TULLINKULMA
Tullinportinkatu 33 70100 Kuopio
Rakennustapaohje ja
havainneaineisto



TORI
KULMA
TALO SHOP

P



SELOSTUS

Tullinkulman kortteliin on suunniteltu moderni rakennuskokonaisuus, joka kuitenkin sopeutuu paikkaansa. Kortteli tulee selkeyttämään torin pohjoislaitea ja yhtenäistämään kaupunkikuvaa. Näkyvimpänä arkkitehtonisena aiheena on poikkeavat parvekeseinät, jotka muodostavat levymäisen, modernin ja kaupunkikuvaa elävöittävän elementin ja kokoavat korttelin teemallisesti yhteen.

Pääkatujen puolelle kahden alimman kerroksen julkisivut muodostavat lasirakenteisen jalustan rakennukselle. Kerrosten toiminnot on viitesuunnitelmassa varattu katutasossa liiketiloille ja toisessa kerroksessa kadun puolella pääosin toimistotiloille. Asunnot sijoittuvat pääosin kerroksiin 3-8. Ylin kerros on kadunpuolella sisäänvedetty. Korttelin yhtenäistää Ajurinkadun puolelle sijoittuva hieman matalampi asuinrakennus. Kahdessa kellarikerroksessa on autopaikoitusta sekä tekniikka- ja varastotiloja.

Parvekeseinät ovat siteää, vaaleaa kivi- tai levy pintaa ja rakennuksen seinät struktuuripintaista ruskeansävyistä kiveä tai kivilevyä. Materiaalit muodostavat korttelin pääsivuille hienostuneen ja keskenään aavistuksen kontrastoituneen ilmeen.

Sisäpihan julkisivut ovat puolestaan pääosin vaaleaa rappauspintaa muodostaen oman, puolijulkisen tilan ilmeen ja vastapainon pääjulkisivun tummille kivipinnoille. Ajurinkadun puolella 1. kerroksen tumma kivipinta muodostaa ylemmille asuinkerroksille jalustan, jota elävöitetään aukotuksilla sekä seinustalla mutkittelevalla sisäänkäyntikatkos-/penkkihiehellä. Myös valaistukseen kiinnitetään erityistä huomiota niin että rakennus tulee näyttämään tyylikkäältä kaikissa valaistus- ja kelloolosuhteissa.

Liiketilöiden ja rakennusten nurkkiin sijoitettuja sisäänkäynteistä on tavoitteena tehdä houkuttelevia ja näyttäviä luomaan niillä osaltaan julkisen ja kaupallisen rakennuksen ilmettä. Liiketilöiden pilarirakenne mahdollistaa monenlaisen liiketoiminnan ja tilojen muuntojoustavuuden. Kaikkiin liiketiloihin suunnitellaan esteetön sisäänkäynti suoraan katutasosta ja mainoksille varataan tilaa julkisivusta 1. ja 2. kerrosten välistä.

Korttelissa on tarjolla monipuolista ja monenkokoista kaupunkiasumista. Asunnot soveltuvat kaiken ikäisille ja eri elämäntilanteessa oleville, mikä taas mahdollistaa toimivan ja heterogeenisen kaupunkirakenteen syntyminen. Asunnot suunnitellaan modernin selkeälinjaisiksi, valoisiksi, teknisesti korkeatasoisiksi ja suunnittelussa huomioidaan mahdollisuuksien mukaan myös tulevaisuuden muutostarpeet. Asuntojen parvekkeet lasitetaan viihtyisyyden parantamiseksi ja melun torjumiseksi. Sisäänvedetyt parvekkeet vähentävät auringon lämpökuormaa, mutta asuntojen valoisuus taataan riittäväällä aukotuksella.

Sisäpihan 1. kerroksisen kannen päälle sijoittuu asuntojen oleskelu- ja leikkialueet. Esteetön kulku asukkaiden piha-alueelle on porrashuoneiden kautta. Huoltoyhteys kannelle on pohjoispuolelta ajoluiskaa pitkin, samoin ajoyhteys kellarin autopaikoitukseen.

Kortteliin sijoittuu viitesuunnitelmassa noin 20000 brm² rakentamista. Rakennusoikeutta on 16000 kem² jonka lisäksi maanalaiset tilat. Viitesuunnitelmassa on asuntoja yhteensä n. 150 asuntoa tontille 9 ja arviolta 72 asuntoa tontille 8.

Asemakaavan autopaikkavaatimus (ap)

1 ap / 2 as.
1 ap / 100 kem² liike- ja toimitilarakentamista

Viitesuunnitelman autopaikkamäärät

asunnot: vaatimus yht. 112 ap
asemakaavan sallimalla maksimivähennyksellä -30%: 90 ap

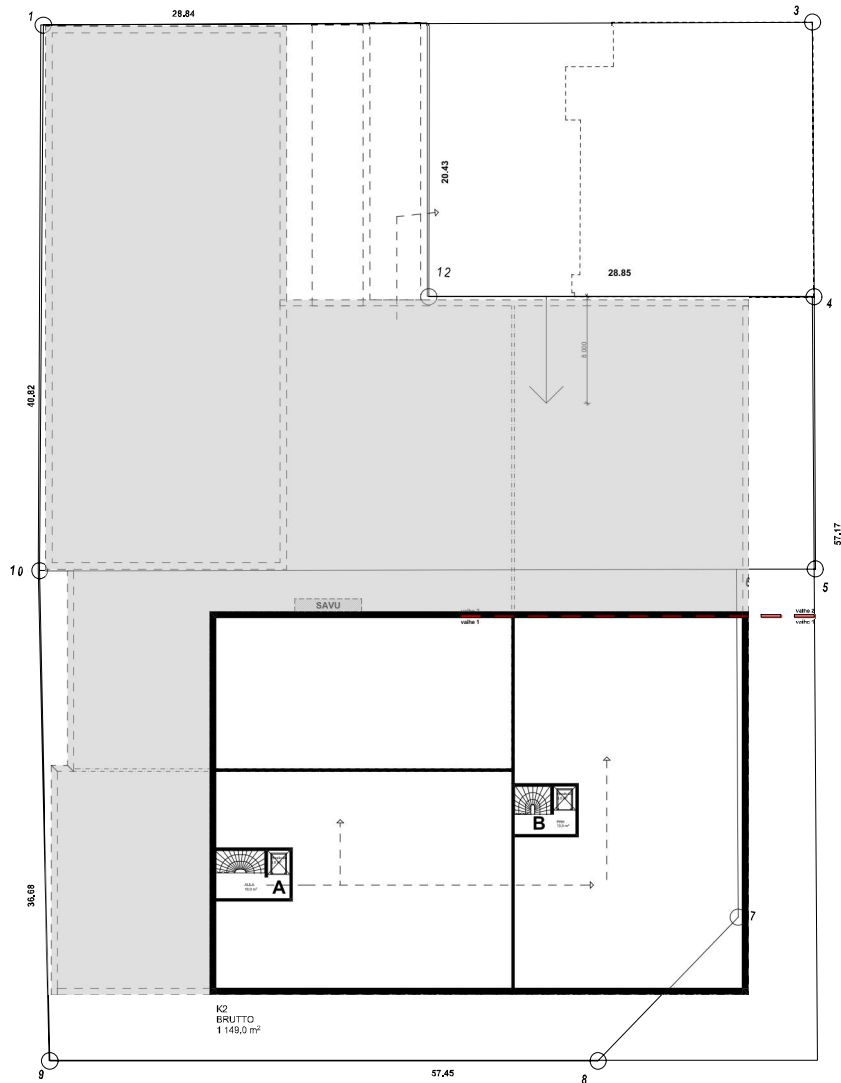
liike- ja toimistotilat: vaatimus 3000 m²/100 m²=30 ap
kiinteistölle osoitetaan 21 ap, joista apv-3 sallimalla maksimivähennyksellä: 15 ap
ulkopuoliseen pysäköintilaitokseen jää sijoitettavaksi 9 ap,
josta voidaan vähentää -20% = 9 ap

Asemakaavan pyöräpaikkavaatimus (pp)

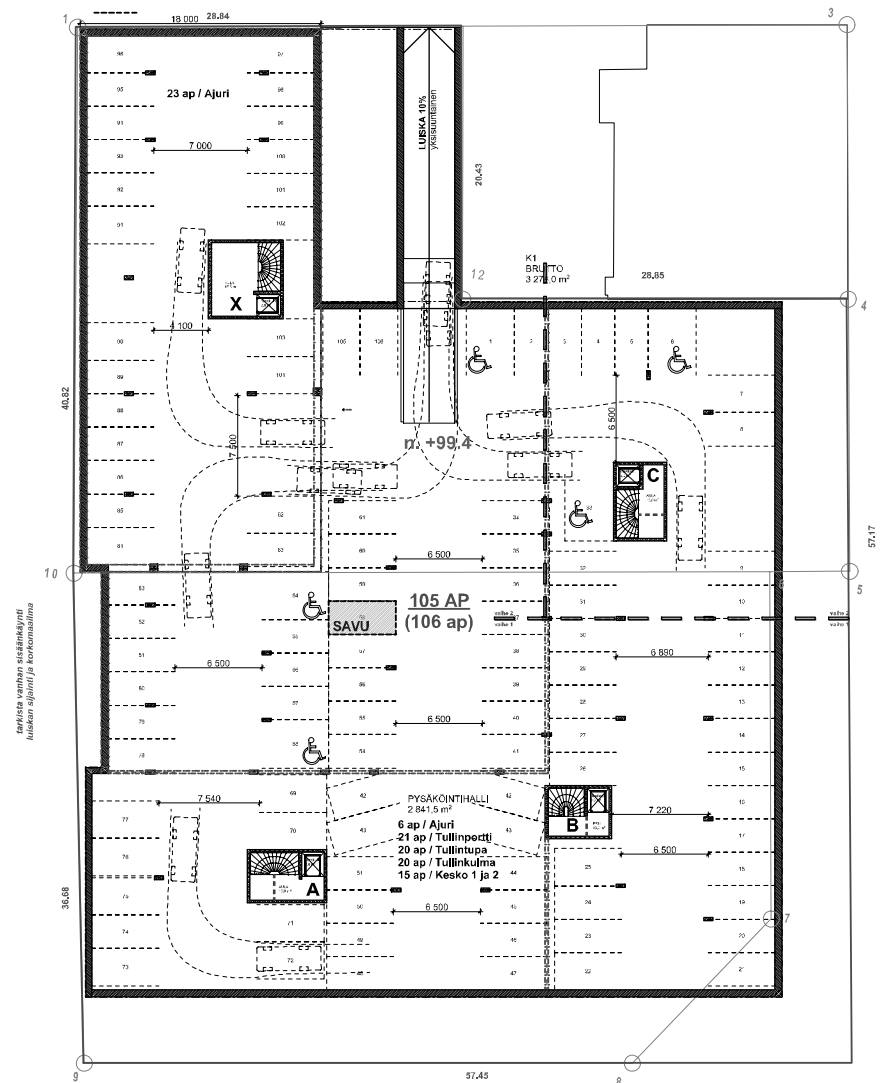
1 pp / 50 as. kem²
1 pp / 100 kem² liike- ja toimitilarakentamista

Viitesuunnitelman pyöräpaikkamäärät

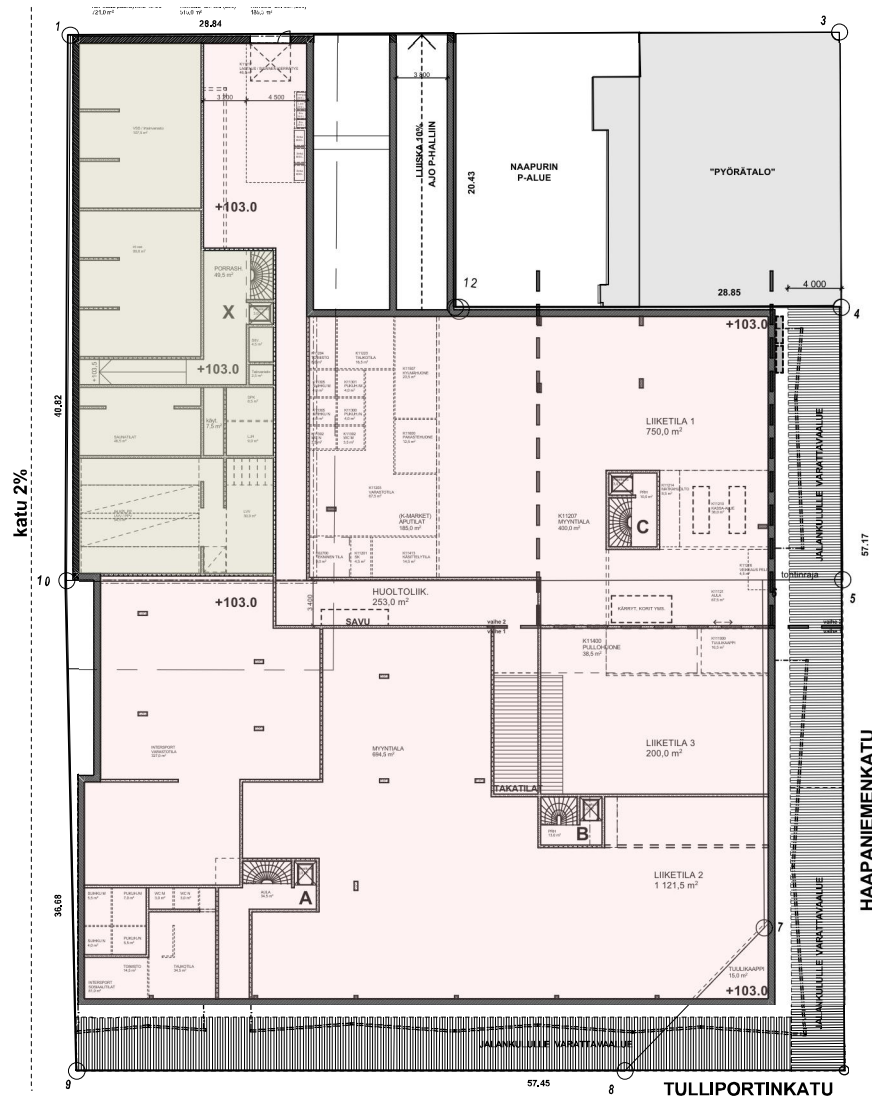
asunnot: vaatimus yht. 260 pp
liike- ja toimistotilat: vaatimus 3000 m²/100 m²=30 pp



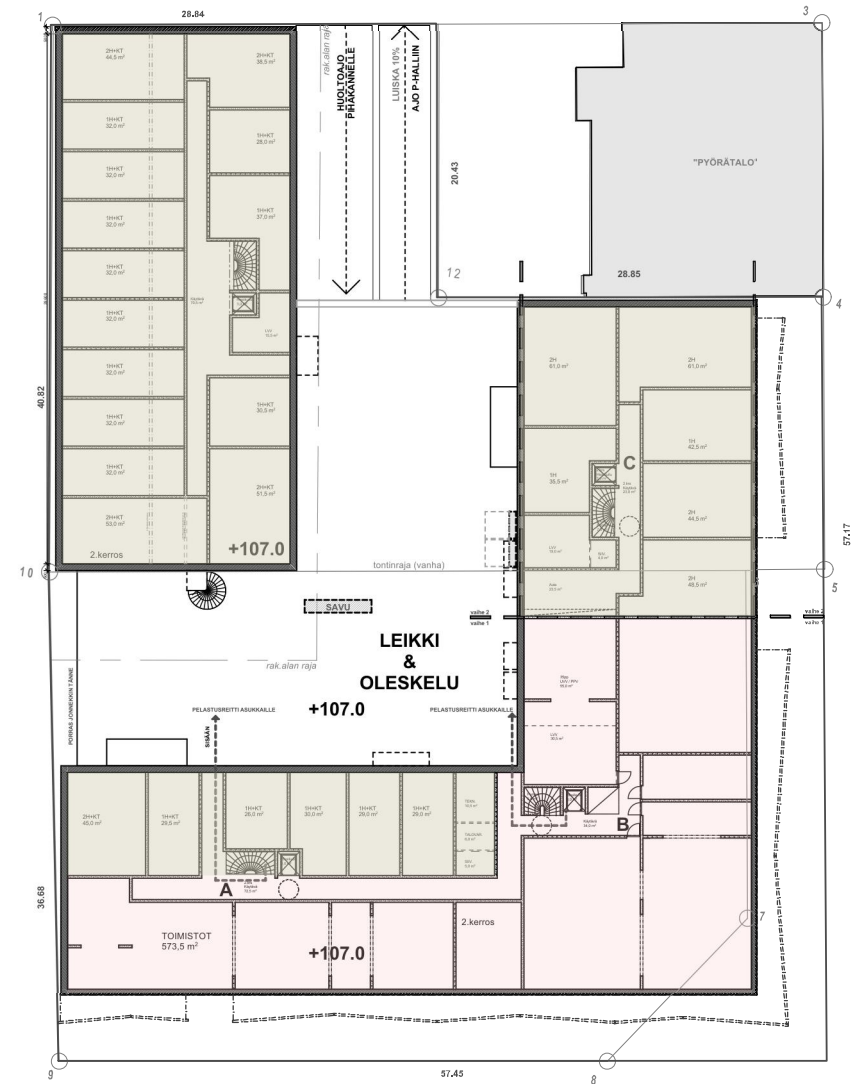
Alempi kellarikerros



Ylempi kellarikerros



1. kerros, katutaso



2. kerros

ASUNTOJAKAUMA VIITTEELLINEN

Pohjapiirustus, 1.-2. kerros

ARK

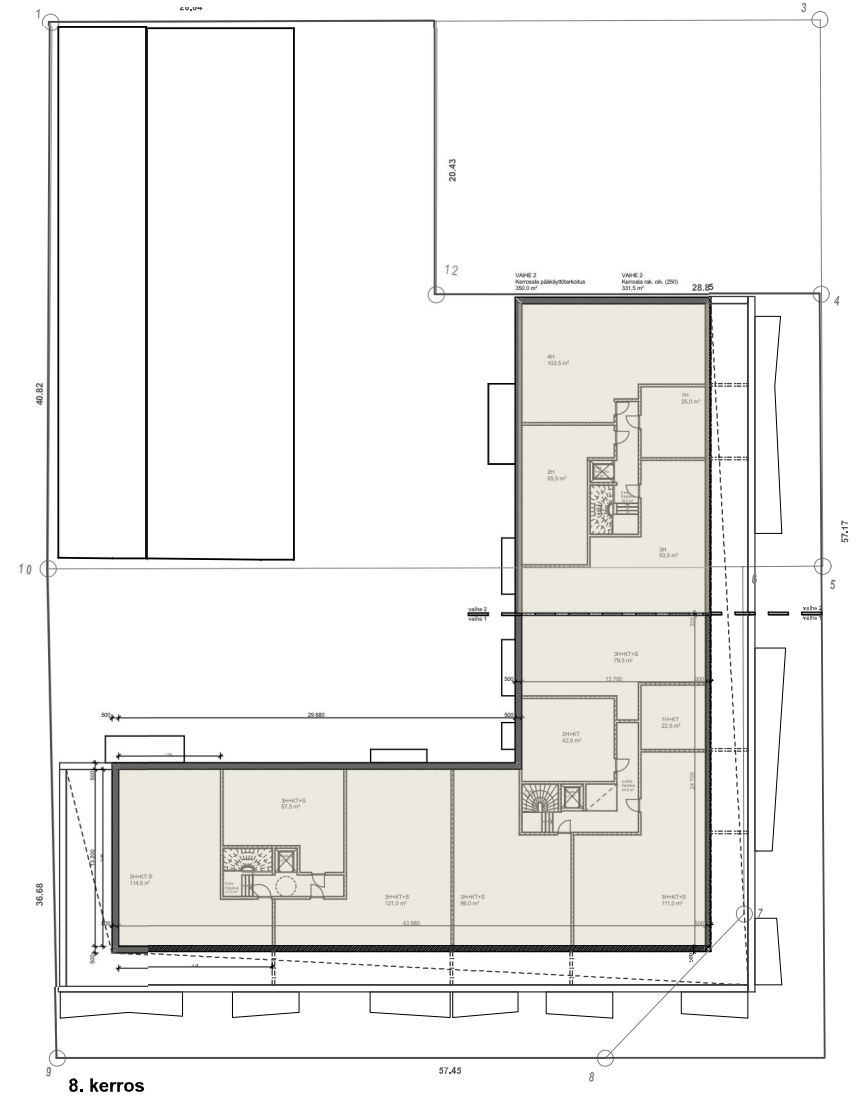
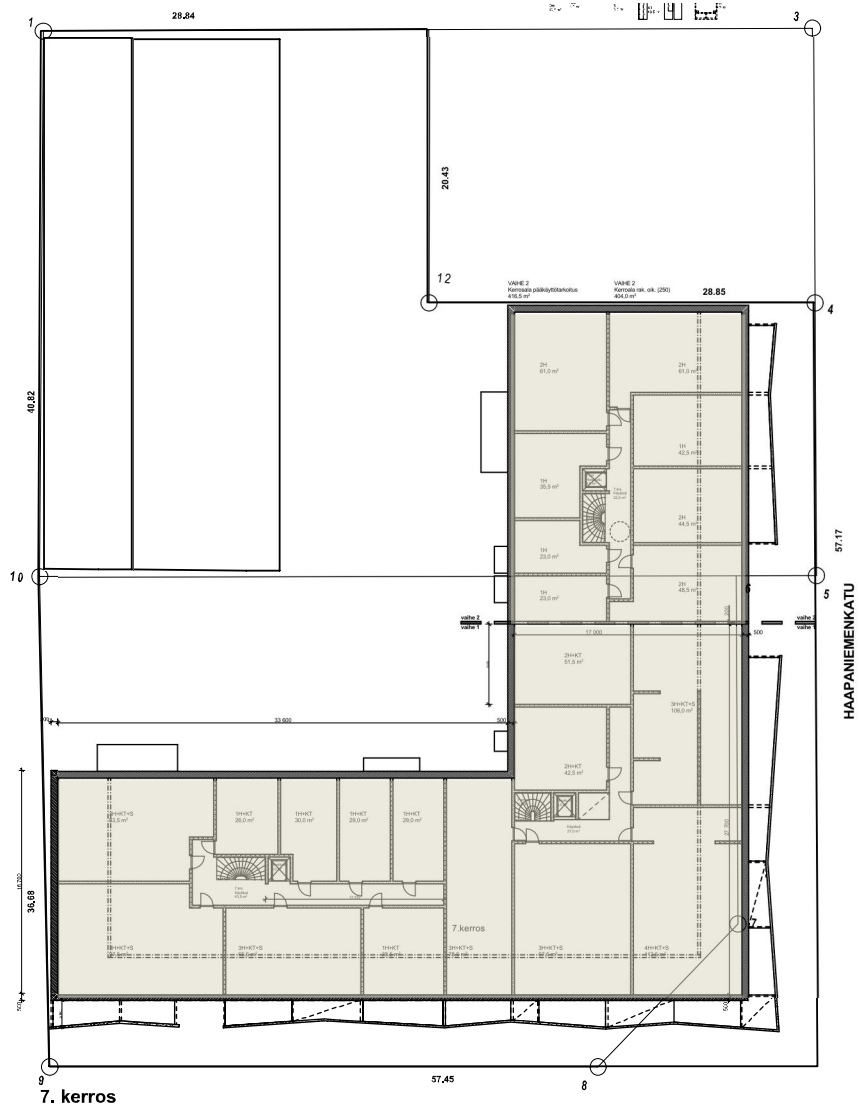
29.10.2021

1:400

ARKKITEHTIPALVELU.fi







ASUNTOJAKAUMA VIITEELLINEN

Pohjapiirustus, 7.-8. kerros

ARK

29.10.2021 ARKITEHTIPALVELU.fi

1:400



TONTTI 9 / YHTIÖ 1
kokonaisala

Sijoituskerros	Vyöhykkeen nimi	Pinta-ala (m2)
1. kerros // Katutaso	Kerrosala pääkäyttötarkoitus	1579,50
2. kerros	Kerrosala pääkäyttötarkoitus	1097,50
3. kerros	Kerrosala pääkäyttötarkoitus	590,00
4. kerros	Kerrosala pääkäyttötarkoitus	590,00
5. kerros	Kerrosala pääkäyttötarkoitus	590,00
6. kerros	Kerrosala pääkäyttötarkoitus	590,00
7. kerros	Kerrosala pääkäyttötarkoitus	590,00
8. kerros	Kerrosala pääkäyttötarkoitus	438,50
		6065,50

rakennusoikeus

1. kerros // Katutaso	Kerroala rak. oik. (250)	1505,00
3. kerros	Kerroala rak. oik. (250)	563,00
4. kerros	Kerroala rak. oik. (250)	563,00
5. kerros	Kerroala rak. oik. (250)	563,00
6. kerros	Kerroala rak. oik. (250)	563,00
7. kerros	Kerroala rak. oik. (250)	563,00
8. kerros	Kerroala rak. oik. (250)	420,50
2. kerros	Kerroala rak. oik. (250)	447,50
2. kerros	Kerroala rak. oik. (250)	599,50
1. kerros // Katutaso	Kerroala rak. oik. (250)	20,00
1. kerros // Katutaso	Kerroala rak. oik. (250)	45,50
		5853,00

PERUSKIINTEISTÖ 1, KELLARIKERROKSET

K2. kerros	BRUTTOALA	1149,00
K1. Kerros	BRUTTOALA	2336,00
		3485,00

TONTTI 9 / YHTIÖ 1/2
kokonaisala

Sijoituskerros	Vyöhykkeen nimi	Pinta-ala (m2)
3. kerros	Kerrosala pääkäyttötarkoitus	507,50
4. kerros	Kerrosala pääkäyttötarkoitus	507,50
5. kerros	Kerrosala pääkäyttötarkoitus	507,50
6. kerros	Kerrosala pääkäyttötarkoitus	507,50
7. kerros	Kerrosala pääkäyttötarkoitus	507,50
8. kerros	Kerrosala pääkäyttötarkoitus	363,50
		2901,00

rakennusoikeus

3. kerros	Kerroala rak. oik. (250)	484,50
4. kerros	Kerroala rak. oik. (250)	484,50
5. kerros	Kerroala rak. oik. (250)	484,50
6. kerros	Kerroala rak. oik. (250)	484,50
7. kerros	Kerroala rak. oik. (250)	484,50
8. kerros	Kerroala rak. oik. (250)	344,00
		2766,50

TONTTI 9 / YHTIÖ 2
kokonaisala

Sijoituskerros	Vyöhykkeen nimi	Pinta-ala (m2)
2. kerros	Kerrosala pääkäyttötarkoitus	428,50
3. kerros	Kerrosala pääkäyttötarkoitus	428,50
4. kerros	Kerrosala pääkäyttötarkoitus	428,50
5. kerros	Kerrosala pääkäyttötarkoitus	428,50
6. kerros	Kerrosala pääkäyttötarkoitus	428,50
7. kerros	Kerrosala pääkäyttötarkoitus	428,50
8. kerros	Kerrosala pääkäyttötarkoitus	350,00
1. kerros // Katutaso	Kerrosala pääkäyttötarkoitus	763,00
		3684,00

rakennusoikeus

1. kerros // Katutaso	Kerroala rak. oik. (250)	23,50
2. kerros	Kerroala rak. oik. (250)	404,00
3. kerros	Kerroala rak. oik. (250)	404,00
4. kerros	Kerroala rak. oik. (250)	404,00
5. kerros	Kerroala rak. oik. (250)	404,00
6. kerros	Kerroala rak. oik. (250)	404,00
7. kerros	Kerroala rak. oik. (250)	404,00
8. kerros	Kerroala rak. oik. (250)	328,00
1. kerros // Katutaso	Kerroala rak. oik. (250)	720,50
		3496,00

TONTTI 8 / YHTIÖ 2

Sijoituskerros	Vyöhykkeen nimi	Pinta-ala (m2)
1. kerros // Katutaso	Kerrosala pääkäyttötarkoitus	721,00
2. kerros	Kerrosala pääkäyttötarkoitus	731,00
3. kerros	Kerrosala pääkäyttötarkoitus	731,00
4. kerros	Kerrosala pääkäyttötarkoitus	731,00
5. kerros	Kerrosala pääkäyttötarkoitus	731,00
6. kerros	Kerrosala pääkäyttötarkoitus	459,00
		4104,00
K1. Kerros	BRUTTOALA	731,00
		731,00

rakennusoikeus

1. kerros // Katutaso	Kerroala rak. oik. (250)	515,00
2. kerros	Kerroala rak. oik. (250)	693,00
3. kerros	Kerroala rak. oik. (250)	693,00
4. kerros	Kerroala rak. oik. (250)	693,00
5. kerros	Kerroala rak. oik. (250)	693,00
6. kerros	Kerroala rak. oik. (250)	427,50
1. kerros // Katutaso	Kerroala rak. oik. (250)	185,50
		3900,00





