KOIVUNIEMI
BJÖRKNÄS

KOIVUNIEMEN ALUE

KAUPUNKIPIENTALOJEN RAKENTAMINEN

RAKENTAMISEN KÄSIKIRJA

24.6.2025

SISÄLLYSLUETTELO

SISÄLLYSLUETTELO 2
1 Kaupunkipientalo rakennustyyppinä 3
1.1. Yleistä 3
1.2. Kaupunkipientalorakentamisen taustaa 3
2 Kaupunkipientalorakentamisen edut yhdyskuntarakentamisessa 10
2.1. Tiivistyvä yhdyskuntarakenne 10
2.2. Kaupunginosakeskukset 10
2.3. Palvelut, yhteisöllisyys ja viihtyisyys 10
2.4. Kaupunkipientalorakentamisen kustannustehokkuus 12
2.5. Taloyhtiömuotoinen asuminen vai erillispientalotontti 13
3 Kaupunkipientalomalleja 14
3.1. Syvärunkoinen kaupunkipientalo 14
3.2. Kapearunkoinen kaupunkipientalo 16
3.3. Minitalot 18
3.3. Kaupunkipientalojen valmistusmenetelmä ja brändin rakentaminen 19
4 Kaupunkipientalokorttelit Koivuniemen asemakaavassa 21
4.1. Koivuniemen asemakaava 21
4.2. Kaupunkipientaloesimerkkejä ja kaavamääräyksiä 21
5 Korttelikohtaiset rakentamisohjeet 22
5.1. Huutoniementien varren kaksi kaupunkipientalokorttelia 22
5.2. Koivuniemenkadun varren kolme kaupunkipientalokorttelia 24
5.3. Kuusiniemenkadun varren kolme minitalotonttia 27

1 Kaupunkipientalo rakennustyyppinä

1.1. Yleistä

Suomessa eri asuntotyypit ovat varsin vakiintuneita ja erilaisia asuinalueita leimaavia. Asuinrakennukset voidaan jakaa karkeasti kerrostaloihin, rivitaloihin ja omakotitaloihin. Koska kaupungistuminen on Suomessa ollut melko nuori ilmiö Keski- ja Etelä-Eurooppaan verrattuna ja suurin osa rakennuksista on rakennettu 1920-luvun jälkeen, perustuu rakennuskanta pääosin modernismin perintöön. Kaupunkipientalo (englanniksi townhouse) ei ole rakennustyyppinä kehittynyt suomalaisissa kaupungeissa.

Kaupunkipientalo rakennustyyppinä edustaa historiallista kaupunkirakentamisperinnettä, jossa maan arvo on pakottanut tontin tehokkaaseen käyttöön. Näin kaupungeista on muodostunut tiiviitä ja monikäyttöisiä. Vanhat eurooppalaiset kaupungit ovat kasvaneet isoiksi ja tiiviiksi jo ennen autoistumista, kun taas suomalaisten kaupunkien yhdyskuntarakenne perustuu pitkälti autoiluyhteiskunnan mukanaan tuomaan väljyyteen ja eri toimintojen välisiin pitkiin etäisyyksiin.

1.2. Kaupunkipientalorakentamisen taustaa

Oma sisäänkäynti julkisesta katutilasta ja mahdollisuus naapuriasuntojen julkisivusta poikkeavaan ulkoasuun värityksen, materiaalin, korkeuden tai ikkuna-aukotuksen suhteen luovat rakennustyypistä yksilöllisen. Toisaalta pienimittakaavaavaisuus ja rakenteen tiiveys muodostavat viihtyisän ja virikkeellisen julkisivujen jatkumon, joka lisää yhteisöllisyyden tuntua ja paikallisuuteen sitoutumista.

Suomalainen moderni rakennustyyppitarjonta muodostuu usein varsin monotonisista julkisivuista ja tapahtumaköyhästä katutilasta, jossa raja yksityisen ja julkisen välillä on häilyvä. Kaupunkipientalo laajemmalti käytettynä rakennustyyppinä puuttuu vielä suomalaisesta asuntotarjonnasta, vaikkakin viime vuosina joitakin kaupunkipientaloalueita on rakennettu suurimpiin kaupunkeihin. Jotta kaupunkipientalo rakennustyyppinä yleistyisi, tulisi palvelujen läheisyyteen kaavoittaa tiiviitä ja monipuolisia aluekokonaisuuksia. Tavoitteena tulisi olla kustannustehokkaiden ratkaisujen toteuttaminen siten, että ympäristön viihtyisyys ja vaihtelevuus sekä rakentamisen nopeus toteutuvat.

Lyhyet ja värikkäät julkisivut sekä pystysuuntainen ikkuna-aukotus tekee katutilasta viihtyisän ja virikkeellisen. (Murano, Venetsia)

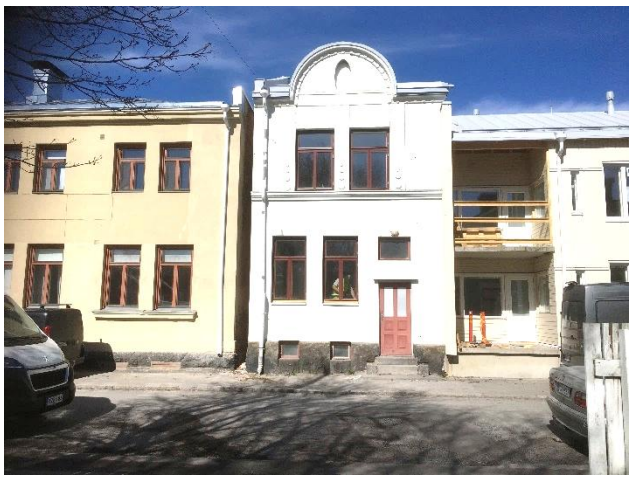
Suomalaisessa kaupunkirakentamisperinteessä toteutuu eurooppalainen katutilan käsite yksilöllisine julkisivuineen. (Kokkolan vanha kaupunki)

Julkisivut ovat samalla yksilöllisiä ja yhteneväisiä. Jokainen rakennus on tunnistettavan erilainen. (Cork, Irlanti)

Pienimittakaavaisuus tekee katutilasta viihtyisän ja sallii yksilöllisyyden. (Port de Sóller, Mallorca)

Julkisivuissa voi olla yksilöllisiä rakennusosia, kuten parvekkeita. (Valdemossa, Mallorca)

Pystysuuntainen aukotus tuo levollisuutta julkisivuihin. (Sóller, Mallorca)



Vanhoja kaupunkipientaloja. (Ajurinkatu, Vaasa)

Vanhoja kaupunkipientaloja. (Asemakatu, Vaasa)

Tuusulan asuntomessujen kaupunkipientaloja vuonna 2020.

Tuusulan asuntomessujen kaupunkipientaloja vuonna 2020.

Pirkkalan kaupunkipientaloja vuonna 2021.

Pirkkalan kaupunkipientaloja vuonna 2021.

Pirkkalan kaupunkipientaloja vuonna 2021.

Pirkkalan kaupunkipientaloja vuonna 2021.

Kaupunkipientaloja. (Ösmo, Tukholman eteläpuoli 2024)

Kaupunkipientaloja. (Ösmo, Tukholman eteläpuoli 2024)

Kaupunkipientaloja. (Sundbyberg, Tukholma)

2 Kaupunkipientalorakentamisen edut yhdyskuntarakentamisessa

2.1. Tiivistyvä yhdyskuntarakenne

Yleisenä trendinä Suomessa on kotitalouksien koon pieneneminen, koska yksineläminen yleistyy monista syistä. Pienten asuntojen kysyntä siis lisääntyy. Tämä merkitsee tarvetta rakentaa olevien palvelujen äärelle lisää asuntoja. Mikäli uusia kustannustehokkaita rakennustyyppejä perinteiselle kerrostalorakentamiselle ei kehitetä, on vaarana asuinympäristöjen yksipuolistuminen ja asumisen huomattava kallistuminen neliöhintojen nousun seurauksena. Edullisten sekä pienten että tilavien asuntojen tarve ja palvelujen saavutettavuus korostuvat kaupunkirakenteen tavoitteiden asettamisessa. Jotta yhdyskuntarakenne olisi kustannustehokasta ja ekologisesti mahdollisimman kestävää, tulisi suunnitella aluekokonaisuuksia, joissa asuminen, työpaikat ja palvelut olisi sijoitettu liikkumistarpeen ja yhdyskunnan huollon optimoinnin näkökulmasta.

2.2. Kaupunginosakeskukset

Vaasan yleiskaavan 2040 yhtenä keskeisenä tavoitteena on kaupunginosakeskusten elinvoiman vahvistaminen. Päivittäispalvelujen ja asukasmäärien lisääminen on olennainen edellytys kaupunginosakeskusten toimivuuden turvaamiseksi. Koska palvelujen alueellinen parantaminen edellyttää lisää palveluiden käyttäjiä, yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää kaavoittamalla lisää kustannustehokasta ja viihtyisää asuinrakentamista kaupunginosakeskuksiin. Kaupunkipientalo on rakennustyypeistä optimaalisin ratkaisu, mikäli korttelitehokkuus on lähellä e=0.5. Tämä tehokkuus takaa yhdyskuntarakenteen investointi- ja huoltokustannusten pysymisen kohtuullisena ja toisaalta täyttää hyvin suunniteltuna viihtyisyyden ja yhteisöllisyyden tavoitteet. Lisäksi tiivis yhdyskuntarakenne pitää lähipalvelut kannattavina.

2.3. Palvelut, yhteisöllisyys ja viihtyisyys

Sijoittamalla kaupunkipientalokortteleita hyvin saavutettaviin kohtiin yhdyskuntarakennetta, voidaan alueita tarkastella osakokonaisuuksina, joissa elämisen viihtyisyys, liikkuminen ja lähipalvelut huomioidaan lähtökohtaisesti paremmin kuin tavanomaisessa asuintonttitai korttelikaavoituksessa. Keskittymällä osakokonaisuuksien toimivuuden optimointiin luodaan lisäarvoa itse asumiselle. Kun asumisen lähellä on riittävästi lähipalveluja, hyvät joukkoliikenneyhteydet ja toiminnallisesti rikas ja viihtyisä ympäristö, paranee nykyisten ja uusien asukkaiden arvostus omaa elinympäristöä kohtaan. Hyvällä

kokonaissuunnittelulla voidaan luoda kestäviä kaupunginosakeskus-brändejä, jotka tekevät alueista haluttuja asuinpaikkoja.

KAUPUNKIPIENTALOT OSANA KAUPUNGINOSAKESKUKSIA

PALVELUT

- **Päiväkodit**
- **Koulut**
- **Terveyspalvelut**
- **Päivittäistavarakauppa**
- **Muut lähipalvelut**

ASUMINEN

- **Pienkerrostalot**
- **Kaupunkipientalot**
- **Rivitalot**
- **Pientalot**

LIIKKUMINEN

- **Joukkoliikennepysäkit**
- **Pyörä- ja kävelytiet**
- **Katuverkko**

VIRKISTYS

- **Asuntojen pihat**
- **Lähivirkistysalueet**
- **Laajempi virkistysreitistö**

2.4. Kaupunkipientalorakentamisen kustannustehokkuus

Olennaista kaupunkipientalojen toteuttamisessa on kustannustehokkuus. Se voidaan saavuttaa teollisesti tuotetuilla elementeillä, jotka pystytetään paikan päällä suoraan valmiisiin perustuksiin. Ihannetilanteessa yksittäinen rakennus (asuntoyksikkö) pystytetään yhtenä asennusvalmiina elementtinä. Työmaalla tehtäväksi jää vain tarvittavat kytkennät, asennukset ja viimeistelytyöt. Kuivissa tehdasolosuhteissa kootut elementit vähentävät rakennusaikaisia kosteusriskejä ja nopeuttavat huomattavasti rakennusaikataulua. Näin voidaan toteuttaa hinnaltaan kilpailukykyisiä kokonaisia kaupunkipientalokortteleita.

Elementtikuljetus Isolahden alakoululle.

2.5. Taloyhtiömuotoinen asuminen vai erillispientalotontti

Mikäli vierekkäiset asunnot rakennetaan kiinni toisiinsa ilman välietäisyyttä rakennusmassojen välissä, on korttelista tai korttelin osasta luontevaa muodostaa yhtiömuotoinen kokonaisuus. Tällöin voidaan suunnitella tontin tai korttelin yhteiset autokatokset, varastotilat ja leikkialueet. Jos taas asunnot voidaan selkeästi määritellä omiksi naapurirakennuksista riippumattomiksi yksiköikseen, voidaan asunnot mieltää erillispientaloiksi omalla tontilla. Tällöin mm. autopaikka ja varastotilat tulee sovittaa tontille. Myös vesi- ja viemärisekä sähköliittymien hinta eroaa, jos kyseessä on erillispientalotontti. Jokaista erillistä tonttia kohden tulee olla omat liittymät.

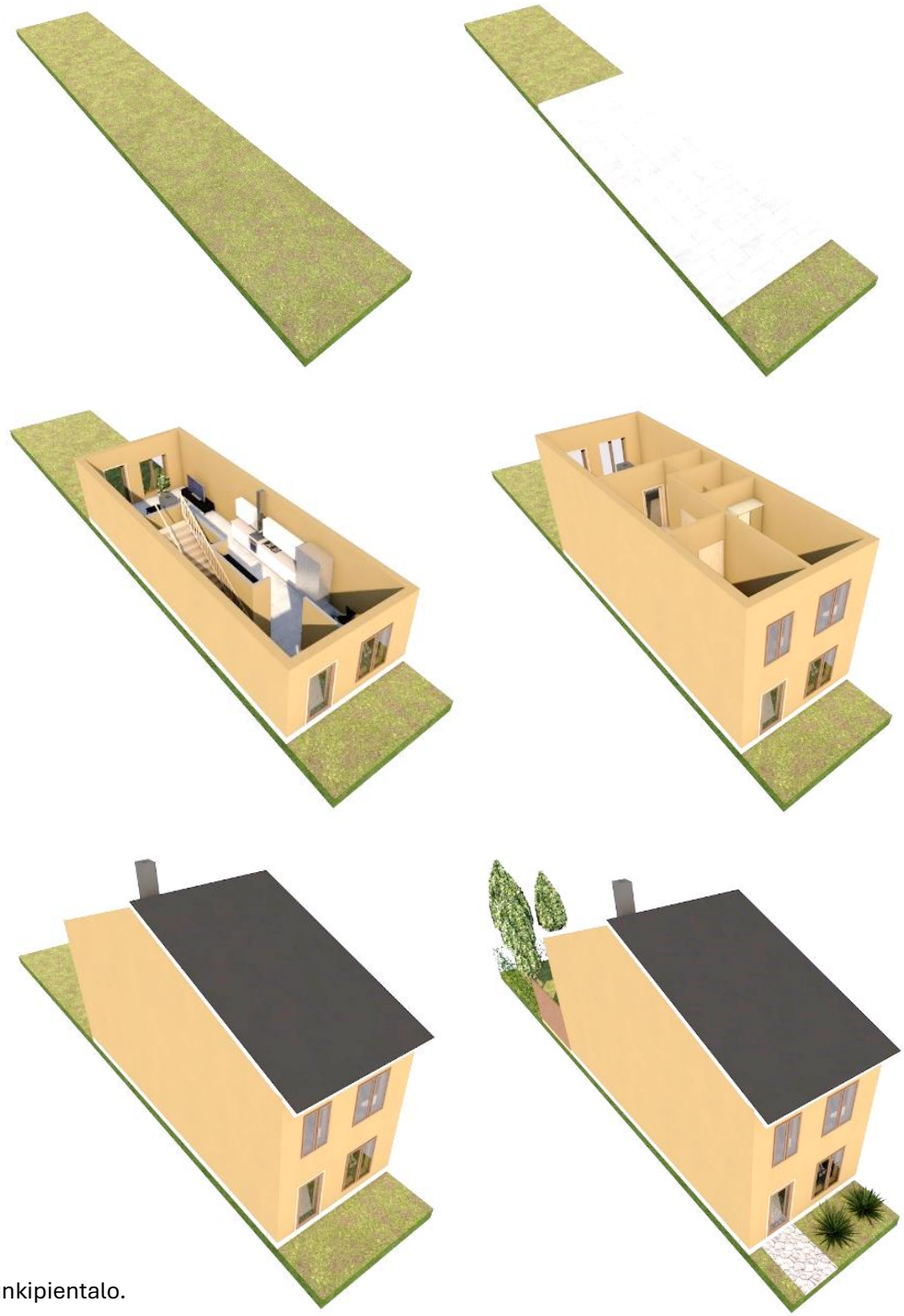
Erillispientalotontti.

Taloyhtiömuotoinen tontti.

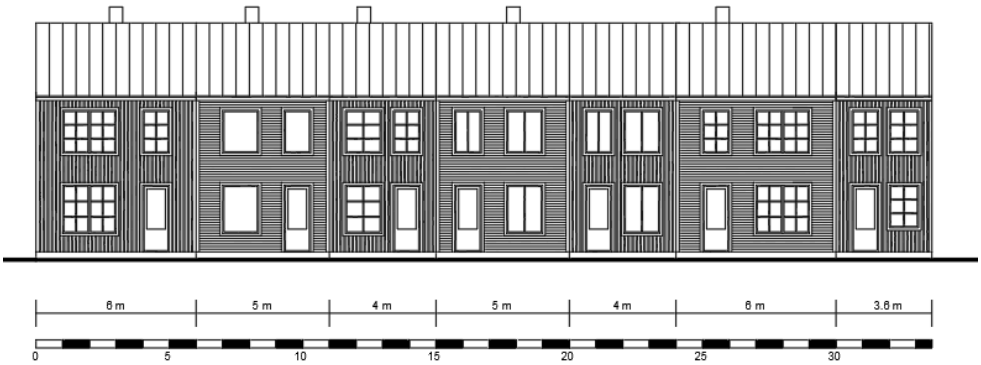
3 Kaupunkipientalomalleja

3.1. Syvärunkoinen kaupunkipientalo

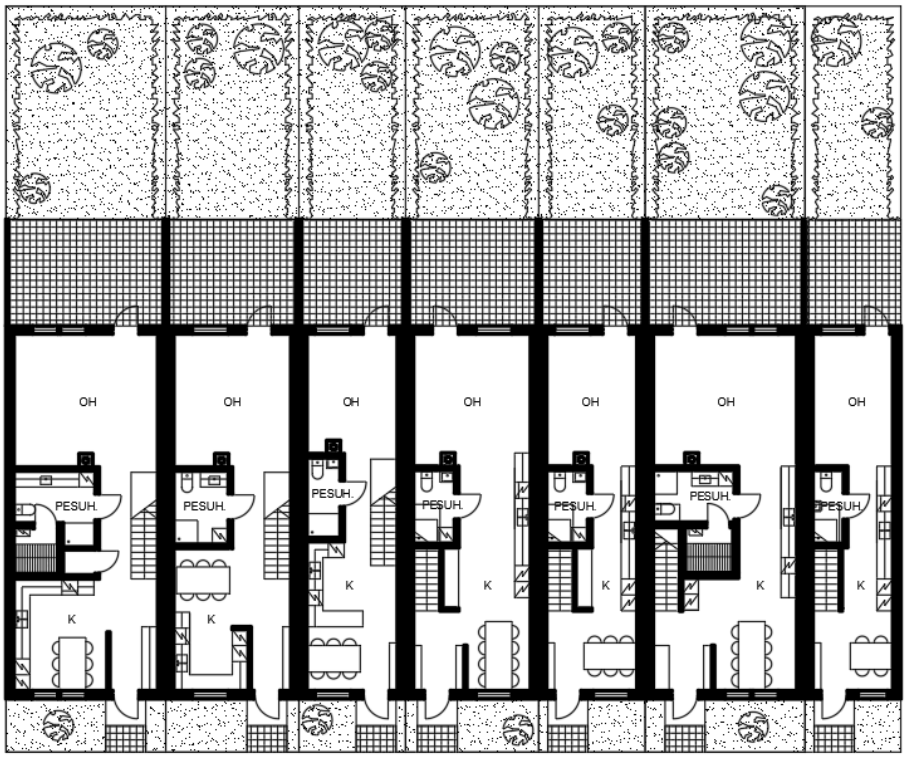
Syvärunkoisessa kaupunkipientalossa asuntoyksikön syvyys on 12-16 metriä ja leveys 3-6 metriä. Rungon keskiosaan kannattaa sijoittaa porrastilat, wc- ja pesutilat, mahdollinen sauna ja muita huoltotiloja, jotka eivät vaadi luonnonvaloa. Huoneistoala kahdessa kerroksessa voi vaihdella 50-160 m^2 kerrosalan vaihdellessa 67-187 k-m^2.



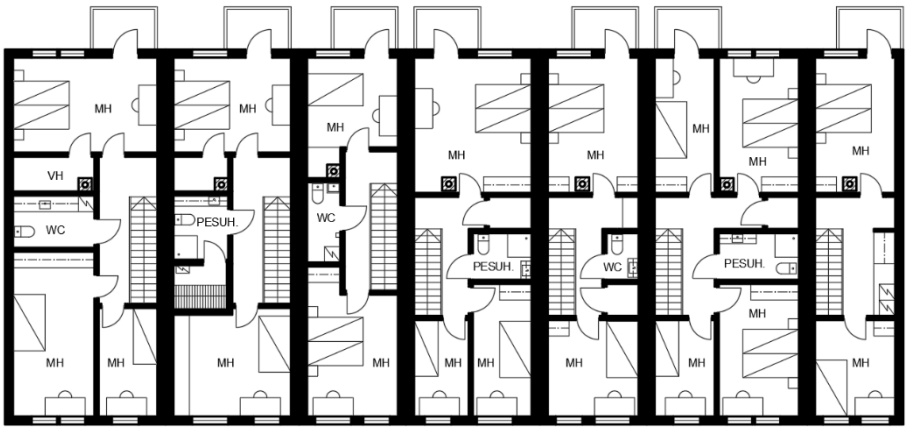
Syvärunkoinen kaupunkipientalo.



Syvärunkoisen kaupunkipientalon erilaisia julkisivuja.



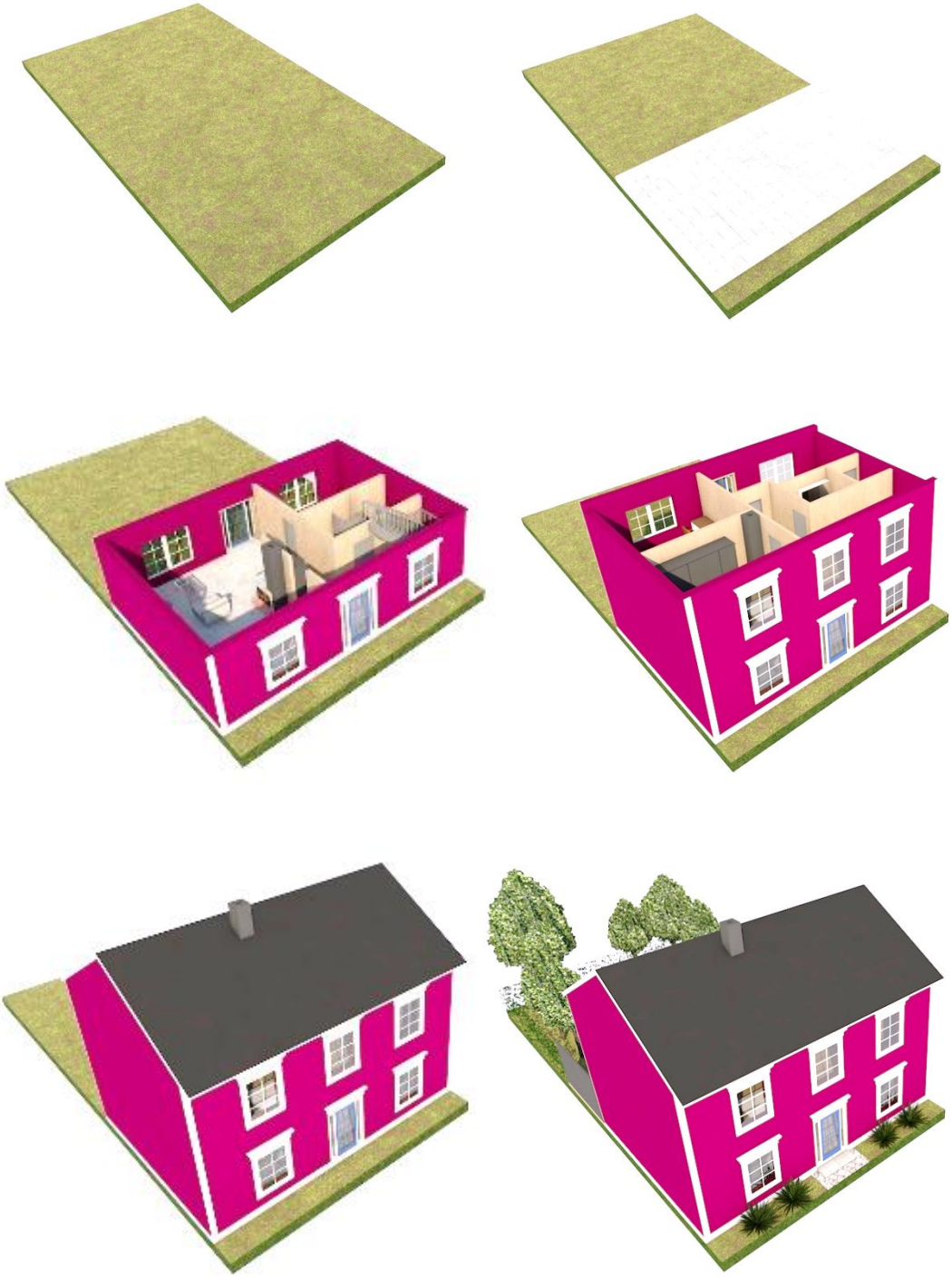
Syvärunkoisen kaupunkipientalon erilaisia pohjaratkaisuja.



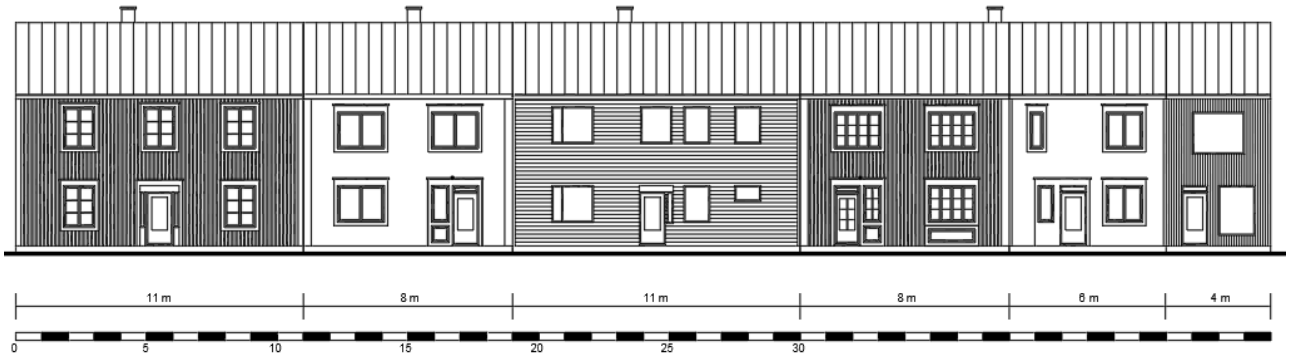
Syvärunkoisen kaupunkipientalon erilaisia pohjaratkaisuja toisessa kerroksessa.

3.2. Kapearunkoinen kaupunkipientalo

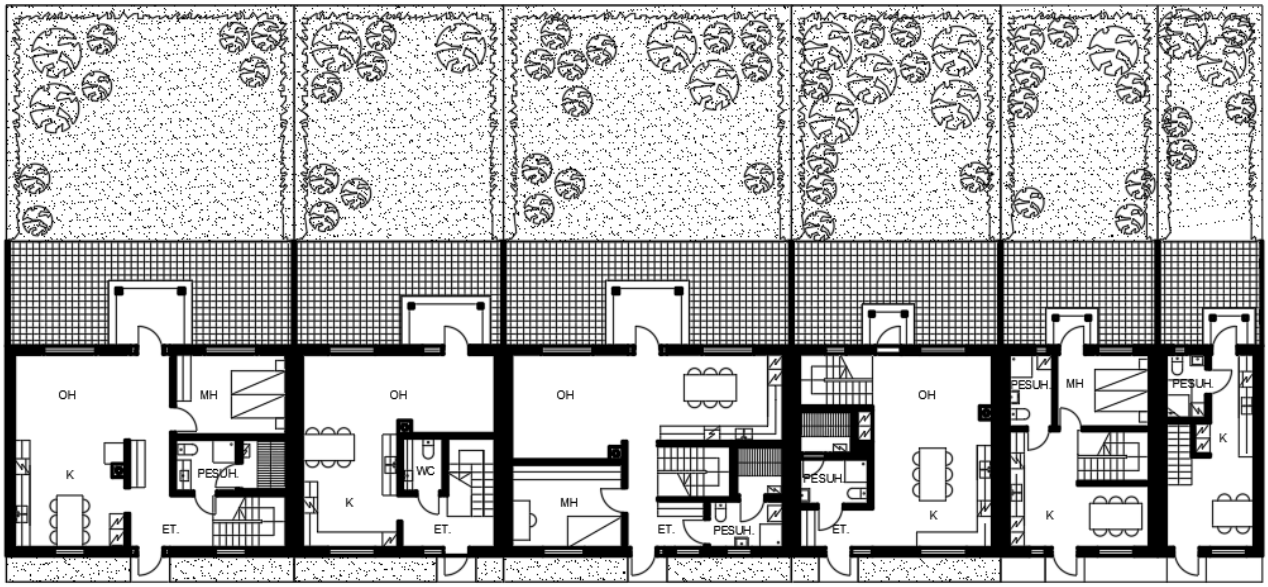
Kapearunkoisessa kaupunkipientalossa asuntoyksikön syvyys on 6-8 metriä. Asuntoyksikön pitkä sivu on 4-12 metriä. Vähintään kuuden metrin runkosyvyys mahdollistaa kahden huoneen sijoittamisen vierekkäin. Huoneistoala kahdessa kerroksessa voi vaihdella 45-164 m^2 kerrosalan vaihdellessa 59-187 k-m^2.



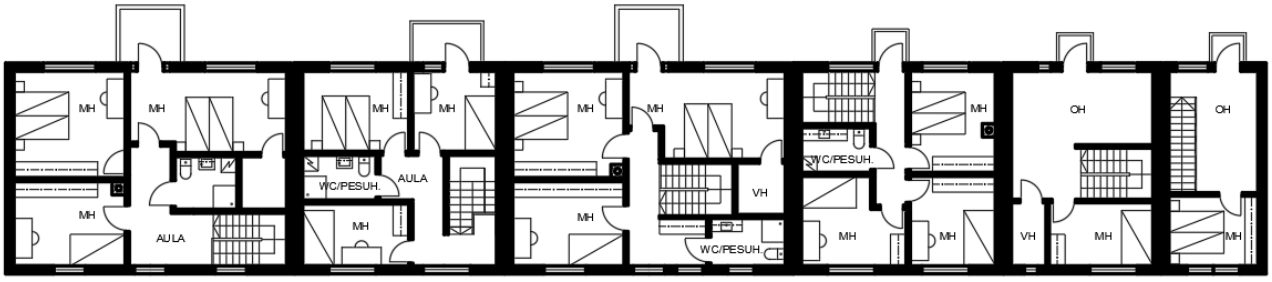
Kapearunkoinen kaupunkipientalo.



Kapearunkoisen kaupunkipientalon erilaisia julkisivuja.



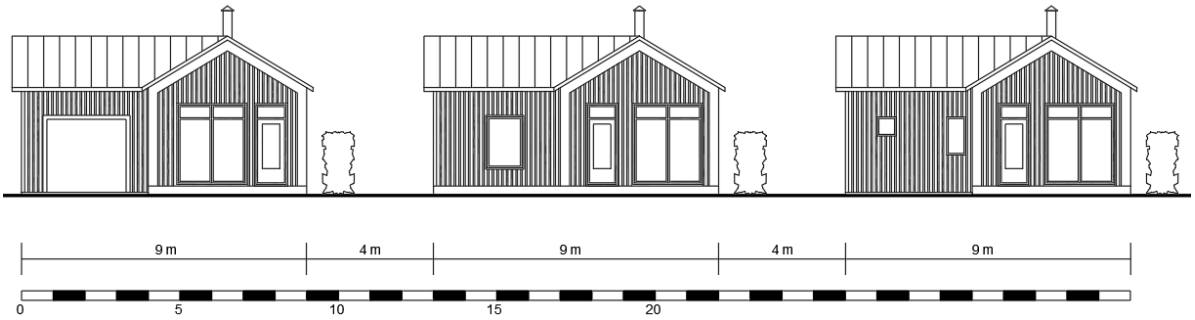
Kapearunkoisen kaupunkipientalon erilaisia pohjaratkaisuja.



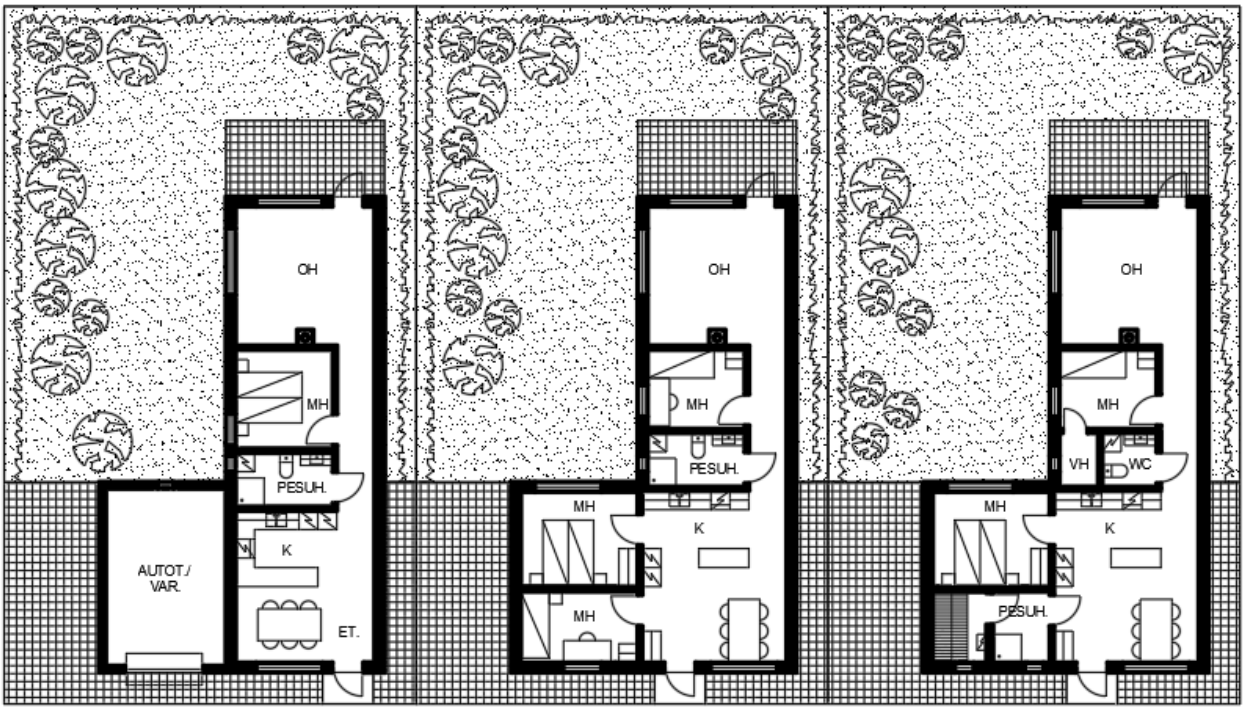
Kapearunkoisen kaupunkipientalon toisen kerroksen asuntopohjia.

3.3. Minitalot

Minitalo on yksikerroksinen joko irrallaan tai kiinni toisessa asuntoyksikössä oleva 50-80 m²:n pientalo, joka sijaitsee joko omalla tai yhtiömuotoisella tontilla. Pohjaratkaisu on pitkänmallinen ja tilat voivat pohjaratkaisusta riippuen avautua yleensä 2-3 suuntaan. Talotyyppi mahdollistaa pienten asuntokuntien asumisen omalla puutarhatontilla kuitenkin siten, että kaavallinen aluetehokkuus tukee vielä tiiviin yhdyskuntarakenteen toteuttamista.



Minitalon erilaisia julkisivuja.



Minitalon erilaisia pohjaratkaisuja.

3.3. Kaupunkipientalojen valmistusmenetelmä ja brändin rakentaminen

Uudenlaisen rakennustyypin sisällyttäminen suomalaiseen asuntotarjontaan vaatii kokonaisvaltaista brändinkehittämistä ja hyvin suunniteltua kohdemarkkinointia. Kaupunkipientalojen kehittämistyö lähtee toimivien ja varioitavien asuntopohjien mitoituksesta, rakenneratkaisujen valinnasta, kustannussuunnittelusta sekä toteutuskonseptien pohdinnasta. Olennaista on kehittää erilaisia kustannustehokkaita ratkaisuja sekä yksittäisten asuntokohteiden että kokonaisten kaupunkipientalokorttelien toteutukseen. Kaupunkien vastuulla on tarjota riittävästi kaupunkipientalorakentamiseen sopivia rakennuspaikkoja hyvillä sijainneilla kaupunkirakenteessa.

Kaupunkipientalojen kehittämisessä on olennaista suunnitella sarjatuotantoon sopivia asuntomalleja, joissa tietyt rakenneosat ovat varioitavissa. Kaupunkipientalokonseptia voidaan verrata autojen valmistukseen, jossa sarjamainen tehdastuotanto mahdollistaa pienet yksikkökustannukset ja edullisen myyntihinnan. Autojen sarjatuotannossa voidaan varioida lopputuotteen ominaisuuksia, kuten esimerkiksi väriä, moottorikokoa ja lisävarustetasoa. Kaupunkipientalokonseptissa tällaisia varioitavia osia ovat mm. asuntojen koko, pohjaratkaisu, varustelutaso, ikkunat, ovet, julkisivuvärit ja lisäosat, kuten parvekkeet ja katokset. Näin kaupunkipientalon hankkimista harkitseva asuja voi räätälöidä oman asuntonsa hyvinkin yksilölliseksi, vaikka kyseessä onkin sarjatuotantona valmistettava tuote. Tuotteistettu variointi ei aiheuta talovalmistajalle eikä rakentajalle rakennusaikataulun venymistä eikä sitä kautta syntyviä lisäkustannuksia. Erilaisia valintoja mahdollistamalla asukas voi vaikuttaa oman asuntonsa ominaisuuksien määrittelyssä. Asuntojen räätälöintimahdollisuus lisää kaupunkipientalokonseptin houkuttelevuutta.

Vaikka kaupunkipientaloissa voidaankin käyttää monia rakennusmateriaaleja, tehdastuotannon, materiaalin hinnan ja saatavuuden näkökulmasta puu on luontevin rakennusmateriaali sarjatuotantoa ajatellen. Puurunko on suhteellisen kevyt. Kaupunkipientalojen tuotantotehtaassa voidaan valmistaa kokonaisia kytkentävalmiita asuntoyksikköjen kerroksia, jotka voidaan kuljettaa kokonaisina rakennuspaikalle ja nostaa valmiiden perustusten päälle. Leveärunkoisissa kaupunkipientaloissa saattaa olla kätevämpää kuljettaa rakennusosat seinäelementteinä ja pystyttää ne rakennuspaikalla.

Markkinointia voidaan suunnata eri asukasryhmille aina opiskelijoista ja senioriasujista erikokoisiin perheisiin. Kaupunkipientalomallin brändin markkinoinnissa pitää valita oikeat myyntiargumentit kullekin kohderyhmälle. Konsepti sijoittuu kerrostalo- ja omakotitaloasumisen välille poimien molemmista asumistyypeistä parhaat osat.

Ideaalitilanteessa kaupunkipientaloja rakennettaisiin täydennyskohteina kerros- ja omakotitaloalueiden läheisyyteen, jolla tuettaisiin asuntotyypiltään monimuotoisen elinympäristön rakentumista.

KAUPUNKIPIENTALOKONSEPTIN OSAPUOLET

TALOVALMISTAJAT JA RAKENTAJAT

- **Konseptisuunnittelu**
- **Markkinoinnin suunnittelu kohderyhmille**
- **Rakentamisen toteutus**

ASUKKAAT

- **Opiskelijat**
- **Yksinasujat**
- **Nuoret parit**
- **Pienet perheet**
- **Isot perheet**
- **Seniorit**

KAUPUNKI

- **Kaupunkipientalotonttien kaavoitus ja aluebrändin suunnittelu**
- **Infrarakentaminen**
- **Tonttien luovutus**

KAUPUNKIPIENTALOKONSEPTIN TOTEUTUS

KAUPUNKI

- **Kaupunkipientaloalueiden, -korttelien ja -tonttien kaavoitus:**
    - **Keskustan lähellä olevat täydennysrakentamiskohteet**
    - **Kaupunginosakeskukset**
    - **Tiivistämisrakentamisen kohteet**
    - **Kokonaan uudet asuinalueet**
- **Aluebrändien suunnittelu ja markkinointi asukkaille ja rakentajille**
- **Kaupunkipientaloalueiden infrarakentamisen aikataulutus ja rakentaminen**
- **Valmiiden tonttien ja kortteleiden luovutus rakentajalle**

TALOVALMISTAJAT JA RAKENTAJAT

- **Tehdastuotantopaikkojen valinta ja tuotantoprosessin suunnittelu**
- **Materiaalien hankintaketjun suunnittelu**
- **Taloelementtien kuljetusten suunnittelu**
- **Pohjarakennus- ja perustustöiden suunnittelu**
- **Taloelementtien pystytyksen ja viimeistelytöiden suunnittelu**
- **Rakennuskohteiden ennakkomarkkinoinnin suunnittelu**
- **Rakennuskohteiden myynti**

4 Kaupunkipientalokorttelit Koivuniemen asemakaavassa

4.1. Koivuniemen asemakaava

Koivuniemen asemakaava mahdollistaa viiden kaupunkipientalokorttelin (AR-1) rakentamisen. Yhteensä näihin kortteleihin voi rakentaa noin 70-80 asuntoa, yhteensä 12 400 k-m^2. Lisäksi autokatoksia ja talousrakennuksia voidaan rakentaa yhteensä 2244 k-m^2. Kaupunkipientalot tulee rakentaa kahteen kerrokseen, jotta saadaan aikaiseksi kaupunkimainen korttelirakenne ja minimoidaan ympäröivän viheralueen muokkaamisen tarve. Lisäksi kaavassa yksi kortteli on merkitty asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), johon voi rakentaa kolme omalla noin 300 m^2:n tontilla olevaa yksikerroksista minitaloa. Yhden minitalon rakennusoikeus on 100 k-m^2. Rakennusoikeutta voi jakaa asunnon ja taloustilojen välillä. Asunnon koko voi olla esimerkiksi 63 m^2 ja autotalli noin 21 m^2. Tai sitten rakennusoikeuden voi käyttää kokonaisuudessaan asumiselle eli noin 84 m^2.

4.2. Kaupunkipientaloesimerkkejä ja kaavamääräyksiä

Asemakaavassa kolme kaupunkipientalojen korttelialuetta on varattu syvärunkoisille kaupunkipientaloille. Rungon syvyys on 14 metriä. Yksi asuntoyksikkö on leveydeltään 4-6 metriä. Asunnot aukeavat kahteen suuntaan. Keskiosaan sijoitetaan asunnon sisäiset portaat sekä pesu-, wc- ja vaatehuoneet. Päätyihin sijoitetaan oleskelu- ja makuuhuonetilat. Kapeampi malli (4 m) on yhden huoneen levyinen, kun taas leveämpään (6 m) on mahdollista sijoittaa kaksi makuuhuonetta rinnakkain. Huoneistoala vaihtelee pohjaratkaisusta riippuen 87-140 m^2 kerrosalan ollessa 108-164 k-m^2.

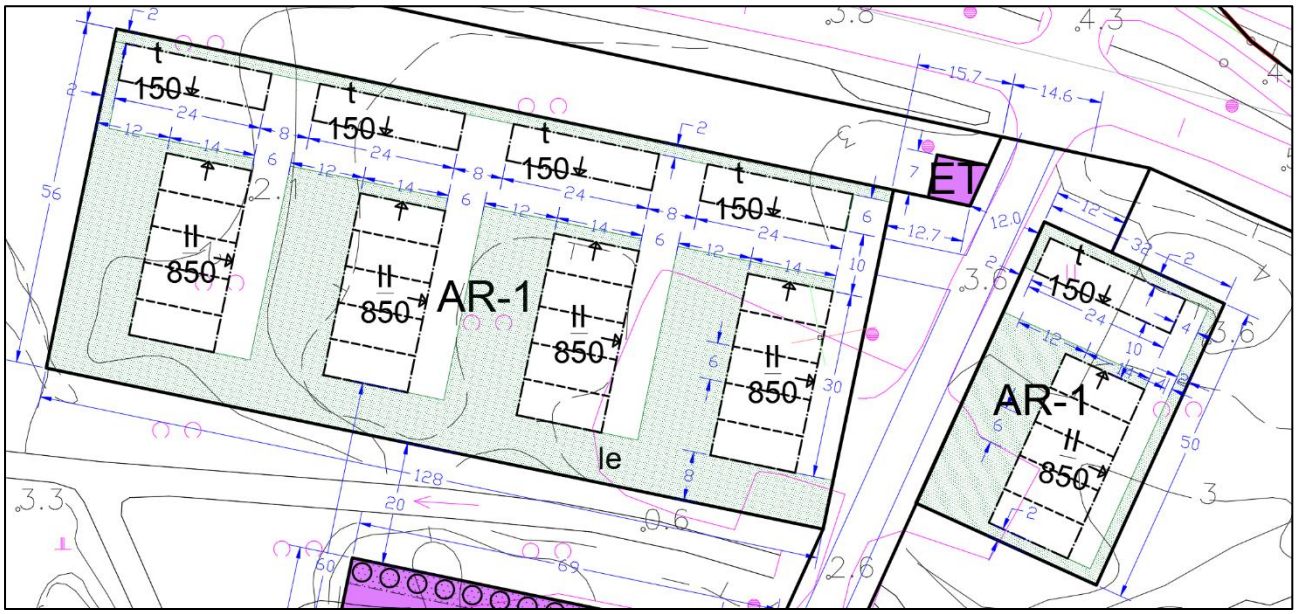
Kaksi kaupunkipientalokorttelia on varattu kapearunkoisille asunnoille. Rungon syvyys on enintään kahdeksan metriä. Yksi asuntoyksikkö on leveydeltään 8-11 metriä.

Kaupunkipientalokortteleita koskevien kaavamääräysten mukaan rakennusten ikkuna-aukotuksen tulee pääsääntöisesti avautua kadulle ja puutarhan suuntaan. Vierekkäisten huoneistojen tai rakennusten kadun suuntaan avautuvien julkisivujen ulkoasu tulee olla erilainen värityksen tai muun julkisivun käsittelyn suhteen. Mustan ja valkoisen värin käyttö julkisivuissa on kielletty lukuun ottamatta ikkunoita, räystäslistoja tai nurkkalautoja. Rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kattokulma on vähintään 18 astetta. Kadunpuoleisen tontinosan kulkuväylien pinnat tulee kivetä tai laatoittaa. Pihan asfaltointi on kielletty.

5 Korttelikohtaiset rakentamisohjeet

5.1. Huutoniementien varren kaksi kaupunkipientalokorttelia

Huutoniemen varrella on kaksi kaupunkipientalokorttelia (AR-1), joissa mahdollistetaan yhteensä viisi kaupunkipientalokokonaisuutta. Kullakin rakennusalalla on 850 k-m^2 rakennusoikeutta. Asuinrakennukset tulee rakentaa kahteen kerrokseen. Runkosyvyys on 14 metriä. Yhteen riviin voidaan rakentaa käytännössä 5-7 asuntoyksikköä.



Huutoniementien varren kaupunkipientalokorttelit.

Havainnekuva Huutoniementien varren kaupunkipientalokortteleista.

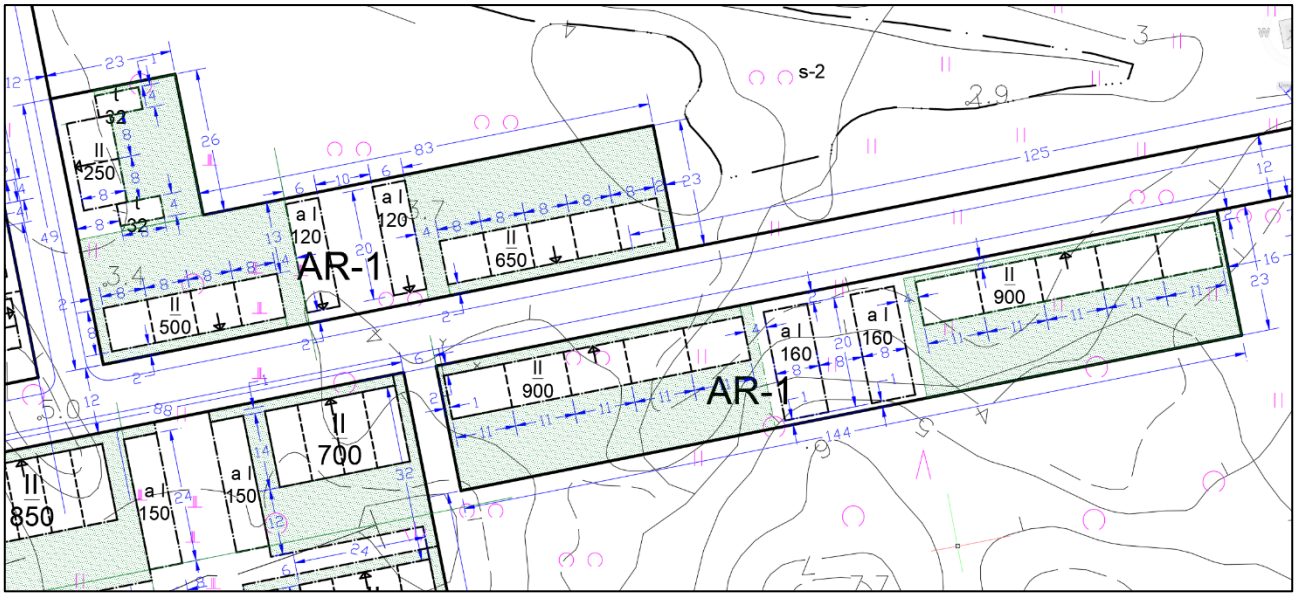
Sisäänkäyntien puoleinen julkisivu.

Puutarhapihat.

Autokatos ulkovarastoineen.

5.2. Koivuniemenkadun varren kolme kaupunkipientalokorttelia

Koivuniemenkadun varrella on kolme kaupunkipientalokorttelia (AR-1), joissa asunnoille varattua rakennusoikeutta on yhteensä 7850 k-m². Asuinrakennukset tulee rakentaa kahteen kerrokseen. Runkosyvyys on kahdessa korttelissa 8 metriä ja kolmannessa korttelissa 14 metriä. Näihin kolmeen kortteliin on mahdollista rakentaa noin 50 asuntoyksikköä.



Koivuniemenkadun kaupunkipientalokorttelit.

Havainnekuva Koivuniemenkadun kaupunkipientalokortteleista.

Kapearunkoisia kaupunkipientaloja Koivuniemenkadun varrella.

Puutarhapihat.

Koivuniemenkadun ja Kuusiniemenkadun kulmauksen kaupunkipientaloja.

Syvärunkoisia kaupunkipientaloja Koivuniemenkadun varrella.

Puutarhapihat.

Autokatosten yhteydessä on asukkaiden varastotilat.

5.3. Kuusiniemenkadun varren kolme minitalotonttia

Kuusiniemenkadun varrella on kolme minitalotonttia AP-korttelissa, joissa asunnoille varattua rakennusoikeutta on kullakin tontilla 100 k-m^2. Rakennusoikeuteen on sisällytetty autotallin kerrosala, mutta se voidaan käyttää kokonaan myös asumiselle. Asuinrakennukset ovat yksikerroksisia.

Kuusiniemenkadun minitalokortteli (AP-1).

Kuusiniemenkadun minitaloja.

Kuusiniemenkadun minitalot.

Minitalojen puutarha.

Minitaloissa autotallin rakennusoikeuden voi käyttää asuintiloihin.