

MÄKKYLÄNKUJA

Aluenumero I I 620 I



Korttelisuunnitelma 26.10.2021

SIJAINTIKARTTA



1:5000

SELOSTUS

Mäkkylänkujan kaava-alue sijaitsee Kehä I:n ja Mäkkylän puistotien risteyksessä, noin 1 km:n päässä Lep-pävaaran juna-asemasta. Alue rajautuu pohjoisessa Kehä I:een, lännessä Mäkkylän puistotiehen, etelässä Mäkkyläntiehen ja olemassa olevaan pientaloalueeseen. Idässä alue rajautuu Mäkkylänmetsän puisto-alueeseen. Suunnittelualueella on 1950-1960- luvun koulu- ja päiväkotirakennuksia ja taiteilijatalo, jotka kuntonsa puolesta on katsottu viisaaksi purkaa. Alueen lounaiskulmassa olevalla omakotitalolla ei myöskään ole sellaista arvoa, joka estäisi sen purkamisen. Paikalle kaavoitetaan asuinrakentamista ja tontti päivittäistavarakaupalle, joka palvelee laajemmin Mäkkylän alueen asukkaita.

Suunnitteluratkaisun runkona on kylänraitti, jonka varrelle rakentaminen sijoittuu viuhkan muotoon. Kehä I:n puoleiset kerrostalot ovat 5-7-kerroksisia ja pientaloalueen puolella on 2-kerroksisia pienkerrostaloja. Mäkkyläntieltä alueelle johtava ajoliittymä siirtyy idemmäs kaava-alueen reunaan. Sisäinen ajoneuvoliikenne kulkee rakennusten pohjoispuolitse ja kylänraitti on rauhoitettu kevyelle lienteelle. Alueen keskiosassa sijaitseva kallio ja siihen liittyviä iäkkäitä puita säilytetään identiteettiä tuovana elementtinä. Kallioalue tarjoaa myös mahdollisuuksia leikkiin ja oleskeluun. Asuinrakennusten väleihin pyritään luomaan vehreitä pihatiloja. Olemassa olevaa puustoa säilytetään koko alueella mahdollisimman paljon.

Alueen lounaiskulmaan sijoittuu päivittäistavarakauppa, jolle on laadituissa selvityksissä todettu tarve. Kauppa parantaa merkittävästi Mäkkylän alueen palvelutasoa. Kaupan huolto sijoittuu sen pohjoispuolelle ja pysäköinti on rakennuksen kellarikerroksessa. Tavoitteena on, että kauppa olisi puurakenteinen, luoden osaltaan positiivista imagoa alueelle. Viherkatto ja aurinkopaneelit katolla parantavat energiatehokkuutta ja pienilmastoa.

Asumisen pysäköintipaikat sijoitetaan kaksikerroksiseen pysäköintitiloon, joka on osittain upotettu maastoon. Julkisivu on pääosin avoin ja ylätasolla on viherkattoiset katokset.

Alueen rakennukset tullaan pääosin toteuttamaan puurakenteisina. Puun käyttö ja luonnonläheisyys materiaaleissa ja suhteessa luonnonympäristöön ovat tärkeässä roolissa alueella. Rakennusten julkisivumateriaali on pääasiassa puu, maantasokerroksissa on esitetty käytettäväksi tiiltä. Katot ovat epäsymmetrisiä harjakattoja, mikä luo vaihtelevuutta alueen ilmeeseen.

Rakennukset suojaavat niiden pihatiloja hyvin melulta. Samalla paranee olemassa olevan pientaloasutuksen melusuojaus. Uusien asuinrakennusten Kehä I:n puoleisille julkisivuille on sijoitettu asuntojen varastotiloja. Muilla julkisivuilla melutasot pysyvät asumiselle sallitulla tasolla. Melua torjutaan pohjoisimmilla parvekkeilla niihin liittyvillä seinäkkeillä. Tarvittaessa tuuletusikkunat voidaan varustaa äänitasoja alentavilla rakenteilla.

MITOITUS

Kaava-alueen pinta-ala on n. 3,1 ha.

Alueen rakennusoikeus on n. 16 800 k-m².

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on n. 21 100 k-m².

Suunnitelmassa alueelle sijoittuu n. 14 800 k-m² asumista (n. 250 asuntoa) ja n. 2000 k-m² liiketilaa.

Autopaikkoja tulee alueelle vähintään 191 ap (asumiselle 151 ap ja liiketiloille 40 ap).

Polkupyöräpaikkoja tulee alueelle vähintään 544 pp (asumiselle 494 pp ja liiketiloille 50 pp).

RAKEISUUSKARTTA



1:5000

VALOKUVIA YMPÄRISTÖSTÄ



Näkymä Mäkkyläntien ja Mäkkylänkujan risteyksestä länteen



Näkymä alueen pohjoispuolitse kulkevalta pyörätieltä, kuvassa ns. Taiteilijatalo



Alueen keskiosan puustoa, taustalla päiväkot.



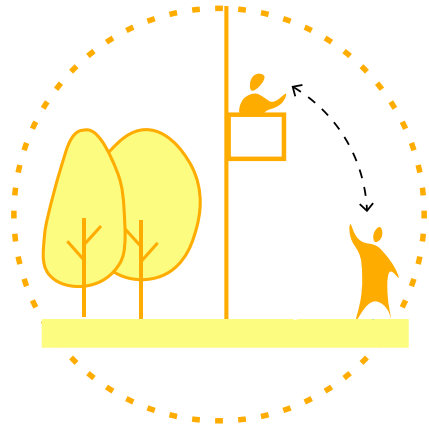
Alueen keskiosan kalliota ja puustoa.



Alueen keskiosan kalliota ja puustoa.



Alueen keskiosan säilytettävä kumpare.



YHTEISÖLLISYYS

Yhteisöllisyys ja toimiva naapurusto ovat alueen suunnittelun tärkeitä lähtökohtia. Suunnittelussa on pyritty varmistamaan, että aluesuunnitelma tarjoaa hyvät puitteet yhteisön rakentumiselle ja yhdessä tekemiselle.

Alueen keskellä kulkeva kyläraitti ja siihen avoimesti liittyvät asuinrakennusten yhteispihat luovat kohtaamisen paikkoja. Säilytettävän kallioalueen yhteyteen tulee leikkivälineitä ja istuskelupaikkoja, joiden myötä paikasta voi kehittyä ympäröivää vanhaakin asutusta palveleva, viihtyisä ja yhteisöllisyyttä tukeva paikka.

Kylänraitin päätteenä on kaikkia alueen asukkaita palveleva kerhotila, missä voi järjestää pienimuotoisia kokoontumisia ja yhteisöä rakentavaa toimintaa.



KYLÄRAITTI

Kylän selkärankana on jalankululle ja pyöräilylle varattu, kaikkia rakennuksia ja niiden asukkaita yhdistävä kylänraitti. Raitti on turvallinen, koska siellä ei kulje pelastusajoa lukuunottamatta muuta ajoneuvoliikennettä. Rakennukset ja niiden välillä olevat yhteispihat liittyvät saumattomasti kylänraittiin siten, että tonttien rajoja ei voi maastossa havaita. Kallioalue luo ainutlaatuisen kohokohdan kylänraitin tunnelmaan.

Eteläpäästään kylänraitti liittyy Mäkkyläntien päivittäistavarakaupan vieressä kulkevalla torimaisella kulkuyhteydellä. Raitin päätteenä alueen itäosassa on kerhotila-pihasaunarakennus.

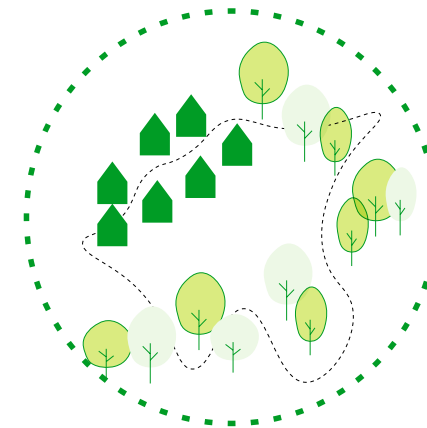
Kylänraitin pintamateriaaleissa ja kasvillisuudessa pyritään laadukkaaseen ja luonnonmukaiseen toteutukseen. Pintamateriaalien vaihtelulla luodaan hierarkiaa puolijulkisen kylänraitin ja hieman yksityisempien asuinpihojen välille.



PUURAKENTAMINEN

Puurakentaminen tulee olemaan merkittävässä roolissa alueella ja luo sille positiivista ja nykyaikaista identiteettiä. Korttelisuunnitelman kaikki asuinrakennukset perustuvat Skanskan ja Ikean kehittämään BoKlok-konseptiin. Se tarkoittaa lämmينhenkistä puurakentamista, missä huomioidaan ihminen ja ympäristö. Viihtyisissä puukerrostaloissa on toimivia ja hyvin mietittyjä koteja sekä turvallinen pihapiiri. Runkorakenne ja julkisivut ovat puuta. Myös päivittäistavarakaupan rakennuksessa käytetään puuta.

Puutalojen rakentamisen aiheuttamat ympäristövaikutukset ja energiankulutus ovat vähäisemmät verrattuna muihin rakennusmateriaaleihin kuten tiileen, betoniin ja teräkseen. Lisäksi puu on uusiutuva materiaali. BoKlok-talot rakennetaan pääosin tehtaassa sisätiloissa. Varsinainen rakentamisprosessi tontilla on nopea ja tehokas, jolloin säästyy sekä aikaa että materiaaleja.



LUONTO

Maisemasuunnittelussa on ollut tavoitteena säilyttää olemassa olevaa puustoa mahdollisimman paljon. Rakennusten väleihin istutetaan uusia puita. Alueen keskellä oleva kallioalue hienoine, kookkaine puineen säilytetään. Näin vältetään suurilta louhinnoilta ja voidaan jättää alueelle pala metsäistä kallio-luontoa.

Sen lisäksi, että puusto ja kasvillisuus luovat viihtyisyyttä ja rauhallisuutta, toimivat ne lisäksi keinona vähentää alueen melu- ja pienhiukkassaasteita.

Olemassa olevien luontoelementtien säilyttäminen tukee asukkaiden luontosuhdetta, mikä on myönteistä hyvinvoinnin ja kestävä kehityksen näkökulmasta. Myös rakentamisessa halutaan korostaa luonnonmukaisuutta panostamalla puurakentamiseen.



YMPÄRISTÖ- VASTUULLISUUS

Tärkeä ympäristövastuullisuuden osatekijä alueella on puun käyttö rakennusmateriaalina. Puuhun sitoutunut hiili pysyy pois hiilikierrosta kymmeniä vuosia, jopa yli sata vuotta. Ympäristövastuullisuus ilmenee myös alueen maisemasuunnittelussa: luontoa säilytetään mahdollisimman paljon, uusia puita istutetaan ja itäosa säilyy kokonaan luonnon-tilaisena. Alueelle ei tule kansipihvoja ja pintamateriaalit ovat suurimmaksi osaksi vettä läpäiseviä, mikä mahdollistaa suuriksi kasvavien puiden istuttamisen ja hulevesien luonnonmukaisen käsittelyn.

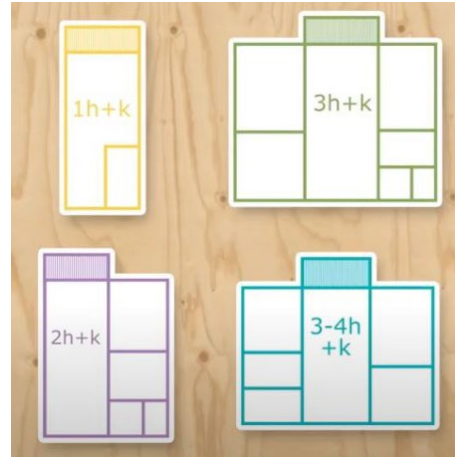
Lähipalvelujen parantaminen vähentää liikumistarvetta. Yhteiskäyttöautojen ansiosita kaikkien ei tarvitse omistaa autoa. Hyvät yhteydet pyöräilyreiteille ja mahdollisesti tulevaisuudessa alueen vieressä kulkeva joukkoliikennelaitteet luovat hyvät lähtökohdat kestäväälle liikkumiselle. Alueella tullaan hyödyntämään aurinkoenergiaa, pääosin aurinkosähkön tuotannon muodossa.

BOKLOK-PUUKERROSTALOT



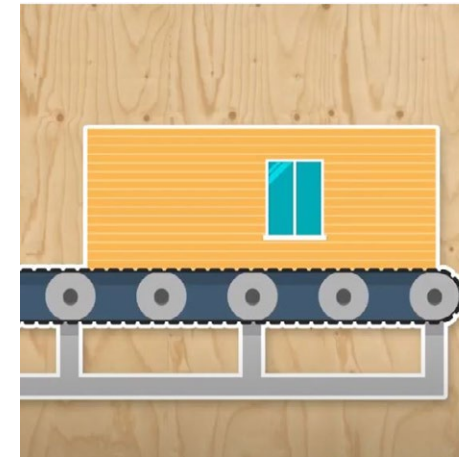
KONSEPTI

BoKlok on erilainen asumisen konsepti, jonka ovat kehittäneet yhteistyössä Skanska ja IKEA. BoKlok on lämminhenkistä puurakentamista, jossa huomioidaan ihminen ja ympäristö. Viihtyisissä puukerrostaloissa on toimivia ja hyvin mietittyjä koteja sekä turvallinen pihapiiri.



ASUNNOT

Konsepti perustuu modulaariseen puurakennusjärjestelmään, jossa vakioituja huoneistotyyppjä yhdistellään kerrostalokokonaisuuksiksi. Konseptiin kuuluu kaksi eri tuotetta: 2-kerroksiset Classic-pienkerrostalot ja 4-7-kerroksiset Flix-kerrostalot. Huoneistot on suunniteltu tehokkaiksi ja toimiviksi, jolloin ei rakenneta turhaan kalliita hukkaneliöitä.



TUOTANTOPROSESSI

BoKlok-talot rakennetaan pääosin tehtaassa sisätiloissa. Teollinen tuotantoprosessi, jossa pyritään mahdollisimman korkeaan esivalmistusasteeseen, vähentää rakentamisen aikaa, virheitä ja kustannuksia. Rakentamalla sisätiloissa varmistamme kuivan ja turvallisen työympäristön sekä ympäristötehokkuuden.



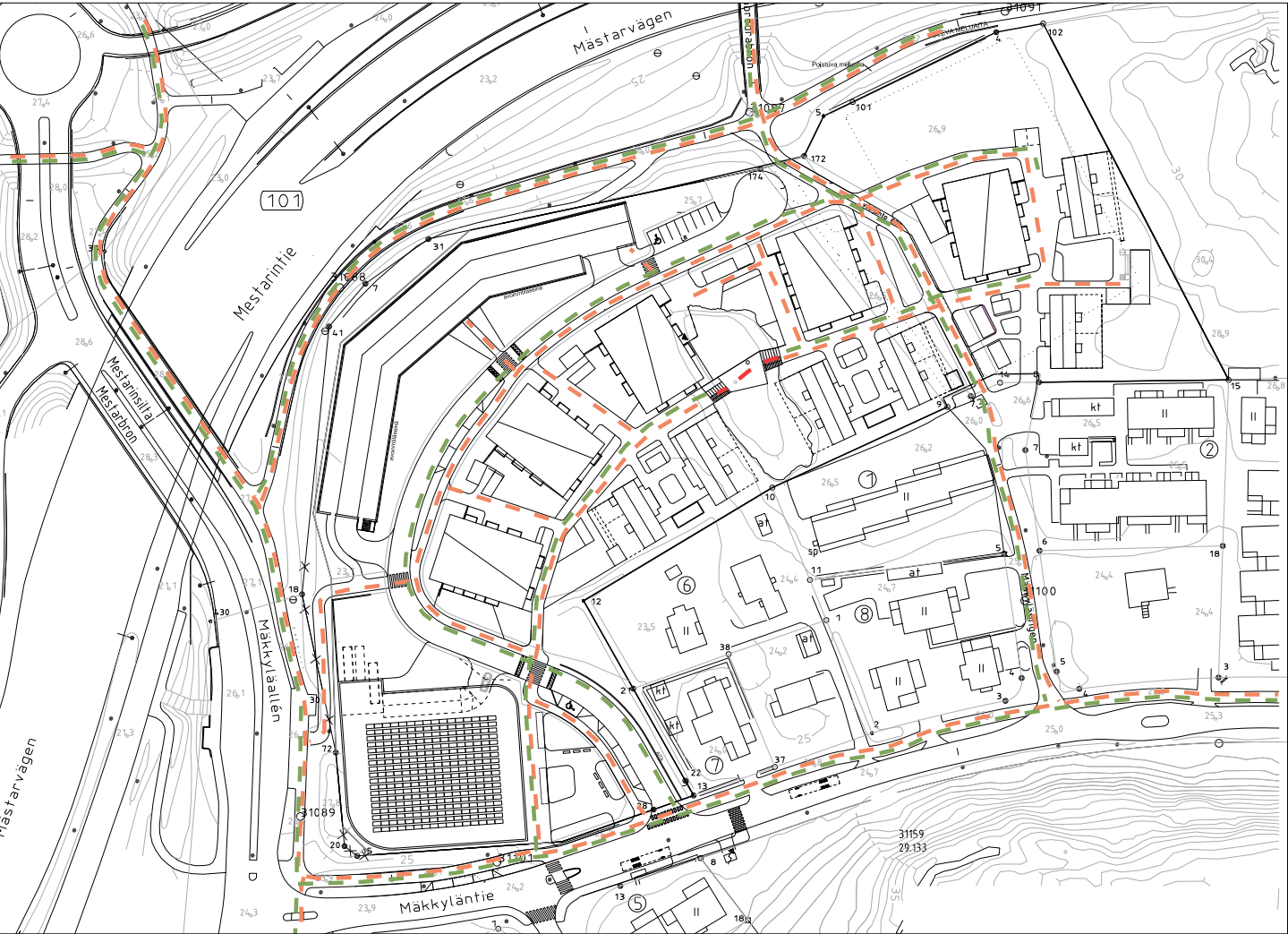
ARKKITEHTUURI

Julkisivuihin saadaan vaihteua ja ilmettä parvekeratkaisuja, ulkoverhouksen materiaalia ja väreä sekä kattomuotoa varioimalla. Myös ulkoverhous, parvekkeet ja sisustus pyritään rakentamaan valmiiksi tehtaalla siten, että työmaalla tehtävän työn osuus minimoidaan.

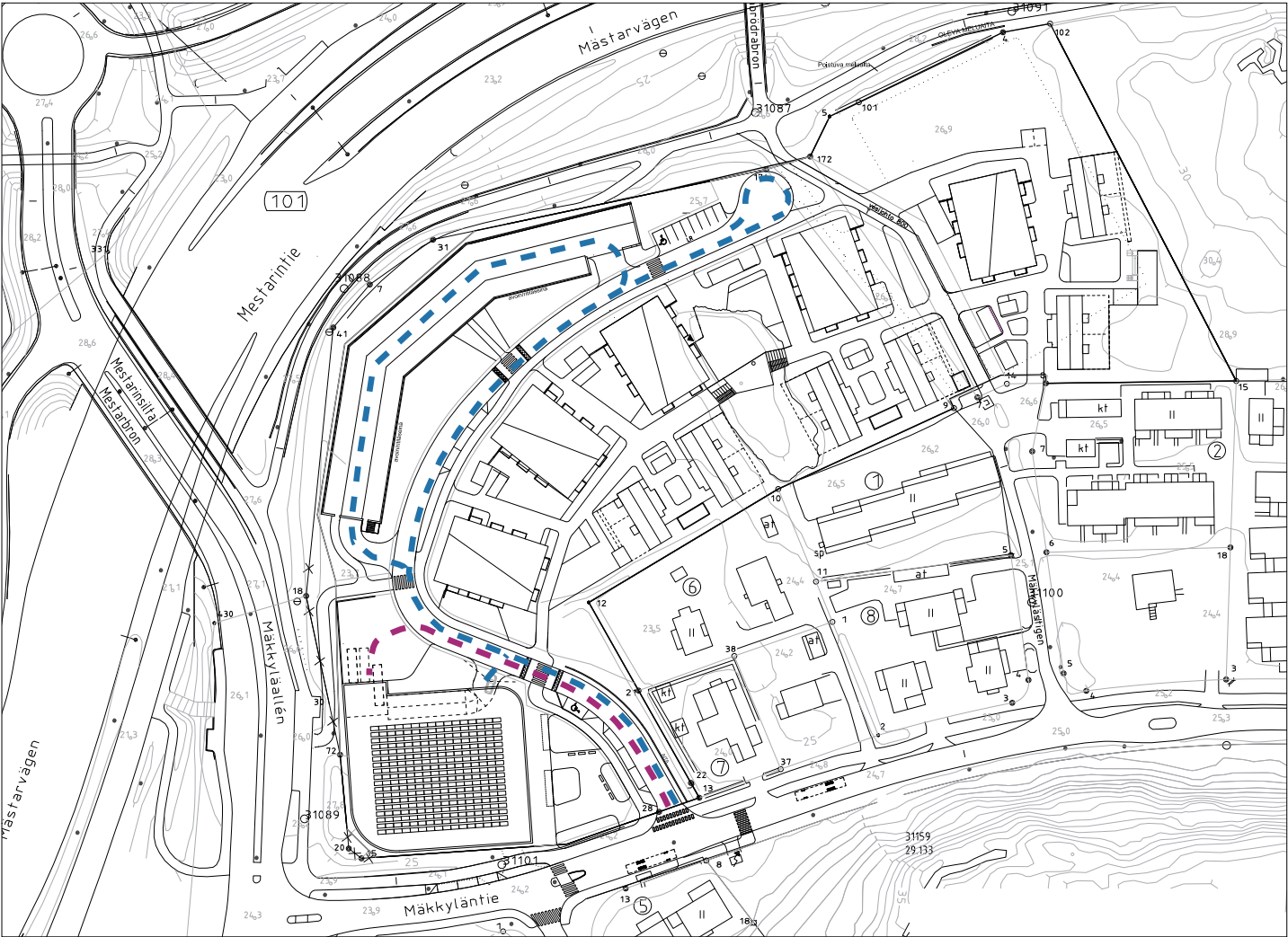
[illegible]

7

LIIKENNEKAAVIOT



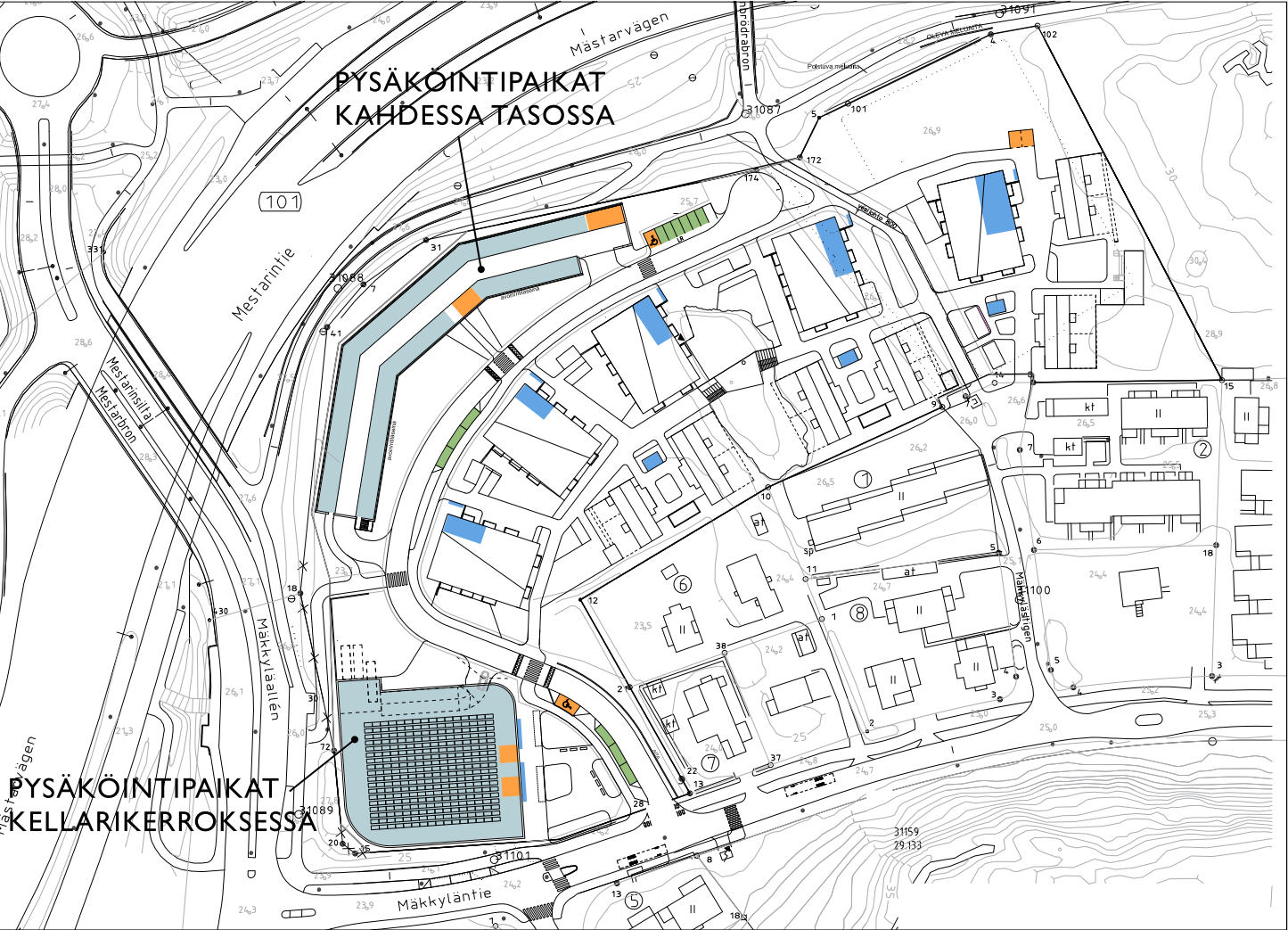
JALANKULKUREITIT, ESTEETÖN
 POLKUPYÖRÄREITIT



AUTOLIIKENNE JA HUOLTOAJO
 KAUPAN HUOLTOLIIKENNE

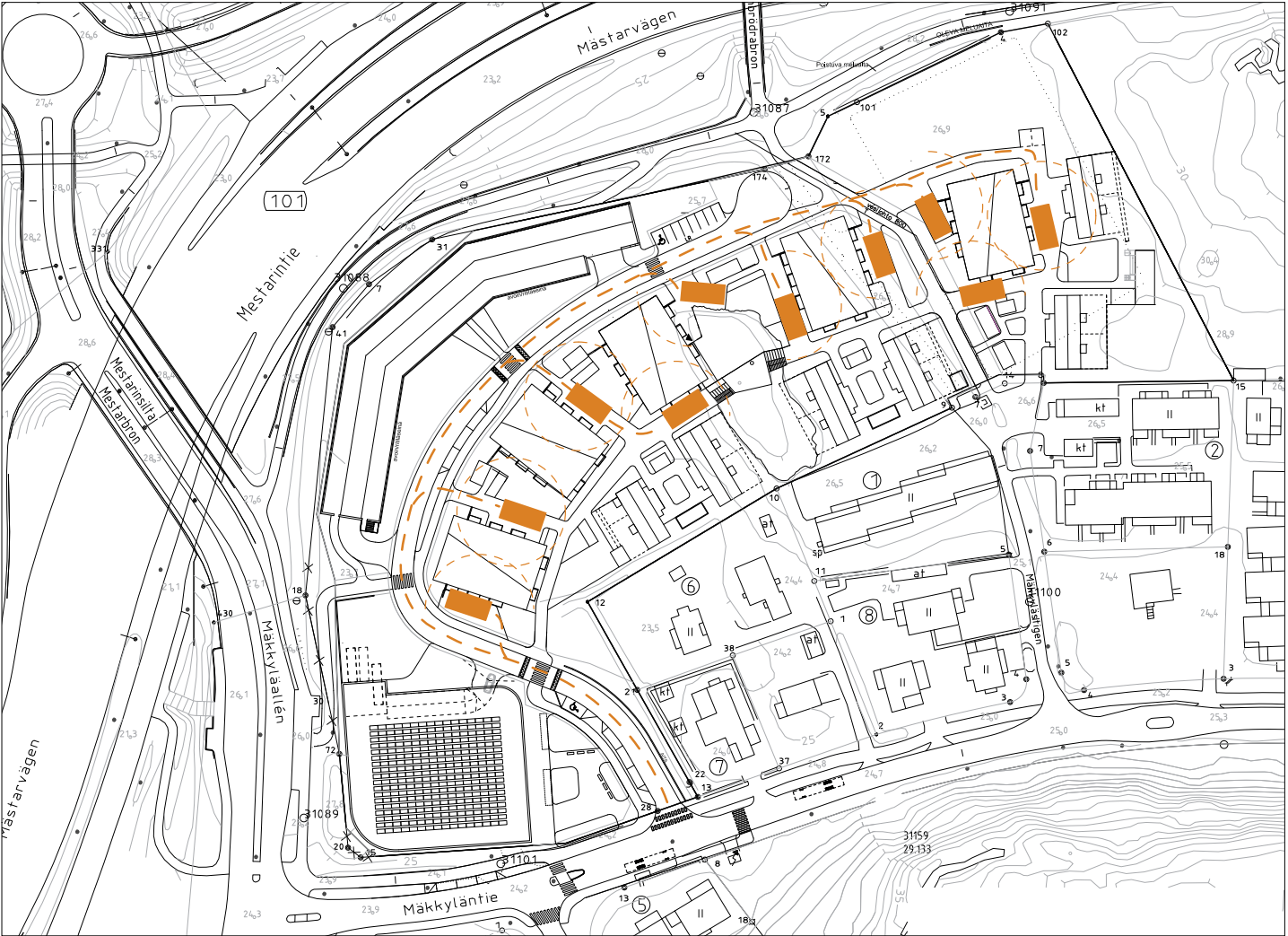


LIIKENNEKAAVIOT



AUTO- JA POLKUPYÖRÄPYSKÄKÖINTI

- Polkupyörien pysäköintipaikat
- Autojen pysäköintipaikat
- LE-autopaikat
- Yleiset pysäköintipaikat



PELASTUSREITIT JA NOSTOPAIKAT

- Pelastustie
- Tikasautojen nostopaikat

MAISEMASUUNNITELMA

MERKINTÖJEN SELITYKSET

- +26.5 - suunniteltu korkeuskäyrä
- 27.2 rakennuksen lattiakorko
- VII rakennuksen kerrosluku
- oja
- hulevesien viivytys
- säilyvä avokallio
- asfaltti
- kivituhka
- puutaso
- leikkipaikan turva-alusta
- aita
- portaat ja istuskeluportaat
- pöytäryhmä
- penkki
- aurinkopaneelit
- säilytettävät puut
- istutettavat puut
- viherkatto
- kunta
- istutus
- kukkiva istutus
- asuntopiha

Mäkkylän puistotie



Suunnitelma ei ole mittatarkka.

BoKylä Mäkkylä. Maisemasuunnitelma. Alustava luonnos
11.06.2021 LOCI maisema-arkkitehdit Oy
1:1000

MAISEMASUUNNITELMAN KONSEPTI

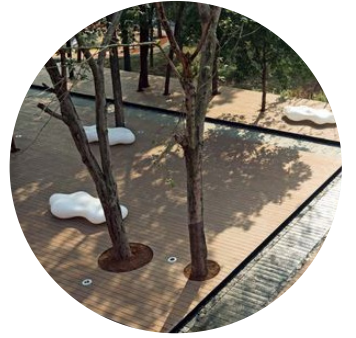


Kukkiva
raitti

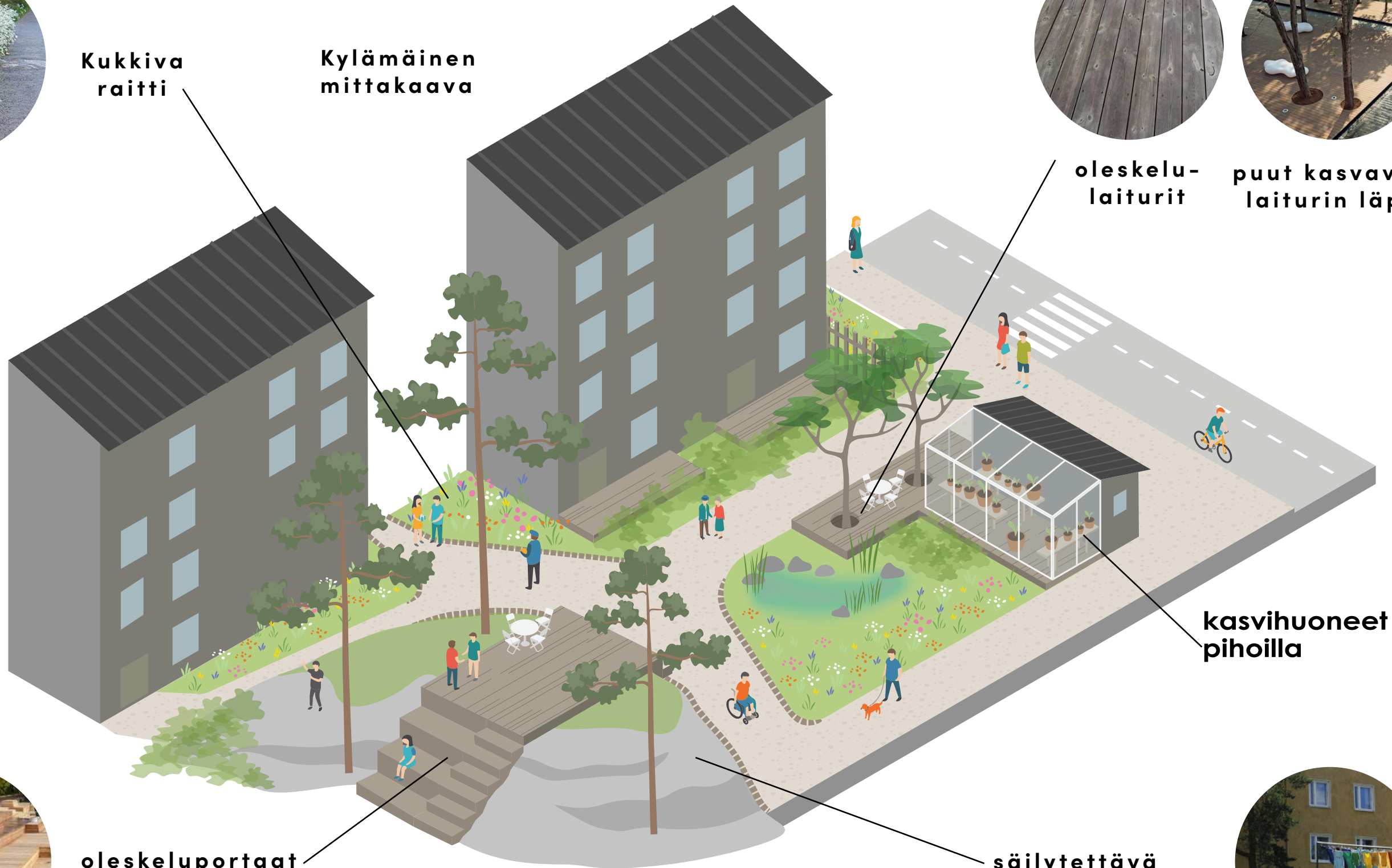
Kylämäinen
mittakaava



oleskelu-
laiturit



puut kasvavat
laiturin läpi



kasvihuoneet
pihoilla

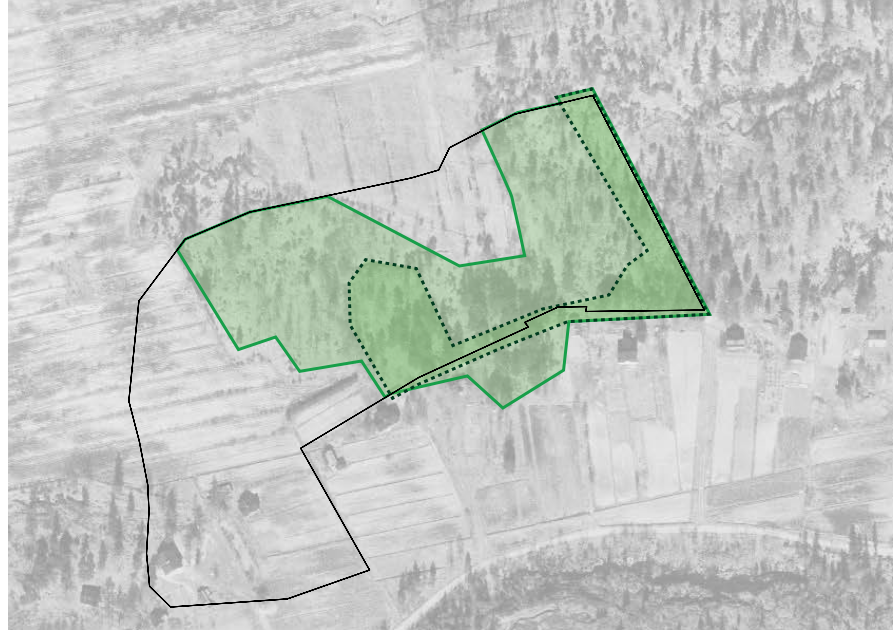


oleskeluportaat
ja -tasanne
kallion laella

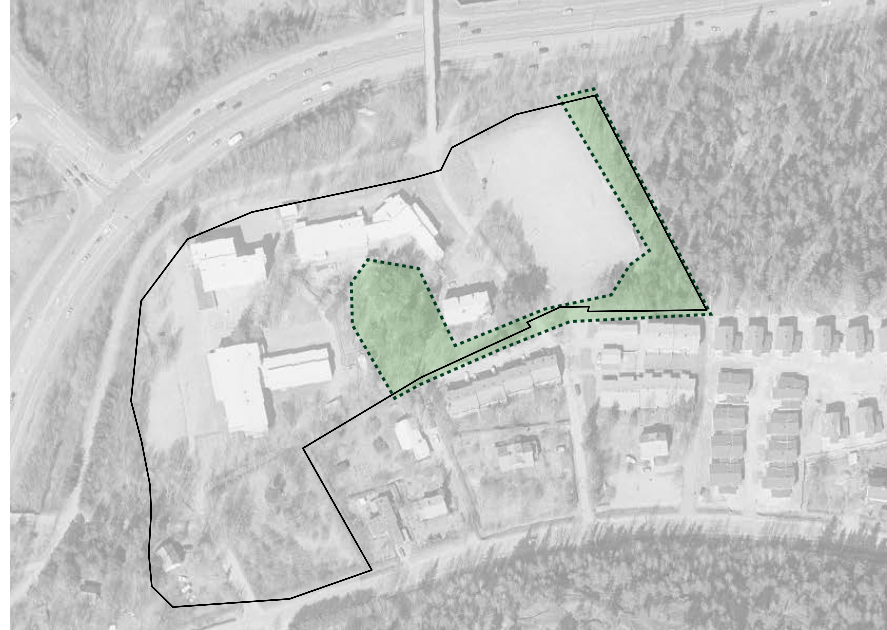
säilytettävä
kallioalue



KAUPUNKILUONTO



1950: Korttelisuunnitelman alue on viljelysmaata. Peltojen keskellä on metsäisempi osa.



2004: Säilynyt kallioinen peltosaareke on jäänyt vehreäksi osaksi koulun pihaa. Alueen itäosassa, osa metästä on jäänyt luontaiseksi suojametsiköksi asuinalueen ja koulun kentän välille.



2021: Osa vanhan peltosaarekkeen metsästä on edelleen säilynyt ja etenkin suuret vanhat männyt ovat korttelisuunnitelma-alueen tärkeimpiä kaupunkiluontoarvoja. Suurin osa vanhasta puustosta säilytetään ja ne muodostavat luontaisen vehreän suojavyöhykkeen uuden rakentamisen ja sen naapurustossa olevan säilyvän asuinalueen välille.



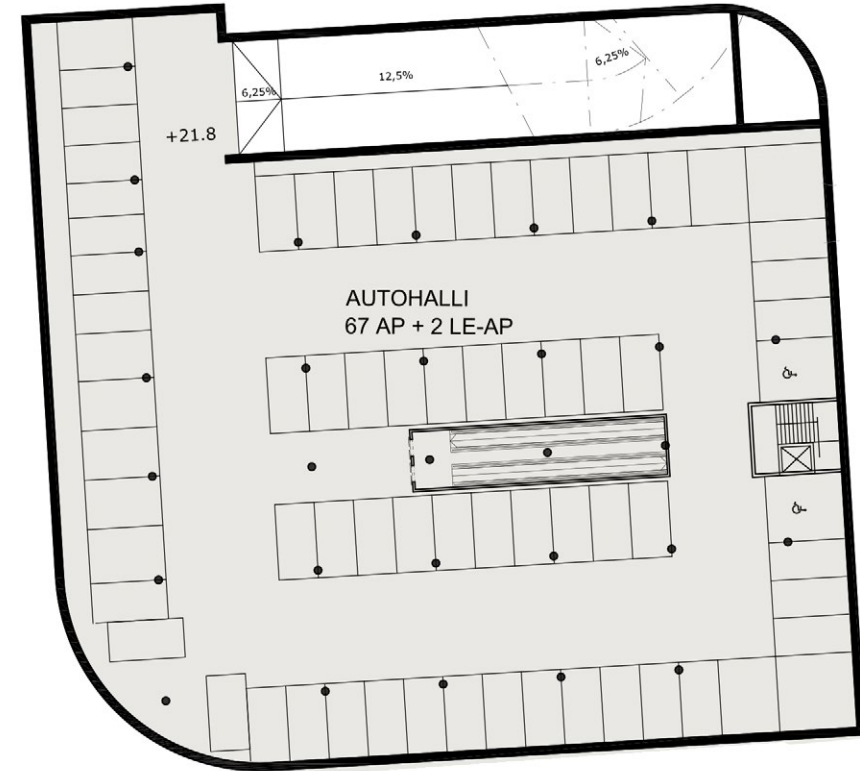
Alueella säilytettävät männyt ovat arviolta n. 100-vuotiaita.



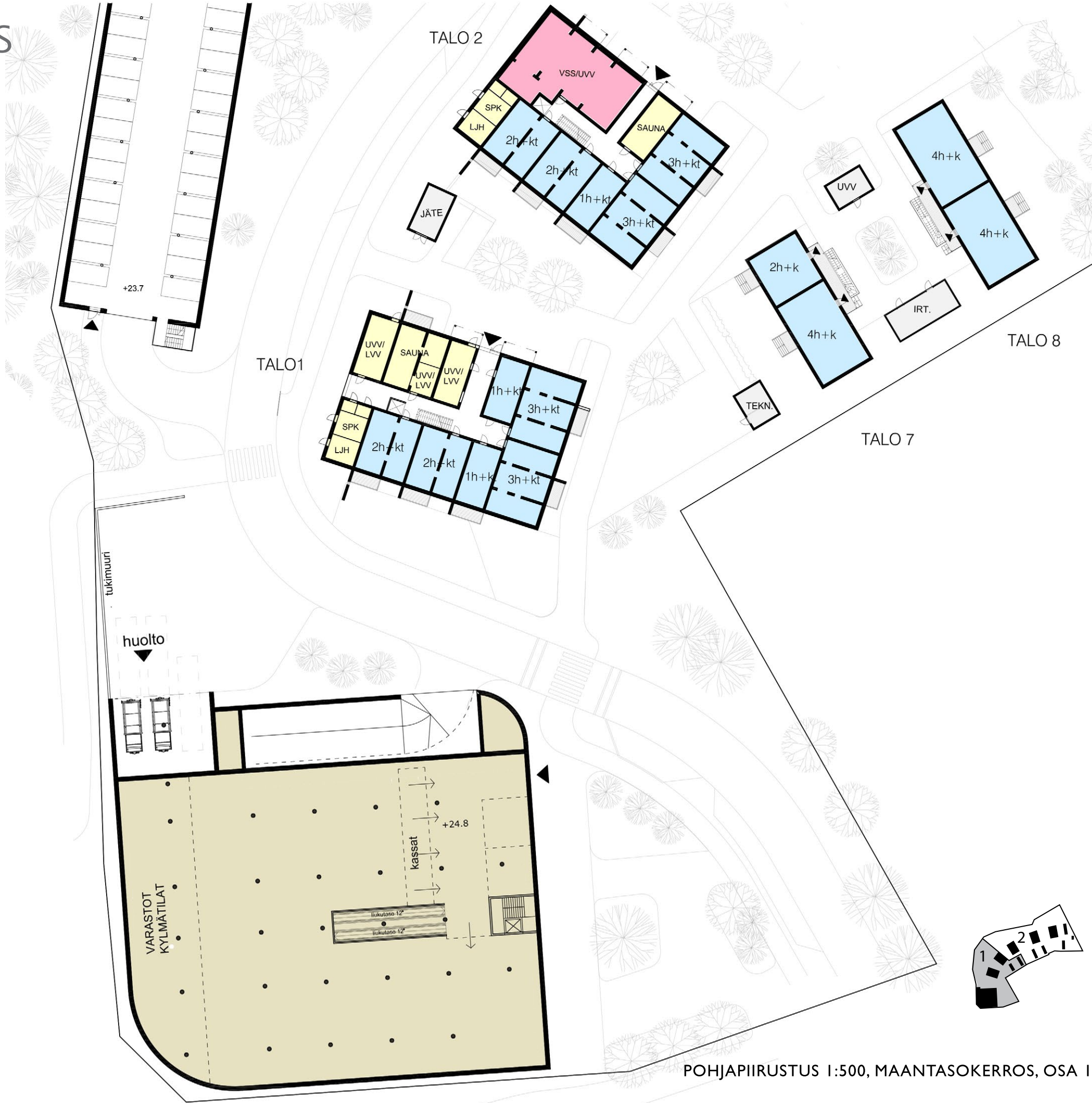
Säilytettävällä kallioalueella olevat männyt ovat nykyään koulun pihalla, joten ne ovat sopeutuneet kovaan kulutukseen. Voidaan olettaa, että ne siten säilyvät elinvoimaisina myös tulevaisuudessa.

www

POHJAKAAVIOT 1 KERROS



AUTOHALLI



POHJAKAAVIOT 1 KERROS

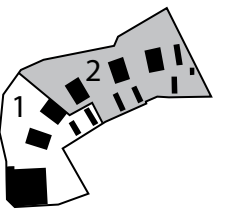


POHJAPIIRUSTUS 1:500, MAANTASOKERROS, OSA 2

POHJAKAAVIOT PERUSKERROS



POHJAKAAVIOT PERUSKERROS



POHJAPIIRUSTUS 1:500, PERUSKERROS, OSA 2

LAAJUUSTIEDOT JA ASUNTOJAKAUMA

KERROSALALASKELMA:		
Asuinkerrosalaa	14 800 k-m ²	
- sisältää porrashuoneesta 20 k-m ² /porrastaso, yht. 620 k-m ²		
Kauppa	2000 k-m ²	
Yhteensä	16 800 k-m ²	

AUTOPAIKKALASKELMA:		
Asumisen autopaikat ilman vähennyksiä	(1 ap/85 k-m ²)	
- asuminen	14 800 k-m ²	175 ap
Autopaikat on esitetty viitesuunnitelmassa ilman vähennyksiä.		
Mahdolliset vähennykset asumisen autopaikkoihin:		
ARA:a 25% (vähennys 20% ap-määrästä)	- 8 ap	
Yhteiskäyttöautot (esim. 2 kpl, vähennys 4ap/kpl)	- 8 ap	
Nimeämättömät paikat (vähennys esim. 5 %)	- 8 ap	
Asumisen autopaikat vähennysten kanssa		151 ap
Liiketilöiden autopaikat	(1 ap/50 k-m ²)	
- liiketilaa	2000 k-m ²	40 ap
Suunnitelmassa liiketiloille		69 ap

Espoon pysäköintiohje: vieraspaikat ja liikuntaesteisten pysäköintipaikat sisältyvät mitoituskeeseen. 1 le-ap/30 alkavaa ap -> 6 (as) + 2 (liik.) LE-AP		
Autopaikkojen vähimmäismäärä asuntojen lukumäärän mukaan:		
n. 250 asuntoa	0,5 ap/asunto	125 ap
Yleistä pysäköintiä varten osoitettava 1 ap/1000 asumisen k-m ²	15 ap	
Suunnitelmassa	15 ap	

POLKUPYÖRÄPAIKKALASKELMA:		
Asuminen (1 pp/30 k-m ²)	494 pp	
Liiketilat (1 pp/40 k-m ²)	50 pp	

		kpl		
Talo 1			Talo 6	
1h+kt	11		1h+kt	0
2h+kt	14		2h+kt	0
3h+kt (a)	12		3h+kt	0
3h+kt (b)	6		4h+k	4
4h+kt	0			4
		43		
Talo 2			Talo 7	
1h+kt	12		1h+kt	0
2h+kt	16		2h+kt	2
3h+kt (a)	14		3h+kt	0
3h+kt (b)	8		4h+k	2
4h+kt	0			4
		50		
Talo 3			Talo 8	
1h+kt	13		1h+kt	0
2h+kt	21		2h+kt	0
3h+kt (a)	13		3h+kt	0
3h+kt (b)	4		4h+k	4
4h+kt	0			4
		51		
Talo 4			Talo 9	
1h+kt	11		1h+kt	0
2h+kt	22		2h+kt	0
3h+kt (a)	12		3h+kt	0
3h+kt (b)	0		4h+k	4
4h+kt	0			4
		45		
Talo 5			Talo 10	
1h+kt	10		1h+kt	0
2h+kt	17		2h+kt	0
3h+kt (a)	10		3h+kt	2
3h+kt (b)	0		4h+k	2
4h+kt	0			4
		37		
			Talo 11	
			1h+kt	0
			2h+kt	0
			3h+kt	2
			4h+k	2
				4

Alueella yhteensä n.250 asuntoa.
Perheasuntoja (3h ja 4h asuntoja) alueella 40% kaikkien asuntojen määrästä.
Asuntojen keskipinta-ala 49 h-m²

ALUELEIKKAUKSET



ALUELEIKKAUS A-A 1:1000



ALUELEIKKAUS B-B 1:1000

ESIMERKKIRAKENNUKSEN JULKISIVUT



POHJOISEN (MÄKKYLÄNKUJALLE) 1:200



ITÄÄN 1:200

JULKISVUMATERIAALIT JA -VÄRIT:

- 1 PEITTOMAALATTU PUUPANEELI, PUNAINEN
- 2 MAALATTU JULKISIVULEVY, PUNAINEN
- 3 TIILILAATTA, HARMAA
- 4 LASI

ESIMERKKIRAKENNUKSEN JULKISIVUT



ETELÄÄN (RAITILLE) 1:200

JULKISVUMATERIAALIT JA -VÄRIT:

- 1 PEITTOMAAALATTU PUUPANEELI, PUNAINEN
- 2 MAALATTU JULKISIVULEVY, PUNAINEN
- 3 TIILILAATTA, HARMAA
- 4 LASI



LÄNTEEN 1:200

ALUEJULKISIVUT

JULKISIVUJEN VÄRIPALETTI



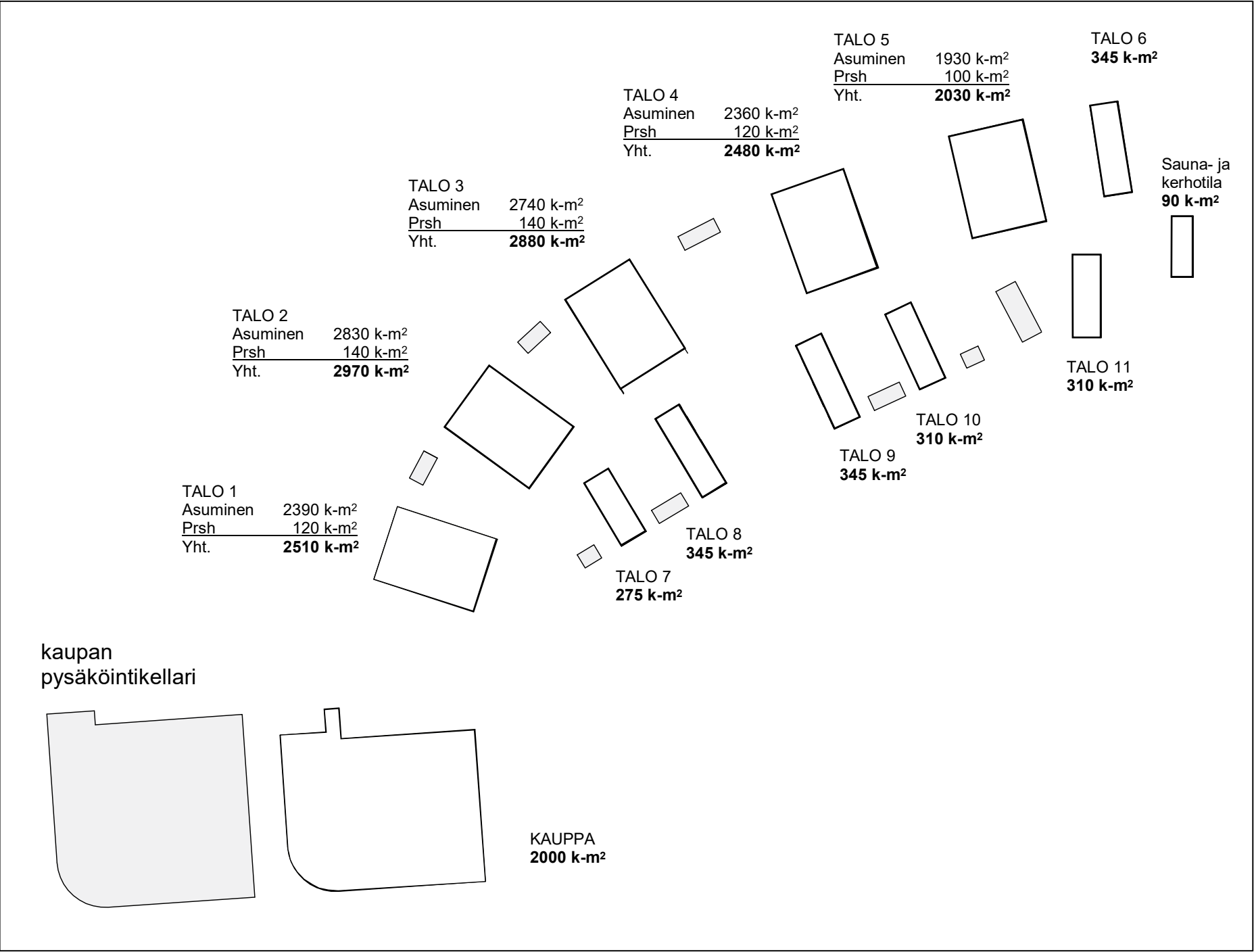
ALUEJULKISIVU POHJOISEEN 1:1000

ALUEJULKISIVUT



ALUEJULKISIVU ETELÄÄN 1:1000

RAKENNUSOIKEUDEN JAKAUTUMINEN



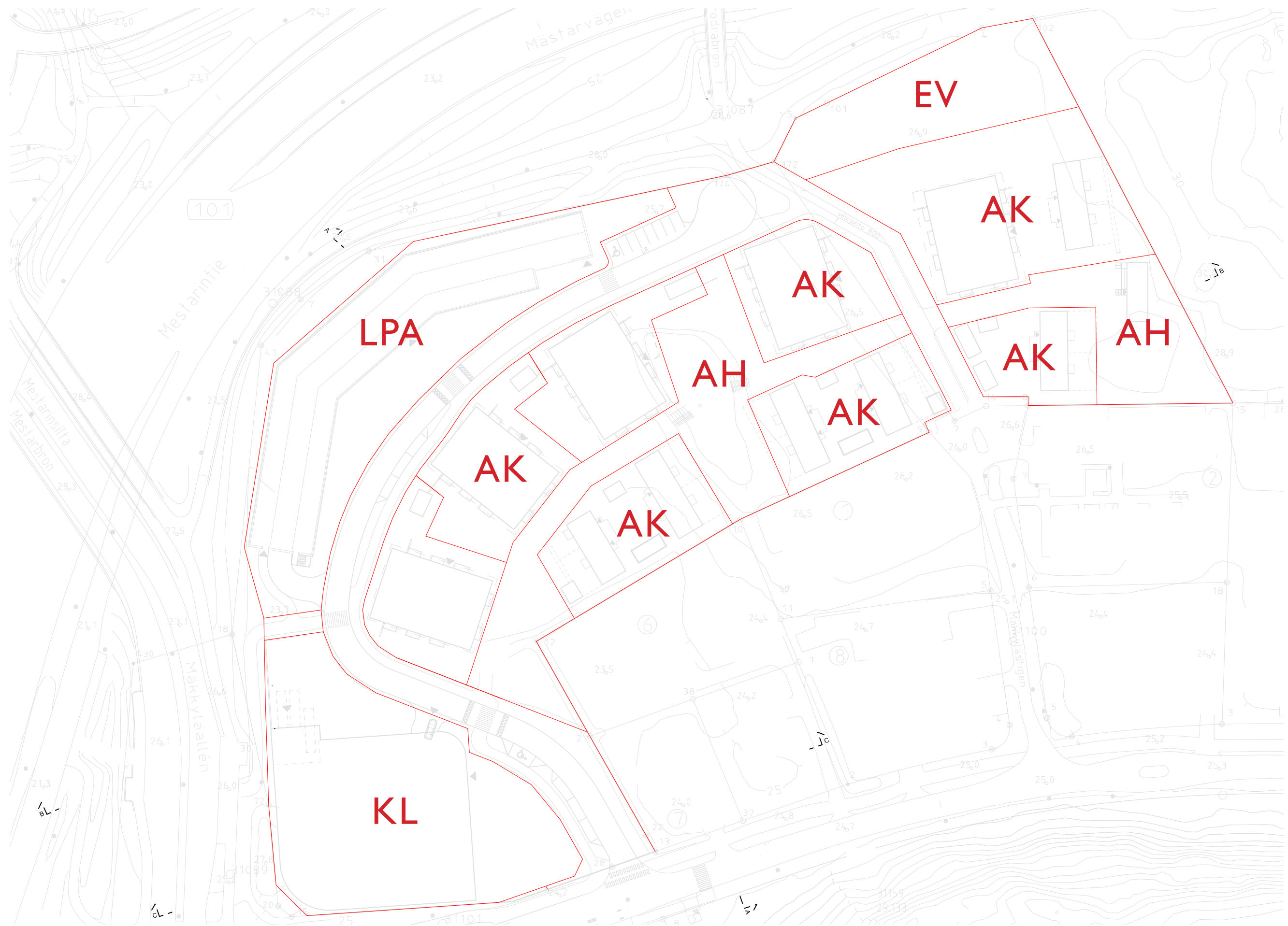
R-O -KERROSALA	
Asuminen	14 180 m²
Pinta-alasta poistettu hormien ala 1m²/asunto	
Porrashuoneet (20 k-m²)	620 m²
Liiketilat	2000 m²
Yhteensä	16 800 m²

LISÄKERROSALAT	
Porrashuoneiden 20 k-m² ylittävä osa	1500 m²
Yhteis- ja aputilat	1780 m²
Sauna- ja kerhotila piharakennuksessa	90 m²
MRL sallima lisäkerrosala	920 m²
US 250 mm ylittävä osa, VSS, hormien ala 1m²/asunto	
Yhteensä	4290 m²

Muu ala	piharakennukset	400 m²
	kaupan pysäköintikellari	2500 m²
	kaupan IV-konehuone	200 m²
Yhteensä		3100 m²

KOKONAISALA	24 190 m²
-------------	-----------

KAAVIO TONTTIJAOSTA





NÄKYMÄKUVA KYLÄNRAITILTA PIHASAUNAN SUUNTAAN



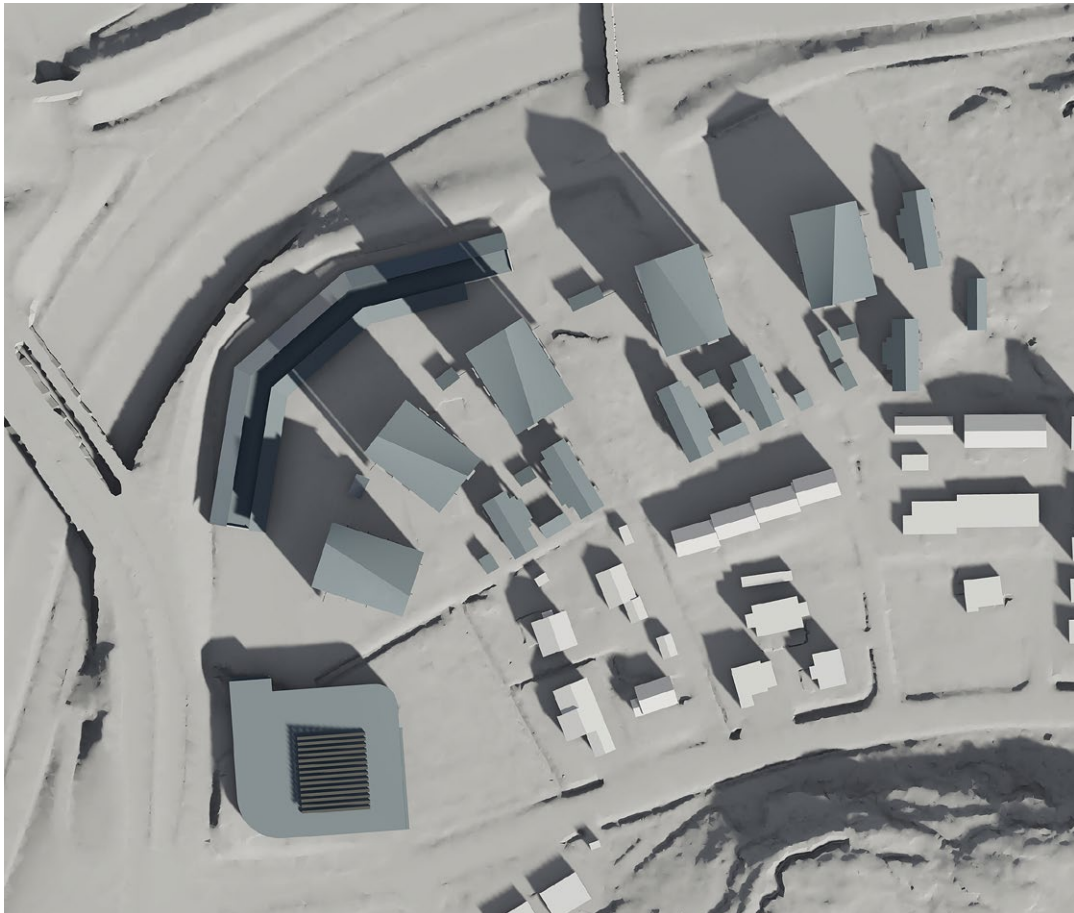
NÄKYMÄKUVA KAUPALTA



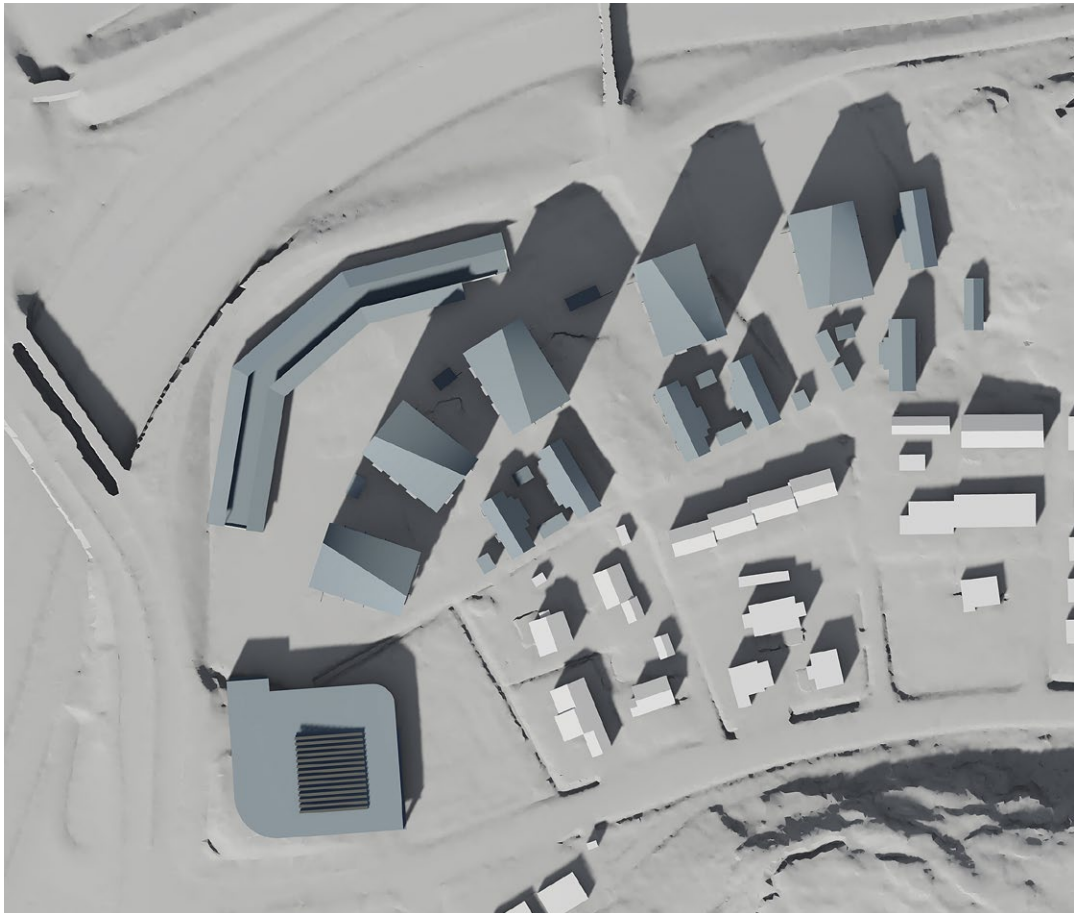
NÄKYMÄKUVA KEHÄ I:N YLITTÄVÄLTÄ KEVYEN LIIKENTEEN SILLALTA



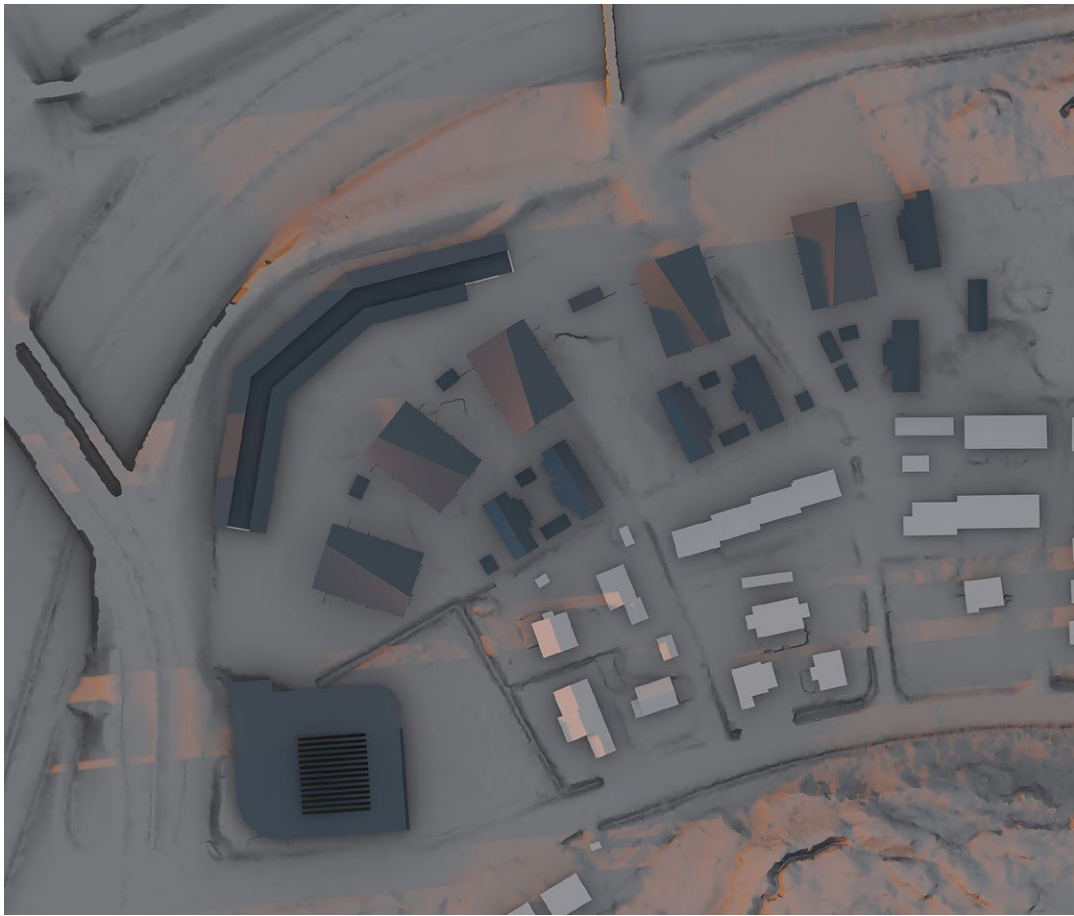
LINTUPERSPEKTIIVIKUVA ALUEESTA



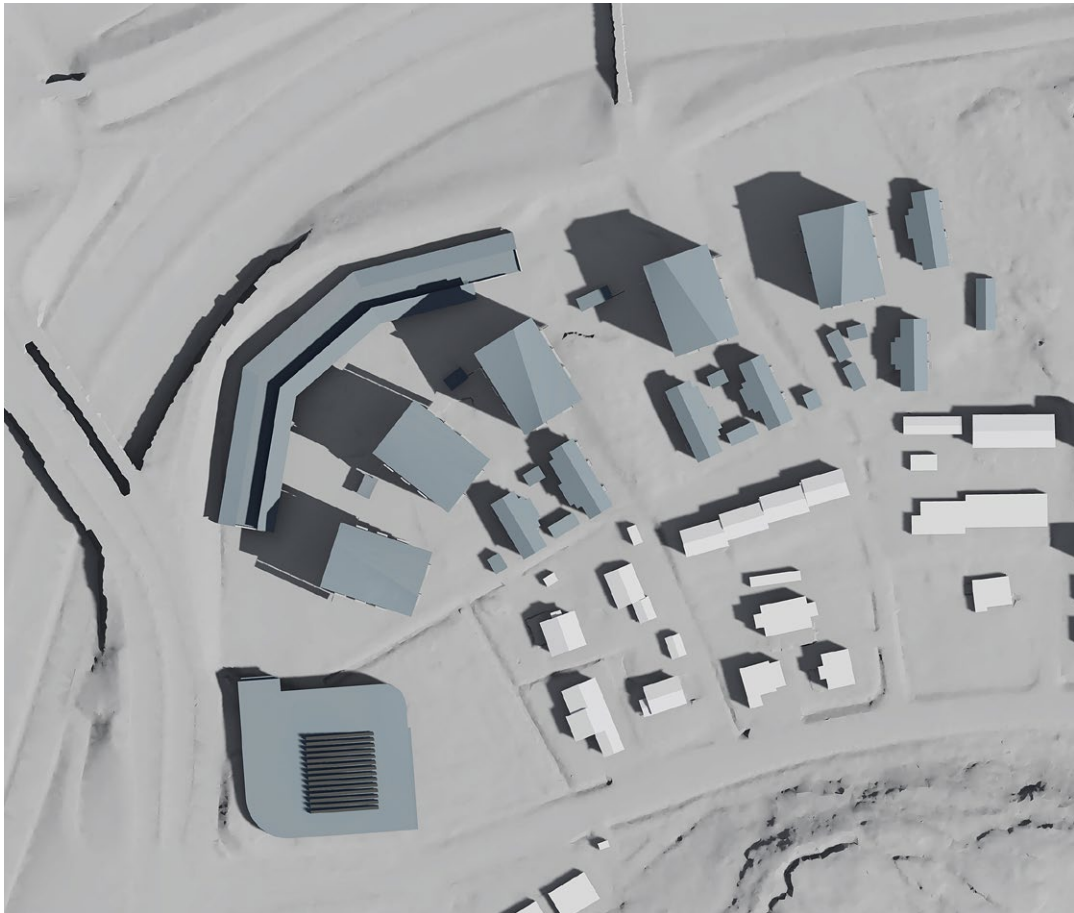
10:00



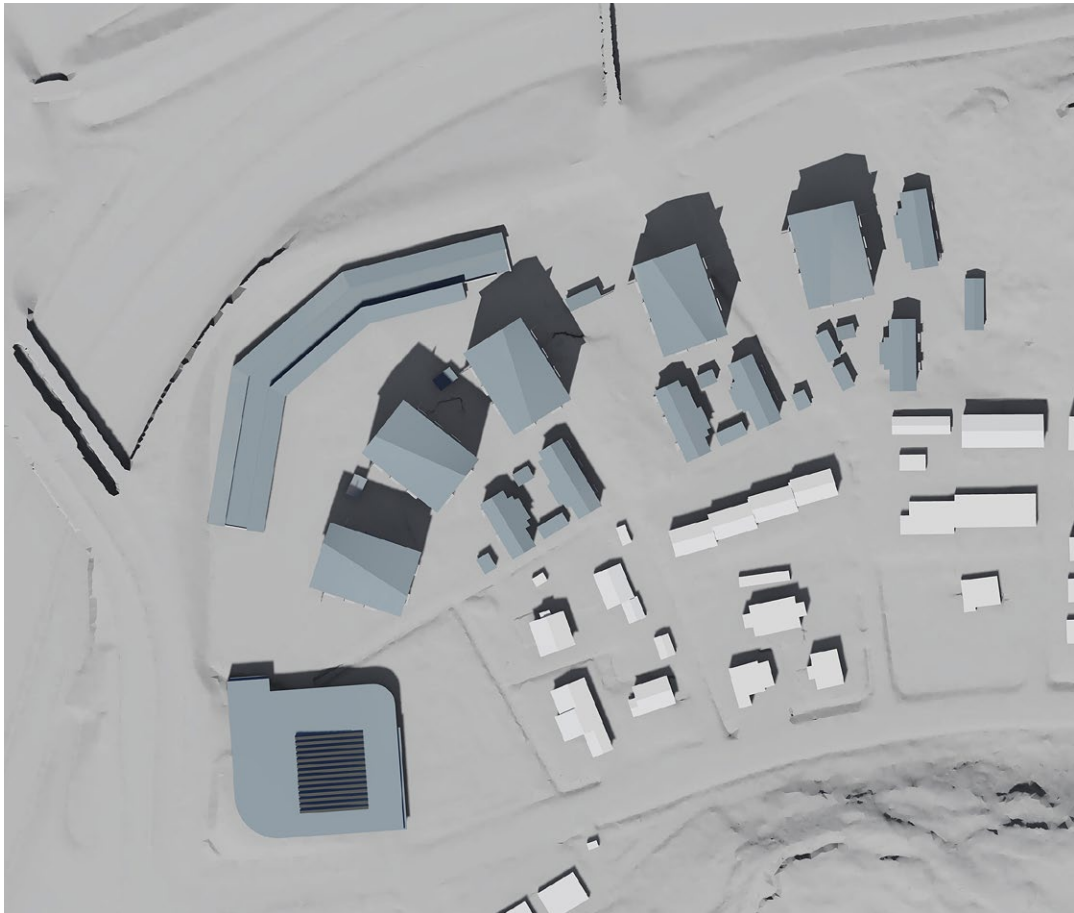
14:00



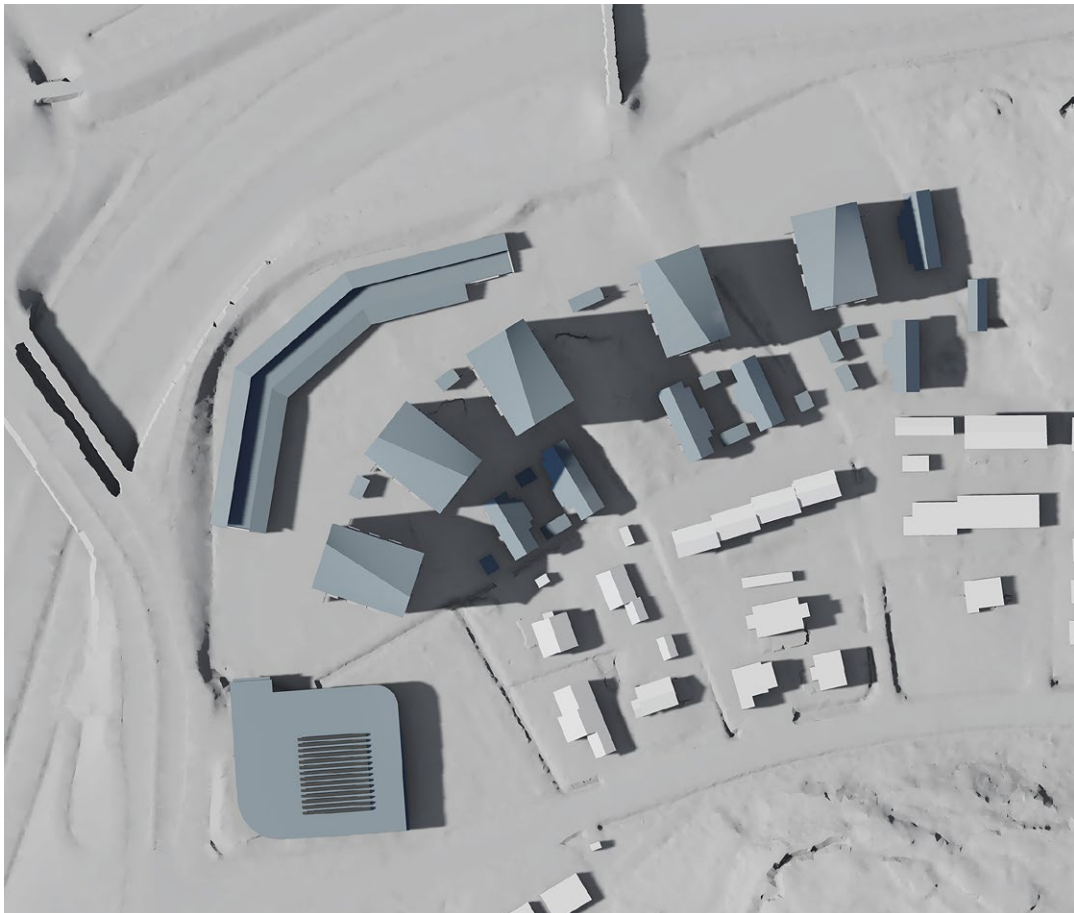
18:00



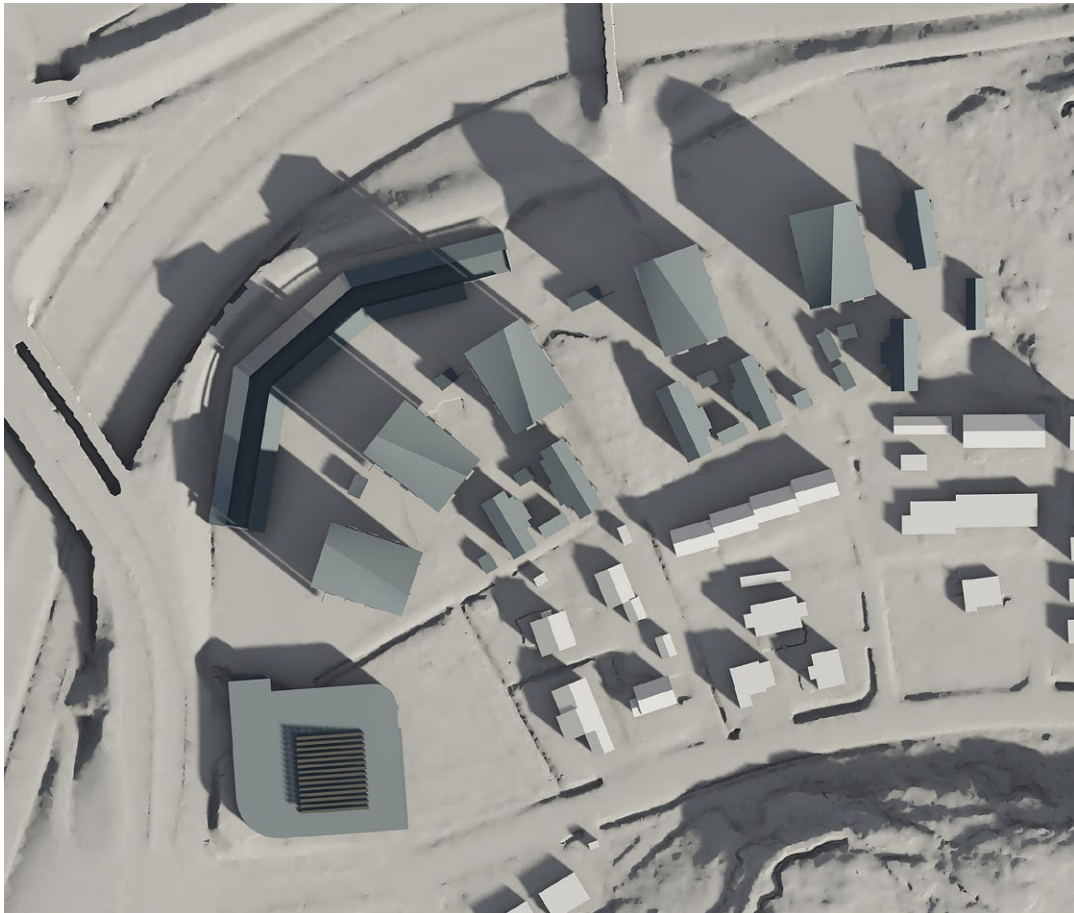
10:00



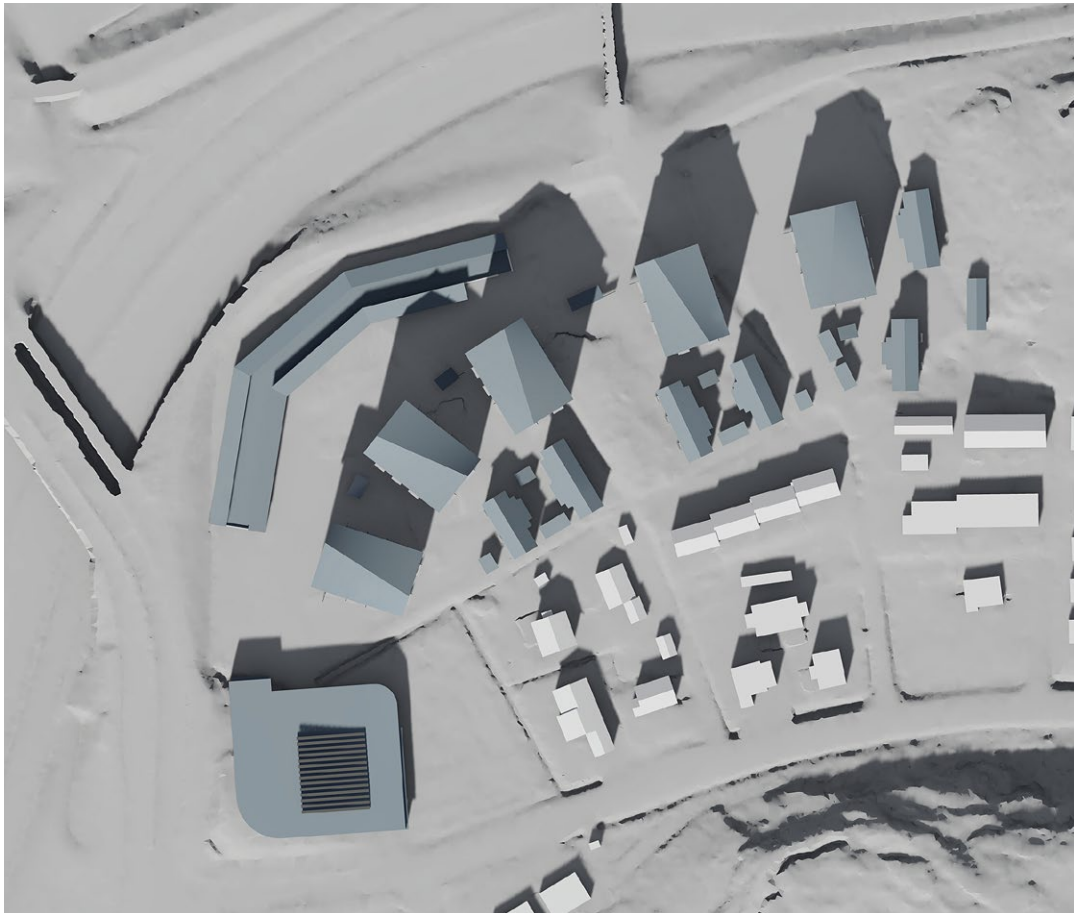
14:00



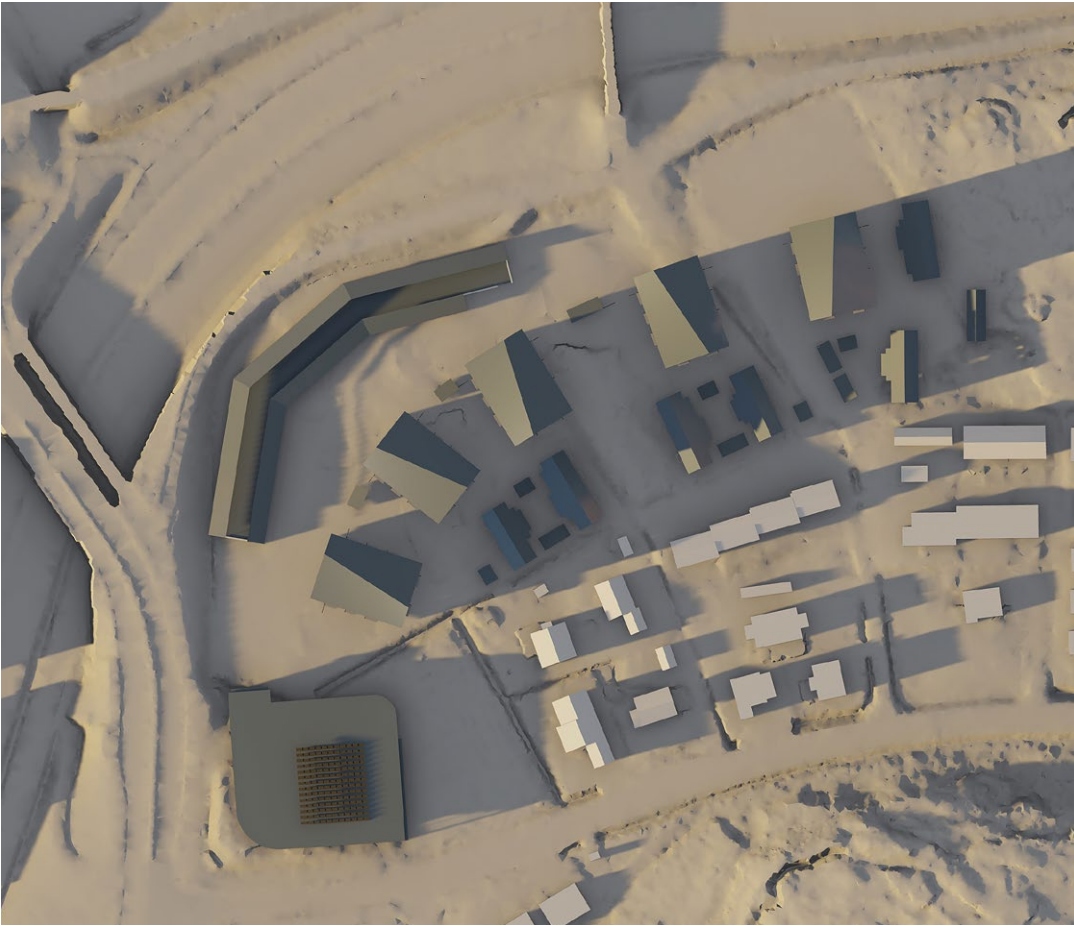
18:00



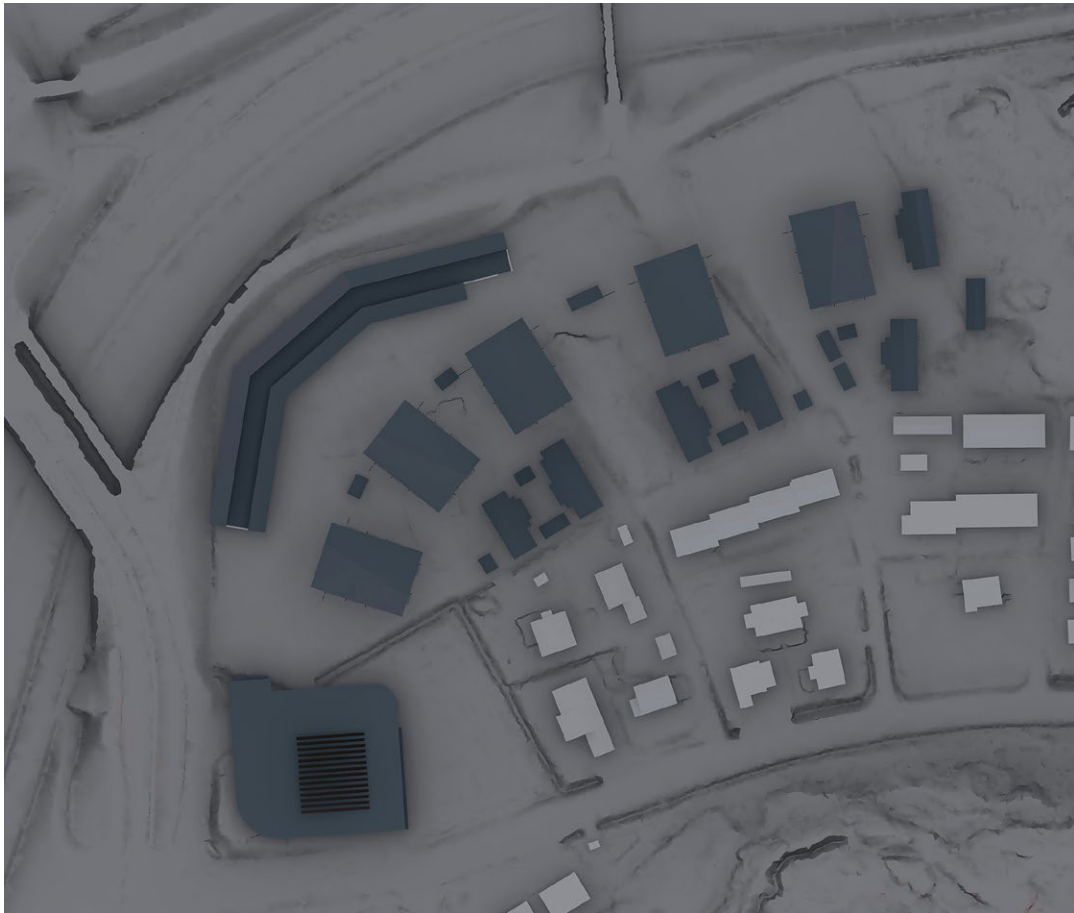
10:00



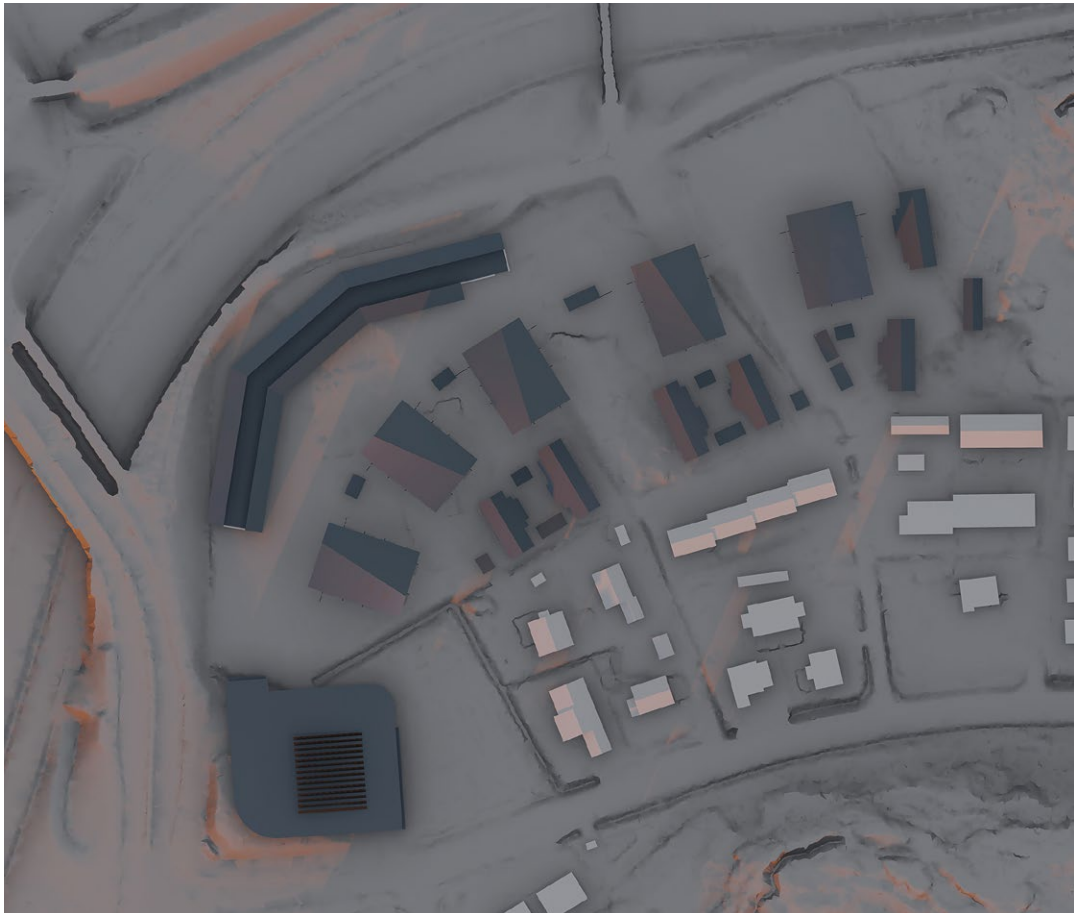
14:00



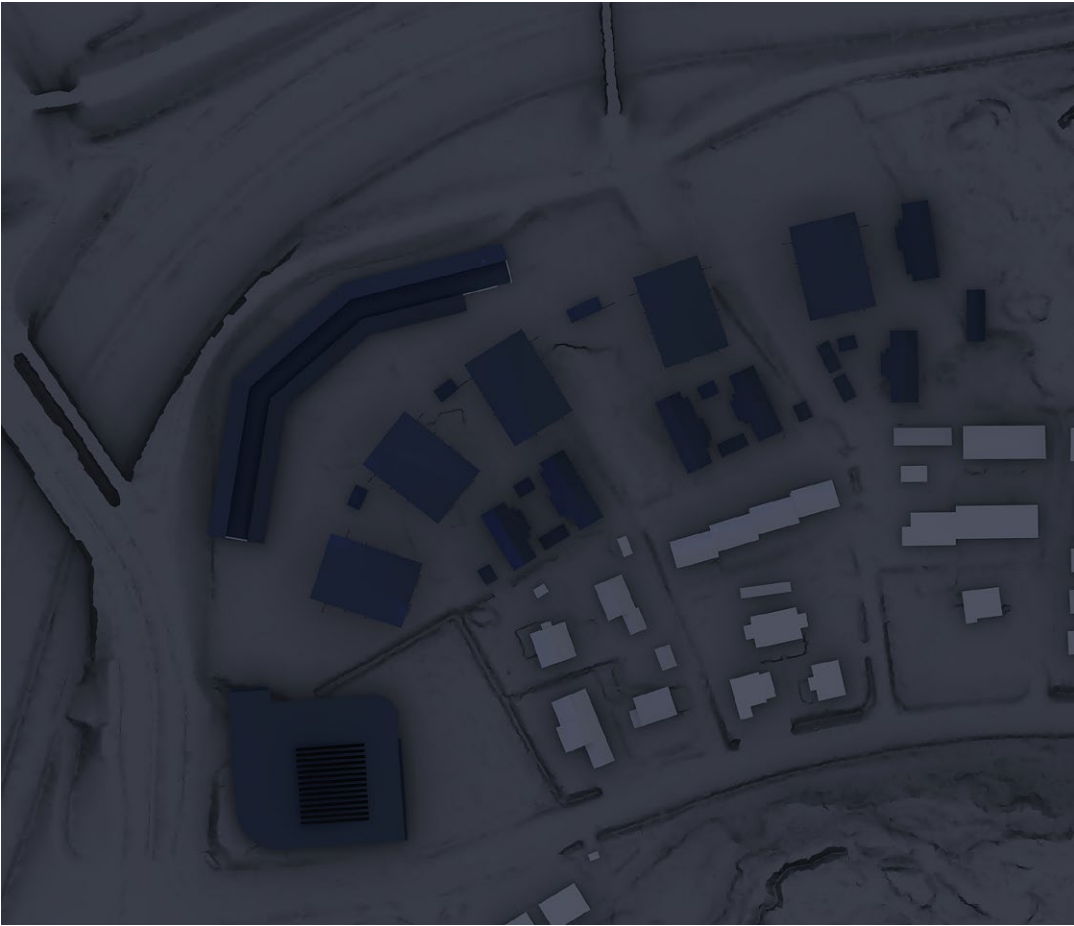
18:00



10:00



14:00



18:00