

E2 - KORTTELI 31127

5 REITTIKAAVIOT

5.1 KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYDET

Korttelin eteläpuolella kulkee seudullinen pyöräilyn laatureitti. Seudulliselta laatureitiltä on yhteys metron molempiin sisäänkäynteihin sekä kauppakeskuksen puistotasoon. Yhteys kattopihalle on järjestetty ulkoportaita ja porrashuoneiden kautta.

Esteettömät ulkoyhteydet kattopihalle on järjestetty porrashuoneiden kautta. Porrashuoneisiin on esteetön kulkuyhteys kadulta.

5.2 PYÖRÄPYSÄKÖINTI

Sovelletaan Espoon kaupungin määrittelemää pyöräpysäköinnin normia:

ASUNNOT	1 pp/30 kem, kuitenkin väh. 2 pp/asunto
LIIKETILAT	1 pp/100 kem
PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA	1 pp/40 kem
VUOROTTAISKÄYTÖSSÄ	Kaupan paikat vuorottaiskäytössä Metron liityntäpysäköinnin kanssa 100 pp
METRON LIITYNTÄPP	600 pp

Asumisen pyöräpaikkojen mitoitus on laskettu keskimäärän 1,5 m²/pp mukaan. Paikat on sijoitettava sääsuojattuun ja lukittavaan tilaan. Lisäksi osoitetaan tilaa lyhytaikaiseen pysäköintiin ulkotiloissa.

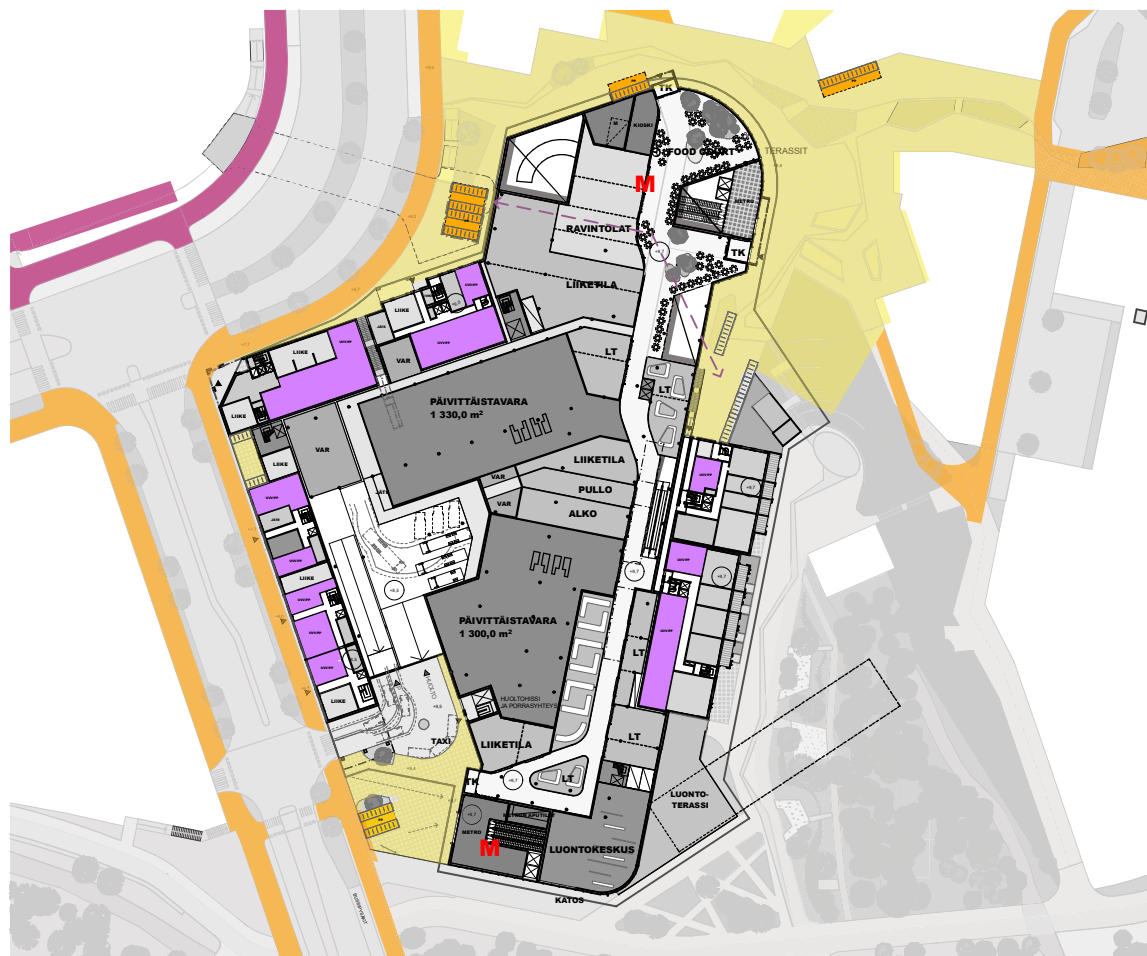
Liiketilojen sekä metronliityntäpaikat on sijoitettavaa katettuun tilaan, kuitenkin niin että liityntäpaikoista 30 % sijoitetaan kokonaan säältä suojattuun tilaan.

LASKELMA

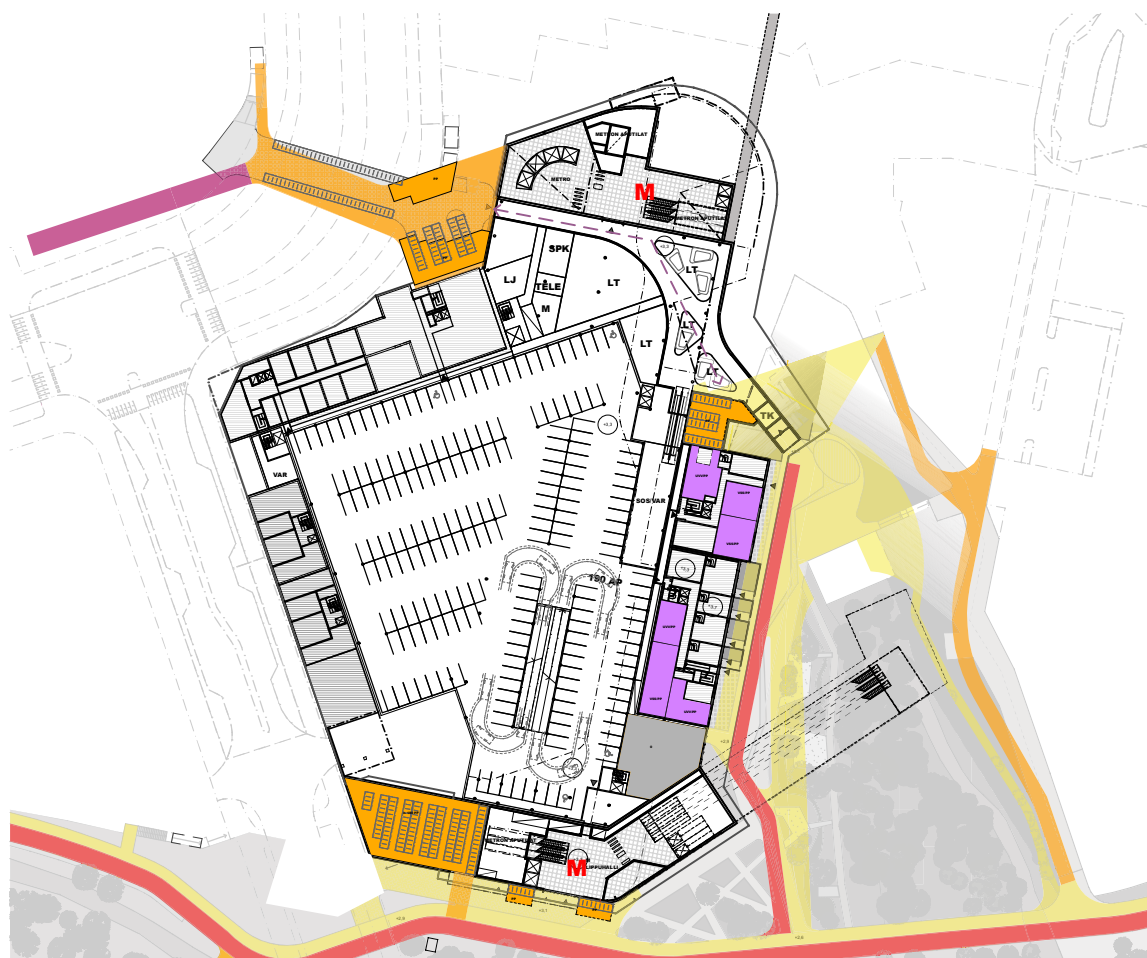
ASUNNOT (442 asuntoa, 26 280 k-m2)	
Ulkoiluvälinevarastoissa	910 pp (1360 m2)
Vieraspaikat Meritien varrella ja Finnoontorilla	35 pp
YHTEENSÄ ASUNNOT	955 pp

METRO JA KAUPPAKESKUS	
Meritien sisäänkäynnin yhteydessä	330 pp
Finnoonsillan sisäänkäynnin yhteydessä	270 pp
Yhteiskäyttö kauppakeskuksen kanssa	100 pp
YHTEENSÄ METRO JA KAUPPA	700 pp

PYÖRÄPAIKAT YHTEENSÄ	1 655 pp
-----------------------------	-----------------



REITIT TASO +9 / KATUTASO



REITIT TASO +3 / METROTASO

E2 - KORTTELI 31127

6 TONTTIJAKO JA VAIHEISTUSESIMERKKI

6.1 YLEISTÄ

Tässä esitetyt tontti- ja vaiheistusperiaatteet ovat esimerkkiratkaisuja, joiden tavoite on varmistaa tontin toteutettavuus. Asemakaavassa ei määritetä sitovaa tonttijakoa.

Korttelin leikkipaikat ovat yhteiskäytössä ja sijaitsevat viherkannella. Hulevesien hallintaa ja imeyttämistä voidaan yhteensovittaa koko korttelille riippumatta tonttijaon lopullisesta muodosta.

6.2 ALUSTAVA TONTTIJAKO

Metrokeskuksen tontti (5) jakaantuu tarkemmin metron ja kauppakeskuksen tiloihin osin kerroskohtaisilla kiinteistörajoilla. Tontin päällä oleva kattopiha toimii koko korttelin käyttöpihana AH-tonttien tapaan.

Tonttijako myötäilee esimerkissä rakennusten ulkoseiniä ja tästä syystä osa parvekerakenteista olisi toteutettava tontin ulkopuolella, joko katualueella tai viereisellä tontilla.

Limittymiset yhteensovitetaan niin, että julkisen tilan, pysäköintilaitoksen tai kauppakeskuksen toimivuus ei merkittävästi huonone niiden myötä.

6.3 VAIHEITTAIN RAKENTAMINEN / ESIMERKKI

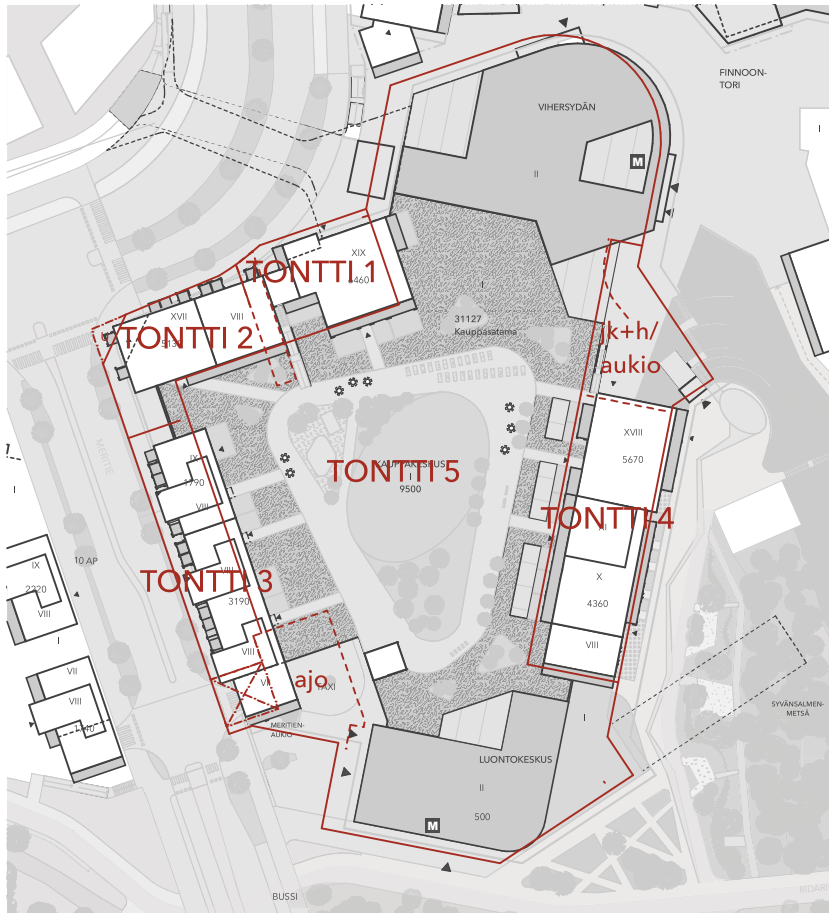
Esitetyssä esimerkissä kortteli vaiheistuu niin, että pelastustie jokaiselle rakennukselle on järjestettävissä myös työmaavaiheessa.

Asuinrakennuksille toteutetaan piha-alueet ja pysäköinti jo ensimmäisissä vaiheissa. Järjestelyt voivat olla väliaikaisia, mikäli rakentamisen aikataulu niin vaatii.

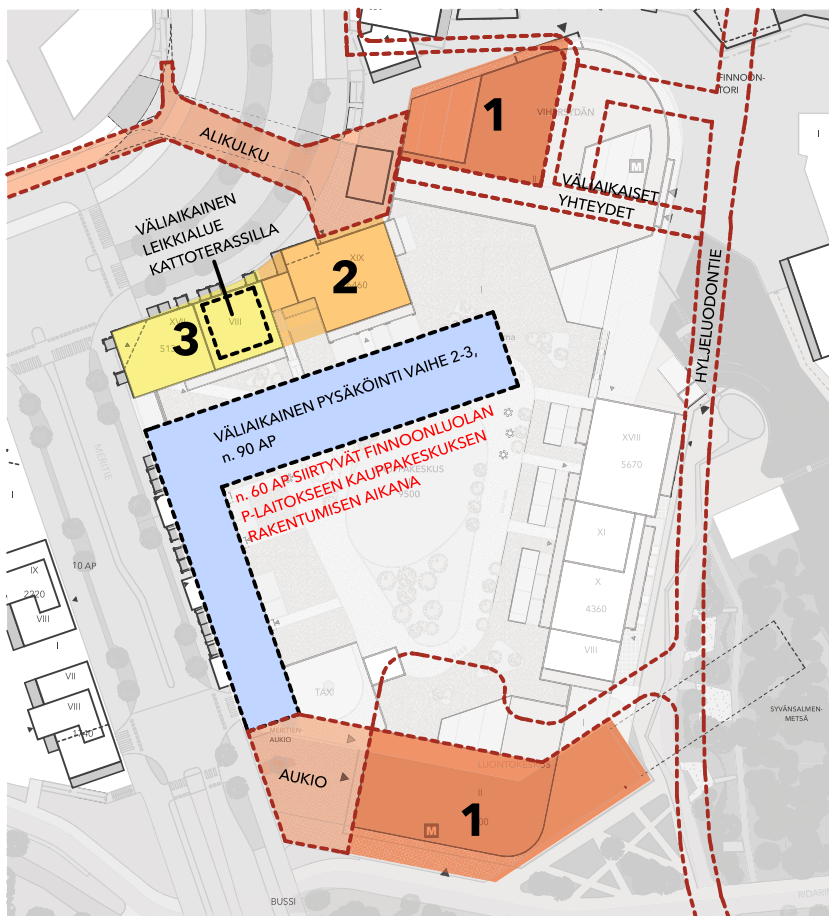
Ensimmäisenä alueelle rakentuvat metron sisäänkäyntitilat. Metron tilat rakentuvat kahdessa vaiheessa, ensimmäisen vaiheen laajuus määritetään metron suunnittelun yhteydessä.

Esitetyssä esimerkissä osa asuintorneista rakennetaan ennen kauppakeskusta ja pysäköintilaitosta ja osa sen jälkeen. Asuntojen väliaikaiset autopaikat sijaitsevat korttelialueella kauppakeskuksen rakentumiseen asti, jolloin osa paikoista siirretään Finnoonluolan keskitettyyn pysäköintilaitokseen kunnes korttelin laitos valmistuu. Väliaikaiset leikki- ja oleskelualueet esitetään sijoitettavaksi asuinrakennusten kattoterasseille.

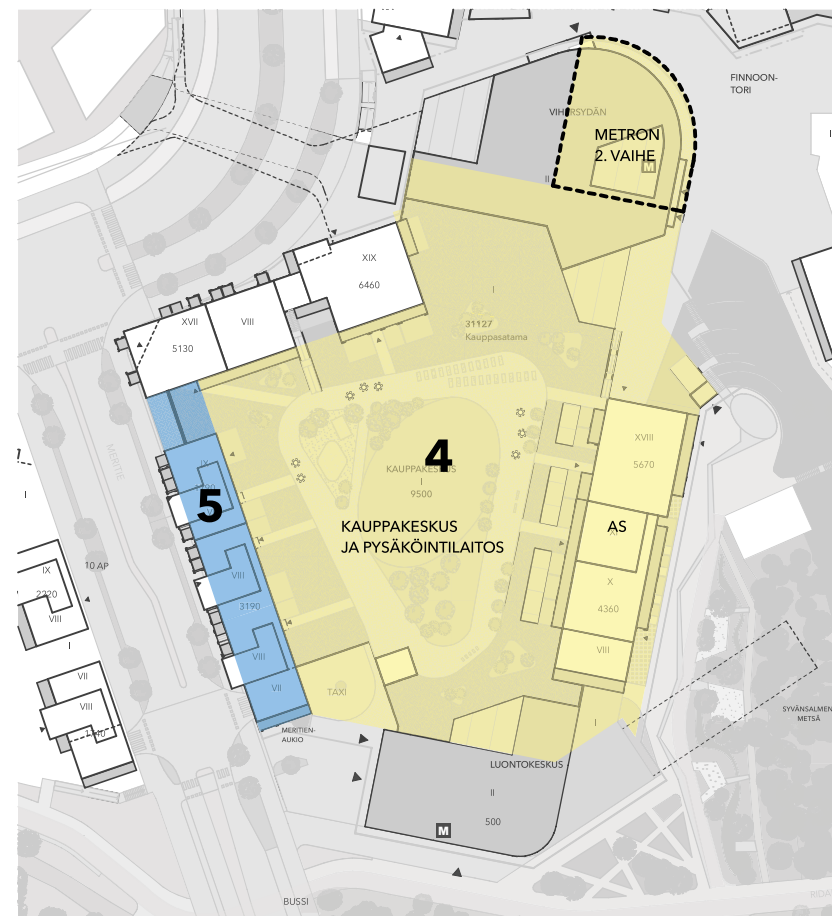
Vaiheita voi olla esitettyä enemmän tai vähemmän riippuen siitä kuinka suurissa yksiköissä kortteli päädytään toteuttamaan. Vaiheistuksen ei ole välttämätöntä noudattaa tonttijakoa.



TONTTIJAKO



VAIHE 1-3



VAIHE 4-5



E3 - KORTTELIT 31128 ja 31129

KORTTELISUUNNITELMA



E3 - KORTTELIT 31128 ja 31129

E3 - KAISLAKARI JA KAISLARANTA

1 YLEISTÄ

- 1.1 SUUNNITTELUALUE
- 1.2 PERIAATTEET JA LAAJUUDET
- 1.3 KAUPUNKIKUVAN JA TOIMINTOJEN KORTTELIKOHTAISET PAINOTUKSET

2 VIITESUUNNITELMAT

- 2.1 POHJAKAAVIOT
- 2.2 LEIKKAUKSET

3 KORTTELIPIHA

- 3.1 UUSI URBAANI KAUPUNKIYMPÄRISTÖ
- 3.2 TOIMIVAT JA VIIHTYISÄT PIHAT
- 3.3 HULEVEDET KÄSITELLÄÄN KORTTELIALUEILLA
- 3.4 PAIKKAAN SOPIVAT KASVUALUSTAT JA KASVILLISUUS

4 PYSÄKÖINTIRATKAISUT

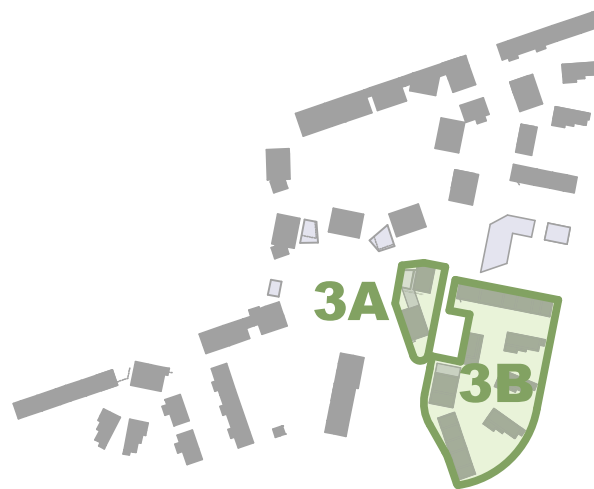
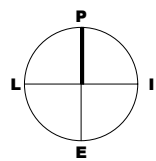
- 4.1 PYSÄKÖINNIN PERIAATTEET
- 4.2 KANNEN ALAISET RATKAISUT

5 REITTIKAAVIOT

- 5.1 KEVYEN LIIKENTEE YHTEYDET
- 5.2 PYÖRÄPYSÄKÖINTI

6 TONTTIJAKO JA VAIHEISTUSESIMERKKI

- 6.1 YLEISTÄ
- 6.2 ALUSTAVA TONTTIJAKO
- 6.3 VAIHEITTAIN RAKENTAMINEN / ESIMERKKI



E3 - KORTTELIT 31128 ja 31129

1 YLEISTÄ

1 YLEISTÄ

1.1 SUUNNITTELUALUE

Korttelit 31128 ja 31129 (Kaislakari ja Kaislaranta) sijaitsevat Finnoon keskuksen kaakkoisosassa. Kortteli 31128 sijaitsee Finnoontorin ja Kiikarikadun välissä metrokeskuksen sisäänkäynnin välittömässä läheisyydessä. Kiikarikadun toisella puolella kortteli 31129 rajautuu pääosin puistoon ja pyöräilyn laatureittiin.

Korttelien länsipuolella sijaitsee keskeinen kaupunkipuisto sekä liito-oravien elinympäristönä suojeltu metsäalue. Etelä- ja itäpuolella alue rajautuu linnustoalueen suojavyöhykkeeseen.

1.2 PERIAATTEET JA LAAJUUDET

Korttelit 31128 ja 31129 ovat asuinpainotteisia, mutta korttelissa 31129 tulee olla liikerakentamista ensimmäisissä kerroksissa Finnoontorin puolella.

Korttelin 31128 rakennukset nousevat Finnoontorin laidalle, muodostaen yhden sen kaupunkikuvallisesti keskeisestä reunoista. Korttelin korkea torni on osa Finnoontoria ympäröivää tornien rinkiä, sekä Finnoon keskuksen siluettimuotoa ja se on yhteen sovitettava viereisten kortteleiden torneihin. Kortteli 31129 avautuu ja hengittää puistoon, terassoituen kohti merta.

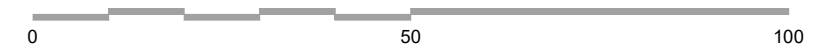
Asunnot avautuvat pääosin etelään ja itään, kohti merinäköymää ja puistoa. Korttelin puiston puolen rakennusten viuhkamainen sijoittelu mahdollistaa puistonäkymät myös takana olevista rakennuksista. Korttelin 31129 asunnot avautuvat osittain myös länteen kohti Finnoontoria.

Pysäköinti korttelissa 31129 on järjestetty pihakannen alle. Kannen reuna maisemoidaan puistoa kohti.

LAAJUUDET	31128	31129
KORTTELIN PINTA-ALA	1 970 m ²	11 220 m ²
KORTTELITEHOKKUUS	e = 3,5	e = 1,6
KERROSALA	6 930 k-m ²	17 930 k-m ²
ASUINTILAT	6 480	17 930
LIIKETILAT	450	0

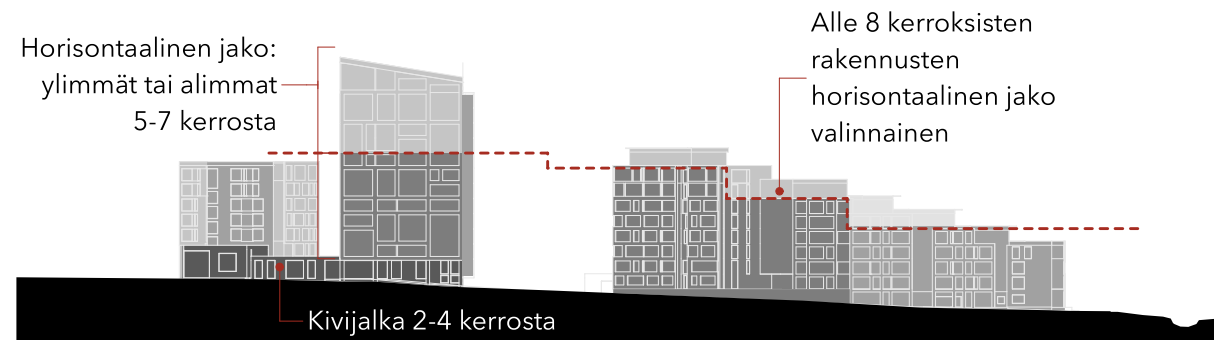
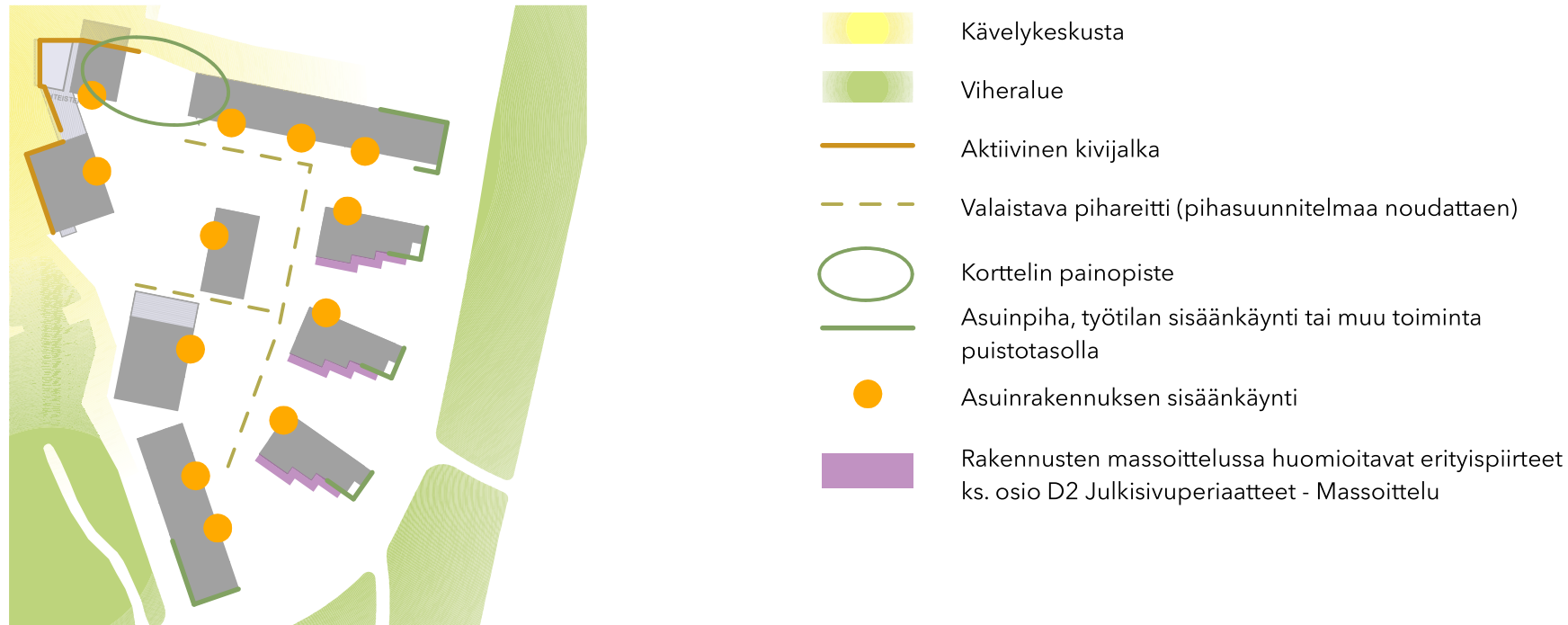
Kerrosala sisältää:

- Maanpinnan yläpuolella olevat kerrokset sekä porrashuoneet 20 m² asti
- Kellarikerroksessa, kuitenkin maanpinnan yläpuolella olevat asunnot



E3 - KORTTELIT 31128 ja 31129

TOIMINNOT



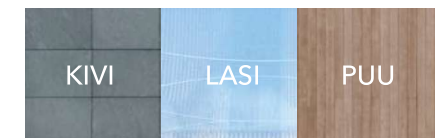
PÄÄMATERIAALIT



TEHOSTE



KIVIJALKA



1 YLEISTÄ

1.3 KAUPUNKIKUVAN JA TOIMINTOJEN KORTTELIKOHTAISET PAINOTUKSET

Julkisivukäsittelyn ja kaupunkikuvan periaatteet on esitetty osiossa C- Kaupunkikuva. Tässä määritellään korttelien 31128 ja 31129 (Kaislakari ja Kaislaranta) ominaispiirteet ja painotukset:

Korttelin 14-kerroksisen pistetalon räystäskorot ovat osa Finnoon keskuksen suurta siluettimuotoa, joka on määritelty osiossa C1 - Kaupunkikuvan yleispiirteet.

Puistonpuoleisten pistetalojen eteläpuoleisten julkisivujen tulee olla porrastuvia, jotta asunnoista avautuu näkymiä puistoon ja merelle. Kortteli näkyy kaukomaisemassa etenkin itään päin, jolloin laskeva, Finnoon keskuksen siluettia tukeva terassoituva massoittelu on erityisen tärkeä osa kokonaisuutta.

Korttelin pääasiallisena materiaaleina toimivat vaalea rappaus ja puu. Korttelin kivijalassa tulee käyttää kiveä, puuta ja lasipintoja. Tehosteena tulee käyttää kirkkaita värejä tai levypintoja sisäänkäynneissä ja sen satelliittiaiheissa muualla julkisivussa. Pihan ja muurien käsittely esitellään tarkemmin kohdassa 3.1 Korttelipiha.

Finnoon keskuksen valaistusperiaatteita on esitelty osiossa D2.3 - Valaistusperiaatteet. Tässä korttelissa on huomioitava asuinrakennusten sisäänkäyntien sekä kulkureittien valaistus sekä Finnoontorin varrella sijaitsevien liiketilojen julkisivujen korostus valaistuksen avulla.

Julkisivujen valaistukseen ja käsittelyyn vaikuttavat myös lintulammikon läheisyys sekä energiastrategia. Ks. osio C2.6 Lasipinnat ja ikkunat. Ks. myös C2.10 Finnoontori.

E3 - KORTTELIT 31128 ja 31129

2 VIITESUUNNITELMAT

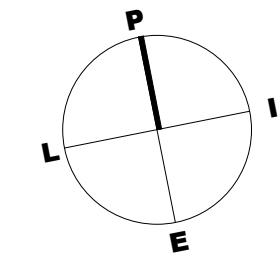
2.1 POHJAKAAVIO PIHATASO

PIHAT JA YHTEYDET

Asuinrakennusten sisäänkäynnit sijaitsevat pääosin pihatasolla. Pihalta on esteetön kulku porrashuoneisiin sekä pihalla sijaitseviin yhteistiloihin ja varastoihin.

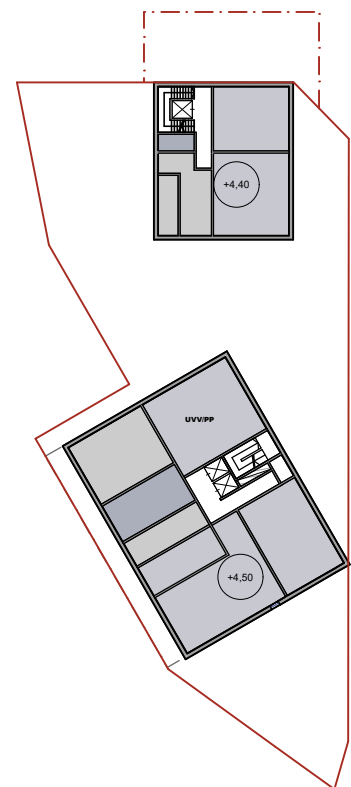
Kaislakin liiketilojen käynnit ovat aukion puolella ja liikkeiden lattiatason korko suhteutetaan aukion korkomaailmaan. Liikkeiden huolto järjestetään Kiikarikadun puolelta.

Pihaa käsitellään tarkemmin kohdassa 3 Korttelipiha.

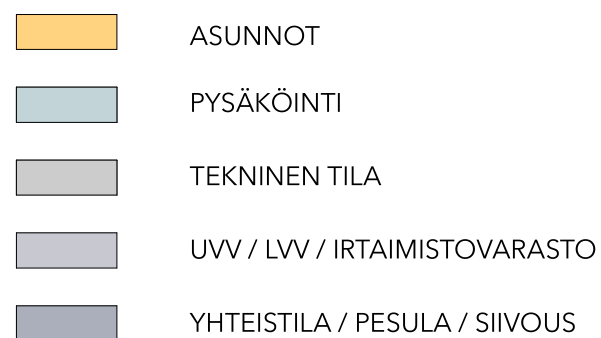


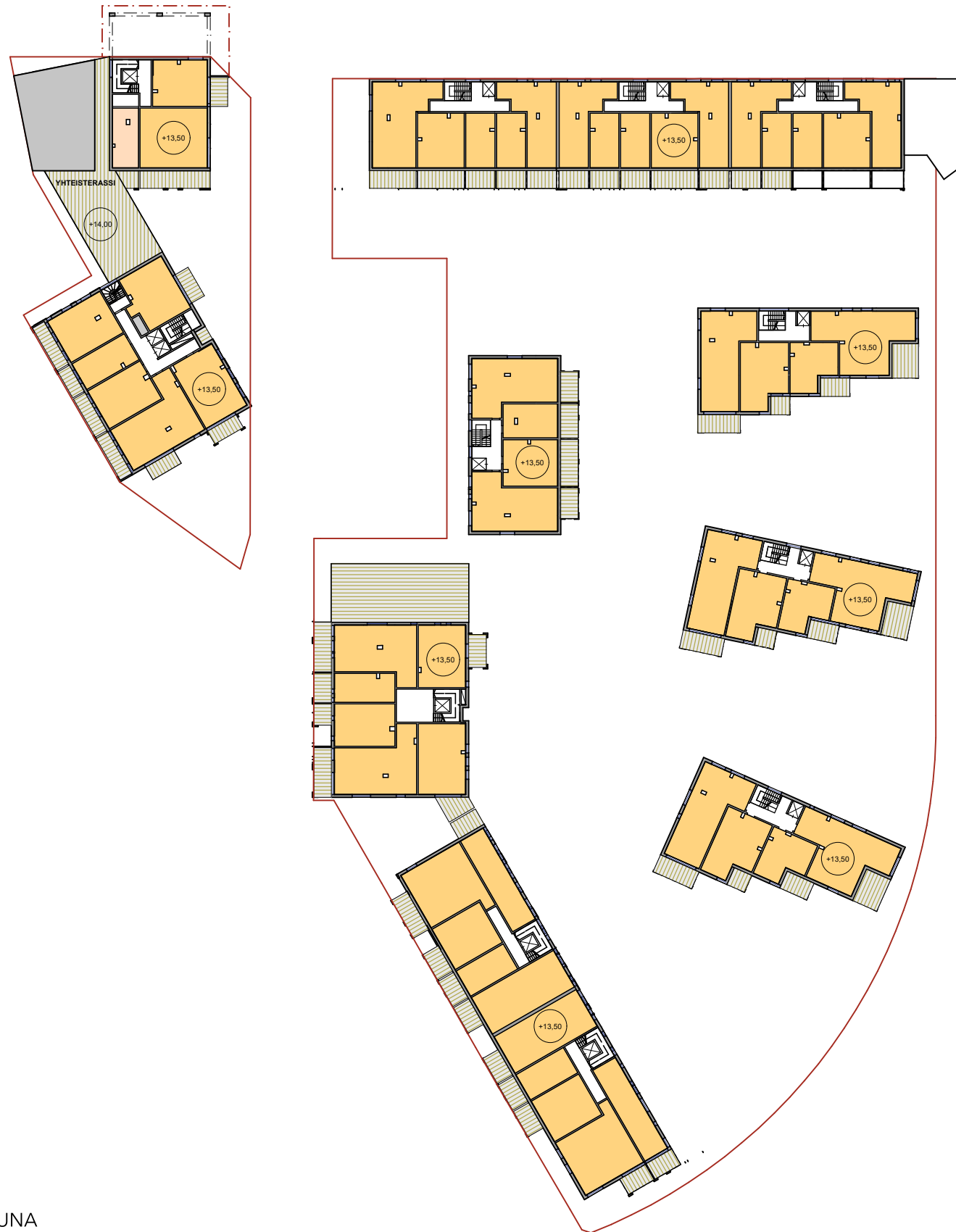
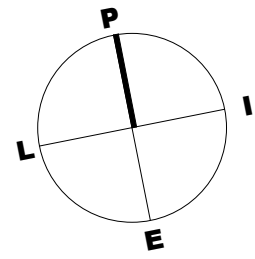
- ASUNNOT
- LIIKETILA / AKTIIVINEN KIVIJALKKA
- TEKNINEN TILA
- UVV / LVV / IRTAIMISTOVARASTO





Kortteleiden autohalliin on ajoyhteys Kiikarikadun päästä. Kellaritasolla sijaitsevat myös suurin osa varasto- ja yhteistiloista. Puiston puolella maasto laskee kellaritason alapuolelle jolloin on mahdollista sijoittaa asuntoja maantasoon puiston laidalla. Myös asuinrakennusten porrashuoneisiin sekä polkupyörä- ja ulkoiluvälinevarastoihin voidaan järjestää yhteyksiä puiston puolelta. Korttelin varrella kulkevista kevyen liikenteen väyliltä on myös mahdollista järjestää sisäänkäyntejä asuinrakennuksiin.





- ASUNNOT
- KERHOTILA / TALOSAUNA

E3 - KORTTELIT 31128 ja 31129

2 VIITESUUNNITELMAT

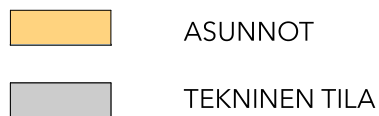
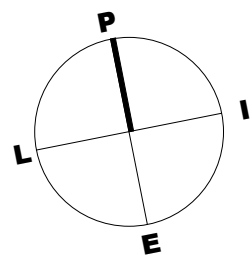
2.1 POHJAKAAVIO KERROS 02

YHTEISTERASSIT

Korttelin 31128 1-kerroksisen rakennuksen katolla sijaitsee asukkaiden yhteiskäytössä oleva terassi. Terassin yhteyteen voidaan sijoittaa talosauna- tai kerhotiloja.

Korttelin 31128 vähäisten piha-alueiden vuoksi liiketilojen katon tulee olla osa korttelin ulko-oleskelutiloja.





E3 - KORTTELIT 31128 ja 31129

2 VIITESUUNNITELMAT

2.1 POHJAKAAVIO KERROS 05

ASUNNOT

Asuntojen parvekkeet avautuvat kohti näkymiä ja auringonvaloa. Puiston puoleisten asuintalojen porrastuksella on myös pyritty huomioimaan näkymien avautuminen kaikille asukkaille.

KERROSALA	6 930 k-m ²	17 930 k-m ²
ASUINTILAT	6 480	17 930
LIIKETILAT	450	0
ASUNTOJA	94	257
KESKIKOKO	59 h-m ² (69 k-m ²)	58 h-m ² (70 k-m ²)

Kerrosala sisältää:

- Maanpinnan yläpuolella olevat kerrokset sekä porrashuoneet 20 m² asti
- Kellarikerroksessa, kuitenkin maanpinnan yläpuolella olevat asunnot

Kerrosalan ulkopuoliset tilat:

YHTEISTILAT

- Asuntojen yhteiskäyttöiset tilat: varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat, väestönsuojat, talotekniset tilat ja jätehuollon vaatimat tilat.

YHTEISTILAT YHTEENSÄ	570 k-m ²	1 145 k-m ²
	(n. 8,8 % kerrosalasta)	(n. 6,5 %)

KELLARIT YM.

- Ulkoseinien 250 mm rakennepaksuuden ylittävät osat
- Maanpinnan alapuolella tai ilman julkisivuyhteyttä sijaitsevat tekniset ja yhteiskäyttöiset tilat sekä pysäköintitilat
- Porrashuoneiden yli 20 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä. Tällöin porrashuoneeseen tulee saada luonnonvaloa.
- Asuinrakennusten ulkopuolella olevat polkupyörävarastot ja -katokset.



E3 - KORTTELIT 31128 ja 31129

2 VIITESUUNNITELMAT

2.1 POHJAKAAVIO KERROS 08-14

KATTOKERROS

Katoilla on sekä asukkaiden yksityisiä että yhteiskäyttöisiä terasseja.

IV-konehuoneet voidaan piilottaa terassoinnin avulla ja tarvittaessa 2-kerroksisten asuntojen yhteyteen.

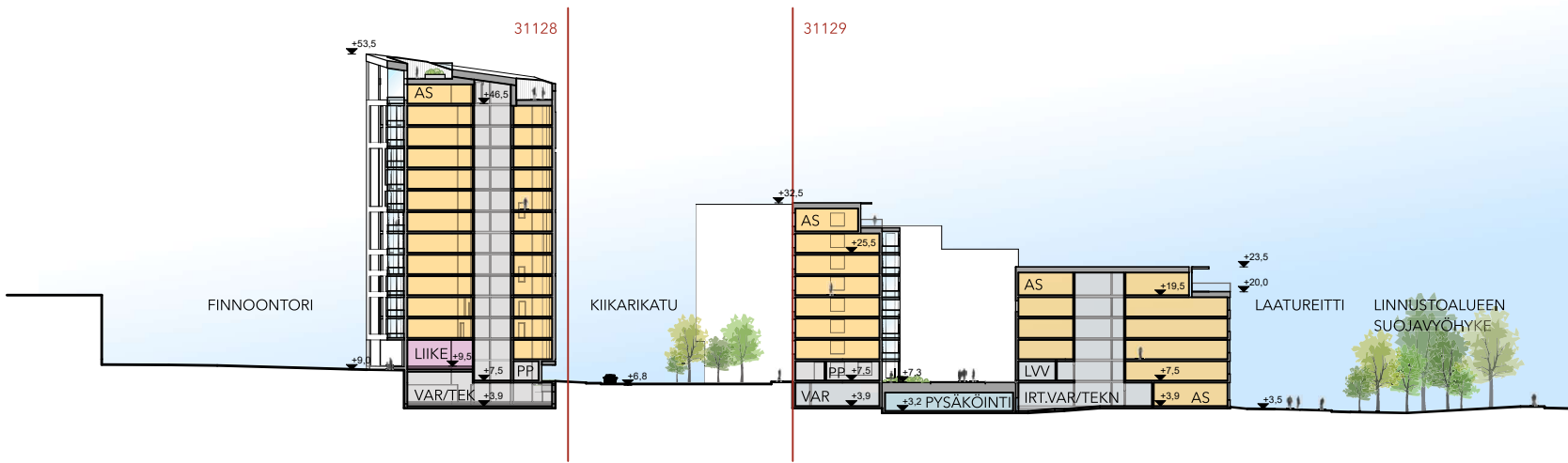


E3 - KORTTELIT 31128 ja 31129

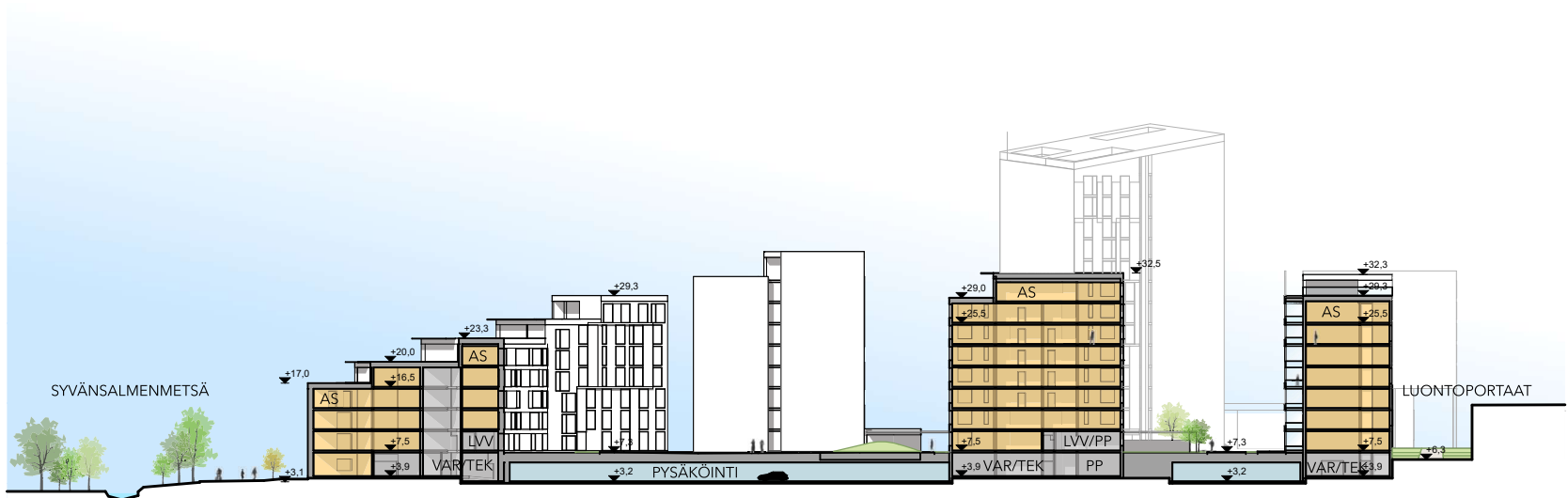
2 VIITESUUNNITELMAT

2.2 LEIKKAUKSET

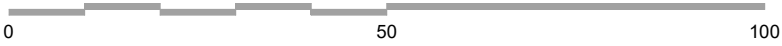
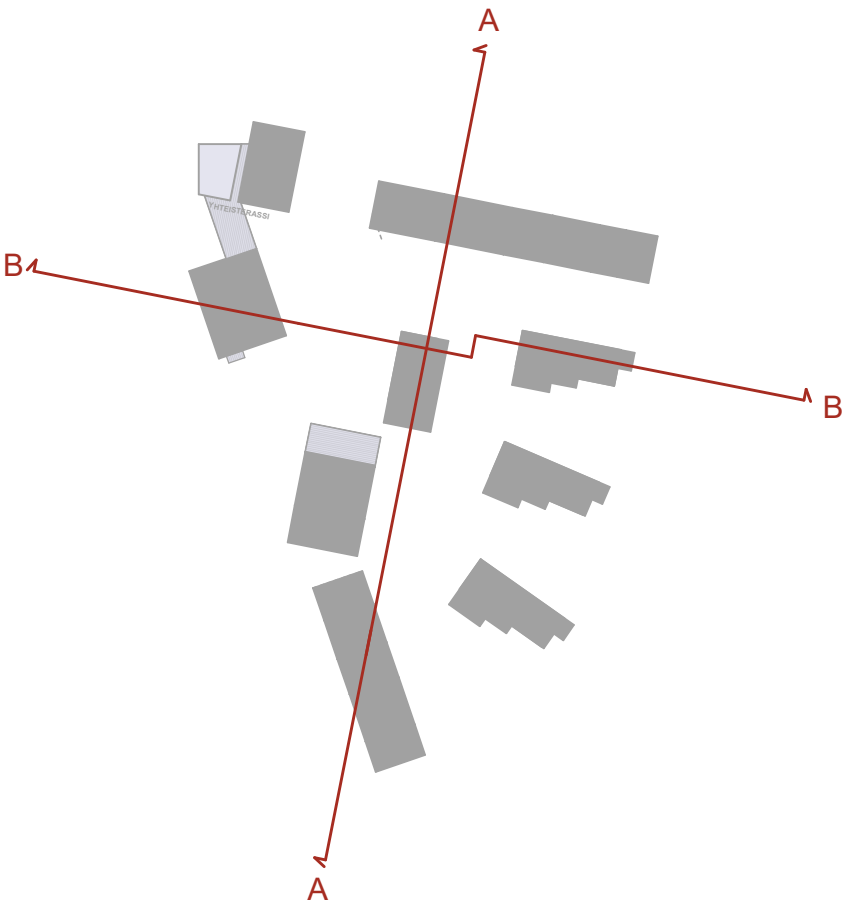
Korttelin korkoerot mahdollistavat autokannen piilottamisen rinteeseen.
Asuinrakennukset madaltuvat terassoinnin avulla kohti puistoa ja näkymiä.



LEIKKAUS B-B



LEIKKAUS A-A



E3 - KORTTELIT 31128 ja 31129

3 KORTTELIPIHA - SUUNNITTELUPERIAATTEET

Ks. myös viitesuunnitelman osio C3 Korttelipihojen periaatteet

UUSI, URBAAANI KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

Korttelipiha on kaksijakoinen, se jakautuu tasaiseen, pysäköintihallin kannen päälle sijoittuvaan pihaan ja maanvaraiseen rinnepihaan, joka laskee pihakannelta itä-kaakkoon.

Finnoontorin laidalla sijaitsevan korttelin piha-alueet ovat pienet. Sormimaiset pihat ovat kokonaan maanvaraiset, joten alueelle voidaan istuttaa suuria runkopuita.

Rajautuminen:

- Toinen kortteli sijaitsee puiston reunassa ja rajautuu pyöräilyn laatureittiin. Rakennusten väleistä, puiston lomasta avautuvat näkymät Finnoon altaalle.
- Pihan pääsisäänkäynnin yhteyteen tehdään matalat muurit erottamaan korttelipiha katualueesta.

Tasoerot:

- Pihan korkeuserot ovat melko suuret.
- Maasto luiskataan puiston puolelta, jolloin pysäköintihallin seinät peittyvät ja piha sovituu luontevasti ympäröivään maastoon. Luiskin maksimikaltevuus on 1:3 ja se verhoillaan kasvillisuudella, ei nurmella.
- Jos seinä jää yli 1m korkeudelta näkyviin, tulee sen eteen istuttaa köynnöksiä muulla tavalla huolehtia pystypinnan kaupunkikuvallisesta laadusta.
- Matalahkoja tukimuureja tarvitaan tukemaan rinnettä muutamassa kohdassa, jotta maanpinta saadaan asuntojen lattiatason alapuolelle ja sisäänkäynnit toimivat.

Tavoiteltu
pihatilan
jäsentely

- Kannen raja
- Rakennus
- Yhtenäinen kiveys
- Yhtenäinen piha
- Asuntopiha
- Terassi
- Hulevesiallas
- Pensasaita
- Pergola
- Leikkipaikka



Korttelit nro.3, :750