

E6 - KORTTELI 31130

2 VIITESUUNNITELMAT

2.1 POHJAKAAVIO KERROS 14-25

KATTOKERROS

Finnoon siluetin mukaan viistetyt tornit tarjoavat mahdollisuudet isoille sekä yksityisille että yhteisille kattoterasseille.

Korkeintaan 16-kerroksisten talojen toinen IV-konehuone sijaitsee katon huipun alla, toinen rakennuksen kellarissa. Yli 16-kerroksisten tornien IV-konehuoneet ovat kerroskohtaiset ja rakennuksen huipun korkeampaa kerroskorkeutta voidaan hyödyntää asumiseen.



E6 - KORTTELI 31130

2 VIITESUUNNITELMAT

2.1 POHJAKAAVIOT

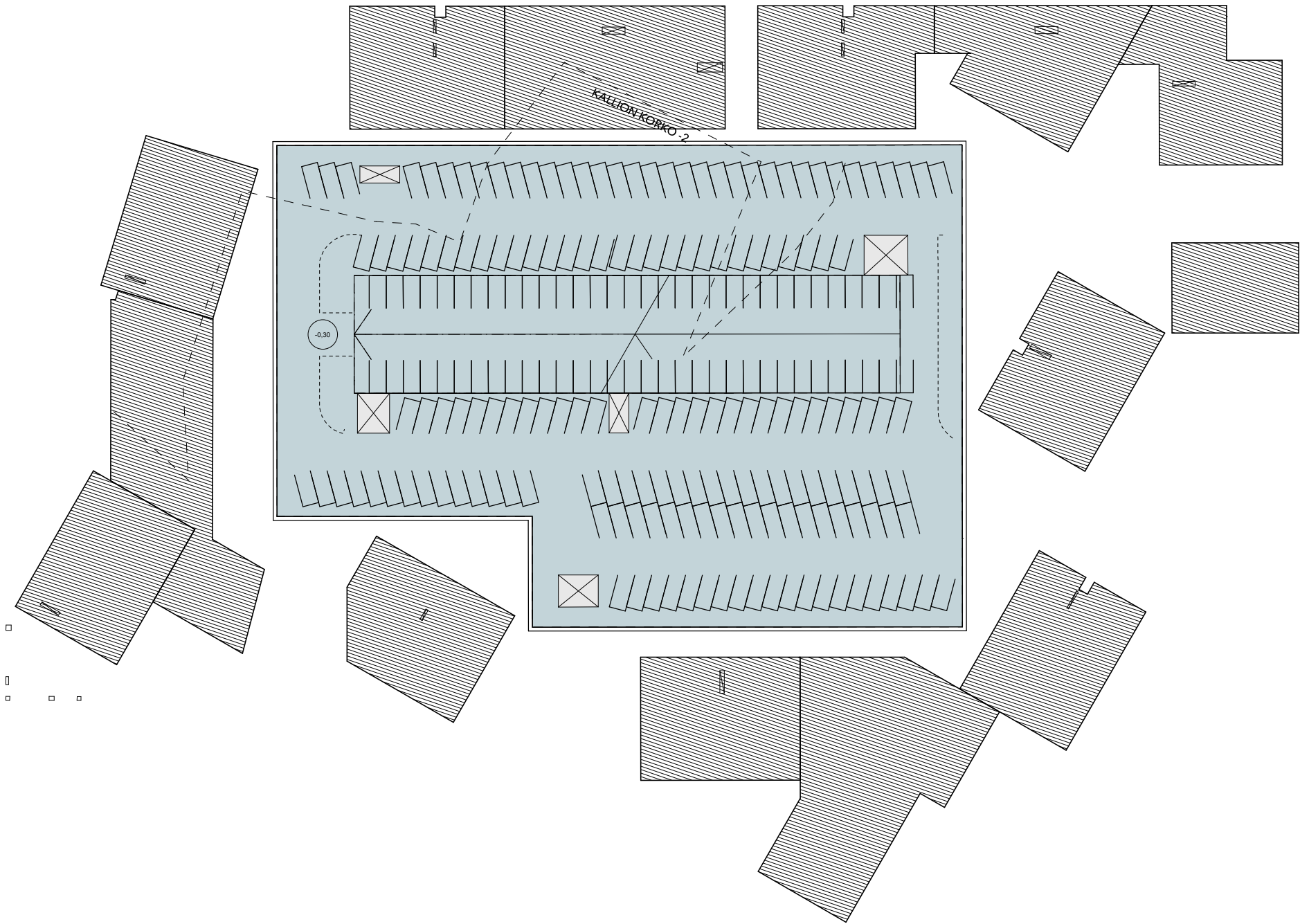
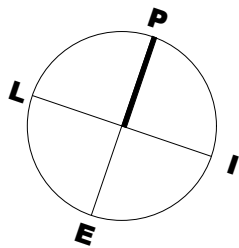
FINNOONLUOLAN PYSÄKÖINTILAITOS

Finnoon keskustan n. 900 autopaikan keskitetty pysäköintilaitos sijaitsee korttelin 31130 (Majakkasaari) sisäpihan alla neljässä kerroksessa. Korttelisuunnitelmassa on esitetty laitoksen tilavaraus, ajoyhteydet, korkomaaailma ja mahdollisten porrashuone-/hissiyhteyksien sekä ilmanvaihdon sijainnit. Pysäköintilaitoksen suunnitelma tarkentuu myöhemmässä vaiheessa.

PYSÄKÖINTITASOJEN KOROT

P1	+6,30	AJOYHTEYS KIIKARIKADULLE
P2	+3,00	AJOYHTEYS FINNOONSILLALLE
P3	-0,30	
P4	-3,60	

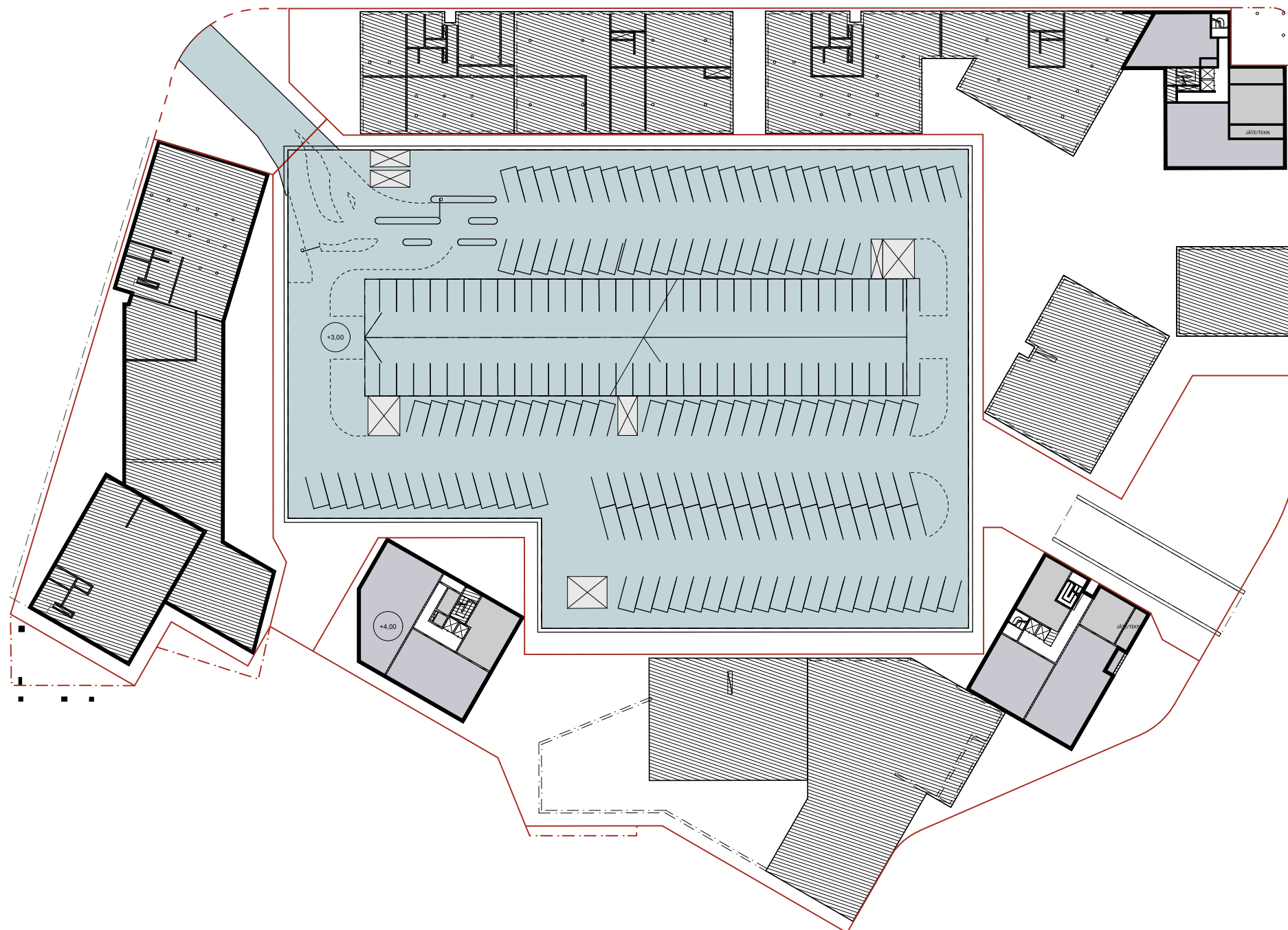
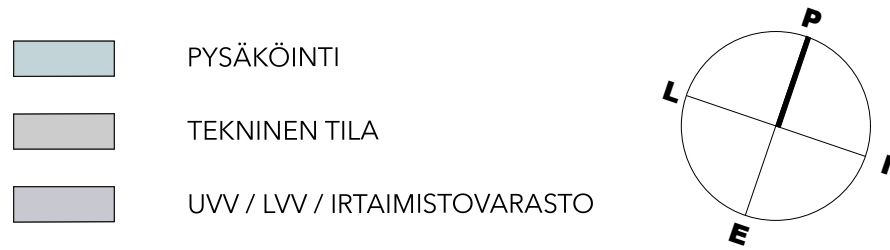
 PYSÄKÖINTI



E6 - KORTTELI 31130

2 VIITESUUNNITELMAT

2.1 POHJAKAAVIO KELLARI/P2



E6 - KORTTELI 31130

2 VIITESUUNNITELMAT

2.1 POHJAKAAVIO KELLARI/P1

KELLARIT JA KATUYHTEYS

Korttelissa on noin kerroksen verran korkoeroa Finnoonsillan ja Kiikarikadun välissä. Kiikarikadun puoleisten ja Suomenlahdentien itäpään asuin- ja toimistorakennusten katusisäänkäynnit ovat noin tasossa +6,5...7. Tasolla sijaitsee pääasiassa varasto- ja yhteistiloja.

Korttelissa sijaitsevan yksityisen päiväkodin huolto järjestetään Kiikarikadun kautta ja osa päiväkodin tiloista sijaitsevat katutasolla.

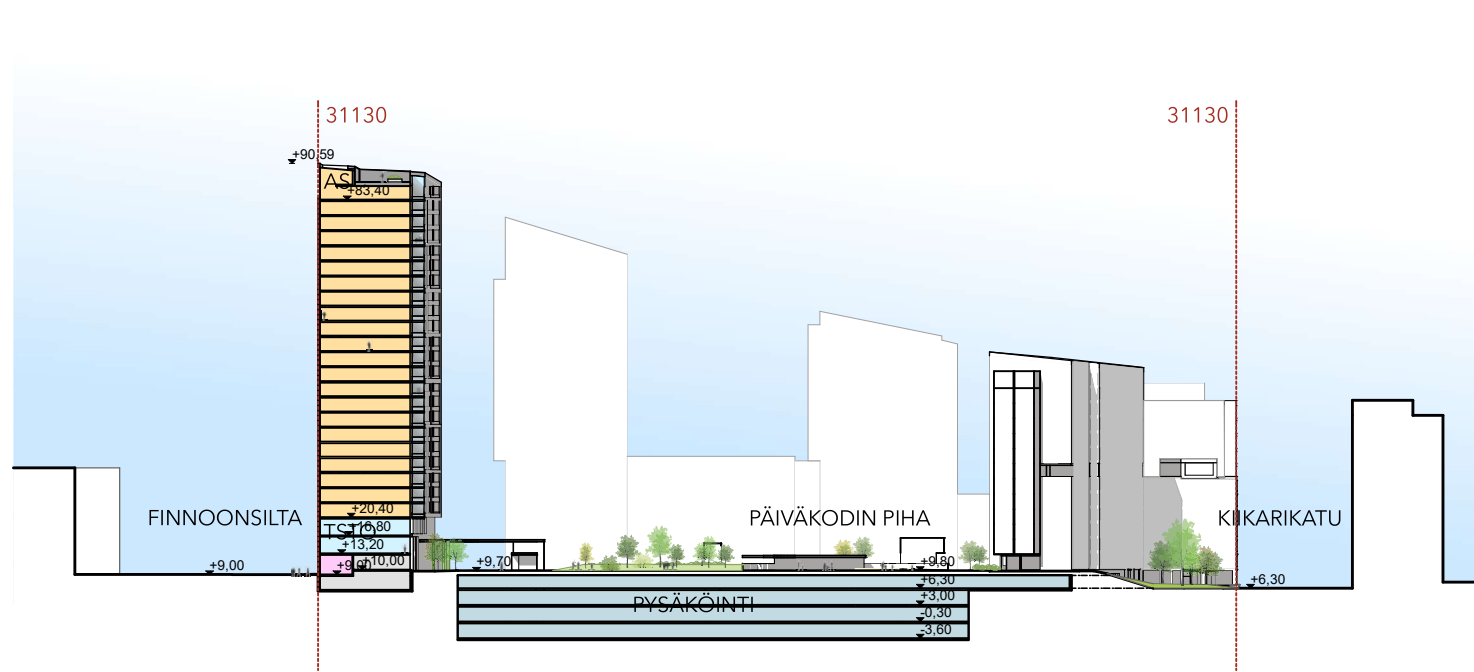


E6 - KORTTELI 31130

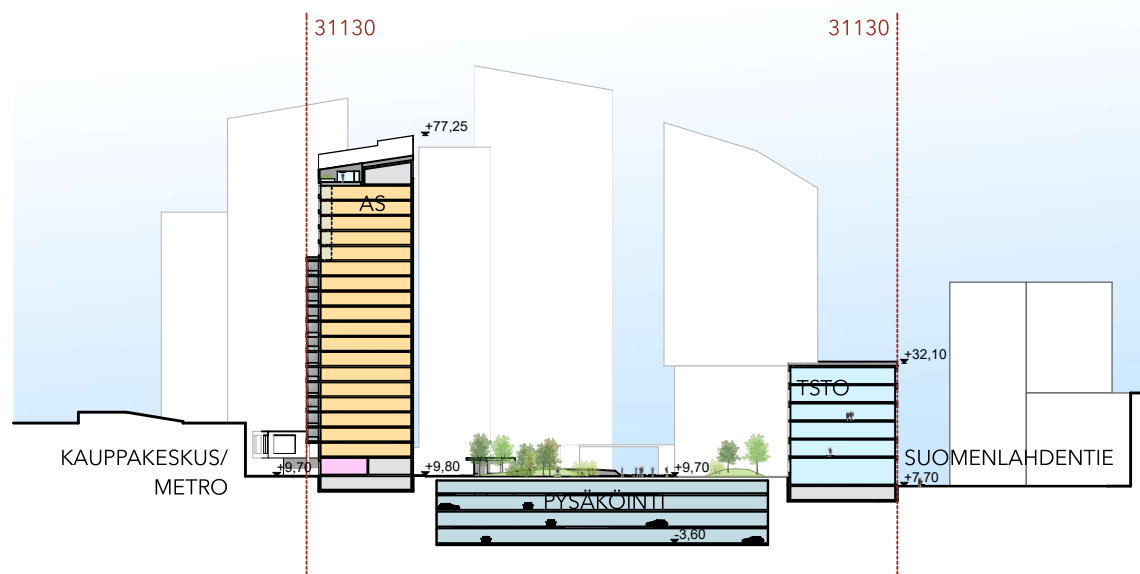
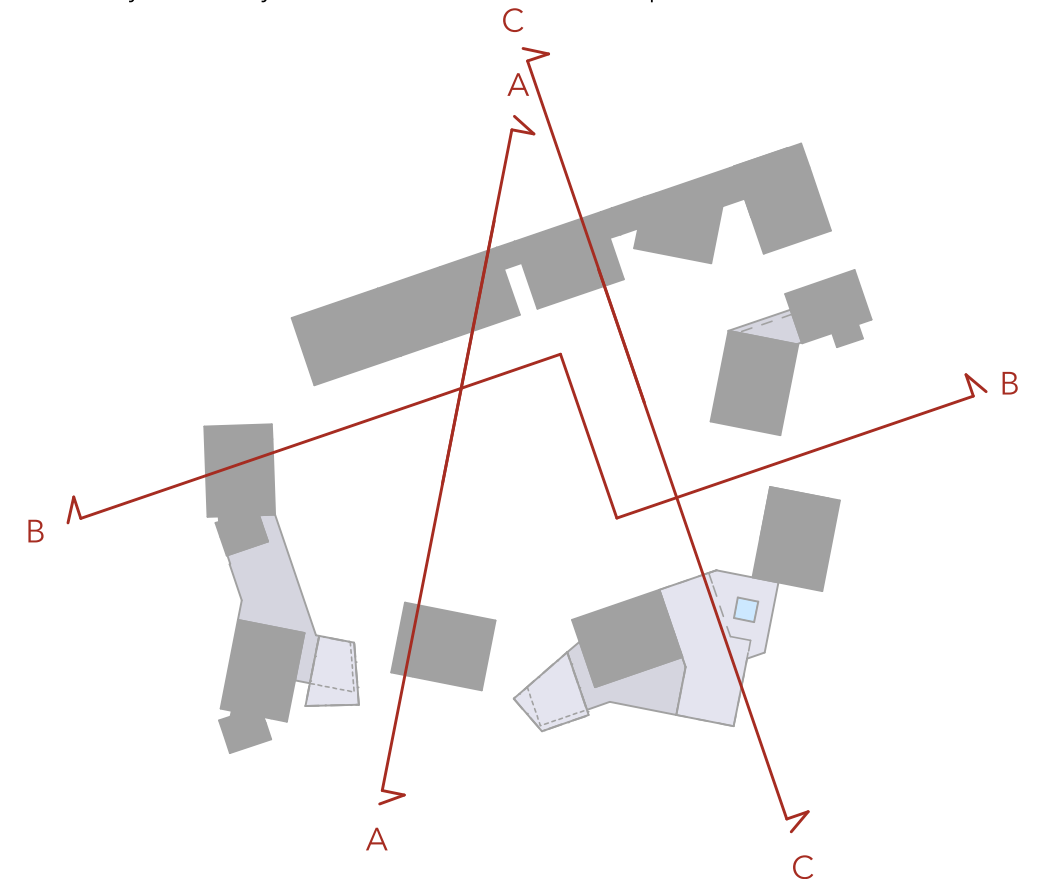
2 VIITESUUNNITELMAT

2.2 LEIKKAUKSET

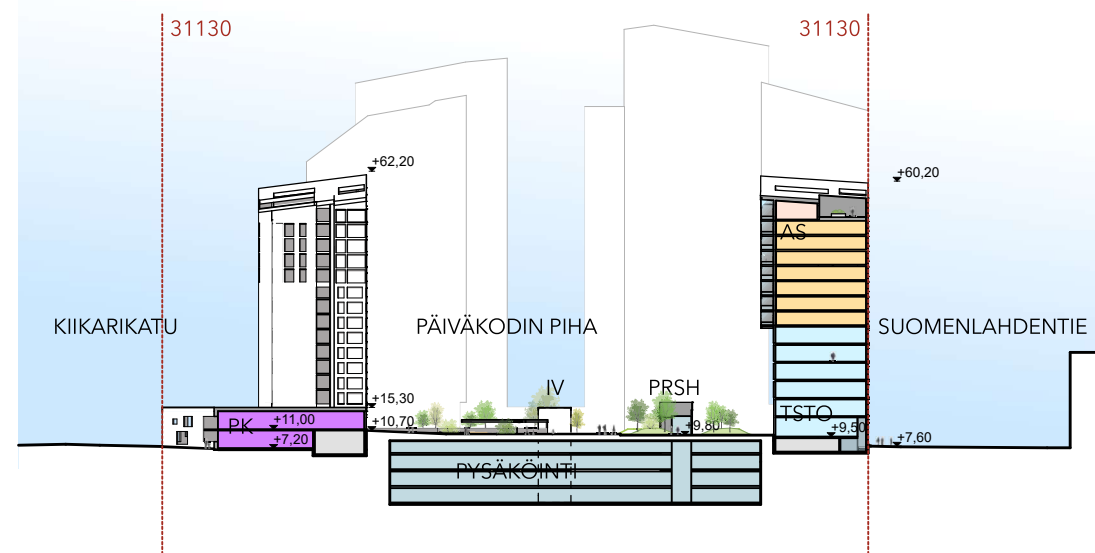
Korttelin korkoerot määrittävät osittain ympäröivien katujen korkojen ja osittain Finnoonluolan pysäköintilaitoksen korkomaailman mukaan. Pysäköintiluolan suunnitelmien tarkentuessa pihan ja viereisten rakennusten korot on tarkistettava niin että esteettömien yhteyksien järjestäminen on edelleen mahdollista ja hulevesien käsittely on luonteva. Hulevesien käsittely on esitetty tarkemmin kohdassa 3 Korttelipiha.



LEIKKAUS B-B



LEIKKAUS A-A



LEIKKAUS C-C

E6 - KORTTELI 31130

3 KORTTELIPIHA - SUUNNITTELUPERIAATTEET

Ks. myös viitesuunnitelman osio C3 Korttelipihojen periaatteet

UUSI, URBAANI KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

Korttelipiha nro 5:n yhteispiha on laaja ja puistomainen. Pihan läpi kulkee yleisiä reittejä ja sille sijoittuu päiväkodin piha.

Piha on lähes kokonaan laajempaa aluetta palvelevan pysäköintilaitoksen kannen päällä. Rakennusten seinustoilla on muutaman metrin maanvarainen alue. Tämä lähtökohta on pihan tilallisen ratkaisun perustana; maanvaraiset alueet voidaan istuttaa isoilla runkopuilla ja tilaa muodostavilla pensailla, jotta alueelle saadaan vehreyttä ja alimpiin kerroksiin yksityisyyttä.

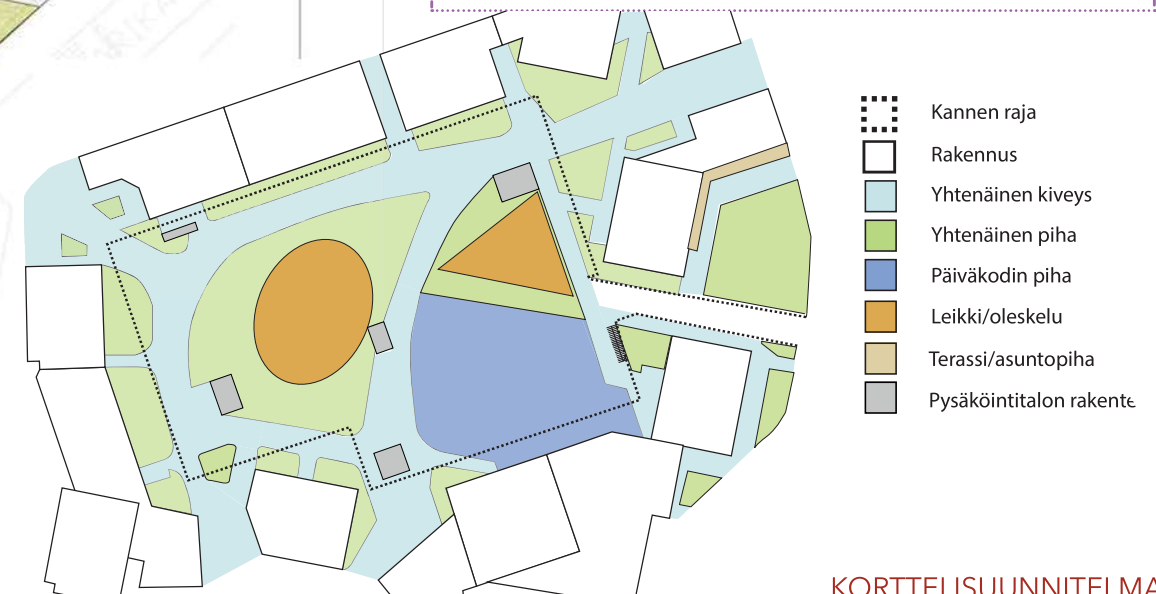
Pihan läpi kulkee kaksi pääreittiä. Toinen reiteistä on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla tontille ajo on sallittu.

Rajautuminen:

- Suunnittelun haasteena on saada piha-alueelle yksityisyyttä ja samalla yleinen kulku sujuvaksi.
- Läpikulkureitti rajataan päiväkodin pihasta ja asukaspihasta matalan muurin ja suojaa antavien istutusten avulla.

Tasoerot:

- Pihan korkotason määrittää pysäköintihallin kansi. Harjan korkein osa on +11,6 tasolla.
- Luiskaamalla maasto Kiikarikadun puolelta saadaan pysäköintihallin seinät peitettyä, hulevedet johdettua ja piha sovitettua luontevasti ympäröivään maastoon. Luiskan maksimikaltevuus on 1:3 ja se verhoillaan kasvillisuudella, ei nurmella.
- Jos näkyvä seinä on yli 1m, tulee sen eteen istuttaa köynnöksiä muulla tavalla huolehtia pystypinnan kaupunkikuvallisesta laadusta.



E6 - KORTTELI 31130

3 KORTTELIPIHA - SUUNNITTELUPERIAATTEET

TOIMIVAT JA VIIHTYISÄT PIHAT

Reitistö

- Rakennusten väliin sijoittuu yleinen ja korttelipihan reitistö, joka muodostaa yhtenäisen aukiomaisen alueen pihalle.
- Iv:n ja savunpoiston rakenteet, sekä hissikuilut tulee integroida pihan rakenteisiin, muureihin, katoksiin yms. ja toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina. Poistoilman puhallus tulee ohjata pois päin päiväkodin pihasta

Leikki ja oleskelu

- Leikkipaikka ja oleskelunurmi on erotettu pääasiallisesta kulkuväylästä matalin muurein, joiden takana on loivilla kasvillisuudella peitetyt kummut.

HULEVEDET KÄSITELLÄN KORTTELIALUEELLA

- Päällystettyjen alueiden vedet ohjataan linjakuivatuskouruihin, joissa ne johdetaan kansirakenteen kulmiin kokoojakaivoihin.
- Viherosien vedet imeytetään kasvualustaan, josta ne hiljalleen johtuvat salaojamatossa kansilaatan molempien lappeiden reunalla oleviin maanalaisiin kouruihin.
- Pihoille tulee suunnitella ja esittää tulvareitit.
- Korttelin hulevesien käsittelyperiaatteet on esitetty seuraavalla aukeamalla.

PAIKKAAN SOPIVA KASVILLISUUS

Piha on urbaani, mutta runsaan vihreä. Kansipiha muodostuu suuresta nurmi/ketoalueesta, jota rajaavat pensaats ja pienpuut. Asuntojen edustaa suojaa kasvillisuus.

Korttelin kansipihalle tulee istuttaa puita ja pensaita jakamaan tilaa ja parantamaan kannen tuuliolosuhteita.

KORTTELIN KASVILLISUUS

- Lehtipuita, esim. tervaleppä, sulkaharmaaleppä, punakoivupirrkalankoivu, pihlajat ja rusotuumipihlaja
- Havupensaita, esim. vuorimännyt, pensassembra, pilarikataja, pensasmaiset katajat, maanpeitekatajat
- Lehtipensaita, esim. villapaju, peittopaju, paljakpaju, taikinamarja, herukat, lamoherukka, seppelvarpu
- Koristeheiniä ja -saroja, esim. isosiniheinä, ikikaura, rantavehna, koristekastikka

ISTUTETTAVA KASVILLISUUS

- Kaikki paitsi reitit ja oleskelualueet tulee istuttaa.
- Pihan istutettavasta kokonaispinta-alasta:

Puiden määrä

Puita ja pienpuiden määrä mitoitetaan seuraavasti:

- $0,1 \times$ istutettava pinta-ala = puiden mitoituspinta-ala
- puita istutetaan 0,06 puuta mitoituspinta-alan neliömetrille

Josta vähintään:

vähintään 50 % suuria puita

50 % ikivihreitä puita

vähintään 20 % lehtipuista kukkivia puita

Muu kasvillisuus istutettaavsta pinta-alasta

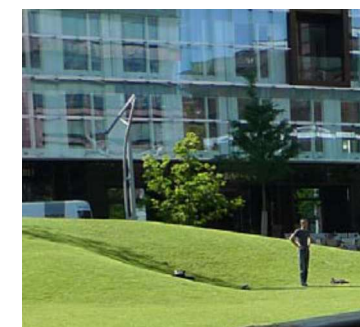
- Pensaita 20 %
- Perennoja / heiniä / maanpeittopensaita 20 %
- Ketokasveja / nurmikko 60 %



Kasvillisuus rajaa tilaa asuntojen seinustalla.



Pääreitettä rajataan istuskelumuurilla, joka on luonnonkiveä.



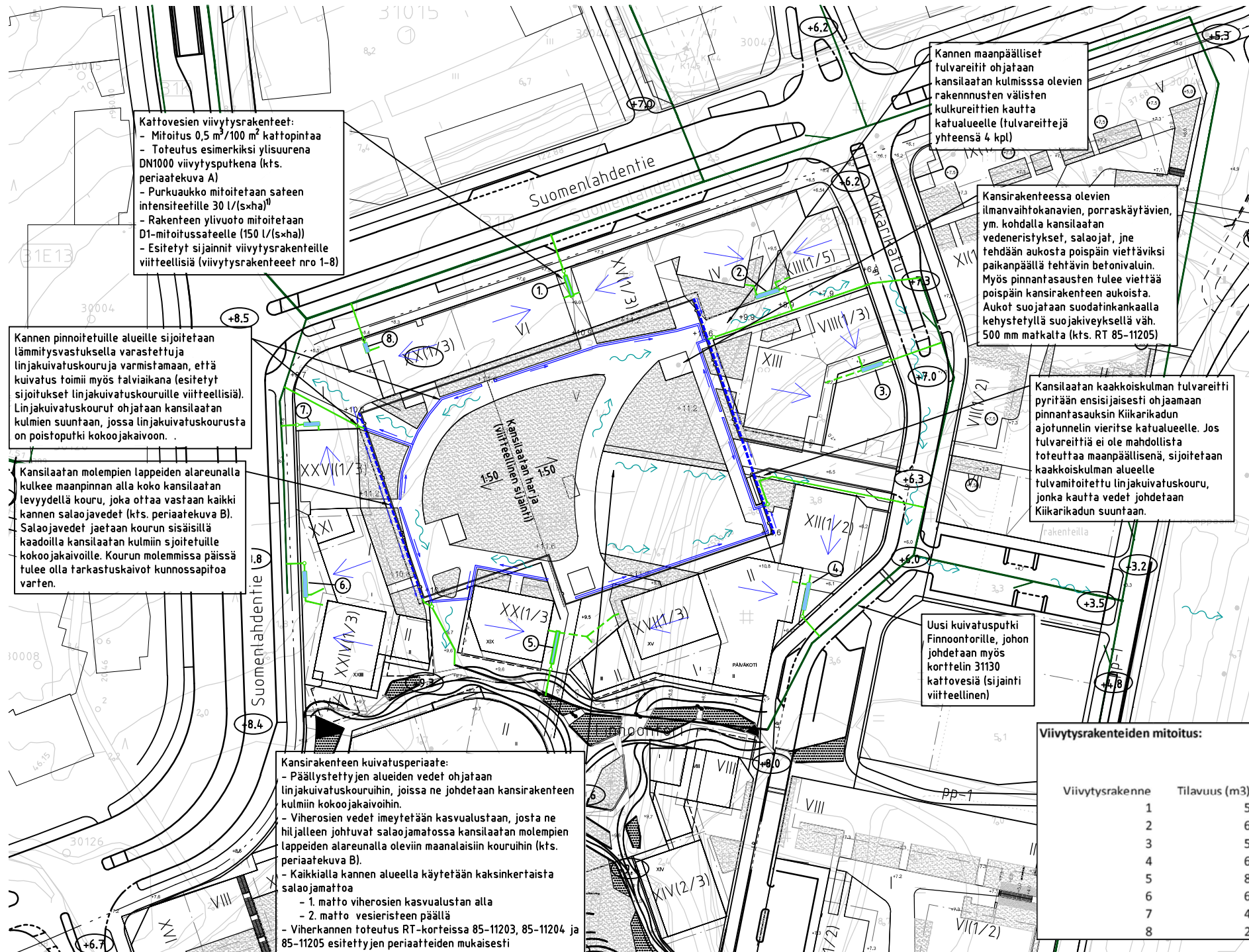
Keskelle pihaa tehdään oleskelunurmialue.



Yhteispihan leikkialueelle päiväkodin pihan perusvälineistöä täydentävä kiipeilykompleksi kaikkien käyttöön.

E6 - KORTTELI 31130

3 KORTTELIPIHA - SUUNNITTELUPERIAATTEET



MERKINTÖJEN SELITYS

- Hulevesiviemäri, uusi (tontin hulevesiviemäri)
- Hulevesiviemäri, uusi (Finnoo Keskusta KT-YS mukainen, HSY:n hulevesiviemäri)
- Kannen läpäisemättömien alueiden linjakuivatuskouru (esitetyt sijainnit viitteellisiä)
- Kannen molempien lappeiden alareunaan sijoitettava salaojavedet vastaanottava maanlainen kouru
- Kattovesien viivytysputki
- Tulvareitti
- Kattovesien johtamissuunta (osoittaa ainoastaan, mille puolelle rakennusta viivytysputki on osoitettu sijoitettavaksi)

Kattovesien viivytysputket sijoitetaan ensisijaisesti korttelialueelle. Poikkeustapauksessa voidaan neuvotella erillisestä sopimuksesta sijoittaa viivytysrakenne yleiselle alueelle.

E6 - KORTTELI 31130

3 KORTTELIPIHA - SUUNNITTELUPERIAATTEET

KIINTEISTÖJEN KATTOVEDET:

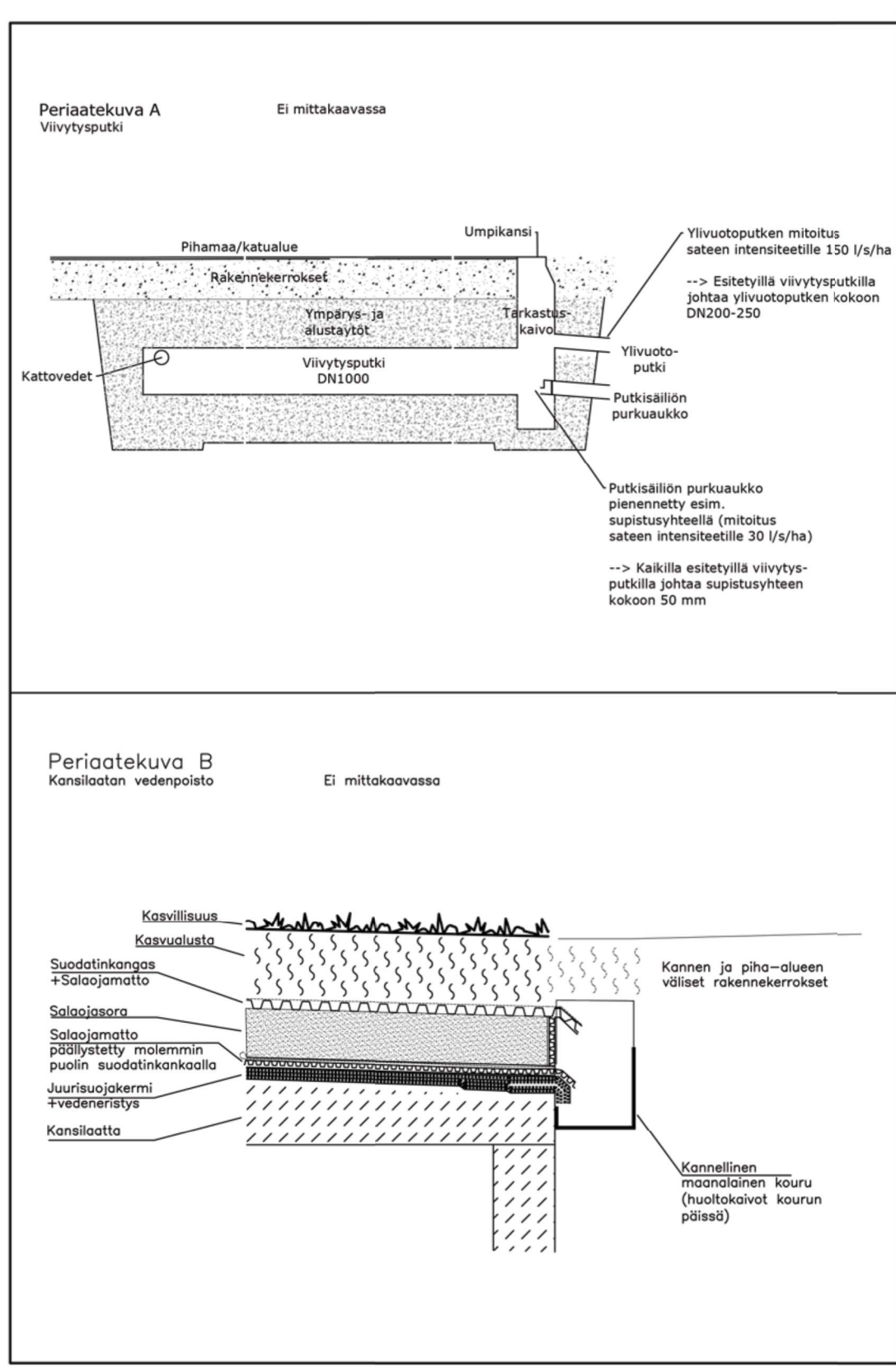
Kiinteistökohtainen viivytysvelvoite korttelialueella on 0,5 m³/100 m² läpäisemätöntä kattopintaa. Kiinteistöjen kattovedet johdetaan maanvaraisille alueille sijoitettaviin maanalaisiin viivytysrakenteisiin, joille on esitetty viitteelliset sijoituspaikat hulevesisuunnitelmassa. Suunnitelmassa kiinteistöjen kattovedet on esitetty johdettavaksi kahdeksalle erilliselle viivytysrakenteelle siten, että kattovesien liittäminen viivytysrakenteiden suuntaan olisi mahdollisimman helposti toteutettavissa. Viivytysrakenteiden lukumäärää ja sijoituspaikkaa voidaan toteutusvaiheessa vapaasti muuttaa sillä edellytyksellä, että korttelikohtainen viivytysvelvoite kuitenkin toteutuu.

Viivytysrakenteet voidaan toteuttaa esimerkiksi ylisuurina DN1000 viivytysputkina (kts. Piirustus 2_Hulevesien_hallintarakenteet_periaatekuvat_Kortteli_31130, periaatekuva A). Viivytysrakenteiden purkuaukot mitoitetaan sateen intensiteetille 30 l/(s*ha), joka vastaa 20 % D1-mitoitussateen intensiteetistä. Suunnitelmassa esitetyillä viivytysrakenteille (1-8) tämä vastaa käytännössä kaikissa tapauksissa purkuaukon kokoa DN50. Vastaavasti viivytysrakenteiden ylivuotoputket mitoitetaan D1-mitoitussateelle, intensiteetti 150 l/(s*ha).

PYSÄKÖINTIKANNEN HULEVEDET:

Pysäköintikansi toteutetaan viherkantena. Kannen päällystetyillä osilla hulevedet ohjataan lämmitysvastuksella varustettuihin linjakuivatuskouruihin, joissa vedet johtuvat edelleen kansilaatan kulmiin maanvaraiselle alueelle sijoitettaviin kokoojakaivoihin. Kannen viherosilla hulevedet imeytetään kasvualustaan, josta läpi imeytyttyään ne johtuvat koko kannen alueelle ulottuvassa salaojamatossa kansilaatan molempien lappeiden alareunalle sijoitettuihin maanalaisiin kouruihin (periaatekuva B). Koko kannen alueella käytetään kaksinkertaista salaojamattoa: ensimmäinen kerros sijoittuu kasvualustan alle ja toinen kerros vesieristeen päälle. Viherkansi toteutetaan RT-korteissa 85-11203, 85-11204 ja 85-11205 esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

Kansilaatan molempien lappeiden alareunalla kulkee maanpinnan alla koko kansilaatan leveydellä kouru, joka ottaa vastaan kaikki kannen salaojavedet. Salaojavedet jaetaan kourun sisäisillä kaadoilla kansilaatan kulmiin maanvaraiselle alueelle sijoitetuille kokoojakaivoille. Kourun molemmissa päissä tulee olla tarkastuskaivot kunnossapitoa varten.



E6 - KORTTELI 31130

4 REITTI- JA PYSÄKÖINTIKAAVIOT

4.1 PYSÄKÖINNIN PERIAATTEET

Korttelin autopaikat sijoitetaan pihankannen alla sijaitsevaan Finnoon alueen yleiseen pysäköintilaitokseen Finnoonluolaan. Finnoonluolaan sijoitetaan myös muiden kortteleiden pysäköintiä ja 100 ap liityntä-pysäköintiä. Maanpäällinen pysäköinti ei ole sallittua pihalla.

Pysäköintilaitokseen on ajoyhteys Finnoonsillalta tasolle +3 ja Kiikarikadulta tasolle +6,3.

Korttelissa toteutetaan Espoon kaupungin edellyttämän pysäköinnin vähimmäismäärän mukainen määrä autopaikkoja. Ks. pysäköintinormit ja periaatteet osiosta B5 Pysäköinnin periaatteet. Keskitettyyn pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen määrään voidaan antaa 20% lievennys erillisellä selvityksellä, tällöin paikkoja on kuitenkin toteutettava vähintään 0,4 ap/asunto.

Korttelin vaatima yleinen pysäköinti on ratkaistu aluekohtaisesti, ks. B5.

PYSÄKÖINTINORMI

ASUNTO	1/130 kem, kuitenkin väh. 0,50 ap/as
Keskitetyssä p-laitoksessa 20 % lievennys, kuitenkin väh. 0,40 ap/as	
TOIMISTO	1/75 kem
LIIKETILAT	1/180 kem
LIKKUMISESTEISTEN AP	1 LE-AP jokaista alkavaa 30 AP kohden

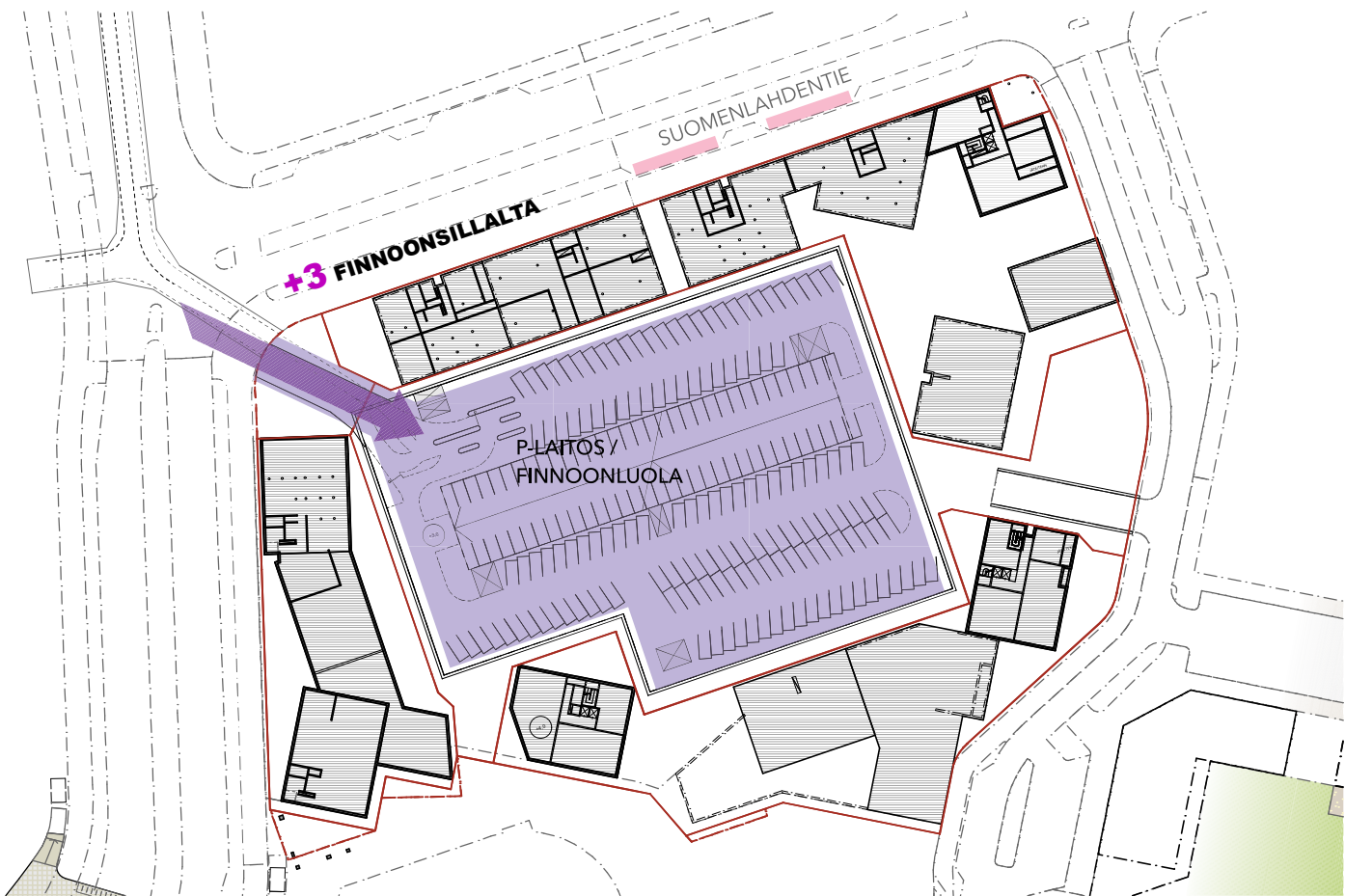
LASKELMA

ASUNNOT (814 asuntoa, 52 110 k-m2)	407
TOIMISTOT (12 500 k-m2)	167
LIIKETILAT (1390 k-m2)	8
PÄIVÄKOTI (1000 k-m2)	5
YHTEENSÄ:	586 AP

VIITESUUNNITELMASSA ESITETTY AP-MÄÄRÄ

Finnoonluolan keskitetyssä pysäköintilaitoksessa (n. 5% lievennys yllä oleviin lukuihin nähden)

ASUNNOT	385
TOIMISTOT	158
LIIKETILAT	8
PÄIVÄKOTI	5
YHTEENSÄ	556





TASO +7,8...+11,0

E6 - KORTTELI 31130

5 REITTIIKAAVIOT

5.1 KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYDET

Finnoonsillalla kulkee alueellinen pyöräilyn seutureitti, jolta on suojatieyhteys Finnoonsillan yli kortteliin 31130 (Majakkasaari).

Korttelin läpi kulkee diagonaalisesti kevyen liikenteen reitti Suomenlahdentien ja Kiikarikadun risteyksestä kohti Finnoon aukiota.

Esteettömät ulkoyhteydet kansipihalle on järjestetty kaikilta ympäröiviltä kaduilta. Porrashuoneisiin on esteetön kulkuyhteys pihalta.

5.2 PYÖRÄPYSÄKÖINTI

Korttelissa sovelletaan Espoon kaupungin määrittelemää pyöräpysäköinnin normia:

ASUNNOT	1pp/30 kem, kuitenkin väh. 2 pp/asunto
TOIMISTOT	1pp/80 kem
LIIKETILAT	1pp/100 kem
PÄIVÄKODIT	1pp/50 kem

Pyöräpaikkojen mitoitus on laskettu keskimäärän 1,5 m2/pp mukaan. Osa pyöräpaikoista voidaan sijoittaa jatkosuunnittelussa esim. kaksikerrosteli-neisiin. Pyörät on sijoitettava sääsuojattuun ja lukittavaan tilaan. Lisäksi osoitetaan tilaa lyhytaikaiseen pysäköintiin ulkotiloissa.

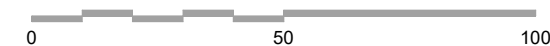
TASO +5,0...+7,7



LASKELMA

ASUNNOT (814 asuntoa, 52 110 k-m2)	
Ulkoiluvälinevarastoissa	1737 pp (2606 m2)
Vieraspaikat kansipihalla sekä aukioilla sisäänkäyntien läheisyydessä	140 pp
TOIMISTOT (12 500 k-m2)	
Varastoissa	156 pp (234 m2)
Vieraspaikat kansipihalla sisäänkäyntien läheisyydessä	13 pp
LIIKETILAT (1390 k-m2)	
Aukioilla sisäänkäyntien läheisyydessä	14 pp
PÄIVÄKOTI (1000 k-m2)	
Varastossa	20 pp (30 m2)
PYÖRÄPAIKAT YHTEENSÄ	2080 pp

	JK + PP
	JALANKULKU
	PYÖRÄILYN SEUTUREITTI
	PYÖRÄSÄILYTYS



E6 - KORTTELI 31130

6 TONTIT JA VAIHEISTUSESIMERKKI

6.1 YLEISTÄ

Tässä esitetyt tontti ja vaiheistusperiaatteet ovat esimerkkiratkaisuja, eikä niiden ole tarpeen toteutua esitetyllä tavalla.

Kortteli- ja tonttijaot on laadittu korttelisuunnitelmaa varten ja lopulliset jaot määritetään asemakaavan vahvistuttua. Mikäli lopullinen tonttijako eroaa korttelisuunnitelmassa esitetystä, annetut määräykset ja ohjeet tulee kuitenkin kohdistaa viitesuunnitelmassa esitetyille alueille.

Tonttien leikkipaikkoja ja hulevesien imeyttämistä voidaan yhdistää. Leikkipaikat sijaitsevat AH-tontilla.

6.2 ALUSTAVA TONTTIIAKO

Tonttijako myötäilee esimerkissä rakennusten ulkoseiniä ja tästä syystä osa parvekerakenteista sekä osa rakennusten perustuksista olisi toteutettava tontin ulkopuolella. Limittymiset on yhteen sovitettava pysäköintilaitoksen rakenteisiin niin että pysäköintilaitoksen toimivuus ei merkittävästi huonone niiden myötä.

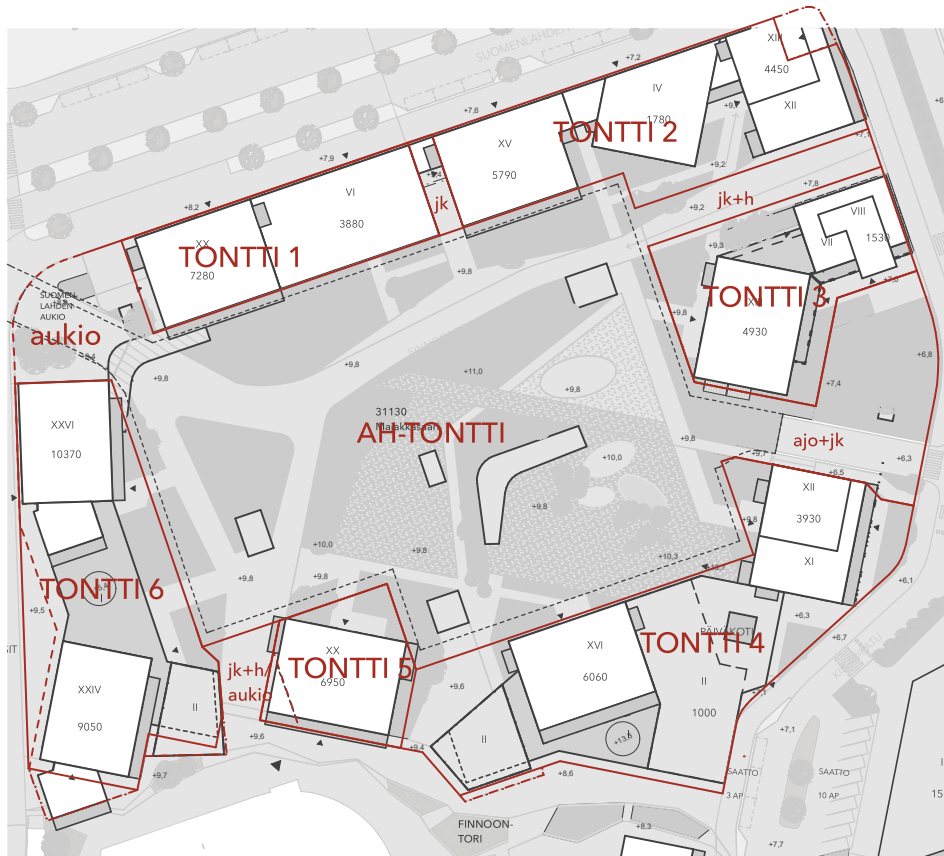
6.3 VAIHEITTAIN RAKENTAMINEN / ESIMERKKI

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

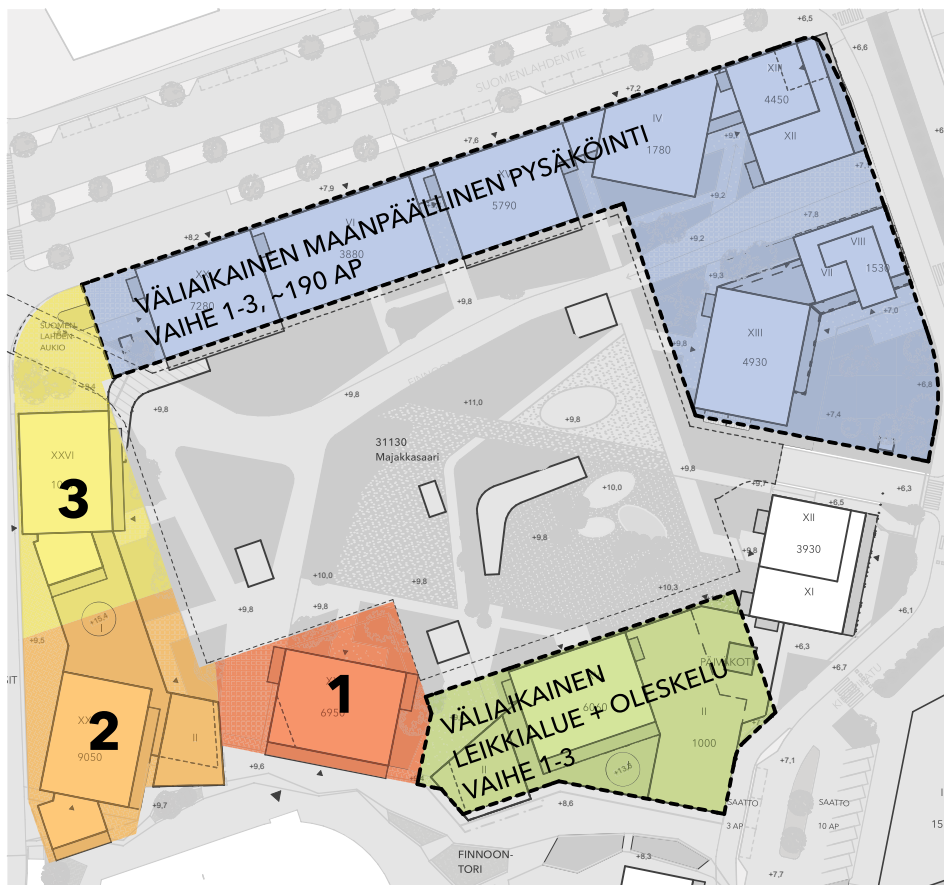
Asuinrakennuksille toteutetaan piha-alueet ja pysäköinti jo ensimmäisissä vaiheissa. Järjestelyt voivat olla väliaikaisia, mikäli rakentamisen aikataulu niin vaatii.

Esitetystä esimerkissä osa asuintorneista rakennetaan ennen pysäköintilaitosta ja osa sen jälkeen. Asuntojen väliaikainen pysäköintialue sekä väliaikaiset piha-alueet sijoitetaan niin, että pysäköintilaitosta on mahdollista rakentaa samaan aikaan kun väliaikaiset ratkaisut ovat käytössä.

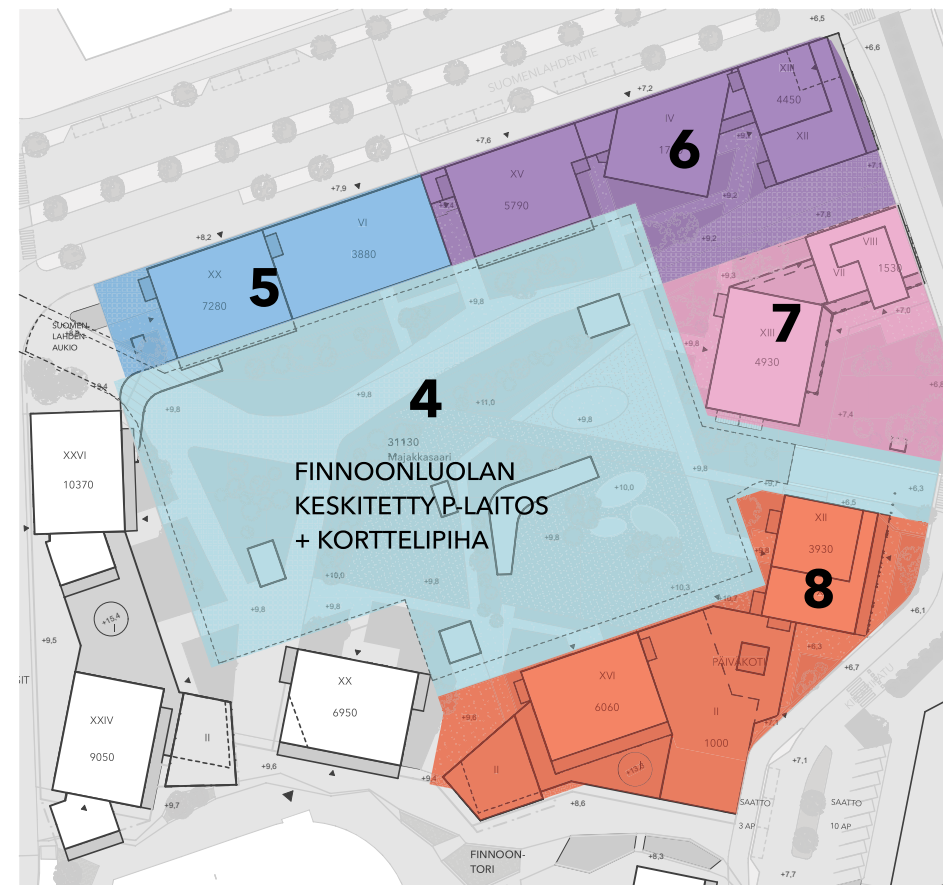
Vaiheita voi olla esitettyä enemmän tai vähemmän riippuen siitä kuinka suurissa yksiköissä kortteli päädytään toteuttamaan. Vaiheistuksen ei ole välttämätöntä noudattaa tonttijaokoja.



TONTTIIAKO



VAIHEET 1-3



VAIHEET 4-8