

METSÄLINNUNREITTI

Aluenumero I I300I

Korttelisuunnitelma 22.4.2024



SIJAINTIKARTTA



1:5000

- Korttelisuunnitelman alue
- Asemakaavamuutoksen muut alueet

Maanomistaja: HOAS

Yhteistyökumppani: BoKlok Suomi / Skanska Talonrakennus Oy

Konsultit:

Arkkititeitoimisto Konkret Oy, Loci Maisema-arkkitehdit, WSP (liikennesuunnittelu), A-Insinöörit Suunnittelu Oy (meluselvitys)

Espoon kaupunki: Kaupunkisuunnittelukeskus, Rakennusvalvontakeskus, Tilapalvelut liikelaitos, Kaupunkitekniikan keskus

SELOSTUS

Metsälinnunreitin kaava-alue sijaitsee Lintuvaarassa, Metsälinnunreitin ja Lintulaaksontien risteuksen lounaispuolella. Korttelisuunnitelma on laadittu korttelissa 50130 sijaitsevalle, Metsälinnunreitti 2 tontin alueelle. Asemakaavan muutokseen liittyy myös muita alueita, joita ei käsitellä tässä korttelisuunnitelmassa. Osa nykyisestä tontista muuttuu virkistysalueeksi. Virkistysalueen suunnittelu ja toteutus on Espoon kaupungin vastuulla.

Tontille suunnitellaan uutta asuinrakentamista, joka laajuudeltaan vastaa tontin nykyisen rakentamisen määrää. Olemassa olevat opiskelija-asunorakennukset puretaan, koska ne ovat huonokuntoisia ja niiden asuntotyytit eivät vastaa nykyistä opiskelija-asuntojen kysyntää. Tämän hetkisen, asumiselle kaavoitetun tontin pinta-ala on 30 651 m² ja sillä on tällä hetkellä 9360 k-m² rakennusoikeutta. Nykyisissä rakennuksissa on 158 huoneistoa, joista osa on soluhuoneistoja. Autopaikkoja alueella on tällä hetkellä noin 115 kpl.

Alueelle esitetyt uudet rakennukset on suunniteltu Skanskan ja Ikean yhteistyössä kehittämän BoKlok-asumiskonseptin pohjalta. Konseptin perusajatuksena on modulaarinen puurakentaminen. Rakennukset ovat 2-kerroksisia pienkerrostaloja, joissa asunnot sijaitsevat päällekkäin. Asuntoihin kuljetaan ulkotilaa olevan luhtikäytävän kautta. Alemman kerroksen asunnoilla on oma piha, ylemmän kerroksen asunnoilla on parveke.

Metsälinnunreitin varrella rakennukset muodostavat suojaisia pihapiirejä leikki- ja oleskelualueineen. Pihapiireissä on myös pihasaunat ja viljelylaitteita. Asuntopihat ja parvekkeet on pääasiassa suunnattu siten, että ne saavat päivä- ja iltaurinkoa. Suunnittelun alueen eteläosan rakennukset on sijoitettu metsäisen rinteeseen muotoja seuraillen. Niiden asuntopihat ja parvekkeet avautuvat virkistysalueen suuntaan. Tontin kaakkoisosassa tehdään jonkin verran maastonmuokkausta ja louhintaa. Suunnitelmassa uudet rakennukset liittyvät jouhevasti eteläreunan viheralueeseen siten, että se voidaan säilyttää luonnontilaisena.

Rakennusten runko on puurakenteinen. Puu rakennusmateriaalina varastoi lämpöä pitkäksi aikaa ja tukee ilmastonsuojelutavoitteiden saavuttamista. Julkisivut ovat maalattua puupaneelia. Rakennuksissa on peltipintaiset harja- tai pulpettikatot.

Kaava-alueen eteläreunassa kulkee liito-oravan itä-länsi-suuntainen kulkuyhteys. Kaavamuutoksessa korttelin ympärille muodostetaan uutta lähivirkistysaluetta niin, että pystytään nykyistä paremmin turvaamaan liito-oravan elinympäristöä ja ekologisia yhteyksiä. Alueen metsäinen luonne säilyy.

Maantasokerroksen asunnoilla on omat piha-alueet, jotka rajataan pensasistutuksilla. Yhteispihoille ja tontin reuna-alueille istutetaan puita ja pensaita, lajistossa huomioidaan vuodenaikat ja valitaan eri aikoihin kukkiavia lajeja tuomaan pihalle väriä. Lähivirkistysalueen puolen rajoilla istutettavat puut soveltuvat tontin ympäristöön ja mahdollisuuksien mukaan säilytetään olemassaolevaa kasvillisuutta. Tontin pintamateriaaleina käytetään kivituhkaa, nurmikiveä ja pysäköintialueilla asfalttia. Hulevesiä viivytetään painanteissa ja sadeputarhoissa.

Autopaikat on sijoitettu maantasoon LPA-korttelialueelle. Pysäköintiä jäsenellään puu- ja pensasistutuksin ja osa autopaikoista toteutetaan katettuina. Korttelisuunnitelmassa on esitetty yksi autopaikka asuntoa kohti. Polkupyörien säilytystiloja on piharakennuksissa ja katoksissa ja ne on mitoitettu Espoon pyöräpysäköinnin suunnitteluohjeen mukaan.

Alue kytkeytyy ympäristön jalankulku- ja pyöräreitisiin Metsälinnunreitin ja Lintulaaksontien kautta. Korttelin sisällä jalankulku- ja pyöräliikenne rakennuksille sekä oleskelu- ja pysäköintialueille ohjataan kiinteistön sisäisiä raittiyhteyksiä pitkin. Alueelle järjestetään yksi ajoliittymä, joka sijaitsee lähellä nykyistä liittymää. Ajo tonteille tapahtuu LPA-alueen kautta.

Korttelisuunnitelma-alueen laajuustiedot:

Korttelisuunnitelma-alueen pinta-ala: n. 30 650 m²

- Korttelimaan pinta-ala: n. 27 960 m²

- Virkistysalueeksi muutettavan alueen pinta-ala: n. 2420 m²

- Katualueeksi muutettavan alueen pinta-ala: n. 260 m²

Rakennusoikeus: 9380 m²

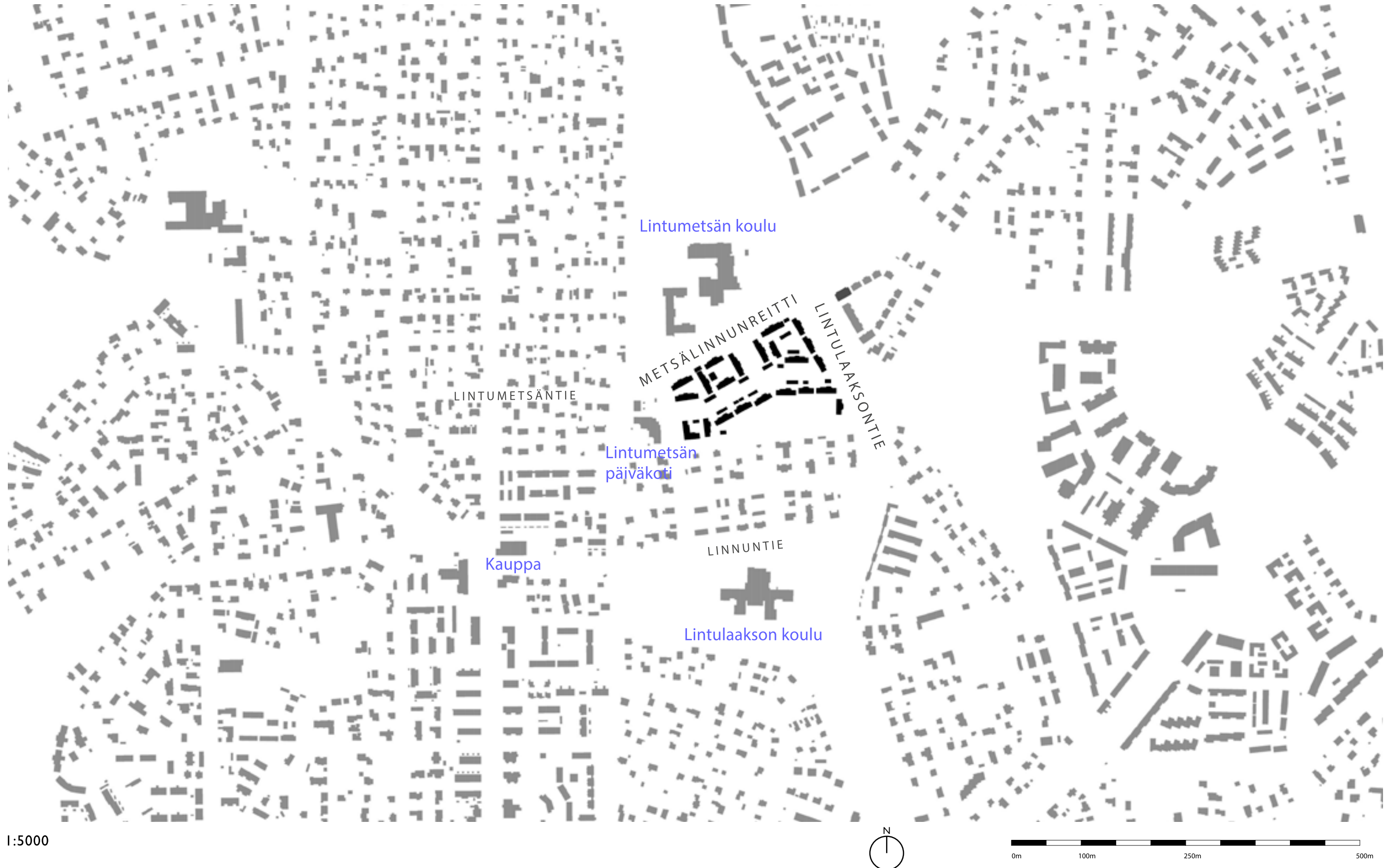
Rakentamisen kokonaisala: n. 11 030 m² (asuinrakennukset n. 9820 m² + piharakennukset n. 1210 m²)

Asuntojen lukumäärä: n. 145 as

Autopaikkoja: 147 kpl. Kaavamääräyksen mukainen vähimmäismäärä 110 kpl.

Polkupyöräpaikkoja: 242 kpl

RAKEISUUSKARTTA



1:5000

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE



Kuva suunnittelualueen lounaiskulmasta. Oikealla näkyvä puustoinen alue säilytetään ja se laajenee tontin suuntaan. Vasemmalla näkyvän punaisen rakennuksen kohdalle tulee kokonaan uutta viherluetta.



Nykyiset rakennukset on sijoitettu maaston muotoja mukaillen ja uusi rakentaminen tulee noudattamaan samaa periaatetta.



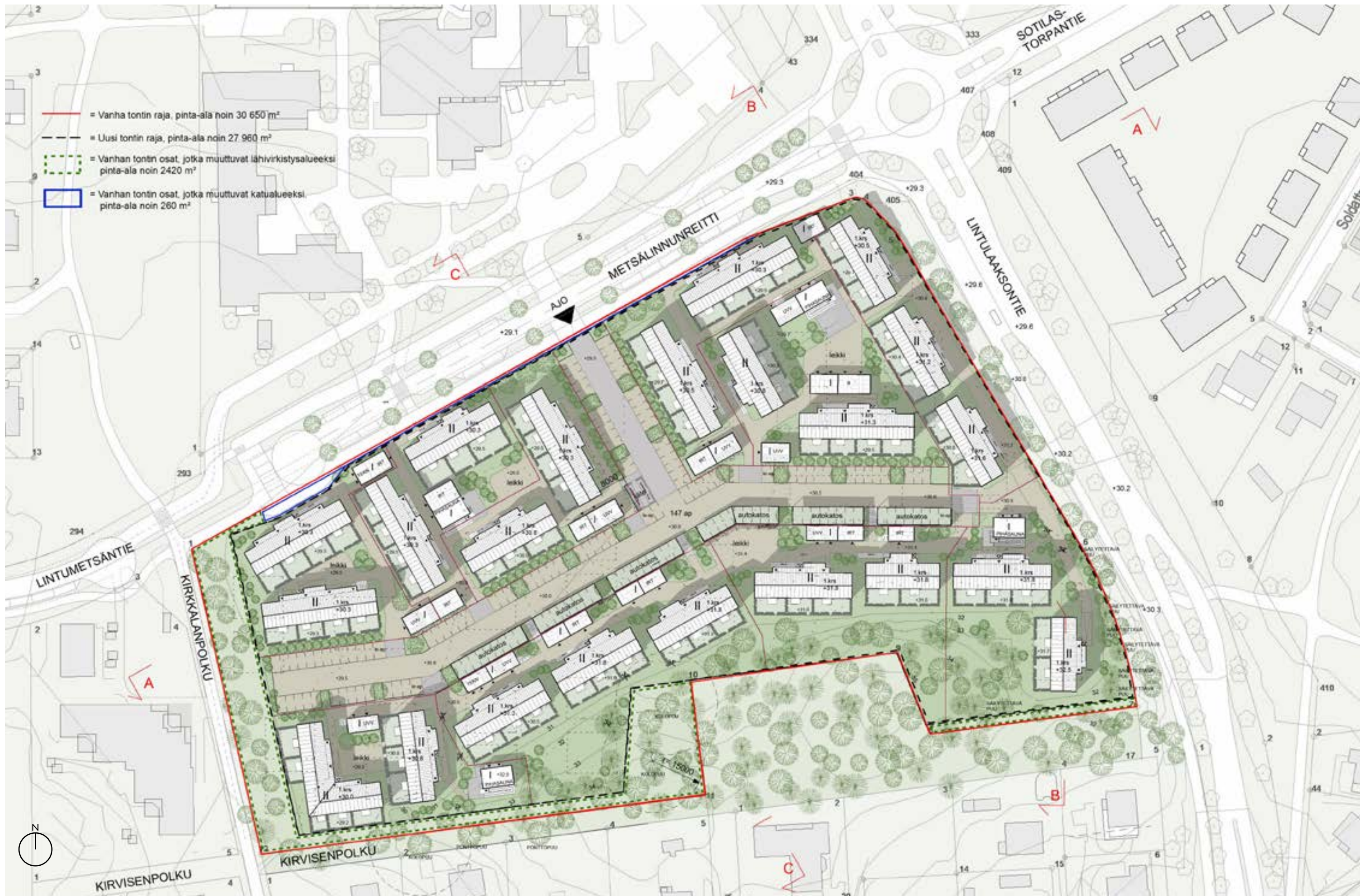
Sisäänajo alueelle. Pysäköinti on keskitetty alueen Metsälinnunreitin puoleiseen reunaan.



Nykyinen pysäköintialue ja Metsälinnunreitin katualuetta.



Opiskeliija-asuntolarakennuksia ja niiden sisäpihaa.



1:1000

— =alustava tontin raja

PIHASUUNNITELMA

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Espoon Lintuvaarassa. Suunnittelualueella on nykyisin HOASin opiskelija-asuntoja. Alue rajautuu etelässä Kirkkalanpuistoon, pohjoisessa Metsälinnunreittiin ja idässä Lintulaaksontiehen. Lännessä nykyinen tonttiraja kulkee Kirkkalanpolun varrella, mutta osa tontista liitetään lähivirkistysalueeseen.

Uudet rakennuksen ovat puisia pienkerrostaloja maanläheisissä väreissä. Tonteilla talojen väleissä on oleskelu- ja leikkialueita. Toiminnoissa on huomioitu eri ikäisten tarpeet sekä turvalliset yhteydet. Maantasokerroksen asunnoilla on omat piha-alueet, jotka rajataan pensasistutuksilla. Tontin rajoille istutetaan puita ja pensaita rajaamaan tonttia katualueista. Hulevedet ohjataan kasvillisuudelle sekä hulevesipainanteisiin ja sadepuutarhoihin viivytykseen. Sopivilla paikoilla olevat hulevesipainanteet toimivat talvisin lumitilana.

Puita istutetaan ryhmiksi sopiviin paikkoihin ja istutusryhmiä täydennetään pensaille. Oleskelualueille sijoitetaan vähintään yksi suureksi kasvava puu sekä pienempiä puita tai puuvartisia pensaita. Lähivirkistysalueen puolen rajoilla istutettavat puut soveltuvat tonttia ympäristöön. Olemassa olevaa kasvillisuutta säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Maanpeisteistutukset ovat nurmea tai muuta soveltuvaa kasvillisuutta, kuten kuntaa. Lajistossa huomioidaan vuodenajat ja valitaan eri aikoihin kukkivia lajeja tuomaan pihalle väriä. Ahtaisiin paikkoihin seinien vierustoille istutetaan köynnöksiä.

Pintamateriaaleina käytetään pääasiassa läpäiseviä materiaaleja, kuten pihan reiteillä kivituhkaa. Nurmikiveä parkkipaikoilta asunnoille johtavilla reiteillä sekä pyöräpaikkojen alustana. Pihan rakenteiden ja välineiden materiaalina suositetaan puuta. Pihasaunojen yhteydessä sijaitsevat kivet y oleskeluterassit.



Ahtaisiin paikkoihin istutetaan köynnöksiä.**



Metsäleikki ja -oleskelu tontin eteläreunassa mukailee maastonmuotoja.



Hulevesipainanteet sovitetaan ympäröivään kasvillisuuteen.



Yhteisille oleskelualueille sekä asuntopihoille sijoitetaan viljelylaatikoita.*



Rakennusten keskelle muodostuu pieniä korttelipihoja yleiselle oleskelulle.*



Asuntopihoja rajataan pensasistutuksin.*



Autokatoksissa viherkatot viivyttävät niiden hulevesiä.



Puuryhmien lomaan sekä sadepuutarhoihin tehdään monimuotoisia istutuksia.



Puuryhmissä käytetään myös kukkivia lajeja tuomaan väriä.

* Kuvia toteutetuista kohteista, joissa käytetty suunnitelman talotyyppiä.

** Esitettyihin talotyyppihin sovitettu istutuslaatikko köynnöksille, jossa köynnös pääsee kiipeämään puusäleikköä.

PIHAN PERIAATEKUVA

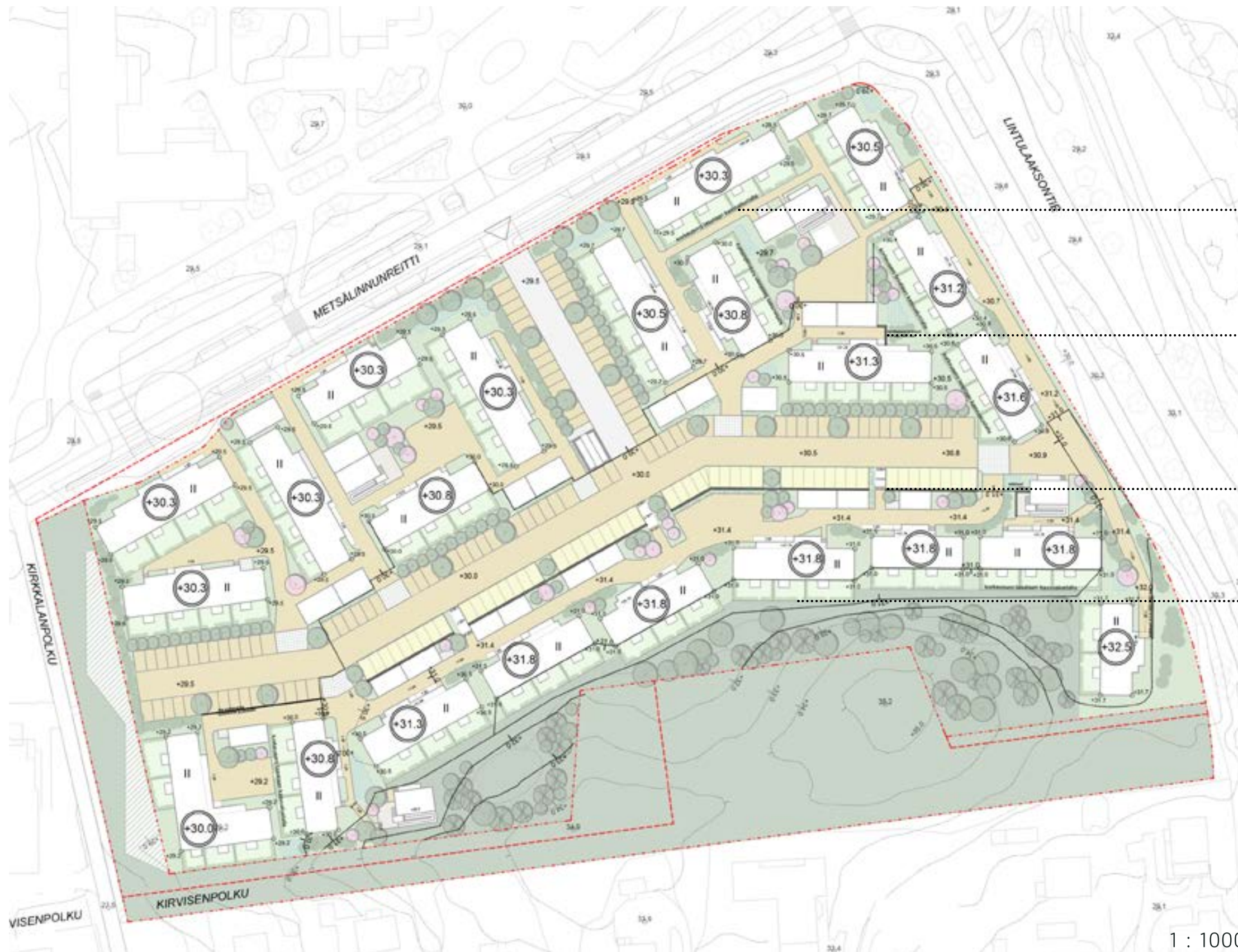


- istutettavat lehtipuut ja puuvartist set pensaat
 - istutettavat havupuut
 - istutettavat kukkivat puut ja puuvartist set pensaat
 - liito-oravayhteyden kannalta tärkeä säilytettävä puu, tarkemmitattu
 - istutettavat pensaat
 - istutettava pensasaita
 - uusi tonttiraja
 - vanha tonttiraja
 - istutettava alue, numikko/maanpeitekasvit
 - istutettava alue, metsänpohjaiskasvillisuus
 - asuntopiha
 - säilytettävä puusto lähivirkistysalueella
 - istutettava lähivirkistysalueen osa
 - asfaltti
 - numikivi
 - kiveys
 - kivituhka (leikkialueilla tarvittaessa myös turva-alueita)
 - viherkatto autokatoksessa
 - hulevesipainanne / sadeputarha
 - oleva korkeuskäyrä
 - suunniteltu korkeuskäyrä
- Ulkopyörypaikkoja 48 kpl (laskennallinen vaatimus 47 kpl)
Kaikki maikat on mahdollisuus kattaa (vaatimus 50%)

1 : 1000



PIHAN ALUSTAVA YLEISTASAU



Korkeuserot tasataan pensasaitojen ja istutusten kohdalla kasvualustalla.

Pihalla käytetään matalia tukimuureja (alle 400 mm), mikäli korkeuserojen tasaaminen kasvualustalla ei ole mahdollista.

Pysäköintialueen ja eteläisten rakennusten korkeusero tasataan tukimuurilla (korkeus 500-1400 mm)

Eteläreunassa korkeuseroa tasataan kasvualustalla ja hulevedet johdetaan painanteen kautta viivytysrakenteisiin.

PIHAN PERIAATEKUVA, TARKENNOS

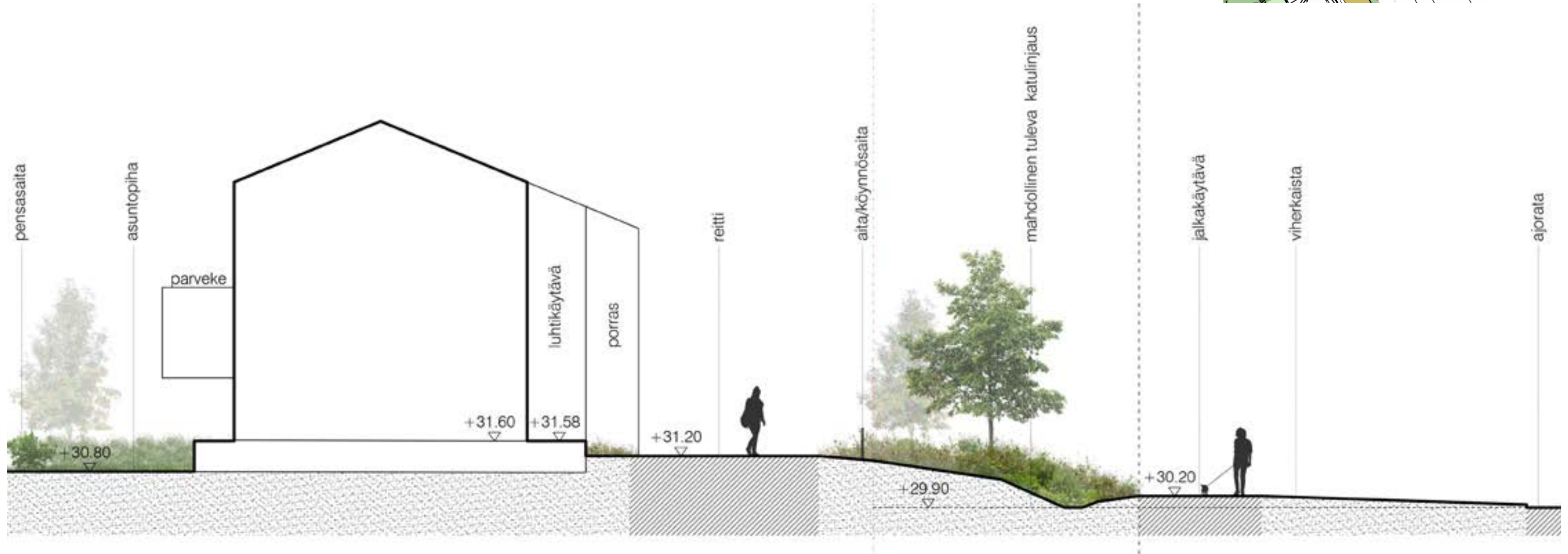


- istutettavat lehtipuut ja puuvartiset pensaat
 - istutettavat havupuut
 - istutettavat kukkivat puut ja puuvartiset pensaat
 - istutettavat pensaat
 - istutettava pensasaita
 - uusi tonttiraja
 - vanha tonttiraja
 - istutettava alue, numikko/maanpeitekasvit
 - istutettava alue, metsänpohjajakasvilisuus
 - asuntopiha
 - säilytettävä puusto lähivirkistysalueella
 - istutettava lähivirkistysalueen osa
 - asfaltti
 - numikkivi
 - kiveys
 - kivituhka (leikkialueilla tarvittaessa myös turva-akusta)
 - viherkatto autokatoksessa
 - hulevesipainanne / sadeputarha
 - oleva korkeuskäyrä
 - suunniteltu korkeuskäyrä
- Ulkopöytäpaikkoja 48 kpl (laskennallinen vaatimus 47 kpl)
Kaikki paikat on mahdollisuus kattaa (vaatimus 50%)



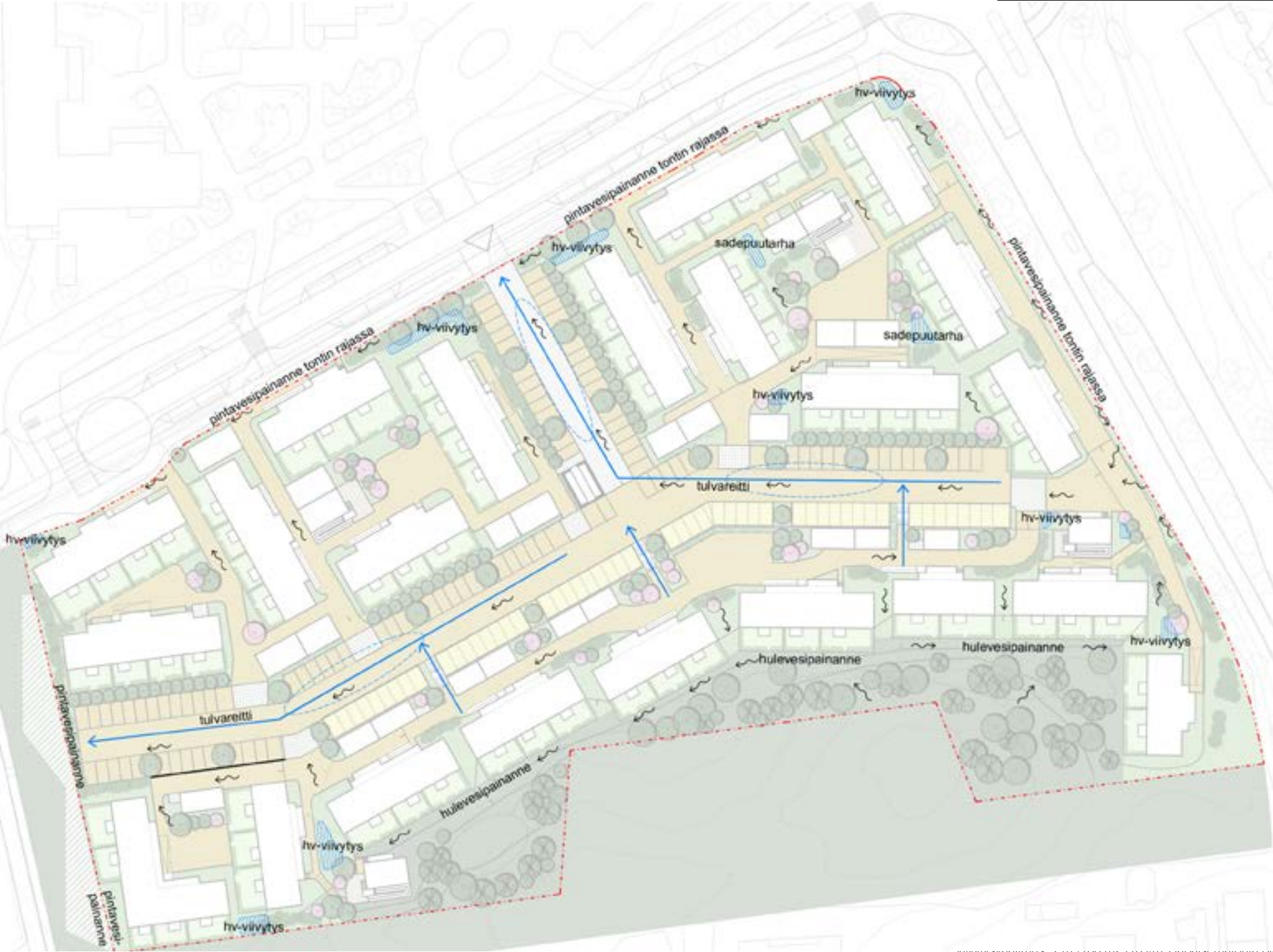
LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN, LINTULAAKSONTIE

Lintulaakson tien tontin reunalla rakennusten ja tontin rajan välissä kulkee ambulanssiliikenteelle soveltuva kivituhkareitti. Reitti rakennuksen sisäänkäynnille kulkee tontilla kadun puolella. Tontin puolelle rakennetaan aita tai köynnösaita, mikäli uusi katulinjaus toteutuu.



HULEVESITARKASTELU

Tontin hulevedet ohjataan istutuksille, sadepuutarhaan ja viivytyspainanteisiin. Hulevesilaskelmas-
sa ylijäävä vesi (61,66 m3) viivytetään maanalaisissa viivytysrakenteissa, kuten viivytysputkissa.



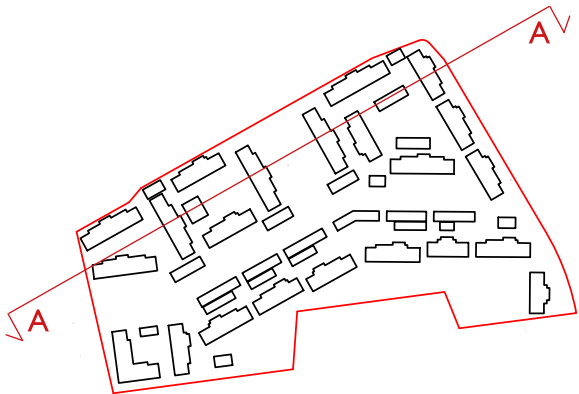
1. KATOT	Pinta-ala (m²)	Valumakerroin	Viivytystarve (m³)	Viivytyskapasiteetti (m³)
Katto	6970	0,9	62,73	-
Viherkatto*	690	0,6	4,14	4,14
2. LÄPÄISEMÄTTÖMÄT PINNAT				
Asfaltti	380	0,8	3,04	-
Betonikiveys	160	0,7	1,12	-
Nurmikivi	290	0,5	1,45	-
Kivituhka	6670	0,4	26,68	-
3. LÄPÄISEVÄT PINNAT				
perennat	12640	0,1	12,64	-
				111,8
				38
				8
				50,14

viivytysvaatimus: 1 m / 100 m2 (10 l/m2) ruuhkomaahan pintaa kohden
* Viherkattoalueiden viivytyskapasiteetti on arvioitu siten, että niiden alle sijoitetaan viivytyskenno. Kennon avulla voidaan pidättää viherkattojen vedet.
**Viivytysalueiden ja sadepuutarhojen keskisyvyudeksi on arvioitu 20cm

ALUELEIKKAUKSET



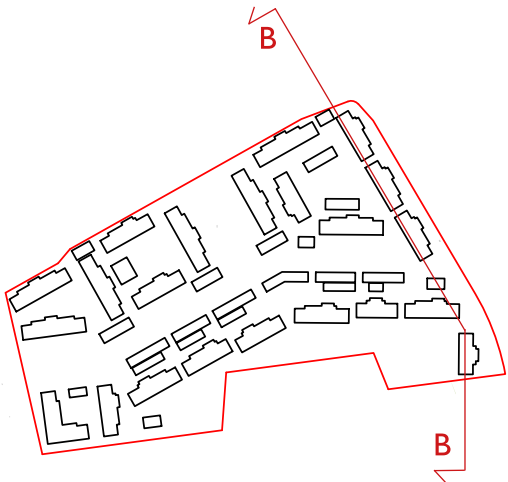
ALUELEIKKAUS A-A 1:750



ALUELEIKKAUKSET



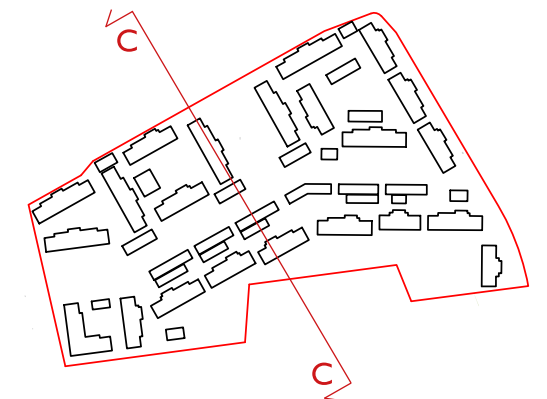
ALUELEIKKAUS B-B 1:500



ALUELEIKKAUKSET



ALUELEIKKAUS C-C 1:500



ALUEJULKISIVUT



ALUEJULKISIVU METSÄLINNUNREITILLE 1:750

JULKISIVUMATERIAALIT JA -VÄRIT:

- 1 Peittomaalattu puupaneeli
Värisävyt: punamulta, burgundinpunainen, sienanruskea, sienanoranssi, keltaokra, harmaanvihreä, petrolinsininen
Piharakennukset harmaat
- 2 Peittomaalattu puusäleikkö, julkisivun päävärin mukaan
- 3 Lasi
- 4 Rivisaumapelti, tumma harmaa



ALUEJULKISIVUT



ALUEJULKISIVU LINTULAAKSONTIELLE 1:500

JULKISIVUMATERIAALIT JA -VÄRIT:

- 1 Peittomaalattu puupaneeli
Värisävyt: punamulta, burgundinpunainen, sienanruskea, sienanoranssi, keltaokra, harmaanvihreä, petrolinsininen
Piharakennukset harmaat
- 2 Peittomaalattu puusäleikkö, julkisivun päävärin mukaan
- 3 Lasi
- 4 Rivisaumapelti, tumma harmaa



ALUEJULKISIVUT



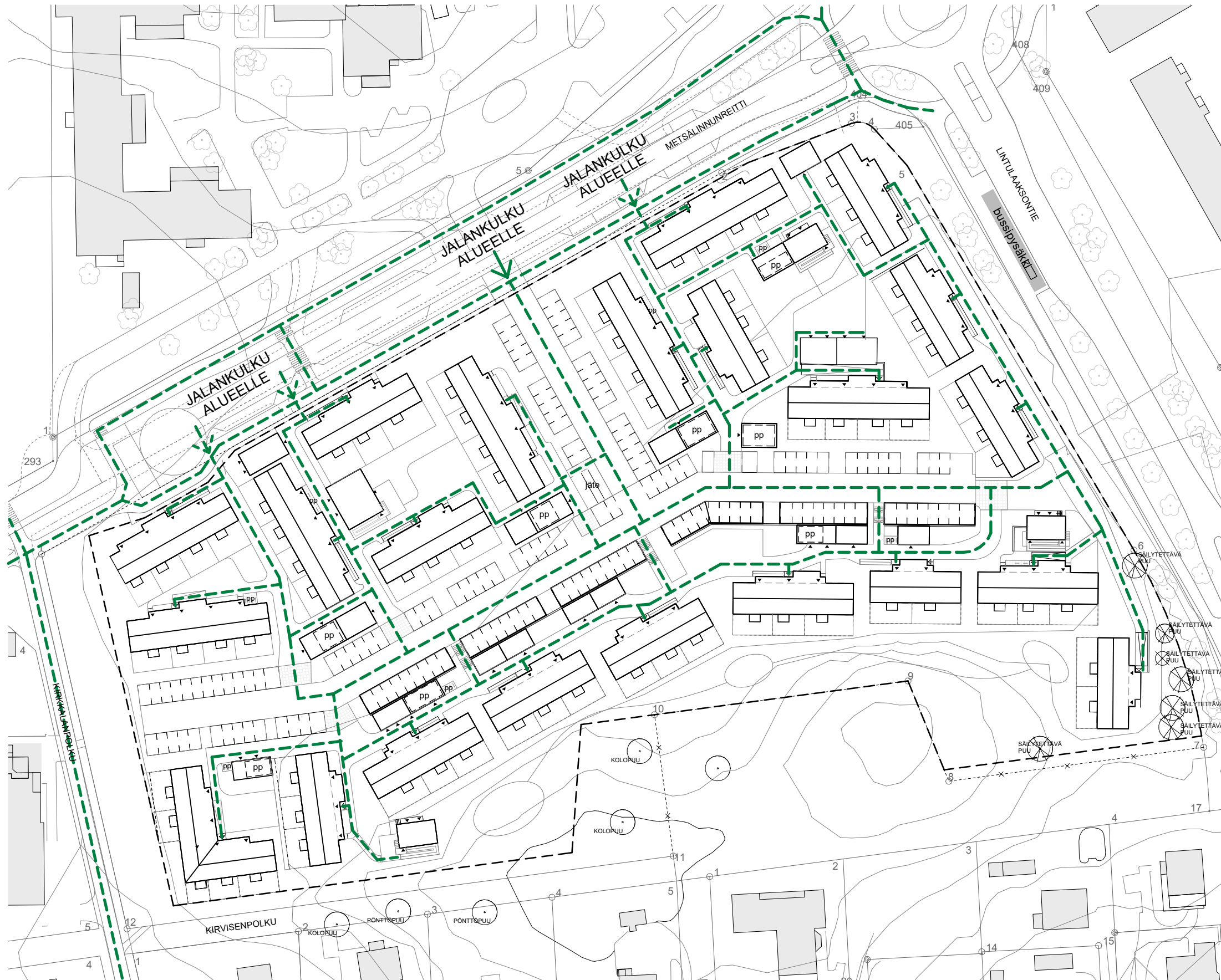
ALUEJULKISIVU ETELÄÄN 1:750

JULKISIVUMATERIAALIT JA -VÄRIT:

- | | |
|---|--|
| 1 | Peittomaalattu puupaneeli
Värisävyt: punamulta, burgundinpunainen, sienanruskea,
sienanoranssi, keltaokra, harmaanvihreä, petrolinsininen
Piharakennukset harmaat |
| 2 | Peittomaalattu puusäleikkö, julkisivun päävärin mukaan |
| 3 | Lasi |
| 4 | Rivisaumapelti, tumma harmaa |



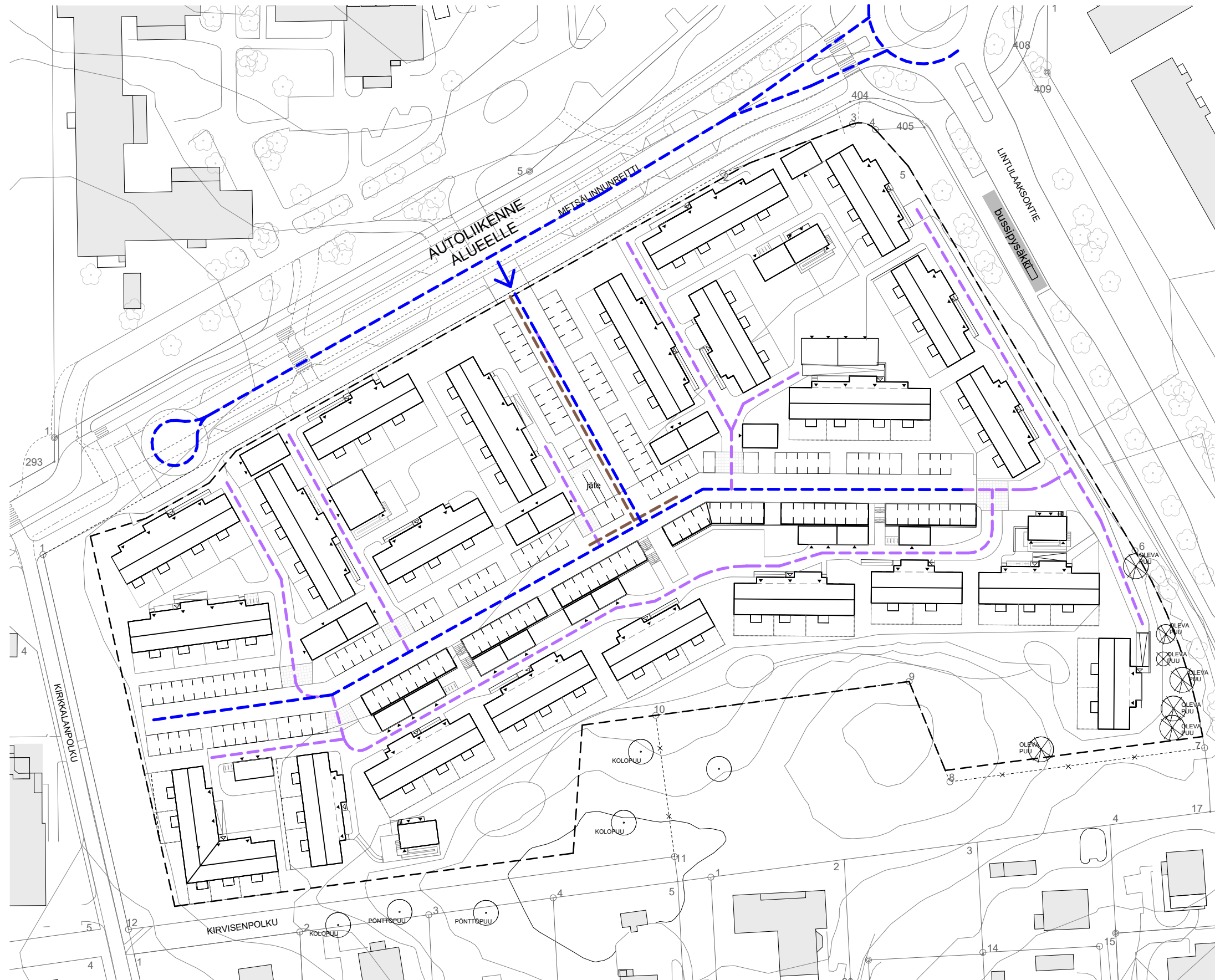
JALANKULKU- JA POLKUPYÖRÄREITIT



- = jalankulkureitit
(esteetön, max. 1:20),
polkupyöräreitit
- [pp] = polkupyörien pysäköinti

1:1000

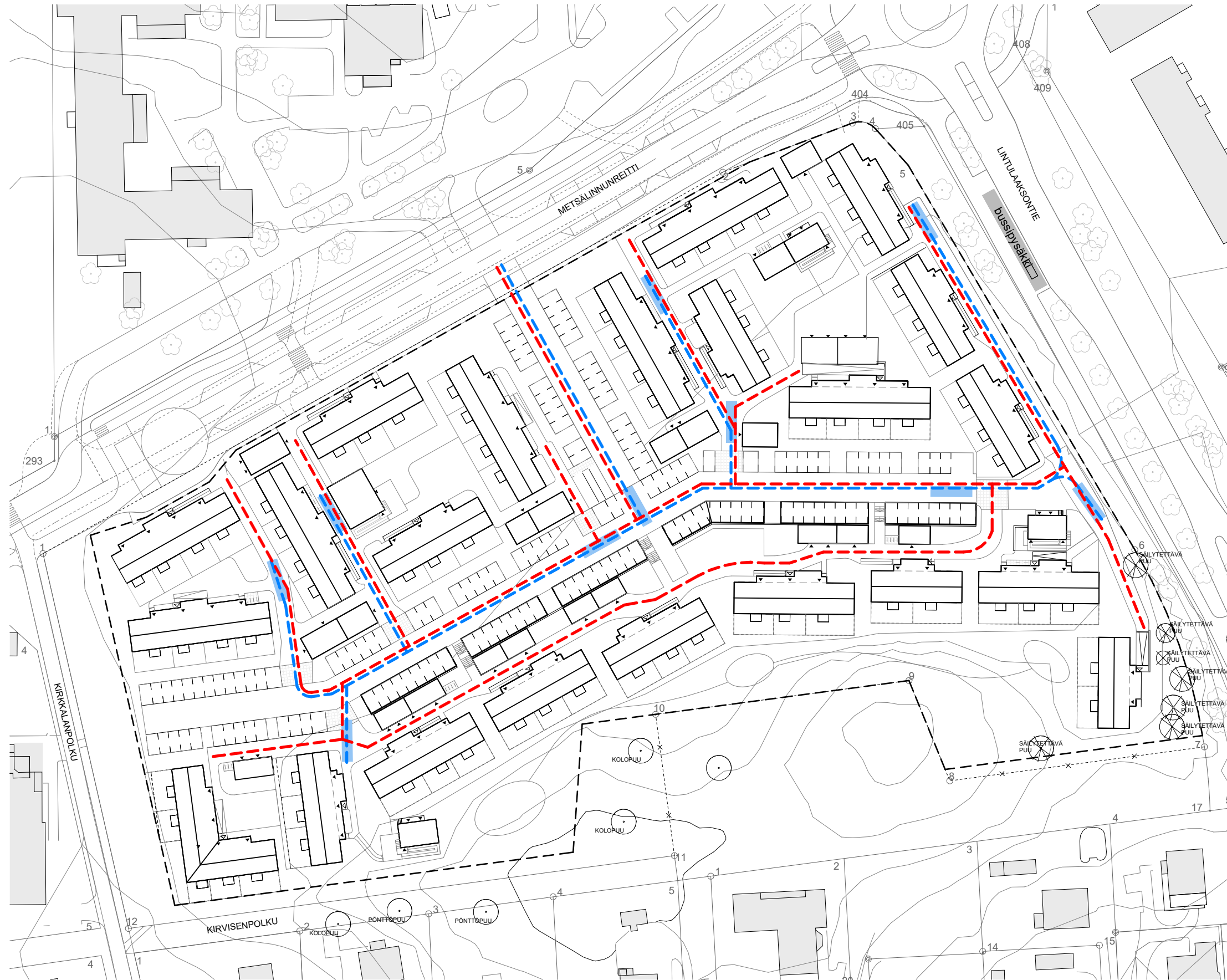
AUTOLIIKENNE JA HUOLTOAJO



- = autoliikenne
- = vain huoltoajo
- = jätteenkeräysauton reitti

1:1000

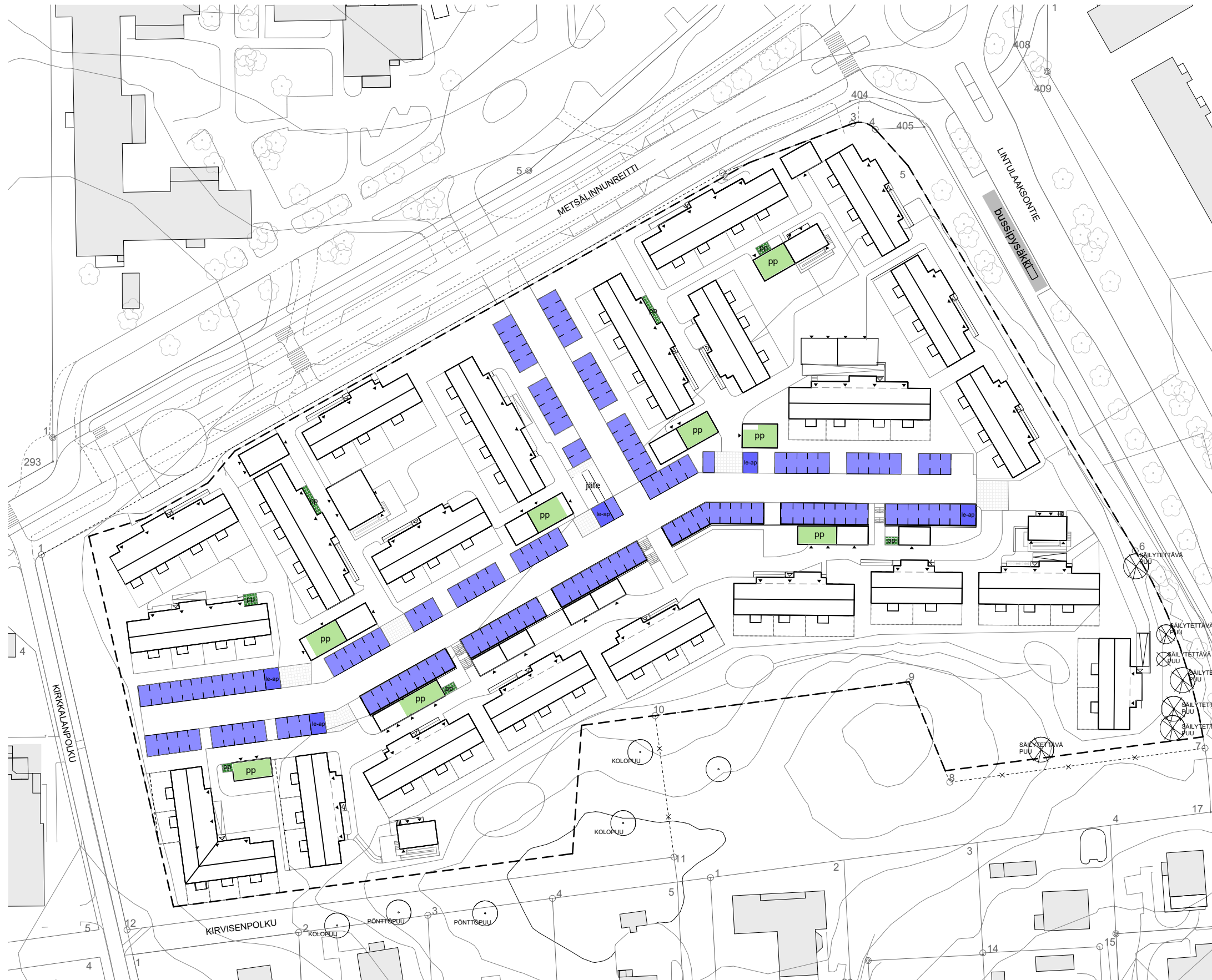
PELASTUSLIIKENTEEN REITT



- = ambulanssi
- = sammutusyksikkö
- = sammutusyksikön pysähtymispaikka

1:1000

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTI



- = autopaikat
- le-ap = LE-autopaikat
- pp = polkupyöräpaikat (lukittavissa ja säältä suojatuissa tiloissa)
- pp = polkupyöräpaikat (ulkona)

AUTOPAIKKALASKELMA:

Rakennusoikeus suunnitelmassa 9374 k-m² / n. 145 asuntoa

Autopaikkojen vähimmäismäärä k-m²-määrän mukaan
(1 ap/85 k-m²) 110 ap

Autopaikkojen vähimmäismäärä asuntolukumäärän mukaan
(0,5 ap/asunto) n. 73 ap

Autopaikkamäärä suunnitelmassa
(1 ap/asunto + 2 vieraspaikkaa) 147 ap

Espoon pysäköintiohjeen mukaisesti vieraspaikat ja liikumis-esteisten pysäköintipaikat sisältyvät asemakaavaan merkittyyn vähimmäisautopaikkamäärään. Alueella on 5 LE-AP (1 le-ap/30 alkavaa ap).

Pysäköintipaikkoja voidaan rakennuslupavaiheessa toteuttaa perusmitoitusta vähemmän asemakaavassa määriteltyjen ehtojen mukaisesti (esim. yhteiskäyttöautojen tai nimeämättömien auto-paikkojen perusteella).

POLKUPYÖRÄPAIKKALASKELMA:

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä
(1 pp/40 k-m²) 235 ap

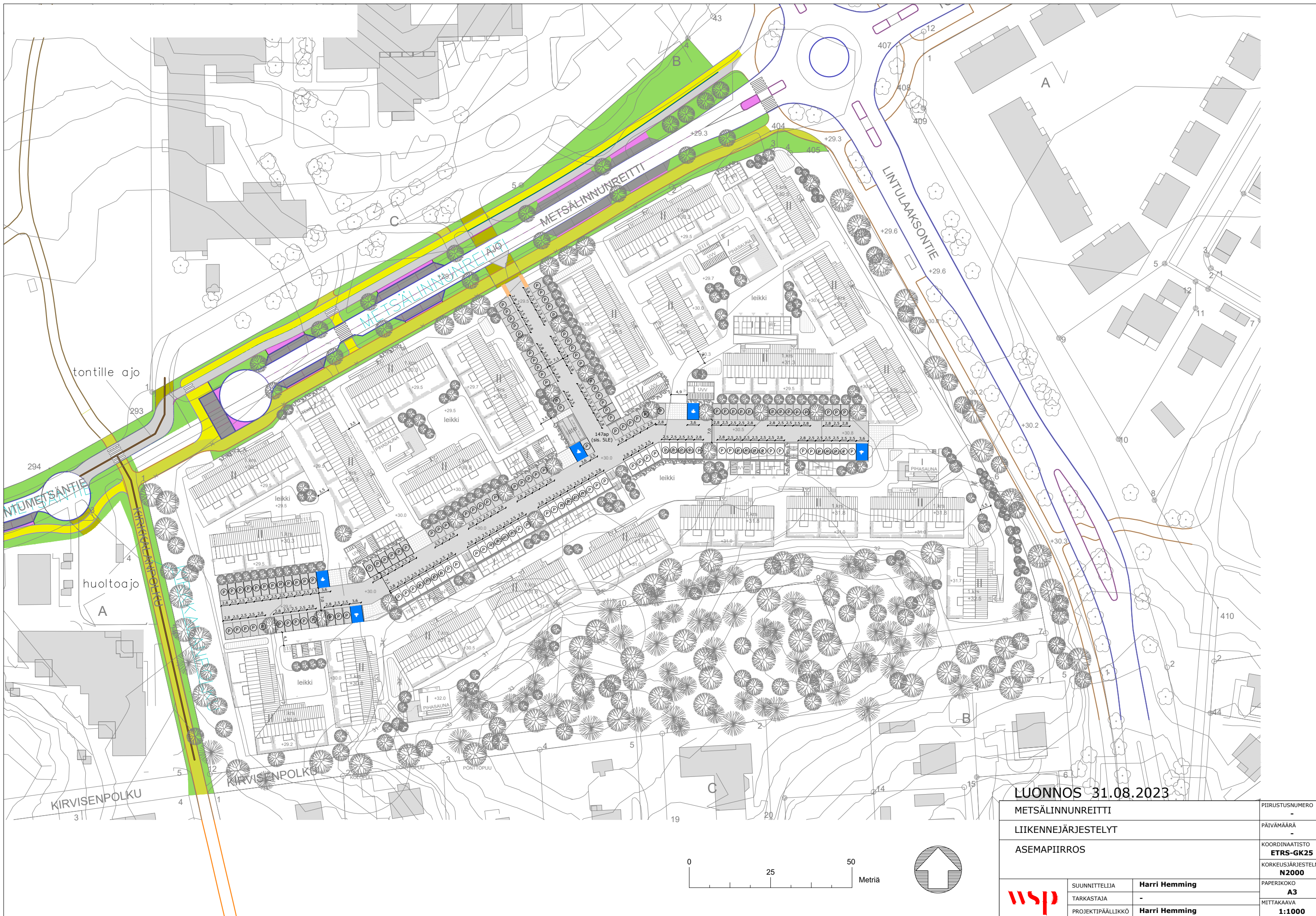
Polkupyöräpaikkamäärä suunnitelmassa 242 pp

80% vähimmäisvaatimuksen mukaisista polkupyöräpaikoista (188 pp) sijoitetaan katettuihin, lukittaviin ja säältä suojattuihin tiloihin. Suunnitelmassa näistä pp-paikoista n. 70% on lattiapaikkoja ja n. 30% seinäkoukkupaikkoja.

Loput polkupyöräpaikoista sijoitetaan ulkotilaan, näistä vähintään puolet toteutetaan katettuina. Suunnitelmassa on ulkopyöräpaikkoja 54 pp.

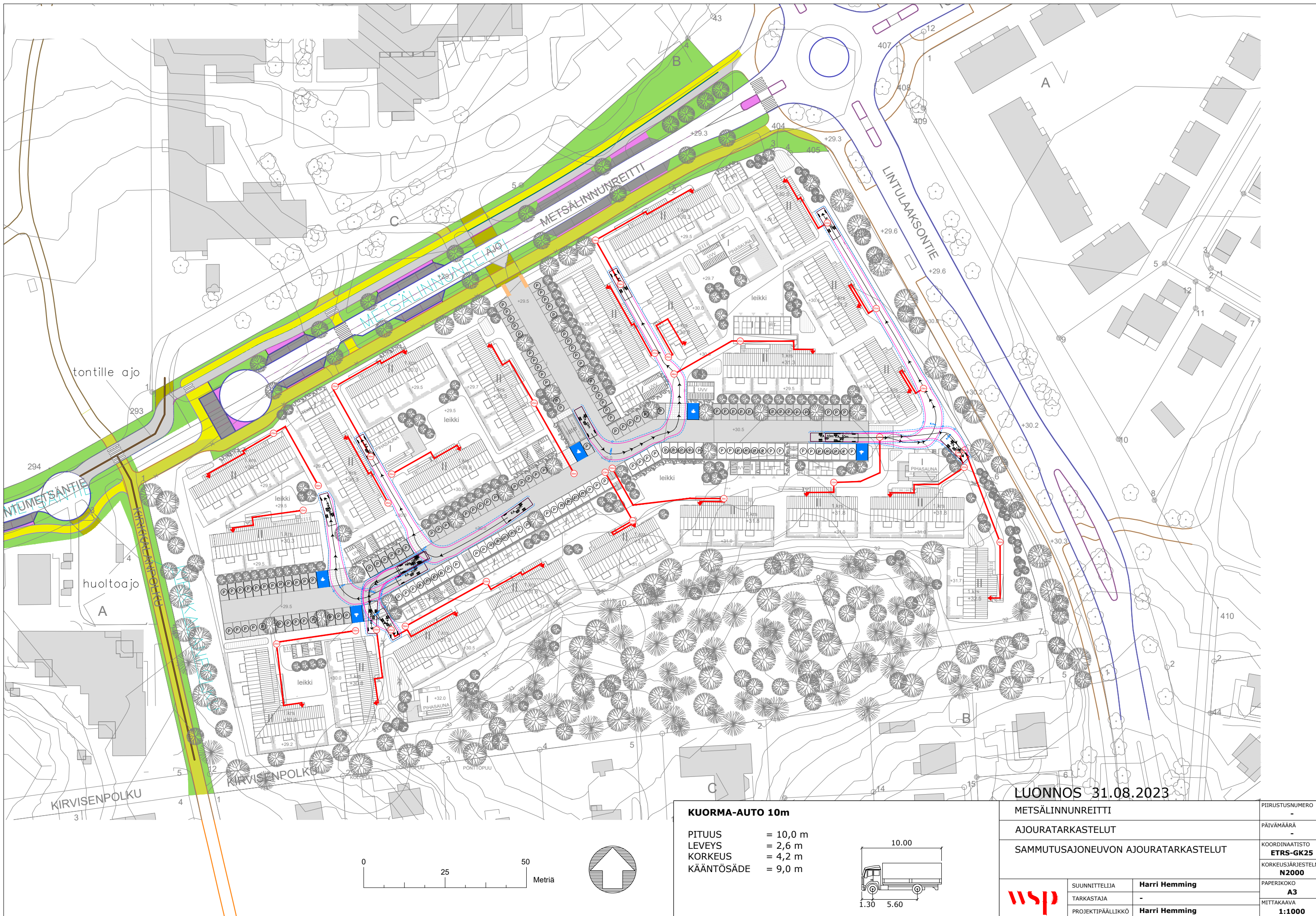
Kaikki polkupyöräpaikat ovat runkolukittavia.

1:1000

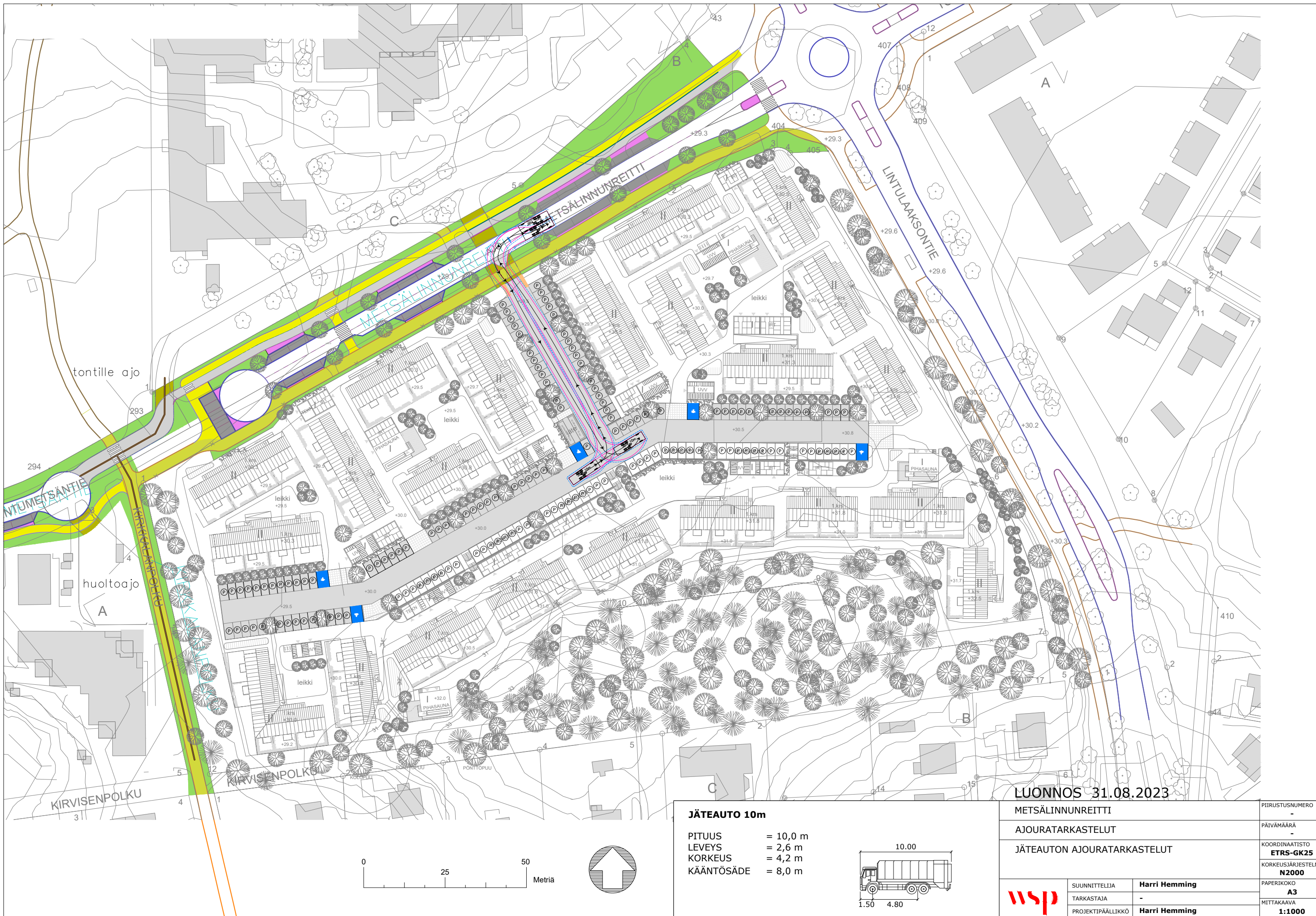


LUONNOS 31.08.2023

METSÄLINNUNREITTI			PIIRUSTUSNUMERO	-
LIIKENNEJÄRJESTELYT			PÄIVÄMÄÄRÄ	-
ASEMAPIIRROS			KOORDINAATISTO	ETRS-GK25
			KORKEUSJÄRJESTELMÄ	N2000
	SUUNNITTELIJA	Harri Hemming	PAPERIKOKO	A3
	TARKASTAJA	-	MITTAKAAVA	1:1000
	PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ	Harri Hemming		



KUORMA-AUTO 10m		METSÄLINNUNREITTI		PIIRUSTUSNUMERO
PITUUS	= 10,0 m	AJOURATARKASTELUT		-
LEVEYS	= 2,6 m	SAMMUTUSAJONEUVON AJOURATARKASTELUT		PÄIVÄMÄÄRÄ
KORKEUS	= 4,2 m			-
KÄÄNTÖSÄDE	= 9,0 m		KOORDINAATISTO	
			ETRS-GK25	
			KORKEUSJÄRJESTELMÄ	
			N2000	
			PAPERIKOKO	
		TARKASTAJA	Harri Hemming	A3
		PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ	-	MITTAKAAVA
			Harri Hemming	1:1000

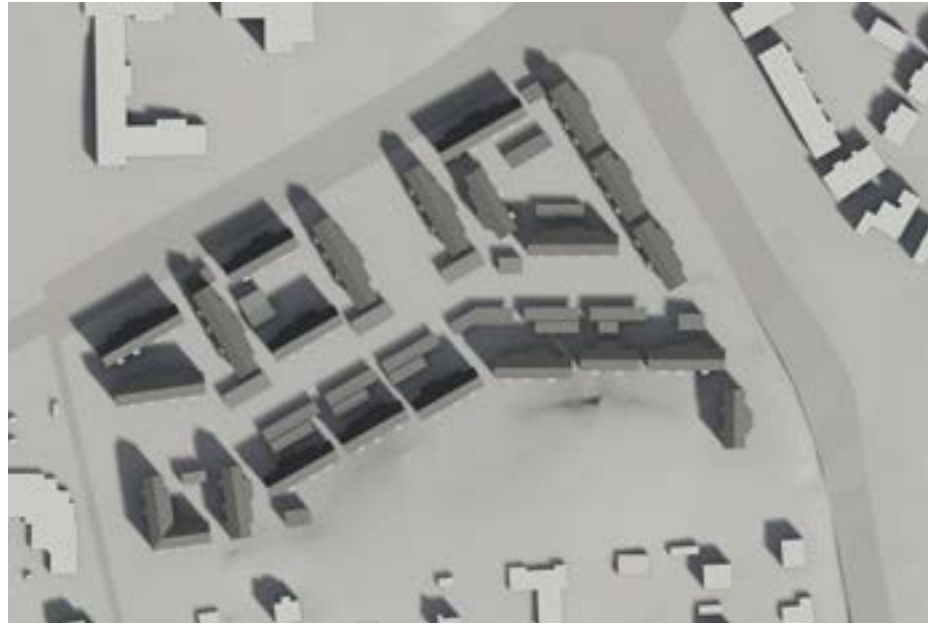


LUONNOS 31.08.2023

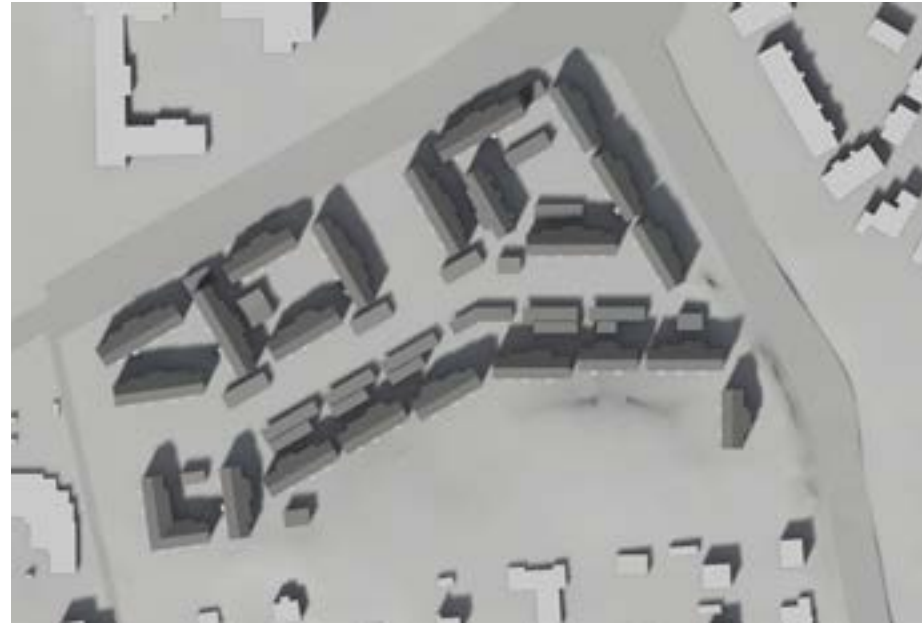
JÄTEAUTO 10m			PIIRUSTUSNUMERO
PITUUS	= 10,0 m		-
LEVEYS	= 2,6 m		PÄIVÄMÄÄRÄ
KORKEUS	= 4,2 m		-
KÄÄNTÖSÄDE	= 8,0 m		KOORDINAATISTO
			ETRS-GK25
			KORKEUSJÄRJESTELMÄ
			N2000
			PAPERIKOKO
			A3
			MITTAKAAVA
			1:1000
METSÄLINNUNREITTI			
AJOURATARKASTELUT			
JÄTEAUTON AJOURATARKASTELUT			
SUUNNITTELIJA	Harri Hemming		
TARKASTAJA	-		
PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ	Harri Hemming		

VARJOTUTKIELMAT

KEVÄTPÄIVÄNTASAUS



10:00



14:00



18:00

KESÄPÄIVÄNSEISAUS



10:00



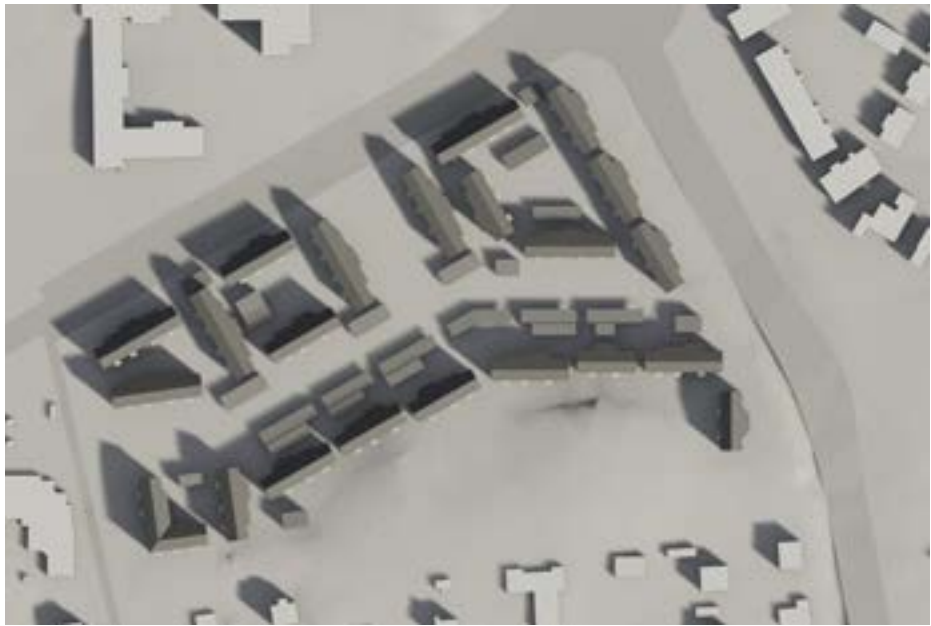
14:00



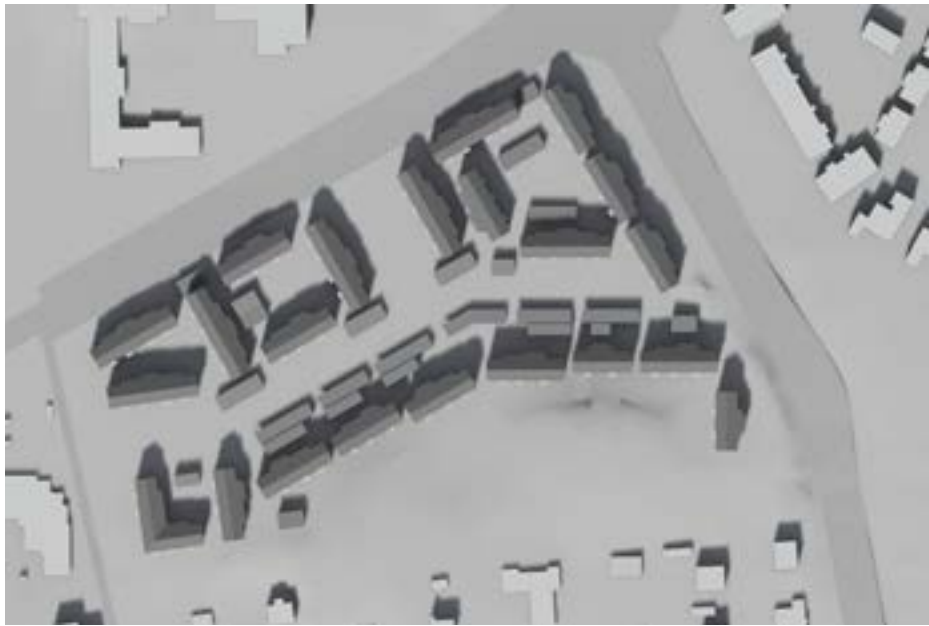
18:00

VARJOTUTKIELMAT

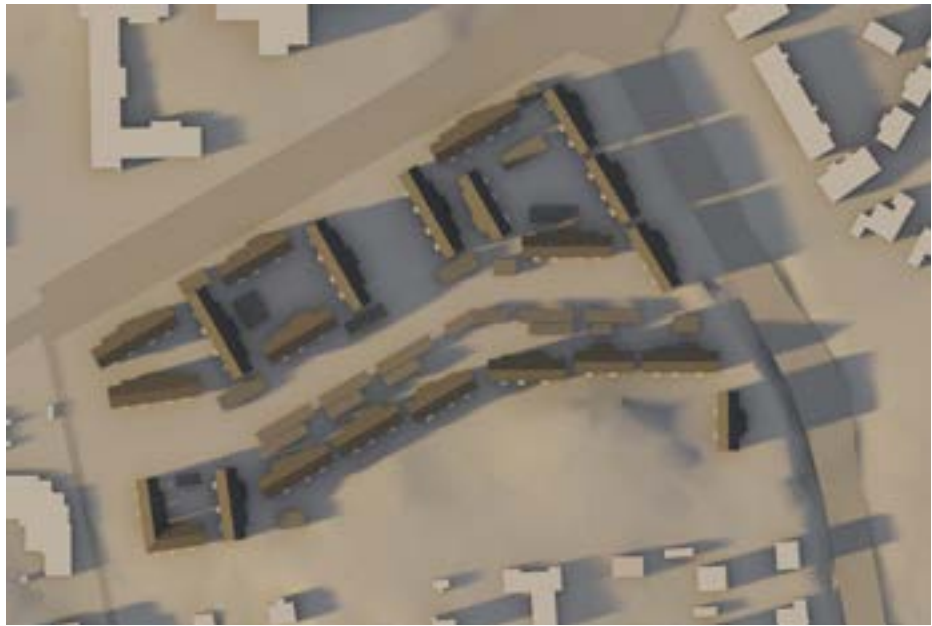
SYYSPÄIVÄNTASAUS



10:00



14:00



18:00

TALVIPÄIVÄNSEISAUS



10:00

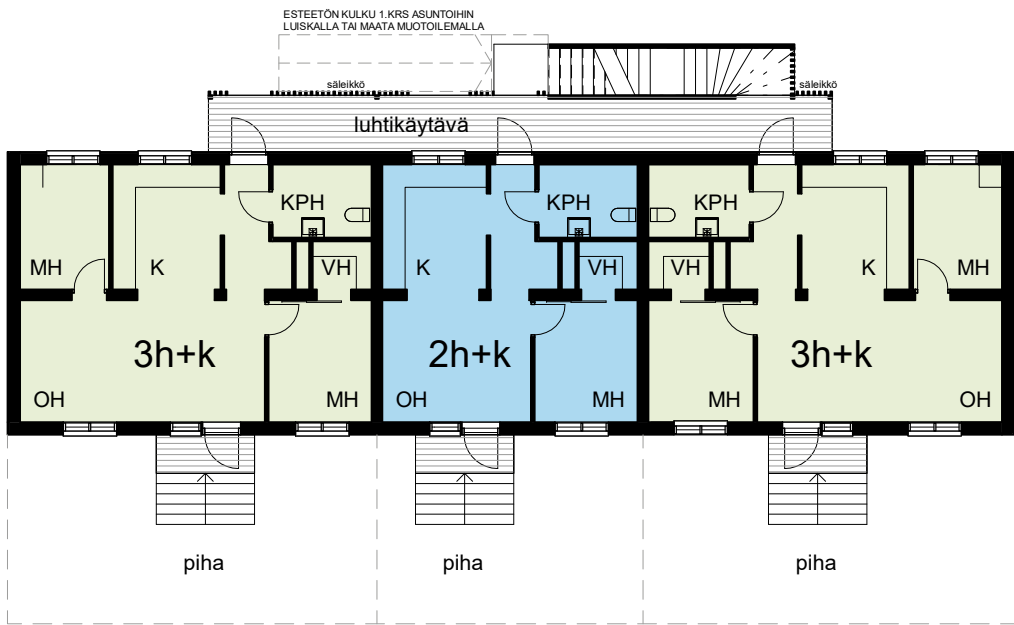


14:00

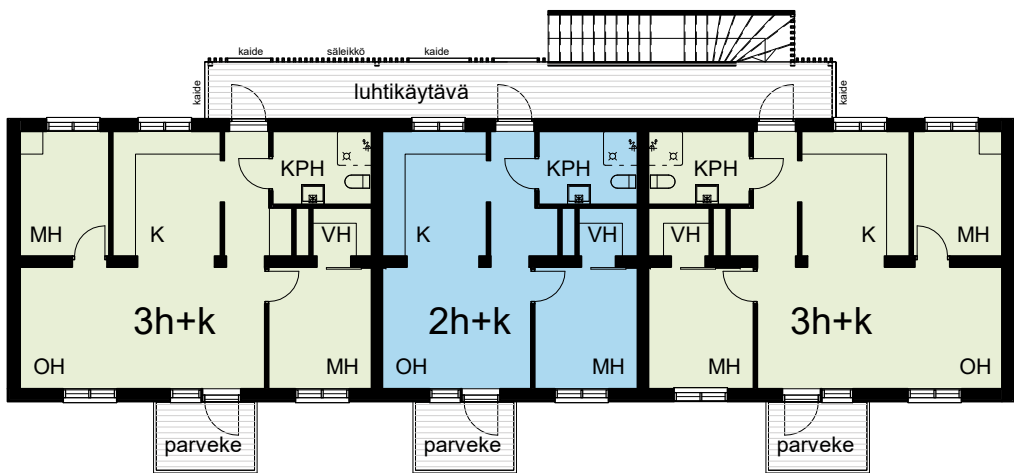


18:00

BOKLOK - ESIMERKKIRAKENNUS



Pienkerrostalon esimerkkipohja, 1. krs



Pienkerrostalon esimerkkipohja, 2. krs

BOKLOK - TOTEUTUNEITA ASUNTOKOhteita





NÄKYMÄ LINTULAAKSONTIELTÄ