



arkkitehdit

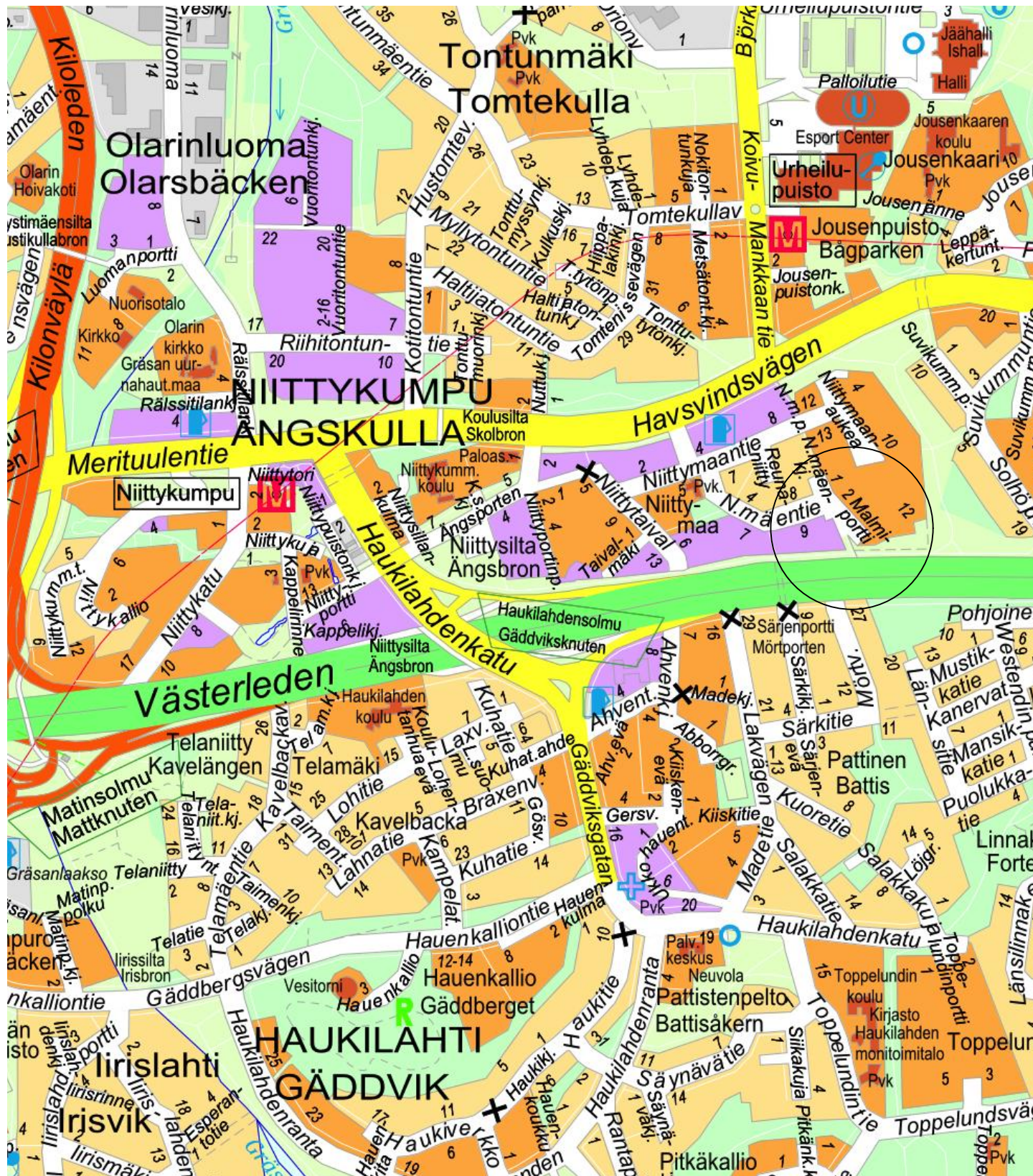


KORTTELISUUNNITELMA

MALMIPORTTI

212220

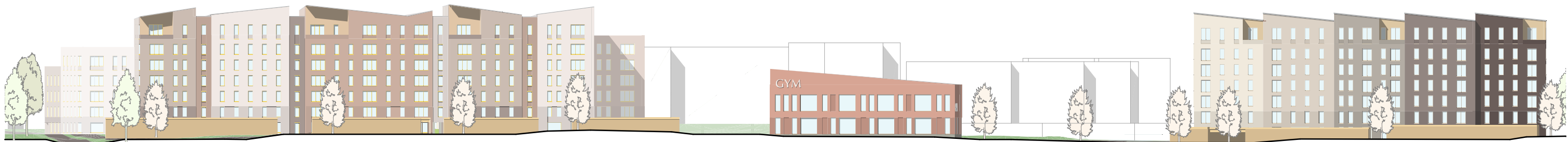
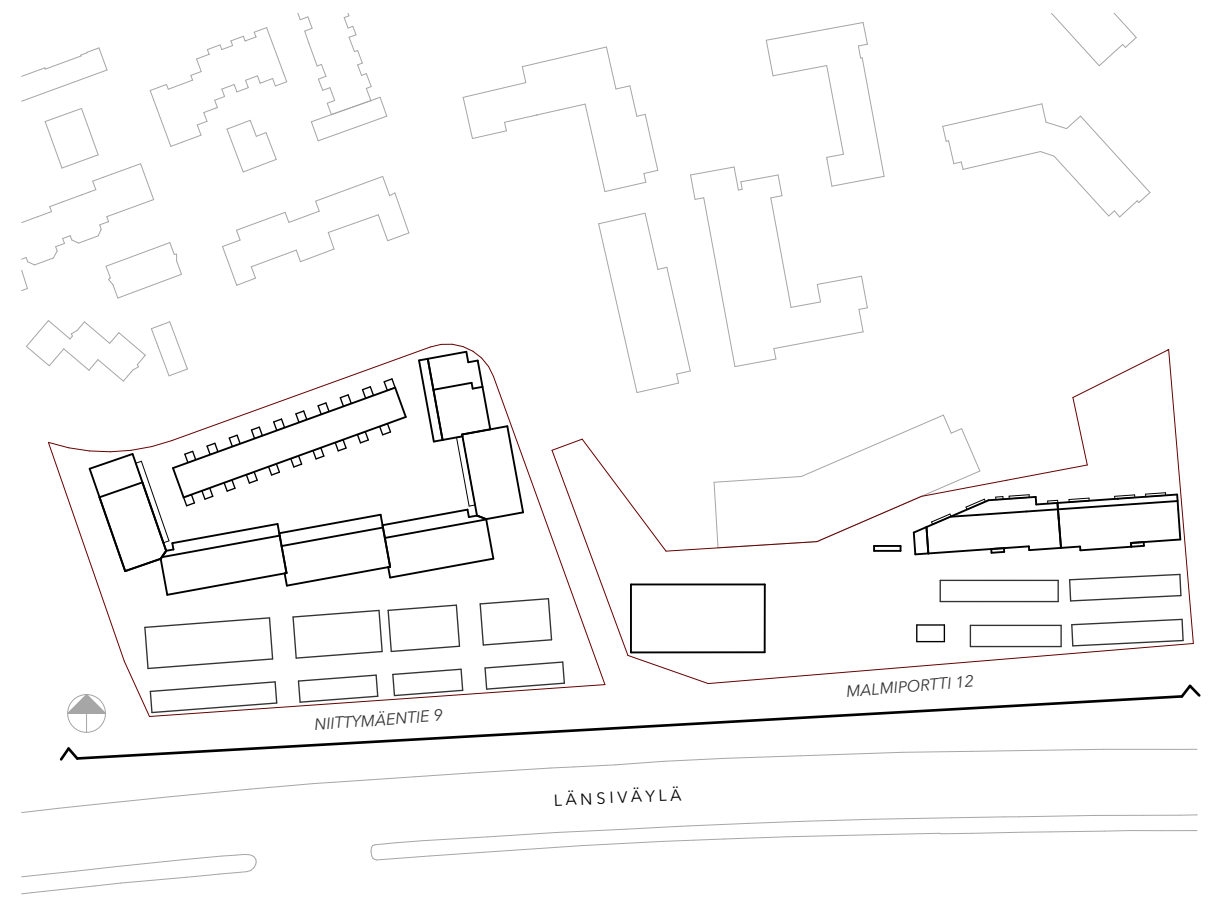
6.3.2025



SIJAINTI 1:10 000



RAKEISUUS 1:5000



NIITYMÄENTIE 9

FRESSI-GYM

MALMIPORTTI 12

0 5 10 20 50 100 m

ALUEJULKISIVU ETELÄÄN 1:750

NIITYSILTA

NIITYMAA

SUVIKUMMUNREUNA

SUVIKUMPU

HAKALEHTO



SÄRJENPORTTI,
ALIKULKU

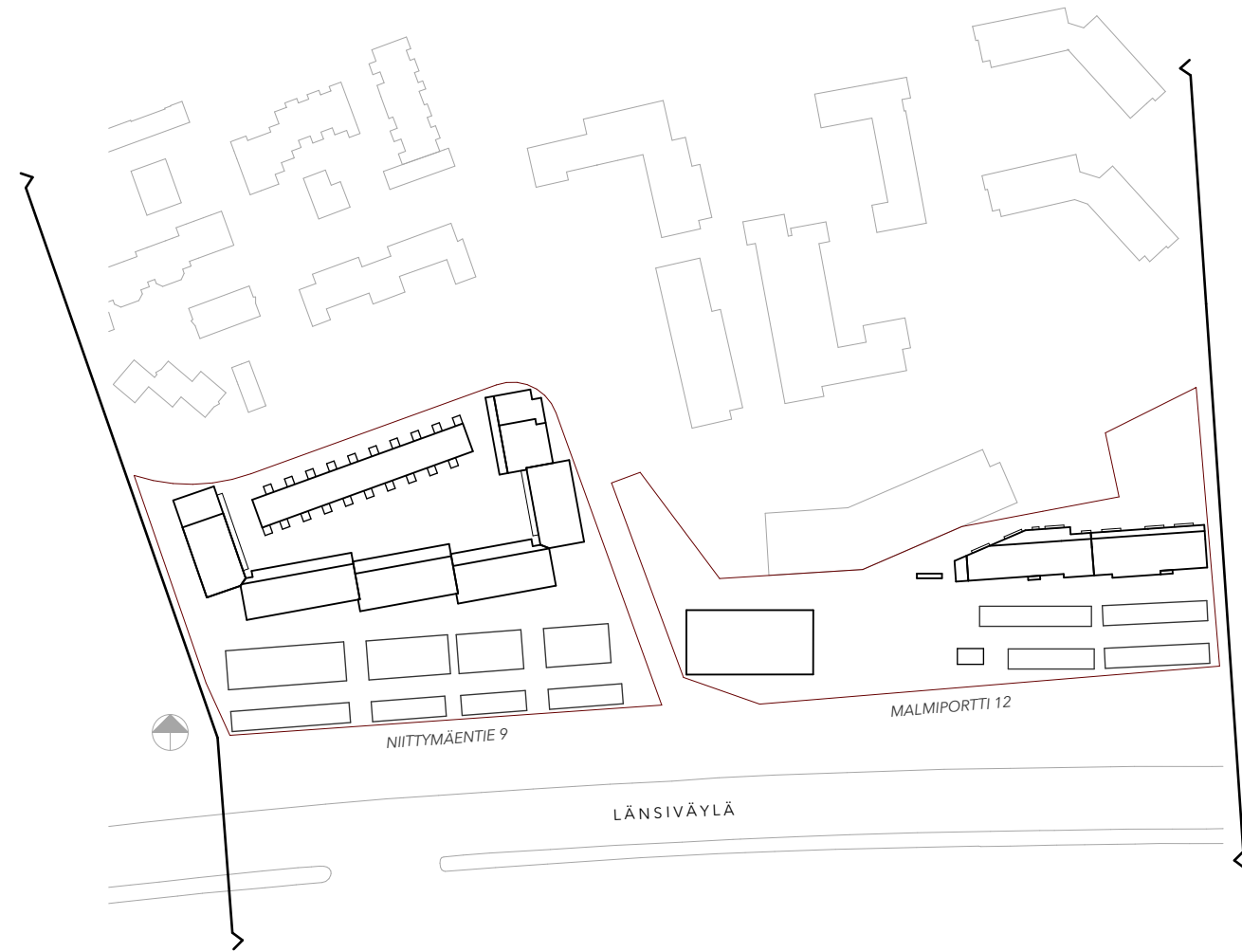
NIITYMÄENTIE 9

MALMIPORTTI 12

WESTENDIN-HAKALEHDON
YLIKULKU

0 10 25 50 100 200 500 m

ALUEJULKISIVU ETELÄÄN 1:3000



ALUEJULKISIVU LÄNTEEN 1:750



ALUEJULKISIVU ITÄÄN 1:750

SELOSTUSHANKKEESTA

Perustiedot ja nykytilanne

Kaava-alueen tontit sijoittuvat Espoon Niittykumpuun, Länsiväylän pohjoispuolelle. Lännen puoleisella tontilla sijaitsee nykyinen toimistorakennus ja sen maanalainen kellarikerros, jonne johtaa ajoluiska rakennuksen eteläpuolelta. Muuten lännen puoleinen tonttialue koostuu lähinnä laajasta asfaltoidusta maanpäällisestä pysäköintialueesta ja sitä rajaavista nurmialueista. Tontin itä- ja pohjoissivut rajautuvat puurivistöihin.

Itäpuolen tontilla ei sijaitse nykyisiä rakennuksia. Itäpuolen tontti on pääosin puistikkoa, jonka lävitse kulkee myös avo-oja itä-länsi suunnassa, lähellä tontin etelärajaa. Idän tontti rajautuu pohjoisreunastaan olevaan pysäköintirakennukseen, ja itäsivustaan kaupungin viheralueeseen, Reunaniittyyn.

Kaupunkikuva ja maisemalliset arvot

Asuinkortteleiden julkisivut luovat vahvat siluetit Länsiväylän suuntaan. Korkeimmat rakennusmassat suojaavat kortteleiden sisäpihoja Länsiväylän aiheuttamalta meluhaitalta. Niittymäentien korttelin itä- ja länsisiipi ovat eteläistä, Länsiväylän mukaista rakennusmassaa matalampia, ja lisäävät näin sisäpihan aamu- ja ilta-auriongon valoisuusolosuhteita. Korttelin rakennusmassat yhtyvät ympäröivään, rivitalovaltaiseen asuinalueeseen Niittymäentien varrelle rakentuvien kaksikerroksisten rivitalojen kautta.

Itäisen tontin, Malmiportin korttelipiha avautuu aamu- ja ilta-auringolle, sekä kohti Reunaniittyä. Tonttien välillä, sekä tonttialueilla on kiinnitetty erityistä huomioita kävely-ympäristöön rakennuksien massajaotteluilla, maantason sisäänvedoilla ja julkisivumateriaaleilla sekä viheralueiden maksimoinnilla. Molempien kortteleiden tonttien eteläreunalle on sijoitettu pysäköintikatokset Länsiväylän meluhaitan minimoimiseksi, sekä tonttialueiden yksityisyyden lisäämiseksi. Itäisen tontin lounaiskärkeen sijoittuu liikerakennus alueen julkisimpaan ja helposti saavutettavimpaan kohtaan.

Arkkitehtoniset periaatteet

Kaavan viitesuunnitelma luo alueelle monimuotoista kaupunkikuvaa. Asuinkortteleiden rakennusmassat levittäytyvät itä-länsi suunnassa korttelin eteläisivulle suojaosan sisäpihan saavuttamiseksi. Laajoja yhtenäisiä rakennusmassoja on jaoteltu porrastuksin ja vaihtuvin pintamateriaalein, jotka luovat yhdestä yhtenäisestä rakennusmassasta monta pienimittakaavaisempaa rakennusta. Muotokieltä ja massojen jaottelua on vahvistettu polveilevilla kattomuodoilla. Ilmanvaihtokonehuoneet toteutetaan rakennusten ylimpään kerrokseen, osaksi rakennusten kattomaaailmaa.

Maanläheiset, murretun väriset julkisivut ovat tiilestä muurattuja. Ikkunakarmit ja pellitykset sävytetään ruskeankeltaisiksi tai punertaviksi. Kaltevat katot toteutetaan konesaumattuina peltikattoina, Tasakatot bitumikermillä tai viherkattoina, korttelisuunnitelmassa esitetyn mukaisesti. Kattojen rakenteissa tulee huomioida aurinkopaneelien mahdollistaminen.

Kortteleiden sisäpihoille avautuu pitkät parvekelinjat, ja jokaisella asunnolla on omat lasitetut parvekkeensa. Parvekelaattojen alapinnat ja parvekkeiden väliseinät ovat puupaneloituja. Rakennusten parvekelinjat sulautetaan osaksi rakennuksien arkkitehtuuria.

Liikenne ja yhteydet

Tonttien liikenne sovitetaan olemassa olevaan kaupunki-infraan. Olemassa oleviin pyöräily- ja jalankulkuväyliin liitytään poluilla ja uusilla tontin sisäisillä jalankulkuväylillä, jotka toimivat myös huolto- ja pelastusliikenteen käytössä. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiin on kiinnitetty erityistä huomiota, minimoiden Länsiväylän aiheuttamat meluhaitat. Jalankulkuyhteyksiä on korostettu tonttien välillä niin, että molemmilta tonteilta on monipuoliset yhteydet ympäristöön. Niittymäentien eteläisen rakennusmassan läpi kulkee keskeinen jalankulkuyhteys porttikongin läpi, jotta tonttiliikenteen jalankulun yhteydet etelään toimisivat korttelin sisällä sujuvasti. Läntisen korttelialueen luoteisnurkasta erotetaan alue yleiseksi pysäköintialueeksi, joka tulee korvaamaan Niittymäentiellä nykyisellään sijaitsevat kadunvarsipaikat. Muutoksella sujuvoitetaan Niittymäentien liikennettä. Asuinkortteleiden ja liikerakennuksen pysäköinti sijoitetaan rakennusten eteläpuolelle, omille pysäköintialueilleen, asumisen osalta autokatoksiin, ja liikerakennuksen osalta maantasoon.

-	TYÖRYHMÄ
-	
<u>Tilaaajat:</u>	Fysioline Venture Oy Hannu Välikoski Pasi Heikkinen Pekka Minkkinen Jukka Aaltonen
	Invalidiliitto Ry Juha Kotikangas
<u>Maanomistajat:</u>	Fysioline Venture Oy Invalidiliitto Ry
<u>Konsultit:</u>	L Arkkitehdit Oy Teemu Immonen Anniina Jokinen Jarmo Kokkola Juho Kuovi Mira Sandström
	Nomaji maisema-arkkitehdit Oy Anni Järvitalo Minna-Maija Sillanpää
	Watec Juha-Pekka Saarelainen Lauri Harilainen
	WSP Finland Oy Juho Kero Aleksi Kankaanpää
<u>Espoon kaupunki:</u>	Aino Kuusimäki Mikko Malmström Jarmo Kulmala Jenny Asanti Marno Hanttu Mariika Lehto Sampo Sikiö Leena Ihalainen Kati Tolvanen (HTJ Oy) Topi Jormalainen (Ramboll) Aapo Pihkala

ALUSTAVAT LAAJUUSTIEDOT

NIITYMÄENTIE 9 15063

TONTIN PINTA-ALA
RO-KERROSALA, ASUMINEN
e^a
BRUTTOALA
josta lämmittämätöntä
AUTOPAIKKATARVE
POLKUPYÖRÄPAIKKATARVE

n. 9 786 m²
n. 9 560 k-m²
n. 0.98
n. 12 880 brm²
n. 150 brm²
101 ap
239 pp

MALMIPORTTI 12 15064

TONTIN PINTA-ALA
RO-KERROSALA
ASUMINEN
LIIKETILA
e^a
BRUTTOALA, ASUMINEN
josta lämmittämätöntä
BRUTTOALA LIIKETILAT
AUTOPAIKKATARVE
ASUMINEN
LIIKETILA
YHTEENSÄ
POLKUPYÖRÄPAIKKATARVE
ASUMINEN
LIIKETILA

n. 7 309 m²
n. 3 960 k-m²
n. 1 120 k-m²
n. 0.83
n. 5 430 brm²
n. 50 brm²
n. 1 350 brm²

42 ap
28 ap
70 ap

99 pp
28 pp

YHTEENSÄ

TONTTIEN PINTA-ALA
RO-KERROSALA
ASUMINEN
LIIKETILA
BRUTTOALA
AUTOPAIKKATARVE
HANKE
YLEINEN PYSÄKÖINTI
YHTEENSÄ
POLKUPYÖRÄPAIKKATARVE

n. 17 100 m²
n. 13 520 k-m²
n. 1 120 k-m²
n. 19 660 brm²

171 ap
20 ap
191 ap
366 pp

PYSÄKÖINTI

AUTOPAIKAT SUUNNITELMASSA			
MAANTASOPYSÄKÖINTI	P1	102	ap
KAUPUNGIN PYSÄKÖINTI	K1+P3	20	ap
MAANTASOPYSÄKÖINTI	P2	42	ap
MAANTASOPYSÄKÖINTI (liike)	P3	28	ap
YHTEENSÄ		192	ap

AUTOPAIKKANORMIT (yli 600 m metrolta)			
ASUMINEN (väh. 0,5ap/asunto)		1 ap / 95 k-m ²	
LIIKETILAT		1 ap / 40 k-m ²	
POLKUPYÖRÄPAIKKANORMI			
ASUMINEN		1pp / 40 k-m ²	

ASUMISEN PYSÄKÖINNISTÄ VOIDAAN VÄHENTÄÄ 10%
AUTOPAIKKAMÄÄRÄSTÄ, JOS PYSÄKÖINTI JÄRJESTETÄÄN
NIMEÄMÄTTÖMÄNÄ JA KESKITETYNÄ.

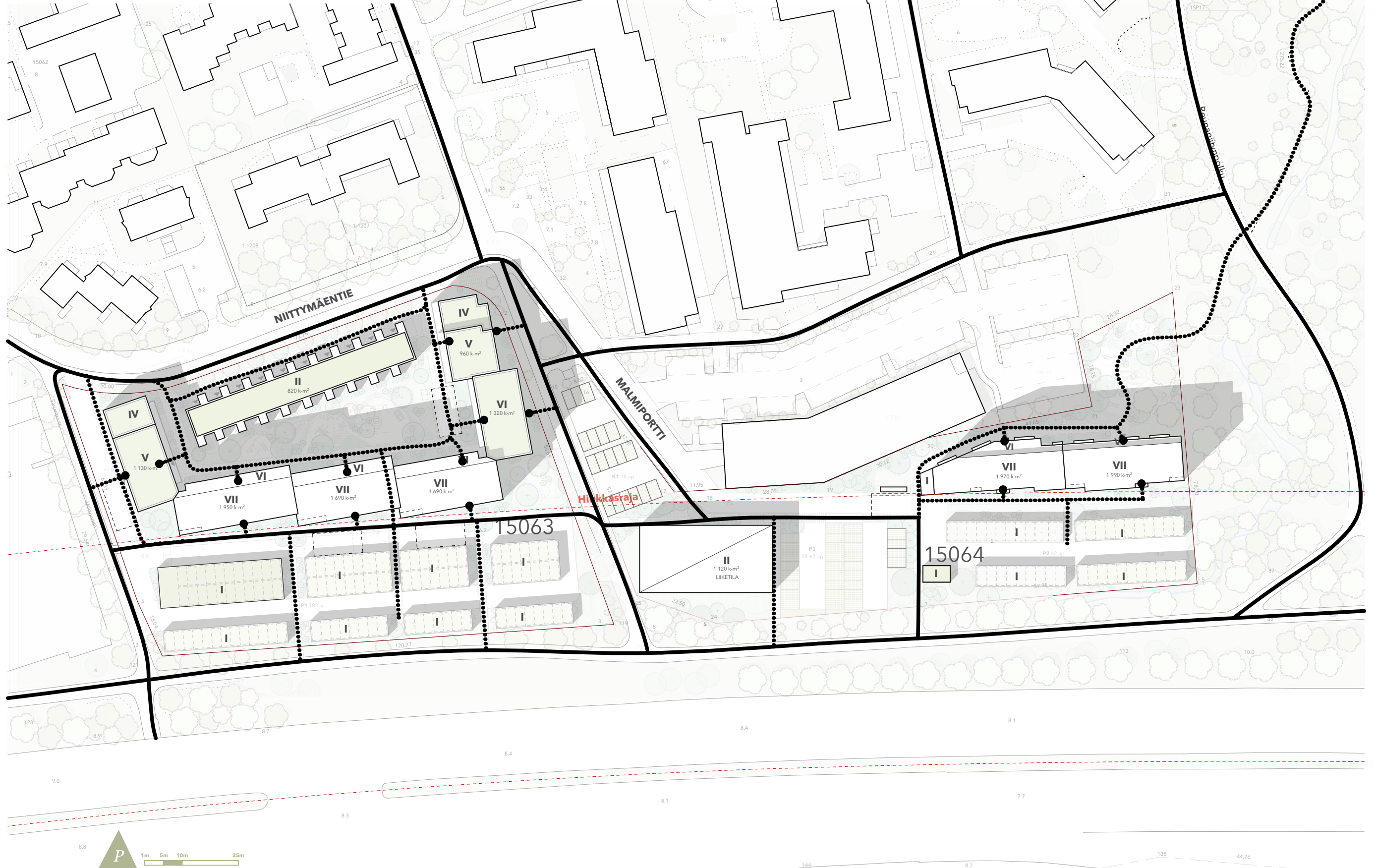




JALANKULKU

Kaikki esitetyt reitit ovat esteettömiä.

Kävelyreitit on esitetty mustin viivoin. Julkiset ja julkisluonteiset reitit on esitetty yhtenäisellä viivalla. Pisteviivalla on esitetty polut sekä yksityisemmän oloiset reitit.





PYÖRÄILY

Pyöräilyreitit on esitetty oranssilla, kaikki esitetyt reitit ovat esteettömiä.

POLKUPYÖRÄPAIKKATARVE 1PP/40 k-m²

Asukkaiden polkupyörien säilytyspaikat sijaitsevat;

- asuinrakennusten maantasokerroksissa, lämmin lukittu tila
- pysäköintialueen yhteydessä olevissa pyörävarastoissa, kylmä tila
- parvekevyöhykkeiden alla olevissa lukittavissa pihavarastoissa, kylmä tila
- sisäänkäyntien yhteydessä, runkolukittavat, katetut ulkopaikat (≤ 20 %)

Lisäksi pihaille on osoitettu ylimääräisiä vieraspyöräpaikkoja.

POLKUPYÖRÄPAIKAT SUUNNITELMASSA

NIITYMÄENTIE 9

Lukittu ja katettu tila

Runkolukittava, katettu ulkopaikka

192 pp
47 pp

MALMIPORTTI 12

Lukittu ja katettu tila, asuminen

Runkolukittava, katettu ulkopaikka, asuminen

Runkolukittava ulkopaikka, liiketila

80 pp
19 pp
28 pp

YHTEENSÄ

366 pp





PYÖRÄILY

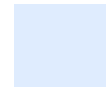
POLKUPYÖRÄSÄILYTYKSEN PERIAATTEET



1. Lukittu lämmin tila,
lattiapyöräpaikat 68%,
ripustetut paikat 32%



2. Lukittu kylmä tila,
a. liukuovet,
ripustetut
pyöräpaikat
b. ulkovarasto,
lattiapaikat 50%,
ripustetut 50 %



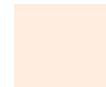
3. Runkolukittavat, kateut
ulkopyöräpaikat





PYÖRÄILY

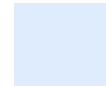
POLKUPYÖRÄSÄILYTYKSEN PERIAATTEET



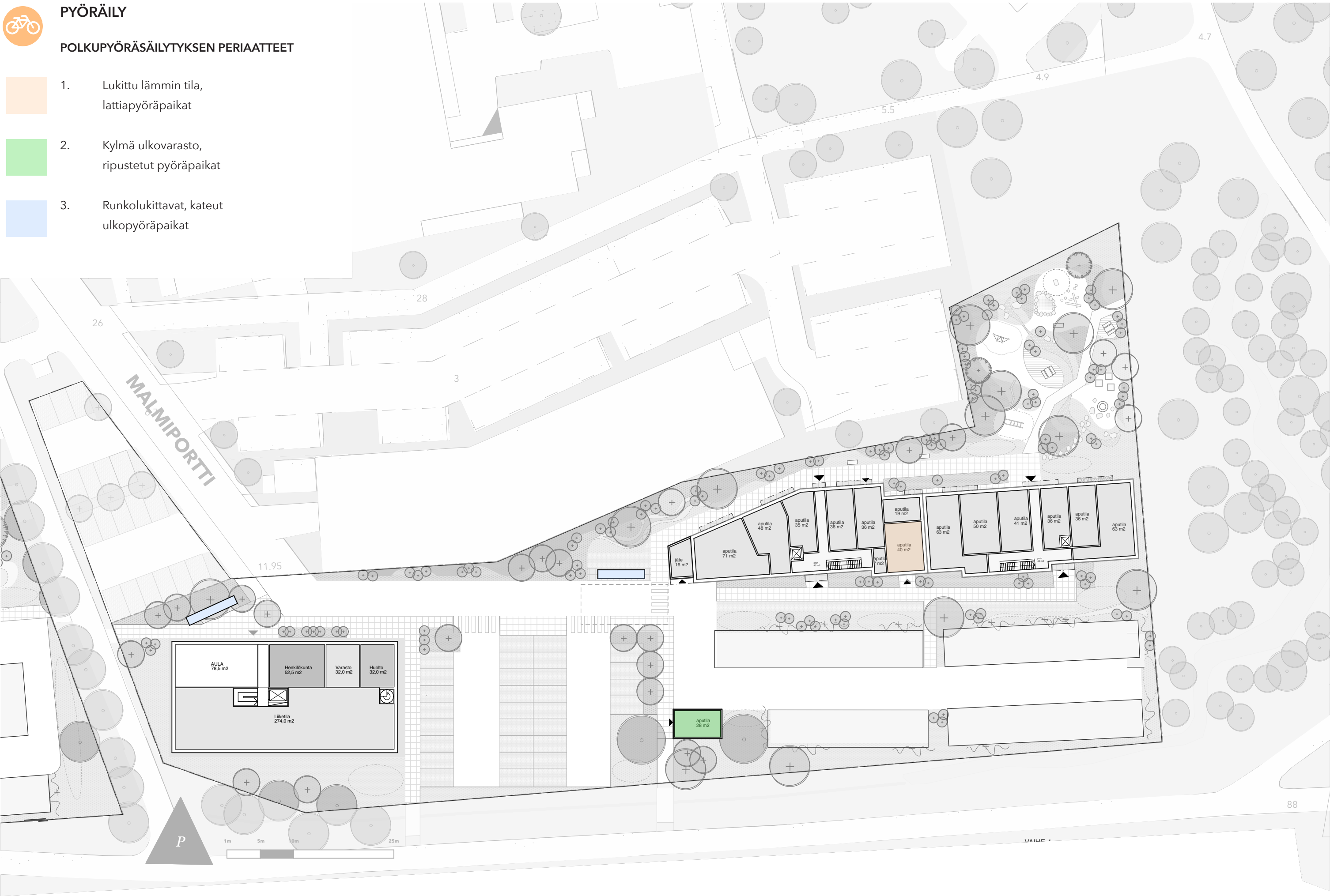
1. Lukittu lämmin tila,
lattiapyöräpaikat



2. Kylmä ulkovarasto,
ripustetut pyöräpaikat



3. Runkolukittavat, kateut
ulkopyöräpaikat





HENKILÖAUTOLIIKENNE & PYSÄKÖINTI

Yhtenäinen sininen viiva kuvaa moottoriliikenteelle omistettua väylää, joka on yhteyksissä kaava-alueen tonteille. Katkoviivalla merkityt reitit sijoittuvat joko pysäköintialueille tai tonttien hidaskaduille.

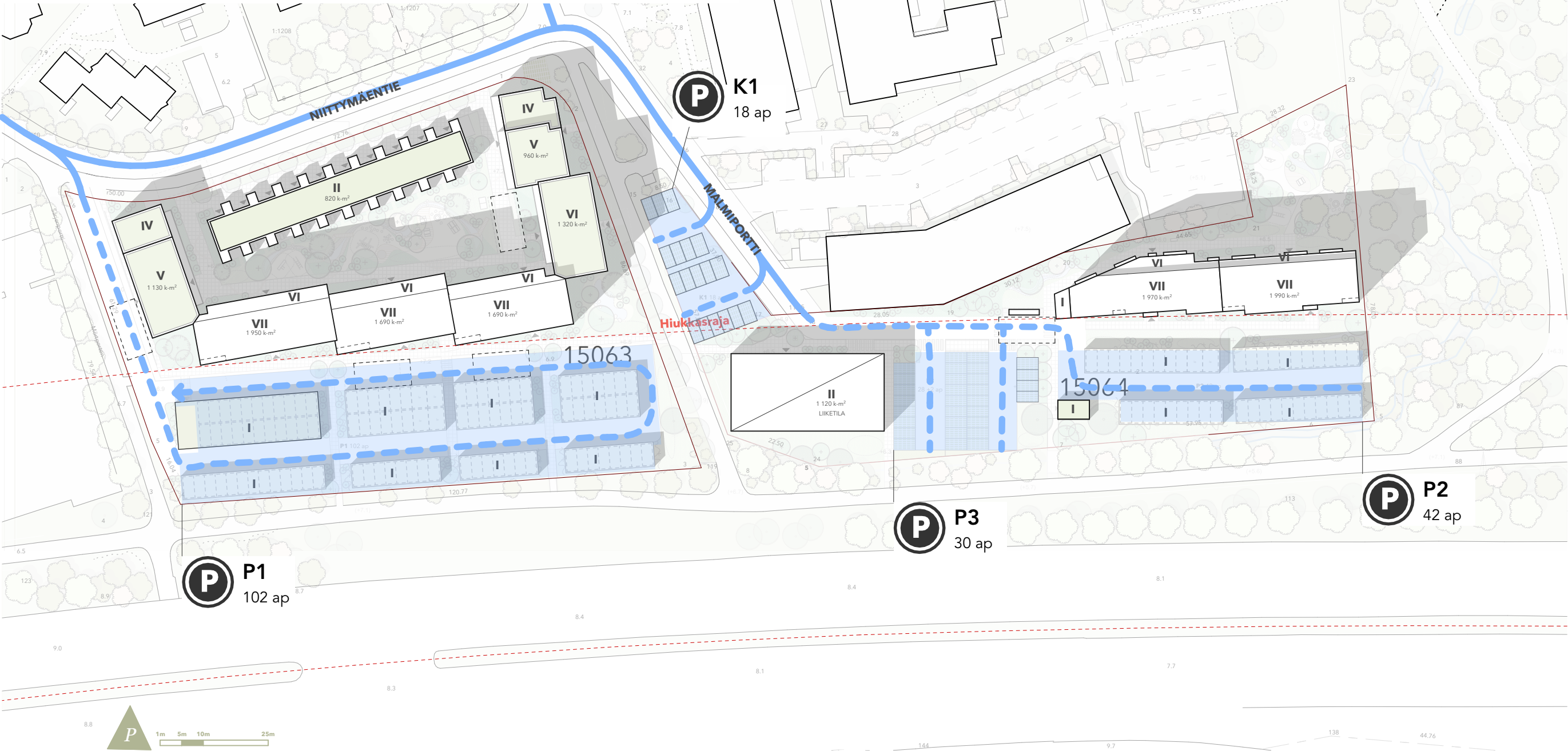


AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVA KAAVAMÄÄRÄYS

ASUMINEN 1 AP / 95 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 AP/asunto
LIIKETILA 1 AP / 40k-m²

Kaikki asuntojen autopysäköintipaikat sijaitsevat katoksissa. Niittymäentien nykyiset tienvarsipysäköinti paikat siirtyvät kaupungin uudelle K1 pysäköintialueelle Niittymäentien liikenteen sujuvoittamiseksi.

AUTOPAIKAT;	PYS.ALUE	TARVE	SUUNNITELMASSA
NIITTYMÄENTIE 9			
ASUMINEN	P1	101 ap	102 ap
MALMIPORTTI 12			
ASUMINEN	P2	42 ap	42 ap
LIIKETILA	P3	28 ap	28 ap
KAUPUNKI	K1 + P3	20 ap	20 ap (18 ap + 2 ap)



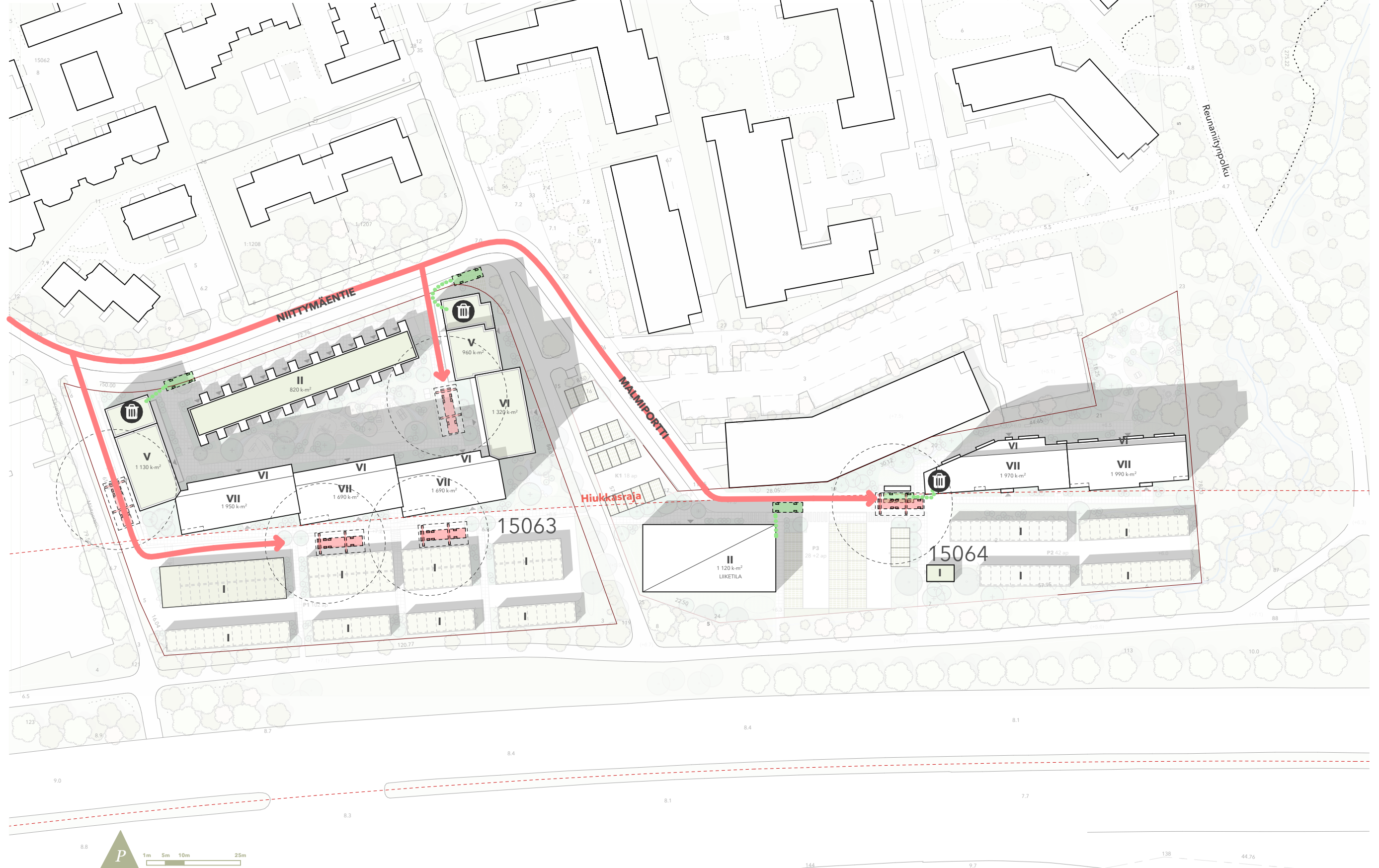


HUOLTO & PELASTUS

Punaiset viivat kuvaavat nostolavayksiköitä varten järjestettyjä pelastusteitä.

Vihreällä katkoviivalla merkityt reitit kuvaavat jätehuollon huoltoreittejä.

Omatoiminen pelastautuminen parvekeluukuin.



ALUSTAVAT PINTA-ALAT

NIITYMÄENTIE 9 15063

YHTEENSÄ

KERROSTALO
144 asuntoa 7 220 htm²

RIVITALO
10 asuntoa 730 htm²



NIITTYMÄENTIE 9 15063

YHTEENSÄ

KERROSTALO	
144 asuntoa	7 220 htm ²
RIVITALO	
10 asuntoa	730 htm ²



NIITTYMÄENTIE 9 15063

YHTEENSÄ

KERROSTALO
144 asuntoa 7 220 htm²

RIVITALO
10 asuntoa 730 htm²



ALUSTAVAT PINTA-ALAT

NIITYMÄENTIE 9 15063

YHTEENSÄ

KERROSTALO	
144 asuntoa	7 220 htm ²
RIVITALO	
10 asuntoa	730 htm ²

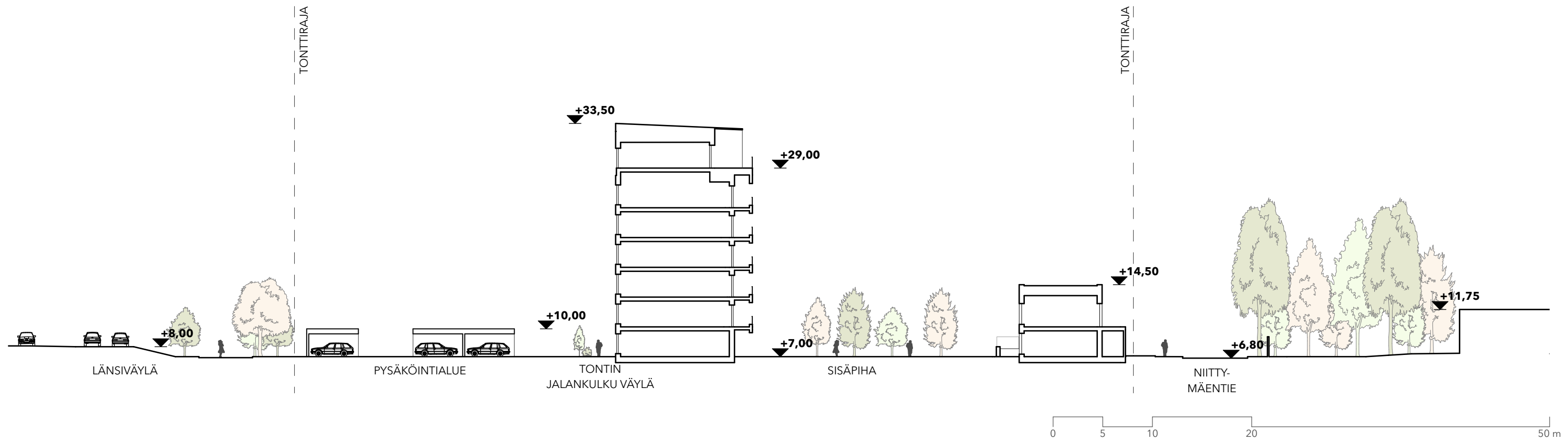
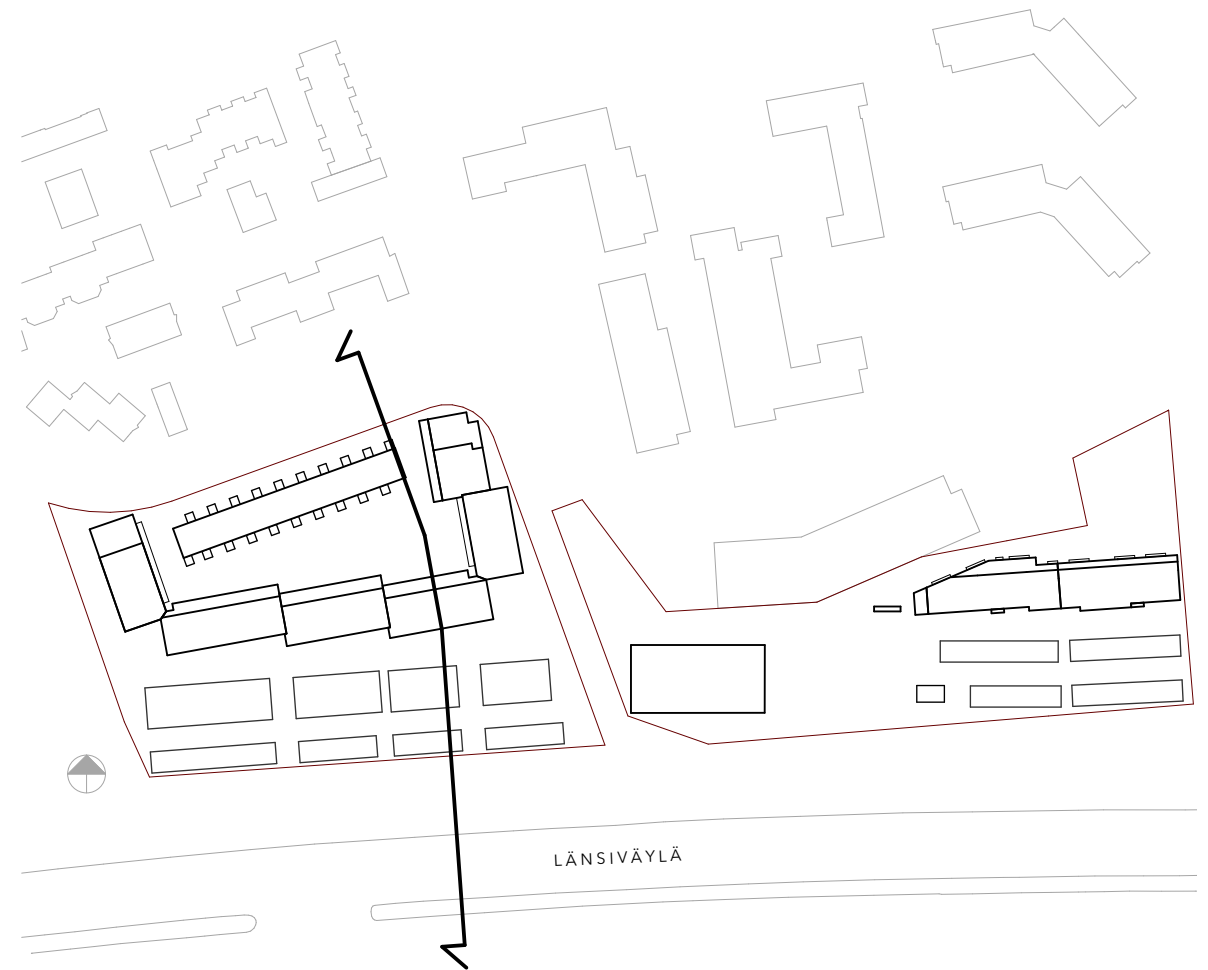


NIITYMÄENTIE 9 15063

YHTEENSÄ

KERROSTALO	
144 asuntoa	7 220 htm ²
RIVITALO	
10 asuntoa	730 htm ²







NIITTYMÄENTIE 9
JULKISIVUNÄKYMÄ ETELÄÄN



NIITTYMÄENTIE 9
JULKISIVUNÄKYMÄ POHJOISEEN

0 5 10 20 50 m







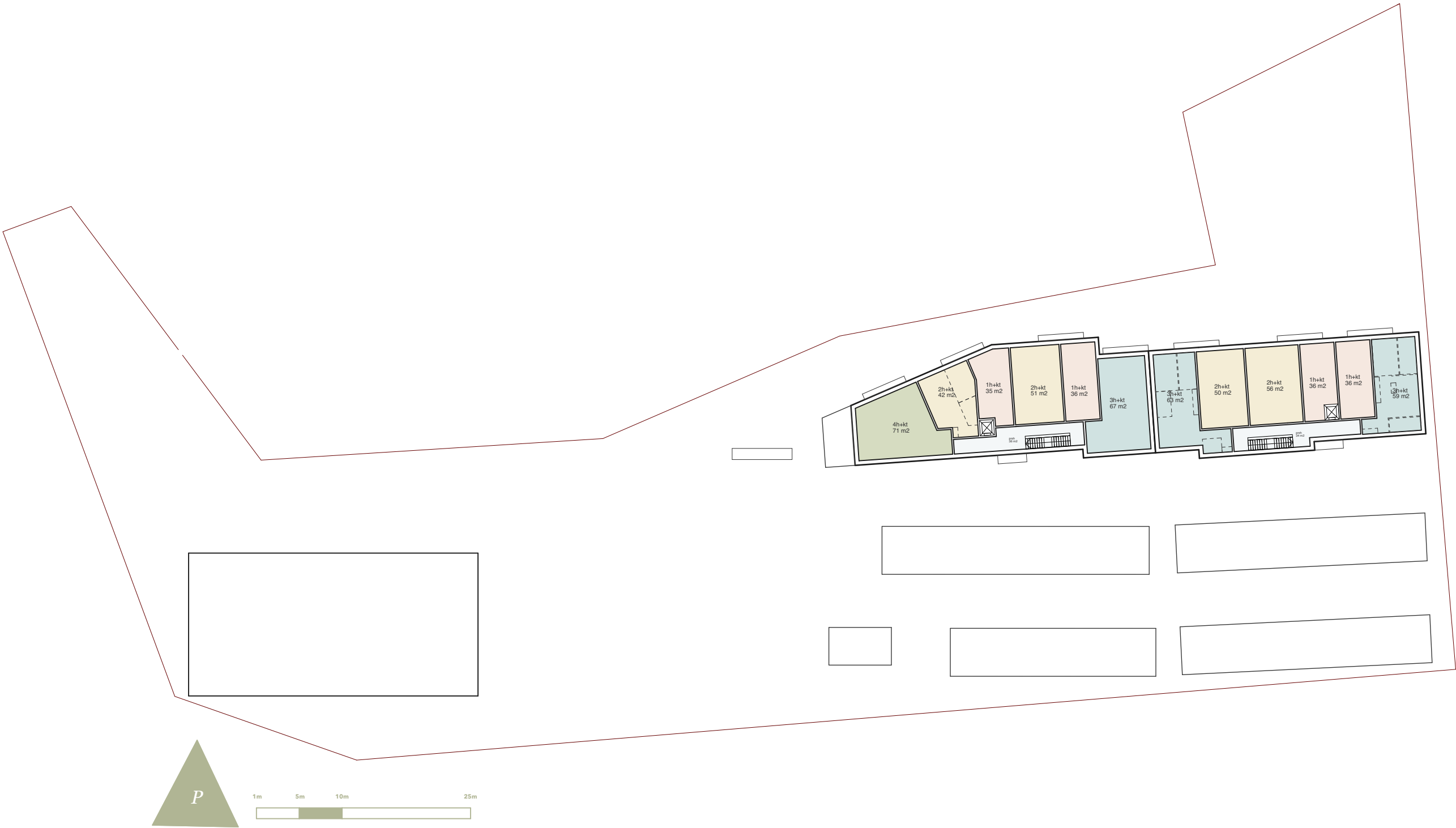
ALUSTAVAT PINTA-ALAT

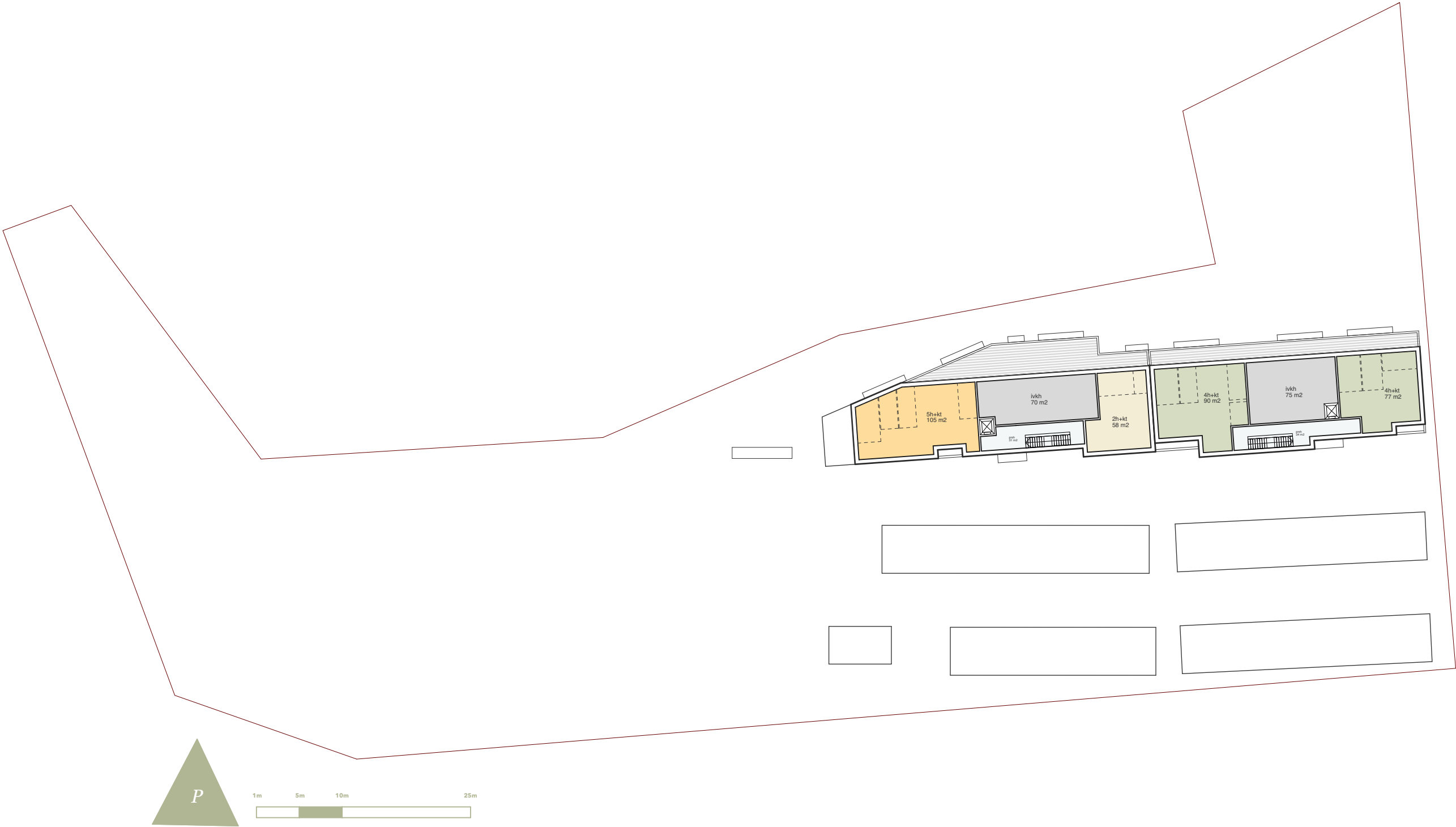
MALMIPORTTI 12 15064

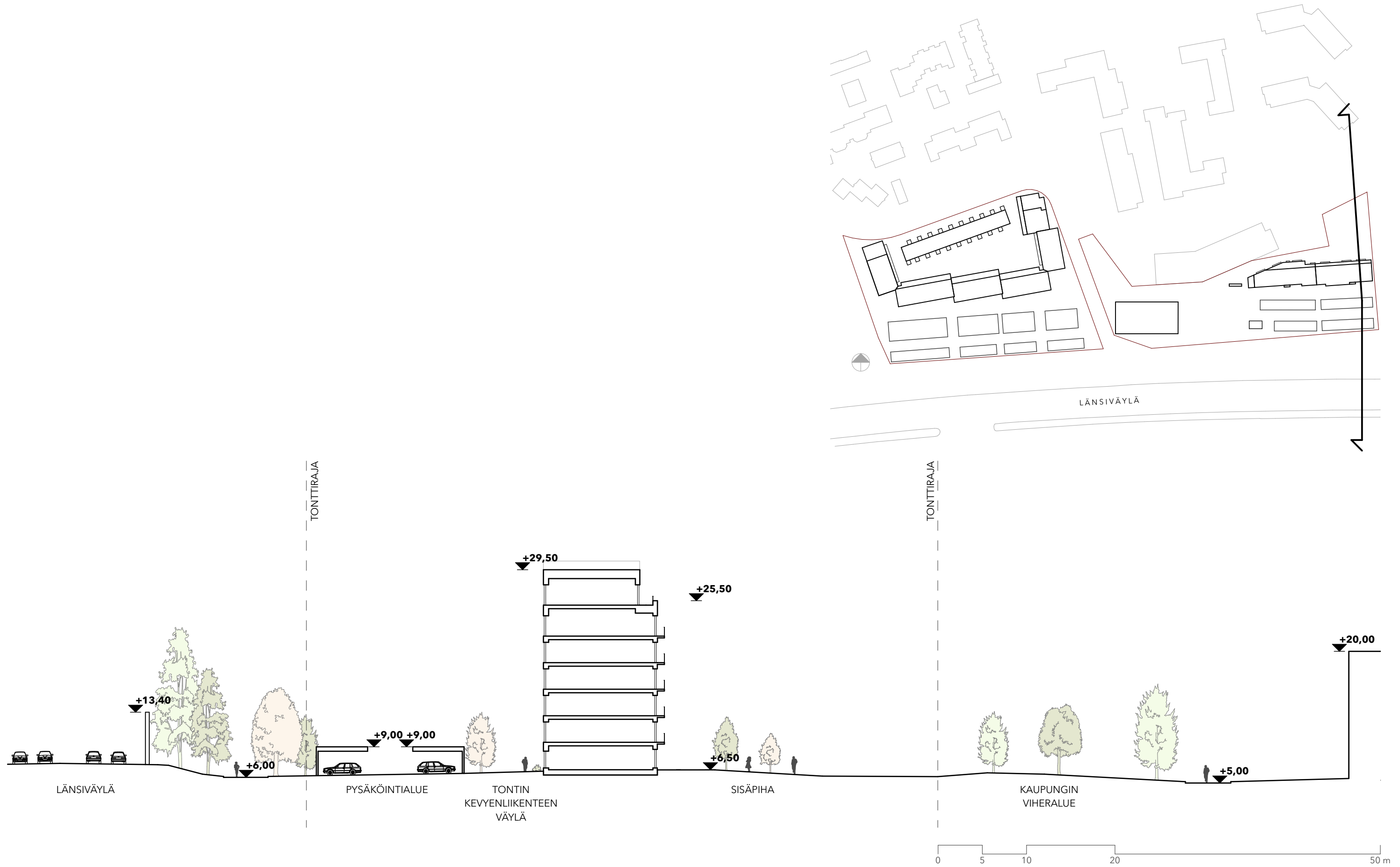
YHTEENSÄ
64 asuntoa 3330 htm²



YHTEENSÄ
60 asuntoa 3200 htm²

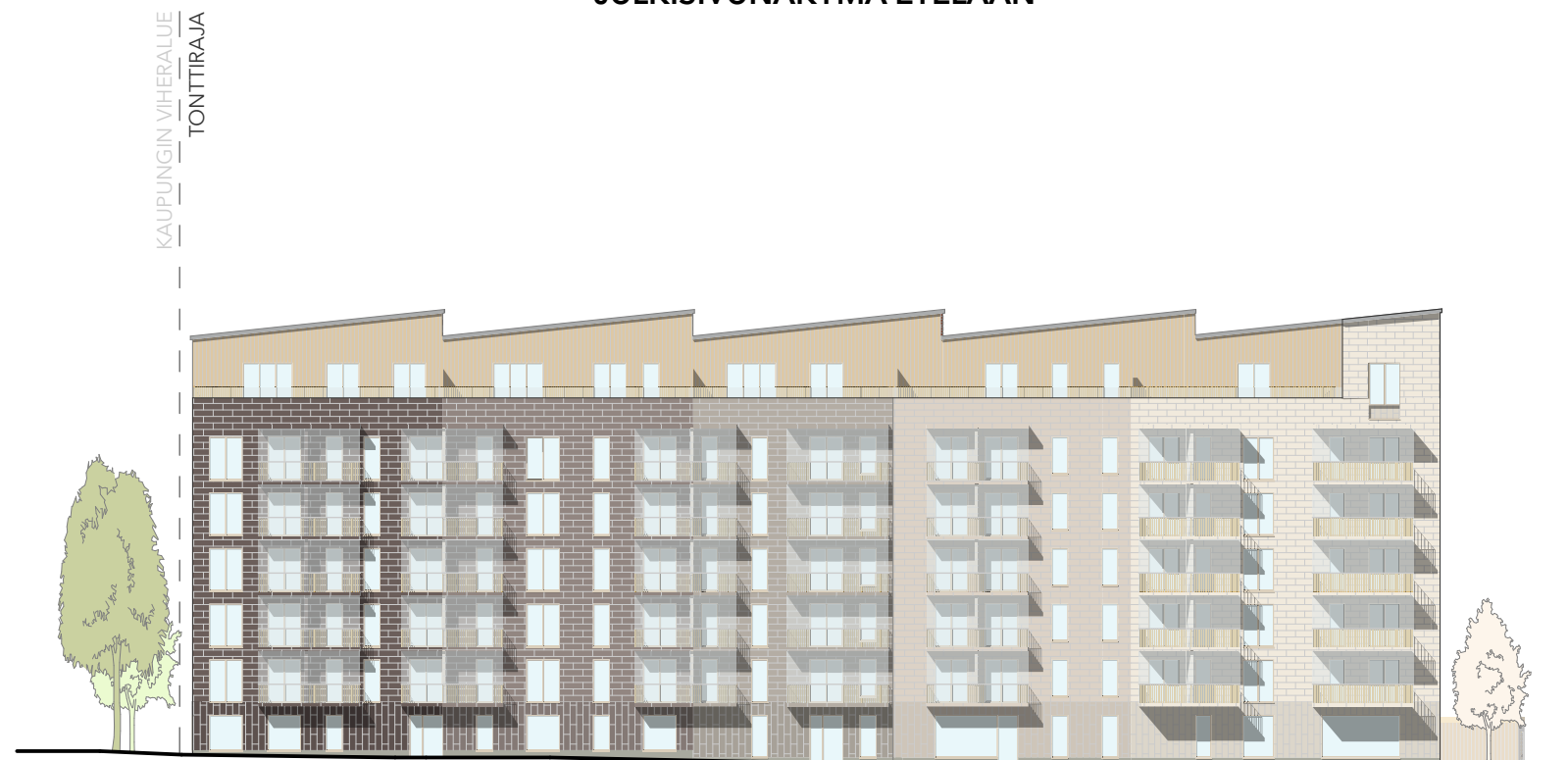








MALMIPORTTI 12
JULKISIVUNÄKYMÄ ETELÄÄN

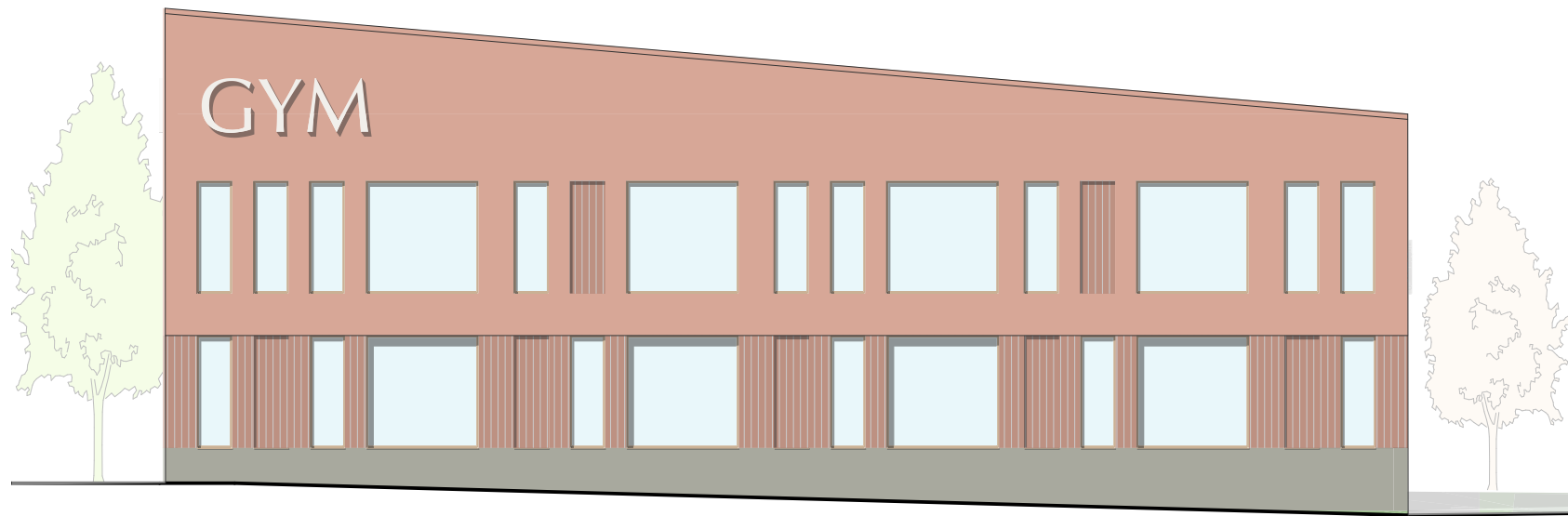


MALMIPORTTI 12
JULKISIVUNÄKYMÄ POHJOISEEN

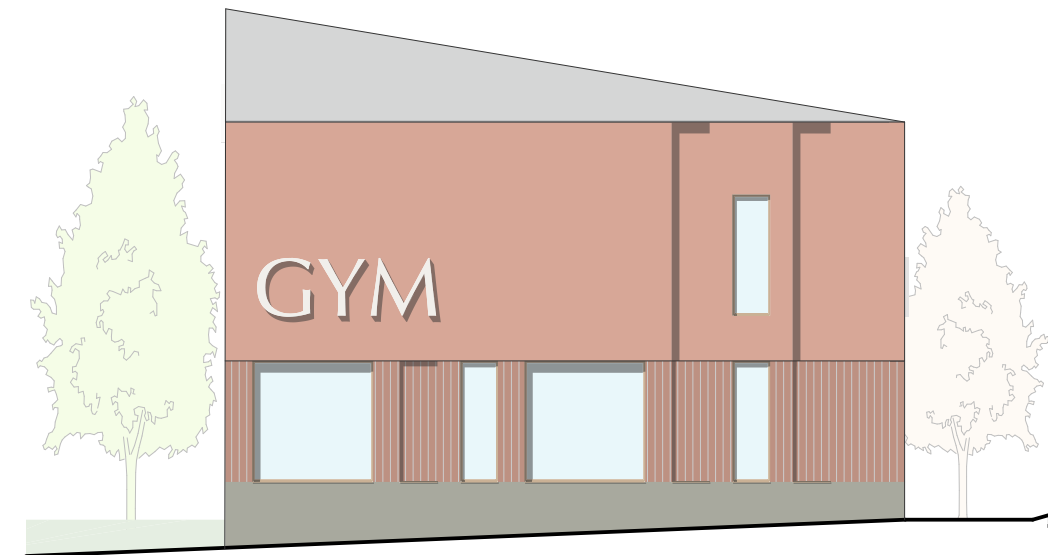
0 5 10 20 50 m



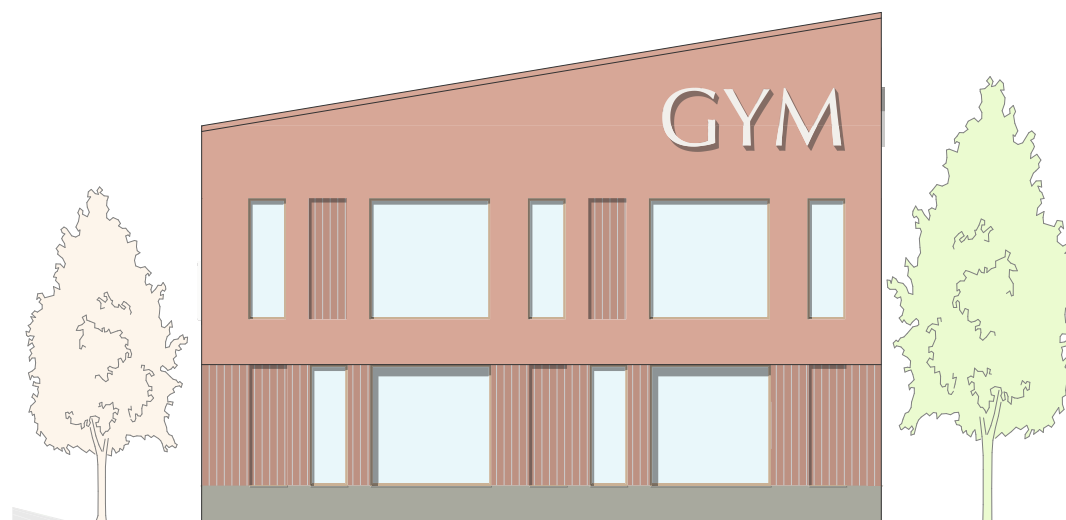




LIKERAKENNUS
JULKISIVUNÄKYMÄ ETELÄÄN



LIKERAKENNUS
JULKISIVUNÄKYMÄ ITÄÄN



LIKERAKENNUS
JULKISIVUNÄKYMÄ LÄNTEEN



LIKERAKENNUS
JULKISIVUNÄKYMÄ POHJOISEEN





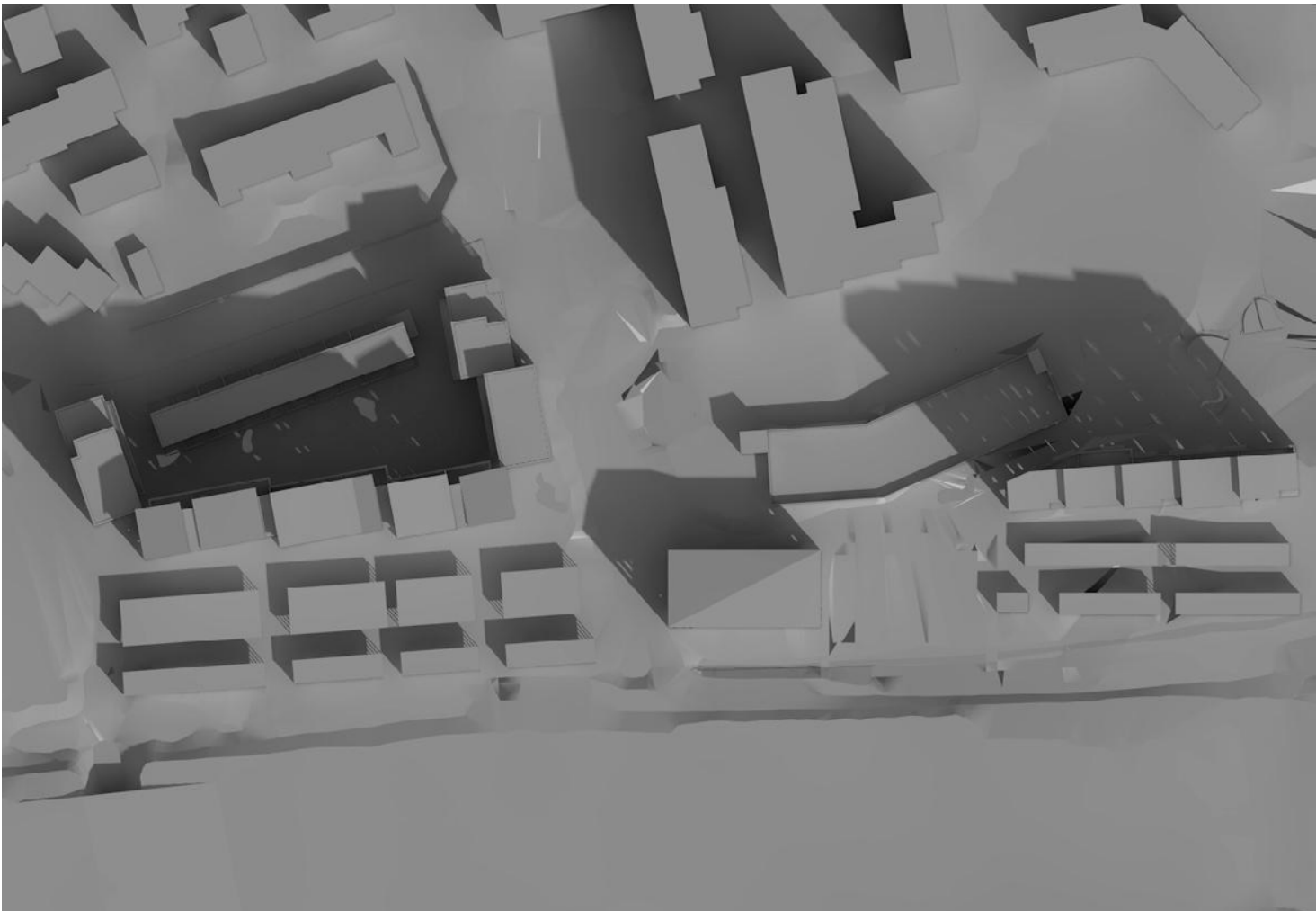


AKSELINÄKYMÄ **NIITTYMÄENKUJALTA** ETELÄÄN

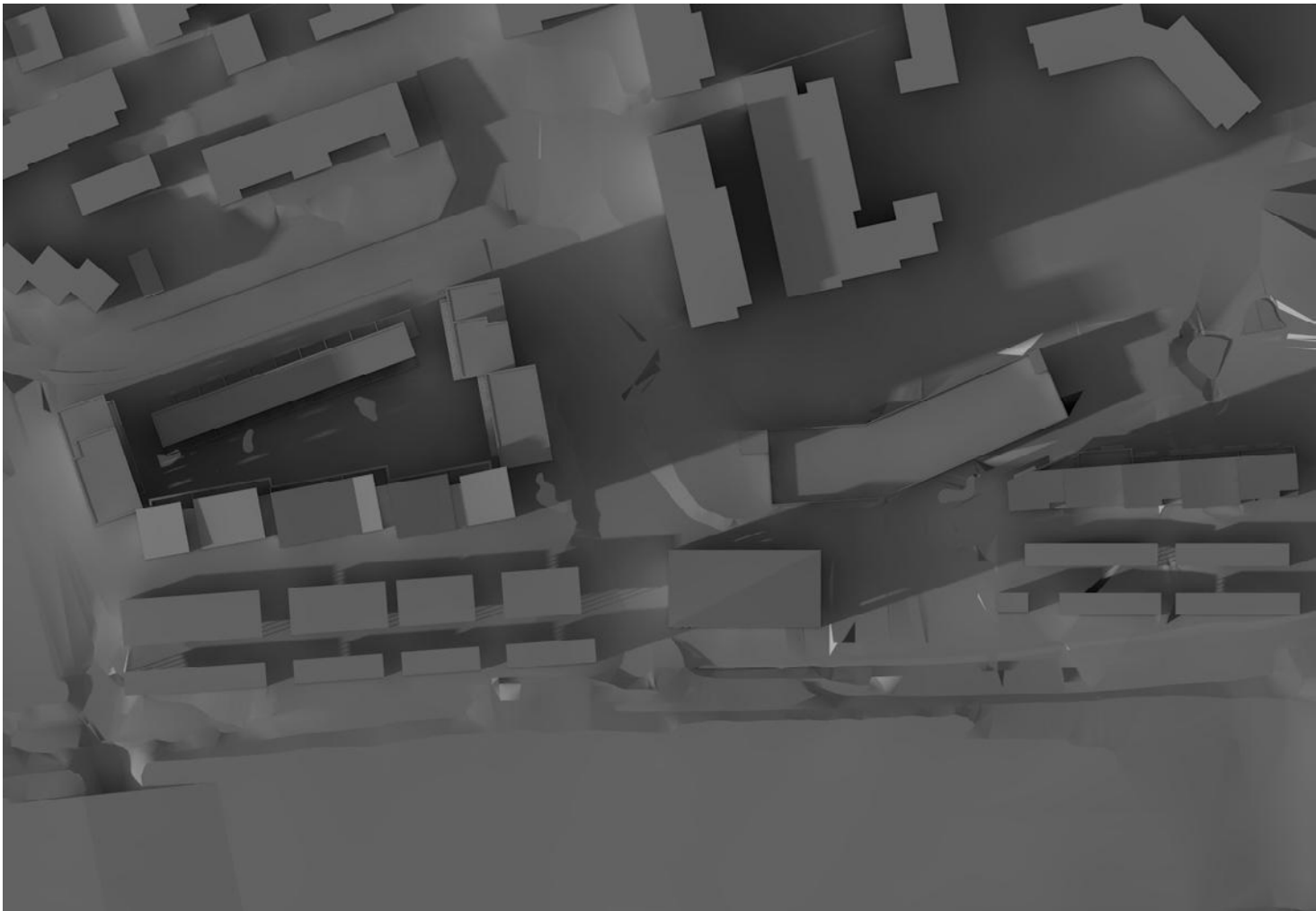


AKSELINÄKYMÄ **MÄENPÄÄNKUJALTA** ETELÄÄN

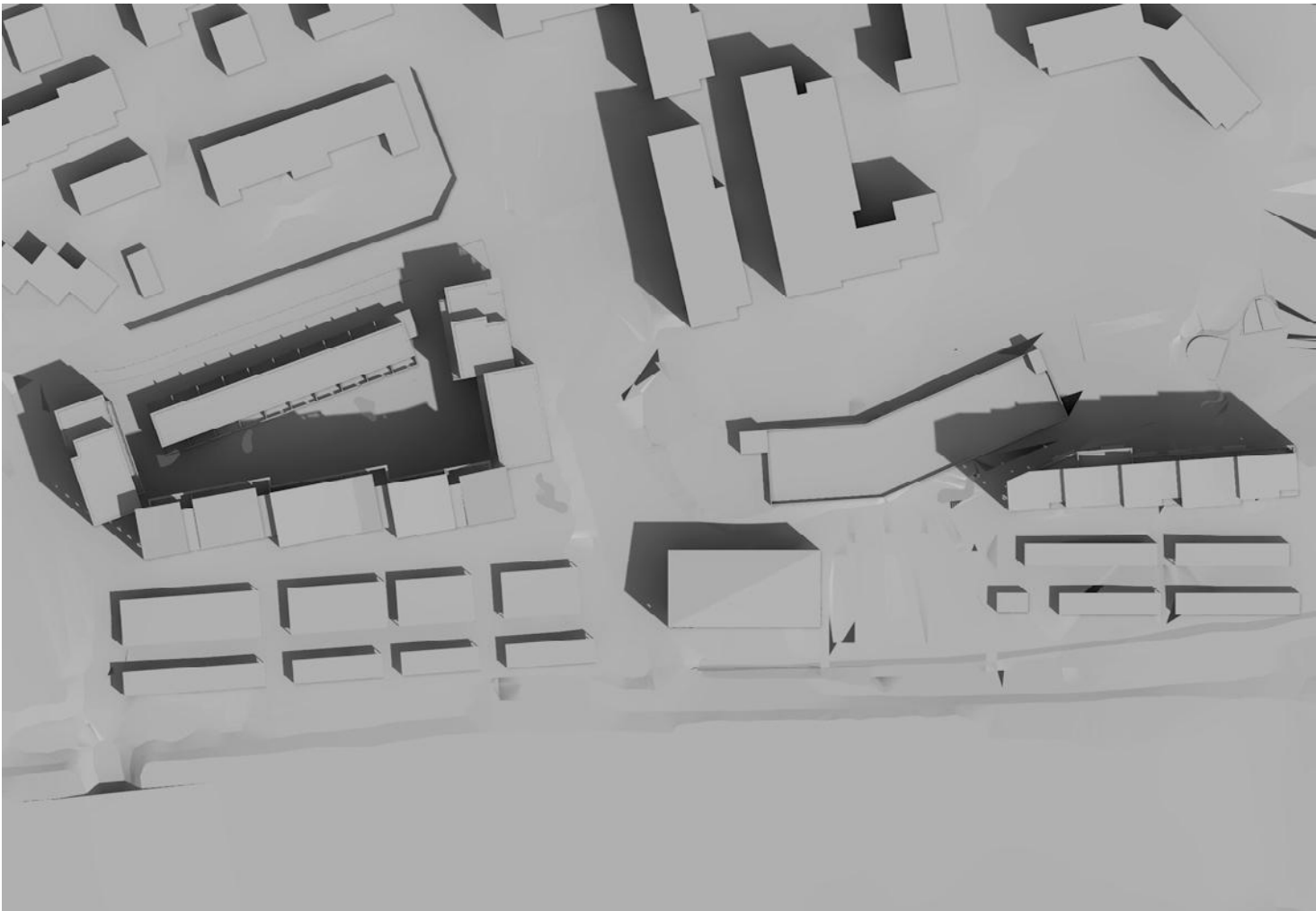




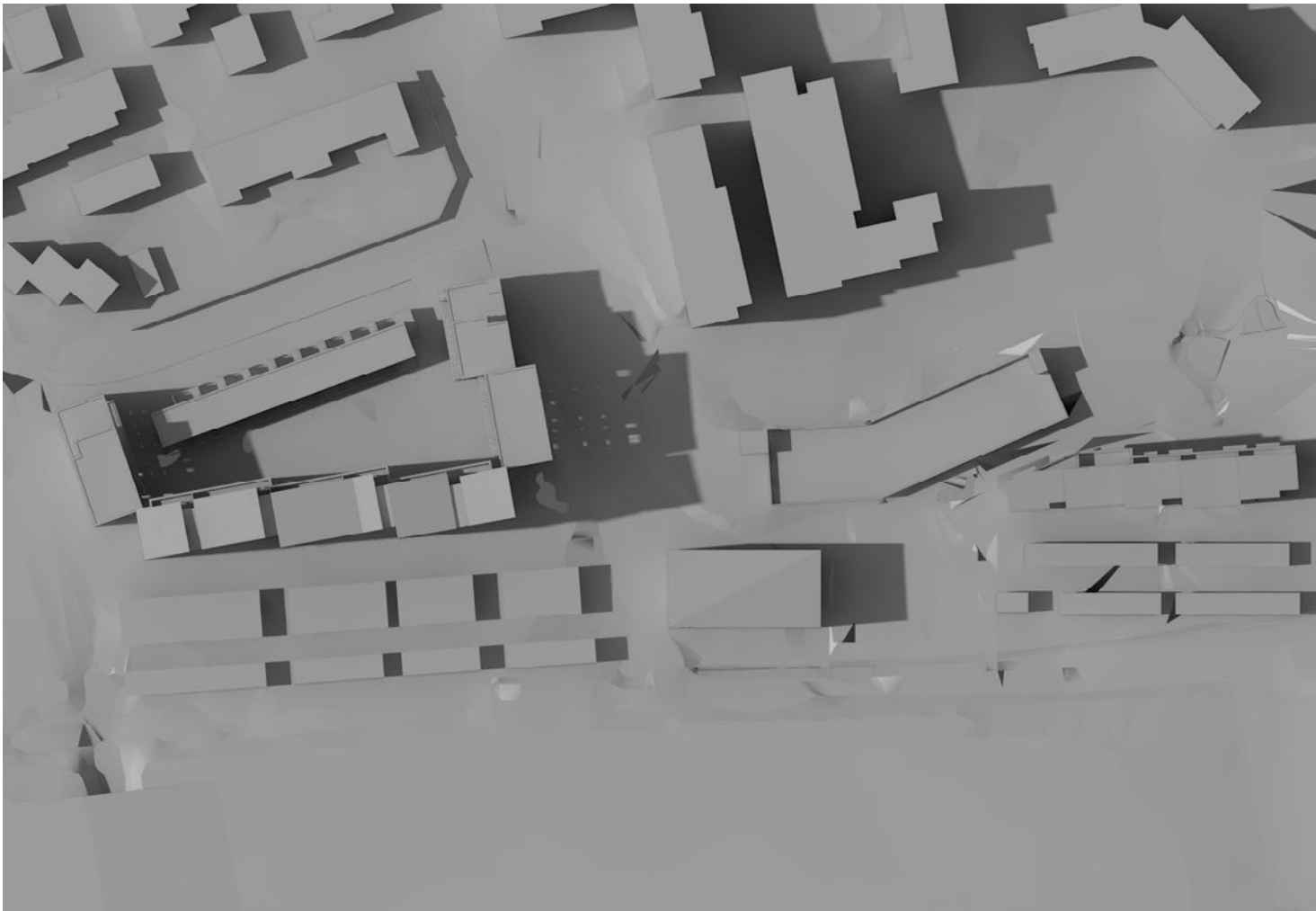
KLO: 10:00



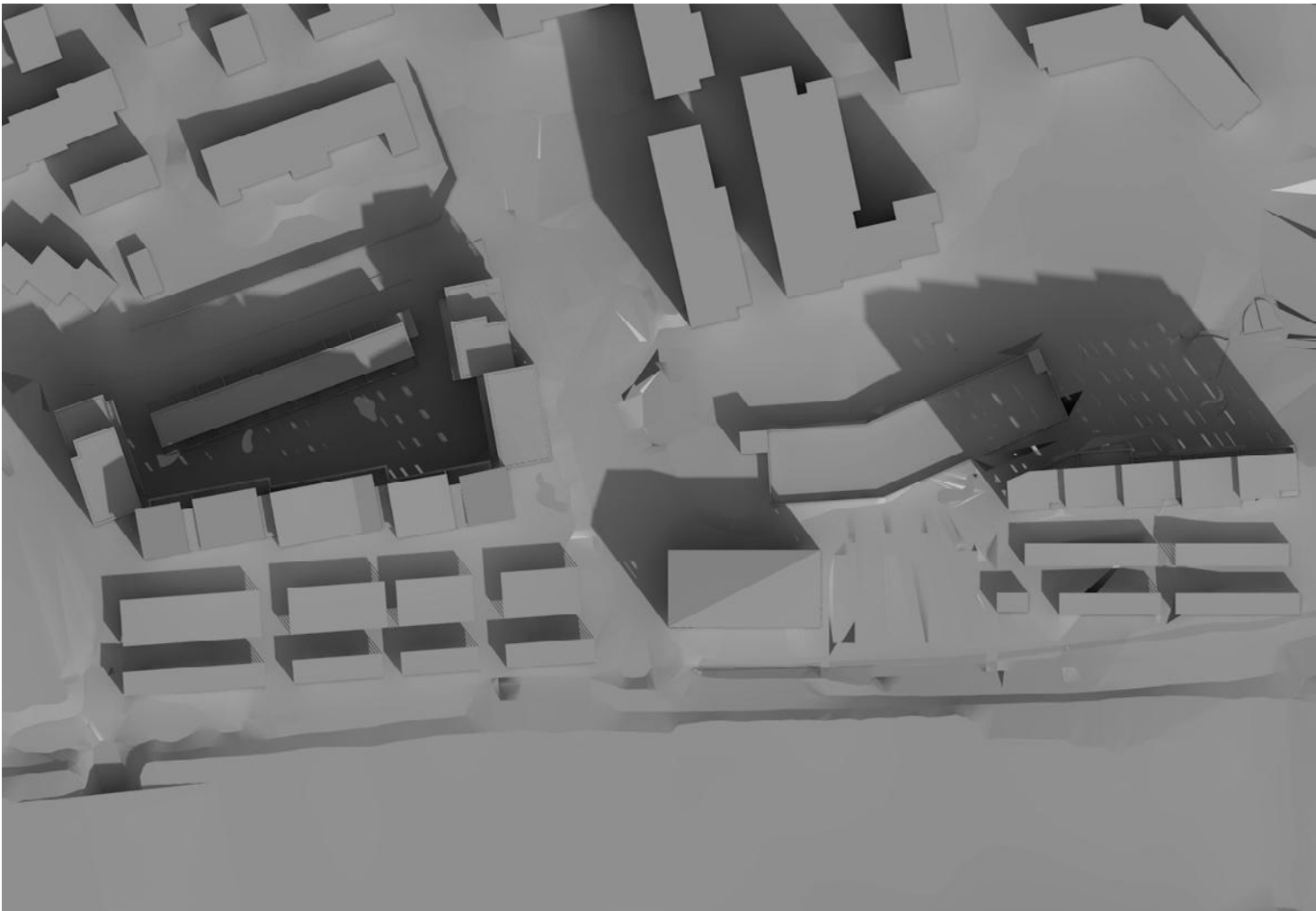
KLO: 17:00



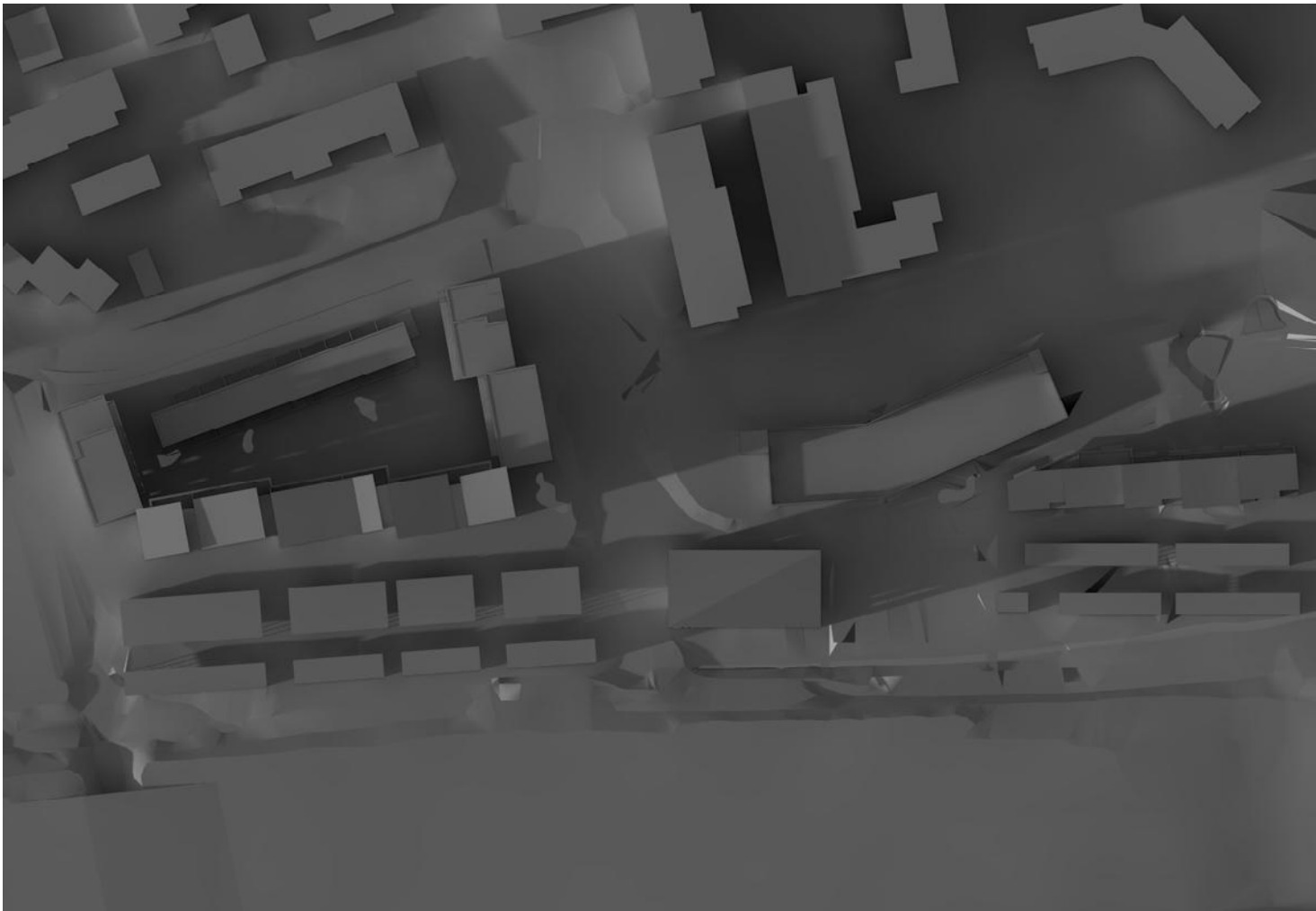
KLO: 10:00



KLO: 17:00



KLO: 10:00



KLO: 17:00