

Luutnantinkuja 114003

Korttelisuunnitelma

5.5.2025



SISÄLLYSLUETTELO

TYÖN TARKOITUS	2
KORTTELISUUNNITELMAN SISÄLTÖ	3
JOHDANTO	4
HANKE- JA SUUNNITTELURYHMÄ	5
PERUSRATKAISU	6
SUUNNITELMAN PERUSPIIRTEET	7
KAUPUNKIKUVA	8
LAAJUUS	11
JALANKULKU JA PYÖRÄILY	12
LIIKENNE	13
PYSÄKÖINTITALO	16
VARJOANALYYSIT	18
ALUELEIKKAUS	21
LAADITUT SELVITYKSET	22
KESTÄVÄN KEHITYKSEN PERIAATTEET	23
MAISEMASUUNNITELMA	24
VIHERKERROIN	33
HULEVESISUUNNITELMA	37
YMPÄRISTÖSELVITYS	38
NÄKYMÄT PÄIVÄKODILTA	40

TYÖN TARKOITUS

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelukohde sijaitsee Leppävaaran suuralueella (51 Leppävaara) Kehä I:n ja Säterinsolmun rajaamalla korttelialueella. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa länsi-itäsuuntaiseen Majurinpolun jalankulku- ja pyörätiehen, joka alittaa Kehä I:n Albergan kartanon suuntaan.

Idässä suunnittelualue rajautuu v. 2023 valmistuneen Espoon kaupungin päiväkotiin, jonka tontin rajausta tullaan kaavamuutoksen yhteydessä tarkistamaan.

NYKYINEN KORTTELIKOKONAISUUS

Nykyinen suunnittelualue on rakentamaton. Kehä I:n puoleisessa osassa on sorapintainen pallokenttä, joka on rajattu meluaidoin Kehä I:n ja Säterinsolmun suuntaan. Suunnittelualueen poikki kulkee pohjoiseteläsuunnassa Vanhan Albergan puutarhan puistokäytävän jatkeena Kersantinpolku-niminen kevyen liikenteen silta, joka jatkuu Säterinsolmun yli kohti etelää.

OLEVA ASEMAKAAVA

Kohdekorttelissa 51008 on voimassa YOSk- asemakaava (Perkkaan IV 51008 ja osa 51010). Korttelin nykyinen kaavan mukainen käyttötarkoitus on Opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Asemakaava on vahvistunut 13.04.1984.

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Kortteliin on valmistunut voimassa olevan asemakaavan pohjalta uusi Espoon kaupungin päiväkoti v. 2023. Tämän yhteydessä korttelista on purettu vanhat päiväkoti- ja koulurakennukset. Uusi päiväkoti on II-kerroksinen, sen leikki- ja sijoittuvat päiväkotirakennuksen itä- ja koillispuolelle. Päiväkodin huolto- ja logistiikka sijoittuvat päiväkodin tontin länsireunaan.

Kohdekortteli rajautuu idässä Luutnantinkujan kyljessä asuinkortteliin 51003, jossa on voimassa asemakaava Perkkaa I 51002 ja 51003. Nykyisen 51008 YOSk-korttelin pohjoispuolella on YO-kortteli 51012, jossa sijaitsee Omnian ammattioppilaitos. Majurinpolun pohjoispuolella VP/sm puistoalueella sijaitsee Vanhan Albergan puutarha. Alue on rauhoitettu muinaismuistolailla.

Säterinsolmun ja Säterinkadun eteläpuolella Kehä I:n (Mestartie) kyljessä sijaitsee toimistokortteli (Stella Business Park), joka on rakentunut Yhdyskunnanmäen ja Kehä I:n väliin.

KORTTELISUUNNITELMAN SISÄLTÖ

HANKKEESEEN RYHTYVÄ JA HANKE

Hankkeeseen ryhtyy Peab Kiinteistökehitys Oy. Hankkeen yhteydessä kohdekortteliin suunnitellaan Business Garden -konseptin mukainen toimitalo palveluineen sekä pysäköintitalo erilliselle tontille. Hankkeen yhteydessä myös vahvistetaan alueen jalankulun ja pyöräilyn toimintaedellytyksiä sekä luodaan luonteeltaan julkinen kaupunkiaukio uuden toimitalon pääsisäänkäynnin yhteyteen.

HANKKEEN TARKOITUS

Hankkeen tavoitteena on luoda edellytykset nykyaikaiselle työpaikkarakentamiselle Suomen vilkkaimman liikenneväylän ääreen. Rakennuspaikka on helposti saavutettava kaikilla liikennemuodoilla. Hankkeen yhteydessä mahdollistetaan sujuva jalankulun ja pyöräilyn reitti kohdekorttelin läpi kohti Vanhan Albergan puutarhaa viheryhteyksineen. Sujuvan polkupyöräilyn edellytyksiin on kiinnitetty erityistä huomiota. Uusi aukio on suunniteltu autottomaksi. Pääosa hankkeen pyöräpysäköinnistä on sijoitettu aukion äärelle jalankulku- ja pyöräilyreitit varten.

HANKKEEN LAAJUUS

Kaavamuutoksen yhteydessä kohdekortteliin on suunniteltu toimitilaa yhteensä n. 22 500 kem2. Toimitilaa palvelemaan rakennetaan n. 460 auton erillinen pysäköintilaitos, joka palvelee myös hankkeen pyöräpysäköinnin tarpeita. Polkupyöräpaikkoja hankkeessa on n. 480 pp, joista valtaosa sijaitsee pysäköintilaitoksen yhteydessä. Loput polkupyöräpaikat on sijoitettu maantasoon, helppokäyttöisiksi ulkopaisiksi.

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos on käynnistetty keväällä 2024. Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 29.4.2024 - 28.5.2024. OAS-vaiheen jälkeen tontinkäyttöä on kehitetty suuntaan, joka mahdollistaa julkisen reitin korttelin läpi sekä vahvistaa em. reitin roolia suhteessa muihin jo oleviin jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiin. Toimistorakennuksen massoittelussa on OAS-vaiheen jälkeen huomioitu Majurinpolun viheryhteyden riittävä leveys sekä tontin suhde Vanhan Albergan puutarhaan.

HANKKEEN AIKATAULU

Hankkeen asemakaavaehdotuksen jälkeen hankkeen toteutus on tarkoitus aloittaa siten, että rakennukset valmistuvat kesällä 2028.



NÄKYMÄ SAAVUTTAESSA KAAKON SUUNNASTA

JOHDANTO

HANKKEEN SIJAINTI JA SAAVUTETTAVUUS

Hankkeen sijainti Kehä I:n varressa, Turunväylän risteyksen välittömässä läheisyydessä tarjoaa näkyvyyttä ja mahdollistaa hyvän saavutettavuuden. Etäisyys Vanhan Albergan puutarhan kautta lähimmälle Raide-Jokerin pysäkille on n. 500 m sekä Leppävaaran bussi- ja rautatieterminaaliin n. 450 m. Korttelin kohdalla Kehä I:llä on bussipysäkki.

Hanke liittyy tulevaisuudessa Kehä I:n itäpuolelle, hankkeen välittömään läheisyyteen rakennettavaan Laajalahdenbaanaan. Laajalahdenbaana on osa laajempaa polkupyöräilyn palveluverkkoa, joka parantaa yhteyksiä Otaniemestä Leppävaaran keskustaan. Kaavaratkaisun myötä vanha jalankulku- ja pyöräilysilta Kersantinpolulla tulee purkamaan.

Henkilöajoneuvot kortteliin ja korttelin huolto ohjataan Säterinkadun ja Luutnantinkadun kautta.

LÄHIYMPÄRISTÖ

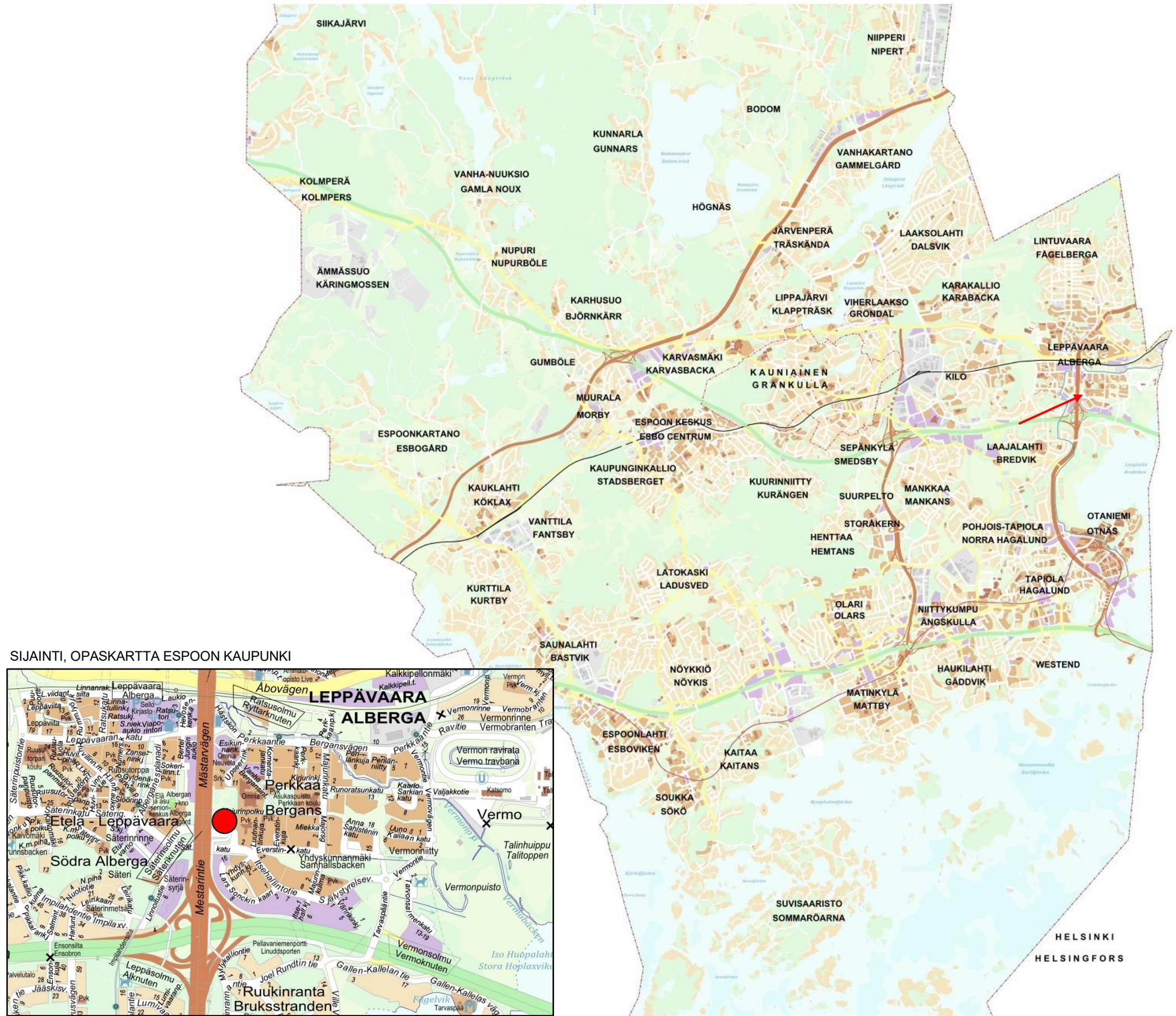
Hankkeen lähiympäristö koostuu useista eri aikoina valmistuneista asemakaavoista. Myös rakennuskannan ikä ja mittakaava vaihtelee.

Stella Business Parkin (kortteli 51261) Kehä I:stä rajaavat toimitilat ovat V-VII-kerroksisia. Asuinkorttelin 51003 rakennusten mittakaava vaihtelee IV ja VIII kerroksen välillä. YO-korttelin 51012 oppilaitoksen kerrosluku on III. Korkean rakentamisen hankkeita alueen vaikutuspiirissä ovat mm. Runoratsunkadun XVI-kerroksiset asuinkerrostalot Perkkaan suunnassa sekä Hatsinanpuiston Oopso- toimistokeskittymä, jonka maamerkinä on porrastuva, osin XIII-kerroksinen toimistorakennus.

Leppävaaran ydinkeskusta Leppävaaran aukion ympäristössä Kehä I:n länsipuolella tulee muuttumaan lähivuosisikymmeninä voimakkaasti ja käsittämään runsaasti korkean rakentamisen asuin- ja toimistohankkeita.

HANKE OSANA LEPPÄVAARAN YRITYSKESKITTYMÄÄ

Hanke vahvistaa Leppävaaran keskusta-alueen roolia yrityskeskittymänä, lisäten osaltaan alueen vetovoimaa. Hanke tuottaa palveluita erityisesti kohteen omille käyttäjille, mutta luo myös lisää käyttäjäpotentiaalia Leppävaaran keskusta-alueen muille toimijoille (kahvila- ja ravintolapalvelut, muut palvelut) sekä julkiselle liikenteelle. Toimistorakennus toteutetaan kestäväällä tavalla poikkeuksellisen muuntojoustavaksi myös tulevaisuuden muuttuvia tarpeita ajatellen.



HANKE- JA SUUNNITTELURYHMÄ



VIISTOILMAKUVA LUOTEESTA

KAAVOITUKSEN HANKERYHMÄ

Hankkeen suunnittelun ja kaavaprosessin ohjauksesta vastaa hankeryhmä, jonka muodostavat Espoon kaupungin, AFRY Finland Oy:n sekä hankkeeseen ryhtyvän Peabin edustajat. Korttelisuunnitelman suunnittelutyöhön ovat osallistuneet seuraavat henkilöt:

Mika Rantala	Espoon kaupunki	Projektinjohtaja Suur-Leppävaara ja Pohjois-Espoo
Veera Kivelä	Espoon kaupunki	Arkkitehti KSK
Ina Westerlund	Espoon kaupunki	Maisema-arkkitehti KSK
Tarja Pennanen	Espoon kaupunki	Suunnittelupäällikkö (liikenne) KSK
Heidi Piironen	Espoon kaupunki	Projektipäällikkö Kaupunkitekniikan keskus
Peter Lindeberg	Peab	Liiketoimintajohtaja
Juho Järvenpää	Peab	Suunnittelupäällikkö
Anna Haataja	Peab	Projektipäällikkö
Petri Rouhiainen	AFRY Ark Studio	Arkkitehti SAFA
Kim Karves	AFRY Ark Studio	Yksikön johtaja
Otto Pekkanen	AFRY Ark Studio	Rakennusarkkitehti
Henriikka Rieppo	AFRY Ark Studio	Arkkitehti SAFA
Kristiina Tsiledaki	AFRY Ark Studio	Arkkitehti SAFA
Jukka Rajala	AFRY Ark Studio	Arkkitehti SAFA
Mirja Tervonen	AFRY Finland Oy	Maisemasuunnittelija
Laura Mansikkamäki	AFRY Finland Oy	Liikennesuunnittelija
Laura Björn	AFRY Finland Oy	Liikennesuunnittelija
Wille Tuomola	AFRY Finland Oy	Liikennesuunnittelija
Anni Henttonen	AFRY Finland Oy	Liikennesuunnittelija

(KSK = Kaupunkisuunnittelukeskus Espoo)

Hankkeen edellyttämät kaavaselvitykset ja KTYS (kunnallistekninen yleissuunnitelma) on laadittu asemakaavaehdotuksen ohessa. Em. suunnitelmat liitetään kaavaehdotukseen erillisinä asiakirjoina.

PERUSRATKAISU

HANKEKOKONAISUUS

Suunnitelmassa toimitilakokonaisuus muodostuu Kehä I:n varteen sijoittuvasta uudesta toimistorakennuksesta, tätä palvelevasta uudesta pysäköintilaitoksesta ja näitä palvelevasta uudesta katuyhteydestä (Luutnantinkatu), sekä vehreästä sisääntuloaukiosta uudisrakennusten välissä.

Luutnantinkadun järjestelyt on yhteensovitettu naapuritontin jo toteutetun päiväkotirakennuksen toimintojen kanssa. Kadun suunnittelun yhteydessä Luutnantinkadun varteen on suunniteltu myös maanvarainen asiakaspysäköintialue.

SUUNNITTELUPROSESSIN KUVAUS

Hankkeen suunnittelu on käynnistetty alkuvuodesta 2024. Tavoitteena on ollut löytää hyvien liikenneyhteyksien äärellä sijaitsevassa kohdekorttelissa ratkaisu pääkonttoritasoiselle toimitalolle.

Hankkeen suunnittelua on viety eteenpäin keväästä 2024 alkaen. Kaavamuutokseen ja tähän liittyvien kunnallisteknisten järjestelyiden myötä hankkeessa on myös laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma KTYS. Kunnallisteknisen yleissuunnitelman asiakirjat ovat asemakaavaehdotuksen liitteinä, erillisinä asiakirjoina.

Maisemasuunnitelma on osa korttelisuunnitelmaa. Korttelisuunnitelmaan on liitetty myös hulevesisuunnitelma sekä keskeiset liikenteen toimivuustarkastelut.

RAKEISUUS

Rakeisuudeltaan hanke täydentää osaltaan välittömästi Mestarintien (Kehä I) molemmin puolin rakentunutta - ja edelleen rakentuvaa - toimitilakeskittymää. Tontinkäytössä on kiinnitetty erityistä huomiota hankkeen uudisrakennusten sijaintiin Majurinpolkuun nähden.

Rakennusten pohjoispuolelle rakentuu vihervyöhyke, jota tullaan kehittämään huomioiden mm. Vanhan Albergan puutarhan maisemallinen kokonaisuus.



RAKEISUUS 1:3500



NÄKYMÄ VANHAN ALBERGAN PUUTARHASTA

SUUNNITELMAN PERUSPIIRTEET

MASSOITTELU

Hankeryhmän ohjauksessa hanketta on kehitetty suuntaan, jossa uudisrakennuksen korkein osa sijoittuu korttelialueen lounaisnurkkaan. Ratkaisu on mahdollistanut toimistomassan keventämisen Majurinpolun suuntaan. Samalla on huomioitu rakentamisen mittakaavan varjostava vaikutus Vanhan Albergan puutarhaan ja muuhun viherympäristöön.

Toimiston rakennusmassa toimii myös melulta suojaavana rakenteena mm. päiväkodin ja lähimpien asuinkortteleiden suuntaan, rauhoittaen myös uudisrakennusten väliin jäävän vehreän sisääntuloaukion.

TOIMINNALLINEN PERUSRATKAISU

Toimistomassa rakentuu vaihtelevin kerrosluvuin uuden toimistorakennuksen pääaulan ympärille. Aula ja pääsisäänkäynti avautuvat itään kohti sisääntuloaukiota, joka rauhoitetaan kevyelle liikenteelle.

Hankkeen pysäköinti on keskitetty pysäköintilaitokseen, josta yhteys toimistorakennukseen johdetaan sisääntuloaukion kautta pääaulaan.

Aukion reunaan sijoittuva pyöräpysäköintirakennus on integroitu kaupunkikuvallisesti osaksi pysäköintilaitosta. Pyöräpyöräpysäköintilaitoksen julkisivut jatkavat pysäköintilaitoksen jalustaosan väriteemaa ja niittykatto liittyy sen osaksi aukion vihermaisemaa. Pyöräpysäköintilaitos keventää pysäköintilaitoksen korkeaa seinälinjaa ja porrastaa massan luontevaksi osaksi kävely-ympäristön mittakaavaa.

Vieraspysäköinti ja saattoliikenne jäävät Luutnantinkadun varrelle ja kadun päätteen kääntöpaikan yhteyteen, rauhoittaen itse aukion jalankululle sekä toimistoa palveleville toiminnoille.

Toimistorakennuksen huolto ja logistiikka on keskitetty tontin eteläreunaan siten, että aukio voidaan kokonaisuudessaan rauhoittaa huolto- ja muulta ajoneuvoliikenteeltä.



ASEMAPIIRUSTUS

KAUPUNKIKUVA



VIISTOILMAKUVA KAAKON SUUNNASTA

KAUPUNKIKUVA

TEEMAT

Julkisivujen materiaalipaletissa tavoitellaan selkeyttä. Julkisivujen värimaailmaa hallitsevat lämpimät värisävyt. Aukion suuntaan avautuva aulatala on keskeinen kokoontumistila, jossa aukio ja aulan sisätila lomittuvat avointa aulatilaa rajaavan lasiseinän välityksellä.

Toimistorakennuksen päämassojen ylimmät kattopinnat varustetaan aurinkopaneeleilla. Pääaulan yläpuolinen vesikatto varustetaan viherkatolla, samoin kuin polkupyöräpysäköinnin sekä pysäköintilaitoksen katto. Toteutustapa ja lajisto ratkaistaan tapauskohtaisesti kutakin viherkaton sijaintia palvelevalla tavalla.

TOIMISTORAKENNUS

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina toimistorakennuksessa toimivat lasi ja umbrakäsittely betoni. Julkisivusomittelussa pyritään rauhalliseen julkisivujäsentelyyn, jossa pinnandmuodoltaan vaihteleva kiviaineinen julkisivu mahdollistaa eri valaistusolosuhteissa ja vuorokauden aikoina elävän pintavaikutelman.

Aula avautuu koko mitaltaan kohti aukiota, näyttäen julkiseen tilaan talon toimintaa ja mahdollistaen visuaalisesti julkisen ja yksityisen tilan lomittumisen toisiinsa. Tavoitteena on korostaa toiminnan avoimuutta, läpinäkyvyyttä ja kestäviä arvoja, hankkeeseen ryhtyvän toimistokonseptin ja päävuokralaisen tavoitteiden mukaisesti.

PYSÄKÖINTIRAKENNUS

Pysäköintirakennuksen pääjulkisivumateriaalina jalustakerroksissa on corten-teräksensävyinen perforoitu metallilevy ja ylemmissä kerroksissa vaaleanharmaansävyinen perforoitu metallilevy. Rakennukseen liittyy aukion puolella polkupyöräpysäköinnin rakennus, joka on integroitu kaupunkikuvallisesti kiinteäksi osaksi pysäköintirakennuksen jalustakerroksia. Polkupyörärakennus on varustettu niittykatolla, kuten varsinainen pysäköintirakennuskin.

HANKKEEN ERITYISPIIRTEET JA KORKEAN RAKENTAMISEN MAISEMAVAIKUTUKSET

Hankkeella on merkittävä maisemallinen rooli. Rakennuksen korkeimman massan avulla uusi toimistorakennus toimii Leppävaaran keskustaa merkitsevässä porttirakennuksena. Paikallisesti rakentamisella on maisemallisia vaikutuksia. Leppävaaran keskustan kehittyessä lähivuosisikymmenien aikana tulee aseman seudun ydinalue tiivistymään ja muuttumaan lähivuosisikymmenien aikana, jolloin tämän rakennuspaikan maisemallinen rooli on tulevaisuudessa vähäisempi.

Hankkeen maisemavaikutuksia on tutkittu hankkeen suunnittelun yhteydessä havainnekuvien, joita on liitetty korttelisuunnitelman aineistoon.



NÄKYMÄ SAAVUTTAESSA KAAKOSTA

KAUPUNKIKUVA



VIISTOILMAKUVA ETELÄN SUUNNASTA TALVI-ILTANA

LAAJUUS

KERROSALA



LISÄKERROSALA



MRL 115§ SALLIMA
LISÄKERROSALA

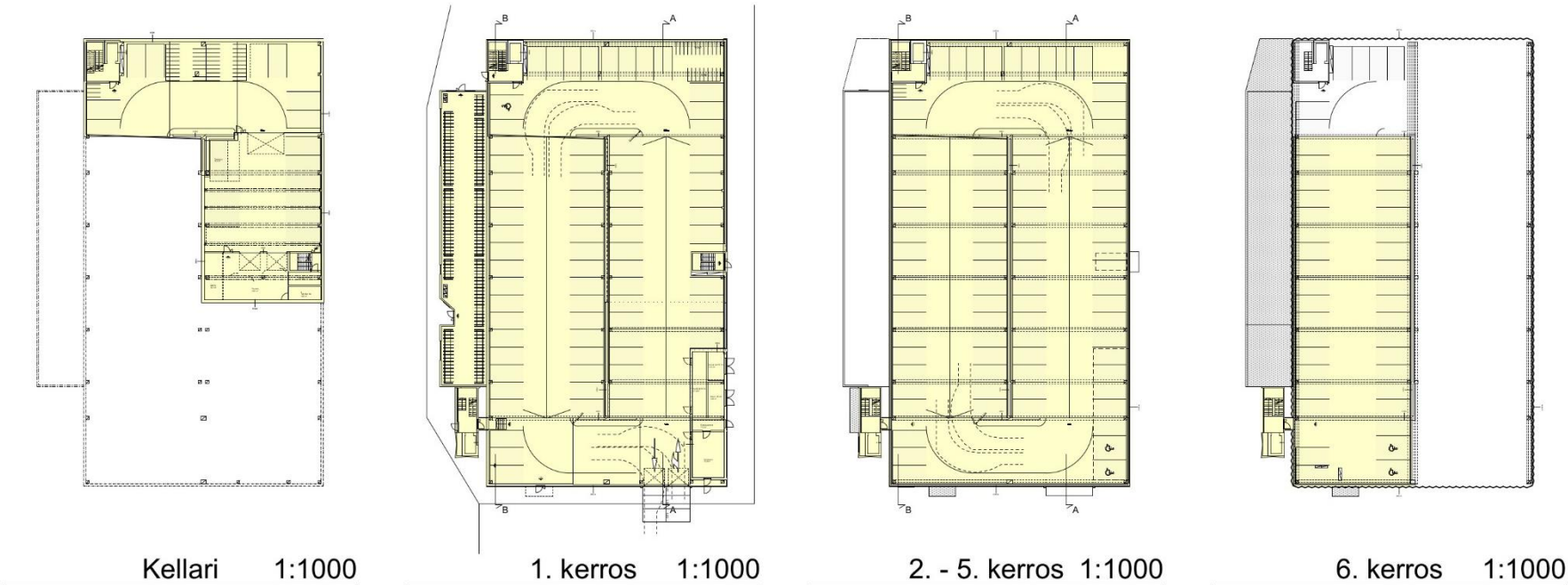


MUU ALA
(esim. kellari, ullakko)



Alustava kerrosala laskettu MRL 115§ mukaan.

PYSÄKÖINTITALO



TOIMISTOTALO



JALANKULKU JA PYÖRÄILY

SAAVUTETTAVUUS

Hanke sijaitsee useiden jalankulun ja pyöräliikenteen pääyhteyksien solmukohdassa. Pyöräliikenteen palveluverkko hankkeen välittömässä läheisyydessä paranee Laajalahdenbaanan myötä. Laajalahdenbaana sijaitsee osittain tämän hankkeen kaava-alueella. Laajalahdenbaanan yhteys tullaan johtamaan hankkeen pohjoispuolella Kehä I:n ja Vanhan Albergan puutarhan välissä kohti Perkkaantietä ja Leppävaaran keskustaa. Etelässä sama yhteys mahdollistaa pyöräily-yhteyden Kehä I:n ja Turunväylän risteysalueen kautta Laajalahden puolelle. Ruukinrannan suuntaan pääsee myös Pellavanniementien kautta, Turunväylän alittavan reitin kautta.

Yhteys Laajalahdenbaanalta nykyiseen jalankulku- ja pyörätieverkkoon johdetaan Majurinpolun pohjoispuolelta uuden siltarampin kautta.

Majurinpolku johtaa suoraan uudelta sisääntuloaukiolta Kehä I:n ali kohti läntistä Leppävaaraa. Aukiolta on myös suora jalankulun ja polkupyöräliikenteen yhteys Vanhan Albergan puutarhan puistokäytävän kautta kohti Perkkaantietä ja edelleen Leppävaaran keskustaan.

YHTEYSTARPEET SEKÄ JALANKULKU JA PYÖRÄILY KORTTELISSA

Suunnitelmissa on huomioitu joustava yhteys korttelin kohdalla sijaitsevalle bussipysäkille Kehä I:n varressa. Suunnittelun yhteydessä myös avattu kävelyreitti Säterisolmusta uuden Luutnantinkadun poikki päiväkodin pihaan.

Uusi aukio on suunniteltu autottomaksi aukioksi. Aukio on kaavallisesti varattu jalankulku- ja pyöräilyliikenteelle pohjoiseteläsuunnassa. Toimintojen rajausta aukiolla on tehty ennen kaikkea maisemallisesti vihersaarekkeilla sekä hienovaraisella pintamateriaalien vaihtelulla. Aukion suunnittelussa on varauduttu tilanvarauksien osalta pakollisen kunnossapidon ja pelastustoimen vaatimuksiin.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTI

Hankkeessa on yhteensä 480 pyöräpaikkaa, joista 290 pp sijaitsee pysäköintitalon aukion puoleisella sivulla polkupyöräpysäköintilaitoksessa. Pysäköintilaitoksen alimmilla kerrostasoilla on 58 pp sekä piha-alueilla kattamattomia paikkoja 132 pp. Pysäköintilaitoksessa on 2 kpl hissejä (kummankin porrashuoneen yhteydessä), joiden mitat mahdollistavat sekä parikuljetuksen että pyörän kuljetuksen.

LAAJALAHDENBAANA

Laajalahdenbaanan silta rakentuu kunnallisteknisen yleissuunnitelman mukaisesti hankkeen ja Kehä I:n väliselle alueelle. Sillan kaupunkikuvallisia vaikutuksia on arvioitu suunnittelun kuluessa ja tekninen toteutus on tutkittu kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä.



NÄKYMÄ MAJURINPOLULTA KOILLISESTA

LIIKENNE

KATUVERKKKO, HUOLTO JA LIITTYMÄT

Hankkeen yhteydessä tullaan kohdekorttelin katuverkkoa muokkaamaan pääosin nykyisen korttelin rajojen puitteissa. Ajoyhteys uusille tonteille johdetaan Itsehallintotieltä Everstinkadun kautta.

Nykyisen Luutnantinkujan alkupää muuttuu Luutnantinkaduksi, joka johdetaan uutena katuyhteytenä aina uudishankkeen kääntöpaikalle saakka. Kääntöpaikalta ohjataan ajoneuvoliikenne pysäköintitontille sekä toimistotontin huoltoon tontin eteläosassa. Huollon kääntöpaikka suunnitellaan toimistorakennuksen LE-saattoliikennettä palvelevana kääntöpaikkana. Kadun kääntöpaikalta ohjataan yhteys myös päiväkodin nykyiselle huoltopihalle.

Luutnantinkatu muodostaa jatkossa myös osittain päiväkodin saattoliikenteen käyttämän yhteyden. Päiväkodin pysäköintialue säilyy ennallaan.

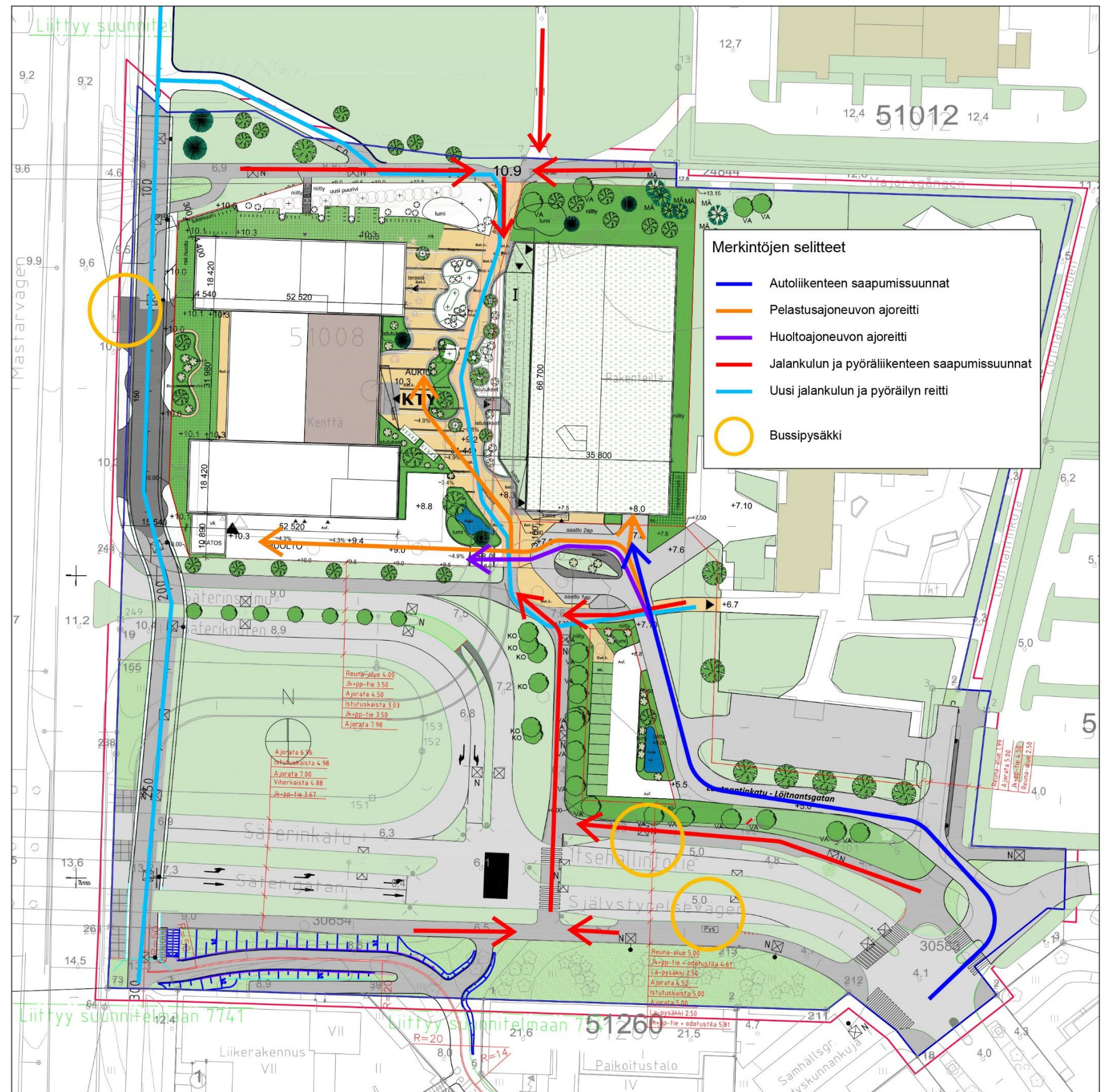
Toimistotontin saattoliikenteen paikat sijoittuvat Luutnantinkadun kääntöpaikan molemmin puolin. Kääntöpaikka on suunniteltu ympäriajettavana, mitoituksessa on huomioitu lumihuollon ja toimistorakennuksen tontille tätä kautta ohjautuvan huoltoliikenteen tilanvaraukset.

PELASTUSREITIT

Pelastustoimen vaatimalle liikenteelle osoitetaan pelastustie/hälytysajoreitti Luutnantinkadun kautta toimistorakennuksen kahdelle sivulle, rakennuksen huoltopihalle ja pääaukiolle pääsisäänkäynnin eteen.

TOIMIVUUSTARKASTELU

Hankkeen yhteydessä hankkeen tuottamasta liikenteestä on laadittu toimivuustarkastelut ja tilanvaraussuunnitelmat kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä.

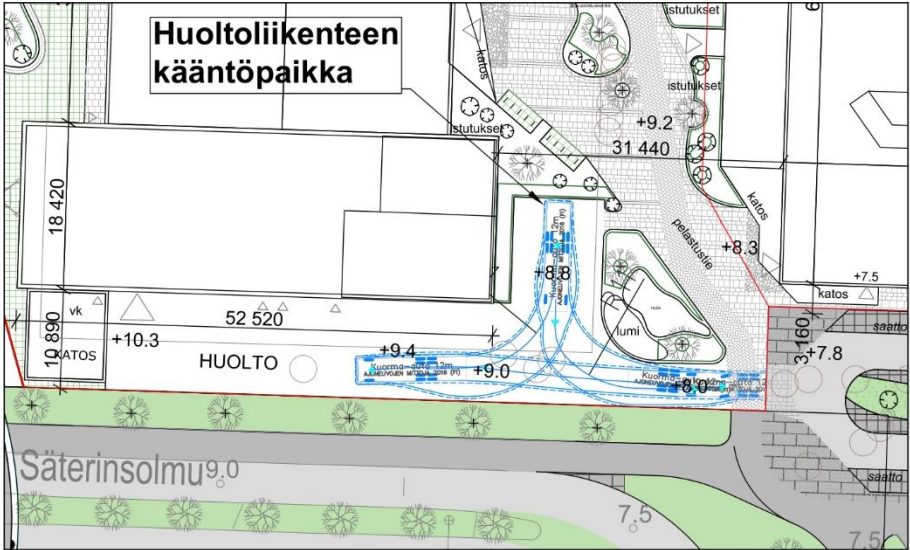


LIKENNESUUNNITELMAKAAVIO

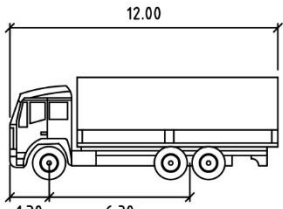


LIIKENNE

AJOURAT, HUOLTO



EI MITTAKAAVASSA

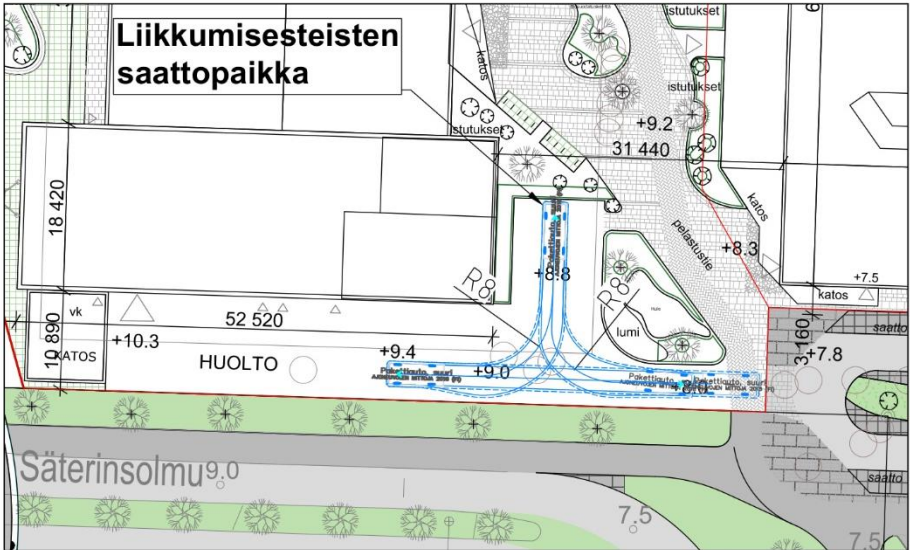


Kuorma-auto 12m

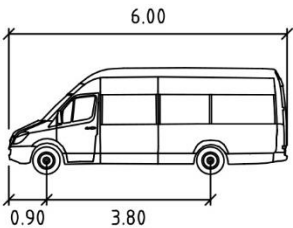
	meters
Width	: 2.60
Track	: 2.50
Lock to Lock Time	: 6.0
Steering Angle	: 36.1

Ajovara: 25 cm. Ajonopeus: 5 km/h.

AJOURAT, LE-SAATTO

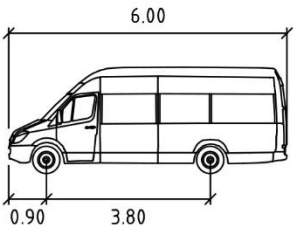


EI MITTAKAAVASSA



Pakettiauto, suuri

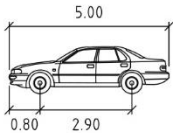
	meters
Width	: 2.30
Track	: 2.30
Lock to Lock Time	: 6.0
Steering Angle	: 35.5



Pakettiauto, suuri

	meters
Width	: 2.30
Track	: 2.30
Lock to Lock Time	: 6.0
Steering Angle	: 35.5

Ajovara: 25 cm. Ajonopeus: 5 km/h.

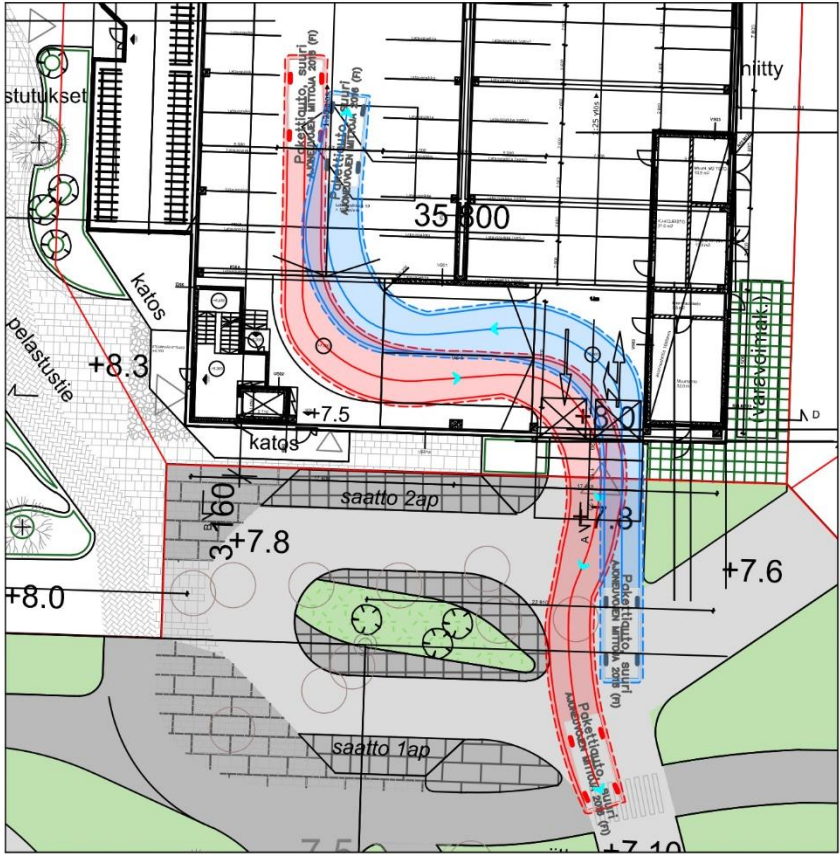


Henkiloauto

	meters
Width	: 1.80
Track	: 1.80
Lock to Lock Time	: 6.0
Steering Angle	: 37.2

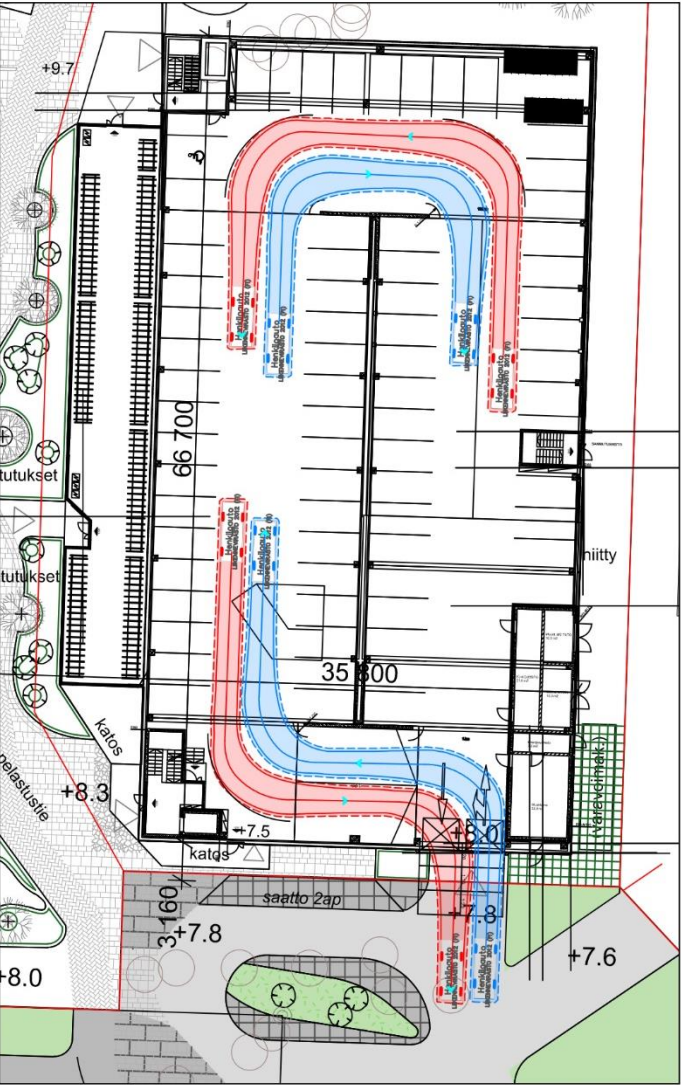
Ajovara: 25 cm. Ajonopeus: 5 km/h.

AJOURAT, PAKETTIAUTO, PYSÄKÖINTITALO



EI MITTAKAAVASSA

AJOURAT, HENKILÖAUTO, PYSÄKÖINTITALO



EI MITTAKAAVASSA

PYSÄKÖINTITALO

PYSÄKÖINTI

Pysäköintitontin pysäköintilaitoksen perusratkaisu perustuu kaksivartiseen pysäköintitasoon, joka nousee kaltevina tasoina ilman erillisiä ramppeja. Laitoksessa on 453 asiakaspaikkaa sekä 8 kpl erillisiä puolilämpimiä autopaikkoja rakennuksen kellaritasolla. Kellaritasolla sijaitsee myös kiinteistöä palveleva autonpesupaikka (2 pesupaikkaa).

Pysäköintilaitoksessa on kaksi porrashuonetta, jotka molemmat tullaan varustamaan myös hissein. Laitos palvelee pääosin toimistokiinteistön vuokralaisia.

Maantasopysäköinti erillisellä LPA-tontilla Luutnantinkujalla palvelee toimistokiinteistön vieraspysäköinnin tarpeita. Näitä paikkoja suunnitelmassa on osoitettu 13 AP.

PYSÄKÖINTINORMIT

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Toimistot ja liiketilat 1 ap/100 k-m²

Vaadittu: $22600 / 100 = 226$ AP

Suunnitelmassa:

- 474 AP, joista 461 pysäköintitalossa ja 13 erillisellä LPA-tontilla.

Vaadituista autopaikoista on rakennettava vähintään kaksi liikkumisesteisen autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden. Liikkumisesteisten autopaikat tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti.

Suunnitelma täyttää vaatimuksen 11:lla tarkoituksenmukaisesti sijoitetulla LE-autopaikalla.

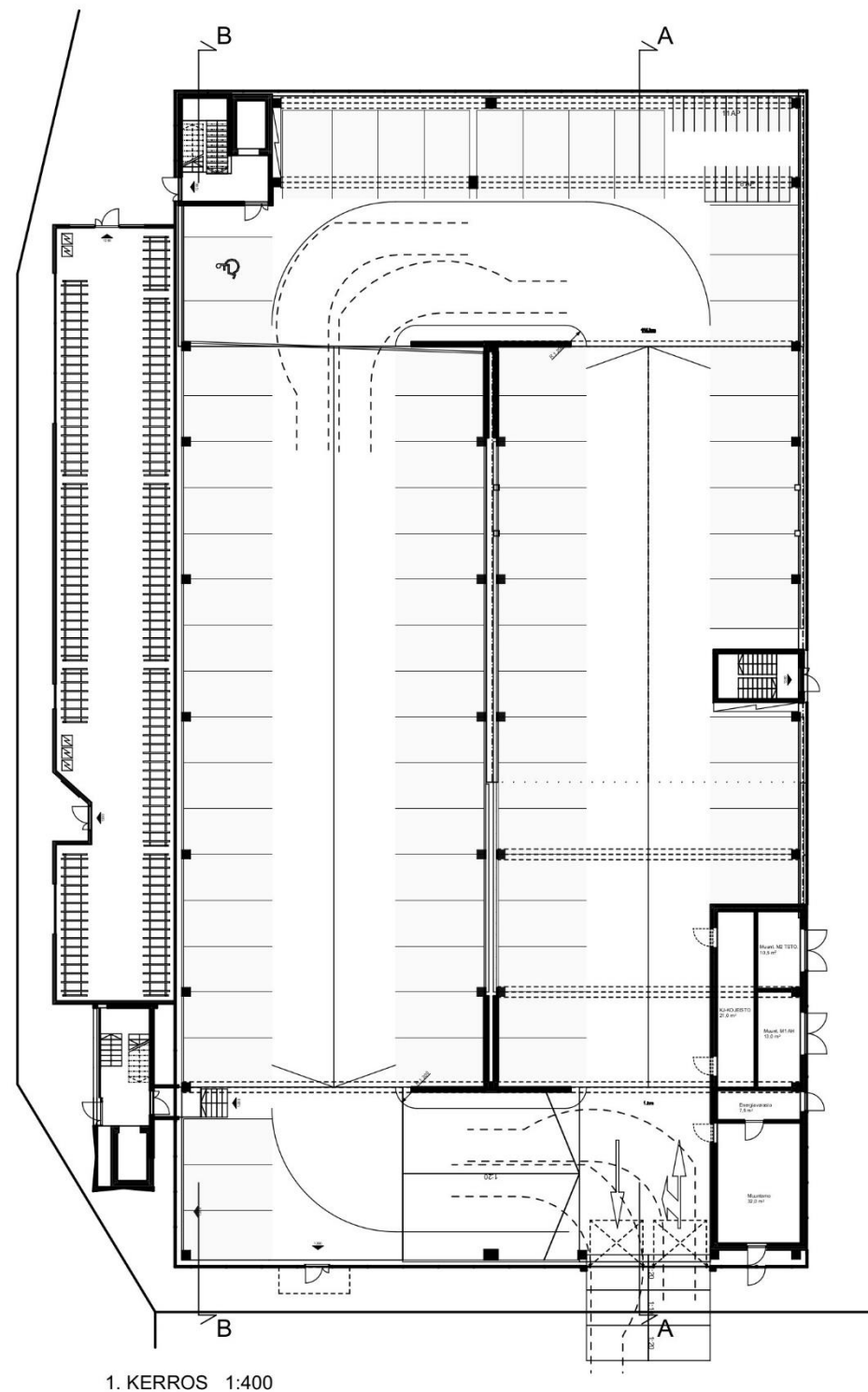
Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Toimistot 1 pp / 50 k-m². Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

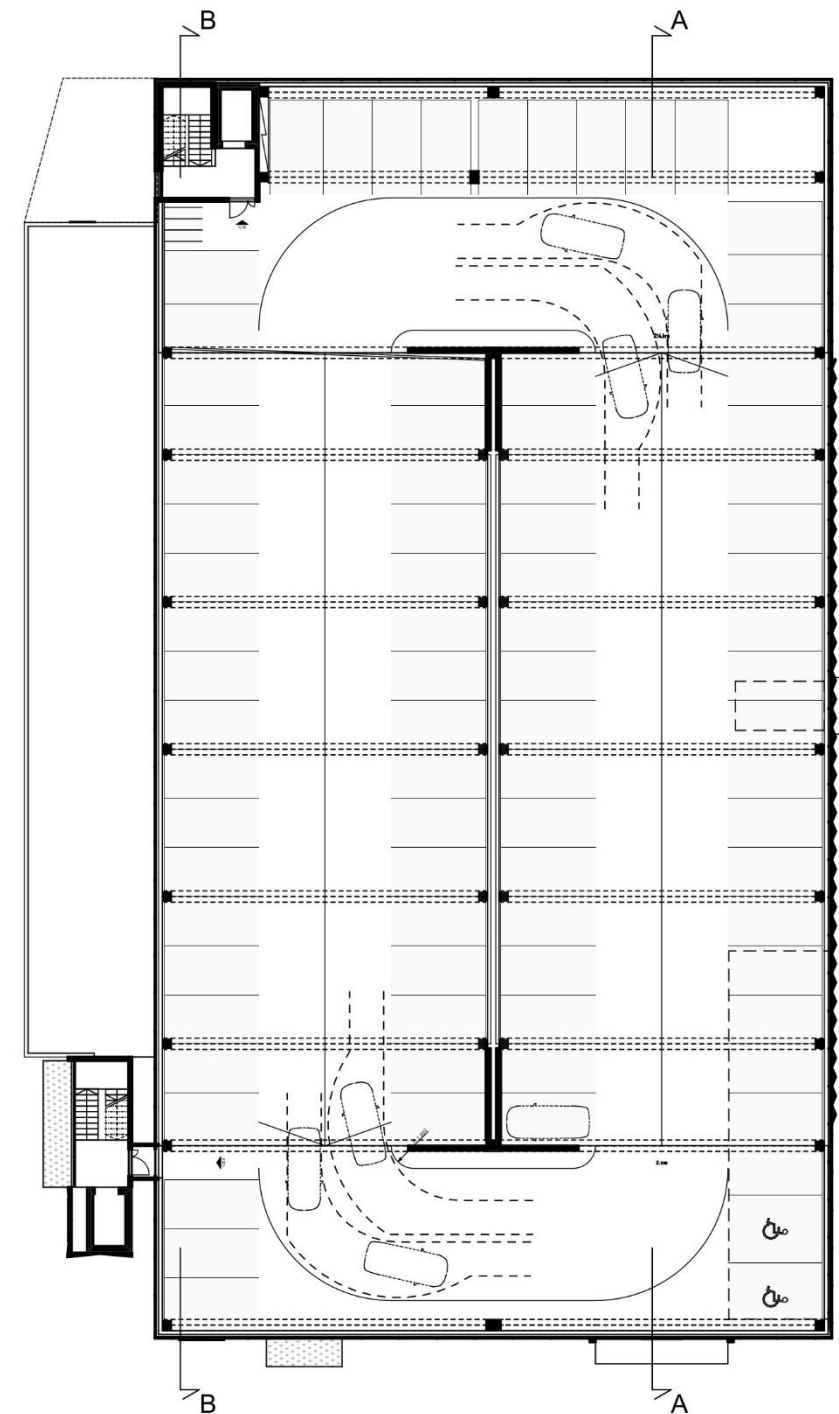
Vaadittu: $22260 / 50 = 445$ PP

Suunnitelmassa:

- 480 PP, joista 290 PP (60%) katetussa ja lukitussa tilassa. Lisäksi katetussa tilassa 58 PP. Kaikki paikat suunniteltu runkolukittaviksi.



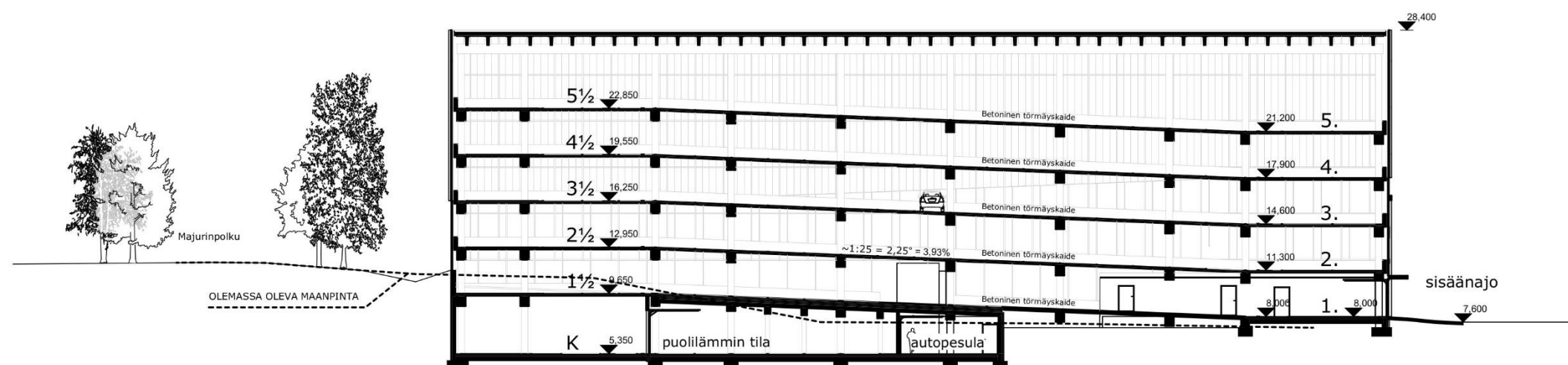
1. KERROS 1:400



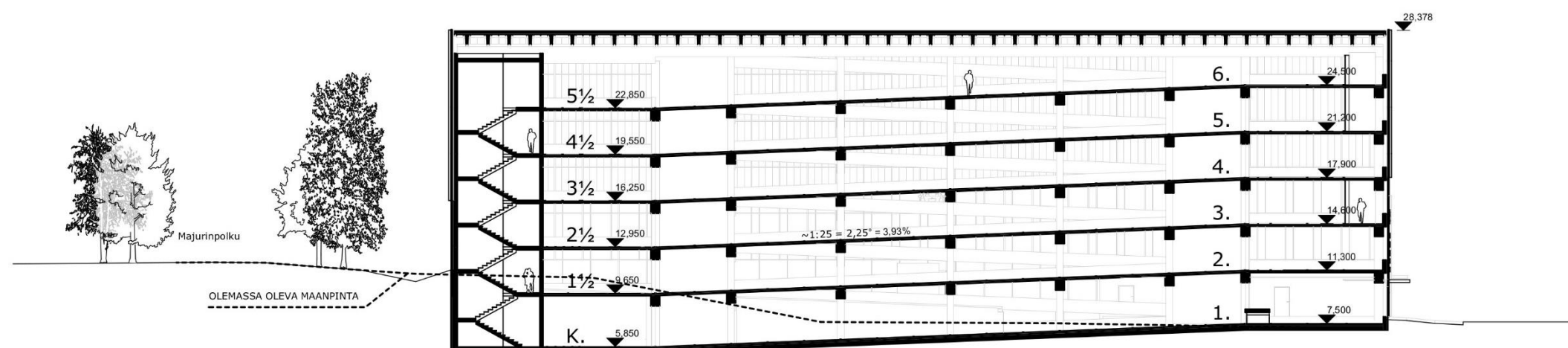
PERUSKERROS 1:400

PYSÄKÖINTITALO

LEIKKAUS A - A 1:400

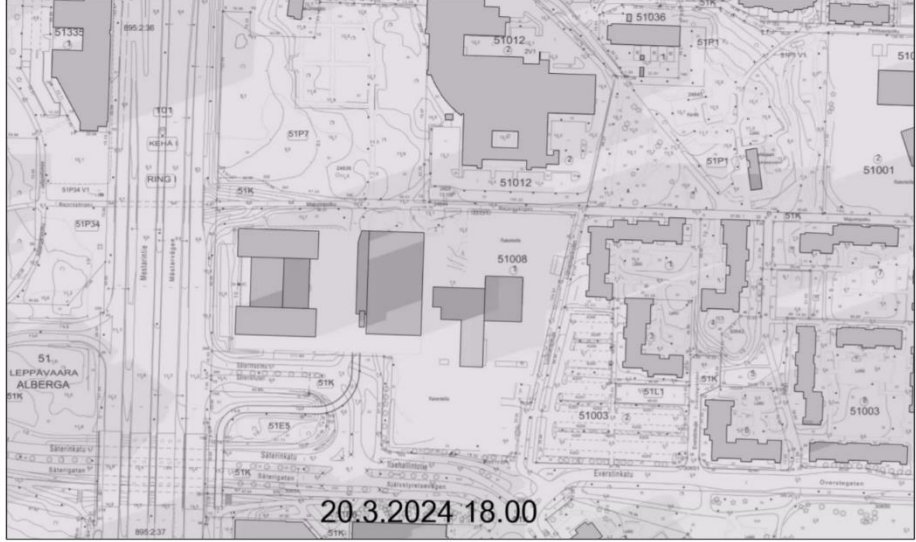
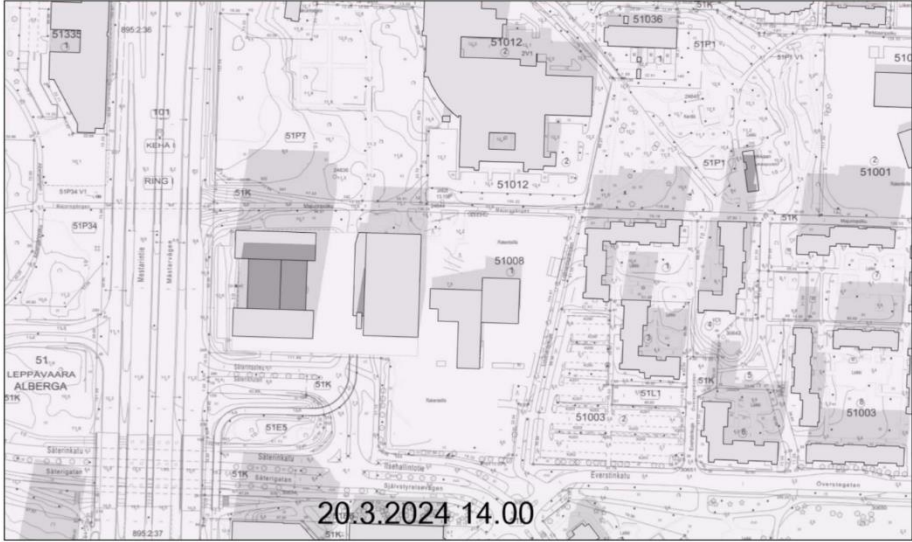


LEIKKAUS B - B 1:400



VARJOANALYYSIT

KEVÄTPÄIVÄNTASAUS



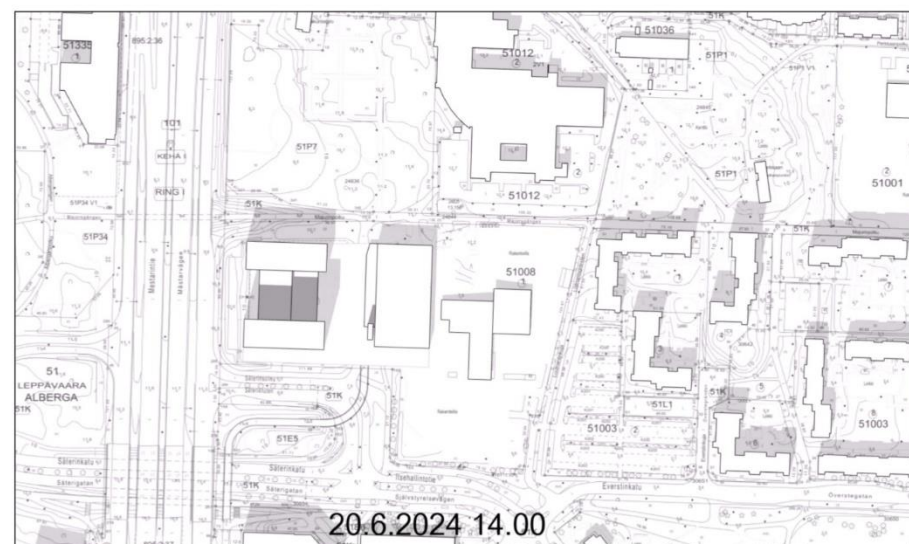
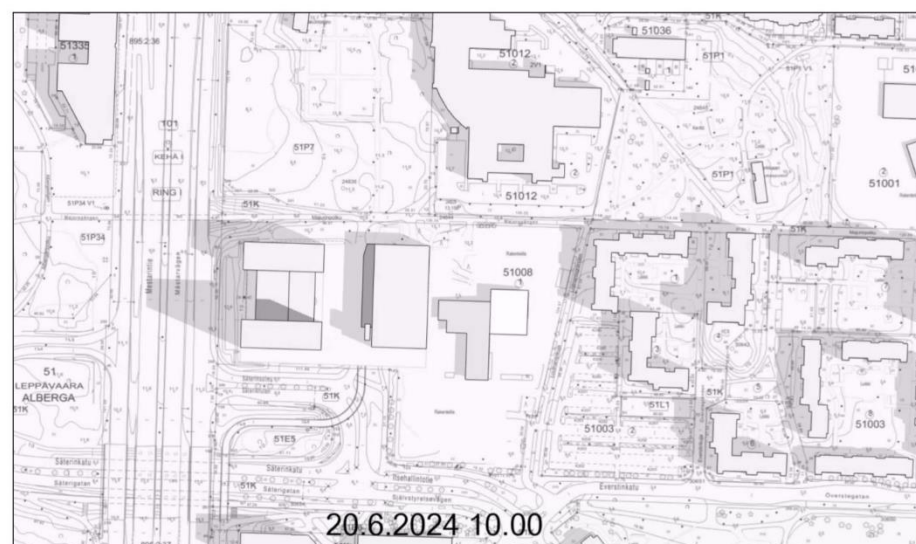
EI MITTAKAAVASSA

ALUEJULKISIVU POHJOISEEN MAJURINPOLUN KOHDALTA1:2000



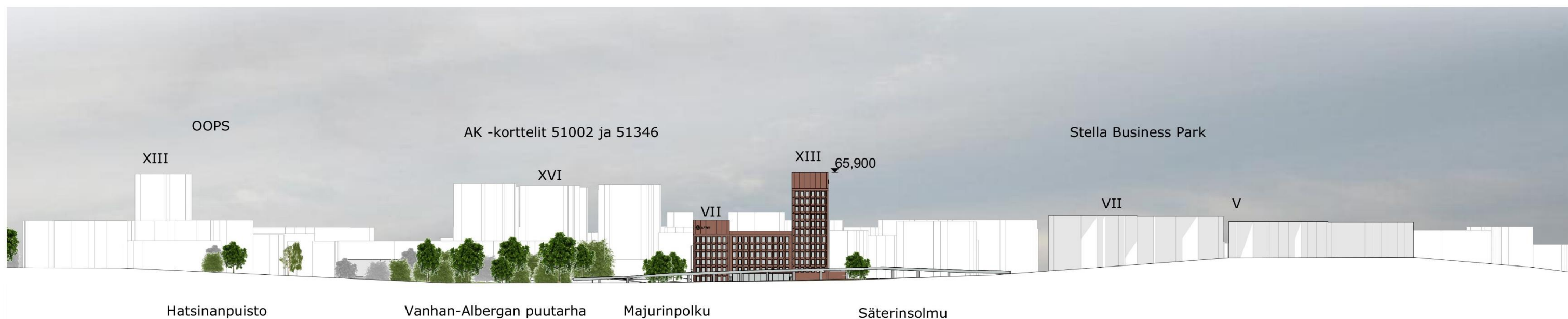
VARJOANALYYSIT

KESÄPÄIVÄNSEISAUS



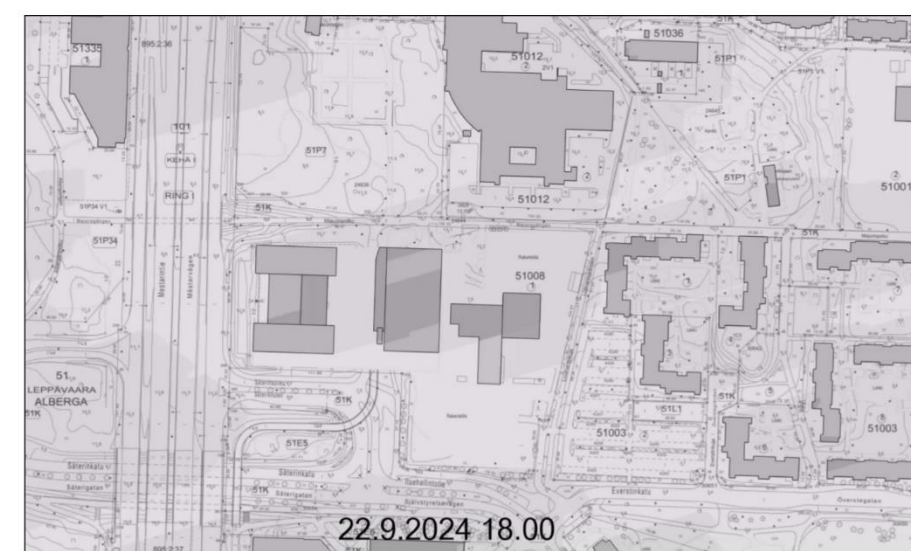
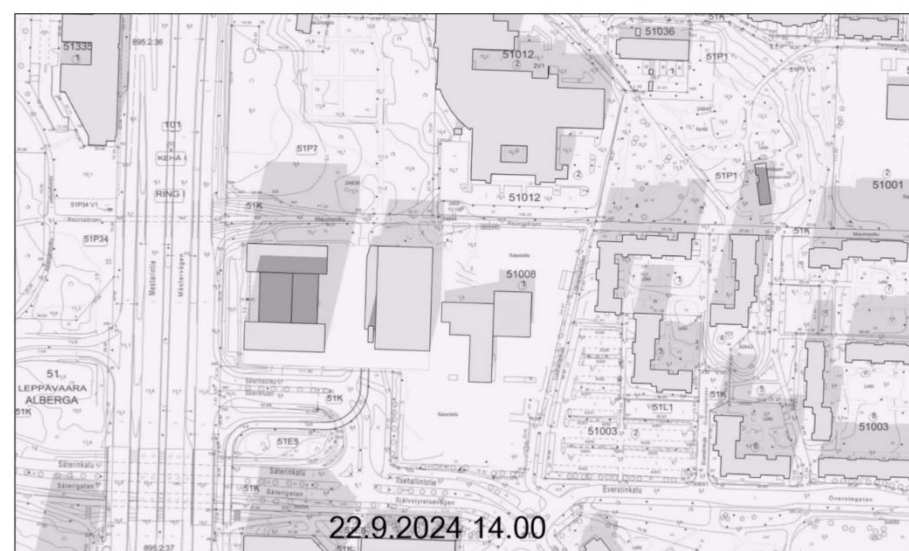
EI MITTAKAAVASSA

ALUEJULKISIVU LÄNTEEN 1:2000



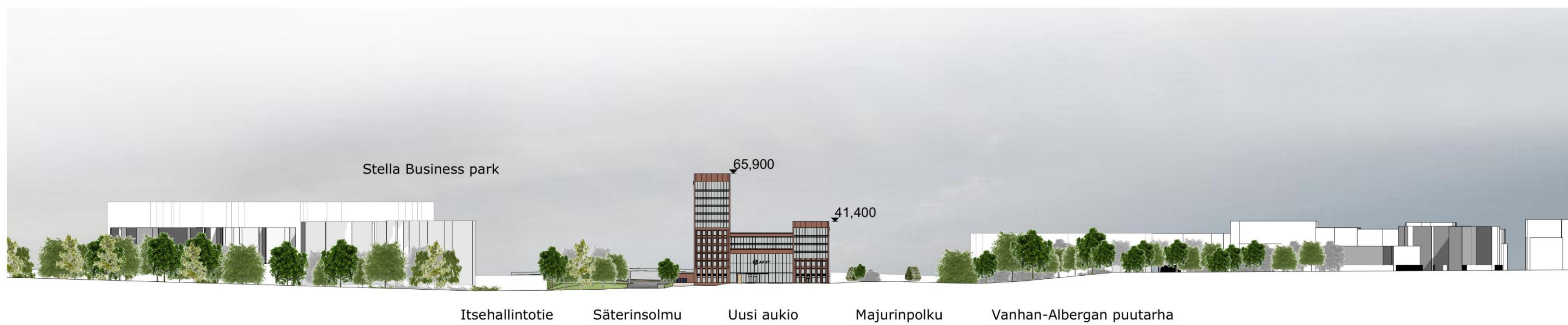
VARJOANALYYSIT

SYYSPÄIVÄNTASAUS



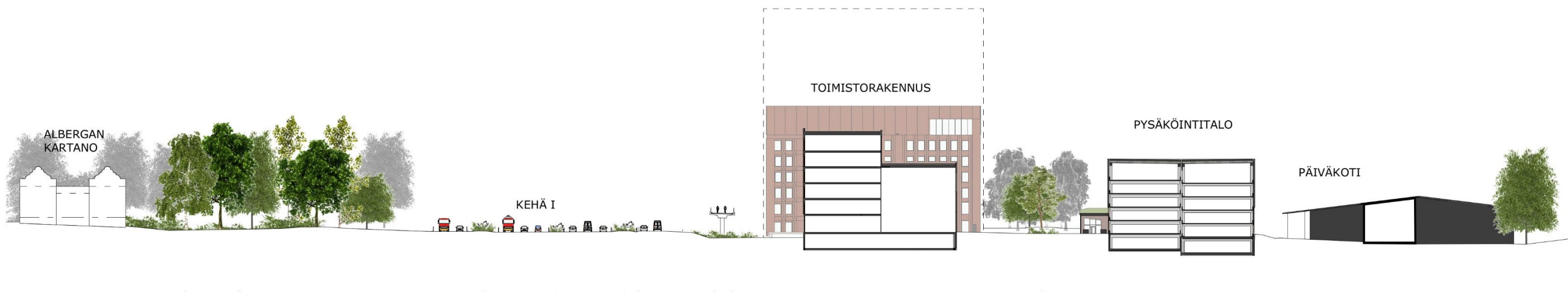
EI MITTAKAAVASSA

ALUEJULKISIVU ITÄÄN 1:2000



ALUELEIKKAUS

ALUELEIKKAUS ETELÄÄN 1:1000



LAADITUT SELVITYKSET

KUNNALLISTEKINEN YLEISUUNNITELMA

Hankkeen suunnittelun ja kaavaprosessin liitteeksi on laadittu Peab Kiinteistökehitys Oy:n ja AFRY Finland Oy:n toimesta kunnallistekninen yleissuunnitelma käsittäen seuraavat tehtäväkokonaisuudet:

- Laajalahdenbaanan siltasuunnitelma
- Liikennesuunnitelma
- Vesihuolto- ja verkostosuunnitelma
- Geotekninen suunnitelma

Kunnallistekninen yleissuunnitelma on liitetty osaksi asemakaavaehdotuksen liiteaineistoa.

HULEVESISUUNNITELMA

Hankkeen suunnittelun ja kaavaprosessin liitteeksi on laadittu Geopro Consulting Oy:n toimesta hulevesisuunnitelma. Hulevesisuunnitelma on liitetty tämän korttelisuunnitelman osaksi.

MUUT LAADITUT SUUNNITELMAT

Hankkeesta on laadittu myös seuraavat suunnitelmat ja selvitykset hankkeen asemakaavasunnittelun ja kunnallisteknisen yleissuunnittelun lähtötiedoiksi:

Geotekninen suunnitteluraportti
(Geopro 6.11.2024)

Ympäristömeluselvitys
(Efterklang)



RAVINTOLA JA TERASSI MAJURIN POLUN VARRELLA. NÄKYMÄ TOIMISTOTALON KOILLISKULMALTA ITÄÄN.

KESTÄVÄN KEHITYKSEN PERIAATTEET

KESTÄVYYSTAVOITTEET

Hankkeen kestävyystavoitteet ovat poikkeuksellisen korkeat.

Kohteelle tullaan hakemaan kansainvälistä LEED-ympäristösertifikaattia, joka täyttää sen korkeimman LEED Platina (v4) -vaatimustason. Rakennus suunnitellaan A-energialuokkaan, taksonomian mukaiseksi ja hankkeelle laaditaan hiilijalanjälkilaskelmat.

Lisäksi hankkeelle haetaan WELL-sertifikaattia, jonka päämääränä on luoda tiloja, jotka tutkitusti edistävät ihmisten terveyttä ja hyvinvointia.

Polkupyöräilyn ja kestävä liikumisen roolia korostaa katetun ja lukittavan pyöräpysäköinnin sijainti uuden keskusaukion äärellä. Työmatkapyöräilyn ja pyöräsailytyksen tavoitteena on joustavuus, helppous ja turvallisuus.



RAKENNUSTEN VÄLIIN SYNTYVÄ AUKIOTILA. NÄKYMÄ ETELÄSTÄ.

MAISEMASUUNNITELMA

VIHERKERROIN

Hankkeen alustava viherkerroin on laskettu tonteittain. Viherkertoimen tavoitetaso on palveluiden ja toimistorakentamisen alueilla 0,8. Pysäköintitonteilla käytetään samaa kerrointa. Laadittujen laskelmien perusteella tavoitearvo täyttyy jokaisella tontilla.

Kaavavaiheen alustavaa viherkerrointa laskettaessa ei ole huomioitu bonuskertoimia tai luontolaskuria. Laskentatapa on yleisen ohjeistuksen mukainen; näin saadaan pelivaraa myöhemmän vaiheen suunnittelulle.

Viherkertoimen muodostumista havainnollistetaan suunnitelmakaavioissa: keskeisimpinä tekijöinä kertoimen muodostumisessa ovat viherkatot, biosuodatuskentät, puut ja pensaat sekä niityt.



RAKENNUSTEN VÄLIIN SYNTYVÄ AUKIOTILA. NÄKYMÄ LÄNNESTÄ ITÄÄN.

MAISEMASUUNNITELMA

ESPOON VIHHERKATTOVISIO

Hanke noudattaa Espoon viherkattovisiota siten, että kattopinnat, joilla ei ole aurinkokennoja, toteutetaan viherkattopintaisina. Suuri osa viherkatoista toteutetaan monilajisena ja moni-ilmeisenä perenna- tai niittykattona. Toimistorakennuksen aulan vesikatto on rakenteellisista syistä ratkaistu kevytrakenteisena maksaruohokattona.

Viherkatoilla on keskeinen tehtävä hulevesien hallinnan kannalta, mutta myös muun muassa monimuotoisuuden, ilmanlaadun ja kaupunkikuvan laadukkuuden lisääjänä.

VANHAN ALBERGAN PUUTARHA

Vanhan Albergan puutarha rajaa hankealuetta pohjoisen suunnassa, Majuripolun pohjoispuolella. Hankealueen aukio istutuksineen toimii pohjoiseteläsuuntaisen viherakselin jatkeena kaupunkirakenteessa. Historiallisen Vanhan Albergan puutarhan ja hankealueen välistä vuorovaikutusta lisätään etenkin hankkeen kasvivalinnoilla (esim. vaahterat, syreenit ja perennat sekä orapihlaja-aidat / ruusuorapihlaja, herukkapensaat / lamoherukka, taikinamarja. Rakennusten massojen sijoittelussa tontille on huomioitu myös Majuripolun itälänsisuuntaisen jalankulku- ja pyöräilyreitit vihervyöhykkeet reitin molemmin puolin.

SÄILYTETTÄVÄ PUUSTO

Hankkeen suunnittelun yhteydessä alueelta on laadittu puustokartoitus, jonka yhteydessä on kartoitettu alueen nykyiset elinkelpoiset runkopuut. Korttelialueella säilytettävää puustoa on pysäköintitalon tontin pohjoispuolella, Majuripolun varressa. Säilyviä puita on suunnitelmassa arvioitu yhteensä 6 kpl, joista suurin osa on mäntyjä (4 kpl) ja loput ovat vaahteroita.

Säilyvien puiden alueella säilytetään puiden lisäksi myös oleva korkomaailma ja pohjakasvillisuus.

Pysäköintitalon tontin pohjoispuolen olevaa puustoa täydennetään uusilla puuistutuksilla jalankulku- ja pyöräilyyhteyden viihtyvyyttä lisäten.

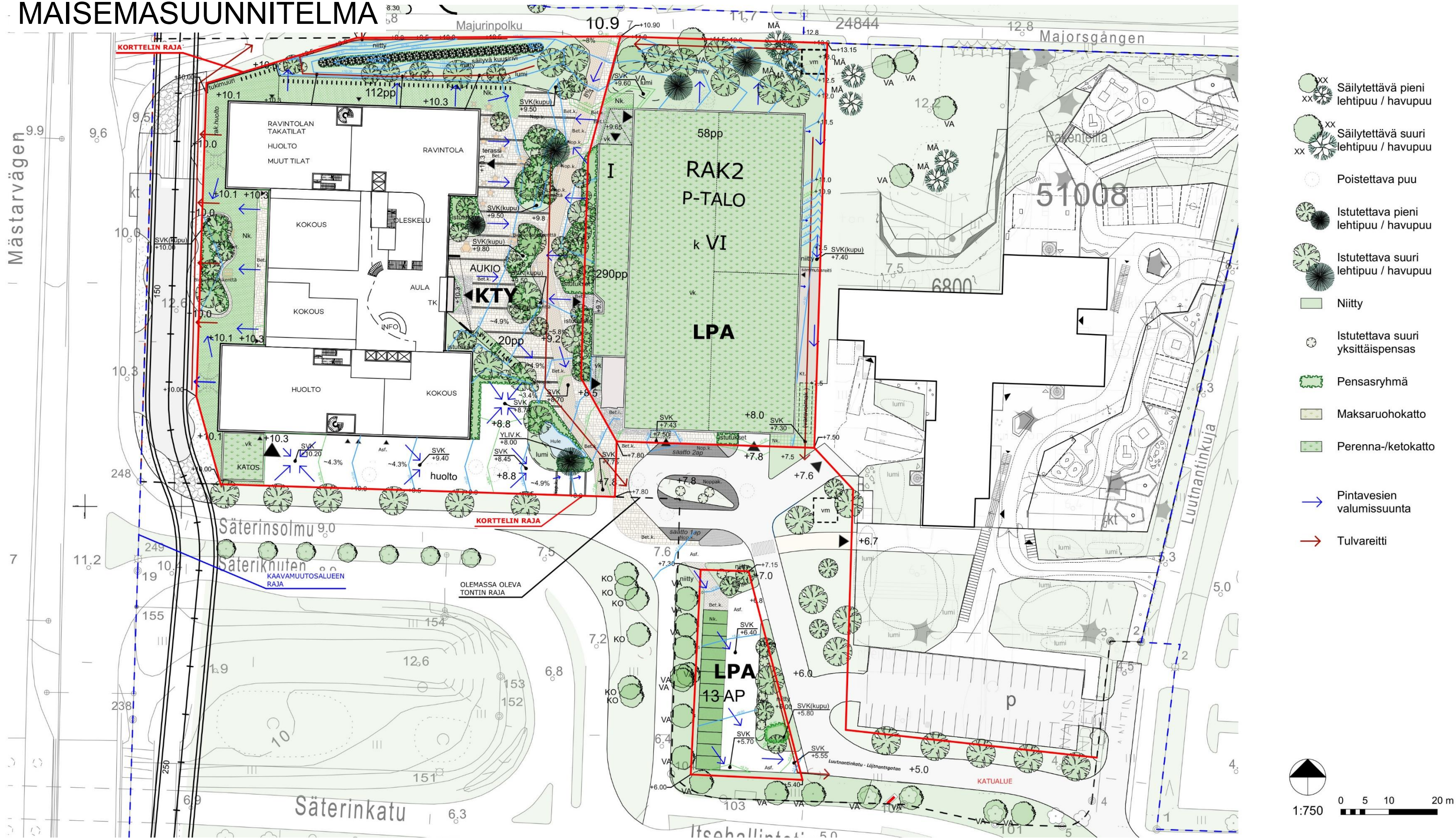
Luutnantinkadun varressa säilyvän kasvillisuuden alue on ehyt kokonaisuus pysäköintiruutujen ja Säterinsolmun katualueen välissä. Tämä alue liitetään osaksi katualuetta.

Majuripolun varren, Vanhan Albergan puutarhaan liittyvä, kuusiaita säilytetään.



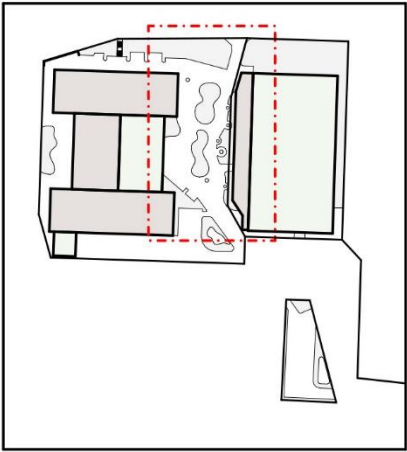
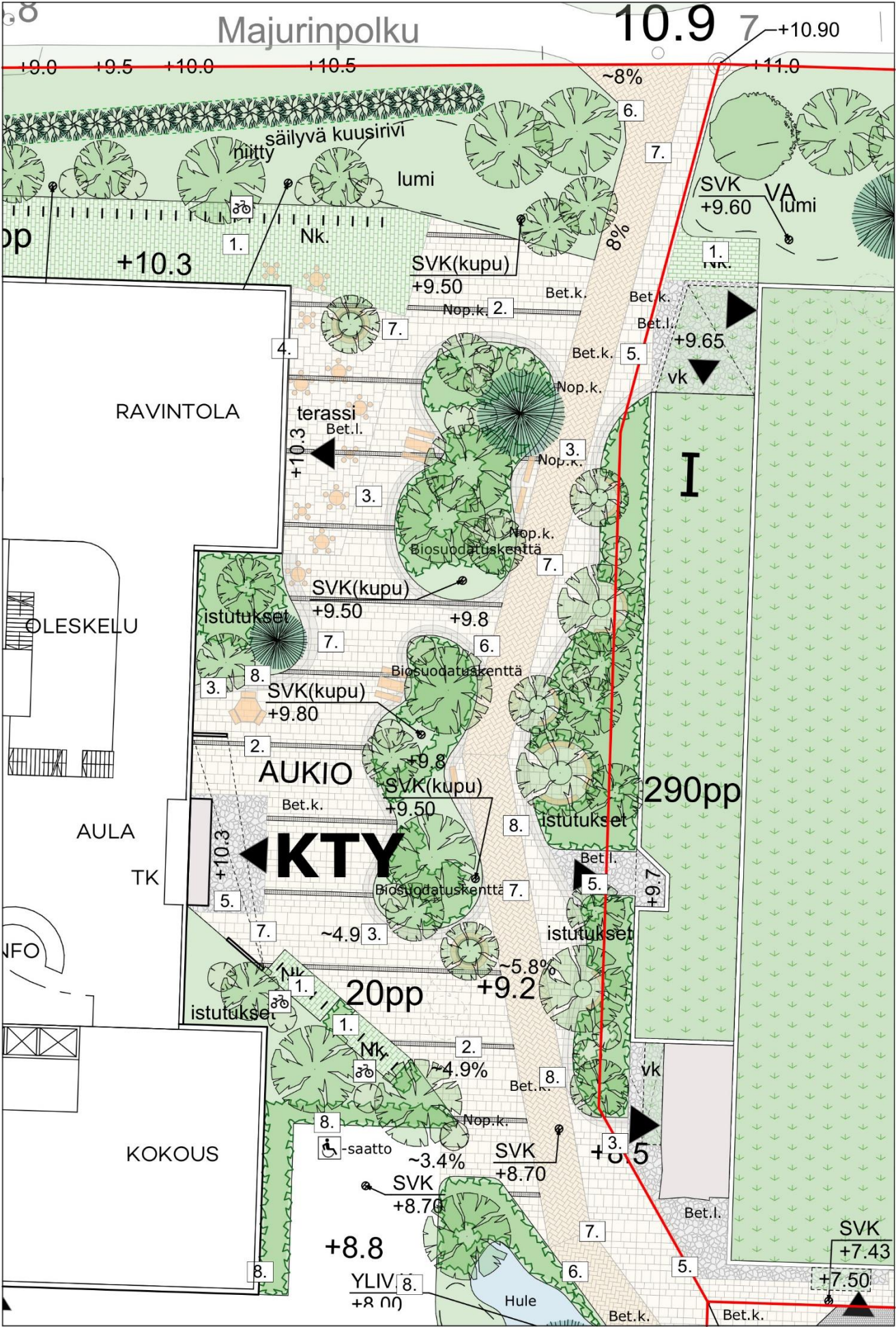
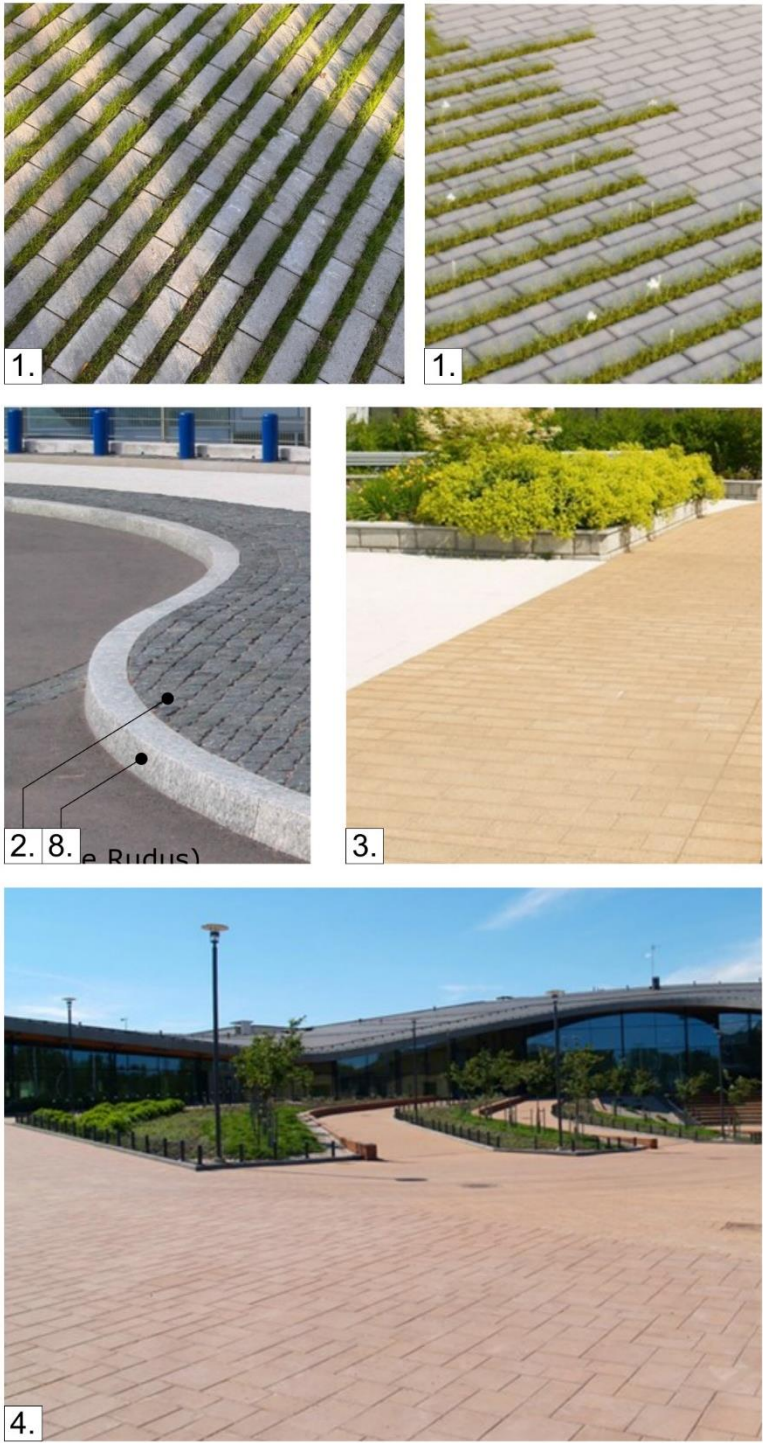
RAKENNUSTEN VÄLIIN SYNTYVÄ AUKIOTILA. NÄKYMÄ ETELÄSTÄ.

MAISEMASUUNNITELMA

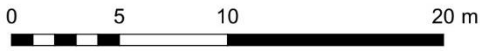


MAISEMASUUNNITELMA

AUKIO

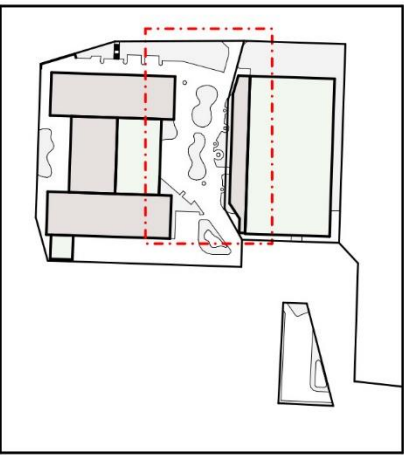
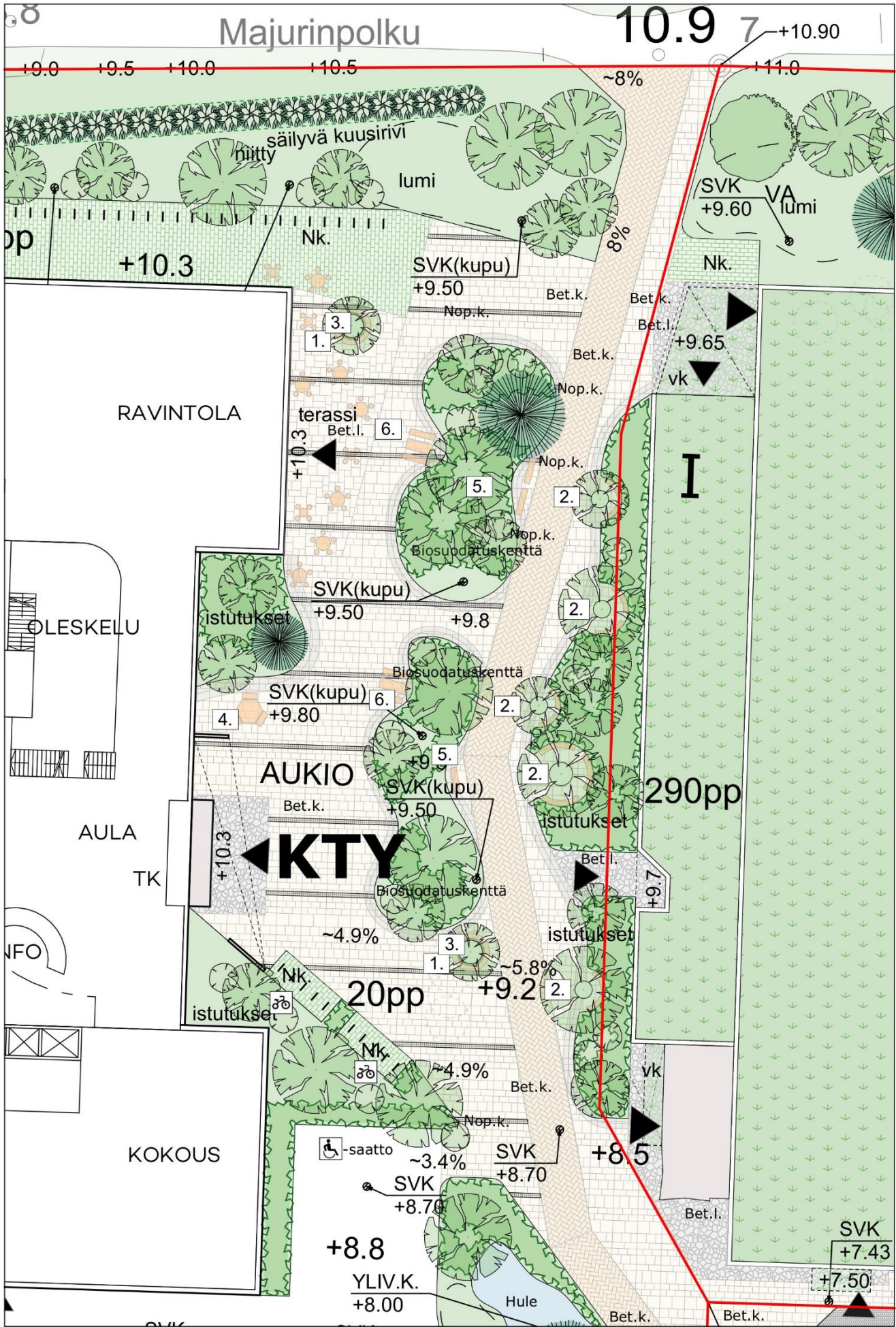


1:350



MAISEMASUUNNITELMA

AUKIO



MAISEMASUUNNITELMA

MATERIAALIT

Esteettömille reiteille viisteettömät kivet esim. Luostarikivet, hiekanruskeapunainen, ruskeahiekanruskea, hiekan-ruskeapunainen ja/tai hiekanruskeaokra sekä Kartano 80 -sarjan kivet ja laatat, hiekarnruskea ja kajo tai vastaavat tuotteet: (lähde Rudus)



Aukion kiveykset esim. Roomalaiset kivet, ruskea ja hiekanruskea eri ladonnoilla sekä Gaala, grafiittihiekanruskea tai vastaavat tuotteet: (lähde Rudus)



Nurmikiveyksinä esim. Golf-kivi, hiekanruskea ja Lumo-Kartanokivi, harmaa tai vastaavat tuotteet: (lähde Rudus)



Noppakiviraidat ja saattopaikan noppakivet esim. Rudus Isonoppa-kivi, harmaa.

Raskaan liikenteen reiteille soveltuvat betonilaatat 100 mm tai 120 mm paksuina: esim. Rudus 418x408x100, tumman- ja vaaleanharmaa tai 418x628 x120, kulo tai vastaavat tuotteet.

Reunakivenä tarvittaessa graniittireunakivi, esim. Rudus Suorareunakivi harmaa tai vastaavat tuotteet:



(lähde Rudus)

MAISEMASUUNNITELMA

VARUSTEET

Istutusallas pyöreän penkin keskelle,
esim. Elpac Elpark Round-betoniruukku
Ø1800, tai vastaava tuote:
(lähde Elpac)



Istuskelutaskuihin ja puiden ympärille kaarevat penkit
esim. Elpac Nusser Stadtmöbel Arena-sarjasta tai
vastaavat tuotteet, lämmin puun sävy istuimissa,
kiinteä asennus:
(lähde Elpac)



Muut kiinteät penkit ja
pöytäryhmät, esim. Elpac Falco
Bloc -sarja tai vastaava tuote,
lämmin puun sävy istuimissa ja
pöydissä:
(lähde Elpac)



Esteetön pöytäryhmä, esim. Elpac Falco Seis
tai vastaa-va tuote, lämmin puun sävy:
(lähde Elpac)



MAISEMASUUNNITELMA

KASVIT

Kasvilajeissa suositaan kotimaisia lajeja ja paikkaan soveltuvia lajeja. Huomioidaan säilyvä puusto ja lähialueiden oleva kasvillisuus. Lajivalinnoissa huomioidaan eri vuodenajat ja niiden tuoma vaihtelu esim. eri kukinta-ajat, lehtien syysväri ja ikivihreät kasvit. Monimuotoisuutta lisätään eri korkuisilla ja muotoisilla kasveilla. Biosuodatusalueiden kasvien tulee sietää eri kosteusolosuhteita. Myös valoisuusolosuhteet huomioidaan suunnittelualueen eri osissa. Suositetaan perusvarmoja ja vähän hoitoa vaativia kasveja.

PUUT JA PENSAAT, ESIMERKKEJÄ:

METSÄMÄNTY
(lähde Taimisto Huutokoski)



SERBIANKUUSI
(lähde Hankkija)



METSÄVAAHTERA
(lähde Hankkija)



RUSKAHEISIANGERVO
(lähde Harviala)



RINNEANGERVO
(lähde Taimisto Huutokoski)



PIHASYREENI, valkoinen
(lähde Ahosen taimisto)



KÄÄPIÖPUNAPAJU
(lähde Taimisto Huutokoski)



VILLAPAJU
(lähde Taimisto Huutokoski)



SYYSHORTENSIA
(lähde Taimisto Huutokoski)



TAIKINAMARJA
(lähde Ahosen taimisto)



LAMOVUOHEN-KUUSAMA
(lähde Hankkija)



KOTIPIHLAJA
(lähde Hankkija)



RUUSU-ORA-PIHLAJA,
(lähde Hankkija)



MAISEMASUUNNITELMA

KASVIT

MAANPEITEKASVIT JA PERENNAT, ESIMERKKEJÄ:

LAMOHERUKKA
(lähde Viherpeukalot)



TUIVIO, ikivihreä
(lähde Viherpeukalot)



PIKKUTALVIO, valkoinen,
maanpeittokasvi
(lähde viherpeukalot)



SUIKEROALPI, rajattuihin
kasvualustoihin
(lähde Viherpeukalot)



PEITTOKURJENPOLVI
(lähde Hankkija)



IISOPPI
(lähde Kekkilä)



RÖNSYTIARELLA
(lähde Puutarhakeskus Jaakkola)



KUUNLILJAT
esim. 'Dance With Me'
(lähde Viherpeukalot)



JALOPÄHKÄMÖ
(lähde Kekkilä)



BIOSUODATUSALUEEN KASVIT, ESIMERKKEJÄ:

RANTA-ALPI
(lähde Harviala)



VARSTASARA
(lähde Särkän perennataimisto)



RANTAKUKKA
(lähde Harviala)



LUHTALEMMIKKI
(lähde Harviala)



RÖYHYVIHVILÄ
(lähde Suomen Lajitietokeskus)



TERVALEPPÄ
(lähde Hankkija)



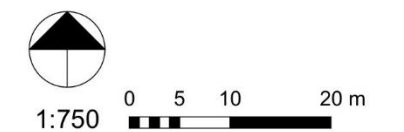
PULLOSARA
(lähde Luopioisten kasvisto)



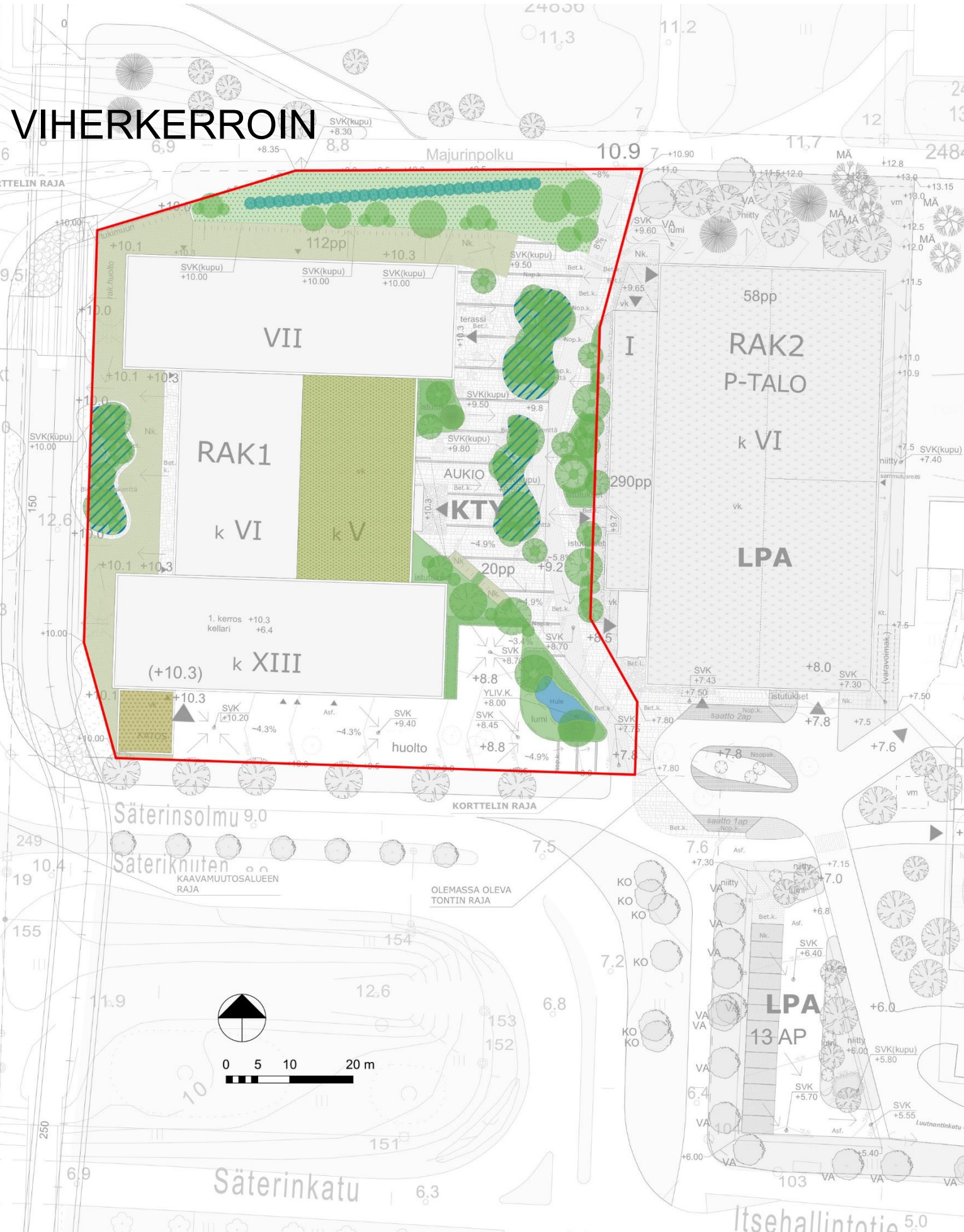
VIHERKERROIN



- säilytettävä puusto ja kasvillisuus
- istutettava suuri puu, pieni puu, suuri yksittäispensas
- istutettavat pensaat (alue)
- istutettavat perennat ja maanpeitekasvit
- niitty
- maksaruohokatto
- niitty-/perennakatto
- hulevesien viivytys, biosuodatuskenttä
- hulevesien viivytys, hulevesiallas
- puoliläpäisevät pinnoitteet



VIHERKERROIN



Tuloskortti

Kohteen nimi (osoite)
Luutnantinkuja, 02600 Espoo

Täyttäjän nimi
Mirja Tervonen
Tonttinumero
-

Päivämäärä
30.04.2025
Korttelinumero
51008, Toimisto



Viherkerroinlaskelma

Viherkerroin	0,94
Tavoitetaso	0,8

Luontolaskurin tulos

Luontolaskuria ei ole täytetty
Tulosta ei voida näyttää

Hulevesilaskelma

Valumakerroin C	0,6
Viivytystilavuustarve tontilla m³	48,1
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³	90,6
Jää viivyttämättä m³	0,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	59 %

Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

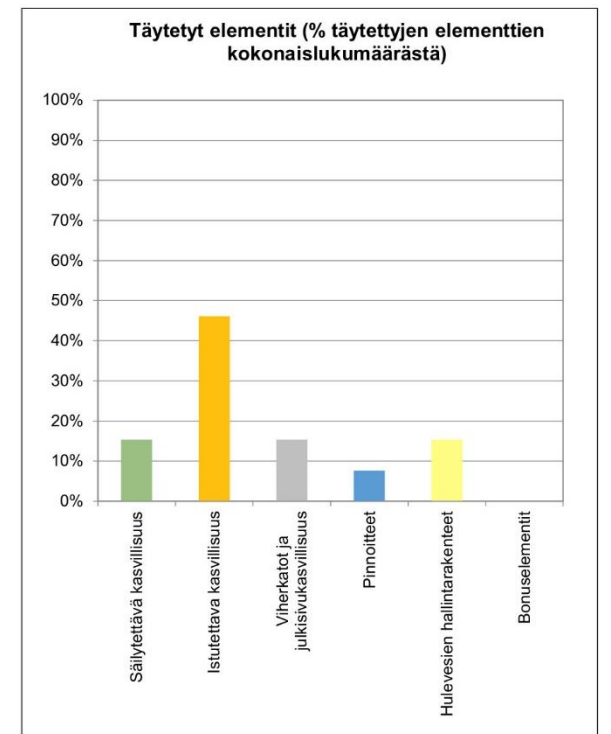
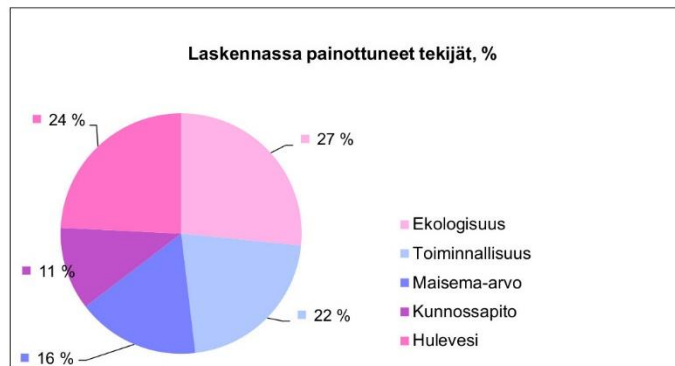
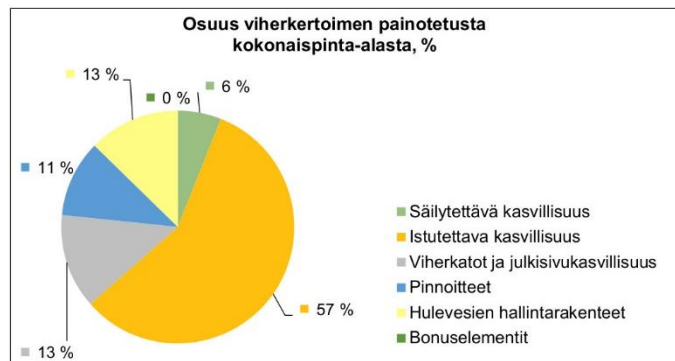
Elementtityyppi	Elementtejä täytetty	Elementtien kokonaismäärä
Säilytettävä kasvillisuus	2	6
Istutettava kasvillisuus	6	10
Viherkatot ja julkisivukasvillisuus	2	4
Pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	2	8
Bonuselementit	ei elementtiä	7
Yhteensä	13	37

Täyttäjän kommentit:

Kaavavaiheessa ei ole ohjeen mukaisesti huomioitu bonuselementtejä eikä laskettu luontolaskuria. Hulevesilaskelma ja -suunnitelma erillisenä.

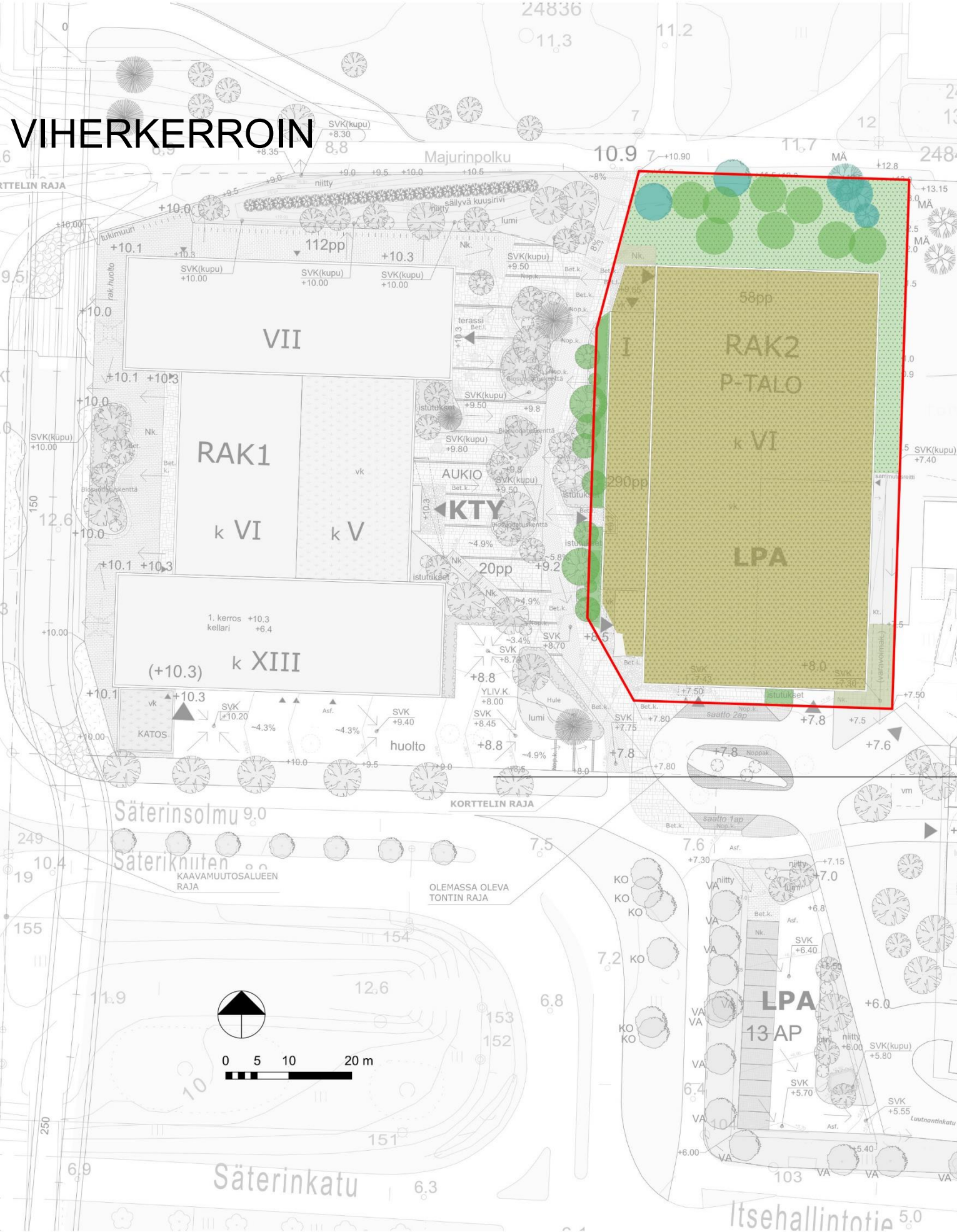
Huomioitavat asiat:

- Suunnitelmassa vieraslajeja jää tontille/korttelin!



- säilytettävä puusto ja kasvillisuus
- istutettava suuri puu, pieni puu, suuri yksittäispensas
- istutettavat pensaat (alue)
- istutettavat perennat ja maanpeitekasvit
- niitty
- maksaruohokatto
- niitty-/perennakatto
- hulevesien viivytys, biosuodatuskenttä
- hulevesien viivytys, hulevesiallas
- puoliläpäisevät pinnoitteet

VIHERKERROIN



Tuloskortti

Kohteen nimi (osoite)
Luutnantinkuja, 02600 Espoo

Täyttäjän nimi
Mirja Tervonen
Tonttinumero
-

Päivämäärä
24.04.2025
Korttelinumero
51008, Pysäköintitalo



Viherkerroinlaskelma

Viherkerroin	1,79
Tavoitetaso	0,8

Luontolaskurin tulos

Luontolaskuria ei ole täytetty
Tulosta ei voida näyttää

Hulevesilaskelma

Valumakerroin C	0,4
Viivytystilavuustarve tontilla m³	14,2
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³	18,4
Jää viivyttämättä m³	0,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	7 %

Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

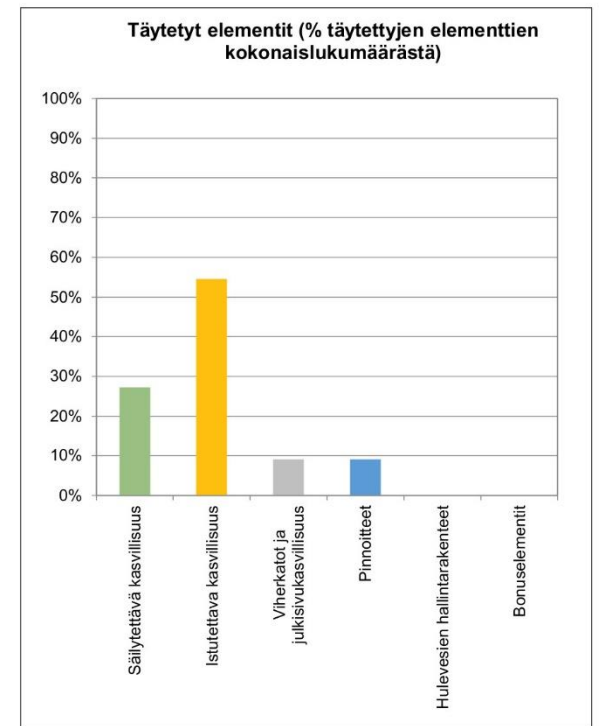
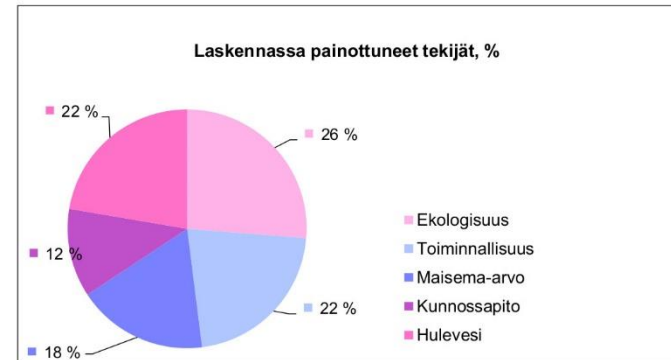
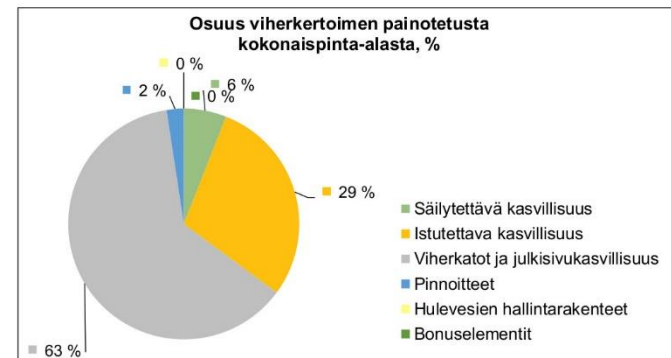
Elementtityyppi	Elementtejä täytetty	Elementtien kokonaismäärä
Säilytettävä kasvillisuus	3	6
Istutettava kasvillisuus	6	10
Viherkatot ja julkisivukasvillisuus	1	4
Pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	ei elementtiä	8
Bonuselementit	ei elementtiä	7
Yhteensä	11	37

Täyttäjän kommentit:

Kaavavaiheessa ei ole ohjeen mukaisesti huomioitu bonuselementtejä eikä laskettu luontolaskuria. Hulevesilaskelma ja -suunnitelma erillisenä. LPA-tontilla kerrosalan sijaan täytetty bruttoala.

Huomioitavat asiat:

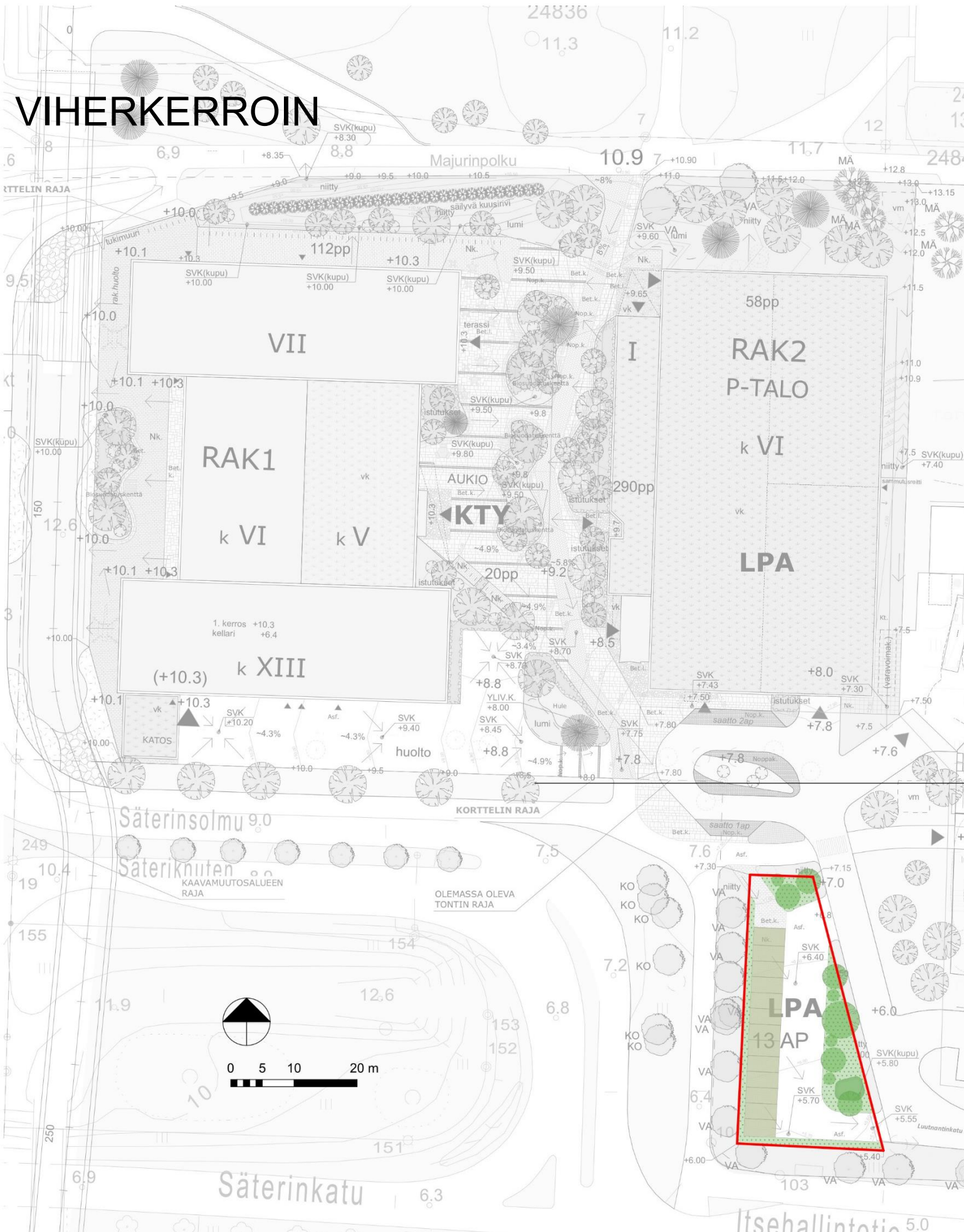
- Suunnitelmassa vieraslajeja jää tontille/kortteliin!



- säilytettävä puusto ja kasvillisuus
- istutettava suuri puu, pieni puu, suuri yksittäispensas
- istutettavat pensaat (alue)
- istutettavat perennat ja maanpeitekasvit
- niitty

- maksaruohokatto
- niitty-/perennakatto
- hulevesien viivytys, biosuodatuskenttä
- hulevesien viivytys, hulevesiallas
- puoliläpäisevät pinnoitteet

VIHERKERROIN



Tuloskortti

Kohteen nimi (osoite)

Luutnantinkuja, 02600 Espoo

Täyttäjän nimi

Mirja Tervonen

Tonttinumero

-

Päivämäärä

24.04.2025

Korttelinumero

51008, LPA



Viherkerroinlaskelma

Viherkerroin	1,12
Tavoitetaso	0,8

Luontolaskurin tulos

Luontolaskuria ei ole täytetty
Tulosta ei voida näyttää

Hulevesilaskelma

Valumakerroin C	0,5
Viivytystilavuustarve tontilla m³	3,8
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³	3,8
Jää viivyttämättä m³	0,1
Läpäisemättömän pinnan osuus	46 %

Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

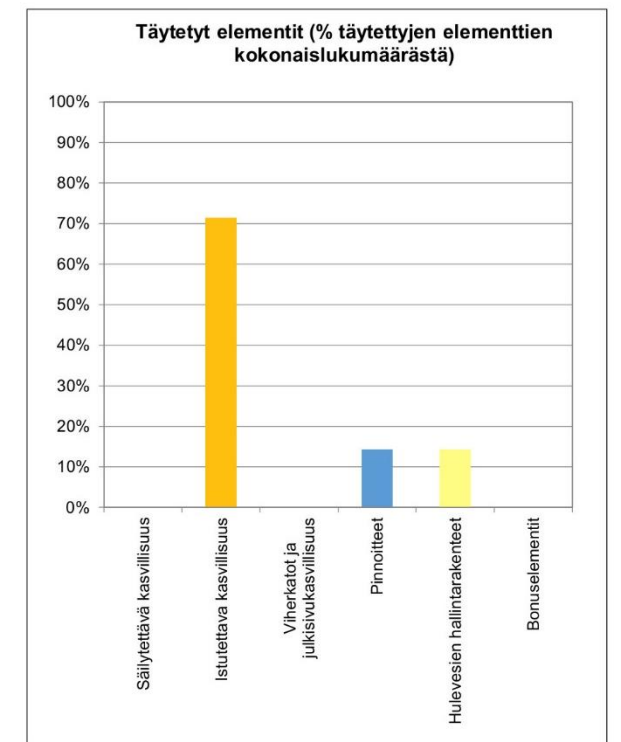
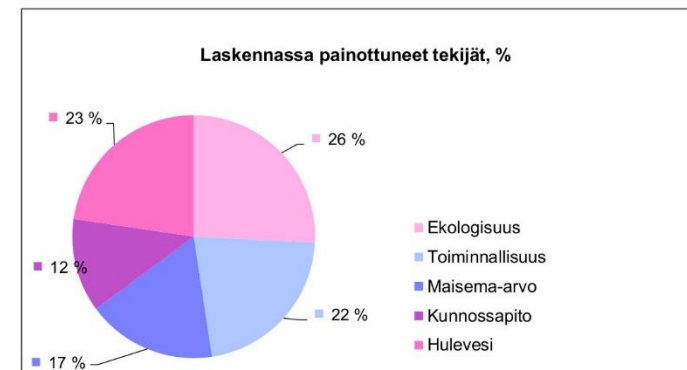
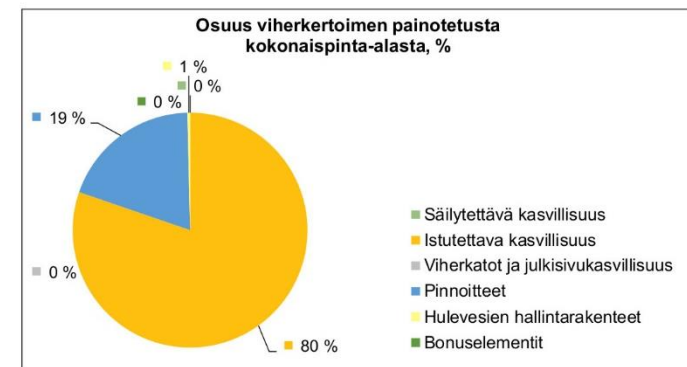
Elementtityyppi	Elementtejä täytetty	Elementtien kokonaismäärä
Säilytettävä kasvillisuus	ei elementtiä	6
Istutettava kasvillisuus	5	10
Viherkatot ja julkisivukasvillisuus	ei elementtiä	4
Pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	1	8
Bonuselementit	ei elementtiä	7
Yhteensä	7	37

Täyttäjän kommentit:

Kaavavaiheessa ei ole ohjeen mukaisesti huomioitu bonuselementtejä eikä laskettu luontolaskuria. Hulevesilaskelma ja -suunnitelma erillisenä.

Huomioitavat asiat:

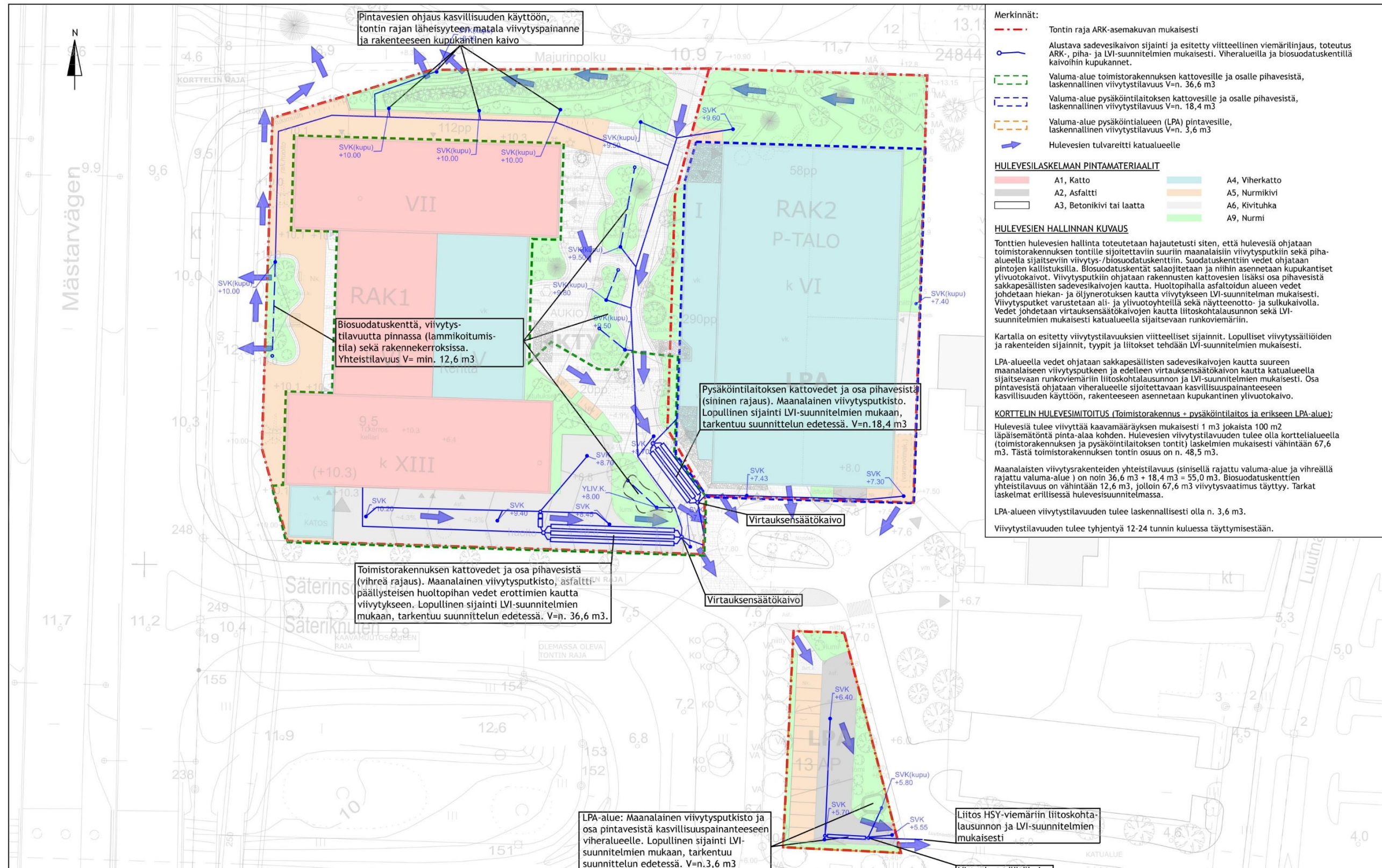
- Osa hulevesistä jää viivyttämättä!
- Suunnitelmassa vieraslajeja jää tontille/korttelin!



- säilytettävä puusto ja kasvillisuus
- istutettava suuri puu, pieni puu, suuri yksittäispensas
- istutettavat pensaat (alue)
- istutettavat perennat ja maanpeitekasvit
- niitty

- maksaruohokatto
- niitty-/perennakatto
- hulevesien viivytys, biosuodatuskenttä
- hulevesien viivytys, hulevesiallas
- puoli-läpäisevät pinnoitteet

HULEVESISUUNNITELMA



YMPÄRISTÖSELVITYS

OLEMASSA OLEVA YMPÄRISTÖ

Suunnittelukohde sijaitsee Leppävaaran kaupunginosassa (51) Perkkaalla, osoitteessa Luutnantinkuja 2-4.

Yleisesti alue on tiiviisti rakennettua keskustatoimintojen aluetta, jonka keskuksena voitaneen pitää kauppakeskus Sellon ympäristöä. Suunnittelualuetta kuitenkin hallitsevat suuret liikennealueet, joista Kehä I lännessä ja etelässä Säterinsolmu rajaavat aluetta. Suunnittelualue sijaitsee murroskohdassa, jossa liikennealuetta reunustavat toimistorakentaminen sekä julkinen rakentaminen ja hieman etäämpänä vallalle nousee asuinrakennukset. Pohjoispuolella alue liittyy kiinteästi Majurinpolun yli Vanhan Albergan puutarhaan.

Välittömässä läheisyydessä toimii Perkkaan päiväkoti ja sen länsireunassa on hiekkapelikenttä. Korttelisuunnitelman kohde sijaitsee suurimmaksi osaksi hiekkapintaisen pelikentän päällä.

Suunnittelualueella ei ole tunnistettu merkittäviä luontoarvoja.

Korttelisuunnitelman itäpuolella sijaitsee Perkkaan päiväkodin tontti. Uuden päiväkodin tieltä on purettu vanha koulurakennus.

Lisäksi alueen pohjoispuolella sijaitsee puistoalue Vanhan Albergan puutarha. (Ks. Maisemasuunnitelma.)

Korttelisuunnitelman aluetta halkoo nykyisin kevyen liikenteen väylä ja sen reunalle päättyy ylikulkusilta.

OLEMASSA OLEVA PUUSTO JA LUONTO

Ks. Maisemasuunnitelma.

YMPÄRISTÖN RAKENNUKSET

Suunnittelualuetta rajaavat liikenneväylät ovat alueella niin voimallisia, että suhde naapurirakennuksiin jää heikoksi, pois lukien Perkkaan päiväkoti, joka on lähinaapuri.

Alueen rakennusten massoittelu on hajanaista ja vaihtelee voimakkaasti rakennuksen typologian, toimintojen ja käyttötarkoituksen mukaisesti. Myöskään ympäristön julkisivut eivät edusta mitään yleisesti havaittavissa olevaa tyyliisuuntaa, vaan alue on yleisilmeeltään hajanainen.

Perkkaan päiväkoti on 2023 valmistunut kaksikerroksinen, harjakattoinen ja levypintainen rakennus. Sen vaaleaa julkisivua on jäsennellyt värialueilla ja piha-aluetta hallitsevat pysäköinti sekä lasten pihaleikkivälineet. Kokonaisuutena se poikkeaa käyttötarkoituksensa mukaisesti ympäristöstä voimakkaasti.

Säterinsolmun ja Itsehallintotien eteläpuolella sijaitseva Stella Business Park päättää Turunväylältä kohdetta lähestyttäessä liittymää rajaavan toimistorakennusten ketjun. Se on rakennettu 2001. Vihertävän sävyiset betonielementtijulkisivut, niiden maantason luonnonkiviaiheet sekä vastaväriset ikkunoiden karmit antavat rakennukselle rakennusaikansa mukaisen ilmeen.

Alueen asuinrakennuksien julkisivut ovat punatiiltä sekä vaaleaa betonia.

Kehä I:n itäpuolella korttelia vastapäätä sijaitsee Albergan kartano. Sen vaaleanpunaiset julkisivut ja maltillinen massa jää viereisten toimistotalojen lasi-teräs- ja betonijulkisivujen varjoon. Toimistotalojen ketju muodostaa muuriaiheen Kehä I:n varrelle.

Korttelista koilliseen sijaitsee Omnian ammatillista koulutusta tarjoava toimipiste. Se on valmistunut alun perin 1961 ja on pääosin vaaleaa betonia, jota rytmittävät punaiset poistumistieporrastornit.



YMPÄRISTÖSELVITYS

VALOKUVIA ALUEESTA



1. Näkymä korttelin länsisivulta kohti itää
2. Näkymä Vanha Albergan -puistosta kohti korttelia
3. Albergan Kartano Kehä I:n toisella puolella
4. Saapuminen korttelisuunnitelman alueelle, nykyisin
5. Näkymä korttelin pohjoislaidalta kohti etelää
6. Perkkaan päiväkodin pääjulkisivu
7. Perkkaan päiväkodin piha ja pihajulkisivu
8. Perkkaan päiväkodin takajulkisivu
9. Lähiympäristön asuinkerrostaloja
10. Lähiympäristön asuinkerrostaloja
11. Omnian rakennuksen julkisivu
12. Stella business park -toimistorakennus
13. Stella business park -toimistorakennus päiväkodilta nähtynä

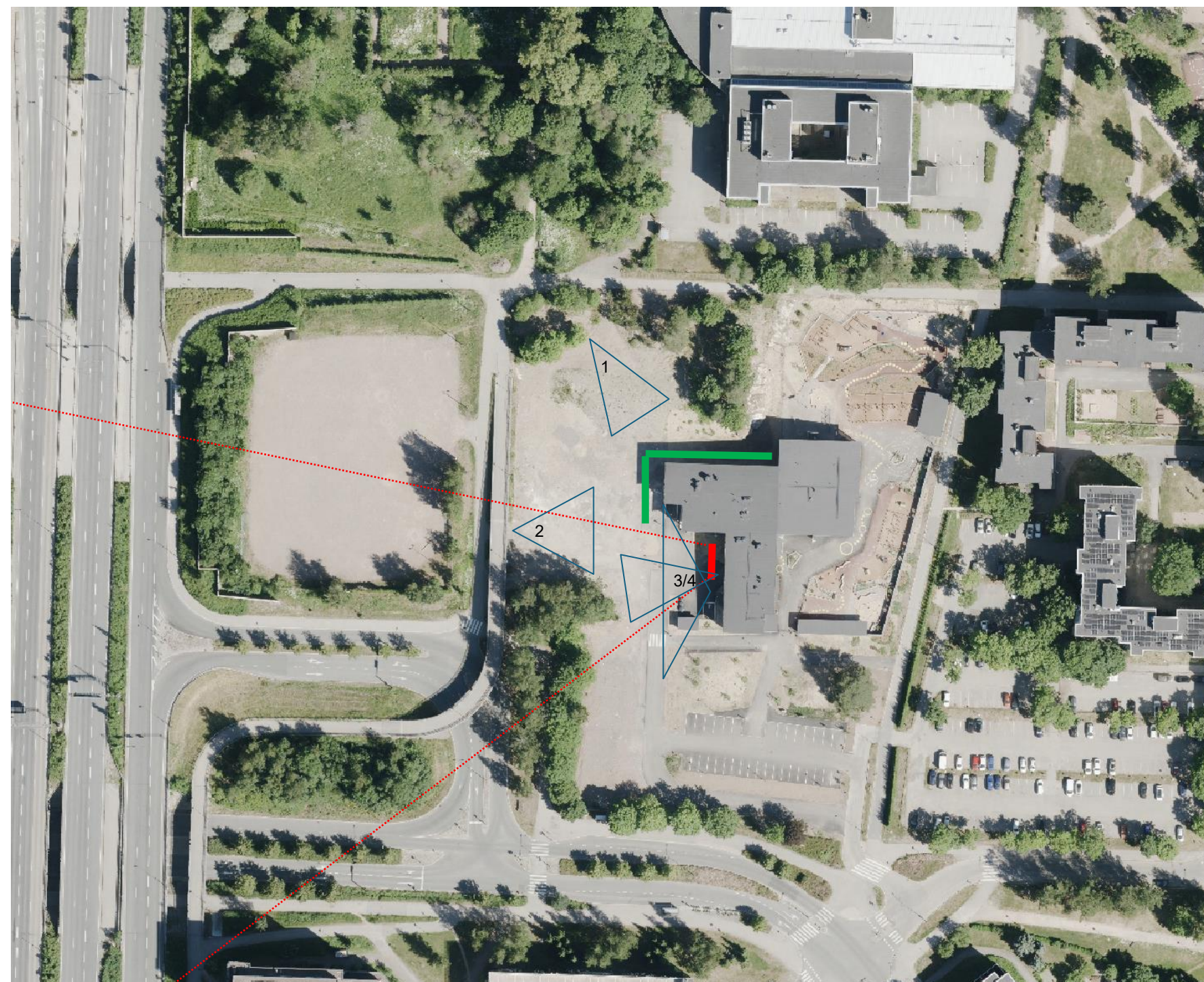
NÄKYMÄT PÄIVÄKODILTA



Kuva 1.



Kuva 2.



Ei ikkunoita
VSS, IVKH ja keittiö

Ikkunoita
Henk.kunnan tiloja,
ryhmätilat

NÄKYMÄT PÄIVÄKODILTA

VALOKUVIA NYKYTILANTEESTA



Kuva 3. Panoraama päiväkodin takapihalta.



Kuva 4. Päiväkodin ryhmätilojen ikkunan näkymä

NÄKYMÄT PÄIVÄKODILTA

HAVAINNEKUVA HANKKEEN RAKENNUTTUA



Havainnekuva näkymästä päiväkodin 2. kerroksen ikkunasta