



NÄKYMÄ OLARINKADULTA

NÄKYMÄ 3 YLÄPIHALTA



NÄKYMÄ 1 POHJOISESTA OLARINKADULTA



NÄKYMÄ 2 KATUTASOSTA OLARINKADUN PUOLELTA



NÄKYMÄ 4 SISÄPIHALTA

Kaavamuutos kortteliin 22120 tontille 1

Kaavamuutoksessa nykyisen pysäköinti- ja liikerakennuksen paikalle on suunniteltu LPA- ja asuinkortteli. Suunnittelualue sijaitsee Olarissa, Kuitinmäen eteläosassa, osoitteessa Komeetankatu 1.

Suunnittelualueen ympäristö

Alueen suorakulmaiseen koordinaatistoon sommitellun kaupunkirakenteen juuret ulottuvat 1975 vahvistettuun Kuitinmäen II asemakaavaan ja lähiympäristösuunnitelmaan. Alue on säilynyt pitkälti suunnitelman mukaisena. Ns. konstruktivismiksi luonnehdittu arkkitehtuuri on tullut tunnetuksi arkkitehtitoimisto Järvinen-Valjakka suunnittelemien ja paikan päällä pilari-palkkijärjestelmällä toteutettujen punatiilien rakennusten ansiosta. Asuinkerrostalojen julkisivuissa on myös kevyitä ikkunaelementtiseiniä, joita täydentävät alueelle hyvin tunnusomaisiksi muodostuneet kirkkaanväriset julkisivulasit. Suunnittelualueen länsi- ja pohjoispuolella korkeammalla rinteessä olevat 4-, 8- ja 10-kerroksiset (nykylaskentatavan mukaan) asuinkerrostalot ovat valmistuneet vuoden 1980 tienoilla. Kerrostalonaapureiden piha-alueita hallitsevat suuret puut ja kallioinen maasto. Pohjoispuolella on kevyenliikenteen pääreitti, kaupungin leikkialue ja Olarinkadun ylittävä Iltapäivänsilta. Suunnittelualueen ja Olarinkadun itäpuolella sijaitsee pääosin 80-luvun alkuvuosina valmistuneita 2-kerroksisia pien- ja rivitaloja. Korttelin ja Komeetankadun eteläpuolella oleva päivittäistavarakauppa on valmistunut vuonna 2004. Iso Omena kauppakeskus sekä Matinkylän metroasema ovat noin 600 metrin etäisyydellä alueesta.

Suunnittelualueen nykytilanne

Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa. Ympäröivät katu- ja virkistysalueet omistaa Espoon kaupunki. Tontilla sijaitsee nykyisellään vajaalla käytöllä oleva 1981 valmistunut paikoitustalo, jossa on myös toimisto-, varasto- ja myymälätiloja. Arkkitehtuuri on arkkitehtitoimisto Järvinen-Valjakka käsialaa. Rakennus on Olarinkadun ja Komeetankadun puolelta maanpäällinen ja kahdelta muulta sivultaan rinnettä vasten. Korkeuseroa tontilla on reilut 11 metriä, joten vesikatolla oleva pysäköintikansi on lähes läntisen rajanaapurin pihan tasossa. Katujen puolella on liiketiloja. Komeetankadun puolella on huoltopiha ja ajo pysäköintilaitokseen. Rinnemaastossa sijaitseva rakennus on betonirunkoinen ja julkisivuiltaan pääosin punatiilinen. Lämmitysmuotona on kaukolämpö. Rakennus oli vuoden 2014 tehdyn kuntoarvion mukaan kokonaisuutena pääosin tyydyttävässä – välttävässä kunnossa ja kuntoarvion suunnitelman mukaan kiinteistö tulisi laajasti peruskorjata vuoteen 2024 mennessä. Rakennus on kaavamuutoksen viitesuunnitelmassa esitetty purettavaksi. Nykyinen rakennus asfalttipihoineen kattaa koko suunnittelualueen, joten tontilla on vain vähäisesti kasvillisuutta. Katuja vasten on muutamia pensaita ja puita.

Tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa vajaalla käytöllä olevan korttelin osan pääkäyttötarkoitus asumiseksi säilyttäen nykyinen autopaikkatarjonta. Eri suunnitteluvaiheiden ja saatujen palautteiden jälkeen suunnitelmia on kehitetty eteenpäin. Tavoitteena on yhdistää kokonaisuus luontevaksi ja viihtyisäksi osaksi olevaa korttelia ja kaupunkitilaa. Kaavamuutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

Asemakaavamuutoksen suunnittelun yhteydessä on lisäksi suunniteltu ja parannettu viereisten katujen toimivuutta ja turvallisuutta mm. koululiikenteen ja kehittyvän alueen tarpeen myötä (katumuutokset vaihe 1). Suunnitteluratkaisuissa varaudutaan myös tilanteeseen, jossa Olarinkadulla on raitiotie (katumuutokset vaihe 2). Raitiotien tuomat muutokset katualueisiin leventävät katualuetta ja siten määrittävät korttelisuunnitelmassa esitettyjen rakennusten ja tonttirajojen uudet sijainnit. Tontti on pinta-alaltaan nykyistä pienempi. Suunnitelmassa esitetyt katusuunnitelmat ja katualueen istutukset edellyttävät katualueen muutoksia tämän hankkeen ulkopuolella ja ne ratkaistaan myöhemmässä vaiheessa.

Suunnitelman kuvaus

Rakennukset on suunniteltu alueen suorakulmaiseen koordinaatistoon. Asuinkerrostalot sijaitsevat katuja vasten muodostaen kaupunkitilaan luontevan kulmauksen. Talon 1 alle katutasoon on suunniteltu tilava ja katettu ulkoalue liiketilojen yhteyteen. Asuinrakennusten katu- ja kellarikerroksissa on lisäksi asuntojen yhteis- ja varastotiloja sekä jätahuone huoltopihan yhteydessä.

Asukkaiden suojaisa oleskelu- ja leikkipiha sijaitsee sisäpihalla 2.kerroksen tasolla, johon sijoittuvat myös talosauna- ja kerhotilat sekä muutama asunto. Sisäpihan puolen asunnoilla on tilavat maantasoparvekkeet, jotka avautuvat sisäpihan suuntaan. Pysäköintilaitoksen katolla sijaitsee aurinkoinen ”yläpiha”. Sisä- ja yläpihan välillä on esteetön yhteys asuinrakennuksen AR2 ja pysäköintitalon porrashuoneen kautta. Yläpiha on noin länsinaapurin pihan tasossa. Pihat ovat tärkeä osa myös länsinaapurin näkymiä, joten niiden toimintoihin, monilajiseen kasvillisuuteen ja korkeuserojen hyödyntämiseen on kiinnitetty erityistä huomiota. Naapureiden pihalta on yhteys pysäköintitalon porrashuoneeseen ja sitä kautta P-taloon. Asuinrakennusten 3.-8.kerroksessa on asuntoja.

Pysäköintilaitos rakennetaan erillisenä. Osa autopaikoista (ap) sijaitsee pihakannen alla pysäköintilaitokseen johtavassa ajotunnelissa. Tontilta on naapureille osoitettuna 126 rasiteautopaikkaa. Näistä on tällä hetkellä toteutettuina 85 autopaikkaa ja toteuttamattomia paikkoja on 41 kpl. Rakentamisen 1. vaiheessa toteutetaan vähintään nykyistä määrää vastaavat rasiteautopaikat (85ap) ja uusien asuinrakennusten autopaikat. Autopaikkoja voidaan tarvittaessa rakentaa enemmän (P-talo vaihe1). Pysäköintilaitoksen 2. vaihe on optiona lopuille rakentamattomille rasiteautopaikoille ja toteutussuunnittelussa huomioidaan tämä rakentamisen vaiheistamisen mahdollisuus (P-talo vaihe 2/optio).

Kaupunkikuvallisia aineksia on ammennettu alueelta ja rakennukset täydentävät olevaa ympäristöä omalla rytmikkäällä ilmeellään punertavine tiilijulkisivuineen. Pysäköintitalo on osa tätä kokonaisuutta. Korkea katukerros on ylemmistä kerroksista poikkeava ja mielenkiintoa on lisätty alueelle tunnusomaisilla värilaseilla. Ylemmissä kerroksissa ikkunoiden alapuolella ja parvekekaiteiden alaosissa on vaaleaa värilasia, joka samalla tuo näkösuojaa parvekkeille.

Työryhmä

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Papinniityn paikoitus Oy, kaavamuutoksen hakija
HPK Arkkitehdit Oy
PE maisema-arkkitehtuuri Oy
RakenneStudio Oy
Sitowise Oy, katusuunnitelmat
A-insinöörit Oy, meluselvitykset

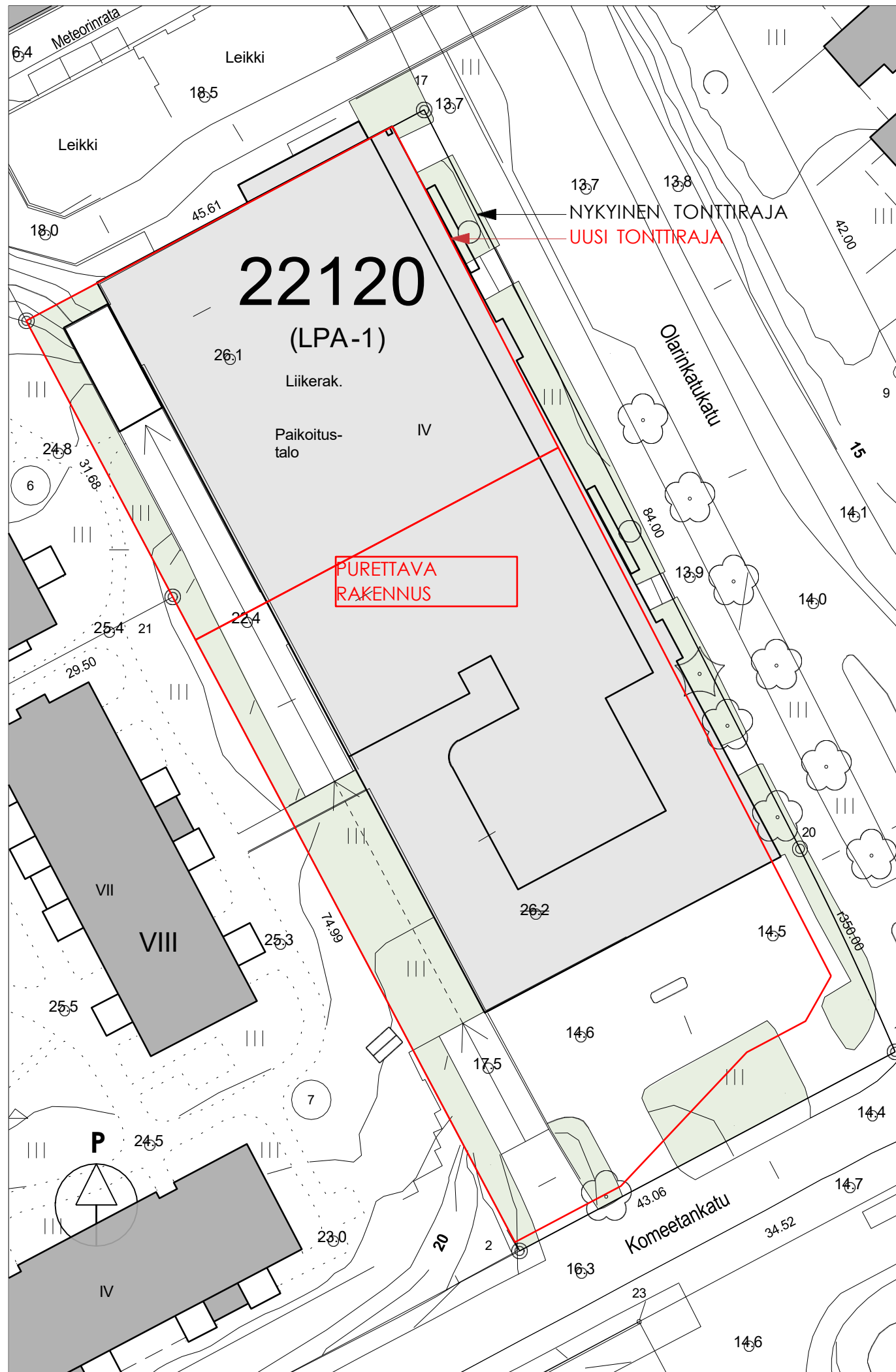
Tekstissä on käytetty seuraavia lähteitä:
Olarin keskeisten alueiden inventointi, arvotus ja kehittämisperiaatteet 8.5.2019, K.Karlsson, K. Salonen ja M. Schalin.
Kuntoarvioraportti Komeetankatu 1, 17.9.2014, Raksystems Anticimex Insinööritoimisto Oy.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma: Komeetanristi, asemakaavan muutos, alue 322026, 5.3.2018.

TONTTI		
Tontin pinta-ala, nykyinen		4763 m²
Tontin pinta-ala, uusi		4258 m²
RAKENNUSTEN PINTA-ALAT		
Asuinkerrosala AR1	3565	
Asuinkerrosala AR2	2810	
Asuinkerrosala sis. 20m2 porrashuonetta / taso		6375
Liiketilän kerrosala AR1 ja AR2		225
KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS		6600 k-m²
KERROSALA ASUINRAKENNUKSET		
Kerrosala AR1		4455
Kerrosala AR2		3745
KOKONAISALA		8200 k-m²
KERROSALA ASUINRAKENNUKSET		
Kokonaisala AR1		4705
Kokonaisala AR2		3935
Kokonaisala pysäköintilaitos / vaihe 2		6400
KOKONAISALA		15040 br-m²
ASUNNOT 1H-5HKTS		
		86 kpl
AUTOPAIKAT		
Asukkaiden autopaikat 1ap / 110 k-m2, min. 0,5/as		58 kpl
Liiketilöjen autopaikat 1ap/ 100 k-m2		3 kpl
Rasiteautopaikat, nykyiset toteutetut		85 kpl
Vaihe 1 vähintään		146 ap
Loput rasiteautopaikat (osa voidaan rakentaa vaiheessa 1)		41 kpl
Vaihe 2 / Yhteensä		187 ap
Autopaikkamäärä sis. 1 LE-ap /30 ap, sekä vieraspaikat		
PYÖRÄPAIKAT, pyörillä runkolukitusmahdollisuus		
Laskelma/tarve:		
Asuntojen pyöräpaikat 1pp / 40 As. k-m²		160 pp
Sisällä ulkoiluvälinevarastoissa ≥80% / ≥128pp		
Pihalla sisäänkäyntien yhteydessä ≤20% / ≤32pp, joista		
katoksessa vähintään puolet, ≥ 16pp ja		
kattamattomia paikkoja siten ≤16pp		
Liiketilöjen pyöräpaikat: 1pp /50 Liike k-m²		5 pp
		165 pp
Pyöräpaikat suunnitelmassa:		
Sisällä ulkoiluvälinevarastoissa 87%		143
Pihalla sisäänkäyntien yhteydessä 13%, joista		22
katoksessa 6pp ja kattamattomat paikat 16pp		
		165 pp



KARTTA ESPOON KARTTAPALVELU

SIJAINTIKARTTA



OTE KANTAKARTASTA/ NYKYTILANNE 1:500

ILMAKUVA ESPOON KARTTAPALVELU



VALOKUVA 1.
SUUNNITELUALUE IDÄSTÄ, OLARINKADUN JA KOMEETANKADUN RISTEYKSESTÄ.



VALOKUVA 2.
LÄNSIPUOLEN NAAPURIRAKENNUS KOMETANKADUN SUUNNASTA.



VALOKUVA 3.
TONTILLA OLEVA NYKYINEN RAKENNUS KOMETANKADUN SUUNNASTA.



VALOKUVA 4.
NYKYINEN RAKENNUS OLARINKADUN SUUNNASTA.



VALOKUVA 5.
ILTAPÄIVÄNSILTA ALAPUOLELTA OLARINKADULTA KATSOTTUNA.



VALOKUVA 6.
NYKYINEN RAKENNUS KUVATTUNA LEIKKIPAICALTA POHJOISESTA.



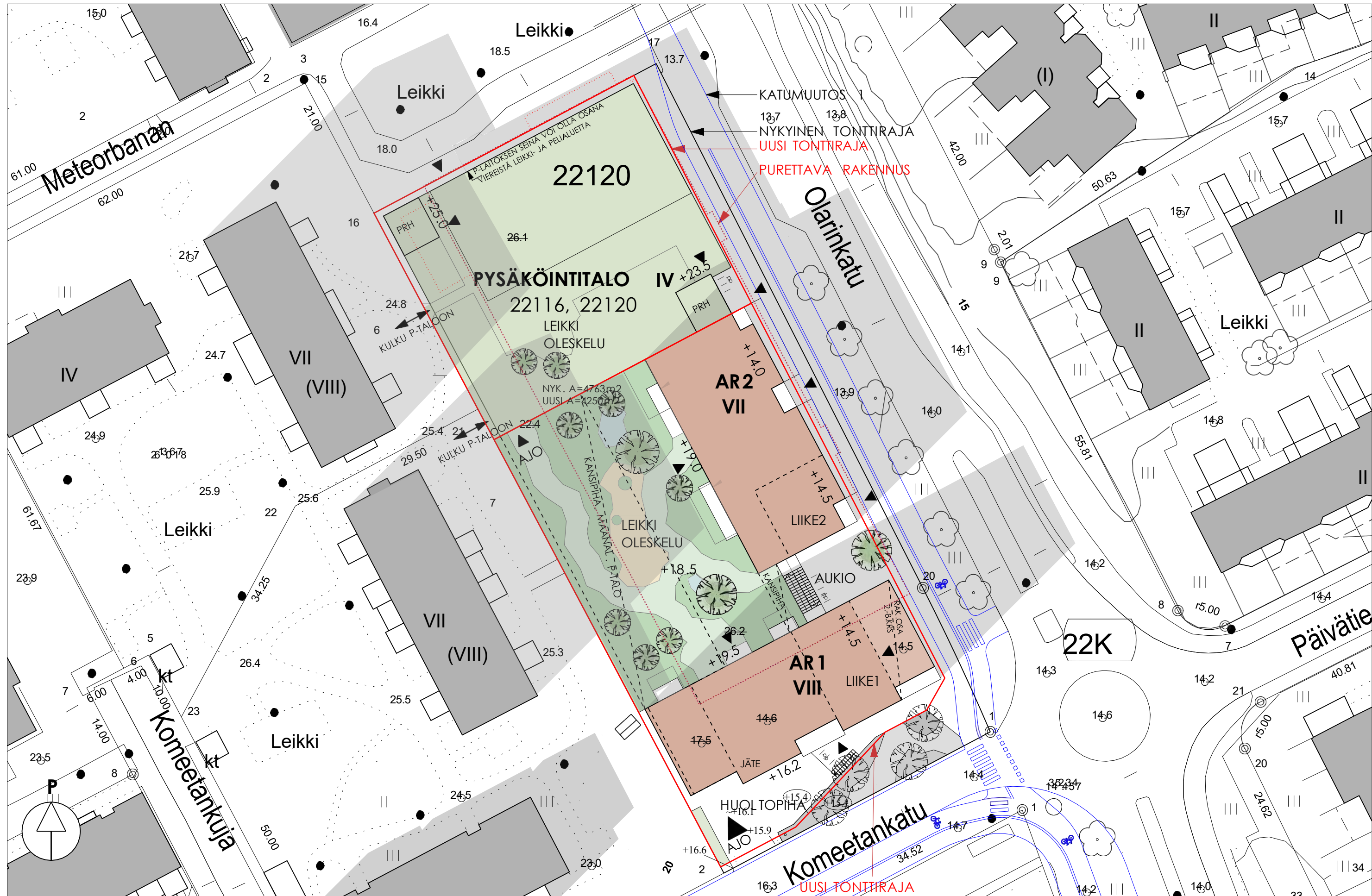
VALOKUVA 7.
LÄNSIPUOLEN NAAPURIN PIHA-ALUETTA TONTTIRAJALLA JA NYKYISEN RAKENNUKSEN KATOLLA OLEVA PYSÄKÖINTIKANSI.



VAIHEEN 1 ALUSTAVA KATUSUUNNITELMA SINISELLÄ. SUUNNITELMAN OVAT LAATINEET ESPOON KAUPUNKI JA SITOWISE OY 26.6.2024.
KATUSUUNNITELMAT, KATUALUEIDEN ISTUTUKSET JA PINTAMATERIAALIT OVAT VIITEELLISIÄ JA EDELLYTTÄVÄT KATUALUEEN MUUTOKSIA TÄMÄN
HANKKEEN ULKOPUOLELLA. MUUTOKSET RATKAISTAAN MYÖHEMMÄSSÄ VAIHEESSA.

22120 - 1
KOMEETANRISTI
LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN 1:1000
LUONNOS 28.5.2025

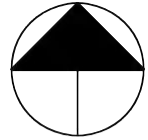
HPK ARKKITEHDIT OY
Suvilahdenkatu 10 B, 00500 Helsinki
etunimi.sukunimi@hpk-arkkitehdit.fi
www.hpk-arkkitehdit.fi



ASEMAPIIRUSTUKSESSA ON VAIHEEN 1 ALUSTAVA KATUSUUNNITELMA SINISELLÄ. SUUNNITELMAN OVAT LAATINEET ESPOON KAUPUNKI JA SITOWISE OY 26.6.2024, UUSI TONTIRAJA 10.4.2025. KATUSUUNNITELMAT, KATUALUEIDEN ISTUTUKSET JA PINTAMATERIAALIT OVAT VIITTEELLISIÄ JA EDELLYTTÄVÄT KATUALUEEN MUUTOKSIA TÄMÄN HANKKEEN ULKOPUOLELLA. MUUTOKSET RATKAISTAAN MYÖHEMMÄSSÄ VAIHEESSA.

22120 - 1
KOMEETANRISTI
ASEMAPIIRUSTUS 1:500
LUONNOS 27.5.2025

HPK ARKKITEHDIT OY
Suvilahdenkatu 10 B, 00500 Helsinki
etunimi.sukunimi@hpk-arkkitehdit.fi
www.hpk-arkkitehdit.fi



- HULEVESIEN IMEYTTÄMISTÄ VIIVYTTÄMISTÄ VARTEN PIHALLE ON SUUNNITELTU HULEVESIPAINANTEITA. TONTILLE SATAVAVESI OHJATAAN PINTAMAAN KALLISTUKSILLA NÄIHIN PAINANTEISIIN, JOISTA VESI JOKO IMEYTETÄÄN TAI OHJATAAN TONTIN MAANVARAISEN PIHAN ALAPUOLELLE SUOITETTAVIN VIIVYTYSPUTKIIN.
- ASUINRAKENNUSTEN SEKÄ PYSÄKÖINTILAITOKSEN KATOILLE SUOITETAAN PÄÄASIASSA MAKSARUOHO- JA HEINÄKASVILLISUUTTA. VARSINAISELLE PIHATASOLLE SUOITETAAN PUITA, PENSAS- JA PERENNAISTUTUSALUEITA SEKÄ NURMIALUEITA. SUOSTAAN MONILAJISIA, KERROKSELLISIA ISTUTUKSIA.
- PIHAN VALAISTUS HOIDETAAN PÄÄASIASSA MASTOVALAISIMILLA. TONTIN LÄNSI-OSAN KALLIOLEIKKAUS VALAISTAAN KOHDEVALAISIMILLA. MYÖS KATTOTASON PERGOLOIHIN INTEGROIDAAN VALAISIMIA.
- PYSÄKÖINTILAITOKSEN KATOLLE RAKENNETAAN OLESKELUALUEITA PERGOLOINEEN. KATOLLE SUOITETAAN VIILYLAATIKOITA SEKÄ ALUE ESIM. PETANQUEN PELAAMISEN. LASTEN LEIKKIPAIKAT ON SUOITETTU VARSINAISELLE PIHAALUEELLE.
- SUUNNITELMAN ALUSTAVAVIHERKERROIN 1.35 (TAVOITE 0.9). TÄMÄ TASO ON SAAVUTETTU SUOITTAMALLA KASVILLISUUTTA KAIKILLE KATOILLE. TOTEUTUSSUUNNITELUSSA KATOILLE ESITETÄÄN MUITAKIN KÄYTTÖTARKOITUKSIA, MUTTA TUOLLOINKIN VIHHERKERTOIMEN TAVOITETASON PITÄÄ TOTEUTUA.

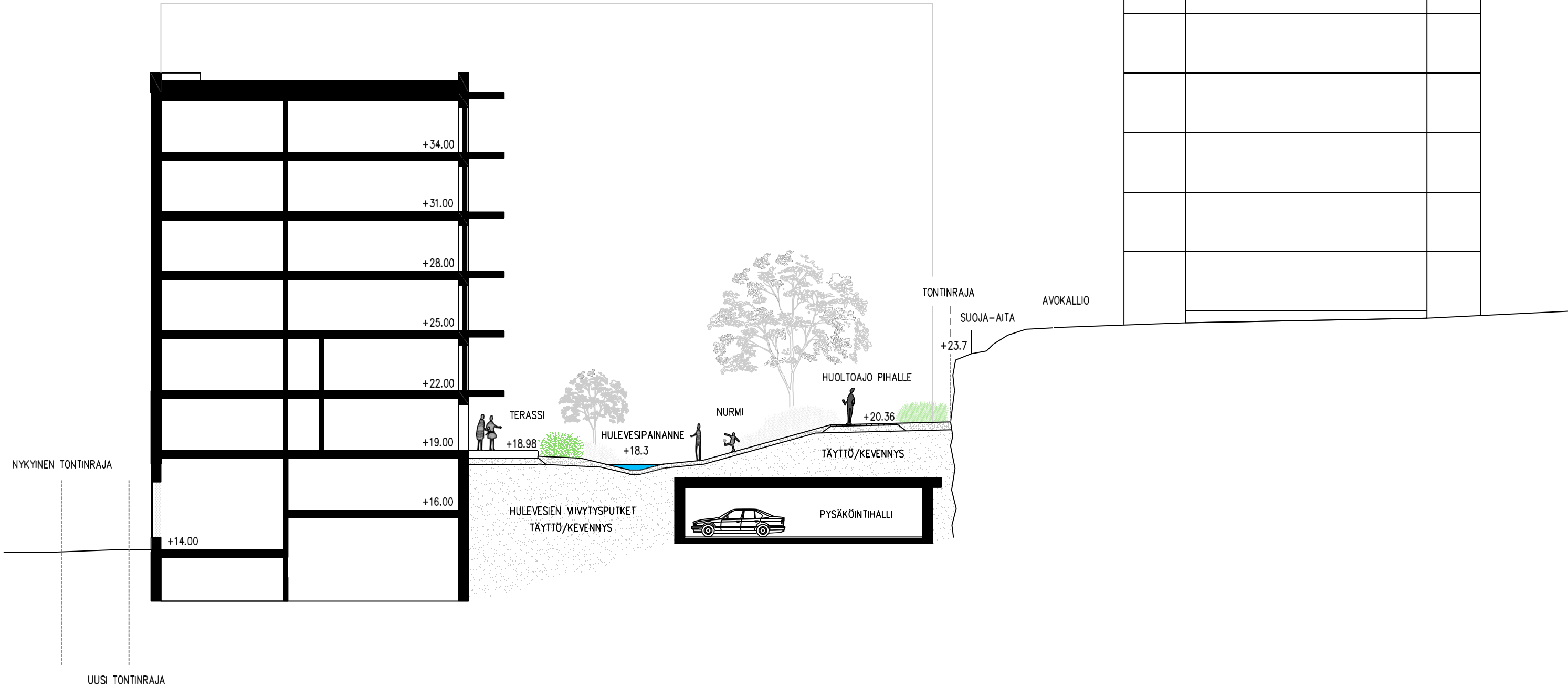
MERKINTÖJEN SELITYKSET

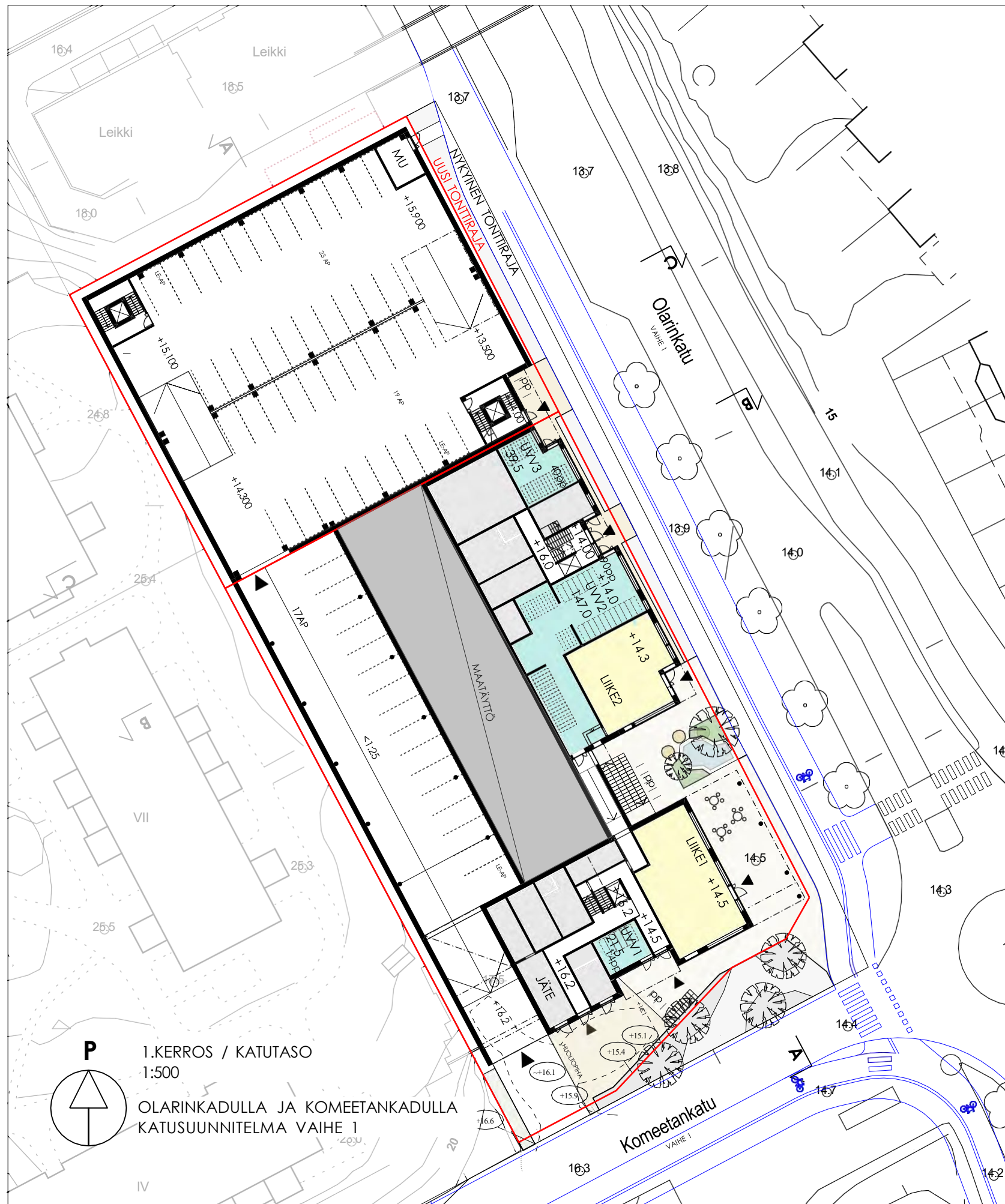
- OLEMASSA OLEVA, SÄILYTETTÄVÄ PUU
- ISTUTETTAVA PUU TAI RUNGOLLINEN PENSAS
- ISTUTETTAVA PENSAS-/PERENNAKASVILLISUUS
- ISTUTETTAVA NURMI
- ISTUTETTAVA MAKSARUOHO
- ISTUTETTAVA NIITTY
- ISTUTETTAVA KÖYNNÖS
- PUUTERRASSI
- BETONIKIVEYS /-LAATOITUS
- HULEVESIPAINANNE PIHAN SADEVESIEN VIIVYTTÄMISEEN
- SEINÄNVIERUSSEPELI
- BETONINURMIKIVEYS
- TURVASORA
- KIVITUHKA
- BETONIKIVEYS /-LAATOITUS
- SUUNNITELTU KORKEUSASEMA
- PIHAPORRAS
- POLKUPYÖRÄPAIKAT
- LUMEN PUDOTUS
- ISTUINTASO, BETONI/PUU, KORKEUS NOIN 500 MM
- LUMEN KASAUS

PIHASUUNNITELMAN YHTEYDESSÄ OLARINKADULLA JA KOMEETANKADULLA ON ESITETTY VAIHEEN 1 KATUMUUTOKSET.

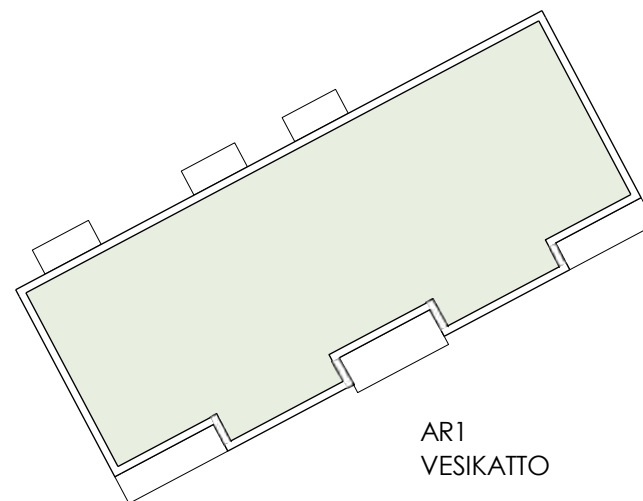
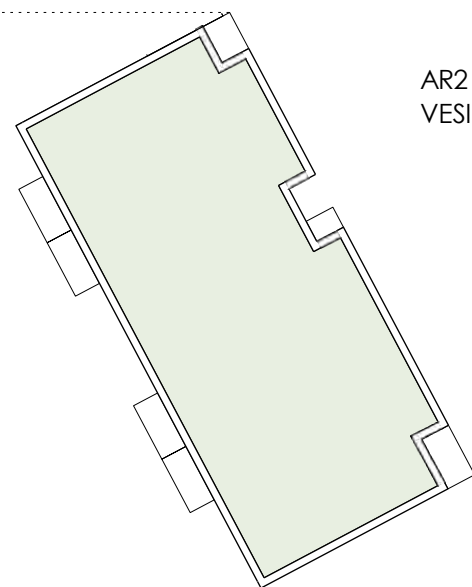
KATUALUEELLA OLEVAT UUDET ISTUTUKSET OVAT VIITTEELLISIÄ. KATUALUEIDEN MUUTOKSET MATERIAALEINEEN JA ISTUTUKSINEEN RATKAISTAAN MYÖHEMMÄSSÄ VAIHEESSA.

22120 - 1
KOMEETANRISTI
PIHASUUNNITELMA 1:500
LUONNOS 13.5.2025

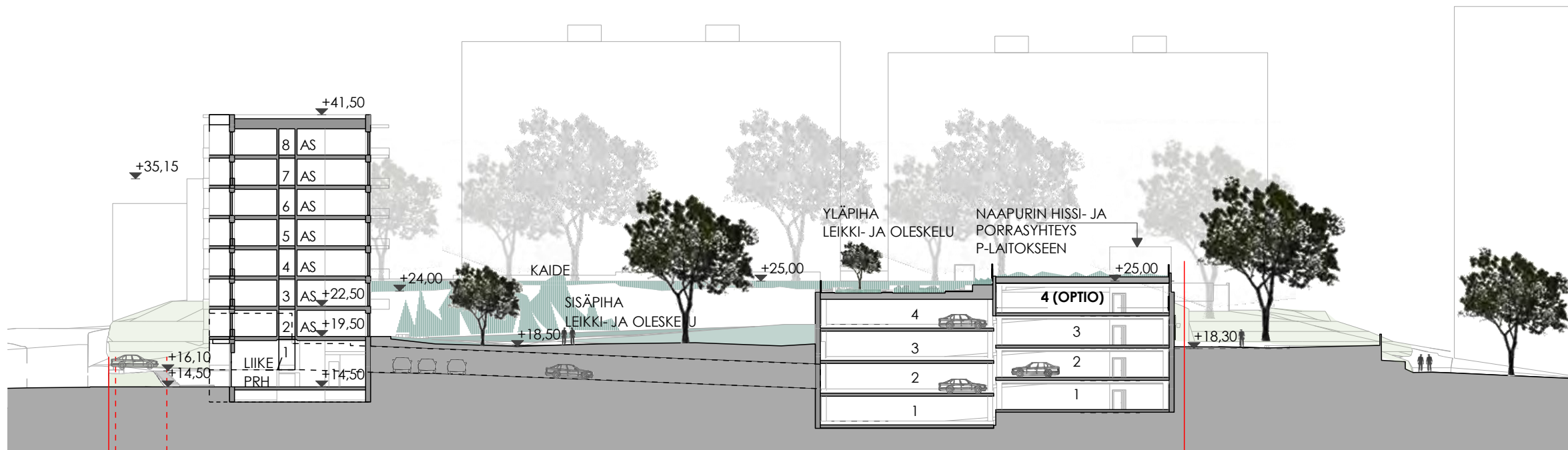




- LIIKETILAT
- YHTEISTILAT JA TEKNISET TILAT
- POLKUPYÖRÄ- /ULKOILUVÄLINE-VARASTOT

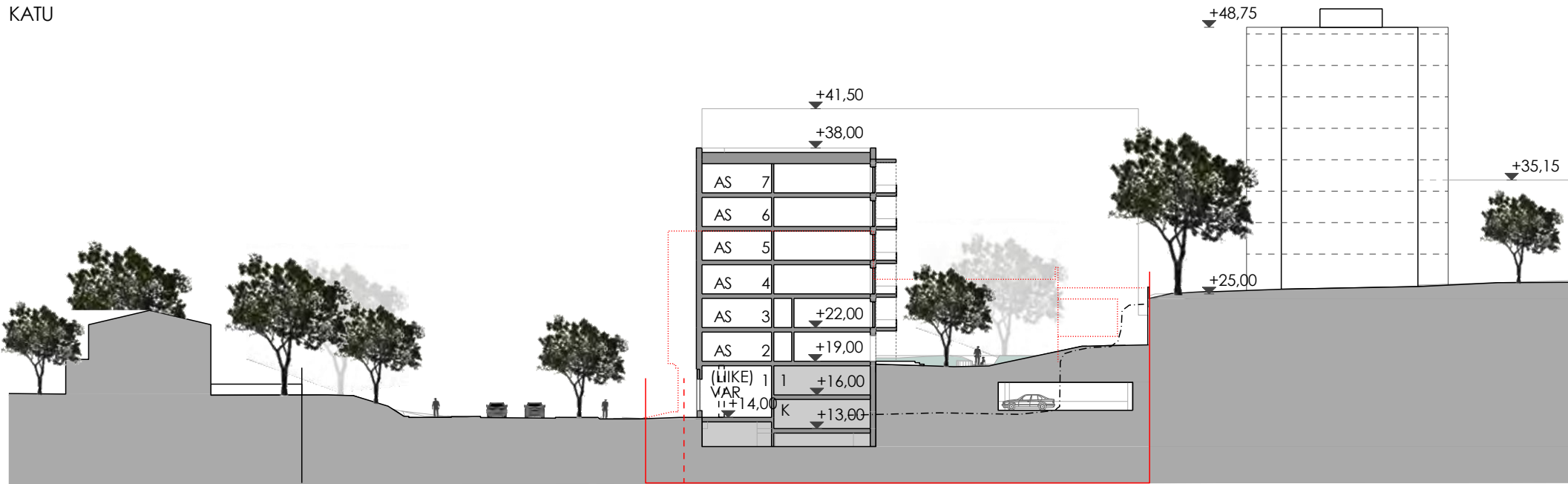


ASUNNOT



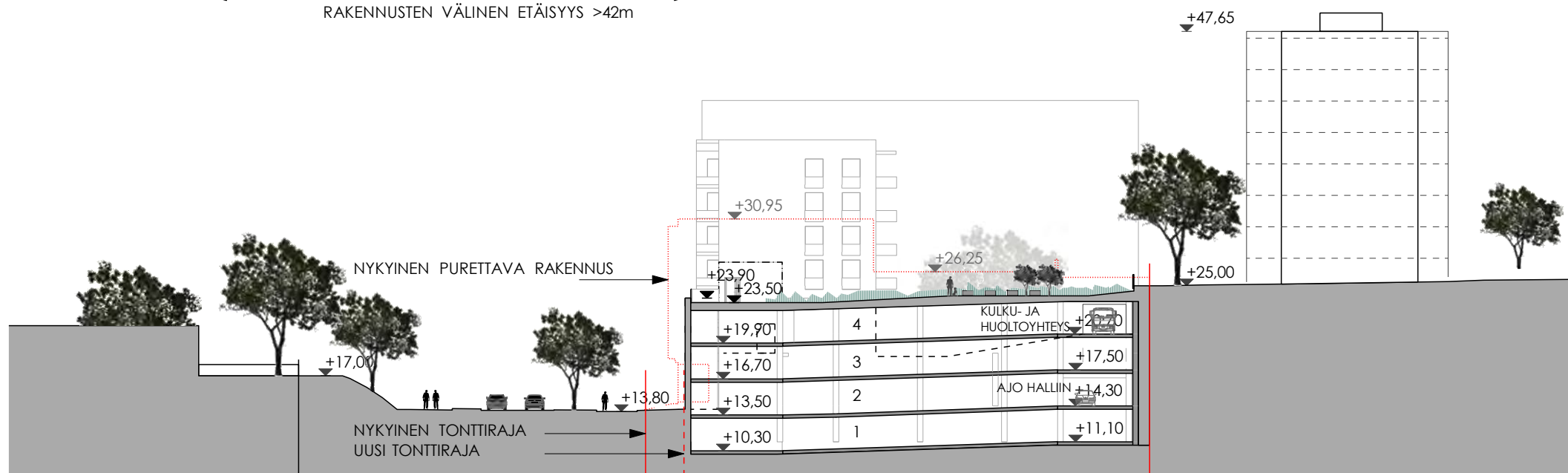
LEIKKAUS A
1:500

KOMEETAN-
KATU



LEIKKAUS B
1:500

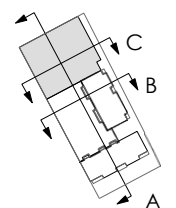
OLARINKATU
RAKENNUSTEN VÄLINEN ETÄISYYS >42m



LEIKKAUS C
1:500

OLARINKATU

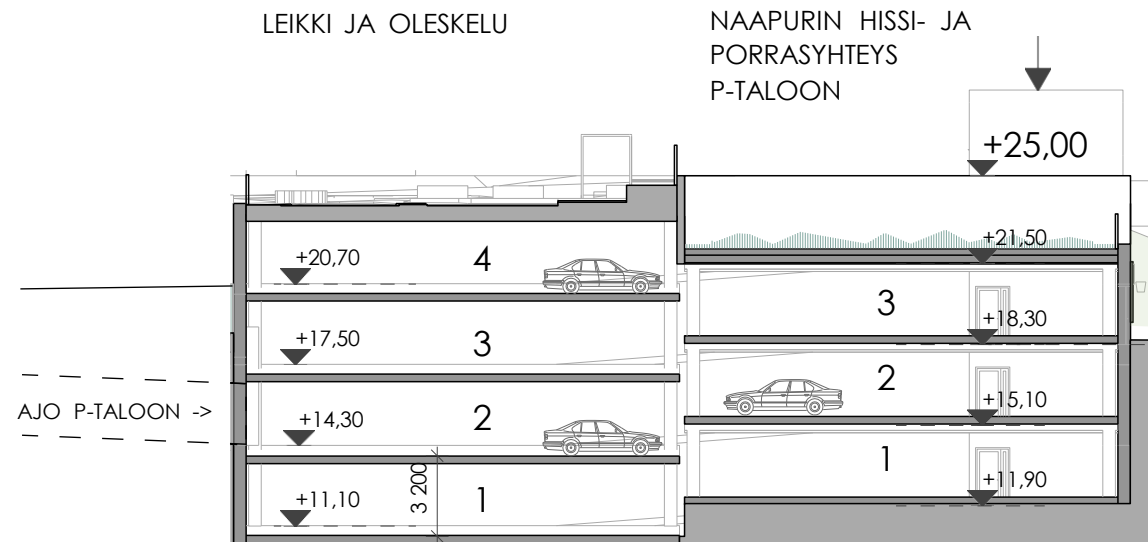
TONTTI



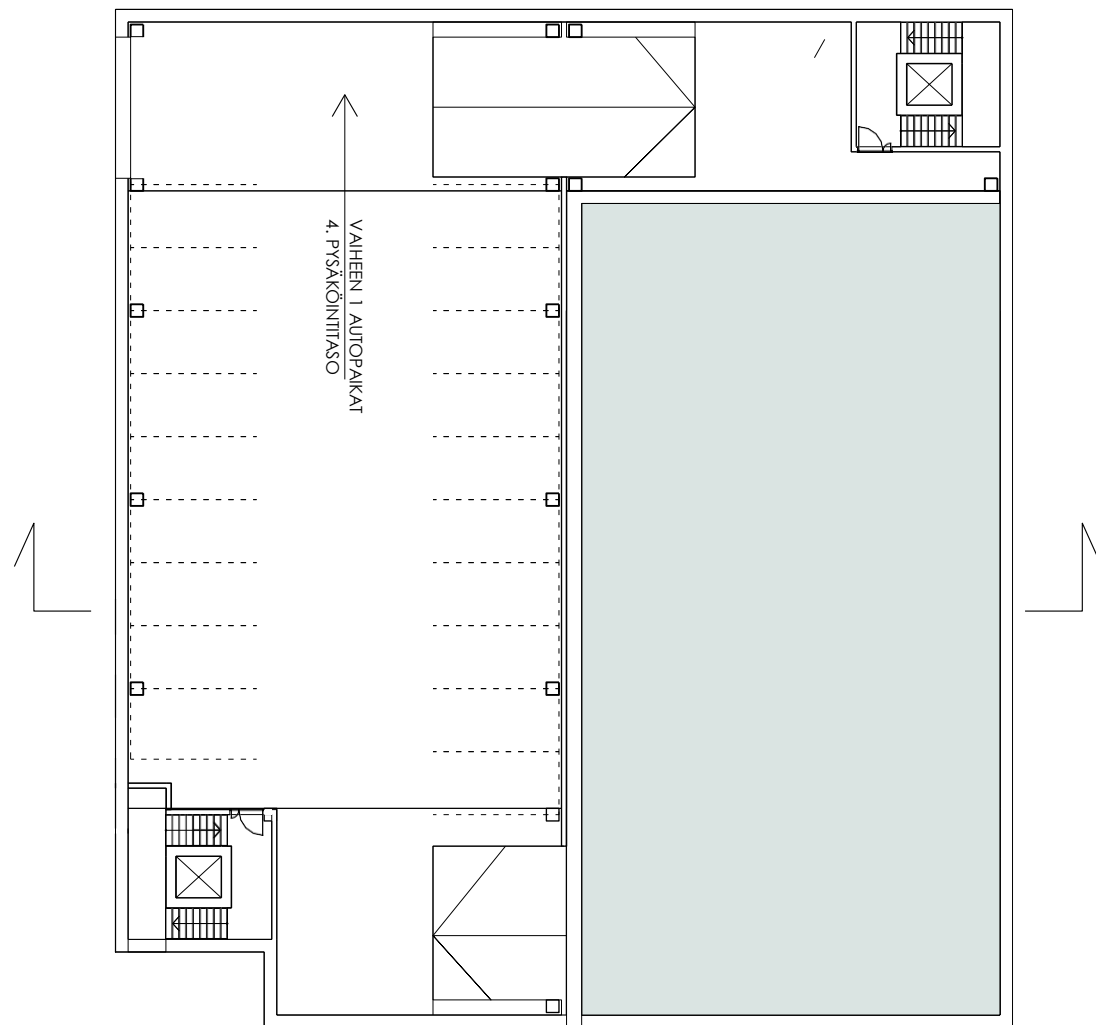
22120 - 1
KOMEETANRISTI
LEIKKAUS A - C
LUONNOS 27.5.2025

HPK ARKKITEHDIT OY
Suvilahdenkatu 10 B, 00500 Helsinki
etunimi.sukunimi@hpk-arkkitehdit.fi
www.hpk-arkkitehdit.fi

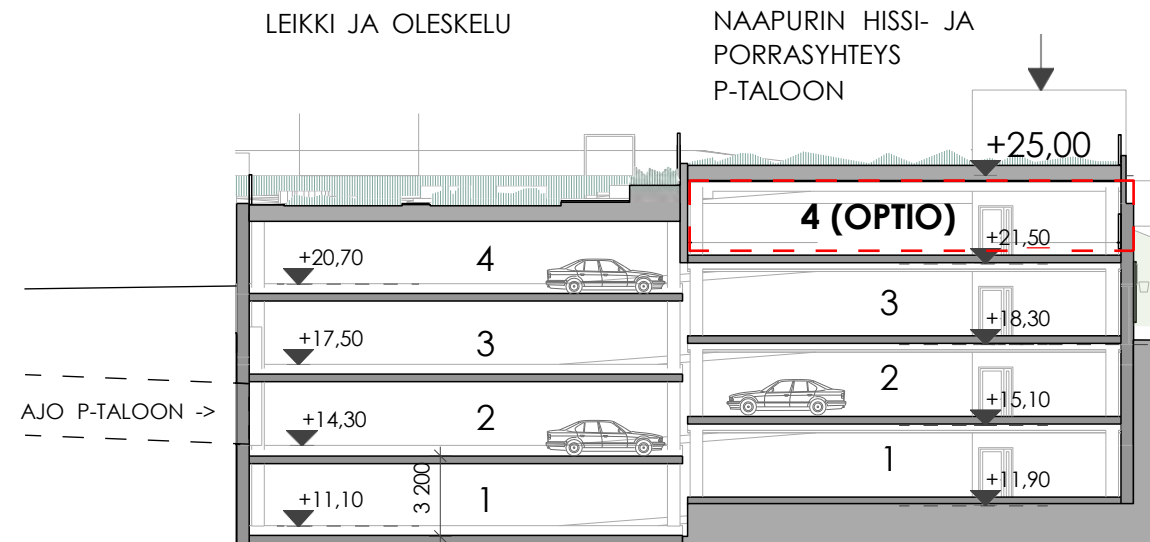
MH



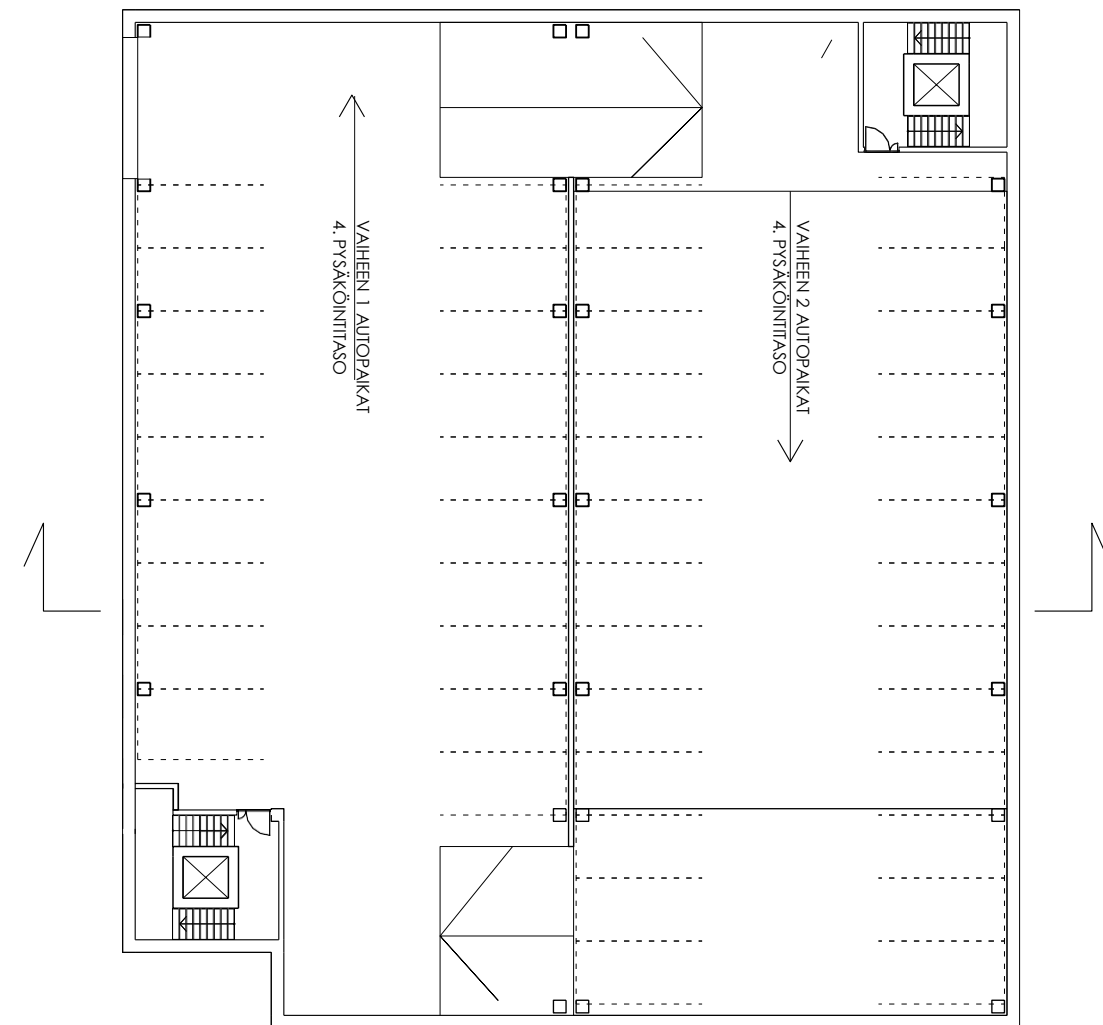
VAIHE 1
LEIKKAUS 1:300



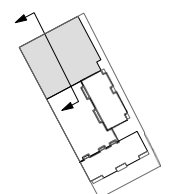
VAIHE 1
POHJAPIIRUSTUS 4. TASO, VK 3. TASO, 1:300
AUTOPAIKKOJA SUUNNITELMASSA:
HALLISSA 147AP + AJOTUNNELISSA 17AP
YHTEENSÄ 164 AP, SIS. 6KPL LIIKUNTAESTEISEN AUTOPAIKKAA

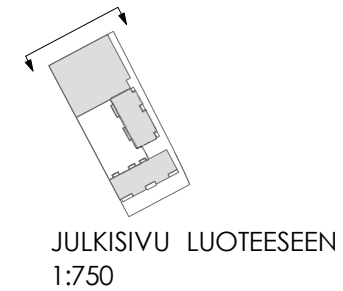
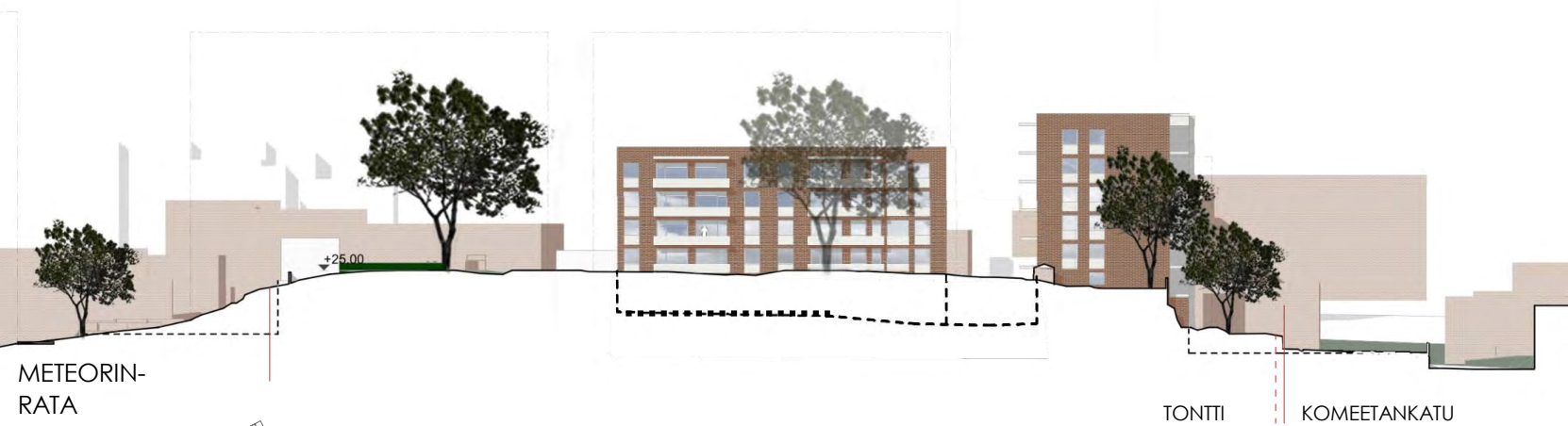
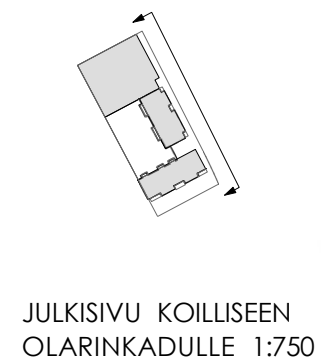


VAIHE 2
LEIKKAUS 1:300



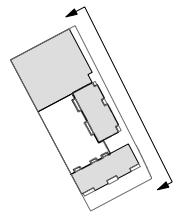
VAIHE 2
POHJAPIIRUSTUS 4./4. TASO, 1:300
AUTOPAIKKOJA SUUNNITELMASSA:
HALLISSA 173 AP + AJOTUNNELISSA 17AP
YHTEENSÄ 190 AP, SIS. 7KPL LIIKUNTAESTEISEN AUTOPAIKKAA

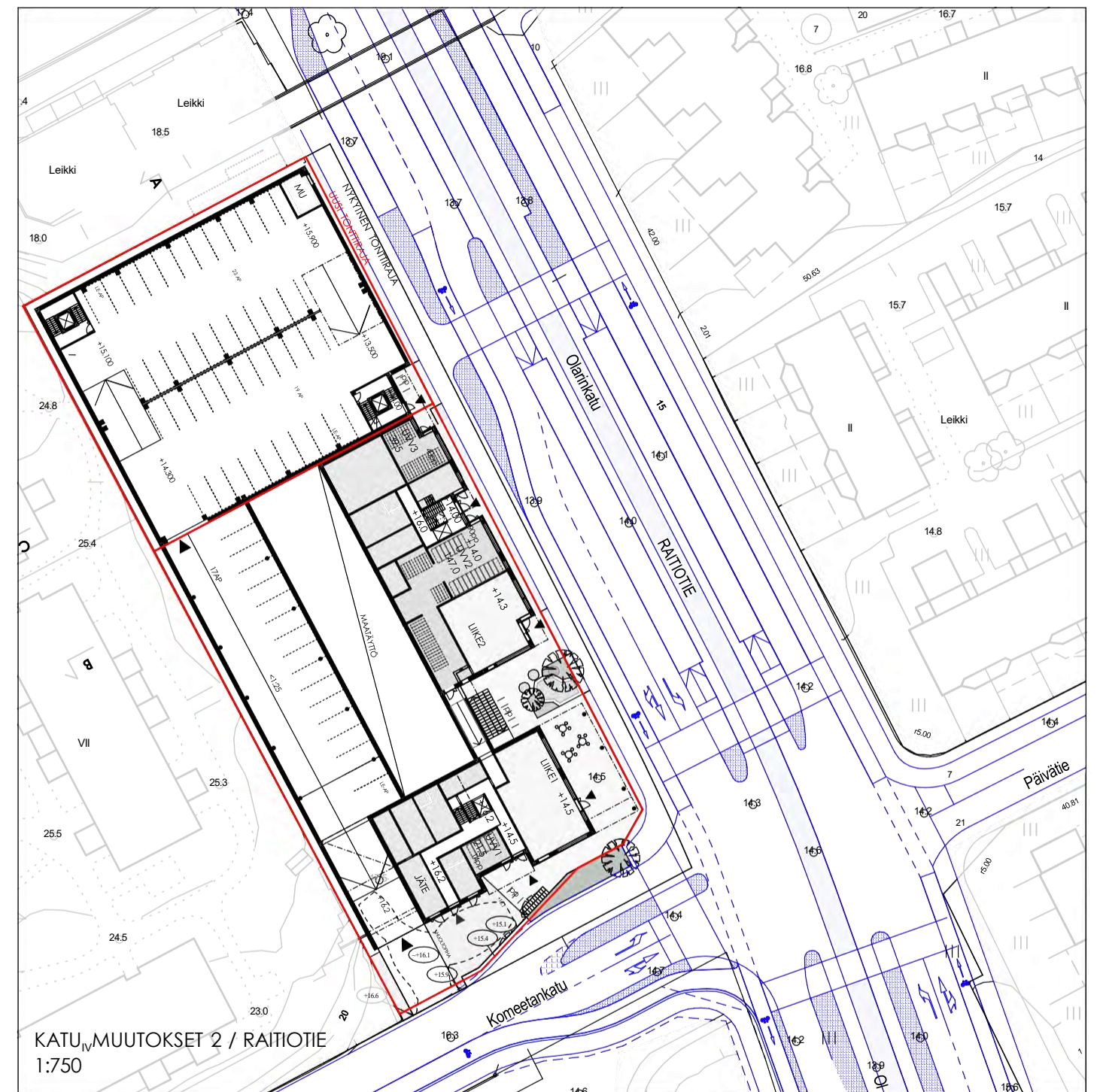
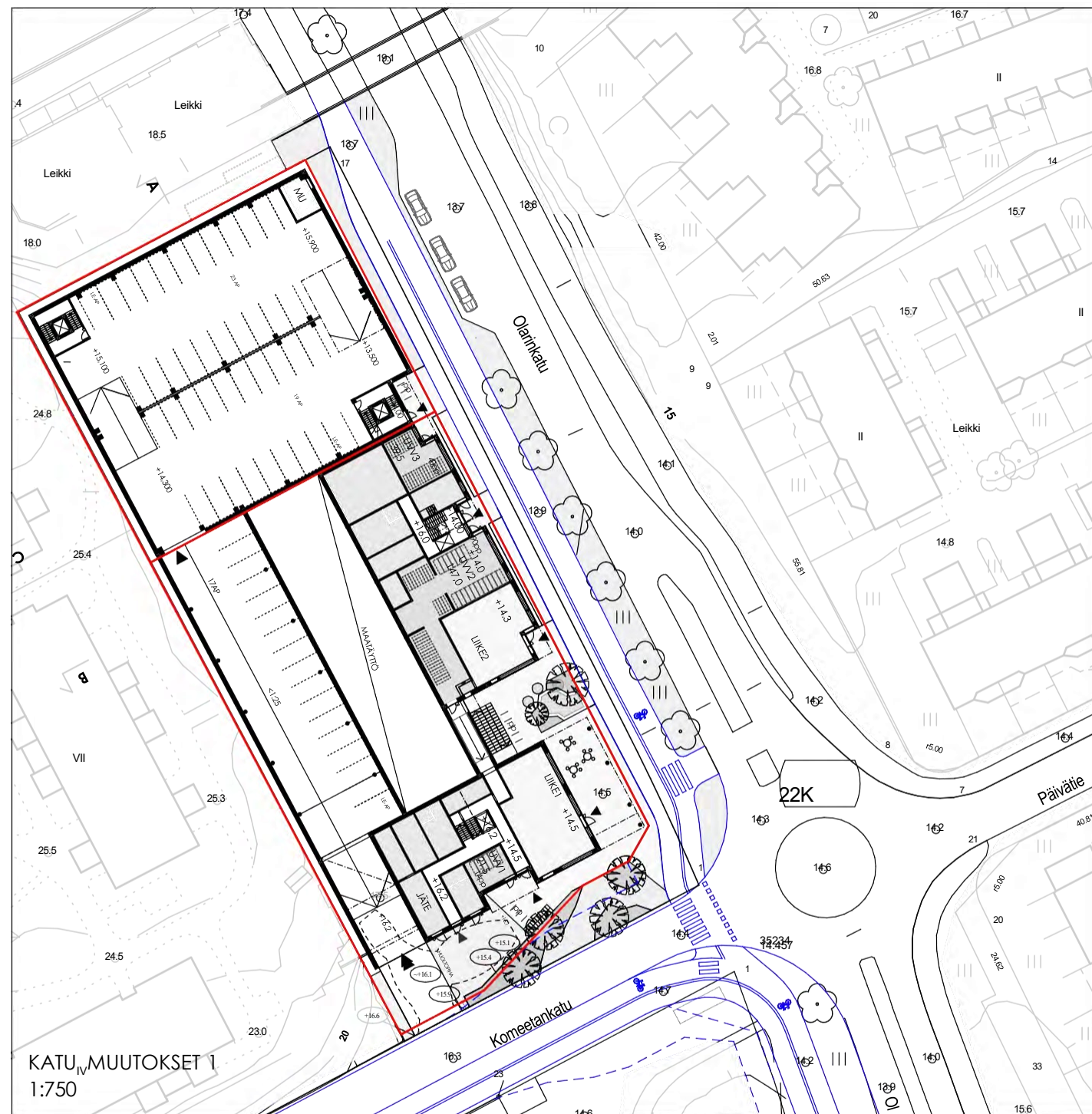






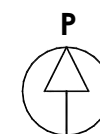
JULKISIVU KOILLISEEN 1:400





KATUSUUNNITELMAT ESPOON KAUPUNKI JA SITOWISE OY 26.6.2024.
ESITETYT ALUSTAVAT KATUSUUNNITELMAT EDELLYTÄVÄT KATUALUEEN MUUTOKSIA TÄMÄN HANKKEEN
ULKOPUOLELLA. MUUTOKSET RATKAISTAAN MYÖHEMMÄSSÄ VAIHEESSA.

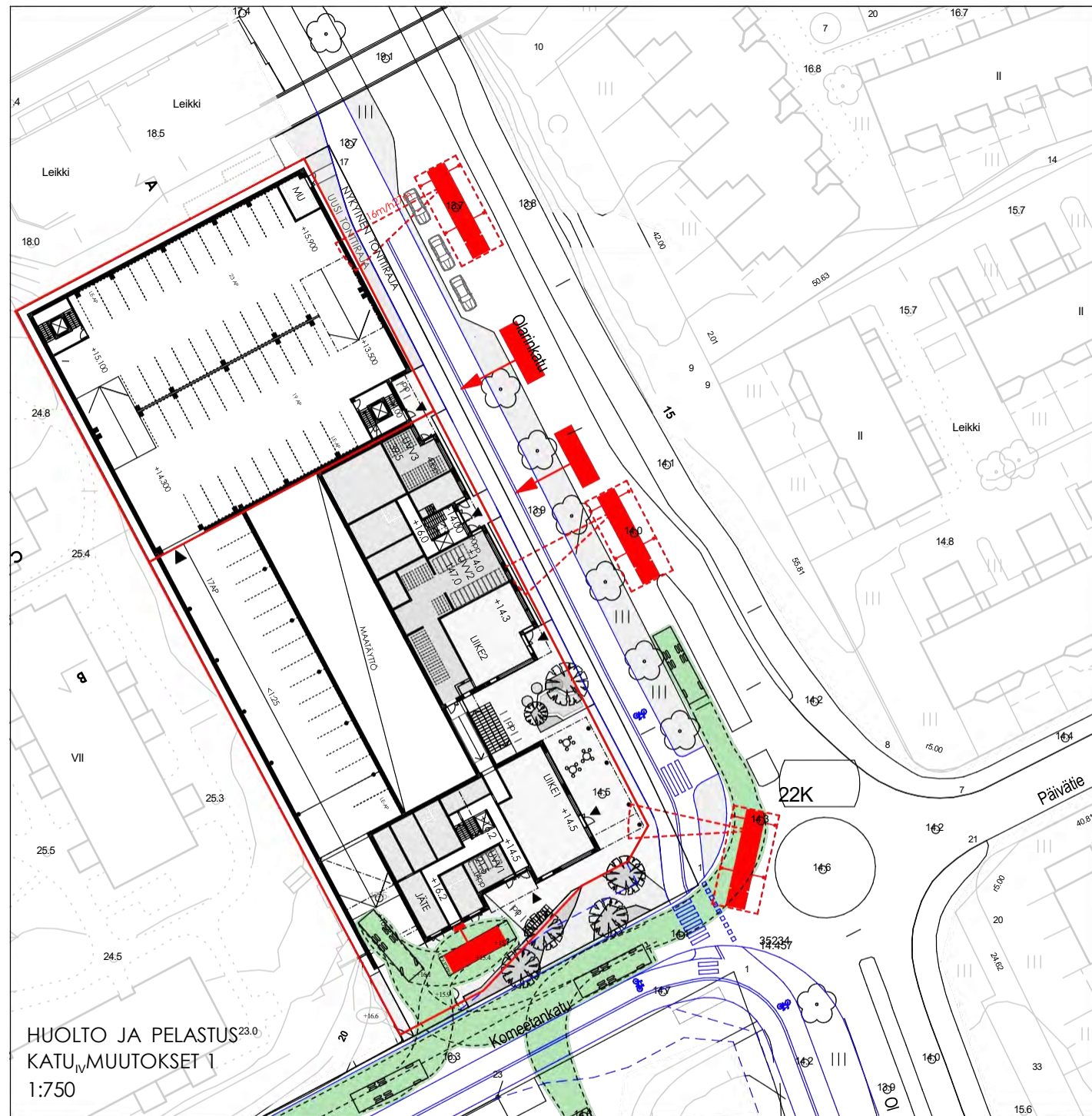
UUDEN TONTTIRAJAN LÄHEISYYTEEN KATUALUEEN PUOLELLE ESITETYT UUDET ISTUTUKSET JA MATERIAALIT OVAT VIITTEELLISIÄ.



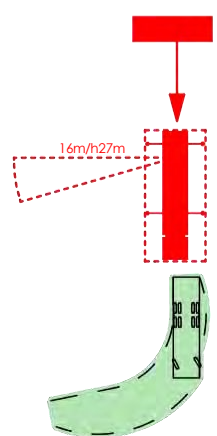
22120 - 1
KOMEETANRISTI
KATUMUUTOKSET
LUONNOS 27.5.2025

HPK ARKKITEHDIT OY
Suvilahdenkatu 10 B, 00500 Helsinki
etunimi.sununimi@hpk-arkkitehdit.fi
www.hpk-arkkitehdit.fi

4



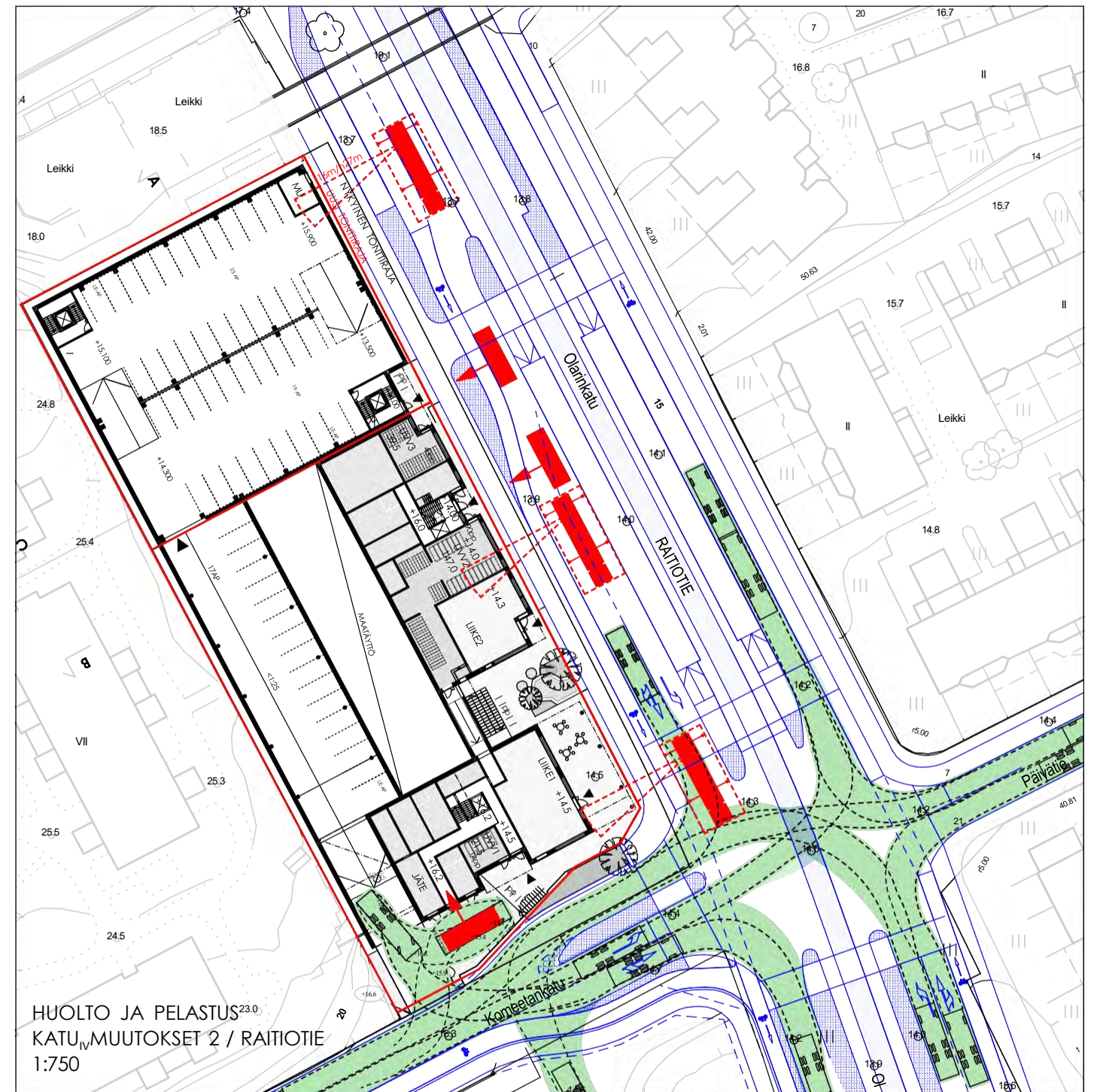
HUOLTO JA PELASTUS^{23.0}
KATU MUUTOKSET 1
1:750



SAMMUTUSAJONEUVOLLA ON PÄÄSY LÄHELLE SISÄÄNKÄYNTIÄ KATUALUEEN KAUITA.
AMBULANSSILLA ON PÄÄSY SISÄÄNKÄYNNIN VIEREEN KATUALUEEN KAUITA.
ASUNTOPELASTAUTUMINEN TAPAHTUU OMATOIMISESTI, YLEMMISTÄ KERROKSISTA ESIM. PARVEKKEELLA OLEVAN
VARATIELUUKUN KAUITA.

RAKENNUSTEN KATOILLE VARMISTETAAN PÄÄSY NOSTOKORIAUTON AVULLA.
AUTON TILATARVE KADULLA ON 6x13m JA ULOTTUVUUS 16m (h27m).

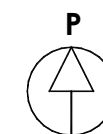
HUOLTOAJON YHTEYDET ON MITOITETTU 8-12m JÄTE- HUOLTO- JA SAMMUTUSAUTOILLE.
HANKKEEN HUOLTOPIHA ON MITOITETTU 10m PITUISELLE JÄTEAUTOLLE.
SISÄPIHAN PIENELLE HUOLTOAJONEUVOLLE MITOITETTU REITTI (h2300) KULKEE PYSÄKÖINTITALON KAUITA.
KOMEETANKADUN ETELÄPUOLELLE KULKEVA AJOYHTEYS ON MITOITETTU 12m PITUISELLE HUOLTOAUTOLLE.



HUOLTO JA PELASTUS^{23.0}
KATU MUUTOKSET 2 / RAITIOTIE
1:750

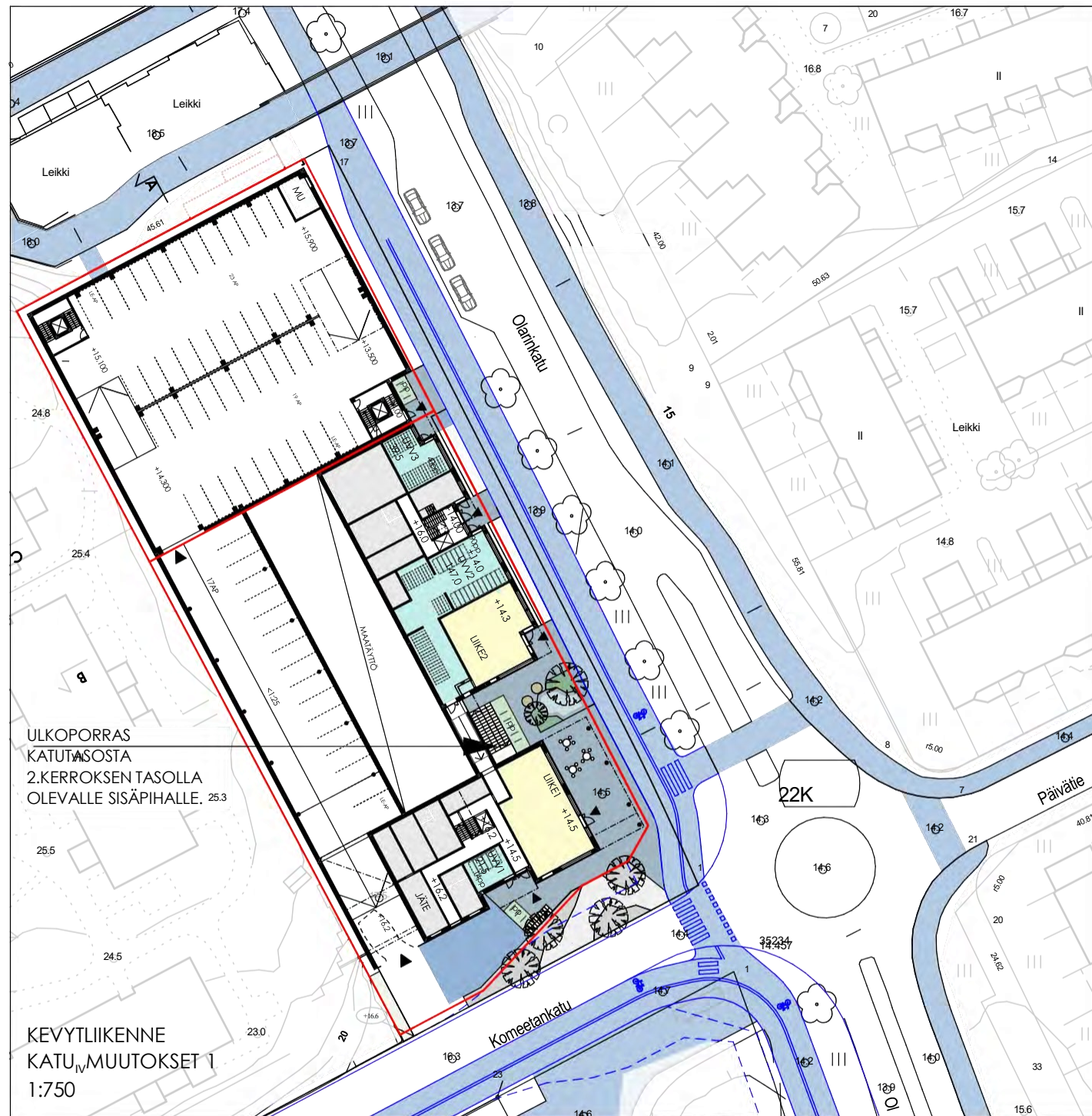
KATUSUUNNITELMAT ESPOON KAUPUNKI JA SITOWISE OY 26.6.2024.
ESITETYT ALUSTAVAT KATUSUUNNITELMAT EDELLYTTÄVÄT KATUALUEEN MUUTOKSIA TÄMÄN HANKKEEN
ULKOPUOLELLA. MUUTOKSET RATKAISTAAN MYÖHEMMÄSSÄ VAIHEESSA.

HANKKEEN HUOLTOLIIKENNE- JA PELASTUSTIEJÄRJESTELY TOIMIVAT SAMALLA PERIAATTEELLA KADUN
NYKYTILANTEESSA SEKÄ KADUN MUUTOSVAIHEESSA 1 JA 2.



22120 - 1
KOMEETANRISTI
KATUMUUTOKSET - HUOLTO JA PELASTUS
LUONNOS 27.5.2025

HPK ARKKITEHDIT OY
Suvilahdenkatu 10 B, 00500 Helsinki
etunimi.sukunimi@hpk-arkkitehdit.fi
www.hpk-arkkitehdit.fi



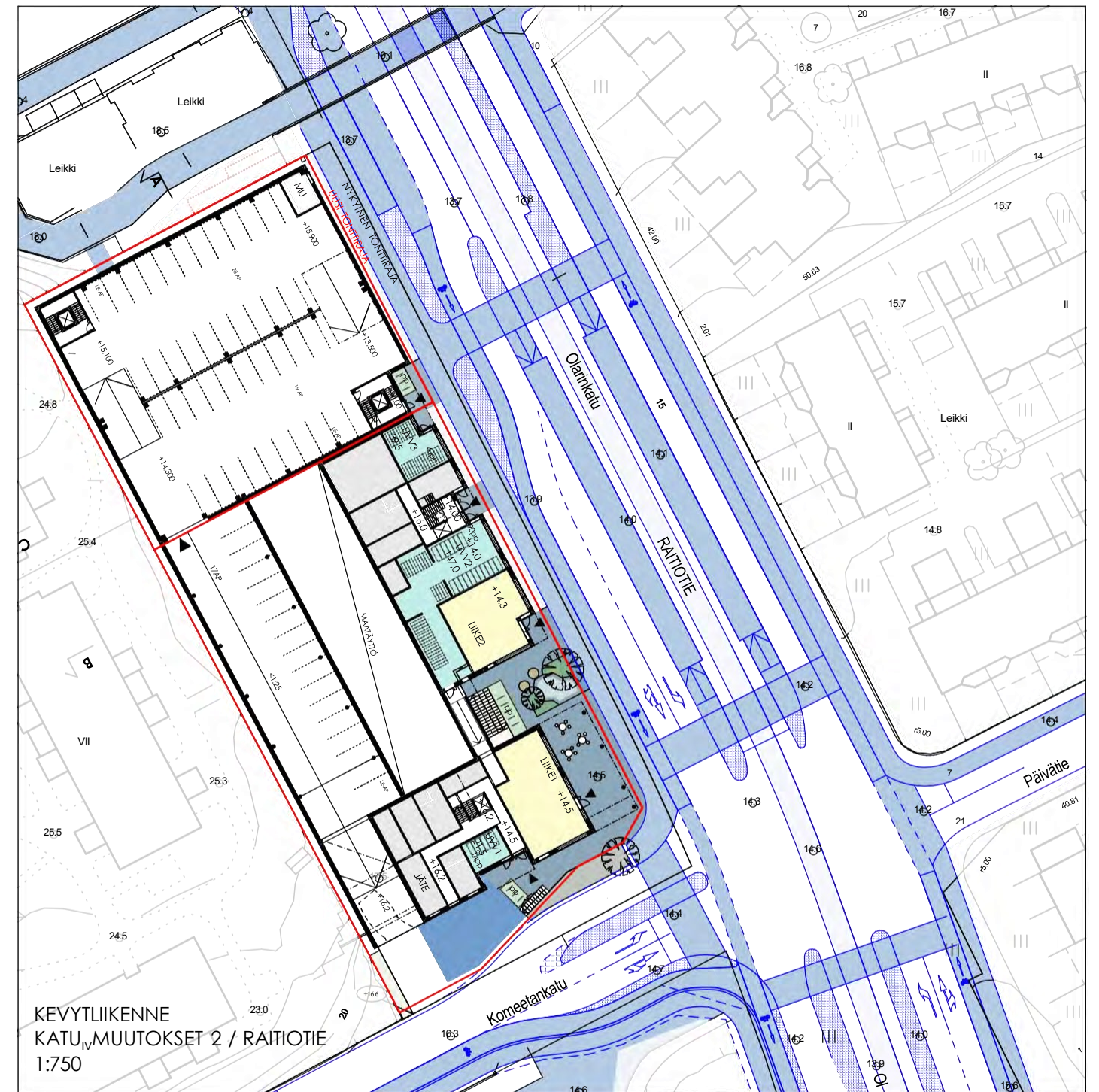
KEVYTLIIKENNE KATUALUE



ESTEETTÖMÄT REITIT TONTILLA.
RAKENNUSTEN SISÄTILAT JA PIHAT TÄYTTÄVÄT ESTEETTÖMYYSVAATIMUKSET, JOKA TARKOITTAAN MM. SITÄ ETTÄ ERI
KERROKSILLA OLEVILLE TILOILLE JA PIHOILLE ON JÄRJESTETTY HISSIYHTEYS RAKENNUSTEN SISÄKAUITA.

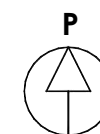


POLKUPYÖRIEN SÄILYTYS ON PÄÄOSIN ULKOILUVÄLINEVARASTOISSA.
ULKOTILASSA ON PYÖRÄPAIKKOJA SISÄÄNKÄYNTIEN LÄHEISYYDESSÄ (pp).
PYÖRILLE VARATAAN 1- JA 2-TASOTILINEET RUNKOLUKITUSMAHDOLLISUUDELLA.



KATUSUUNNITELMAT ESPOON KAUPUNKI JA SITOWISE OY 26.6.2024.
ESITETTY ALUSTAVAT KATUSUUNNITELMAT EDELLYTTÄVÄT KATUALUEEN MUUTOKSIA TÄMÄN HANKKEEN
ULKOPUOLELLA. MUUTOKSET RATKAISTAAN MYÖHEMMÄSSÄ VAIHEESSA.

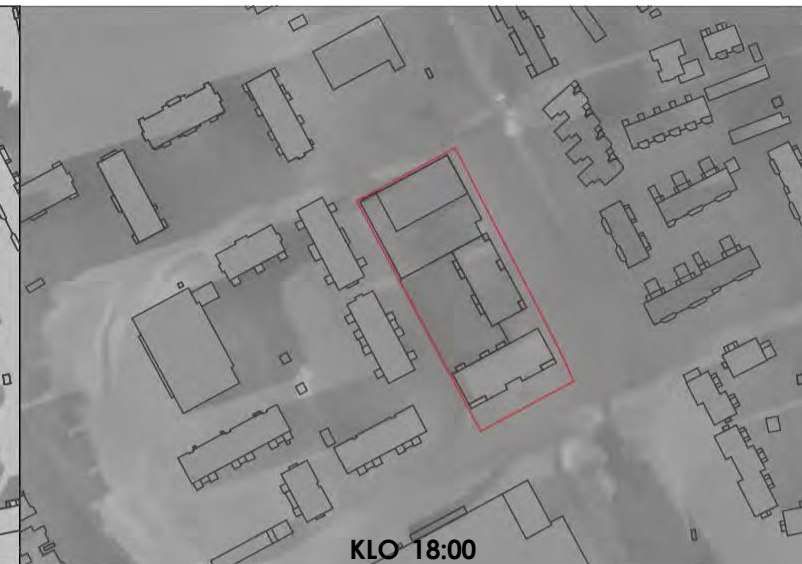
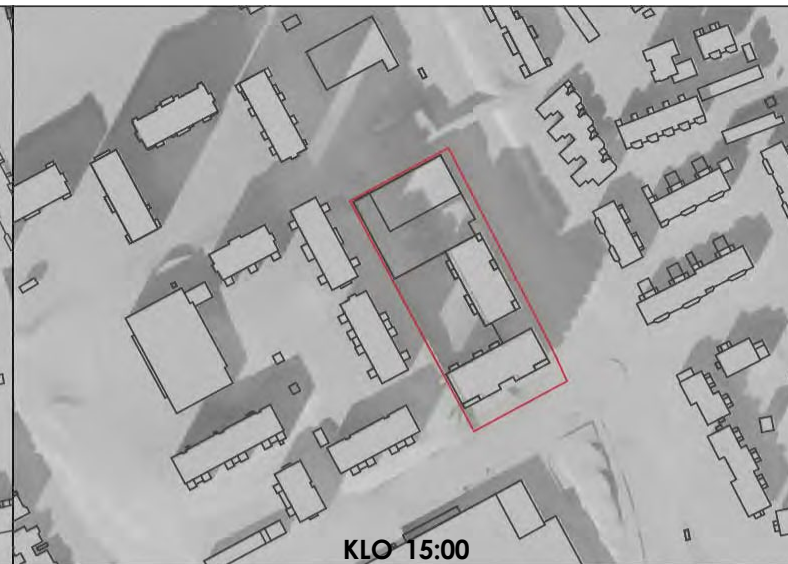
HANKKEEN OSALTA KEVYENLIIKENTEN JÄRJESTELYT TOIMIVAT SAMALLA PERIAATTEELLA KADUN
NYKYTILANTEESSA SEKÄ KADUN MUUTOSVAIHEISSA 1 JA 2.



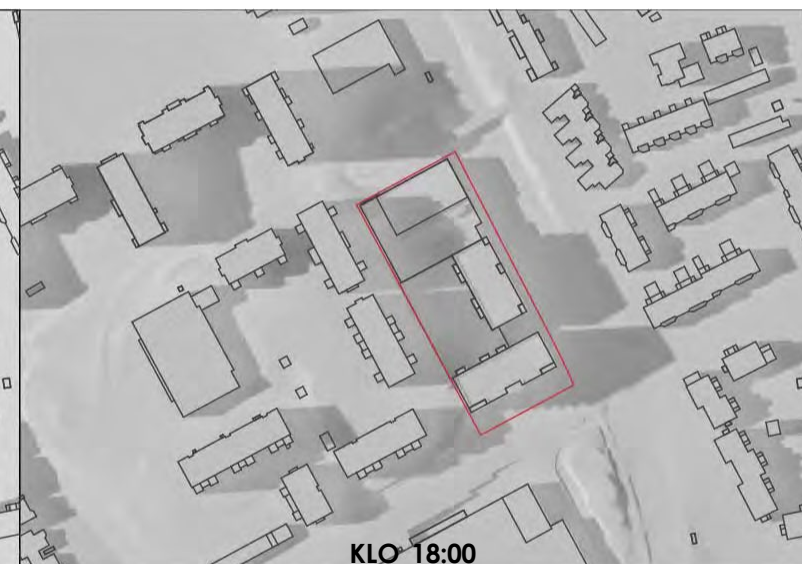
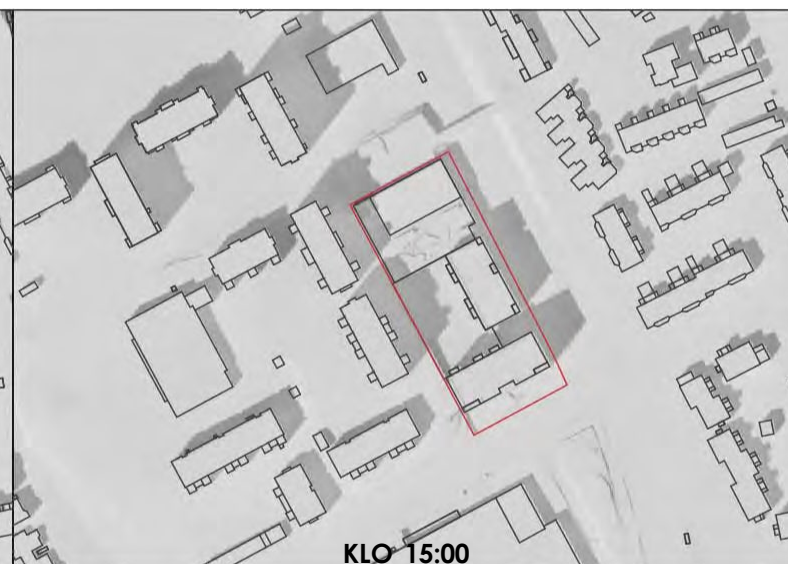
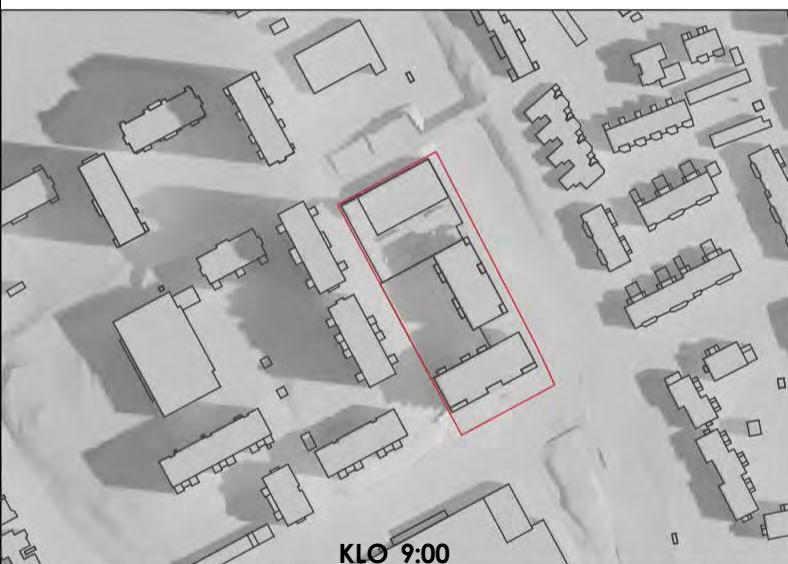
22120 - 1
KOMEETANRISTI
KATUMUUTOKSET - KEVYTLIIKENNE
LUONNOS 27.5.2025

HPK ARKKITEHDIT OY
Suvilahdenkatu 10 B, 00500 Helsinki
etunimi.sukunimi@hpk-arkkitehdit.fi
www.hpk-arkkitehdit.fi

MH



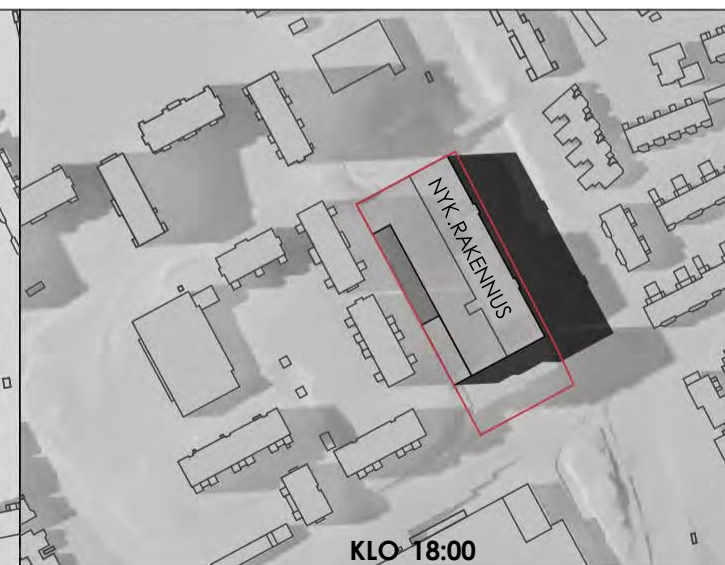
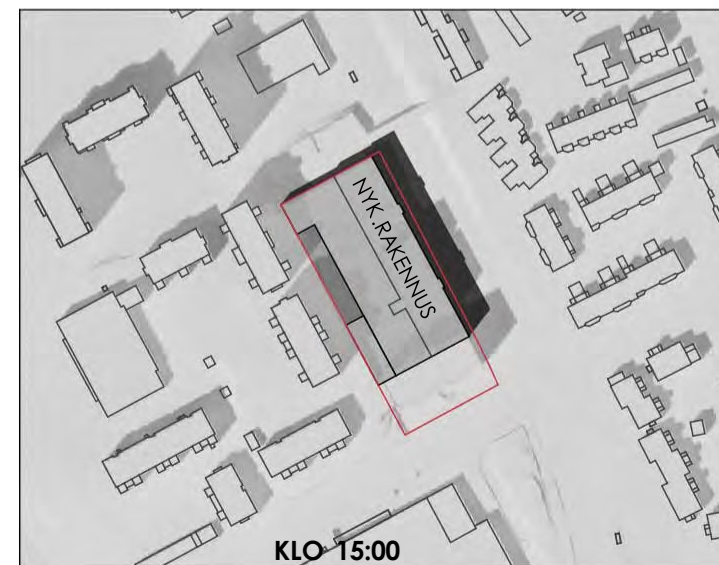
KEVÄT-/ SYYSPÄIVÄNTASAUS (20.3 / 22.9)



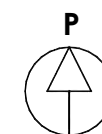
KESÄPÄIVÄNSEISAUS (20.6)



TALVIPÄIVÄNSEISAUS (21.12)



VARJOSTUSVERTAILU NYKYINEN RAKENNUS - UUDISRAKENNUKSET. KESÄPÄIVÄNSEISAUS (20.6)



22120 - 1
KOMEETANRISTI
VARJOANALYYSI
LUONNOS 27.5.2025

HPK ARKKITEHDIT OY
Suvilahdenkatu 10 B, 00500 Helsinki
etunimi.sukunimi@hpk-arkkitehdit.fi
www.hpk-arkkitehdit.fi

Ilmastotavoitteet hankkeessa

Kasvihuonekaasupäästöt ovat keskeisin ilmastomuutoksen aiheuttaja. Ilmasto lämpenee ja säiden ääri-ilmiöt kuten korkeat lämpötilat ja rankkasateet lisääntyvät. Suurin osa hiilidioksidipäästöistä syntyy fossiilisten polttoaineiden käytöstä energian tuotannossa ja käytössä teollisuuden, rakennusten ja liikenteen tarpeisiin. Ympäristöministeriön selvitysten mukaan rakentaminen ja rakennukset tuottavat noin kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Rakennusten energian käytön rinnalla tulisi seurata rakennuksen elinkaaren aikana syntyvää hiilijalanjälkeä, joka syntyy rakennusmateriaalien valmistuksesta, kuljetuksesta, työmaatoiminnoista, kunnossapidosta ja korjauksesta, materiaalien vaihdoista, energian ja veden käytöstä sekä rakennuksen purkamisesta ja materiaalien loppukäsittelystä. Ympäristöministeriö on parhaillaan valmistelemassa ohjeistusta ja asetusta uudisrakennusten ilmastaselvityksen laatimiseen ja vähähiilisyyden arviointiin kansallisten ja kansainvälisten päästövähennystavoitteiden saavuttamiseksi (YM tiedote 1.7.2024). Hankkeen osalta tarkempi ilmastaselvitys laaditaan toteutusvaiheessa näiden ohjeiden ja asetusten mukaisesti.

Hankkeen rakennuksissa on tavoitteena käyttää hiilineutraaleja ja uusiutuvia energiamuotoja, kuten hiilineutraalia kaukolämpöä Espoon kaupungin CleanHeat -tavoitteiden mukaisesti, myös maalämpöjärjestelmä on mahdollinen. Aurinkoenergiajärjestelmiä voidaan hyödyntää osana rakennusten energiatarpeita. Järjestelmiä saa luontevasti sijoitettua esimerkiksi rakennusten katoille.

Hankkeen elinkaaren aikana syntyvän hiilijalanjäljen pienentämiseen myötävaikutetaan suunnitteluratkaisuilla sekä valitsemalla pienen hiilijalanjäljen omaavia pitkäikäisiä, jopa kierrätyspohjaisia tuotteita. Ilmastoviisaan ja kestävä rakentamisen keskeisenä tavoitteena hankkeen kaikissa vaiheissa tulee olla elinkaarietäiset ja energiatehokkaat rakennukset, johon vaikutetaan osaltaan myös arkkitehtonisin ja rakenteellisin ratkaisuin, kuten asuntojen muuntojoustavuudella, lämpösäteilyn rakenteellisella suojautumisella, hyvin lämpöä ja melua eristävillä rakenteilla, ilmanvaihdon ja lämmityksen optimoinnilla sekä suunnittelemalla kiinteistö helposti huollettavaksi, ylläpidettäväksi ja käytettäväksi mm. älykkäitä järjestelmiä hyödyntämällä.

Myös työmaatoiminnot, kuten rakentamisen järkevä vaiheistaminen, huolellinen toteutus ja toteutuksen ajankohta vaikuttavat osaltaan rakennuksen elinkaaren aikaisiin päästöihin. Tontilta purettavan rakennuksen käyttökelpoiset rakennusosat ja materiaalit kierrätetään asetusten ja kaupungin ohjeiden mukaan siten, että syntyy mahdollisimman vähän rakennus- ja purkujätettä, jota ei voitaisi hyödyntää. Alueen kaivut rajoitetaan suunniteltuun tarpeeseen, kaivumassojen jatkohyödyntäminen tontilla maksimoidaan ja maamassojen kuljetukset minimoidaan.

Rakentamisen aikaisella hulevesien hallinnalla myös varmistetaan, että alueelta pois johdettavassa vedessä ei ole sameutta eikä epäpuhtauksia.

Sademäärän ennustettu kasvu ja rankkasateiden yleistymisen on huomioitu suunnitteluratkaisuissa. Sisäpihalla on hulevesien viivytukseen tarkoitettuja hulevesipainanteita, joissa on ylimääräistä lammikoitumistilaa poikkeuksellisia rankkasateita varten. Painanteet toimivat myös osana pihaleikkejä. Hulevesien viivytys mitoitetaan vähintään asemakaavan mukaiselle vesimäärälle ja viivytysjärjestelmä sijoitetaan esimerkiksi tontin maanvaraisen pihan osuudelle. Tulvatilanteissa vesi kulkeutuu pintavaluntana hallitusti pihan tulvareittiä pitkin katualueelle. Tulvatilanteen mahdollisuus otetaan jatkosuunnittelussa huomioon rakennusten korkeusasemassa, salaojituksessa ja alapohjarakenteissa, jotta vesi ei tulvi rakennuksiin eikä aiheuta vaaraa rakenteille.

Rakennusten, pihan, kadun ja muun lähiympäristön korkeusasemat yhteensovitetaan toteutussuunnittelussa siten, että myös mahdollinen alueellinen tulviminen ei suuntaudu haitallisesti tontille. Sademäärän kasvun arvioidaan painottuvan talviin, joten tontille varataan lumitilaa riittävästi ja tila sijoitetaan tarkoituksenmukaisiin kohtiin. Lammikoituva ja hulevesien viivytyskäyttöön kertyvä vesimäärä minimoidaan käyttämällä piha- ja kattopinnoilla mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pintoja kuten kasvillisuutta.

Kestävän kehityksen tavoitteiden mukainen luonnon monimuotoisuuden turvaaminen kulkee käsi kädessä ilmastomuutoksen torjunnan kanssa. Nykytilanteessa suunnittelualueella on vain vähän kasvillisuutta tontin koillisreunalla. Suunnitelman toteutuksen myötä kasvillisuutta monipuolistetaan ja lisätään oleellisesti nykytilanteeseen verrattuna. Kasvillisuuden lisäksi monimuotoisuutta tuetaan pihalla rakentein. Viljelylaatikot ilahduttavat sekä ihmisiä että pölyttäjiä. Pihan pintojen toteuttaminen läpäisevinä mahdollistaa maaperän eliöstön toiminnan ja auttaa hulevesien hallinnassa. Viherkatot tuovat viihtyisyyttä ja osallistuvat hulevesien viivytämiseen.

Ilmastomuutoksen hillitsemiseksi myös liikennepäästöjen vähentäminen on keskeisessä roolissa. Hankkeen sijainti ja suunnitteluratkaisut mahdollistavat kestävä liikkuksen edellytykset. Joukkoliikennedytydet ovat erinomaiset ja lähipalvelut sijaitsevat korttelin läheisyydessä. Iso Omena kauppakeskus ja metropysäkki sijaitsevat noin 600m päässä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä katualueita on laajennettu ja sillä varmistettu pikaraitiotien ja sen pysäkin edellytykset korttelin kohdalla. Myös korttelin viereiset kevyenliikenteenreitit ovat suunnitelmissa nykyistä leveämpiä. Alueella oleva kevyenliikenteenverkosto on kattava. Asukkaiden polkupyörille on varattu reilut säilytystilat katutasoon ja yhteydet ympäröiville reiteille on sujuvat. Pysäköinti ja mahdolliset sähköajoneuvojen latauspisteet on keskistetty kooltaan optimoituun pysäköintilaitokseen. Tavoitteena on myötävaikuttaa vähäpäästöiseen liikkumiseen ja henkilöautoilun vähentämiseen myös esimerkiksi luomalla hyvät edellytykset asukkaiden yhteiskäyttöautoiluun.

