

KOMEETANRINNE 322025

KORTTELISUUNNITELMA



21.10.2020

ROUHIAINEN MÓRICZ ARKKITEHDIT OY

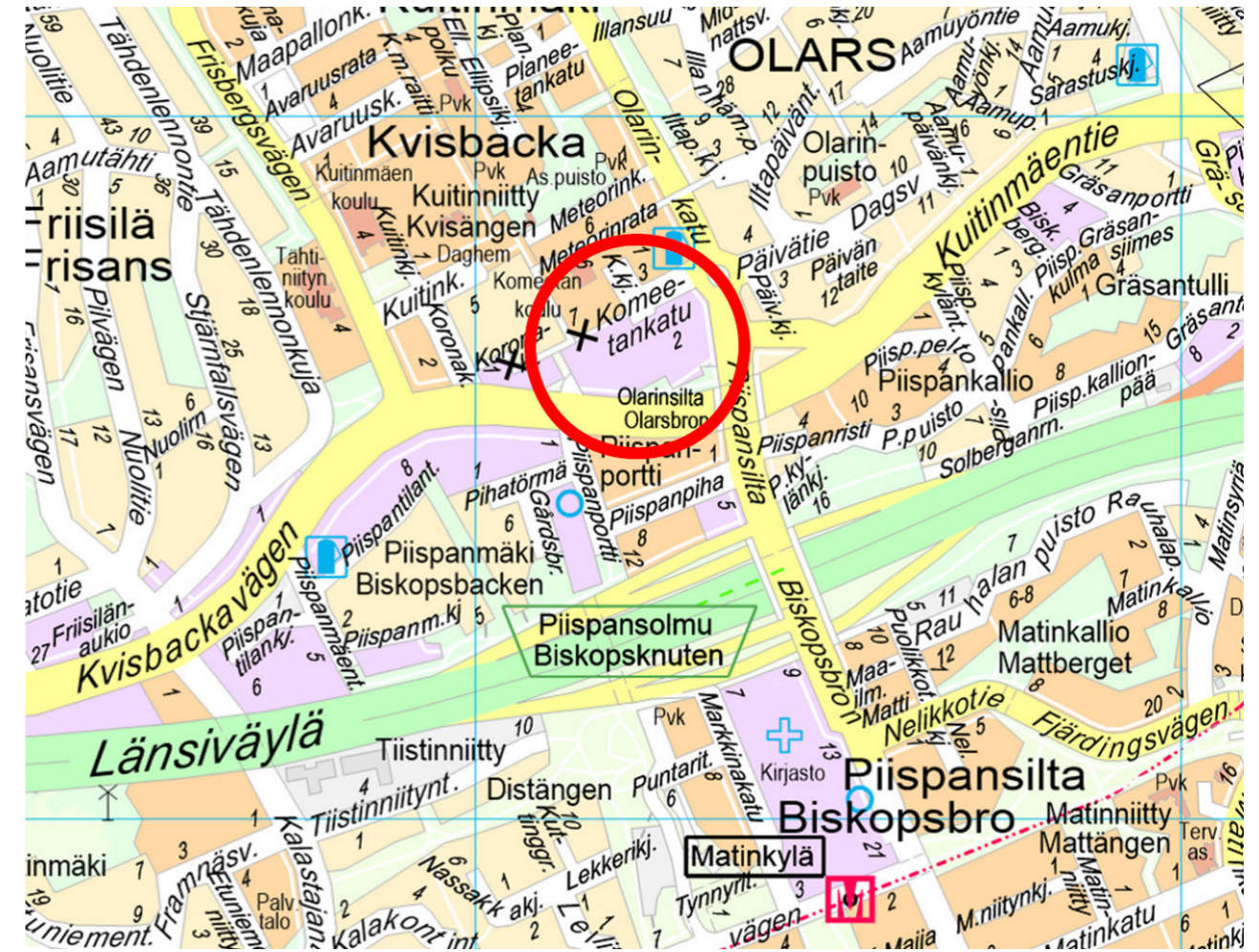
pdf exported: 06.10.2020

SISÄLLYSLUETTELO

SISÄLLYSLUETTELO S. 2
TYÖRYHMÄ S. 3

SUUNNITELMASIVUT:

1	KORTTELISUUNNITELMAN TAVOITE		8	LAADITUT SELVITYKSET	
1.1	HANKKEEN TAUSTA	4	8.1	LUETTELO LAADITUISTA SELVITYKSISTÄ	23
1.2	VAIHTOEHTOSUUNNITTELU	4	8.2	SUUNNITELUSSA ERITYISESTI HUOMIOITAVAA ERITYISET SUUNNITTELUKOHTEET	23
2	SUUNNITELMAN KUVAUS		9	KADUT JA AUKIOT	
2.1	TONTINKÄYTTÖ	5	9.1	YMPÄRÖIVÄ KATUVERKKO	24
2.2	TORNI XIV KERROSTA	5	9.2	KOMEETANKATU	24
2.3	LAMELLIT VI KERROSTA	5	9.3	KUITINMÄENAUKIO	24
2.4	TORNI X KERROSTA	5	9.4	KUITINMÄENTIE	24
3	LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN		10	LIIKENNE	
3.1	TEKNIikka	6	10.1	LIIKENTEEN VERKOSTOT	25
3.2	POISTUMISTIET	6	10.2	PYSÄKÖINTI	26
3.3	NÄKYMIÄ LIITTYMISESTÄ YMPÄRISTÖÖN	7	10.3	AUTOPAIKAT	26
4	KAUPUNKIKUVA		10.4	POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTI JA -SÄILYTYS	26
4.1	OLARILAINEN KAUPUNKIKUVA	9	11	PELASTUSTOIMI	
4.2	60- 80- LUKUJEN ARKKITEHTUURI	9	11.1	KORKEA RAKENTAMINEN	27
4.3	2000- LUVUN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN	9	11.2	PRISMAN KIINTEISTÖN HUOMIOINTI SUUNNITELMASSA	27
5	JULKISIVUT		11.3	LAMELLITALOT (RAKENNUKSET B, C ja D)	27
5.1	JULKISIVUJEN PÄÄMATERIAALIT	10	11.4	PELASTUSKAAVIOLUONNOS	28
5.2	PÄÄJULKISIVUT	10	11.5	PELASTUSKAAVIOLUONNOS	29
5.3	KORTTELIN JALUSTA	10	11.6	PELASTUSKAAVIOLUONNOS	30
5.4	TÄYDENTÄVÄT RAKENNUSOSAT JA -MASSAT	11	12	MAISEMASUUNNITTELU	
5.5	ILMANVAIHTOKONEHUONEET	11	12.1	MAISEMAKONSEPTI JA LÄHTÖKOHDAT	31
5.6	TÄYDENTÄVÄT RAKENNUSOSAT	11	12.2	KAUPUNKITALLINEN TARKASTELU	32
5.7	NÄKYMÄ LIITTYMISESTÄ LÄHIYMPÄRISTÖÖN	12	12.3	LÄNTINEN AUKIO	32
6	KAUPUNKIYMPÄRISTÖ		12.4	ITÄINEN AUKIO	32
6.1	MONIMUOTOISUUS JA SJOITTUMINEN	13	12.5	KUITINMÄENTIEN VARSII	32
6.2	KAUPUNKITILOJEN LAATU	13	12.6	KORTTELIPIHA	33
6.3	NÄKYMÄ LIITTYMISESTÄ LÄHIYMPÄRISTÖÖN	14	12.7	HULEVESIEN KÄSITTELY	34
6.3	KUITINMÄENTIEN KATUTILA, LEIKKAUKSIA JA JULKISIVUJA	15	12.7	KORTTELIPIHAN PIHASUUNNITELMA	36
6.4	KOOTUT TILASTOT, LEIKKAUKSIA JA JULKISIVUJA	16	13	VARJOSTUSTUTKIELMAT	
7	KOKONAISUUNNITELMA JA KAAVIOT		13.1	VARJOSTUSTUTKIELMA	38
7.1	KOKONAISUUNNITELMA	17	13.2	VARJOSTUSTUTKIELMA	39
7.2	POHJAKAAVIOT	18			
7.3	POHJAKAAVIOT	19			
7.4	POHJAKAAVIOT	20			
7.5	POHJAKAAVIOT	21			
7.6	JULKISIVUKAAVIOT	22			



Sijaintikaavio (lähde: Espoon Kaupunki)

Asemakaavatyöhön ovat keskeisinä vastuusuunnittelijoina, viranomaisina tai päätöksentekijöinä osallistuneet seuraavat tahot:

MAANOMISTAJA

- Leeni Andersson SOK
- Hanna Koskiahde SOK
- Petteri Sääntti GEM

ESPOON KAUPUNKISUUNNITELUKESKUS

- Sirpa Sivonen KSK
- Jussi Partanen KSK
- Katariina Peltola KSK
- Salla Karvinen KSK

ASEMAKAAVAKONSULTTI

- Petri Rouhiainen RMAOy
- Jani Jansson RMAOy
- Pasquale Palumbo RMAOy
- Gaston Contarin RMAOy
- Heli Javanainen RMAOy
- David Sierra RMAOy
- Eliana Catone RMAOy

MAISEMASUUNNITTELU

- Jenni Koskinen SW

KTYS, KAUPUNKITEKNIikka

- Nina Teittinen SW

LIIKENNESUUNNITTELU

- Mikko Vuorinen SW
- Annika Örnmark SW
- Tero Rahkonen SW
- Elina Nykänen SW

MELUSELVITYS, YMPÄRISTÖTEKNIikka

- Olli Kontkanen SW

Kaavahankkeen liitteeksi laadittua kunnallisteknistä yleisuunnitelmaa on valmisteltu yhteistyössä HSY:n ja Carunan edustajien kanssa.

- SOK = SOK Kiinteistötoiminnot
 KSK = Kaupunkisuunnittelukeskus, Espoo
 RMAOy = Rouhiainen Móricz Arkkitechdit Oy
 SW = Sitowise
 KTYS = Kunnallistekninen yleisuunnitelma
 GEM = Gem Property Oy



Asemakaava, nykytilanne (lähde: Espoon Kaupunki)

1 KORTTELISUUNNITELMAN TAVOITE

1.1 HANKKEEN TAUSTA

Korttelisuunnitelma on laadittu liittyen Komeetanrinne asemakaavan muutokseen, jossa Prisman ja Kuitinmäentien väliselle ajantasa-asemakaavan toimistorakennusten korttelialueelle (KT) sekä viheralueelle (VL) tutkitaan käyttötarkoituksen muutosta asumiselle.

Asemakaavan muutoksessa kehitetään Kuitinmäentien aluetta yleiskaavan mukaisesti keskustamaisena alueena, osana Matinkylän kokonaisuutta.

Kaupunkimaisella rakentamisella pyritään mm:

- luomaan kävelylle ja pyöräilylle soveltuvaa kaupunkiympäristöä
- synnyttämään joukkoliikenteen käyttöä tukevaa yhdyskuntarakennetta
- tiivistämään korttelia ympäröiviä katutiloja urbaanilla tavalla
- tuomaan tiivistä, kaupunkimaista asumista hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle

1.2 VAIHTOEHTOSUUNNITELU

Hankkeesta on laadittu luonnoksia em. suunnittelualueella vv. 2013 – 2020. Suunnitelmissa on tutkittu mahdollisuuksia eri mittakaavaisille asumisen ratkaisuille suunnittelualueella.

Alue oli valmisteluvaiheessa osana Koronakulma, 322021-kaavaa, jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 18.4.–18.5.2016.

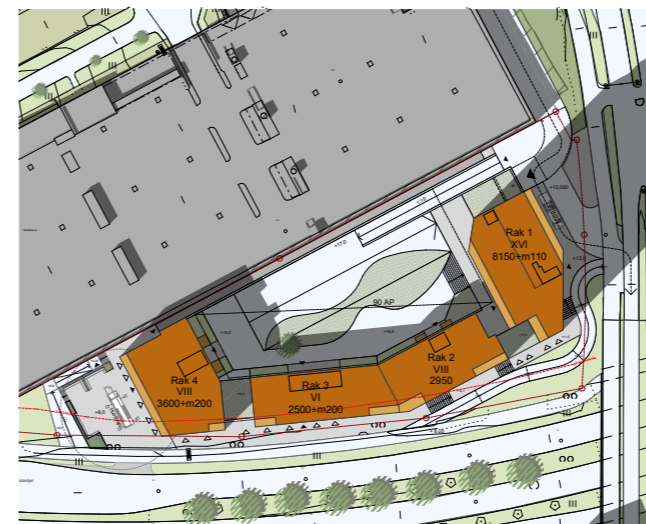
Korttelin laajuus on eri vaihtoehdoissa vaihdellut n. 9 000 kem2 ja 18 000 kem2 välillä sekä kerrosluvut VI ja XX välillä.



Asemapiirros ja näkymä_Luonnos 8/2016



Asemapiirros ja näkymä_Luonnos 6/2017



Asemapiirros ja näkymä_Luonnos 8/2018



2 SUUNNITELMAN KUVAUS

2.1 TONTINKÄYTTÖ

Kortteli muodostuu kaupunkikuvallisesti toisiinsa kytkeytyviä lamelli- ja pistetaloja, jotka vuoroin liittyvät toisiinsa ja vuoroin avautuvat rakennusten väleissä.

Rakennukset rajaavat pääkatuja muodostaen mahdollisimman suuren yhtenäisen korttelipihan rakennusten ja Prisman liikekiinteistön väliin. Kaupunkikuvallisesti itäpään korkea rakennus muodostaa muiden Piispan sillan ympärillä sijoittuvien korkeiden rakennusmassojen kanssa keskeistä kaupunkitilaa tulevaisuudessa korostavan ryhmän.

Näiden korkeampien pistetalojen väliin jäävä matalampi lamellitalo taipuu rauhallisesti Kuitinmäentien suuntaan, mutta sen kaarevasta katulinjasta irrallaan.

Korttelin perusratkaisu perustuu Espoon Kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjaukseen ja suunnitteluprosessin kuluessa saatuihin evästyksiin.

2.2 Torni X KERROSTA

Korttelin maamerkkirakennuksessa Piispan sillan aukiolla parvekejulkisivut muodostavat keskeisen hankkeelle leimaa antavan elementin. Rakennuksen massoitellussa korostuu myös rakennuksen jäsentäminen huippuun, varteen ja jalustaan. Kadun puoleisen pääjulkisivun osalla parvekejulkisivua jäsentämällä rakennukselle on muodostettu jalustakerros, joka hahmottuu 2-kerroksisena rakennuksen edessä olevan kaupunkiaukion suuntaan.

Rakennusta on porrastettu harkitusti kohti Prisman rakennusmassaa mittakaavallisen yhtenäisyyden takia. Tämä matalampi osa on osa tornirakennusta, niin kaupunkikuvallisesti kuin mm. paloteknisesti. Tämän massan kautta on myös osoitettu suora yhteys Prisman kiinteistön kattopysäköintiin, jossa sijaitsevat korttelia palvelevat autopaikat.

Suunnittelussa on huomioitu Espoon korkean rakentamisen periaatteet tornitalon detajliikan ja erityisesti rakennuksen tarkemman arkkitehtonisen jäsentämisen osalta.

Asunnot avataan pääosin joko Piispan sillan tai korttelipihan suuntaan.

2.3 LAMELLIT VII KERROSTA

Lamelli- ja pistetalot rajaavat liikerakennuksen ja asuintalojen välissä sijaitsevan korttelipihan Kuitinmäentiestä sekä siihen kytkeytyvistä toiminnoista ja aukiotoista.

Lamellit rajautuvat Kuitinmäentien puolella siten, että syntyy hallittu ja yhtenäinen kaupunkijulkisivu. Lamellitalon pitkä julkisivu kohtaa pistetalojen Kuitinmäentien puoleiset päädyt samassa linjassa.

Kuitinmäentiellä sisäänkäynnit sijoittuvat pieniin sisäänvetoihin eikä julkisivusta työnny ulostulevia katoksia julkisessa katutilassa.

Kaikkien lamellitalojen asunnot avataan kohti sisäpihaa sekä lamellitalojen suurimpien asuntojen osalta viherhuoneiden välityksellä lisäksi Kuitinmäentien suuntaan.

2.4 Torni X KERROSTA

Korttelin länsipäädyn X-kerroksinen päte Kuitinmäentien varressa muodostaa korttelille kaupunkikuvallisen dominantin Kuitinmäentielle, korttelia lännestä päin lähestyttäessä.

Rakennus on sovitettu matalampien lamellien jatkeeksi muodostamaan korttelin läntinen päte, kuitenkin siten, että rakennus on korkeampaan torniin nähden selkeästi alisteinen elementti kaupunkikuvassa.

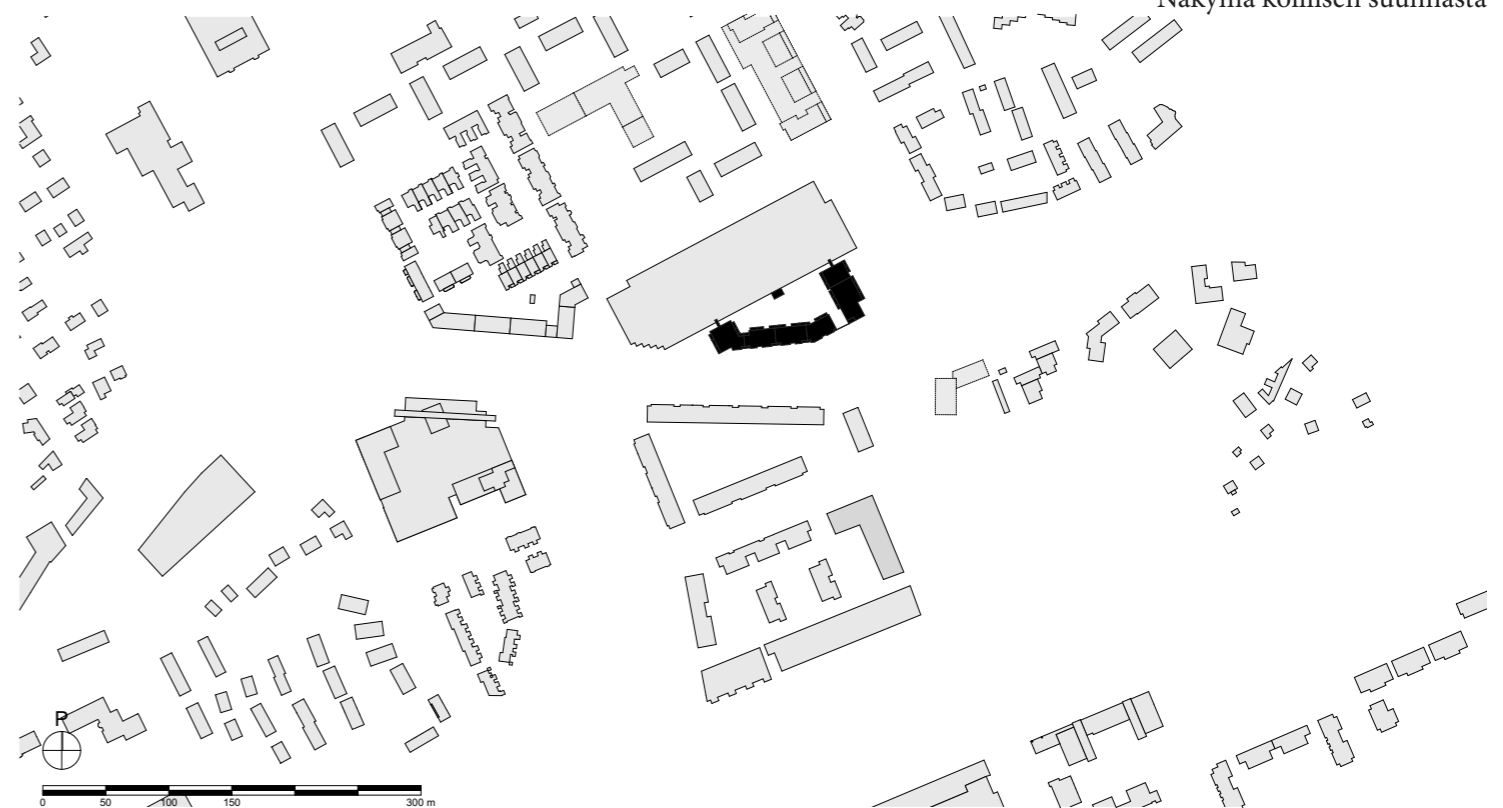
Sen julkisivut muodostuvat yhdessä kadun varren muiden rakennusten kanssa osaksi yhtenäistä kokonaisuutta.

Asunnot avautuvat joko läntiselle aukiolle tai kohti korttelipihaa.

Myös tämän massan kautta on osoitettu suora yhteys Prisman kiinteistön kattopysäköintiin, jossa sijaitsevat korttelia palvelevat autopaikat.



Näkymä koillisen suunnasta



Rakeisuuskuva 1/6000

3 LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN

3.1 LIIKEKIINTEISTÖN TEKNIikka

Korttelisuunnitelman laatimisen yhteydessä on tutkittu tarkemmin se osa nykyisen Prisman hypermarketin liikekiinteistön tekniikasta, joka jää tulevan asuinkorttelin vaikutuspiiriin asuinkerrostalokorttelin tontille tai tonteille.

Liikekiinteistöön liittyvien, rakennuksen tekniikkaan liittyvien, välttämättömien muutosten osalta AK -tontille voidaan tuoda kaavassa piha-alueelle rajatulle vyöhykkeelle sellaisia nykyiseen liikekiinteistön ilmanvaihtoon liittyviä teknisiä laitteita, jotka eivät aiheuta haittaa AK -korttelin toiminnalle tai pihan oleskelualueille. (Näitä voivat olla esim. laitteista johtuva melu, laitteiden johtama poistokaasut tai -ilma, Prisman räystäskoron yläpuolelle ulottuvat tekniset piiput tms. tonttien välisellä rajalla).

AK -hankkeen toteutuessa Prisman tekniikka ja poistumisjärjestelyt tonttien rajalla tulee kartoittaa ja suunnitella tarvittaessa uudestaan tonttien rajapintaan liittyviltä osiltaan, jotta AK -tontin asemakaavan mukainen ratkaisu voidaan toteuttaa.

Uudisrakennusten sijainti nykyiseen liikekiinteistöön nähden on mitoitettu siten, että työmaa-aikaisille järjestelyille on riittävästi tilaa siten, että Prisman liikekiinteistön .

Myös nykyisen liikekiinteistön tekniset ratkaisut (erilliset ilmastointi- ja savunpoistoratkaisut, joita joudutaan muokkaamaan uudiskorttelin rakentamisen yhteydessä) on huomioitu asemakaavassa ja alustavasti myös kaavan viitesuunnitelmassa. Lopulliset suunnitteluratkaisut ja toteuttamisvaihtoehdot nykyisen liikekiinteistön toimivuuteen liittyen suunnitellaan asuinkorttelin ja nykyisen liikekiinteistön kesken yhteistyössä asuinkorttelin suunnittelun yhteydessä.

3.2 LIIKEKIINTEISTÖN POISTUMISTIET

Poistuminen Prisman kiinteistöstä piha-alueelle tuleviin korkoihin turvallisiin ulkotiloihin on mahdollista Prisman nykyiset poistumisyhteydet ja kaistaleveydet säilyttäen. Nämä on tutkittu alustavasti tähän kaavamuutokseen liittyvien viitesuunnitelmien yhteydessä.

Reuna-alueella myös AK -korttelin pihan korot on suunniteltava siten, että siellä missä vain on mahdollista, vältetään ylimääräisiä ulkoportaita ja muokataan asuinkerrostalon piha-alueita siten, että saavutetaan kussakin tilanteessa sellaiset ratkaisut, jossa maanpinta kohtaa mahdollisimman luontevasti poistumistason.

(Ks. Selostuksen kohta Pelastustoimi)



Nykytilanne, näkymä Olarinkadulta



Suunnitelma, näkymä Olarinkadulta



Nykytilanne



Kaavan viitesuunnitelma



Nykytilanne



Kaavan viitesuunnitelma

Valokuvat: Tietoa Finland Oy

Kuvaupotukset: Rouhiainen Mócz Arkkitechdit Oy



Valokuvat: Tietoa Finland Oy

Nykytilanne, näkymä koillisen suunnasta



Kuvaupotukset: Rouhiainen Mórícz Arkkitekhdit Oy

Suunnitelma, näkymä koillisen suunnasta



Nykytilanne, näkymä Piispansilta- katuja pitkin Kauppakeskus Ison Omenan edestä kohti suunnittelualuetta



Suunnitelma, näkymä Piispansillalta kohti Prismaa

4 KAUPUNKIKUVA

4.1 OLARILAINEN KAUPUNKIKUVA

Suunnittelualueen asemakaavanmuutoksen mukaiset ratkaisut on tutkittu tässä viitesuunnitelmassa. Suunnitelma-aineistossa on esitetty arkkitehtuurin ja maankäytön perusratkaisut sekä Komeetanrinne -kaavamuutosalueen kannalta oleelliset erityispiirteet.

4.2 60- 80- LUKUJEN ARKKITEHTUURI

Olarin perinteinen ja kaupunkikuvallisesti erityisen tunnistettava rakennuskanta on 1960-1980 luvuilla rakentunut niin korttelirakenteensa kuin arkkitehtuurinsa osalta Olarin vakiintuneiden asemakaavallisten periaatteiden mukaisesti.

Matinkylän suuralueelle, joka käsittää nykyisen Matinkylän ohella mm. Olarin, Friisilän ja Kuitinmäen alueet, laadittiin 1960-luvulla lopulla yleiskaavaan perustuva ja sitä tarkentava laaja raporttimuotoon koottu kaavarunkosuunnitelma, joka on osaltaan ohjannut alueen rakentamisen tapaa.

Rakennusten pääjulkisivumateriaali on yleisesti punatiili ja julkisivut on jäsennetty nk. olarilaisten julkisivusommitte-lupiirteiden pohjalta, jossa mm. välipohja on artikuloitu ja näkyvissä julkisivussa selkeästi erottuvana.

Vahvat parvekelinjat sekä voimakkaat ikkunoiden karmiaheet ja värilasien käyttö antavat leimaa katukuvalle.

4.3 2000- LUVUN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

Komeetanrinne- hankkeen läheisyydessä jo rakentuneet tai kaavamuutoksina tällä hetkellä suunnitteilla olevat hankkeet noudattavat niin rakennustypologioiden kuin julkisivusuunnittelun suhteen nykyajalle tyypillisiä sommittelu- ja masoittelumalleja.

Tonttien ja rakennuspaikkojen muodosta johtuen täydennys-hankkeissa on luovuttu tiukan suorakulmaisesta korttelit-pologiasta. Ohjaavana periaatteena hankkeiden kaavallisil-le ratkaisuille on keskeisesti tavoitteet tiivistävästä katutilasta ja kaupunkimaisesta perusratkaisusta.



Lähialueen kortteileita
Ylhäällä Piispansillan itäpuolen pien- ja rivitalokortteileita
Alhaalla Prisman länsipuolen pienkerrostaloja
(Rouhiainen Mórícz arkkitehdit Oy)

Yhtenäisenä piirteenä Olarin perinteiseen rakennuskantaan nähden on näissä rakennushankkeissa tai asemakaavataso-suunnitelmissa tiilen käyttö pääasiallisena julkisivumateriaa-lina, vähintäänkin hankkeita rajaavien pääkatujen suuntaan.

Uutta Kuitinmäentien varren arkkitehtuuria leimaa vaihte-leva kadun varren rakeisuus.

Ison Omenan suuntaan etelään sekä korttelirakenne että rakentamisen luonne painottavat tiivistyvää kaupunkia ja katutiloihin tiiviisti rajautuvia kortteileita.



Olarin arkkitehtuuria,
Espoon kaupunki
Olarin keskeisten alueiden inventointi,
arvotus ja kehittämissperiaatteet
(Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit)

KOMEETANRINNE 322025

KORTTELISUUNNITELMA

5 JULKISIVUT

5.1 PÄÄMATERIAALIT

Korttelin uudisrakennukset muodostavat julkisivuiltaan vaihtelevan, mutta yhtenäisen asuinkorttelikonaisuuden, joka noudattaa harkittua variointia rakennusten värimaailmassa esim. rakennusvaiheittain täydentävien rakennusosien osalta.

5.2 PÄÄJULKISIVUT

Pääasiallinen rakennusmateriaali korttelin ulkokehällä on paikalla muurattu punatiili. Korttelin eri rakennuksissa tiilen sauma on sävyltään yhtenäinen, esim. harmaa.

Korkeissa julkisivupinnoissa materiaalina on tiililaatta, silloin kun paikalla muuraus ei tiiliseinän korkeuden vuoksi ole teknisesti mahdollista.

Sekä paikalla muuraten, että laattapintaisena toteutetun tiilen pintana on ns. antiikkipinta, kuten esim. Tiilerin punakirjavassa ruukintiilessä. Tiilen ladonta pääasiallisesti 1/3 juoksulla.

Puhtaaksimuuratun tiilen rinnalla julkisivuissa on asuinkerroksissa käytetty valkoista rappauspintaa kaupunkikuvallisen rytmin vahvistamiseksi. Ikkunakarmien väri on tumma harmaa tai tumma hopea.

Värisuunnitelmassa on huomioitu lasin läpinäkyvyys väri-lasien pigmenttisppektrissä. Olarin läpinäkymättömien julkisivulasien rinnalle tarjotaan saman muotokielen puitteissa toimiva keveämpi väripaletti, joka noudattaa Olarilaista esikuvaa rytmityksessä ja suhdemaailmassa.

5.3 KORTTELIN JALUSTA

Korttelin kaupunkimainen jalusta julkisten tilojen ja katu-
jen suuntaan on suunniteltu yhtenäisen rakennustavan mukaiseksi. Se noudattaa eri rakennuksissa yhtenäistä kaupunkikuvallista ilmettä, hankkeiden vaihteuksesta ja näiden toteuttajasta riippumatta. Viitesuunnitelma määrittää tämän jalustakerroksen korkeuden eri rakennuksissa. (Ks. havainneaineisto ja julkisivukaaviot)

Jalustakerros on vaalea. Sen pääasiallinen julkisivumateriaali umpiosilla on valkea, hiottu mosaiikkibetoni, johon voi liittyä uritettuja osuuksia, joiden avulla voidaan korostaa jalustan sommittelua ja haluttua ”olarilaista” ilmettä. Kiiltävä ja valo sirottaen heijastavat materiaalit jalustassa toimivat kontrastina ylempien kerrosten rouheaan tiileen ja karkeaan rappaukseen.

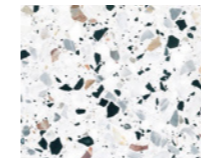
Jalustan kaduille avautuvat aukotukset tehdään näyteikkunatyyppeinä suurina lasipintoina, jossa ikkunoihin liittyy ”olarilaisen” somitteluperiaatteen mukaisesti värilaseja. Väri-lasien sävy voi rakennuksittain vaihdella, mutta korttelissa eri hankkeiden kesken tulee tehdä yhteistyötä sävyjen yhteensovittamiseksi.



1. PÄÄJULKISIVUT / SAVITIILI TAI TIILI LAATTA, TIILEN KORKEUS 60 MM, ELÄVÄ PINTA (ESIM. RUUKINTIILI)



2. JULKISIVUJEN VALKOISET TEHOSTEOSAT YLEMMISSÄ KERROKSISSA VAALEA RAPPAUS



3. JALUSTAN PERUSMATERIAALI JA JULKISIVUN TEHOSTEOSAT MOSAIKKIBETONI HIOTTU VALKOINEN



3b. JALUSTAN TEHOSTEOSAT / TEKSTUROITU VALKOBETONI



4a. LASI



4b. LASI



4c. LASI



4d. LASI

Esimerkkejä julkisivumateriaaleista ja -väreistä. Sävyt ja pintakäsittelyt ohjeellisia.

Julkisivuote Piispansillan suuntaan korttelin nurkalta, tornitalon jalusta



5 JULKISIVUT

5.4 TÄYDENTÄVÄT RAKENNUSOSAT JA -MASSAT

Kortteli muodostavaa kaupunkikuvallisen kokonaisuuden yhdessä julkisivuja täydentävien rakennusosien ja toissijaisen rakennusosien massoittelemalla.

5.5 ILMANVAIHTOKONEHUONEET

Viitesuunnitelman maamerkkirakennus on suunniteltu toteutettavaksi huoneistokohtaisella ilmanvaihdolla. Muissa rakennuksissa IV-konehuone on suunniteltu osaksi rakennuksen arkkitehtuuria, katuulkisivulinjasta hivenen sisäänvedettynä.

5.6 TÄYDENTÄVÄT RAKENNUSOSAT

Ikkunat, ovet, aidat ja pergolat

Korttelin täydentävät rakennusosat on koko uudiskorttelin osalla suunniteltu yhtenäisen värimaailman mukaisesti kaikissa rakennuksissa.

Ikkunoiden karmirakenteiden ja näkyvien metalliovien sävy on tumma tai keskitumma. Pergola- ja aitarakenteet noudattavat ikkunoiden ja ovien sävyä maailmaa. Kaikki näkyvät metallipintaiset kaiteet ja pergolat ovat polttomaalattua metallia.

Parvekkeet

Parvekkeiden kaidarakenteiden metalliosien sävyt ovat tummia tai keskitummia. Näkyvät parvekelaatan reunat ovat sävyllään valkeita. Väriä yhityessä osa laatasta jää lasin taakse, jolloin em. laatan osan etureunan sävy määrittyy kokonaisuuden mukaan siten, että syntyy hallittu kokonaisuus.

Parvekkeiden kaiteet ovat lasia. Lasit voivat olla joko kirkkaita, hienovaraisesti ja neutraalisti yksityisyyden takia raidoitettuja tai väriä.

Ranskalaiset parvekkeet

Ranskalaisten parvekkeiden kaiteet ovat lasia. Lasikaiteet voivat olla kirkasta lasia, väriä tai edellisten yhdistelmiä syntyvän kokonaissuunnitelman mukaisesti.

Katokset

Korttelin sisäpihalle sijoittuvat sisäänkäynnit kaikissa rakennuksissa on esitetty varustettavaksi erillisin rakennuksesta ulostyöntyvin sisäänkäyntikatoksien suunnitteluratkaisujen vaatimalla tavalla.



perspektiivitutkielma pihan kasvillisuudesta, kuvakollaasi: JeKo / Sitowise Oy



Näkymä korttelista koillisen suunnasta

6 KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

6.1 MONIMUOTOISUUS & SIJOITTUMINEN

Viitesuunnitelmassa esitettäviin rakennuksiin sijoittuu n. 530 k-m² liiketilaa, joka on sijoitettu ensisijaisesti tulevan asuinrakennuksen kulmiin sekä esim. katujen ja korttelin väliin muodostuvien uusien aukiotilojen yhteyteen.

Liiketiloja varten on varattu tavanomaista korkeampi kerroskorkeus ja niiden edessä oleviin sisäänkäyntialueisiin kiinnitetty erityistä huomiota suunnittelun eri vaiheissa.

Liiketiloilla on halutessaan mahdollisuus avata isojakin näyteikkunoita sekä Kuitinmäentien puolella tasossa n. +8.5 että Piispansillan / Olarinsillan suuntaan tasossa n. +13.0, jossa ne voivat avautua kohti uutta kaupunkiaukiota.

Näiden sisäänkäyntialueiden luonnetta tutkitaan tarkemmin rakennussuunnitteluvaiheessa, kun tontinkäytön pääperiaatteet on kokonaisuutena ensin sovittu.

6.2 KAUPUNKILOJEN LAATU

Korttelin kerrostasot korkoasemissa +8.0 - +13.0 muodostavat rakennuksen jalustan, jossa sijaitsevat aiemmin mainitut liiketilat sekä korttelin asumista palvelevat välttämättömät aputilat. Kuitinmäentien tasossa rakennuksen edessä taipuleva kevyen liikenteen väylä, korkoeroja osaltaan hoitavat istutukset sekä erilaiset reunakiveykset rajaavat asuinkorttelin porrashuoneet ja sisäänkäyntialueet erilleen vilkkaasta Kuitinmäentien kevytväylästä em. kadun pohjoispuolella.

Viitesuunnitelmassa on huomioitu asuinrakennusten aputilojen mitoitus ”TopTen -rakennusvalvonnat” -yhtenäisten käytäntöjen mukaan siten, että kussakin rakennuksessa on sille tarkoitettut varastot ja muut yhteistilat, sekä teknisten tilojen varaukset.

Porrashuoneet B, C, D ja E muodostavat tässä tarkastelussa yhden rakennuksen. (ks. s. 17) Kaikkien asuinrakennusten jätehuolto on suunniteltu toteutettavaksi yhteisjärjestelyin rakennuksen A maantasokerrokseen. Ratkaisulla pyritään minimoimaan jäteauton reitin pituutta piha-alueella.

Jalustaosan julkisivujen materiaalit tulee valita ohikulkijoiden havaintomaailmaa rikastavaksi ja korkeatasoisiksi. Ks. myös kohta: 8. Kaupunkikuva.

Korttelin päämassoittelusta, toiminnoista sekä huollon periaatteista on sovittu kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa.





Näkymä korttelista luoteen suunnasta

6 KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

6.3 LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN

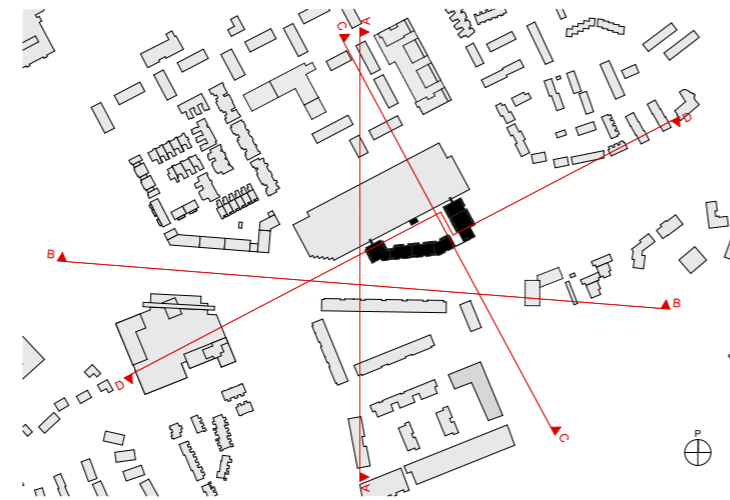
Kaaviossa on esitetty Komeetanrinne -hanke suhteessa lähinaapurustoon, leikkauskuva A-A' on nykyisen Prisma-kiinteistön kohdalta kohti korttelin maamerkkirakennusta. Alueleikkaus B-B' esittää Kuitinmäentien katujulkisivua.

KUITINMÄENTIE

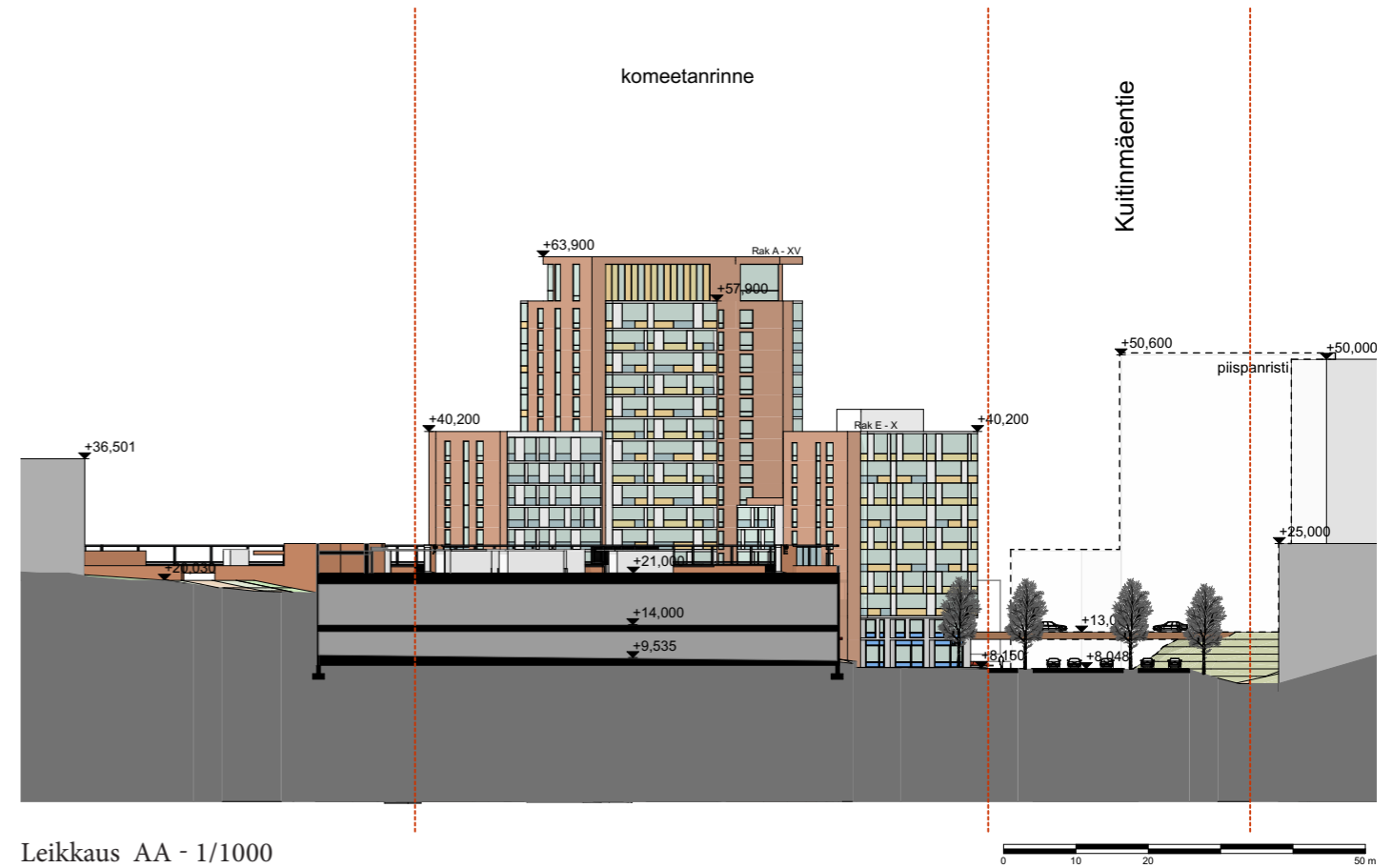
Kokonaisuuden osalta tuleva Kuitinmäentien pohjoinen reuna hahmottuu tiivistyvänä lamellirakenteena, jota rytmittävät pistemäiset massat alkaen Koronakuja- hankkeen VIII- kerroksisesta itäpäästä siten, että vastinparit tälle Komeetanrinne- hankkeessa nousevat X:een ja XIV:een kerrokseen Piispansillan äärellä.

Komeetanrinteen korttelin rakennusten korkoasemat on sovitettu toisaalta Kuitinmäentien korkoihin ja toisaalta korttelin

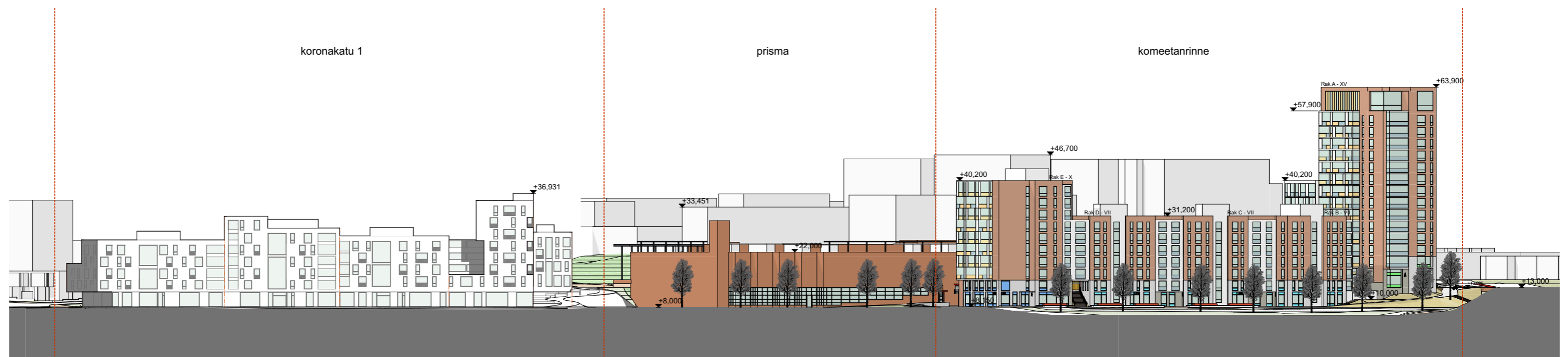
pysäköintiä palvelevan Prisman pysäköinnin korkoihin kerroksissa. Komeetanrinteen pääasialliset kerrosluvut sopeutuvat ympäröivään rakentamiseen. Korkein rakennus muodostaa kaupunkikuvallisen aksentin ja toimii tulevas- sa tilanteessa osana Piispansillan risteysalueen tornitalojen sommitelmaa.



Leikkausprojektiot



Leikkaus AA - 1/1000



Leikkaus BB - 1/1000

RAKENNUKSET A / B-C-D / E / F

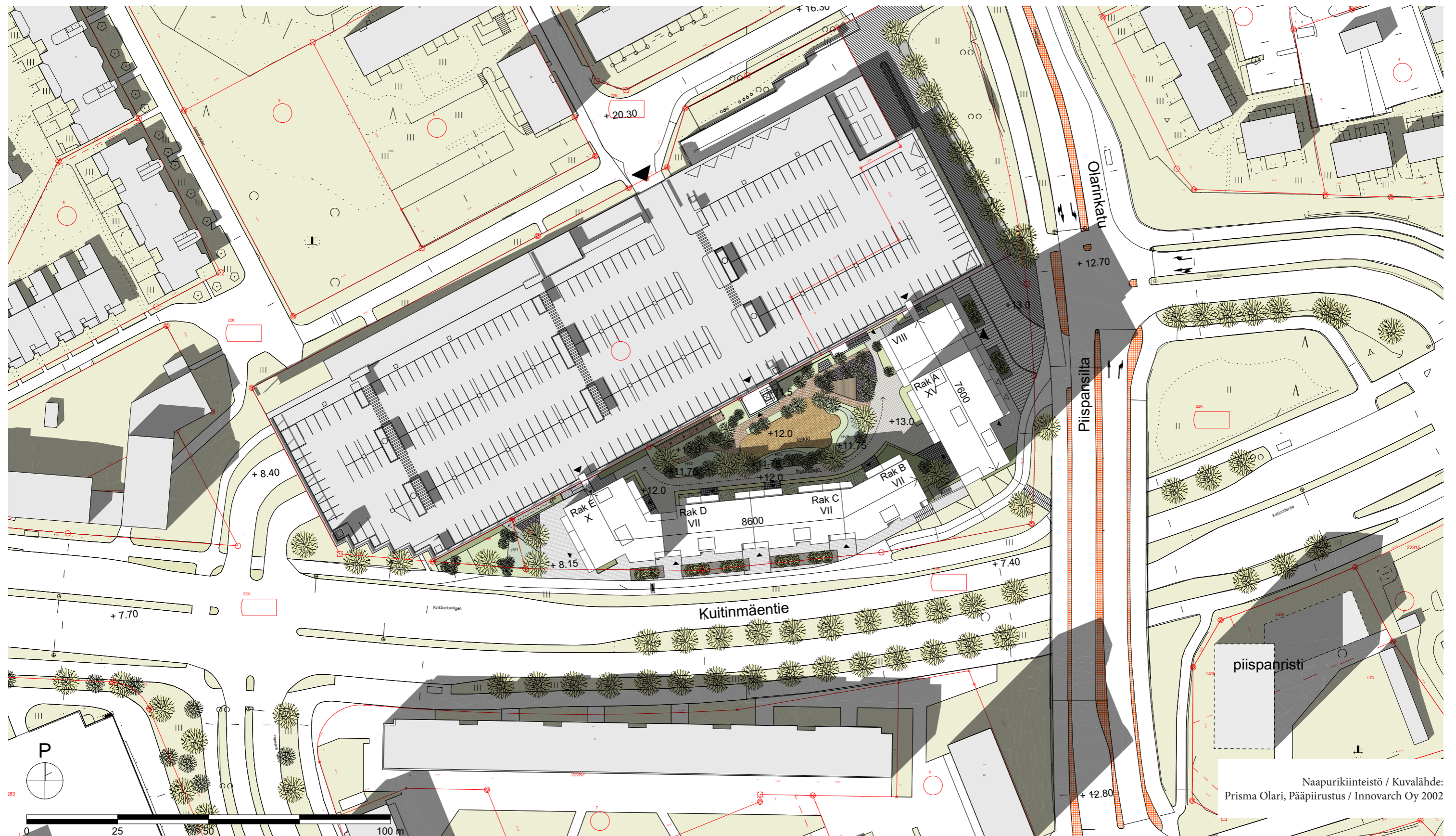
KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS (US250mm)

	Kokonaisala (US=UP) Brm2 YHTEENSÄ	Asuminen		Liiketilät		Aputilat	Kerrosala		Helpotukset	Rakennus oikeus-kem2
		As-hum2	As-kpl	kpa-hum2 /As	LT-hum2	Apu-hum2	As-RO kem2 (US250)	Liiketila-RO kem2 (US250)	prh a' 20m2	
RAK A	10567	6499	127	51,2	189	1140	7064	205	300	7569
RAK B	2182	1398	27	51,8	31	206	1541	35	140	1716
RAK C	2344	1525	28	54,5	107	157	1684	120	140	1944
RAK D	2158	1396	27	51,7	104	110	1547	116	140	1803
RAK E	4090	2606	53	49,2	42	298	2863	47	200	3110
RAK F	87									
YHT	21428	13424	262	51,2	473	1911	14699	523	920	16142

KOOTUT TILASTOT, LEIKKAUKSIA JA JULKISIVUJA

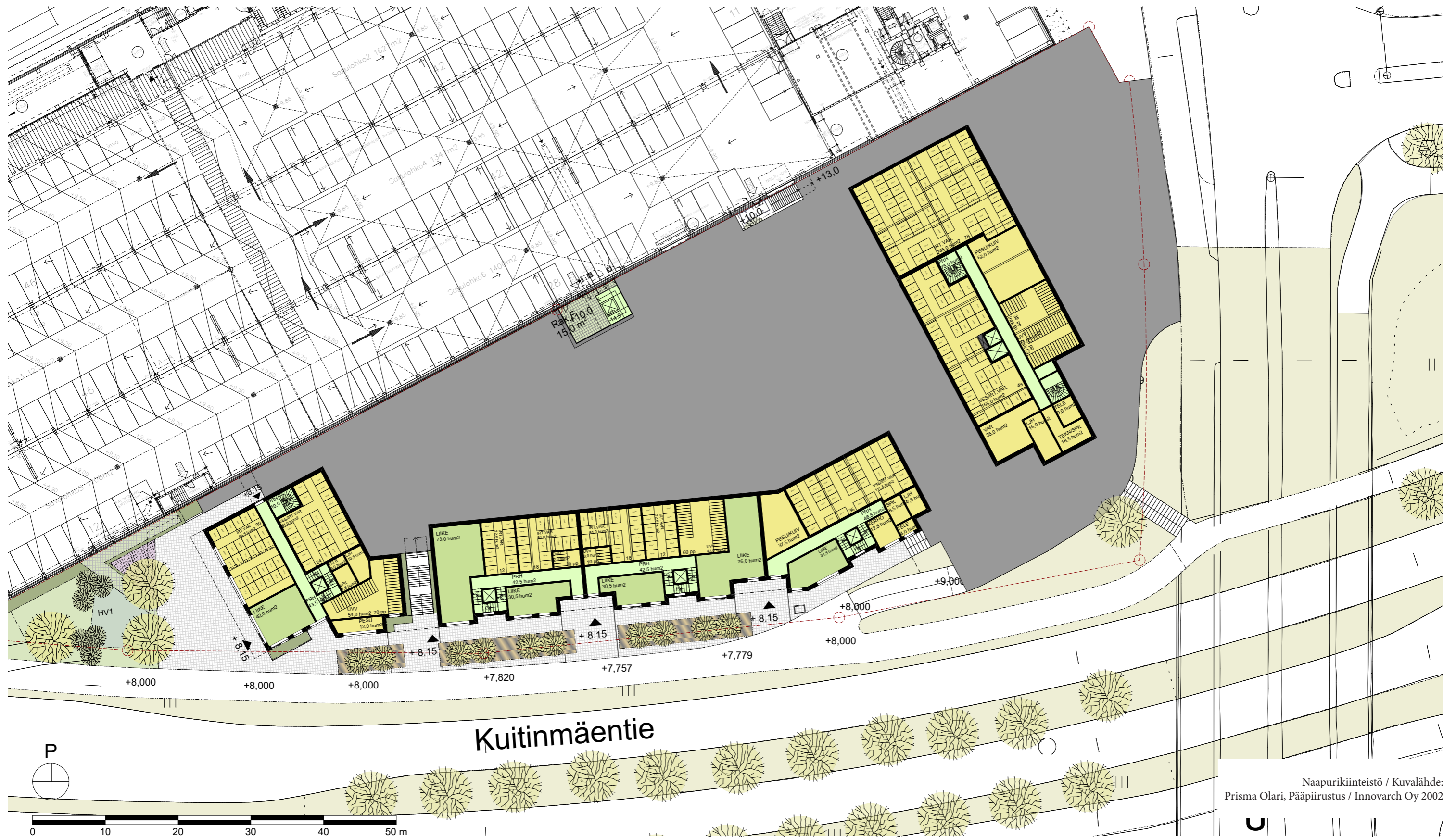


Leikkaus CC - 1/1000



Naapurikiinteistö / Kuvalähde:
Prisma Olari, Pääpiirustus / Innovarch Oy 2002

Kokonaissuunnitelma 1/1000



Naapurikiinteistö / Kuvallähde:
Prisma Olari, Pääpiirustus / Innovarch Oy 2002

Kuitinmäentien katutasen pohjapiirros 1/500

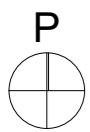




Piispansilta

Naapurikiinteistö / Kvalände:
Prisma Olari, Pääpiirustus / Innovarch Oy 2002

Peruserroksen esimerkkipohjapiirros 1/500



Ylempien asuinkerrosten ja kattokerroksen esimerkkipohjapiirros 1/500



Lounaaseen



Kaakkoon



Luoteeseen



Etelään



Periaatejulkisivut 1/1000

8 LAADITUT SELVITYKSET

8.1 LUETTELO LAADITUISTA SELVITYKSISTÄ

- Kunnallistekninen yleissuunnitelma (sis. katu- ja liikennesuunnittelun, melu- ja hiukkaspäästöt, johdot ja kaapelit, pihajärjestelyt, pelastautuminen ja hulevesien hallinta) (Sitowise = SW)
- Palotekniset ratkaisut (Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos)
- Pihasuunnitelma ja hulevesien hallintasuunnitelma (SW)
- Varjostustutkimus (RMAOy)
- Melusimulaatio (SW)

8.2 SUUNNITELUSSA ERITYISESTI HUOMIOITAVAA

Rakennuspaikka on haastava erityisesti Kuitinmäen melu- ja hiukkasolosuhteiden johdosta. Jatkosuunnittelussa tulee erityisesti huomioida:

- Melu- ja hiukkaspäästöt, jotka vaikuttavat asuntojen suuntaukseen ja avautumiseen Kuitinmäentien ja Olarinkadun varrella.
- Piha- ja maisemasuunnittelu / liittyminen lähiympäristöön tämän korttelisuunnitelman pihasuunnitelmaa sekä kunnallisteknistä yleissuunnitelmaa tarkastellen.
- Pihan luonnonvalon saanti
- Liittyminen vähittäiskaupan suuryksikköön ja sen teknisiin laitteisiin
- Esteettömyys ja käyttöturvallisuus

8.2 ERITYISET SUUNNITELUKOHEET

- korttelin piha oleskelutiloineen, pihatilan luonne ja arkkitehtuuri
- huoltoliikenne asuinkerrostalot
- jätehuolto asuinkerrostalot ja kivijalkaliiketilat
- pelastustoimen tilanvaraukset ja pelastusajo
- läntinen kaupunkiaukio ja huolto
- Piispan sillan kaupunkiaukio ja toiminnot
- asukas pysäköinnin vaatima liikenne tontilla
- Hypermarketin huoltoliikenne tontilla
- kevyen liikenteen reitin integrointi osaksi Piispan sillan aukiota, kaavalliset tilanvaraukset
- Kuitinmäentien ja asuinkorttelin jäsentäminen, tontinraja ja fyysisen katutilan luonne ohjeeksi katusuunnitteluun



9 KADUT JA AUKIOT

9.1 YMPÄRÖIVÄ KATUVERKKO

Suunnittelualue rajautuu etelässä Kuitinmäentie-katuun ja idässä Olarinkatuun, joka on Kuitinmäentien ylittävän Piispansillan kautta Matinkylään johtava yhteys.

9.2 KOMEETANKATU

Korttelin pohjoisreunalla sijaitsee Komeetankatu, jonka kautta korttelin huoltoliikenne on tarkoitus ohjata uudiskortteliin, hyödyntäen nykyistä Prisman huoltoliittymää. Uudiskorttelin pysäköinti sijoittuu osaksi nykyistä Prisman kattopihan asiakaspysäköintiä, jonne ajoyhteys tapahtuu em. asiakasliikenteen ohella saman kadun kautta n. korossa + 21.20.

9.3 KUITINMÄENAUKIO

Korttelin länsipäässä on kevyen liikenteen risteysalueella Kuitinmäenaukio n. korossa + 13.30, joka tämän kaavamuutoksen yhteydessä toiminnallisesti säilyy ennallaan osana Prisman liikerakennuksen toiminnallista kokonaisuutta.

Kuitinmäenaukion kohdalla sijaitseva ajoyhteys Kuitinmäentieltä liikerakennuksen kellaripysäköintiin n. tasolla + 8.4 säilyy. Koronakuja 1 -kaavamuutoksen yhteydessä em. korttelin käyttötarkoitus on muutettu asumiseen, samalla Kuitinmäenaukiolta tullaan em. korttelin rakentumisen myötä johtamaan uusi kevyen liikenteen yhteys Kuitinmäentieltä ylös Kuitinmäenaukiolle.

9.4 KUITINMÄENTIE

Kuitinmäentie mutkittelee Olarin suorakulmaisesta rakenteesta riippumattomana. Nykyisen hypermarketin massa erottaa myös fyysisesti uudiskorttelin suunnittelualueen muusta Olarin rakenteesta.

Kuitinmäentie on alueellinen pääkatu. Käyttötarkoituksen muuttuessa sen varrelle sijoitettavaa rakentamista on tutkittu Espoon keskustojen suunnitteluperiaatteita noudattaen siten, että väylän varsi muuttuisi enemmän urbaanin kadunvierustan kaltaiseksi. Tämä periaate tukee myös muita hankkeita Kuitinmäentien ympäristössä, joissa katutilaa sekä tiivistetään että elävöitetään mm. kadunvarsiliiketilojen avulla.



10 LIIKENNE

10.1 LIIKENTEEN VERKOSTOT

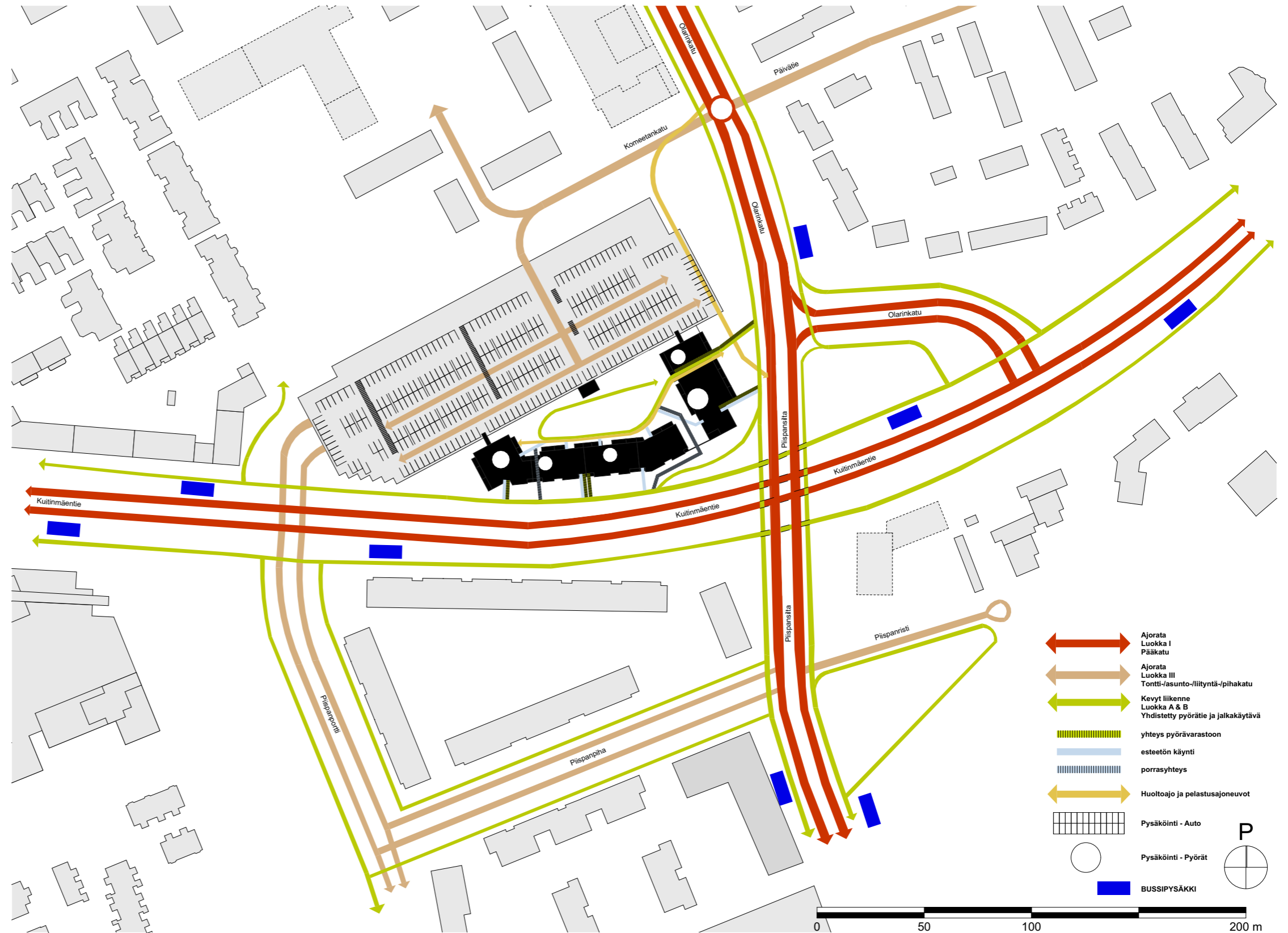
Korttelin välittömässä läheisyydessä kulkevat jalankulku- ja pyöräilyalueet on suunniteltu kiinteästi osana kokonaisarkkitehtuuria. Urbanin kehityksen hengessä näitä alueita on pidetty prioriteettina, ja myös niiden esteettisiin ominaisuuksiin halutaan kiinnittää erityistä huomiota.

Reitit ovat jatkuvia, sujuvia ja esteettömiä korttelin kaikilla ympäristöön liittyvillä sivuilla. Jatkosuunnittelussa pyritään huomioimaan, että ne olisivat viihtyisiä ja turvallisia myös sosiaalisesti.

Maantason käsittelyssä kiinnitetään huomiota liike- ja aputi-
lojen avautumiseen jalankulkumiljöössä, kadun tasossa.

Tämän korttelin suunnittelua ohjaavana reunaehtona on ollut myös turvallisen polkupyöräreitin järjestäminen Piispan-
sillan / Olarinsillan korkoasemasta (n. +13,0 m) alas Kuitin-
mäntielle (n. +8,0 m).

Riittävän loivan yhteyden varmistamiseksi ja risteävän huol-
toliikenteen huomioimiseksi Piispan sillan risteysalueelta on
laadittu tavanomaista tarkempia liikennesuunnitelmaluon-
noksia ja useita erilaisia lähialuesuunnitelmia vv. 2016-2017
yhteistyössä kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa. (Sitowi-
se). Toiminnalliset tutkielmat päivitetään ja sovitetaan yh-
teen osaksi aukoiden maisemasuunnitelmaa.



10 LIIKENNE

10.2 PYSÄKÖINTI

Hankkeessa asumisen autopaikkanormi on:
1 ap / 110 kem²
kuitenkin vähintään 0,5AP/asunto.

jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20% /jos tontille rakennetaan opiskelija-asuntoja, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 40%

Liiketilöiden autopaikkanormi on:
1 ap / 100 kem²

Polkupyöräpysäköintinormi asumiselle on:
1 pp / 30 kem²
kuitenkin vähintään 2 pp/ asunto.

Liiketilöjien varten pyöräpaikkanormi on:
vähintään 1 pp/30 kem².

10.3 AUTOPAIKAT

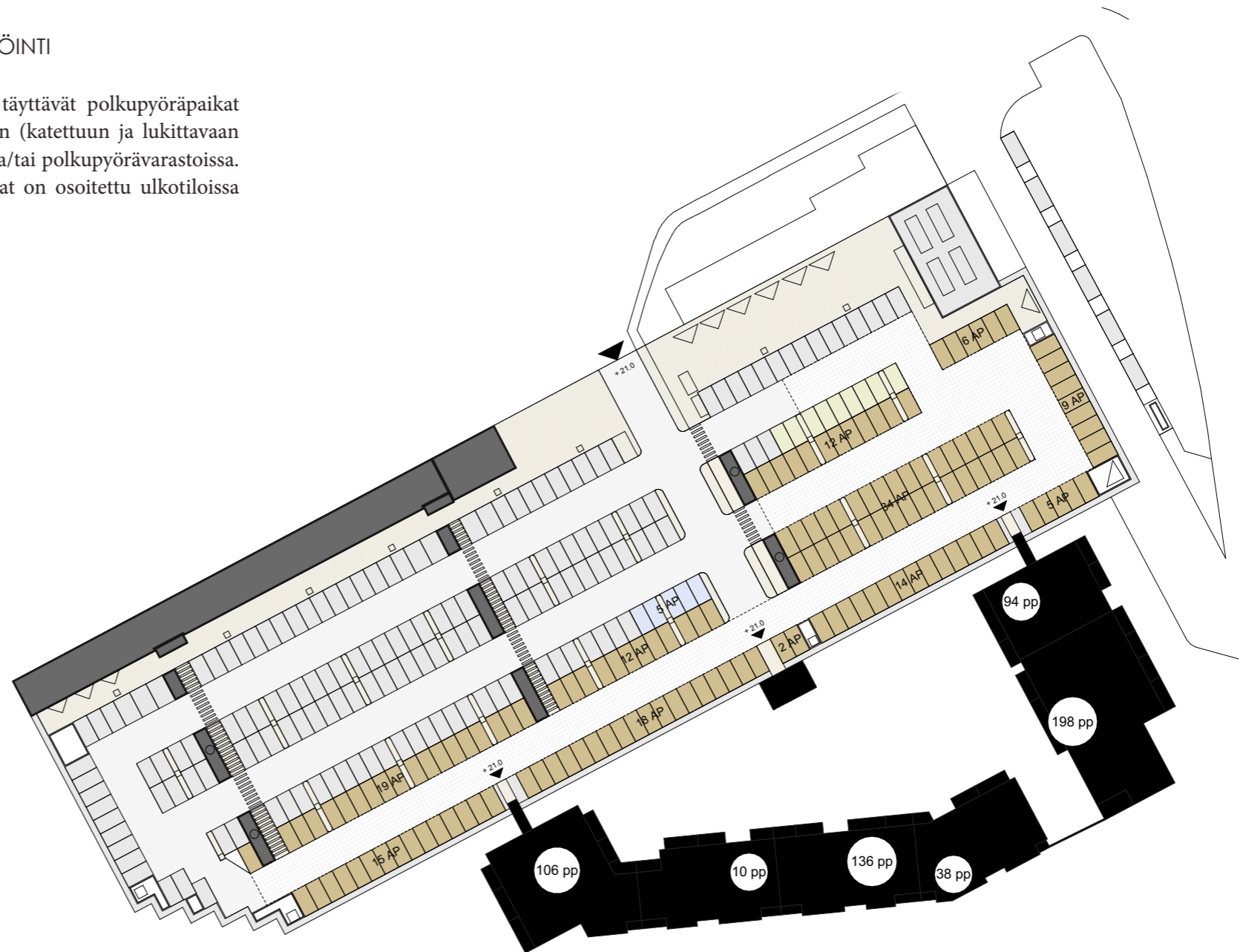
Vaadittavat autopaikat (ks. Pysäköintikaavio) osoitetaan rasitteena naapurikiinteistön (Prisma) pysäköintitaloon, jossa on toteutettuna kiinteistön omaan tarpeeseen nähden ylimääräisiä autopaikkoja.

Autopaikat osoitetaan Prisman pysäköintitalon kattotasolta, johon ajoyhteys on Komeetankadun puolelta pysäköintitalon yleisen sisäänajoreitin kautta.

Jalankulkuyhteys kattotasolle on osoitettu Prisman ja asuinrakennukset yhdistävien kävelysiltojen kautta. Siltojen kautta on sisäyhteys tornitalojen porrashuoneisiin Prismassa korttelia. Kulkuyhteyksien käyttöoikeuksista sovitaan erikseen toteutussuunnitteluvaiheessa korttelin sisäin järjestelyin.

10.4 POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTI

Kaikki vähimmäisvaatimuksen täyttävät polkupyöräpaikat (ks. Pysäköintikaavio) osoitetaan (katettuun ja lukittavaan tilaan) rakennusten irtaimisto- ja/tai polkupyörävarastoissa. Lyhytaikaisen pysäköinnin paikat on osoitettu ulkotiloissa pihasuunnitelman mukaan.



146 AP Asukas - AP

5 AP Liike ja vieras - AP

582 PP Pysäköinti - Pyörät

11 PELASTUSTOIMI

11.1 KORKEA RAKENTAMINEN (Rakennukset A ja E)

Korkeamman tornin korkeus on alle 52 m. (ks. YM asetuksen taulukko 11)

Korttelin itäpään tornia (Rakennus A) LUP tarkastelee lähtökohtaisesti ylimmän kerrostason maanpinnasta mitatun korkeusaseman mukaan. (poistumiset, rakenteet, jne.)

Jos torniin liittyvää matalampaa osaa halutaan tarkastella omana osanaan, se täytyy osastoida irti korkeammasta osasta (= ei kulkuyhteyttä).

Lopulliset ratkaisut osastointien ja poistumisen osalta tulee esittää hyvissä ajoin hankkeen luonnosvaiheessa ja hyväksyttävä paloviranomaisella.

Molemmat tornit on varustettu poistumisportain ja/tai automaattisin sammutuslaittein toisen poistumistien osalta. Tätä täydentää molempien rakennusten porraskäytävästä johtava, rakennusten 4. kerrostasolla sijaitseva siltayhteys (ulkotilassa, katettuna ja sateelta suojattuna) Prisman katon autokannelle. Se palvelee ensisijaisena yhteytenä siellä sijaitseville autopaikoille.

11.2 PRISMAN KIINTEISTÖN HUOMIOINTI SUUNNITELMASSA

Toteutussuunnittelussa tulee huomioida Prisman avoimen autokannen vaikutus rakennusten A ja E palo- ja pelastusturvallisuuteen (mm. parvekkeiden paloturvallisuus autokannen puoleisilla julkisivuilla, jossa etäisyys kannelta parvekkeille alle 8m). Rakennuksiin A ja E johtavien yhteyssiltojen paloturvallisuus tulee ratkaista osana pelastusratkaisuiden kokonaisuutta.

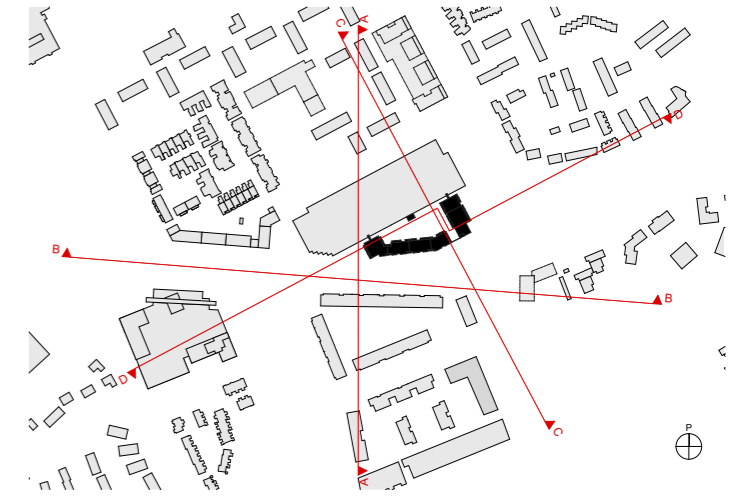
Prisman nykyiset poistumisreitit eteläpuolelta massaa on huomioitava tämän viitesuunnitelman ohjeistamalla tavalla. Tämä tarkoittaa että olevat yhteydet sekä Prisman kellaripyökköinnistä että myymälätasolta tulee säilyä, ja nämä reitit ohjataan palolta suojattujen poistumisteiden kautta uuden asuntotontin piha-alueelle.

Toteutuksen yhteydessä tulee varmistaa, että reitit ovat turvalliset ja että seinät ja käytettävät materiaalit poistumisreitillä ja myös pihalla ovat paloluokiltaan palonkestävät. Poistumiskokonaisuuteen liittyen tarvittavat rasitteet tulee perustaa asuntotontin ja Prisman kiinteistön välillä osana toteutussuunnitelmaa.

11.3 LAMELLITALOT (RAKENNUKSET B, C ja D)

Suunnitteluratkaisu perustuu Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen suositukseen omaehtoisesta pelastautumisesta, jossa hankkeessa sisäpihan puolelle osoitetaan poistusratkaisuksi parvekeluukut. Tällöin puomitikasauton reittiä korttelin sisäpihalle ei tarvita.

Korttelisuunnitelman palotekniset ratkaisut on valittu yhteistyössä Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitoksen kanssa hankkeen asemakaavan laadinnan yhteydessä.









Oheinen suunnitelma osoittaa rakennusten A ja D paloteknisen korkeuden maantasosta / 1. krs:n lattiakorosta ylimmän kerrostason yläpohjan alapintaan.

Samalla oheiseen suunnitelmaleikkaukseen on merkitty ylimmän kerrostason lattiakorko ja mittaviiva rakennuksen maantasosta / 1. krs:n lattiakorosta lähtien.

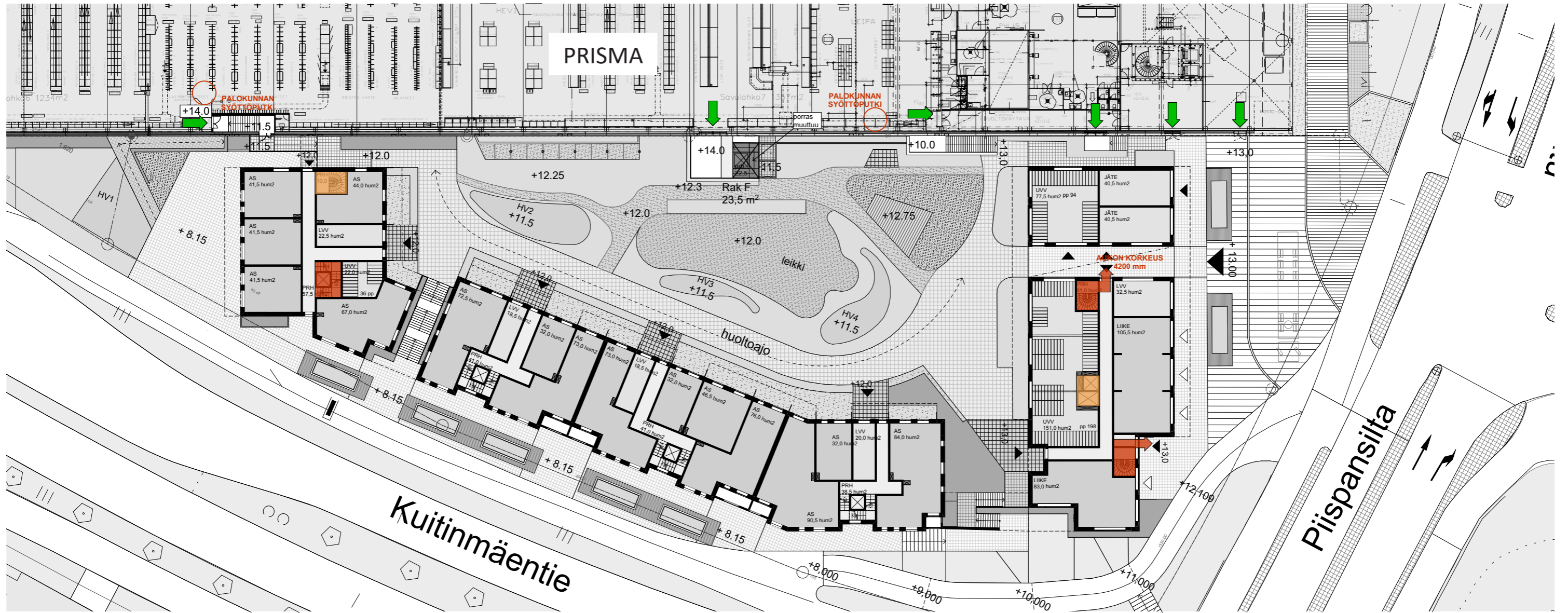
Leikkaus DD - 1/1000









1. Kerros/ katutaso, Poistumisreitit 1/500

-  Poistumistie, Prisman Liiketilat (oleva)
-  yhteys Prisman kattopysäköintiin
-  Poistumisporras / Poistuminen ulos
-  Palomieshissi
-  Omaehtoinen pelastautuminen (parvekeluukku)
-  Palokunnan syöttöputki

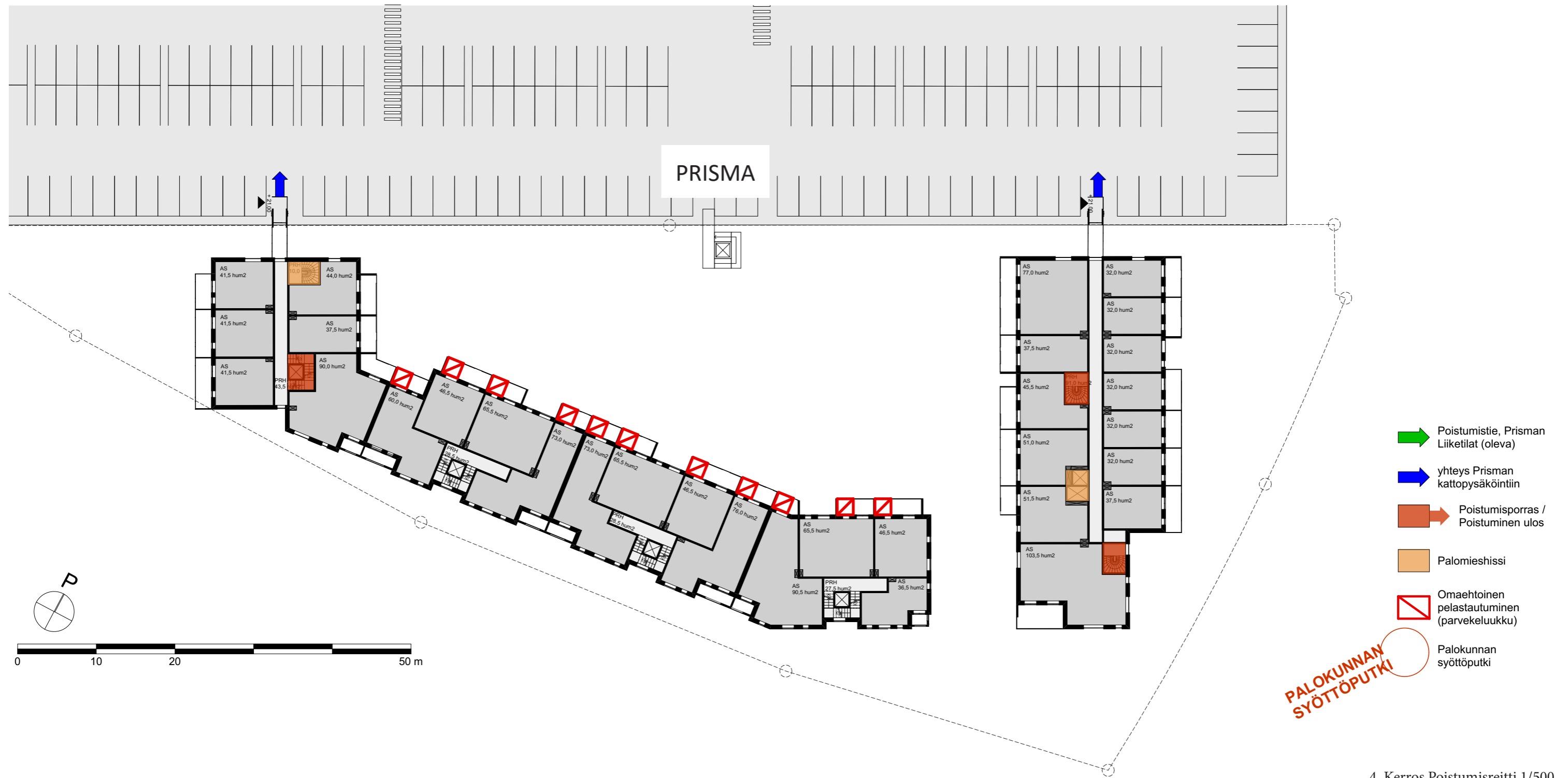
PALOKUNNAN SYÖTTÖPUTKI



2. Kerros (Pihataso) & RAK A / Katutaso / Poistumisreitti 1/500

-  Poistumistie, Prisman Liiketilät (oleva)
-  yhteys Prisman kattopysäköintiin
-  Poistumisporras / Poistuminen ulos
-  Palomieshissi
-  Omaehtoinen pelastautuminen (parvekeluukku)
-  Palokunnan syöttöputki

PALOKUNNAN SYÖTTÖPUTKI



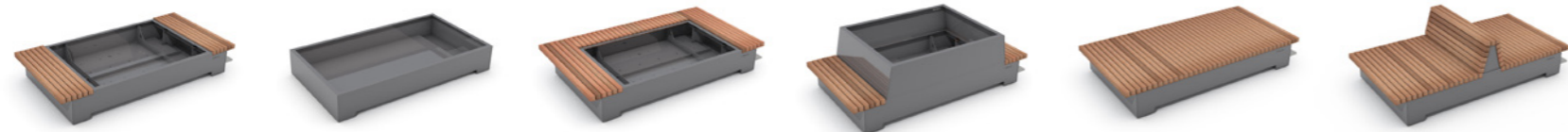
12 MAISEMASUUNNITTELU

12.1 MAISEMAKONSEPTI & LÄHTÖKOHDAT

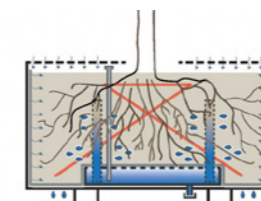
Maisemasuunnitelman on laatinut Jenni Koskinen / Sitowise.

Korttelisuunnitelman maisemasuunnitelma koostuu korttelipihan pihasuunnitelmasta sekä kaupun-kiitalllisesta tarkastelusta, jossa on määritelty kolme keskeisintä kaupunkitilaa. Maisemasuunnitelmaan liittyy lisäksi asemakaavatasoinen esitys hulevesien viivytysvaatimuksen toteutumisesta tontilla sekä siihen liittyvät laskelmat.

Komeetanrinteen kortteli sijaitsee Olarissa Kuitinmäentien varressa, kävelymatkan päässä Espoon keskus-puistosta, mutta samalla myös Etelä-Espoon merellisen vaikutusalueen reunalla. Rinnetontti tuo korttelille erityispiirteen. Maasto nousee tontilla koilliseen ja pohjoiseen kohti Espoon keskus-puistoa. Maisemallinen suunnitelmakonsepti ottaa vaikutteita Olarin maisemaan kuuluvista keskeisistä elementeistä, joita ovat karut kalliot ja metsäiset selänteet, punatiiliarkkitehtuuri, näkyvissä olevat kalliioleikkaukset sekä maavaraiset, vehreät korttelipihat, joiden luonnonmukaisuus kivituhkapintaisine piha-alueineen yhdistyy betonilaatoitettujen kävelykatujen verkostoon ja suoriin linjoihin.



Istutuskalusteet, moduulirakenne: Streetlife



12 MAISEMASUUNNITTELU

12.2 Kaupunkitilallinen tarkastelu

Komeetanrinteen kortteliin liittyy laadukasta kaupunkitilaa, joka jatkaa luonteeltaan Kuitinmäentien viimeaikaista kehittämistä urbaanina katuna. Tärkeimmät kaupunkitilat ovat itäinen ja läntinen aukio sekä aukioita yhdistävä Kuitinmäentien katutila korttelin eteläisellä sivulla. Rakennuksen julkisivu ja sen liiketilat avautuvat ensimmäisessä kerroksessa näihin kaupunkitiloihin korkeiden ikkunoiden kautta. Korttelin sisäiset reitit on pyritty liittämään Olarin kävelyraittien verkostoon avoimella kävely-yhteyksiä rakennusten välistä. Korttelin itä- ja länsipäädyn aukiot muodostavat kivetyn "urbaanit rantakalliot" ja Kuitinmäentien kaupunkitilaa käsitellään aukioiden sekä vihreän rinteiden urbaanina jatkeena.

12.3 Läntinen aukio

Aukion pohjoispäättyyn sijoittuu kolmiomainen perennastusalue, jonka luiska jakaa sadepuutarhasta. Kolmiomainen perenna-alue on tilallisesti samassa tasossa aukion kanssa, jolloin aukion sisäpäädyistä tulee avarampi. Perenna-alue on värikäs ja sen keskellä kasvaa kukkiva hedelmäpuu. Matala tukimuri jakaa aukion ja luiskan tasot toisistaan siellä missä se on korkeuserojen kannalta välttämätöntä. Vastaavasti kun näin ei ole, poistuu tukimuri ja ohjataan vesiä pinnoilta kohti istutusalueita. Sadepuutarha saadaan tällä ratkaisulla toimimaan ja vedet voidaan ohjata aukiolta kohti hv-viivytysallasta.

Läntinen aukio toimii alueen julkisivuna ja kävelijän sisäänkäyntialueena lännestä päin. Aukio on luonteeltaan vihreä ja sijoittuu kolmiomaisen viherkiilan kantaan. Siihen liittyy kiilan kapenevaan päähän sijoittuva kasvillisuusalue ja sadepuutarha sekä Prisman nykyiselle ovelle johtava uusi luiska. Oleskelulle on varattu tilaa puutarhan reunasta. Sadepuutarhan kasvillisuus on hulevesiä imeyttävää ja suodattavaa monilajista matalaa kosteikko- ja perennakasvillisuutta. Kasvillisuuspinnoitena sadepuutarha on luonnollinen ja visuaalisesti kiinnostava osa kaupunkimaisemaa myös kuivana. Aukion kohdalta kadun reunan materiaalina on vettä läpäisevä nurmikiveys. Läntisen aukion pintamateriaalina on luonnonkivilaatta tai aukion erikoiskiveys.

12.4 Itäinen aukio

Itäinen aukio on urbaani kohokohta ja näkymän päätteeksi Piispansillalta ja kääntyvältä Olarinkadulta. Itäistä aukiota kehittää yhdeltä sivulta korttelin korkein rakennusosa ja toiselta Prisman liikerakennuksen tiilijulkisivu. Itäisen aukion reittien hierarkia on pyritty priorisoimaan kävelijän ja pyöräilijän näkökulmasta. Itäisellä aukioilla suunnittelun reuna-ehdoina olivat olemassa olevien Olarin Prisman huoltoreitin ja Olarinkadulta Kuitinmäentielle suuntautuvan kevyenliikenteen reitin huomioiminen sekä laadukkaan kaupunkitilan ja kävelijän ympäristön luominen.

Aukion pintamateriaalina on luonnonkivilaatta tai aukion erikoiskiveys. Koko aukio on kävelytilaa, mutta kevyenliikenteen pääreitit on erotettu materiaaliltaan muusta kiveyksestä. Korkean rakennuksen julkisivun edustalla sijaitsevat maavaraiset istutusaltat rajaavat aukiota toiminnallisesti ja tilallisesti eri luonteisiin vyöhykkeisiin ja rytmittävät kulkua. Istutuskalusteet koostuvat maavaraisista istutusaltista ja niihin integroiduista puutasoista. Istutusaltaiden toisella puolella puolijulkista tilaa merkitsee vaaleanharmaa betoni-laatta.

12.5 Kuitinmäentien varsi

Kuitinmäentien varressa rakennuksen julkisivun liiketilat ja niiden edustan kävely-ympäristö merkitään nupukiveyksellä. Yhdistetty jalankulku-pyörätie on asfalttipintainen ja se rajataan pintaan upotetulla kivirivillä kiveysalueesta.

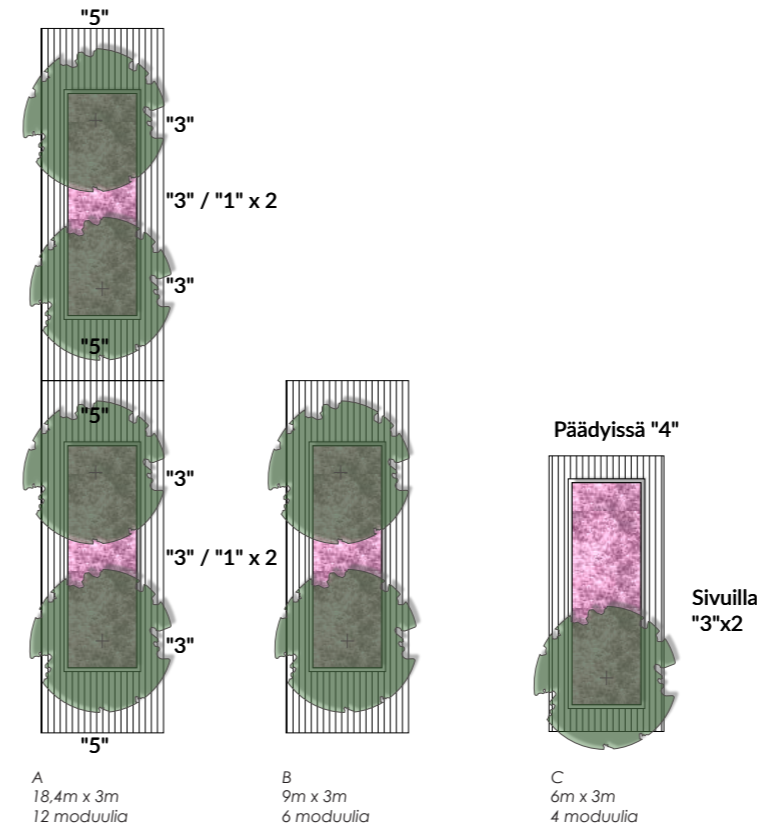
Suunnitelmassa myös Länsiaukiolle sijoitettua istutuskalustetta on käytetty suljettuna ja siirrettävänä versiona Kuitinmäentien kaupunkitilassa ja Komeetanrinteen korttelin edessä lähes koko pitkän julkisivun pituudelta. Pitkät elementit luovat tavoiteltua linjakkuutta Kuitinmäentien varren kaupunkitilaan ja samalla ne rajaavat muuten leveästä tilasta vaihtoehtoisen kävelyreitit sekä tiilaa istutuskalusteen syvyydessä ja valitsemalla ei-maavaraisiin istutusaltaisiin sopivia puuta, joita ovat esimerkiksi pienet koristepuut.

Kadun alapuolisista järjestelmistä sekä tulevista johtosirroista johtuen maavaraisen kasvillisuuden sijoittaminen Kuitinmäentien puolelle on ollut haastavaa. Korttelin raken-

tuessa nykyinen 110 kV maakaapeli jää korttelin alle, joten se on ehdotettu uusittavaksi yhdistetyn jalankulku-pyörätien alle. Lisäksi erotuskaistalla sijaitsee nykyinen kaukokylmälinja.

Jatkosuunnittelussa on huomioitava näiden johtojen sijainnit ja etäisyydet muista linjoista ja rakenteista. Maanalaista kaapeleista johtuen (erityisesti 110 kV) kadun varteen voi asentaa vain ei-maavaraisia istutuskalusteita.

Erotuskaistan maavaraisen istutusalueen kasvillisuuden suhteen suositellaan nurmea, matalajuurista pensasta tai perennaa, jotta riittävä suojaetäisyys johtoihin säilyy.



Streetlife



12 MAISEMASUUNNITELU

12.6 Korttelipiha

Maavaraisen korttelipiha suunnitelman lähtökohtana on vehreä ja luonnollinen yleisilme, vettäläpäisevien pintamateriaalien maksimointi ja pihan toimintojen sijoittaminen suotuisten ilmasto-olojen mukaisesti. Korttelipihalla toiminnallinen aktiivinen leikkiapiha, oleskelu ja asumista tukevat toiminnot limittyvät sadeputarhavyöhykkeeseen ja esteetömään kivettyyn pääreittiin.

Sisäpihan puolelle sijoittuvat myös tukimuurein ja pensasistutuksin rajatut terassiparvekkeet, joille on suunnitelmassa esitetty puuterassit. Myös oleskelualue sijaitsee puutasolla.

Kasvillisuusalueet rajaavat keskeistä avointa toiminnallista tilaa, jonka leikkialue ja siihen liittyvät kivituhkapintaiset pienemmät reitit muodostavat. Leikkialueelle on sijoitettu leikkiväliteitä eri-ikäisille: kiipeilyteline, tasapainorata ja jousieläin.

Maavaraisen pihan keskellä kasvillisuusalueet ovat alemmalla tasolla ilman korkeita reunakiviä.

Niitä rajaa veden valumisen kohti sadeputarhoja mahdollistava matala, kiveyksen tasoon asetettu esim. metallinen reunalista tai kivirivi. Pihalla käytetään vettäläpäisevää turva-alustaa: vaalean ruskeaa tai harmaata turvasoraa, -hiekkää tai puuhaketta. Jos käytetään valettavaa turva-alustaa, sen tulee läpäistä vettä.

Kasvillisuus ja puustutukset rajaavat keskipihaa ja näkymäpihalle on vehreä.

Vehreän ja luonnollisen keskipihan saarekkeen eteläpuolella kulkee sisäpihan sisäänkäynneille johtava esteetön, talvella-kin kunnossapidettävä pääreitti. Pääreitti toimii myös pelastusreitteinä ambulanssille ja huoltoreitteinä esimerkiksi muuton yhteydessä.

Pääreitien pintamateriaalina on yhtenäinen, kapea harmaa tai vaaleanruskea nupukivi tai maatiili. Sisäänkäyntien ja asumista tukevien toimintojen edusta-alueet on päällystetty vaalean harmaalla betonilaatalla.

Saarekkeella sijaitsevat kulkureitit ovat kivituhkapintaisia ja mittakaavaltaan pienimuotoisempia. Tavoitteena on reittien

luonnollinen ilme. Osa kapeista reiteistä voi olla kasvillisuusalueen läpi kulkevia askelmia.

Prisman poistumistiet on otettava huomioon jatkosuunnittelussa ja niiden vaatima mitoitus huomioitava pihan reittien mitoituksessa.

Pihan kasvillisuus on monilajista ja luonnonmukaisen kerroksellista. Korttelipihalle istutetaan paljon erikokoisia puita vehreän, suojaosan ja vuodenaikojen mukaan vaihtuvan luonnollisen ilmeen saavuttamiseksi.

Näkymät korttelipihalle ovat vehreät. Istutuksissa käytetään kerroksellista ja monilajista kasvillisuutta: erikokoisia lehtipuita, kukkivia hedelmäpuita, kosteikkokasvillisuutta sadeputarhojen yhteydessä, monivuotisia perennoja, heiniä ja pensaita ja maanpeittokasvillisuutta. Pensasistutukset luovat yksityisyyttä, toimivat tilaa rajaavina elementteinä sekä tuovat vehreyttä kulkureitin, terassiparvekkeiden ja sisäänkäyntien yhteyteen. Kasvillisuudella on myös hulevesiä vähentävä vaikutus.

Rakennuksen A ja rakennusten A-B-C katoille on sijoitettu maksaruohopintaiset viherkatot. Viherkatto on osa hulevesien viivytysratkaisua. Viherkaton rakenne on suunniteltava erikseen jatkosuunnittelussa.

Prisman liikerakennuksen edustalle sijoitetaan suunnitelmassa köynnösistutuksia pehmentämään tiilijulkisivua. Korttelipihaa rajaavan korkean seinän käsittely on suunnitelmassa ratkaistu kuten kalliioleikkaus, jonne ohjataan nopeasti kasvavia ja syysväriiltään kauniita köynnöksiä kuten villiviiniä. Köynnöksiä voidaan ohjata seinän eteen esimerkiksi köynnösverkon tai vajereiden tai erillisten pergolarakenteiden avulla. Myös mahdollinen poistumistierakennus F maisemoidaan köynnöksiin osaksi pihaa. Tiiliseinän rouheutta voidaan korostaa valaistuksella tai sitä voidaan käsitellä taiteella. Köynnösistutuksia on sijoitettu myös Prismen ajoreitin yhteyteen olevan liikerakennuksen Olarinkadun puoleiselle sivulle ja korttelipihaan portaiden yhteyteen.



12 MAISEMASUUNNITELU

12.7 HULEVESIEN KÄSITTELY

Hulevesien käsittely, kosteikkokasvillisuus ja maavarainen piha tuovat vesiteeman korttelipihalle ja läntiselle aukiolle. Suunnitteluala kuuluu Espoon valuma-aluejaossa Finnobäckenin vesistöalueeseen. Espoon kaupungin hulevesiohjelman ta-voitteiden mukaisesti hulevesien muodostumista ja niihin kohdistuvaa laadullista haittaa pyritään ehkäisemään paikallisesti suunnittelualueella.

Suunnittelualueella on ollut ennestään hulevesien kapasiteettivajetta. Olarin ja Kuitinmäentien varren kaupunkirakenteen tiivistyessä alueen hulevesien määrä tulee lisääntymään, sillä samalla vettä läpäisemättömien pintojen määrä kasvaa.

Suunnitteluratkaisun hulevesistrategia perustuu ensisijaisesti vettä läpäisevän pinta-alan maksimointiin sekä toissijaisesti hulevesien viivyttämiseen, imeyttämiseen ja laadulliseen hallintaan luonnonmukaisen hulevesienhallinnan keinoin.

Korttelialueella hulevesien vähentäminen tapahtuu viivyttämällä vesiä sadepuutarhoissa eli kasvipeitteisissä biopäätyspainanteissa. Korttelialueella hulevesien käsittelyssä pyritään myös hyödyntämään hule- ja sadevesiä paikallisesti kasteluvesinä. Myös korttelia ympäröivässä välittömässä julkisessa kaupunkitilassa rakennusten katoilta ja kovi-tiloilta valuvia hule- ja sadevesiä johdetaan ensisijaisesti sadepuutarhan viivytyrakenteisiin sekä katupuiden ja kasvillisuusalueiden kasteluvedeksi.

Korttelipihaan hulevesien viivytysohjeet varustetaan ylivuotoventtiileillä ja yhdistetään pohjakaivolla runkolinjaan. Jatkosuunnittelussa pohjakaivon ja runkolinjan väliselle putkelle on varattava tilaa rakennusten välistä tai se voidaan integroida rakennuksen julkisivun yhteyteen pystyputkella. Poikkeuksellisessa tulvatilanteessa aktivoituvat maanpinnan yläpuolinen tulvareitti on huomioitava suunnittelussa eikä sen eteen saa sijoittaa veden kulkua estäviä rakenteita. Läntisen aukion sadepuutarhaan liitetään kupukantinen sadevesikaivo, joka yhdistyy pystyputken kautta sadevesiviemäriverkostoon.



12 MAISEMASUUNNITELU



Viherkatto A
Maksaruohopeit.
Pinta-ala 239 m²

Viherkatto B-C-D
Maksaruohopeit.
Pinta-ala 686 m²

yht. 926 m²

- HV1
hulevesien laadullinen hallinta
lammikoitumisalueen tilavuus 16 m³
tilavaraus 65 m²
 - HV2
hulevesien laadullinen hallinta
lammikoitumisalueen tilavuus 14 m³
tilavaraus 58 m²
 - HV3
hulevesien laadullinen hallinta
lammikoitumisalueen tilavuus 9 m³
tilavaraus 37 m²
 - HV4
hulevesien laadullinen hallinta
lammikoitumisalueen tilavuus 11 m³
tilavaraus 42 m²
- viivytyskapasiteetti yht. 50 m³

Tontin kokonaispinta-ala: 8273 m²
Vettä läpäisemätön pinta-ala: 4863 m²
Läpäisevä pinta-ala: 3410 m²

Tontilla tulee viivyttaa tai imeyttää hulevesiä 1m³/100m² läpäisemätöntä pintaa.
 Viivytyskapasiteetti = 49 m³.
 Tässä ratkaisussa ei ole käytetty hulevesikiveystä. Viherkaton kerroin on ollut 1/3 läpäisevä.
 maisemasuunnitelmat ja hulevesilaskelmat:

12.7

7.4

Kuitinmäentie

8.1

7.8

7.8

12 MAISEMASUUNNITTELU



Komeetanrinteen maisemasuunnitelma. Laskelma hulevesien viivytysvaatimuksen toteutumisesta tontilla.

Läpäisevän pinta-alan laskelma $\Sigma A = m^2$			
Itäinen aukio, talojen väli ja kadunvarsi (tontin rajan sisäp.)			
	$A_1 = m^2$		Σ (itäinen aukio)
Pensaat	193		
Perenna	21		
Nurmi	712		
Nurmikivi	0,5	107	53
			1032,74
Sisäpiha			
	$A_2 = m^2$		Σ (sisäpiha)
Pensaat	577		
Perenna	150		
Kosteikkokasvillisuus	341		
Hulevesipainanne	125		
Turvasora	250		
Kivituhka	172		
			1614,88
Läntinen aukio			
	$A_3 = m^2$		Σ (läntinen aukio)
Pensaat	129		
Perenna	28		
Kosteikkokasvillisuus	65		
			221
Kuitinmäentie, porraskäikkö ja eteläinen kadunvarsi (tontin rajan sisäp.)			
	$A_4 = m^2$		Σ (Kuitinmäentie tontilla)
Pensaat	105		
Perennat	24		
			129
Terassipinnat yhteensä			
	$A_5 = m^2$		Σ (puuterassi)
Kerroin	0,5	206	
			103
Viherkatot			
	$A_6 = m^2$		Σ (viherkatto A+ B-C-D)
Viherkatto A	239		
Viherkatto B-C-D	686		
Viherkattojen kokonaispinta-ala	926		
Kerroin 1/3	0,33		309
Vettäläpäisevä pinta $\Sigma(A_1+A_2+A_3+A_4+A_5+A_6) = m^2$			
		yhteensä	m²
			3410

Tontin kokonaispinta-ala	Hulevesien viivytysvaatimus V/100m ²
8273 m ²	Tontilla tulee viivyttää tai imeyttää hulevesiä 1m ³ /100m ² läpäisemätöntä pintaa.

Vettäläpäisemätön $\Sigma A = m^2$	Viivytettävä määrä V = m ³
4863	49

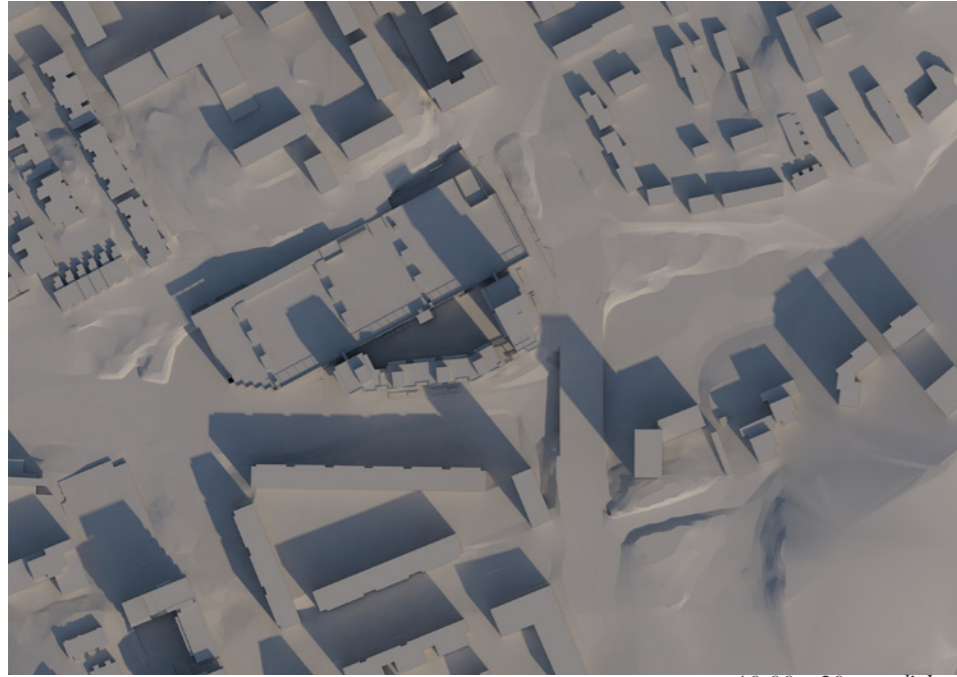
Viivytyskapasiteetti $\Sigma V = m^3$				Viivytysrakenteen kuvaus	
Tunnus	A(m ²)	keskisyvyys (m)	V(m ³)	Tunnus	Sijainti
HV1	65	0,25	16	HV1 :	Viivytysallas/ sadepuutarha läntisellä aukiolla varustetaan kupukaivolla.
HV2	58	0,25	14	HV2 - HV3:	Viivytysaltaat/ sadepuutarhat korttelipihalla varustetaan ylivuotoputkella. Pohjakaivo johdetaan sadevesiviemäriin.
HV3	37	0,25	9		
HV4	42	0,25	11		
Viivytyskapasiteetti yhteensä $\Sigma V = m^3$			50		

Hulevesien hallinta tontilla perustuu pääasiassa viivytykseen ja vettä läpäisevän pinta-alan maksimoimiseen. Viivytysaltaat ovat sadepuutarhatyyppisiä biopidätyspainanteita. Sadepuutarha HV1 sijaitsee läntisellä aukiolla. Sadepuutarhat HV 2 - 4 sijaitsevat korttelipihalla. Sadepuutarhat varustetaan ylivuotoventtiilillä. Korttelipihan sadepuutarhojen pohjakaivo yhdistetään hulevesiviemäriin. Läntisen aukion sadepuutarha on imeyttävä kasvipeitteinen painanne ja siihen voidaan yhdistää kupukannellinen kaivo. Viivytysaltaiden teoreettinen tilavuus on laskettu lammikoitumisalueen arvolla keskimäär. h=0,25m. Syvimmissä kohdissa lammikoitumisalueen h= n.0,5m. Osa sadepuutarhojen hulevesikapasiteetista muodostuu sadepuutarhan kasvialustan avulla. Korttelipihan keskiosa leikkialueineen on vettäläpäisevää kivituhkapäällystettyä, turvasoraa ja niitä ympäröiviä imeyttäviä kasvipeitteisiä alueita. Lisäksi rakennusten A ja B-C-D katoilla on maksaruohotyypiset viherkatot.

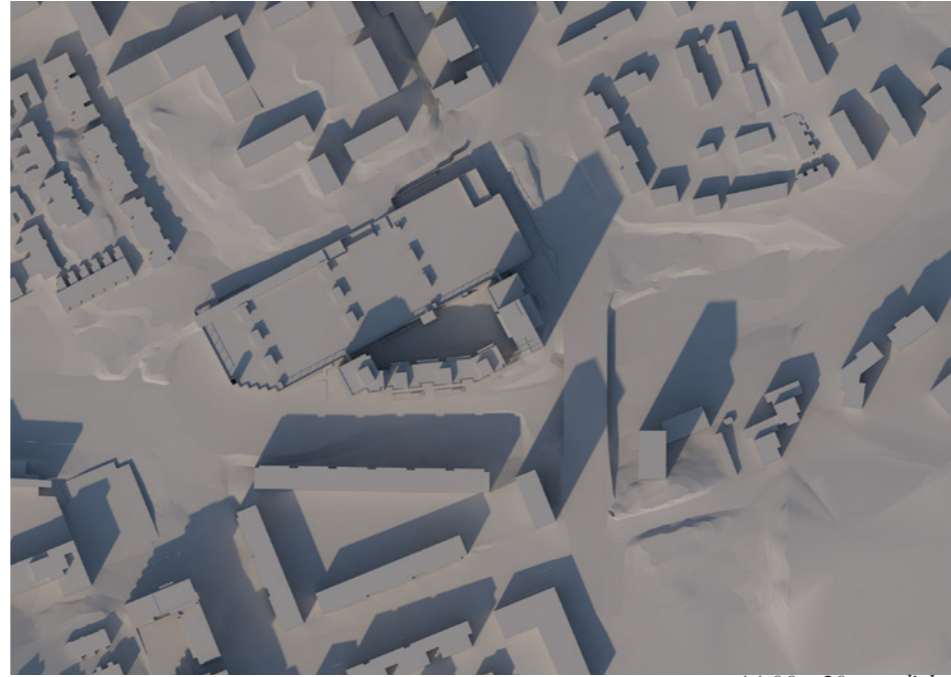
KOMEETANRINNE 322025

13 VARJOSTUSTUTKIELMA

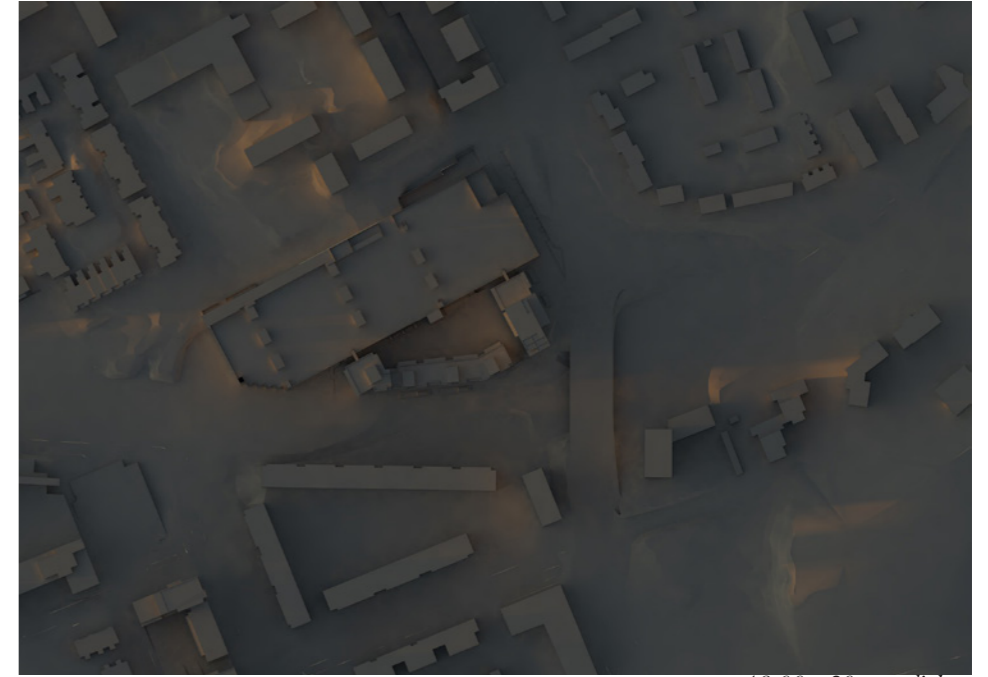
Varjostustutkielma on laadittu hankeeseen viitesuunnitelman mukaisesti.



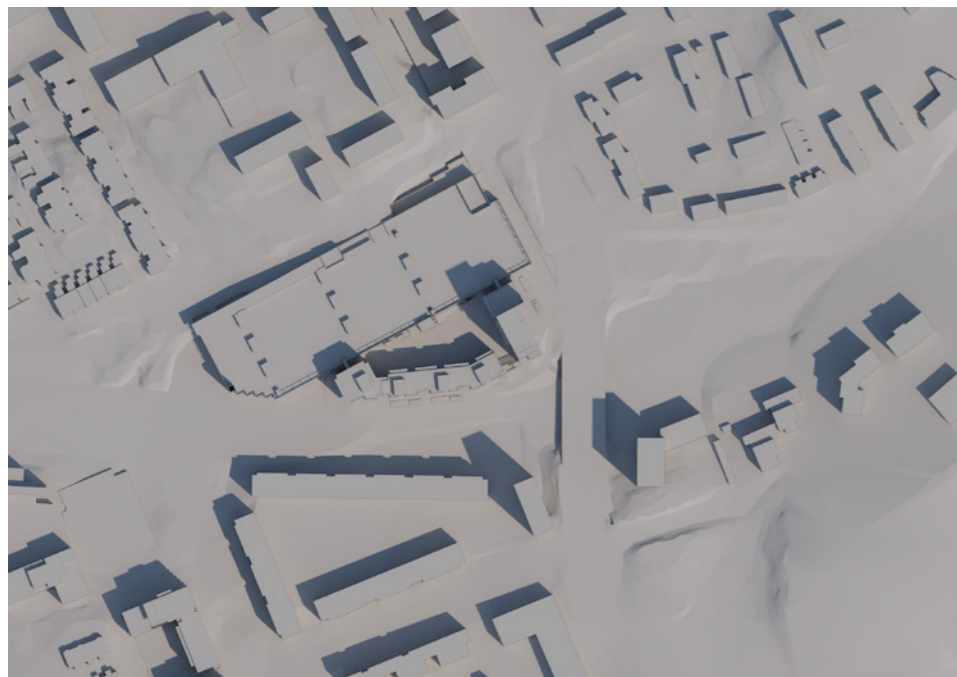
10:00 - 20. maaliskuu



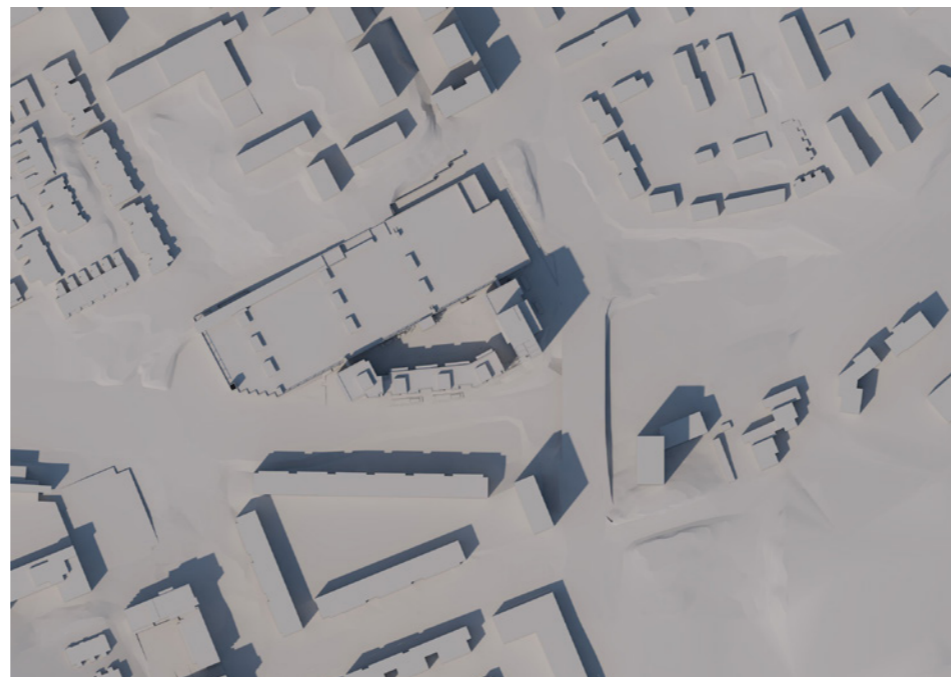
14:00 - 20. maaliskuu



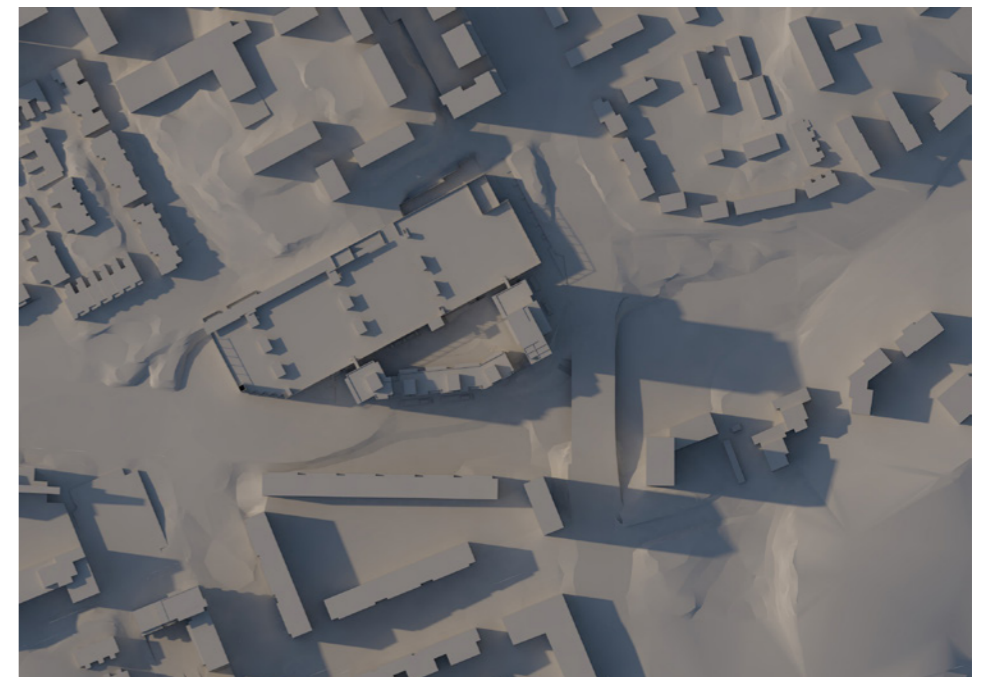
18:00 - 20. maaliskuu



10:00 - 21. kesäkuu

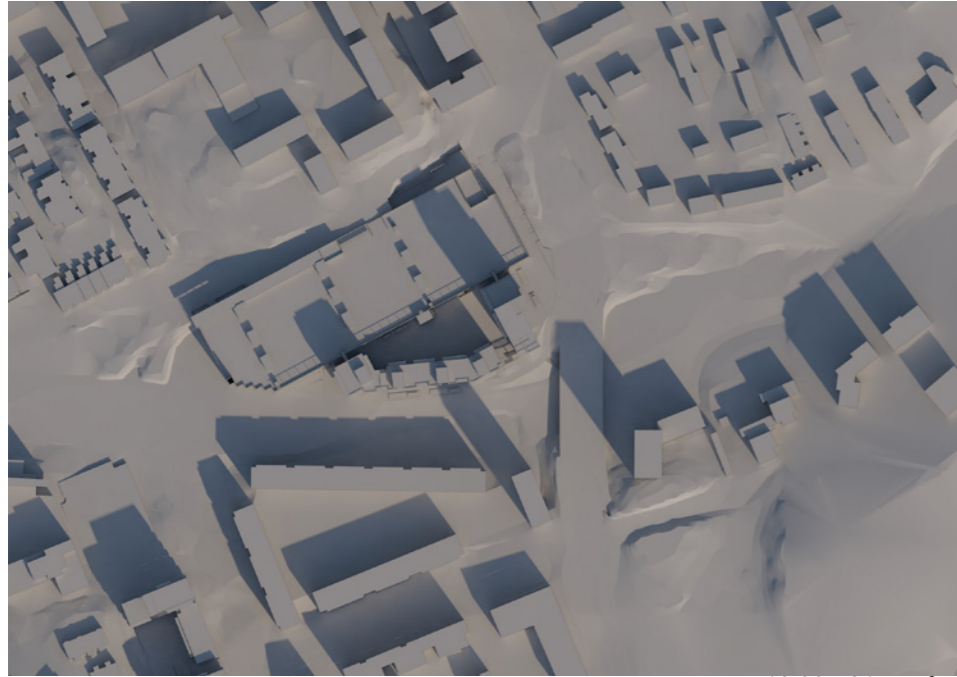


14:00 - 21. kesäkuu

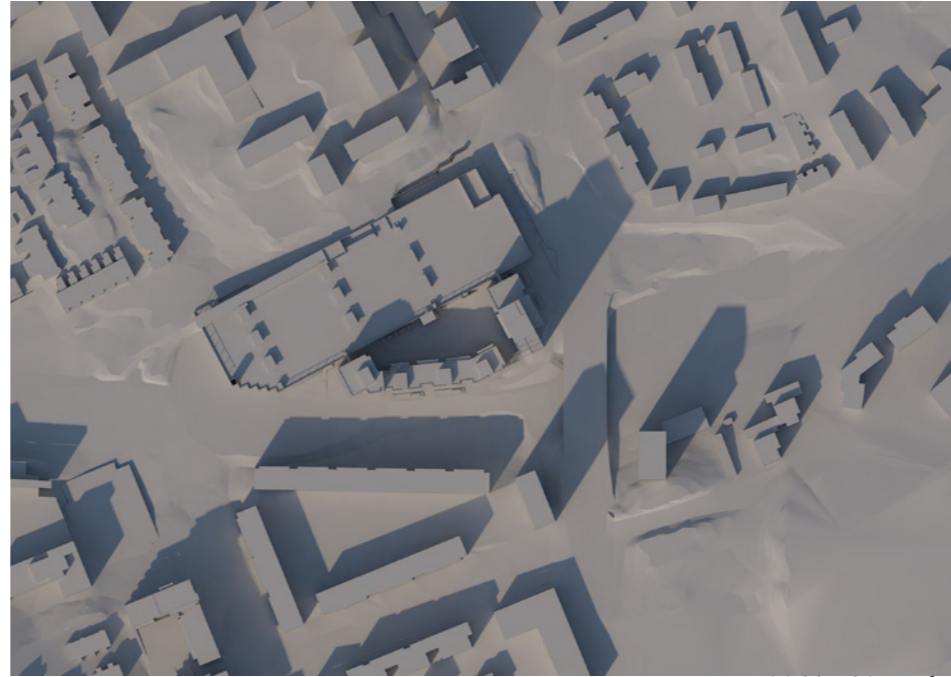


18:00 - 21. kesäkuu

13 VARJOSTUSTUTKIELMA



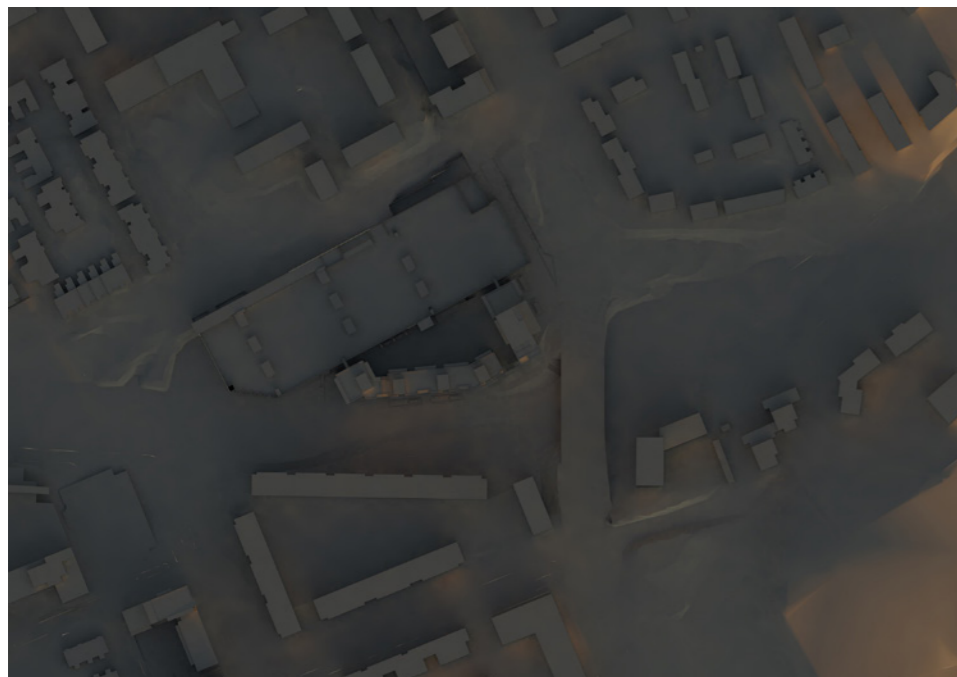
10:00 - 21. syyskuu



14:00 - 21. syyskuu



18:00 - 21. syyskuu



10:00 - 22. joulukuu



14:00 - 22. joulukuu



18:00 - 22. joulukuu

