



KERA KUTOJANTIE 10 JA 12

ALUE 130140 / KORTTELISUUNNITELMA

2.9.2020



ARKKITEHTUURITOIMISTO B & M OY



ESPOON KAUPUNKI



LÄHTAPIOLA



OP KIINTEISTÖSIJOITUS OY



ARKKITEHTUURITOIMISTO B & M OY



MAISEMA-ARKKITEHTITOIMISTO NÄKYMÄ OY



WSP FINLAND OY



RAMBOLL FINLAND OY



Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee aikaisemmin Kilon, nykyisen Keran alueen länsipäässä Kutojantien varressa ja heti Keran rautatieaseman lounaispuolella. Alue jakautuu kahteen osaan, lännessä melko jyrkässä rinteessä sijaitsevaan ja alun perin Tietotehtaalte rakennettuun toimistotaloon, ja rinteiden alaosassa, Keran rautatieaseman vieressä sijaitseviin Transmeri Oy:n rakennuttamiin toimisto- ja logistiikkarakennuksiin.

Alue rajautuu kaakossa - etelässä Kutojantiehen, lounaassa melko luonnontilaiseen metsään ja pohjoisessa Rantarataan. Kehä II:n tunneli sijoittuu lähelle aluetta, sen länsipuolelle. Nykyisen tunnelin rinnalle on olemassa toistaiseksi toteuttamaton tiesuunnitelma toiselle tunnelille lähemmäs suunnittelualueita. Tässä työssä on varauduttu uuden tunnelin rakentamiseen.

Keran rautatieaseman nykyinen asemayhteys toimii samalla radan alittavana kevyen liikenteen alikulkuna. Kutojantielle on olemassa nykyisissä asemakaavoissa linjaus radan alittavalle kaukalolle, joka toimii suunnitelman lähtökohtana.

Lähtökohdat

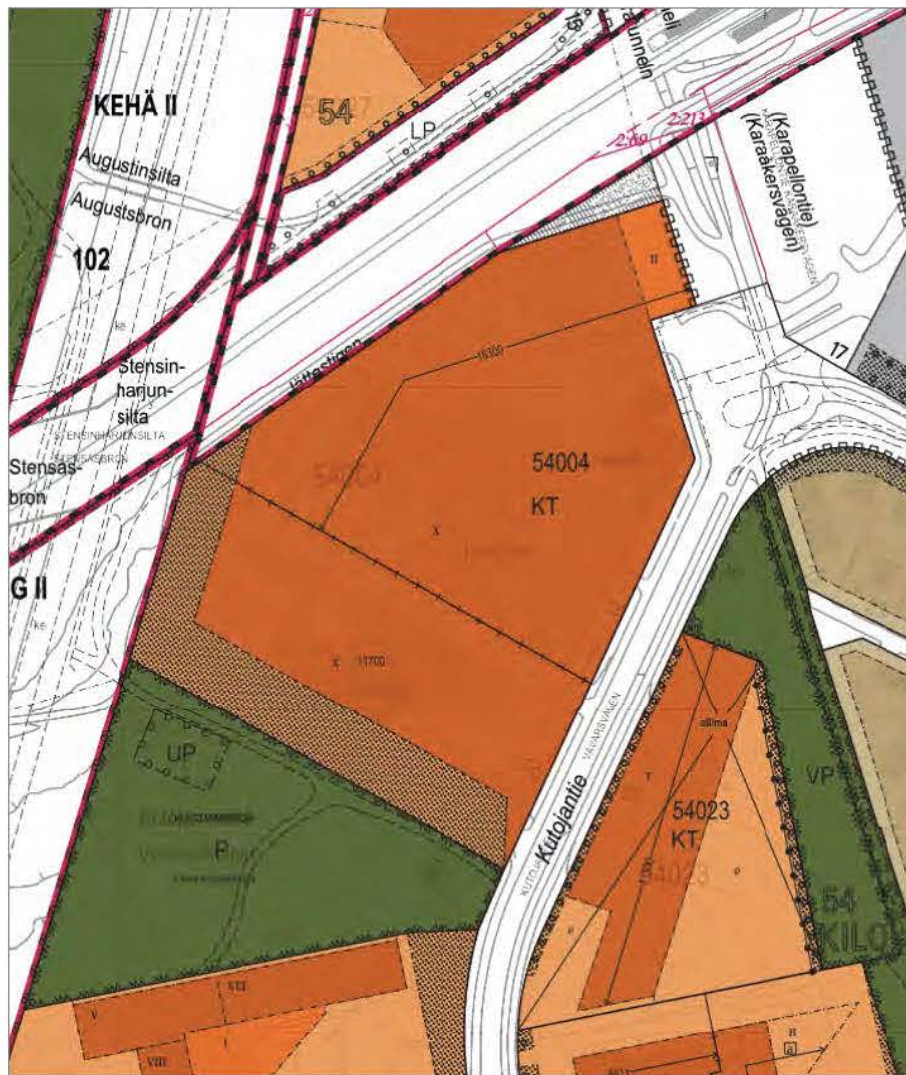
Radan eteläpuolen alue liittyy logististen toimintojen siirtymiseen toimintoille nykyisin paremmin soveltuville alueille. Vapautuvasta alueesta on tarkoitus kehittää vaiheittain rakennettavaa tulevaisuuden kaupunkimaista aluetta, joka kytkeytyy ympäristöönsä. Tiivis keskusta sijoittuu aseman yhteyteen.

Tietotehtaan ja Transmerin rakennukset toteutettiin 1980-luvun alkupuolella. Rakennuksissa on ollut niiden elinkaaren aikana useampia käyttäjiä. Läntinen toimistorakennus on nykyisellään vastaanottokeskuksena ja itäiset rakennukset olivat 2018 asti pääasiassa INEX:n logistiikan käytössä liittyen viereisen keskusvaraston toimintaan.

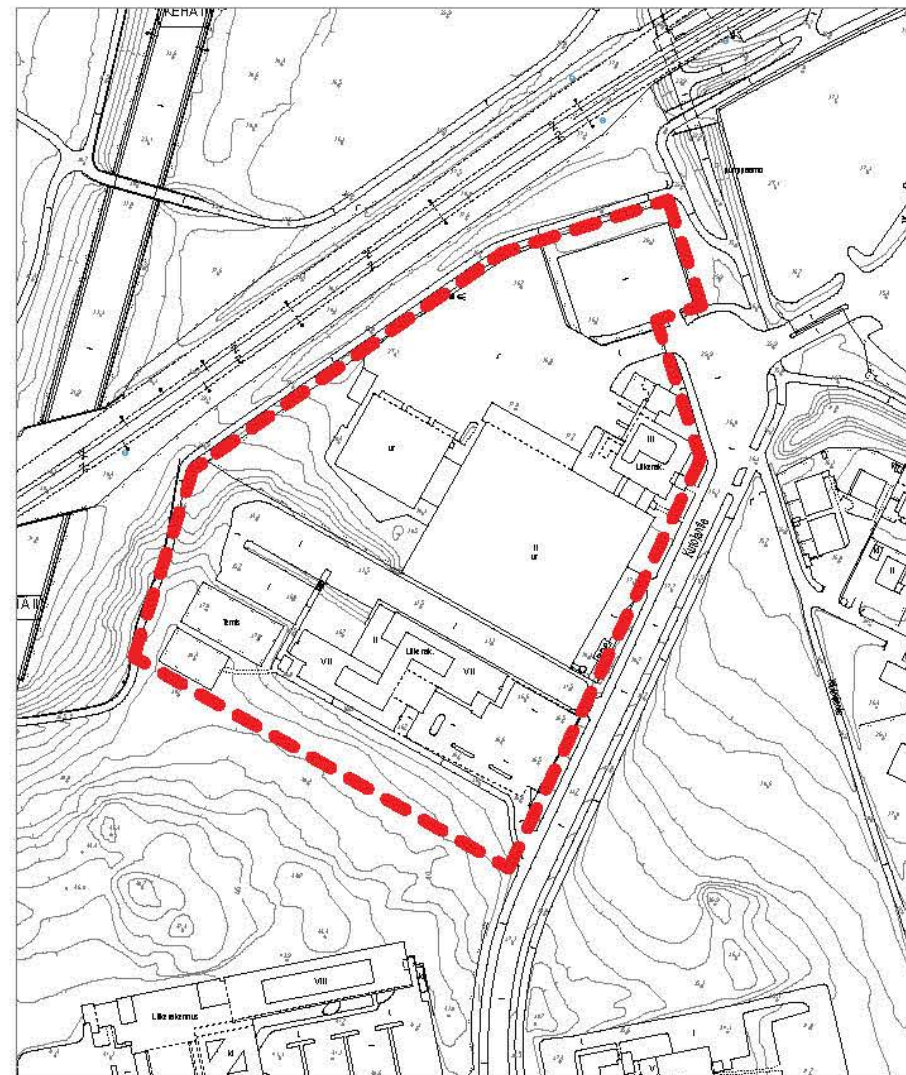
Alueen maanomistajia ovat LähiTapiola, OP Kiinteistösijoitus Oy, Espoon kaupunki ja osin SOK.

Rakenteen tavoitteita

- tulevaisuuden houkutteleva, elävä ja kaupunkimainen sekä kestävä elinympäristö
- vetovoimaista, tiivistä ja keskustamaista elinympäristöä keskustapalveluiden ja rautatieaseman vieressä
- rakenne sovitettu rinteeseen ja kytkeytyy viereiseen metsäiseen viheralueeseen
- hyvin kytkeytyvä kevyenliikenteen verkosto, radan ja Kutojantien estevaikutuksen minimointi
- Liikenneverkkojen haittojen ehkäiseminen
- Kävelypainotteista ympäristöä muodostavat vehreät katu- ja aukiotilat
- Korttelien jäsenitys suojaa sisäpihoja ja aikaansaa valoisia piha- ja katutiloja
- kävely-ympäristön mittakaava, katujen suunnassa kivijalkatyyppinen kerros
- ajoneuvoliikenteellä ei läpikulkua
- elinkaarikortteleita, mm. päiväkotia ja erilaisia asumismuotoja samoissa kortteleissa
- Korkeampaa rakentamista aseman yhteydessä



Ajantasa-asemakaava



Kantakartta



Ortokuva



Kutojantie 10



Kutojantie 10



Kutojantie 12







Liikkuminen

Korttelit sijaitsevat liikenteen solmukohdassa, heti rautatieaseman lounaispuolella, rajautuen aseman alittavaan kaukaloon, johon sijoittuu myös suunnitteilla olevan pikaraitiotien ja bussien runkoliikenteen pysäkit - alue tukeutuu tiiviisti julkiseen liikenteeseen.

Kortteleiden pohjoispuolella sijaitsee radan suuntainen pyöräilybaana ja kävelytie. Alueen sisäisen kadun ja aukoiden kautta baanalta on pyörä- ja kävely-yhteys Kutojantielle.

Kadun varteen sijoittuu vieraspaikoitus ja päiväkodin saattopaikat. Istutukset muodostavat vehreää katumaisemaa.

Autopaikat sijoittuvat pääasiassa keskeiseen paikoitustaloon. Läntisen korttelin piha on sovitettu nousevaan rinteeseen ja siten alapuolelle muodostuu luontevasti paikoituskansi.

Palvelut

Alueelle tavoitellaan tasapainoista rakennetta siten, että kaikissa kortteleissa on alueen tarpeita palvelevia tiloja ja toimintoja ja ne muodostavat kortteleille katujen suuntaan keskustamaista ilmettä. Läntinen toimistorakennus säilyy alueella mahdollisimman pitkään. Suunnitelmassa on mm. päiväkoti, liiketiloja ja palveluasumista eri kortteleissa. Liiketiloja sijoittuu myös paikoitustaloon. Kulkureittien suuntiin sijoitetaan liike- ja palvelutilojen lisäksi liiketilamaisen julkisivun taakse yhteistiloja. Katutasokerroksen riittävä korkeus mahdollistaa tilojen muuntelun jatkossa.

Lähiympäristö

Puuriveillä istutettua vehreää katuymäristöä korostaa päätenäkymänä paikoitustalon köynnöskasveilla peittyvät viherseinät. Kadun itäpäässä oleva aukio toimii samalla kääntöpaikkana.

Korttelit ja samalla pihat ovat keskenään erilaisia. Keskeisen korttelin pihalle sijoittuu päiväkodin piha. Pihatila jatkuu myös päiväkodin katolla. Läntisen korttelin piha liittyy vaihteittain korttelin viereiseen luonnontilaiseen puistometsään. Radan varren korttelin pihat rajataan katua vasten muureilla. Läntisen korttelin osittaista kansipaikoitusta lukuun ottamatta pihat ovat maanvaraisia.

Alue on nykyisin pääasiassa rakennettua. Läntisessä korttelissa olemassa olevia puita säilytetään uusien rakennusten väleissä.

Vaiheistus

Suunnitelma perustuu vaiheittaiseen toteutettavuuteen siten, että läntinen toimitalorakennus on tarkoitus säilyttää nykyisen kaltaisessa käytössä rakennuksen jäljellä olevan käyttöajan ja asemaa lähemmät korttelit voidaan toteuttaa ensin melko vapaassa järjestyksessä. Kaikki korttelit käyttävät samaa paikoitustaloa, joka on tarkoitus toteuttaa ensimmäisessä vaiheessa. Paikoitustaloa voidaan korottaa vaiheistuksen mukaisesti. Alueen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa Kutojantien tasauksen muutoksesta nykyistä loivemmaksi.

KORTTELI	KERROSALA				
	ASUMINEN	LIKE- JA TYÖTILA	HOIVA OPTIO	PÄIVÄKOTI	YHTEENSÄ
OP1 (54057)	14300	100	1900	1000	15400
OP2 (54056)	8050				8050
ES (54055)	7600	2800	2600		10400
LT (54056)	19400	600	1900		20000
Parkkilaitos (54056)		100			100
YHTEENSÄ	49350	3600	6400	1000	53950

KORTTELI	AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT / ASUNNOT			
	ap tarve	ap silmassa	pp-tarve/as	ap-normi
OP1 (54057)	130	0	477	110/100
OP2 (54056)	73	0	268	110
ES (54055)	92	0	309	110/100
LT (54056)	173	94	647	110/100
Parkkilaitos (54056)	1	376		100
YHTEENSÄ	470	470	1701	

PYSÄKÖINTIKERTOIMET	AP-TARVE 1 AP/ X k-m²						
	ASUMINEN	LIIKETILA	KOULU/PVK	TOIMISTO	VIERASPYSÄK.	PP/as.kem2	PP/liiket. Kem2
normi	110	100	500	75	1500	30	50

VIERASPAIKKATARVE 33

Asutopaikoituksen määrässä huomioitu ARA-vähennys -20% 1/4 asuinkerrosalassa

kerrosalaosuudet maanomistajittain

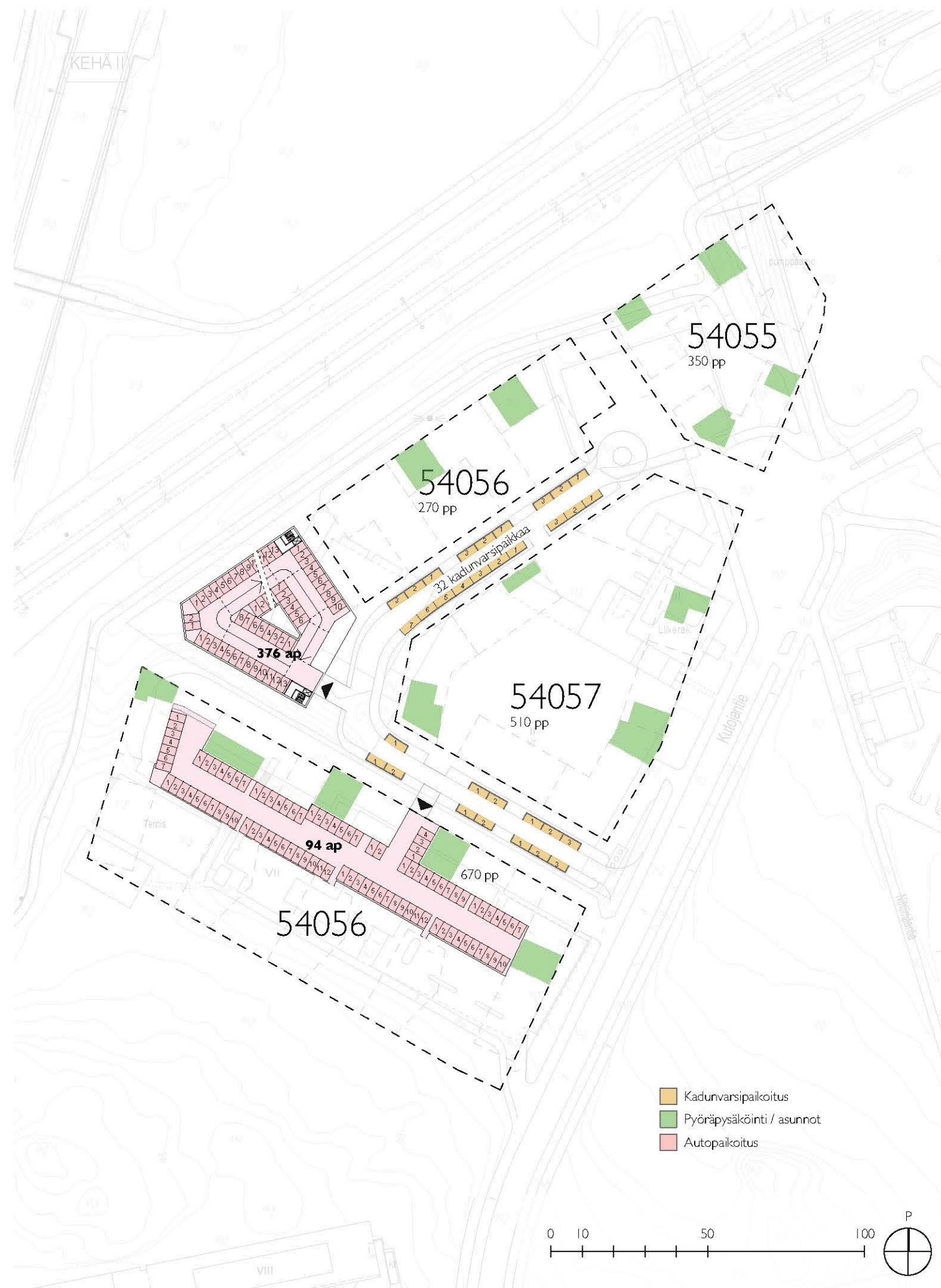
	kem2 yht	osuus
OP (OP1 ja 2 sekä P)	23 550	43,7 %
ES	10 400	19,3 %
LT	20 000	37,1 %
yht	53 950	

Paikoitustalo mitoitus

kr	ap kpl
5	60
4	64
3	64
2	64
1	64
kellari	60
yht.	376

Paikoitustalo paikkajako

kortteli	ap kpl
OP1	130
OP2	73
ES	92
LT	79
yht.	376





Kaupunkikuva

Alueen kaupunkikuvan yleisilmeellä pyritään aikaansaamaan uusia versioita nykyisten toimisto- ja logistiikkarakennusten ilmeikkään rouheasta rakentamistavasta. Rakentamistavasta tavoitellaan rakenteeltaan ja ilmeeltään pääasiassa harkitun monimuotoista korostaen rinnerakentamisen ja asemaympäristön erilaisia luonteita. Katujulkisivut ovat pääasiassa tiilimuurattuja. Rinteessä sävy maailma on vaalea. Sävy maailmasta tavoitellaan korttelikohtaisesti vaihtelevaa. Rakennuksissa on tarkoitus käyttää puisia ja metallisia rakennusosia ja yksityiskohtia liittyen viereiseen metsään ja luomaan muistumaa logistiikkatoiminnoista.

Korttelit on jaettu eri korkuisiin osiin antamaan valoa kaduille ja sisäpihoille. Erityisesti rinteessä sijaitseva kortteli on jäsennetty siten, että rakennusten väleistä tulee valoa myös naapurikorttelin pihalle. Matalampien rakennusten ja niiden osien kattoja hyödynnetään kattoterasseina ja viherkattoina. Katujulkisivuilla parvekkeet ovat pääosin kaupunkimaisesti sisäänvedetyt ja muodostavat osaltaan yhtenäistä julkisivua ja selkeitä rakennusmassoja. Aseman vieressä korkeamman rakennuksen vierustoilla sisäänkäynnit on sijoitettu sisäänvedetyiksi tuulelta suojaan.

Sisäpihat ovat tonttien yhteiskäyttöisiä. Niitä ei jaeta osiin aidoilla tms. Lukuun ottamatta päiväkodin pihaa. Pihalle ei sijoiteta katolsia tai muita pihaa pienentäviä rakenteita varastojen ja vastaavien toimintojen sijoituessa rakennusrunkojen sisälle. Lähes kaikkiin kortteleihin on mahdollista rakentaa pohjaveden tason yläpuolelle maanalainen kellarikerros.

Korttelien jäsenitys suojaa pihojen liikenteen häiriöiltä. Radan varren korttelit on jäsennetty siten, että ne suojaavat sekä sisäpihoja että laajemmin koko aluetta radan melulta. Radalle ei ole tarvetta rakentaa meluaitoja.

Kestävä kehitys

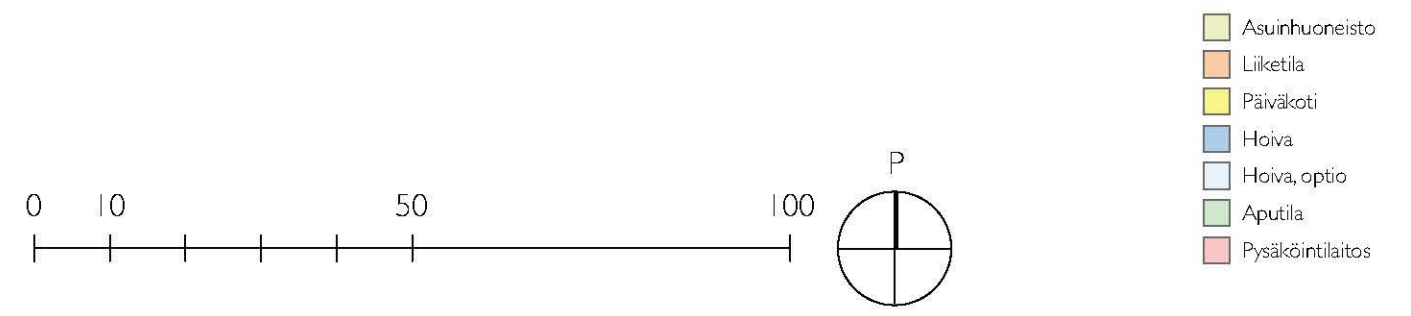
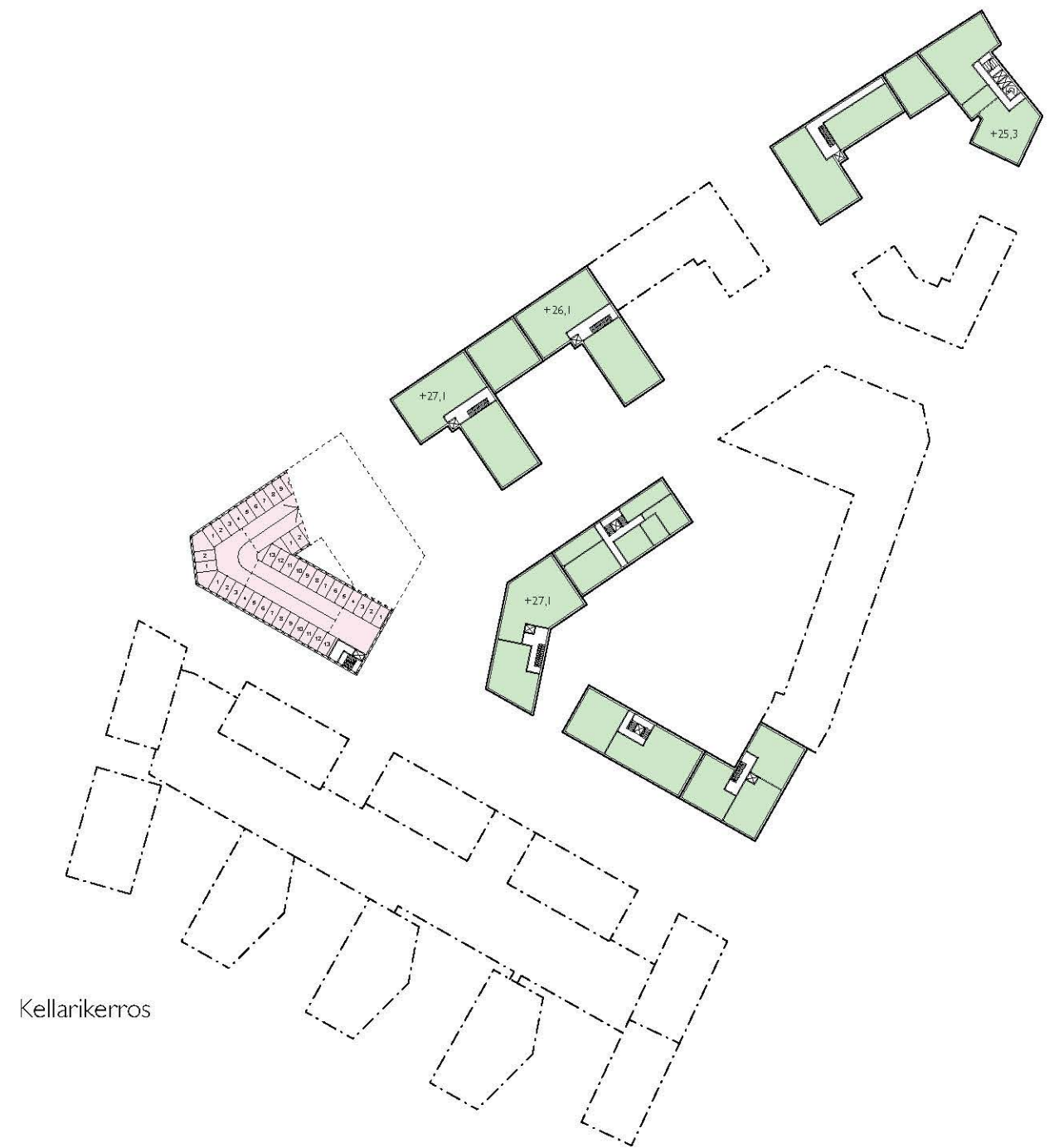
Alueen lämmitysratkaisulta tavoitellaan mahdollisimman matalaa päästötasoa. Käytännössä lämmitysenergian tulee olla mahdollisimman laajalti uusiutuvaa ja paikalla tuotettua. Jäähdytyksen tarvetta pienentää huomattavasti parvekkeiden sijoittaminen hyvään ilmansuuntaan muodostamaan sisätiloille passiivista aurinkosuojausta.

Hulevesiä viivytetään korttelikohtaisissa rakenteissa. Sadevesien haitallisia vaikutuksia ja tulvariskiä pienennetään nykyiseen nähden huomattavasti.

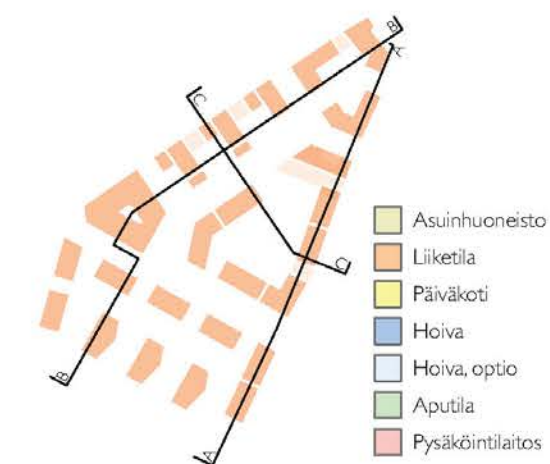
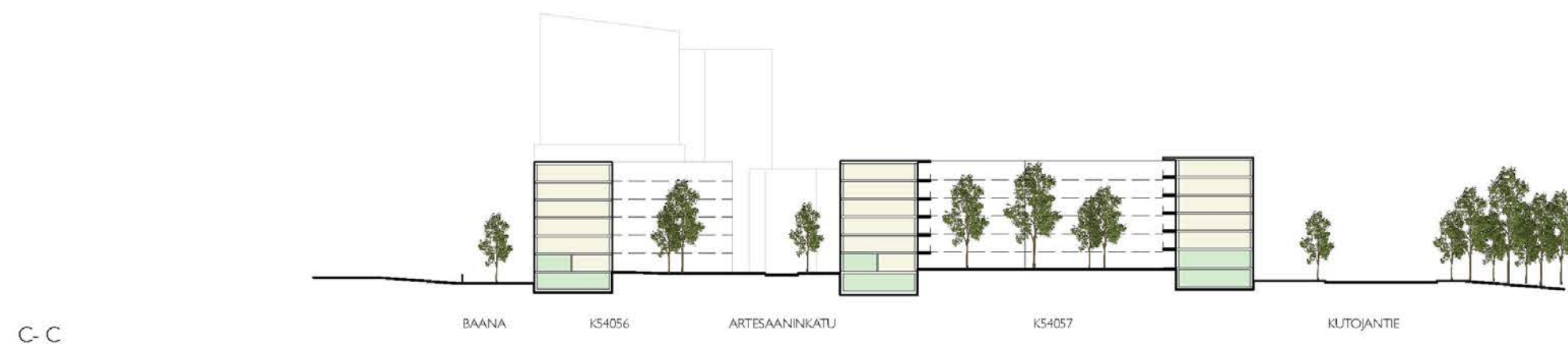
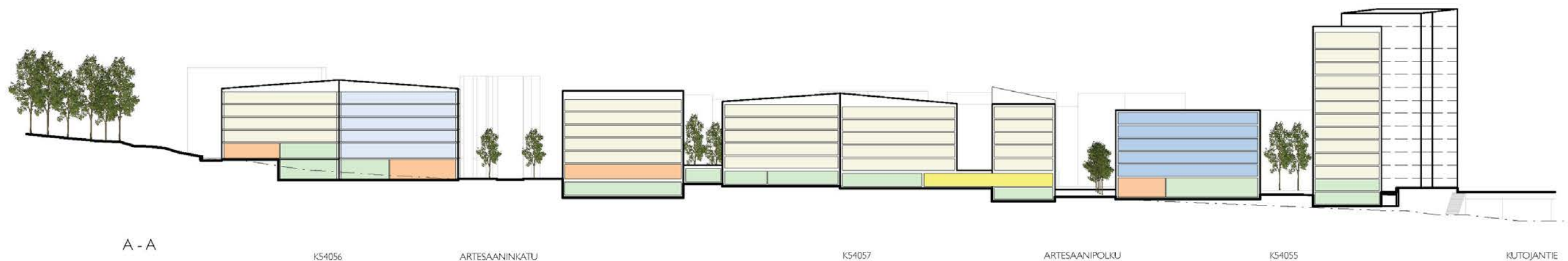
Rakentamisessa syntyviä maa-aineksia ja rakennusten purkamisessa syntyviä aineksia on tavoite hyödyntää alueella ja sen lähiympäristössä mahdollisimman laajalti.













ALUEJULKISIVU AA RADALLE



ALUEJULKISIVU BB KUTOJANTIELLE

