

KUORTANEENKATU 4

6.10.2023

SISÄLLYS

3	NÄKYMÄKUVA KUORTANEENKADULLE
4	SELOSTUS
5	ASEMAPIIRROS
6	PP-LASKELMA
7	ILMAKUVA
8	1. KERROS
9	2. KERROS
10	3. KERROS
11	4. KERROS
12	5. KERROS
13	6. KERROS
14	7. KERROS
15	8. KERROS
16	9. KERROS
17	KELLARIKERROS 1
18	KELLARIKERROS 2
19	PIHAPIIRUSTUS
20	KATUTILA
21	VIHERKATTO
22	VIHERKERROINLASKELMA
23	VIHERKERROINLASKELMA
24	LEIKKAUS LÄNTEEN
25	JULKISIVU POHJOISEEN
26	JULKISIVU ETELÄÄN
27	KALLIOSELVITYS
28	KERROSALAT
29	BRUTTOALAT
30	NÄKYMÄKUVA SISÄÄNKÄYNNILTÄ



YLEISTÄ

Kuortaneenkatu 4 uusi toimistorakennus sijaitsee hyvällä paikalla kehittyvässä kaupunkirakenteessa hyvien yhteyksien varressa Vallilassa. Vallilan alue on kehittynyt vetovoimaiseksi työpaikkojen ja finanssialan toimijoiden alueeksi ja sitä kehitetään jatkossa myös kaupunkirakenteellisesti vahvistamalla alueen luonnetta ja parantamalla kulkuyhteyksiä.

Teollisuuskadun akselin ympäristöstä on laadittu kaavarunkotyö. Vallilan toimitila-alueesta on laadittu suunnitteluperiaatteita sekä toiminnallisuudesta että kaupunkikuvasta. Kaavarunko ja suunnitteluperiaatteet lähtevät samoista tavoitteista ja tukevat toisiaan. Tavoitteena on alueen kaikkien vanhentuneiden asemakaavojen vähittäinen päivittäminen ja arvokkaiden rakennusten suojeleminen, sitä mukaan kun maanomistajat lähtevät hakemaan asemakaavan muutoksia.

KORTTELI

Ympäriävän kaupunkirakenteen kehittyminen heijastuu myös kortteliin. Kuortaneenkataa kehitetään vihreänä katuna, eli katuosuutena, jolla lisätään katupuiden ja/tai istutusten määrää nykyisestä sekä parannetaan jalankulun ja oleskelun edellytyksiä. Kadulle varataan alueita mm. kahviloiden ja ravintoloiden terasseille ja myyntikojuille.

Kaavoittaja on esittänyt suurkorttelin läpi pohjois-eteläsuuntaista jalankulkureittiä, mikä mahdollistaisi korttelin sisäosan kehittämisen toiminnallisesti ja maisemallisesti. Kuortaneenkatu 4 tontti toimii tässä esimerkkinä.

Pihasta on muodostettu viihtyisä ulko-oleskelualue, jonka puusto toimii maisemana sisätiloista katsottuna ja rajaa ulkotilaa korttelissa. Tontin rajalla maanpinta on terassoitu tai luiskattu, jolloin tontin reunan korkeuserot poistuvat. Tämä mahdollistaa jatkossa korttelipihan yhteisen kehittämisen.

TYÖN TEKEMINEN MUUTTUU

Uuden toimistorakennuksen suunnittelu sijoittuu ajankohtaan, jossa työympäristössä on tapahtunut suuria muutoksia. Toimistotyön tekemisen luonne on muuttunut ja osa toimistotyöstä tehdään muualla kuin perinteisessä toimistoympäristössä; kotona, työmatkalla tai oman yrityksen muissa toimipisteissä etätöinä.

Tulevaisuuden työympäristö tulee olemaan yhä enemmän yhdessä tekemisen paikka, missä aito yhdessäolo sekä asiantuntijuuden kohtaaminen ovat tärkeitä. Nämä tekijät vaikuttavat työympäristön vaatimuksiin. Ensimmäinen vähentää tilatarvetta ja tekee tilatarpeesta vaihtelevaa. Jälkimmäinen lisää tiimi- ja kokoustilojen tarvetta ja vähentää perinteisen toimistohuoneiden tarvetta.

Yritykset tarvitsevat toimipisteitä, jotka ovat tilallisesti muuntuvia, tilantarpeen mukaan joustavia ja täyttävät yrityksen asiakaspalvelun ja edustuksen vaatimukset.

Työhyvinvointi tulee jatkossa korostumaan yhä enemmän. Tilojen on oltava hyvin palvelevia ja viihtyisiä. Työympäristö kilpailee kodin kanssa; työpaikalle on oltava houkuttelevaa tulla. Työntekijöiden on tärkeä tuntea olevansa osa isompaa yhteisöä ja olla vuorovaikutuksessa muiden ihmisten kanssa.

TILARATKAISU

Kuortaneenkatu 4 suunnittelussa on otettu lähtökohdaksi luoda hyvä työympäristö, joka mahdollistaa tilojen joustavan vuokraamisen ja mukauttamisen erilaisille toimijoille sekä synnyttää yhteisöllisyyttä tukevan ilmapiirin.

Peruskerros jakautuu kahteen tilallisesti muunneltavaan osaan, joita yhdistää yhteisöllinen aulatala. Yhteisöllinen aulatala on rakennuksen käyntikortti ja siitä on tehty tilallisesti mieleenpainuva.

Rakennuksen sisäinen liikenne on keskitetty aulatalaan, jolloin työntekijät ja asiakkaat kulkevat aina keskeistilan kautta. Osa aulatalasta on yhteistä oleskelualueetta, mikä tukee yhteisöllisyyttä.

Toimistorakennuksen maantasokerrokseen on sijoitettu liiketilavaraukset päivittäistavarakaupalle sekä kahdelle muulle liiketilalle, esimerkiksi kahvila- tai toimitilalle. Päivittäistavarakaupan konseptiin voi kuulua take away- noutopiste ja se voi tarjota myös kahvila- ja lounaspalveluja. Maantasokerroksessa sijaitsee lisäksi aulatilat sekä jaettava suuri kokoustila. Toimistotalo on kellarin kautta yhteydessä Teollisuuskatu 33 kokouskeskukseen ja muihin palveluihin.

Peruskerros voi olla yhden toimijan käytössä tai se voidaan jakaa 1-10 toimijalle. Peruskerroksen suunnittelussa on varauduttu tilan jakamiseen osiin sekä rakenteiden että talotekniikan osalta. Kerrokseen voidaan toteuttaa kerroskohtaisesti kulloisenkin tarpeen mukainen määrä keittiö- ja wc-tiloja. Perustilanteessa kerros palvelee kahta käyttäjää.

Kattokerrokseen on sijoitettu erilaisia kattoterasseja, jotka toimivat taukoalueina, taukoliikunnassa sekä yhteisten tilaisuuksien järjestämisen paikkoina. Terasseja ja maantasoa aula- ja kokoustiloja voidaan vuokrata erikseen myös ulkopuolisille toimijoille.

ARKKITEHTUURI

Rakennus on 9 -kerroksinen. Päämassa, joka noudattaa korkeudeltaan viereisten rakennusten räystäslinjaa, on 5-kerroksinen. Päämassan yläpuolella on neljä osakerrosta, jotka muodostavat kappalemaisen sommitelman räystäslinjan yläpuolelle. Pysäköinti on sijoitettu kellareihin kahteen kerrokseen.

Rakennuksen julkisivut ovat avoimia. Päivänvalo täydentää suuren osan vuotta sisätilan valaistusta ja lisää näin psykofyysistä hyvinvointia. Päämassan julkisivut on verhottu tiilellä tai keraamisella laatalla, mikä liittyy rakennuksen osaksi Vallilan perinteistä kaupunkiympäristöä. Räystäslinjan yläpuoliset kappalemaiset massat ovat vaaleita ja kevyitä visuaalisesti. Julkisivuissa on paljon lasia.

Rakennuksen keskeinen aula on valoisa ja vihreä. Sisäpinnat ovat puuta ja tilassa on viherkasveja. Maantasossa ulkotila ja sisätila lomittuvat. Ulkotilan kivilaatoitus jatkuu aulassa ja yhdistää näin sisätilan ja ulkotilan tilasarjaksi. Tilan viihtyisyyttä tukee laadukas valaistus, mikä tekee siitä syksy- ja talviaikaan valoisan ja energisen tilan.

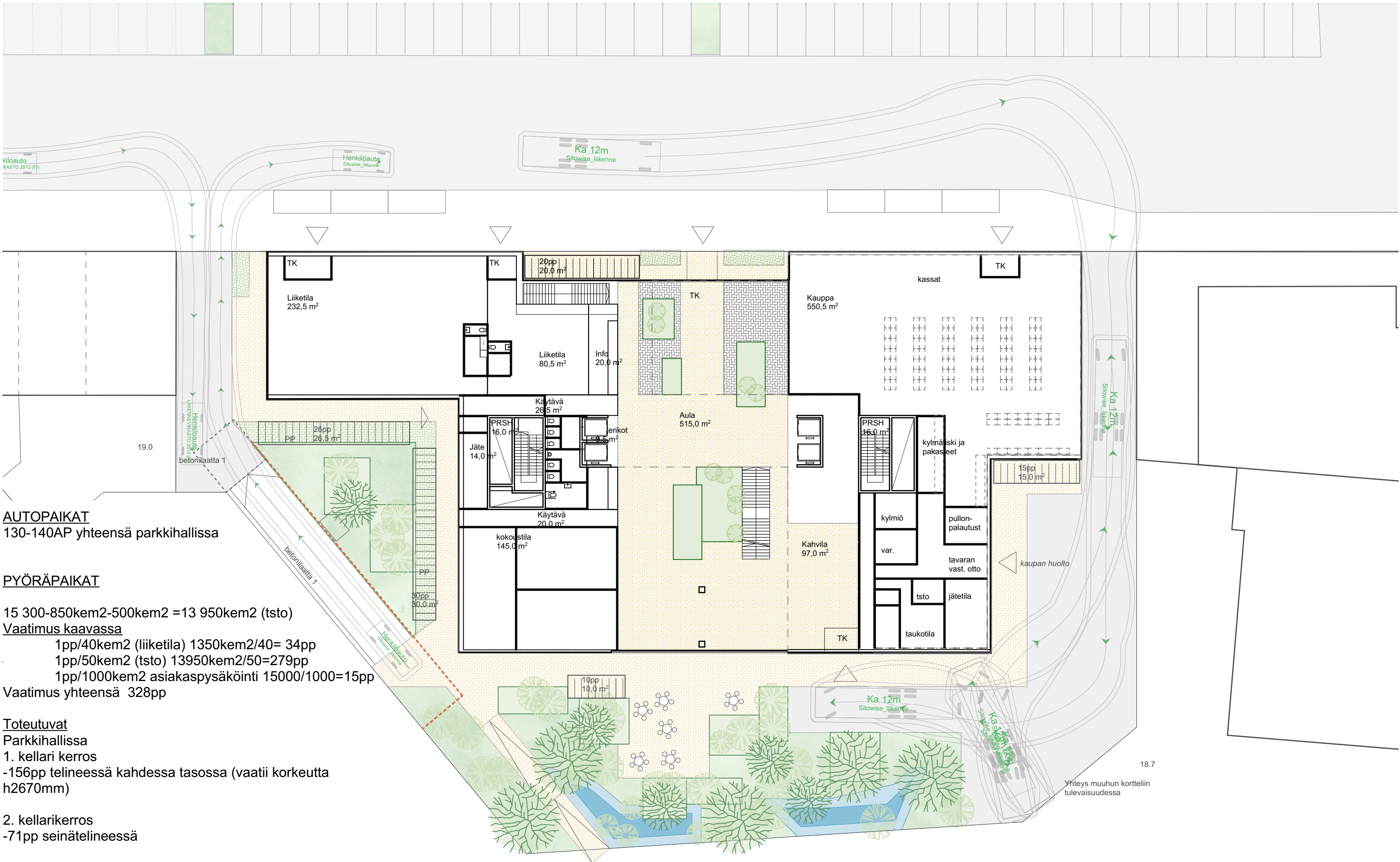
Rakennuksen suunnittelussa pyritään mahdollisimman pieneen hiilijalanjälkeen. Rakennus on energiatehokas ja tuottaa osan energiastaan itse (aurinkopaneelit). Luonnonvalo täydentää keinovalon tarvetta suuren osan vuodesta. Rakennuksen sisätiloissa ja rakenteissa suositaan puuta ja muita luonnonmukaisia ja alhaisen jalostusasteen omaavia materiaaleja. Rakennuksen olemus ja sisätilojen tunnelma syntyvät luonnonmukaisten materiaalien käytöstä.

Rakennuksen pinta-alat

Bruttoala	22 530 m ² (sis. p-kellarit)
Kerrosala	15 300 k-m ² + kellarit MA varaus 200 k-m ²







AUTOPAIKAT
130-140AP yhteensä parkkihallissa

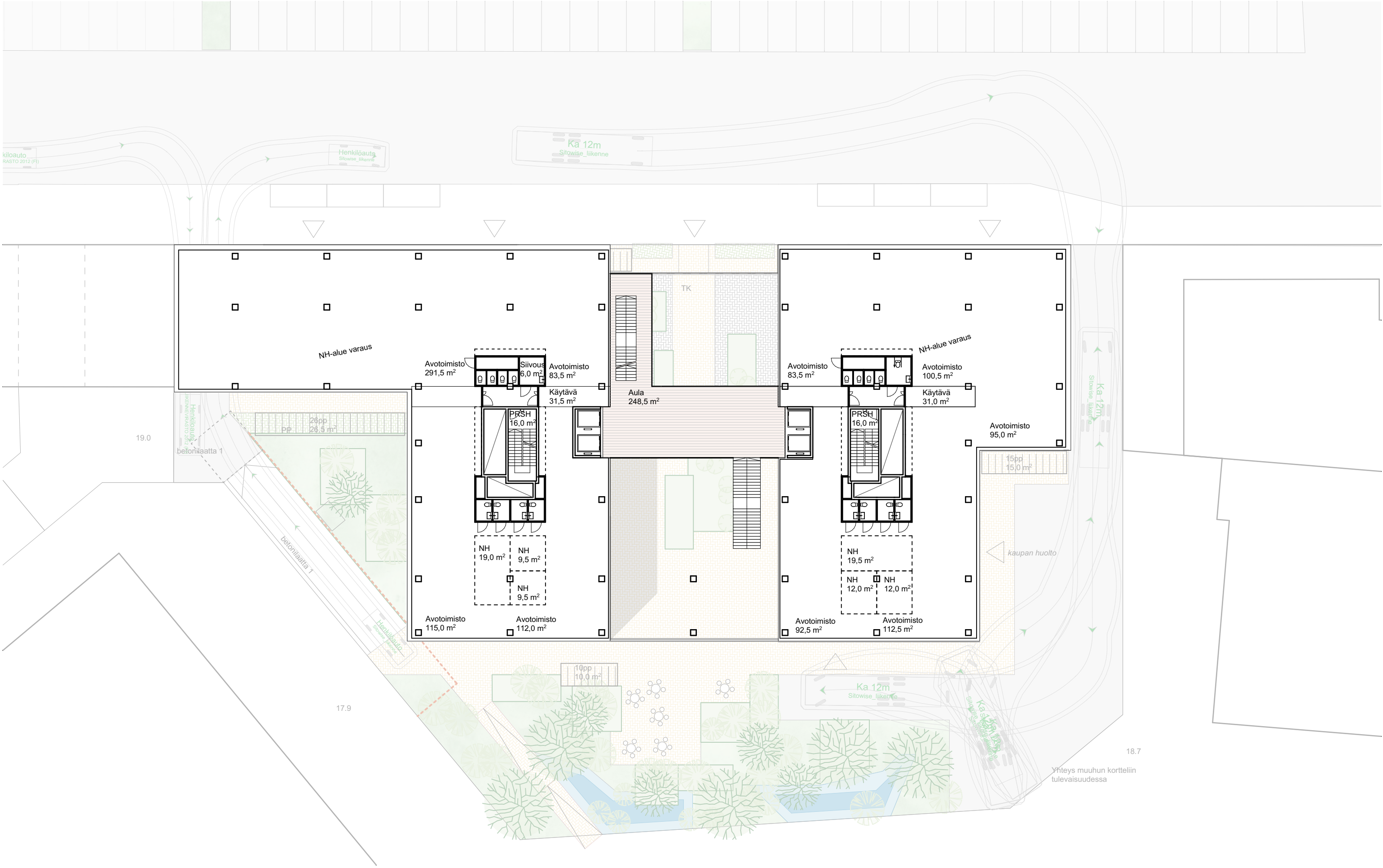
PYÖRÄPAIKAT
15 300-850kem2-500kem2 =13 950kem2 (tsto)
Vaatus kaavassa
1pp/40kem2 (liiketila) 1350kem2/40= 34pp
1pp/50kem2 (tsto) 13950kem2/50=279pp
1pp/1000kem2 asiakaspysäköinti 15000/1000=15pp
Vaatus yhteensä 328pp

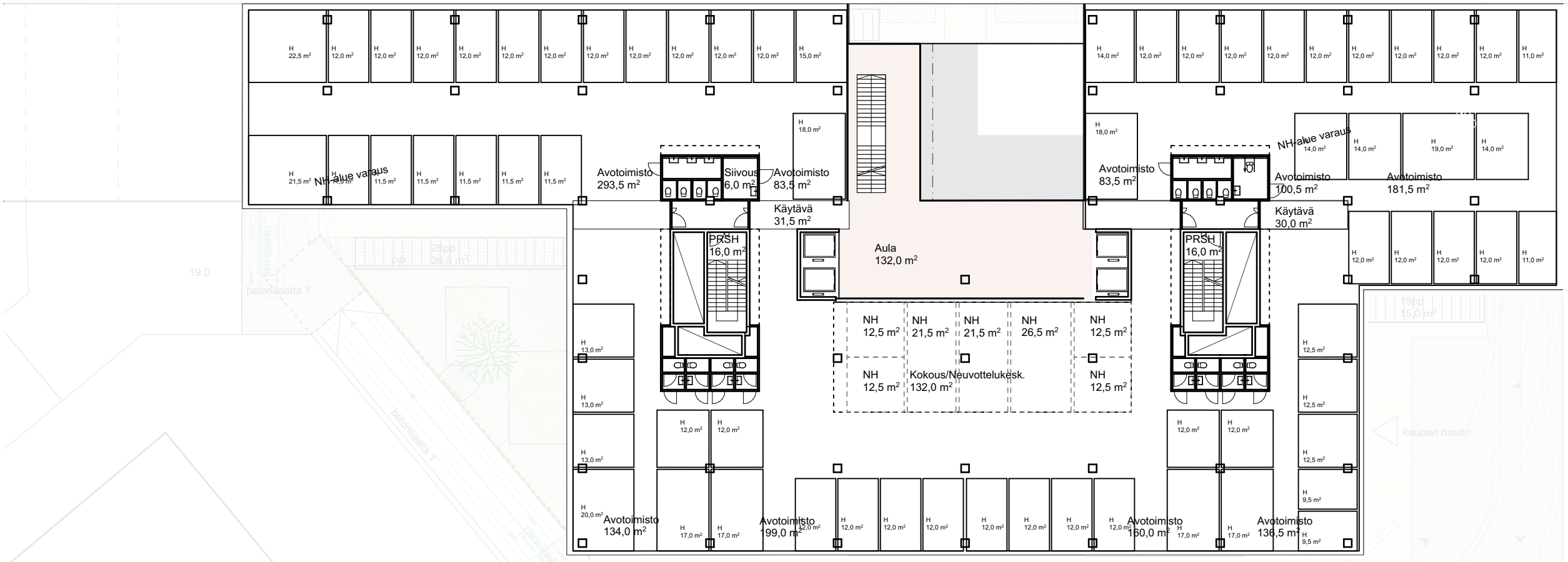
Toteutuvat
Parkkihallissa
1. kellarikerros
-156pp telineessä kahdessa tasossa (vaatii korkeutta h2670mm)

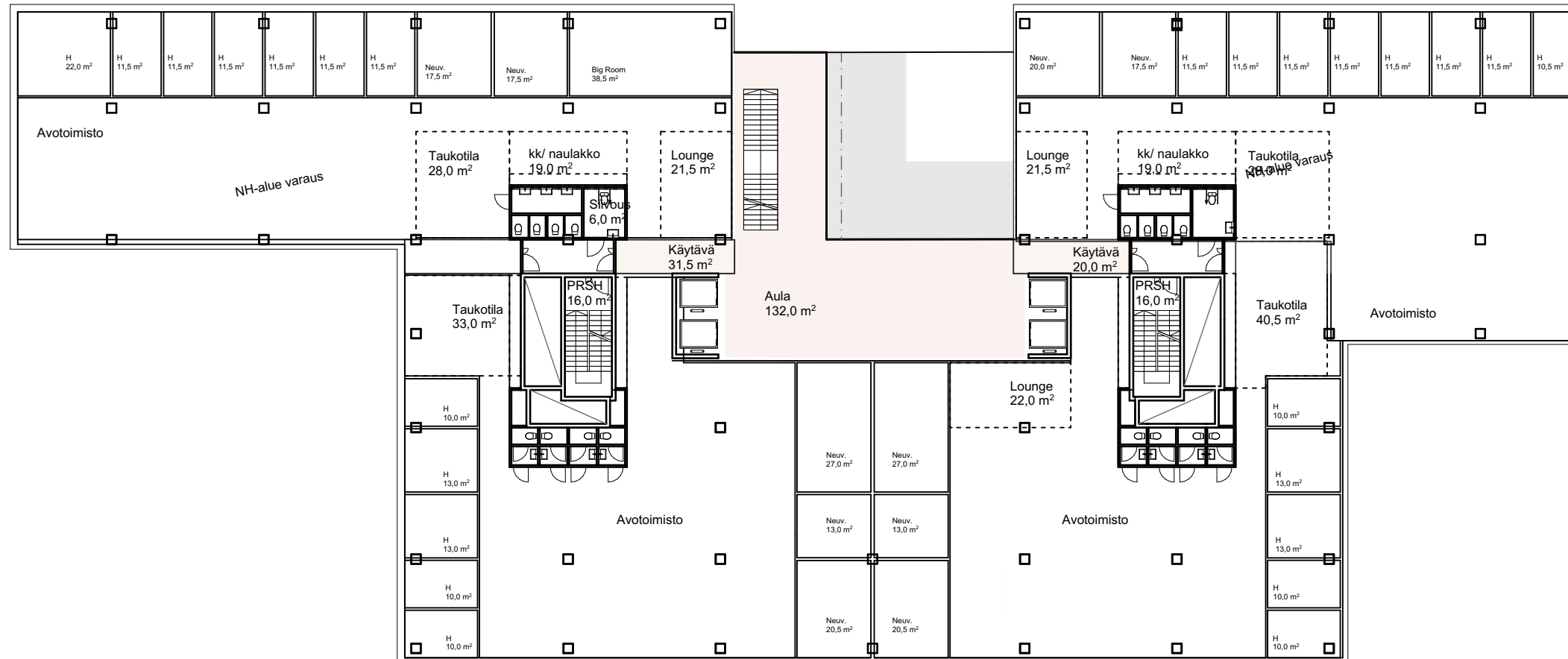
2. kellarikerros
-71pp seinätelineessä

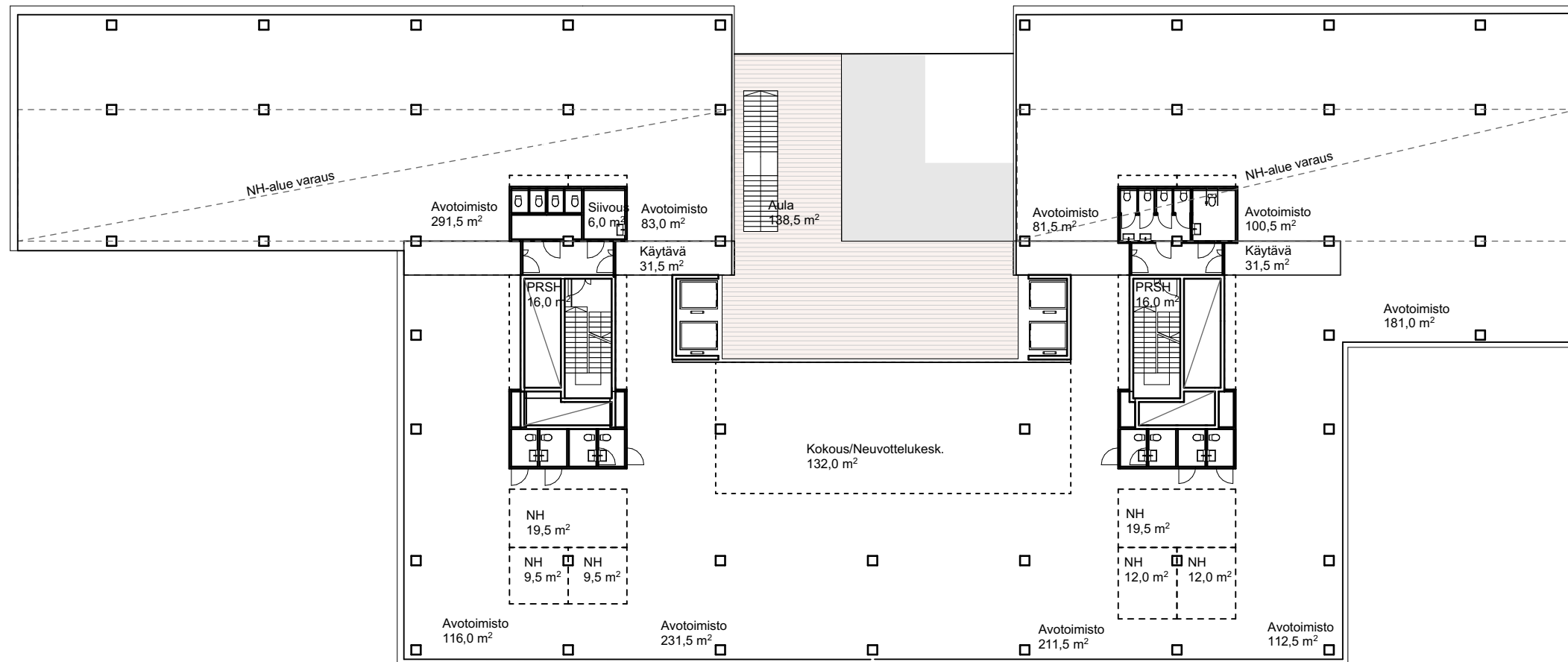
Yhteensä 221pp sisätiloissa ja pihalla 101pp
Yhteensä 328pp



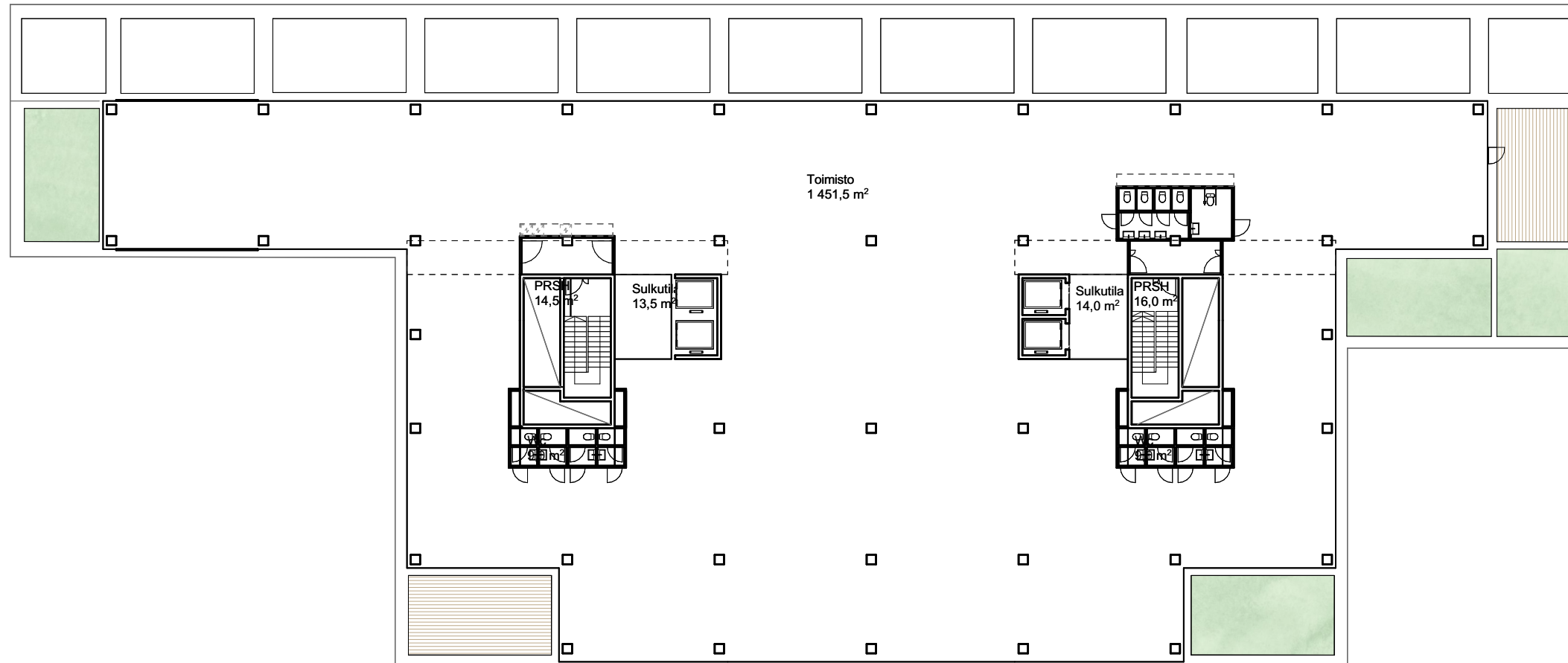






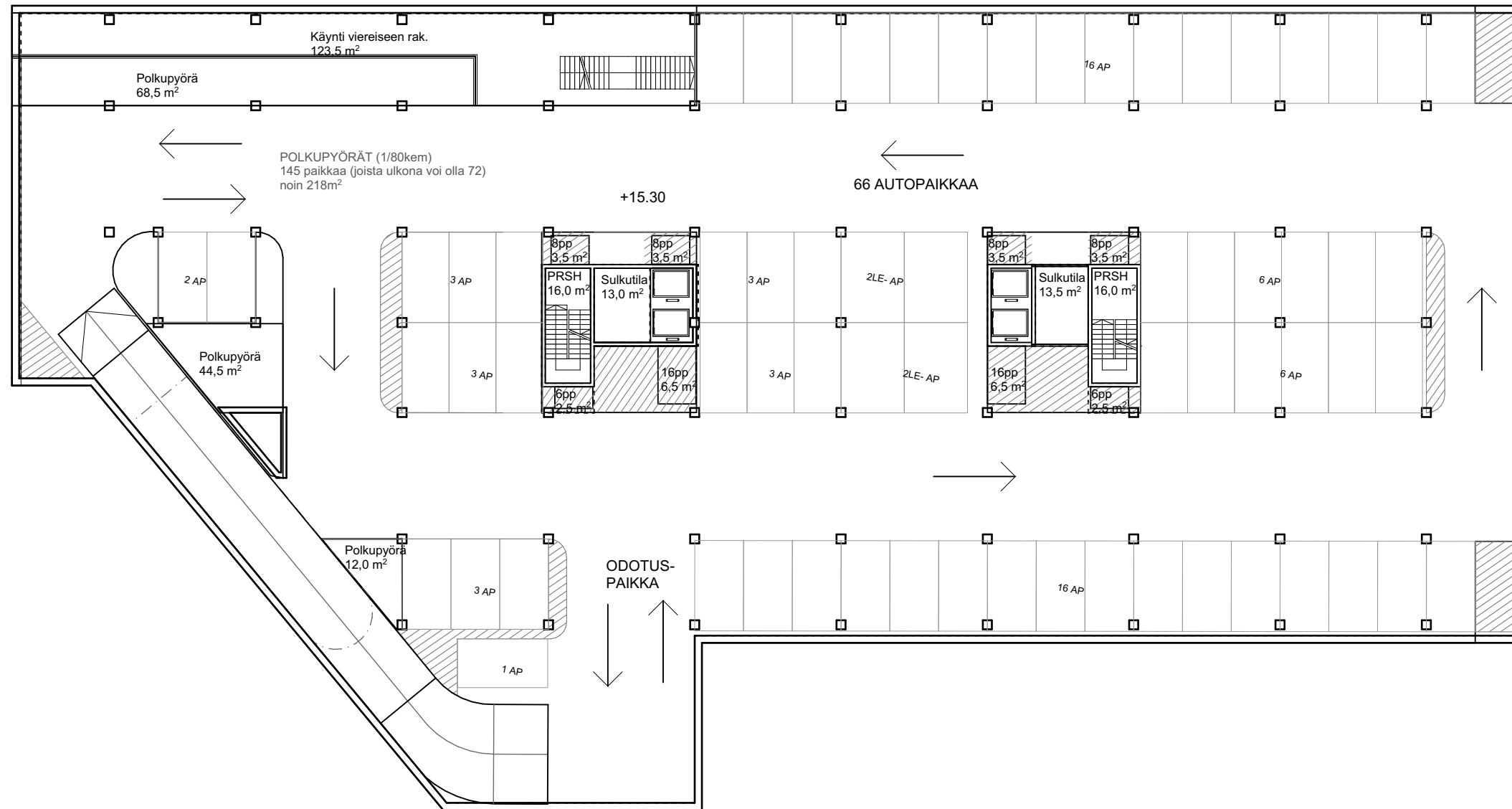




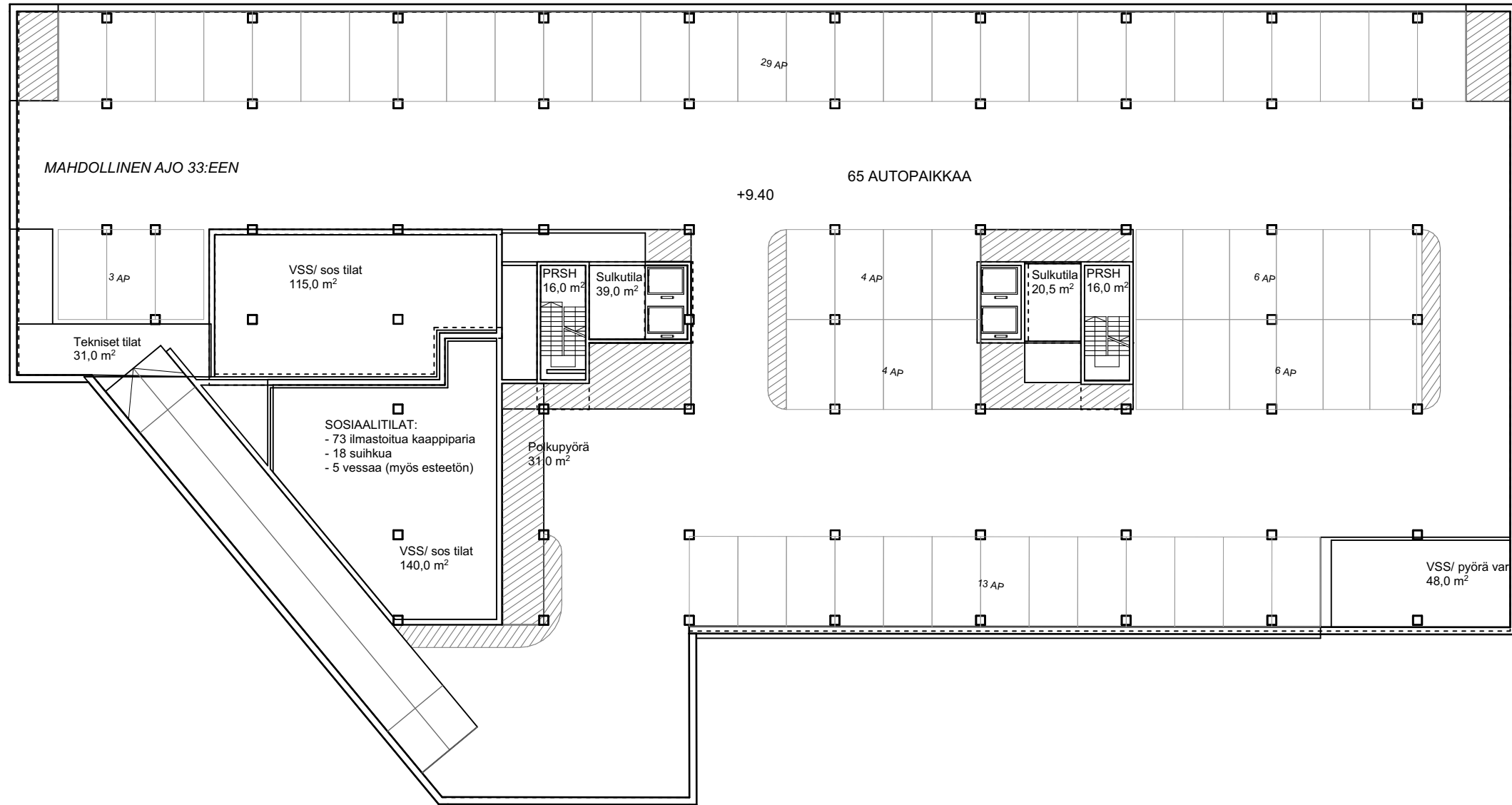






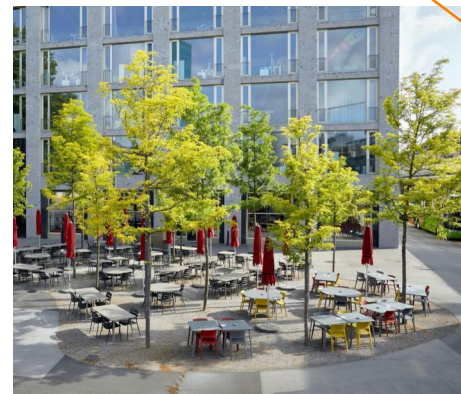


VSS:
 0,02 x 13 600m² = 272m²
 0,01x1 000m² = 10m²
 *3x2.5+7x1.5+6=24m²
 =306m² (kolmeen S1 luokan
 väestösuojaan, jotka jaetaan
 kahteen suojaryhmään)

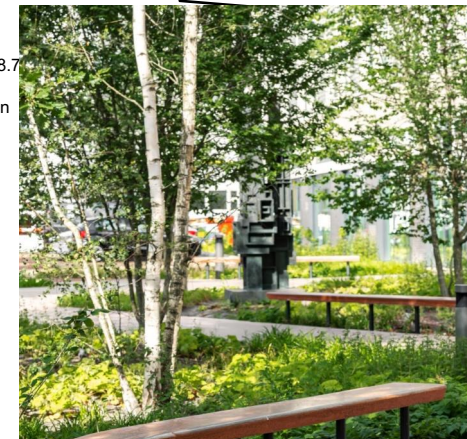
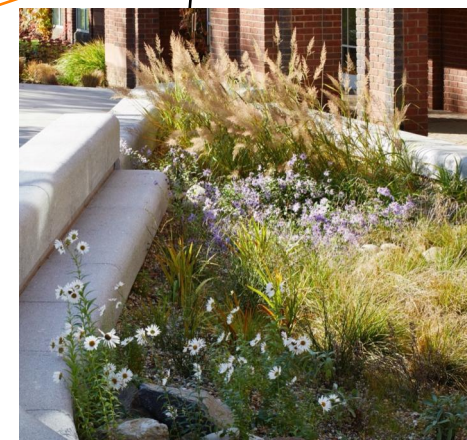
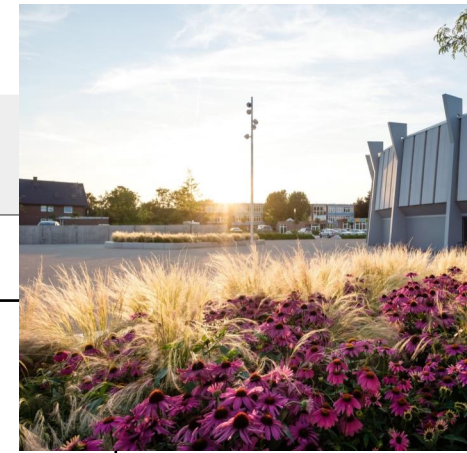




Istutusalueet on pengerretty rakenteilla.



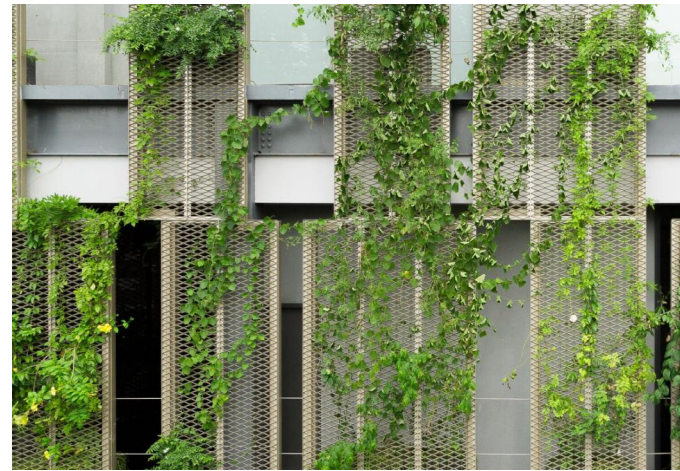
Pieni aukiomainen piha rajautuu kasvillisuuteen. Puut suojaavat auringolta ja häivyttävät näkymiä muille tonteille.



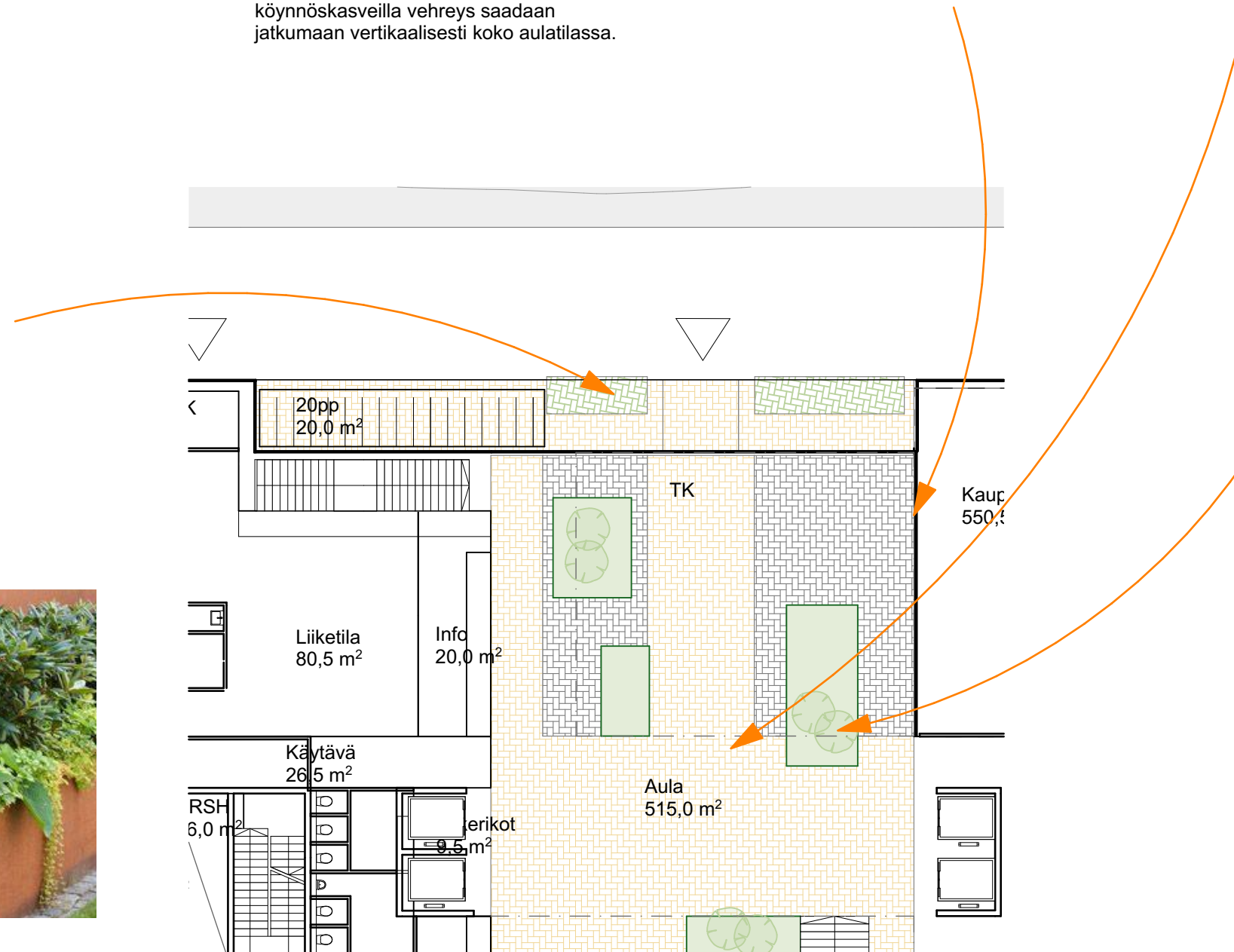
Kasvillisuus on monimuotoista. Heinävartiset kasvit jäävät talventörröttäjiksi

18.7
Yhteys muuhun korttelin tulevaisuudessa

Istutusaltaat kadun varrella tekevät katutilasta vihreän. Varjoisalla paikalla viihtyy vihreät paksulehtiset perennat, jotka ovat luonteva jatkumo sisätilan viherkasveille.



Viherseinillä, roikkuvilla kasveilla ja köynnöskasveilla vehreys saadaan jatkumaan vertikaalisesti koko aulatilassa.



Korkeat trooppiset puut tekee sisätilasta ulkotilamaisen.





Ketokatto ka 150...300 mm, 200 m²
 Maksaruohokatto ka 100 mm, 370 m²

VIHERKATTO YHTEENSÄ 570 m²

Vettäpidättävän viherkaton osuus 10 %

V3: PIENI KANSIPIHA

Tuloskortti

Päivämäärä
05/05/2023

Täyttäjän nimi
Sanna Sarkama
Kohteen nimi (osoite)
Kuortaneenkatu 4, V3

Korttelinumero
-
Tonttinumero
-

Viherkertoimen laskelma

Viherkerroin	0,80
Tavoitetaso	0,80

Hulevesimäärä m ³	
25,7	
Valuma kerroin C	Mahdollisuus viivyttämiseen ulkopuolella
0,7	Ei
Viivytystilavuustarve tontilla m ³	
25,7	
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³	Jää viivyttämättä m ³
0,0	25,7
Läpäisemättömän pinnan osuus	
60 %	

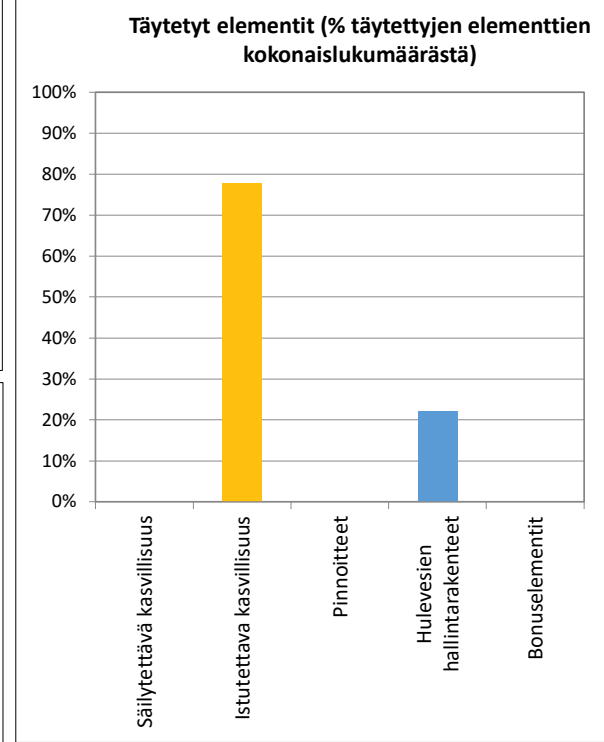
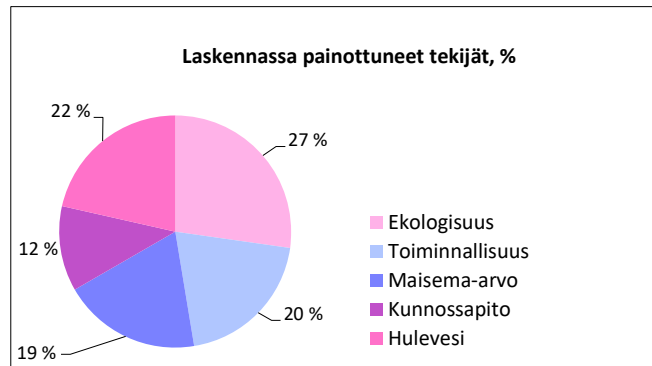
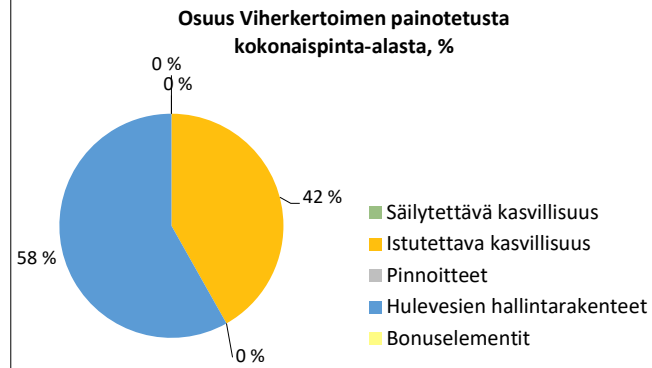
Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	ei elementtiä!	5
Istutettava kasvillisuus	7	10
Pinnoitteet	ei elementtiä!	2
Hulevesien hallintarakenteet	2	9
Bonuselementit	0	12
Yhteensä	9	38

Täyttäjän kommentit:

Huomioitavat asiat:

- Osa hulevesistä jää viivyttämättä!



Viherkerroin
0,80
Tavoitetaso
0,80
Tontin pinta-ala, m ²
3727
Painotettu pinta-ala yht., m ²
2992

Hulevesimäärä m ³
29
Sadanta mm
10
Valumakerroin C
0,8

Laskennassa huomioitavat asiat

Päivämäärä
12/09/2023

Täyttäjän nimi
Sanna Sarkama

Kohteen nimi (osoite)
Kuortaneenkatu 4, V3

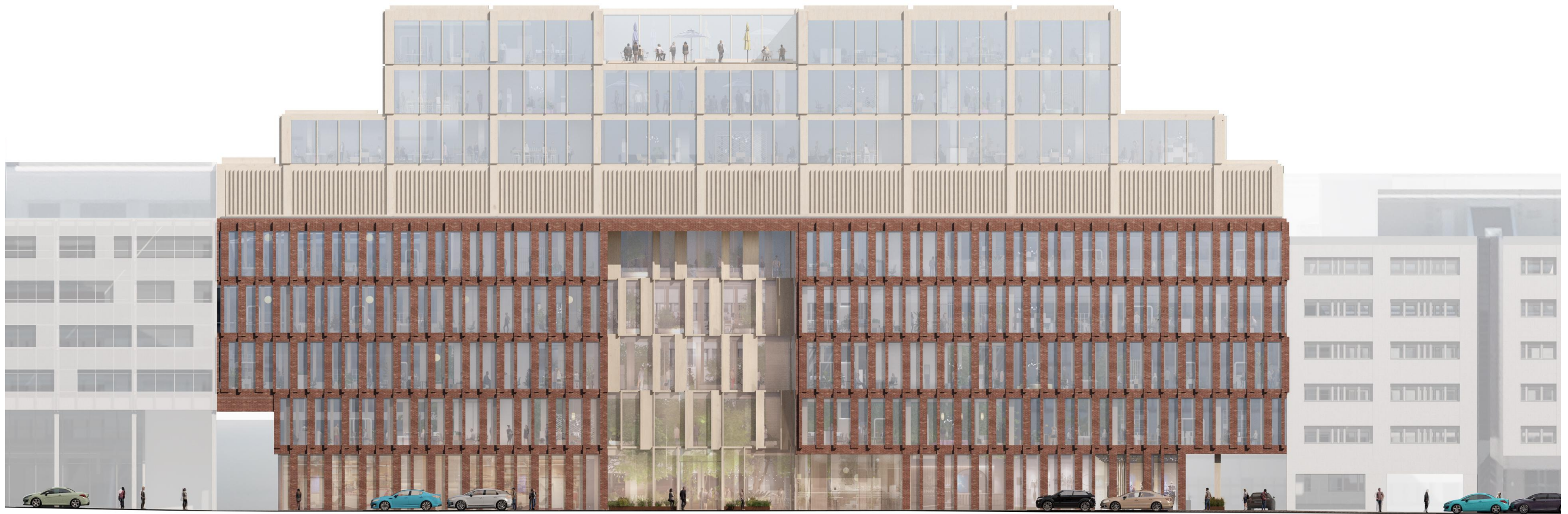
Korttelinumero
-

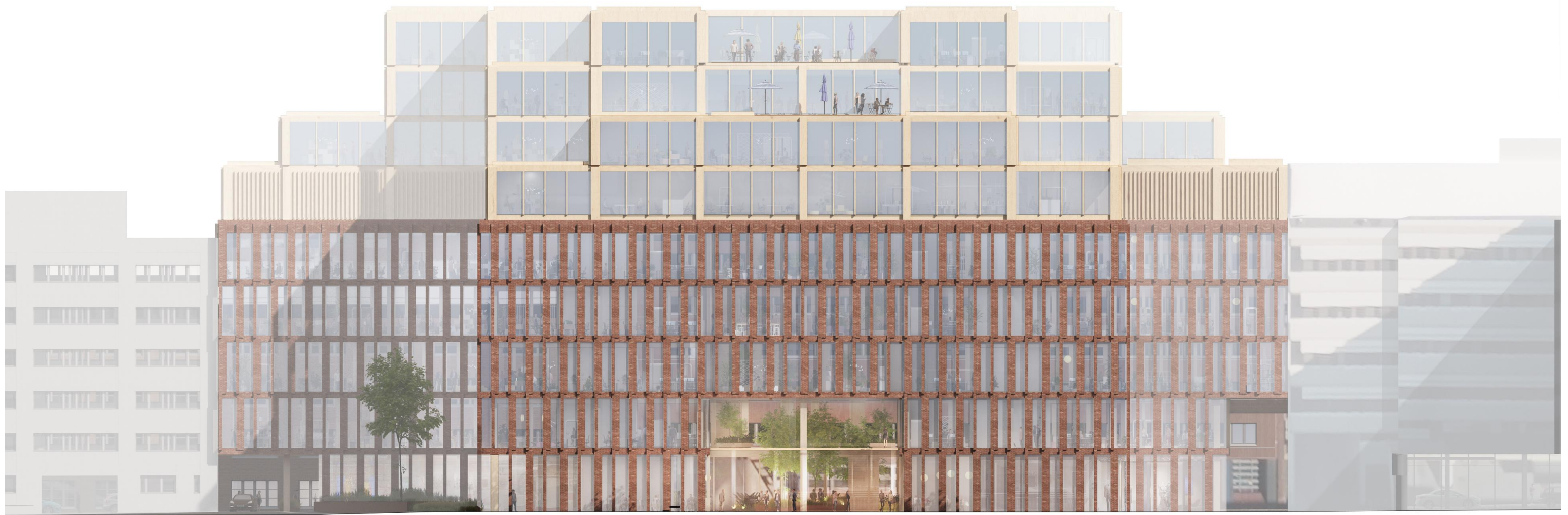
Tonttinumero
-

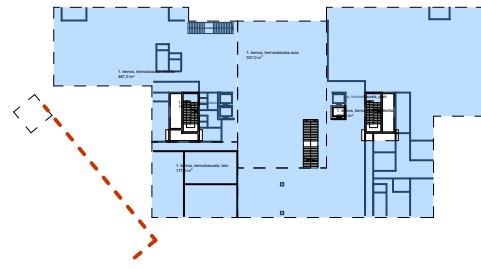
Elementti-tyyppi	Elementin määritelmä	Yksikkö	Pinta-ala tai lukumäärä	
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	Säilytettävä hyväkuntoinen isokokoinen (täysikasvuisena > 10 m) puu, vähintään 3 m (à 25 m ²)	kpl	0	
	Säilytettävä hyväkuntoinen, pienikokoinen (täysikasvuisena ≤ 10 m) puu, vähintään 3 m (à 15 m ²)	kpl	0	
	Säilytettävä hyväkuntoinen puu (1,5-3 m) tai iso pensas (à 3 m ²)	kpl	0	
	Säilytettävä luonnonniitty tai luonnonmukainen pohjakasvillisuus	m ²	0	
	Säilytettävä luonnonmukainen avokallio (ainakin osittain paljas kalliopinta, vähäisesti puustoa)	m ²	0	
Lisätietoa				
Istutettava / kylvettävä kasvillisuus	Isokokoinen puu, täysikasvuisena > 10 m (à 25 m ²)	kpl	5	
	Pienikokoinen puu, täysikasvuisena ≤ 10 m (à 15 m ²)	kpl	5	
	Isot pensaats (à 3 m ²)	kpl	10	
	Muut pensaats	m ²	120	
	Perennat	m ²	120	
	Niitty tai keto	m ²	150	
	Viljelypalstat	m ²	0	
	Nurmikko	m ²	0	
	Monivuotiset köynnökset (à 2 m ²)	kpl	40	
	Lisätietoa	? Viherseinä, vertikaalinen pinta-ala	m ²	0
	Pinnoitteet	? Puoliläpäisevät pinnoitteet (esim. nurmikivi, kivituhka, terassi)	m ²	0
? Läpäisevät pinnoitteet (esim. sora- ja hiekkapinnat)		m ²	0	
Lisätietoa	? Vettä läpäisemätön pinta	m ²	2687	
Hulevesien hallinta-rakenteet	? Sadepuutarha, jossa monipuolista ja kerroksellista kasvillisuutta	m ²	80	
	? Viherkatto: Kattopuutarha, kasvualustan paksuus 20 – 100 cm	m ²	0	
	? Viherkatto: Niitty, keto tai heinä, kasvualustan paksuus 15 – 30 cm	m ²	200	
	? Viherkatto: Maksaruoho, kasvualustan paksuus 6-8 cm	m ²	370	
	? Imeytysallas tai -painanne kasvillisuus- tai kiviainespinnalla (ei pysyvää vesipintaa, läpäisevä maaperä)	m ²	0	
	? Imeytyskaivanto (esim. kivipesä)	m ²	0	
	? Lampi, kosteikko tai tulvaniitty luonnonmukaisella kasvillisuudella (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta; muun ajan maa pysyy k)	m ²	0	
	? Viivytys- tai pidätysallas tai -painanne kasvillisuus- tai kiviainespinnalla (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta; muun ajan maa p)	m ²	0	
	? Viivytyskaivanto tai -säiliö (maalainen, huom. yksikkö on tilavuus!)	m ³	0	
Lisätietoa	? Biosuodatuspainanne tai -allas	m ²	0	
Bonuselementit	? Hulevesien kerääminen läpäisemättömiltä pinnoilta kasteluvedeksi tai ohjaaminen hallitusti läpäisevälle kasvillisuudelle maassa	m ²	500	
	Hulevesien ohjaaminen läpäisemättömiltä pinnoilta rakennettuihin vesiaiheisiin, kuten lampiin ja puroihin, joissa vesi vaihtuu/ki	m ²		
	Varjostava isokokoinen puu (à 25 m ²) rakennuksen etelä- ja lounaispuolella (erityisesti lehtipuut)	kpl	1	
	Varjostava pienikokoinen puu (à 15 m ²) rakennuksen etelä- ja lounaispuolella (erityisesti lehtipuut)	kpl	2	
	Viljelyyn soveltuvat istutukset: hedelmäpuut (à 10 m ²), marjapensaats (à 10 m ²)	kpl		
	Valikoima alueella luontaisesti esiintyviä lajeja- väh. 5 lajia/100 m ²	m ²		
	Helsingille ominaiset puulajit ja kukkivat puut ja pensaats - väh. 3 lajia/100 m ²	m ²	200	
	Perhosniityt ja näyttävästi kukkivat/tuoksuvat istutukset	m ²	100	
	Viljelylaatikot	m ²		
	Leikkimiseen tai urheiluun osoitettu läpäisevä pinta (esim. hiekka- tai sorapintaaiset leikkipaikat, urheilukenttänurmi)	m ²		
	Yhteiskäytössä olevat kattoterassit, joissa kasvillisuutta vähintään 10 % pinta-alasta	m ²		
Lisätietoa	Luonnonmonimuotoisuuden ja eläimistön elinolosuhteiden tukeminen (à 5 m ²)	kpl		

V3: PIENI KANSIPIHA

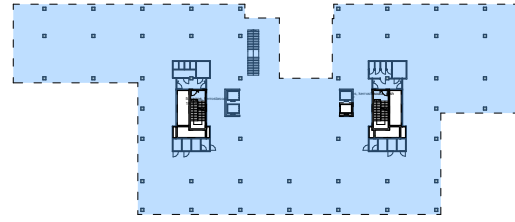




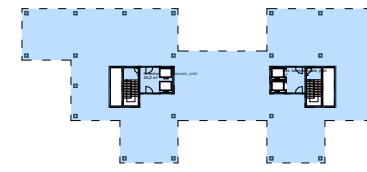




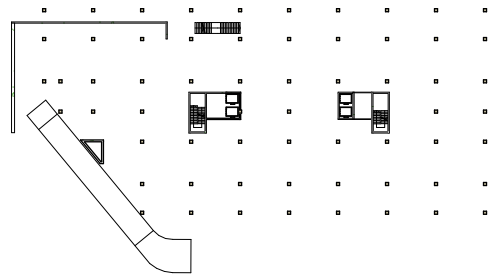
1. 1. Kerros +19,200 1:1250



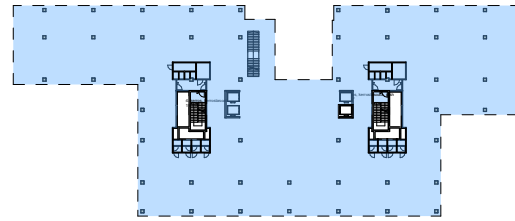
5. 5. Kerros +37,400 1:1250



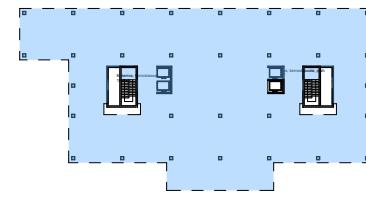
9. 9. Kerros +54,150 1:1250



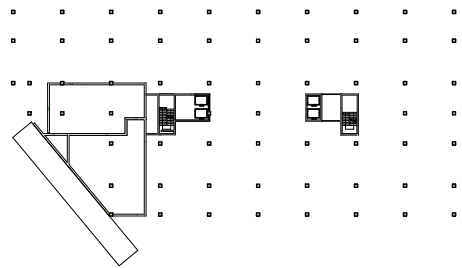
0. Kellarikerros 1 +15,300 1:1250



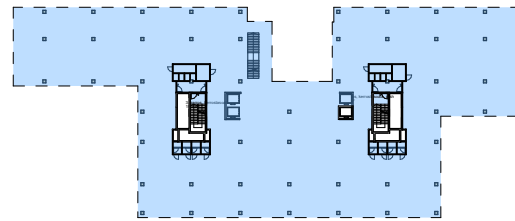
4. 4. Kerros +33,000 1:1250



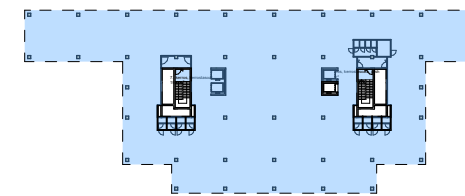
8. 8. Kerros +50,250 1:1250



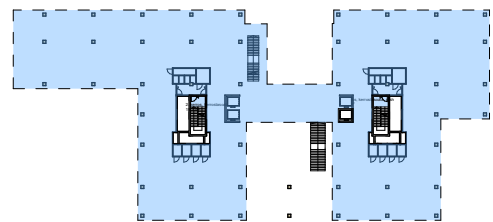
-1. Kellarikerros 2 +12,300 1:1250



3. 3. Kerros +28,600 1:1250

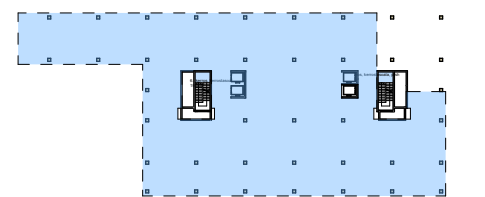


7. 7. Kerros +46,350 1:1250



-2. Kellarikerros 3 +9,400 1:1250

2. 2. Kerros +24,200 1:1250



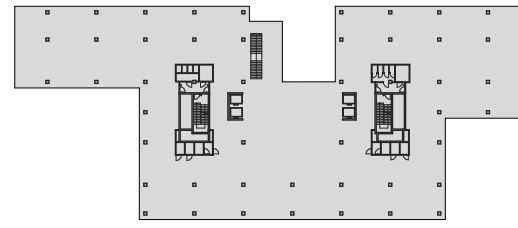
6. 6. kerros +42,450 1:1250

Kerros	Kerrosalat	
	Vyöhyke	Pinta-ala
1. Kerros +19,200	1. kerros, kerrostasoala aula	356,9
1. Kerros +19,200	1. kerros, kerrostasoala liiketila	1 301,4
1. Kerros +19,200	1. kerros, kerrostasoala, prsh	39,2
1. Kerros +19,200	1. kerros, kerrostasoala, tsto	177,2
2. Kerros +24,200	2. kerros, kerrostasoala, prsh	39,2
2. Kerros +24,200	2. kerros, kerrostasoala, tsto	1 696,1
3. Kerros +28,600	3. kerros, kerrostasoala, prsh	39,2
3. Kerros +28,600	3. kerros, kerrostasoala, tsto	2 018,4
4. Kerros +33,000	4. kerros, kerrostasoala, prsh	39,2
4. Kerros +33,000	4. kerros, kerrostasoala, tsto	2 025,6
5. Kerros +37,400	5. kerros, kerrostasoala, prsh	39,2
5. Kerros +37,400	5. kerros, kerrostasoala, tsto	2 029,5
6. kerros +42,450	6. kerros, kerrostasoala, prsh	39,2
6. kerros +42,450	6. kerros, kerrostasoala, tsto	1 471,9
7. Kerros +46,350	7. kerros, kerrostasoala, prsh	39,2
7. Kerros +46,350	7. kerros, kerrostasoala, tsto	1 557,7
8. Kerros +50,250	8. kerros, kerrostasoala tsto	1 340,2
8. Kerros +50,250	8. kerros, kerrostasoala, prsh	39,2
9. Kerros +54,150	9. kerros, kerrostasoala, liiketila	909,7
9. Kerros +54,150	9. kerros, kerrostasoala, prsh	84,7
		15 282,9 m ²

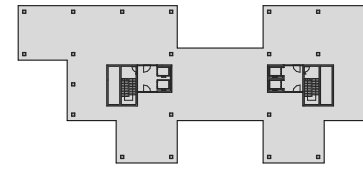
1. Kerros



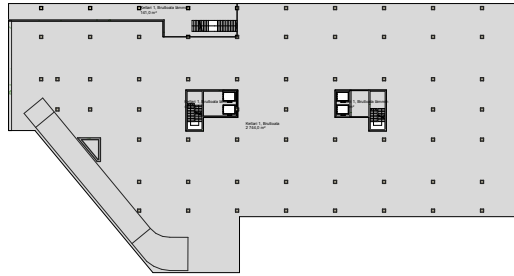
1. 1. Kerros +19,200 1:1250



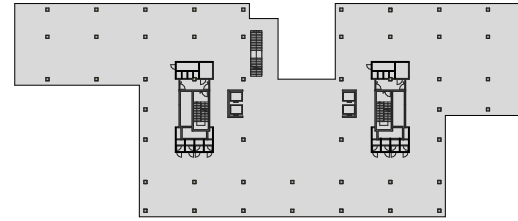
5. 5. Kerros +37,400 1:1250



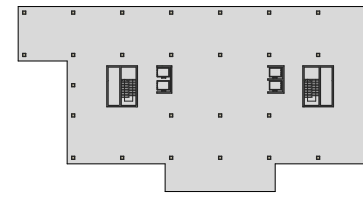
9. 9. Kerros +54,150 1:1250



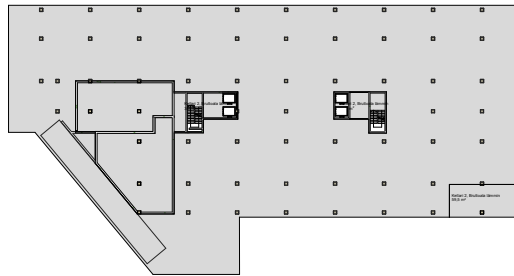
0. Kellarikerros 1 +15,300 1:1250



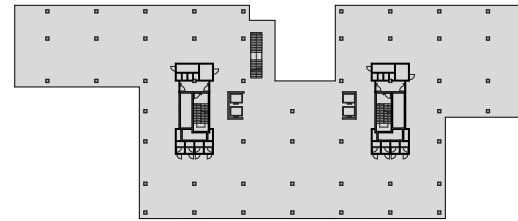
4. 4. Kerros +33,000 1:1250



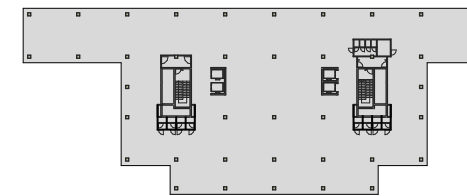
8. 8. Kerros +50,250 1:1250



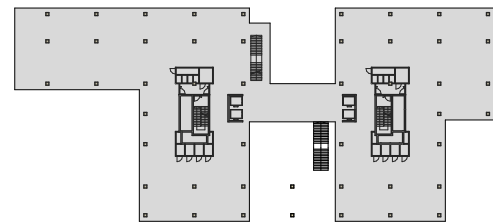
-1. Kellarikerros 2 +12,300 1:1250



3. 3. Kerros +28,600 1:1250

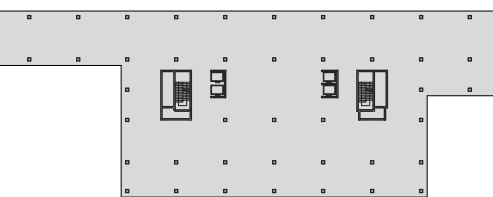


7. 7. Kerros +46,350 1:1250



-2. Kellarikerros 3 +9,400 1:1250

2. 2. Kerros +24,200 1:1250



6. 6. kerros +42,450 1:1250

Kerros	Bruttoalat	
	Vyöhyke	Pinta-ala
Kellarikerros 2 +12,300	Kellari 2, Bruttoala	2 517,7
Kellarikerros 2 +12,300	Kellari 2, Bruttoala lämmin	447,6
Kellarikerros 1 +15,300	Kellari 1, Bruttoala	2 744,1
Kellarikerros 1 +15,300	Kellari 1, Bruttoala lämmin	231,2
1. Kerros +19,200	1. kerros, Bruttoala	1 971,9
2. Kerros +24,200	2. kerros, Bruttoala	1 834,0
3. Kerros +28,600	3. kerros, Bruttoala	2 160,9
4. Kerros +33,000	4. kerros, Bruttoala	2 165,7
5. Kerros +37,400	5. kerros, Bruttoala	2 173,0
6. kerros +42,450	6. kerros, Bruttoala	1 918,4
7. Kerros +46,350	7. kerros, Bruttoala	1 697,2
8. Kerros +50,250	8. kerros, Bruttoala	1 471,8
9. Kerros +54,150	9 kerros, Bruttoala	1 076,3
		22 409,8 m ²

