



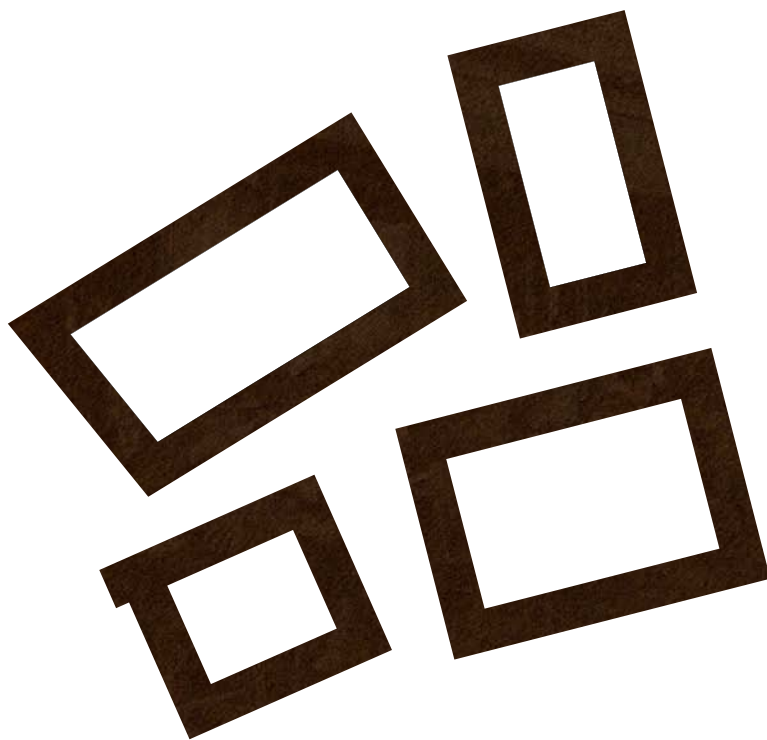
# VUOSAARI

KAHVIKORTTELI

RAKENTAMISTAPAOHJE







KAHVIKORTTELI  
VUOSAARI 54099  
RAKENTAMISTAPAOHJE

28.01.2008



## **SUUNNITTELU**

arkkitehtisuunnittelu

Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy

Jussi Murole

Tuomas Seppänen

Matti Jääskö

Hanna Liukkonen-Lehtiniemi

Mathias Nyström

Osma Lindroos

valaistuskonsultti

WSP LT-Konsultit Oy

Sirpa Laitinen

Jukka Laine

rakennekonsultti

WSP suunnitteluKORTES Oy

Jukka Ala-Ojala

## **TILAAJA**

Paulig Group Oy

Rauno Paajanen

Ari Partanen

## 1 YLEISTÄ

- 1.0 Rakentamistapaohjeen tarkoitus
- 1.1 Suunnittelualue
- 1.2 Kaavallinen tilanne
- 1.3 Tehtyjä selvityksiä

## 2 KAHVIKORTTELI

- 2.0 Alueen historia ja nykytilanne
- 2.1 Visio kahvikorttelin kokonaiskuvasta

## 3 RAKENNUKSET

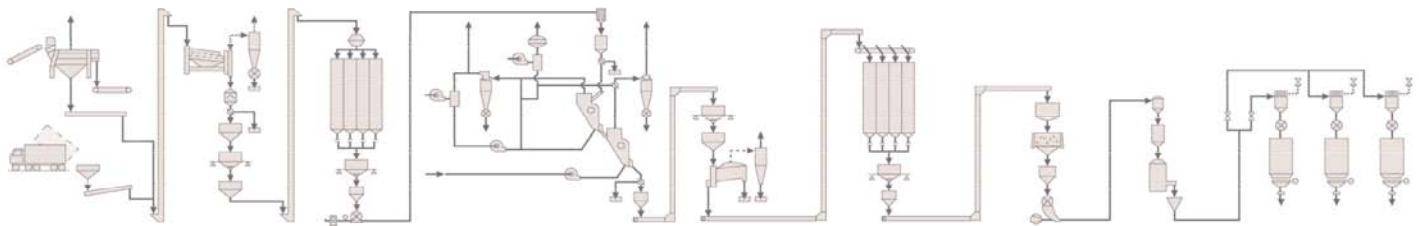
- 3.0 Kaupunkikuva
- 3.1 Julkisivut
- 3.2 Kattomuoto ja räystäslinja
- 3.3 Asuntosuunnittelu
- 3.4 Liike-, toimisto- ja työtilat
- 3.5 Aputilat
- 3.6 Pysäköinti ja väestönsuojat
- 3.7 Pelastusreitit ja jätehuolto

## 4 SISÄPIHAT

- 4.0 Yleistä
- 4.1 Pihojen teemat
- 4.2 Pihojen suunnittelu
- 4.3 Istutukset ja rakenteet
- 4.4 Valaistuksen periaatteet
- 4.5 Pihojen valaistus

## 5 AUKIOT

- 5.0 Kaupunkikuva



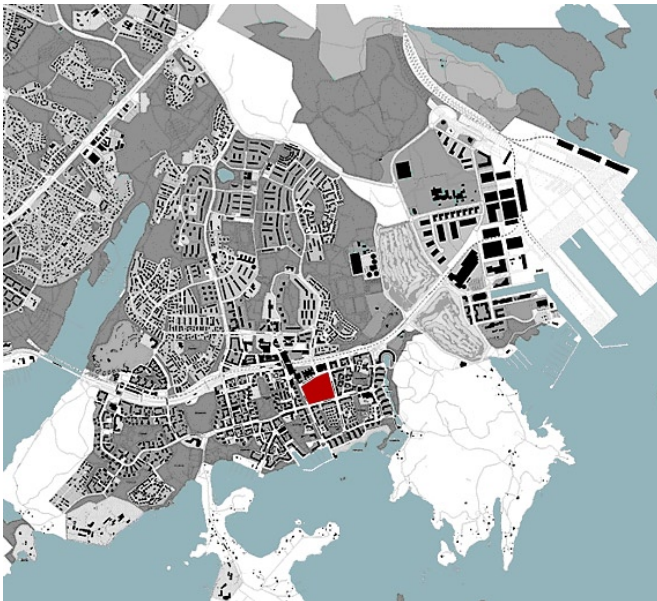
## 1.0 RAKENTAMISTAPAOHJEEN TARKOITUS

Rakentamistapaohje on tehty täydentää asemakaavaa ja ohjaa toteuttamisen laatutasoa. Rakennusvalvontaviranomaiset valvovat rakentamistapaohjeen noudattamista.

Rakentamistapaohje osoittaa esimerkinomaisesti laatutason, johon toteutus suunnittelussa tulee pyrkiä. Ohjeet eivät ole esteenä paremman laatutason tavoittelemiselle.

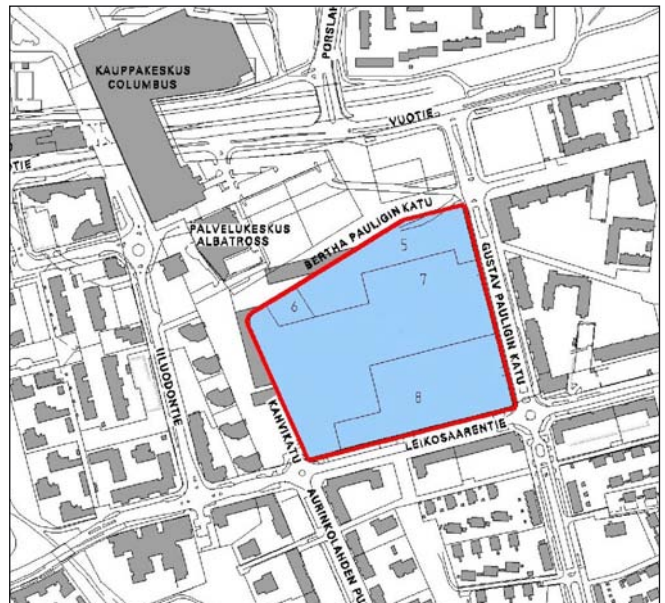
Tavoitteena on luoda edellytykset omaleimaisen ja korkeatasoisen kaupunkiympäristön synnylle. Asemakaavan merkinnät ja määräykset antavat selkeät puitteet rakennussuunnittelulle; kaavassa on sitovia määräyksiä rakennusten sijoittelulle ja massoitteille sekä kattomuodoille. Tämän lisäksi rakentamistapaohjeella ohjataan mm. rakennusten ja niiden sisäpihojen materiaaleja ja väritystä.

Rakentamistapaohjeet keskittyvät rakennusten ja sisäpihojen ulkoiseen ilmeeseen. Lisäksi niihin sisältyy joitakin teknisiä, käytännön rakentamista koskevia asioita, jotka muodostavat muistilistan alueen asemakaavoituksen perusteista.



**ALUEEN SIJAINTI**

Kaupunkisuunnitteluvirasto / B&M



**ASEMAKAAVA-ALUE**

Kaupunkisuunnitteluvirasto



# 1 YLEISTÄ

## 1.1 SUUNNITTELUALUE

Suunnitteluohje koskee Gustav Pauligin kadun, Bertha Pauligin kadun, Kahvi-kadun ja Leikosaarentien rajaamaa korttelia 54099.

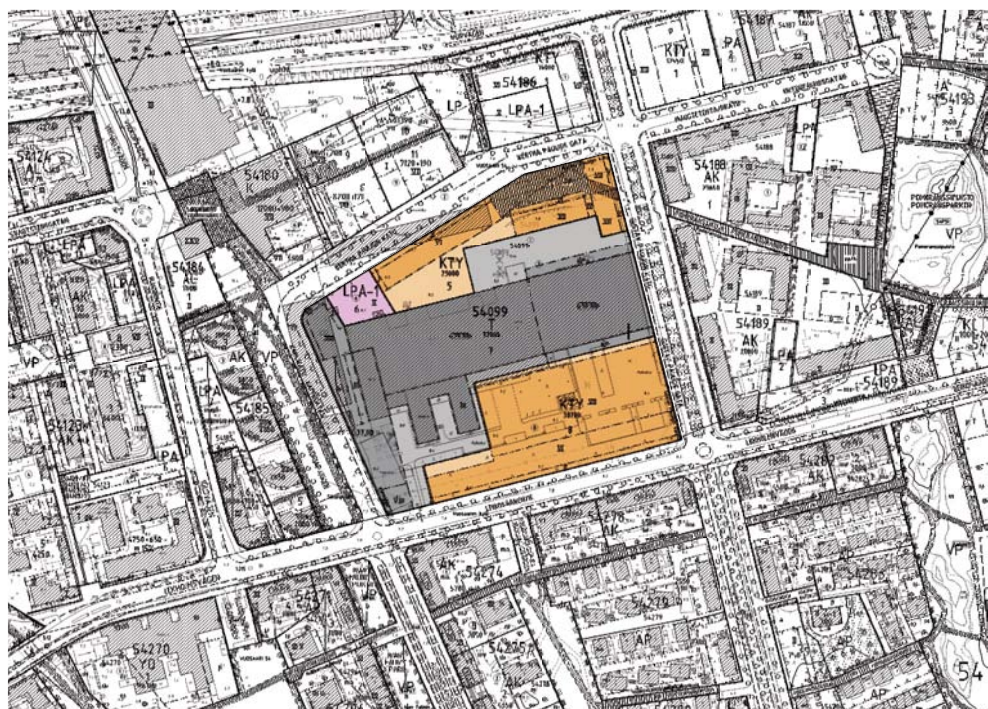
## 1.2 KAAVALLINEN TILANNE

Alueella on voimassa oleva asemakaava. Asemakaavan mukaan alueelle saa rakentaa 63 700 k-m<sup>2</sup> liike-, toimisto- ja teollisuusrakennuksia, 37 000 k-m<sup>2</sup> teollisuus- ja varastorakennuksia, viisikerroksisen pysäköintilaitoksen sekä pysäköintipaikkoja teollisuusrakennuksen katolle.

Asemakaavan muutos valmistuu keväällä 2008. Keväällä 2007 tehdyn ase-makaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmisteltu kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 15.11.2007. Kaavaehdotus esitel-lään kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle talven 2008 aikana. Tavoitteena on, että asemakaavan muutos saa lainvoiman keväällä 2008.

## 1.3 SUUNNITTELUALUEESTA TEHTYJÄ SELVITYKSIÄ

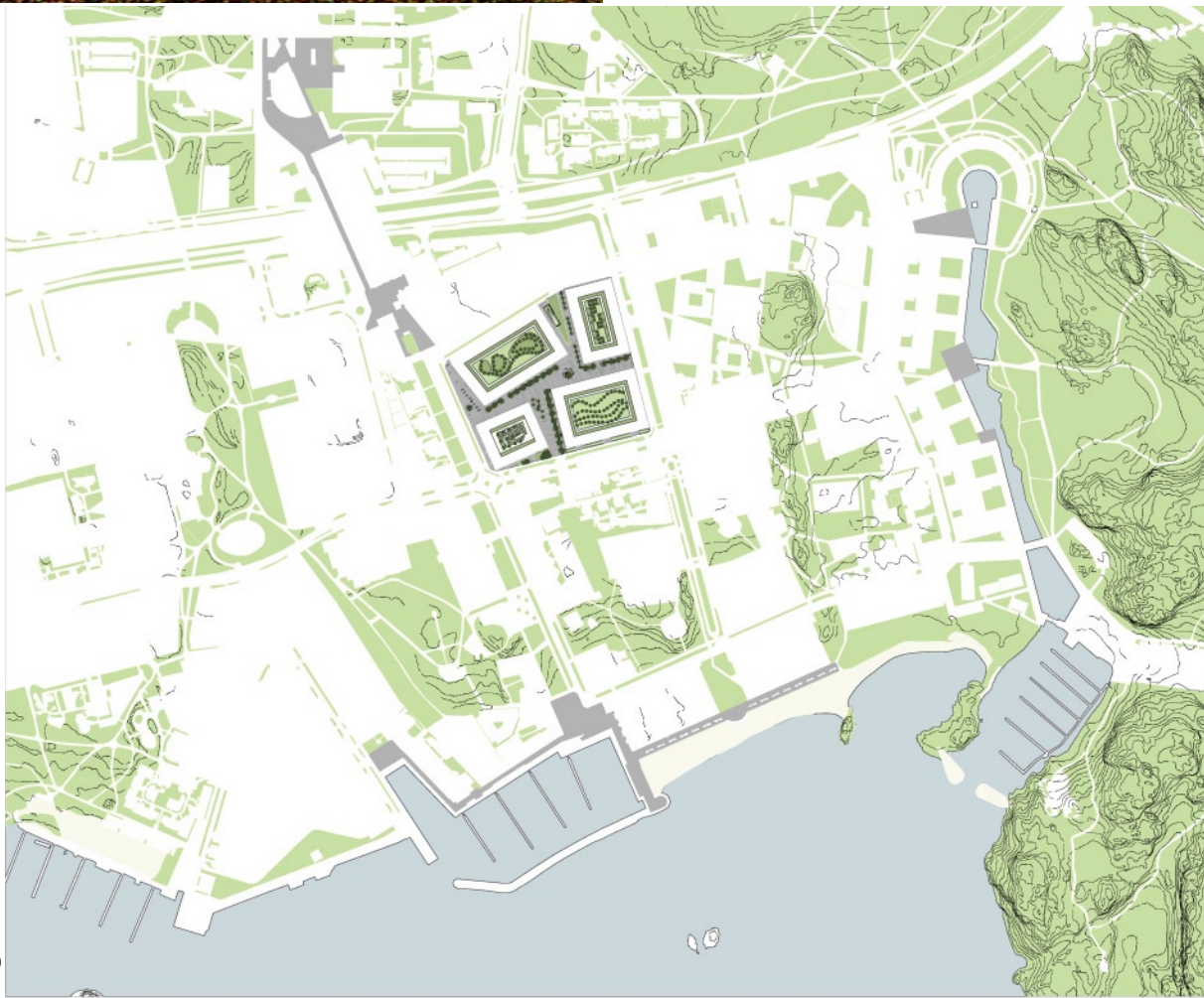
- Kahvikortteli, katuympäristön yleissuunnitelma. Ksv, Paulig Oy, Arkkiteh-tuuritoimisto B & M Oy. 30.11.2007.
- Paahtimokortteli, Vuosaari, korttelin 54099 kehittämissuunnitelma. Kon-septiluonnokset 10.4.2006.  
Paulig Group, Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy.
- Kahvikortteli, korttelin 54099 kehittämissuunnitelma. Luonnokset 30.6.2006. Paulig Group, Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy.
- Toimitiloista asumiseen - käyttötarkoituksen muutoksia Helsingin toimitila-tonteilla, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2006:3. □



**VUODEN 2007 ALUSSA VOIMASSA OLEVIEN ASEMAKAAVOJEN YHDISTELMÄ**  
Kaupunkisuunnitteluvirasto

## 2 KAHVIKORTTELI

VIHERRAKENNE 1:10000



RAKEISUUS 1:10000





### 2.0 ALUEEN HISTORIA JA NYKYTILANNE

Aurinkolahti on vanhaa huvilaseutua. Se on Vuosaaren uusin ja vielä rakenteilla oleva kaupunginosa.

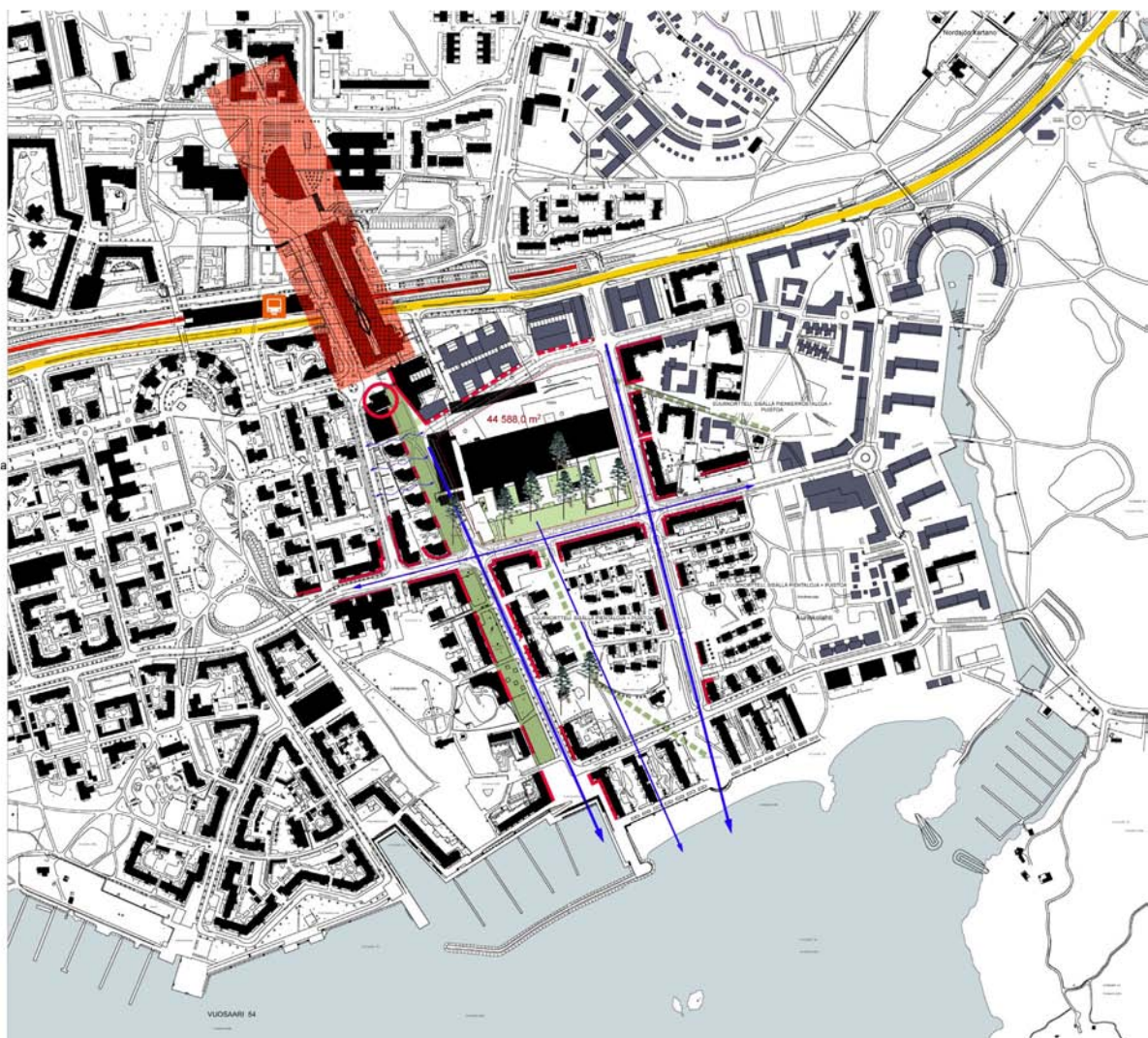
Aurinkolahti rajautuu lännessä kilpailuvoiton pohjalta asemakaavoitettuun ja toteutettuun Kallahden asuinalueeseen. Aluetta rajaavat pohjoisessa Vuotie ja vanha Vuosaari, idässä Aurinkolahden kanava ja etelässä merenlahti.

Eteläisen Vuosaaren ja Aurinkolahden kaupunkirakenne koostuu eri aikoina ja eri periaatteilla toteutetuista suurkortteleista. Kortteleita rajaavat kerrostalot ja sisäosien rakenne vaihtelee paritaloista kerrostaloihin. Metroasemalta alkava puistoakseli johtaa rantaan ja liittyy rantapromenaadiin.

Pauligin paahtimo siirtyi nykyiselle paikalleen Vuosaaren Katajanokalta vuonna 1967. Paahtimo toimii korttelissa edelleen. Paulig Group aikoo siirtää toimintansa Vuosaaren sataman yritysalueelle vuoden 2009 aikana. Tämän jälkeen suljettu teollisuusalue on mahdollista liittää osaksi Aurinkolahden asumispainotteista kaupunkirakennetta.

merkintöjen selitykset

-  palveluakseli
-  puistoakseli
-  metrorata
-  Vuotie
-  maamerkki
-  näkymä
-  viheryhteys
-  yli 4 krs korkea katutilan raja
-  alle 4 krs korkea katutilan raja
-  rakentamaton
-  olevaa puustoa
-  44 588 m<sup>2</sup> korttelin pinta-ala
-  rakennus
-  kaavoitettu rakennus





## 2 KAHVIKORTTELI



### VIITESUUNNITELMA 1:8000

Metroaseman läheisyyteen suunniteltu kortteli tuo moni-ilmeisyyttä alueen kaupunkikuvaan.



### 2.1 VISIO KAHVIKORTTELIN KOKONAISKUVASTA

Vuosaaren keskustaan suunniteltu kortteli muodostaa alueen muusta kaupunkirakenteesta poikkeavan ja sitä täydentävän kokonaisuuden. Rakennukset ovat muodoiltaan ja julkisivujäsentelyltään yhtenäisiä. Rakennusten paikalla muurattujen, kahvin väriskaalaan sävytettyjen tiiliseinien värit muistuttavat korttelin historiasta. Pienimmän tontin korkeampi, pistetalomainen osa tulee olemaan muistuma korttelin historiasta. Aksentti ohjaa kulkua rakennusten välisille aukiotiloille.

Rakennusten välistä yhtenäistä aukiotilaa on jäsennelty vaihtelevin teemoin. Kevyenliikenteen reitit liittyvät aukiotilojen kautta luontevasti ympäristön katuihin ja kortteleihin.

Kukin rakennuskokonaisuus muodostuu yhdestä tontista, jonka asuinrakennusoikeus on määritelty yhtenä lukuna. Tontille voidaan toteuttaa vaihteittain useita asunto-osakeyhtiöitä, joita varten muodostetaan hallinta-alueet. Mahdollinen tonttijako laaditaan kun kaikki rakennusluvut ovat lainvoimaisia. Piha-alueet muodostetaan yhteishallinta-alueiksi. Niiden hoidosta ja ylläpidosta vastaavat asunto-osakeyhtiöt yhdessä sovitulla jakoperusteella.

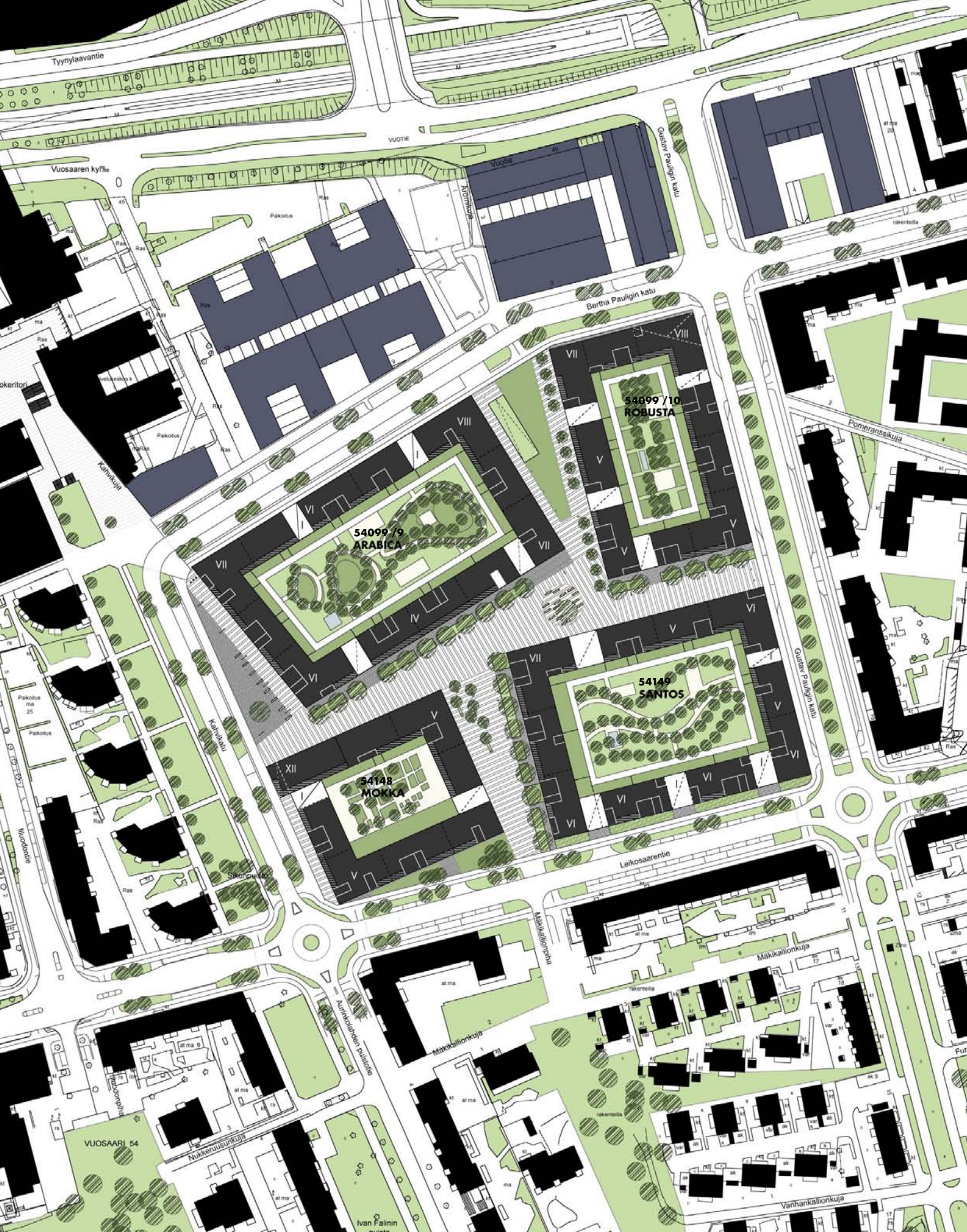
Kaupunkimaisten aukoiden vastakohtana asuinkerrostalotonttien sisäpihat ovat reheviä puutarhoja. Sisäpihoille on esitetty teemoja kahvin alkujuurilta: Arabica (54099/9), yleisin kahvipensaslaji - perinteinen kahviplantaasi rinteessä; Robusta (54099/10), erikoiskahvilaatu - arabialainen puutarha; Santos (54149/1), Brasilian tärkein kahvisatama - tasankoplantaasi; Mokka (54148/1), yksi vanhimmista kahvisatamista - osa kaupungin keskustaa.

Asuntoratkaisuissa pyritään monipuolisuuteen ja muuntojoustavuuteen. Asunnot ovat tasokkaita ja omaleimaisia. Rakennuksiin voidaan toteuttaa useassa tasossa olevia asuntoja. Maantasokerrokset toteutetaan kantakaupunkimaisina liike- ja työtiloineen, jotka on mahdollista liittää yläpuolisiin ja sisäpihan puoleisiin asuntoihin. Ylempiin kerroksiin voidaan rakentaa sekä katettuja että kattamattomia kattoterasseja.

Paikoitus sijoitetaan maanalaisiin pysäköintilaitoksiin. Pysäköintilaitokset pyritään suunnittelemaan niin, että pihalle jää maanvaraista alaa suurille puille. Kaikista porrashuoneista järjestetään yhteys pysäköintiin. Asemakaavan mukaisen kahden pohjoisen tontin väliin toteutetaan lisäksi erillinen pysäköintilaitos ja varaudutaan sen mahdolliseen laajentamiseen.

Korttelissa on asuinkerrosalaa 71 000 k-m<sup>2</sup>. Pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan lisäksi kortteliin voidaan rakentaa yhteis-, apu-, teknisiä ja vastaavia tiloja sekä liike-, toimisto- ja työtiloja. □





# **VIITESUUNNITELMA 1:2000**

Pienkortteleiden sisällä on suojaisat, vehreät sisäpihat. Pienkortteleiden välit ovat julkista tilaa, josta avautuu näkymiä myös sisäpihoille rakennusten korkeista aukoista.



### 3.0 KAUPUNKIKUVA

Kahvikorttelin neljä rakennuskorttelia muodostavat ympäröivästä kaupunkirakenteesta poikkeavan kokonaisuuden. Kunkin asemakaavan mukainen tontti on muodoiltaan ja julkisivujäsentelyltään korostetun yhtenäinen ja kiinteä kokonaisuus. Yhtenäisen räystäslinjan sitomien rakennusten antama vaikutus on levollinen, mutta dynaaminen. Räystäskoron vaihtelu avaa eri suunnilta erilaisia näkymiä.

Pienkorttelit jaetaan tontteihin. Kaupunkikuvallisesti rikkaiden julkisivujen aikaansaamiseksi yhden pienkorttelin suunnittelu tulee jakaa usealle eri arkkitehtitoimistolle.

Asuinkortteleiden väliin syntyy sarja vaihtelevia kaupunkitiloja aukioineen ja istutuksineen. Sisäpihoille avautuvat korkeat aukot rikastuttavat kaupunkitila-sarjaa. Kivettyjen aukiotilojen ja kaupunkimaisten puistikoiden vastakohtana sisäpihat ovat monimuotoisia, reheviä puutarhoja.



HAVAINNEKUVA







### 3.1 JULKISIVUT

Julkisivujen tulee olla paikalla muurattuja. Koko korttelin tiilimuuraus tulee tehdä yhtenevällä tavalla. Julkisivutiilen korkeus on 60-70mm ja muurauksessa tulee käyttää sekalimitystä 1/4 kiven jaolla.

Julkisivutiilet tulee valita sivun 14 mallien mukaisesti. Mallit ovat suuntaa antavia.

Sisäpihan puolen julkisivut tulee tehdä paikalla muurattuina ja ne voivat olla osittain rapattuja tai kuultorapattuja.

Rakennusten kulmien tulee antaa suljettu vaikutelma. Myös parvekekulmissa ainakin toisen julkisivun tulee olla osin muurattu.

Julkisivujen tiiliverhous tulee ulottaa mahdollisimman lähelle maanpintaa. Sokkelit tulee tehdä betonista. Kulmissa tulee käyttää kynäpyöristystä. Betonin sävyn tulee sopia tiilen väriin, betoni voidaan esim. läpivärjätä tumman harmaaksi. Sokkelin vieressä oleva kaista tulee kivetä tai siihen tulee asentaa linjakuivatuskouru.

Julkisivulinjan tulee olla suora.

Räystäskourujen syöksytorvia ei saa sijoittaa julkisivuilla näkyviin.

Porrashuoneiden sisäänkäyntien tulee näkyä maantasossa selkeästi. Sisäänkäyntien tulee olla kadunpuoleisilla julkisivuilla sisäänvedettyjä. Erillistä katosta ei sallita.

Liike- työ- ja toimitilojen lattioiden tulee sijaita katutasossa. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevien asuntojen lattioiden tulee sijaita vähintään viereisen ulkotilan perustasossa.

Pääkulkaukkojen ja portaalien tulee olla vähintään neljä kerrosta korkeita.

Katujulkisivujen kaupunkimaisen ilmeen aikaansaamiseksi liike- ja työtilojen ikkunat ulottuvat mahdollisimman alas, katujen varteen sijoittuvat talojen yhteistilat, kuten ulkoiluvälinevarastot ja kerhotilat, varustetaan ikkunoilla tai lasiseinillä.

#### **NÄKYMÄ AURINKOLAHDEN PUISTOAKSELIA PITKIN MERELLE**

Sokeritorilta kauppakeskus Columbuksen suunnasta aukeaa väljä puistokatunäkymä kohti merta.

### 3 RAKENNUKSET

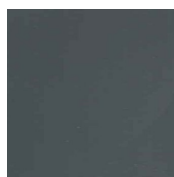
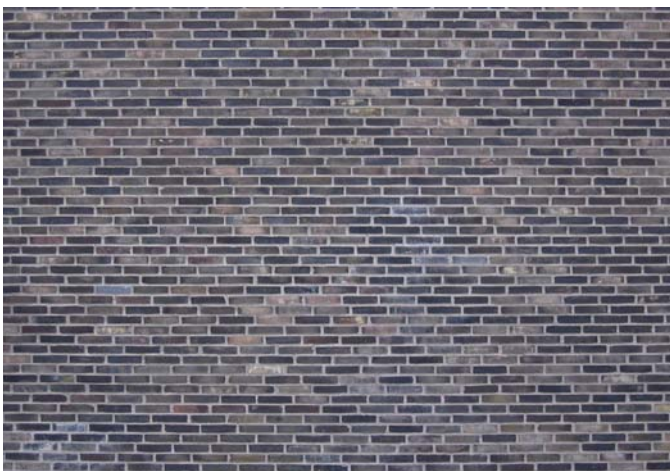
#### TONTTIKOHTAISET OHJEET



##### ARABICA

vaalea tiili  
vaalea sauma

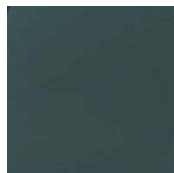
9006 maalatut teräsosat  
J162A maalattu puu  
RR40 maalattu pelti



##### ROBUSTA

keskitumma, lievästi kirjava tiili  
tumma sauma

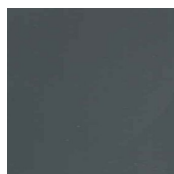
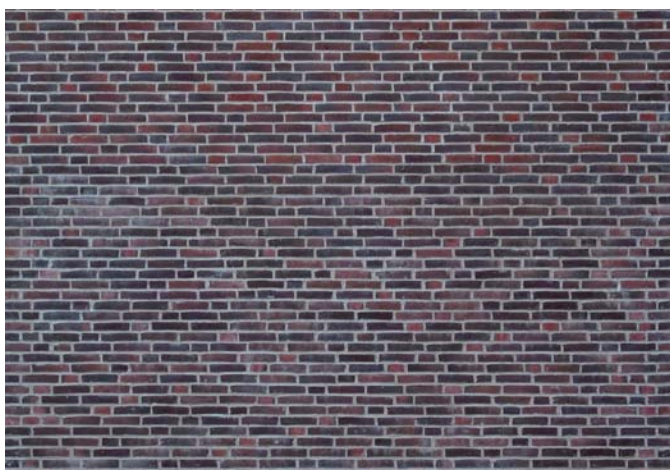
7024 maalatut teräsosat  
L162C maalattu puu  
RR 23 maalattu pelti



##### SANTOS

keskivaalea tiili  
keskitumma sauma

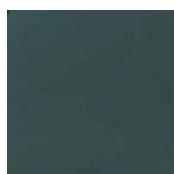
7024 maalatut teräsosat  
L162C maalattu puu  
RR 23 maalattu pelti



##### MOKKA

keskitumma, kirjava tiili  
keskivaalea sauma

9006 maalatut teräs osat  
J162A maalattu puu  
RR40 maalattu pelti





### 3 RAKENNUKSET

Pääosan ulkojulkisivujen parvekkeista tulee olla sisäänvedettyjä. Ulkojulkisivujen puoleiset parvekkeet saa ulottaa korkeintaan 50 cm julkisivulinjan ulkopuolelle.

Pihan puolella saa olla rakennusrungosta ripustettuja parvekkeita ja julkisivulinjan ulkopuolisia tuuletusparvekkeita. Ripustetut parvekkeet saa ulottaa 2,5 m ja tuuletusparvekkeet 80 cm julkisivulinjan ulkopuolelle sisäpihan puolella ja aukoissa.

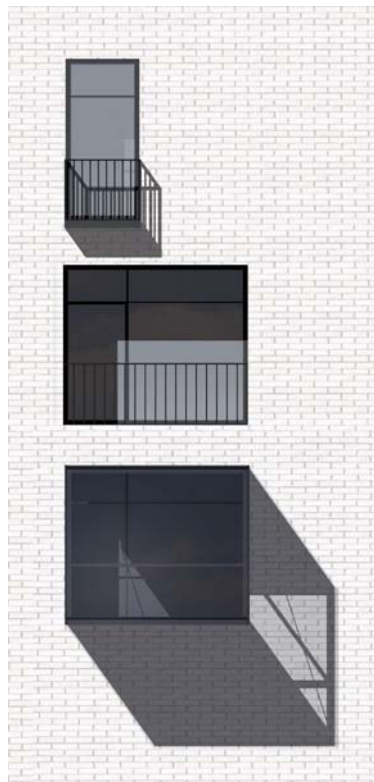
Parvekkeiden kantavia rakenteita ei saa sijoittaa maan tasossa julkisivulinjan ulkopuolelle.

Asuntojen pääparvekkeet tulee voida lasittaa. Parvekekaiteiden tulee olla teräksisiä pystylatta- tai pystypinnakaiteita kuumasinkittynä tai maalattuna.

Ulkojulkisivujen puoleiset sisäänvedetyt ja päällekkäin sijaitsevat parvekkeet tulee erottaa toisistaan vähintään 200 mm korkealla tiiliverhouksella.

Päällekkäin sijaitsevat ikkunat tulee erottaa toisistaan vähintään 200 mm korkealla tiilimuurauksella.

Parvekesyvennysten sekä muiden julkisivupinnan sisäänvetojen tulee olla sileäpintaisia. Sisäänvetoja voi korostaa värillä. Sisäänvedettyjen parvekkeiden sisäseinien tulee olla mahdollisimman suurelta osalta lasia, jotta asunnoista tulisi riittävän valoisia.



**TUULETUSPARVEKE**

**SISÄÄN VEDETTY PARVEKE**

**ULOKEPARVEKE**



### **AUKIONÄKYMÄ LÄNNESTÄ**

Rakennuskokonaisuuksien väliin muodostuu väljiä aukioita keskusta-alueella liikkuville.



### 3.2 KATTOMUOTO JA RÄYSTÄSLINJA

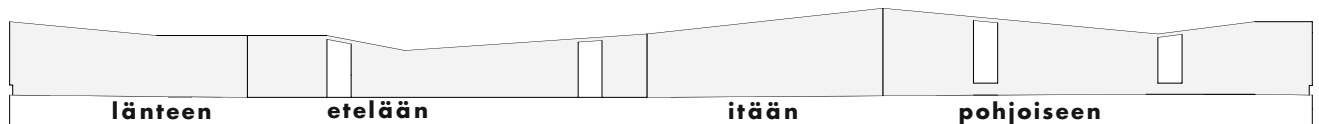
Kattomuodon tulee olla kallistettu lapekatto tai tasakatto. Mitään tiloja tai rakenteita ei tule sijoittaa räystäslinjan yläpuolelle. Kattotaitteet on esitetty asemakaavassa.

Räystäät eivät saa olla ulkonevat.

Kattoterassit ja esim. katon aukot tulee tehdä siten, että ehjää kattopintaa on enemmän kuin aukkopintaa.

Rakennukset yhdistetään toisiinsa vesikattorakenteilla. Räystäslinjan tulee jatkua yhtenäisenä vaaka- tai viistosunnassa. Räystäspellin tai vastaavan tulee olla yhtenevä.

#### AVATUT JULKISIVUT 1:2500



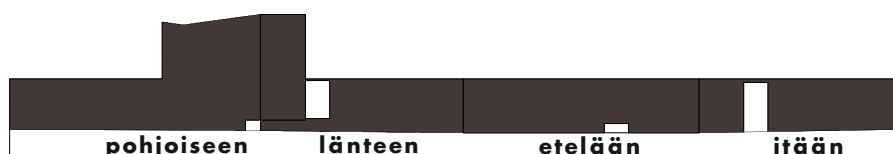
Arabica



Robusta



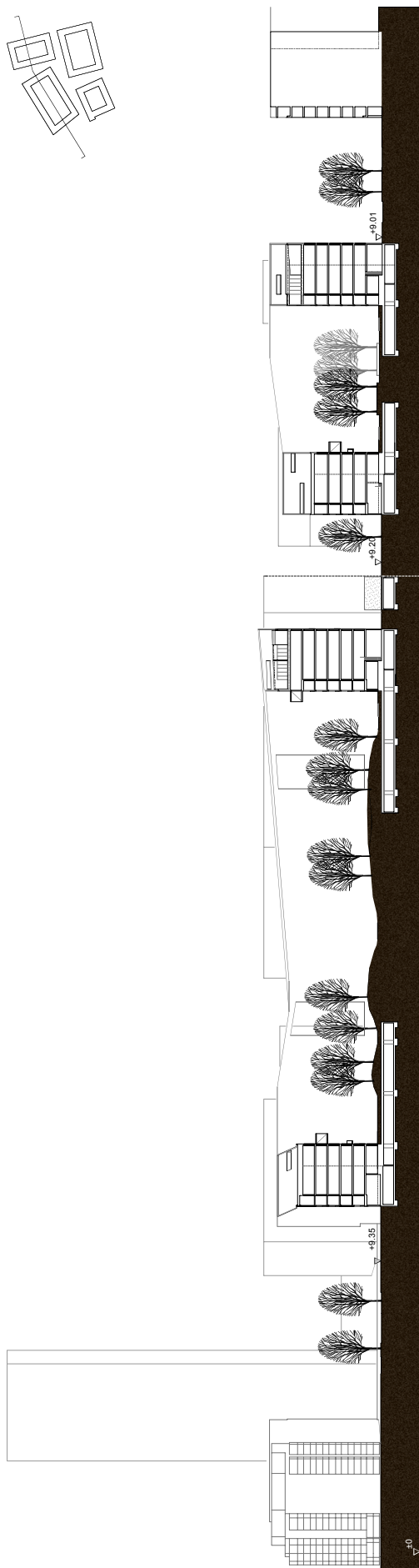
Santos



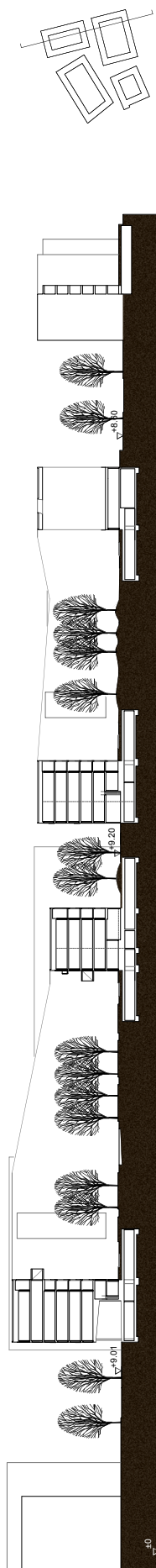
Mokka

### 3 RAKENNUKSET

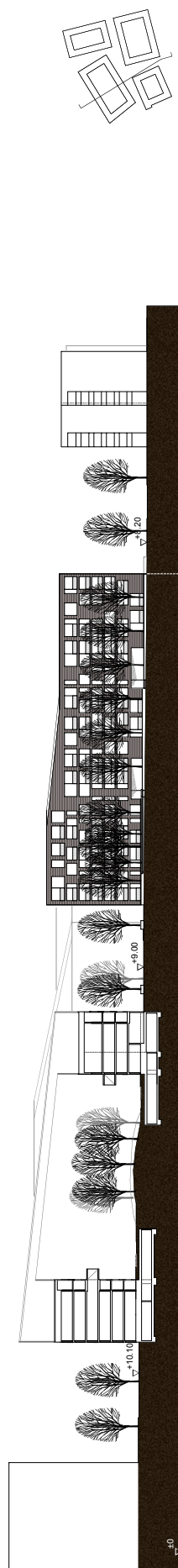
ALUELEIKKAUKSET 1:1500



Leikkaus a-a Arabica ja Robusta pohjoiseen

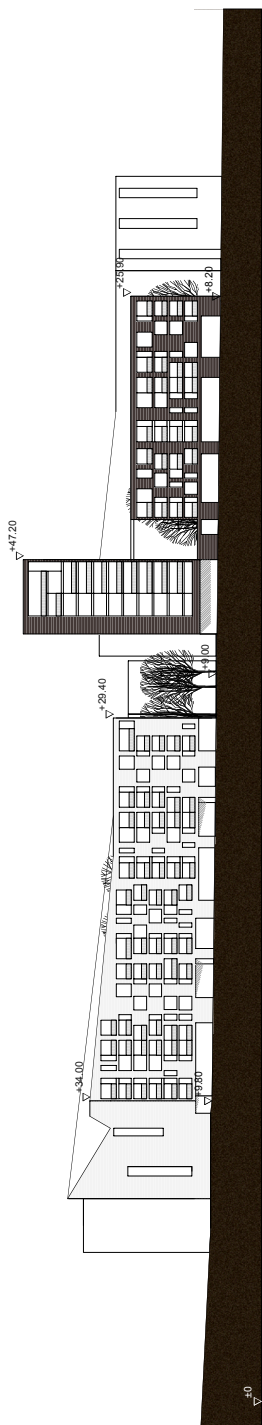


Leikkaus b-b Robusta ja Santos länteen

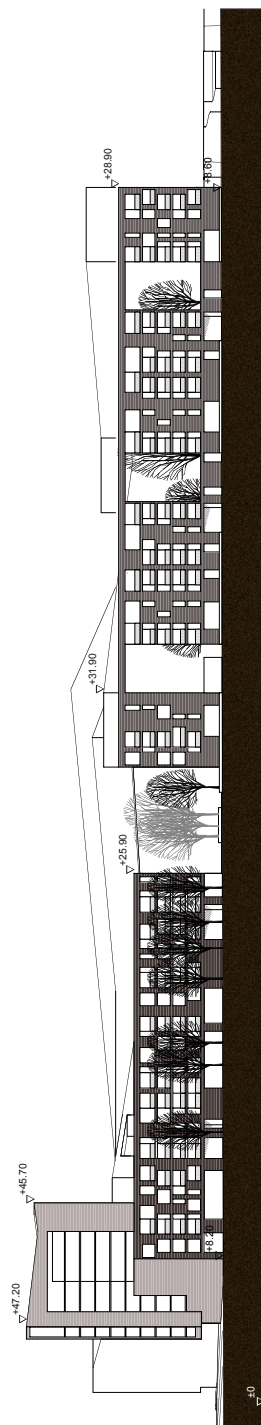


Leikkaus c-c Arabica ja aukio länteen

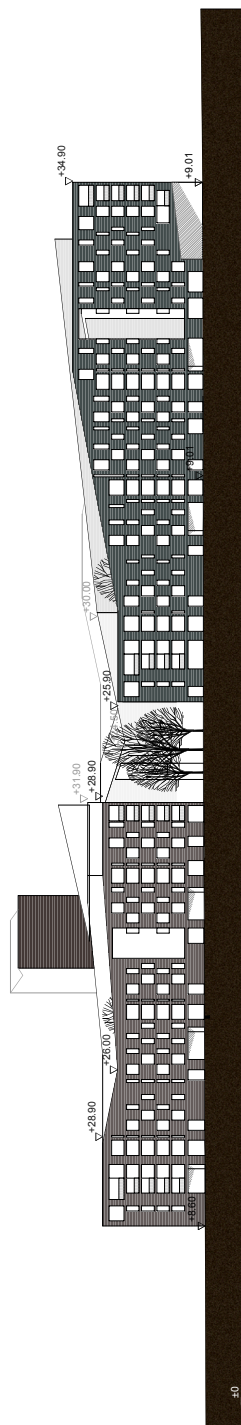




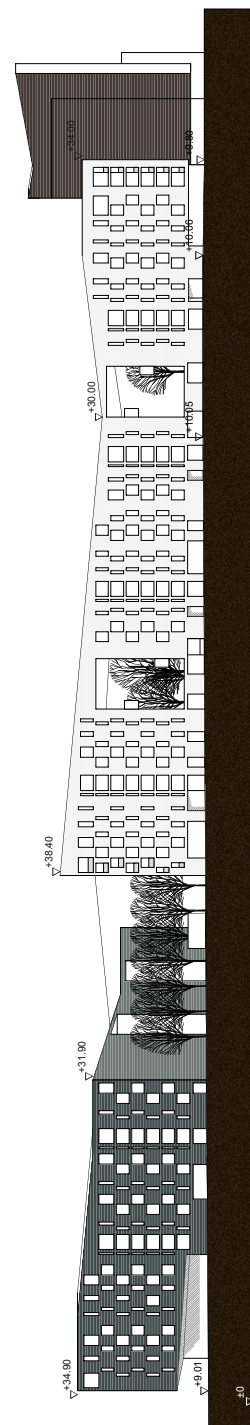
Julkisivu itään Kahvikadun suunnassa: Arabica ja Mokka



Julkisivu etelään Leikosaarentien suunnassa: Mokka ja Santos

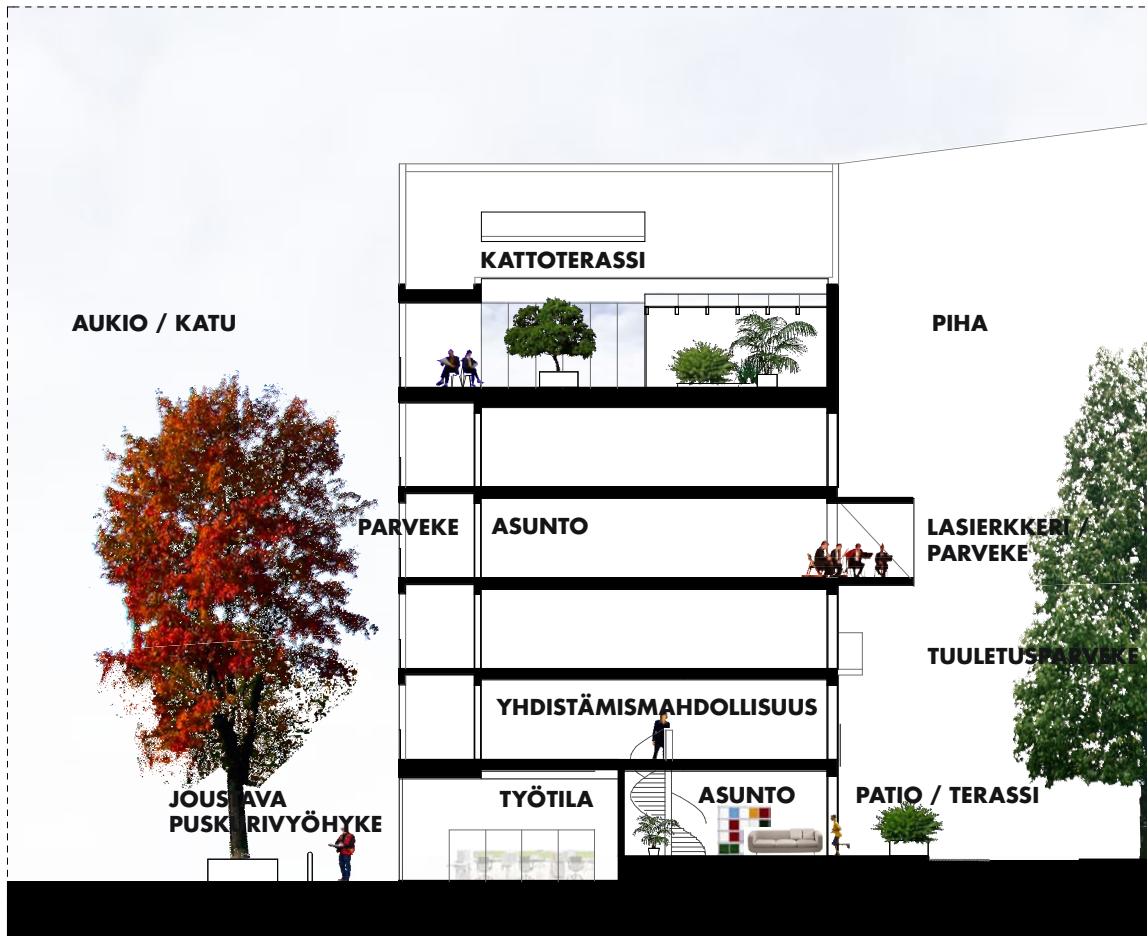


Julkisivu itään Gustav Pauligin kadun suunnassa: Santos ja Robusta

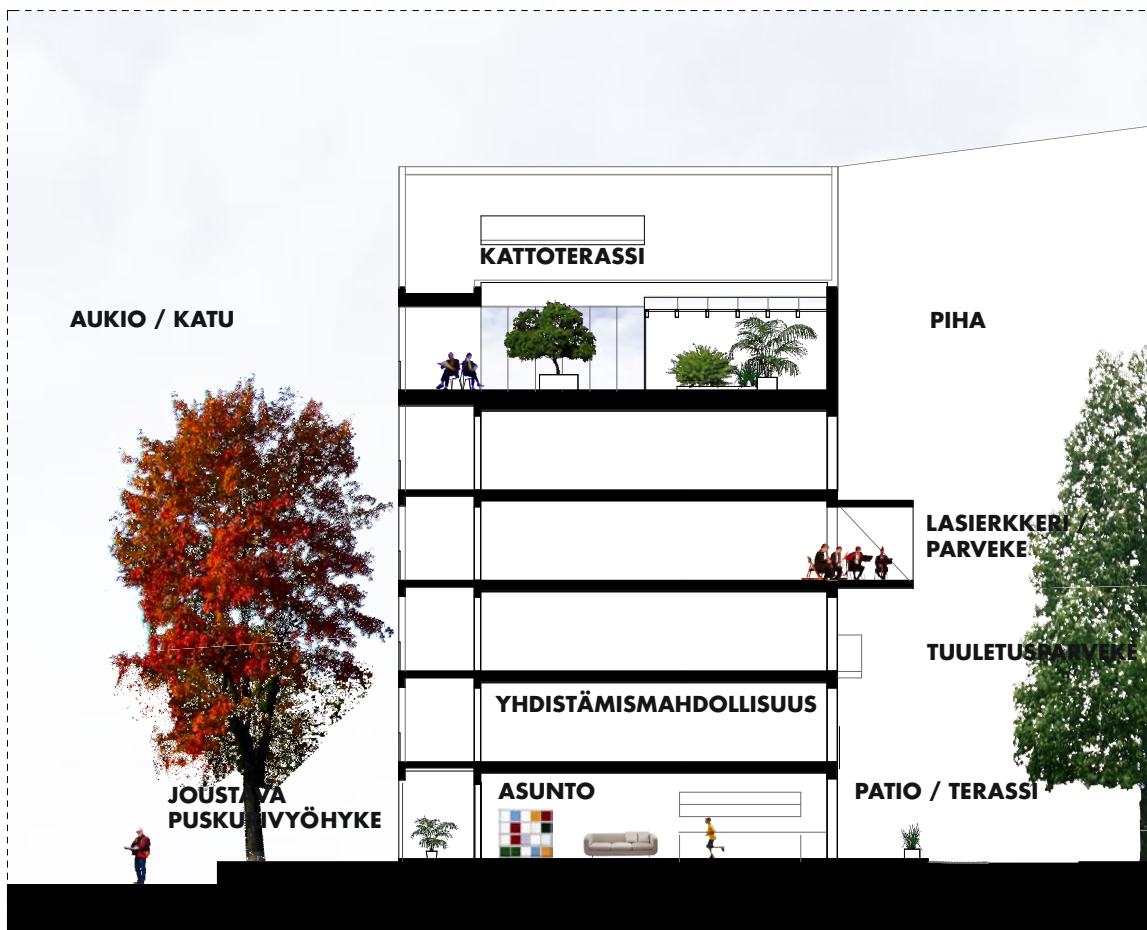


Julkisivu pohjoiseen Bertha Pauligin kadun suunnassa: Robusta ja Arabica

### 3 RAKENNUKSET



LEIKKAUSPERIAATE 1/250, TYÖTILA - ASUNTO ▲ ▼ LEIKKAUSPERIAATE 1/250, ASUNTO





## 3.3 ASUNTOSUUNNITTELU

Toteuttajilta odotetaan innovatiivisia asuntosuunnitteluratkaisuja. Asuntojen toimivuuteen ja monikäyttöisyyteen sekä sisäiseen joustavuuteen tulisi kiinnittää huomiota. Erityisenä tavoitteena ainakin suuremmissa asunnoissa on useamman kuin yhden tilajärjestelyn mahdollistavat pohjaratkaisut. Asuntojen yhdistämismahdollisuuksiin tulisi kiinnittää huomiota. Rivitalomaista tunnelmaa tulee luoda monitasoratkaisuilla, laajoilla terasseilla sekä pihayhteyksillä.

Asuntoratkaisuissa tulisi pyrkiä mahdollisimman hyvään lopputulokseen. Maantasasuuntoihin tulisi järjestää oma, suoraan ulkotilaan yhteydessä oleva sisäänkäynti. Maantasasuuntojen 70 cm porrastus voidaan toteuttaa asunnon sisäisenä, mikäli pääasuinhuoneet voidaan erottaa riittävästi katupinnasta.

Asuntojen keskikoko voi vaihdella tonttikohtaisesti. Niiden ohjeellinen keskikoko on 75 huoneistoneliömetriä.

Asunnon oleskelutilojen ikkunapenkit pyritään toteuttamaan mahdollisimman matalina, varsinkin parvekkeeseen rajoittuvilta osin.

## 3.4 LIIKE-, TOIMISTO- JA TYÖTILAT

Urbanin ja elävän katutilan syntymiseksi maantasokerroksiin saa sijoittaa liike-, toimisto- ja työtiloja. Liike-, toimisto- ja työtiloja voi rakentaa pääkäytötarkoituksen mukaisen kerrosalan lisäksi.

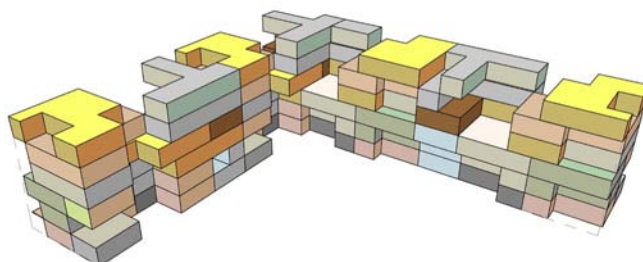
Maantasokerrokset tulee toteuttaa kantakaupunkimaisina. Liike- ja työtilat voivat liittyä yläpuolisiin tai samassa tasossa sijaitseviin asuntoihin.

Kortteliin liiketiloihin väliaikaisesti sijoitettava kahden ryhmän päiväkotisuunnitellaan erikseen, kun sen mitoitus varmistuu.

## 3.5 APUTILAT

Varasto- ja yhteistiloja – kuten säilytystiloja, pesutupia, jätehuoneita, saunoja ja kerhotiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Tekniset tilat saa rakentaa kerrosalan lisäksi, esim. mahdolliset IV-konehuoneet. Yhtiökohtaiset saunaosastot yhteistiloihin ja terasseineen sekä IV-konehuoneet voidaan sijoittaa ylimpiin kerroksiin. Varasto- ja yhteistiloja on rakennettava asukkaidenkäyttöön vähintään seuraavasti:

irtaimiston säilytystilat 2,0 m<sup>2</sup>/ asunto  
ulkoiluvälinevarastot ja lastenvaunujen säilytystilat 1 % asuntoalasta  
talopesula 1 kpl / kortteli  
kuivaustilat 6,0 m<sup>2</sup>/ 20 asuntoa  
askartelu, kerho- ja vapaa-ajan tilat 0,5 % asuntoalasta



**ESIMERKKI RIVITALOMAISESTA ASUINKERROSTALOSTA**

**KAAVIOESIMERKKI ASUNTOJEN MONIPUOLISESTA SIOITTELUSTA**

### 3 RAKENNUKSET



VISIO SISÄPIHAN ARKKITEHTUURISTA



VISIO AUKION JULKISIVUISTA





## 3.6 PYSÄKÖINTI JA VÄESTÖNSUOJAT

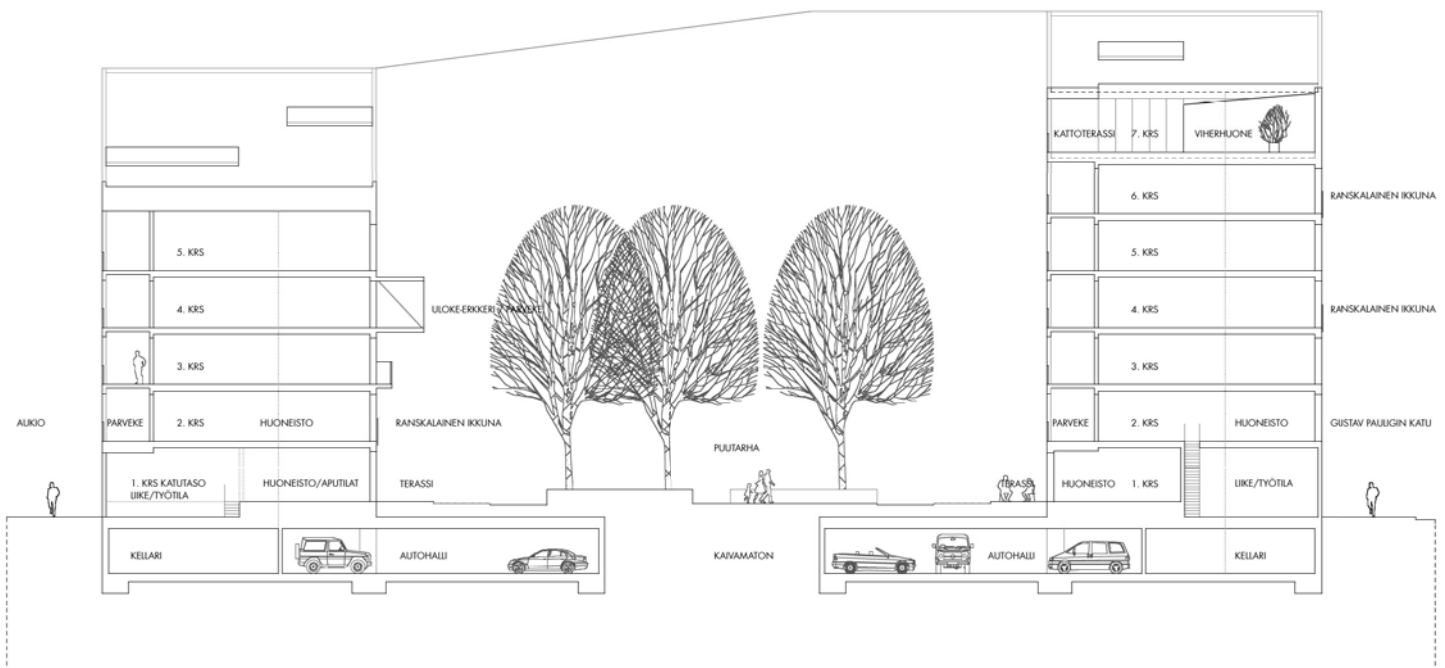
Pysäköintipaikkoja varataan vähintään 1 autopaikka / 95 asuin-k-m<sup>2</sup>. Liike-, toimisto- ja työtilojen pysäköintipaikat voi toteuttaa vuoropysäköintinä. Pysäköintikellareita voidaan sijoittaa sekä AK- että katualueelle maan alle.

Paikoituksen sisäänajoja tulee olemaan kolme. Bertha Pauligin kadun varteen rakennetaan ramppi osaksi aukiota. Toinen sisäänajo toteutetaan osana Santos-korttelia Leikosaarentien varteen ja kolmas Mokaan eteläosaan. Kaikista porrashuoneista järjestetään yhteys pysäköintitiloihin.

Kahvikortteliin rakennetaan vähintään 749 autopaikkaa korttelin asukkaille. Lisäksi kortteliin 54099 on rakennettava 40 autopaikkaa korttelin 54185 käyttöön. Näistä 38 paikkaa tulee toteuttaa vuorottaispysäköintipaikkoina korttelien 54099, 54148 ja 54149 myymälä-, toimisto-, palvelu- ja työtilojen kanssa. Kahvikorttelin myymälä-, toimisto-, palvelu- ja työtilojen pysäköinti voidaan toteuttaa vuoropysäköintinä. Rakennettavia autopaikkoja syntyy vähintään 749+40=789.

Rakennettavien 789 paikan lisäksi korttelin 54185 asemakaavan mukaisen 28 autopaikan laajennusvaraukselle varataan tilaa korttelin 54099 alueelta maan alta. Laajennuksen toteuttamiseen varaudutaan liittyvien rakennusten ja rakenteiden perustuksien suunnittelussa ja toteuttamisessa.

Alueella ei ole keskitettyä väestönsuojaa, vaan väestönsuojat toteutetaan kellarikerroksissa tontti- tai yhtiökohtaisina S1-luokan suojina.



## KELLARIKERROS KAAVIO 1/1500



- pysäköintikellari
- korttelin 54185 asukas-pysäköinti, vuoropysäköinti Kahvikorttelin liike, työ- ja toimitilojen kanssa
- korttelin 54185 pysäköintikellarin laajennusvaraus
- väestönsuojat, varastot, tekniset tilat, käytävät ja hyökkäystiet
- varaus kaksoismuuntamolle, likimääräinen sijainti. Moka ja Santol muuntamot sijoitetaan 1. kerrokseen 1-kerroksiseen osaan.
- katualue



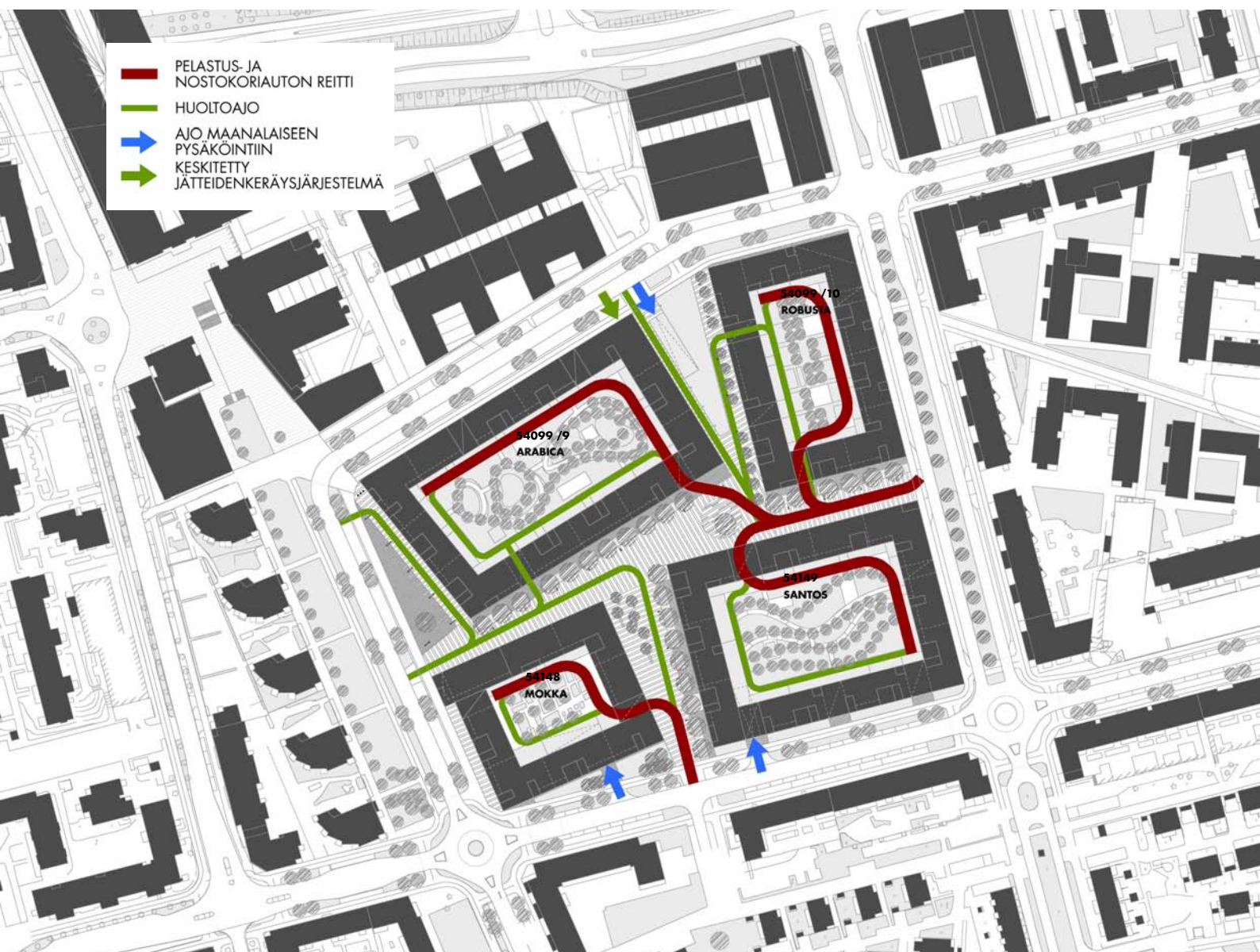
### 3.7 PELASTUSREITIT JA JÄTEHUOLTO

Pelastus- ja huoltoreitit järjestetään kortteleiden välisen katu- ja aukiotilan kautta.

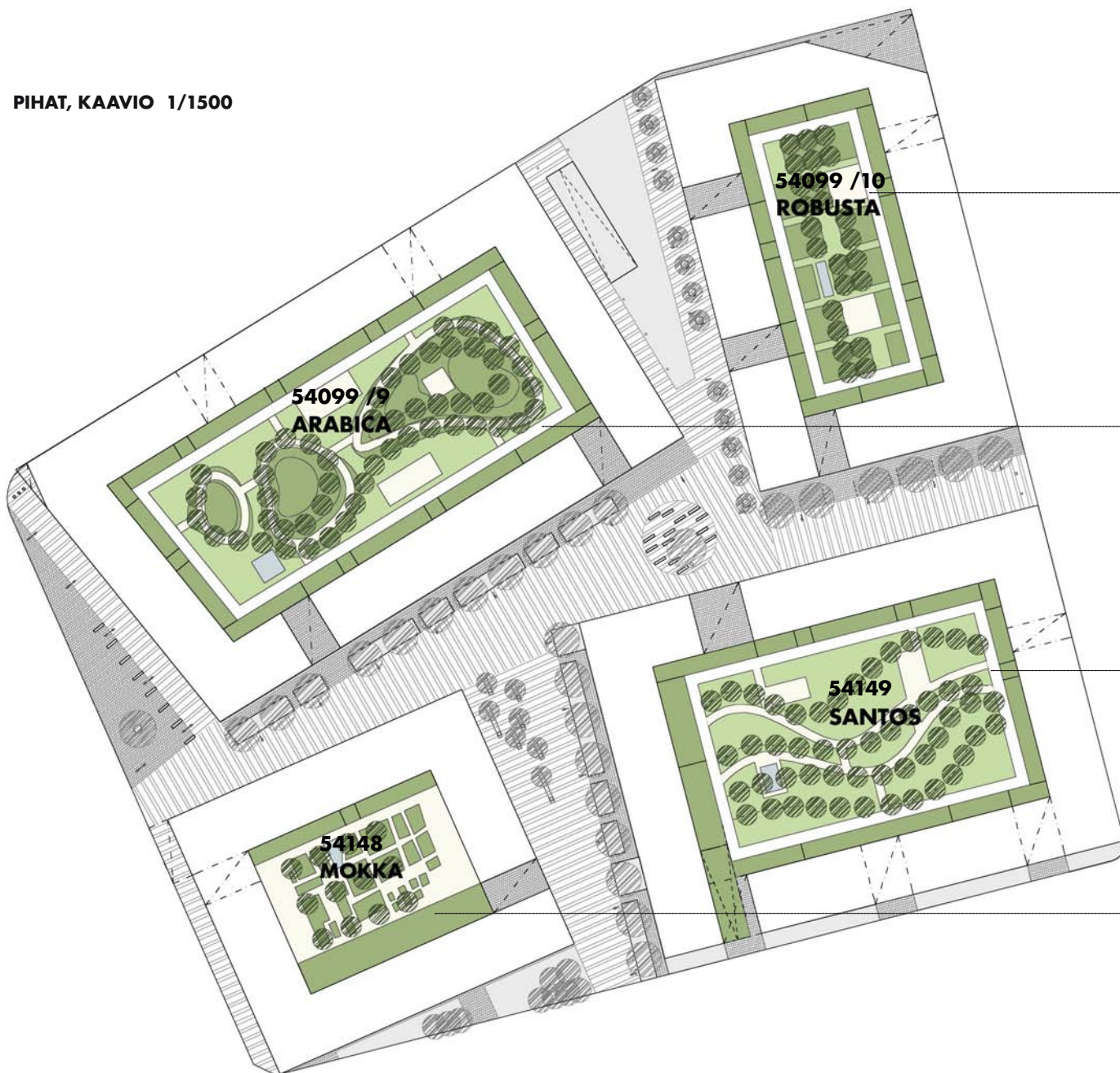
Kaikki jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennusrunkojen sisään. Jokaisella asemakaavan mukaisella tontilla tulee olla oma jätehuone.

Kortteliin pyritään toteuttamaan imukeräysjärjestelmällä varustettu keskitetty jätteenkeräysjärjestelmä. Järjestelmä perustuu alipaineistettuun putkistoon, jossa pussitetut ja lajitellut jätteet kuljetetaan yhteiseen jätteidenkäsittelytilaan. Imuaukot voivat sijaita porrastaso- tai porraskohtaisesti erillisissä tiloissa. Järjestelmän keskusyksikkö käsittelee erikseen seka- tai poltettavan jätteen ja kompostoitavan materiaalin. Jätekontit ovat ilmatiiviitä, alipaineistettuja säiliöitä, jotka jäteauto tyhjentää määrävälein. Järjestelmän keskusyksikölle varataan tila tontin 54099/9 (Arabica) pohjoisosasta. Keskusyksikkötilassa sijaitsevien jätekonttien kuljetus tapahtuu Bertha Pauligin kadun puolella sijaitsevien ovien kautta. □

#### PELASTUS- JA HUOLTOREITTIKAAVIO



PIHAT, KAAVIO 1/1500





## 4.0 YLEISTÄ

Kahvikorttelin vehreät sisäpihat muodostavat vastakohtaan kaupunkimaisten aukoiden sarjalle. Julkisesta tilasta saavuttaessa pihan on tarkoitus avautua vihreänä keitaana keskustassa. Asuntokorttelin läpi johtavia näkymäakseleita on vältetty pihojen yksityisen luonteen korostamiseksi. Pihat ja niiden toiminnot ovat yhteiskäyttöisiä.

## 4.1 PIHOJEN TEEMAT

Rakentamistapaohjeessa esitetään esimerkinomaisesti ideoita pihojen toteutukseen. Jokaisen rakennuskorttelin sisäpihalle on esitetty oma, kahvin maailmaan liittyvä teema.

### ARABICA 54099/9

*Arabica (coffea arabica) on yleisin kahvipensaslaji.*

Pihan teema on rinteessä sijaitseva kahviplantaasi. Pihalle rakennetaan maakumpuja, joiden muotoihin puurivit istutetaan. Pihan pienimuotoiset reitistöt ja eri toiminnot mukautuvat kumpujen muotoihin.

#### Päiväkodin piha

Pihan pohjoisosaan tulee varata alaa päiväkodin pihan rakentamista varten. Pihan rakenteiden tulee noudattaa ilmeeltään ja periaatteiltaan muille alueille ja yleisille kalusteille määrättyjä periaatteita. Leikkipihan tulee olla myös pienkorttelin asukkaiden käytössä. Piha tulee rajata teräsaidalla niin, että aita ei rajoitu rakennuksiin. Pihalle ei sallita suuria rakennelmia tai suuria katoksia.

### ROBUSTA 54099/10

*Kahvilajina Robusta (coffea canephora) sietää kasvuympäristöltään suurempia vaihteluja kuin Arabica. Robustaa käytetään pääasiassa tummapaahoisiin kahveihin.*

Pihan teema, arabialainen puutarha, on johdettu kahvinjuonnin eurooppaan tuoneen arabikulttuurin mukaan. Piha on jäsennelty selkeän geometrisesti eri tyyppisiin osa-alueisiin. Pihan elementeistä vedellä on tärkeä rooli.

### SANTOS 54149/1

*Ennen uuden maailman suuria kahviplantaaseja kahvi oli kallis ylellisyysuote. Santos oli yksi uuden maailman merkittävimmistä kahvisatamista, ja sen mukaan on nimetty myös hieno kahvilaatu.*

Pihan teema on brasilialainen yläköplantaasi. Polveilevien puurivien väleihin on sijoitettu toimintoja yhdistäviä polkuja.

### MOKKA 54149/1

*Mokan satama on yksi vanhimmista kahvisatamista.*

Teema pohjautuu Mokan kaupungin keskustan asemakaavaan, josta osa on valittu muodostamaan pihan toimintojen kehys. Eri toiminnot on jäsennetty ja nostettu ylös perustasosta. Sommitelmaa kokoa pihan kattava puuryhmä.



**arabialainen puutarha**  
Lähde: www.persia.org



**kahviplantaasi kukkuloilla, Brasilia**  
Lähde: en.wikipedia.org



**kahviplantaasi ylängöllä, Brasilia**  
Kuva: José Reynaldo da Fonseca. Lähde: www.treearth.com



**Mokha, Yemen**  
Bellin, Al-Mokha 1764. Lähde: historic-cities.huji.ac.il

### 4.2 PIHOJEN SUUNNITTELU

Pihat ovat keidasmaisia puutarhoja. Ne tarjoavat vastakohtaisesti avoimia ja aurinkoisia, sekä suojaisia ja yllätyksellisiä paikkoja. Pihojen tulee palvella kaikkia sen ympärillä asuvia, ja niiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon eri ikäryhmien tarpeet ja esteettömyys. Voimakkaasti allergisoivia kasveja tulee välttää. Pihon ei ole tarkitettu yleiseen käyttöön lukuun ottamatta Arabian päiväkodin leikkipihavarausta.

### PIHOJEN KANSIOSAT

Pihat sijaitsevat osittain pysäköintikellarien kansilla. Arabian, Robustan ja Santosin pihat pyritään suunnittelemaan siten, että mahdollisimman suuri osa piha-alueesta on maanvaraista. Istutuksia on runsaasti myös kansialueiden päällä keinotekoisia tasoeroja sekä maakumpuja hyödyntäen.

Kaikki kellari- ja paikoitustilojen vaatimat kulkuyhteydet, tekniset installaatiot ja hyökkäystiet järjestetään rakennusrunkojen sisäpuolelle. Pihamaalle ei tule sijoittaa maanalaisia pysäköintitiloja palvelevia rakenteita tai rakennelmia lukuunottamatta rakennusmääräysten vaatimia luokkuja, kuten mahdollisia savunpoisto- ja väestönsuojien hätäpoistumisloukkuja. Luukut tulee sijoittaa ensisijaisesti rakennusrungon pihan puolelle. Mahdolliset luukut tulee integroida osaksi pihan muita rakenteita ja istutuksia. Pihan kansiosat tulee kattaa kokonaisuudessaan.

### TONTTIALUEIDEN RAJAPINNAT

Kortteleiden rajaamat aukiotilat sisältyvät katu- ja aukiotilojen yleissuunnitelmaan myös tonttialueiden osalta.

Pienkortteleiden aukioille avautuvat aukot saa rajata maan tasossa porteilla. Portit ja vastaavat rakenteet ovat pääosin terästä ja niiden tulee olla riittävän läpinäkyviä näköyhteyden säilyttämiseksi.

### ASUNTOPIHAT

Maantasossa oleville asunnoille voidaan varata oma pihavyöhyke. Asuntopihojen rajaaminen tulee ratkaista kasvillisuudella ja matalilla rakenteilla. Mikäli asuntopihon erotetaan toisistaan kiinteillä aidoilla, tulee niiden olla yhteispihan suuntaan matalia. Aidan pääasiallisen materiaalin tulee olla muuta kuin puuta.

### 4.3 ISTUTUKSET JA RAKENTEET

#### PUUT

Puut muodostavat selvästi hahmotettavia ryhmiä tai muotoja. Pääpuulajeiksi sopivat mm. vaahtera ja lehmus. Pihon istutetaan koriste- ja hedelmäpuita. Pihan kansiosan puulajeiksi sopivat mm. omenapuut ja pilvikirsikka sekä pienemmät hedelmäpuut kuten kirsikka, luumu, kääpiöomenapuu sekä päärynä. Puiden juuristoille tulee varata riittävästi kasvutilaa.





### NURMIALUEET

Nurmen ja viereisen materiaalin välissä käytetään tarvittaessa rajaavaa reunarakennetta. Käytettävän reunamateriaalin tulee kestää rikkoutumatta tavanomaista pihan kunnossapitokalustoa ja yliajoa.

### VESI

Pihan luonnetta voidaan korostaa myös vesiaiheella. Vesiaihe voidaan valaista. Vesiteema voidaan toteuttaa usealla tavalla; se voi olla matala kahluaallas, rajattu puro, suihkulähde tai vesisuihku, jonka ympärillä voi olla tasainen, vettä johtava tai imevä pinta.

### KALUSTEET

Pihakalusteiden ja varusteiden pääasiallinen materiaali on teräs. Leikkikalusteet ja vähäiset rakennusosat kuten penkkien istuinosat voivat olla puuta.

### PINNOITTEET

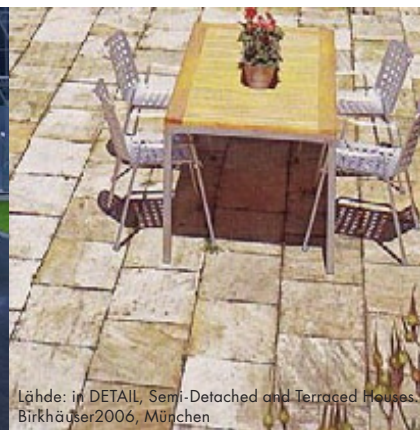
Piha-alueita jäsennetään erilaisilla pinnoitteilla. Pinnoitteet ovat kiveä ja soraa. Leikkialueiden pinnoite on pääosin turvasoraa.

### AJORAMPPI

Ajorampit katetaan. Rampille rakennetaan viherkatto ja seinien vierustoille istutetaan köynnöskasveja. Ulkoseinät voidaan verhoilla esimerkiksi teräksellä vaijeriverkolla tai teräsrilöin köynnösten kiipeilyn mahdollistamiseksi. Ajoporttien ovet ovat nosto-ovia ja pääosin lasia tai maalattua metallia. □



Kuva: Jussi Murole / B&M



Lähde: in DETAIL, Semi-Detached and Terraced Houses, Birkhäuser 2006, München

### 4.4 VALAISTUKSEN PERIAATTEET

Valaistuksen ohje osoittaa tavoitteellisen laatutason, johon toteutus suunnittelussa tulee pyrkiä.

Rakennuksia korostetaan valaisemalla ohjaavuuden kannalta tärkeät sisääntuloaukot muusta ympäristöstä selkeästi erottuvalla valaistuksella. Kuhunkin rakennukseen orientoitumista pimeällä helpotetaan korostamalla rakennuksen väritystä valaisemalla sisääntuloaukon kattopinta tai seinät. Sisäpihalle kiinnostavia näkymiä luovien portaalien kattopinnat voidaan myös valaista epäsuorasti. Sisäpihan puolelta rakennuksista valaistaan oviaukot ja tarvittaessa mahdolliset tasoerot.

### 4.5 PIHOJEN VALAISTUS

Valaistuksella korostetaan pihan toiminnallisuuden ja turvallisuuden kannalta tärkeät kohteet, kuten pääkulkureitit ja leikki- ja oleskelualueet. Pääkulkureitit valaistaan suunnistautumisen helpottamiseksi tilan maiseman muotoja tukien pollareilla tai häikäisemättömillä pylväsvalaisimilla. Eri-tyiskohteet valaistaan rakenteisiin upotettavilla tai muuten sopeutettavilla valaisimilla. Pylväsvalaisimien asennuskorkeus on 4-5m. Valaisintyypit eivät saa antaa asuntoihin häiritsevästi suuntautuvaa hajavaloa eivätkä aiheuttaa häikäisyä. Leikkialueilla tulee käyttää epäsuoraa valaistusta lapsen katselusuunta huomioiden. Leikkialueiden valaistus tulee suunnitella leikkipaikan suunnittelun yhteydessä välineiden toiminnot huomioiden.

Pysäköintitilojen ajoluiskat valaistaan päivällä  $E = 100 - 200 \text{ lx}$  ja varustetaan ohjauksella jolloin yöllä valaistustaso voidaan pudottaa tasoon  $E > 30 \text{ lx}$ .

Pihojen valaistukset liitetään kiinteistöjen sähköverkkoon ja ohjaukseen. Pihojen jouluvalaistukseen varaudutaan.

Istutusten ja varusteiden värien näkymistä tuetaan valitsemalla valaisimiin vain hyvin värejä toistavia valonlähteitä. Lampun värintoistoindeksi on oltava vähintään  $R_a 60$ . Lampun värilämpötilaksi valitaan kunkin pihan luonnetta parhaiten tukeva värilämpötila.

Arabicassa erityishuomiota vaativa kohde on päiväkodin leikkialue. Sen valaistustasoa voidaan laskea yöksi. Alueen puita valaistaan joko puihin kiinnitettävillä jouluvalaistuksilla, tai alhaisen pintalämpötilan omaavilla maahan upotettavilla valonlähteillä. Rakennuksen vaaleaa luonnetta korostetaan luomalla pihalle tai sen osaan valoisa ilme.

Robustan tummaa ilmettä korostetaan valaisemalla piha pollareilla, jolloin valo suuntautuu pääasiassa kulkupintoihin. Valon väri voi olla lämminsävyinen, mutta värintoiston on oltava hyvä pihan värikylläisyyden korostamiseksi. Puut valaistaan tarvittaessa.

Santoksen pihassa korostetaan juovamaisia puurivien rajaamia polkuja. Leikkipaikka valaistaan epäsuorasti ja vesiaiheessa korostetaan veden luonnetta. Erityisesti huomioitava kohde on sisäänajoluiskan ja jalankulun sisältävän aukon valaistuksen suunnittelu tyylikkäästi, mutta turvallinen liikkuminen varmistuen.

Mokan piha on intiimi alue, jonka valaistuksen erityiskohteena korostetaan geometrista sommitelmaa. Leikkialue valaistaan epäsuorasti. □





AUKIOT , KAAVIO 1/1500





### 5.0 KAUPUNKIKUVA



Parc de la Solidaritat, Barcelona. MMAMB.  
Lähde: Urban Spaces. Carles Broto & Josep  
Ma Minguet, Barcelona. Kuva: Joan Argelès



Topotek 1: DB, Berlin Attilastrasse. Lähde:  
Urban Spaces. Carles Broto & Josep Ma  
Minguet, Barcelona. Kuva: Hanns Joosten



Vuorimiehenkatu, Helsinki. Kuva: Tuomas  
Seppänen / B&M



Vetsch Nipkow Partner: Katharina Sultzer-  
Platz, Winterthur, Sveitsi. Lähde: A+T Collecti-  
ve Spaces 25, 2005. Kuva: Ralph Feiner



Brandt Hell Hansted Holscher: Jarmers Plads,  
Kööpenhamina. Lähde: Urban Spaces. Carles  
Broto & Josep Ma Minguet, Barcelona. Kuva:  
Jens Lindhe

Aukiotilat muodostuvat pääosin niitä rajaavien rakennuskortteleiden väleihin ja rajautuvat osittain ympäröiviin katuihin. Aukiot liittyvät Aurinkolahden puisto- ja korttelialueeseen ja korttelia ympäröivään kevyenliikenteen verkostoon. Vastakkaiset rakennuskorttelit rajaavat Kahvikortteliin sarjan aukioita, joille luodaan oma- leimainen identiteetti. Kortteleiden tilarakennetta korostetaan puuriveillä.

Toimi-, työ- ja liiketilojen sekä asuintilojen edusvyöhykkeet on liitetty toisiinsa asuintilojen yksityisyyttä kunnioittavalla tavalla. Matalat tukimuurit muodostavat yhtenäistä aukiotilaa ja yhdistävät tai erottavat maantasokerroksen toiminnot aukiosta.

Liike-, toimisto- ja työtilat avautuvat aukioille ilman tasoeroa, jolloin portaita tai luiskia ei tarvita. Samoin porrashuoneet ja muut asukkaiden yhteiset sisäänkäynnit avautuvat aukioille samassa tasossa. Asuinhuoneistojen lattiat sijaitsevat aukion pintaa ylempänä. Muilla kuin keskeisillä aukioalueilla asuntojen eteen voidaan rakentaa yksityisyyttä tuova puskurivyöhyke asunnon lattian korkoon. Aukioalueelle ei saa rakentaa aitoja. Aukioiden materiaalieina ovat vaalea betonikivi sekä luonnonkivi ja tukimuurit ovat pääosin mustaa luonnonkiveä.

Aukiot ja niihin liittyvät asuintonttien alueet muodostavat koko suurkorttelin laajuuden kokonaisuuden, joka suunnitellaan yhtenäiseksi tonttirajoista riippumatta.

Kahvikorttelin aukiot ja kadut on esitetty sitovassa yleissuunnitelmassa. □

