





▲ Asemakaava Kirkkonummen Masalanportti, lainvoimainen 24.10.2019

◀ Masalanportin Lähiympäristö- ja rakentamistapaohje 10.6.2019

## Rakennuskohteen ympäristö

Suunnitelma-alue on teollisuuskäytöstä vapautunutta tasaista peltomaista aluetta, joka sijaitsee keskeisellä paikalla Masalan palveluiden ja rautatieaseman läheisyydessä. Tontin itäpuolella on vuonna 2022 valmistunut nelikerroksinen kerrostalo, joka on Masalanportin kaava-alueen tähän kortteliin ensimmäinen valmistunut kohde. Pohjoispuolella on teollisuusrakennus.

Kasvillisuus on pääosin rakennusten purkamisen ja maanmuokkauksen jälkeen syntyneitä matalaa kasvillisuutta. Tontin pohjoisrajalla kulkee verkkoaidalla rajattu oja, jonka reuna-alue on osin metsittyä ja pusikoitunutta. Valmistuneen kerrostalon ja suunnittelualueen välissä sijaitsee korkeista, osin huonokuntoisista puista koostuva metsäsaareke. Lähellä kulkee vastikään rakennettu kevyen liikenteen väylä. Maaperä on savea.

Tontin länsipuolella kulkee Helsinki-Turku-rata, jolta on tällä hetkellä näköyhteys tontille. Tontin ja radan väliin on asemakaavassa osoitettu muurimainen autokatosrivistö ja toinen asuinkerrostalo.



A. Tontilla kasvavaa puustoa itäpuolen naapurin puolelta kuvattuna



B. Valmistuneen talon ja oman tontin raja



C. Tonttia talvella pohjoispuolen naapurin pihalta kuvattuna



D. Ilmakuva koillisesta, Masalan keskusta oikealla



## Suunnittelun lähtökohdat

Asutuskeskusten täydennysrakentaminen on tärkeä keino vastata tulevaisuuden ilmastotavoitteisiin. Keskustojen reuna-alueita hyödyntämällä on mahdollista keskittää asutusta jo olemassa olevien julkisten liikenteen yhteyksien ja palvelujen äärelle, mikä vähentää liikkumisesta aiheutuvia päästöjä. Täydennysrakentamisella voidaan myös vaikuttaa alueiden viihtyisyyteen ja yhteisöllisyyteen, mikä lisää kävelyn ja pyöräilyn houkuttelevuutta ja alueen vetovoimaisuutta.

Tontti sijaitsee keskeisellä paikalla kävelymatkan päässä julkisen liikenteen yhteyksistä ja palveluista, ja teollisuuskäytöstä vapautuneella tontilla ei ole mainittavia luontoarvoja. Alue onkin erittäin sopivaa uudisrakentamiselle. Asuinrakentaminen tulee parantamaan alueen viihtyisyyttä ja liittää junaradan itäpuolta vahvemmin osaksi Masalan keskustaa.

Alueella on vuonna 2019 lainvoiman saanut Masalanportin asemakaava, jossa asuin- ja palvelutalorakennukset muodostavat suojaisan sisäpihan. Alueella on myös rakentamistapaohje.



Korttelin yhteiskäyttöinen AH-tontti, asemapiirustus

## Suunnitteluratkaisu

Ympäristöystävällisyys on kohteen johtava suunnittelutavoite, ja rakennuksille haetaan LEED-sertifioinnin korkeinta Platinum-tasoa. LEED on kansainvälisesti laajimmin käytetty ympäristösertifiointijärjestelmä, jossa tarkastellaan keinoja vähentää rakennuksen ympäristökuormitusta. Erityisesti huomiota kiinnitetään energiatehokkuuteen, sijaintiin, vedenkäyttöön ja materiaalien terveellisyyteen. Myös vuokra-asuntojen kompakti koko ja tehokas tilankäyttö ovat ekologisesti järkeviä ratkaisuja.

Lämmitysmuoto on maalämpö ja osa energiantarpeesta tuotetaan aurinkopaneeleilla. Vaaleat pintamateriaalit julkisivuissa ja katolla heijastavat auringon ylimääräistä lämpöenergiaa ja näin vähentävät kesäajan jäähdytystarvetta.

Arkkitehtuurilla on haettu rakennuksille omaleimaista, erottuvaa ja uudelle alueelle omaa identiteettiä luovaa ilmettä. Parvekejulkisivuihin on tuotu mielenkiintoisuutta lasi- ja umpiosia vaihtelemalla ja tammenväristen osien ansiosta vaikutelma on lämmin. Jalankulkijan perspektiiviin on kiinnitetty huomiota aukottamalla julkisivuja reilusti myös koillispuolen kävelyreittiä kohden. Useimmilla ensimmäisen kerroksen asunnoilla on omat asuntopihat.

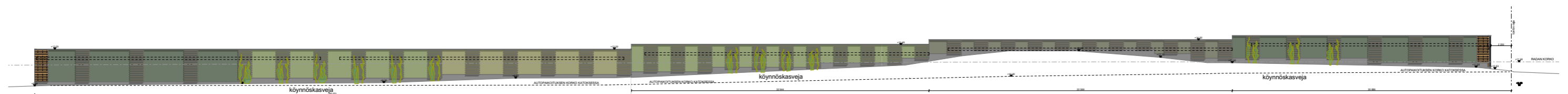
Tontti rajautuu sisäpihan AH-tonttiin (erillinen toimenpidelupa), jonne rakennetaan viihtyisiä viheralueita, leikki- ja oleskelualue, ulkokuntoilupaiikka sekä polkupyörien säilytystiloja.

Pysäköinti ja jättepiste sijaitsevat LPA-tontilla, jossa autokatoksia yhdistävä melumuuri muodostaa rytmikkään aiheen radan länsipuolelta ja ohikulkijasta junista katsottuna (erillinen toimenpidelupa).

Hulevesien hallintaan on kiinnitetty huomiota käyttämällä mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja (viheralueet, kivituhka). Hulevedet viivytetään tontilla ja ohjataan sen jälkeen kunnan hulevesijärjestelmään. Kohteeseen on laadittu myös rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma.



Masalanportin lähiympäristö- ja rakentamistapaohje, ote korttelin havainnekuvasta



LPA-tontin autokatos, julkisivu kaakkoon radan suuntaan

## Pinta-alat yhteensä

### KOKO TONTTI

Tontin pinta-ala	2790 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeus	3200+320 m <sup>2</sup>
Bruttoala	3886 m <sup>2</sup>
Kerrosala	3886 m <sup>2</sup>
MRL 155§ mukaiset kerroalan ylitykset (>250 seinänpaksuusylitys, hormit)	117 m <sup>2</sup>
Asemakaavan sallima lisäkerroala (valoisanporrashuoneen >15m <sup>2</sup> osuus)	228 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeuteen laskettu kerrosala	
Asuintilat:	3210,5 m <sup>2</sup>
Aputilat:	330,5 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeuden ylitys:	
Asuintilat:	10,5 m <sup>2</sup>
Aputilat:	10,5 m <sup>2</sup>
Tilavuus	14000 m <sup>3</sup>

## Huoneistoalat

### TALO A

2 h + kt	29,0 m <sup>2</sup>	22 kpl	yht. 638,0 m <sup>2</sup>
3 h + kt	42,5 m <sup>2</sup>	4 kpl	yht. 170,0 m <sup>2</sup>
3 h + kt	43,0 m <sup>2</sup>	4 kpl	yht. 172,0 m <sup>2</sup>
4 h + kt	49,0 m <sup>2</sup>	4 kpl	yht. 196,0 m <sup>2</sup>
4 h + kt	49,5 m <sup>2</sup>	3 kpl	yht. 148,5 m <sup>2</sup>
Talo A yht.		37 kpl	yht. 1324,5 m <sup>2</sup>

### TALO B

2 h + kt	29,0 m <sup>2</sup>	21 kpl	yht. 609,0 m <sup>2</sup>
3 h + kt	42,5 m <sup>2</sup>	4 kpl	yht. 170,0 m <sup>2</sup>
3 h + kt	43,0 m <sup>2</sup>	4 kpl	yht. 172,0 m <sup>2</sup>
4 h + kt	49,0 m <sup>2</sup>	4 kpl	yht. 196,0 m <sup>2</sup>
4 h + kt	49,5 m <sup>2</sup>	3 kpl	yht. 148,5 m <sup>2</sup>
Talo B yht.		36 kpl	yht. 1295,5 m <sup>2</sup>

KAIKKI YHT. 73 kpl yht. 2620,0 m<sup>2</sup>

Keskipinta-ala 35,9 m<sup>2</sup>

Kaavan vaatimus väh. 10 % huoneistoalasta neljän asuinhuoneen asuntoja, toteutuu (26 %)

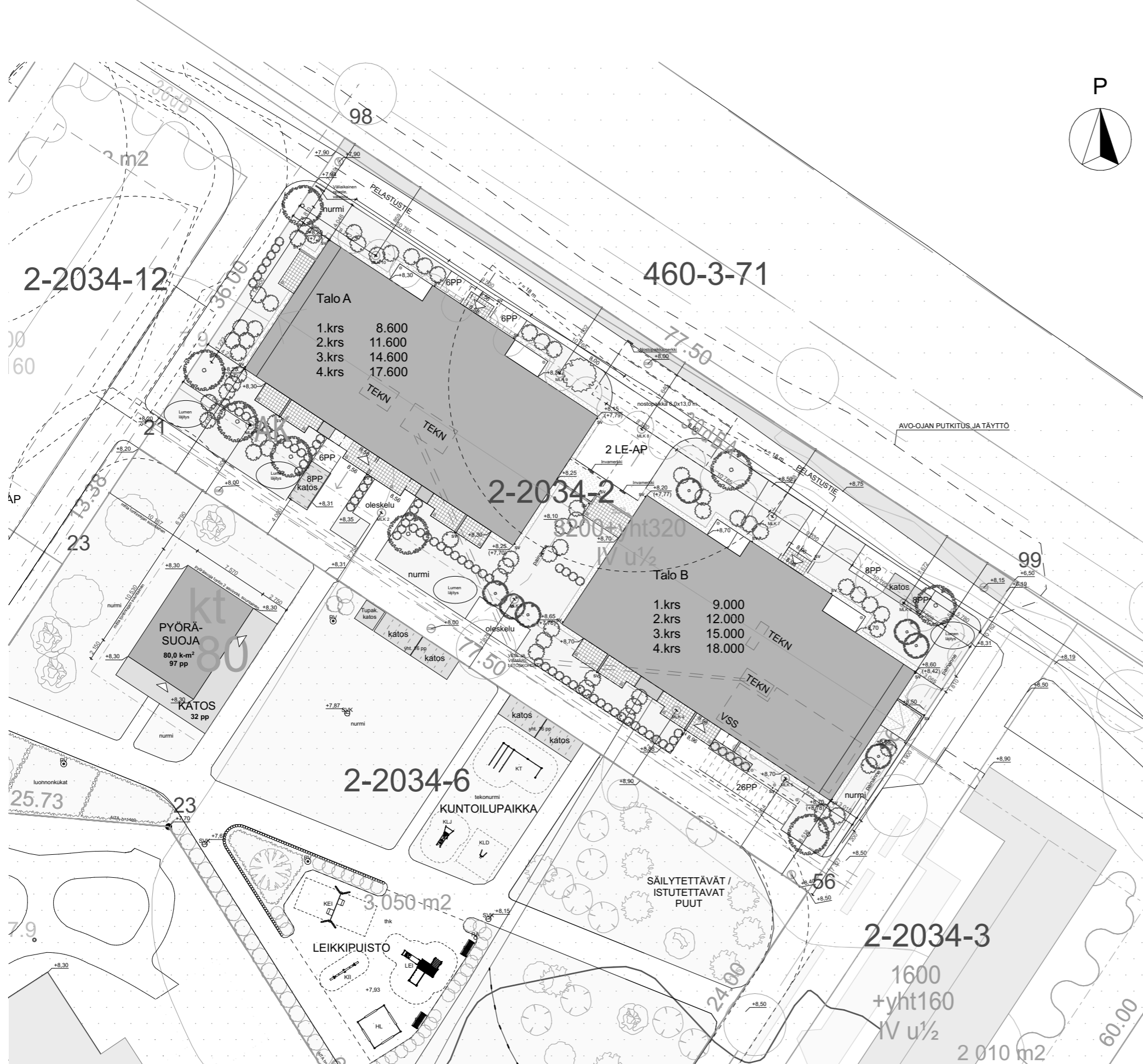
## Pinta-alat taloittain

### Talo A

Bruttoala	1943 m <sup>2</sup>
Kerrosala	1943 m <sup>2</sup>
MRL 155§ mukaiset kerroalan ylitykset (>250 seinänpaksuusylitys, hormit)	56 m <sup>2</sup>
Asemakaavan sallima lisäkerroala (valoisanporrashuoneen >15m <sup>2</sup> osuus)	113,5 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeuteen laskettu kerrosala	
Asuintilat:	1627,0 m <sup>2</sup>
Aputilat:	146,5 m <sup>2</sup>
Tilavuus	7000 m <sup>3</sup>

### Talo B

Bruttoala	1943 m <sup>2</sup>
Kerrosala	1943 m <sup>2</sup>
MRL 155§ mukaiset kerroalan ylitykset (>250 seinänpaksuusylitys, hormit)	61 m <sup>2</sup>
Asemakaavan sallima lisäkerroala (valoisanporrashuoneen >15m <sup>2</sup> osuus)	114,5 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeuteen laskettu kerrosala	
Asuintilat:	1583,5 m <sup>2</sup>
Aputilat:	184,0 m <sup>2</sup>
Tilavuus	7000 m <sup>3</sup>



Kirkkonummi Masalanportti 527-460-3-50-M0604

Rakennusten kerrosluku IV  
Rakennusten paloluokka P1.  
Osastointi EI60 kerroksittain

Lämmitysmuoto: Maalämpö.  
Lämmitysjärjestelmä: Vesikiertoinen lattialämmitys.  
Ilmanvaihto: Huoneistokohtainen koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto lämmön talteenotolla.

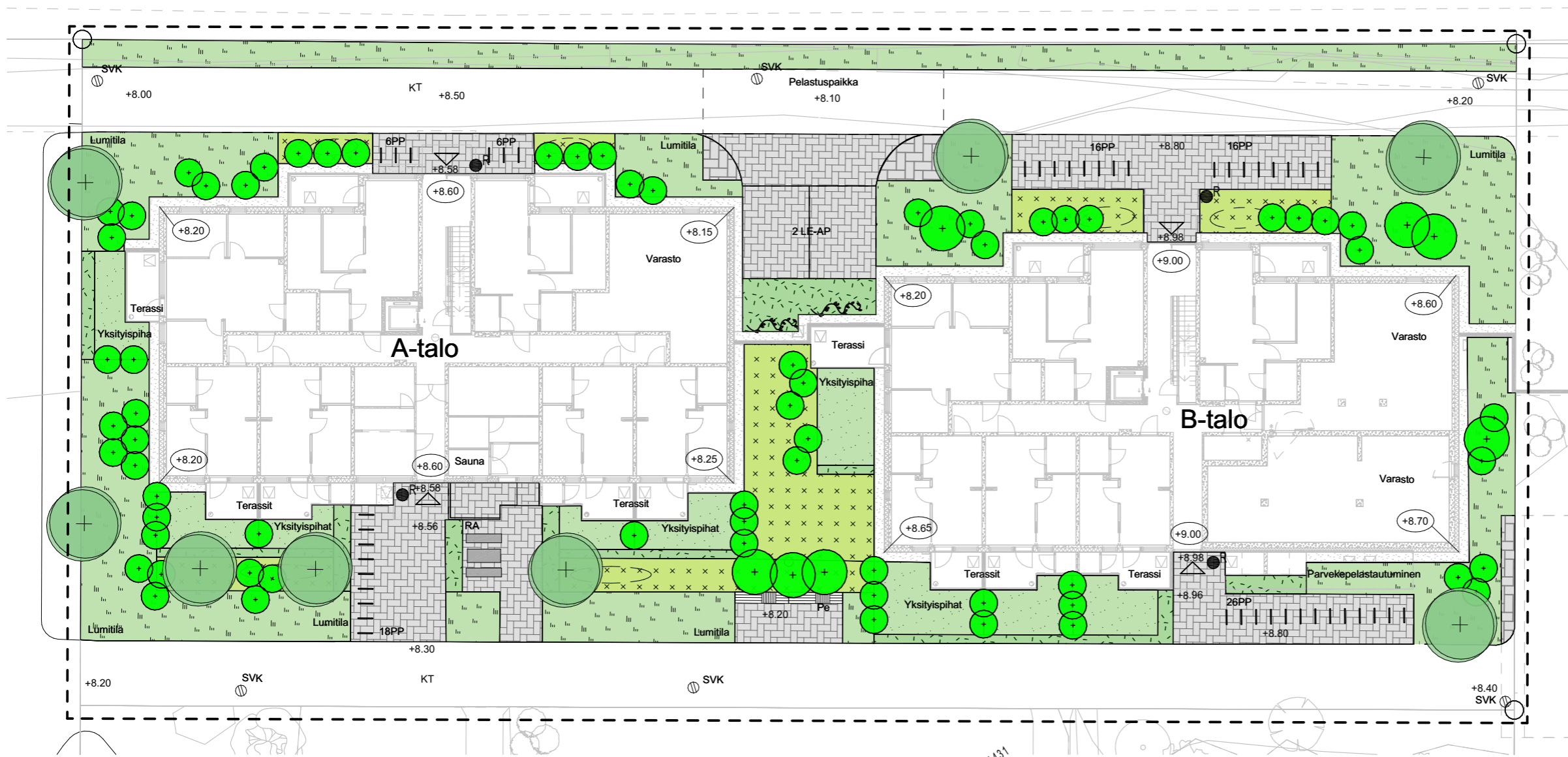
Kiinteistöt liitetään kunnalliseen sähkö-, vesi- ja viemäriverkostoon.  
Kiinteistöt liitetään kunnalliseen jätehuoltoon, jäteposte sijaitsee LPA-tontilla.

Äänitasoerovaatimus 30 dB, toteutetaan liikennemeluselvityksen mukaan.  
Asunnot varustetaan sähköverkkoon kytkettävillä palovaroittimilla.  
Porrashuoneesta on painovoimainen savunpoisto, sähköisesti avattavat savunpoistoluukut > 1,0 m<sup>2</sup>, avauspainikkeet sijoitetaan porrashuoneeseen.  
Irtainvarastotiloista on savunpoisto avattavien ikkunoiden kautta.  
Käsisammuttimet joka toiselle kerrostasanteelle.  
Rakennukseen rakennetaan S-luokan väestönsuoja 85 hengelle.

Kantavat rakenteet ovat R60, kun palokuorma 600 MJ/m<sup>2</sup> ja R120, kun palokuorma 600...1200 MJ/m<sup>2</sup>.  
Palo-osastoitavat rakenteet ovat luokkaa EI60, kun palokuorma < 600 MJ/m<sup>2</sup> ja EI90, kun palokuormaa 600...1200 MJ/m<sup>2</sup>.

Rakennukset rakennetaan 1.1.2018 voimaan tulleiden MRL rakennusasetuksien mukaisesti.

Pelastautuminen toteutetaan omatoimisesti parveketikasluukuin.



PIIRUSTUSMERKINNÄT

- Suunnitelman raja
- Istutettava puu
- Yksittäispensas
- Maatilli
- Pihatilli nurmisaumalla
- Sepeli
- Kivituhka
- Nurmi
- Kukkiva nurmi
- Lehtipensas, matala
- Pensasaita
- Perenna- ja kukkasipuli-istutus
- Köynnös
- Pyörätelineet
- Penkki
- Penkki
- Pöytä
- Roska-astia
- Sadevesikaivo
- +6.50 Tonttikorot

Alustava kasviluettelo

LEHTIPUUT

So Do Sorbus 'Dodong', tuurenpihlaja

LEHTIPENSAAT

Cr gr Crataegus grayana, aitaorapihlaja  
 Eu al C Euonymus alatus 'Compactus', pallerosorvarinpensas  
 Hy pa G Hydrangea paniculata 'Grandiflora', syyshortensia  
 Ri ni M Ribes nigrum 'Mortti', mustaherukka  
 Ri ru K Ribes rubrum 'Katri', punaherukka  
 Sy vu Syringa vulgaris, pihasyreeni

HAVUPENSAAT

Ta cu N Taxus cuspidata 'Nana', kääpiömarjakuusi

KÖYNNÖKSET

Pa in Parthenocissus inserta, säleikkövilliiviini

PERENNAT

Ac si B Actaea simplex 'Brunette', syyskimikki  
 Aq vu Aquilegia vulgaris, lehtoakileija  
 Ar ae Aruncus aethusifolius, pikkutöyhtöangervo  
 Bi am F Bistorta amplexicaulis 'Firetail', verikonnantatar  
 Ep ru Epimedium x rubrum, tarhavarjohiippa  
 Gi tr Gillenia trifoliata, perhoangervo  
 Ga od Galium odoratum, tuoksumatara  
 Ge sa H Geranium sanguineum 'Hempukka', verikurjenpolvi  
 Ha ma Hakonechloa macra, hakoneheinä  
 Me nu Melica nutans, nuokkuhelmikkä  
 Me pi Mentha x piperita, piparminttu  
 Mo ca M Molinia caerulea 'Moorhexe', siniheinä  
 My od Myrrhis odorata, saksankirveli  
 Sa of Sangisorba officinalis 'Tanna', punaluppio  
 Se sp Sedum spectabile 'Brilliant', syysmaksaruoho  
 Sp he Sporobolus heterolepis, karisteheinä  
 St ma Stachys macrantha, jalopähkämö

SIPULI- JA MUKULAKASVIT

Cr ve J Crocus vernus 'Jeanne d'Arc', kevätsahrami  
 Cr ve P Crocus vernus 'Pickwick', kevätsahrami

KUKKIVA NURMI

Esim. Shetelig pihanurmiseos  
 Esim. Suomen niittysiemen Pihaniitty

NURMISEOS

Esim. Shetelig pihanurmiseos

Yhteispihalle sijoitettavat toiminnot:

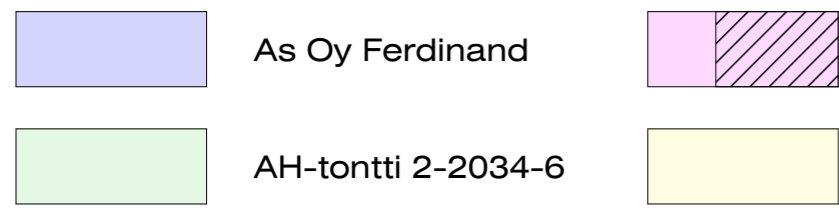
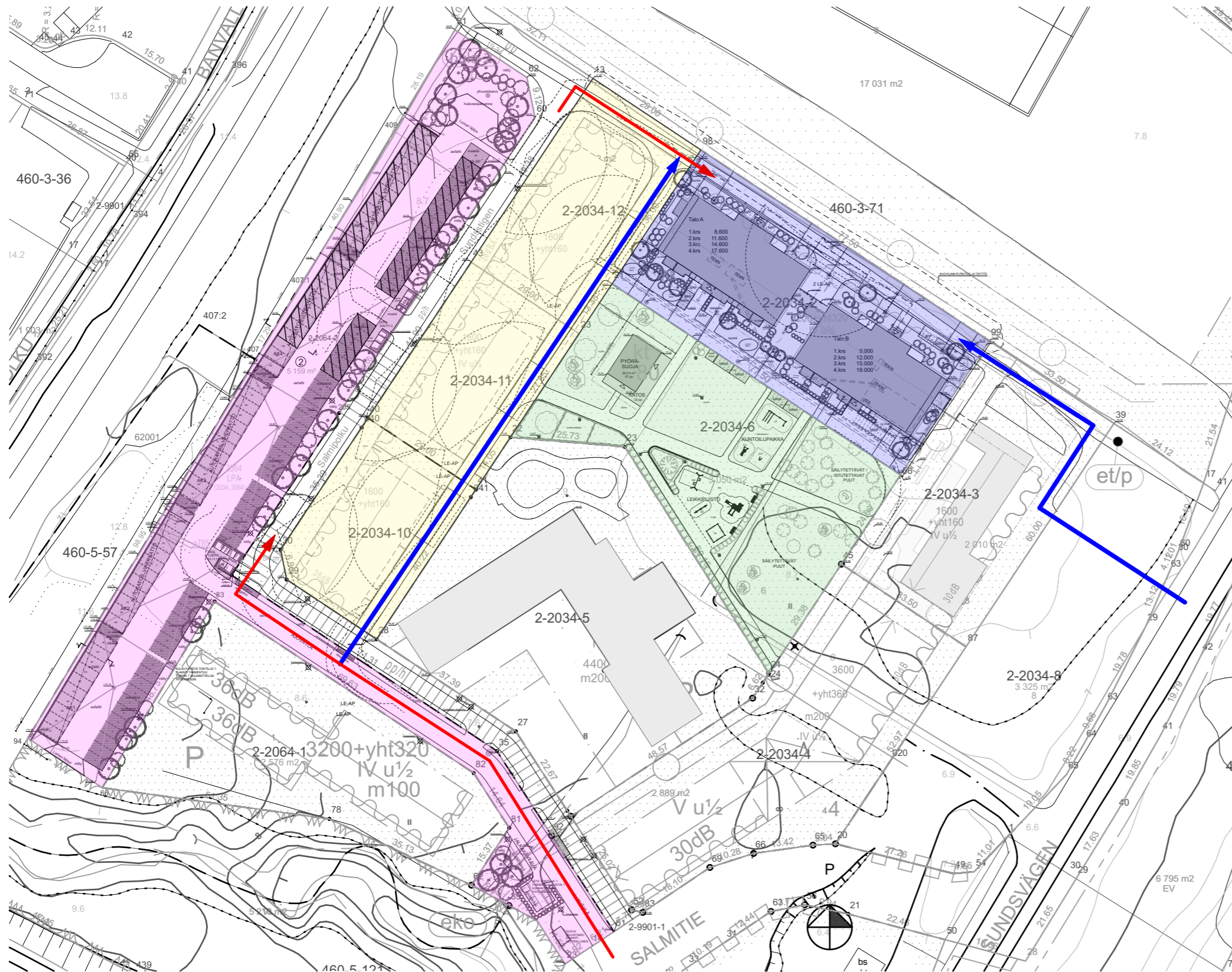
Oleskelualue (penkit, pöytä, grilli)  
 Leikkialue (keinu, liukumäki, hiekkalaatikko, kilpelyteline)  
 Kuntoiluvälineitä  
 Talotarvikkeet (tamppausteline, roska-astioita, lipputanko, pyöräpaikkoja 32 kpl)  
 Tupakkakatos

Alustava hulevesisuunnitelma

Hulevesien viivytystilavuus 1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup>, vettäläpäisemätöntä pinta-alaa vaatimuksena.  
 Tontin 2 pinta-ala A= 2900 m<sup>2</sup>  
 Talojen pinta-ala 1700 m<sup>2</sup> x 1,0 valumakerroin = 450 m<sup>2</sup>  
 Kulkuväylien pinta-ala 500 m<sup>2</sup> x 0,9 valumakerroin = 140 m<sup>2</sup>  
 Yhteensä pinta-ala viivytystä varten  
 1700 m<sup>2</sup> + 450 m<sup>2</sup> + 140 m<sup>2</sup> = 2290 m<sup>2</sup>  
 Viivytystilavuus 2290 m<sup>2</sup> \* 1 m<sup>3</sup>/100m<sup>2</sup> = 22,9 m<sup>3</sup>  
 Hulevesien viivytysrakenteet esitetään suunnittelun edetessä LVI-suunnitelmissa







LPA-tontti 2-2064-2  
As Oy Ferdinandin autopaikat  
viivoitettu

Tontit 2-2034-10, 11 ja 12  
(myöhemmin suunniteltavat)

→ Kulkuyhteys rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksin, pelastustie

→ Kulkuyhteys rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksin

### AUTOPAIKKALASKELMA

Autopaikat sijoitetaan pääosin LPA-tonteille ja polkupyöräpaikat tonteille yhteiskäyttöjärjestelyin.

Autopaikat, vaatimus (tontit 2, 10, 11 ja 12):  
1ap / asuinkerrosalan 100m<sup>2</sup>, vähintään 0,6 / asunto  
Liikuntaesteisten autopaikkoja vähintään 1/30 asuntoa

Polkupyöräpaikat, vaatimus  
1/30kem<sup>2</sup>, vähintään 1 paikka / asuinhuone  
PP paikoista vähintään 75% on katettava ja vähintään 50% on sijoitettava säältä suojattuun tilaan

Talo A  
Asuntoja 37 kpl  
Autopaikkavaatimus 22 ap  
Polkupyöräpaikkoja 97 kpl  
joista vähintään 73 katettu ja vähintään 49 säältä suojassa

Talo B  
Asuntoja 36 kpl  
Autopaikkavaatimus 22 ap  
Polkupyöräpaikkoja 95 kpl  
joista vähintään 72 katettu ja vähintään 48 säältä suojassa

Autopaikat sijoitetaan:  
LPA-tontille 2-2064-2 42 ap  
Le-paikat omalle tontille 2 ap

Pyörien säilytys pääosin keskitetyssä pyöräsuojassa AH-tontilla 2-2034-6.

Omalle tontille rakennetaan 2 kpl pyöräkatoksia, pinta-ala yht. alle 20 m<sup>2</sup>

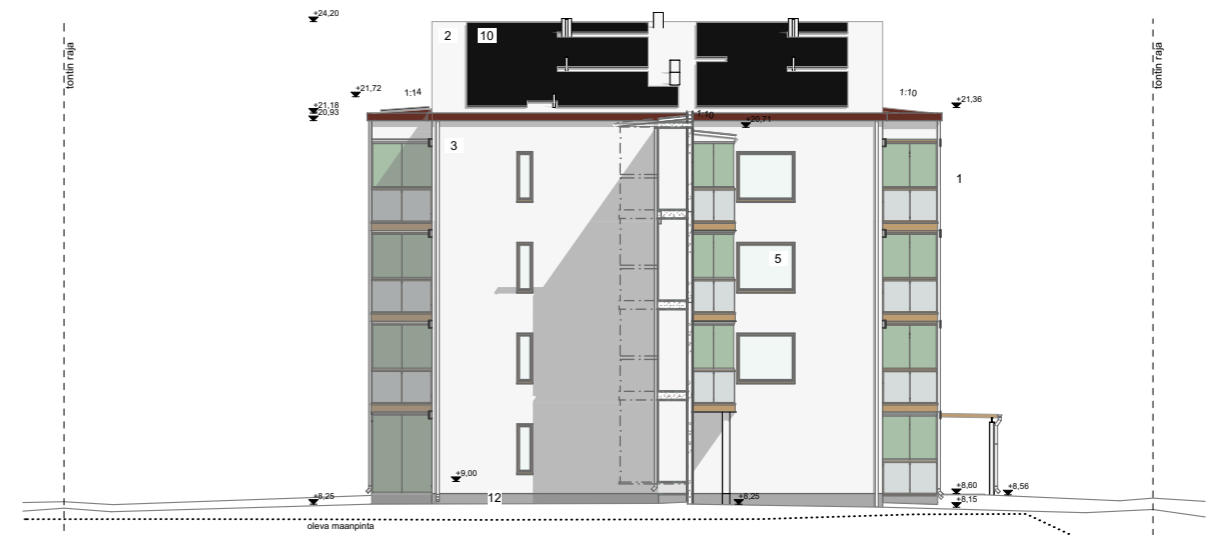




A ja B

Julkisivu koilliseen

1:250



A

Julkisivu kaakkoon

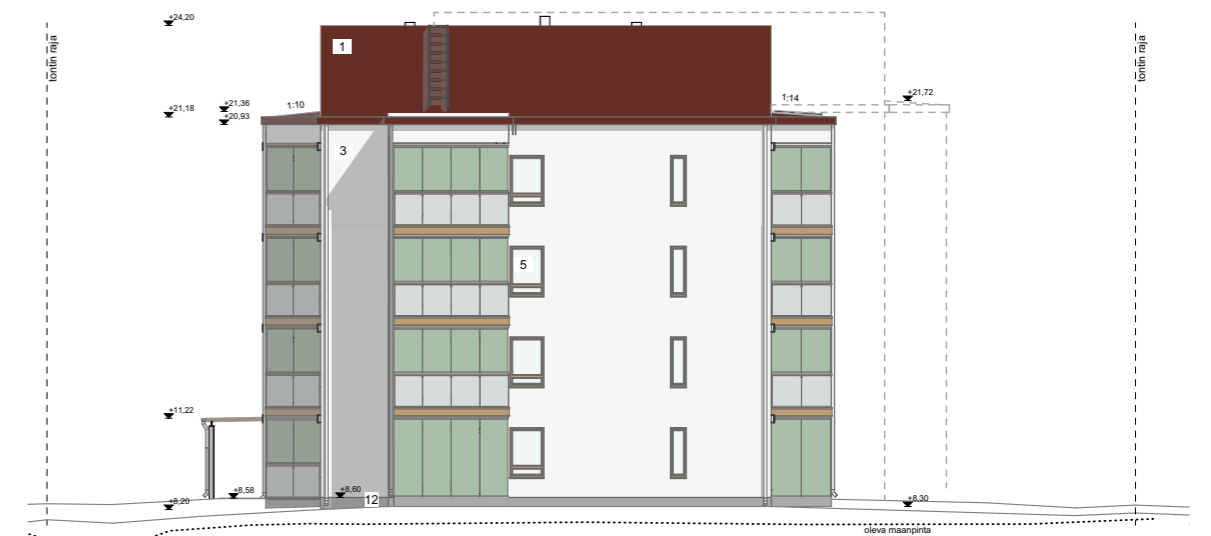
1:250



A ja B

Julkisivu lounaaseen

1:250



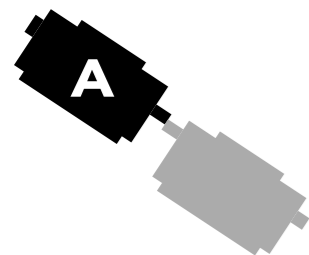
A

Julkisivu luoteeseen

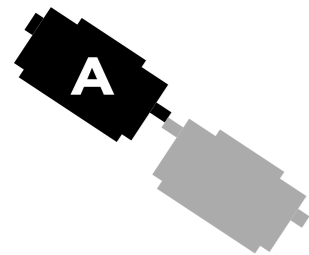
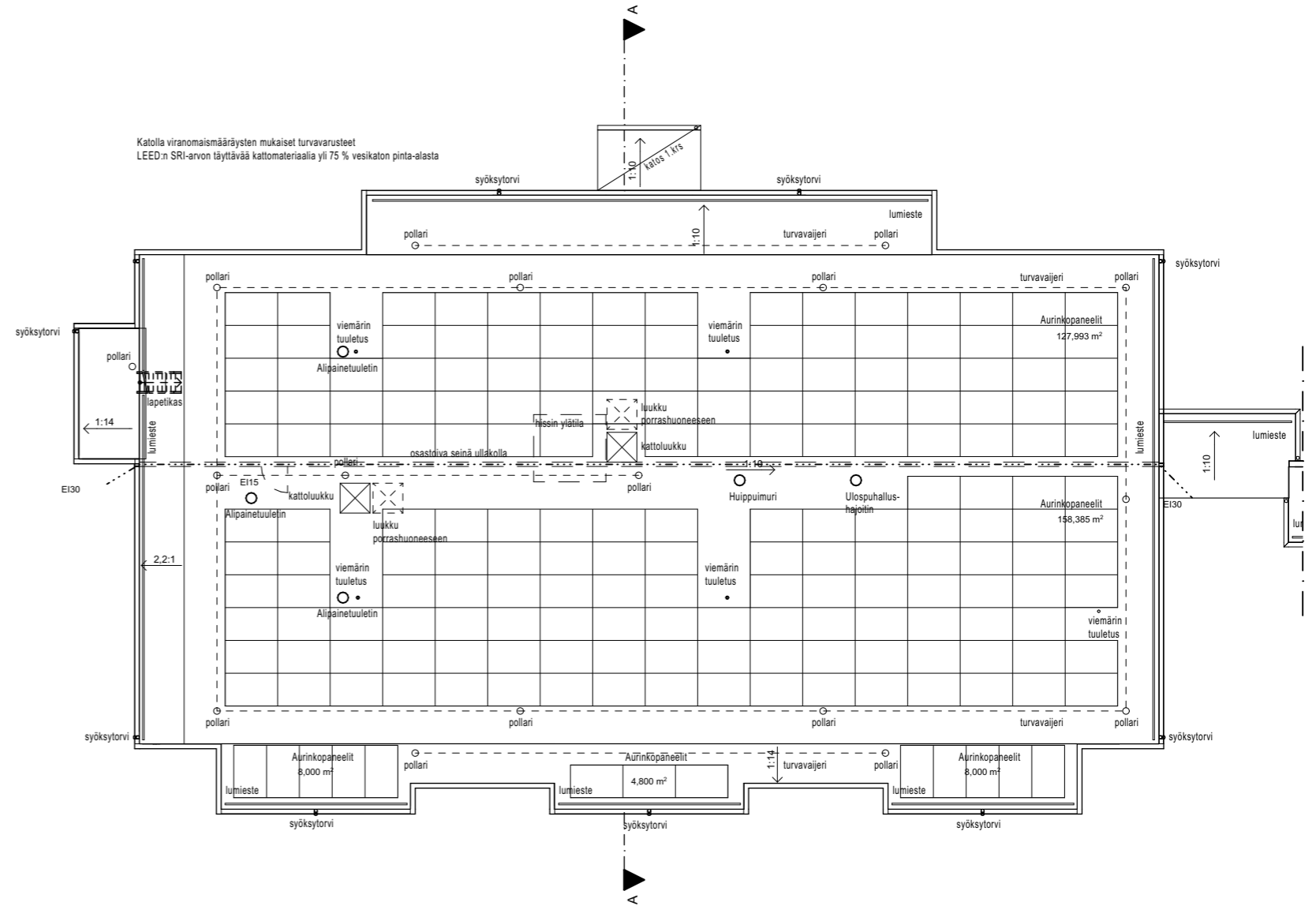
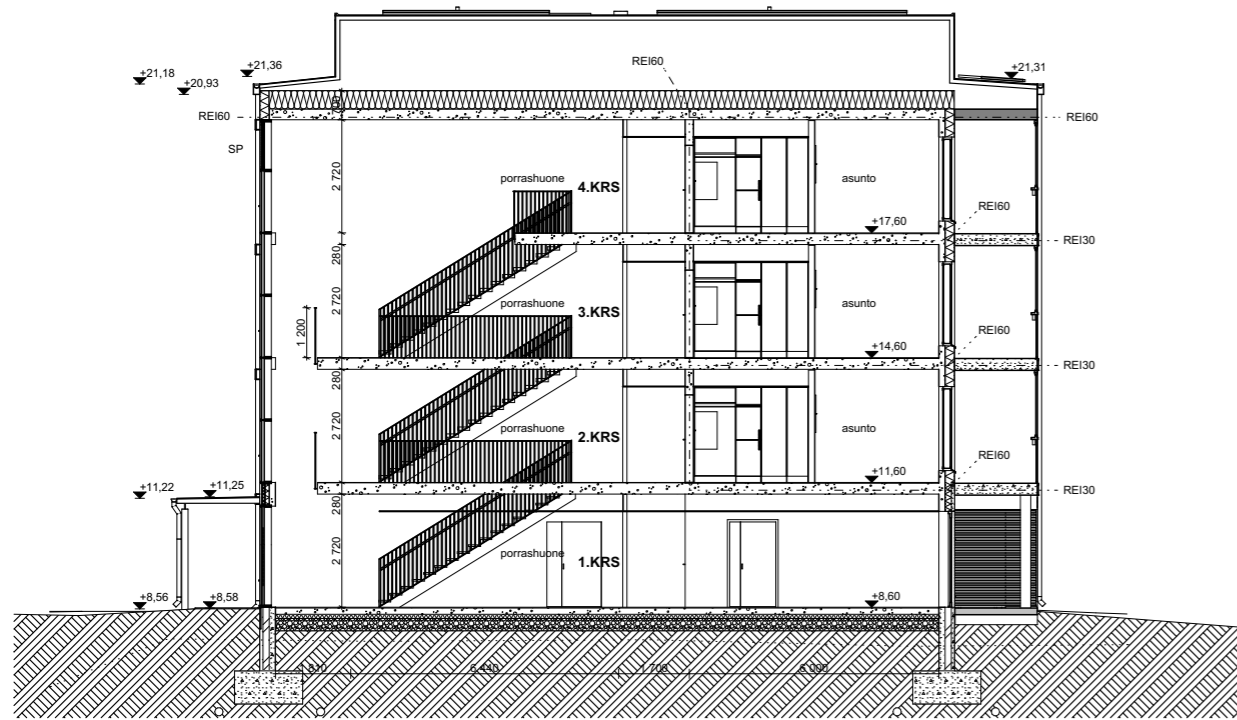
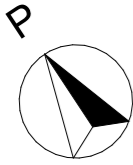
1:250

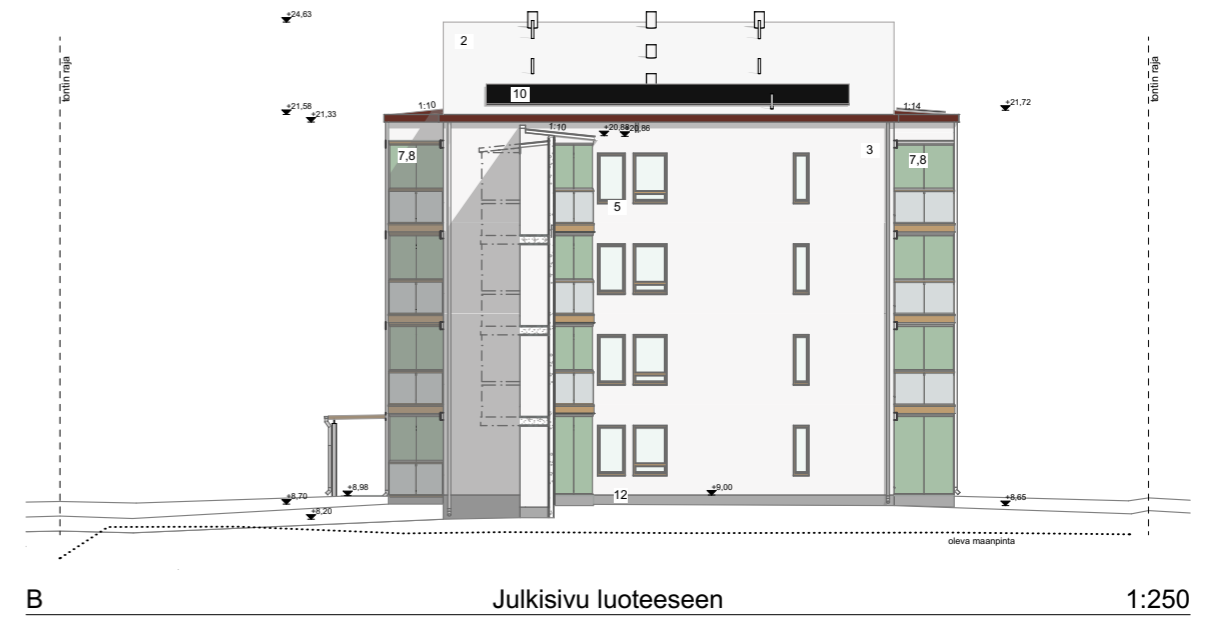
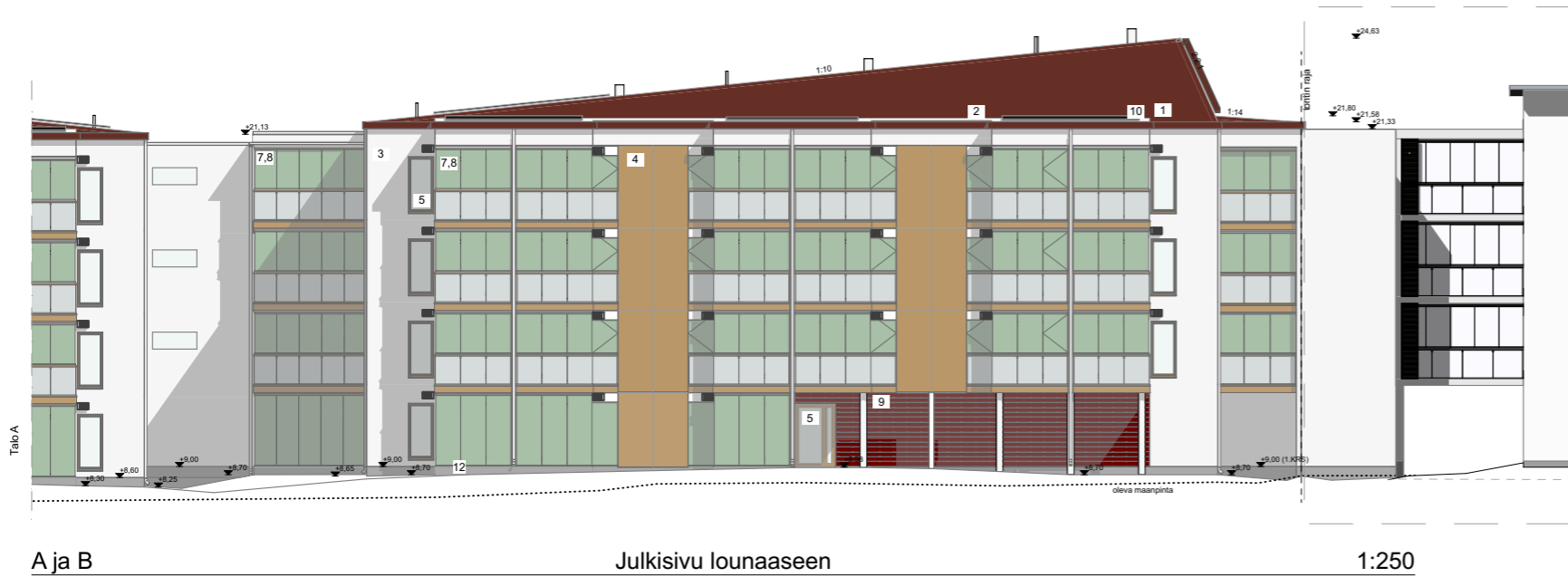
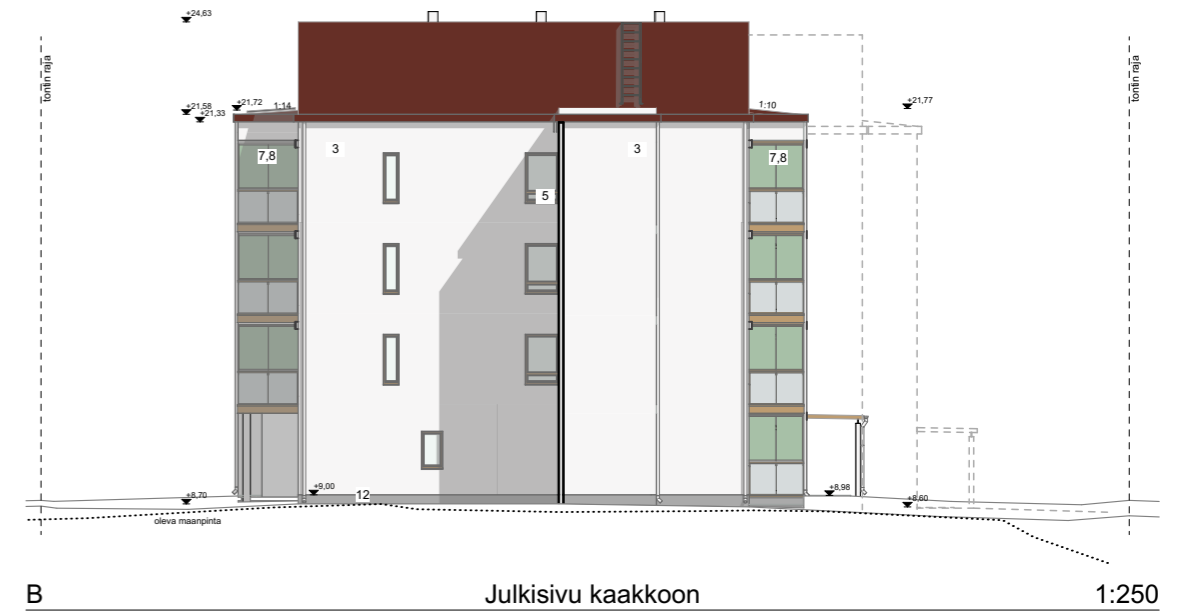
#### MATERIAALIT

- 1 PELTIKATTO JA KATTOPELLITYKSET, PUNAINEN, RR29
- 2 HUOPAKATE, METALLIPINTAINEN VALKOINEN
- 3 RAPPAUS, VALKOINEN ESIM WEBER MD 135
- 4 PUUKUOSINEN JULKISIVULEVY, TAMMI, ESIM. STONEREX FANCY W09G NORDIC AMBER OAK / YELLOW
- 5 IKKUNAT JA OVET, BEIGE RAL 1011
- 6 SADEVESIJÄRJESTELMÄT, VALKOINEN, RR20
- 7 PARVEKETEHOSTEVÄRI, BEIGE RAL 1011
- 8 PARVEKELASITUKSET, YLÄOSA KIRKAS, ALAOSA OPAALILASI
- 9 URITETTU BETONI, MAALATTU TUMMAN VIHREÄ, ESIM. TEKNOS T7021
- 10 AURINKOPANEELIT
- 11 VAAKARIMOITUS, MAALATTU BEIGE, ESIM. TEKNOS T7105
- 12 SOKKELIT, BETONI LUONNONVÄRINEN



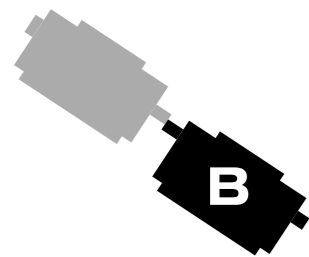


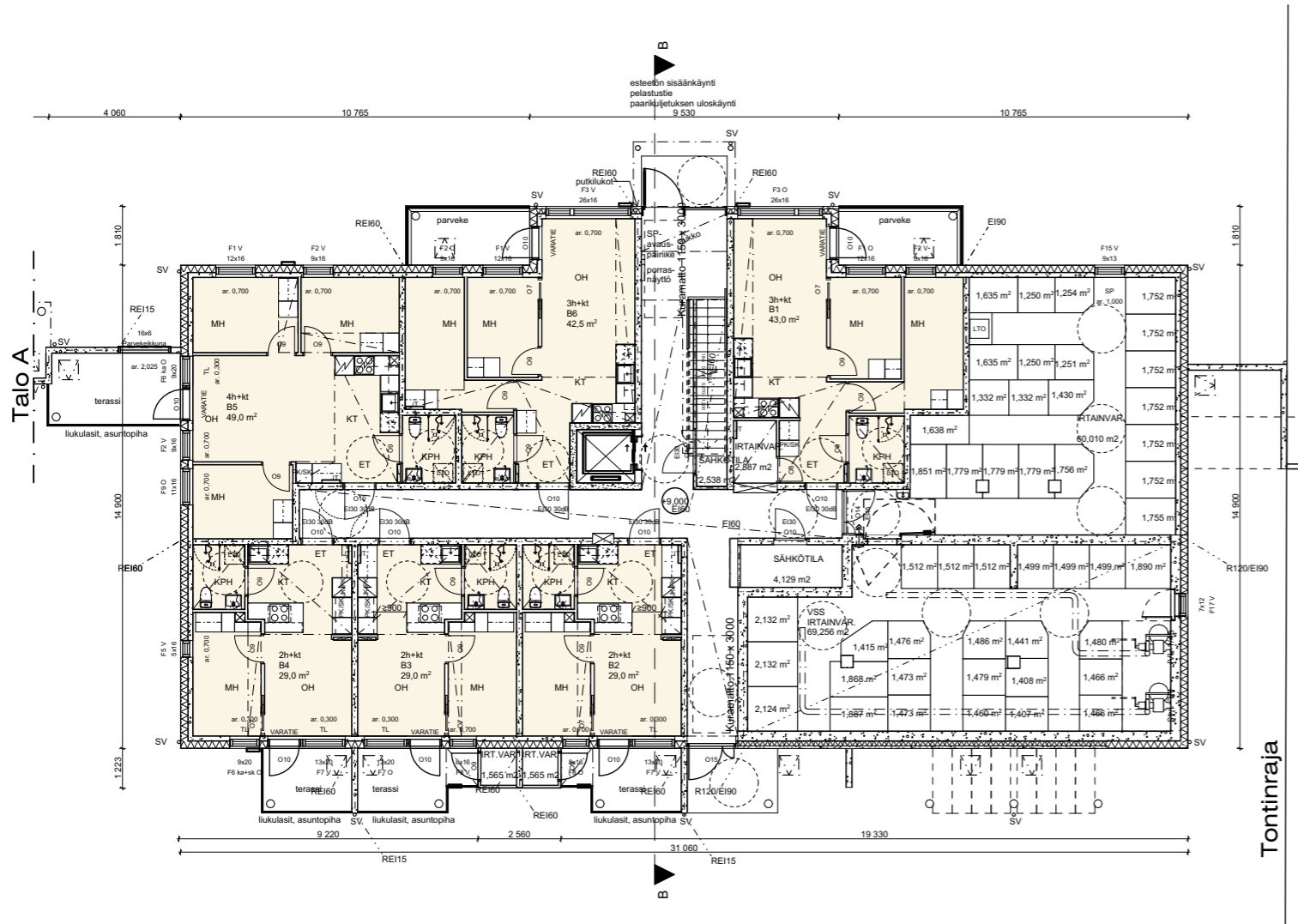
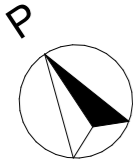




#### MATERIAALIT

- 1 PELTIKATTO JA KATTOPELLITYKSET, PUNAINEN, RR29
- 2 HUOPAKATE, METALLIPINTAINEN VALKOINEN
- 3 RAPPAUS, VALKOINEN ESIM WEBER MD 135
- 4 PUUKUOSINEN JULKISIVULEVY, TAMMI, ESIM. STONEREX FANCY W09G NORDIC AMBER OAK / YELLOW
- 5 IKKUNAT JA OVET, BEIGE RAL 1011
- 6 SADEVESIJÄRJESTELMÄT, VALKOINEN, RR20
- 7 PARVEKETEHOSTEVÄRI, BEIGE RAL 1011
- 8 PARVEKELASITUKSET, YLÄOSA KIRKAS, ALAOSA OPAALILASI
- 9 URITETTU BETONI, MAALATTU TUMMAN PUNAINEN, ESIM. TEKNOS T7083
- 10 AURINKOPANEELIT
- 11 VAAKARIMOITUS, MAALATTU BEIGE, ESIM. TEKNOS T7105
- 12 SOKKELIT, BETONI LUONNONVÄRINEN

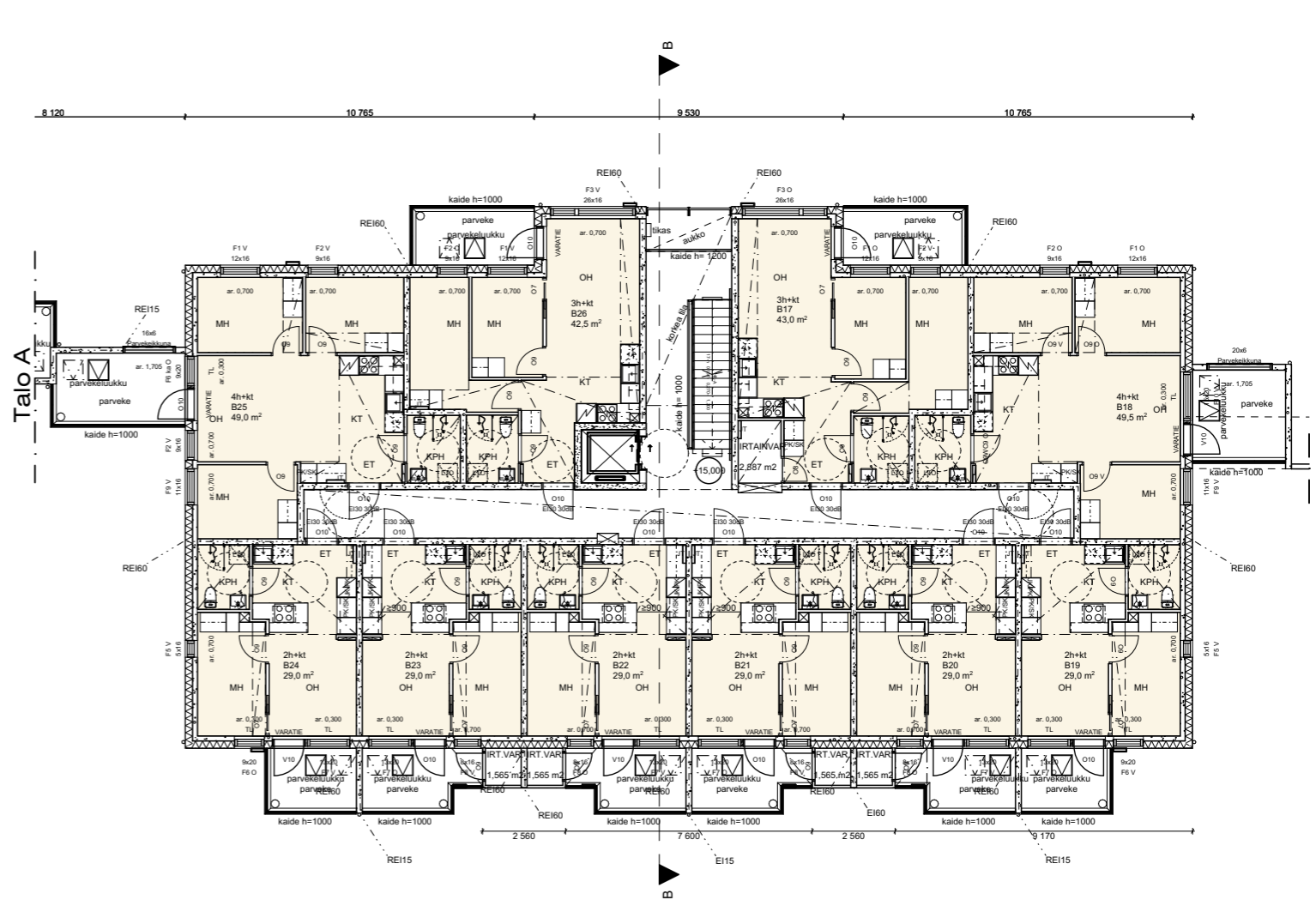




1.

KERROS

1:200



3.

KERROS

1:200

