



Lautakunnan esittelyaineisto

EKE Rakennus Oy, Kurkiranta



## Tontit ja asemakaava

Suunnittelukohde sijaitsee Sarvikinportin alueella korttelissa 2251 tonteilla 2, 3 ja 4. Korttelin tonttijako on hyväksytty kesäkuussa 2023. Tontit 2, 3 ja 4 ovat asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialuetta. Tontit rajautuvat autopaikkojen LPA-tonttiin ja Finnräsk-järven edustalla olevaan metsään, joka toimii virkistys- ja ulkoilualueena.

## Suunnitteluratkaisu

Alueen selkein vetovoimatekijä on upea luontoympäristö ja sen tuomat hyvät harrastusmahdollisuudet. Kohteen suunnittelun tarkoitus on vahvistaa näitä vetovoimatekijöitä laadukkaalla, alueelle sopivalla arkkitehtuurilla.

Luonto tuodaan osaksi asuntoja tilasuunnittelun, rakennusten suuntauksen sekä massoittelemalla keinoin, mikä mahdollistaa asuntojen avaamisen osin kolmeen ilmansuuntaan laajojen parvekkeiden, pihojen ja terassien kautta. Asuinrakennukset sijoittuvat väljästi vehreään kasvillisuuden lomaan ja talojen väliin jääviä puita säästetään mahdollisimman paljon.

Rakennusten arkkitehtuuri on pyritty pitämään mahdollisimman klassisena ja linjakkaana. Julkisivupintana rakennuksissa on valkoinen rappaus, jonka parina toimii parvekkeiden sisäpintojen lämmin puu. Ulkoarkkitehtuuri saa vaikutteensa klassista nauhajulkisivusta, jonka harkittu tasarytmisen aukotus luo asuntojen sisälle arvokkaan tunnelman ja tekee rakennusten ulkoarkkitehtuurista rauhallisen ajatonta.

Rakennusten arkkitehtuuria on kevennetty ylimpien kerrosten sisäänvedetyillä terassikerroksilla, sekä niiden puupintaisilla julkisivuilla. Rinnetonttien 2 ja 4 alimman kerroksen julkisivukäsittely on käsitelty kaavan mukaisesti muun julkisivun tavoin, jolloin umpinaiselta vaikutelmalta säästytään. Maantasokerrokseen sisääntulon alapuolelle asuntoja, jotka avautuvat omalle pihalle osaksi ympäröivää luontoa. Ratkaisu mahdollistaa myös rakennusten yhtenäisen ilmeen ja pienemmän koon, ja näin ollen myös pienemmän maapinta-alan viemisen tontilta.



## Hulevesien hallinta

Suunnittelualueelle on laadittu rakennuslupaa varten selvitys rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnasta sekä rakennetun alueen hulevesisuunnitelma. Hulevesillä tarkoitetaan maan pinnalla valuvaa vettä, jota syntyy rakennetulla alueella sadannasta tai lumien sulamisvesistä. Rakentamisen aikana riskit vesistöille aiheutuvat rakennuspaikan pintamaan eroosiosta, alueella syntyvistä päästöistä sekä käsiteltävistä aineista, kun rakennetussa kortelissa syntyvien hulevesien mahdollisesti aiheuttamat riskit liittyvät alueen käyttöön ja epäpuhtauksiin, joita hulevedet voivat mukanaan vesistöihin johtaa.

Rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnassa on tunnistettu riskit ravinteiden, eli fosforin ja typen, sekä työmaalta tulevien haitta-aineiden kuten kiintoaineen päätyemisestä hulevesien mukana rakennuspaikalta läheisiin vesistöihin. Riskejä voi syntyä tilanteessa, jossa rankkasateen suuret vesimäärät pääsevät huuhtelemaan mukaansa rakennuspaikalta maan kiintoainesta sekä muuta virtaavan veden matkalle sattuvaa ainesta. Työmaalla toteutettavilla kaivualueilla pinnastaan kuorittu maaperä on herkkää eroosiolle. Maaperän ja kasvillisuuden luonnostaan sisältämät ravinteet ovat riski vastaanottavalle vesistölle, koska suurten ravinnehuuhtoumien päätyminen vesistöön voi aiheuttaa rehevöitymistä. Vesien mukanaan kuljettama kiintoainees voi myös aiheuttaa sumentumista vastaanottavassa vesistössä. Alueella toteutettavista louhinnoista voi lisäksi syntyä typpikuormaa, sillä perinteisesti käytetyt räjähteet sisältävät typpeä.

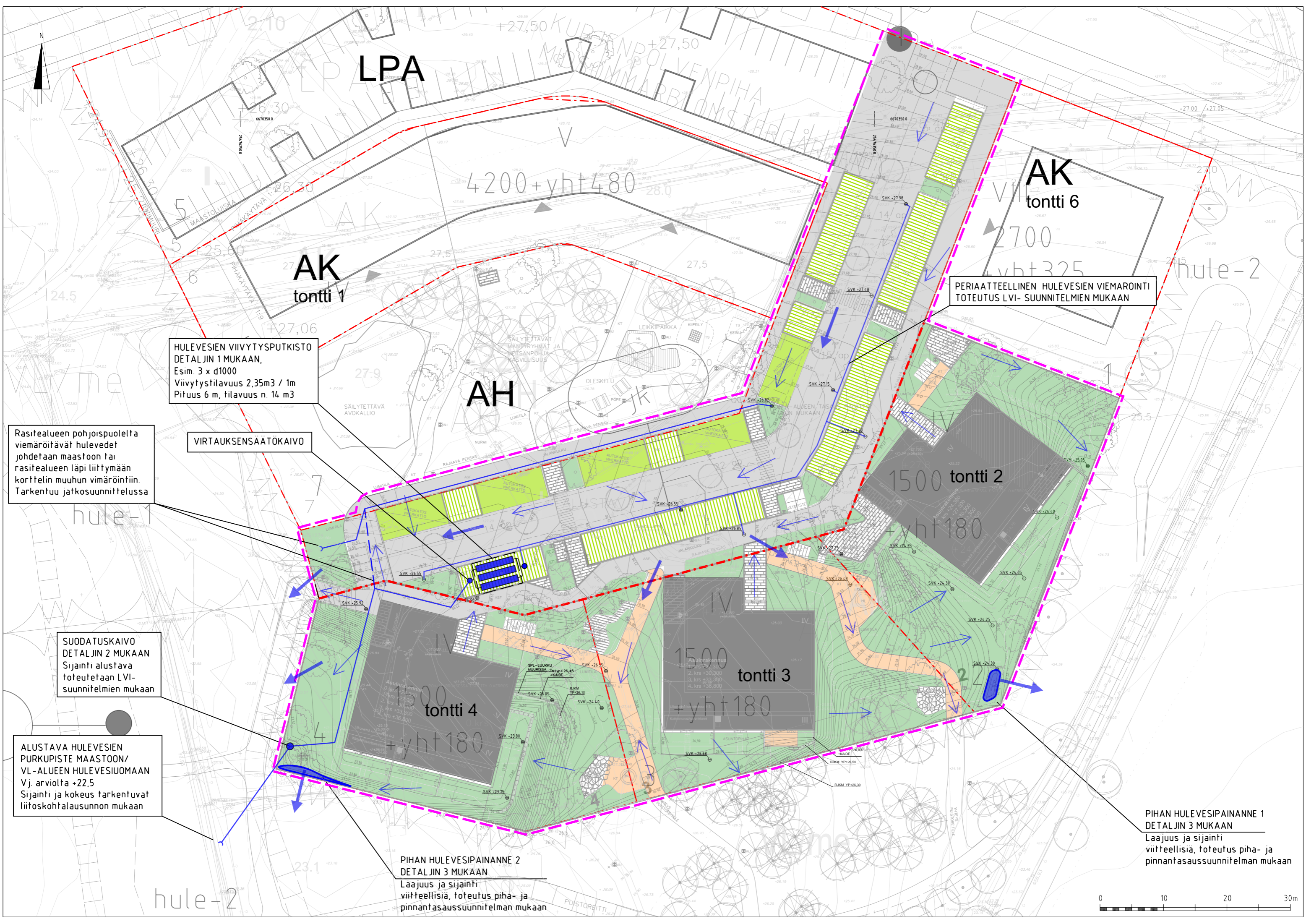
Kirkkonummen hulevesiohjelman mukaan vesienkäsittelyn osalta erityistoimenpiteitä edellyttävissä rakennuskohteissa kunnan ympäristönsuojeluviranomainen ottaa kantaa siihen, voidaanko työmaavedet johtaa maastoon, hulevesiviemäriin vai joudutaanko ne johtamaan jätevesiviemäriin. Työmaavesien hallinnan ratkaisuksi on esitetty lavaa/konttia, joita on kehitetty työmaavesien käsittelyä varten. Kontti hidastaa sinne johdettavan veden virtaamaa, mikä mahdollistaa kiintoaineen laskeutumisen konttiin. Iso osa hulevesien sisältämästä ravinteista ja muusta haitta-aineista on vedessä kiinnityneenä kiintoainekseen, joka laskeutetaan kontin pohjalle. Vaihtoehtoisesti viranomaisen edellyttäessä hulevedet johdetaan jätevesiviemäriin. Työmaalla laaditaan myös erillinen työmaasuunnitelma, jolla varmistetaan esim. polttoainesäiliöiden ja

työmaalla käytettävien kemikaalien asianmukainen säilyttäminen ja syntyvien jätteiden pysyminen poissa hulevesien valumareiteiltä. Tiedonkulku työmaan hulevesien hallintarakenteista varmistetaan kaikille työmaalla toimiville tahoille, esimerkiksi merkitsemällä hallintarakenteet kyltein.

Työmaavesien näytteenotto toteutetaan sekä työmaalla olevista hulevesirakenteista että kunnan puolella hulevesien purkureitiltä. Työmaavesien laatuvaatimukset on määritetty RT-11230 kortissa, ja mahdolliset tätä tiukemmat laatuvaatimukset ja näytteenoton toistuvuus määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Rakennetun alueen hulevesisuunnitelma koskee 1. rakennusvaihetta eli tontteja 2, 3 ja 4 sekä eteläistä osaa LPA-alueesta. Muiden alueiden hulevesien hallinta suunnitellaan vasta, kun alueiden tarkemmat suunnitelmat on laadittu, jotta syntyviä hulevesimääriä ja viivytystarvetta voidaan arvioida. Rakennetussa tilanteessa hulevesien aiheuttama riski vesien laatuun on huomattavasti pienempi, kuin rakentamisen aikana. Rakennetusta asuinkorttelista johdettavien hulevesien sisältämät epäpuhtaudet voivat olla esim. hiekoitushiekkaa, kasvijätettä, roskia, renkaista ja roskista syntyvää mikromuovia, polttoainevalumia ajoneuvoista tai sateen mukanaan tuomaa laskeumaa ilman epäpuhtauksista.

Hulevesiä viivytetään viemäröityjen sadevesien verkostoon toteutettavalla viivytystilavuudella, ja viemäröidyt hulevedet on esitetty puhdistettavaksi suodatuskaivolla, joka poistaa vesistä kiintoainesta sekä haitta-aineita. Alueelta viemäröidyt hulevedet johdetaan viivytyksen ja suodatusjärjestelmän kautta hulevesien purkupaikkaan. Hulevedet on esitetty johdettavaksi lähivirkistysalueen hulevesiaiheisiin ja edelleen Finnträsk-järveen. Hulevesien lopullinen purkureitti varmistuu liitoskohtalausunnossa. Lisäksi pihojen matalimpiin osiin toteutetaan painanteet, joihin osa pihoilta valuvasta vedestä viivyttyy ja osin imeytyy, ja mahdollinen ylivuoto ohjautuu ympäröivään maastoon. Pihojen matalimpiin osiin toteutetaan tonttirajan läheisyyteen painanteet, joihin viivytetään pihalta valuvia hulevesiä ja mahdollinen ylivuoto ohjautuu ympäröivään maastoon. Piha-alueiden mahdolliset kiintoainees ja epäpuhtaudet jäävät piha-alueiden kasvillisuusalueille ja painanteisiin, joista näkyvät epäpuhtaudet voidaan puhdistaa. Kasvillisuus itsessään toimii hulevesien käsittelijänä ja suodattajana, joka puhdistaa vesiä niiden imeytyessä maaperään.



LPA

AK  
tontti 6

AK  
tontti 1

AH

PERIAATTEELLINEN HULEVESIEN VIEMÄRÖINTI  
TOTEUTUS LVI- SUUNNITELMIEN MUKAAN

HULEVESIEN VIIVYTYSPUTKISTO  
DETALJIN 1 MUKAAN,  
Esim. 3 x d1000  
Viivytystilavuus 2,35m<sup>3</sup> / 1m  
Pituus 6 m, tilavuus n. 14 m<sup>3</sup>

Rasitealueen pohjoispuolelta  
viemäritävät hulevedet  
johdetaan maastoon tai  
rasitealueen läpi liittymään  
korttelin muuhun viemärintiin.  
Tarkentuu jatkosuunnittelussa

VIRTAUKSENSÄÄTÖKAIVO

SUODATUSKAIVO  
DETALJIN 2 MUKAAN  
Sijainti alustava  
toteutetaan LVI-  
suunnitelmien mukaan

ALUSTAVA HULEVESIEN  
PURKUPISTE MAASTOON/  
VL-ALUEEN HULEVESIUOMAAN  
Vj. arviolta +22,5  
Sijainti ja kokeus tarkentuvat  
liitoskohtalausunnon mukaan

PIHAN HULEVESIPAINANNE 1  
DETALJIN 3 MUKAAN  
Laajuus ja sijainti  
viitteellisiä, toteutus piha- ja  
pinnantasaussuunnitelman mukaan

PIHAN HULEVESIPAINANNE 2  
DETALJIN 3 MUKAAN  
Laajuus ja sijainti  
viitteellisiä, toteutus piha- ja  
pinnantasaussuunnitelman mukaan



## Pihasuunnittelun periaatteet

*Suomalainen metsäpuutarha kohtaa englantilaisen maisemapuutarhan.*

Pihasuunnittelussa tavoitteena on säilyttää alueen luonnonmukainen, vihreä ilme ja hyödyntää hieno järvimaisema. Ulkotilojen polveileva muotokieli myötäilee alueen luonnonmuotoja.

Pihat on suunniteltu vihreiksi keitaiksi, joissa on mahdollisimman paljon viherpintaa. Pihoille luodaan monikerroksellinen kasvillisuus. Pihojen nurmipintoja pitkin ohjautuu näkymiä esimerkiksi kohti rantapuistoa ja järveä. Nurmipinnat ovat myös toiminnallista käyttöpintaa leikkeihin ja peleihin. Pihoille on ryhmitelty pensasalueita selkeiksi vyöhykkeiksi, jotka rajaavat ja ohjaavat kulkua sekä myös kehystävät näkymiä yhdessä istutettavien puiden kanssa. Valikoiduissa kohdissa käytetään perennoja täydentävinä elementteinä, fokuksipisteinä.

Talojen välisille pihoille on osoitettu pieniä oleskelu- ja leikkialueita asukkaille. Yhteispihan alueelle, eli AH-alueelle on keskitetty pääosa pihatoiminnoista, kuten isompi koko korttelia palveleva leikki- ja oleskelualue. Alueen erilaiset kohtauspaikat luovat puitteet yhteisöllisyydelle. AH-alueen olemassa olevia luonnonelementtejä, kuten puita ja avokallioaluetta säilytetään mahdollisimman paljon.

Kasvilajivalinnoissa tukeudutaan ympäristölle tyypilliseen nykyiseen lajistoon, jota täydennetään uusilla lajeilla. Kasvilajeina esimerkiksi männyt, alppiruusut ja kukkivat pienet koriste puut ja -pensaat. Kasvilajeissa suositaan kukkivia ja marjovia lajeja, jotka lisäävät elinympäristön ekologista monimuotoisuutta mm. tarjoamalla ravintoa pölyttäjäille ja linnuille.



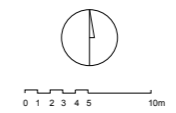
**NYMAN &  
RISTIMÄKI**  
ARKKITEHTUURI- JA MAISEMASUUNNITTELU

EKE AS OY KURKIRANNAN HAVEN, SOUTHSIDE JA LAKEVIEW KURJENPOLVENPIHA 4, 6, 8, KIRKKONUMMI.

PIHASUUNNITELMA PIENENNÖS 1:600 (A3) 19.09.2023

**MERKINNÄT**

- SÄILYTTÄVÄ HAVUPUU, LEHTIPUU
- ISTUTETTAVA PUU
- PENSAS-/PERENNA-ALUE
- NURMIALUE
- METSÄNPOHJA
- KIVEYS
- NURMIKIVEYS
- TMx TUKIMUURI
- RJKM: RÄJÄYTYSKIVIMUURI H.MAX 495mm
- ASF ASFALTTI
- KT KIVITUHKA
- 25,50 KORKO JA TASAUSVIIVA
- +25,60 NYKYINEN KORKEUSASEMA
- KJ KÄSIJOHDE
- PE PENKKI
- PÖPE PÖYTÄ JA PENKIT
- HL HIEKKALAATIKKO
- VALAISIN  
VAL1=PYLVÄSVALAISIN  
VAL2=POLLARIVALAISIN





Rakennukset jäävät puuston taakse golfkentän rannalta katsottuna



Aluejulkisivu länteen 1:500





Havainnekuva rakennusten piha-alueelta

EKE Rakennus Oy, Kurkiranta



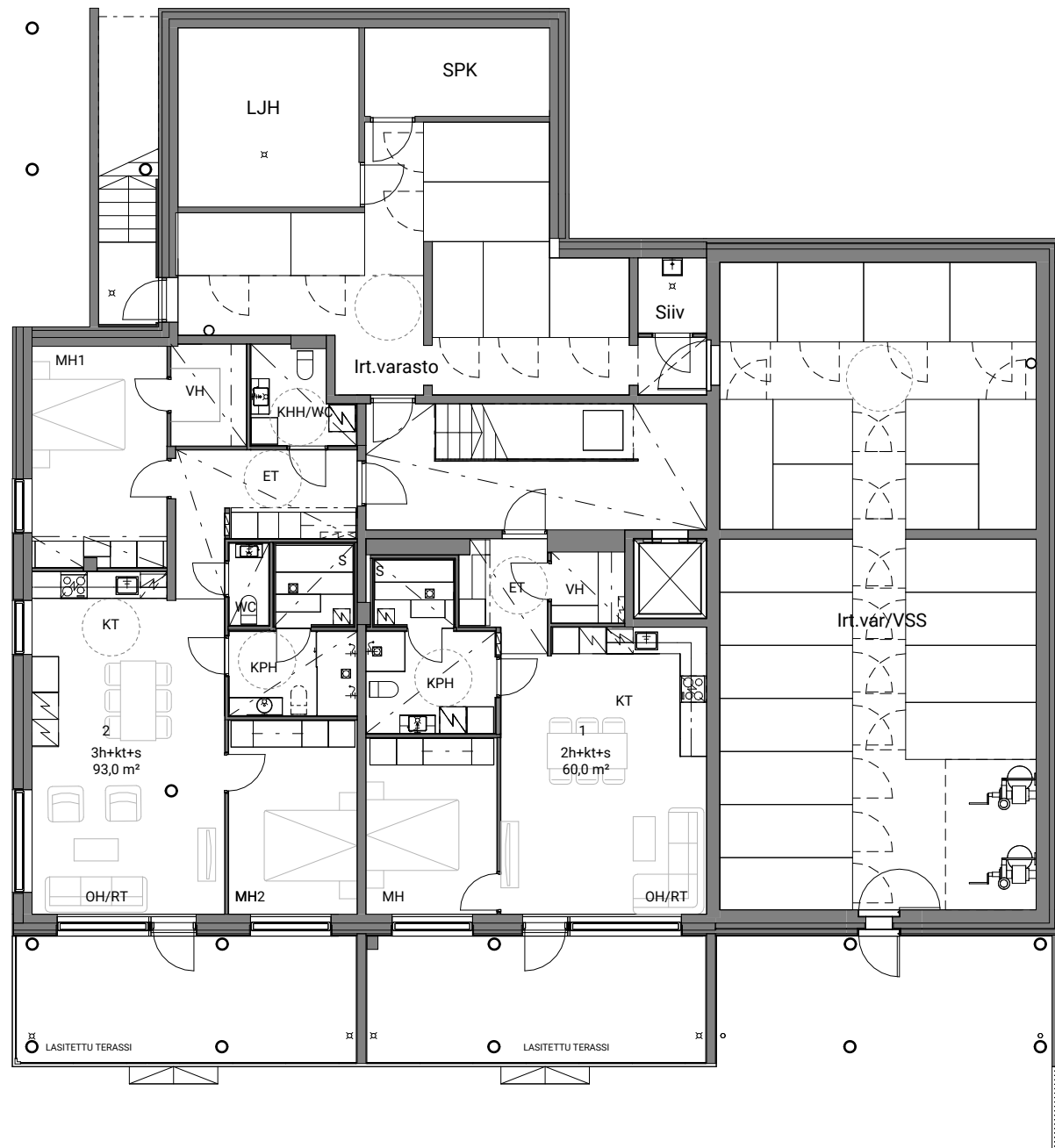




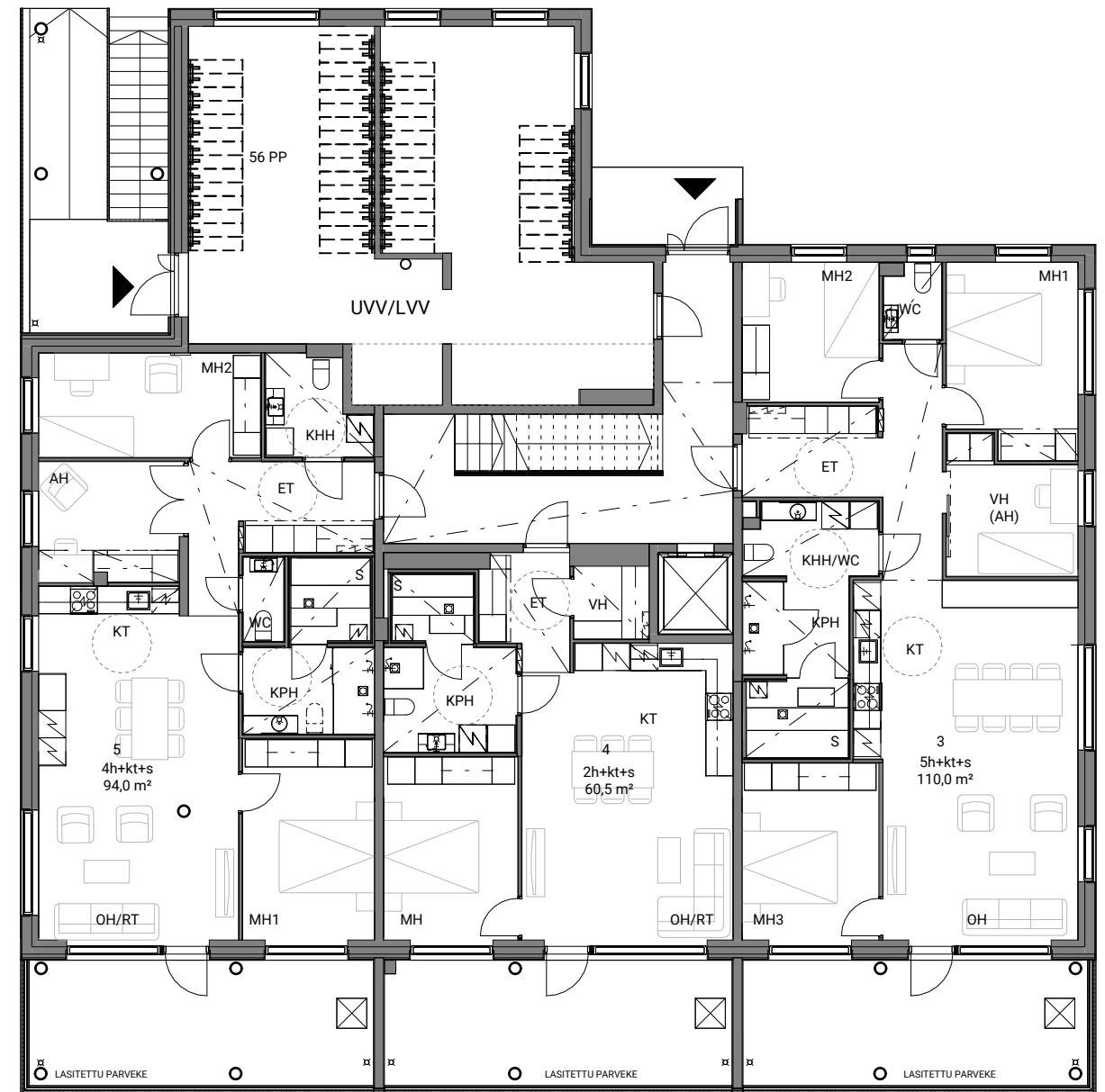
Havainnekuva rakennusten pohjoispuolelta

EKE Rakennus Oy, Kurkiranta

Olla Architecture



Tontti 2 0.krs



Tontti 2 1.krs

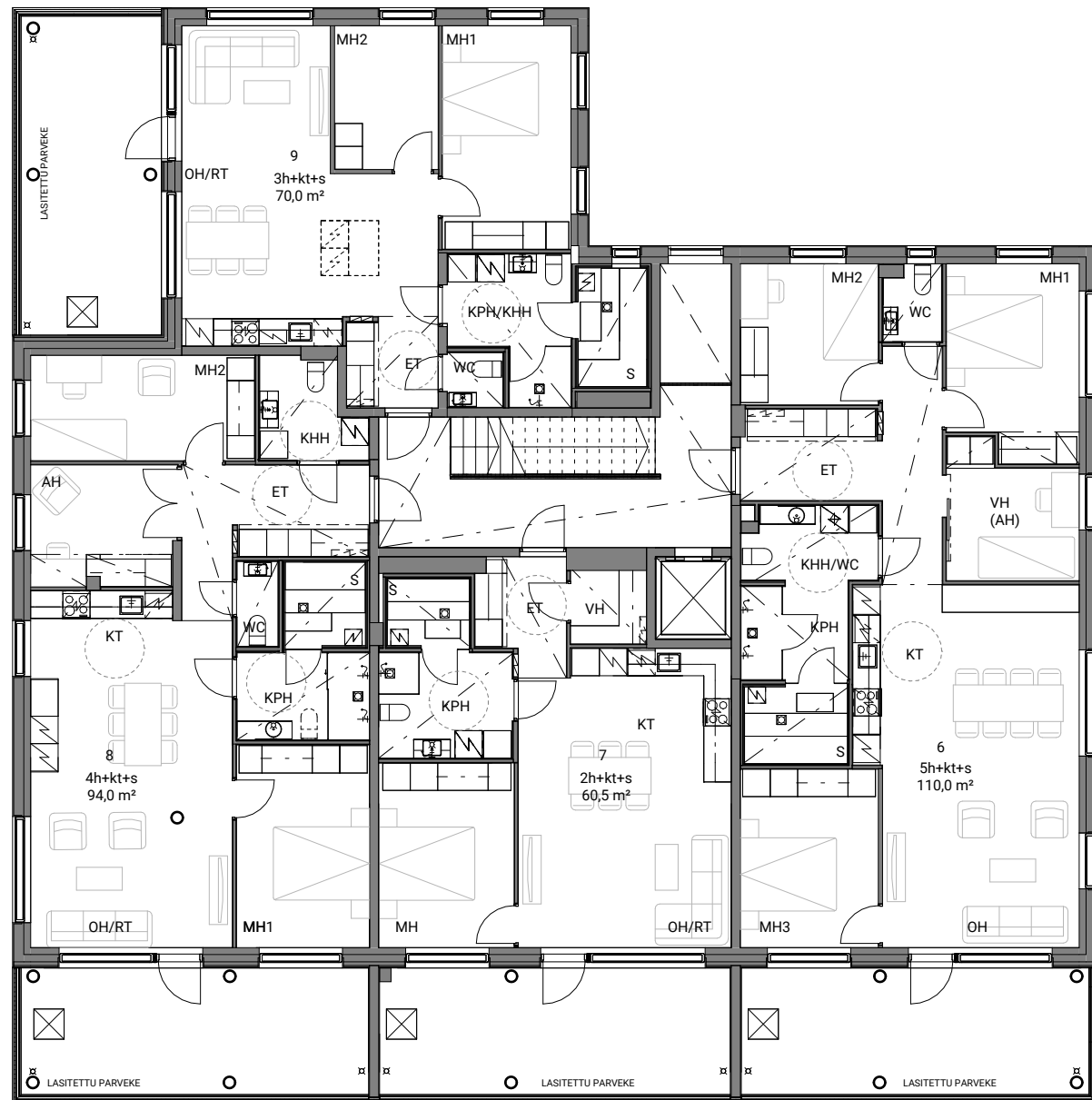


1 : 150

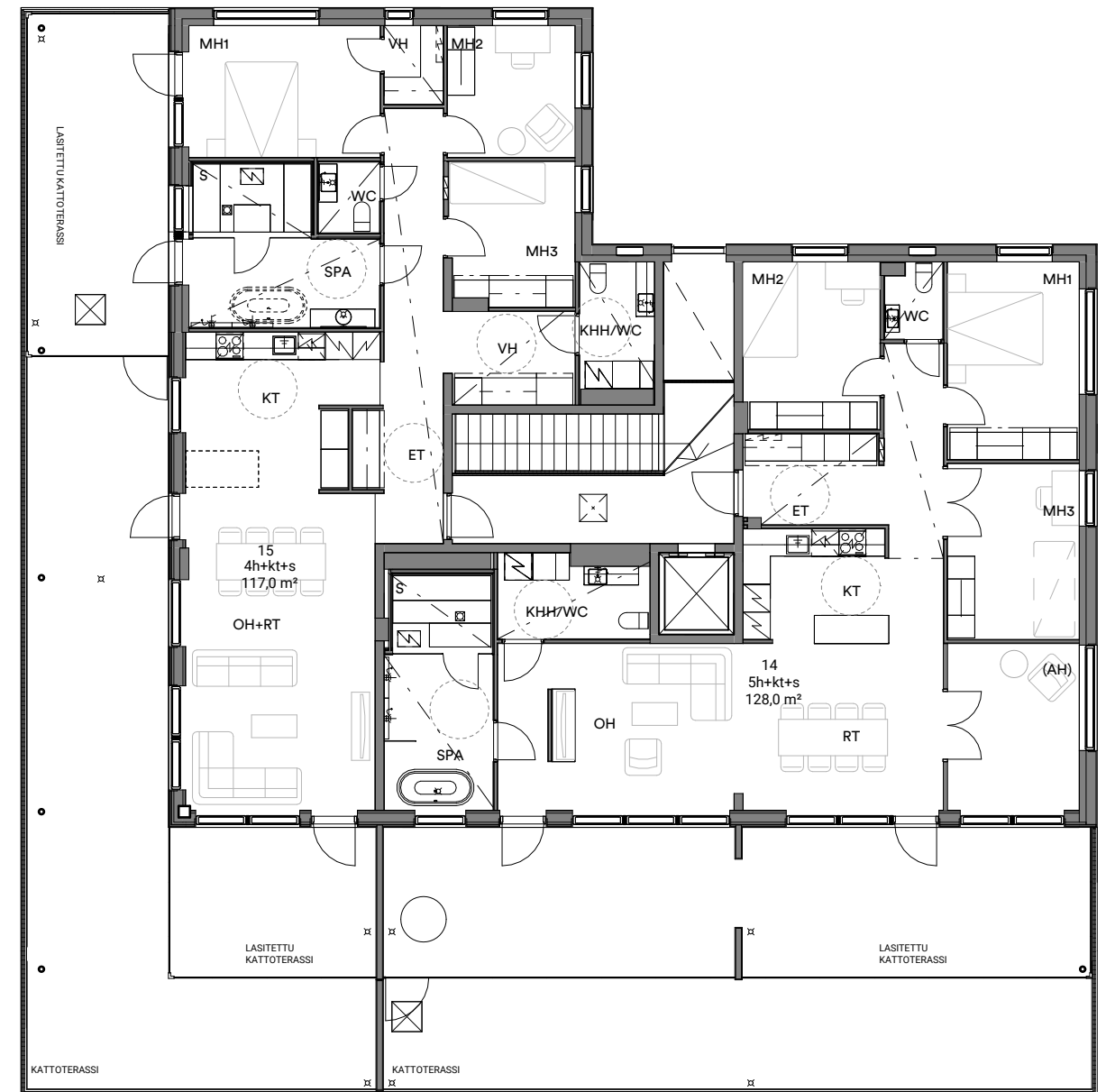
Kerroskohjat

EKE Rakennus Oy, Kurkiranta

Olla Architecture



2.-3.krs



4.krs



1 : 150

Kerrosphjat

EKE Rakennus Oy, Kurkiranta

Olla Architecture

## Asuntoja yhteensä 44 kpl

**2-3h** (55-70m<sup>2</sup>) **27%** -> Tavoite 20%

**3-4h** (70-95m<sup>2</sup>) **39%** -> Tavoite 50%

**4-5h** (100-125m<sup>2</sup>) **34%** -> Tavoite 30%

### Tontti 2

Bruttoala 1974,0 br-m<sup>2</sup>

Kerrosala 1536,5 k-m<sup>2</sup>

Huoneistoala 1332 h-m<sup>2</sup>

br-m<sup>2</sup>/h-m<sup>2</sup> 1,48

h-m<sup>2</sup>/ k-m<sup>2</sup> 0,87

Rakennusoikeus yhteensä 1500 k-m<sup>2</sup>  
-> Ylitys yhteensä 36,5 m<sup>2</sup>

### Asuntojakauma

2h 4kpl 60 - 60,5 m<sup>2</sup>

2-3h 2kpl 70 m<sup>2</sup>

3h 1kpl 93 m<sup>2</sup>

4h 4kpl 94 - 117,5 m<sup>2</sup>

4-5h 4kpl 110 - 128 m<sup>2</sup>

Asuntoja yht. 15 kpl

Keskipinta-ala 89 m<sup>2</sup>

### Tontti 3

Bruttoala 1558,0 br-m<sup>2</sup>

Kerrosala 1343,5 k-m<sup>2</sup>

Huoneistoala 1179,0 h-m<sup>2</sup>

br-m<sup>2</sup>/h-m<sup>2</sup> 1,32

h-m<sup>2</sup>/ k-m<sup>2</sup> 0,88

Rakennusoikeus yhteensä 1500 k-m<sup>2</sup>  
-> Alitus yhteensä 156,5 m<sup>2</sup>

### Asuntojakauma

2h 3kpl 60,5 m<sup>2</sup>

2-3h 2kpl 70 m<sup>2</sup>

4h 3kpl 94 m<sup>2</sup>

4-5h 5kpl 110 - 128 m<sup>2</sup>

Asuntoja yht. 13 kpl

Keskipinta-ala 91 m<sup>2</sup>

### Tontti 4

Bruttoala 1974 br-m<sup>2</sup>

Kerrosala 1619,5 k-m<sup>2</sup>

Huoneistoala 1408,5 h-m<sup>2</sup>

br-m<sup>2</sup>/h-m<sup>2</sup> 1,40

h-m<sup>2</sup>/ k-m<sup>2</sup> 0,87

Rakennusoikeus yhteensä 1500 k-m<sup>2</sup>  
-> Ylitys yhteensä 119,5 m<sup>2</sup>

### Asuntojakauma

2h 4kpl 60 - 60,5 m<sup>2</sup>

2-3h 2kpl 70 m<sup>2</sup>

3h 2kpl 76,5 - 93 m<sup>2</sup>

4h 4kpl 94 - 117,5 m<sup>2</sup>

4-5h 4kpl 110 - 128 m<sup>2</sup>

Asuntoja yht. 16 kpl

Keskipinta-ala 88 m<sup>2</sup>





Havainnekuva rakennusten piha-alueelta

EKE Rakennus Oy, Kurkiranta



Havainnekuva rakennusten pohjoispuolelta

EKE Rakennus Oy, Kurkiranta

Olla Architecture



Näkymä Finnräsk-järveltä  
EKE Rakennus Oy, Kurkiranta