



RAASEPORI

MALMKULLAN LIIKEALUE
ASEMAKAAVAEHDOTUS

KM-1-ALUEEN MITOITUSTARKASTELU

Studio MAYKO 12.4.2021

SISÄLLYS

Lähtökohdat.....	1
Mitoitusesimerkki V1.....	2
Mitoitusesimerkki V1 ilman polttoaineen jakelua.....	3
Mitoitusesimerkki V2.....	4
Mitoitusesimerkki V3.....	5
Asemakaavan muutos, karttaote.....	6
Ilmakuvasovite.....	6
Massamallierimerkki V3 pohjalta.....	7

LÄHTÖKOHDAT

Tässä raportissa esitetään erilaisia mitoitusesimerkkejä Malmkullan asemakaavan muutosalueen KM-1-korttelialueelle. Mitoitusesimerkeillä havainnollistetaan kaaviomaisin kuvin (s. 2-5) kaavan mahdollistaman rakentamisen ja autopaikkojen määrää sekä näiden keskinäistä suhdetta.

Sivulla 6 on esitetty kaavakartan pienennösote sekä mitoitussmallin V-3 pohjalta laaditun massamallin kuvasovite ilmakuvaan päällä. Sivulla 7-10 on esitetty viistokuvaotteita mitoitusesimerkin V-3 massamallista.

Mikäli tarkastelussa V-3 rakennuskompleksin A/B massasta siirrettäisiin osa rakennuskohteeseen C, voisi jakauma olla esim. A/B yht. 1700-2200 k-m² ja C 5000-4500 k-m². Tässä versiossa maanalainen johto siirrettäisiin länteen päin pois rakennuksen alta.

Oheisessa taulukossa (ks. taulukko 1) on esitetty kaavan salliman rakentamisen autopaikkatarve, eli tilanne, jossa alueelle rakennettaisiin suurin sallittu määrä päivittäistavarakauppaa sekä erikoistavarakauppaa. Nämä kaksi kaupan tyyppiä vaativat suurimman määrän autopaikkoja per kerrosalaneliometri.

Taulukkoon on laskettu lopulle rakennusoikeudelle toimistotilaa 600 k-m² ja tilaa vaativaa kauppaa/

varastotilaa 1000 k-m². Mikäli tilaa vaativan kaupan osuus kasvaa vähenee autopaikkojen kokonaistarve.

Kaikissa mitoitusesimerkeissä on otettu lähtökohdaksi tilanne, jossa KM-1-alueen halki kulkeva maanalainen johto pysyy nykyisellä paikallaan. Johdon alueelle saadaan kuitenkin rakentaa korttelialueen KM-1-määräyksen sallimissa rajoissa, kun johto siirrettäisiin.

Kaikkiin mitoitussmalleihin on esitetty autopaikkoja alueelle likimäärin mahtuva maksimimäärä. Tämä määrä on kuitenkin suuntaa antava, eikä mitoitusesimerkeissä olla tehty jaottelua kauppatyyppien suhteen, vaan rakennukset on esitetty pelkästään pinta-aloina (ja V-3 massoina).

Mitoitusesimerkkien tarkoituksena onkin havainnollistaa yleispiirteisesti sitä, kuinka KM-1-alueelle sallittu kerrosalaneliömetrimäärä (6700 k-m²) voidaan mahdollisesti sijoitella alueella huomioiden kaavamääräykset, rakennusalan ulottuvuudet ja ajoyhteydet sekä myös näkymäyhteydet Hangontien suuntaan.

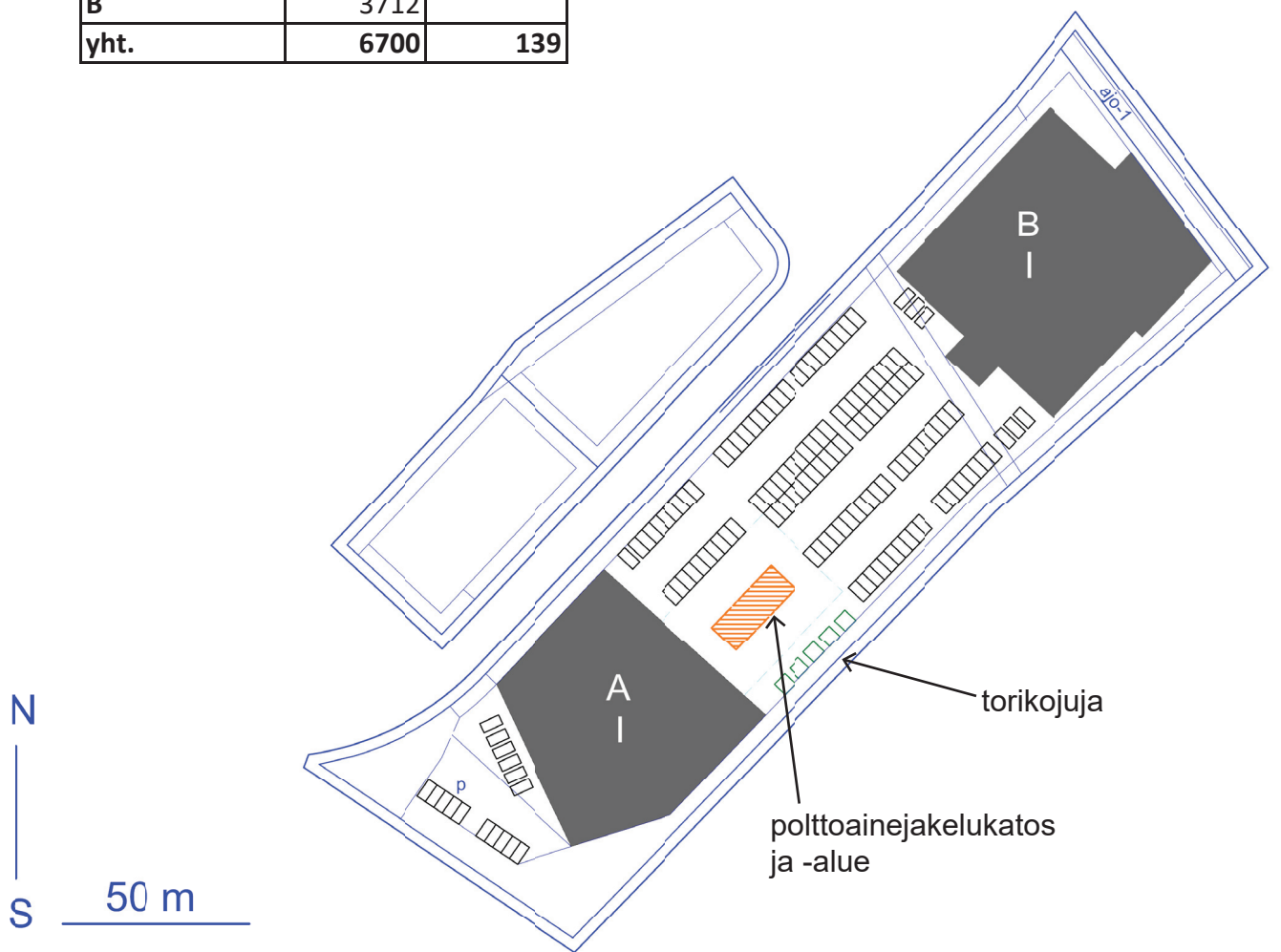
Esimerkit ovat suuntaa antavia ja esim. lopullinen rakennusten massoittelu riippuu paljolti siitä, mitä toimintaa alueelle tulee.

KAUPAN TYYPI	ap-mitoitus (1 ap/n k-m ²)	rakentamisen k m ²	ap yht
päivittäistavara (max. k-m ² määrä)	25	1100	44
erikoistavara (max. k-m ² määrä)	50	4000	80
toimistotila (esim.)	80	600	7,5
varastotila/tilaa vaativa kauppa (esim.)	100	1000	10
yht.		6700	141,5

Taulukko 1: Autopaikkamitoitusesimerkki.

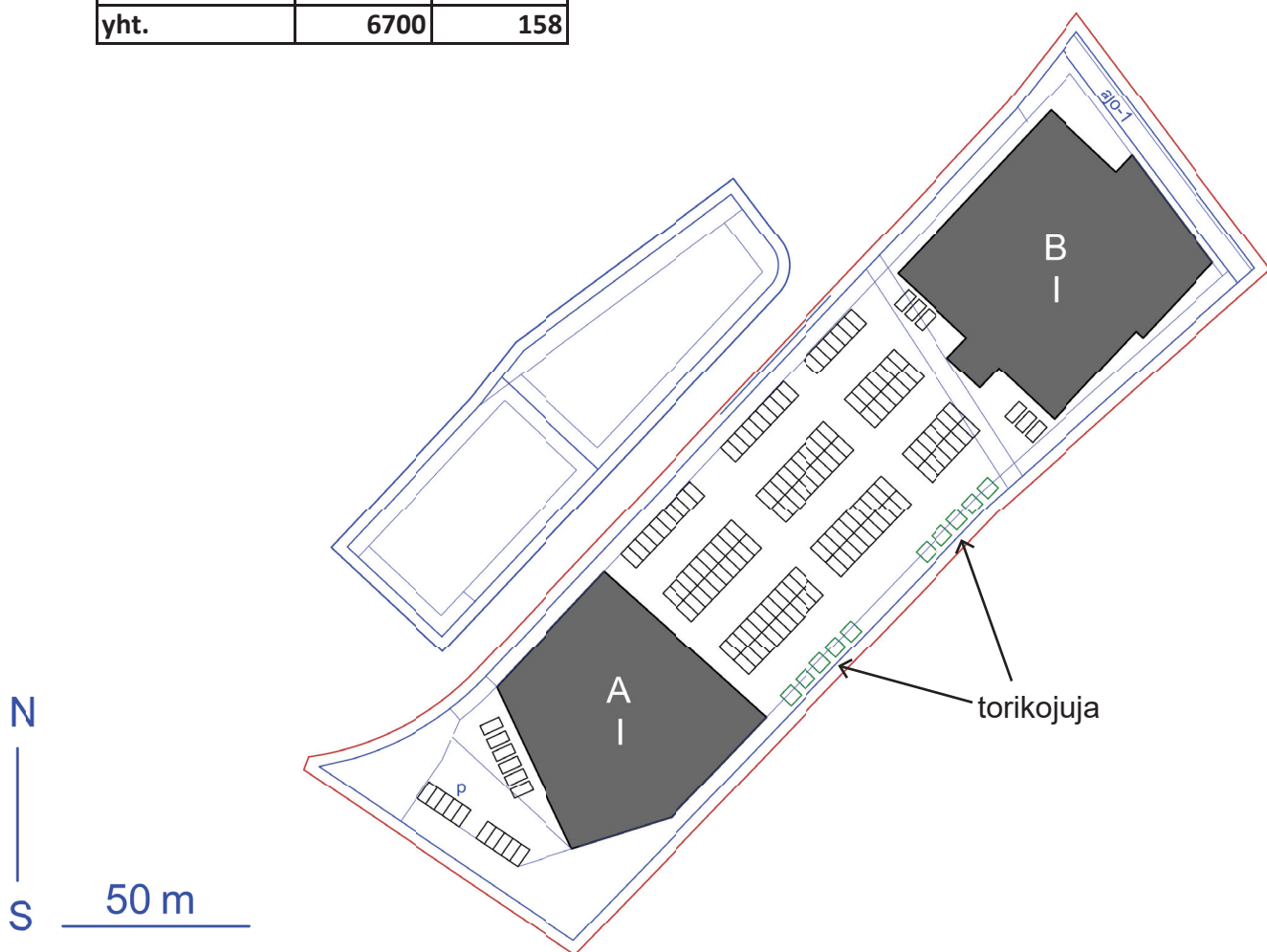
MITOITUSESIMERKKI V-1

rakennus	k-m2	ap
A	2988	139
B	3712	
yht.	6700	139



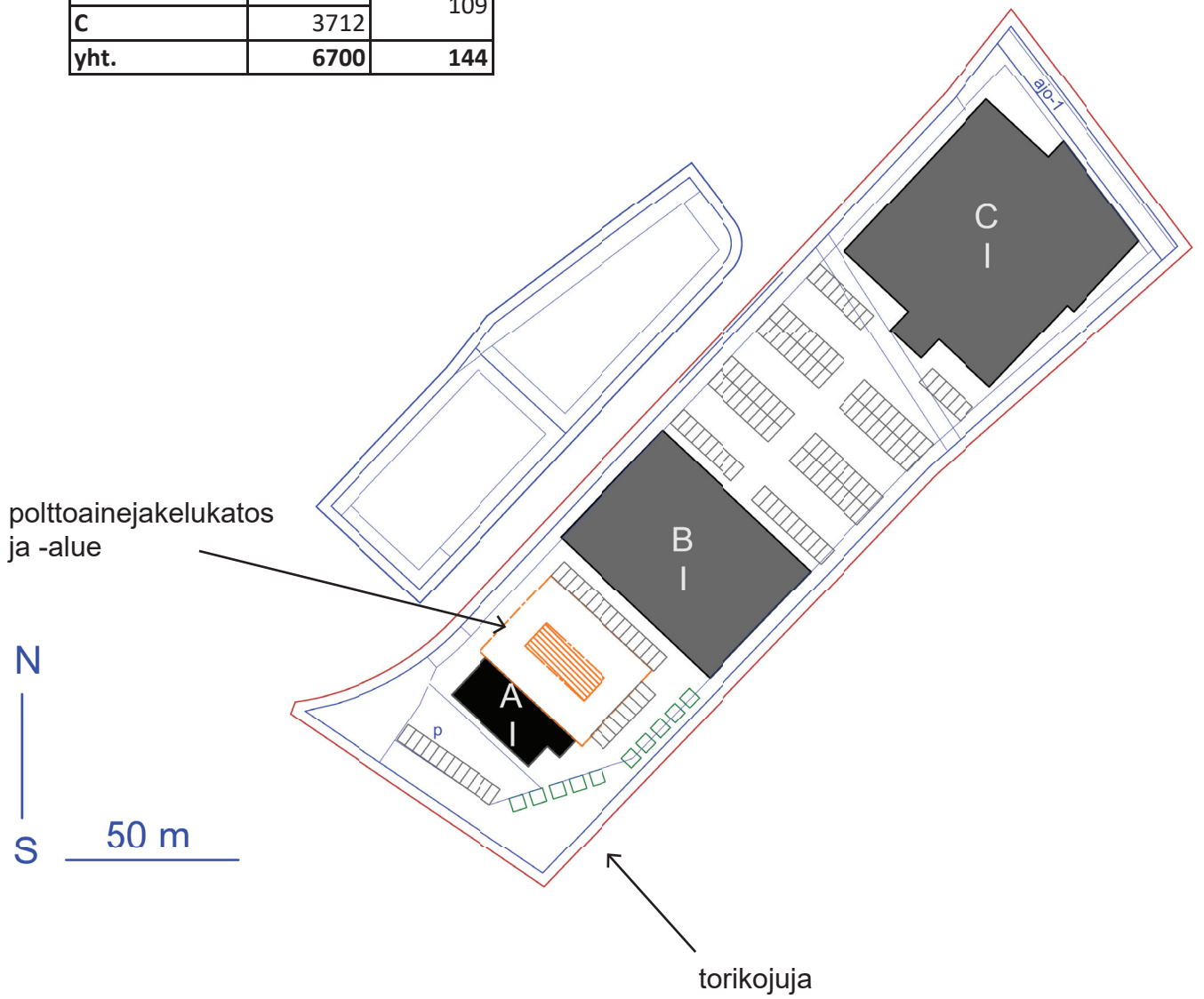
MITOITUSESIMERKKI V-1 ILMAN POLTTOAINEENJAKELUA

rakennus	k-m2	ap
A	2988	158
B	3712	
yht.	6700	158



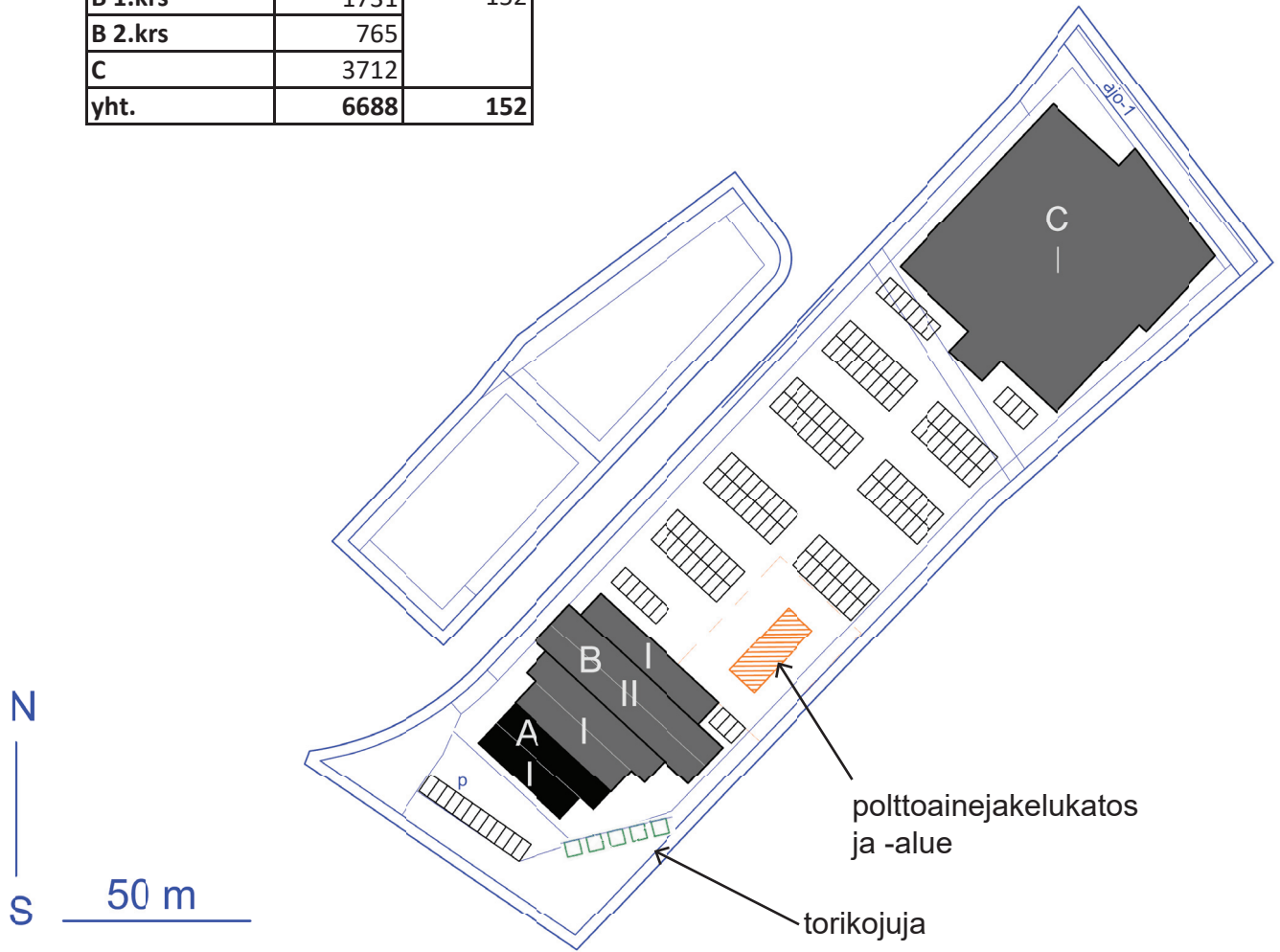
MITOITUSESIMERKKI V-2

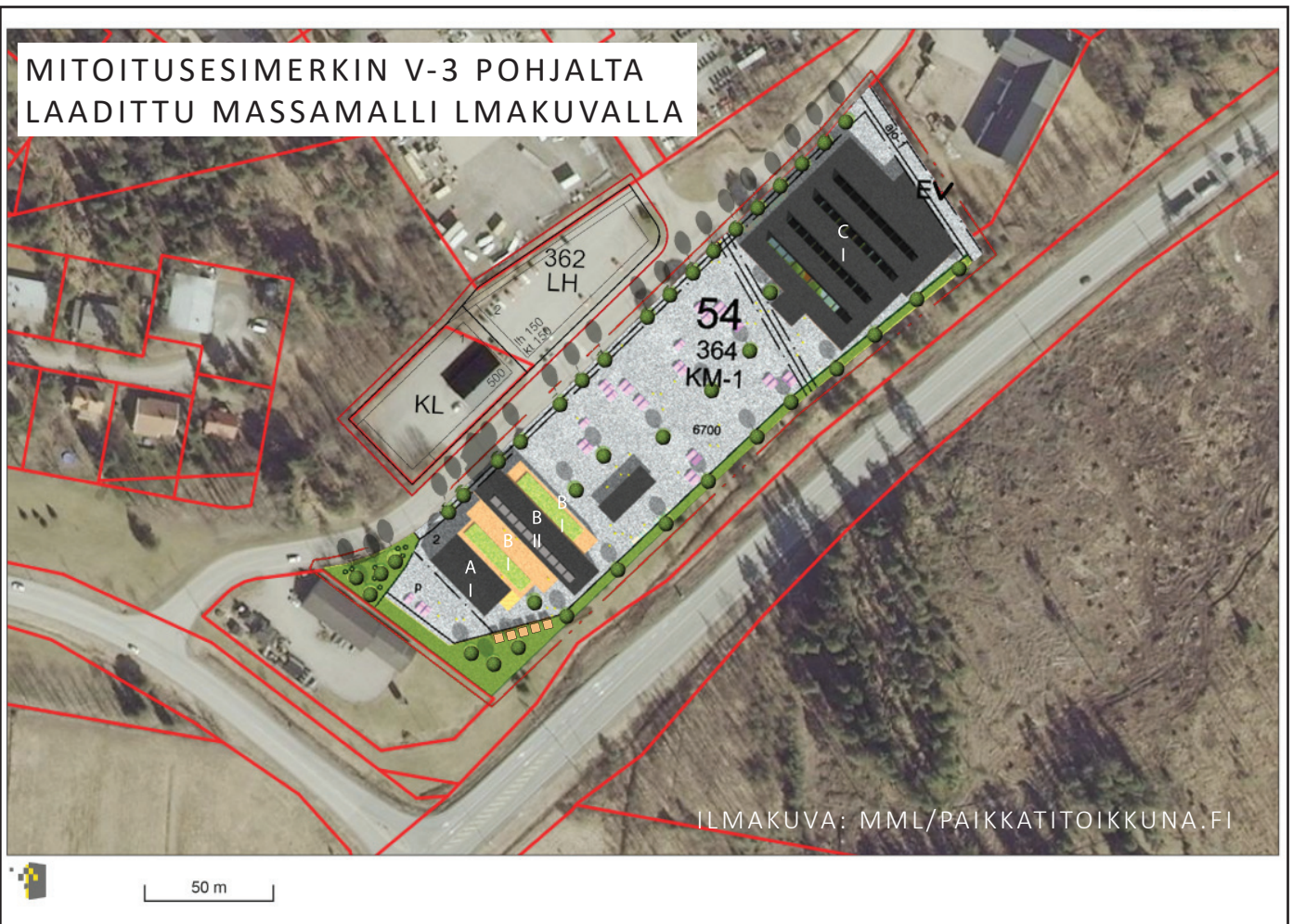
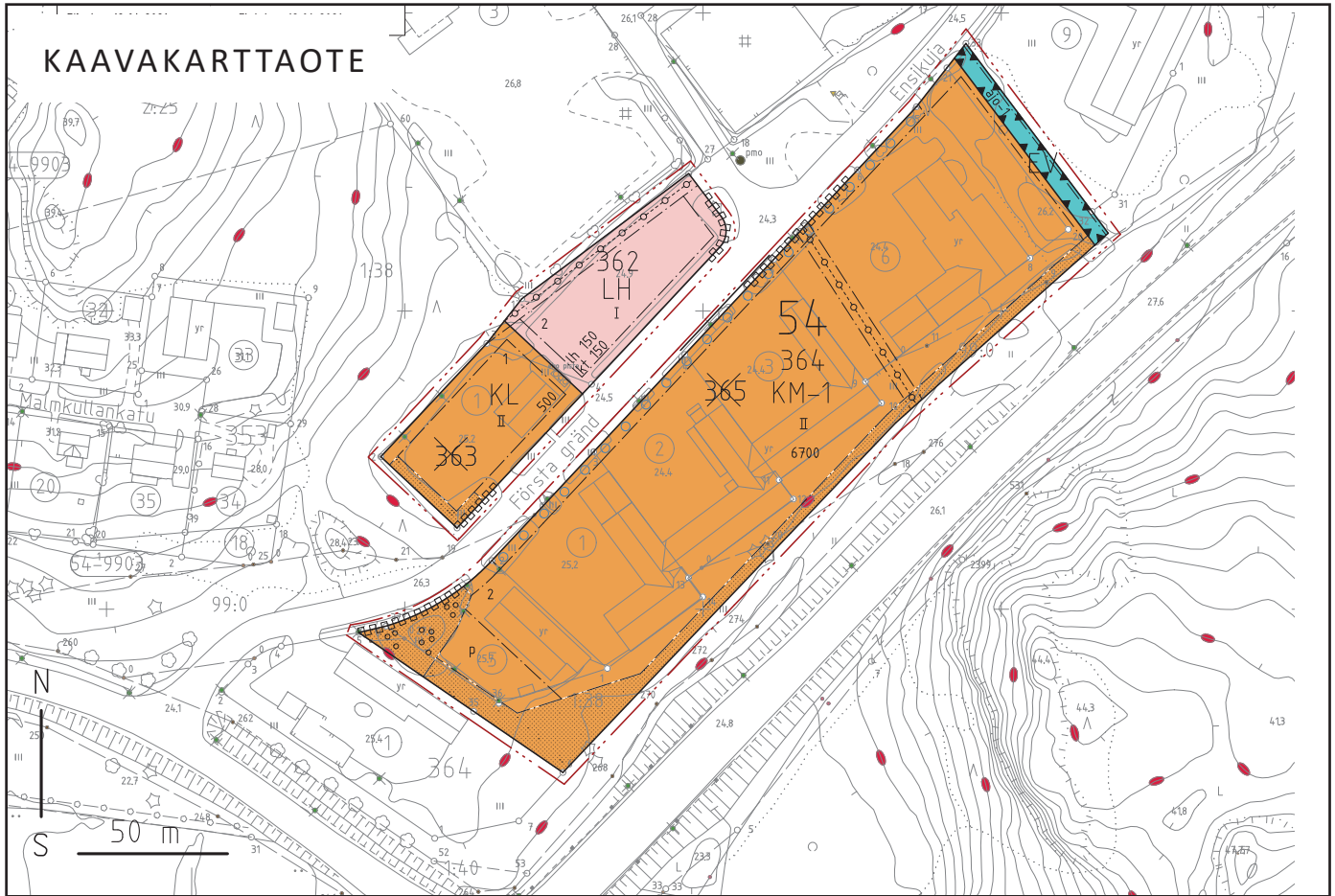
rakennus	k-m2	ap
A (oleva)	480	35
B	2508	109
C	3712	109
yht.	6700	144



MITOITUSESIMERKKI V-3

rakennus	k-m2	ap
A (modifioitu oleva)	480	152
B 1.krs	1731	
B 2.krs	765	
C	3712	152
yht.	6688	





MASSAMALLIESIMERKKI V-3 POHJALTA

Massamalliesimerkissä on alueelle esitetty ympäristötietoinen liikealue. Alueella oleva rakennus (A) säilyy, mutta se modifioidaan osaksi uutta rakennusta (B). Toinen suurempi rakennusmassa (C) sijoittuu alueen koillispäähän. Näiden kahden rakennuskokonaisuuden väliin sijoittuu pääosa autopaikoista.

Rakennuksessa A voisi toimia rakennustarvikeliike tai muu nykytoimintaa (esim. Tokmanni) vastaava liiketila. Rakennus B on osin kaksikerroksinen. Alakerrassa voisi olla erikois- ja/tai päivittäistavara-kauppaa sekä polttoainejakelupisteen myyntitila ja yläkerrassa ravintola-/kahvilatiloja.

Yläkerrasta on pääsy kattoterassille, jonne sijoittuu myös kattopuutarha. Puutarhassa voi esimerkiksi kasvattaa tuotteita ravintolalle vuoden ympäri, mikäli kasvatuslaatikot sijoitetaan kasvihuoneisiin. Rakennuksen A läheisyyteen on esitetty torikojuja, jotka näkyvät hyvin Hangontielle. Torikojut voidaan sijoittaa myös pysäköintialueen itäisivulle.

Rakennuksen B osin lasiseinäinen toinen kerros toimisi myös eräänlaisena maamerkinä Malmkullan aluetta ja Karjaan taajamaa lähestyttäessä. Alueen rakennuksissa käytetään aurinkoenergiaa ja alueelle on istutettu puita sekä muuta vihreää kaavamääräysten mukaisesti. Kun osa rakentamisesta sijoitetaan toiseen kerrokseen, jää piha-alueelle enemmän tilaa erityistoiminnoille (esim. kesätorimyynti) sekä paikoitukselle (auto- ja polkupyörä ym.).

Autopaikkoja on yhteensä 152, mikä on 10,5 autopaikkaa enemmän, kuin mitä esimerkiksi taulukon 1 vaatimus on. Liikerakennusten pääovien läheisyyteen on osoitettu sekä auto- että polkupyöräpaikkoja.

Rakennusten ulkoarkkitehtuurissa hyödynnetään ruukkialueiden henkeen soveltuvia materiaaleja: punatiiltä, erilaisia puupintoja sekä tummia kattoja. Laajoja seinäpintoja on rytmitelty eri materiaalein ja myös porrastamalla ulkoseiniä. Tällä tavoin voidaan hillitä suurten rakennusten laajojen seinäpintojen muodostamia monotonisia muurimaisia vertikaalisia pintoja.

Valaistus- ja mainossuunnittelu on iso osa liikealueen ilmettä ja myös siinä tulee kaavamääräysten mukaan olla erityisen tarkka, jotta kokonaisuus säilyy harmonisena ja laadukkaana. Rakentamisessa tuleekin erityisesti ottaa huomioon lähivaikeusalueen asukkaat ja toimijat sekä ohikulkeva liikenne.

Laadukkaalla arkkitehtuurilla sekä maisema-arkkitehtuurilla voidaan Malmkullan liikealueesta uuden asemakaavaratkaisun myötä rakentaa edustava sekä toiminnallisesti nykyvaatimukset täyttävä alue. Ulkoarkkitehtuurissa hyödynnettävillä maanläheisillä ja ruukkialueista inspiroitua ammentavilla materiaaleilla sekä vehreillä istutuksilla voi alueesta luoda houkuttelevan, monipuolisen sekä ajattoman kokonaisuuden.

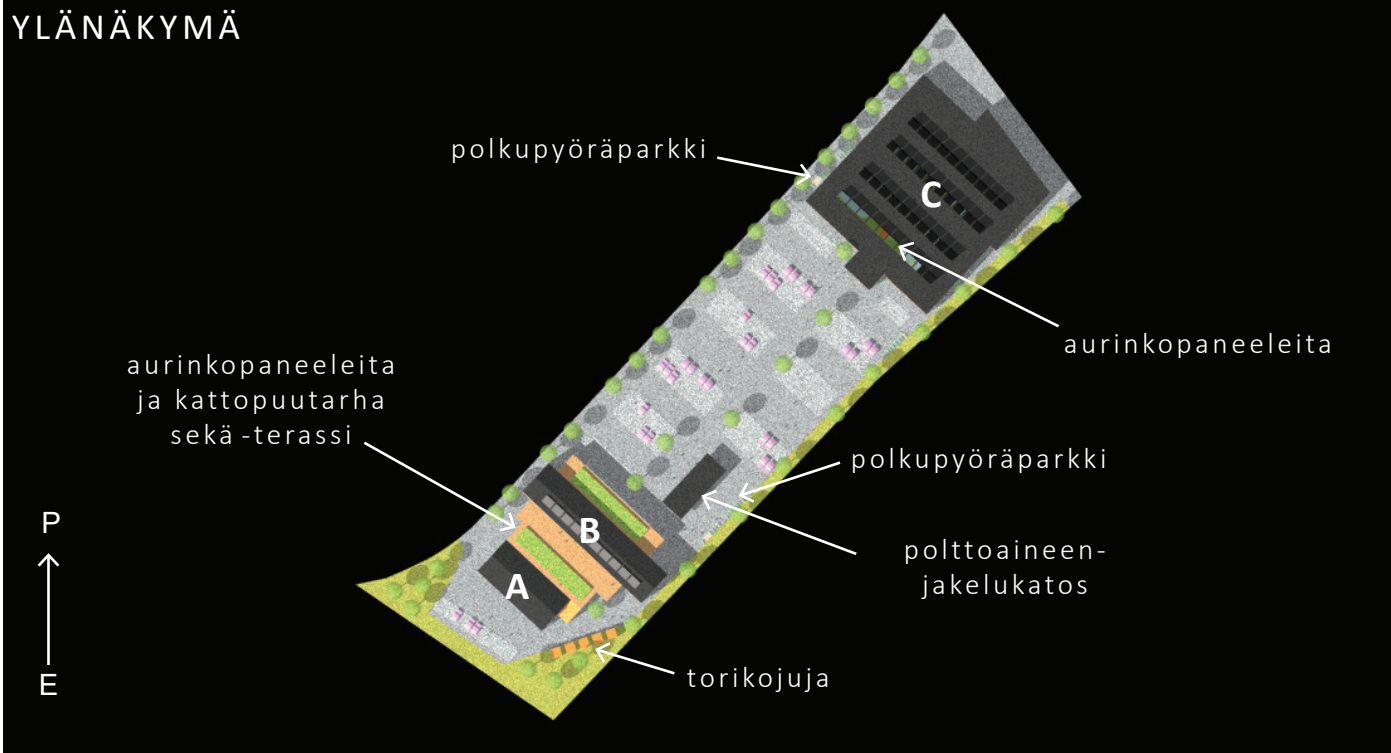
PANORAMANÄKYMÄ KAAKOSTA



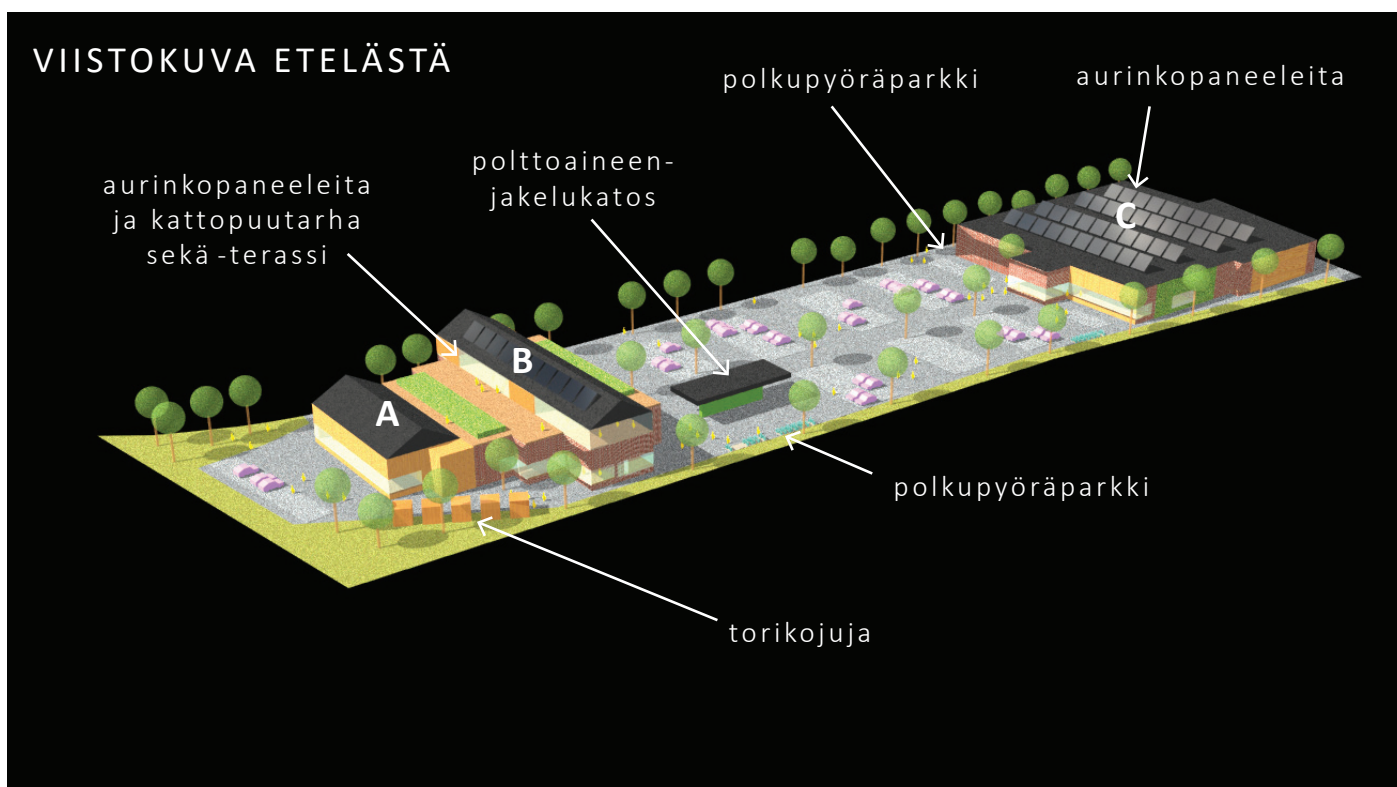
PANORAMANÄKYMÄ LUOTEESTA



YLÄNÄKYMÄ



VIISTOKUVA ETELÄSTÄ



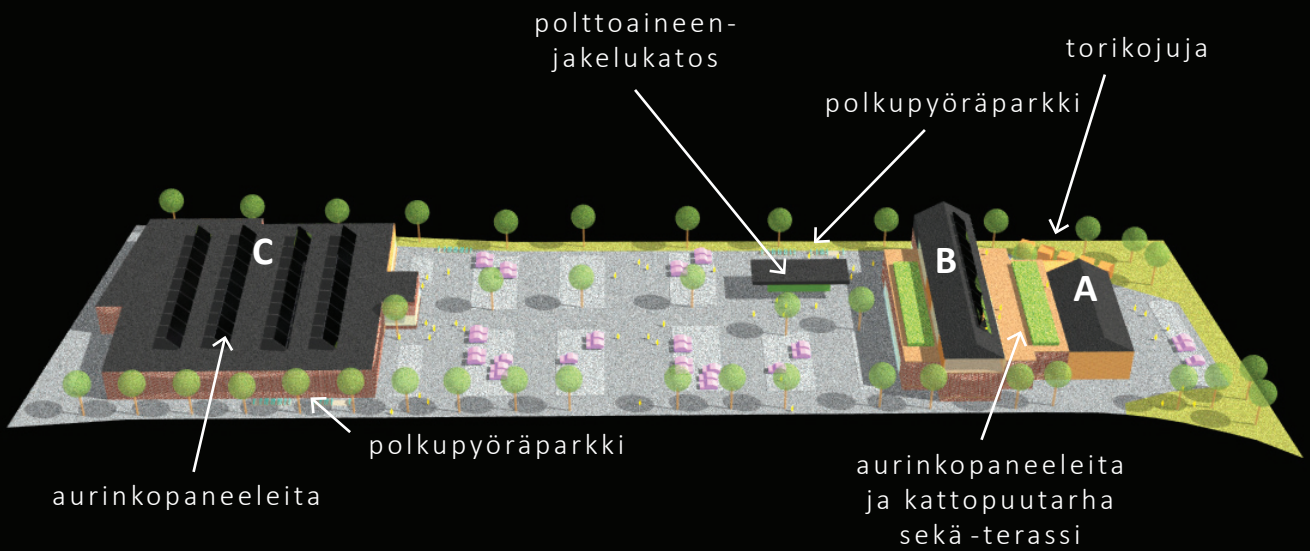
VIISTOKUVA LOUNAIS-ETELÄSTÄ



VIISTOKUVA LÄNNESTÄ



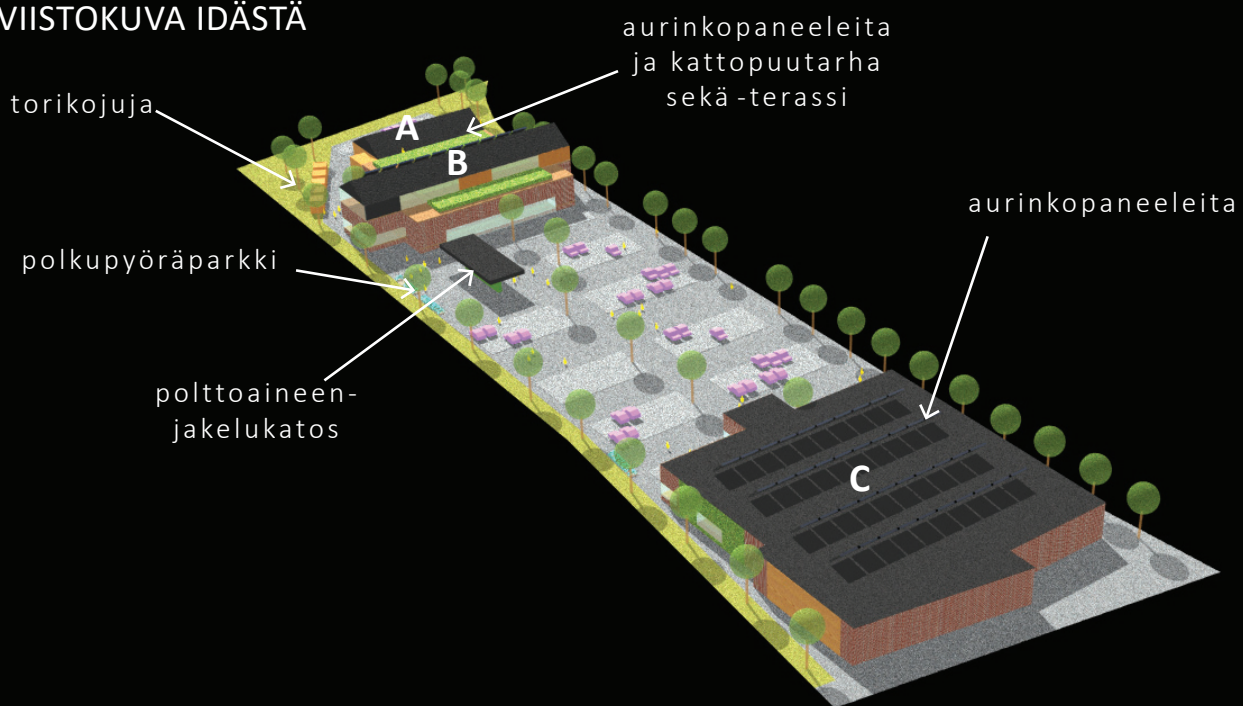
VIISTOKUVA LUOTEESTA



VIISTOKUVA POHJOISESTA



VIISTOKUVA IDÄSTÄ



VIISTOKUVA KAAKOSTA

