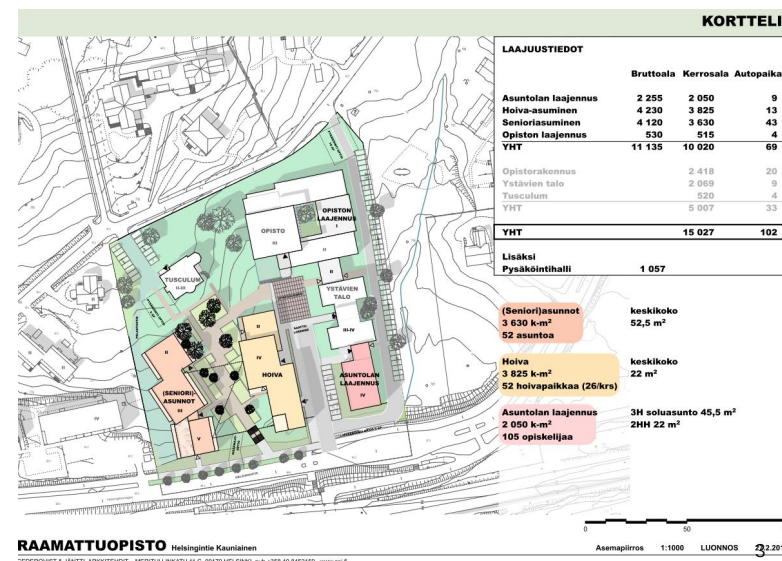


HANKKEEN TAUSTA

RAAMATTUOPISTO VISIO 2015

- Yhdyskuntalautakunnassa 10.2.2015 hakemus asemakaavan muuttamiseksi hoivakotia ja senioriasumista varten
- Kaupunginhallituksessa asiaa käsiteltiin 25.2.2015, asia jäi pöydälle.
- Helsingin Diakonissalaitoksen kanssa aloitettu yhteistyöhanke osoittautui taloudellisesti kannattamattomaksi ja HDL vetäytyi hankkeesta.



Kuvat: Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit

KAAVOITUKSEN TAVOITTEET

SÄÄTIÖN TAVOITTEET

- Suomen Raamattuopiston säätiö haluaa edistää tontin käytön tehostamista nyt säätiön omana hankkeena.
 - Aiemman hankkeen yhteydessä laaditut SROS:n rakennuskantaa koskevat suunnitelmat ovat edelleen ennallaan.
 - Opistorakennuksen ja uuden asuntolan laajennus sekä vanhan asuntolan purkaminen
 - Nykyisen tontin lounaiskulmaan esitetään asuntorakentamista ja vähäistä liiketilarakentamista.
 - Uusi tontti rakennusoikeuksineen on tarkoitus myydä ulkopuoliselle taholle ja suunnata normaaliin kaupalliseen asuntotuotantoon

→ Kokonaisuus noin 13 000 k-m², josta myytävä rakennusoikeus noin 5 000 k-m² ja opistolle jäävä rakennusoikeus noin 8 000 k-m².

- Hankkeen edellytyksenä on kaavoitusratkaisun riittävä taloudellinen kannattavuus.
- Tavoitteena lisäksi tontin vähäinen laajennus (kapean puistonreunan osalta) pysäköinnin järjestämiseksi tarkoituksenmukaisella tavalla.

KAAVOITUKSEN TAVOITTEET

KAUPUNGIN TAVOITTEET

- Tontin sijainti keskeinen, tontin käytön tehostaminen tässä mielessä perusteltua
- Suunnittelussa tulee huomioida hienovaraisuus, kaupunkikuva ja historia
- Vanhojen huviloiden ympäristön (Tusculum ja Sykar) säilyttäminen tärkeää
- Tusculumin näkyminen Helsingintielle nähtiin aikaisemmassa vaiheessa tärkeäksi - kaikille näkyvää rakennusperintöä
- Pysäköinti tulee järjestää siten, että puistomainen ilme säilyy, edellytyksenä ainakin osittainen rakenteellinen pysäköinti

KAAVOITUKSEN MUUT LÄHTÖKOHDAT VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA

- YO-1
Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa opetus- ja majoitustiloja sekä henkilökunnan asuntoja aputiloineen. Autopaikkoja on varattava vähintään 1ap/120m² kerrosalaa.
- AO-11
Erillispientalojen korttelialue.
- AP-8
Asuinpientalojen korttelialue.
- AP-4
Asuinpientalojen korttelialue.
- Ak1
Asuntokerrostalojen korttelialue.
- sr
Suojeltava rakennus. Rakennuksessa saa suorittaa vain sellaisia rakennustoimenpiteitä, jotka tähtäävät alkuperäisen julkisivun sekä kantavien rakenteiden säilymiseen.



Autopaikkanormi 1 ap / 120 k-m²

Kaavan velvoittamat autopaikat

Opistorakennus	20,2 ap
Ystävien talo	17,2 ap
Vanha asuntola	11,4 ap
Tusculum	4,3 ap

YHT 53 ap

Tontin autopaikat tällä hetkellä

YHT n. 76 ap

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus yhteensä 7 000 k-m²



Rakennusoikeutta käyttämättä tällä hetkellä 620 k-m²

KAAVOITUKSEN MUUT LÄHTÖKOHDAT KESKEINEN SIJAINTI

PALVELUT

ANALYYSI



RAAMATTUOPISTO Helsingintie Kauniainen

Cederqvist & Jännti Arkkitehdit

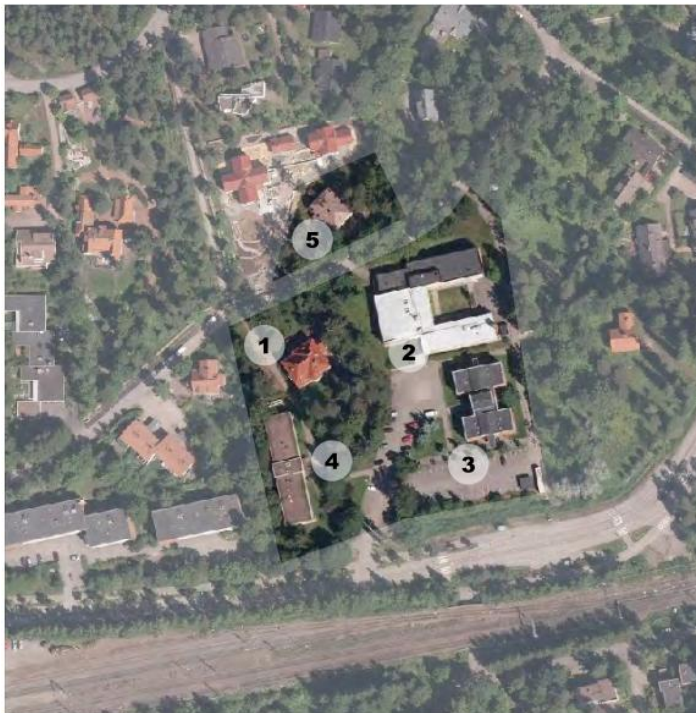
2.5.2016

7

KAAVOITUKSEN MUUT LÄHTÖKOHDAT RAKENNUSKANTA

OPISTON RAKENNUKSET

ANALYYSI



TUSCULUM

- arkkitehti Bertel Jung
- valmistui 1908
- ulkoarkkitehtuuri säilynyt
- aiemmin suuri puutarha
- suojeltu asemakaavalla

Lähde: Kauniaisten rakennusinventointi 2005



RAAMATTUOPISTO

- valmistui 1966
- opetustiloja
- 148 hengen ruokala

Lähde: www.sro.fi



YSTÄVIEN TALO

- valmistui 1994
- asuntola
- 42 kahden hengen huonetta
- 1 yhteiskeittiö / krs

Lähde: www.sro.fi



VANHA ASUNTOLA

- valmistui 1965
- 25 yhden hengen huonetta
- 12 kahden hengen huonetta
- 4 neljän hengen huonetta
- yhteiskeittiö

Lähde: www.sro.fi



SYKAR

- alkuperäiseltä nimeltään Villa Björkas
- valmistui 1908
- 1960 asti RO:n omistuksessa
- ulkoarkkitehtuuri säilynyt
- aiemmin hieno puutarha
- suojeltu asemakaavalla

Lähde: Kauniaisten rakennusinventointi 2005

OPISTON RAKENNUKSET LUONNOS 5.12.2014

RAMBOLL

RAAMATTUOPISTO Helsingintie Kauniainen

Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit

2.5.2016

8

KAAVOITUKSEN MUUT LÄHTÖKOHDAT

PUUSTOKARTOITUS



- Tontin läntisen osan puusto kartoitettu keväällä 2016
- Puuston säilyminen huomioitu mahdollisuuksien mukaan rakennusten sijoittelussa ja pysäköinnin järjestämisessä

ALUSTAVA TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA LUONNOS



RAAMATTUOPISTON NYKYINEN TONTTI

Tontin kokonaispinta-ala:
15 873 m²

RAAMATTUOPISTON UUSI TONTTI

Tontin kokonaispinta-ala:
13 050 m²

Rakennusten kerrosala laajennuksineen:
8 007 k-m²

Autopaikkojen määrä:
Yhteensä 62 ap
1 ap/130 k-m²

UUSI TONTTI

Tontin pinta-ala:
4 075 m²

Kerrosala:
4 900 k-m²
e=1.2

Autopaikkojen määrä:
Yhteensä 52 ap
1 ap/100 k-m²

33 autopaikkaa sijoitettu kellarikerrokseen,
16 maantasolle.

 Raamattuopiston tonttiin liitettävä
katualue. Alueen pinta-ala 252 m²

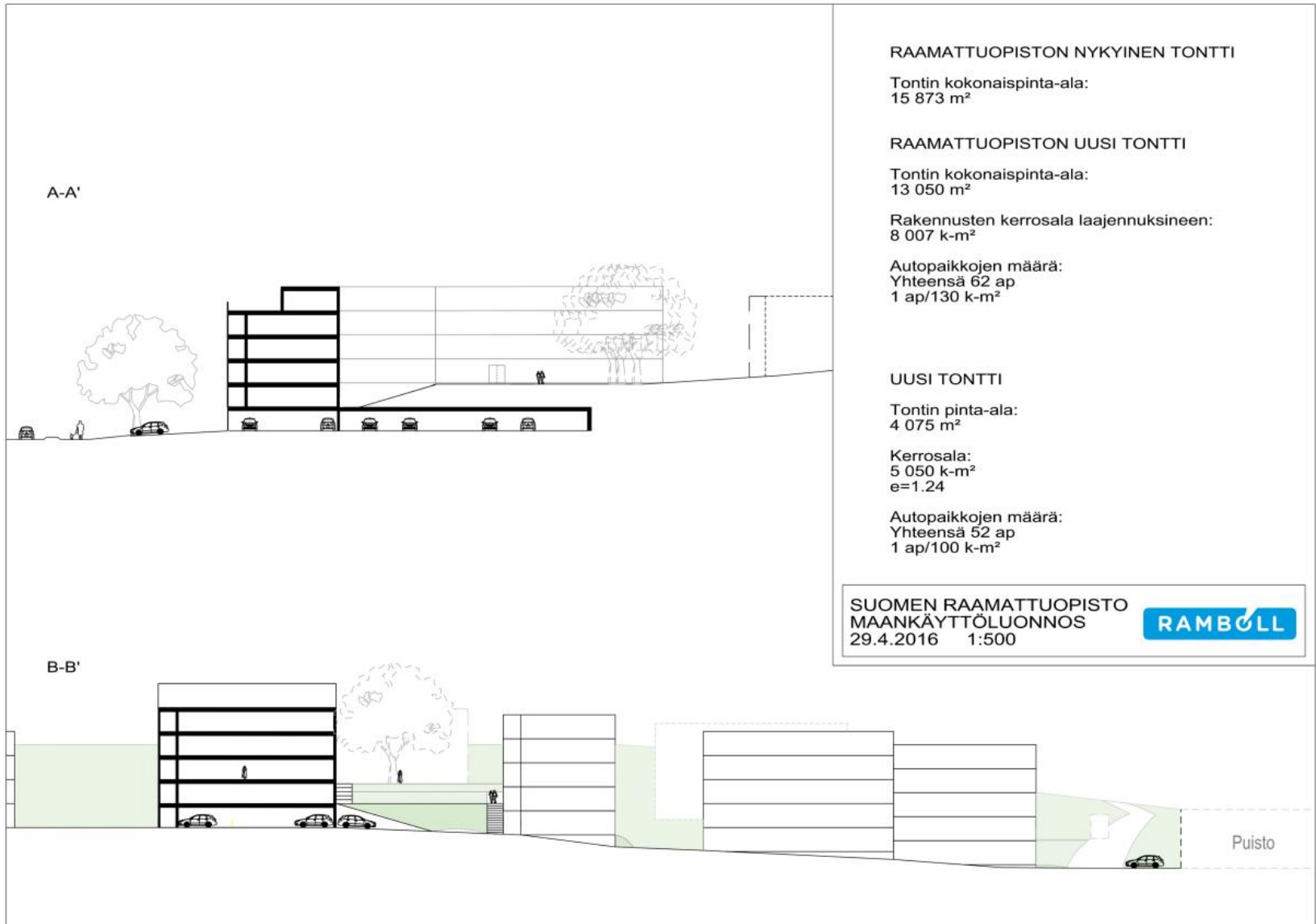
 Raamattuopiston tonttiin liitettävä
puistoalue. Alueen pinta-ala 1 000 m²

SUOMEN RAAMATTUOPISTO
MAANKÄYTTÖLUONNOS
29.4.2016 1:1000





ALUSTAVA TONTINKÄYTTÖSUUNNI TELMA LEIKKAUS



RAAMATTUOPISTON NYKYINEN TONTTI

Tontin kokonaispinta-ala:
15 873 m²

RAAMATTUOPISTON UUSI TONTTI

Tontin kokonaispinta-ala:
13 050 m²

Rakennusten kerrosala laajennuksineen:
8 007 k-m²

Autopaikkojen määrä:
Yhteensä 62 ap
1 ap/130 k-m²

UUSI TONTTI

Tontin pinta-ala:
4 075 m²

Kerrosala:
5 050 k-m²
e=1.24

Autopaikkojen määrä:
Yhteensä 52 ap
1 ap/100 k-m²

SUOMEN RAAMATTUOPISTO
MAANKÄYTTÖLUONNOS
29.4.2016 1:500

RAMBOLL

RAMBOLL