



KAUNIAISTEN KAUPUNKI
KESKUSTAN RAKENTAMISTAPAHOJE
13.04.2006



SISÄLLYSLUETTELO

YLEISTÄ

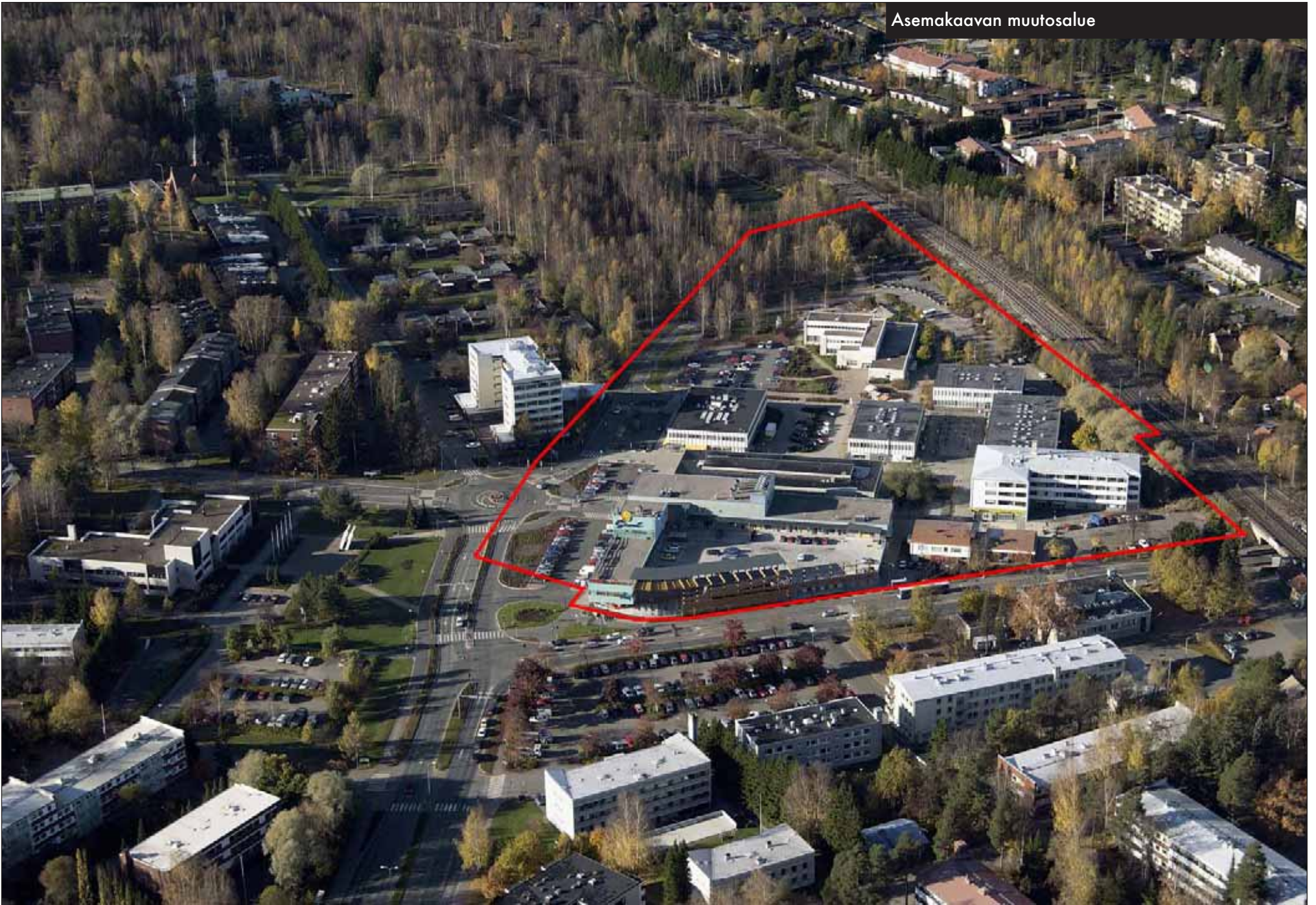
Asemakaavan muutosalue ja sen ominaisuudet	2
Rakentamistapaohjeen tarkoitus	4
Suunnittelutavoitteet	6

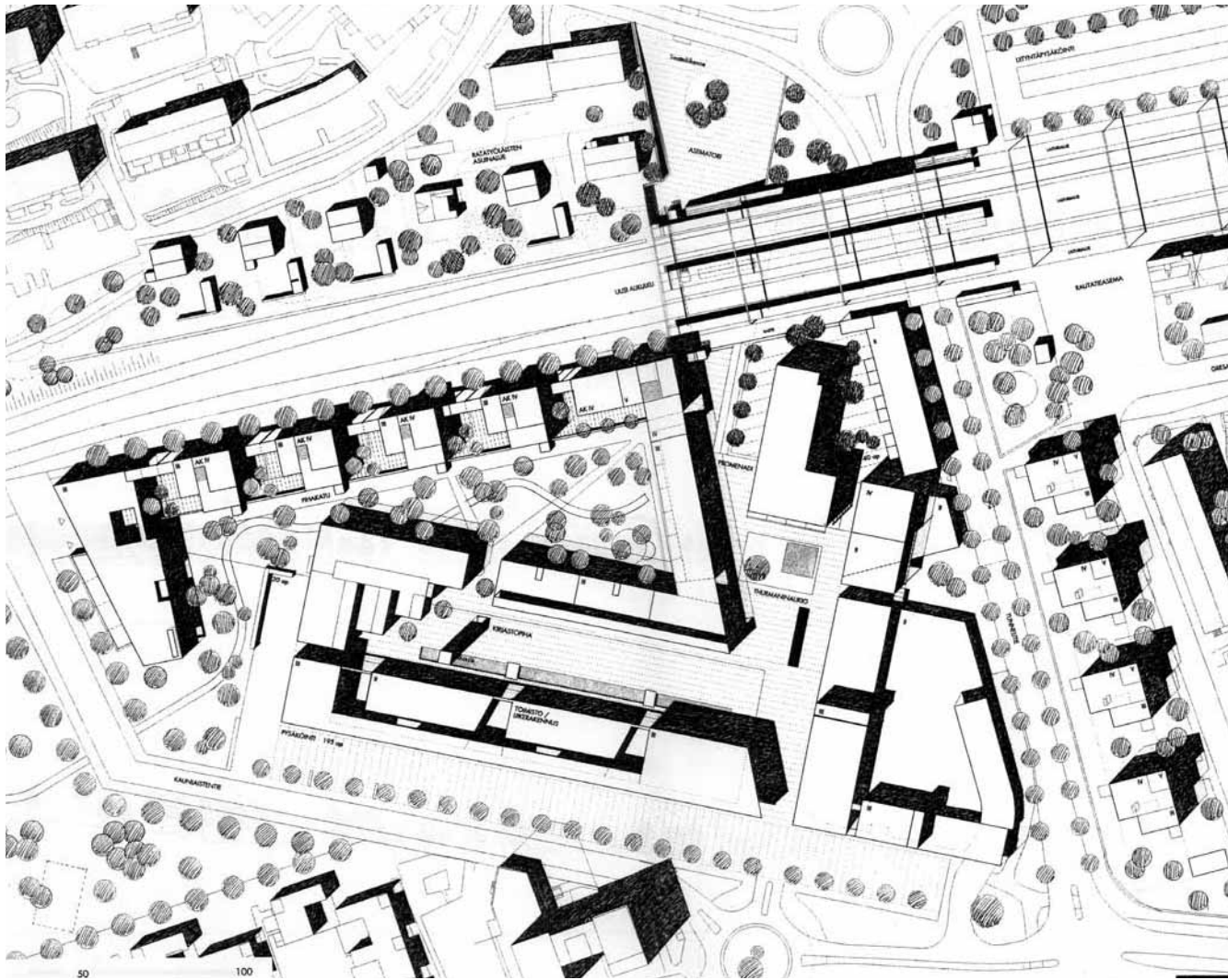
JULKINEN ULKOTILA

Liikenne, kadut, LPA-alueet	7
Pysäköintitori	8
Thurmaninaukio	9
Promenadiaukio	10
Kaupunkipuisto	11

KORTTELIALUEET

Rakennukset	12
252 Promenadikortteli	15
253 Puistokortteli	17
255 Huvilakortteli	19
257 Thurmankortteli	20
VP-2	21





KILPAILUVAIHEEN HAVAINNEKUVIA • Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy 2002

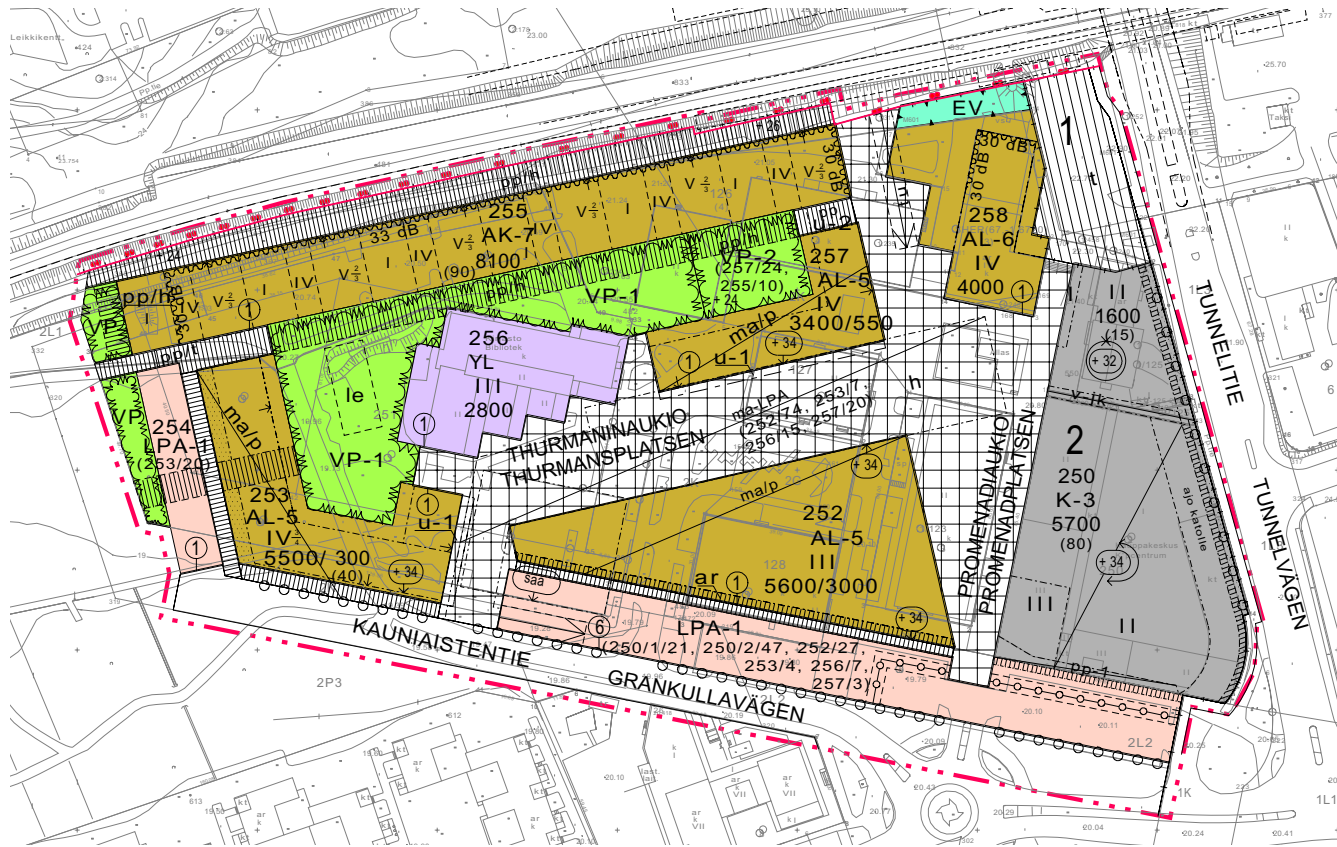
Asemakaavan muutosalue rajautuu pohjoisessa rata-alueeseen, idässä Tunnelitiehen, etelässä Kauniaistentiehen ja lännessä Thurmanipuistoon.

Asemakaavan muutosalue

Kauniaisten historia alkaa vuodesta 1906, jolloin perustettiin osakeyhtiö, jonka tehtävänä oli huvilatonttien myyminen pääkaupunkiseutalaisille. Rantarata oli avattu liikenteelle vuonna 1903. Vuonna 1920 huvilayhdyskunnasta tuli kauppa. Kauniaisten sai kaupunkioikeudet vuonna 1972. Vuonna 2001 Kauniaisissa oli asukkaita 8500. Työpaikkoja kaupungissa on noin 2400, joista puolet on julkisten ja puolet yksityisten palvelujen piirissä.

Keskustan alueesta järjestettiin arkkitehtuurikilpailu vuoden 2002 aikana. Voittajaksi valittiin arkkitehtuuritoimisto B & M Oy, joka laati kilpailun jälkeen voittaneeseen ehdotukseen pohjautuneita vaihtoehtoisia kaupunkirakennemalleja. Luonnoksista käytiin keskustelua maanomistajien edustajien kanssa. Kaavaluonnos on laadittu sellaisen vaihtoehdon mukaisesti, jossa Kauniaistentien varteen on osoitettu päivittäistavarakaupan yksikkö.





KAIVAKARTTALUONNOS 13.04.2006 • Kauniaisten kaupunki ja Suunnittelukeskus Oy

Rakentamistapaohjeen tarkoitus

Rakentamistapaohje on tehty täydentämään asemakaavaa ja ohjaamaan toteuttamisen laatutasoa. Rakennusvalvontaviranomaiset valvovat rakennustapaohjeen noudattamista. Sitovat tavoitteet esitetään ohjeessa alleviivattuina.

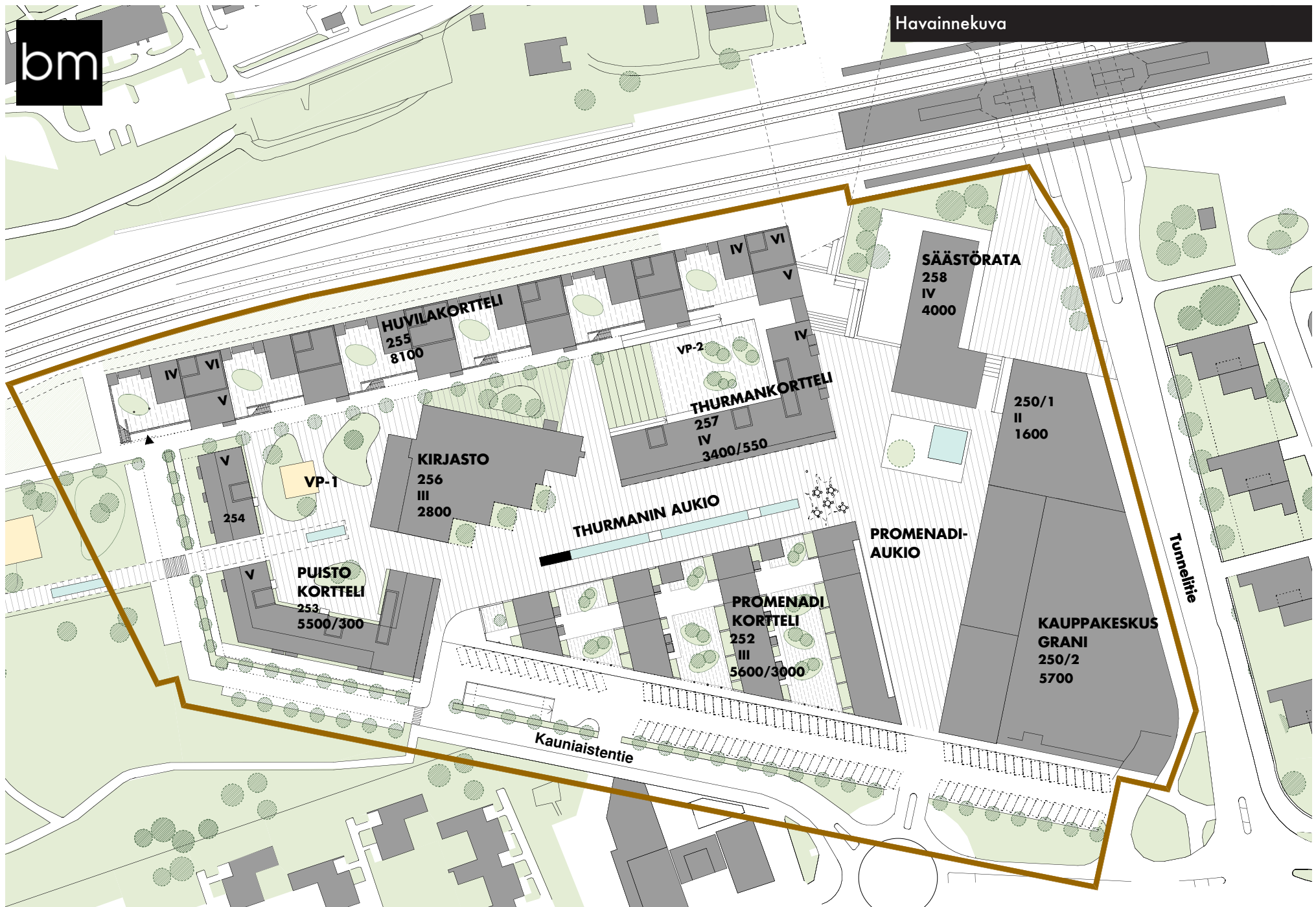
Rakentamistapaohje osoittaa esimerkinomaisesti sen laatutason, johon toteutussuunnittelussa tulee pyrkiä. Ohjeet eivät ole esteenä paremman laatutason tavoittelemiselle.

Tavoitteena on luoda edellytykset korkeatasoisen kaupunkiympäristön synnylle. Asemakaavan merkinnät ja määräykset antavat selkeät puitteet rakennussuunnittelulle; kaavassa on sitovia määräyksiä rakennusten sijoittelulle ja massoittelulle, kerrosten lukumäärälle ja kattomuodoille. Tämän lisäksi rakennustapaohjeella ohjataan mm. rakennusten ja ympäristön materiaaleja ja värystä.

Kaavamuutoksessa uudistetaan keskustan korttelirakenne ja sijoitetaan rakennusoikeudet uudelleen käydyin arkkitehtikilpailun voittaneeseen ehdotukseen perustuen. Korttelialueet sekä tonttijako muuttuvat nykytilanteesta voimakkaasti. Huonokuntoinen rakennuskanta puretaan.

Rakentamistapaohjeet keskittyvät ympäristön ja rakennusten ulkoiseen ilmeeseen, niihin sisältyy myös eräitä teknisiä käytännön rakentamista koskevia asioita, jotka muodostavat muistilistan alueen asemakaavoituksen perusteista.

Muutosalueen yhteenlaskettu kokonaisrakennusoikeus on 36 700 kem². Rakennusoikeutta on voimassaolevaan asemakaavaan verrattuna lisätty 7 144 kem². Muutos koskee kortteleita 126, 127, 128, 250 ja 251 LPA- ja LPA-1 alueineen sekä lisäksi LR-, LT-, tori- ja katualueita. Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 250 ja 252-258 LPA-1 alueineen sekä lisäksi tori-, puisto ja katualueita.





Suunnittelutavoitteet

Kokonaistavoitteena on rakentaa Kauniaisiin ajaton ja kestävä uusi keskusta. Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida kestävä kehityksen periaatteet ja tavoitella keskustalle mahdollisimman pitkää elinkaarta.

Suunnittelutavoitteena on tiivis ja tehokas, puutarha-kaupunkiin sopiva urbaani keskusta. Uusi keskusta tarkoituksellisesti poikkeaa nykyisestä, avoimesta keskustarakenteesta. Ehdotettu kaupunkirakenne muistuttaa enemmän keskiaikaista pikkukaupunkia, kuin lähiörakentamista.

Kiertyvä korttelirakenne synnyttää vaihtelevia, toisiinsa liittyviä, julkisia ulkotiloja. Keskustaan syntyy uusi ulkotilojen sarja. Kaavamuutos on suunniteltu kaupunkirakenteellisena ja toiminnallisena kokonaisuutena täydentämään nykyistä, säilyvää ympäristöä.

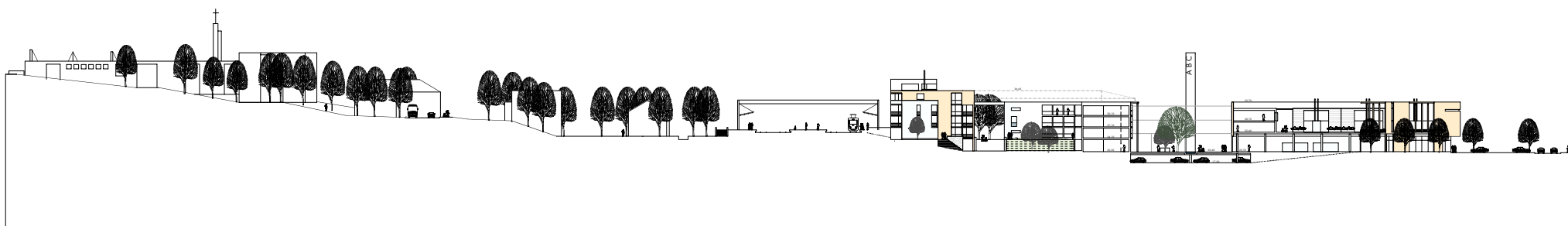
Muutosalueen pääasialliset maankäyttömuodot ovat asuminen, liike- ja toimistorakentaminen, julkiset palvelut sekä virkistäytyminen. Tavoitteena oli lisätä erityisesti asuntojen määrää keskusta-alueella.

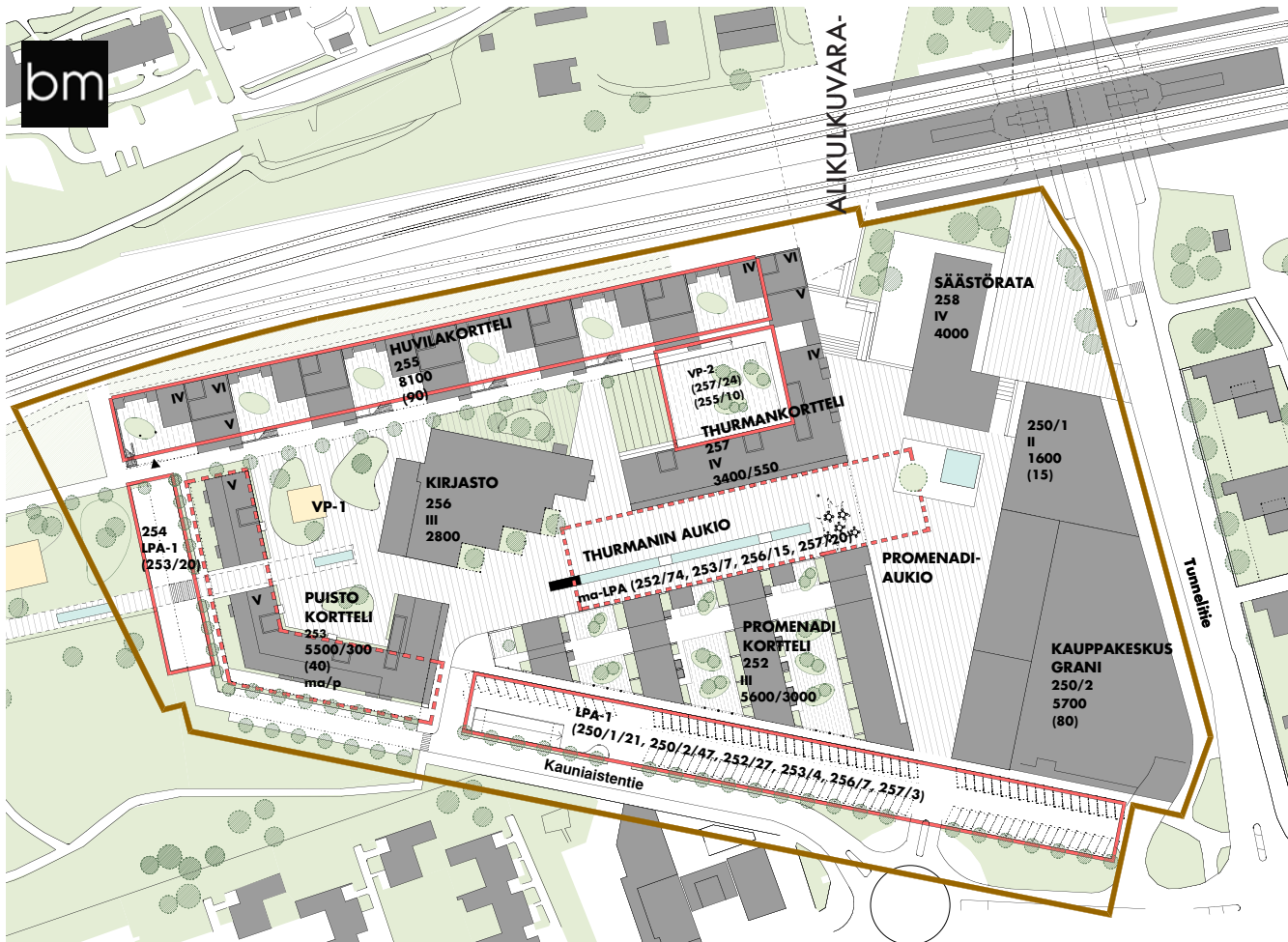
Kaupunki ja muut maanomistajat varaavat rakennusinvestoinneista erikseen sovittavan osan julkisiin tiloihin sijoitettavaan taiteeseen.

KIRKKO

RATA

KAAVAMUUTOS-





Liikenne, kadut ja LPA-alueet

Liikenne- ja pysäköintiratkaisuilla on keskeiset vaikutukset uuden kaupunkirakenteen muodostumiselle ja sen elinkelpoisuudelle. Tiiviin ja kaupunkimaisen keskustan toteuttaminen vaatii erityisratkaisuja pysäköinnin järjestämiseksi. Pohjarakennusolosuhteista huolimatta kaavan toteuttaminen edellyttää osan pysäköintipaikoista sijoitettavaksi maanalaisiin laitoksiin. Osa autopaikoista on osoitettu LPA-1 alueille. Maanalaisten pysäköintilaitosmahdollisuus on osoitettu omilla merkinnöillään ma-LPA ja ma/p. Sijainniltaan ohjeelliset ajoyhteydet kortteleihin ja maanalaisiin tiloihin on osoitettu kaavassa omilla merkinnöillään.

Pysäköintialueiden järkevä sijoittaminen vähentää turhaa liikennettä keskustassa. Kaavan mukainen korttelirakenne sekä siihen liittyvä liikenne- ja pysäköintiratkaisu luovat Kauniaisiin yhtenäisen autottoman ja turvallisen kävelykeskustan.

Kaavassa on suuri osa tarvittavista autopaikoista saatu sijoitettua piiloon tori- ja pihakansien alle sekä rakennusten kellarikerrokseen tiiviisti asuntojen ja liiketilojen välittömään läheisyyteen. Liiketilojen pysäköinti ja huolto on keskitetty Kauniaistentien varteen rakennetulle pysäköintitorille.

Liityntäliikenteen pysäköintipaikat on sijoitettu kaava-alueen ulkopuolelle radan pohjoispuolella olevalle tyhjälle tontille. Samalle tontille on ehdotettu myös varasta toimitilarakentamiselle. Liityntäpysäköinnin sijoittaminen ydinkeskustaan edellyttäisi erittäin kalliita maanalaisia pysäköintijärjestelyitä. Hyvien yhteyksien avulla pyritään tavoittamaan myös liityntäpysäköijät keskustan asiakkaiksi.

Pyöräilijöille ja jalankulkijoille on tarjolla useita vaihtoehtoisia reittejä keskustaan. Kevyenliikenteen yhteyksiä parantamalla on yhdistetty radan etelä- ja pohjoispuolet sekä itä- ja länsipuolet toisiinsa.

Liikenneyhteyksiin ei kaavamuutoksella tule merkittäviä muutoksia. Kauniaistentien linjausta jatketaan voimassaolevan kaavan mukaisesti korttelin 254 LPA-1 alueelle ja sen kautta myös korttelin 255 maanpäälliseen pysäköintilaitokseen. Suunnitteluvualueen pohjoisreunaan, radan varteen, osoitetaan kaupunkilaisia palveleva kevyen liikenteen yhteys, jossa myös huoltoajo on sallittu. Yhteys helpottaa keskustan länsi-itäsuuntaisia yhteyksiä. Suunnitelmaan on jätetty varauksena mahdollisuus rakentaa uusi alikulkuyhteys radan ali.

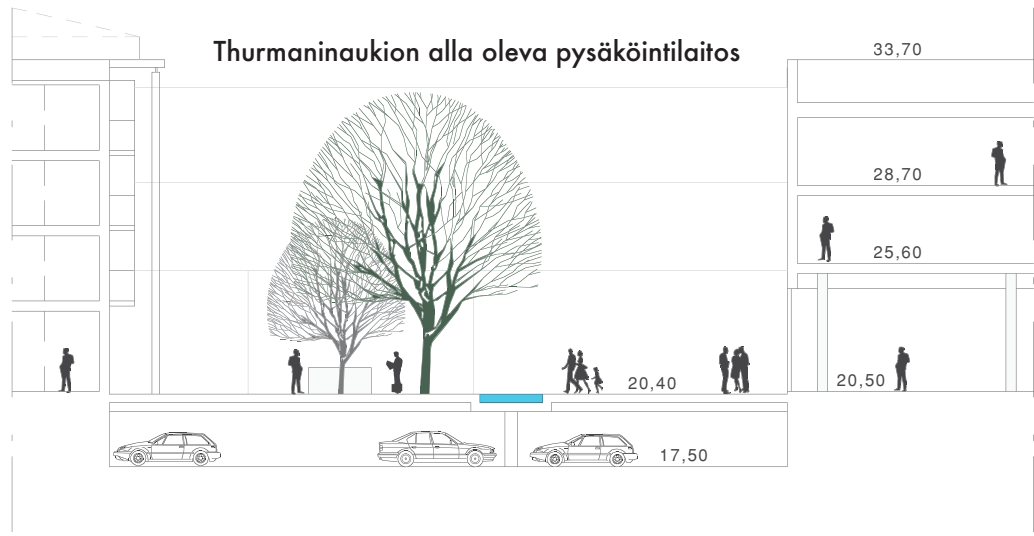
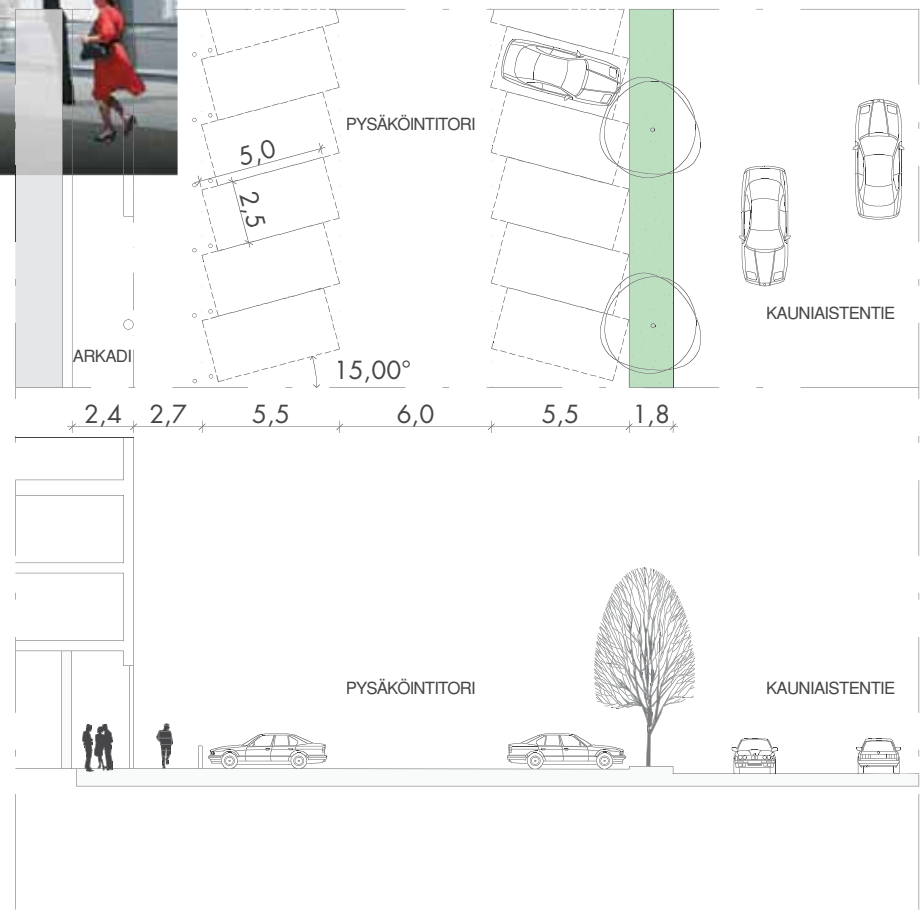
Pysäköintinormina käytetään asuinkerrosalan osalta yksi autopaikka / 85 kem² sekä vähintään yksi autopaikka / asunto. Liike- ja toimistokerrosalan pysäköintinormina on yksi autopaikka / 45 kem². Kirjastokorttelille tulee varata yksi autopaikka / 125 kem².



Näkymä Promenadiaukiolle Kauniaistentien pysäköintitorin yli

Pysäköintitori

Kauniaistentien varteen tulee rakentaa tyylikäs, puiden reunustama pysäköintitori. Materiaalit olta- va laadukkaita. Pysäköintitorilla ei ole reunakivien luomia tasoeroja. Pysäköinti ja jalankulku rajataan toisistaan esimerkiksi valaisimilla sekä metallipollareil- la. Pysäköintitorin valaistus on epäsuora, julkisivumu- reja valaiseva.





Visio Thurmanin aukion ilmeestä ja laatutasosta / B & M Oy

Thurmaninaukio

Kivetty, vesiaihe, aukion päätenäkymänä kirjastotalo, pikkuliikkeitä, ravintoloiden terasseja, maamerkkitori

Materiaalit: betonikiveys sekä luonnonkiveys, esim. musta Gabro ristipäähakattuna

Valaistus epäsuorasti, intiimiä oleskelutilaa luovasti

Thurmaninaukio

Kaupunkikuvan muodostuessa etupäässä rakennusten julkisivuista, katualueista, autopaikoista ja puistoista on perusteltua asettaa näiden materiaaleille, varusteille ja arkkitehtoniselle jäsentelylle korkeat laatuvaatimukset.

Keskusta-alue sisältää pääosin julkista kaupunkitilaa, jonka suunnittelu ja rakentaminen tulee toteuttaa kokonaisvaltaisesti. Aukioiden, torien, puistojen sekä liikenne-, huolto- ja leikkipaikkojen tulee muodostaa hallittu kokonaisuus, jossa materiaalit, istutukset ja valaistus ovat yhtenäisesti ratkaistu ja korkealuokkaisesti toteutettu. Keskusta-alueelle sijoittuvien liiketilojen irtokalusteille, mainoksille ja muille varusteille asetetaan yhtenäisyyttä ja laatua koskevat vaatimukset.

Aukiolle tulee rakentaa jaksottain jatkuva kanavamainen vesiaihe, joka lisää ulkotilasarjan yhtenäisyyttä.

Thurmaninaukion kansirakenteiden tulee kestää pelastusajoneuvojen vaatima kuormitus ja mahdollistaa istutusten toteuttamisen. Istutukset voidaan sijoittaa erillisiin kiinteisiin, luonnonkiverhoiltuihin istutusaltaisiin.

Turmaninaukiolle, vesiaiheeseen liittyen, on ehdotettu tornimaista rakennetta, joka voisi toimia myös pysäköintilaitoksen poistoilmahormina.



Visio Promenadiaukion ilmeestä ja laatutasosta / B & M Oy

Promenadi aukio

Kivetty, urbaani aukio akselilla kirkko - kaupungintalo

Materiaalit: betonikivi sekä luonnonkiveys, esim. musta Gabro ristipäähakattuna

Valaistus epäsuorasti, intiimiä oleskelutilaa luovasti

Promenadiaukio

Thurmaninaukio ja Promenadiaukio muodostavat aktiivisimman ja vilkkaimman liikekeskustan. Rakennusten pohjakerroksiin tulee sijoittaa mahdollisimman paljon ja monipuolista liiketilaa, päivittäistavarakaupasta pienliikkeisiin ja ravintoloista kahviloihin. Pohjakerroksiin voidaan sijoittaa myös julkisia palvelutiloja.

Promenadiaukiolla sijaitseva vesiallas ja komea puu säilyvät osana uutta kaupunkitilaa.

Promenadiaukion pohjoispäähän sijoittuvat asemalle johtavat portaat ja luiskat tulee toteuttaa kivettyinä ja mahdollisimman esteettömästi. Rakenteellisesti ratkaisussa tulee varautua mahdollista uutta alikulkua varten.



Kaupunkipuisto

Keskustan uudet puistoalueet tulee suunnitella yhtenäisiksi, joissa materiaalit, istutukset, valaistus ja varustus toteutetaan kokonaisvaltaisesti. Puistoalueen suunnittelun ja toteutuksen tulee jatkua myös kaava-alueen ulkopuolelle Thurmaninpuistoon, lisäten näin alueen yhtenäisyyttä.

Kaava-alueelle tulevien puistojen ratkaisujen tulee tukea niiden luonnetta osana julkista kaupunkitilaa. Puistot on suunniteltava kaupunkilaisten yhteiseen käyttöön, unohtamatta puistoon rajautuvien asuntojen tarpeita.

Päätiet ja huoltoreitit rakennetaan kivettyinä. Puiston jalankulkuväylät voivat olla osin sorapintaisia. Puistoalueet on suunniteltava yhtenäiseksi puineen, istutukseen ja vesiaiheineen. Istutusten suojaus tehdään tasoeroilla, kivirakenteilla tai metallisilla suoja-aidoilla. Pusia aitauksia ei saa käyttää.

Vesiaihe tulee toteuttaa osana kokonaisuutta.

Leikki- ja pelipaikat tulee toteuttaa korkeatasoisesti sekä niin, että ne eivät katkaise avoimia näkymiä.

Viitesuunnitelmassa puistojen halki on osoitettu luontevia jalankulkuyhteyksiä.

Aukioiden, torien ja puistojen on sovellettava liikuntaesteisille.



Korttelialueet, rakennukset

Kaavamuutosalue sijaitsee radan sekä Kauniaistentien välisellä vyöhykkeellä. Muutosalueella osa toiminnoista on säilyviä: Kirjastokortteli (256) sekä Säästörata (258); osa täydentyviä, kuten Kauppakeskus Grani (kortteli 250).

Radan varteen on suunniteltu uusi villamaisista pistetaloista muodostuva Huvilakortteli (255). Uuden Thurmaninaukion pohjoisreunalla on asuin- ja liikerakennusten Thurmankortteli (257). Promenadiaukion itäreunalle on suunniteltu täydentävää liikerakentamista Kauppakeskus Granin korttelissa (250). Thurmaninaukion ja Kauniaistentien väliin jää asuin- ja liikerakennusten Promenadikortteli (252). Thurmaninaukion päättää Kirjastokortteli (256). Kaavamuutosalueen länsireunassa on asuin- ja liikerakennusten Puistokortteli (253).

Rakennusten rajaamalle keskustalle on pyritty löytämään sulkeutuva muoto. Huvilakorttelissa luonnonkivipintaisen paikoitustason päälle rakentuu osittain avoin kaupunkivillojen rytmikäs rivi. Asuinrakennusten väliin jäävä kaupunkipuisto on julkinen vihertila.

Rakennusten kerrosluvut kasvavat Promenadikorttelin kolmesta Puisto- ja Huvilakorttelien viiteen asuinkerrokseen.

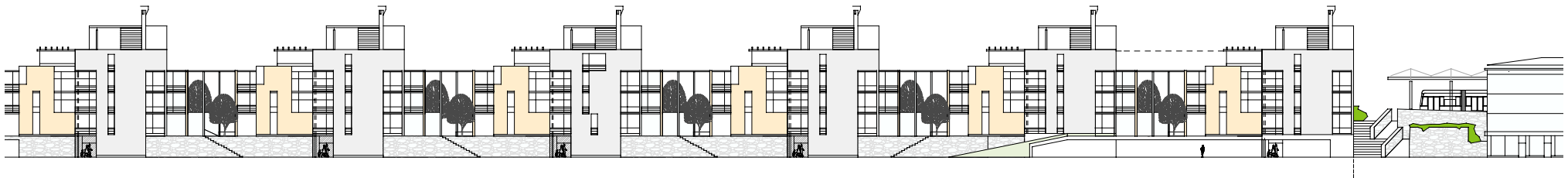
Julkisivujen tulee olla pääosin paikalla muurattuja, rapattuja tai ohutrapattuja. Pohjakerroksissa tulee olla runsaasti ikkunapinta-alaa, jotta katumiljöö olisi luonteeltaan kaupunkimainen.

Korttelialueet, rakennukset

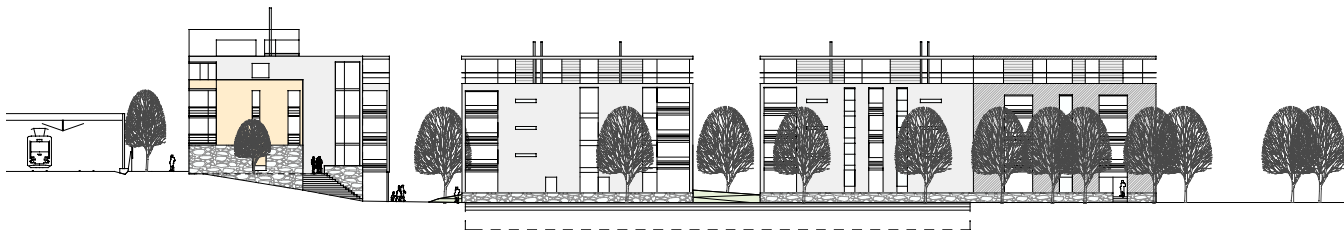
Keskustaan tulee luoda omaleimainen ja elävä julkisten kaupunkitilojen sarja, jota asuin- ja liikerrakennukset kehystävät. Kortteleista ja rakennuksista osa muodostaa muurimaista, keskustaa rajaavaa rakennetta, kun taas osa rakennuksista on kytettyjä pistetaloja, jotka mahdollistavat avoimia kaupunkinäköyksiä pohjois - eteläsuuntaan.

Tonttien jätehuoltotilat, autopaikat, ajoluiskat, huoltoajoreitit ja pelastustiet saa kiinteistöomistajien välisin sopimuksin sijoittaa myös naapurikiinteistön alueelle.

255 Huvilakortteli



255 Huvilakortteli - 253 Puistokortteli



Korttelialueet, rakennukset

Värimääritykset ovat ohjeellisia ja ne tarkentuvat väriyysuunnitelman valmistuttua. Väriyksen perusidea on tukea kaava-ajatusta käärmemäisistä, toisiinsa liittyvistä massoista. Perusväriä korostetaan yhdellä apuvärillä sekä yhdellä tehostevärillä, jotka myös raikastavat kokonaisvaikutelmaa.

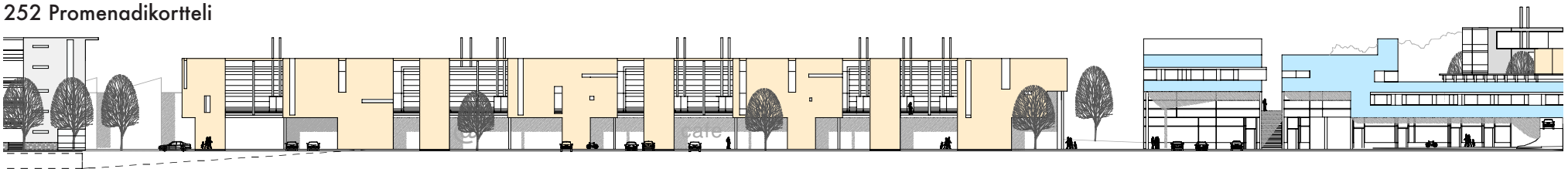
Ikkunakarmit, vesipellit, räystäät yms. tehdään pääosin tummina.

Julkisivuja elävöitetään talokohtaisilla tehostemateriaaleilla. Erityisesti luonnonkivi- ja puupintojen käyttö tehosteena on suositeltavaa. Rakennusten maantasokerroksissa tulee käyttää sokkelin näkyvien osien verhoukseen tummaa luonnonkiveä.

255 Huvilakortteli - 257 Thurmankortteli - 252 Promenadikortteli



252 Promenadikortteli





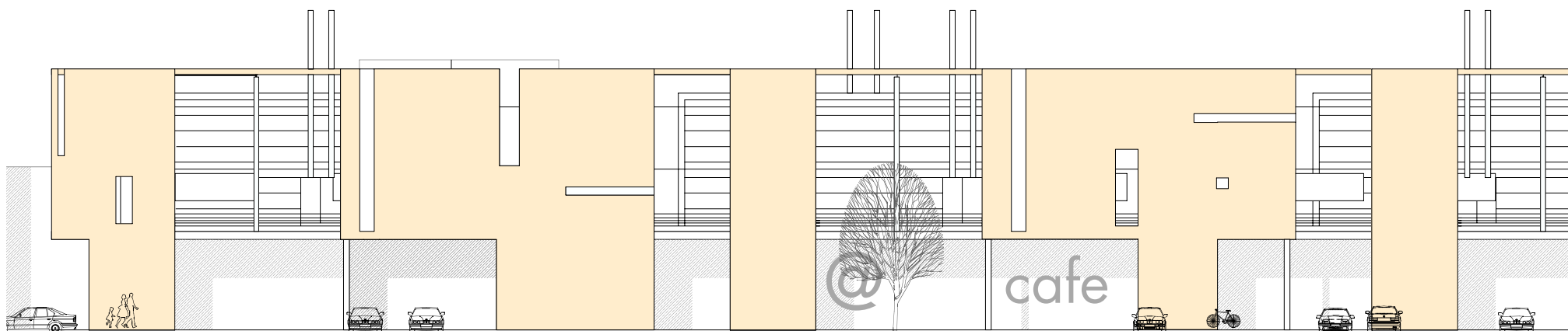
252 Promenadikortteli

Kortteli sijaitsee keskeisesti aukoiden ympäröimänä. Sijaintinsa vuoksi korttelille on annettu julkisemman rakennuksen ilme. Muurimainen suurpiirteisesti aukotettu julkisivu muodostaa yhtenäisen, edustavan julkisivun koko keskustalle. Yläkerrosten asunnot avautuvat kattopuutarhojen kautta maisemaan.

Pohjakerrokseen suunnitellun päivittäistavara- ja ravintolan lisäksi tulee toteuttaa mahdollisimman paljon pienempiä liiketiloja. Pohjakerrokseen sijoitetun huoltopihan erottuminen julkisivussa tulee minimoida yhtenäisellä suljettavalla porttirakenteella. Huoltoliikenne tulee rajoittaa mahdollisuuksien mukaan liikkeiden aukioloaikojen ulkopuolelle. Pohjakerrokseen voidaan sijoittaa myös ajoyhteys Thurmaninauki- on alaiseen pysäköintilaitokseen.

Pohjakerroksen päälle sijoittuvien asuntopihojen pohjarakenteiden tulee mahdollistaa istutusten toteuttaminen. Piha-alueet tulee toteuttaa korkeatasoisesti. Pihoista 25% on istutettava. Istutukset voidaan sijoittaa erillisiin kiinteisiin istutusaltaisiin. Pihoista voi rajata myös asuntoihin liittyviä, parvekkeita korvaavia, yksityisiä patioita.

Asuntojen yhteis- ja varastotilojen tulee sijaita pääosin asuinkerroksissa tai kellarissa. Asuntojen jätetilat tulee mahdollisuuksien mukaan yhdistää rakennuksen huoltopihaan. Ensimmäiseen asuinkerrokseen ja kellariin tulee varata ainakin kaksi esteetöntä kulkuyhteyttä.





252 Promenadikortteli

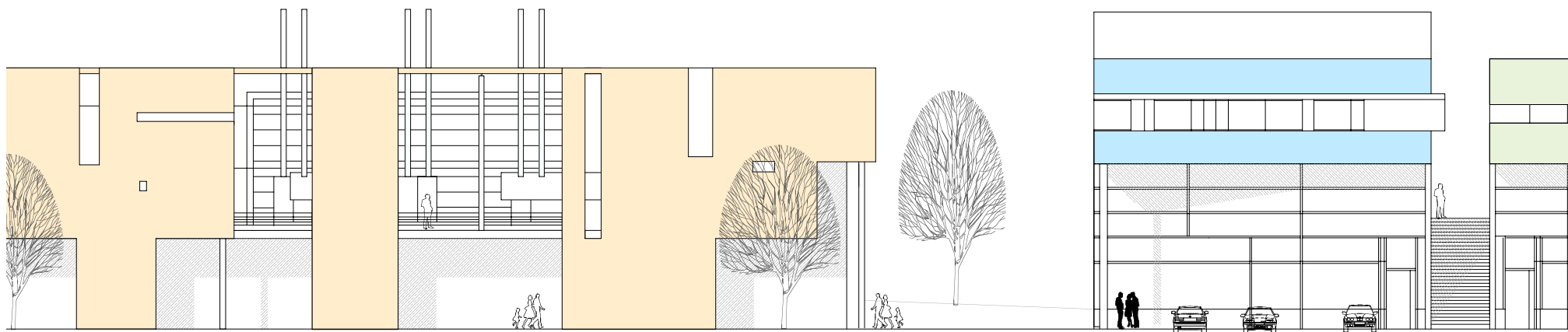
252 Promenadikortteli

Asemakaavassa on osoitettu nuolella ne rakennusalan sivut, johon rakennus on rakennettava kiinni. Rakennus on kolmikerroksinen. Kaava määrää rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton ohjeellisen leikkauskohdan. Maantasokerroksen kerroskorkeus noudattaa viereisen Kauppakeskus Granin räystäslinjaa. Katutason tilat tulee varustaa ikkunoin. Liiketilöjen ikkunoissa ei sallita peittäviä teippauksia. Katumiljöön kannalta on tärkeää, että ikkunat ovat luonteeltaan näyteikkunoita.

Pysäköintitorin puolelle muodostetaan arkadi havainnekuvien osoittamien periaatteiden mukaisesti.

Korttelin ulkovaippaa kiertävä muuri on paikalla muurattu, rapattu, tai ohutrapattu. Muuri väritetään väriytsuunnitelman mukaisesti. Muurimaisen julkisivun takana olevat asunnot ovat 2-kerroksisia rivitaloja tai 2-kerroksisia kerrospientaloja.

Kehämuurin sisäpuoliset asuntojen seinäpinnat poikkeavat kehämuurista väriytseltään sekä käsitelyltään. "Sisä"julkisivujen pääväri on valkoinen. "Sisä"julkisivujen artikulointi talokohtaisilla tehostemateriaaleilla on suositeltavaa. Erityisesti puun käyttö tehosteena on suositeltavaa.





253 Puistokortteli

Puistokortteli on luonteeltaan selkeäpiirteinen ja tilaa rajaava. Asemakaavassa on osoitettu nuolella ne rakennusalan sivut, joihin rakennus on rakennettava kiinni. Rakennus voi olla korkeintaan viisikerroksinen. Viides kerros saa kattaa enintään 3/4 neljännen kerroksen pinta-alasta. Kattokerroksen sisäänvedot tehdään Kauniaistentien ja puistojen suuntaan siten, että rakennuksen neljännen kerroksen räystäslinja pääosin jatkaa Kauniaistentien yhtenäistä räystäslinjaa.

Pohjakerroksessa tulee olla runsaasti ikkunapinta-alaa, myös korttelin sisäpuolisella julkisivulla. Umpinaista pohjakerroksen julkisivua tulee välttää.

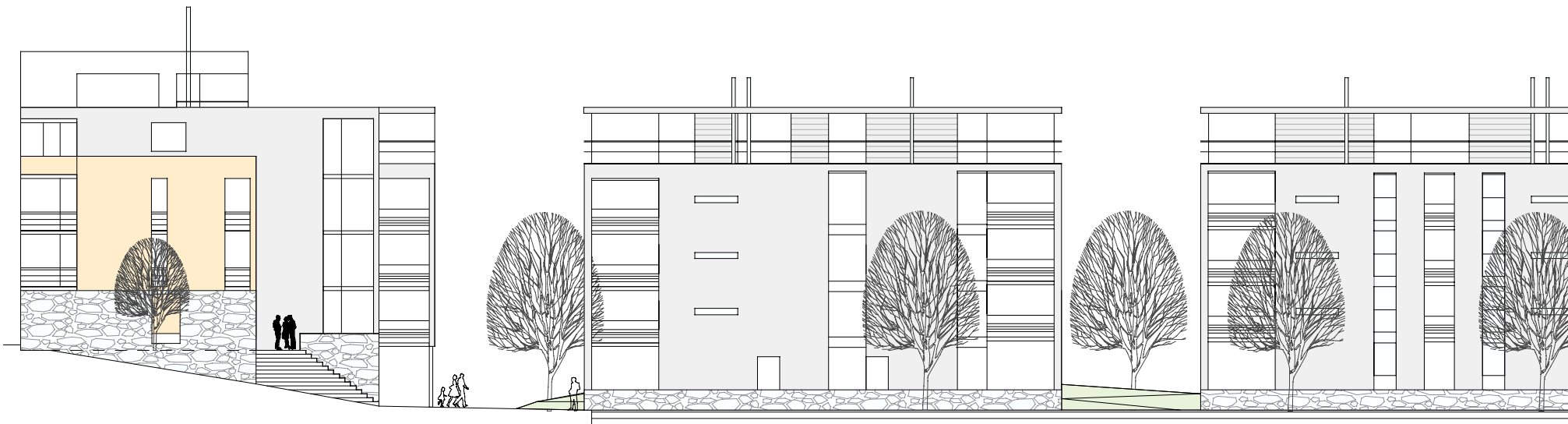
Pohjakerroksen asuntojen lattiatason tulee olla vähintään 50 cm jalkakäytävän tason yläpuolella siten, että suora näkyvyys asuntoon estyy.

Jalkakäytävän ja tontin rajapintaan on rakennettava luonnonkivistä tukimuuri ja istutusvyöhyke.

Maantasokerrokseen sijoitettujen liiketilojen kohdalla pohjakerros tulee varustaa kookkailla ikkunoilla. Julkisivu käsitellään eri tavalla kuin muissa kerroksissa. Maantasokerroksessa tulee käyttää sokkelin näkyvien osien verhoukseen tummaa luonnonkiveä. Kulkuaukot rakennusten välissä ovat talon korkuisia.

Rakennuksen kaupunkipuiston puoleiset etuistutukset ja kulkureitit ovat luonteeltaan julkista tilaa, eikä sinne saa rakentaa asuntoihin kuuluvia aidattuja ulkotiloja.

Rakennuksen, Kauniaistentien ja pihavyöhykkeen alle on sijoitettu n. 40 autopaikkaa korttelin pysäköintitiloiksi.



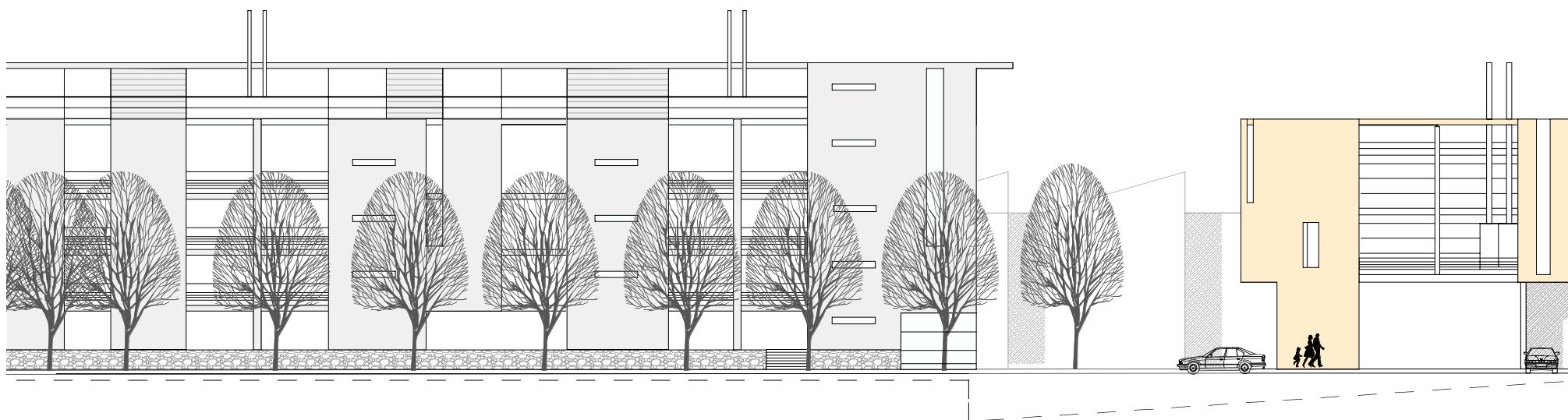


253 Puistokortteli

Korttelin julkisivut tulee olla paikalla muurattuja, rapattuja, tai ohutrapattuja. Julkisivu väritetään väri-tyssuunnitelman mukaisesti. Perusväriä voi korostaa väri-tyssuunnitelman apuvärillä sekä tehostevärillä. Ikkunakarmit, vesipellit, räystäät ym. tulee tehdä pääosin tummina.

Asuntoparvekkeiden on oltava osin sisäänvedettyjä. Parvekkeet saavat ulottua vain vähäiseltä osalta kaavassa merkityn julkisivulinjan ulkopuolelle. Parvekkeen ulkoseinämateriaalin on oltava joko julkisivun pääasiallista materiaalia, puuta, terästä tai lasia. Parvekkeet on voitava lasittaa.

Kaava osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden ratamelua vastaan on oltava vähintään 33 dBA.





255 Huvilakortteli

Radan varteen on suunniteltu pistetaloista rakentava rintama. Muita rakennuksia korkeampina ne liittyvät alueen laajempaan maisematilaan. Pistetalot suojaavat keskustaa ratamelulta, avaten kuitenkin näkymiä rakennusten väleistä. Melusuojaus on tehtävä mahdollisimman läpinäkyvästi. Rakennusten väleihin on esitetty parvekkeita ja yhtenäistä katosta sekä mahdollisimman läpinäkyviä meluaitoja.

Rakennusten yläkerrokseen, kahteen tasoon, on voitava rakentaa asuntojen terasseja.

Rakennusten sijainti radan läheisyydessä vaatii erityisiä tärinä- ja melusuojausratkaisuja. Näiden suojaratkaisujen vaatimukset selviävät erillisestä selvityksestä.

Rakennusten pohjakerrokseen sijoitetaan korttelin tarvitsemat autopaikat ja asuntojen yhteistiloja. Näkyvä muurimainen pohjakerros tulee verhoilla

luonnonkivellä Yhteydet porrashuoneisiin ja pihoille tulee järjestää sujuviksi. Tarvittavat ilmastointihormit johdetaan näkymättömästi rakennusten sisällä.

Pohjakerroksen päälle sijoittuvien asuntopihojen pohjarakenteiden tulee mahdollistaa istutusten toteuttaminen piha-alueilla. Piha-alueet tulee toteuttaa korkeatasoisesti. Pihoista 25 % on istutettava. Istutukset voidaan sijoittaa erillisiin kiinteisiin istutusaltaisiin. Pihoista voi rajata myös asuntoihin liittyviä, parvekkeita korvaavia, yksityisiä patioita.

Kaava osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden ratamelua vastaan on oltava vähintään 33 dBA. Parvekkeet on voitava lasittaa.

Maantasokerrokseen sijoitettujen liiketilojen kohdalla pohjakerros tulee varustaa kookkailla ikkunoilla.





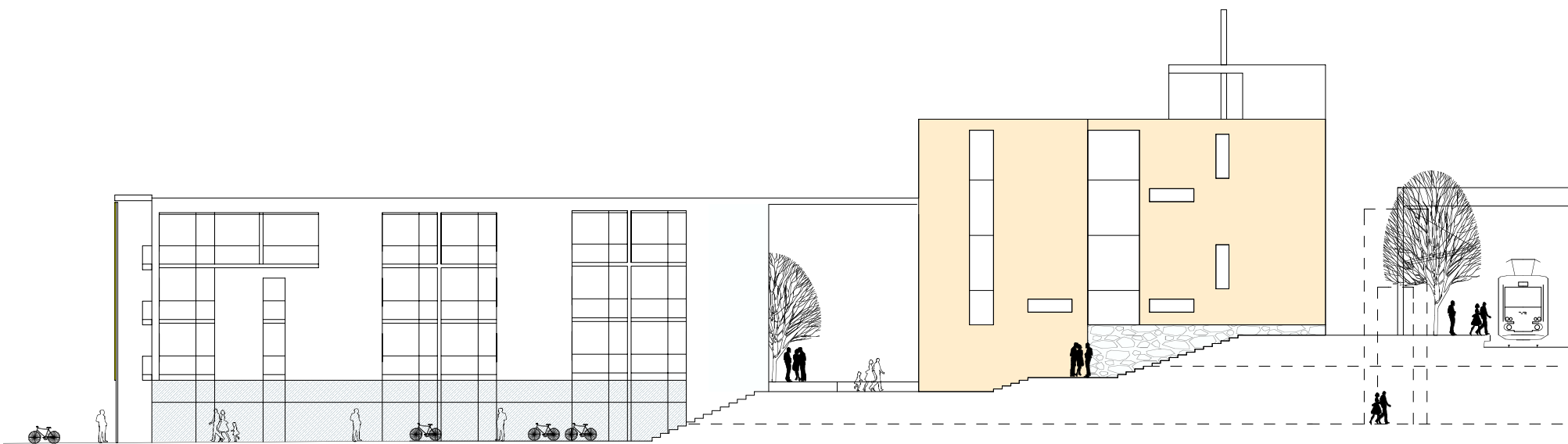
257 Thurmankortteli

L-muotoinen lamellitalo on luonteeltaan selkeäpiirteinen ja tilaa rajaava. Asemakaavassa on osoitettu nuolella ne julkisivupinnat, jotka on rakennettava kiinni korttelin rajaan. Rakennus voi olla korkeintaan nelikerroksinen. Rakennuksen räystäslinja jatkaa Kauniaistentien yhtenäistä räystäslinjaa.

Maantasokerrokseen sijoitettujen liiketilojen kohdalla pohjakerros tulee varustaa kookkailla ikkunoilla. Julkisivu tulee käsitellä eri tavalla kuin muissa kerroksissa. Maantasokerroksessa tulee käyttää sokkelin näkyvien osien verhokseen tummaa luonnonkiveä.

Kulkuaukko rakennusten välissä on talon korkuinen, osittain katettu portaali.

Asuntoparvekkeiden on oltava osin sisäänvedettyjä. Parvekkeet saavat ulottua vain vähäiseltä osalta kaavassa merkityn julkisivulinjan ulkopuolelle. Parvekkeen ulkoseinämaterialin on oltava joko julkisivun pääasiallista materiaalia, puuta, terästä tai lasia. Parvekkeet on voitava lasittaa.



Thurmankorttelin ja Huvilakorttelin väliin voi sijoittaa maantasoon Thurman korttelin tarvitsemia autopaikkoja. Paikoitusalueen päälle rakennetaan kansipuisto. Ajoyhteys pysäköintitiloihin tulee järjestää Huvilakorttelin pysäköintilaitoksen kautta. Paikoitustilojen päälle sijoittuvan puiston kansirakenteiden tulee kestää pelastusajoneuvojen vaatima kuormitus ja mahdollistaa istutusten toteuttamisen piha-alueella.

Puiston ja puistokannen välinen tasoero tulee toteuttaa huomaamattomasti, yhtenäisellä loivasti porrastuvalla istutetulla rinteellä. Rinnettä hyödynnetään julkisena oleskelutilana.

