

## **A-Kruunu Kauniaisten Bredanportti Bredanportti 8 / Bredantie 56, 02700 Kauniainen Kauniainen 578 / tontti 2**

### HANKESELOSTUS

#### **Yleistä / tausta**

Bredanportti 8 on asuinkerrostalo, jossa on valtion vuokra-asuntoja. Rakennus muodostuu 5-, 3- ja 2-kerroksisista osista.

Rakennettava korttelin 578 tontti 2 sijaitsee Kauniaisissa, Koivuhovin aseman läheisyydessä, uuden Koivuhovin asemakaava-alueen länsireunalla. Tontti rajautuu idässä Bredanporttiin, pohjoisessa Bredantiehen ja etelässä ja lännessä kevyen liikenteen väyliin. Tontin eteläpuolella on tontin rautatiestä erottava suojaviheralue ja länsipuolella omakotitalotontti. Tiet ja kevyen liikenteen väylät tullaan linjaamaan uudestaan uuden katusuunnitelman mukaan. Tontti on melko jyrkästi länteen päin nouseva rinnetontti. Korkeuserot tontilla ovat yli 8 metriä. Tontti on tällä hetkellä rakentamaton ja puiden ja muun kasvillisuuden peitossa. Tontin kiinteistötunnus on 235-5-78-2.

Kohteen omistaja ja rakennuttaja on A-Kruunu Oy, valtion perustama ja omistama erityistehtäväyhtiö, jonka tehtävänä on rakennuttaa viihtyisiä ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.

Tontin luovutus tapahtui ostotarjousmenettelyn kautta, ja kaupunginhallituksen päätöksen 3.5.2017 mukaan tontille rakennettavat rakennukset suunnitellaan ja rakennetaan ostajan tarjouksessaan esittämien asemapiirustusten ja julkisivukuvien mukaisesti. Suunnitelma perustuu näihin tarjouksessa esitettyihin luonnoksiin. Kaupan ehtojen mukaan ostajan on hyväksyttävä pääpiirustukset kaupunginjohtajalla ennen lupakäsittelyä. Lausunto täydennetään lupamateriaaliin.

#### **Kaavatiedot ja poikkeamispäätökset**

Rakennuspaikalla on voimassa oleva asemakaava Ak 190 (tullut voimaan 17.9.2012). Tontti on AK, asuinkerrostalojen korttelialue. Tontin rakennusoikeus on 3000 k-m<sup>2</sup>, ja kerrosluvut ovat osin V, osin III ja osin II. Kaavassa on varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi sallittu rakentaa yhteistiloja ja varastotiloja 5% määrä korttelialueen rakennusoikeudesta (kaavamerkintä ”yhtva 5%”). Lisäksi tontille on osoitettu rakennusala, jolle saa rakennusoikeuden lisäksi sijoittaa enintään 400 k-m<sup>2</sup> suuruisen päivittäistavaramyymälän (kaavamerkintä ”m-1”).

Hankkeelle on haettu poikkeamispäätöstä ja kaupunginhallitus on myöntänyt luvan poikkeamiseen 18.12.2017. Liitämme poikkeamispäätöksen rakennuslupahakemukseen, kun päätös virallisesti saadaan.

#### **Rakennusoikeuden käyttö**

Tontin rakennusoikeus on 3000 k-m<sup>2</sup> - kaavassa yhteistiloille ja varastotiloille sallitun 5% lisäkerrosalan kanssa 3150 k-m<sup>2</sup>. Kaavaan merkityn päivittäistavaramyymäläkerrosalan käyttäminen nostaisi kerrosalaksi maksimissaan 3550 k-m<sup>2</sup>. Suunnitelmassa on käytetty hyväksi mahdollisuus rakentaa yhteistiloille ja varastotiloille sallittu lisäkerrosala. Kaavan mahdollistamaa päivittäistavaramyymälää ei olla toteuttamassa. Poikkeamisena on haettu lupaa käyttää osa päivittäistavaramyymälälle osoitetusta lisäkerrosalasta pohjakerroksessa ylemmän kerroksen asuntoihin liittyviin

työtiloihin. Suunnitelmassa on käytetty kerrosalaa 3231 k-m<sup>2</sup>. Käytetystä kerrosalasta on asunto- ja porrashuonealaa 2950 k-m<sup>2</sup>, yhteistilojen alaa 176 k-m<sup>2</sup> ja asuntoihin liittyvää työtilaa alimmassa pohjakerroksessa 105 k-m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosala on 3680 k-m<sup>2</sup>, tästä ulkoseinien paksuuden 250 mm ylittävää alaa on 142 k-m<sup>2</sup>. Osa pohjakerroksen tasolla olevista yhteistiloista ja varastotiloista on tasoerojen takia maan alle sijoittuvana laskettavissa rakennusoikeudellista kerrosalaa muodostamattomaksi kellaritilaksi. Tätä kellaritilaksi laskettavaa tilaa on 307 k-m<sup>2</sup>.

Rakennus on porrastettu kaavan mukaisesti 5-, 3- ja 2-kerroksisiin osiin. Rakennus ulottuu osin kaavassa määritellyn rakennusalueen rajan ulkopuolelle, enimmillään Bredanportin puolella 1,65 m. Ylitykset johtuvat pohjaratkaisusta, jossa pistetalomaisen viisikerroksisen osan porraskäytävä palvelee myös kolmikerroksisen rakennusosan luhtikäytäviä. Rakennuksesta tulee tällöin hieman syvärunkoisempi kuin kaavan rakennusalueelle mahtuu.

## Pohjaratkaisu

Rakennuksen viisikerroksinen osa on yhden porrashuoneen pistetalo. Kolmikerroksisessa osassa asunnot on järjestetty avoimen luhtikäytävän varrelle. Pääsy luhtikäytävälle on viisikerroksisen osan porrashuoneen kautta sekä luhtikäytävän länsipäästä. Kolmikerroksisen osan alimman kerroksen asuntoihin on omat sisäänkäynnit suoraan pihalta. Rakennuksen kaksikerroksinen osa vastaa pohjaratkaisultaan tavanomaista rivitaloa ja siinä on kaksi kaksikerroksista asuntoa, joilla on omat sisäänkäynnit suoraan pihalta.

Asuntoja on 44 kpl ja niiden koko vaihtelee välillä 1h+kt / 33,5 m<sup>2</sup>... rivitaloasunto 4h+kt+s / 97,5 m<sup>2</sup>. Puolet asunnoista on kaksioita, 3h+kt ja isompia asuntoja on vajaa kolmannes ja loput ovat yksioita. Asuntojen keskipinta-ala on 54,6 htm<sup>2</sup>.

Pääsisäänkäynti rakennuksen porrashuoneeseen on pohjakerroksen tasossa Bredanportin puolella. Porrashuoneeseen on tämän lisäksi pihasisäänkäynti ensimmäisen kerroksen tasolta.

Tekniset tilat ja pääosa yhteistiloista sijoittuu pohjakerrokseen. Tontin tasoerojen takia osa näistä tiloista on ainakin osittain maan alla. Talosaunat (2 kpl) sijaitsevat ylimmässä kerroksessa.

## Julkisivut

Asemakaavan rakentamistapaohjeen mukaan rakennushankkeessa ”tulee panostaa hyvään ja mielenkiintoiseen arkkitehtisuunnitteluun”. Julkisivut on suunniteltu ostotarjouksessa esitettyjen luonnosten ja rakentamistapaohjeen pohjalta. Rakennusta kiertävät nauhamaiset parvekkeet ja korkeimman osan räystääslinjan korostukset antavat rakennukselle omaleimaisuutta. Luhtikäytävät toteutetaan parvekkeiden kanssa samankaltaisilla detaljeilla ja mitoituksella, jotta saadaan rakennukselle yhtenäinen ulkoasu – luhtikäytävä näyttää parvekkeelta.

Julkisivut ovat pääosin sileää, muottipintaista valkobetonia. Parvekkeiden ja luhdin taustaseinät ovat betonia, joka on maalattu pinnaltaan eläväksi vaalean kellertäväksi. Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke, mutta osa pitkistä parvekkeista on jätetty lasittamatta, joka tuo julkisivuihin syvyyttä ja vaihtelua. Lasitetut parvekkeen osat ovat varsinaisia oleskeluparvekkeita ja lasittamattomat osat ovat pistäytymisparvekkeita.

## Pysäköintiratkaisu

Kaavan mukainen autopaikkatarve on 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkoja tarvitaan 31. Yhteis- ja varastotiloille osoitettu lisärakennusoikeus ei kaavan mukaan vaikuta autopaikkojen mitoitukseen. Autopaikat sijoitetaan pääosin avoimelle pysäköintialueelle tontin länsipäätyyn, kaavassa pysäköinnille osoitetulle alueelle. Liikuntaesteisille on rakennusjärjestyksen

mukaan osoitettava autopaikkoja 1 / 30 ap. Suunnitelmassa esitetään rakennettavaksi kaksi liikuntaesteisille mitoitettua pysäköintipaikkaa Bredantien puolelle, mistä on lyhyt ja esteetön yhteys porraskäytävään.

Kaavassa ei ole erikseen määritelty polkupyöräpaikkatarvetta. Polkupyöräpaikat tullaan sijoittamaan pääosin lämpimään ulkoiluvälinevarastoon rakennuksen pohjakerroksessa. Osa polkupyöräpaikoista sijoitetaan pihalle.

## Väestönsuojaratkaisu

Väestönsuoja sijaitsee osittain maan alla rakennuksen pohjakerroksessa. Väestönsuojaa käytetään rauhan aikana irtaimistovarastona. Väestönsuojan hätäpoistumisreitti toteutetaan maanalaisena käytävänä sortuma-alueen ulkopuolelle.

## Piha-alueet ja ulkotilat

Piha sijoittuu rakennuksen pohjois- ja länsipuolelle. Tontin tasoerojen takia piha sijaitsee pääsisäänkäynnistä seuraavan kerroksen tasossa. Pihan läntisin osa on puoli kerrosta muuta pihaa korkeammalla. Pihalla on leikki- ja oleskelualueet sekä istutettavia alueita pensaineen ja puineen. Varsinaisen pihan lisäksi Bredanportin puolella pääsisäänkäynnin edustalla on pieni kivetty aukio. Ylemmälle pihalle on ajoyhteys Bredantieltä sekä alapihalle Bredanportilta. Paikoitus toteutetaan kaavan mukaisesti avoimena pysäköintialueena tontin länsireunalle. Jätekeräys toteutetaan syväkeräysastioilla, jotka sijoitetaan pihasuunnitelman mukaan Bredantieltä pihalle johtavan ajoyhteyden laitaan. Pintavesiä johdetaan hulevesipainanteisiin tontin eri osissa.

## Esteettömyys

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Kaksikerroksisissa rivitaloasunnoissa alempi kerros toimii niin sanottuna selviytymiskerroksena. Oleskelu- ja leikki- ja leikkipiha on esteetön yhteisten alueiden ja kulkureittien osalta. Tontin suurten tasoerojen takia pysäköintialueelta ja rivitalojen sisäänkäyntitasolta ei ole esteetöntä yhteyttä pihalle tai rakennuksen yhteistiloihin oman tontin kautta. Esteettömät pysäköintipaikat on sijoitettu Bredanportin puolella olevalle sisäänkäyntiaukiolle, josta on esteetön pääsy porrashuoneeseen. Yhteiskäyttöisiin saunatiloihin liittyvät parvekkeet varustetaan terassilaudoituksella, jotta kulku parvekkeille on esteetön. Asuntoparvekkeet saadaan myös esteettömiksi terassilaudoituksella.

## Selvitykset

Asunnoissa on huoneistokohtaiset ilmanvaihtokoneet lämmöntalteenotolla. Ilmanvaihtokoneet sijaitsevat pääosin porrashuoneen yhteydessä olevissa talotekniikkakomeroissa. Asuinrakennuksessa on patterilämmitys.

Energiatohokkuusluokka on C.

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskitasoluokka on R 1.

Asuinrakennuksen paloluokka on P1. Asuinrakennuksen porrashuoneen savunpoistoluukun laukaisu on ensimmäisen kerroksen sisäänkäynnin yhteydessä. Muiden tilojen savunpoisto on käsin avattavilla luukuilla / ikkunoilla.

Pöyry Oy on tehnyt asemakaavaa varten alueen maaperätutkimuksen (11.2.2008). Kortteli 78 on todettu tutkimuksessa normaalisti rakennettavaksi. Pilaantuneita maa-aineksia ei löytynyt. Geotek Oy on tehnyt 18.9.2017 tontin pintavaaituksen ja selvityksen olevasta puustosta. Asemakaavan sekä tontin tasoerojen takia puita ei pystytä säilyttämään, vaan tontille istutetaan uusia puita pihasuunnitelman mukaan.

Asemakaavassa mainitaan melusta: ”Melutaso leikki- ja oleskelualueilla sekä parvekkeilla ei saa ylittää päivisin 55 dB(A) ja

öisin 45 dB(A).” sekä ” Korttelissa 78 asuinrakennusten radan suuntaan avautuvien ulkoseinien ja ikkunarakenteiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 27 dB(A).” Esitetyllä suunnitteluratkaisulla saavutetaan asemakaavan tavoitteet. Jokaiselle asunnolla on lasitettu oleskeluparveke, joka täyttää asemakaavan vaatimukset. Meluselvitys sekä rakenteisiin liittyvä äänitekniinen lausunto liitetään rakennuslupahakemukseen. Selvityksessä otetaan kantaa myös tärinään ja runkomeluun.

## Pelastaminen

Luhtiasunnoista on poistumisreitit kahteen suuntaan luhtikäytävää pitkin. Viisikerroksisen osan asunnot pelastetaan pääosin Bredantien katualueelta ja Bredanportin puolella olevalle aukiolle sijoitetulta pelastuspaikalta palokunnan nostolava-autolla. Kahdessa asuntolinjassa, joihin ei edellä mainituilta pelastuspaikoilta yllä, pelastautuminen tapahtuu parvekkeisiin asennettavien tikasluukkujen avulla. Ratkaisut on neuvoteltu yhdessä pelastusviranomaisen kanssa. Viisikerroksisen osan poistumistie on 1. kerroksesta pihan tasosta.

## Lausunnot

Hanke oli kaupunkikuvatoimikunnassa 5.12.2017. Hankkeesta lausuttiin seuraavaa: ”Kaupunkikuvatoimikunta katsoi, että esitettyjen kaksikerroksisten asuntojen alempi kerros tulisi suunnitella liiketilana, josta ei olisi yhteyttä yläkertaan. Värien käyttöä tulisi lisätä etenkin korkean rakennusmassan katujulkisivuissa (esim. parvekkeiden taustaseinissä).” Kaksikerroksiset asunnot toteutetaan suunnitelmien mukaan, katso kohta poikkeamiset perusteluineen. Julkisivuväritystä on tarkistettu. Parvekkeiden ja luhtikäytävän taustaseinien väriä on muutettu lämpimämmäksi ja parveke- ja luhtikäytävälaattojen alapinnan materiaali on tarkennettu (profiilipelti, keltainen).

## Poikkeamiset perusteluineen

Tässä luetellut kaavapoikkeamiset perustuvat suunnitteluratkaisuihin, jotka on esitetty kaupunginhallituksen hyväksymän ostotarjouksen liitteenä olleissa luonnossuunnitelmissa. Poikkeamisille on haettu erikseen poikkeamispäätöstä, joka on myönnetty 18.12.2017.


1. Suunnitelmassa on esitetty osa kaavassa myymälälle varatusta lisäkerrosalasta käytettäväksi asuntoihin liittyvänä työtilana. Asemakaavassa on merkintä ”m-1” jonka määritelmä on ”Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 400 k-m<sup>2</sup> suuruisen päivittäistavaramyymälän katutasoon rakennusoikeuden lisäksi.” Kaavan voimaantulon jälkeen lakia kauppojen aukioloajoista on muutettu, eikä pinta-aloihin sidottujen aukioloaika rajoitusten poistamisen jälkeen tämän kokoluokan myymälätiloille ole enää ollut kysyntää. Tästä johtuen myymälää ei toteuteta. Suunnitelmassa esitetään myymälää varten varatulle rakennusosalalle rakennettavaksi yläpuolella oleviin asuntoihin liittyvää työtilaa, johon on käytetty 105 k-m<sup>2</sup> merkinnän ”m-1” mukaista 400 k-m<sup>2</sup> lisärakennusoikeutta. Maantason tilat avataan kadun suuntaan suurilla lasipinnoilla, jotta asemakaavan kaupunkikuvallinen ajatus julkisluonteisesta pohjakerroksesta toteutuu. Ostotarjouksessa edellä mainitut työtila-asunnot on mainittu kerrostaloasumisen kehitysteemana.
2. Rakennus ylittää osin rakennusalan rajan. Kaavassa määritelty viisikerroksisen rakennusosan rakennusala on liian kapea esitetyle pistetaloratkaisulle, jossa viisikerroksisen osan porrashuone palvelee samalla kolmikerroksisen osan luhtikäytäviä. Ratkaisu on perusteltu toimivan pohjakaavion takia. Pääosa rakennusalan ylityksestä on Bredanportin puolella, jossa ylitys on 1,65 metriä. Pihan puolella lännessä rakennusala ylittyy 0,35 metrillä. 3-kerroksisen osan pääty ylittää rajan itäpäädyssä 2 m matkalla 0,22 metrillä.

3. Parvekkeet ylittävät rakennusalueen rajaa osittain enemmän kuin rakennusjärjestyksen sallimat 1,2 metriä. Tämä liittyy edellä mainittuun pohjaratkaisuun sekä suunnitelmalle luonteenomaiseen nauhaparvekeratkaisuun. Ylimääräinen ylitys on 5-kerroksisessa osassa itäisivulla 2,45 m, länsisivulla 1,15 m ja pohjois- ja eteläisivuilla 0,75 m. Lisäksi 2-kerroksisen osan parvekkeissa on pihan puolella ylimääräistä ylitystä 0,45 m 9,5 m matkalla.

## LIITTEET:

-

19.12.2017 Helsingissä



Tuukka Vuori, arkkitehti  
Playa Arkkitehdit Oy