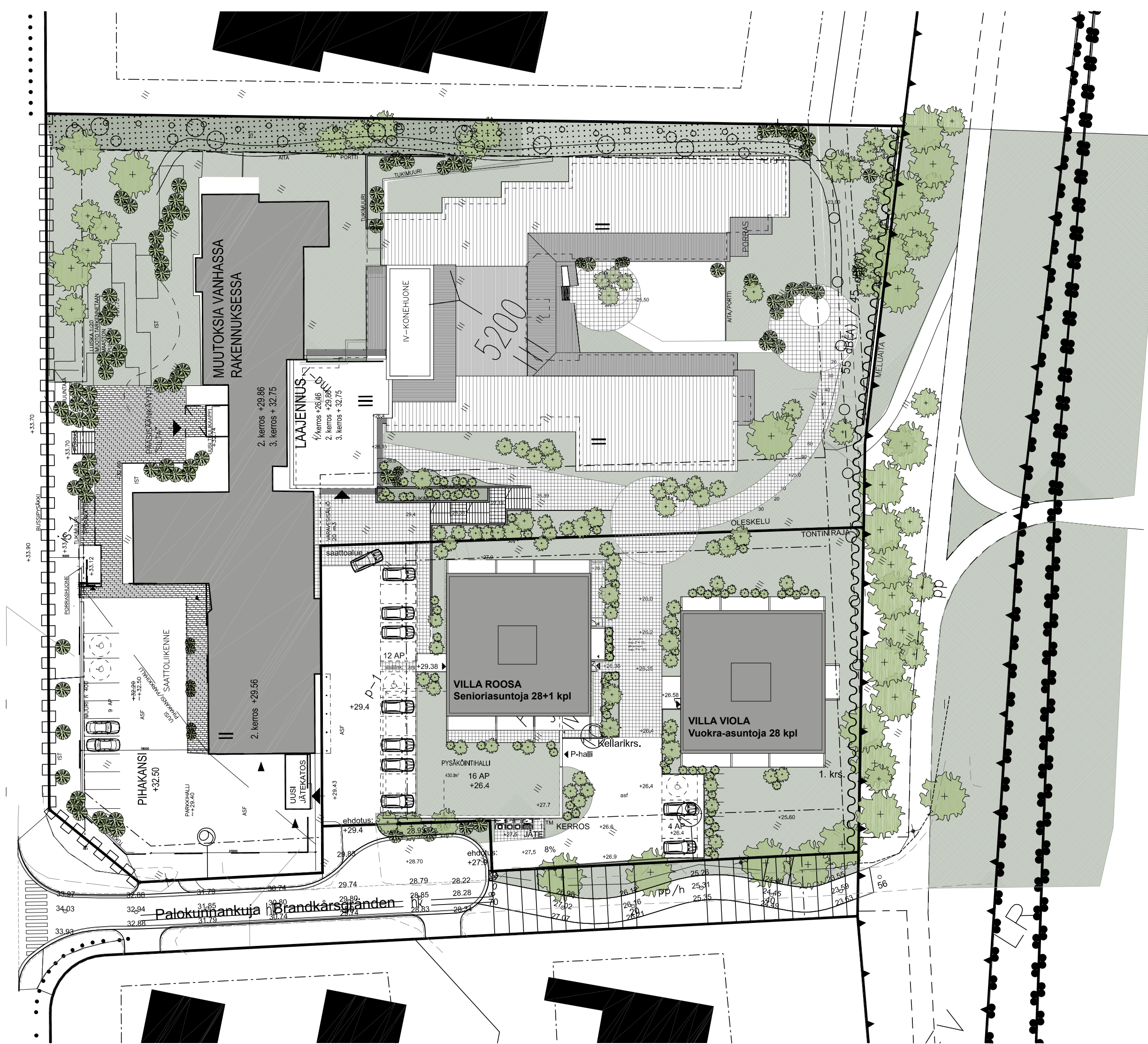




235. KAUNIAINEN  
KAUPUNGINOSA 4  
KORTTELI 48  
TONTTI 10

**VILLA ROOSA & VILLA VIOLA**  
Ilmakuva pohjoisesta  
22.9.2015

Arkkititehtöimisto  
**Suunnitteluhuone Oy**  
Laivalahden Puistotie 7 / 4  
00810 Helsinki  
p. +358 - 9 - 175 971



**235. KAUNIAINEN  
KAUPUNGINOSA 4  
KORTTELI 48  
TONTTI 10**

Autopaikat 1/100 k-m<sup>2</sup>  
Yht. 32 kpl (autohallissa 16 ap)

**VILLA ROOSA & VILLA VIOLA**  
Asemapiirustus 1:500  
22.9.2015

Arkkitehtitoimisto  
**Suunnitteluhuone Oy**  
Laivalahden Puistotie 7 / 4  
00810 Helsinki  
p. +358 - 9 - 175 971

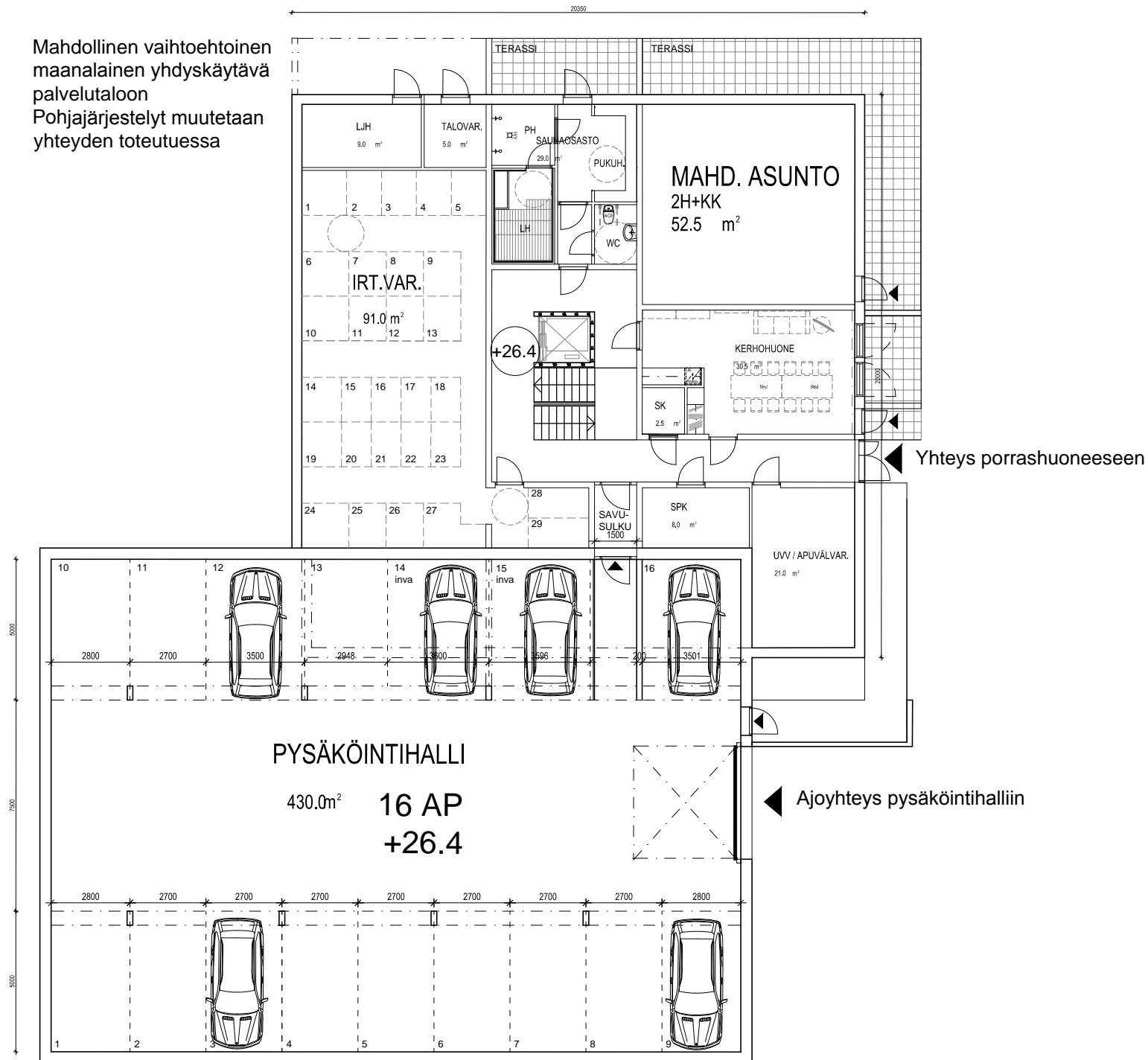
# A

# Villa Roosa

"Senioriasuntoja 28 + 1 kpl"



Mahdollinen vaihtoehtoinen maanalainen yhdyskäytävä palvelutaloon  
Pohjärjestelyt muutetaan yhteyden toteutuessa



1. KERROS

235. KAUNIAINEN  
KAUPUNGINOSA 4  
KORTTELI 48  
TONTTI 10

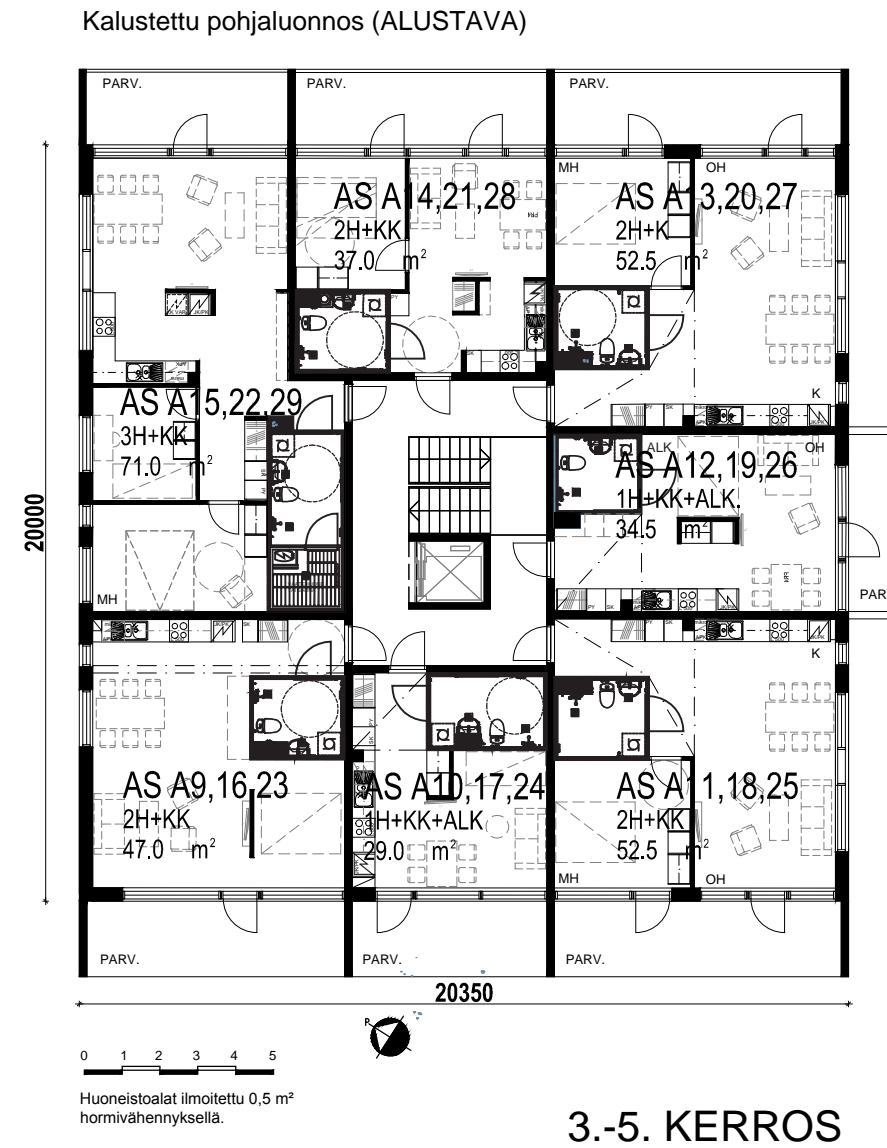
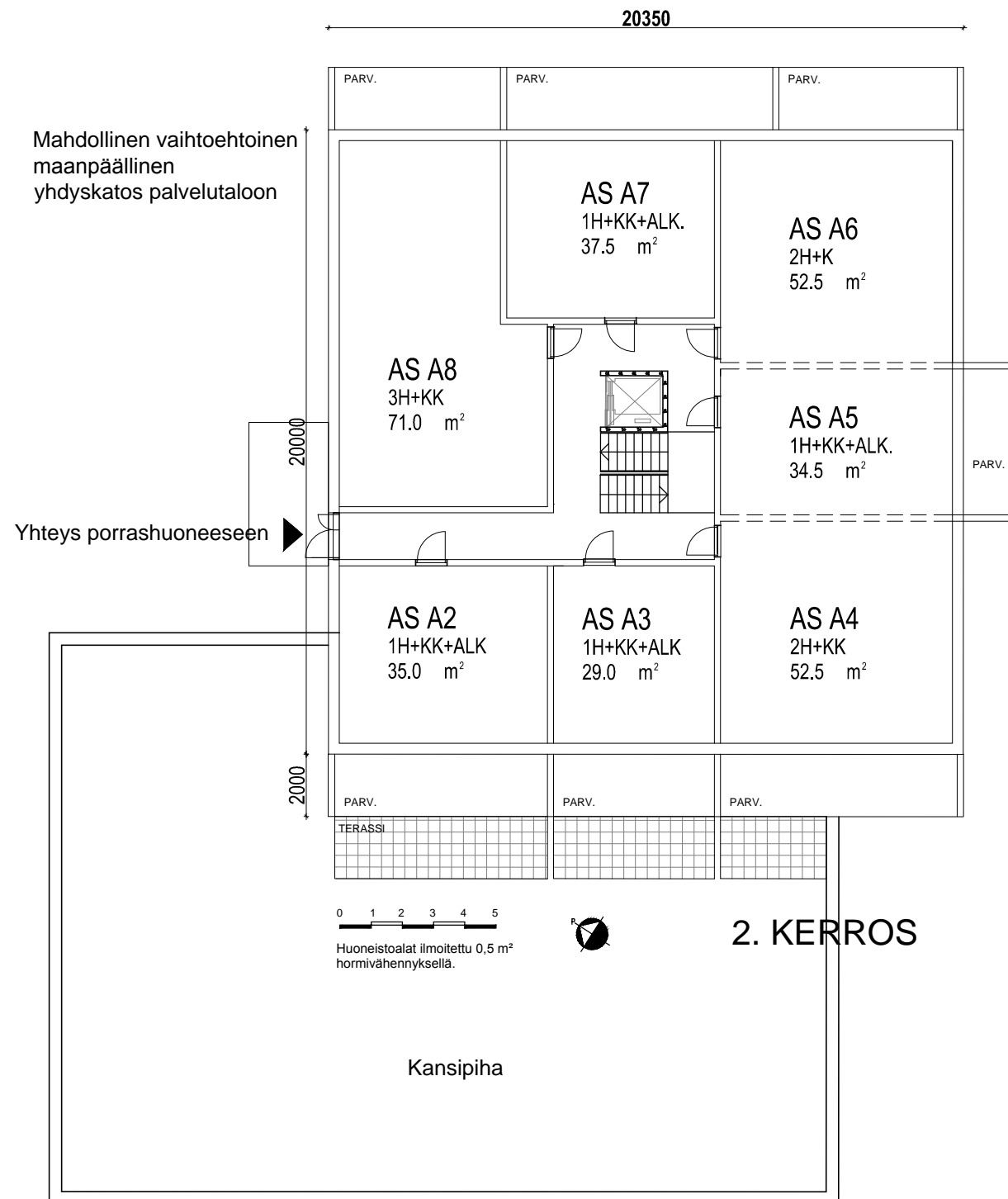
A. VILLA ROOSA  
Pohjapiirustus, 1. kerros 1:200  
22.9.2015

Arkkitehtitoimisto  
Suunnitteluhuone Oy  
Laivalahden Puistotie 7 / 4  
00810 Helsinki  
p. +358 - 9 - 175 971

# A

# Villa Roosa

"Senioriasuntoja 28 + 1 kpl"



235. KAUNIAINEN  
KAUPUNGINOSA 4  
KORTTELI 48  
TONTTI 10

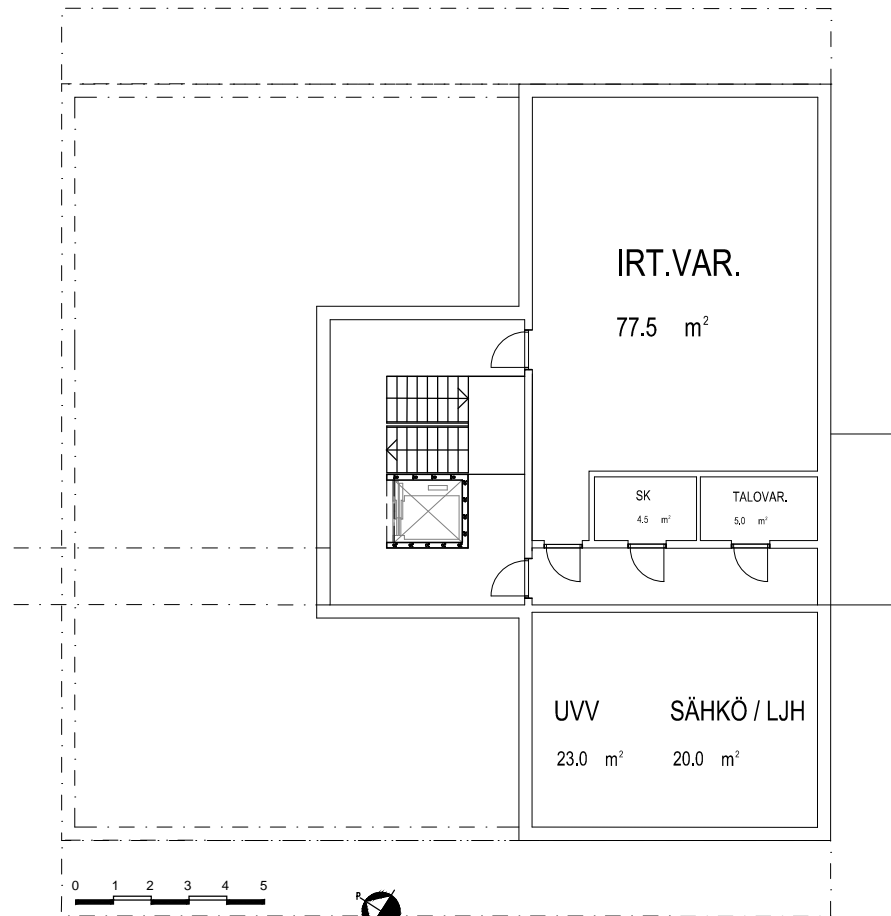
A. VILLA ROOSA  
Pohjapiirustus, 2.-5. kerros 1:200  
22.9.2015

Arkkitehtitoimisto  
Suunnitteluhuone Oy  
Laivalahden Puistotie 7 / 4  
00810 Helsinki  
p. +358 - 9 - 175 971

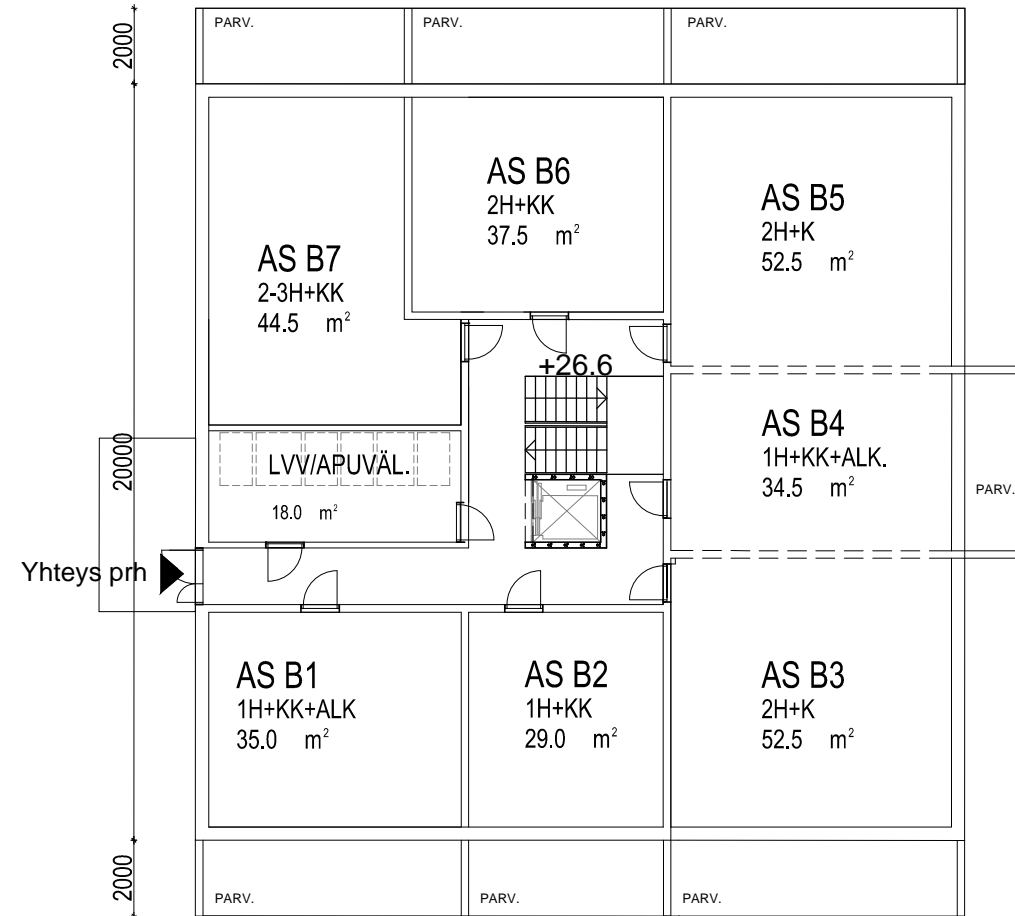
# B

## Villa Viola

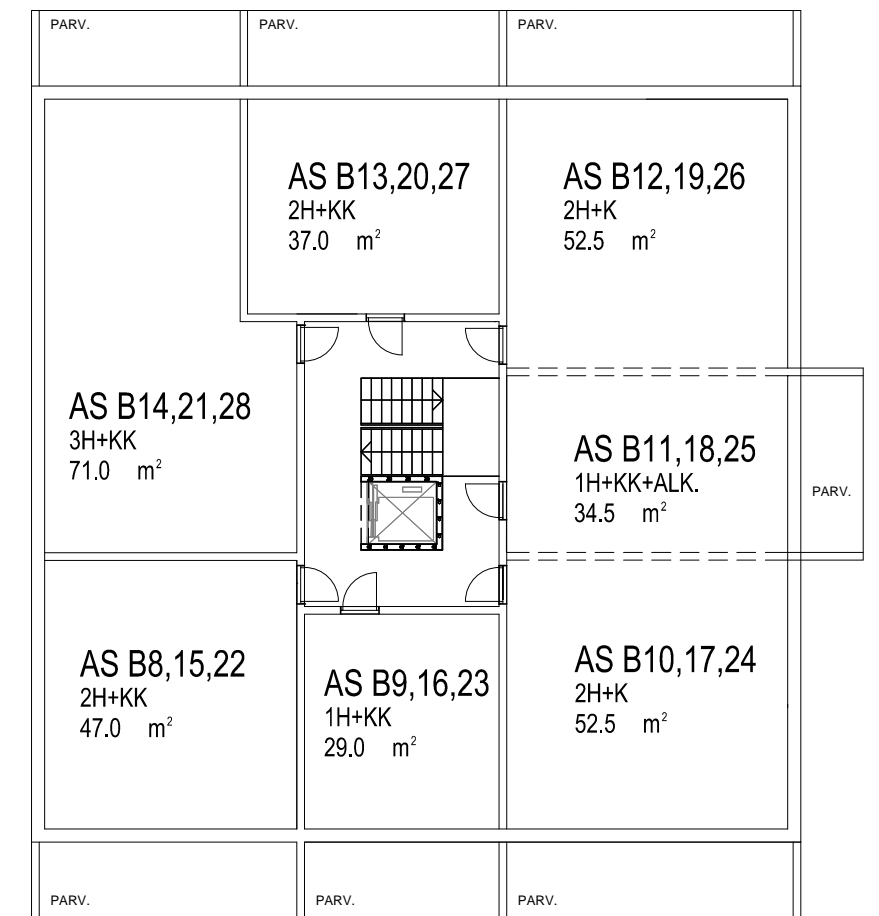
"Vuokra-asuntoja 28 kpl"



KELLARI KERROS



2. KERROS

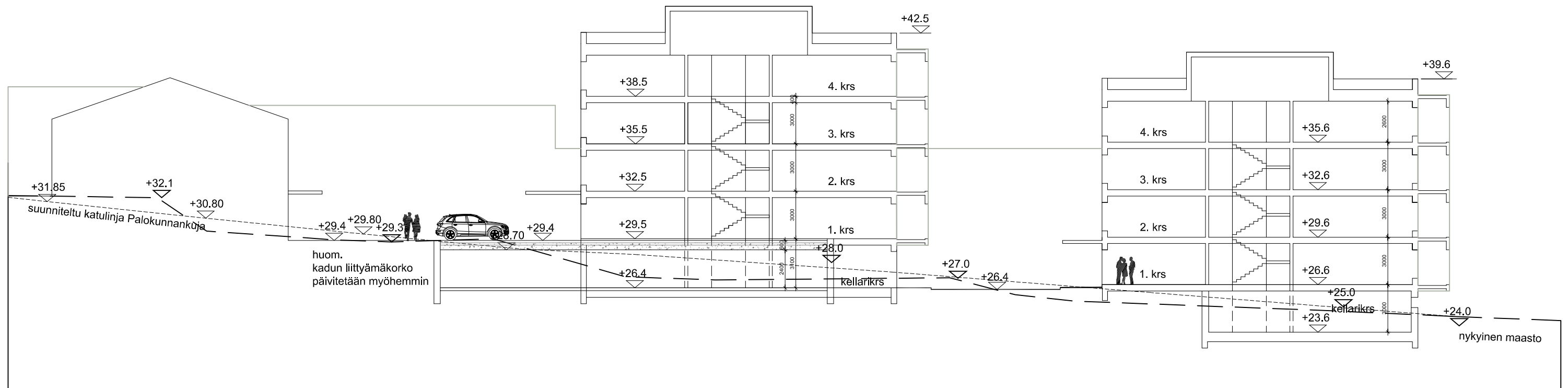


2.-4. KERROS

235. KAUNIAINEN  
KAUPUNGINOSA 4  
KORTTELI 48  
TONTTI 10

B. VILLA VIOLA  
Pohjapiirustus, Kellari - 4. krs 1:200  
22.9.2015

Arkkitehtitoimisto  
Suunnitteluhuone Oy  
Laivalahden Puistotie 7 / 4  
00810 Helsinki  
p. +358 - 9 - 175 971



235. KAUNIAINEN  
KAUPUNGINOSA 4  
KORTTELI 48  
TONTTI 10

VILLA ROOSA & VILLA VIOLA  
Alueleikkaus 1:250  
22.9.2015

Arkkitehtitoimisto  
Suunnitteluhuone Oy  
Laivalahden Puistotie 7 / 4  
00810 Helsinki  
p. +358 - 9 - 175 971



235. KAUNIAINEN  
KAUPUNGINOSA 4  
KORTTELI 48  
TONTTI 10



VILLA ROOSA & VILLA VIOLA  
Näkymä pihalta  
22.9.2015

Arkkitehtitoimisto  
Suunnitteluhuone Oy  
Laivalahden Puistotie 7 / 4  
00810 Helsinki  
p. +358 - 9 - 175 971



235. KAUNIAINEN  
KAUPUNGINOSA 4  
KORTTELI 48  
TONTTI 10



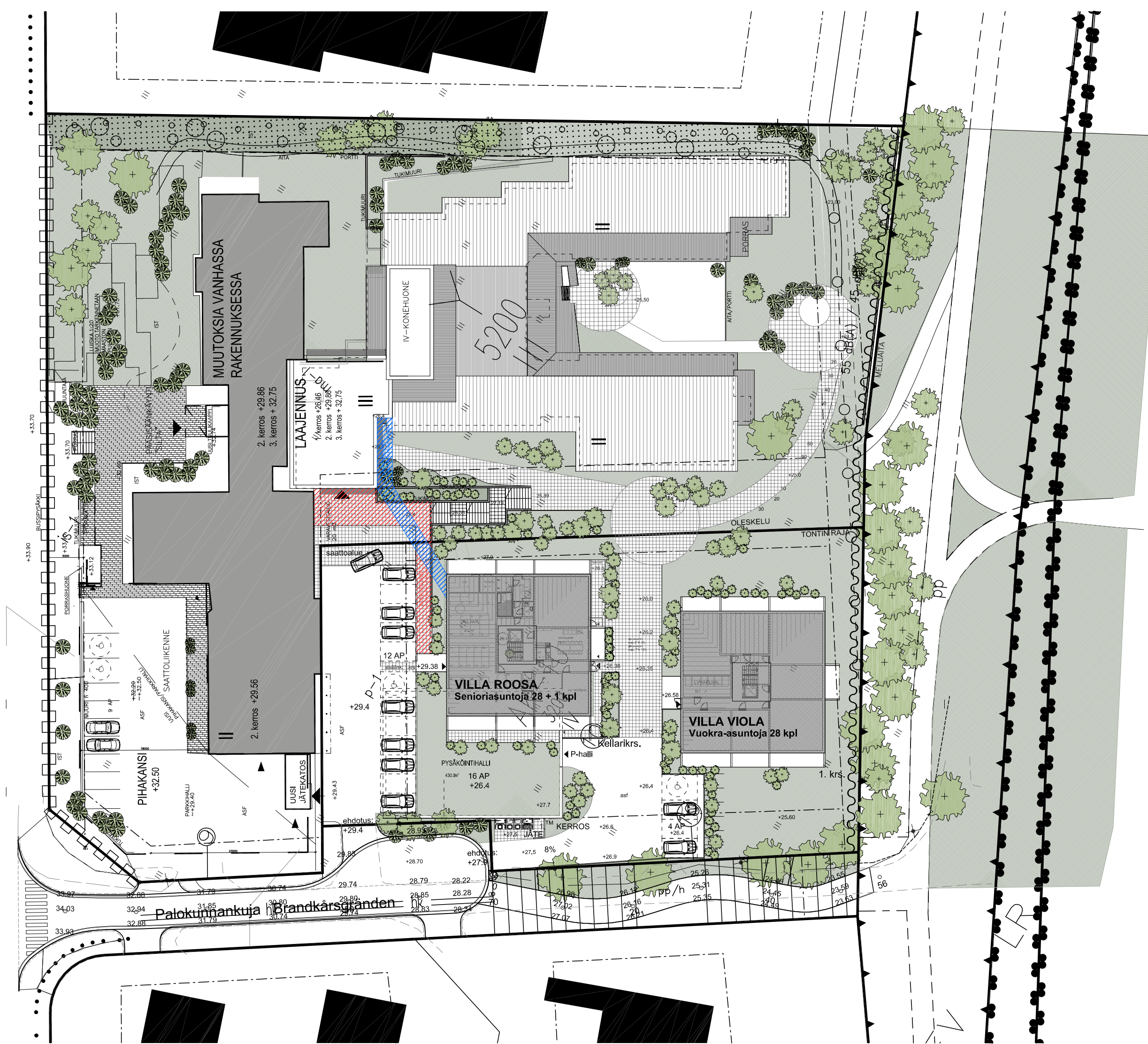


235. KAUNIAINEN  
KAUPUNGINOSA 4  
KORTTELI 48  
TONTTI 10



VILLA ROOSA & VILLA VIOLA  
Näkymä Palokunnan kujalta  
22.9.2015

Arkkitehtitoimisto  
Suunnitteluhuone Oy  
Laivalahden Puistotie 7 / 4  
00810 Helsinki  
p. +358 - 9 - 175 971



MAHDOLLISET VAIHTOEHTOISET  
YHTEYDET PALVELUTALOON.  
MAANALAINEN YHDYSKÄYTÄVÄ  
TAI  
MAANPÄÄLLINEN YHDYSKATOS.

235. KAUNIAINEN  
KAUPUNGINOSA 4  
KORTTELI 48  
TONTTI 10

Autopaikat 1/100 k-m<sup>2</sup>  
Yht. 32 kpl (autohallissa 16 ap)

VILLA ROOSA & VILLA VIOLA  
Asemapiirustus 1:500  
22.9.2015

Arkkitehtitoimisto  
**Suunnitteluhuone Oy**  
Laivalahden Puistotie 7 / 4  
00810 Helsinki  
p. +358 - 9 - 175 971

## Villa Breda, Kauniainen

25.9.2015

### Asuinkerrostalot Villa Roosa ja Villa Viola

#### Suunnittelun lähtökohdat

Suunnitelma perustuu keväällä 2015 voitettuun tontinluovutuskilpailuun ja sitä seuranneisiin jatkokehitystoimiin. Suunnitelmassa on otettu huomioon kaikki ne tontinluovuttajan, viranhaltioiden ja palvelukeskuksen esittämät toiveet, joita hankkeen jatkosuunnittelun aikana on tullut esille.

Villa Bredan korttelisuunnitelmissa ja kaavan havainnekuviissa AK-tontille on esitetty kaksi nelikerroksista pistetaloa, ja tämä on ollut Pohjola Rakennus Oy Uusimaan suunnitelmien lähtökohtana. Ratkaisu on parempi kuin pitkä lamellitaloratkaisu, joka olisi sulkenut piha-alueen lounaaseen ja länteen päin. Villa Bredan pelastusajoneuvojen kulku on mahdollista toteuttaa vain AK-tontin kautta.

#### Arkkitehtuuri ja suunnitteluratkaisut

Suunnitelmavivhossa, joka on päivätty 22.9.2015, pienkerrostalot Villa Roosa (A-talo, 28+1 senioriasuntoa) ja Villa Viola (B-talo, 28 vuokra-asuntoa) on esitetty sijoittuvaksi voimakkaasti porrastavalle rinnetontille itsenäisinä rakennuksina, jotka muodostavat sekä arkkitehtonisen että toiminnallisen kokonaisuuden Villa Bredan palvelukeskuksen kanssa. Erilliset pienkerrostalot sopivat myös hyvin Kauniaisten huvilaympäristön luonteeseen.

Asuntorakentamisen jakamisella kahteen massaan on saavutettu erihenkisiä viihtyisiä pihatiloja, vaihtelevia näkymiä sekä toimivat ja esteettömät kulkuyhteydet. Lisäksi erillistalot mahdollistavat määräysten mukaiset pelastusreitit molemmille tonteille.

Kaupunginhallituksen toiveen mukaisesti puolet tontin autopaikoista on päivitettyissä suunnitelmissa osoitettu maanalaiseen pysäköintihalliin, ja pihapaikat sijoittuvat kulkureittien varsille muodostamatta suuria pysäköintikenttiä. Tontin voimakkaista korkoeroista huolimatta ratkaisu on molempien talojen osalta esteettömyysmääräyksien mukainen.

Pistetalaratkaisulla on saatu aikaan tehokkaat asuntopohjat ja paljon asuntoja. Villa Roosassa on 28+1 senioriasuntoa ja Villa Violassa 28 vuokra-asuntoa, joihin kaupungilla on pysyvä etuoikeus osoittaa asukkaat.

Asuntopohjien perusratkaisuna on yhtenäinen tila, joka muodostuu keittiön, ruokailun ja oleskelun muodostamasta avarasta ja valoisasta kokonaisuudesta, josta on suora yhteys isolle parvekkeelle tai maantasoasunnoissa omalla parvekepihalle. Makuutilat muodostavat pienissäkin asunnoissa intiimimmän ja turvallisen osan asuntoa. Asunnoissa esteettömyys ja tilojen muunneltavuus on otettu huomioon. Molempiin rakennuksiin toteutetaan asuntokohtaiset varastot ja hyvät yhteistilat siinä laajuudessa, että ne eivät ole ristiriidassa palvelukeskuksen tarjoamien palveluiden kanssa.

Rakennuksien ulkoilmeellä on haluttu korostaa asuinrakennuksen luonnetta. Suurilla parvekkeilla ja ikkunapinnoilla asunnot avataan vihreään pihamaisemaan. Ja suojaisat parvekkeet ovat luonteva osa asuntoa ja asumisympäristöä. Lähes kaikki asunnot avautuvat kahteen ilmansuuntaan.

AK-tontille ja palvelukeskuksen tontille laaditaan yhteisenä kokonaisuutena pihasuunnitelma, jossa halutaan korostaa piha-alueiden yhteiskäyttöä ja kokonaisuuden yhteisöllisyyttä.

## Säältä suojattu kulkuyhteys Villa Bredaan

Pohjola Rakennus Oy Uusimaa on lisäksi tutkinut kaupunginhallituksen edellyttämän säältä suojatun yhteyden mahdollisuuksia Villa Bredan palvelukeskukseen. Villa Bredan suunnitelmissa tai budjetissa ei tähän yhteyteen ole mitenkään varauduttu, mutta Pohjola Rakennus Oy Uusimaa on tutkinut yhdyskatoksen tai -käytävän teknistä toteutusmahdollisuutta ja kustannuksia yhteistyössä Villa Bredan suunnittelijoiden kanssa.

Suunnitelmapöytäkirjan sivulla 10 olevassa asemapiirroksessa on esitetty A-talon luoteispuoleisten auto-paikkojen ja talon väliin maanpäällinen katosvaraus tasolla noin +29,4 Villa Bredaan. Sen rakentamiskustannukset ovat noin 85 000 € (sis.alv.). Kaupungin osuus kustannuksista olisi noin **45 000 € (sis.alv.)**. Katos vaatisi lisäksi poikkeamispäätöksen rakennusalan ylityksen osalta.

Asemapiirroksessa on myös esitetty maanalainen yhdystunneli A-talon kellarin tasolla noin +26,4. Yhdystunnelin rakentamiskustannukset olisivat noin 175 000 € (sis.alv.). Kaupungin osuus kustannuksista olisi noin **100 000 € (sis.alv.)**. Yhdyskäytävä vaatisi poikkeamispäätöksen kerrosalan ja rakennusalan ylityksen vuoksi. Senioriasuintalon kannalta maanalainen kulkuyhteys ei ole toiminnallisesti tarpeellinen. Vuokra-asuntojen asukkaiden kannalta sujuvin yhteys Villa Bredaan on suoraan pihatasolta. Katos tai maanalainen yhdyskäytävä on kuitenkin teknisesti toteutettavissa, mikäli kaupunki niin haluaa.

## Rakentamisen aikataulu

Villa Roosin ja Villa Violan rakentaminen on ajateltu alkavaksi huhtikuussa 2016 edellyttäen, että tarvittavat rakennusluvut saadaan helmikuun aikana. Asuinrakennukset olisivat valmiit vuoden 2017 lopussa. Rakentamisen tarkempi aikataulu on sovittava yhteen Villa Bredan rakentamisen ja työmaalogistiikan kanssa. Rakentamisen yhteensovittaminen tuo myös synergiaetuja koko hankkeen toteutusaikatauluun, koska esimerkiksi maanrakennustyöt ja infran rakentaminen voidaan toteuttaa samalla kertaa koko Villa Bredan kortteliin. Samoin molempien työmaiden kalustotarpeet ja työmaaparakit voidaan sovittaa yhteen ja saada näin aikaan säästöä hankkeiden toteutuksessa.

Kunnioitavasti,

Pohjola Rakennus Oy Uusimaa

Heikki Hirvonen  
hankekehitysjohtaja