



Aihe

Kerrostalohankkeen kuvailuohje

Aiheeseen liittyvät määräykset ja ohjeet sekä muiden viranomaisten ja laitosten ohjeet ja tulkinnat

Yhteinen tulkinta/käytäntö

Lupatunnus:

Lyhyt yleiskuvaus

- ◆ Hakija, kiinteistötunnus ja osoite:
AS OY KAUNIAISTEN TRIBUUNI
235-2-252-1-M
Kauniaistentie 9, 02700 Kauniainen
- ◆ Rakennusten lukumäärä ja käyttötarkoitus, talotyyppi, rakenne, kerrosluku, kellarit:
1kpl IV-V -kerroksinen betonielementtirunkoinen asuinkerrostalo, ei kellaria. Tontilla myös kiinteistömuuntamo ja viereisen pysäköintilaitoksen porrashuone.
- ◆ Ympäristö, historia, arkkitehtuuri, ym. taustatiedot:
Tontti sijaitsee Kauniaisten kaupungin keskustassa Thurmanin aukion vieressä. Talon arkkitehtuuri on asemakaavan mukainen ja rakennus suunniteltu ympäristöönsä sopivaksi.

Kaavatiedot ja poikkeamispäätökset

- ◆ Alueen käyttötarkoitus ja sallittu kerrosluku:
Kortteli on asemakaavassa AL-5, Asuin-liike- ja toimistorakennusten korttelialue ja sallittu kerrosluku on III.
- ◆ Rakennusoikeus ja lisärakennusoikeudet
Kokonaisrakennusoikeus 5600, josta vähintään 3000 liike- tai toimistorakentamisen kerrosalaa. Lisärakennusoikeus: 15% asumista palvelevia tiloja ja porrashuoneiden yli 15m² osan. Lisäksi saa rakentaa muuntamon kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
- ◆ Myönnetty poikkeamispäätökset
Poikkeamispäätös Dnro:UUDELY/7130/2015 ja 284/10.03.00/15:
Poikkeamiset: Rakennusoikeus ja sen jakautuminen, kerrosluku, rakennusala, rakentaminen torialueelle
Poikkeamispäätöksen mukainen rakennusoikeus koko tontilla on 6600k-m², joka jakautuu määräaloille Kiinteistö Oy Granin kauppakeskus < 3100 k-m² liiketilaa sekä As Oy Kauniaisten Tribuuni asuminen 3400+ liiketila 100k-m², yhteensä 3500k-m².
- ◆ Mahdollinen rakentamistapaohje

Rakennusoikeuden käyttö, ks liite: MRL-11508 Tribuuni KEM

Pohjaratkaisu

- ◆ Asuntojen lukumäärä: 43kpl
- ◆ Yhteistilat muut asumista palvelevat tilat:
Kaikki yhteistilat sijaitsevat 1.kerroksessa. Varastotilat ja kiinteistön hoidon tilat ovat mitoitukseltaan vähintään PKS -Ravan ohjeiden mukaisia. Talossa ei ole talosaunaa tai muita vapaa-ajantiloja.
- ◆ Muut tilat: Tontilla myös kiinteistömuuntamo ja viereisen pysäköintilaitoksen porrashuone.

Julkisivut

- ◆ Pääasialliset julkisivumateriaalit: Rappaus ja 1.kerroksessa luonnonkivi
- ◆ Kattomuoto ja – materiaali:
Tasakatto, katteena bitumikermikate. 5.kerroksen Kauniaistentien puoleiset kattoterassit katettu osittain lasikatteella.

Pysäköintiratkaisu: Autopaikat sijaitsevat viereisessä Thurmanin aukion alaisessa pysäköintilaitoksessa.



Yhtenäiset käytännöt

OHJE_ARK 06

Väestönsuojaratkaisu

- ◆ Sijainti, paikkaluku, rauhanajan käyttö:
S1-luokan väestönsuoja talon 1.kerroksessa, 93:lle henkilölle. Rauhanaikana Irtaimistovarasto.

Piha-alueet ja ulkotilat

- ◆ Parvekkeet ja terassit: *Kaikissa asunnoissa vähintään yksi esteetön ulko-oleskelutila. Kaikki parvekkeet ovat lasitettuja.*
- ◆ Pihajärjestelyt (leikki- ja oleskelualueet, pelastusreitit, polkupyöräpaikat):
Sisäpihalla on leikkipaikka. Tonttia ympäröivät kaupungin tori- ja pysäköintialueet toimivat pelastusajoneuvoreitteinä. Polkupyöräpaikat sijaitsevat Ulkoiluvälinevarastossa.
- ◆ Hulevesijärjestelyt: *Pintavesien hallinta omalla tontilla*

Esteettömyys

- ◆ Sisäänkäynnit, porrashuoneet, asunnot ulkotiloineen, yhteistilat, autopaikat, opastus
Rakennus on esteetön ja sen porrashuoneisiin, liiketilaan ja pysäköintilaitokseen on esteetön kulku. Asunnot on mitoitettu vähintään 1300 LE -pyörähdysympyrällä ja muut tilat rakennuksessa ja tontilla vähintään 1500 pyörähdysympyrällä.
Kauniaistentien vieressä on tonttipaste, jossa myös pelastusajoneuvoreitit.

Selvitykset

- ◆ Talotekniset ratkaisut (ilmanvaihto, lämmitys): *Huoneistokohtaiset IV-koneet. Kaukolämpö.*
- ◆ Energiatohokkuusluokka (A-G): C
- ◆ Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskitasoluokka R (1-3): R2
- ◆ Paloturvallisuuden perustiedot: *Rakennuksen paloluokka on P1.*

Lausunnot

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

- ◆ Tarvittavat rasitteet ja tehdyt sopimukset: *ks. erillinen sopimus*

Aloittamisoikeuteen liittyvät perustelut

Vähäiset poikkeamiset

- ◆ Poikkeamiset asemakaavasta, rakentamismääräyksistä, kunnan rakennusjärjestyksestä, alueellisesta rakentamistapaohjeesta perusteluineen: *Poikkeamiset Rakennusjärjestyksestä ja Asemakaavasta:*
 - Tontille sijoitetaan viereisen Pysäköintilaitoksen poistumisporras.*
 - Rakennusoikeus on yhteensä 3500. Suunnitelmassa kerrosalan ylitys 3k-m2,*
 - 2.kerroksen parvekkeet, jotka tulevat 50cm julkisivupinnasta kevyenliikenteen kulkureiteille, ovat matalimmillaan noin 2,7m korkeudella katutasosta . Asemakaavan mukaan alituskorkeus vähintään 3,2m. Perustelut: 2.kerroksen kaikkien parvekkeiden kaidelasituksen yhtenäinen alareunakorko muodostaa oleellisen osan julkisivujen materiaalirajauksista, johon yhdistyvät lisäksi 1.kerroksen aukoitukset sekä luonnonkivi- ja rappausrajaus. Pystymitoitus perustuu yhtenäisiin korkoihin koko rakennuksessa. Maantasokerroksessa materiaalirajauksen määrittää julkisivuaukkojen maksimi yläreunakorko.*
 - Tontilla oleva muuntamo on sijoitettu kiinteistön ulkopuolelle. Perustelut: Rakennuksen ulkopuolella muuntamo on teknisesti toimivin, tilantarpeeltaan pienin ja huoltovapain vaihtoehto. Muuntamo on osa tonttia kiertävää luonnonkivimuuria.*

Pääsuunnittelijan nimi ja päivämäärä Jarmo Pulkkinen, Arkkitehti Safa 26.10.2016

Huomioitavaa:

Liitteet

Alat ja alakaaviot: MRL-11508 Tribuuni KEM 161014

Asiasanat