

As Oy Kauniaisten Bredanlaakso ja Bredankallio

Hakija: Peab Oy

Kiinteistötunnus 235-5-501-1

Pääsuunnittelija: Vesa Laukkanen, arkkitehti SAFA

Rakennetaan kolme asuinkerrostaloa, joista yksi on kuusi-, yksi viisi- ja yksi nelikerroksinen. Tontti sijaitsee Kauniaisten kaupungin lounaisosassa ja sitä rajaavat lännessä Bredanportti, etelässä junarata (Koivuhovin asema), idässä Koivuhovinpuisto sekä pohjoisessa PL-tontti, jonne on sijoitettu päiväkotitontti koillispuolella erillispientalojen alue.

Kaavatiedot ja poikkeamispäätökset

Koivuhovin asemakaava ja asemakaavan muutos sekä sitova tonttijako ja tonttijaon muutos / Asemakaavaehdotus 17.9.2012. Alueelle on laadittu rakentamistapaohje täydentämään asemakaavaa. Korttelin 501 asemakaavamerkintä on AK, asuinkerrostalojen korttelialue.

Rakennusoikeus

Tontilla on kolme rakennusalaa, joilla rakennusoikeutta yhteensä 7000k-m².

Suunnitelmassa rakennusoikeus jakautuu 2874 – 2085 – 1668 k-m².

Lisäksi porrashuoneiden kerrosalaa tulee 261,5 – 196,5 – 158,5 k-m² rakennusaloittain.

Yhteenlaskettu kokonaiskerrosala tontilla on 7243,5 k-m².

Pohjaratkaisu

Hankkeessa on kolmessa portaassa yhteensä 123 asuntoa. Yhteistilat sijaitsevat rakennusten kellarikerroksessa ja ovat pääkaupunkiseudun rakennusvalvontavirastojen yhtenäisten käytäntöjen ohjeistuksen mukaan mitoitettuja.

Julkisivut

Rakennusten julkisivut ovat osin paikalla muurattuja ja rapattuja, osin sileää, maalattua sandwich-elementtejä. Pohjoisen puolen arkadin yläpuoliset julkisivut ovat 3-kerrosrapattuja. Taloissa on kermikatteinen tasakatto. Vesikaton yläpuoliset iv-konehuoneet ovat lapekatteiset, katto ja julkisivut peltipinnalla.

Pysäköintiratkaisu

Asemakaavan mukaan osa hankkeen autopaikoista (30kpl) on sijoitettu kortteliin rakennettaviin pysäköintilaitoksiin. Ko laitokset sijaitsevat rakennusten AB ja BC väleissä. Suurin osa autopaikoista sijoittuu tontin pohjoisosaan avopaikkoina.

Väestönsuojaratkaisu

Rakennuksen A kellarikerrokseen rakennetaan väestönsuoja 84 henkilölle ja rakennuksen B kellarikerrokseen rakennetaan väestönsuoja 110 henkilölle, mitoitus kerrosalaan perustuen. Tilaa käytetään rauhanaikana irtainvarastona.

Piha-alueet ja ulkotilat

Pääosalla asunnoista on reilun kokoinen, lasitettu parveke. Pienin asuntotyyppi on varustettu ranskalaisella parvekkeella. Parvekkeet on suunniteltu sisäänvedettyinä.

Rakennustapaohjeen ideana on kerrostalojen urbaani asemanseutu, kerrostalorakentaminen on ryhmitelty radan suuntaisesti korostamaan asemanseudun kaupunkimaista ilmettä, mutta joka on silti luonteeltaan osa kaunialaislaista puutarhakaupunkia. Korttelin korkein rakennus sijaitsee korttelin länsiosassa radan ja Bredanportin risteyksessä, tästä itään päin rakennusten kerroskorkeus porrastuu ja mataloituu.

Pihasuunnitelma on laadittu tämän mukaisesti.

Rakennusten väliin jäävät piha-alueet on rajattu etelässä melumuurilla, jossa on värillistä levyä ja kirkasta lasia. Hulevedet puretaan Koivuhovinpuiston vesialueeseen.

Rakennusten katujulkisivujen edustat istutetaan pensain. Varsinaiset pihatoiminnot on sommiteltu rakennusten välisiin tiloihin.

Pysäköintialueen ja tontin pohjoisosan yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen osan, jolla huoltoajo sallittua, lumet aurataan tontilla osoitettuihin lumenkasauspaikkoihin, josta huoltoyhtiö tarvittaessa kuljettaa ne pois lähimpään yleiseen lumenkeräyspisteeseen.

Esteettömyys

Tontin piha-alueet järjestetään kauttaaltaan esteettömiksi.

Porrashuoneiden ja asuntojen kynnyskorkeudet sekä tilojen koot mitoitetaan esteettömiksi.

Vähäiset poikkeamiset

Rakennusoikeutta on sijoitettu kaavasta poiketen rakennusaloittain läntisintä alaa painottaen.

Pihankannen alle rakennettavat pysäköintitilat ylittävät idässä kaavassa osoitetun alan, johon ne on sallittua rakentaa.

Kaavan mukainen autopaikkavaade 1ap/85k-m² tai vähintään 1 ap jokaista asuntoa kohden ei täyty. Haetaan vähäistä poikkeusta puuttuvan 3 autopaikan osalta.

Selvitykset

Rakennukset liitetään kaukolämpöverkkoon, vesikeskuslämmitys

Energiatohokkuusluokka C

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskitasoluokka R 1

Rakennuksen paloluokka P1

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Kaupungin kesken laaditaan rasitesopimukset kadulle osin sijoittuvasta nostopaikasta sekä huleveden purkamisesta Koivuhovin puistoon että melumuurin perustusten ja salaojien sijoittumisesta rautatiealueelle.