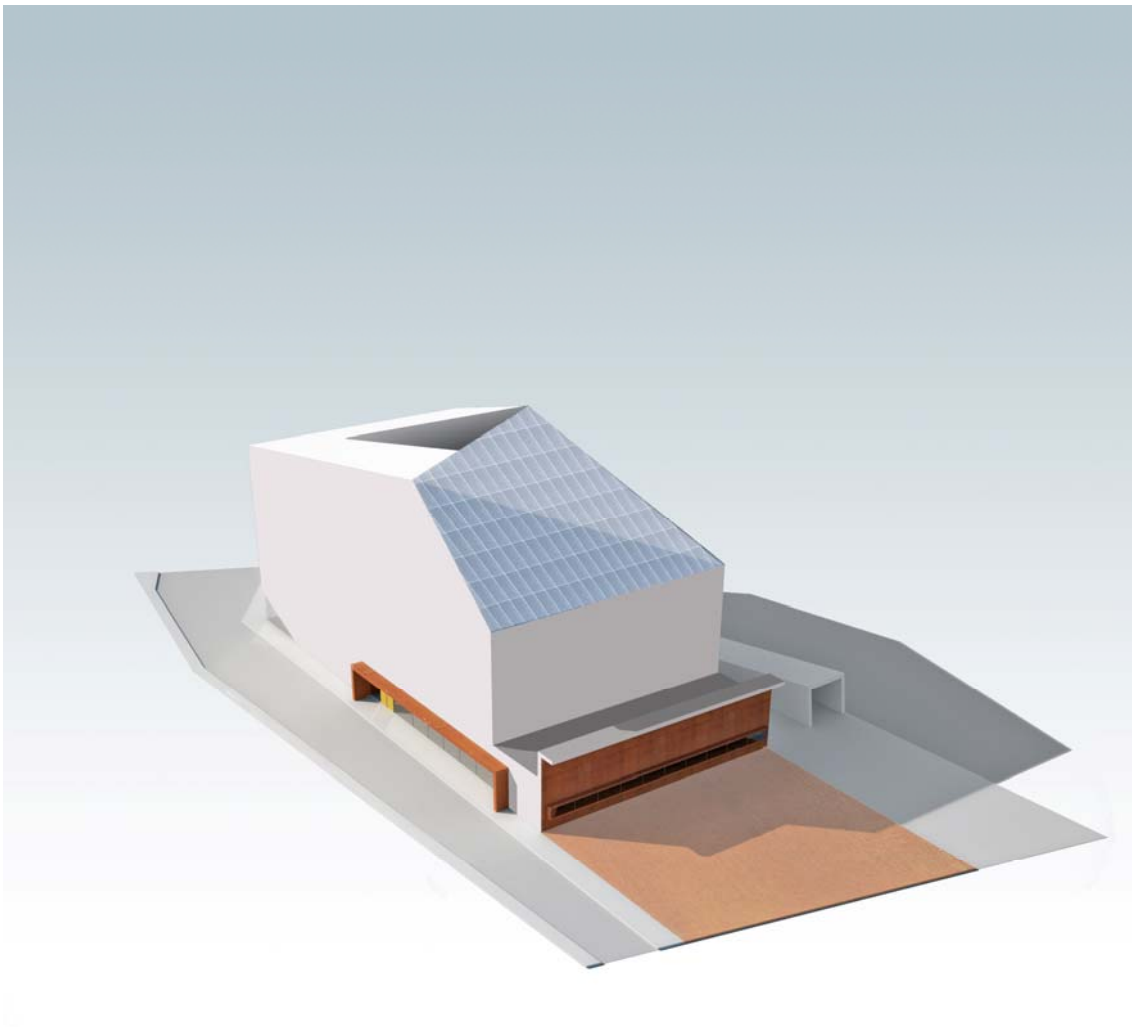


**Kauniainen, Bensowinkuja, kortteli 1004, tontti 1**  
**RAKENTAMISTAPAOHJE**  
**Kauniaisten kaupunki 08.02.2012**



## SISÄLLYSLUETTELO:

### 1 YLEISTÄ

#### 1.1 Rakentamistapaohjeen tarkoitus

#### 1.2 Suunnittelualue

#### 1.3 Suunnittelutavoitteet

### 2. RAKENNUS

#### 2.1 Massoittelu

#### 2.2 Julkisivumateriaalit ja pintakäsittely

#### 2.3 Tilat

### 3. PIHA-ALUEET

#### 3.1 Paikointus

#### 3.2 Istutukset

## OHJEEN LAADINTA

Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki

Tehtaankatu 29 A 00150 Helsinki

puh. 09 2511 020 [www.arklm.fi](http://www.arklm.fi)

### 1 YLEISTÄ

#### 1.1 Rakentamistapaohjeen tarkoitus

Rakentamistapaohje on laadittu selventämään ja täydentämään asemakaavan määräyksiä. Rakentamistapaohjeella pyritään ohjaamaan rakennuksen massoittelua ja pintamateriaaleja siten, että Kauniaisten kaupungin tälle tontille tavoittelema laatutaso toteutuu. Ohjeiden lähtötietona ovat Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäen laatimat luonnossuunnitelmat, kaupungin viranomaisten kanssa käydyt neuvottelut sekä Yhdyskuntalautakunnan kannanotot. Rakentamistapaohje liittyy ohjeistavana asiakirjana Kauniaisten kaupunginosan 1 korttelin 1004 asemakaavan muutokseen. Rakennusvalvontaviranomaiset valvovat rakentamistapaohjeen noudattamista.

#### 1.2. Suunnittelualue

Suunnittelualue on Espoosta ja Kehä II:lta tultaessa Kauniaisten kaupungin ensimmäinen tontti, rajoittuen itäpuolelta Espoon kaupunkiin, pohjoispuolelta Kauniaistentiehen ja länsipuolelta Bensowinkujaan. Tontin takana eteläpuolella samoin kuin Espoon puolella kaakossa on korkea, metsäinen mäki, jolla kasvaa vanhaa korkeaa puustoa; mäen korkein kohta on Espoon puolella 13 metriä tontin tasoa ylempänä. Espoosta tultaessa tontti sijaitsee mutkan takana ja näkymää hallitsee laaksomainen tiealue, taustallaan Kauniaisten keskustan korkeimmat rakennukset. Kauniaisista lähdeittäessä tontti on parhaiten näkyvillä taustallaan tuuhea metsä.

Tällä hetkellä tontilla sijaitsee huoltoasema joka puretaan, eikä ympärillä ole muita rakennuksia. Takana sijaitsevan tontin 2 toteutusaikataulu ei ole tiedossa.

#### 1.3 Suunnittelutavoitteet

Tavoitteena on rakentaa paikalle arkkitehtonisesti korkeatasoinen ”porttirakennus” Kauniaisiin saavuttaessa. Rakennuksen tulee olla mahdollisimman vähän energiaa kuluttava ja käyttää mahdollisuuksien mukaan uusiutuvaa energiaa (maalämpö, aurinko, tuuli).

## 2. RAKENNUS

### 2.1 Massoittelu

Rakennuksen massoittelu lähtee edellä kuvatuista lähtökohdista; kompakti veistoksellinen massa ja minimoitu julkisivupinta. Rakennus on viisikerroksinen, jotta aurinko- ja tuulienergiaa ylipäänsä kyetään hyödyntämään varjostavan mäen pohjoispuolella; viisi toimistokerrosta ja ilmastointikonehuone, joka muodostaa massan kuudennen kerroksen. Vesikaton tulee olla taitteinen ja räystäslinjan tulee noudattaa katon muotoja. Uusiutuvaa energiaa kerääviä laitteita (aurinkopaneelit, pientuulivoimalat) voidaan sijoittaa vesikaton päälle, sen sijaan normaaliin tekniikkaan kuuluvat laitteet (lauhduttimet, huippuimurit) on upotettava vesikaton pinnan alapuolelle näkymättömiin.

### 1.2 Julkisivumateriaalit ja pintakäsittely

Julkisivun yleissävyn tulee olla vaalea, julkisivun aukotukseen ja materiaalivalintoihin vaikuttavat energiatehokkuuden vaatimukset. Yleisvaikutelma ei saa olla tavanomaisen ruutu-betonielementtitalon kaltainen. Sisääntulokerroksen julkisivuissa tulee olla muutamia suuria yhtenäisiä lasipintoja erityisesti Kauniaistentien ja Bensowinkujan puolella avoimen vaikutelman aikaansaamiseksi.

### 2.3 Tilat

Rakennus on suunniteltava muuntojoustavaksi toimistorakennukseksi, josta on helppo vuokrata erikokoisia yksiköitä tarpeen mukaan. Kerroksen on oltava jaettavissa vähintään neljään yksikköön ja tilat on voitava sisustaa joko huone- tai avotoimistoksi. Työtiloilla on oltava hyvä luonnonvalaistus. Ensimmäiseen kerrokseen saadaan sijoittaa myymälätilaa, ei kuitenkaan päivittäistavaramyymälää, mutta sitä voidaan käyttää myös toimistona.

## 3. PIHA-ALUEET

### 3.1 Paikoitus

Suurin osa kaavan vaatimista autopaikoista on sijoitettava maanalaiseen autohalliin. Autohalliin johtava katettu ramppi ja polkupyörien säilytystä varten rakennettavat katosrakenteet voidaan sijoittaa rakennusalueen rajan ulkopuolelle tontin rajan viereen. Pihatasolle saa sijoittaa enintään 20 autopaikkaa, jotka ovat mahdollista myymälätilaa sekä lyhytaikaista pysäköintiä varten.

### 3.2 Istutukset

Tontin vapaat osat liikennealueiden ulkopuolella on istutettava. Tontin rajan viereen Kauniaistentien puolelle on istutettava jatkuva pensasmainen kasvusto.