

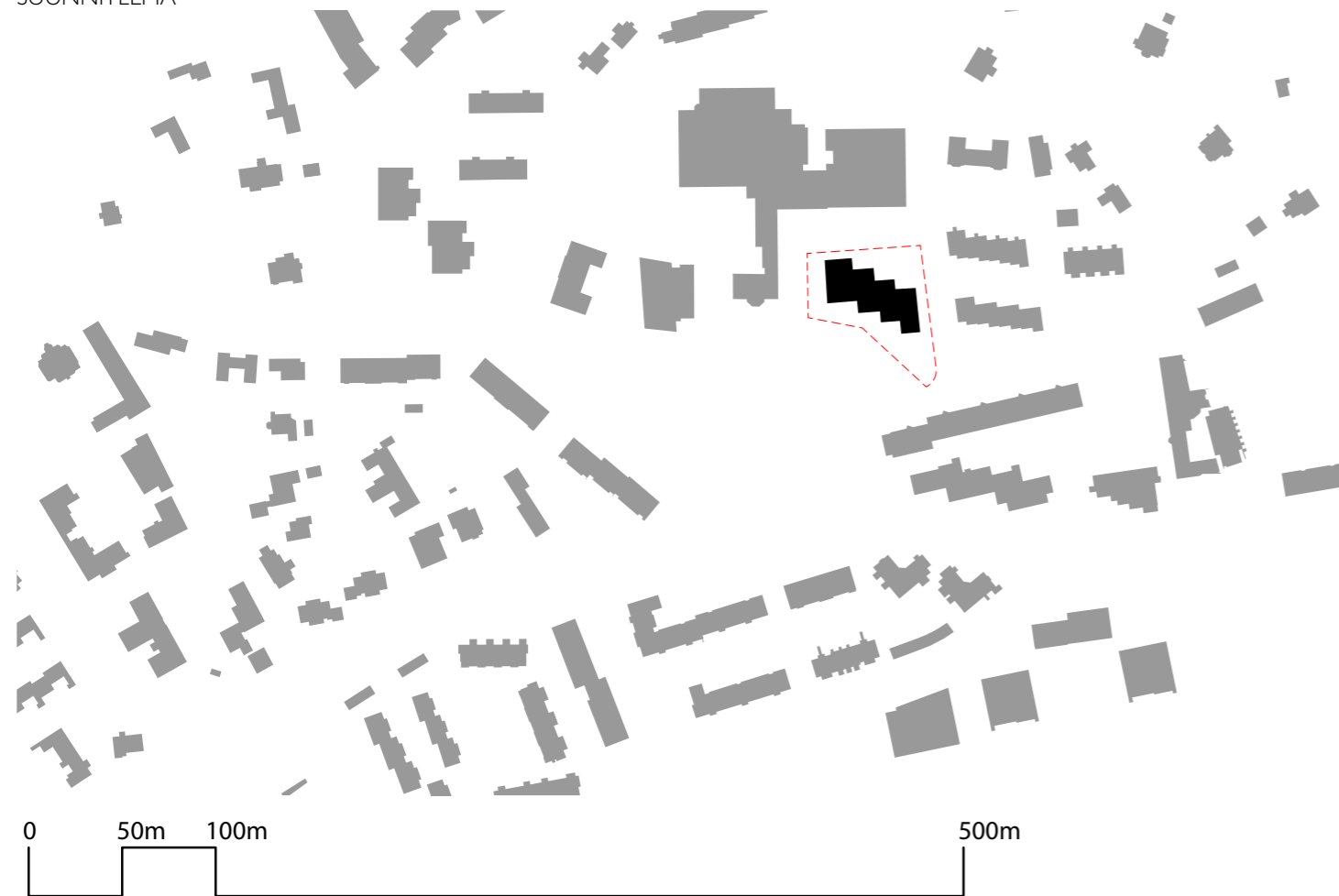
TEINIKUJA 2

KONKRET

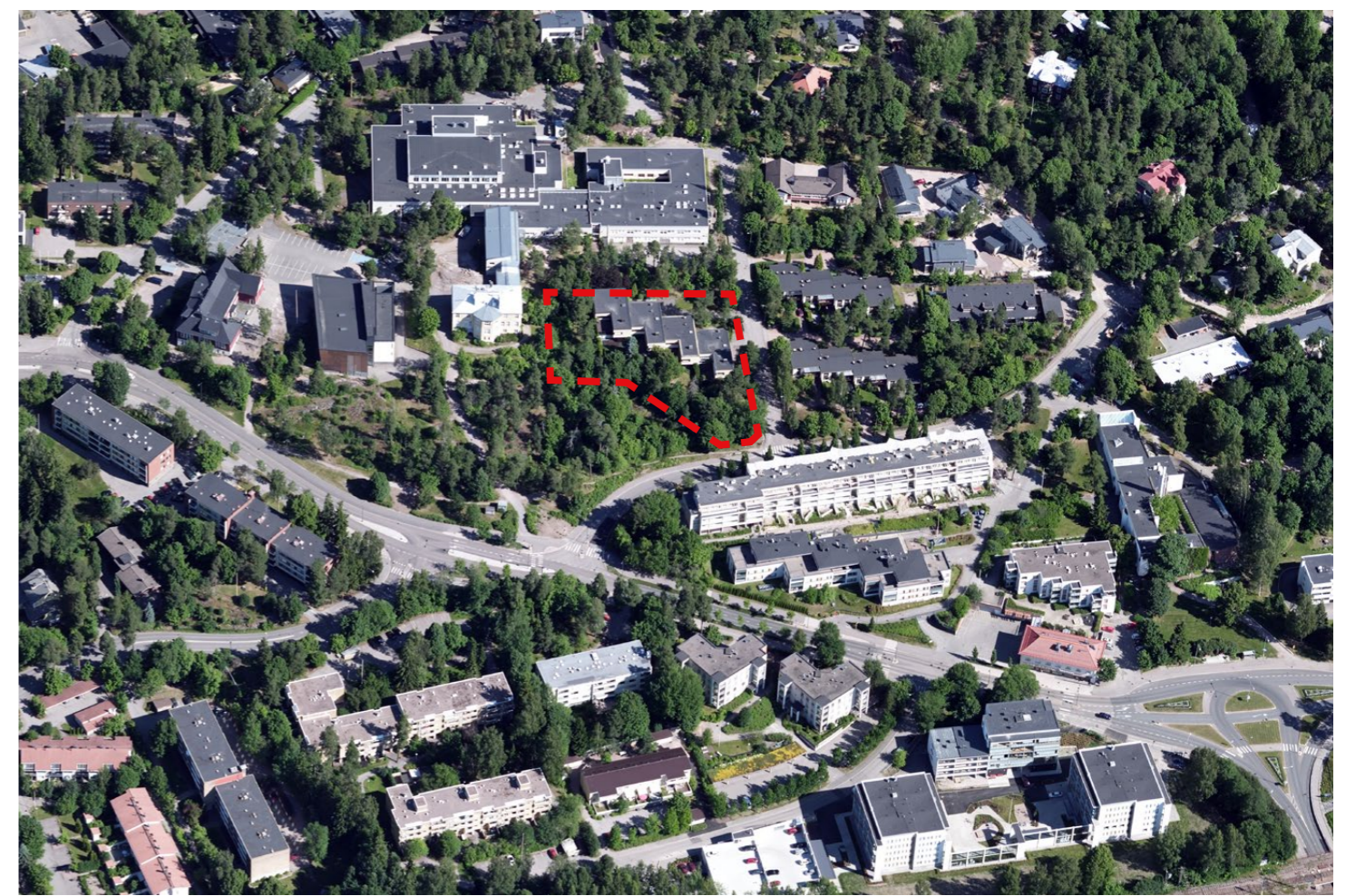
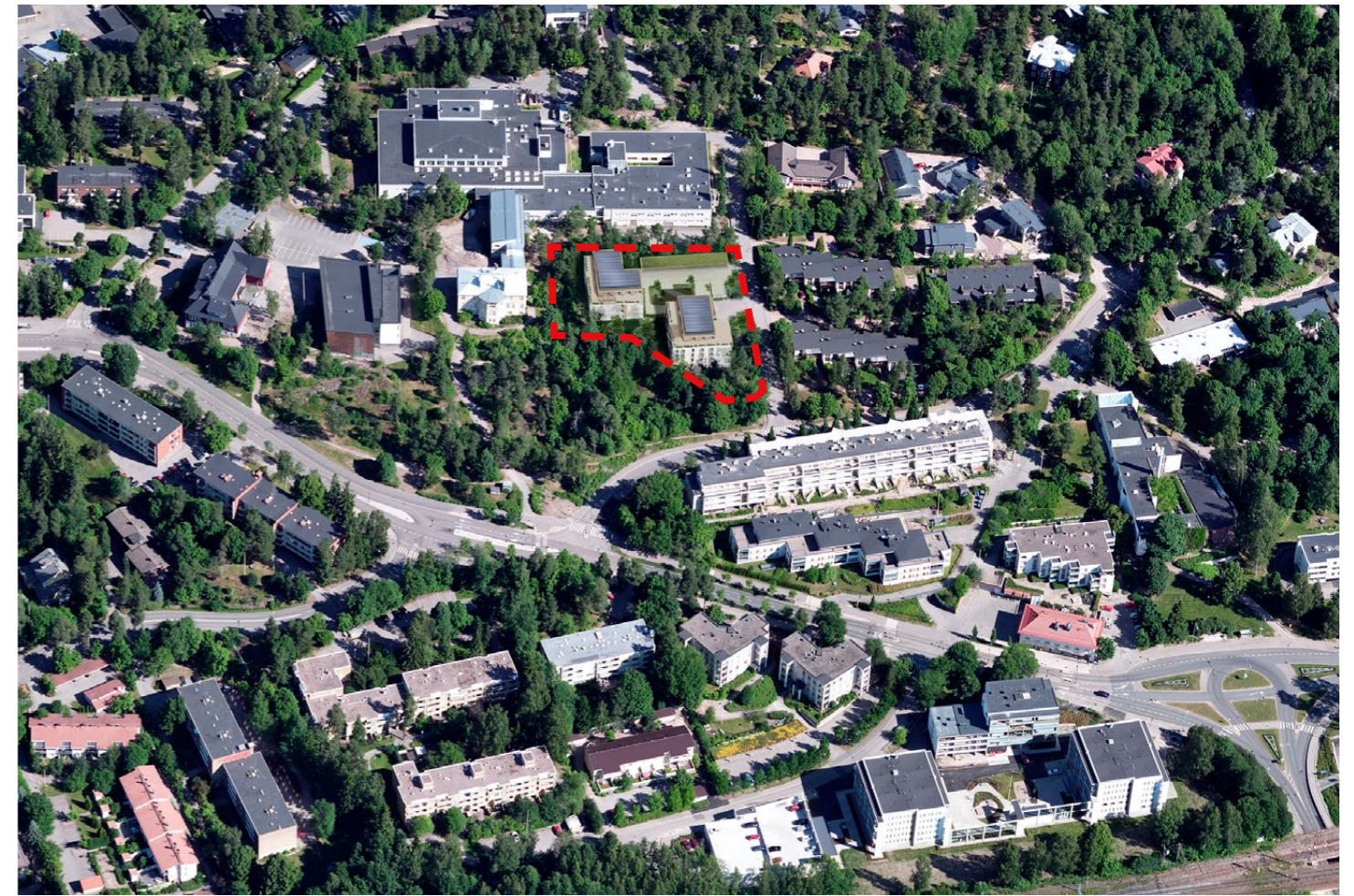
RAKEISUUSKARTTA JA SIJAINTI



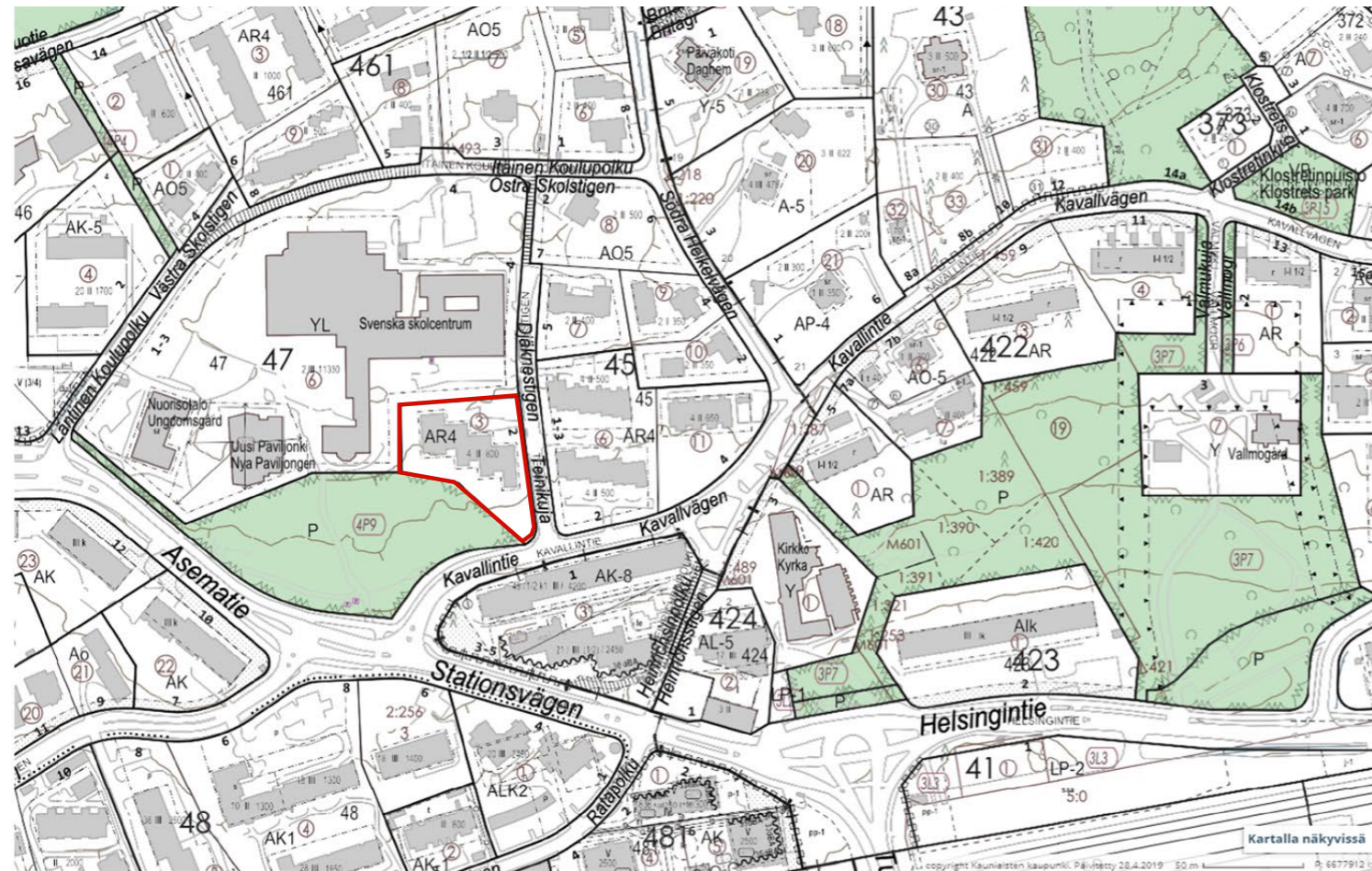
SUUNNITELMA



NYKYTILANNE



NYKYINEN ASEMAKAAVA



KAUNIAINEN

OSA 3.JA 4. KAUPUNGINOSAA
KORTTELI 45, OSA KORTTELIA 47
Katualueita
ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000

Vahvistettu/ Fastställd 9.1.1980

MERKKIEN SELITYKSET JA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee

Eri kaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja

Kaupunginosan raja

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja

Ohjeellinen tontin tai rakennuspaikan raja

Kaupunginosan numero

Korttelin numero

Kadun nimi

Yleiselle jalankululle varattu katualue

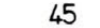
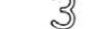
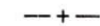
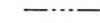
Lukusarja, jossa roomalainen numero osoittaa rakennusten suurimman sallitun kerrosluvun. Roomalaisen numeron edellä oleva luku osoittaa suurimman sallitun asuntojen määrän. Roomalaisen numeron jäljessä oleva luku osoittaa suurimman sallitun rakennusoikeuden yhteenlasketun kerrosalan neliömetreitä.

Rakennusala

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue. Pihaoleskelu- ja leikkialueita on rakennettava vähintään 10 m² asuntoa kohti. Autopaikkoja on varattava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti.

Omakotirakennusten korttelialue

Autopaikkoja on varattava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti.



TEINIKUUA



4 II 500



Alue ja yhteydet

Teinikuja 2:den tontti sijoittuu Kauniaisten keskustan tuntumaan, juna-aseman pohjoispuolelle ja kävelymatkaa juna-asemalle on n. 400m. Vieressä ovat yhteiskoulu sekä elokuvateatteri Bio Grani. Tontti liittyy lounaispuolella suoraan puistoon. Pyöräilyn seutureitti ja lähimmät bussipysäkit sijaitsevat noin 100-150m päässä.

Sijoittuminen ympäristöön

Tontilla sijaitsee vuonna 1965 rakennettu 2-kerroksinen, neljän asunnon, rivitalo. Aseman läheisyyden, viereisten kerrostalojen etelä- ja länsipuolella sekä hyvien yhteyksien takia tontin tehokkaampi käyttö on perusteltua. Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015, joka mukaan volyymiltaan voimakkaampi rakentaminen tulee keskittää ensisijaisesti aseman vaikutuspiiriin (< 600 metriä).

Suunnitelmassa tontille esitetään rakennettavaksi 4. ja 5. kerroksiset asuinkerrostalot. Talot on sovitettu rinteeseen sekä olemassa olevan vanhan rakennuksen pohjan mukaan, niin että aiheutetaan mahdollisimman vähän muutoksia ympäristöön niin kasvillisuuden, näkymien, varjostuksien kuin maaperänkin suhteen. Talojen muoto ja korkeus ottavat huomioon sekä itä- että länsipuolella olevat naapuri rakennukset. Talojen päätyjä Teinikujalle päin on kavennettu ja ylimmät kerrokset ovat muita kerroksia pienemmät. Teinikujan puoleinen talo on sijoitettu mahdollisimman kauas Teinikujasta ja alemmas rinteeseen. Län-

tisen talon korkeus on sovitettu vanhan Villa Odenvallin mukaan.

Talojen julkisivut ovat tiiltä, rappausta ja puuta. Puiston puoleiset julkisivut ovat parvekejulkisivuja.

Asunnot

Porrashuoneisiin on pääsy sekä ulkoa että pysäköintihallista. Taloihin on sijoitettavissa n. 31 asuntoa. Pistetalot mahdollistavat useiden asuntojen avautumisen moneen ilmansuuntaan. Jotkin asunnoista voidaan myös yhdistää viereiseen nk. sivuasuntoon, joka mahdollistaa muuntojoustavuuden eri elämäntilanteissa.

Yhteistilat ja pysäköinti

Pihatoiminnot, kulku ja pysäköinti on sijoitettu talojen pohjoispuolelle ja Teinikujan varteen. Asukkaita palvelevat yhteis- ja tekniset tilat on sijoitettu maantasokerrokseen.

Suunnitteluratkaisu kannustaa polkupyörän ja sähköisten liikkumisvälineiden käyttöön mm. hyvien varastointi- ja huoltotilojen sekä latauspisteiden avulla. Kaikki autopaikat varustetaan sähköautojen latauspisteillä. Suurin osa autopaikoista on sijoitettu pihakannen alaiseen pysäköintihalliin ja osa pihalle, viherkattoisen katoksen alle.

Energiätehokkuus ja hiilijalanjälki

Talojen suunnittelun lähtötavoitteena on ollut mahdollisimman ympäristötehokas ratkaisu, joka tulee täyttämään A-energiätehokkuusluokan. Katoille sijoitettavat aurinkopaneelit pienentävät ostoenergian määrää ja lämmitysmuotona tulee olemaan maalämpö.

Asuntojen varusteet ja laitteet ovat energiatehokkaita ja vettä säästäviä. Talojen hyvä lämmöneristys sekä tiiviit ikkunat ja ovet varmistavat sen, että lämpöä ei valu hukkaan. Asunnot varustetaan huoneistokohtaisella ilmanvaihdolla, jolloin ylimmän kerroksen päälle tulevia erillisiä iv-konehuoneita ei tarvita.

VIIHTYISÄ



LÄMMIN



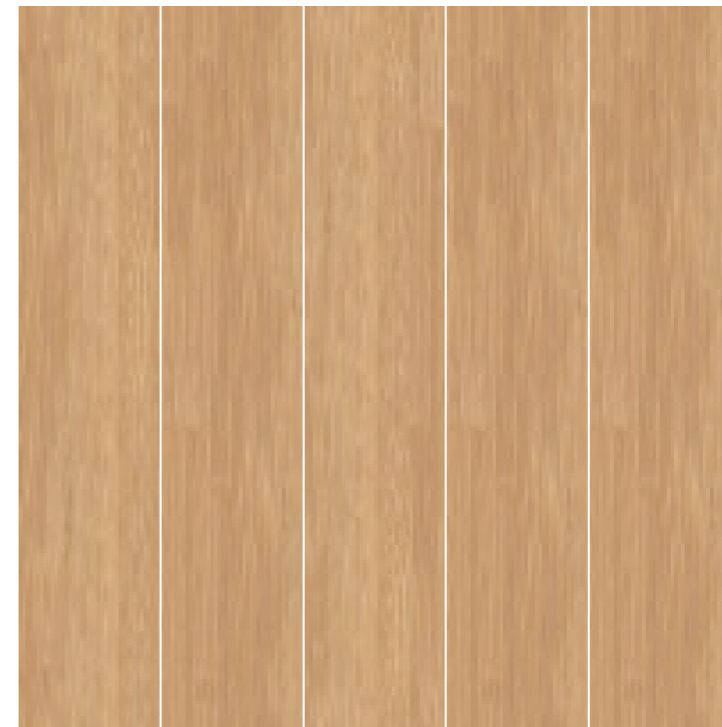
KOTIMAISET MATERIAALIT



KESTÄVÄ



KUTSUVA



YMPÄRISTÖÄ KUNNIOITTAVA

LUONNONLÄHEINEN

YMPÄRISTÖTAVOITTEET

Suunnittelussa on huomioitu Kohti hiilineutraalia Grania 2035 -tavoitteet.

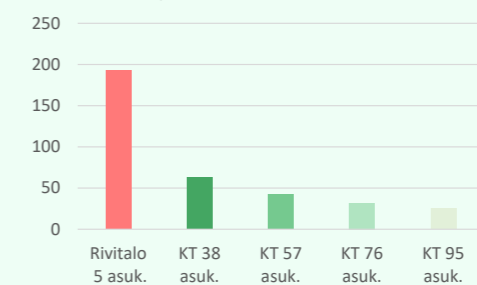
Ulkopuolisella konsultilla teetetyn hiilijalanjälkilaskennan mukaan nykyisen rakennuksen päästöt pelkän käytöstä aiheutuvan energiankulutuksen osalta ovat 50 vuoden laskentajaksolla asukasta kohden moninkertaiset verrattuna suunnitellun uudisrakennuksen päästöihin, huomioiden uudisrakennuksen koko elinkaaren, eli rakentamisen, käytön ja purkamisen.

Energiätehokas uudisrakentaminen tukee myös Ympäristöministeriön Suomen pitkän aikavälin korjausrakentamisen strategiaa, jonka mukaan 30 prosentin päästövähennys saadaan aikaan vanhojen rakennusten poistuman ja tilatehokkuuden parantamisen avulla.

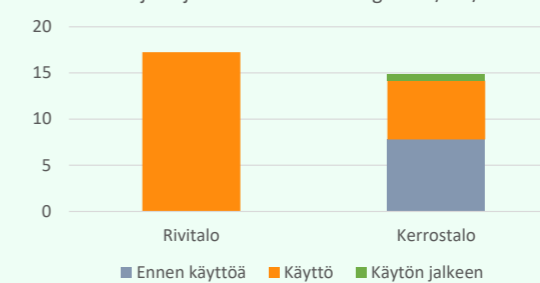
- ✓ Liikenteen kokonaispäästöt ovat vähentyneet 90 %
 - o Helpotetaan ja edesautetaan pyöräilyä, sähköisten liikkumisvälineiden ja sähköauton käyttöä
- ✓ 38 % asukkaista asuu 500–600 metrin päässä asemista.
 - o Rakennus sijaitsee n 400m kävelymatkan päässä juna-asemalta
- ✓ Uudisrakennusten energialuokka on A.
 - o Toteutuu. Hyvä lämmöneristys, tiiviit ikkunat ja ovet, maalämpö, aurinkopaneelit sekä energiatehokkaat laitteet ja valaistus.
- ✓ Rakennusten ympäristövaikutusten arviointimenetelmä on liitetty osaksi rakennuslupaprosessia.
 - o Hankkeesta laadittu hiilijalanjälkilaskema rakennuksen koko elinkaaren osalta
- ✓ Kaupungin hiilinielut ja -varastot pysyvät vähintään ennallaan
 - o Rakennus sijoittuu olemassa olevan rakennuksen paikalle. Isot puut rakentamattomilla tontin osilla säilytetään, uusia puita istutetaan ja imeytyspintaa lisätään viherkattojen sekä istutusaltaiden avulla.
- ✓ Koko kaupungin sähköenergian tarpeesta tuotetaan aurinkoenergialla vähintään 20 %.
 - o Rakennus varustetaan aurinkopaneeleilla
- ✓ Koko kaupungin lämpöenergian kulutuksesta tuotetaan 20–30 % erilaisten paikallisten lämpöpumppujen ja aurinkokeräimien avulla.
 - o Hankkeessa käytetään maalämpöä lämmitysmuotona.
- ✓ Rakennusten energiankulutus on vähentynyt 25 % (vertailuvuosi 1990).
 - o Vanhan rakennuksen korvaamisella uudella vähennetään merkittävästi energiankulutusta asukasta kohden.
- ✓ Luonnonvarojen käyttöä ohjaa jakamis- ja kiertotalous-kulttuuri.
 - o Yhteistilojen ja asuntojen varustelu tekee kierrättämisestä ja lajitellusta helppoa.
- ✓ Sekajätteen määrä on vähentynyt 70 % (vertailuvuosi 2018).
 - o Uuteen rakennukseen on mahdollista toteuttaa monipuoliset kierrätystilat. Jätteet lajitellaan ja sekajätteen määrä minimoidaan myös rakentamisessa. Kierrätys ja jätteen minimointi toteutetaan myös rakentamisen aikana huolellisella suunnittelulla.
- ✓ Asukkailla on riittävät tiedot ja taidot elää vastuullista ja globaalisti ilmastokestävää elämää.
 - o Rakennuksen veden, lämmön ja sähkön kulutuksen mittausta ja seuranta tukee asukkaiden mahdollisuutta elää vastuullisesti ja toimia energiaviisaasti. Asunnoissa on vettä, sähköä ja lämpöä säästävä moderni talotekniikka sekä energiatehokkaat kodinkoneet.
- ✓ Rakennussuunnittelussa kannustetaan pitkään elinkaareen, rakennuksen muunneltavuuteen, ympäristöystävällisiin ja kestäviin materiaaleihin, niiden kierrätettävyyteen sekä ympäristösertifikaattien käyttöön.
 - o Rakennus suunnitellaan siten, että se saa suomalaisiin ja eurooppalaisiin standardeihin perustuvan RTS ympäristöluokituksen ja saavuttaa sille asetetun viherkerrointavoitteen.



Kokonaispäästöt asukasta kohden t CO2e



Hiilijalanjälki neliötä kohden kg CO2e/m2/a



Laskelmien tarkastelujakso 50v. Kerrostalon laskelmat sisältävät rakentamisen, käytön ja aikanaan purkamisen aiheuttamat hiilidioksidipäästöt. Laskelmat on tehnyt ulkopuolinen laskija, Ympäristöministeriön julkaiseman Rakennuksen vähähiilisuuden arviointimenetelmän mukaisesti, alustavien suunnitelmien ja nykyisen rivitalon todellisen kulutuksen perusteella. Laskelmissa myös suunnitellun kerrostalon lämmitysmuotona on käytetty kaukolämpöä.







Ijonki
iljonger

PINTA-ALAT:

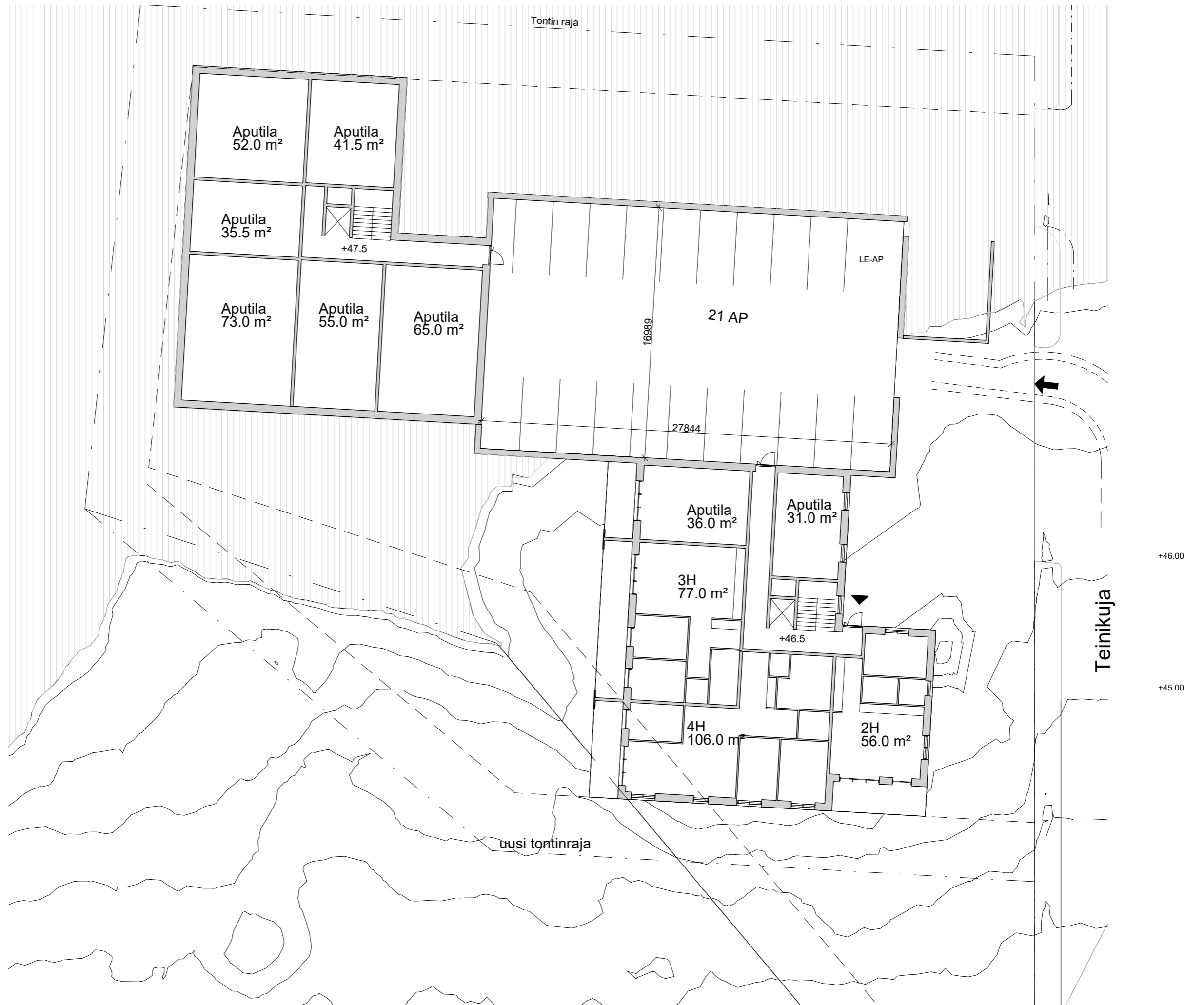
Kokonaisala (sis. myös autohalli)	4271 m ²
Pääkäyttötark. muk. kerrosala	2950 k-m ²
Lisäkerrosala	813 k-m ²
Huoneistoala	2501 m ²
Asuntoja	31
Asuntojen keskipinta-ala	80,7 m ²
Autopaikkoja	32

ALUEJULKISIVU ETELÄÄN



LEIKKAUS A-A











Näkymäkuva puistosta



Kuvaopetus juna-asemalta



Kuvaopetus Asematien ja Kavallintien risteyksestä

KIITOS

Yhteystiedot:

Jaakob Solla: +358 (0)40 511 9975
Tapani Eronen: +358 (0)40 578 2273

KONKRET