

ASEMAKAAVAN MUUTOSHAKEMUS

Asunto Oy Kauniaisten Bredantie 8 hakee asemakaavan muutosta Kauniaisten kaupungissa, korttelissa 48 omistamalleen tontille 5 osoitteessa Bredantie 8. Hakijayhtiö on Lumo Kodit Oy:n 100% omistama.

Hakijayhtiö esittää, että tontin asemakaavaa muutetaan siten, että nykyisen IV -kerroksisen asuinrakennuksen korottaminen kahdella lisäkerroksella ja V^{1/2} -kerroksisen uudisrakennuksen toteuttaminen tontin kaakkoiskulmaan mahdollistettaisiin.

Kaavatilanne

Tontilla 5 (kiinteistötunnus 235-4-48-5) on voimassa 21.11.1973 vahvistettu asemakaava (AK 66), jossa tontti on osoitettu asuinkeuhkalojen korttelialueeksi (AK¹). Kerroslukumerkintä on III ja rakennusoikeus 2600 k-m².

Tontin nykytilanne

Tontti rajoittuu pohjoisessa Bredantiehen ja etelässä rautatien suojaviheralueeseen (EV). Tontilla sijaitsee vuonna 1975 valmistunut hissitön asuinkeuhkalo, jossa on ainoastaan yhtä asuntotyyppiä, 95,0 m² perheasuntoja 24 kpl.

Kaavamuutoksen perustelut

Tontilla oleva asuinrakennus on käyttöikänsä päässä ja sen peruskorjaaminen nykyisellä asuntokaudella ei ole taloudellisesti kannattavaa. Kaavamuutos mahdollistaisi rakennuksen korottamisen + uudisrakennuksen, asuntokaudan muuttamisen ja hissien rakentamisen. Tontille saataisiin esteettömiä, monipuolisia asuntoja, jotka vastaavat paremmin Kauniaisten alueen nykyiseen asuntotarpeeseen.

Hakija on laatinut tontista viitesuunnitelman, jossa liittyminen ympäröivään rakenteeseen on otettu huomioon.

Hakijan tarkoituksena on toteuttaa tontille monipuolista asuntokaudaa ja toiminnallisesti korkealaatuisia asuntoja. Tontti on alle 500 m etäisyydellä Kauniaisten asemasta ja kaupallisista palveluista. Hankkeen toteuttaminen tuo alueelle uusia asukkaita, lisää keskustan elinvoimaisuutta ja tukee palvelujen kehittämistä.

Helsingissä 11.5.2023

Kunnioitavasti,

Asunto Oy Kauniaisten Bredantie 8

Heidi Toppinen

isännöitsijä

Liitteet:

Viitesuunnitelma

Lainhuutotodistus

Kaupparekisteriote

Päivämäärä 24.03.2023

BREDANTIE 8 – TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

Ekologinen ja hiilijalanjälkeä huomioiva täydennysrakentaminen

Rakennusten ja rakennusosien säilyttäminen tai uusiokäyttö täydennysrakentamiskohteessa on lähes aina elinkaaren hiilijalanjäljen kannalta tehokkaampi ratkaisu kuin purkaminen ja uuden rakennuksen toteuttaminen. Ekologinen ja hiilijalanjälkeä minimoiva täydennysrakentaminen lähtee tarkastelemalla lähtötilannetta ja vaihtoehtoisten ratkaisujen vaikutusta niin hiilijalan- kuin hiilikädenjälkeen.

Bredantie 8:n soveltuvuus täydennysrakentamiseen

Bredantie 8 soveltuu hyvin täydennysrakentamiseen. Arkkitehti Leo Tenhusen suunnittelemissa, vuonna 1975 valmistautuneessa 4 kerroksisessa asuinrakennuksessa on hyvät edellytykset rakennuksen modernisointiin ja korottamiseen. Alustavat tarkastelut alkuperäisestä paikallavaluna toteutetusta betonirungosta osoittaa, että rakennusta on mahdollista korottaa kevytrakenteisillä lisäkerroksilla.

Bredantie 8 sijainti aivan Kauniaisen keskustassa, kiven heiton päässä juna-asemasta ja kaupallisista palveluista, täydentää kohteen soveltuvuutta täydennysrakentamiseen.

Esitetty uusiokäyttö sekä täydennysrakentaminen

- Nykyinen asuinrakennus peruskorjataan kauttaaltaan, porrashuoneet varustetaan hisseillä sekä korotetaan kahdella kevytrakenteisellä lisäkerroksella.
- Tontin kaakkoiskulmaan toteutetaan 5 ½ kerroksinen uudisrakennus.
- Rakennusten väliin toteutetaan uusi pysäköintikansi, joka yhdistää olemassa olevan rakennuksen sekä uudisrakennuksen.
- Kohde tarkastellaan ja suunnitellaan kokonaisuutena, jossa peruskorjatut asunnot, korotuksella toteutetut asunnot sekä uudisrakennus muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden.

Kaupunkikuva ja sijoittuminen ympäristöön

Kaupunkikuvallisena lähtökohtana on nykyiset rakennukset ja niiden sijoittuminen keskelle tonttia. Lisäkerrokset, uusi pistetalo, sekä tontti kokonaisuudessaan, sijoittuvat kauniisti jatkumoon, jossa rakennukset ja koko alue viettää etelään Asematieltä kohti junarataa.

Pohjois- ja itäpuolella sijaitsevat naapurirakennukset ja piha-alueet ovat kaikki huomattavasti ylempänä, jolloin rakennusten varjostava vaikutus naapureihin jää kovin vähäiseksi.



Bredantie 8

Lisärakentaminen · 02.03.2023



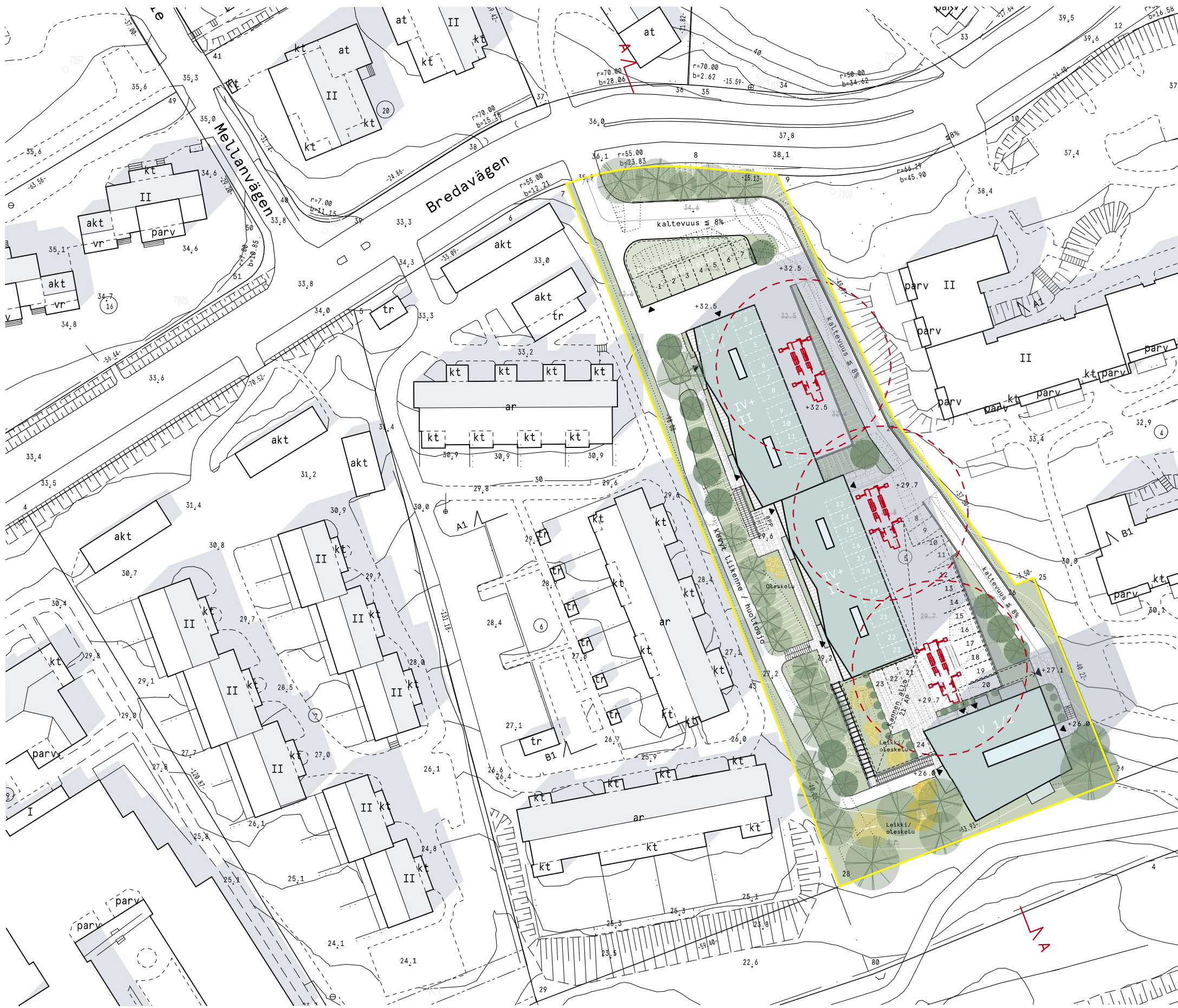
Bredantie 8

Valokuvia tontilta · 02.03.2023



Bredantie 8

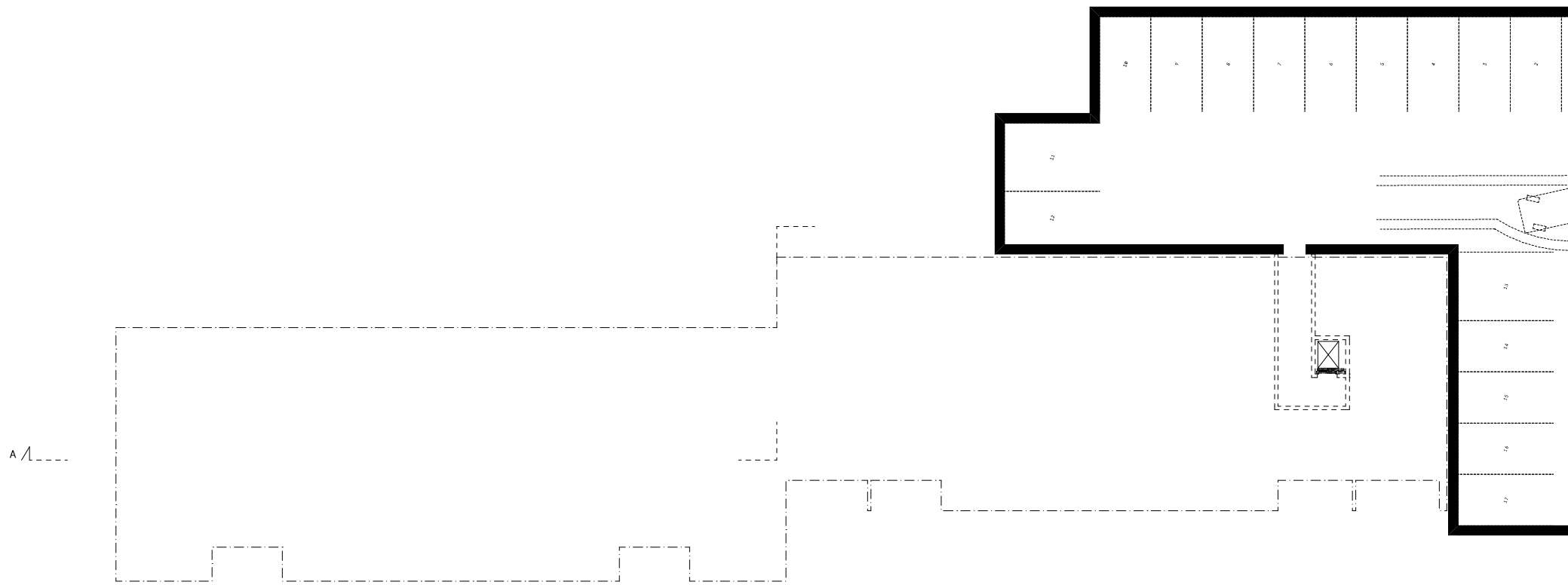
Rakeisuuskaavio 1:2000 · 02.03.2023



Bredantie 8

Asemapiirustus 1:750 · 02.03.2023

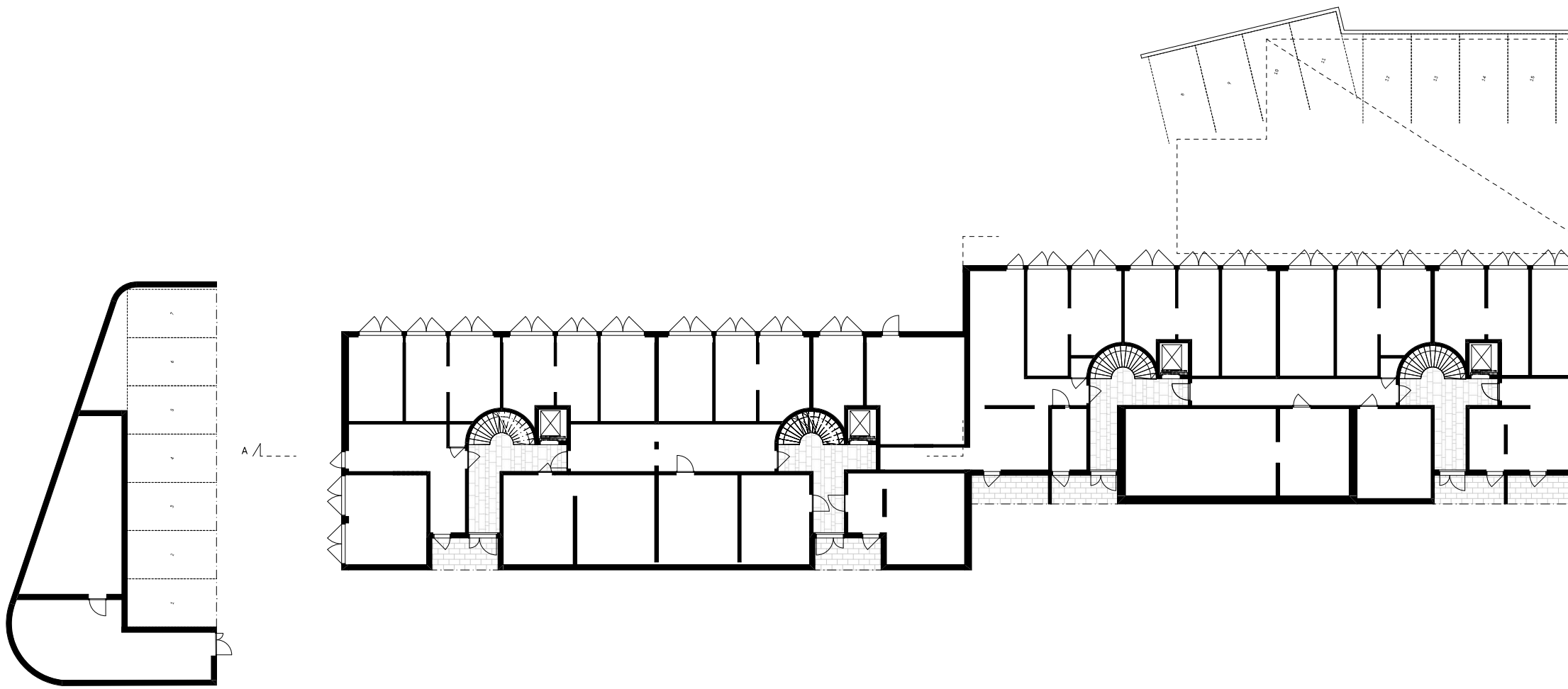
Maantasokerros (+26,00) /
autohalli (+25,70)



Kellari (

Bredantie 8

Kellari & maantasokrs. / autohalli 1:300 · 02.03.2023

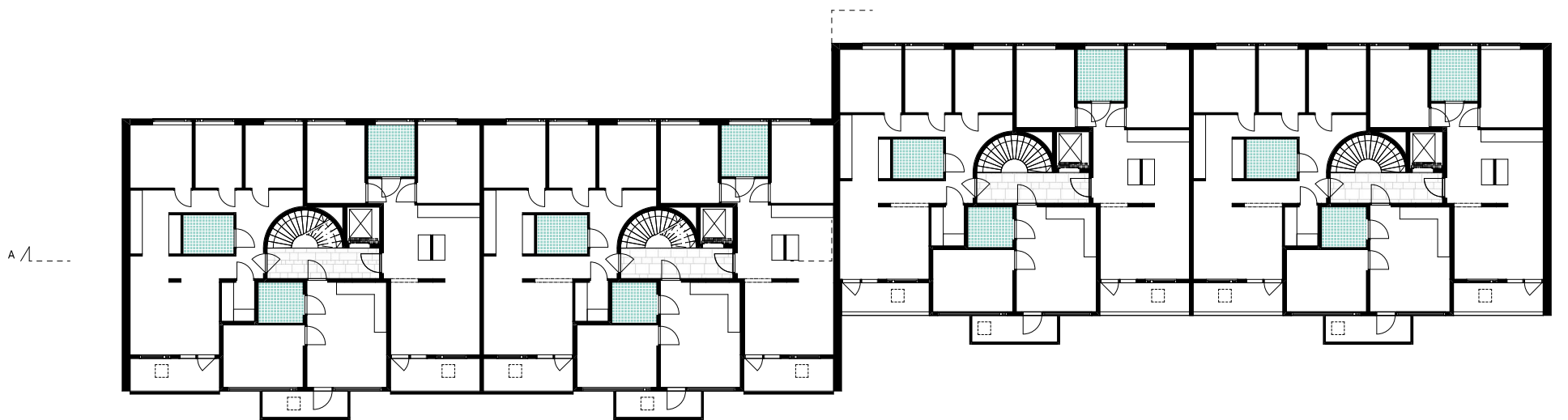


Bredantie 8

Maantasokerros / pihakansi 1:300 · 02.03.2023



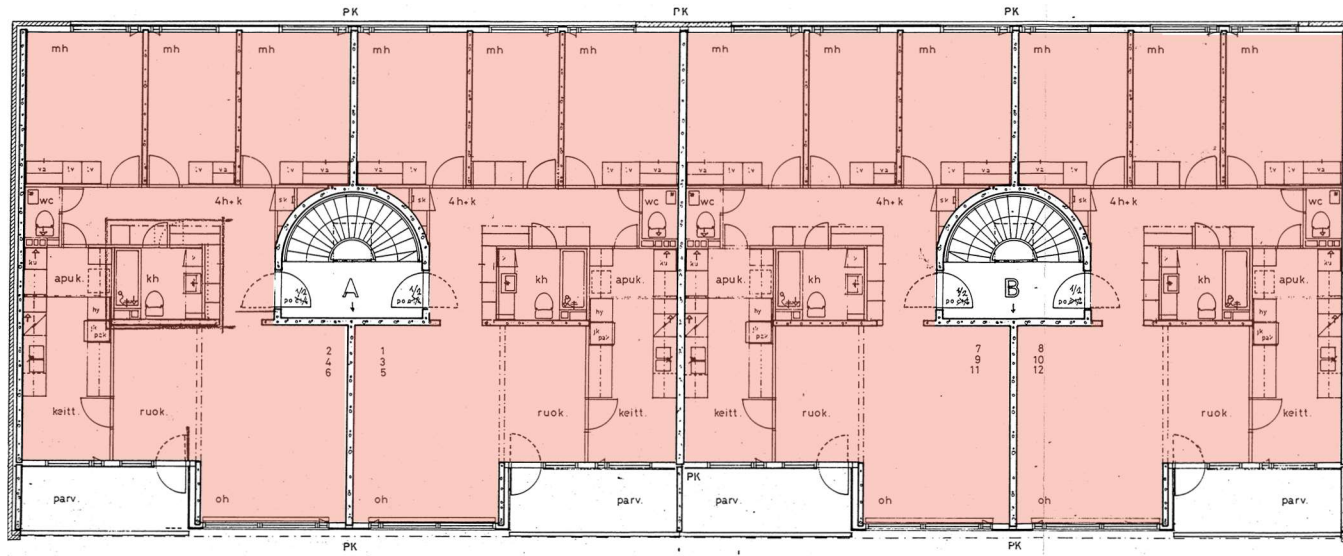
Lisäkerrokset



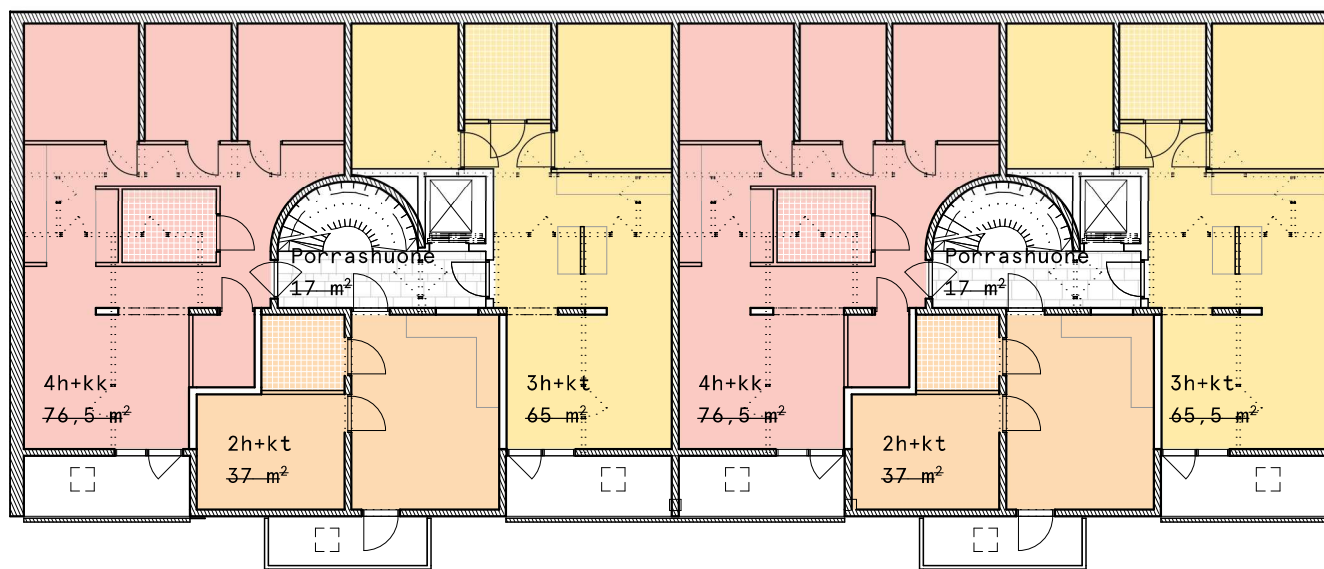
Peruskerros - Nykyinen rakennus

Bredantie 8

Peruskerros & lisäkerrokset 1:300 · 02.03.2023



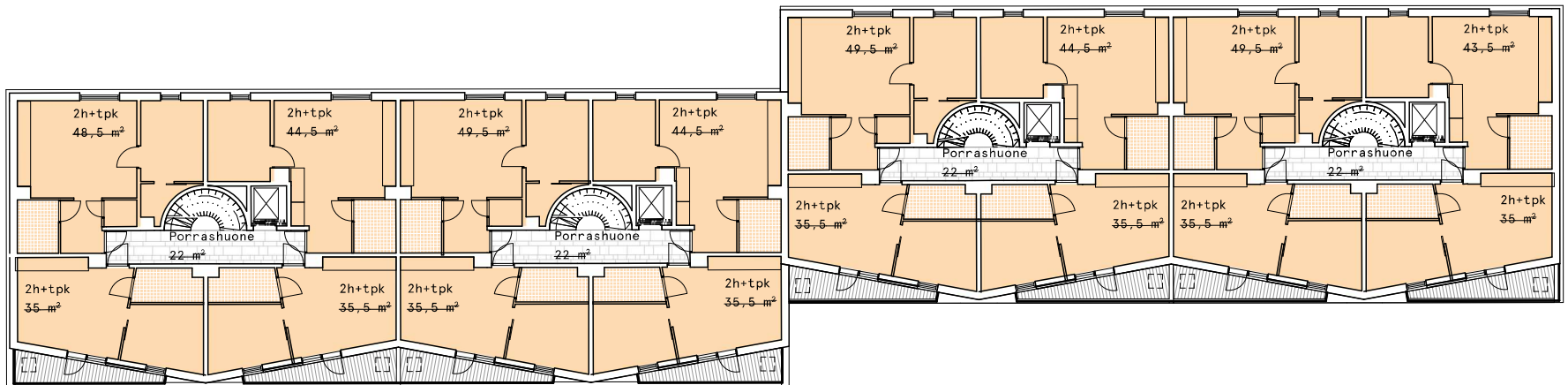
Nykytilanne		
määrä	tyyppi	hsto-ala
24 as.	4h+k	95,0 m ²
		~2280,0 m ²



Uudistettu asuntajakauma		
määrä	tyyppi	hsto-ala
12 as.	2h+kt	37,0 m ²
12 as.	3h+kt	65,5 m ²
12 as.	4h+kk	76,5 m ²
36 as.		2148,0 m ² , kpa

Bredantie 8

Pohjakaavio - Muutos 1:200 · 02.03.2023



Huoneistojako - olemassa olevan rakennuksen lisäkerrokset

Huoneistoala

Lisäkerrokset (jos 2 lisäkerrosta)

määrä tyyppi hsto-ala

6 as. 2h+tpk 49,5 m²

2 as. 2h+tpk 48,5 m²

2 as. 2h+tpk 43,5 m²

6 as. 2h+tpk 44,5 m²

12 as. 2h+tpk 35,5 m²

4 as. 2h+tpk 35,0 m²

32 as. 1314,0 m² kpa ~36,5 m²

Huoneistoala

Uudisrakennus (jos 5 perukerroksen mukaista asuinkerrosta)

määrä tyyppi hsto-ala

12 as. 1h+kk 29,5 m²

6 as. 2h+tpk 39,0 m²

6 as. 2h+tpk 39,5 m²

6 as. 3h+tpk 52,5 m²

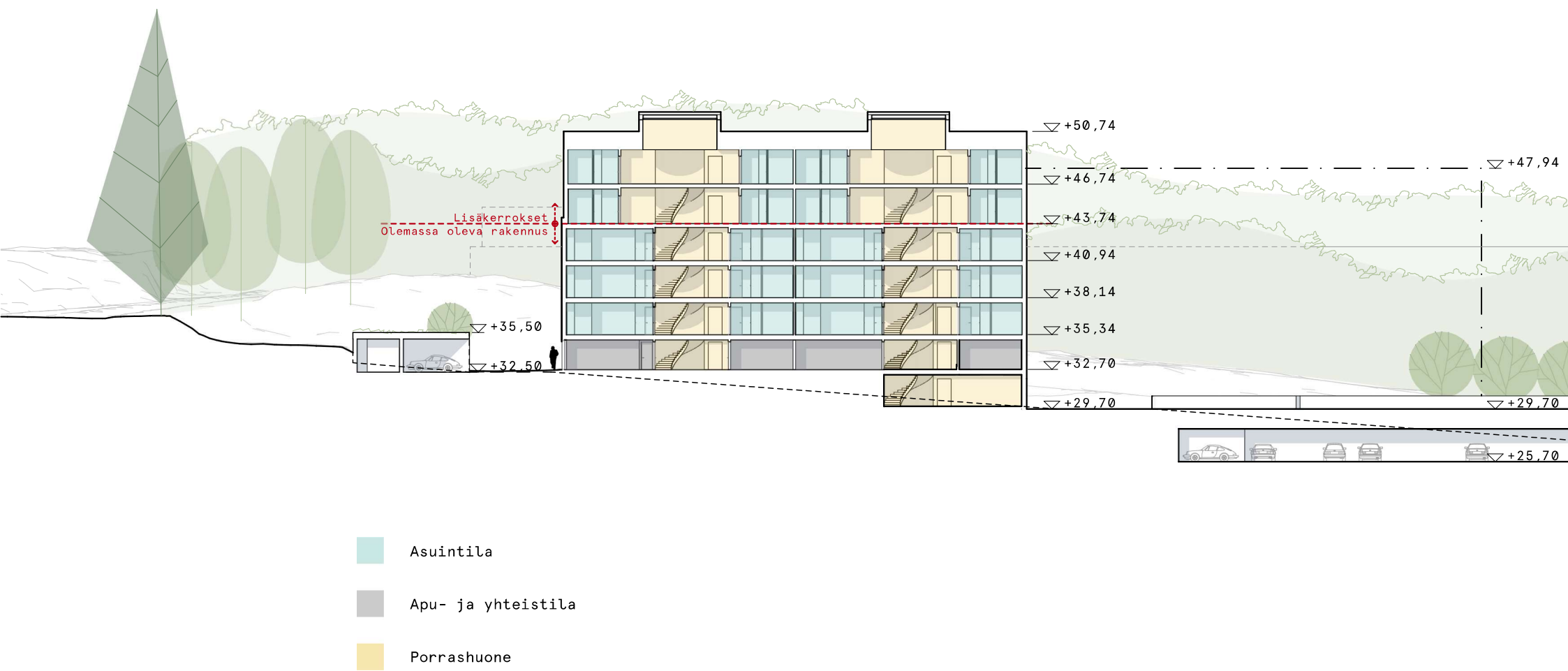
4 as. 3h+tpk 60,0 m²

34 as. 1380,0 m², kpa ~40,5 m²

*Huom! Lisäkerrosten pinta-alat ovat viitteelliset. Lisäkerrosten koko pohjautuu vanhoihin pääpiirustuksiin.

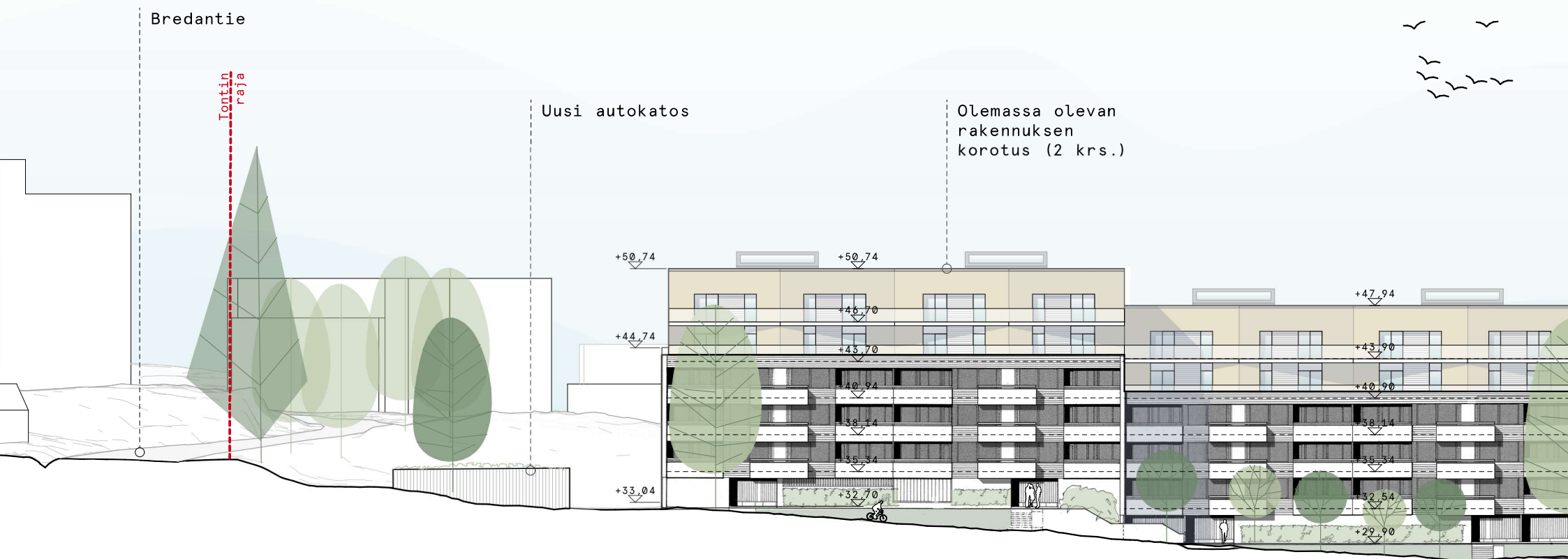
Bredantie 8

Pohjakaaviot - Lisärakentaminen 1:300 · 02.03.2023



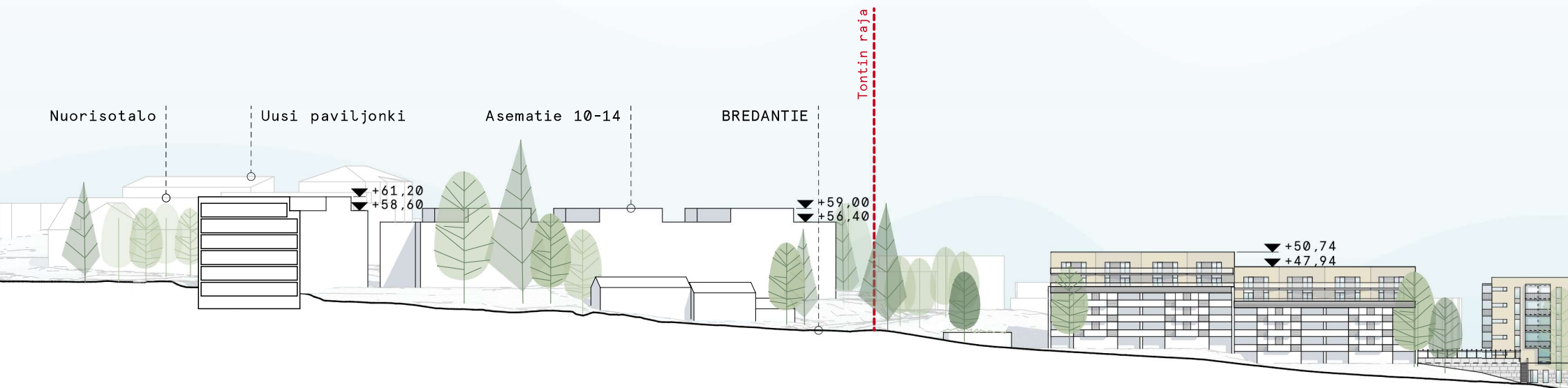
Bredantie 8

Leikkaus A-A 1:400 · 02.03.2023



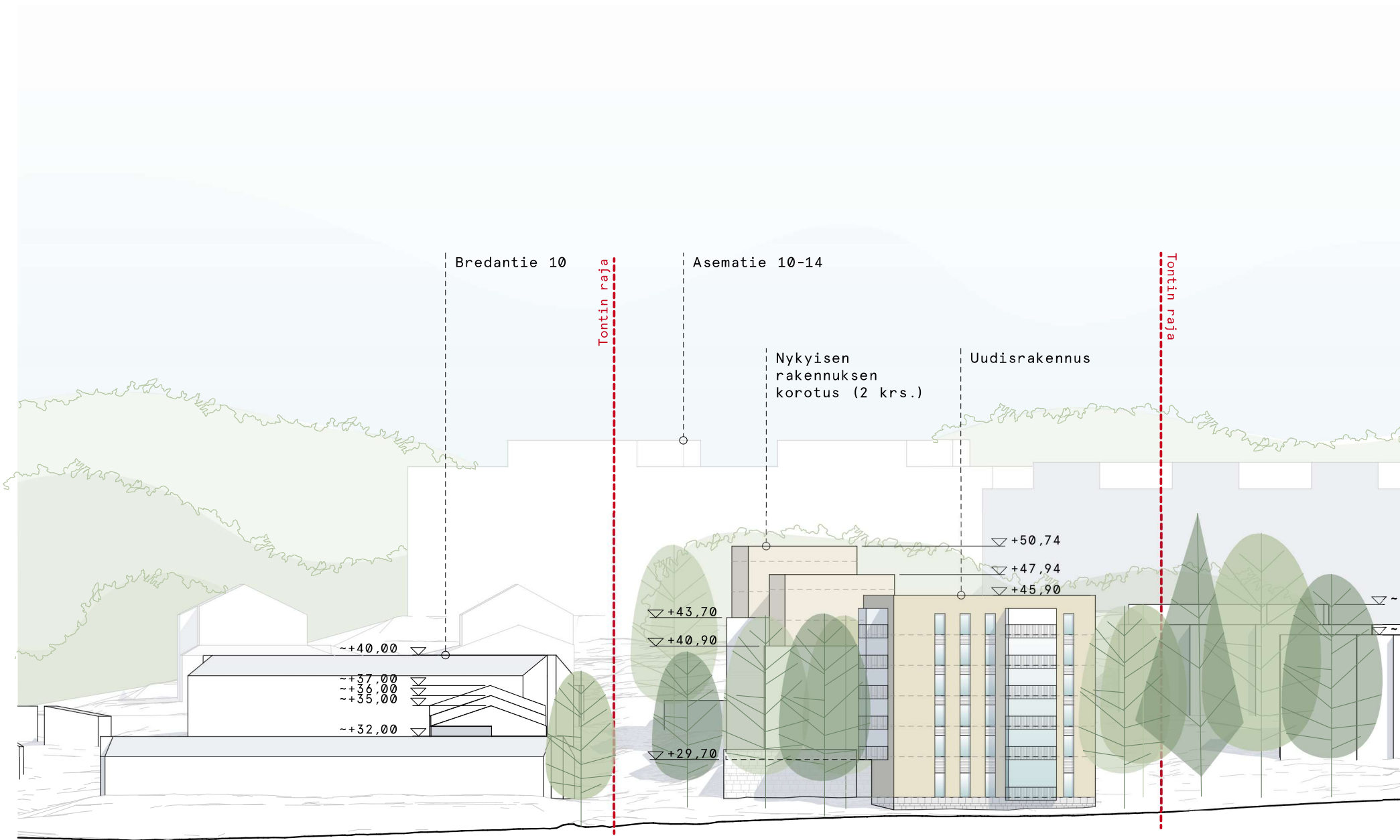
Bredantie 8

Tonttileikkaus 1:400 · 02.03.2023



Bredantie 8

Alueaikaus 1:1000 · 02.03.2023

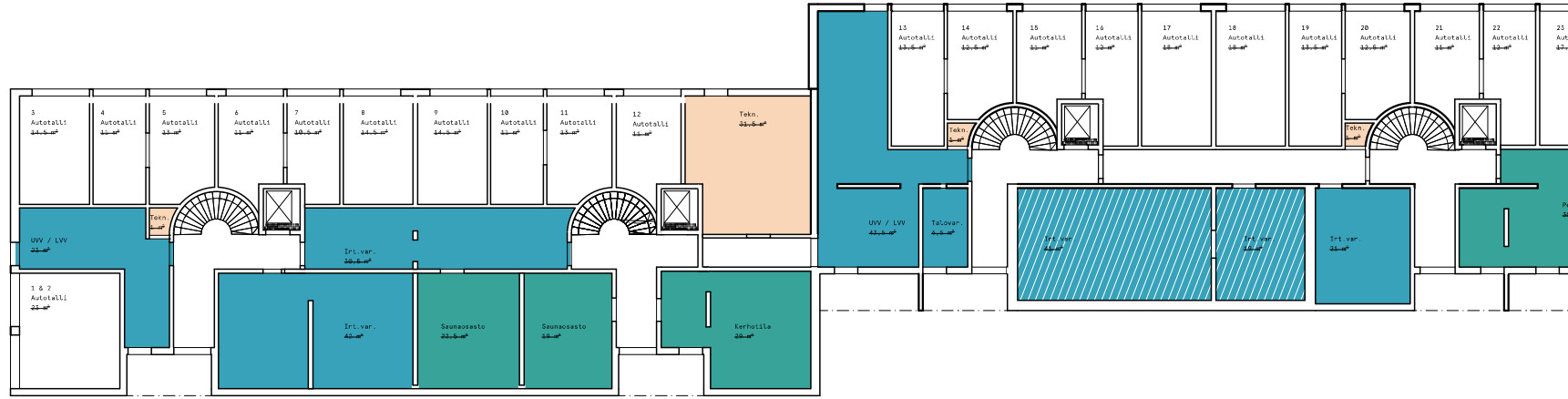


Bredantie 8

Aluelaiikkaus 2 1:500 · 02.03.2023



Uusi autokatos

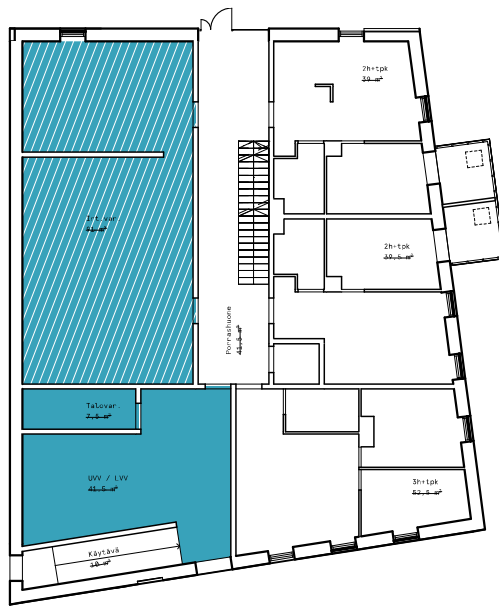


Olemassa oleva rakennus - 1 krs. / Maantasokerrokset

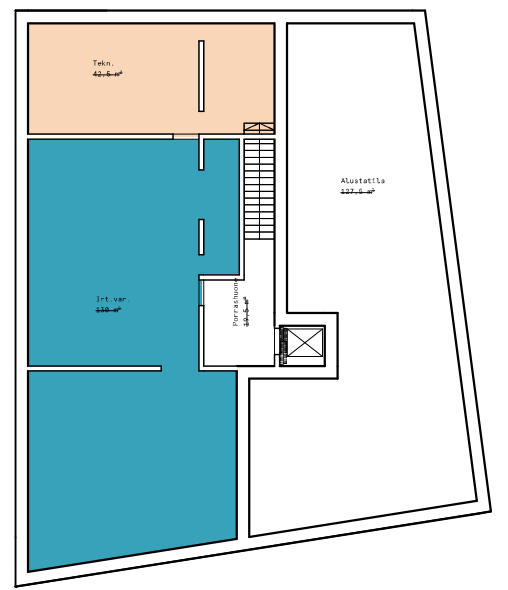
*Huom! Olemassa olevan rakennuksen pinta-ala-
ovat viitteelliset. Pohjat perustuvat vanhoihin
pääpiirustuksiin.



Uudisrakennus - 2 krs / Pihataso



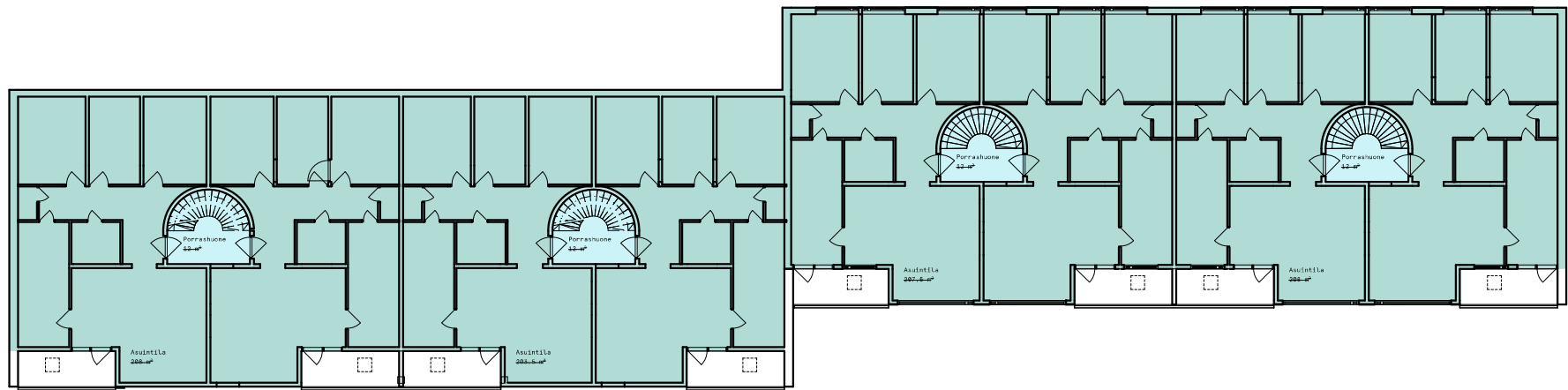
Uudisrakennus - 1 krs. / Maantasoo



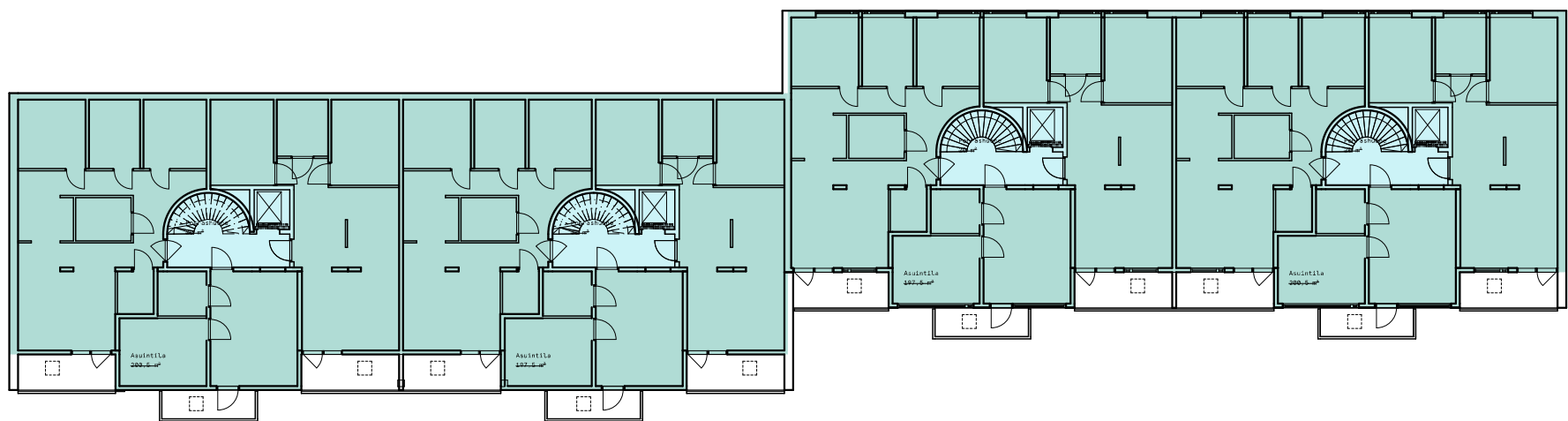
Uudisrakennus - Kellari

Bredantie 8

Aputilat 1:300, 1:1 · 02.03.2023



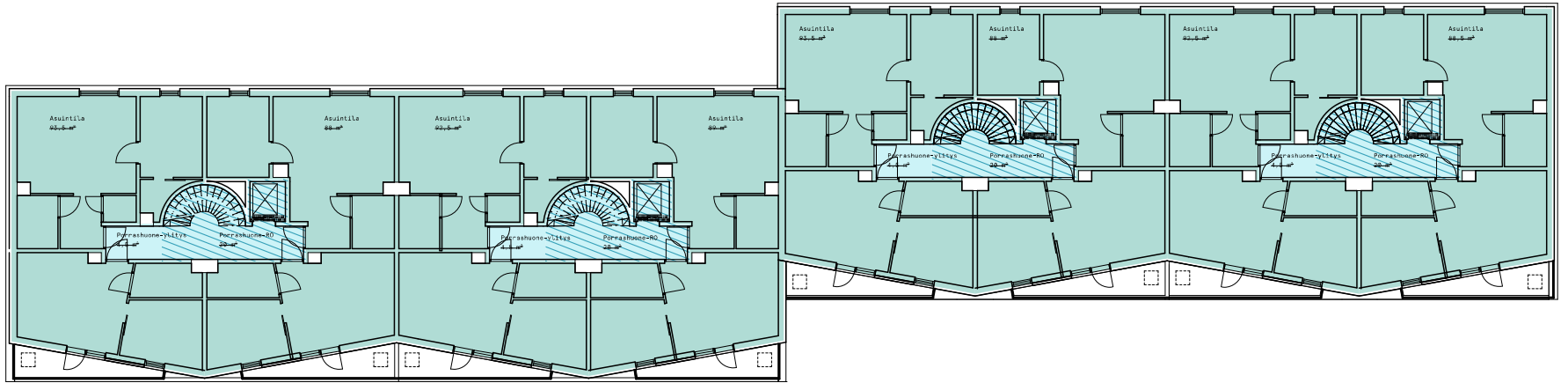
Nykytilanne



Muutosehdotus

Bredantie 8

Pinta-alat - Muutos 1:300 · 02.03.2023



Kerrosala - olemassa olevan rakennuksen lisäkerrokset

Uudisrakennus - RO-kem*

	Asuintila	1 523,5
	Porrashuone-RO	120,0
	5 1/2 asuinkerrosta yht.	1 643,5 m ²

Lisäkerrokset - RO-kem*

	Asuintila	~1 451,0
	Porrashuone-RO	~160,0
	2 lisäkerrosta yht.	~1 611,0 m ²

*Huom! Lisäkerrosten pinta-alat ovat viitteelliset. Lisäkerrosten koko pohjautuu vanhoihin pääpiirustuksiin.

Bredantie 8

Pinta-alat - Lisärakentaminen 1:300 · 02.03.2023