



BENSOWINKUJAN ITÄPUOLI

VIITESUUNNITELMA 03.05.2021

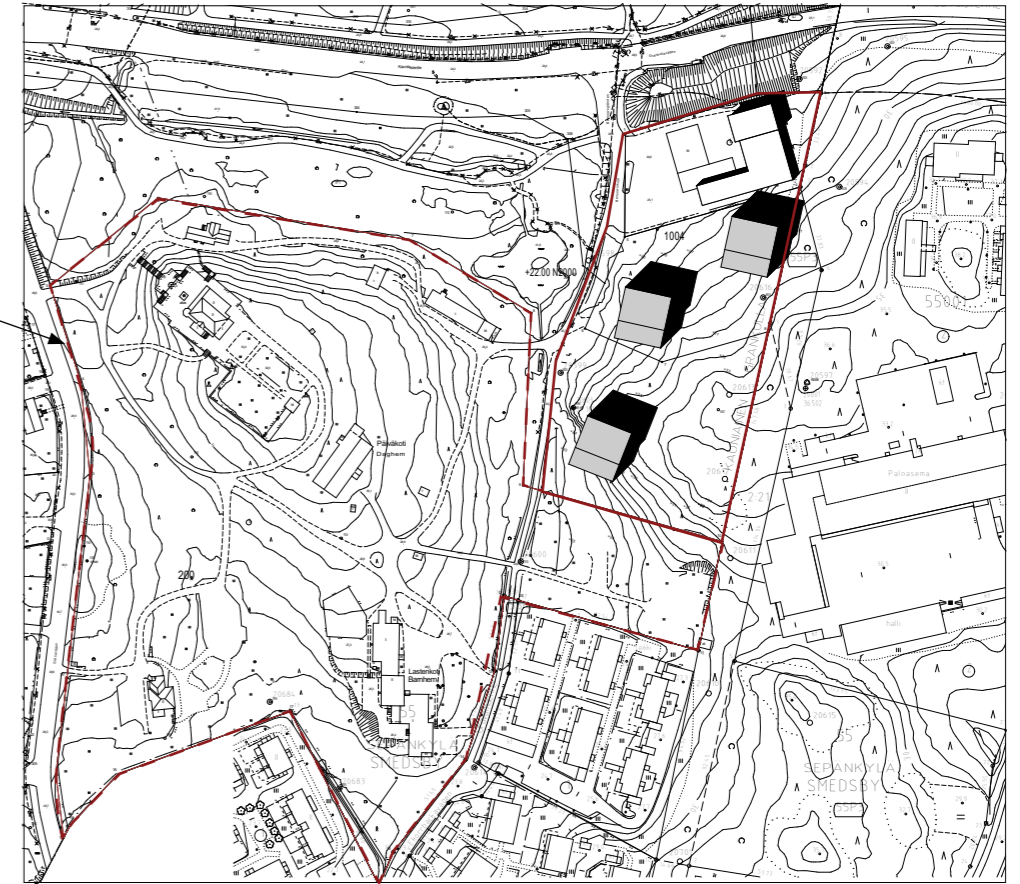
ARK-house arkkitehdit Oy

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkivillavaihtoehto	3
Lamellitalovaihtoehto	7
Townhousevaihtoehto	10
Laajuustiedot yhteenveto	13
Plus-miinus -vertailu	14
Liite 1, Voimassa olevan kaavan mukainen ratkaisu	15
Liite 2, Vaihtoehtoinen laajempi AK ratkaisu	19



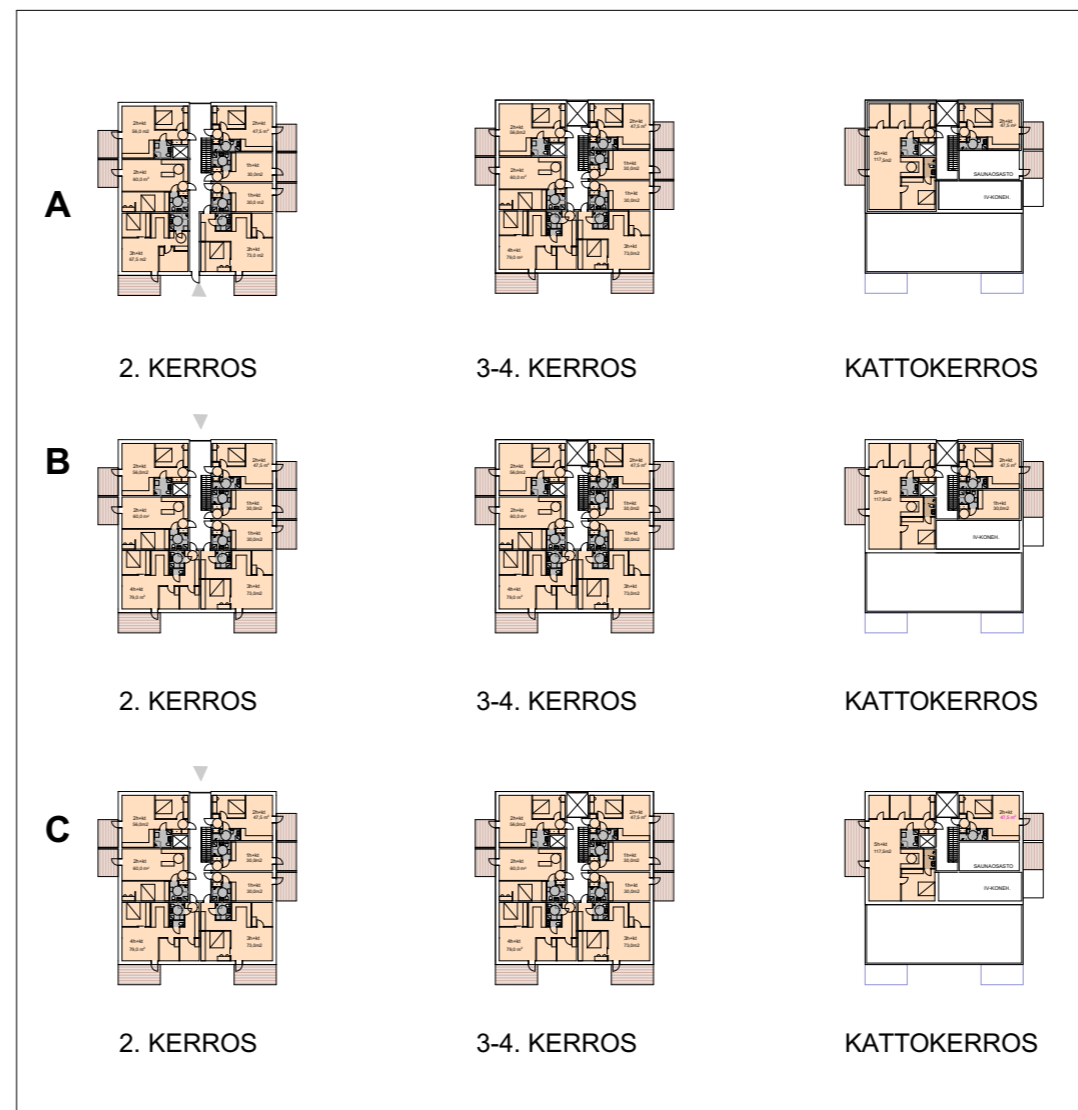
Erillinen
kaavamuutos
vireillä







LEIKKAUS A-A



POHJAKAAVIOT

A	1670 kem2	2190 brm2	1443 asm2
B	1785 kem2	2190 brm2	1516,5 asm2
C	1770 kem2	2190 brm2	1503,5 asm2
YHT:5225 kem2 62AP		6575 brm2	4463 asm2
(porrashuoneesta laskettu kerrosalaan 20m2)			

RAKENNUSTEN 1. KERROKSET JA PAIKOITUS

Julkisivumateriaalit

Kaupunkivillojen pääjulkisivumateriaali on puhtaaksimuurattu tiili. Muurauskivenä käytetään useita sävyjä samasta tuoteperheestä. Materiaalien avulla korostetaan massoitteita ja annetaan toistuville kaupunkivilloille yksilöllinen ilme.



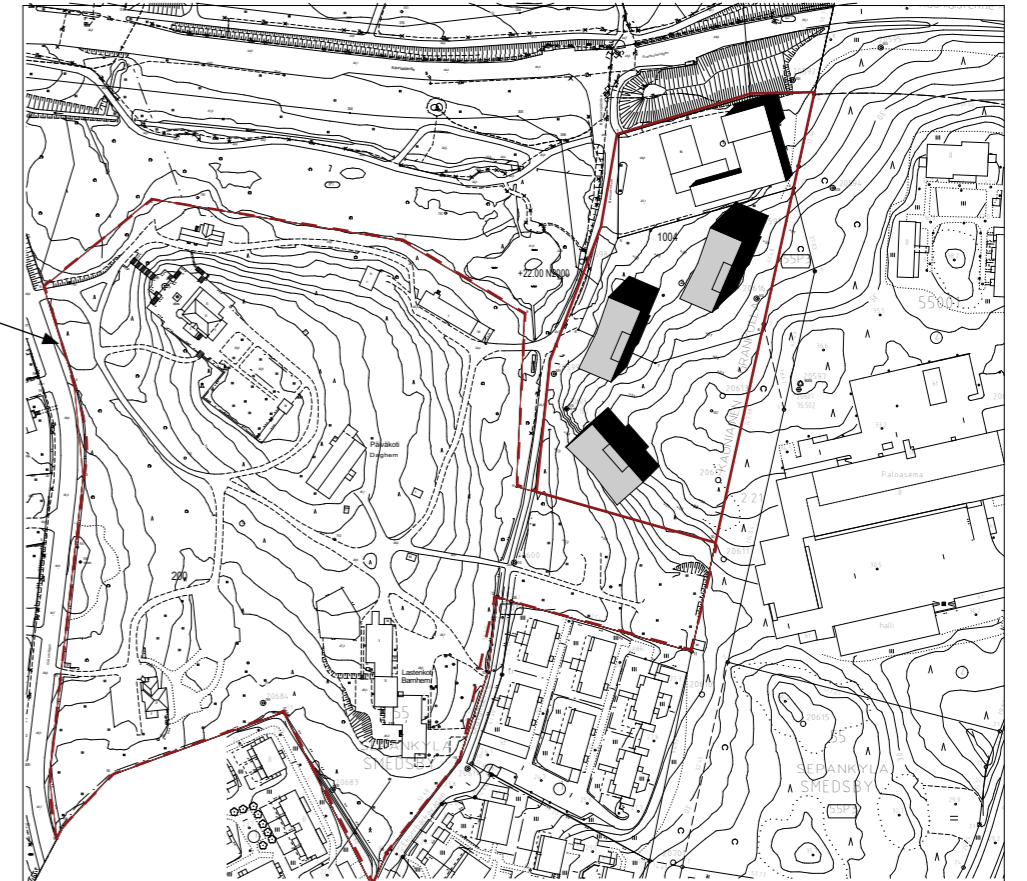
Julkisivuote 1:100



Aluejulkisivu 1:500



Erillinen
kaavamuutos
vireillä



Näkymä Bensowinkujalta





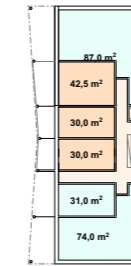
Havainnepiirros 1:1000

LAAJUUSTIEDOT

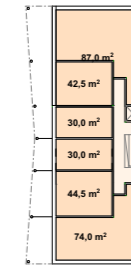
LAMELLI A 1720 k-m²
 21 ap (1/85 k-m²)
 + 2 vierasp. (1/1000 k-m²)
 Bruttoala 2040 brm²
 Nettoala 1337 asm²

LAMELLI B 1360 k-m²
 16 ap (1/85 k-m²)
 + 2 vierasp. (1/1000 k-m²)
 Bruttoala 1634 brm²
 Nettoala 1085 asm²

LAMELLI C 1350 k-m²
 16 ap (1/85 k-m²)
 + 2 vierasp (1/1000 k-m²)
 Bruttoala 1634 brm²
 Nettoala 1061 asm²

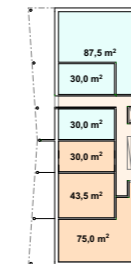


1. krs

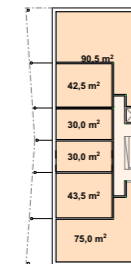


2.-5. krs

LAMELLI A

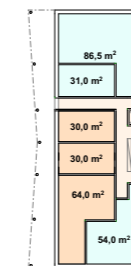


1. krs

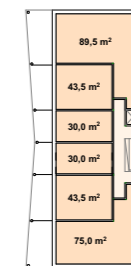


2.-4. krs

LAMELLI B



1. krs



2.-4. krs

LAMELLI C

Periaateplaanit 1:1000



Julkisivumateriaalit

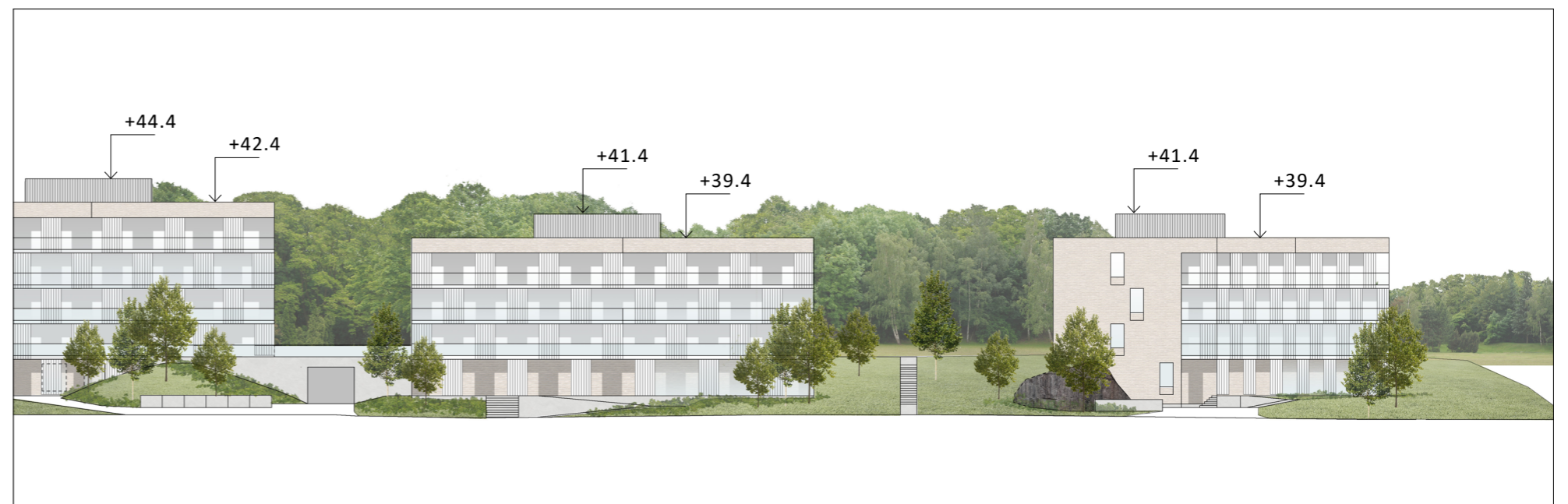
Pääjulkisivumateriaali on elävä ns. ruukintiili. Käyttämällä eri sävyisiä muurauskiiviä samasta tuoteperehestä voidaan saavuttaa hienovaraista vaihtelua rakennusten kesken.



Julkisivuote 1:100

Maantasokerros 1:1000

- Asunnot
- Ei kerrosalaan luettavat aputilat

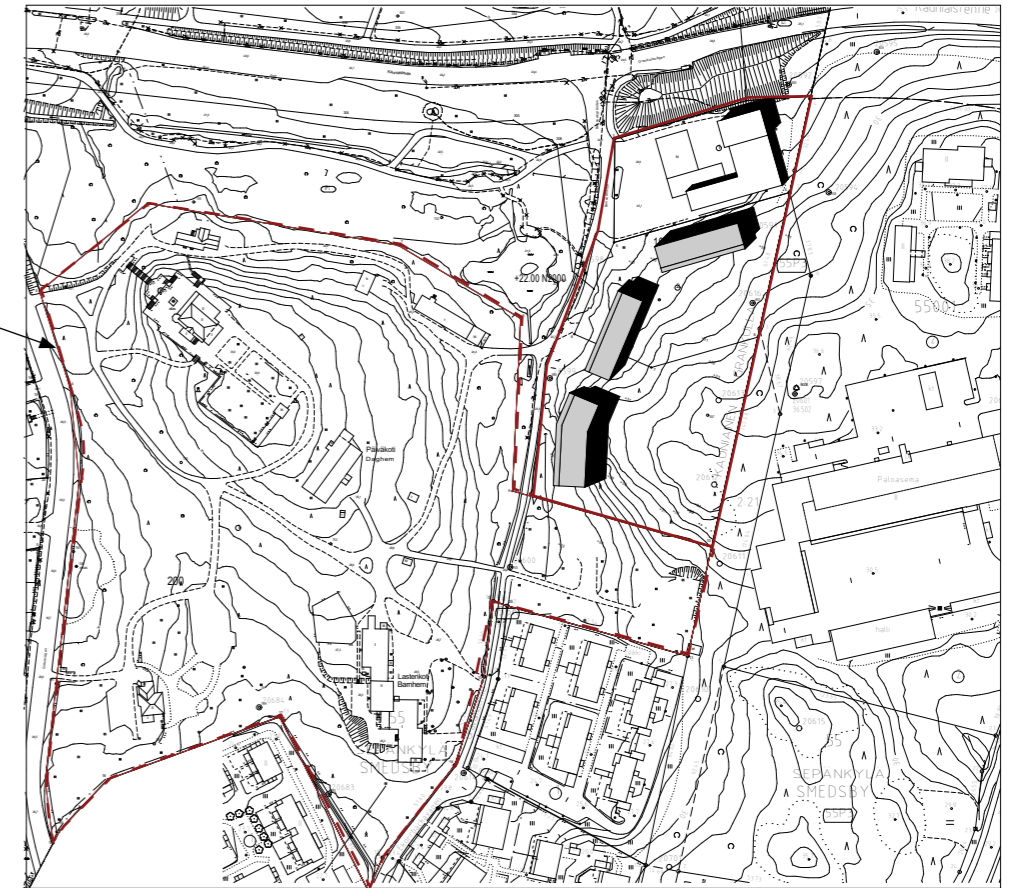


Aluejulkisivu Bensowinkujalle 1:500

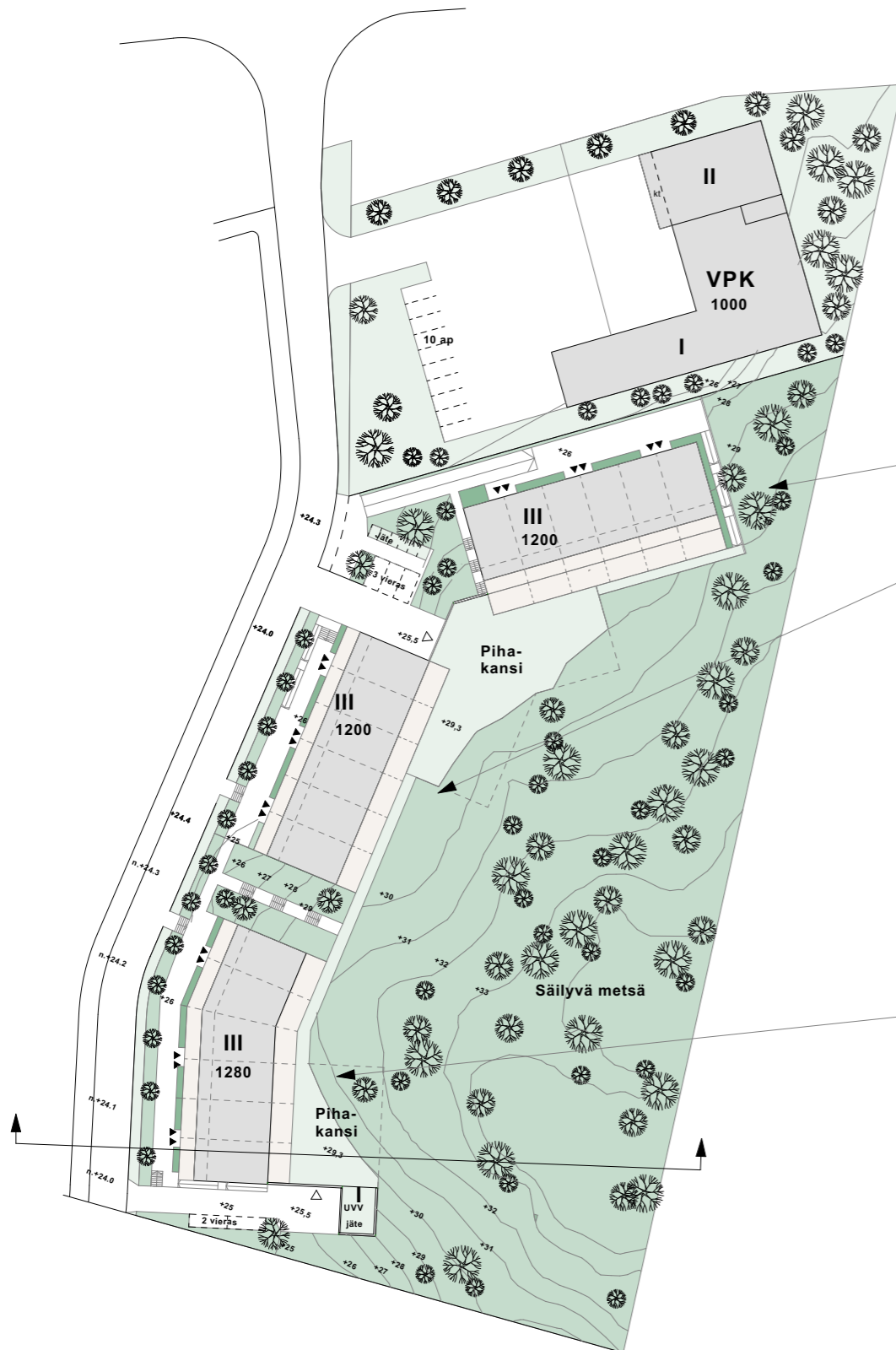


Näkymä Bensowinkujalta

Erillinen
kaavamuutos
vireillä



Näkymä Kauniaistentien suunnasta kohti Bensowinkujaa



Havainnepiirros 1:1000

TOWNHOUSE A 1200 k-m²
12 ap (1 /100 k-m²)

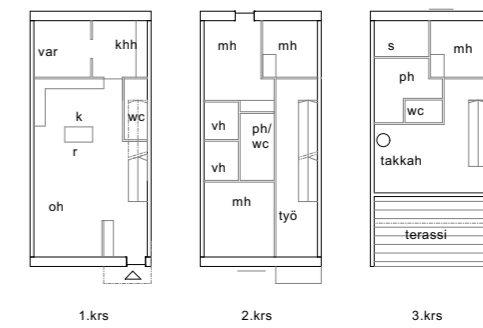
TOWNHOUSE B 1200 k-m²
12 ap (1 /100 k-m²)

Yhteensä TOWNHOUSE A ja B
2400 k-m²

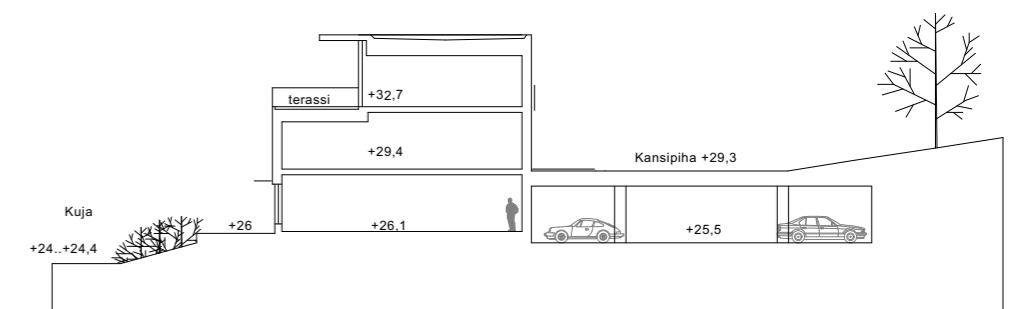
24 ap (1 /100 k-m²)
3 vierasp (1/1000 k-m²)
Bruttoala 2870 brm²
Nettoala 2244 asm²

TOWNHOUSE C 1280 k-m²
13 ap (1 /100 k-m²)

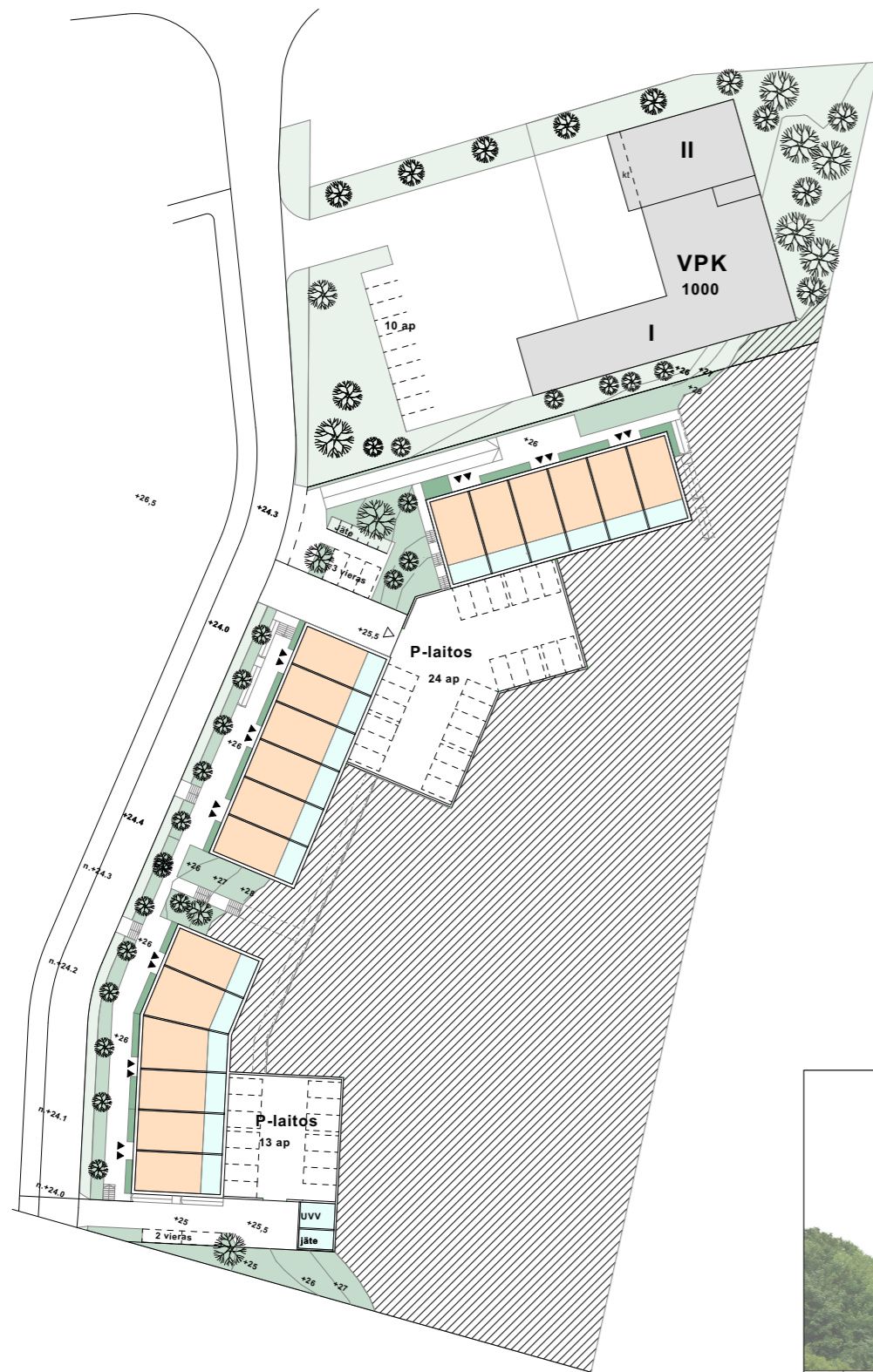
2 vierasp (1/1000 k-m²)
Bruttoala 1529 brm²
Nettoala 1132 asm²



Periaatepiannot 1:400



Periaateleikkaus P-laitoksen kohdalta 1:400



Maantasokerros 1:1000

- Asunnot
- Ei kerrosalaan luettavat aputilat

Julkisivumateriaalit

Pääjulkisivumateriaali on elävä ns. ruukintiili. Toistuvien Townhouseasuntoyksiköiden välillä tavoitellaan julkisivujen hienovaraista vaihtelua käyttämällä eri sävyisiä muurauskiviä samasta tuoteperheestä.



Julkisivuote 1:100



Aluejulkisivu Bensowinkujalle 1:500

	KAUPUNKIVILLAVAIHTOEHTO	LAMELLITALOVAIHTOEHTO	TOWNHOUSEVAIHTOEHTO
KERROSALA	5225 k-m ²	4430 k-m ²	3680 k-m ²
BRUTTOALA	6575 brm ²	5308 brm ²	4399 brm ²
NETTOALA	4463 asm ²	3483 asm ²	3376 asm ²
AUTOPAIKAT	62 ap + 6 vieras ap	53 ap + 6 vieras ap	37 ap + 5 vieras ap

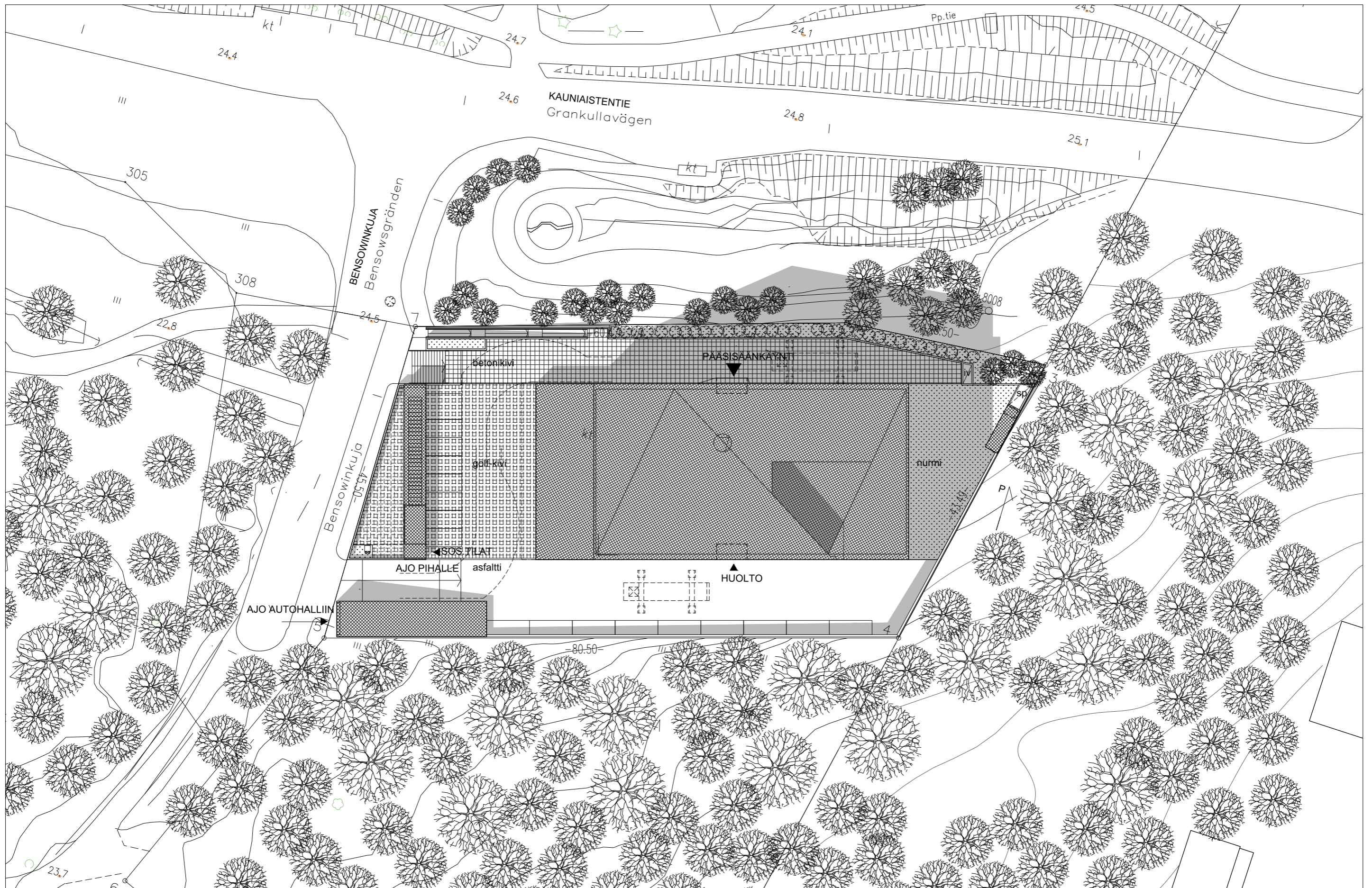
	PLUSSAT	MIINUKSET
KAUPUNKIVILLAVAIHTOEHTO	+ Tehokas perusratkaisu, enemmän asuntoja samalla infralla	- Osa asunnoista suuntautuu Espoon pääpaloasemalle päin
	+ Piha-alueelle jää metsää / luonnonvaraista aluetta	- Talot jäävät kahden paloaseman kainaloon
	+ Rakennusten footprint maastoon on pieni	
	+ Pistemäiset rakennukset eivät peitä maisemaa	
	+ Tasakatto sopii maksaruohoviherkaton ja aurinkopanelien alustaksi	
	+ Yhteiskäyttötilat ovat mahdollisia mm. saunaosasto, kerhohuone	
	+ Pysäköintilaitokset on sovitettu onnistuneesti terassoinnein maastoon	
	+ Tehokas pysäköintiratkaisu, toteutettavissa vaiheittain	
	+ Parvekkeet ovat päällekkäin: omatoiminen pelastautuminen on yksinkertaisesti järjestettävissä	

	PLUSSAT	MIINUKSET
LAMELLITALOVAIHTOEHTO	+ Asunnot suunnattu ilta-auringon suuntaan, pois paloasemasta	- Plaanitasolla tehottomampi perusratkaisu kuin pistetalossa
	+ Yksi iso pysäköintilaitos, toteutettavissa vaiheittain	- Iso p-laitos keskellä tonttia, kalliota louhittava paljon
	+ Tasakatto sopii maksaruohoviherkaton alustaksi	- Muurimaiset rakennukset peittävät maisemaa
	+ Tasakatto sopii maksaruohoviherkaton ja aurinkopanelien alustaksi	- Hulevesien hallinnalle vähemmän vaihtoehtoja
	+ Parvekkeet ovat päällekkäin yhdellä seinällä: omatoiminen pelastautuminen on yksinkertaisesti järjestettävissä	- Pysäköintiratkaisu aiheuttaa pihalle kaiteita, tukimuuriratkaisuja ja isoja täyttöjä
	+ Piha-alueelle jää metsää / luonnonvaraista aluetta	- Talot jäävät kahden paloaseman kainaloon
	+ Yhteiskäyttötilat ovat mahdollisia mm. saunaosasto, kerhohuone	- Hulevesien hallinnalle vähemmän vaihtoehtoja

	PLUSSAT	MIINUKSET
TOWNHOUSEVAIHTOEHTO	+ Rakennukset ovat matalia	- Kaavalle vaikea löytää rakentajaa, perustajaurakoitsijat eivät näe kysyntää asuntotyyppille tässä ympäristössä
	+ Asunnoissa on isot kattoterassit	- Ostaja saisi enemmän vastinetta rahoilleen jollain toisella asuntotyyppillä: Townhousevaihtoehto tuottaa isoja (kalliita) asuntoja ilman luksusta ja yksityisyyttä, esim. ei omia autotalleja eikä laajaa pihaa asunnon yhteydessä
	+ Pienin louhintamäärä	- Asunnot ovat isoja, mutta kapeita ja putkimaisia, ikkunat päädyissä. 1. kerroksessa ikkunat vain toisessa päädyssä, joten osa tiloista jää ikkunattomaksi. Esteetön asuminen edellyttää hissiyhteyden kerrosten välillä. Kulkuyhteydet kierrosten välillä vievät asunnosta suhteettomasti pohjapinta-alaa
	+ Piha-alueelle jää metsää / luonnonvaraista aluetta	- Townhouse on omimmillaan tiiviissä kaupunkirakenteessa, esim. suurkaupungin keskustan välittömässä läheisyydessä, ei niinkään huvilakaupunkimiljöössä
	+ Ei yläkerran naapureita	- Talot jäävät kahden paloaseman kainaloon
	+ Omatoiminen pelastautuminen yksinkertaisinta järjestää	- Autopaikkojen toteutus maanalaisena tämän kokoisessa hankkeessa on epärealistinen
	+ Saman asuntotyyppin toisto	- Hulevesien hallinnalle vähemmän vaihtoehtoja, ei viheralueita imeytystä varten



KAUNIAINEN BENSOWINKUJA
KAUPUNKIKUVANEUVOTTELUKUNTAA VARTEN
24.02.2015
ARKKITEHTITOIMISTO LAHDELMA & MAHLAMÄKI OY



ASEMAPIIRUSTUS 1:500

KAUNIAINEN BENSOWINKUJA
 KAUPUNKIKUVANEUVOTTelukuntaa VARTEN
 24.02.2015
 ARKKITEHTITOIMISTO LAHDELMA & MAHLAMÄKI OY



JULKISIVU POHJOISEEN KAUNIAISTENTIELLE 1:200

JULKISIVUMATERIAALIT:

1. GRAAFINEN BETONI
2. VALKAISTU BETONI
3. CORTEN-TERÄS
4. ALUMIINILEVY, LUONNON VÄRINEN
5. ALUMIINISÄLEIKKÖ, LUONNON VÄRINEN
6. LASI
7. PELTI, VAALEA
8. AURINKOPANEELI

KAUNIAINEN BENSOWINKUJA
 KAUPUNKIKUVANEUVOTTELUKUNTAA VARTEN
 24.02.2015
 ARKKITEHTITOIMISTO LAHDELMA & MAHLAMÄKI OY



JULKISIVU LÄNTEEN BENSOWINKUJALLE 1:200

JULKISIVUMATERIAALIT:

1. GRAAFINEN BETONI
2. VALKAISTU BETONI
3. CORTEN-TERÄS
4. ALUMIINILEVY, LUONNON VÄRINEN
5. ALUMIINISÄLEIKKÖ, LUONNON VÄRINEN
6. LASI
7. PELTI, VAALEA
8. AURINKOPANEELI

KAUNIAINEN BENSOWINKUJA
 KAUPUNKIKUVANEUVOTTELUKUNTAA VARTEN
 24.02.2015
 ARKKITEHTITOIMISTO LAHDELMA & MAHLAMÄKI OY

Vaihtoehdossa on tutkittu varsinaisen kohdealueen lisäksi myös tontin 1, ns. VPK:n tontin, toteuttamista asuinkerrostalojen korttelialueena.



Havainnepiirros 1:1000