



*Kauniasten Kaupungintalon alue*

VIITESUUNNITELMA  
Yhdyskuntavaliokunta 18.6.2024



Ilmakuvaopetus / 1:3000



Tunnelitien ja Kauniaistentien risteys, näkymä etelään

Korsningen mellan Tunnelvägen och Grankullavägen, utsikt mot söder



Artesaanipiha / Gula Villan. Näkymä Thurmanin puistotieltä etelään

Artesan gården / Gula Villan. Utsikt från Thurmansallén mot söder



A  
O  
A

Kävelyreitti keskustasta Junghansin puistoon, näkymä etelään

Gångvägen från centrum till Junghans parken, utsikt mot söder

Työ perustuu keväällä 2016 ratkennun yleisen arkkitehtuurikilpailun 1. ja 2. palkinnolla palkittuihin töihin 'Huvilat' ja 'Tillsammans'. Niiden pohjalta laadittiin ensimmäisen vaiheen viitesuunnitelma Kauniaisten kaupungintalokorttelin alue, viitesuunnitelma / 30.6.2017 asemakaavaluonnoksen pohjalle. Suunnitelmaa on työstetty eteenpäin asemakaavaprosessin aikana saatu palaute huomioiden. Jatkotyössä suunnitelmaa on kehitetty kokonaisuutena ja tarkennettu sekä kortteleiden että ulkoalueiden suunnitteluratkaisujen ja rakennustavan osalta yhdessä maisema-arkkitehtitoisto Masu Planning Oy:n kanssa. Suunnittelualan ulkotilat on kokonaisuutena esitetty selvityksessä Kauniaisten kaupungintalon alue, ulkotilojen viitesuunnitelma 18.6.2024 / Maisema-arkkitehtitoimisto Masu Planning Oy.

### Sijainti

Suunnittelualaue sijaitsee kaupungin liikekeskustan eteläpuolella, keskustan välittömässä läheisyydessä. Alueella sijaitsevat purettavat kaupungintalo- ja päiväkotirakennus sekä säilytettävä vanha kaupungin omistama puurakennus (Gula Villan) ja kylmänä puistorakennuksena toimiva nk. putkanvartijan talo. Kaupungintalon puistomainen edusaukio säilytetään ja sen toiminnallista ja kaupunkikuvallista luonnetta kehitetään. Suunnittelualaue eteläpuolella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas 1910-luvun huvila Villa Junghans. Suunnittelualaueen muodostavat kaupungintalon ja Junghansinkuja 3:n tontit. Lisäksi alueeseen kuuluu osia Villa Junghansin tontista 2 sekä viheralueesta alueen kaakkoiskulmassa.

### Tavoitteet

Suunnitelman lähtökohdaksi on sovittava suunnittelualaue osaksi Kauniaisten omaleimaista huvila- ja puutarhakaupunkia. Kaupunginhallinnon toiminnot on esitetty osaksi uutta korttelirakennetta, joka muodostaa kutsuvan ja viihtyisän kokonaisuuden keskustarakenteen jatkoksi. Uusi tunnistettava kerrostuma vahvistaa Kauniaisten identiteettiä.

Tavoitteena on ollut suunnitella keskusta-alueelle mitoitettu korttelikokonaisuus, joka tukee sekä asumisen että kaupallisten ja hallinnollisten palvelujen kehitystä. Uusi rakenne on toiminnoltaan pääosin asumista. Lisäksi alueelle sijoittuvat kaupungin hallinnon tilat ja lähipalveluja sekä työ- ja liiketiloja maantasoon keskustarakenteeseen ja Gula Villaan liittyen. Kokonaisuuden kerrosala (20 4624 k-m<sup>2</sup>) on hieman kilpailuvaihetta (Huvilat 25 090 k-m<sup>2</sup> / Tillsammans 25 310 k-m<sup>2</sup>) pienempi.

### Yleissuunnitelma

Suunnitelmaa on kehitetty kaavaprosessin aikana saadun palautteen mukaisesti. Korttelin pohjoisosan korkeus on madallettu noudattamaan kokonaisuuden rästäslinjaa. Korttelirakenteen eteläosaa on kevennetty ja rakennusmassan muotoa ja sijaintia tarkistettu niin, että pystytään säilyttämään luonteva ja mahdollisimman lähellä nykyistä kevyen liikenteen reittiä kulkeva kevyen liikenteen yhteys sekä eteläosan mahdollisimman suuri yhtenäinen metsäalue. Kerroskorkeudeltaan rakennusmassa porrastuu molemmissa päissä. Korttelirakenteen liittyminen ja rajaukset katutilaan on tarkistettu ja ylin kerros sisäänvedetty molemmin puolin kevyemmän paviljonkimaisen ilmeen saavuttamiseksi. Samalla kun rakennetta on pyritty tarkistamaan ympäröivät luonnonarvot huomioiden, on tutkittu asutus suunnittelun kannalta luonteva runkosyvyys. Korttelirakenteen läpi kulkevat kevyen liikenteen läpikulut on keskitetty kolmeen pääreitistöä tukevaan kohtaan, Kauniaistentien laidalle etelä-pohjoissuuntaisen kevyen liikenteen reitin alkuun sekä Gula Villanin ja Junghansinkujan yhteyteen. Korttelin pohjamuotoa on yhtenäistetty lähemmäksi alkuperäistä ideaa niin, että rakentaminen saadaan keskitettyä mahdollisimman pienelle pinta-alueelle. Kaupungin hallinnon tilat on tutkittu luontevaksi osaksi kokonaisuutta.

Suunnitteluratkaisussa korostetaan alueen kaupunkimaista, samalla luonnonläheistä luonnetta. Rakentaminen maanalaisine pysäköintilaitoksineen on keskitetty nauhamaiseksi rakenteeksi, joka sijoittuu pääosin jo rakennetuille alueille (purettavat rakennukset, liikennealueet ja pysäköintikentät). Näin saadaan säilytettyä mahdollisimman suuri ja yhtenäinen luonteeltaan avoin puistokokonaisuus sekä muodostetaan luonteva liittyminen maastoon, ympäröiviin rakennuksiin ja toimintoihin.

Korttelirakenne avaa ja sulkee sisäänsä eriluonteisin kaupunkitiloja ja kohtaamispaikkoja. Se kaartuu rajaamaan Kauniaistentietä muodostaen samalla päätteen Tunnelitien kaupunkinäkömälle. Kauniaistentielle avautuu puistomainen sisäänkäyntiaukio. Aukiolle ja Kauniaistentielle avautuen sijoittuvat kaupungin hallinnon tilat sekä maantason liike- ja palvelutilat. Avara puistopiha jakautuu tilallisesti pienempiin suojaisiin alueisiin ja mahdollistaa monipuoliset toiminnot erilaisille ja -ikäisille käyttäjäryhmille.

Gula Villanin ympärille rajautuu Artesaaniaukio, jossa asuinrakennusten puistotasossa sijaitsee monikäyttöistä tilaa joko asuntoihin liittyville tai ulosvuokrattaville työ- ja harrastetiloille.



Villa Junghansin puisto



Näkymä suunnittelualaueelle luoteesta



Gula Villan



Näkymä suunnittelualaueelle Tunnelitietä pitkin

### Massoittelu ja julkisivut

Rakennusten arkkitehtoninen kokonaisuus muodostuu tunnistettavasta, mutta samalla luonnonympäristöä rauhallisesti kehystävästä massoittelusta. Kokonaisuus voidaan jakaa useampaan toteutusyksikköön. Rakennukset ovat keskustarakenteeseen päin viisi-kuusikerroksisia. Kaupungin hallinnon tilat sijoittuvat maantasokerroksiin Tunnelitien päätettä korostaen. Maaston noustessa kohti etelää korttelirakenne madaltuu kaksikerroksiseksi. Kattokerros on kauttaaltaan sisäänvedetty (0,5-2m).

Rakennusten maantaso ja peruserrokset ovat paikalla muurattua eläväpintaista vaaleaa tiiltä (valkoisen, vaalean keltaisen, vaalean harmaan ja vaalean punertavat sävyt). Maantason liike- työ- ja yhteistilat ovat ilmeeltään avoimia ja niissä on suuret ikkunat. Asuntojen lasitetut parvekkeet hahmottuvat sisäänvedettyinä. Parvekekaiheet ovat maalattuja teräslatta- tai pinnakaitaita ja parvekelasitukset täyskorkeita. Tiilijulkisivuilla kannustetaan erkereiden, ranskalaisten parvekkeiden ja kivistien rakentamiseen. Julkisivun vaihtelevat reliefaiheet luovat tunnistettavaa inhimillistä mittakaavaa ja antavat asunnoille monipuolisia tilallisia ja ulkotilaan avautumisen mahdollisuuksia. Erkereiden sijainnin tulee vaihdella kerroksittain ja ne voivat olla korkeintaan 5m leveitä. Kattokerrokset hahmottuvat kevyen paviljonkimaisina. Niiden julkisivut ovat vaaleaksi käsiteltyä puuta tai tummaksi patinoitua/maalattua metalliverhousta ja terrassien kaiheet maalattuja teräslatta tai -pinnakaidetta.

Maantasokerrosten asuntojen kerroskorkeudet vaihtelevat suunnittelualueen maastonmuotoja hyödyntäen. Osa asunnoista sijoittuu kahteen tasoon. Asuntoihin liittyy eriluonteisia ulkotiloja pohjoisosan urbaanimmista tiilimuurilla rajatuista terasseista eteläosan luonnonmukaisempiin ja väljempiin etupihoihin. Asuntojen lattiapinnat nostetaan 0,5-1m ympäröivää maantaso ylemmäksi.

Tiilijalustan kattopinnat ovat käyttö- tai viljelyterasseja tai viherkattoja (maksaruoho-, sammal- tai keto) ja ylimmän kerroksen kattopinnat valkoista singeliä.

### Kulkuyhteydet ja pysäköinti

Ajoneuvo- ja kevyen liikenteen verkosto tukeutuu olevaan rakenteeseen. Nykyisiä kevyen liikenteen yhteyksiä parannetaan ja niiden varrelle rakentuu tilalliseltaan luonteeltaan elämyksellinen ja toiminnalliselta luonteeltaan monipuolinen ulkotilojen sarja. Hulevedet kerätään maastonmuotoja mukailien sadevesipuutarhoihin. Junghansinkuja muutetaan istutetuksi pihakaduksi.

Pysäköinti sijoittuu pääosin maanalaiseen, osittain rakennusrungon alaiseen ratkaisuun. Pysäköintilaitos voidaan jakaa kahteen toteutusyksikköön. Sisäänajot sijoittuvat Laaksokujalle ja Thurmanin puistotielle. Porrashuoneista on yhteys pysäköintitasolle. Maantasossa on lisäksi asiointi- ja vieraspaikkoja pieninä yksikköinä. Junghansinkujan varteen sijoittuu eteläisimmän rakennusosan maantasopysäköinti.

### Kaupungin hallinnon tilat

Kaupungin hallinnolle on tutkittu helposti lähestyttävät ja kutsuvat tilat, jotka avautuvat monipuolisesti keskustarakenteeseen. Tilat sijoittuvat kahteen tasoon. Pääsisäänkäynti on Kauniaistentieltä. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat avoimet yleisötilat aputiloineen. Työtilat ja osa neuvottelutiloista sijoittuvat toiseen kerrokseen. Huollon ja henkilökunnan sisäänkäynnit sosiaaliloineen sijoittuvat Laaksokujan puolelle.

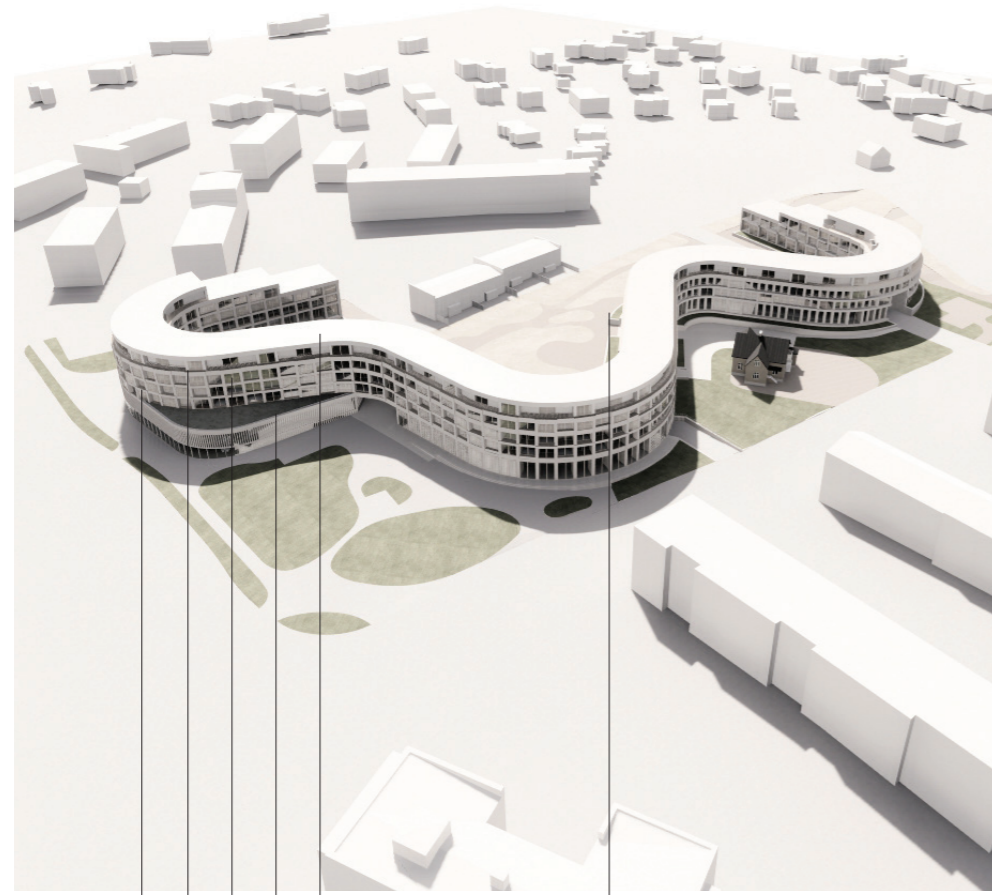
### Asunnot ja porrashuoneet

Esitetty massoittelu ja runkosyvyys mahdollistavat monipuolisen asuntojakauman. Asunnot voidaan avata molempiin suuntiin maiseman ja ilmansuuntien mukaan. Asuntoihin liitetään monipuolisia ulkotiloja, joiden suuntaukset vaihtelevat rakennusmassan ja ilmansuuntien mukaan. Porrashuoneiden sisäänkäyntikerrokset rakennetaan rakennetaan väljiksi ja kutsuviksi, ja ne avautuvat pääosin läpi rungon.

### Yhteistilat

Yhteistiloja sijoitetaan keskitetysti rakenteen avainkohtiin. Kattokerroksiin sijoittuu pienempiä kerho- ja saunatiloja tunnistettaviin paikkoihin, läpikulkujen yhteyteen ja korttelirakenteen eteläpähän. Kattokerroksiin rakennetaan lisäksi yhteiskäyttöisiä terasseja ja mahdollisuuksia kaupunkiviljelyyn. Varastot ja tekniset tilat sijoittuvat pääosin pysäköintitasolle.





1. 2. 3. 4. 5.

6.



1. Rakennuksen alimmat kerrokset ovat paikalla muurattua tiiltä, elävälliset valkoisen tai vaaleat sävyt, eri ladontoja.

3. Parvekkeiden kaitteet ovat maalattuja teräslatta- tai pinnakaiteita.



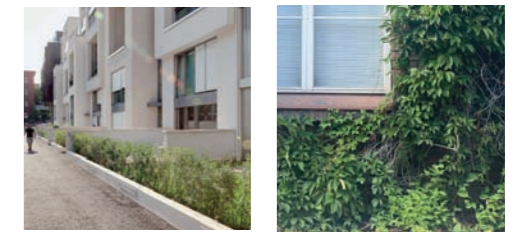
2. Kattokerroksen julkisivu on maalattua puuta tai metalliverhousta.



4. Tiiljalustan kattopinnat

- viher-, sammal-, ja ketokatot
- kattoviljely
- kattoterassit

5. Ylimmän kerroksen kattopinnat vaalea singeli



6. Pihojen rajautuminen

- Tiili ja luonnonkivimuurit
- Kasvillisuus





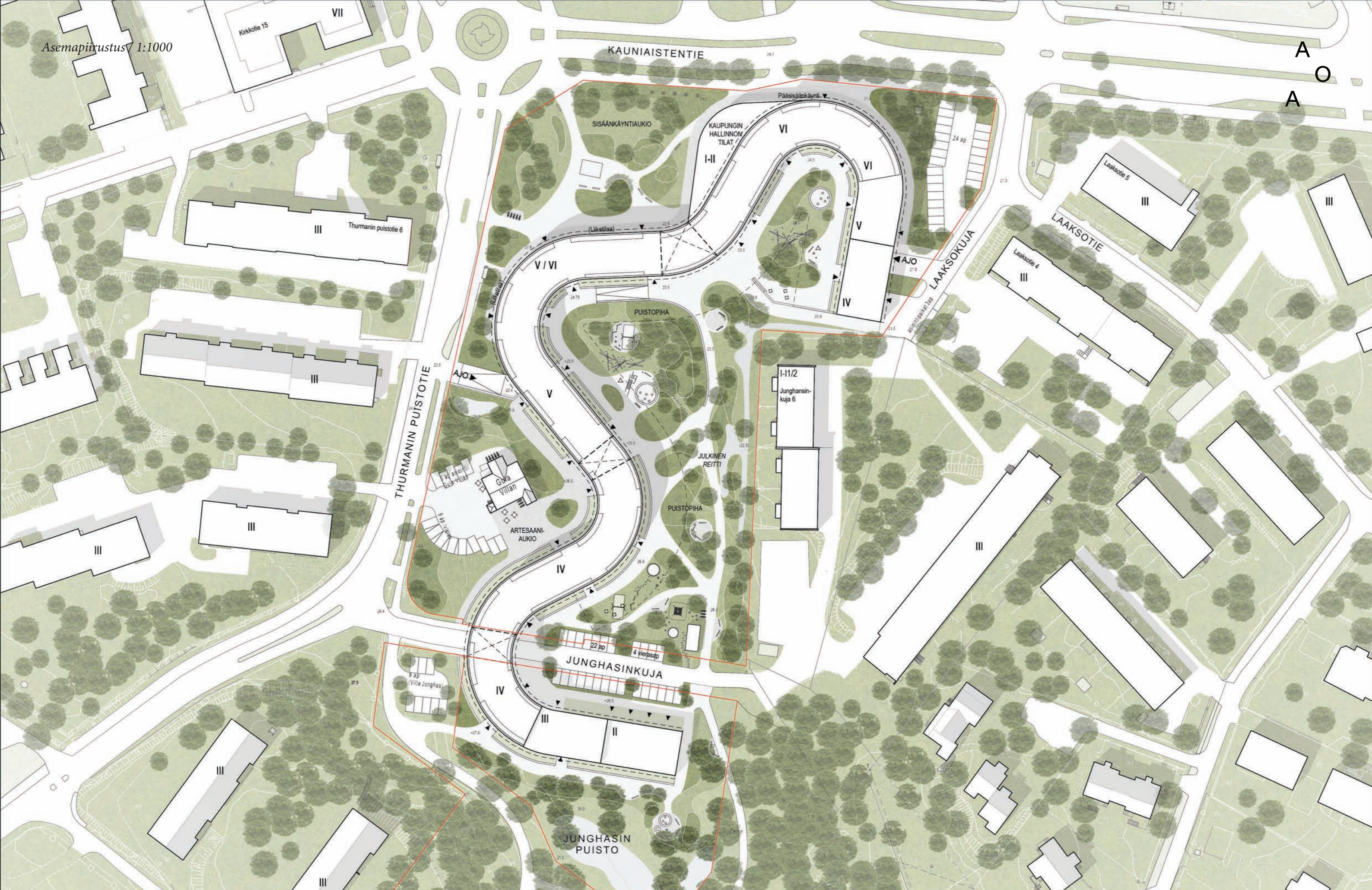
Tiilijulkisivuja elävöittää erkkerit, ranskalaiset parvekkeet ja kuistit.



Lasitetut parvekkeet hahmottuvat sisäänvedettyinä / yhtenäistä pintaa muodostavina.



Maantasossa vaihtelevat korkeammat huonekorkeudet.



BRUTTOALA lämmin

ALUE	Br-m2
A	6 742
A HALLINTO	2 377
B a	6 651
B b	5 078
C	3 183
	24 031 m <sup>2</sup>

BRUTTOALA autohallit (kylmä/puolilämmin)

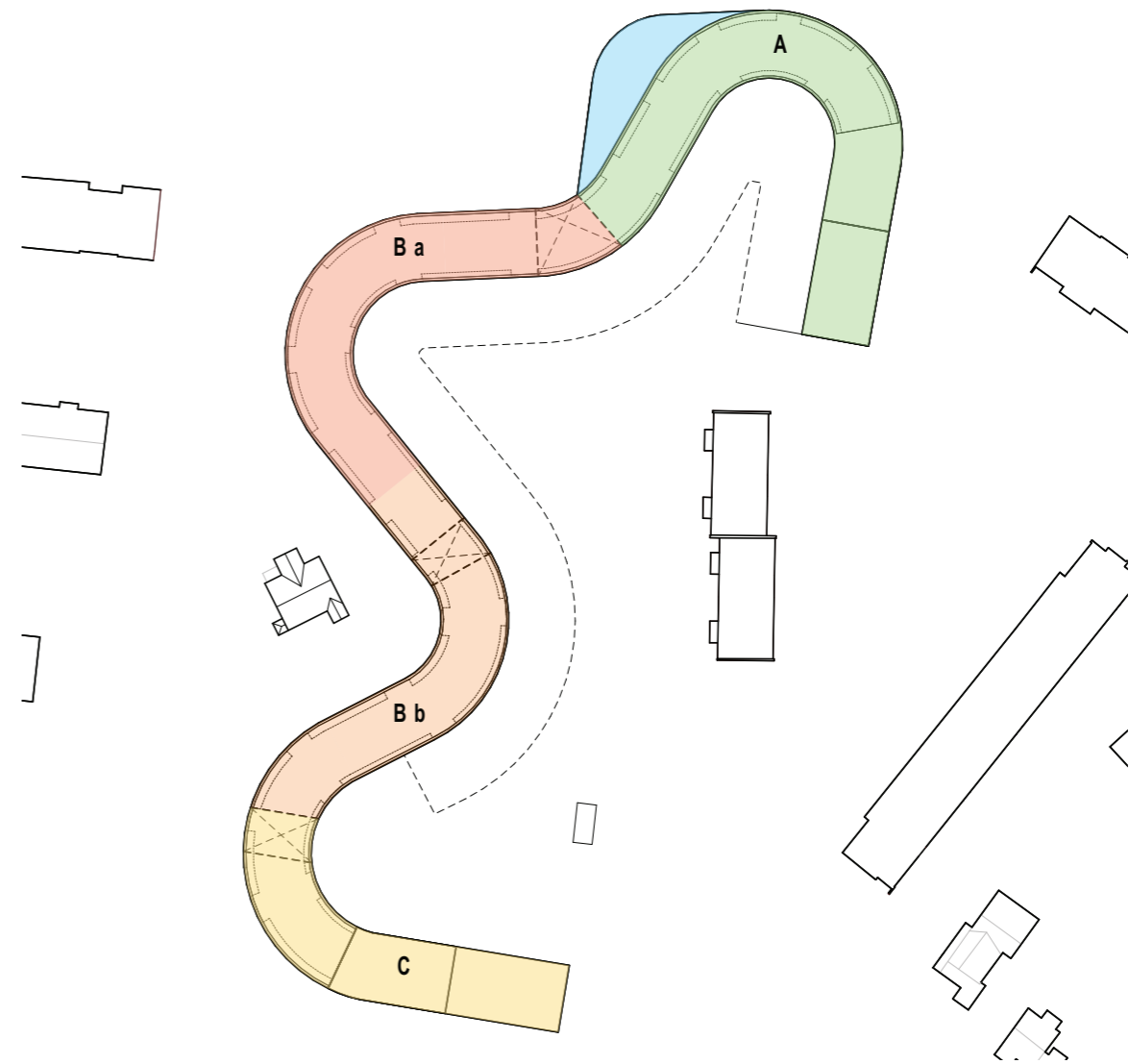
ALUE	Br-m2
AAH	1 489
B a AH	1 406
B b AH	1 424
	4 319 m <sup>2</sup>

KERROSALA (rakennusoikeus)

ALUE	K-m2
A	5 748
A hallinto	2 179
B a	5 534
B a Liiketila	324
B b	4 110
C	2 567
	20 462 m <sup>2</sup>

LAAJUUDET (Asuminen ja liiketilat)

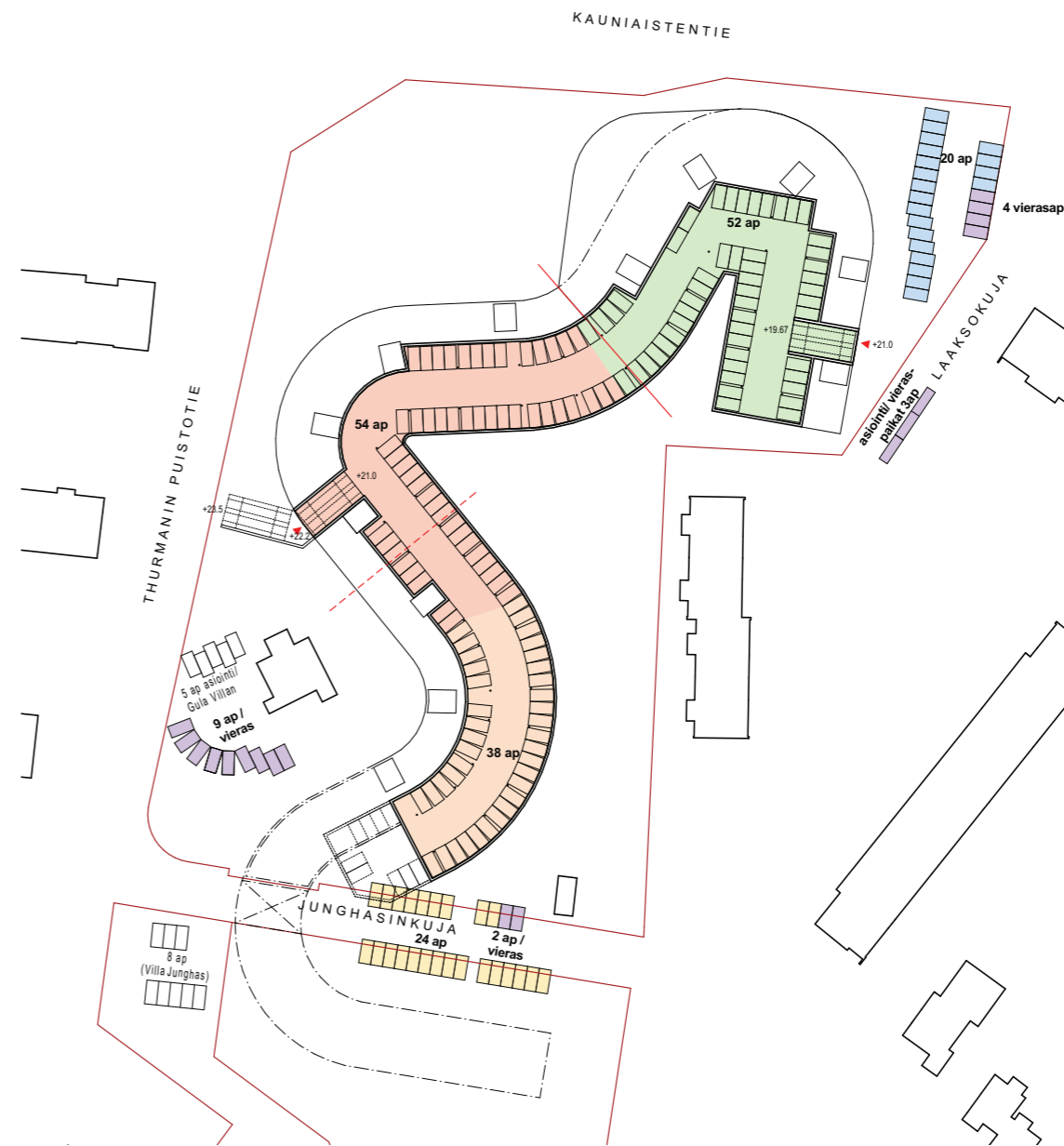
ALUE	Kerrosala	Huoneistoala	Hum <sup>2</sup> /Kem <sup>2</sup>	Asuntojen lkm	Keski pa
A	5 748	4 446	0,77	60 as	74,1
B a	5 534	4 184	0,76	65 as	64,3
B a Liiketila	324	301			
B b	4 110	3 276	0,80	48 as	68,2
C	2 567	2 081	0,81	26 as	68,2
Asuin+Lt	18 283 m <sup>2</sup>	14 288 m <sup>2</sup>	0,78	199 as	71,7

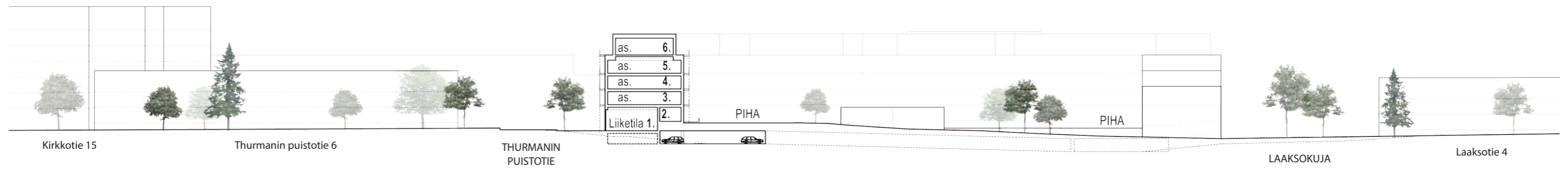
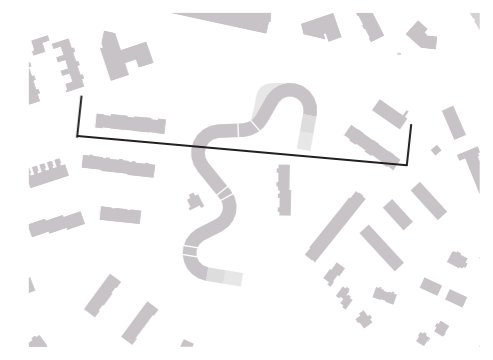


PYSÄKÖINTINORMI (asuminen, liiketilat, hallintotilat)  
1 AP / 110 k-m<sup>2</sup>

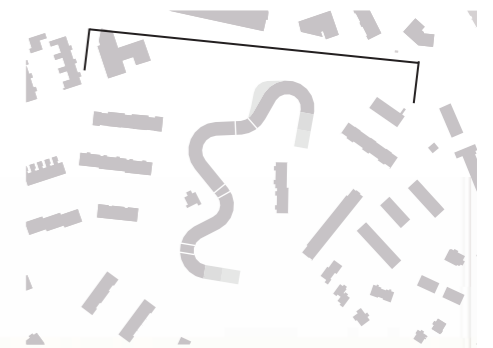
ALUE	K-m <sup>2</sup>	AP tarve
A	5 748	52 ap
A hallinto	2 179	20 ap
B a	5 534	51 ap
B a Liiketila	324	3 ap
B b	4 110	38 ap
C	2 567	24 ap
	20 462 m <sup>2</sup>	188

Lisäksi 17959 / 1000  
18 vieras ap

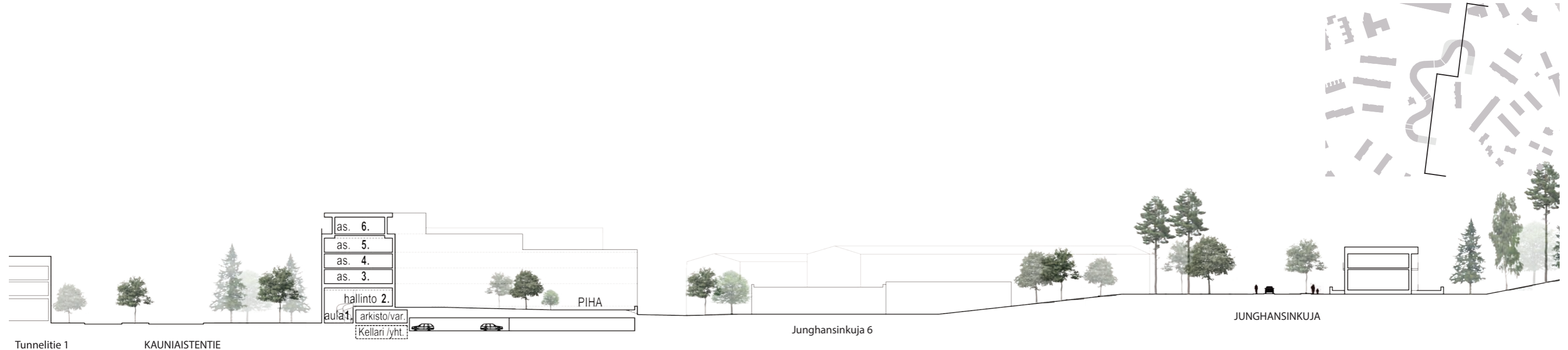




Alueleikkaus itä-länsi-suunnassa pohjoiseen päin katsoen / 1:750



Aluejulkisivu Kauniaisentielle / 1:1000



Alueleikkaus pohjois-etelä-suunnassa itään päin katsoen / 1:750



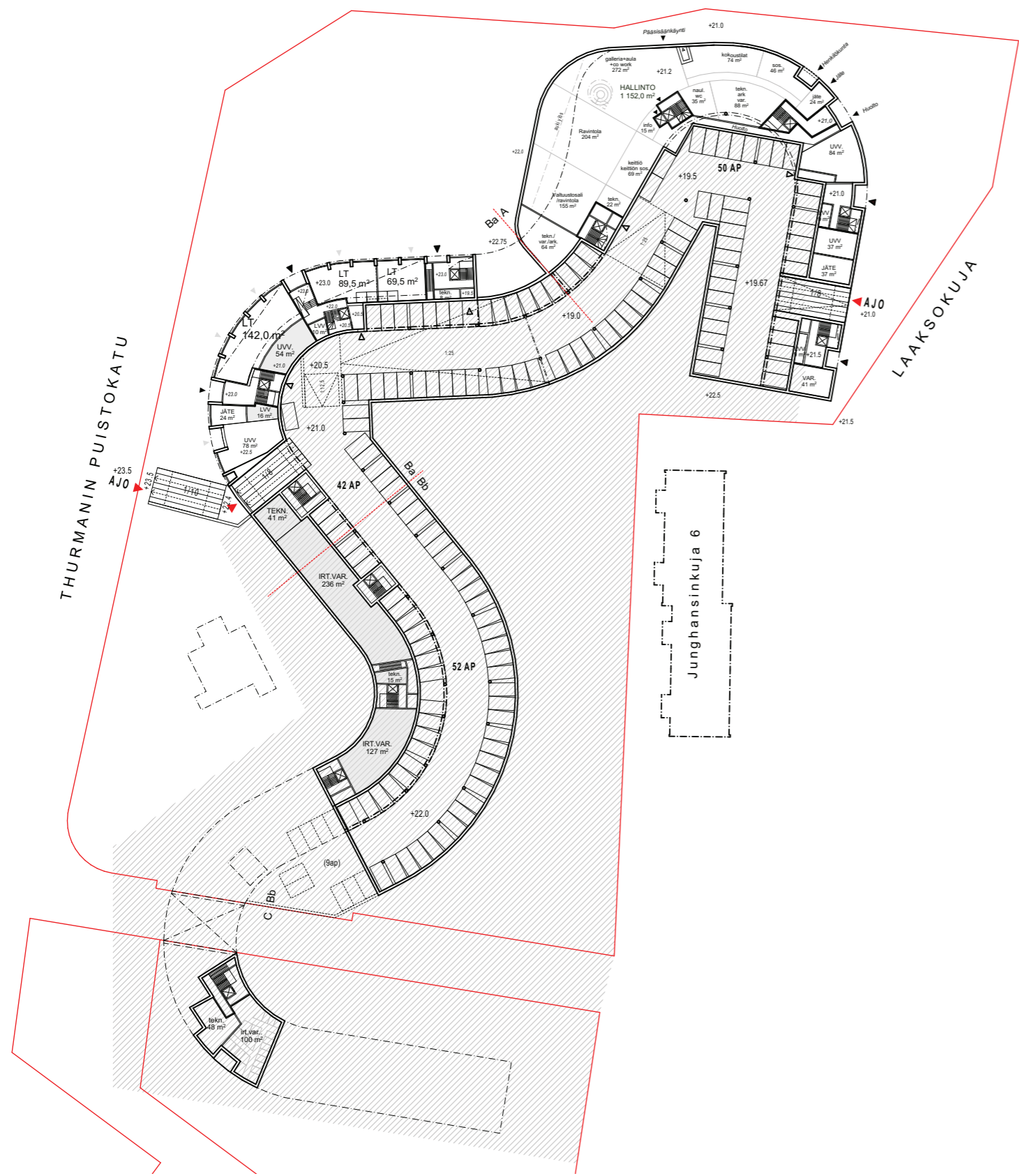
Aluejulkisivu Thurmannin puistotielle / 1:1250

KAUNIAISTENTIE

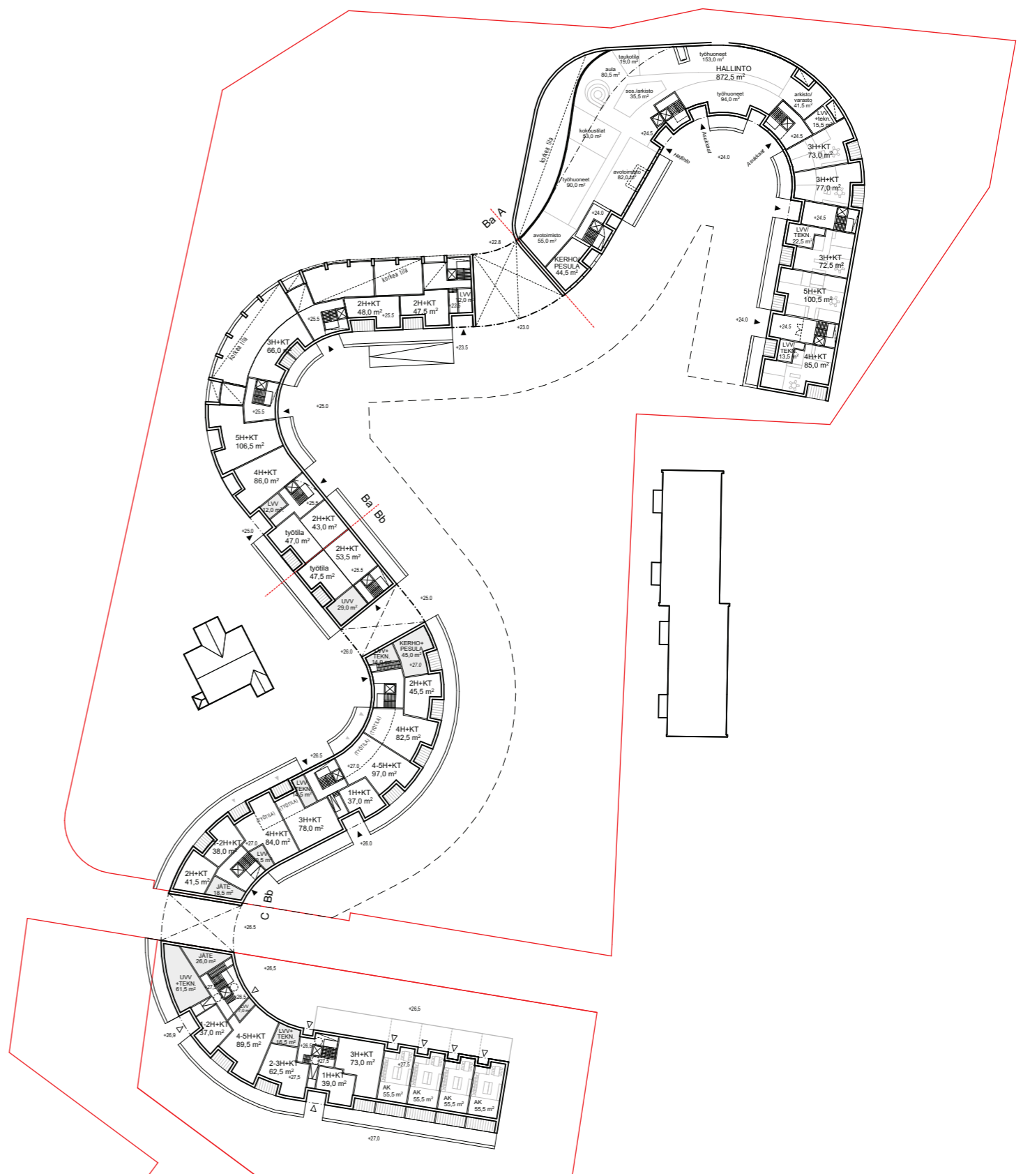
LAAKSOKUJA

THURMANIN PUISTOKATU  
AJO

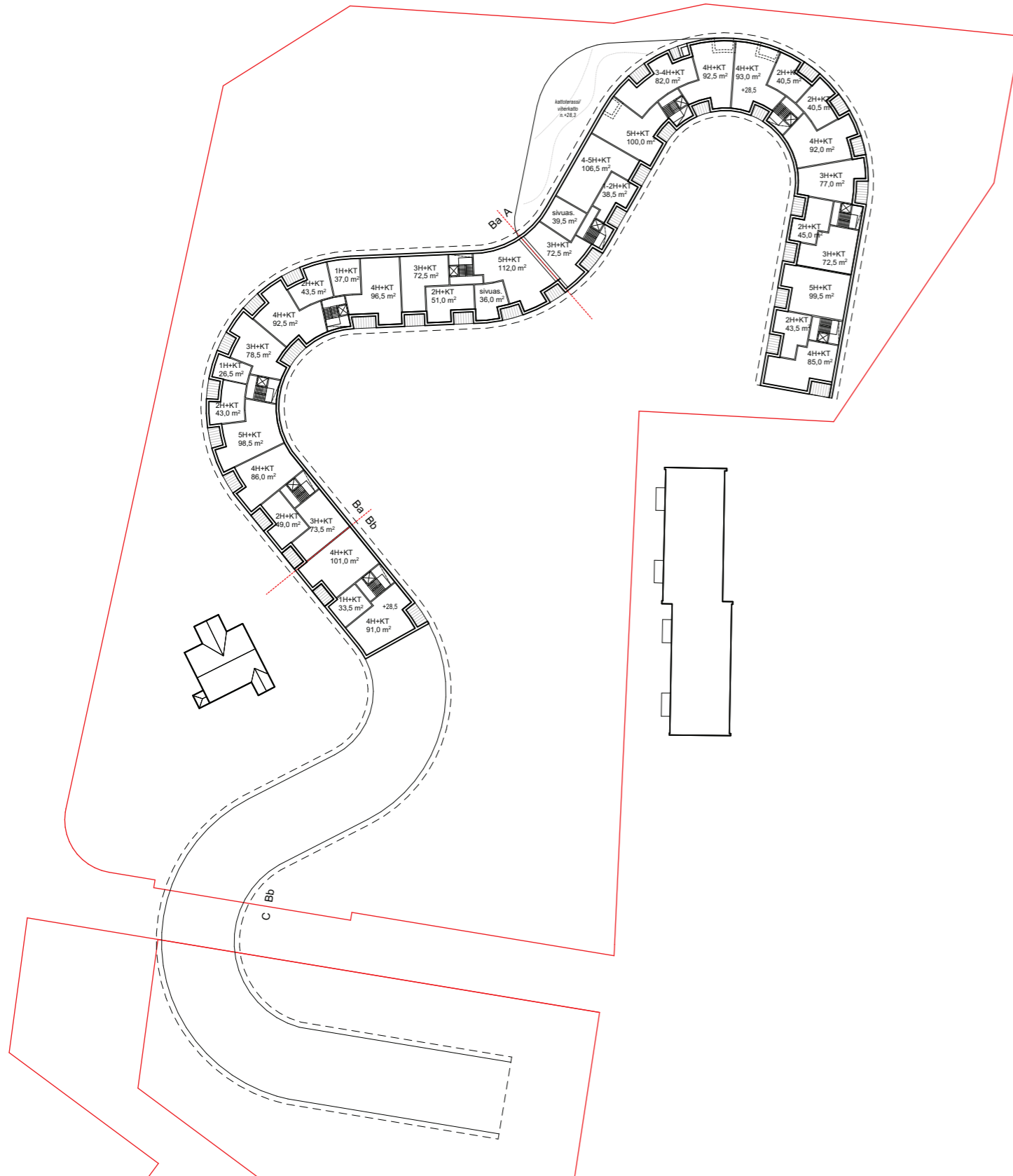
Junghansinkuja 6



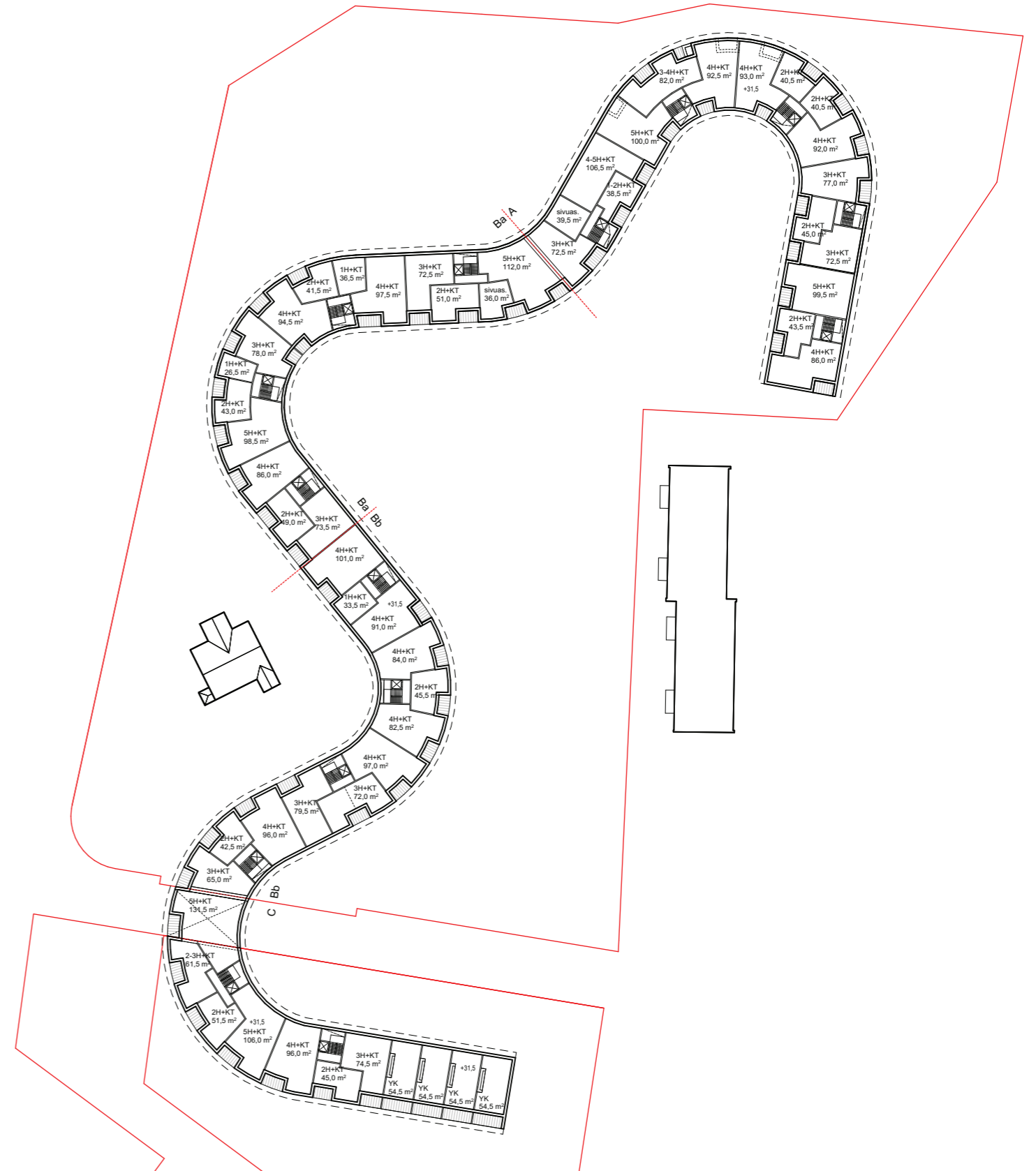
1. Kerros / Pysäköintitaso



2. Kerros / Pihakannen taso (n. +24.5 - +27)

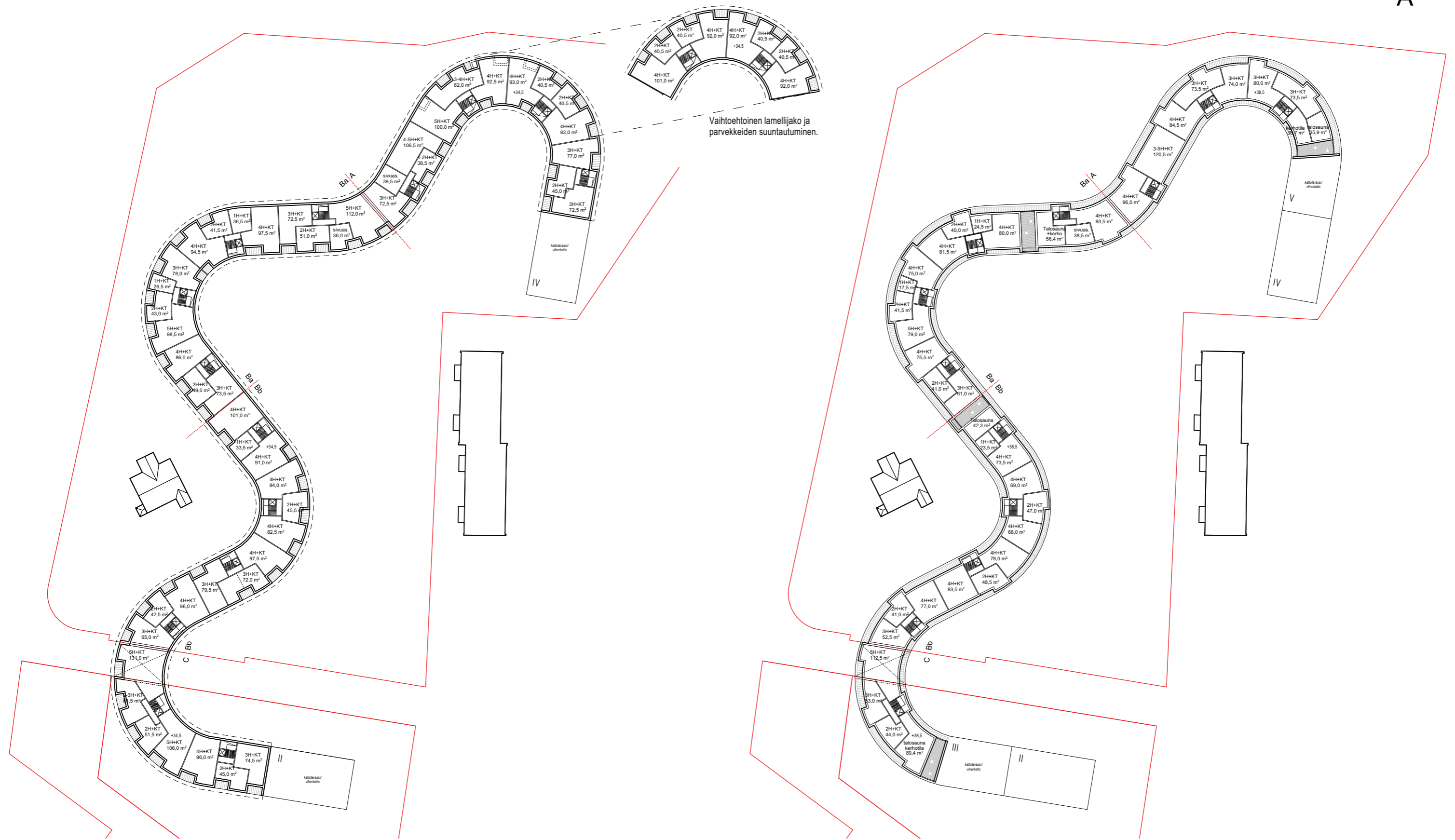


Taso n. +28.5



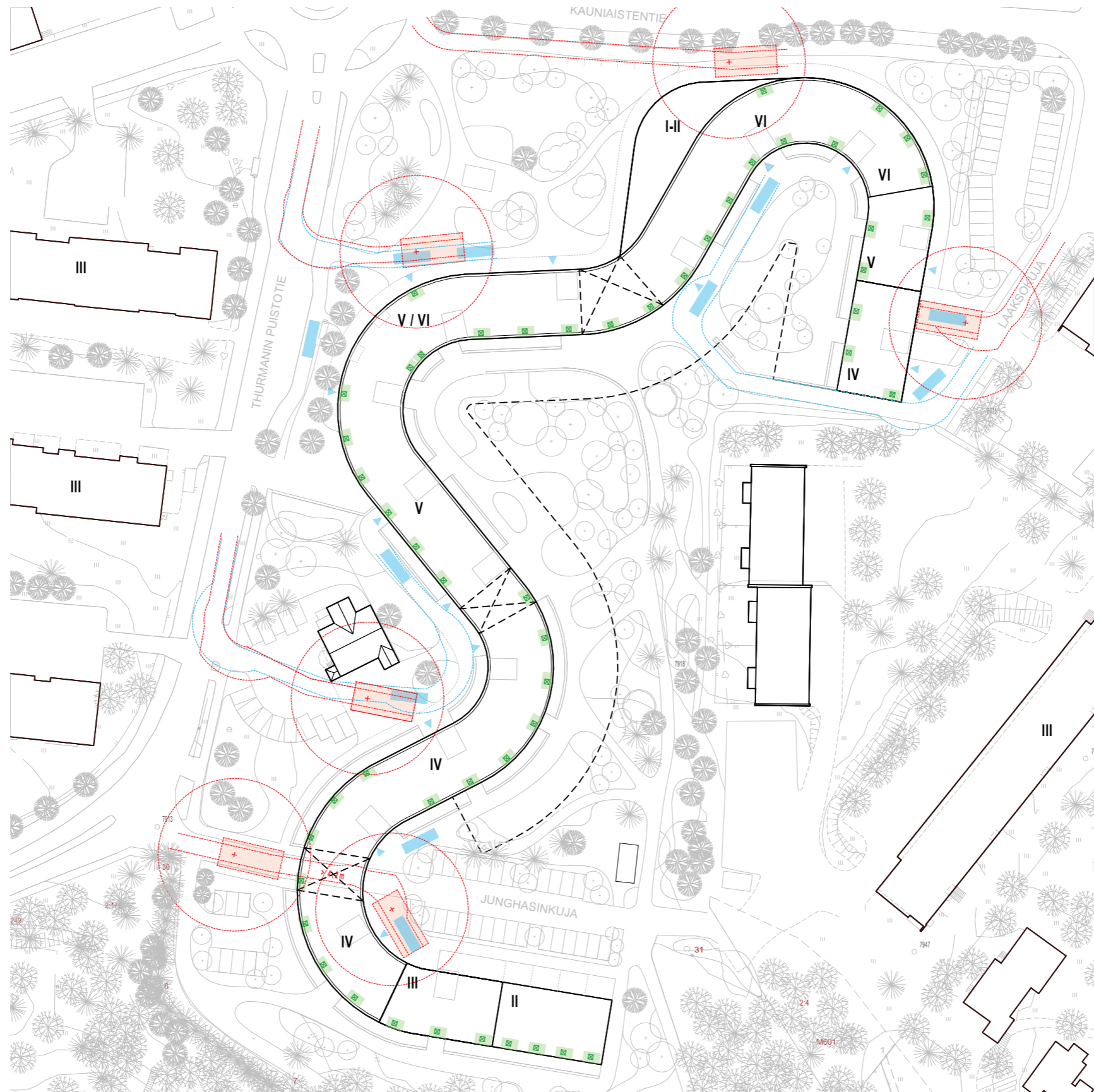
Taso n. +31.5





Taso n. +34.5

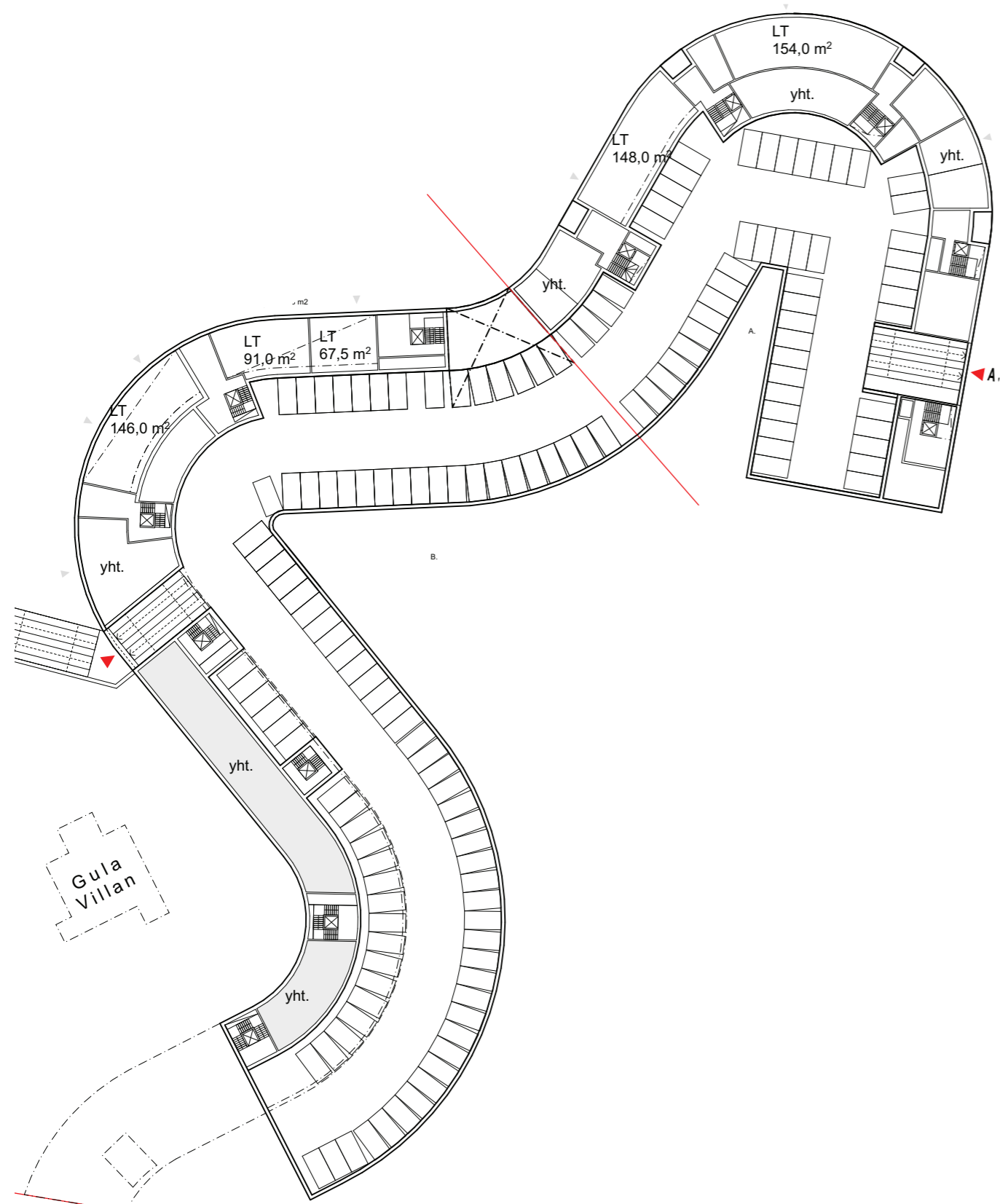
Kattokerros / 6.kerros (n. +38.5)



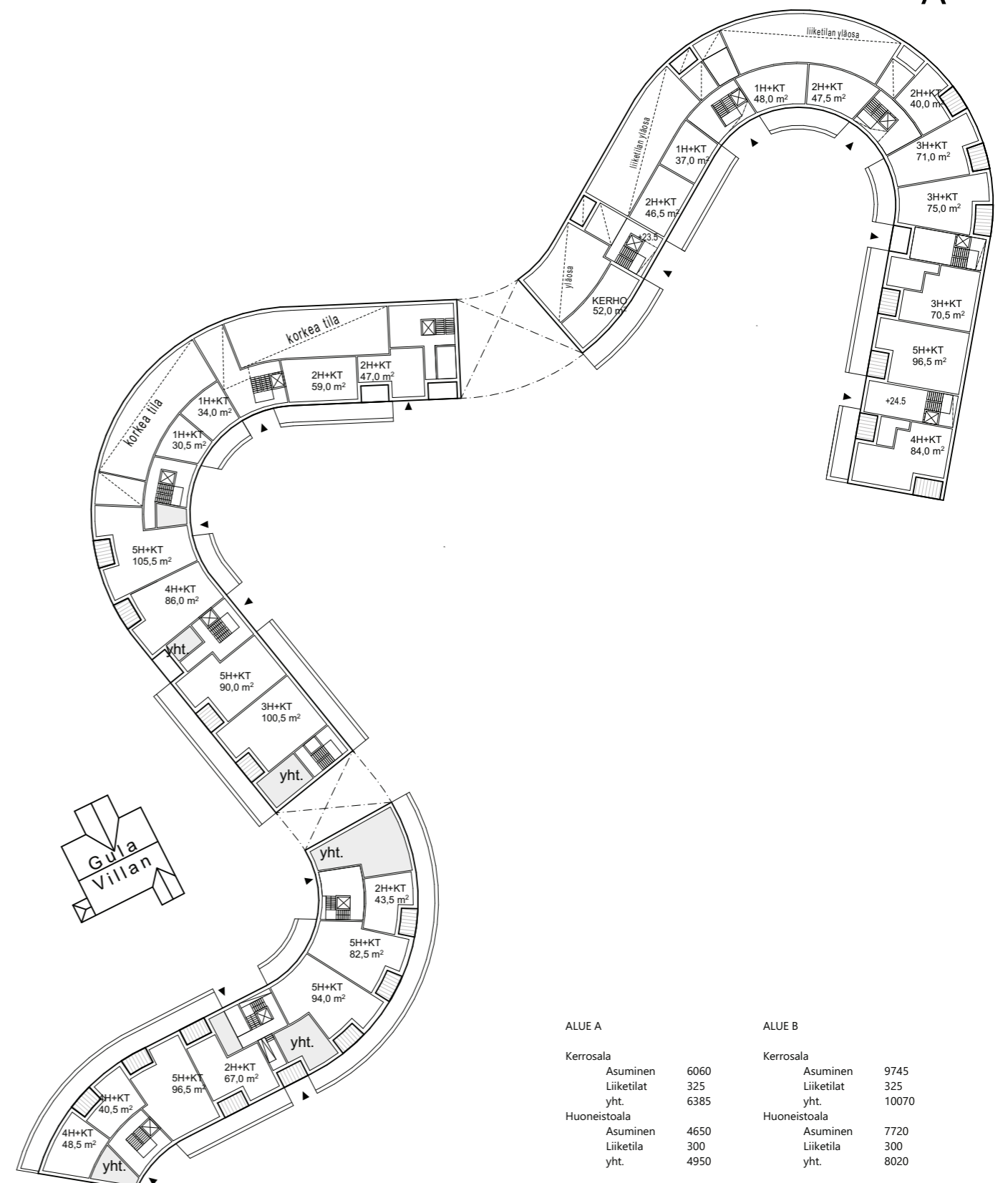
- Nostopaikat kattopalojen sammutukselle (nostolavayksiköt)
- Parvekelinjat joilta omaehtoinen pelastautuminen (laatassa varatieluukku, turvallinen käynti pihatasoon asti)
- Sammutus- ja ensihoitoyksikön reitti (pelastusyksikkö ja ambulanssi)







1. Kerros maantasokatu



2. Kerros / pihakansi

ALUE A

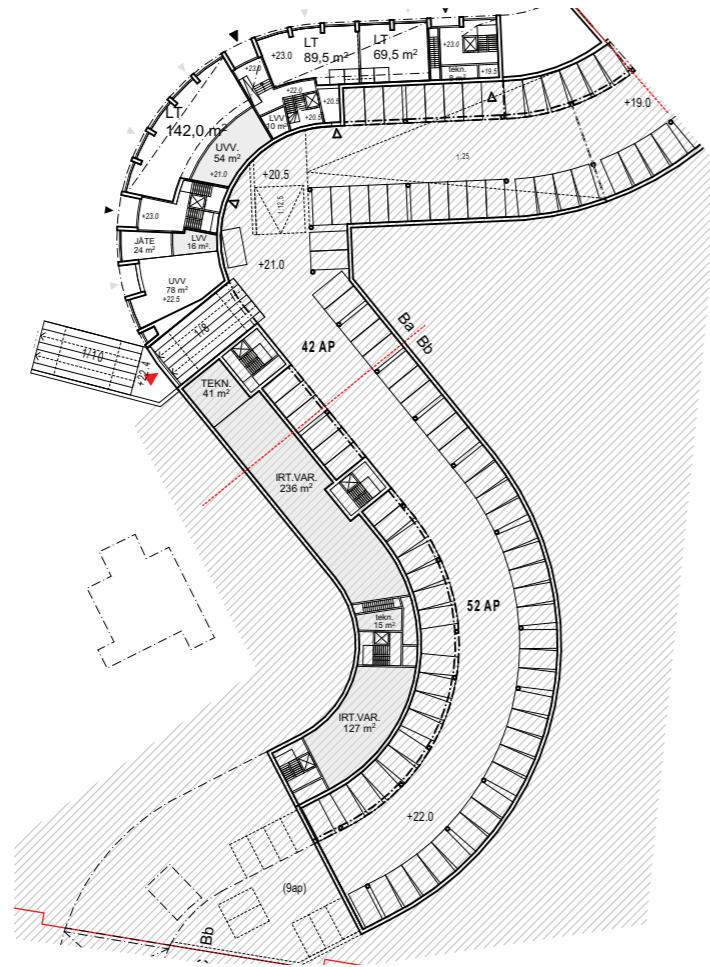
Kerrosala		
Asuminen	6060	
Liiketilät	325	
yht.	6385	
Huoneistoala		
Asuminen	4650	
Liiketila	300	
yht.	4950	

asuin hum<sup>2</sup> / kem<sup>2</sup> = 0,76  
asuin+lt hum<sup>2</sup> / kem<sup>2</sup> = 0,77

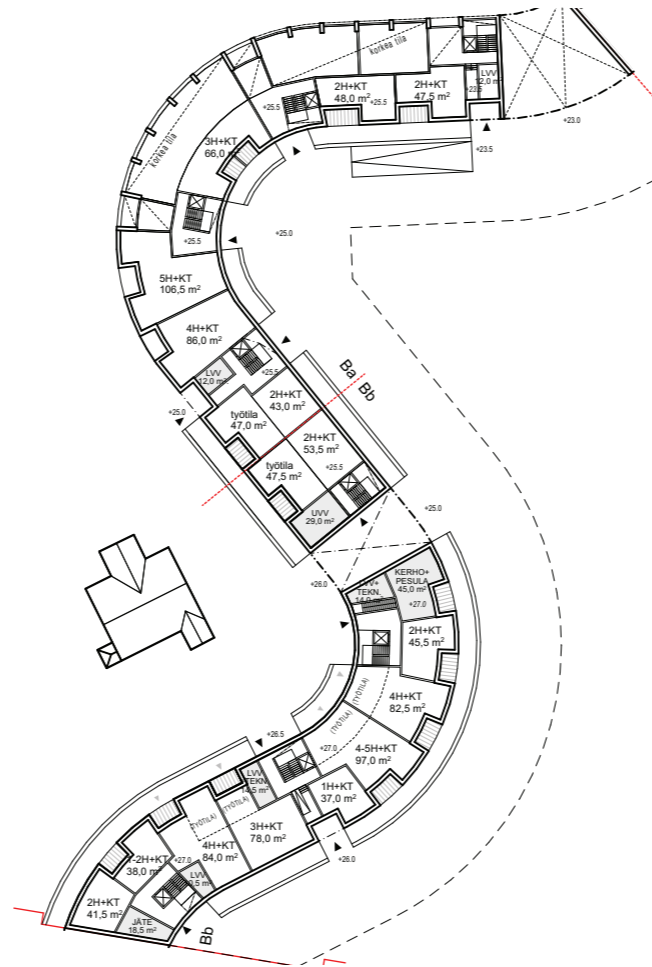
ALUE B

Kerrosala		
Asuminen	9745	
Liiketilät	325	
yht.	10070	
Huoneistoala		
Asuminen	7720	
Liiketila	300	
yht.	8020	

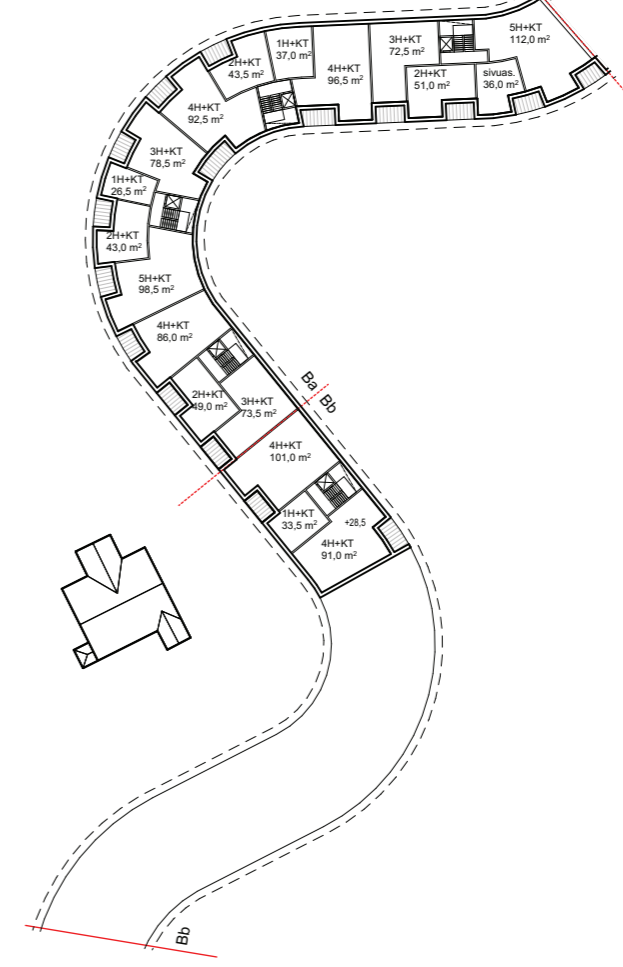
asuin hum<sup>2</sup> / kem<sup>2</sup> = 0,79  
asuin+lt hum<sup>2</sup> / kem<sup>2</sup> = 0,79



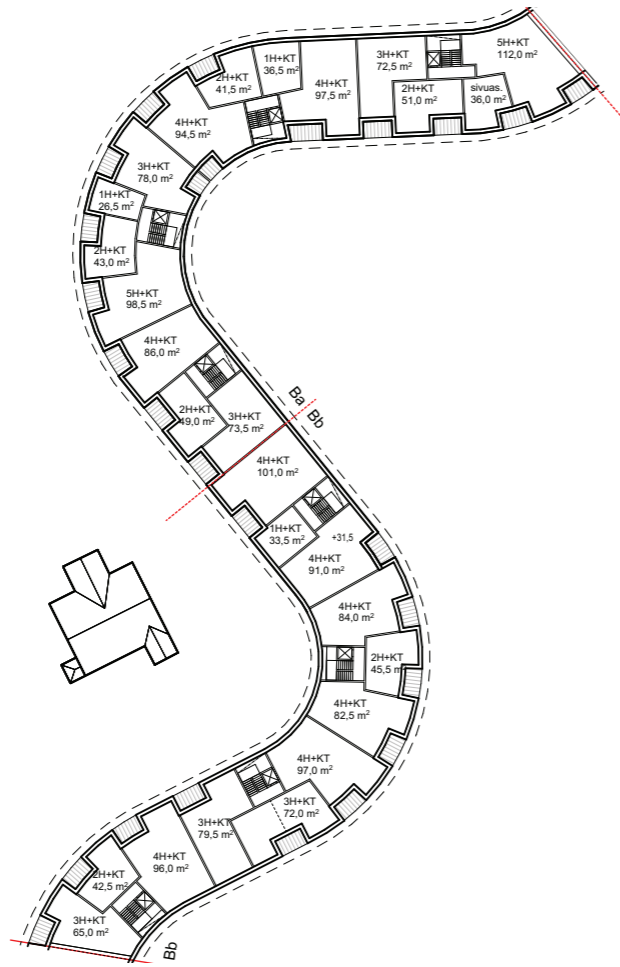
1. Kerros maantaso / katu



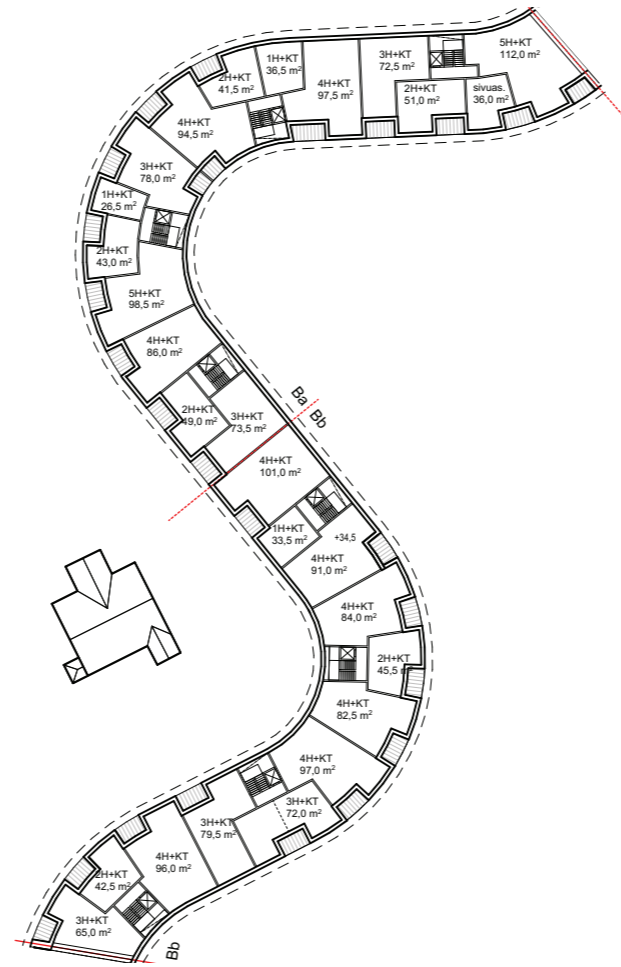
2. Kerros / pihakansi



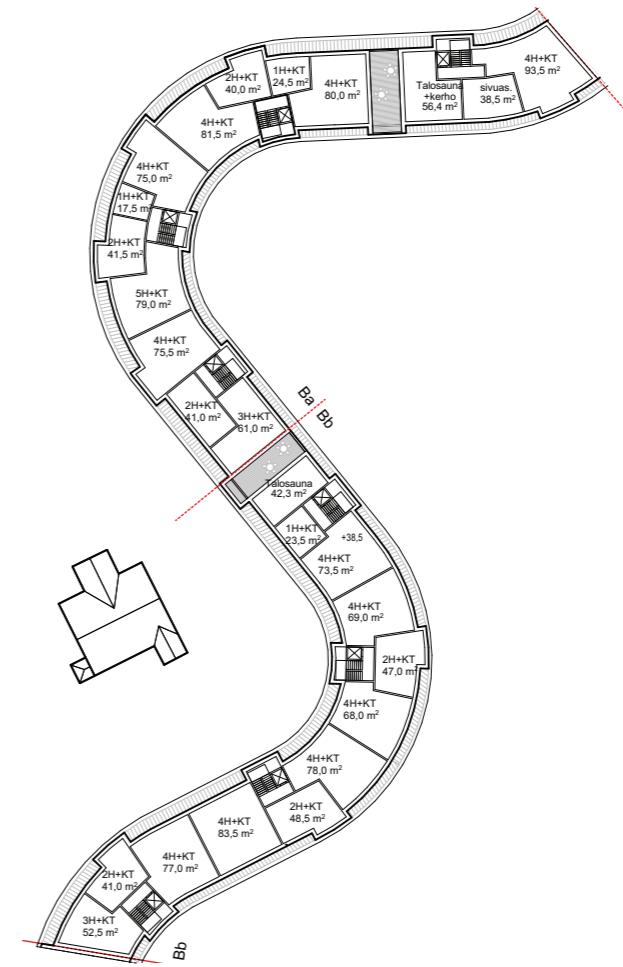
3. Kerros



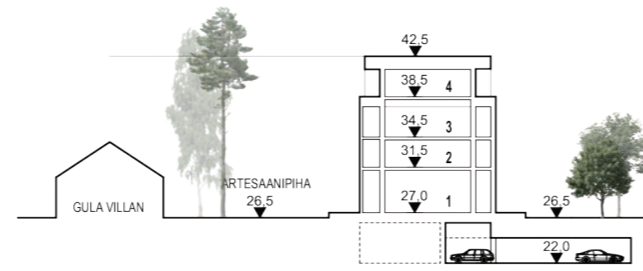
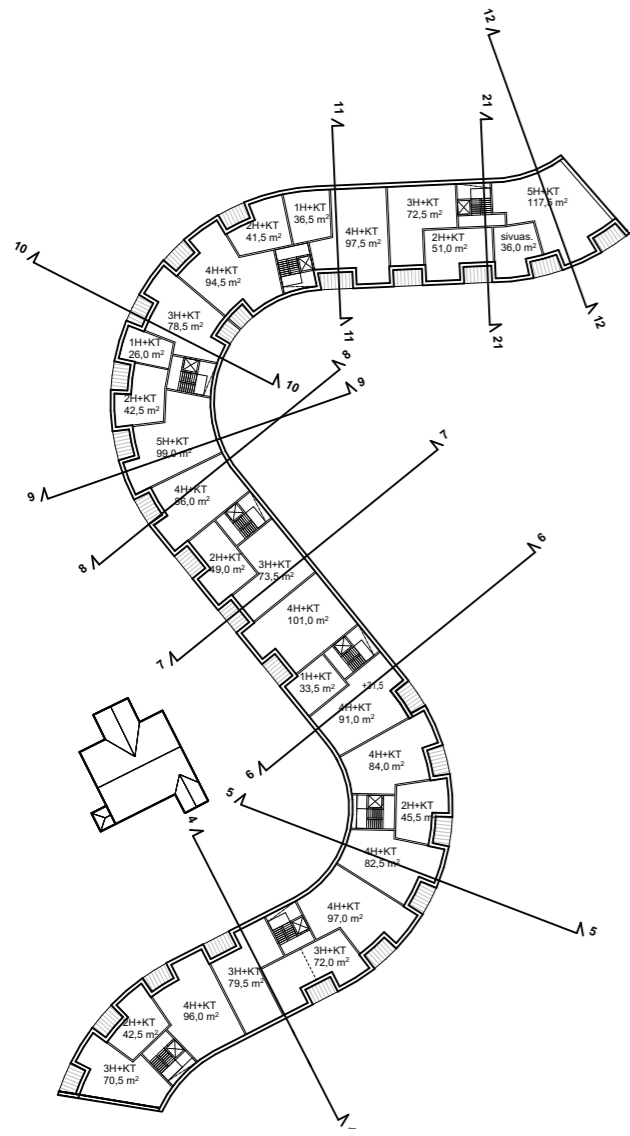
4. Kerros



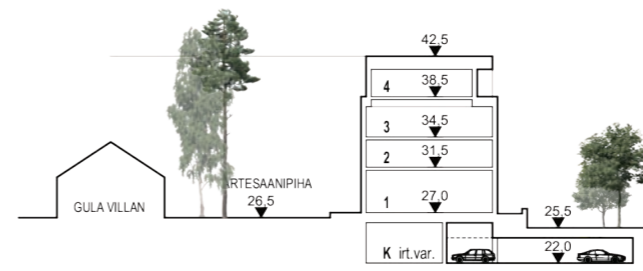
5. Kerros



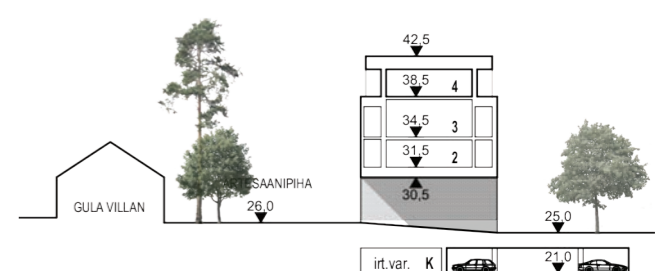
6. Kerros (kattokerros)



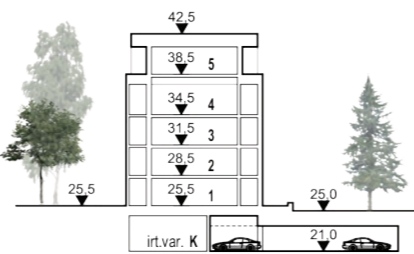
4-4



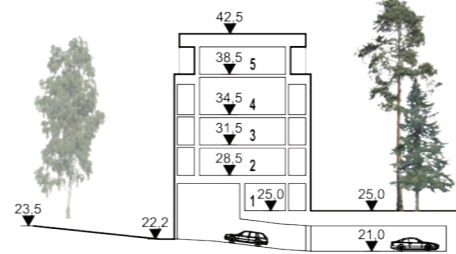
5-5



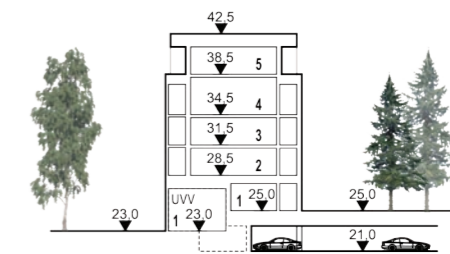
6-6



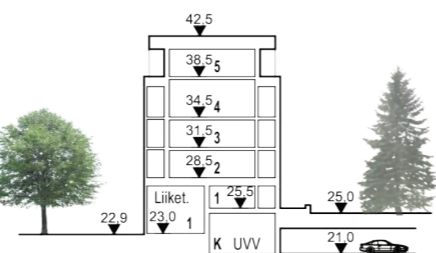
7-7



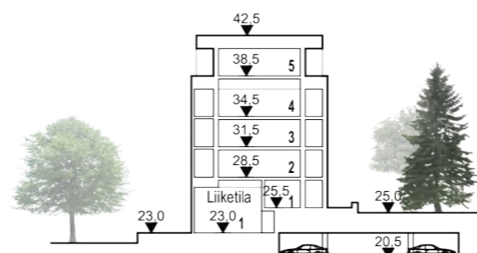
8-8



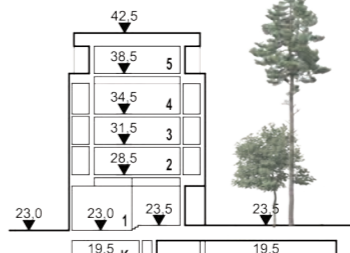
9-9



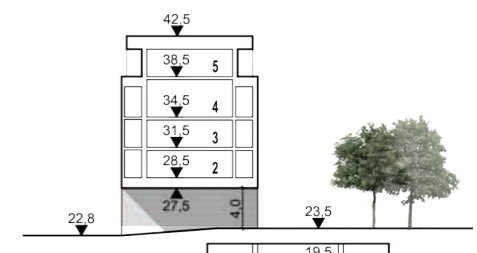
10-10



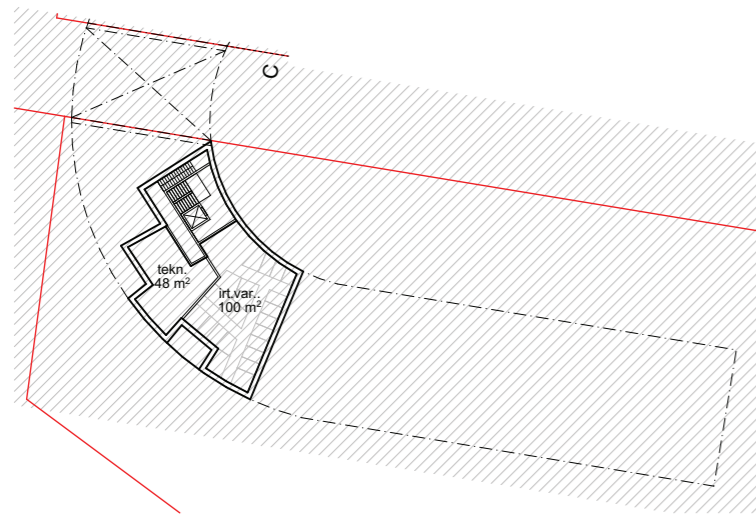
11-11



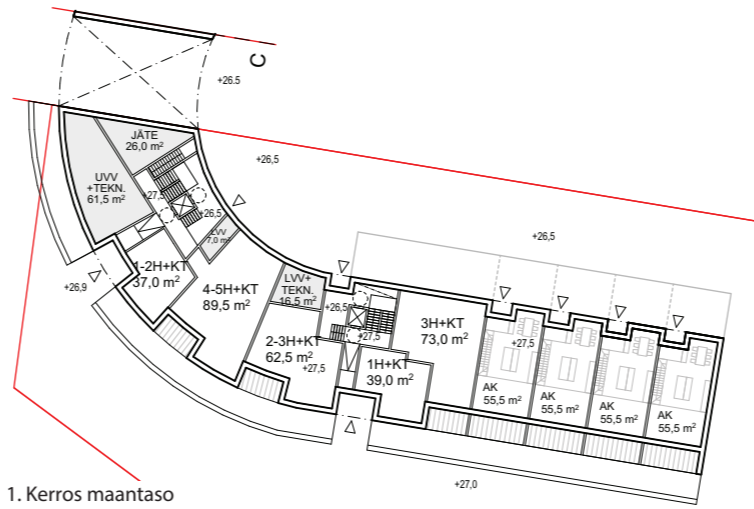
21-21



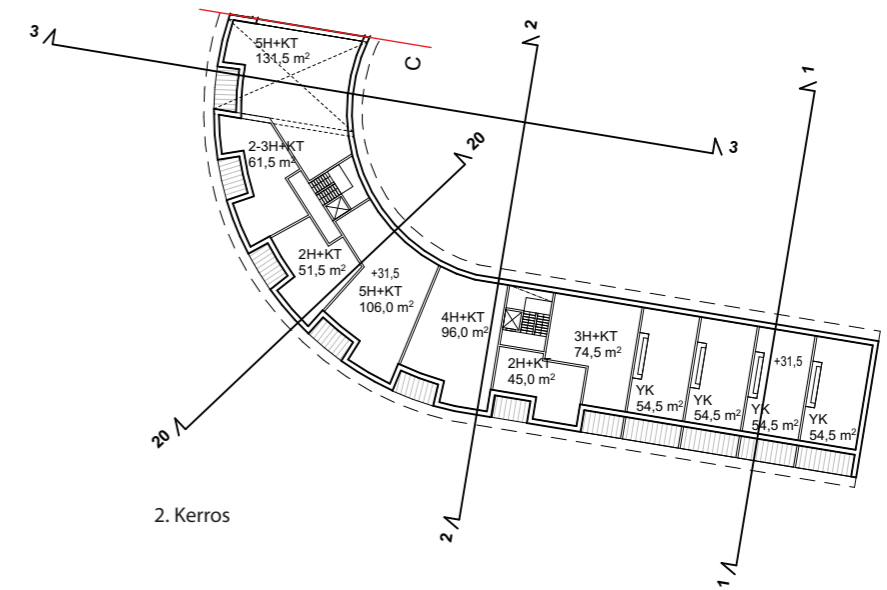
12-12



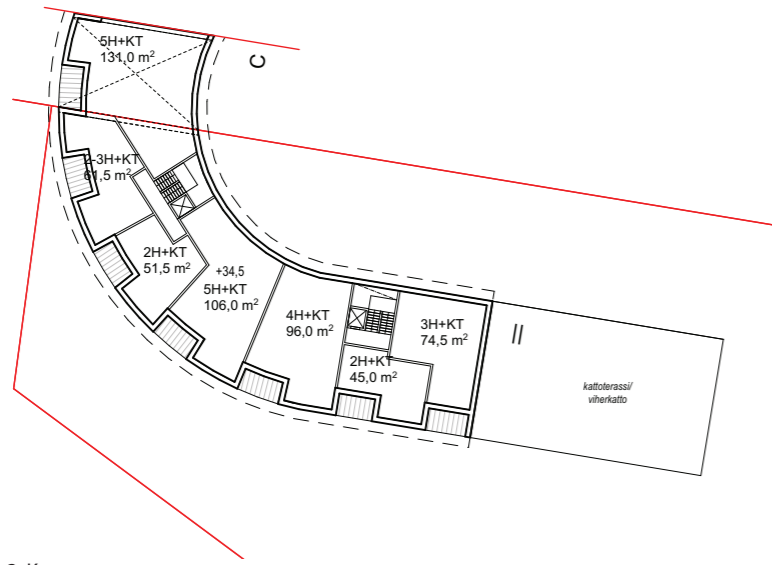
Kellarikerros



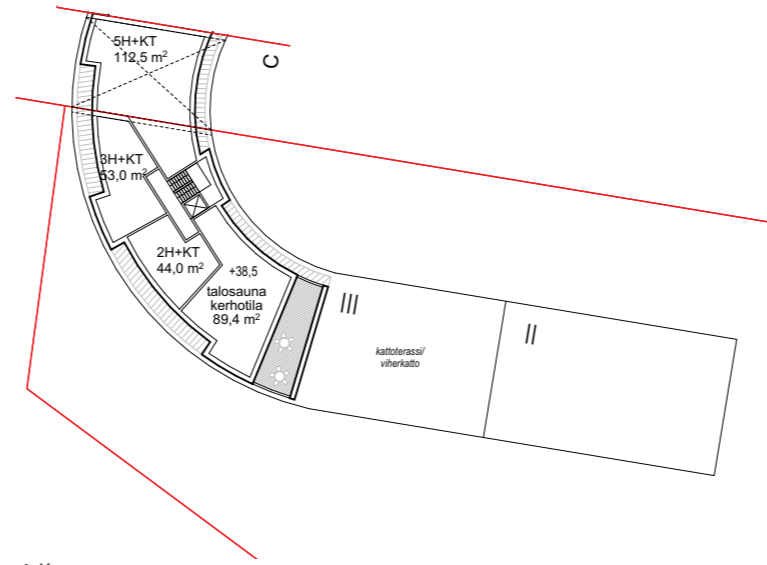
1. Kerros maantasoo



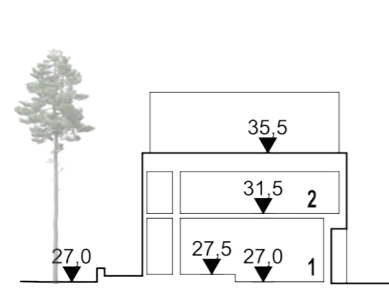
2. Kerros



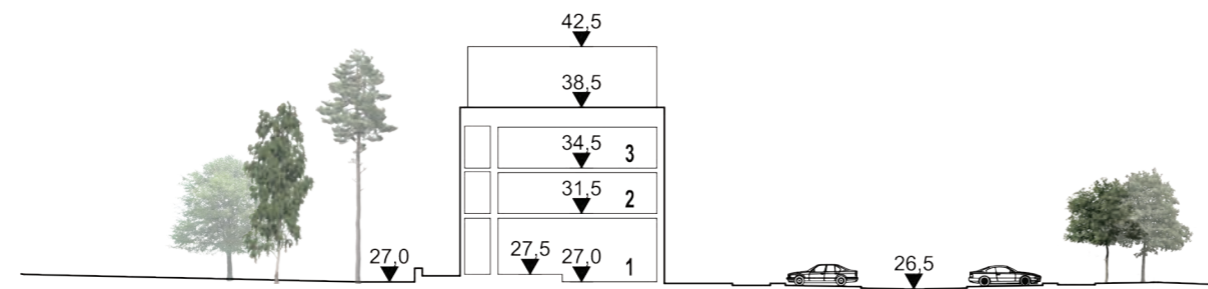
3. Kerros



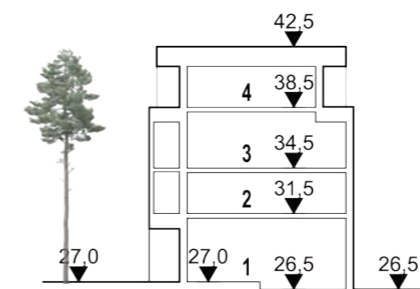
4. Kerros



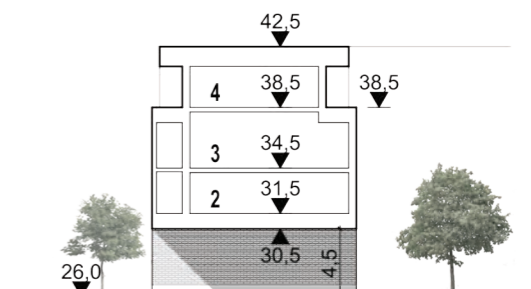
1-1



2-2



20-20



3-3



### Asunnot

Läpirungon asunnot

Monipuoliset ulkotilat:  
Lasitetut atrium -parvekkeet  
Kukkaparvekkeet  
Ranskalaiset parvekkeet  
Maantasoterassit  
Kattoterassit

Työtila-asunnot

Monipuolinen asuntokompleksi

Sivuasunnot

### Yhteistilat

Kerhotilojen eriluonteisuus  
(juhlakäyttö / joogasali)

Etätyöskentelytilat

Pyörähuoltopiste / yhteiskäyttöpyörät

Kuntosali

Viinikellari

Kattosaunat

Pihasaunat

Keskitetty isompi pesula  
/ porrashuonekohtaiset citypesulat

Väljät varastot

Yhteiskäyttöautot

### Porrashuoneet

Väljä sisääntulokerros  
(porrasaulat)

Viimeistellyt materiaalit

Porrashuonetaide

Palvelut asukkaille:  
kuraeteiset  
kylmäsäilytystilat  
pakettiautomaatti



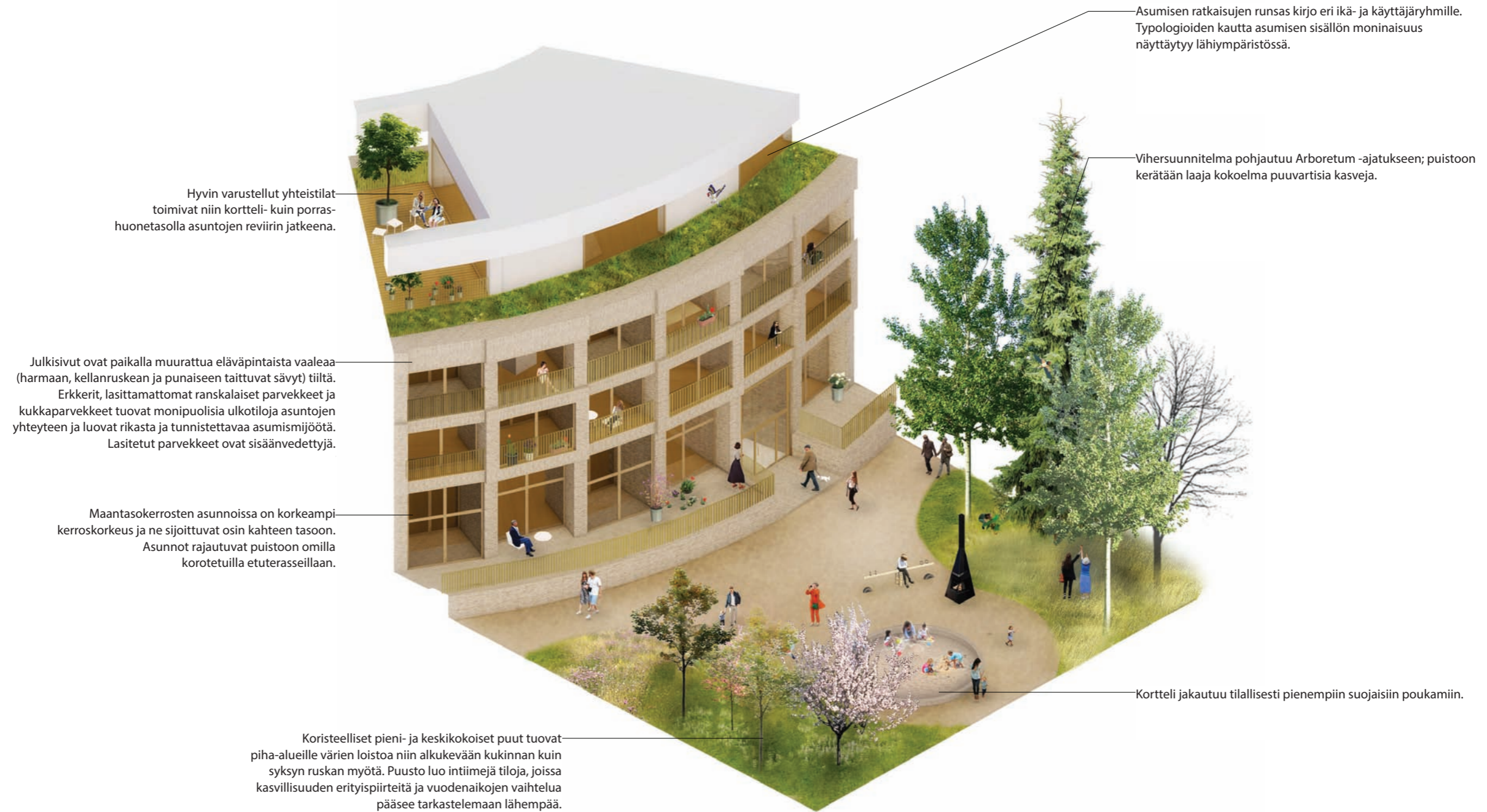
Luonnon monimuotoisuus huomioidaan kattopintojen viherkatoissa (keto-, sammal- ja maksaruohokatot), joilla paaheystön lajit menestyvät ja rikastavat ympäristöä.

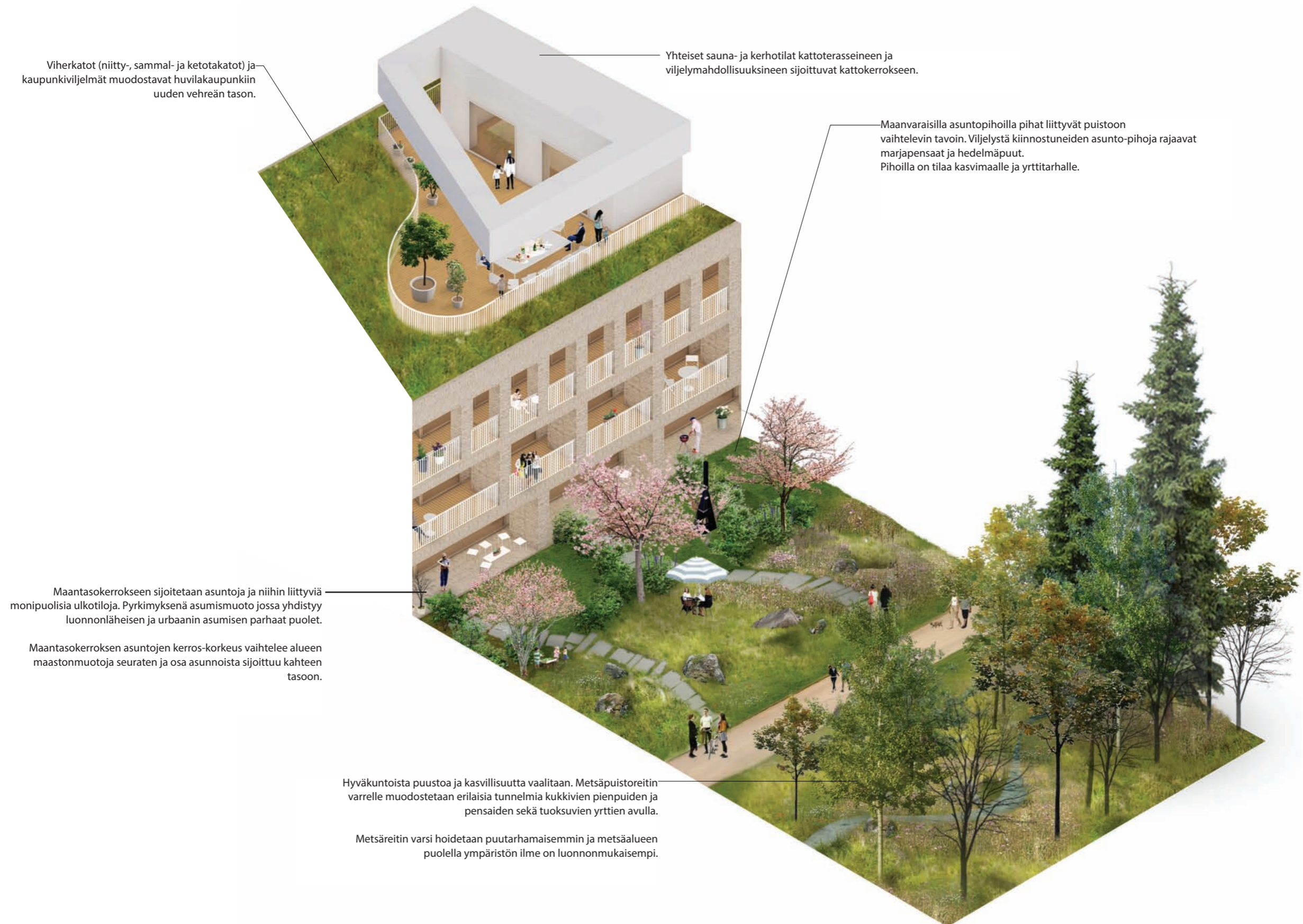
Monipuoliset asuntokohtaiset ulkotilat lasitettuine oleskeluparvekkeineen sekä kukkaparvekkeineen ja terasseineen rytmittävät julkisivua.

Yhteiset sauna- ja kerhotilat kattoterasseineen sijoittuvat kattokerrokseen.

Maantasokerrokseen sijoittuu asuntoja, työtiloja ja yhteistiloja

Korttelirakenne avaa ja sulkee sisäänsä eriluonteisia kaupunkitiloja ja kohtaamispaikkoja. Artesaani-aukio yhdistää maatiilipäällysteisenä uudisrakennuksen pehmeästi olemassa olevaan rakennuskantaan.





*Varjotutkielmat*



Kello 09:00



Kello 12:00



Kello 15:00



Kello 19:00



Kello 09:00



Kello 12:00



Kello 15:00



Kello 19:00



Kello 09:00



Kello 12:00



Kello 15:00



Kello 19:00





Kello 09:00



Kello 12:00



Kello 15:00



Kello 19:00



Kello 09:00



Kello 12:00



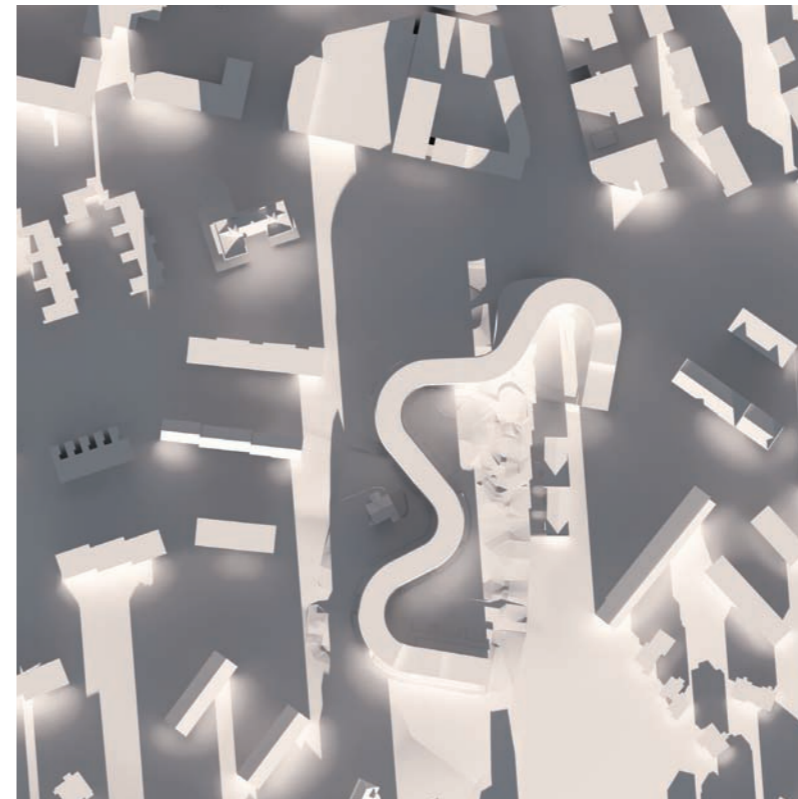
Kello 15:00



Kello 19:00



Kello 09:00



Kello 12:00



Kello 15:00



Kello 19:00