

Kauklahten vanhan asemarakennuksen ja pumppuaseman hoitajan talon konseptointi

29.6.2021



**Kauklahden vanha
asemarakennus**

Inventointitiedot

RKY

Kauklahden asema on 1903 liikenteelle avautuneen Helsingin ja Turun välisen rantaradan tyypillinen pieni asema edustavine asuinalueineen.

Museovirasto

Kauklahden rautatieasemarakennus valmistui vuonna 1903 Helsingin ja Turun välisen rantaradan IV luokan asemarakennukseksi arkkitehti Bruno Granholmin suunnitelmien mukaan. Siinä oli myös asemapäällikön asunto. Asemarakennuksen itäpuolella sijaitseva puinen tavaramakasiini on vuodelta 1902. Rakennukset ovat osa Kauklahden aseman valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) ja sisältyvät ns. rautatiesopimukseen (Sopimus valtakunnallisesti merkittävien asema-alueiden suojelusta).

Kaupunginmuseo

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö tulee huomioida asemakaavaa laadittaessa.

Haastattelu: R-kioski Kauklahden asema

Yhteenveto tuloksista:

- R-Kioski toiminut nykyisellä väliaikaisella kauppapaikalla 6 vuotta.
- Ensimmäiset vuodet olivat vilkkaampia; lukion lakkauttaminen alueelta vei merkittävän asiakasryhmän R-kioskilta ja viimeisen vuoden aikana Korona on laskenut asiakasmäärää.
- Kauppapaikka on osoittautunut yleisesti ottaen hyväksi; toiselle R-kioskille ei ole nähty olevan tarvetta Kauklahdessa. Myymälä pystyy palvelemaan sekä aseman asiakkaita kuin laajemmin lähialueen asukkaita. Noin puolet asiakkaista on työmatkalaisia ja noin puolet lähialueen asukkaita.
- Arkipäivät ovat vilkkaampia kuin viikonloput, ruuhkahuiput 06-09 ja 14-17.
- Nykyiset tilat ovat toimivat; liiketilat on kompaktit mutta neliöt silti riittävät. Nykyisillä tiloilla olisi mahdollisuus palvella myös lisääntyvää asiakasmäärää tulevaisuudessa.
- Asemarakennukseen siirtyminen vaatisi oletettavasti remonttia, jotta tilat palvelisivat käytännöllisyydellään R-kioskia. Päätöksen kioskin paikasta tekee R-kioski ketju, ei yksittäinen yrittäjä.
- Asemarakennukseen/asemanseudulle kaivattaisiin lisää palveluita/liiketoimintaa, esim. juoma- ja ruokaravintoloita, erikoisliikkeitä yms. R-kioski yrittäjän mielestä mitä enemmän asiakasvirtaa/palveluita alueella on, sitä parempi mahdollisuus kaikilla yrittäjillä on voittaa liiketaloudellisesti. Toistaiseksi R-kioski on ollut alueella varsin yksin.



Benchmarkkaus:

Asemarakennusten asemakaavan muutokset

- Pitäjänmäen asema, asemakaavan muutos 2020
- Tuomarilan asema, asemakaavan muutos 2019
- Huopalahden asema, asemakaavan muutos 2016
 - Senaatti myynyt 2014 tarjouskilpailun perusteella, konseptina yhteisöllistä asumista ja kesäkahvila



Tuomarilan asemarakennus on asuinkäytössä.



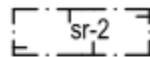
Huopalahden asema.

Pitäjänmäen asema, asemakaavan muutos 2020

- Pääkäyttötarkoitus: AL/s Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
- Suojelumerkintä: sr-2
- Kerrosalamäärää ei ole annettu, asumisen osuutta ei ole rajattu

AL/s

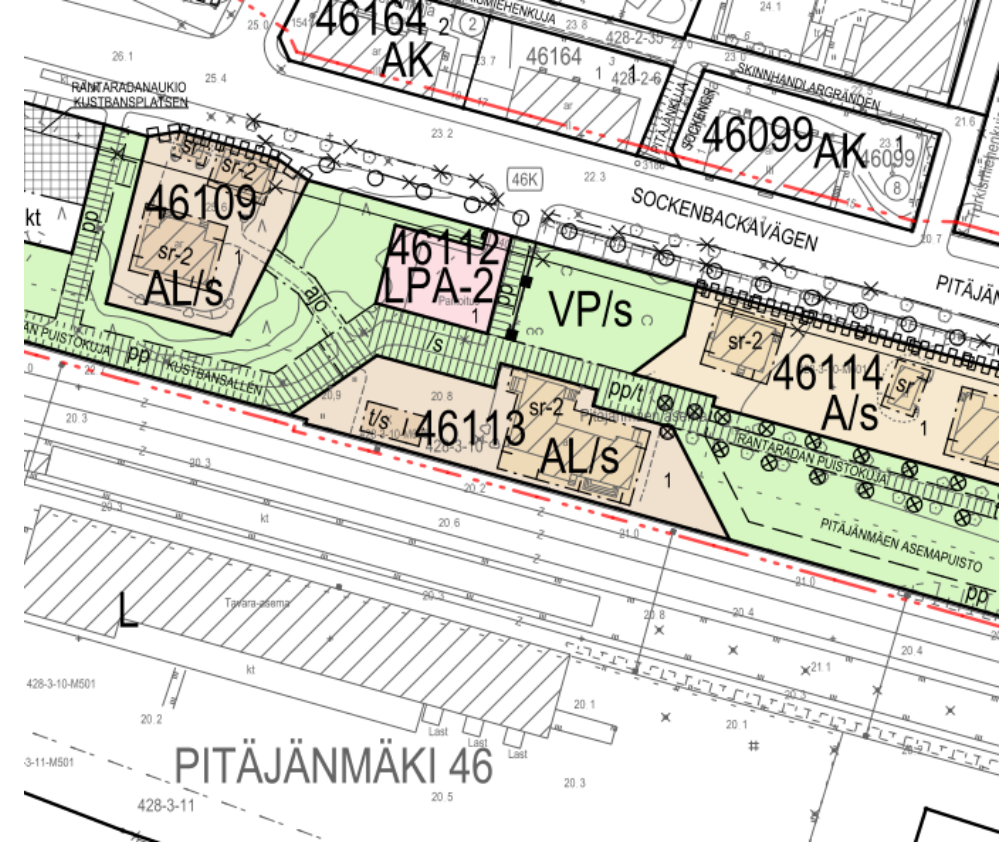
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai puistohistoriallisesti arvokas. Tontille saa sijoittaa monikäyttötiloja ja ravintola- tai kahvilatiloja ym. rakennuksien suojelutavoitteita tukevaa toimintaa. Tonttia ei saa aidata puiston suuntaan. Tonttia 46113/1 saa asemarakennuksen länsipuolella Rantaradan puistokujan rajalla ja tonttia 46109/1 saa tontin läntisellä rajalla aidata matalalla pensasaidalla ja enintään 0,7 metrin korkuisella, ympäristöön sopivalla metalliaidalla.



LPA-2

Autopaikkojen korttelialue. Tonteille 46109/1, 46113/1 ja 46114/1 on ajoyhteys LPA-2 alueen kautta. LPA-2-alue tulee hoitaa osana asemapuistoa siten, että sen kulttuurihistoriallinen ominaisluonne säilyy. Alueelle saa sijoittaa A/s- ja AL/s-korttelialueiden autopaikkoja.

Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakennustöitä, jotka muuttavat sen arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli alkuperäisosa joudutaan uusimaan, tulee se tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Tonteilla 46109/1, 46113/1 ja 46114/1 tulee rakennuksia ja niiden pihapiiriä hoitaa osana asemapuistoa siten, että niiden kulttuurihistoriallinen ominaisluonne säilyy.



Tontille sijoitettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:

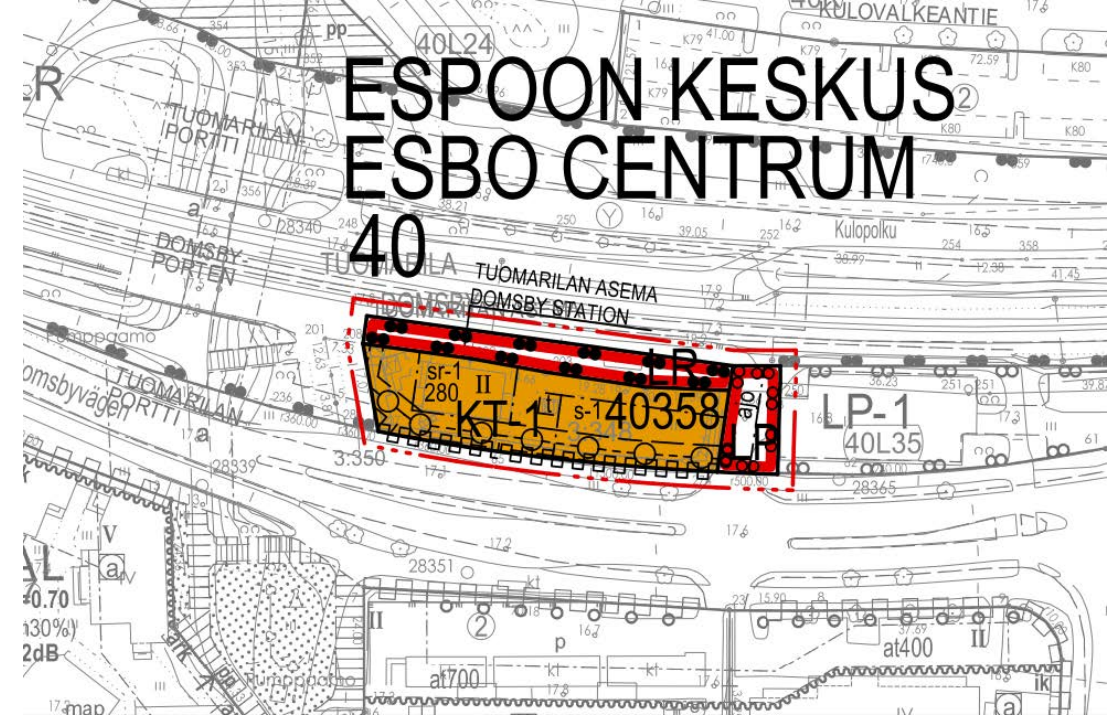
- asunnot: 1 ap / 140 k-m²,
- liike- ja toimitilat: enintään 1 ap / 80 k-m².

Liikuntaesteisten paikat sijoitetaan porraskäytävien läheisyyteen. Näitä autopaikkoja varataan 1 ap 30 tavallista pysäköintipaikkaa kohden. Ne eivät lisää pysäköintipaikkojen kokonaismäärää.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
asunnot 1 ppp / 30 k-m² ja liike- ja toimitilat 1 ppp / 40 k-m², joista vähintään 75 % rakennuksissa tai katoksissa. Pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Tuomarilan asema, asemakaavan muutos 2019

- Pääkäyttötarkoitus: KT-1 Toimistorakennusten korttelialue
- Suojelumerkintä: sr-1
- Alueelle **saa sijoittaa yhden asunnon**. Asuintilojen laajuuden tulee olla vähemmän kuin puolet tontin rakennusoikeudesta.
- Kortteli **sijaitsee melualueella**. Asuntoihin liittyvät ulko-oleskelualueet tulee mahdollisuuksien mukaan suojata melulta siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylity.
- **Pihasta käyty keskustelua?**
- **Rautatiealueen rajautuminen?**
- Yksityisessä omistuksessa



Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti:

- 2 ap / tontti

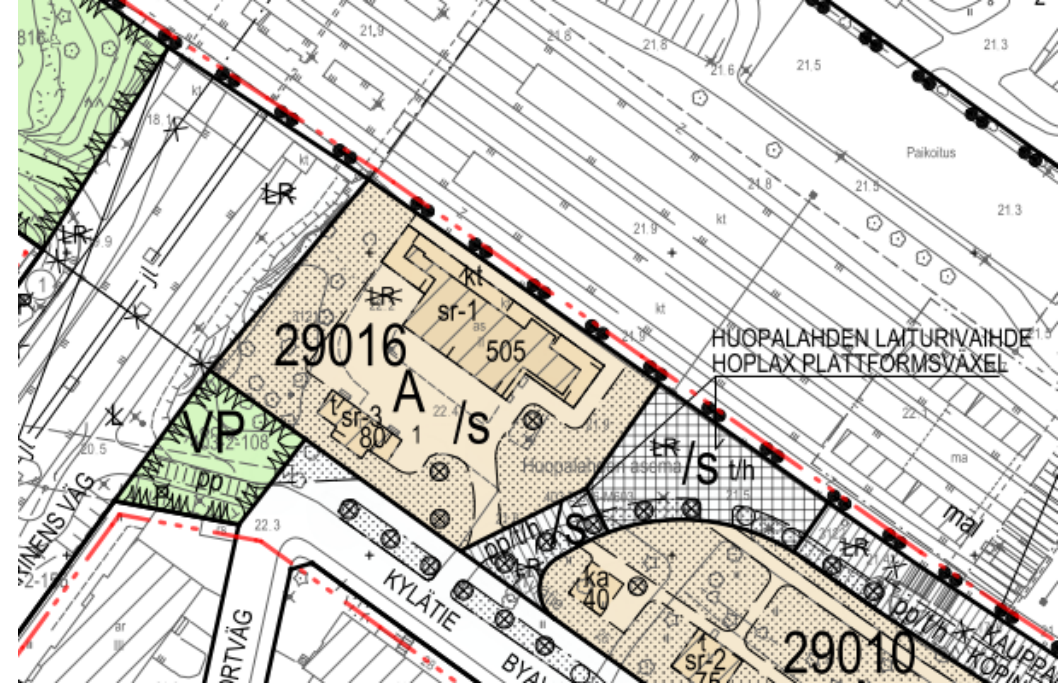
Pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa seuraavasti:

- 4 pp / tontti.

Pyöräpaikat tulee mahdollisuuksien mukaan sijoittaa sateelta suojattuun tilaan.

Huopalahden asema, asemakaavan muutos 2016

- Aiemmin LR Rautatiealuetta
- Pääkäyttötarkoitus: A
- Senaatti myynyt 2014 tarjouskilpailun perusteella, ostaja Liisa Akimof, konseptina yhteisöllistä asumista ja kesäkahvila

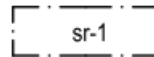


/S

Alue, jolla ympäristö säilytetään. Aluetta tulee käyttää, hoitaa ja kunnostaa siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Nk. asemapuiston alueelle (tontit 29010/8 ja 29016/1 sekä Huopalahden laiturivaihe- nimiset katu- ja katuaukioalueet) tulee laatia puutarhahistorialliseen selvitykseen perustuva kunnostus- ja hoitosuunnitelma.

Alueen avoimuus tulee säilyttää. Osa-alueita ei saa rajata kiintein aidoin, pensasaitoja voidaan käyttää harkitusti. Tontinrajat, jotka ovat rautatiealuetta tai Kylätien, Kauppakatu, Eliel Saarisen tien, Angervotien tai Tunnelitien katualueita vasten tai katuaukion länsireunalla, voidaan rajata perinteiseen asemamiljööseen sopivalla, visuaalisesti keveällä aidalla.

Tontilla 29016/1 voidaan vanhan asemarakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittaa juhlatiloja.



Kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti huomattavan arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen kulttuurihistoriallisia, kaupunkikuvallisia tai rakennustaiteellisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksen sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisen huonejaon sekä kiinteän sisustuksen yksityiskohtien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan uusimaan, tulee se tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Tonteilla 29010/8 ja 29016/1 tulee rakennusta ja sen pihapiiriä hoitaa osana asemapuistoa ja käyttää siten, että niiden kulttuurihistoriallinen ominaisluonne säilyy.

AUTOPAikkojen vähimmäismäärät:

- asunnot: 1 ap / 140 k-m²
- juhlatilat: 1 ap / 100 k-m²
- kahvilat ja ravintolat: 1 ap / 120 k-m²
- näyttelytilat: 1 ap / 160 k-m²

Lisäksi tulee varata asukkaiden vieraspysäköintiin 1 ap / 1000 k-m²

POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT:

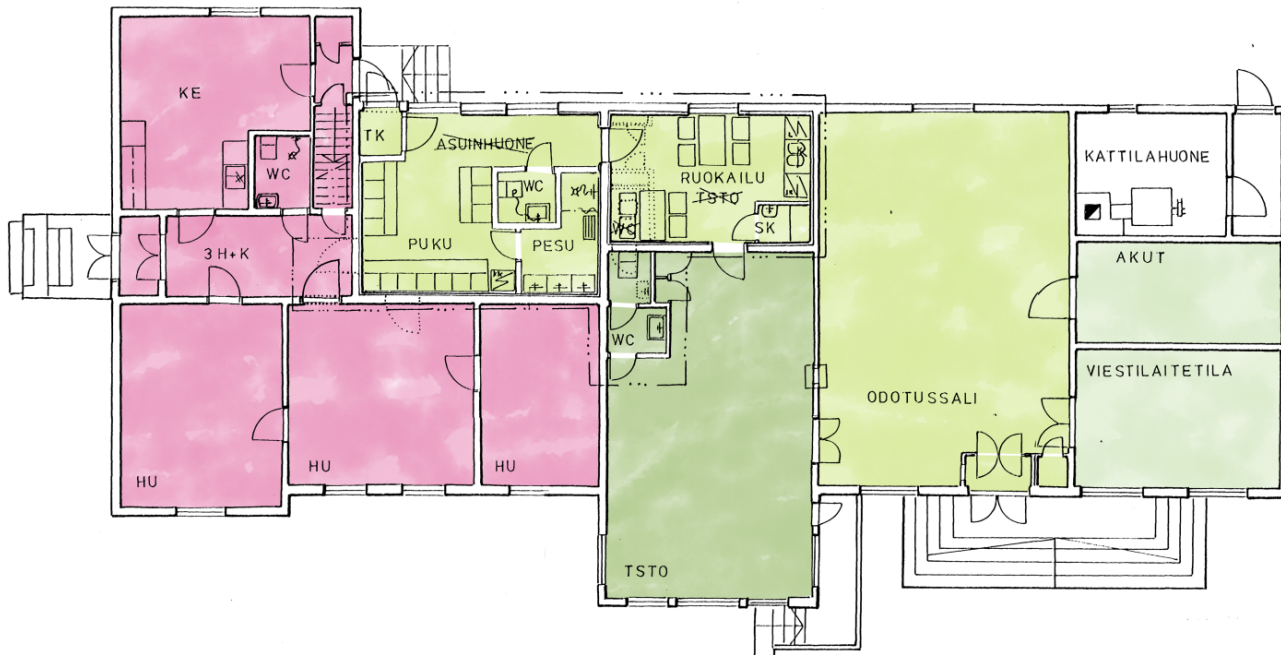
- 1 pp / 30 k-m²

Asemarakennus: tilojen käyttötarkoitusten toiminnalliset, taloudelliset ja kysynnälliset reunaehdot ja mahdollisuudet

Tunnistettu käyttötarkoitus	Toiminnalliset reunaehdot ja mahdollisuudet	Taloudelliset sekä kysynnälliset reunaehdot ja mahdollisuudet
Ravintolapalvelut	• Erityisesti modernien keittiötilojen rakentaminen vaatisi mittavia tilamuutoksia • Riittävä säilytystila voi olla vaikea järjestää tai se vaatii vähintään investointeja esim. kylmätilat • Mahdollisen terassin rakentaminen tulee huomioida piha-alueen suunnittelussa	• Mahdollisuus hyödyntää rakennushistoriallisesti arvokas miljöö • Hyvä kauppapaikka, tasaisen hyvää asiakasvirta matkustajista sekä alueen • Saavutettavuus erinomainen myös muualta päin pk-seutua • Vaatii oletettavasti isohkoja investointeja tilojen toiminnallisuuden muuttamiseen • Radan melu vaikuttaa houkuttelevuuteen
Kioskipalvelut	• Erityisesti varastointitilat voivat vaatia tilamuutoksia	• Erinomainen kauppapaikka kioskitoiminnalle, työmatkalaiset merkittävä kohderyhmä alueen nykyisten ja tulevien asukkaiden kanssa. • Ei kilpailevaa liiketoimintaa alueella • Asemanseudun kehittäminen parantaa liiketoiminnan houkuttelevuutta
Palvelut	• Sopii parhaiten palveluihin, jotka eivät vaadi merkittävä tila- tai taloteknisiä muutoksia, esim. kiinteistövälitys, tilitoimistot, asianajotoimistot, arkkitehtitoimistot, harrastetilat, jotka eivät vaadi paljon tilaa esim. jooga-studio	• Saavutettavuus hyvä erityisesti myös muualta päin pk-seutua • Ei välttämättä vaadi suuria tilainvestointeja • Mahdollinen imagohyöty arvokkaasta sijainnista • Palvelusta riippuen kysyntä voi muodostua lähialueen asukkaista (esim. kampaamo) tai laajemmalta alueelta (esim. arkkitehtitoimisto)
Erikoisliikkeet	• Riippuen erikoisliikkeestä voi vaatia joko isoja tilamuutoksia tai ei tilamuutoksia ollenkaan. Sopii parhaiten liiketoiminnalle, jolla ei ole suuria tai erityisiä varastointitarpeita, esim. kehystämö, divari	• Saavutettavuus hyvä erityisesti muualta päin pk-seutua • Kysyntää voi täydentää verkkokaupalla.
Asuminen	• Riittävä meluntorjunta tulee taata • Suojainen piha-alue tulee kyetä rajaamaan • Arvokas miljöö ja hyvä saavutettavuus • Ei haluta toteuttaa pelkästään asumisena, halutaan että palvelee laajemmin aluetta	• Kysyntää tulee selvittää • Naapurissa sijaitsevan liiketoiminnan luonne ei ole pysyvä
Hotelli/majoituspalvelu	• Riittävä meluntorjunta tulee taata • Suojainen piha-alue tulee kyetä rajaamaan • Arvokas miljöö ja hyvä saavutettavuus • Mikäli rakennuksessa sijaitsee ravintola, pystyy tekemään yhteistyötä tämän kanssa	• Hyvä saavutettavuus luo edellytykset hyvälle liiketoiminnalle • Kohderyhmä esim. liikematkustajat
Yksityinen päiväkotieläkeläiskerho yms.	• Riittävä meluntorjunta tulee taata • Suojainen/turvallinen piha-alue tulee kyetä rajaamaan • Arvokas miljöö ja hyvä saavutettavuus • Vaatii oletettavasti isoja tilamuutoksia	• Tilamuutokset vaativat suuria alkuinvestointeja • Lähialueen kysyntä ei välttämättä riitä taloudellisesti kannattavaan liiketoimintaan

Toiminnot: Asuminen

- Asemarakennuksen käyttöhistoriaan kuuluu asemapäällikön asunto. Mahdollisuus asumiseen osoitetaan asemakaavassa.
- Asuntopiha sijoittuu rakennuksen länsipäätyyn.



Toiminnot: Liiketilat

- Vanha asemarakennus osoitetaan muilta osin liiketilaksi.
- Kyseeseen voivat tulla:
 - Kioski- ja kahvilatoiminta
 - Erikoisliikkeet
 - Palvelut ja toimistotilat
- Rakennuksessa on laiturin suuntaan kolme sisäänkäyntiä. Liiketiloja voi olla 1-3 kpl.
- Tontilla varataan tilaa terassi / ulkotarjoilualueeseen, mikä parantaa kioski- ja kahvilatoiminnan edellytyksiä rakennuksessa.
- Huoltoyhteys rakennuksen takana.





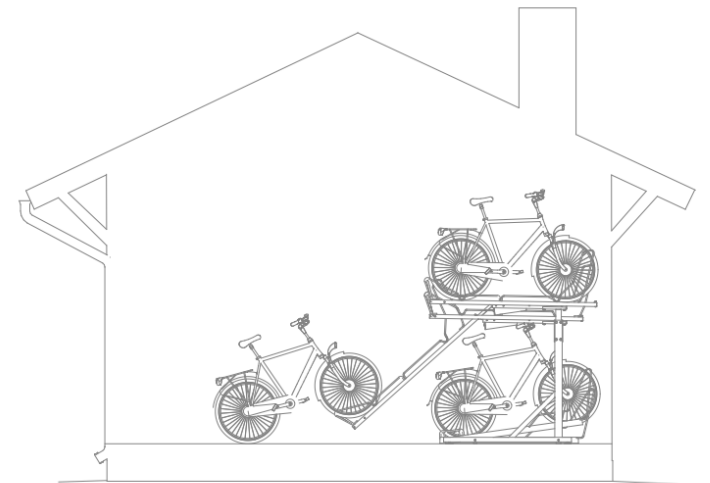
MERKINNÄT

-  istutettavat lehtipuut / havupuut
-  olemassaolevat lehtipuut / havupuut
-  penkki, kaluste
-  pyöräteline
-  jättepiste
-  sisäänkäynti
-  asfaltti
-  kivetty aukio

**Asemarakennuksen päätyyn pieni kaupunkiaukio,
joka nostaa vanhan rakennuksen paremmin esiin.**



Vanhasta tavaramakasiinista paikka laadukkaalle pyöräpysäköinnille ja siihen liittyville toiminnoille



A photograph of a small, red wooden building, likely a pump station, with a dark door and a window. The building is surrounded by bare trees, suggesting a winter or late autumn setting. The image is framed with a curved bottom right corner.

**Pumppuaseman
hoitajan talo**

SITOWISE

Inventointitiedot

Museovirasto

Radan eteläpuolella, osoitteessa Hansaportti 5, sijaitsee entinen pumppuasemanhoitajan asuinpihapiiri. Sen asuinrakennus on vuodelta 1902. Samoihin aikoihin rakennettiin myös pumppuhuone ja ulkorakennus (1902). Kohde ei sisälly valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön eikä rautatiesopimukseen. Sen rakennussuojelun tarve tutkitaan vireillä olevassa asemakaavoituksessa.

Kaupunginmuseo

Pumppuasemanhoitajan asunto kuului aikoinaan Kaukalahden rautatieasemakokonaisuuteen ja on potentiaalinen suojelukohde.

Kuntotutkimus

Hirsirungon lahovauriot

Vesivahinkovauriot

Mahdolliset mikrobikasvuston edellisten johdosta

Mikä pumppuasema?

- Höyryvetureita varten tarvittiin vedenohjausjärjestelmä.
- Vesitorneja sijaitsi radan varrella keskimäärin 20 km välein.
- Vesitornit olivat joko erillisiä tai rakennettu halkovajojen tai veturitallien yhteyteen.
- Vesitorneissa oli säiliöt, joihin vesi saatiin pumppaamalla.
- Tarvittava vesimäärä on otettu lähimmästä vesistöstä.



Kaukalahden vesitorni ja halkolaituri.

Referenssi: Steniuksenkumpu, Espoo

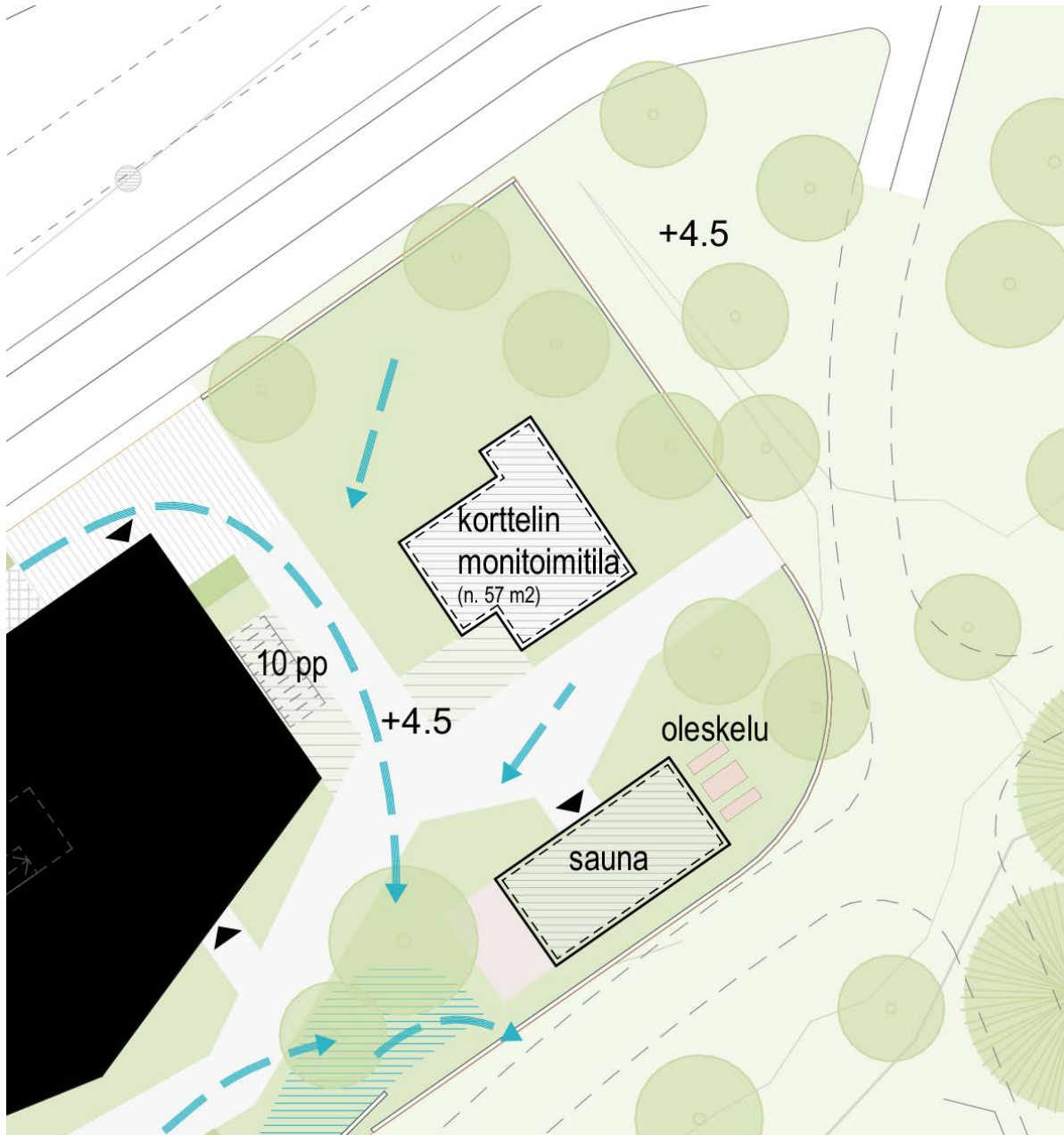
Bonavan markkinointimateriaali:

- Steniuksen puutarhan alueella sijainnut vanha hirsirakennus rakennettiin alun perin Lauttasaareen. Mökki on rakennettu 1800-luvun puolella, mutta tarkka rakennusvuosi ei ole tiedossa.
- Steniuksenkumpuun mökki siirrettiin puutarhan perustamisen aikaan vuonna 1947.
- Vanha hirsimökki on historiallisesti arvokas suojelukohde, joten sen kunnostuksesta on sovittu tarkasti Espoon kaupungin kanssa. Mökki purettiin ja varastoitiin väliaikaisesti. Uudelleenpystytys tapahtui vuoden 2020 aikana.
- Mökki siirrettiin keskemälle tonttia yhteisen puistomaisen piha-alueen reunaan.
- Mökin sisätilat on kunnostettu niin, että ne soveltuvat Steniuksenkummun asukkaiden yhteiseen käyttöön.
- Mökistä muodostettiin noin 40-neliöinen yhtenäinen tila, jolloin tilat avartuivat.

Havainnot:

- Asemakaavassa todettu, että rakennuksen voi siirtää muualle.
- Kohteen pääsuunnittelijan mukaan vaikuttaa ihan hyödylliseltä asukkaille; iso yhtenäinen tila, ei tosin lämmitystä tai vesipisteitä tms. mikä rajoittaa käyttöä.
- Liittyy yhteiseen pihatilaan.
- Korttelissa rakennusoikeutta 12 000 k-m².
- Ylikorjaaminen
- Bonava hyödyntänyt isosti kohteen markkinoinnissa.





Pumppuaseman hoitajan talo kunnostetaan osana radan eteläpuolelle rakennettavaa asuinkorttelia palvelemaan asukkaita yhteistilana. Tarkempi käyttö voidaan miettiä asukkaiden tarpeiden mukaan, esim. erilaiset kokoontumiset, harrasteet, etätyöskentely, perhejuhlat jne. Käytön kannalta on olennaista, että rakennus kuuluu osaksi pihapiiriä ja korttelina asukkaat kokevat sen omakseen. Vanha rakennus ei täytä esteettömyysmääräyksiä, mutta se ei ole korttelin ainoa yhteistila.

Koska itse rakennus on pieni, lisärakentaminen ja pihajärjestelyt vaikuttavat olennaisesti rakennuksen käyttömahdollisuuksiin. Pumppuaseman hoitajan talon eteläpuolelle osoitetaan rakennuspaikka erilliselle korttelin pihasaunalle. Pumppuaseman hoitajan talon ja saunan väliin rajautuu piha-alue, joka on suojassa rantareitillä kulkevien katseilta.

Muut tutkitut vaihtoehdot

Vaihtoehto: Asuminen

- Tärinä ja melu tulisi selvittää
- Kaupungin kaavoituksen näkökulmasta haastava paikka asumiselle
- Autopaikat asuinkorttelissa
- Isot investointikustannukset kiinteistön kunnostamiseen

Vaihtoehto: Yritys / yhteisö / liiketoiminta

- Sopivia toimintoja helposti mahdollista keksiä; kahvila, korttelisauna, joogahuone, harrastetila, välinevuokraus, yhdistyksen toimitila jne.
- Haastavaa myydä yksityisille toimijalle (yritys, seura, yhdistys)
 - Kunnostaminen haaste
 - Vain pienimuotoinen toiminta mahdollista