



Mellunmäen kortteliprojekti
HANKESUUNNITELMAVAIHEEN LUONNOSSUUNNITTELU
23.10.2014

ARKKITEHDIT **NRT**
Kalevankatu 31
00100 HELSINKI
puh 09-6866 780



Aluksi

Suunnitelman tavoitteena on tutkia kuinka Mellunmäen keskustassa sijaitsevaa 1970-luvulla rakennettua asuinkorttelia on mahdollista täydennysrakentaa ns. purkavan saneerauksen keinoin.

Lähtökohtana on, että nykyiset rakennukset korvautuvat hallitusti tiiviimmällä kaupunkimaisella rakentamisella. Pääasiallinen käyttötarkoitus tulee edelleen olemaan asuminen.

Työn ovat tilanneet As Oy Ounasvaarantien 2 ja As Oy Helsingin Pallaksentie 1.

Sisällysluettelo

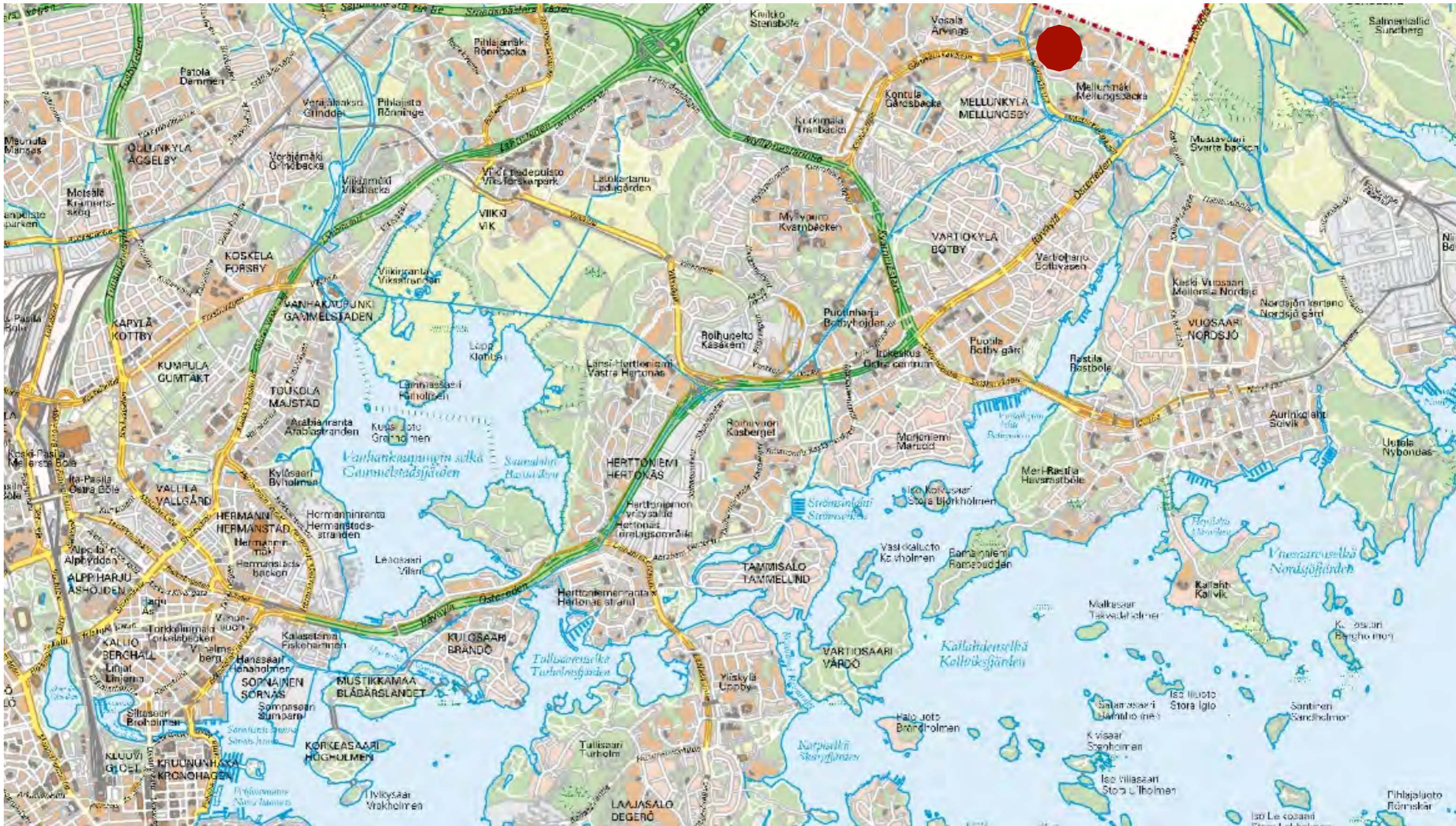
aluksi.....

analyysi.....

Sijainti ja etäisyydet
Kaavallinen tilanne
Kaupunkirakenne
Palvelut
Liikenne ja pysäköinti
Luonto ja kasvillisuus
Referenssiprojekteja
Hankkeen tavoitteet lukuina

suunnitelma.....

Tavoitteet
Rakennevaihtoehtoja
Liittyminen kaupunkirakenteeseen
Havainnekuva
Ylempi pysäköintitaso
Alempi pysäköintitaso
Korttelileikkaukset
Katujulkisivujen periaatteet
Kevyen liikenteen, huollon ja pelastusreittien periaatteet
Vaiheistus
Huoneistoesimerkkejä
Rakennusoikeus- ja autopaikkalaskelma



Sijainti ja etäisyyksiä

ETÄISYYKSIÄ

Mellunmäen metroasema
Länsimäki

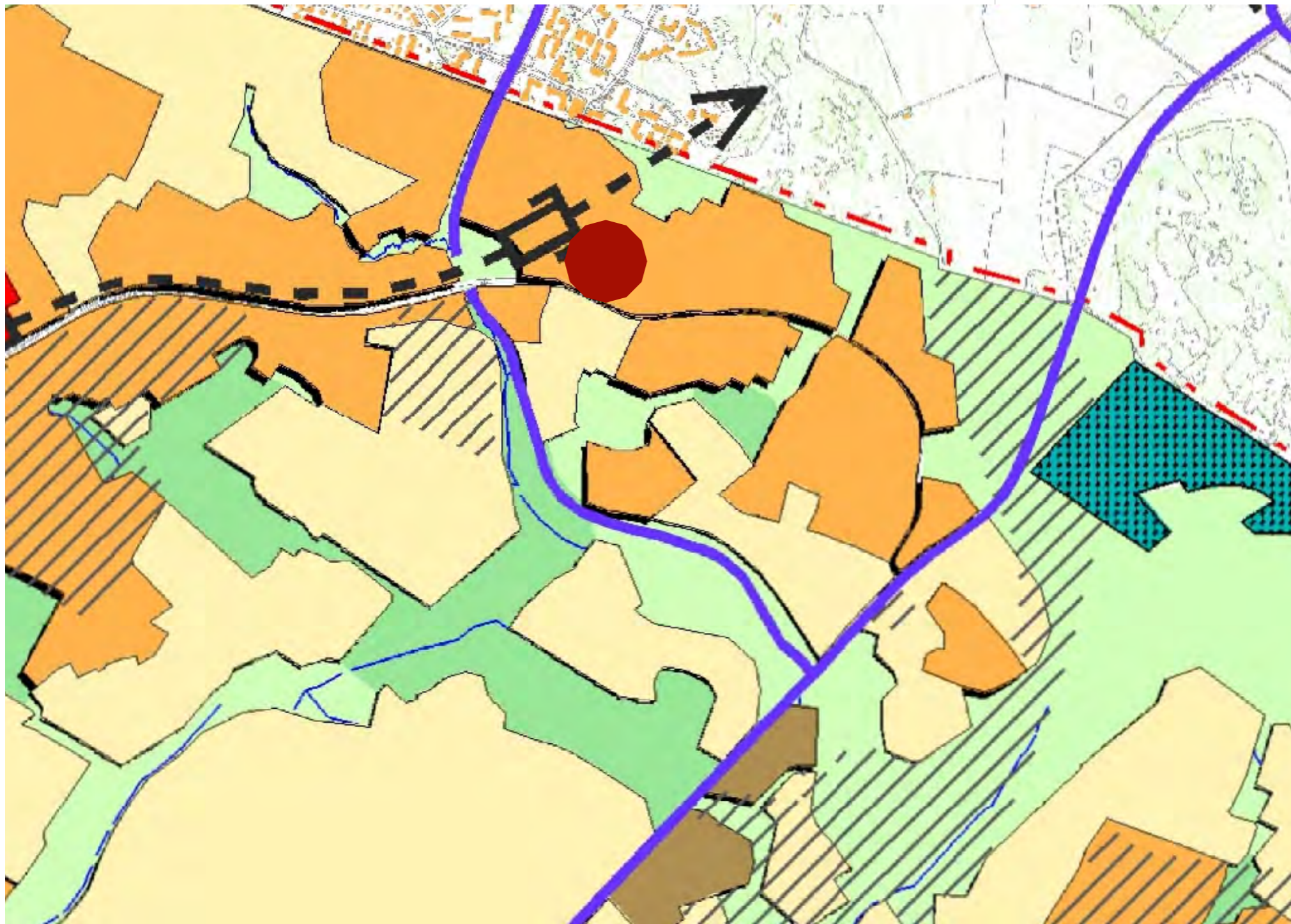
30-250 m
600 m

Mustavuoren luonnonsuojelualue
Vartiokylän lahti
Vuosaari
Itäkeskus

1,5 km
2,3 km
3 km
3,7 km

Helsingin keskusta

12 km



voimassa oleva yleiskaava, ei mittakaavassa

Kaavallinen tilanne

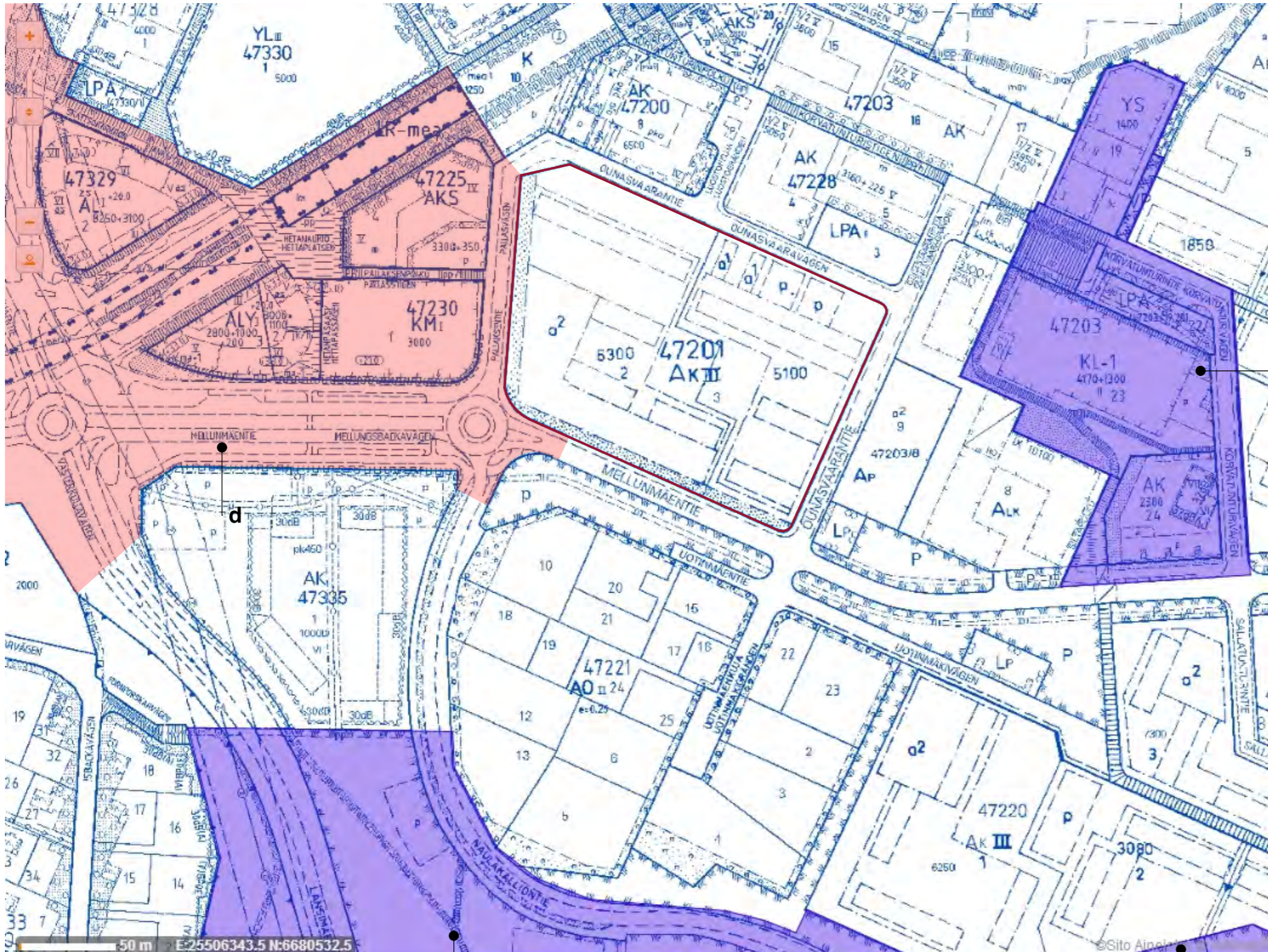
YLEISKAAVA

Helsingin yleiskaavassa 2002 alue on merkitty asumisen ja toimitilojen kerrostalovaltaisiksi alueeksi.

Helsinkiin ollaan laatimassa uutta yleiskaavaa, joka koskee koko Helsingin aluetta (lukuun ottamatta Östersundomia), ja siten myös suunnittelualueita.

Kaavan tavoitteena on kehittää Helsinkiä raideyhteyksiin tukeutuvana verkostokaupunkina, joka mahdollistaa asukkailleen hyvän kaupunkielämän ja yrityksille vireän toimintaympäristön.

Yleiskaavan valmistelussa on laadittu selvityksiä, jotka käsittelevät myös Pallaksentie 1 ja Ounasvaarantie 2 koskevaa problematiikkaa esim. *Kohti urbaanimpaa Helsinkiä ja Uudistava täydentäminen - purkava saneeraus.*



ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1968 vahvistettu asemakaava nro 5812.

Asemakaavassa alue on määritelty asuntokerrostalojen korttelialueeksi, jolla suurin sallittu varsinainen kerrosluku on kolme.

Pysäköimistä on ohjattu seuraavilla merkinnöillä

- p pysäköimispaikka
- a1 autosuoja tai avokatos
- a2 kaksitasoinen autopaikka, jossa ylätason tulee yhtyä pihatasoon ainakin yhdeltä sivultaan

Kaavan antama rakennusoikeus

tontti 2	6 300 k-m ²
tontti 3	5 100 k-m ²
yht	11 400 k-m ²

lähialueilla vireillä olevat asemakaavat

- a Mellunmäen vanha ostoskeskus puretaan ja tilalle rakennetaan liiketiloja ja asuinkerrostaloja
- b Naulakalliontien uusi pientaloalue
- c Vaarnatien pientaloalue

lähialueilla hiljattain vahvistetut asemakaavat

- d Mellunmäen keskus, vahvistettu 2012 Metroaseman lähiympäristöä kehitetään tiivistämällä ja monipuolistamalla palveluita. Mellunmäen uusi keskus rakentuu metroradan molemmin puolin.

ajantasa-asemakaava ja valmisteilla olevat suunnitelmat, ei mittakaavassa kuva: kartta.hel.fi



mellunmäen keskustan asemakaavan havainnekuva kuva:a-konsultit

Kaupunkirakenne

1:2000

Suunnittelualue on osa Mellunmäen lähiömäistä asuinalueita, jonka kaupunkirakenne on suurimittakaavainen ja väljä. Alueen luoteispuolella on metroasema ja etelässä pientaloalue.



Palvelut

1:2000

Alue on asuntovaltaista. Korttelin länsipuolella on metroaseman tuntumassa kaupallisia palveluita ja korttelitalo, lisäksi lähellä on pari päiväkotia.

Tulevaisuudessa Mellunmäen vanha liikekeskus (kartan oikeassa laidassa) puretaan ja paikalle rakennetaan liiketiloja ja asuntoja.



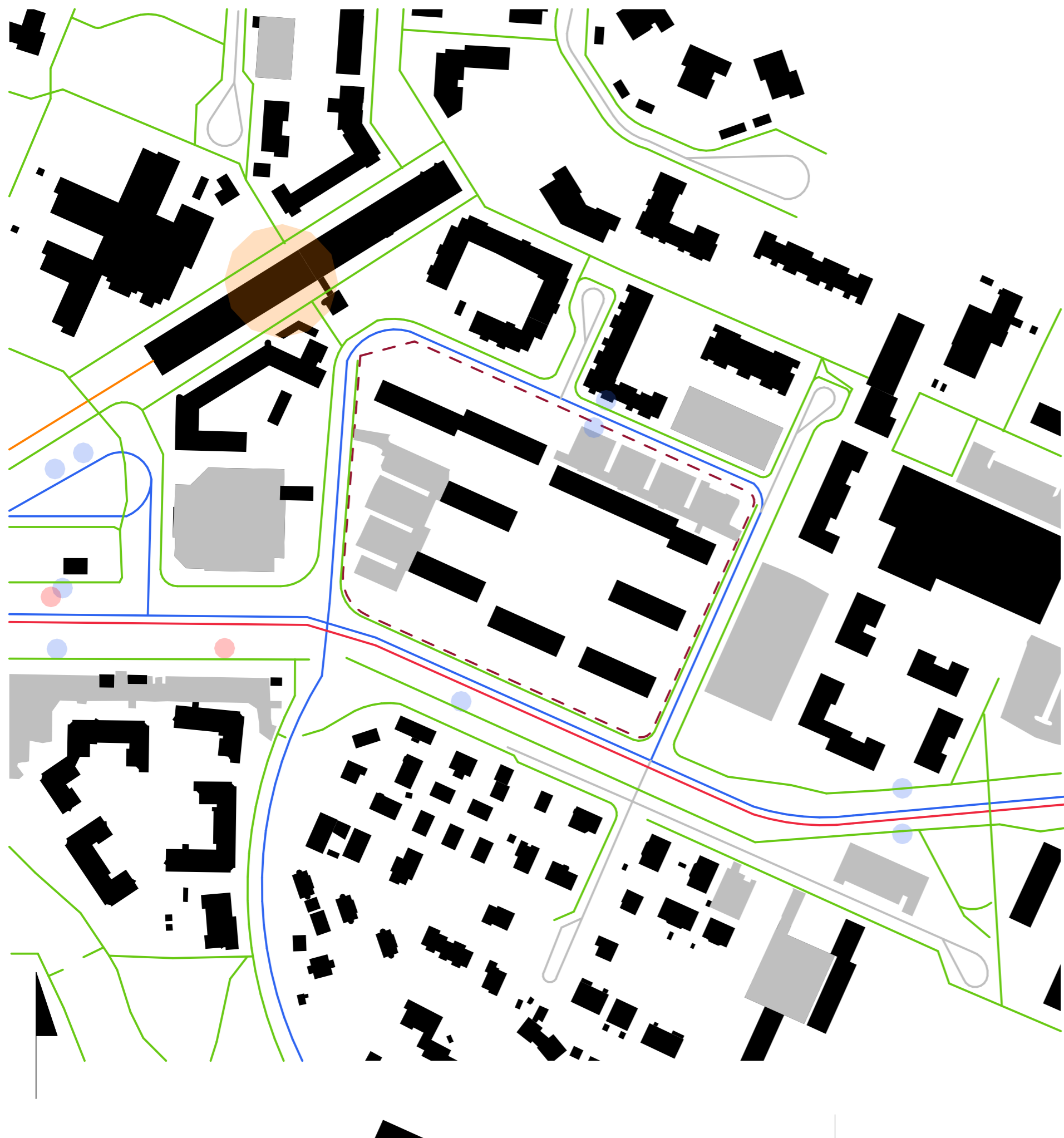
- asuminen
- julkiset palvelut
- kaupalliset palvelut
- asuminen/ kaupalliset palvelut
- pysäköintitalo
- metroasema







Liikenne ja pysäköinti

1:2000

Julkisen liikenteen kulkuyhteydet ovat hyvät. Kortteli on välittömästi metroaseman vieressä. Sen sekä pohjois- että eteläpuolella on bussipysäkit.

Mellunmäentielle on valmisteilla joukkoliikenteen poikittainen runkolinja, Jokeri 2-bussireitti, joka toteutetaan Vuosaaren ja Myyrmäen välille. Liikennöinti reitillä aloitetaan syksyllä 2015. Runkolinjan paikalle on suunnitteilla pikaraitiotieyhteys, ns. raidejokeri, joka tulee käyttöön n. 2030-luvulla.



-  metrolinja ja -asema
-  bussireitti ja -pysäkki
-  poikittainen jokeri-reitti ja -pysäkki
-  kevyen liikenteen reitti
-  ajoliikenne
-  pysäköinti



Luonto ja kasvillisuus

1:2000

Alueen suurimmat vihervyöhykkeet ovat suunnittelualan etäläpuolella oleva Naulakallion puisto (tulevaisuudessa uusi pientaloalue) sekä suunnittelualan pohjoispuolella oleva Laakavuoren lähivirkistysalue avokallioineen. Alue liittyy Westerkillan kartanon viljelysmaisemaan ja Mustavuoren luonnonsuojelualueisiin.

Puustoa on lisäksi katujen varsilla ja kerrostalojen pihoiilla. Alueen puusto on täysikasvuista.

- puisto
- leikkikenttä
- pientaloalue
- avokallio



Referenssiprojekteja

ELEPHANT & CASTLE/ HEYGATE ESTATE, LONTOO

Elephant & Castle lukeutuu London Plan -strategian "Opportunity Areas" -kasvualueisiin. Erinomaisten kulkuyhteyksien äärellä olevalle alueelle kaavaillaan 4000 uutta asuntoa vuoteen 2026 mennessä. Näistä 25% on tarkoitus olla tuettua asumista. Keskeisen sijainnin vuoksi alueelle on tarkoitus tuoda myös 5000 uutta työpaikkaa.

1960-luvulla rakennettu Heygate Estate -alue on määrätty purettavaksi. Purettavien asuntojen asukkaita on voitu majoittaa jo valmistuneisiin 1739 uuteen kotiin, joita on rakennettu radanvarteen ja vajaakäytössä olleille tonteille. Purettavan Heygate -alueen suunnittelu on vielä käynnissä.

Suunnitelmassa on 2500 asuntoa, joista osa on 25-37 kerroksen korkuisissa torneissa, sekä 16 500 neliötä liiketilaa. Keskeinen tavoite on säilyttää alueen isot puut, ja käyttää niitä uuden puiston muodostamisessa alueen keskelle.

kuvat

http://en.wikipedia.org/wiki/Heygate_Estate

<http://www.uudistuvakaupunki.fi/project/elephant-castle-lontoo/>





SOUTH KILBURN, LONTOO

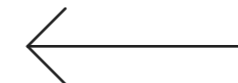
7200 asukkaan alue erottautuu vauraiden alueiden ympäröimänä omaksi yksikökseen niin fyysisesti kuin sosiaalisestikin. Alueen asunnoista ennen uudistushanketta on ollut 78% kaupungin vuokra-asuntoja, omistusasuntojen osuus vain 12%.

Asukkaille esitettiin ensin kaksi vaihtoehtoa, joista yhdessä kaikki olemassa olevat talot puretaan ja alue rakennetaan kokonaan uudestaan, toisessa kaikki talot korjataan ja aluetta täydennetään sopivissa kohdissa. Lopullinen suunnitelma oli näiden välimuoto.

Hankkeen toimijoiden mielestä uudistusohjelman parhaimpana puolena oli alkuvaiheen voimakas panostus kaikkien osapuolten näkemykset huomioivaan suunnitteluprosessiin.

kuvat

<http://www.uudistuvakaupunki.fi/project/south-kilburn-lontoo/>



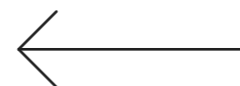


BIJLMEER, AMSTERDAM

Vuosien 1966 ja 1975 välillä rakennettu Bijlmermeer oli aikoinaan malliesimerkki modernismin suunnitteluihanteiden sekä puutarhakaupungin yhdistelmästä. Alue menetti kuitenkin nopeasti suosiotaan muuttuen alueeksi, jonka asukkailla ei ollut valinnan varaa asuinpaikkansa suhteen.

Uudistushankkeen alkuvaiheessa päätettiin purkaa neljäsosa olemassa olevista taloista ja korvata ne uudella asuinmuodoilla. Eri asumiskonsepteja ovat muun muassa kaupungin reunalla asuminen, työn ja asumisen yhdistäminen, tiivis keskusta-asuminen aluekeskuksessa sekä veden äärellä asuminen. Vaikka 45 % asunnoista sijaitsee edelleen korkeissa lamelli- ja pistetalloissa, uudet viipaletalot ja hybriditypologiat vaikuttavat kaupunkitilaan radikaalisti. Myöhemmin päätettiin korvata vielä 3500 asuntoa uusilla, erilaisilla asuintypologioilla ja korjata kaksi alkuperäistä rakennusta. Tämän lisäksi päätettiin rakentaa 700 uutta asuntoa.

Myös pysäköintijärjestelyjen muuttaminen vaikuttaa katutilaan. Yhdeksän vaaralliseksi koettua ja rikollista toimintaa houkuttelevaa pysäköintilaitosta purettiin ja näiden tilalle rakennettiin lisää kadunvarsipysäköintiä sekä autopaikkoja suoraan asuntojen sisäänkäyntiin yhteyteen.



kuvat

<http://www.uudistuvakaupunki.fi/project/bijlmermeer-amsterdam/>





SUVELAN ONNI, ESPOO

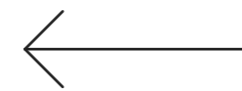
Espoon Sunan ja Kirstintien kulmassa sijaitsevan 1970-luvun alussa rakennetun korttelin kerrosalaa pyritään kasvattamaan noin puolitoistakertaiseksi purkamalla suurin osa nykyisistä kerrostaloista sekä sijoittamalla pysäköinti maan alle. Kehittämishankkeen tavoitteena on tasapuolistaa alueen asunto- ja asumisrakennetta.

Alueelle suunnitellaan sekä kohtuuhintaista omistusasumista että opiskelija- ja vuokra-asumista. Vuonna 2012 laaditun alustavan maankäyttösuunnitelman mukainen uusi kerrosala on 45 147 k-m², josta 74 prosenttia on osoitettu kerrostaloihin ja 26 prosenttia townhouse -tyyppisiin pientaloihin.

Hankkeen on suunniteltu etenevän niin, että kaupunki ostaa Espoon Asuntojen kiinteistöt, kun uusi asemakaava on laadittu. Kaupunki purkaa suunnitelman mukaan purettavaksi suunnitellut kiinteistöt ja vuokraa Espoon Asunnoille tontit uusien vuokra-asuntojen rakentamiseksi. Kaupunki myy ja luovuttaa omistus- ja asumisoikeusasuntojen rakentamiseen tarkoitetut tontit.

kuvat

Suvelan Onni - alustava maankäyttösuunnitelma 29.2.2012, Avanto Arkkitehdit Oy

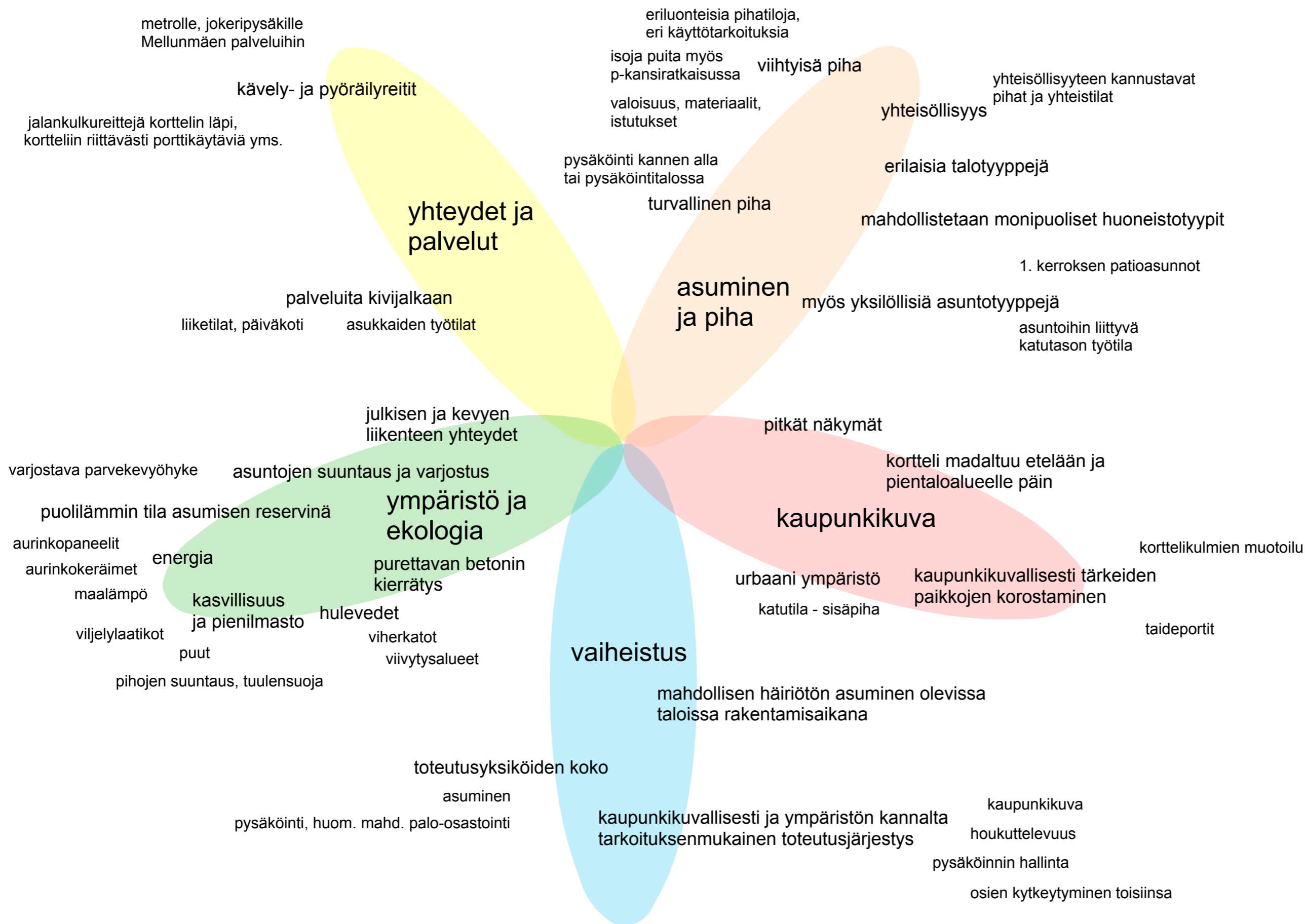


Hankkeen tavoitteet lukuina

	nykytilanne	alustava tavoite
suunnittelualueen pinta-ala A/ m²	23 123	23 123
asuinrakennusoikeus/ k-m²	11 400	~ 60 000
korttelitehokkuus e	0,49	2,59
kerrosluku	III	~VIII...XII?
ap-normi	1 ap/ asunto	1 ap/ 120..135 k-m ²
ap-vaade/ kpl	126	400-450
asuntojen keskipinta-ala/ hum²	73,5	~ 65

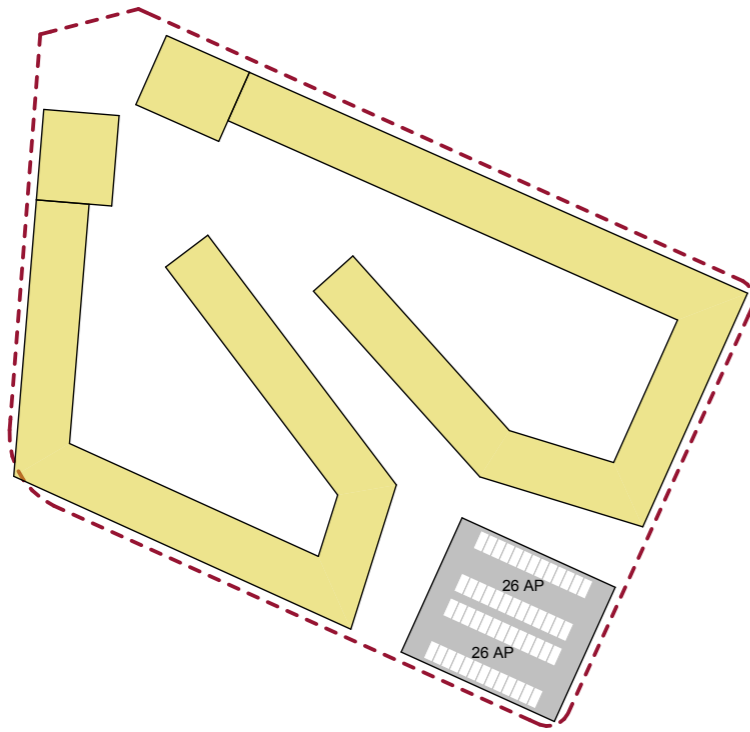


Suunnitelman tavoitteet



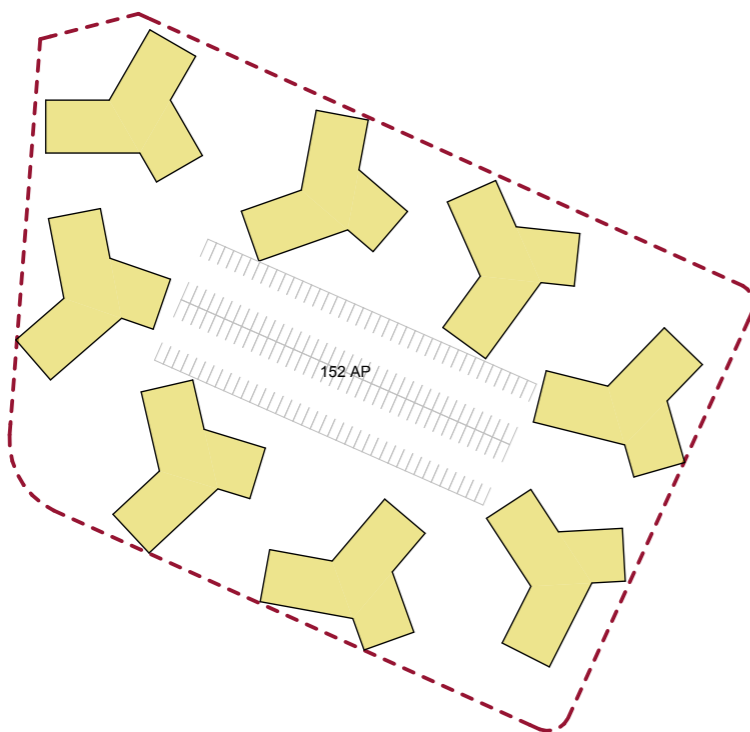
PORTTI JA REITTI

Julkinen, pihakatumainen jalankulkureitti korttelin läpi + kaksi suurpihaa. Reitin päättänä metroaseman luona tornitalopari, muut rakennukset lamellitaloja. Pysäköinti p-talossa korttelin eteläkulmassa.



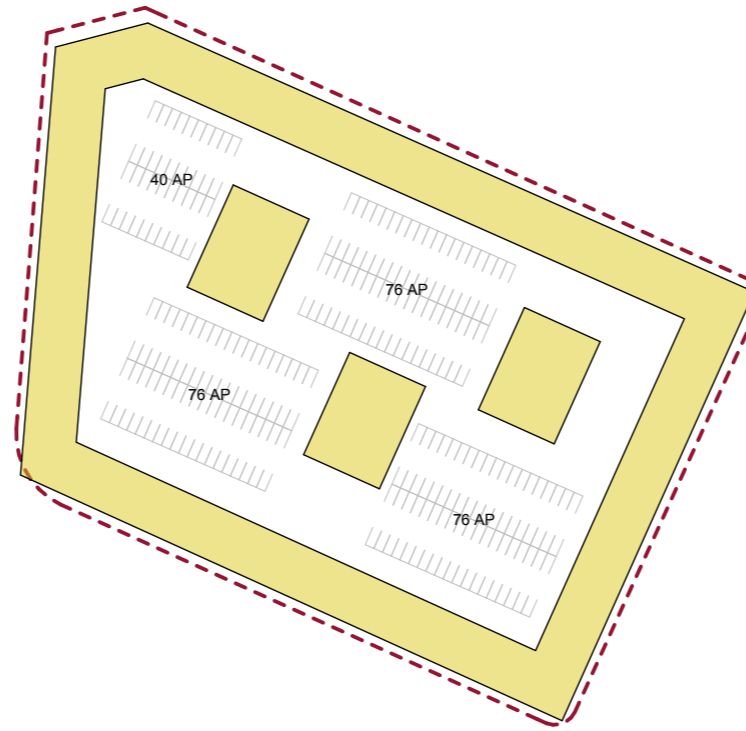
TÄHTITALOT

Tähdenmallisten pistetalojen kehä, keskellä pysäköinti kannen alla kahdessa tasossa. Pistetalojen lähiympäristö maanvaraista pihaa.



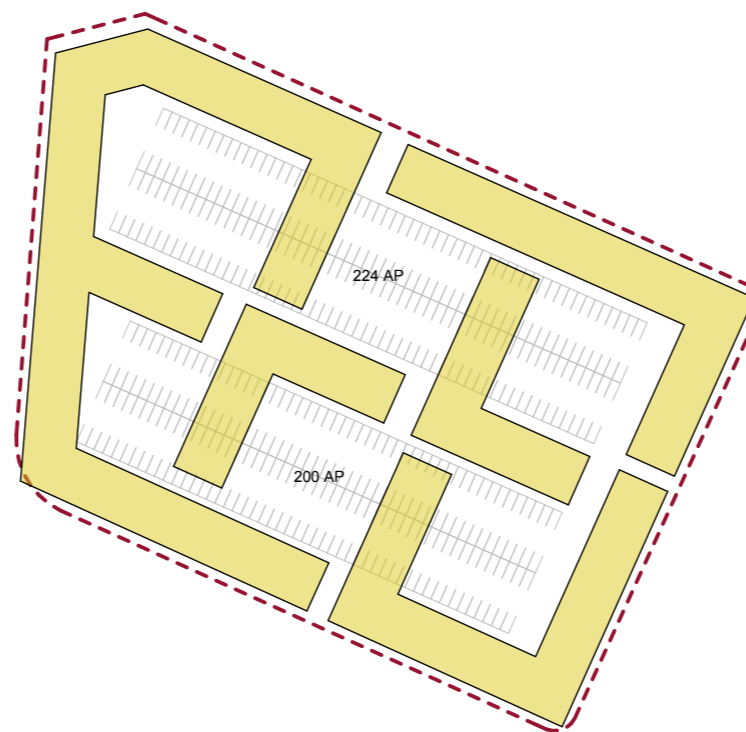
MUURI JA TORNIT

Ympäristöstä lamellitalomuurilla rajattu suuri korttelipiha, jolla pistetaloja. Pysäköinti pihakannen alla kahdessa tasossa.



PIHAKUUSIKKO

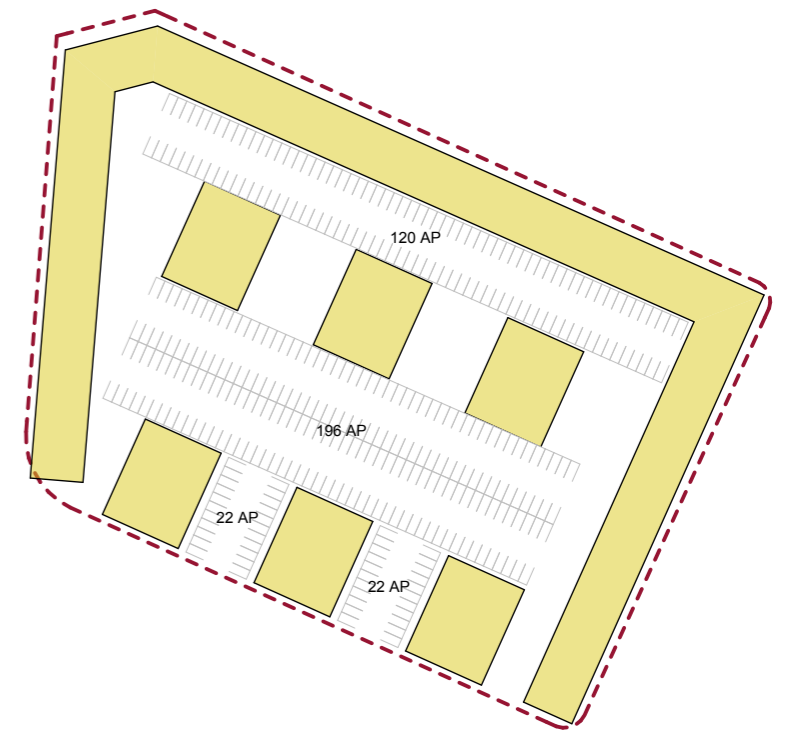
Lamellitalot muodostavat kuusi pientä talopihaa. Pysäköinti kannen alla yhdessä - kahdessa tasossa. Rakennukset osittain pysäköinnin päällä.



Rakennevaihtoehtoja 1:2000

NOPPAMUURI

U-kirjaimen muotoinen lamellitalomuuuri rajaa korttelipihaa, jonka etureunalle ja keskelle sijoittuu pistetaloja. Pysäköinti pihakannen alla yhdessä - kahdessa tasossa.





Havainnekuva

1:1000

kaksi korttelipihaa, umpikorttelit
-suojaus melulta

rakennusoikeus

yht. 64 050 k-m²

pysäköinti

pysäköinti pihakannen alla	
tasolla +18.3	332 ap
tasolla +15.0	144 ap
yht	476 ap

2-tasoista p-kantha ~140 ap:n osalta

1 ap/135 k-m²

Pihalle järjestetään hulevesien imeytysalueet.

rakennukset

rakennusten korkeus vaihtelee III...XVI
rakennukset lamellitaloja, 3-kerroksinen pihatalo on mahdollista toteuttaa myös townhousena



Ylempi pysäköintitaso

1:1000

pysäköinti valtaosin pihakannen alapuolella
~10% autopaikoista rakennusrungon sisälle

autopaikkamitoitus

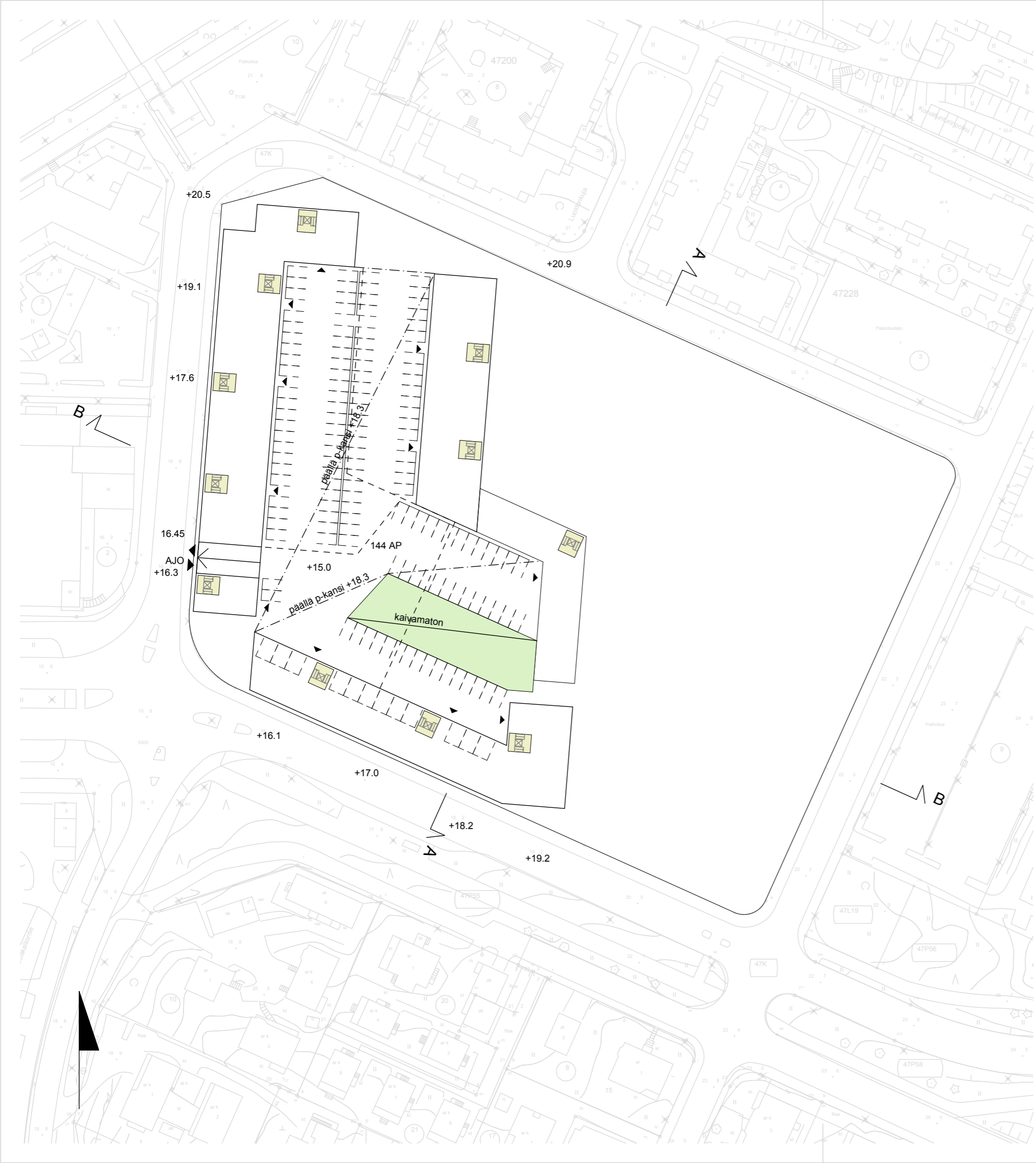
autopaikat mitoitettu 2,8 m leveydellä, jotta saadaan tilavaraus rakenteille yms
-todellisuudessa käytettävä minimileveys 2,5 m
-invapaikkoja ei otettu huomioon (po. 1 inva-ap/ 30 ap)
-rakennusrungon sisälle sijoitettavissa autopaikoissa on otettava huomioon, että rakenteet rajoittavat niiden sijaintia ja lukumäärää. Mitoituksessa tämä on otettu huomioon varaamalla autopaikan leveydeksi 4m, todellisuudessa käytettävä minimileveys 2,5...2,8 m

palotekniset seikat

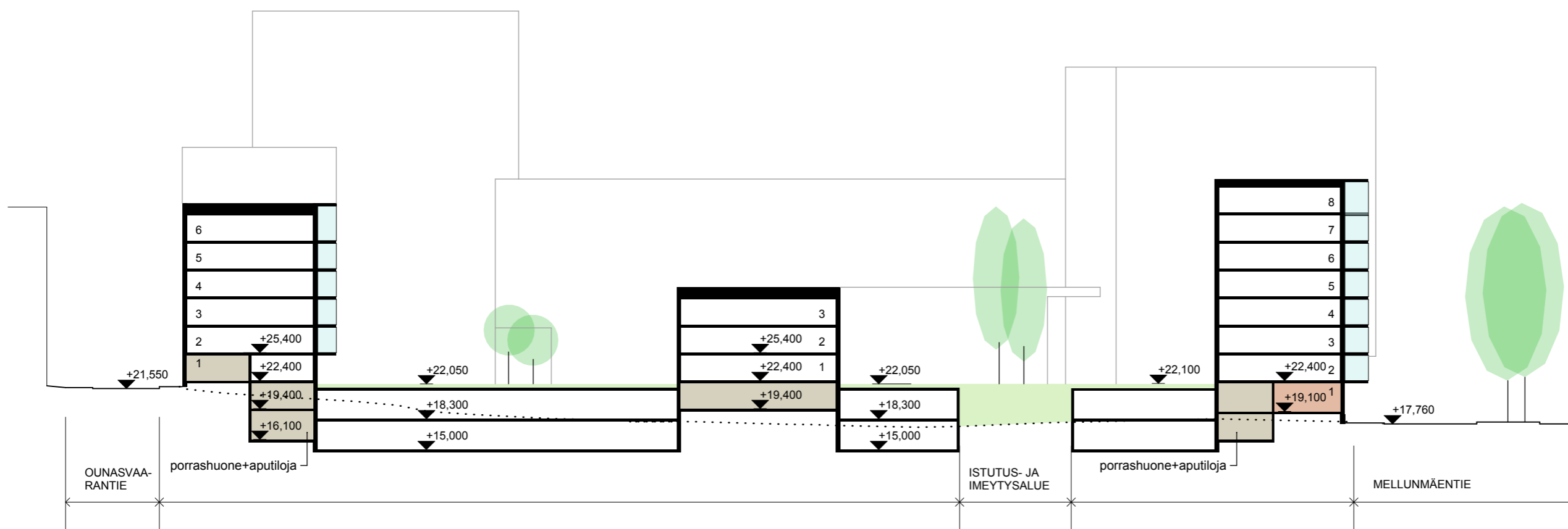
Jatkosuunnittelussa otettava huomioon
-osastokoko max. 3000 m²
-poistumistiet
-savunpoisto, korvausilma



+22.3
porrashuoneet
-aputiloja rakennetaan/ jätetään
kaivamatta tarpeen mukaan



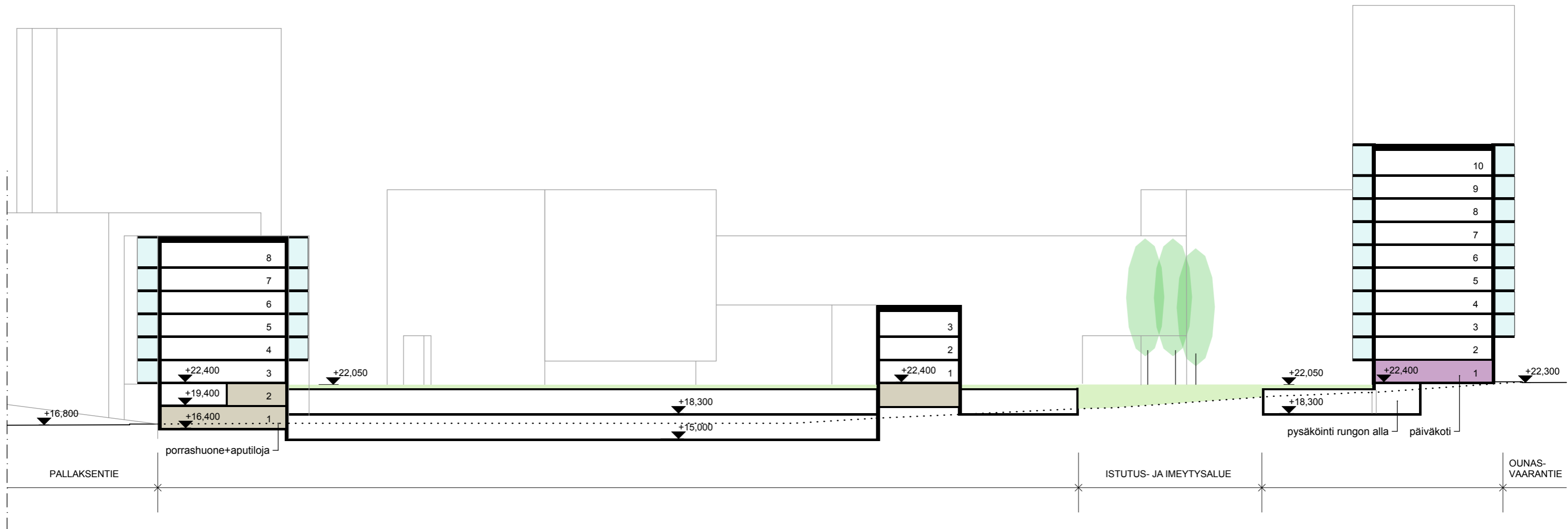
- YHTEISTILA
- LIIKETILA/
ASUNTOON LIITTYVÄ TYÖTILA
- PÄIVÄKOTI



Korttelileikkaus B-B

1:500

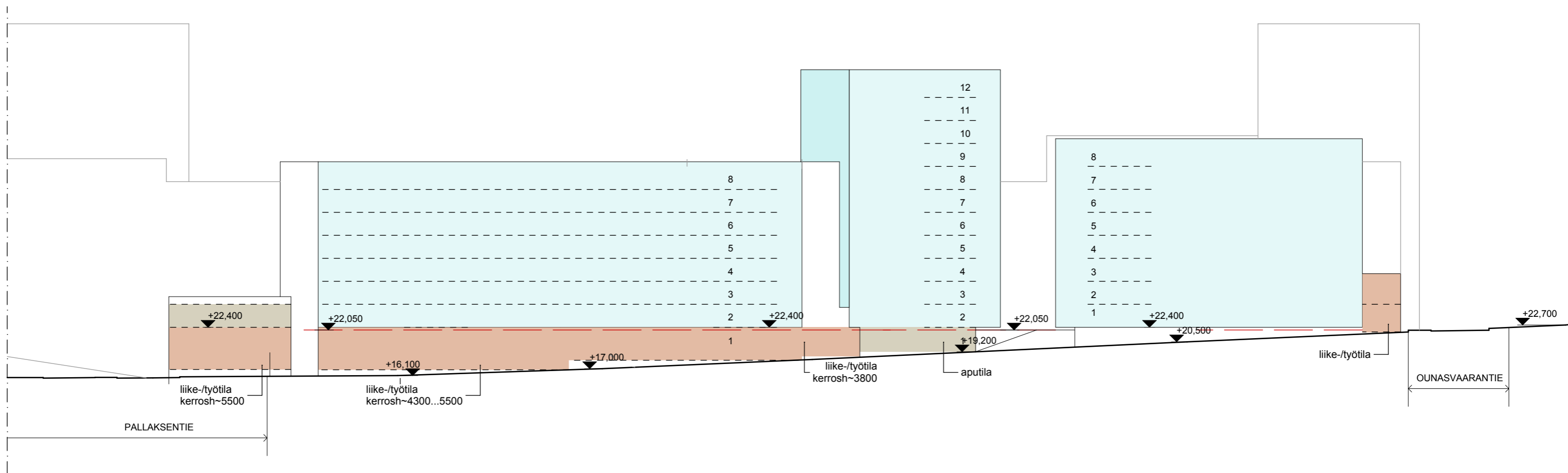
- YHTEISTILA
- LIIKETILA/
ASUNTOON LIITTYVÄ TYÖTILA
- PÄIVÄKOTI



Julkisivukaavioiden tarkoituksena on selvittää rakennusten suhdetta maastoon ja muuhun ympäristöön, kerroslukuja sekä kadunvarren tilojen käyttömahdollisuuksia.

Kaaviot eivät ole esityksiä tulevista julkisivuista.

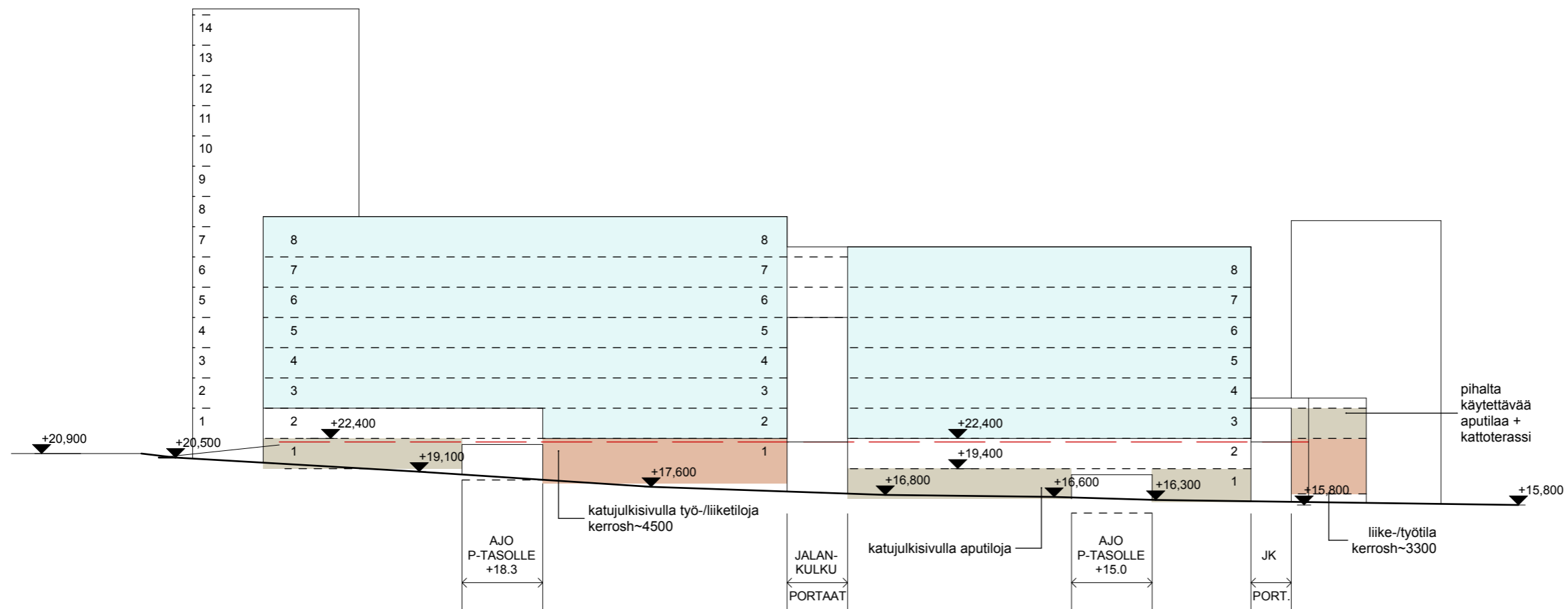
- PIHAKANNEN PINTA
- YHTEISTILA
- LIIKETILA/
ASUNTOON LIITTYVÄ TYÖTILA
- PÄIVÄKOTI



Julkisivukaavioiden tarkoituksena on selvittää rakennusten suhdetta maastoon ja muuhun ympäristöön, kerroslukuja sekä kadunvarren tilojen käyttömahdollisuuksia.

Kaaviot eivät ole esityksiä tulevista julkisivuista.

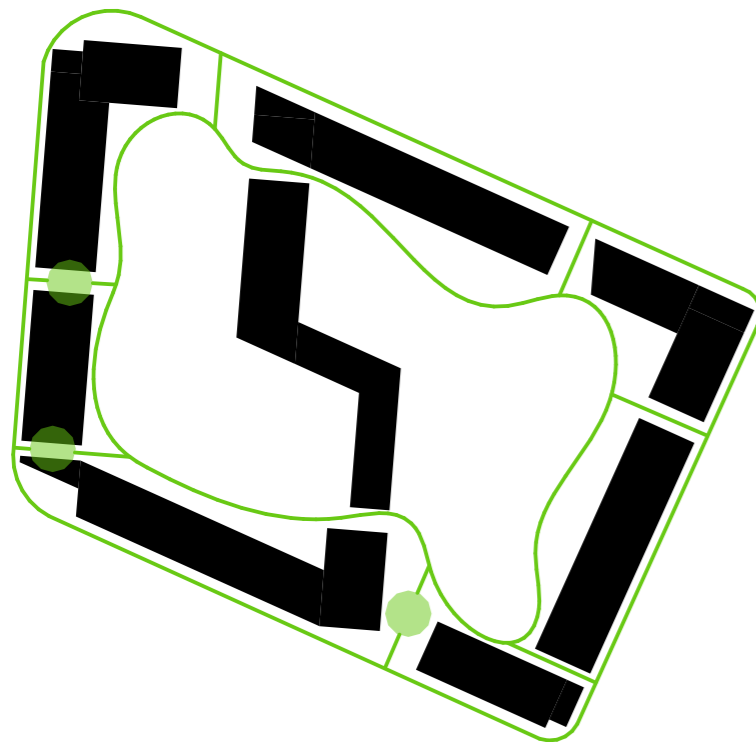
- PIHAKANNEN PINTA
- YHTEISTILA
- LIIKETILA/
ASUNTOON LIITTYVÄ TYÖTILA
- PÄIVÄKOTI



Keuyen liikenteen, huoltoajon ja pelastusreittien periaatteet

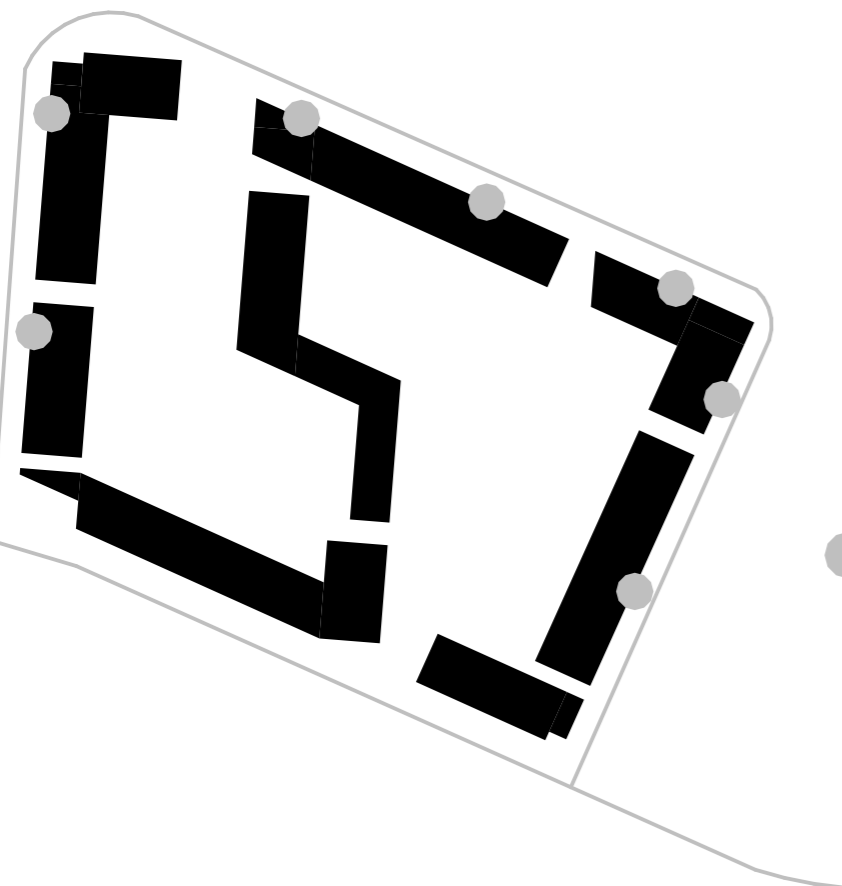
1:2000

Pihat ovat autotonta aluetta, jolla on sallittu ainoastaan pelastusajo.



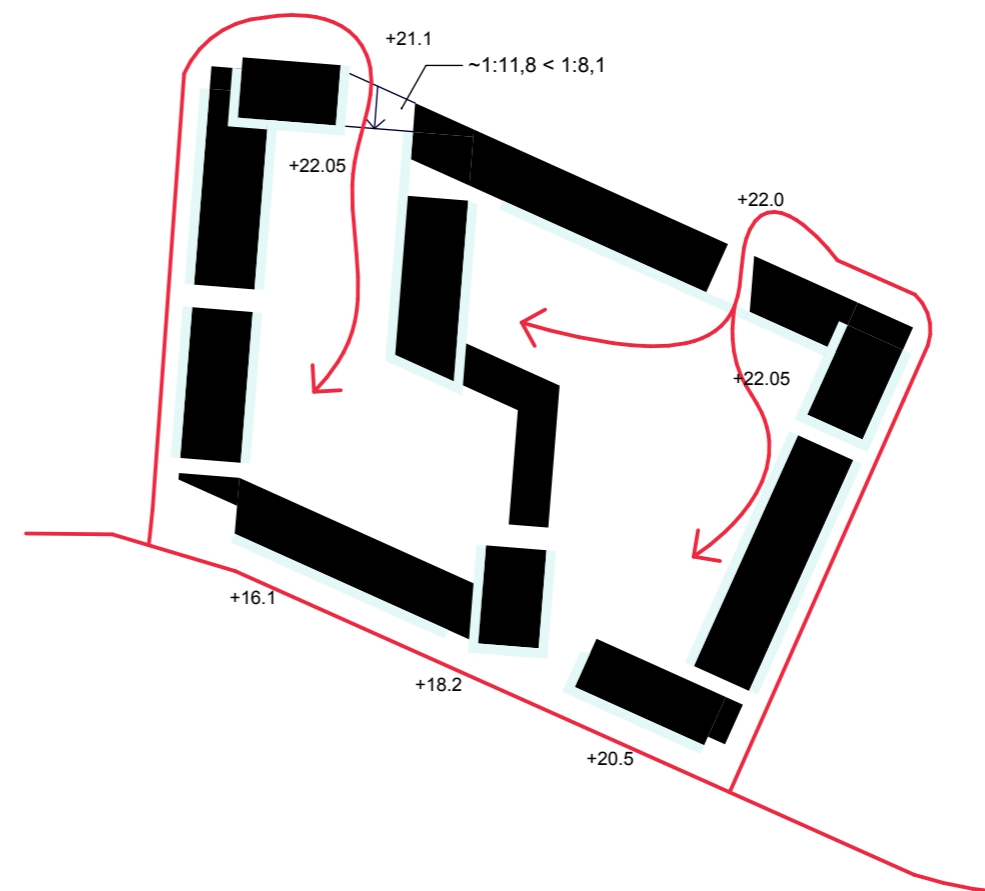
kevyt liikenne

- porras + mahdollisesti luiska
- muuten reitit ovat esteettömiä



huoltoajo

- jätehuone kivijalkakerroksessa



pelastusreitit

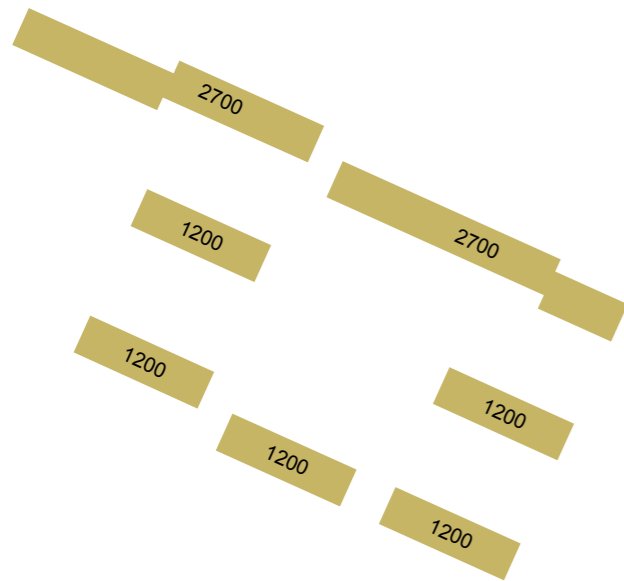
pihakannen rakenteissa ja piha-järjestelyissä on otettava huomioon tikasauton paino ja mitat

pelastustien ja nostopaikan max. pituuskaltevuus on 7 astetta=1:8,1 (Pelastustien suunnittelu ja toteutus -ohje, Helsingin kaupungin pelastuslaitos 2013.)

Vaiheistuksen periaatteet

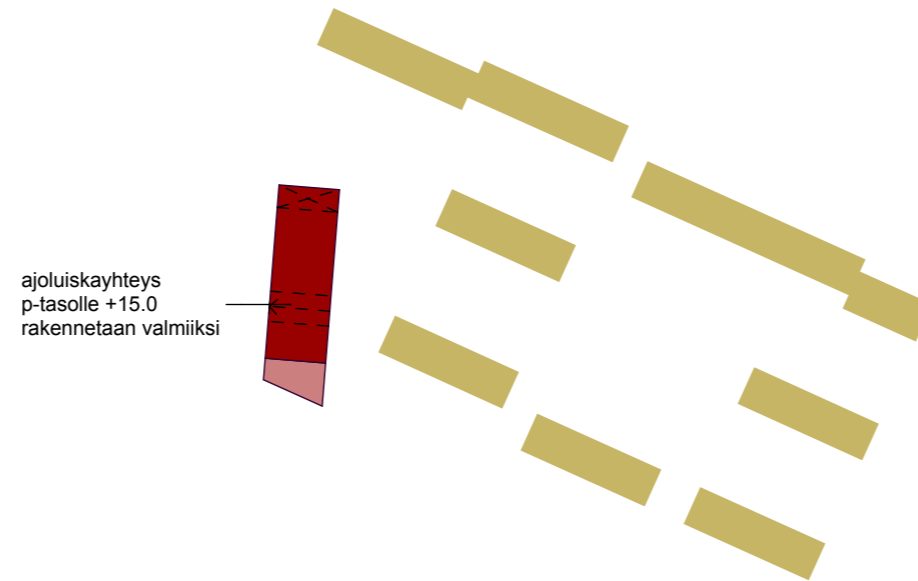
VAIHE 0

nykytilanne



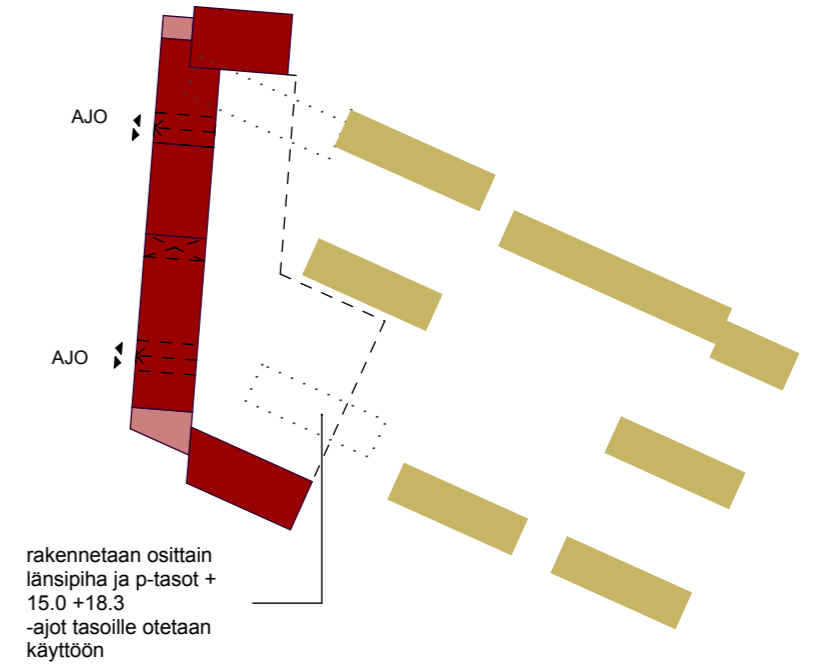
VAIHE 1

purettu kerrosala -
 uudisrakennusten kerroala 3600 +yt850+lt50
 uudisrakentamisen ap-tarve 33 ap
 autopaikkoja hallissa -



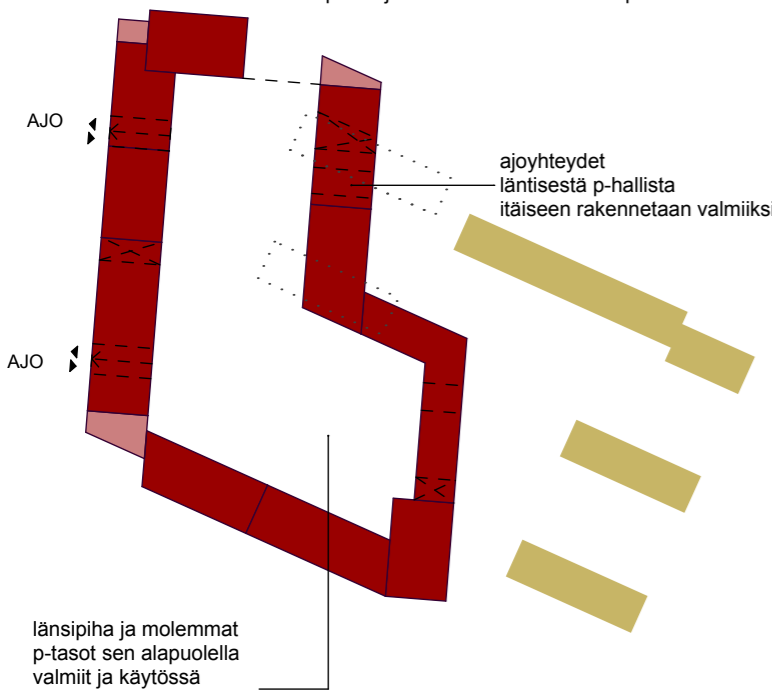
VAIHE 2

purettu kerrosala 2550
 uudisrakennusten kerroala 16950 +yt1250+lt475
 uudisrakentamisen ap-tarve 141 ap
 autopaikkoja hallissa 144 ap



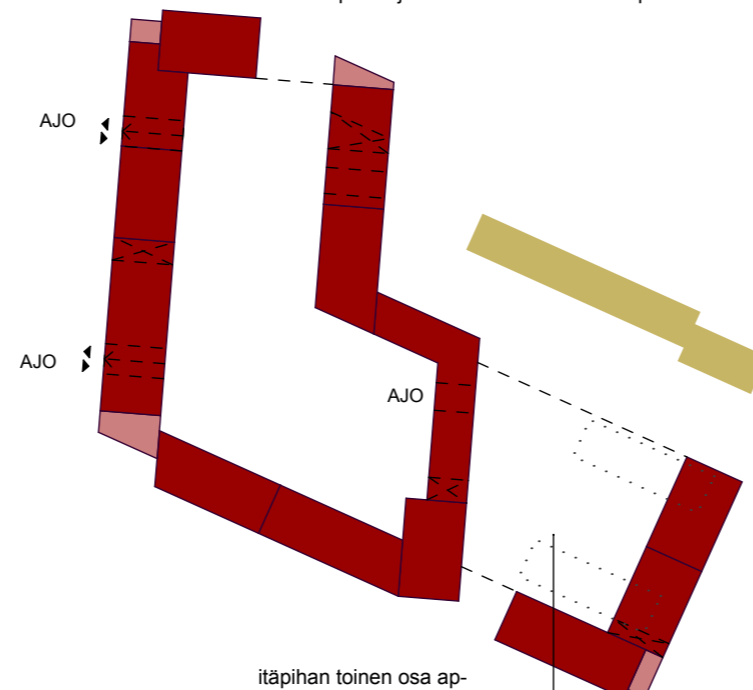
VAIHE 3

purettu kerrosala 5100
 uudisrakennusten kerroala 32750 +yt1450+lt800
 uudisrakentamisen ap-tarve 263 ap
 autopaikkoja hallissa 284 ap



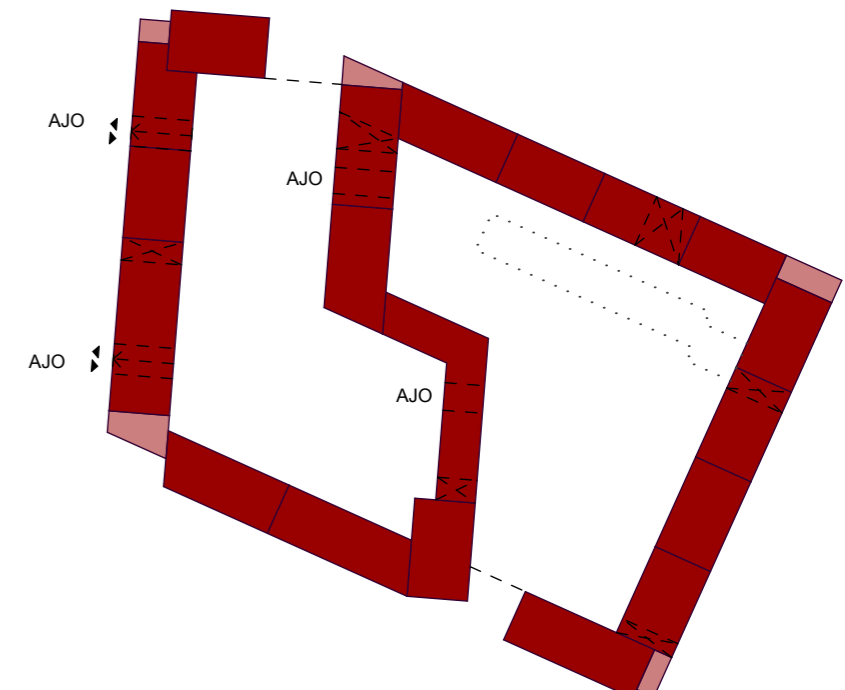
VAIHE 4

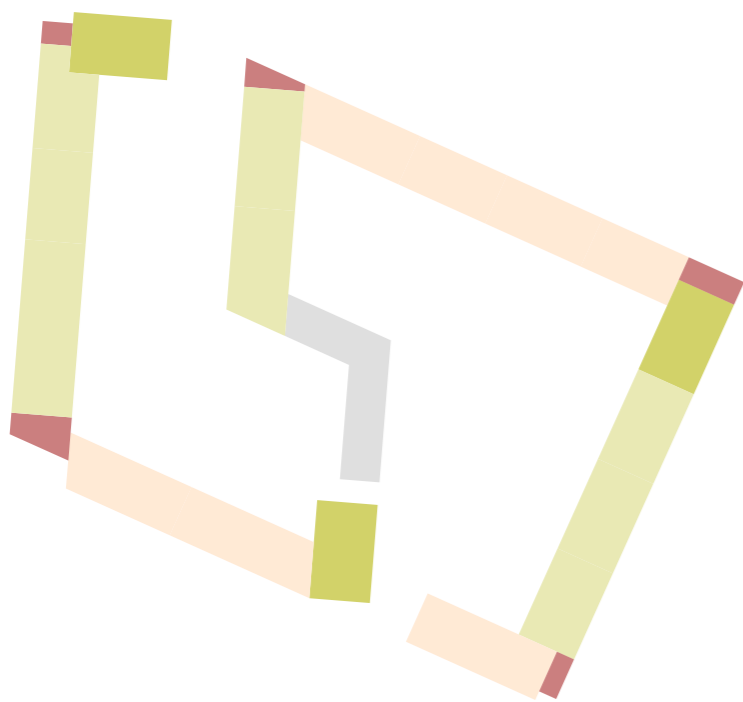
purettu kerrosala 8700
 uudisrakennusten kerroala 43150 +yt1500+lt900+pk500
 uudisrakentamisen ap-tarve 343 ap
 autopaikkoja hallissa 336 ap



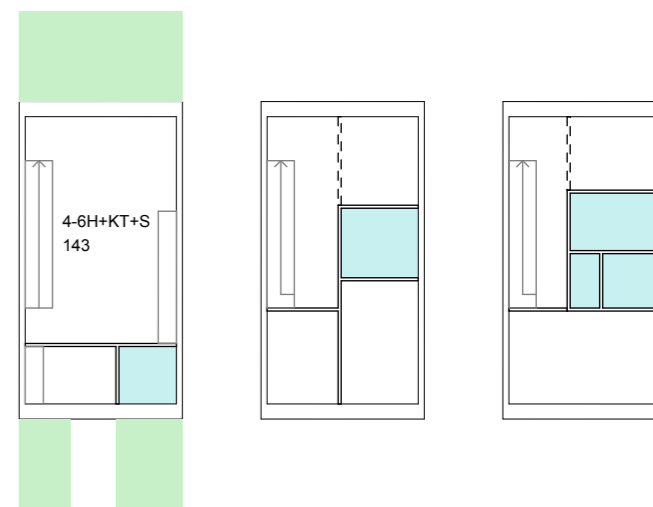
VAIHE 5

purettu kerrosala 11400
 uudisrakennusten kerroala 60200 +yt2450+lt900+pk500
 uudisrakentamisen ap-tarve 476 ap
 autopaikkoja hallissa 476 ap





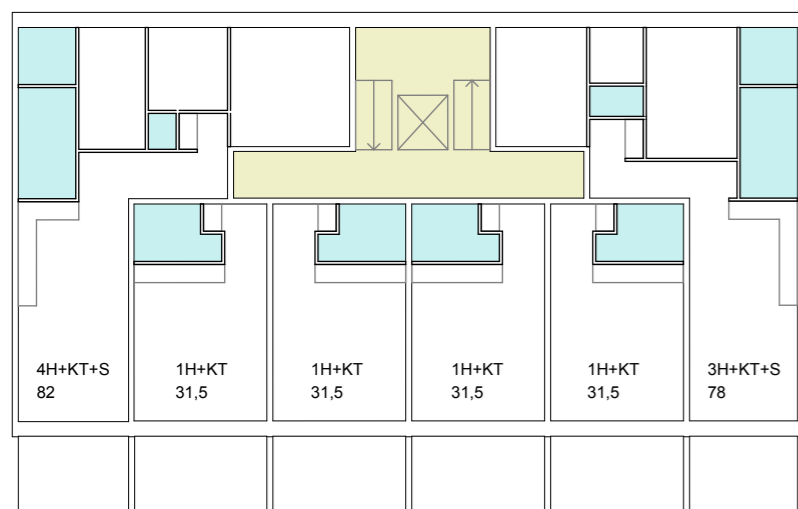
- yhteen suuntaan aukeava lamelli
- kahteen suuntaan aukeava lamelli
- torniksi nouseva lamelli
- townhouse-optio
- matala liike-, työ- tai yhteistila



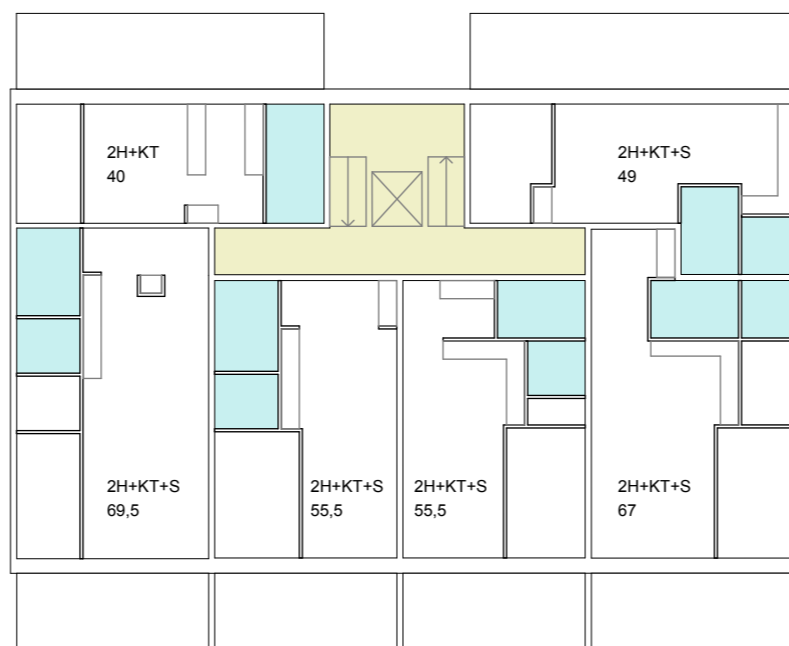
1. KRS
townhouse

2. KRS

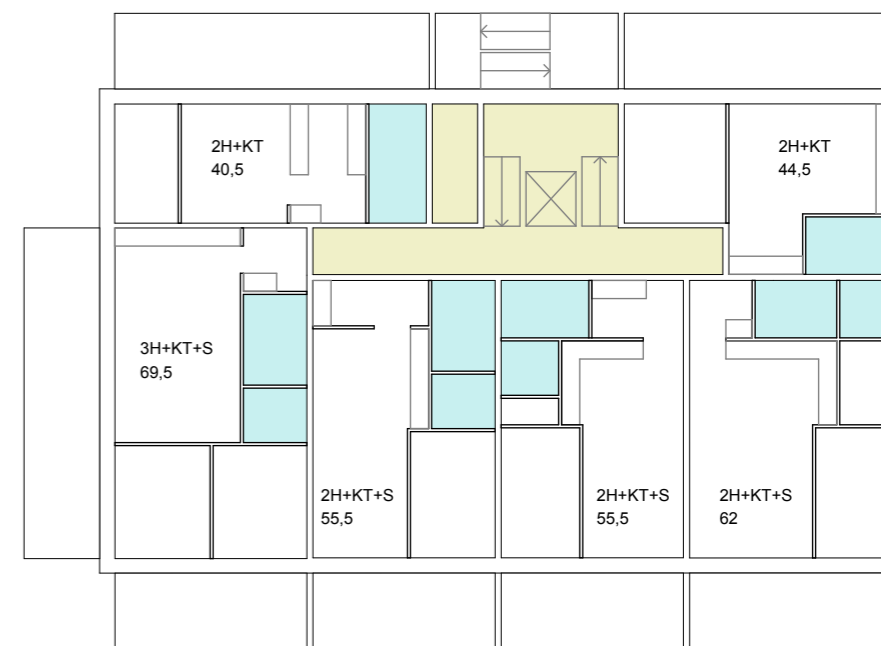
3. KRS



yhteen suuntaan aukeava lamelli



kahteen suuntaan aukeava lamelli



torniksi nouseva lamelli

Alustava rakennusoikeuslaskelma

	<u>asuminen</u>	<u>yhteistilat</u>	<u>liike- ja työtilat</u>	<u>päiväkoti</u>	<u>yht.</u>
Mellunmäentie	14100	250	600	-	14950
Pallaksentie	13850	1200	200	-	15250
Ounasvaarantie pohjoinen	8000	600	100	-	8700
Ounasvaarantie itä	15650	400	-	500	16550
<u>pihatalot</u>	<u>8600</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8600</u>
yht.	60200	2450	900	500	64050 k-m2

Lisäksi rakennuksiin on mahdollista rakentaa kellariin runsaasti varasto- ym. yhteistilaa, jota ei lasketa rakennusoikeuteen.

Asuntojen kerrosalaan 60 200 k-m2 sisältyy porrashuoneet a' ~ 40 k-m2/ kerrostaso.

Porrashuoneiden likimääräinen osuus asuinkerrosalasta	asuntolkm
tornitalot 16+12+15 =43 kpl	240 kpl
Pallaksentie 4x8 =32 kpl	162 kpl
Mellunmäentie 3x8 =24 kpl	132 kpl
Ounasvaarantie itä 3x10 =30 kpl	162 kpl
Ounasvaarantie pohj. 3x6+8 =26 kpl	139 kpl
<u>pihatalot 2x8+1 =17 kpl</u>	<u>100 kpl</u>
yht. =172 kpl	935 kpl

164 x 40 k-m2=6880 k-m2

Huoneistoala ~48 200 hm2

Arvioitu huoneistoala 80 % asuinkerrosalasta
0,8 x 60 200 m2 =48 160 m2

Asuntojen lukumäärä 935 kpl

Asuntojen keskipinta-ala 51,5 m2

48 200 m2:935= 51,5 m2

Huoneistoala ja asuntojen lukumäärä ovat alustavan korttelinkonseptin perusteella tehtyjä arvioita, jotka tarkentuvat, kun suunnitelma etenee.

Huoneistoalasta 24 100 m2 (= 50% huoneistoalasta) käytetään perheasunnoiksi, joiden keskipinta-ala on 80 m2. Perheasuntoja on 301 kpl. Pienasuntoja on 634 kpl, ja niiden keskipinta-ala on 38 m2.

Sivulla 28 esitetyt suunnitelmat ovat esimerkkejä, joita soveltaen, esim. yhdistämällä huoneistoja, keskipinta-alaa voidaan helposti kasvattaa.

Autopaikkalaskelma

Asuminen (asuin- ja yhteistilat)
käytettävä autopaikka normi 1 ap/135 k-m2
(60200+2450):135 = 464 ap

Liike- ja työtilat
käytettävä autopaikka normi 1 ap/80 k-m2
900:135 = 11 ap

Päiväkoti
käytettävä autopaikka normi 1 ap/500 k-m2
500:500 = 1 ap

ap-vaade yhteensä 476 ap

Suunnitelmassa on yhteensä 476 ap.

Huom! Jos liike- ja työtilat toteutetaan asuntoon liittyvinä loftmaisina työtiloina, niiden ap-mitoituksena käytettäneen 1 ap/135 k-m2.