

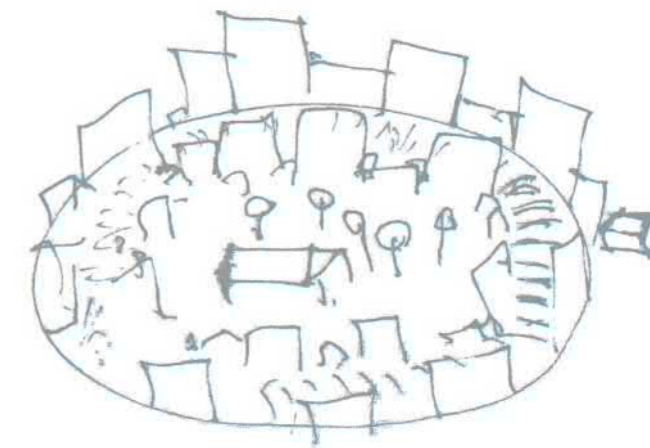
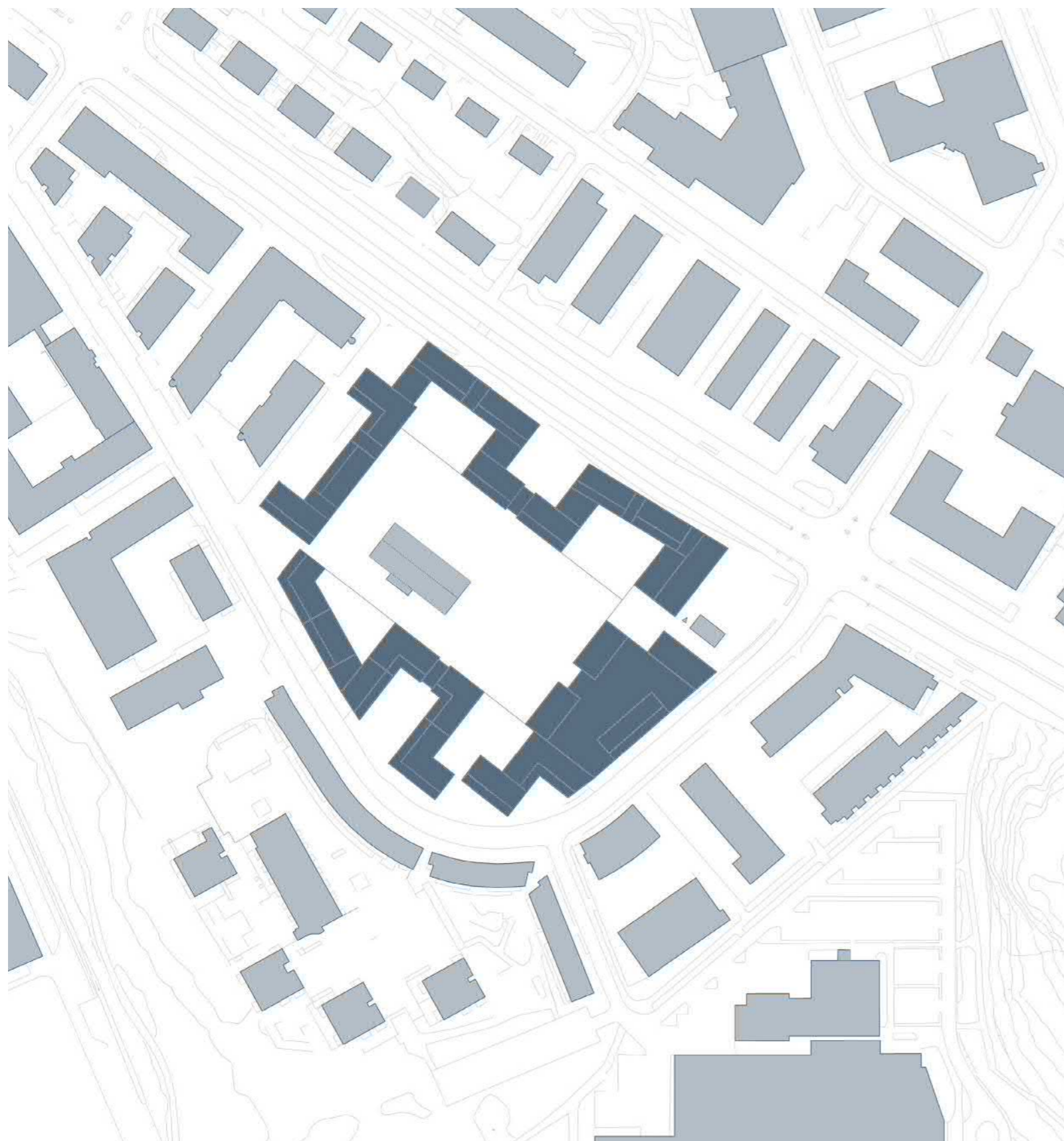


KUTOMOTIE 1

Helsingin kaupunki / Maankäyttö ja kaupunkiympäristö, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma

TÄYDENNYSRAKENTAMISEN VIITESUUNNITELMA
PITÄJÄNMÄEN TONTILLA KUTOMOTIE 1
RINNAKKAINEN TOIMEKSIANTO

”TILSIT”
15.12.2017



TÄYDENNYSRAKENTAMISEN VIITESUUNNITELMA PITÄJÄNMÄEN TONTILLA KUTOMOTIE 1

Tämä viitesuunnitelma on yksi rinnakkaistoimeksiannoista, jotka Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa on tilannut neljältä konsultilta.

Annamme mielellämme lisätietoja ohjaus- ja arviointiryhmän niin pyytäessä. Voimme myös toimittaa 3d-tulosteen suunnitelmasta.

Ohjaus- ja arviointiryhmä:

Helsingin kaupunki / Maankäyttö ja kaupunkiympäristö:

Tuomas Eskola, ohjausryhmän puheenjohtaja
Siv Nordström, arkkitehti
Eeva Väistö, liikennesuunnittelija
Mikko Juvonen, teknistaloudellinen asiantuntija

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma:

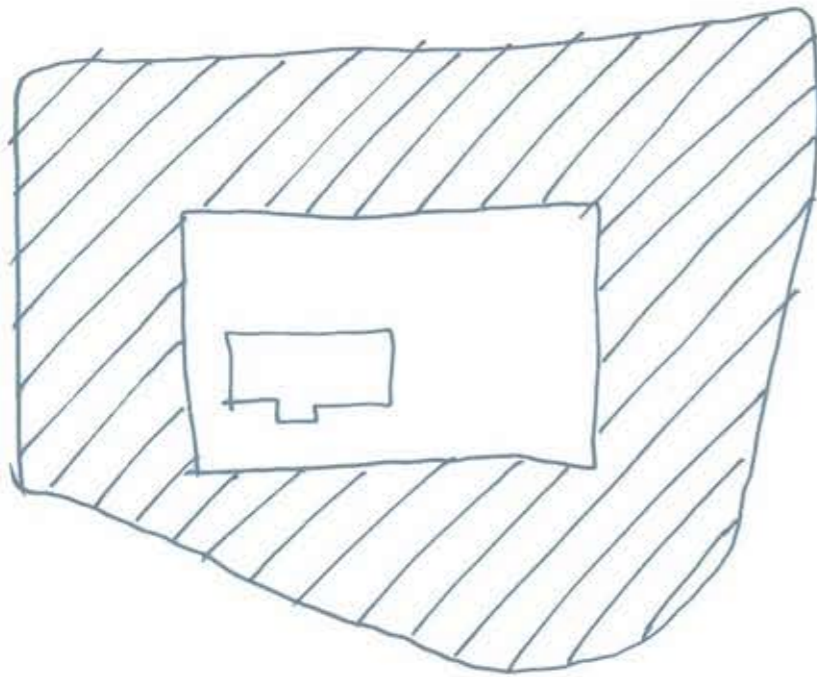
Tuomas Vaarasalo, rakennuttajapäällikkö
Eeva Kyläkoski, arkkitehti, Ramboll CM Oy, ohjaus- ja arviointiryhmän sihteeri

Serum arkkitehdit Oy (tekijänoikeus):

Työryhmä:

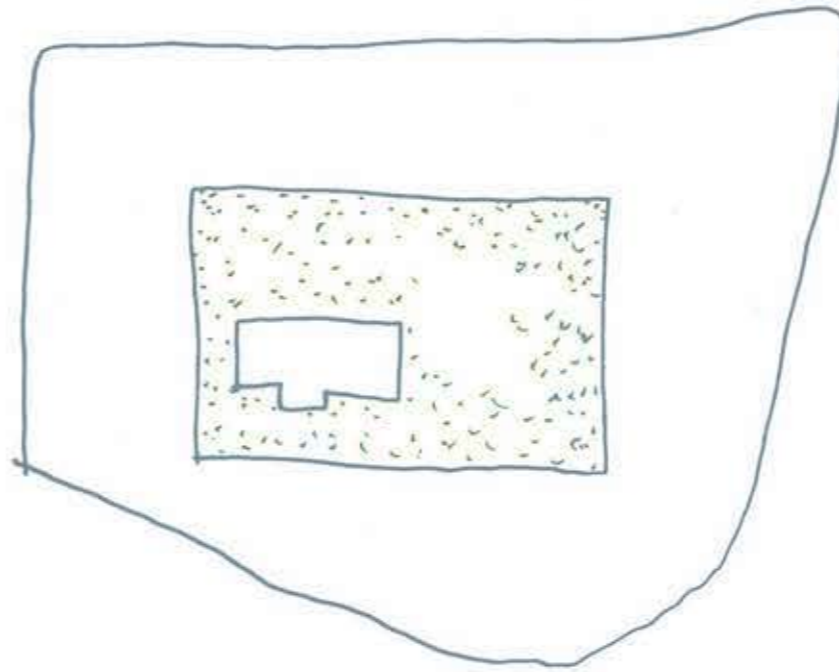
Sami Heikkinen, arkkitehti SAFA, pääsuunnittelija
Hanna Mattila, arkkitehti yo. projektiarkkitehti
Vesa Humalisto, arkkitehti SAFA
Antti Lehto, arkkitehti SAFA
Anna-Kaisa Aalto, maisema-arkkitehti MARK
Ville Mellin, arkkitehti SAFA
Timo Paananen, arkkitehti yo.
Martina Pitakova, arkkitehti yo.
Antti Haataja, arkkitehti SAFA
Emilia Ellilä, arkkitehti SAFA
Otto Heinonen, arkkitehti yo.
Timo Arjanko, arkkitehti SAFA

KONSEPTI



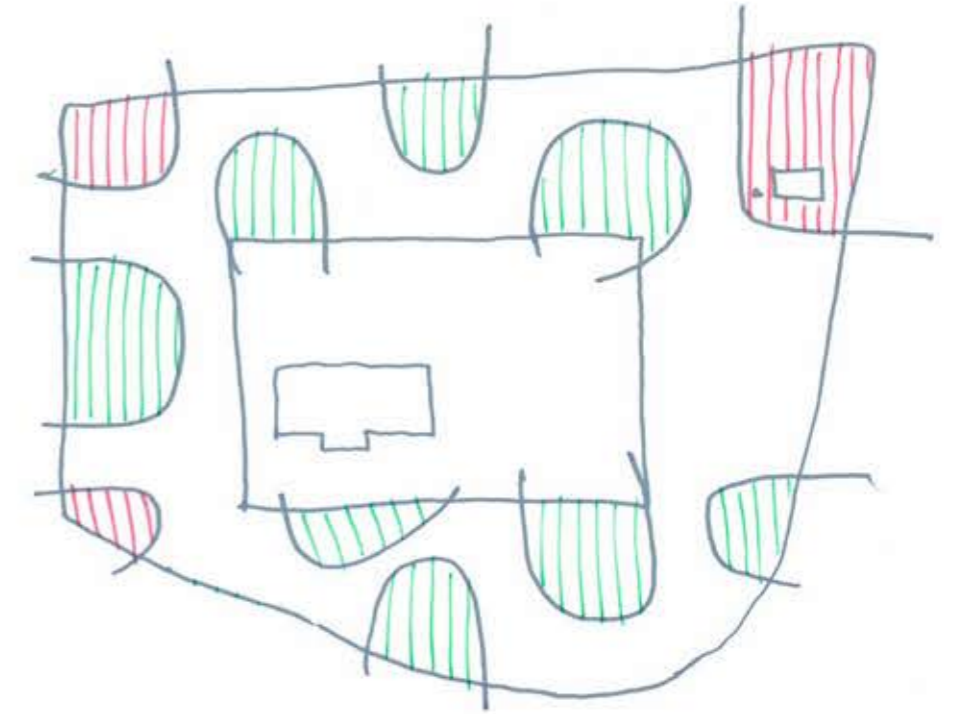
RAKENTAMINEN KATUJEN REUNAAN

Pitäjänmäentien kaupunkikuvaa muokataan urbaanimaksi rakentamalla kiinni katujen reunaan. Selkeällä ratkaisulla tuetaan koko alueen identiteetin kehitystä.



YHTEISPIIHA

Suurkorttelin yhteispiiha kokoaa kaikki asukkaat. Autojen pysäköinti on keskitetty yhteispiihan kannen alle.



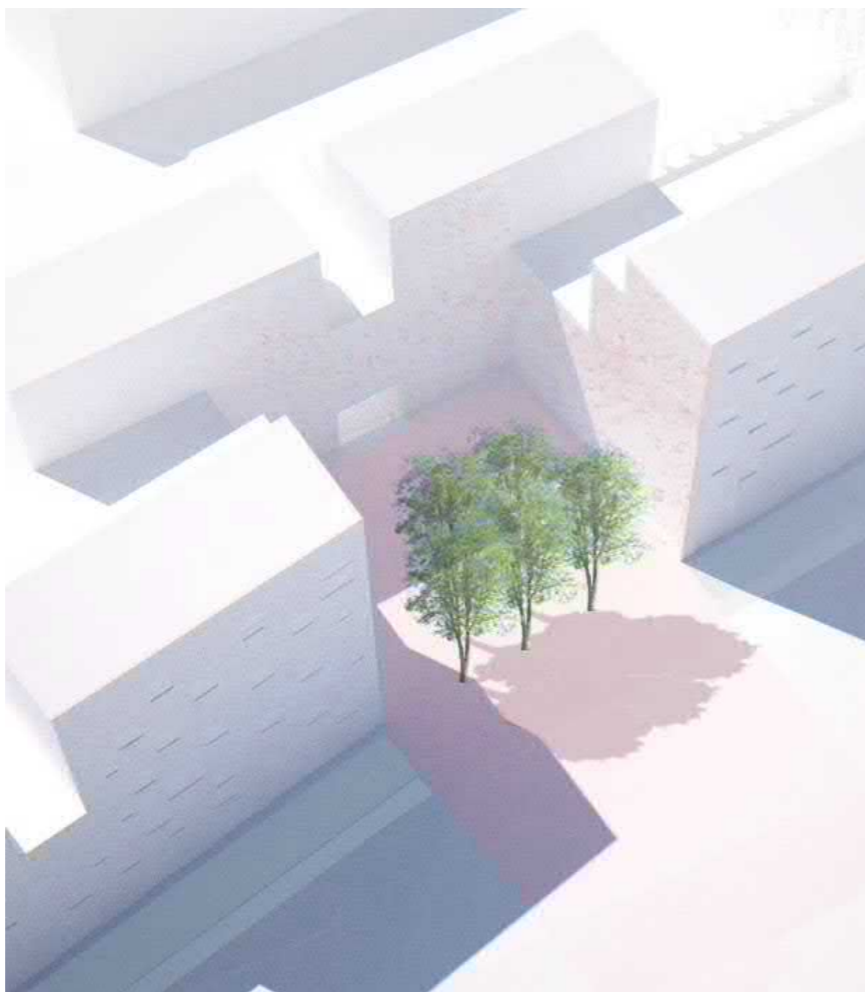
MONIMUOTOISET KAUPUNKITILAT

Ympäristöstön erilaisista tilanteista syntyvät pienet sisäänvedot rikastuttavat kaupunkikuvaa ja lisäävät kaupunkivihreää. Taskut monipuolistavat asunosuunnittelua ja avaavat asuntoihin ristikkäisiä näkymiä.

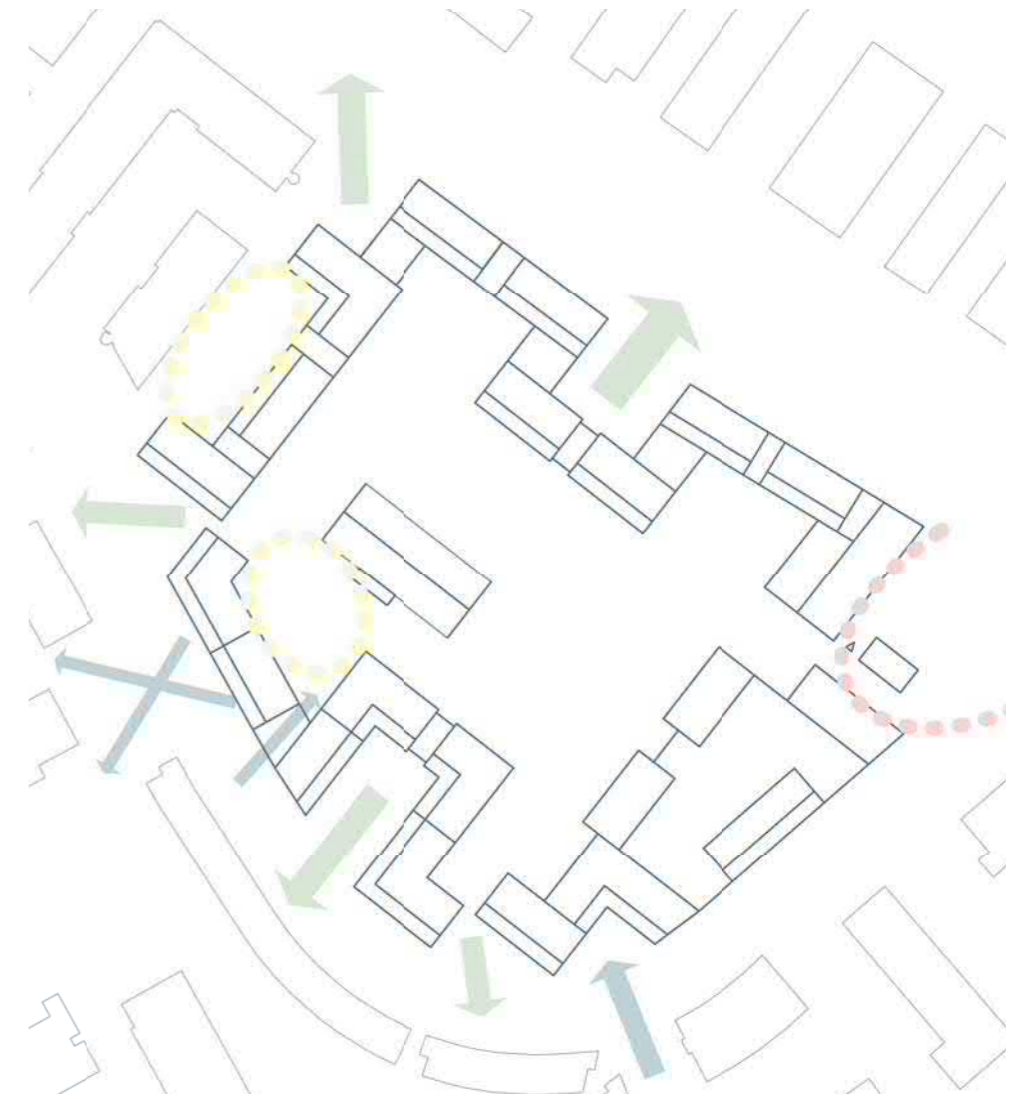




Kutomokujan päätteenä on pieni umpikulmainen kaupunkiaukio, "taskuaukio", jonka julkista luonnetta on mahdollista korostaa esim. taideaiheella, kadunkalusteilla tai pintamateriaaleilla.



Pitäjänmäentien varren taskupuisto on ilmeeltään korostetun vehreä. Pieni puistikko liiketiloineen elävöittää katu ympäristöä ja antaa vihjeen korttelin sisäisestä maailmasta. Seinän tiilimateriaali jatkuu maanpinnassa.

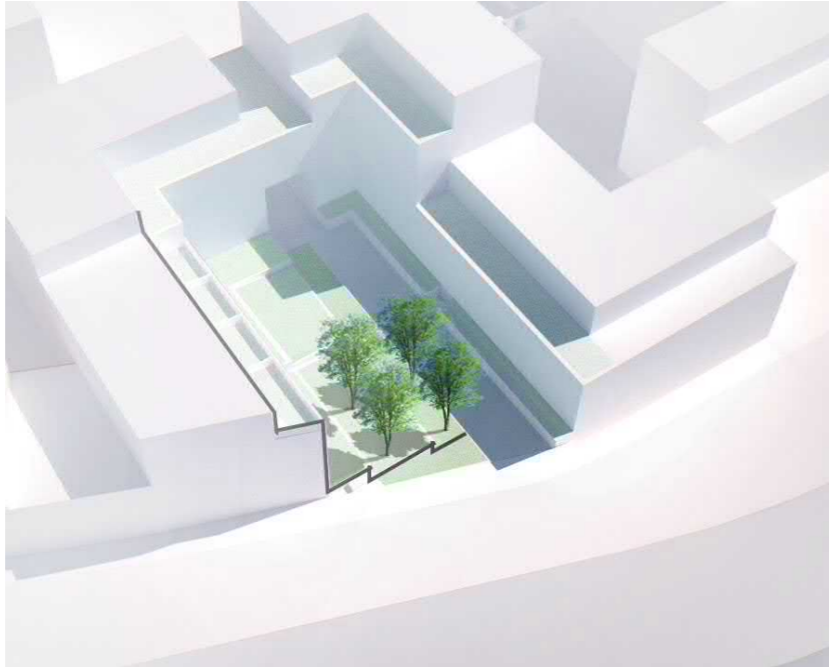


UUSI RAKENNE REAGOI YMPÄRISTÖÖN

Kutomotien korttelin kaikki reunat liittyvät erilaisiin ympäristöihin ja kaupunkikuvallisiin tilanteisiin. Uusi rakenne mukautuu ympäristön reunaehdoin, täydentäen ja kehittäen olevaa kaupunkia.

Pitäjänmäentien ja Kutomotien risteykseen joukkoliikenteen pysäkkien yhteyteen syntyy urbaanina keskuksena toimiva kaupunkiaukio, jota tässä työssä kutsutaan entisen käyttötarkoituksen mukaisesti Bensiksen aukioksi.

Pitäjänmäentien puolella uudet kaupunkitilat luovat hengähdyspaikkoja vilkkaasti liikennöidyn kadun varrelle ja vahvistavat sen luonnetta vehreänä kaupunkibulevardina. Kutomokujan näkymän päätteeksi muodostuu pieni taskuaukio. Kutomotien kaarteessa rakentaminen on mittakaavaltaan pienempää, keventäen vaikutelmaa suhteessa kadun toisella puolella olevaan muurimaiseen rakennusmassaan. Isokokoiset puut ja istutukset lisäävät Kutomotien viihtyisyyttä.



Porrastuvat terassiparvekkeet ja -pihat antavat erityistä ilmettä Kutomotien varren etelään avautuvalle lähipihalle. Suuret pihapuut tuovat vihreyttä katutilaan.



Stockmannintien varren länteen avautuvat aukiot ja piha muodostavat miellyttävän kaupunkitilojen sarjan. Korttelin kulmissa taskuaukioilla on kivetty ja selvästi julkinen luonne. Lähipihasta rajautuu suojaisa yhdessä vastapäisen korttelin rakennuksen kanssa.



KAUPUNKITILAT

Monipuoliset kaupunkitilat ovat suunnitelman rikkaus. Alueelle saavutaan edustavan Bensiksen aukion kautta ja korttelin asukkaat kokoaa avara yhteispiha. Kaupunkikuvaa ja asumista värittää monenlaiset pienimittakaavaiset taskuaukiot ja lähipihat. Kaupunkitiloilla on selkeät hierarkiaan ja funkioon perustuvat erot ja jokaisella on oma yksilöllinen identiteetti.

Ohikulkijalla ja lähialueen asukkailla on mahdollista kulkea yhteispihan läpi. Kaupunkirakenteen tiivys ja kapeat kulkureitit viestivät ulkopuolisille alueen yksityisyyttä ja ehkäisevät ilkeävaltaa.

Korttelin pihat ja aukiot ovat kaikkien asukkaiden käytettävissä. Siten on luontevaa, että niiden huolto ja kunnossapito toteutetaan yhteisjärjestelyinä.



- HOPEAPOPELLI
- PYLVÄSMÄINEN HOPEAPOPELLI
- HEDELMÄPUU

Poppeliryhmät kiertävät korttelia ja antavat sille tunnistettavan ilmeen. Maanvaraisilla pihan osilla suositaan isokokoisia ja lehteviä puita, kuten tammea, vaahteraa, jalavaa ja saarnia. Yhteispihan hedelmäpuut luovat puutarhamaista tunnelmaa.



Vihreät alueet ovat maanvaraisia kasvullisia pihan ja aukion osia, joilla vesiä voidaan imeyttää maaperään. Sinisillä alueilla vesiä on mahdollista viivyttaa. Viherkatot on merkitty kuvaan keltaisella värillä.

KASVILLISUUS

Korttelin keskeisen yhteispihan ilme on avoin ja valoisa. Kansipiha laajat niitty- ja nurmialueet mahdollistavat pitkät näkymät korttelin poikki. Kaupunkiviljelyn harrastajille on tarjolla 5x5 metrin palstoja, ja kumpareilla kasvavien hedelmäpuiden antimet ovat asukkaiden poimittavissa. Maanvaraisten lähipihojen suuret puut tuovat vehreyttä aukeaan tilaan. Ateljeetalon kulmalla on pysäköintikannesta rajattu kasvualue suurille puille.

Ulospäin kortteli näyttäytyy vihreänä kaduille avautuvien pihojen ja aukioiden ansiosta. Korttelin tunnuspuuna on kookas hopeapoppeli (*Populus alba*) ja sen kapeakasvuinen muoto ('Pyramidalis'), jota käytetään aukioilla ryhmissä. Hopeapoppelin lehti on päältä vihreä ja alapuolelta valkoinen, mikä aiheuttaa väreilevän vaikutelman tuulen liikuttellessa lehvästöä. Nopeakasvuiset poppelit ovat Helsingin dendrologinen erityispiirre.



Hopeapoppelin lehti
(kuva pajutjapoppelit.com)

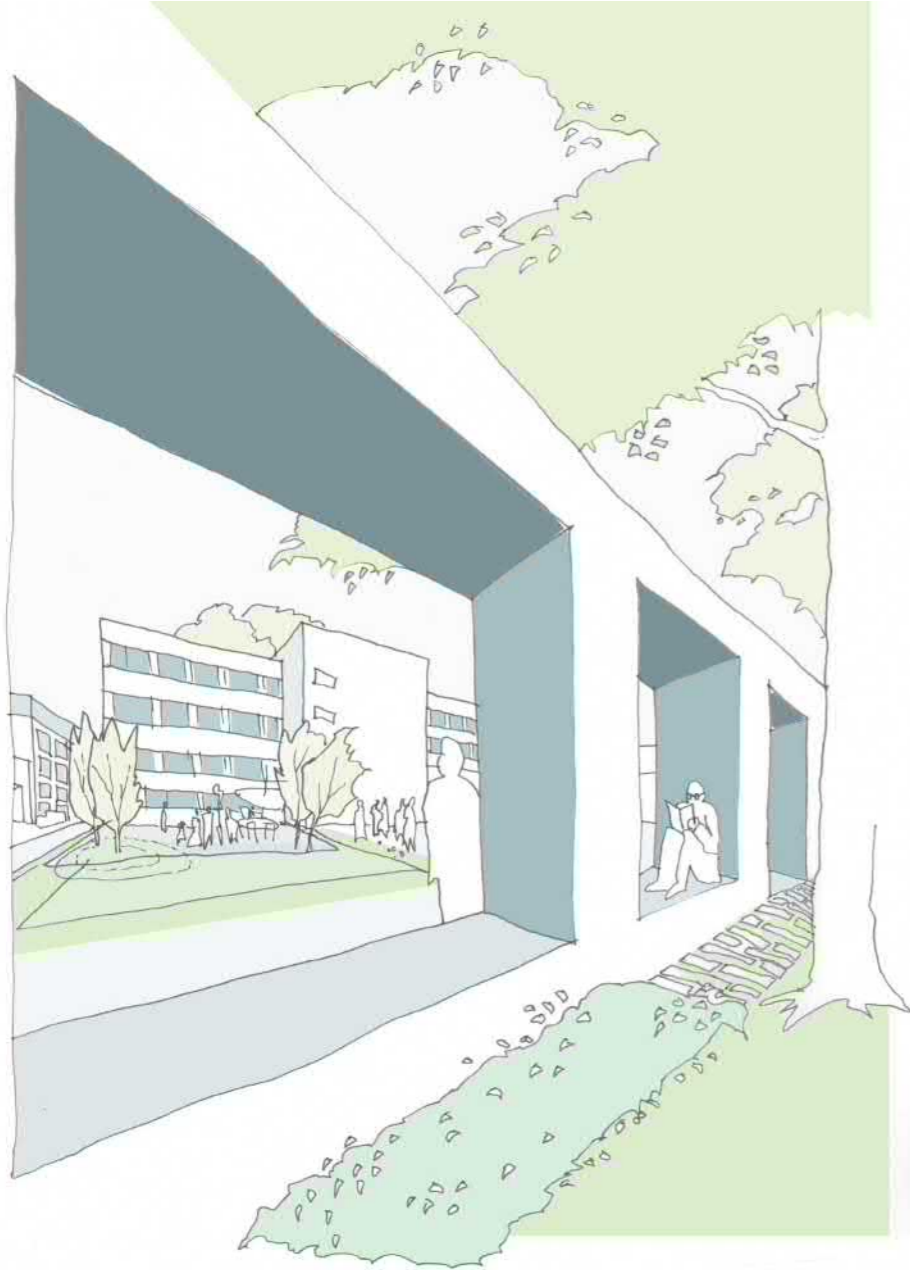
HULEVEDET

Korttelissa muodostuvat hulevedet ovat suhteellisen puhtaita, sillä ajo ja pysäköinti tapahtuu kansien alla. Maanvaraisilla pihanosilla hulevesiä pyritään imeyttämään maaperään mahdollisimman paljon läpäisevien pinnoitteiden, kasvillisuusalueiden ja rakennettujen imeytysalueiden avulla.

Kasvualustoissa käytetään vesiä pidättävää biohiiltä, jolloin suurempi osa sadevesistä päätyy kasvillisuuden käyttöön. Päälystetyillä pinnoilla syntyvät hulevedet sekä mahdollisuuksien mukaan myös osa kattovesistä johdetaan istutetuille alueille.

Kannella sijaitsevalla yhteispihalla ja kattopihoilla hulevesiä viivytetään. Niittyalueet suunnitellaan viivytäväksi rakenteiksi, joille johdetaan muilla alueilla syntyviä hulevesiä. Osalle nurmikoista on myös mahdollista muotoilla vettä viivytäviä painanteita. Biohiilikasvualustat sopivat hyvin myös kansi- ja kattopihoille. Yhteispihan niittyjen laajuus mahdollistaa myös kattovesien osittaisen viivytyksen.

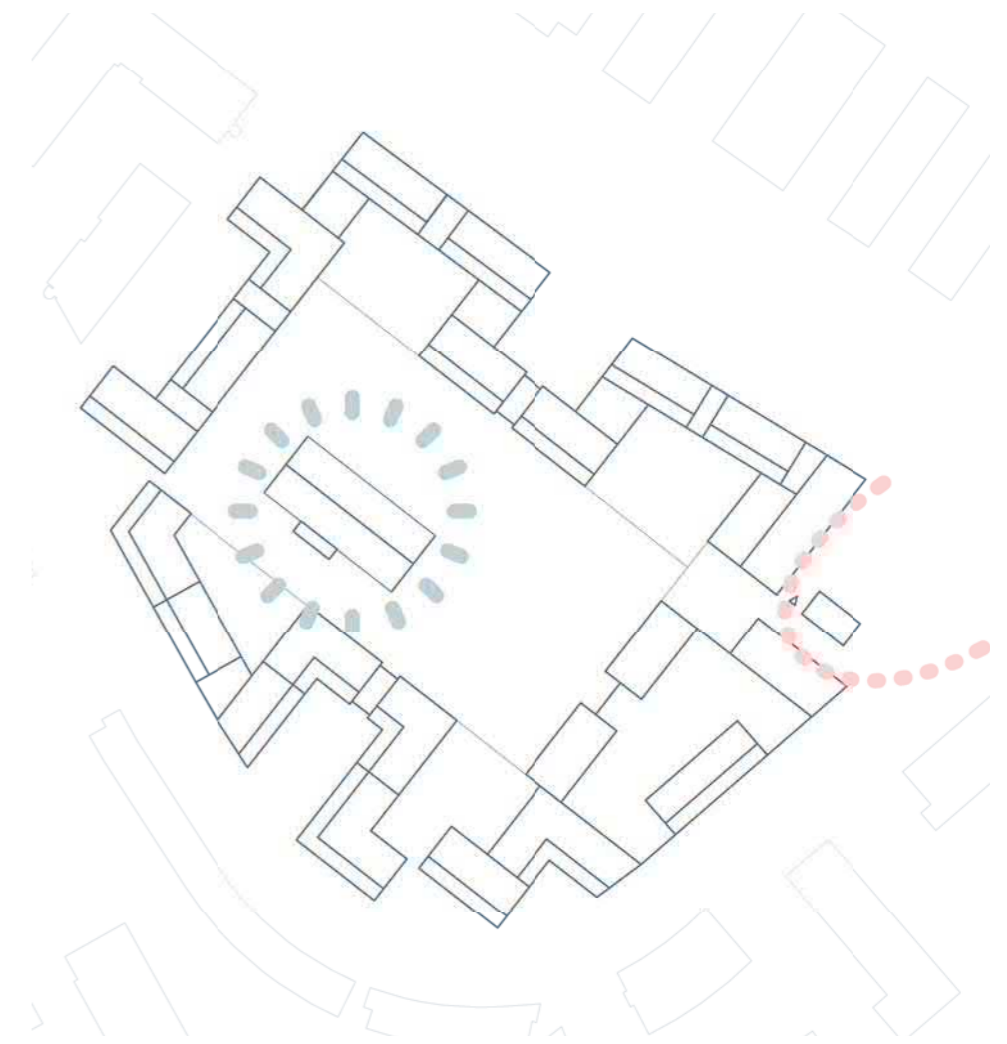
Viherkatot toimivat vesiä viivytävänä rakenteena ja vähentävät syntyvän huleveden määrää. Hulevesien laatua voidaan tarvittaessa parantaa myös biosuodatuksella.



Ateljeerakennus näkyy eri puolille yhteispihaa. Lähipihoilta näkymät ovat muuri-
en rajaamia.



Uudisrakennukset kehystävät kahvilaksi muutettua entistä bensa-asemara-
kennusta ja mainostornia.

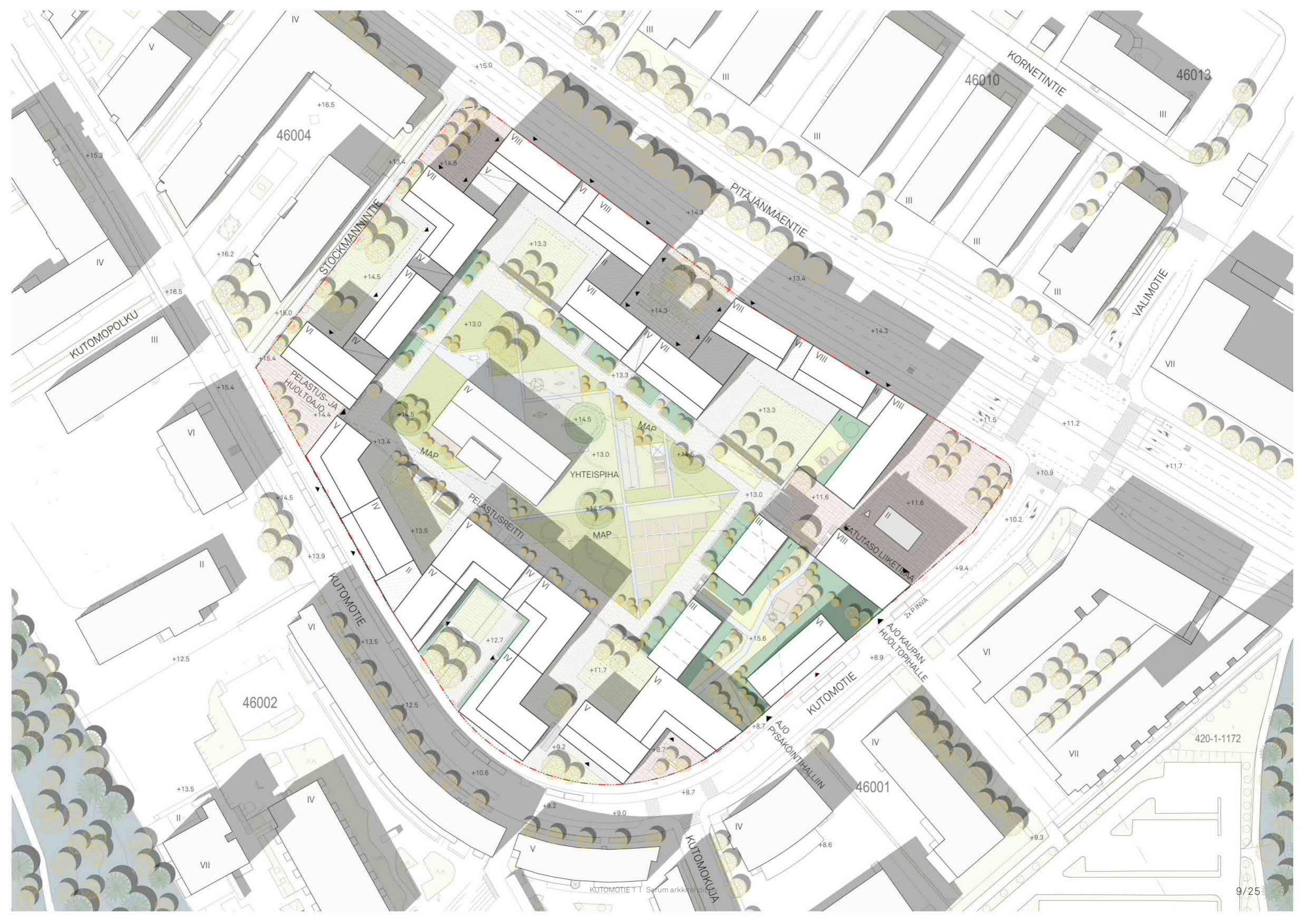


ALUEEN HISTORIAN ESILLE TUOMINEN

Pitäjänmäen teollisen historian kerroksellisuus toimii pohjana alueen identiteetille. Säilyvät rakennukset nostetaan esille kiintopisteinä kaupunkirakenteessa.

Bensiksen aukiota reunustavien sivukäytävätalojen julkisivut toimivat veistoksellisena kehyksenä, jonka keskellä ovat bensiinasemarakennus ja mainostorni. Bensiinasemarakennus tarjoilee polttoainetta urbaanille kaupunkielämälle kahvion tai inforakennuksen muodossa. Mainostorni ja kehystävät lasijulkisivut vaihtavat olemustaan ja väriä valon ja vuodenaikojen mukana.

Ateljeerakennus ottaa sisäpihan haltuun kultaisen leikkauksen kohdassa. Pihatason yhteistilat kokoavat toimintoillaan suurkorttelin kaikki asukasryhmät.



Lähipihat rajaavat yhteispihasta intiimimpiä osia ja isot pihapuut tuovat aukealle vehreyttä

Historiasta kertovat rakennukset nostetaan keskeiseen asemaan

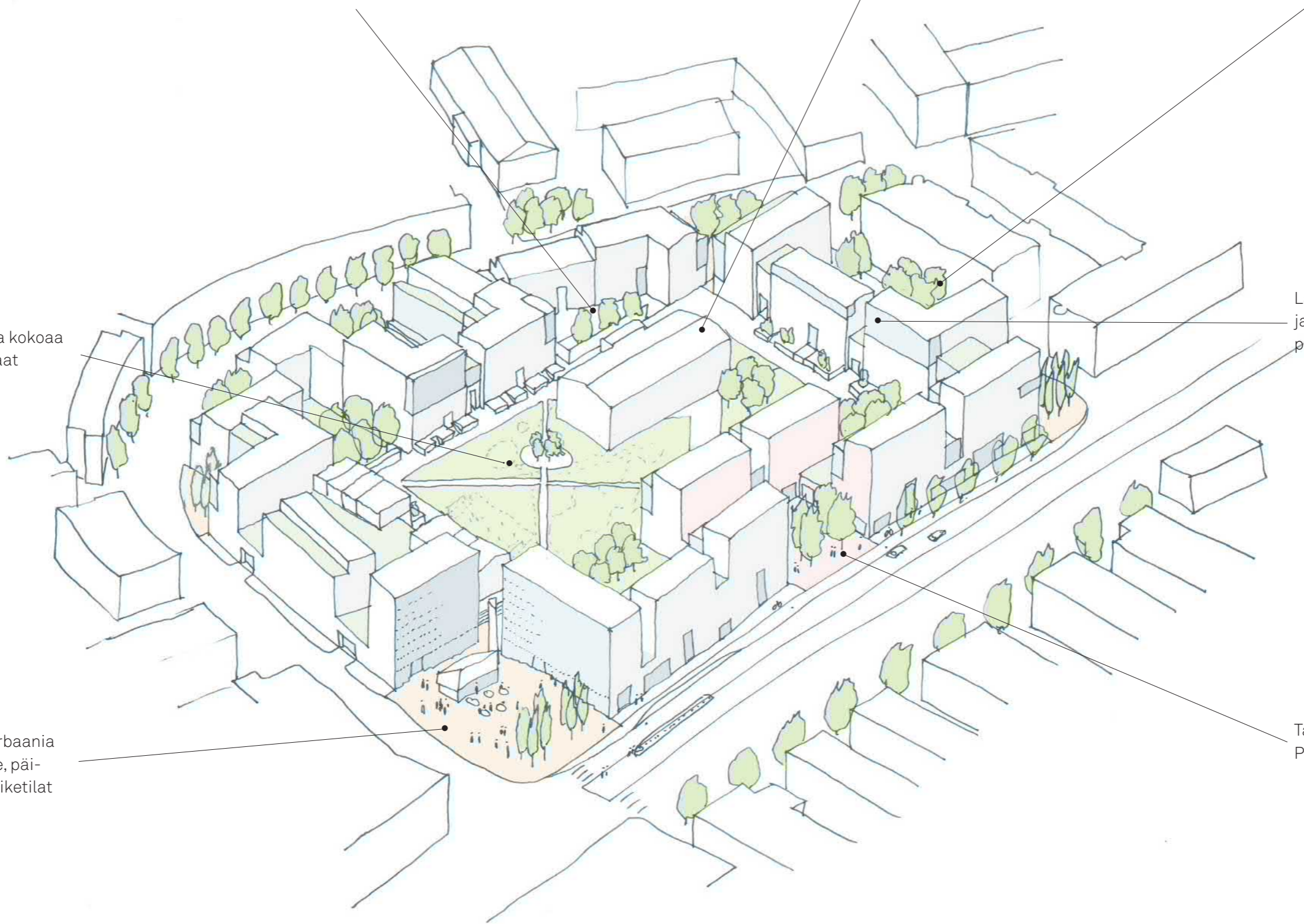
Rakennuskehä reagoi ympäristöönsä

Avara yhteispiha kokoaa korttelin asukkaat

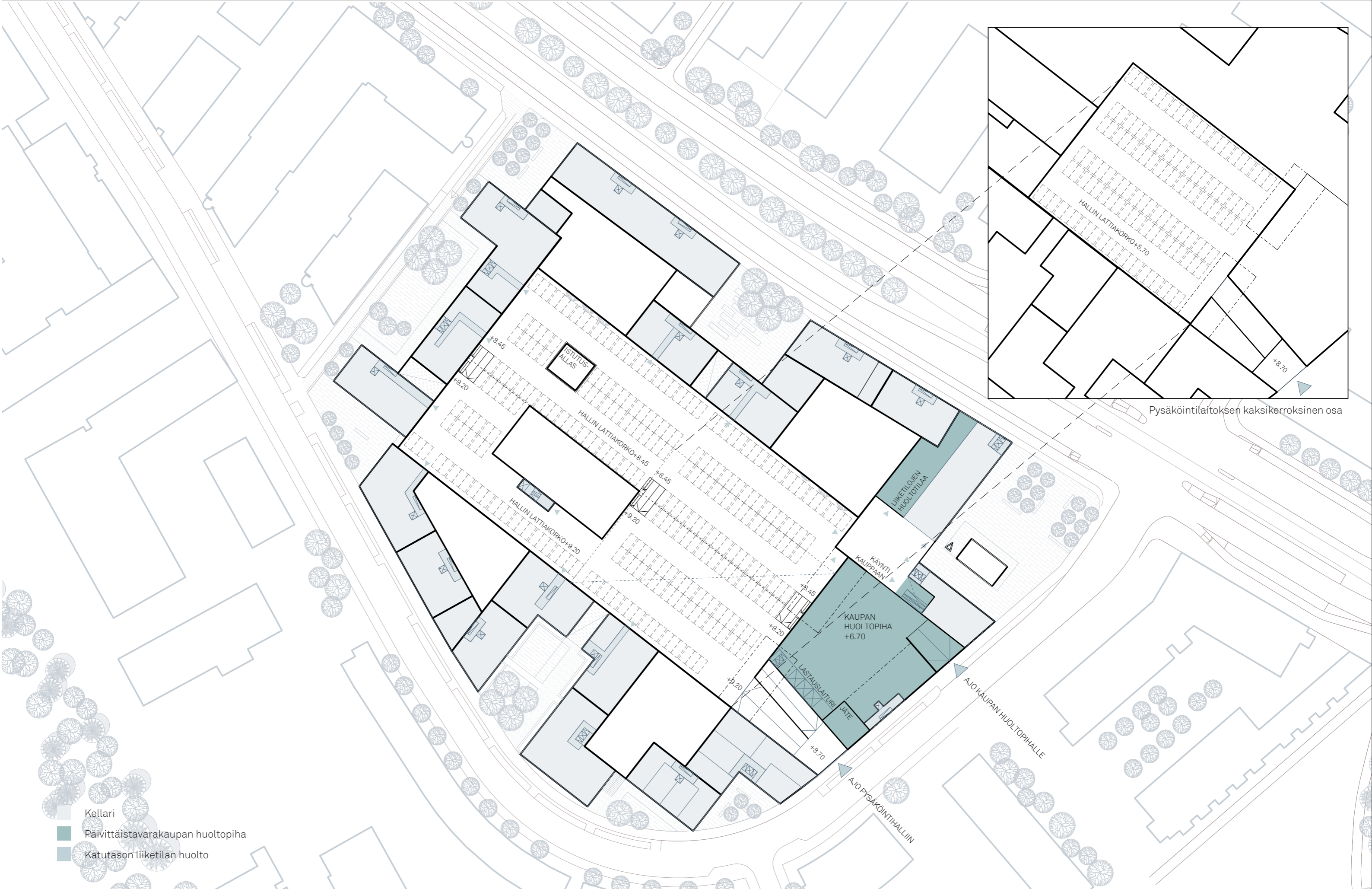
Lasiset parvekevyöhykkeet jakavat mittakaavaa pienempiin osiin

Bensiksen aukiolla on urbaania vilskettä. Joukkoliikenne, päivittäistavarakauppa ja liiketilat keräävät ihmisiä

Taskupuisto lisää kaupunkivihreää Pitäjänmäentielle







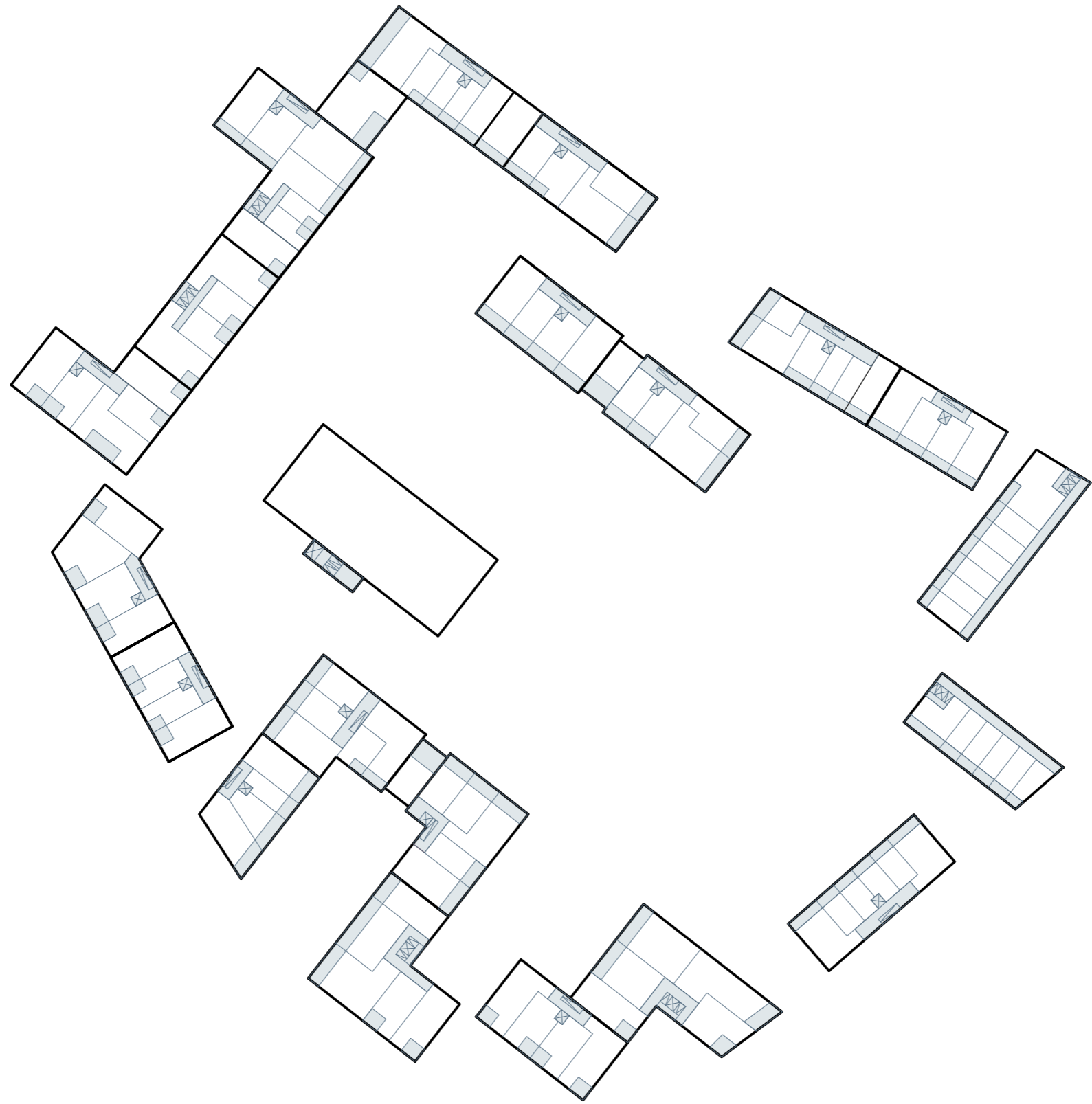
- Kellari
- Päivittäistavarakaupan huoltopiha
- Katutason liiketilan huolto

Pysäköintilaitoksen kaksikerroksinen osa

Pysäköintitaso ja kellarit 1:1000



- Maanpäällinen yhteistila
- Päivittäistavarakauppa
- Katutason liiketila



■ Porrashuoneet ja parvekkeet

Peruskerros 1:1000

KERROSALA KAIKKI

Asuminen + maanpäälliset aputilat	44500	Laskennallinen kerrosala = 0,86 x maanpäällisten kerrosten bruttoala
Päivittäistavarakauppa	2500	Laskennallinen kerrosala = 0,95 x maanpäällisten tilojen bruttoala
Kadunvarren liiketilat	3500	Laskennallinen kerrosala = 0,95 x maanpäällisten tilojen bruttoala
Yhteensä	50500	
Päivittäistavarakaupan huolto	2000	
Liiketilojen huolto	350	
Kellarin ala	9750	

KERROSALA

Asumisen kerrosala	41000	Asumisen kerrosala - maanpäälliset yhteistilat 3500m ²
Päivittäistavarakauppa	2500	
Kadunvarren liiketilat	3500	
Yhteensä	47000	

ALUETEHOIKKUUS

1,6

AUTOPAIKKATARVE

asukaspaikat (1ap / 130 as.k-m ²)	315
vieraspaikat (1ap / 1000 k-m ²)	41
liike- ja toimitilat (1ap / 100 k-m ²)	60
Yhteensä	416
pysäköintipaikat kadun varressa	30
Halliin paikkoja	386

POLKUPYÖRÄT

Polkupyörät (1 kpl / 30 as.k-m ²)	1367
vähintään 75% sisällä (kpl)	1025
liike- ja toimitilat 1pp/50k-m ²	121
Yhteensä	1488
pyöräpaikkojen tarvitsema tila kellarissa ja maanpäällisissä yhteistiloissa (m ²)	1845

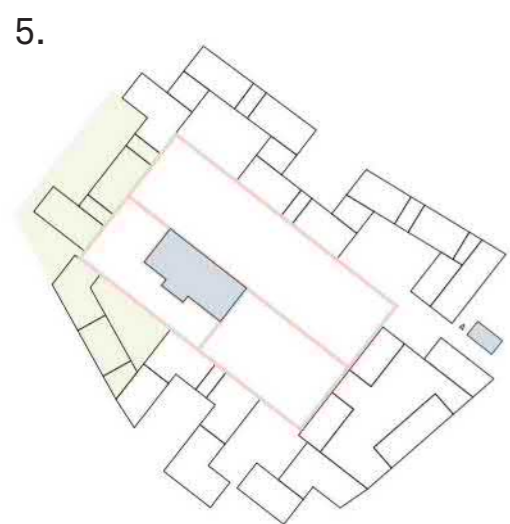
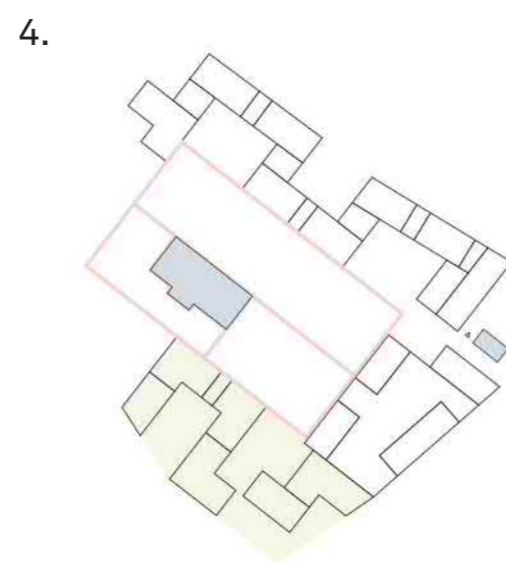
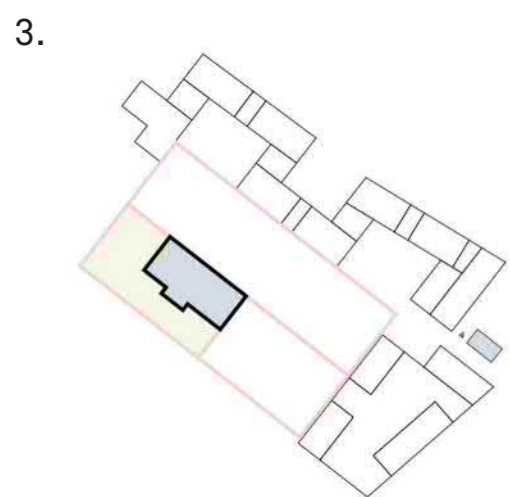
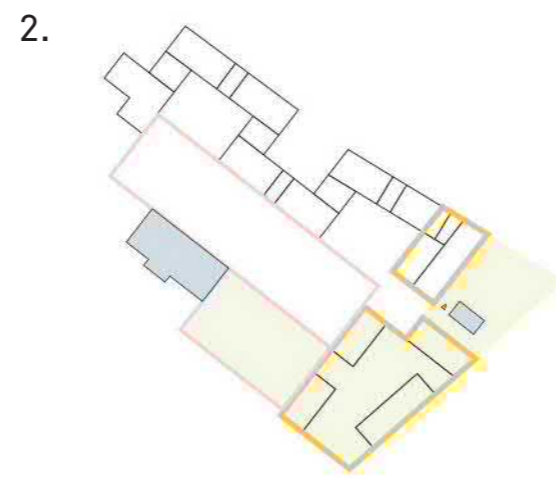
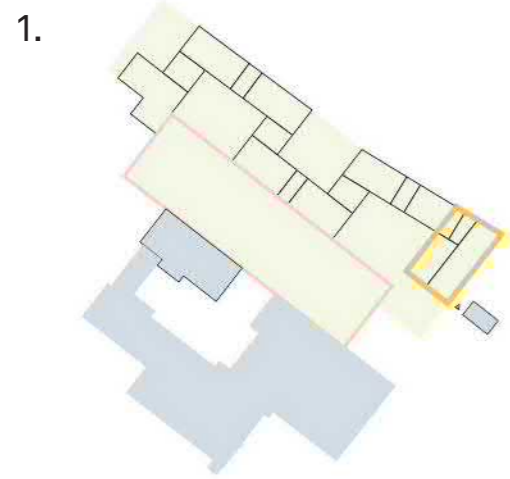


RAKENNUSOIKEUDET

Suunnitelma on tehty työohjelman mukaisilla tavoitekerrosaloilla. Ratkaisu sallii mahdollisessa jatkosuunnittelussa kerrosalojen kevyttä tehostamista. Pitäjänmäentien mittakaava mahdollistaa myös hieman korkeampien rakennusten tutkimisen.

Pysäköintinormilla ja siihen liittyvillä muuttujilla on suuri vaikutus tehokkuuteen. Keskitetty pysäköinti yhteispihan alla joustaa jatkokehityksessä ja tekee vuoropysäköinnistä tehokasta. Toteutuskokonaisuudet ja tonttijaot voivat vaihdella yhdestä porrashuoneesta useamman rakennuksen kokonaisuuksiin.

Asuntokoon vaihtelu voidaan toteuttaa joustavasti. Asuntojakaumia on helppoa kehittää suunnitelman puitteissa. Omistusasuminen ja vuokra-asuminen voi jakautua kortteliin monella tapaa. Omistusmuoto voi vaihdella tonteittain.



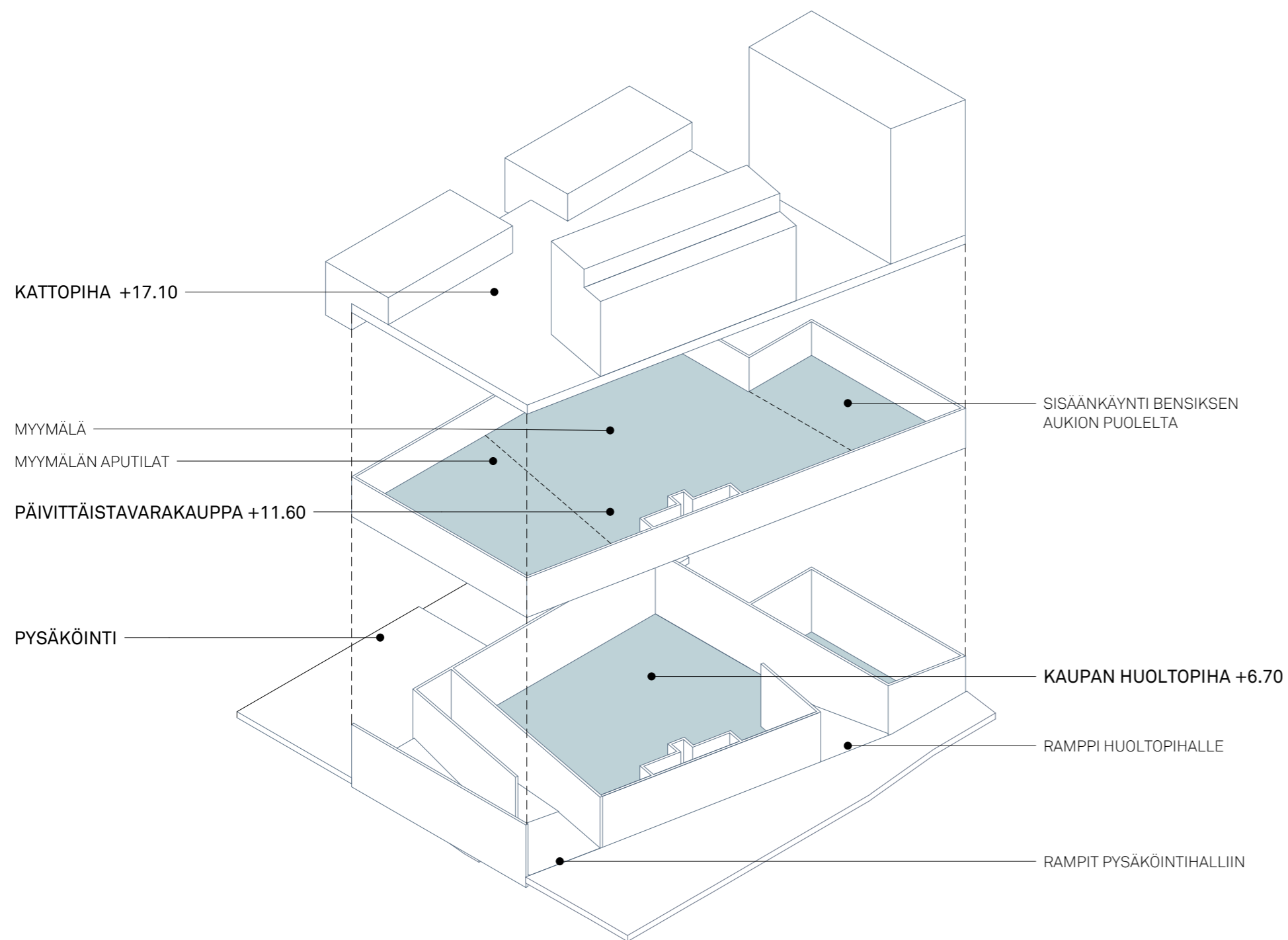
- RAKENTUVA ALUE
- UUSI RAKENNUS
- SÄILYVÄ RAKENNUS
- PYSÄKÖINTI
- KAUPPA
- KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS

VAIHEITTAISUUS

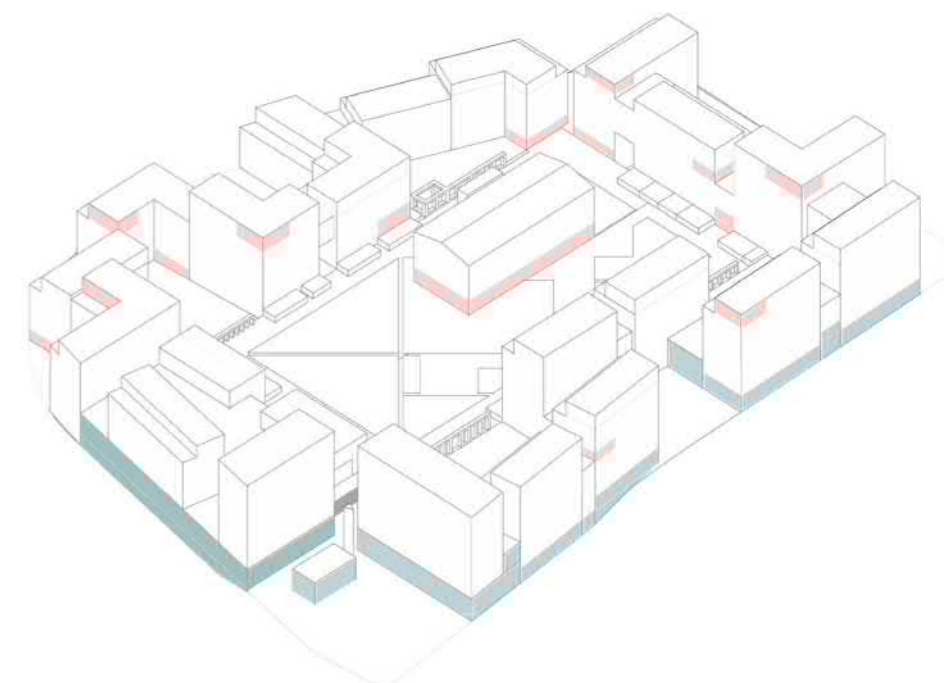
Rakentaminen aloitetaan Pitäjänmäentien reunasta. Kadun varteen muodostuneen melulta suojaavan vyöhykkeen jälkeen muiden vaiheiden toteuttamisjärjestys on vapaampaa.

Pysäköintilaitos on jaettu myös osiin, jotka toteutetaan samassa tahdissa asuntorakentamisen kanssa. Päivittäistavarakaupan toteuttaminen ei ole riippuvainen muista toteutusvaiheista vaan se voi tulla heti alussa tai vasta myöhemmin.

Kutomotien puolen vanhoja rakennuksia voidaan pitää väliaikaiskäytössä ennen purkua. Liiketilojen toimijat voivat toimia aluksi edullisemman vuokran tiloissa ja siirtyä siitä uusiin rakennettaviin liiketiloihin.



Päivittäistavarakaupan toiminnot ja ajoyhteydet



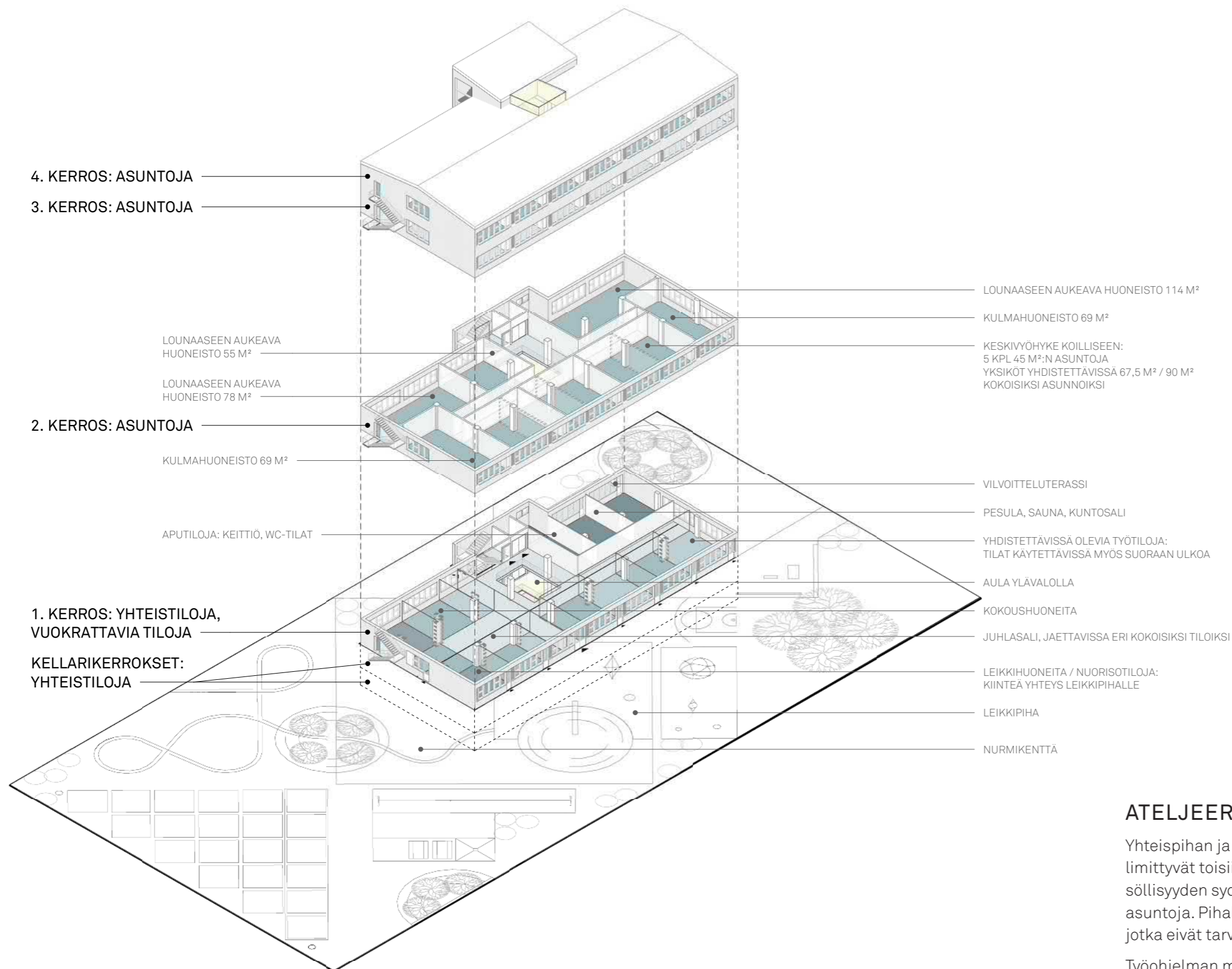
- päivittäistavarakauppa
- liiketila
- yhteistila

LIIKE- JA YHTEISTILAT

Kaupunkielämältään vilkkaain paikka muodostuu Bensiksen aukiolle. Sinne avautuvat päivittäistavarakauppa ja suurin liiketila. Paikallisten asukkaiden lisäksi asiakasvirtaa tuo viereinen merkittävä joukkoliikenteen pysäkki. Päivittäistavarakaupan huolto tapahtuu erillisestä huoltokerroksesta, josta on mahdollista järjestää huoltoyhteys myös muihin Pitäjänmäentien liiketiloihin.

Pienemmät liiketilat on keskitetty Pitäjänmäentien varteen. Taskuaukioiden yhteyteen on mahdollista laajentaa liiketoimintaa ulkotilaan.

Yhteistiloja on Kutomotien katutasossa ja ateljeerakennuksen yhteispihan tasossa. Osa saunatiloista on sijoitettu kattokerrokseen.



ATELJEERAKENNUS

Yhteispihan ja ateljeerakennuksen pihatason yhteistilojen toiminnot limittyvät toisiinsa. Yhdessä niistä muodostuu korttelin asukkaiden yhteisöllisyyden sydän. Ylemmissä kolmessa kerroksessa on teollisen karheita asuntoja. Pihakannen alle jäävissä kerroksissa on yhteis- ja varastotiloja, jotka eivät tarvitse päivänvaloa.

Työohjelman mukaan ateljeerakennuksen kerrosala on 4150 k-m². Esitetyssä ratkaisussa kerrosala on 2850k-m², sillä vanhasta tilanteesta poiketen kokonaisia kellarikerroksia kaksi. Nykytilanteessa kellarialue on noin 1,5 kerrosta, sillä autokansi sijoittuu vain ateljeerakennuksen pohjoispuolelle.

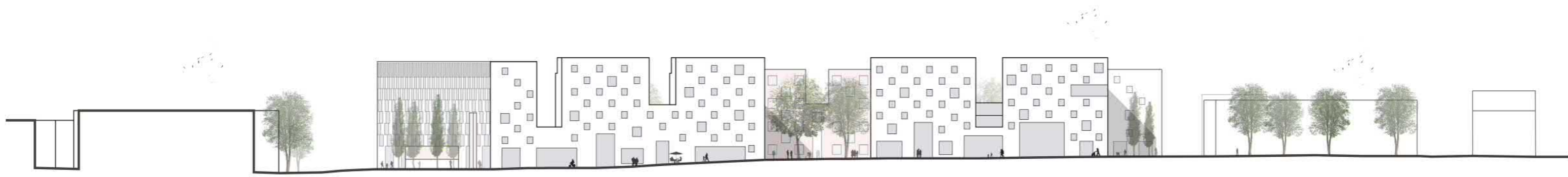


- Townhouse -asunnoista pelastautuminen tikkailla
- Pelastautuminen kahden porrashuoneen kautta
- Pelastusajoneuvon reitti. Kannella pelastusreitillä vahvistettu rakenne.
- Huoltoliikenteen reitti

PYSÄKÖINTI, HUOLTO JA PELASTUS

Alueen liikenne on suunniteltu jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden ehdoilla; vain huoltoliikenne on sallittu ja autoliikenne pysäköintiin ohjataan Kutomotien alkupäästä. Kaikki asukaspysäköintipaikat on osoitettu pihakanen alle. Kadunvarsipaikat jäävät asiointia ja vieraspysäköintiä varten.

Pelastusajoneuvon reitti kulkee yhteispihan reunoja pitkin, mistä on pistoja lähipihoille. Pihakantta tarvitsee vahvistaa tikasautoa varten vain reunoiltaan ja yhteydellä ateljeerakennukseen.

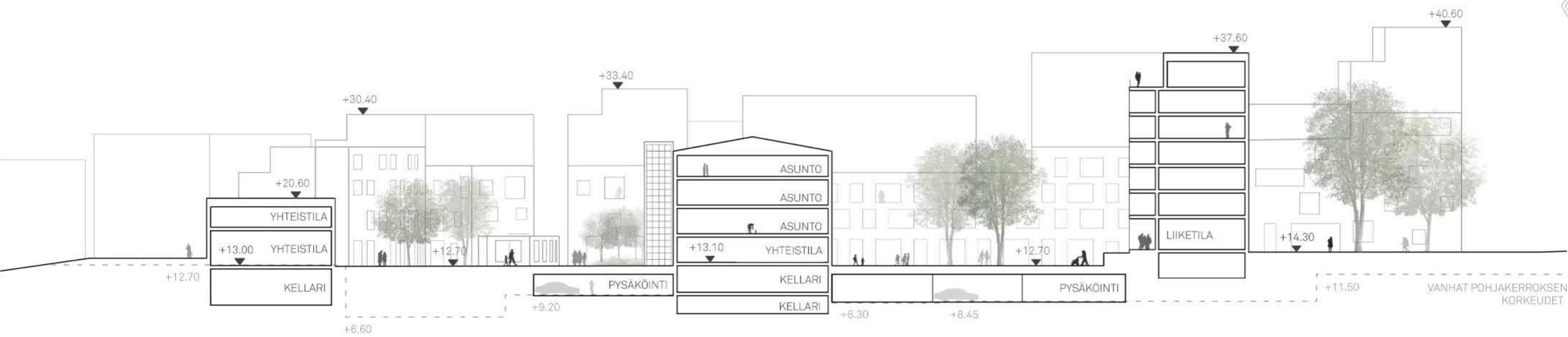
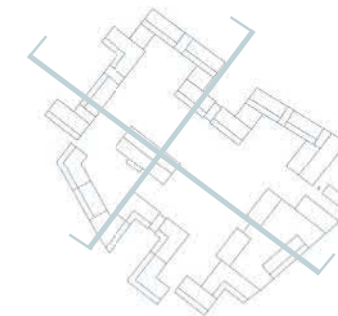


Aluejulkisivu Pitäjänmäntielle 1:1000

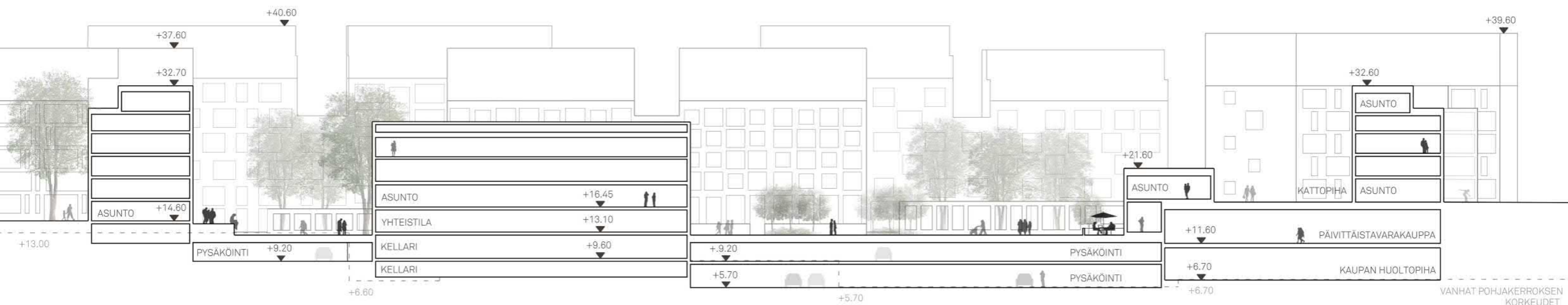


Aluejulkisivu Kutomotielle 1:1000





Alueleikkaus A - A 1:500



Alueleikkaus B - B 1:500



Julkisivuote yhteispihalta 1:200



ASUMINEN

Kaikista asunnoista on mahdollista avata näkymiä vehreille lähipihoille, taskupuistoihin tai yhteispihalle. Asukas tuntee kuuluvansa Kutomotien kortteliin, jossa yhteispiha kokoaa kaikki asukkaat ja pienempiä yhteisöjä identifioituu lähipihojen ympärille.

Asuinrakennusten typologiat vaihtelevat. Ratkaisu korostaa perusajattusta sosiaalisesti monipuolisesta yhteisöstä. Esitetty variaatio ei ole ainut mahdollinen vaan perusratkaisua voidaan muunnella jatkokehittelyssä joustavasti.

Rakennukset jakautuvat kolmeen kerrokseen. Maantasossa on liike- ja yhteistiloja tai maantasoasuntoja, joilla on oma parveke ja terassi tuomassa erityisyyttä maantasoasumiseen. Peruserosten variaatio syntyy rakennustypologioista. Sisäänvedetyt kattokerrokset tarjoavat yksilöllisiä asuntoja, joilla on suuret kattoterassit. Maantasossa ja ylimmissä kerroksissa asunnoista voidaan tehdä kaksikerroksisia tai loft-tyyppisiä. Porttikongien yläpuolella olevilla asunnoilla on suuret viherhuoneet ja osa voidaan tehdä kaksikerroksisina.

Joustava ja yksinkertainen peruslähtökohta mahdollistaa asuntopohjien kehittelyn ja variaation rakennussuunnitteluvaiheessa.



Julkisivuote Pitäjänmäentieltä 1:200

ARKKITEHTUURI JA MATERIAALIT

Suunnitelma perustuu kaupunkitilojen vaihteluun. Valittu lähestymistapa keventää arkkitehtuurin tyylin ja yksityiskohtien merkitystä onnistuneen ympäristön syntymisessä. Muodoltaan selkeä korttelirakenne jättää yksittäisille rakennuksille tulkinnanvaraa ja mahdollisuuksia erilaisiin toteutuksiin ja materiaaleihin.

Arkkitehtuurin ilme muodostuu vaaleiden kivipintojen ja lasisten parvekevyöhykkeiden vaihtelusta. Päämateriaalina on lähes valkoisen sävyissä vaihtelevat puhtaaksi muuratutu tiili, rappaus ja ohut rappaus. Joidenkin kaupunkitilojen väreinä on hentoja lämpimiä vaaleita sävyjä. Maisema-arkkitehtuurin ja maantasokerroksen toimintojen ja avautumisen suunnitteluun on kiinnitetty erityistä huomiota.

Bensiksen aukion sivukäytävätalojen abstraktit lasijulkisivut ja ylempien kerrosten parvekevyöhykkeet jakavat rakennukset mittakaavaltaan pienempiin osiin sekä tuovat keveyttä alempien kerrosten juurevuuteen.

ILMASTOVIISAUS

Kestävän yhteisön syntyminen on olennainen osa ilmastoviisautta. Aktiivinen ja motivoitunut asukasyhteisö toteuttaa tutkitusti myös kestävä ja tiedostavaa kaupunkikulttuuria. Kaupunkirakenne muodostaa erilaisia kohtaamispaikkoja ja edistää sosiaalisesti kestävä Pitäjänmäen kehittämistä.

Läihpihoille ja taskupuistoihin muodostuu toimivia mikroilmastoja, joissa on suojaisia paikkoja monenlaisiin toimintoihin. Avara yhteispiha mahdollistaa sosiaalisen kontrollin muodostumisen sekä tukee naapuruston sosiaalisen verkoston syntymistä.

Rakennusten perusmuodot ovat selkeitä ja energiataloudellisia. Aurinkokeräimiä sijoitetaan katoille ja integroidaan parvekevyöhykkeiden lasiosiin. Keskitetty pysäköintilaitos mahdollistaa korttelin oman akuston toteuttamisen.

