



SELVITYS / 3-KERROKSISET KYTKETYT PIENTALOT
"SÖRNÄISTENNIEMI"

Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy
26.10.2009

SÖRNÄISTENNIEMEN KAUPUNKIPIENTALOT

Tavoitteet

Kalasadaman alueen yhtenä tavoitteena on ollut asuntorakentamisen mahdollisimman laaja monipuolisuus, johon myös 3-kerroksiset kytketyt kaupunkipientalot osaltaan liittyvät. Tavoitteena on toteuttaa 5-8 pientalon ryhmiä Sörnäistenniemeen kolmen 10 metriä leveän asuntokadun varrelle.

Kaupunkipientalojen tulee aukotukseltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja ilmeeltään erottua naapureistaan, jotta kapeiden katujen kaupunkivallinen ilme saadaan mahdollisimman vaihtelevaksi ja monipuoliseksi. Rakennusten tulee myös persoonallisella ilmeellään hahmottua enemmänkin kapeiksi ja korkeiksi kaupunkitaloiksi, kuin yhtenäiseksi rivitalomassaksi. Tavoitteena onkin, että rakennukset olisivat myös sisällöltään mahdollisimman erilaisia ja selkeästi yksilöllisiä - "asukkaittensa näköisiä".

Pientalojen pysäköinti tulee järjestää yhteispihan kautta, pihakannen alta, jotta katujulkisivun alin kerros ei muodostu yhtenäiseksi autotallirivistöksi.

Sörnäistenniemen asemakaava

Sörnäistenniemeen tullaan rakentamaan asuinkortteleita noin 2 700 uudelle asukkaalle. Kortteleita kiertää 5–6-kerroksisten kerrostalojen kehä. Kortteleiden sisäosissa, asuntokatujen varsilla on kolmikerroksisia yhden perheen toisiinsa kytkettyjä pientaloja. Kaava-alueella on yhteensä 37 kaupunkipientalotonttia kortteleissa 10582, 10585, 10587, 10589 ja 10590. Kunkin tontin rakennusoikeus on 175 k-m² eli näiden tonttien rakennusoikeus on yhteensä 6 475 k-m².

Sörnäistenniemen kaava-alueella rannassa on kaksi suurta korttelia, jotka on sovitettu Kulosaarensillan ja maiseman suureen mittakaavaan. Sillan kupeessa on kaksi korkeata toimistorakennusta muodostamassa sisäänkäyntiportin kantakaupunkiin ja suojaten asuinkortteleita Itäväylän aiheuttamilta häiriöiltä. Suuren kiilamaisen keskuspuiston viereen sijoittuu koulu ja 16-kerroksinen hotelli. Pysäköinti on sijoitettu etupäässä pihakansien alle sekä katujen varsille.

Sörnäistenniemen alueella on rakennusoikeutta yhteensä 149 825 m², josta asuinkerrosalaa on yhteensä 108 625 k-m². Alueen rakentaminen alkaa vuonna 2010 ja rakentamisen arvioidaan kestävän noin seitsemän vuotta.

Tonttien varaaminen

Tavoitteena on, että kaupunkipientalot rakennetaan valmiiksi omatoimisenä ryhmärakentamisena omistusasuntoina ilman hitas-ehtoja. Rakennuttajaryhmät muodostettaisiin haun perusteella tai, jos haku ei tuota tarpeeksi ryhmiä, voitaisiin käyttää rakennuttajakonsulttia. Tontit varataan kullekin ryhmälle erikseen yhtenä kokonaisuutena.

Kiinteistövirasto on laatinut alueelle tontinvarausehdot, joita kaikkien varauksen saajien tulee noudattaa.

Suunnittelu

Pientalotonttien rakentamismahdollisuuksia on tutkittu kaupunkisuunnitteluviraston lisäksi kaupungin teettämässä selvityksessä, Arkkitehtuuri-toimisto B&M Oy 26.10.2009. Lisäksi Sato Oyj, joka on saanut tontinvarauksen kortteliin 10585, on teettänyt luonnossuunnitelman pientaloista, PORTAALI arkkitehdit Oy 13.12.2007.

Suunnittelun lähtökohdat

Rakennusten suunnittelussa ovat sitovina lähtökohtina korttelialueen rajat ja yhteispiha-alueen korkeusasema. Pysäköintitason korkeusaseman määräävyys saattaa aiheuttaa ongelmia pientalojen suunnittelussa, siksi mikäli suunnittelun aikana ilmenee tarve tarkistaa asemakaavassa esitettyä rakennusoikeutta tai tonttien rajoja, niin asemakaavamuutosta harkitaan tapauskohtaisesti. Asemakaavan laadulliset tavoitteet ovat suunnittelua sitovia.

Pohjarakentaminen

Alueelle on tehty pohjarakentamisen viitesuunnitelma. Kadut, kunnallistekniikka, puistot ja maanvaraiset pihat voidaan rakentaa esirakentamatta. Maaperän kantavan pohjan sijaitessa lähellä maanpintaa rakennukset voidaan perustaa anturoilla. Yli 2 m paksuilla täyttöalueilla sekä savien päälle tehtyjen täyttöjen alueella raskaat ja painumiselle herkätkä rakenteet perustetaan paaluille. Louhetäyttöjen läpäiseminen ja suuri paalupituus rantaviivan lähivyöhykkeellä edellyttävät tavallisuudesta poikkeavia paalutusmenetelmiä, etupäässä kaivinpaalutusta. Lukuun ottamatta lyhyttä osuutta alueen itäreunassa alueen rantaviiva rakennetaan kokonaan uudestaan. Nykyiset rantarakenteet ja osa täytöistä jäävät paikoilleen ja niiden eteen rakennetaan uusia täyttöjä ja rantarakenteita.

Alueella on todettu maaperän pilaantuneisuutta, jonka arvioidaan edellyttävän puhdistamistoimia ennen alueen ottamista asemakaavan mukaiseen käyttöön. Helsingin kaupunki luovuttaa alueet asuinrakentamiseen puhdistettuina.

Tekniset liitännät

Alueelle rakennetaan normaalit uudet vesi-, energia- ja tietoliikennehuollon kuluttajaverkostot. Osa kuluttajaverkostoista, kaukojäähdytys- ja kaasuverkostot sekä osa tietoliikenneinfrastruktuurista, muodostuu alueelle kysyntäperusteisesti. Kuluttajaverkostot sijoitetaan katualueille, paitsi keskijännitemuuntamot korttelialueelle.

Rakentaminen

Kaupunkipientalotonttien rakentamisaikataulu tulee noudattamaan korttelin asuinkerrostalojen ja pysäköinnin sekä yhteispihan rakentamisaikatauluja. Kaupunkipientalot tulee toteuttaa pysäköinnin ja pihakannen rakentamisen jälkeen ennen yhteispihan lopullista rakentamista. Korttelin tiivyydestä johtuen, rakentamisaikataulu ja rakentamisjärjestys täytyy sopia korttelin muiden rakentajien kanssa yhteistyössä. Huomioitava asia on, että korttelin kaikki rakennukset tulee toteuttaa kerralla.

Rakennuttaja joka toteuttaa kunkin korttelin kerrostalotontit, rakennuttaa myös korttelin keskellä olevan AH-tontin, jonka pihakannen alle tulee autopaikkoja. Pysäköinnin ja pihakannen rakentamisen yhteydessä tulisi rakentaa ainakin kaupunkipientalotonttien paalutus, pohjalaatta, kullekin tontille kaksi autopaikkaa ja kellarikerroksen palomuuuri sekä niin sovittaessa myös talojen rungot sovittuun valmiuteen asti.

Korttelikokonaisuus

Yhteispiha ja pysäköintihalli

Yhteispihatontilla, asemakaavassa AH-korttelialue, sijaitsee korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet. Sen alle rakennetaan korttelin kerrostalotonttien autopaikat, joten se tulee rakentaa korotettuna pihakanteena. Yhteispihan järjestelyjen suunnittelu kuuluu asuinkerrostalojen hankkeeseen. Palveluyhtiö vastaa yhteispihatontin muusta lopullisesta suunnittelusta ja toteutuksesta. Pientalotonttien pysäköintipaikoille ajetaan pihakannen alta, joten pysäköintitason korkeusasema tulee vaikuttamaan merkittävästi pientalotonttien kerrostasojen korkeusasemien suunnitteluun.

Istutettavat tontin osat

Kaupunkipientalojen ja yhteispihan välinen vyöhyke rakennetaan kaupunkipientalojen piha-alueena, jonka ulkoraja tulee yhtymään yhteispihan rajaan. Terassit ja muurit tulee rakentaa yhtenäisen suunnitelman mukaan, jonka laatii yhteispihan suunnittelija.

Jätehuolto

Kalasadaman alueelle on tarkoitus rakentaa keskitetty jätteiden putkikuljetusjärjestelmä. Tällöin kaupunki perustaa järjestelmän toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten yhtiön. Kaikki alueen tontit ovat velvollisia liittymään putkikeräysjärjestelmään. Yhtiö tekee tonttien kanssa liittymissopimuksen ja perii liittymismaksun kaupungin vahvistamien ehtojen ja periaatteiden mukaan. Tämänhetkinen arvio liittymismaksun suuruudesta on noin 20 euroa/k-m² (sis. alv 22 %). Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä. Jätteen putkikeräyksellä tullaan keräämään ainakin sekajätettä, paperia ja biojätettä sekä mahdollisesti kartonkia. Jätteen putkikeräysjärjestelmän jättöpisteet tulee sijoittaa siten, että ne palvelevat yhteisesti hyvin koko korttelia ja tarvittaessa jättöpisteitä tulee sijoittaa useampaan paikkaan. Jätepisteet voidaan sijoittaa joko rakennusten sisälle tai ulos esim. yhteispihalle.

Kortteliin on rakennettava lisäksi kierrätyshuone, joka palvelee koko korttelia yhteisesti. Huoneeseen tulee sijoittaa lasin, metallin ja pahvin keräyspisteet sekä mahdollisuus kerätä jätteet, jotka eivät mahdu putkikeräysjärjestelmään. Kierrätyshuone tulee sijoittaa katutasoon ja sieltä tulee olla suora yhteys ulos.

Jätteiden putkikeräysjärjestelmä ei välttämättä ole vielä käytössä rakennusten valmistumisen aikana, joten korttelialueelle täytyy rakentaa myös väliaikainen jätetila, joka lopputilanteessa voidaan ottaa muuhun käyttöön. Pientalotonttien tulee sopia erikseen jätehuoneiden kustannuksista korttelin muiden kiinteistöjen kanssa, jotta pientalotonteille ei tarvitse rakentaa omia väliaikaisia jätetiloja eikä kierrätyshuoneita.

Yhteispihan esteettömyys

Kaupunkipientalojen esteetön sisäänkäynti toteutuu todennäköisesti yhteispiha-alueen tasolle. Tällöin piha-alueen yhteydet tulee järjestää esteettöminä, joko rampein tai asuinkerrostalojen hissejä hyödyntäen. Piha-alueiden mitoitus on monessa korttelissa niin tiukka, että mikäli pihan yläpinta nostetaan toisen kerroksen tasolle, niin esteettömistä rampeista tulee liian hallitsevia ja pysäköintilaitoksen kannalta ongelmallisia. Tällöin pientalotonttien tulee sopia asuinkerrostalotonttien kanssa esteettömän kulkuyhteyden turvaaminen kerrostalojen porrashuoneiden kautta.

Porrashuoneiden käytöstä tarvittaessa tulee sopia jonkun korttelin taloyhtiön kanssa hyvissä ajoin ennen rakennusluvan myöntämistä.

Palveluyhtiö

Kalasadaman alueelle perustetaan palveluyhtiö vuoden 2010 alkupuolella. Palveluyhtiö tulee muistuttamaan toiminnaltaan Arabianrannan palveluyhtiötä, Arabian Palvelu Oy:tä. Yhtiön toimialaan kuuluvat todennäköisesti ainakin seuraavat tehtävät:

- yhteispihatonttien rakennuttaminen ja ylläpito
- alueellisen verkkoportaalin hallinnointi ja ylläpito sekä mahdollisesti operaattorin kilpailutus palveluyhtiöön liittyvien taloyhtiöiden ja niiden asukkaiden käyttöön
- yhteiskerhotilojen rakennuttaminen ja hallinta säilytettävään satamarakennukseen, joka sijaitsee korttelissa 10588 Kalasadamanpuiston kulmassa
- autopaikkatonttien (LPA) rakennuttaminen ja hallinta
- Kalasadaman puistoon suunnitellun maanalaisen pysäköintilaitoksen rakennuttaminen ja hallinta (ma/lpa)

Kaupunkientalotonttien vuokralaisten tulee noudattaa asuintonttien varausehtoja ja vuokralaiset ovat siten velvollisia liittymään palveluyhtiön osakkaaksi kaupungin määräämin ehdoin. Yhtiö tekee tonttien vuokralaisten kanssa liittymissopimuksen.

Edellä mainittujen tehtävien hoitamisesta palveluyhtiö perii asuntojen omakustannushintaisen liittymismaksun, jonka suuruus tarkentuu yhtiön perustamisen yhteydessä. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä. Arabian Palvelu Oy:n liittymismaksu on 94,19 euroa/as-k-m² (rakennuskustannusindeksi 2000 = 100, ind. 4/00). Vertailu on ainoastaan suuntaa antava.

Ympäristötaiteellinen yhteistyö

Kalasadaman alueen tilapäisyydestä ja pitkästä rakennusprosessista johtuvia ongelmia pyritään hallitsemaan ympäristötaiteellisen yhteistyön avulla. Kaupunki on tilannut ympäristötaiteellisen yhteistyön koordinoinnin Suunnittelutoimisto Part Oy:ltä. Ympäristötaiteelliset kohteet rahoitetaan tontinluovutukseen liittyvien ehtojen perusteella. Ympäristötaide voi olla rakentamisaikaista eli väliaikaista tai pysyvää ympäristötaidetta ja tapahtumien järjestämistä.

Tonttien varausehtojen mukaisesti kunkin tontin varauksensaajan tulee maksaa Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskukselle Kalasadaman rakentamisaikaiseen ja pysyvään ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 €/k-m² (rakennuskustannusindeksi 1/2009) asemakaavassa osoitetun kerrosalan mukaisesti. Maksu tulee suorittaa rakentamissopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

20.11.2009

TEHTÄVÄ

TEKNINEN SELVITYS 3-KERROKSISISTA KYTKETYISTÄ PIENTALOISTA JA
NIIDEN TOTEUTTAMISKELPOISUUDESTA.

TILAAJA

HELSINGIN KAUPUNKI / KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO JA
KIINTEISTÖVIRASTO

KONSULTTI

ARKKITEHTUURITOIMISTO B&M OY

JUSSI MUROLE
MIINA KONTUNIEMI
JORGE GONZALEZ
J-P LEHTINEN

SISÄLLYSLUETTELO**PIIRUSTUKSET:**

ASEMAPIIRUSTUS	1:500
ALUELEIKKAUS C-C	1:200
POHJAPIIRROS KATTO	1:150
POHJAPIIRROS 3. KRS	1:150
POHJAPIIRROS 2. KRS	1:150
POHJAPIIRROS 1. KRS	1:150
POHJAPIIRROS KELLARI	1:150
JULKISIVU PIHALLE	1:150
JULKISIVU KADULLE	1:150
LEIKKAUKSIA	1:150
PÄÄTYJULKISIVU	1:150

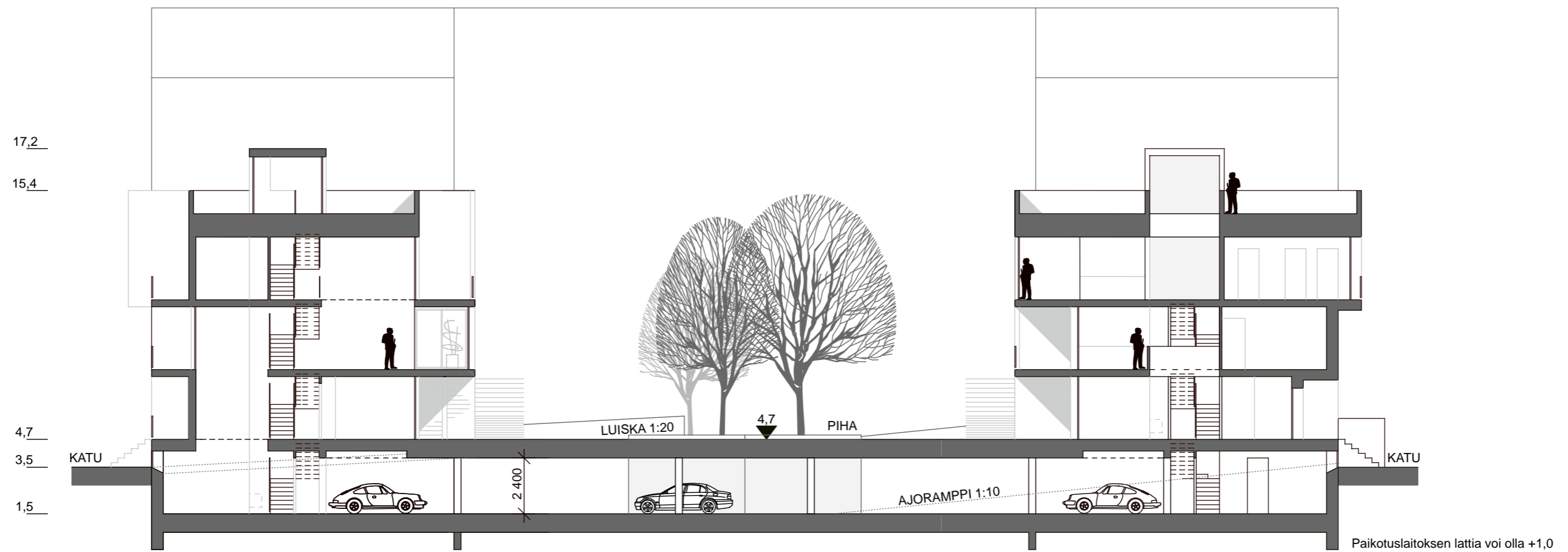
KAAVIOT:

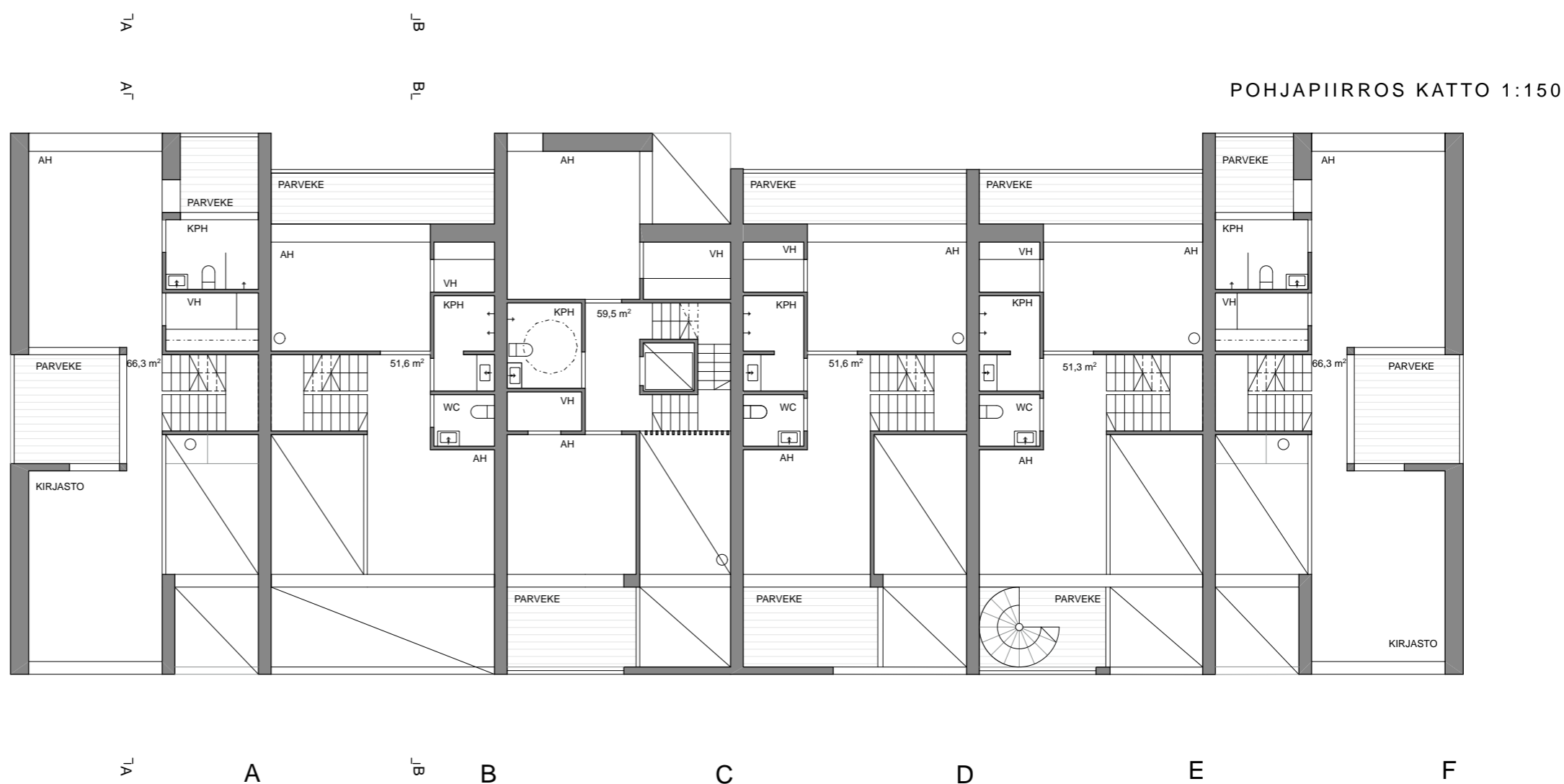
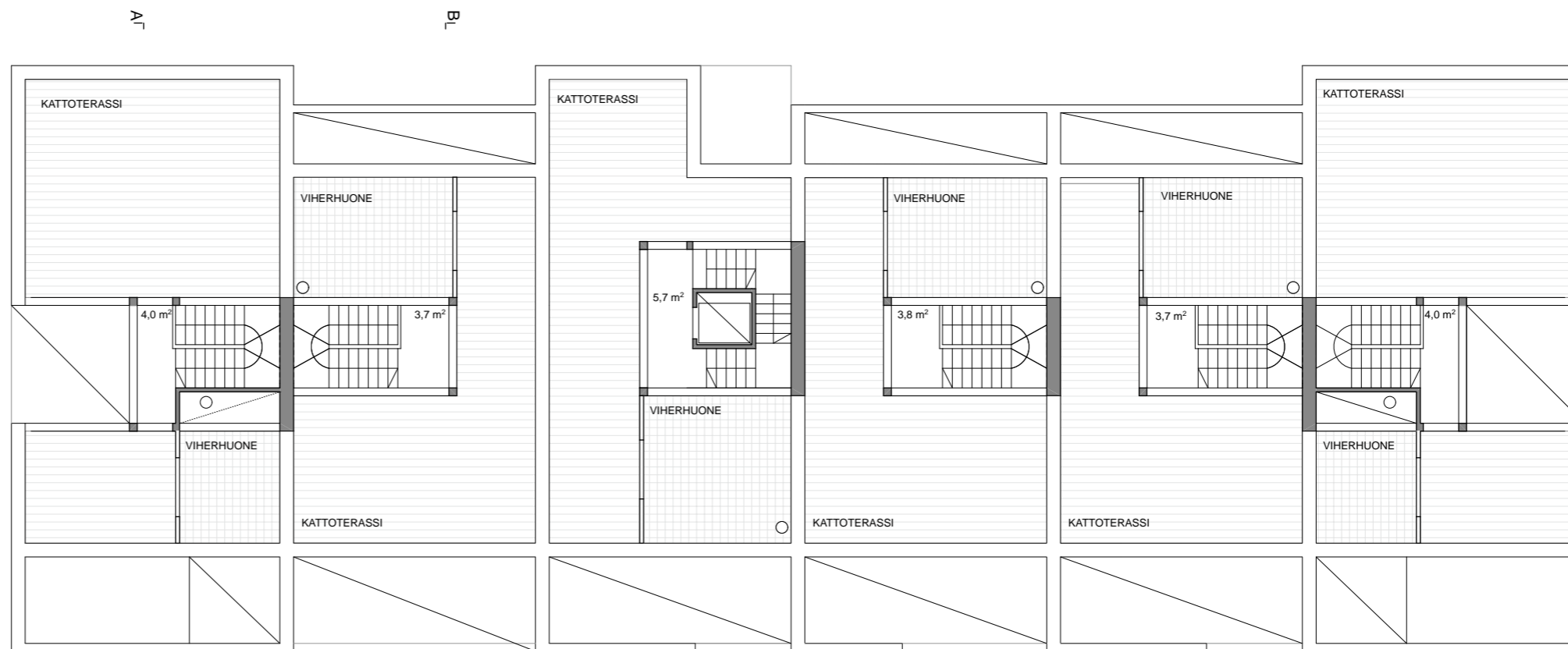
PALO- JA PELASTUSKAAVIOT	
MAANPÄÄLLINEN	1:500
KELLARI	1:500
LEIKKAUS	1:200
ESTEETTÖMYYSKAAVIO	1:500
HUOLTOKAAVIO	1:500
MITOITUSKAAVIO	1:150

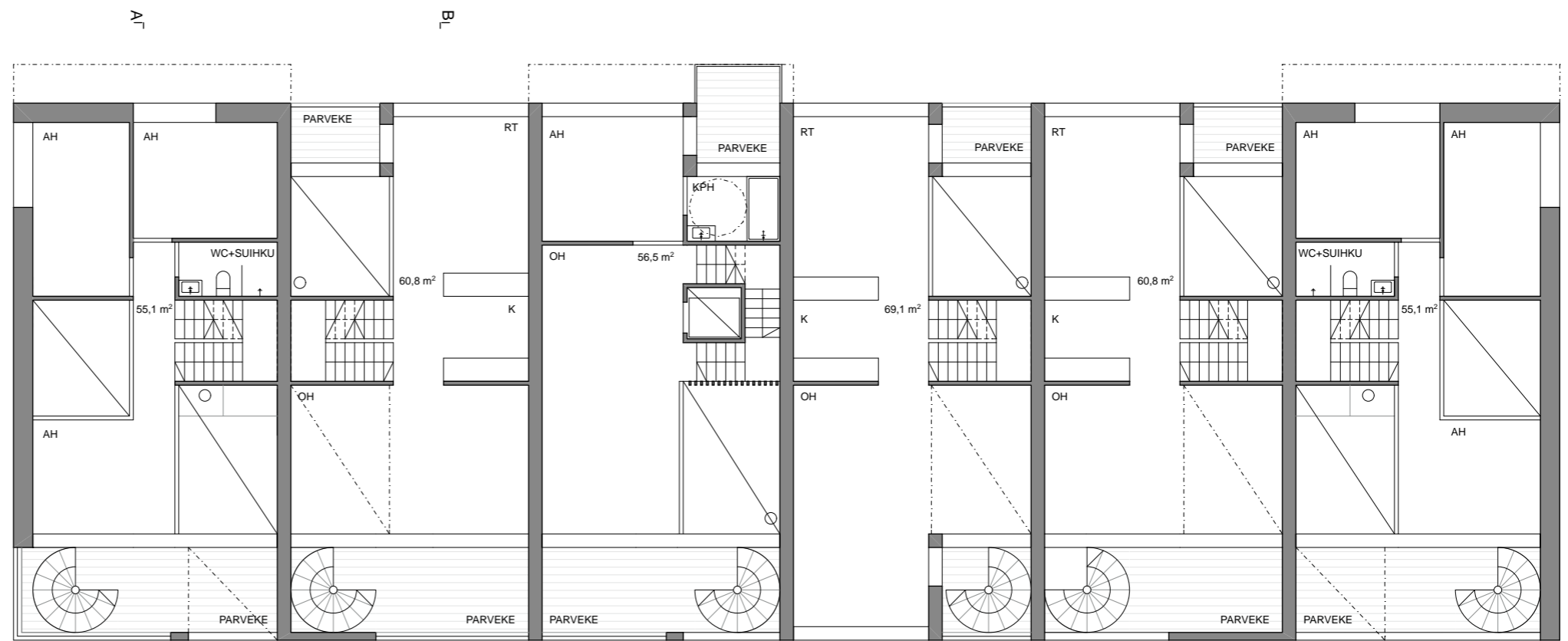
NÄKYMÄT:

NÄKYMÄ KADULTA
NÄKYMÄ PIHALTA





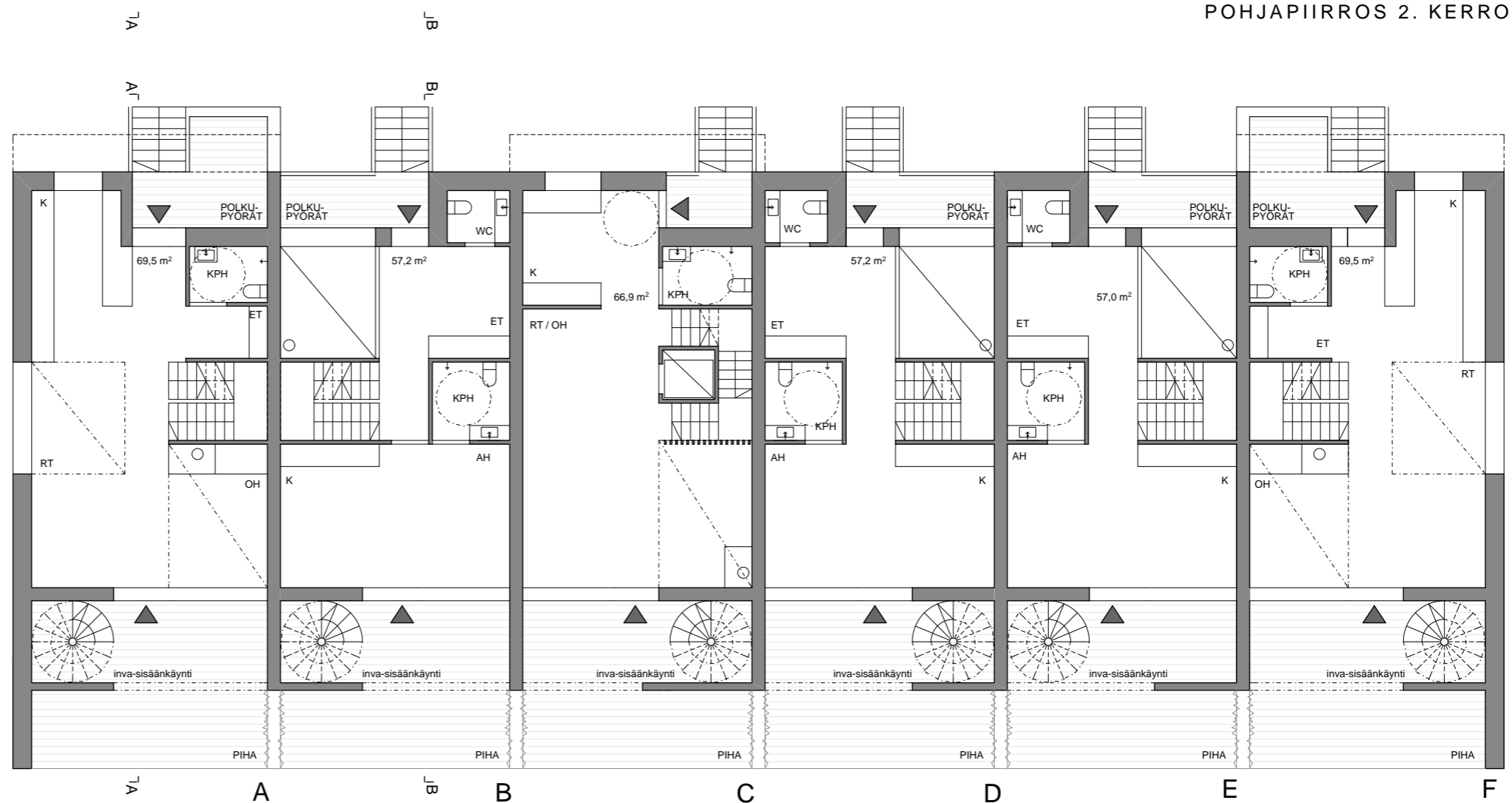




POHJAPIIRROS 2. KERROS 1:150

PINTA-ALAT

TOWNHOUSE A	195 m ²
TOWNHOUSE B	173 m ²
TOWNHOUSE C	189 m ²
TOWNHOUSE D	182 m ²
TOWNHOUSE E	173 m ²
TOWNHOUSE F	195 m ²



POHJAPIIRROS 1. KERROS 1:150

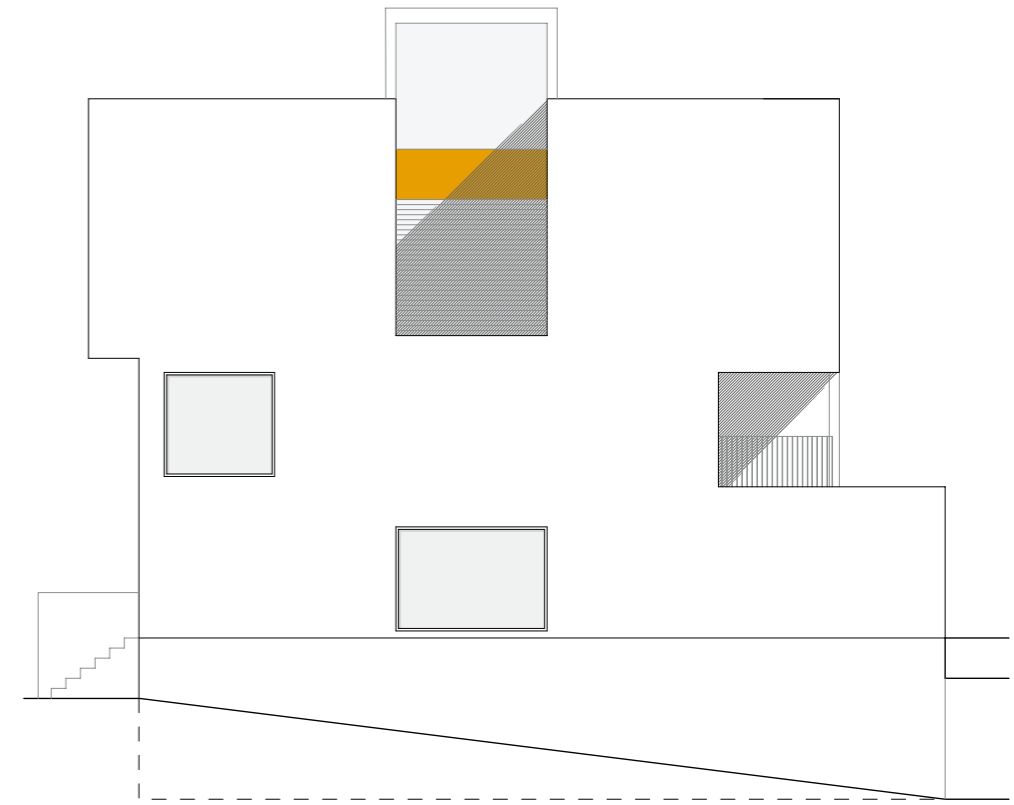




POHJAPIIRROS KELLARI 1:150



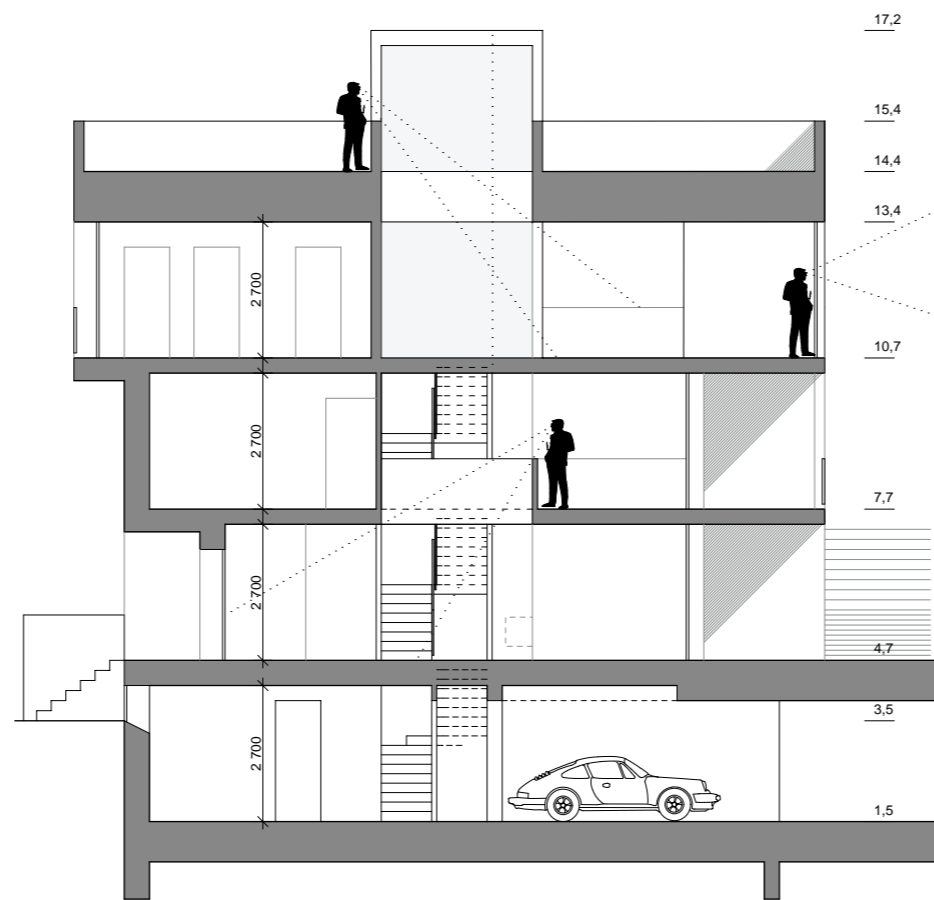
JULKISIVU PIHALLE 1:150



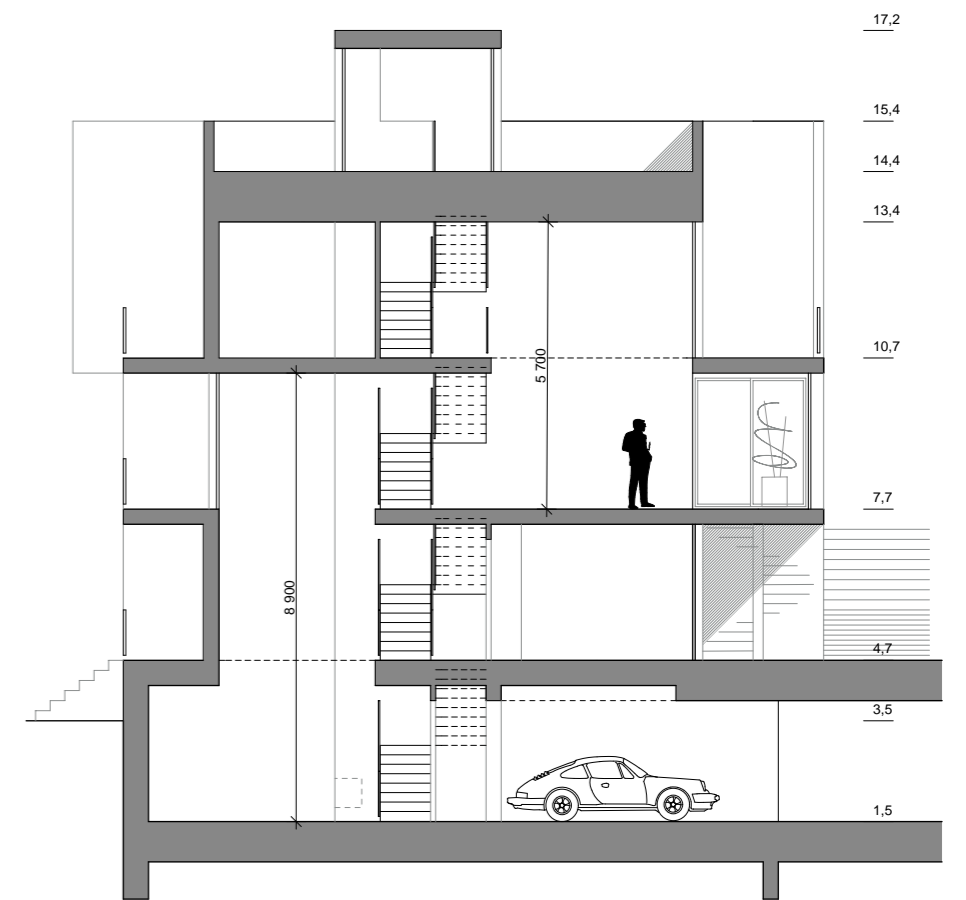
PÄÄTYJULKISIVU 1:150



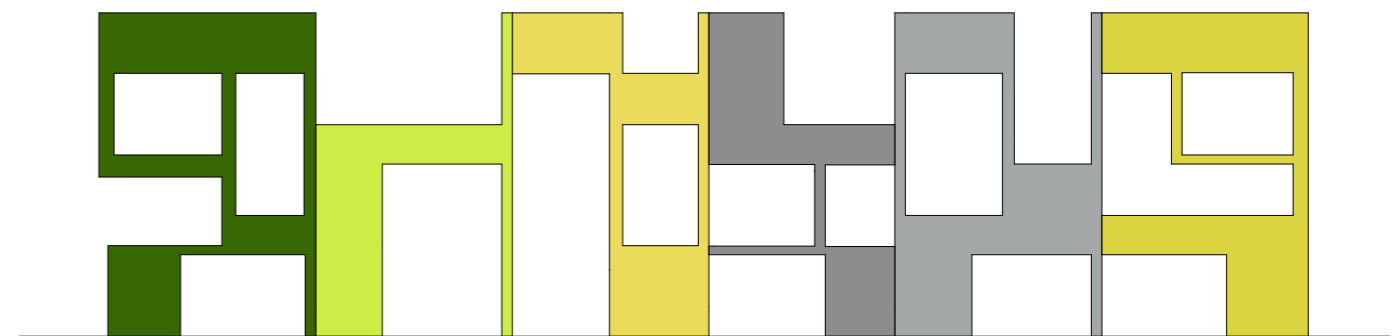
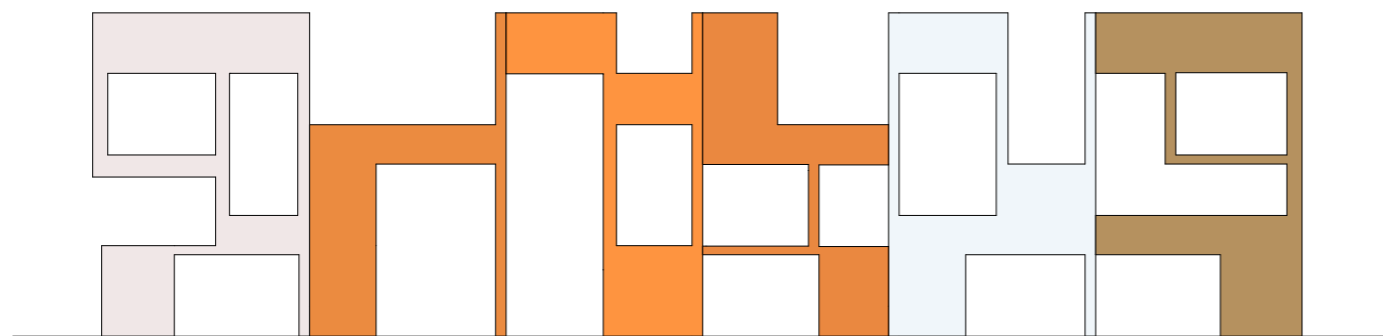
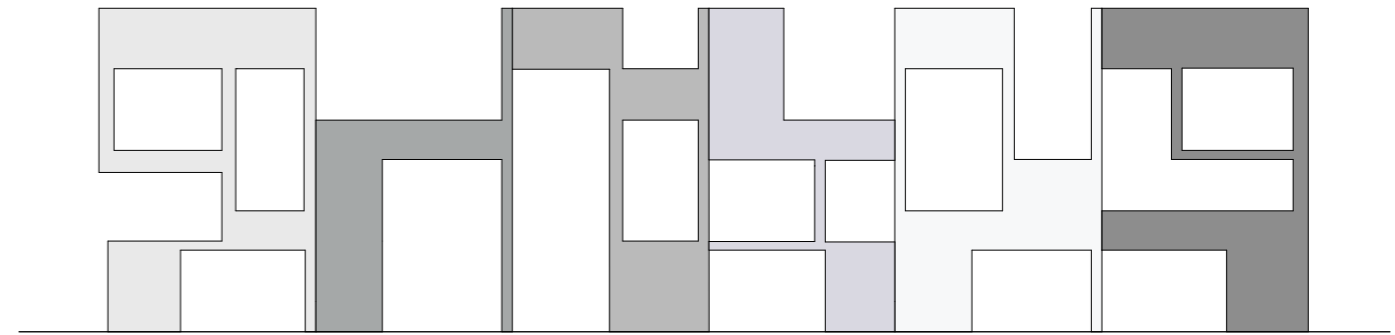
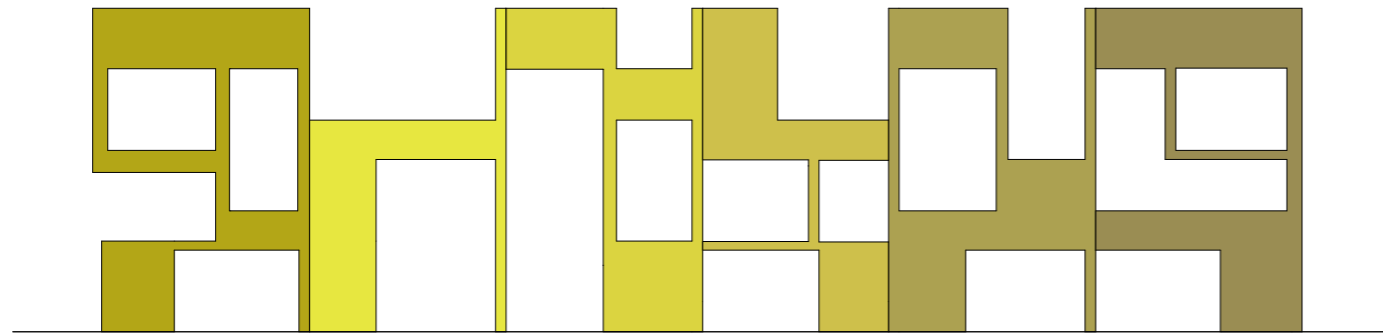
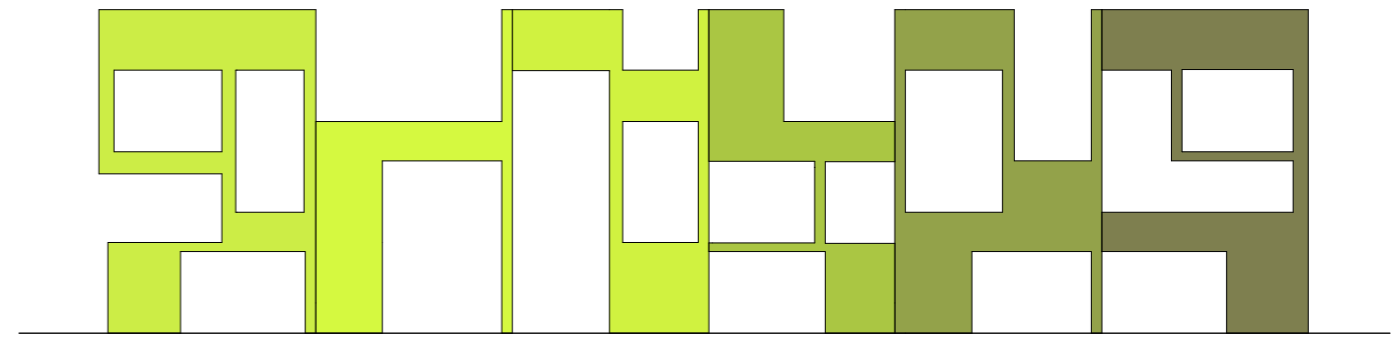
JULKISIVU KADULLE 1:150



LEIKKAUS A-A 1:150



LEIKKAUS B-B 1:150







- POISTUMINEN 2. KERrokSESTA ULKOPORRASTA PITKIN
- PALOMUURIT TONTTIEN VÄLEISSÄ
- PELASTUSREITTI KULKEE KADULLA, JOTEN KAIKKIEN ASUNTOJEN ON AVAUDUTTAVA KADULLE
- PELASTUSTIE

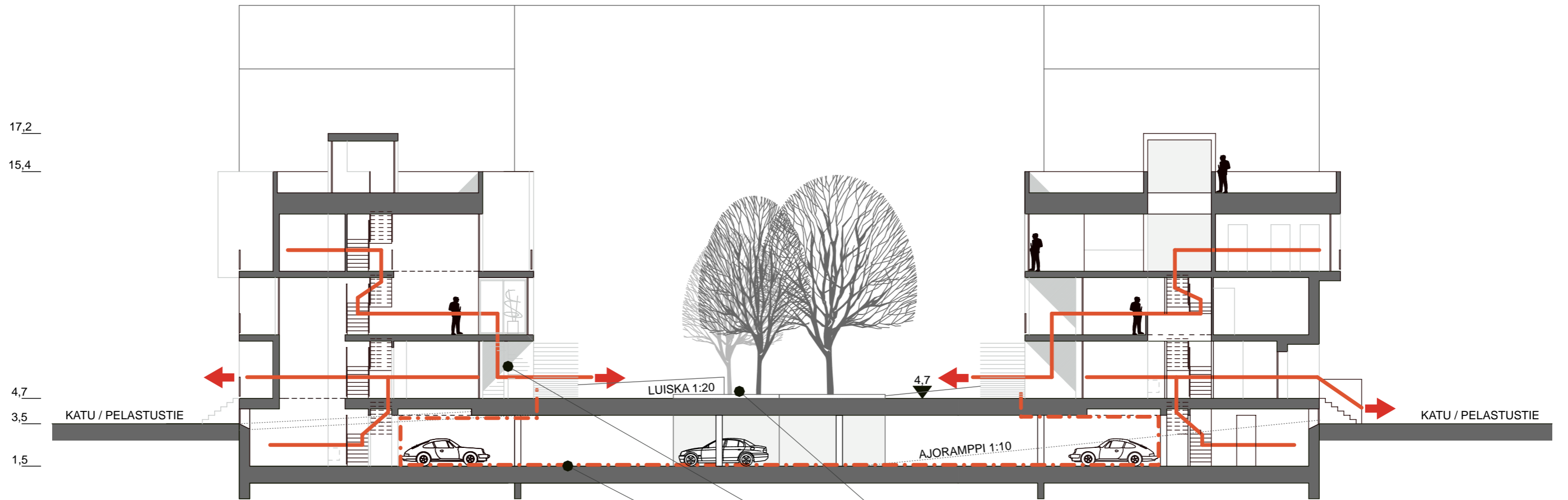


AUTOPAIKAT:
 TOWN HOUSE: 2 AP / ASUNTO OMALLA TONTILLA, YHTEENSÄ 24 AP
 KERROSTALOT: 1 AP / 115 km², YHTEENSÄ 63 AP

-  PALOKUNNAN HYÖKKÄYSTIE
-  POISTUMISTIET KERROSTALOJEN PORRASHUONEIDEN KAUTTA

PALOALUEENRAJA, P-HALLI ON OMA OSASTONSA

PALOMÄÄRÄYKSISTÄ JOHTUEN AUTOTALLISSA SAA SÄILYTTÄÄ VAIN MOOTTORIAJONEUVOJA JA KYLMIÄ TYÖKALUJA



PIHALLE EI PELASTUSAJONEUVOJA

POISTUMINEN 2. KERrokSESTA ULKOPORRASTA PITKIN PIHAKANNELLE

PALOALUEEN RAJA

RAKENNUKSEN PALOLUOKKA P2 (RAKENNUMÄÄRÄYSKOKOELMAN E1 MUKAAN)

- 3-KERROKSINEN ASUINRAKENNUS
- ENIMMÄISKORKEUS 14 m
- PUUTA VOIDAAN KÄYTTÄÄ KANTAVISSA RAKENTEISSA, ERISTEIDEN TULEE OLLA A2-LUOKKAA
- ULKOSEINÄN RUNKO SAA OLLA D-LUOKAN MATERIAALIA, TÄLLÖIN ERISTEIDEN ON OLTAVA A2-LUOKKAA
- ULKOSEINÄN ULKOPINNASSA VAATIMUS ON B

PALOMUURIN ON OLTAVA KATOLLA VÄHINTÄÄN 750 mm KORKEA, TOIMII KAITEENA

PALOMÄÄRÄYKSISTÄ JOHTUEN (ETÄISYYS ULOS KOLMANNESTA KERROKSESTA ON LIIAN PITKÄ) ON TOISESTA KERROKSESTA RAKENNETTAVA ULKOPUOLINEN POISTUMISPORRAS PIHAN PUOLELLE. TÄTÄ PORRASTA EI TARVITSE RAKENTAA, JOS RAKENNETAAN VAIN KAKSI KERROSTA.

VARATIE: PALOKUNTA PELASTAA KADUNPUOLELTA TIKASAUTOLLA / TIKKAILLA.

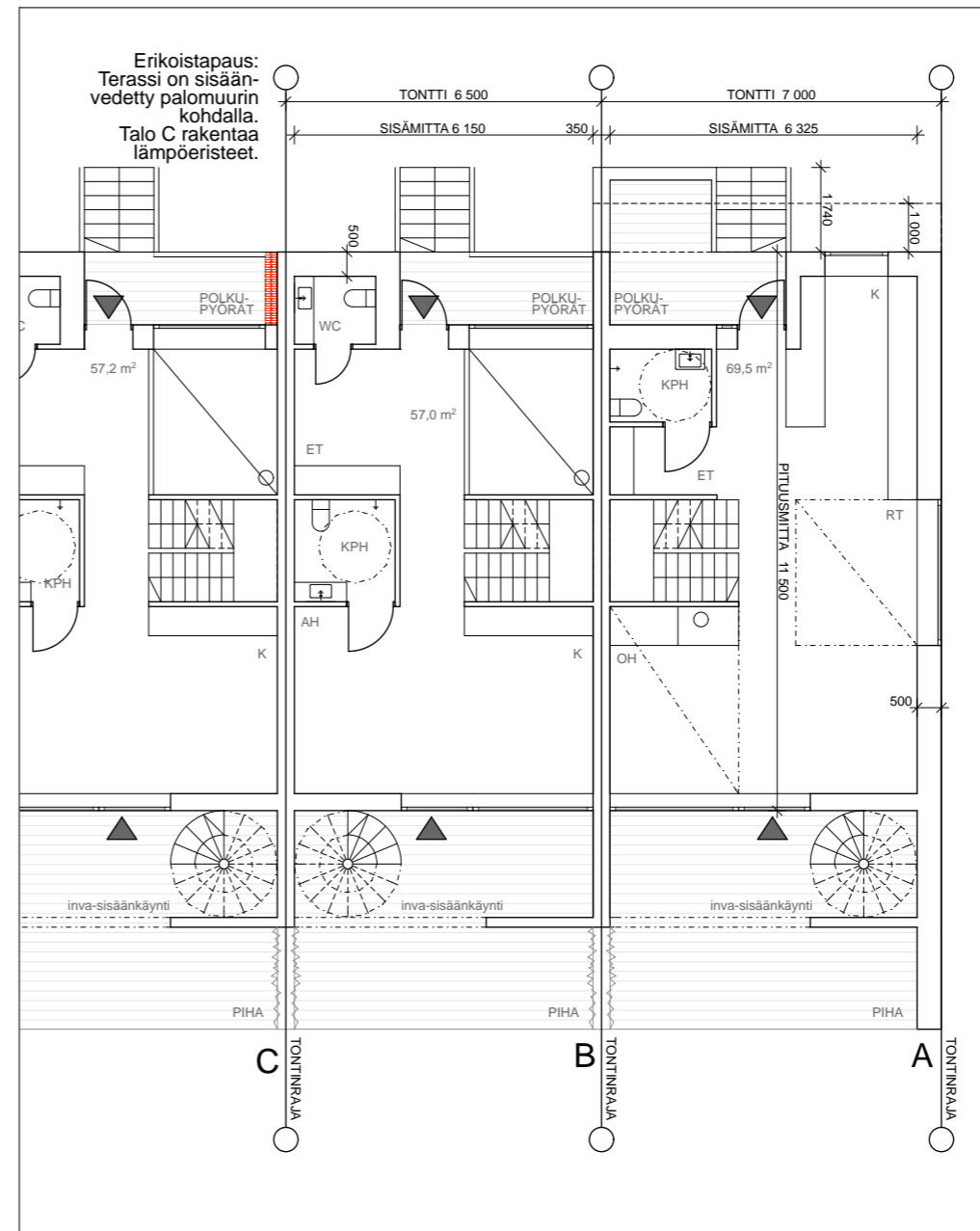
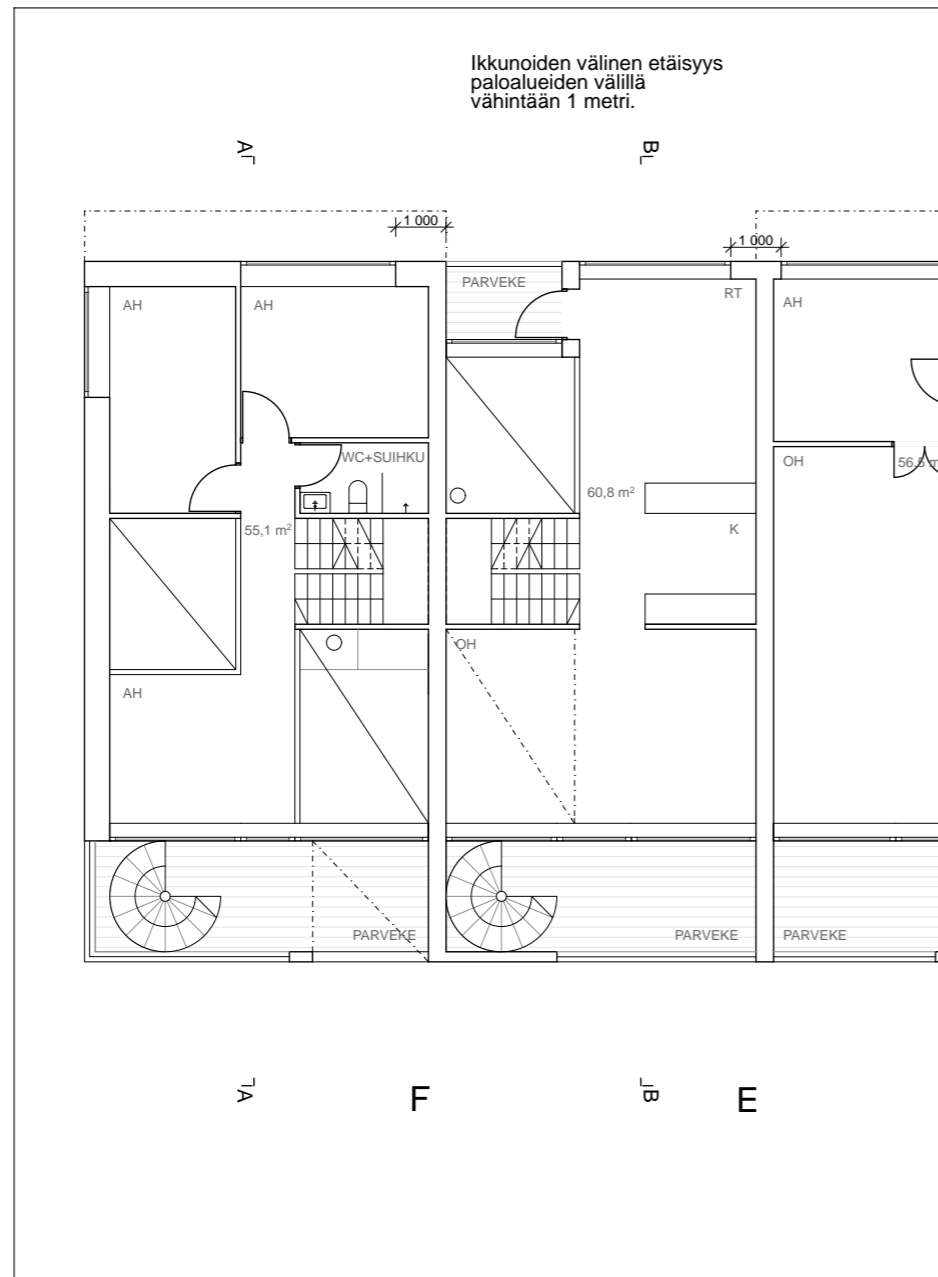


- 1. KERROS ON ESTEETÖN ASUINKERROS
- ASUNTKOHTAINEN HISSI ON MAHDOLLINEN
- ESTEETTÖMÄT SISÄÄN KÄYNNIT PIHATASOLLA
- ESTEETÖN REITTI PIHALLE
- ESTEETÖN REITTI KADUN, PIHAN JA PYSÄKÖINTITASON VÄLILLÄ KÄYTTÄEN PORRASHUONEEN HISSIÄ



HUOLTREITTI PIHALLE

KESKITETTY JÄTEHUOLTO





NÄKYMÄ KADULTA



NÄKYMÄ PIHALTA