



VIHREISTÄ VIHREIN – KERROSTALOHANKE JÄTKÄSAAREEN

Kehittyvä kerrostalo -juhlaseminaari

19.11.2015 Mikael Lönnroth, TA-Rakennuttaja Oy ja arkkitehti Pia Ilonen, Talli Oy

TA-Yhtiöt, valtakunnallinen asuntojen omistaja ja rakennuttaja. TA-Yhtiöt omistaa noin 15.000 asuntoa vuoden 2015 loppuun mennessä ja rakennuttaa vuosittain noin 1000 – 1400 uutta asuntoa pääkaupunkiseudulle ja muihin Suomen kasvukeskuksiin





- asumisoikeusasuntoja (ARA): 55 kpl (3341 asm²)
- vuokra-asuntoja (ARA): 66 kpl (3901 asm²)
- liiketiloja 3 kpl, yht. 249 hm²

Tavoitteet



- Kaupunkikuva:
vihreä kaupunkitalo malliksi
helsinkiläisiin olosuhteisiin
- Biologinen näkökulma:
monimuotoisuus, suomalaisten
lajien pärjääminen,
ilmastovaikutus
- Rakennustekninen näkökulma:
ylilämmön torjunta,
rakenteiden suojaus
- Sosiologinen näkökulma:
viihtyminen, mahdollisuus
yhteisöllisyyteen



8 krs: biodiversiteettikatot

7. krs: puutarhat, saunat

viherjulkisivut

6. krs: keittiöpuutarha, kerhohuoneet







Tekijät

Rakennuttaja/tilaaja: TA-Asumisoikeus Oy, TA-Yhtymä Oy

Rakennuttajatehtävät: TA-Rakennuttaja Oy

Pääsuunnittelu/arkkitehti: Pia Ilonen, Talli Oy

Vihersuunnitteluryhmä

- Loci Oy, Pia Kuusiniemi
- Roslings Manor Gardens, Taina Suonio
- Helsingin Yliopisto, Susanna Lehvävirta, tutkimusryhmä

Pääurakoitsija, "tekninen sr-urakka"

- Rakennusliike Reponen Oy
- Rak-lvi-sähkösuunnittelu: Optiplan Oy

Piha- ja vihertyöt: Koiviston Vihertyö ja Vihermali Oy



11/2015

–

6/2017



Haasteet

1. Poikkitieteellinen suunnitteluryhmä: kohti realismia!
2. Kustannusraamit: oikeat valinnat?
3. Suunnitteluprosessin ja lupamenettelyjen sovittaminen: joustavuus 😊

=

Miten saada insinööritieteilijät ja luonnontieteilijät tekemään yhteistyötä niin että syntyy realistinen projekti, jossa tiukkojen kustannusraamien (ARA) sisällä osataan tehdä oikeita valintoja vihreiden tavoitteiden aikaansaamiseksi, ja työskentelemään samalla yhteisymmärryksessä eri viranomaisten kanssa.



Haaste 1

Poikkitieteellinen suunnitteluryhmä

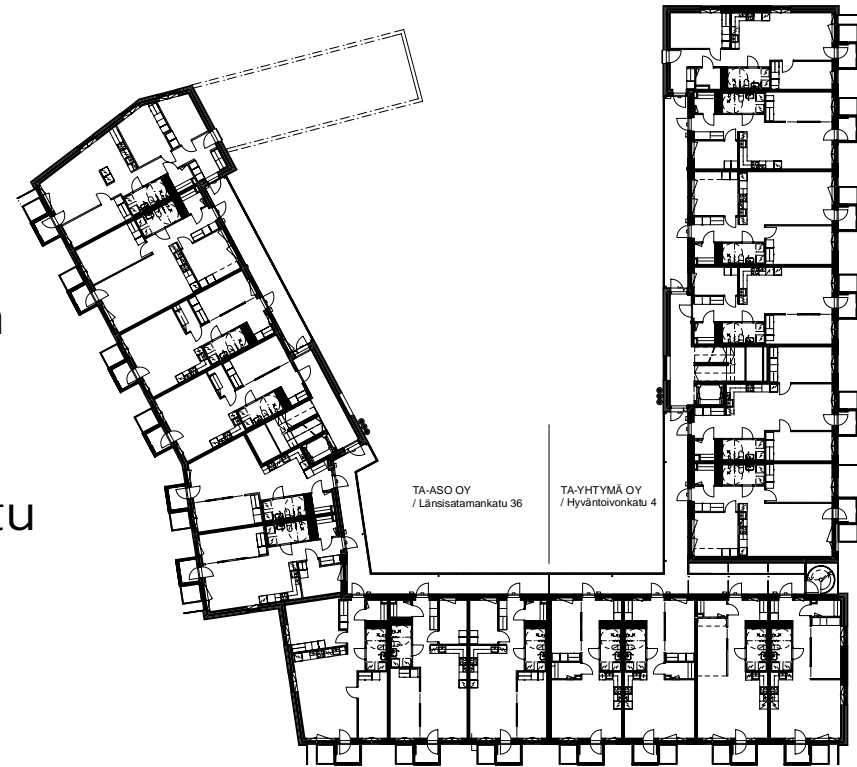
- yhteisen rajapinnan löytäminen: mitä pitäisi tehdä, miten se toteutetaan



Haaste 2

Kustannusraamit

- vihreä sisällytettävä ARA:n kustannusraamiin:
- suunnitteluun on panostettu poikkeuksellisen hyvin:
- hyvä suunnittelu säästää kustannuksia:
- osataan tehdä oikeat valinnat



Haaste 3

Suunnitteluprosessin ja lupamenettelyjen sovittaminen

2012 ideasuunnittelu

2013 luonnosvaihe

2014 rakennuslupavaihe

2015 urakoitsijan kilpailuttaminen / toteutussuunnitteluvaihe /rak.urakka

2016 toteutussuunnitteluvaihe /viherurakka

- suunnittelu on jatkuva prosessi; SR-kehityshanke (suunnittele-rakenna-kehitä)

Määräykset, ohjeet

- kaavamääräyksistä poikkeaminen työlästä
- autopaikkojen ja väestösuojaan sijoittaminen itse kortteliin tai uuden haasteen kesken suunnitteluprosessin: kansipiha
- palomääräysten soveltaminen julkisivuissa



