

Työryhmä:

Arkkitehtisuunnittelu: Optiplan Oy / Julius Jääskeläinen, Lasse Vahtera
Insinööritoimisto: Helsingin Projektisuunnittelu Oy
VVO Yhtymä Oyj / Lumo
SSR Uusimaa Oy

"TROGLODYTTIEN KRISTALLIPALATSI"



PROJEKTISUUNNITELMA 23.2.2017



Helsingissä on pula pieni- ja keskipalkkaisille suunnitelluista edullisista vuokra- ja omistusasunnoista. Tämä on todellinen este mm. kaupungin julkisten ja yksityisten palveluiden kehittymiselle osaavien työvoimaresurssien puuttumisen vuoksi. Kaupunkien tärkeitä vetovoimatekijöitä kasville ja kilpailukyvyille muiden kaupunkien kanssa ovat mm. toimivat palvelut.

Haluamme omalta osaltamme olla helpottamassa Helsingin kaupungin tarvetta kohtuuhintaisten asuntojen toteuttamiseen ja auttaa kaupunkia menestymään kovenevassa kilpailussa työssäkäyvistä asukkaista myös tulevaisuudessa.

Mikäli kohtuuhintaista asuntotuotantoa halutaan, tulee asemakaavojen, rakentamismääräysten ja kaupungin rakentamiselle asettamien vaatimusten olla sellaisia, että ne tukevat ja mahdollistavat kunkin ajankohdan tarpeellisen asuntotuotannon toteuttamisen. Asemakaavoissa ja niihin liittyvissä määräyksissä tulee olla riittävä väljyys suunnitella tontinkäyttö kullisiakin tarpeita vastaavalla tavalla.

Suunnitelmissamme olemme osoittaneet, että korkeatasoisella rakennussuunnittelulla mahdollistetaan tehokas tontinkäyttö asumismukavuudesta tinkimättä. Suunnitelumme tavoiteasetelmassa on ensisijaisesti paneuduttu asuntojen toimivuuteen. Pienetköhin pinta-aloihin on toteutettu toimivia huonerakaisuja, jolloin asunnot toimivat myös lapsiperheiden koteina. Tehokkaan tontinkäytön ja kompaktien tilarakaisujen kautta olemme päässeet kohtuuhintaisiin asuntoihin, jolloin voittaja ovat sekä tulevat asukkaat että maanomistajat.

Suunnitelmissamme poikkeaa kaavasta ja aiemmin totutusta muodollaan ja massoitellullaan. Rakennukset on sijoitettu tontille maaston mukaisesti korkeuserot ja muut luonnonolosuhteet huomioiden. Tontin viher- ja kalliopintoja pystytään hyödyntämään asumismukavuutta nostavasti.

Suunnitelmissa olemme läheneet sitä, että perheasuntojen määritelmä täytetään keskipinta-alaan 70 m² sijaan asuinhuoneiden määrällä. Toimivat huonerakaisut mahdollistavat 3-4 h + k asuntojen pinta-alaaksi 57-73,5 m²:ä. Tämä tukee asuntojen kohtuuhintaisuutta ja siten niiden kokonaishinnat mahdollistavat taloudellisen saavutettavuuden laajalle asiakaskunnalle.

Rakennusten massoitellun ja muodon kautta syntyneet tehokkuus johtaa myös käyttämämme porrasrakaisuun. Luhtikäytävämalli on paitsi tehokas, myös taloudellinen toteuttaa. Nämä perusteet yhdessä tukevat jälleen lopputuoteen kohtuuhintaisuutta. Suunnitelmissa on otettu huomioon niin sisäpihojen viihtyisyys, kuin luhtikäytävien toimivuus ja tunnelma.

Uskomme, että esittämämme innovatiiviset suunnittelurakaisut koetaan hyväksi niin asumisen laadun, viihtyisyyden ja kohtuuhintaisuuden, kuin myös kaupungin maankäytön näkökulmasta.

Motto: "TROGLODYTYTTIEN KRISTALLIPALATSI"

Kilpailun tarkoitus on antaa rakennusalan toimijoille "mahdollisuus todellisten hankkeiden kautta" "kehittää hinta-laatusuhdetta parantavia ratkaisuja" kohtuuhintaiseen kerrostaloasuntotuotantoon.

Kilpailun hengessä olemme suhtautuneet annettuihin kaava- ja muihin rajoituksiin vapaasti. Perustelluilla, innovatiivisilla poikkeuksilla voimme löydä laadullisesti vähintään yhtä hyviä ja taloudellisesti edullisempia ratkaisuja kuin lähtöaineistona olleessa viitesuunnitelmassa.

ESITÄMME SEURAAVIA POIKKEUKSIA KAAVASTA YM. LÄHTÖKOHDISTA KUSTANNUKSIEN ALENTAMISEKSI LAADUN KÄRSIMÄTTÄ:

Asemakaavan massoitelusta ja rakennusoikeudesta on poikettu. Tätä saavutetaan seuraavat edut:

- 30% parempi tonnitteikkuus samalla räystäs korkeudella.
- Pyöreämuotoinen massoitelu ottaa vaikutetta kalliomaaston ja liikenneväylien muodoista.
- Näkyvät asunnoista paranevat. Ainoastaan muutama asuntoinaja katsoo suoraan naapuritaloa päin.
- Valoisa ja rakennuskustannuksiltaan edullinen, sisäpihoja ympäröivien sivukäytävien perustuva liikennejärjestely.
- Edullinen ja tehokas keskitetty pysäköinti pihakannen alla. Kulkuympäristöön tapahtuu rinnettä hyväksikäyttäen suoraan maantasosta.
- Valoisa ja avara etäälounaaseen avautuva oleskelupiha.
- Luonnonmukaisia kalliomaastoa on voitu säilyttää talojen välissä.

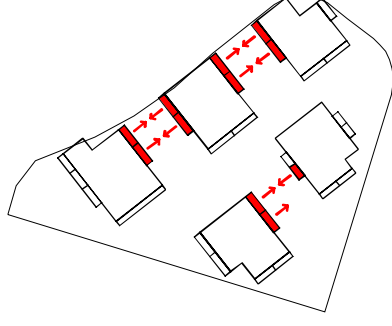
Perheasunon määritelmistä on poikettu:

- Tontinvarausethojen vaatimus perheasunon 70 m² keskispinta-alasta on mielestämme liian jäykkä, sillä perheasunossa asutotyyppi ja laadulliset ominaisuudet ovat nelimetrejä tarkempia. Tilankäyttöään epäkäytännöllinen ja tuhlaille perheasunto on pieni- tai keskituloiselle perheelle kallis, vaikka nelöhinta olisikin edullinen.
- Huolellinen suunnittelu ja kapea runko tekevät mahdolliseksi mahdollistaa käyttöominaisuuksiltaan hyvä kolmio alle 60 m²:iin.

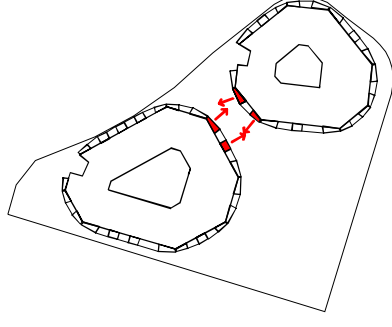
Asemakaavan autopaikkanoormista on poikettu:

- Asemakaavan mukaisella 1 ap / 0,7 asuntoa -normilla vaadittava paikkamäärä olisi 146 ap.
- Suunnitelmassamme on 118 autopaikkaa.
- Puuttuvia paikkoja korvaamaan asukkaiden varattavaksi järjestetään tarvittaessa yhteiskäyttöautoja.
- Lisäksi osa pysäköinnistä, esimerkiksi ylempi parkkitaso, voidaan järjestää nimeämättömänä.

asemakaavan ratkaisu



ehdotuksemme

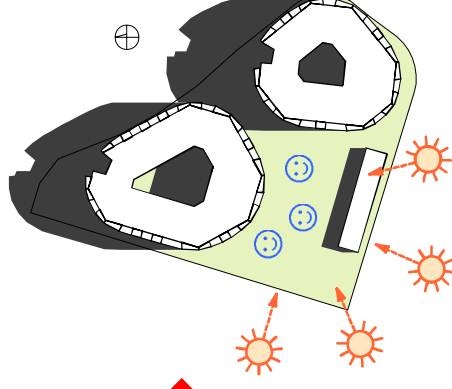


Vain muutama asunto katsoo suoraan naapuriin

asemakaavan ratkaisu



ehdotuksemme



Yhtenäinen oleskelupiha avautuu valoon

ESTÄMME SEURAAVIA LAATUA PARANTAVIA, MUTTA KUSTANNUSTEHOKKAITA RATKAISUJA:

Luhittävien ympäröimien sisäpihoihin perustuva rengasmainen rakennusratkaisu:

- Kapea runko mahdollistaa tehokkaat, mutta valoisat, läpituuletuvat asunnot.
- Kaikki osastoituja ulokäytävää -> parvekkeen ei tarvitse toimia varatienä -> pihalle ei tarvitse järjestää nostopaikkoja
- Portaita ja hissejä tarvitaan vähemmän, mutta porrashuoneet ovat pistelatoratkaisua viihtyisämpiä.
- Rengasmaisen kerroksen muoto on joustava. Rengasmaa voidaan asuntola lisätä tai vähentää tai säätää niiden kokoa rakennuksen ulkoista hahmoa radikaalisti muuttamatta.

Sisäpihat ovat mittakaavaltaan urbaaneja, "atrium-tyyppisiä", puoliulkulaisia ulkotiiloja:

- IV-konehuoneesta on tehty "valosieppari", joka tuo sisäpihalle epäsuoraa päivänvaloa.
- Sujuttu sisäpiha on tuulelta suojattu. Tuulisuus on suurimpia syitä, miksi avoimet sivukäytäväratkaisut eivät suomalaisessa rakentamisessa ole yleistyneet.
- Leveä katos vähentää lumen kulkeutumista sivukäytävälle. Katokseen tehdyt valokuvut tuovat valoa.
- Luhittävien kattopintoissa on vaimentavaa kuitulevyä, jolla ehkäistään kulkuminen.
- Pihnan keskellä on vesialue, joka parantaa mikroilmastoa, toimii kattovesien viivyttäjänä ja tuo pihalle miellyttävän visuaalisen ja akustisen elementin.

Asunnot on vakiotoitu viiteen asuintyyppiin:

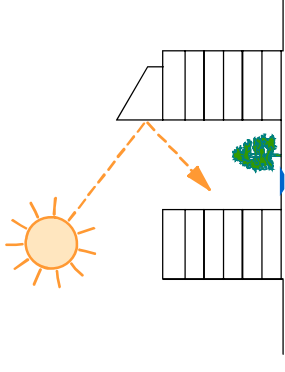
- Asuintyyppien vakiointi antaa mahdollisuuden tutkia tila- ja kiintokalusteratkaisut normaalia tarkemmin, lähes "venesuunnittelun" tasolla.
- Toisto parantaa myös rakentamisen tehokkuutta ja laatua.
- Asunnon kilpailumainen muoto parantaa valoisuutta ja näkymää.

Erillis-WC:

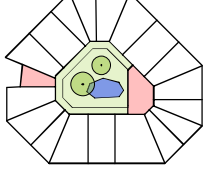
- Nykykäytännöstä poiketen kaikissa kahden ja kolmen huoneen asunnoissa on pesuhuoneen esteettömän WC-istuimen lisäksi tehokas erillis-WC.
- Tätä pidämme olennaisena laatuvarannuksena. Voiko sellaista asuntoa, jossa ainoa WC-istuin ja sen joka-aamuinen peräkkäinen käyttö on sijoitettu pesuhuoneeseen perheenjäsenten a) kodinhoitotoimintojen ja b) kylpemisen sekä c) peseytymisen että d) muiden aamutoimien kuten e) kasvojen ehöstämisen tai f) parranajon yhteyteen, kutsua enää millään muotoa perheasunnoksi?

Kodinhoitoyksikkö joka asuntoon:

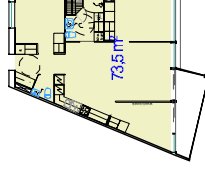
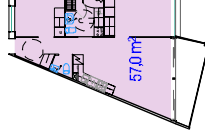
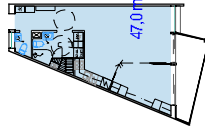
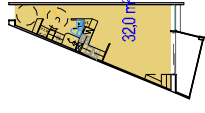
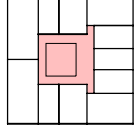
- Kerrostalotöitämyksen nykyistä käytännöstä täysin poiketen kaikissa pesuhuoneissa on mahdollisuus 160-180 cm pitkälle kodinhoitokalusteapaketille aina yksitötä myöden.
- Paketissa on monitoimikuivauskaappi ja sen vieressä 100-120 cm pitkä yhtenäinen työtaso, jonka alla on silityslautakaappi pyykkikoneineen ja pyykkipesukone. Työtason päällä on yläkaapisto.
- Vaihtoehtoisesti kuivauskaappi voidaan korvata pesukone/kuivausrumpuyhdistelmällä, jolloin vapautuneelle pesukoneen paikalle syntyy istuinjäkkärällä varustettu 60 cm leveä työtaso esim. ompelukoneelle.



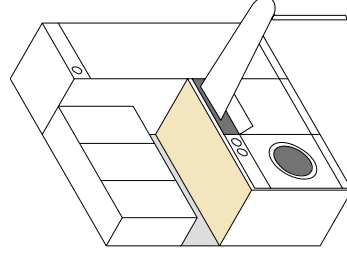
"Valosieppari" tuo epäsuoraa valoa sisäpihalle



Rengastalon evoluutio pistelatalosta



208 asuntoa - viisi asuintyyppiä



Joka asunnossa on mahdollisuus hyvinvarustetulle kodinhoitoyksiköle



Hulevesiallas tekee sisäpihasta akustisesti ja visuaalisesti viihtyisän (referenssikuva)

Täyslasijulkisivu joka asunnossa:

- Asunnon ulospäinsuuntautuva julkisivu on lattiatasaa kattoon täyskorkea lasielementti. Tämä perusasuntotuotannossa uusi ratkaisu tekee asuinolosuhteiden valoisiksi, jopa "epäedullisiin" ilmansuuntiin avautuessaan.
- Parvekkeelle käynti tapahtuu tilaa säästävän liukulasioven kautta.

Kahden huoneen ja suuremmissa asunnoissa on varaus pienelle lasielementtirakenteiselle löylytilalle. Se voidaan myös purkaa tai asentaa jälkikäteen asukkaankäytön mukaan.

Erillistä pesulaa taloissa ei ole. Sen sijaan yhteiskäyttöpesukoneet on sijoitettu pihatalon sisäänkäyntitaulun ja kerhotilan yhteyteen porrastupamaisesti.

Talojen rakenne on lasijulkisivuja lukuunottamatta betonielelementtirakenne:

- Varma ja edullinen ratkaisu, josta lastentaudit on karsittu ja jolle Suomessa on valmiina toimiva teollinen infrastruktuuri.

Eiinkaaitaloita ja energiatehokkuutta parantavat ratkaisut:

- Parveke- ja räystäsraakenteet suojaavat lähes kaikkia julkisivuja säteiltä.
- Kattovedet johdetaan atriumin keskusaltaaseen, josta ne imeytetään hidastetusti viemäriverkostoon
- Paikallista uusiutuvaa energiaa tuotetaan katon ja autokaboksen aurinkopaneelilla.
- Parvekkeet sekä yläkerroksissa leveä räystäs suojaavat asuntoja yllämmöitä.

Vaiheistus:

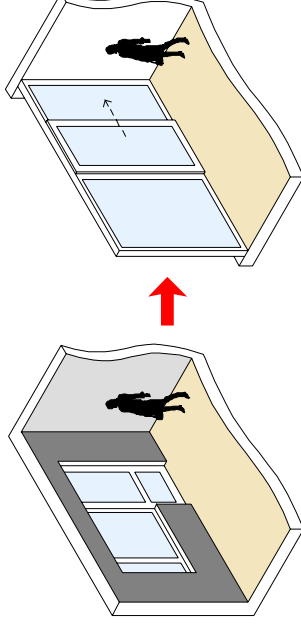
- Kompleksi toteutetaan kahdessa vaiheessa.

Ilmanvaihto on keskitetty.

- Huoltokohteita on 208:n sijasta neljä. Näin valmistetaan, että herkkiä lämmönlaitteistoita tulee pidettyä kunnossa.

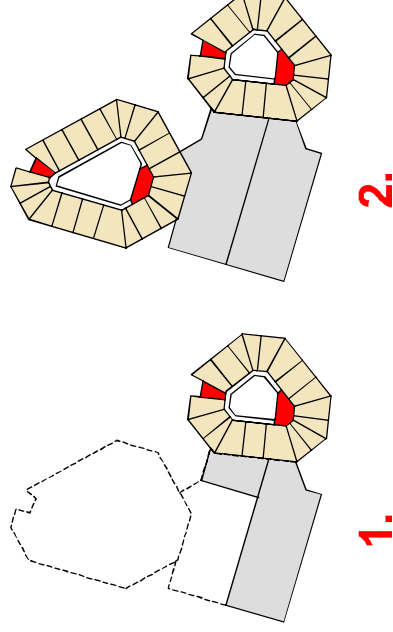


Yhteiskäyttöpesukoneet sijoitetaan viihtyisästi oleskelupihaan liittyvän sisäänkäyntitaulun yhteyteen (referenssikuva)



Täyskorkea liuku lasijulkisivu tuo arvokasta valoa, näkymiä ja avaruuden tuntua tehokkaasti mitoitettuihin asuntoihin

(referenssikuva)



1.

2.

Kaavio vaiheistuksesta

KERROSALA	
kerros	Ala
Kerrosala (rak.oik.) talo A	
1. kerros	498,45
2. kerros	640,76
3. kerros	845,49
4. kerros	990,82
5. kerros	990,82
6. kerros	990,82
7. kerros	990,82
5 947,98 m ²	
Kerrosala (rak.oik.) talo B	
2. kerros	224,64
3. kerros	621,39
4. kerros	885,14
5. kerros	1 186,72
6. kerros	1 186,72
7. kerros	1 186,72
5 291,33 m ²	
11 239,31 m²	

ASUNNOT talo A	
kerros	kpl huoneistoala
1h+kt 32,0 m²	
1. kerros	3 95,82
2. kerros	4 127,76
3. kerros	6 191,64
4. kerros	6 191,64
5. kerros	6 191,64
6. kerros	6 191,64
7. kerros	6 191,64
2h+kt 47,0 m²	
1. kerros	3 140,79
2. kerros	5 234,65
3. kerros	6 281,58
4. kerros	6 281,58
5. kerros	6 281,58
6. kerros	6 281,58
7. kerros	6 281,58
3h+kt 57,0 m²	
1. kerros	1 57,02
2. kerros	1 57,02
3. kerros	1 57,02
4. kerros	1 57,02
5. kerros	1 57,02
6. kerros	1 57,02
7. kerros	1 57,02
3h+kt 60,5 m²	
1. kerros	2 121,26
2. kerros	2 121,26
3. kerros	2 121,26
4. kerros	3 181,89
5. kerros	3 181,89
6. kerros	3 181,89
7. kerros	3 181,89
4h+kt 73,5 m²	
3. kerros	1 73,38
4. kerros	2 146,76
5. kerros	2 146,76
6. kerros	2 146,76
7. kerros	2 146,76
109 5 116,02 m²	

ASUNNOT talo B	
kerros	kpl huoneistoala
1h+kt 32,0 m²	
2. kerros	2 63,88
3. kerros	3 95,82
4. kerros	6 191,64
5. kerros	8 255,52
6. kerros	8 255,52
7. kerros	8 255,52
2h+kt 47,0 m²	
3. kerros	4 187,72
4. kerros	5 234,65
5. kerros	6 281,58
6. kerros	6 281,58
7. kerros	6 281,58
3h+kt 60,5 m²	
2. kerros	2 121,26
3. kerros	4 242,52
4. kerros	5 303,15
5. kerros	7 424,41
6. kerros	7 424,41
7. kerros	7 424,41
4h+kt 73,5 m²	
4. kerros	1 73,38
5. kerros	1 73,38
6. kerros	1 73,38
7. kerros	1 73,38
98 4 618,69 m²	

KERROSALA	
kerros	Ala
Kerrosala (rak.oik.) talo A	
1. kerros	498,45
2. kerros	640,76
3. kerros	845,49
4. kerros	990,82
5. kerros	990,82
6. kerros	990,82
7. kerros	990,82
5 947,98 m ²	
Kerrosala (rak.oik.) talo B	
2. kerros	224,64
3. kerros	621,39
4. kerros	885,14
5. kerros	1 186,72
6. kerros	1 186,72
7. kerros	1 186,72
5 291,33 m ²	
11 239,31 m²	

ASUNNOT talo A	
kerros	kpl huoneistoala
1h+kt 32,0 m²	
1. kerros	3 95,82
2. kerros	4 127,76
3. kerros	6 191,64
4. kerros	6 191,64
5. kerros	6 191,64
6. kerros	6 191,64
7. kerros	6 191,64
2h+kt 47,0 m²	
1. kerros	3 140,79
2. kerros	5 234,65
3. kerros	6 281,58
4. kerros	6 281,58
5. kerros	6 281,58
6. kerros	6 281,58
7. kerros	6 281,58
3h+kt 57,0 m²	
1. kerros	1 57,02
2. kerros	1 57,02
3. kerros	1 57,02
4. kerros	1 57,02
5. kerros	1 57,02
6. kerros	1 57,02
7. kerros	1 57,02
3h+kt 60,5 m²	
1. kerros	2 121,26
2. kerros	2 121,26
3. kerros	2 121,26
4. kerros	3 181,89
5. kerros	3 181,89
6. kerros	3 181,89
7. kerros	3 181,89
4h+kt 73,5 m²	
3. kerros	1 73,38
4. kerros	2 146,76
5. kerros	2 146,76
6. kerros	2 146,76
7. kerros	2 146,76
109 5 116,02 m²	

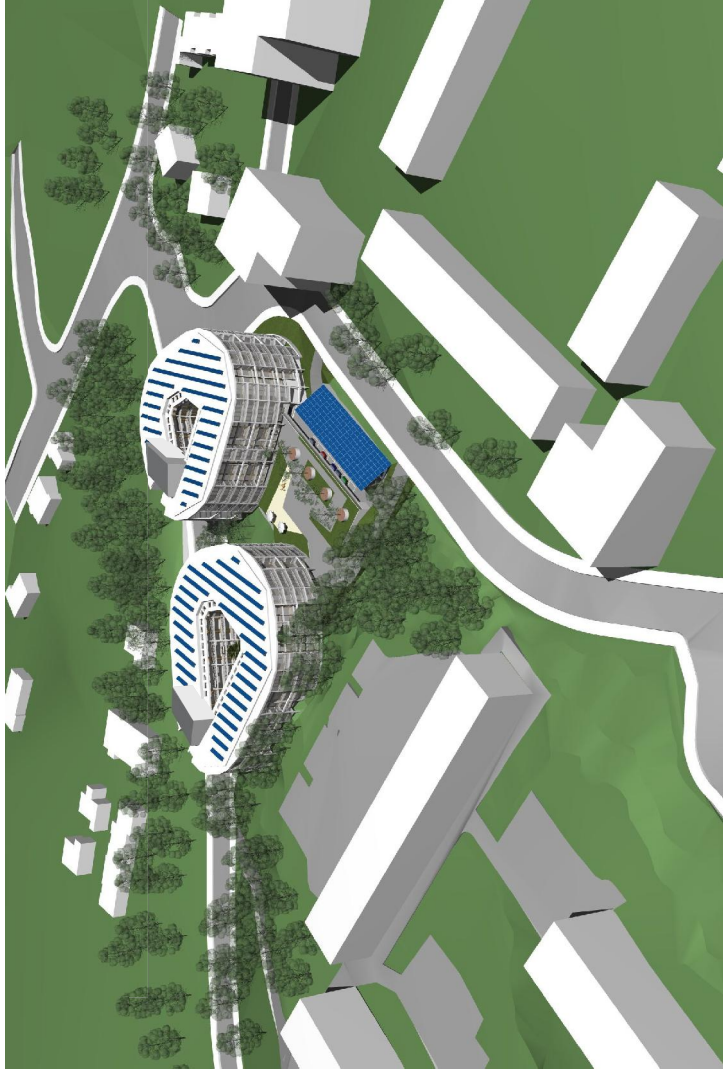
ASUNNOT talo B	
kerros	kpl huoneistoala
1h+kt 32,0 m²	
2. kerros	2 63,88
3. kerros	3 95,82
4. kerros	6 191,64
5. kerros	8 255,52
6. kerros	8 255,52
7. kerros	8 255,52
2h+kt 47,0 m²	
3. kerros	4 187,72
4. kerros	5 234,65
5. kerros	6 281,58
6. kerros	6 281,58
7. kerros	6 281,58
3h+kt 60,5 m²	
2. kerros	2 121,26
3. kerros	4 242,52
4. kerros	5 303,15
5. kerros	7 424,41
6. kerros	7 424,41
7. kerros	7 424,41
4h+kt 73,5 m²	
4. kerros	1 73,38
5. kerros	1 73,38
6. kerros	1 73,38
7. kerros	1 73,38
98 4 618,69 m²	

**RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI
RAKENNETTAVA KERROSALA:**

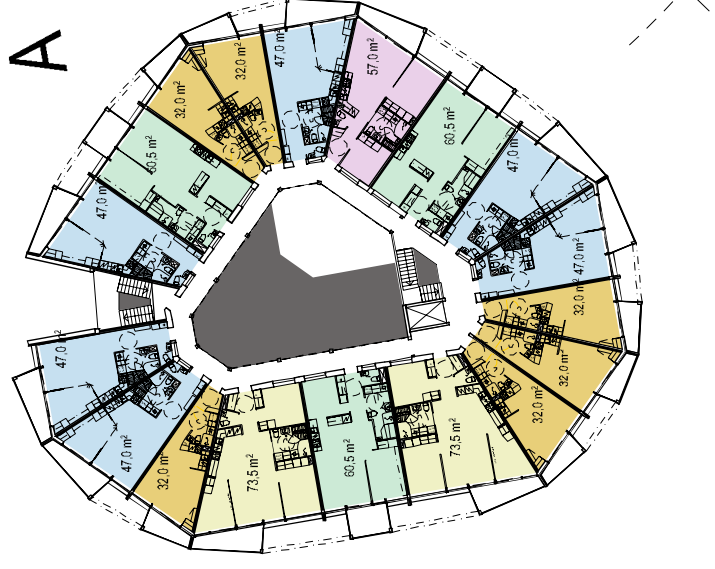
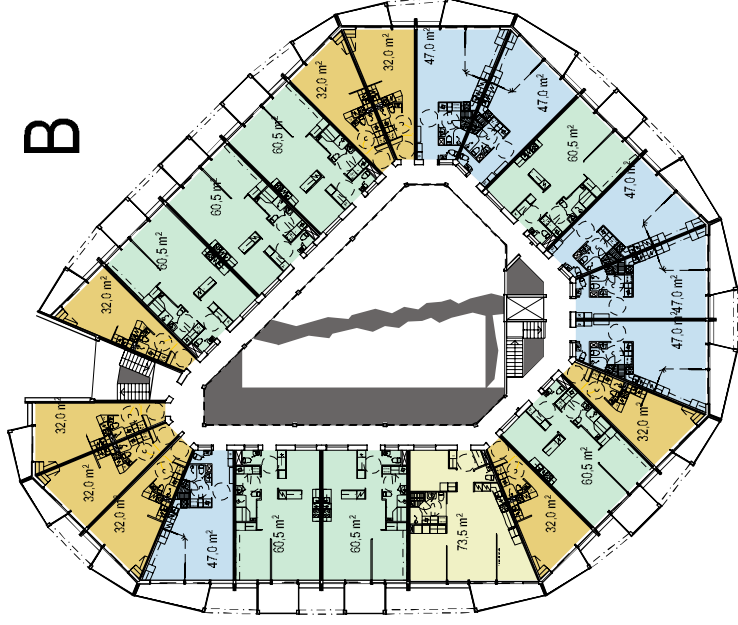
- porrashuoneiden 20 m²/kerros/porrashuone yllittävä osa
- asumista palvelevat yhteistilat, varastot, tekniset tilat, autopaikat
- ulkoseinien 250 mm yllittävä paksuus

AUTOPAIKAT: 119 ap
= 1 ap / 93,8 kem²
0,57 ap / asunto

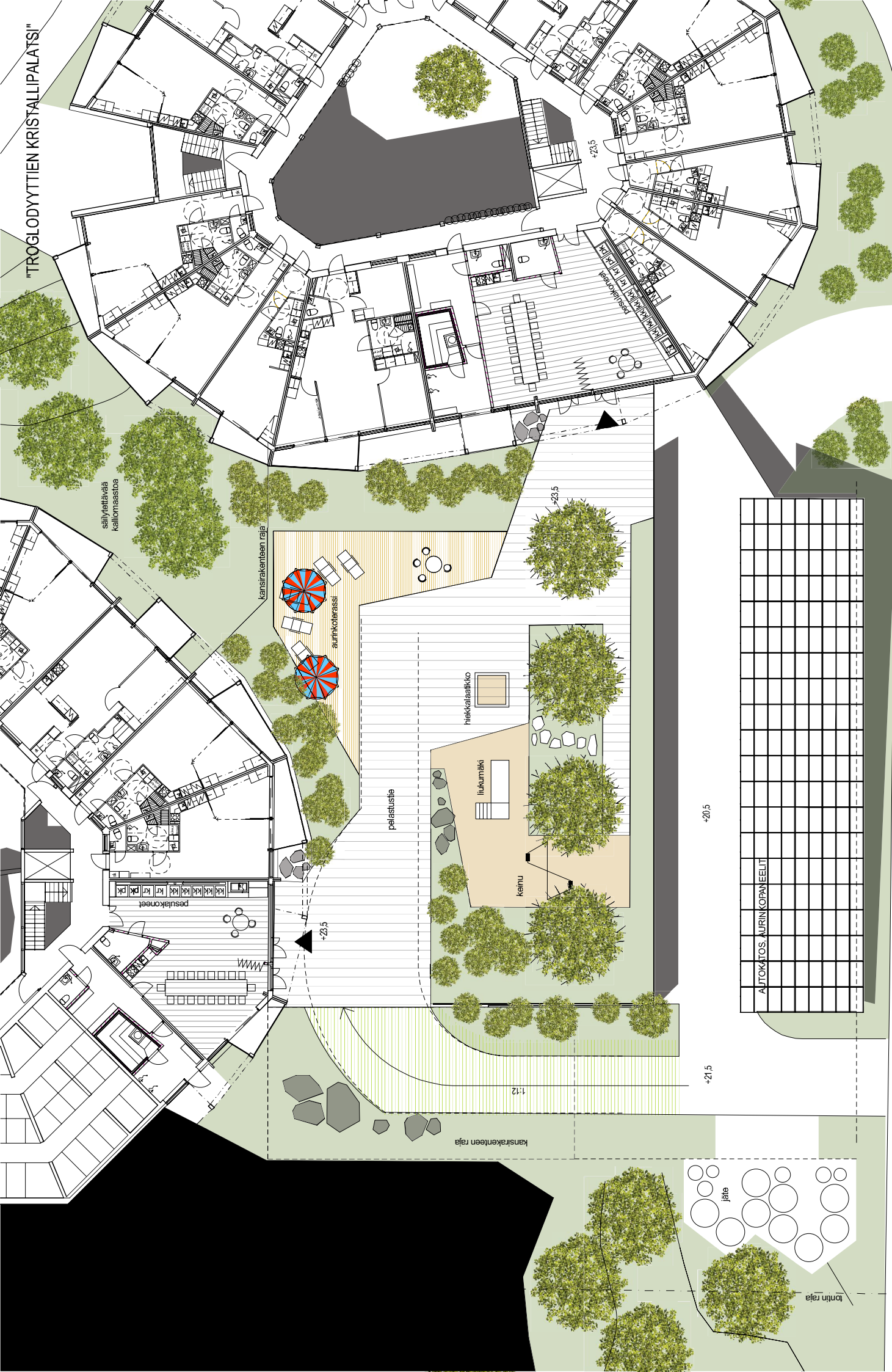




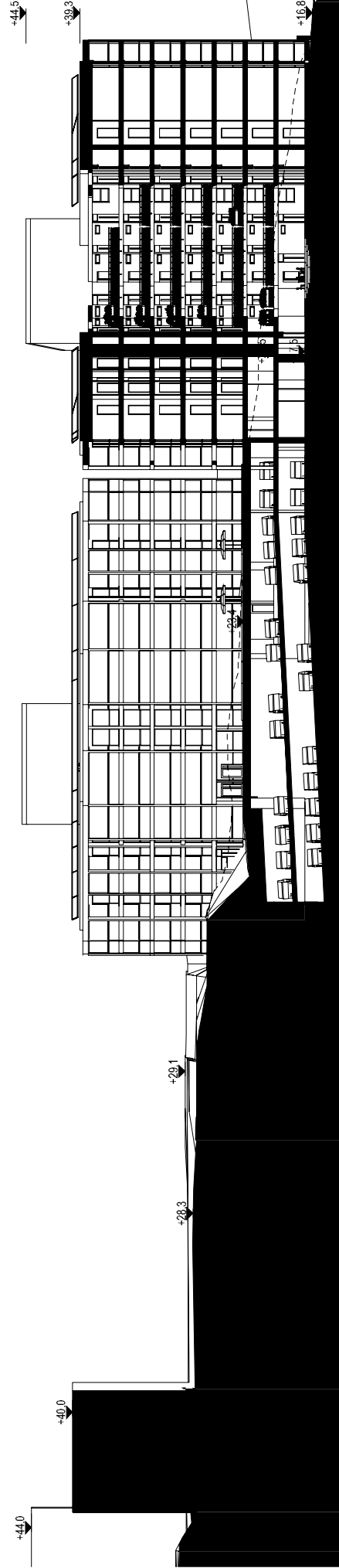




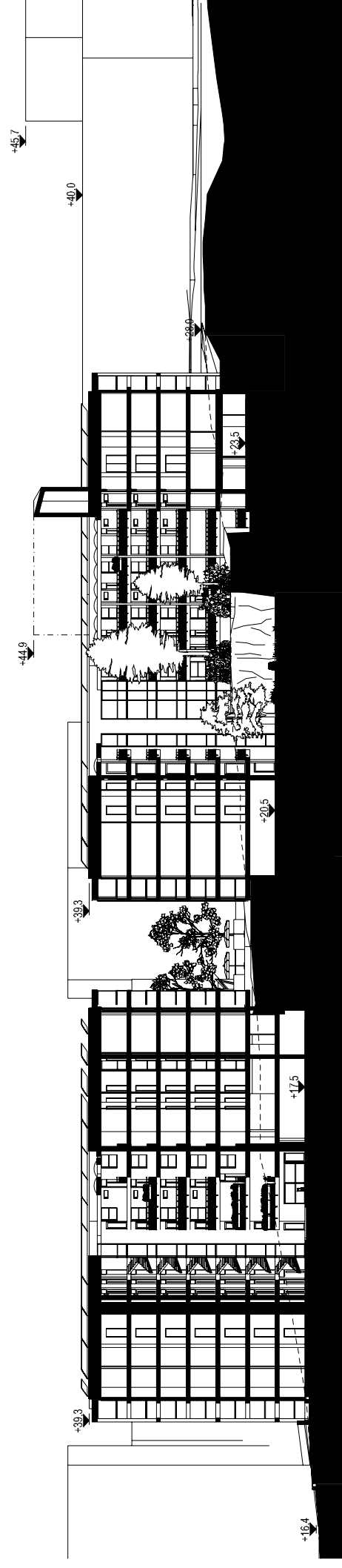
"TROGLODYTTIEN KRISTALLIPALATSI"



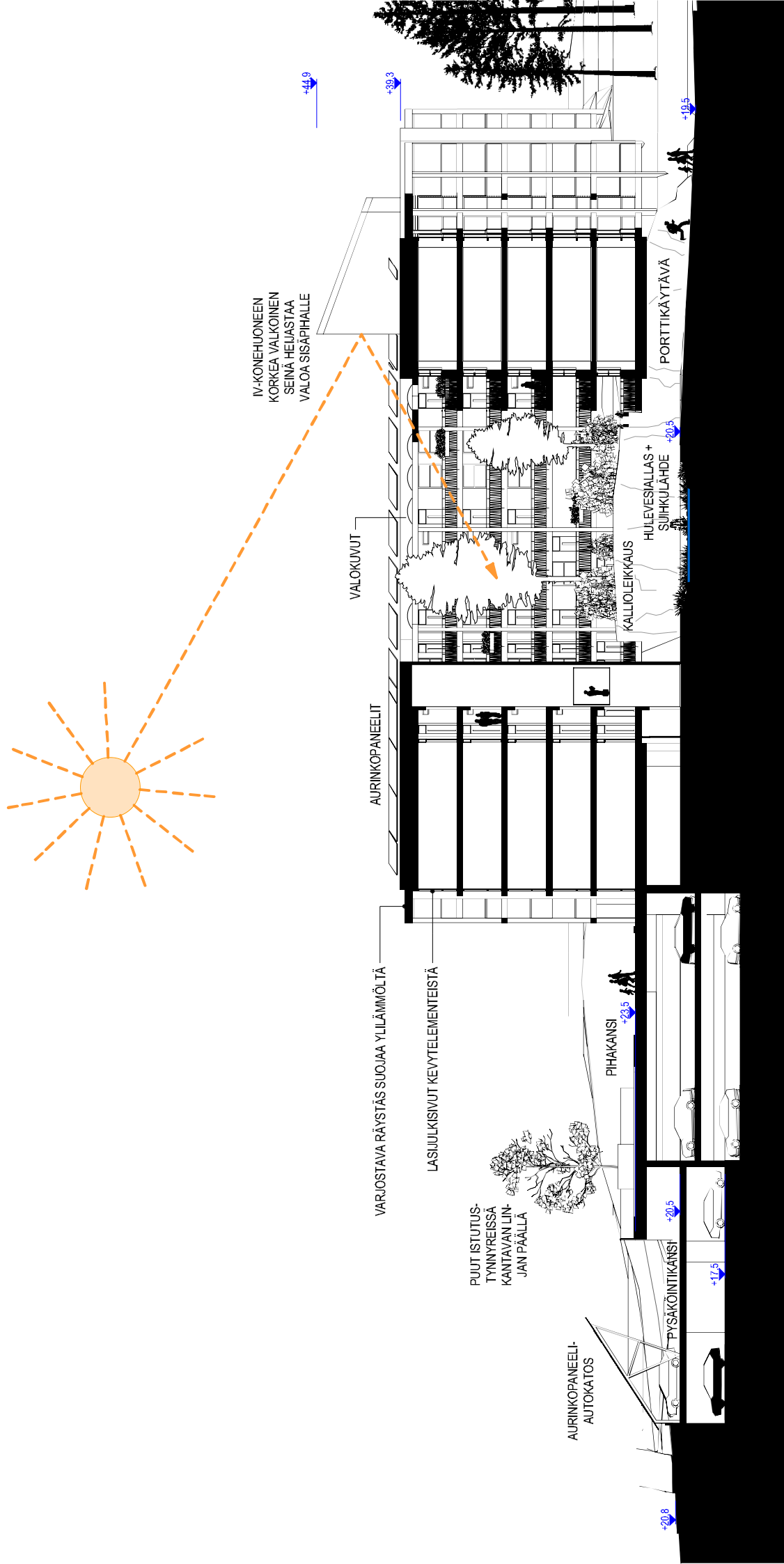
"TROGLODYTTIEN KRISTALLIPALATSI"



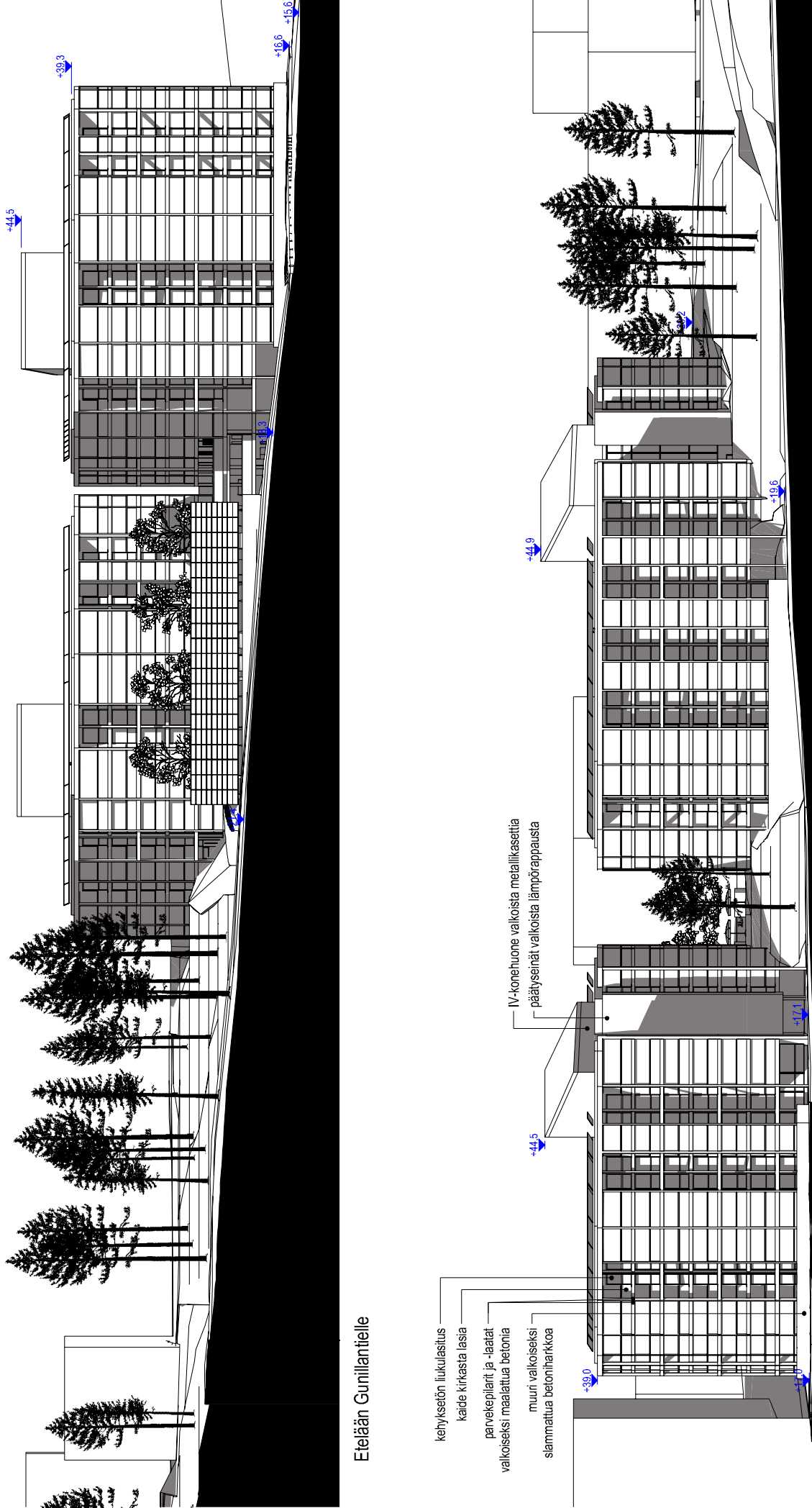
A-A



B-B



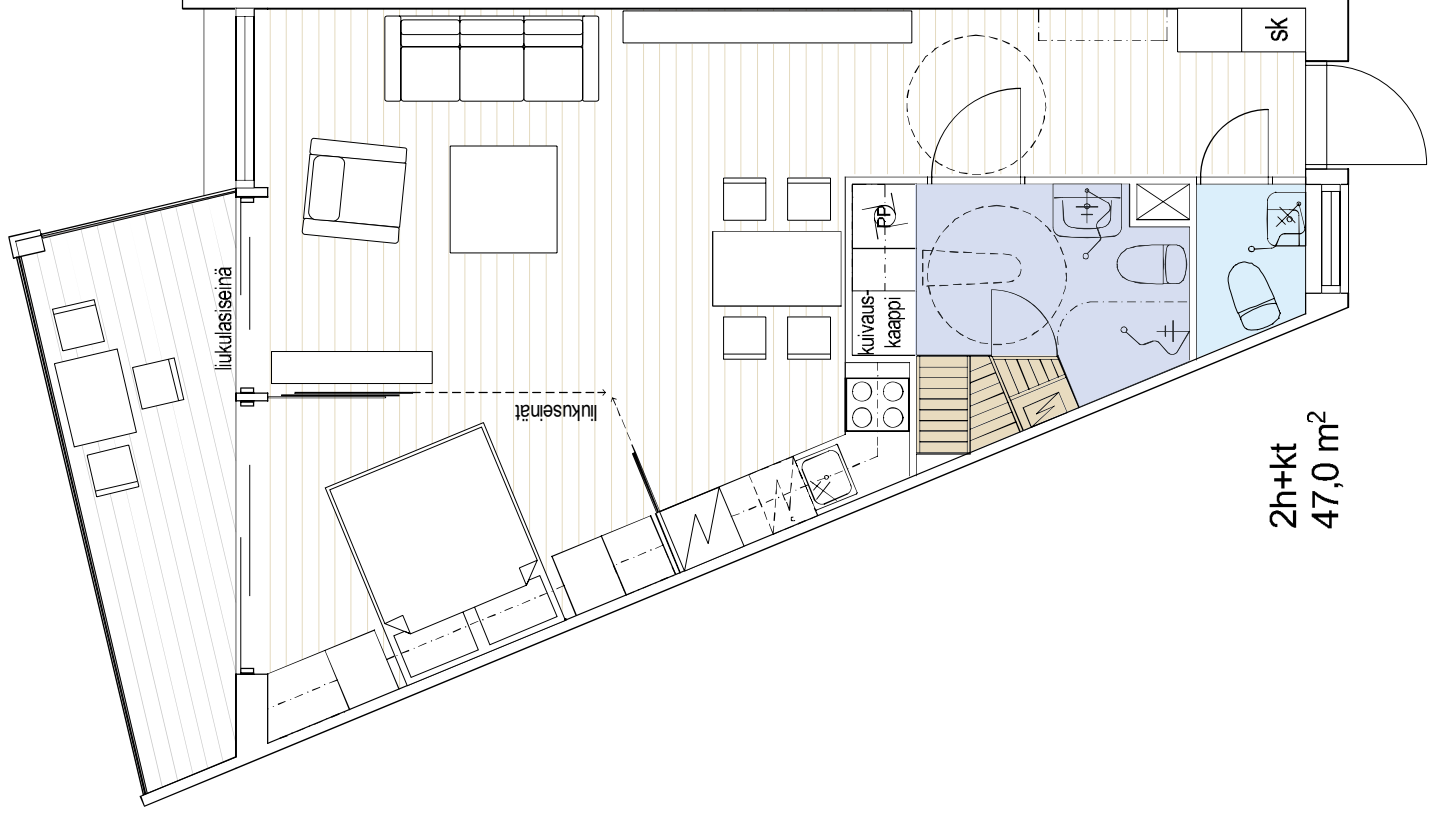
C-C



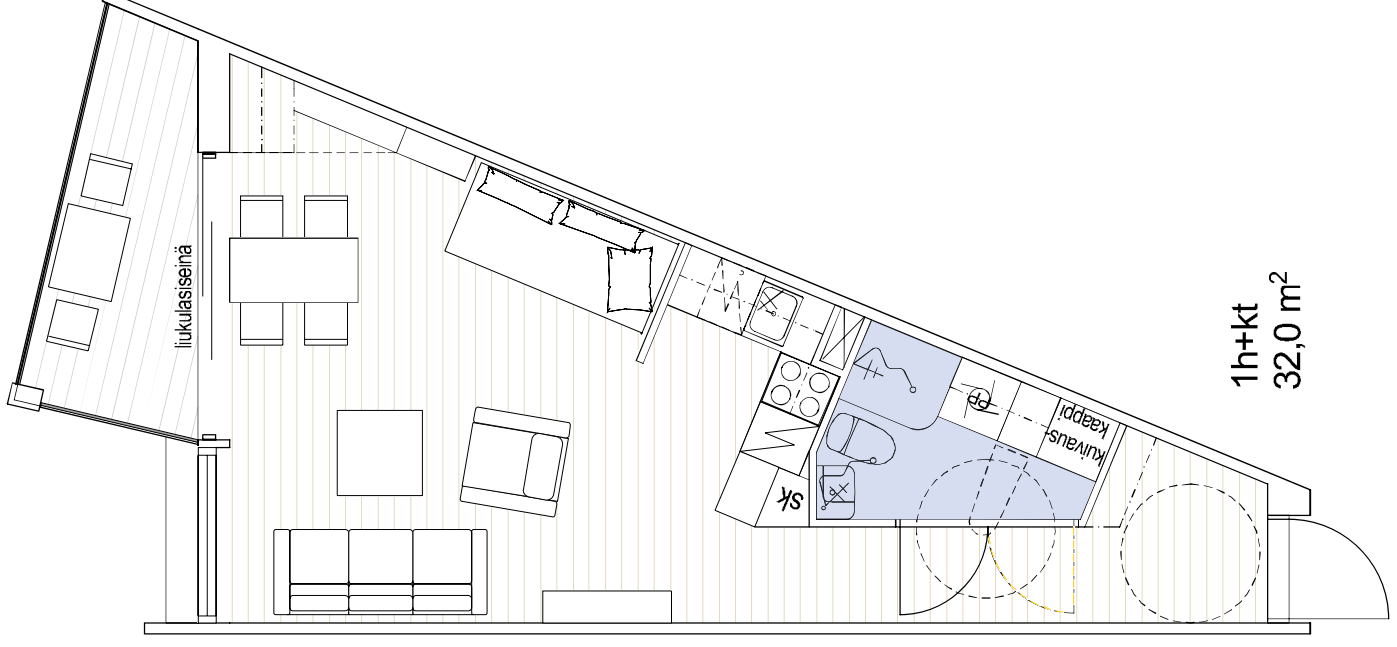
Etelään Gunilantielle

- kehyyksien liukulasitus
- kaide kirrkasta lasia
- parvekeparit ja -laatat
- valkoiseksi maalatua betonia
- muuri valkoiseksi
- siamattua betoniharkkoa
- IV-konehuone valkoista metallikasettia
- päätyseinät valkoista lämpörapausta

Koilliseen Reihrintielle

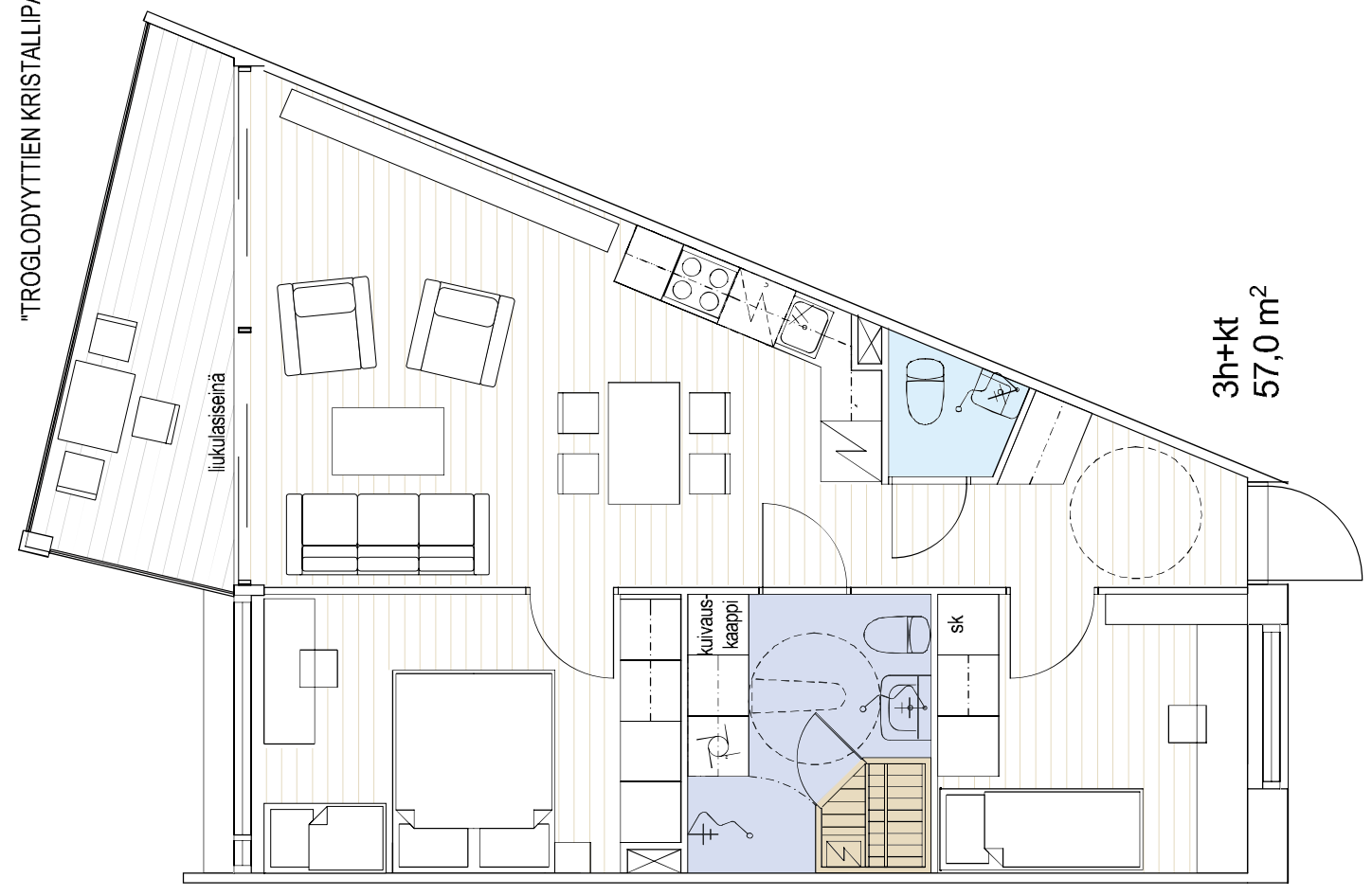


2h+kt
47,0 m²

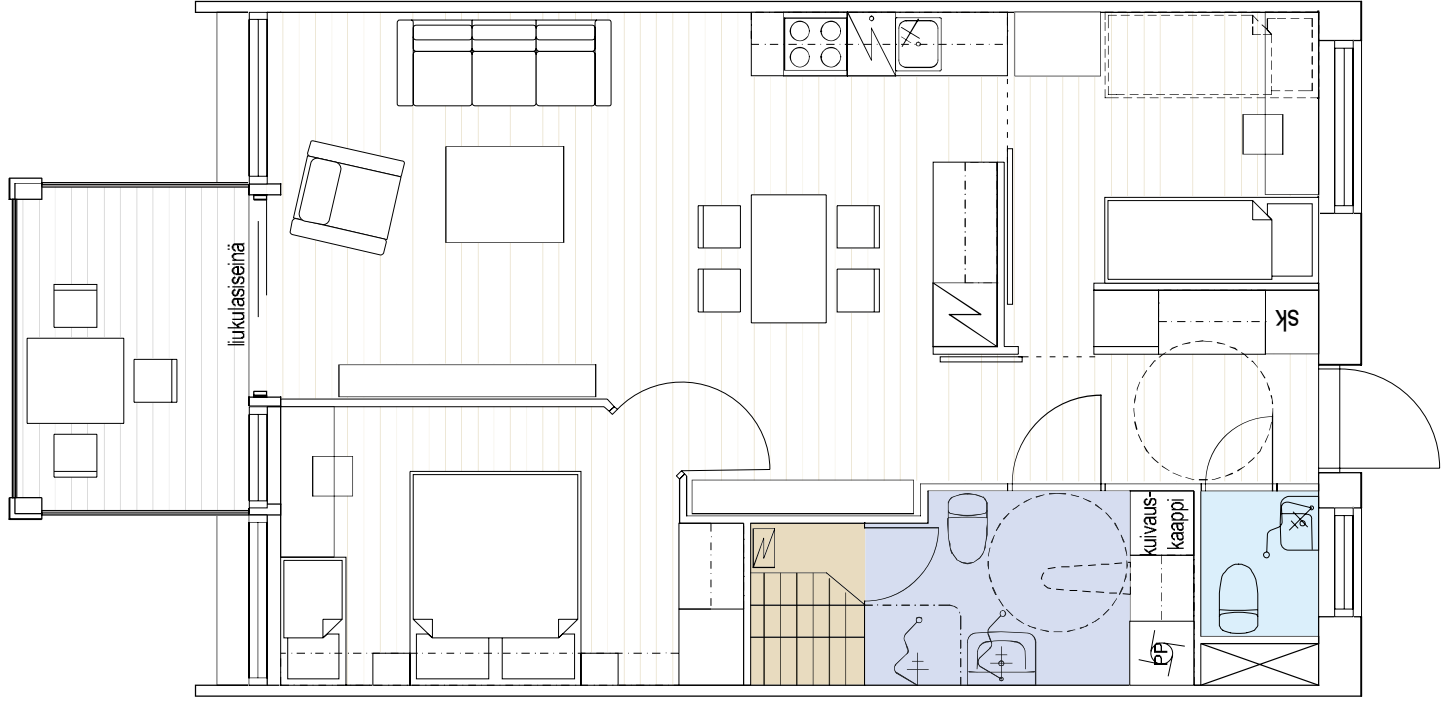


1h+kt
32,0 m²

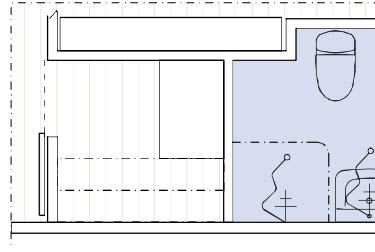
"TROGLODYTTIEN KRISTALLIPALATSI"



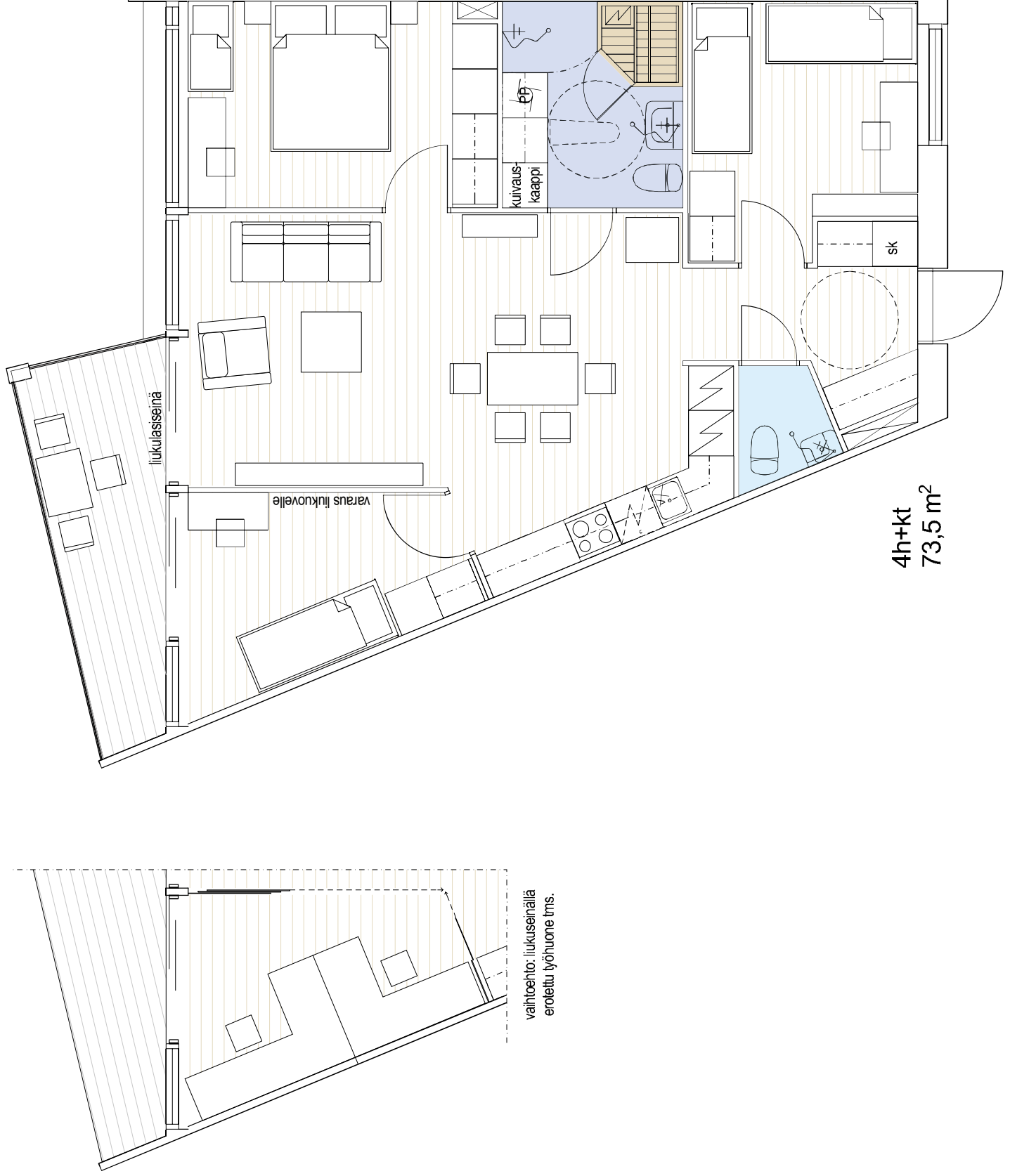
3h+kt
57,0 m²



3h+kt
60,5 m²



vaihtoehto: saunan
tilalla vaatehuone



4h+kt
73,5 m²

"TROGLODYITTEN KRISTALLIPALATSI"



KOHTUUHINTAINEN KERROSTALO - Laajasalo kortteli 49076
20 - Näkymä Reiherintietä

SSR Uusimaa

Lumo

INSINÖÖRITOIMISTO
HPS
HILTI
PROJEKTOINTI OY

optiplan

"TROGLODYTYTTIEN KRISTALLIPALATSI"



KOHTUUHINTAINEN KERROSTALO - Laajasalo kortteli 49076
21 - Näkömä Gurmillantien ja Reiherintien risteyksestä

SSR Uusimaa

Lumo

INSINÖÖRITOIMISTO
HPS
HILTI
PROJEKTIINITEUO

optiplan



Talo A



Talo B



Kohtuuhintainen kerrostalo-kehittämishanke
Laajasalo, 49076-16

Omistus- ja vuokra-asuntojen hinnat, hankkeen toteutuskelpoisuus

1. Talo B toteutetaan hintakontrolloituina omistusasuntotuotantona. Ko. tuotanto sijaitsee kaupungin omistamalla vuokratontilla. Asunto-osakkeiden keskimääräinen velaton huoneistonielömetrihinta on 3 590 €/as-m². Autopaikoituksen kustannus on 148 €/as-m².
2. Mikäli kohde vaatii kaavamuutoksen, toivomme, että em. asutoneilöhinnat voidaan sitoa rakennuskustannusindeksiin tontinvarauspäätöksen ja kaavamuutoksen vahvistumisen väliseksi ajaksi.
3. Asiakkaan haluamat valinnaiset lisävarustelut asuntoonsa:
 - erillis WC, 2-3 h+k - huoneistoissa 4000 €
 - löylyhuone/saunaelementti 3500 €
 - kodinhoituhuone-yksikkö, kalusteet 2000 €
 - kaappisänky, 1H+KT 3000€-6000 € varustetasosta riippuen
4. Talo A toteutetaan VVO:lle sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona. Asuntojen keskimääräinen kuukausivuokra on 19.50 €/asm²/kk sisältäen Helsingin kaupungilta ostettavan rakennusoikeuden ko. tonttisuudesta sekä autopaidat.
5. Olemme tutkineet kohteen teknisen ja taloudellisen toteutettavuuden siten, että esteitä toteutukselle ei ole. Kohteen toteuttamisen aikataulu on riippuvainen kaupungin kanssa yhteistyössä laadittavan kaavan muutoksen vahvistumisesta. Työryhmällä on valmius käynnistää neuvotteletut toteutukseen liittyvistä sopimuksista ja suunnitelmista välittömästi.