

Kaj/Ne

7 p. v. kv
2. Vuoskokous

Helsinki 16.08.2006

Helsingin kaupunginhallitus

Khs dnro	2006-1743/08
Strn dn	
Saap./Anl.	22-08-2006

ASIA Tontinvaraushakemus Helsingin Kellomäen alueella sijaitseville tontille 2791511 / tonteille 2792612

Anomme kunnioittavasti perustettavan asunto-osakeyhtiön nimiin tontinvarausta Helsingin Kellomäen alueella sijaitseville tonteille 2791511 ja 2792612. Tonteille on tarkoitus rakentaa vapaarahoitteiset pientaloasurinit.

Rakennettavat talot ovat osa väitöstutkimusta, jossa pohditaan 2000-luvun asuntosuunnittelun haasteita ja muutospaineita sekä pyritään löytämään omalta osaltaan niihin ratkaisuja. Talot rakennetaan mallitaloiksi, jotka ennakoivat nykyistä rakentamista joustavammin elämäntapojen muutoksia ja jotka samalla toimivat esimerkkeinä kestävästä rakentamisesta ja vaativiin tonttioloihin istutettavista rakennuksista.

Liitteinä hankkeen tavoitteet ja tiedot tontinvarausta hakevan asunto-osakeyhtiön taustalla olevista henkilöistä.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Karin Krokfors
Arkkitehti

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Kirsi Norros
Viestintäpäällikkö

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Juhani Pentinmikkö
Rakennusinsinööri

- LIITTEET
- Asuntohankkeen tavoitteet (liite 1)
 - Rakennushankkeen lyhyt rakennustapaselostus ja kustannusarvio (liite 2)
 - Hakijoiden taustat (liite 3)
 - Arkkitehtipiirustusten luonnokset (liite 4)

KELLOMÄEN ASUNTOHANKKEEN TAVOITTEET OSANA VÄITÖSTUTKIMUSTA

Suomalainen asuntotuotanto alkoi muuttua 1960-luvulta lähtien kansainvälisestäkin vertailtuna erittäin voimakkaasti. Asuntotuotanto nojautui tuolloin vahvasti teollistamiseen ja norriittamiseen. Tämä suuntaus vaikuttaa edelleen tänä päivänä ja on jäykistänyt suomalaista rakentamista siten, että tuotannolliset näkökulmat sanelevat asuntosuunnittelua ja asuntokohtaisia ratkaisuja.

Nykytilanteessa markkinat eivät kannusta uusien talotyyppien kehittämiseen, vaan ohjaavat melko yksipuoliseen asuntotuotantoon. Uusiin yksilöllisten ratkaisujen talotyyppisiin olisi kuitenkin selkeä tarve. Teknologinen kehitys ja kestävä rakentamisen tietämys voisivat parhaimmillaan tukea uudenlaista rakentamista. Tuotannon pitäisikin pystyä mukautumaan muuttuviin asumistarpeisiin.

Suomalainen asuntosuunnittelu perustuu pitkälle 1900-luvun ydinperhemalliin. Yhteiskunnan moniarvoisuudessa ja yhtenäiskulttuurin hävitessä ihmisten asumistavat ovat saaneet yksilöllisempiä piirteitä. Asumiseen kohdistuvat tarpeet vaihtelevat hyvinkin lyhyellä aikavälillä ihmisten elämässä. Yksineläjien, yksinhuoltajaperheiden, eronneiden tai uusperheiden dynamiikka on erilainen kuin nk. ydinperheissa. Myös kodin ja työn yhdistäminen on kaupunkiasumisen kasvava ja varteenotettava asumisen vaihtoehto.

Suomalainen asuntorakentaminen kaipaa konkreettisia esimerkkejä muuttuneita tarpeita joustavasti huomioivista asunnoista, jotta markkinoissa voisi tapahtua selkeätä muutosta.

Aiheesta on valmistunut juuri arkkitehti Karin Krokforsin lisensiaattityö *"Aika asuntosuunnittelussa – typologinen joustavuus pientalosuunnittelun uudistamisen välineenä"*. Nyt haettavalle tontille on tarkoitus kehittää ja rakentaa koetalot osana aihetta jatkavaa väitöstutkimusta, joka tehdään valtion rahoittamassa Asumisen muutoksen tutkijakoulussa (TKK:n, YTK:n, HY:n ja TaY:n yhteinen hanke). Tontilla olisi tarkoitus kehittää uutta tiivistä tontin erityisolosuhteet huomioivaa pientalotyyppiä, jossa elämäntilanteiden vaihtelut ja asuinrakenteen pitkäikäisyys otetaan huomioon.

Koerakentamisen keskeisinä tavoitteina on löytää ratkaisuja ja uusia innovaatioita **typologiseen joustavuuteen ja kestäväan rakentamiseen.**

Typologisesti joustava tyyppitalo

Karin Krokforsin lisensiaatintyössä käyttöön otetulla käsitteellä Typologinen joustavuutta tarkoitetaan sitä, että asuintalotyyppi omaa suhteessa tonttiin sellaisia tilallisia ominaisuuksia, jotka mahdollistavat erilaiset käyttötavat ajan kuluessa ilman ennakkoon määriteltyjä tarpeita ja elämäntapoja. Typologisessa joustavuudessa rakennuksen tilalliset ominaisuudet huomioivat asukkaan muuttuvat tarpeet ilman että asuntoon joudutaan tekemään suuria muutoksia.

Elämäntapojen muuttuessa huonetilaa ei voida etukäteen määrittää funktionalismin luoman asuntosuunnittelun paradigman mukaan, mikä on vielä nykyäänkin asuntotuotannos-

sa vallitseva ajattelutapa. Huonetilojen riittävä koko, järkevä ja tarkkaan harkittu kytkeminen toisiinsa sekä ympäröiviin ulkotiloihin ovat edellytys asunnon pitkäaikaiselle joustavalle käytölle. Minimiasunnon käsitteeseen pohjautuva asunnon normittaminen, jota asunnon hinnan muodostus Suomessa euro/m² –periaatteella on korostanut, on muokannut asunnot yhdenmukaisiksi, ylitehokkaiksi ja pieniksi huonetiloiltaan.

Typologinen joustavuus edellyttää väljiä huonetiloja, joita voidaan tarpeen vaatiessa jakaa pienempiin osiin. Typologinen joustavuus pitää sisällään ajatuksen joustavuuden tarkastelusta laajemmin kuin yhden asunnon sisällä. Asunto voi muodostua erilläänkin toimivista tilayksiköistä. Asunto voidaan yhdistää tai erottaa tarpeen mukaan erilaisiksi kokonaisuuksiksi. Myös viereisten asuntojen tilayksiköjä voidaan yhdistellä taas uusiksi asunnoiksi.

Asunnoista on kyettävä erottamaan huonetiloja tai huonetilakokonaisuuksiasiten, että niitä voidaan käyttää työtilana, erillisenä asuntona, myydä tai vuokrata osia pois talotyypistä riippuen. Näin saavutetaan uudenlaista joustavuutta. Tällaisella rakentamisella on laajakantoisia vaikutuksia kaupunkirakenteen elävöittämisessä, kun se elää talon joustavuuden avulla luontaisesti asukkaiden elämäntilanteiden mukaan.

Kestävä rakentaminen ohjenuoraksi

Kestävän asuntorakenteen perustana ovat kestävät materiaalit ja energiatehokkuus. Näiden lisäksi koetaloissa tavoitellaan myös suomalaisessa ekorakentamisessa vähemmälle jäänyttä kulttuurista kestävyttä.

Vanhankaupungin Kellomäki on Helsingin syntysija, missä on laaja ajallinen kerrostuma. Koerakentamisen haasteena on istuttaa 2000-luvun talotyyppi vanhaan rakennuskantaan. Rakennuksella olisi moderni oman aikansa leima, mutta sen mittakaava, kattomuoto (harkatto) ja materiaalit liittyisivät Kellomäen ympäröivään teollisen rakentamisvaiheen asuinrakennusten riihtakaavaan ja materiaailmaailmaan. Rakennetekniikka, käytetyt rakennusmateriaalit, ilmastointi ja energiavalinnat pyritään tarkastelemaan kokonaisuutena ja niissä huomioidaan ympäristönäkökulma.

Rakennuksen päämateriaalina olisi perinteinen, umpinainen, "käsinlyöty" punakirjava ruukintili. Se sietää normaaleja teollisia tiiliä paremmin vaikeita ympäristöolosuhteita (kosteus, pakkanen, merisuola). Ruukintili on myös lämpöaloudellisia vaikutuksia. Seinän hyvä rakenne keventää myös ilmastointitarvetta. Tilayksikkökehittelyn vuoksi taloissa olisi tarkoitus kehittää tilayksikkökohtaista ilmastointia, jotta asuintiloja voi yhdistellä erilaisiksi asuntokokonaisuuksiksi.

Energiaratkaisussa tutkittaisiin myös aurinkoenergiaa ja muita ympäristöä vähän kuormittavia mahdollisuuksia. Tyypitalokehittelyssä, rakenteiden suunnittelussa ja rakentamisessa on mukana myös insinööri Juhani Pentinmikko, jolla on laaja kokemus pientalosuunnittelusta ja rakentamisesta. Yhtenä haasteena talotyypin kehittämisessä onkin tutkia rakennusratkaisujen vaikutuksia typologisesti joustavaan rakentamiseen.

Teollisen asuntotuotannon myötä rakenteet ovat pitkälti seuranneet tuotannon asettamia vaatimuksia ennemminkin kuin ihmisten eriytyviä asumistarpeita. Yksilölliset joustavat asuintilaratkaisut vaativat kuitenkin erityisiä rakennusratkaisuja. Nyt normaalin asuntotuotannon sisällä kaikki poikkeava rakentaminen mielletään kalliiksi koerakentamiseksi ja hinnoitellaan tuotannon sisällä sen mukaiseksi. Tämän vuoksi uusien talotyyppien ilmaantuminen markkinoille on erityisen vaikeaa.

Olemassa olevan kasvillisuuden varjeleminen on alueen lähiympäristön suunnitteluohjeessa huomioitu. Rakennushankkeessa varjeltaisiin nykyistä kasvillisuutta ja vanhat pensaat ja puut pyrittäisiin ottamaan talteen mahdollisuuksien mukaan.

Talomalli vaikealle tontille

Pääkaupunkiseudullatiiviille tontille rakentaminen on yleistymässä vähäisen tonttimaan takia. Kellomäen tontit ovat pienuutensa ja maastomuotojensa takia haasteelliset ja vaativat talotyyppin räätälöintiä ja kehittelyä paikan ehdoilla. Koetalot toimisivat yhtenä tyyppinä ja esimerkkinä myös muille rakennushankkeille.

Avointa viestintää rakentamisesta

Viestintä jatkaa jo 1900-luvulla käynnistynyttä vahvaa murrostaan, mutta kehityksen nopeus ja suunnan arvaamattomuus ovat keskeisiä kysymyksiä tällä vuosisadalla. Näyttäisi kuitenkin vahvasti siltä, että uuden teknologian hyödyntäminen viestinnässä jatkuu, täsmäviestinnän merkitys kasvaa ja vuorovaikutuksellinen suunnittelu tulee jäädäkseen. Eriytyisen tärkeäksi muodostuu "kiteyttävä" viestintä, jonka vahvoja ilmaisukeinoja on visuaalinen viestintä. Hankkeeseen osallistuvien perheiden yhtenä intressinä on audiovisuaalinen viestintä, jota voidaan pitää myös nykypäivän sovelluksena taideteollisesta toiminnasta.

Rakennushankkeen dokumentoinnissa on tarkoitus selvittää mahdollista yhteistyötä alueella toimivien viestinnän oppilaitosten kanssa. Aineisto olisi käytettävissä alueen informaatio- ja neuvontapalveluissa osana 2000-luvun kerrostumaa ja helsinkiläisyyttä.

16.8.2006

**RAKENNUSHANKKEENLYHYTRAKENNUSTAPASELOSTUSJAKUSTANNUSAR-
VIO****Yleistä**

Vuokraoikeuden hakijat muodostavat hankeryhman, jolla on halukkuutta ja resursseja toteuttaa haettavaan kohteeseen mallirakentamista. Tarkoituksena on rakentaa asuinrakennukset, jotka erilaisissa elämänvaiheissa ovat joustavasti muuteltavissa. Rakennustavalla ja rakennustekniikalla haetaan uusia keinoja, jotka paremmin palvelisivat muutettavuuden periaatetta.

Rakennustapa

Haettaville tonteille on asemakaavan mukaan mahdollista rakentaa kummallekin 250 krsm². Tarkoituksena on rakentaa rakennukset kolmeen tasoon siten, että 1. kerroksessa olisivat työhuoneet ja asumista palvelevat aputilat ja toisessa sekä kolmannessa kerroksessa olisivat varsinaiset asuintilat. Kellarikerrosten rakentamismahdollisuutta ja tarpeellisuutta tutkitaan tarkemman suunnittelun edetessä.

Rakennukset on tarkoitus toteuttaa paikalla rakentamalla. Mallia haetaan erityisesti yleiseurooppalaisesta rakennustavasta, jossa mm. paikalla valetut rakennusrungot ovat yleisiä. Tarkoituksena on myös mahdollisuuksien mukaan käyttää sellaisia yleiseurooppalaisia rakennustarvikkeita ja välipohjaratkaisuja, jotka palvelevat tilajoustavan rakennuksen toteutustarpeita. Tällaisia ovat mm. erilaiset harkko- ja tiilituotteet. Rakenteiden massiivisuudella haetaan terveellistä sisäilmastoa ja häiriötöntä asumista.

Rakennukset perustetaan anturoilla louhitun kallion varaan. Alapohjat tehdään kantavina, jotta talotekniikkaa voitaisiin helposti yhdistää molempien rakennusten kesken. Valipohjat olisivat massiivisia ristiinkantavia harkko/betonikenttiä. Vesikatteena olisi kattohuopa ja ylapohjarakenteet olisivat massiivipuuta. Julkisivuna olisi tiili/puu ja kantavana runkona harkkorakenne. Rakennuksessa olisivat ns. desibeli-ikkunat. Lämmitystapana olisi kauko-
lämpö. Huoneistoissa olisi varalämmityslähde tulisijat.

Rakennuskustannukset

Rakennushanke toteutettaisiin osittain hartiapankkiperiaatteella. Tarkalla suunnittelulla ja hankkeen tiukalla ohjauksella saataisiin hankkeen kokonaisrakennuskustannukseksi 850 000 €.

Juhani Pentirimikko
XXXXXXXXXXXX

PERUSTETTAVAN ASUNTO-OSAKEYHTIÖNTULEVAT OSAKKAAT

Tontin varausta hakee perustettava asunto-osakeyhtiö, jonka osakkaina ovat arkkitehtuurin, rakentamisen, taiteen ja ympäristöviestintäalan ammattilaiset. He edustavat 2000-luvun helsinkiläisten moninaisuutta: suomalais-englantilainen avopari, neljän lapsen yksinhuoltaja ja viisihenkinen perhe. Yksi on kansainvälinen uusperhe, toinen kuudennen polven helsinkiläisperhe ja kolmas viisihenkinen perhe. Kaikilla asunto-osakeyhtiön osakkailla on aito kiinnostus ja halu kehittää Kellomäen asuinalueita, asukasviihtyvyyttä ja yhteisöllisyyttä paikan historiaa kunnioittaen.

Yhteen osakasperheeseen kuuluvat **arkkitehti Karin Krokfors, kuvataiteilija Oliver Whitehead** ja yksi lapsi. Työ ja koti on tarkoitus yhdistää välittömästi samaan rakennukseen. Karin Krokfors on päätoiminen arkkitehti, joka on myös opettanut pitkään asuntosuunnittelua TKK:ssa. Hän on juuri tehnyt lisensiaatintyön, joka koskee asuntosuunnittelun kehittämistä vastaamaan asuntosuunnittelun eriytyviä tarpeita. Harrastuksena on tai-chi. Oliver Whitehead on pitkän taiteellisen uran Suomessa tehnyt kuvataiteilija, joka ilmaisukeinoja ovat niin perinteiset kuvan tekemisen muodot kuten maalaus ja piirustus kuin myös valokuvaus, digitaalinen kuvankäsittely ja videotaide.

Toiseen perheeseen kuuluu **viestintäpäällikkö Kirsi Norros** ja hänen neljä lastaan. Osaaminen on painottunut valtionhallinnon viestintään ja Kirsi Norros työskentelee viestintäpäällikkönä Suomen ympäristökeskuksessa. Hänen vapaa-ajan harrastuksiin kuuluvat visuaalinen viestintä ja taide, kirjoittaminen sekä liikunta. Työ ja koti on tarkoitus yhdistää täysipainoisesti tulevana vuosina. Myös perhetilanteiden muutokset lasten aikuistumisen vaativat asunnolta joustavuutta.

Kolmanteen perheeseen kuuluvat **rakennusinsinööri Juhani Pentinmikko ja arkkitehti Anitta Pentinmikko** sekä heidän kolme aikuista lastaan. Juhani Pentinmikolla on oma vanhojen rakennusten korjauksiin erikoistunut insinööritoimisto. Hänellä on laaja kokemus pientalorakentamisesta ja erityiskiinnostuksena koerakentaminen. Vapaa-ajan harrastuksena mökkeily ja rumpujen soitto. Anitta Pentinmikko työskentelee aluearkkitehtina Vantaan kaupungilla ja hän on kiinnostunut asuntoalueiden ja ympäristöjen kehittämisestä. Harrastuksina ovat kirjallisuus, kädentaidot ja jooga. Pentinmikon perheessä on mielessä aikuistuneiden lasten asuntotarpeet sekä työ- ja kotitilojen yhdistäminen.

KELLOMÄEN KOETALO

alustava luonnos

Ohessa alustavat luonnokset talotyypin periaatteista. Porras on organisoitu porrashuonemaisesti niin, että eri kerroksissa olevia huonetiloja voi käyttää ilman tilojen läpikulkutarvetta siirryttäessä kerroksesta toiseen. Tämä tuo joustavuutta tilojen monikäyttöisyydelle. Pääasiassa työtilat on tarkoitettu katutasoon, mutta tilat joustavat myös esimerkiksi erotettavaksi pienasunnoksi perheen nuorille tai lisätyötiloja voi ottaa käyttöön ylemmissä kerroksissa tarpeiden vaihdellessa elämänkaaren muutosten mukaan.

Rakennusrunko suunnitellaan niin, että tilaa eri kerroksissa voidaan jakaa tarpeen mukaan. Vesikalusteita vaativat tilat on kuitenkin ennalta määrätty putkivarausten ja hormien sijoittumisen vuoksi.

KELLOMÄEN KOETALO

1/100

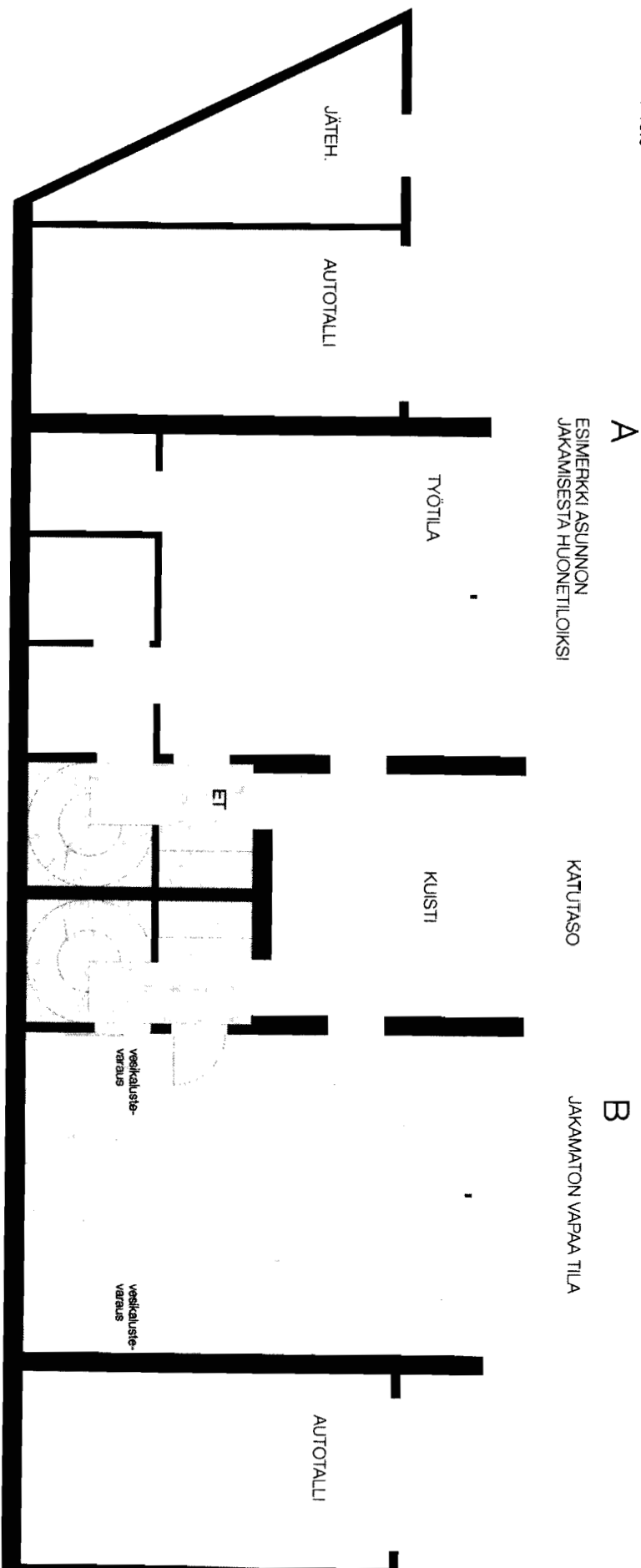
alustava luonnos/27925:1

mahdollisuus erottaa porrashuoneeksi

vesikalustevaraus

vapaasti jaettava huonetta

+ 10.5



KELLOMÄEN KOETALO

1/100

alustava luonnos/27925:1

mahdollisuus erottaa porrashuoneeksi

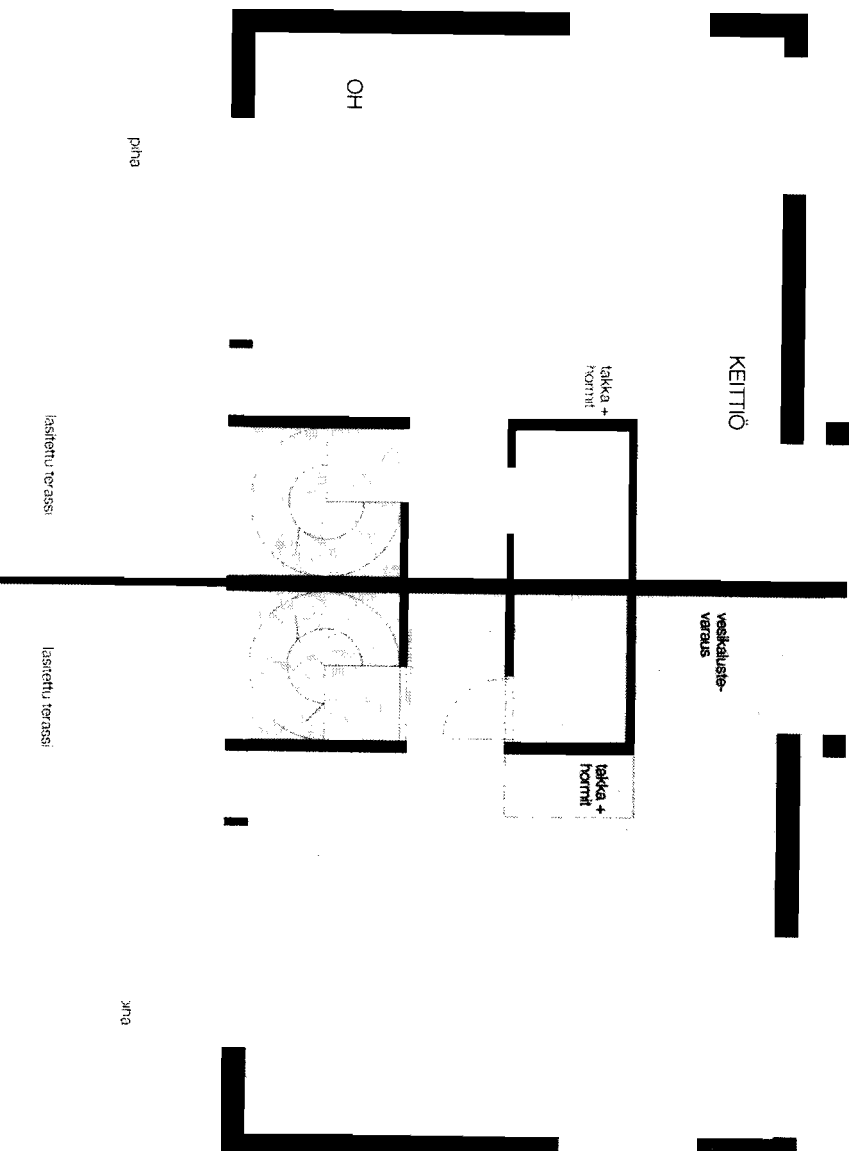
vesikalustevaraus

vapaasti jaettava huoneella

+ 10.5

A
ESIMERKKI ASUNNON
JAKAMISESTA HUONETILOIKSI

B
JAKAMATON VAPAA TILA



13.5

PIIHATASO

2. KRS

KELLOMÄEN KOETALO

1/100

alustava luonnos/27925:1

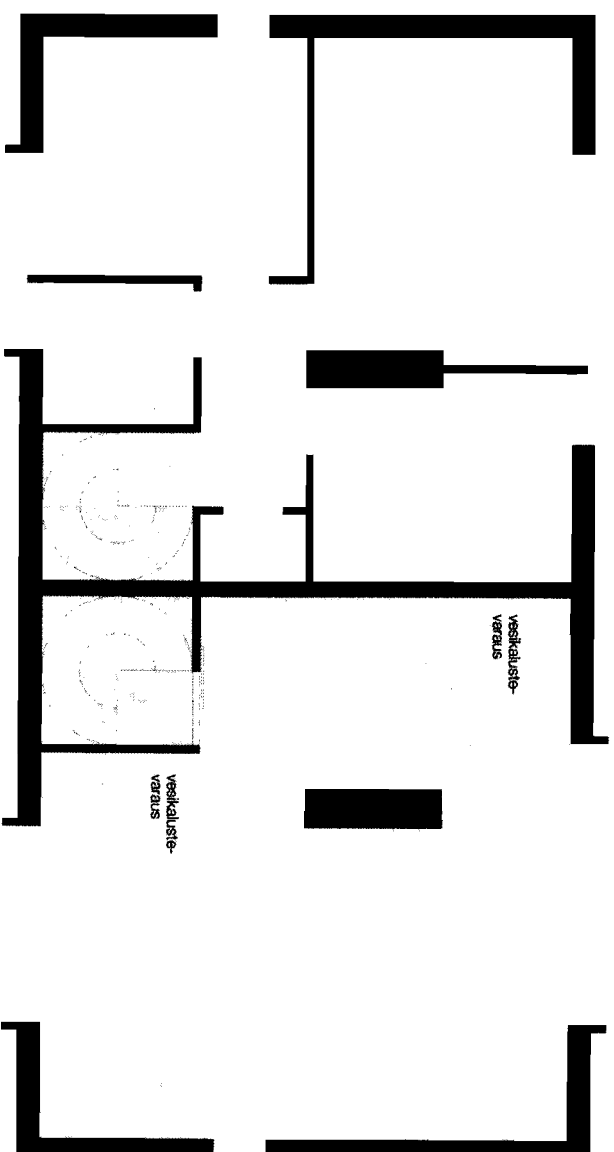
mahdollisuus erottaa porrashuoi

vesikalustevaraus

vapaasti jaettava huonerila

A

ESIMERKKI ASUNNON
JAKAMISESTA HUONETILOIKSI



B

JAKAMATON VAPAA TILA