

Helsingissä 30.3.2006

Virastopäällikkö Matti Rytkölä
Helsingin kiinteistövirasto
PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Viite: Neuvottelut (Rytkölä, Rajajärvi, Hainari)

Asia: Asuinkerrostalon kehittämisrakentaminen ja siinä asuntokohtaisten varastotilojen uudenlainen järjestäminen

Suomessa asuntorakentamisen kehittäminen ja tukeminen on viimeisinä vuosikymmeninä keskittynyt lähinnä puutalorakentamiseen ja tiiviin matalan pientaloajatuksen läpiviemiseen. Näin ollen kerrostalorakentaminen on jäänyt surkuteltavissa maarin kehitystyön ja innovatiivisen ideoinnin ulkopuolelle.

Kehitys on myös johtanut osaltaan Helsingin kaupungin kilpailukyvyn huononemiseen kilpailtaessa veroa maksavien asukkaiden halusta sijoittua pääkaupungin alueelle. Kerrostalorakentamisessa on keskitytty melkoisessa maarin vain liikuntaesteisten pääsyn mahdollistamiseen rakennusten eri kerroksiin ja tiloihin. Tässä onkin kiitettävästi onnistuttu. On kasvatettu hissien kokoja sekä matalien kerrostalojen varustetasoa hisseillä mitattuna. Samoin oviaukkoja on suurennettu ja porrasaskelmia on vähennetty. Tämä kaikki osaltaan on ollut nostamassa kerrostalorakentamisen rakennuskustannuksia. Tämä kehitystrendi on kuitenkin mahdollista hyödyntää myös normaaliasumista parantavaksi ja rakennuskustannuksia alentavaksi.

Arkkitehti Erkki Kuoppamäki (SAFA) otti NCC Rakennus Oy:hyn yhteyttä syksyllä 2005 esityksellä uudenlaisen kerrostalorakentamisen konseptiksi. Tämä konsepti rakentuu asuntokohtaisten varastotilojen uudenlaisen järjestämisen varaan ja tämä osaltaan tosiasiaassa loppuun asti vietynä mahdollistaa kellari- ja pohjakerrosten rakentamisesta luopumisen. Kerrostalorakentaminen muotoutuisi tavallaan joukoksi omavaraisia omakotitaloja vierekkäin ja useammassa kerroksessa.

Ratkaisumalli on lisäksi toteutettavissa eri tyypein siten, että sen pohjalta voidaan erinomaisen tehokkaasti ja kohtuukustannuksin toteuttaa mm. sosiaalista asuntorakentamista mutta myös arkkitehtonisesti korkeatasoista ja kalliimpaakin makua tyydyttävää asumista.

Erkki Kuoppamäki
Matti Rytkölä

NCC Rakennus Oy

NCC Rakennus Oy liittää oheen Arkkitehtuuritoimisto Erkki Kuoppamäki Ky:n asiasta tekemän muistion sekä siihen liittyviä joitakin ajatuksia ko. idealla toteutetuiksi kerrostaloratkaisuiksi.

NCC Rakennus Oy edellä kirjoittamaansa viitaten kunnioittaen esittää Helsingin kaupungille, että tämä yhdessä NCC Rakennus Oy:n kanssa tältä pohjalta aloittaisi koerakentamishankkeen, jossa pyrittäisiin kehittämään edellä kuvattua kerrostalorakentamista. Tällöin pyydämme, että muodostamme työryhmän, joka hoitaa rakentamiseen tarvittavan ideoinnin, suunnittelun, rakentamisen seurannan ja raportoinnin. Se voi myös laajentaa hankkeeseen liittyvien tahojen lukumäärää. NCC Rakennus Oy osaltaan on valmis ottamaan vastuulleen tästä kehitystyöstä aiheutuvat kustannukset.

Helsingin kaupunkia osaltaan pyydämme osoittamaan sopivat tontit ko. koerakentamiseen.

Pyydämme saada palata asiaan huhtikuussa 2006. Annamme luonnollisesti asiassa kaiken haluamanne lisäinformaation. Asiaa NCC:ssä hoitaa johtaja Markku Hainari, puh. 050 549 0905.

Kunnioittaen

NCC RAKENNUS OY
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Markku Hainari

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Juha Korkiamäki

LIITTEET

Muistio (Kuoppamäki) + 4 arkkitehtisuunnitelmaa

TIEDOKSI

Virastopäällikkö Tuomas Rajajärvi
Arkkitehti Erkki Kuoppamäki

**Asuinkerrostalon kehittämiskäytännön projekti
Asunto- ja varastotilojen uudelleen järjestäminen
-Arkkitehtuuritoimisto Erkki Kuoppamäki Ky**

Projekti käynnistyi 22.11.2005 käsivarapiirroksista, ja tasmentyi lyhyellä muistiolla 29.12.2005 pääsisällöstä ja organisoinnista.

Em. muistiossa todettiin mm.:

1. Taustaksi

Asukaskyselyissä on toistuvasti tullut korostetusti esiin tyytymättömyyttä asuntokohtaisiin varastoihin, jotka ns. "kanakoppeina" on sijoitettu kellari- ja sisäänkäyntikerrokseen. Varastoa on pidetty liian pienenä, alttiina iikivallalle ja anastuksille, ulkopuolisten tarkasteluun liian avoimena. Myös sen etäisyyttä ja/tai liikuntaesteellisuutta pihalta/porrashuoneesta/hissistä on arvosteltu.

Aiheeseen liittyen asukkaat keskimääräistä enemmän kohdittavat kritiikkiä myös asuntojen eteistiloihin, säilytystiloihin yleensä ja äänieristykseen.

2. Keskeinen kehittämiskäytännön ja tutkimushypoteesit

Tässä kehityshankkeessa primääri muutos vallitsevaan käytäntöön on asuntokohtaisten varastojen sijoittaminen kerrokseen asuntojen yhteyteen talon ns. pimeälle vyöhykkeelle.

Tutkimushypoteesit, joiden oikeellisuus ja merkitys todennetaan konkreettisenä kehittämiskäytännönä, ovat mm:

-Asukastyytyväisyys oletettavasti lisääntyy, kun varasto koetaan omaksi ja se on esteittä hissiyhteydessä. Varasto on monikäyttöisempi (esim. osaksi vaatehuone). Lisäksi tk:sta muodostuu selkeä asunnon etutila, ja äänieristys porrashuoneeseen parane.

-Rakennus- ja LVIS-tekniikka oletettavasti hyötyy, kun varastot voivat helpottaa rungon ja välipohjan rakenteita, ja tekniset asennukset hoituvat varastovyöhykkeessä.

-Rakennustalous oletettavasti paraneerunkosyvyyden ja lamelli/hissin syöttöalan kasvaessa ja 1.kerroksen vapautuessa pääosin asunnoille.

-Asuntojen markkinointi hyötyy edellisistä seikoista johtuen, mutta myös varastojen tulosta selkeästi omiksi ja omistusasunnoissa myös vakuudeksi.

-Yhtiön hallinto oletettavasti helpottuu; ainakin riitoja vähennetään ja yhtiön vastuu- ja siivousalue pienenee.

-Asumisen uudet palvelut, mitä ovatkin, saattavat ainakin kotiin tuotavien palvelusten/toimitusten osalta helpottaa jäädessään asukkaan poissa ollessa eteis/varastotilaan.

3. Esimerkkiratkaisut

Tämän muistion liitteinä esitellään varastotilojen uudelleen sijoittamisen esimerkkiratkaisuna kolme erilaista lamellikaaviota:

3.1 Lamellitalo 1

Esimerkki porrashuoneen syöttämistä pienehköstä 4 asunnon normaalikerroksesta. Ratkaisu soveltuu luontevimmin lähiötyyppiseen rakentamiseen tavanomaisella tonttitehokkuudella.

- asuntotyypit 2 kpl 2h+k+s+var 58m+11m² ja 2 kpl 3h+k+s+var 87+11m²
- lamellin huoneistoala yht. 290 m² + varastot 44 m²
- lamellin asuntokerrosala yht. 343 m² + varastokerrosala yht. 45 m²
- kerrosala tavanomaisesti (yhdistettynä as.+var.) 388 m²

3.2 Lamellitalo 2

Esimerkki porrashuoneen syöttämästä suurehkosta 8 asunnon nsrmaalikerroksesta. Ratkaisu soveltuu luontevimmin aluekeskusten lähivaikutuspiiriin edellistä tehokkaampaan maankäyttöön.

- asuntotyypit 2 kpl 2h+kk+s+var 45,5+10m², 2 kpl 2h+kk+s+var 49,5+9,5m², 2 kpl 2h+k+s+var 58+11m², 2 kpl 3h+k+s+var 85+12m²
- lamellin huoneistoala yht. 476m² + varastot 85m²
- lamellin asuntokerrosala yht. 587m² + varastokerrosala yht. 85m²
- kerrosala tavanomaisesti (yhdistettynä as.+var.) 672m²

3.3 Atriumkerrostalo

Esimerkki korkean sisätilan ja sen sivukäytävien pohjalta tehdystä ratkaisusta, jossa normaalikerroksessa on 10 asuntoa. Atriumkerrostalo soveltuu luontevimmin kohtalaisen homogeenisen asukasryhmän käyttöön, esim. seniori- tai palvelutalona, ideaalitapauksessa kapea pää etelään ja näköalaan.

- asuntotyypit 6 kpl 2h+kk+s+var 50+8,5m², 2 kpl 3h+k+s+var 75+12m², 2 kpl 4h+k+s+var 90,5+15,5m²
- normaalikerroksen huoneistoala yht. 637m² + varastot 106m²
- normaalikerroksen asuntokerrosala yht. 812m² + varastot 106m²
- kerrosala tavanomaisesti (yhdistettynä as.+var.) 918m²

Kaikille em. esimerkkiratkaisuille yhteistä on jokaisen asunnon yhteyteen kerrokseen sijoitettu asuntokohtainen monitoimivarasto. Varaston pinta-ala seurailee asunnon koon kasvua vaihteluvälissä 8,5 -15,5m², ilman tk-alaa vaihteluvälissä 6 -11,5m².

4. Hankkeen toteuttamisesta

Hankkeen toteuttamisen perusedellytyksiä ovat ainakin sopivan rakennustontin löytyminen ja sellaiset kaavamääräykset, jotka sallivat asuntovarastotilan sijoittamisen kerrokseen ei-asuinkerrostilana. Toinen käytännön edellytys on hankkeen toteutusryhmän ja vastuuhenkilöiden kokoaminen ja työn organisointi. Tässä vaiheessa hanketta on valmisteltu yhdessä NCC Rakennus Oy:n kanssa, yhdyshenkilönä Markku Hainari. Mahdollisia muita osallistujatahoja ovat Optiplan Oy ja Työtehoseura ry.

10.2.2006

xx

Erkki Kuoppamäki
arkkit. SAFA

liitteet: piirustukset lamellitalo 1 ja 2 sekä atriumkerrostalo
-normaalikerros 1:150, päivätty 10.2.2006