IDEASUUNNITELMAT

Bredbackan asemakaavan muutoksen OAS-vaihe

19.11.2026









Bredbackan alueelle suunnitellaan pientalopainotteisia asumisen kortteleita, palveluita ja virkistysaluetta. Alueelle on laadittu ideasuunnitelmia, jotka perustuvat Helsingin kaupungilla järjestettyyn sisäiseen suunnittelukilpailuun. Mikään ideasuunnitelmista ei kuitenkaan sellaisenaan muodosta pohjaa tulevalle suunnittelulle, vaan alueen suunnitelmia kehitetään kevään 2027 aikana.



Helsinki
Helsingfors

Selostus, kilpailuehdotus “Reunalla”

Kaupunkirakenne

Alue jakautuu kolmeen osaan: Ojapuiston metsikköä reunustaviin metsäkortteleihin, Länsimäentien itäpuolen keskustakortteleihin sekä puropuiston pohjoispuolen pientalokylään. Kaupunkirakenne on sekoittunutta ja alueelle sijoittuu eri asuinrakennustyyppejä, mutta pääpaino on omatonttisilla erillispientaloilla. Kerrostaloja on sijoitettu kohtiin, jotka eivät sovellu luontevasti pientaloasumiseen: Itäväylän ja Länsimäentien varrelle melumuuriksi, sekä alueille, joilla savikerros on paksuin ja rakentamiskustannukset korkeimmat. Keskustakorttelit muodostavat alueen aktiivisen sydämen, jonne sijoittuu pääosa alueen kaupallisista palveluista. Päivittäistavarakaupan yksikkö ja liiketilat sijoittuvat uuden aukion äärelle, joka sijaitsee lähellä ratikkapysäkkejä.

Tavoitteena on luoda kaupunkimaista, pientalopainotteista kaupunkirakennetta, jonne muodostuu selkeitä katutiloja, mutta samalla säästetään nykyistä puustoa tonteilla ja puistoalueilla. Viheralueita rajaavat korttelit on pyritty avaamaan niitä kohti, tuoden kasvillisuuden korttelien keskelle.

Arkkitehtuuri ja rakennukset

Pientalot ovat pääasiassa kaksikerroksisia ja harjakattoisia. Omia pihoja rajataan autokatoksilla. Kerrostalokorttelit koostuvat vaihtelevan korkuisista harjakattoisista lamellitaloista, jotka luovat alueelle oman identiteetin. Kerrostalolamellit erottuvat toisistaan julkisivun värityksen, materiaalin tai aukotuksen keinon luoden inhimillisen mittakaavan. Rakennusten julkisivuissa vaihtelee lämpimät värisävyt, puuverhous, tiili ja rappaus. Rakennusten ylimpiin kerroksiin sijoittuu kattolyhtyjä mielenkiintoisen kattomaailman luomiseksi.

Itäväylää reunustavat kerrostalot madaltuvat Puropuistoa kohti muodostaen tunnistettavan kohdan Itäväylän varrelle. Puropuiston pohjoispuolella pientalokylässä kyläraitin päätteeksi sijoittuu kylätalo ja puisto, josta löytyy leikkipaikka. Kylätalo on alueen asukkaiden yhteiskäytössä. Pientalotonteista on pyritty saamaan mahdollisimman houkuttelevia säilyttämällä nykyisiä puita. Tonttien koot vaihtelevat noin 300-500 m2.

Ulkotilat, virkistys ja luonto

Ojapuiston metsä- ja puustoisen verkoston yhteys säilyy suunnittelualueen lounaisreunalla. Suunnittelualueen halkaisevan voimalinjan alle sijoittuu niittyverkoston yhteys. Mellunkylänpuro siirretään kulkemaan voimalinjan alle niittyverkoston yhteyttä pitkin, jolloin puro ei vie tilaa uudelta rakentamiselta. Alue nimetään Puropuistoksi. Purosta rakennetaan taimenelle ja muille lajeille otollinen elinympäristö.

Puropuistosta tehdään alueen vetonaula - sen molemmin puolin kulkee ulkoilureitit, joiden varteen sijoittuu laiturimaisia näköalapaikkoja. Puropuisto sukeltaa sitä reunustavien pientalokorttelien keskelle, jonne sijoittuu viljelypalstoja ja suurikokoisia säilytettäviä puita. Puiston pohjoispuolen kerrostalokorttelit avautuvat puistoon tarjoten hienoja näkymiä niin asunnoista kuin pihoilta.

Liikenne ja pysäköinti

Länsimäentiestä rakennetaan bulevardimainen ratikkakatu. Metsäkorttelien läpi kulkee pitkittäinen pihakatu, jota reunustaa toisella puolella pientalot ja toisella kerrostalojen ja rivitalojen yhteispihat. Pientalokylän läpi kulkee kyläraitti, pääkatu, jota reunustetaan puilla. Sympaattiset pihakadut vievät raitilta pientaloille. Omakotitalojen sisäänkäynnit ja pienet etupihat istutuksineen luovat tunnelmaa pihakaduille.

Yhtiömuotoisten korttelien pysäköinti perustuu alueen keskellä sijaitsevaan pysäköintitaloon, jonka ensimmäistä kerrosta elävöittää päivittäistavarakauppa. Muutamien korttelien autot on sijoitettu tontille pysäköintitaskuihin. Omakotitalojen pysäköinti sijoittuu tonteille. Pysäköintitalo sijaitsee keskusta-alueen keskellä, jolloin läpiajo asuinkorttelien lomassa voidaan minimoida.

Teknistaloudelliset lähtökohdat

Itäväylän ja Länsimäentien liikennemelu ja muut ympäristöhäiriöt on huomioitu suunnitelmassa sijoittamalla näiden katujen varrelle kerrostaloja tai rivitaloja. Nämä mahdollistavat suojaiset korttelipihan. Runkosyvyydet mahdollistavat läpitalon asunnot silloin, kun asuntojen avautuminen vain kadun puolelle ei ole sallittua.

Alueen maaperäolosuhteet on huomioitu siten, että syvimmille pehmeikköalueille esitetään lähtökohtaisesti kerrostaloja. Alueen pohjoisosan matalampi pehmeikköalue esitetään pientalovaltaisena muun muassa pienempien perustamiskustannusten vuoksi. Alueelle esitetyn kerrosalan arvon arvioidaan olevan (hyvin karkean kustannuslaskelman mukaan) noin viisi miljoonaa euroa pienempi kuin rakennusten ja tonttien pohjarakentamis-kustannukset. Kaavataloudessa on pyritty löytämään ratkaisu, jossa pientalopainotteisen alueen kalliita pohjarakentamiskustannuksia kompensoidaan sijoittamalla tehokkaampaa kerrostalorakentamista vilkkaimpien katujen varsille.

Bredbackan KTYS:n mukainen yhdyskuntateknisen huollon verkosto on sovellettavissa myös tähän korttelirakenteeseen. Osassa pientalotontteja säilytetään nykyistä puustoa ja maanpinta pysyy nykyisellä tasolla. Yleistasaus pohjautuu Bredbackan KTYS:n mukaiseen yleistasaukseen.

Laajuuslaskelmat

käyttötarkoitus	**as k-m²**	**liike k-m²**	**ap tarve**
AK	24 750		165 (1/150)
A (kerrostalot & rivitalot)	15 480		104 (1/150)
AO	7 650		sijoitetaan tonteille
PT-kauppa		2 500	50 (1/50)
kivijalkaliiketilat		1 000	10 (1/100)
yht.	47 880	3 500	329

Paksun savikerroksen vuoksi rakennuksiin ei kannata rakentaa kellareita, jolloin asumisen aputilat ja varastot sijoittuvat pääasiassa rakennusten ensimmäisiin kerroksiin tai piharakennuksiin. Tämä on huomioitu laajuuslaskelmissa.

Autopaikoista:

AK ja A tonteilla varaudutaan: 1ap / 150k-m²
PT-kauppa: 1ap / 50k-m²
Liiketilat: 1ap / 100k-m²
AO tonteilla autopaikat toteutetaan tontille, 1-2 ap/tontti

Korttelien 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 ja 13 autopaikat sijoitetaan keskitettyyn pysäköintitaloon. Liikuntaesteisten autopaikat toteutetaan tontille. Muiden kerros- ja rivitalokorttelien autopaikat sijoitetaan tontille pysäköintitaskuihin maantasoon.

Pysäköintitalossa autopaikkojen tarve on: asumiselle: 189 ap, PT-kauppalle: 50 ap, liiketiloille: 10 ap ja yhteensä: **249 ap**

Kokonaissuunnitelma / asemapiirros 1:2000

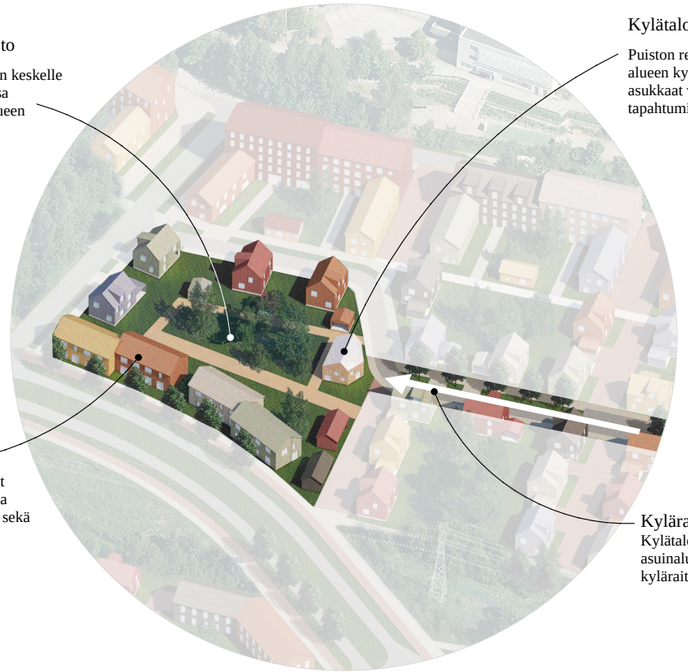
"Reunalla"

Bredbackan suunnittelukilpailu



Viistoilmakuva

Kylätalo ja leikkipaikka



Suojaisa puisto

Pientalokorttelin keskelle sijoittuu suojaisa leikkipaikka alueen lapsiperheille.

Kylätalo

Puiston reunalla on alueen kylätalo, jossa asukkaat voivat järjestää tapahtumia.

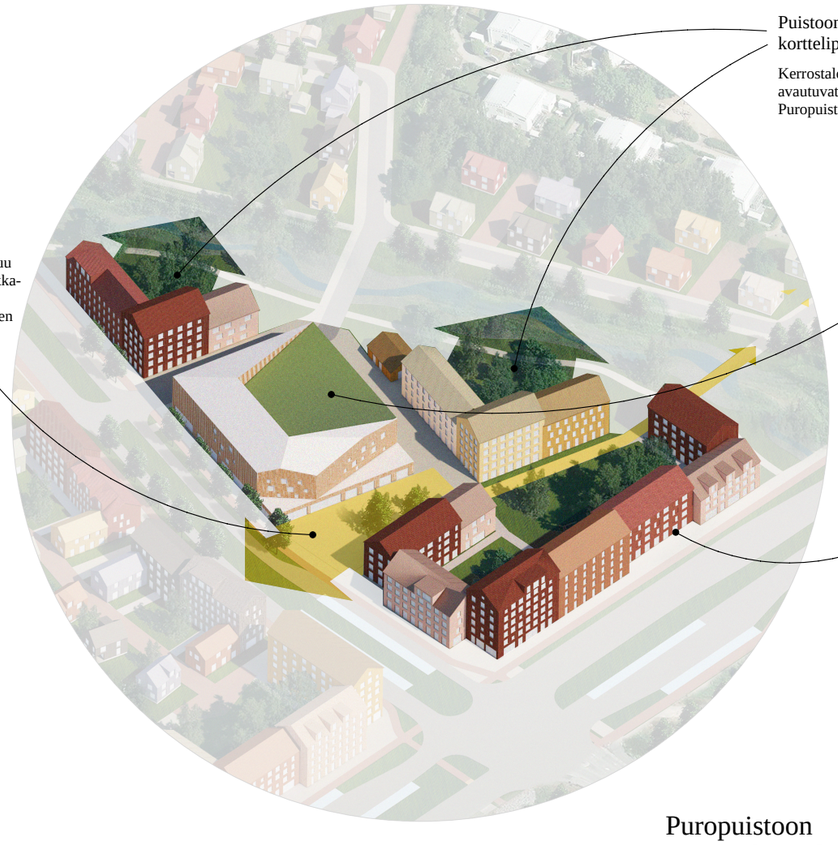
Melusuoja

Rivitalot rajaavat Länsimäentietä ja suojaavat pihoja sekä puistoa melulta.

Kyläraitin pääte

Kylätalo ja puisto sijoittuvat asuinalueen läpi kulkevan kyläraitin päätteeksi.

Keskustakorttelit



Puistoon avautuvat korttelipihat

Kerrostalojen pihat avautuvat Puropuistoon.

Aukio ja liiketilat

Keskeinen aukio avautuu Länsimäentielle ja ratikka-pysäkeille. Aukiota reunustavien rakennusten kivijalkaan sijoittuu liiketiloja.

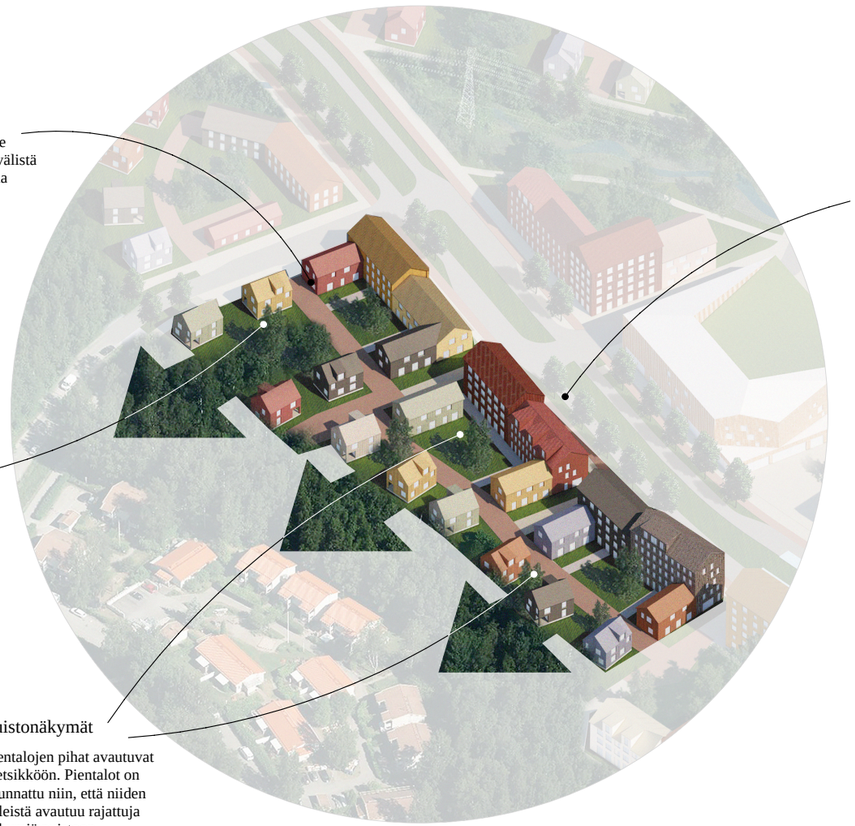
Kauppa ja pysäköintitalo

PT-kauppa sijoittuu keskeiselle paikalle Länsimäentien ja aukion reunalle pysäköintilaitoksen ensimmäiseen kerrokseen. Sijainti mahdollistaa mahdollisimman lyhyen ajoreitin pysäköintiin.

Melusuoja

Kortteli muodostaa suojaisan sisäpihan ja suojaa aluetta Itäväylän melulta.

Metsäkorttelit



Pihakatu

Ajoyhteys tonteille kulkee korttelien välistä kulkevaa pihakatua pitkin.

Länsimäentietä rajaava reuna

Kerrostalot ja pienkerrostalot rajaavat Länsimäentietä ja toimivat melusuojana pientaloille ja rivitaloille.

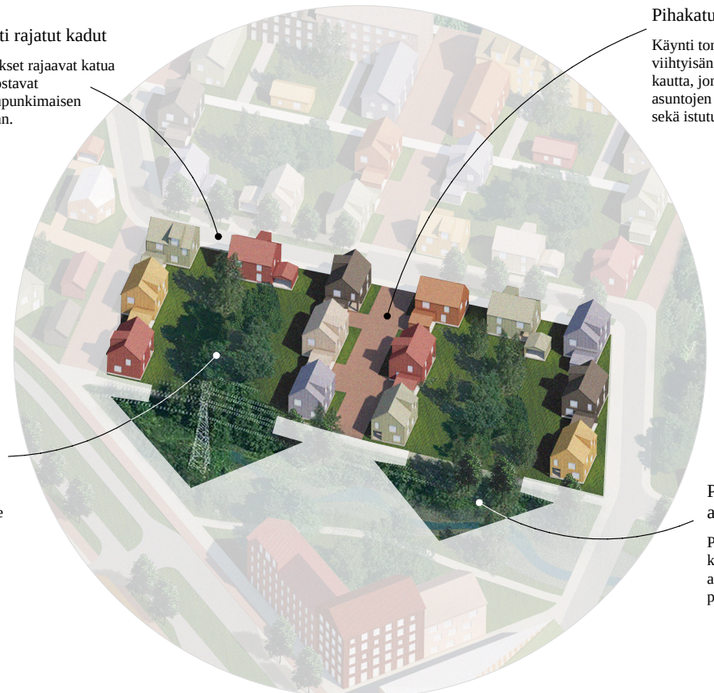
Säilytettävä puusto

Omakotitalotonteille osoitetaan alueita, joilla nykyinen puusto on säilytettävä.

Puistonäkymät

Pientalojen pihat avautuvat metsikköön. Pientalot on suunnattu niin, että niiden väleistä avautuu rajattuja näkymiä puistoon.

Puropuistoon avautuvat korttelit



Selkeästi rajatut kadut

Rakennukset rajaavat katua ja muodostavat pikkukaupunkimaisen tunnelman.

Pihakatu

Käynti tonteille kulkee viihtyisän pihakadun kautta, jonne sijoittuu asuntojen sisäänkäynnit sekä istutuksia.

Vehreä keskuspiha

Korttelin keskelle jää vehreä pihavyöhyke, jossa säilytetään ja jonne istutetaan suuria puita. Puropuisto jatkuu korttelin keskelle yhteisölliseksi viljelypalsta-alueeksi.

Puistoon avautuminen

Pientalokorttelin kaikilta tonteilta avautuu näkymä puistoon.



Näkymä pihakadulta
Pientalokylän pihakatu ja istutukset.



Näkymä aukiolta
Aukiota reunustaa PT-kauppa ja liiketiloja terasseineen.

Suunnittelun lähtökohdat

Alue jakautuu kolmeen osaan: Ojapuiston metsikköä reunustaviin metsäkortteleihin, Länsimäentien itäpuolen keskustakortteleihin sekä Puropuiston pohjoispuolen pientalokylään.

Kaupunkirakenne on sekoittunutta ja alueelle sijoittuu eri asuin-rakennustyyppejä, mutta pääpaino on omatonttisilla erillispientaloilla. Kerrostaloja on sijoitettu kohtiin, jotka eivät sovellu luontevasti pientaloasumiseen: Itäväylän ja Länsimäentien varrelle melumuuriksi, sekä alueille, joilla savikerros on paksuin ja rakentamiskustannukset korkeimmat. Keskustakorttelit muodostavat alueen aktiivisen sydämen, jonne sijoittuu pääosa alueen kaupallisista palveluista. Päivittäis-tavarakaupan yksikkö ja liiketilat sijoittuvat uuden aukion äärelle, joka sijaitsee lähellä ratikkapysäkkejä.

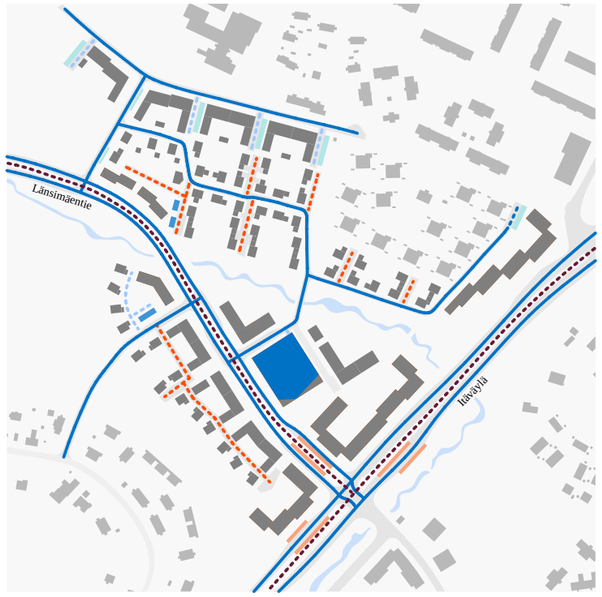
Tavoitteena on luoda kaupunkimaista, pientalopainotteista kaupunkirakennetta, jonne muodostuu selkeitä katutiloja, mutta samalla säästetään nykyistä puustoa tonteilla ja puistoalueilla. Viheralueita rajaavat korttelit on pyritty avaamaan niitä kohti, tuoden kasvillisuuden korttelien keskelle.

Laajuuslaskelmat

käyttötarkoitus	**as k-m^2**	**liike k-m^2**	**ap tarve**
AK	24 750		165 (1/150)
A (kerrostalot & rivitalot)	15 480		104 (1/150)
AO	7 650		sijoitetaan tonteille
PT-kauppa		2 500	50 (1/50)
kivijalkaliiketilat		1 000	10 (1/100)
yht.	47 880	3 500	329



Aluejulkisivu kaakkoon Itäväylälle 1:1200



Liikenne ja pysäköinti

- Pysäköintitalo ja PT-kauppa
- Pysäköintikatokset
- Pysäköinti maatasossa
- Pää- & asuntokadut
- Pihakadut
- Ajo pysäköintiin
- Raitiotie
- Pysäkki



Kävely ja pyöräily

- Kävelyn ja pyöräilyn pääyhteys
- Jalkakäytävät/kävelytiet
- Ulkoilureitit/virkistysyhteydet
- Kevyenliikenteen yhteydet alueen läpi
- Aukio
- Näköalapaikka



Viheralueet ja pihat

- Metsäinen yhteys
- Vehreät pientalotontit
- Tontin osa, jolla nykyinen puusto säilytettävä
- Vehreät korttelipihat
- Puropuisto, niittyverkosto
- Puropuistoon liittyvät taskupuistot, joilla viljelypalstoja
- Leikkipaikka
- Aukio



Teknistaloudellinen kaavio

- Rakennukset melumuurina
- Savea vähemmän > kannattaa sijoittaa omakotitaloja
- Savea enemmän > kannattaa sijoittaa kerrostaloja (tai omakotitaloja tehokkaampaa rakentamista)
- Alueet, joille on sijoitettu erillispientaloja savikerroksesta huolimatta mm. puistonäkymien ja melusuojauksen vuoksi.



Rakeisuus 1:5000



Konsepti

- Keskustakorttelit
- Metsäkorttelit
- Pientalokylä
- Puropuisto

"Reunalla"

Bredbackan suunnittelukilpailu

2.

BREDBACKAN SISÄINEN SUUNNITTELUKILPAILU, SELOSTUS
”Feeniks”

BREDBACKAN KAUPUNKIKUVA JA IDENTITEETTI

Tavoitteena on ollut suunnitella omaleimaisia kortteleita, jotka yhdessä muodostavat kokonaisuuden. Itäväylän ja Länsimäentien risteyksen ympärille rakentuu tulevan Bredbackan urbaani keskusta toreineen, aukioineen ja puistikkoineen. Mellunkylänpuro johdatetaan uuteen uomaan alueen länsipuolelle. Voimalinjan kohdalla on alueen asukkaat yhteiseen tekemiseen kokoava hulevesipuisto. Itäväylän varrelle rytmitetyt harjakattoiset kerrostalokorttelit on suunniteltu luomaan myös ulospäin näkyvää pientalomaisesta asumisesta kertovaa identiteettiä.

Bredbackan alue on urbaani, tiivis, yhteisöllinen, vihreä ja käveltävä asuinalue sisältäen erilaisia ulkotiloja, raitteja, aukioita, puistikkoja julkisesta puolijulkiseen ja puoliyksityiseen. Kaakosta luoteeseen päin kuljettaessa urbaani keskusta muuttuu vihreämmäksi ja rakentaminen madaltuu. Omakotitalokorttelit kiertyvät kyläaukioiden ympärille pihakatujen varteen, jolloin muodostuu tiiviitä katutiloja aukioineen.

Kantavana ajatuksena on ollut käveltävyys ja erilaiset reitit, jotka tukevat yhteisöllisyyttä, naapuruussuhteiden syntymistä sekä tuo samalla monipuoliset aukiot, puistikot, keskustan valotaiteen, puistojen maataiteen ja kyläaukiot osaksi kaikkien alueen käyttäjien arkiympäristöä. Asukkaille on luotu runsaasti vaihtoehtoisia reittejä, mikä kannustaa liikkumaan.

KESKUSTAKORTTELIT

Itäväylän ja Länsimäentien risteyksessä sijaitsee keskusta, jonka torilta aukeaa näkymä Länsimäentien lounaispuolella olevan aukion ja puistikon kautta viheralueelle. Mellunkylänpuron sivuhaara kääntyy aukiolle vesiaiheeksi, jonka vieressä on kahvilan terassi. Päivittäistavarakauppa ja ravintola kiertyvät torin ympärille.

ASUMINEN

Itäväylän varren kerrostalokorttelit
Kerrostalokorttelit rytmittävät Itäväylän vartta harjakattoisten massojen väliin jäävine kattopuutarhoineen. Pihalla on kasvihuoneita.

Kolmiokortteli Länsimäentien ja hulevesipuiston välissä
Korttelirakenne on avoin ja hengittävä sekä läpi kävellävissä. Kortteli mataloituu pientaloalueita kohden. Sijainniltaan keskeisenä se toimii alueita yhdistävänä ja samalla urbaanina alueena sisältäen esim. uusloftasumista. Länsimäentien varren alimpiin kerroksiin on osoitettu etätyöskentelyn mahdollistavia tiloja tai asuntoon liittyviä liiketiloja (esim. kampaamo, suutari etc) ja kivijalkakauppoja.

Rivitalokortteli
Asumistypologian monipuolisuutta lisää rivitalokortteli keskustan ja omakotitaloalueen välissä.

Pientalokorttelit
Pihakadut yhdistävät pientalokorttelit toisiinsa ja muodostavat isompia superkortteleita, joiden sydämenä on kyläaukio. Tonteille on mahdollisuus rakentaa vaja, pihasauna tai etätyön mahdollistava puutarhahuone. Rakennusten ja tonttien koko vaihtelee.

MAISEMA
Tavoitteena on ollut vihreä puutarhamainen ympäristö, jossa julkisten tilojen ja tonttien kasvillisuus muodostavat yhtenäisen vihreän kudelman. Puistojen ja viheralueiden suuntaan korttelit ovat avoimia ja asunnoista muodostuu pitkiä näkymiä luontoon. Katuvihreä jatkuu aukioilta ja pihakaduilta tonteille. Itäväylän varrella massoittelu etääntyy kadusta jättäen puustoa rakentamisen ja kadun väliin. Länsimäentien risteyksessä maisema tiivistyy urbaaniksi kaupunkitilaksi. Länsimäentietä kuljettaessa luoteeseen urbaani ilme muuttuu vaiheittain vihreämmäksi. Kerrostalokortteleissa on maanvaraiset pihat. Kasvillisuus on kerroksellista ja suositaan kotimaisia kantoja ja ympäröivien alueiden kasvillisuustyyppejä. Hulevedet johdatetaan viivytettyinä ja suodatettuina Mellunkylänpuroon ja voimajohdon kohdalle rakennettavaan hulevesipuistoon. Katualueilla ja aukioilla on biosuodatus.

Hulevesipuisto
Voimajohdon kohdalle rakennettava Hulevesipuisto toimii alueella keskuspuiston tavoin yhteisenä virkistysalueena. Hulevesipuistossa suositaan paikalle ominaista kasvillisuutta, hulevesilampi ja -painanteet mahdollistavat vesileikkejä. Puiset sillat ja laiturit toimivat kulkureitteinä ja luovat oleskelulle mahdollisuuksia. Leikkipuisto ja ulkoliikuntapaikka reunustavat hulevesipuistoa. Leikkipuisto on sijoitettu voimajohdon suoja-alueen ulkopuolelle. Leikkimiseen ja urheiluun osoitettavat pinnat ovat vettä läpäiseviä.

KAAVATALOUS
Suunnitelma on mahdollista vaiheistaa siten, että kerrostalojen ja omakotitalojen rakentaminen alkaa samaan aikaan, jolloin tulot ja menot saadaan jakaantuman tasaisesti. Rakentaminen alkaa Itäväylän ja alueen koillisen reunan puolelta edeten Länsimäentietä reunustavia alueita ja alueen lounaista reunaa kohden.

RAKENNUSOIKEUS
- Asuminen
    - Omakotitalot (AO): 12 150 k-m2, yhteensä 62 tonttia
    - Rivitalot (AR): 2 050 k-m2
    - Kerrostalot (AK): 67 550 k-m2
- Päivittäistavarakauppa 2 500 k- m2
- Liiketiloja kivijalassa 500 k-m2
- Toimitilaa voidaan sijoittaa Itäväylän ja Länsimäentien kulmauksen kortteliin kysynnän mukaan.
- Rakennusoikeuden määrä on yhteensä 84 750 k-m2

LIIKENNE
Länsimäentie on alueellinen kokoojakatu, jonka keskellä on varaus raitiotielle. Alueen luoteisosassa raitiotie ylittää ajoradan toisen kaistan ja siirtyy tien eteläpuolelle puiston puolelle, jolloin Länsimäentiehen saadaan sijoitettua tonttikatuliittymiä tiheämmin. Länsimäentiellä on pyöräkaistat molemmilla puolilla.
Kokoojakadusta erkanee uusi rengasmainen tonttikatu, joka yhdistää alueen pohjoisosan pientalo- ja kerrostalokorttelit. Katu on kaakossa kerrostalokorttelien keskellä leveämpi, ja sitä reunustavat vaihtelevat puuistutukset ja pysäköintitaskut. Pohjoisimman kerrostalokorttelin kohdalla on kääntöpaikka, josta katu jatkuu kapeampana pientaloalueelle. Läpiajo on autolla mahdollinen, mutta katu on pienipiirteinen ja mutkitteleva, mikä hillitsee läpiajoa ja ajonopeuksia. Pyöräily on ajoradalla.

Pysäköinti:
- Kerrostalot 1 ap / 230 k-m2, yhteensä 296 ap keskitetyssä pysäköintilaitoksessa.
- Pt-kauppa: 24 ap pysäköintilaitoksessa + osa kerrostalojen paikoista vuorottaispysäköintinä.
- Rivitalot: vähintään 1 ap / 200 k-m2, autokatokset 14 ap (19 asuntoa)
- Omakotitalot: vähintään 1 ap / asunto, 62 ap autotalleissa tonteilla.
- Vieraspysäköinti katujen varsilla.

Havainnekuva 1:2000

Käyttötarkoitukset ja kerrosalat (k-m2)

AK 5600
AK 5700
AK 6900
AO 1000
AO 400
AO 400
AO 800
AO 600
AO 1000
AO 1000
AO 800
AO 1200
AK 11900
AO 1000
AO 800
AO 600
AO 600
AO 300
AO 850
AK 18700
AK 7750
AO 700
AR 2050
LPA/P 2650
AK 11500

Länsimäentie
raitiotievaraus
Mellunkylänpuro
110 kV voimajohto
Ojapuisto
nuotiopaikka
Vaarnatie
Naulakalliontie
pihakatu
leikkipuisto
kuntoilu
leikki
Ojatie
Länsimäentie
raitiotievaraus
hulevesipuisto
pysäkki
110 kV voimajohto
P-talo (II-VI) 320 ap
tori
pt-kauppa (I)
aukio
Itäväylä
5 ap
4 ap
5 ap

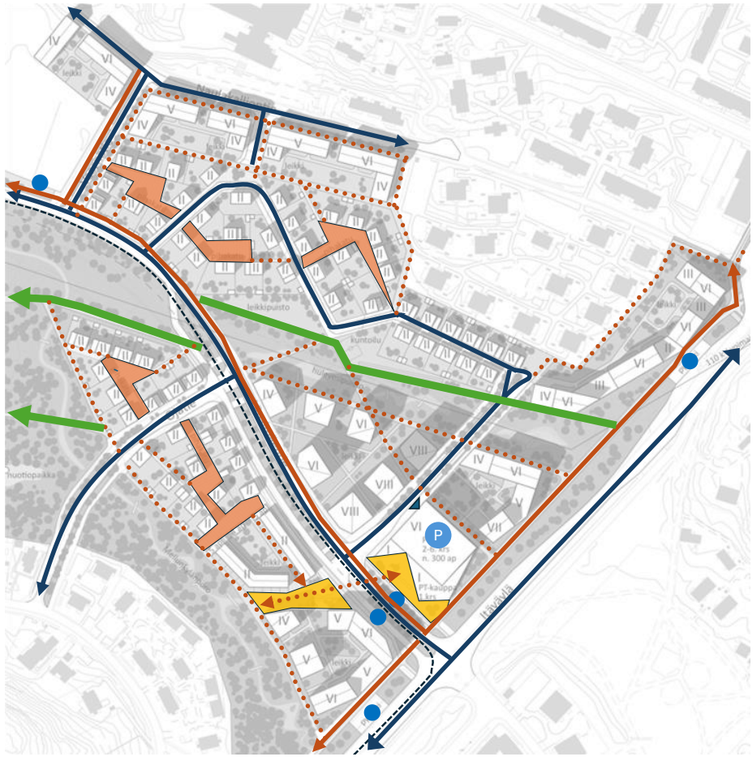
BREDBACKAN SISÄINEN SUUNNITTELUKILPAILU

"FEENIKS" 1/4

Näkymä pohjoisesta



Liikennekaavio

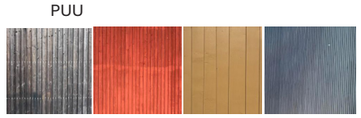


Aukio
Kävely
Pyörätie
Virkistysreitti
Pihakatu
Katuverkosto
Pysäkki/-varaus
Pysäköintilaitos
Ratikkavaraus

Julkiset tilat, toiminnot, asuminen



PUU

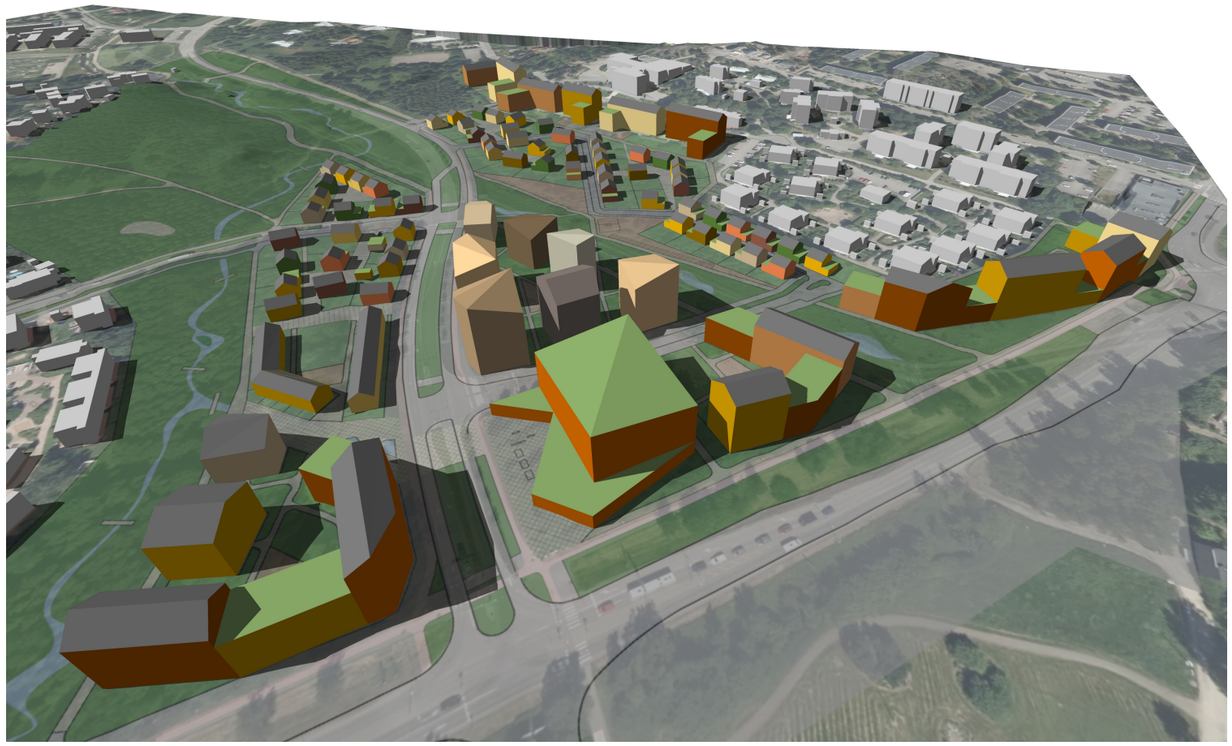


TIILI

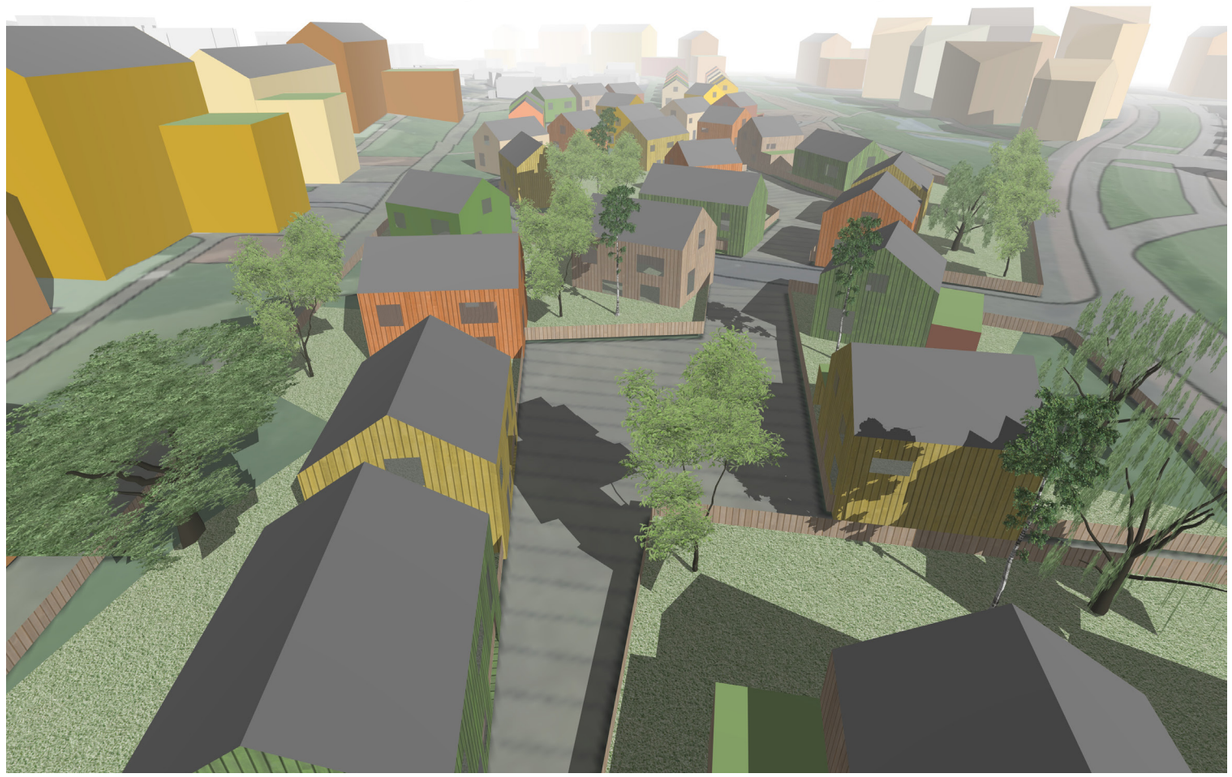


Tori
Puistikko + aukio
Pihakatu
Leikki, kuntoilu
Studioasunnot
Kyläaukio
Kahvila
Ravintola
Liiketila, galleria, savipaja,
Kauppa
Pysäköintilaitos

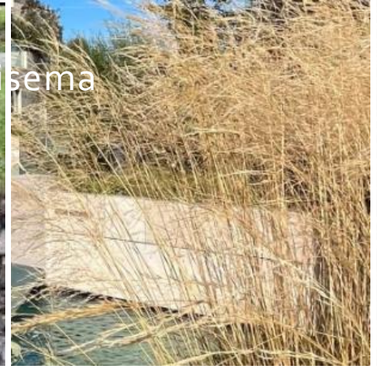
Näkymä Itäväylän suunnasta



Pientalokorttelin pihakatujen muodostama tilasarja





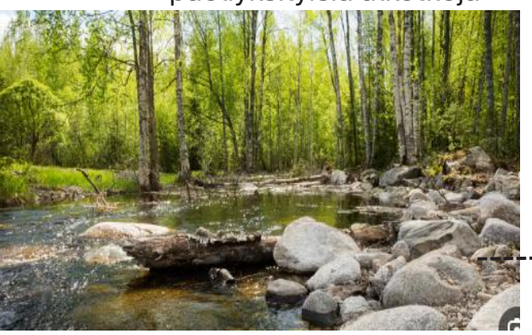








ILOISESTI YHDESSÄ
- ilo ja yhteisöllisyys
- reittejä, käveltävyys
- paikkoja
- julkisia, puolijulkisia ja puoliyksityisiä ulkotiloja



SAA ELÄÄ
- saa leikkiä ja tanssia
- saa pyöräillä ja laulaa
- saa lukea kirjaa puistossa
- saa grillata ja kuntoilla
- saa hiihtää kauppaan
- saa levittää elokuvakankaan puistoon
- saa järjestää kirpputorin
- saa ulkoiluttaa koiraa
- saa telttailla

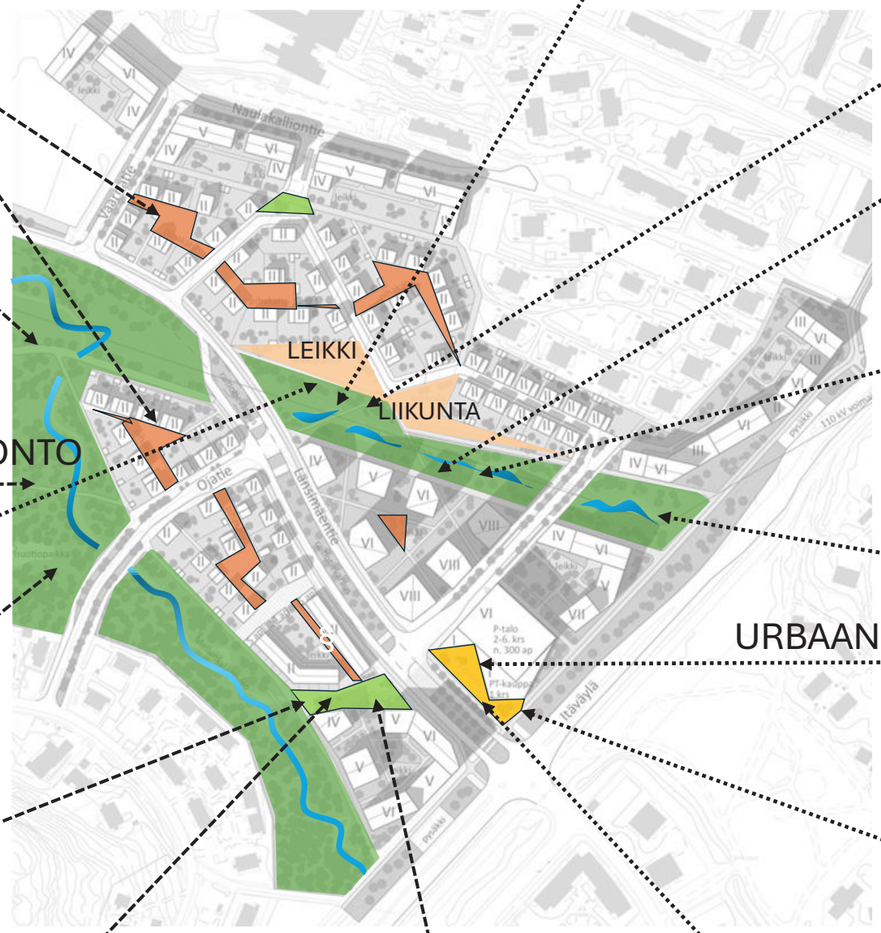
PIHAKADUT-
KYLÄAUKIOT
leikki
oleskelu
laatikkoviljely

LÄHILUONTO
lähimetsä
puro
pulkkamäki
nuotiopaikka
oleskelulaituri
koirapuisto

LUONTO

TANSSILAVA
bachata
lasten
syntymäpäivät
humppa

PUISTIKKO + AUKIO
kahvila
riippumatot
leikki



URBAANI

TORI
kioskit
ravintola
torikojut
pop-up kioskit/
penkit

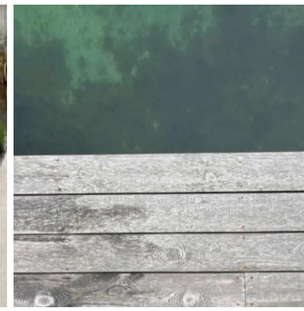
HULEVESIPUISTO
oleskelulaiturit
Leikki ja vesileikit
ulkoliikunta
vesileikit
viherraitti
sauna

TAIDE
ympäristö- ja maataide
puistoissa
valotaide puistikoissa,
aukioilla ja torilla











BREDBACKAN SISÄINEN SUUNNITTELUKILPAILU









"FEENIKS" 4/4

”Vetoketju”

SELOSTUS

Suunnitteluratkaisu

Kilpailuehdotuksen tavoitteena on viihtyisän ja kylämäisen, pientalovaltaisen asuinympäristön luominen Mellunkylän kaupunkiuudistusalueen vetovoimatekijäksi. Ehdotuksessa on erityisesti keskitytty tiiviin pientaloasumisen ja vaativien ympäristöolosuhteiden keskeisten kysymysten ratkomiseen. Suunnittelun haastavia reunaehtoja ei kuitenkaan ole nähty ongelmina, vaan inspiraation lähteinä, joilla on potentiaalia viitoittaa Bredbackan alueelle omaleimainen ja paikkalähtöinen suunnitteluratkaisu. Aluetta halkovien yhteystarpeiden ja niistä aiheutuvien ympäristövaikutusten huolellisella mutta luovalla yhteensovittamisella on ehdotuksessa luotu suunnitelma, joka ei ainoastaan luo puitteet kauniille rakentamiselle ja hyvälle elämälle, vaan myös antaa Bredbackan alueelle uniikin ja tunnistettavan karaktäärin.

Ehdotuksessa on sovellettu vuoden 2025 kaavaehdotuksen periaateratkaisua, jossa Mellunkylänpuron uoma linjataan uudestaan korkeajännitelinjan maastokäytävään siten, että voimalinjan alle luodaan uusi, ainutlaatuinen puistoalue. Alueelle syntyy siten kolme kaupunkirakenteen halkaisevaa vehreää sormea; voimalinjapuisto, Länsimäentie ja Ojapuisto. Uudet rakennukset on asemoitu katujen ja avoimien tilojen varrelle siten, että ne luontevalla tavalla muodostavat piha-alueita suojaavia melumuureja, joiden takana pientalokorttelit luontevasti nivoutuvat lähiluontoon ja olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Ratkaisu antaa Bredbackalle omaleimaisen kaupunkirakenteen, jossa kaupunkiluonto virtaa avautuvaa vetoketjua muistuttavan korttelirakenteen läpi luoden ympärilleen tilallisesti rikkaan ja toiminnallisesti monipuolisen ympäristön.

Korttelit ja toiminnot

Suunnittelualue jakautuu kahteen luonteeltaan erilaiseen aluetyyppiin; Itäväylän ja Länsimäentien tulevien pikaraitiotiepysäkkien yhteyteen sijoittuviin keskuskortteleihin sekä Mellunkylänpuron pohjoispuolelle ja Länsimäentien eteläpuolille sijoittuviin pientalovaltaisiin asuinalueisiin.

Keskuskorttelit muodostavat Bredbackan urbaanin keskustan, jossa päivittäistavarakauppa ja toiminnallisesti sekoittuneiden kerrostalokorttelien kivijalkatilat tarjoavat asukkaille arjen palveluita sekä paikan viihtyä. Keskuskorttelit ovat pääasiassa nelikerroksisia, luoden ympärilleen kaupunkimaista tilaa, joka mittakaavaltaan sopii yhteen niin viereisten pientaloalueiden, kun Itäväylän kaakkoispuolella sijaitsevien kerrostalokortteleidenkin kanssa. Korkeampia kuusi- ja kahdeksankerroksisia rakennuksia on sijoitettu harkitusti kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti merkittävien paikkojen korostamiseksi. Päivittäistavarakauppa on sijoitettu keskuskorttelien pysäköintilaitoksen ensimmäisen kerrokseen.

Keskuskorttelia ympäröivät pientaloalueet muodostavat tiivistä ja kylämäistä asuinympäristöä. Alueita reunustavat rivitalot hahmottuvat keskuskorttelien suuntaan vehreän bulevardin ja puiston vartta reunustavina pienimittakaavaisina kaupunkikortteleina. Kaksikerroksiset rivitaloasunnot avautuvat kuitenkin toiselta puolelta vehreille ja hiljaisille yhtiöpihoille. Rivitalojen takana Bredbacka jatkuu kylämäisenä ja tiiviinä omakotitaloalueena, joka luontevalla tavalla jatkaa keskuskorttelien rytmittämää kaupunkirakennetta. Omakotitalojen asemoinnilla on pyritty luomaan asukkaille yksityisyyden ja väljyyden tunnetta. Omakotitalotontit rajoittuvat viheralueisiin tai naapuritaloyhtiöiden yhteispihoille, luoden tiiviisti rakennetuille tonteille ilmavat olosuhteet. Talojen asemoinnilla tuulimyllymuodostelmiin saadaan asuntojen päänäkymille runsaasti tilaa naapuritontin läheisyydestä huolimatta.

Liikenne ja pysäköinti

Bredbackan alue on ehdotuksessa suunniteltu kävely ja pyöräily edellä siten, että alueelle saadaan luotua kaiken ikäisille asukkaille mahdollisimman turvalliset ja viihtyisät kävelyolosuhteet, jotka kannustavat kestävien liikkumismuotojen käyttöön. Ehdotuksen liikenneverkon periaateratkaisu perustuu Bredbackan

kaavaehdotuksen liikennesuunnitelmaan. Ojatien linjausta on kuitenkin suoristettu siten, että Länsimäentien eteläpuolelle saadaan toteutettua mahdollisimman laaja ja yhtenäinen, läpiajolta rauhoitettu asuinalue.

Keskuskortteleista koillis-lounassuuntaan säteilevät ja Mellunkylänpuron suuntaiset jalankulkureitit muodostavat jalankulun runkoverkon, joka mahdollistaa turvallisen liikkumisen alueella ja kannustaa kävelyyn ja joukkoliikenteen käyttöön. Kävelyverkko yhdistää ympäröivät asuinalueet Bredbackan keskuskortteleihin palveluineen ja pikaraitiopysäkkeineen sekä Ojapuiston ja Mellunkylänpuron virkistysalueisiin, ja mahdollistaa niiden välillä kulkemisen autoliikenteeltä rauhassa. Suunnittelualueen tonttikadut on suunniteltu pihakatuina, joissa jalankulku ja pyöräily ovat priorisoituja kulkumuotoja.

Suunnitelmassa on käytetty vuoden 2025 asuintonttien autopaikkojen laskentaohjeen päätösesityksen mukaista autopaikkamitoitusta. Keskuskorttelien ja päivittäistavarakaupan autopaikat on sijoitettu keskitettyyn pysäköintilaitokseen. Muuten autopaikat sijoittuvat jokaisen rakennuksen omalle tontille.

Toteutus ja vaiheistus

Ehdotuksessa on hyödynnetty suunnitteluratkaisuja, jotka edistävät Bredbackan alueen taloudellista toteutettavuutta asumisen laadusta ja viihtyisyydestä tinkimättä sekä mahdollistavat toteutuksen vaiheistamisen usealla eri tavalla. Autopaikkojen sijoittaminen omille tonteille mahdollistaa korttelien ja rakennusten itsenäisen toteuttamisen toisistaan riippumatta. Asuinrakennusten autopaikat on päivittäistavarakaupan pysäköintilaitosta luukunottamatta suunniteltu pintapysäköintinä. Rakenteellista pysäköintiä on tietoisesti vältetty, ja kaupunkikuvan viihtyisyys on ensisijaisesti ratkaistu autopaikkojen harkitulla asemoinnilla ja maisemoinnilla.

Naulakalliontiellä maaston luontaisia tasoeroja on hyödynnetty kolmikerroksisten pienkerrostalojen suunnitteluun siten, että esteetön sisäänkäynti voidaan toteuttaa yhtaikaisesti rakennusten ensimmäisistä ja toisista kerroksista. Näin pienkerrostalot voidaan toteuttaa hissittöminä ja mittakaavaltaan viereisiin pientaloihin soveltuvina.

Laajuustiedot

käyttötarkoitus	**laajuus** (k-m^2)	**ap-tarve** (ap)	**autopaikat** (ap)
KM	2 500	42	150 *
AL	23 500	94	-
AK	17 000	68	68
AR	10 400	52	52
AO	12 000	60	60
yhteensä	**65 400**	**316**	**330**

*KM-kortteliin sijoitetaan pt-kaupan ja AL-korttelien autopaikat

Autopaikkojen mitoitus

pt-kauppa	1 ap/60k-m^2
asuinkerrostalot	1 ap/250k-m^2
yhtiömuotoiset pientalot	1 ap/200k-m^2
omatonttiset pientalot	1 ap/asunto

Viistoilmakuva idästä

”Vetoketju”



Suunnitelma 1:2000

Laajuustiedot

käyttötarkoitus	**laajuus** (k-m^2)	**ap-tarve** (ap)	**autopaikat** (ap)
KM	2 500	42	150 *
AL	23 500	94	-
AK	17 000	68	68
AR	10 400	52	52
AO	12 000	60	60
yhteensä	**65 400**	**316**	**330**

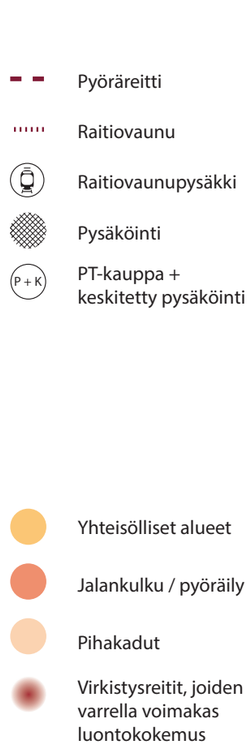
*KM-kortteliin sijoitetaan pt-kaupan ja AL-korttelien autopaikat

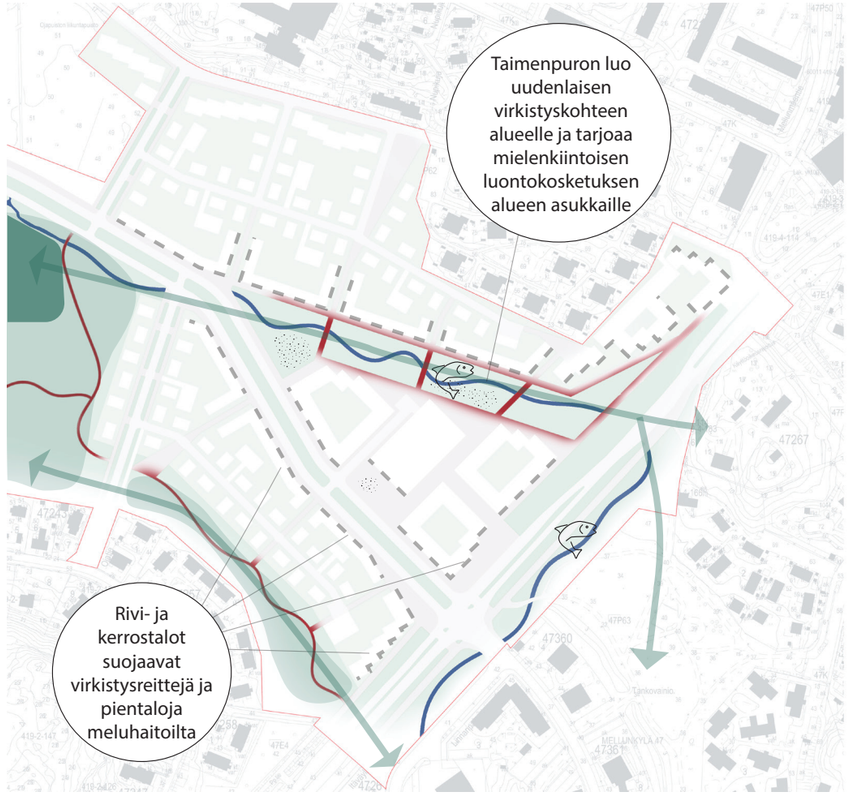
Autopaikkojen mitoitus

pt-kauppa	1 ap/60k-m^2
asuinkerrostalot	1 ap/250k-m^2
yhtiömuotoiset pientalot	1 ap/200k-m^2
omatonttiset pientalot	1 ap/asunto



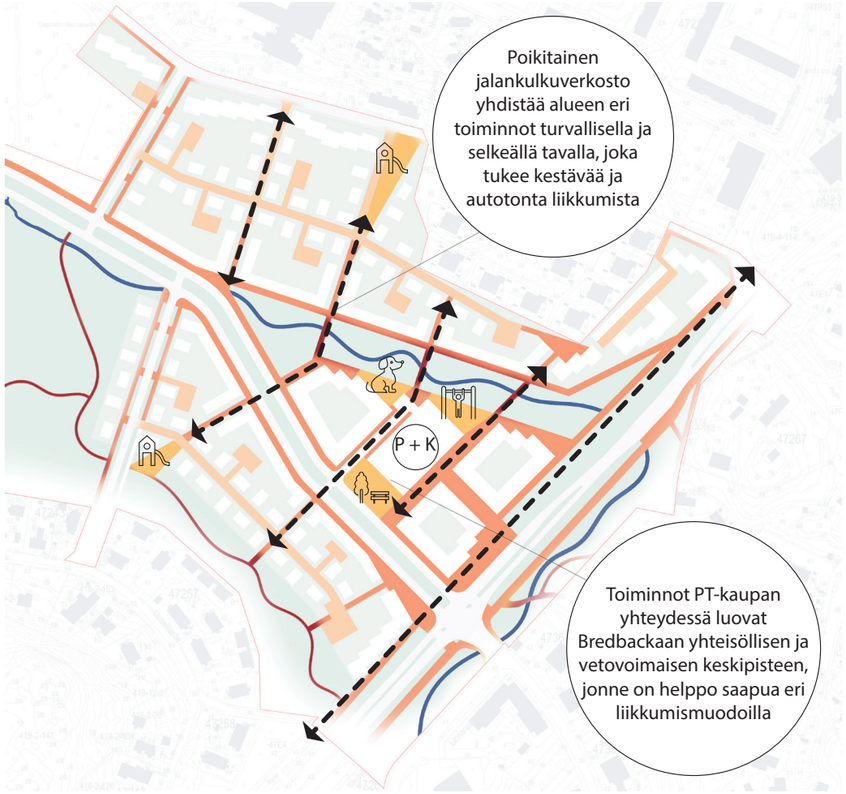
Liikenne ja pysäköinti



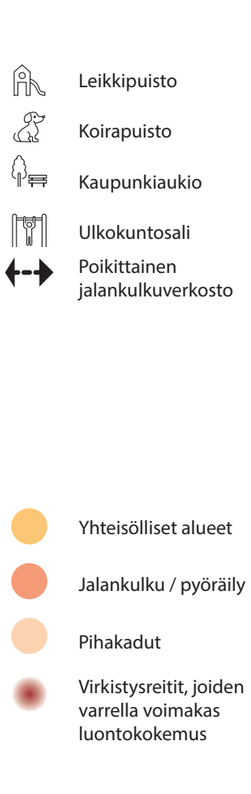


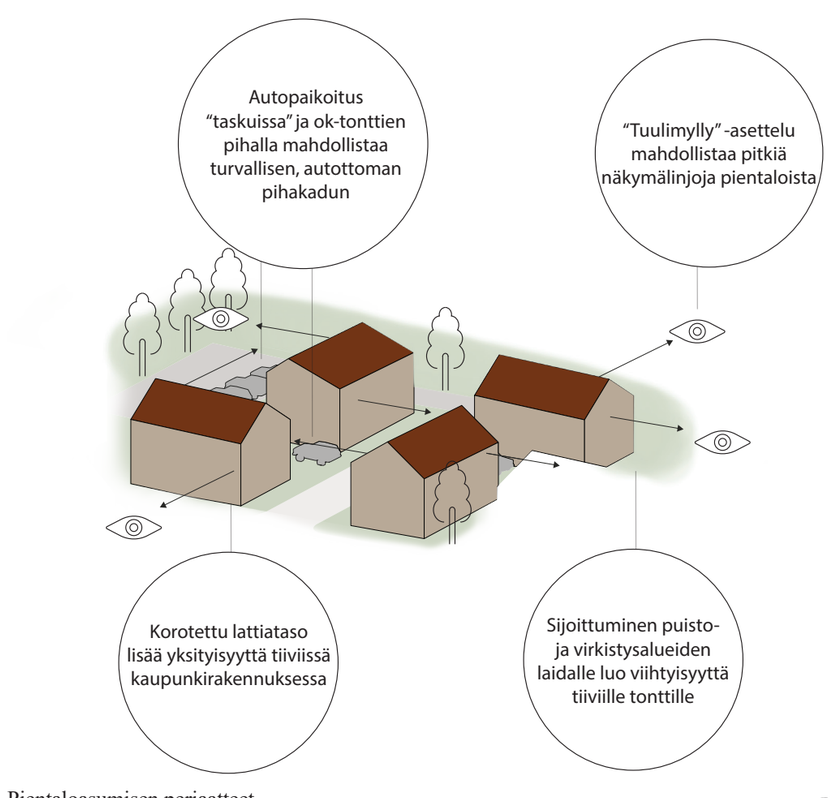
Luonto ja ympäristö





Kaupunkitila ja toiminnot





Pientaloasumisen periaatteet



Näkymä Itäväylältä Länsimäentielle



Näkymä Naulakalliontien leikkipuistosta Bredbackan keskuskortteleille

4.

Kahen kilon taimen

Suunnitelman keskiössä ovat monimuotoiset pientaloalueet ja niiden kautta syntyvät erilaiset kaupunkiasumisen tavat. Pientalorakentamisella mahdollistetaan ennen kaikkea yksilöllinen, asukaslähtöinen asuminen, mutta ehdotuksen kantavana teemana on myös alueellisen yhteisöllisyyden ja ekologisen kestävyyden aktiivinen edistäminen ja valjastaminen kehittyvän alueen voimavaraksi ja identiteettitekijäksi.

Viheralueita kehitetään identiteettitekijäksi, yhteisöllisyyden tueksi ja monitoiminnalliseksi kokonaisuudeksi. Luontoalueet kytkeytyvät asuinalueisiin pääosin selvärajaisesti. Uuden rakentamisen myötä lehdon ja puromiljöön ominaispiirteitä tuodaan osaksi niihin rajautuvien osa-alueiden identiteettiä ja naapurustojen keskeiseksi laatutekijäksi.

Alueen eteläosaan sijoittuva lehto säilytetään rakentamisen ulkopuolella. Siellä kulkeva purohaara säilytetään nykyisessä uomassaan, ja lehdon pohjoisosissa tehdään taimenpuron ennallistamista. Puro yhdistyy itäiseen haaraan, jossa puroekosysteemiä ennallistetaan ja luodaan samalla edellytyksen miellyttävälle viherympäristölle voimalinjan avointa maisematilaa hyödyntäen sekä taimenkannan elpymistä tukien.

Suunnitelma sisältää ajatuksen urbaanista katuverkon kehittämisestä Länsimäentien uudelleen linjauksen ja alemman hierarkian katuverkoston syntymisen myötä. Liikenteellisesti uudistuvan Bredbackan sisäinen liikenne toimii kestävillä kulkumuodoilla, keskuskorttelin palveluiden ollessa kävellen ja pyöräillen hyvin saavutettavissa kaikkialta. Pientaloasumisen luonteeseen ja tiheään katuverkkoon perustuen suunnitelmassa esitetään Jokeri 2 raitiotie linjattavaksi ensisijaisesti Mellunmäentien kautta, jossa on toimivaa, kehittyvää ja tiiviimpää kaupunkirakennetta. Bredbackan pientaloalueilta osoitetaan sujuva ja vaivaton kaupunkipyöräyhteys niin Mellunkylän metroasemalle kuin rakentuvan pikaraitiontien pysäkeille. Suunnitelmassa on kuitenkin huomioitu raitiotien toteutuksen pitkä aikajänne, mistä syystä Länsimäentien katumitoituksessa on varauduttu raitiotien linjaamiseen alueen läpi pidemmällä tulevaisuudessa.

Länsimäentie ja alueen läpi kulkeva voimalinja rajoittavat voimakkaasti alueen maankäyttöä. Suunnitelmassa rajoittavat tekijät on linjattu osin samaan käytävään, jolloin alueelle muodostuu selkeästi kolme eriluonteista asuinaluetta katulinjauksen ja voimalinjan, sekä puron rajaamina. Itäväylän reunaan rajautuvalle osa-alueelle perustetaan kiertotalouden mukaisen aluerakentamisen mahdollistava Materiaalipiha.

Pohjoinen pientaloalue

Pohjoisosan pientaloalue on ajanmukainen helsinkiläinen vastaus laadukkaan omatonttisen perheasumisen tarpeisiin. Alueella yhdistyy miellyttävä katutila, vehreys sekä rakentamisen saavutettavuus ja hyvä toteutettavuus. Pysäköinti on ratkaistu tonttikohtaisesti. Suunnitelma mahdollistaa pientaloalueelle ominaisen yhteisöllisyyden syntymisen, jossa kapeat kadut ja puistoaukeat ovat luontevia paikkoja perheiden kohtaamisille. Yhteisösauna edelleen vahvistaa alueellista identiteettiä ja vetovoimaisuutta. Rakennukset ja pihat on suunnattu niin, että ne saavat mahdollisimman paljon auringonvaloa. Tonttien taustalla kulkee turvallisen liikkumisen ja vehreiden kujien verkosto. Alueelliset palvelut ovat turvallisesti saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla viherkäytävien kautta.

Purokylä

Purohaarojen risteykseen sijoittuva Purokylä tarjoaa kiinnostavan ja tavanomaisesta pientaloasumisesta erottuvan asumistavan niille, jotka arvostavat asumisessa yhteisöllisyyttä ja luontoalueiden läheisyyttä. Purokylän asunnot ovat erillispientaloja kompaktimpeja niin sisätiloiltaan kuin pihoiltaan. Asumiseen kuuluu kiinteästi monimuotoiset yksityiset ulkotilat terasseineen, jotka avautuvat yhteispihoille. Korttelit muodostuvat omatonttisista paritaloista, rivitaloista ja pienkerrostaloista, mikä mahdollistaa useiden sukupolvien asumisen samassa naapurustossa tarjoten erilaisia asuntoja eri elämänvaiheisiin. Alueen läpi virtaa luonnonarvoiltaan merkittävä puro, joka luo asuinalueen keskelle omaleimaisen kohtaamispaikan. Pysäköintipaikat on sovitettu korttelirakenteeseen pieniin yksiköihin, mikä mahdollistaa joustavan toteutuksen ja kaupunkikuvallisesti laadukkaan ratkaisun.

Bredbackan keskuskortteli

Keskuskortteli on kilpailualueen urbaanein osa, joka koostuu päivittäistavarakaupasta oheistoimintoineen sekä kahden suurpihan ympärille jäsentyneistä eri talotyyppejä sisältävistä kortteleista. Ratkaisu mahdollistaa vaihtelevan asuntojakauman ja hallintamuotojen moninaisuuden sekä luonnonläheisen kaupunkiasumisen ja elämäntavan. Ensimmäisten kerrosten asunnoilla on oma terassi tai pieni piha. Pihasaunat tuovat luonnetta vehreille yhteispihoille. Keskuskorttelin pysäköinti on ratkaistu päivittäistavarakaupan yhteyteen.

Materiaalipiha

Kokonaisvaltainen ja nopea siirtyminen kiertotalouteen on välttämätöntä kestävän kulutuksen tason saavuttamiseksi sekä elinkelpoisen planeetan ylläpitämiseksi. Uusi rakennuslaki vaatii hiilijalanjäljen raja-arvon alittamista, mistä syystä rakennusalan toimijakenttä onkin peräänkuuluttanut kaupungeilta toimia kiertotalouden mahdollistavan linjakkaan toimintaympäristön luomiseksi. Haasteeseen vastaamiseksi Helsinki on kaupunkistrategiassaan asettanut kiertotalouden elinkeinopoliittiseksi painopisteekseen, sekä tavoitteekseen olla kokoaan suurempi toimija kiertotalouden saralla. Uudenlaisen toimintaympäristön luomiseksi ei kuitenkaan riitä, ettei kaupunki toimillaan estä, vaan sen tulee myös ottaa aktiivinen rooli kiertotalouden mahdollistajana.

Suunnitelmassa esitetään planetaarisia rajoja kunnioittava ja käytettävissä olevan hiilibudjetin näkökulmasta nykyistä oikeudenmukaisempi tapa kaupungin kasvulle. Bredbackaan luodaan kestävän rakentamisen toimintaympäristö, joka aktiivisesti mahdollistaa hankkeiden kiertotaloudenmukaisen rakentumisen. Uudenlainen toimintaympäristö tekee Bredbackasta houkuttelevan tarjoamalla vahvan jakamisperustaisen yhteisön, mahdollisuuden kestävään ja yksilölliseen rakentamiseen, sekä leikkaamalla samalla pientalorakentamisen rakentamiskustannuksia materiaalitehokkuuden ja toimivan rakentamislogistiikan avulla. Samalla se lisää kaupungin itäisten alueiden houkuttelevuutta luoden alueelle myönteisen identiteettitekijän.
Kestävän toimintaympäristön ytimessä on etelälaidan palvelukortteliin ensimmäisessä vaiheessa perustettava “Materiaalipiha", joka mahdollistaa paikallisen biopohjaisen- ja luonnonmateriaalin jalostamisen, kiertotalousmateriaalien varastoinnin sekä poistaa rakentamisen materiaalihukan. Materiaalipihan toiminta perustuu alueen hankkeille kestävän rakentamisen neuvontaa tarjoavaan osaamisklusteriin, rakentamista tukevaa tuotanto-, säilytys- ja logistiikkatoimintaa pyörittävään yksityiseen operaattoriin, sekä niiden synnyttämälle alueen hankkeiden ja asukkaiden muodostamalle jakamisyhteisölle.

Kaupungin näkökulmasta Bredbacka toimii oivallisena aluerakentamisen pilottikohteena, josta saatuja oppeja voidaan skaalata laajempaan käytäntöön esimerkiksi keskeisiltä haasteiltaan vastaavan Östersundomin alueen rakentumisessa.

Rakennusoikeus

Asuminen 17 150 kem2
Pienteollisuus ja palvelut 2350 kem2
Kauppa 2500 kem2
Yhteensä 22 000 kem2
Pysäköinti 204 ap

säilyvät pientalot

NAULAKALLIONTIE +8.0

säilyvät pientalot

VAARNATIE

+5.5
1200 k-m²
+5.0

+6.0
780 k-m²

+5.5
780 k-m²

+5.0

tekkä

+5.0
720 k-m²
+5.0

720 k-m²

+5.0

peli + oleskelu

+4.6

yleinen sauna
100 k-m²

+6.9

+5.0
1300 k-m²

materiaalipiha
2100 k-m²

A

asukastalo

kuntoilu + oleskelu

+4.5

LÄNSIMÄENTIE

info
+5.0

savipaja

taimenpuro +2.5

peli + oleskelu +4.0

+2.5

2600 k-m²
+4.8

+4.5

OJATIE

+2.5

+4.8

2150 k-m²

+4.8

+4.6

+4.0

650 k-m²
+4.8

2400 k-m²
sauna
+5.0

liiketila

liiketila

3850 k-m²
sauna
+5.0

+2.5

ruokarekat

A

+4.8

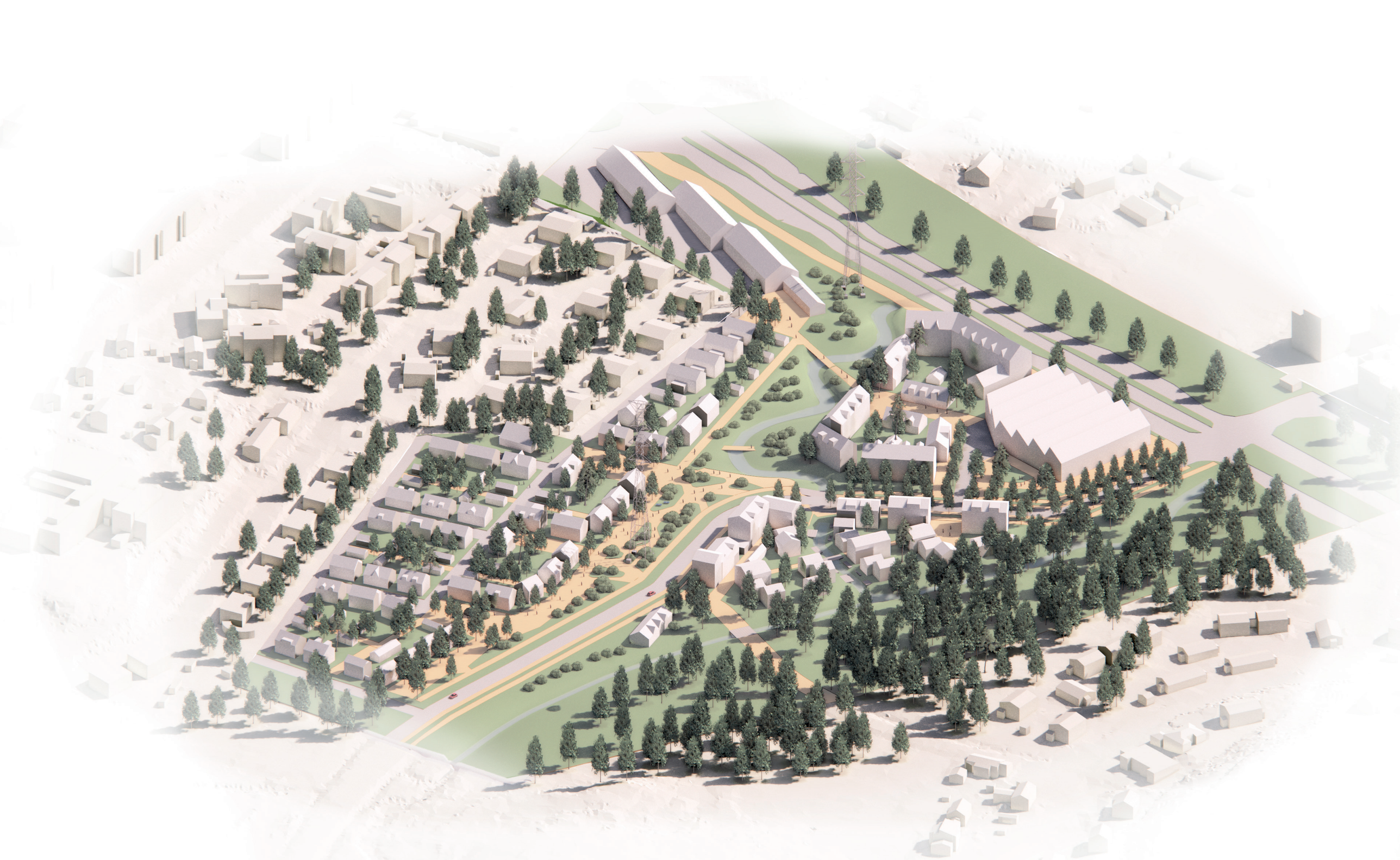
rautatien tiealueraja

päivittäistavaraliike 2500 k-m²
+ pysäköinti 90 ap

ITÄVÄYLÄ

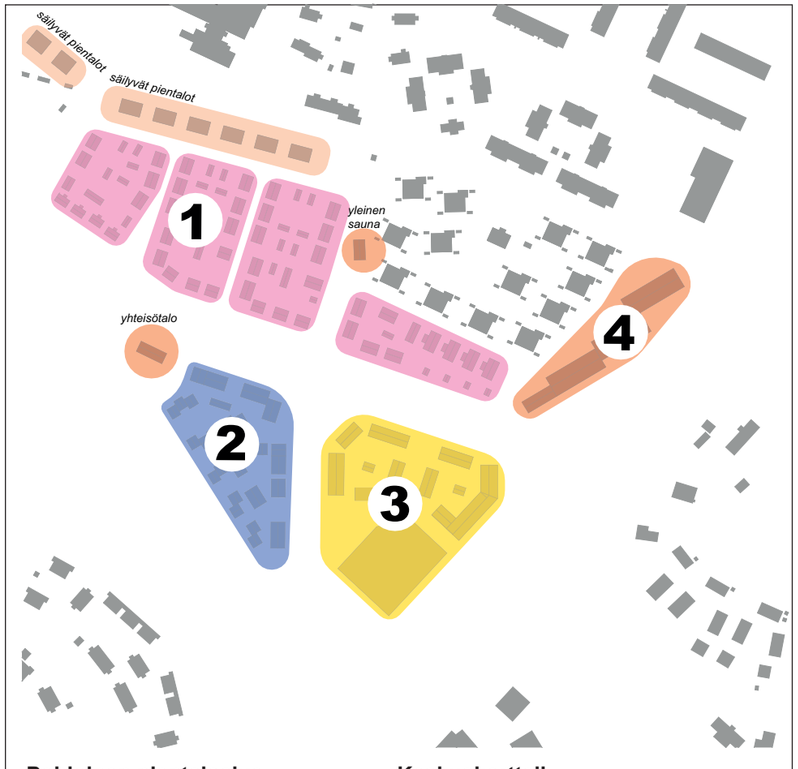
Asemapiirros 1:2000

KAHEN KILON TAIMEN



Bredbacka lännestä nähtynä

Bredbackan osa-alueet



Pohjoinen pientaloalue
pientalot 43kpl, 5500 kem²
yleinen sauna (palvleut) 100 kem²
paikoitus 2ap/tontti

Purokylä
pientalot 1600 kem²
pienkerrostalot 3800 kem²
yhteistila (palvelut) 150 kem²
paikoitus 28 ap

Keskuskortteli
kerros- ja rivitalot 6250 kem²
kauppa 2500 kem²
paikoitus 90 ap

Materiaalipiha
pienteollisuus ja palvelut 2100 kem²

rakentaminen yht 22 000 kem²
paikoitus yht 204 ap

Sini-viherverkko ja virkistysreitit

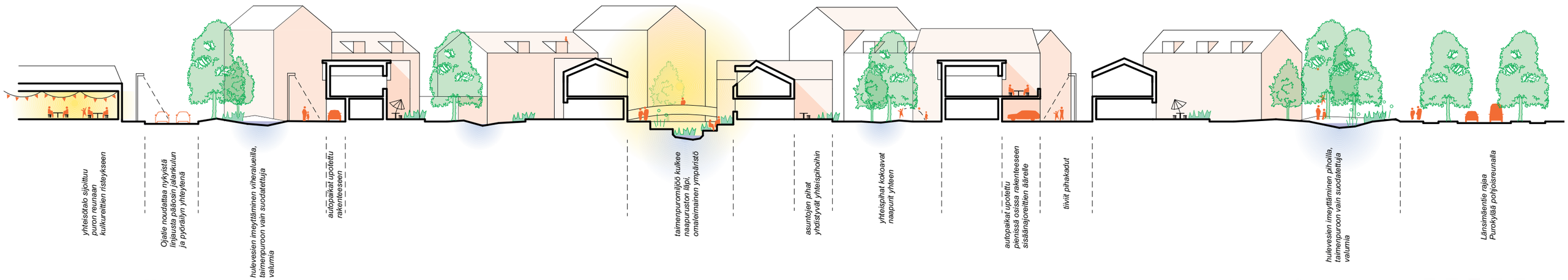


metsäinen viheralue
puistoinen viheralue
arvokas lehto
toiminnallinen reitti
aukio- ja kujasarja
ennallistettava purouoma
säilytettävä purouoma

Liikenne ja pysäköinti



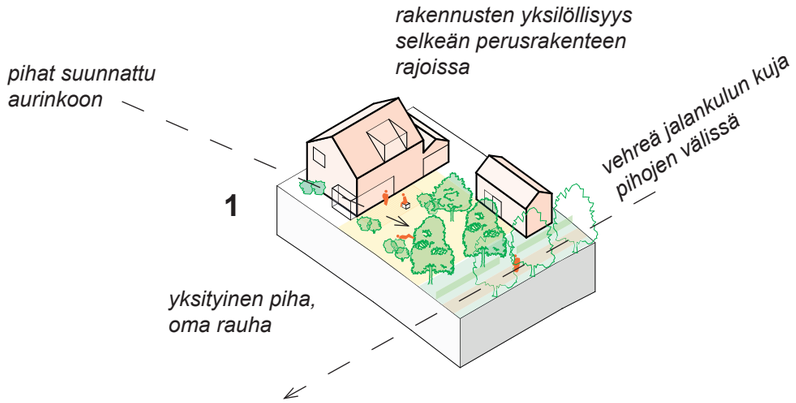
pääkatu
tonttikatu
pysäköinti
kävely- ja pyöräreitti

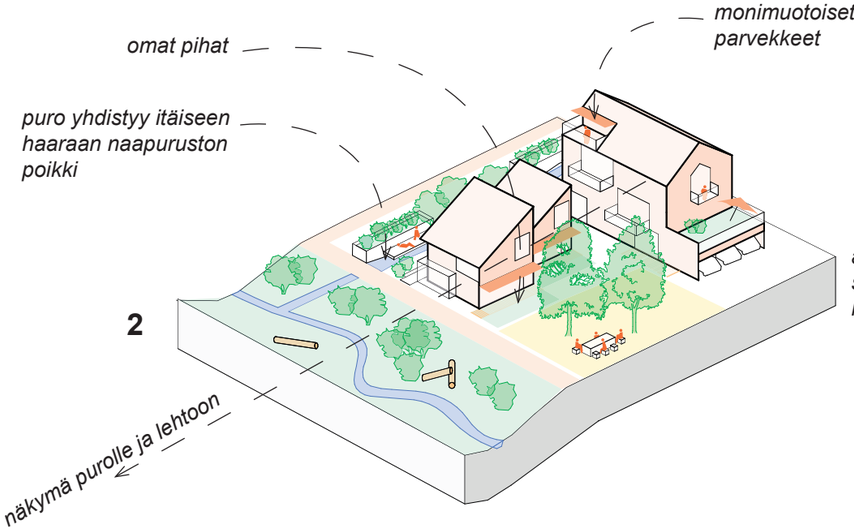


Leikkaus A-A 1:500

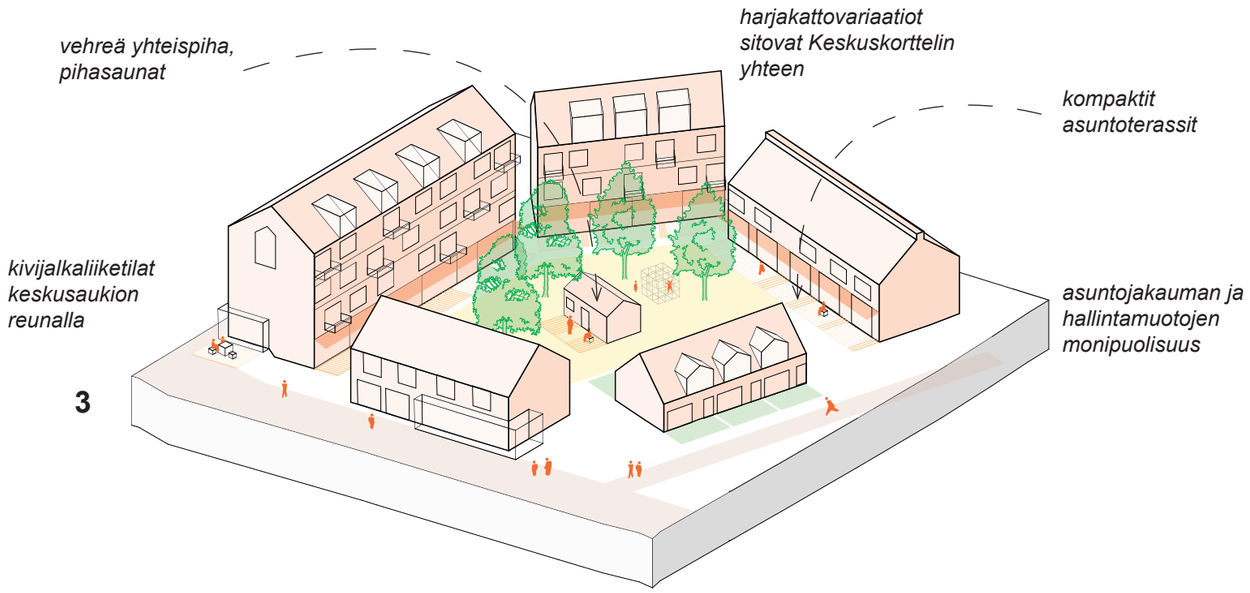
KAHEN KILON TAIMEN

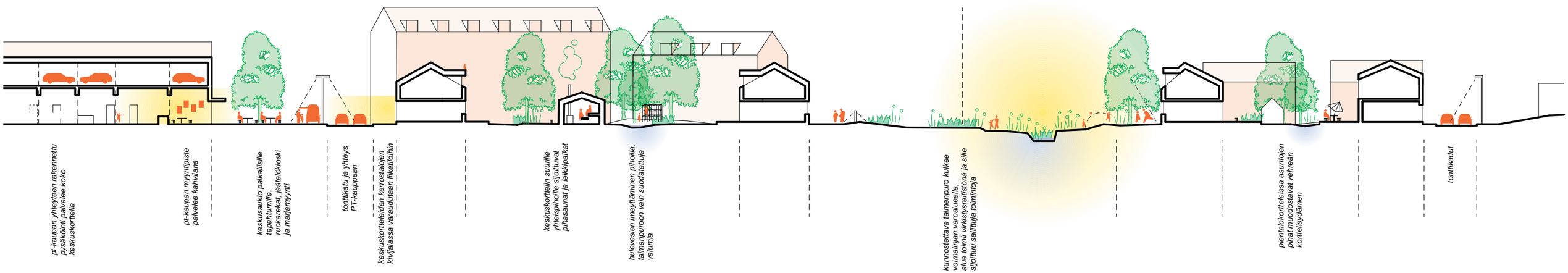
Korttelitypologiat





asuntojakauman monipuolisuus ja yhteisöllisyyttä tukeva korttelirakenne





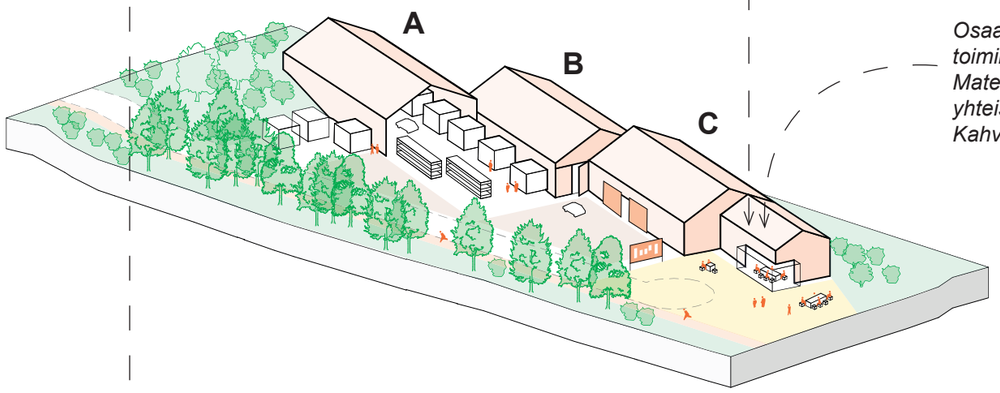
Leikkaus B-B 1:500

Talonrakentajat hakevat nykyisin usein ekologista asumisratkaisua ja lähes kaikki toivovat kohtuullisia rakentamiskustannuksia. Rakentajat hakeutuvat Bredbackaan yksilöllisen ja materiaalitehokkaan rakentamisen mahdollistavan toimintaympäristön perässä.

Kaupunki varmistaa tilavarauksen *kiertotaloustoiminnalle aluekehityksen ensimmäisessä vaiheessa.*

Operaattori pyörittää *käytännön toimintoja Materiaalipihalla.*

Osaamisklusteri muodostaa kestävän rakentamisen tietopohjan. *Tarjoaa neuvontaa ja tukea hankkeiden lähtökohtiin ja tavoitteisiin soveltuvista rakentamistapa-, materiaali ja energiaratkaisuista.*



Osaamisklusterin yhteydessä toimii **asukastalo**, *joka vahvistaa Materiaalipihan kautta syntynyttä yhteisöllistä jakamiskulttuuria. Kahvila, savipaja ja asukastila.*

A

Kiertotalousosien välivarastointi alueella mahdollistaa pienemmät kuljetusmatkat, viivästyksettömän työmaan, sekä vähemmän häiriöitä työmaan välittömässä läheisyydessä.

Hankkeen tarvitsemat rakennusosat puretaan ehjänä...

...kunnostetaan ja kelpoistetaan tehtaalla...

...ja välivarastoidaan Materiaalipihan hangaariin, mistä ne kuljetetaan lähistön työmaalle oikea-aikaisesti.

B

Työmaalogistiikkakeskus mahdollistaa hankkeille edullisemmat materiaalikustannukset ja materiaaliylijäämän minimoimisen, sekä vähemmän häiriöitä työmaan välittömässä läheisyydessä.

Osaamisklusterin kautta talonrakentajat löytävät toisensa...

...ja he tekevät rakennusmateriaalien yhteystilauksen, mikä mahdollistaa tarkemmat tilausmäärät sekä jouston hankkeiden välillä...

...tuotteet välivarastoidaan Materiaalipihan työmaalogistiikkakeskukseen, josta ne toimitetaan oikea-aikaisesti työmaille.

Uusi hanketoimija löytää tiedon mahdollisista materiaaliylijäämistä Materiaalipihan kautta, ja voi ostaa ne edullisempaan hintaan.

C

Luonnonmateriaalipaja mahdollistaa paikallisen materiaalin jalostamisen yksilöllisiksi ja asumisterveyttä edistäviksi rakennusmateriaaleiksi.

Hankkeen tarvitsema materiaalinotto tapahtuu paikallisesti...

...kuljetetaan Materiaalipihan Luonnomateriaalipajalle...

...jossa luonnonmateriaalista jalostetaan rakennusmateriaaleja, kuten raakasavitiiliä, savirappauksia ja luonnonbetonia.

Paikallinen materiaalipankki näkyy alueella esimerkiksi piharakennuksissa, julkisivuissa ja sisätiloissa.

Materiaalipiha kiertotaloudenmukaisen toimintaympäristön mahdollistajana

Pohjoinen pientaloalue Länsimäentieltä pohjoiseen



Purokylä Länsimäentieltä etelään



BREDBACKA VILLASTAD - BREDDIS

Tarina ja visio

Oli kerran kaupunki, jossa unelma pienestä talosta puutarhoineen – tai tilavasta, perhe-elämään sopivasta asunnosta – oli haalistunut. Kaupungin kehitys oli kulkenut yhä tiiviimpään suuntaan, jossa jokainen neliömetri puristettiin äärimmilleen eikä ihmisten tarpeille enää löytynyt tilaa suunnittelussa.

Mutta sitten tapahtui käänne. Kaupunki päätti ajatella uudelleen. Nyt elämänlaatu, väljyys ja viihtyisyys asetettiin etusijalle – ei dystopia eikä ahtaus.

Näin sai alkunsa Bredbacka Villastad, tuttavallisemmin “Breddis”. Uusi kaupunginosa, jossa sekä talot että asunnot suunniteltiin ihmistä varten – kohtuuhintaisiksi, toimiviksi ja todellista elämää palveleviksi. Täällä saattoi valita pienen oman pihan omaavan talon tai valoisan, tilavan asunnon, josta oli erinomainen yhteys luontoon ja palveluihin.

Ei olekaan ihme, että Breddiksestä tuli nopeasti yksi kaupungin suosituimmista uusista asuinalueista.

Konsepti

Konsepti perustuu siihen, että uusi kaupunginosa kehitetään urbaanin pientalorakentamisen alueeksi. Perusajatus ammentaa inspiraationsa puutarhakaupungista, mutta yhdistyy selkeään urbaaniin ilmeeseen. Alueelle syntyy tilaa sekä pienemmille että suuremmille taloille, vehreyden ja luonnon läheisyyden rinnalla.

Alueeseen muodostuu uusia pientaloalueita sekä pienimuotoinen uusi keskusta, joka tuo arkeen elävyyttä ja palveluita. Yhdessä nämä luovat eheän ja viihtyisän kokonaisuuden – uuden portin kaupunkiin idän suunnasta.

Asuminen

Bredbacka Villastad käsittää yhteensä noin 83 000 k-m² asuinpinta-alaa. Alueen rakennuskanta on monipuolinen ja luo tasapainoisen yhdistelmän tiiviyttä ja pienimittakaavaista asumista.

Alue koostuu yhdeksästä kerrostalosta, 102 pienestä “mini villat” sekä 29 rivitaloyksiköstä. Kerrostalot muodostavat suurimman osan asuinpinta-alasta, yhteensä 67 320 k-m².

Mini villojen asuinpinta-ala on 120 m² asuntoa kohden, ja niiden yhteenlaskettu asuinpinta-ala on 12 240 k-m². Rivitalot, joissa jokainen asunto on myös 120 m², muodostavat yhteensä 3 480 k-m² asuinpinta-alaa.

Yhdessä nämä asumismuodot luovat tasapainoisen ja monipuolisen asuinympäristön, joka vastaa erilaisiin elämäntilanteisiin

Liiketilat ja palvelut

Liiketoiminta on integroitu luontevaksi osaksi tätä suunnitelmaa. Liiketiloille varattu kokonaispinta-ala on noin 4 000 k-m².

Suurin osa liiketiloista sijoittuu alueen keskellä sijaitsevaan hybridikortteliin, jota kutsutaan nimellä Breddis ja joka toimii kaupunginosan sydämenä. Rakennukseen on osoitettu yhteensä 3 300 k-m² liiketilaa, joihin on suunniteltu muun muassa ekologinen päivittäistavarakauppa, kuntosali, leipomo, kahvila, sauna sekä apteekki.

Lisäksi kahden kerrostalon katutasoihin sijoittuu yhteensä 680 k-m² liiketilaa, jotka soveltuvat erilaisille palvelu- ja yritystoiminnoille, kuten parturi-kampaamolle, kukkakaupalle tai ravintolalle.

Liikenneratkaisut

Alueella liikkuminen jalan ja pyörällä on vaivatonta ja sujuvaa. Polkupyöräpysäköintiä on järjestetty kaikkiin kerrostaloihin, joissa kussakin on tilaa noin 100 pyörälle. Hybridirakennuksessa polkupyöräpysäköinnin kapasiteetti on 300 paikkaa. Yhteensä alueelle on varattu noin 1 200 polkupyöräpaikkaa. Pientaloissa pyöräpysäköinti on järjestetty omilla tonteilla. Mikäli pientalojen pysäköintikapasiteetti, vähintään kaksi polkupyörää per pientalo, otetaan

huomioon, pyöräpaikkojen kokonaismäärä kasvaa 204 paikalla, jolloin alueella on yhteensä 1 404 polkupyöräpaikkaa.

Pientaloissa autopaikat sijaitsevat omilla tonteilla. Kerrostaloissa pysäköintitalot on integroitu rakennusten kellarikerroksiin, ja niiden kapasiteetti vaihtelee 10–12 autopaikan välillä rakennusten koosta riippuen. Asuinkerrostaloissa on yhteensä 106 autopaikkaa. Rivitaloissa pysäköinti on järjestetty kadun varrelle. Hybridirakennuksessa on 200 autopaikan pysäköintikapasiteetti, ja lisäksi siellä on asukkaiden käytettävissä kymmenen sähköautoa, jotka kuuluvat yhteiskäyttöautopalveluun. Kaikilla pysäköintipaikoilla on mahdollisuus sähköauton lataamiseen. Ulkopysäköintipaikkoja alueella on 177. Koko alueella on yhteensä 483 pysäköintipaikkaa, ja kun pientalojen tonttipysäköinti otetaan mukaan, kokonaismäärä on 585 autopaikkaa.

Maisema, ekologiset verkostot ja kestävyys

Tavoitteena on ollut säilyttää mahdollisimman laaja metsäalue mahdollisimman luonnontilaisena sekä perustaa alueelle uusi luonnonsuojelualue. Suunnitellun suojelualueen kokonaispinta-ala on noin 60 000 m².

Koko suunnitteluprosessin aikana ympäristön huomioon ottaminen on ollut keskeistä. Alueelle istutetaan huomattavan suuri määrä uusia puita – yhteensä 450 kappaletta – mikä vahvistaa alueen ekologista rakennetta ja monipuolistaa kasvillisuutta. Alueen halki virtaava puro pyritään säilyttämään mahdollisimman muuttumattomana, ja sitä kunnostetaan lisäksi siten, että kasviston ja eläimistön elinolosuhteet paranevat. Alueelle rakennetaan myös uusi ja parannettu puro-osuus, joka vahvistaa alueen hydrologisia olosuhteita.

Kokonaisuus muodostaa alueen, jossa ekologista monimuotoisuutta voidaan edistää kestävästi urbaanin kehityksen rinnalla. Suunnittelussa huomioidaan useita ekologisia verkostoja, kuten metsäverkosto, niittyverkosto sekä virkistysverkosto, mikä vahvistaa luonnon monimuotoisuutta ja parantaa alueen ekologisia yhteyksiä

Rakentamista ei tule purkaa vain purkamisen vuoksi, sillä se ei ole kestävää eikä ekologista. Tämän vuoksi Naulakalliontien varrella oleva alue on säilytetty. Alueen rakennukset ovat suhteellisen uusia ja edelleen hyväkuntoisia ja toimivia, minkä vuoksi niiden säilyttäminen on kestävämpi ratkaisu kuin niiden korvaaminen uusilla.

Kohderymät

Alueen suunnittelussa on huomioitu useiden eri elämäntilanteissa olevien asukkaiden tarpeet. Kohderyhmiin kuuluu ensinnäkin perheitä, jotka etsivät tilavaa kotia omalla pihalla ja rauhallisessa ympäristössä. Myös sinkut, jotka haluavat hankkia ensimmäisen, avaran ja helppokäyttöisen asuntonsa, on otettu suunnittelussa huomioon.

Alue sopii hyvin lisäksi nuorille pareille, jotka suunnittelevat yhteenmuuttoa ja tarvitsevat toimivan, tilavan kodin arjen sujuvaan rytmiin. Yksinhuoltajaisille tarjolla on turvallinen ja lapsiystävällinen ympäristö, jossa palvelut ja ulkoilualueet ovat helposti saavutettavissa.

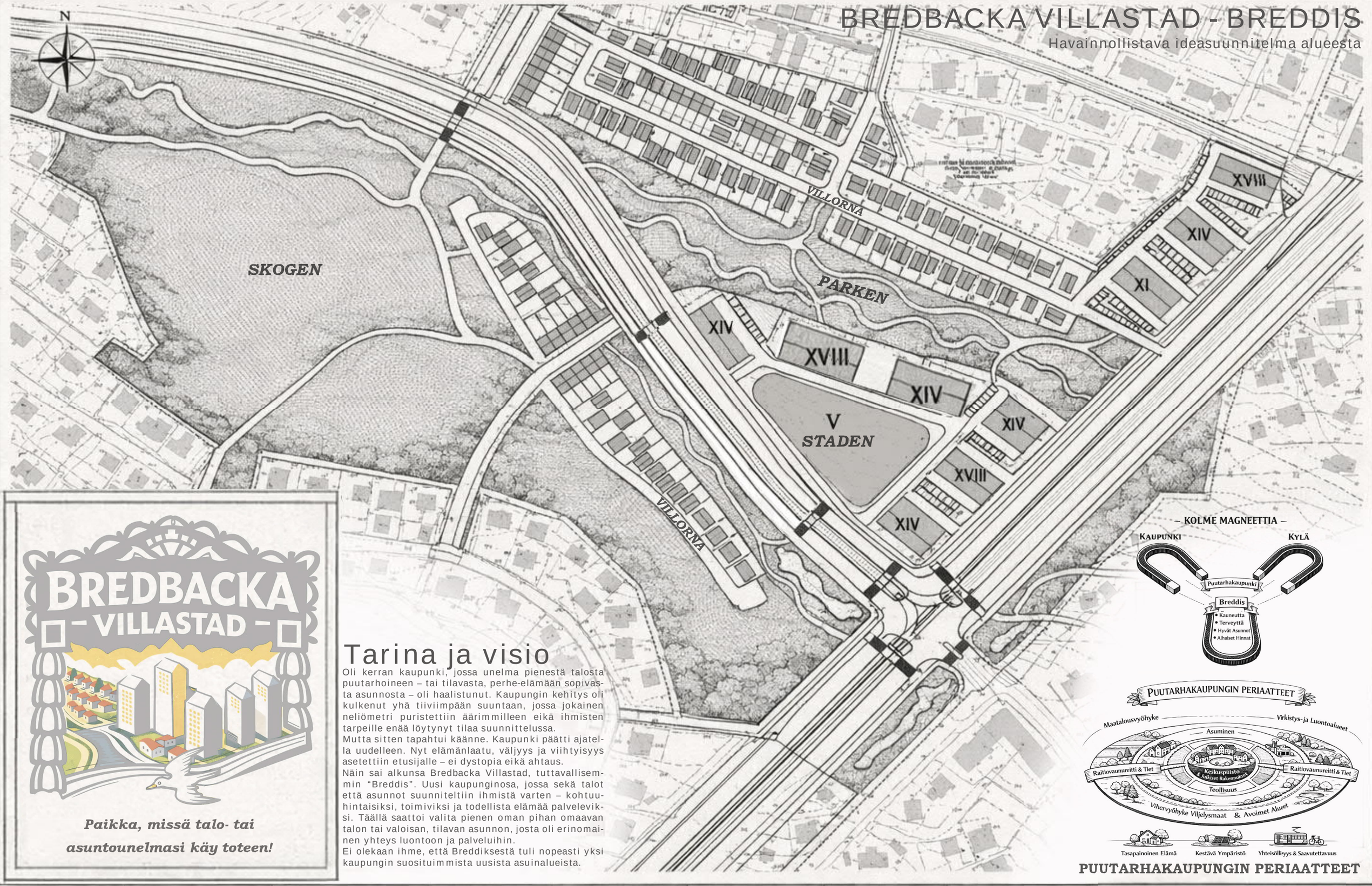
Myös seniorit on huomioitu: heille alue tarjoaa kohtuulliset asumiskustannukset sekä mahdollisuuden asua omassa, viihtyisässä kodissa elämän eri vaiheissa.

Kaupunkikuva

Kaupunkitilan ja sen mittakaavan tulee mukautua yksilön tarpeisiin. Alueelle luodaan viihtyisä, turvallinen ja vastaanottava ympäristö, jossa on miellyttävä elää ja liikkua. Ympäristö on sekä lapsiystävällinen että ekologisesti suunniteltu, ja sen ratkaisut tukevat kestävää kehitystä. Alueen tavoitteena on olla vehreä elinympäristö, joka tarjoaa hyvän elämänlaadun sekä ihmisille että eläimille. Tavoitteena on, että täällä asuminen tuntuu hyvältä monin eri tavoin – taloudellisesti, ekologisesti ja psykologisesti. Tämä on paikka, jossa kestävyys, turvallisuus ja hyvinvointi kohtaavat tasapainoiseksi kokonaisuudeksi. Alueella on lisäksi selkeä ja omaleimainen luonne, mikä tekee siitä sekä vetovoimaisen että ainutlaatuisen. Sen erityinen identiteetti vahvistaa alueen houkuttelevuutta ja luo ympäristön, joka erottuu positiivisella tavalla muista kaupunginosista.

BREDBACKA VILLASTAD - BREDDIS

Havainnollistava ideasuunnitelma alueesta



BREDBACKA
– VILLASTAD –

Paikka, missä talo- tai asuntounelmasi käy toteen!

Tarina ja visio

Oli kerran kaupunki, jossa unelma pienestä talosta puutarhoineen – tai tilavasta, perhe-elämään sopivasta asunnosta – oli haalistunut. Kaupungin kehitys oli kulkenut yhä tiiviimpään suuntaan, jossa jokainen neliömetri puristettiin äärimmilleen eikä ihmisten tarpeille enää löytynyt tilaa suunnittelussa.
Mutta sitten tapahtui käänne. Kaupunki päätti ajatella uudelleen. Nyt elämänlaatu, väljyys ja viihtyisyys asetettiin etusijalle – ei dystopia eikä ahtaus.
Näin sai alkunsa Bredbacka Villastad, tuttavallisemmin “Breddis”. Uusi kaupunginosa, jossa sekä talot että asunnot suunniteltiin ihmistä varten – kohtuuhintaisiksi, toimiviksi ja todellista elämää palveleviksi. Täällä saattoi valita pienen oman pihan omaavan talon tai valoisan, tilavan asunnon, josta oli erinomainen yhteys luontoon ja palveluihin.
Ei olekaan ihme, että Breddiksestä tuli nopeasti yksi kaupungin suosituimmista uusista asuinalueista.

– KOLME MAGNEETTIA –

PUUTARHAKAUPUNGIN PERIAATTEET

Kaupunkitunnelma

Uuden kaupunginosan pieni, vastaperustettu keskusta luo urbaanin ilmapiirin, mutta samalla inhimillisen ja kutsuvan mittakaavan. Täällä palvelut ja asukkaat kohtaavat arjessa luonnollisella ja toimivalla tavalla. Hyvien liikenneyhteyksien ansiosta alueelle on helppo kulkea, ja sieltä on vaivatonta liikkua eri puolille kaupunkia. Tämä tekee uudesta kaupunginosasta kiinnostavan ja helposti saavutettavan.

BREDBACKA VILLASTAD - BREDDIS

Asemapiirustus 1:2000

Asuinpinta-ala
= n. 83 000 k-m²

Liike- ja toimitiloja sekä päivittäistavarakauppa
= n. 4 000 k-m²

RAKENNUS & K-M² KAAVIO

Asuinrakennukset
= 51 620 k-m²

Asuinrakennukset joissa on liiketiloja

Asuntojen osuus:
15 700 k-m²

Liiketilojen osuus:
680 k-m²

Hybridirakennus
Liike- ja toimitiloja sekä päivittäistavarakauppa
3 300 k-m²

Kilpailualueen rajaus

LÄNSIMÄENTIE

VAARNATIE

Alue, joka säilytetään ennallaan
(koska tarpeeton purkaminen ei ole ekologista)

POHJOINEN PUU-BREDDISTIE

OJAPUISTO

Olohuone

Kokoontumistila

BREDDIS KESKUSPUISTO

Oleskelualue

Grillipaikka

XIV

XVIII

XIV

BREDDISTIE

XI

XVIII

XIV

V
"BREDDIS"
MONITOIMITALO

XIV

OJATIE

ETELÄINEN BREDDIS-PUISTO

ETELÄINEN PUU-BREDDISTIE

Leikkipaikka

ITÄVÄYLÄ

Tankovainio

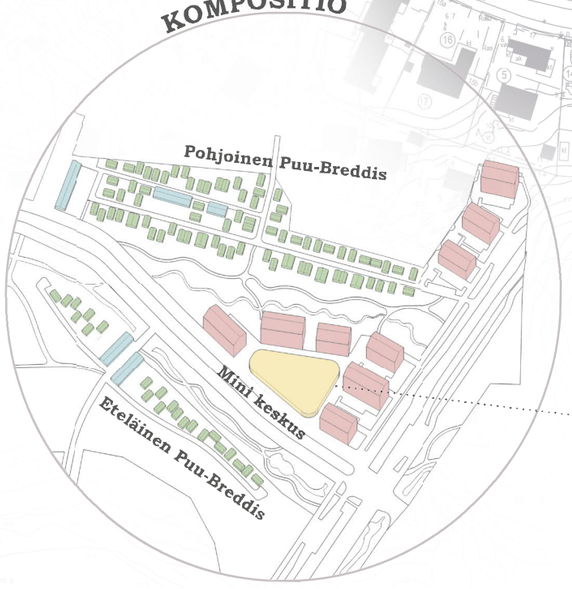
TYPOLOGIA

Asuinkerrostalo
9 kpl = n. 67 320 k-m²

Rivitalo
29 kpl = n. 3 480 k-m²
Yksi rivitaloasunto 120 m²

Mini villa
102 kpl = n. 12 240 k-m²
Yksi villa-asunto 120 m²

KOMPOSITIO



MONITOIMITALO "BREDDIS"



Rakennus sisältää:
- Ekologinen ruokakauppa
- Kuntosali
- Leipomo
- Kahvila
- Sauna
- Viherkatto
- Aurinkopaneelit
- Apteekki
- Pysäköinti
- Sähköautojen yhteiskäyttöpalvelu

KOHDERYMÄT:



Sinkku,
joka haluaa ostaa ensimmäisen, avaran asuntonsa.



Perhe,
joka etsii tilavaa kotia omalla pihalla.



Nuori pari,
joka suunnittelee yhteenmuuttoa tilavaan ja toimivaan kotiin.



Yksinhuoltajaisä,
joka haluaa asua turvallisella ja lapsiystävällisellä alueella.



Seniorit,
jotka toivovat omaa kotia, jonka asumiskustannukset ovat kohtuulliset.

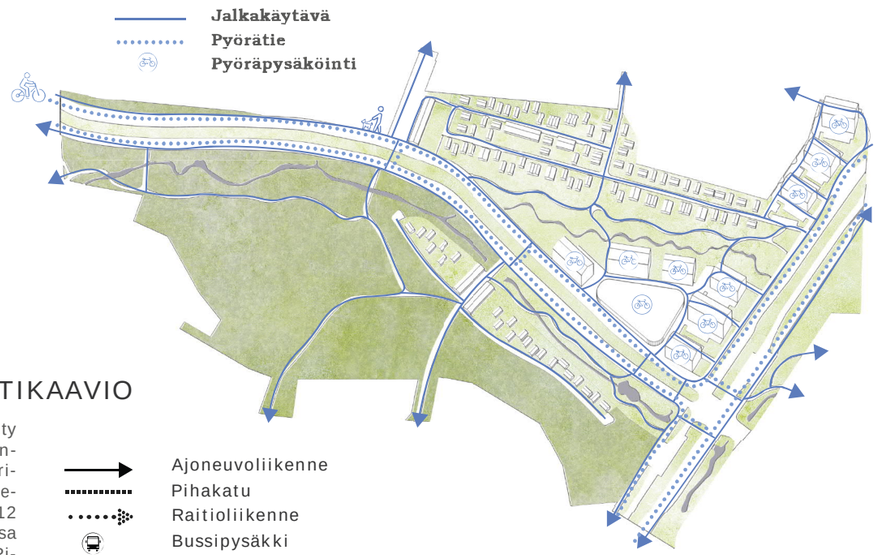
P

0 10 20 30 40 50

BREDBACKA VILLASTAD - BREDDIS

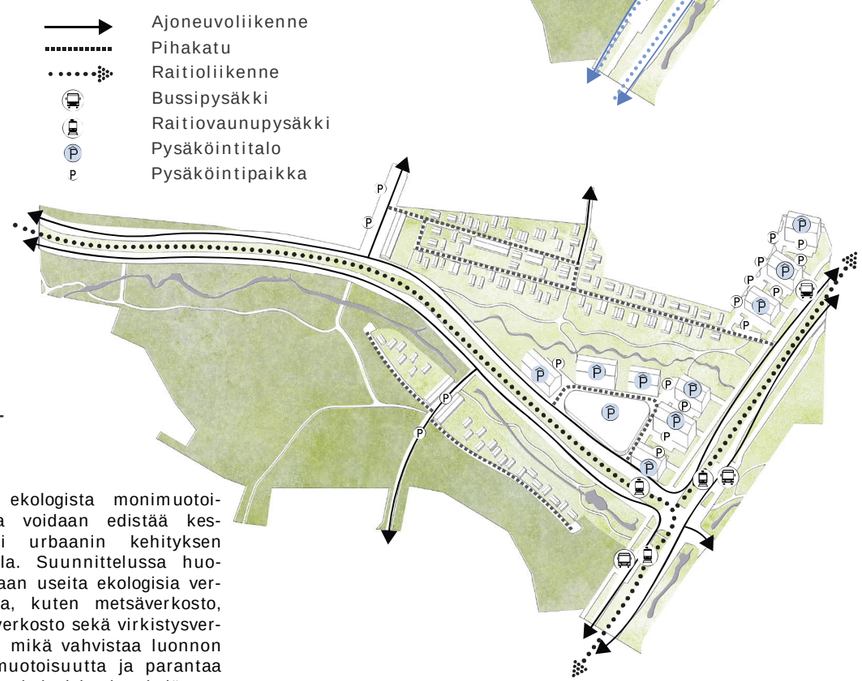
• KEVYEN LIIKENTEEN KAAVIO

Alueella liikkuminen jalan ja pyörällä on vaivatonta ja sujuvaa. Polkupyöräpysäköintiä on järjestetty jokaiseen kerrostaloon, joissa kussakin on tilaa noin 100 pyörälle. Hybridirakennuksessa pysäköintikapasiteetti on 300 pyörää. Yhteensä alueelle on varattu noin 1 200 polkupyöräpaikkaa. Lisäksi pientalojen pyöräpysäköinti on järjestetty omilla tonteilla. Mikäli pientalojen pysäköintikapasiteetti, vähintään kaksi polkupyörää per pientalo, otetaan huomioon, lisääntyy kokonaiskapasiteetti 204 pyöräpaikalla, jolloin alueen kokonaismäärä on 1 404 polkupyöräpaikkaa.



• LIIKENNE- JA PYSÄKÖINTIKAAVIO

Pientaloissa pysäköinti on järjestetty omilla tonteilla. Kerrostaloissa pysäköintitalot on integroitu rakennusten kellarikerroksiin, ja niiden kapasiteetti vaihtelee rakennuksen koosta riippuen 10–12 autopaikan välillä. Asuinkerrostaloissa on yhteensä 106 pysäköintipaikkaa. Rivitalojen pysäköinti on järjestetty kadun varrelle. Hybridirakennuksessa pysäköintikapasiteetti on 200 autopaikkaa, ja siellä on lisäksi käytettävissä kymmenen sähköautoa, jotka kuuluvat asukkaille tarkoitettuun yhteiskäyttöautopalveluun. Kaikilla pysäköintipaikoilla on mahdollisuus sähköauton lataamiseen. Ulkopysäköintipaikkoja on yhteensä 177. Koko alueella on siten 483 pysäköintipaikkaa, ja kun pientalojen tonttipysäköinti lasketaan mukaan, kokonaismäärä on 585 autopaikkaa.



• MAISEMA JA EKOLOGISET VERKOSTOT

Tavoitteena on ollut säilyttää mahdollisimman laaja metsäalue mahdollisimman luonnontilaisena sekä perustaa alueelle uusi luonnonsuojelualue. Suunnitellun suojelualueen kokonaispinta-ala on noin 60 000 m². Koko suunnitteluprosessin aikana ympäristön huomioon ottaminen on ollut keskeistä. Alueelle istutetaan huomattavan suuri määrä uusia puita – yhteensä 450 kappaletta – mikä vahvistaa alueen ekologista rakennetta ja monipuolistaa kasvillisuutta. Alueen halki virtaava puro pyritään säilyttämään mahdollisimman muuttumattomana, ja sitä kunnostetaan lisäksi siten, että kasviston ja eläimistön elinolosuhteet paranevat. Alueelle rakennetaan myös uusi ja parannettu puro-osuus, joka vahvistaa alueen hydrologisia olosuhteita. Kokonaisuus muodostaa alueen, jossa ekologista monimuotoisuutta voidaan edistää kestävästi urbaanin kehityksen rinnalla. Suunnittelussa huomioidaan useita ekologisia verkostoja, kuten metsäverkosto, niittyverkosto sekä virkistysverkosto, mikä vahvistaa luonnon monimuotoisuutta ja parantaa alueen ekologisia yhteyksiä




Breddiksen keskusta talvella


Pohjoinen Puu Breddis talvella

Kylätunnelma

Puu Breddisin tavoitteena on luoda turvallinen ja viihtyisä ympäristö kaikille asukkaille – lapsille, aikuisille ja senioreille. Alueella on helppo liikkua, leikkiä ja olla vuorovaikutuksessa muiden kanssa. Lapset voivat vaivattomasti vierailla naapurissa ja leikkiä ystävien-sä kanssa ympäristössä, joka henkii yhteisöllisyyttä ja mukavuutta. Tavoitteena on vahvistaa kylämäistä tunnelmaa ja vaalia puutarhakaupungin periaatteita: vehreitä, reheviä ja elinvoimaisia ulkotiloja, jotka ovat luonteva ja tärkeä osa sekä asukkaiden arkea että kaupunkikuvaa.

BREDBACKA VILLASTAD - BREDDIS