

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

"TROGLODYTTIEN KRISTALLIPALATSI"





Helsingissä on pula pieni- ja keskipalkkaisille suunnitelluista edullisista vuokra- ja omistusasunnoista. Tämä on todellinen este mm. kaupungin julkisten ja yksityisten palveluiden kehitymiselle osaavien työvoimaresurssien puuttumisen vuoksi. Kaupunkien tärkeitä vetovoimatekijöitä kasvulle ja kilpailukyvyllä 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 kulloisiakin tarpeita vastaavalla tavalla.

Suunnitelmassamme olemme osoittaneet, että korkeatasoisella rakennussuunnittelulla mahdollistetaan tehokas tontinkäyttö asumismukavuudesta tinkimättä. Suunnittelumme tavoiteasetannassa on ensisijaisesti paneuduttu asuntojen toimivuuteen. Pienehköihin pinta-aloihin on toteutettu toimivia huoneratkaisuja, jolloin asunnot toimivat myös lapsiperheiden koteina. Tehokkaan tontinkäytön ja kompaktien tilaratkaisujen kautta olemme päässeet kohtuuhintaisiin asuntoihin, jolloin voittajia ovat sekä tulevat asukkaat että maanomistajat.

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

Suunnitelmassa olemme lähteneet siitä, että perheasuntojen määritelmä täytetään keskipinta-alan 70 m² sijaan asuinhuoneiden määrällä. Toimivat huoneratkaisut mahdollistavat 3-4 h + k asuntojen pinta-alaksi 57-73,5 m²:ä. Tämä tukee asuntojen kohtuuhintaisuutta ja siten niiden kokonaishinnat mahdollistavat taloudellisen saavutettavuuden laajalle asiakaskunnalle.

Rakennusten massoitellun ja muodon kautta syntynyt tehokkuus johtaa myös käyttämäämme porraskorotukseen. Luhtikäytävämalli on paitsi tehokas, myös taloudellinen toteuttaa. Nämä perusteet yhdessä tukevat jälleen lopputuotteen kohtuuhintaisuutta. Suunnitelmassa on otettu huomioon niin sisäpihojen viihtyisyys, kuin luhtikäytävien toimivuus ja tunnelma.

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

Motto: "TROGLODYTTIEN 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 löytää laadullisesti vähintään yhtä hyviä ja taloudellisesti edullisempia ratkaisuja kuin lähtöaineistona olleessa viitesuunnitelmassa.

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

Asemakaavan massoittelusta ja rakennusoikeudesta on poikettu. Tällä saavutetaan seuraavat edut:

- 30% parempi tonttitehokkuus samalla räystäskorkeudella.
- Pyöreämuotoinen massoittelu ottaa vaikutteita kalliomaaston ja liikenneväylien muodoista.
- Näkymät asunnoista paranevat. Ainoastaan muutama asuntolinja katsoo suoraan naapuritaloa päin.
- Valoisa ja rakennuskustannuksiltaan edullinen, sisäpihoja ympäröiviin sivukäytäviin perustuva liikennejärjestely.
- Edullinen ja tehokas keskitetty pysäköinti pihakannen alla. Kulku pysäköintikerroksiin tapahtuu rinnettä hyväksikäyttäen suoraan maantasosta.
- Valoisa ja avara etelälounaaseen avautuva oleskelupiha.
- Luonnonmukaista kalliomaastoa on voitu säilyttää talojen välissä.

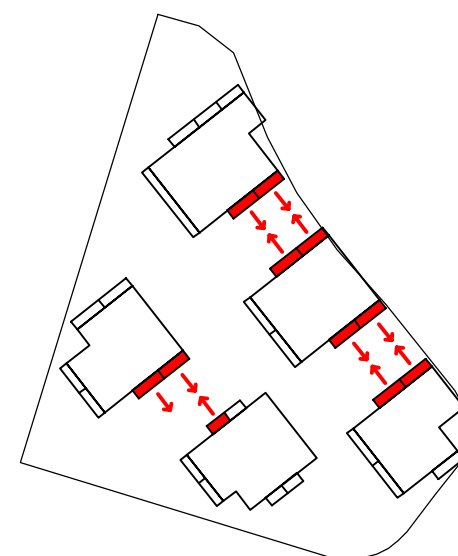
Perheasunnon määritelmästä on poikettu:

- Tontinvarausehtojen vaatimus perheasunnon 70 m² keskipinta-alasta on mielestämme liian jäykkä, sillä perheasunnossa asuntotyyppi ja laadulliset ominaisuudet ovat neliömetrejä tarkempia. Tilankäyttöään epäkäytännöllinen ja tuhlaileva perheasunto on pieni- tai keskituloiselle perheelle kallis, vaikka neliöhinta olisikin edullinen.
- Huolellinen suunnittelu ja kapea runko tekevät mahdolliseksi mahdollistaa käyttöominaisuuksiltaan hyvä kolmio alle 60 m²:iin.
- 57,0...60,5 m² kolmioita ja 73,5 m² neliöitä on asunnoista 34%.
- Haluttaessa ylempiin kerroksiin voidaan muodostaa yhdistelemällä suurempia perheasuntoja.

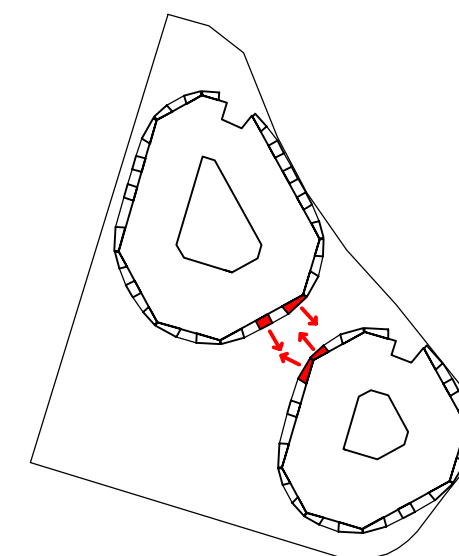
Asemakaavan autopaikkanormista on poikettu:

- 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

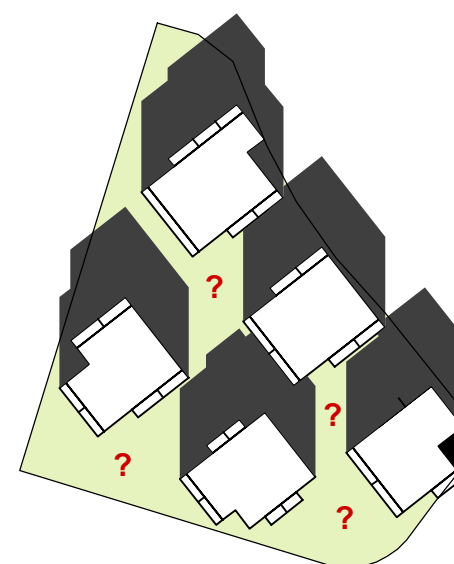


ehdotuksemme

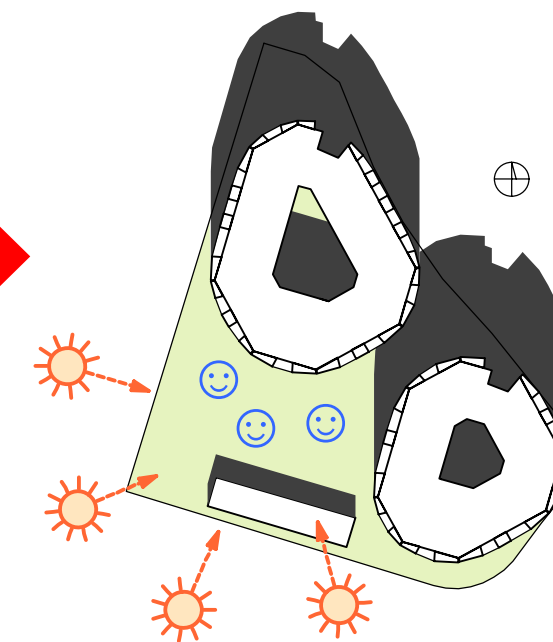


Vain muutama asunto katsoo suoraan naapuriin

asemakaavan ratkaisu



ehdotuksemme

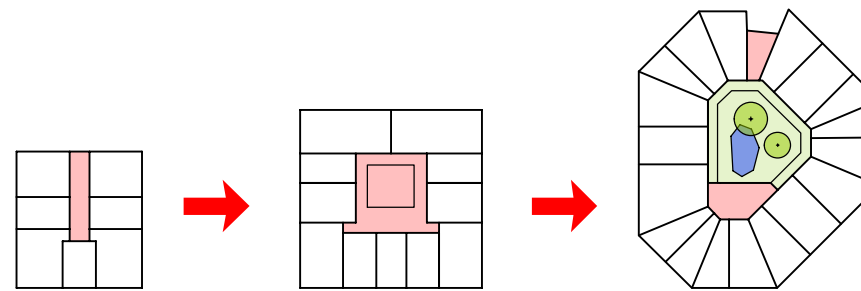


Yhtenäinen oleskelupiha avautuu valoon

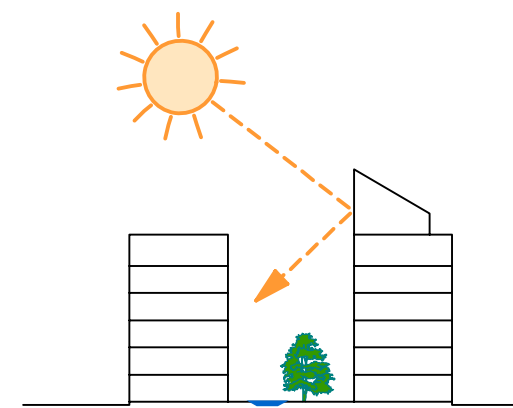
ESITÄMME SEURAAVIA LAATUA PARANTAVIA, MUTTA KUSTANNUSTEHOKKAITA RATKAISUJA:

Luhtikäytävien ympäröimiin sisäpihoihin perustuva rengasmaisen rakennusratkaisu:

- Kapea runko mahdollistaa tehokkaat, mutta valoisat, läpituulettuvat asunnot.
- Kaksi osastoitua uloskäytävää -> parvekkeen ei tarvitse toimia varatienä -> pihalle ei tarvitse järjestää nostopaikkoja
- Portaita ja hissejä tarvitaan vähemmän, mutta porrashuoneet ovat pistetaloratkaisua viihtyisämpiä.
- Rengasmaisen kerroksen muoto on joustava. Renkaassa voidaan asuntoja lisätä tai vähentää tai säätää niiden kokoa rakennuksen ulkoista hahmoa radikaalisti muuttamatta. Esimerkiksi A-talon etelä- ja lounaisreunassa on mahdollista lisätä isoja asuntoja. Talon piiri ja kerrosala kasvavat mutta asuntojen lukumäärä pysyy samana.



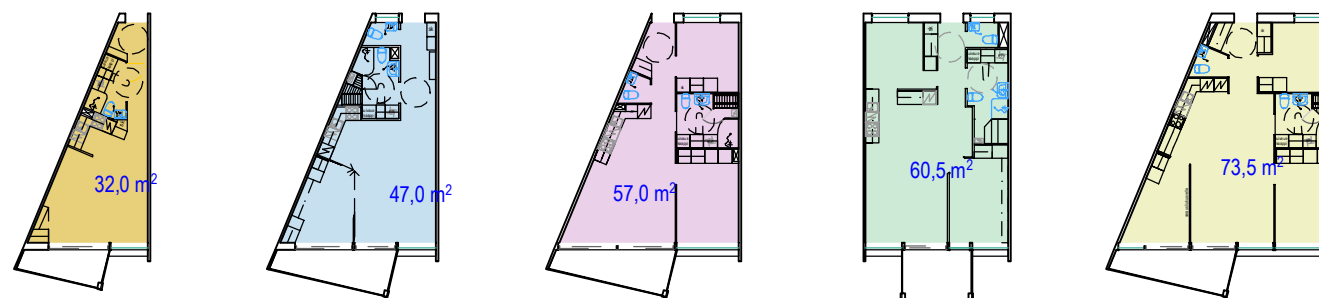
Rengastalon evoluutio pistetalosta



"Valosieppari" tuo epäsuoraa valoa sisäpihalle

Sisäpihat ovat mittakaavaltaan urbaaneja, "atrium-tyyppisiä", puolijulkisia ulkotiloja:

- IV-konehuoneesta on tehty "valosieppari", joka tuo sisäpihalle epäsuoraa päivänvaloa.
- Suljettu 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.
- Luhtikäytävien kattopinnoissa on vaimentavaa kuitulevyä, jolla ehkäistään kaikuminen.
- Pihan keskellä on vesiaihe, joka parantaa mikroilmastoa, toimii kattovesien viivytäjänä ja tuo pihalle miellyttävän visuaalisen ja akustisen elementin.



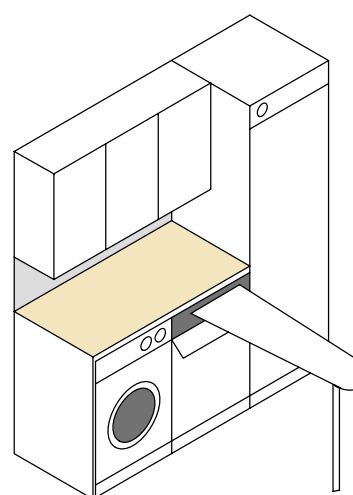
208 asuntoa - viisi asuntotyyppiä

Asunnot on vakioitu viiteen toistuvaan tyyppiin:

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

Erillis-WC:

- Nykykäytännöstä poiketen kaikissa kahden ja kolmen huoneen asunnoissa on pesuhuoneen esteettömän WC-istuimen lisäksi tehokas erillis-WC.
- Tätä pidämme olennaisen arvokkaana 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 ehostamisen tai f) parranajon yhteyteen, kutsua enää millään muotoa perheasunnoksi?



Joka asunnossa on mahdollisuus hyvinvarustetulle kodinhoitoyksikölle

Kodinhoitoyksikkö joka asuntoon:

- Kerrostalotuotannon nykyisistä käytännöistä täysin poiketen kaikissa pesuhuoneissa on mahdollisuus 160-180 cm pitkälle kodinhoitokalustepaketille aina yksioitää myöden.
- Paketissa on monitoimikuivauskaappi ja sen vieressä 100-120 cm pitkä yhtenäinen työtaso, jonka alla on silityslautakaappi pyykkikoreineen ja pyykinpesukone. Työtason päällä on yläkaapisto.
- Vaihtoehtoisesti kuivauskaappi voidaan korvata pesukone/kuivausrumpuyhdistelmällä, jolloin vapautuneelle pesukoneen paikalle syntyy istuinjakkaralla varustettu 60 cm leveä työtaso esim. ompelukoneelle.



Hulevesiallas tekee sisäpihasta akustisesti ja visuaalisesti viihtyisän (referenssikuva)

Täyslasijulkisivu joka asunnossa:

- Asunnon ulospäinsuuntautuva julkisivu on lattiasta kattoon täyskorkea lasielementti. Tämä perusasuntotuotannossa uusi ratkaisu tekee asunnoista poikkeuksellisen valoisia, 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 asukkaan tarpeen mukaan.

Erillistä pesulaa taloissa ei ole: Sen sijaan yhteiskäyttöpesukoneet on sijoitettu pihatason sisäänkäyntialuan yhteyteen porrastupamaisesti.

Talojen rakenne on lasijulkisivuja lukuunottamatta betonielementtirakenne:

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

Elinkaaritaloutta ja energiatehokkuutta parantavat ratkaisut:

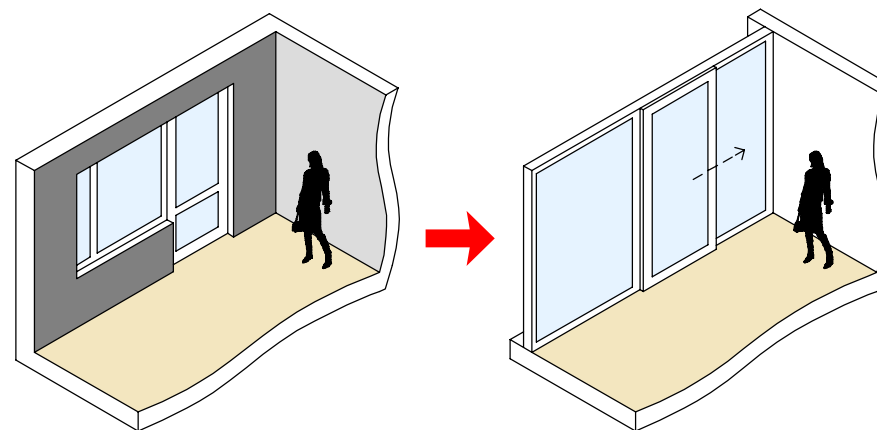
- Parveke- ja räystäsrakenteet suojaavat lähes kaikkia julkisivuja sateelta.
- Kattovedet johdetaan atriumin keskusaltaaseen, josta ne imeytetään hidastetusti viemäriverkostoon
- Paikallista uusiutuvaa energiaa tuotetaan katon ja autokatoksen aurinkopaneeleilla.
- Parvekkeet sekä yläkerroksissa leveä räystääs suojaavat asuntoja yllämmöltä.

Vaiheistus:

- Kompleksi toteutetaan neljässä vaiheessa siten että ensin rakennetaan puolet renkaasta ja molemmat porrashuoneet, tämän jälkeen renkaan puuttuva puolisko.

Ilmanvaihto on keskitetty.

- Huoltokohteita on 208:n sijasta neljä. Näin varmistetaan, että herkkä lämmöntalteenottolaitteisto tulee pidettyä kunnossa.

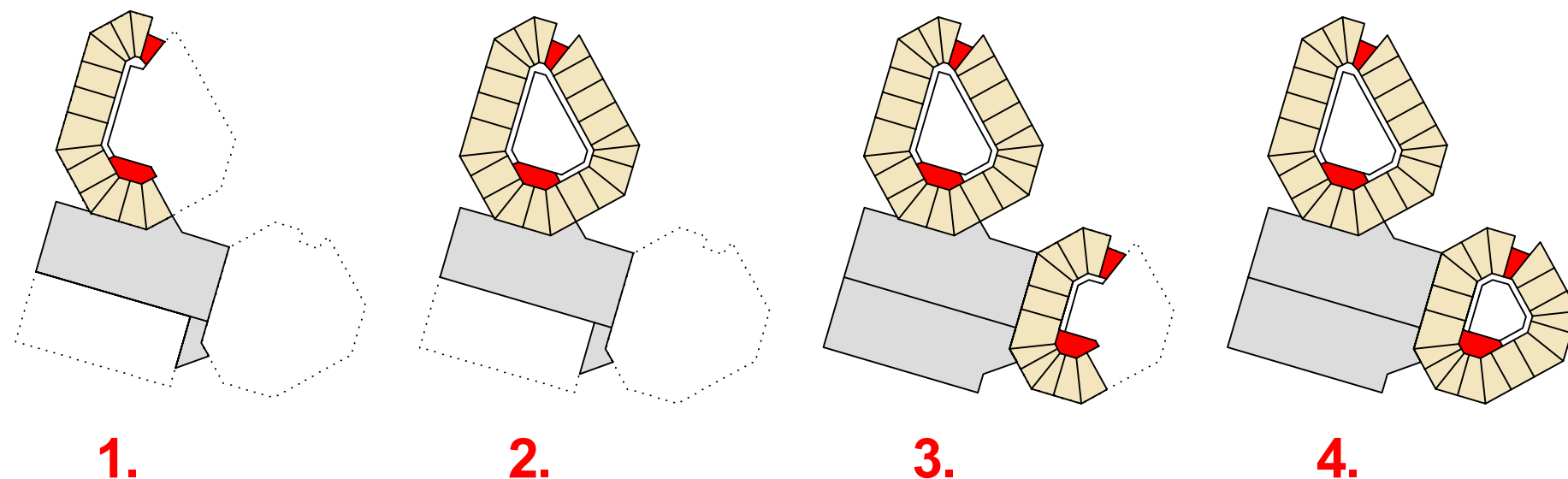


Täyskorkea liukulasijulkisivu tuo arvokasta valoa, näkymiä ja avaruuden tuntua tehokkaasti mitoitettuihin asuntoihin

(referenssikuva)

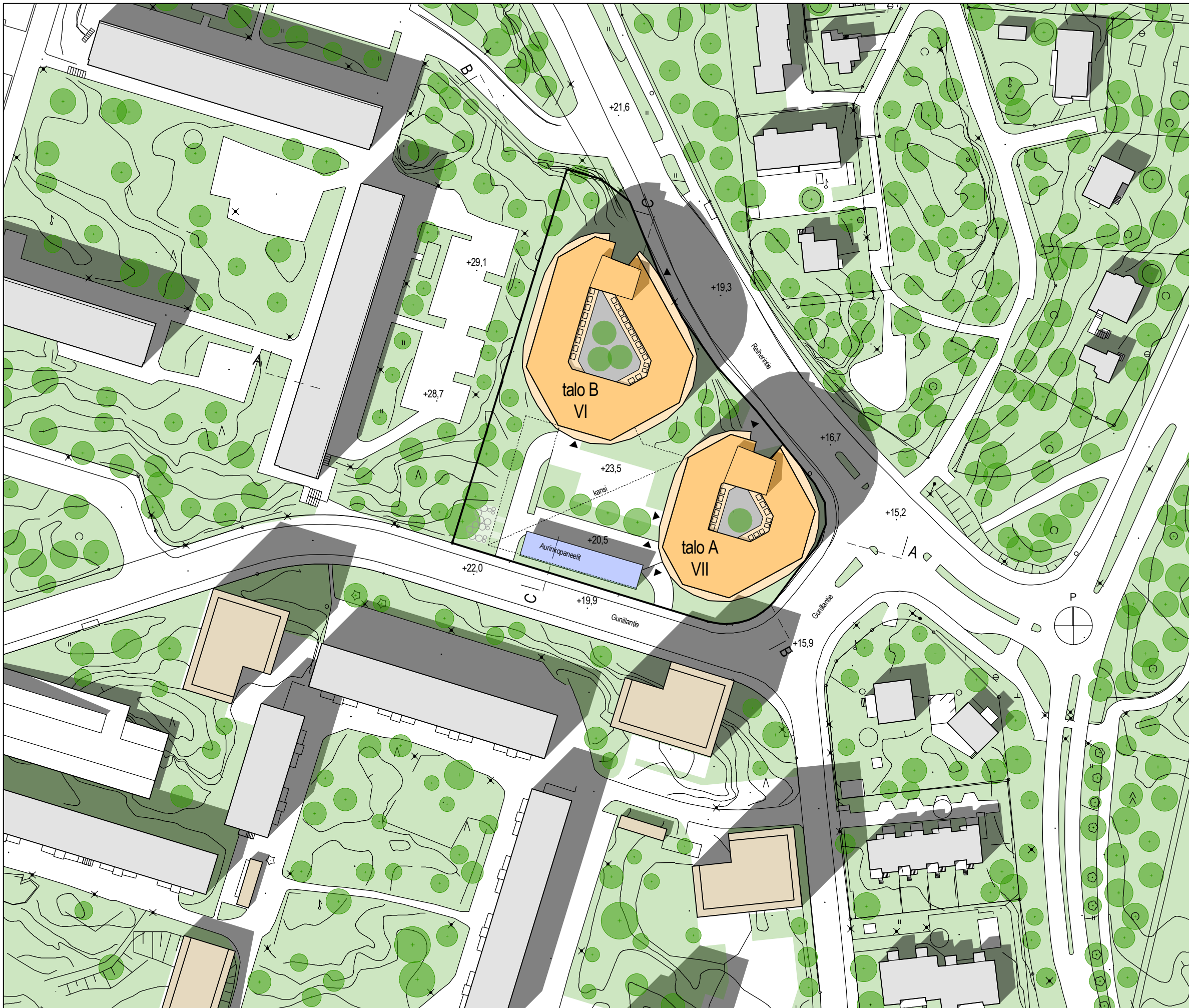


Yhteiskäyttöpesukoneet sijoitetaan viihtyisästi oleskelupihaan liittyvän sisäänkäyntialuan yhteyteen (referenssikuva)



Kaavio vaiheistuksesta

"TROGLODYTTIEN KRISTALLIPALATSI"



RAKENNUSOIKEUSKERROSALA:

TALO A 5 875 m²

TALO B 5 290 m²

yhteensä 11 165 m²

RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI

RAKENNETTAVA KERROSALA:

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

ASUNNOT:

1 h + kt 32,0 m² 73 kpl

2 h + kt 47,0 " 64 "

3 h + kt 57,0 " 12 "

" 60,5 " 51 "

4 h + kt 73,5 " 8 "

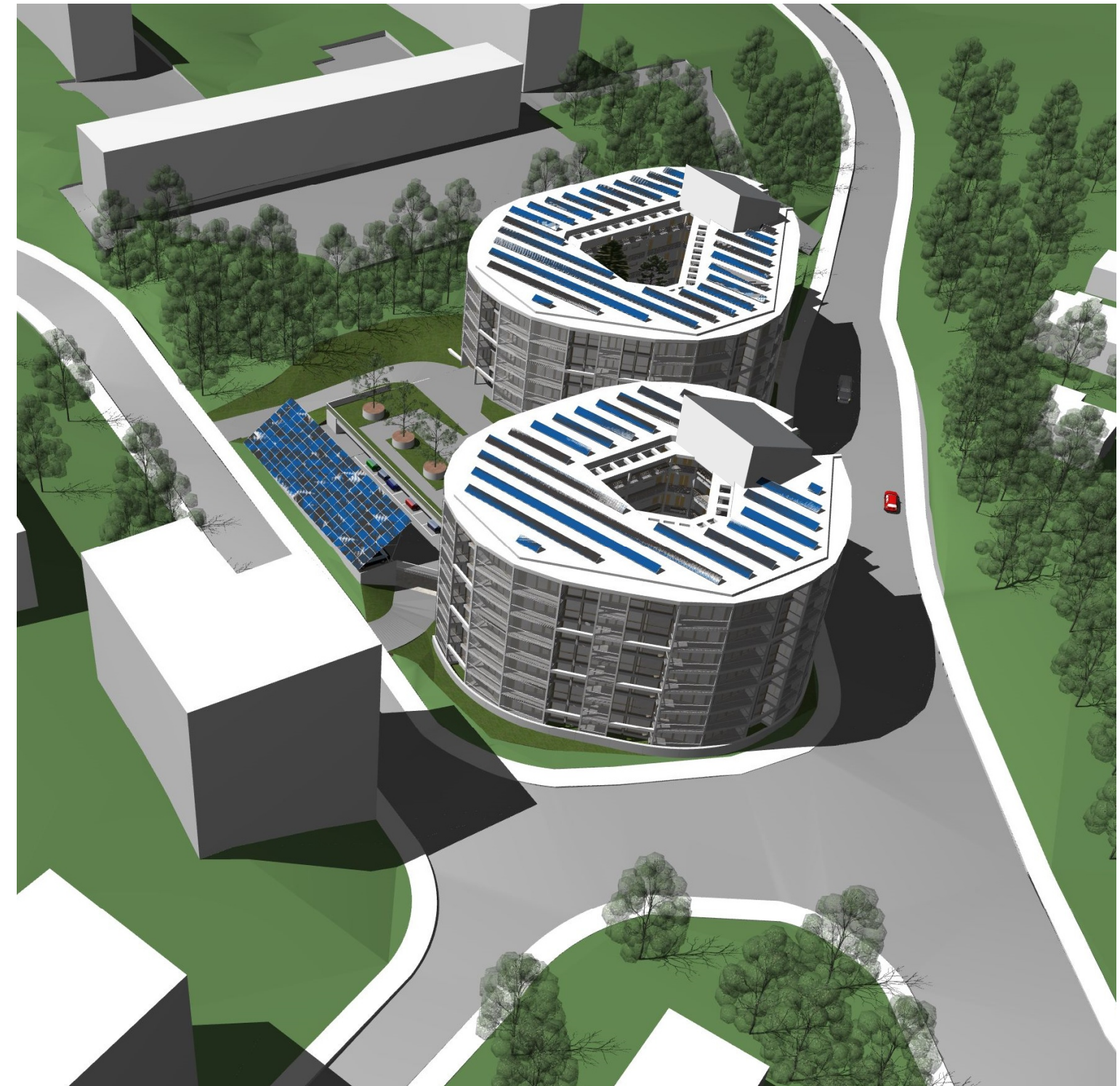
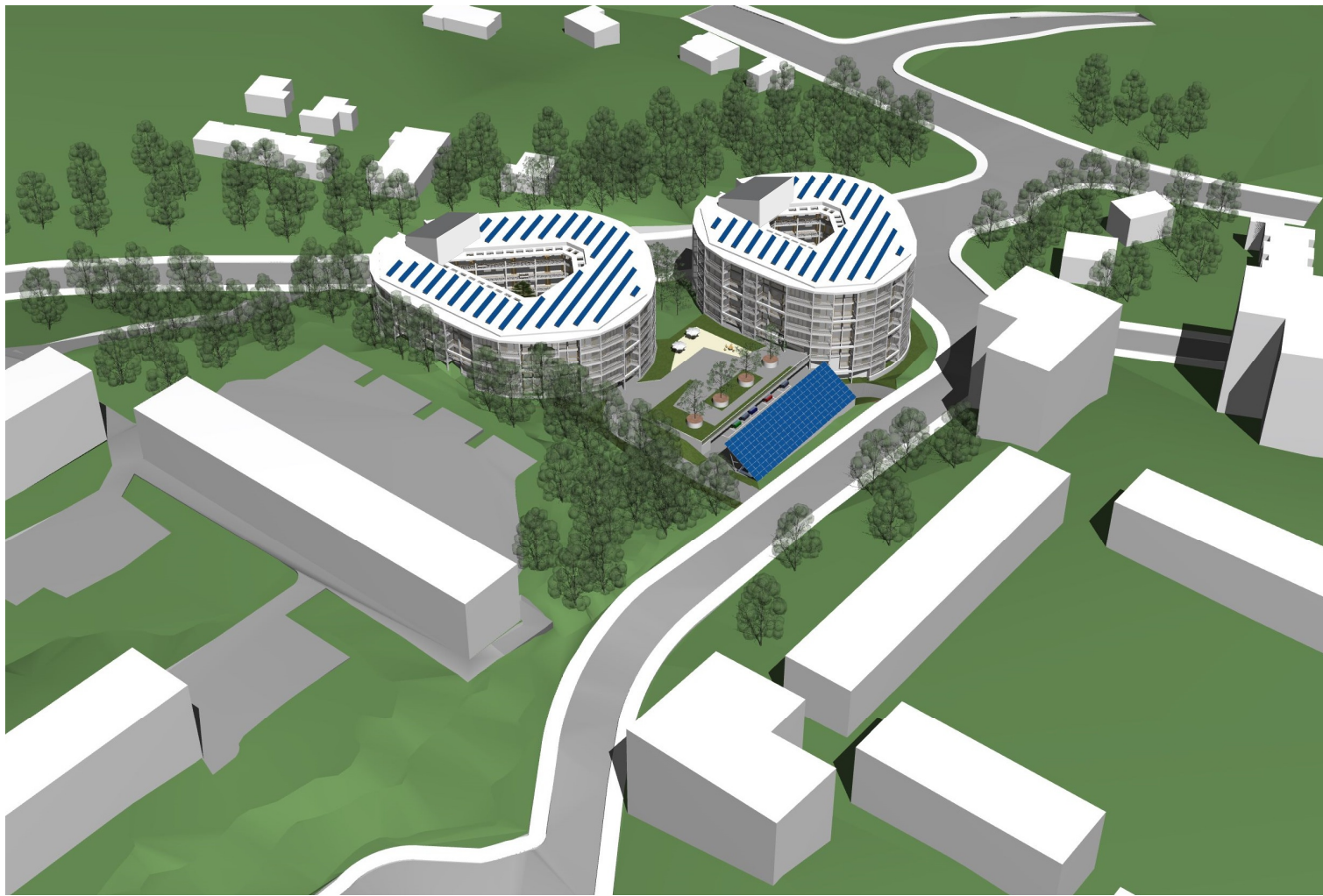
yhteensä 208 kpl / 9701,5 m²

AUTOPAIKAT: 119 ap

=

1 ap / 93,8 kem²

0,57 ap / asunto





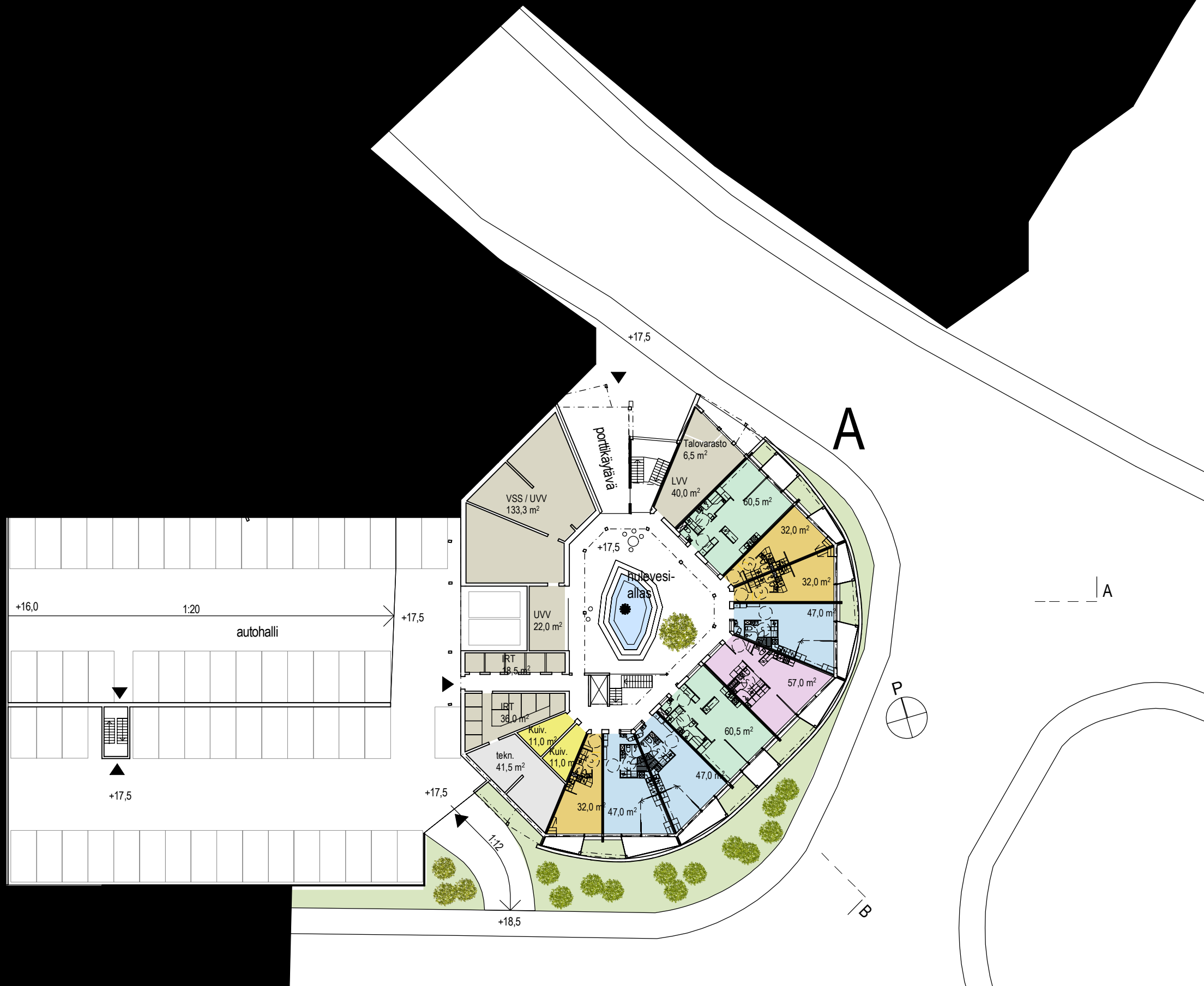


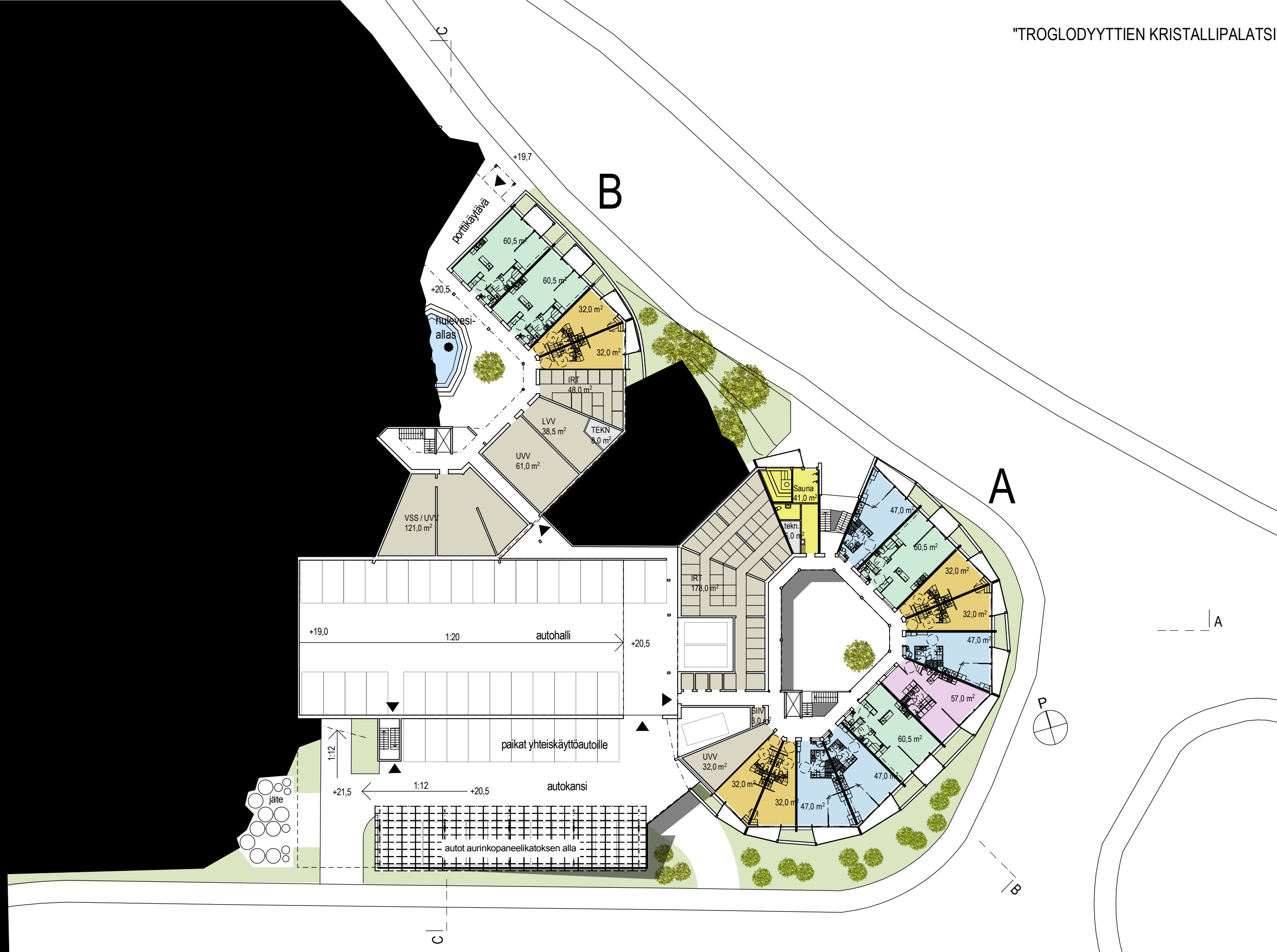


Talo A

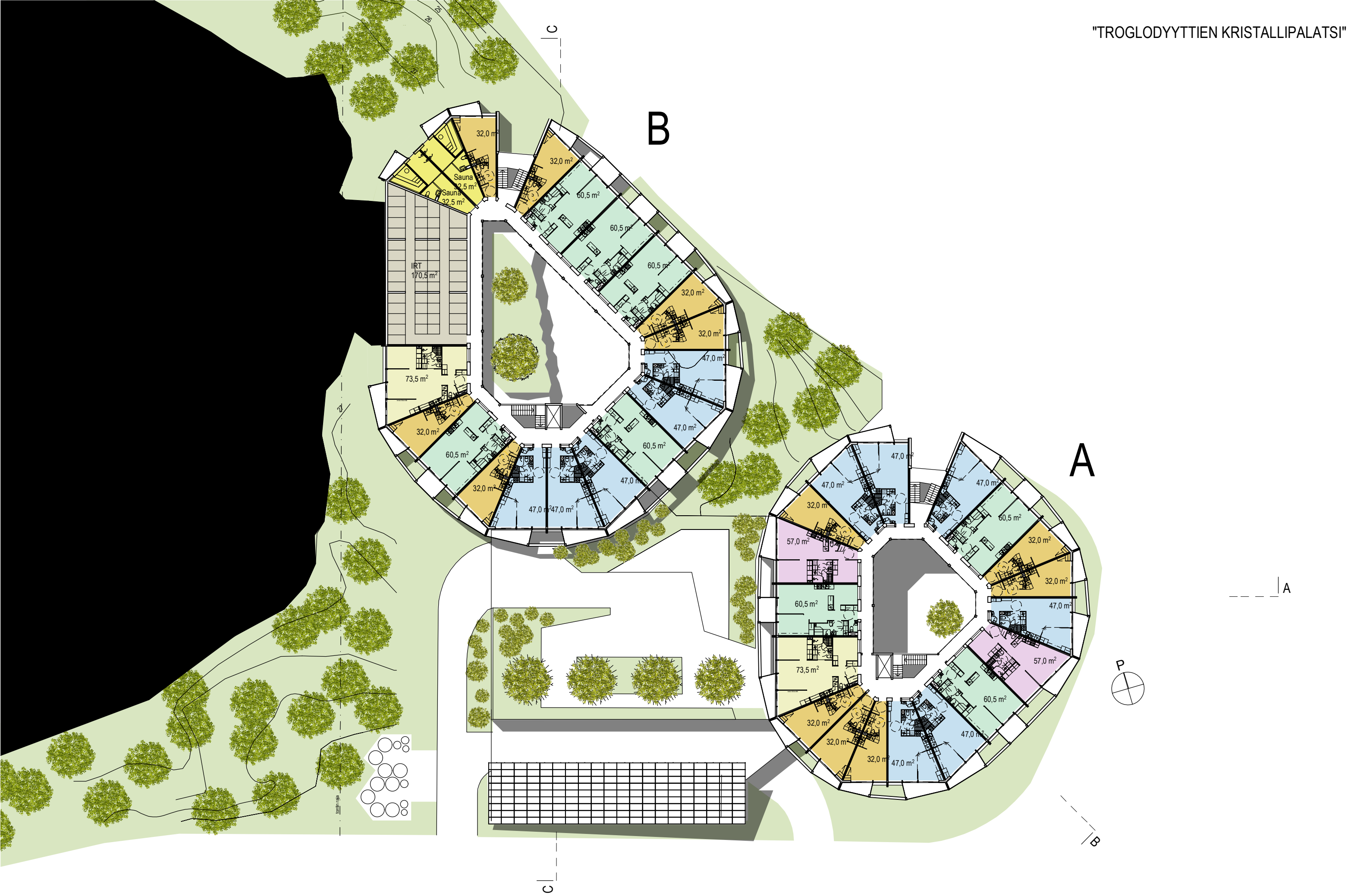


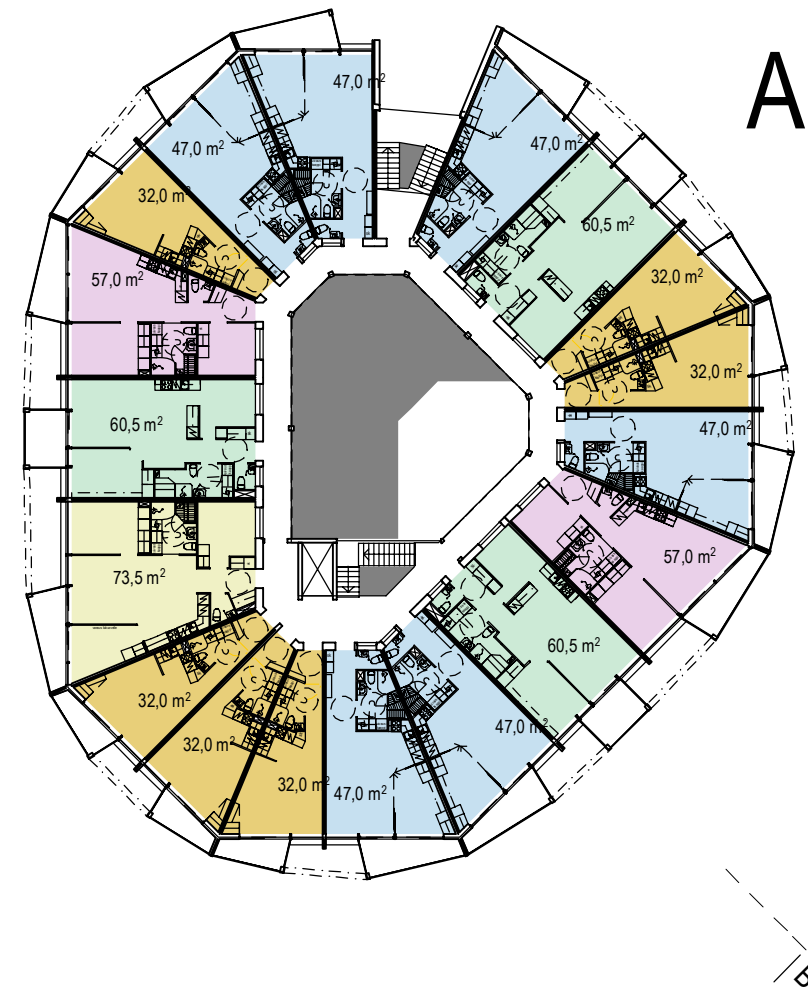
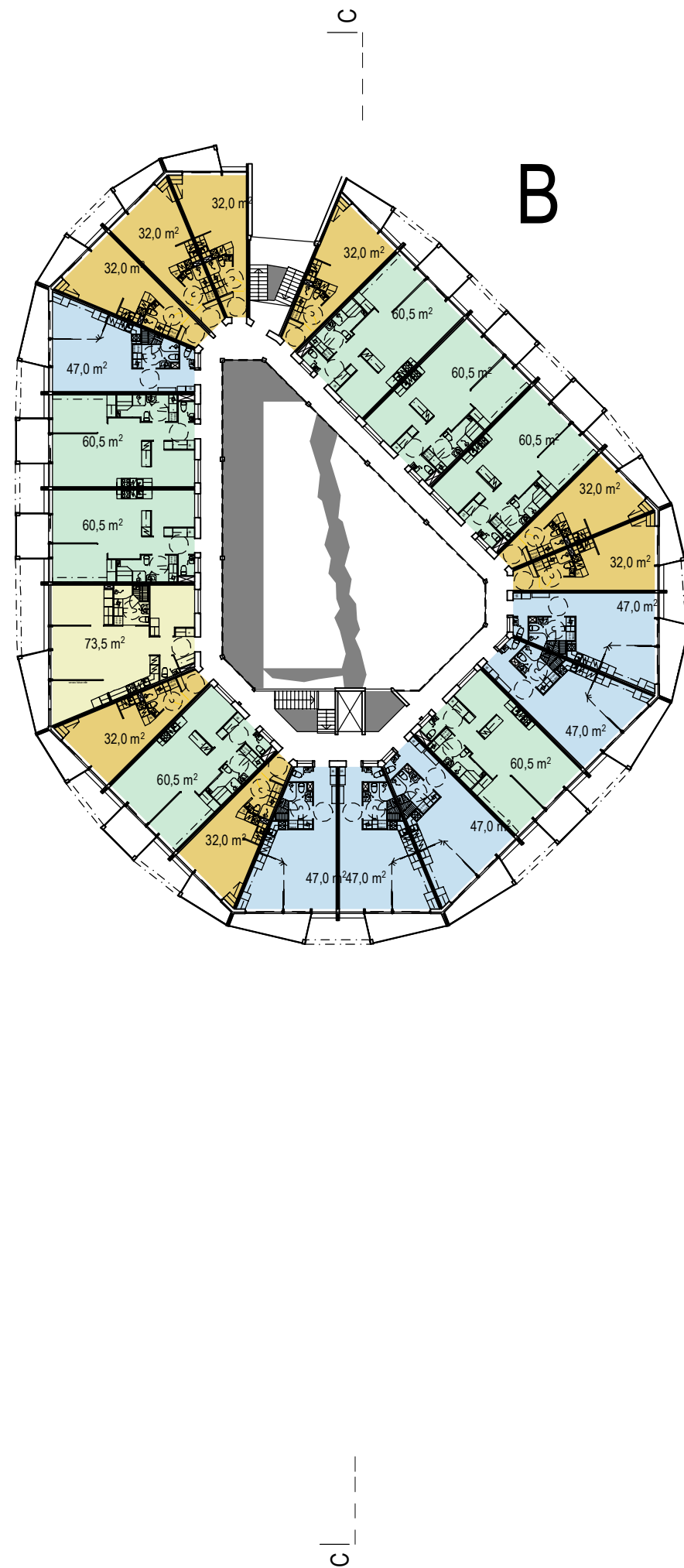
Talo B













"TROGLODYTTIEN KRISTALLIPALATSI"

säilytettävää
kalliomaastoa

kansirakenteen raja

+23,5

aurinkoterassi

pelastustie

kansirakenteen raja

1:12

hiekkalaatikko

liukumäki

keinu

+23,5

+23,5

pestulakonjeli

+21,5

+20,5

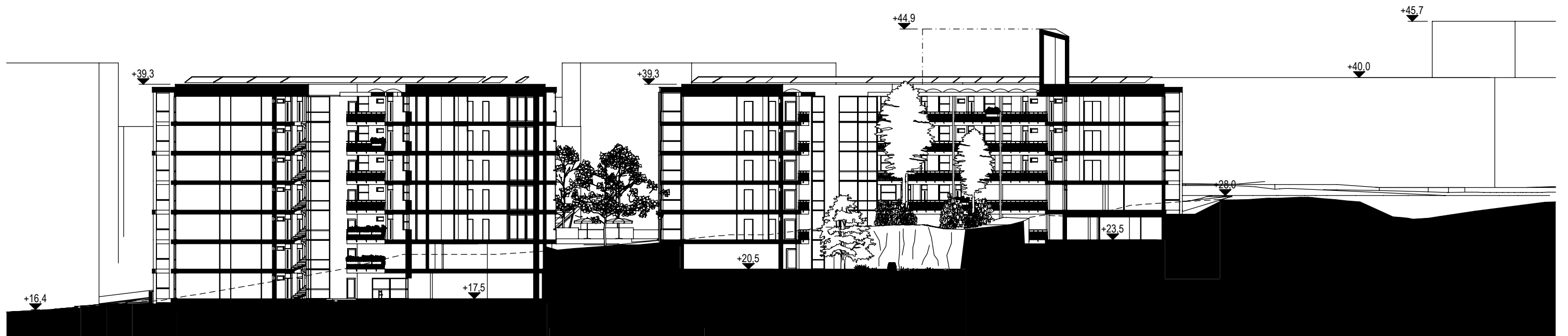
AUTOKATOS, AURINKOPANEELIT

jäte

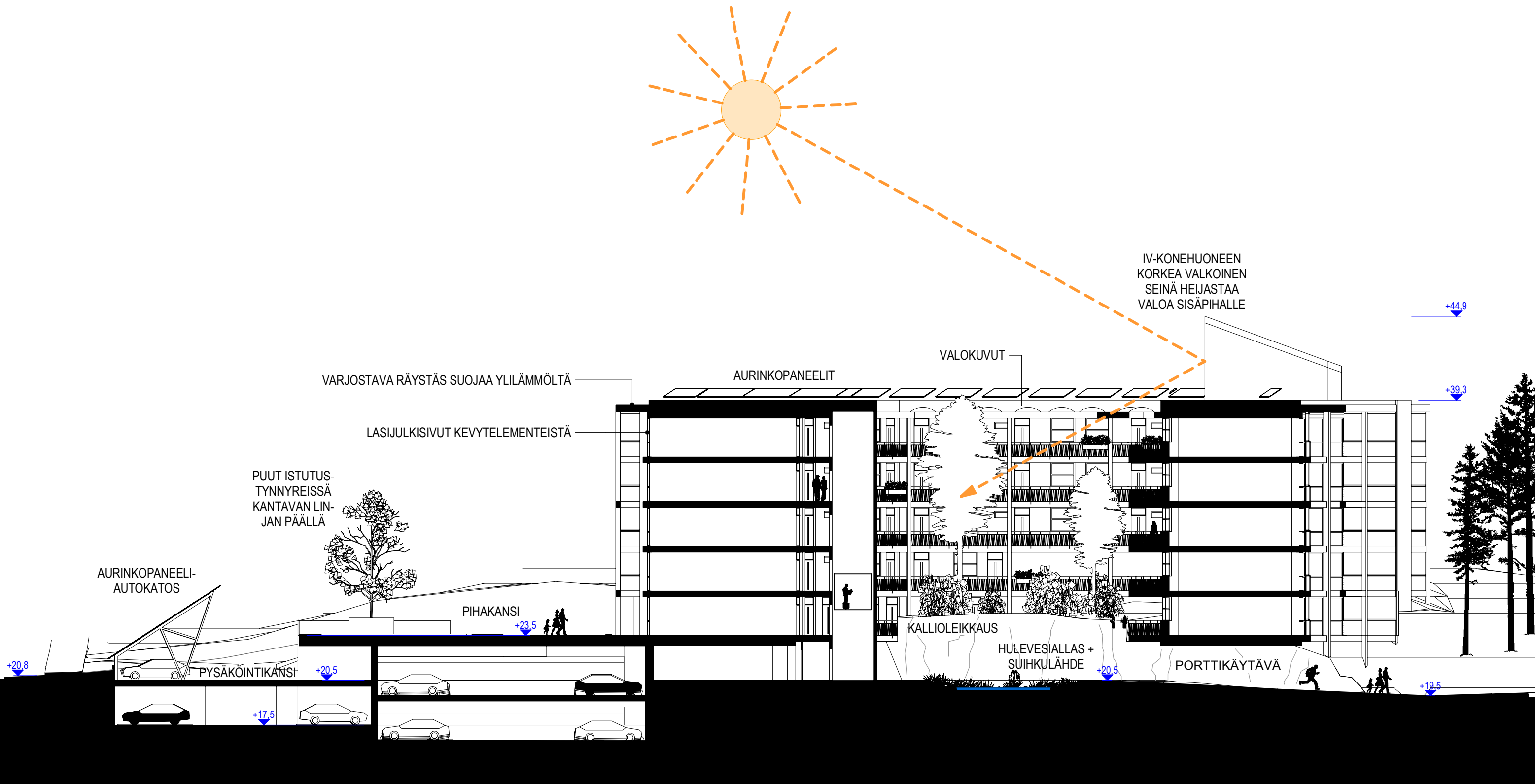
tontin raja



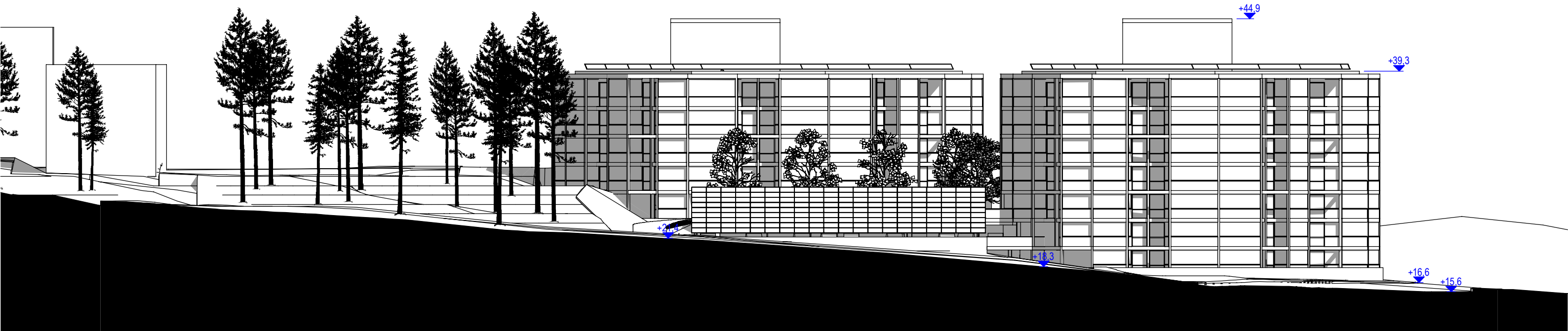
A-A



B-B



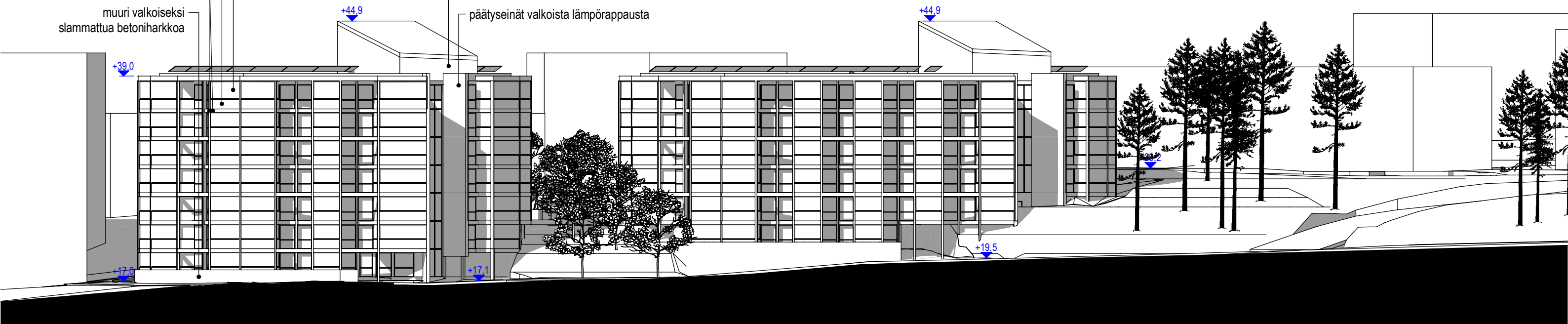
C-C



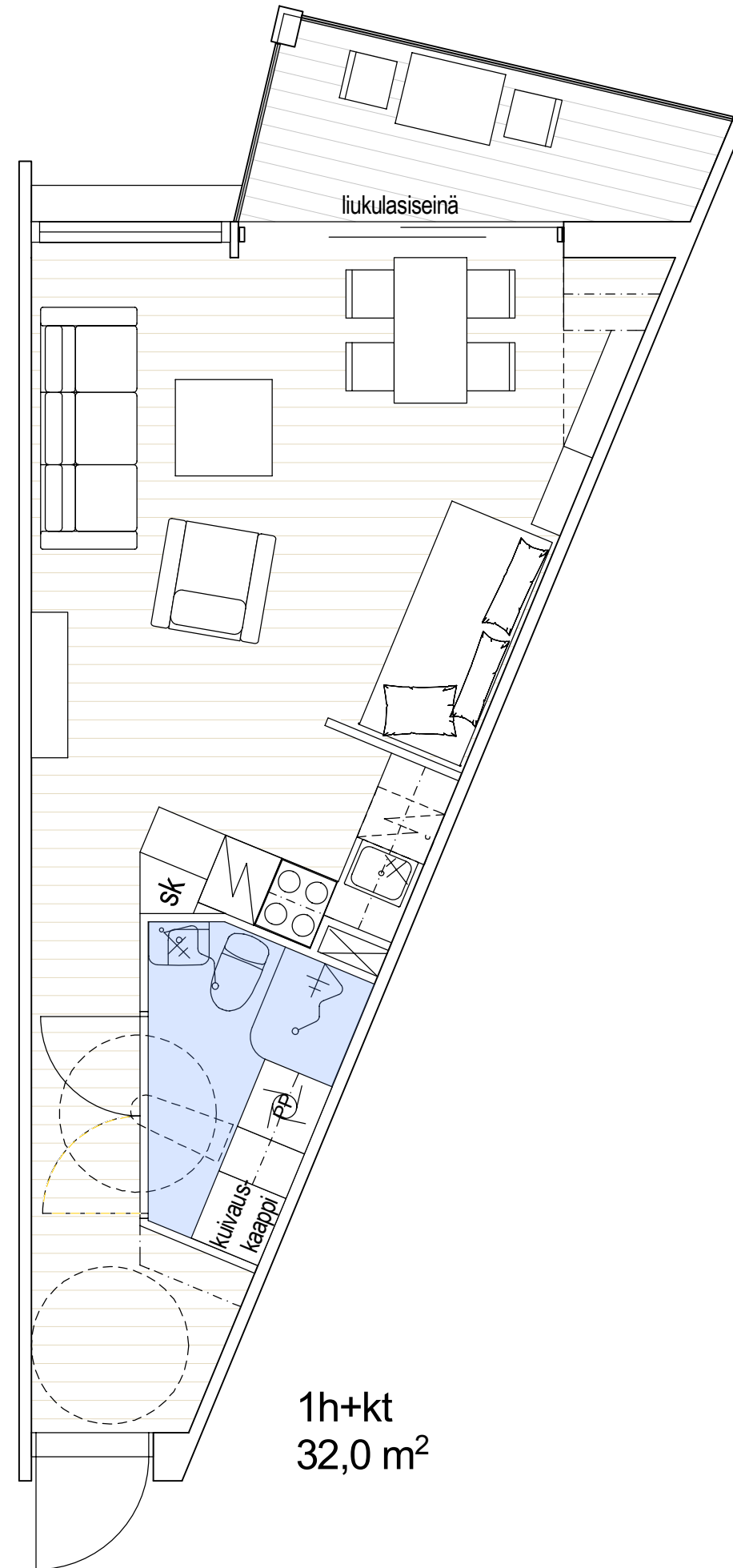
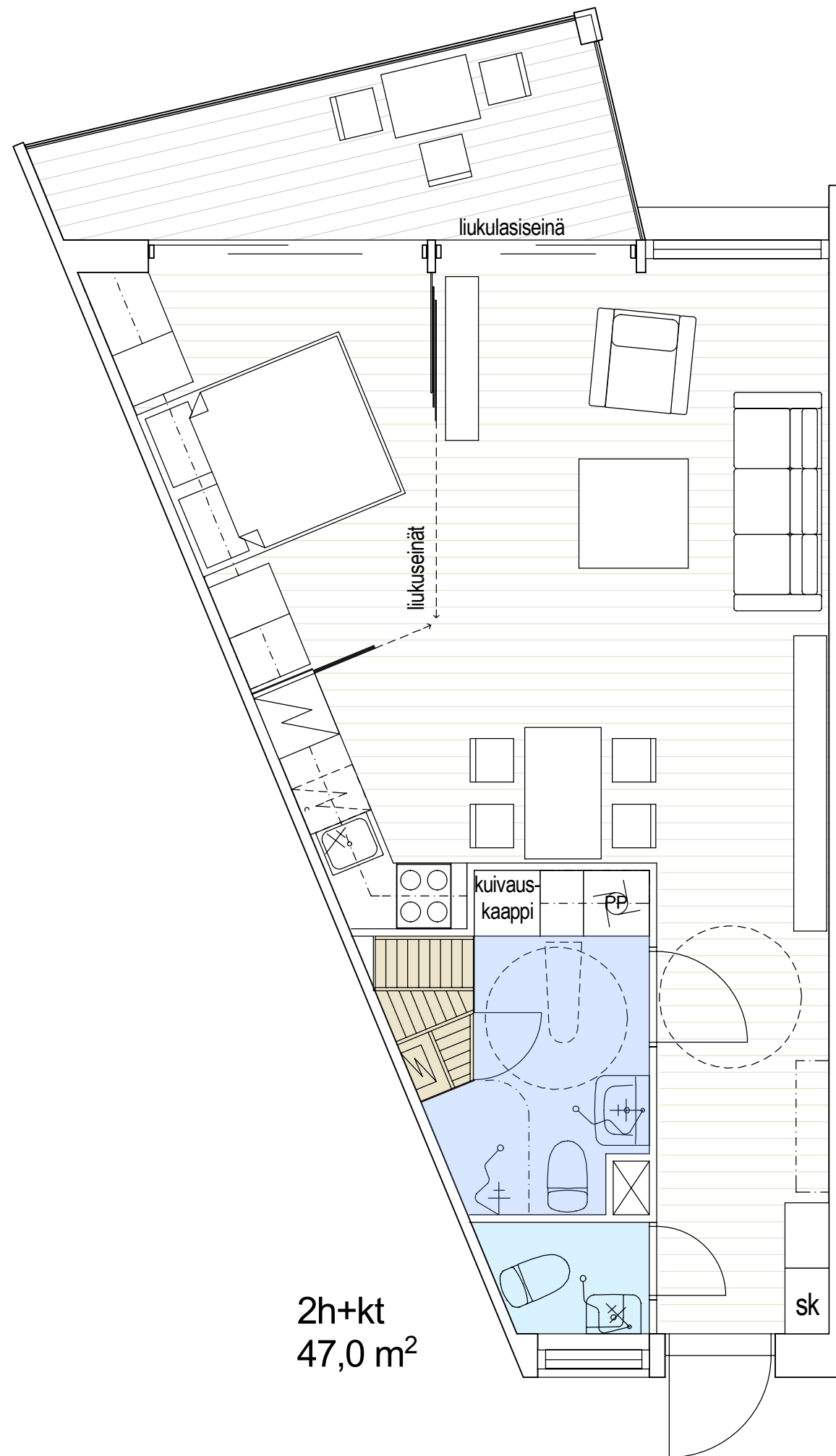
Etelään Gunillantielle

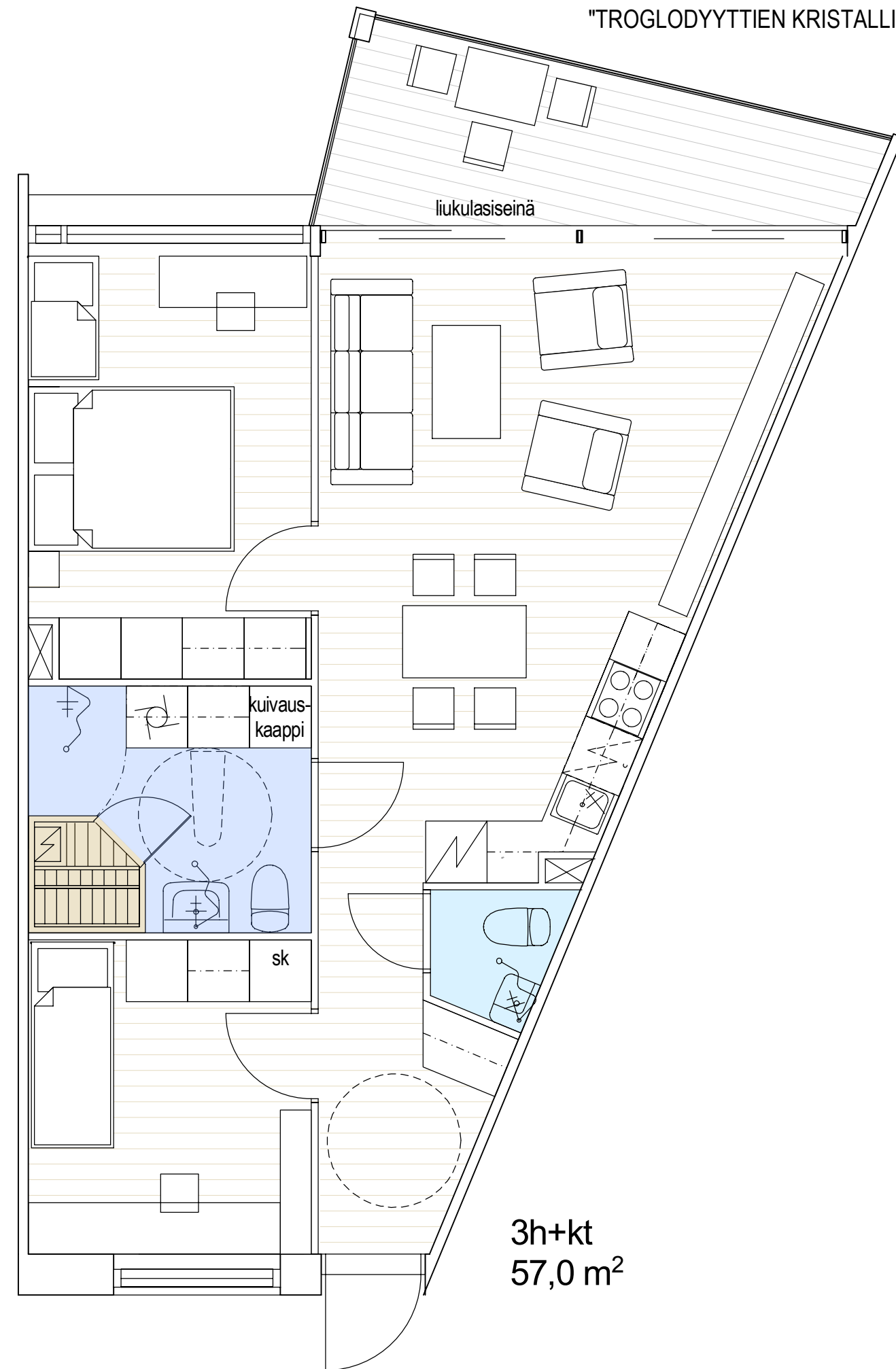
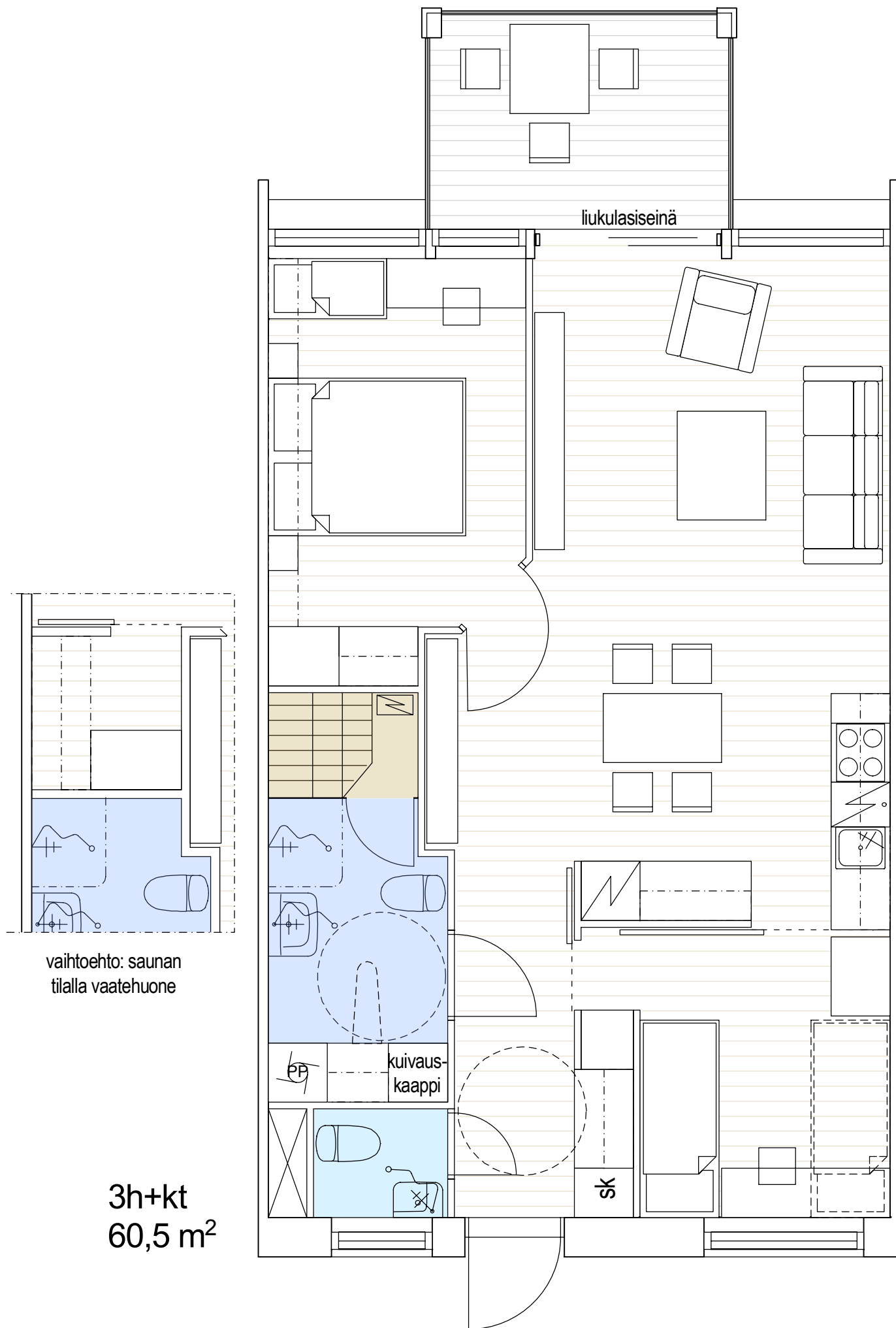
- kehyksetön liukulasisitus
- kaide kirkasta lasia
- parvekepilareita ja -laattoja valkoiseksi maalattua betonia
- muuri valkoiseksi slammattua betoniharkkoa

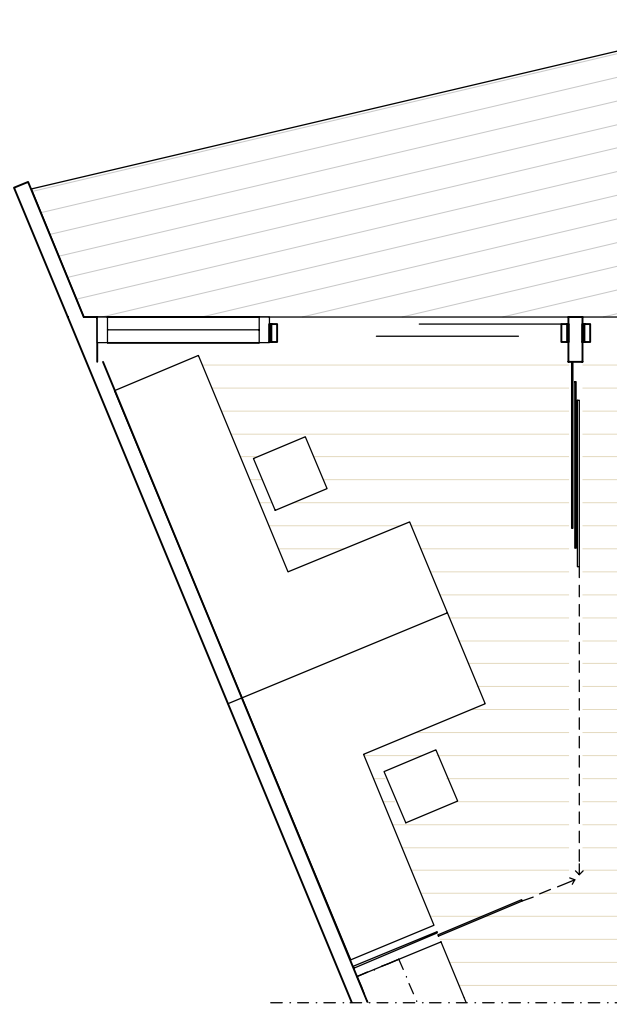
IV-konehuone valkoista metallikasettia
päätyseinät valkoista lämpörappausta



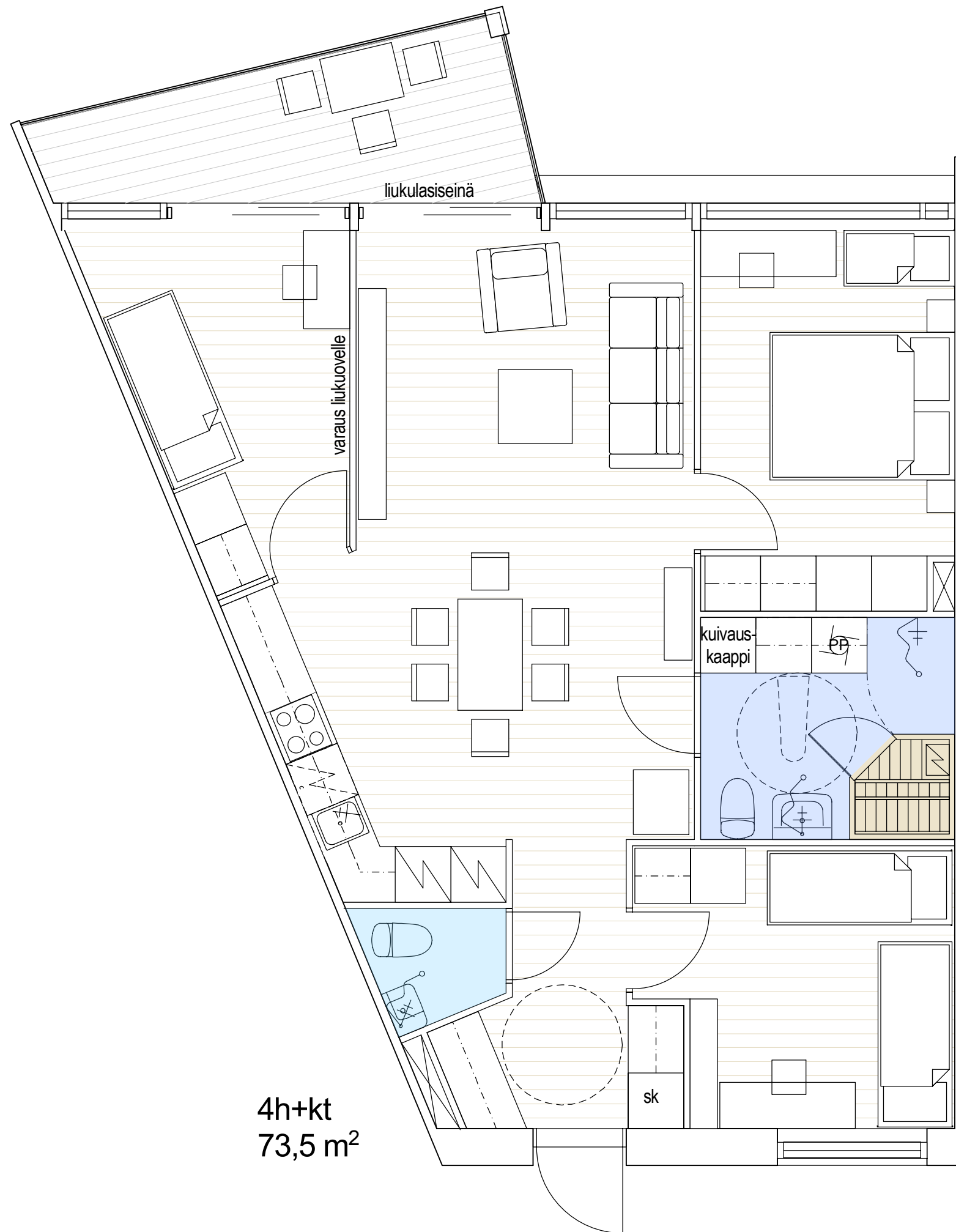
Koilliseen Reiherintielle







vaihtoehto: liukuseinällä
erotettu työhuone tms.



4h+kt
73,5 m²



Kohtuuhintainen kerrostalo-kehittämishanke
Laajasalo, 49076-16

Omistus- ja vuokra-asuntojen hinnat, hankkeen toteutuskelpoisuus

1.

Noin 50 % kohteen rakennusoikeudesta toteutetaan hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona. Ko. tuotanto sijaitsee kaupungin omistamalla vuokratontilla. Asunto-osakkeiden keskimääräinen velaton huoneistoneliömetrihinta on 3 590 €/as-m². Asiakkaan haluamat lisä- ja muutostyöt eivät sisälly hintaan. Autopaikkojen myyntihinnat ovat 8000 - 15 000 €/kpl paikan koosta ja sijainnista riippuen.

2.

Noin 50 % kohteen rakennusoikeudesta toteutetaan sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona. Asuntojen keskimääräinen kuukausivuokra on 19.50 €/asm²/kk sisältäen Helsingin kaupungilta ostettavan rakennusoikeuden ko. tonttiosuudesta.

Olemme tutkineet kohteen teknisen ja taloudellisen toteutettavuuden siten, että esteitä toteutukselle ei ole. Kohteen toteuttamisen aikataulu on riippuvainen kaupungin kanssa yhteistyössä laadittavan kaavamuutoksen vahvistumisesta. Työryhmällä on valmius käynnistää neuvottelut toteutukseen liittyvistä tekijöistä heti, kun kilpailun tulos on julkistettu.