

Kehittyvä kerrostalo -haku 2022

Sisällys

1. Arviointiprosessi	2
1.1. Arviointiryhmän kokoonpano.....	2
1.2. Arviointikriteerit	2
2. Parhaimmaksi pisteytetyn ehdotuksen arviointi.....	3
2.1. Ehdotus: Hirsikerrostalo / Oulun Rakennusteho Oy.....	3

1. Arviointiprosessi

1.1. Arviointiryhmän kokoonpano

Riikka Karjalainen	Kaupunginkanslia/Asuminen
Jasmin Bayar	Kaupunginkanslia/Asuminen
Kimmo Kuisma	Kaupunginkanslia/Aluerakentaminen
Lotta Suominen	Kaupunginkanslia/Aluerakentaminen
Petteri Huuska	Kaupunginkanslia/Elinkeino-osasto
Mikko Martikka	Kaupunginkanslia/Elinkeino-osasto
Petra Santos	Kaupunkiympäristön toimiala/Tontit
Marja Hannikainen	Kaupunkiympäristön toimiala/Tontit
Tuomas Hakala	Kaupunkiympäristön toimiala/Asemakaavoitus
Tiia Ettala	Kaupunkiympäristön toimiala/Asemakaavoitus
Sari Ollila (alueen asiantuntija)	Kaupunkiympäristön toimiala/Asemakaavoitus
Minna Soukka	Kaupunkiympäristön toimiala/Rakennusvalvonta
Timo Karhu	Kaupunkiympäristön toimiala/Asuntotuotanto
Sanna Meriläinen	Kaupunkiympäristön toimiala/Asuntotuotanto
Susa Eräranta	Kaupunkiympäristön toimiala/Ilmasto

1.2. Arviointikriteerit

Kehittyvä kerrostalo 2022 -haun hakuohjeessa määriteltiin ehdotusten arviointikriteerit. Tonttien varauksensaajien valinta perustuu tähän kokonaisarviointiin.

Ehdotukset arvioitiin kahdentasoisten kriteerien perusteella. Kriteerit jaettiin peruskriteereihin ja laatukriteereihin. Kriteerien arviointi ja pisteyttäminen vastuutettiin työryhmän sisällä tahojen asiantuntemusalan perusteella seuraavasti:

Peruskriteerit	Arviointitaho
1. Hankkeella on selkeää uutuusarvoa asuntorakentamisessa ja asumisen ratkaisujen kehittämisessä Helsingissä	asuntotuotanto, rakennusvalvonta, ilmasto, elinkeino-osasto
2. Hankkeen tulee toteuttaa kaupungin strategisia tavoitteita:	asuminen, tontit, ilmasto, elinkeino-osasto
Strategiset tavoitteet	asuminen, elinkeino-osasto
Asuntopoliittiset tavoitteet	asuminen, tontit
Kestävän kehityksen tavoitteet	ilmasto

Laatukriteerit	Arviointitaho
1. Hanke on toteutuskelpoinen (esim. konsortion referenssit, hankeidean realistisuus, toimiva talousyhtälö, istuvuus alueellisiin reunaehtoihin)	tontit, aluerakentaminen, rakennusvalvonta, asemakaavoitus, asuntotuotanto
2. Hanke on arkkitehtonisesti ympäristöön sopiva ja korkeatasoinen	asemakaavoitus, rakennusvalvonta, asuntotuotanto
3. Hanke tuo lisäarvoa asukkaille (esim. lisää asumismukavuutta ja elämänlaatua, laskee asumiskustannuksia)	asuminen, asemakaavoitus, rakennusvalvonta, asuntotuotanto
4. Hanke vaikuttaa positiivisesti alueen imagoon ja houkuttelevuuteen	aluerakentaminen, asemakaavoitus, asuminen

Peruskriteereistä uutuusarvon ja kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisen täytyminen oli välttämätöntä, jotta arvioinnissa edettiin pisteytykseen. Mikäli edellä mainittujen peruskriteerien arvioitiin täyttyvän vaaditun mukaisesti, pisteytettiin laatukriteerit. Kukin arviointitaho esitti yhden yhteiset pisteet. Laatukriteerit pisteytettiin asteikolla 0–3, jossa:

- 0 - Ei lainkaan
- 1 - Kohtalaisesti
- 2 - Hyvin
- 3 - Erittäin hyvin

Laatukriteereistä saatava maksimipistemäärä oli 45 pistettä. Parhaimmaksi pisteytetyn ehdotuksen esittäjän kanssa edettiin tontinvarausneuvotteluihin.

2. Parhaimmaksi pisteytetyn ehdotuksen arviointi

2.1. Ehdotus: Hirsikerrostalo / Oulun Rakennusteho Oy

Ehdotuksen tavoitteena esitetään puuasuntotuotannon lisäämistä korkeatasoisesti mahdollistava hybridirakenteinen puukerrostalo. Ehdotuksen kuvataan edesauttavan puuhybridirakenteiden yleistymistä, mahdollistavan uusia ratkaisuja täydennysrakentamiseen ja luovan uudenlaista hirsiarkkitehtuuria laadukkaasta asuntosuunnittelusta tinkimättä. Ehdotuksen kehittämisteemana esitetään hybridirakenteinen hirsikerrostalo.

Peruskriteerien täyttymisen arviointi

1. Hankkeella on selkeää uutuusarvoa asuntorakentamisessa ja asumisen ratkaisujen kehittämisessä Helsingissä

Ehdotuksessa esitetyllä hirren käytöllä nähtiin olevan uutuusarvoa erityisesti Helsingin oloissa, jonne ei ole vielä toistaiseksi rakentunut yhtäkään hirsirakenteista

kerrostalokohdetta. Lisäksi puun näkyminen sisätiloissa nähtiin ehdottoman kannatettavana. Uutuusarvon peruskriteerin todettiin täyttyvän.

2. Hankkeen tulee toteuttaa kaupungin strategisista tavoitteita:

Ehdotuksen nähtiin toteuttavan kaupungin kestävyystavoitteita ja puurakentamisen edistämistä. Omistusasuntotuotanto soveltuu alueelle. Positiivisena nähtiin suuri perheasuntojen määrä sekä se, ettei ehdotuksessa esitetty lainkaan yksiöitä ja jokaiseen kerrokseen esitetään avautuvan korkeintaan neljä asuntoa. Ilmastotavoitteiden sitova ja konkreettinen huomiointi on varmistettava jatkosuunnittelussa, mikäli ehdotus etenee prosessissa.

Kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamisen peruskriteerin todettiin kokonaisuudessaan täyttyvän. Ehdotuksen arvioinnissa edettiin laatukriteerien pisteytykseen

Laatukriteerien pisteytys

1. Hanke on toteutuskelpoinen (esim. konsortion referenssit, hankeidean realistisuus, toimiva talousyhtälö, istuvuus alueellisiin reunaehtoihin) (max. 15 pistettä)

Ehdotus sai kyseisestä laatukriteeristä 15 pistettä. Hakija on toteuttanut Helsingissä aikaisemmin kerrostalokohteita ja nähtiin, että kuvatun kokoluokan hanke olisi myös mahdollista toteuttaa. Arkkitehtitoimisto nähtiin osaavana ja kehitysorientoituneena. Hirsitoimittajalla on kehitetty ja jo aikaisemmin käytetty Block-konsepti. Ehdotus nähtiin pitkälle mietittynä ja hyvin valmisteltuna kokonaisuutena.

2. Hanke on arkkitehtonisesti ympäristöön sopiva ja korkeatasoinen (max. 9 pistettä)

Ehdotus sai kyseisestä laatukriteeristä 9 pistettä. Ehdotuksen nähtiin luovan omaleimaisen maamerkkirakennuksen keskeiselle paikalle Oulunkylässä. Arkkitehtuuri ja yksityiskohdat nähtiin hyvin mietittyinä. Korkeatasoisen ja hyvin suunnitellun ehdotuksen nähtiin sopivan ympäristöön ja toteuttavan korkeatasoista hirsiarkkitehtuuria.

3. Hanke tuo lisäarvoa asukkaille (esim. lisää asumismukavuutta ja elämänlaatua, laskee asumiskustannuksia) (max. 12 pistettä)

Ehdotus sai kyseisestä laatukriteeristä 10 pistettä. Näkyville jätettävän puupinnan nähtiin luovan asuntoihin kotoisuuden tuntua, lämpöä ja tunnelmaa, mikä toisi asukkaille lisäarvoa. Asuntojen nähtiin vaikuttavan suunnitelman mukaan miellyttäviltä. Lisäksi ehdotuksessa esitetyn muuntojoustavuusnäkökulman nähtiin mahdollistavan ajassa muuttuvaa asumista.

4. Hanke vaikuttaa positiivisesti alueen imagoon ja houkuttelevuuteen (max. 9 pistettä)

Ehdotus sai kyseisestä laatukriteeristä 8 pistettä. Hirsirakennuksen nähtiin sopivan alueelle todella hyvin. Hirsirakentaminen loisi kaupunkikuvaan uutta ilmettä tuomalla pientalorakentamisesta tutun materiaalin kerrostalomittakaavaan. Tämän nähtiin lisäävän alueen houkuttelevuutta.

Ehdotus sai laatukriteerien pisteytyksestä yhteensä 42/45 pistettä.



HELSINGIN KAUPUNKI
KEHITTYVÄ KERROSTALO –tonttihaku
Tontinvaraushakemus

Hakuaika päättyy 12.9.2022 kello 15.00. Myöhästyneitä hakemuksia ei huomioida.

Kehittämishankkeen nimi (suomi ja englanti) Hirsikerrostalo Apartment block in massive timber construction	Haettu tontti <input checked="" type="checkbox"/> 28310/5 (AK) Oulunkylä <input type="checkbox"/> Ko. 33, Kaarela, Malminkartanontien länsipää <input type="checkbox"/> 47079/5 (AK) ja 47081/1 (LPA), Mellunkylä
Kehittämisteemat (1-2 keskeisintä) Hybridirakenteisen hirsikerrostalon kehittämisteema. Hankkeessa tutkitaan uudenlaista, arkkitehtuuriltaan korkeatasoista ja modernia hybridirakenteista hirsikerrostaloa, joka sopii Helsingin uusien ja vanhojen alueiden kaupunkikuvaan. Hanke kehittää ja monipuolistaa nykyistä puukerrostalon imagoa. Rakenne- ja materiaaliratkaisut mahdollistavat puun käytön sisätiloissa sekä avarat ja valoisa asunnot. Asukkaille hirsirakennus tarjoaa muusta asuntotuotannosta poikkeavan elämyksellisen sisätilan.	Toivottu hallintamuoto <input type="checkbox"/> Omistus <input checked="" type="checkbox"/> Vuokra <input type="checkbox"/> Asumisoikeus <input type="checkbox"/> Muu Toivottu rahoitusmuoto <input type="checkbox"/> Vapaarahoitteinen <input checked="" type="checkbox"/> Hitas/hintakontrolloitu <input type="checkbox"/> Ara, pitkä <input type="checkbox"/> Ara, lyhyt 10 v. <input type="checkbox"/> Muu
Kehittämishankkeen liittyminen muihin kehittämissuunnitelmiin Kehityshanke ei liity tällä hetkellä muihin kehityshankkeisiin.	Hankkeen toteuttamisen asemakaavalliset reunaehdot (tarvittavat liike-, työ-, tai muut tontin pääkäyttötarkoituksesta poikkeavat tai sitä tukevat tilat (yhteistilat) sekä näiden tilojen toivottu määrä, autopaikkaratkaisut jne) Hankkeessa noudatetaan asemakaavan ja Helsingin kaupungin reunaehtoja asumisen, liiketilojen ja yhteistilojen osalta.
Hankkeen suunniteltu alkamis- ja päättymisaika (rakentamisen aloitusvuosi ja -kk) 01/ 2023 (rakennuksen valmistusvuosi ja -kk) 12/2024	Hankkeen toivottu laajuus k-m ² (min/max) asumista 1891 k-m ² / <1900 k-m ² (kaavan vaatimus), liiketila 116 k-m ² / >100 k-m ² (kaavan vaatimus) asm ² 1548 asm ² asuntoja (kpl) 22 asuntojen keskipinta-ala (m ²) 70,3 m ²

Hakija/t Oulun Rakennusteho Oy	Y-tunnus 1000124-2	Yhteyshenkilö [REDACTED]
Osoite Krouvintie 5	Sähköposti [REDACTED]	
Postinumero ja postitoimipaikka 90400 OULU	Puhelin [REDACTED]	
<input checked="" type="checkbox"/> Hakija suostuu, että Helsingin kaupunki voi antaa päätöksen tai muun asiakirjan tiedoksi sähköisenä viestinä yllä ilmoitettuun sähköpostiosoitteeseen siten kuin sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä säädetään.		
Muut yhteistyötahot Kontiotuote Oy, INARO Oy		

Kehittämishankkeen tausta ja tavoitteet Helsinki edistää puuasuntotuotannon kasvua ja ilmastotavoitteiden toteutumista. Kaupungin selvityksessä (INARO / Vahananen, 2021) todetaan: "Vähähiilisen rakentamisen yleistymisen kannalta tärkeänä mallina pidettiin puun määrän lisäämistä ns. hybridirakennuksissa, joissa puun käyttöä pyritään optimoimaan materiaalin luontaisilla vahvuuksilla." ja "Oleellista on pystyä pienentämään hiilijalanjälkeä useilla erilaisilla toimenpiteillä laaja-alaisesti ja kokonaisvaltaisesti. Samanaikaisesti on huolehdittava Helsingin kaupungin asettamista tavoitteista asuntotuotannon määrässä ja laadussa." Hankkeemme on hybridirakenteinen hirsikerrostalo, joka mahdollistaa puuasuntotuotannon lisäämisen korkeatasoisesti. Hanke edesauttaa puuhybridirakenteiden yleistymistä, mahdollistaa uusia ratkaisuja täydennysrakentamiseen ja luo uudenlaista hirsiarkkitehtuuria laadukkaasta asuntosuunnittelusta tinkimättä.
Kehittämisteemojen toteutustapa Hanke toteutetaan yhteistyössä Helsingin kaupungin ja Kehittyvä kerrostalo –ohjelman ohjeiden mukaisesti. Hankkeen alussa sovelletaan ja kehitetään Kontio Block -konseptia, josta on tehty Oulunkylän haussa olevalle tontille soveltuva ehdotus. Liitteenä on luonnossuunnitelma, jonka pohjalta kehitystyötä jatketaan Kehittyvä Kerrostalo- ohjelman ohjaamana toteutussuunnitteluun. Konsepti on hakua varten räätälöity tontille ja alueelle sopivaksi kokonaisuudeksi, mikä mahdollistaa myös toteutuskelpoisuuden arvioimisen. Hirsirakenteisen puuhybridikerrostalon esitetyt kehitysteemat toteutetaan arkkitehti- ja rakennesuunnittelijoiden sekä muiden erikoissuunnittelijoiden ja Kontiotuotteen asiantuntijoiden kanssa huolehtien hakemuksessa esitettyjen tavoitteiden säilymisestä.

Tulosten todentamistapa (kaksivaiheista raportointia edellytetään: hankkeen valmistuttua ja noin kaksi vuotta asukkaiden sisään muutosta, lisäksi edellytetään englanninkielistä tiivistelmää hankkeen tuloksista)

Hankkeesta toimitetaan Kehittyvä kerrostalo –ohjelman koordinaattorille loppuraportti ja seurantaraportti sekä englanninkielinen tiivistelmä. Lisäksi toimitetaan tarpeen mukaan muita raportteja tai selvityksiä.

Raportoinnista vastaa INARO Oy, joka on tehnyt useita tutkimushankkeita aiemmissa Kehittyvä kerrostalo –ohjelman hankkeissa (mm. Urbaanit lapsiperheet / A-Kruunu) sekä muissa vastaavissa hankkeissa (mm. Moniaistisuus asuinympäristöjen suunnittelussa / Oulun Rakennusteho Oy, Purkukartoituksesta arkkitehtisuunnitteluun / Helsingin kaupunki ja Kiertotalousklusteri sekä Puurakenteisen asuntotuotannon markkinat, yhdessä Vahanen suunnittelupalvelut kanssa / Helsingin kaupunki)

Hankkeen uutuusarvo

Moderni hirsirakennus luo vetovoimaa ja omaleimaisuutta Helsingin kaupunkikuvaan. On tärkeää tutkia, millainen on tulevaisuuden korkea puukerrostalo ja miten se uudistaa Helsingin kivikaupungin imagoa. Täysin uusi asia on pientalorakentamisesta tutun materiaalin tuominen korkeampaan helsinkiläiseen kaupunkimaiseen ympäristöön ja kerrostalorakentamiseen. Lisäksi tutkitaan hybridirakenteisen hirsikerrostalon rakennettavuutta kaupunkiympäristössä.

Helsingissä ei ole ainuttakaan toteutettua hirsikerrostaloa. Puukerrostalo tuo vaihtoehtoja asuntotuotantoon. Hirsikerrostalo tarjoaa lisäksi mahdollisuuden nauttia hirsirakennuksen hyvästä sisäilmasta ja rauhoittavista puupinnoista kaupungissa.

Kaupungin strategisten tavoitteiden toteutuminen

Puurakentamisella edesautetaan hiilineutraaliustavoitteen toteutumista.

Kaupunki pyrkii säilyttämään sekä uusien että vanhojen kaupunginosien elinvoimaisuuden ja houkuttelevuuden asuinympäristöinä. Hirsikerrostalokonseptimme tarjoaa tiiviin ja kevyen ratkaisun niin täydennysrakentamiseen kuin uusille asuinalueille.

Moderni hybridirakenteinen hirsikerrostalo tuo vaihtoehtoja asuntotuotantoon ja rikastuttaa kivikaupungin katukuvaa.

Hankkeen toteutuskelpoisuus

Kontiotuote Oy on kehittänyt Kontio Block -konseptin ja rakenteita on käytetty jo pitkään, eli kyse ei ole rakenteiden osalta pilotoinnista. Kontio Block on hirsi-betonihybridirakenne, jossa kantavana ja jäykistävänä ytimenä on teräsbetonirunko. Hybridirakenne mahdollistaa eri materiaalien parhaiden puolien hyödyntämisen.

INARO vastaa pää- ja arkkitehtisuunnittelusta sekä pihasuunnittelusta. INARO on ollut mukana useissa vastaavissa kehitys- ja tutkimushankkeissa sekä toteutuksissa (www.inaro.fi).

Oulun Rakennusteho on pitkään toiminut ja tunnettu rakennuttaja, jolla on kokemusta useista hankkeista Helsingissä ja muualla Suomessa.

Hankkeen arkkitehtuuri

Helsingin kaupungille on oleellista määritellä tulevien puukaupunginosien korkeatasoinen arkkitehtoninen ja kaupunkikuvallinen luonne sekä huolehtia puurakentamisen laadusta. Hankkeen yksi tärkeä lähtökohta on luoda hirsiarkkitehtuurille uusi ilme nykyarkkitehtuurin keinoin. Juureva, perinteinen sekä iätön materiaali tuo täysin uuden mahdollisuuden puukerrostalon suunnitteluun. Se mahdollistaa visuaalisesti puun esilläolon sekä kaupunkikuvassa että asuntojen sisätiloissa. Puuarkkitehtuuri tuo kaupunkiin vaihtelevuutta, viihtyisyyttä ja lämpöä.

Arkkitehtisuunnittelussa on huomioitu Oulunkylän alueen ominaispiirteet ja kaupunkikuvallinen ympäristö sekä luotu katutasoinen liike- ja yhteistiloille erillinen muusta rakennuksesta erottuva jalusta, jossa on näyttävät sisäänkäynnit ja aukotus. Viistokattoinen massa on yksinkertainen, mutta puu- ja hirsiarkkitehtuurin yksityiskohdiltaan ympäristöstään erottuva.

Lisäarvo asukkaille

Puu näkyy sisätiloissa: hirsikerrostalokonseptin perustana on, että puupintaa jää näkyville mahdollisimman paljon. Hirsiseinät luovat asuntoon arvokkaan, kotoisan ja rauhoittavan tunnelman. Hirsi-betonihybridirakenne on valittu ratkaisuksi juuri siksi, että se mahdollistaa puun käytön vapaasti sisätilan pintamateriaalina. Puun toimiessa kantavana rakenteena, puukerrostalon puupinnat joudutaan verhoilemaan kipsilevyillä palomääräysten vuoksi. Valoisuus: asunnoilla on korkeat ikkunat sekä avara kulmaparveke. Asunnot avautuvat aina kahteen suuntaan ja saavat parvekkeen kautta runsaasti valoa sisätiloihin. Muuntojoustavuus: asuntojen suunnittelussa on huomioitu tulevaisuuden muutostarpeet. Isot asunnot on mahdollista jakaa pienemmiksi asunnoiksi.

Vaikutus alueen imagoon ja houkuttelevuuteen

Hirsi on harvoja Suomesta maailmalle vietäviä rakennustuotteita. Suomalaiset hirsirakennuskohteet ovat kansainvälisesti kiinnostavia referenssejä. Hirsi mielletään arvokkaaksi materiaaliksi. Vaikka hirsi on vuosisatoja käytetty rakennusmateriaali, kerrostalorakentamisessa se on uusi ja kiinnostusta herättävä materiaali.

Hirsikerrostalo tuo Oulunkylän alueelle poikkeuksellisen näkyvän ja huomiota herättävän konseptin. Se toimii samalla myös esimerkkinä siitä, miten alueen täydennysrakentaminen voi toimia onnistuneesti ja parantaa jo olemassa olevaa alueen imagoa.

Kehittämishanke ja Kehittyvä kerrostalo –ohjelma tulee näkyä viestinnässä ja mediassa (hankkeen kuulu- minen ohjelmaan mainittava hankkeesta viestittäessä).

Liitteet Suunnitelmissa tulee niiden vertailukelpoisuuden mahdollistamiseksi esittää ehdotuksen kaupunki-
kuvallinen ja arkkitehtoninen ratkaisu asemapiirroksen sekä kaaviomaisten pohja-, julkisivuja leik-
kauspiirroksien avulla.

Lisäksi suositellaan liitettäväksi lyhyt selvitys hankkeen toteuttamiseen liittyvistä hakijan teknisistä,
taloudellisista ja muista resursseista.

Ei liitetä hakemukselle, mutta hakijan tulee **erikseen pyydettäessä** esittää seuraavat asiakirjat ja selvitykset,
jotka eivät saa olla yli kolmea kuukautta vanhempia:

1. Kaupparekisteriote (tai ote yhdistysrekisteristä)
2. Todistus ennakkoperintärekisteriin merkitsemisestä
3. Todistus arvonlisäverorekisteriin merkitsemisestä
4. Todistus työnantajarekisteriin merkitsemisestä
5. Luottokelpoisuustodistus
6. Verovelkatodistus
7. Selvitys työeläkemaksujen maksamisesta

Hakija vakuuttaa lähettämällä tämän hakemuksen

- että se noudattaa verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä
 muita vastaavia lakisäätteisiä velvoitteita;
- ettei hakijaksi ilmoittautuvaa yritystä, sen johtohenkilöitä tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttäviä
 henkilöitä ole tuomittu ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastaa-
 vasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta;
- että se sitoutuu noudattamaan kaupungin vastaisuudessa antamia harmaantalouden torjuntaan koskevia
 ehtoja.

Mikäli kaupunki päättää tämän hakemuksen perusteella varata hakijalle tontin,

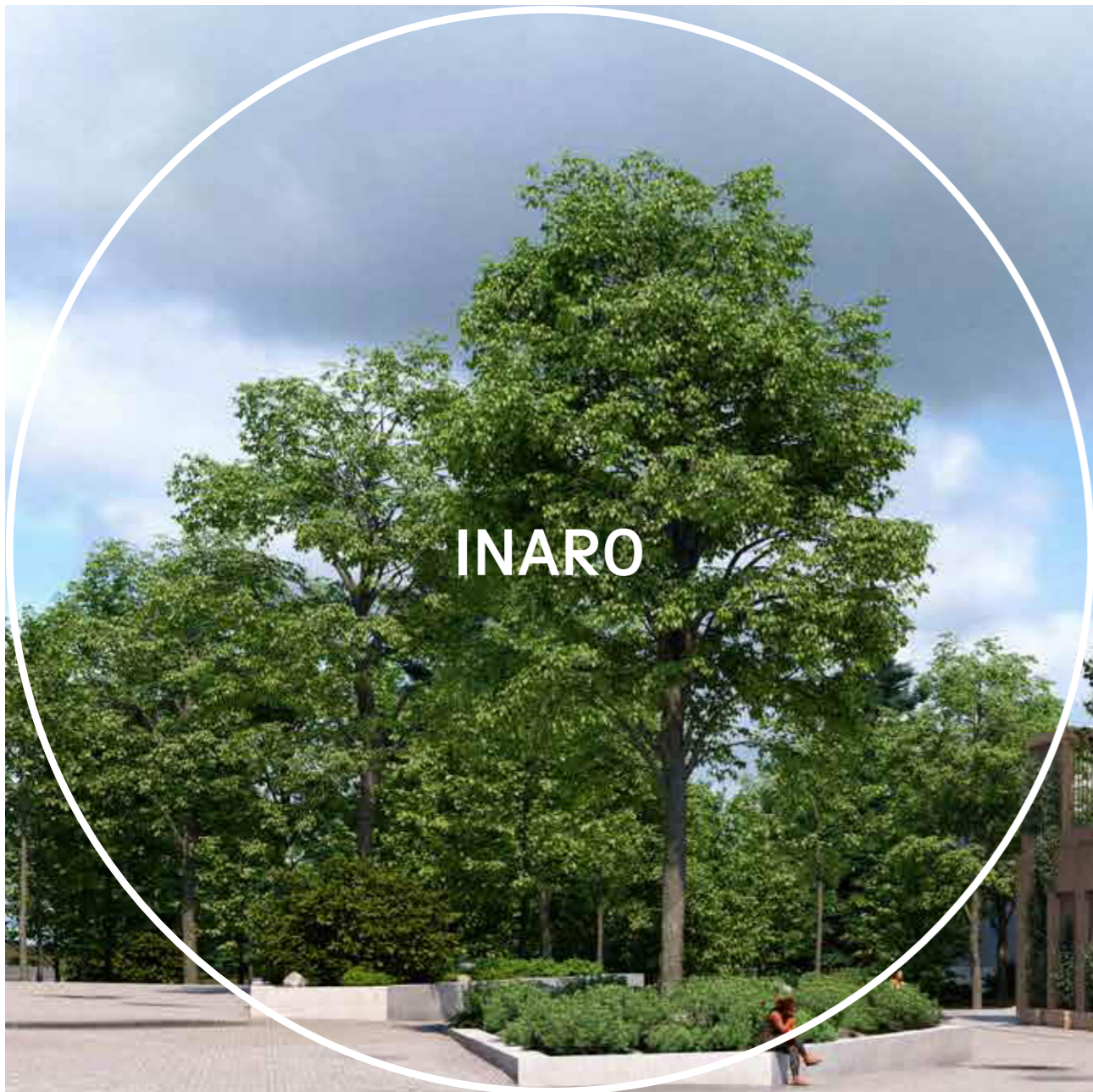
- kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli myöhem-
 min ilmenee, että hakija (varauksensaaja) on rikkonut edellä mainittuja velvoitteitaan tai syyllistyy varaus-
 aikana näiden rikkomiseen,
- kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli hakijan
 edellä mainittu vakuutus myöhemmin osoittautuu vääräksi tai hakija varausaikana syyllistyy mainitunlai-
 seen rikokseen.
- Kaupunki varaa lisäksi oikeuden määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja
 ajautuu konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole talou-
 dellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

Hakemus liitteineen tulee toimittaa 12.9.2022 kello 15 mennessä:

- 1) sähköpostilla tonttihakemukset@hel.fi
- 2) henkilökohtaisesti: Kaupunkiympäristötalo, 1. kerros, asiakaspalvelu, os. Työpajankatu 8, 00580 Helsinki
- 3) postitse
Kaupunkiympäristö / Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Sähköpostin aihekentässä tai kirjekuoressa tulee olla merkintä ”Kehittyvä kerrostalo 2022”

Myöhästyneitä hakemuksia ei huomioida.



Hirsikerrostalo

Kehittyvä kerrostalo -ohjelma

Oulunkylä

Hankekuvaus ja suunnitelmaliitteet
12.9.2022
Rakennusteho Oy, Kontiotuote Oy

Elämyksellistä
asumista

Houkutteleva

Vähähiilinen

Modernin
puukaupungin
kasvot

Terveellinen



Ratkaisu uusille
alueille ja tiiviiseen
täydennysrakentamiseen

Muuntojoustava

Hybridirakenteen
parhaat puolet



Näkymä Käskynhaltijantieltä

Miten vastaamme strategisiin tavoitteisiin?

Puurakentamisella voidaan edesauttaa Helsingin kaupungin **hiilineutraaliustavoitteen toteutumista**.

Energiantuotannon ollessa yhä vähäpäästöisempää rakennusmateriaalien tuotannon päästövaikutus nousee entistä merkittävämpään rooliin. Puurakennuksella on tyypillistä betonirakennusta **pienempi hiilijalanjälki ja paljon suurempi hiilikädenjälki**.

Hirsikerrostalon positiiviset vaikutukset elinkaaren aikaiseen hiilikädenjälkeen:

- 2,7-kertainen verrattuna tyypilliseen puu-betonikerrostaloon
- 1,3-kertainen verrattuna tyypilliseen puukerrostaloon



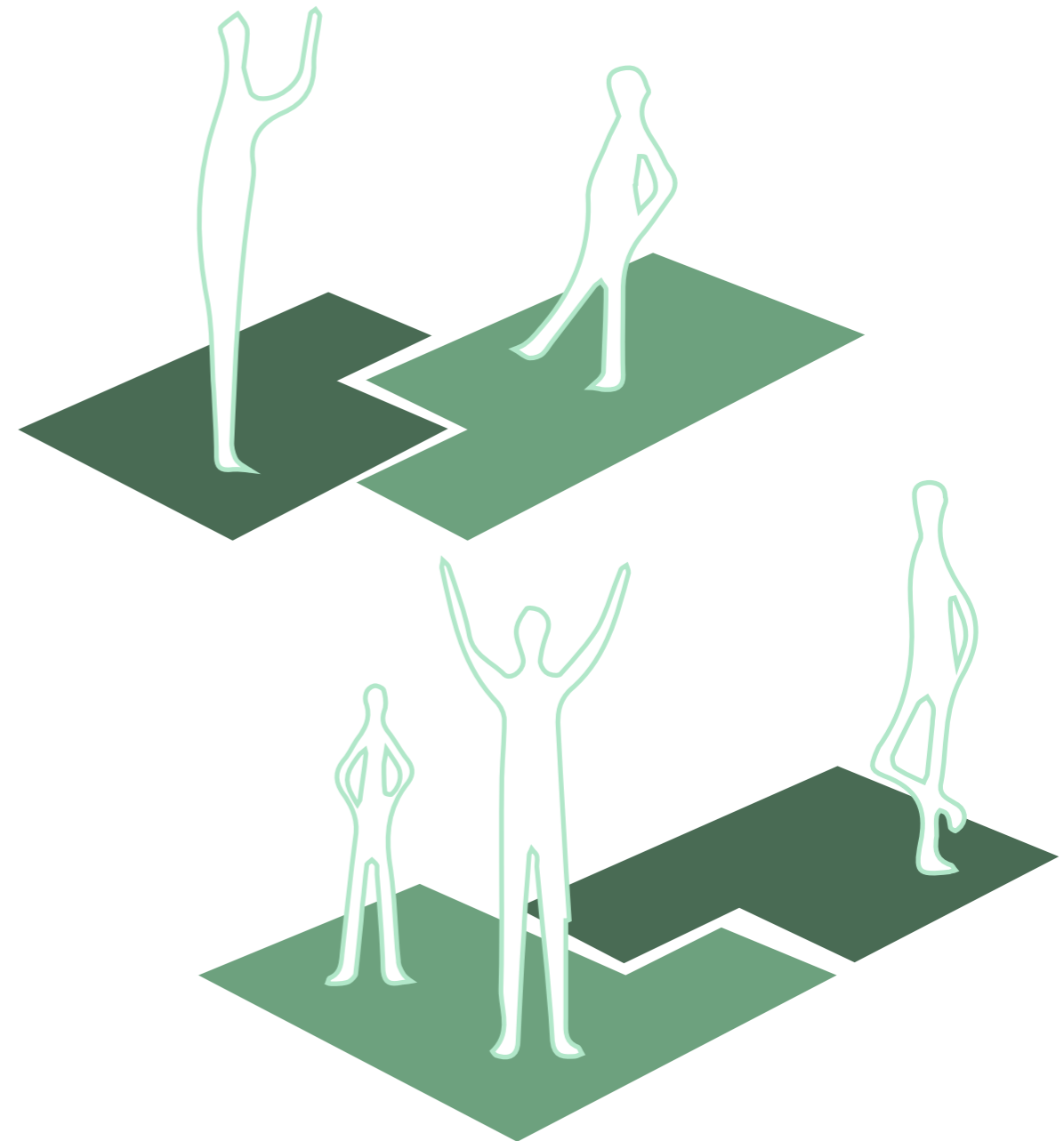
Miten vastaamme asuntopoliittisiin tavoitteisiin?

Hirsikerrostalokonseptimme tarjoaa **tiivin ja kevyen ratkaisun niin täydennysrakentamiseen kuin uusille asuinalueille**. Puurakennus rikastuttaa kivikaupungin katukuvaa ja lisää niin uusien kuin vanhojen kaupunginosien **elinvoimaisuutta ja houkuttelevuutta**.

Hirsi on harvoja Suomesta maailmalle vietäviä rakennustuotteita. Suomalaiset hirsirakennuskohteet ovat kansainvälisesti kiinnostavia referenssejä. Kaupunkiympäristöön toteutettu moderni hirsirakennus luo **vetovoimaa ja omaleimaisuutta** Helsingin kaupunkikuvaan.

Puukerrostalo tuo vaihtoehtoja asuntotuotantoon. Hirsikerrostalo tarjoaa mahdollisuuden nauttia hirsirakennuksen hyvästä sisäilmasta ja rauhoittavista puupinnoista kaupungissa.

Muuntojoustavuus on otettu huomioon asuntojen suunnittelussa. Isot asunnot on mahdollista jakaa pienemmiksi asunnoiksi.



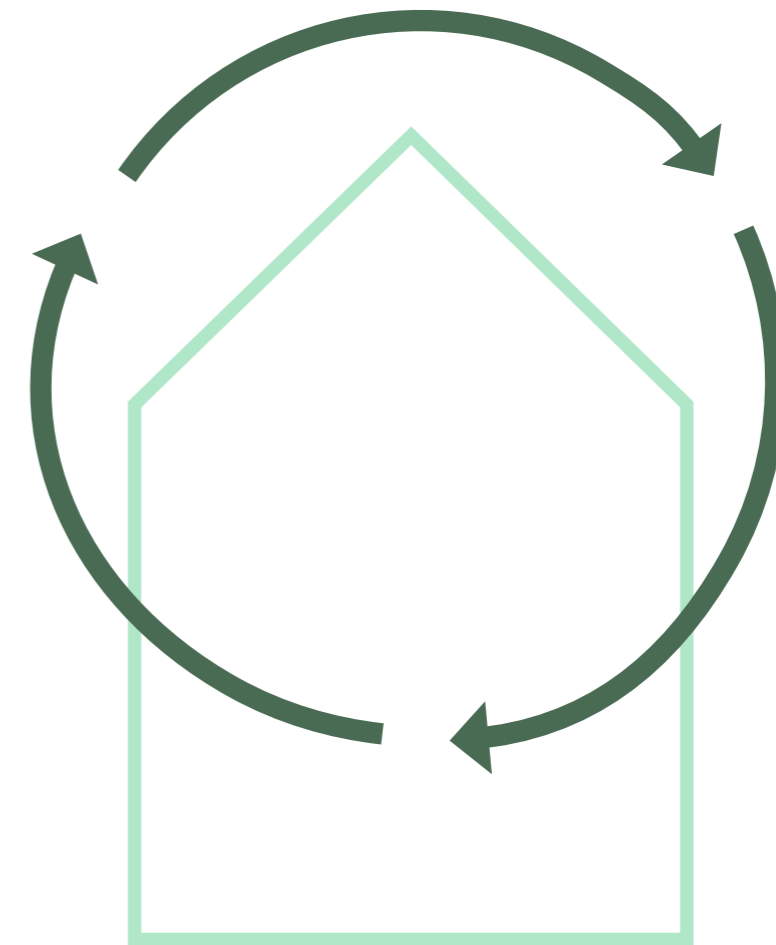
Miten vastaamme kestäväen kehityksen tavoitteisiin?

Lamellihirsi massiivipuuratkaisuna on **merkittävä hiilivarasto**. Hirsiseinään varastoituneen hiilen määrä on nelikertainen verrattuna tyypilliseen puurakenteiseen seinään, kymmenkertainen verrattuna tyypilliseen tiiliseen ja satakertainen verrattuna tyypilliseen betoniseinään. Koska rakentamisessa otetaan huomioon sekä tekninen että visuaalinen kestävyys, hiilivarasto säilyy rakennuksessa pitkään.

Lamellihirsi on **kiertotalouden supertuote**. Rakennuksen elinkaaren päässä hirret voidaan siirtää uuden rakennuksen osiksi.

Kontion lamellihirret valmistetaan **vastuullisesti hoidetuista** PEFC-sertifioiduista metsistä saatavista mäntytukeista.

Hirsirakennus tuntuu **kuumalla säällä viileämmältä ja kylmällä lämpimämmältä**, joten lämmitykseen ja viilentämiseen tarvittava energiamäärä on usein laskelmia pienempi.



Laatukriteerit

Toteutuskelpoisuus -----

Kontiotuotteen kehittämän **Kontio Block** -konseptin mukaisia rakenteita on käytetty jo pitkään eli kyse ei ole tärkeimpien teknisten rakenteiden osalta pilotoinnista. Uutta on pientalorakentamisesta tutun materiaalin tuominen kaupunkikuvaan ja kerrostalorakentamiseen.

Arkkitehtuuri -----

Kontio Block -rakennekonsepti ei rajoita mielenkiintoisen arkkitehtuurin luomista rakennuspaikkaan sopivalla tavalla. Julkisivun voi jättää hirsipinnalle tai verhoilla paikkaan soveltuvalla tavalla.

Lisäarvoa asukkaille -----

Kontio Block -konseptin perustana on, että puupintaa jää näkyville mahdollisimman paljon. Hirsiseinät luovat asuntoon arvokkaan, kotoisan ja rauhoittavan tunnelman.

Alueen houkuttelevuus -----

Hirsi mielletään arvokkaaksi materiaaliksi. Vaikka hirsi on vuosisatoja käytetty rakennusmateriaali, kerrostalorakentamisessa se on uusi ja kiinnostusta herättävä materiaali.

Tekniset ratkaisut

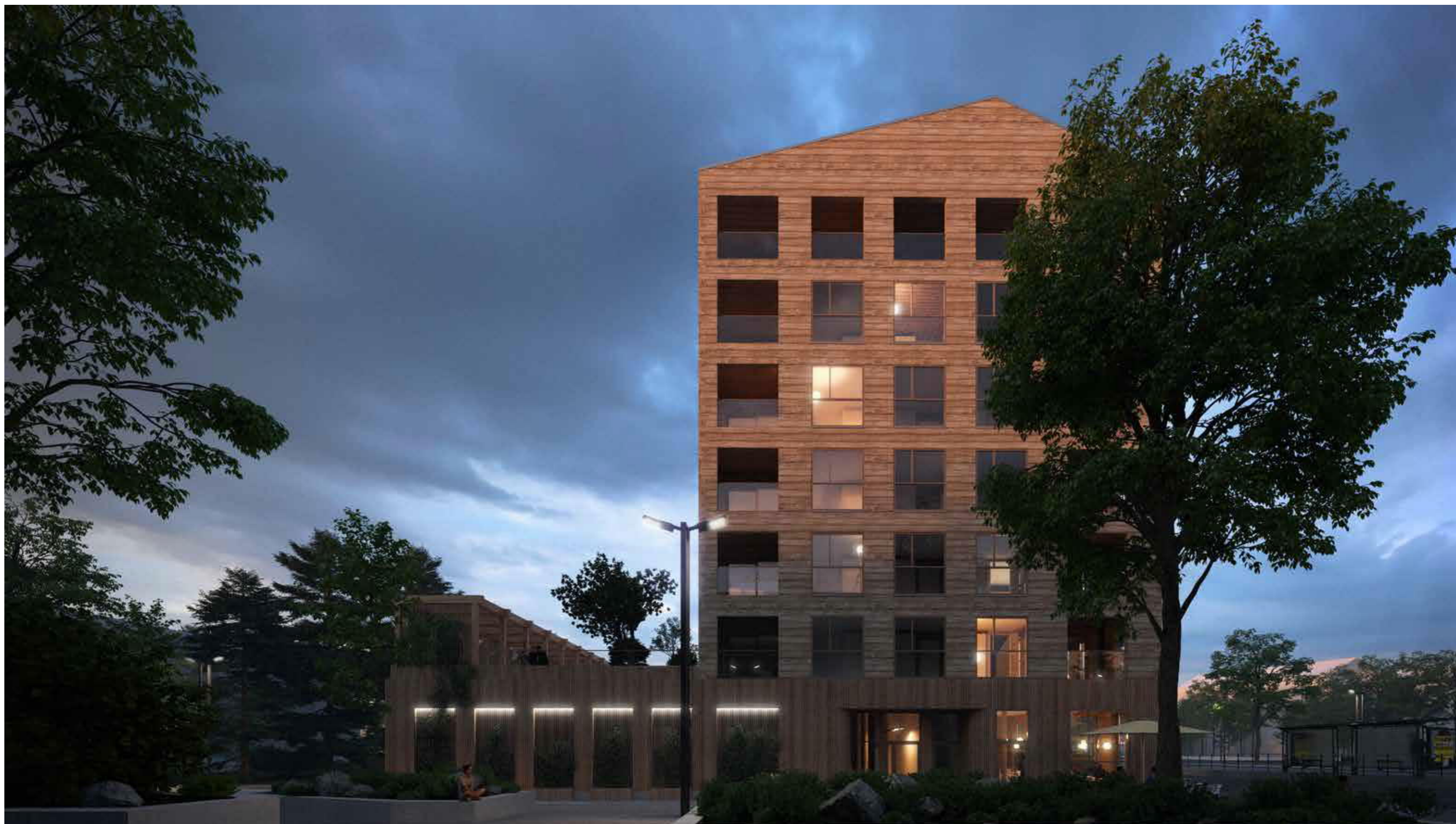
Kontio Block on **hirsi-betonihybridi**, jossa kantavana ja jäykistävänä ytimenä on teräsbetonirunko. Välipohjat ja yläpohja ovat betonirakenteisia. Ulkoseinät, väliseinät, kattorakenteet ja parvekkeet ovat puurakenteisia.

Hirsirakenne ulkoseinissä kantaa vain oman painonsa koko kehikon korkeudelta perustuksille saakka. Lamellihirsi on liimattu kahdesta tai useammasta puisesta lamellista.

Hybridirakenne mahdollistaa eri materiaalien parhaiden puolien hyödyntämisen

Paloteknisestä näkökulmasta hirren käyttö rakentamisessa on hyvin turvallista. Kontio Block –konseptin hirsirakenteet on palotestattu ja niiden käyttäytyminen tunnetaan hyvin.

Meluntorjunnan kannalta oleellisissa ilmanpitävyyssmittauksissa Kontion Smartlogilla rakennetut **talot ovat tiiviydeltään huippuluokkaa.** Kontio Smartlog voidaan yhdessä hirsien välisen profiilitiivisteiden kanssa katsoa akustisesti riittävän ilmatiiviiksi pelkkänä hirsiseinänä. Tarvittaessa voidaan käyttää parvekelasitusta sekä erityyppisiä tuotteistettuja akustisia lisäeristyksiä sisä- tai ulkopuolisesti.



Näkymä aukiolta ja Kisällinpolulta

Asemapiirros

KERROSALA

TYYPPI	KERROS	KEM
ASUMINEN	1KRS	28.0
ASUMINEN	2KRS	313.5
ASUMINEN	3KRS	335.0
ASUMINEN	4KRS	335.0
ASUMINEN	5KRS	335.0
ASUMINEN	6KRS	335.0
ASUMINEN	7KRS	209.5
		1891.0
LIIKETILA	1KRS	116.0
		116.0
YHTEENSÄ		2007.0

HUONEISTOJAKAUMA

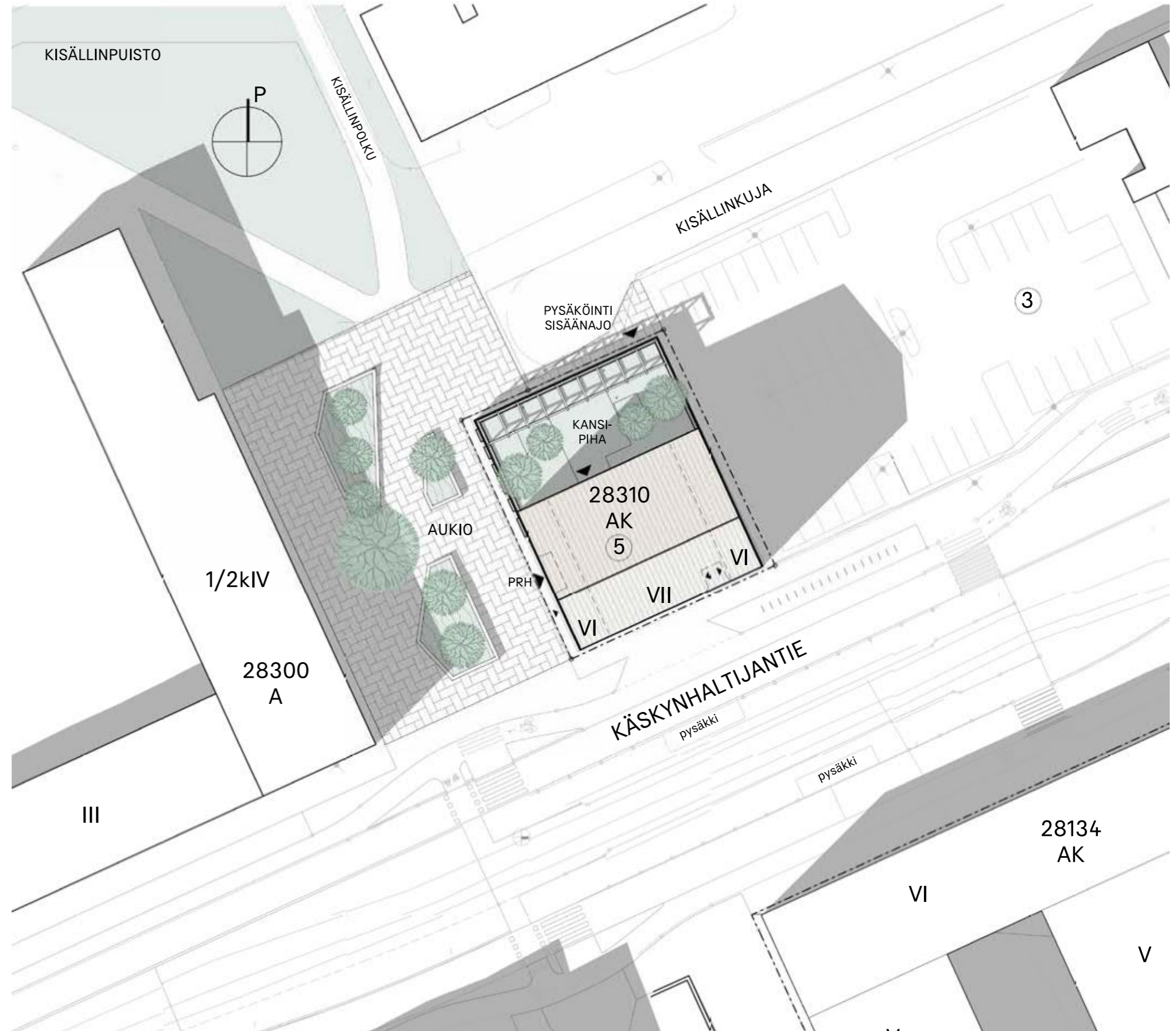
TYYPPI	LKM	LKM %	HUM
2H+KT	6	27%	285.5
3H+KT	5	23%	307
4H+KT	11	50%	954.5
YHTEENSÄ	22	100%	1547

BRUTTOALA 2483
(ei sisällä 1.krs pysäköintitilaa)

BRM / HUM = 1,6
HUM / KEM = 0,8 (asuminen)

HUONEISTOJEN KESKIPINTA-ALA 70,3 m²

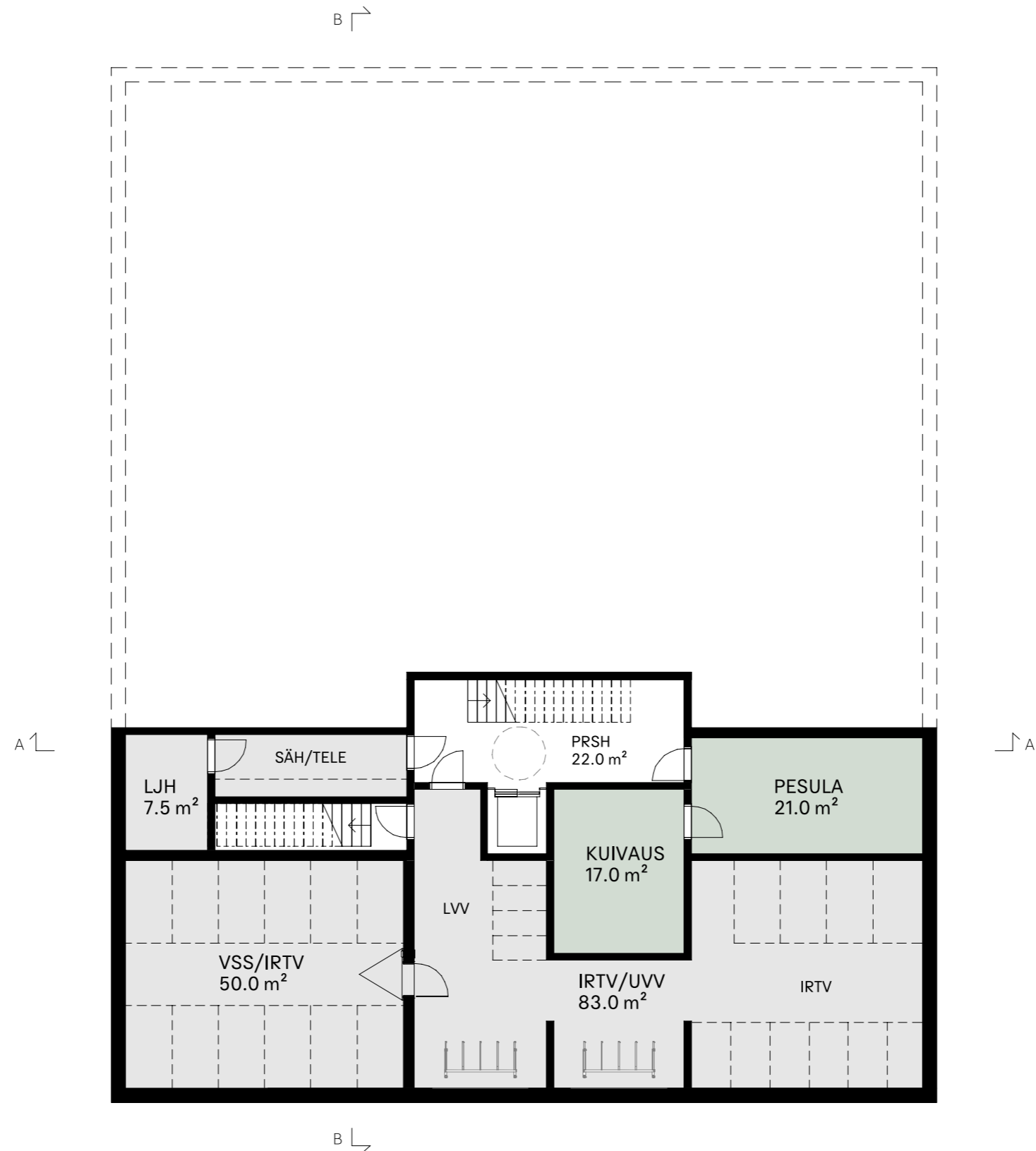
Oulunkylään Käskynhaltijantien näkyvään risteyskohtaan sijoittuva viistokattoinen massa on ympäristöstään erottuva maamerkki.



1:500

Pohjapiirustukset | kellari

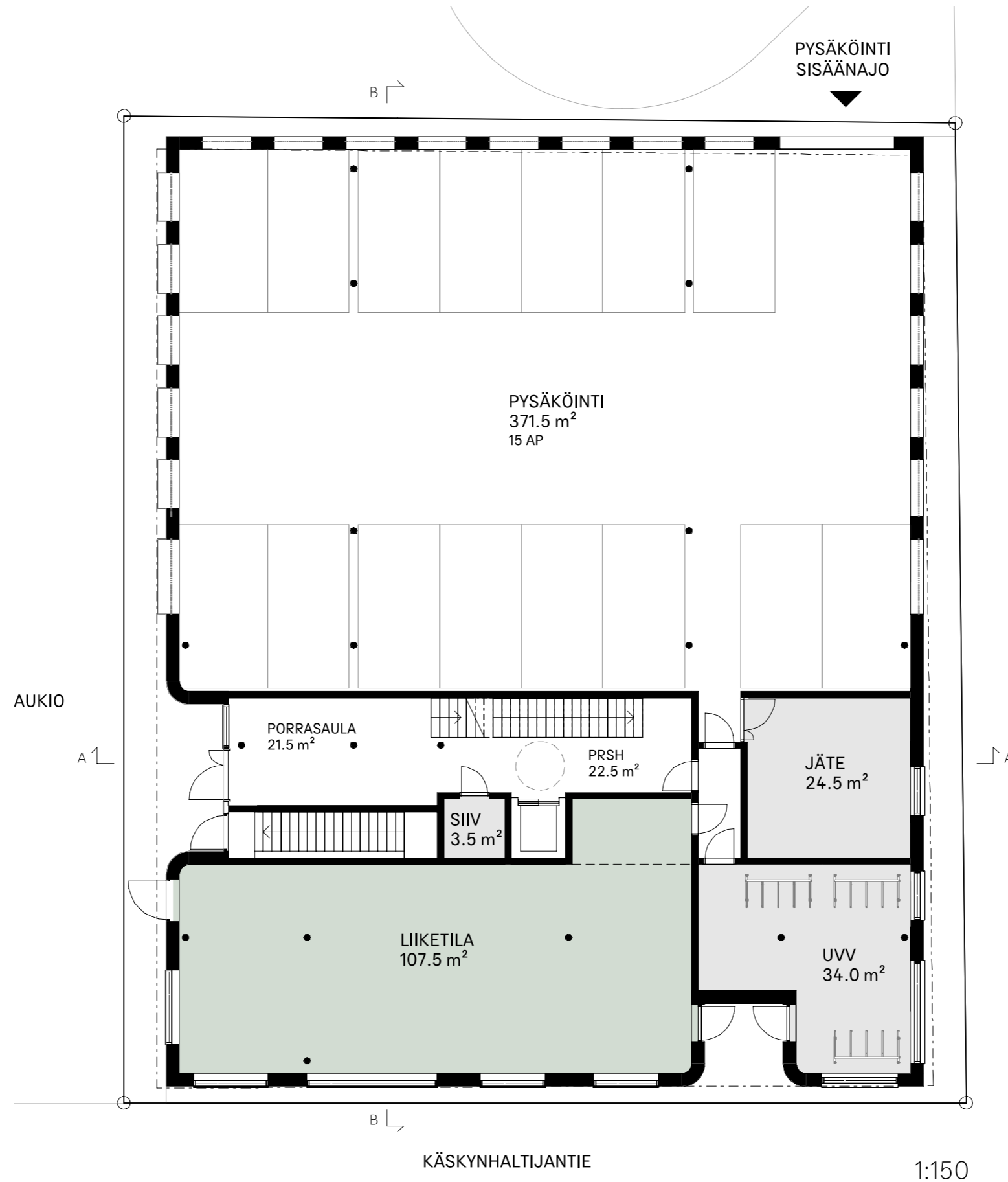
Maanalaiseen kerrokseen sijoittuva varasto- ja yhteistilat, VSS sekä tekniset tilat. Kellarin pyörä- ja lastenvaunuvarasto on pitkäaikaiseen säilytykseen tarkoitettu ja katutasossa on huomioitu tilat käyttöpyörille.



1:150

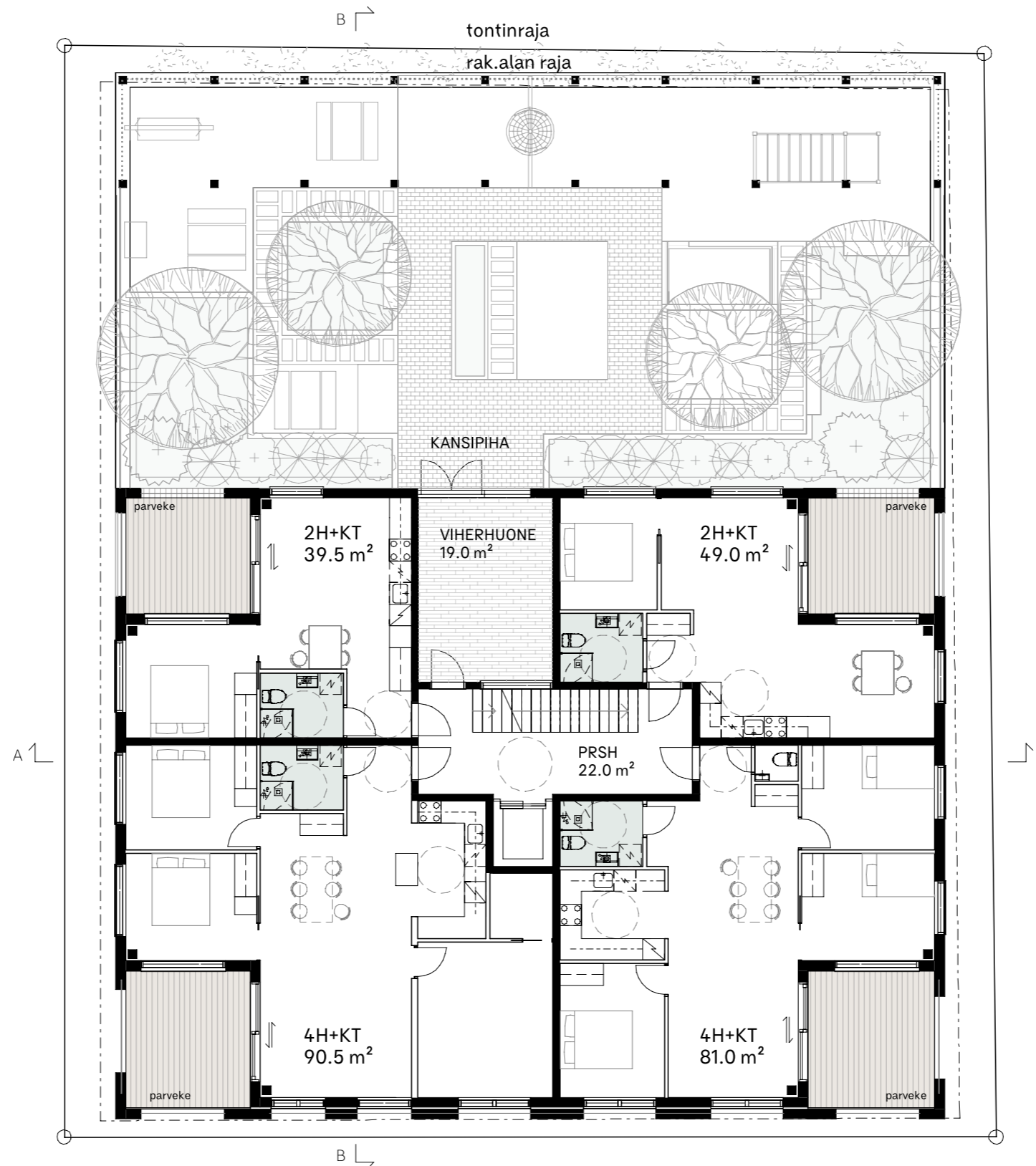
Pohjapiirustukset | 1. krs

Katutasossa sijaitsee liiketila ja yhteistiloja. Sisäänkäynnit ja katutason aukotus muodostavat Käskynhaltijantielle vaihtelevaa ja kiinnostavaa kävely-ympäristöä. Pysäköinti on sijoitettu maantasoon kansipihan alle (15 ap huomioitu vähennys yhteiskäyttöautosta).



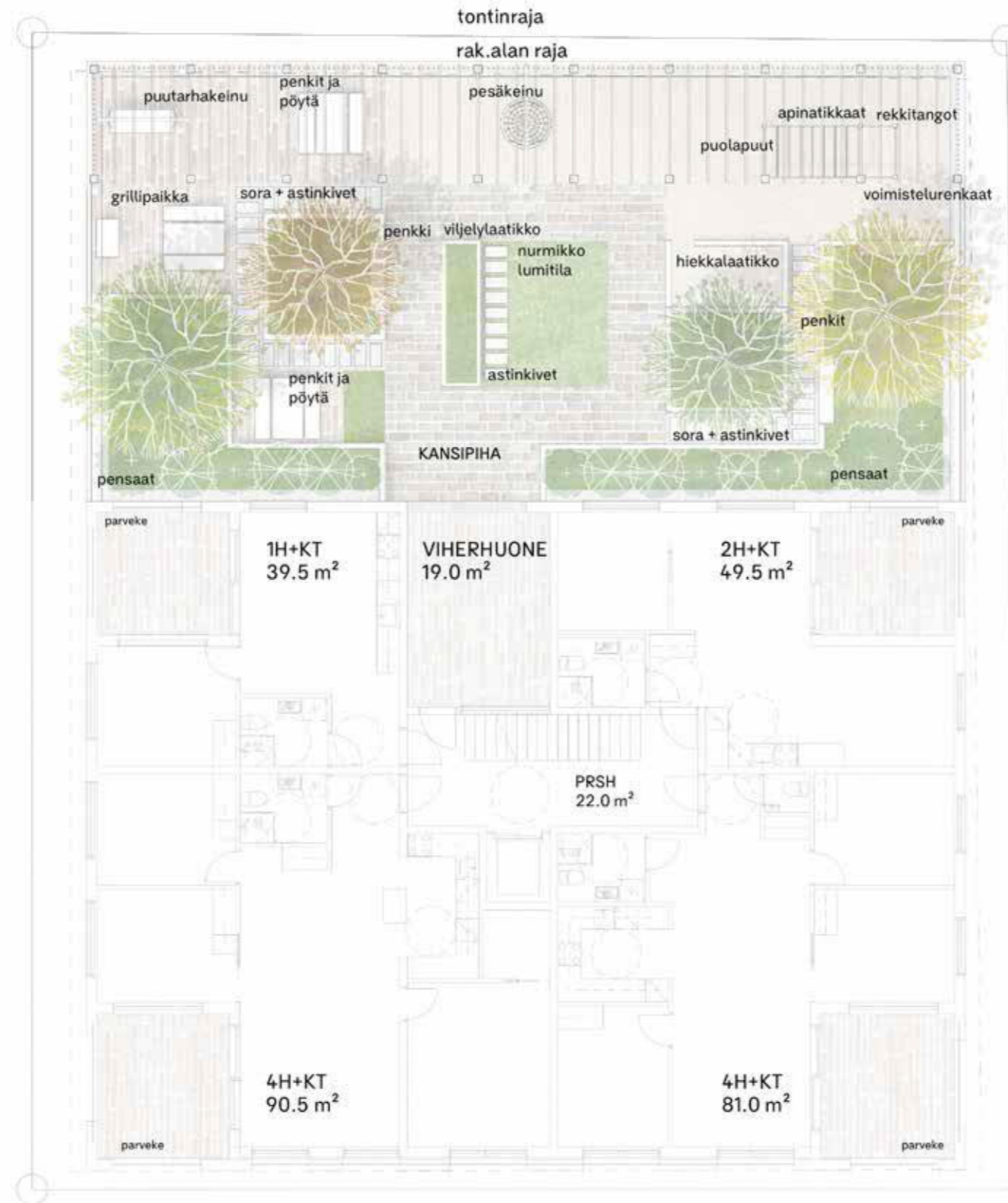
Pohjapiirustukset | 2. krs

Jalustan päälle sijoittuvaan viherpihaan kulku on lasisen viherhuoneen kautta, jolla myös tuodaan porrashuoneeseen valoisuutta. Viherhuone / talvipuutarha on pihan yhteydessä oleva lämmin oleskelutila, jossa voi seuraila lasten leikkejä tai istuskella iltapäiväteellä.



1:150

Pohjapiirustukset | Kansipiha

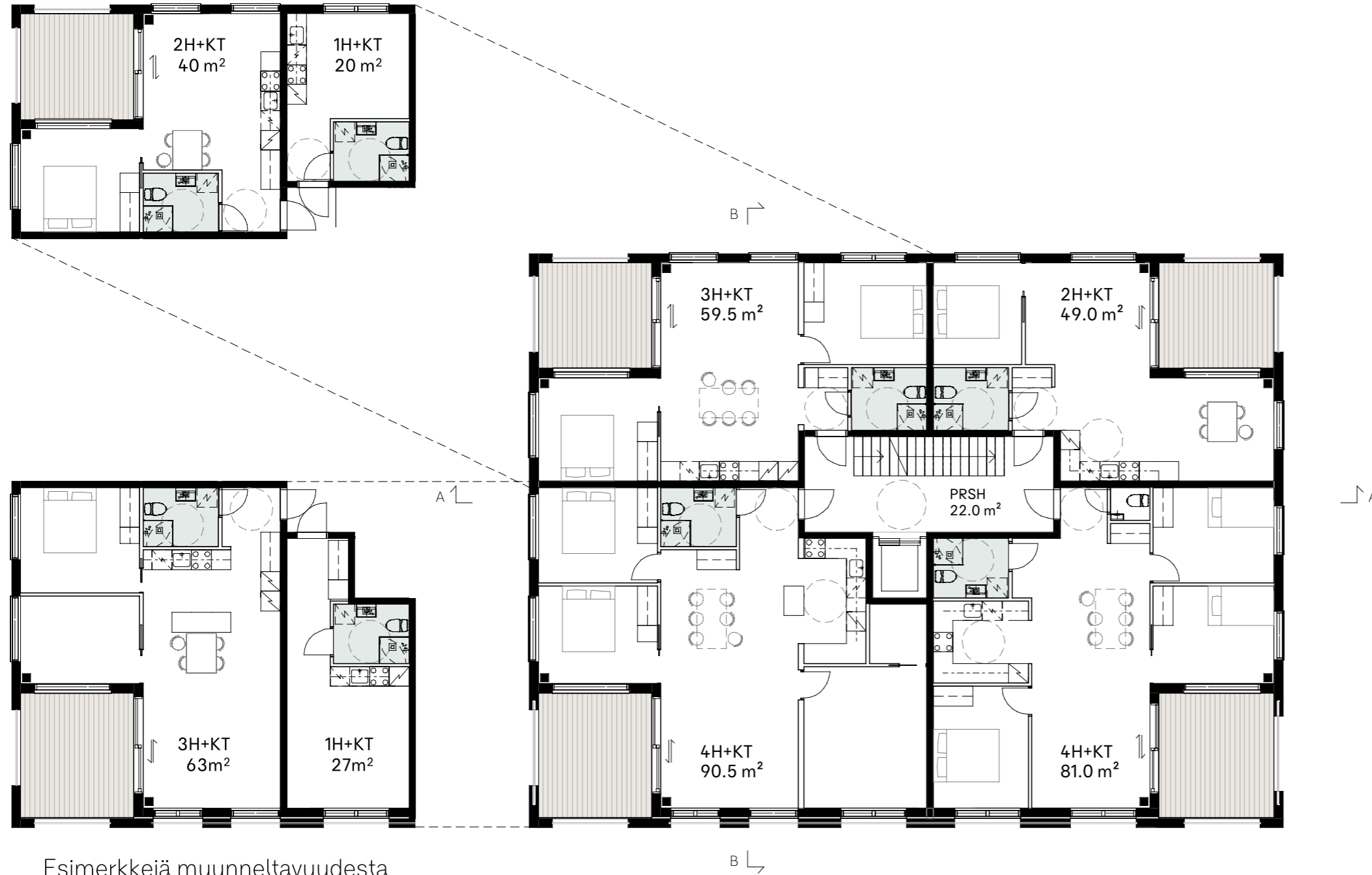


1:150



Näkymä viherpihalta

Pohjapiirustukset | Peruskerros



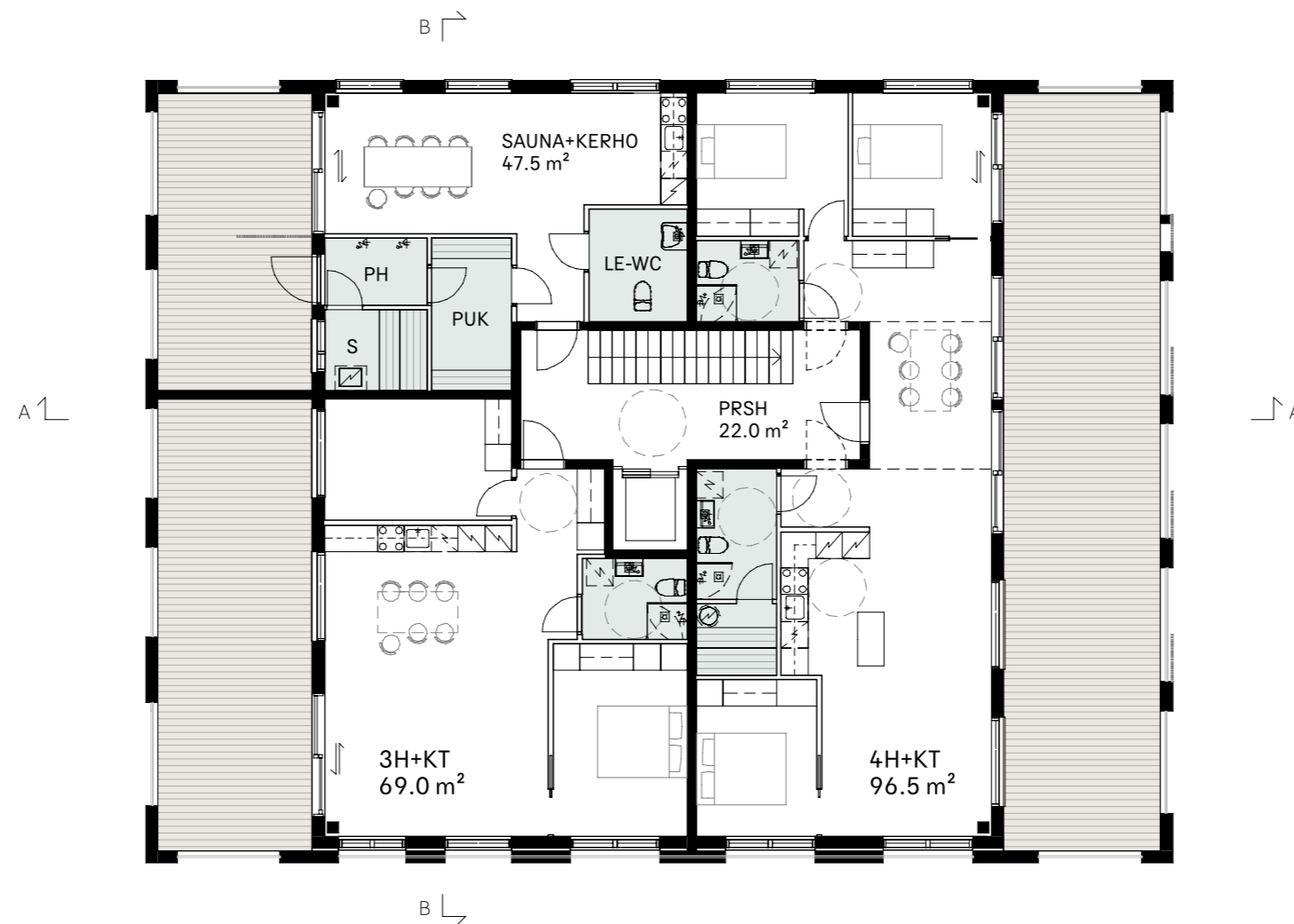
Asunnot avautuvat aina kahteen suuntaan ja iso sisäänvedetty kulmaparveke luo avaruutta ja valoisuutta. Isot asunnot ovat jaettavissa pienemmiksi sivuasunnoiksi.

Esimerkkejä muunneltavuudesta

1:150

Pohjapiirustukset | Kattokerros

Kattokerroksessa sijaitsee yhteinen kerhotila ja saunaosasto. Ylimmässä kerroksessa on asemakaavan mukaisesti kattoterassit. Isosta asunnosta on jaettavissa erillinen sivuasunto.

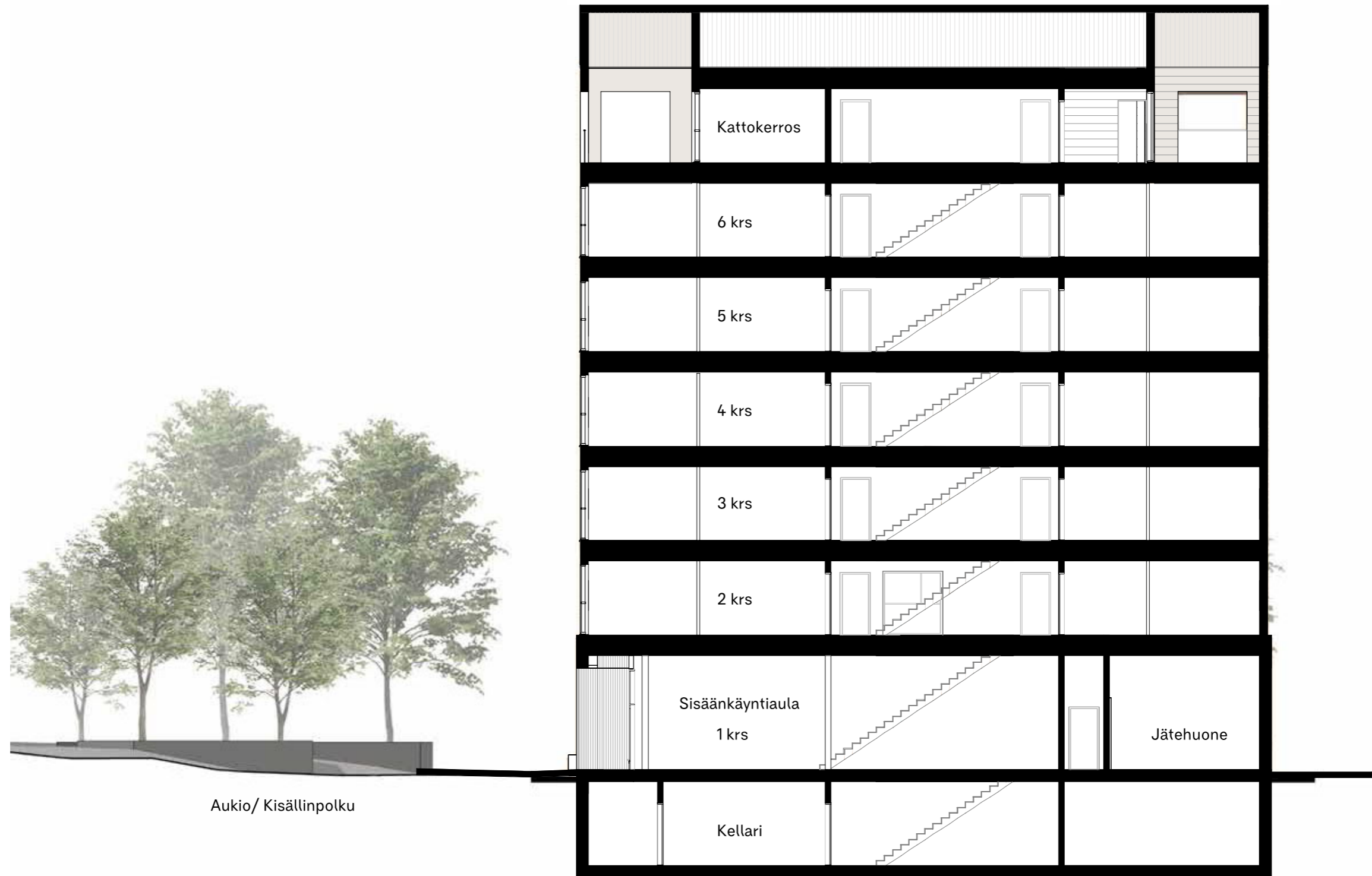


1:150



Sisänäkymä asunnosta (4h+k)

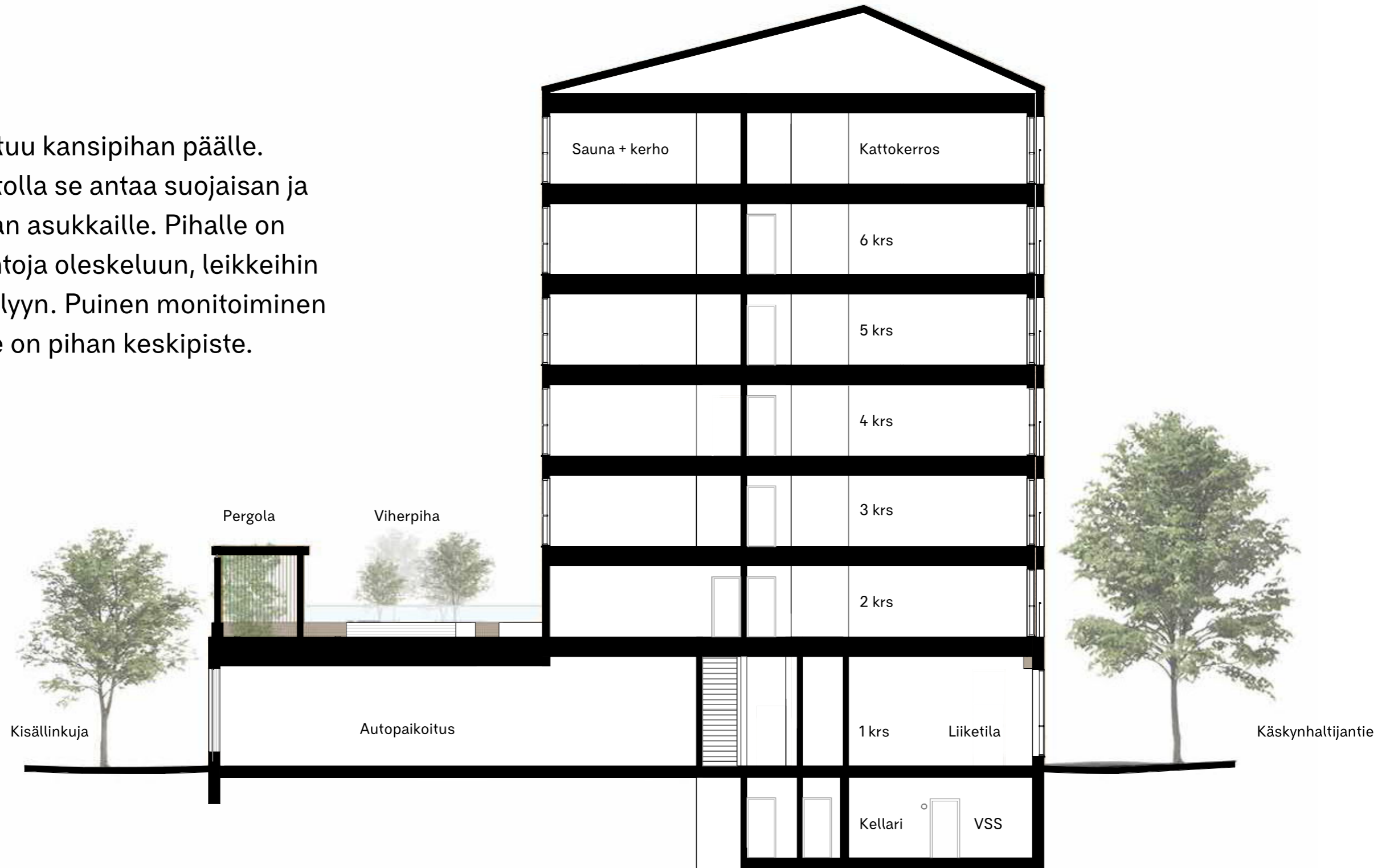
Leikkaukset | A-A



1:150

Leikkaukset | B-B

Viherpiha sijoittuu kansipihan päälle. Jalustaosan katolla se antaa suojaisan ja yksityisen paikan asukkaille. Pihalle on sijoitettu toimintoja oleskeluun, leikkeihin ja kaupunkiviljelyyn. Puinen monitoiminen pergolarakenne on pihan keskipiste.



1:150

Julkisivut | Lounaaseen

Arkkitehtisuunnittelussa on huomioitu Oulunkylän alueen ominaispiirteet ja kaupunkikuvallinen ympäristö sekä luotu katutason liike- ja yhteistiloille erillinen muusta rakennuksesta erottuva jalusta, jossa on näyttävät sisäänkäynnit ja aukotus.



1:150

Julkisivut | Kaakkoon



1:150

Julkisivut | Luoteeseen



1:150



1:150



Julkisivuote sisäänkäynnistä

Tiiviissä kaupunkiympäristössä toteutetut relevantit referenssihankkeet:

Pääurakoitsija Oulun Rakennusteho Oy

Valmiit

As Oy Jätkäsaaren Pablo, Helsinki, 4500kem²

Malagankatu 5, Helsinki, rak. 2016

<https://kartta.hel.fi/link/bfqjLN>

As Oy Sompasaaren Hansalaituri, Helsinki, 4300kem²

Priki Venuksen kuja 5, Helsinki, rak. 2018

<https://kartta.hel.fi/link/bfqPuz>

As Oy Oulun Arte I, 2360kem²

Rautatienkatu 1, Oulu, rak. 2020

<https://kartta.ouka.fi/IMS/?layers=Asemakaava%20Oulu&cp=7212769,475694&z=0.25>

As Oy Oulun Arte II, 2360kem²

Rautatienkatu 1, Oulu, rak. 2021

<https://kartta.ouka.fi/IMS/?layers=Asemakaava%20Oulu&cp=7212805,475719&z=0.25>

Rakenteilla

As Oy Samoan Fale, Helsinki, 4500kem²

Samoankuja 3, Helsinki, valm. 2023

<https://kartta.hel.fi/link/bfrfkX>

As Oy Oulun Origo, 7410kem²

Rautatienkatu 1, Oulu, valm. 2023

<https://kartta.ouka.fi/IMS/?layers=Asemakaava%20Oulu&cp=7212846,475753&z=0.25>