

KRUUNUVUORENRANNAN KESKUSTAKORTTELI  
"KOLMISOINTU"





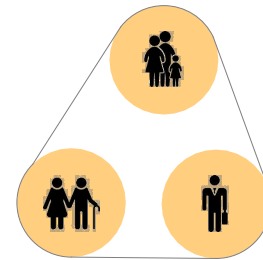


SIJOITTUMINEN KAUPUNKIRAKENTEeseen 1:5000

"KOLMISOINTU"

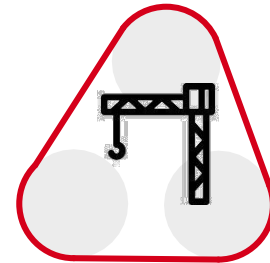
## AITOA ELINKAARIASUMISTA

Kestävä rakentaminen on **viihtyisää**, aikaa **kestävää** ja **joustavaa**. Keskustakorttelissa asumista ei ole rajoitettu vain yhteen lukittuun asentoon, vaan elämän kirjo ja sen **vaihtelevat** käännteet mahdollistuvat asuntojen muunneltavissa pohjaratkaisuissa. **Elinkaariasuminen** ei ole keskustakorttelissa tyhjä mainoslause vaan aidosti erilaisia elämäntyylyjä ja **yhteisöllisyyttä** tukeva periaate.



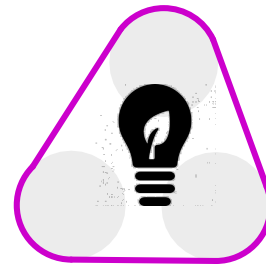
## PITKÄAIKAISJOITUS

Kaupungin tulee pystyä palvelemaan käyttäjiään sadankin vuoden päästä - kestävää kaupunkia ei rakenneta lyhyen tähtäimen voitoilla. Kilpailutiimi on **vakaa**, **sitoutunut**, **monipuolinen** ja **ammattitaitoinen**. Kaupunginosan keskuksen kehittämiseen sitoudutaan aidosti koko **elinkaaren** yli.



## VALON JA TILAN SYMBIOOSI

Valolla profiloituvan kaupunginosan ytimessä valon tulee olla keskiössä. Keskustakorttelissa valotaidetta ei kohdella yksittäisenä ja irrallisena teemana, vaan valaistus sidotaan **sybioottiseksi** osaksi **tilakokemusta** ja **arkkitehtuuria**. Valo tukee arkiympäristön **saavutettavaa mittakaavaa** myös pimeän aikana.



## ELOISA KAUPUNKIKESKUS

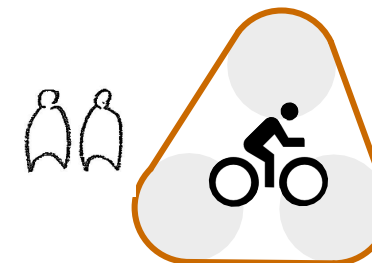
Kruunuvuorenranta on uusi **kaupunkikeskus**. Keskustakortteli sen ytimessä on ilmeeltään **urbaani** ja toiminnoltaan monipuolinen. Julkiset tilat ovat **laadukkaita**, **viihtyisiä** ja **eloisia**. Kortteli on **selkeä** ja **harmoninen** kokonaisuus, jonka mittakaava, massoittelu ja materiaalit luovat **houkuttelevaa** ja **saavutettavaa** kaupunkitilaa.



## VAIHEISTETUT LIIKETILAT

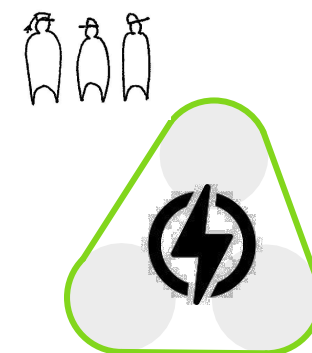
Kaupalliset tarpeet elävät muun yhteiskunnan mukana. Keskustakorttelin liiketilat ovat **monikäyttöisiä**, **monipuolisia** ja toteutukseltaan **joustavia** - suunnitelma luo kaupallista potentiaalia pienille ja suurille liikkeille kivijalkamyymälöistä supermarketteihin. Erityisesti palveluissa profiloituu koko aluetta sitova **yhteisöllisyys**.

## KOLMI-SOINTU



## KESTÄVÄÄ LIKKUMISTA

Tulevaisuudessa liikkuminen perustuu yhä kasvavassa määrin **julkiseen ja kevyeen liikenteeseen**. Kulku julkisissa tiloissa ja pihoilla on mahdollisimman pitkälle **esteetöntä**. Ratkaisuihin on varauduttu **yhteiskäyttöautoihin ja -pyöriin**, mikä vähentää entisestään tarvetta oman auton omistukseen. Autopaikoista vähintään 30 % on nimeämättömiä, millä tuetaan asuin -ja liiketilojen välistä pysäköinnin **yhteiskäyttöä**.

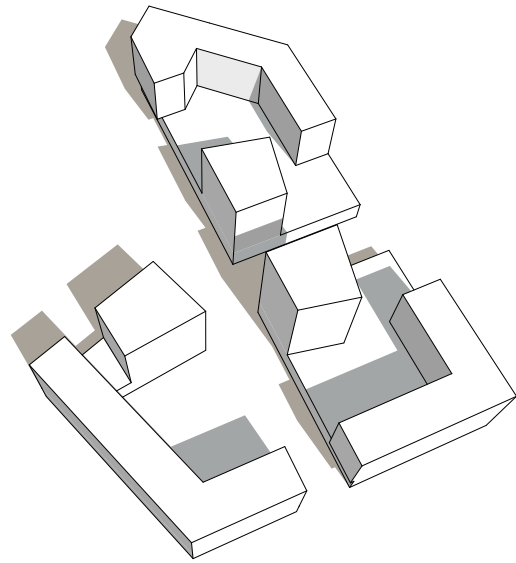


## HIILINEUTRAALI KORTTELI

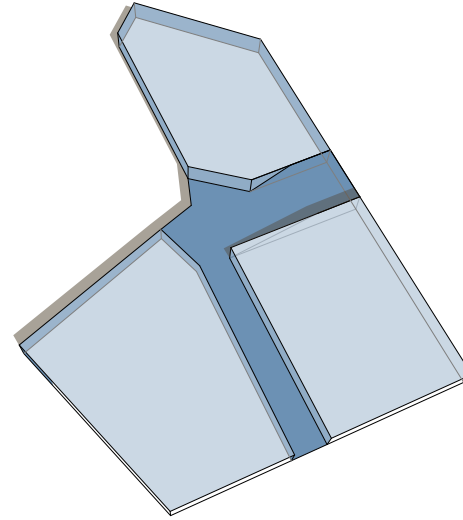
**Energia- ja ekotehokkuus** ovat tulevaisuuden kivijalkoja - **hiilineutraaliin** rakentamiseen on sitouduttu aidosti. Keskustakortteli hyödyntää eri toimintojen välisiä **synergiaetuja** ja **maaperän** mahdollisuuksia. **Vehreyttä** ja **energiaoptimointia** tuetaan rakennusten massoittelusta alkaen.



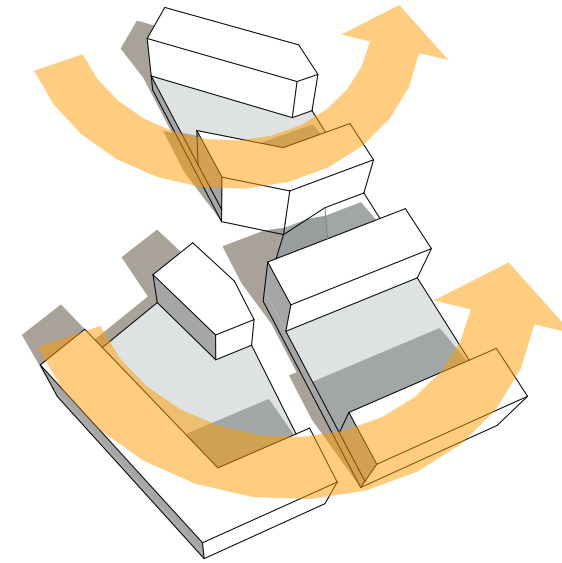
**KAVALUONNOS:** Kulkuyhteyksiä korostavien julkisten tilojen ympärillä on muodostettu kolme korttelia, joista yhden piha on katutasossa.



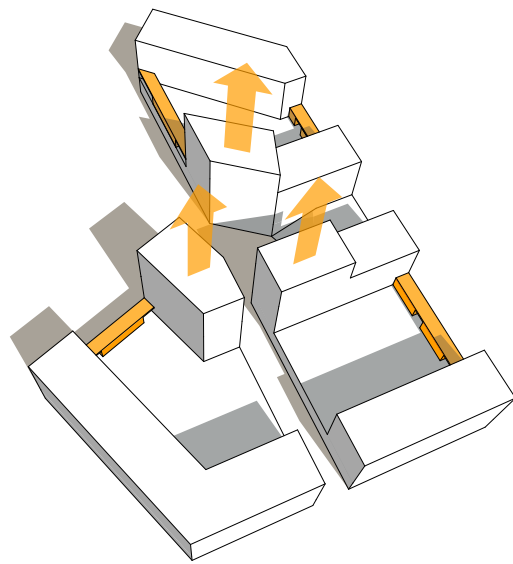
**JULKISET TILAT:** Kaavan keskeiset julkiset yhteydet pidetään avoimina ja tilojen mittakaavaa jäsenetään. Maantasokerrosten monipuoliset kaupalliset ja yhteisölliset tilat aktivoivat katutilaa.



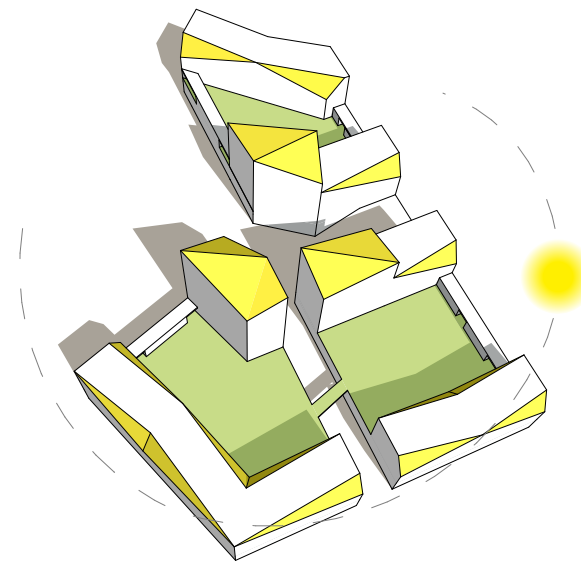
**MASSOITTELU:** Rakennusmassat suunnataan kohti etelää, mikä lisää asuntojen ja pihojen valoisuutta sekä jäntevöittää ja jäsentää katutilaa.



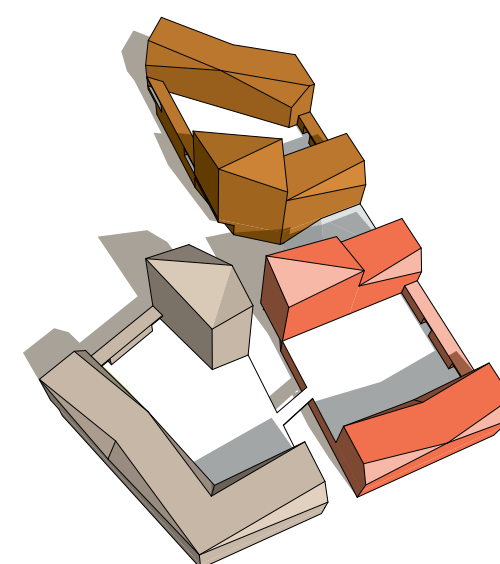
**NOSTOT JA RAJAUKSET:** Kaavan mukaisesti aukion ympärille nostetaan kolme tornia, mikä korostaa toritilaa ja avaa pitkiä näkymiä asunnoista. Pihat rajataan matalilla yhteistilamassoilla.



**VIISTEET:** Rakennusmassojen viisteet tekevät sekä pihojen että kadun mittakaavasta sympaattisemman, luovat vaihtelua julkisivuihin, lisäävät pihojen valoisuutta ja maksimoivat aurinkosähkön hyödyntämisen.



**JULKISIVUT JA MATERIAALIT:** Julkisivujen yhtenäinen käsittely tekee kokonaisuudesta eheän. Kortteleittain vaihtuva tiilien sävy maailma antaa kokonaisuuden osille omat identiteettinsä.

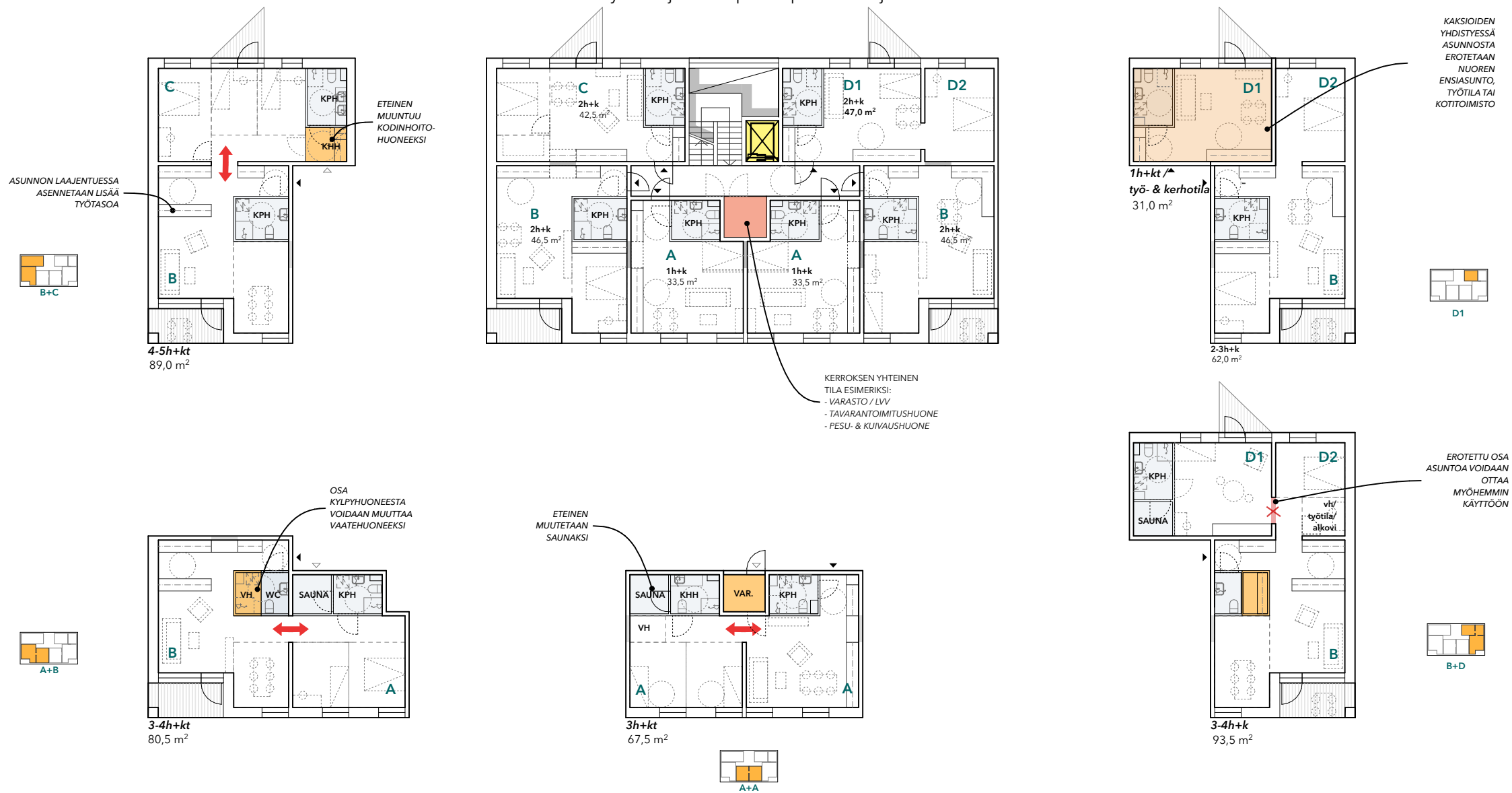






"PERUSPOHJA 1:250"

Asuntoyksiköt jaettuna pienimpiin osatekijöihinsä



**TALOPELI**

Keskustakorttelin rakennukset muodostavat loputtoman muunto-joustavan rungon, "talopelin", joka elää ja muuttuu ajan ja sitä asuttavien asukkaiden kautta. Suurin osa korttelin asunnoista on toisiinsa yhdistettävissä ja pitkällä aikavälillä rakennuksen runko sallii vaihtelevat asuntojakaumat ja asuintypologiat. Yhdistettävyyden huomioitu lähtökohtana kantavissa rakenteissa ja asuntojen sisäisessä mitoituksessa. Rakennusten ylimmissä kerroksissa kattojen viisteet monipuolistavat asuntotarjontaa mahdollistamalla yksilöllisiä kaksitasoisia asuntoja.

**ELINKAARIASUMINEN**

Joustavat asuinratkaisut mahdollistavat aidon elinkaariasumisen, kun tilan tarpeen muuttuessa ratkaisu voi löytyä seinän takaa pidemmälle muuton sijasta. Asuntoja löytyy yksiöistä isoihin perheasuntoihin, ja jakaumaan on mahdollista vaikuttaa. Korttelin palvelutarjonta ja hyvät joukkoliikenneyhteydet tekevät asumisesta houkuttelevaa niin opiskelijoille, perheellisille kuin vanhuksillekin. Palvelujen synergiaetujen ansiosta asuminen saa uusia muotoja: ei vuokra-asunto tai omistusasunto vaan palvelukokonaisuus.

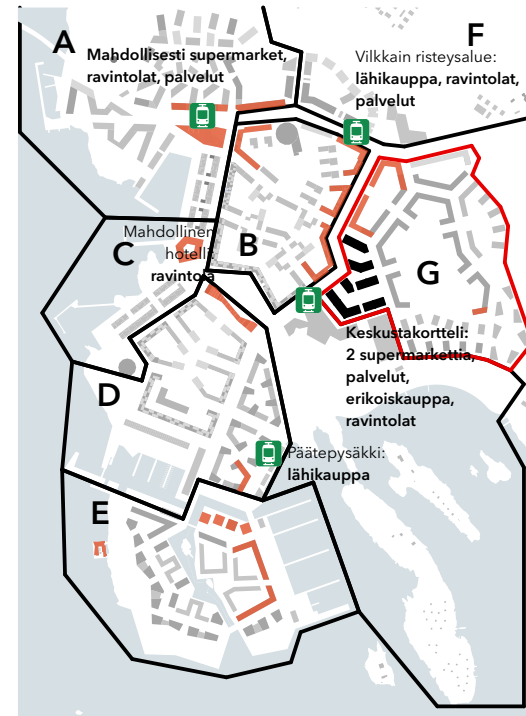
**YHTEISÖLLISYYS**

Yhteisöllisyys ei synny pakottamalla, mutta sitä voidaan tukea luomalla mahdollisuuksia kohtaamisille. Asumisen yhteiset tilat kootaan yhteen sen sijaan, että jokainen taloyhtiö järjestää tilat erikseen. Resurssit yhdistämällä saadaan aikaan laadukkaampia, viihtyisämpiä ja tehokkaammalla käytöllä olevia tiloja. Keskustakorttelissa suurin osa taloyhtiöiden yhteistiloista on keskittetty suurempiin yksiköihin. Osa palveluista on mahdollista avata myös laajemmalle käyttäjäkunnalle palvelemaan koko kaupunginosaa.

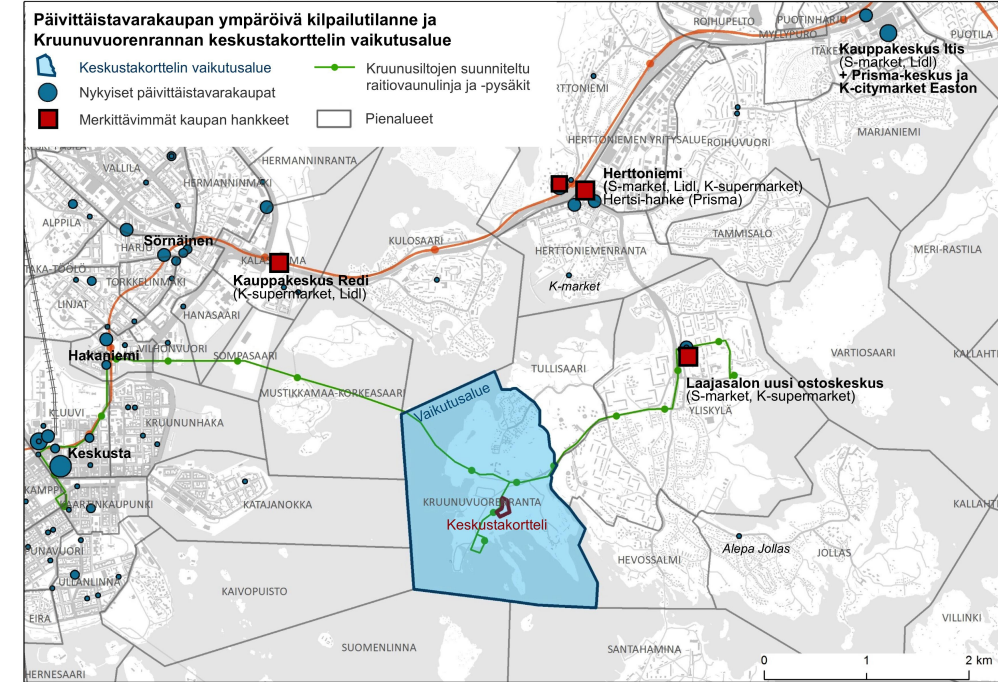


## VAIHEISTETUT LIIKETILAT

- A) KRUNUVUOREN ALUE (kaavaehdotus)**  
1600 asukasta  
76 200 k-m<sup>2</sup> asumista  
(sis. 3340 k-m<sup>2</sup> liiketilaa)
- B) HAAKONINLAHTI 1**  
2300 asukasta  
91 700 k-m<sup>2</sup> asumista  
(sis. 2000 k-m<sup>2</sup> palveluita)  
650 k-m<sup>2</sup> harrastetiloja
- C) KRUNUVUORENRANTA**  
500 asukasta  
22 150 k-m<sup>2</sup> asumista  
(sis. 700 k-m<sup>2</sup> liiketilaa)  
15 700 k-m<sup>2</sup> liiketilaa
- D) HAAKONINLAHTI 2**  
2200 asukasta  
89 200 k-m<sup>2</sup> asumista  
(sis. 500 k-m<sup>2</sup> liiketilaa)  
2400 k-m<sup>2</sup> toimitilaa  
1200 k-m<sup>2</sup> päiväkotia



- E) KOIRASAARET**  
1500 asukasta  
68 600 k-m<sup>2</sup> asumista  
180 k-m<sup>2</sup> liiketilaa  
600 k-m<sup>2</sup> edustustilaa
- F) HOPEALAAKSO JA KAITALAHDEN LAAJENNUS**  
550 asukasta  
26 750 k-m<sup>2</sup> asumista  
5200 k-m<sup>2</sup> julkisia palveluita
- G) STANSVIKINNUMMI (kaavaluonnos)**  
2000 asukasta  
89 330 k-m<sup>2</sup> asumista  
7650 k-m<sup>2</sup> liiketilaa
- Kruunuvuorenrantaan kaavoitettu asuminen ja liiketilat (kartassa punaisella)**



Kruunuvuorenranta	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Asukasennuste 2018-2030*	378	389	933	1399	2290	3379	4623	5506	6655	8010	9269	10346	11423	12500

### TAVOITE

Kilpailuehdotuksen tavoitteena on luoda keskustakorttelista Kruunuvuorenrannan alueen asukkaiden keskus ja kohtaamispaikka, josta saa kaikki tarvittavat lähipalvelut. Kortteli toimii koko uuden asuinalueen kaupallisena ja yhteisöllisenä ytimenä, keskeisenä osana kauppakatuna hahmottuvaa Haakoninlahdenkatua. Kaupunkirakenteessa Haakoninlahdenkadun roolia korostetaan sijoittamalla liike- ja palvelutilat aukeamaan näyttävästi kadulle ja tähän liittyviin julkisiin aukiotiloihin. Yhteisölliset tilat keskitetään korttelikokonaisuudessa lähekkäin ajallisen muuntojoustavuuden, käytännöllisyyden ja yhteisöllisen houkuttelevuuden saavuttamiseksi.

### KILPAILUTILANNE

Kruunuvuorenrannan kaupallinen ja palveluvaikutusalue rajautuu melko tarkalleen Kruunuvuorenrannan pienalueeseen. Läheisiltä pienalueilta Tullisaaresta ja Hevossalmesta suunnataan jatkossakin päivittäistavara-asioille pääosin Yliskylän alueelle parhaillaan rakennettavaan Laajasalon uuteen suurempaan ostoskeskukseen, eikä Herttoniemen kasvava, vielä kertaluokkaa suurempi palvelutarjontakaan ole näille asukkaille kaukana. Alkuun alueen asukkaat nojaavatkin pitkälti Laajasalon kaupan tarjontaan, ja moni oppii samalla asioimaan siellä. Kruunuvuorenrantaan saadaan syntymään vahva lähipalvelukeskittymä ja vakaa oma vaikutusalue lisäämällä keskustakorttelin kaupan tarjontaa vaiheittain kysyntää vastaavaksi.

### VAIHEISTUS

Keskustakorttelin tontin on arvioitu olevan rakentamiskelpoinen vuonna 2020 tai 2021 ja kokonaisrakentamisajaksi on lähtökohtaisesti ajateltu noin kolmea vuotta. Kaupungin laatiman asukasennusteen\* mukaan Kruunuvuorenrannan pienalueen (=vaikutusalue) asukasmäärä on vuonna 2021 vain noin 2 300 asukasta. Vuoteen 2023 mennessä asukasmäärä tuplaantuu noin 4 600 asukkaaseen, ja vuonna 2030 Kruunuvuorenrannan rakennuttua asukkaita on 12 500.

Huomattavaa on, että pieni väestömäärä rakennushankkeen alussa ei riitä kannattamaan suurimittaista kaupan tarjontaa. Jo pelkästään korttelin viihtyisyyden vuoksi tyhjiä tiloja ei kannata rakentaa vuosikymmeneksi alueelle. Tämän vuoksi kilpailuehdotuksessa palvelutarjonta on mitoitettu kasvamaan käsi kädessä vaikutusalueen väestömäärän kanssa, huomioiden myös olemassa oleva kilpaileva kaupan tarjonta lähialueella.

Päivittäistavarakaupan tarjonta voi laajeta kilpailuehdotuksessa esimerkiksi seuraavasti: **A) market, B) market + supermarket, C) supermarket + supermarket.** Väestönkasvun ja ostovoiman osittaisen ulosvirtauksen huomioiva ostovoimatarkastelu näyttää alueen kantavan 600-neliöisen market-kokoluokan yksikön vuonna 2021, marketin ja supermarketin noin vuonna 2026, ja kaksi supermarkettia noin vuonna 2029. Laskelmissa on oletettu päivittäistavarakaupan ostovoiman kasvavan vuosittain prosentilla, ja että kruunuvuorenrantalaiden ostovoimasta 40 % suuntautuu keskustakorttelin ulkopuolelle.

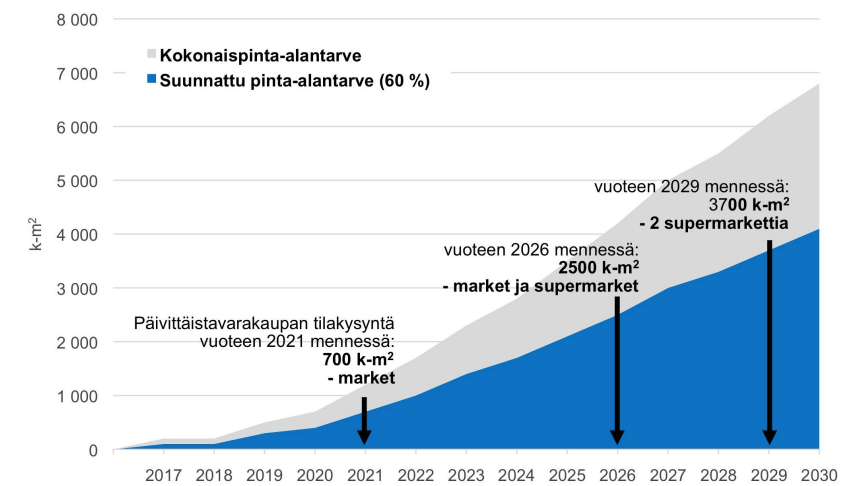
**TOTEUTUSVAIHE 1:**  
- market + lähipalvelut

**TOTEUTUSVAIHE 2:**  
- yhteisöpalvelut

**TOTEUTUSVAIHE 4:**  
- market laajenee supermarketiksi

**TOTEUTUSVAIHE 3:**  
- supermarket

### Kruunuvuorenrannan päivittäistavarakaupan tilakysynnän kehitys 2017-2030



Päivittäistavaratarjonta	h-m <sup>2</sup>	h-m <sup>2</sup>	Yht. h-m <sup>2</sup>	Tilantarve ylittyy vuonna
market	571		571	2021
market ja supermarket	571	1955	2526	2026
supermarket ja supermarket	1537	1955	3492	2029

## "KOLMISOINTU"

\*Lähde: Helsingin kaupunki, pienalue-ennuste vuoteen 2027 (11.7.2017)





Asemapiirustus 1:1500

## "KOLMISOINTU"

### KOLME AUKIOTILAA

Keskustakorttelin kokonaisuus rakentuu kolmen viihtyisän julkisen ulkotilan ympärille: keskeinen kulkureittien risteyksessä sijaitseva **Keskusaukio**, Varisluodonkadulle nouseva **Porrastori** sekä Haakoninlahdenkadun linjaa jatkava **Viheruoma**. Kaupunkitilojen mittakaava on kaikkialla ihmisen kokoinen. Aukiotiloja ympäröivät ravintolaterassit, vehreys sekä istuinryhmät ja portaat houkuttelevat viipymään.

Keskusaukio on kotoisa kohtaamispaikka kaupallisten ja yhteisöllisten palvelujen ytimessä. Tunnelmallisen aukion mittakaavaa avartavat maantasokerroksiin tehdyt viisteet, jotka korostavat keskeisiä sisäänkäyntejä ja luovat suojaisia tiloja terasseille. Viisteet myös jaksottavat aukioiden ja katujen varren julkisivuja lyhyempiin, katutilan kannalta miellyttäviin osioihin. Saumattomasti Keskusaukioon liittyvä vehmas Porrastori rakennetaan heti projektin toisessa vaiheessa, ja se johdattaa ihmisiä Keskusaukiolle Stansvikinkallion suunnalta. Porrastorin asteittain nousevat aukiotasanteet tarjoavat monenlaisia paikkoja oleskeluun terasseilla ja istuimilla vehreiden istutusten äärellä.

Viheruoma ikivihreine istutusseinineen kehystää Haakoninlahdenkadulta merelle avautuvaa näkymää. Vehmas reitti johdattaa kulkijat Keskustakorttelin läpi urheiluhallin ja koulun välitse aina merenrannalle saakka. Tilaan näyttävien ikkunoin ja sisäänkäynnein avautuvat liiketilat tekevät kaupunkitilasta elävän ja monimuotoisen. Viheruomaan liittyy lähipalvelukorttelin läpi kulkeva kauppakäytävä, joka tarjoaa luontevan kulkureitin Keskusaukiolle koulun ja raitiovaunupysäkin suunnasta.

### KOLME KORTTELIA

Keskustakortteli muodostuu kolmesta rakennetusta osasta, **Lähipalvelukorttelista**, **Yhteisökorttelista** ja **Superikorttelista**, joilla kaikilla on oma luonteensa osana tasapainoista kokonaisuutta. Kortteleita sitoo toisiinsa yhtenäinen julkisivukäsittely, jossa vaihtelevan ja monipuolisen aukotuksen sallitaan polveilla kaupunkimaisen muuratun tiilikehyksen sisällä. Jokaisella korttelilla on oma eri sävyisten ja eri tavalla käsiteltyjen tiilien materiaalimaailmansa. Korttelipihat ovat monimuotoisia, vehreitä ja leikkisiä, ja niiltä on esteetön käynti kadulle Porrastorin ylätason porttikongien kautta. Rakennusten kattokerrosten mittakaavaa jäsentävät viisteet luovat julkisivumaisemaan sympaattisia päätykolmioita ja taitteita sekä pihojen että katujen puolella.

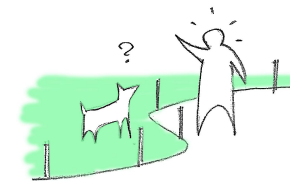




1. kerros (Keskusaukion taso, + 12,5) / 1:750



Monikäyttökentällä voi järjestää vaikka rock-konsertin, virvokkeet löytyvät kulman takaa Yhteisöpihalta.



Porrasaukion alapuolista tila voi käyttää esimerkiksi agility-koulutukseen ennen Superikorttelin valmistumista.

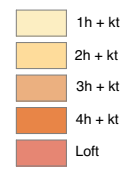
**Rakentamisen ensimmäinen vaiheessa** toteutetaan Haakoninlahdenkatuun liittyvä Lähipalvelukortteli. Kaikesta kaupan tarjonnasta juuri päivittäistavara hankitaan useimmin läheltä ja se on tärkeä osa uusien asukkaiden palvelutarjontaa. Alkuun tavoitellaan vain perustarpeiden tyydyttämistä, päivittäistavaran ottaessa ankkuriliikkeen roolin keskustakorttelissa. Pienen päivittäistavara liikkeen ohella tarjotaan kipeimmin kaivattuja lähipalveluja: kioski, apteekki, ravintola, parturi-kampaamopalvelut sekä muutamia muita palvelutiloja. Huollon mitoituksessa varaudutaan jo tässä vaiheessa mahdollisen supermarket-kokoluokan päivittäistavaramyymälän tarpeisiin. Maantason liiketilat aukeavat sekä Keskusaukiolle, Viheruomalle että Haakoninlahdenkadulle. Ensi vaiheessa kortteliin valmistuu asumista noin 7050 k-m<sup>2</sup> ja kaupallista huoneistoalaa noin 1 750 h-m<sup>2</sup>.

**Rakentamisen toisessa vaiheessa** palvelutarjonta täydentyy pohjoisosan Yhteisökorttelilla, joka on uudenlainen yhdistelmä taloyhtiöiden yhteisiä tiloja ja yksityisen sektorin palveluja (55 % / 45 % jaolla). Jotta kriittinen massa vetovoimaiselle yhteisöpalvelutarjonnalle saadaan aikaiseksi, palvelupalettiin on mitoitettu mahdollisuus sijoittaa viereisen, vielä vahvistamattoman kaava-alueen kerrostalojen yhteiskäyttötiloja (n. 325 k-m<sup>2</sup>) keskustakorttelin omien yhteiskäyttötilojen yhteyteen. Yhteisökorttelin tila- ja palvelutarjonta pyrkii edistämään alueen yhteisöllisyyttä, aktiivisuutta ja hyvinvointia, sekä luomaan toimijoiden välisiä synergiaetuja ja hyvää käyttöastetta päivä- ja iltakäytöllä eri toimintoille.

**Yksityisiä palvelutoimijoita** Yhteisökorttelissa edustavat yksityinen päiväkotito, kauneushoitola, ravintola, fysioterapiakeskus sekä kahvilat. Yhteisökorttelissa nämä liiketoiminnot on päiväkotito ja fysioterapia lukuun ottamatta sijoitettu Haakoninlahdenkadun ja Keskusaukion ääreen. Ne yhdessä vahvistavat kadun roolia aktiivisena kauppakatuna ja synnyttävät kauppakorttelitunnelmaa. Kahvila- ja ravintolapalvelujen terassit on suunnattu aurinkoon nähden edullisesti ja Keskusaukion elävyyttä ajatellen. Yksityinen päiväkotito on sijoitettu ylempään katutasokerrokseen, johon pääsee kätevästi sisään suoraan Varisluodonkadulta. Askarteluverstas, monitoimikenttä ja leikkiympäristö ovat päiväkotitilapsilla vain hissiyhteyden päässä, ja kattopihalta on näköyhteys suoraan alas kentälle. Yhteisökorttelin kattopihan osana on koko keskustakorttelin ja ympäröivien alueiden hyvin varustettu yhteinen leikkiympäristö. Monimuotoinen ja varustukseltaan monipuolinen piha ja on päivisin ulkoilu-aikaan varattu vain päiväkodin lapsille, mutta muina aikoina se on kaikkien lasten tavoitettavissa.



## Asuntokoot



” Päiväkodin ikkunat aukeavat kadulle ja kulman takaa löytyy kätevästi saattopaikkoja.

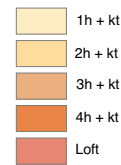
**Yhteiskäyttötiloja** Yhteisökorttelissa ovat asukkaiden käyttöön ensisijaisesti varatut tilat: sauna & spa, kuntosali, korjaus- ja kierrätyspaja/askarteluverstas, monitoimikenttä sekä coworking-tila työskentelykahviloineen. Nämä tilat ovat pääosin sijoitettu korttelin sisään. Monitoimikenttä sijoittuu korttelin keskiosaan katetun Yhteisöpihan valoaukon äärelle. Yhteisöpiha on puolijulkista tilaa - asukkaiden lisäksi tilakäyttäjiä löytyy kadunvarsikahvilan ja ravintolan asiakaskunnista. Yhteisöpihalle voivat levittäytyä korttelin ravintola- ja kahvilapalvelut, ja se on katsomomaisesti yhdistettävissä monitoimikenttään esimerkiksi peli- tai elokuvailtojen järjestämiseen. Kattoikkunoista taittuva luonnonvalo tuo Yhteisöpihalle viehättävää valon ja varjon vaihtelua, ja tilan seinien viherelementit luovat kotoisaa vehreyttä. Yhteisökorttelin sisältö painottuu vahvasti palveluihin, ja huoltotarve on ratkaistu kantakaupunginomaiseen tyyliin korttelin itäpuolelle sijoitetulla huoltotaskulla, josta on suora huoltohissiyhteys tiloihin. Yhteisökorttelin asumisen kokonaiskerrosala on 6250 k-m<sup>2</sup> ja liikehuoneistoala Yhteisöpihoineen n. 2 850 h-m<sup>2</sup>.

**Rakentamisen kolmannessa vaiheessa** valmistuvan Superikorttelin maantasokerroksessa on nimensä mukaisesti supermarket-kokoluokan päivittäistavaramyymälä. Lähipalvelukorttelin vastaisella seinällä on viherseinämään avattu korkeita ikkunoita ja sisäänkäyntejä, joiden kohdalle voidaan sijoittaa marketin etumyymälöitä, jäätelökioski tai ”take away deli” - palveluita. Supermarketin kokoluokka voidaan toteuttaa alkuun viidenneksen pienempänä, ja käyttää Porrastorin alla olevaa tilaosiota monitoimikenttään liitännäisenä sisäpelikenttänä tai vaikkapa koirien koulutusalueena, joka ei vaadi tilalta erityisrakenteita.

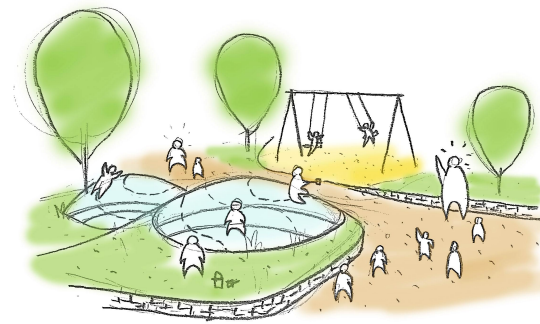
Superikorttelin toisesta kerroksesta, kansipihojen kaupunkiviljelypalojen ja keittiöpuutarhojen ääreltä löytyy suoran hissiyhteyden päässä pysäköintihallista pieni liiketila esimerkiksi paikallisen ruokapiirin tarpeisiin. Lähiruuasta innostuneet asukkaat pystyvät tilaamaan lähiruokaa suoraan tuottajilta ja noutamaan ne keskitetysti tästä jakelupisteestä toimivasta kohtaamispaikasta. Yhteisökorttelin päiväkodin lapset pääsevät piholla ja ruokapiirissä todistamaan kasvun ihmettä läheltä. Tilaa voi ajatella myös Kruunuvuorenrannan Palvelukortteli Oy:n tarpeisiin. Superikorttelissa on asuinkerrosalaa yhteensä n. 5000 k-m<sup>2</sup> ja liikehuoneistoalaa n. 2 200 m<sup>2</sup>.

Ostovoiman kasvaessa vaikutusalueella riittävän suureksi, noin 2020-luvun loppupuolella, voi päivittäistavarakauden tarjonta laajentua täyteen mittaansa. Tällöin ensimmäisenä rakennetun Lähipalvelukorttelin market-myymälää kasvatetaan supermarket-kokoluokkaan, ja osa pienmyymälöistä siirtyy joko Yhteisökorttelin puolelle tai Viheruoman varteen.

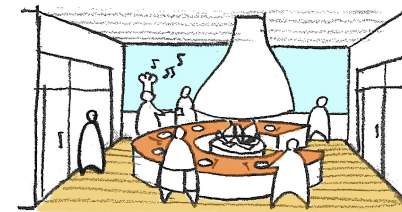
Asuntokoot



3. kerros (pihataso, +19,5) / 1:750



Pohjoisen korttelin piha on päivisin täynnä iloa ja elämää. Yhteisöpihan kattoikkunat tuovat vinkeän lisän leikkeihin.



Korttelisaunan tiloissa voi taikoa kulinaristisia herkkua niin sisä- kuin ulkokeittiössäkkin.

YHTEISÖKORTTELI TAIPUU MONEEN

**Yhteisöpihalla** voi pelata lautapelejä, järjestää vaikka taidenäyttelyä, kisakatsomoa tai leffaillaan.

**Coworking-tiloissa** voi pitää palavereja, kursseja, osallistua työpajaan, kirjoittaa kirjaa tai tehdä läksyjä. Coworking-tilat on jaettu kahteen kerrokseen, aktiiviseen yrittäjien välisiä yhteistyömahdollisuuksia edistävään tilaan ja rauhoittumisen mahdollistavaan osaan. Hiljainen työtila on sijoitettu toiseen kerrokseen, jossa on myös työskentelytilaa ulkona Porrastorin ylätasolla. Asukkaiden yhteinen minikirjasto coworking-tilassa kierrättää kirjallisuutta kaikkien yhteiseksi iloksi. Coworking-tila on sijoitettu Porrastorin äärellä olevan työskentelykahvilan yhteyteen, jolloin virvokkeet ovat saatavilla käden käänteessä, lounaalla ja viihdetilaisuuksissa. Kahvilassa on mahdollisuus työskennellä luvan kanssa, jos etätö kotona ei maistu.

**”Kaupunginosa -day spa”** on tavallista kerrostalosauanaa houkuttelevampi esteettinen kokonaisuus, jonka tarkoitus on rentouttaa ja tuottaa hyvää oloa keholle ja mielelle. Päivisin sen voi varata erilaisiin spa-hoitokokonaisuuksiin, tapahtumiin ja noin 20 hengen tilaisuuksiin vaikka viereinen kauneushoitola, kun taas iltaisin siellä rentoutuvat korttelien asukkaat.

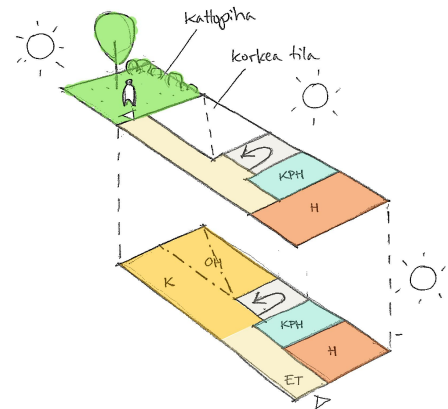
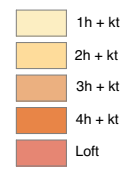
**Korjaus- ja kierrätyspaja** on monipuolisesti varustettu askarteluverstas, jossa käyttäjät viereisen päiväkodin vekaroista korttelin vanhimpaan asukkaaseen pääsevät toteuttamaan itseään, oppimaan uutta tai korjaamaan vanhaa. Verstas tukee tehokkaasti jakamistalousajattusta jaettuine työkaluineen ja laitteineen. Verstastilasta löytyy myös kierrätyspiste, josta asukkaat voivat hakea tai lainata toisten luovuttamia tavaroita.

**Monitoimikenttä** (30 m x 15 m) on harrastusten kotipesä ja pienimuotoinen kulttuuriareena. Se on ajateltu päiväsaikaan esimerkiksi liikunnallisen päiväkodin sisäliikunta-areenaksi, jonne mahtuu esimerkiksi hauska seikkailu-/liikuntarata. Areenasta on aikuisillekin moneksi: se on vakiona pienempien jalkapallokenttä, mutta se voidaan muuntaa helposti myös esimerkiksi sähkö- tai koripallokentäksi. Kentän rinnakkaiskäyttö eri lajien kesken on myös mahdollista. Kenttä soveltuu liikuntatilaksi lähikoululaisille, sinä aikana kun viereisen liikuntahallin valmistumista vielä odotetaan. Tila on korkea, ja kattoikkunoiden myötä luonnonvalo tavoittaa myös sisäurheilijan. Liikunnan lisäksi yhdistettävässä monitoimitilassa voi järjestää myös kulttuuri-, viihde- ja hyötytilaisuuksia.

Kaikki perustason laitteet sisältävä **kuntosali** jakaa yhteiset lämmittely-, pukuhuone- ja peseytymistilat monitoimikentän kanssa. Kuntosalitilan yhteyteen sijoitettu fysioterapiakeskus voi tarjota palvelujaan tilassa päiväsaikaan, sekä opastaa asukkaita salin käyttöön sovittuina aikoina.



### Asuntokoot



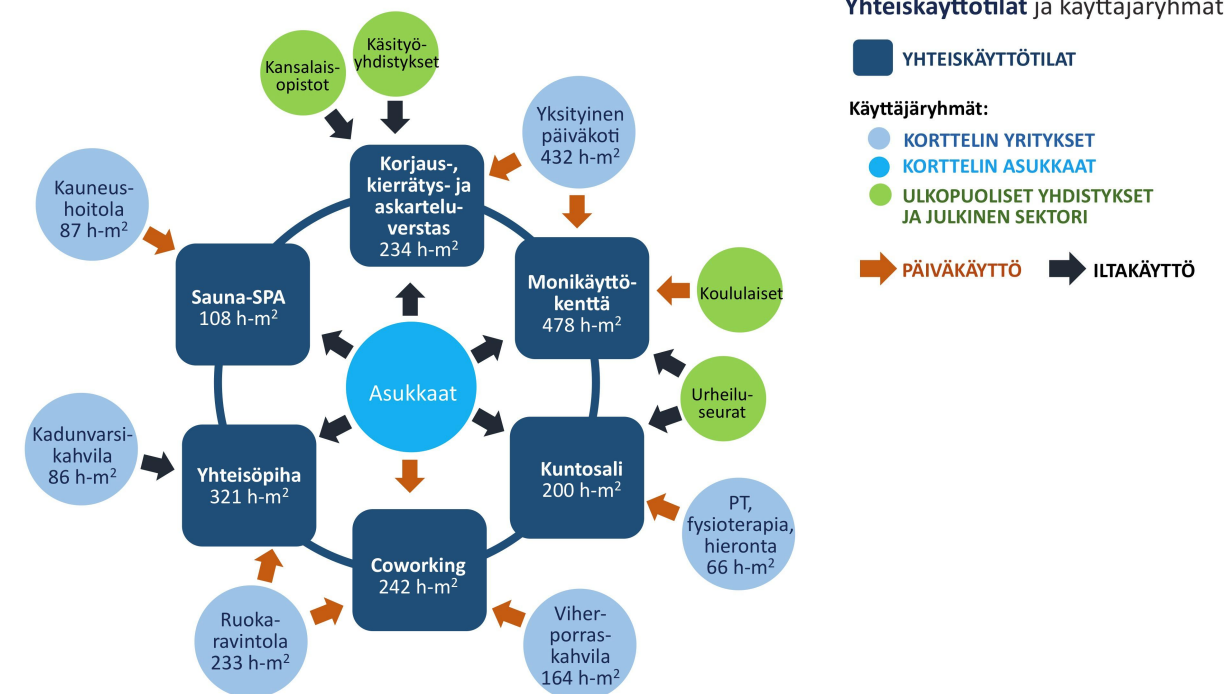
Ylätorin tasolta löytyy kaksi "viipaleasuntoa", joilla on oma sisäänkäynti torilta, vihreä kattopiha ja ikkunoita neljään suuntaan.

4. kerros (+22,5) / 1:750

**Tilankäytön tehokkuutta** keskustakorttelissa eri vuorokauden-aikoina on haettu sijoittamalla toimintoja lähemmäksi toisia, että yhteiskäyttö on mahdollisimman sujuvaa ja helppoa. Asukkaiden lisäksi Yhteisökorttelin yhteistiloihin tuovat käyttäjiä etenkin päiväsaikaan korttelissa toimivat palveluyritykset: kauneushoitola, kahvilat, ravintola, fysioterapiakeskus sekä päiväkotit. Lisäksi niin sanotun "kolmannen kehän" tilakäyttäjryhmiä ja sisällöntuottajia voidaan hakea urheiluseuroista, kansalaisopistoista, askarteluyhteisöistä ja käsityökurssi-järjestäjien parista. Koululaisille monitoimikenttä toimii tilapäisinä liikuntatiloina ennen liikuntahallin valmistumista. Tarjonnallaan toimijat luovat ohjelmaa, opetusta ja sisältöä myös taloyhtiön asukkaille. Korttelista syntyy kattavan palvelutarjonnan avulla "tekemisen kaupunginosan" ydin, joka ei rajaa toimintojaan ketään ulkopuolelle. Asukkaille mahdollistetaan rentoutuminen, uuden oppiminen, liikuntapalvelut ja työnteko.

Edellä mainittujen käyttäjäryhmien välille luodaan palvelusopimus, joka määrittelee osapuolten vastuut ja velvollisuudet korttelin tilojen käytön ja ylläpidon osalta. Kaikki tilat varustilanteineen ja ilmoittautumislinkkeineen löytyvät asukkaiden ja yrityskäyttäjien yhteisestä digitaalisesta varauskalenterista. Kulunhallinta tiloissa on automatisoitu ja korttelilla on yhteinen turvallisuussuunnitelma. Mahdolliset tilaveloitukset ja käyttörajat hoituvat mobiilisti. Tilat ovat kaikkien asukkaiden käytössä aina, kun tiloissa ei ole varauksia. Määrä- ja kellonaikarajoitukset tilojen ulosvuokraukselle sovitaan yhdessä asukkaiden kesken. Yhteiskäyttötilat voivat toimia osana Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n palvelutilaverkostoa, tai niitä voi hallita kohteessa toimivat yrittäjät. Tilojen rahoitus hoidetaan yhdessä vuokratuloilla ja asuntoyhtiöiden palvelumaksuilla.

### Yhteiskäyttötilat ja käyttäjäryhmät



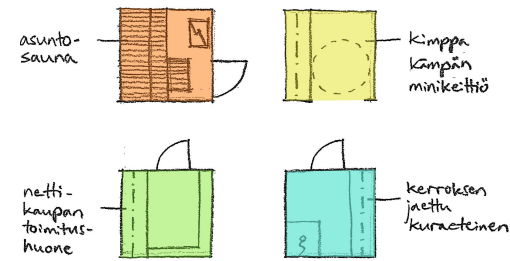
Asuntokoot

- 1h + kt
- 2h + kt
- 3h + kt
- 4h + kt
- Loft



5. kerros (+25,5) / 1:750

” Porrashuoneiden yhteydessä olevat bonushuoneet taipuvat moneksi - ne voivat olla joko osa asuntoa tai yhteisesti koko kerroksen käytössä.



6. kerros (+28,5) / 1:750

"KOLMISOINTU"



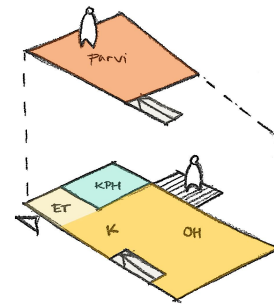
Asuntokoot

- 1h + kt
- 2h + kt
- 3h + kt
- 4h + kt
- Loft

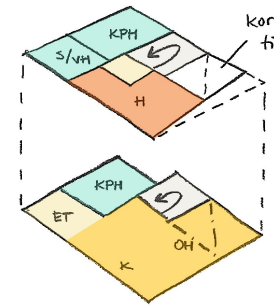


7. kerros (+31,5) / 1:750

” Kattojen viisteet mahdollistavat ylimpiin kerroksiin yksilöllisiä ja tilallisesti iluvia asuntoja kahdessa tasossa. Yksiö saa kattokerroksessa lisää tilaa korkeasta olohuoneesta ja siihen liittyvästä parvesta tai laajenee kokonaisella kerroksella kaksiöksi.



Parviasunto



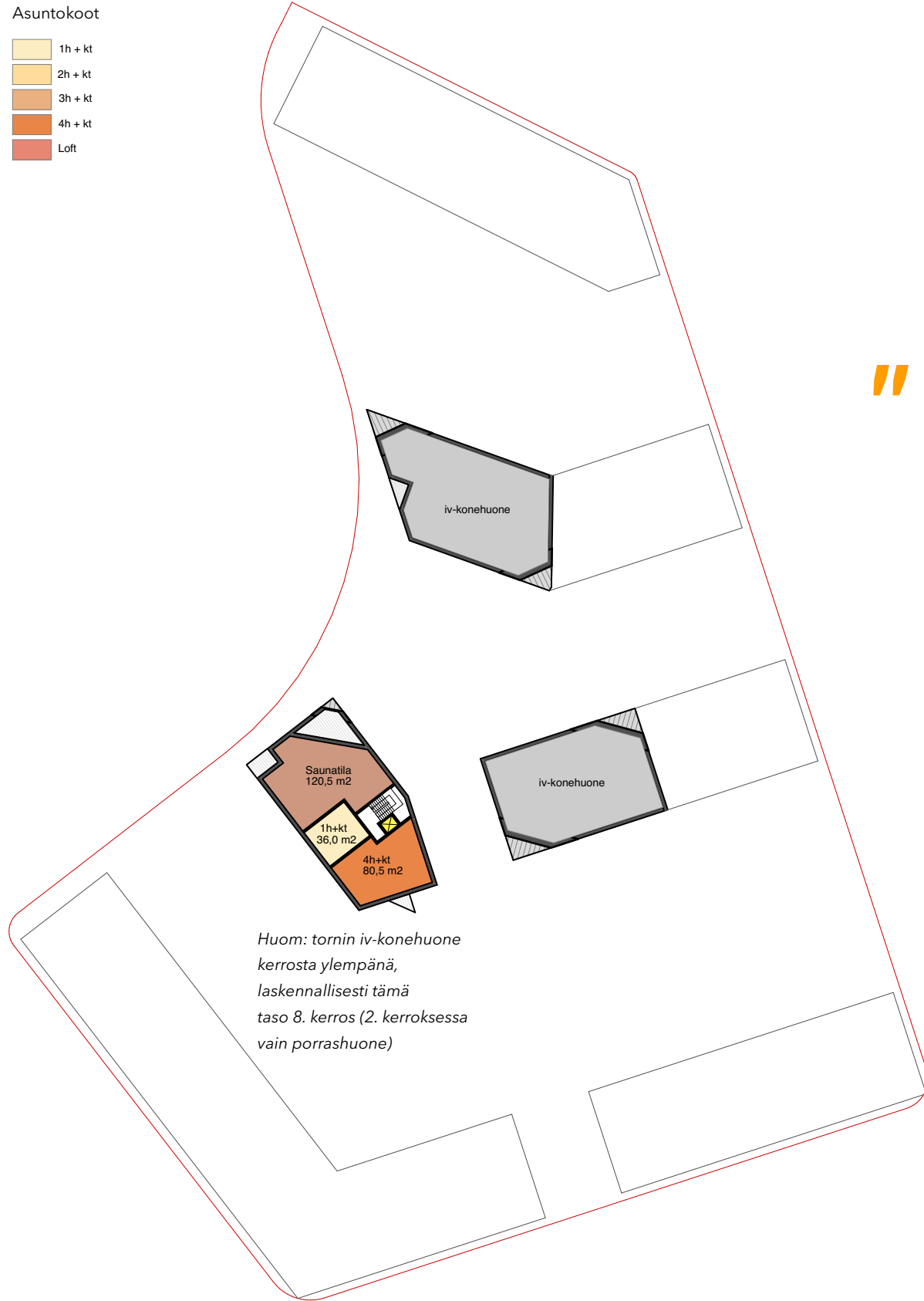
2-kerroksinen asunto



8. kerros (+34,5) / 1:750

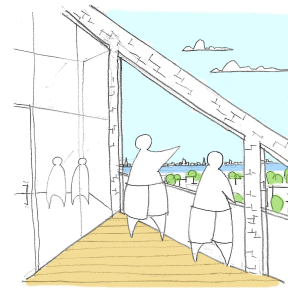
Asuntokoot

- 1h + kt
- 2h + kt
- 3h + kt
- 4h + kt
- Loft



Huom: tornin iv-konehuone kerrosta ylempänä, laskennallisesti tämä taso 8. kerros (2. kerroksessa vain porrashuone)

9. kerros (+37,5) / 1:750



Ylimmän kerroksen edustusaunan terassilta avautuvat kaupunginosan parhaat näkymät kattojen ylle ja meren yli kohti keskustan valoja.

Kattokerrosten näkymät saadaan hyödynnettyä tehokkaasti, kun suurin osa iv-konehuoneista on sijoitettu kellariin osana energijärjestelmän kokonaisratkaisua.



Autopaikoista vähintään 30% on nimeämättömiä. Yhteiskäyttöautoille on varattu yhteensä 5 autopaikkaa.

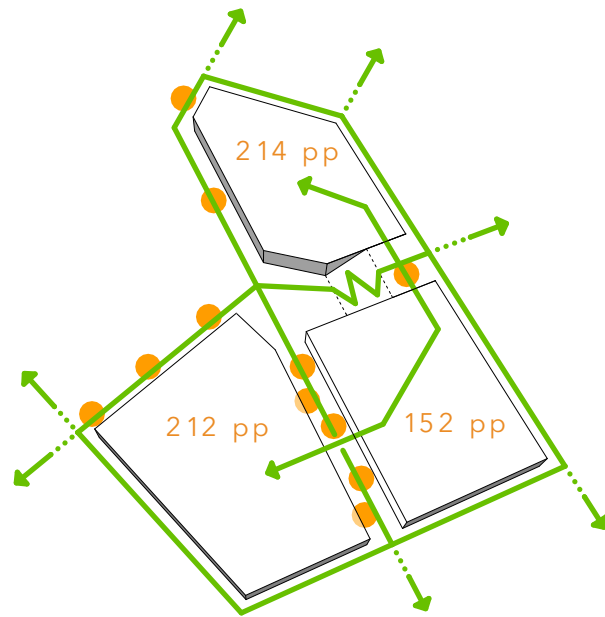
-1. kerros (+8,5) / 1:750



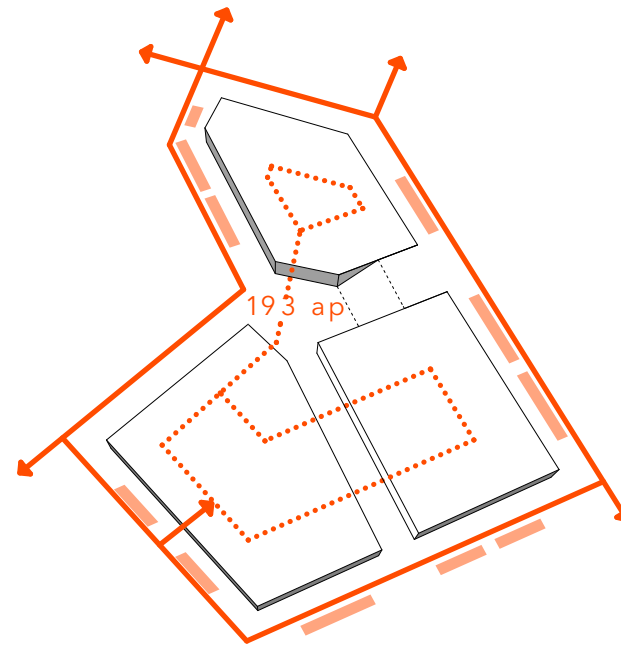


## KESTÄVÄÄ LIKKUMISTA

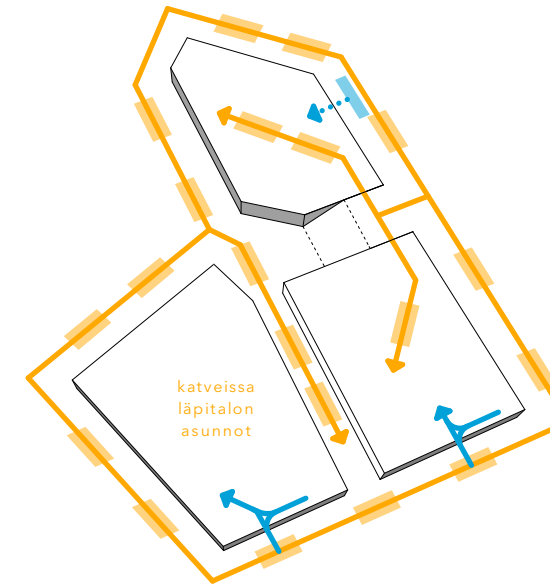
Kevyen liikenteen yhteydet sekä pyöräpysäköinti:  
160 yleistä sekä 610 taloyhtiöiden pyöräpaikkaa



Ajoneuvoliikenne ja pysäköinti:  
28 yleistä sekä 193 taloyhtiöiden ja liiketilöiden autopaikkaa



Huolto- ja pelastusliikenteen reitit sekä nostopaikat



### LIKKUMISESTA

Keskustakorttelissa painotetaan kaupungin strategian mukaisesti julkiseen ja kevyeen liikenteeseen pohjautuvaa liikkumista. Korttelista on selkeät yhteydet niin koulun viereiselle raitiovaunupysäkille, ympäristön kevyen liikenteen verkostoon kuin läheisiin ulkoilumaastoihinkin.

Suunnitelmassa on varauduttu lähellä kaupunkikeskustaa sijaitsevan korttelin kovaan pyöränsäilytstarpeeseen. Asuntojen pyöräpaikat ovat kokonaisuudessaan sisätiloissa tai katetuissa ulkotiloissa. Liiketiloihin ja palveluihin suuntautuvaa nopeaa pyöräasointia on ajateltu sijoittamalla pyörätelineitä ja -katoksia katutasoon kauppohen ja kulkureittien äärelle. Sisätilöiden pyöränsäilytysratkaisut ovat tehokkaita, ja monessa tilassa pyörät saa säilötyä helppokäyttöisiin kaksikerrostelineisiin.

Yhdeksi suosituimmista kierto- ja jakamistalouden yksiköistä saattaa muodostua Keskustakorttelissa pyöräilyteeman ympärille. Porrastorin läheisyydestä löytyvät korttelin yhteiskäyttöpyörät sekä yleiset pyörien pesu- ja huoltotilat. Satulasäädöt, ilmanpaineiden tarkastukset, pintojen kiristykset ja renkaiden vaihdot onnistuvat vaivatta tilassa. Pyöriä on tarjolla eri käyttötarkoituksiin ja vähän kaiken kokoisille käyttäjille. Autolla tavaroiden kuljettamisen vaihtoehdoksi tarjotaan yhteiskäyttöistä sähköavusteista lastipyörää. Yhteiskäyttöpyörän voi varata ennakkoon digitaalisen varauskalenterin kautta ja

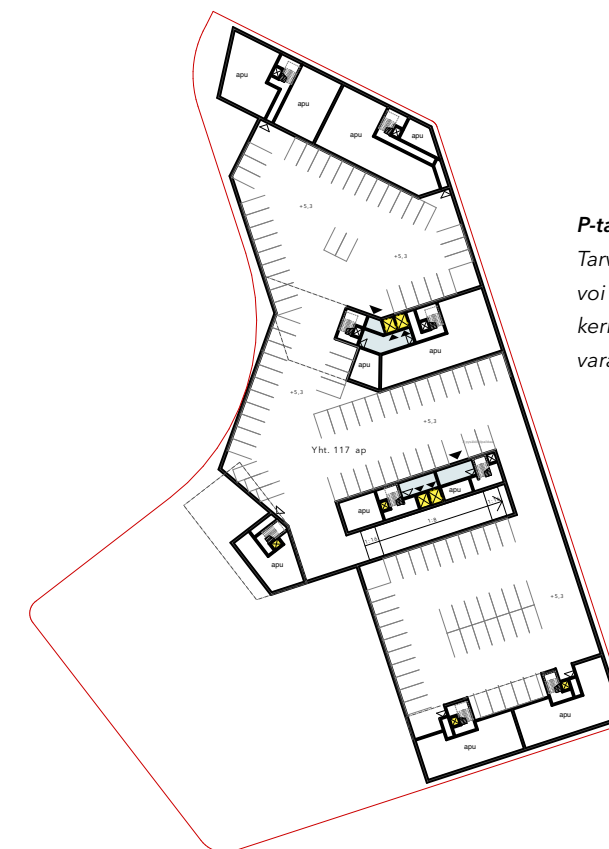
avaimet saa käyttöön avainsäilöstä numerokoodilla.

Liikkumisen palveluja tuetaan Keskustakorttelissa taloyhtiöiden yhdessä vuokraamin yhteiskäyttöautoin. Eri käyttötarkoituksiin soveltuvat yhteiskäyttöautot pakettiautosta MiniCooperiin (5 kpl) on sijoitettu rinta rinnan nimetyille paikoille Yhteisökortteliin heti päähissien viereen. Asukkaat saavat näin autoja tilapäiseen käyttöön lähes kaikkiin eri tarpeisiin kohtuullisella maksulla, ja autotkin saadaan tavallista tehokkaampaan käyttöön.

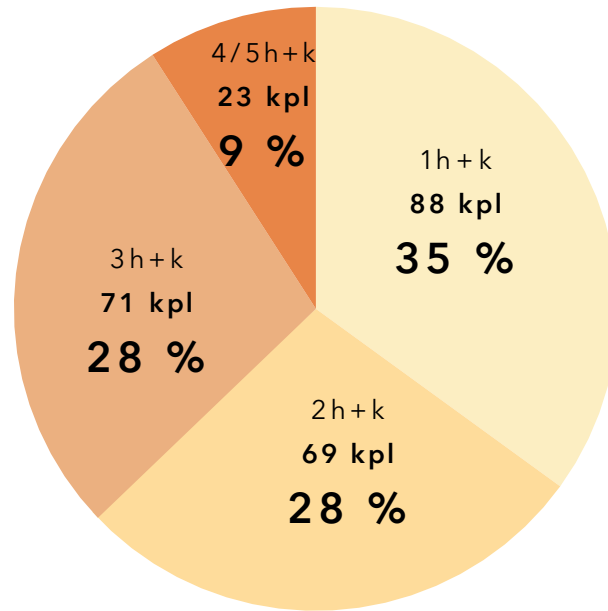
Lähtökohtaisesti yhteen tasoon järjestettyyn ajoneuvoliikenteen pysäköintiin on selkeä ajoyhteys Turumankadulta. Pysäköintipaikkoja suunnitelmassa on n. 10 % yli tarpeen, millä on varauduttu toteutusvaiheen mahdollisiin rakenteiden ja muiden tekijöiden aiheuttamiin todennäköisiin vähennyksiin.

Eteläisimpien kortteleiden huoltoliikenne on järjestetty Turumankadun puolelta katettuihin huoltotiloihin, jotka evivät vaadi peruuttamista kadulle. Yhteisökorttelin huolto hoidetaan kantakaupunkimaisesti kadulta, jonka huoltotaskusta pääsee suoralla huoltohissiyhteydellä alemman tason liiketiloihin.

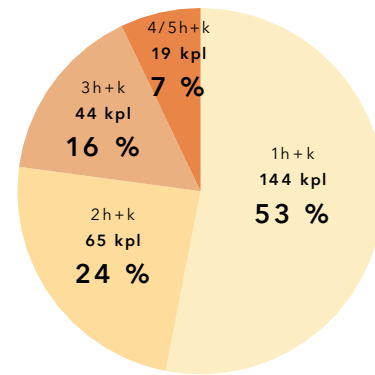
Pelastusliikenne hoidetaan pääasiassa kaduilta ja aukiolta, jonka lisäksi Yhteisö- ja Superikortteleihin on kulkuyhteys Varisluodonkadulta porttikongien kautta. Lähipalvelukortellin katveet on hoidettu läpitalon asunnoilla.



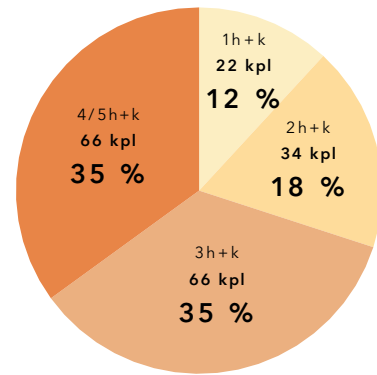
**P-taso -2 (optio), 1:1500**  
Tarvittaessa pysäköinnin määrää voi lisätä toisella pysäköinti-kerroksella (+5,3), jonka rampille varataan tila ylemlmältä P-tasolta.



Kilpailuehdotuksen asuinhuoneistoalajakautuma



Ääripääjakauma 1: Pienten asuntojen määrä maksimoitu



Ääripääjakauma 2: Suurten asuntojen määrä maksimoitu

#### KERROSALALASKELMA:

##### Lähipalvelukortteli (vaihe1): 8800 k-m<sup>2</sup>

- Asuinkerrosalaa 7050 k-m<sup>2</sup>  
- Liikekerrosalaa 1750 k-m<sup>2</sup>

##### Yhteisökortteli (vaihe2): 9100 k-m<sup>2</sup>

- Asuinkerrosalaa 6250 k-m<sup>2</sup>  
- Liikekerrosalaa 2850 k-m<sup>2</sup>

##### Superikortteli (vaihe 3): 7200 k-m<sup>2</sup>

- Asuinkerrosalaa 5000 k-m<sup>2</sup>  
- Liikekerrosalaa 2200 k-m<sup>2</sup>

**Asuinkerrosalaa 18 300 k-m<sup>2</sup>**

**Liikekerrosalaa 6 800 k-m<sup>2</sup>**

kaikki yht. **25 100 k-m<sup>2</sup>**

\* Ulkoseinästä laskettu 250mm

\* Porrastasanteet sisällytetty kokonaan

\* Aputilat ja liiketilöiden huoltotilat on laskettu rakennusoikeuden lisäksi

#### ASUINHUONEISTOALALASKELMA:

1H + K	87 kpl	35 %	yht. 2973 h-m <sup>2</sup>
2H + K	69 kpl	28 %	yht. 3213 h-m <sup>2</sup>
3H + K	71 kpl	28 %	yht. 4721 h-m <sup>2</sup>
4/5H + K	23 kpl	9 %	yht. 2052 h-m <sup>2</sup>
<b>250 kpl</b>	<b>100 %</b>	<b>yht. 12959 h-m<sup>2</sup></b>	

Asuntojen keskipinta-ala: 51,6 h-m<sup>2</sup>\*\*

Perheasuntojen keskipinta-ala: 72,1 h-m<sup>2</sup>\*\*

\*\* Oheinen laskelma on yksi esimerkki mahdollisesta asuntokautumasta.

Asuntopohjien joustavan yhdistettävyyden ansiosta jakaumia on mahdollista luoda laajalla skaalalla kulloisenkin tarpeen mukaisesti. Jakauman joustoa on havainnollistettu yllä olevassa kaaviossa.

Asunnoista n. 40 % on vapaarahoitteista ja sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa, ja n. 60 % vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa.

#### LIIKEHUONEISTOALALASKELMA:

##### Kortteli 1

PT-kauppa	571 h-m <sup>2</sup>
R-kioski	91 h-m <sup>2</sup>
Apteekki	201 h-m <sup>2</sup>
Sisustusliike	97 h-m <sup>2</sup>
Pikaruokaravintola	154 h-m <sup>2</sup>
Pesula	34 h-m <sup>2</sup>
Kukkakauppa	53 h-m <sup>2</sup>
Parturi	70 h-m <sup>2</sup>
Parturi-kampaamo	83 h-m <sup>2</sup>
Kauppakäytävä	282 h-m <sup>2</sup>
-1. krs kulkutilat	35 h-m <sup>2</sup>

**Lähipalvelupaketti yht. 1671 h-m<sup>2</sup>**

##### Kortteli 2

"Verstas"	234 h-m <sup>2</sup>
Kauneushoitola	87 h-m <sup>2</sup>
Sauna-spa	108 h-m <sup>2</sup>
Kahvila	86 h-m <sup>2</sup>
Ruokaravintola	233 h-m <sup>2</sup>
Monitoimikenttä	478 h-m <sup>2</sup>
Kuntosali	266 h-m <sup>2</sup>
Yhteisöpiha	321 h-m <sup>2</sup>
2. krs päiväkotia	432 h-m <sup>2</sup>
2. krs Kahvila	164 h-m <sup>2</sup>
2. krs CoWork Center	146 h-m <sup>2</sup>
3. krs CoWork Center	96 h-m <sup>2</sup>
-1. krs kulkutilat	46 h-m <sup>2</sup>

**Yhteisökortteli yht. 2697 h-m<sup>2</sup>**

##### Kortteli 3

Supermarket	1931 h-m <sup>2</sup>
2. krs Lähiruokamyymälä*	46 h-m <sup>2</sup>
3. krs Pyöräpaja	32 h-m <sup>2</sup>
-1. krs kulkutilat	78 h-m <sup>2</sup>

**yht. 2 087 h-m<sup>2</sup>**

**kaikki yht. 6 455 h-m<sup>2</sup>**

\* tila sopii vaihtoehtoisesti Kruunu-vuorenrannan palveluyhtiön käyttöön

#### AUTOPAIKKALASKELMA:

**Asunnot** 18 300 k-m<sup>2</sup>  
- (1/130) 141 ap  
- vieraspaikat (1/1000) 19 ap  
(- kuorma-auto (1/15000) 2 ap)

**Liiketilat** 6800 k-m<sup>2</sup>  
- (1/100) 68 ap  
**tarve yhteensä: 228 ap**

##### Autopaikkannormin vähennykset

(228 ap:n kokonaismäärästä):

- laadukkaat pyöräpaikat **5 %** -11 ap

- yhteiskäyttöautot **10 %** -17 ap

(vähennys 5ap/1 yk-auto, joiden paikat (5 kpl) yllä olevassa luvussa huomioiden)

- yli 50 keskitettyä ja nimeämätöntä autopaikkaa **10 %** -22 ap

**vähennykset yht. -50 ap**

=> paikkatarve vähennykset huomioiden:

228 ap - 50 ap = 178 ap

=> suunnitelmassa yhteensä 192 ap

#### POLKUPYÖRÄPAIKKALASKELMA:

**Asunnot** 18 300 k-m<sup>2</sup>  
- (1/30) 610 pp  
- vieraspaikat (1/1000) 19 pp

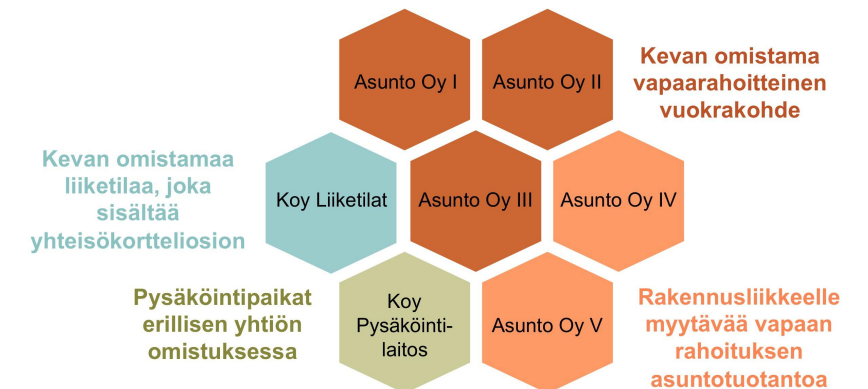
**Liiketilat** 6800 k-m<sup>2</sup>  
- Myymälät, 2502 k-m<sup>2</sup> (1/40) 63 pp  
(alle 2000 k-m<sup>2</sup>)

- Erikoistavarakauppa ja muut myymälät, (1/50) 80 pp

**tarve yhteensä: 143 pp**

**suunnitelmassa: 160 pp**

#### Keskustakorttelin yhtiöt







NÄKYMÄ KESKUSAUKIOLTA

"KOLMISOINTU"





Julkisivuote 1:250

### 1.) Kehätiili

Paikalla muurattu tiili kortteleittain vaihtuvin ladonnoin ja sävyin

### 2.) Ruututiili

Paikalla muurattu tiili kortteleittain vaihtuvin ladonnoin ja sävyin. Sävy ja ladonta eroaa korttelikohtaisesta kehätiilestä

### 3.) Viisteet

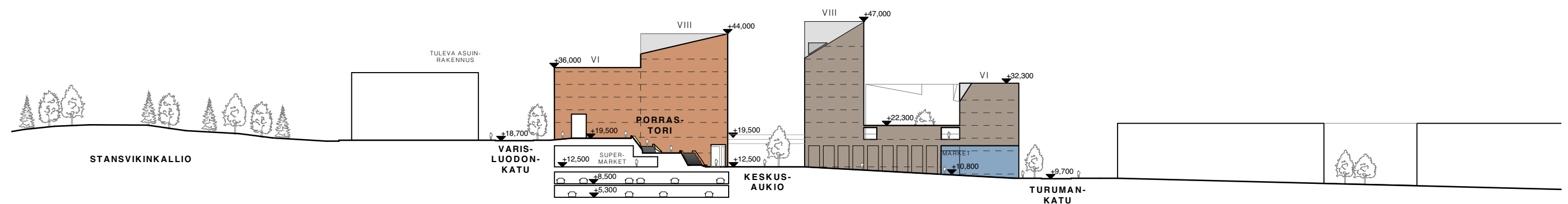
Rappaus- tai metallikasettipinta, jokaisella viisteellä on oma sävynsä.

### 4.) Katto

Konesaumattu pelti, etelään avautuvilla viistekatoilla aurinkopaneeleja.

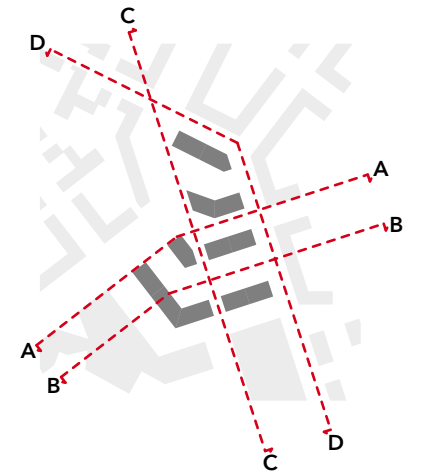
### 5.) Parvekkeet

Parvekelasitus



Alueleikkaus A-A 1:1000





**1.) Kehätiili**

Paikalla muurattu tiili kortteleittain vaihtuvin ladonnoin ja sävyin

**2.) Ruututiili**

Paikalla muurattu tiili kortteleittain vaihtuvin ladonnoin ja sävyin. Sävy ja ladonta eroaa korttelikohtaisesta kehätiilestä

**3.) Katto**

Konesaumattu pelti, etelään avautuvilla viistekatoilla aurinkopaneeleja.

**4.) Parvekkeet**

Parvekelasitus

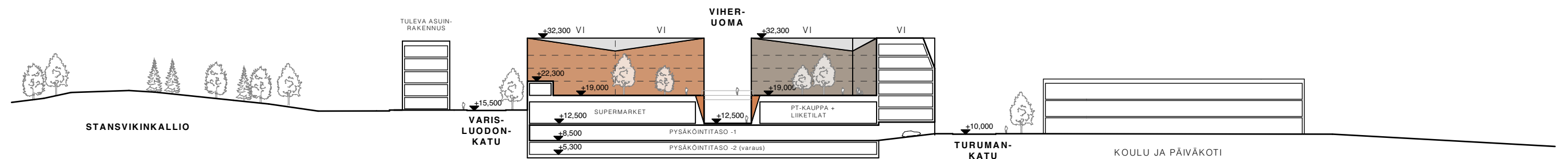
**5.) Viheruoma A**

Corten-teräs

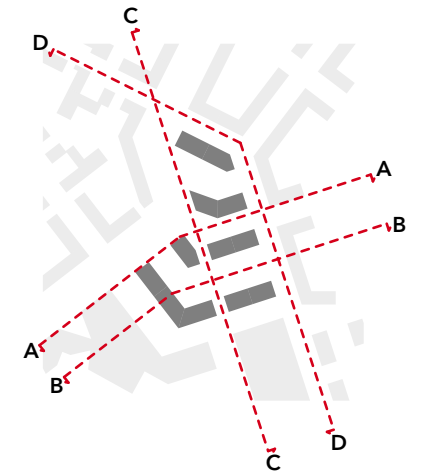
**6.) Viheruoma B**

Ikivihreät istutukset

Julkisivuote 1:250



Alueleikkaus B-B 1:1000



### 1.) Kehätiili

Paikalla muurattu tiili kortteleittain vaihtuvin ladonnoin ja sävyin

### 2.) Ruututiili

Paikalla muurattu tiili kortteleittain vaihtuvin ladonnoin ja sävyin. Sävy ja ladonta eroaa korttelikohtaisesta kehätiilestä

### 3.) Viisteet

Rappaus- tai metallikasettipinta, jokaisella viisteellä on oma sävynsä.

### 4.) Katto

Konesaumattu pelti, etelään avautuvilla viistekatoilla aurinkopaneeleja.

### 5.) Parvekkeet

Parvekelasitus

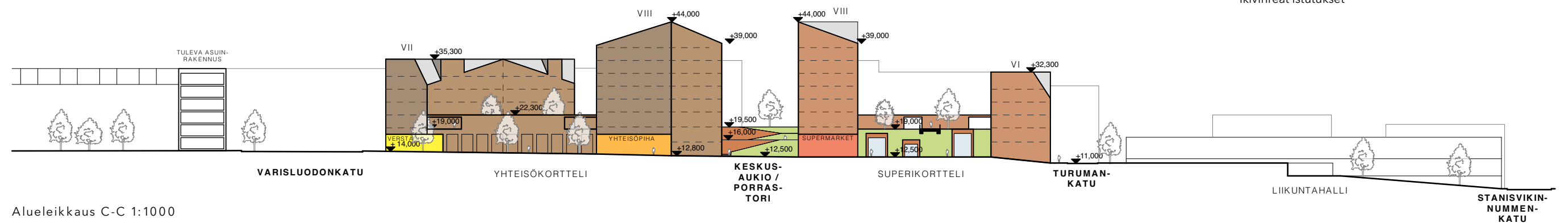
### 6.) Porrastori A

Corten-teräs

### 7.) Porrastori B

Ikivihreät istutukset

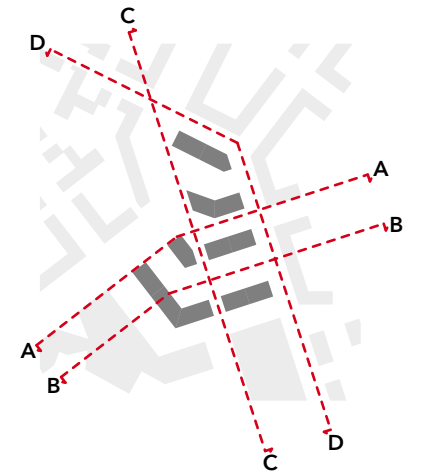
Julkisivuote 1:250



Alueleikkaus C-C 1:1000

"KOLMISOINTU"





**1.) Kehätiili**

Paikalla muurattu tiili kortteleittain vaihtuvin ladonnoin ja sävyin

**2.) Ruututiili**

Paikalla muurattu tiili kortteleittain vaihtuvin ladonnoin ja sävyin. Sävy ja ladonta eroaa korttelikohtaisesta kehätiilestä

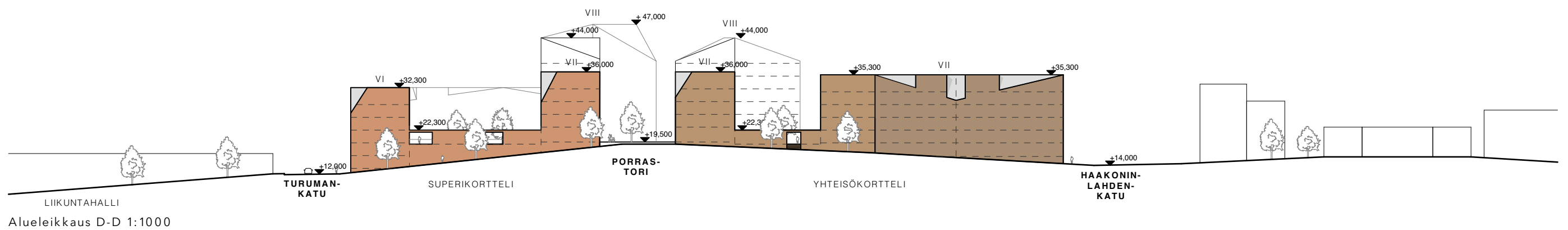
**3.) Katto**

Konesaumattu pelti, etelään avautuvilla viistekatoilla aurinkopaneeleja.

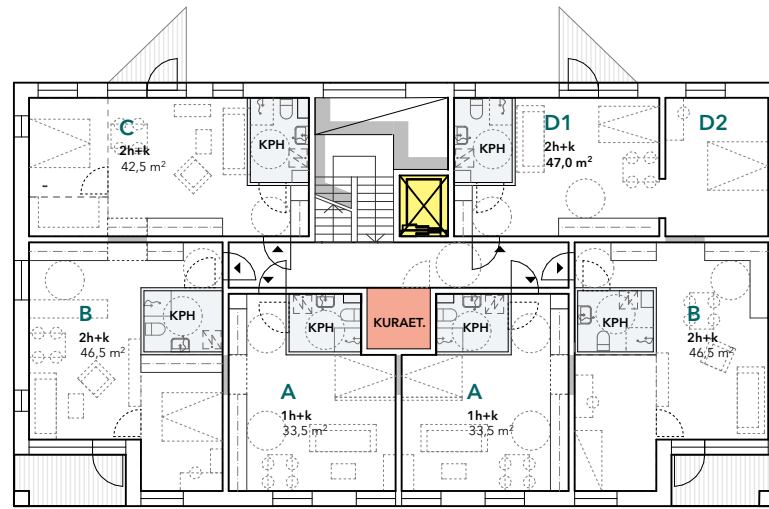
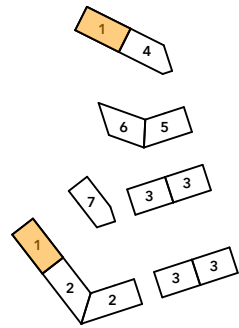
**4.) Parvekkeet**

Parvekelasitus

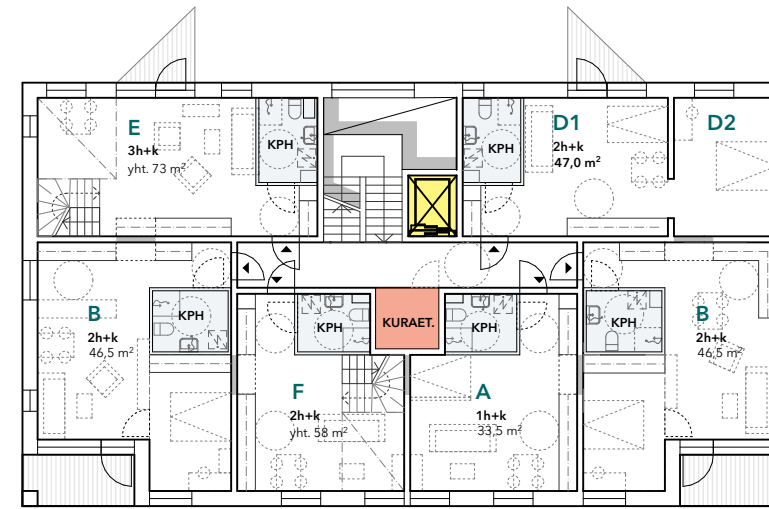
Julkisivuote 1:250



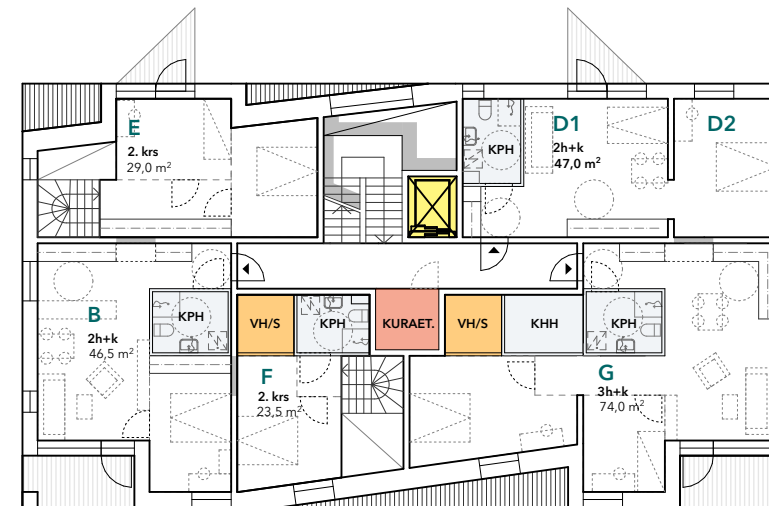
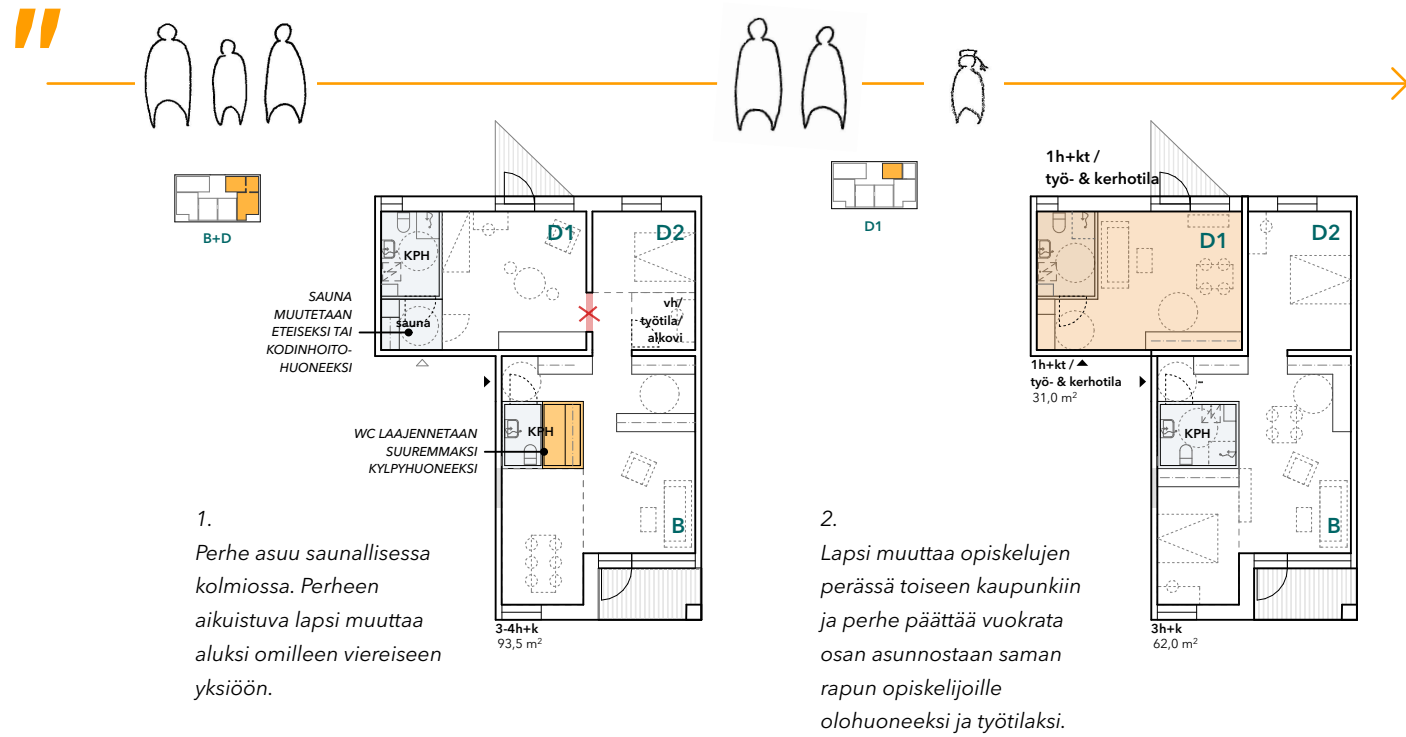
# TYYPPILOMELLI 1



PERUSKERROS 1:250



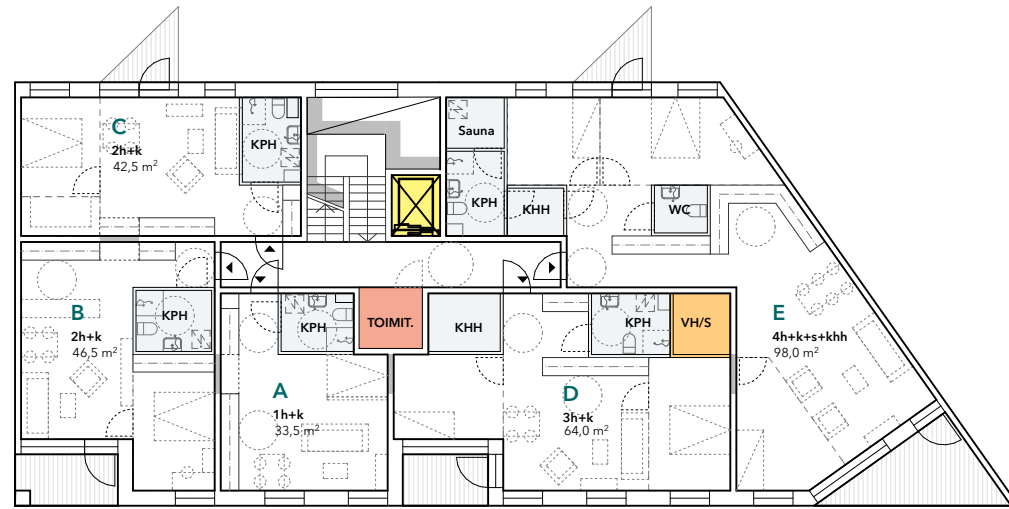
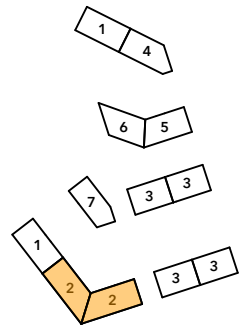
"KATTO", 1. krs



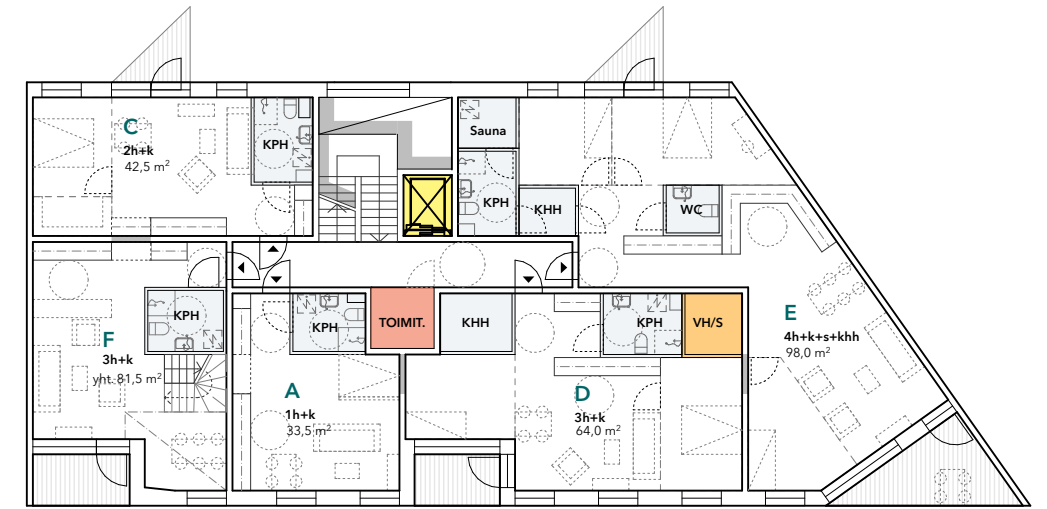
"KATTO", 2. krs



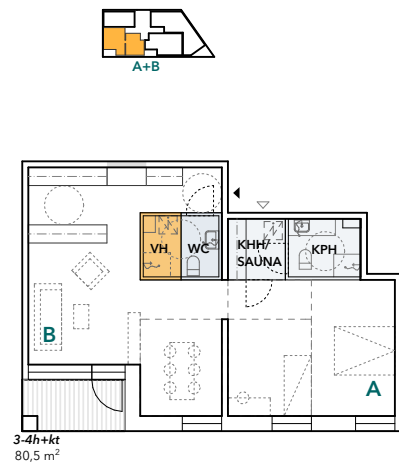
# TYYPPILOMELLI 2



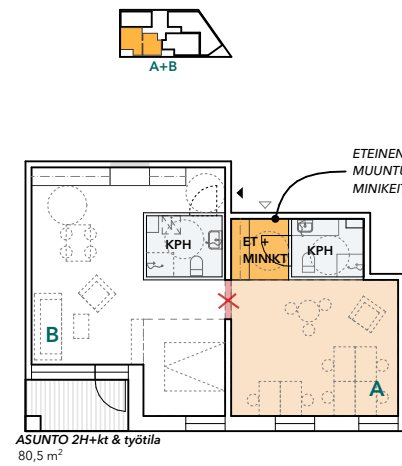
PERUSKERROS 1:250



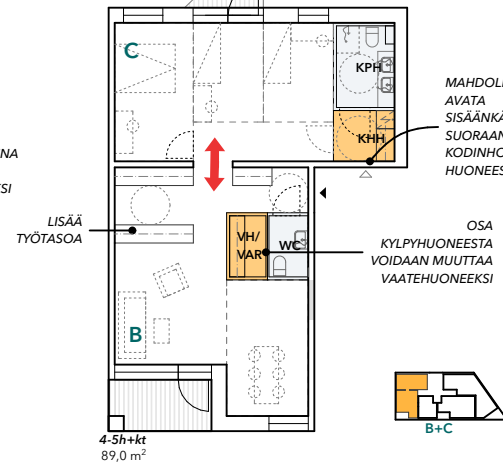
"KATTO", 1. krs



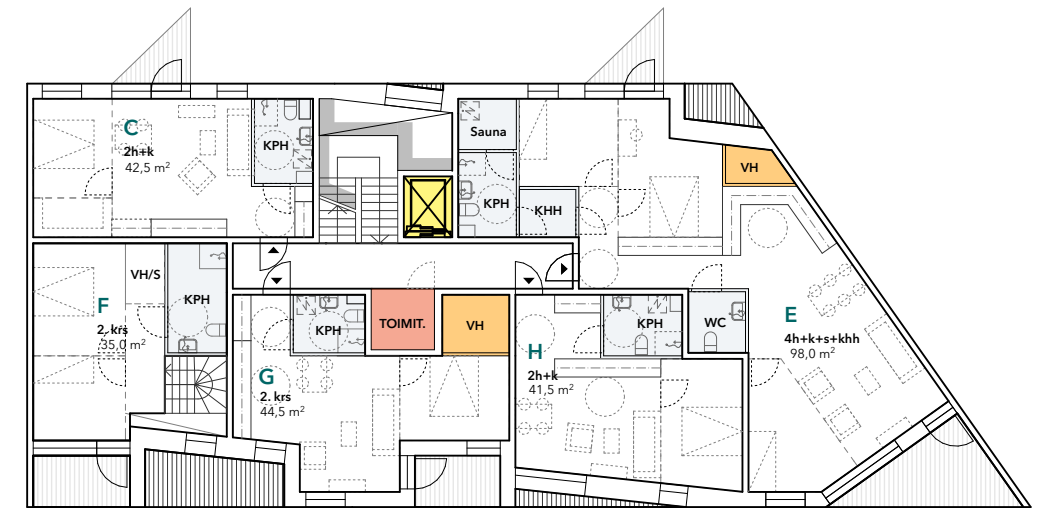
1. Pariskunta ostaa asunnon.



2. He vuokraavat osan siitä naapurin start-up-firmalle.

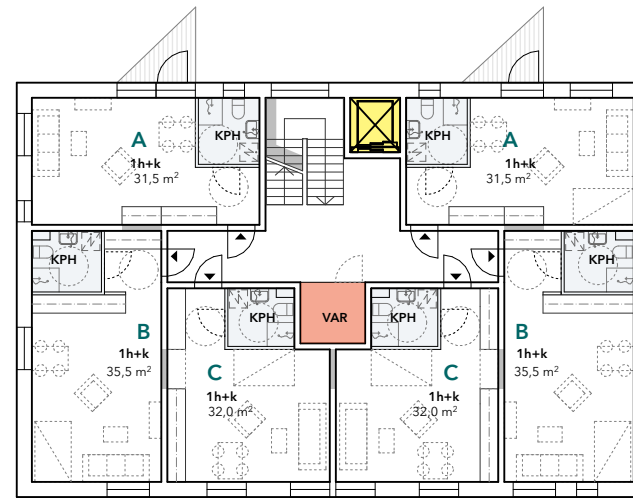
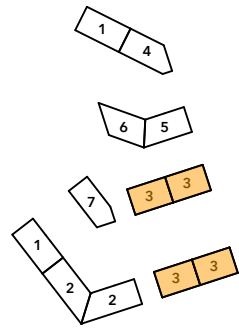


3. Perheellisyyksen myötä he ostavat/vuokraavat viereisen kaksion, jonka eteiseen tehdään kodinhoituhuone

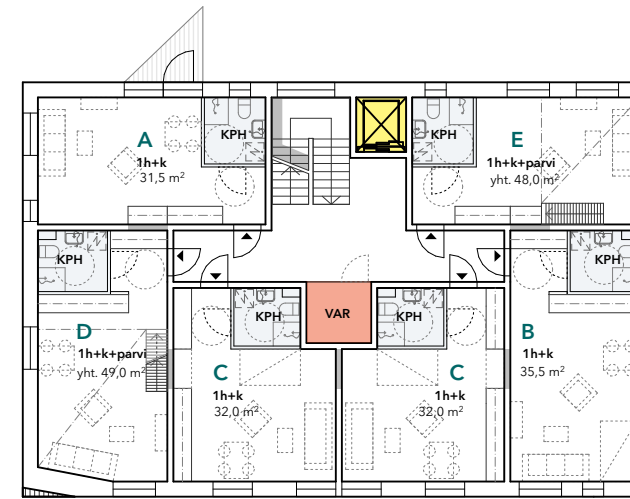


"KATTO", 2. krs

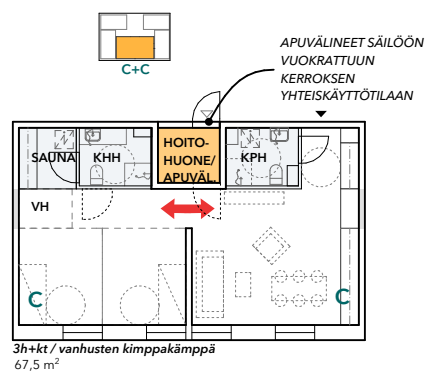
# TYYPILAMELLI 3



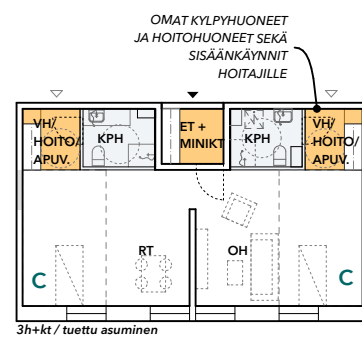
PERUSKERROS 1:250\*



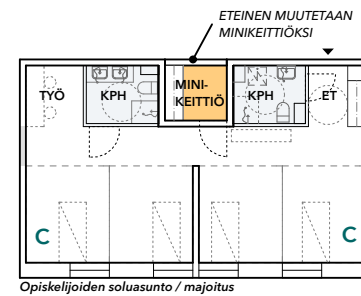
"KATTO", 1. krs



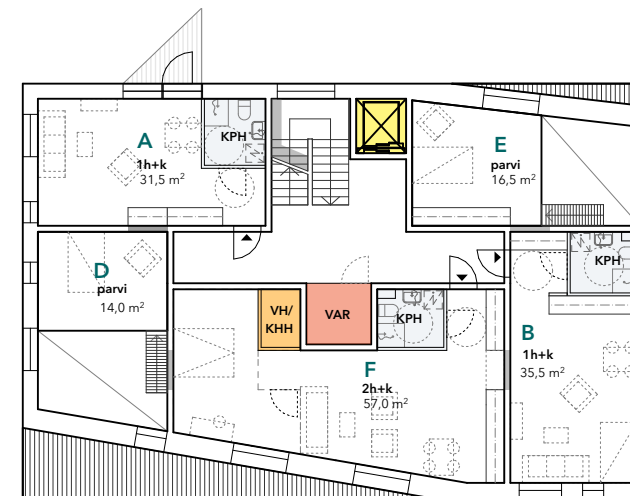
1. Mummo ostaa asuntonsa viereisen yksiön itselleen, ja pyytää ystävänsä kämppikseksi.



2. Mummojen kunto huononee ajan myötä, ja kimppekämpä muutetaan tuetun asumisen mahdollistavaksi.



3. Mummon lapsenlapsi perii asunnon ja muuttaa sen opiskelijasoluksi.

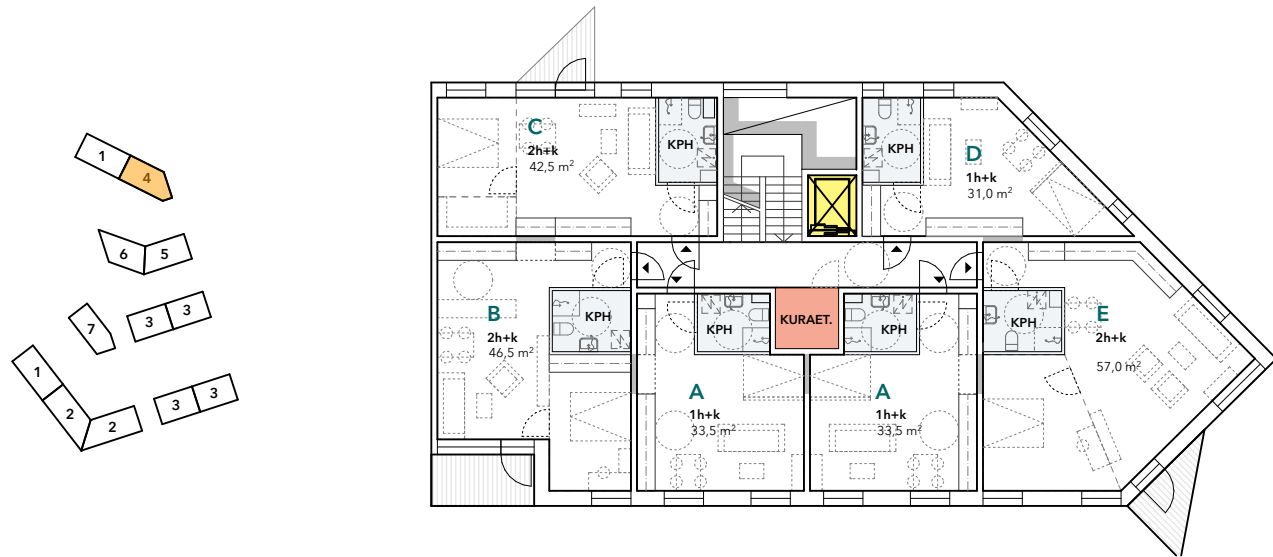


"KATTO", 2. krs

\* Turumankadun puolella peruspohjasta on variaatio, jossa etelään kadulle avautuvissa kulma-asunnoissa on parveke.

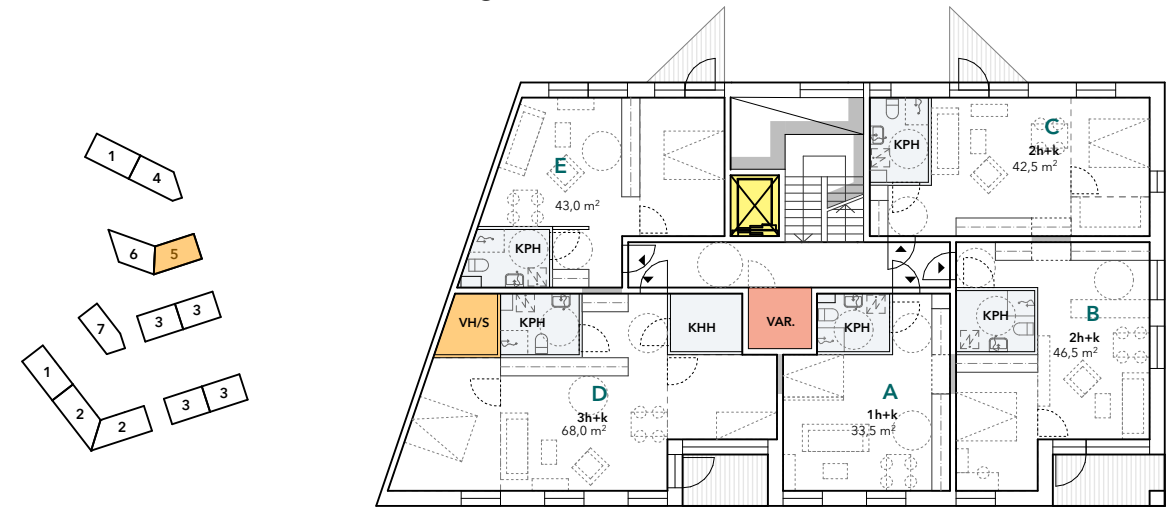


TYYPPILOMELLI 4



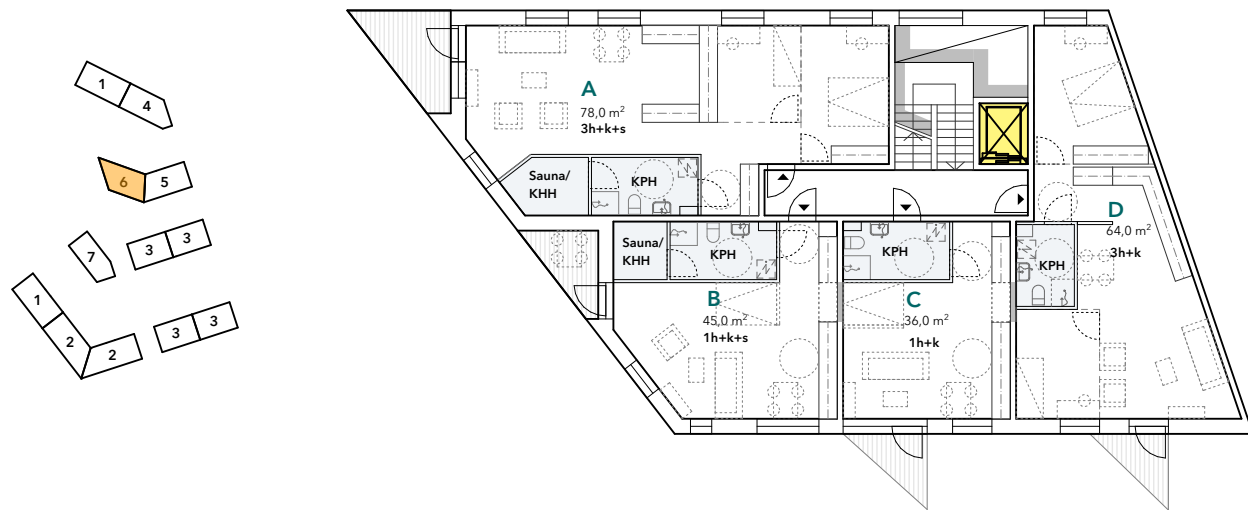
PERUSKERROS 1:250

TYYPPILOMELLI 5



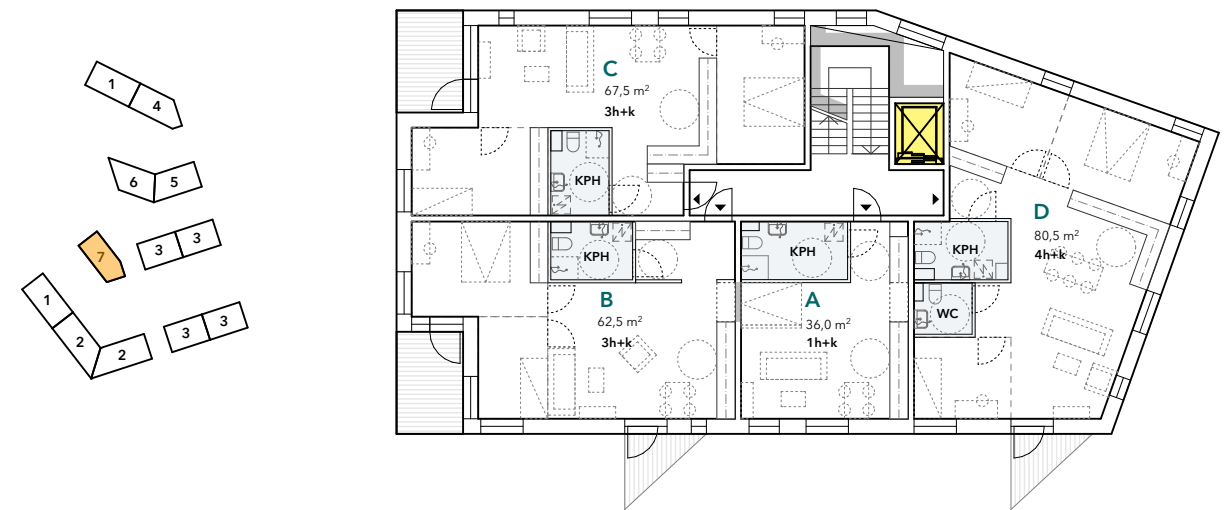
PERUSKERROS 1:250

TYYPPILOMELLI 6



PERUSKERROS 1:250

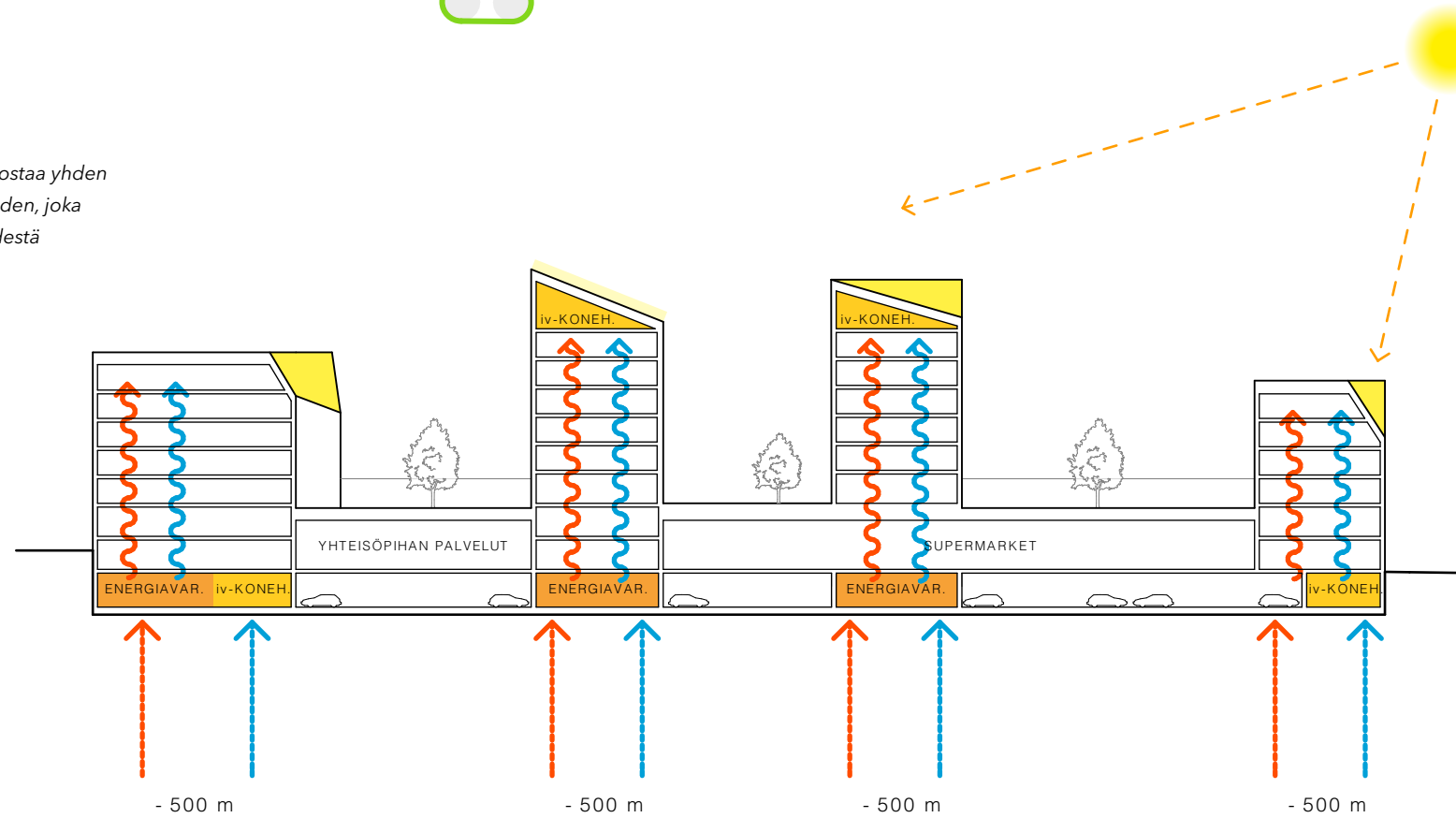
TYYPPILOMELLI 7



PERUSKERROS 1:250



” Energijärjestelmä muodostaa yhden koordinoitun kokonaisuuden, joka ulottuu 500 metrin syvyydestä harjalinjaan saakka.



#### HIILIVAPAA KESKUSTAKORTTELI

Keskustakortteli tullaan toteuttamaan hiilivapaana energia- ja ekotehokkuutta tukevien ratkaisujen avulla. Esitämme, että hankekokonaisuudelle määriteltäisiin omat kestävän kehityksen mukaiset tavoitteet, jotka ottaisivat kantaa koko alueen hiilivapauteen, energiatehokkuuteen, rakennusten tavoiteltuun käyttöikänsä ja kestävän kehityksen mukaisten periaatteiden noudattamiseen keskustakorttelin elinkaaren aikana.

Valittujen kestävän kehityksen mukaisten tavoitteiden tarkoituksena on minimoida hankealueen elinkaaren aikaista hiilijalanjälkeä. Hiilijalanjäljen pienentäminen tulee tapahtumaan tilatehokkuuden ja muunneltavuuden, ympäristöystävällisten jätteiden käsittely- ja vähentämiskäytöiden, vihreän liikunnan edesauttamisen, kiinteistöjen tehokkaan energiankäytön, kiinteistökohtaisen energiatuotannon ja kiinteistökohtaisen energiavarastoinnin välityksellä.

Suunnittelun lähtökohtana ovat muunneltavat ja monikäyttöiset tilaratkaisut sekä rakennusteknisten järjestelmien ekologisuus. Rakennusten tulee säästää energiaa ja hyödyntää päivänvaloa. Rakennusmateriaalien hiilijalanjälkeen, kestäväyyteen, huollettavuuteen sekä alkuperän etäisyyteen rakennuspaikasta kiinnitetään huomiota.

Hankkeen toteutuksesta vastaava projektiryhmä asettaa kestävän kehityksen mukaiset tavoitteet, jotka kannustavat

kierrätykseen ja jätteiden lajitteluun sekä vedenkulutuksen vähentämiseen. Viihtyisyyden panostetaan hyvällä sisäilmalla ja akustiikalla sekä luomalla hankealueelta luonteva yhteys luontoon. Alueen suunnitteluratkaisuilla pyritään ohjaamaan käyttäjiä ympäristöä säästäviin liikkumismuotoihin. Julkisen liikenteen hyödynnettävyyteen kiinnitetään huomiota. Pyöräilyn edistämistä ja vähäpäästöistä autoilua suositaan. Energiankulutuksen, energiatuotannon sekä energiavarastoinnin seuranta tehdään käyttäjille helpoksi ja houkuttelevaksi.

Alueen kestävän kehityksen mukaisiksi tarkastelun painopisteiksi on valittu seuraavat osakokonaisuudet:

<i>energiatehokkuus</i>	<i>valosaaste</i>
<i>uusiutuvan energian tuotanto</i>	<i>toiminnallisuus</i>
<i>energian varastointi</i>	<i>veden kulutus</i>
<i>olosuhteet</i>	<i>kestävät materiaalit</i>
<i>ilme</i>	<i>jätteet</i>
<i>tiedonhallinta</i>	

#### Kestävän kehityksen mukaiset tavoitteet käytännössä

Hankkeeseen kiinnitetään koko suunnittelualuetta palveleva elinkaarikoordinaattori. Elinkaarikoordinaattori ohjaa, opastaa ja tukee tämän esityksen mukaisten kestävän kehityksen tavoitteiden toteuttamista. Koordinaattori on mukana suunnittelussa ja toteutuksessa sekä osallistuu valvontaan, vastaanottoon ja raportointiin.

Koko suunnitteluala toteutetaan energiatehokkaan tulevaisuuden mahdollisuudet huomioiden. Kaikessa suunnittelussa kiinnitetään huomiota tulevaisuuden lähes nollaenergiämääräyksiin ja toteutetaan jokainen hankealueen yksittäinen rakennus siten, että ne ovat niin energiatehokkaita kuin teknistaloudellisesti on mahdollista. Energiatehokkuuden lisäksi toteutuskohteisiin tullaan liittämään teknistaloudellisesti ja kaupungin liittymisehdoissa mahdollistettu toteutettavissa oleva määrä uusiutuvaa energiantuotantoa aurinkosähkön ja maalämmön välityksellä. Kuhunkin kohteeseen tullaan rakentamaan sähkö- ja lämmitysenergian varastoinnin mahdollistamat järjestelmät.

Vedenkulutuksen osalta hankealueen rakennukset varustetaan sellaisella tekniikalla, että niissä kulutetaan keskimäärin 20 % vähemmän juomakelpoista vettä kuin rakennuskannassa keskimäärin. Tämä tarkoittaa erityisen huomion kiinnittämistä vesikalusteiden valintaan, kulutusperusteisen laskutuksen toteuttamiseen lämmitysenergiakulutuksineen sekä kulutustietojen raportointiin.

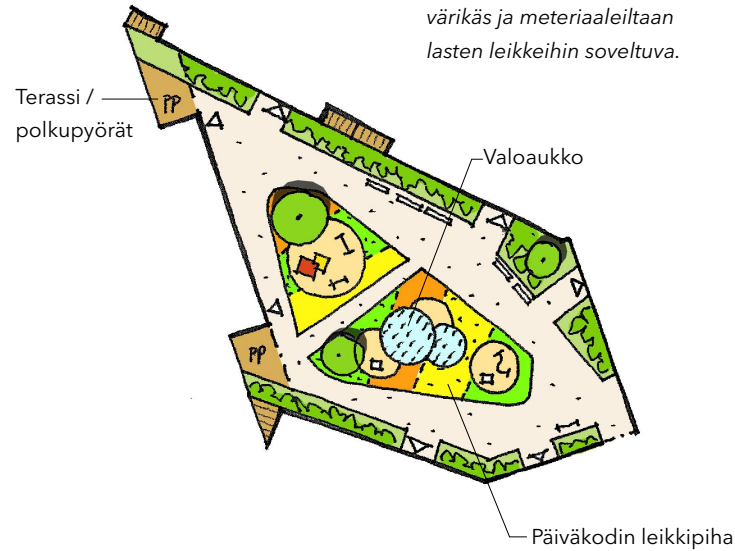
Hankkeessa tullaan kiinnittämään myös huomiota kestäviin rakennusmateriaaleihin. Kaikkien hankealueella käytettävien rakennusmateriaalien tulee täyttää rakennusmateriaalien suomalaisen päästöluokituksen luokan M1 mukaiset kriteerit.

Jätteiden osalta hankealueelle rakennettavien kiinteistöjen yhteyteen suunnitellaan kierrätyspisteitä siten, että ne tarjoavat

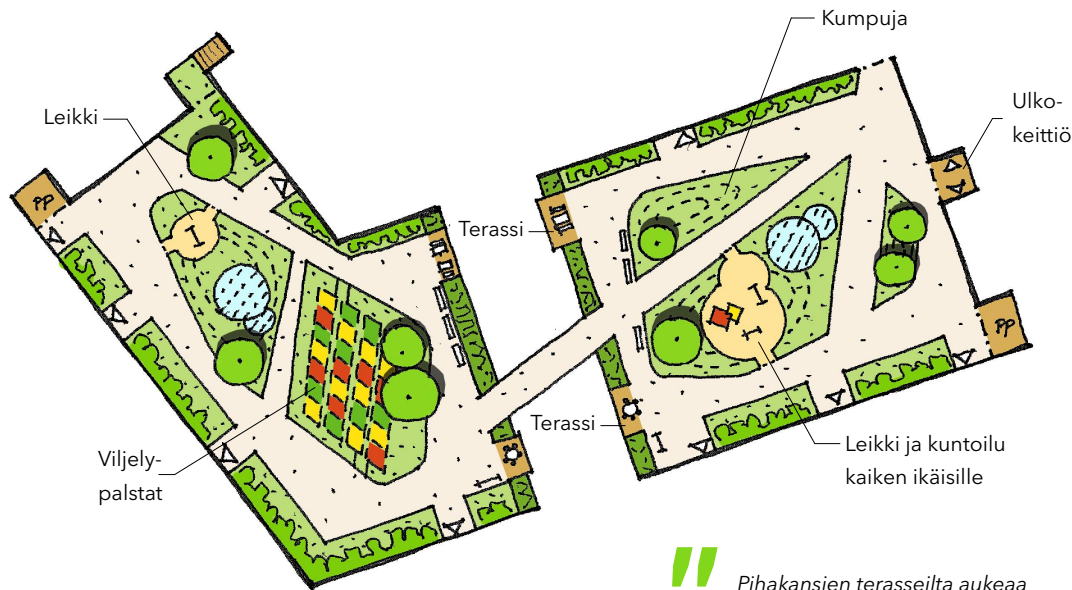




Yhteiskorttelin pihan päiväkodille päivisin varattu on ilmeeltään iloinen, värikäs ja materiaaleiltaan lasten leikkeihin soveltuva.



Maastonmuodot luovat tilallista vaihtelua ja tunnelmaa pihaille. Kunnollinen istutusvara kaikilla mahdollistaa pensaiden ja suurtenkin puiden kukoistamisen.



Lähipalvelukorttelin viljelypalstat ovat varattavissa kaikille keskustakorttelin asukkaille.

Pihakansien terasseilta aukeaa näkymiä ympäröivään katutilaan ja julkisiin tiloihin.

mahdollisuuden lajitella ainakin seuraavat jätejakeet: (a) toimistopaperi (b) sanomalehtipaperi/lehdet, (c) biojäte, (d) sekajäte, (e) energiajäte, (f) lasi, (g) metalli, (h) muovi ja (i) laajennusvaraus tietoturvajätteelle.

Olosuhteiden osalta rakennukset suunnitellaan täyttämään rakennusten sisäilmasto- ja ääniolosuhteiden osalta vähintään Suomen Sisäilmastoluokituksen 2008 mukaisten luokan S2 vaatimukset. Valaistussuunnittelu tehdään eurooppalaisen rakennusstandardin EN 12464-1 mukaan standardissa mainituissa tiloissa.

Hankealue tulee suunnitella siten, että sen käyttäjät voivat hyödyntää optimaalisesti julkisen liikenteen palveluita. Tämän lisäksi huomiota tulee kiinnittää kevyen liikenteen suosimiseen. Tämä tapahtuu riittävien pyöräpaikkojen määrän turvaamisen välityksellä ja työskentelytilojen osalta kunnollisten pukeutumiseen ja peseytymiseen tarkoitettujen tilojen laadun varmistamisella. Sähköautojen latauspisteiden osalta hankealueelle tulee asentaa vähintään 10 % liiketilojen ja toimistojen pysäköintipaikoista sähköautojen latauspisteellä. Vastaavasti osa asukas pysäköintipaikoista varustetaan sähköautojen latauspisteellä.

Hankkeen yhteydessä sitoudutaan käyttämään ympäristöystävällisiä viilennys-/jäähdytysratkaisuja. Tämä tarkoittaa myös ilma- ja maajäähdytyksen hyödyntämistä niissä kohteissa, missä se on teknistaloudellisesti mahdollista. Kiinteistöissä tullaan hyödyntämään ilmanvaihdon kautta tapahtuvaa vapaajäähdytystä kesäisin.

Tiedonhallinnan osalta hankealueen kiinteistöt tietomallinnetaan ja niiden rakennusautomaatiojärjestelmän tai ylläpitojärjestelmän tuottaa energiankulutustietoa vähintään seuraavista järjestelmistä:

- tilalämmitys
- rakennuksen kokonaissähkö
- kiinteistönsähkö
- lämmin käyttövesi
- jäähdytys
- puhaltimet (suuret)
- vuokralaiskohtainen sähkönkulutus
- aurinkosähköjärjestelmät (tuotanto)
- maalämpöratkaisut
- sähköautojen lataussähkö

### Kilpailualueen toteuttaminen hiilineutraalisti (elinkaaren aikainen hiilijalanjälki on nolla)

Kruunuvuoren rannan keskustakorttelissa tullaan kiinnittämään erityistä huomiota energia- ja ekotehokkuuteen. Alueella tullaan hyödyntämään teknistaloudellisesti toteuttamiskelpoista aurinkoenergiaa kiinteistön energiatuotannon omavaraisuuden kasvattamisessa, kiinteistöissä tullaan hyödyntämään passiivista aurinkosuojausta kesäaikaisen yllämmön hallintaan sekä

sääennusteohjatusti kiinteistöjen yöaikaista viilennystä vapaajäähdytyksen kautta. Osana kokonaisuutta selvitetään, voitaisiinko kiinteistöihin rakentaa hybridilämmitysjärjestelmä, missä hyödynnetään kaukolämmön ja lämpöpumppuratkaisujen parhaita puolia.

Aurinkoenergiaa tullaan hyödyntämään niin paljon kuin kiinteistön auringonsäteille vapaat kattopinnat ja taloudellisuus sen mahdollistavat. Sähkö hyödynnetään itse kiinteistöissä, jotta sen tuottama lisäarvo maksimoituu. Passiivisen aurinkosuojausjärjestelmän tarkoituksena on maksimoida viihtyvyys kiinteistöissä. Tällä energia- ja ekotehokkaalla tavalla voidaan varmistaa se, että tilojen lämpötilat pysyvät haluttuna. Kiinteistöjen lämmönjako suunnitellaan siten, että se mahdollistaa matalalämpöisen energian hyödyntämisen. Hybridilämmityksessä hyödynnetään kaukolämmön ja lämpöpumpputekniikan parhaat puolet.

Kiinteistöjen yhteyteen rakennetaan erikseen niin sähkö- kuin lämmitysakat. Sähköakkujen tarkoituksena on tasata aurinkopaneelin kautta tuotettu energia 24h tunnin ajanjaksolle sekä samalla mahdollistaa sähkön markkinahintojen (SPOT-markkinan ja säätösähkömarkkinan) muutosten hyödyntäminen. Lämmitysakkujen tarkoituksena on erityisesti leikata huippukulutusta sekä samalla mahdollistaa maalämpöpumppujen maksimaalinen teknistaloudellinen hyödyntäminen.

### Vihreät korttelit, yhteisölliset pihat

Kortteleiden vihreät kansipihat ja tasaisten kattopintojen viherkatot tukevat suunnitelman ekotehokkuustavoitteita. Kansien istutusvara kasvatetaan käyttämällä tilaa ja tunnelmaa luovia kumpuja, jotka mahdollistavat suurempienkin puiden ja pensaiden kasvuedellytykset. Kasvien osalta suositetaan paikallista lajistoa.

Yhteispihan puusto on monilajista siten, että vuoden kierto näkyy kevään kukista kauniiseen syysväriin. Puiden ja pensaiden väriyksessä huomioidaan julkisivujen värit niin, että ne yhdessä muodostavat tasapainoisen ja sävykkään kokonaisuuden.

Pihan läpi kulkeva raitti yhdistää kaikki erityyppiset pihat toisiinsa. Kaikki pihat ovat kaikkien käytettävissä ja toimintojen sijoituksella eri pihaille, syntyy luontevaa kohtaamista ja tutustumista.

Pihat kokoavat korttelin asukkaat oleskelemaan, leikkimään tai nauttimaan ulkoilmasta yhdessä sekä vaikkapa saunomaan. Porrastorin ympärille sijoittuvat yhteistilat tukevat piha-alueiden toiminnallisuutta sekä ihmisten kohtaamista. Korttelipiha on parhaimmillaan luonteva julkisen kaupunkitilan jatke.

Korttelin viherkerroin on 0,8.



### VALOA KOHTI

Valo integroituu arkkitehtuuriin; näkymät, pinnat ja katsepisteet valotetaan tilakokonaisuudeksi. Valo nostaa esiin keskeiset arkkitehtoniset elementit ja luo aistikasta tunnistettavuutta ja tunnelmaa.

Yleisvalo ja korostusvalo yhdistyvät epäsuorasti turvalliseksi ja turvallisuuden tunnetta lisääväksi kokonaisuudeksi. Pimeään ajan tilassa on helppoa ja miellyttävää liikkua ja olla. Valo on ihmisen mittakaavassa.

Rauhallinen, mutta moderni ilme tarjoaa perustan aukion valotaideteokselle. Sen keskeisiä aiheita ovat osallistaminen ja hauskuus. Erikseen suunniteltava teos elävöittää aukiotilaa niin päänäkymissä kuin asunnoista katsottuna.

Teknisesti nykyaikainen valaistus mukautuu intensiteetiltään liikennemäärien ja ympäristön olosuhteiden mukaan. Mukautuva valaistus lisää viihtyisyyttä, pidentää valaisimien elinkaarta ja varmistaa optimaalisen energia- ja ekotehokkuuden.

- 1) Pyöräparkkien ja tilan yleis- ja kohdevalaistus: ihmisen mittakaava
- 2) Integroitu viher- ja cortenseinien korostus ja portaiden yleisvalaistus
- 3) Terassien yleis- ja kohdevalaistus: ihmisen mittakaava
- 4) Valotaide: osallistava, interaktiivinen
- 5) Keskusaukion epäsuora yleisvalaistus: Liiketiloiden julkisivuvalaistus, sisäänvetojen katto, parvekkeet, kohdevalaistus ja valoteos (4)
- 6) Integroitu viher- ja corten-seinien korostus ja katutilan yleisvalaistus. Liiketiloiden ulosvetojen korostus ja edustan yleisvalaistus
- 7) Tilan yleis- ja kohdevalaistus
- 8) Integroitu lasikaiteen korostusvalaistus
- 9) Seinäpintojen sisäänvetojen korostus ja epäsuora heijastus



Viheruoman Viherseinien, corten-pintojen ja lasikaiteen valaistus



Viher- ja corten-pintojen valaistus porrastorilla



Porrastorin ylätasoon pyörätelineiden valaistus





"KOLMISOINTU"

NÄKYMÄ VIHERRUOMALTA POHJOISEEN





### VAIHE 1

Ensimmäiset asukkaat ja palvelut muuttavat Lähipalvelukortteliin ja alueen kadut rakennetaan. Muiden kortteleiden alueella voi olla mahdollisuuksien mukaan tilapäistä toimintaa kulttuurista urheiluun.

Asumista: 7 050 k-m<sup>2</sup>  
Liiketilaa: 1 750 k-m<sup>2</sup>  
yht. 8 800 k-m<sup>2</sup>

### VAIHE 2

Yhteiskortteli lisää alueen palvelutarjontaa ja luo yhteisöllisen keskuksen koko kaupunginosalle. Porrastori rakennetaan, ja sen alla olevissa tulevan supermarketin tiloissa toimii tilapäinen sisäpelikenttä.

Asumista: 6 250 k-m<sup>2</sup>  
Liiketilaa: 2 850 k-m<sup>2</sup>  
yht. 9 100 k-m<sup>2</sup>

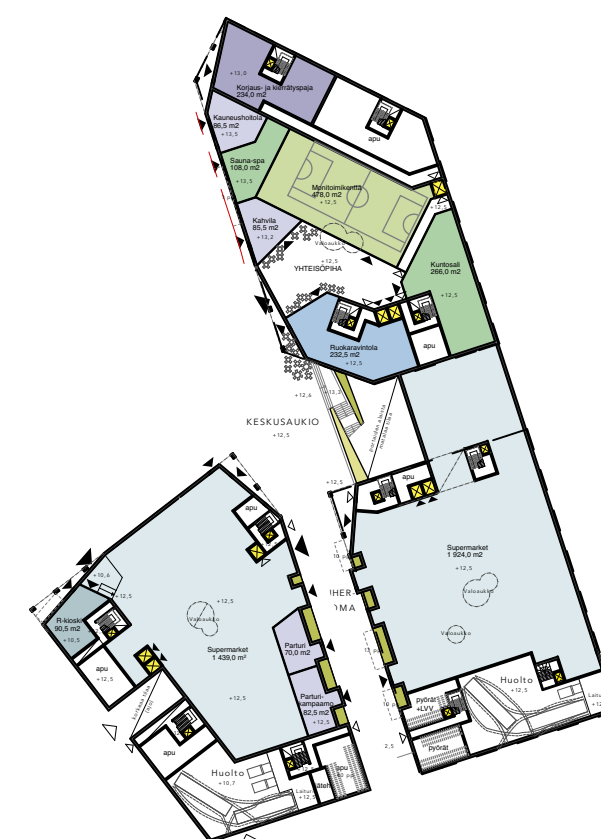
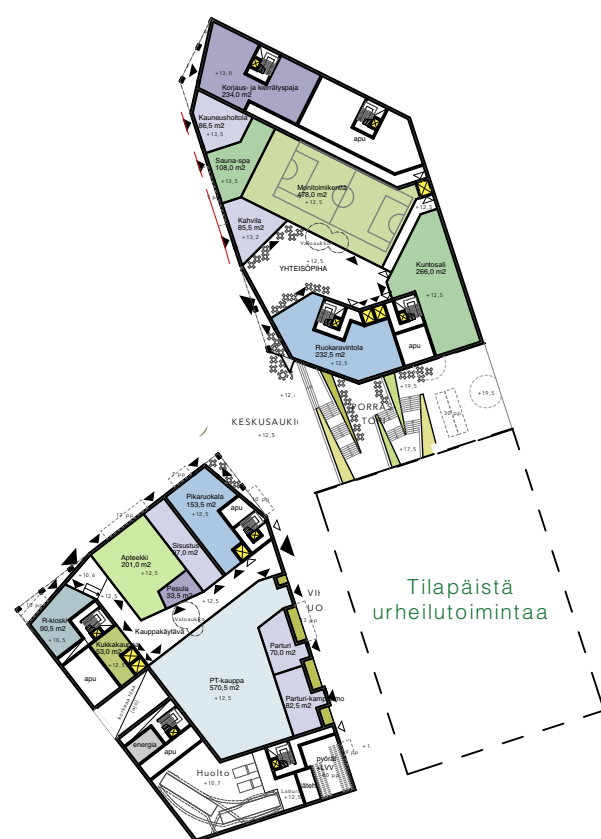
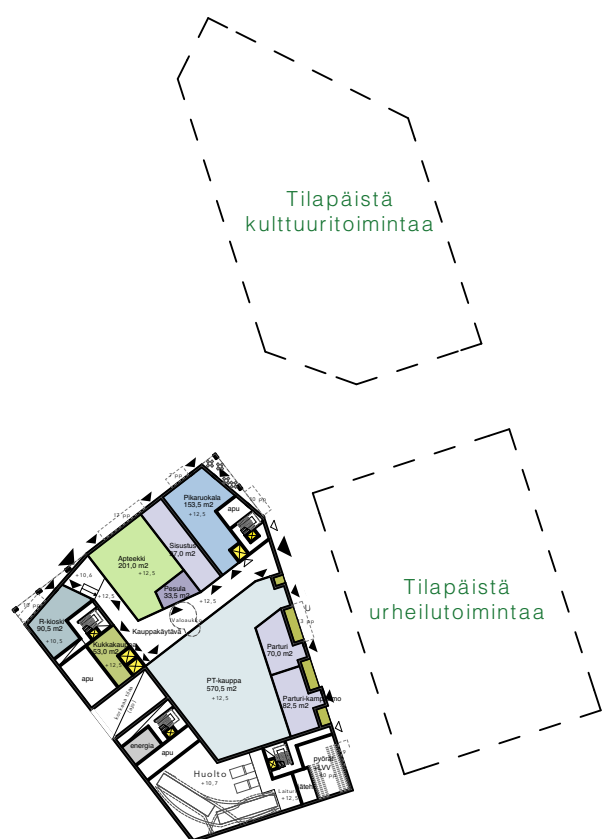
### VAIHE 3

Supermarket aloittaa kolmannessa korttelissa, ja alue on kertaalleen rakentunut. Viheruoman kokonaisuus on valmis ja reitti korttelin läpi kohti merenrantaa avautuu.

Asumista: 5 000 k-m<sup>2</sup>  
Liiketilaa: 2 200 k-m<sup>2</sup>  
yht. 7 200 k-m<sup>2</sup>

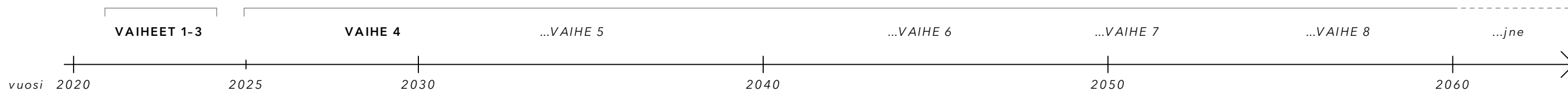
### VAIHE 4 (optio)

Aloituskorttelin PT-kauppa laajenee supermarketiksi, ja osa pienliiketilasta siirtyy Yhteiskorttelin tiloihin.



#### TOTEUTUSVAIHEET

#### KEHITYSVAIHEET MUUTTUVIIN TARPEISIIN





## Projektiorganisaatio

### **Keva**

Kun julkisen alan työntekijät päättävät työuransa, Keva huolehtii siitä, että heillä on ansaittu eläke odottamassa. Keva on Suomen suurin eläkevakuuttaja, joka huolehtii kunta-alan, valtion, kirkon ja Kelan henkilöstön eläkeasioista. Kiinteistösjoiituksensa Keva tekee pitkällä aikajänteellä vastuullisesti, laadukkaasti ja elinkaariasiat huomioiden.

### **L Arkkitehdit Oy**

L Arkkitehdit on yksi Suomen suurimmista arkkitehtitoimistoista, jolla on vankka kokemus mm. asuntojen, toimistojen, liikerakennusten ja hotellien sekä maankäytön suunnittelusta.

### **Realprojekti Oy**

Realprojekti Oy on kiinteistökehitysyhtiö ja kiinteistöalan konsulttitoimisto, joka kuuluu Ovenia-konserniin. Realprojektilla on vahva ja vakiintunut edelläkävijän rooli etenkin kauppakeskusektorilla ja monimuotoisissa kiinteistökehityshankkeissa.

### **Trafix Oy**

Trafix Oy on liikenteen suunnittelun haasteisiin erikoistunut yritys, joka tarjoaa laadukkaita suunnittelu-, projekti- ja asiantuntijapalveluita.

### **LeaseGreen Suomi Oy**

LeaseGreen Suomi Oy on suurten kiinteistöjen modernisointeihin ja energiaratkaisuihin erikoitunut suomalainen palveluyritys. Yhtiön palveluksessa on yli 50 kiinteistötekniikan asiantuntijaa, jotka ovat olleet mukana yli 700 hankkeen toteutuksessa.

### **Valoa Design Oy**

Valoa Design Oy on palkittu arkkitehtivalaistukseen keskittynyt valaistussuunnittelu- toimisto, joka suunnittelee mm. julkisivujen, liiketilojen, toimistojen, kauppakeskusten, hotellien, puistojen ja muiden kaupunkitilojen valaistuskokonaisuuksia. Valoa Design Oy:n asiakkaita ovat yritykset ja julkiset organisaatiot.

### **Rakennusliike**

Hankkeen toteuttava rakennusliike valitaan joko kaavoitusprosessin yhteydessä neuvottelumenettelyllä tai vaihtoehtoisesti rakennusliike kilpailutetaan myöhemmässä vaiheessa suunnittelunohjauksen sisältävällä toteutusmuodolla. Keva tekee jatkuvaa yhteistyötä kaikkien sellaisten rakennusliikkeiden kanssa, joiden resurssit riittävät tämän kokoluokan projektin toteutukseen.