

Kehittyvä kerrostalo -tonttihaku 2023

Haaga, Etelä-Haaga, tontti (AK) 29088/3

Sisällys

1. Arviointiprosessi	2
1.1. Arviointiryhmän kokoonpano.....	2
1.2. Arviointikriteerit.....	2
2. Arviointi.....	3
2.1. Ehdotus: SSA konsepti – Yksilöllistä ja joustavaa asumista / SSA Rakennus 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
Marja Hannikainen	Kaupunkiympäristön toimiala/Tontit
Petra Santos	Kaupunkiympäristön toimiala/Tontit
Tiia Ettala	Kaupunkiympäristön toimiala/Asemakaavoitus
Nina Välkepinta-Lehtinen	Kaupunkiympäristön toimiala/Asemakaavoitus
Timo Karhu	Kaupunkiympäristön toimiala/Asuntotuotanto
Minna Soukka	Kaupunkiympäristön toimiala/Rakennusvalvonta
Mikko Lindqvist	Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo

1.2. Arviointikriteerit

Kehittyvä kerrostalo 2023 -haun hakuohjeessa määriteltiin ehdotusten arviointikriteerit. Tonttien varauksensaajien valinta perustuu kokonaisarviointiin. Arviointi oli kaksivaiheinen. Peruskriteerien tuli täytyä, jotta arviointiryhmä pisteytti ehdotuksen laatukriteerien perusteella. Kriteerien arviointi ja pisteyttäminen vastuutettiin arviointiryhmän sisällä tahojen asiantuntemusalan perusteella seuraavasti:

Peruskriteerit	Arviointitaho
1. Ehdotus on hakuohjeen ja sen liitteiden ehtojen mukainen	tontit
2. Ehdotuksella on uutuusarvoa asuntorakentamisessa ja asumisen ratkaisujen kehittämisessä Helsingissä	aluerakentaminen, asemakaavoitus, asuminen, asuntotuotanto, elinkeino-osasto, rakennusvalvonta, tontit
3. Ehdotus ei ole ristiriidassa kaupungin strategisten tavoitteiden kanssa	aluerakentaminen, asemakaavoitus, asuminen, asuntotuotanto, elinkeino-osasto, rakennusvalvonta, tontit

Laatukriteerit	Arviointitaho
1. Ehdotuksen uutuusarvo on merkittävä asuntorakentamisessa ja asumisen ratkaisujen kehittämisessä Helsingissä	aluerakentaminen, asemakaavoitus, asuminen, asuntotuotanto, elinkeino-osasto, rakennusvalvonta, tontit
2. Ehdotus on arkkitehtonisesti ympäristöön sopiva ja korkeatasoinen	asemakaavoitus, asuntotuotanto, rakennusvalvonta, kaupunginmuseo
3. Ehdotuksen asuntosuunnittelu on korkeatasoista ja asuntopohjat toimivia	asemakaavoitus, asuminen, asuntotuotanto, rakennusvalvonta, tontit, kaupunginmuseo
4. Ehdotus tuo asukkaille muuta lisäarvoa asumiseen (esim. asumismukavuus, asumiskustannukset)	aluerakentaminen, asuminen, elinkeino-osasto, tontit

Kukin arviointitaho esitti yhden yhteiset pisteet. Laatukriteerit pisteytettiin asteikolla 0–5, jossa:

- 0 - Ei lainkaan
- 1 - Välttävästi
- 2 - Kohtalaisesti
- 3 - Hyvin
- 4 - Kiitettävästi
- 5 - Erinomaisesti

Laatukriteereistä saatava maksimipistemäärä oli 25 pistettä. Parhaimmaksi arvioidun ehdotuksen esittäjän kanssa edettiin tontinvarausneuvotteluihin.

2. Arviointi

2.1. Ehdotus: SSA konsepti – Yksilöllistä ja joustavaa asumista / SSA Rakennus Oy

Ehdotuksen kehittämisteemoina esitettiin osallistavan asuntosuunnittelun asiakaspolku ja rakennejärjestelmä, joka mahdollistaa asukkaan, rakennuksen ja alueen koko elinkaaren muutostarpeiden toteuttamisen vaivattomasti, kustannustehokkaasti sekä ympäristöystävällisesti. Ehdotuksen mukaan asukas pääsee osallistavassa asuntosuunnittelussa toteuttamaan toiveiden mukaisen asunnon ja tontille rakennettaisiin SSA konseptin mukaisia yksilöllisiä koteja, jotka tuovat asukkaille sekä omistajille lisäarvoa muuntojoustavalla rakennusjärjestelmällä. Esitetyn konseptin mukainen rakennus mahdollistaa rakennuksen mukautumisen asukkaan elämäntilanteen ja tarpeen muuttuessa.

Peruskriteerien täyttymisen arviointi

1. Ehdotus on hakuohjeen ja sen liitteiden ehtojen mukainen

Ehdotuksen todettiin olevan hakuohjeen ja sen liitteiden ehtojen mukainen.

2. Ehdotuksella on uutuusarvoa asuntorakentamisessa ja asumisen ratkaisujen kehittämisessä Helsingissä

Ehdotuksen teknisten ratkaisujen nähtiin mahdollistavan merkittävää muuntojoustavuutta rakennuksen elinkaaren aikana. Muuntojoustavuus oli ehdotuksessa yhdistetty lisäksi ajankohtaiseen vähähiilisyiden teemaan. Ehdotuksessa esitetty pilarilaattarunko ja asennuslattia eivät ole tyypillisiä ratkaisuja asuntorakentamisessa. Nämä yhdessä kevyiden väliseinien kanssa mahdollistavat joustavat muutokset asunnoissa, kuten monipuoliset asuntojen koot ja huoneistotyyppit sekä tilojen sijoittuminen asunnon sisällä. Lisäksi ehdotuksen mukaan asukkaalla on mahdollisuus osallistua asunnon suunnitteluun ja hankkia asunto oman asumistarpeen mukaisena. Esitetyn konseptin mukainen rakennus ja rakennejärjestelmä mahdollistavat rakennuksen mukautumisen asukkaiden tarpeiden ja elämäntilanteiden muuttuessa. Uutuusarvon peruskriteerin todettiin täyttyvän.

3. Ehdotus ei ole ristiriidassa kaupungin strategisten tavoitteiden kanssa

Ehdotuksen ei todettu olevan ristiriidassa kaupungin strategisten tavoitteiden kanssa.

Laatukriteerien pisteytys

1. Ehdotuksen uutuusarvo on merkittävä asuntorakentamisessa ja asumisen ratkaisujen kehittämisessä Helsingissä (max. 10 pistettä)

Ehdotus sai kyseisestä laatukriteeristä 8 pistettä. Ehdotuksessa esitetty muuntojoustavuus nähtiin merkittävänä ja mahdollisuus asuntojen räätälöintiin asukkaiden tarpeita vastaaviksi tärkeänä. Ehdotuksen teknisten ratkaisujen vuoksi asukkaalla on mahdollisuus vaikuttaa merkittävästi asunnon yksilöllisiin ratkaisuihin. Ehdotuksessa oli huomioitu johdonmukaisesti muuntojoustavuutta teknisestä ja asuntosuunnittelun näkökulmasta asumisen elinkaaren aikana. Pilarilaattarunko, asennuslattia ja kevyet puurakenteiset väliseinät yhdessä mahdollistavat uudella tavalla joustavat muutokset rakennuksen elinkaaren aikana. Lisäksi muuntojoustavuus yhdistettynä vähähiiliseen rakentamiseen nähtiin arvokkaana.

2. Ehdotus on arkkitehtonisesti ympäristöön sopiva ja korkeatasoinen (max. 5 pistettä)

Ehdotus sai kyseisestä laatukriteeristä 4 pistettä. Ehdotus nähtiin ympäristöön sopivana modernilta ilmeeltään ja mittakaavaltaan. Vähäeleinen ja hallittu julkisivuote nähtiin lupaavana. Suojellun, vanhan koulurakennuksen käyttötarkoituksen muutos oli ratkaistu olevaa tilarakennetta hyödyntäen. Juhlasalin osalta yhteiskäyttö mahdollistaa tilan alkuperäisyyden säilymisen ja monikäyttöisyyden.

3. Ehdotuksen asuntosuunnittelu on korkeatasoista ja asuntopohjat toimivia (max. 5 pistettä)

Ehdotus sai kyseisestä laatukriteeristä 4 pistettä. Ehdotuksessa asuntosuunnittelun lähtökohtana on asukkaan merkittävä vaikutusmahdollisuus oman asuntonsa suunnitteluun ja asukkaat voivat esittää persoonallisia ratkaisuja asuntopohjiin. Ehdotuksessa esitettyjen vaihtoehtoisten asuntopakettien nähtiin tuottavan hyviä pohjaratkaisuja eri kokoihin asuntoihin ja suurehko pinta-alat mahdollistavat asuntojen sisäisen muuntojouston. Uusissa rakennuksissa ja säilyvässä koulurakennuksessa asuntopohjat ovat toimivia ja laadukkaita sekä asunnot useaan suuntaan aukeavia. Vanhan koulurakennuksen juhlasali on säilytetty yhteistilana. Ehdotuksen uudisrakennusten kapearunkoisuus yhdistettynä käytössä olevaan rakennejärjestelmään ja asukkaiden osallistaminen suunnitteluun mahdollistaa laadukkaan ja asukkaiden tarpeita vastaavan asuntosuunnittelun.

4. Ehdotus tuo asukkaille muuta lisäarvoa asumiseen (esim. asumismukavuus, asumiskustannukset) (max. 5 pistettä)

Ehdotus sai kyseisestä laatukriteeristä 4 pistettä. Ehdotuksessa nähtiin yhdistyvän pientaloasumisen yksilöllisyys ja muuntojoustavuus sekä kerrostaloasumisen helppous ja vaivattomuus. Esitetty konsepti edistää asukaslähtöistä rakentamista merkittävästi ja toteutustapa mahdollistaa asukkaiden eri elämäntilanteiden asumiseen liittyvien tarpeiden toteutumisen hyvin joustavasti. Asuntojen ostohintaan sisältyy asunnon

räätälöintisuunnittelu ja asukkaat määrittävät itse toiveet asunnoille. Ehdotuksen mukaan asukas voi vaikuttaa asunnon sijaintiin, kokoon, pohjaratkaisuun ja märkätiloihin. Ehdotus tuo muuntojoustavuuteensa ansioista lisäarvoa sekä ensimmäisille että myös myöhemmille asukkaille. Vanhan koulurakennuksen juhlasali säilyy asukkaiden yhteiskäytössä.

Ehdotus sai laatukriteerien pisteytyksestä yhteensä 20 / 25 pistettä.



HELSINGIN KAUPUNKI
KEHITTYVÄ KERROSTALO –tonttihaku
Tontinvaraushakemus

Hakuaika päättyy to 31.8.2023 kello 15.00.
Myöhästyneitä hakemuksia ei huomioida.

Kehittämishankkeen nimi (suomi ja englanti) SSA ■■■ - Yksilöllistä ja joustavaa asumista	Haettu tontti <input checked="" type="checkbox"/> Haaga (AK) 29088/3 (vapaarahoitteinen omistusasuminen) <input type="checkbox"/> Honkasuo (AK) 33375/5 (vapaarahoitteinen omistusasuminen) <input type="checkbox"/> Kuninkaantammi (A) 33398/2 (kts. alla)
Kehittämisteemat (1-2 keskeisintä) Osallistavan asuntosuunnittelun asiakaspolku ja rakennejärjestelmä mahdollistavat osallistavan asuntosuunnittelun asukkaan tarpeiden mukaisesti. Rakennejärjestelmä, joka mahdollistaa asukkaan, rakennuksen ja alueen koko elinkaaren muutostarpeiden toteuttamisen vaivattomasti, kustannustehokkaasti ja ympäristöystävällisesti.	Hallinta- ja rahoitusmuoto (Kuninkaantammi tontti 33398/2) <input type="checkbox"/> Vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto <input type="checkbox"/> Asumisoikeusasuntotuotanto <input type="checkbox"/> ARA-vuokra-asuntotuotanto (pitkä korkotuki) Asuntojen määrä ja keskipinta-ala asuntoja noin (kpl) ** asuntojen keskipinta-ala noin (m ²) ** Tarkentuu osallistavan asuntosuunnittelun etenemisen mukaan tontin luovutusehdot huomioiden.
Kehittämishankkeen liittyminen muihin kehittämissuunnitelmiin	Hankkeen toteuttaminen asemakaavan mukaisesti / poikkeamat asemakaavasta Hanke voidaan toteuttaa asemakaavan mukaisesti
Hankkeen suunniteltu alkamis- ja päättymisaika (rakentamisen aloitusvuosi ja -kk) 2023/6 (rakennuksen valmistusvuosi ja -kk) 2024/9	

Hakija/t SSA Rakennus Oy	Y-tunnus 2551984-5	Yhteyshenkilö ■■■■■
Osoite Äyritie 8A		Sähköposti ■■■■■
Postinumero ja postitoimipaikka 01510 Vantaa		Puhelin ■■■■■
<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 Avarrus Arkkitehdit Oy		

Kehittämishankkeen tausta ja tavoitteet SSA Rakennus Oy on panostanut voimakkaasti asuntorakentamisen, suunnittelun ja osallistavan asiakaspolun kehittämiseen. Kehityksen keskiössä ovat asukkaan yksilöllisten tarpeiden huomiointi, joustava asiakaspolku, laadukas suunnittelu ja toteutus sekä ympäristöystävällisyys ja vastuullisuus yhdistettynä terveelliseen, turvalliseen rakennukseen. Rakennamme kohteeseen SSA ■■■ konseptin mukaisia yksilöllisiä koteja, jotka tuovat asukkaille ja omistajille lisäarvoa aidosti muuntojoustavalla rakennusjärjestelmällä. ■■■ konseptin mukainen rakennus mahdollistaa rakennuksen mukautumisen asukkaan elämäntilanteen ja tarpeen muuttuessa. Avarrus Arkkitehdit on etsinyt keinoja kehittää asuntorakentamista kestävämpään suuntaan. Pyrkimyksenä on ollut luoda rakennuksia, joita ei tarvitse purkaa. Yksi keino pidentää rakennusten käyttöikää on tehdä niistä merkittävästi muuntojoustavampia. Joustavuus lisää myös asumisen yksilöllisyyttä ja laatua asukkaan kannalta. Tässä hankkeessa SSA ja Avarrus ovat yhdistäneet voimansa uudenlaisen ja skaalautuvan konseptin luomiseksi.
--

Kehittämisteemojen toteutustapa

Osallistavassa asuntosuunnittelussa asiakas pääsee toteuttamaan toiveidensa mukaisen asunnon.

- Asukkaat ostavat haluamastansa kerroksesta tarvitsemansa tilan, ostohintaan sisältyy asunnon räätälöintisuunnittelu.
- Asukkaat määrittävät toiveet (huonemäärä, KPH:eiden määrä, tilojen painopisteet)
- Asukkaat valitsevat kylpyhuonemallin ja siihen liitettävän jatko-osan: sauna, SPA tai kodinhoitohuone
- Asukkaille räätälöidään toiveiden mukainen pohjaratkaisu
- Asiakkaat valitsevat materiaalit konseptin sisustuslinjojen tai kokonaan omien toiveiden mukaan

Rakennuksen ytimenä toimiva pitkäikäinen, betoninen pilarilaattarunko on kokonaisuutena vähähiilinen.

Rakennuksen julkisivu, vesikaton rakenteet, huoneistojen väliset seinät ja kevyet väliseinät toteutetaan ympäristöystävällisesti puurakenteisina.

Pilarilaattarunko, asennuslattia sekä kevyet puurakenteiset väliseinät mahdollistavat joustavat muutokset rakennuksen elinkaaren ajan, jopa käyttötarkoituksimuutokset.

Asennuslattian alla kulkeva talotekniikka luo mahdollisuuden sähkö-, ilmanvaihto-, viemäri- ja vesipisteiden muutoksille helposti.

Tehdasvalmisteisia rakennuksen märkätilakokonaisuuksia voidaan sijoittaa asuntoihin vapaasti ja niitä voidaan siirtää käytössä olevassa rakennuksessa ilman mittavia purku- ja rakennustöitä.

Tulosten todentamistapa (kaksivaiheista raportointia edellytetään: hankkeen valmistuttua ja noin kaksi vuotta asukkaiden sisään muutosta, lisäksi edellytetään englanninkielistä tiivistelmää hankkeen tuloksista)**1. Osallistava asuntosuunnittelu**

- Kuvataan kirjalliseksi dokumentiksi osallistavan asuntosuunnittelun asukaspolku sekä lyhyen ja pitkän aikavälin tavoitteet
- Dokumentoidaan suunnitteluvaiheen asukkaiden osallistaminen toteutettavaan kokonaisuuteen.
- Tehdään kyselytutkimus kaikille osakkeenomistajille valmistumisen jälkeen ja kaksi vuotta valmistumisen jälkeen

2. Muuntojoustava rakennusjärjestelmä

- Kuvataan kirjalliseksi dokumenttiin muuntojoustava rakennejärjestelmä ja luodaan asukkaille avoin ylläpitojärjestelmä muutoksien ja saneerauksien toteutusta varten.
- Valmistumisvaiheessa dokumentoidaan rakennejärjestelmän toteutuksessa havaitut haasteet ja mahdollisuudet suhteessa asetettuihin tavoitteisiin.
- Dokumentoidaan kahden vuoden aikana esille nousseet erityispiirteet ja asukkaiden esittämät muutostarpeet ja niiden ratkaisut.

Hankkeen uutuusarvo asuntorakentamisessa ja asumisen ratkaisujen kehittämisessä Helsingissä

Hankkeessa toteutetaan asuntorakentamisessa täysin uniikki kokonaisuus, jossa näin laajassa mittakaavassa toteutuu kerrostalorakentamisessa yksilöllisen asumisen tavoitteet ja käytön aikainen muuntojoustavuus.

Hankkeessa yhdistetään omakotitaloasumisen yksilöllisyys sekä muuntojoustavuus ja kerrostaloasumisen helppous ja vaivattomuus.

Vastaavalla tavalla toteutettua kokonaisuutta ei tietääksemme löydy Helsingistä tai Suomesta. Joitain toteutuskeinoista on kokeiltu yksittäisissä erillisissä kohteissa, mutta tämä hanke kokonaisuutenaan tuo kerrostaloasumisen kokonaan uudelle tasolle, jossa rakennus voi joustaa käyttäjän tarpeiden mukaisesti.

Kehitetty konsepti on skaalattavissa hyvin erilaisiin rakennushankkeisiin ja siitä voi onnistuessaan tulla hyvin suosittu tapa rakentaa tulevaisuudessa.

Kaupungin strategisten tavoitteiden toteutuminen

Konsepti edistää asukaslähtöistä rakentamista merkittävästi ja uudistaa rohkeasti toimialaa.

Hanke edistää asukkaiden tyytyväisyyttä ja hyvinvointia.

Toteutustapa mahdollistaa asukkaiden eri elämäntilanteiden asumiseen liittyvien tarpeiden toteutumisen hyvin joustavasti.

Huoneistotyyppijakauma on helposti ohjattavissa ja toteutettavissa asuntopoliittisesti tai asukkaiden toiveiden mukaisesti. Hankkeen ratkaisut ovat ympäristöystävällisiä ja vähähiilisiä.

Energialuokka A ja hiilipäästöt <10 kgCO₂e/m²/a ovat saavutettavissa rakennejärjestelmän perusratkaisuilla.

Hankkeessa rakennusten elinkaari on erittäin pitkä ja tulevaisuuden mahdolliset uudet käyttötarkoitukset sekä uudenlaiset rakentamisen innovaatiot voidaan ottaa joustavasti käyttöön.

Hankkeen arkkitehtuuri

Uudisrakennusten arkkitehtuuri sopeutuu alueen kaavaan ja ympäristön rakennuksiin. Vanhaa koulurakennusta käsitellään kunnioituksella ja uudistetaan lähinnä sisäpuolelta. Uudisrakennusten vaaleaa rappauspintaa rytmitetään lähes säännöllisellä ikkuna-aukotuksella ja maustetaan ikkunoihin liittyvillä puuosilla. Parvekkeet suuntautuvat sisäpihalle päin, ja kattoterassit kadun suuntaan. Varastot ja huoltotilat sijaitsevat osin 1. kerroksissa ja suurimmaksi osaksi kellareissa. Autohallista on käynti jokaiseen asuinrakennukseen.

Vanhan koulurakennuksen porras- ja käytävätilat sekä juhlasali kunnostetaan vanhaa säilyttäen. Asunnot ovat melko isoja, jotta rakennuksen ikkunat riittävät asunnoille. Harkituissa kohdissa voidaan esittää ikkunoiden lisäämistä. Myös koulurakennuksen asunnot ovat vanhat rakenteet huomioiden muuntojoustavia.

Kaikkien rakennusten yhteiset sauna- ja kerhotilat on keskitetty koulurakennuksen pohjakerrokseen. Näin kaikki asukkaat pääsevät nauttimaan vanhan rakennuksen tunnelmasta.

Hankkeen asutosuunnittelu

Uudisrakennuksiin voidaan suunnitella joustavasti 1-4 asuntoa per kerros. Pienemmätkin asunnot saadaan kapeassa rungossa avautumaan kahteen suuntaan, ja suurin osa asunnoista kolmeen suuntaan. Valoisien asuinhuoneiden lisäksi asuntoihin suunnitellaan asukkaiden tarpeiden mukaisesti aputiloja kuten vaatehuoneita, kodinhoituhuoneita tai esimerkiksi etätöihin soveltuvia tiloja. Tulevat asukkaat voivat valita myös esimerkiksi avokeittiön ja erillisen keittiön väliltä. Samassa tilassa voidaan toteuttaa yhdessä kerroksessa 4H+K, ja toisessa kerroksessa 2H+VH+K.

Lisäarvo asukkaille

Kohteen ensimmäiset asukkaat pääsevät vaikuttamaan asuntonsa huonejärjestykseen jo rakentamisvaiheessa. Asunnoista tulee heidän tarpeidensa ja mieltymystensä mukaisia. Asunto mukautuu myös tarpeiden muutoksiin normaalia vaivattomammin.

Seuraaville asukkaille asunnon ratkaisujen muuttaminen on yksinkertaista. Seiniä ja märkätiloja voidaan siirtää, vaihtaa tai poistaa helposti. Asukkaiden ei tarvitse tehdä kompromisseja asumisen laadussa.

Asunnot mukautuvat asukkaiden elämäntilanteen mukaan helposti, vaivattomasti ja kustannustehokkaasti. Asukkaiden ei tarvitse muuttaa elämäntilanteen muuttuessa vaan rakennus joustaa.

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

Liitteet Suunnitelmissa tulee niiden vertailukelpoisuuden mahdollistamiseksi esittää ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen ratkaisu asemapiirroksen sekä kaaviomaisten pohja-, julkisivuja leikkauspiirroksien avulla.

Toteutuskelpoisuuden arvioimiseksi suositellaan liitettäväksi selvitys hankkeen toteuttamiseen liittyvistä hakijan teknisistä, taloudellisista ja muista resursseista.

Hakija voi liittää tarkemman hankekuvauksen hakemuksen liitteeksi.

El 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 lakisäätöisiä 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 vastaavasta 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 päättyään kesken varausajan, mikäli myöhemmin ilmenee, että hakija (varauksensaaja) on rikkonut edellä mainittuja velvoitteitaan tai syyllistyy varausaikana näiden rikkomiseen,
- kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättyään kesken varausajan, mikäli hakijan edellä mainittu vakuutus myöhemmin osoittautuu vääräksi tai hakija varausaikana syyllistyy mainitunlaiseen rikokseen.
- Kaupunki varaa lisäksi oikeuden määrätä varaus päättyään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja ajautuu konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

Hakemus liitteineen tulee toimittaa to 31.8.2023 kello 15 mennessä:

- 1) sähköpostilla tontihakemukset@hel.fi
- 2) henkilökohtaisesti: Kaupunkiympäristöalo, asiakaspalvelun infopiste, 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 2023”

Myöhästyneitä hakemuksia ei huomioida.

SSA

KONSEPTITALO

YKSILÖLLISTÄ JA JOUSTAVAA ASUMISTA

Kehittyvä kerrostalo 2023
Haaga, Etelä-Haaga, tontti (AK) 29088/3
Steniuksentie 14
31.8.2023 / tulostuskoko A3





KONSEPTI

SSA KONSEPTITALO - YKSILÖLLISTÄ JA JOUSTAVAA ASUMISTA

MITÄ TEHDÄÄN:

1. Toteutetaan alueen luonteeseen ja ympäröivään arkkitehtuuriin sopivat rakennukset, jotka huomioivat myös vanhan koulurakennuksen.
2. Lanseerataan asunnon räätälöinnin mahdollistava palvelumalli.
3. Rakennetaan aidosti muuntojoustava, asukkaiden tarpeisiin mukautuva rakennus, joka mahdollistaa vielä tuntemattomien innovaatioiden integroimisen rakennukseen myöhemmissä vaiheissa.
4. Asuntojen räätälöintimahdollisuus ja konseptin mukaiset ratkaisut sovelletaan myös vanhaan koulurakennukseen vanhaa kunnioittaen.
5. Rakennetaan vähähiilinen ja energiatehokas rakennus.
6. Luodaan avoin ylläpitojärjestelmä konseptitalon huoltoon, muutoksiin ja saneerauksiin.

MITEN TEHDÄÄN:

1. Osallistavan asuntosuunnittelun asiakaspolku mahdollistaa asiakkaan toiveiden mukaisen asuntosuunnittelun.
2. Pitkäikäinen pilari-laatta runko, asennuslattia, märkätilamoduulit ja konseptoitu rakennejärjestelmä mahdollistavat aidon muuntojoustavuuden rakennusten elinkaaren kaikissa vaiheissa.
3. Kaikki konseptin rakenneratkaisut ovat mahdollisimman vähähiilisiä ja energiaa säästäviä. Muunneltavat rakennusosat ovat suurelta osin kierrätettäviä. Energiankäytössä hyödynnetään digitaalisia älyratkaisuja.
4. Ratkaisuista ja materiaaleista laaditaan avoin, tekninen käsikirja tulevia saneerauksia varten.

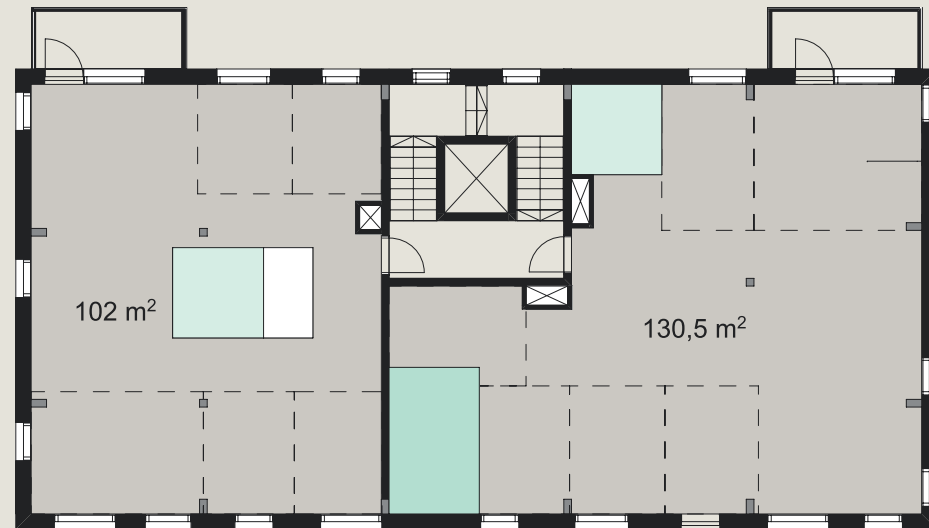
ASUKASLISÄARVO:

- Asunnon ostaja saa räätälöidä omaan elämäntilanteeseen sopivan asuntopohjan.
- Muuntojoustava asunto joustaa perheen elämäntilanteen mukana, ja on helposti jaettavissa tai muutettavissa esim. sivu- tai hoiva-asunnoksi.
- Asunto on helpompi ja ympäristöystävällisempi remontoida uusiin tarpeisiin.
- Koko kiinteistön huoneistojakauman ja käyttötarkoituksen muutokset on helpompaa toteuttaa kiinteistön elinkaaren aikana.

MUUNTOJOUSTAVA RAKENNUS

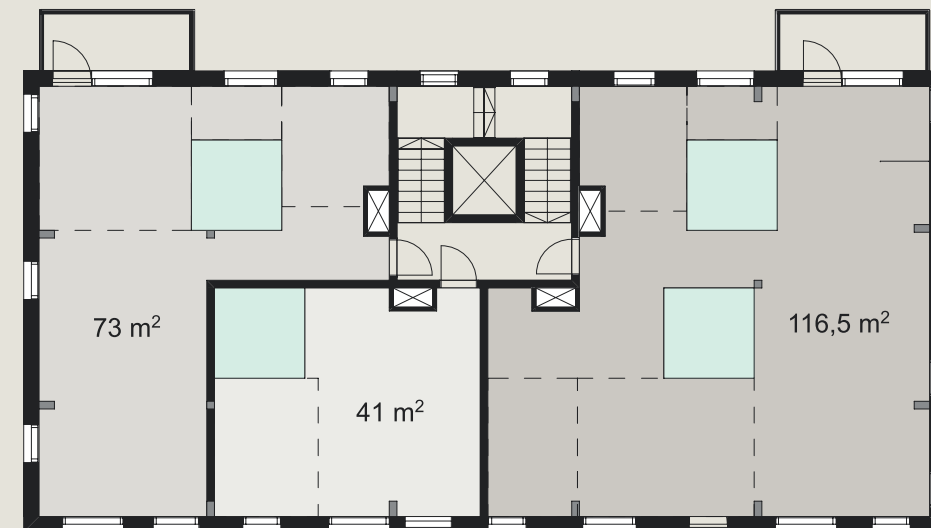
Konsepti mahdollistaa aidosti joustavan ja asukkaiden tarpeiden mukaisen asuntosuunnittelun. Pällekkäisissä kerroksissa voidaan käyttää erilaisia pohjaratkaisuja, ja asuntojen välisiä seiniä voidaan siirtää ja muokata. Myös märkätilat ovat siirrettävissä.

kaksi asuntoa



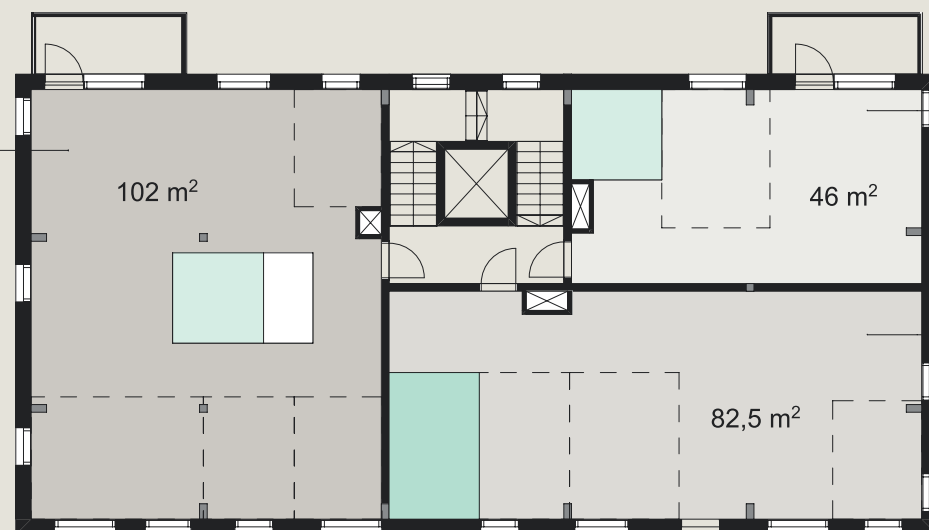
- 2-6 H
- yhdistetty suurasunto
 - huoneiden määrä ja koko muunneltavissa
 - perheasunto
 - tilava ja avara loft

kolme asuntoa



- 2-5 H
- yhdistetty suurasunto
 - huoneiden määrä ja koko muunneltavissa
 - perheasunto
 - tilava ja avara loft

VAIHTOEHTO 2
kolme asuntoa

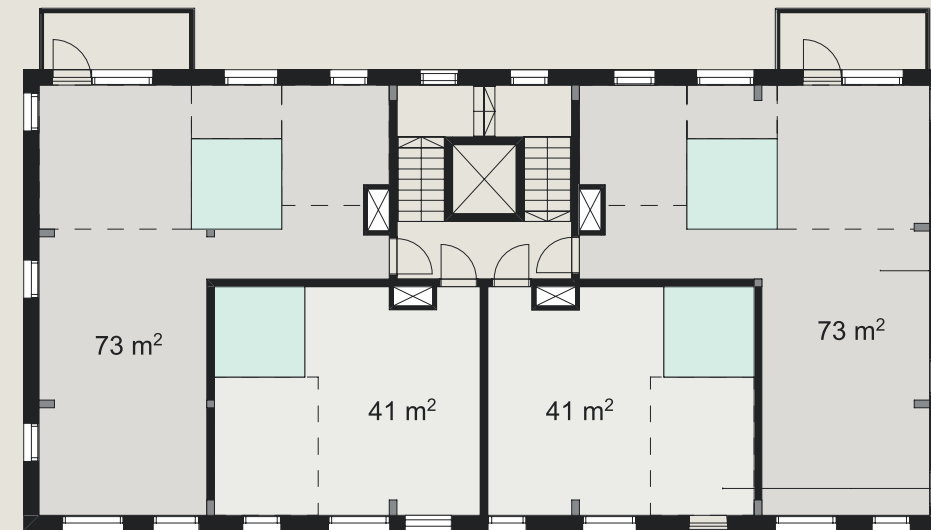


- 2-6 H
- huoneiden määrä ja koko muunneltavissa
 - perheasunto
 - tilava ja avara loft

- 1-2 H
- yksinläjä / vanhus / opiskelija
 - voi toimia sivuasuntona

- 2-4 H
- huoneiden määrä ja koko muunneltavissa
 - pieni perhe
 - pariskunta
 - yksinläjä työ- / vierashuoneella

VAIHTOEHTO 4
neljä asuntoa

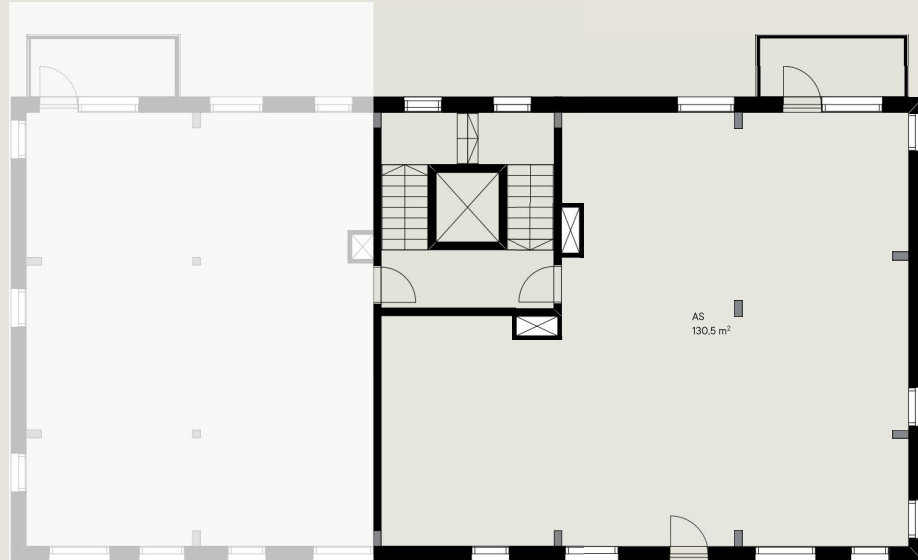


- 2-3 H
- huoneiden määrä ja koko muunneltavissa
 - pieni perhe
 - pariskunta
 - yksinläjä työ- / vierashuoneella

- 1-2 H
- yksinläjä / vanhus / opiskelija
 - voi toimia sivuasuntona

RAKENNUKSEN ELINKAARI

Seuraavilla sivuilla on esitelty yhden konseptitalon osan mahdollinen kehitys rakennuksen elinkaaren aikana. Konseptia on kuvailtu asukkaan muutostarpeen, asuntopohjan painopisteen ja muutosten mahdollistavan rakennusjärjestelmän näkökulmista.



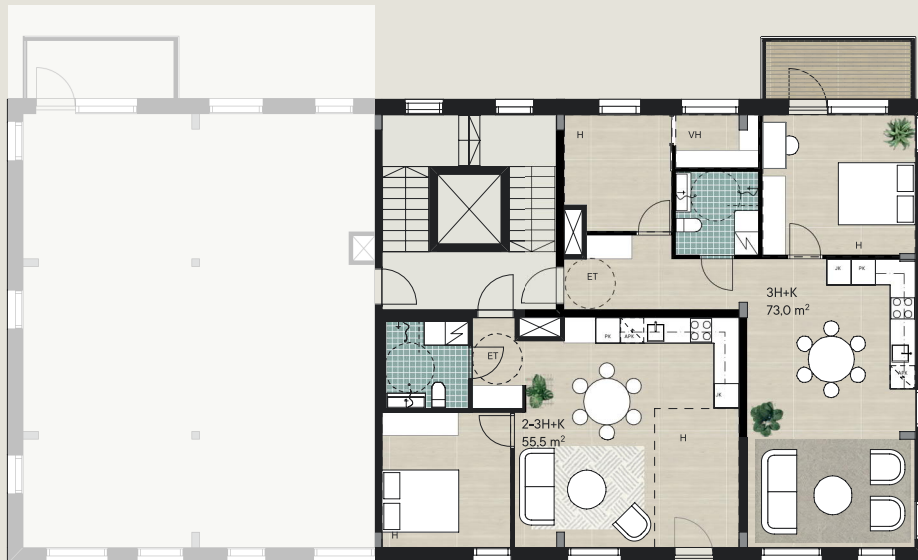
VAIHE 1
HANKEKEHITYS- JA SUUNNITTELUVAIHE -lähtötilanne



VAIHE 2
SUUNNITTU- JA RAKENNUSVAIHE - lapsiperhe



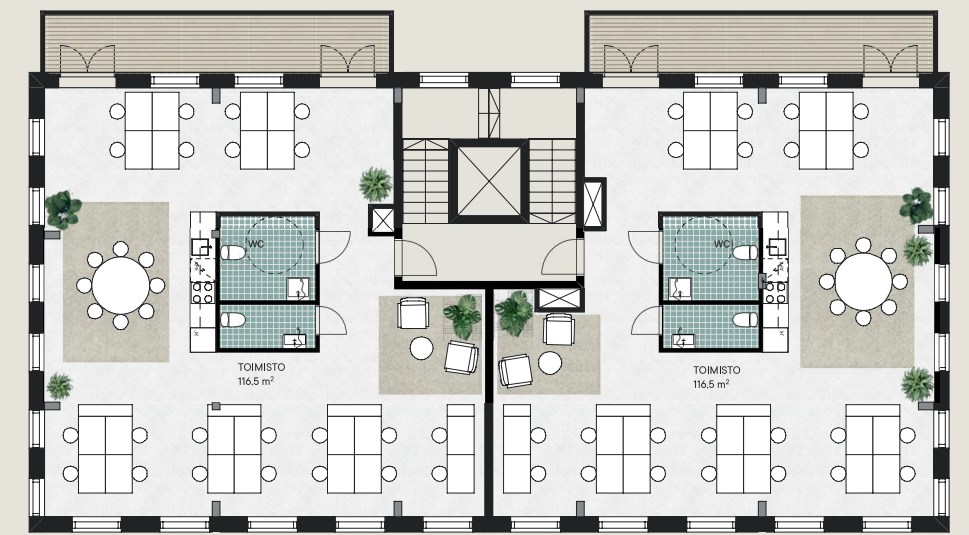
VAIHE 3
+ 10 vuotta rakentamisen jälkeen - pienempi perhe



VAIHE 4
+ 20 vuotta rakentamisen jälkeen - asunto jaetaan kahtia



VAIHE 5
+ 50 vuotta rakentamisen jälkeen - talotekniikkasaneeraus



VAIHE 6
+ 80 vuotta rakentamisen jälkeen - muutos toimistoksi

VAIHE 1

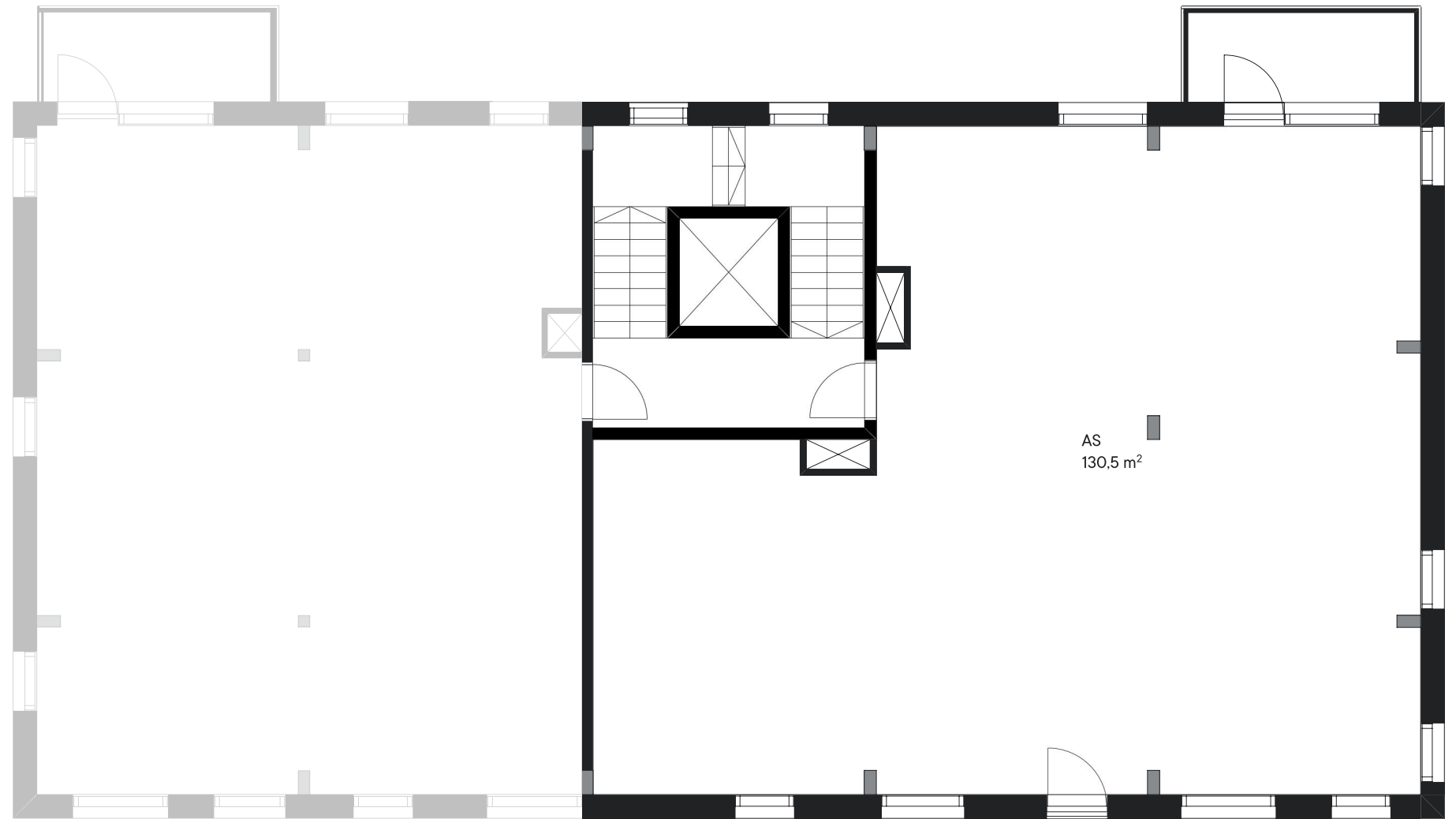
HANKEKEHITYS- JA SUUNNITTELUVAIHE

LÄHTÖTILANNE:

- Koko rakennuksen tyhjät pohjat voidaan jakaa asukkaiden toivomusten mukaan erikokoisiin asuntoihin.
- Ainoastaan porrashuoneen sijainti, keskitettyjen tekniikkakuilujen paikat ja rakennuksen ulkomitat on määritelty etukäteen.
- Asiakas voi vaikuttaa asunnon sijaintiin, kokoon, pohjaratkaisuun ja märkätiloihin.
- Koska rakennusten pohjaratkaisut ovat asukkaille räätälöitävissä, lopullinen huoneistojakauma muodostuu asukkaiden määrittämällä tavalla.

TEKNINEN NÄKÖKULMA:

- Suunnitteluvaiheessa varmistetaan myös asunnon tulevat vaiheet ja sen muunneltavuus erilaisiin asuntopohjiin ja käyttötarkoituksiin.
- Konseptin palvelumalli ja rakennejärjestelmä kuten pilarilaattarunko, asennuslattia, kevyet väliseinät ja avattava julkisivu mahdollistavat asuntopohjien joustavan muokattavuuden.
- Konseptin rakennejärjestelmän talotekniset ratkaisut mahdollistavat myös märkätilojen ja keittiöiden sijoittamisen asukkaiden toiveiden mukaisesti.



VAIHE 2

SUUNNITTELU- JA RAKENNUSVAIHE

LAPSIPERHE

ASUNTOSUUNNITTELUN ASIAKASPOLKU:

- Rakennuksen ensimmäisinä asukkaina lapsiperhe: Vanhemmat ja 4 lasta
- Asukkaat ostavat haluamastansa kerroksesta tarvitsemansa tilan, ostohintaan sisältyy asunnon räätälöintisuunnittelu
- Asukkaat määrittävät toiveet (huonemäärä, KPH:eiden määrä, tilojen painopisteet)
- Asukkaat valitsevat kylpyhuonemallin ja siihen liitettävän jatko-osan: sauna, SPA tai kodinhoituhuone
- Asukkaille räätälöidään toiveiden mukainen pohjaratkaisu
- Asiakkaat valitsevat materiaalit konseptin sisustuslinjojen tai kokonaan omien toiveiden mukaan

ASUNTOPOHJAN PAINOPISTEET:

- 5 makuuhuonetta, 1 iso + 4 pientä
- Erillinen KHH lähellä sisäänkäyntiä
- Oma sauna
- Avarat yhteistilat, monta ilmansuuntaa

TEKNINEN NÄKÖKULMA:

- Pilarilaattarakenne ja asennuslattia mahdollistavat asunnon pohjan muokattavuuden ja märkätilojen sekä keittiöiden sijoittamisen joustavasti.
- Suunnitteluvaiheessa varmistetaan myös asunnon tulevat vaiheet ja sen muunneltavuus erilaisiin asuntopohjiin ja käyttötarkoituksiin.
- Asennuslattian alla kulkeva talotekniikka ei sido asuntosuunnitelua kuten perinteisessä rakennustavassa.



VAIHE 3

+ 10 vuotta rakentamisen jälkeen

PIENEMPI PERHE

MUUTOSTARVE:

- Perhetilanteen muutos, osa lapsista muuttanut pois
- Vanhemmat ja 1 teini-ikäinen lapsi
- Tai kokonaan uudet asukkaat
- Toiveena aiempaa avarampi ja väljempi asunto

ASUNTOPOHJAN PAINOPISTEET:

- Asunnon neliömäärä säilyy samana
- Avara ja väljä kolmeen suuntaan avautuva olohuonekeittiö
- Ei muutostarvetta märkätiloihin
- Keittiö siirtyy uuteen paikkaan
- Vähemmän makuuhuoneita, 1 iso mh + 1 pieni mh + työhuone

TEKNINEN NÄKÖKULMA:

- Pilarilaattarunko ja avattava asennuslattia mahdollistavat huoneistojen välisten väliseinien sijaintimuutokset ja keittiömuutoksen helposti.
- Asennuslattian alle sijoitettu talotekniikka on vaivaton muuttaa uuden asuntopohjan mukaiseksi.



VAIHE 4

+ 20 vuotta rakentamisen jälkeen

ASUNTO JAETAAN KAHTIA

MUUTOSTARVE:

- Elämäntilanteen muutos, asukkailla ei ole enää tarvetta isolle asunnolle
- Asunto jaetaan kahdelle erilliselle asuinkunnalle tai kahdelle sukupolvelle
- Toinen asunnoista voidaan muuttaa hoiva-asunnoksi

ASUNTOPOHJAN PAINOPISTEET:

- Iso asunto jaetaan kahteen toimivaan pienasuntoon, kaksioon ja kolmioon
- Keittiöt uusilla paikoilla
- Uudet märkätilat uusilla paikoilla
- Kaksioista voidaan tehdä myös kolmio

TEKNINEN NÄKÖKULMA:

- Pilarilaattarunko ja avattava asennuslattia mahdollistavat huoneistojen välisten väliseinien sijaintimuutokset.
- Asennuslattian alla kulkeva talotekniikka luo mahdollisuuden sähkö-, ilmanvaihto-, viemäri- ja vesipisteiden muutokselle helposti ilman mittavia purkutöitä.
- Asennuslattia ja pilarilaattarunko tekevät muutostyöstä nopeampaa, joustavampaa ja kustannustehokasta verrattuna perinteisellä rakennustavalla rakennettuun kohteeseen.
- Avattavan julkisivun kautta vanhat kylpyhuonemuodulit on helppo vaihtaa uusiin.



VAIHE 5

+ 50 vuotta rakentamisen jälkeen

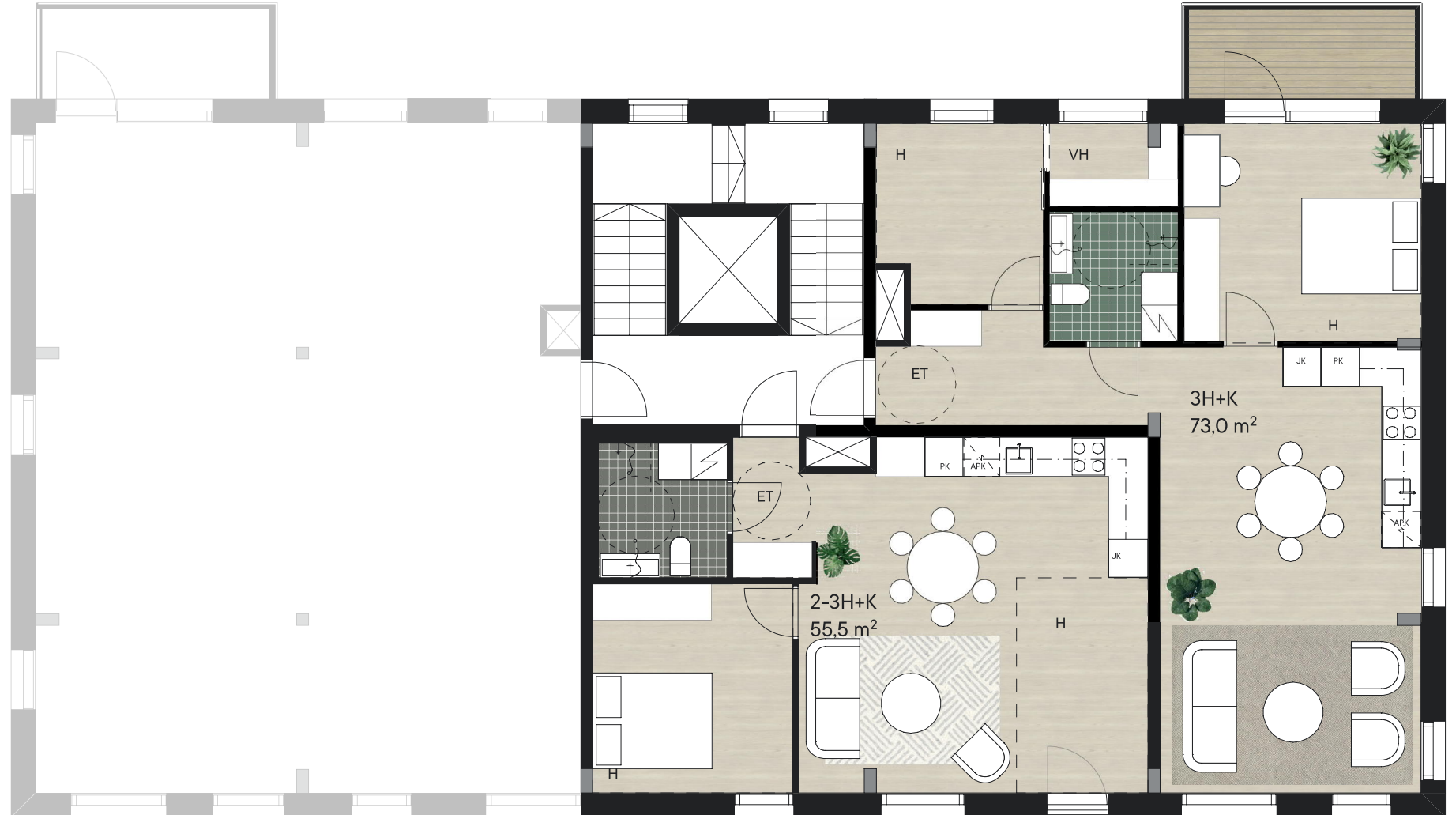
TALOTEKNIKKASANEERAUS

MUUTOSTARVE:

- Talotekniikka tulee teknisen käyttöön päähän
- Talotekniikkasaneerauksen yhteydessä kylpyhuonemuodulit ja käyttökänsä päässä oleva talotekniikka uusitaan
- Asukkaat voivat vaihtaa erikokoiseen ja uudentyyppiseen KPH-moduulin sekä valita siihen liittyvän lisäosan: sauna/KHH/SPA

TEKNINEN NÄKÖKULMA:

- SSA konseptitalossa talotekniikkasaneeraus on nopeampi ja helpompi verraattuna perinteiseen rakennustapaan
- Myös uusi talotekniikka asennetaan asennuslattian alle vapaaseen tilaan.
- Avattavan julkisivun kautta vanhat kylpyhuonemuodulit on helppo vaihtaa uusiin
- Poistettujen kylpyhuonemuoduleiden rakenneosat kierrätetään käytettäväksi uudelleen uusissa kohteissa
- Talotekniikkasaneerauksen kokonaisläpimenoaika ja asumishaitta ovat puolet perinteiseen rakennustapaan verrattuna.



VAIHE 6

+ 80 vuotta rakentamisen jälkeen
KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS TOIMISTOKSI

/ JULKISIVU-UUDISTUS

MUUTOSTARVE:

- Alueen profiilin tai ihmisten työskentely- ja elintapojen muuttuessa osa asuinrakennuksista voidaan muuttaa toiseen käyttötarkoitukseen toimistoksi tai vaikkapa hotelliksi
- Esitetyssä ratkaisussa vähintään yksi kerros yksittäisestä rakennuksesta muutetaan toimitilaksi
- Käyttäjämutoksina toimistoon voidaan lisätä helposti myös erillisiä työhuoneita tai neuvottelutiloja

POHJAN PAINOPISTEET:

- Kolmeen ilmansuuntaan avautuva avoin tila
- Avointa tilaa voidaan helposti muokata käyttäjätarpeiden mukaan
- Molemmissa toimistoissa esteetön WC-tila ja pieni erillis-WC.

TEKNINEN NÄKÖKULMA:

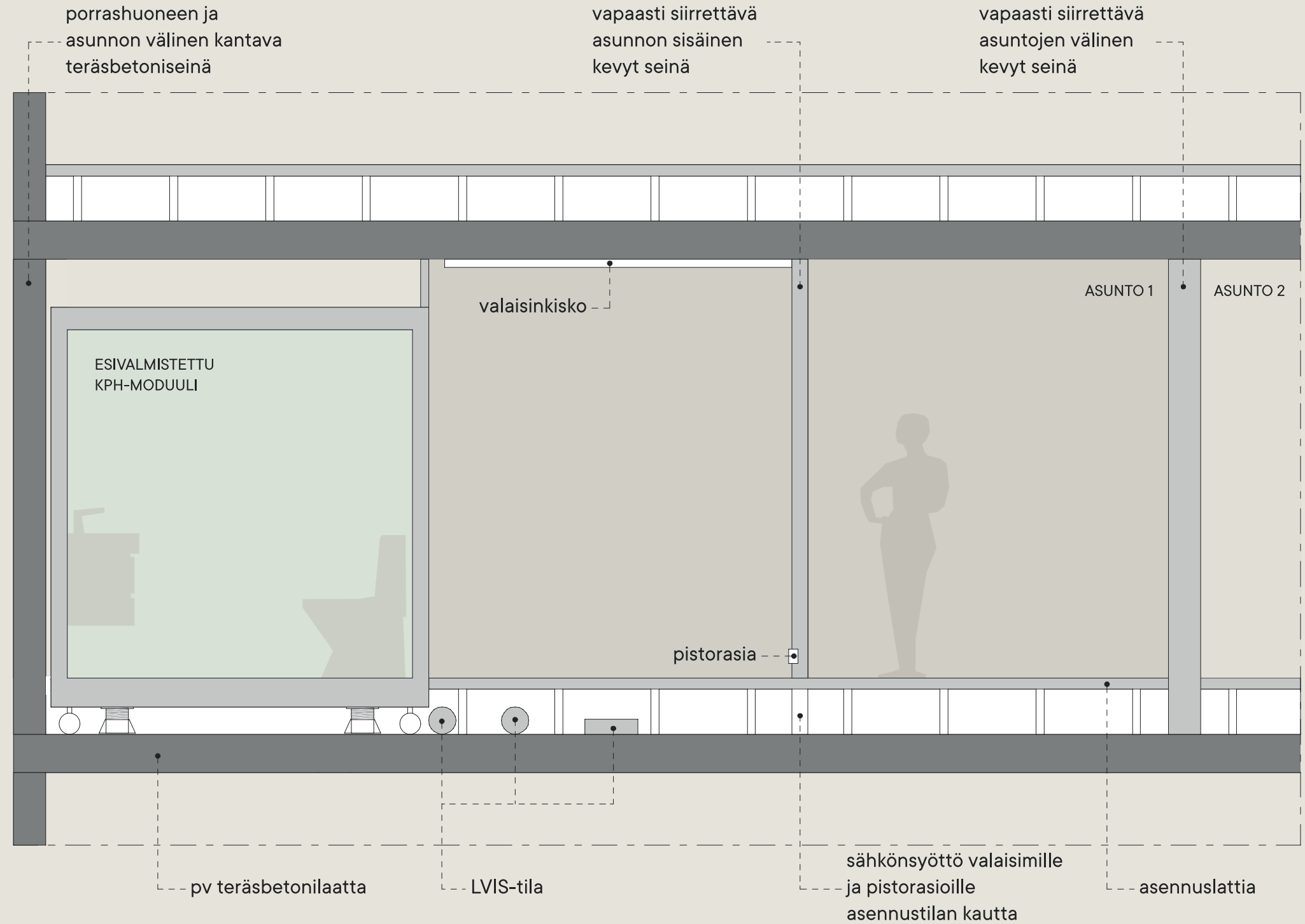
- Pilarilaattarunko mahdollistaa avoimen ja yhtenäisen toimistotilan.
- Konseptin rakennejärjestelmä mahdollistaa julkisivu- ja parveke-muutokset käyttötarkoituseritysten vaatimusten mukaisesti.
- Materiaali- ja teknisen kehityksen edistyessä, pilarilaattatalon avattava vaippa on vaihdettavissa uusien innovaatioiden mukaisiin ratkaisuihin, esim. energiajulkisivu.
- Avattavan julkisivun kautta vanhat kylpyhuonemuodulit on helppo vaihtaa uusiin.
- Runko mahdollistaa helposti keveiden väliseinien lisäämisen ja käyttäjätarpeiden mukaiset tilamuutokset.
- Asennuslattian alle sijoitettu talotekniikka on mahdollista ja vaivaton muuttaa uuden käyttötarkoituksen mukaiseksi.



TEKNINEN KUVAUS

Konseptin muuntojoustavuuden mahdollistavat erityiset tekniset ratkaisut

- Rakennuksen ytimenä toimiva pitkäikäinen, betoninen pilarilaattarunko on kokonaisuutena vähähiilinen.
- Rakennuksen julkisivu, vesikaton rakenteet, huoneistojen väliset seinät ja kevyet väliseinät toteutetaan ympäristöystävällisesti puurakenteisina.
- Tehdasvalmisteiset rakenneosat ovat pitkäikäisiä ja kierrätettävissä elinkaaren päättyessä.
- Pilarilaattarunko ja asennuslattia mahdollistavat joustavat muutokset rakennuksen elinkaaren ajan, jopa käyttötarkoituksimuutokset.
- Asennuslattian alla kulkeva talotekniikka luo mahdollisuuden sähkö-, ilmanvaihto-, viemäri- ja vesipisteiden muutoksille helposti.
- Käytössä olevan rakennuksen märkätiloja voidaan siirtää, ilman mittavia purku- ja rakennustöitä.
- Muutosten toteuttaminen on nopeampaa ja ympäristöystävällisempää, koska rakennusosat ovat uudelleen käytettävissä ja purkutöitä on vähemmän verrattuna perinteiseen rakennustapaan.
- Pistorasioille tulevat sähköt syötetään asennuslattian alta väliseiniin.
- Valaistuksen sähköt syötetään valaisinkiskoille asennuslattian väliseinien kautta.
- Avattavan julkisivun kautta kylpyhuonemoduulit voidaan vaihtaa ja sijoittaa uudelleen.



SUOJELTU RAKENNUS

Vanha koulu - yksilöllistä ja joustavaa asumista

MITÄ TEHDÄÄN:

1. Korjataan ja muutetaan entinen koulurakennus asuinkäyttöön:

- Rakennusta kehitetään vanhan rakennuksen ehdoilla suojeluarvot tarkkaan huomioiden.
- Tutkitaan mahdollisuutta säilyttää painovoimainen ilmanvaihto pääasiallisena ilmanvaihtojärjestelmä.
- Esivalmistetun, erityisesti korjausrakentamiseen kehitettävän märkätilaelementin käyttäminen.
- Mahdollistetaan vanhaan suojeltuun saneerauskohteeseen yksilöllisen asumisen konseptia.
- Vanhaan rakennukseen sijoitetaan koko taloyhtiötä palvelevia yhteistiloja ja saunaosasto.
- Ylimmän kerroksen helmi, liikuntasali: Säilytetään mahdollisimman alkuperäisen kaltaisena yhtenäisenä tilana. Tilassa on käyttäjinä koko taloyhtiö ja ulkopuolinen toimia.

MITEN TEHDÄÄN:

1. Osallistavan asuntosuunnittelun asiakaspolku:

- Aukkaat ostavat haluamastansa kerroksesta tarvitsemansa tilan, ostohintaan sisältyy asunnon räätälöintisuunnittelu.
- Aukkaat määrittävät toiveet: (huonemäärä, KPH määrä, tilojen painopisteet).
- Aukkaat valitsevat kylpyhuonemallin ja KPH:n jatko-osan: sauna, SPA tai kodinhoitohuone.
- Asukkaille räätälöidään toiveiden mukainen pohjaratkaisu
- Aukkaat valitsevat materiaalit konseptin sisustuslinjojen tai omien toiveiden mukaisesti.

2. Paksu välipohja ja massiivitiiliseinät:

- Paksu nykyinen välipohja tyhjennetään orgaanisesta aineesta.
- Palkkeihin työstetään mahdollisuuksien mukaisesti muuntojoustoa varten talotekniikan läpiviennit.
- Hyödynnetään asennuslatticekniikkaa ja talotekniikan sijoittamista välipohjien sisälle.
- Tutkitaan mahdollisuutta rakenteellisten tulo- ja poistoilmakanavien lisäämiseen massiivitiiliseiniin.

ASUKASARVO:

- Asunnon ostaja saa räätälöidä omaan elämäntilanteeseen sopivan asuntopohjan arvokkaaseen, vanhaan kiinteistöön.
- Elinkaaren huomioiva muuntojoustavuus vanhasa rakennuksessa .
- Vanhan rakennuksen kokonaisalinkaari pitenee ja osakasmuutostyöt helpottuvat jatkossa.
- Vanhan rakennuksen tuoma arvo ja erityispiirre osana miljöötä säilyy.
- Taloyhtiön kaikilla asukkailla on käytössään vanhaan arvorakennukseen saneeratut uniikit yhteis- ja liikuntatilat.
- Konseptin mukaiset rakennejärjestelmän osat ovat uudelleen käytettävissä ja kierrätettävissä.

KERROSALAT

Kaavassa sallitut kerrosalat

A: 950 kem²

B: 950 kem²

C: 900 kem²

yht. 2800 kem²

D: 1700 kem²

RAKENNUS	Kerros	Kerrosala
A	1. Kerros	216,50
	2. Kerros	277,50
	3. Kerros	277,50
	4. Kerros	211,00
		982,50 m ²

B	1. Kerros	216,50
	2. Kerros	277,50
	3. Kerros	277,50
	4. Kerros	211,00
		982,50 m ²

C	0. Kerros	55,00
	1. Kerros	277,50
	2. Kerros	277,50
	3. Kerros	277,50
		887,50 m ² 2 852,50 m ²

RAKENNUS	Kerros	Kerrosala
D	0. Kerros	145,00
	1. Kerros	525,50
	2. Kerros	525,50
	3. Kerros	234,00
		1 430,00 m ²

Taulukon aloihin sisältyy kuilujen ym. alat, jotka voi vähentää kerrosalasta.

AUTOPAIKAT

4500 kem² / 130 = 34,5 AP

VIERASPYSÄKÖINTI

4500 kem² / 1000 = 4,5 AP

yht. 39 AP

SUUNNITELMASSA:





pysäköintihallissa 32 AP

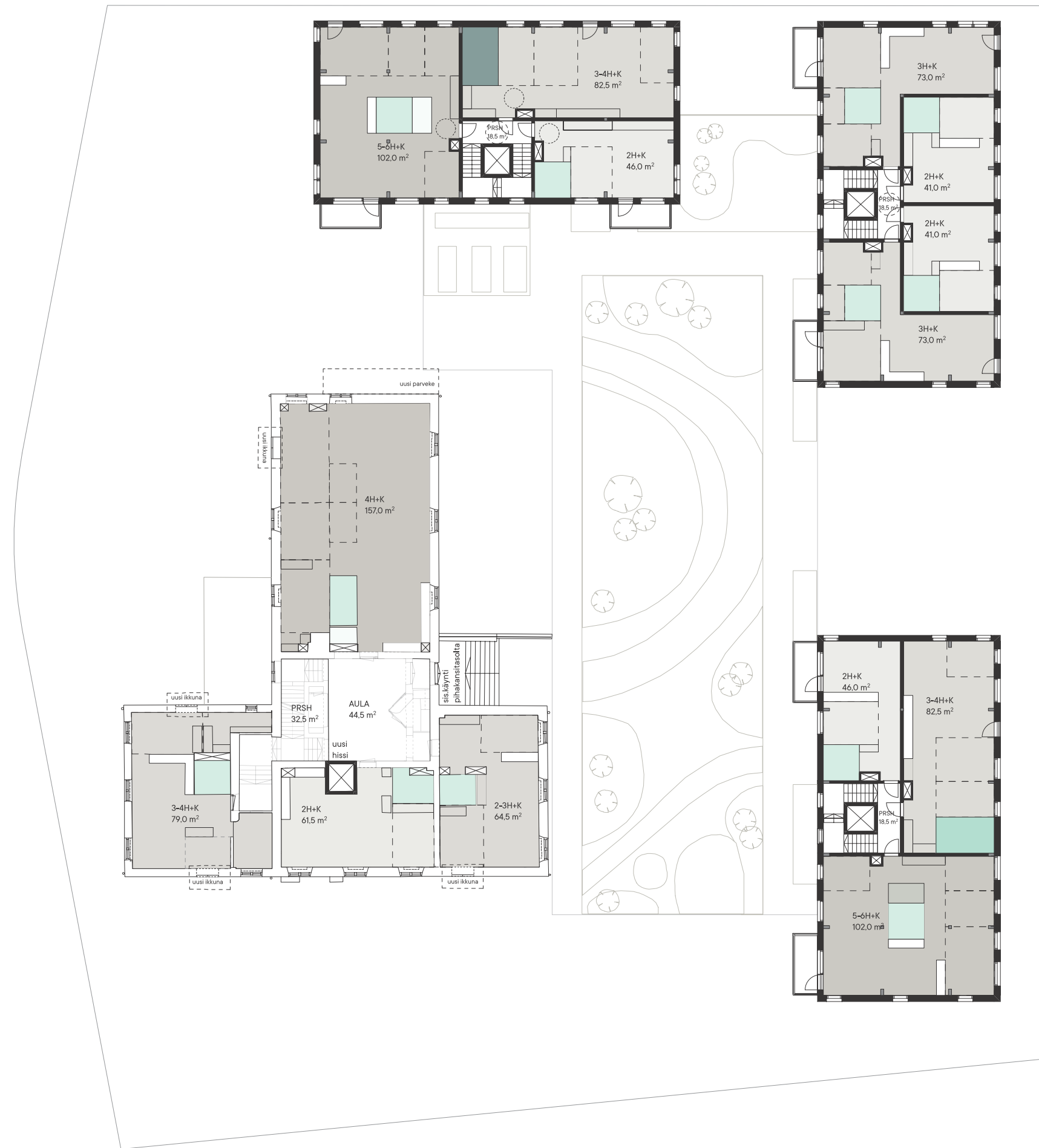
ulkona 7 AP





yht. 39 AP

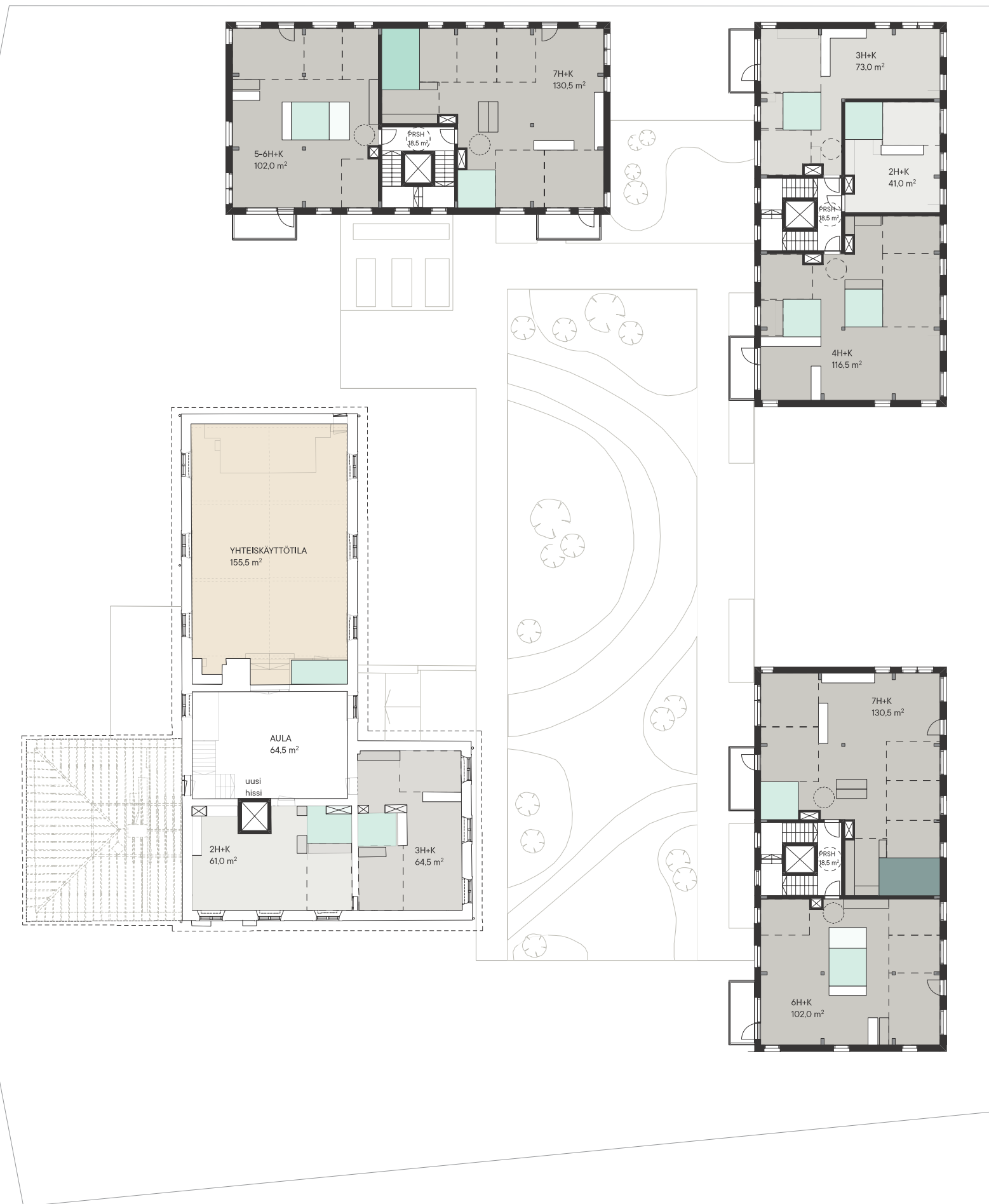








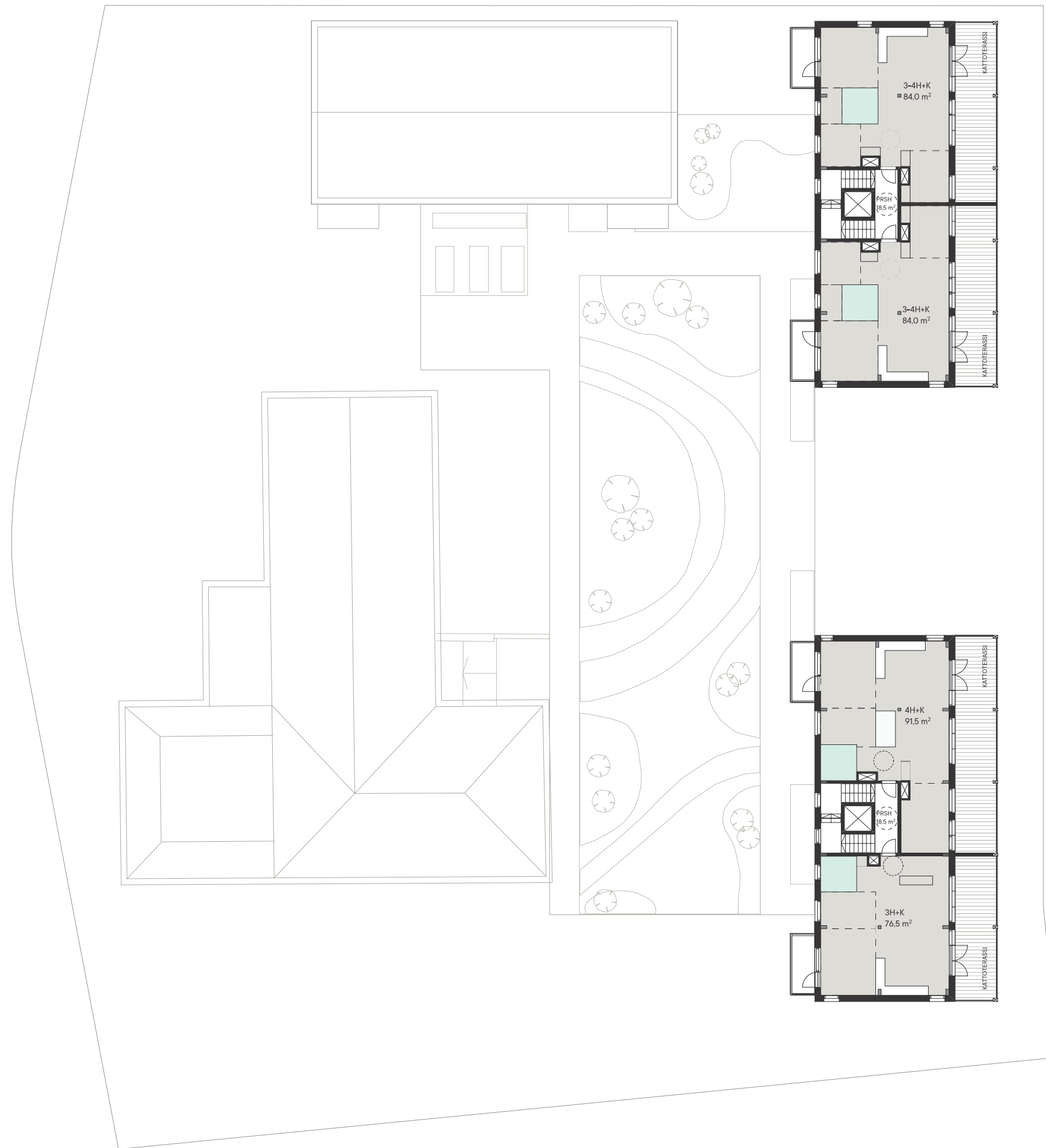
-  WC
-  KPH
-  KPH + SAUNA
-  KPH + KHH







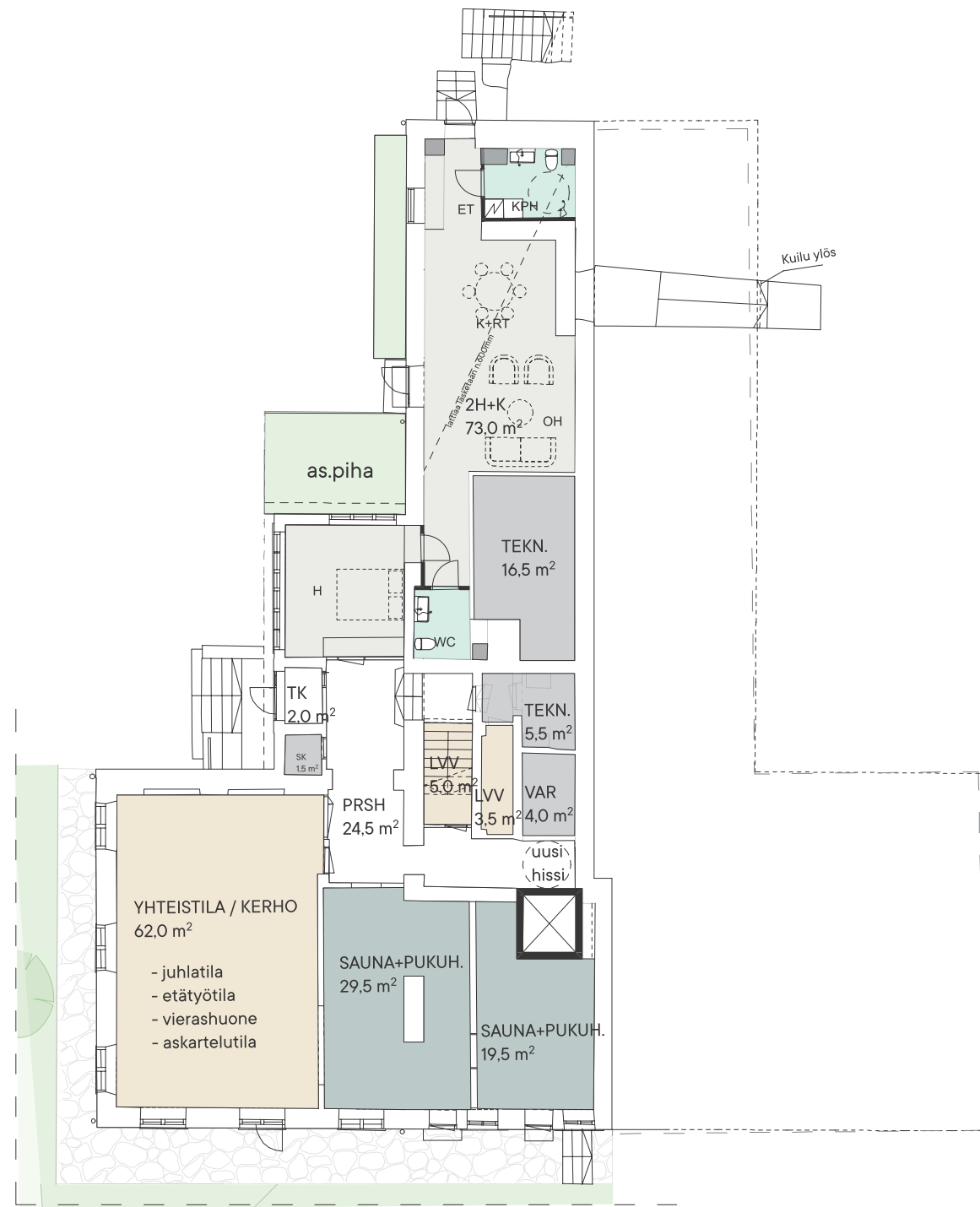
-  WC
-  KPH
-  KPH + SAUNA
-  KPH + KHH



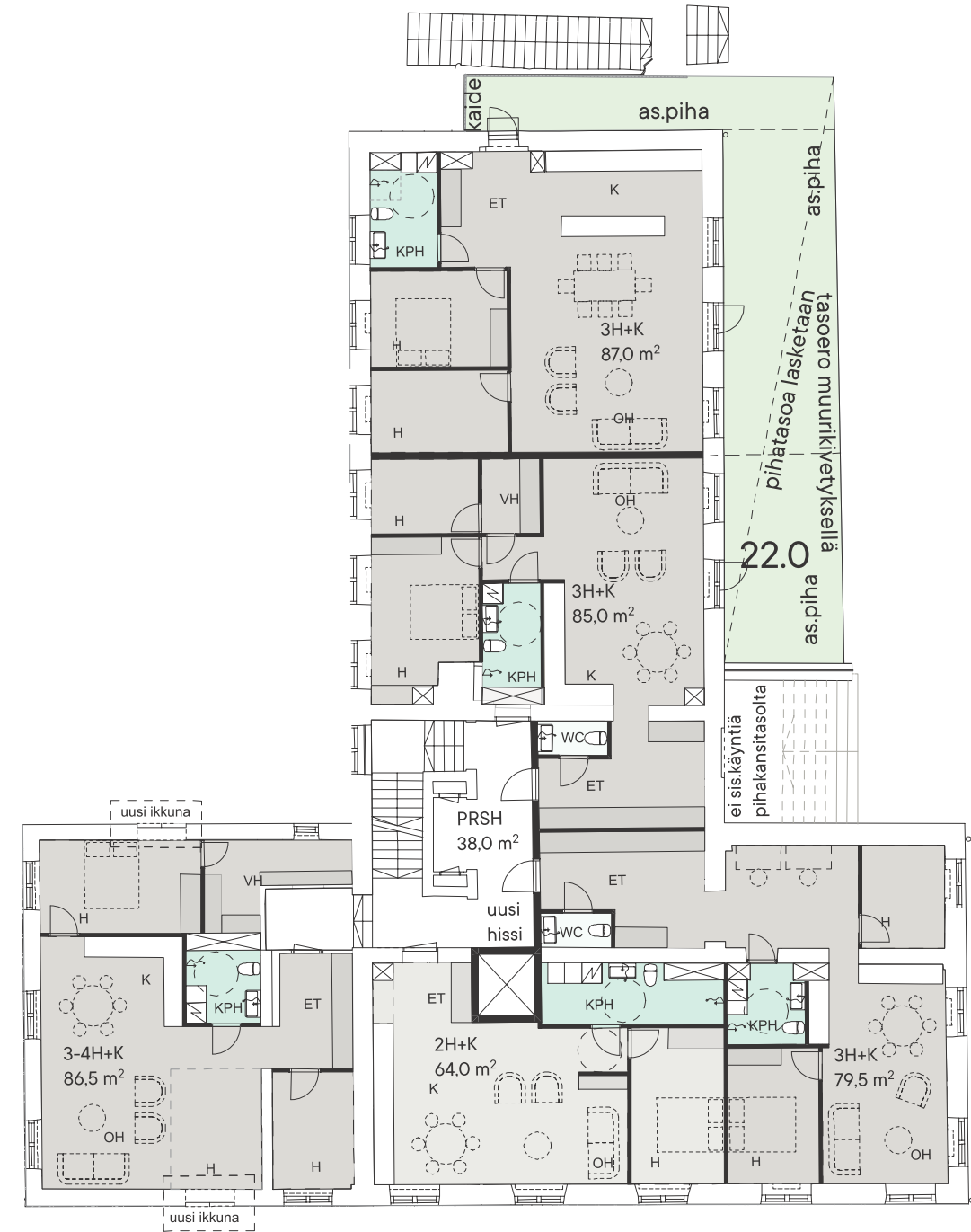
-  WC
-  KPH
-  KPH + SAUNA
-  KPH + KHH



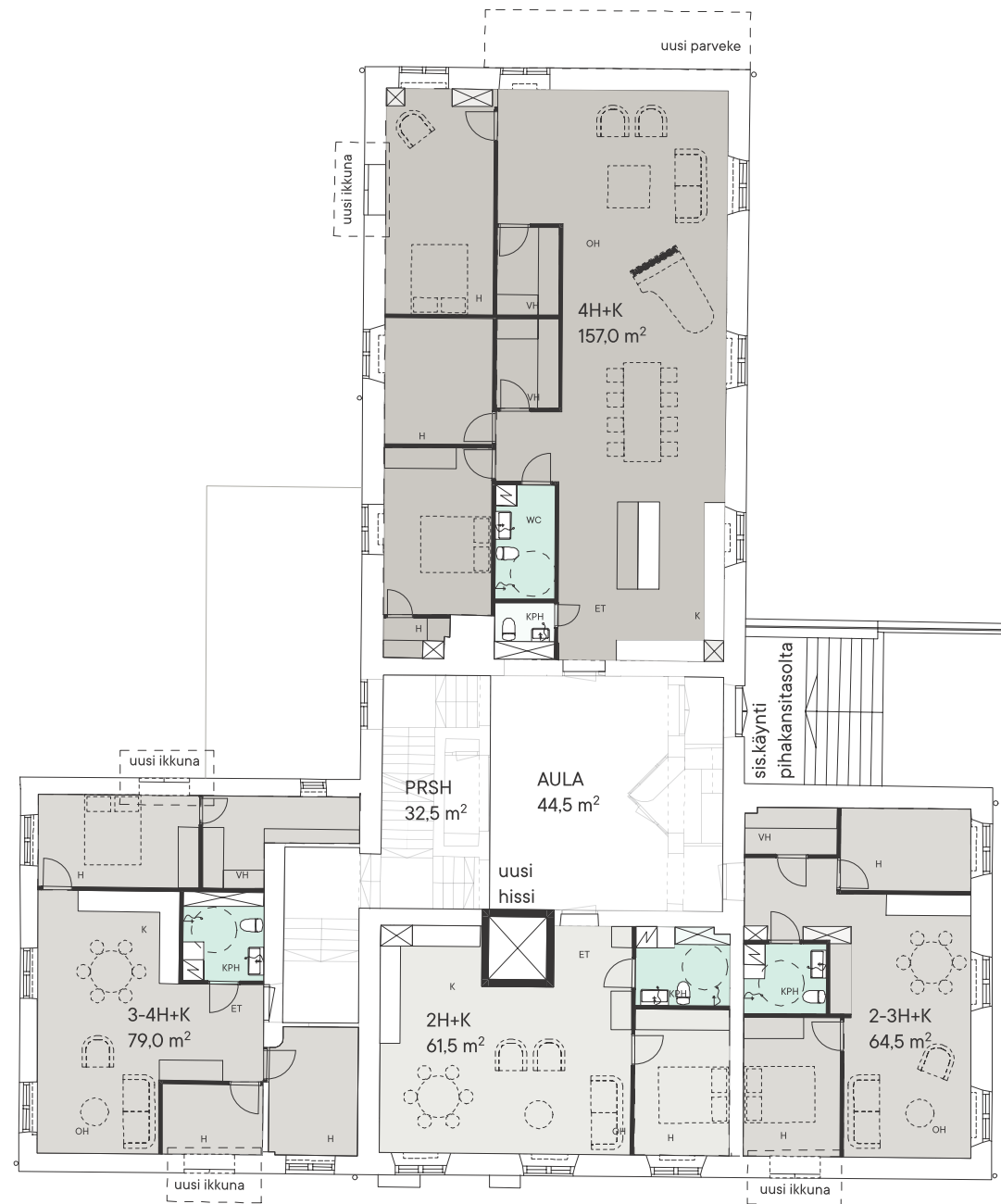
-  WC
-  KPH
-  KPH + SAUNA
-  KPH + KHH



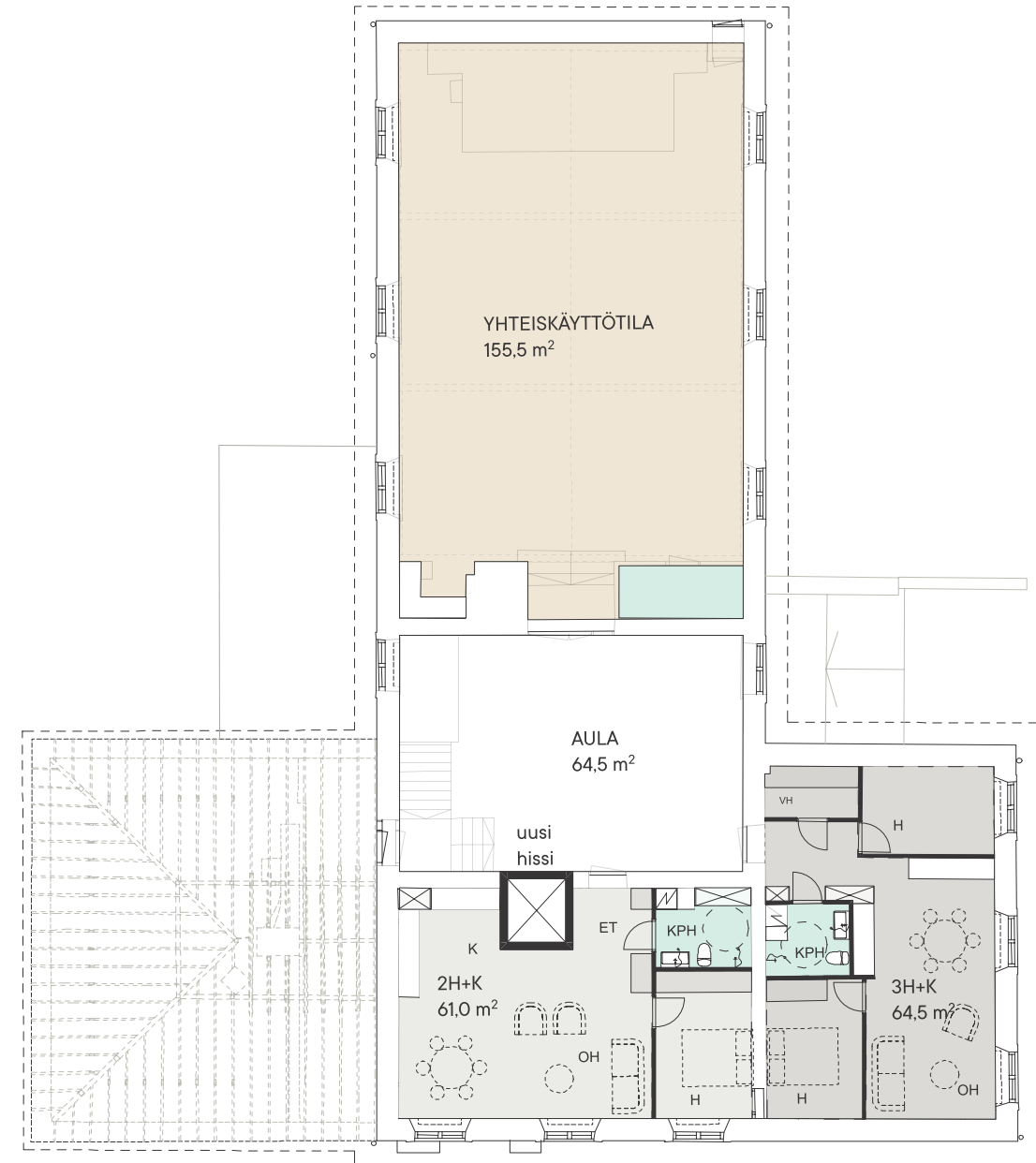
0. Kerros



1. Kerros



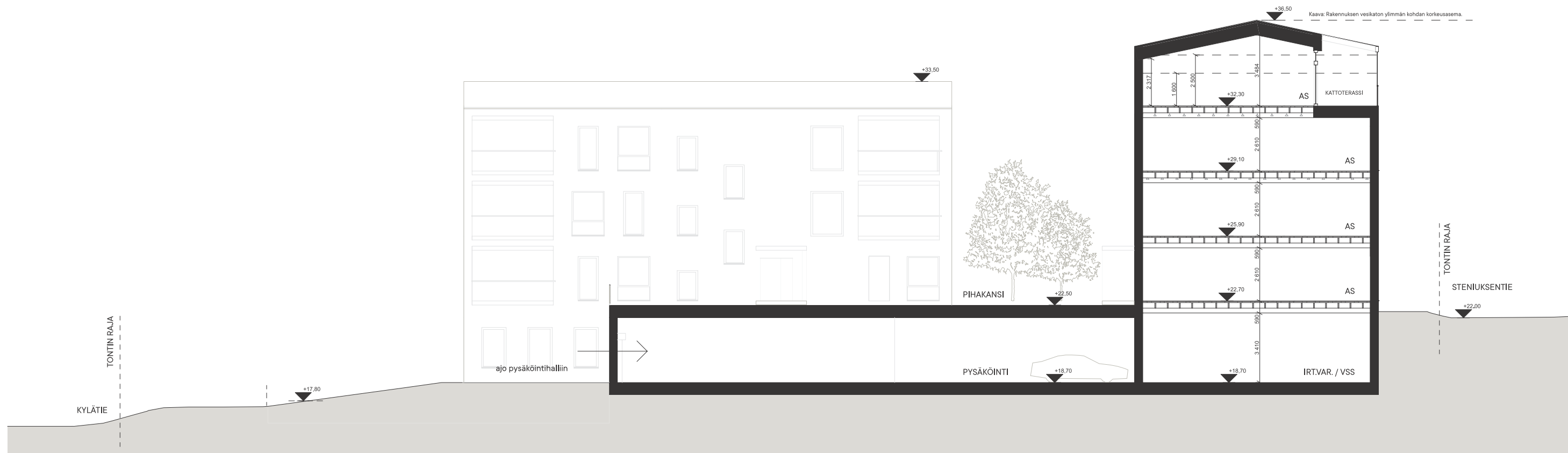
2. Kerros



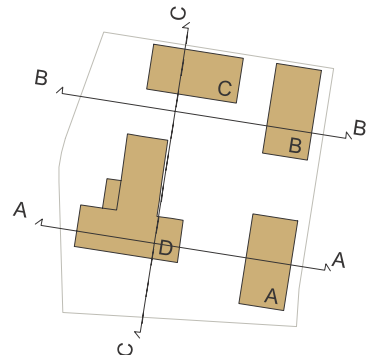
3. Kerros



Leikkaus A-A, Rakennus A



Leikkaus B-B, Rakennus B



Leikkaus C-C, Rakennus C



Aluejulkisivu pohjoiseen



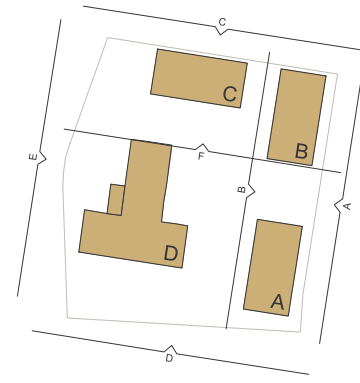
Aluejulkisivu itään Steniuksentietä



Aluejulkisivu etelään



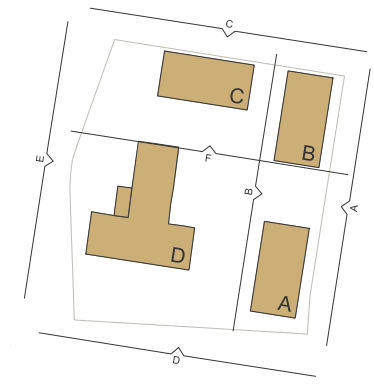
Aluejulkisivu länteen Kylätieltä



A+B Julkisivu itään



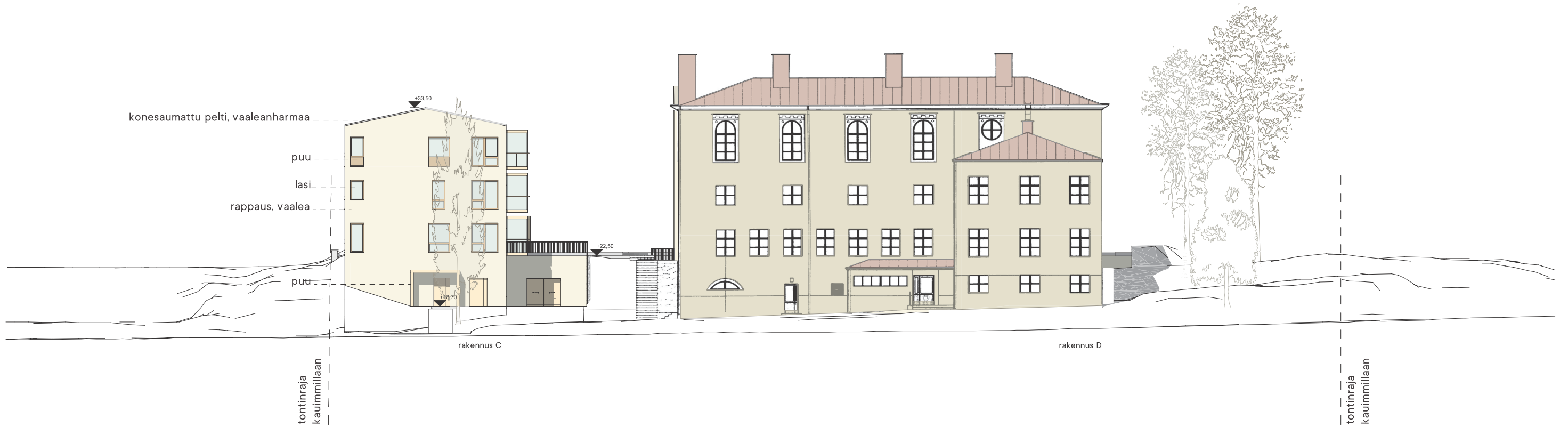
A+B Julkisivu länteen



tontinraja
kauimmillaan



A+D Julkisivu etelään



C+D Julkisivu länteen



B+C Julkisivu etelään



B+C Julkisivu pohjoiseen





SSA

<https://ssa.fi/konsepti/>