



KRUUNUVUORENRANNAN ASUINKORTTELEITA  
49288 JA 49289 KOSKEVA LAATU- JA HINTAKILPAILU

**1. VAIHE 02.11.2018**  
**LAADULLINEN SUUNNITELMA**

  
BONAVA



ANTTINEN OIVA ARKKITEHDIT OY

NOMAJI

---

## SISÄLLYSLUETTELO

KRUUNUVUORENRANNAN ASUINKORTTELEITA 49288 JA 49289 KOSKEVA LAATU- JA HINTAKILPAILU	1
SAATE	3
TYÖRYHMÄ	3
PROJEKTIORGANISAATION KUVAUS	5
KAUPUNKIKUVALLINEN LÄHTÖKOHTA	9
MONIPUOLISET JA INNOVATIIVISET ASUMISEN RATKAISUT	11
SUUNNITELMA	16
MAISEMA-ARKKITEHTUURI	46
LIITE 1. SUUNNITELMA-ASIAKIRJAT PDF TIEDOSTOINA	



*JOUSTOA ELÄMÄN  
ERI VAIHEISIIN*

*OMA RIVITALOASUNTO  
KAUPUNGISSA*

## SAATE

Työryhmämme ilmoittautuu kilpailuehdotuksellaan Helsingin kaupungin Kruunuvuorenrannan projektialueelle järjestettävään kortteleita 49288 ja 49289 koskevaan laatu- ja hintakilpailuun. Työryhmä sitoutuu kilpailumenettelyn ehtojen mukaisesti toteuttamaan esitetyn korttelikonseptin ja kehittämään suunnitelmaa edelleen toivotulla tavalla kilpailun 2. vaiheessa.

Helsingissä 02.11.2018

Työryhmän BONAVA, TA-Asumisoikeus Oy, Nomaji ja Anttinen Oiva Arkkitehdit puolesta

Heikki Ruski, Ilkka Joenperä, Mari Ariluoma ja Vesa Oiva

## TYÖRYHMÄ

### TA ASUMISOIKEUS OY

Ilkka Joenperä

### BONAVA

Heikki Ruski

### ANTTINEN OIVA ARKKITEHDIT

Vesa Oiva

Selina Anttinen

Samuli Summanen

Karoliina Hautalahti

Anna Grönlund

Sara Siivonen

Tomi Itäniemi

Jussi Kalliopuska

Maria Laisi

Riku Rönkä

Haruka Kadowaki

### NOMAJI

Mari Ariluoma

Ina Westerlund

Lauria Tuorila



## PROJEKTIOORGANISAATION KUVAUS

Bonava on Pohjois-Euroopan johtava asuntorakennuttaja. Olemme luoneet koteja ja naapurustoja jo 1930-luvulta lähtien. Bonava toimii Ruotsissa, Saksassa, Suomessa, Tanskassa, Norjassa, Pietarissa, Virossa ja Latviassa 2000 ammattilaisen voimin. Liiketoimintomme vuonna 2017 oli noin 1,5 miljardia euroa. Bonava on listattu Nasdaq Tukholmassa.

Bonavan toiminta kattaa hankkeen kokonaisvaltaisen rakennuttamisen ja kehittämisen tontinhankinnasta hankekehitykseen, uusien kotien suunnitteluun, tuotantoon, markkinointiin, myyntiin ja asiakaspalveluun. Bonavan asiakkaina on yksityisiä kodinostajia ja sijoittajia. Projektioorganisaatio on laajennettavissa eri alojen osaamisella kulloisenkin hankevaiheen erityisten tarpeiden mukaan.

MATTI KURONEN, yksikönjohtaja, on aiemmin toiminut mm. asumisen hankekehitystehtävissä YIT:llä sekä toimialajohtajana Lahden kaupungilla 2012-2016. Hän väitteli kumppanuuksista kestävässä asuinaluekehityksessä v. 2011. Kuronen on kehittänyt julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuutta sekä suunnittelussa että hankinnoissa.

HEIKKI RUSKI, hankekehityspäällikkö, vastaa nimettyjen investointien johtamisesta hankekehitysvaiheesta projektin päätökseen saakka. Ennen siirtymistä Bonavalle v. 2016 Ruski toimi Espoon kaupungilla toimitilojen hanke- ja kiinteistökehitystehtävissä. Lisäksi Ruski on toiminut asuntorakentamishankkeiden projektiarkkitehtina Arkkitehtitoimisto HMY:llä ja tehnyt monipuolisesti erilaisia aluekehitys- ja rakennussuunnittelu-tehtäviä.

TA-yhtiöt on valtakunnallinen asuntojen rakennuttaja ja omistaja. Hallintamuodot kattavat säännellyt ja vapaat vuokra-asunnot, osuomistusasunnot, asumisoikeusasunnot, erityisryhmien asunnot sekä omistusasunnot. Tällä hetkellä yhtiöiden on omistuksessa on lähes 17.000 asuntoa ja rakenteilla noin 2000 asuntoa. Kruunu-

vuorenrannan kilpailukorttelin alueella asumisoikeusasunnot tulevat TA-Yhtiöissä TA-Asumisoikeus Oy:n omistukseen.

Projektin toteutuksesta vastaa TA-Rakennuttaja Oy:n organisaatio, joka on toteuttanut lukuisia vaativia kohteita Helsinkiin viime vuosina.

Anttinen Oiva arkkitehdit Oy on Selina Anttisen ja Vesa Oivan vuonna 2006 perustama arkkitehtitoimisto, joka toimii laaja-alaisesti arkkitehtuurin ja kaupunkisuunnittelun parissa. Helsingissä sijaitsevassa toimistossa työskentelee 24 arkkitehtia. Työn alla on useita julkisen-, liike-, toimitila ja asuinrakentamisen sekä maankäytön suunnitelmia. Valmistuneita töitä ovat mm. Helsingin Yliopiston pääkirjasto sekä Aleksis Kiven kadun ja Käpylän Posteljoonin asuinkorttelit. Näille on yhteistä pyrkimys laadukkaaseen, kestäväan, elämyselliseen ja monipuolisesti käytettävään ympäristöön. Toimisto pyrkii töissään rikastamaan tiivistä kaupunkiasumista tilallisesti, toiminnallisesti ja sisällöllisesti sekä kokonaisvaltaisena asumisen ympäristönä että kortteli- ja rakennusmittakaavassa. Viimeaikaiset asunto- ja kaupunkisuunnittelukohteet edustavat erilaisia lähestymistapoja ja vaihtelevia mittakaavoja aina kompakteista täydennysrakennusprojekteista laajoihin ja kerrostuneisiin hybridikortteleihin. Tällä hetkellä toimisto suunnittelee mm. Woodcityn korttelia Jätkäsaaren, Laajasalon hybridikorttelia, Otaniemen Kemistin korttelia, Arabiakorttelia ja Sompasaaren asuinkorttelia.

VESA OIVA, johtava arkkitehti, vastaa pääsuunnittelijan tehtävistä. Hänellä on laaja kokemus asunto- ja kaupunkisuunnittelusta kaupunkikuvallisesti vaativilla Helsingin kantakaupungin alueilla.

Nomaji maisema-arkkitehdit on 2015 perustettu suunnittelutoimisto, jonka osaamisen ydintä on ympäristöarvojen ja käyttäjänäkökulman yhdistäminen kaikilla suunnittelutasoilla. Kymmenhenkisen toimistomme maisema-arkkitehdeilla ja ympäristösuunnittelun asiantuntijoilla on vankka kokemus monipuolisista ja haastavista maisema- ja kaupunkisuunnittelun tehtävistä niin yksityisellä kuin julkisella puolella. Työssämme edistämme kestäväan suunnittelun periaatteita kokonaisvaltaisesti ja kunnianhimoisella otteella. Nomajissa uskomme maiseman mahdollisuuksiin alueiden houkuttelevuuden ja kilpailukyvyyn edistämässä. Toimeksiannot, joissa tulee huomioida monipuolisesti erilaiset ympäristötekijät ja tunnistaa alueen ominaispiirteet ovat vahvuusiamme.

Viimeaikaisiin toimeksiantoihimme kuuluu esimerkiksi useita korttelipihasuunnitelmia ja olemme vastanneet maisemasuunnittelusta menestyksekkäästi useissa tontinluovutuskilpailussa. Lisäksi toimistollamme on käynnissä muun muassa koulupihasuunnitelmia sekä puisto- ja aukiosuunnitelmia.

MARI ARILUOMA, johtava maisema-arkkitehti, on näkemyksellinen suunnittelija ja yksi Nomajin perustaja-osakkaista. Hän suhtautuu työhönsä ennakkoluulottomasti ja kunnianhimoisesti. Marilla on kymmenen vuoden kokemus ympäristösuunnittelun tehtävistä aina toteutussuunnittelusta ideasuunnitelmiin ja selvityksiin. Viime aikoina Mari on toiminut vastaavana maisemasuunnittelijana sekä merkittävässä julkisissa hankkeissa että kiinnostavissa yksityisissä kohteissa.

Hakijaryhmä täyttää vaaditut yleiset kelpoisuusehdot.



KAUPUNKIRAKENNEKAAVIO 1:5000



Saaristolaiivastonkatu

+5.8

autohallin sisäänajo

+5.7

Astridinkatu

+6.6

+5.5

+7.4  
Frejankuja

Ellidankuja

+8.3

autohallin sisäänajo

Haakoninlahdenkatu







## KAUPUNKIKUVALLINEN LÄHTÖKOHTA

Suunnitelman lähtökohtana on Kruunuvuorenrannan erityispiirteitä korostava merellinen kaupunkikortteli, jonka arkkitehtuuri kuvastaa urbaania kerroksellisuutta sekä asumisen monipuolisia sisältöjä. Selkeäpiirteisen korttelirakenteen sisällä on tavoiteltu rikasta, monipiirteistä ja yksilöllistä asuinympäristöä. Rakennukset liittyvät kantakaupunkimaisesti katutilaan. Sisäpihalla korostuu luonnonläheisen asuinalueen tunnelma.

Korttelit 49288 ja 49289 muodostavat hallitun yhtenäisen kokonaisuuden. Variaatiot tehdään hienovaraisemmin piste- ja lamellirakennuksissa. Rivitalojen osalla korttelikohtaiset eroavaisuudet ovat näkyvämpiä.

Kortteli rajautuu katutiloihin niiden ominaisuutensa ja mittakaavaa tukevalla tavalla. Pelkistetyt, kestävät ja kauniisti vanhenevat materiaalit tukevat korttelin ominaisuutensa. Maanvarainen pihaosuus suuriksi kasvavine puineen antaa mahdollisuuksia vihreään, viihtyisään ja luonnonläheiseen asumiseen.



## KORTTELIN ARKKITEHTONISET RATKAISUT

Asemakaava tarjoaa mahdollisuuden monipuolisiin asumisen ratkaisuihin. Korttelisuunnitelma on pääosin asemakaavan mukainen ja jatkaa sekä täydentää asemakaavan keskeisiä tavoitteita. Korttelin arkkitehtuuri kuvastaa asumisen sisältöjä ja jakaantuu eri rakennustyyppien kautta omaleimaisiin, tunnistettaviin osiin.

Sivot ja yksiaineiset tornipistetalot nousevat perusrakennetta korkeampina ja vaaleampina esiin korttelin keskeltä. Rakennusten ulkoarkkitehtuurissa on tavoiteltu ajatonta ja arvokasta, mutta samalla korttelin omaa identiteettiä vahvistavaa ilmettä. Materiaali on valkea elävpintainen tiili.

Poikkeama asemakaavasta on pistetalojen parvekeratkaisu, jossa lasitettujen parvekkeiden vyöhyke on esitetty toteutettavaksi yhtenäisenä. Ratkaisulla saavutetaan mahdollisimman suuret parvekkeet sekä saadaan asuntoihin lounaan suuntaan suuret lattiaan asti ulottuvat ikkunat. Kerroksittain vaihdellen, joka toiseen parvekkeeseen on suunniteltu ulokeosuus, jolla on tavoiteltu julkisivuun kaavan parvekemääräyksen edellyttämää rytmiä ja ilmettä ja joka vastaa asetettuihin kaupunkikuvallisiin tavoitteisiin.

Erikoismuuraukset elävöittävät hillitysti pistetalon julkisivuja. Korttelien 49288 ja 49289 Frejankujan puoleiset julkisivut ovat kaikki erikoismuurauksiltaan, ranskalaisilta parvekkeiltaan ja aukotukseltaan hieman erilaisia. Kokonaisuus muodostaa hallitun, kiinnostavan sekä kauniin julkisivusarjan.

Neljäkerroksisen osuuden julkisivut peilaavat korostetusti typologista ratkaisua. Päämateriaalina on vaihteleva tiilipaletti, jossa sävyt vaihtuvat asunnoittain. Korttelissa on suunniteltu käytettävän monipuolisesti erilaisia elävpintaisia tiiliä sekä erilaisia ladontoja ja liimityksiä. Muuraustapojen vaihtelevuudella luodaan kortteliin rosoisuutta ja kaupunkimaista variaatiota.

Korttelien 49288 ja 49289 viereiset kadut ja kujat ovat luonteeltaan rauhallisia ja lähtökohdiltaan kiinnostavia maantasokerroksen asumisen kehittämiseen. Osaan asunnoista on mahdollista liittää työtila. Maantasokerroksen asunnot liittyvät muurein rajatuilla terasseilla katutilaan. Muurit muodostavat yhtenäisen urbaanin rajauksen julkisiin tiloihin.

Asuntojen sisäänkäyntejä avataan yhteispihalle ja pihatason asunnoille on esitetty omat etupuutarhat. Julkisivujen materiaalit heijastuvat etupuutarhoja rajaavien muurien ja terassipintojen sävyissä.

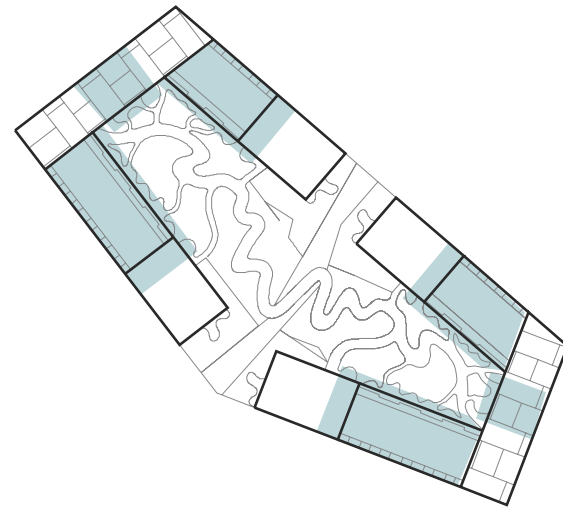
Saaristolaivastokadun suuntaan rajautuva lamelli jakaantuu asemakaavan periaatteiden mukaisesti maantasokerrokseen, peruskerrokseen ja kattokerrokseen. Suunnitelmalla on haluttu mahdollistaa elävä katutila myös Saaristolaivastokadun suuntaan ja osa yhteistiloista on sijoitettu lamellin katutasoon siten, että yhteistiloja avautuu suoraan kadulle. Lamellin maantasokerroksessa on lisäksi asuntoja.

Lamellit ja rivitalojen asuntotyyppit erottuvat tunnistettavina osasinaan julkisivujäsentelyssä. Variaatio tapahtuu hienovaraisesti erilaisin aukotuksin sekä vaihtelevaa tiilipalettiä käyttäen. Kuudenteen kerrokseen merelle avautuen sijoitetaan kattoterassillisia asuntoja, joihin liittyy eriluonteisia ulkotiloja. Kuudennen kerroksen pientalomaiset asunnot erottuvat peruskerroksista massoitelullaan ja materiaaleiltaan. Kuudennen kerroksen julkisivumateriaalit ovat valkea alumiinilevy sekä lasi. Mahdollisessa jatkosuunnittelussa tutkitaan myös puuverhoilun käyttöä tarkemmin.

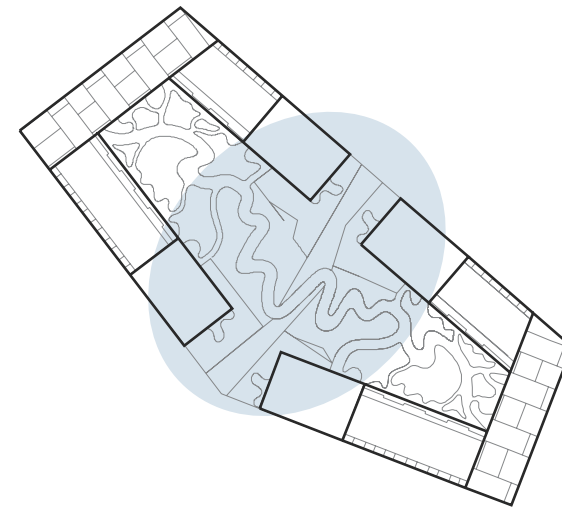
Kattopintojen näkyvyys otetaan huomioon suunnittelussa ja ne käsitellään olennaisena osana arkkitehtuuria. Niille sijoittuu asuntojen terasseja. Viherkattoalueiden sijoittamista osaksi katonäkymiä tutkitaan. Muissa kattopinnoissa varusteet, laitteet ja sorapinnat muodostavat sävyllään yhtenäisen kokonaisuuden.



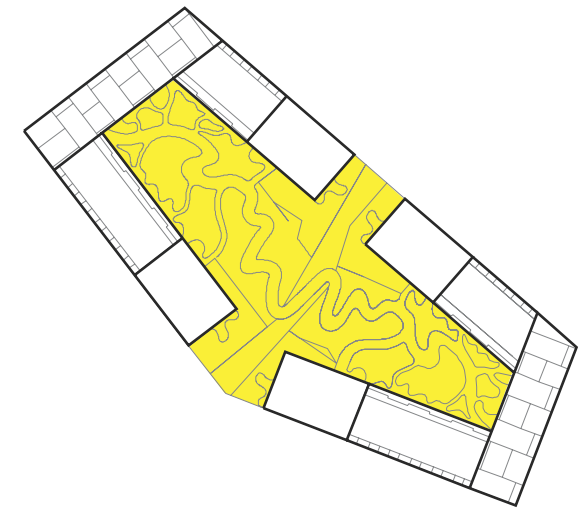
POLKUPYÖRIEN HUOLTOPISTEET MOLEMMISSA KORTTELEISSA. SUUNITTELURATKAISUIILLA ON PYRITYY TUKEMAAN PYÖRÄILYÄ. KAIKKI PYÖRÄPAIKAT SISÄTILOISSA, LISÄKSI PAIKKOJA PIHALLA. PYÖRÄPAIKAT HYVIN SAAVUTETTAVISSA



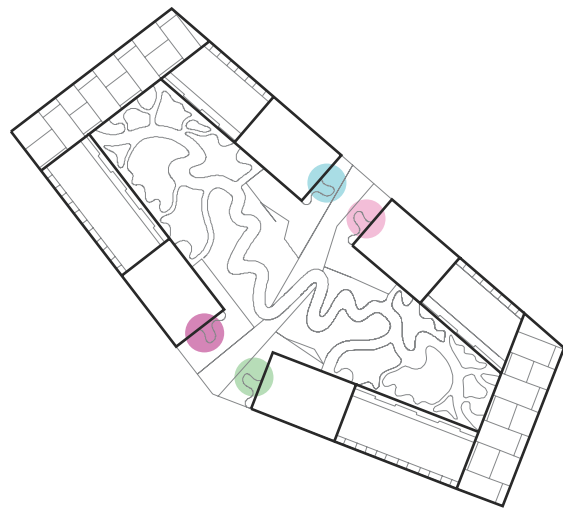
MAANTASOKERROKSEEN ON SJOITETTU MAHDOLLISIMMAN PALJON ASUNTOJA JA NIIHIN LIITTYVIÄ MONIPUOLISIA ULKOTILOJA.



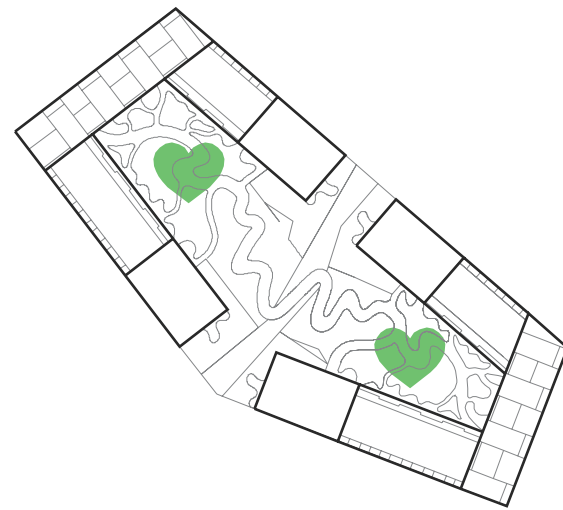
KORTTELIEN PISTETALOT MUODOSTAVAT YHTENÄISEN KOKONAISUUDEN. VARIAATIO TAPAHTUU HILLITYSTI AUKOTUKSI JA ERIKOISMUURAUKSIA VAIHDELLEN.



VALOTAIDE TOTEUTETAAN OSANA PIHAN PERUSVALAISTUSTA. PIHAREITTI MUUTTUU VALON AVULLA VALOVIRRAKSI, JOKA KOROSTAA REITIN PEHMEITÄ KAARIA. TEOS ON NÄKYVISSÄ NIIN ASUNNOISTA KUIN FREJANKUJALTA.



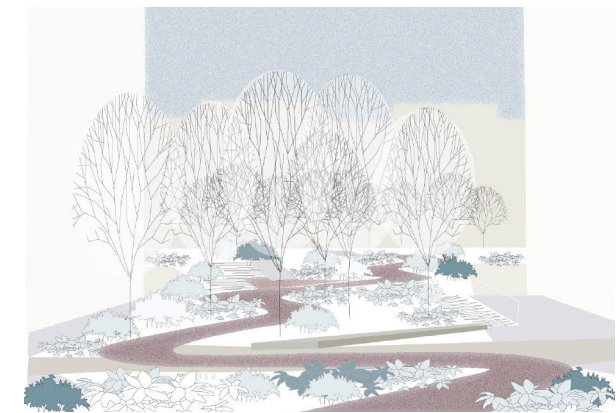
KERHOTILAT JA NIIDEN TERASSIT AVAUTUVAT RAITILLE.



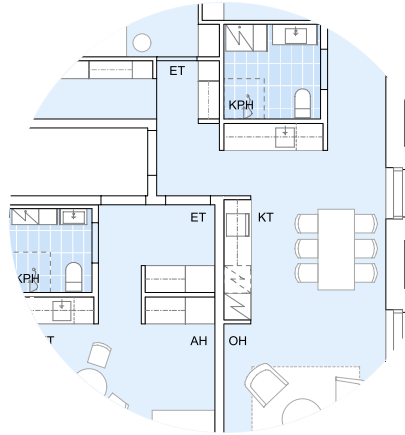
HOUKUTTELEVA PIHA ON ASUKKAIDEN YLPEYDEN AIHE, JOSTA HALUTAAN PITÄÄ HUOLTA YHDESSÄ JA JOSTA SYNTYY YHTEINEN KESKUSTELUNAIHE.



VALAISTUKSELLA KOROSTETAAN PIHAN POIKKI VIRTAAVAA REITTIÄ. OLESKELUALUEIDEN VALAISTUS ON SÄÄDETTÄVÄ JA PÄÄLLÄ VAIN TARVITTAESSA



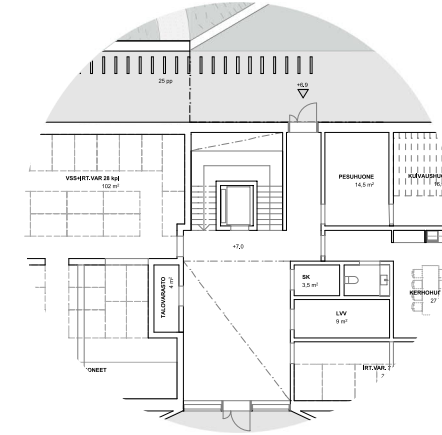
PIHAN ESTEETÖN PÄÄREITTI ON TÄRKEÄ KORTTELIN IDENTITEETTIÄ VAHVISTAVA AIHE SEKÄ KOHTAAMIS- JA LÄPIKULKUPAIKKA



1.



4.



6.

## YHTEISÖLLISYYS

Korttelirakenne antaa hyvät lähtökohdat yhteisöllisyyttä vahvistavien ratkaisujen toteuttamiseen. Laadukkaat ja harkitusti toteutetut yhteistilat edesauttavat jakamiseen liittyviä ratkaisuja. Yhteistilat on esitetty asemakaavan sekä rakennusvalvonnan yhteistilaohjeen mukaisesti. Saunat sijoittuvat ylimpiin kerroksiin. Kerhotilat avautuvat raitille, mikä mahdollistaa tilojen käytön myös kolmannen sektorin harrastetiloina. Muut avoimet yhteistilat avautuvat katutiloihin. Porrashuoneet ovat väljiä ja viihtyisiä kohtaamispaikkoja. Jatkossa tutkitaan niihin lasiseinin avautuvia porrastupia. Piholla maksimoidaan ilmastoystävällisten lähiruokaa tarjoavien hedelmäpuiden, hyötykasvien ja pensaiden määrää.

Kortteliin liittyy alueelliseen putkikeräysjärjestelmään. Lisäksi rakennetaan yhteiskäyttöinen kierrätyshuone. Kortteliin toteutetaan polkupyörien huoltopiste.

## MONIPUOLISET JA INNOVATIIVISET ASUMISEN RATKAISUT

Kortteliin sijoittuu monipuolisia ja innovatiivisia kaupunkiasumisen ratkaisuja. Korttelirakenne ja monipuolinen puistomainen lähiympäristö mahdollistavat rikkaan variaation erilaisia asumisen typologioita erilaisiin elämäntilanteisiin, -tyyleihin ja -tarpeisiin. Asunnot ovat sekä kooltaan että tilalliselta ja toiminnalliselta rakenteeltaan erilaisia. Asuntojen varustetasolla ja materiaaleilla tuetaan valittuja arkkitehtonisia lähtökohtia. Osaan asunnoista suunnitellaan vaihtoehtoiset pohjapiirustukset, jotta asukkailla suurempi mahdollisuus vaikuttaa oman kodin ratkaisuihin.

## ASUMISEN TEEMAT

Asuntoihin liittyvissä monipuolisissa ulkotiloissa korostuu asuinalueen luonnonläheisyys. Korttelin malli antaa kiinnostavia mahdollisuuksia asuntoihin liittyvien ulkotilojen kehittämiseen. Asuntoihin liittyy monipuolisesti eriluonteisia ulkotiloja – sisäänkäynti- ja omalla ulko-ovella, maantasopihoja kadulle ja / tai pihalle avautuen, parvekkeita, ranskalaisia parvekkeita ja kattoterasseja. Yhteispihat voivat toimia asunnon ulkotilojen jatkeena esim. kaupunkiviljelyssä.

### PISTETALOT

#### 1. ELINKAARIJOUSTO

Pistetalojen keskeinen teema on asuntojen elinkaarijousto ja muunneltavuus. Päätymöissä märkätilat ja keittiökalusteet on sijoitettu siten että huoneistoa voidaan kevyin väliseinän ja kiintokalusteiden rajata monipuolisesti vastaamaan yksilöllisiä tarpeita. Pistetalon A jokaiseen kolmioon on yhdistettävissä viereinen yksiö tuomaan joustoa elämän eri tilanteisiin. Konsepti tuo joustoa elämiseen ja uuden asunnon ostoon. Elämäntilanteen muuttumisen mukaan yhden ison asunnon voi jakaa kahdeksi pienemmäksi itsenäiseksi asunnoksi, mikä tukee esimerkiksi sukupolvien yhteisasumista tai asumisen ja työskentelyn yhdensovittamista. Yhtiöjärjestyksessä on mahdollista esittää vierekkäisten asuntojen lunastusoikeus toisiinsa nähden. Huoneistojen avautumisessa on pyritty maksimoimaan ilmansuuntien ja ympäröivän maisematilan tarjoamat mahdollisuudet.

#### 2. ASUMISEN JA TYÖN YHDISTÄMINEN

Sivuasunnot antavat mahdollisuuksia asumisen ja työn yhdistämiselle. Tilat sopivat esimerkiksi pienyrittäjille ja työhuoneiden varustelu on asukkaan valittavissa.

#### 3. KERROSKORKEUDEN VARIAATIOT JA TILALLINEN RIKKAUS

Molempien pistetalojen ylimmissä kerroksissa kattomuoto mahdollistaa kerroskorkeuden variaatiot. Kerroskorkeuden ylittäessä 5 metriä huoneistoihin on tuotu asemakaavan sallima parvikerros.

#### 4. ERILAISTEN VARUSTELUTASOJEN KEHITTÄMINEN JA ASUKKAIDEN VAIKUTUSMAHDOLLISUUDET

Erilaiset asuntoratkaisut näkyvät myös asuntojen varustelussa ja sisätilojen arkkitehtuurissa. Asukkaiden on mahdollista vaikuttaa laajasti tulevien kotiensä sisätilojen materiaalivalintoihin, minkä tukena ovat valmiit harkitusti mietityt sisustuskokonaisuudet.

#### 5. YHTEISTILOJEN PAREMPI VARUSTELUTASO

Hyvin varustetut kerhotilat sijoittuvat Frejankujan päätyyn. Tilat avautuvat yhteiskäyttöiselle terassivyöhykkeelle. Kerhotila on vuokrattavissa lyhytaikaiseen työhuone- ja neuvottelutila käyttöön.

#### 6. PORRASHUONEET

Pistetaloissa on tilava ja valoisa sisääntuloaula. Kortteliin sijoitetaan Smartpost postilokerot, joita asukkaat voivat hyödyntää verkko-ostoksissa ja joihin on mahdollista tehdä myös ruokatilauksia.



2.



4.



3.

## TOWNHOUSESET

### 1. ELINKAARIJOUSTO

Huoneistojen kiinteät osat on sijoitettu siten että huoneistoa voidaan kevyin väliseinin ja kiintokalustein rajata elämäntilanteen mukaan.

### 2. ELÄMÄNTAPA-ASUNNOT, ASUMISEN JA TYÖN YHDISTÄMINEN

Katutasolla on työhuone omalla sisäänkäynnillä.

### 3. PIENTALOMAINEN ASUMINEN KAUPUNGISSA

Oma ovi kadulta, kaksikerroksiset asunnot

### 4. ERILAISTEN VARUSTELUTASOJEN KEHITTÄMINEN JA ASUKKAIDEN VAIKUTUSMAHDOLLISUUDET

Erilaiset asuntoratkaisut näkyvät myös asuntojen varustelussa ja sisätilojen arkkitehtuurissa. Asukkaiden on mahdollista vaikuttaa laajasti tulevien kotiensä sisätilojen materiaalivalintoihin, minkä tukena ovat valmiit harkitusti mietityt sisutuskokonaisuudet.

### 5. MAANTASOKERROKSEN ASUMINEN

Katu- ja pihatasoon avautuvilla asunnoilla on monipuolisia asuntokohtaisia ulkotiloja.

### 6. ASUNTOJEN VALOISUUS

Ikkuna-aukotos korostaa asuntojen rivitalomaisuutta  
Lattialämmitys mahdollistaa lattiasta alkavat ikkunapinnat.

## LAMELLIT

### 1. ELINKAARIJOUSTO

Huoneistojen kiinteät osat on sijoitettu siten että huoneistoa voidaan kevyin väliseinin ja kiintokalustein rajata elämäntilanteen mukaan.

### 2. PORRASHUONEET

Lamelleissa on tilava ja valoisa sisääntuloaula.

### 3. PIENTALOMAINEN ASUMINEN KAUPUNGISSA

Kuudennen kerroksen asunnot ovat yksilöllisiä ja luonteeltaan omakotitalomaisia. Asunnoille on suunniteltu monipuolisesti käytettävät asuntokohtaiset ulko-oleskelu tilat. Kerroskorkeuden ylittäessä 5 metriä huoneistoihin on tuotu asemakaavan mahdollistama parvikerros. Asunnoissa on tilallista avaruutta ja valoisuutta. Asunnoista avautuu vaikuttavat näkymät kohti kantakaupungin siluettia

### 4. ERILAISTEN VARUSTELUTASOJEN KEHITTÄMINEN JA ASUKKAIDEN VAIKUTUSMAHDOLLISUUDET

Erilaiset asuntoratkaisut näkyvät myös asuntojen varustelussa ja sisätilojen arkkitehtuurissa. Asukkaiden on mahdollista vaikuttaa laajasti tulevien kotiensä sisätilojen materiaalivalintoihin, minkä tukena ovat valmiit harkitusti mietityt sisutuskokonaisuudet.

### 5. KATUTILAN AKTIVOIMINEN

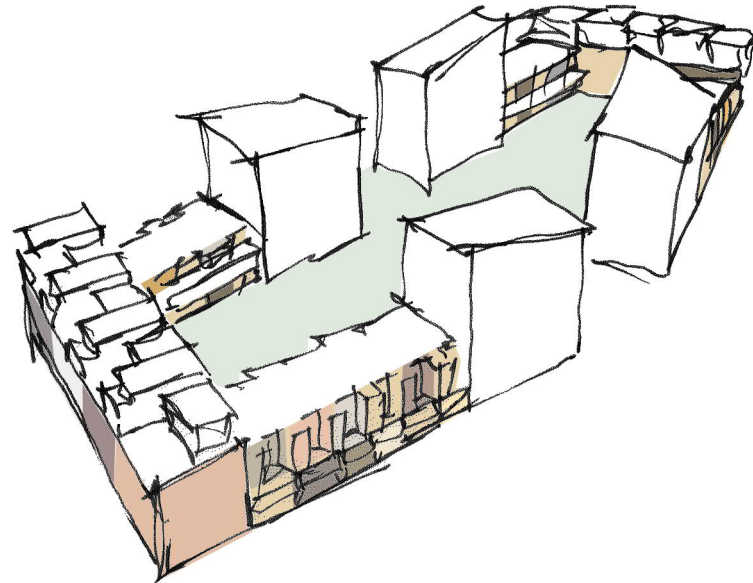
Maantasokerrokseen on sijoitettu asuntoja sekä kadulle avautuvia yhteistiloja.

### 6. KERROSKORKEUDEN VARIATIOT JA ASUNTOJEN TILALLINEN RIKKAUS

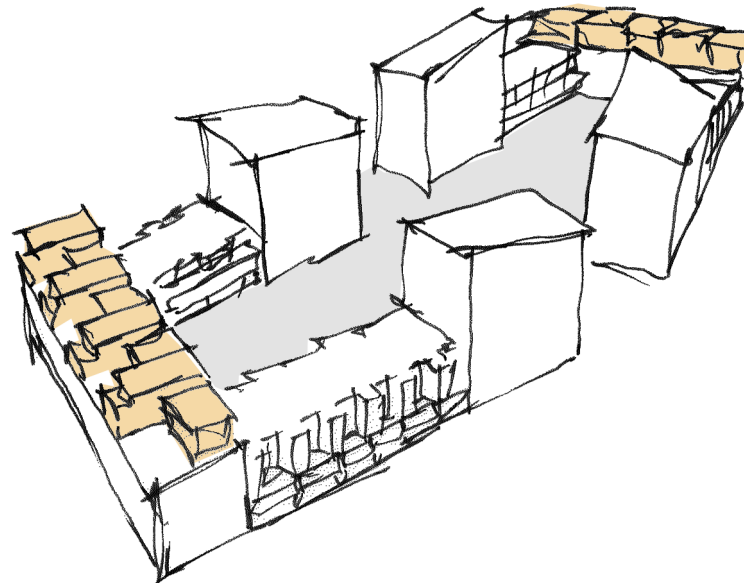
Kuudennen kerroksen asunnoissa on normaalia korkeampi kerroskorkeus.



## JATKOKEHITYSSUUNTIA



KORTTELIEN KOKONAISVÄRISUUNNITELMAA KEHITETÄÄN EDELLEEN  
YHDESSÄ KAUPUNGIN EDUSTAJIEN KANSSA



KUUDENNEN KERROKSEN JULKISIVUMATERIAALIT OVAT VALKEA ALUMIINILEVY SEKÄ  
LASI. MAHDOLLISSA JATKOSUUNNITELUSSA TUTKITAAN MYÖS PUUVERHOILUN  
KÄYTTÖÄ TARKEMMIN.

## ARVIOITU TOTEUTUSAIKATAULU

Kilpailuohjelman mukaan tontit ovat rakentamiskelpoisia vuoden 2021 alussa. Hakijaryhmien tavoitteena on päästä toteuttamaan kortteleita mahdollisimman pian sen jälkeen, kun tontit on todettu rakentamiskelpoisiksi. Kaupungin indikoiman aikataulun mukaan ensimmäinen kortteli voisi näin ollen valmistua arviolta vuoden 2022 loppuun mennessä.

## LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

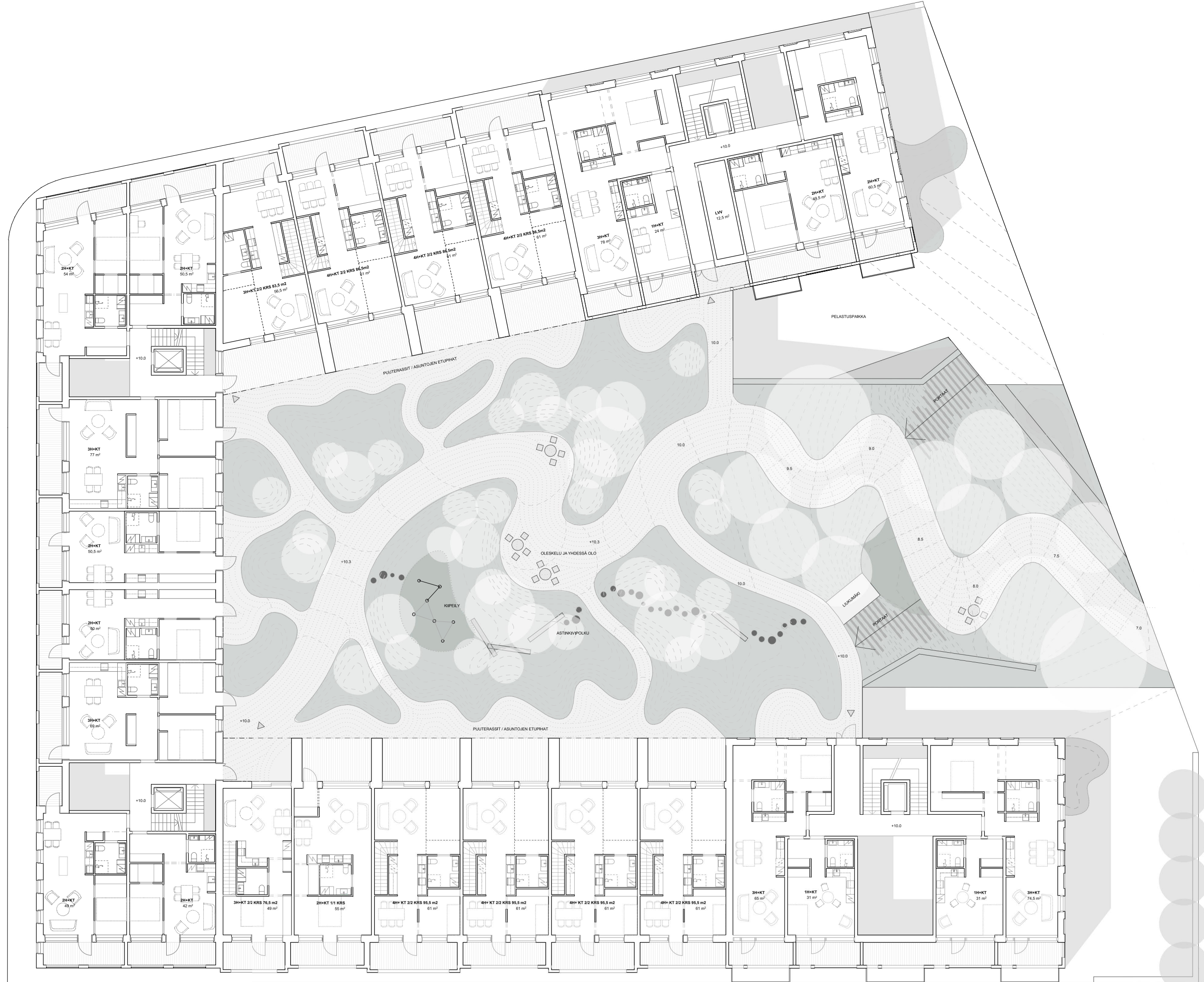
Autopaikkojen määrä optimoidaan ja tutkitaan mahdollisuutta hyödyntää kaavan tarjoamia mahdollisuuksia autopaikkavähennyksiin mm. autojen yhteiskäyttöjärjestelmää hyödyntämällä. Selvitetään mahdollisuutta tuottaa energia sähköautojen lataukseen paikallisesti

Pyöräilyä ja arkiliikuntaa tuetaan hyvin saavutettavilla polkupyörien säilytystiloilla sekä rakentamalla laadukas polkupyörien huoltopiste.

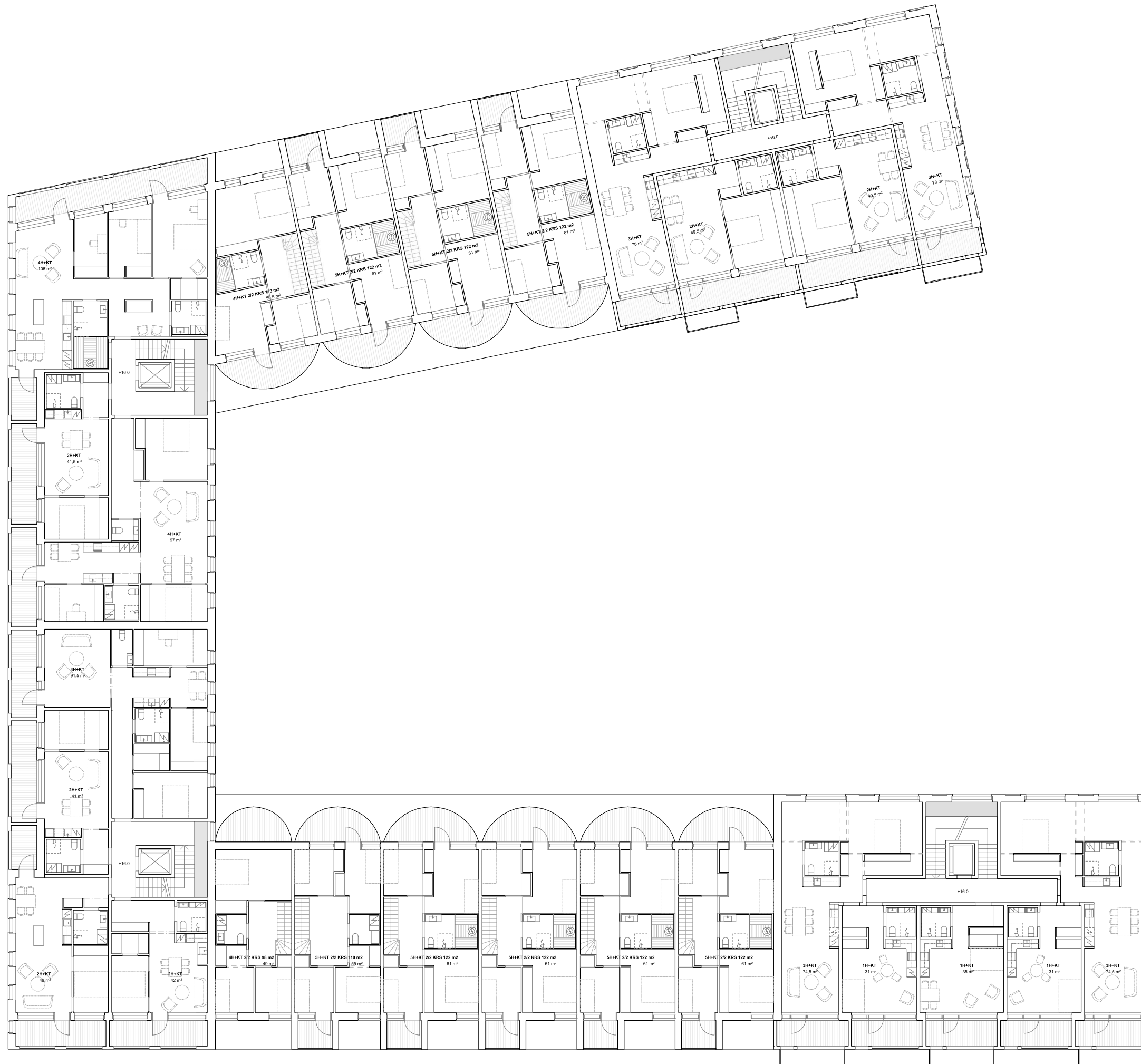


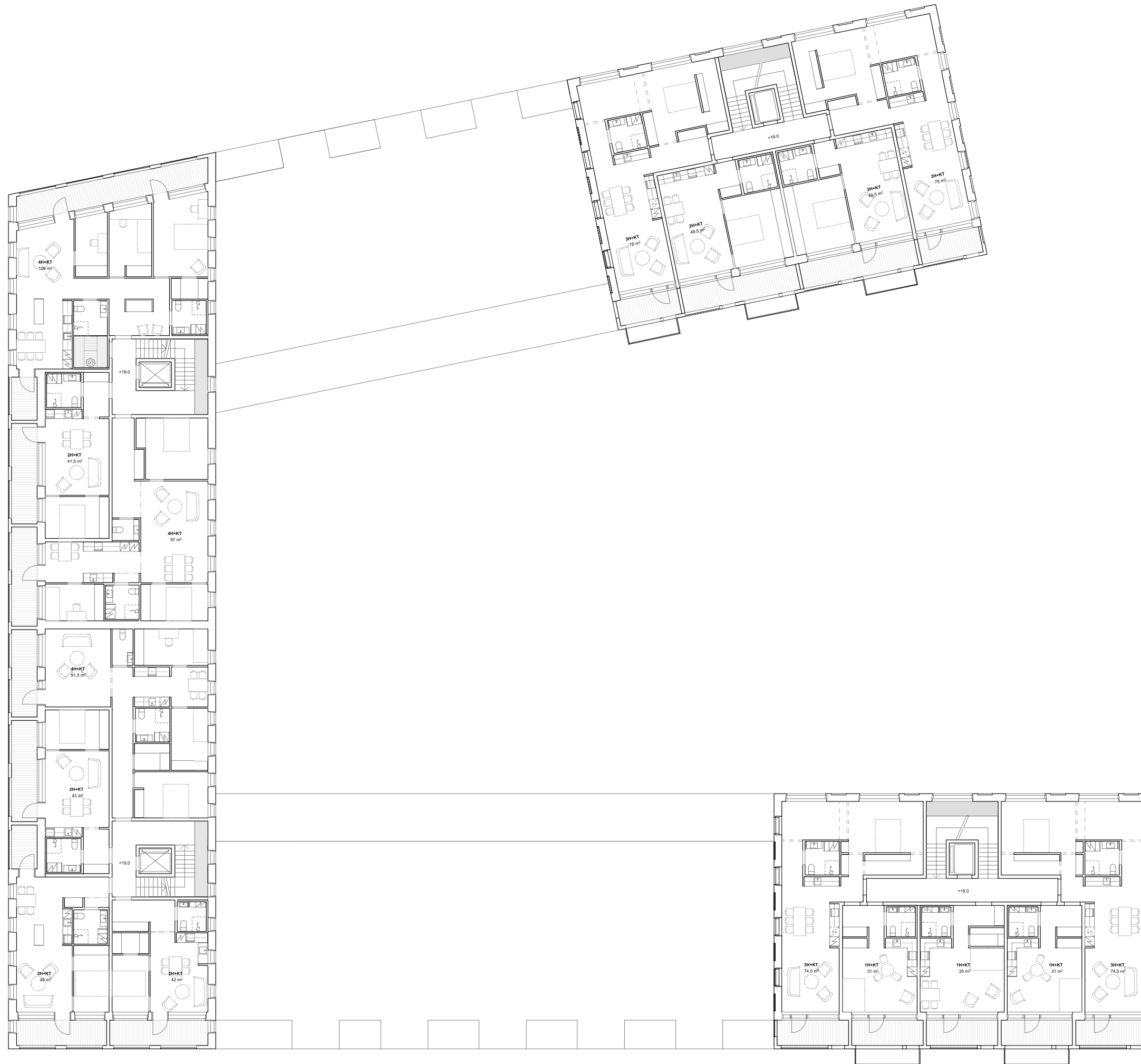




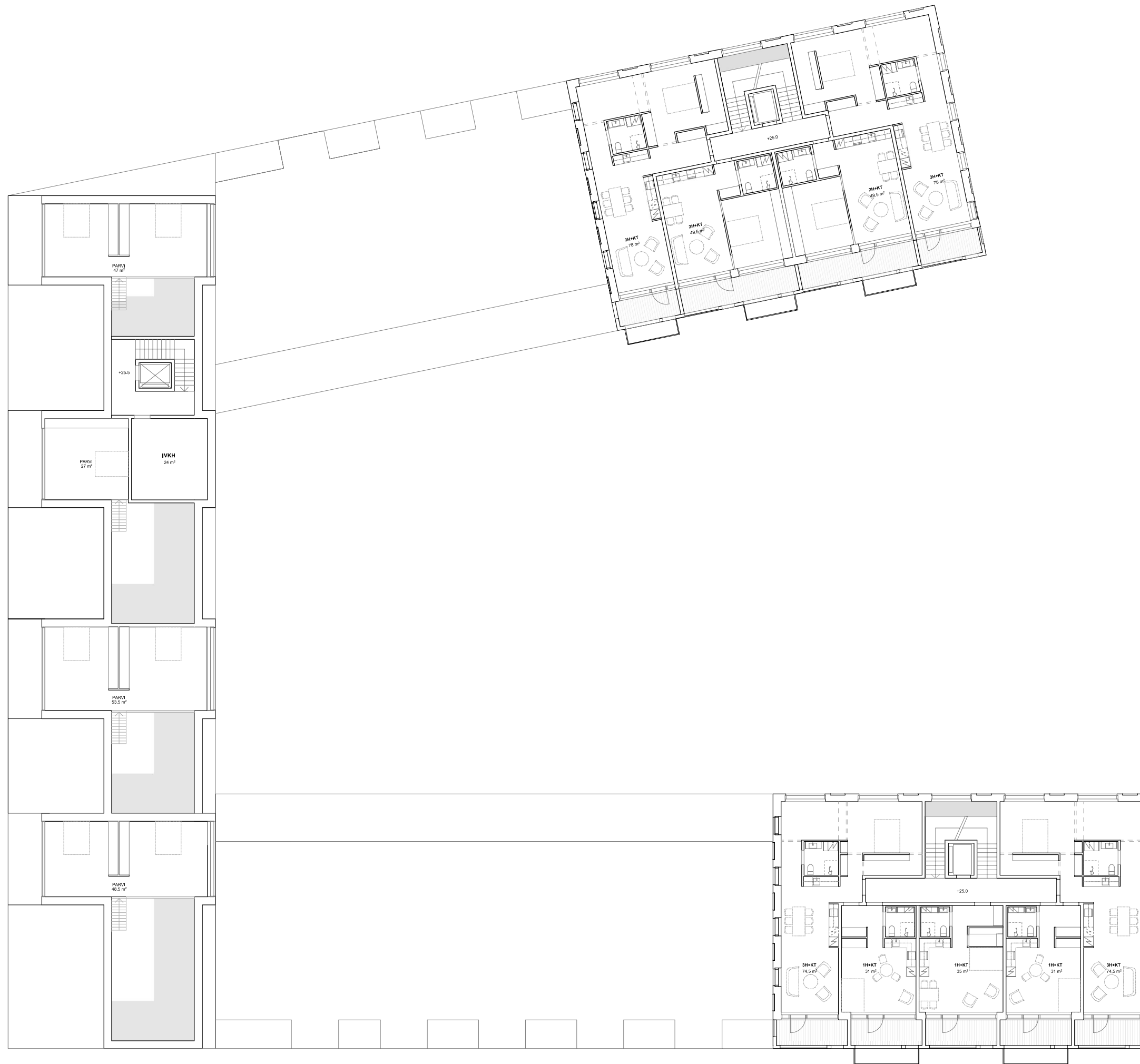




















## LAAJUUSTIEDOT

### TA-asunnot (Tontti 2) :

- Huoneistot:				
o 1h + kt	1 kpl	24,0 m <sup>2</sup>	kpa: 24,0 m <sup>2</sup>	0,6%
o 2h + kt	21 kpl	1055,5 m <sup>2</sup>	kpa: 50,3 m <sup>2</sup>	28,4%
o 3h + kt	15 kpl	1174,5 m <sup>2</sup>	kpa: 78,3 m <sup>2</sup>	31,6%
o 4h + kt	11 kpl	1094,0 m <sup>2</sup>	kpa: 99,5 m <sup>2</sup>	29,5%
o 5h + kt	3 kpl	366 m <sup>2</sup>	kpa: 122,0 m <sup>2</sup>	9,9%
<b>Yhteensä:</b>	<b>51 kpl</b>	<b>3914,0 m<sup>2</sup></b>	<b>kpa: 76,7 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
- Hum <sup>2</sup> / kem <sup>2</sup> (3914,0 / 4362,5):		0,851		
- Brm <sup>2</sup> / hum <sup>2</sup> (5583 / 3914,0):		1,503		
- Huoneistojen keskipinta-ala:		76,7 m <sup>2</sup>		
- Perheasuntojen osuus kokonaishuoneistoalasta:		70,9%	kpa: 90,8 m <sup>2</sup>	

### Bonava (Tontti 3) :

- Huoneistot:				
o 1h + kt	19 kpl	609,0 m <sup>2</sup>	kpa: 32,1 m <sup>2</sup>	15,3%
o 2h + kt	16 kpl	750,0 m <sup>2</sup>	kpa: 46,9 m <sup>2</sup>	18,9%
o 3h + kt	16 kpl	1179,0 m <sup>2</sup>	kpa: 73,7 m <sup>2</sup>	29,6%
o 4h + kt	9 kpl	841,5 m <sup>2</sup>	kpa: 93,5 m <sup>2</sup>	21,2%
o 5h + kt	5 kpl	598,0 m <sup>2</sup>	kpa: 119,6 m <sup>2</sup>	15,0%
<b>Yhteensä:</b>	<b>65 kpl</b>	<b>3977,5 m<sup>2</sup></b>	<b>kpa: 61,2 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
- Hum <sup>2</sup> / kem <sup>2</sup> (3977,5 / 4679,5):		0,850		
- Brm <sup>2</sup> / hum <sup>2</sup> (5859 / 3977,5):		1,473		
- Huoneistojen keskipinta-ala:		61,2 m <sup>2</sup>		
- Perheasuntojen osuus kokonaishuoneistoalasta:		65,8%	kpa: 87,3 m <sup>2</sup>	







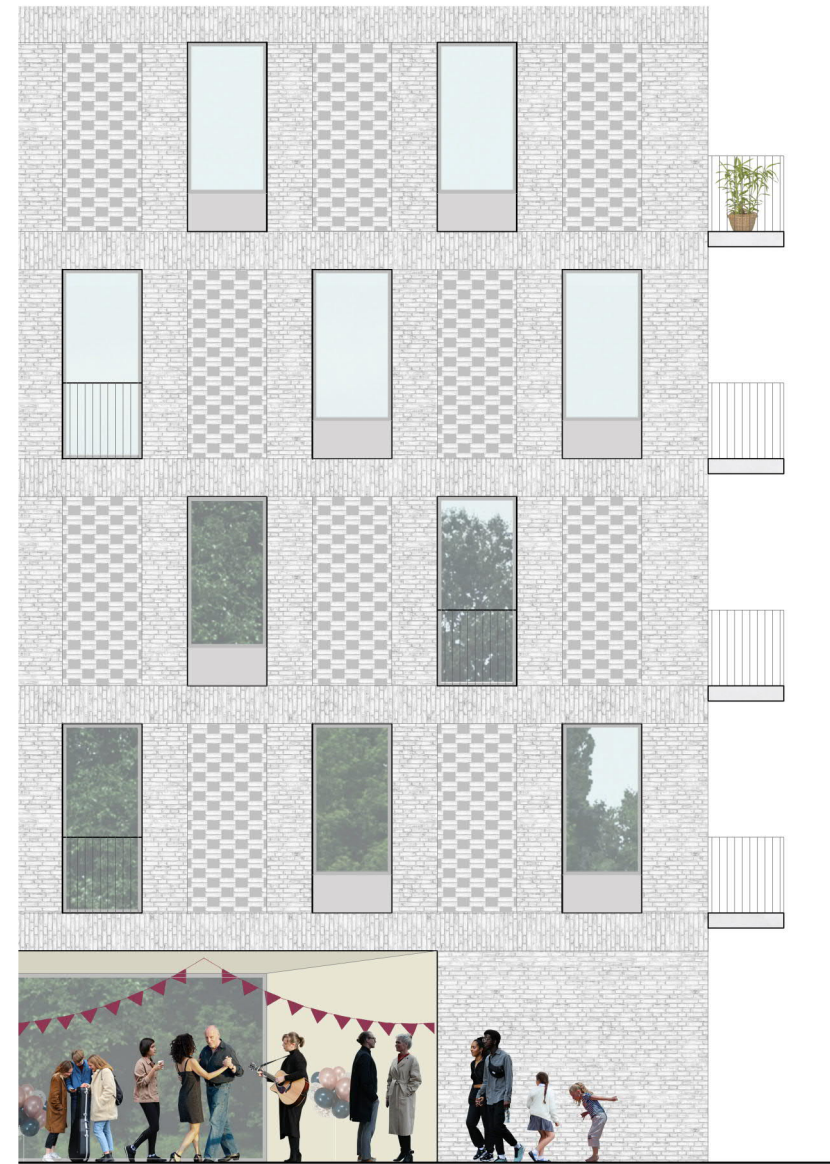
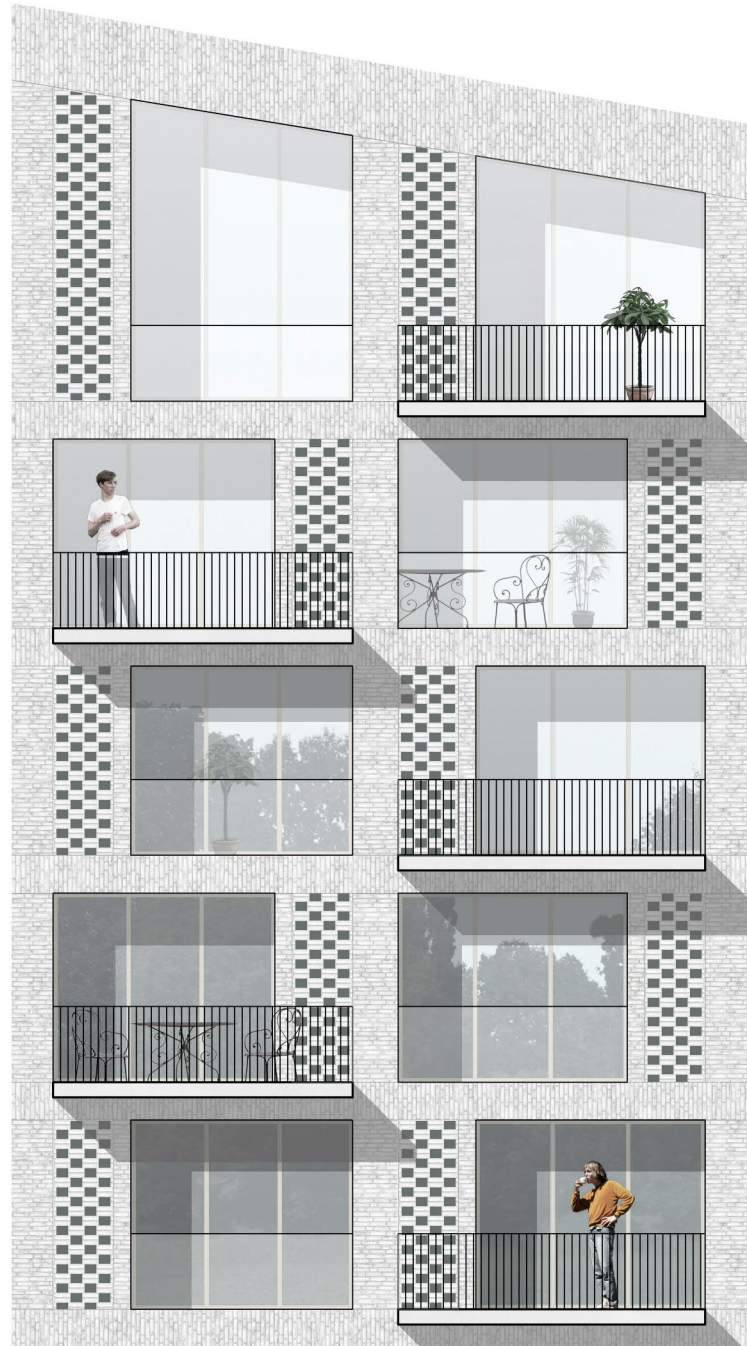


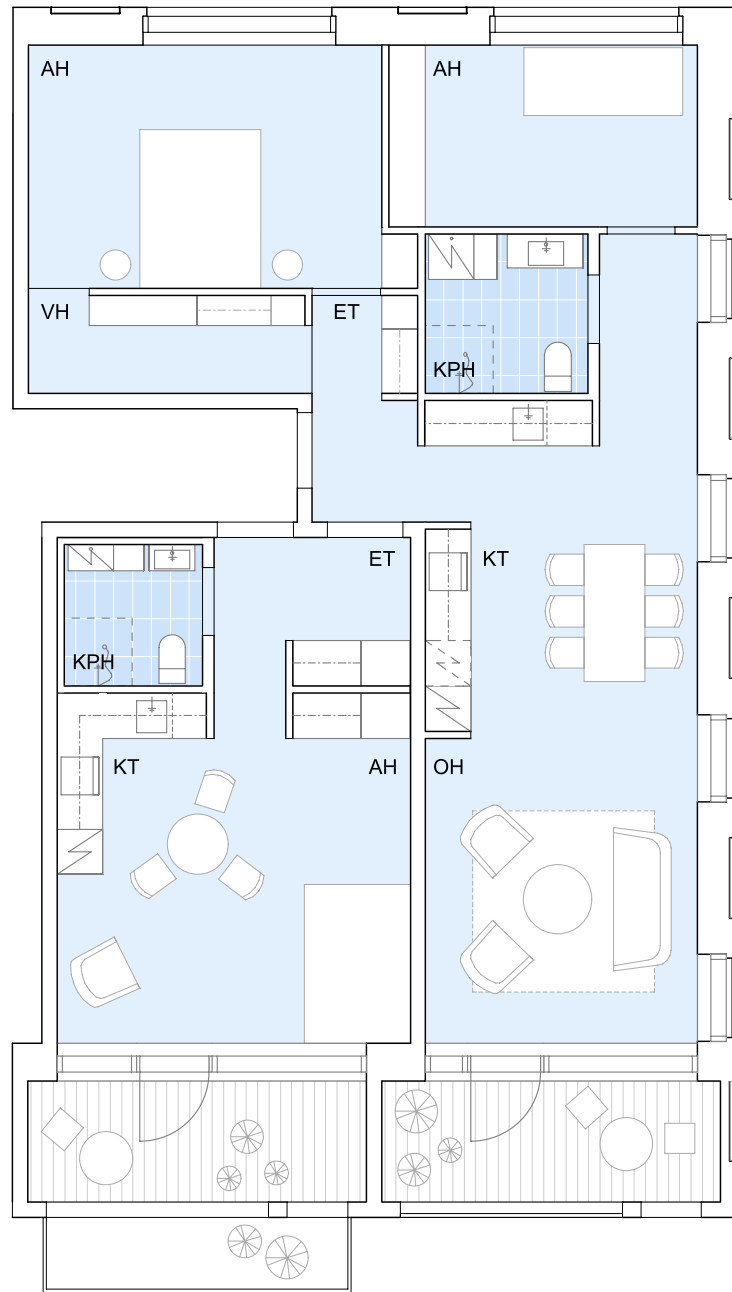




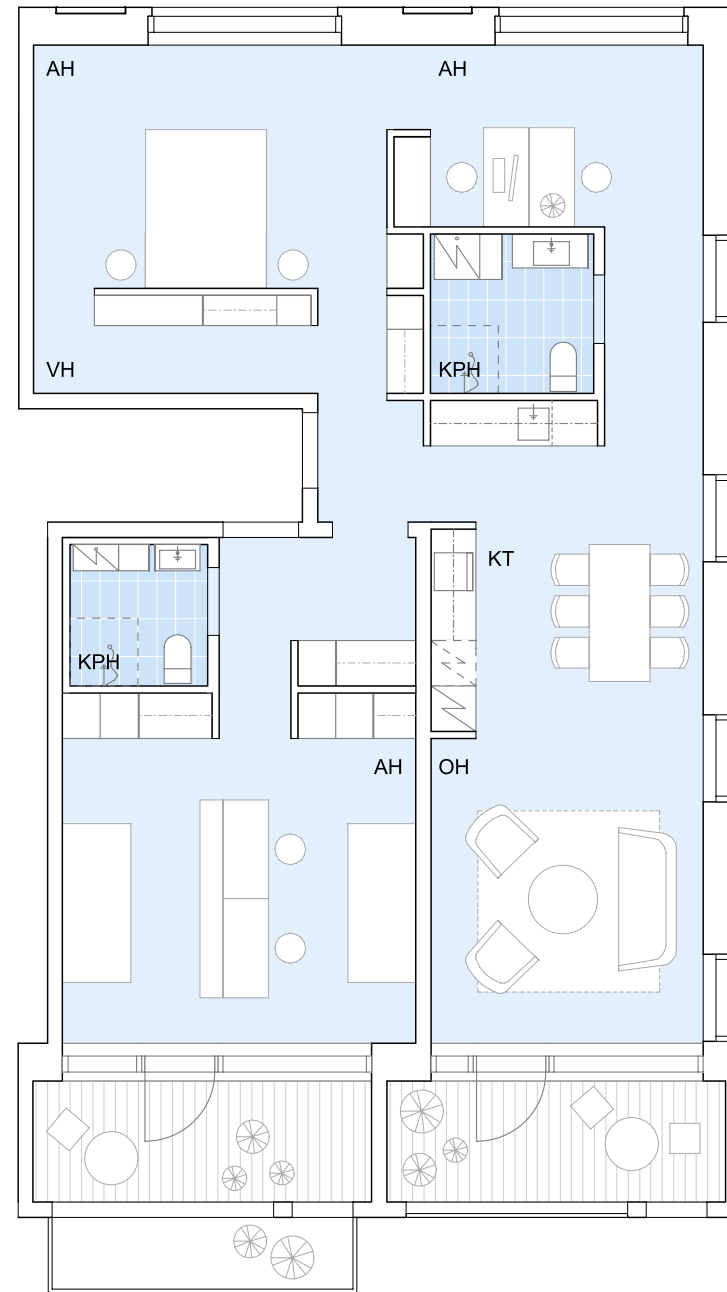








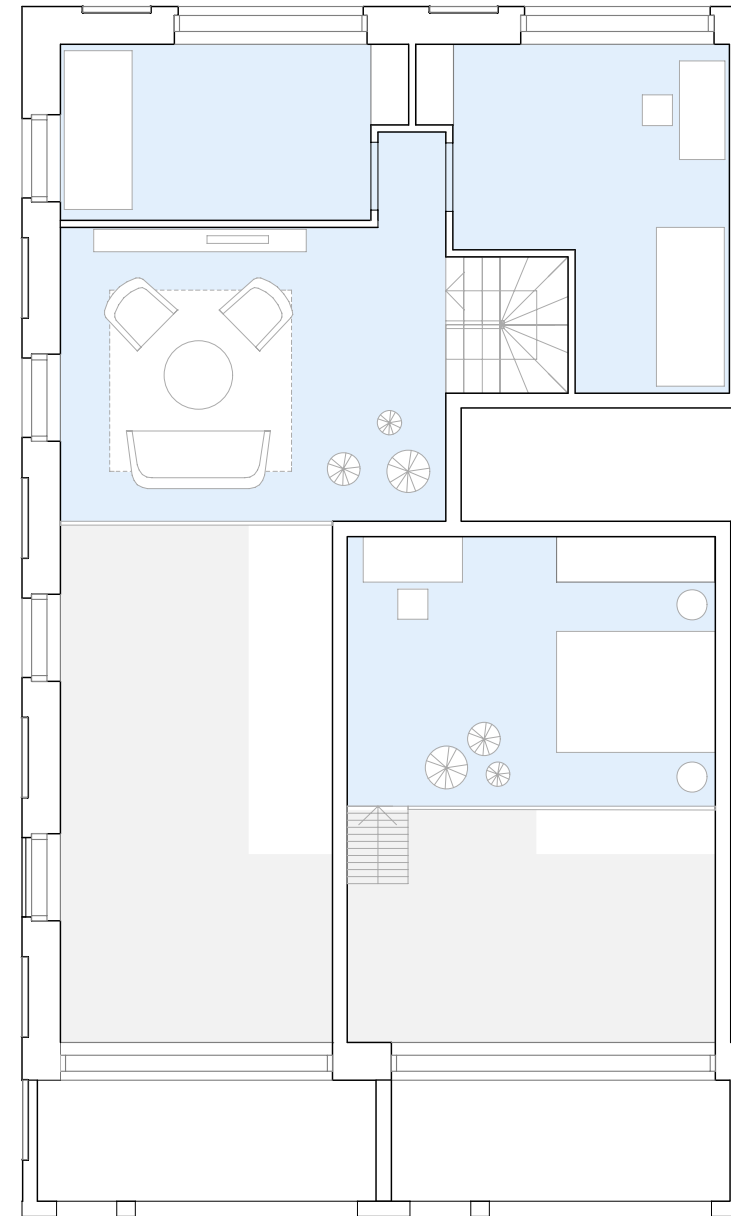
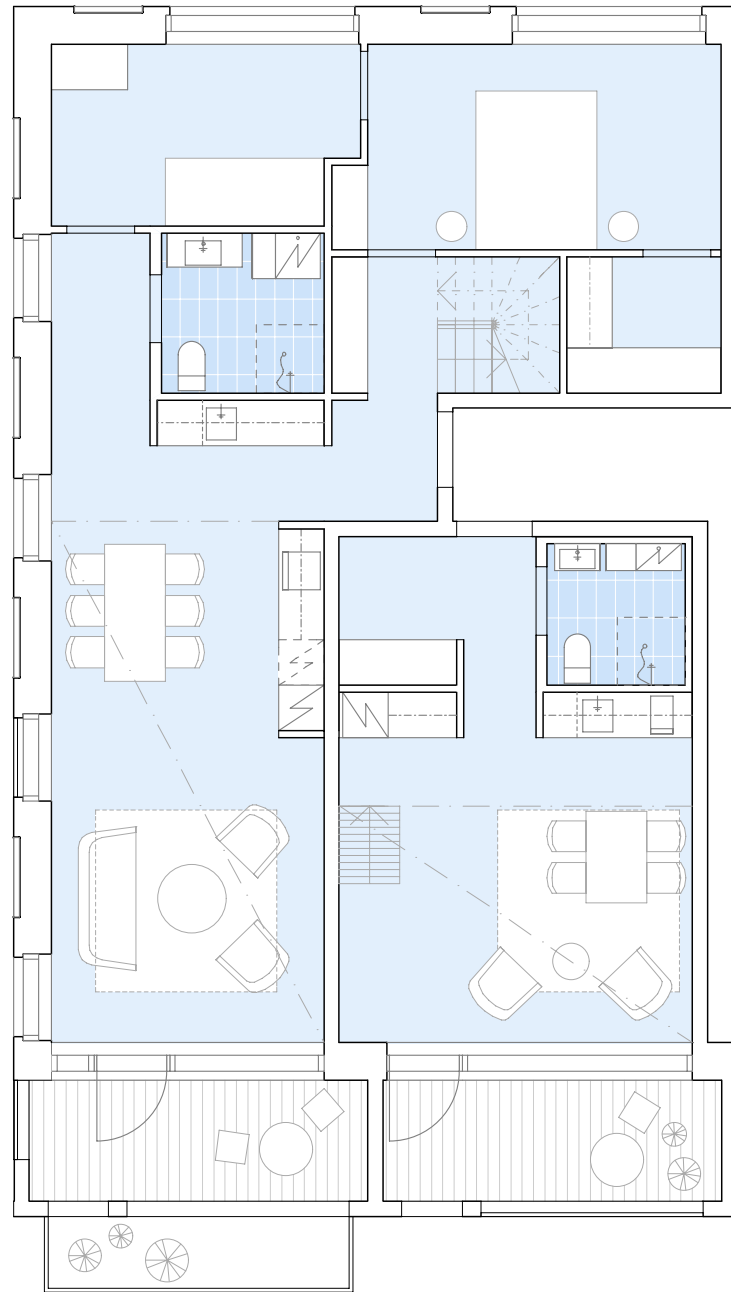
PISTETALO  
 yhdisteltävät asunnot  
 3H+KT 74,5 m<sup>2</sup>  
 1H+KT 31 m<sup>2</sup>



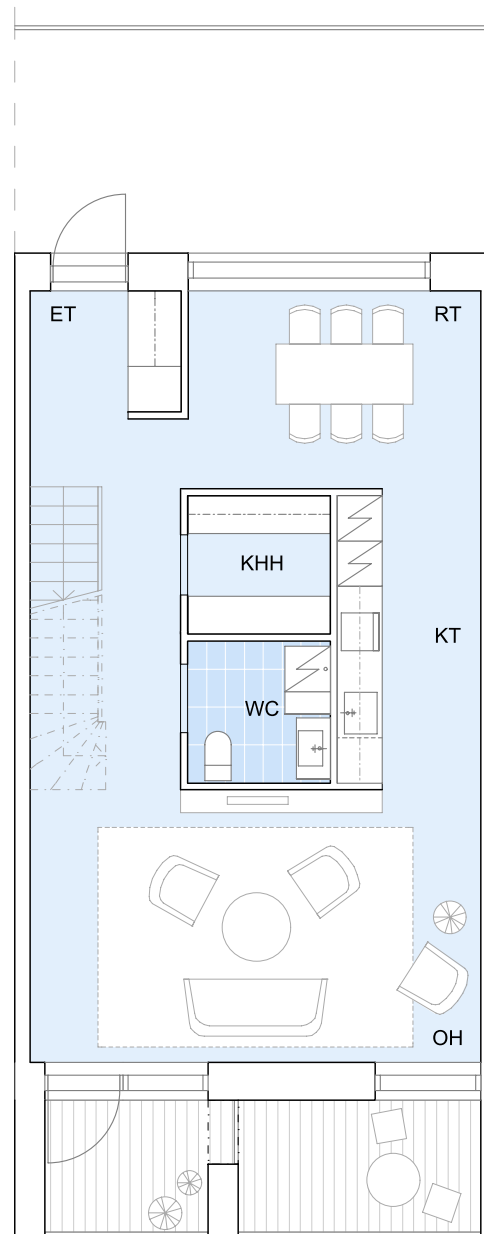
PISTETALO  
 yhdisteltävät asunnot  
 3H+KT 74,5 m<sup>2</sup>  
 1H+KT 31 m<sup>2</sup>



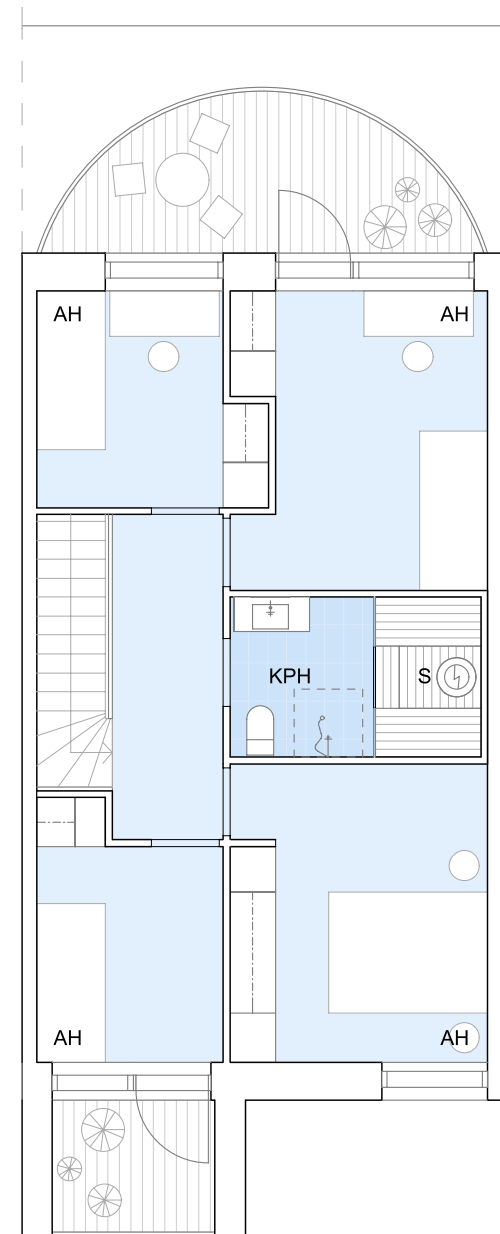
*Erikoismuuraukset elävöittävät hillitysti pistetalon julkisivuja. Korttelien 49288 ja 49289 Frejankujan puoleiset julkisivut ovat kaikki erikoismuurauksiltaan, ranskalaisilta parvekkeiltaan ja aukotukseltaan hieman erilaisia. Kokonaisuus muodostaa hallitun, kiinnostavan sekä kauniin julkisivusarjan.*



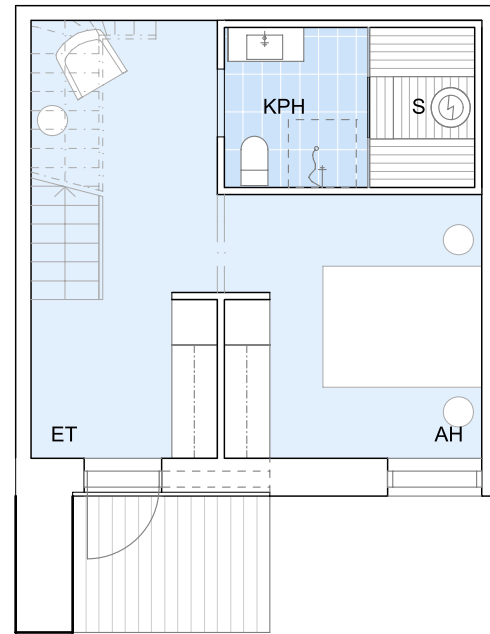
**PISTETALO**  
 parvelliset asunnot  
 3H+KT 74,5 m<sup>2</sup> + parvi 46 m<sup>2</sup>  
 1H+KT 31 m<sup>2</sup> + parvi 17,5 m<sup>2</sup>



TOWNHOUSE  
5H+KT+KHH+S  
1/2 KRS  
122 m<sup>2</sup> (61m<sup>2</sup>)

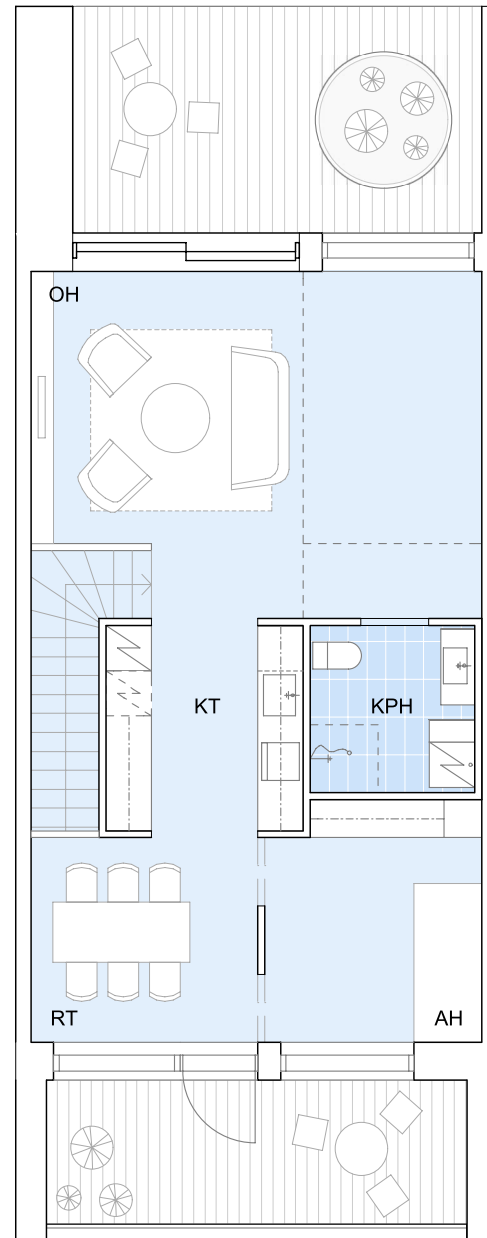


TOWNHOUSE  
5H+KT+KHH+S  
2/2 KRS  
122 m<sup>2</sup> (61m<sup>2</sup>)



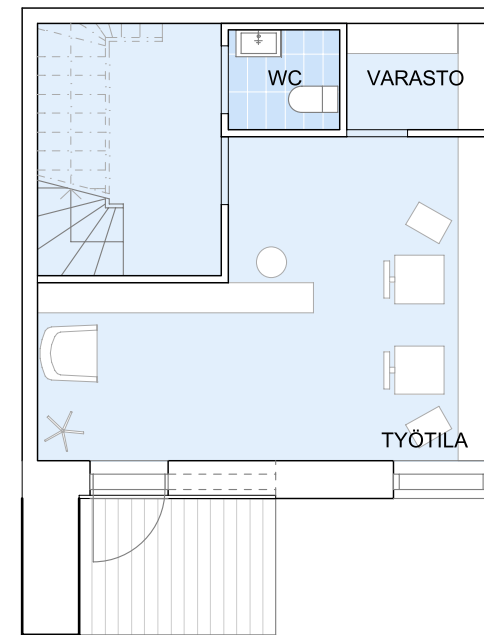
TOWNHOUSE  
4 H+KT+S  
1/2 KRS  
95,5 m<sup>2</sup> (34,5m<sup>2</sup>)

VE1



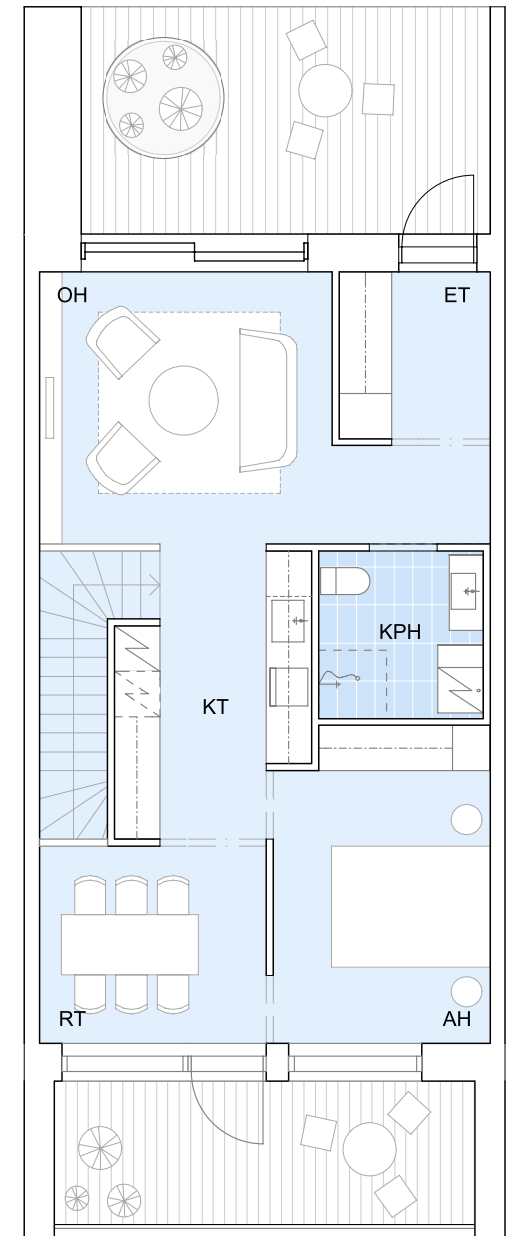
TOWNHOUSE  
4 H+KT+S  
2/2 KRS  
95,5 m<sup>2</sup> (61m<sup>2</sup>)

VE1



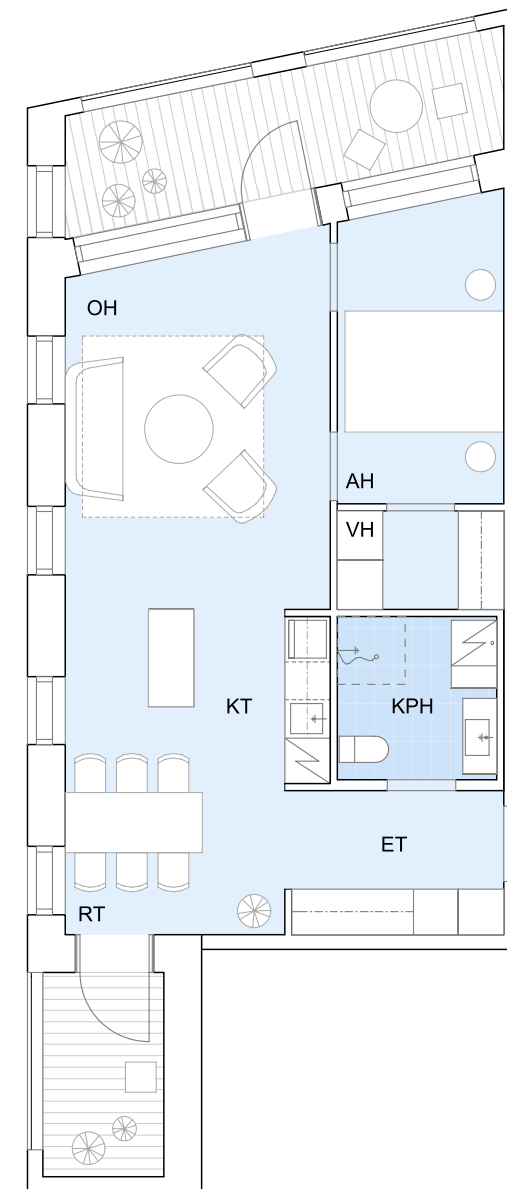
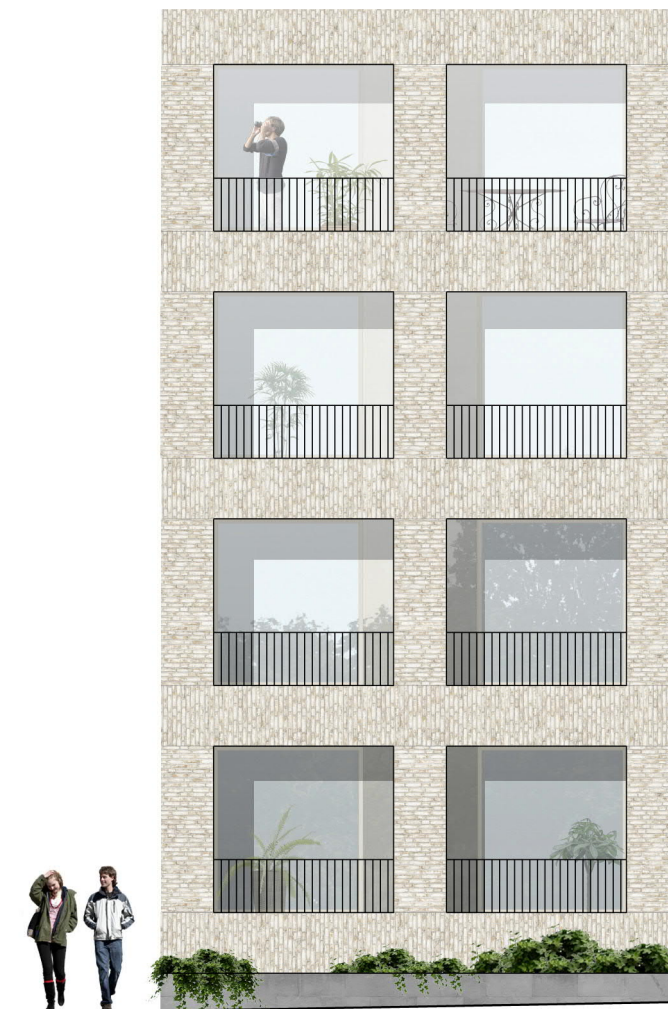
TOWNHOUSE  
2H+KT+TYÖTILA  
1/2 KRS  
95,5 m<sup>2</sup> (34,5m<sup>2</sup>)

VE2



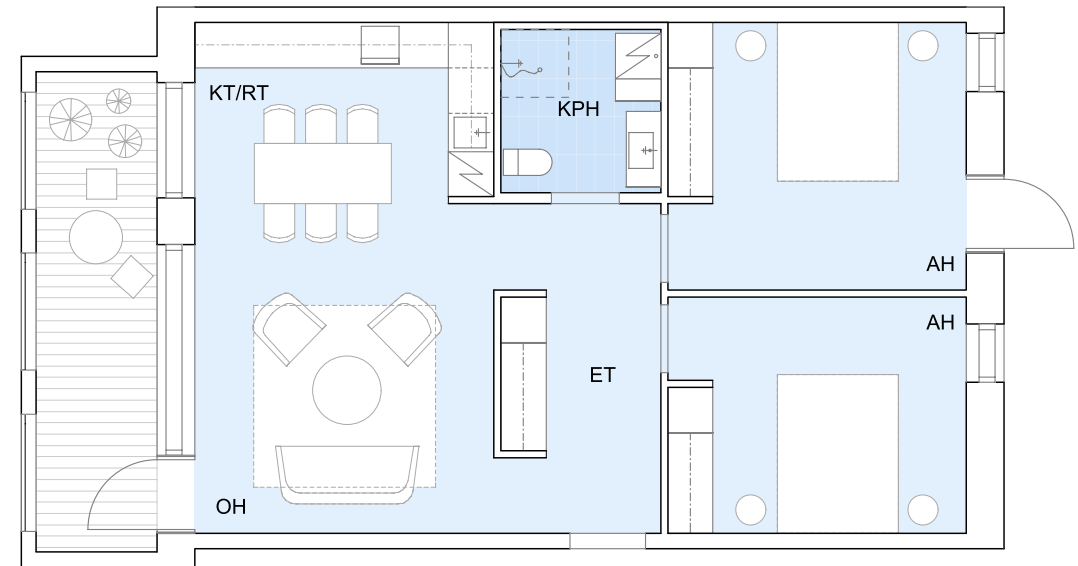
TOWNHOUSE  
2H+KT+TYÖTILA  
2/2 KRS  
95,5 m<sup>2</sup> (61m<sup>2</sup>)

VE2

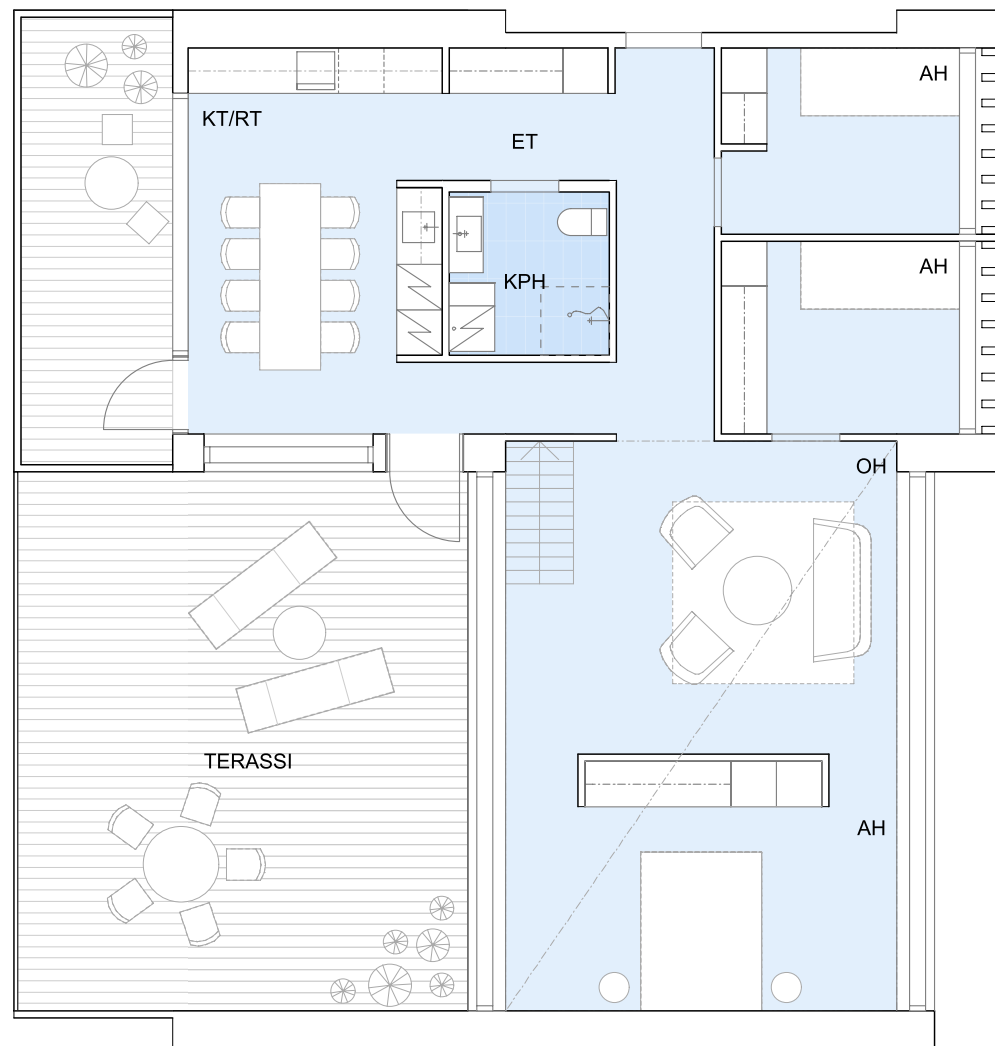


2H+KT  
54 m<sup>2</sup>

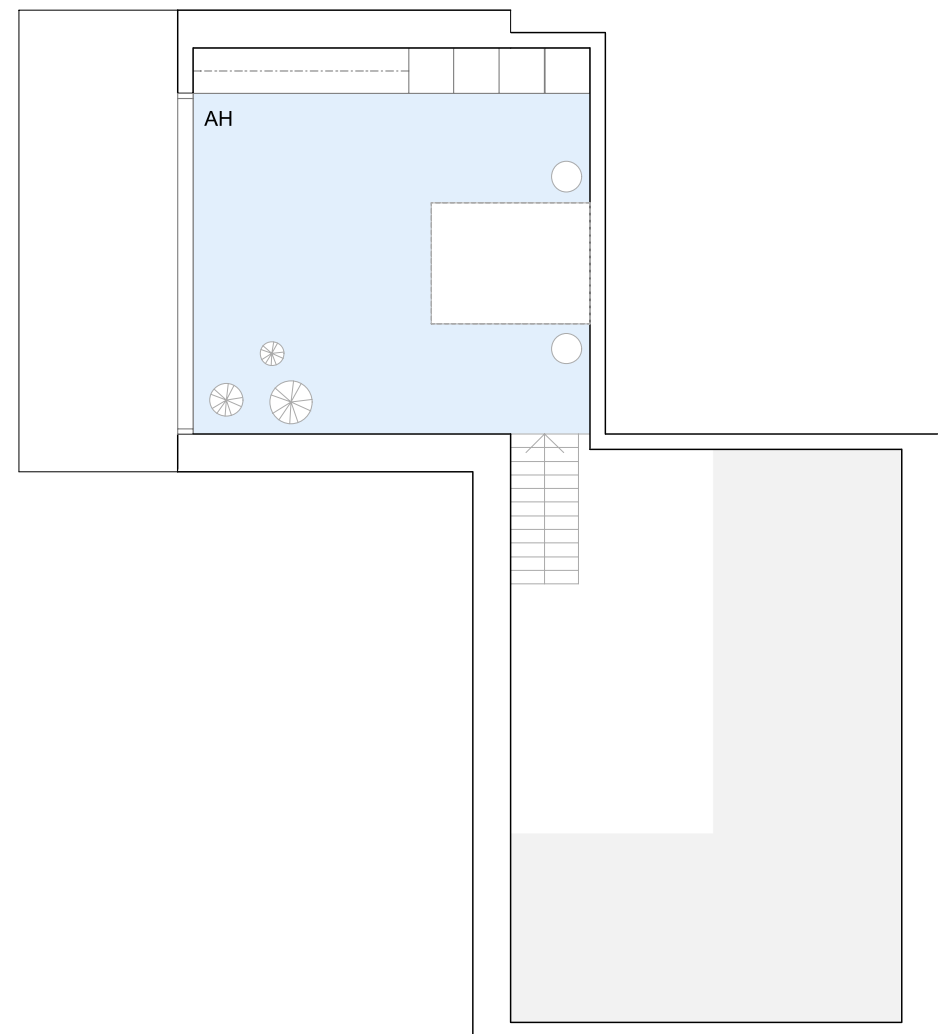


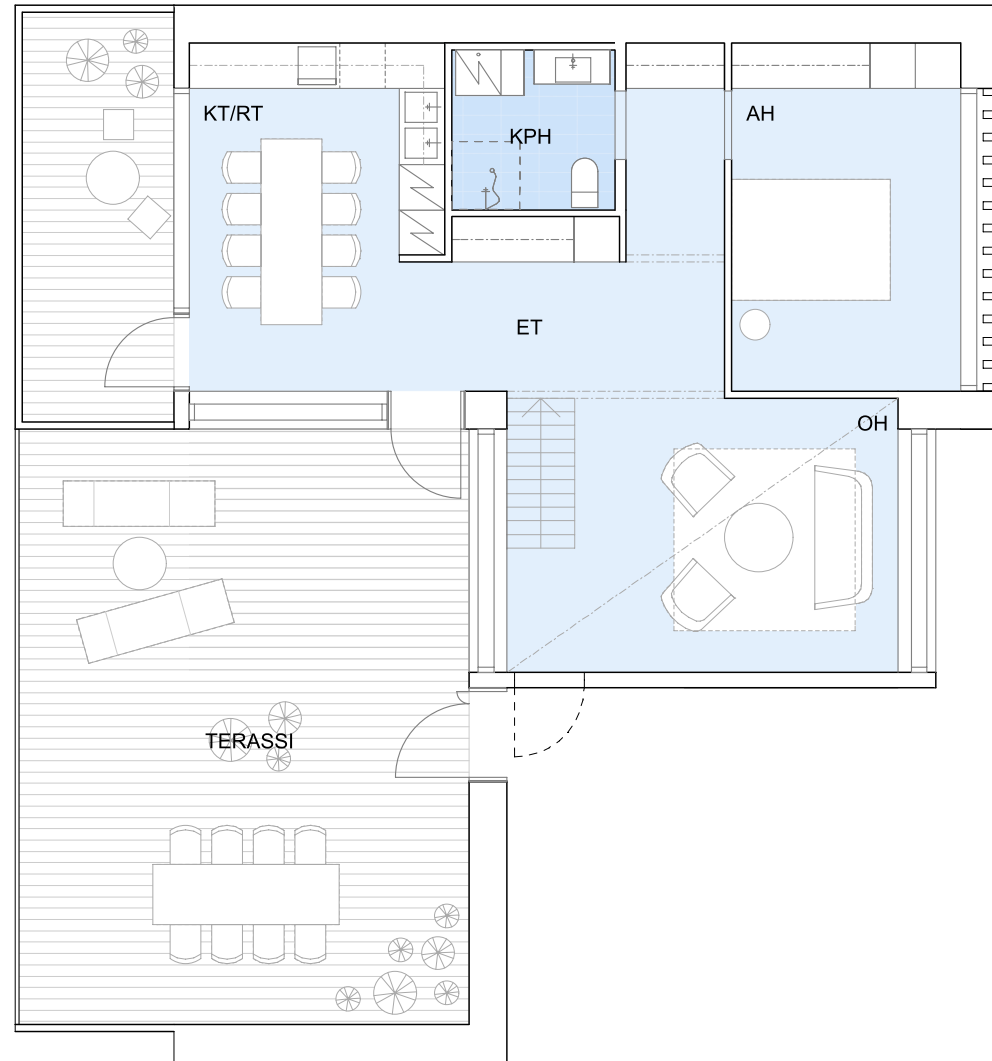


3H+KT  
69 m<sup>2</sup>

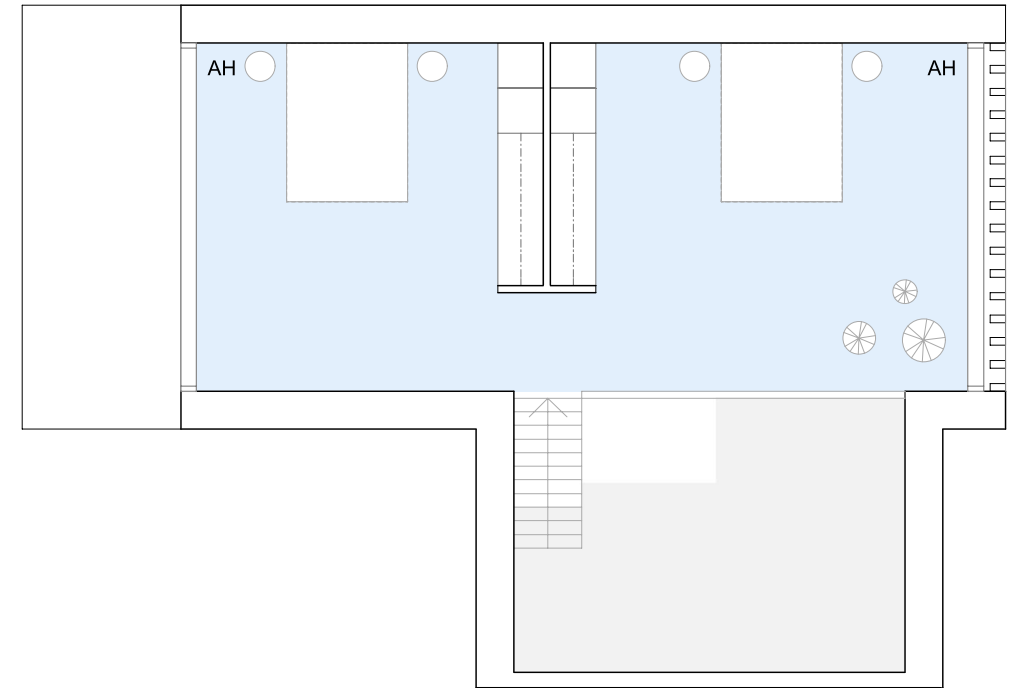


4H+KT+PARVI  
91,5 m<sup>2</sup> (+27 m<sup>2</sup>)

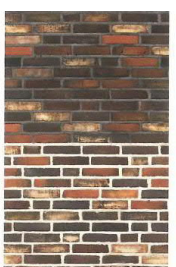
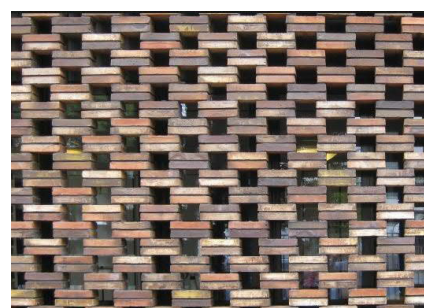
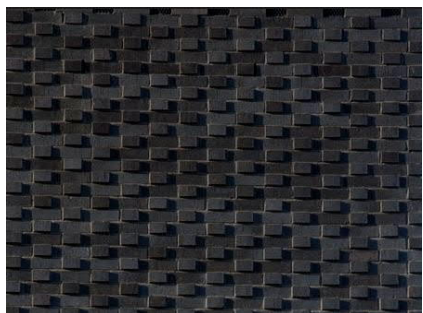




2H+KT+PARVI  
66,5 m<sup>2</sup> (+47 m<sup>2</sup>)







# Pihakonsepti

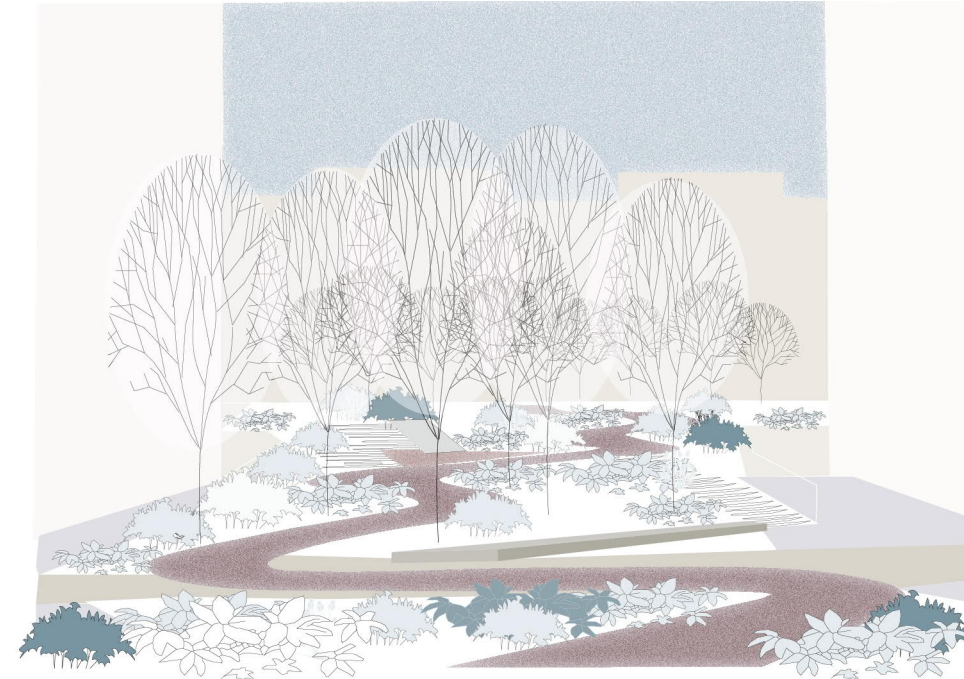
*impressio - vaikutelma*

## *kasvillisuus*



*Kasvillisuus on monilajista ja visuaalisesti näyttävää. Suositaan voimakkaita värejä ja muotoja kestävän peruslajiston joukossa.*

## *vuodenajat*



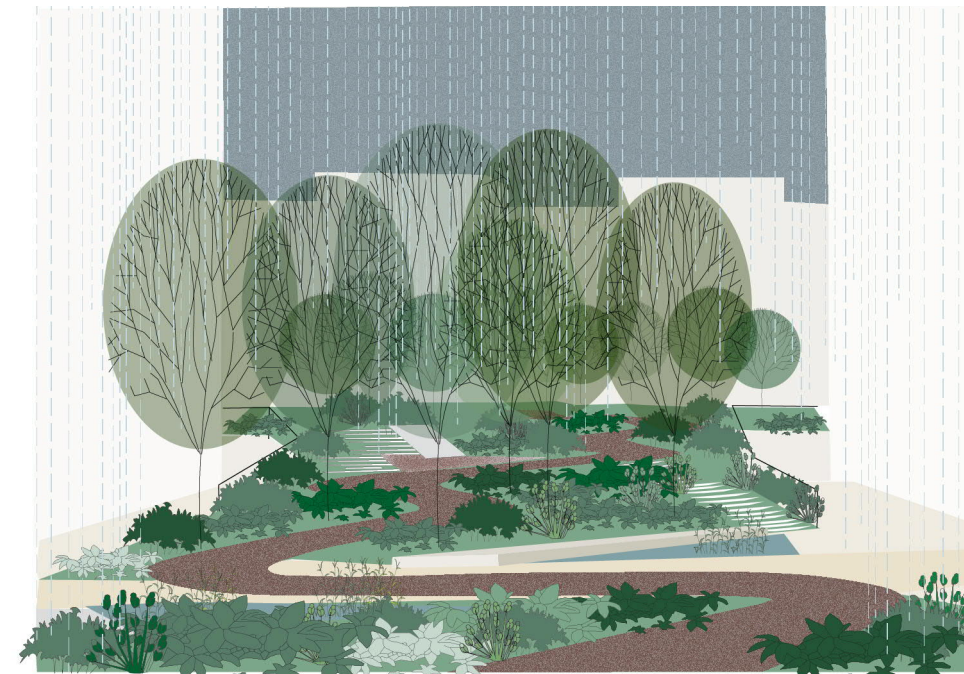
*Esteetön pääreitti on tärkeä kohtaamis- ja läpikulkupaikka myös talvella. Kasvillisuus pitää pihan ilmeen kiinnostavana läpi vuoden.*

## *valaistus*



*Valaistuksella korostetaan pihan poikki virtaavaa reittiä. Oleskelualueiden valaistus on säädettävä ja päällä vain tarvittaessa.*

## *hulevedet*



*Hulevedet ohjataan Frejankujan varren mataliin viivytyislamppiin jotka elävöittävät kujaa ja luovat siihen kiinnostavan muuttuvan elementin.*

## MAISEMA-ARKKITEHTUURI

Yhteispiha on laadukkaasti toteutettu yhtenäinen kokonaisuus, joka luo vahvan tilavaikutelman. Yhteispihan tärkeimmiksi tekijöiksi nousevat väri ja valo, joiden kautta luodaan vuorokauden ja vuodenaikojen myötä vaihtuvia tunnelmia. Yksityiskohdat tai toimintojen sijoittelut ovat harkittuja, mutta kokonaisuudessa toisarvoisia. Tärkeimpänä yhteisöllisyyttä luovana teemana on tunnistettava oma piha, joka tarjoaa visuaalisia elämyksiä kuin erilaisia aistikokemuksia, kutsuu oleskelemaan yksin ja yhdessä ja luo yhteenkuuluvuutta ja ylpeyttä omasta yhteisöstä.

Pihatilan läpi virtaa pehmeästi kaartuva reitti, joka haarautuu ja muuttuu julkisesta tilasta oleskelusopukoiksi ja yksityisiksi pihoiksi. Reitin materiaalina on tiili, jonka elävä mutta viimeistelty ulkonäkö on keskeinen pihan omaleimaisen ilmeen kannalta. Ladonnalla luodaan virtaava vaikutelma. Frejankujalta pihaa kohti muodostuvat näkymät havainnollistavat värin ja valon muutosta ja korttelin tunnelma vaihtumista.

## JULKISESTA YKSITYISEEN

Kansipihan ja Frejankujan välinen tasoero hoidetaan kokonaisuudessaan istutusalueena. Tämä mahdollistaa niin esteettömän yhteyden pihan eri osien välillä, kuin pihan maanvaraisen osan hyödyntämisen puuistutuksiin ja hulevesien hallintaan. Lisäksi Frejankujalta ja vastakkaiselta korttelipihalta muodostuu vehreät ja kiinnostavat näkymät. Maaston muotoilulla häivytetään kannen ja kujan välinen rajapinta ja tasoeroa hyödynnetään kiinnostavan polveilevan reitin muodostamisessa sekä leikissä.

Frejankujasta muodostuu yhteisöllinen kohtaamispaikka, ihmisen mittakaavainen kortteliaukio, joka mahdollistaa myös sujuvan ja viihtyisän läpikulkureitin. Frejankujan tasoon sijoittuvat myös rakennusten yhteistilat. Sijainti ja tilojen avautuminen

kujan tasoon mahdollistavat yhteistilojen monipuolisen käytön esimerkiksi koko yhteispihan juhliin ja kokoontumisiin ja niiden joustavan hyödyntämisen tulevaisuudessakin. Tilojen yhteyteen voidaan sijoittaa myös esimerkiksi pyörien huoltoon tarkoitettuja toimintoja. Korttelien omat intiimimmät ja rauhallisemmat pihatilat sijoittuvat yläpihan kannelle.

Piha-alueen pyöräpysäköinti sijoittuu Frejankujan varteen sekä pysäköintihallin sisäänkäyntien yhteyteen. Koko piha-alue on esteetön mikä luo turvallista liikkumisympäristöä kaikille ikä- ja asukasryhmille. Frejankujalta yläpihalle on kuitenkin järjestetty myös lyhyemmät porrasyhteydet.

## YHTEISÖLLISYYS JA TOIMINNALLISUUS

Yhteisöllisyyden syntyyn tarvitaan asukkaita yhdistäviä tekijöitä ja mahdollisuuksia tehdä asioita yhdessä. Houkutteleva piha on asukkaiden ylpeyden aihe, josta halutaan pitää huolta yhdessä ja josta syntyy yhteinen keskustelunaihe. Pihalla grillataan, korjataan pyörää ja järjestetään pihajooga. Korttelijuhla valtaa Frejankujan ja siihen saa liittyä myös ympäristön asukkaita. Frejankujan varren yhteistiloja hyödynnetään monipuolisesti. Kohtaamispaikat auttavat asukkaita tutustumaan toisiinsa ja rakentamaan luottamusta, jota tarvitaan tiiviin asukas yhteisön syntyyn.

Toisaalta pihalla annetaan tilaa myös rauhalliseen ja yksityisempään oleskeluun.

Pihan eri toimintoja ei ole jaettu selkeästi omiksi alueikseen vaan toiminnot sijoittuvat luontevaksi osaksi kokonaisuutta. Leikki on integroitu pihan kokonaisuuteen ja koko piha-alue innostaa tutkimaan ja leikkimään. Rinteestä löytyy liukumäki ja kasvillisuus kumpujen lomasta poimuilevia polkuja, joita voi hyödyntää niin leikkiin kuin istutusten hoitoon ja tutkimiseen. Pihan läpi virtaava reitti levenee kansitasolla suo

jaisiksi syvennyksiksi, joihin sijoittuu pihakalusteita ja grillipaikka. Monilajinen kasvilisuus mahdollistaa asukkaiden osallistumisen. Omille ruokku ja laatikkoistutuksille on hyvin tilaa asuntopihojen edustoilla.

## KASVILLISUUS, HULEVEDET

Piha-alueen topografialla on keskeinen merkitys kokonaisuuden tilallisen luonteen kannalta. Kansipihalla koko pinta muotoillaan kumpuilevaksi maastoksi, jossa myös reitin pituuskaltevuus myötäilee kumpumaisemaa. Istutusalueille ei muodostu näkyviä reunarakenteita, mutta silti saadaan riittävä kasvualustatila pihan rehevän ilmeen luomiseen. Kannella kasvualustoja ja reitin alusrakenteita voidaan tarvittaessa keventää mm. biohiiltä ja uusiomateriaaleja hyödyntämällä. Kansipihalta muoto jatkuu loivasti aaltoilevana pintana Frejankujalle.

Frejankujan varteen sijoittuvat pieniin lampiin ohjataan pihan hulevesiä. Matalat vesialtaat heijastavat ympäristön valoja, muodostavat kiinnostavan pysähtymispaikan ja lisäävät kaupunkiluonnon monimuotoisuutta.

## VALAISTUS

Valotaide toteutetaan osana pihan perusvalaistusta. Pihareitti muuttuu valon avulla valovirraksi, joka korostaa reitin pehmeitä kaaria. Teos on näkyvässä niin asunnoista kuin Frejankujalta. Lisäksi kasvillisuuden värejä ja muotoja korostetaan hienovaraisella kohdevalaistuksella. Oleskelupaikoille tehdään säädettävä valaistus, joka voidaan ottaa käyttöön silloin kun tarvitaan muuta kuin kulkureitin valaistusta.



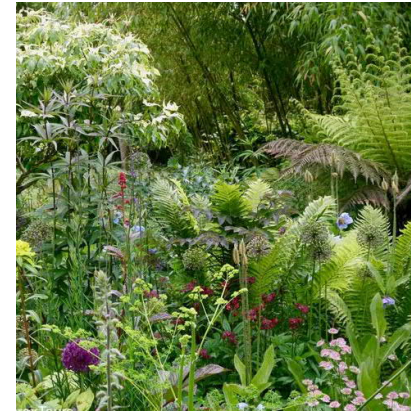




värikäslehtiset kasvit



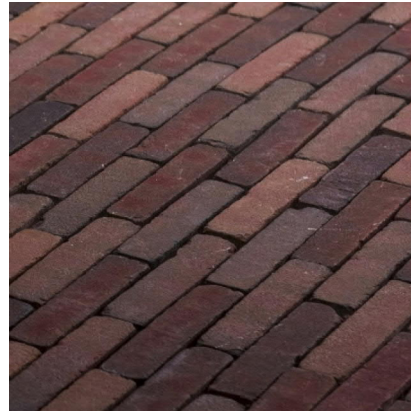
kerroksellinen kasvillisuus



monilajisuus



hiiltä sitova ja kevennetty kasvualusta



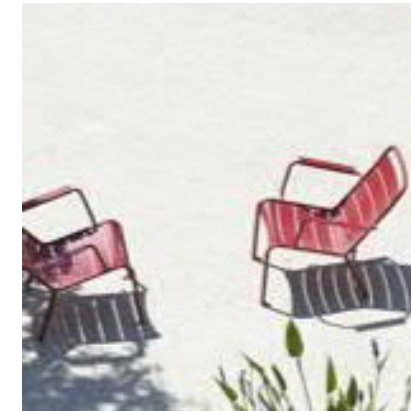
maatiilipäällyste



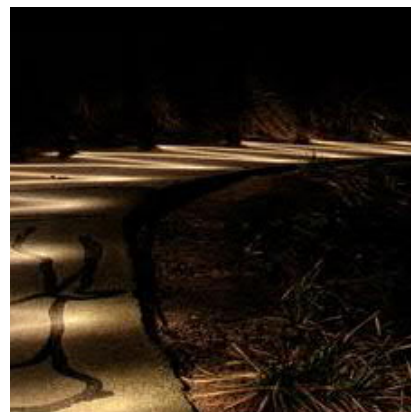
ekologisesti käsitelty puu



luonnonkiveys kujalla



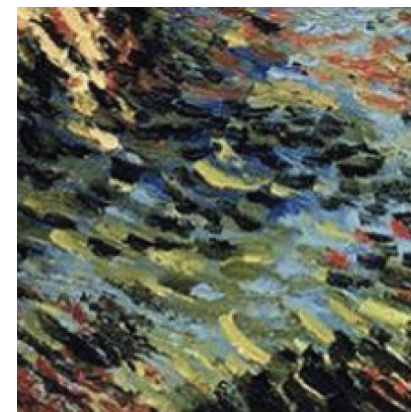
punaiset kalusteet



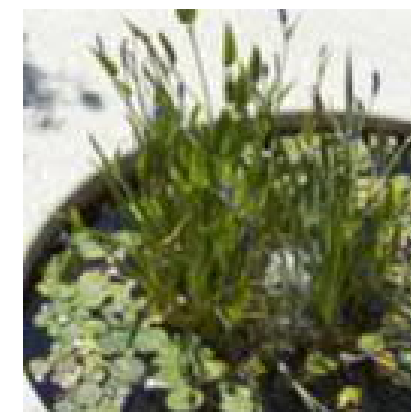
reitin valaistus



valovirta



valon ja värin leikki



lampi



pysäköinti

pihareitti

kiipeily

oleskelu

kukkakumpu,  
biohiilikasvualusta

esteetön pihareitti

laituri

lammikko

Frejankuja

**YKSITYINEN**

yhteys asuntoihin, oma rauha  
oma tila, pihan tarkkailu

**JAETTU YKSITYINEN**

yhdessäolo, grillaaminen, pihapiknik  
puutarhatyöt, pihajooga, leikki ja tutkiminen

**YHTEINEN**

aistielämyksiä, väri ja valo,  
yhteistilat, piha-aukio, pyörän huolto

**JULKINEN**

läpikulku, kohtaaminen,  
kuja-aukio, korttelijuhlat



YHTEINEN

JAETTU YKSITYINEN

YKSITYINEN





