

Kehittyvä kerrostalo -tonttihaku 2023

Kaarela, Kuninkaantammi, tontti (A) 33398/2

Sisällys

1. Arviointiprosessi	2
1.1. Arviointiryhmän kokoonpano.....	2
1.2. Vastaanotetut ehdotukset	2
1.3. Arviointikriteerit	2
2. Arviointi	3
2.1. Ehdotus: Välittävät vyöhykkeet / Oulun Rakennusteho Oy.....	3
3. Arvioinnin yhteenveto	5

1. Arviointiprosessi

1.1. Arviointiryhmän kokoonpano

Riikka Karjalainen	Kaupunginkanslia/Asuminen
Jasmin Bayar	Kaupunginkanslia/Asuminen
Kimmo Kuisma	Kaupunginkanslia/Aluerakentaminen
Petteri Huuska	Kaupunginkanslia/Elinkeino-osasto
Mikko Martikka	Kaupunginkanslia/Elinkeino-osasto
Marja Hannikainen	Kaupunkiympäristön toimiala/Tontit
Petra Santos	Kaupunkiympäristön toimiala/Tontit
Anu Kuutti	Kaupunkiympäristön toimiala/Asemakaavoitus
Tiia Ettala	Kaupunkiympäristön toimiala/Asemakaavoitus
Suvi Tyynilä	Kaupunkiympäristön toimiala/Asemakaavoitus
Sanna Meriläinen	Kaupunkiympäristön toimiala/Asuntotuotanto
Minna Soukka	Kaupunkiympäristön toimiala/Rakennusvalvonta
Atte Kiianen	Kaupunkiympäristön toimiala/Rakennusvalvonta

1.2. Vastaanotetut ehdotukset

Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan hakeutuminen uudistui vuonna 2022. Aikaisemman jatkuvan haun sijaan ohjelman hankkeille varataan tietyt tontit, joille voi esittää hankeideoita. Vuoden 2023 Kehittyvä kerrostalo -tonttihakua päättyi 31.8.2023. Tonttihakua määräaikaan mennessä Kuninkaantammen tontille jätettiin yksi (1) hakemus.

Ehdotuksen nimi ja hakija:

Välittävät vyöhykkeet / Oulun Rakennusteho Oy

1.3. 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
3. Ehdotuksen asuntosuunnittelu on korkeatasoista ja asuntopohjat toimivia	asemakaavoitus, asuminen, asuntotuotanto, rakennusvalvonta, tontit
4. Ehdotus tuo asukkaille muuta lisäarvoa asumiseen (esim. asumismukavuus, asumiskustannukset)	aluerakentaminen, asuminen, elinkeino-osasto, tontit

Kukin arviointitaho esitti yhdet 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. Parhaimmiksi arvioitujen ehdotusten esittäjien kanssa edettiin tontinvarausneuvotteluihin.

2. Arviointi

2.1. Ehdotus: Välittävät vyöhykkeet / Oulun Rakennusteho Oy

Ehdotuksessa tarkastellaan, miten pientaloasumiseen liitettäviin toiveisiin voitaisiin vastata uudella tavalla urbaanissa kerrostalokorttelissa. Ehdotuksen kehittämisteemoina tutkitaan, miten kaupunkikorttelin asuntopiha ja lämmin viherhuone toimivat välittävänä vyöhykkeinä kerrostalokorttelissa mahdollistaen asteittaisen siirtymän yksityisen ja julkisen sekä sisä- ja ulkotilan välillä. Lisäksi ehdotuksessa tutkitaan lämpimän viherhuoneen tuomia mahdollisuuksia monikäyttöisyyteen. Monikäyttöisyyttä tarkastellaan ehdotuksessa asuntopihan ja viherhuoneen tapauksessa siitä näkökulmasta, millaiset suunnitteluratkaisut tarjoavat asukkaalle monipuolisimmat mahdollisuudet muuttaa tiloja omiin tarpeisiinsa sopivaksi.

Peruskriteerien täyttymisen arviointi

1. Ehdotus on hakuohjeen ja sen liitteiden ehtojen mukainen

Ehdotuksen todettiin olevan hakuohjeen ja sen liitteiden mukainen.

2. Ehdotuksella on uutuusarvoa asuntorakentamisessa ja asumisen ratkaisujen kehittämisessä Helsingissä

Ehdotuksen uutuusarvon nähtiin kytkeytyvän sisä- ja ulkotilan yhdistämiseen ja pientaloasumisen elementtien tuomiseen osaksi kerrostaloasumista uudella tavalla. Ehdotuksessa viherhuoneiden käyttötarkoitusta voidaan muokata asukkaan omiin muuttuviin tarpeisiin sopiviksi. Viherhuoneen sijainti voi ehdotuksen mukaan vaihdella päällekkäisissä kerroksissa. Viherhuoneen vakiintuneen määritelmän ei todettu täysin soveltuvan ehdotukseen ja viherhuoneen todettiin olevan vain yksi tilan käyttötarkoitushaavoista. Kyseessä nähtiin olevan enemmänkin muunneltava huonetila, joka on suurehko suhteessa asunnon pinta-alaan. Tilaa voisi kutsua pikemminkin viherhuonemaiseksi monikäyttöiseksi tilaksi. Ehdotuksen mukaisten viherhuoneiden toteuttaminen saattaa lisäksi vaatia asemakaavoituksen poikkeamispäätöksen erityisesti asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoitukseen mukaisen kerrosalan osalta. Piha-alueen suunnittelu nähtiin innovatiivisena. Uutuusarvon peruskriteerin todettiin täytyvän.

3. Ehdotus ei ole ristiriidassa kaupungin strategisten tavoitteiden kanssa

Ehdotuksen ei nähty 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 7 pistettä. Pientaloasumisen ominaisuuksien tuominen osaksi kerrostaloasumista ja erityisesti sisä- sekä ulkotilan rajapintavyöhykkeen ratkaisut nähtiin mielenkiintoisina. Välittävien vyöhykkeiden ideaa on kehitetty monipuolisesti ja uskottavasti. Lasiseinäinen huone nähtiin tilallisesti tavanomaista umpiseinäistä asuinhuonetta kiinnostavampana ja tuovan valoa asunnon sisätilaan sekä avaavan näkymiä. Viherhuoneiden käyttötarkoitus voi vaihdella asukkaiden tilatarpeiden mukaan. Ehdotuksessa on mietitty monikäyttöisyyttä ja tilajoustavuutta erityisen ansiokkaasti.

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

Ehdotus sai kyseisestä laatukriteeristä 5 pistettä. Ehdotuksen mittakaava ja kattoratkaisut nähtiin alueelle sopivina ja rakennusten tonttisoitus onnistuneena. Ehdotuksen arkkitehtoninen ote nähtiin korkeatasoisena ja omaleimaisena. Julkisivusomittelun todettiin olevan ryhdikäkään pelkistettyä ja rakennuksilla olevan miellyttävä rauhallinen ilme. Kerroksittain vaihtelevat viherhuoneet ja maantasokerroksen käsittelyn nähtiin elävöittävän pihajulkisivua. Ehdotuksen havainnekuvista todettiin välittyvän detaljien hallinta ja lämmin materiaalituntu. Ehdotuksen nähtiin persoonallisella otteellaan kokonaisuudessaan rikastuttavan Kuninkaantammen kokeilevaa arkkitehtuuritavoitetta.

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

Ehdotus sai kyseisestä laatuksiteeristä 5 pistettä. Viherhuoneen nähtiin tuovan asuntoihin hienoa tilallisuutta. Porrastasoille on esitetty vain kaksi asuntoa, jotka ovat valoisia läpitalon asuntoja. Kaksijakoisen lamellin nähtiinkin mahdollistavan valoisat ja monikäyttöiset läpitalon asunnot. Ehdotuksessa on monipuolinen huoneistotyyppijakauma kaksioista kuuden huoneen asuntoihin. Esitettyjen vaihtoehtoisten pohjaratkaisujen ja muunneltavuuden nähtiin olevan hyviä ja uskottavia. Maantason asuntoihin kuuluu oma piha ja ylemmän kerroksen asuntoihin viherhuone. Rivitalojen asunnot nähtiin myös selkeinä ja toimivina. Esitetty asuntopiha ja viherhuone toimivat välittävänä vyöhykkeinä yksityisyyden asteiden, sisä- ja ulkotilan sekä monikäyttöisyyden näkökulmasta. Viherhuoneen nähtiin tuovan muuntelumahdollisuuksia asunnon muiden tilojen järjestelylle.

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

Ehdotus sai kyseisestä laatuksiteeristä 4 pistettä. Ehdotuksen nähtiin tuovan lisäarvoa asukkaille monikäyttöisyyden, yhteisöllisyyden ja muuntojoustavuuden näkökulmista. Viherhuoneen nähtiin tuovan kerrostaloasuntoon toiminnallista joustavuutta ja variaatiomahdollisuuksia, mikä ei tyyppillisessä tavanomaisessa kerrostaloasunnossa toteudu. Ehdotuksen todettiin luovan edellytyksiä asukkaiden keskinäiselle kanssakäymiselle ja yhteisöllisyydelle. Pihasuunnitelma todettiin vaikuttavan harkitulta ja miellyttävältä ja pihan nähtiin tuovan asukkaille lisäksi yksityisyyttä ja pientalomaista viihtyisyyttä. Omapihaisten maatasokerroksen asuntojen nähtiin tuovan lisää asumisvaihtoehtoja.

Ehdotus sai laatuksiteerien pisteytyksestä yhteensä 21 / 25 pistettä.

3. Arvioinnin yhteenveto

Kuninkaantamman tontille jätettiin tonttihaun määräaikaan mennessä yhteensä yksi (1) hakemus. Ehdotuksen arvioitiin täyttävän peruskriteerit ja se sai laatuksiteerien pisteytyksestä yhteensä 21 / 25 pistettä. Tontille ei kohdistunut muita hakemuksia, mutta ainoa tontille kohdistunut ehdotus sai korkeat pisteet.

Arviointiryhmä päätti laatuksiteerien korkean pisteytyksen perusteella kutsua Kuninkaantamman tontin tonttineuvotteluihin Oulun Rakennusteho Oy:n ehdotuksellaan Välittävät vyöhykkeet.



HELSINGIN KAUPUNKI KEHITTYVÄ KERROSTALO –tonttihaku Tontinvaraushakemus

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

Kehittämishankkeen nimi (suomi ja englanti) Välittävät vyöhykkeet / Yes go zone	Haettu tontti <input type="checkbox"/> Haaga (AK) 29088/3 (vapaarahoitteinen omistusasuminen) <input type="checkbox"/> Honkasuo (AK) 33375/5 (vapaarahoitteinen omistusasuminen) <input checked="" type="checkbox"/> Kuninkaantammi (A) 33398/2 (kts. alla)
Kehittämisteemat (1-2 keskeisintä) Tässä hankkeessa tutkitaan, miten kaupunkikorttelin asuntopiha ja lämmin viherhuone toimivat välittävänä vyöhykkeinä kerrostalokorttelissa mahdollistaen asteittaisen siirtymän yksityisen ja julkisen sekä sisä- ja ulkotilan välillä. Lisäksi hankkeessa tutkitaan lämpimän viherhuoneen tuomia mahdollisuuksia monikäyttöisyyteen.	Hallinta- ja rahoitusmuoto (Kuninkaantammi tontti 33398/2) <input checked="" type="checkbox"/> Vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto <input type="checkbox"/> Asumisoikeusasuntotuotanto <input type="checkbox"/> ARA-vuokra-asuntotuotanto (pitkä korkotuki) Asuntojen määrä ja keskipinta-ala asuntoja noin (kpl) 57 asuntojen keskipinta-ala noin (m ²) 69 (79)
Kehittämishankkeen liittyminen muihin kehittämissuunnitelmiin Kehityshanke ei liity tällä hetkellä muihin kehityshankkeisiin.	Hankkeen toteuttaminen asemakaavan mukaisesti / poikkeamat asemakaavasta Hankkeessa noudatetaan asemakaavan ja Helsingin kaupungin reunaehtoja asumisen ja yhteistilojen osalta.
Hankkeen suunniteltu alkamis- ja päättymisaika (rakentamisen aloitusvuosi ja -kk) 03/2025 (rakennuksen valmistumisvuosi ja -kk) 08/2026	

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

Kehittämishankkeen tausta ja tavoitteet Monet haaveilevat asumisesta omakotitalossa tai pientalossa. Pientaloasumiseen liitetään yleensä ajatus yksityisyydestä, turvallisuudesta, omasta pihasta, vapaudesta muunnella tiloja omiin tarpeisiin sopiviksi sekä mahdollisuudesta monenlaiseen tekemiseen. Tässä hankkeessa tutkitaan, miten näihin toiveisiin voitaisiin vastata uudella tavalla urbaanissa kerrostalokorttelissa. Tyypillisessä kerrostalokorttelissa pientaloasumisessa ihannoitujen ominaisuuksien saavuttaminen ei ole helppoa. Ensinnäkin, kerrostalossa siirtymä yksityisen ja julkisen tilan välillä on usein jyrkkä. Toiseksi, kerrostaloasuntoon liittyy harvoin muuntautumiskykyistä tilaa sisä- ja ulkotilan rajalla. Kolmanneksi, tyypillisessä kerrostalossa on rajalliset mahdollisuudet muunnella tilojen käyttötarkoituksia. Vastauksemme näihin haasteisiin on välittävät vyöhykkeet. Siirtymät vyöhykkeiden välillä yksityisestä julkiseen, sisältä ulos, olemisesta tekemiseen, mahdollistavat uudenlaisten asumisen vyöhykkeiden, välittävien tilojen, tutkimisen.
Kehittämisteemojen toteutustapa Tässä hankkeessa tutkitaan, miten kaupunkikorttelin asuntopiha ja lämmin viherhuone toimivat välittävänä vyöhykkeinä yksityisyyden asteiden, sisä- ja ulkotilan sekä monikäyttöisyyden näkökulmasta. Viherhuone ja asuntopiha ovat atriumista inspiroituneita tulkintoja kerrostaloasumisen kontekstissa: rajattuja tiloja, joiden ympärille muut asumisen toiminnot kietoutuvat. Yksityisyyden astetta tarkastellaan asuntopihalla, jonka rajalla on asukkaan vapaasti muokattavissa oleva kehikko. Pihan eri yksityisyyden asteiden välinen siirtymävyöhyke on toteutettu laiturilla, joka sopeutuu pihan rantateemaan. Sisä- ja ulkotilan rajapintaa tarkastellaan viherhuoneessa käyttämällä teknisiä ratkaisuja, joilla lämmin sisätila voidaan lämpimänä vuodenaikoina ottaa käyttöön ulkotilana. Monikäyttöisyyttä tarkastellaan sekä asuntopihan että viherhuoneen tapauksessa: millaiset suunnitteluratkaisut tarjoavat asukkaalle monipuolisimmat mahdollisuudet muuttaa tiloja omiin tarpeisiinsa sopivaksi.

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

Hanke raportoidaan kaksivaiheisesti Kehittyvä kerrostalo -ohjelman hakuehtojen mukaisesti. Sisäänmuuton yhteydessä dokumentoidaan, millaisiin ratkaisuihin asukkaat päätyivät viherhuoneissa ja asuntopihoilla. Kahden vuoden päästä tästä tehdään kyselytutkimus, jossa selvitetään, mitä muutoksia tiloihin on tehty ja miten viherhuonetta on käytetty eri vuodenaikoina. Raportoinnista vastaa INARO Oy, joka on ollut mukana useissa vastaavissa tutkimushankkeissa *.

(* mm. Kehittyvä kerrostalo -hanke "Urbaanit lapsiperheet"/ tilaajana A-Kruunu sekä As Oy Samoan Fale / tutkimus "Kaikille sopivia koteja - Moniaistisuuden mahdollisuudet asuinympäristöjen suunnittelussa" / tilaajana Rakennusteho Oy).

Hankkeen uutuusarvo asutorakentamisessa ja asumisen ratkaisujen kehittämisessä Helsingissä

Viherhuoneita on toteutettu jo useampiin kerrostalokohteisiin, mutta sille ei ole vielä vakiintunutta määritelmää. Tässä hankkeessa on tavoitteena tutkia viherhuoneen tarjoamia mahdollisuuksia sekä niitä tukevia teknisiä ratkaisuja. Lämmin viherhuone monipuolistaa kerrostaloasunnon tilasuunnittelua ja tuo uudenlaisen mahdollisuuden nauttia ulkoilmasta myös sisällä. Lämmin viherhuone on parvekkeesta poiketen käytössä ympäri vuoden, joten sitä voi pitää resurssitehokkaampana tilana. Tässä hankkeessa viherhuone on myös poikkeuksellisen suuri mahdollistaen aidosti erilaiset käyttötarkoitukset. Atrium-mallisenä se myös lisää muun asunnon muuntojoustavuutta ja monikäyttöisyyttä.

Lisäksi nykytuotannosta poiketen kerrostalon porrastanteilta on käynti vain kahteen asuntoon. Tämä tekee porrashuoneesta yhteisöllisemmän, kun naapurit tulevat helpommin tutuiksi. Kaikki asunnot ovat läpitalon asuntoja.

Yhteispihan ja asuntopihan välissä sijaitsevia laiturij- ja kasvihuonerakennelmia ei myöskään ole aiemmin tutkittu. Rakenteiden avulla asukkaat voivat säädellä oman yksityisyytensä ja yhteisöllisyytensä määrää sekä laajentaa luontevasti asumisen toimintoja piha-alueelle.

Kaupungin strategisten tavoitteiden toteutuminen

Kuninkaantammessa keskeisiä teemoja ovat hulevesien luonnonmukainen hallinta sekä piha-alueiden viihtyisyys ja yhteisöllisyys. Lisäksi kaava-alueella tavoitteena ovat monimuotoiset korttelit, asuntotyyppien monipuolisuus sekä perheasuntojen tarjoaminen. Kaikki nämä tavoitteet toteutuvat suunnitelmassa. Korttelipihan teemat kietoutuvat hulevesipuron ympärille. Suunnitellut monipuoliset välitilat, yhteistilojen sijoittuminen pihalle ja pienet porrashuoneet luovat mahdollisuuksia yhteisöllisyyden syntymiselle. Asuntoihin on esitetty uudenlaista ratkaisua viherhuoneelle ja asuntopihalle. Asunnoista 53 % on perheasuntoja.

Kaupungin tavoitteena on rakentaa Kuninkaantammesta ekologisesti kestävä alue. Tämä hanke tullaan toteuttamaan energialuokkaan A2018. Katoille asennetaan aurinkosähköpaneeleita ja hankkeesta tehdään hiilitarkastelu. Asuntojen muuntojoustavuudella pystytään vastaamaan ajan myötä muuttuviin tarpeisiin, mikä pidentää rakennuksen elinkaarta. Korttelissa pyritään myös huomioimaan paikallinen massatasapaino.

Hankkeen arkkitehtuuri

Kortteli koostuu rivitaloista ja matalasta kerrostalosta, mikä luo pientalomaista ympäristöä sekä runsaasti maantasoasuntoja. Kerrostalon katujulkisivua rytmittävät pystyrimat ja toistuva ikkuna-aukotus. Porrashuoneet jakavat julkisivun pienempiin yhden tai kahden asunnon levyisiin osiin. Hillityn katujulkisivun vastapainona pihajulkisivu on vapaampi: viherhuoneiden isot kehystetyt aukot vaihtelevat ikkuna-aukotuksen kanssa muodostaen leikkisän julkisivun. Julkisivujen materiaalina on pääosin pystylauditus vaihtelevissa vihreän ja sinisen sävyissä. Sisäänkäyntejä on korostettu syvennyksillä tai katoksilla. Sisäänkäyntien maantason materiaali, tiili, jatkuu ulkoa sisälle johdattaen kulkijaa.

Etelärinteeseen sijoittuvat rivitalot on jaettu kolmeksi pienemmäksi huilamaiseksi rakennukseksi. Rivitaloissa on aumakatot, jotta väleistä saadaan mahdollisimman paljon valoa pihalle. Korttelin puiston puolelle pihan päätteeksi sijoittuu pieni rantamökki. Rantamökki sekä sen viereinen rinne ja kosteikkometsä liittävät korttelin luontevasti Helene Schjerfbeckin puistoon.

Hankkeen asutosuunnittelu

Korttelin asunnot ovat pääosin muunneltavia perheasuntoja. Rivitaloasunnoissa ja kerrostalon maantasoasunnoissa on oma asuntopiha ja kerrostalon ylempien kerrosten asunnoissa tilava viherhuone. Runsas määrä asuntopihoja sekä asukkaiden muokattavissa olevat pihan rantaraittia rajaavat kehikot luovat pientalovaltaisen naapuruston tuntua korttelipihalle.

Asutosuunnittelussa on viherhuoneen monikäyttöisyyden lisäksi tavoitteena asunnon muidenkin tilojen joustavuus. Viherhuoneen valittu käyttötarkoitus avaa erilaisia mahdollisuuksia asunnon muiden tilojen järjestelylle. Atrium-mallin ja lasiseinien ansiosta viherhuonetta ympäröivät tilat on jaettavissa huoneiksi niin, että osa niistä saa valoa viherhuoneen kautta. Ainoastaan keittiö ja kylpyhuone ovat kiinteillä paikoillaan eli asunto on muilta osin asukkaan vapaasti muokattavissa. Mahdollisille väliseinille osoitetaan ennalta vaihtoehtoja ja nämä huomioidaan talotekniikan suunnittelussa.

Lisäarvo asukkaille

Viherhuone tuo kerrostaloasuntoon sellaista toiminnallista joustavuutta, mikä ei tyypillisessä kerrostaloasunnossa toteudu. Viherhuone mahdollistaa perinteisesti ulkotilaan tai raakatilaan liitettyjen toimintojen tuomisen asunnon sisälle, tai tilan varaamisen sellaiseen toimintaan, jolle on harvoin mahdollista varata kokonaista tilaa asunnosta, esim. kuntoilulle.

Näemme viherhuoneen myös uudenlaisena keinona vastata kohtuuhintaisuuden haasteeseen. Viherhuone ei ole osa kerros- tai huoneistoalaa, joten asukas ei maksa tilasta vastiketta. Toisin kuin perinteistä parvekettä viherhuonetta voi hyödyntää ympäri vuoden asunnon lisätilana – asukas siis saa viherhuoneesta suuremman hyödyn kuin parvekkeesta. Itse asunnot ovat kompakteja, mutta isot viherhuoneet tuovat niihin huomattavan lisätilan ja mahdollistavat asuntojen huoneluvun muokkaamisen. Vastaavasti maantasoasunnoilla ja rivitaloilla on oma piha, joka toimii asunnon lisätilana.

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

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

Toteutuskelpoisuuden arvioimiseksi suositellaan liitettäväksi selvitys hankkeen toteuttamiseen liit-
tyvistä hakijan teknisistä, taloudellisista ja muista resursseista.

Hakija voi liittää tarkemman hankekuvauksen hakemuksen liitteeksi.

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

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

Hakija vakuuttaa lähettämällä tämän hakemuksen

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

Mikäli kaupunki päättää tämän hakemuksen perusteella varata hakijalle tontin,

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

Hakemus liitteineen tulee toimittaa to 31.8.2023 kello 15 mennessä:

- 1) sähköpostilla tonttihakemukset@hel.fi
- 2) henkilökohtaisesti: Kaupunkiympäristötalo, 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.



INARO

Välittävät vyöhykkeet

Kehittyvä kerrostalo -ohjelma

Kuninkaantammi

31.8.2023
Rakennusteho Oy

Esipuhe

Monet haaveilevat asumisesta omakotitalossa tai pientalossa. Pientalo on yksi-kolmikerroksinen asuinrakennus, jossa on yksi tai useampi asunto, joihin käydään sisään maantasosta. Pientaloasumiseen liitetään yleensä ajatus yksityisyydestä, turvallisuudesta, omasta pihasta, vapaudesta muunnella tiloja omiin tarpeisiin sopiviksi sekä mahdollisuudesta monenlaiseen tekemiseen. Tässä hankkeessa tutkitaan, miten näihin toiveisiin voitaisiin vastata uudella tavalla urbaanissa kerrostalokorttelissa.

Kortteli koostuu rivitaloista ja matalasta kerrostalosta, mikä luo pientalomaista ympäristöä sekä runsaasti maantasoasuntoja. Asunnot ovat pääosin muunneltavia perheasuntoja. Rivitaloasunnoissa ja kerrostalon maantasoasunnoissa on oma asuntopiha ja kerrostalon ylempien kerrosten asunnoissa tilava viherhuone. Korttelipihan teemoittelu kietoutuu hulevesipuron ympärille. Sen innoittamana pihalta löytyy rantakasvillisuutta ja -kivikkoa sekä paikkoja vesi- ja rantaleikeille.

Rakennusteho

[REDACTED]

INARO

[REDACTED]



Sisällys

Esipuhe.....	2
--------------	---

Teemat

Välittävät vyöhykkeet.....	5
----------------------------	---

Julkisesta yksityiseen.....	7
-----------------------------	---

Asuntopiha välittävänä tilana

Ulkoa sisälle.....	11
--------------------	----

Viherhuone välittävänä tilana

Tekemisestä olemiseen.....	15
----------------------------	----

Asunnon joustavuus

Pihan toiminnallisuus

Suunnitelma

Asemapiirros.....	22
-------------------	----

Laskelmat.....	23
----------------	----

Kaupungin strategisten tavoitteiden toteutuminen.....	25
---	----

Pohjapiirustukset.....	26
------------------------	----

Leikkaukset.....	31
------------------	----

Julkisivut.....	32
-----------------	----

Välittävät vyöhykkeet

Olisivatko pientaloasumisessa ihannoidut ominaisuudet – yksityisyys ja turvallisuus, oma piha ja joustavuus ulko- ja sisätilan käytössä sekä vapaus muokata omaa ympäristöään – mahdollista saavuttaa kaupunki-ympäristössä ja kerrostaloasunnossa? Tyypillisessä kerrostalokorttelissa tämä ei ole aivan helppoa.

Ensinnäkin, kerrostalovaltaisessa kaupunkiympäristössä siirtymä yksityisen ja julkisen tilan välillä on usein jyrkkä. Näistä asuinympäristöistä puuttuvat luontevat siirtymävyöhykkeet eri yksityisyyden asteiden välillä sekä mahdollisuus yksityisyyden asteen säätelyyn.

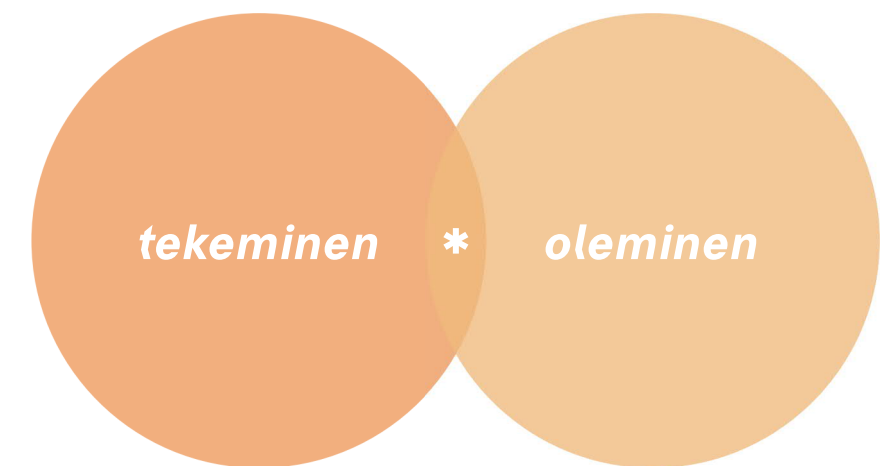
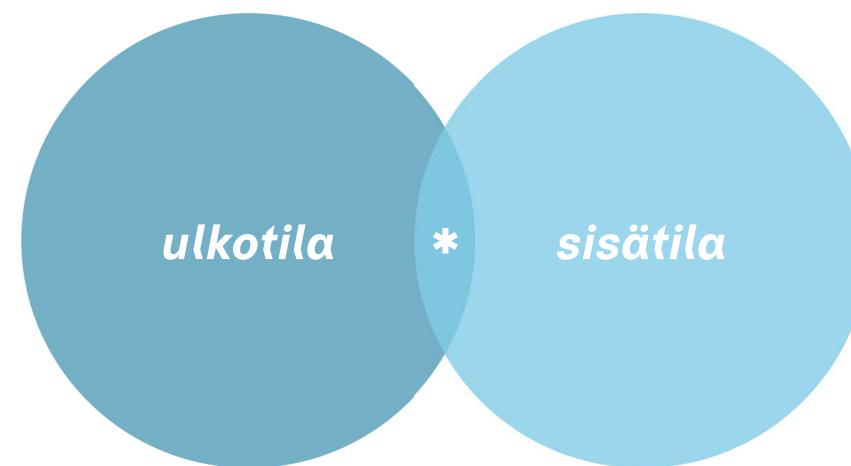
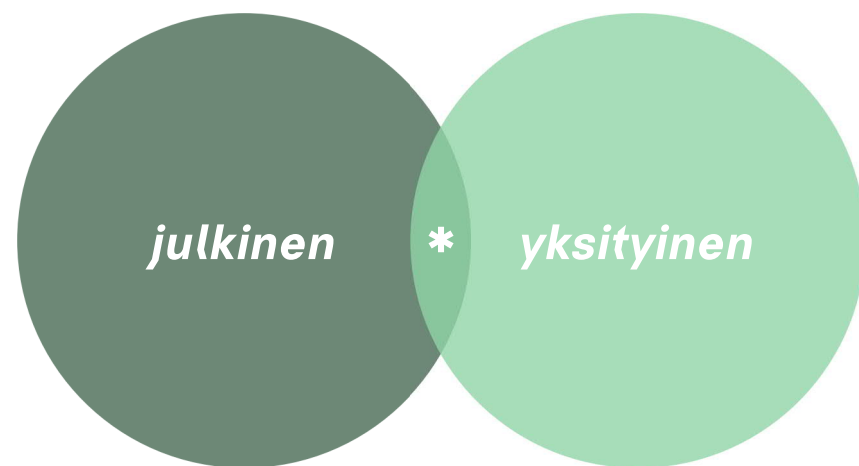
Toiseksi, kerrostaloasuntoon liittyy harvoin omaa pihaa tai muuntautumiskykyistä tilaa sisä- ja ulkotilan rajalla. Usein rajanveto on selvä: seinä, ovi tai ikkuna erottaa sisätilan ulkotilasta. Siirtymisen vyöhykkeet näiden tilojen välillä on pelkistetty liikennetiloiksi, eikä todellisia sisä- ja ulkotilan lomittumisen paikkoja ole.

Kolmanneksi, tyypillisessä kerrostalossa on rajalliset mahdollisuudet muunnella tilojen käyttötarkoituksia. Useimmiten tiloilla on varsin vakiintuneet, ennalta määritellyt käyttötarkoitukset. Tilojen suunnittelu kalustettavaksi eri tavoin tukee monenlaisia käyttötarkoituksia oleskelusta aktiiviseen tekemiseen, mutta hyvinkin suunnitellut perinteiset asumisen tilat joustavat vain tiettyyn pisteeseen asti ja vastaavat usein ennalta määrättyihin tarpeisiin.

Miten näitä ongelmakohtia voitaisiin purkaa ja samalla tuoda asukkaille mieleisiä pientaloasumisen elementtejä kerrostaloasumiseen? Vastauksemme on **välittävät vyöhykkeet**. Ekologiassa käytetään termiä reunavyöhyke tai reunavaikutus. Näissä kahden eri elinympäristötyypin yhtymäkohdassa (esimerkiksi runsaasti pensaskasvillisuutta sisältävä metsänreuna tai vesistön rakentamaton rantavyöhyke) viihtyy yleensä erityisen rikas eliöyhteisö. Eliöiden välillä on

paljon vuorovaikutusta eli siirtymävyöhyke on elävä ja aktiivinen. Myös kun ihmiset jäävät oleilemaan suojaa tarjoaviin tiloihin, välittävälle vyöhykkeelle, syntyy luontevia kohtaamisia. Tähän ei tarjoudu tilaisuutta, jos kerrostalon ovesta siirrytään mahdollisimman nopeasti ulos kadulle anonyymiin ympäristöön.

Siirtymät vyöhykkeiden välillä yksityisestä julkiseen, sisältä ulos, olemisesta tekemiseen, mahdollistavat uudenlaisten asumisen vyöhykkeiden, **välittävien tilojen**, tutkimisen. Millaisilla suunnitteluratkaisuilla näistä tiloista voitaisiin tehdä mahdollisimman miellyttäviä, toimivia ja elämyksellisiä?



Välittävät vyöhykkeet

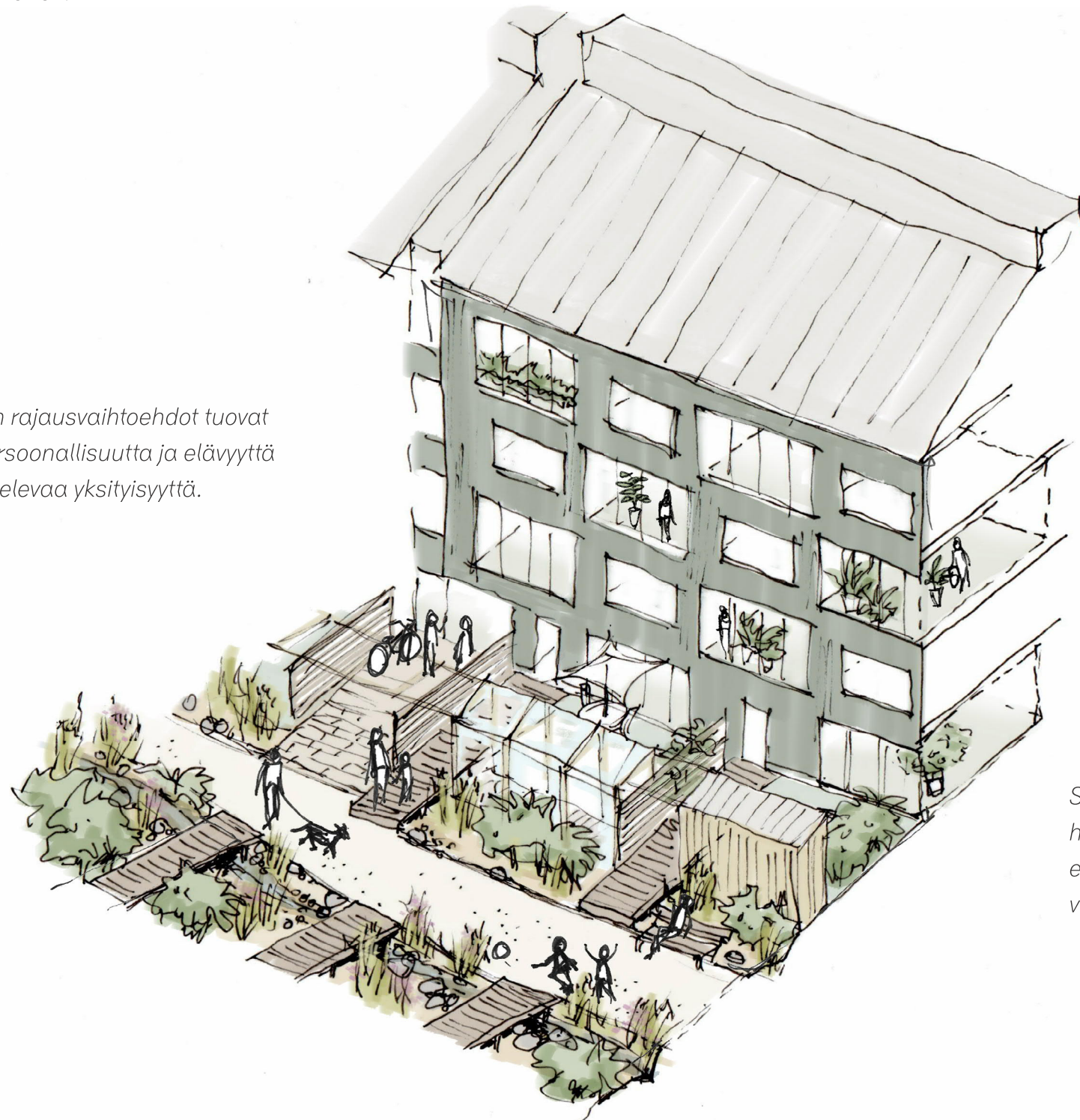
Tässä hankkeessa tutkitaan, miten kaupunkikorttelin **asuntopiha** ja lämmin **viherhuone** toimivat välittävinä vyöhykkeinä yksityisyyden asteiden, sisä- ja ulkotilan sekä monikäyttöisyyden ulottuvuuksissa. Viherhuone ja asuntopiha ovat atriumista inspiroituneita tulkintoja kerrostaloasumisen kontekstissa: rajattuja tiloja, joiden ympärille muut asumisen toiminnot kietoutuvat.

Yksityisyyden astetta tarkastellaan asuntopihalla: yksityisen ja yleisen pihan rajalla on kehikko, jota asukas voi muokata säätääkseen näkymiä pihalta ja pihalle. Sisä- ja ulkotilan rajapintaa tarkastellaan viherhuoneessa etsimällä teknistä ratkaisua, jolla lämmin sisätila voidaan lämpiminä vuodenaikoina ottaa käyttöön ulkotilana.

Lisäksi monikäyttöisyyttä tarkastellaan sekä asuntopihan että viherhuoneen tapauksessa: millaiset suunnitteluratkaisut tarjoavat asukkaalle monipuolisimmat mahdollisuudet muokata tiloja omiin tarpeisiinsa sopivaksi.

Etupihojen rajausvaihtoehdot tuovat pihalle persoonallisuutta ja elävyyttä sekä vaihtelevaa yksityisyyttä.

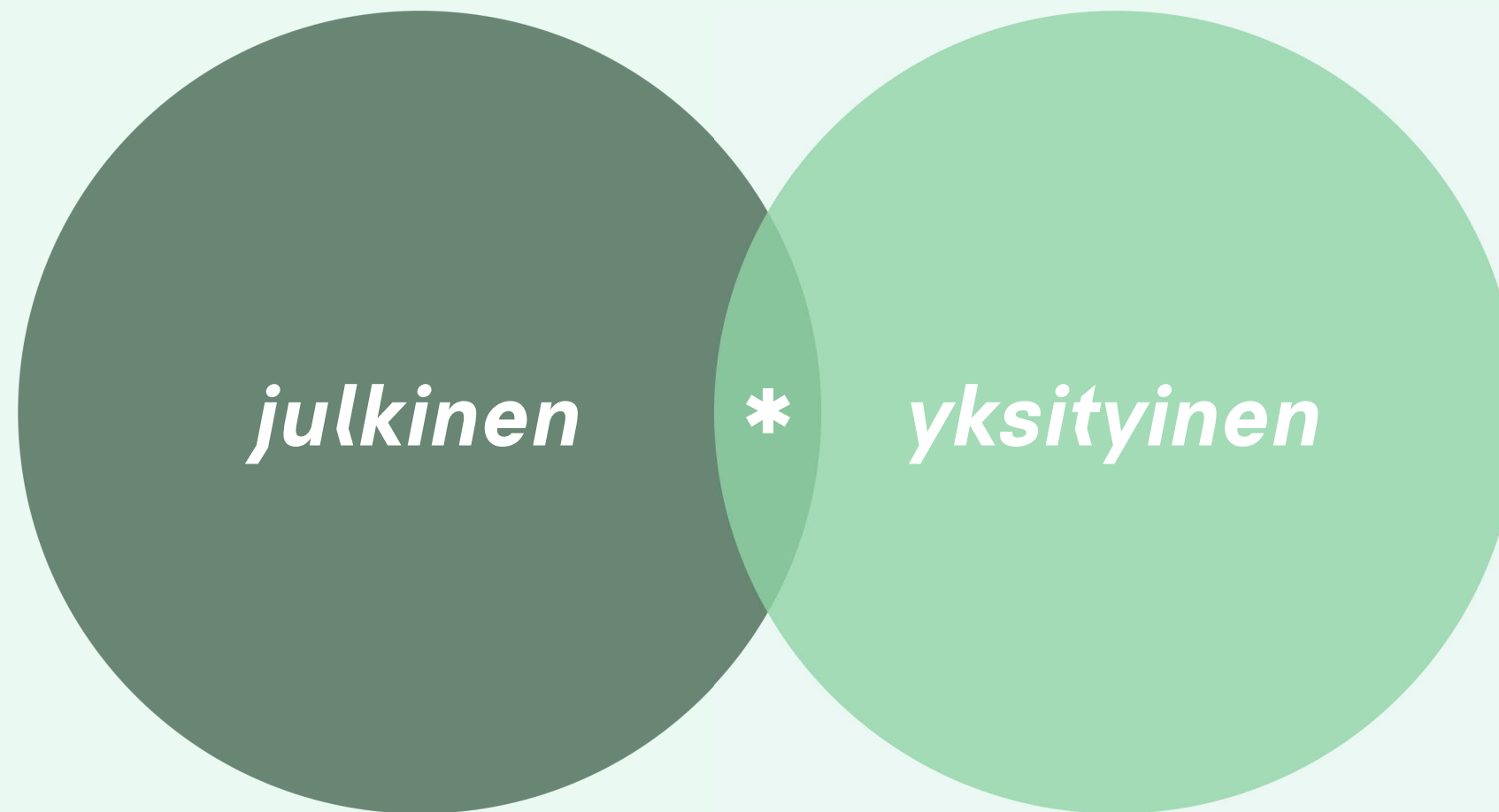
Hulevesiuoman ylittävä "rantalaituri" luo kiinnostavan ja luontevan siirtymävyöhykkeen piharaitilta yksityiseen tilaan.



Raakatila mukautuu asukkaan tarpeisiin.

Sisä- ja ulkotilan välinen raja hälvenee, kun sekä viherhuoneen että maantasoasunnon olohuoneen voi avata ulos.

Julkisesta yksityiseen



Julkisesta yksityiseen

Siirtymä julkisesta katutilasta porrashuoneen kautta yksityiseen tilaan, asuntoon, on usein suoraviivainen, eikä rohkaise kanssakäymiseen naapureiden kanssa. Ohjaamalla ensisijainen ja samalla esteetön sisäänkäynti pihan kautta luodaan luontevia kohtaamispaikkoja asukkaille ja mahdollisuuksia yhteisöllisyyden syntymiselle. Yksityisyyden asteiden välille on suunniteltu välittävät vyöhykkeet: **laiturit** ja **viherhuoneet**.

Pihalla sijaitsee kaikkien yhteisen piha-alueen lisäksi maantasoasuntojen omia yksityisiä pihoja. Pihan eri yksityisyyden asteiden välinen siirtymävyöhyke on pihan ranteeseen sopivasti toteutettu laiturilla. Laituri johdattaa

yleiseltä piha-alueelta yksityiselle asuntopihalle luoden luontevan asteittaisen siirtymän julkisesta yksityiseen.

Vastaavasti yhteiseltä piha-alueelta porrashuoneisiin kuljetaan kunkin porrashuoneen asukkaiden yhteisen viherhuoneen kautta. Tämä tila muuntautuu asukkaiden tarpeen mukaan esimerkiksi lastenvaunu- tai urheiluvälinevarastoksi, lasten leikkitilaksi, pyörävers- taaksi, kirjastoksi tai talvipuutarhaksi. Viherhuone tarjoaa luontevan välittävän vyöhykkeen julkisemmän pihan ja yksityisemmän porrashuoneen välille.

Porrashuoneiden yksityisyyttä tukee nykyasuntotuotannossa poikkeava porrashuoneratkaisu: jokaiselta porrastasanteelta on käynti vain kahteen asuntoon. Tämä tekee porrashuoneesta yhteisöllisemmän, kun naapurit tulevat helpommin tutuiksi. Pieni porrashuone on myös isoa porrashuonetta rauhallisempi ja näin ollen pientalomaisempi ratkaisu.



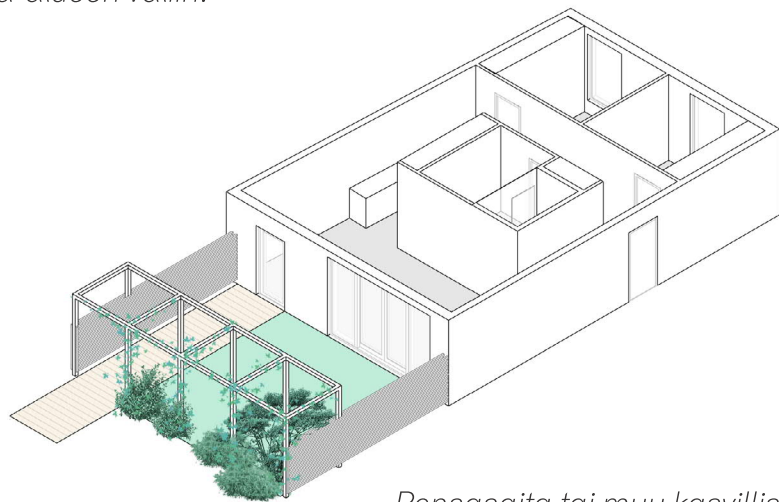
Asuntopiha välittävänä tilana

Kaupunkikorttelin asuntopiha on julkisempi kuin pientalon omatonttinen piha. Asuntopiha luo asunnon ja yleisen piha-alueen väliin puskurivyöhykkeen eli välittävän vyöhykkeen yksityisen ja julkisen tilan väliin. Tässä hankkeessa asuntopihat ovat tavallista yksityisempiä, sillä niiden rajaukseen on kiinnitetty erityistä huomiota ja ylemmissä kerroksissa ei ole ulokeparvekkeita, joilta pääsisi pihoille kurkistelemaan.

Asukkaat voivat rajata oman pihansa yleisestä piha-alueesta haluamallaan tavalla. Tähän tarkoitukseen tarjotaan yksityisen ja yleisen piha-alueen rajalle sijoittuva kehikko, jonka asukas voi täydentää esimerkiksi pensasaidalla, lasisella kasvihuoneella tai varastolla. Valittu tapa vaikuttaa pihan yksityisyyden asteeseen ja avautuviin näkymiin.

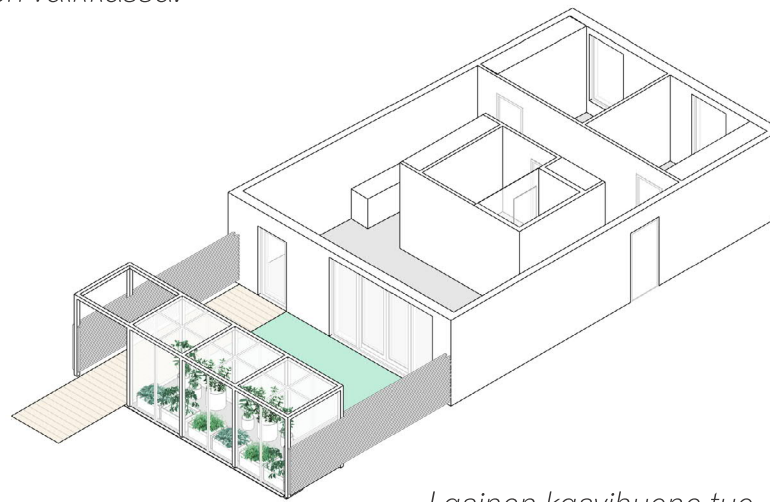
Toisaalta asuntopihat myös rajaavat yleisen piha-alueen rantaraittia, mikä luo pientalovaltaisen naapuruston tuntua korttelipihalle. Laiturin päässä yleisen pihan puolella asukkaat voivat oleskella omassa tilassaan, mutta samaan aikaan olla yhteydessä yhteiseen piha-alueeseen. Naapurien läsnäolo pihalla lisää turvallisuuden tunnetta.

Kehikko itsessään luo huokoisen, kevyen rajan yksityisen ja yhteisen piha-alueen väliin.



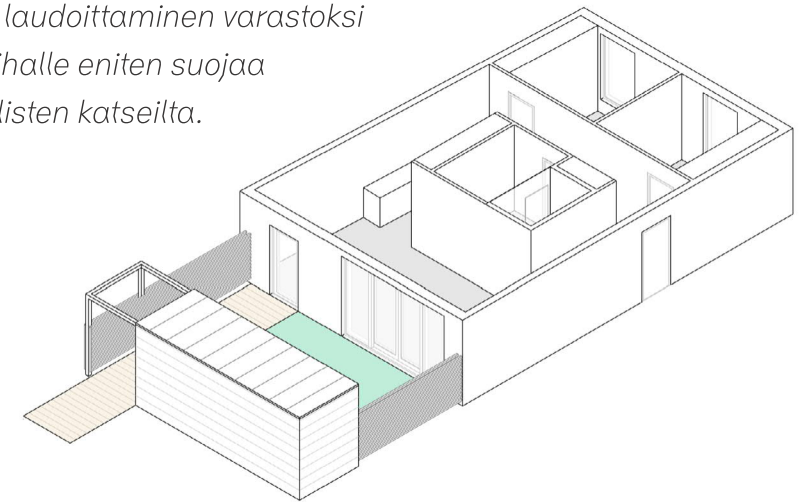
Pensasaita tai muu kasvillisuus luo pehmeän rajan yksityisen tilan reunalle.

Oma puinen laiturijohdistää asunnon yleiseen piha-alueeseen ja mahdollistaa asukkaiden kohtaamisen välitilassa.



Lasinen kasvihuone tuo vuodenaikojen mukaan vaihtelevan näköesteen asuntopihan rajalle.

Kehikon laudoittaminen varastoksi antaa pihalle eniten suojaa ulkopuolisten katseilta.



Asuntopiha välittävänä tilana

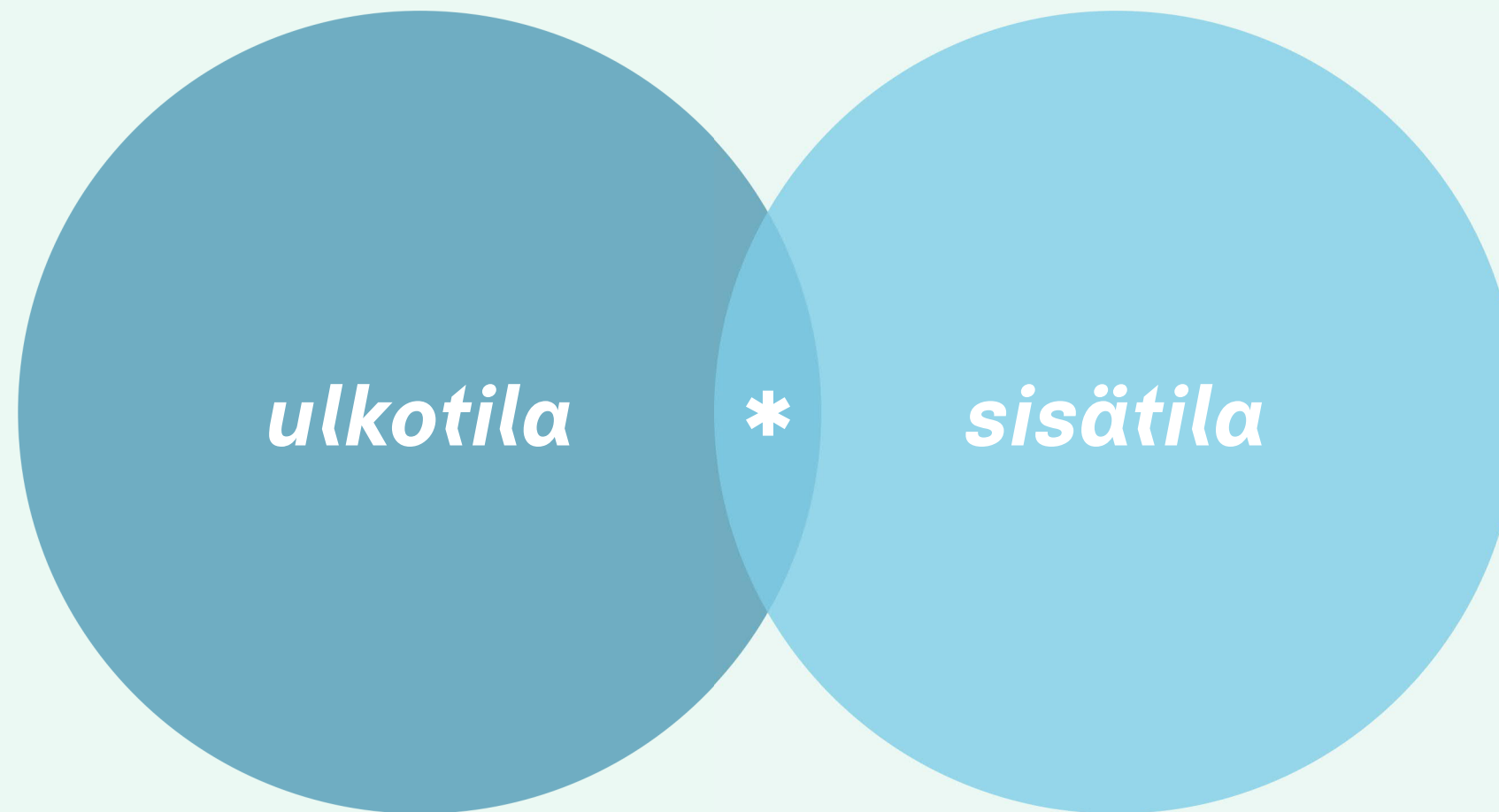
*Näkymä maantasoasunnosta
asuntopihalle. Liukulasiovet tuovat
avattuina sisätilan ja ulkotilan yhteen.*



*Näkymä laiturilta asunnon sisäänkäynnille
ja asuntopihalle. Kehikkoon valittu ratkaisu
vaikuttaa asunnon ja pihan suojaisuuteen
ja yksityisyyteen.*



Ulkoa sisälle

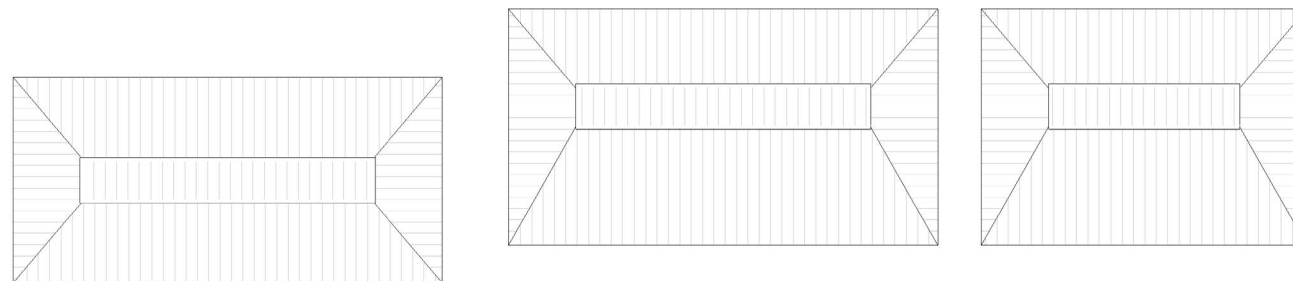


Ulkoa sisälle

Piha on selkeästi ulkotila samoin kuin parveke, joka lasitettunakin on kylmä tila suurimman osan vuodesta. Parvekkeen käyttö rajoittuu muutamaankuukauteen loppukeväästä alkusyksyyn. Puolilämmin viherhuone on jo selkeästi välittävä vyöhyke sisä- ja ulkotilan välillä tarjoten parvekettä monipuolisempia käyttömahdollisuuksia. **Lämmin viherhuone** sen sijaan vapauttaa tilan koko potentiaalin ympärivuotiseen käyttöön: Talviaikaan viherhuone on selkeästi sisätila, jossa kuitenkin säilyy asunnon muita tiloja vahvempi yhteys ulkotilaan. Kesäaikaan viherhuoneen ja ulkotilan välinen raja lähes katoaa.

Viherhuoneita on toteutettu jo useampiin kerrostalokohteisiin, mutta sille ei ole vielä vakiintunutta määritelmää. Tässä hankkeessa on tavoitteena tutkia viherhuoneen tarjoamia mahdollisuuksia sekä tarkastella, millaisin teknisin ratkaisuin lämmin viherhuone eli sisätila voidaan ottaa käyttöön ulkotilana lämpiminä kuukausina. Viherhuone monipuolistaa kerrostaloasunnon tilasuunnittelua luomalla uudenlaisen mahdollisuuden nauttia ulkoilmasta sisällä. Tässä hankkeessa viherhuone on myös poikkeuksellisen suuri mahdollistaen aidosti erilaiset käyttötarkoitukset.

Näemme viherhuoneen myös uudenlaisena keinona vastata kohtuuhintaisuuden haasteeseen. Viherhuone ei ole osa kerros- tai huoneistoalaa, joten asukas ei maksa tilasta vastiketta. Toisin kuin perinteistä parvekettä viherhuonetta voi hyödyntää ympäri vuoden asunnon lisätilana – asukas siis saa viherhuoneesta suuremman hyödyn kuin parvekkeesta. Itse asunnot ovat kompakteja, mutta isot viherhuoneet tuovat niihin huomattavan lisätilan ja mahdollistavat asuntojen huoneluvun muokkaamisen. Vastaavasti maantasoasunnoilla ja rivitaloilla on oma piha, joka toimii asunnon lisätilana.

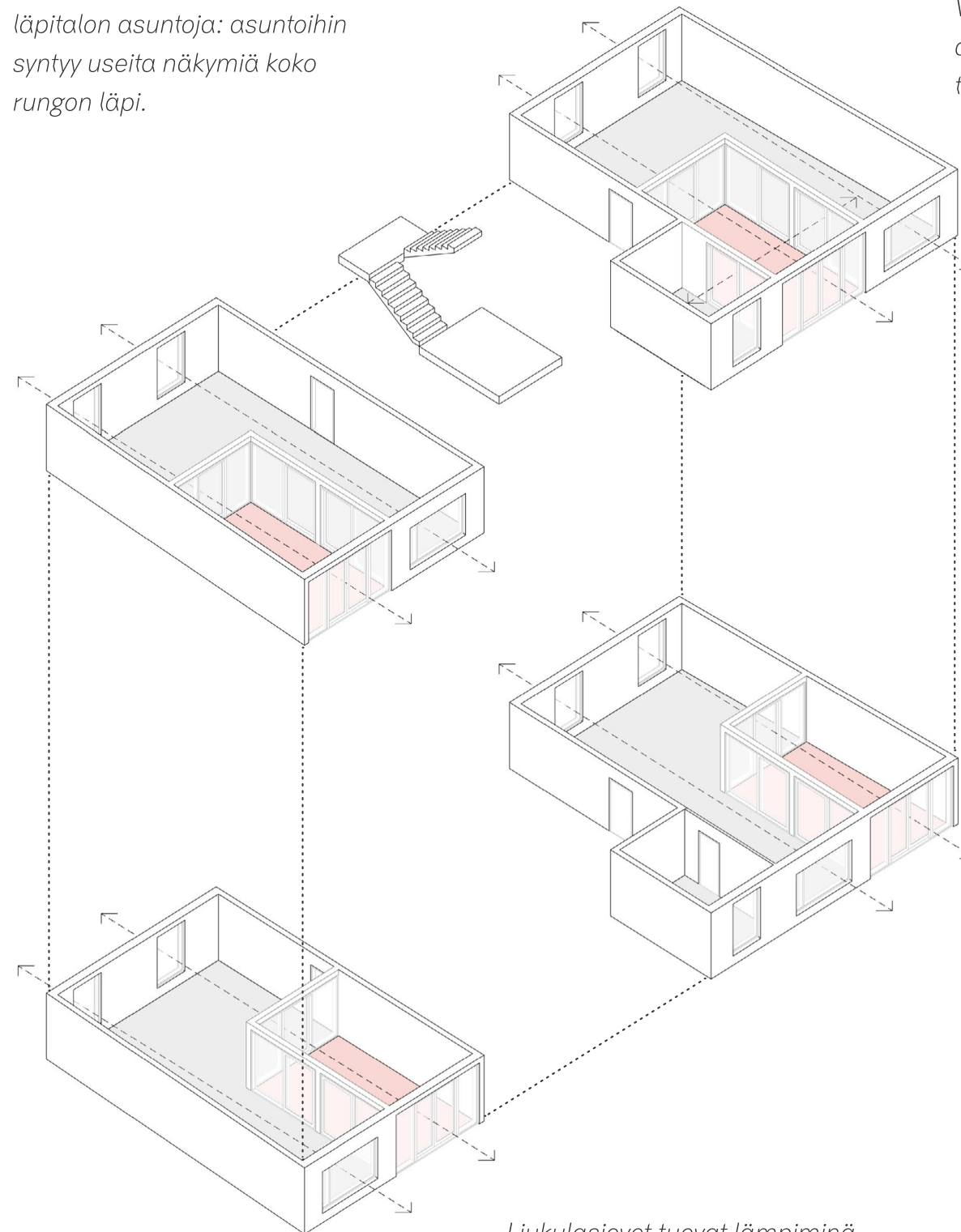


Viherhuone välittävänä tilana

Viherhuone poikkeaa tavanomaisesta asuinhuoneesta materiaaleiltaan ja teknisiltä ratkaisuiltaan. Viherhuoneessa on laattalattia, lattiakaivo ja varaus vesipisteelle. Seinät ovat liukulaselementtejä, lukuun ottamatta yhtä umpinaista seinää, joka on pinnaltaan puupaneelia tai -rimaa. Tila on mahdollista pitää kesällä suurimman osan aikaa auki ulos, koska kosteuden pääseminen tilaan ei aiheuta ongelmia. Tilan lämpötilan säätömahdollisuudet ovat suuremmat kuin asunnon muissa huoneissa, mikä tuo uudenlaisia ulottuvuuksia kerrostaloasumiseen.

Viherhuone on asunnon sydän, joka on näkyvillä lähes kaikissa asunnon tiloissa ja johon on käynti usealta eri puolelta. Lasiseinäisenä viherhuone tuo valoa syvälle runkoon ja ulkotila tulee lähemmäs myös muita asunnon tiloja ja toimintoja. Viherhuoneen sijoittelu pitkänomaisesti asunnon sisälle jättää viereiseen huonetilaan esteetöntä julkisivupintaa, mikä myös osaltaan lisää asunnon valoisuutta.

Kaksijakoisen porrashuoneen ansiosta kaikki asunnot ovat läpitalon asuntoja: asuntoihin syntyy useita näkymiä koko rungon läpi.



Viherhuoneen lasiseinät avaavat näkymiä asunnon läpi tilasta toiseen.

Lämpimän viherhuoneen sijainti voi vaihdella kerroksittain, mikä luo vaihtoehtoja asuntopohjiin sekä vaihtelua julkisivuun.

Liukulasiovet tuovat lämpiminä vuodenaikoina ulkotilan sisälle.

Viherhuone välittävänä tilana

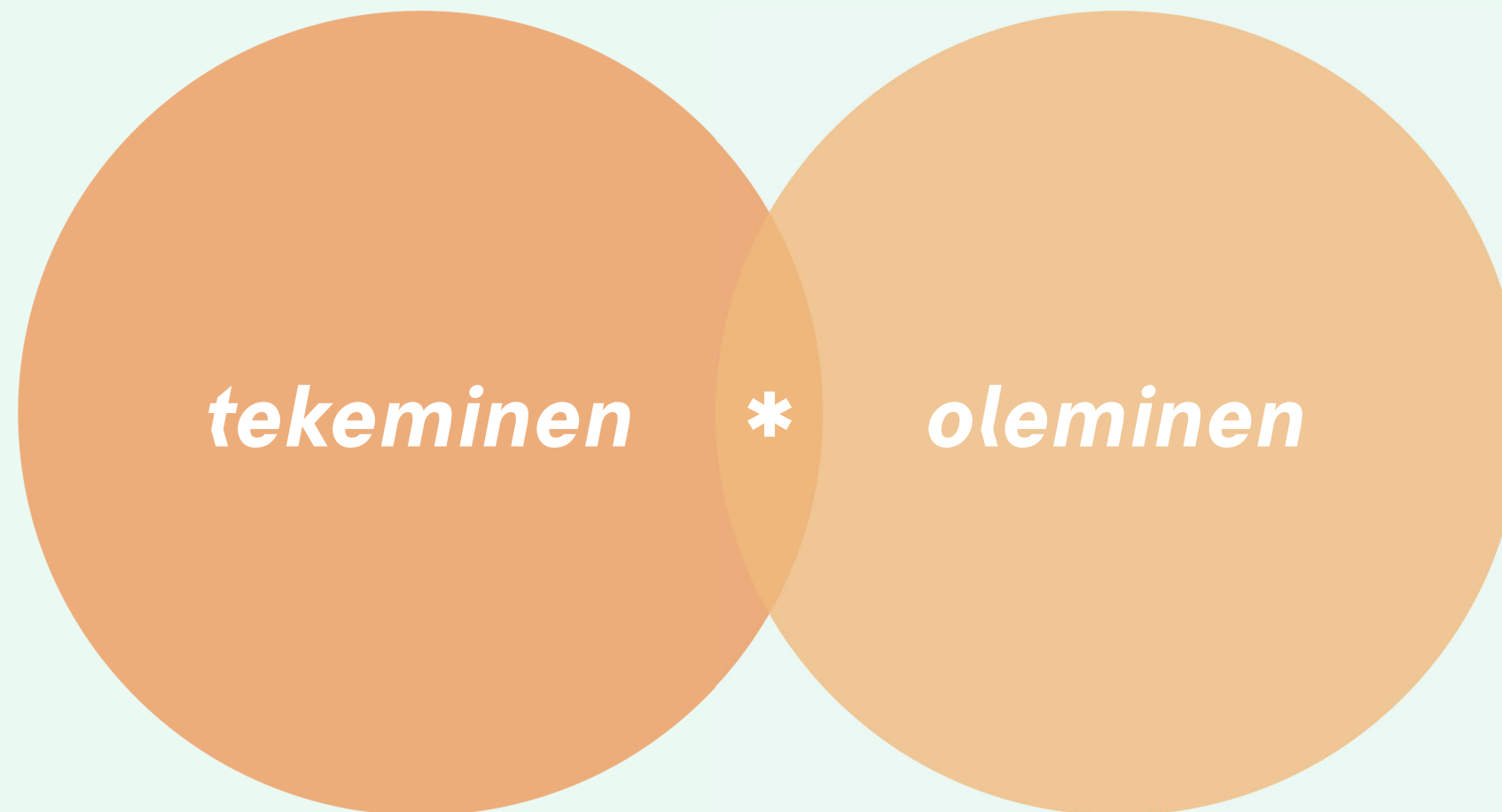
*Viherhuone ei levittäydy julkisivulle
koko asunnon leveydeltä, mikä lisää
valoisuutta.*



*Lasiseinäinen viherhuone luo
kiinnostavia näkymiä tilasta toiseen
sekä tuo avaruutta asunnon keskelle.*



Tekemisestä olemiseen



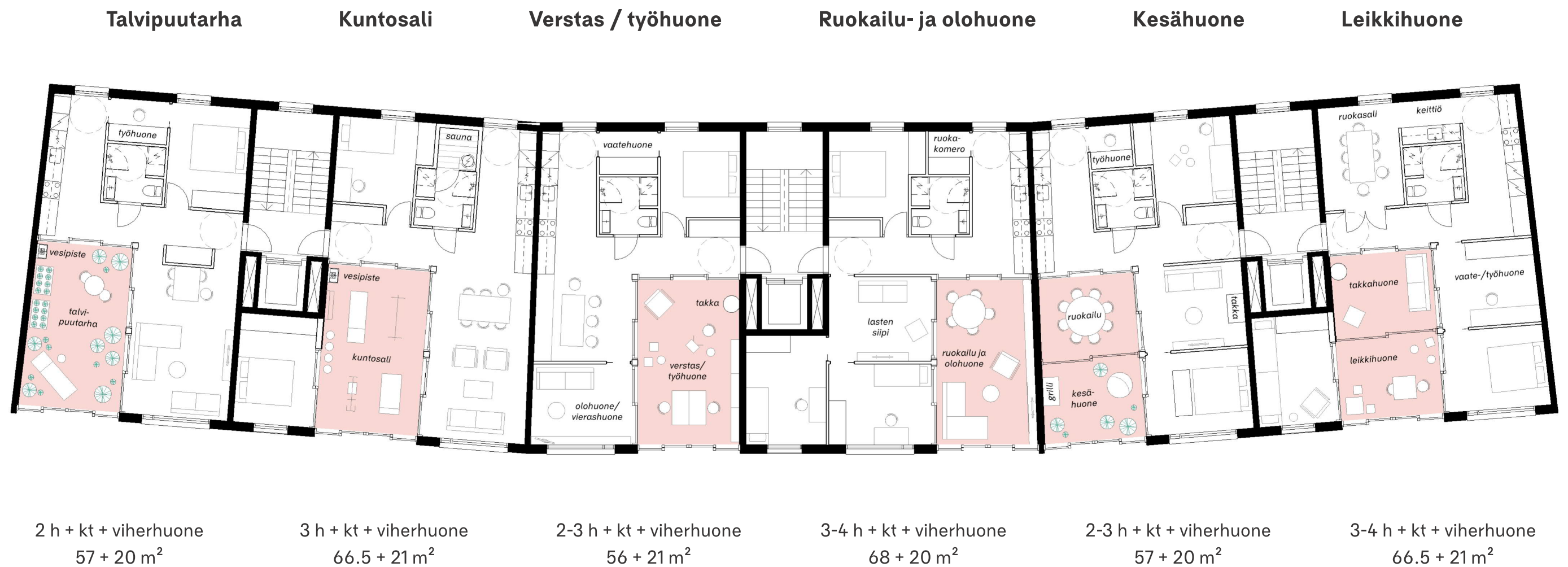
Tekemisestä olemiseen

Viherhuone tuo kerrostaloasuntoon sellaista toiminnallista joustavuutta, mikä ei tyypillisessä kerrostaloasunnossa toteudu. Viherhuone mahdollistaa perinteisesti ulkotilaan tai raakatilaan liitettyjen toimintojen tuomisen asunnon sisälle: tilassa voi läträtä huolettomammin veden kanssa esimerkiksi kasvien kasvattamisen tai laatikkoviljelyn parissa, korjata polkupyörää, kunnostaa huonekaluja tai lekotella aurinkotuolissa. Tilan voi

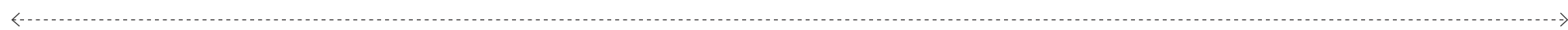
toisaalta myös varata sellaiseen toimintaan, jolle on harvoin mahdollista varata kokonaista tilaa asunnosta: esimerkiksi lasten leikeille, käsitöille tai kuntoilulle.

Asunnon tiloja ja toimintoja voidaan tarkastella kokonaisuutena, johon lasiseinäinen viherhuone tuo aivan uudenlaisia vaihtoehtoja. Viherhuoneen valittu käyttötarkoitus avaa erilaisia mahdollisuuksia asunnon

muiden tilojen järjestelylle. Lämpimänä tilana viherhuonetta voidaan käyttää olohuoneena, jolloin viereisen ison huoneen voi muuttaa esimerkiksi makuuhuoneiksi. Atrium-mallin ansiosta viherhuonetta ympäröivät tilat on jaettavissa huoneiksi niin, että osa niistä saa valoa viherhuoneen kautta. Asuntoihin on lisäksi mahdollisuus saada takka asunnon sijainnista riippuen joko viherhuoneeseen tai sen viereiseen huoneeseen.



vähemmän huoneita



enemmän huoneita





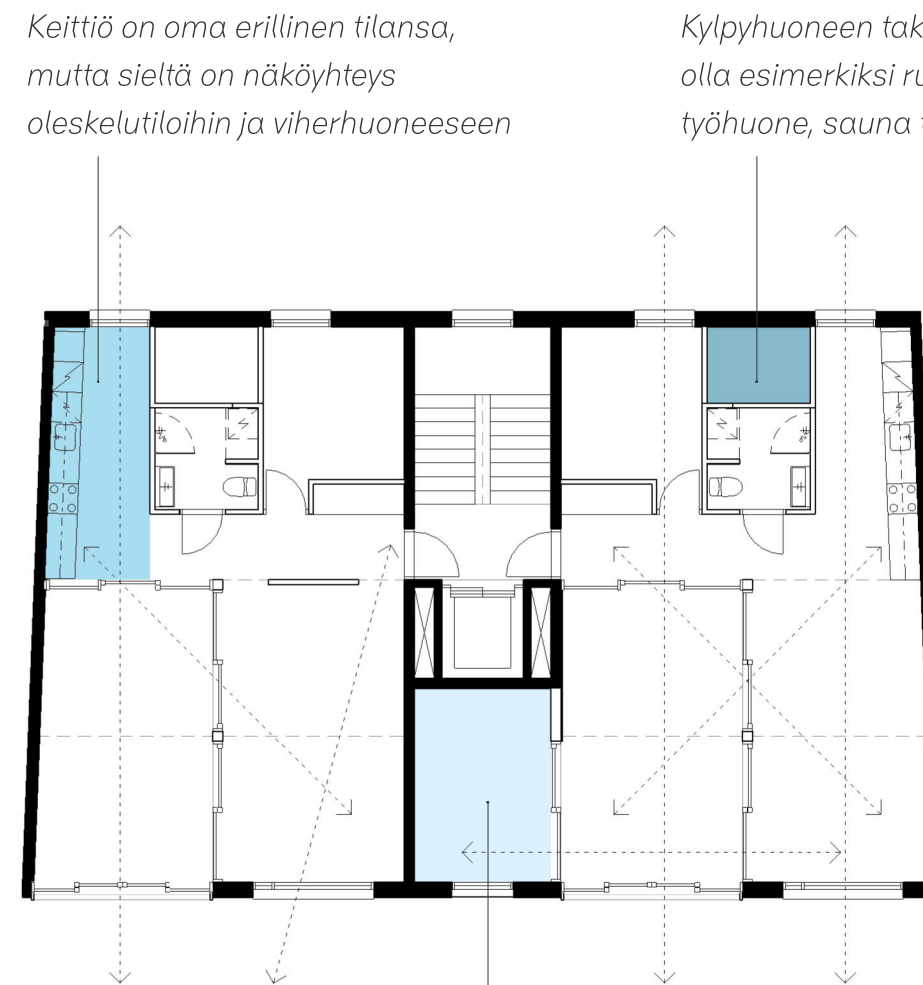
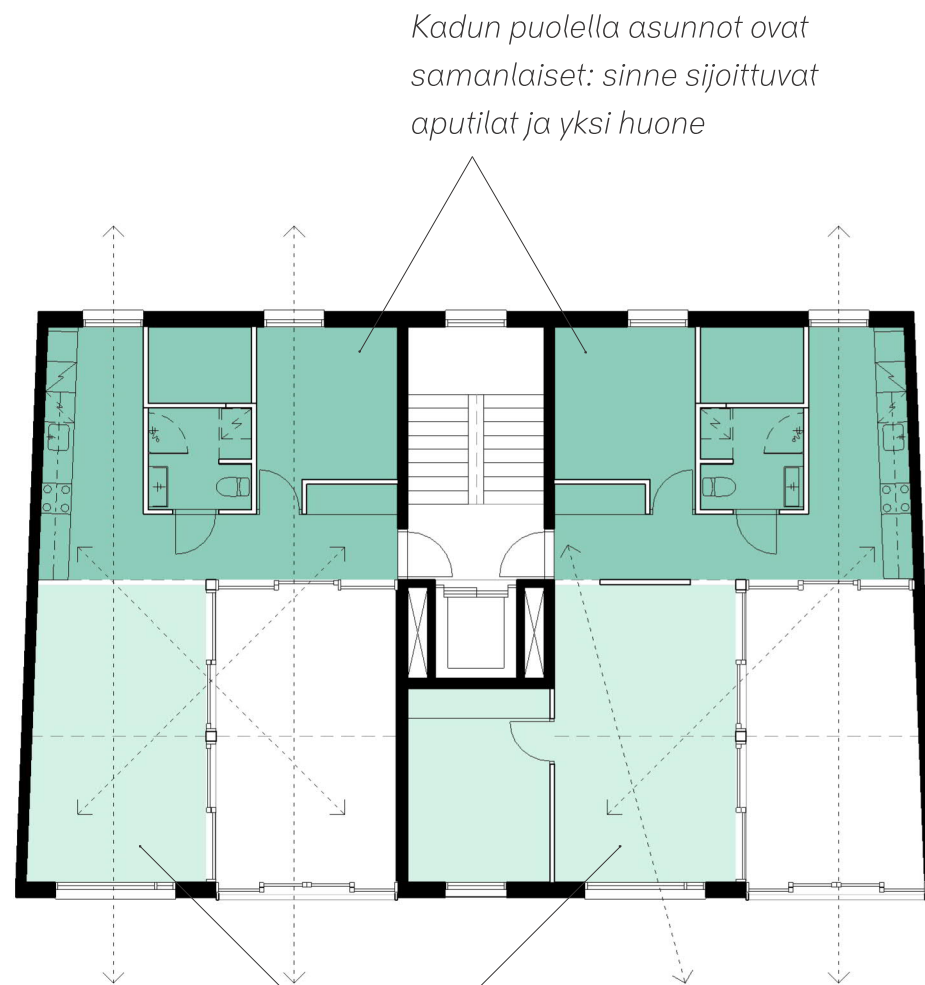
Asunnon joustavuus

Asuntosuunnittelussa on viherhuoneen monikäyttöisyyden lisäksi tavoitteena asunnon muidenkin tilojen joustavuus. Ainoastaan keittiö ja kylpyhuone ovat kiinteillä paikoillaan eli asunto on muilta osin asukkaan vapaasti muokattavissa. Mahdollisille väliseinille osoitetaan ennalta vaihtoehtoja ja nämä huomioidaan talotekniikan ja lattialämmityksen piirien suunnittelussa.

Asuntojen kadun puoleinen osa on joka asunnossa

samanlainen. Kadun puolelle sijoittuu yksi asuinhuone, kylpyhuone ja keittiö. Kylpyhuoneen taakse jää monikäyttöinen tila, joka liittyy kaikkiin ympärillä oleviin tiloihin, minkä ansiosta sille on monia eri käyttömahdollisuuksia. Keittiöön liitettynä tila voi olla esimerkiksi ruokakomero tai työhuone, makuuhuoneeseen liitettynä vaatehuone tai kylpyhuoneeseen liitettynä sauna. Tilasta voi myös tehdä läpikuljettavan, jolloin asuntoon syntyy ympärikuljettava reitti.

Pihan puolelle porrashuoneen taakse sijoittuu asuinhuone, johon on osassa asunnoista käynti viherhuoneen kautta. Tämä tekee huoneesta muita huoneita yksityisemmän ja se voi toimia hyvin esimerkiksi työhuoneena. Huone sijoittuu asuntojen väliin niin, että rakennuksen elinkaaren aikana huone on mahdollista siirtää asunnosta toiseen.



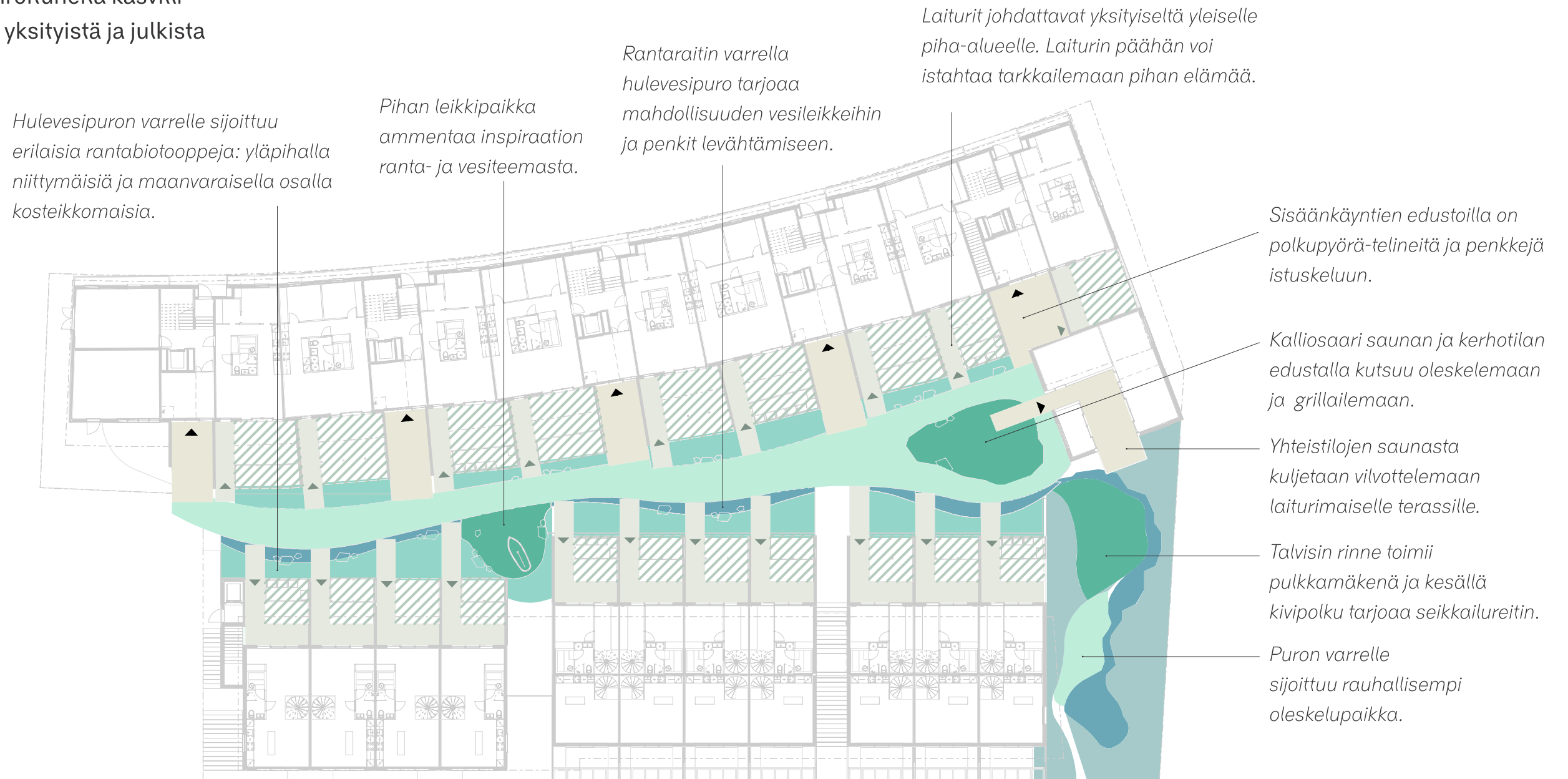
Pihan toiminnallisuus

Pihan eri vyöhykkeet toteuttavat korttelissa toistuvia teemoja: yksityisyyden asteen hienovaraisia muutoksia, sisä- ja ulkotilan välistä vuoropuhelua sekä muuntautuvuutta tekemisestä olemiseen.

Pihan keskiössä on hulevesiuoman äärellä mutkitteleva "rantaraitti", jonka varrelle keskeiset leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat. Raitin varrelle sijoittuu erilaisia rantabiotoopeista inspiroituneita kasvillisuusvyöhykkeitä, jotka rajaavat yksityistä ja julkista

tilaa. Raitille kurottavat laiturit ja sisäänkäyntipihat luovat miellyttävän siirtymän yksityisempään tilaan. Sauna- ja kerhohuoneeseen liittyvä oleskelusaareke laitureineen muodostaa oman kokonaisuutensa, jossa vietetään aikaa yhdessä ja rentoudutaan. Itälaidassa hulevesipuro johdattaa hulevedet viivytysalueelle, ja tarjoaa seikkailureitin lehtomaisen kosteikkometsikön siimekseen.

Maantasoasuntojen asuntopihan rajalla sijaitseva kehikko tarjoaa asukkaalle mahdollisuuden paitsi vaikuttaa pihan yksityisyyden asteeseen, myös toteuttaa itseään. Ahkera nikkaroija kaipaa ehkä pihalle varastoa, innostunut kaupunkiviljelijä kasvihuonetta. Joku toinen puolestaan kaipaa kevyttä köynnöskatosta iltapäiväteelle, jota nautiskellessa voi tutkailla yhteisen piha-alueen tapahtumia.





Arkkitehtuuri

Rakennusten massoittelu muodostaa yksinkertaista pienimittakaavaista ympäristöä sekä kestäväää ja kiinnostavaa arkkitehtonista ilmettä. Kerrostalon katujulkisivua rytmittävät pystyrimat ja toistuva ikkuna-aukotus. Porrashuoneet jakavat julkisivun pienempiin yhden tai kahden asunnon levyisiin osiin. Hillityn katujulkisivun vastapainona pihajulkisivu on vapaampi: viherhuoneiden isot kehystetyt aukot vaihtelevat ikkuna-aukotuksen kanssa muodostaen leikkisän julkisivun. Julkisivujen materiaalina on pääosin pystyaukko vaihtelevissa vihreän ja sinisen sävyissä. Sisäänkäyntejä on korostettu syvennyksillä tai katoksilla. Sisäänkäyntien maantason materiaali, tiili, jatkuu ulkoa sisälle johdattaen kulkijaa.

Etelärinteeseen sijoittuvat rivitalot on jaettu kolmeksi pienemmäksi huvilamaiseksi rakennukseksi. Rivitaloissa on aumakatot, jotta väleistä saadaan mahdollisimman paljon valoa pihalle. Korttelin puiston puolelle pihan päätteeksi sijoittuu pieni rantamökki. Rantamökki sekä sen viereinen rinne ja kosteikkometsä liittävät korttelin luontevasti Helene Schjerfbeckin puistoon.

Yhteistilat

Korttelin yhteistilat sijoittuvat pihatasoon. Kerrostalon jokaisen porrashuoneen yhteydessä on pihalle avautuva viherhuonemainen tila, jonka käyttötarkoitusta ei ole määritelty etukäteen. Tilassa on laattalattia, lattiakaivo ja vesipiste. Tilan käytöstä päättävät yhdessä rapun kahdeksan asunnon asukkaat. Irtaimistovarastot sijoittuvat kerrostalon kellarikerrokseen ja ullakolle.

Pihan päätteellä puiston reunalla on rantamökki, joka kutsuu viettämään aikaa yhdessä. Rantamökkiin sijoittuu korttelisauna, kerhotila ja kesäkeittiö sekä atrium-mallinen yksityisempi terassi.

Huoneistojakauma

TYYPPI	KOKO	VH	LKM	HUM	VH YHT
KERROSTALO MAANTASO					
2H+KT+ALK	58.5		5	292.5	
3H+KT	68.0		1	68	
3H+KT	79.0		3	237	
			9	597.5	
KERROSTALO VIHERRUONE					
2-3H+ KT+VH	56.0 + 21.0		5	280	105
2-3H+ KT+VH	57.0 + 20.0		10	570	200
3-4H+ KT+VH	66.5 + 21.0		10	665	210
3-4H+ KT+VH	68.0 + 20.0		5	340	100
			30	1855	615
RIVITALO					
2H+KT	57.0		7	399	
4H+KT	88.5		7	619.5	
6H+KT	112.0		4	448	
			18	1466.5	
YHTEENSÄ			57	3919	615

VH = VIHERRUONE

Yhteistilat

TYYPPI	TILA	KRS	HUM
HUOLTO	JÄTE	1KRS	35
			35
TEKNINEN	TEKN	0 KELLARI	62.5
			62.5
VARASTO	UVV	0 KELLARI	114
VARASTO	VSS/IRTV	0 KELLARI	99.5
VARASTO	IRTV	5KRS	98.5
			312
YHTEISTILA	KERHO	1KRS	34.5
YHTEISTILA	KESÄKEITTIÖ	1KRS	8
YHTEISTILA	PESULA	1KRS	42
YHTEISTILA	SAUNA	1KRS	21.5
YHTEISTILA	VIHERHUONE	1KRS	85
			191
YHTEENSÄ			600.5

Huoneistoala

3919.0 hum²

Viherhuoneet eivät ole mukana huoneistoalassa.

Asuntojen keskipinta-ala 68.8 m² ja viherhuoneet huomioiden 79.5 m².

Perheasuntoja 53 %.

Kerrosala

4716.0 k-m²

Viherhuoneet eivät ole mukana kerrosalassa.

Bruttoala

6356.0 brm²

Bruttoalassa on mukana kaikki lämpimät tilat. Bruttoalaan ei ole laskettu mukaan autohallia ja siihen liittyviä teknisiä tiloja.

Autopaikkatarve

1 ap / 120 k-m²

4716.0 k-m² / 120 k-m² = 40 ap

Käytetyt vähennykset

- yhteiskäyttöauto -10% -4 ap
 - laadukas pyöräpysäköinti -5% -2 ap
- Yhteensä 34 ap

Esteettömyys ja turvallisuus

Kaikki asunnot ovat esteettömiä voimassa olevien määräysten mukaisesti. Kerrostalon porrashuoneisiin esteetön ja ensisijainen käynti tapahtuu piha kautta. Rivitalojen sisäänkäyntikerros toimii selviytymiskerroksena, johon sijoittuu esteetön kylpyhuone ja varaus keittiölle. Kolmikerroksisissa rivitaloissa esteetön sisäänkäynti on pihatasolta.

Väestönsuoja on kerrostalon kellarikerroksessa ja toimii rauhanaikana irtaimistovarastona.

Kaikissa asunnoissa on poistumistien lisäksi varatieikkuna. Nostopaikat sijoittuvat Kuninkaantammenkierrolle ja Muotokuvankadulle-/polulle. Kerrostalon kaikki asunnot ovat läpitalonasuntoja, joten jokaiselle asunnolle saadaan varatieikkuna kadun puolelle. Rivitaloasunnoissa on osalla poistumistie pihalle ja osalla kadulle. Kaikilla rivitaloasunnoilla on varatieikkuna Muotokuvanpolun puolella.

Pysäköinti

Autopaikat (30 kpl) sijoittuvat pysäköintihalliin, johon on ajo Muotokuvankadulta. Yksi paikoista on varattu yhteiskäyttöautolle. Pysäköintihallista on hissi- ja porrasyhteys pihatasolle. Pysäköintihalli ulottuu osin rivitalojen rungon alle, jolloin pihakannen koko pystytään pitämään mahdollisimman pienenä. Tämän lisäksi neljällä suurimmalla rivitaloasunnolla on oma autotalli asunnon yhteydessä.

Polkupyöräpaikat sijoittuvat pääosin kerrostalon itäpäässä olevaan ulkoiluvälinevarastoon. Lisäksi pihalla sisäänkäyntien yhteydessä on runkolukittavia pyöräpaikkoja.



Kaupungin strategisten tavoitteiden toteutuminen

Viihtyisät piha-alueet

Kuninkaantammessa yksi keskeisistä teemoista on hulevesien luonnonmukainen hallinta sekä piha-alueiden viihtyisyys ja yhteisöllisyys. Hulevesien luonnonmukaisella hallinnalla ja korkealla viherkertoimella pystytään varautumaan lisääntyviin sademääriin ja pienentämään paikallista tulvariskiä. Suunnitelmassa korttelipihan teemat kietoutuvat hulevesipuron ympärille: rantaraitin varrelle sijoittuu erilaisia rantabiotoopeista inspiroituneita kasvillisuusvyöhykkeitä sekä ranta- ja vesiteemasta ammentavia oleskelu- ja leikkialueita. Porrashuoneiden ensisijaiset sisäänkäynnit ja yhteistilat on sijoitettu pihalle, mikä lisää mahdollisuuksia yhteisöllisyyden syntymiselle. Lisäksi suunniteltujen välitilojen, kuten laiturien, ansiosta pihalle syntyy paljon luontevia kohtaamispaikkoja.

Monipuoliset asunnot

Kaava-alueella tavoitteena on monimuotoiset korttelit, asuntotyyppien monipuolisuus sekä riittävä määrä perheasuntoja. Kaikki nämä tavoitteet toteutuvat suunnitelmassa. Asuntoihin on esitetty uudenlaista ratkaisua viherhuoneelle. Lämmin viherhuone on parvekkeesta poiketen käytössä ympäri vuoden, joten sitä voi pitää resurssitehokkaampana tilana. Viherhuone on jo itsessään moneen käyttöön sopivaa tilaa, mutta atrium-mallisena se lisää myös muun asunnon muuntojoustavuutta. Porrashuone on myös nykytuotannosta poikkeava, sillä porrastasanteella on vain kaksi asuntoa. Asunnoista 53 % on perheasuntoja ja niiden keskipinta-ala on ilman viherhuonetta 79 m² ja viherhuoneen kanssa 90 m². Loput asunnot ovat isoja kaksioita, joista osa on muunneltavissa perheasunnoksi ottamalla viherhuone asuinhuonekäyttöön. Kaksioden keskipinta-ala on ilman viherhuonetta 57 m² ja viherhuoneen kanssa 68 m².

Kestävät ratkaisut

Kaupungin tavoitteena on rakentaa Kuninkaantammesta ekologisesti kestävä alue. Tämä hanke tullaan toteuttamaan energialuokkaan A2018 ja E-luku alittaa tason 75 kWhE/(m²vuosi). Katoille asennetaan aurinko-sähköpaneeleita, joilla katetaan vähintään yhteisten tilojen, pihan valaistuksen ja ilmanvaihdon sähkötarve. Asuntojen ja yhteistilojen mahdollinen ylläpö pyritään torjumaan passiivisin keinoin. Hankkeesta tullaan tekemään hiilitarkastelu ja puun käyttöä rakennusosissa optimoidaan resurssiviisauden näkökulmasta. Julkisivut toteutetaan puuelementteinä. Asuntojen muuntojoustavuudella pystytään vastaamaan ajan myötä muuttuviin tarpeisiin, mikä pidentää rakennuksen elinkaarta. Korttelissa pyritään myös huomioimaan paikallinen massatasapaino hyödyntämällä pysäköintihallin louhinnasta tulevia materiaaleja pihan täyttönä.



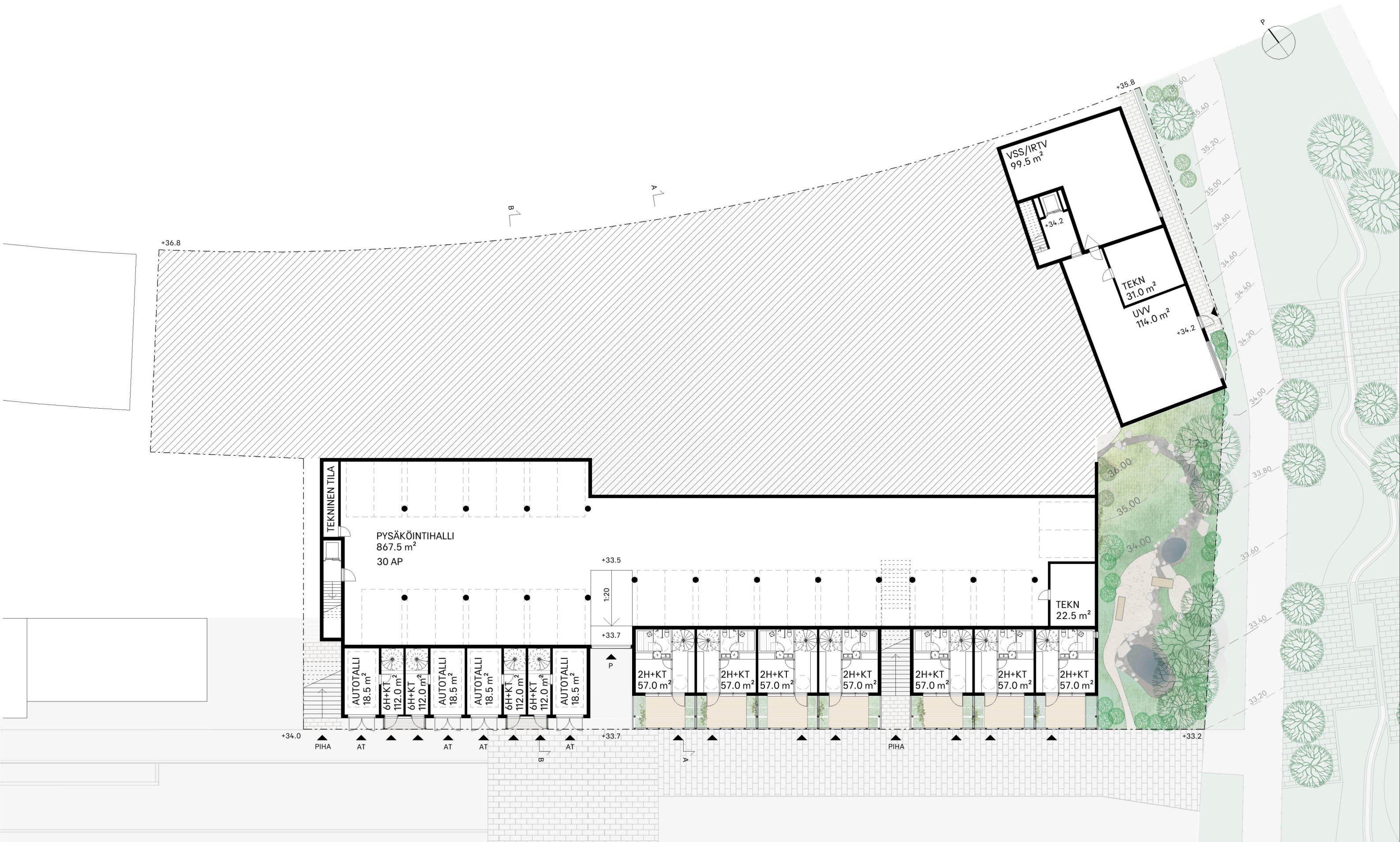
Asuntojen viherhuoneista aukeaa näkymä rantaraitille.



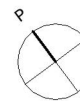
Rantamökin terassin vieressä solisee hulevesipuro. Rantamökin keskelle sijoittuva terassi jatkuu puiston vieressä parvekkeena.

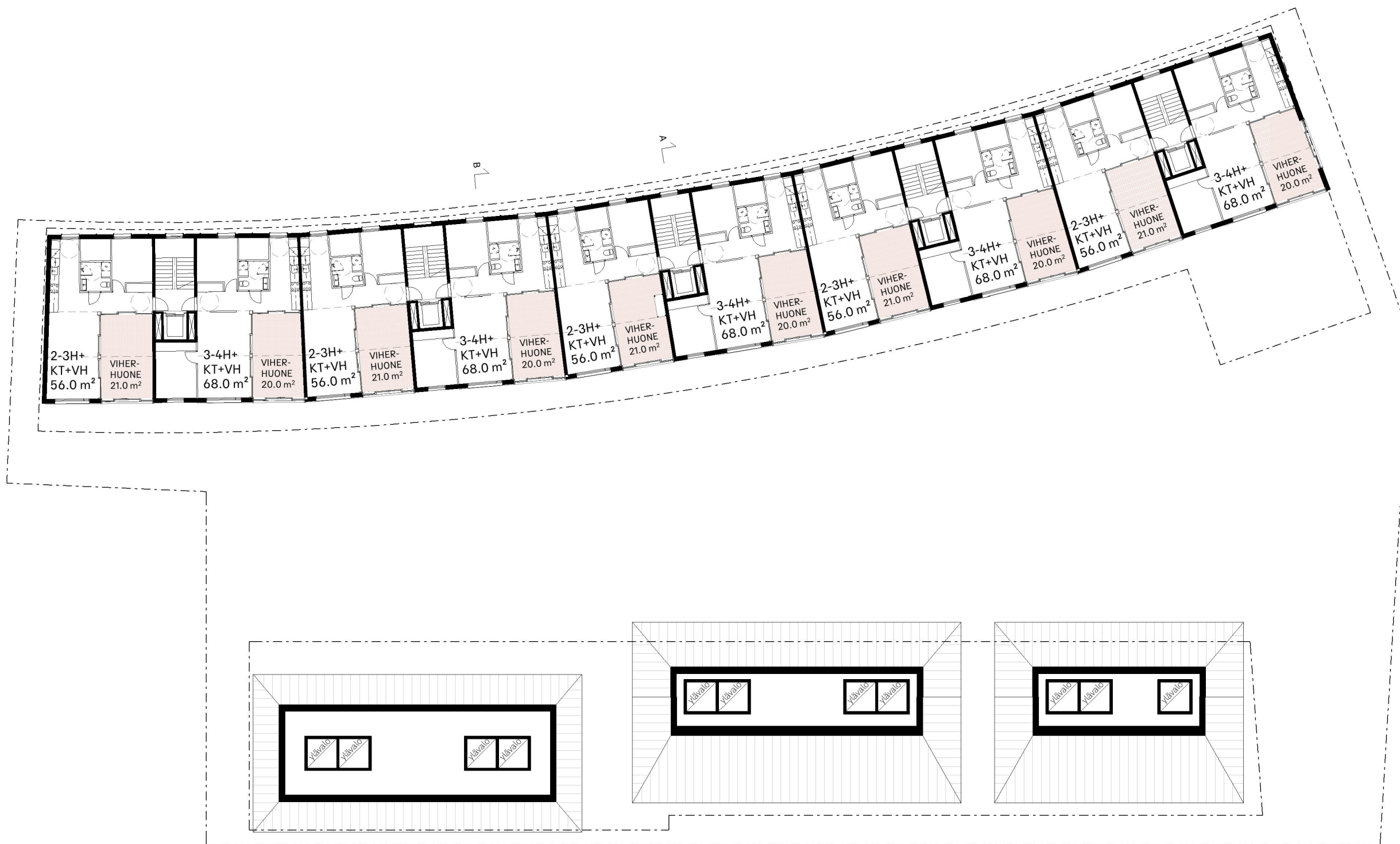
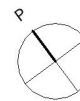


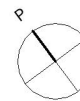
Kadun puolen julkisivua rytmittävät pystyaiheet. Rakennuksen pääty erottuu komeasti puiston alkupäässä.

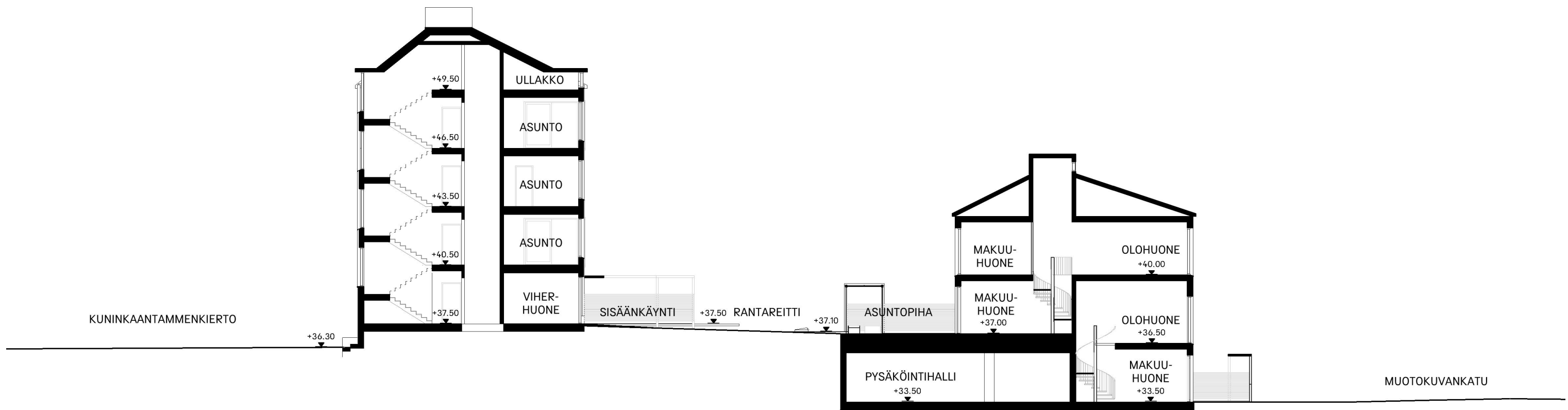




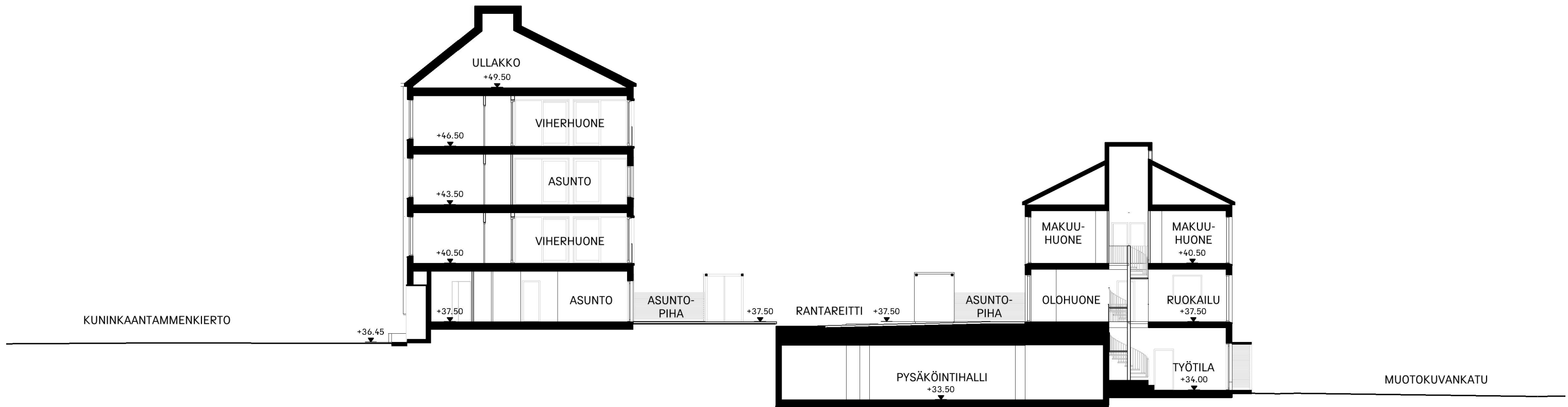








Leikkaus A-A 1:200



Leikkaus B-B 1:200



Julkisivu pohjoiseen kadulle 1:300



Julkisivu etelään pihalle 1:300



Julkisivu etelään kadulle 1:300



Julkisivu pohjoiseen pihalle 1:300

