Helsingin Asumisoikeus Oy / Haso Rantapuisto Isonpellontie 4 37186/5
Heka Pukinmäki Isonpellontie 6 Isonpellontie 6 37186/6

HANKESELOSTUS

Yleiskuvaus, hankkeen tausta ja sisältö

Suunnitelma perustuu vuonna 2015 Kehä 1:n ja Vantaanjoen välisen Pukinmäen rantapuiston Isonpellontien eteläpuolisesta korttelista käydyn suunnittelu- ja tarjouskilpailun voittaneeseen ehdotukseen ”Nikamat”.

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto Att rakennuttaa korttelin tonteille asumisoikeus- ja vuokra-asuntoja Helsingin Asumisoikeus Oy:n ja HEKA-Malmi Oy:n käyttöön. Kohteen huoneistoala on yhteensä noin 9.450 m^2. Asuntoja on yhteensä 153 kpl (Heka 77 kpl, Haso 76 kpl), joiden keskipinta-ala on noin 62 m^2.

Korttelirakenne ja massoittelu on saanut inspiraationsa ympäröivästä kulttuurimaisemasta, huomioiden samalla ympäristön asettamat rajoitukset ja mahdollisuudet. Suunnittelun kannalta keskeisimpänä tavoitteena ovat toiminnallisuuden ja joustavuuden ohella asunnoista avautuvat näkymät Vantaanjoen kulttuurimaisemaan ja rantapuistoon.

Kaupunkirakenteellisesti itsenäiselle asuinkorttelille on haettu vahva, paikan henkeä luova muoto ja identiteetti. Kortteli muodostaa vapaasti polveilevan, kytketyistä viisikerroksisista rakennusmassoista rakentuvan, ihmisläheisen ja omaperäisen kokonaisuuden. Kortteli rajaa katutilaa ja muodostaa pienempiä, maisemaan avautuvia, rytmitettyjä aukio- ja pihatiloja – tilasarjan arkipäivän kohtaamisille.

Kaavatiedot

Lähtökohtana kilpailulle oli asemakaavan muuttaminen asuinrakentamiseen. Kilpailualue on osa laajempaa asemakaavan muutostyötä; Kehä I:n eteläpuolelle on suunnitteilla liikerakentamisen täydentämistä, Vantaanjoen varsi varataan yleiseen käyttöön ja Helsinkipuistoon liittyvän Pukinmäenrantapuiston ja lähiympäristön virkistyskäyttöä kehitetään. Kilpailuehdotuksen ratkaisu mahdollisti mm. korttelin pienentämisen kaavaluonnoksessa esitetystä ja rakentamattoman tontinosan liittämisen osaksi rantapuistoa.

Kilpailun jälkeen voittaneen kilpailuehdotuksen pohjalta tarkennettiin asemakaavanmuutosta 12353, kaavamuutos tullut voimaan 10.6.2016.

Asemakaavamuutoksessa korttelissa on AK-merkintä ja kokonaisrakennusoikeus on 12.000 k-m^2, minkä lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia tiloja kaikkiin kerroksiin sekä pihaa rajaavan talousrakennuksen. Rakentaminen on kaavassa määritelty kilpailuehdotuksen mukaisesti kadunvarteen polveilevaksi 5-kerroksiseksi rakennusnauhaksi.

Kehä 1:n ja Pukinmäenkaaren suuntiin on kaavassa merkintä 32..36 dB ääneneristävyydestä liikennemelua vastaan – parvekkeita ei saa sijoittaa Kehä I:n puoleisille julkisivuille tai asuntoja avata vain Kehä I:n suuntaan. Tämän lisäksi tontteihin kohdistuu tavanomaisia julkisivuja ja yhteistiloja sekä kerrosalan laskemista koskevia määräyksiä, sekä maininta, että yhteistiloja voidaan sijoittaa ullakolle sen estämättä mitä suurimmasta kerrosluvusta on määrätty.

Muut alueelliset ohjeet/määräykset

Kilpailun voittanut ehdotus muodostaa jatkosuunnittelua ohjaavan viitekehyksen, minkä lisäksi noudatetaan Att:n ja Ara:n sekä rakennusvalvontaviraston suunnitteluohjeita.

Rakennusoikeuden käyttö

Suunnitelmassa on yhteensä n. 0,8% ylitys sallittuun kerrosalaan. Rakennusoikeus on jaettu yhtiöiden/tonttien kesken tasan. Kaikki rakennettava kerrosala on asuinkerrosalaa tai asumista palvelevia porrashuoneita. Asumista palvelevat yhteis- ja apu- sekä tekniset tilat eivät kaavan mukaan kuulu kerrosalaan. Olevaa/purettavaa kerrosalaa tontilla ei ole.

Rakennukset

Rakennukset ovat rungoltaan tyypillisiä betonielementtitaloja. Huoneistojen väliset seinät, sekä ulkoseinät ovat kantavia betonielementtejä, väli- sekä yläpohjat ontelolaatastoja, yläpohjissa kevytsoraeriste. Kellareita ei rakenneta. Rakennuksissa on keskitetty tulo- ja poistoilmanvaihto, kaukolämpö ja vesikiertoinen patterilämmitys.

Kaikilla asunnoilla on parveke, jossa yleensä sijaitsee asuntoon kuuluva kylmä irtaimistovarasto. Näillä asunnoilla on lisäksi vaatehuone ja/tai matala, n. 1m^2 kokoinen lämmin irtaimistovarasto ullakolla. Asunnoille, joilla ei ole parvekkeella irtaimistovarastoa, kuuluu ullakolla sijaitseva normaalikokoinen lämmin irtaimistovarasto. Muut yhteis- ja varastotilat sijoittuvat pääosin rakennusten maantasokerroksiin ja ullakoille sekä piharakennukseen.

Kaikki vuokra-asunnot toteutetaan saunattomina, osassa asumisoikeusasunnoista on oma sauna. Yhteiseen käyttöön toteutetaan ullakoille yhteensä 4 talosaunaa (vuokrayhtiössä kolme ja asumisoikeusyhtiössä yksi).

Julkisivut

Julkisivut ovat kilpailuehdotuksen mukaisesti väribetonia. Savikkoiseen maaperään perustuva väriskaala; Terracottaan pohjautuvat sävyt, käyttäen esimerkiksi erilaisia betonipinnan pintakäsittelyjä (muotti-/pesupintoja) muodostavat paletin, joka kauempaa katsottuna näyttää yhtenäiseltä, kun taas lähitarkastelussa se muodostaa rikasta tekstuuria. Kilpailuvaiheesta poiketen kuorielementtien kudelma on suunniteltu toteutettavaksi sandwichtekniikalla, hyödyntäen limittyviä ulkokuoria ja valesaumoja sekä käyttämällä samassa elementissä useampaa väriä tai pintakäsittelyä. Väripaletin tarkempaa toteutusta tutkitaan toteutussuunnittelun aikana yhdessä tuotetoimittajien kanssa.

Pysäköintiratkaisu

Autopaikoitus on osoitettu mahdollisimman taloudellisesti ja tehokkaasti korttelialueella Isonpellontien varteen. Kaavan mukaan autopaikkoja tulee olla 1 ap / 100 k-m2, jota saa kaupungin vuokra-asuntojen osalta vähentää 20%, eli yhteensä 96 ap (porrashuoneiden ei ole laskettu mitoittavan pysäköintiä).

Väestönsuojaratkaisu

Piharakennukseen rakennetaan asuntokerrosalan mukaan väestönsuojat (S1). Suojatilan ala 2% kerrosalasta. Rauhanajan käyttö suojatilalle on ulkoiluvälinevarasto.

Piha-alueet ja ulkotilat

Tiiviisti Isonpellontien varteen sijoitetut, Nikamista koostuvat rakennusmassat, muodostavat joustavan, piha-alueita rajaavan ja liikenteen melulta suojaavan kokonaisuuden ”selkärangan”. Massoittelu mahdollistaa tiiviin yhtenäisen pihan ja luonnonmukaisen puisto- ja puutarhavyöhykkeen toteuttamisen.

Massoittelu luo maisemakuvan kannalta Vantaanjoen etelärannalta Oulunkylän rantapuistosta ja Itsenäisyydenpuistosta avautuvaan näkymille rauhallisen taustan. Säilyvä puusto pehmentää maisemakuvan rakentamisen aiheuttamaa muutosta Vantaanjokilaakson kulttuurimaisemassa. Voimalinjan ja sen vieressä sijaitsevan pellon avoin maisematila säilyttää tärkeän näkymän Kehä I:ltä Vantaanjoelle.

Kaikissa asunnoissa on kaavan mukaisesti sisäänvedetyt parvekkeet, jotka suunnitellaan lasitettuina. Ullakoiden yhteistiloihin liittyy asuntoparvekkeiden katoille sijoittuvia terasseja, jotka toteutetaan esteettöminä. Jokimaisemaan avautuvat pihat toteutetaan koko kortteliin yhtenäisenä ja ovat kaikkien asukkaiden käytössä.

Pihan kadunpuoleisen osan pintamateriaalina on betonikiveys. Jokirannan puoleisen pihan pelastustien pintamateriaalina on kivituhka, pintaa jäsennetään nurmikivillä pelastuspaikkojen kohdalla. Muu alue pinnoitetaan nurmikivellä. Rakennuksen sisäänkäynnit ja pihaan liittyvät seisomakorkuiset parvekkeiden aluset kivetään betonilaatoin. Kivituhkan, kiveysten, istutusten ja nurmen rajapinnat rajataan betonisella nurmikon reunalistalla tai kanttauskivellä. Pihan rantapuistoon laskevan luiskan taitteeseen sijoitetaan kivetty polku, joka johtaa oleskelupaikkoina toimivalta ”puulaiturilta” toiselle.

Kadun puolella istutusalueet toteutetaan sekä pensasaidanteina, että maanpeitepensaina. Rakennusten väliin jäävät ”kotipihat” istutetaan seinustoilta pensailla ja keskiosasta nurmella. Nurmelle istutetaan hedelmäpuita. Rantapuistoon laskeva luiska istutetaan monilajisella heinättömällä nurmella.

Yhteisleikkipaikat sijoitetaan pelastustien varteen. Leikkialueiden pinnoitteena käytetään turvahaketta.

Esteettömyys

Kaikkiin asuntoihin sekä yhteistiloihin on esteetön käynti porrashuoneesta. Asuintilojen mitoituksessa on pääsääntöisesti sovellettu 1300 mm pyörähdysympyrää (märkätiloissa 1500 mm).

Asuntojen lattiakoroissa ja kynnyksissä on huomioitu ns. ”parkettivaraus”, eli esteettömyys (kynnys ≤ 20 mm) vaatii mahdollisesti jälkiasenteisia luiskia, ellei parkettia ole asennettu.

Pysäköintipaikoista on mitoitettu liikkumisesteisille RT 98-10538 mukaan n. 1/30 ap.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Korttelin kaksi yhtiötä / tonttia suunnitellaan ja toteutetaan yhtenä kokonaisuutena. Yhteisinä toteutettavat piharakennukset ja yhteiset piha- ja pysäköintiratkaisut sekä huolto- ja pelastustiet johtavat joihinkin rasitteisiin / yhteisjärjestelysopimuksiin. Myös teknisten järjestelmien johtoja ja sv-kaivoja tullaan sijoittamaan teknisesti optimoiden tonteille.

Rakennukset rakennetaan tontinrajaan kiinni, palomuurin sijaan toteutettava palo-osastointi vaatii rasitteen.

Selvitykset

Energiaselvitykset laaditaan suunnittelun edetessä, tavoitteena Att:n ohjeiden mukaisesti uuden energialuokituksen mukainen C-luokka. Lupavaiheen laskelmien mukaan E-luku 112..113 kWh_E/m^2.

Kaavatyön yhteydessä on KSV:n toimesta laadittu meluselvityksiä, joiden pohjalla oli kilpailuehdotuksen mukainen ratkaisu. Suunnitelmissa noudatetaan kaavaan vietyjä em. selvitysten mukaisia dB vaatimuksia ja parvekkeet lasitetaan normaalein parvekelasein.

Lausunnot / Viranomaiskäsittelyt

Hanketta on esitelty alustavasti Rakvv / lupakäsittelijälle 02.11.2015

- *alle 1%:n rakennusoikeuden ylitys on katsottavissa vähäiseksi, perustelut*
- *julkisivujen muurimaisuus kadun / Kehä 1:n puolelle on perusteltu meluhaitoilla ja katutilan luonteella*
- *parvekkeen irtaimistovarasto on ko. asunnon palo-osastoa, naapurin suuntaan EI60 osastointi*
- *parvekelasitus ei vaikuta parvekkeen osastointivaatimuksiin (sisänurkat)*

Kaupunginkanslia on ilmoittanut (6.11.2015), ettei hankkeen käsittely alueryhmässä ole tarpeen

Hanketta on esitelty pelastusviranomaisille 21.12.2015

- *ei erityistä huomautettavaa*

Hanke käsitelty kaupunkikuvaneuvottelukunnassa 13.1.2016

- *KNK puolsi suunnitelmaa*
  - *positiivinen vastaanotto, massoittelua ja kulttuurimaiseman huomioimista kiiteltiin*
  - *kehotettiin huomioimaan julkisivun elementtisaumoituksen kestävyys*
    - *normaalia/koettua rakennustekniikkaa*
  - *kehotettiin miettimään Kehä 1:n puoleisen julkisivun jäsennystä*
    - *avaukset melun suuntaan hankalia, tilat myös katutasossa pääosin asuntoja ja "sulkeutuneita" aputiloja, kehitetty sisäänkäyntejä ja katoksia edelleen*
  - *onnistuneet pihajärjestelyt, huomioitava huleveden käsittely tontilla*

Hanke käsitelty asuntotuotantotoimikunnassa 27.1.2016

Hankkeen lupamateriaalista neuvoteltu Rakvv / lupakäsittelijän kanssa 9.5.2016

Hankkeen tekninen ennakkoneuvottelu Rakvv:ssa 2.6.2016

Hanke käsitelty käsittely teknisessä neuvottelukunnassa 9.6.2016

- *parvekevarastot osastoidaan myös ko. asunnon suuntaan*
- *ullakon irtaimistovarastot varustetaan kaukolaukaistavin sp-luukuin/-ikkunoin*

Poikkeamiset, asemakaava ja muut määräykset/ohjeet

Suunnitelma noudattaa pääosin kaavamääräyksiä sekä mm. Helsingin rakennusvalvonnan yhteistila- ja rakentamistapaohjeita.

Poikkeama:	Rakennusoikeuden ylitys +0,8% kaavaan verrattuna.
Perustelu:	Vähäinen rakennusoikeuden ylitys on seurausta kilpailuvaihetta tarkemmasta laskentatavasta ja "oikeista" rakennetyypeistä. Suunnitelma vastaa varsin tarkoin kilpailuvaiheessa esitettyä. *Rakvv:n ennakkoesittelyssä asiasta keskusteltu ja ylitystä pidetty vähäisenä.*
Poikkeama:	Irtaimistovarastot on toteutettu edellä kuvatusti osin parvekkeille sijoitettuina kylminä varastoina, joiden lisäksi ko. asunnoilla vaatehuone tai matala n. 1m^2 lämmin ullakkovarasto. Ratkaisu poikkeaa Rakvv:n yhteistilaohjeesta.
Perustelu:	Ratkaisu on yksi olennaisista kilpailuehdotuksen ideoista, millä mahdollistetaan asukkaalle käytettävämpi, normaalia lähempänä oleva varastotila ja ennen kaikkea saadaan varastotilojen toteutuksesta huomattavasti tehokkaampi ja koko hankkeesta taloudellisempi. *Ratkaisusta on keskusteltu Rakvv:n kanssa; yliarkkitehti on ilmoittanut olevansa valmis puoltamaan ratkaisua tässä kohteessa em. perustein.*
Poikkeama:	Irtaimistovarastot osastoidaan myös ko. asunnon suuntaan. Rajallisen 2m^2 kokonsa perusteella varasto mitoitetaan kuuluvaksi palokuormaryhmään alle 60MJ/m2 mikä poikkeaa RakMk E1:n käyttötapaosastointimääräyksistä.
Perustelu:	*Ratkaisu tehty Teknisen neuvottelukunnan lausunnon (9.6.2016) mukaan..*
Poikkeama:	Rakennukset poikkeavat paikoin (0..80cm) kaavassa esitetystä kadun puoleisesta rakennusalueen rajasta.
Perustelu:	Massoittelu vastaa jo kilpailuvaiheessa esitettyä muotoa, jonka mukaan myös kaava laadittu. Tarkemmassa suunnittelussa on korttelin länsipään voimalinjan suoja-alueen välttämiseksi rakennusmassojen sijaintia jouduttu tarkentamaan, mikä rakennuksesta toiseen jatkuvan muodon vuoksi on siirtänyt kaikkia taloja hieman.

Aikataulu

Hankkeen urakka-laskentavalmius on aikataulun mukaan lokakuussa 2016, rakentaminen alkuvuodesta 2017.

Helsingissä 20.6.2016

J-P Lehtinen, arkkitehti SAFA / pää- ja ARK-suunnittelija Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy

Grete Terho, arkkitehti SAFA / projektiarkkitehti Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy