

Suvelan Sydän

Korttelikehitys, viitesuunnitelma

K. Oy Sokinsuonkuja 4

K. Ov Espoon Sokinsuontie 4

Espoon keskus, Suvela

Espoo FI

24.11.2017



• • • •
helsinki zürich

Helsinki Zürich Office

Laajalahdentie 16 A 11b, FI-00330 Helsinki

Kalkbreitestrasse 10, CH-8003 Zürich

FI +358 41 522 0434

CH +41 79 829 4960

www.helsinkizurich.com

Sisällysluettelo

1.0 Johdanto	3
2.0 Vaihtoehto 1 "Pitkät talot"	6
3.0 Vaihtoehto 2 "Kuutiotalot"	15
4.0 Vaihtoehto 3 "Pistetalo"	23
5.0 Lopputulemat	31

Tilaaajat

Espoon Kaupunki, Tonttiyksikkö
Tilaaajan edustaja sopimusasioissa:
Mikko Kivinen, projektinjohtaja
+358 43 824 9578
mikko.kivinen@espoo.fi

Kiinteistöosakeyhtiö Espoon Sokinsuontie 4, c/o Trevian Asset Management Oy
Tilaaajan edustaja sopimusasioissa:
Risto Aro, portfolio manager
risto.aro@trebian.fi, 0504203950

Kiinteistö Oy Sokinsuonkuja 4
Tilaaajan edustaja sopimusasioissa:
Mikko Kivinen, projektinjohtaja
+358 43 824 9578
mikko.kivinen@espoo.fi

Konsultti

Helsinki Zürich Office Oy
Laajalahdentie 16 A 11b
FI-00330 Helsinki
info@helsinkizurich.com
www.helsinkizurich.com

Yhteyshenkilö:
Tommi Mäkynen MSc. Arkkitehti SAFA
makynen@helsinkizurich.com
puh. 041 522 0434 (tai +41 79 829 4960)

TYÖSSÄ OVAT OLLEET MUKANA MM. SEURAAVAT HENKILÖT:

ESPOON KAUPUNKI:

Mikko Kivinen
Jouni Lindberg
Liisa Ikonen (alkuvaihe)
Outi Reitmaa (loppuvaihe)
Hannele Söderblom
Riikka Nikulainen
Roni Zein

KIRSTIN KOULU:

Juha Hovinen

PALVELUKESKUS SUVIS / K. OY SOKINSUONKUJA 4:

Mikko Kivinen / Espoon kaupunki

OSTOSKESKUS / K. OY ESPOON SOKINSUONTIE 4:

Risto Aro / Trevian Asset Management Oy; Kiinteistönomistaja
Olli Kovanen / Trevian Asset Management Oy; Kiinteistönomistaja

HELSINKIZURICH: Konsultti

Tommi Mäkynen
Mirjam Niemeyer
Antti Ahlava

1.0 Johdanto

Toimeksianto ja lähtötilanne

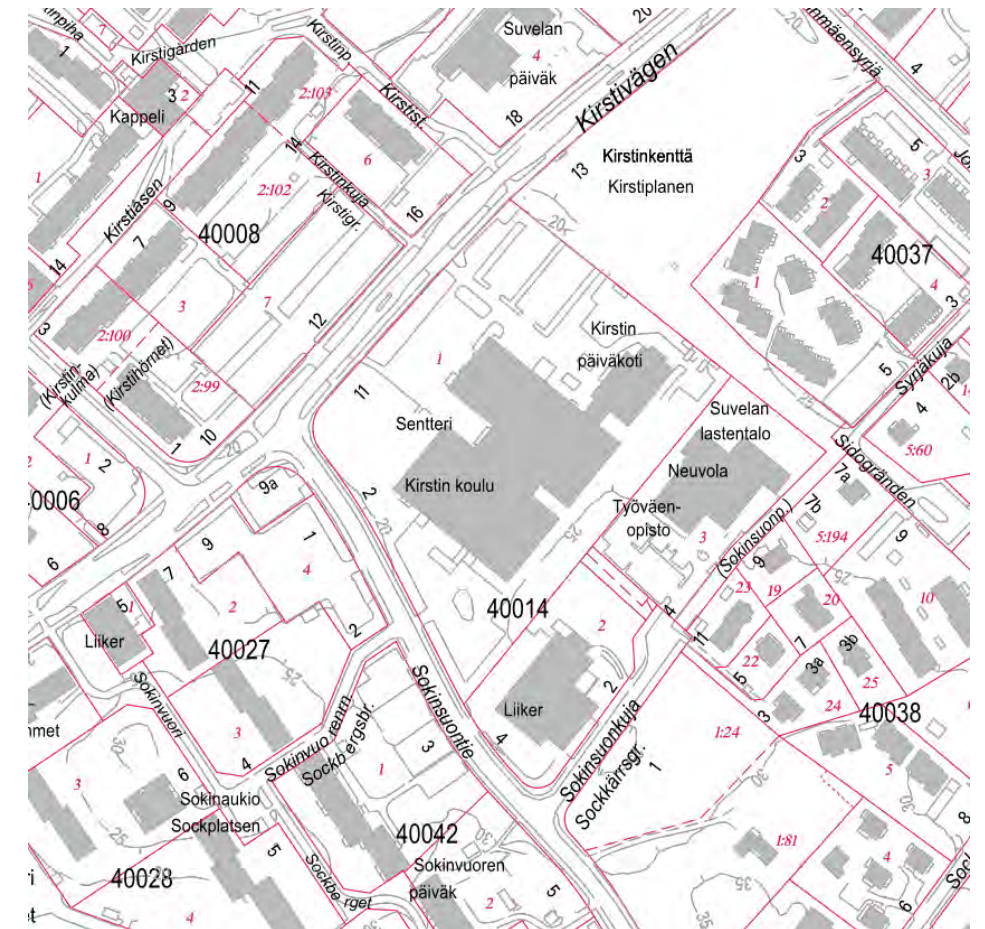
Toimeksiantonamme oli jatkokehittää korttelikehityssuunnitelmaa ("Suvelan sydän, korttelin 40014 kehityskuva" 16.1.2015) toteuttamiskelpoiseksi viitesuunnitelmaksi asemakaavaehdotusta varten.

Korttelikonaisuus sijaitsee Suvelassa keskeisesti. Itse suunnittelualue on Kirstin koulun äärellä Suvelan kaupunkirakenteelle tärkeässä paikassa Sokinsuontien varrella. Aiemman suunnitelman suunnittelu- ja tarkastelualueita rajattiin kohdistuen työn itse kortteliin (=tarkastelualue) ja erityisesti Sokinsuontie 4:n (ostoskeskus) ja Sokinsuonkuja 4:n („Suvis“) tontteihin (=suunnittelualue).

Tutkimme suunnittelu- ja tarkastelualueelle monenlaisia vaihtoehtoja, jotka kaikki pohjasivat edellisissä suunnitelmissa oleviin lähtökohtiin. Suunnittelualueen olemassa olevat peruskorjauksen edessä olevat ja nykyisiä tarpeita vastaamattomat rakennukset (monitoimitalo Suvis ja ostoskeskus) toivottiin kaikki purettavan. Tontteja kehitetään kokonaisuutena ja niille sijoitetaan lähinnä monikerroksista asuinrakentamista, sekä Sokinsuontien varten päivittäistavarakaupalle tiloja.

Tarkastelualueen osalta koulun saneerauksen suunnittelu on edennyt sen verran pitkälle, että työssä haettiin lähinnä koulun tontin kehittämismahdollisuuksia ulkoalueiden optimoinnin ja mahdollisen paviljonkimaisen lisärakentamisen kautta.

Asuinaalueena Suvela hyötyy keskeisesti sijaitsevan korttelin kehittämistä. Korttelin kehityksen myötä alueen asuntotarjontaan syntyy monipuolisuutta sekä asuntojen koon, tilaratkaisujen sekä mahdollisesti myös asumismuotojen kautta. Suvelaan tulee uusia asukkaita, jotka tekevät alueesta elävämmän ja mahdollistavat myös alueen palveluiden kehittämisen. Ajanmukaiset tilat mahdollistavat päivittäistavarakaupan jatkon alueella.



1.0 Johdanto

Tavoitteet, kaupunkikuva ja tonttijärjestelyt

Kaupunkikuvallisesti pyritään luomaan Sokinsuontielle selkeä paikka, joka tukee Suvelan keskustan kehittymistä sekä kaupan toimintaa ko. paikassa. Yhtä lailla oli tärkeää löytää tasapaino tehokkaasti rakennettujen kerrostalokorttelien ja Sokinsuonkujan eteläpuolelta alkavan pientaloalueen välille.

Kokonaisuutta tutkittiin monella eri ratkaisumallilla. Työn tuloksena syntyi kolme erilaista massoittelevaihtoehtoa, jotka kaikki tuottavat paitsi kaupunkivallisesti myös asuinympäristön kuin itse asuntojenkin kannalta toisistaan poikkeavaa ympäristöä.

Suunnittelualueen kahdesta tontista muodostuva kokonaisuus on muodoltaan pitkä ja nykyisellään erityisesti lounaispäädyssä haasteellisen kapea. Tämä asettaa haasteita tonttien kehittämiseksi. Esityksessä lähdettiin siitä, että Sokinsuonkujan linjausta siirretään katualueella kaakkoon. Vapautuva osa katutilasta liitetään katualueen pohjoispuoleiseen tonttiin. Näin tontin käyttö helpottuu oleellisesti ja katualueen järjestelyt selkeytyvät.

Suunnittelualueen tonttijärjestelyjen osalta tehtävän suurimmaksi haasteeksi osoittautuivat kapeahkon pitkämäisen tontin käytön tavoiteltu tehokkuus yhdistettynä siitä syntyvään paikoitustarpeeseen ja paikoituksen taloudellisesti toteuttamiskelpoiseen ratkaisemiseen.

Kaikissa vaihtoehdoissa asukas pysäköinti ratkaistiin osittain rakenteellisesti (pihakannen alla tontin koillispuolella, ajo Sokinsuonkujalta) ja osin tontin puolelle Sokinsuonkujan varteen sijoitetuilla maanpäällisillä paikoilla. Mainittujen paikkojen lisäksi esitetyissä vaihtoehdoissa tutkittiin mahdollisuus sijoittaa osa asukas pysäköintipaikoista, sekä osa liiketilojen paikoituksesta koulun tontin puolelle sijoitettavaan pieneen maanpäälliseen p-taloon. Ko. parkkitalovaihtoehdon lisäksi tutkittiin vaihtoehto, jossa paikoitustarve toteutettiin maantasopaikoituksella.

Liiketilojen osalta tavoite oli sijoittaa kaksi mahdollisimman saman kokoista ja tasavertaista yksikköä helposti tavoitettavasti, mahdollisimman suoraan Sokinsuontien äärelle. Huolto esitettiin kaikissa vaihtoehdoissa sijoitettavaksi pihakannen alle liiketilojen taakse purettavan ostoskeskuksen jalanjälkeä hyödyntäen (ja näin ylimääräistä maansiirtotyötä välttäen). Ratkaisu on kaupunkikuvallisesti ja tontinkäytön tehokkuuden kannalta perusteltu - paikoitusratkaisusta riippuen on huolto myös järjestettävissä rakennuksen pohjoispuolelta. Esitetyissä kolmessa vaihtoehdossa liiketilojen paikoitus on sijoitettu osaksi ulkopaikkoina tontille ja osaksi liiketilojen viereiseen paikoituslaitokseen. Asiakas pysäköinnin sujuvuus on tärkeää päivittäistavarakaupan toiminnalle ja lisäksi tutkittiinkin vaihtoehto (ks. V1B, s.11), jossa liiketilojen paikoitustarve on kokonaisuudessaan toteutettu ulkopaikkoina mahdollisimman lähellä liiketilojen sisäänkäyntejä. Vaihtoehdon haasteena on paikoituksen tilantarve ja kaupunkikuvallisesti laadukkaan ratkaisun muotoileminen.

Tarkastelualueeseen kuuluvan Kirstin koulun tontin osalta tutkittiin lähinnä suunniteltujen pihajärjestelyjen optimointia siten, että koulun paikoituksen tarve (voimassa olevan kaavan mukaan koulun paikoitustarve 1ap/1,5 työntekijää) sekä osa asuinkorttelin paikoitustarpeesta voidaan toteuttaa koulun tontilla tehokkaasti samalla varmistaen, että ulkoalueiden toimivuus ja laatu säilyvät. Kirstintien ja Sokinsuontien kulmaan - Suvelan keskeisimmälle paikalle - ehdotetaan paviljonkimaista rakennusta, joka kohentaisi kaupunkikuvaa ja loisi risteykseen tilallisesti ja toiminnallisesti paikan. Paviljonki liittyisi tilallis-toiminnallisesti koulurakennukseen ja voisi tarjota Suvelalaisille yhteisötiloja myös ilta- ja viikonloppukäyttöön.

Viheralueilla suuri merkitys Suvelalle asuinympäristönä. Kerrostalokorttelien tehokkuudesta huolimatta koettu väljyys on yksi alueen vetovoimatekijöistä. Kaikissa vaihtoehdoissa on pyritty säilyttämään mahdollisimman paljon nykyisen ostoskeskuksen takana olevaa pientä metsää ja sen keskellä olevaa avokalliota. Kokonaisuudessaan suunnittelualue sijaitsee pienen mäen päällä hieman ympäristöään korkeammalla. Mäen harjalta avautuu pitkiä näkymiä ympäristöön.



1.0 Johdanto

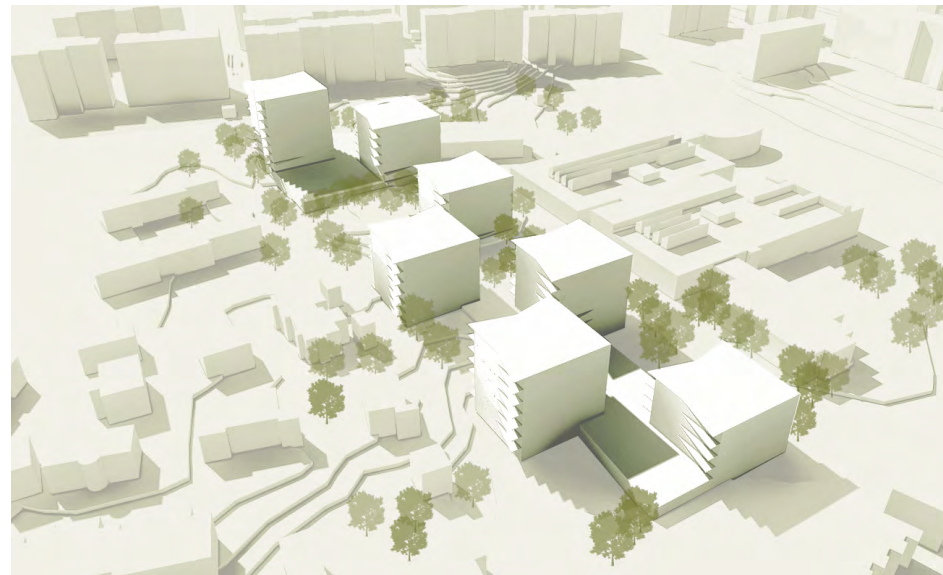
Vaihtoehdot

Kokonaisuutta tutkittiin monella eri ratkaisumallilla. Työn tuloksena syntyi kolme erilaista massoittelevaihtoehtoa, jotka kaikki tuottavat paitsi kaupunkivallisesti myös asuinympäristön kuin itse asuntojenkin kannalta toisistaan poikkeavaa ympäristöä. Vaikka korttelin piiri on pieni ja tehokkuus suhteellisen korkea on asuinkorttelin vehreä ja pihat valoisia. Yhteisöllisyyttä rakennetaan rakennusmassoin sekä aluetta yhdistävällä yhteispihalla ja siihen liittyvällä kohtaamispaikalla. Strategisesti sijoitetut asuustilat elävöittävät kohtaamispaikkoja. Vaihtoehdosta riippuen yhteisöllisyys korostuu enemmän tai vähemmän.



V1 „Pitkät talot“

Vaihtoehto uudelleentulkitsi Suvelan alueen alkuperäistä kaupunkisuunnittelullista ideaa ja nauhamaisista rakennetta. Tontin reunoille sijoitetuista osin yhteenliitetyistä lamellitaloista koostuu muodoltaan selkeä korttelikokonaisuus. Nauhamaisten maaston mukaan polveilevien talorivien väliin muodostuu tilallisesti yhtenäinen suuri yhteispiha, joka rytmittyy erilaisiksi osa-alueiksi. Lamellitalo on talotyyppiä tuttu. Esitetyn vaihtoehdon runkosyvyyden avulla se soveltuu parhaiten pienten ja keskikokoisten asuntojen tarjontaan - kerrostasolle on esitetty 3-4 asuntoa, mutta sivukäytäväratkaisulla voidaan tätä tehostaa.



V2 „Kuutiotalot“

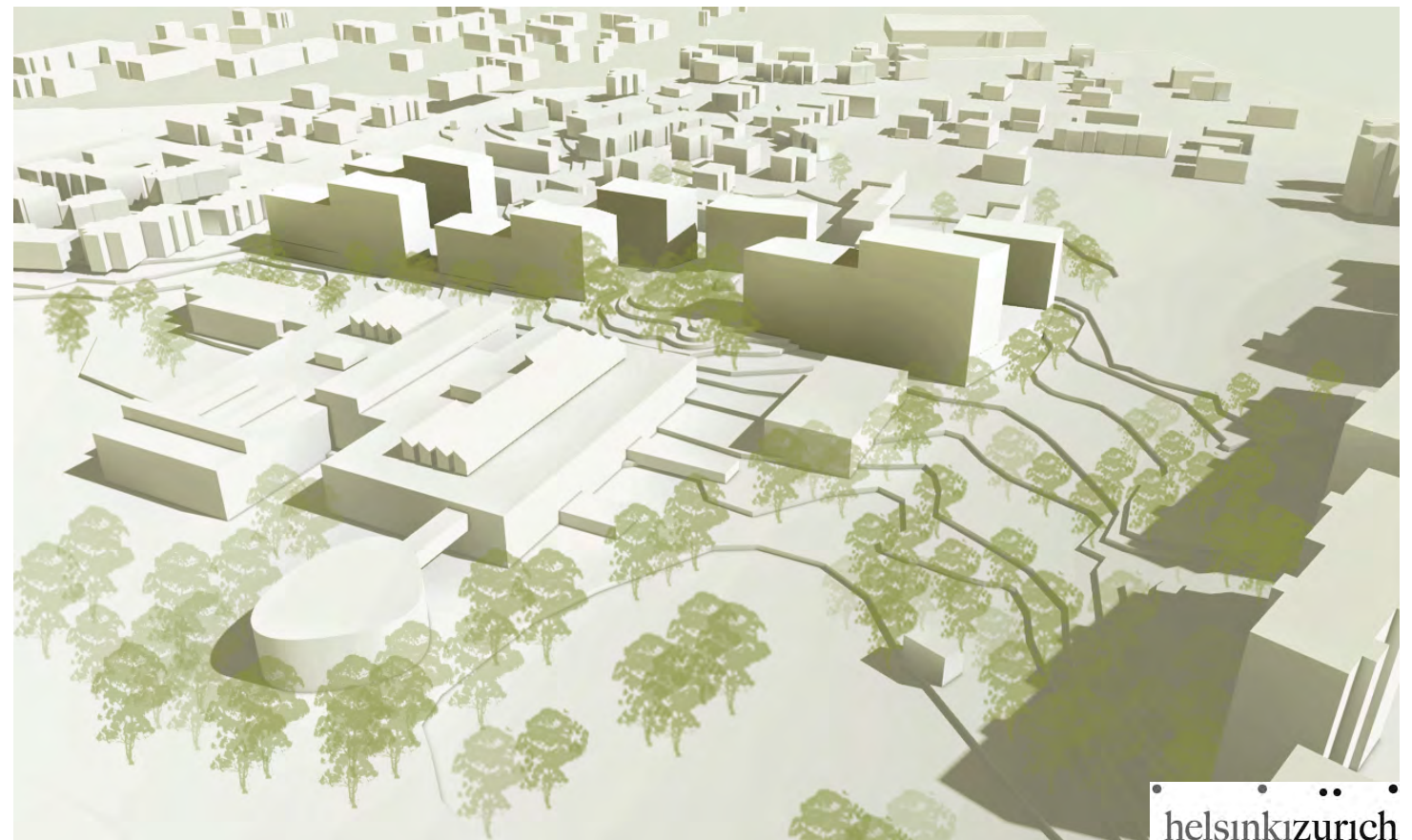
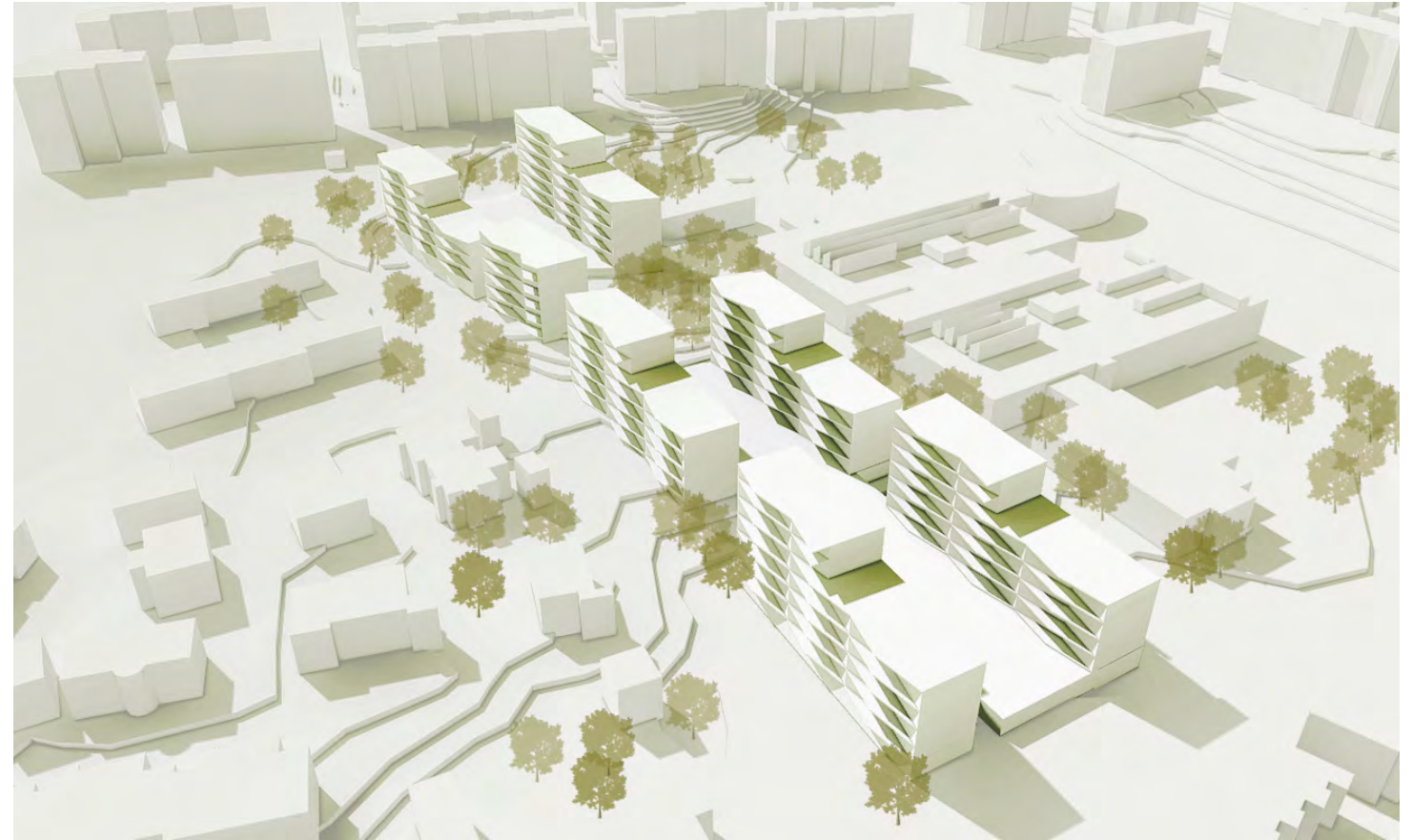
Vaihtoehdon pohjaa Suvelan uudempaan kehitysvaiheeseen ja luo talotyyppiä myötä yhteyden vielä toteutumattomaan Suvelan Onnen suurkortteliin, joka sijaitsee Kirstintien toisella puolella. Kortteli koostuu tehokkaista syvärunkoisista pistetalloista, joiden korkeus vaihtelee ympäristön mukaan. Pistetalojen väleihin muodostuu pienimuotoisempien pihojen ketju - iso yhteispiha sijoittuu nykyisen kalliokumpareen ympärille. Syvärunkoinen pistetalo tarjoaa näkymiä eri suuntiin ja on suhteellisen tehokkuutensa takia uudistuotannossa suosittu. Kerrostasolle voidaan sijoittaa 4-6 erikokoista asuntoa koosta riippuen. Esitetty massa on erityisen kompakti ja energiatehokas (vaipan suhde volyymiin on optimaalinen), mutta talojen mittakaavaa voitaisiin pienentää esimerkiksi korkeus- ja/tai sivuttaissuuntaisella jäsentelyllä.



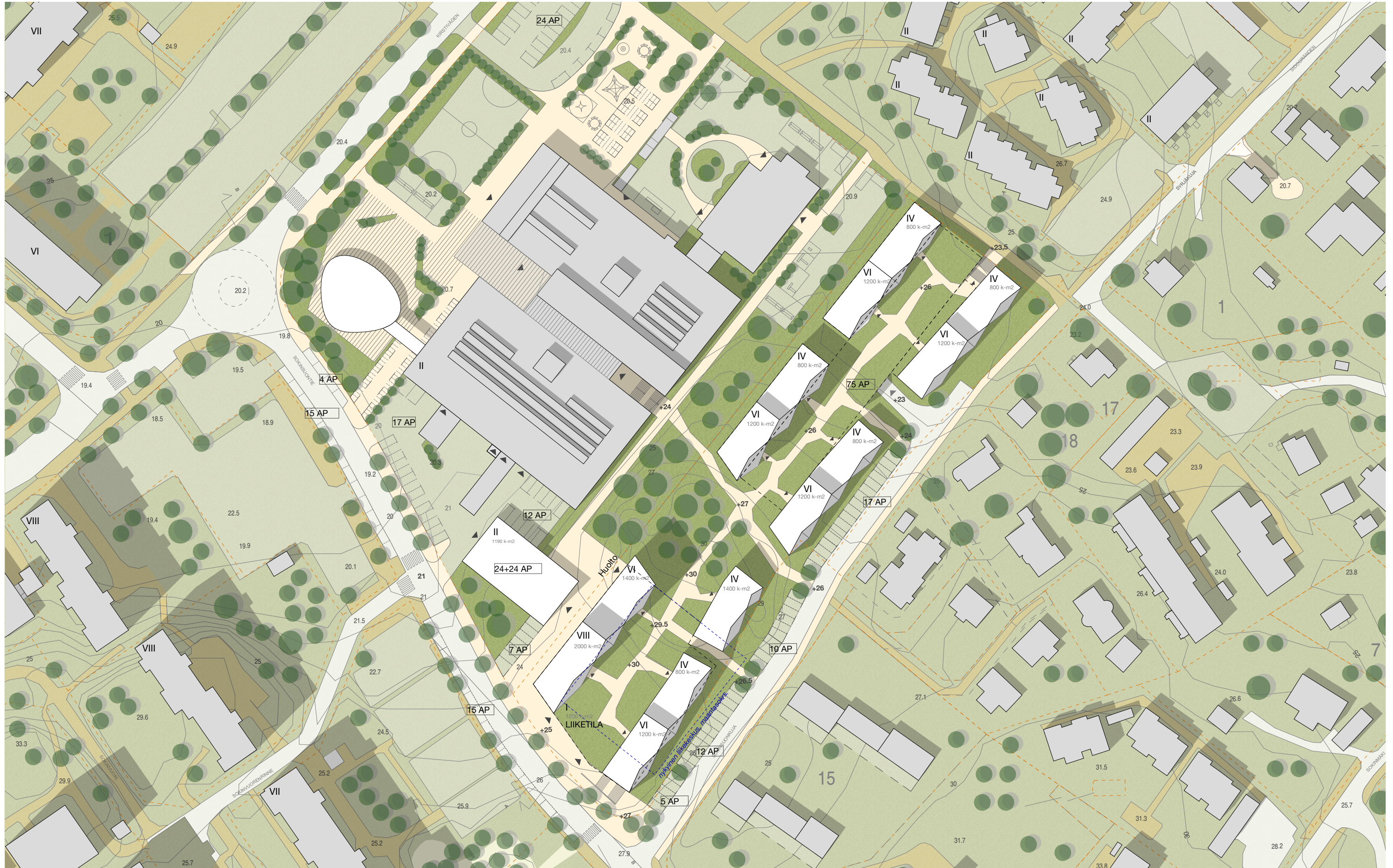
V3 „Pistetalo“

Vaihtoehdon ajatuksena tuottaa korttelin tehokkuudesta huolimatta suhteellisen pienimittakaavaista ympäristöä. Vaihtoehto pohjaa Suvelan alueelle uuteen talotyyppiin - pienehköön pistetaloon. Talomassoja on lisäksi jäsenelty sekä korkeus- että sivuttaissuunnassa siten, että tuloksena on erityisen pienipiirteistä kerrostalorakentamista. Pienten pistetalojen väliin muodostuu polveileva, mutta kuitenkin yhtenäinen pihakokonaisuus. Pieniin pistetaloihin voidaan sijoittaa 3-4 asuntoa kerrostasolle - kaikki asunnot avautuvat vähintään kahteen ilmansuuntaan.

2.0 Vaihtoehto 1 "Pitkät talot"



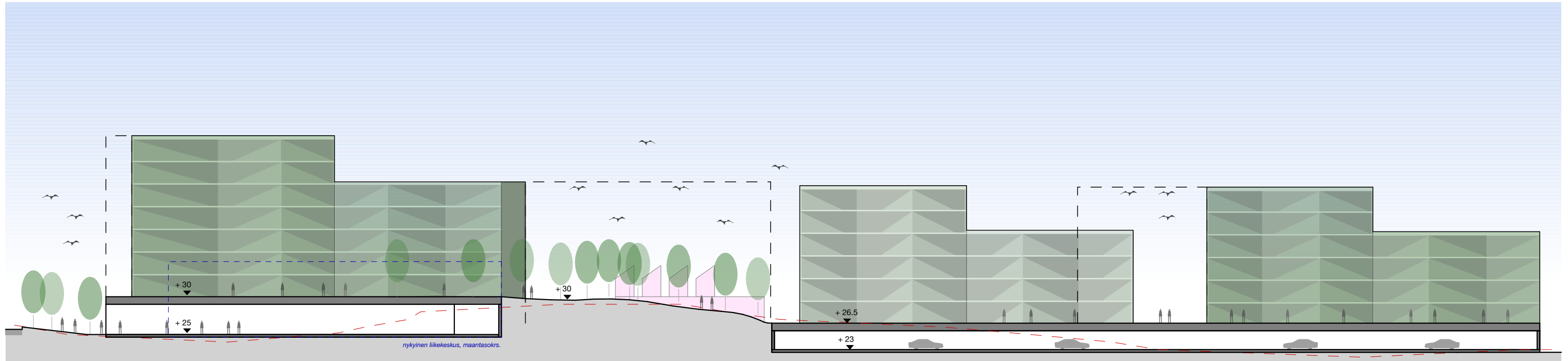












LEIKKAUS A-A - 1:500

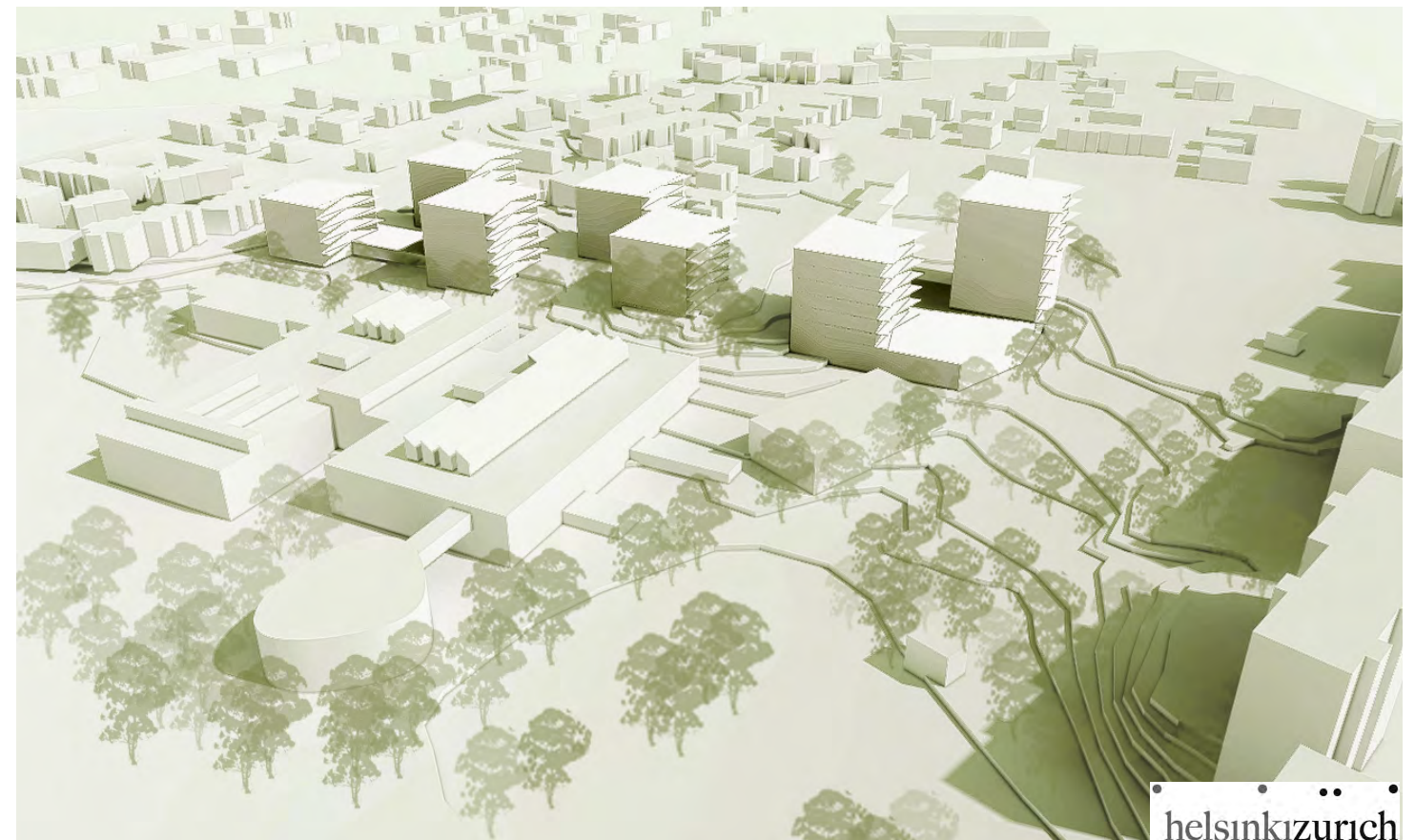
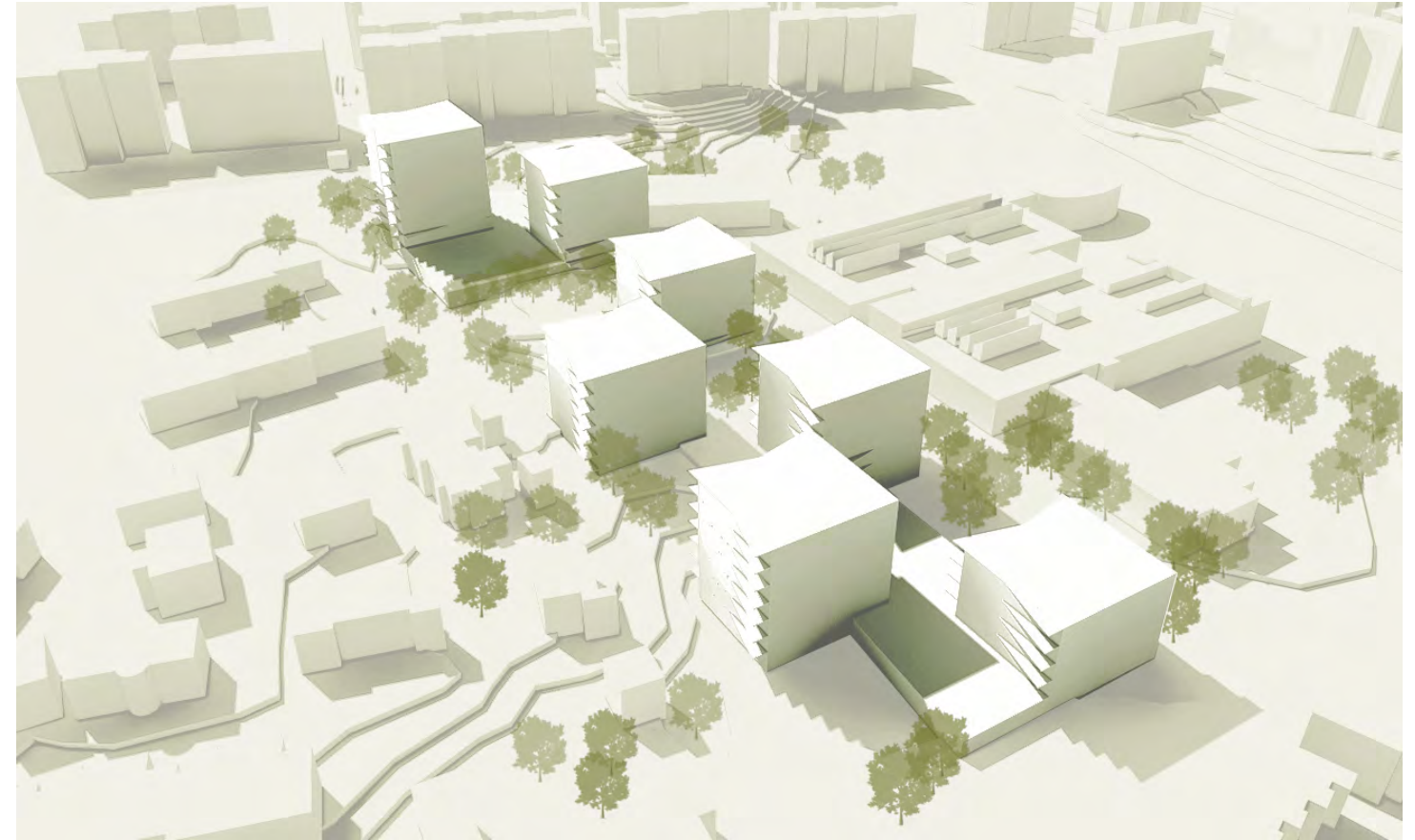


KATUJULKISIVU B-B - 1:500

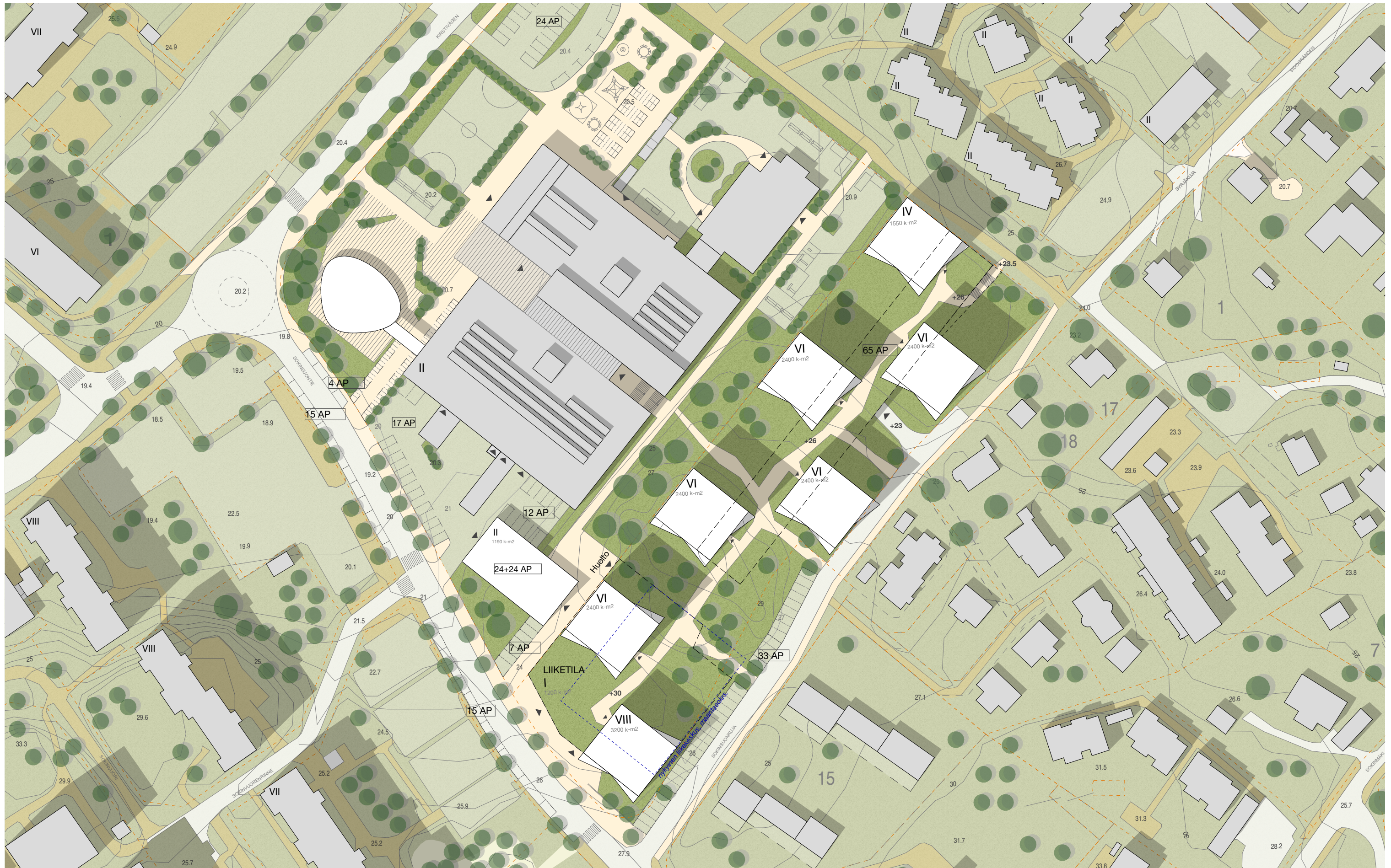
SUV V1						
kortteli 40014, "Suvelan Sydän"- korttelikehityskonsepti ALUSTAVAT KERROSALALASKELMAT						9/12/17
<i>osa-ala</i>	<i>toiminto</i>	<i>k-m²/krs</i>	<i>krs</i>	<i>k-m²</i>	<i>m²/ap</i>	<i>ap tarve</i>
rak. 1a	asuminen	250	8	2000	100	20
rak. 1b	asuminen	235	6	1410	100	14
rak. 1c	liiketila	1200	1	1200	60	20
rak. 1d	asuminen	235	6	1410	100	14
rak. 1e	asuminen	225	4	900	100	9
rak. 2a	asuminen	230	6	1380	100	14
rak. 2b	asuminen	200	4	800	100	8
rak. 2c	asuminen	200	6	1200	100	12
rak. 2d	asuminen	200	4	800	100	8
rak. 3a	asuminen	200	6	1200	100	12
rak. 3b	asuminen	200	4	800	100	8
rak. 3c	asuminen	200	6	1200	100	12
rak. 3d	asuminen	200	4	800	100	8
<i>k-m² yht.</i>				15100		159
tontin ala				9500		
tonttitehokkuus e				1.59		
autopaikat, ulko						48
autopaikat, rakenteelliset						125
autopaikat, yht.						173



3.0 Vaihtoehto 2 "Kuutiotalot"

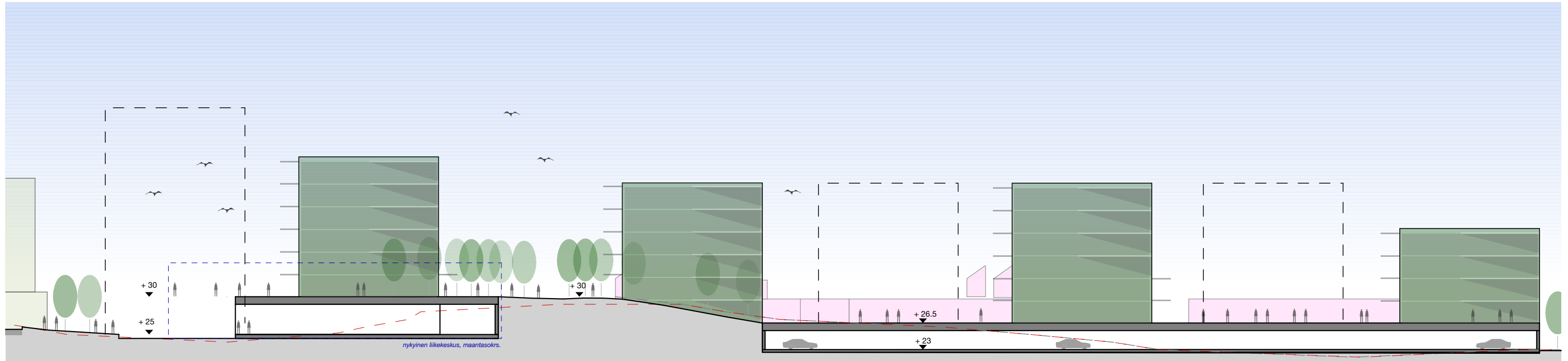




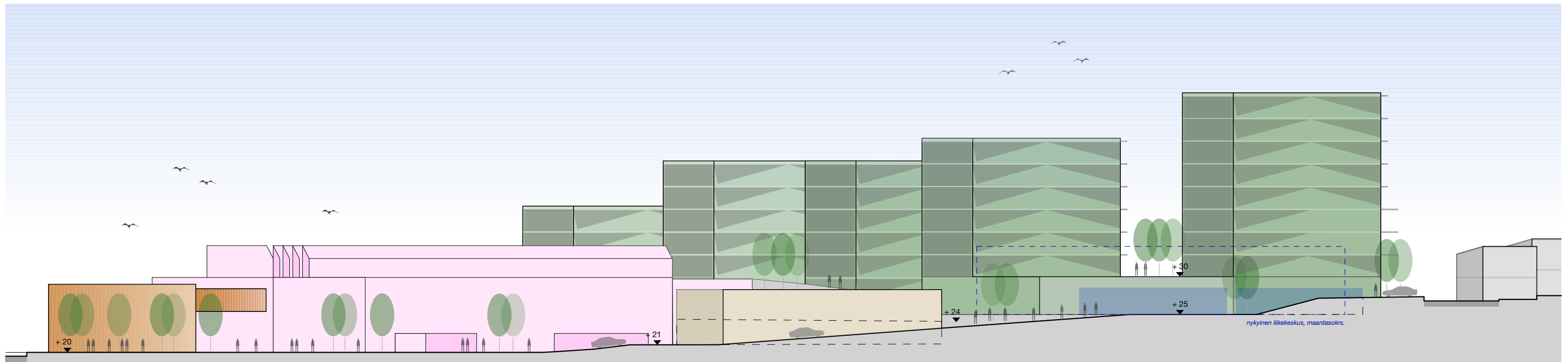








LEIKKAUS A-A - 1:500

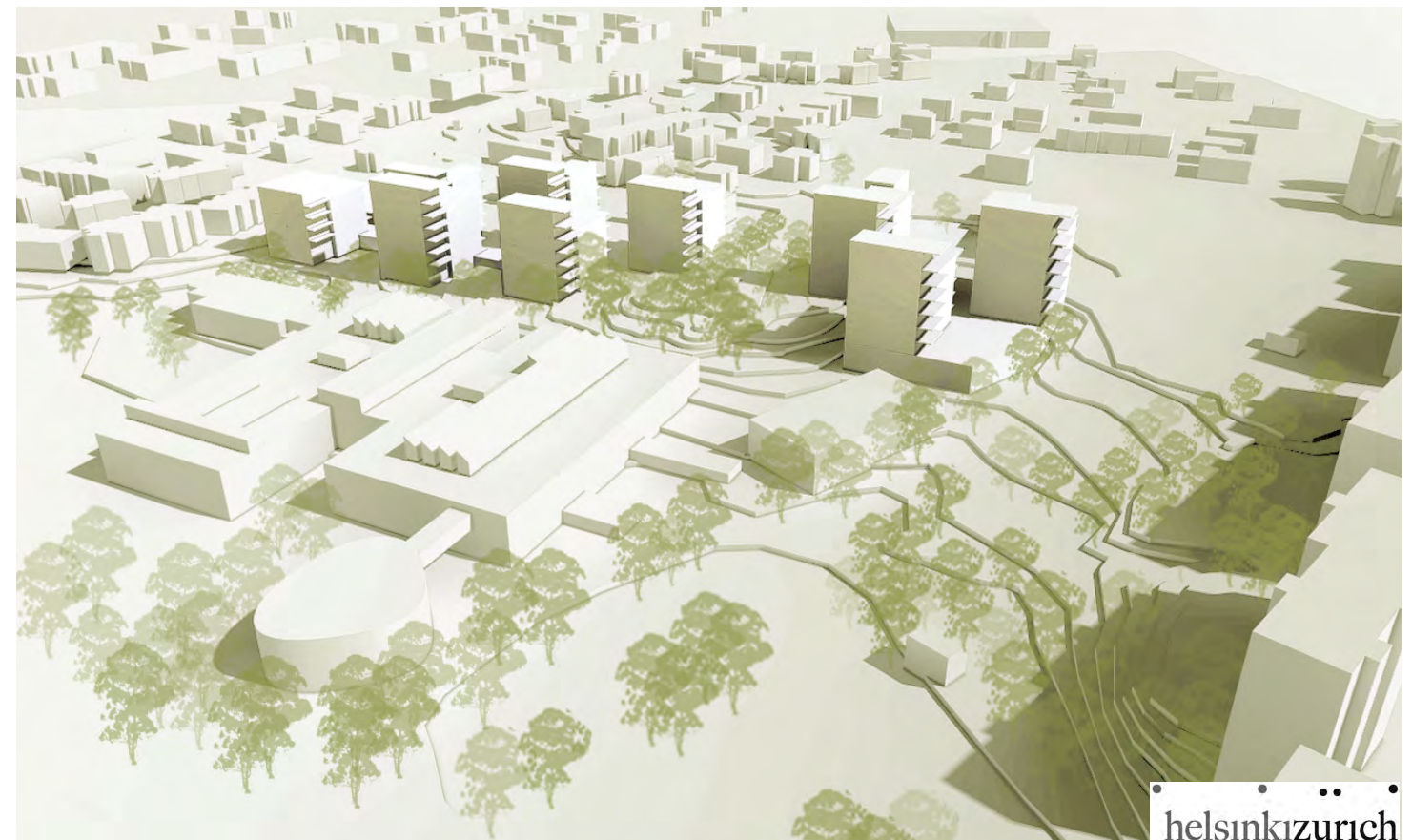


KATUJULKISIVU B-B - 1:500

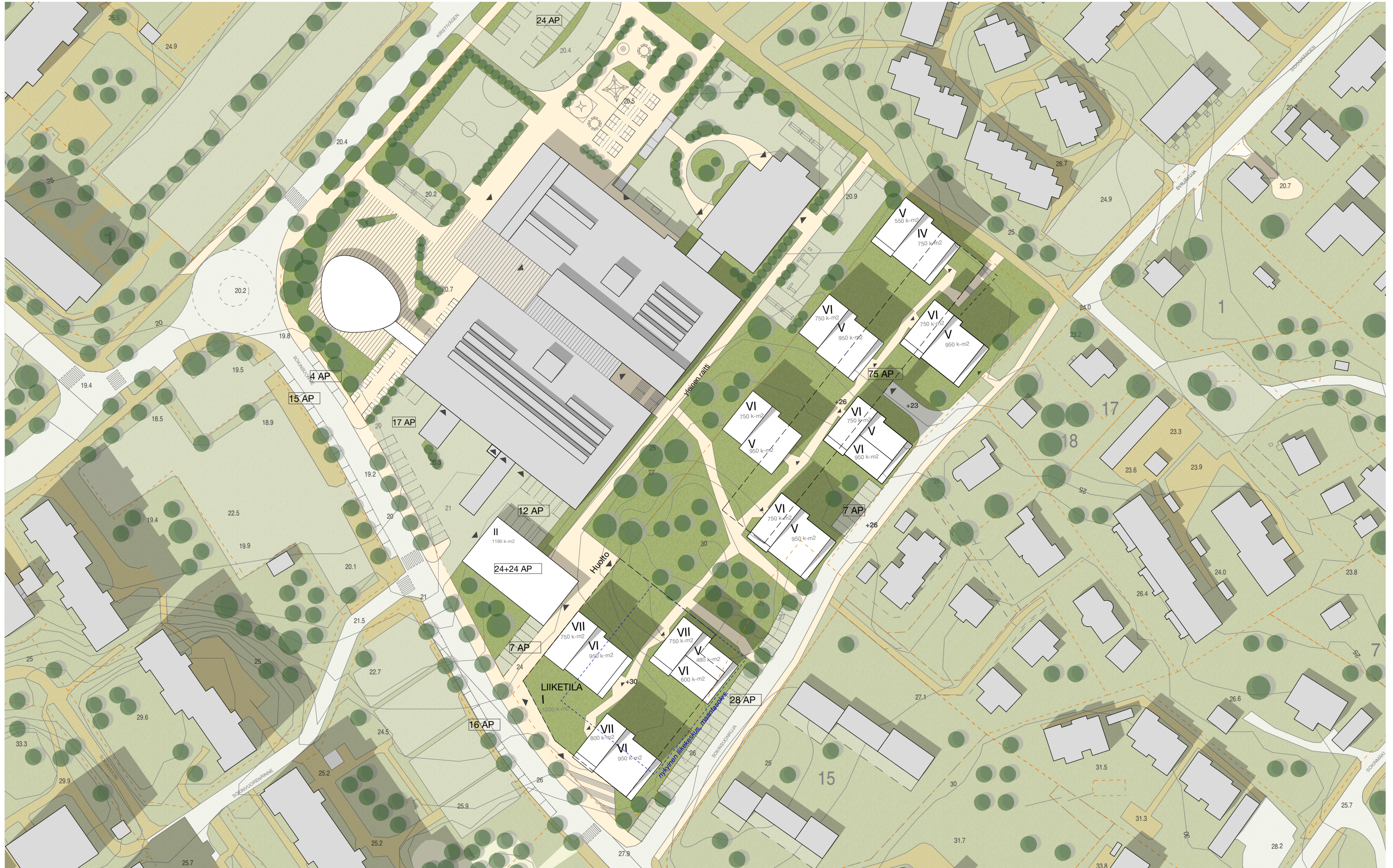
SUV V2						
kortteli 40014, "Suvelan Sydän"- korttelikehityskonsepti ALUSTAVAT KERROSALALASKELMAT						9/12/17
<i>osa-ala</i>	<i>toiminto</i>	<i>k-m²/krs</i>	<i>krs</i>	<i>k-m²</i>	<i>m²/ap</i>	<i>ap tarve</i>
rak. 1a	asuminen	400	8	3200	100	32
rak. 1b	liiketila	1200	1	1200	100	12
rak. 1c	asuminen	400	6	2400	60	40
rak. 2	asuminen	400	6	2400	100	24
rak. 3	asuminen	400	6	2400	100	24
rak. 4	asuminen	400	6	2400	100	24
rak. 5	asuminen	400	4	1600	100	16
<i>k-m² yht.</i>				15600		172
tontin ala				9500		
tonttitehokkuus e				1.64		
autopaikat, ulko						33
autopaikat, rakenteelliset						117
autopaikat, yht.						150



4.0 Vaihtoehto 3 "Pistetalot"

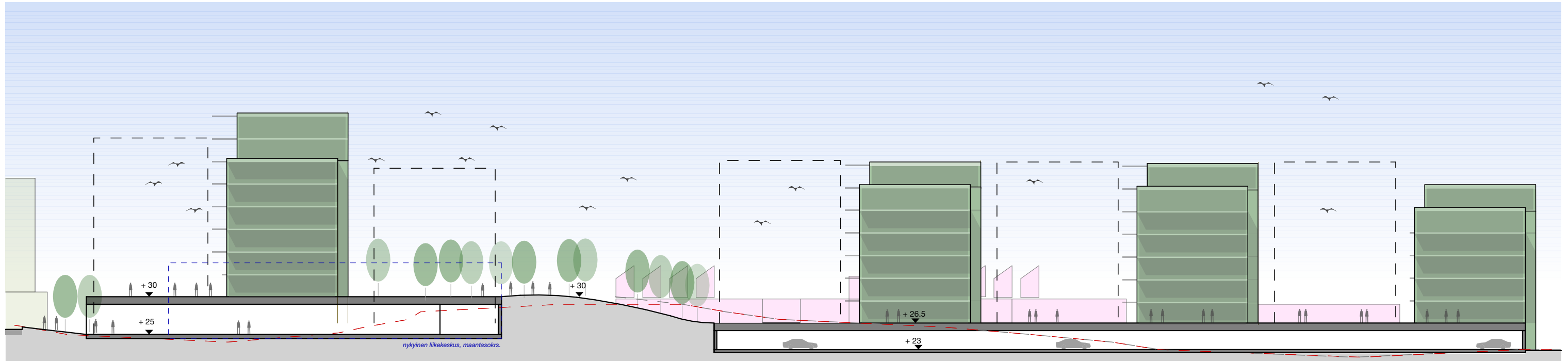




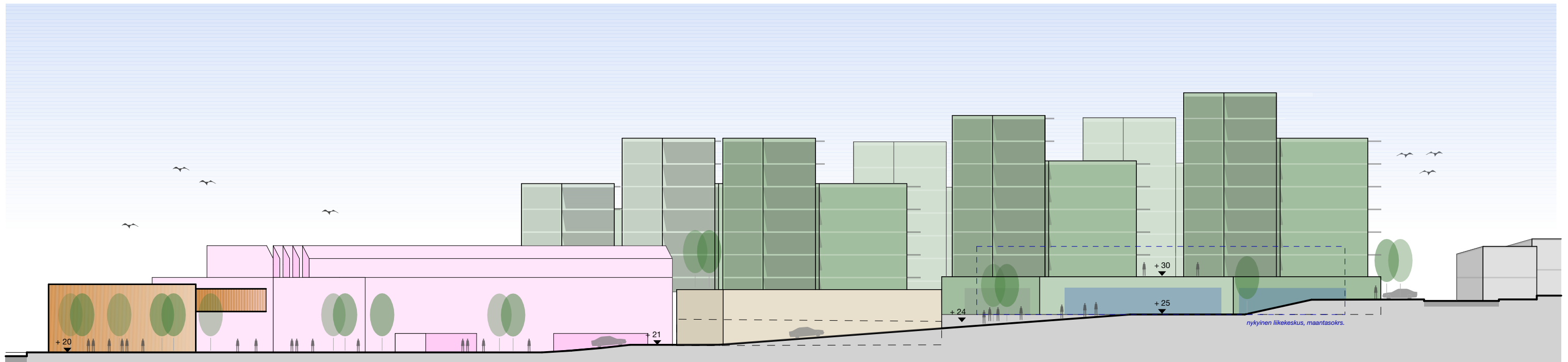








LEIKKAUS A-A - 1:500



KATUJULKISIVU B-B - 1:500

SUV V3						
kortteli 40014, "Suvelan Sydän"- korttelikehityskonsepti ALUSTAVAT KERROSALALASKELMAT						9/12/17
<i>osa-ala</i>	<i>toiminto</i>	<i>k-m²/krs</i>	<i>krs</i>	<i>k-m²</i>	<i>m²/ap</i>	<i>ap tarve</i>
rak. 1a	asuminen	300	6.5	1950	100	20
rak. 1b	asuminen	300	6.5	1950	100	20
rak. 1c	liiketila	1200	1	1200	60	20
rak. 2	asuminen	300	6	1800	100	18
rak. 3	asuminen	300	5.3	1590	100	16
rak. 4	asuminen	300	5.3	1590	100	16
rak. 5	asuminen	300	5.3	1590	100	16
rak. 6	asuminen	300	5.3	1590	100	16
rak. 7	asuminen	300	5.3	1590	100	16
rak. 8	asuminen	300	4.3	1290	100	13
<i>k-m² yht.</i>				16140		169
tontin ala				9500		
tonttitehokkuus e				1.70		
autopaikat, ulko						35
autopaikat, rakenteelliset						125
autopaikat, yht.						160



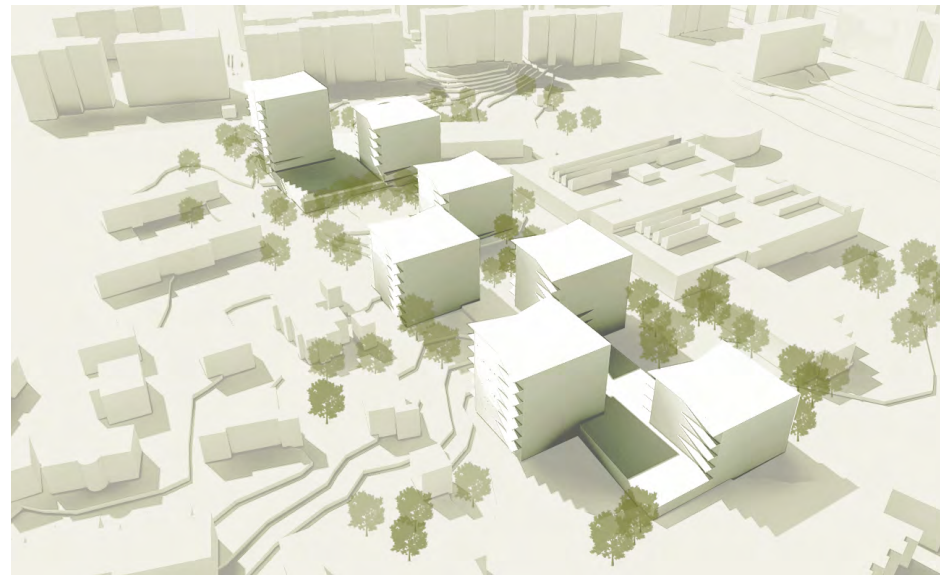
5.0 Lopputulemat

Vaihtoehdot

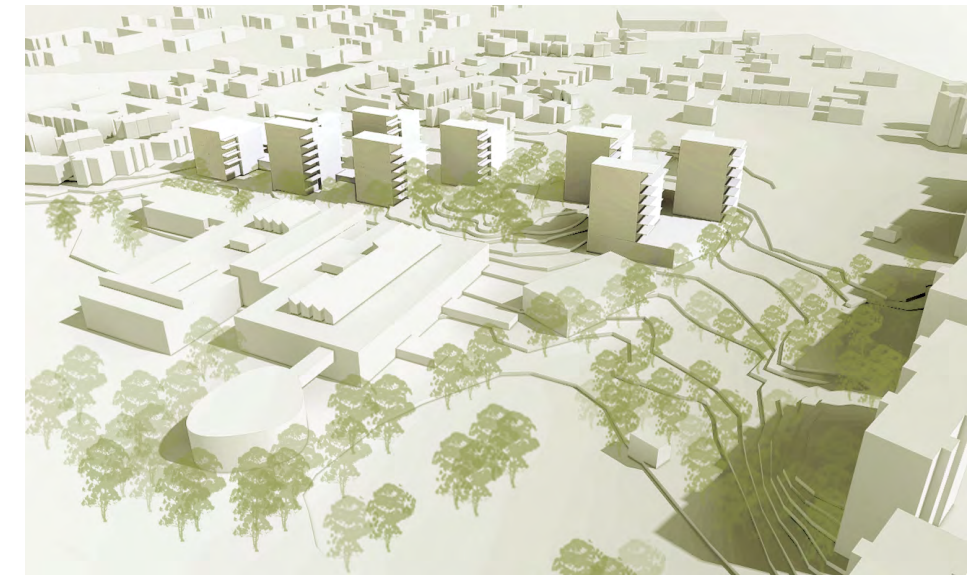
Kokonaisuutta tutkittiin monella eri ratkaisumallilla. Työn tuloksena syntyi kolme erilaista massoittelevaihtoehtoa, jotka kaikki tuottavat paitsi kaupunkivallisesti myös asuin ympäristön kuin itse asuntojenkin kannalta toisistaan poikkeavaa ympäristöä. Vaikka korttelin piiri on pieni ja tehokkuus suhteellisen korkea on asuinkorttelin vehreä ja pihat valoisia.



V1 „Pitkät talot“



V2 „Kuutiotalot“



V3 „Pistetalo“

Huomioitavaa jatkossa

Kaikkia vaihtoehtoja varten korttelin tavoitetehtokkuutta laskettiin prosessin aikana. Konsultin mukaan hieman korkeampi tehokkuus ($e=1,8-1,9$) olisi kaupunkikuvallisesti mahdollinen.

Hankkeen jatkokehityksen taloudellisen yhtälön vuoksi katsottiin kuitenkin paremmaksi tutkia hieman matalampaa tehokkuutta ($e=1,6-1,7$). Tämä liittyy rakennusoikeuden, pysäköintijärjestelyjen ja erityisesti rakenteellisen paikoituksen määrän suhteeseen. Pysäköintijärjestelyissä oli karkeana tavoitteena toteuttaa puolet normin vaatimasta paikoituksesta maantasoon ja puolet rakenteellisena. Sokinsuonkujan uusilla järjestelyillä on suuri merkitys tontinkäytön kannalta ja maantasaipoikoituksen mahdollistajana.

Ohjausryhmää päätti tässä vaiheessa pitää kaikki kolme vaihtoehtoa mukana jatkokeskusteluissa. Myös vaihtoehtojen yhdistelmät ovat jatkossa mahdollisia.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan ko. vaihtoehtoja tarkemmin. Jatkotyöstössä kiinnitetään huomiota mm. liiketilojen, asiakaspysäköinnin ja liiketilojen huollon järjestelyihin.