

Marthashof

Kaupunkikylä, elegantisti betonista

Tarja Nurmi. arkkitehti SAFA

Berliinin asuntorakennuttamiseen ja kiinteistöbisnekseen on viime vuosina tullut mukaan uusia toimijoita. Niistä yksi on Stofanel Investment. Sen toteuttamat kohteet edustavat uudenlaista ajattelua, todellista high endiä ja poikkeuksellisen laadukasta arkkitehtisuunnittelua.

Lippulaivana on pitkään ollut alkuvaiheessa myös kuumia tunteita ja keskustelua nostattanut Marthashof-niminen kohde Berlin Mitsessä, Schwedter Strassella. Se sai paljon julkisuutta myös siksi, että paikallisista asukkaista osa vastusti sitä äänekkäästi, onhan Prenzlauer Bergiä kohdannut rankka gentrifikaatioilmiö. Ilmiö on tuonut tullessaan monia kylkiäisiä, joista asukkaat eivät suinkaan ole olleet yksinomaan iloisia. Marthashofin kohdalla päästiin kuitenkin etenemään keskustellen. Useat sen ratkaisusta ovat poikkeuksellisen hyvin naapureiden toiveita huomioon ottavia. Markkinoinnissa ja kohteen profiloinnissa oli huomattavia ansioita ja poikkeuksellista näytävyyttä ja tyyliä.

Marthashof valmistui keväällä 2012, tai oikeastaan jo sitä ennen vaiheittain. Yhteisten pihajaluiden viimeistelyt hoidettiin alkusyksyyn mennessä. Tärkeitä palkintojakin on tullut.

Marthashofin on suunnitellut arvostettu ja menestynyt arkkitehtipariskunta Gruntuch Ernst toimistoinen. He ovat jo aiemmin olleet Berliinissä tunnettuja uudenaikaisista asuntorakennuksistaan, joista suuri osa on julkaistu merkittävässä arkkitehtuurilehdissä.

Marthashof kuuluu näistä suurimpiin. Siinä näkyvät monet uudenlaisen asuntosuunnittelun ihanteet, mukaan lukien se, että vaikkapa eri sukupolvet voisivat asua lähekkäin tai jopa samassa suuremmassa, useampikerroksisessa asunnossa. Osa asunnoista on lähinnä taloja isommissa talossa; suuret parvekkeet tai terassit ovat kuin omia yksityispihoja. Maantasossa

1 Asemapiirros.

2 Asunnoilla on parhaimmillaan kaksi omaa pihaa: puolijulkinen yhteisen, valoisan pihapuiston varrella ja toinen rakennusten takana.

3 Kuusi-seitsemänkerroksisten kaupunkitalojen tummanruskehtavat metalliset julkisivut toimivat kuin ikkunaluukut eli ovat manuaalisesti avattavissa ja työnnettävissä syrjään sisältä käsin.



Gruntuch Ernst Architekten



2



3





4 Kaupunkitalojen tummanruskehtavat metalliset julkisivut toimivat kuin ikkunaluukut ja luovat ilta-valaistuksessa tunnelmaa myös ulospäin.

5 Korttelinäkymä

6 Kadunvarsitalot ovat perinteisempiä yhden tason asuntoineen, mutta niissäkin on suuret parvekkeet ja paljon ranskalaisia ikkunoita.

sijaitsevilla asunnoilla on parhaimmillaan kaksi omaa pihaa; puolijulkinen yhteisen, valoisan pihapuiston varrella ja toinen rakennusten takana.

Kadunvarrellekin avautuu kummassakin metallinvärisessä kerrostalossa liiketiloja; nykyrakentaminen ei välttämättä tuo vanhalle asutokadulle kuolleita kohtia.

Marthashofin kadunvarsitalot ovatkin perinteisempiä kaupunkikerrostaloja yhden tason asuntoineen, mutta niissäkin on suuret parvekkeet ja paljon ranskalaisia ikkunoita. Vihreässä Berliinissä asunnon ja ympäristön suhde on parhaimmillaan mahdollisimman avoin. Rauhallisen kadun varrella sijaitsevan korttelin ongelmana ei myöskään ole katumelu.

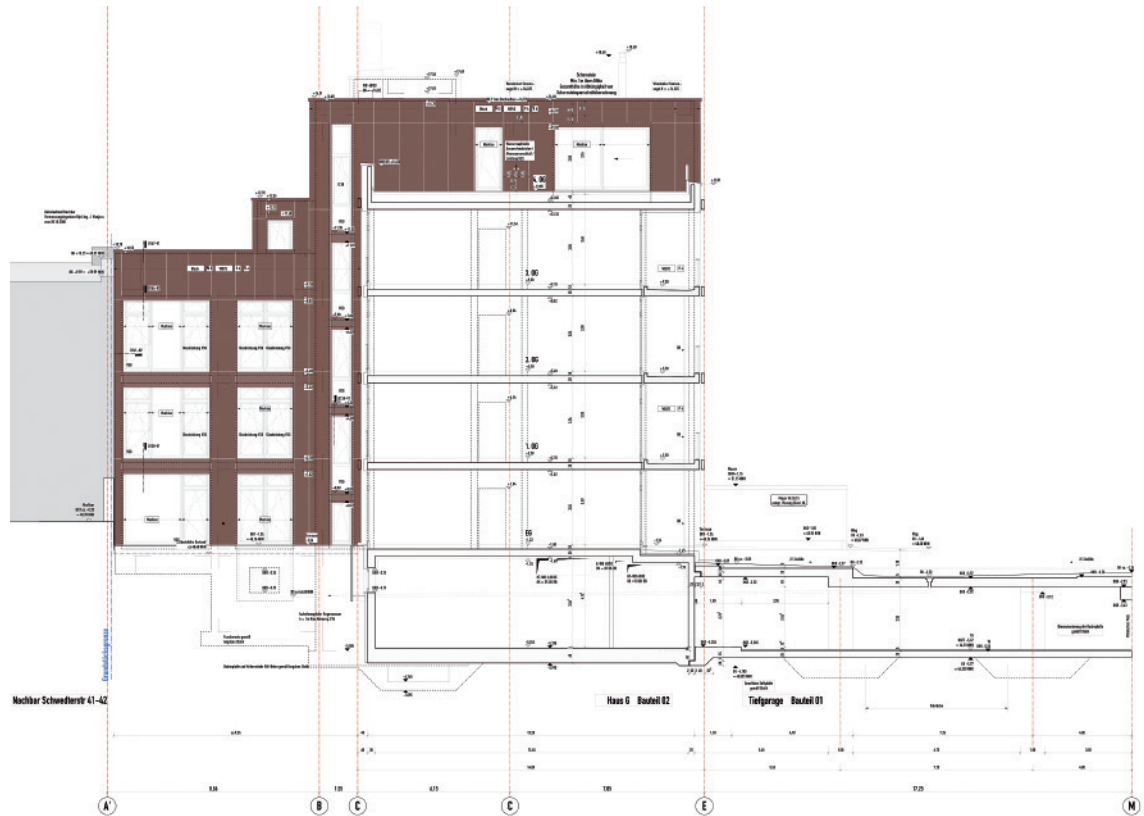
Asuntotyyppejä ovat siis perinteiset kerrostalohuoneistot joista suuremmilla kaksikin parveketta, niiden katolla sijaitsevat penthouset, korttelin sisäosissa kaksikerroksiset, suurilla terasseilla varustetut kattohuoneistot ja "huvilahuoneistot". Ne voi julkisivuissa erottaa taulunkehysiksi muistuttavista betonielementeistä. Seassa on muutamia townhouse-tyyppisiä useampikerroksisia koteja, joihin mennään suoraan pihapuistosta. Asuntoja on yli 130, eli kohde todellakin on pienen kylän laajuinen. Tavoitteena on myös ollut tehdä lapsiperheille sopivia asuntoja - saman rakennuttajan lähistöllä teettämän B-nau-kerrostalokohteen asujaimiston on vuorostaan ajateltu olevan enemmän hedonistista "cityihmisilajia" edustavaa.

Stofanel on aloittanut kalleimman pään rakennuksissa mutta tähtää myös keskitaloisille suunnattuun tuotantoon. Helsingin

6







hintatasoon verrattuna Marthashof edustaa hyvinkin edullista laatua ja eleganssia.

Pääperiaatteita

Suunnittelun perusideoita ovat olleet asuntojen muunneltavuus ja joustavuus, korkeatasoinen sisätilojen suunnittelu ja varustus, mahdollisuus valita neljän erilaisen kylpyhuoneratkaisun välillä, kaihdin- ja varjostuselementit julkisivuissa ja ikkuna-aukoissa, maanalainen pysäköinti ja kustomoidut hissit; myös huvilamaisiin kaksikerroksisiin terassiasuntoihin pääsee joka kerrokseen hissillä.

Ympäristöön liittyviä ratkaisuja ovat maalämpö, talvisin sitä täydentävä puupellettilämmitys, viherjulkisivut, sadeveden talteenotto, istutetut viherkatot sekä tavanomaista parempi julkisivujen ja suurten ikkunoiden lämmöneristävyys. Vuoden 2011 joulukuussa kohde sai Eco Immobilienawardberlin-nimisen palkinnon useista kestävästä kehityksestä tähtäävästä erikoisratkaisustaan, joista tärkeässä osassa on lämpöä sitova betoninen rakennusrunko.

Puistomaisen pihan ympärillä

Marthashofin rakennusmassat kiertyvät U:n muotoisina keskellä olevan pihapiiston ympäri. Alusta asti ajatuksena on ollut tehdä mahdolliseksi suurienkin puiden istutus piha-alueelle. Tästä syystä jätettiin elementtiosuureiden paikoille maanalaisessa pysäköintikerroksessa omat paikkansa suurempien puiden juuristoille.

Niihin kohtiin istutettiin jo vuosikausia taimitarhassa kasvatetut, valmiiksi suuremmat jalopuut.

Kadunvarren kerrostalot ovat reilusti erilaisia verrattuna sisempänä oleviin, vaaleisiin rakennusmassoihin. Kuusi-seitsemänkerroksisten kaupunkitalojen tummanruskeat metalliset julkisivut toimivat kuin ikkunaluukut eli ovat manuaalisesti avattavissa ja työnnettävissä syrjään sisältä käsin. Kokonaiset parvekkeet saa piiloon kasvialueisiin, perforoitujen varjostuselementtien taakse. Avattuina ne tuovat elävyyttä muuten pelkistettyihin julkisivuihin. Sama materiaali ja kuvioaihe toistuu auringonotonurmikon keskellä sijaitsevilla huvimajakatoksissa ja yksityisemmän pihapiiston katualueesta erottavassa aidassa, jonka portit ovat päiväsaikaan auki. Lisää variaatiota tuo toisen kadunvarsitalon taaemman osan metallinsävyinen julkisivu, jossa on terästankoja köynnöstävien kasvien kiipeilyalustana.

Siitä huolimatta että kohde on esimerkki betonirakentamisesta ja sitä jopa vastustettiin käyttämällä sanoja "betonikolossi", on julkisivujen sommittelu ja massoittelu poikkeuksellisen taitavaa. Se ikään kuin rikkoo mitta-kaavan. Piha-alueen suunnittelu on annettu maisema-arkkitehdille, joka on tuonut yhteiseen, puolijulkiseen tilaan taiteellisia aiheita, jotka kertovat enemmän välimerellisestä asenteesta asuntojen lähiympäristöön.

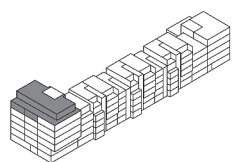
Viheralueilla on käytetty luonnonkiviä, joiden väleistä ruohotupsut kasvavat, pieniä korkeuseroja, riippumattoja ja vesiaiheita. Yksityisempi pihapiisto ei kätkeydy korkeiden lukittujen porttien taakse, mutta suljetaan toki hämärän tultua ulkopuolisilta. Koska autot ovat kokonaan näkymättömissä, on kohteen ilme hienostunut ja rauhallinen. Valmiiksi jo vuosia kasvaneet puut ehtinevät muutamissa vuosissa jo vehreiksi. Betonikehysten takana terassit saavat myös asukkaiden omien kasvien ja istutusten myötä lisää tavoiteltua huvilakalupunginosamaisuutta ja persoonallisuutta.

Kohteen parhaita puolia onkin se, että suunnitteluratkaisut sallivat vihreyden ja tietynlaisen elämänlaadun yhtyä rakentamisen tehokkuuteen. Huolimatta siitä, että rakennuksissa on kuudesta seitsemään kerrosta, eivät ne vaikuta suurilta. Rakennusmassojen rikkominen sekä asuntotyyppien variaatiot, ulokkeet ja huolellinen ulkotilojen jäsentely luovat miellyttävän kokonaisvaikutelman. Arkkitehti on tietyllä

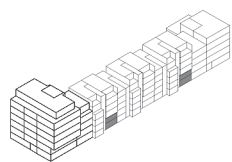
7 Leikkaus

8 Kadunvarren kerrostalot ovat reilusti erilaisia verrattuna sisempänä oleviin, vaaleisiin rakennusmassoihin.

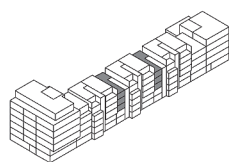
9 Leikkaus



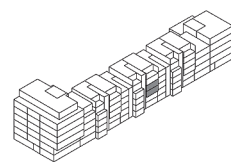
Penthouse



Gardenhouse - Villa

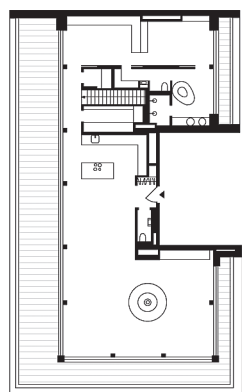


Townhouse - Special

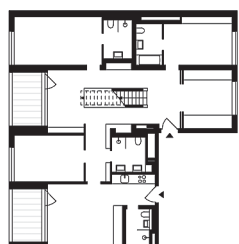


Centralhouse - Loggia Flat

Gruentuch Ernst Architekten

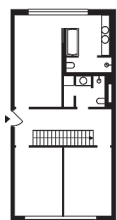


6. OG

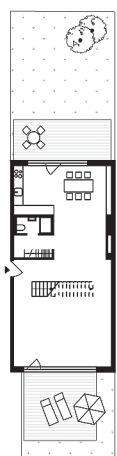


5. OG

10



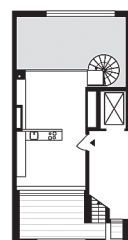
1. OG



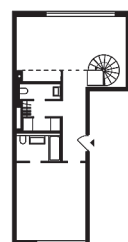
EG



5. OG



4. OG



3. OG



2. OG



3. OG



2. OG



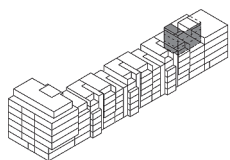
Maritta Koivisto

11

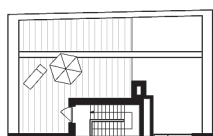
10 Pohjapiirroksia. Erilaisia huoneistovaihtoehtoja.

11 Pihakiveyksissä on käytetty myös kierrätettyä kivi- ja tiililajitelmaa.

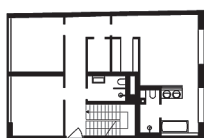
12 Viheralueilla on käytetty luonnonkiviä, joiden väleistä ruohotupsut kasvavat, samoin pieniä korkeuseroja.



Townhouse



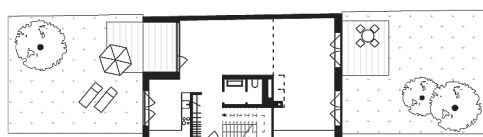
3. OG



2. OG



1. OG



EG

Faktat:

Marthashof Urban Village
 Kilpailu 2006, rakentamisen aloitus 2008,
 valmistumisvuosi 2012.
 Suunnittelijat: Grüntuch Ernst Architekten
 (www.gruentuchernst.de)
 Tilaaja: Stofanel Investment (www.stofanel.com)
 Osoite Schwedter Strasse 40, Berliini
 Asuntoja yli 130 kappaletta, useita eri asuntotyyppisiä ja -kokoja.
 Rakennusten runko ja suuri osa julkisivulementeistä ovat betonia, jolla on tärkeä tehtävänsä kestävä kehityksen mukaisessa, palkitussa energiakonseptissa

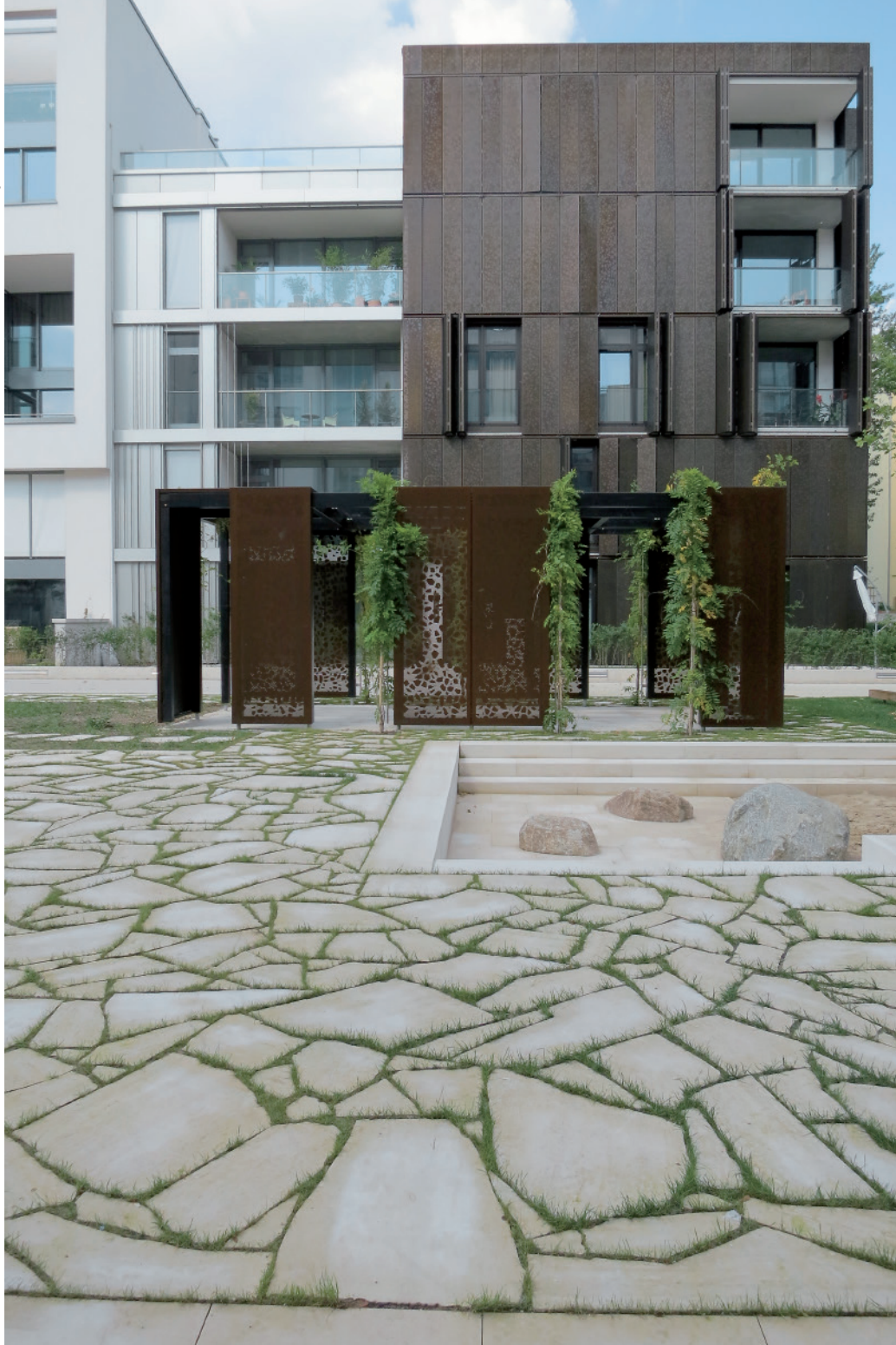
tavalla konstailematonta ja yleispätevää, mutta kuitenkin ympäristöönsä hyvin sopivaa. Siinä tuntuu aito urbaani *flair*.

Stofanelin yksi voimavara on pariskunta *Giovanna Stefanelin ja Ludwig Maximilian Stoffelin* välinen työnjako: aikanaan muotitalon taiteellisenä johtajana toiminut, toimisto-kiinteistöbisnekseen aiemmin erikoistuneen Stoffelin Giovanna-puoliso on monien Marthashofin ideoiden takana, tiiviissä yhteistyössä suunnittelijoiden ja insinööritoimistojen kanssa.

Seuraavat kohteet, vielä osin rakennustyömaana oleva huvila-alue Tilia Griebnitzseen rannalla Berliinin ja Potsdamin rajalla sekä vieläkin kunnianhimoisempi kohde Fünf Morgen,

ovat tietenkin herättäneet keskustelua. Ne ovat myös saaneet huomattavan paljon myönteistä näkyvyyttä. Stofanel pyrkiikin käyttämään parhaita mahdollisia arkkitehteja. Fünf Morgen-kohteen suunnittelijaksi he ovat valinneet hollantilaissyntyisen *Wiel Aretsin*.

Lähes kaikissa kohteissa on asuntojen jakaumassa ja perusratkaisuissa mukavaa kaupunkimaista vaihtelua. Aretsin suunnittelema, Truman Plaza-nimisessä paikassa Zehlendorfissa sijaitseva kohde on jo työmaavaiheessa, ja se on myös betonirakenteinen.





13 Terassit saavat myös asukkaiden omien kasvien ja istutusten myötä lisää tavoiteltua huvilakaupunginosamaisuutta.

14 Isoilla kattoterasseilla on tilaa oleskeluun.

15 Yksityisempi pihapuisto ei kätkeydy korkeiden lukittujen porttien taakse.



Elke Stamm

14

Marthashof – urban village elegantly built from concrete

Marthashof is an elegant urban village with more than 130 residential units of different types, located in the Mitte district of Berlin and completed in the spring of 2012. Marthashof has been designed by the prestigious and successful architectural office of Grüntuch Ernst Architekten.

The ideas on which design was based included modifiability and flexibility of the units, high quality of interior design and fixtures, the possibility to choose from four different bathroom solutions, louver and sun shade elements on facades and windows, underground parking and customised lifts; the villa-like two-storey terrace apartments can also be accessed on each floor with a lift.

The buildings of Marthashof wind in the shape of letter U round the central courtyard park. The apartment buildings on the street side differ vastly from the lighter blocks on the inside.

The design solutions permit the union of greenness and a certain quality of life with the efficiency of construction. The broken building masses and the variety of the residential units, the cantilevers and the careful organisation of the outdoor facilities create a pleasant total impression. The architecture is straightforward and generally applicable, and yet so very suitable for the environment.

Marthashof received in December 2011 the Eco Immobilien Award Berlin for its numerous special solutions that contribute to sustainable development; one important solution is the heat-absorbing building frame of concrete.

Tarja Nurmi



15