

Helsingin Asumisoikeus Oy Pihlajanmarja

Kirsti Siven, arkkitehti SAFA

Kirsti Siven & Asko Takala Arkkitehdit Oy

Helsingin Asumisoikeus Oy Pihlajanmarja on 2–5 kerroksinen asumisoikeuskerrostalo Pihlajamäessä täydennysrakentamiseen kaavoitetulla tontilla kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla Pihlajamäentien ja Johtokiventien risteyksessä.

Pihlajanmarjan suunnittelu alkoi jo loppuvuodesta 2011, mutta kohde valmistui vasta 2015 karsintojen ja neuvottelujen jälkeen, kun urakkahinta aluksi osoittautui ARA-hintaraamiin sovitettavalle asumisoikeushankkeelle liian kalliiksi.

Suunnittelun lähtökohdat olivat äärimmäisen haastavat: asemakaava edellytti kerrosluvultaan laskevaa, kaartuvaa massaa, jonka läpi kulkee yleinen jalankulkuraitti tonttien rajakohdassa, autopaikat piti sijoittaa pihakannen alle tai kellariin. Kohteen koko oli pieni, vain 2700 k-m², ja ARAn hyväksymä hintataso Pihlajamäessä asemakaavan vaatimuksiin nähden liian alhainen.

Aluksi tonteille suunniteltiin pituussuunnassa laskevan yhtenäisen katon alle 2–5 kerroksinen rakennus, jossa massa jatkui kolmannen kerroksen korkeudella myös jalankulkuraitin yli. Autopaikat sijoitettiin osittain autotalleihin rakennukseen, osin erilliseen autokatokseen. Kustannuspaineissa viisto kattomuoto karsittiin ja massa terassoitui polveillen. Raitin kohdalle jätettiin vain massiivinen katto. Autotalleista luovuttiin, autokatosta kasvatettiin ja loput paikat sijoitettiin avopaikkoina pihalle. Suunnitelmaa tehostettiin monin tavoin. Kun keskitetty koneellinen ilmanvaihto vaihdettiin huoneistokohtaiseksi, saatiin jopa kerrosalaa lisätyksi massan aiemman korkeuden puitteissa. Viistosta katosta luopumisesta huolimatta terassoituva massa säilytti sopusuhtaisuutensa ja kohde saatiin kustannuksiltaan toteuttamiskelpoiseksi.



1



2

1 Asemapiirros

2 Perspektiivikuva



3

Talo on Pihlajanmäentien puoleisessa päässä viisikerroksinen ja madaltuu etelään päin 2-kerroksiseksi. Kadun puolelle päin kaartuva massa on kappalemainen ja kiinteä. Korkea porttiaihe lävistää sen raitin kohdalla. Raitin eteläpuolella 2-kerroksisessa osassa on rivitaloasuntoja, joilla on sisäänkäynnit kadun puolelta ja ilta-auringon puolella omat pihat. Kadun puolella asuntojen sisäänkäynnit on tasattu esteettömiksi matalaa, lasuurikäsiteltyä betonimuuria käyttäen. Ovisyvennykset antavat asunnon sisäänkäynnille yksityisyyttä ja väljyyttä. Kerrostalo-osan pihan puolella on yhtenäinen parvekevyöhyke.

Alusta lähtien julkisivumateriaalina oli korkeatasoinen betonielementti, jossa on kahta eri tekstuuripintaa vapaamuotoisena ruudukkona. Muilta osin alkuperäisessä julkisivuideassa pysyttiin, mutta värillisistä kiviaineksista jouduttiin luopumaan. Alun perin ajatuksena oli käyttää vaaleaa keltaista ja sinistä kiveä betonin värjäykseen niin, että matalampi osa olisi ollut vaalean sinertävä ja korkeampi osa kellertävä. Tekstuuripintoina oli ensin sileä muottipinta ja hakattu pinta, joilla olisi saatu voimakkaampi tekstuurivaihtelu kuin nyt toteutetussa muottipinnan ja pesun yhdistelmässä. Värillisistä kiviaineksista luovuttiin kustannussyistä ja

hakatusta pinnasta sen vuoksi, ettei se ollut riittävästi kilpailutettavissa.

Toteutuksessa on käytetty valkobetonissa vaaleaa kalkkikiveä ja tekstuureina muottipintaa ja kevyttä pesua, siis tavalliset ja koetellut aiheet asuntorakentamisessa. Poikkeuksellista ja haasteellista elementeissä oli se, että samassa elementissä on eri tekstuureja, joiden rajausten tuli pysyä täsmällisinä. Tekstuurien tuli myös riittävästi erottua toisistaan, vaikka käytettävissä olivatkin vain halvat perustekniikat. Kiviaines ja pinnat etsittiin mallien kautta yhteistyössä elementit valmistaneen *Mikkelin Betonin* kanssa. Sandwich-elementtien saumat otettiin hallintaan laskemalla elementin ulkokuoren sauma ikkunoiden yläpintaan ja tekemällä myös sivusuunnassa ulkokuoreen ulokkeita, joilla pystysaumot saatiin ikkunoiden pieliin. Tekstuuriruudukko sovitettiin saumojen mukaan. Porttikäytävän pinnoissa ja Johtokiventietä rajaavissa matalissa muureissa käytettiin muottipintaisten betonin päälle ruosteenruskeaa lasuurikäsiteltyä.

Pihan puolella parvekkeiden taustaseinät ovat puuta, ja pinnakaitein varustetut parvekkeet on lasitettu täyskorkeilla lasilla. Valkobetonia näkyy parvekkeiden väliseinissä ja vauhtiviivoina kaiteissa terassointien kohdalla.

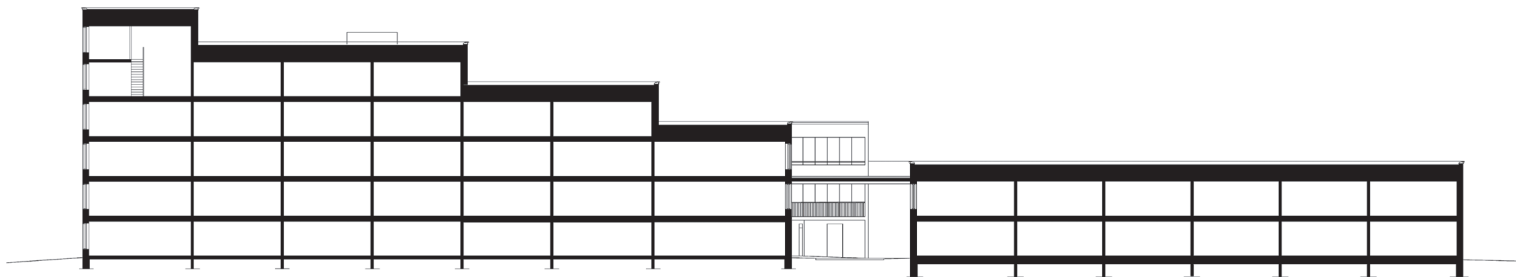
3 Raitin eteläpuolella 2-kerroksisessa osassa on rivitaloasuntoja, joilla on omat pihat.

4 Talon julkisivu on valkobetonia, johon on sileän muottipinnan ja pesubetonipintojen vaihtelulla saatu valon ja varjon elävyyttä.





5



6

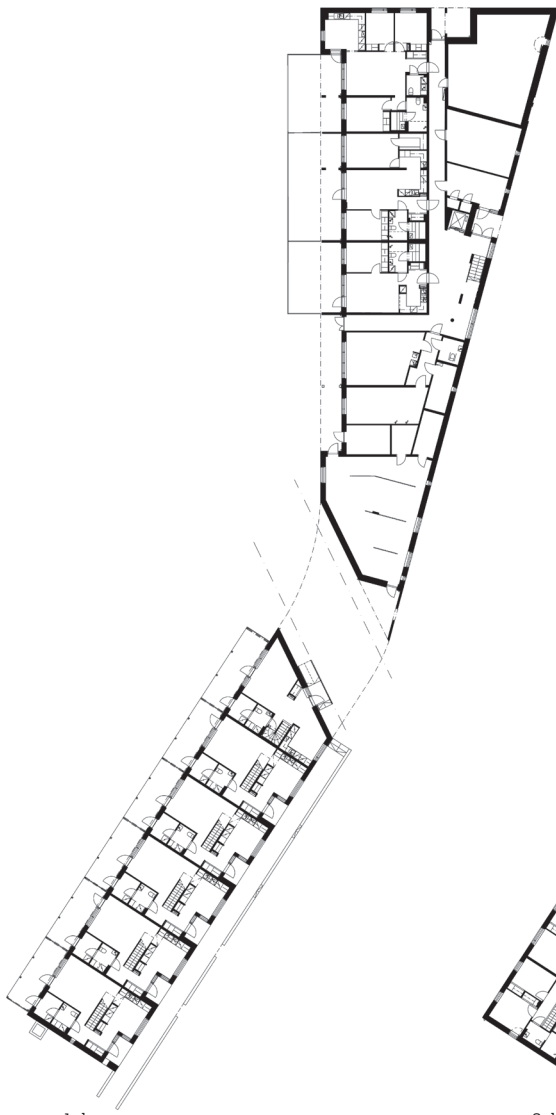
5 10 15 20 25m

5 Talo on Pihlajmäentien puoleisessa päässä 5-kerroksinen ja madaltuu etelään päin 2-kerroksiseksi. Kadun puolelle päin kaartuva massa on kappalemäinen ja kiinteä.

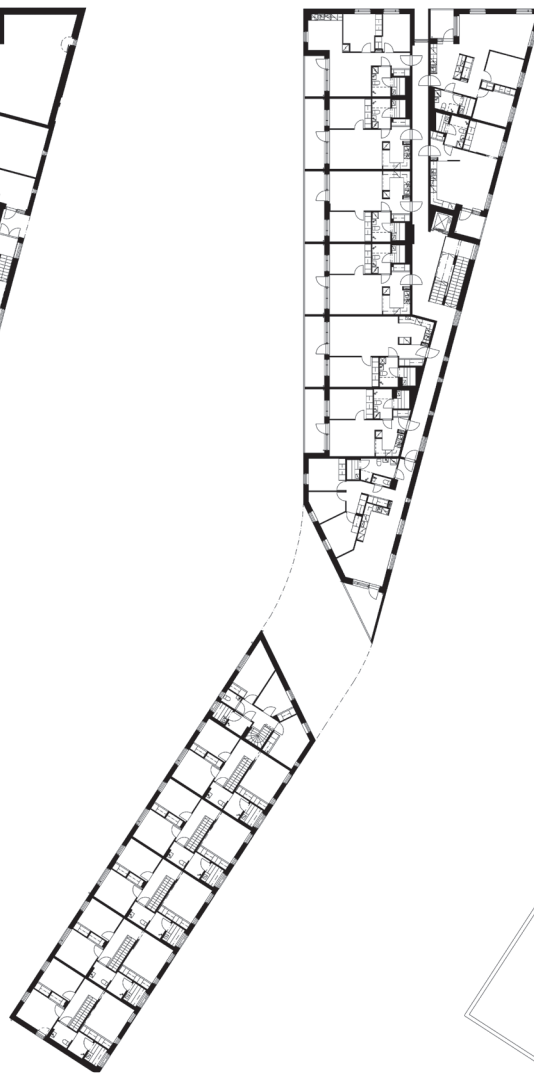
7 Porttikäytävän pinnoissa ja Johtokiventietä rajaavissa matalissa muureissa käytettiin muottipintaisen betonin päälle ruosteenruskeaa lasuurikäsittelyä.

6 Leikkaus A-A

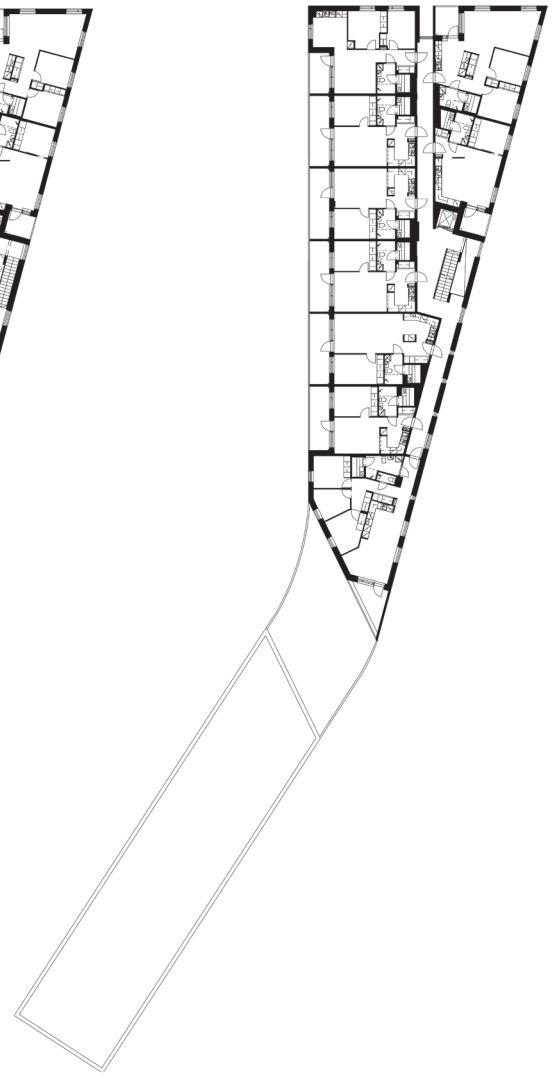




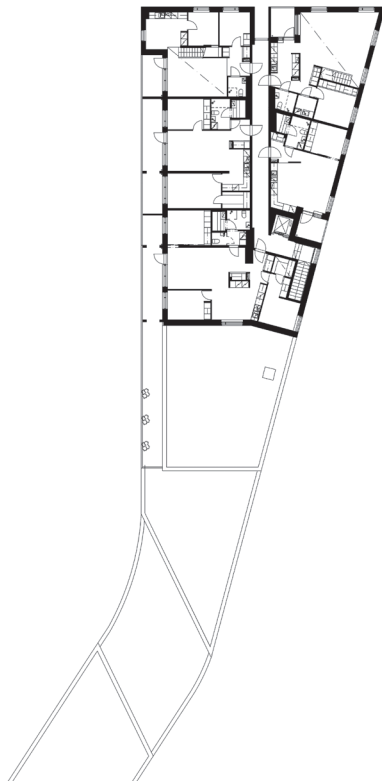
1. kerros



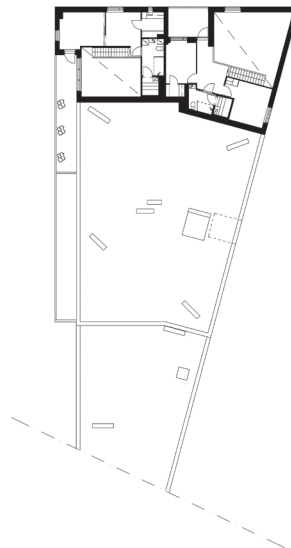
2. kerros



3. kerros



5. kerros



Parvikerros

8 Pohjapiirroksia.

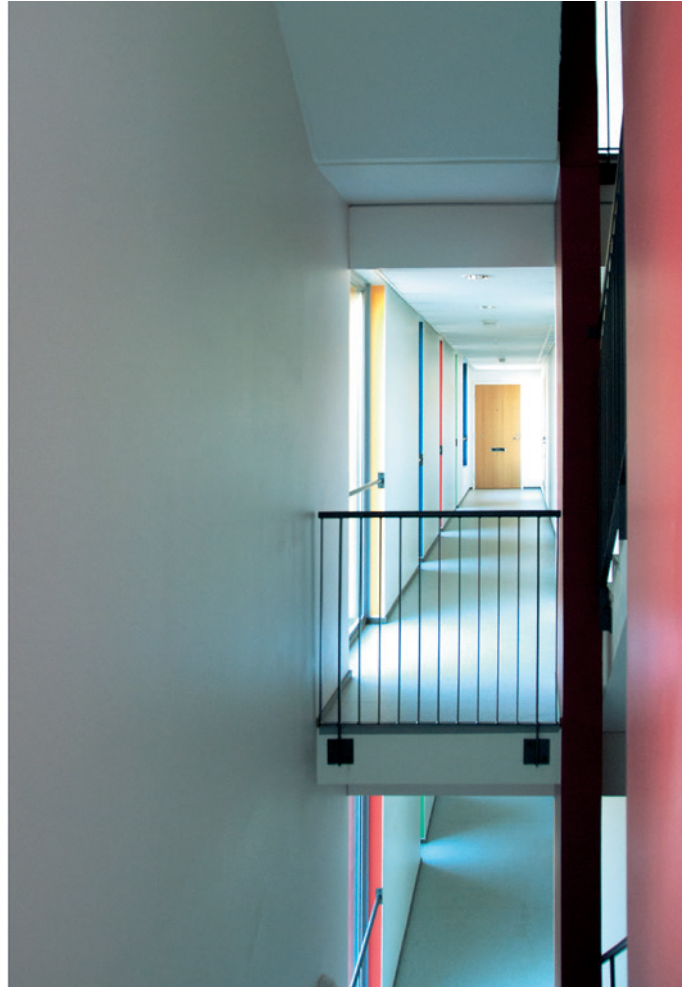
9 2-kerroksisessa osassa on rivitaloasuntoja.

10 Sivukäytävään tulee runsaasti valoa.

11 Porrashuoneen väljyyttä ja värejä.



9



10



11



12 Samassa julkisivuelementissä on eri tekstuureja, joiden rajausten tuli pysyä täsmällisinä. Pinnoissa vaihtelevat sileät muottipinnat ja pestyt betonipinnat. Elementtien saumat on viety suurilta osin ikkunoiden pieliin.

Right-Of-Occupancy Block Pihlajanmarja

Helsingin Asumisoikeus Oy Pihlajanmarja is a block of right-of-occupancy flats that stands 2-5 storeys high in a property in Pihlajamäki that in the town plan is indicated for complementary development. The location in the crossroads of two streets is a high-visibility site in the townscape.

The starting points could not have been more challenging for design; the town plan called for a curving mass with a decreasing number of storeys, and with a public pedestrian footpath running through it in the boundary area of the properties. Parking facilities had to be placed under the courtyard deck or in the basement. The size of the development was small and the price level too low compared with the requirements specified by the town plan.

At the Pihlajamäentie Road end, the building has five storeys. It then becomes lower towards the south, down to 2 storeys. The building mass that curves on the street side is block-like and solid, penetrated by a tall gate motif where the footpath runs through it. On the south side of the footpath, the 2-storey part consists of terraced flats with entrances on the street side and own garden areas on the side of the evening sun. The street-side entrances have been levelled with a glazed concrete wall to ensure

accessibility. The entrances are private and spacious thanks to recessed doors. A continuous zone of balconies characterises the high-rise part of the building on the courtyard side.

The façade material is a high-quality precast concrete panel with two different surface textures in a free-form grid. Implementation is based on the use of light-coloured limestone in white concrete, and the two textures are fair-faced and exposed-aggregate concrete. The management of the joints of the sandwich panels was resolved by lowering the joint on the top side of the panel to the level of the top surface of the windows, and by making projections on the top side also in lateral direction to place the vertical joints by the window jamb. The grid of textures was adapted according to the joints. The fair-faced concrete surfaces of the entrance passage as well as the low boundary walls by the street were given a rusty brown glazed finish.

The rear walls of the balconies are made of wood on the courtyard side. The balconies feature full-height glazing, and white concrete can be seen in the walls between the balconies and also as speed stripes on the railings by terraced points.

13 Raitti kulkee rakennuksen läpi.

14 Pihan puolella pinnakaitein varustetut parvekkeet on lasitettu täyskorkeilla lasilla.



13

Helsingin Asumisoikeus Oy Pihlajanmarja

Johtokiventie 1, 00710 Helsinki

Rakennuttaja: Helsingin kaupungin asunto-
tuotantotoimisto ATT, Jarkko Liuska

Arkkitehti- ja pääsuunnittelu:

Kirsti Siven & Asko Takala Arkkitehdit Oy

Pääsuunnittelija: Kirsti Siven

Projektiarkkitehdit: Nina Vauhkonen (suunnit-
teluvaihe) ja Kaisa Savolainen (työmaavaihe)

Pihasuunnittelija: arkkitehti Tuula Nurmi
työryhmässä eri vaiheissa: Gerrie Bekhuis,
Alex Torres, Henna Manninen ja Milja Nykänen
Rakennesuunnittelu: Ramboll Finland Oy,
Juha Vainio

LVIA -suunnittelu: FMC Oy/Insinööritoi-
misto Raijo Patronen Oy, Jorma Yli-Tokola
Sähkösuunnittelu: Karawatski Oy, Iiro
Karawatski

Pääurakoitsija: Skanska Talonrakennus Oy
työpäällikkö Risto Mäkinen,
vastaava työnjohtaja Jorma Kaskinen
Julkisivuelementit: Mikkelin Betoni Oy

Kohteen laajuustiedot

Bruttoala:	3931,5 m ²
Tilavuus:	14 050 m ³
Kerros-luku:	5 + parvikrs.
Asuntojen lkm.	40
Asm ² :	2813,5 m ²
Yhteistilat:	303 m ²
Tekniset tilat:	25 m ²
Hym ² yht.:	3141,5 m ²



14