

PERHELÄ - REALISMA, ÄLYÄ JA TAIDETTA

1. ARKKITEHTONINEN KERTOMUS

Perhelän kortteli on Järvenpään keskustan keskeisin osa ja sisältää paljon järvenpääläisen kaupunkikulttuurin perinteitä, mutta samalla korttelin kehittämiseen kohdistuu myös toiveikkaita odotuksia. Ehdotuksessa perinteikäs Perhelän talo nostetaan kaupunkikuvallisesti keskeiseksi elementiksi palauttamalla se menneiden aikojen parhaaseen asuunsa. Suhtautuminen kaupunkikuvaan on myös ympäristöä ja kaupungin silhuettia kunnioittava. Kortteli tulee rakentaa tehokkaasti, mutta haluamme tarjota vaihtoehdon, jossa riittävä tehokkuus saavutetaan kaupungin nykyiseen silhuettiin mukautuvalla rakentamisella. Se on myös toteutuksen kannalta realistisin lähtökohta.

Ehdotuksessa koko korttelin laajuisen liiketilajalustan päältä nousevat 8-kerroksiset asuintornit. Rakentamisen mittakaava ja korkeus sopeutuu Järvenpään keskustan yleisilmeeseen ollen kuitenkin hieman korkeampaa kuin ympäröivä rakennuskanta. Arkkitehtoninen kokonaisuus perustuu lasisen ja ympäröivään kaupunkiympäristöön avautuvan, dynaamisesti muotoillun liiketilajalustan sekä veistoksellisen tornikvartetin väliseen vuoropuheluun. Perhelän talo palautetaan julkisivuiltaan 1940-50-luvun vaihteen hahmoon, joka sulautuu korkeutensa puolesta liiketilojen jalustakerrokseen, mutta saa samalla kaupunkikuvassa *primaksen* roolin.

Talon sisätiloihin sijoitetaan ravintolamaailma, jolloin siitä muodostuu kävelykadun varrelle kaupunkielämän sykkivä sydän. Korttelin liiketilat avautuvat ympäröivien katualueiden lisäksi korttelin sisäiselle gallerialle. Asuintornien pohjaratkaisut on suunnitelmassa toteutettu rakentajan ja tunnetun suomalaisen arkkitehdin laatiman konseptimalliston pohjalta, jossa on tutkittu tulevaisuuden asumisen monimuotoisuutta ja muunneltavuutta.

Eteläisimpään torniin on sijoitettu senioriasuntoja sekä tehostetun hoivan tiloja. Korttelin ulkokehän yhtenäinen tiilijulkisivu yhdistää korttelin muun keskustan rakennuskantaan. Tornien sivuseinien luonteikas väritys antaa kullekin tornille yksilöllisen identiteetin. Asuntojen pihat sijoittuvat kannelle erotettuina muuriaiheihin autopaikoituksesta. Muureilla saadaan pihoille miellyttävät tuuliolosuhteet sekä mikroilmasto.

Asuinpihojen kasvillisuuteen ja kalustukseen kiinnitetään erityistä huomiota. Autopaikoituskannelle ajo tapahtuu ramppia pitkin Ahomaanraitin ja Helsingintien risteyksestä. Huoltoajo sijoittuu Helsingintien varteen. Suunnitelman tässä vaiheessa maantasokerroksen alapuolelle ei ole esitetty tiloja.

Jatkosuunnittelu talotekniikan osalta tuottaa jonkin verran installaatioita autokannelle, mutta pääasiassa tekniikkaa on tarkoitus kuljettaa liiketilajalustan yläpohjassa.

Kvartetomme haluaa soida tasapainoisesti ja perinteitä kunnioittaen, mutta samalla kortteliin uutta järvenpääläistä kaupunkikulttuuria tuottaen - *voces intima*.

2. KAUPPAKESKUS, MITÄ, MISSÄ, MILLOIN?

Perhelän kaupallisten tilojen suunnittelussa tavoitellaan kauppakeskusmaisesti toteutettua paikalliskeskuksen tunnelmaa, jossa kaikki liikkeet ovat helposti saavutettavissa pääosin yhdessä kerroksessa keskusgallerian ympärillä. Ramböllin viiteaineistossa olleen tutkimuksenkin mukaan trendi on kääntymässä suurista kauppakeskuksista todellisen markkinakoon huomioiviin keskuksiin, jossa mahdollistuvat

- Pienemmät myymäläkonseptit
- Palvelut
- Ylikanavaisuus
- Hybridimyymälät
- Kuntoilu, terveys ja hyvinvointi vahvassa nousussa
- Pop Upit Galleriakäytävällä

Tontin koko asettaa markkinan lisäksi rajoitteita kauppakeskuksen koon kasvattamiselle. Ramböllin kaupallisen selvityksen mukainen kauppakeskusmitoitus (25.000 m²) olisi edelleenkin kooltaan paikalliskeskus verrattuna esimerkiksi kilpailevaan Vantaan kauppakeskus Jumboon (85.000 m² vuokrattavaa tilaa ja 4600 autopaikkaa) ja sen liike- ja paikoitustilat jouduttaisiin rakentamaan useampaan kerrokseen monimutkaisin vertikaalilyhteyksin. Monikerroksisessa kauppakeskuksessa asioinnin helppous heikkenee ja ylempien kerrosten liiketilat ovat kaupallisesti merkittävästi haastavampia kuin maantason tilat. Samoin paikoitustilan löytyminen monen ramppinousun jälkeen saattaa kuulostaa asiakkaasta liian vaikealta ratkaisulta.

Haluamme kehittää kauppakeskuksesta tehokkaan ja viihtyisän päivittäisen asioinnin ja palveluiden keskuksen, joka toimii monipuolisena päivittäistavaroiden ostopaikkana ja palveluiden tarjoajana, mutta johon järvenpääläiset mielellään kokoontuvat tapaamaan toisiaan kahviloissa, ravintoloissa tai vaikkapa pienissä taidegallerioissa. Keskukseen tulee vuokrattavaa tilaa noin [5.500 hum²], jonka alustava jakauma on alustavasti

1. Päivittäistavarakauppa [2000...2500] hum², supermarket-konsepti vuokralaisena
2. Ravintolat, kahvilat [1000...1200] hum², sisäänkäynti suoraan ulkoa ja gallerian puolelta. Vanhasta Perhelästä pystytään luomaan tunnelmallinen ravintolakeidas erilaisille asiakasryhmille.
3. Erikoisliikkeet [1200...1500] hum², pinta-alaltaan pienempiä, mutta tehokkaasti digitaalisen kaupan ja jakelun hyödyntäviä yksiköitä
4. Muut palvelut, toimistot, kaupungin toiminnot [800...1500] hum². Vanhan Perhelän yläkertaan ja Ahomaanraitin varteen on mahdollista suunnitella kaupungin palveluyksiköitä osaksi kauppakeskusta.

Asioinnin helpottamiseksi ja nopeuttamiseksi tutkitaan mahdollisuutta suunnitella ja toteuttaa kaikkien kaupallisten toimijoiden kanssa keskukselle mobiilisovellus, joka liittyy verkossa ostamisen reaaliostamiseen. Vastaavia sovelluksia on jo maailmalla nykyään käytössä, mm. Westfield Searchable Mall, jonka avulla asiakas voi tutustua tuote- ja palvelukategorioittain kauppakeskuksen tarjontaan, ja valita etukäteen ne tuotteet ja palvelut, joita haluaa käydä sovittamassa ja kenties ostamassa.

3. KOLME KOHTUUHINTAISTA ASUNTOTORNIA

Perhelän korttelin kolme asuntotornia tullaan toteuttamaan kohtuuhintaisina ja järkevinä asuntoina. Kolmeen asuntotorniin tulee yhteensä noin:

72 kappaletta n. 56 m² kerrostalokolmiota

72 kappaletta n. 30 m² kerrostaloyksiöitä

Pyrimme myymään kolme asuntotornia seuraavasti:

1. Asuntotorni myydään rahastolle tai eläkevakuuttajalle.
2. 2 asuntotornia myydään tavallisille Järvenpääläisille kohtuullisilla hinnoilla.

4. VANHUSTEN ASUNTO- JA HOIVATALO, UUSI KONSEPTI SAAPUU JÄRVENPÄÄHÄN

Seniorien yhteisölliset palveluasumisen muodot ovat tulevaisuutta Suomessa. Seniorien palvelutalot tarjoavat uudenlaista ylellisyyttä, viihtyisyyttä, elämänlaatua, turvallisuutta, palveluita ja yhteisöllisyyttä. Näitä investointeja tulevina vuosina tulee tapahtumaan hyvillä sijainneilla kaupunkien keskustaan.

Tähän Perhelän kortteliin tulemme toteuttamaan palveluasunto-hoiva – konseptin mukaisen kohteen. Sijainti on erinomainen ja palvelee Järvenpään asukkaita pitkään. Uskomme että tästä kohteesta tulee palveluasumisen maamerkki Järvenpäässä, joka saa tunnettuutta jopa laajemminkin Etelä-Suomessa. Asukaspaikkoja tähän kohteeseen saadaan mahtumaan useita kymmeniä.

Ensimmäinen katutasen kerros tulee toimimaan palvelu- ja liiketilakerroksena. Katutasossa tulee toimimaan sekä senioriasukkaille että normaalisti kaikille asiakkaille palveluja tarjoavia yrityksiä. Toisessa kerroksessa on senioritalon tarpeisiin painottuva ravintola-, kerho- ja hoitotiloja, yhdistettynä myös asiantiloihin. Ylempiin kerroksiin tulee seniorikohderyhmän asuinhuoneistoja vuokra- tai omistusasuntopohjaisesti. Koko yksikkö toimii esteettömästi, turvallisesti, viihtyisästi sekä varustelultaan seniorikohderyhmälle soveltuen. Kohteesta tulee asukkailleen haluttu asumisen paikka.

Seniorien hoivan ja palveluasumisen yksikkö on hyvin toteutettavissa tähän kohteeseen. Meillä on jo monissa kohteissa hioutunut ja hyväksi havaittu tapa toimia niin rakentamisessa, kaupallisessa ja rahoituksellisessa mielessä. Palveluntuottajaksi ja rahoittajaksi hoivan ja palveluasumisen yksikköön on tässä vaiheessa useita hyviä vaihtoehtoja tiedossa.

5. RAKENTAJA, JOKA RATKAISEE YHTÄLÖN

Esitetty Perhelän korttelin hanke on noin 47 miljoonan euron kokonaisuus.

Tästä asuntojen osuus on: 23 miljoonaa euroa

Tästä kauppakeskuksen osuus on: 10 miljoonaa euroa

Tästä hoivakerrostalon osuus on: 11 miljoonaa euroa

Tästä autopaikkojen osuus on: 3 miljoonaa euroa

Rakennamme Perhelän korttelin 2 vuodessa. Kauppakeskusosio ja ensimmäinen kerros avaavat ovensa 1,5 vuoden jälkeen. Asuntokerrostalot avaavat ovensa 2 vuoden jälkeen.

Perhelän kortteli tulisi olemaan yksi kärkihankkeistamme vuosina 2017 – 2019. Tämä varmistaisi sen, että meillä olisi osoittaa paras mahdollinen resurssi tekemään juuri tätä kauppakeskushanketta.

6. MONIMUOTOINEN KORTTELI SYKKII ELÄMÄÄ

Ehdotuksessamme palvelut ja kauppapaikat sekä viihtyisät ja turvalliset asuntoratkaisut ovat samassa korttelissa, jossa eri-ikäisten ja erilaisissa elämäntilanteissa asuvien ihmisten on hyvä viettää aktiivista ja viihtyisää elämää hyvien palveluiden läheisyydessä. Asuntotaloissa asuu elämänkaaren eri vaiheissa olevia ihmisiä, jotka kuluttavat ja käyttävät korttelin palveluja. Korttelissa myös vanhemmat ihmiset viihtyvät ja voivat elää turvallista, helppoa, elämänlaatuista vanhuutta. Palveluille ja kaupoille ympärillä on myös valmista asiakaskuntaa. Jopa julkisille toimijoille voi löytyä sopivia työnteon tai toimintojen tilaratkaisuja.

Perhelän kortteli kannattaa toteuttaa siten, että siinä on useiden käyttäjäryhmien näkökulma huomioitu. Tässä esitetty suunnitelma on riittävän kunnianhimoinen, mutta myös realistisesti toteutettavissa. Kortteliin muodostuu puitteet, jossa asukkaat ja siellä asioivat ihmiset tuntevat toisensa, kohtaavat avoimessa ympäristössä, voivat käyttää palveluja helposti ja siististi sisätilojen kautta. Perhelän korttelin ratkaisut tuovat käyttäjilleen, omistajilleen sekä kaupungin ihmisille selkeästi havaittavaa lisäarvoa. Perhelän korttelista suunnitelman mukaisesti toteutuessaan muodostuu Järvenpään käyntikortti. Monimuotoinen ja elämää sykkivä kortteli on tulevaisuutta.

7. REALISTINEN HANKE JOKA KÄYNNISTYY

Kilpailusuunnitelmamme perustuu realismiin ja toteutuskelpoisuuteen. Mielestämme Järvenpään Perhelän kortteli on seisonut aivan liian pitkään odottamassa parempia markkina-aikoja. Suuret rakennusoikeusmäärät, kalliit pysäköintiratkaisut, 2 kerroksen kauppakerrostilat vaan eivät nyt liiku ja käy kaupaksi.

Kilpailusuunnitelmamme realismi perustuu kahteen asiaan:

SUUNNITTELEMME JA RAKENNAMME VAIN HALUTTAVIA TILOJA - Tästä esimerkkejä ovat:

- Ei liian suuria asuntoja. Vain haluttavia 30 – 56 M2 pieniä järkeviä asuntoja.
- Ei merkittävästi 2 ja 3 kerroksen liiketilaa, jolle ei ole kysyntää.
- Hoivaa paikalle, johon kaikki operaattorit haluavat tulla.
- Pysäköinti yhdellä selkeällä kannella, josta pääsee näppärästi kauppakeskukseen ja asuntotorneihin.

SUUNNITTELEMME JA RAKENNAMME HALUTTAVAT TILAT JÄRKEVILLÄ KUSTANNUKSILLA - Tästä esimerkkejä ovat:

- Asuntotornit ovat erittäin tehokkaita, jossa bruttoneliöt ja huoneistoneliöt ovat järkevissä suhteissa.
- Korttelin autopaikat saa toteutettua kaikista matalimmalla hinnalla yhteen tasoon katolle.
- Julkisivumateriaalina on puhtaaksi muurattu tiili, joka on kaunis, ajaton, mutta järkevän hintainen.
- Kauppakeskus tehdään pääasiassa yhteen tehokkaaseen tasoon. Korkeat osat on tehty pistemaisesti sen läpi niin, että kauppakeskuksen rakenteet eivät tule liian raskaaksi.

Kun hakija rakentaa haluttavat tilat järkevillä kustannuksilla, voi hakija myydä/vuokrata kaikki tilat, asunnot, autopaikat järkevillä tasoilla eteenpäin. Kun myydään/vuokrataan järkevillä hinnoilla, Järvenpään parhaalta paikalta ja vain haluttavia/hyviä tiloja, niin tottahan ne liikkuvat.

8. ASUMISEN, PALVELUIDEN JA ÄLYN PILOTOINNIT

Asumisen ja palveluiden pilotoinnissa on kärkihankkeita, joihin panostamme erityisesti.

- 1) Ensimmäinen niistä on muuttuvan asuntopohjan konsepti
- 2) Toinen on älykäs asukasportaali
- 3) Kolmas on tietoliikenneohjattu autokansi
- 4) Neljäs on yhteisautojärjestelmä

MUUTTUVAN ASUNTOPOHJAN KONSEPTI

Asumisen pilotoinnissa keskitytään erityisesti pohjaratkaisultaan muuttuvan asunnon konseptiin, ja siihen että millaisia pohjaratkaisuja asukkaat tekevät. Olemme erityisen kiinnostuneita asumisen uusista trendeistä ja olemmekin suurista rakennusliikkeistä edelläkävijä ja rohkea suunnannäyttäjä uusissa asuntotyypeissä ja ennen kaikkea kohtuuhintaisissa asunnoissa.

Rakentaja tarjoaa kaikki 72 56 M2 kolmiota asiakkaille niin, että he saavat valita, tehdäänkö 56 M2 asunnosta yksiö, kaksio vai kolmio. Tämä myöskin laskee tai nostaa asunnon hintaa.

Alla on esimerkki kuinka 56 M2 kolmio muokkautuu neljään eri versioon asiakkaan valintojen perusteella (kuvat erillisellä liitteellä).

Kaksi makuuhuonetta + tupakeittiö 56 M2

Yksi huone + tupakeittiö 56 M2

Yksi makuuhuone + tupakeittiö 56 M2

Yksi makuuhuone + tupakeittiö 56 M2

ÄLYKÄS ASUKASPORTAALI

Monet asiakkaat haluaisivat seurata asuntoaan mobiilisovelluksen avulla. Saman mobiilisovelluksen kautta hoituisi myös mukavasti taloyhtiön yhteisöllisyys ja tiedottaminen.

Lisäksi asukkaat voivat seurata älykkäästä asukasportaalista kotinsa valmistumista, ja sieltä on ladattavissa myös kaikki huoneistokohtaiset käyttö- ja huolto-ohjeet. Mahdollisesti myös oman taloyhtiön mittaustiedot tulisivat asukkaiden nähtäville asukasportaaliiin.

Taloyhtiön yhteisölliset tapahtumaillat ja teemapäivät saadaan tehokkaasti viestitettyä asukasportaalin kautta.

TIETOLIIKENNEOHJATTU AUTOKANSI

yli 80 % korttelin autopaikoista tullaan tekemään yhtenäiselle parkkikannelle. Parkkikannella on sekaisin marketin asiakkaiden, henkilökunnan ja asukkaiden pysäköintipaikkoja.

Kokonaisuudessaan pysäköinnistä ja sen käyttämisestä tulee helposti vyyhti, joka on varsin epäselvä.

Marketin pysäköintipaikat tullaan numeroimaan. Kun saavut Perhelän korttelin autokannelle, järjestelmä tulee automaattisesti ohjaamaan sinut kohti oikeaa ja tyhjää parkkiruutua. Näin tulemme välttymään turhalta pyörinnältä ja paikan etsinnältä. Myös parkkikannesta tulee kokonaisuudessaan rauhallisempi.

YHTEISAUTOJÄRJESTELMÄ

Kolme toimijaa on kehittänyt autoilukonseptin, joka mullistaa taloyhtiön autoilun. On kehitetty malli, jolla uudenlainen suhtautuminen autoihin ja liikkumiseen voidaan sitoa tiiviiksi osaksi rakentamista ja suunnitteluvaiheesta lähtien.

Järjestelmässä yksityisautoilu rakennetaan kiinteäksi osaksi yhtiövastiketta. Uudet asukkaat saavat käyttöönsä taloyhtiön yhdessä liisaman autopoolin, jonka kustannukset jaetaan asukkaiden kesken käytön mukaan. Auton omistuksen perustuskulut jaetaan lähtökohtaisesti kaikkien autoringissä mukana olevien kesken, mutta pyrkimyksenä on jakaa kustannukset käytön mukaan niin, että jos et autoa käytä, ei sinun tarvitse siitä myöskään maksaa. Auto varataan ja sen käyttöä (auton löytäminen, lukitseminen, käynnistäminen, seuraaminen) hallitaan palvelua varten suunniteltavan applikaation kautta. Applikaatio seuraa aktiivisesti autojen käyttöastetta, ja optimoi autopoolin koon käytön mukaan. Jos kysyntä ylittää tarjonnan (esim. kesäviikonloput) voidaan autojen määrää kasvattaa väliaikaisesti autoleasing-yrityksen palvelujen avulla.

Tämän kaltainen ajattelu asettaa neliöihin sidotut parkkipaikkavaatimukset, aluekaavoituksen ja auton omistamisen välttämättömyyden kyseenalaiseksi. Vain tämän kaltaisten sovellusten avulla pääsemme kohti tehokkaampaa autojen ja resurssien käyttöä.

Suunnitelman kortteliin otetaan yhteensä noin 10 – 15 autoa poolilta lähtötilanteessa. Autot ovat käytössä taloyhtiöllä ja liikekeskuksen vuokralaisilla. Tarvittavaa autojen määrää tullaan optimoimaan käytön ja vuokrausasteen perusteella. Myöskin autojen tyyppejä tullaan päivittämään vuokrausasteen perusteella. Eikö olisikin hienoa, jos sinulla:

1. Ei sitoutuisi autoon pääomaa olenkaan?
2. Käytössäsi olisi pienen kauppakassin sijasta esimerkiksi, maasturi, pakettiauto tai farmariauto?
3. Voisit varata auton puhelimessa olevasta applikaatiosta?

9. UUDET PYSÄKÖINTIRATKAISUT

Perhelän korttelin uudet pysäköintiratkaisut perustuvat tietoliikenneohjattuun autokanteen ja yhteispysäköintijärjestelmään. Kohdassa asumisen, älyn ja palveluiden pilotointi, on kerrottu enemmän näistä ratkaisuista.

Perhelän korttelin autopaikkakannelle tulee kattava sähköautojen latauspaikka, jossa pystytään lataamaan 5 sähköautoa. Rakennamme myös valmiudet laajentaa sähköautojen latausta 15 sähköautoon.

Perhelän kortteli on ihanteellinen sähköautojen latauspaikka. Perhelän korttelissa työtätekevät ja asioivat voivat ladata vierailunsa/työnsä aikana sähköauton. Vastaavasti ilta/yöaikaan Perhelän korttelissa asuvat lataavat autonsa.

10. NOLLAENERGIATALOT TULEVAT, PERHELÄÄN ETUNENÄSSÄ

Suomen energiamääräykset tiukentuvat jatkuvasti. Rakennusteollisuus ylittää joka vuosi energiamääräykset nipin napin. Me haluaisimme ylittää ne kirkkaasti! Haluaisimme tehdä Perhelän kortteliin kaksi erillistä taloa, jossa toisessa käytettäisiin passiivirakennetta ja innovatiivisia energiaratkaisuja. Toisessa talossa käytettäisiin perinteisiä ratkaisuja. Käytännössä talojen erot olisivat seuraavat:

ENERGIATALO

- Seinäelementit uretaanista (0-energiatalo)
- Katolle aurinkokeräimet ja – paneelit
- Muuten tarvittava suorasähkölämmitys
- Painovoimainen ilmastointi

NORMAALI TALO

- Seinäelementit puuelementeistä
- Lämmitystapa on kaukolämpö
- Koneellinen keskitetty ilmastointi

Taloihin asennettaisiin mittausanturit, joilla vertailtaisiin kahden yllämainitun talon rakenteiden sisällä ja pinnalla olevaa kosteutta, lämpötilaa sekä huoneilman laatua. Lisäksi mittaisimme tarkkaan talojen sähkön ja energian kulutusta. Tutkimustulokset annettaisiin korkeakouluille tutkimuskäyttöön. Lisäksi tekisimme saaduista tutkimustuloksista omat vertailut ja johtopäätökset, jonka perusteella tekisimme valintoja tulevista rakenteista ja energiaratkaisuista. Lisäksi talojen kustannuksia olisi tarkoitus seurata ja verrata toisiinsa pitkällä aikavälillä.