

Asuntoreformi 2018 Jyväskylä

Ehdotus: **15184 Bastion**

### **Selostus ratkaisuperiaatteista**

Ehdotus Bastion on suunniteltu muodostamaan Kuokkalan kirkon ja sitä kehystävien Puukuokkakerrostalojen kanssa Kuokkalan asuinalueelle selkeän, puurakentamisen ytimen. Uudet asuinkorttelit sopeutuvat korkeudeltaan ja väritykseltään Kuokkalan kirkon ja Tahkonkaaren asuintalojen mittakaavaan.

Rakennukset lämmitetään ensisijaisesti geo- ja/tai kaukolämmöllä sekä katolle sijoitettavilla aurinkopaneleilla ja -keräimillä. Asuntojen ilmanvaihtojärjestelmänä käytetään asuntokohtaisia LTO-laitteita lämmöntalteenotolla. Yhteistiloissa on koneellinen ilmanvaihto.

### **Kestävän kaupunkikehityksen mukainen asumisratkaisu**

Bastion tukee kokonaisvaltaisesti ekologisen ja yhteisöllisen asumisen tavoitteita. Asukkailla on tarjolla helposti ja kustannustehokkaasti elämää helpottavia palveluita. Suunnitteluratkaisu ja palvelut muodostavat yhdessä asumiskonseptin, joka mahdollistaa myös erityisryhmien kuten opiskelijoiden, vanhusten, yksinyrittäjien ja vammaisten asumisen.

Bastionin puurakenteisuus ja ekologinen lämmitysmuoto minimoivat sen elinkaaren aikaisen rasituksen ympäristölle. Tarve liikennevälineiden käytölle palveluiden ja tuotteiden hankintaan vähenee kun yhteiskäyttöiset hyödykkeet mahdollistavat resurssiviisaamman elämisen.

Bastioniin suunniteltujen yhteiskäyttöautojen ja läheisen terveyskeskuksen pihapaikkojen mahdollisen vuorottaiskäytön perusteella autopaikkamitoitusta on väljennetty tasolle 1 autopaikka / 150 kem<sup>2</sup>.

### **Tarvelähtöinen suunnitelma ja palvelukonsepti asukkaille ja ympäristölle**

Bastionin asuntojen muuntojoustavat suunnitelmat ja palvelukokonaisuus tukevat asumisen arjessa ja hyvinvoinnissa sekä asukkaan työssä koko elämänkaaren aikana. Kohteessa mahdollistuu myös ympäristön tarpeiden toteutuminen.

Asuntotyypit ja -asuntokoot ovat tilallisesti tehokkaita ja vastaavat arvioitua kysyntää. Palvelutilat ja sisäpiha tuovat asumiseen yhteistiloja, jotka luovat asukkaille tilallista väljyyttä ja palveluiden käytön vaivattomuutta.

Mahdollisessa jatkosuunnittelussa tarkoituksena on kartoittaa lähiympäristön ja kohteesta kiinnostuneiden asukkaiden palvelutarpeet sekä huomioida ne yksityiskohtaisemmin toteutettavassa palvelukonseptissa käyttäen paneelityöskentelyä.

Ehdotus "Bastion" tarjoaa monimuotoiselle asumiselle, hyvinvointia, yrittämistä sekä arkielämää tukevia palveluita. Arkipalveluissa tarjoutuu mahdollisuus esimerkiksi käyttää taloyhtiön yhteiskäyttöautoja, tilata siivous tai lukea yhteiset lehdet alakerran yhteisökahviossa. Myös kaupunkiviljelyn harrastaminen on tehty mahdolliseksi runsain yhteisin viljelypalstoin ja kattopuutarhoin. Lisäksi ylimmän kerroksen asunnoissa on mahdollisuus omiin kattopuutarhoihin. Yhteisten kodinkoneiden ja laitteiden edullinen käyttö kehitettävän "Tavaralainaamon" kautta.

Hyvinvointipalveluissa on tarjolla esimerkiksi kuntosali ja palvelusopimus, jonka perusteella voi tilata asuntoon vaikkapa sairaanhoitajan tai hierojan.

Yrittäjyyspalveluiden kautta asukkaalla on mahdollista työskennellä Bastionissa tehokkaasti etänä tai yrittäjänä. Kohteen modulyksioiden kuistihuoneet voivat kätevästi toimia pienyrittäjän työtiloina. Lisäksi pohjakerrokseen, Tahkonkaarelle sijoitetut avoimet co-working-tilat mahdollistavat uusien yrittäjäyhteisöjen muodostumisen yhdessä alueella jo toimivien yritysten kesken.

Bastionin toimintaa organisoii osa-aikainen palvelumanageri, joka avustaa myös asukkaita palveluiden käytössä ja omatoimisuuden käynnistämisessä. Palvelumanageri voi myös kilpailuttaa asukkaiden joukkohankintoja ja palveluntuottajia sekä ylläpitää yhteisöllisyyttä ja organisoida tapahtumia. Bastionissa digitaalinen palvelualue näyttötauluineen ja toiminta-aplikaatioineen antaa hyvän pohjan asumisen ja palveluiden linkittämiseen toisiinsa.

Bastionin yhteisöllisyyden takeeksi kortteleihin on muodostettu viihtyisät, säältä suojatut, katetut sisäpihat, joiden ansiosta lämmin vuodenaika on jatkettavissa muutamilla kuukausilla. Katetut sisäpihat lämpenevät kasvihuoneen tavoin mahdollistaen lähes ympärivuotisen kaupunkiviljelyn ja kodikkaan seurustelun naapureiden kanssa. Pihoiden on myös mahdollista hyödyntää sade- ja hulevesiä sekä viljelyssä, vesileikeissä että puhtaasti esteettisenä luontoelementtinä.

### **Kohtuuhintaista asumista eri hallintamuodoilla**

Bastionin kustannustehokas suunnitteluratkaisu minimoi kalliiden rakennusosien kuten ulkoseinien ja hissien määrän. Pysäköinnin kustannusvaikutus on kohtuullinen, johtuen asukkaita velvoittavasta vaatimuksesta sitoutua autojen yhteiskäyttöön (arviolta noin 5-10 kpl).

Aikatauluja lyhentävällä puurakenteisten tilaelementtien käytöllä tavoitellaan ekologisen rakentamisen myös kohtuuhintaisuutta. Suunnittelussa ja rakennusosien valinnoissa sekä pintarakenteissa optimoidaan elinkaarikustannukset. Palvelutilojen tavoitteena on mahdollistaa tilojen päällekkäiskäyttö ja vuokraus eri tarkoituksiin, jolloin tilojen tulot kattavat niiden investointi- ja hoitokulut.

Pihojen kattaminen mahdollistaa säästöjä lämmitys- ja huoltokustannuksissa, koska sisäpihan lämpötila on ulkoilmaa korkeampi ja tuulelta suojassa. Pihojen kattaminen on tarkoitus toteuttaa lasipinnoille printatuilla aurinkopaneeleilla, jotka myös varjostavat pihaa kuumina aikoina ja tuottavat sähköä joko sähköverkkoon tai sähköautojen latausta varten.

Rahoituksellisena tavoitteena on mahdollistaa monipuolisesti asunnon ostaminen, vuokraaminen tai käyttö asumisoikeuden perusteella. Bastionin asukkaiden mahdollisuus vaihtaa huoneistoa tai asumismuotoa pyritään turvaamaan sekä sopimuksellisesti, että puuelementtitekniikan suomin rakenneratkaisuin.

### **Bastionin innovaatiot asumiseen**

Palveluiden ja asumisen yhdistäminen sekä jakamistalouden mahdollistaminen käytännössä on Bastionissa edistyksellistä.

Asuinkortteleiden katettaminen on suomalaisessa asuntorakentamisessa uusi avaus, joka tuo kaivattua sääsuojaa ankaraan ilmastoomme avaten uusia mahdollisuuksia yhdessä oloon ja helpotuksia moniin rakentamista muutoin rajoittaviin tekijöihin. Bastionin uudistettu pihamiljö on

ideana voimakkaasti asukaslähtöinen kiteyttäen Bastionin kokonaistavoitteen uuden ajan suomalaisena asumismallina.

### Tekniset ratkaisut

Puurakenteiset tilaelementit ladottuna teräs-/ sekarakenteisen, kylmän pysäköintihallin päälle, jonka rakenteet ulottuvat osaksi pihojen alle betonirakenteisina. Lasikatokset toteutetaan kuumasinkityin teräspilarein ja palkein, jotka palosuojataan ja verhoillaan puulla. 1K-lasiseinät ja -katot kannatetaan kuumasinkityin teräsrakentein. Julkisivuissa käytetään puuta eri muodoissa.

### Laajuustiedot

Käytetty kerrosala				10 170 ke-m <sup>2</sup>
Pysäköintihallin bruttoala				1 200 br-m <sup>2</sup>
Asuntojen huoneistoala				7 530 ha-m <sup>2</sup>
Asuntojen lukumäärä				137 kpl
Asuntojen keskipinta-ala				55 ha-m <sup>2</sup>
Asuntojakauma		Piha 1	Piha 2	
	1 H+ak/k	3 kpl	5 kpl	
	2 H+k	43 kpl	37 kpl	
	3 H+k	7 kpl	25 kpl	
	4 H+K	8 kpl	9 kpl	
		61 kpl	76 kpl	yht 137 kpl
Autopaikkojen määrä, sisältäen 30 rasitepaikkaa				98 ap