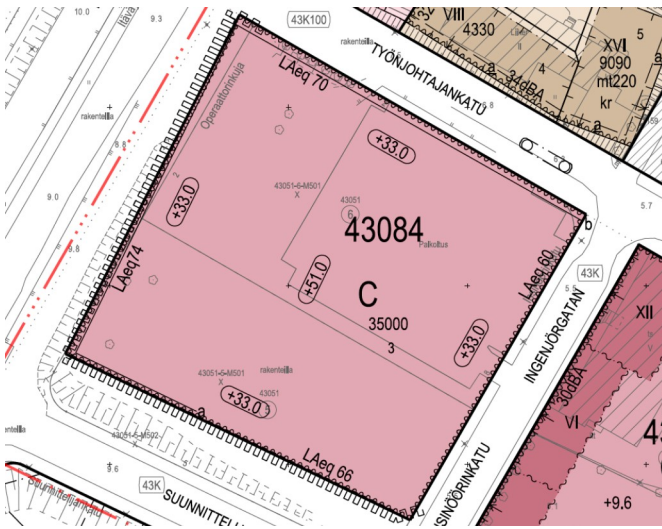


Korttelikortissa on esitetty tärkeimpiä kuhunkin aihepiiriin liittyviä kaavamääräyksiä ja ohjeita kortteli- ja yleisten alueiden suunnitteluun sekä tontinluovutukseen.

Kortit täydentävät asemakaavaa ja tuovat esille kaavoituksen tavoitteita sekä erityisesti huomioitavia toteutuksen yhteensovituskohtia.

KORTTELI 43084



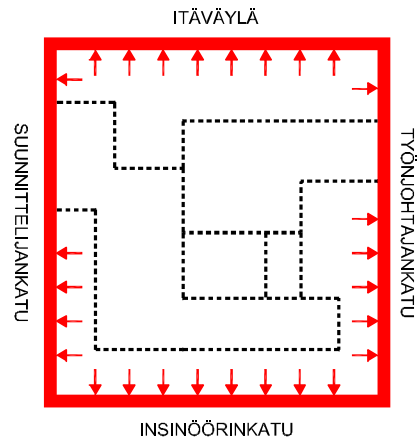
TAVOITTEET JA RATKAISUT YLEISESTI

Suunnitelman tavoitteena on toiminnoltaan voimakkaasti sekoittunut kortteli, joka lähtökohtaisesti toteutetaan kerralla ja yhtenäissuunnitelman mukaisena hankkeena. Asemakaavan laatimisen hetkellä ei ole tehty viite- tai hankesuunnittelua, joten kaava määräyksineen on laadittu siten, että reunaehtoja suunnittelulle on tavanomaista vähemmän ja erilaisia, kuviteltavissa olevia ratkaisumahdollisuuksia vastaavasti enemmän. Korttelin ratkaisu ja myös kaupunkikuvallinen ulkoasu selviävät pääosin vasta toteutusvaiheessa, jota kaupungin maankäytön suunnittelusta vastaavat viranomaiset (asemakaavoitus, liikennesuunnittelu, tonttipalvelu, rakennusvalvonta jne.) tulevat ohjaamaan.

Ote kaavamääräyksistä:

Keskustatoimintojen korttelialue, jonne saa sijoittaa asumista. Korttelialueen kerrosalasta vähintään 30 % on käytettävä liike-, toimisto-, hotelli- tai palvelutiloja varten. Korttelin jatkosuunnittelu edellyttää neuvottelua kaupungin maankäytön suunnittelusta vastaavan viranomaisen kanssa. Korttelista tulee laatia koko korttelin laajuinen suunnitelma ennen rakennussuunnittelun aloittamista.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on viereisten kortteleiden rakentamiseen sointuva arkkitehtoninen kokonaisuus, joka harkitulla tavalla poikkeaa katujen toisella puolella olevista naapureistaan kuvaten näin sen toiminnallisesti voimakkaan hybridistä luonnetta ja asemaa jalankulkuliikenteen virtojen välittäjänä mm. metroaseman/Hertsin ja alueen asuntovaltaisempien kortteleiden välillä.



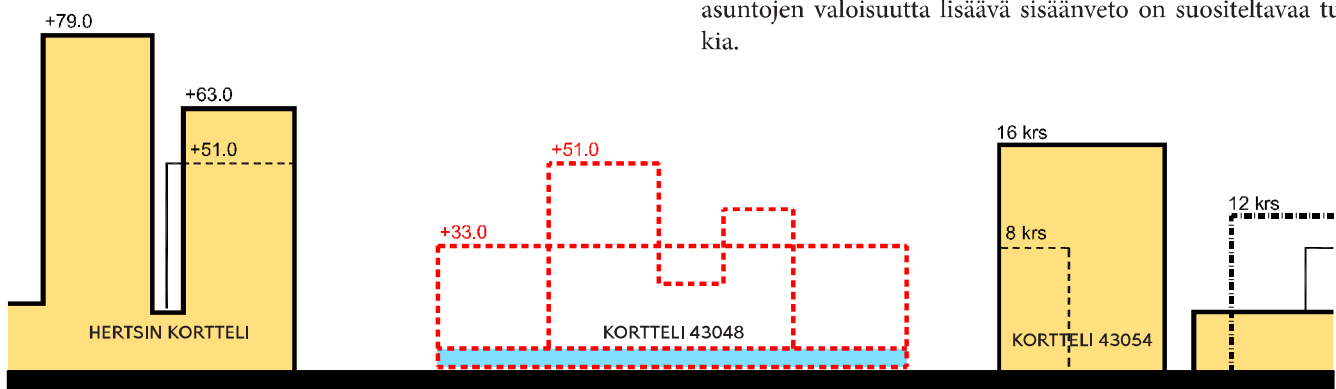
KONSEPTIKAAVIO / KORTTELIN RAJAUTUMINEN

Kortteli rajautuu kaikilta sivuilta kaduun ja rakennetaan umpikortteliksi, jonka sisällä on tilallisesti vaihteleva, katutasossa läpikuljettava ja pihojen osalta eri tasoilla oleva sisäpihojen kokonaisuus.

MASSOITTELU JA JULKISIVUT

Toisin kuin viereisissä kortteleissa, kortteliin 43048 ei rakenneta tornimaisia kulma-aksentteja. Tavoitteena on korttelin ulkokehää kiertävä rauhallinen räystäslinja (max. +33). Korttelin keskialueella rakentaminen on mahdollista ulottaa hieman korkeammalle (max. +51), jos kokonaisratkaisu sitä edellyttää. Korkea tehokkuus ja hybridisyyden aste edellyttävät innovatiivista asutosuunnittelua, joka näkyy myös ulkoarkkitehtonisissa ratkaisuissa.

Korttelin rakennukset rajautuvat katulinjaan sen kaikilla sivulla, mutta harkitut sisäänvedot ovat myös mahdollisia, jos niiden avulla merkataan ja avarretaan tärkeitä sisäänkäyntejä ja edistetään ulkotilojen viihtyisyyttä. Verraten kapeaan Insinöörikatuun rajautuvalla sivulla koko kadun mittainen, asuntojen valoisuutta lisäävä sisäänveto on suositeltavaa tutkia.



JULKISIVUKAAVIO INSINÖÖRINKADULLE / Sininen väri osoittaa aktiivisen katutasan kerroksen

Korttelikortissa on esitetty tärkeimpiä kuhunkin aihepiiriin liittyviä kaavamääräyksiä ja ohjeita kortteli- ja yleisten alueiden suunnitteluun sekä tontinluovutukseen.

Kortit täydentävät asemakaavaa ja tuovat esille kaavoituksen tavoitteita sekä erityisesti huomioitavia toteutuksen yhteensovituskohtia.

KORTTELI 43084

Korttelin rakennukset toteutetaan korkeatasoisista ja kestävästä materiaaleista. Tavoitteena on, että korttelin 43084 rakennukset poikkeavat materiaaleiltaan ja sävyiltään naapurikortteleista, joiden julkisivut kerroksissa 1-8 ovat pääosin tiilipintaisia. Suositeltavia materiaaleja ovat mm. lasi, metalli ja luonnonkivi ja vaaleat sävyt. Koska kortteli todennäköisesti toteutetaan, kun naapurikorttelit ovat jo suunniteltu tai rakennettu, arkkitehtoniset ratkaisut ja julkisivumateriaalivalinnat voidaan suhteuttaa tarkasti ympäristöönsä.

Julkisivujen suunnittelussa huomioidaan korttelin läpi kulkeva yleinen jalankulkuyhteys, minkä johdosta myös korttelin sisäosan julkisivut ovat julkisen katseen kestäviä.

Pohjakerroksen ilme on avonainen ja toteutetaan mahdollisimman lasisina näyteikkunajulkisivuina, jotka mahdollistavat läpinäkyvyyttä myös kadun ja korttelin sisäosan välillä. Välttämättömien umpinaisten seinäpintojen käsittelyssä otetaan huomioon jalankulkuympäristön pienimittakaavaisuus.

Parvekkeet hahmottuvat osana rakennusmassoja.



Esimerkki julkisivuiltaan yhtenäisestä, mutta toiminnallisesti kirjavasta hybridikorttelista (Timmerhuis, Rotterdam).



Esimerkki aktiiviseen kaupunkitilaan rajautuvasta hybridikorttelista (Kampin keskus, Helsinki).

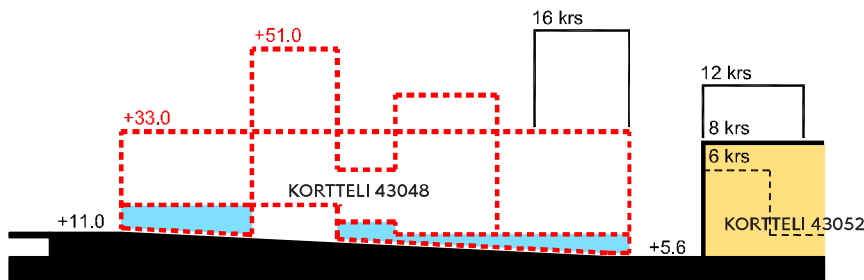
KORTTELIN LÄPIKULKU JA LIITTYMINEN KATUALUEISIIN

Ote kaavamääräyksistä:

Korttelin läpi on järjestettävä yleinen jalankulun yhteys arviolta Suunnittelijankadun ja Itäväylän kulmasta Insinöörikadun ja Työnjohtajankadun kulmaan.

Yhteys on osa korttelin toiminnallisesti rikasta kokonaisuutta ja jalankulkijoille houkutteleva diagonaalinen oikoreitti mm. kortteleiden 43053 ja 43054 ja Hertsin/metroaseman välillä. Yhteys mahdollistaa korttelin sisäosiin jalankulkuvirtoihin kiinnittyviä toimitiloja ja liikenteen melulta rauhoitettuja terasseja tai vastaavia toimitiloja hyödyttäviä elementtejä.

Korkeuseroista johtuen yhteys sisältää osuuksia, jotka on tehtävä portaina ja esteettöminä rampeina. Yhteyden leveys voi vaihdella ja se on tilallisesti ja yleisesti luonteeltaan enemmän aukiomainen kuin kujamainen. Pintamateriaalina käytetään kauttaaltaan luonnonkiveä. Viihtyisyyttä lisätään mm. istutuksin, penkein ja vastaavin keinoin. Valaistuksen suunnitteluun kiinnitetään erityistä huomiota: valaistuksen tulee tukea orientoitavuutta, julkisen tilan viihtyisyyttä ja turvalli-

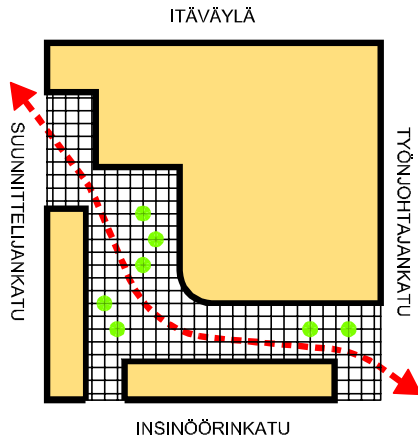


JULKISIVUKAAVIO SUUNNITTELIJANKADULLE / Sininen väri osoittaa aktiivisen katutasen kerroksen

Korttelikortissa on esitetty tärkeimpiä kuhunkin aihepiiriin liittyviä kaavamääräyksiä ja ohjeita kortteli- ja yleisten alueiden suunnitteluun sekä tontinluovutukseen.

Kortit täydentävät asemakaavaa ja tuovat esille kaavoituksen tavoitteita sekä erityisesti huomioitavia toteutuksen yhteensovituskohtia.

KORTTELI 43084



KONSEPTIKAAVIO / LÄPIKULKU

suutta, mutta ei saa häiritä kohtuuttomasti samaan ulkotilaan avautuvia asuntoja.

Liiketiloja ja asuntojen porrashuoneita, jotka rajautuvat Suunnittelijankatuun, voidaan huoltaa korttelin läpikulkuyhteyden kautta. Huoltoliikenne ohjataan tapahtuvaksi rajattui-
na ajankohtina. Mahdolliset huoltoliikenteen tarpeet huomioidaan suunnittelussa riittävinä tilavarauksina.

Katualueisiin rajautuvat tonttien rakentamattomat alueet suunnitellaan ja toteutetaan yhtenäisenä katualueen kanssa. Liittyvien alueiden suunnittelua on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupunkiympäristön toimialan kanssa.



Esimerkki esteettömistä korkeuseroista (Kamppi, Helsinki).



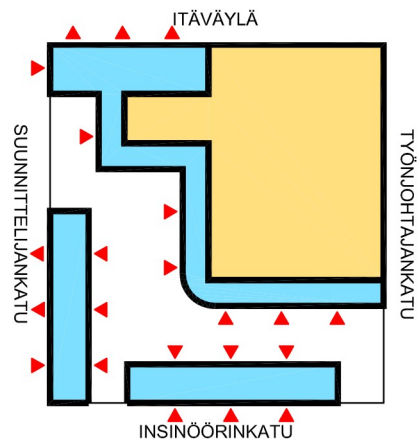
Esimerkki korttelin läpikulkusta (Bjørnviika Barcode, Oslo).

MAANTASOKERROSTEN TOIMINNALLISUUS

Katutasoon toteutetaan sekä kadun että korttelin sisäosan puolella liiketiloja ja toimitilojen sisääntulo- ja aulatiloja, jotka tehdään jalkakulkureitille avautuviksi.



Esimerkki korttelin läpikulusta (Gaselli-kortteli, Helsinki).



KONSEPTIKAAVIO / AKTIIVINEN MAANTASOKERROS
Kokonaisratkaisusta riippuen Suunnittelijankadun ja Insinöörinkadun varrelle on mahdollista järjestää liiketiloja, jotka aukeavat sekä kadulle että korttelin sisäosaan. Järjestely on erityisen suosiollinen kahviloille ja ravintoloille, joiden terassit voivat sijaita aurinkoisemmalla jalkakäytävähyllykkeellä ja/tai varjoisemmalla, mutta rauhallisemmalla sisäpuolella. Korttelin toiminta avataan lasiseinän myös Itäväylän suuntaan.

Korttelikortissa on esitetty tärkeimpiä kuhunkin aihepiiriin liittyviä kaavamääräyksiä ja ohjeita kortteli- ja yleisten alueiden suunnitteluun sekä tontinluovutukseen.

Kortit täydentävät asemakaavaa ja tuovat esille kaavoituksen tavoitteita sekä erityisesti huomioitavia toteutuksen yhteensovituskohtia.

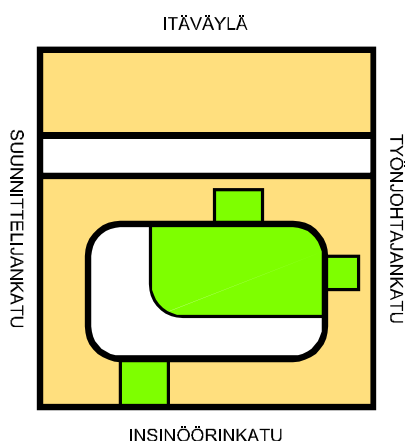
KORTTELI 43084



Esimerkki kahteen suuntaan avautuvista liiketiloista (Lasipalatsi, Helsinki).

ASUNTOJEN PIHAT

Korkea rakentamisen tehokkuus, toiminnallinen hybridisyys ja korttelin läpi kulkeva jalankulkuyhteys edellyttävät asuntojen yhteispihoilta normaalista poikkeavia ja innovatiivisia ratkaisuita. Yhteiseen ulko-oleskeluun ja lasten leikkeihin osoitettuja alueita voi suunnitella rakennusosien katoille tai kerroksissa sijaitseville terasseille ja niitä voi sijoitella tosistaan erillisiksi siten että, ne ovat osin saavutettavissa eri porrashuoneiden kautta. Kaikille asukkaille on kuitenkin taattava sujuvat yhteydet riittävään määrään leikki- ja muita ulko-oleskelualueita. Katto- ja terrassipihojen rakenteissa huomioidaan tarvittavat kantavuudet ja rakennekerrokset istutuksille, myös pienille puuistutuksille, jotka voidaan tehdä korotettuihin altaisiin tai ruukkuihin.

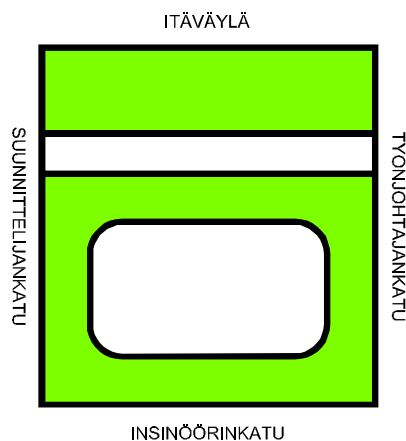


KONSEPTIKAAVIO / ASUNTOJEN PIHAT

Yhteisiä ulko-oleskelutiloja voidaan järjestää esim. syvärunkoisten kivijalkatilojen katoille, asuinrakennusosien katoille tai välikerroksissa sijaitseville terasseille, jotka melusuojaus huomioiden voivat olla rakennusmassassa olevia aukkoja.

KATTOPINNAT

Loivasti kaltevat katot tai tasakatot, joilla ei ole terasseja, toteutetaan hulevesiä pidättävänä viherkattona alle 9-kerroksisissa rakennusosissa. Viherkatto on suositeltava ratkaisu kaikille kattopinnoille. Ilmastoinnin laitetilat suunnitellaan osaksi rakennusmassaa.



KONSEPTIKAAVIO / VIHHERKATOT

ASUNTOJEN YHTEISTILAT

Asuntojen yhteiset vapaa-ajantilat (saunat, kerhotilat) sijoittuvat katutason yläpuolisiin kerroksiin, jossa ne rajoittuvat katto- tai terrassipihoille. Varastotilat sijoittuvat lähtökohtaisesti maanalaisiin kerroksiin.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖIDEN HUOMIOIMINEN

Läheisten katujen ja erityisesti viereisen Itäväylän liikenne aiheuttaa melu- ja ilmanlaatuhaittoja, jotka on huomioitava korttelin perusratkaisussa sekä toteutuksen teknisissä yksityiskohdissa.

Ote kaavamääräyksistä:

C-korttelialueella tulee rakennusluvan yhteydessä laatia meluselvitys, joka osoittaa melutason ohjearvoihin nähden riittävän meluntorjunnan rakennuksen sisätiloissa sekä asukkaiden oleskeluparvekkeilla ja piha-alueilla. Oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot päivällä 55 dB. Merkinän välille a-b sijoittuvat asunnot eivät saa rajoittua ainoastaan merkinnän puoleiseen ulkoseinään.

Korttelikortissa on esitetty tärkeimpiä kuhunkin aihepiiriin liittyviä kaavamääräyksiä ja ohjeita kortteli- ja yleisten alueiden suunnitteluun sekä tontinluovutukseen.

Kortit täydentävät asemakaavaa ja tuovat esille kaavoituksen tavoitteita sekä erityisesti huomioitavia toteutuksen yhteensovituskohtia.

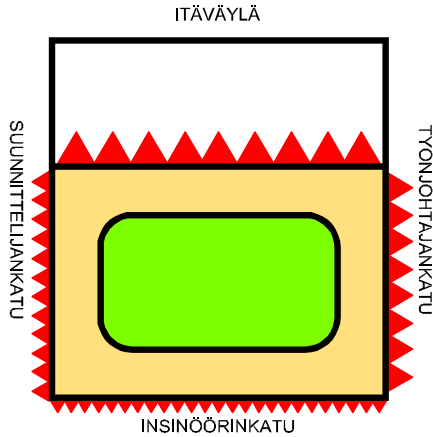
KORTTELI 43084

Meluselvityksen laatiminen on suositeltavaa jo korttelin toteutusratkaisun luonnostelun yhteydessä, jotta haasteelliset kohdat tunnistetaan ajoissa.

Asunnot pyritään sijoittamaan korttelissa mahdollisimman etäälle Itäväylästä. Rakennukset on suositeltavaa masoitella siten, että korttelin sisäosaan muodostuu liikenteen melulta suojattu vyöhyke, johon asunnot ja niiden ulko-oleskelutilat avautuvat.

Korttelin eri toimintojen tavarankuljetus- ja muut huolto- tarpeet asunnot mukaan lukien huomioidaan laitoksen suunnittelussa. Korttelin eri toimintojen jätehuolto järjestetään keskitetysti laitoksen yhteyteen.

Jos kaikista asuntojen/toimitilojen porrashuoneista ei ole suoraa sisäyhteyttä pysäköintilaitokseen, porrashuoneiden sijoituksessa huomioidaan huolto liikennetarpeet.



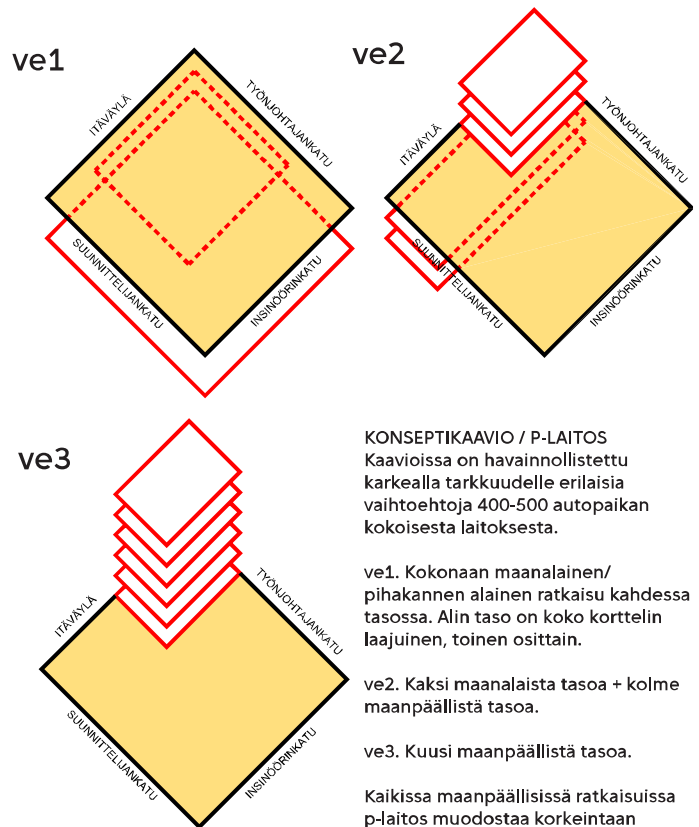
KONSEPTIKAAVIO / YMPÄRISTÖHÄIRIÖT
Melutasot ovat suurimmat Itäväylän puolella ja vähäisimmät Insinöörinkadun puolella. Asunnot pyritään sijoittamaan mahdollisimman etäälle Itäväylästä. Pienasunnot avataan sisäpihalle ja/tai Insinöörinkadulle.

PYSÄKÖINTI JA HUOLTO

Kortteliin rakennetaan pysäköintilaitos, joka tulee olemaan useiden käyttäjäryhmien käytössä. Laitokseen toteutetaan todennäköisesti myös joidenkin läheisten kiinteistöjen velvoiteautopaikkoja. Laitokseen toteutettavien autopaikkojen kokonaismäärä selviää korttelin toteutussuunnittelun yhteydessä (eri toimintojen laatu ja määrät vaikuttavat tarpeeseen) ja suunnitteluvaraukseen/tontinluovutukseen liittyvien sopimusehtojen laatimisen yhteydessä (esim. muiden kiinteistöjen velvoiteautopaikat).

Laitos on mahdollista rakentaa kokonaan maanalaisena, osittain maanpäällisenä tai kokonaisuudessaan maanpäällisenä, joskin vähintään osittainen maanalaisuus on suositeltavaa korkeuserojen hyödyntämisen ja järkevän toimintojen sijoittelun johdosta. Laitoksen ulottaminen maanalaisena koko korttelin alalle mahdollistaa sujuvan sisäisen huollon ja kattavat yhteydet rakennusten porrashuoneista laitokseen. Laitos sijoittuu Itäväylän ja Työnohtajankadun puolelle korttelia siten, että se maanpäällisessä ratkaisussa muodostaa korkeintaan puolet Itäväylään rajoittuvasta korttelin julkisivusta. Sisäänajo laitokseen on Työnohtajankadulta.

Korttelin pyöräpysäköinti toteutetaan pääasiassa pysäköintilaitoksen yhteyteen. Liiketilöiden asiakkaiden pyöräpysäköintiä toteutetaan lisäksi korttelin sisäosaan läpikulun yhteyteen.



KONSEPTIKAAVIO / P-LAITOS
Kaavioissa on havainnollistettu karkealla tarkkuudella erilaisia vaihtoehtoja 400-500 autopaikan kokoisesta laitoksesta.

ve1. Kokonaan maanalainen/ pihakannen alainen ratkaisu kahdessa tasossa. Alin taso on koko korttelin laajuinen, toinen osittain.

ve2. Kaksi maanalaista tasoa + kolme maanpäällistä tasoa.

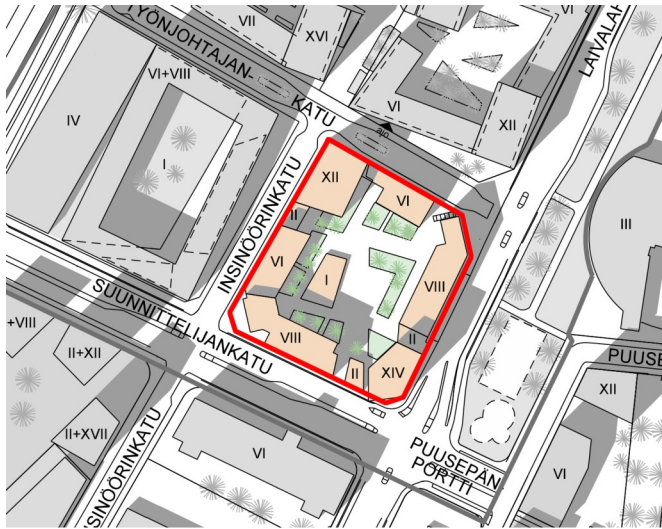
ve3. Kuusi maanpäällistä tasoa.

Kaikkissa maanpäällisissä ratkaisuissa p-laitos muodostaa korkeintaan puolet Itäväylään puoleisesta julkisivusta.

Korttelikortissa on esitetty tärkeimpiä kuhunkin aihepiiriin liittyviä kaavamääräyksiä ja ohjeita kortteli- ja yleisten alueiden suunnitteluun sekä tontinluovutukseen.

Kortit täydentävät asemakaavaa ja tuovat esille kaavoituksen tavoitteita sekä erityisesti huomioitavia toteutuksen yhteensovituskohtia.

KORTTELI 43052



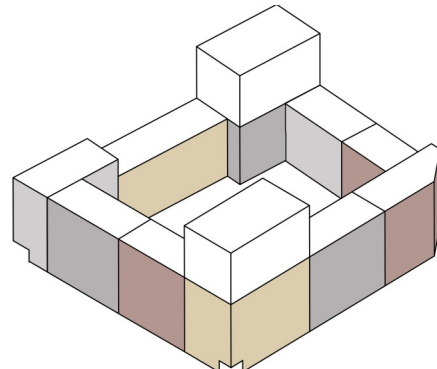
TAVOITTEET JA KAUPUNKIKUVALLISET RATKAISUT YLEISESTI

Suunnitelman tavoitteena on umpikortteli, joka arkkitehtonisesti kuuluu korttelin 43054 ja tontin 43053/1 kanssa samaan massoittelemalla ja julkisivujen yleisilmeen kannalta yhtenäiseen kokonaisuuteen.

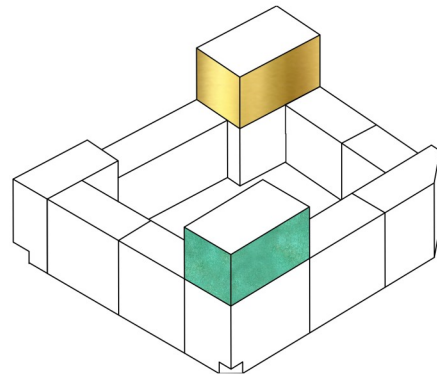
MASSOITTELU JA JULKISIVUT

Rakennukset muodostavat kaikilta sivuilta katuun rajoittuvan umpikorttelin, jonka kulmissa on kaksi torniosaa. Korttelia kiertävään rakennuskehään on mahdollista tehdä massallisia avauksia siten, että rakennuskehä on visuaalisesti yhtenäinen vähintään kahden kerroksen korkeudelta. Korkeiden ja matalampien osien vaihtelua korostetaan julkisivuartikulaatiolla ja materiaalivalinnoilla. Rakennukset ovat kappalemaisia ja julkisivut yksiaiheisia materiaalien, värien ja aukotuksen suhteen. Julkisivut ovat paikalla muurattua tiiltä jalustakerroksissa (kerrokset 1–6/1–8) ja maalamatonta tai metallin väristä metallia ja lasia kerroksissa tornikerroksissa (kerrokset 7–12/8–14). Vierekkäiset rakennukset/kerkeudeltaan erilaiset rakennusosat poikkeavat toisistaan värin ja aukotuksen sommittelun osalta. Jalustakerroksissa materiaalivaihtelu tehdään erilaisilla tiilityypeillä. Tiilityypit voivat olla niin tummia, vaaleita kuin punertavia. Tornikerroksissa materiaalivaihtelu tehdään eri metallimateriaalein tai metallisävyin.

Katujen puolella julkisivumateriaali jatkuu yhtenäisenä alas asti ja sokkeli on mahdollisimman matala. Pihojen puolella pohjakerroksen materiaali voi poiketa yläpuolisista kerroksista. Liiketilöiden ja porraskäytävien julkisivut ovat mahdollisimman avonaisia näyteikkunajulkisivuja. Pohjakerrosten umpinaisten seinäpintojen käsittelyssä otetaan huomioon jalankulkuympäristön pienimittakaavaisuus niin kadun kuin pihan puolella. Porrashuoneiden kadun puolen sisäänkäynnit sijoittuvat syvennykseen.



JALUSTAKERROKSET KESKENÄÄ
VAIHELEVIÄ TIILIJULKISIVUJA



TORNIKERROKSET KESKENÄÄ
VAIHELEVIÄ METALLIJULKISIVUJA



VIITESUUNNITELMA

Cederqvist & Jäntti

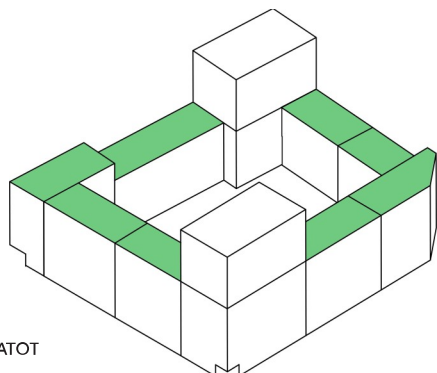
Parvekkeet hahmottuvat osana kappalemaista rakennusmassaa. Jalustakerroksissa visuaalista vaikutelmaa hallitseva julkisivumateriaali on muurattu tiili myös lasitetuilla parvekejulkisivuilla. Tornikerroksissa vallitseva materiaali parvekejulkisivuilla voi olla myös lasi.

Sisäpihalle on mahdollista rakentaa ulkorakennuksia mm. pyöräpysäköintiä varten. Rakennukset massoitellaan ja sijoitellaan siten, että eivät peitä pihatason asuntojen näkymiä eivätkä muodosta pitkiä pihatilaa rajaavia pintoja. Julkisivumateriaalit ja värisävyt sopivat ympäröivien kerrostalojen julkisivuihin. Köynnösistutukset ovat suositeltavia.

Korttelikortissa on esitetty tärkeimpiä kuhunkin aihepiiriin liittyviä kaavamääräyksiä ja ohjeita kortteli- ja yleisten alueiden suunnitteluun sekä tontinluovutukseen.

Kortit täydentävät asemakaavaa ja tuovat esille kaavoituksen tavoitteita sekä erityisesti huomioitavia toteutuksen yhteensovituskohtia.

KORTTELI 43052



VIHERKATOT

KATTOPINNAT

Rakennukset ovat tasakattoisia. 6–8 -kerroksisten rakennusten katot ja ulkorakennusten katot ovat hulevesiä pidättävää viherkattoa. Viherkatto on suositeltava ratkaisu kaikille kattopinnoille. Ilmastoinnin laitteilat sijoitetaan kerroksiin, joten katoilla ei ole ilmastointikonehuoneita.

MAANTASOKERROSTEN TOIMINNALLISUUS

Katutasoon toteutetaan liike- ja yhteistiloja. Kadun puolella yhteistilojen sijoittelussa suositaan talopesuloita tms. tiloja, jotka voidaan varustaa näyteikkunoin. Kadun puolella porashuoneiden sisäänkäynnit toteutetaan avarina ja ilmeeltään avoimina. Kaavan edellyttämien liiketilojen ja muiden monitoimitilojen sijoittelussa suositaan katujen kulmia, jotta niiden ilme katutasossa on mahdollisimman avoin.

YHTEISPIHA-ALUE

Sisäpiha suunnitellaan yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Piha toteutetaan laadukkaista materiaaleista, jotka sopivat korttelin kokonaisarkkitehtuuriin ja viestivät alueen teollisuushistoriasta. Materiaalivalikoima on yhtenäinen mahdollisesta tonttijaosta ja toteutuksen vaiheistuksesta riippumatta. Pihasta ja siihen liittyvistä yleisessä käytössä olevista alueista laaditaan pätevän suunnittelijan toimesta kokonaissuunnitelma, joka arvioidaan korttelin ensimmäisen toteutusyksikön lupaprosessin yhteydessä.

Tonttien välisiä rajoja ei aidata eikä tonttirajojen tule muutoinkaan olla havaittavissa. Mahdollisille pihatason asunnoille ei rakenneta rakennusrungon ulkopuolelle ulottuvia piha-alueita.

Kansipihalla varmistetaan pihakalusteiden vaatimat asennussyvyudet ja kasvualustasyvyudet sekä rakenteiden kantavuus myös puuistutuksille. Puuistutukset on mahdollista tehdä korotettuihin maastokumpuihin.

Reunamuureissa ja istutusaltaiden reunoissa käytetään rakennusten julkisivujen ilmeeseen sopivia materiaaleja kuten

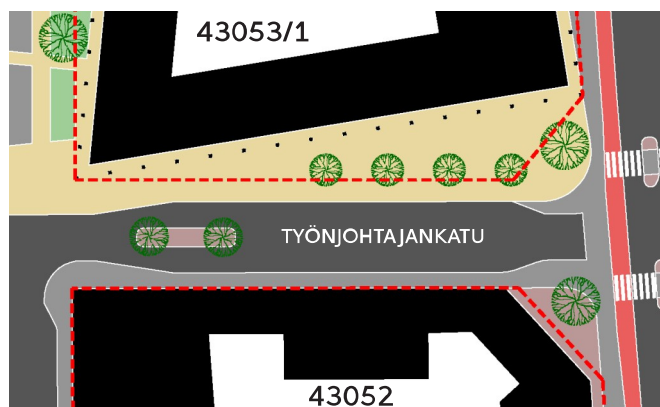
rakennusten julkisivujen sävyisiä tiiliä, valettua väribetonia ja cor-ten-terästä.

LIITTYMINEN KATUALUEISIIN

Kortteli rakennetaan pääosin kiinni katualueeseen. Työnjohtajankadun ja Laivalahdenkadun kulmassa rakennusten ja kadun väliin muodostuu pieni aukio, joka valtaosin sijoittuu kaupungin katualueen puolelle. Aukio kivetään yhtenäisellä materiaalilla (luonnonkivi) ja sinne istutetaan suurikasvuinen puu liikennratkaisun ja kadun alaisen infran niin mahdollistaessa. Pieni kivetty edusaukio on mahdollista rakentaa myös Suunnittelijankadun ja Insinööriankadun kulmaan.

Katualueisiin rajautuvat tonttien rakentamattomat alueet suunnitellaan ja toteutetaan yhtenäisenä katualueen kanssa. Liittyvien alueiden suunnittelua on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupunkiympäristön toimialan kanssa.

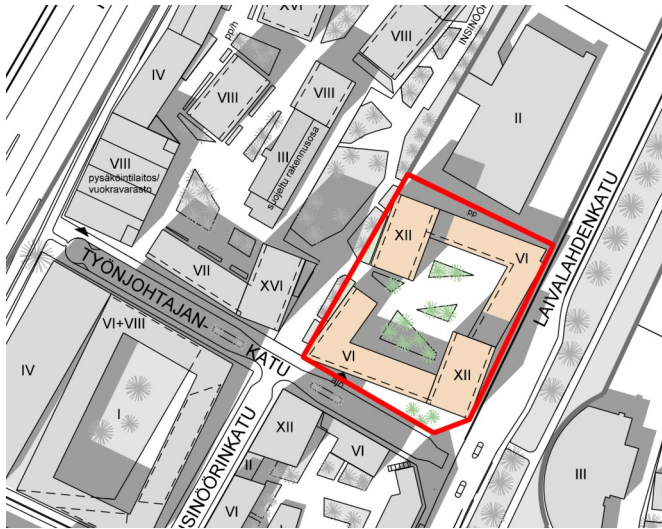
	ASFALTTI, AJOVÄYLÄT
	ASFALTTI, JALANKULKU JA PIHAKATU
	PYÖRÄKAISTAT JA -VÄYLÄT
	MAATIILI
	LUONNONKIVI
	ISTUTETUT ALUEET
	KORTTELI- JA KATUALUEEN RAJA



Korttelikortissa on esitetty tärkeimpiä kuhunkin aihepiiriin liittyviä kaavamääräyksiä ja ohjeita kortteli- ja yleisten alueiden suunnitteluun sekä tontinluovutukseen.

Kortit täydentävät asemakaavaa ja tuovat esille kaavoituksen tavoitteita sekä erityisesti huomioitavia toteutuksen yhteensovituskohtia.

KORTTELIN 43053 TONTTI 1



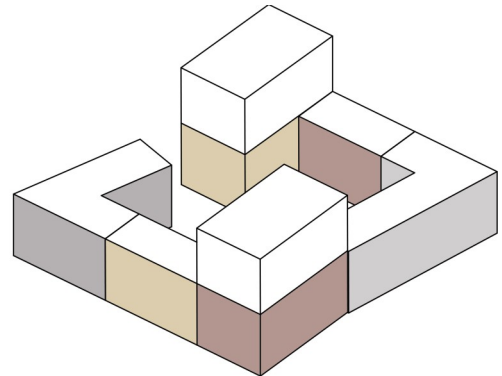
TAVOITTEET JA KAUPUNKIKUVALLISET RATKAISUT YLEISESTI

Suunnitelman tavoitteena on osittain avoin umpikortteli, joka arkkitehtonisesti kuuluu kortteiden 43054 ja 43052 kanssa samaan massoittelemalla ja julkisivujen yleisilmeen kannalta yhtenäiseen kokonaisuuteen. Insinöörinkadun pihakadun ja muiden ympäröivien katujen julkinen miljöö ulottuu korttelialueelle.

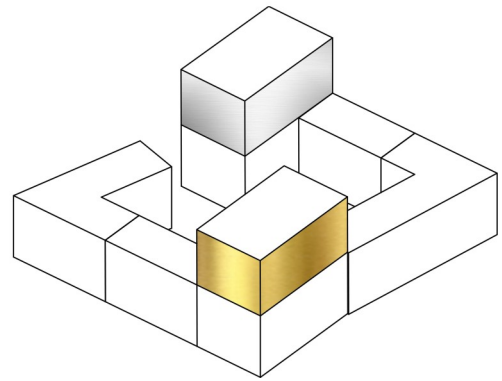
MASSOITTELU JA JULKISIVUT

Rakennukset muodostavat osittain Insinöörinkadulle avautuvan umpikorttelin, jonka kulmissa on kaksi torniosaa. Korkeiden ja matalampien osien vaihtelua korostetaan julkisivuartikulaatiolla ja materiaalivalinnoilla. Rakennukset ovat kappalemaisista ja julkisivut yksiaiheisia materiaalien, värien ja aukotuksen suhteen. Julkisivut ovat paikalla muurattua tiiltä jalustakerroksissa (kerrokset 1–6) ja maalamatonta tai metallin väristä metallia ja lasia kerroksissa tornikerroksissa (kerrokset 7–12). Vierekkäiset rakennukset/korkeudeltaan erilaiset rakennusosat poikkeavat toisistaan värin ja aukotuksen sommittelun osalta. Jalustakerroksissa materiaalivaihtelu tehdään erilaisilla tiilityypeillä. Tiilityypit voivat olla niin tummia, vaaleita kuin punertavia. Tornikerroksissa materiaalivaihtelu tehdään eri metallimateriaalein tai metallisävyin.

Katujen puolella julkisivumateriaali jatkuu yhtenäisenä alas asti ja sokkeli on mahdollisimman matala. Pihojen puolella pohjakerroksen materiaali voi poiketa yläpuolisista kerroksista. Liiketilojen ja porrassalujen julkisivut ovat mahdollisimman avonaisia näyteikkunajulkisivuja, ja ne sijoittuvat osin arkadiin. Pohjakerrosten umpinaisten seinäpintojen käsittelyssä otetaan huomioon jalankulkuympäristön pienimittakaavaisuus niin kadun kuin pihan puolella. Porrashuoneiden kadun puolen sisäänkäynnit, jotka eivät sijoitu arkadiin, sijoittuvat syvennykseen.



JALUSTAKERROKSET KESKENÄÄN
VAIHELEVA TIILIJULKISIVUJA



TORNIKERROKSET KESKENÄÄN
VAIHELEVA METALLIJULKISIVUJA



TYÖNJOHTAJANKATU / INSINÖÖRINKATU

Playa Arkkitehdit

Parvekkeet hahmottuvat osana kappalemaista rakennusmassaa. Jalustakerroksissa visuaalista vaikutelmaa hallitseva julkisivumateriaali on muurattu tiili myös lasitetuilla parvekejulkisivuilla. Tornikerroksissa vallitseva materiaali parvekejulkisivuilla voi olla myös lasi.

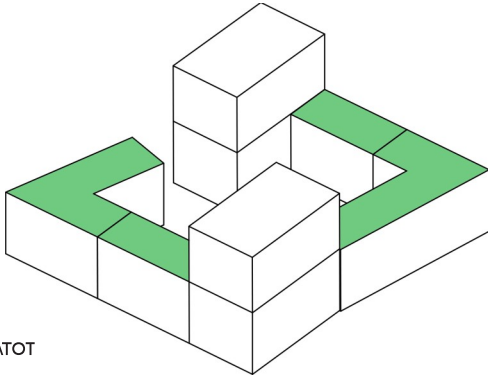
Korttelikortissa on esitetty tärkeimpiä kuhunkin aihepiiriin liittyviä kaavamääräyksiä ja ohjeita kortteli- ja yleisten alueiden suunnitteluun sekä tontinluovutukseen.

Kortit täydentävät asemakaavaa ja tuovat esille kaavoituksen tavoitteita sekä erityisesti huomioitavia toteutuksen yhteensovituskohtia.

KORTTELIN 43053 TONTTI 1

KATTOPINNAT

Rakennukset ovat tasakattoisia. 6-kerroksisten rakennusten katot ovat hulevesiä pidättävää viherkattoa. Viherkatto on suositeltava ratkaisu kaikille kattopinnoille. Ilmastoinnin laitetilat sijoitetaan kerroksiin, joten katoilla ei ole ilmastointikonehuoneita.



VIHERKATOT

MAANTASOKERROSTEN TOIMINNALLISUUS

Katutasoon toteutetaan liike- ja yhteistiloja. Kadun puolella yhteistilojen sijoittelussa suositetaan talopesuloita tms. tiloja, jotka voidaan varustaa näyteikkunoin. Kadun puolella porrashuoneiden sisäänkäynnit toteutetaan avarina ja ilmeeltään avoimina. Arkadit ja niiden pilaristo on mitoitettu jalankulun toimivuuden ja liiketilojen näkyvyyden kannalta riittävän tilaviksi sekä avoimiksi.



ARKADIT JA PARVEKKEET

Playa Arkkitehdit

YHTEISPIHA-ALUE

Sisäpiha suunnitellaan yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Piha toteutetaan laadukkaista materiaaleista, jotka sopivat korttelin kokonaisarkkitehtuuriin ja viestivät alueen teollisuushistoriasta. Materiaalivalikoima on yhtenäinen mahdollisesta tonttijaosta ja toteutuksen vaiheistuksesta riippumatta. Pihasta ja siihen liittyvistä yleisessä käytössä olevista alueista laaditaan pätevän suunnittelijan toimesta kokonaissuunnitelma, joka arvioidaan korttelin ensimmäisen toteutusyksikön lupaprosessin yhteydessä.

Tonttien välisiä rajoja ei aidata eikä tonttirajojen tule muutoinkaan olla havaittavissa. Mahdollisille pohjakerroksen asunnoille ei rakenneta rakennusrungon ulkopuolelle ulottuvia piha-alueita. Mahdollisen päiväkodin leikkipiha voidaan aidata esim. lankaverkkoaidalla.

Kansipihalla varmistetaan pihakalusteiden vaatimat asennussyvyudet ja kasvualustasyvyudet sekä rakenteiden kantavuus myös puuistutuksille. Puuistutukset on mahdollista tehdä korotettuihin maastokumpuihin.

Kiveysmateriaalina suositetaan maatiiltä. Reunamuureissa ja istutusaltaiden reunoissa käytetään rakennusten julkisivujen ilmeeseen sopivia materiaaleja kuten rakennusten julkisivujen sävyisiä tiiliä, valettua väribetonia ja cor-ten-terästä.



PIHA JA PIHAKATU

LOCI maisema-arkkitehdit / Playa

Korttelikortissa on esitetty tärkeimpiä kuhunkin aihepiiriin liittyviä kaavamääräyksiä ja ohjeita kortteli- ja yleisten alueiden suunnitteluun sekä tontinluovutukseen.

Kortit täydentävät asemakaavaa ja tuovat esille kaavoituksen tavoitteita sekä erityisesti huomioitavia toteutuksen yhteensovituskohtia.

KORTTELIN 43053 TONTTI 1

LIITTYMINEN KATUALUEISIIN

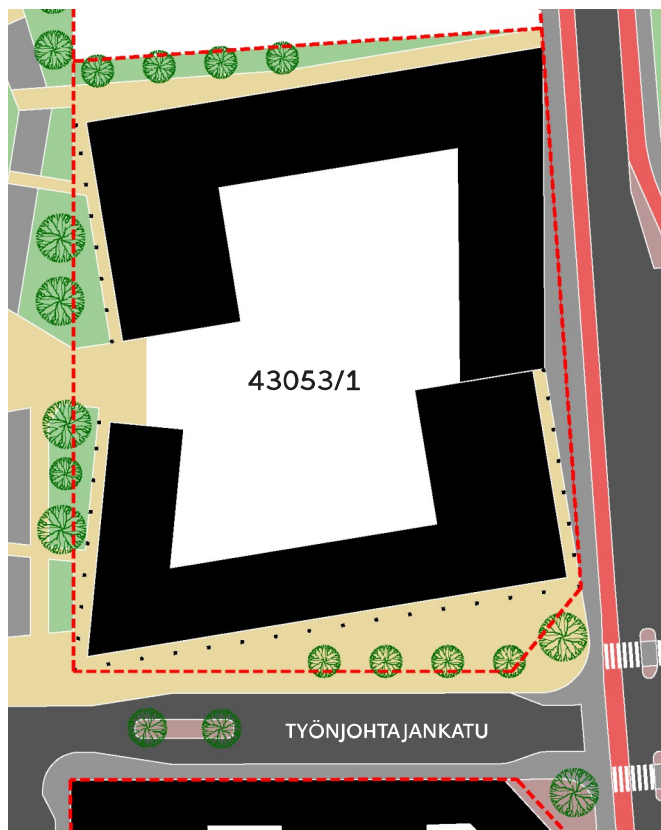
Työnjohtajankadun ja Laivalahdenkadun kulmassa rakennusten ja kadun väliin muodostuu pieni aukio, joka ulottuu osittain kaupungin katualueen puolelle. Aukio on ilmansuunnan osalta otollinen ravintola-/kahvilaterassille ja muulle oleskelulle. Aukio kivetään yhtenäisellä materiaalilla (maatiili) ja sinne istutetaan puita, joiden alapuolelle terassitoiminta ja oleskelu voi laajentua.

Insinöörinkadun, Työnjohtajankadun ja Laivalahdenkadun katualueisiin rajautuvat alueet suunnitellaan ja toteutetaan yhtenäisenä katualueen kanssa. Liittyvien alueiden suunnittelua on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupunkiympäristön toimialan kanssa.



ESIMERKKEJÄ PUIDEN JA ISTUIMIEN YHDISTELMISTÄ

- ASFALTTI, AJOVÄYLÄT
- ASFALTTI, JALANKULKU JA PIHAKATU
- PYÖRÄKAISTAT JA -VÄYLÄT
- MAATIILI
- LUONNONKIVI
- ISTUTETUT ALUEET
- KORTTELI- JA KATUALUEEN RAJA

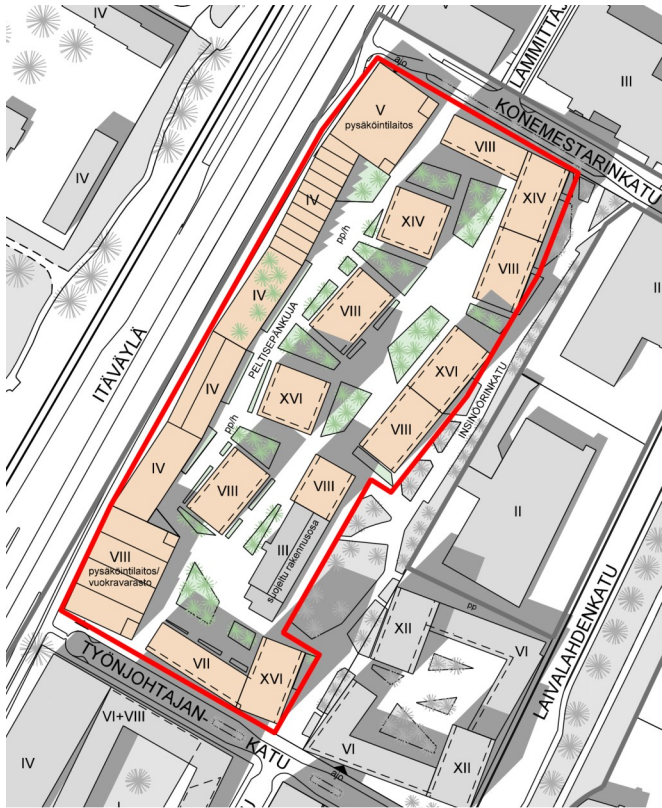


TIILIMUURAUUS, MATALA SOKKELI JA MAATIILI

Korttelikortissa on esitetty tärkeimpiä kuhunkin aihepiiriin liittyviä kaavamääräyksiä ja ohjeita kortteli- ja yleisten alueiden suunnitteluun sekä tontinluovutukseen.

Kortit täydentävät asemakaavaa ja tuovat esille kaavoituksen tavoitteita sekä erityisesti huomioitavia toteutuksen yhteensovituskohtia.

KORTTELI 43054



TAVOITTEET JA KAUPUNKIKUVALLISET RATKAISUT YLEISESTI

Suunnitelman tavoitteena on arkkitehtonisesti yhtenäinen suurkortteli entisen peltialan tehtaan tontille. Alue kuuluu korttelin 43052 ja tontin 43053/1 kanssa samaan massoitte- lulle ja julkisivujen yleisilmeen kannalta yhtenäiseen kokonaisuuteen. Tehtaan vanhimman, punatiilisen rakennusosan säilyttäminen sekä uudisrakentamisen materiaalivalinnat ja suurpiirteinen julkisivuarkkitehtuuri luovat linkin tontin historiaan. Itäväylän varteen rakennettavan pysäköintilaitoksen arkkitehtoninen kirjavuus elävöittävä poikkeuksellisen pitkiä Itäväylälle ja tontille antavia, melumuuria luovia julkisivuja ja ovat käsitteellinen muistuma rakennusosittain kasvaneesta, Itäväylää rajanneesta tehtaasta. Insinöörinkadun pihakadun ja muiden ympäröivien katujen julkinen miljöö ulottuu kortte-

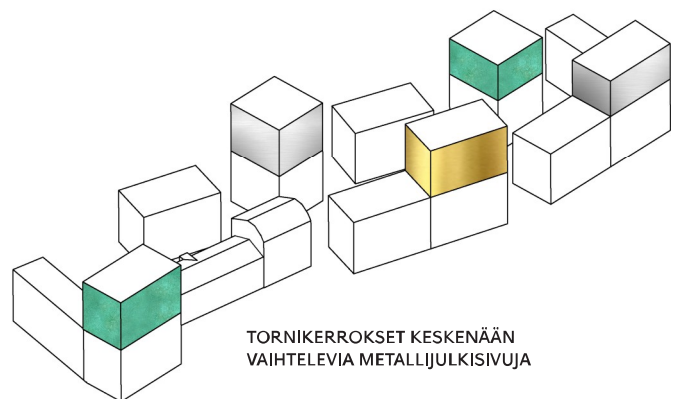
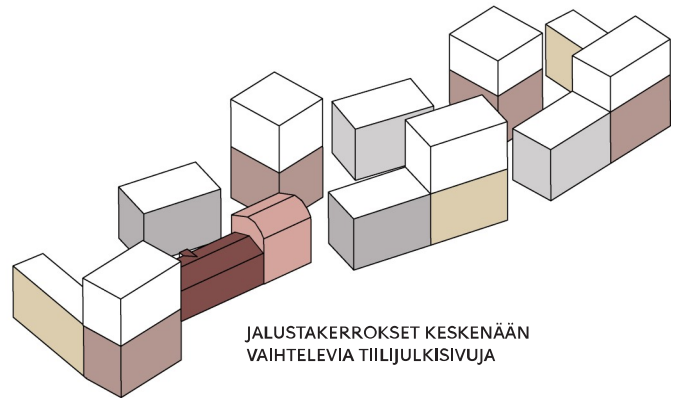
lialueelle.

MASSOITTELU JA JULKISIVUT

Asuinrakennukset (AK-tontit)

Asuinrakennukset muodostavat sommitelman, jossa korkeat ja matalat osat vuorottelevat. Korkeiden ja matalampien osien vaihtelua korostetaan julkisivuarkkitehtuurilla ja materiaalivalinnoilla. Rakennukset ovat kappalemaisia ja julkisivut yksiaiheisia materiaalien, värien ja aukotuksen suhteen. Julkisivut ovat paikalla muurattua tiiltä jalustakerroksissa (kerrokset 1–8) ja maalamatonta tai metallin väristä metallia ja lasia kerroksissa tornikerroksissa (kerrokset 9–16).

Vierekkäiset rakennukset poikkeavat toisistaan värin ja aukotuksen sommitelun osalta. Jalustakerroksissa materiaalivaihtelu tehdään erilaisilla tiilytyypeillä. Tiilytyypit voivat olla niin tummia, vaaleita kuin punertavia. Tornikerroksissa materiaalivaihtelu tehdään eri metallimateriaalein tai metallisävyin.



JULKISIVU INSINÖÖRINKADULLE

Playa Arkitehdit



Korttelikortissa on esitetty tärkeimpiä kuhunkin aihepiiriin liittyviä kaavamääräyksiä ja ohjeita kortteli- ja yleisten alueiden suunnitteluun sekä tontinluovutukseen.

Kortit täydentävät asemakaavaa ja tuovat esille kaavoituksen tavoitteita sekä erityisesti huomioitavia toteutuksen yhteensovituskohtia.

KORTTELI 43054



TIILIMUURAUUS, MATALA SOKKELI JA MAATIILI

Katujen puolella julkisivumateriaali jatkuu yhtenäisenä alas asti ja sokkeli on mahdollisimman matala. Pihojen puolella pohjakerroksen materiaali voi poiketa yläpuolisista kerroksista. Liiketilojen ja porrasaulojen julkisivut ovat mahdollisimman avonaisia näyteikkunajulkisivuja, ja ne osin sijoittuvat arkadiin. Pohjakerrosten umpinaisten seinäpintojen käsittelyssä otetaan huomioon jalankulkuympäristön pienimittakaavaisuus niin kadun kuin pihan puolella. Köynnösistutukset ovat suositeltavia umpinaisissa pohjakerrosten osissa pihojen puolella. Sisäänkäynnit, jotka eivät sijoitu arkadiin varustetaan katoksin tai syvennykseen.

Parvekkeet hahmottuvat osana kappalemaista rakennusmassaa. Jalustakerroksissa visuaalista vaikutelmaa hallitseva julkisivumateriaali on muurattu tiili myös lasitetuilla parvekejulkisivuilla. Tornikerroksissa vallitseva materiaali parvekejulkisivuilla voi olla myös lasi.

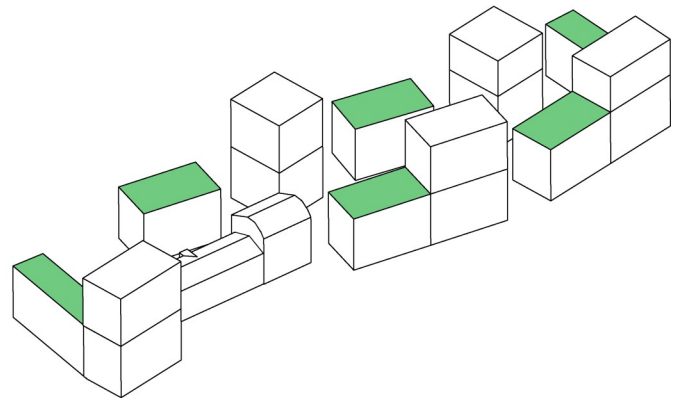
Pysäköintitalo (LPA-tontit)

Pysäköintitalo on kokonaisuudessaan noin 300 m pitkä rakennus, joka koostuu kuudesta, ulkoarkkitehtonisesti toisistaan poikkeavasta osasta. Osat eroavat selkeästi toisistaan niin julkisivumateriaalien, -sommittelun kuin kattomaiseman osalta. Itäväylän puolella julkisivut voivat muodostua osin arkitehtuuriin integroiduista mainoslaitteista, joiden ratkaisuisa on huomioitava vaikutus liikenneturvallisuuteen. Maantaso-kerros eroaa julkisivuiltaan ylemmistä kerroksista. Tontin puolella rakennuksen pohjakerroksen julkisivuratkaisuissa otetaan huomioon jalankulkuympäristön pienimittakaavaisuus. Tontin puolella julkisivuja elävöitetään lisäksi kiipeilyseinin, viherseinin ja vastaavin keinoin. Materiaaleissa suositetaan huoltovapaata kestävyyttä.

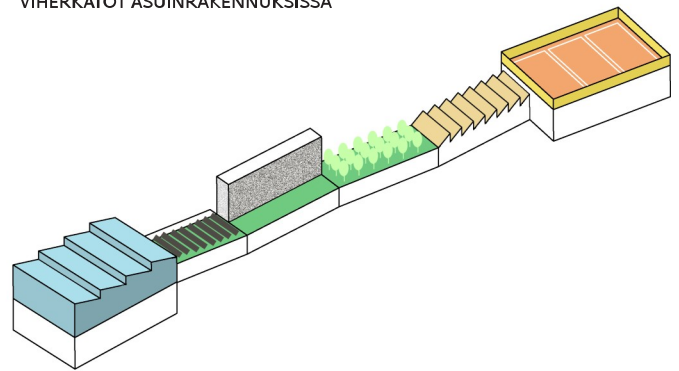
PYSÄKÖINTITALON JULKISIVU ITÄVÄYLÄLLE



Playa Arkkitehdit



VIHERKATOT ASUINRAKENNUKSISSA



PYSÄKÖINTITALON VAIHTELEVA JA TOIMINNOIN ELÄVÖITETTY KATTOKERROS

KATTOPINNAT

Asuinrakennukset (AK-tontit)

Rakennukset ovat tasakattoisia lukuun ottamatta säilytetävän tehdasrakennuksen viereistä uudisrakennusta (ohjeellinen tontti 8), joka on harjakattoinen. Harjakaton materiaali on julkisivun väristä, maalattua peltiä tai kattotiiltä. 8-kerroksisten, tasakattoisten rakennusten katot ovat hulevesiä pidättävää viherkattoa. Viherkatto on suositeltava ratkaisu kaikille tasakattopinnoille. Ilmastoinnin laitteilat sijoitetaan kerroksiin, joten katoilla ei ole ilmastointikonehuoneita.

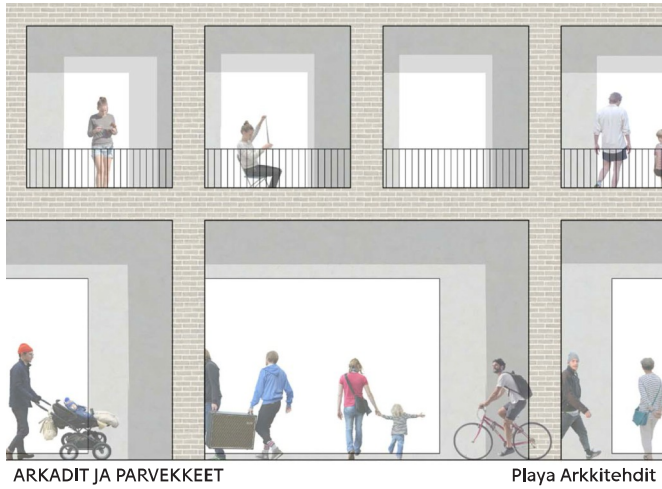
Pysäköintitalo (LPA-tontit)

Asuintaloja matalamman parkkitalon katto on rakennuksen viides julkisivu. Ylin taso rakennetaan viherrakentein, aurinkopaneelin tai ulko-urheilutiloin katettuna, asuinrakennuksista poikkeavilla materiaaleilla ja kattomuodoilla.

Korttelikortissa on esitetty tärkeimpiä kuhunkin aihepiiriin liittyviä kaavamääräyksiä ja ohjeita kortteli- ja yleisten alueiden suunnitteluun sekä tontinluovutukseen.

Kortit täydentävät asemakaavaa ja tuovat esille kaavoituksen tavoitteita sekä erityisesti huomioitavia toteutuksen yhteensovituskohtia.

KORTTELI 43054



MAANTASOKERROSTEN TOIMINNALLISUUS

Asuinrakennukset (AK-tontit)

Katutasoon toteutetaan liike- ja yhteistiloja. Kadun puolella yhteistilojen sijoittelussa suositetaan talopesuloita tms. tiloja, jotka voidaan varustaa näyteikkunoin. Kadun puolella porashuoneiden sisäänkäynnit toteutetaan avarina ja ilmeeltään avoimina. Arkadit ja niiden pilaristo on mitoitettu jalankulun toimivuuden ja liiketilojen näkyvyyden kannalta riittävän tilaviksi sekä avoimiksi.



YHTEISPIHA-ALUE

Korttelipiha suunnitellaan yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Pihat toteutetaan laadukkaista materiaaleista, jotka sopivat korttelin kokonaisarkkitehtuuriin ja viestivät alueen teollisuushistoriasta. Pihat jäsennellään pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelualueiksi. Yhteispihalle rakennettavat leikkialueet suunnitellaan keskenään erilaisiksi, mutta toisiaan täydentäväksi toimintojen sarjaksi, jotka ovat kaikkien korttelin asukkaiden käytössä.

Materiaalivalikoima on yhtenäinen tonttijaosta ja toteutuksen vaiheistuksesta riippumatta. Koko korttelipihasta ja siihen liittyvistä yleisessä käytössä olevista alueista laaditaan pätevä suunnittelijan toimesta kokonaisuunnitelma, joka arvioidaan korttelin ensimmäisen toteutusyksikön lupaprosessin yhteydessä. Tonttien välisiä rajoja ei aidata eikä tonttirajojen tule muutoinkaan olla havaittavissa. Mahdollisille pohjakerroksen asunnoille ei rakenneta rakennusrungon ulkopuolelle ulottuvia piha-alueita.

Pihojen maanvaraisuutta hyödynnetään istuttamalla runsaasti suurikokoiseksi kasvavia puulajeja. Hulevesiä hyödynnetään ohjaamalla vedet kulkupinnoilta nurmi- ja istutusalueille. Korkeiden rakennusten väliin luodaan ihmisen mittakaavaa geometrisillä maastonmuodoilla, jotka puiden ohella rajaavat pihatiloja ja näkymiä.

Pihan kulkuvälissä suositetaan läpäiseviä pintamateriaaleja kuten kivituhkaa, soraa ja nurmisaumattua kiveystä. Kiveysmateriaalina suositetaan maatiiltä. Sisäänkäynnejä ja oleskelualueita korostetaan kiveyspinnoilla, kuten maatiilellä. Reunamuureissa ja istutusaltaiden reunoissa käytetään rakennusten julkisivujen ilmeeseen sopivia materiaaleja kuten rakennusten julkisivujen sävyisiä tiiliä, valettua väribetonia ja cor-ten-terästä.



PELTISEPÄNKUJA

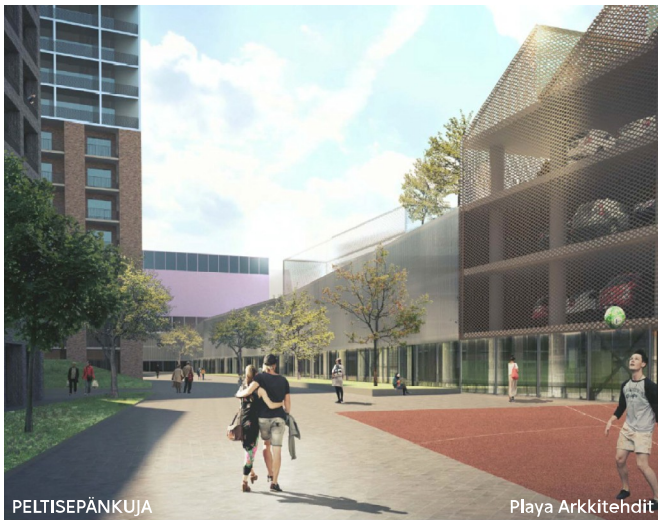
Peltisepänkuja on LPA-alueelle sijoittuva, asuintalojen ja pysäköintitalon välissä korttelin läpi kulkeva, runsain istutuksin maisemoitu raitti yleisen jalankulun ja pyöräilyn sekä korttelin sisäisen huoltoliikenteen tarpeisiin.

Alue suunnitellaan maisema-arkkitehtonisesti yhtenäiseksi kokonaisuudeksi viereisen yhteispiha-alueen kanssa. Yhteispihan teemat kuten geometriset viherkummut ja materiaalivalinnat ulottuvat saumattomasti pihoilta kujalle. Kujan ja pihojen välisiä rajoja ei aidata eikä tonttirajojen tule muu-

Korttelikortissa on esitetty tärkeimpiä kuhunkin aihepiiriin liittyviä kaavamääräyksiä ja ohjeita kortteli- ja yleisten alueiden suunnitteluun sekä tontinluovutukseen.

Kortit täydentävät asemakaavaa ja tuovat esille kaavoituksen tavoitteita sekä erityisesti huomioitavia toteutuksen yhteensovituskohtia.

KORTTELI 43054



toinkaan olla havaittavissa. eikä tonttirajat ole muutoinkaan havaittavissa. Kuten yhteispihalla, alueen maanvaraisuutta hyödynnetään istuttamalla suurikokoiseksi kasvavia puulajeja.

Alueen kulkuväylissä suositaan läpäiseviä pintamateriaaleja kuten avointa asfalttia, kivituhkaa, soraa ja nurmisaumattua kiveystä. Sisäänkäyntejä korostetaan kiveyspinnoilla. Kiveysmateriaalina suositaan maatiiltä. Reunamuureissa ja istutusaltaiden reunoissa käytetään rakennusten julkisivujen ilmeeseen sopivia materiaaleja kuten rakennusten julkisivujen sävyisiä tiiliä, valettua väribetonia ja cor-ten-terästä.

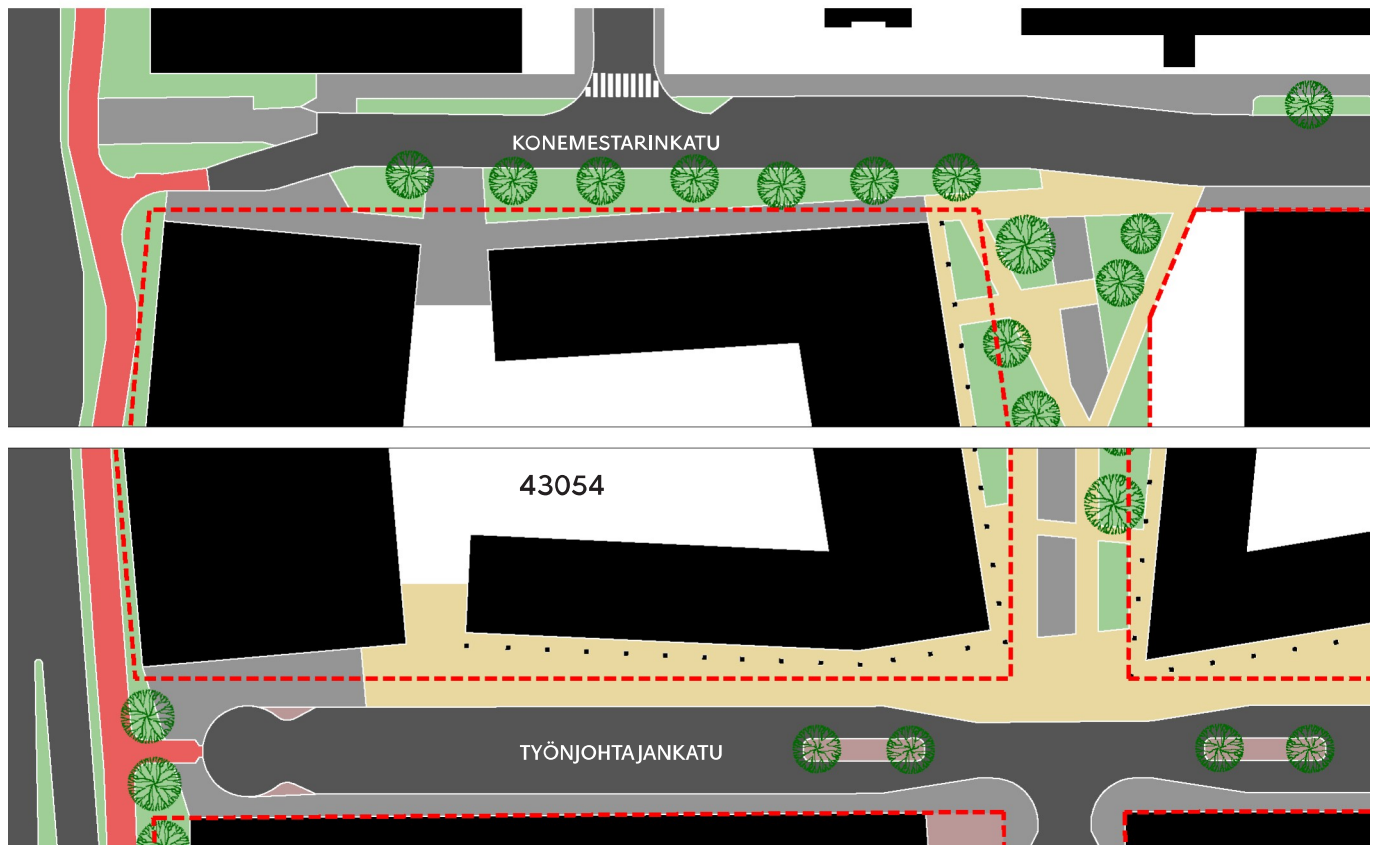
Alueelle voi sijoittaa jätehuollon syväkeräyssäiliöitä kort-

telin tarpeisiin. Syväkeräyssäiliöt sijoitetaan pysäköintitalon puolelle kujaa siten, että ne eivät aiheuta näkymä- ja hajuhaittoja asunnoille. Säiliöryhmät rajataan ympäristöstä pensaidoin tai muurein, joiden materiaalina käytetään viereisen rakennuksen ilmeeseen sopivia materiaaleja. Myös säiliöiden pintamateriaali ja väritys sovitetaan viereisten rakennusten julkisivumateriaaleihin.

LIITTYMINEN KATUALUEISIIN

Insinöörinkadun, Työnjohtajankadun ja Konemestarinkadun katualueisiin rajautuvat tonttien alueet suunnitellaan ja toteutetaan yhtenäisenä katualueen kanssa. Liittyvien alueiden suunnittelua on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupunkiympäristön toimialan kanssa.

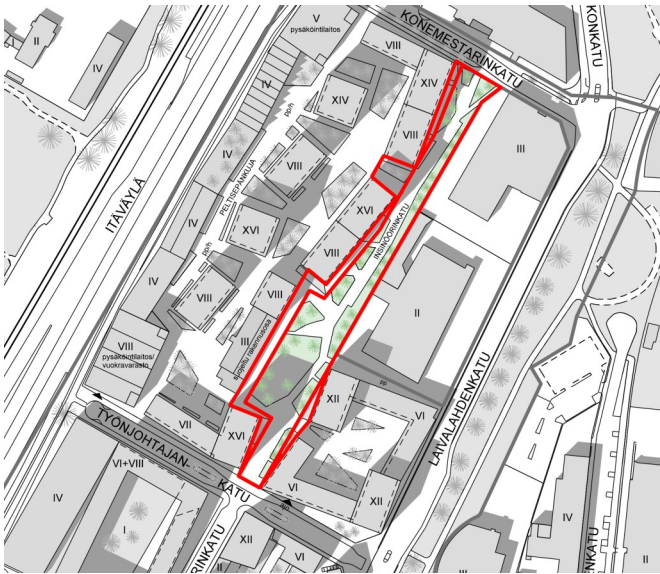
- ASFALTTI, AJOVÄYLÄT
- ASFALTTI, JALANKULKU JA PIHAKATU
- PYÖRÄKAISTAT JA -VÄYLÄT
- MAATIILI
- LUONNONKIVI
- ISTUTETUT ALUEET
- KORTTELI- JA KATUALUEEN RAJA



Korttelikortissa on esitetty tärkeimpiä kuhunkin aihepiiriin liittyviä kaavamääräyksiä ja ohjeita kortteli- ja yleisten alueiden suunnitteluun sekä tontinluovutukseen.

Kortit täydentävät asemakaavaa ja tuovat esille kaavoituksen tavoitteita sekä erityisesti huomioitavia toteutuksen yhteensovituskohtia.

INSINÖÖRINKADUN PIHAKATU



Insinöörinkatu välillä Työnjohtajankatu–Konemestarinkatu on liikenneteknisesti pihakatu. Kadusta ja siihen liittyvistä tonttien osista rakennetaan liikennöinnin lisäksi oleskeluun soveltuva, kaupunkimainen ja puistomainen miljöö alueelle, jossa on nykyään vain vähän viihtyisiä julkisia ulkotiloja. Katu on luonteeltaan ns. ”shared space”, jossa sama pintamateriaali toistuu ajoradalla, kadulla ja aukiolla luoden yhtenäisen tilan. Pitkä katutila jaotellaan tilasarjaksi, jota puustomassat ja kasvillisuus rytmittävät, rajaavat katunäkymää sekä luovat kadulle tilallisuutta. Katumiljöön yhtenäiset materiaalit ja muut ratkaisut ulottuvat varsinaiselta katualueelta katkaematta tonttien puolelle.

Toteutus suunnittelun pohjana käytetään alueesta laadittua yleissuunnitelmaa (LOCI maisema-arkkitehdit Oy, 1.11.2017), joka on kaavaselostuksen liitteenä.



OTTEITA YLEISSUUNNITELMASTA

LOCI maisema-arkkitehdit