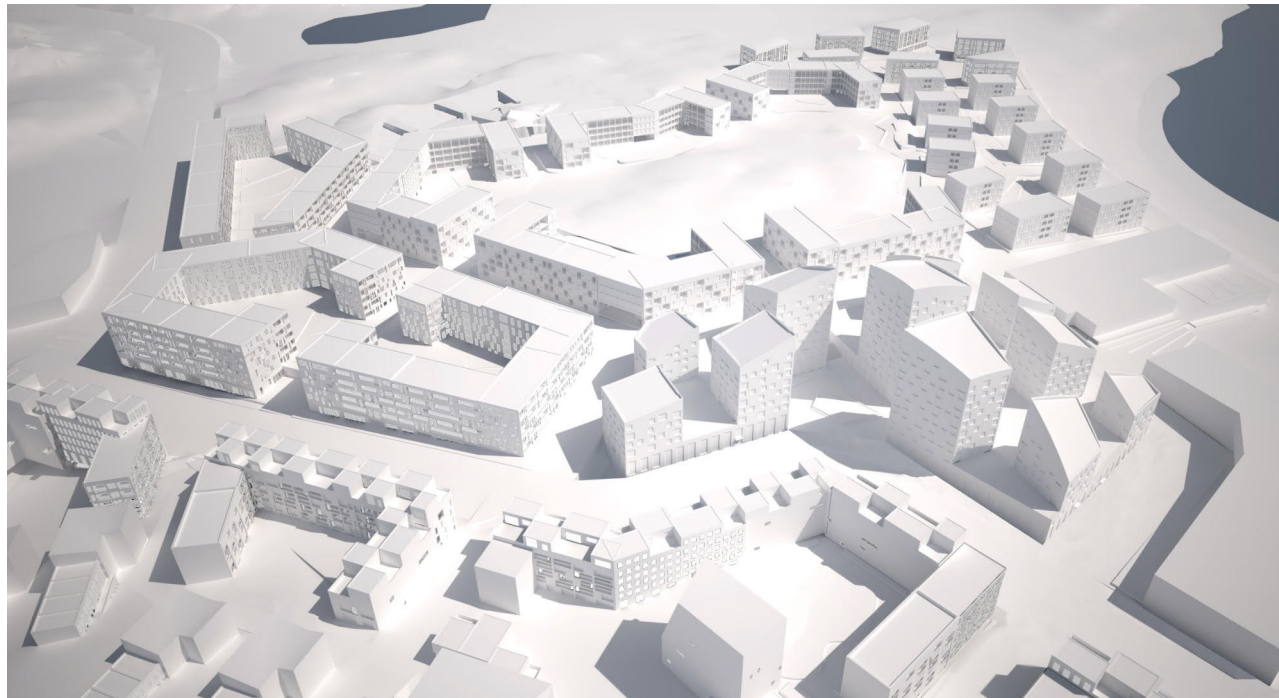


Kiinteistövirasto, Helsingin kaupunki
Kruunuvuorenrannan keskustakorttelin ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely
Kortteli 49331

Fira



KRUUNUVUORENRANNAN KESKUSTAKORTTELI ”MAININKI”

30.11.2017

serum





KRUUNUVUORENRANNAN KESKUSTAKORTTELI

Ilmoittaudumme näillä asiakirjoilla Kruunuvuorenrannan keskustakorttelin (49331) ilmoittautumis- ja neuvottelumenettylyyn.

Ehdotuksen ovat laatineet yhteistyössä Fira Oy ja Serum Arkkitehdit Oy kumppaninaan Lidl. Annamme mielellämme lisätietoja ehdotuksestamme arvosteluryhmän niin pyytäessä.

Laura Kiijärvi

Kaupunkikehityspäällikkö

arkkitehti SAFA YKS 580

Fira Oy

040 550 7119

laura.kijjarvi@fira.fi

Antti Lehto

arkkitehti SAFA

Serum arkkitehdit OY

050 413 4414

antti.lehto@serum.fi

Liitteet

Liite 1. Referenssiluettelo ja lakisääteiset todistukset

Liite 2. Pääsuunnittelijan cv



SIJAINTIKAAVIO



Fira Oy

Laura Kijärvi kaupunkikehityspäällikkö, arkkitehti SAFA

Fira rakentaa fiksumpaa yhteiskuntaa. Me Firalla uskomme, että ainoa mahdollinen lähtökohta rakentamiselle on ihminen. Rakentaminen on palvelua, jossa rakennuksen suunnittelu yhdistyy sen käytön suunnitteluun. Me palvelemme osallistamalla ihmisiä, soveltamalla uusia työskentelytapoja ennakkoluulottomasti ja tutkimalla maailmaa jatkuvasti kehittäen itseämme ja muita. Samalla rakennamme fiksummin: kustannustehokkaasti, ennakoitusti ja todellista tarvetta palvelleen.

Merkittävimmät referenssit:

As Oy Jätkäsaaren Valo	77 asuntoa	valmistuu 2018
As Oy Jätkänkallio, Helsinki	82 asuntoa	valmistunut 2017
As Oy Helsingin Karavaanikuja 2	200 asuntoa	valmistunut 2017
As Oy Kruunuvuoren Ankkuri	76 asuntoa	valmistunut 2016
As Oy Retkeilijänkatu 1	4468 brm ²	valmistunut 2016
Retkeilijänkatu 3-9	8762 brm ²	valmistunut 2015



Serum arkkitehdit Oy

pääsuunnittelu tontinluovutusvaiheessa

Antti Lehto arkkitehti SAFA

Emilia Ellillä arkkitehti SAFA

työryhmä

Vesa Humalisto arkkitehti SAFA, FISE AA

Sami Heikkinen arkkitehti SAFA

Ville Mellin arkkitehti SAFA

Leena Buller maisema-arkkitehti MARK

Martina Pitakova arkkitehtiopiskelija

Timo Paananen arkkitehtiopiskelija

liikennesuunnittelu

Harri Haantio liikennesuunnittelija, Trafix Oy

Serum arkkitehdit Oy on vuonna 2007 perustettu arkkitehtitoimisto. Asiantuntemuksemme painottuu erityisesti maankäytön ja asumisen suunnitteluun. Täydennämme osaamistamme tiiviillä yhteistyöllä liikenne- ja infrasuunnittelun sekä kaupallisen alan ammattilaisten kanssa. Toimistomme on saavuttanut menestystä lukuisissa suunnittelukilpailuissa.

Valikoidut referenssit, rakennussuunnittelu:

2016-	Venus-kortteli	3000 k-m ²	Setlementti-asunnot Oy
2016-	Helsingin Fregatti Dygneninkuja	3200 k-m ²	A-Kruunu Oy
2015-	Sompasaari kortteli 10633	14500 k-m ²	Rakennusliike Lapti Oy
2016	Atlantinkaaren pysäköintilaitos, Jätkäsaari, Helsinki	350 ap	Procofin Oy
2016-	Kruunuvuorenrannan Borgströminmäen korttelin 49057, tontti 5	3700 k-m ²	VVO Kodit Oy
2008-13	Vaasan kompassi (1-4)	12 000 k-m ²	Peab Seicon



Lidl Suomi Ky

Patrick Blomqvist liikepaikkapäällikkö

Atso Laxell liikepaikkapäällikkö

Lidlin toiminta perustuu selkeään ja yksinkertaiseen konseptiin, joka mahdollistaa parhaan laadun ja halvan hinnan yhdistämisen. Tavoitteenamme on tarjota asiakkaillemme Suomen edullisin kokonaisostoskori iloisesti palvelen ja vastuullisesti toimien.

Lidl on saksalainen perheyhtiö ja yksi Euroopan suurimmista päivittäistavaraketjuista. Lidlin myymälöitä on jo 27 Euroopan maassa ja Yhdysvalloissa on avattu ensimmäiset myymälät kesällä 2017. Lisäksi toimintaa rakennetaan parhaillaan Serbiassa.

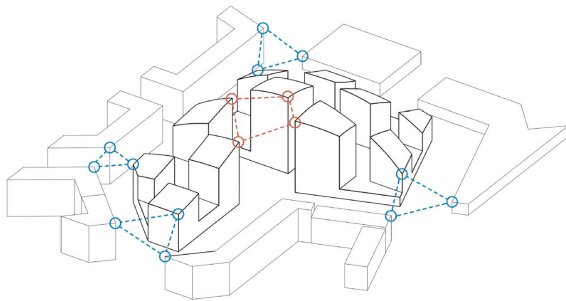
Suomessa Lidl-myymlöitä on yli 160 Hangosta Sodankylään. Jakelukeskuksemme Janakkalassa ja Laukaassa toimittavat tuotteet kaikkiin myymälöihimme tuoreina ja ajoissa viikon jokaisena päivänä. Taustalla tukemassa on pääkonttorimme Espoossa. Yhteensä Lidl Suomi työllistää 5200 kaupan alan ammattilaista, joille on tarjolla huikeita kehittämismahdollisuuksia sekä kotimaassa, että muissa Lidl-maissa.

UUSI KORTTELITYPOLOGIA

KAUPUNKIKUVA

Kortteli tulee olemaan Kruunuvuorenrannan alueen kaupallisten palveluiden keskus. Kortteli liittyy ympäröiviin asuinkortteleihin jatkamalla niiden mittakaavaa. Korkeammalle nouseva keskusosa korostaa korttelin julkista luonnetta. Haakoninlahden asuinkortteleiden taustalle syntyy kaupunkikuvaa jäsentävä elementti, jossa yhdistyvät kalliomaiseman ja urbaanin kaupungin piirteet.

Tavoitteena on tarjota Kruunuvuorenrannan kortteli- ja asu-
totypologioita rikastava, uudentyypinen korttelimalli. Kortteli koostuu pistetalojen tiheästä matriisista ja niitä yhdistävistä jalustoista. Korttelin reunat liittävät keskuskorttelin ympäröivien asuinkortteleiden mittakaavaan, kun taas korkea keskiosa tekee korttelista näkyvän maamerkin. Kattojen yhtenäinen, pehmeä muoto liittää korttelin Kruunuvuorenrannan kalliomaisemaan ja antaa korttelille tunnistettavan siluetin.

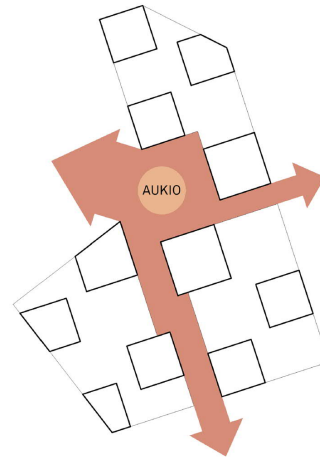


MITTAKAAVA

Matalat reunat liittävät korttelin ympäröivien asuinkortteleiden mittakaavaan. Korkea keskiosa tekee korttelista alueen maamerkin.

Keskiosan pistetalot ovat kaavassa esitettyjä kerroslukuja korkeampia. Kaavassa pistetalojen korkeudeksi on esitetty 9 kerrosta ja tässä suunnitelmissa korkein pistetalo on 11-kerroksinen. Korttelin perusajatus toimii myös matalammalla keskiosalla, mutta korkealla keskustalla voidaan korostaa korttelin maamerkkimäistä luonnetta. Näkömakuista käy ilmi, että kortteli istuu hyvin alueen merisiluettiin.

Korttelin läpi kulkevat julkiset reitit jakavat korttelin kolmeen osaan. Matala jalusta muodostaa kävelijän ja pyöräilijän mittakaavaan sopivaa ympäristöä. Korttelin keskelle muodostuu aukio, joka avautuu Haakoninlahdenkadulle ja länteen ilta-aurinkoon. Etelään johtavaa esteetöntä reittiä pitkin avautuu näkymä merelle. Itään vievä reitti liittyy metsäiseen kalliopuistoon ja kytkee korttelin alueen virkistysreitistöön.



AUKIO JA YHTEYDET

Korttelin keskelle muodostuu aukio, joka kokoaa yhteen korttelin läpi kulkevat julkiset kevyen liikenteen reitit. Reitit jakavat korttelin kolmeen osaan.

JULKINEN JA YKSITYINEN

Katutasoon sijoittuu kaksi päivittäistavarakauppaa ja useita pienempiä erikokoisia liiketiloja, jotka avautuvat suurin ikkunoin Haakoninlahdenkadulle, aukiolle sekä Turumankadulle. Erikokoiset liiketilat mahdollistavat monipuolisten palveluiden tarjoamisen.

Palvelut sijoittuvat pistetaloja yhdistäviin mataliin jalustoihin, josta ne tarjoutuvat julkiseen tilaan. Yksityiset pihatilat puolestaan sijoittuvat katutasosta ylemmäs, jalustojen päälle. Toisin kuin perinteisessä umpikorttelissa, julkinen tila palveluineen, puolijulkiset pihat ja yksityinen asuminen ovat läsnä samanaikaisesti. Rajapintojen kohtaaminen korostaa keskuskorttelin erityistä luonnetta. Kortteli sykkii elämää erilaisten toimintojen ja käyttäjien tahdissa.

Pihakansilta aukeaa useita kiinnostavia näkymiä julkiseen tilaan. Korttelia ympäröivien katujen korkeusvaihtelut ovat melko suuria, jonka ansiosta jalustaosa on joissain kohdin matala ja pihat ovat lähellä katutasoa. Vaihtelu tekee korttelin jokaisesta julkisivusta erilaisen niin tunnelmaltaan kuin mittakaavaltaan.



JULKINEN JA YKSITYINEN TILA

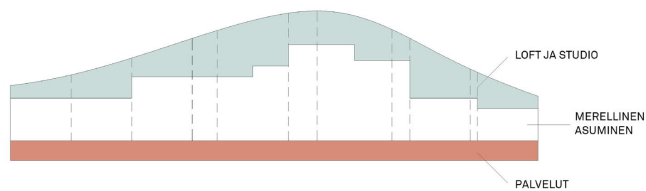
Julkisen tila palveluineen, puolijulkiset pihat ja yksityinen asuminen ovat läsnä samanaikaisesti kaupunkikuvassa. Vehreät pihat avautuvat katutilaan.

MATERIAALIT JA RAKENTEET

Julkisivujen materiaalina on valkoinen elävöpintainen tiili. Yhdenäinen materiaali sitoo pistetalot ehjäksi kokonaisuudeksi. Katutasossa on paikoin tiilireliefi jatkamassa liiketilojen ja sisäänkäyntien aukotusten rytmiiä. Alimmissa 1-4 kerroksissa rakennuksia kiertää vaihtelevalla tiilimuurauksella tehty aaltomainen gradientti. Aukiolle avautuvien liiketilojen julkisivu on valkoista betonia, joka on rajattu muusta seinästä kapeahkolla tiilireliefillä.

Ylempien kerrosten ikkuna-aukutus muodostaa vaihtelevan, korttelin pohjaratkaisua muistuttavan pikselin. Aukutus periaatteeltaan joustava. Jatkokehityksessä ikkuna-aukutusta ja asuntojen lämpökuorman hyödyntämistä tutkitaan energiatehokkuus-kohdassa kuvatus q-heat-maalämpökonseptin osana. Parvekkeiden taustaseinät ovat puuverhousta, mikä tuo lämpöä muuten vaaleaan kokonaisuuteen.

Korttelin materiaalit ja rakenteet ovat elinkaarikustannuksiltaan edullisia. Rakennusten kantavat rakenteet ovat betonia. Ilmanvaihto on lähtökohtaisesti porrashuonekohtainen. Pehmeä katto muoto saadaan aikaan viherkatoilla, joiden teknistä toteutusta tutkitaan ja jatkokehitetään toteutusvaiheessa.



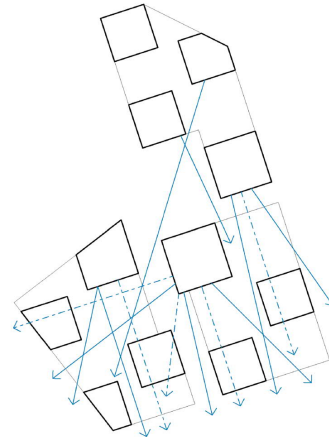
ELEMENTIT

Keskuskorttelissa yhdistyvät palvelu- ja liiketilat, merelliset asuintornit ja yksilölliset loft-asunnot.

ASUMINEN

Korttelimalli avaa hyvät lähtökohdat asunosuunnittelulle: syntyy paljon avaria, kahteen suuntaan avautuvia kulma-asuntoja. Pistetalojen välistä aukeaa pitkiä näkymiä, ja jopa osasta alimpien kerrosten asunnoista on merinäköala. Matalimmat rakennukset sijoittuvat korttelin reunoille, jolloin keskellä olevista ylimmistä kerroksista aukeaa laajoja merellisiä näkymiä niiden yli.

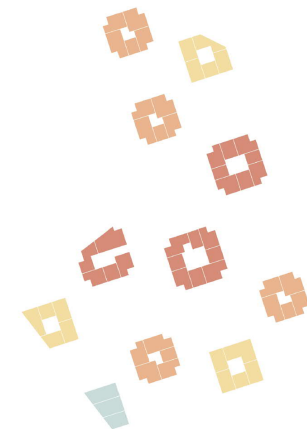
Yksinkertainen ja selkeä peruslähtökohta mahdollistaa asuntopohjien kehittelyn ja variaation. Ehdotus koostuu kahden eri kokoisen pistetalotyypin muunnelmista. Keskeisesti sijoitetun porrashuoneen ympärille kiertyy kuhunkin ilmansuuntaan ja näkymään sopiva pohjaratkaisu. Kulmiin sijoitettavia asuntoja on helppo muokata. Asukkaan tarpeiden huomioimiselle jatkosuunnittelussa on hyvät lähtökohdat. Kaksio voi tarvittaessa muuntua neliöltään todella tehokkaaksi kolmioksi, tai kulman asunnot voidaan rakentaa pää- ja sivuasunnoksi, jolloin asunnon koko joustaa sen elinkaaren aikana.



NÄKYMÄT ASUNNOISTA

Asunnoista aukeaa pitkiä näkymiä niin viereisten rakennusten välistä kuin matalampien rakennusten yli.

Korttelin omaleimainen muoto näkyy kaupunkikuvan lisäksi asunon yksilöllisyytenä. Ylimpien kerrosten loft-asunnot antavat mahdollisuuden oman asunnon muokkaamiselle. Osassa loft-asunnoista on matala noin 1,5 metriä korkea parvi ja osa asunnoista on kaksi kerrosta korkeita. Ylimmissä kerroksissa on myös studio-asuntoja, joissa ei ole parvea, mutta joiden huonekorkeus on tavanomaista suurempi, mikä tekee asunnoista avaria. Korttelin lounaiskulman pienin pistetalo voidaan toteuttaa rivitaloina, mikä tuo kortteliin yhden erilaisen perheasunovaihtoehdon lisää.



VARIAATIO

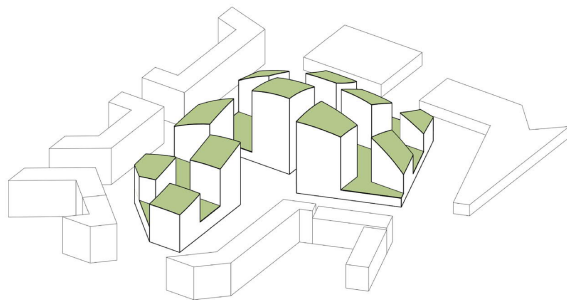
Korttelissa on erityyppisiä ja -kokoisia pistetaloja, joilla saavutetaan hyvät mittasuhteet ja variaatiota saman teeman puitteissa. Lisäksi syntyy paljon mahdollisuuksia jatkosuunnittelulle.

EKOTEHOKKUUS

Korttelissa sovelletaan viherkerrointa, joka kuvaa alueen viherkehokkuutta. Viherkerroin on pisteytetyn viherpinta-alan suhde tontin kokonaispinta-alaan. Korttelin viherkerroinlaskelma on esitetty myöhemmin tässä suunnitelmassa.

Viherkertoimen tavoitetaso asuinalueille on 0,8 ja ehdoton minimitaso 0,5, kun taas palvelujen alueilla tavoitetaso on matalampi (0,7 ja minimitaso 0,4). Alueen suunnittelussa on pyritty asuinalueiden tavoitetasoon mm. toteuttamalla asuintalojen katot viherkattoina. Suurin osa katoista on niittykattoja, ja muutama jyrkin katto voidaan toteuttaa viherseinämäisesti köynnösten avulla. Kansipihoihlla laajat yhtenäiset istutusalueet mahdollistavat riittävän suuret yhtenäiset kasvualustat ja siten kerroksellisen ja monipuolisen kasvillisuuden. Piha-alueiden reunoille sijoittuva kerroksellinen istutus parantaa myös pihojen pienilmastoa mm. vähentämällä kansialueen tuulisuutta.

Kansipihojen istutusalueet toimivat myös hulevesien hallintarakenteina. Hulevedet ohjataan kiveytyiltä pinnoilta istutusalueille, joilta ne lopulta viemäroidään kansirakenteen pinnasta kaivoihin. Tämä vähentää mm. istutusten kastelutarvetta ja toisaalta tulvariskiä. Jos kattokaivot tukkeutuisivat hetkellisesti esim. rankkasateen vuoksi, toimivat istutusalueet tulvareitteinä kansipihojen



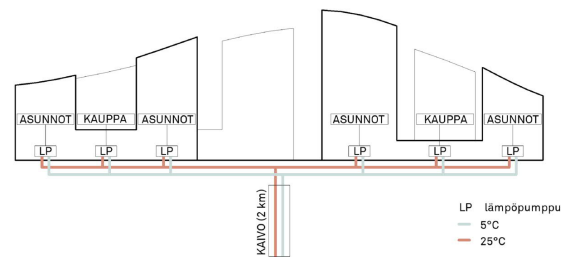
VIHERKERROIN

Korttelissa sovelletaan viherkerrointa. Pistetalojen katot toteutetaan viherkattoina ja kansipihoihlla on laajat yhtenäiset istutusalueet.

alimmissa kohdissa. Lisäksi katoilla käytettävä kevennetty kasvu-alusta toimii itsessään vettä varastoivana huokoisena puskurina. Oleskelualueilla käytetään kiveysten lisäksi läpäiseviä pinnoitteita kuten rantakiviä, soraa ja kivituhkapintoja, mikä myös osaltaan parantaa kansipihojen hulevesien hallintaa.

ENERGIATEHOKKUUS

Korttelin lämmitys ja jäähdytys toteutetaan Q-heat geo-energiakaivoilla. Kaivot porataan noin kahden kilometrin syvyyteen ja ne toimivat sekä lämmön että jäähdytyksen lähteinä tasaten korttelin sisäisiä kysyntä- ja kulutuseroja. Korttelin sisällä eri toiminnot ja rakennukset tukevat toisiaan, kun samaan aikaan on sekä jäähdytyksen (mm. kaupan kylmäaltaat) että lämmityksen tarvetta. Nettoenergiatarve otetaan kaivosta ja kesäisin ylijäämäenergia varastoidaan kaivoon. Q-heat on uusi tapa kerätä lämpöä normaalia syvemmältä, joka mahdollistaa energian pysymisen kaivossa vuodenaikojen yli, koska riittävän syvällä pohjaveden virtaus ei tasaa lämpötiloja samalla tavalla kuin perinteisissä maalämpökaivoissa. Jyrkimpiin kattoihin ja julkisivupintoihin tutkitaan aurinkokeräimiä osana Q-heat-systeemiä.



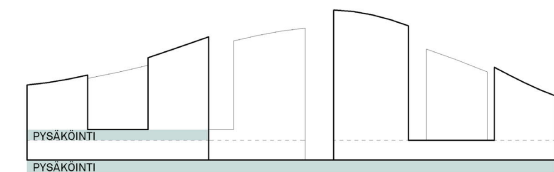
UUTTA ENERGIAA

Geo-energiakaivojen toimintaperiaate.

PYSÄKÖINTI JA HUOLTO

Suurin osa pysäköinnistä, 176 autopaikkaa, sijoittuu liiketilojen alle kellaritasoon. Tähän pysäköintihalliin on ajo Turumankadulta ja siellä on sekä asukkaiden että liiketilojen asiakkaiden paikkoja. Osa asukas-pysäköinnistä on sijoitettu toisen päivittäistavarakaupan päälle, jolloin toista maanalaista pysäköintikerrosta ei tarvita ja louhinnan määrä pystytään minimoimaan. Kaupan päällä oleva halli on Varisluodonkadun tasossa ja halliin on suora ajoyhteys kadulta. Tässä hallissa on 42 paikkaa asukkaiden käyttöön. Jatko-suunnittelussa voidaan tutkia, tarvitaanko näitä lisäpaikkoja vai voidaanko tämä osa pysäköinnistä jättää toteuttamatta. Kortteli liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään. Laskelma pysäköintipaikkojen tarpeesta on esitetty erikseen.

Päivittäistavarakauppojen ja liiketilojen huoltoliikenne on erotettu pysäköinnistä. Huoltopihalle on ajoyhteys korttelin eteläisestä nurkasta Turumankadulta. Päivittäistavarakauppojen tavarahissit sijoittuvat eri puolille huoltopihaa. Pienemmillä liiketiloilla on yhteinen tavarahissi ja kulku huoltopihalle tapahtuu pysäköintihallin kautta. Huoltopihan yhteydessä on kierrätyshuone sekä asukkaiden ja liiketilojen yhteinen putkikeräysjärjestelmän huone. Liiketiloilla on tämän lisäksi käytössään jätepuristimet. Kortteliin on sijoitettu myös toinen imuajatehuone pysäköintihallin sisäänkäynnin lähelle Turumankadun varteen.



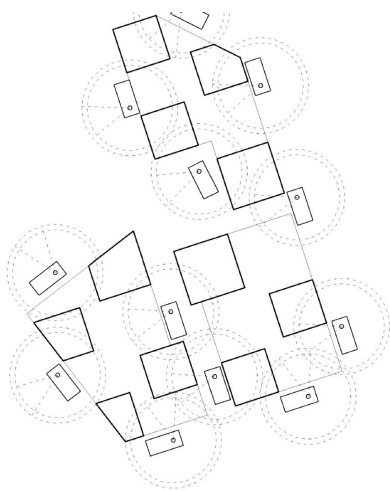
PYSÄKÖINTI

Pysäköinti sijoittuu kahteen osaan: maanalaiseen halliin ja kaupan päälliseen pieneen halliin. Näin minimoidaan louhinnan määrä, joka on merkittävä tekijä niin kustannusten kuin ekotehokkuuden näkökulmasta.

Asukkaiden polkupyöräpaikat sijaitsevat pääosin ulkoiluvälinevarastoissa, joista osa on katutasossa ja osa kellarissa pysäköintihallin tasossa. Liiketilöiden asiakkaiden ja vieraiden pyöräpaikat sijaitsevat aukiolla ja korttelin poikki kulkevan kevyen liikenteen väylän varrella.

TURVALLISUUS

Kortteli on suunniteltu siten, että pelastusajoneuvot yltyvät pelastamaan asunnot kaduilta, aukiolta tai korttelin läpi kulkevalta kävelytieltä. Yli 8-kerroksisissa rakennuksissa on kaksi palolta suojattua porrashuonetta. Väestönsuojat on sijoitettu kellarisiin.



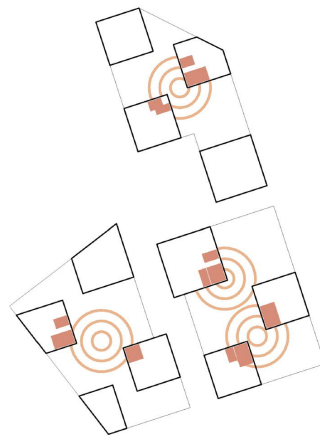
PELASTAMINEN

Asunnot voidaan pelastaa kadulta tai korttelia halkovilta kävelyteiltä.

YHTEISTILAT

Asukkaiden yhteisiä kerho- ja saunatiloja sijoituu sekä pihatasoon että ylimpiin kerroksiin. Näin kortteliin saadaan eriluonteisia yhteistiloja, joista osa sijaitsee päivittäisten kulkureittien varrella ja osasta taas on merinäköala. Saunojen yhteydessä on aina ulkotila, joko parveke tai terassi. Pihan yhteydessä sijaitsevat yhteistilat on keskitetty rakennusten kulmiin keskelle pihaa, jolloin ne yhdistyvät luontevasti osaksi pihalla olevaa oleskelualueutta. Varastot ja tekniset tilat sijoittuvat pääosin kellarisiin.

Koko aluetta palvelevalle yhteiskerhotilalle on varattu noin 60 m² kokoinen tila katutasosta Haakoninlahdenkadun varrelta läheltä Varisluodonkadun kulmaa. Tila voi toimia myös liiketilana.



YHTEISTILAT

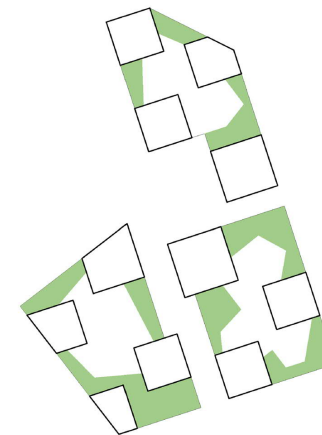
Yhteistilat on keskitetty pihan oleskelualueen yhteyteen.

PIHA-ALUEET JA AUKIO

Varisluodonaukion ja siihen liittyvien julkisten kulkureittien jäsentely muodostaa istutusten ja valaistuksen kanssa yhtenäisen veistoksellisen kokonaisuuden, jossa kaikenikäiset viihtyvät. Aukiota reunustavat myymälät ja kahvilat terasseineen sekä raitiovaunupysäkin läheisyys tuovat tilaan ihmisiä ja elämää kaikkina vuorokauden- ja vuodenaikoina. Esteetön julkinen kulkureitti polveilee aukiolta istutusalueiden lomitse etelään merelle päin, ja porrasyhteys liittyy aukion Stansvikinkallion reitteihin.

Ilta-aurinkoinen aukio kerrostuu aukion pohjois- ja itäreunoistaan matalina porrastuksina kohti seinustaa. Seinustalla kasvaa monilajisoin pensain ja perennoin istutettu rehevä istutus. Köynnökset jatkavat istutuksen vihreyttä seinäpinnalle. Istutusalueiden reunoilla on tilaa istuskeluun.

Aukion keskelle jää suuri lohcaremainen istutusalue, jonka reuna porrastuu istuskeluapaikoiksi. Istutusalueen korotus veistokselliseksi muodoksi mahdollistaa suurille puille riittävät kasvualustapaksuudet kansirakenteen päälle.



PIHAT

Kansipihat jäsentyvät avoimeen keskeistilaan ja sitä kiertävään viherkehään.

Valotaide heijastelee aukion ja kulkureittien yleisvalaistuksen osana. Se kytkeytyy julkista kaupunkitilaa rajaavien rakennusten julkisivuihin ja tilaa rytmittäviin istutuslohkareisiin.

Kansipihat jäsentyvät avoimen keskeistilan ja sen oleskelu- ja leikkialueen ympärille. Myös rakennusten sisäänkäynneille kuljetaan keskeisen piha-alueen kautta. Rakennusten kulmiin sijoittuvat yhteiset pesulat ja kerhuhuoneet avautuvat oleskelualueiden osaksi puuterasseilla ja porrastuksin.

Toiminnot asettuvat piha-alueille valoisuuden mukaan: optimaalimmat oleskelupaikat hahmotettiin eri vuoden- ja vuorokaudenaikojen valoisuuskaavioilla. Keskeiset oleskelualueet ja niihin liittyvät leikkipaikat sijaitsevat aamu- ja päiväauringon alueilla. Leikkialueista erilliset rauhallisemman oleskelun alueet seurailivat eri vuorokaudenaikojen aurinkoisia, lämpimiä paikkoja. Pihoilla on mahdollisuus oleskella auringonkierron mukaan.

Kansipihojen istutusalueet on koottu laajoiksi kokonaisuuksiksi piha-alueiden reunoille. Tämä mahdollistaa monipuolisen kasvijaiston menestymisen. Yhtenäisille istutusalueille luodaan erikoisilla pensailla, perennoilla ja pienillä koriste- ja hedelmäpuilla kerroksellinen ja tilallisesti kiinnostava istutus.

Pihatilat linkitetään julkiseen tilaan avaamalla istutettujen reunojen sisään oleskelutaskuja ja siten näkyviä alas julkisille kulkureiteille ja aukion suuntaan. Kansipihoilta on myös merinäköaloja etelään.

Piha-alueiden sisäänkäynnit ja pääreitit ovat kivettyjä, toissijaiset reitit ja pienet oleskelutaskut kivituhka- ja sorapintaisia. Leikkialueilla käytetään valettua turva-alustaa.

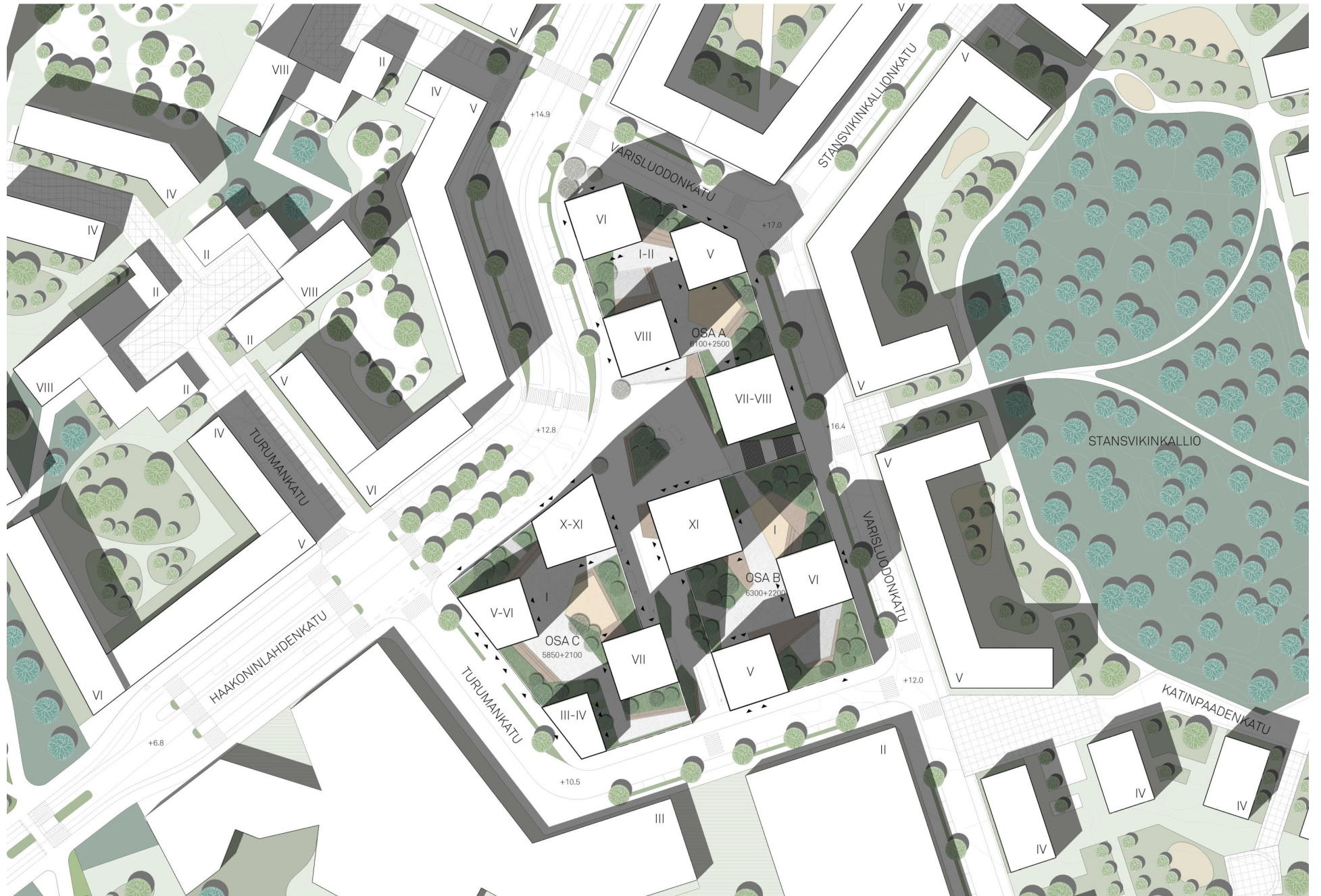
Asuinympäristöjen valaistus on julkisia alueita pienimuotoisempaa ja lämminsävyistä. Valaisuun käytetään pääasiassa pollari-valaisimia ja rakenteisiin integroitua valoa asuntojen häikäisyn estämiseksi. Istutusalueita korostetaan kohdevalaistuksella.

TALOUDELLINEN JA TEKNINEN TOTEUTUSKELPOISUUS

Suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota rakennusteknisesti selkeään ja rationaaliseen perusratkaisuun, joka on edellytys toiminnallisesti ja logistisesti haastavan kohteen toteuttamiseen. Firan ratkaisukehitys ja kustannuslaskenta on käynyt läpi kilpailuehdotuksessa esitettävät suunnitelmat ja ne on todettu peruseriaatteiltaan taloudellisesti ja teknisesti toteutuskelpoiksi. Omat haasteensa asettaa kuitenkin kolmen eri toiminnon, pysäköinnin, kaupan ja asumisen, sijoittuminen päällekkäin, joka vaatii varsin raskaita rakenneratkaisuita. Rakenne on kuitenkin toteutettavissa ja jatkokehittämisessä pyritään minimoimaan raskaimpien rakenteiden, kuten rungon alle sijoittuvien pysäköintipaikkojen, määrää kustannusten hillitsemiseksi.

Myös tiilijulkisivu aiheuttaa omat haasteensa mm. pihakannen paksumien rakenteiden ja niiden vesieristämisen osalta. Myös rakennusten korkeus on tiilijulkisivuna toteutettuna haasteellinen, mutta tehtävissä. Viherkattojen rakenteita tulee jatkosuunnittelussa kehittää, jotta varmistetaan ensinnäkin rakenteiden kosteustekninen toimivuus ja toiseksi kasvien tukeva kiinnitys kattorakenteisiin huomioiden sijainti tuulisissa olosuhteissa meren rannalla. Visuaalisesti pehmeän ja pyöreähkön muodon saavuttaminen vaatii maisema-arkkitehdin ammattitaitoa kasvien valinnassa, erityisesti, jos alla olevat rakenteet toteutetaan useampana lappeena.

Pysäköinti pystytään toteuttamaan ehdotuksessamme yhdessä tasossa kahden kellaritason sijaan. Näin pienennetään tarvittavaa louhintaa ja saadaan perustustaso hieman alkuperäistä ylemmäs.

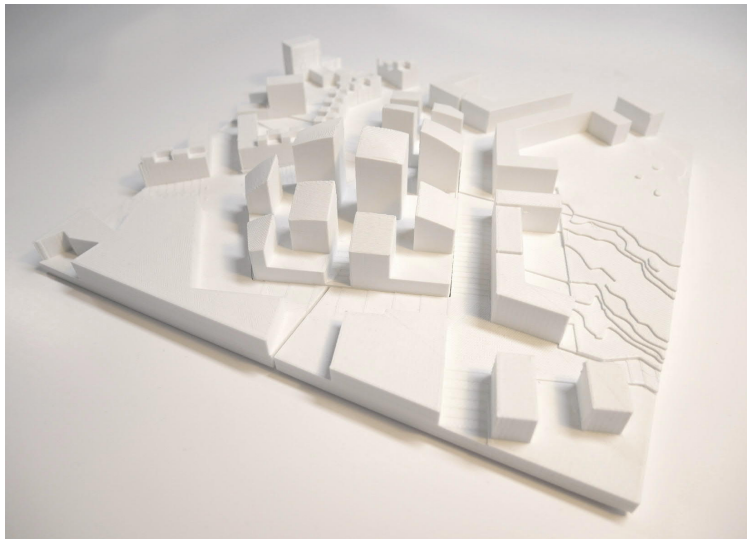
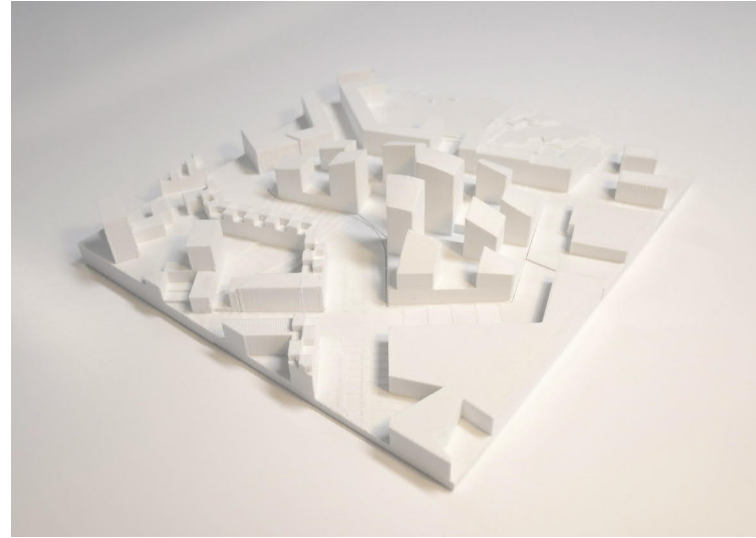


ASEMAPIIRROS 1:1000

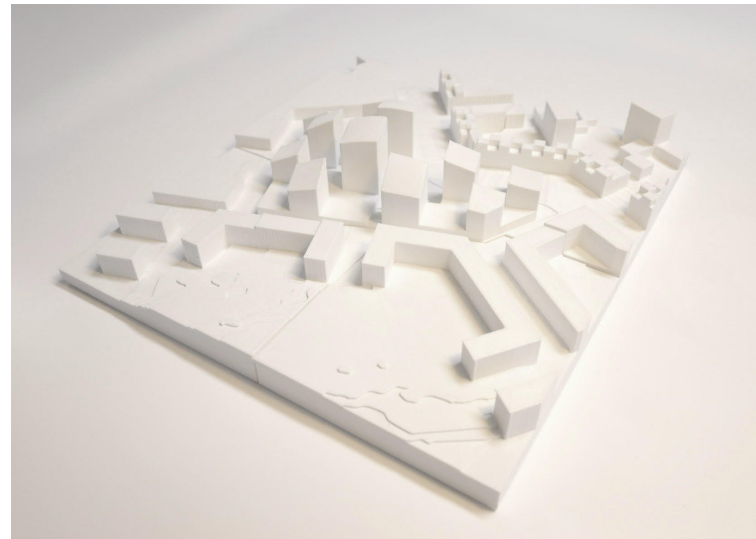
Pohjoisesta



Idästä



Etelästä



Lännestä

Pienoismallikuvat
Voimme tarvittaessa toimittaa pienoismallin arviointiryhmälle.

VIHERKERROINLASKELMA

Tontilla ei ole säilytettävää kasvillisuutta, joten tontin viherkerroin lasketaan istutettavan kasvillisuuden ja muiden vihertehokkuutta lisäävien elementtien perusteella.

Istutettava kasvillisuus:

Isokokoinen puu 5 kpl x 25 m ²	2,7	> 337,5 m ²
Pienikokoinen puu 30 kpl x 15 m ²	2,2	> 990 m ²
Isot pensaat 626 m ² á 3 m ² > 209 m ²	1,7	> 355,3 m ²
Muut pensaat 873 m ² á 1,5 m ² > 582 m ²	1,5	> 873 m ²
Perennat 218 m ²	1,6	> 348,8 m ²
Nurmikko 200 m ²	1,1	> 220 m ²
Viherkatot (0,05-0,3 m) 3322 m ²	1,3	> 4318,6 m ²
Monivuotiset köynnökset 88 m ² á 2 m ² > 44 m ²	1,5	> 66 m ²

Pinnoitteet:

Läpäisevät pinnoitteet 305 m ²	1,3	> 396,5 m ²
---	-----	------------------------

Hulevesien hallintarakenteet:

Viivytyspainanne kasvillisuuspinalla 180 m ²	1,7	> 306 m ²
---	-----	----------------------

Tontin viherkertoimella painotettu pinta-ala: > 8211,7 m²

Tontin pisteytetty viherpinta-ala:

8211,7 m² / tontin kokonaispinta-ala 9900 m² = ~0,83

Tontin viherkerroin on 0,83, eli hyvällä suunnittelulla on mahdollista saavuttaa asuinalueiden tavoitetaso. Viherkattojen ja kansi-pihojen monilajisten istutusalueiden osuus on vihertehokkuuden kannalta merkittävä.

VAIHEISTUS

Louhinta
08/19-10/19

Talo 3
09/20-03/21

Talo 4
11/20-07/21

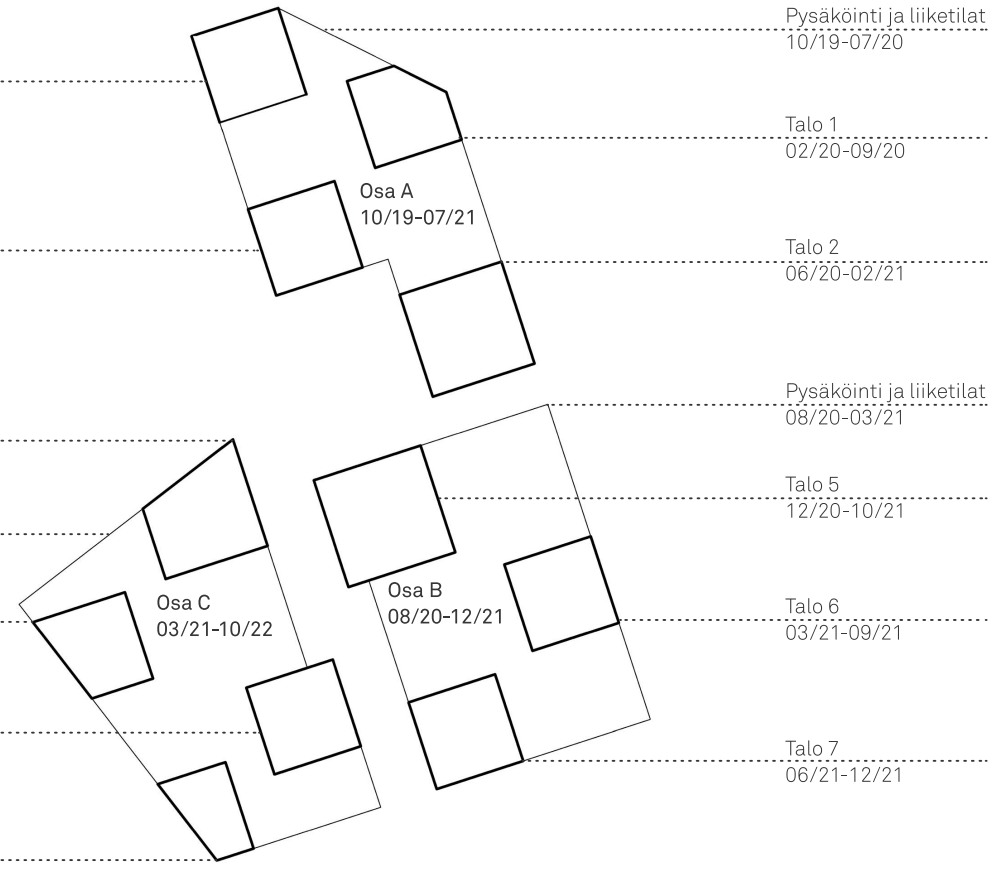
Talo 8
06/21-03/22

Pysäköinti ja liiketilat
03/21-11/21

Talo 10
12/21-07/22

Talo 9
09/21-04/22

Talo 11
05/22-10/22

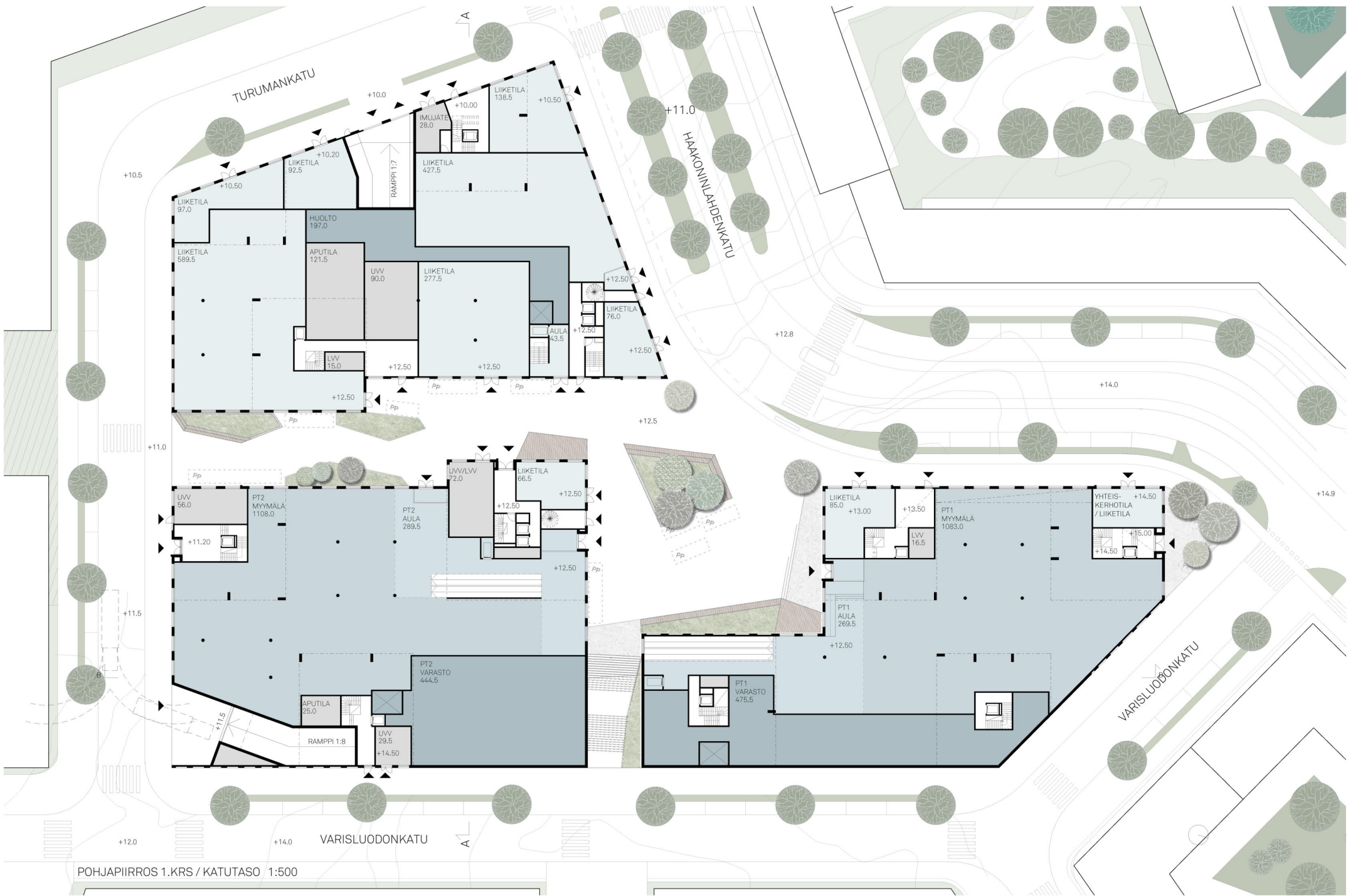




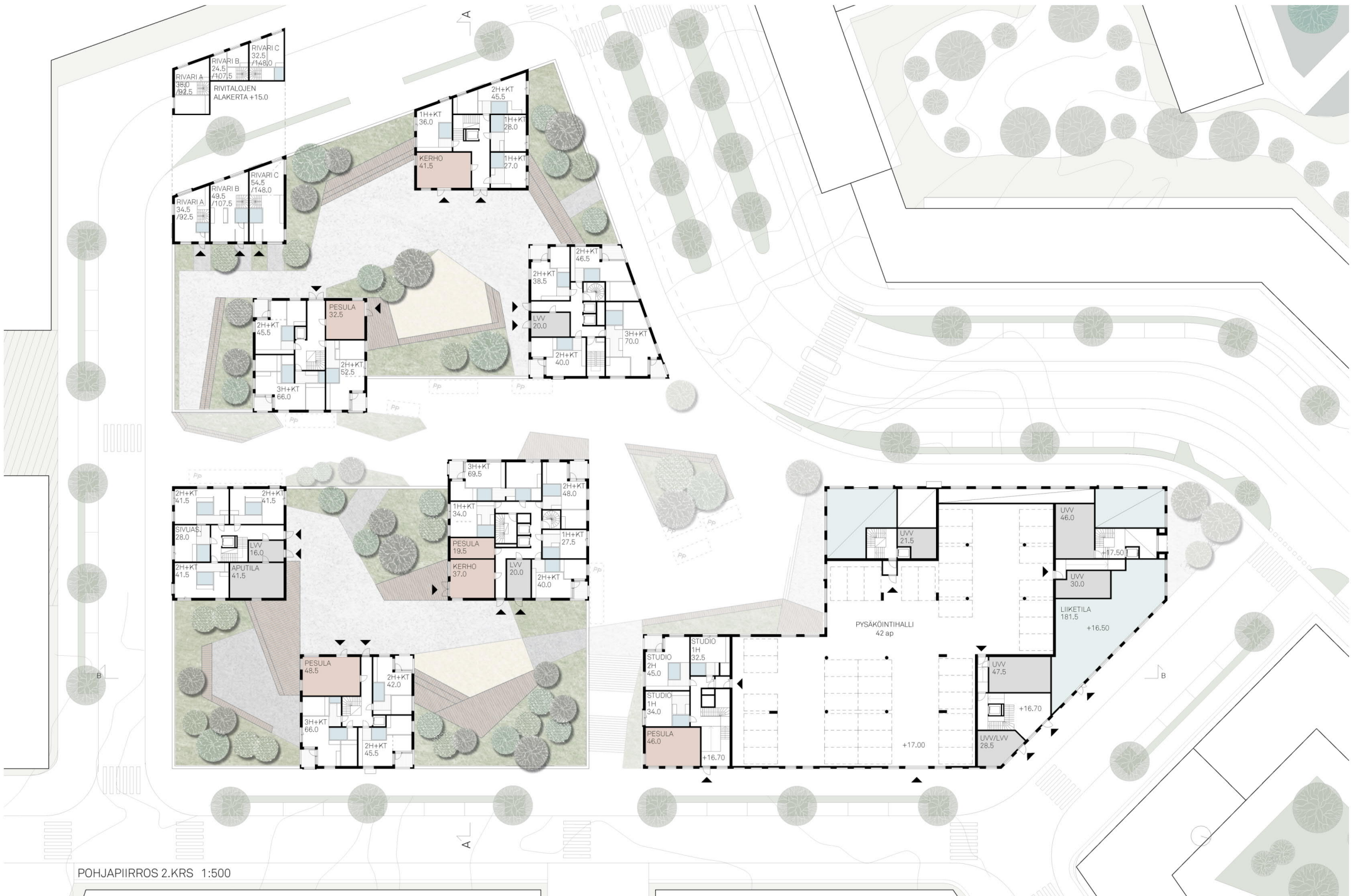




POHJAPIIRROS PYSÄKÖINTI 1:500

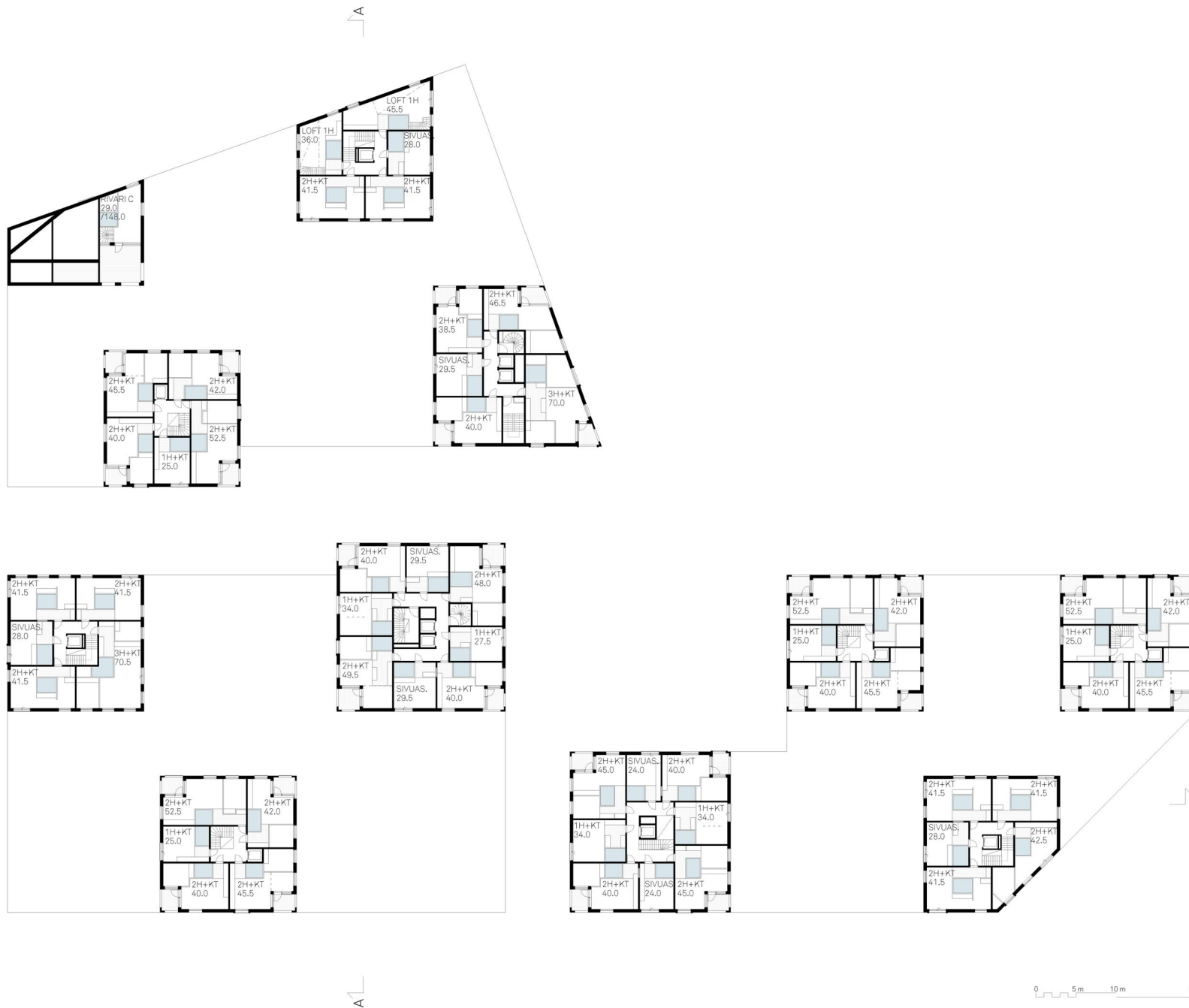


POHJAPIIRROS 1.KRS / KATUTASO 1:500

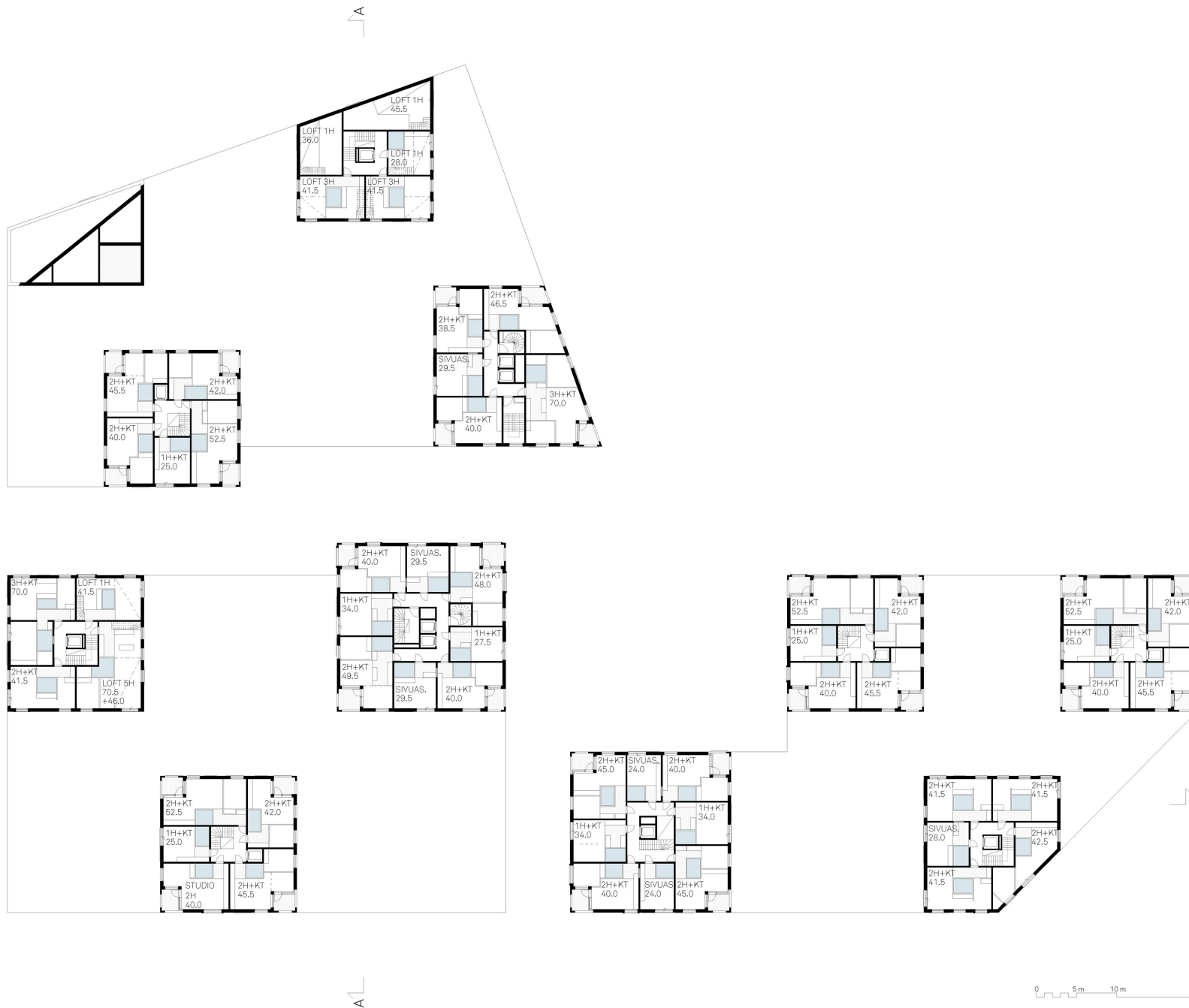




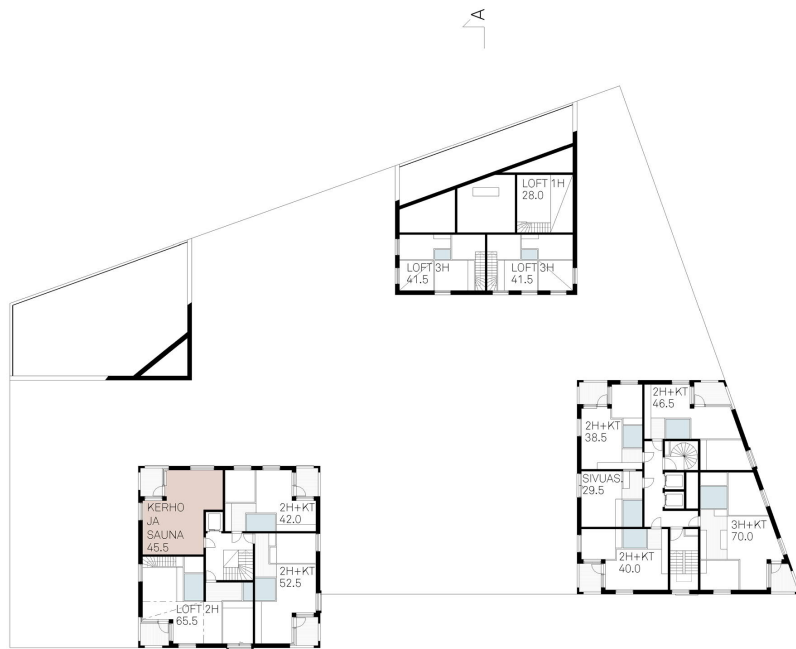
POHJAPIIRROS 3.KRS 1:500



POHJAPIIRROS 4.KRS 1:500



POHJAPIIRROS 5.KRS 1:500



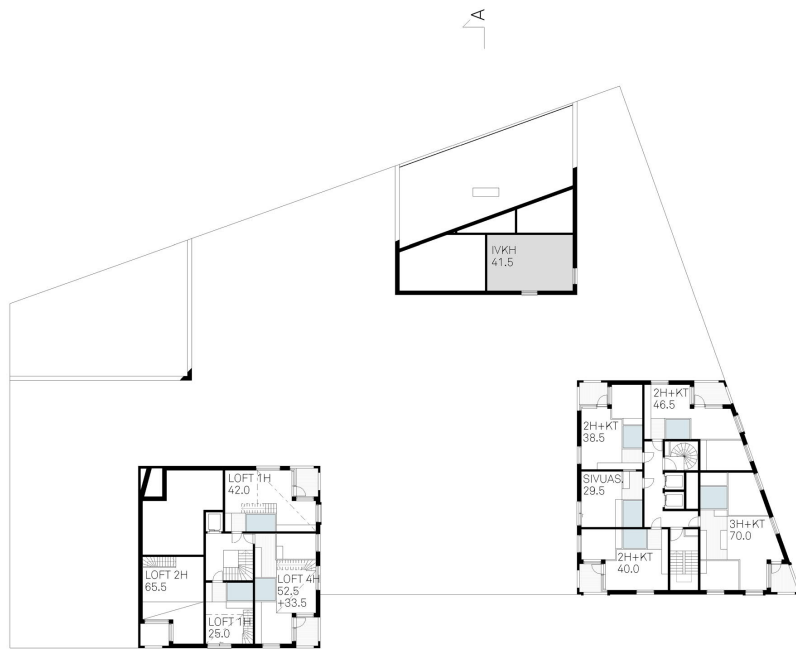
B

B

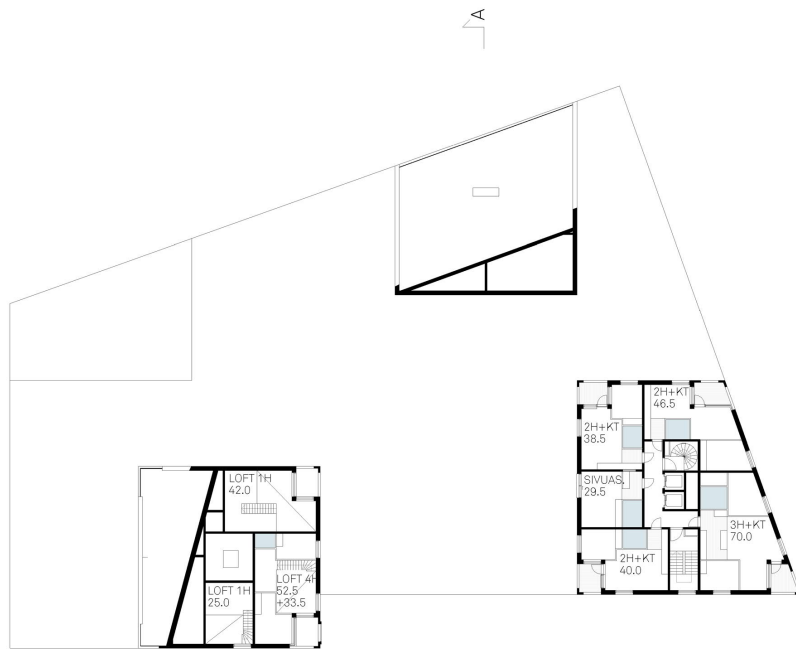
A



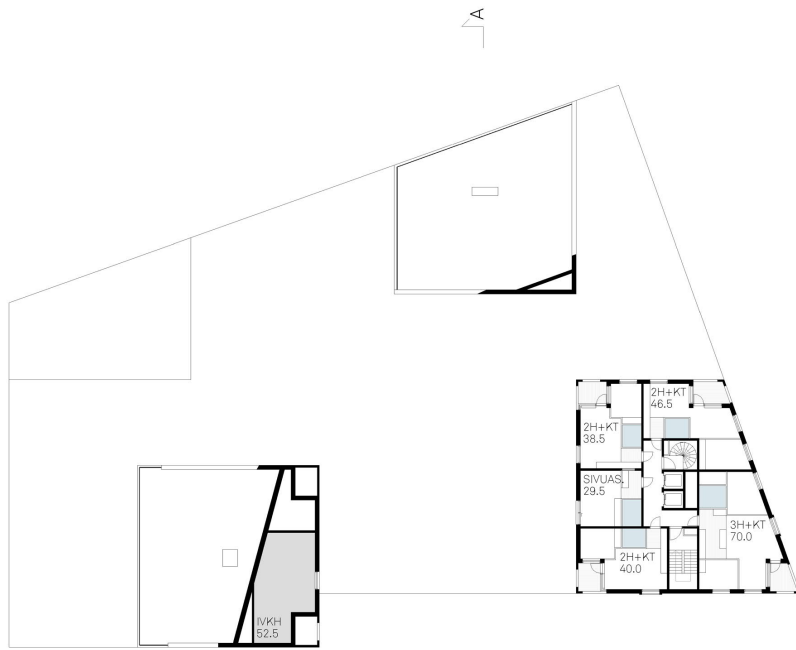
POHJAPIIRROS 6.KRS 1:500



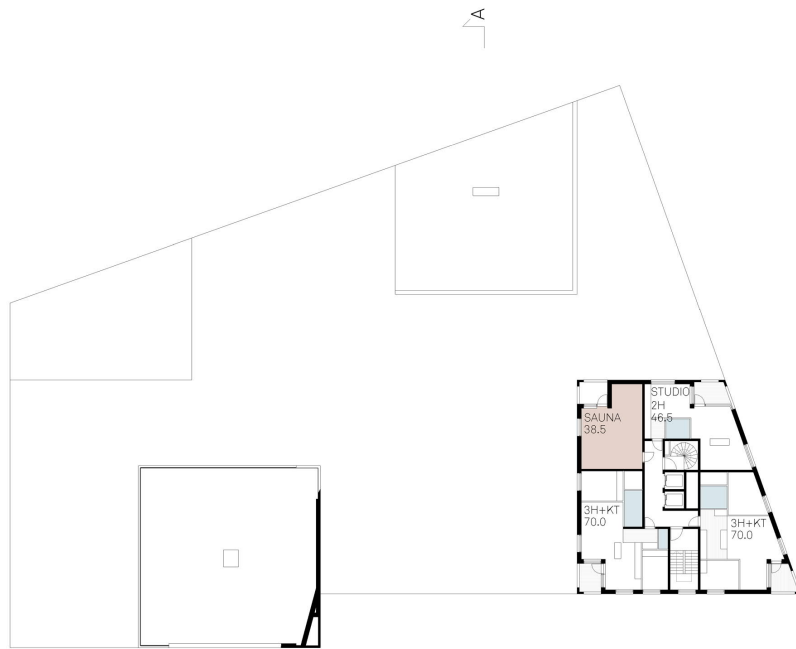
POHJAPIIRROS 7.KRS 1:500



POHJAPIIRROS 8.KRS 1:500



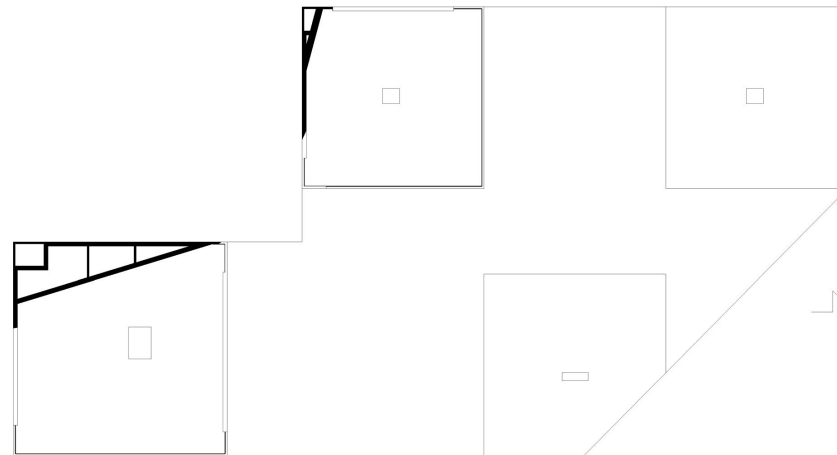
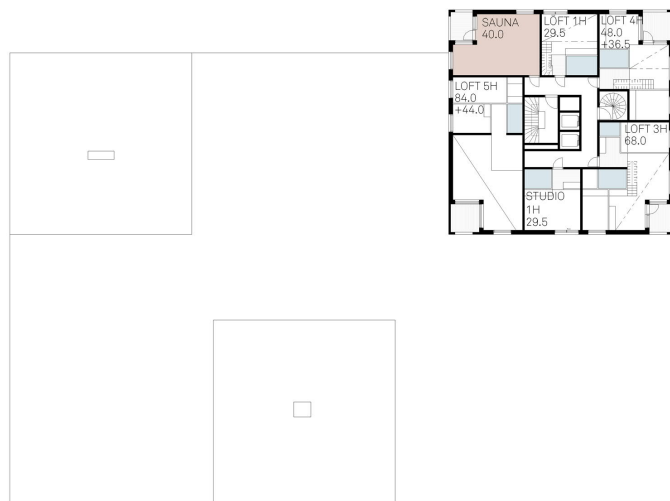
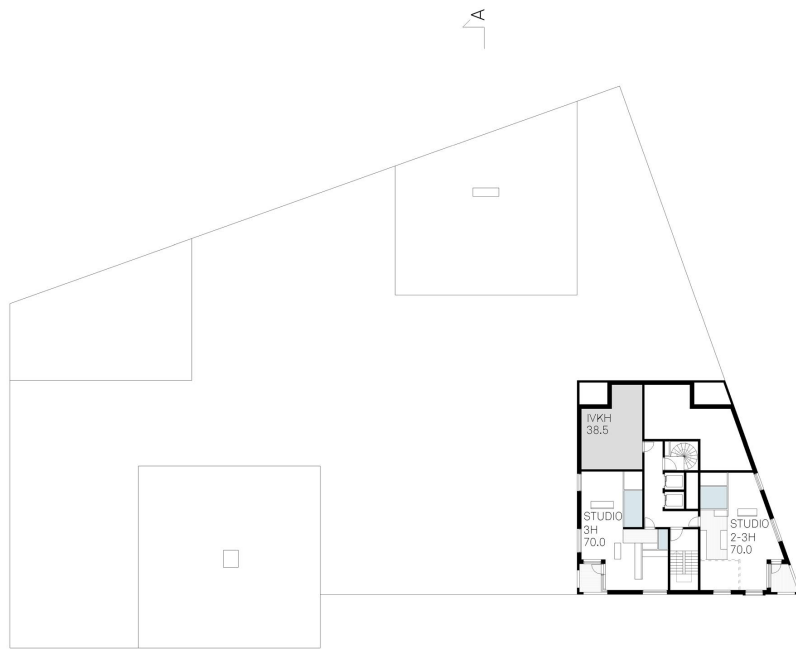
POHJAPIIRROS 9.KRS 1:500



A



POHJAPIIRROS 10.KRS 1:500



A

B

B

A

0 5m 10m 20m



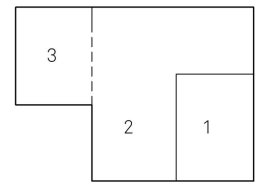
POHJAPIIRROS 11.KRS 1:500





ASUNTOTYYPIT

Pistetalojen porrashuoneen ympärille on mahdollista toteuttaa monia erilaisia asuntoja. Alla on esitetty teemoja, joita voidaan jatkosuunnittelussa yhdistellä joko eri pistetalloissa tai saman talon sisällä. Tavoitteena on maksimoida talotyypin jousto erilaisiin mahdollisuuksiin.

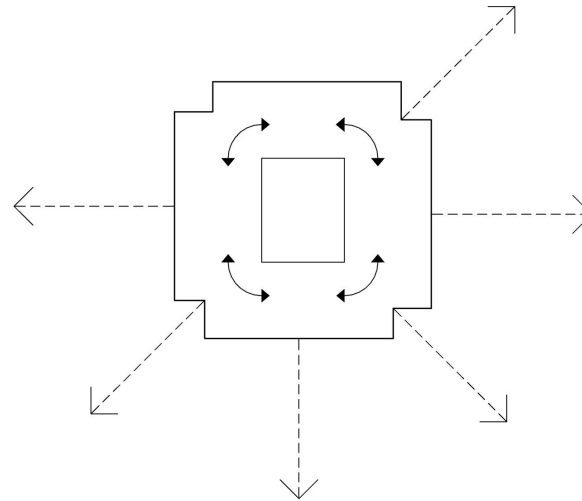
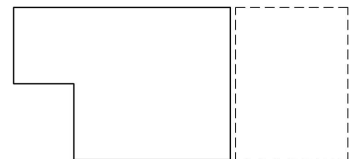


VÄLJÄ KAKSIO

Suuremmissa kaksioissa on mahdollista erottaa ruokailutila erilliseksi huoneeksi tai alkoviaksi. Ekstrahuone voi toimia esimerkiksi vuoroviikoin vanhemman luona asuvan lapsen huoneena, vierashuoneena tai työtilana.

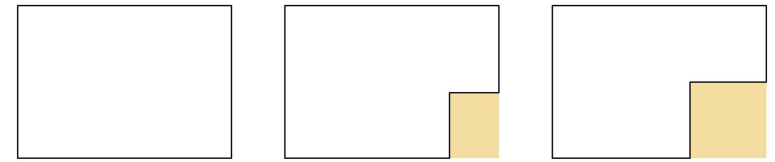
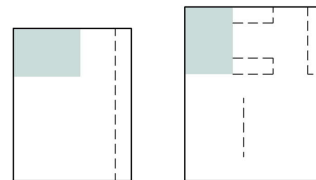
TEHOKAKSIO + SIVUASUNTO

Pienetkin kaksiot avautuvat kahteen suuntaan, mikä tekee niistä avaria. Pienimpiin kaksioihin on mahdollista liittää sivuasunto. Yhdistettäessä asuntoja märkätila- ja eteisvyöhykettä on mahdollista muokata niin, että asuntoon saadaan kodinhoituhuone, vaatehuone tai sauna.



YKSIÖ

Korttelissa on erikokoisia yksiöitä. Joissakin suurimmissa yksiöissä on mahdollista erottaa osa huonetilasta alkoviaksi. Osa yksiöistä on sivuasuntoja, joita on helppo yhdistää viereisiin kaksioihin.

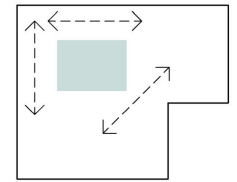


PARVEKE

Kulma-asuntoihin on mahdollista toteuttaa erilaisia parvekkeita. Osassa asunnoista parveke voidaan korvata rannkalaisella parvekkeella. Parvekkeen kokoa on myös helppo muokata jatkosuunnittelussa.

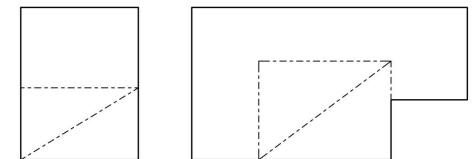
STUDIO

Ylimmissä kerroksissa on tavanomaista korkeampia studioasuntoja, joita ei ole jaettu perinteisesti huoneiksi, vaan asuntoon muodostuu yksi avara tila, jota voidaan jakaa esimerkiksi kaappien tai muun kalustuksen avulla.

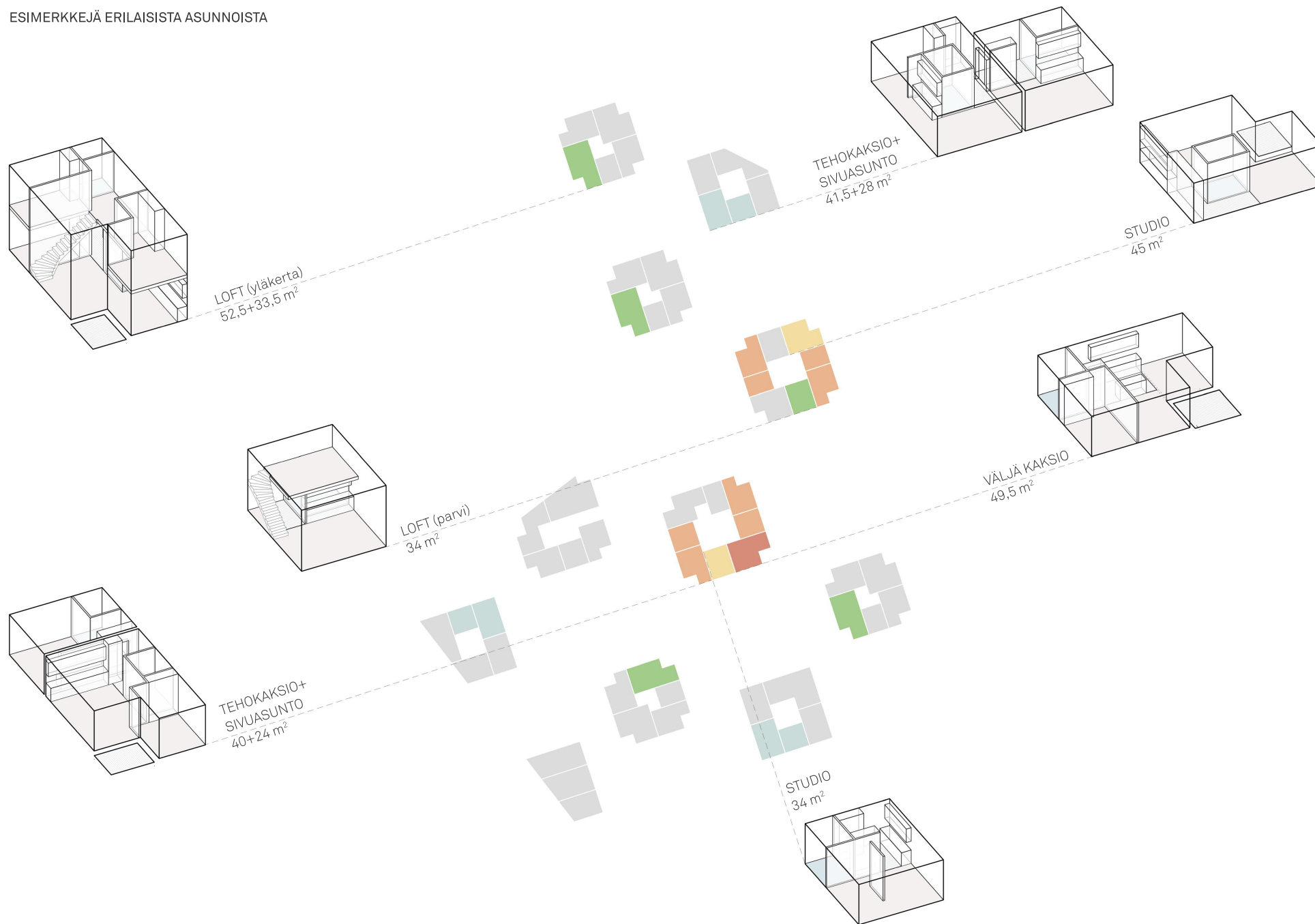


LOFT

Pistetalojen huipulla on erikorkuisia loft-asuntoja. Osassa lofteista on noin 1,5 m korkea parvi ja loppuasunto on korkea tilaa. Osa lofteista taas on kaksikerroksisia, jolloin yläkerta voidaan jakaa normaaleiksi asuinhuoneiksi. Korkeat loftit sopivat hyvin esimerkiksi perheasunnoiksi.

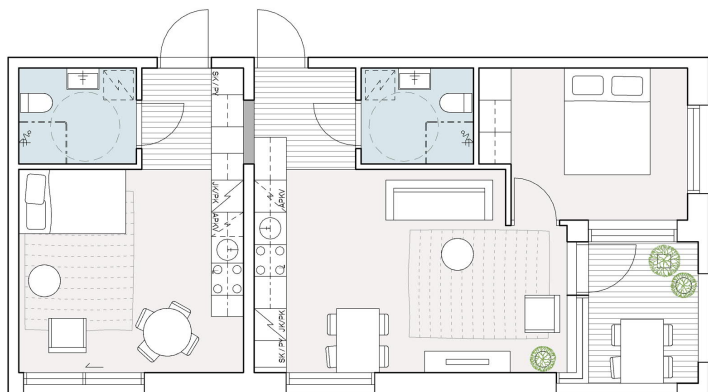


ESIMERKKEJÄ ERILAISISTA ASUNNOISTA



TEHOKAKSIO+ SIVUASUNTO

asuntopohjat 1:100

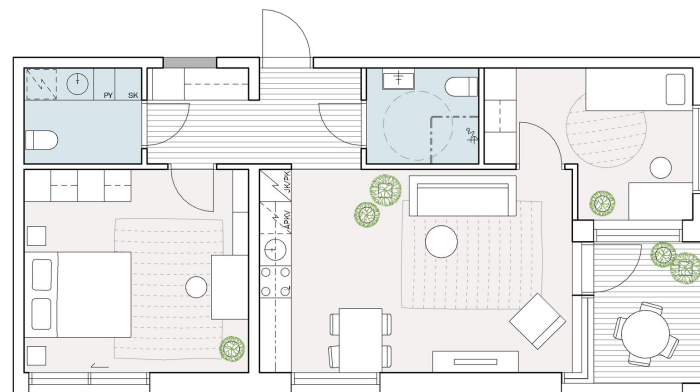


1H+KT

24 m²

2H+KT

40 m²

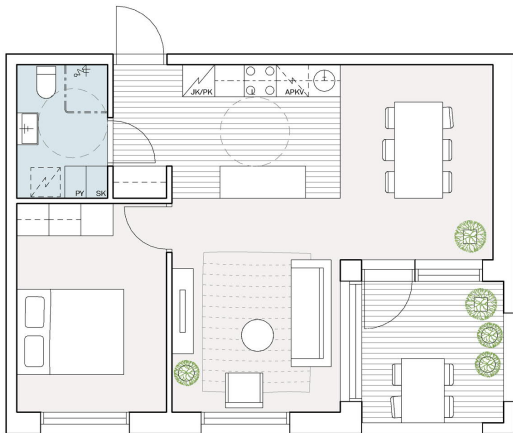


3H+KT

64 m²

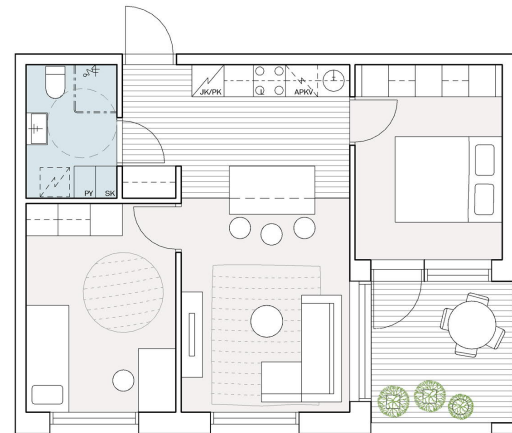
VÄLJÄ KAKSIO

asuntopohjat 1:100



2H+KT

49,5 m²

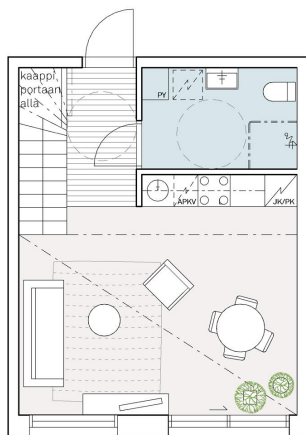


3H+KT

49,5 m²

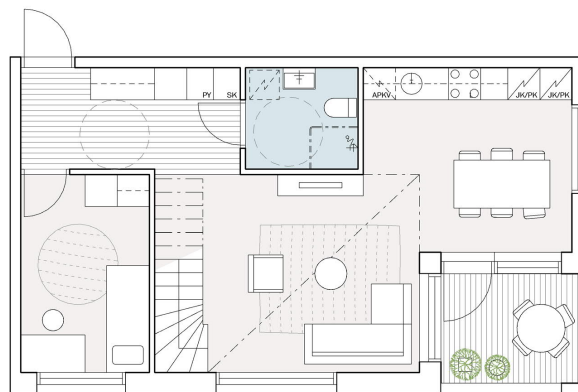
LOFT

asuntopohjat 1:100



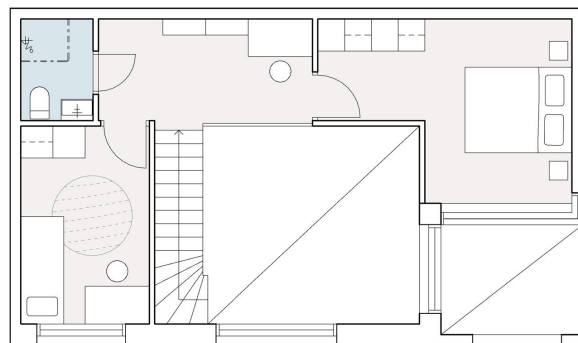
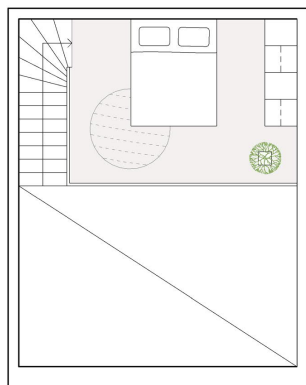
1H+KT

34 m²



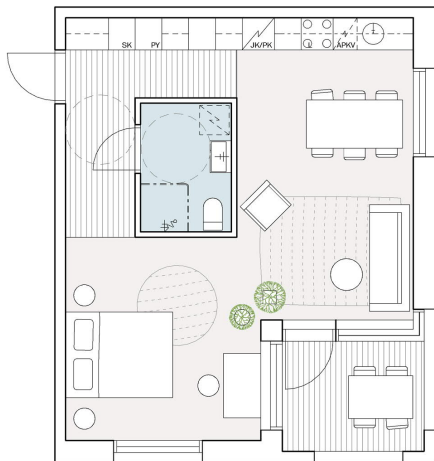
4H+KT

52,5+33,5 m²



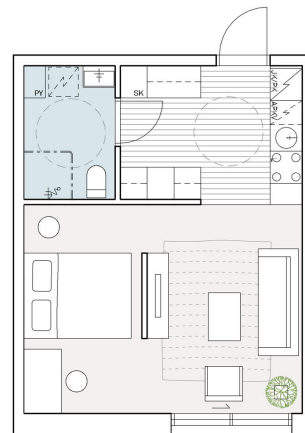
STUDIO

asuntopohjat 1:100



1-2H+KT

45 m²

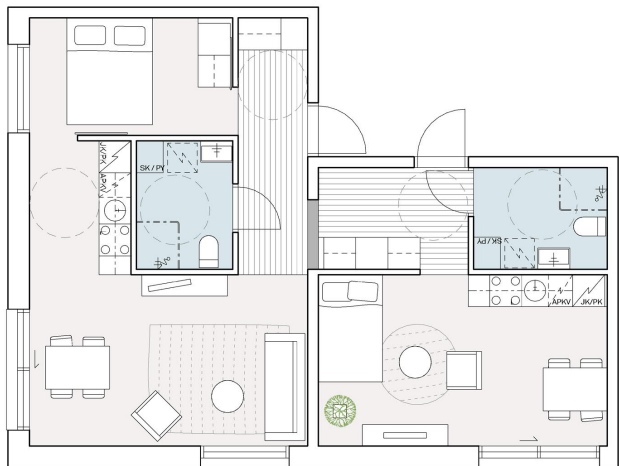


1H-KT

34 m²

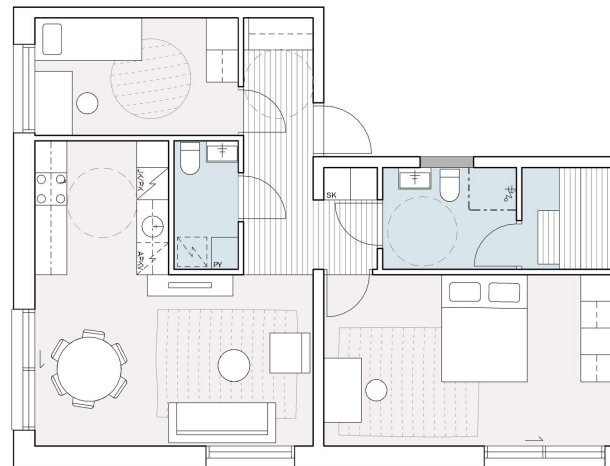
TEHOKAKSIO+ SIVUASUNTO

asuntopohjat 1:100



2H+KT
41,5 m²

1H+KT
28 m²



3H+KT
70 m²







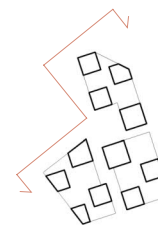
2.

JULKISIVU LUOTEeseen HAakoninlahdenkadulle 1:500

JULKISIVUMATERIAALIT

- 1. Tiili
- 2. Lasi
- 3. Valkoinen betoni

0 5 m 10 m 20 m



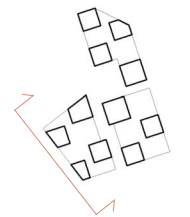


JULKISIVU LOUNAASEEN TURUMANKADULLE 1:500

JULKISIVUMATERIAALIT

- 1. Tiili
- 2. Lasi
- 3. Valkoinen betoni

0 5 m 10 m 20 m



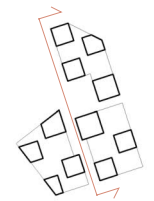


JULKISIVU/LEIKKAUS KÄVELYTIELLE LÄNTEEN 1:500

JULKISIVUMATERIAALIT

- 1. Tiili
- 2. Lasi
- 3. Valkoinen betoni

0 5 m 10 m 20 m

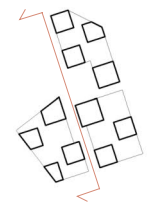




JULKISIVU/LEIKKAUS KÄVELYTIELLE ITÄÄN 1:500

- JULKISIVUMATERIAALIT
- 1. Tiili
 - 2. Lasi
 - 3. Valkoinen betoni

0 5 m 10 m 20 m

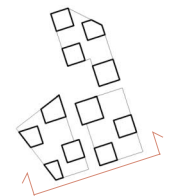




JULKISIVU ETELÄÄN 1:500

- JULKISIVUMATERIAALIT
- 1. Tiili
 - 2. Lasi
 - 3. Valkoinen betoni

0 5 m 10 m 20 m



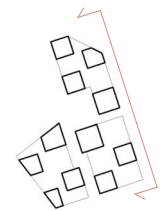


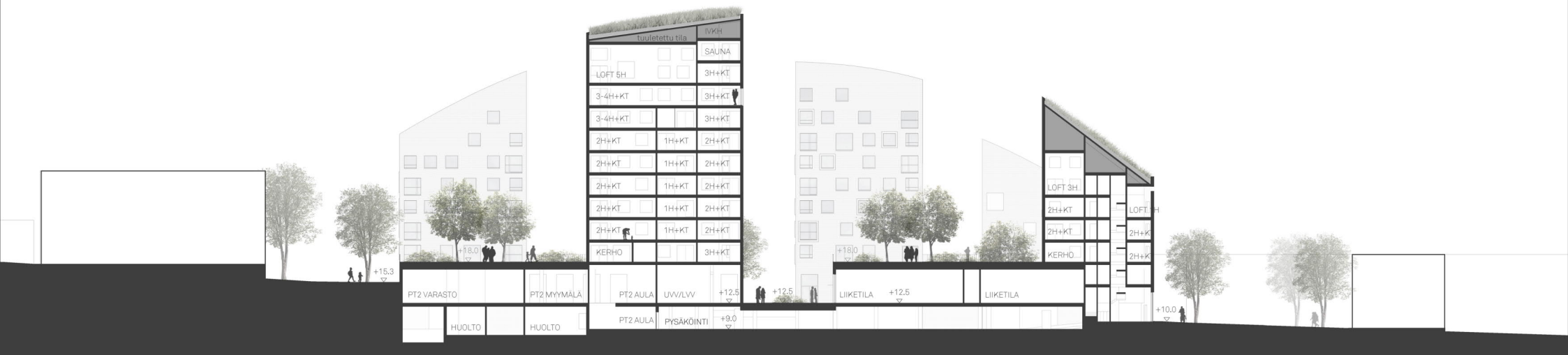
JULKISIVU ITÄÄN VARISLUODONKADULLE 1:500

JULKISIVUMATERIAALIT

- 1. Tiili
- 2. Lasi
- 3. Valkoinen betoni

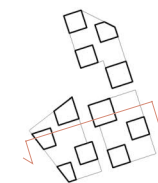
0 5 m 10 m 20 m





LEIKKAUS A-A 1:500

- JULKISIVUMATERIAALIT
1. Tiili
 2. Lasi
 3. Valkoinen betoni

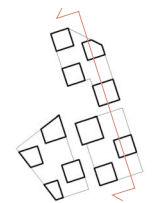




LEIKKAUS B-B 1:500

- JULKISIVUMATERIAALIT
1. Tiili
 2. Lasi
 3. Valkoinen betoni

0 5 m 10 m 20 m

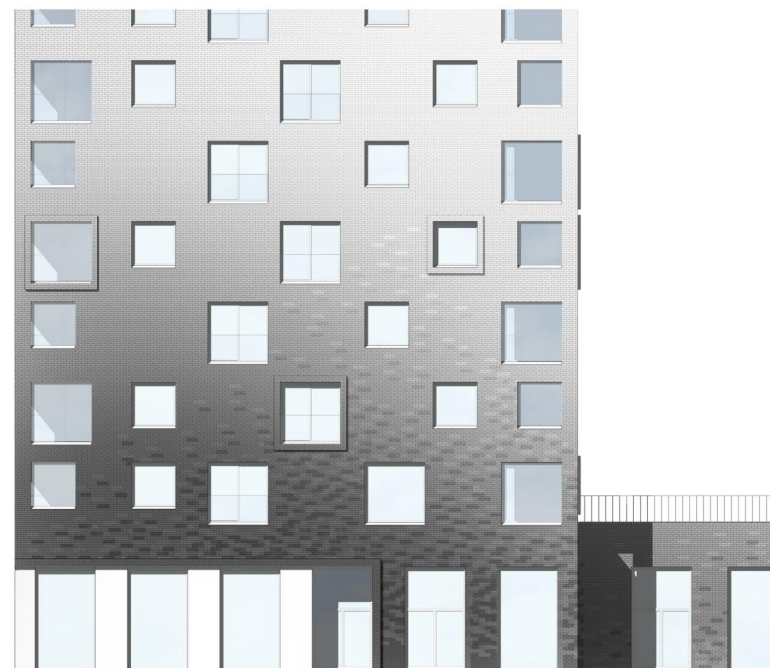


JULKISIVUOTE

Jatkosuunnittelussa voidaan kehittää vaihtoehtoisia tapoja toteuttaa tiiligradientti. Alla on julkisivupiirroksissa esitetty vaalealla sileällä tiilellä tehty "aalto". Tummassa tiilestä vähitellen vaaleaksi muuttuvaa julkisivua voidaan tutkia yhdessä ympäröivien korttelien värimaailman kanssa.



JULKISIVUOTE 1:100



JULKISIVUOTE 1:100



Näkymä Kruunusillalta



Näkymä etelästä Hevossalmelta



Näkymä mereltä Suomenlinnan suunnasta



Näkymä Mustikkamaan suunnalta



Näkymä Haakoninlahdenkadulta aukiolle ja merelle



Näkymä kohti Suomenlinnaa



Näkymä kaksikerroksisesta loft-asunnosta