





SELOSTUS

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Korttelin kaupunkikuvallinen konsepti noudattaa Verkkosaaren Tegel-korttelin asemakaavan periaatetta, joka koostuu neljästä pistetalosta ja niiden keskelle jäävästä pysäköintitalosta.

Lähtökohtana on ilmeikäs, persoonallinen ja arkkitehtonisesti mielenkiintoinen asuinrakennusten ryhmä, jolla on voimakas ja omaleimainen luonne. Yksiaineiset profiloituneet alumiinjulkisivut muodostavat riippuvan verkkomaisen kudelman pistetalojen ympärille. Kallistettu alumiinipinta välkehtii valon ja meren heijastuksista sekä liikkeestä muodostaen elävän performanssin rakennusten julkisivuille. Julkisivukudelman takana parvekkeet ovat lasitetuja ja lasikaiteisia.

Rakennukset kohtaavat maantason rouheamman ja karheamman corten-teräs julkisivun välityksellä, joka liittyy korttelin ympäröivään satamamiljööseen ja ankkuroi rakennukset paikalleen.

Pysäköintilaitoksen julkisivu koostuu pääosin perforoidusta corten-teräs verhouksesta. Maantasokerroksessa käytetään osin umpinaisista corten verhousta.

Ilmeikkään alumiinjulkisivun ala- ja yläreunan profiilit muodostavat veistoksellisen metaforan kalamajan seinällä roikkuvista ja kuivuvista kalaverkoista, joiden alapaulan eloisa liikehdintä avaa ja paljastaa karheampaa corten-julkisivua sisäänkäyntien ja aukoiden kulmausten kohdilla. Yläosien vaalea julkisivukudelmä muodostaa vanhankaupunginselälle kurkottavan omaleimaisen ja tunnistettavan hahmon.

Hiilijalanjälki, kestävä kehitys ja tekniset ratkaisut:

Korttelin rakentamisesta aiheutuvaa hiilijalanjälkeä pienennetään käyttämällä betonirakenteissa mahdollisimman laajasti vähähiilistä GWP.85 vastaavaa betonia (Laatatot (paikallavali tai ontelolementti), ulko- ja sisäseinärakenteet, pilarit sekä perustukset).

Kolmen korkeamman asuinrakennuksen rakenneratkaisuksi ehdotetaan porrashuoneen, porrassaulan sekä hissikuilujen sekä näiden välisten laattojen osalta betonirakennetta, joka muodostaa jäykistävän rakenteen asuinrakennusten ytimeen.

Asuntojen välisiksi seiniksi ehdotetaan osin kevytrakenteisia rankarakenteisia kipsilevy pintaisia db-seinäelementtejä pois lukien märkätilojen kohdat sekä jäykistykseen tarvittavat seinät. Kevyiden seinien hyödyt syntyvät hiilijalanjäljessä sekä helpommassa muuntojoustavuudessa asuntoja tarvittaessa yhdistettäessä. Kevyt seinärakenne on tarvittaessa poistettavissa kokonaisuudessaan ja erityisesti vuokratalojen kohdalla tarjoaa joustavuutta asuntojakaamaan koko elinkaaren aikana.

Ulkoseinärakenteeksi (kantava) ehdotetaan vähähiilisiä betoni-sandwich elementtejä, jotka on verhoiltu pääosin kierrätys alumiinikomponenteilla (75% kierrätys). Maantasokerroksissa verhouksen on corten-teräs. Ratkaisu mahdollistaa mahdollisimman nopean rakennettävyyden ja on mahdollisimman huoltovapaa.

ASEMAPIIRROS 1:500



Asuntojen laatastoiksi ehdotetaan aikatauluyistä ontelolaatta ja sementtipohjainen tasoite rakennetta. Paikallavalettu laatasto tasoite antaa paremman muuntojoustomahdollisuuden, mutta työmaan aikatauluyistä on varauduttu ontelolaattaratkaisuun.

Pysäköintitalossa on elementtirakenteiset betonipilarit, väli- ja yläpohjat ovat paikallavalettua betonia. Jäykistykseen on lisäksi tarvittaessa betonielementtejä porrashuoneissa.

Uusiutuva energiantuotanto tuotetaan maalämmön sekä katoille sijoitettavien aurinkopaneelien avulla. Julkisivuratkaisu on suunniteltu siten, että edullisiin ilmansuuntiin osaksi julkisivua voidaan sijoittaa aurinkopaneeleja.

Hulevesiä hyödynnetään pihakasvillisuuden hyödyksi ja kasteluvetä. Paikoituslaitoksen katolla sijaitsevalle pihalle ehdotetaan avointa viivysallasta, jonka ylivuotona ja jatkoviihtyksenä hulevesiä ohjataan maantason pihamaan viivytys altaaseen.

Paikoitus

Pysäköintitalon 133 autopaikkaa on sijoitettu kolmelle tasolle. Porrashuoneet sijoittuvat lounais ja kaakkoisnurkkiin. Kaakon puoleisen porrashuoneen yhteydessä on hissi, joka on ulotettu pihatason saakka toimivien yhteyksien saavuttamiseksi. Maantasokerroksessa on ylös menevän liiskan alle sijoitettu korttelin putkijäteasema sekä muuntamo.

Asunnot muunneltavuus

Muunneltavuus ja asunton yhdisteltävyys on viety ehdotuksessa korkealle tasolle. Pieniä asuntoja enemmän sisältävissä vuokrataloissa pienimmät asunnot on yhdisteltävissä viereisiin asuntoihin tarpeen vaatiessa. Näin asuntojakaama voidaan muokata rakennuksen elinkaaren aikana tarpeiden muuttuessa. Asuntojen muuntojouston parantamiseksi sekä hiilijalanjäljen minimoimiseksi on osa huoneistojen väliseinistä esitetty tehtäväksi kevyinä seininä.

Osaan kaksioista ja kaikkiin isompiin asuntoihin on esitetty sauna tai saunaksi muunneltavissa oleva vaatehuone. Sekä vuokra, että omistus-asuntojen isoimmat asunnot on sijoitettu ylimpiin kerroksiin yhdistelemällä pienempiä asuntoja yhteen.

Yhteistilat vuokra-asunnot

Vuokratalojen A ja B yhteisessä käytössä on korkeamman talon B ylimmässä kerroksesta neljä saunastoa sekä kerhotila. Ulkoiluväline ja väestösuoja tilojen osalta on taloilla myöskin yhteisjärjestelyjä (A-talon vss sekä osa uvv tiloista on sijoitettu B taloon). Pesula ja kuivaushuoneet ovat kummassakin taloissa omat. Erilliset ravintola tai liiketilat sijoittuvat asemakaavan mukaisesti A ja B taloihin.

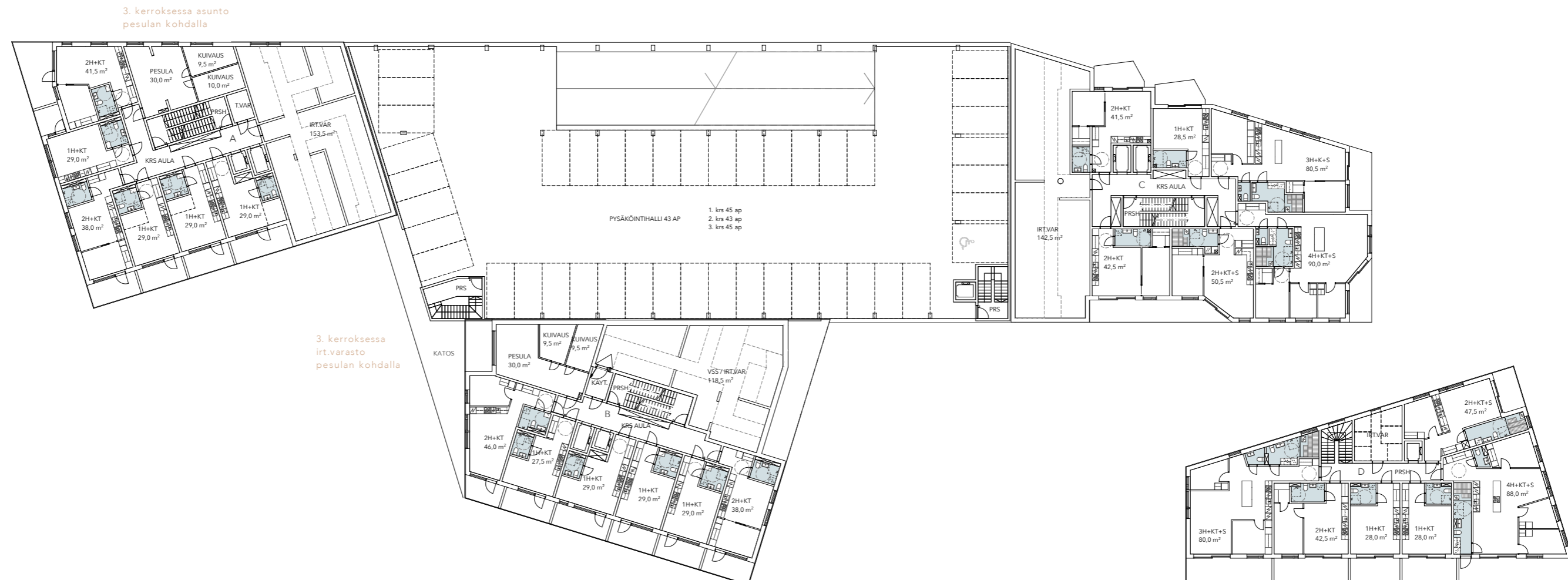
Yhteistilat omistus-asunnot

Omistusasuntojen C ja D yhteisessä käytössä on korkeamman C talon kattokerroksessa (17.krs) sijaitseva maisemasuunaosasto oleskelu- ja vilvoittelutiloineen sekä C talon maantasokerroksessa kuntosali sekä pesutilat. D-talon vss-tila on sijoitettu C talon vss tilojen yhteyteen.



MAANTASOKERROS, POHJAPIIRROS 1:200





3. kerroksessa asunto pesulan kohdalla

3. kerroksessa irt.varasto pesulan kohdalla

KERROSALA	
A (vuokra)	Asunnot 4992
	Liiketila 353
B (vuokra)	Asunnot 5790
	Liiketila 163
C (omistus)	8210
D (omistus)	2582
Yhteensä	21574 k-m²
BRUTTOALA	
A	6167
B	7148
C	9548
D	2880
Yhteensä	25743 brm²
P-talo	4003 brm ²

HUONEISTOALA, asunnot (vuokra)			
A	1H+KT	44	1268
	2H+KT	18	698
	2H+KT(+S) pieni	22	986
	3H+KT keskikoko	10	644
	3H+KT+S	3	205
Yhteensä		97	3802 hum²
B	1H+KT	53	1522
	2H+KT	20	768
	2H+KT(+S) pieni	22	1104
	3H+KT keskikoko	3	179
	3H+KT+S	14	863
Yhteensä		112	4436 hum²
Asuntojen KPA (vuokra)			39,4 m ²

HUONEISTOALA, asunnot (omistus)			
C	1H+KT	22	632
	2H+KT	17	719
	2H+KT(+S) pieni	16	816
	3H+KT keskikoko	21	1379
	3H+KT+S	14	1130
	4H+KT+S	15	1347
	5H+K+S	5	512
Yhteensä		110	6535 hum²
D	1H+KT	8	225
	2H+KT	5	212
	2H+KT(+S) pieni	8	380
	3H+KT keskikoko	3	178
	3H+KT+S	6	468
	4H+KT+S	6	528
	5H+K+S	1	123
Yhteensä		37	2114 hum²

Asuntojen KPA (omistus) 58,8 m²

PYSÄKÖINTI (1/135 kem)	
A ja B	66
C ja D	67
Yhteensä	133 ap

Laskelmassa on huomioitu vähennys nimeämättömyydestä (-10%) sekä 3 yhteiskäyttöautoa (-15 ap)

POLKUPYÖRÄT	
Asunnot (1/30 kem)	
A	166
B	193
C	274
D	86
Yhteensä	719 pp

Liiketilat (1/15 asiakaspaikkaa) 18 pp

Toteutus	
Ulkoiluvälinevarasto (väh. 75%)	630
Piha (ml. vieraspaikat)	130
Yhteensä	760 pp

YHTEISTILAT		
Tarve:	1%	josta 1/3 tontilla
A ja B	108 m ²	36 m ²
C ja D	108 m ²	36 m ²

Toteutus:		
A ja B	Kerhotila ja saunatupa	51 m ²
C ja D	Kuntosali	49 m ²

TALOSAUNAT		
Tarve:	1/20 saunaton asuntoa	
A ja B	179 as	9 kpl / 4 hlö
C ja D	76 as	4 kpl / 4 hlö

Toteutus:		
A ja B	4 kpl 6-10 hlö	= 30 hlö
C ja D	2 kpl, 6 hlö ja 10 hlö	= 16 hlö

TALOPESULA JA KUIVAUS			
Tarve:			
A	23-26 m ² talopesula	2 kpl	
	Kuivaushuoneet		49 m ²
B	23-26 m ² talopesula	2 kpl	
	Kuivaushuoneet		56 m ²
C	23-26 m ² talopesula	2 kpl	
	Kuivaushuoneet		55 m ²
D	23-26 m ² talopesula	1 kpl	
	Kuivaushuoneet		19 m ²
Toteutus:			
A	Talopesula		30 m ²
	Kuivaushuoneet, 2 kpl		20 m ²
B	Talopesula		30 m ²
	Kuivaushuoneet, 2 kpl		19 m ²
C ja D	Talopesula, yhteiskäyttö		38 m ²
	Kuivaushuoneet, 3 kpl		30 m ²

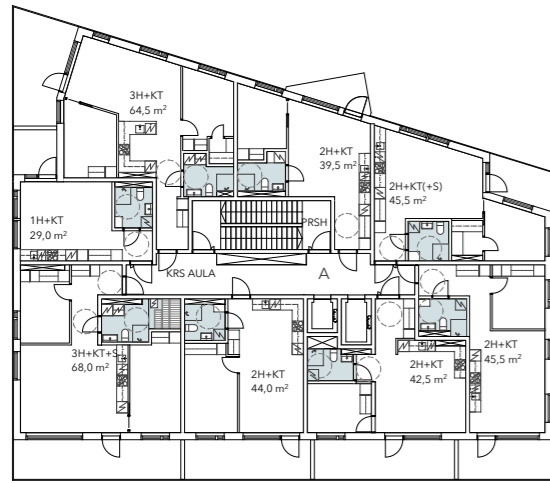
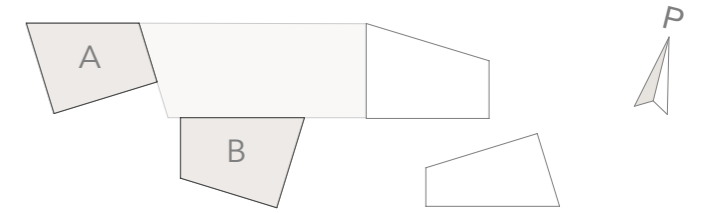
2./3.) KERROS, POHJAPIIRROS 1:200



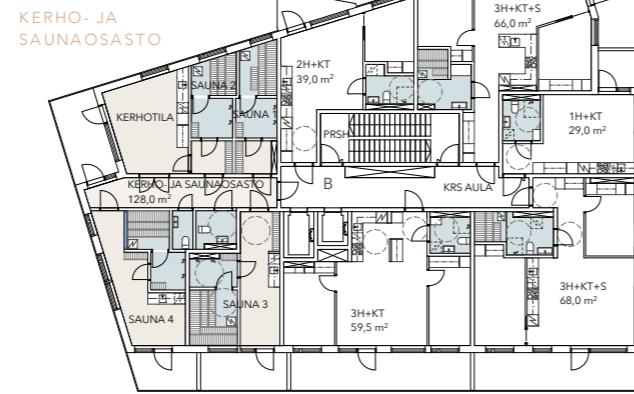


4. KERROS, POHJAPIIRROS 1:200

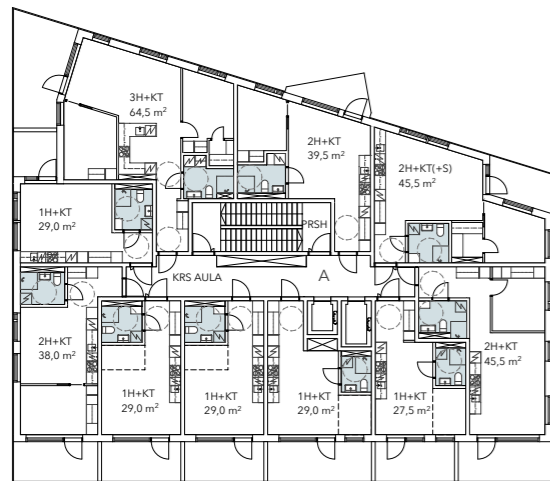




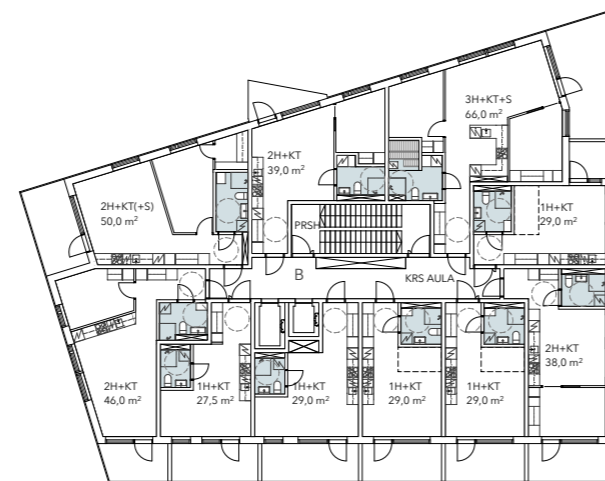
A 12. KERROS, POHJAPIIRUSTUS 1:200



B 14. KERROS, POHJAPIIRUSTUS 1:200



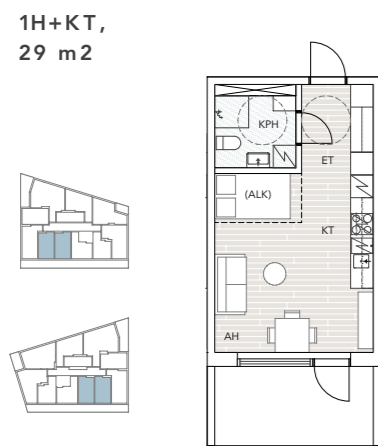
A PERUSKERROS, POHJAPIIRUSTUS 1:200



B PERUSKERROS, POHJAPIIRUSTUS 1:200

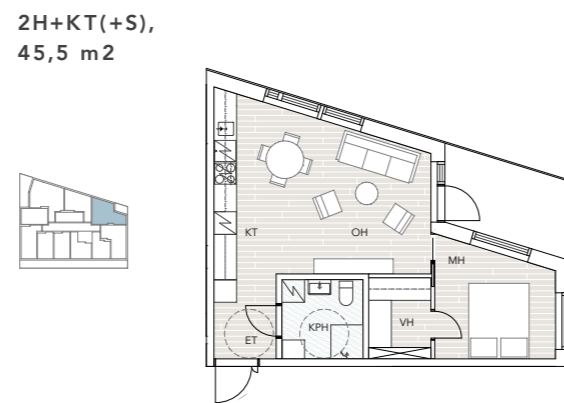


POHJAT KALUSTETTUNA 1:100



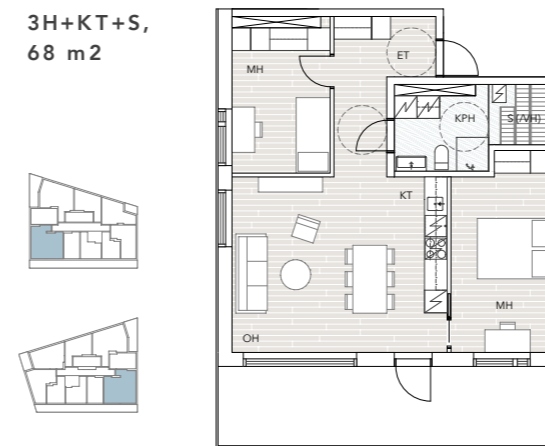
1H+KT,
29 m²

Yksion pohjaratkaisu on selkeä ja toiminnallinen. Makuutila voi halutessaan rajata alkoviiksi.



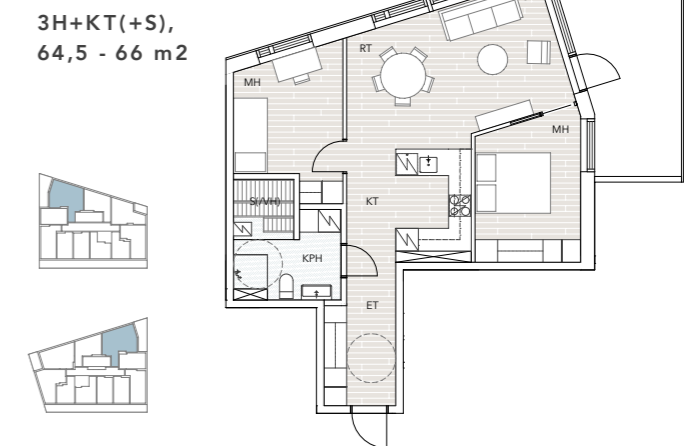
2H+KT(+S),
45,5 m²

Kulmakaksiossa sekä väljät oleskelutilat että makuuhuone aukeavat kahteen ilmansuuntaan merinäköaloiineen. Vaatehuone tarjoaa runsaasti säilytystilaa ja on muutettavissa saunaksi.



3H+KT+S,
68 m²

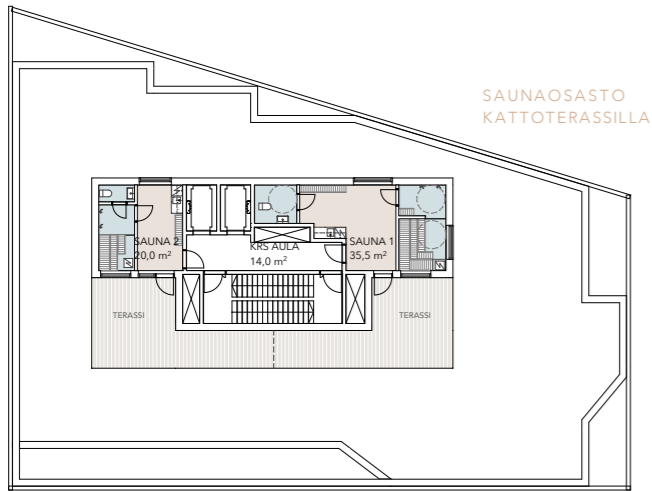
Ylimmissä kerroksissa pienet asunnot yhdistetään kolmioksi, jossa makuuhuoneet sijaitsevat eri puolilla asuntoa ja väljät oleskelutilat avautuvat kahteen ilmansuuntaan.



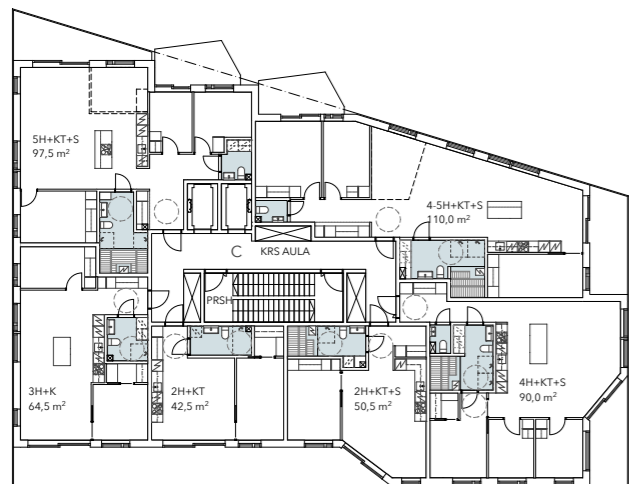
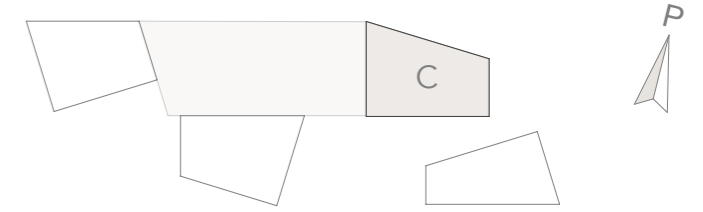
3H+KT(+S),
64,5 - 66 m²

Kulmakolmiossa on runsaat säilytystilat ja sauna, jota voidaan myös muuttaa vaatehuoneeksi. Oleskelutilat ja tilan jatkeena iso parveke tarjoavat näkymää kaukomaisemaan ja merelle.





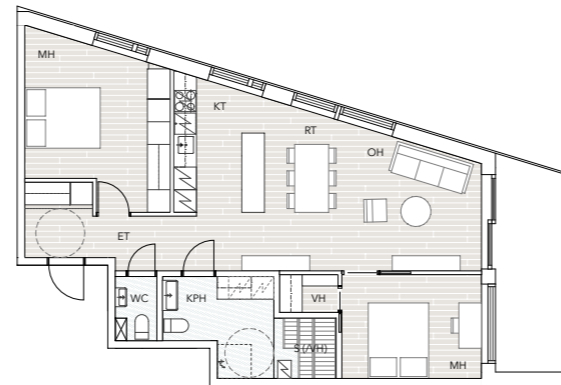
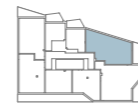
C 17. KERROS, POHJAPIIRUSTUS 1:200



C 16. KERROS, POHJAPIIRUSTUS 1:200

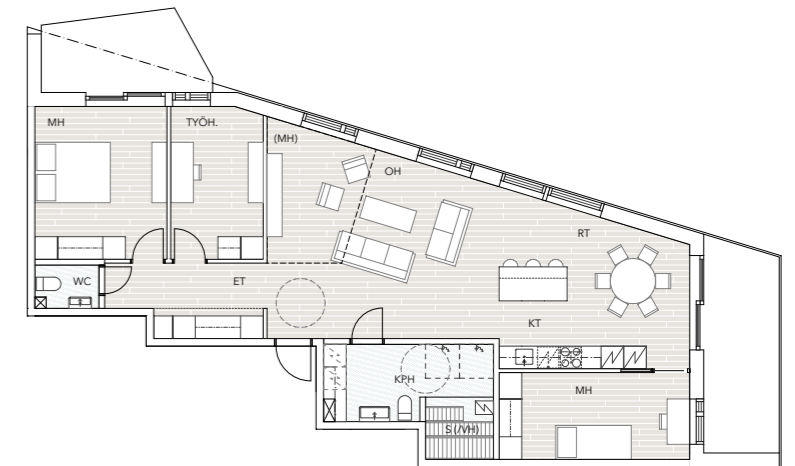
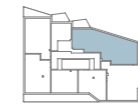
POHJAT KALUSTETTUNA 1:100

3H+KT+S,
80,5 m²

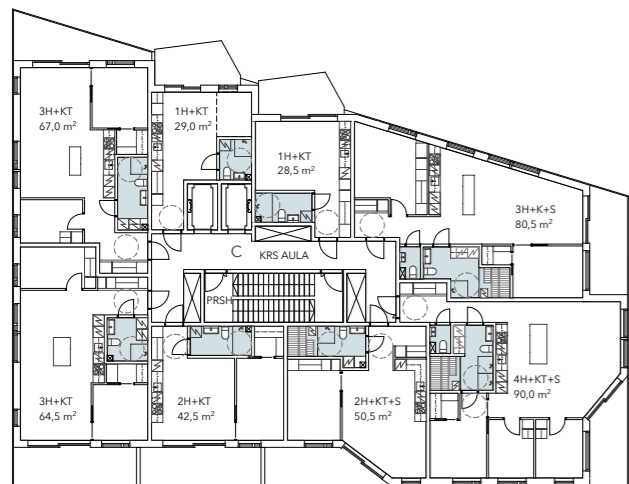


Väljän kolmion oleskelutiloista aukeaa pitkät näkymät Vanhankaupunginselälle. Tilaratkaisut ovat monipuoliset ja säilytys- sekä kodinhoitotilat runsaat. Keittiötä on mahdollista rajata omaksi tilaksi.

4-5H+KT+S,
110,0 m²

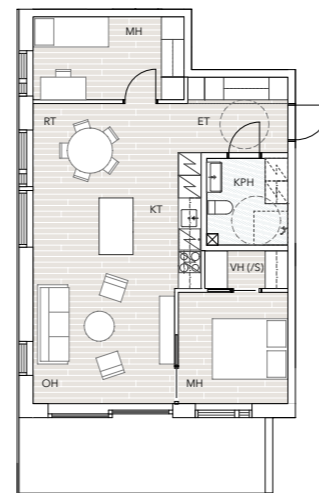


Sisään astuessa kaukomaisema aukeaa heti ovelta. Jopa viiden huoneen asunnossa on tilavat huoneet ja selkeät toimintojen mukaan jaetut tilaratkaisut. Asunnon kaksi parveketta tarjoavat ulko-oleskelutilat erityyppisille toiminnoille.



C PERUSKERROS, POHJAPIIRUSTUS 1:200

3H+KT,
64,5 m²



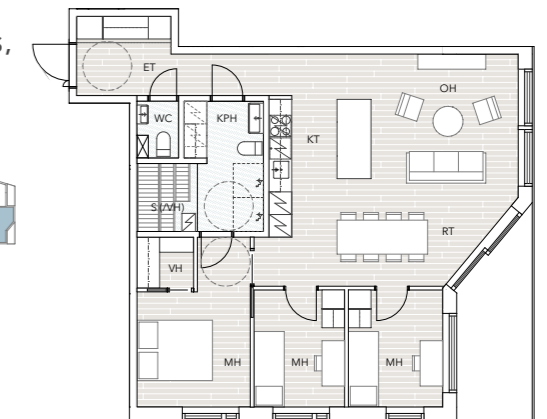
Kolmion oleskelutilat on jaettu toimintojen mukaan keittiösaarekkeen molemmiin puolin. Makuutilat ovat eri puolilla asuntoa ja kulmasta aukeaa pitkät näkymät eri ilmansuuntiin sekä merelle.

2H+KT+S,
50,5 m²



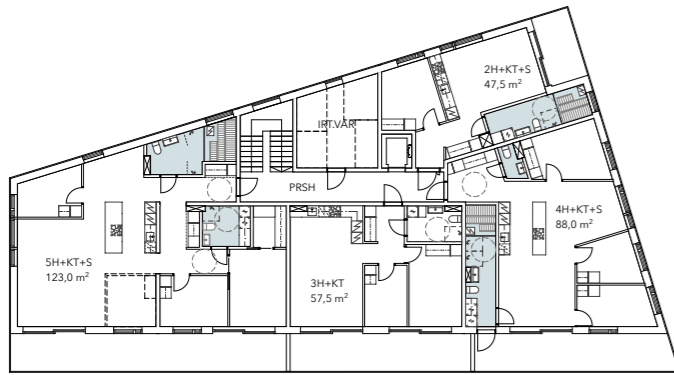
Kaksion väljät oleskelutilat sijaitsevat merinäköalan äärellä. Sauna on niin halutessa muutettavissa vaatehuoneeksi.

4H+KT+S,
90,0 m²

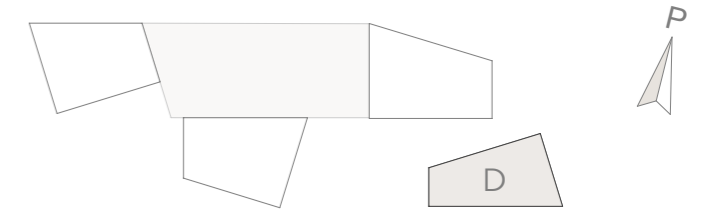


Neljän hengen asunnossa on sopivasti tilaa perheen kaikille tarpeille. Arjen luksusta tuo oma sisäänkäynti päämakuuhuoneesta kylpyhuoneeseen. Eteisestä meri pilkahtaa jo ja oleskelutiloista on avarat merinäköalat kahteen suuntaan.

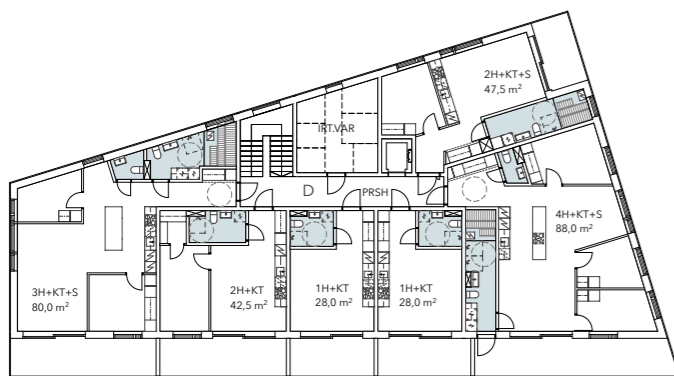




D 7. KERROS, POHJAPIIRUSTUS 1:200

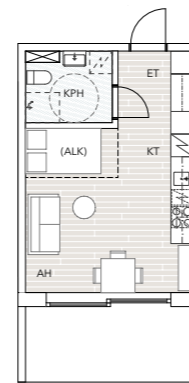
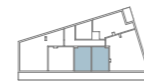


POHJAT KALUSTETTUNA 1:100

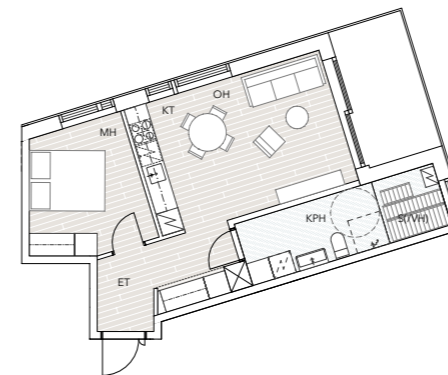
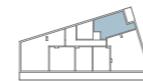


D PERUSKERROS, POHJAPIIRUSTUS 1:200

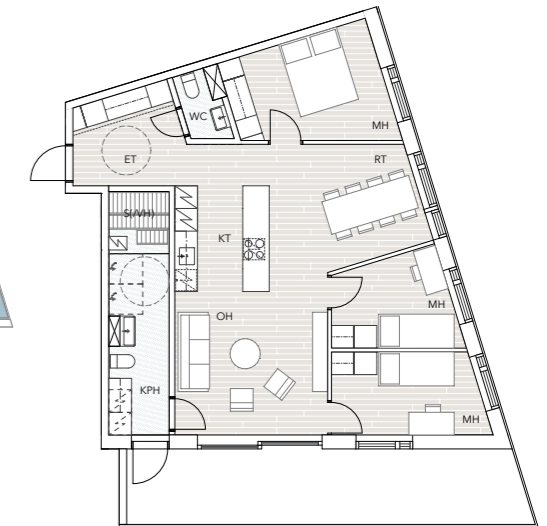
1H+KT,
28 m²



2H+KT+S,
47,5 m²



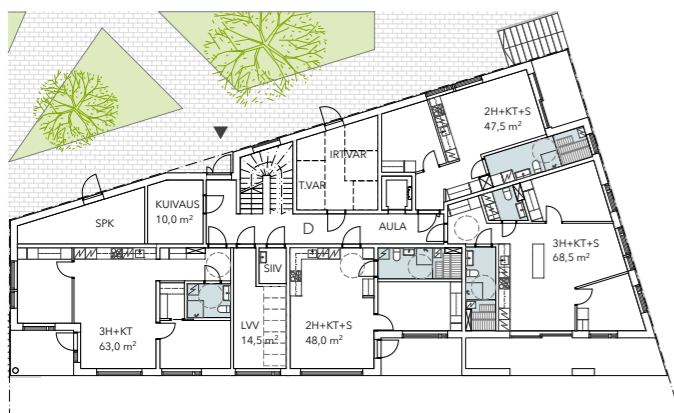
4H+KT+S,
88,0 m²



Myös pienessä asunnossa on esteettömät merinäköalat. Alkuvia mahdollistava pohjaratkaisu on selkeä ja jokaiselle toiminnolle löytyy tilaa.

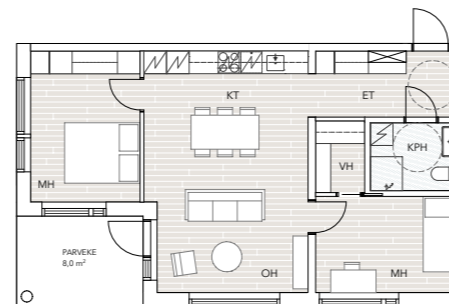
Kulmakaksioon erityistä lisäarvoa tuo saunan sijainti merinäköalan äärellä. Meri on läsnä myös asunnon kaikissa muissa tiloissa.

Neliön oleskelutilat on jaettu kahteen osaan niin, että asunnon keskeltä aukeavat monipuolisimmat merinäköalat. Pesutiloista on suora käynti asunnon meren äärellä olevalle suurelle parvekkeelle.



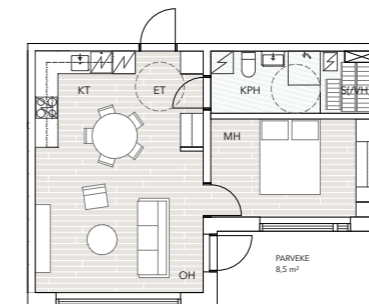
D MAANTASOKERROS, POHJAPIIRUSTUS 1:200

3H+KT,
63,0 m²

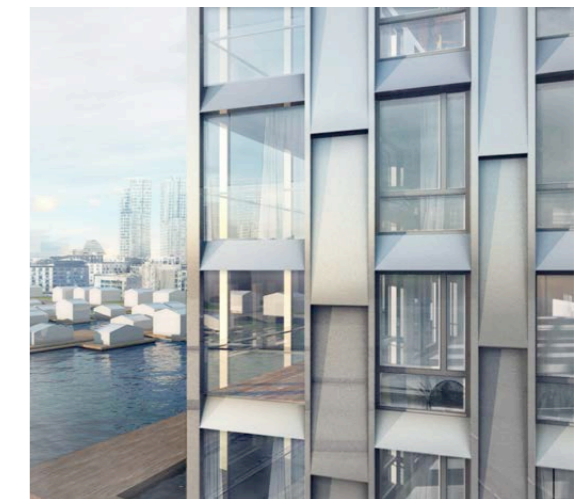


Maantasos kolmiossa ainutlaatuisuutta tuo paitsi meren läheisyys vain muutaman metrin etäisyydellä, myös normaalia korkeampi kerroskorkeus. Valoisassa asunnossa on selkeä pohjaratkaisu, jossa napakasta pinta-alasta huolimatta kaikki tilat ovat väljästä mitoitetut.

2H+KT+S,
48,0 m²



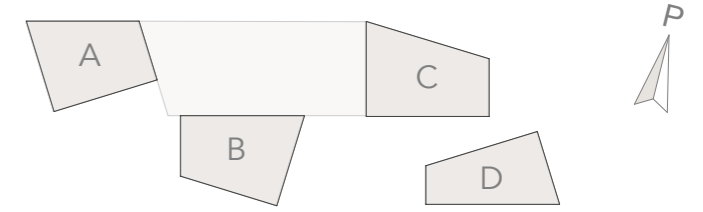
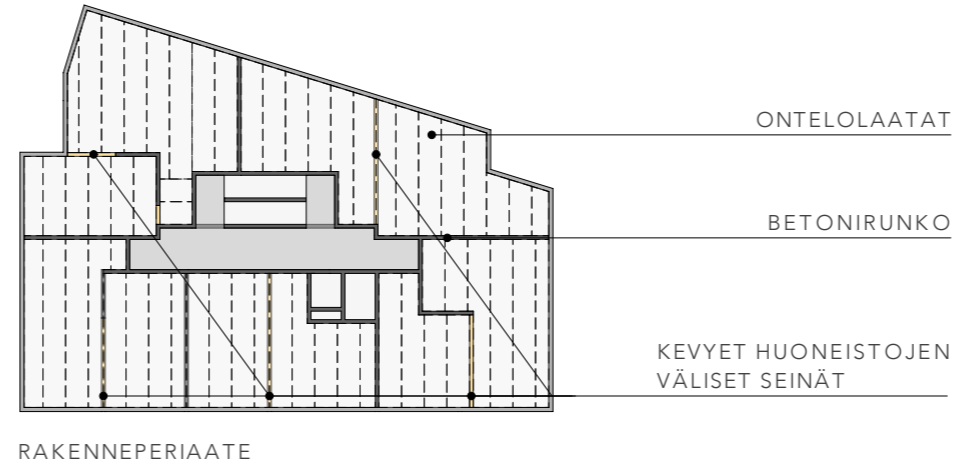
Kaksion oleskelutilat aukeavat heti sisään astuessa ja maantasosijaintinsa ansiosta korkeutta on normaalia enemmän. Makuuhuoneeseen saadaan sopivasti yksityisyyttä, kun se sijaitsee parvekkeen takana.



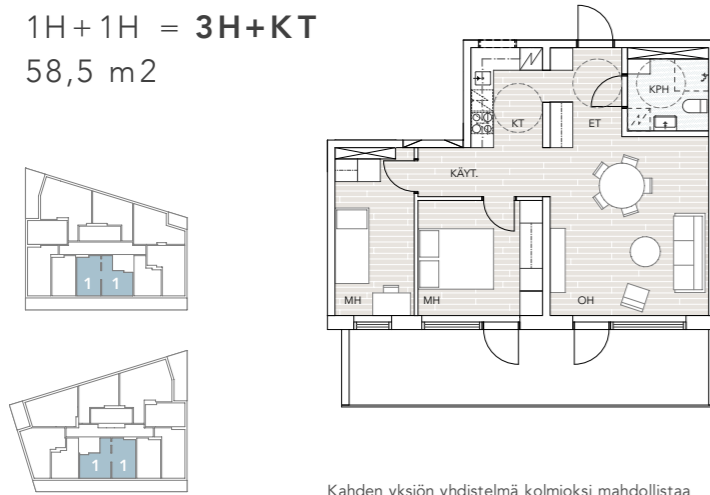
MUUNTOJOUSTO RAKENNUKSEN ELINKAAREN AIKANA

Suuri osa asunnoista ovat helposti yhdistettävissä toisiinsa rakennuksen elinkaaren aikana. Asuntojen yhdistämistä mahdollistetaan toteuttamalla joka toinen huoneistojen välinen seinä kevyenä. Asuntojen yhdistämisessä vähintään toinen märkätila pysyy paikallaan.

Erityisesti vuokratalojen asunnoissa on kiinnitetty huomiota pienten asuntojen muuntojoustoön ja yhdistettävyyteen.

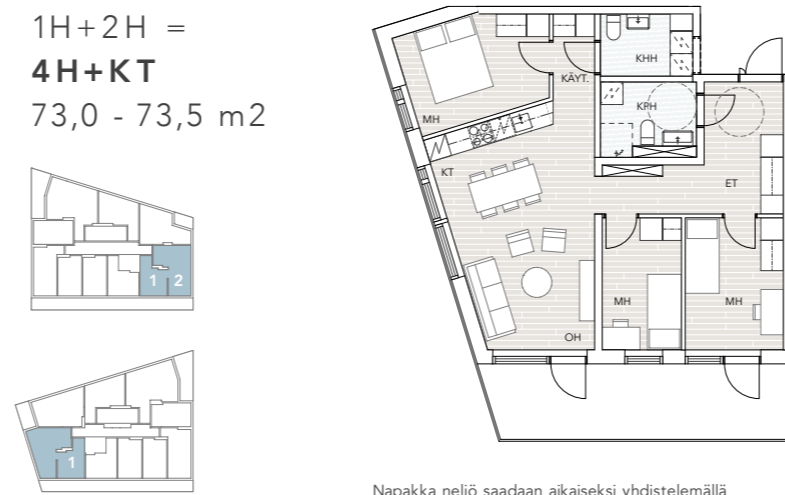


$1H + 1H = 3H + KT$
58,5 m²



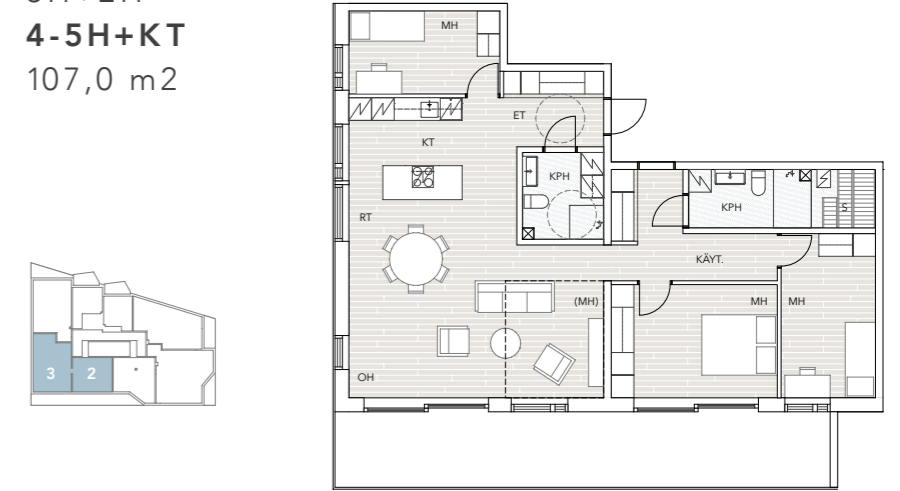
Kahden yksion yhdistelmä kolmioksi mahdollistaa väljät makuuhuoneet, ison parvekkeen ja toimivat eteis- ja keittiötilat heti sisään astuessa.

$1H + 2H = 4H + KT$
73,0 - 73,5 m²



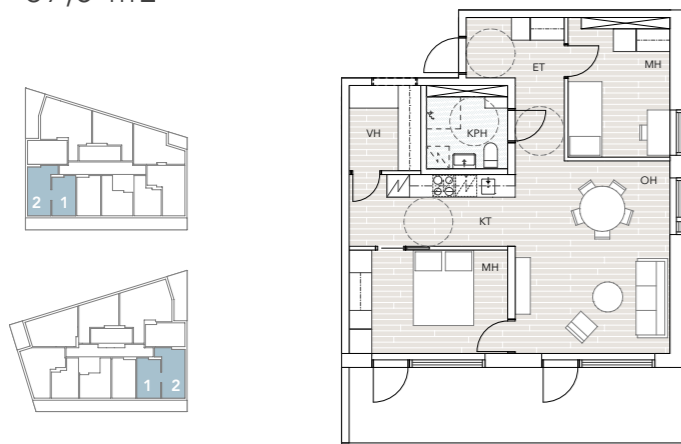
Napakka neliö saadaan aikaiseksi yhdistelemällä kaksio viereiseen yksioon. Kodinhoitila asettuu vanhan eteisen paikalle ja makuuhuoneet saadaan sijoitettu eri puolille asuntoa.

$3H + 2H = 4 - 5H + KT$
107,0 m²



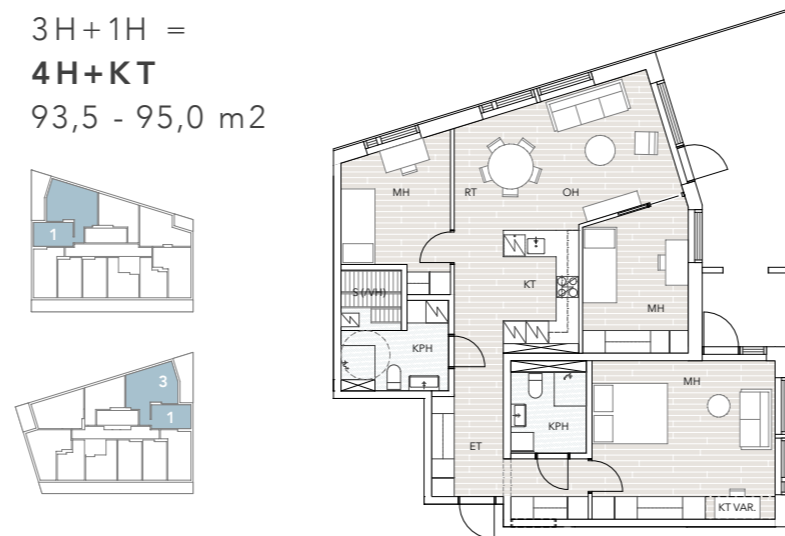
Kolmion ja kaksion yhdistäminen mahdollistaa väljän, jopa viiden huoneen asunnon, jossa märkätilat pysyvät vanhoilla paikoilla ja tarvittaessa asuntoon voidaan jättää kaksi sisäänkäyntiä.

$1H + 2H = 3H + KT$
67,5 m²



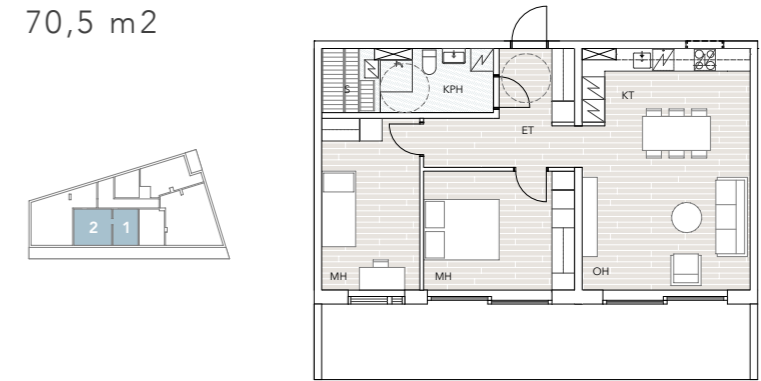
Tässä kolmioversiossa kahden asunnon yhdistäminen tehdään ilman väliseinien siirtoa. Vanha eteinen muuntuu väljäksi vaatehuoneeksi tai ruokakameroksi keittiötilan yhteyteen.

$3H + 1H = 4H + KT$
93,5 - 95,0 m²



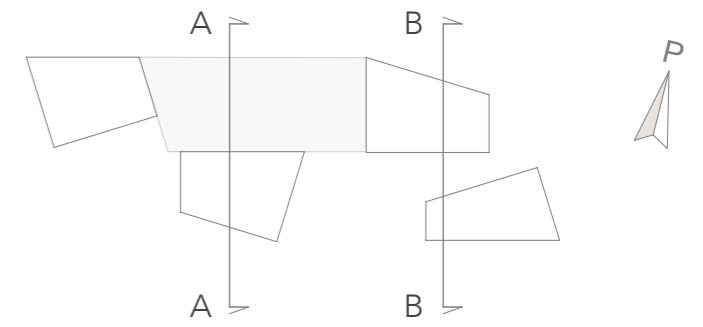
Yksion liittäminen viereiseen kolmioon onnistuu vaivatta eteisen kautta ilman märkätilamuutoksia ja on myöhemmin myös erotettavissa takaisin omaksi asunnoksi.

$2H + 1H = 3H + KT$
70,5 m²

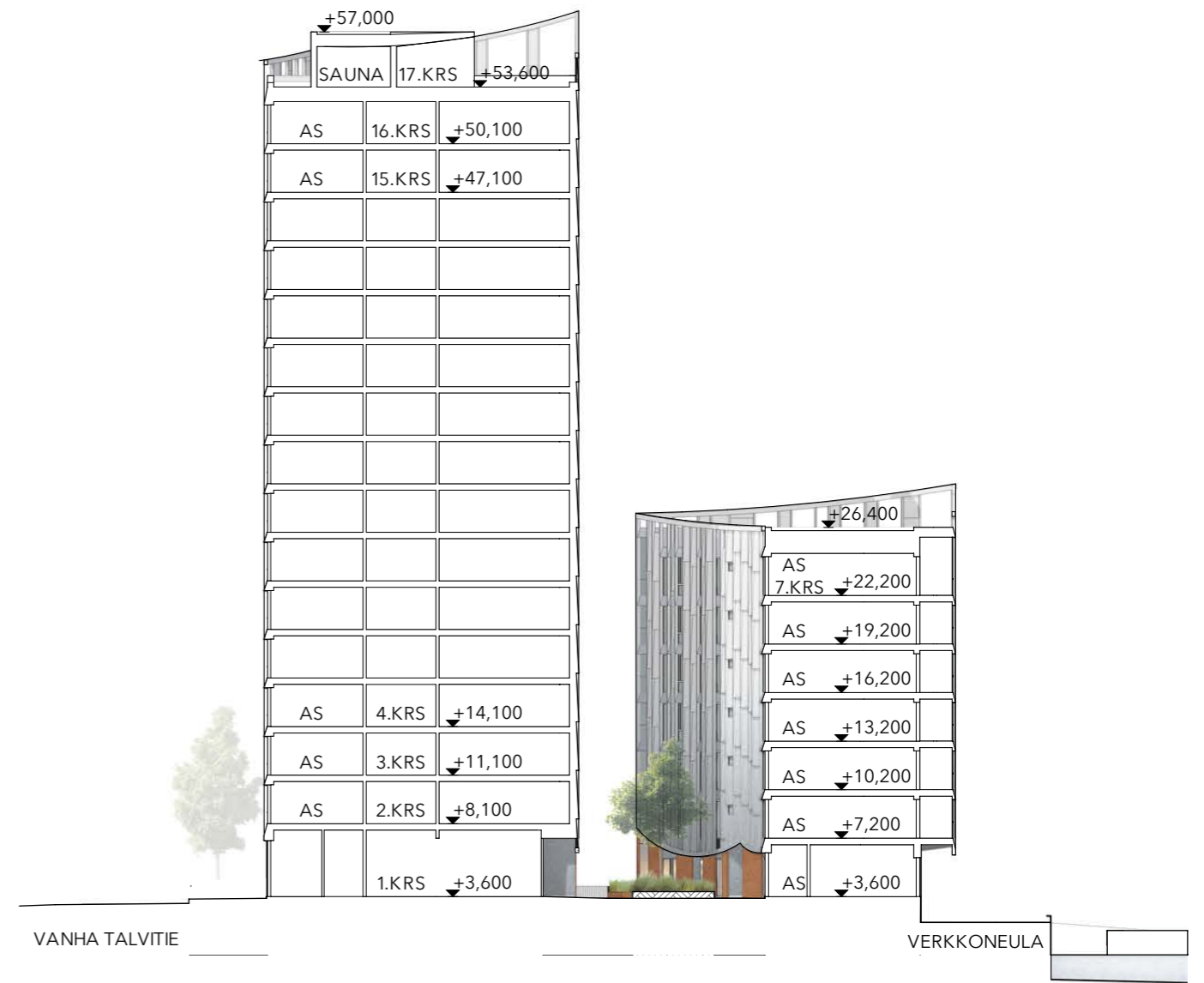


Kolmiossa tilat jakautuvat kahtia niin, että oleskelulle ja ruokailulle on oma puoli ja väljät makuutilat omissa rauhassa lähellä kylpyhuonetta. Arjen luksusta tuo asunnon mittainen parveke ja liukulasiseinät kahdessa tilassa.

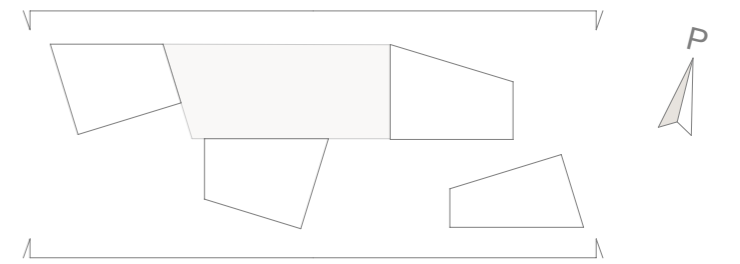




LEIKKAUS A-A 1:200



LEIKKAUS B-B 1:200



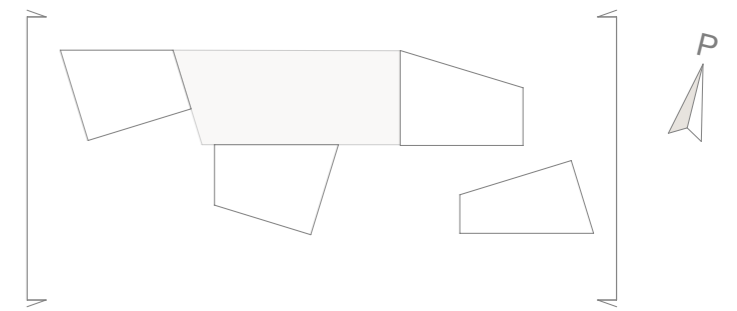
1. LASI
2. KIERRÄTETTY ALUMIINI (AURINKOPANEELI)
3. COR-TEN TERÄS
4. COR-TEN TERÄS PERFOROITU
5. PUU



ALUEJULKISIVU POHJOISEEN 1:500



ALUEJULKISIVU ETELÄÄN 1:500



- 1. LASI
- 2. KIERRÄTETTY ALUMIINI (AURINKOPANEELI)
- 3. COR-TEN TERÄS
- 4. COR-TEN TERÄS PERFOROITU
- 5. PUU



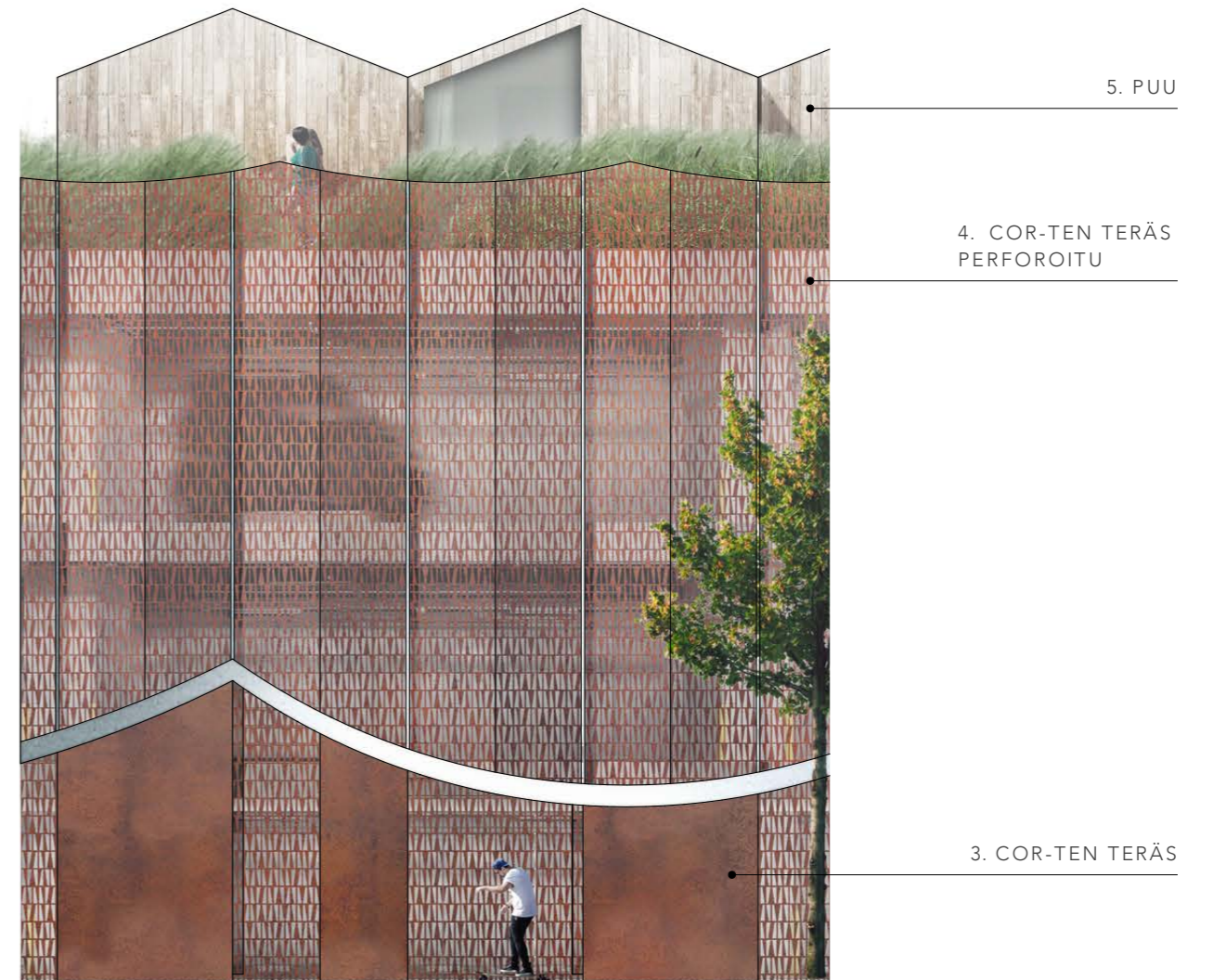
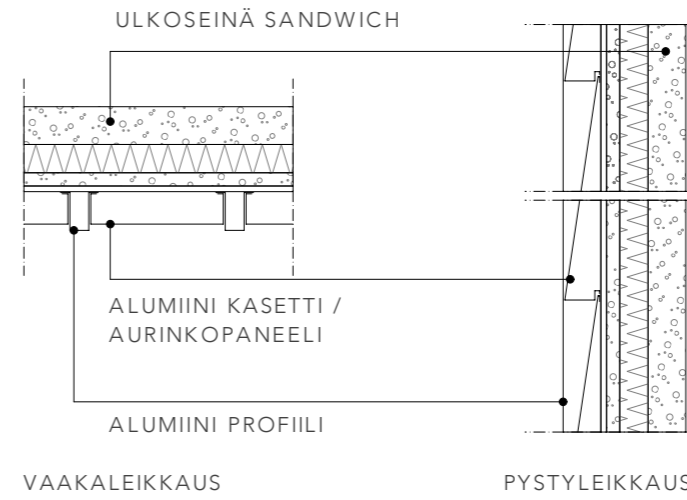
JULKISIVU LÄNTEEN 1:200



JULKISIVU ITÄÄN 1:200



JULKISIVUOTE ASUINTALO 1:50



JULKISIVUOTE P-TALO 1:50

