



Vice Versa

KIRSTINPUISTO

VICE VERSA

Ehdotus "Vice Versa" hyödyntää tontinluovutuskilpailussa myönnettyä mahdollisuutta poiketa perustellusti kilpailuohjelmasta. Ehdotus poikkeaa kilpailuohjelmasta toimintojen sijoittelun suhteen. Keskittämällä päivittäistavarakauppa oheispalveluineen sekä pysäköinti kortteliin B saadaan aikaan koko lähiympäristön kannalta sekä toiminnallisesti, että visuaalisesti tasapainoisempi kokonaisuus. Korttelin B matala liikerakennusmassa ja olemassa oleva puutalokortteli muodostavat yhdessä harmonisen katutilan. Ratkaisu on myös logistisesti turvallisempi ja toimivampi.

Vastaavasti kortteliin A esitetty korkeampi rakentaminen integroituu naapurikorttelien mittakaavaan luontevasti. Kortteliristeyksen kulmarakennus toimii porttina alueelle, mikä on huomioitu sen arkkitehtuurin muodonannossa. Kortteli A on rauhoitettu pääosin vain asumiselle, jonka laatua ja miellyttävyyttä lisäävät vehreä, melulta suojattu ja lapsiystävällinen sisäpiha.

Kirstinpuisto alueena tulee rakentumaan vaiheittain kysynnän ja sitä vastaavan tarjonnan mukaisesti. Tämä koskee myös pienemmässä mittakaavassa kyseisiä kilpailukortteleita. Mainitusta syystä on ollut relevanttia eriyttää rakenteellisesti eri toiminnalliset yksiköt: asuminen, liikekeskus ja pysäköintiratkaisu toisistaan ja mahdollistaa tällä hankkeiden käynnistyminen itsenäisinä, kulurakenteiltaan terveinä ja ajallisesti porrastettuina. Markkinatilanteen mahdollistaessa voidaan eri yksiköt toteuttaa luonnollisesti samanaikaisesti.

Ehdotuksessa asuminen on keskitetty kortteliin A. Korttelin massoittelu noudattaa Kirstinpuiston teemaa asuinrakennusten sijoittelun suhteen. Rakennusten julkisivut ovat paikalla muurattua tiiltä. Julkisivuja elävöittävät värilliset kehäaiheet sekä parvekeyksiköt. Sisäpihan kansiratkaisusta luovuttiin, koska täten saavutetaan optimaaliset olosuhteet viherympäristön kasvutekijöille, suurille puille ja hulevesien toimivalle hallinnalle. Korttelin A viherkerroin on tavoitetason mukainen 0.9. Laskelmassa on huomioitu matalien rakennusosien viherkatot sekä keskipihan sadeputarha. Pihatoimintojen sijoittelussa ja toteutusratkaisussa on hyödynnetty maisema-arkkitehdin erikoisasantuntemusta.

Asuinkorttelin kivijalkaa reunustavat kilpailutavoitteen mukaisesti liike- ja muuntojoustavien monikäyttötilojen vaihteleva kirjo. Maantasokerroksen asunnoilla on omat pensailta rajatut pihat niin puistoakselin kuin sisäpihan puolella. Pyöräsäilytyksen oikeaan mitoittukseen, käytön toimivuuteen ja optimaaliseen saavutettavuuteen on kiinnitetty erityistä huomiota. Asuntojakauma vastaa huoneistojen kokoluokan ja varustelun osalta nykyisyntää, mutta on helposti muutettavissa tulevaisuuden muuttuvia tarpeita palveleviksi, mm. "Work and Live" konseptia ajatellen. Porrashuoneiden päivänvalon saanti on ollut yksi kerrostasosuunnittelun lähtökohdista.

Kortteliin B on vastaavasti osoitettu aukiolle avautuva päivittäistavarakaupan yksikkö etumyymälöineen ja kahviloineen sekä myönteisesti ympäristöstään hahmottuva pysäköintirakennus. Pysäköintirakennus on mahdollista toteuttaa vaiheittain asuntorakentamisen etenemisen mukaan ja tulevaisuudessa osoittaa siitä myös lisätilaa polkupyöräpaikoitukseen tai liiketilayksiköille, jos muuttuvat suhdanteet tätä puoltavat. Pysäköintilaitoksen katolle esitetään asennettavaksi aurinkovoimalayksikkö sähköntuotantoon. Rakennuksen kaksoisjulkisivurakenteessa hyödynnetään vihreän arkkitehtuurin ulottuvuutta ja valaistuksen suomia mahdollisuuksia.

Liikekeskuksen toiminnallisuuden kehittämisessä on vähittäiskaupan asiantuntijan panos ollut merkittävä. Eriyttämällä kaupan päivittäistavarayksikkö erilleen asumisesta on sen logistiikasta asumiselle mahdollisesti aiheutuvat haittatekijät kyetty minimoimaan. Myös logistiikan vaatima ajoneuvoliikenne on sijoitettu liikenneturvallisuus huomioiden. Sijoittamalla kaupan yksikkö olevan puutalokorttelin naapuriksi on saavutettu arkkitehtuurissa mittakaavallinen harmonia, mutta toisaalta aikaan saatu tehokas ajallinen kontrasti. Kaupan etumyymälät, kahvilat ja kioskit avautuvat luontevasti vilkkaalle aukiolle.

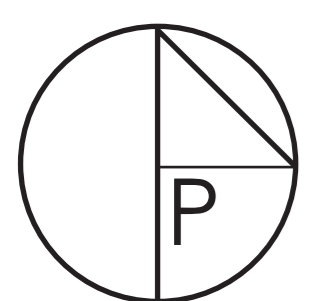
Aurinkoinen keskusaukio toimii julkisena kohtauspaikana sekä porttina Kirstinpuistoon, joukko- ja kevyen liikenteen vaihto- ja risteyspisteenä. Korttelissa B liikerakennuksen viherkatto sekä köynnösseinät puistoakselin ja Artturianaukion puolella toteuttavat viherkerroin tavoitetason 0.7.

Ehdotus "Vice Versa" on näkemys realistisesta, toteuttamiskelpoisesta ja kilpailun tavoiteasettelun täyttävästä kokonaisuudesta. Ehdotusta laatimassa ovat olleet ostajakandidaatin lisäksi arkkitehtityöryhmä, maisema-arkkitehti, valaistussuunnittelija sekä erityisasiantuntijana päivittäistavarakaupan merkittävä toimija. "Vice Versa" toimii suunnannäyttäjänä Kirstinpuiston seuraaville vaiheille.



ASEMAPIIRROS

1:500



LAAJUDET

KORTTELI A

ASUINRAKENNUKSET

TALO 1 (VIII)

Brutto-/kerrosala	= 5056,0m ²
Hyötyala	= 4661,5m ²
As.kerrosala (US250)	= 3991,0m ²
Liike kerrosala (US250)	= 418,0m ²
Huoneistoala	= 3377,5m ²
Asuntojakauma	1h+kt 56kpl 2h+kt 42kpl yht. 98kpl

TALO 2 (VII)

Brutto-/kerrosala	= 3701,0m ²
Hyötyala	= 3428,0m ²
As.kerrosala (US250)	= 2859,0m ²
Liike kerrosala (US250)	= 135,5m ²
Muuntojoustava kerrosala (US250)	= 189,0m ²
Huoneistoala	= 2490m ²
Asuntojakauma	1h+kt 36kpl 2h+kt 18kpl 3h+kt 6kpl yht.60kpl

TALO 3 (VI)

Brutto-/kerrosala	= 3669,5m ²
Hyötyala	= 3392,5m ²
As.kerrosala (US250)	= 3211,5m ²
Huoneistoala	= 2626,0m ²
Asuntojakauma	1h+kt 44kpl 2h+kt 33kpl yht. 77kpl

TALO 4 (VII)

Brutto-/kerrosala	= 3668,0m ²
Hyötyala	= 3395,0m ²
As.kerrosala (US250)	= 3190,5m ²
Huoneistoala	= 2770,5m ²
Asuntojakauma	1h+kt 41kpl 2h+kt 20kpl 3h+kt 6kpl yht. 67kpl

TALOJEN 1 & 2 VÄLINEN LIIKETILA

Brutto-/kerrosala	= 235,5m ²
Hyötyala	= 219,0m ²
Liike kerrosala (US250)	= 233,0m ²
Huoneistoala	= 219,5m ²

Yhteensä	
Brutto-/kerrosala	= 16329,5m ²
Hyötyala	= 15110,0m ²
As.kerrosala (US250)	= 13252,0m ²
Liike kerrosala (US250)	= 786,5m ²
Muuntojoustava kerrosala (US250)	= 189,0m ²
Huoneistoala	= 11264,0m ²
Asuntoja	= 302kpl
kylmäpyöräkatokset	yht. 308,5m ²

AUTOPAIKKALASKELMA

VAATIMUS 1AP / 120 as.kem²
VAATIMUS 1AP / 60 liike-kem²

TARVE 13252,0 as.kem ² / 120	= 111AP
975,5 liike-kem ² / 60	= 17AP
yht.	= 128AP

SUUNNITELMA:

Pihalla	=6AP
LPA-alueella	=20AP
Pysäköintilaitos B-korttelissa	=102AP

KORTTELI B

LIIKETILAT

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA

Brutto-/kerrosala	= 1445,5m ²
Hyötyala	= 1382,0m ²

KAHVILA

Brutto-/kerrosala	= 94,5m ²
Hyötyala	= 61,0m ²

Muuntojoustava tila
pysäköintilaitoksessa

= 345,0m²

PYSÄKÖINTI

Pysäköintilaitos 1.-5.krs	= 10283,5m ²
Brutto-/kerrossala	

AUTOPAIKKALASKELMA

VAATIMUS 1AP / 120 as.kem²
VAATIMUS 1AP / 60 liike-kem²

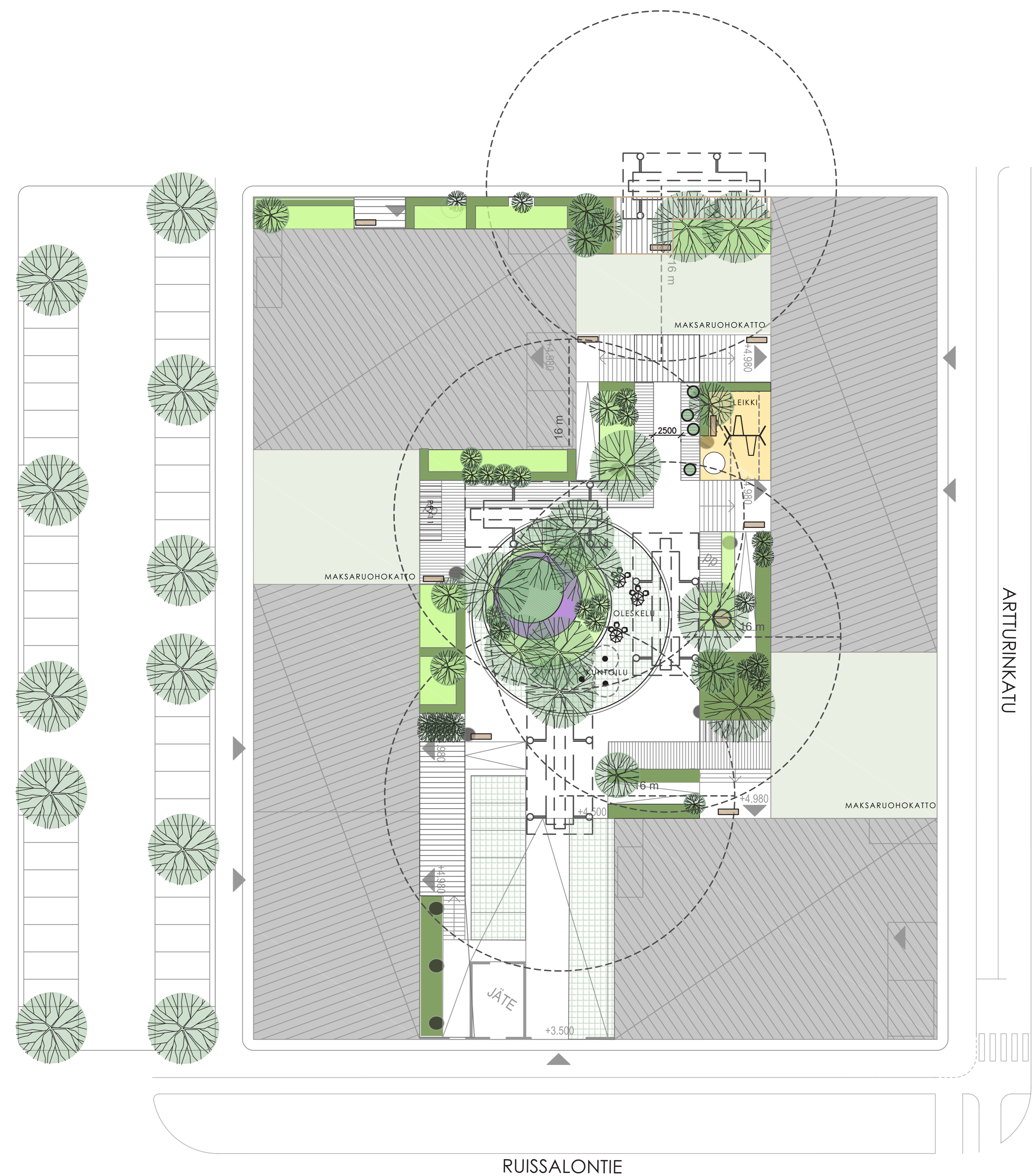
TARVE 1540,0 liike-kem ² / 60	= 26AP
Korttelin A pysäköinti	= 102AP
Muiden kortteleiden velvoitepaikat	= 198AP
yht.	= 326AP

SUUNNITELMA:

Pysäköintilaitos 61-65ap/ krs. x 5	=315AP
LPA-alue	=15AP
yht.	=330AP

KORTTELIN LAAJUUSTIEDOT YHTEENSÄ:

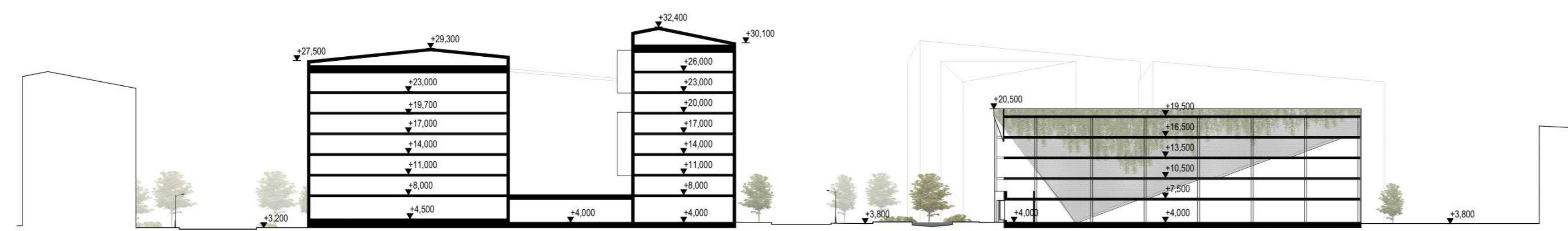
Bruttoala	= 28162,5 m ²
Kerrosala	= 17869,5m ²
Hyötyala	= 16553,0m ²
As.kerrosala (rakennusoikeudellinen)	= 13252,0m ²
Liike kerrosala (rakennusoikeudellinen)	= 2326,5m ²
Muuntojoustava kerrosala (rakennusoikeudellinen)	= 534,0m ²



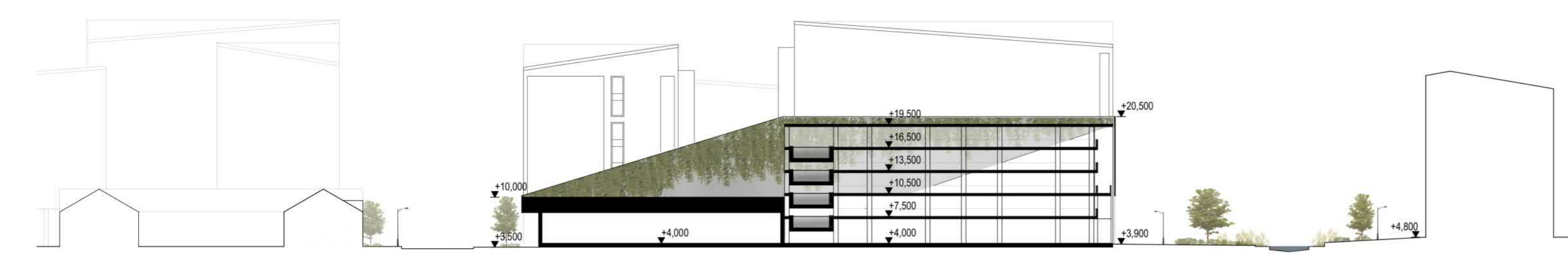
VIHERSUUNNITELMA

● pollarivalaisin

1:200
A-KORTTELI



A - A



B - B

ALUELEIKKAUKSET
1:500



PUISTON SUUNNALTA



RUISSALONTIELTÄ

ALUEJULKISIVUT
1:500





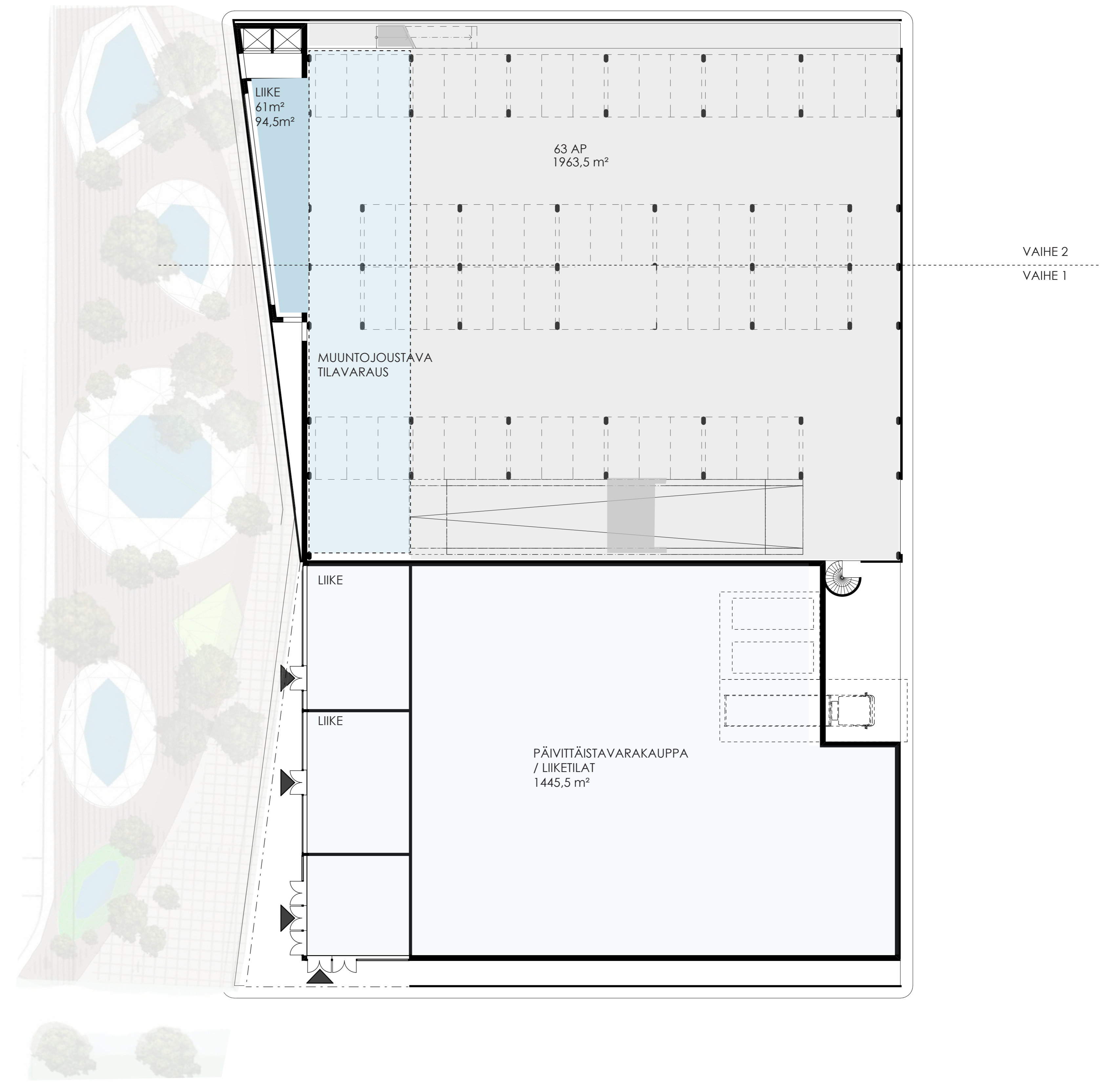
POHJAPIIRUSTUKSET

1:200

A-KORTTELI 1.KRS

Pihajärjestelyt ja korot ovat esitetty asemapiirroksessa sekä vihersuunnitelmassa.

- asuintilat
- liiketilät
- pyörävarastot / ulkovälinevarasto
- varastot / tekniset tilat
- muuntojoustavat tilat



POHJAPIIRUSTUKSET

1:200

B-KORTTELI 1.KRS

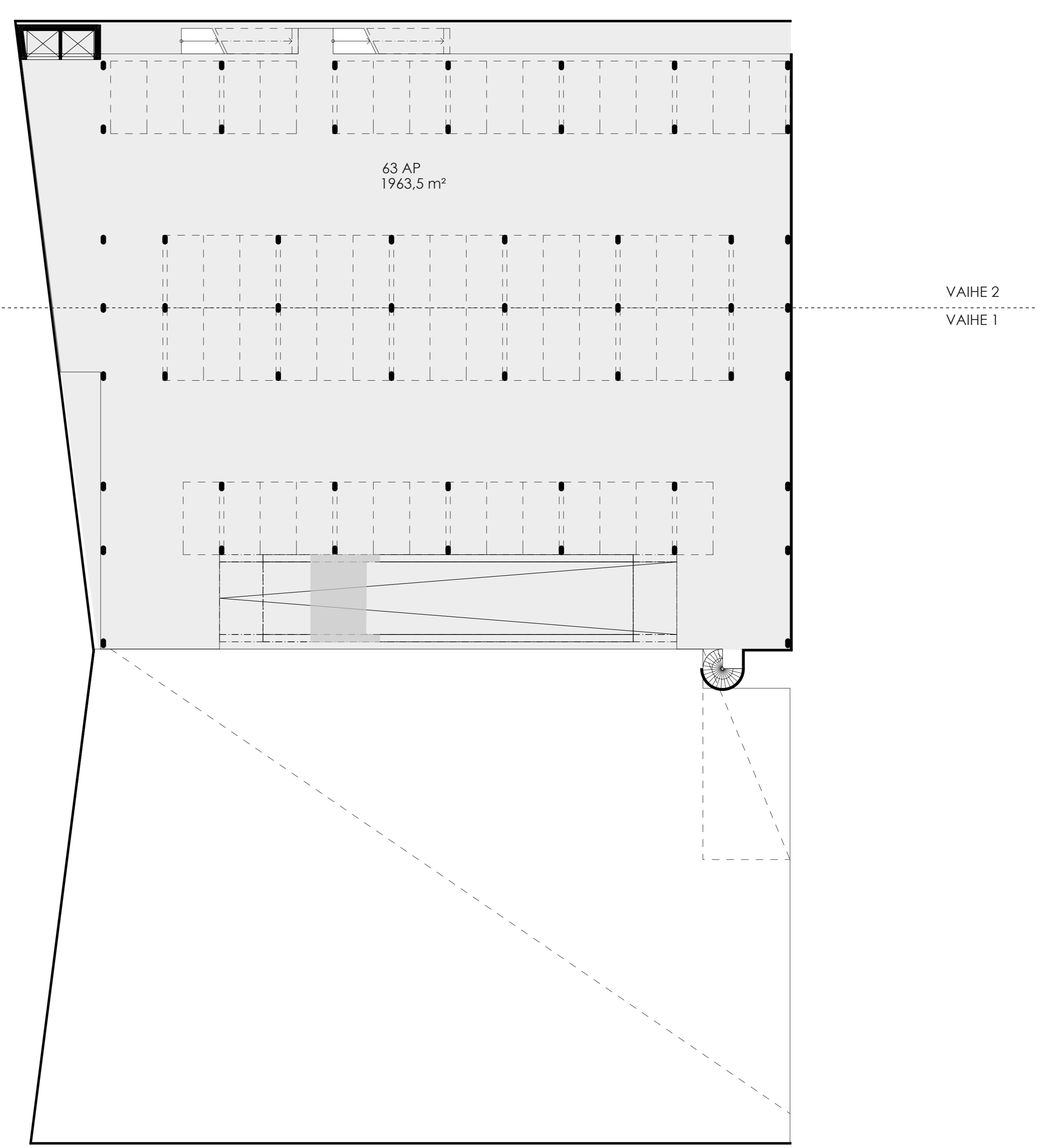
Pihajärjestelyt ja korot ovat esitetty asemapiirroksessa sekä vihersuunnitelmassa.

- liiketilät
- autopaikotus
- muuntojoustavat tilat / päivittäistavara-
kauppa ja liiketilavaraukset



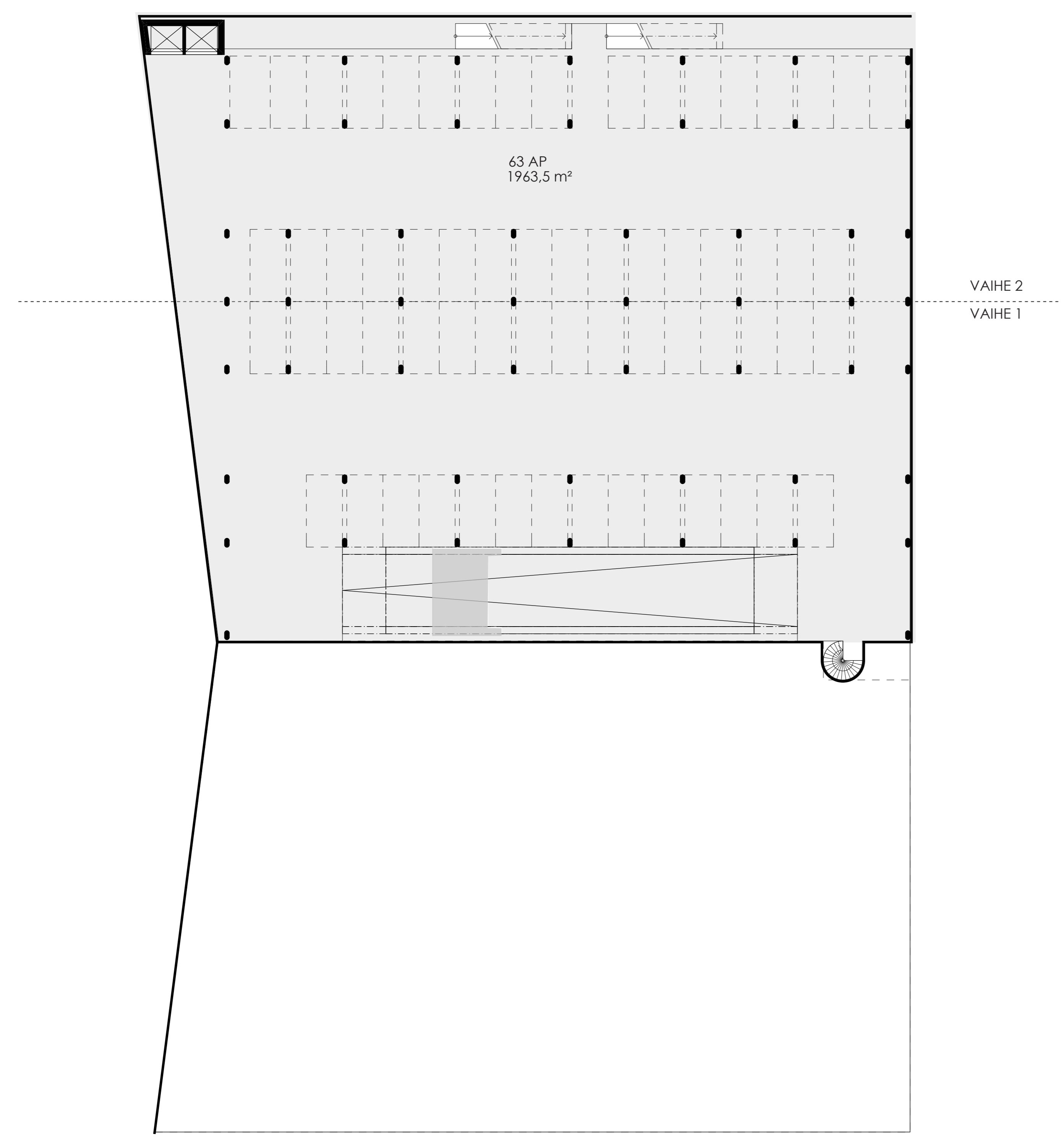
POHJAPIIRUSTUKSET
1:200
A-KORTTELI 2-8.KRS

■ asuintilat



POHJAPIIRUSTUKSET
1:200
B-KORTTELI 2.KRS

■ autopaikoitus



POHJAPIIRUSTUKSET

1:200

B-KORTTELI 3-5.KRS

■ autopaikoitus







KAAKKOON



KOILISEEN



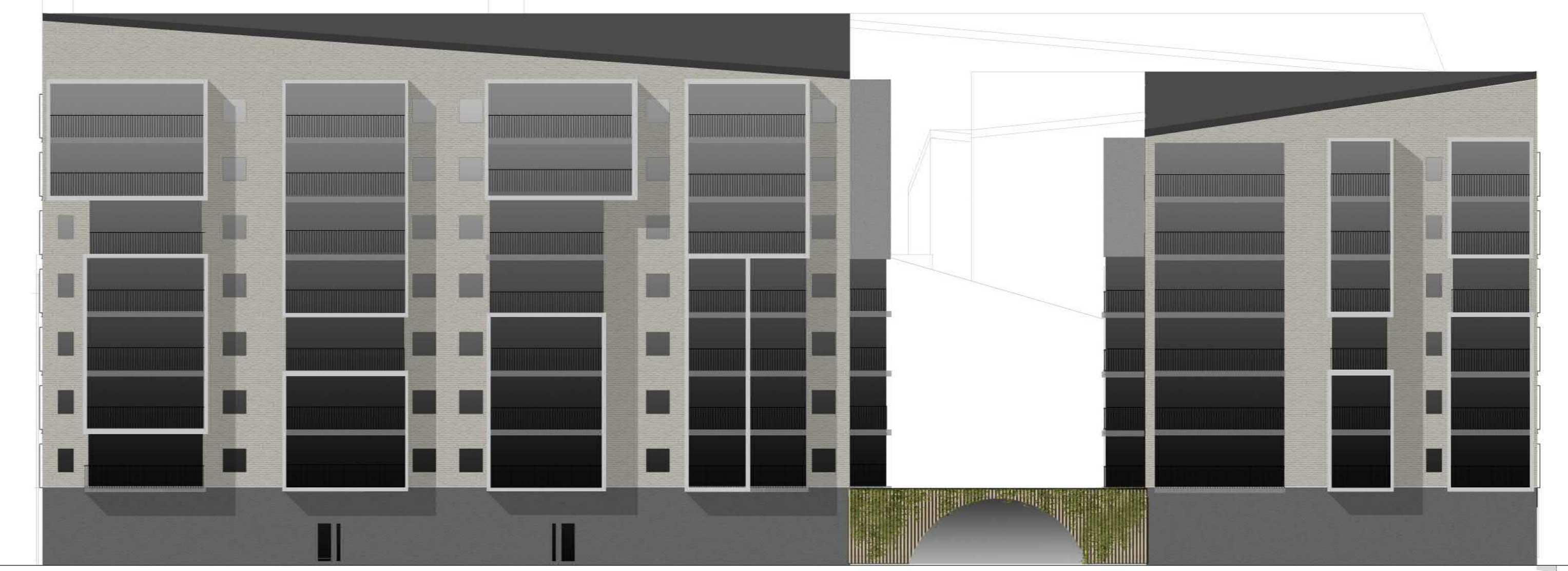
LUOTEeseen



LOUNAASEEN

JULKISIVUT KORTTELI A

1:200



LOUNAASEEN



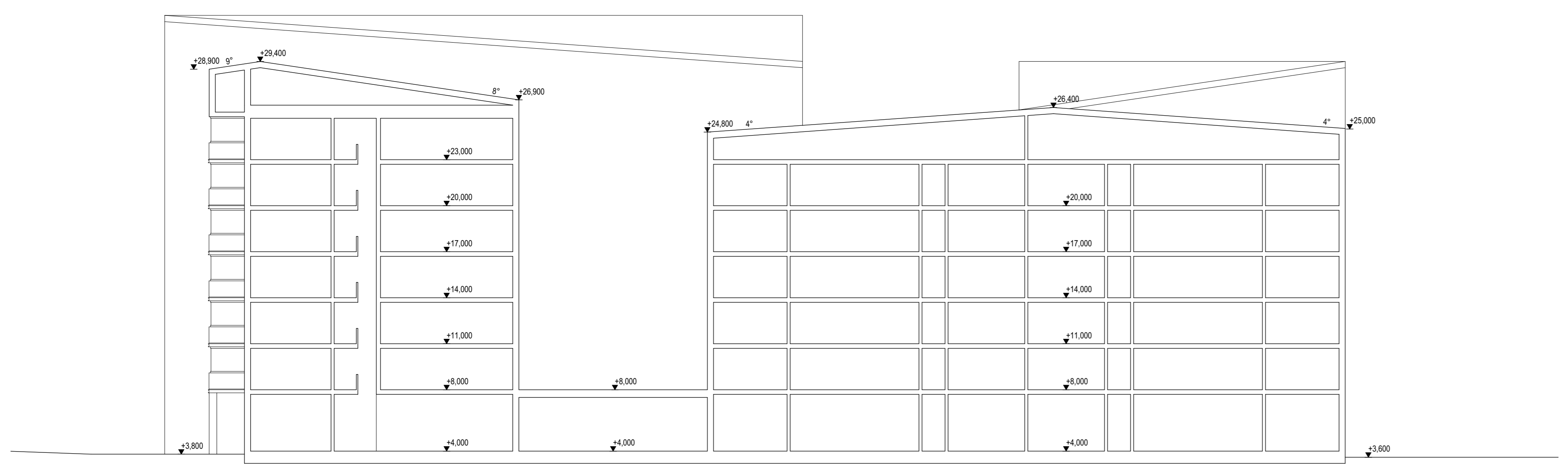
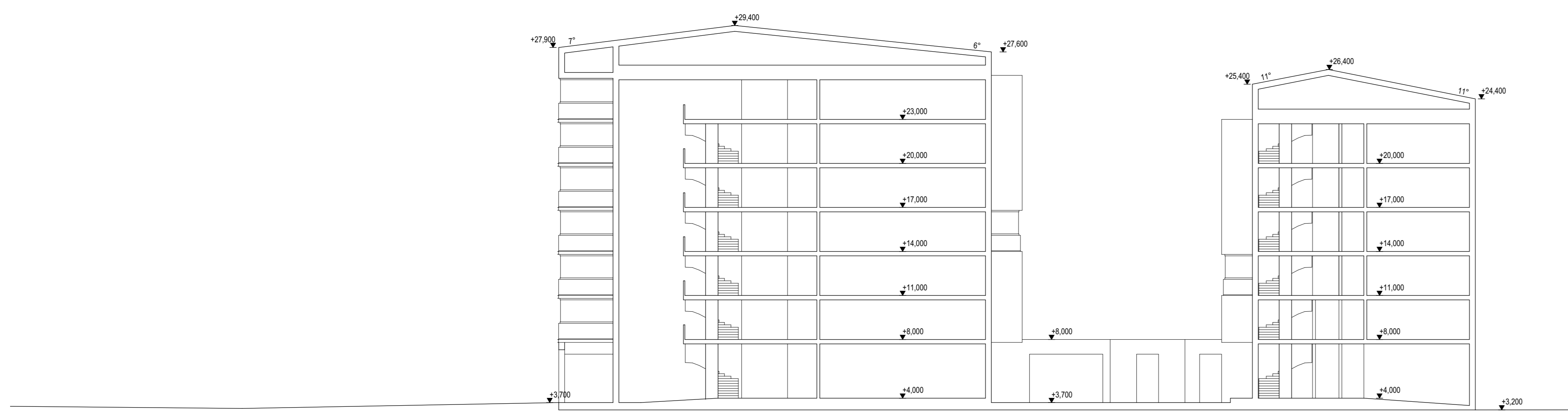
KOILISEEN

- 1 tiili vaalea
- 2 katto bitumikermi musta
- 3 tiili punainen
- 4 laatta tummanharmaa
- 5 puurimotus

JULKISIVUT KORTTELI A

1:200

SISÄPIHA



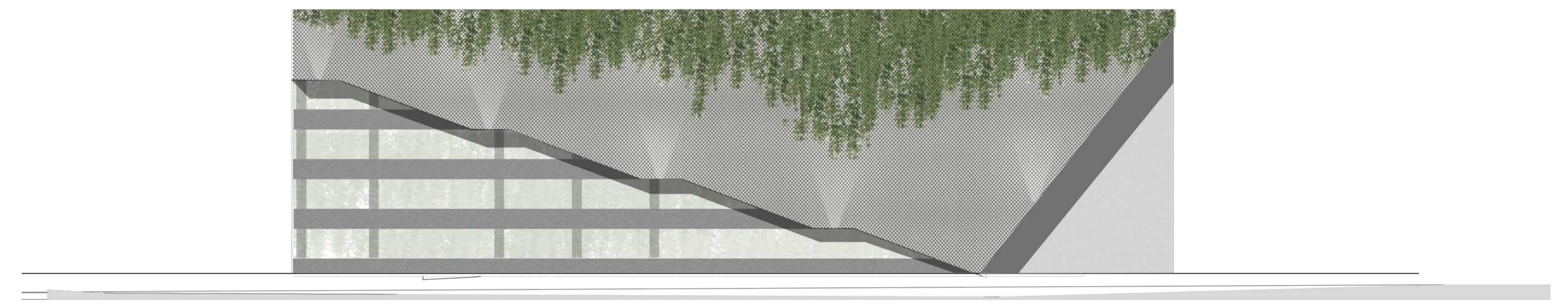
LEIKKAUKSET KORTTELI A
1:200



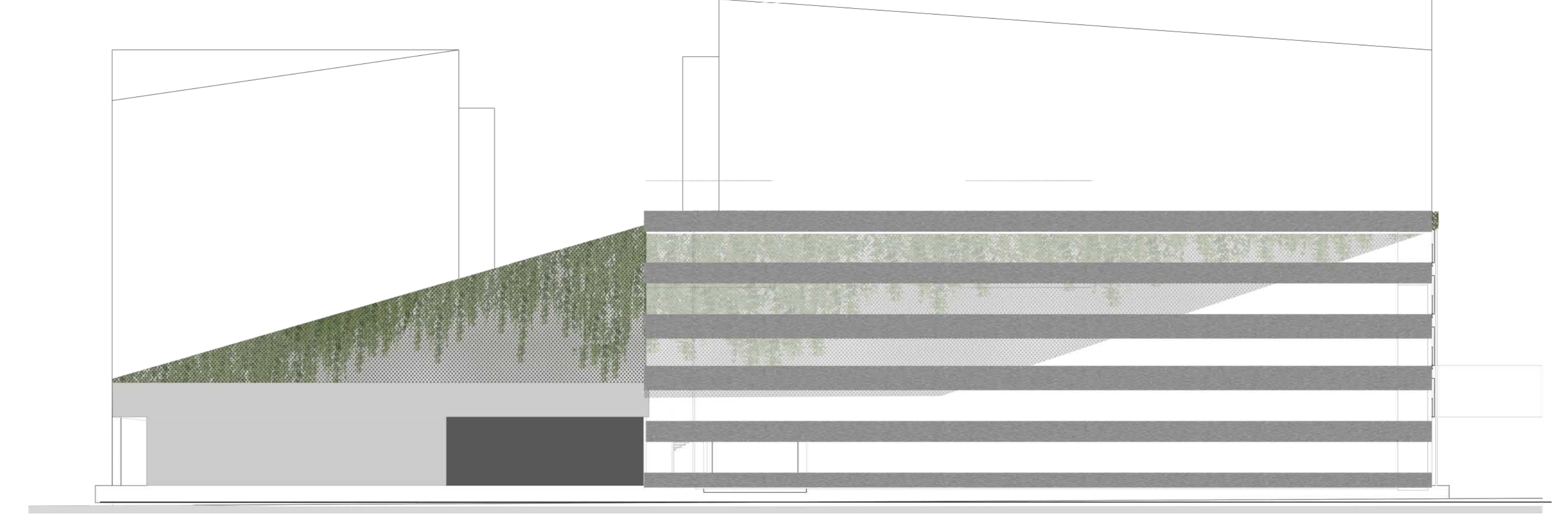
KAAKKOON



KOILISEEN



LUOTEeseen



LOUNAASEEN

JULKISIVUT KORTTELI B
1:200



Vice Versa

KIRSTINPUISTO