



KEHITTÄMISKUMPPANIN VALINTA, Sepänkatu 1, Turku

SAMPPALINNAN TÄHTI

26.04.2019

ARKKITEHTITOIMISTO
AJAK

KESKEISET MUUTOKSET TOISEEN KILPAILUVAIHEESEEN

- Yhden asuinkerrostalon siirtäminen pohjoiseen lähemmäksi puistoa
- Korttelipihan suurentaminen
- Autokannen laajentaminen pohjoiseen
- Ylemmälle pysäköintikannelle johtavan ajorampin sijaintikohdan siirtäminen
- Huoltoajoreitin sisääntulokohdan siirtäminen kirjastorakennuksen alta kulkeväksi
- Massoittelun ja julkisivuarkkitehtuurin täsmentäminen
- L-talon maantasokerroksen yhteistilojen täsmentäminen
- Yhteistilojen (kuntosalit ja kahvila-ravintola) avaaminen ulkotiloihin ulkoterrassien avulla.
- Aktiivisen maantasokerroksen voimistaminen
- Päivittäistavarakaupan sijoittaminen L-talon pohjakerrokseen
- Asuinkerrostalon poistaminen Heidekenin tontilta ja ehdotus sen korvaamisesta kolmikerroksisella townhousella.
- Alemmalle pysäköintitasolle johtavan ajorampin siirtäminen pois Heidekenin tontilta
- Muutokset asuinkerrostalojen ylimmän kerroksen arkkitehtuurissa
- Yhteistilojen täsmentäminen
- Piharatkaisujen täsmentäminen



NÄKYMÄ SEPÄNKADULTA



VASTAUKSET KILPAILUOHJELMAN ARVIOINTIKRITEEREIHIN

Vanhan säilyttäminen ja uusiokäyttö, uudisrakentaminen, vanhan ja uuden synergia

- Neitsytpolun puoleinen rakennus L muutetaan senioritaloksi, jossa on laaja oheispalvelutarjonta. Rakennuksen pohjakerrokseen sijoitetaan päivittäistavarakauppa.
- Nykyiset tilat voidaan uusiokäyttää tehokkaasti ja nykyisiä rakenteita ja porraskäytäviä hyödyntäen. Päivittäistavarakauppa ja muut maantasokerroksen palvelut elävöittävät merkittävästi korttelia.
- Sepänkadun puoleiset rakennukset A ja K muutetaan Steiner-koulun käyttöön, jolloin Steiner-koulun nykyinen tontti jää tulevaan muuhun käyttöön. K-rakennus palvelee osana koulun toimintoja. Rakennuksen eteläpäätyyn sijoitetaan korkeana tilana liikuntasali. Rakennukseen avataan uusi pääsisäänkäynti Sepänkadun puolelle, mikä avaa rakennuksen sulkeutunutta olemusta Sepänkadun suuntaan.
- Vaihtoehtoisesti Steiner-koulun sijaan rakennukseen sijoitetaan toimistotiloja.
- Steiner-koulu ja senioritalo yhdistettynä moderniin asumiseen ja laadukkaisiin yhteistiloihin luovat eri ikäisten yhteisen hybridikorttelin. Opetustoiminnan jatkaminen korttelissa on myös imagollisesti tärkeä osa uutta asumiskonseptia.
- Korttelin sisäpiha jakautuu läpinäkyvällä matalalla rajaavalla aiheella koulun ja asukkaiden pihoihin. Eri sukupolvien rinnakkaiselo korttelissa on tärkeä arvo kaikkien kannalta.
- Vanha ja uusi muodostavat energiatehokkaan ja käyttäjäystävällisesti kestäviin asumis- ja liikkumismuotoihin kannustavan kokonaisratkaisun.

Toimintojen monipuolisuus

- Asuntojen toteutus tehdään eri ikäryhmiä ja eri hallintamuotoja huomioiden.
- Kortteliin syntyy erittäin laaja kirjo erilaisia asumista tukevia palveluja ja erityyppisiä asukkaiden yhteistiloja, jotka kannustavat liikuntaan ja yhteisöllisyyteen.
- Asukkaiden yhteistila, kuntosali, leikki- ja pelitila, etätyötilat ja pakettien toimitukseen suunniteltu verkkopalvelutila ovat esimerkkejä asumiseen liittyvistä monipuolisista palveluista
- Steiner-koulun sijoittuminen kortteliin monipuolistaa palveluja ja luo merkittävää synergiaetua koulun ja asukkaiden kesken.
- Päivittäistavarakauppa, palvelueteinen, kahvila-ravintola, kuntosali, hieroja ja kampaamo ovat esimerkkejä senioritaloon liittyvistä palvelu- ja liiketiloista, jotka ovat kaikkien asukkaiden käytössä.
- Näkyvälle paikalle Sepänkadun päähän, uudelle sillalle johtavan kulkureitin varteen on sijoitettu liiketila.

Tarjottu kokonaishinta

- Ks. erillinen liite

Referenssit

- Ks. erillinen liite

Hulevesiratkaisun toimivuus

- Viherkatot ja sisäpihan runsaat istutusalueet toimivat hulevesiä viivyttävinä pintoina.
- Korttelipihalle on suunniteltu näyttävä hulevesiaihe ulkoportaiden yhteyteen.
- Purettavan rakennuksen kellaria voidaan käyttää hyväksi hulevesipainanteena.

Laadukas arkkitehtuurin yleisilme

- Asuinkerrostalojen arkkitehtuuri on modernia, selkeää, mutta myös persoonallista. Erityinen sijainti vaatii myös uudisrakentamisen arkkitehtuurilta luonnetta synnyttääkseen aikaa kestävän klassikon muualta kopioidun ”patenttiratkaisun” sijaan.
- Säilytettävät rakennukset säilyttävät korttelin nykyisen ilmeen. Vanhan rakentamisen takaa ja väleistä erottuu uutta. Katutilassa vanha hallitsee uutta ja puiston suunnasta katsottuna päinvastoin. Massoittelun yleisilme on rauhallisen vaihteleva. Asuinkerrostalojen ja viherkatosten muotoilu on ajatonta, jossa orgaaniset vapaamuotoiset osat liittyvät suoraviivaisiin muotoihin. Neitsytpolun suunnassa rakennusten korkeus vaihtelee liittyen maastonmuotojen ja nykyisten rakennusten polveiluun. Parvekkeiden arkkitehtuuri pehmentää rakennusten suhdetta puistoon.
- Rakennukset ja piha toteutetaan laadukkain materiaalein ja aikaa kestävänä. Pihalle sijoitettava taideteos näkyy myös koulun pihalle.
- Uusi ja vanha liittyvät materiaaleillaan ja massoittelullaan sopusointuisesti yhteen kuitenkin niin, että ajallinen kerrostuma on havaittavissa.

Pysäköintiratkaisun joustavuus, liikkuminen alueella ja toimintojen luonteva liittyminen toisiinsa

- Pysäköinti on tehokkaasti kahdessa tasossa sisäpihan alla. Pysäköintitasoille on sisäänajot Sepänkadulta käyttäen hyväksi maaston luontaisia korkeusvaihteluja. Kaksi erillistä ajoramppia vähentää ruuhkautumista.
- Ajoneuvoliikenne ja kevyt liikenne eivät risteä korttelissa.
- Pysäköintihalliin on useita sisäänkäyntejä eri puolelta korttelia. Pysäköintihalliin saadaan länsipuolisten lasipintaisten tilojen läpi myös luonnonvaloa, mikä auttaa sen mahdollista uusiokäyttöä tulevaisuudessa. Autohalleihin pääsee esteettömästi eri puolilta korttelia.
- Yhteydet viereisiin puistoihin ja kaduille liittyvät korttelin sisäisiin reitteihin

Vehreys ja viihtyisyys

- Korttelipiha on massoittelun ansiosta valoisa ja aurinkoinen. Se on samalla suojaisa hengittäen erityisesti puiston suuntaan. Korttelipihalle pääsee luontevasti eri suunnista. Korttelipihalla on puita ja istutuksia, leikki- ja oleskelualueita, hulevesiaihe ja taideteos.
- Steiner-koulun piha ja asuntopiha on erotettu toisistaan läpikuultavalla matalalla aiheella ja viherkatoksella. Visuaalinen yhteys pihojen välillä on voimakas.
- Korttelipihasta muodostuu eri-ikäisten ihmisten korkealaatuinen ja miellyttävä oleskelupaikka.
- Korttelipihalta pääse suoraan ympäröiville puistoalueille ja niiden lukuisiin aktiviteetteihin.
- Uuteen jalankulun ja pyöräilyn siltaan liitetty hissi luo esteettömän yhteyden eri kerrostasojen ja sillan välille.
- Valoisat kuntosalit ulkokuntoilulaitteineen, saunatilat, sekä L-talon kattopuutarha tuovat korttelin asukkaille ainutlaatuista viihtyvyyttä.

Asumisratkaisujen joustavuus sekä asunto- ja asumismuotojen monipuolisuus

- Asuntojakauma on erittäin monipuolinen vaihdellen 30 m²:n ja 274 m²:n välillä.
- Asuntoja voidaan eri kerrostasoissa joustavasti yhdistellä
- Asuntojen toteutus tehdään eri ikäryhmiä ja eri hallintamuotoja huomioiden



SAMPPALINNAN TÄHTI



**KORTTELILLA VÄLITÖN
KULKUYHTEYS
SAMPPALINNAAN**



**NÄKYMÄT AVAUTUVAT
PUISTOON JA AURAJOELLE
ASTI**



**LÄMPIMÄSTÄ
PYÖRÄPYSÄKÖINNISTÄ
VÄLITÖN YHTEYS KEVYEN
LIIKENTEEN VÄYLILLE**



**UUDISRAKENNUKSILLA
SELKEÄ OMA IDENTITEETTI JA
MUOTOILU**



**KORTTELISTA JA SEN
SUOJATUSTA SISÄPIHASTA
MUODOSTUU KAIKENIKÄISTEN
IHMISTEN KOHTAUSPAIKKA**



**HISTORIALLINEN KATUFASAADI
SÄILYY**

KAUPUNKIRAKENNE





Carl von Heidekenin polku

VI

Luostarinkatu

VIII

Vuorikatu

VI
2180

III

VI
2180

VII
2290

III
650

VII
2550

III
450

VII
2550

IV

Sepänkätu

VII

VII

Neisytpoku

III

V

Sirkkalankatu

VII

VII

I

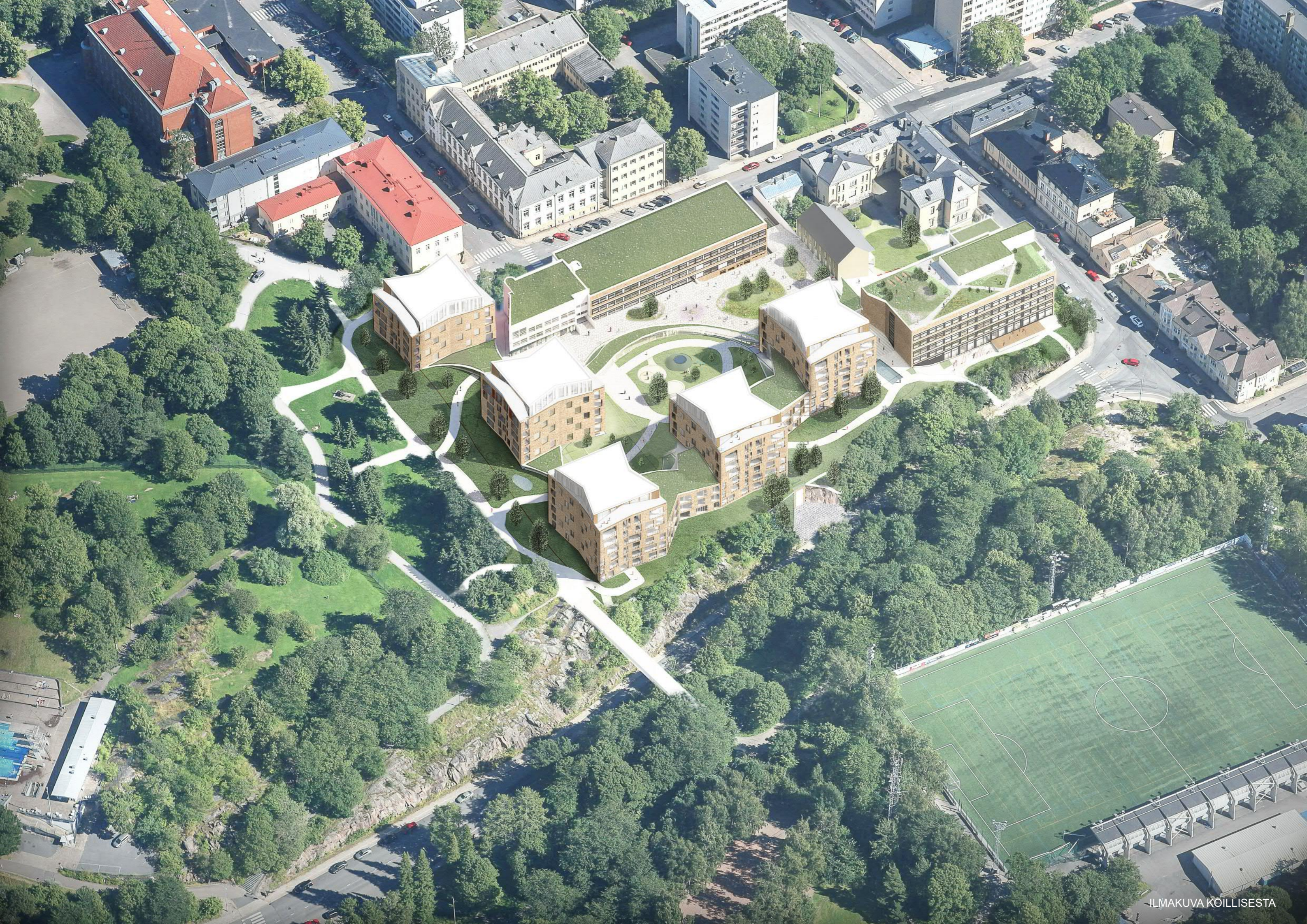
III

II

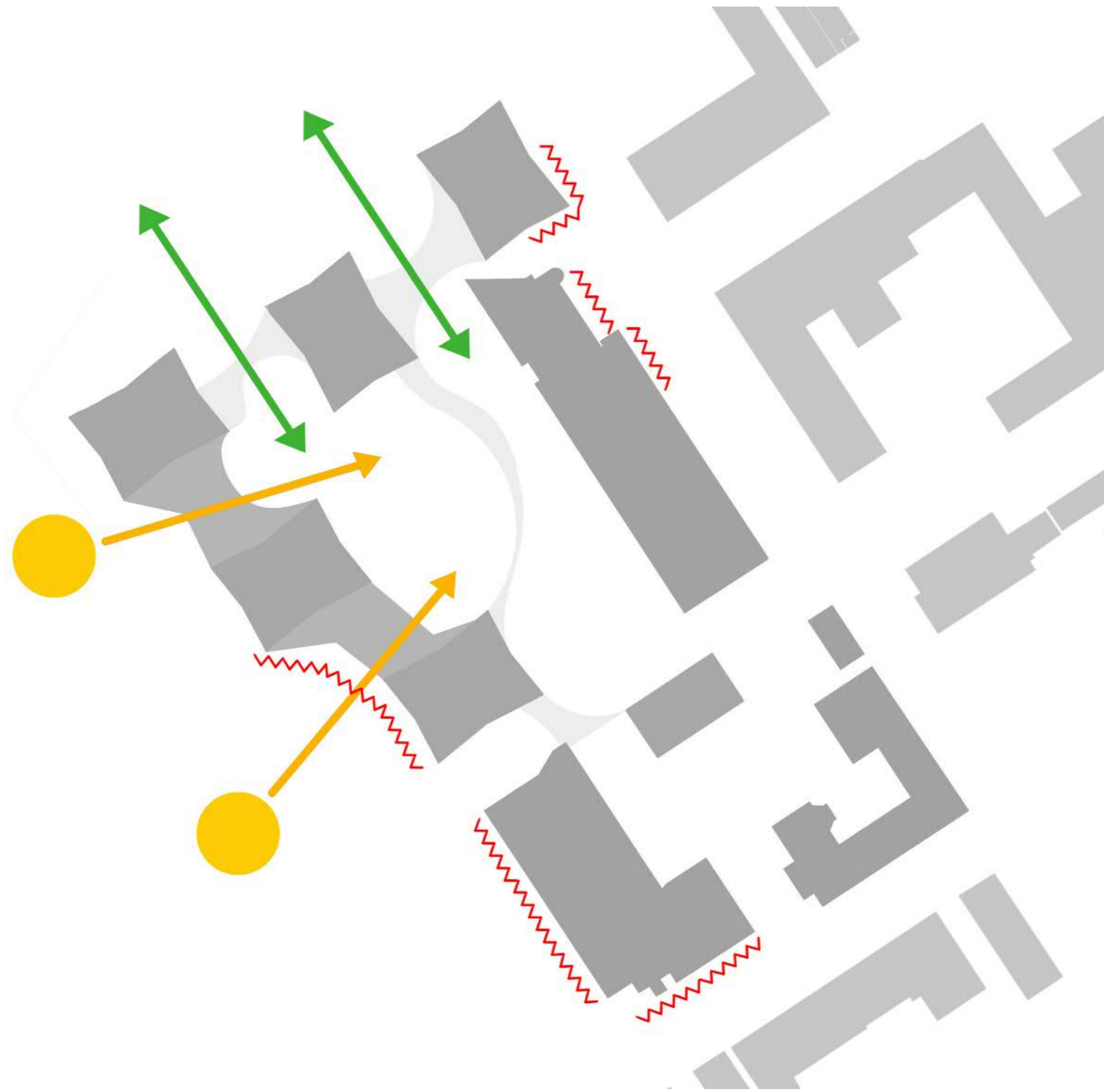
III

II

I



KAUPUNKIKUVA



PUISTOON HENGITTÄVÄ KAUPUNKIKORTTELI

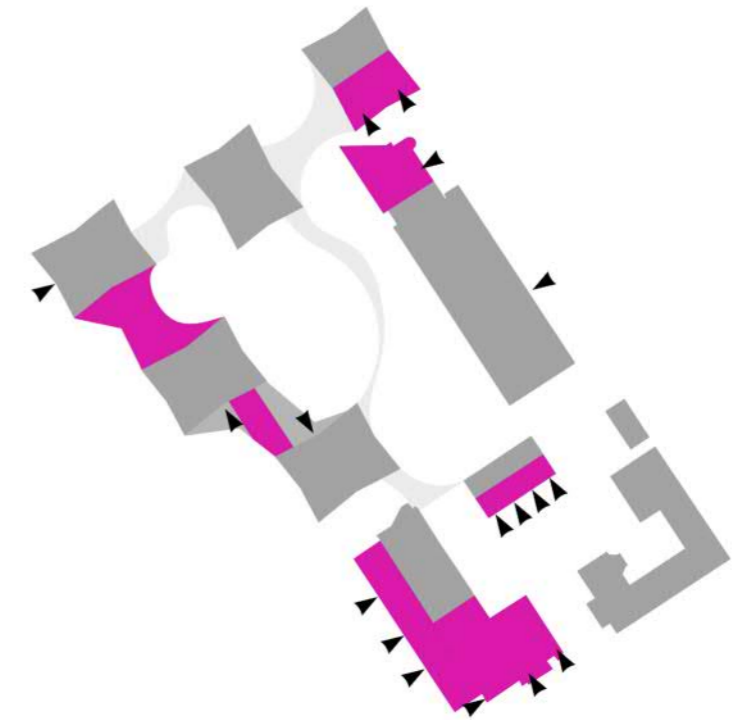
Uudisrakentamisen massoittelu hengittää puiston suuntaan ja muodostaa ehyen kaupunkimaisen muurin Neitsytpolun suuntaan. Lännestä Neitsytpolun suunnasta, aurinko paistaa matalampien viherkattoisten rakennusosien yli tehden korttelipihasta valoisan. Puiston suuntaan korttelia rajataan yksikerroksisin vapaamuotoisin katoksin, joissa on viherkatot.

VAIHEITTAINEN TOTEUTUS

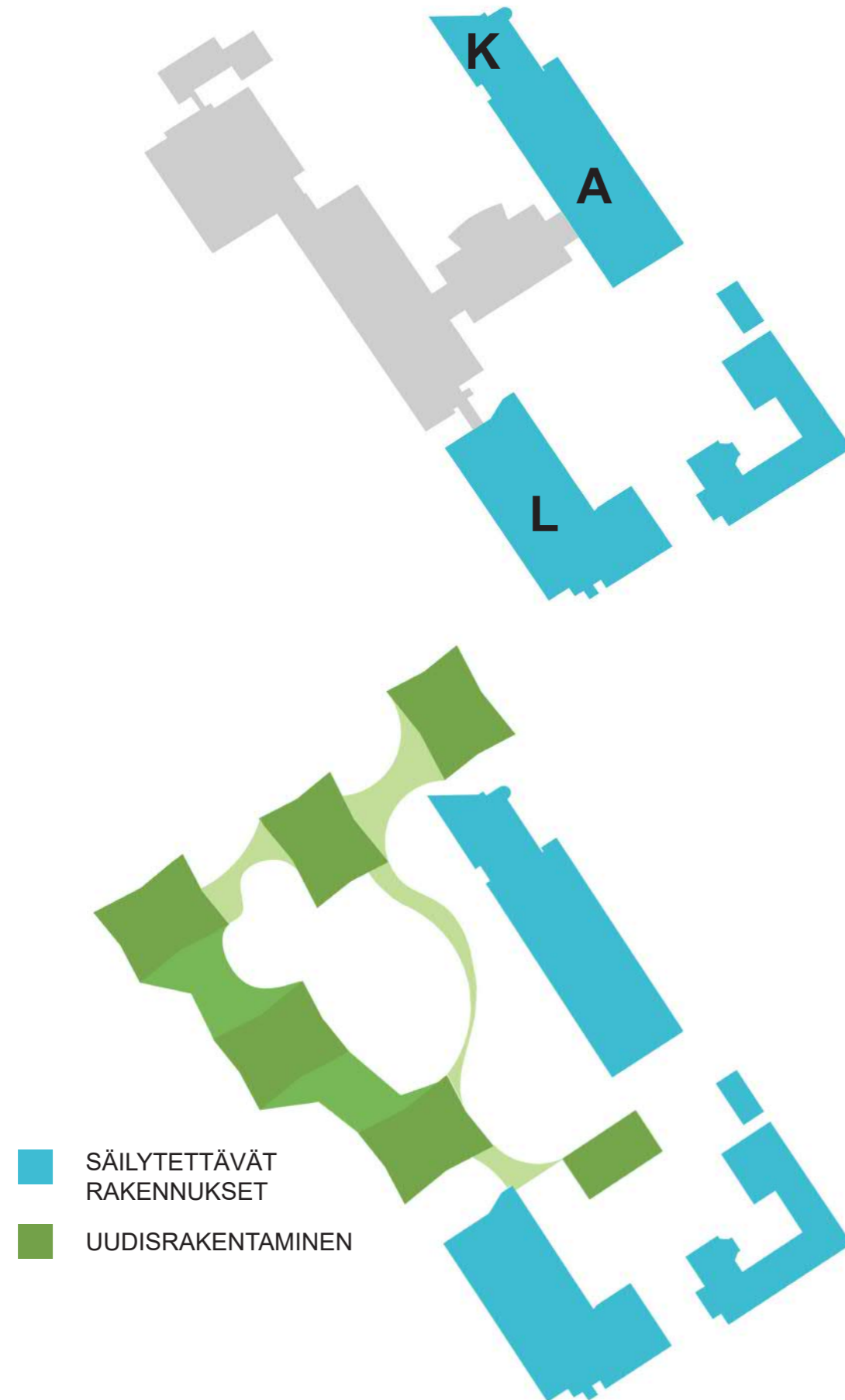
Hanke on vaiheistettavissa sekä uudisrakentamisen että vanhojen rakennusten uusiokäytön osalta.

MAANTASOKERROS AKTIIVISELLE KAUPUNKILAISELLE

Ympäröiville kaduille avautuvat maantasokerroksen lukuisat palvelu-, yhteis- ja liiketilat sisäänkäynteineen tekevät korttelista aktiivisen ja helposti lähestyttävän.



SÄILYTETTÄVÄT RAKENNUKSET



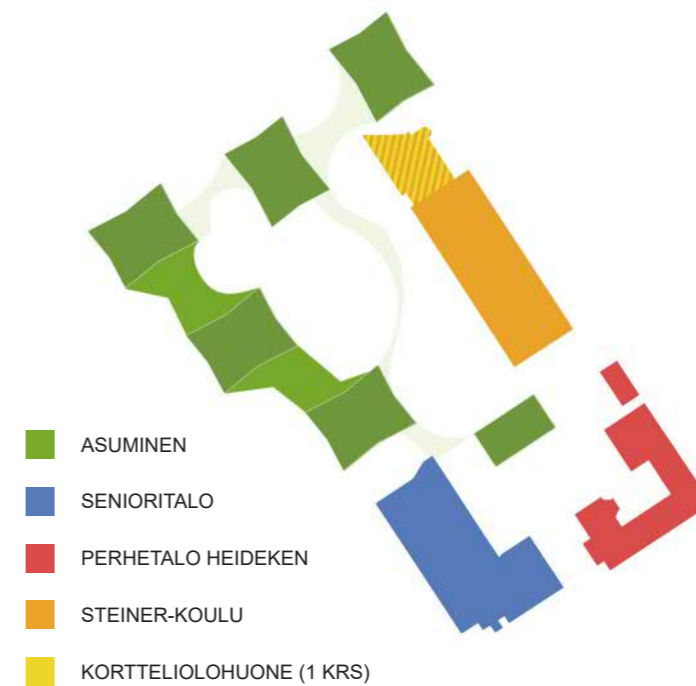
SENIORITALO JA STEINER-KOULU

Olemassa olevista rakennuksista on säilytetty kirjastorakennus K sekä koulurakennukset A ja L. Näistä L-talo muutetaan senioritaloksi, jonka monipuolista palvelutarjontaa ovat mm. kahvila-ruokala, kuntosali, kampaamo ja hieroja, palvelueteinen (mm. nettikauppa) sekä vähittäiskauppa, joita koko korttelin ja lähiympäristönkin asukkaat voivat käyttää.

A-rakennukseen on sijoitettu Turun Steinerkoulu, jonka siirtyminen kortteliin vapauttaa koulun nykyisen tontin muuhun käyttöön. Koulun piha ja opetustilat on mitoitettu noin 200-300 oppilaalle. Koulun käyttöön siirtyy myös vanha kirjastorakennus (K), jonka ylempiin kerroksiin sijoittuvat keittiö ja ruokasali sekä kirjaston ja rauhallisten työhuoneiden muodostama kerros. Kirjaston maantasokerros on lasitettu ja siitä on tehty koko korttelin olohuone, johon on sijoitettu monikäyttöinen yhteistila sekä verkkopalvelutila erilaisten lähetysten ja mm. ruokaostosten vastaanottamiseen ja lyhytaikaiseen säilytykseen. Steinerkoulu sopii erittäin hyvin jatkamaan korttelin perinteitä sekä liittymään Luostarinkadun varren opetusrakennusten sarjassa. Koulun tiloista neljä kerrosta korkea liikunta-/juhlasali on sijoitettu eteläpäättyyn, jonne avautuu näköyhteys myös uuden Sepänkadulle avautuvan sisäänkäynnin aulasta. Rakennuksen pilarirakenne mahdollistaa joustavuuden tilojen rajaamisessa.

HEIDEKENIN TONTTI

Nykyisen perhetalo Heidekenin tontti on otettu mukaan suunnitelmaan sijoittamalla townhouse-tyyppinen uudisrakennus tontin luoteiskulmaan. Townhouse-asunnoilla on omat autotallit, joihin ajetaan pysäköintihallin kautta sekä sisäpihalle avautuvat työtilat maantasokerroksessa. Perhetalo voi jatkaa nykyistä toimintaansa uudisrakennuksesta huolimatta.



LIKENNERATKAISUT



- JALANKULKU JA PYÖRÄILY
- AJONEUVOLIIKENNE
- HUOLTOAJO
- JÄTEHUOLTO

LIKENNERATKAISUT

Huoltoajo sekä koulun että asuintalojen piha-alueelle kulkee vanhan kirjaston alta kuten nykyäänkin. Heidekenin ja L-talon välinen raja-aita puretaan, jotta muodostuu väljempi huoltoajoreitti korttelin eteläosaan. Heidekenin tontin ajoliittymä Sepänkadulle muutetaan pelkästään jalankulun ja pyöräilyn käyttöön, mikä rauhoittaa alemmalle pysäköintikannelle kulkevan ajoliittymän kohdan. Korttelin suurempi, erillinen jätehuone sijaitsee huoltoajoväylän varrella korttelin luoteiskulmassa sekä toinen pienempi jätehuone eteläisimmän talon maantasokerroksessa.

Jalankulku ja pyöräily liittyvät luontevasti ympäristön reitteihin kaikissa suunnissa. Samppalinnan puistoon pääsee suoraan korttelipihalta. Uusi pyöräilyn ja jalankulun silta ja siihen liittyvä hissi kytkee korttelin myös Urheilupuistoon sekä toisaalta Neitsytpolun kautta keskustan suuntaan. Neitsytpolun, Sirkkalankadun ja Sepänkadun suunnista korttelipihalle pääsee myös viher- ja hulevesiaihein maisemoitujen ulkoportaiden kautta. Esteettömät reitit korttelipihalle kulkevat korttelin koilliskulmasta, itä- ja eteläsivuilta sekä korttelin eri puolilla olevien sisäyhteyksien kautta.

PELASTAUTUMINEN

Säilytettävien rakennusten ja uudisrakennusten pelastustiet on toteutettavissa suunnitelmiemme mukaan pelastusviranomaisten edellyttämien vaatimusten mukaisiksi. Pelastusajoa ja nostopaikkoja ei uudisrakennusten osalta kuitenkaan välttämättä tarvita, sillä kaikki uudisrakennukset on suunnitelmassa varustettu kahdella portaalla. Vaihtoehtoisesti voidaan käyttää luukkupelastautumista, jolloin varaportaita ei tarvita.

PYSÄKÖINTI



- PP-PYSÄKÖINTI
- AUTOJEN PYSÄKÖINTI

ALEMPI PYSÄKÖINTITASO +24.80

PYSÄKÖINTIJÄRJESTELYT

Pysäköinti on järjestetty kahdelle päällekkäiselle pysäköintikannelle. Alemmalle pysäköintitasolle ajetaan rampilla Sepänkadulta koulun eteläpäädyistä ja ylemmälle koulun pohjoispäädyistä nykyisen kirjastorakennuksen alta. Ylemmälle pysäköintikannelle saadaan myös luonnonvaloa asuntopihalle sijoittuvan valoaukon sekä toisaalta länsisivun lasiseinäisten yhteistilojen läpi. Pysäköintikansille sijoittuu yhteensä 239 autopaikkaa, mikä käsittää koko kilpailualueen pysäköinnin, mukaan lukien säilytettävät rakennukset. 1 ap/120 kem² pysäköintinormilla em. autopaikkamäärä vastaa 28 690 kem² rakennusoikeutta ilman mahdollisia pysäköintinormin joustoja.

Pysäköinnin sijoitus ja muoto on mahdollisimman tehokas, minkä ansiosta korttelipihalle jää maanvaraista piha-aluetta, jonne voidaan istuttaa täysikokoisia puita. Kansipihalle sijoitetaan runsaasti pienpuita ja muita viheraiheita. Pysäköintihallin molemmilla tasoilla pääsee sisäyhteydellä pohjoisinta rakennusta lukuun ottamatta kaikista kilpailualueen uudisrakennuksista sekä L-talon ja A-talon kellarikerroksista. Pysäköintikannella on sähköautojen latauspaikkoja ja mahdollisuus myös yhteiskäyttöautoille.

AUTOPAIKKALASKELMA

P-alataso	121 ap
P-ylätaso	118 ap
Kilpailualueella yht.	239 ap

PYÖRÄPYSÄKÖINTI



PYÖRÄPYSÄKÖINTI

Suunnitelmassa on jopa 760 m² esteetöntä, lukittaviin sisätiloihin sijoitettua pyöräpysäköintitilaa sekä tämän lisäksi runsaasti viherkattoisten katosten alle sijoitettavaa runkolukittavissa olevaa pyöräpysäköintitilaa. Pelkästään sisätiloihin saadaan sijoitettua asuntojen vaatima polkupyöräpysäköinti (2 pp/asunto), n. 450 polkupyöräpaikkaa. Ulkopaikkojen määrä riippuu lopullisesta käyttötarpeesta. Suurimmat pyöräpysäköintitilat sijoittuvat alemman pysäköintikannen yhteyteen niin, että niihin pääsee esteettömästi suoraan Neitsytpolun itäpuolelle suunnitellulta uudelta pyörätieltä. Pyöräpysäköintiä on myös ylemmän autokannen yhteydessä, jonne on esteettömät sisäänkäynnit kaikista eri suunnista.

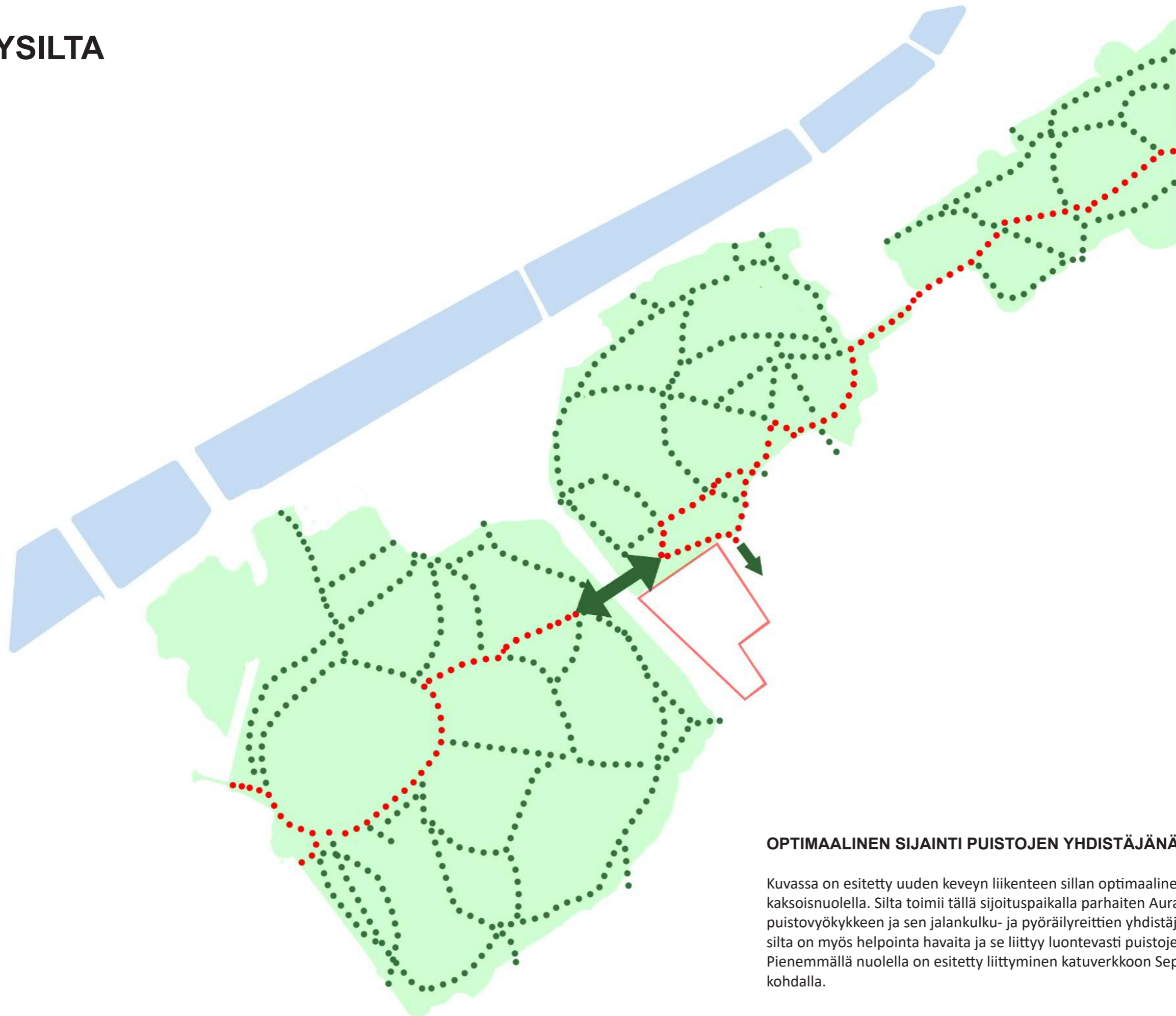
Pyöräpysäköintiä on lisäksi pihakannen tasossa sisätiloissa pistetalojen maantasokerroksissa sekä katosten alle sijoittuvina runkolukittavina ulkopaikkoina sisäänkäyntien lähellä. Pyöräpysäköintitiloihin liittyvät pyörien korjaus- ja huoltotila sekä sähköpyörien latauspisteet. Koulun pihalla pyöräpysäköinti on sijoitettu pitkänomaiseksi aiheeksi asuntopihoja ja koulun pihaa rajaavan lasiaidan viereen.

HIILINEUTRAALI TURKU

Turku on hyväksynyt ilmastosuunnitelman, joka viitoittaa kaupungin hiilineutraaliksi vuoteen 2029 mennessä. Suunnitelmana on toteuttaa energiatehokas ja käyttäjäystävällisesti kestäviin asumis- ja liikkumismuotoihin kannustava kokonaisratkaisu. Osana ratkaisua olemme Turku Energia Oy:n kanssa sopineet Ekotakuu-Lämpö -lisäpalvelulla 100% tuotettavasta kaukolämpö- ja kaukokylmän toimittamisesta uusiutuvaa energiaa tuottavalta voimalaitokselta (esim tuulivoima) alkuperätakuulla sertifioidusti.



KÄVELYSILTA



OPTIMAALINEN SIJAINTI PUISTOJEN YHDISTÄJÄNÄ

Kuvassa on esitetty uuden keveyn liikenteen sillan optimaalinen sijainti vihreällä kaksoisnuolella. Silta toimii tällä sijoituspaikalla parhaiten Aurajoen eteläpuolisen puistovyökykkeen ja sen jalankulku- ja pyöräilyreittien yhdistäjänä. Tällä sijoituspaikalla silta on myös helpointa havaita ja se liittyy luontevasti puistojen nykyisiin reitteihin. Pienemmällä nuolella on esitetty liittyminen katuverkkoon Sepänkadun korttelin kohdalla.



NÄKYMÄ NEITSYTPOLULTA

KORTTELIPIIHA



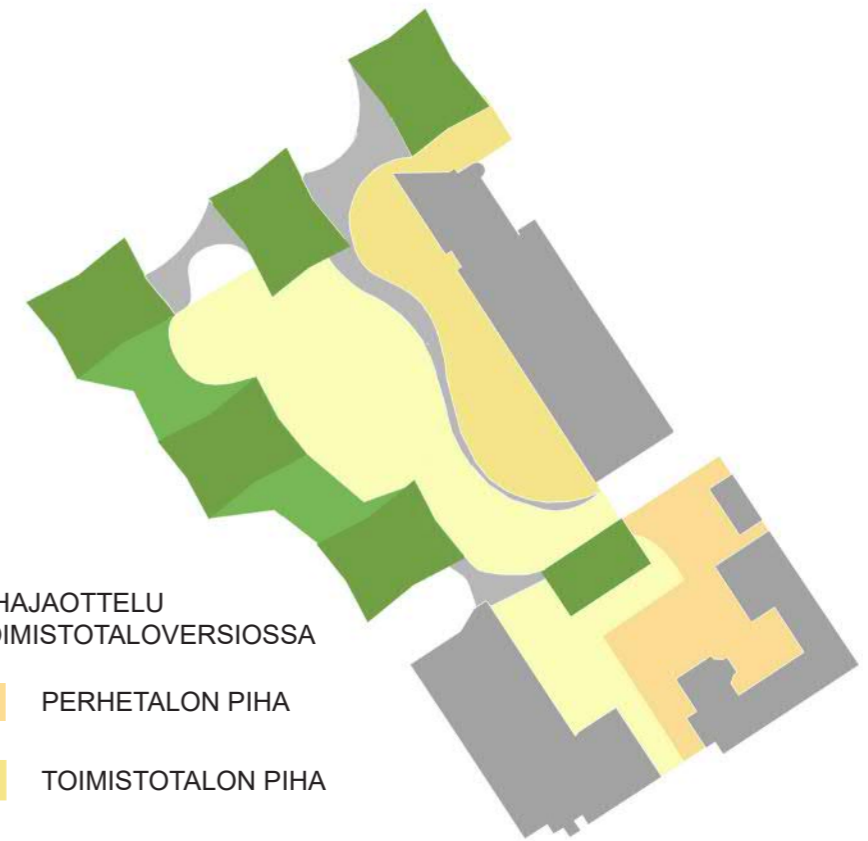
PIHAJÄRJESTELYT

Korttelipihausta muodostuu sitä ympäröivien rakennusten ansiosta rauhallinen ja vehreä, avara ja aurinkoinen rakennuskokonaisuutta yhdistävä keskuspiha, josta avautuu näkymiä rakennusten väleistä pohjoiseen Samppalinnan puistoalueelle sekä ulkoportaiden kohdilta myös ympäröiville kaduille.

Korttelipihaalla on leikkipaikkoja, istutuksia, puita. Maantasokerroksen asunnoilla on omat pienet piha-asuntojen edustalla. Julkista ja puolijulkista piha-aluetta erottelee lasilankuista toteutettu läpikuultava aita, jonka päällä on viherkatos. Asuntopihaan puolelle, sisääntulokohdan yhteyteen sijoitetaan taideteos, jonka hahmo näkyy lasilankkuaidan läpi näky Steiner-koulun piha puolelle.

PIHAN RAJAUS TOIMISTOTALOVAIHTOEHDOS

Mikäli Steinerkoulun siirtyminen ei toteutuisi, on suunnitelmassa huomioitu myös rakennuksen käyttö toimistotiloina, jolloin rakennuksen piha-alue olisi merkittävästi pienempi ja asuinrakennusten yhteispiha puolestaan suurempi.



PIHAJAOTTELU TOIMISTOTALOVERSIOSSA

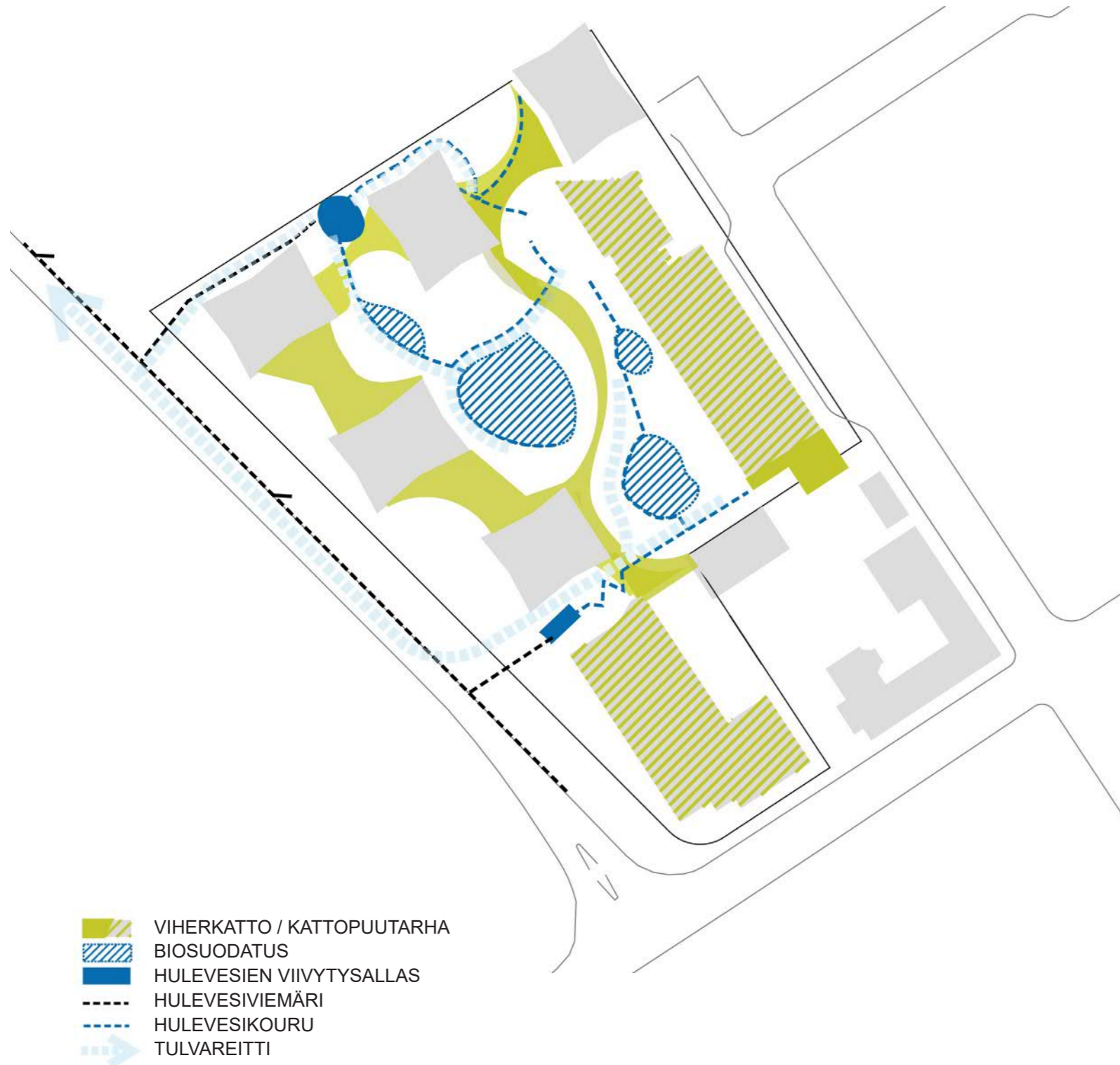
- PERHETALON PIHA
- TOIMISTOTALON PIHA
- ASUKKAIDEN PIHA





NÄKYMÄ KORTTELIPIHALTA

HULEVESIRATKAISUT



HULEVESIEN HALLINTA

Korttelin hulevesien hallinnan perusratkaisuna on hyödyntää ja viivyttää korttelin alueella kertyviä hulevesiä. Katto- ja pihavedet kerätään ja johdetaan pintavesikouruilla aluksi pihan istutusalueille kasteluvodeksi. Rankkasateella muodostuva ylivalunta ohjataan viivytysaltaisiin, josta vedet puretaan viivytettynä Neitsytpolun suuntaan. Viivytysaltaat on mitoitettu 10 minuutin kestoisella ja kerran viidessä vuodessa toistuvalla rankkasateella muodostuvan vesimäärän mukaan. Altaiden yhteenlaskettu tasaustilavuus on n. 70 m³. Korttelin pohjoisosaan sijoittuva allas on luonteeltaan luonnonmukainen matala painanne, jossa hyödynnetään purettavan rakennuksen kellarilta vapautuvaa aluetta. Korttelipihalta länteen johtavan katetun ulkoportaikon keskelle sijoittuu visuaalisesti näyttävä hulevesiaihe, josta hulevedet ohjataan viivytysaltaaseen. Viivytysaltaan arkkitehtuuri noudattelee portaikon ilmettä siten, että portaikko hulevesiaiheineen ja allas muodostavat visuaalisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Neitsytpolun itäreunassa hulevedet ohjataan hulevesiviemäriin pohjoiseen kadun ja uuden kevyen liikenteen väylän länsireunassa.

Rakennusten tasakatot antavat mahdollisuuden kerätä ja ohjata kattovesiä haluttuun suuntaan. Korttelin eteläosassa ei tapahdu hulevesien suhteen merkittäviä muutoksia nykyiseen tilanteeseen verrattuna, sillä eteläisimmän uudisrakennuksen kattovedet ohjataan pihakannen kautta länteen. Steinerkoulun katto muutetaan viherkatoksi. Uudisrakentamisen matalampien rivitalo-osien viherkatoilla sekä korttelipihan viherkatoksilla on niin ikään hulevesiä viivyttävä vaikutus. Myös L-rakennuksen kattopuutarhalla on hulevesien muodostumista minimoiva vaikutus nykytilanteeseen verrattuna.

Muodostamalla hajautetun hulevesien hallintaketjun alkaen katoilta ja pinnoilta kunnalliseen hulevesiverkostoon asti, voidaan yksittäisen rakenteen toimintahäiriön vaikutus kokonaisuuteen minimoida sekä taata laadukas ja tehokas hulevesien määrällisen ja laadullisen hallinnan kokonaisuus.



NÄKYMÄ SEPÄNKADULTA

ASUMISEN MONIPUOLISUUS JA HUONEISTOJAKAUMA

UUDISRAKENNUKSET

ASUNTOTYYPPI	KOKO (hum ²)	MÄÄRÄ	PA-YHTEENSÄ (hum ²)
6h+s	274	3	822
5h+s	141	2	282
5h+s	141	2	282
4h+s	110	4	440
4h+s	92	2	184
4h+s	88	2	176
3h+s	83	16	1 328
3h+s	74	6	444
3h+s	66	18	1 188
3h	66	7	462
3h	58	7	406
2h	56	1	56
2h	46	24	1 104
2h	45	24	1 080
1h	31	20	620
1h	30	28	840
Yhteensä		166	9 714
Keskipinta-ala	58		

L-TALON SENIORI- JA PALVELUASUNNOT

ASUNTOTYYPPI	KOKO (hum ²)	MÄÄRÄ	PA-YHTEENSÄ (hum ²)
3h+s	93	4	372
3h+s	81	3	243
2h+s	65	8	520
2h+s	61	8	488
2h	55	3	165
2h	46	12	552
2h	44	3	132
1h	40	12	480
1h	39	4	156
Yhteensä		57	3108
Keskipinta-ala	54		

TOWNHOUSES PERHEKODIN TONTILLA (ei kilpailualueella)

4h+s+työtila+at	108	4	432
-----------------	-----	---	-----

UUDISRAKENNUKSET TONTILLA

RAKENNUSOIKEUS	12 850 kem² (sis yhteistilat ja porraskäytävät, ei sis. ma-tiloja)
LIIKETILAN OSUUS	83 kem²
YHTEISTILOJEN OSUUS	732 kem² (ei sis. ma-tiloja)
ASUNTOJEN RAKENNUSOIKEUS	12 035 kem² (liiketilla ja yhteistilat vähennetty, sis. porraskäytävät)
BRUTTOALA	15 500 br-m² (ei sis. pysäköintihalleja eikä townhouseja)
PYSÄKÖINTIHALLIEN PINTA-ALA	7 015 m² (3 382 m ² +3 633 m ²)
ASUNTOJEN HUONEISTOALA	9 714 hu-m²

UUSIOKÄYTTÖ SÄILYTETYISSÄ RAKENNUKSISSA

RAKENNUSOIKEUS	10 715 kem² (L-TALO = 6 245 kem ² , K+A = 4 470 kem ²)
BRUTTOALA	10 715 kem²

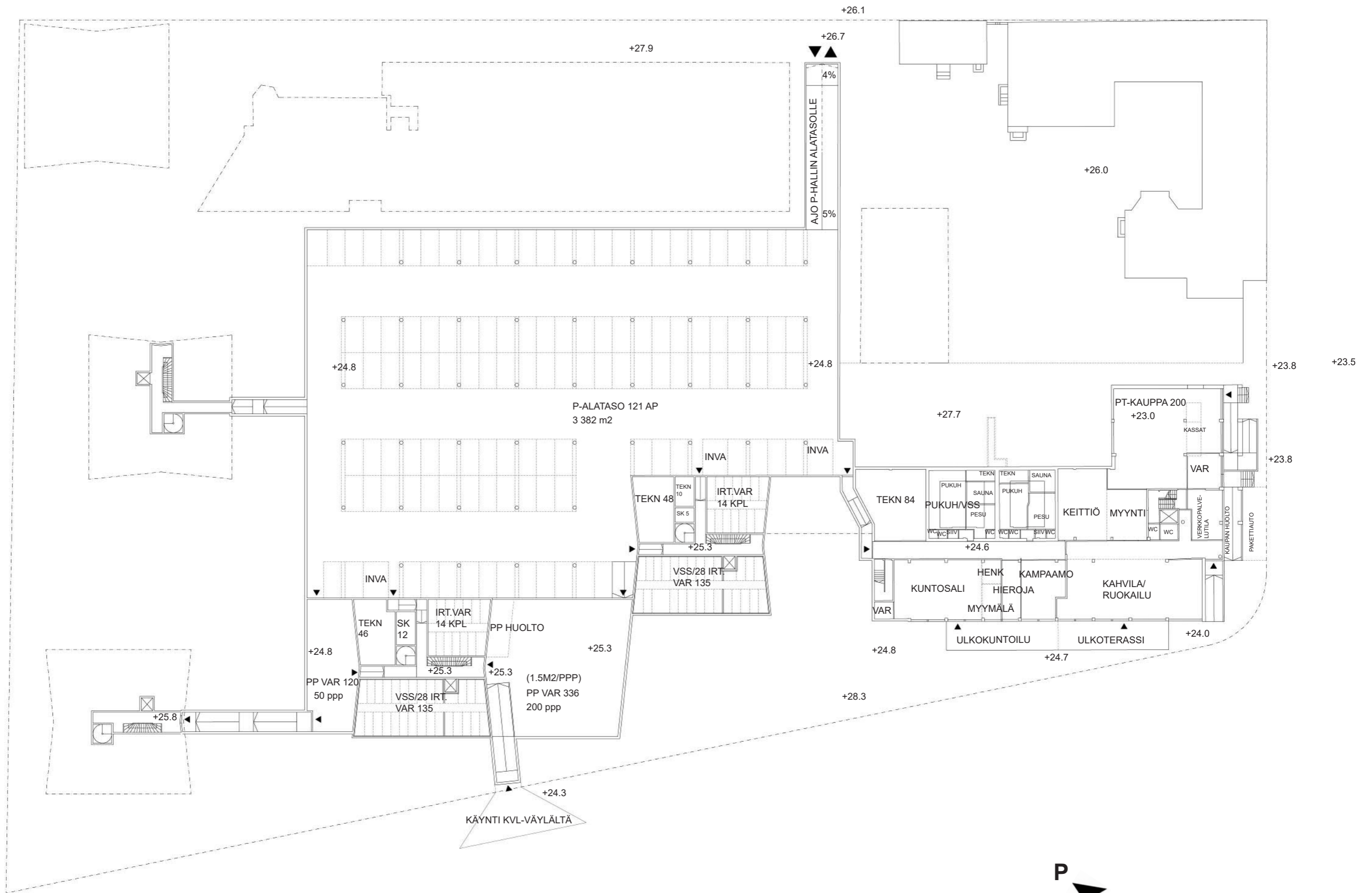
KILPAILUALUEELLA YHTEENSÄ

RAKENNUSOIKEUS	23 565 kem² (sis yhteistilat ja porraskäytävät, ei sisällä ma-tiloja)
BRUTTOALA	26 215 br-m² (ei sis. pysäköintihalleja)
ASUNTOJEN HUONEISTOALA	12 822 hu-m² (vain asunnot, ei muita tiloja)
LIIKETILAT	275 hu-m² (PT-kauppa ja liiketila, ei sisällä L-talon palvelutiloja)
AUTOPAIKKOJA	239 AP (118+221 ap, ei sis. townhouse-autotalleja, 4 kpl)

MONIPUOLINEN ASUNTOJAKAUMA

Elämäntilanteet, asumistarpeet ja perhekoot vaihtelevat ja siksi on tarvetta erikokoisille asunnoille. Kortteliin syntyy hyvin monipuolinen asuntokanta, joka vastaa näihin tarpeisiin. Uudisrakennuksissa ylimpiin kerroksiin sijoittuu kaksikerroksisia ja 141 m²:n ja jopa 274 m²:n suuruisia asuntoja. Suunnitelman pienimmät asunnot ovat 30 m² yksiöitä. Koko suunnitelmassa on peräti 25 erilaista asuntotyyppiä ja -kokoja. Asuntojen keskipinta-ala on noin 54 m² ja uudisrakentamisen osalta 58 m².

L-talo on suunniteltu senioritaloksi, jonka tarjoamia monipuolisia palveluja koko kortteli ja lähialue voivat käyttää. L-taloon saneerattujen asuntojen mitoitus on tavanomaista väljempi.



+26.1

+27.9

+26.7

4%

AJO P-HALLIN ALATASOLLE

5%

+26.0

+24.8

+24.8

+23.8

+23.5

P-ALATASO 121 AP
3 382 m²

+27.7

PT-KAUPPA 200
+23.0

INVA

INVA

TEKN 48

TEKN 10

SK 5

IRT.VAR
14 KPL

+25.3

VSS/28 IRT
VAR 135

TEKN 84

PUKUH/VSS

SAUNA

PUKUH

SAUNA

KEITTIÖ

MYynti

WC

WC

KASSAT

VAR

VERKKOPALVE-
LUTILA

KAUPAN HUOLTO

PAKETTIAUTO

+23.8

INVA

TEKN 46

SK 12

IRT.VAR
14 KPL

PP HUOLTO

+25.3

+24.8

PP VAR 120
50 ppp

VSS/28 IRT
VAR 135

(1.5M²/PPP)
PP VAR 336
200 ppp

+24.8

+28.3

KUNTOSALI

HENK
HIEROJA

KAMPAAMO

KAHVILA/
RUOKAILU

MYYMÄLÄ

ULKKOKUNTOILU

ULKOTERASSI

+24.0

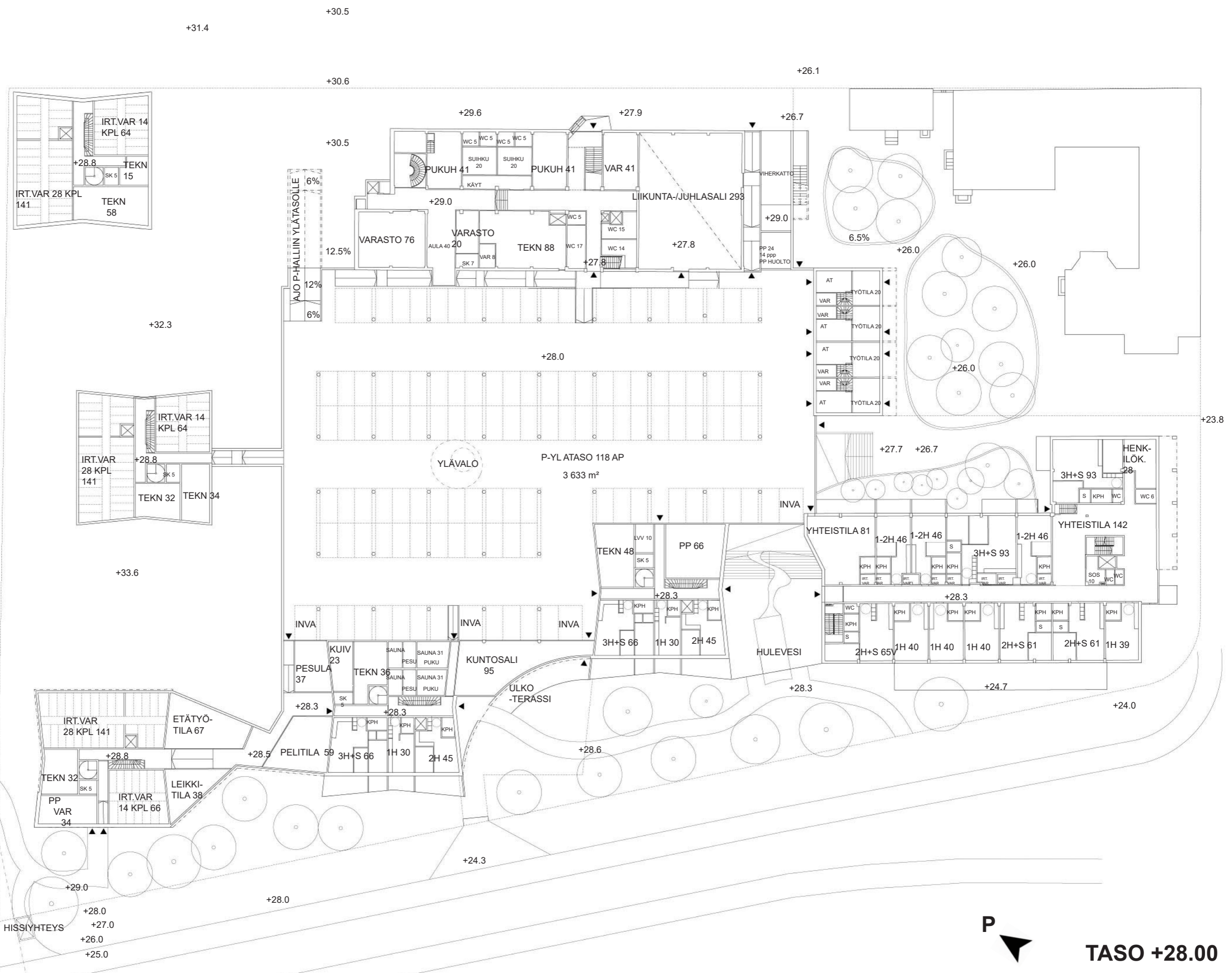
+25.8

+24.3

KÄYNTI KVL-VÄYLÄLTÄ



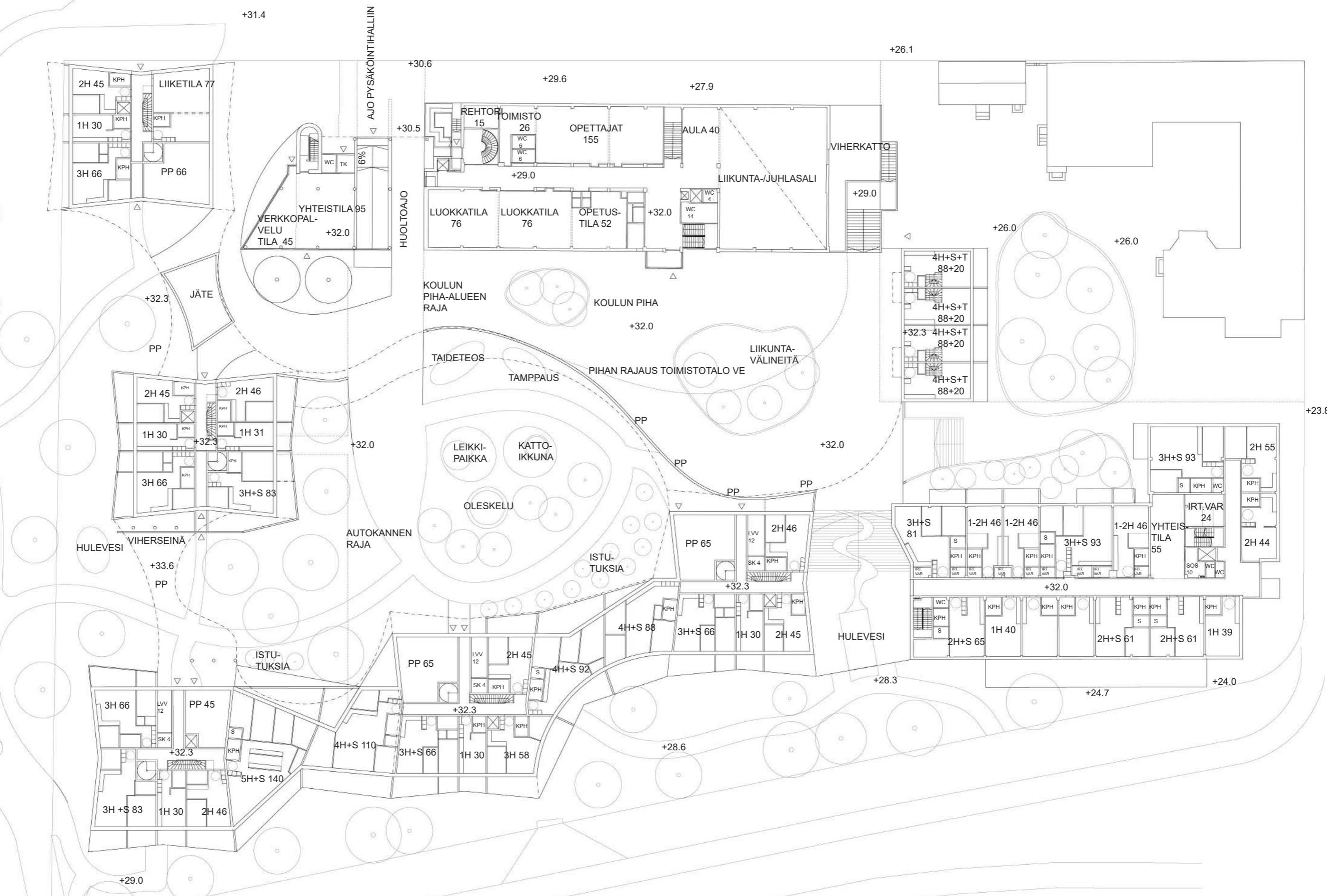
TASO +24.80



HISSIYHTEYS
 +29.0
 +28.0
 +27.0
 +26.0
 +25.0



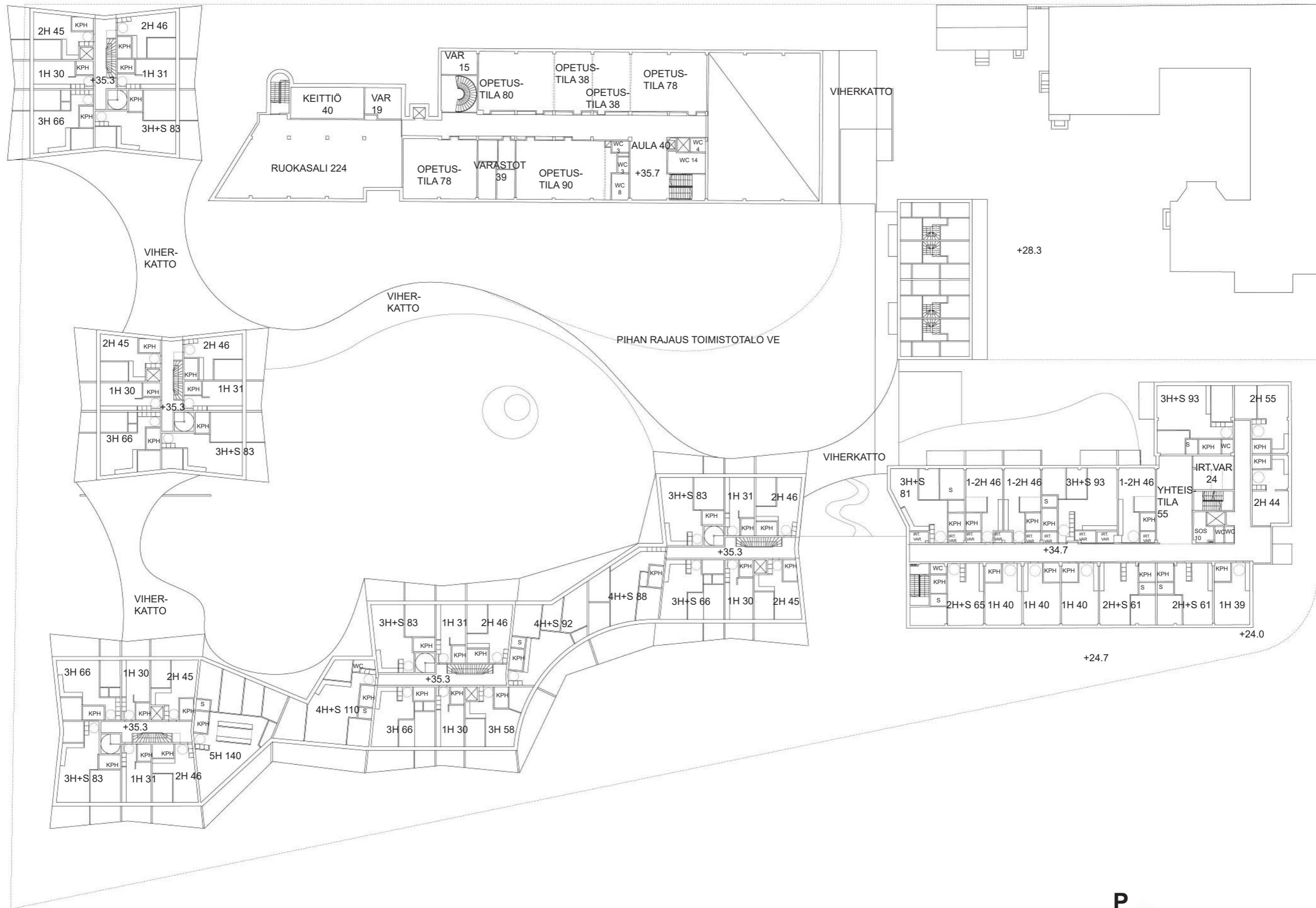
TASO +28.00



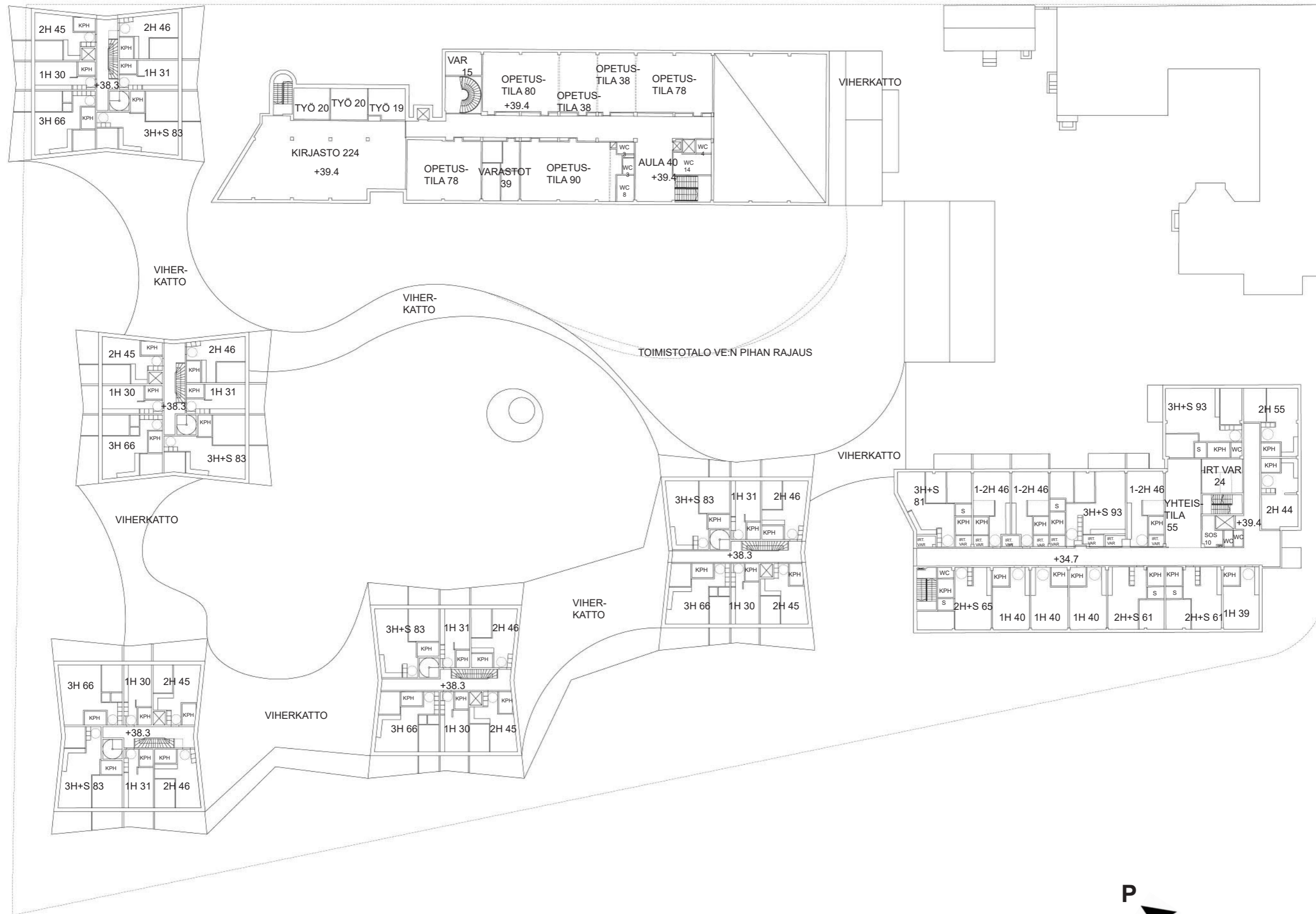
+29.0
 +28.0
 +27.0
 +26.0
 +25.0
 UUSI KVL-SILTA
 HISSIYHTEYS



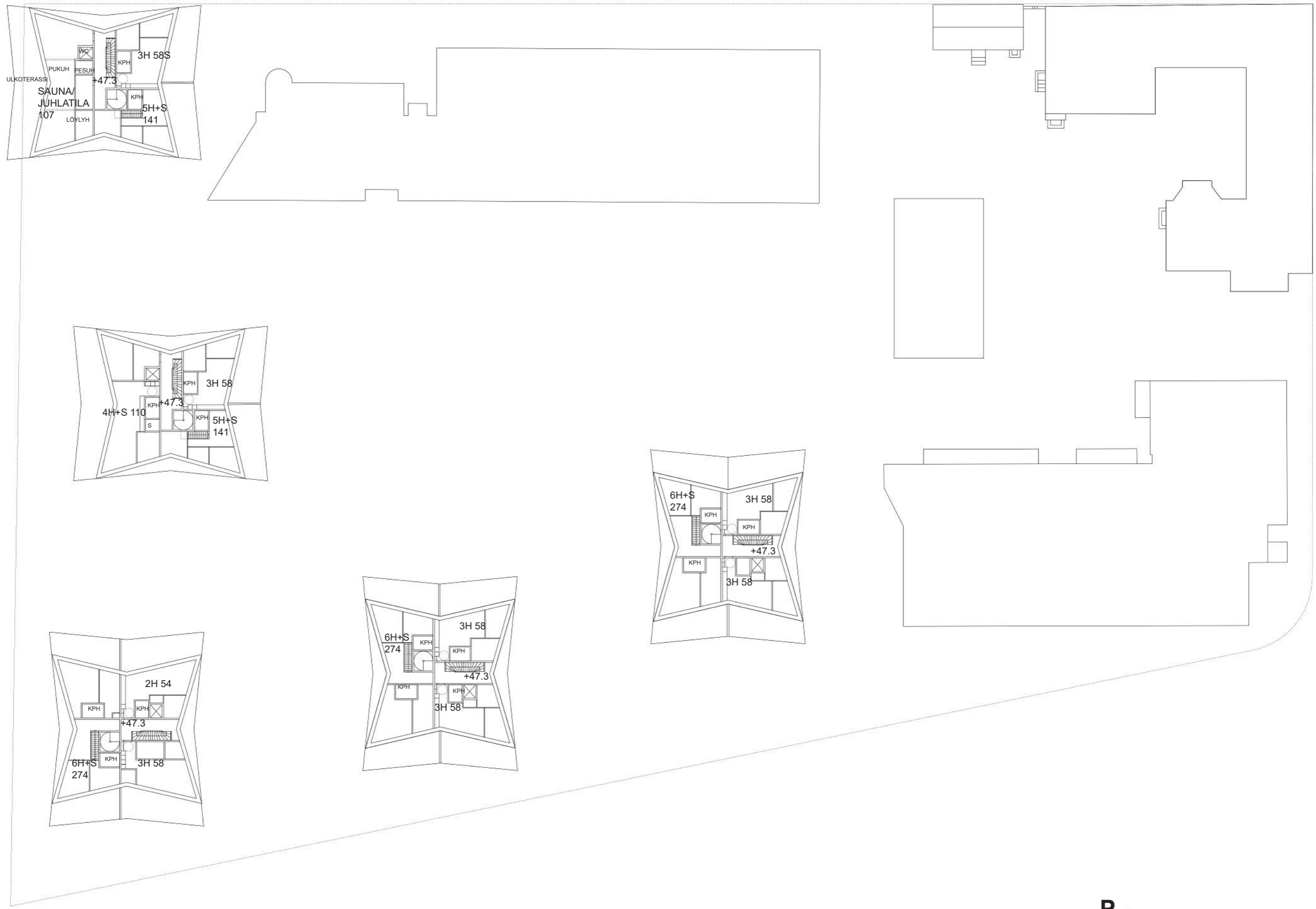
TASO +32.30



TASO +35.30



TASO +38.30

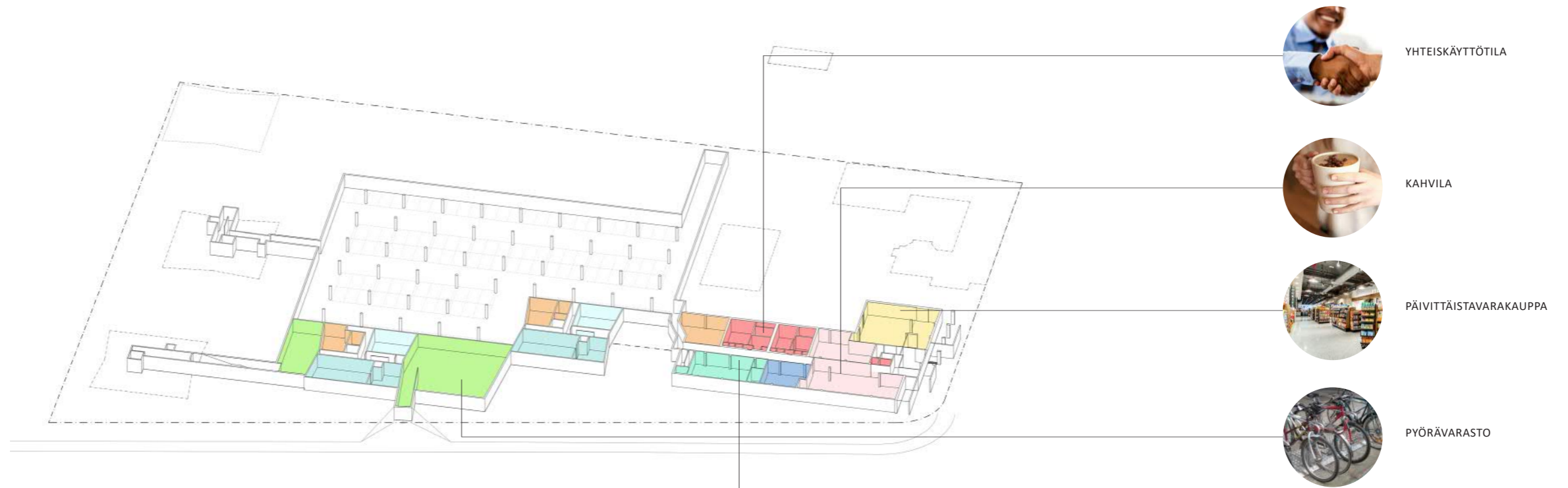


TASO +47.30



NÄKYMÄ PUISTOSTA

TOIMINTOJEN MONIPUOLISUUS JA SIJAINTI



TASO +24.80

- asuminen
- polkupyörävarasto
- talotekniikka
- väestönsuoja/varasto
- varasto
- yhteiskäyttötila
- kahvila
- verkkopalvelutila
- päivittäistavara-kauppa
- liikuntatila
- liiketila
- opetus
- työtila
- pesula
- sauna
- jätehuolto

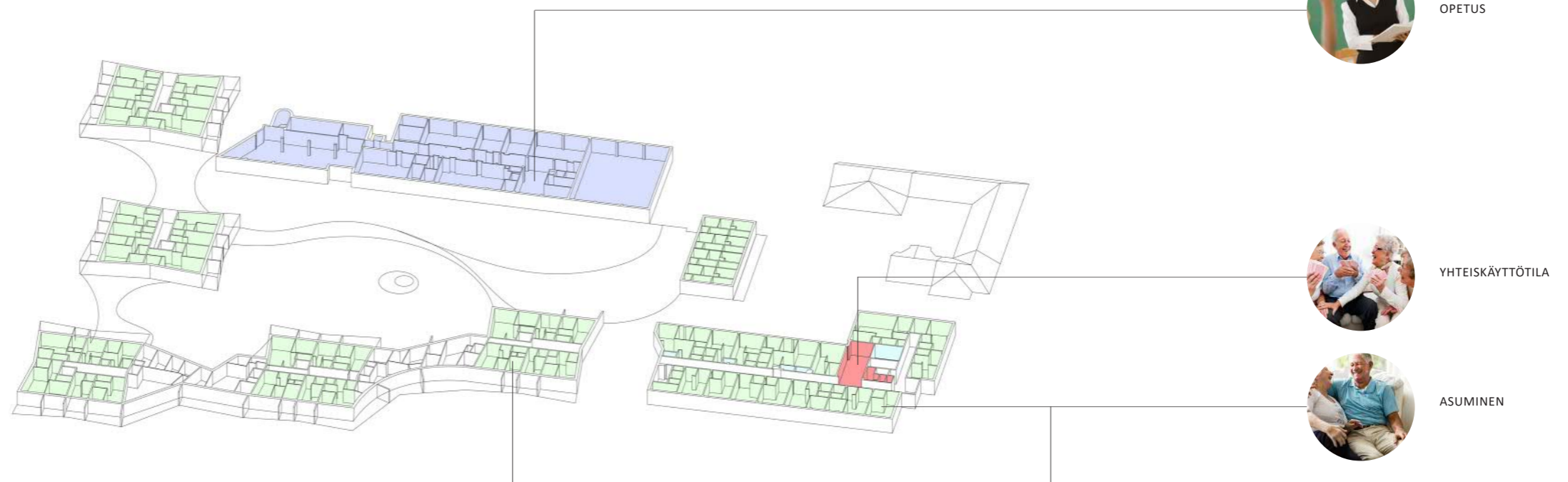


TASO +28.00

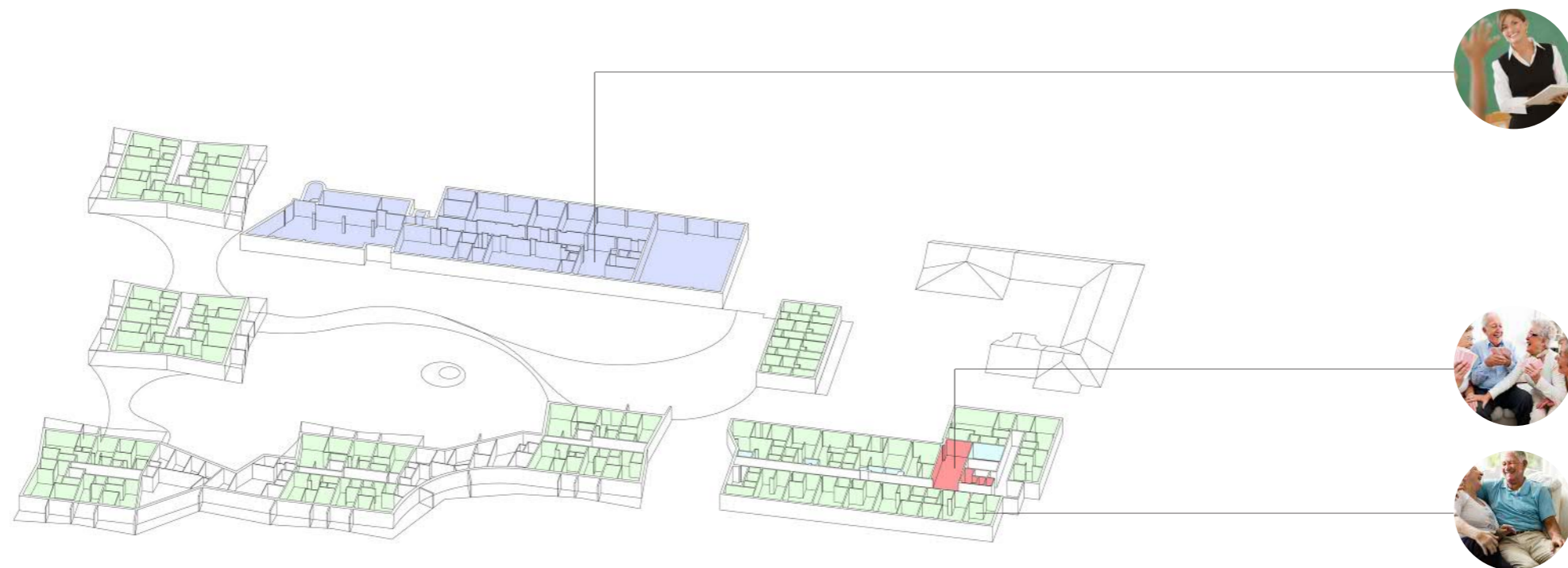


TASO +32.30

- asuminen
- polkupyörävarasto
- talotekniikka
- väestönsuoja/varasto
- varasto
- yhteiskäyttötila
- kahvila
- verkkopalvelutila
- päivittäistavara kauppa
- liikuntatila
- liiketila
- opetus
- työtila
- pesula
- sauna
- jätehuolto



TASO +35.30



OPETUS



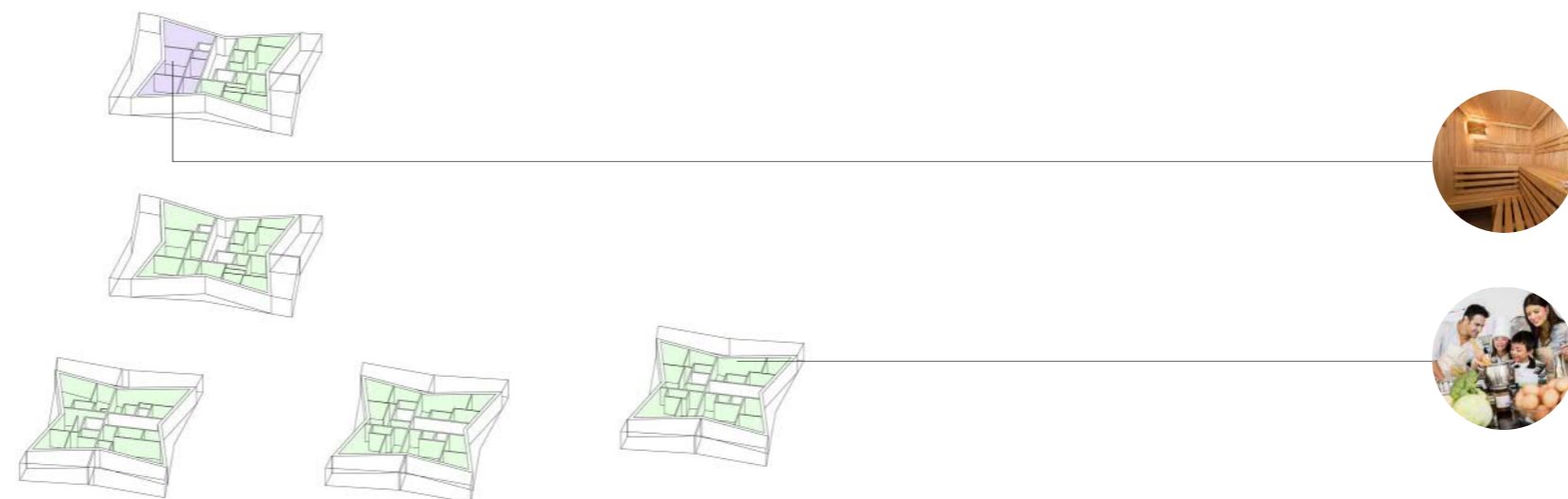
YHTEISKÄYTTÖTILA



ASUMINEN

TASO +38.30

- asuminen
- polkupyörävarasto
- talotekniikka
- väestönsuoja/varasto
- varasto
- yhteiskäyttötila
- kahvila
- verkkopalvelutila
- päivittäistavara kauppa
- liikuntatila
- liiketila
- opetus
- työtila
- pesula
- sauna
- jätehuolto



SAUNA



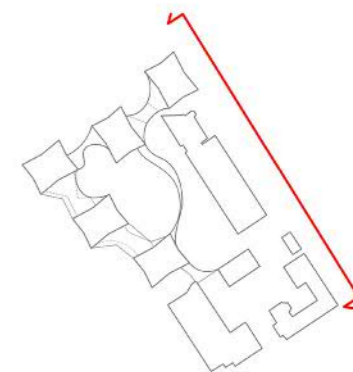
ASUMINEN

TASO +47.30



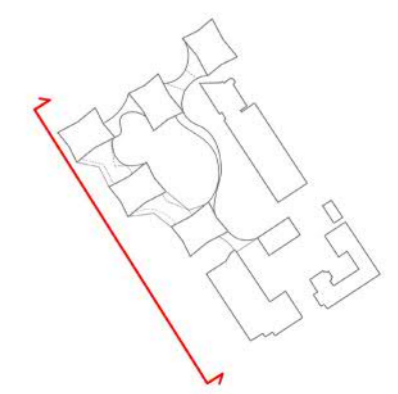


- | | |
|---|------------------|
| 1. tiili, valkoinen
poltettu tiili, keltainen
(eri sävyjä ja ladontoja) | 5. viherkatto |
| 2. tiilipitsi | 6. kattopuutarha |
| 3. pinnakaide, valkoinen | |
| 4. teräslevy, valkoinen | |





- 1. tiili, valkoinen
poltettu tiili, keltainen
(eri sävyjä ja ladontoja)
- 2. tiilipitsi
- 3. pinnakaide, valkoinen
- 4. teräslevy, valkoinen
- 5. viherkatto
- 6. kattopuutarha



JULKISIVUOTE



JULKISIVUOTE NEITSYTPOLUN SUUNTAAN

-Paikalla muurattu tiili: kellanruskeat eläväpintaiset sävyt, eri ladontatyylejä
-Puuverhous

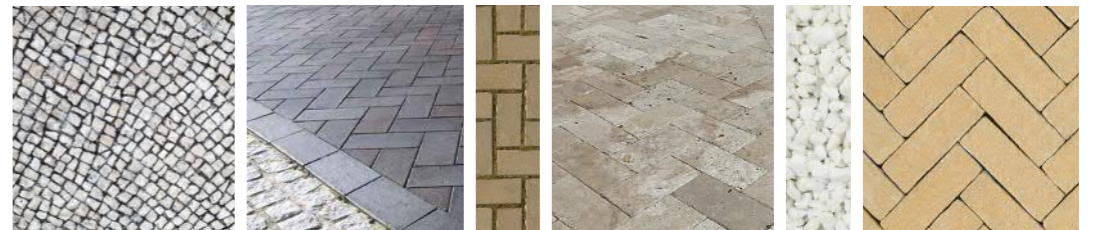


Pihojen rajautuminen puisto- ja pihatiloihin
-Tiilimuurit
-Teräskaitteet
-Kasvillisuus
-Viherkatot ja kattoterassit

Erikoismuurauksia ja -ladontoja

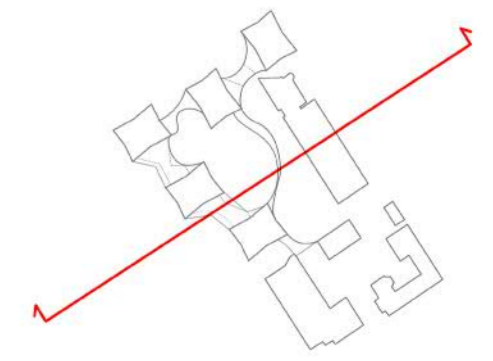


- Pihan päällysteitä: luonnonkivi, tiili

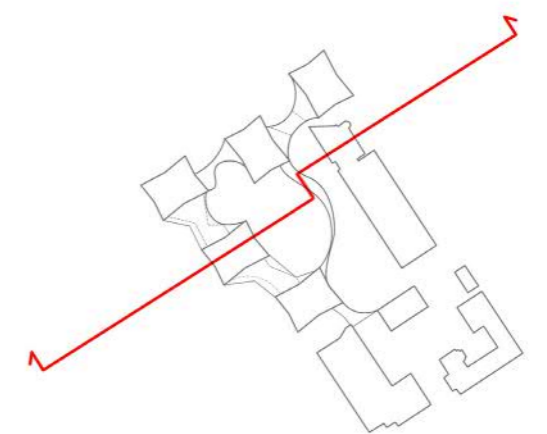


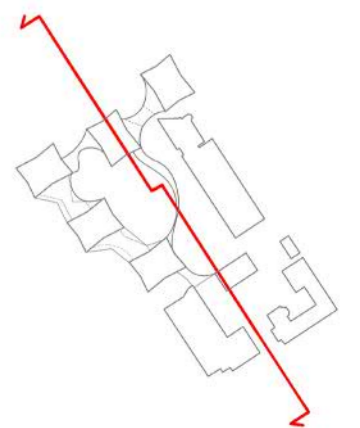


NÄKYMÄ LOUNAASTA



LEIKKAUS A-A 1:500







NÄKYMÄ KAAKOSTA