

SYKE

SEPÄNKATU 1
2. Vaiheen kilpailuehdotus
26.04.2019



JKMM

TAALERI

JATKE



SISÄLLYS

SUUNNITTELUPERIAATTEET

Syke - hyvän asumisen hybridi
Vastaukset arviointikriteereihin

ARKKITEHTUURISUUNNITELMA

Rakeisuus
Vaiheistus
Toiminnot
Asemapiirros
Pihasuunnitelma
Pohjapiirrokset
Leikkaukset
Julkisivut
Julkisivuotteet
Visualisoinnit

PROJEKTIORGANISAATION KUVAUS

Jatke Länsi-Suomi ja Taaleri
JKMM Arkkitehdit ja LOCI Maisema-arkkitehdit

SUUNNITTELUPERIAATTEET

SYKE – HYVÄN ASUMISEN HYBRIDIKORTTELI

Kaupunkikuvalliset ratkaisut ja toiminnalliset periaatteet

Vanha Turun Teknillisen oppilaitoksen kortteli sijaitsee ainutlaatuisen arvokkaalla paikalla Sampalinnanpuiston ja urheilupuiston vieressä aivan Turun ydinkeskustan tuntumassa. Tavoitteenamme on suunnitella korttelista omaleimainen kokonaisuus, jolla on vahva korttelin lähtökohdista rakentuva identiteetti. Alueen kehityksessä halutaan kunnioittaa rakennuspaikan merkittävää historiaa. Alkuperäinen Olof Holmbergin suunnittelema koulurakennus on seissyt paikallaan jo 60-luvulta ja on tullut tutuksi osaksi Sepänkadun maisemaa kaupunkilaisille. Pekka Pitkäsen 90-luvulla suunnittelemat laajennukset Sepänkadun sekä Sirkkalankadun päässä näyttävät edelleen ajankohtaisilta. Aikakausiensa arkkitehtuurin edustajina vanha koulurakennus laajennusosineen halutaan ehdottomasti säilyttää näkyvimmillä osillaan kaupunkikuvassa.

Pitkäsen laajennukset muuntautuvat moderneiksi toimistoiksi, liike- ja toimitiloiksi parhailla mahdollisilla paikoilla. Sepänkadun viereisen säilytettävän rakennuksen pilari-laattarunko muuntautuu erinomaisesti muun muassa erilaisiin hoiva- ja palvelutoimintoihin. Nauhaikkunat mahdollistavat erilaiset tilajaot ilman suuria muutoksia julkisivuun ja korkea kerroskorkeus mahdollistaa rakennuksen päivityksen nykytekniikan ja -määräysten vaatimuksiin. Rakennukseen saadaan luotua palveluita, kuten päiväkotia, ravintola ja kampaaja myös muille kaupunkilaisille.

Tontin uudisrakennukset toteutetaan Sampalinnanpuiston ja Neitsytpolun puoleisille reunoille. Paikka on Turussa ainutlaatuinen ollen toisaalta hieman kätöksä puistojen katveessa ja samalla keskellä kaikkea: Sampalinnan- ja urheilupuiston ympäröimänä ja silti kivenheiton päässä ydinkeskustasta. Rakennukset sijoitetaan kunnioittaen vanhan ammattikorkeakoulun keskipihasommitelmaa sekä korkeusmaailmaa. Uudisrakentaminen luo Sampalinnan- ja urheilupuiston suuntaan uuden polveilevan ja veistoksellisen reunuksen. Pihalta avataan näkymiä ja yhteyksiä Sampalinnanpuiston ja urheilupuiston suuntaan. Lähialueen palveluiden kuten Kaupunginteatterin, kesäteatterin ja Wäinö Aaltosen museon uskotaan houkuttelevan alueelle kulttuurin ystäviä, ja ympäristön laajat liikuntamahdollisuudet tuovat alueelle liikettä ja energiaa. Vanhat ja uudet rakennukset muodostavat monipuolisen hyvän elämisen ja asumisen hybridikorttelin, joka aktivoi siellä asuvien ihmisten lisäksi myös lähiseudun asukkaita.





Asumisen ratkaisut ja yhteistilat

Asumisen ja toimintojen suunnittelussa on pyritty huomioimaan sekä ympäristö että eri käyttäjäryhmät mahdollisimman monipuolisesti. Näin tuetaan monimuotoista kaupunkirakennetta. Rakennettavien tilojen määrässä pyritään ensisijaisesti huomioimaan valmiin alueen väljyys ja asumismukavuus. Siksi tonttia ei rakenneta täyteen, vaan määrän sijaan panostetaan asumisen laatuun ja viihtyvyyteen. Visiossamme alueesta tulee eloisa ja valoisa. Se houkuttelee ihmisiä, jotka arvostavat luontoa, kulttuuria ja yhteisöllisyyttä.

Korttelissa on monipuolinen ja vaihteleva asuntotajakauma. Korttelialueelle luodaan edellytykset asumiselle, joka voi säilyä alueella tarpeiden muuttuessa, niin perheeseen kuin iän tuomien lisäpalvelutarpeiden mukaan. Alueella tarjotaan vuokra-asumista korkeatasoisissa asunnoissa, omistusasumista omalla ja/tai vuokratontilla, sekä hoiva- ja mahdollisesti senioriasumista palvelutuotetussa asumisen ympäristössä. Korttelialueen muut palvelut kuten päiväkotia, kauppa, kahvila sekä hyvinvointipalvelut luovat hyvät edellytykset yhteisöllisyyteen ja asuinalueen pitkäaikaiseen käyttöön.

Asunnot on suunniteltu siten, että asuntotajakaumaa voidaan muuntaa asuntoja yhdistämällä. Asunnoissa on tavoitteena mahdollisimman suuri sisäinen joustavuus ja muuntelumahdollisuus, jolloin asukkaiden toiveiden mukaisia räätälöintejä ja muutoksia pystytään tekemään helposti ilman isompia rakenteellisia muutoksia. Näin varmistetaan asuinrakennuksille pidempi elinkaari ja asumismuotojen vaihtaminen korttelin sisällä tarpeen mukaan. Keittiö-, ruokailu- ja oleskelutilat muodostavan yhtenäisen avaran tilan. Tilavat lasitetut parvekkeet on pyritty suuntaamaan hyvään ilmansuuntaan ja näkymään. Osalla asunnoista on viihtyisät kattoterassit polveilevan rakennusmassan katolla. Ulkotilat liittyvät tilallisesti isojen ikkunoiden välityksellä asuntojen oleskelutiloihin. Asuntoja on sijoitettu myös ensimmäiseen kerrokseen, jolloin sisäänkäynnit voidaan ottaa suoraan pihalta. Nämä asunnot tai niiden osat voisivat toimia myös pienimuotoisina työ- tai liiketiloina.

Korttelin sisällä tuetaan yhteisöllisyyttä. Sisäpihalle on sijoitettu korttelin sydän, paviljonki, joka sisältää yhteistilat korttelin asukkaille. Paviljongin terassilla on grilli ja kesäkeittiö. Paviljongissa voi viettää taloyhtiön talkoiden jatkot, valmistujaisvastaanoton, synttärin tai vaikkapa kokouksen luonnon helmassa. Paviljongissa on yhteinen sauna sekä pieni verstaas myös pyörähuoltoon varten. Pyörävarastot on sijoitettu porrashuoneiden viereen tehokkaina varastoina, joissa pyörät saadaan kahteen tasoon. Pyöräpaikkoja on myös sisäpihalle. Väestönsuojat sijoitetaan asuntojen kellaritiloihin ja ne toimivat irtaimistovarastoina.

Piha

Pihan toiminnossa pyritään yhteiskäyttöön eri toimijoiden välillä. Päiväkodin leikkialueet, palvelutalon ulkoilutilat ja asuinrakennusten pihat muodostavat saumattoman kokonaisuuden, jossa kaikenikäiset voivat viihtyä. Rakennusten suojatessa pihaa kaikilta reunoilta yksityisyys ja turvallisuus ovat omaa luokkaansa, vain kilometrin päässä kauppatorilta. Maantasoa-asunnoissa on pienet etupihat, ja pihalta on suorat yhteydet kaikkiin porrashuoneisiin. Säilytettävä avokallio antaa pihalle luonnetta, ja maanvarainen alue mahdollistaa isojen puiden istuttamisen pihalle. Päiväkodin iso leikkipiha ja palvelutalon piha sijaitsevat pihan länsireunalla, missä ne ovat myös koko korttelin käytössä ja tukevat eri sukupolvien kohtaamisia. Iso piha mahdollistaa myös rauhallista joutenoloa, yhteisöllistä ajanviettoa tai vaikka shakinpeluuta auringossa paviljongin terassilla. Pihan kasvillisuudessa huomioidaan myös puutarhakasvillisuus marjapensaineen ja omenapuineen. Pihalle sijoitetaan myös viljelylaatikoita asukkaiden yhteiskäyttöön.

Pihan hulevedet ohjataan pääsääntöisesti kasvillisuuden käyttöön. Pinnoitetuilla alueilla vedet johdetaan läpäisemättömältä pinnalta kourujen ja läpäisevien pintojen kautta istutusten pintasalajakerrokseen, mistä kasvit voivat hyödyntää vettä juuristollaan. Pihalle on suunniteltu tulvareitit, joita pitkin vesi pääsee purkautumaan kadulle tulvatilanteessa. Kattovedet johdetaan tasakatoilta hulevesijärjestelmään.



Julkisivut

Rakennusten julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua vaaleaa tiiltä. Tiilimuurauksessa ja saumauksessa tavoitellaan elävää pintaa, jossa on voimakas materiaalintuntu. Aksentteina käytetään puupintoja. Tavoitteena on eheä kokonaisuus, jolle sivu- ja korkeussuunnassa vaihteleva massoittelu antaa rikkaan ilmeen. Sisäpihasta luodaan vihreä ja valoisa, ja sille antaa luonnetta monipuolinen asukastoiminta viljelyalustoineen ja istutuksineen. Arkkitehtuurissa tavoitellaan modernia raikkautta yhdistettynä ajattomiin ja aikaa kestäviin materiaaleihin. Rauhallinen julkisivusommittelu sekä harkitut luonnonmukaiset materiaalit ja murrettu värimaailma juurruttavat rakennukset arvokkaaseen paikkaansa puistojen siimekseen.

Ympäristöystävällisyys ja energiatehokkuus

Korttelin pysäköinti suoritetaan lähes täysin rakenteellisesti pihakannen alle, jolloin piha-alue rauhoittuu korttelin asukkaiden turvalliseen käyttöön. Autohallien ajoväylät sijoitetaan Sepänkadulta nykyisen koulun huoltopihan kautta, joka sijaitsee eri tasossa muun pihan kanssa eikä näin ollen haittaa pihan käyttöä. Toinen sisäänajo suunnitellaan tuotavaksi Neitsytpolun kautta, jolloin se ei lisää liikennettä jo entuudestaan ruuhkaiselle Sepänkadulle ja Luostarinkadulle, vaan ohjaa ajoa Kivenhakkaajankadun kautta Itäiselle pitkäkadulle. Piha-alueen ainoa liikenne tulee päiväkodin ja hoivan saattoliikenteestä, joka ohjataan kiertävänä ratkaisuna tontin koilliskulmaan nykyisen kirjastorakennuksen alitse. Ympäristönäkökohtien ylläpitämiseksi halleihin varataan runsaasti sähköautojen latauspisteitä. Lisäksi polkupyöräilyä halutaan kannustaa hyvillä säilytystiloilla, sähköpolkupyörien latauspisteillä.

Rakennusten polveileva muoto luo kiinnostavia näkymiä asuntojen ikkunoista, ja asumisviihtyvyyttä parantaa myös matalampien osien kattojen terassit ja viherkatot. Kattojen ja pihan uudet viheralueet toimivat myös erinomaisina imeytyskenttinä hulevesille ja helpottavatkin nykytilannetta vähentämällä ja viivyttämällä hulevesien päätymistä viemäriverkostoon. Lisäksi viherkatot viilentävät kattopintaa. Ylimmille katoille sekä säilytettävien rakennusten katoille on sijoitettavissa aurinkopaneeleita.

Uudisrakennusten yksinkertaiset massat ovat energiatehokkaita. Asunnot hyödyntävät aurinkoisen ilmansuunnan ja valoisuuden. Ikkunapinta-ala on säädetty energiatalouden ja luonnonvalon kannalta ihanteelliseksi. Lämpimään vuodenaikaan parvekevyöhyke säleikköineen varjostaa ja suojaa liialta auringonvalon lämpökuormalta. Kylmänä vuodenaikana parvekevyöhyke tasaa lämpötilaeroja. Maalämpöratkaisuilla tiloihin voidaan toteuttaa ympäristöystävällisesti niin lämmitys kuin viilennyskin.

Muutokset 1. vaiheen jälkeen

Ehdotus on säilynyt päälinjauksiltaan 1. vaiheen mukaisena. Merkittävin muutos on rakentamisen maksimikerrosmäärän vähentäminen yhdeksästä seitsemään kerrokseen. Ratkaisulla uudisrakentamisen korkeus jää kaupunkimaisemassa tärkeän Luostarivuoren koulun räystäskoron alapuolelle. Vastaavasti eteläistä uudisasuinrakennusta on hieman korotettu ja näin 1. vaiheen suunnitelman koillisnurkkaa kohti nouseva ”pyramidimainen” vaikutelma on poistunut.

Sepänkadun puoleisen hoiva-päiväkotirakennuksen päälle on optiona lisätty kaksi senioriasumiselle tarkoitettua kerrosta. Rakennuksen runko mahdollistaisi lisäkerroksen ja toiminta olisi järkevä lisäys rakennukseen, johon tulee joka tapauksessa keittiö- ja ravintolatilat sekä muita senioreille sopivia palveluita. Korotus ei ole suunnitelman kannalta täysin välttämätön ja tarvittaessa siitä voidaan luopua (esimerkiksi museoviraston ja Kaupunginmuseon mielipiteen huomioon ottaminen).



Toiminnallisia täydennyksiä suunnitelmassa ovat Sepänkadulle avautuva kaikkia palveleva ravintola terasseineen sekä Sirkkalankatua aktivoiva PT-kaupan yhteyteen lisätty pieni kahvila. Suunnitelmaa on kehitetty myös siten, että pelastamistoimintaa ei tarvitse viedä Sappalinnanpuiston puolelle.

Jatke ja Taaleri ovat keskustelleet alueen mahdollisten toimijoiden kanssa. Säilytettäviin rakennuksiin ovat jo tässä vaiheessa mielenkiintonsa osoittaneet Aurahovi Senioripalvelut Oy seniori- ja hoiva-asuntojen osalta sekä Touhula Varhaiskasvatus Oy päiväkodin osalta. Muita toimijoita korttelialueella olisivat Jatke Länsi-Suomi Oy, GreenStar Hotels Oy, Forenom sekä Kesko K-market.

Ensimmäisen vaiheen jälkeen suunnittelutiimiä on vahvistettu LOCI Maisema-arkkitehdeillä, jotka ovat kehittäneet pihasuunnitelmaa ja erityisesti hulevesiratkaisuja.



VASTAUKSET ARVIOINTIKRITEEREIHIN

Vanhan säilyttäminen ja uusiokäyttö, uuden rakentaminen, vanhan ja uuden synergia

- Sepänkadun puoleiseen rakennukseen A sijoitetaan Touhulan päiväkotia, Aurahovin palvelutalo ja mahdolliset senioriasunnot täydennysrakentamisena sekä näitä palvelevat tilat. Katutasoon avataan kaikille avoin ravintola. Kirjastorakennukseen K sekä eteläiseen L-rakennukseen sijoitetaan toimitilaa ja palveluita, kuten Jatke Länsi-Suomi Oy:n toimitilat, GreenStar Hotels Oy:n ja Forenomin tiloja. Lisäksi L-rakennuksen pohjakerrokseen sijoitetaan pt-kauppa, K-Market, sekä pieni kahvila. Säilytettävät rakennukset muodostavat yhdessä uusien asuinrakennusten kanssa ison ja toiminnallisesti monipuolisen hybridikorttelin. Korttelitarjoaa asukkailleen ja toimijoilleen suojaisan ja turvallisen sisäpihan, josta on suorat yhteydet viereisiin puistoihin ja liikuntapaikkoihin, myös keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Sisäpiha suunnitellaan huolellisesti palvelemaan monipuolisesti eri sukupolvia edustavia käyttäjiään.

Toimintojen monipuolisuus

- monipuolinen asuminen, eri ikäryhmiä sekä eri hallintamuotoja asuntoyhtiöissä
- toimitilaa, työpaikkoja
- päiväkotia
- palvelutalo ja mahdollinen senioritalo palveluineen
- liiketilaa
- ravintola
- kahvila
- palveluita, esimerkiksi liikuntapalveluita ja kampaamo

Laadukas arkkitehtuurin yleisilme

- Korttelin rakennuksia on säilytetty harkitusti siten, että korttelin ilme Sepänkadulle sekä Sirkkalankadulle säilyy pääpiirteissään nykyisellään ja että valittu ratkaisu säilyttää 60-luvun oppilaitosten sekä Pekka Pitkäsén suunnitteleman 90-luvun laajennusten kerrostumat katumaisemassa. Korttelin piha on rakennettu korkeatasoiseksi ja monipuoliseksi vihreäksi sisäpihaksi, jossa on säilytetty pohjoisosan avokalliot. Uusien asuntojen asuntoarkkitehtuuri näyttäytyy Urheilupuiston ja Sampoalinnanpuiston suuntaan sivu- ja korkeussuunnassa polveilevana ja hillityn veistoksellisena ja aikaa kestävässä arkkitehtonisena kokonaisuutena. Korkeinkin uudisrakennus jää Luostarivuoren koulun räystäskoron alapuolelle. Parvekkeet ja terassit pehmentävät rakennusten liittymistä puistoon.

Tarjottu kokonaishinta

- ks. erillinen liite.

Pysäköintiratkaisu, liikkuminen alueella ja toimintojen luonteva liittyminen toisiinsa

- Pysäköinti on sijoitettu kahteen tasoon sisäpihan alle. Molempiin kerroksiin on sisäänajo eri puolelta korttelia, jolloin vältytään ruuhkautumiselta. Maantasoon on sijoitettu vain lyhytaikaisia vieraspaikkoja.
- Ajoneuvoliikenne ja kevyt liikenne ei risteä korttelissa, sillä ajoneuvoliikenne tapahtuu pääsääntöisesti maanalaisessa pysäköintihallissa.
- Yhteydet viereisiin puistoihin ja kaduille liittyvät korttelin sisäisiin reitteihin. Korttelialueen ulkopuoliset käyttäjät ohjataan heitä palveleviin palveluihin selkeästi ja ohikulkijat ohjataan piharatkaisulla Sepänkadulle tai Sampoalinnan puistoon.

Hulevesiratkaisu

- Rakennusten viherkatot ja sisäpihan runsaat istutusalueet toimivat hulevesiä pidättävinä pintoina. Pihan hulevedet ohjataan pääsääntöisesti kasvillisuuden käyttöön. Pinnoitetuilla alueilla vedet johdetaan läpäisemättömältä pinnalta kourujen ja läpäisevien pintojen kautta istutusten pintasalojakerrokseen, mistä kasvit voivat hyödyntää vettä juuristollaan. Pihalle on suunniteltu tulvareitit, joita pitkin vesi pääsee purkautumaan kadulle tulvatilanteessa. Kattovedet johdetaan tasakatoilta hulevesijärjestelmään.
- Katto- ym. hulevesiä voidaan käyttää myös piha-arkkitehtuurin aiheena. Hulevesien käsittelyä havainnollistavat erilaiset pintavesikourut ja -painanteet.

Vehreys ja Viihtyvyys

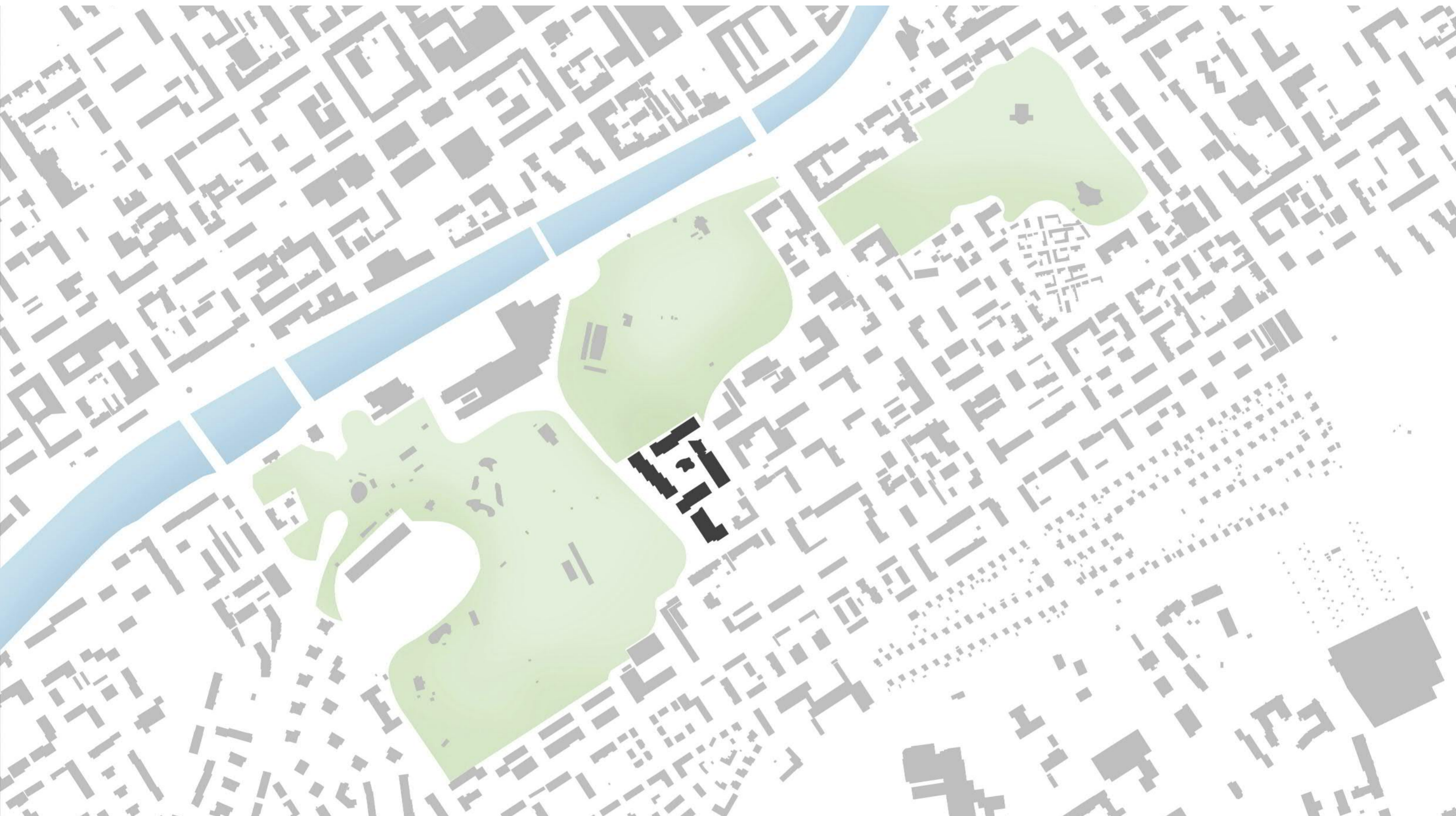
- Iso ja monipuolinen sisäpiha eri käyttäjäryhmille. Viherkatot, kattoterassit ja istutukset luovat viihtyisyyttä.
- Yhteistilat: viherkattoinen korttelipaviljonki sisäpihalla täydentää arvokkaan rakennuspaikan mukanaan tuomaa korkeatasoista identiteettiä ja luo yhteisöllisyyttä korttelialueen asukkaille.
- Hyvät ja sujuvat yhteydet ympäröiviin puistoihin sekä Urheilupuistoon ja Sampoalinnan maa- ja metsätalouden alueeseen.

Asumisratkaisujen joustavuus sekä asunto- ja asumismuotojen monipuolisuus

- Monipuolinen asuminen erilaisiin tarpeisiin eri ikäryhmille erilaisilla hallintamuodoilla
- Asunnot ovat selkeämuotoisia ja siten helposti muunneltavia. Asunnot suunnitellaan siten, että pienempiä asuntoja voidaan yhdistää isommiksi asunnoiksi.

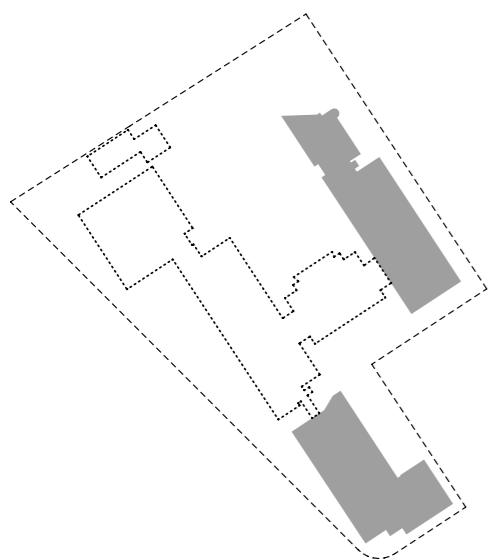
Referenssit

- ks. referenssit erillisessä liitteessä.



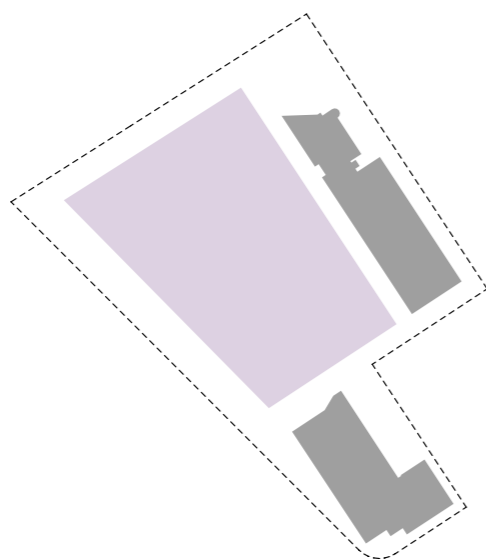
RAKEISUUS 1:5000

VAIHEISTUSKAAVIO



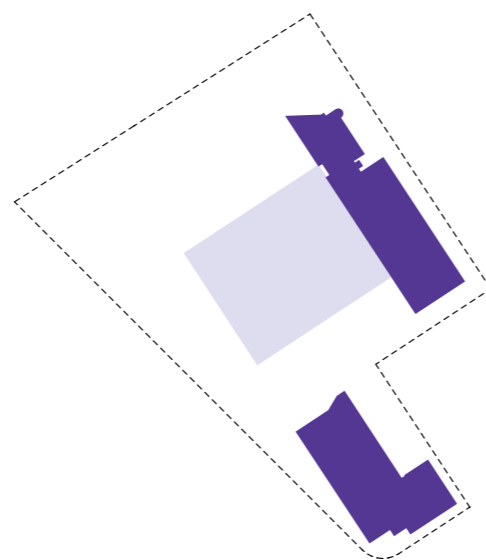
VAIHE 1: PURKUTYÖT

Rakennusten purkutyöt ja säilytettävien rakennusten sisäpurku



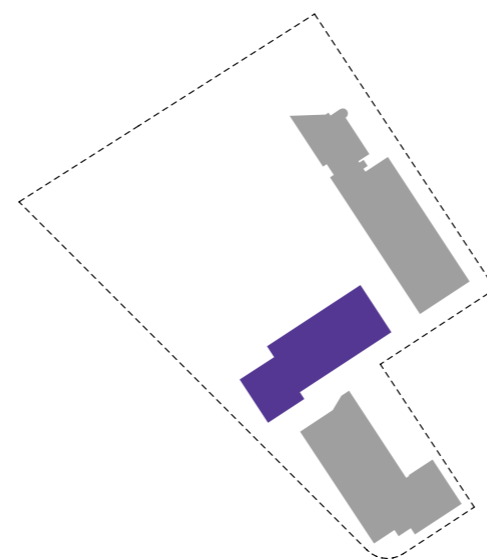
VAIHE 2: LOUHINTA

Louhintatyöt



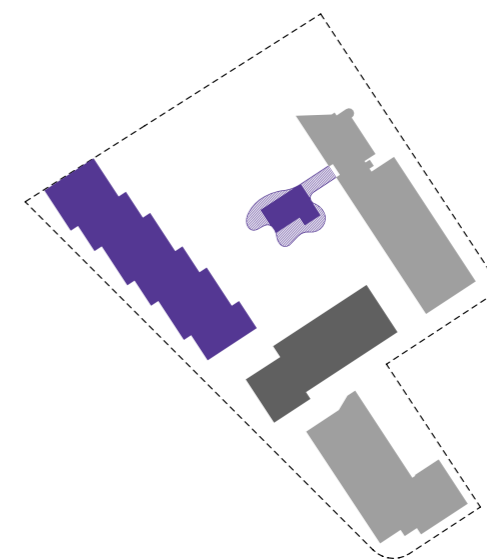
VAIHE 3:

Talot D + E pihoineen 9/20 - 2/22
Pysäköintihalli 9/20 - 3/22



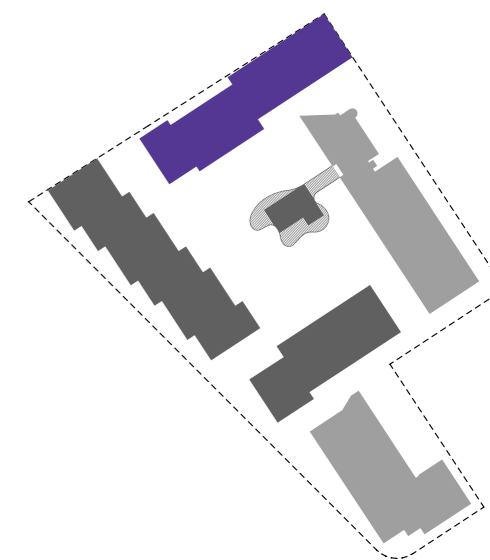
VAIHE 4:

Talo A pihoineen 4/21-9/22



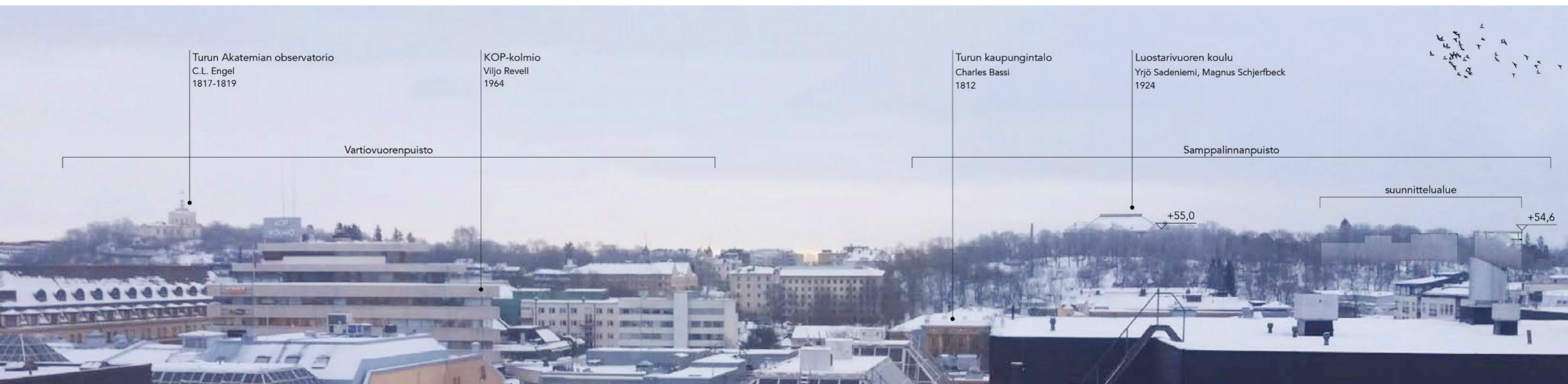
VAIHE 5:

Talo B pihoineen + Korttelipaviljonki
Osa 1: 4/22 -7/23
Osa 2: 4/22 - 11/23
Osa 3: 4/22 - 3/24



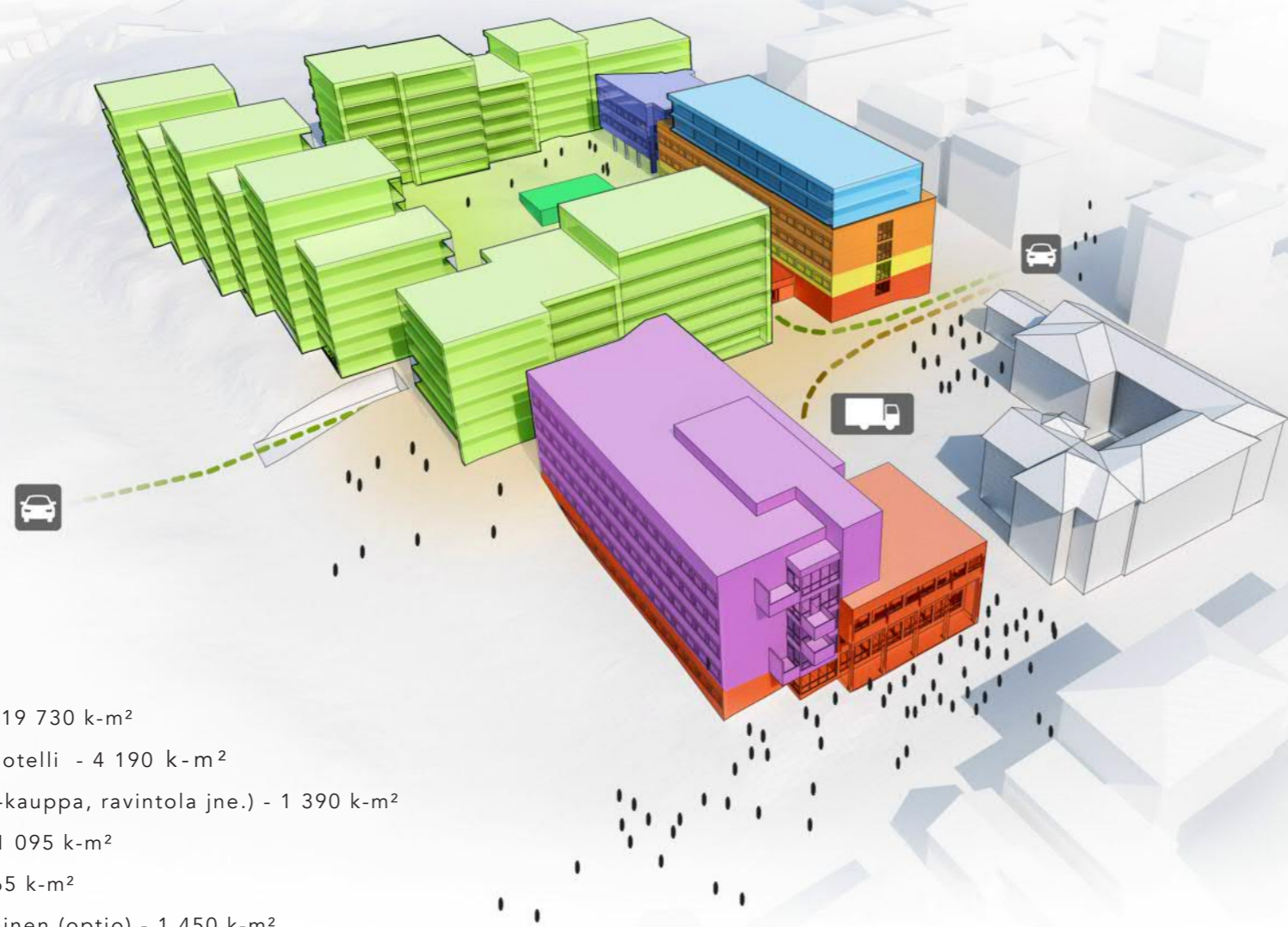
VAIHE 6:

Talo C pihoineen
Osa 1: 4/23 - 7/24
Osa 2: 4/23 - 11/24





TOIMINTAKAAVIO



- Asuminen - 19 730 k-m²
- Toimitila / hotelli - 4 190 k-m²
- Palvelut (pt-kauppa, ravintola jne.) - 1 390 k-m²
- Päiväkoti - 1 095 k-m²
- Hoiva - 2 965 k-m²
- Senioriasuminen (optio) - 1 450 k-m²
- Toimisto - 655 k-m²

TARJOUSVAIHEEN YHTEISTYÖKUMPPANIT:

JATKE

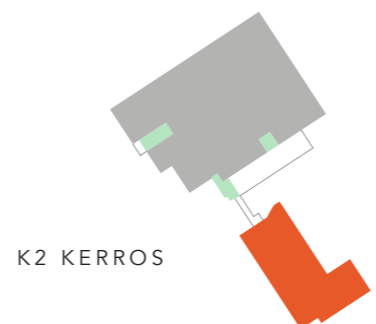
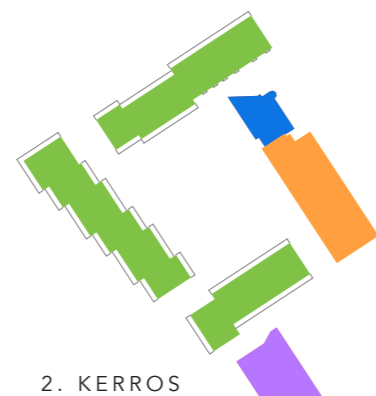
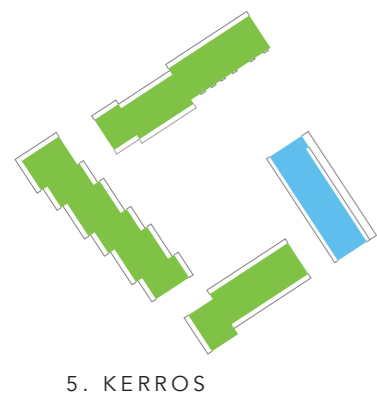
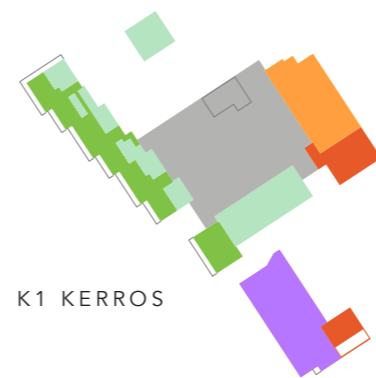
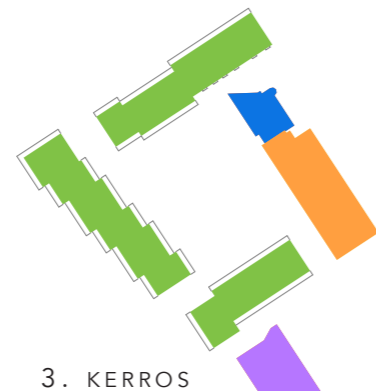
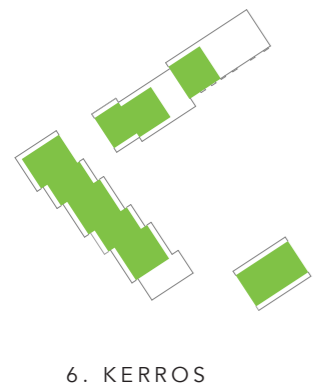
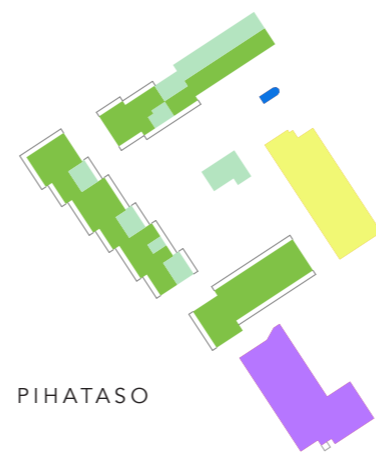
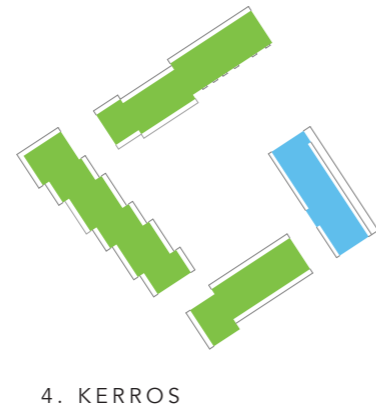
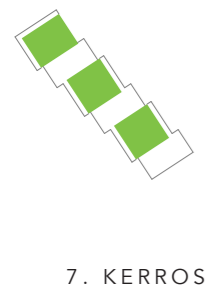
 **AURAHOVI**
SENIORIPALVELUT

Market

GREENSTAR HOTEL*

TOUHULA
PÄIVÄKODIT

 **forenom**



KRS	ASUMINEN PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN MUKAISET TILAT		TOIMITILA (TOIMISTO)	SENIORIASUMINEN (OPTIO)	HOIVA	PÄIVÄKOTI	PALVELUT (PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA, RAVINTOLA JNE.)	TOIMITILA / HOTELLI	PAIKOITUS
	ASUMINEN	ASUMINEN MUUT TILAT							
7.	830								
6.	2 220								
5.	3 360			740					
4.	3 360			750					
3.	3 360		330		1 120			1 010	
2.	3 360		330		1 120			1 010	
PIHATASO	2 600	930	30			1 120		1 270	
K1	1 090	1 290			800		530	990	2 520
K2		150					1 220		3 340
YHTEENSÄ	20 180	2 370	690	1 490	3 040	1 120	1 750	4 280	5 860
KERROSTASOALA YHTEENSÄ / ktm²								34 920	5 860

LAAJUUSTIEDOT

VAIHE 1

VAIHE 2

OLEVIEN RAKENNUSTEN UUDISKÄYTTÖ

Palvelutalo	3 310 k-m ²
Päiväkoti	1 095 k-m ²
Toimitilat + pt-kauppa	6 155 k-m ²
YHT	10 560 k-m²

UUDISRAKENTAMINEN

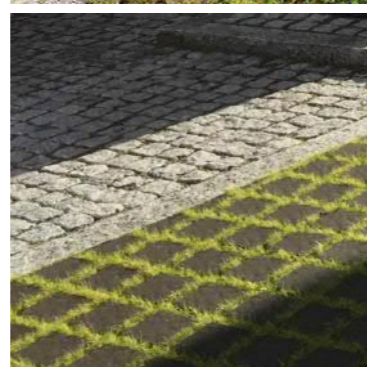
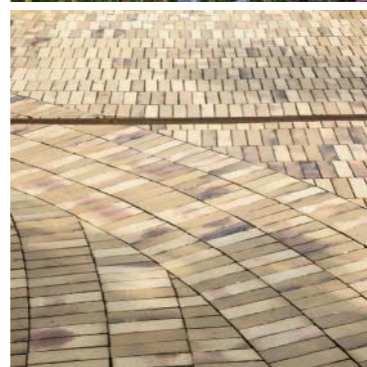
(Laskelmissa ei ole huomioitu hormia)

Asuminen (huom. Yhteistilat, varastot jne. vähennetty)	18 700 k-m ²	19 730 k-m ²
Optio - Rakennus D korotus osa	0 k-m ²	1 450 k-m ²

YHT 31 740 k-m² (sis. korotuksen)

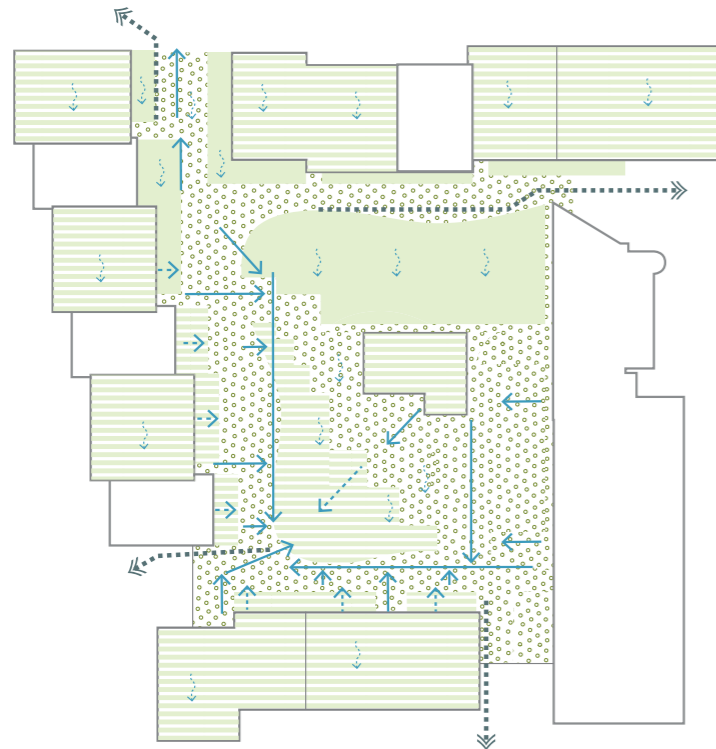


ASEMAPIIRROS 1:1000



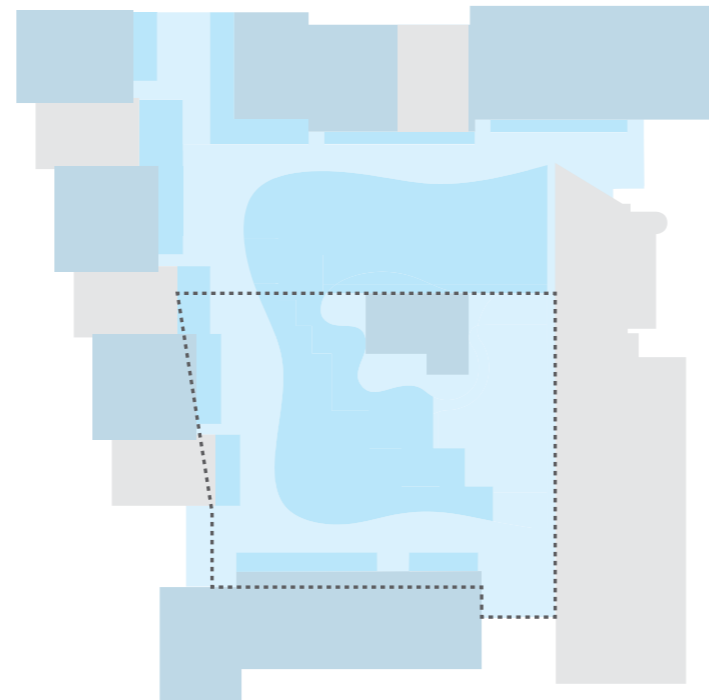
PIHASUUNNITELMA 1:500

PINTARAKENTEET JA HULEVESIVALUMAT



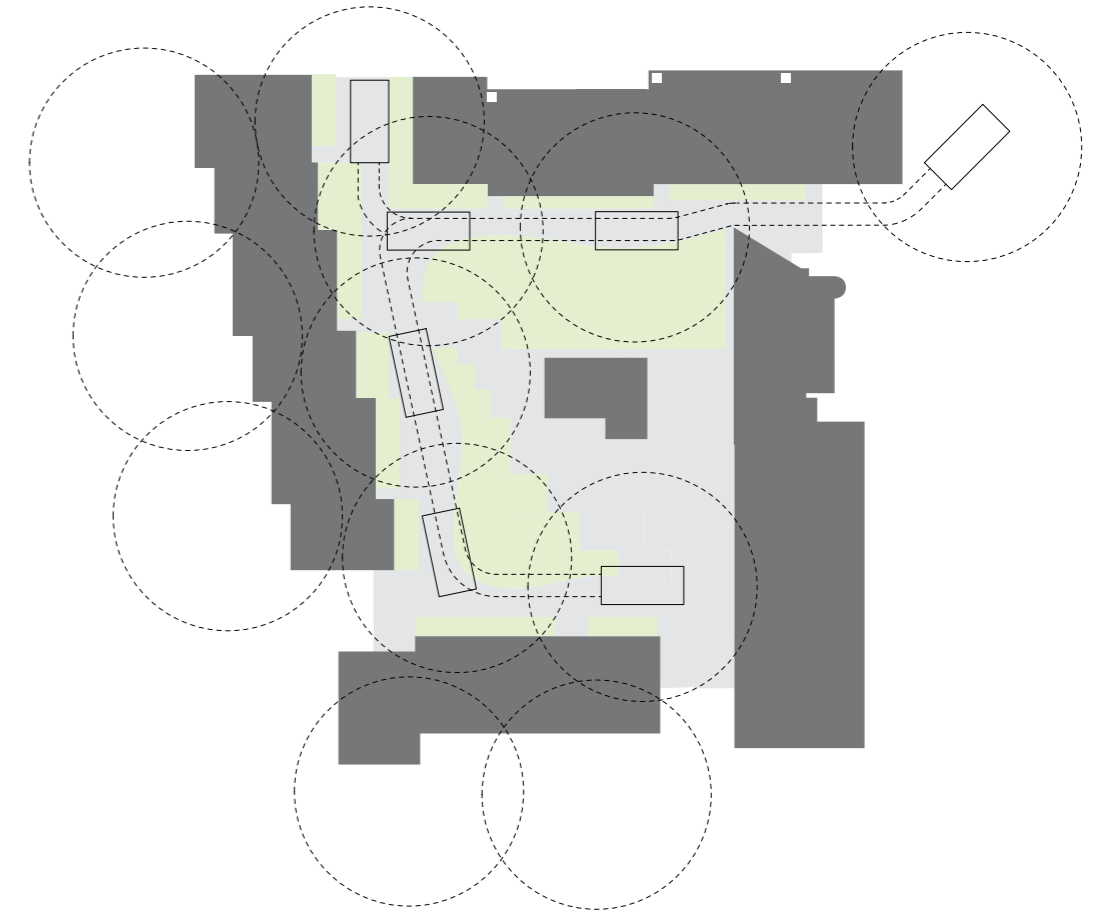
- Maanvarainen vihialue
- Päällystetty pinta, josta vähintään 10% läpäisevää pintaa
- Vihialue kannella
- (Hulevesien) viivytyksen / haihduttamisen istutusalueilla
- Pintavalunnan suunta
- Tulvareitti / Purkureitti /

HULEVESIEN VIIVYTYS JA KÄYTTÖ



- Viivytyksen ja käyttöön kasteluvedeksi
- Johtaminen kasteluvedeksi
- Johtaminen hulevesijärjestelmään
- Viivytyksen, uudelleen käyttöön ja johtamisen hulevesijärjestelmään
- Kansipiha

PELASTUS



- Pelastusreitti
- Pelastuspaikat

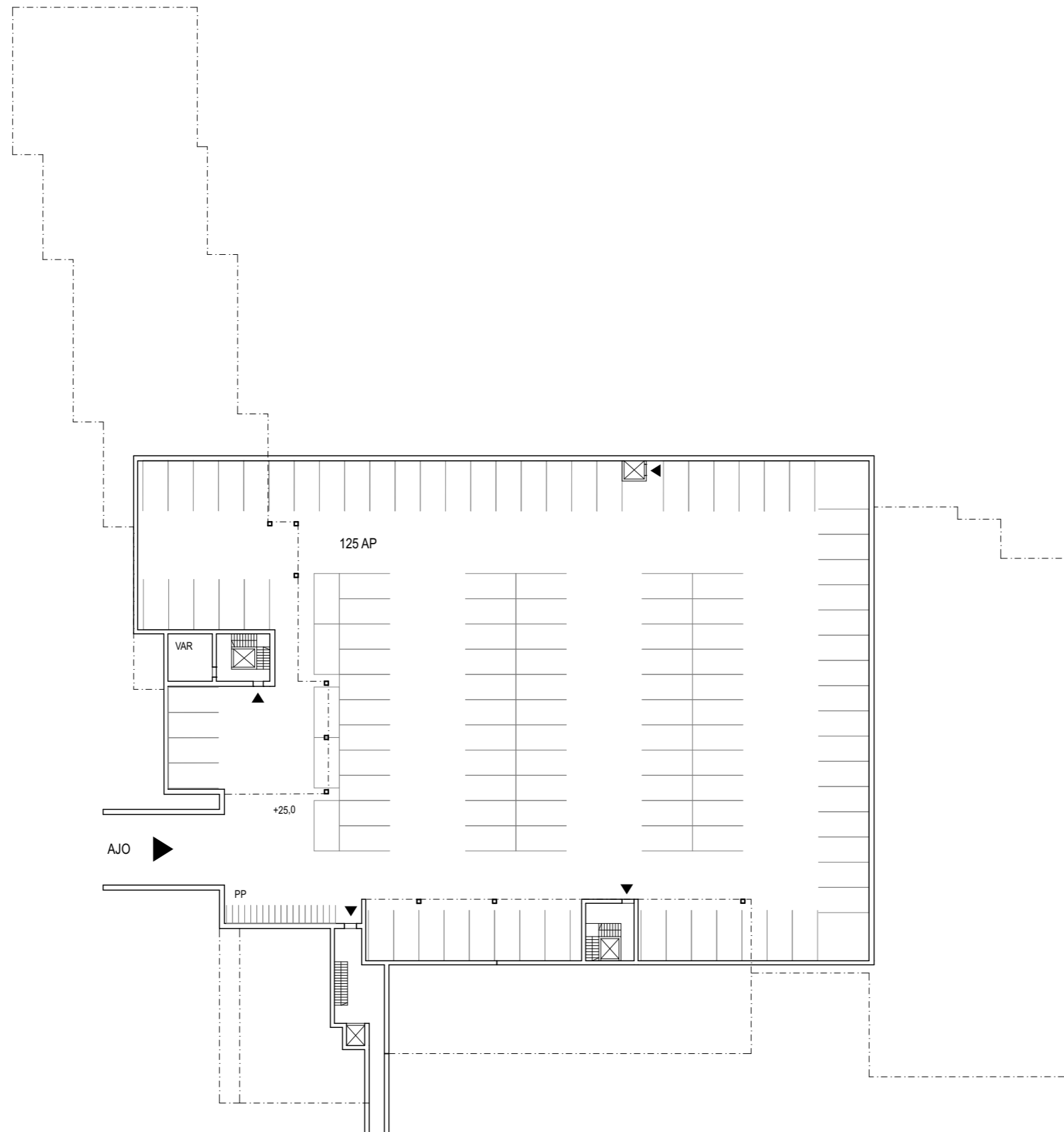
Puiston puolelta kolmesta pienestä asunnosta pelastautuminen parvekeluukkujen kautta. Tarvittaessa asuntojakaumaa muokkaamalla pelastus on mahdollista pihan puolelta.

PIHA

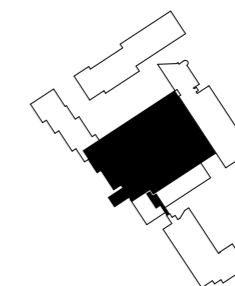
Pihan toiminnoissa pyritään yhteiskäyttöön eri toimijoiden välillä. Päiväkodin leikkialueet, palvelutalon ulkoilutilat ja asuinrakennusten pihat muodostavat saumattoman kokonaisuuden, jossa kaikenikäiset voivat viihtyä. Rakennusten suojatessa pihaa kaikilta reunoilta yksityisyys ja turvallisuus on omaa luokkaansa, vain kilometrin päässä kauppatorilta. Maantasoaunnoissa on pienet etupihat ja pihalta on suorat yhteydet kaikkiin porrashuoneisiin. Säilytettävä avokallio antaa pihalle luonnetta ja maanvarainen alue mahdollistaa isojen puiden istuttamisen pihalle. Päiväkodin iso leikkipiha ja palvelutalon piha sijaitsevat pihan länsireunalla, missä ne ovat myös koko korttelin käytössä ja tukevat eri sukupolvien kohtaamisia. Iso piha mahdollistaa myös rauhallista joutenoloa, yhteisöllistä ajanviettoa tai

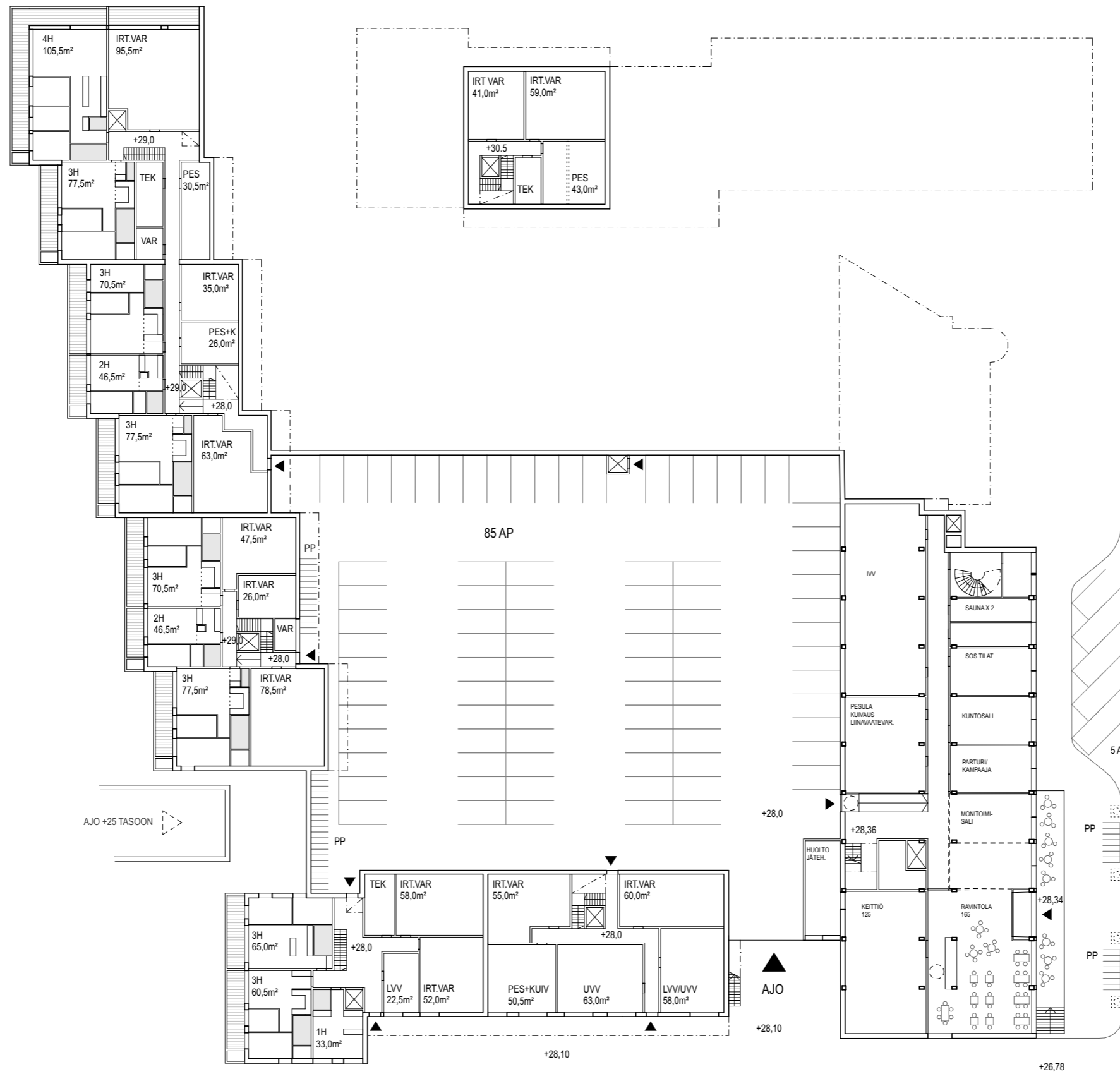
vaikka shakinpeluuta auringossa paviljongin terassilla. Pihan kasvillisuudessa huomioidaan myös puutarhakasvillisuus marjapensaineen ja omenapuineen. Pihalle sijoitetaan myös viljelylaatikoita asukkaiden yhteiskäyttöön.

Pihan hulevedet ohjataan pääsääntöisesti kasvillisuuden käyttöön. Pinnoitetuilla alueilla vedet johdetaan läpäisemättömältä pinnalta kourujen ja läpäisevien pintojen kautta istutusten pintasalojakerrokseen, mistä kasvit voivat hyödyntää vettä juuristollaan. Pihalle on suunniteltu tulvareitit, joita pitkin vesi pääsee purkautumaan kadulle tulvatilanteessa. Kattovedet johdetaan tasakatoilta hulevesijärjestelmään.

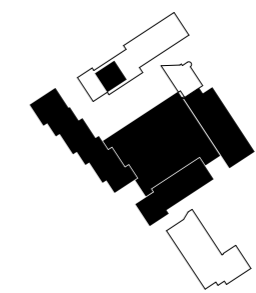


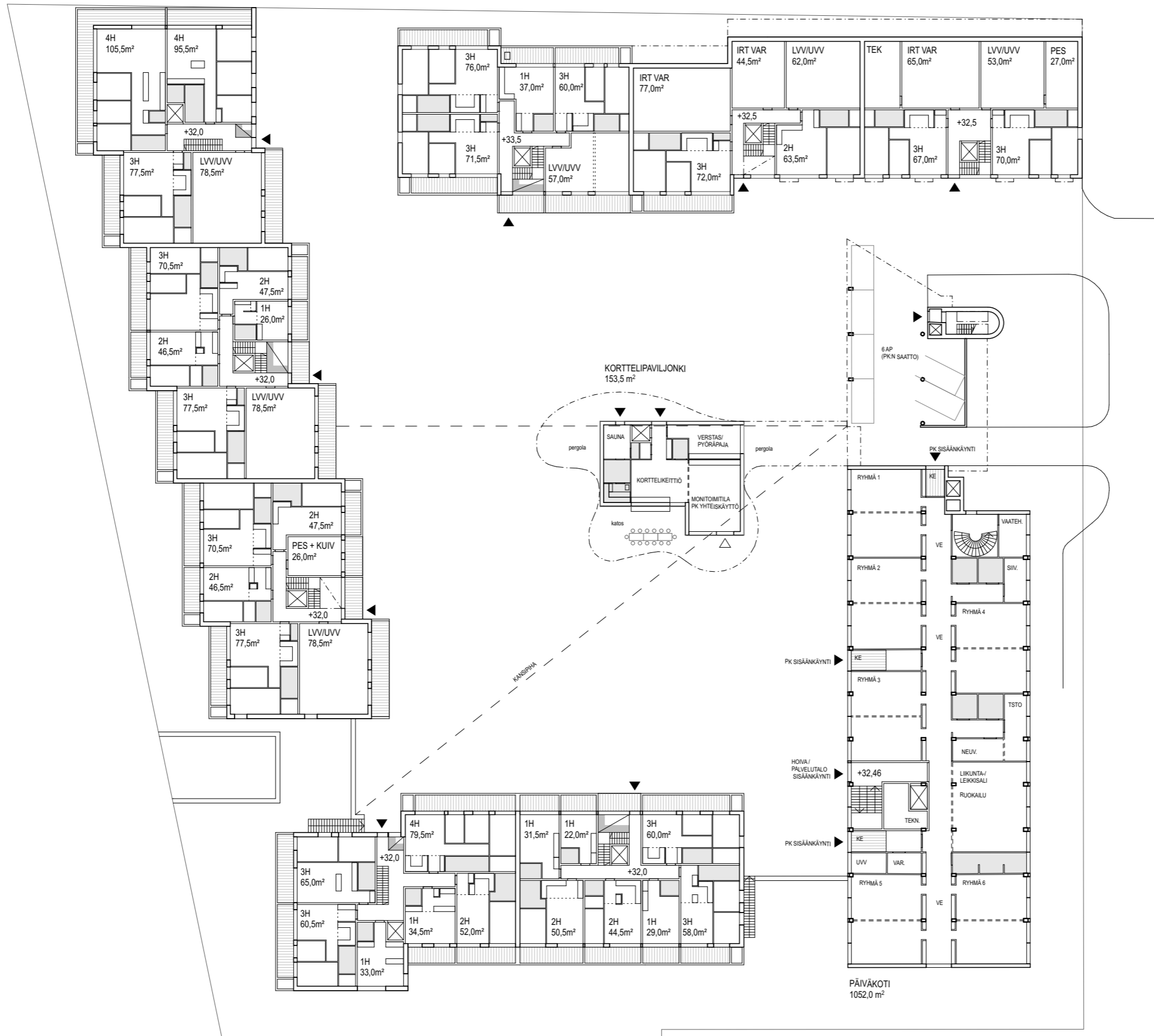
PYSÄKÖINTI	kerrosala	vaade	ap
Talo A	4 680 k-m ²	1/120 ap/k-m ²	39
Talo B	8 690 k-m ²	1/120 ap/k-m ²	73
Talo C	6 360 k-m ²	1/120 ap/k-m ²	53
Talo D, hoivakoti	2 965 k-m ²	1/250 ap/k-m ²	12
Talo D, päiväkot	1 095 k-m ²	1/250 ap/k-m ²	5
Talo D, senioriasuminen	1 450 k-m ²	1/250 ap/k-m ²	6
Talo D, toimisto	655 k-m ²	1/120 ap/k-m ²	6
Talo D, ravintola	345 k-m ²	1/250 ap/k-m ²	2
Talo E, toimitila	4 190 k-m ²	1/120 ap/k-m ²	35
Talo E, pt-kauppa	1 045 k-m ²	1/250 ap/k-m ²	5
YHTEENSÄ			236
SUUNNITELMASSA ESITETTY:	kannenalainen pysäköinti		210
	maanpäällinen pysäköinti		24
YHTEENSÄ			234



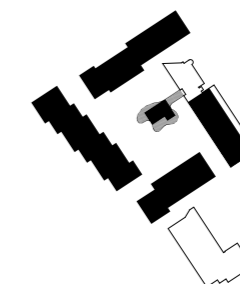


Kahvila Vääksy - JKMM Arkkitehdit





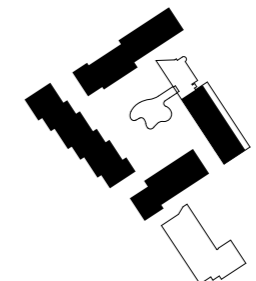
Saunalahden lastentalo - JKMM Arkkitehdit

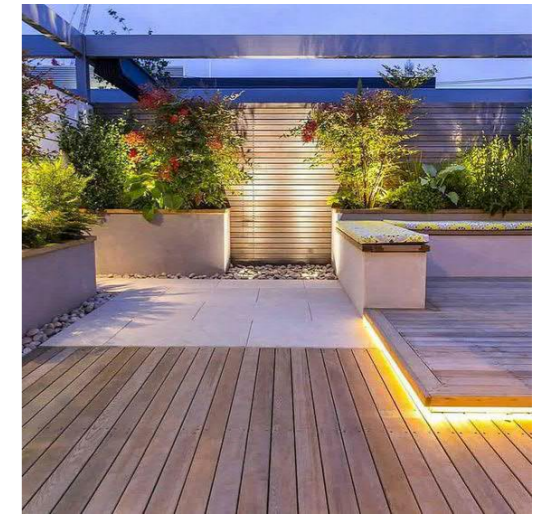




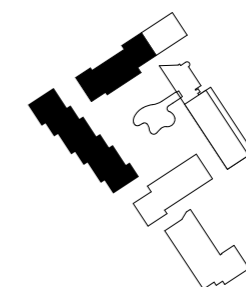
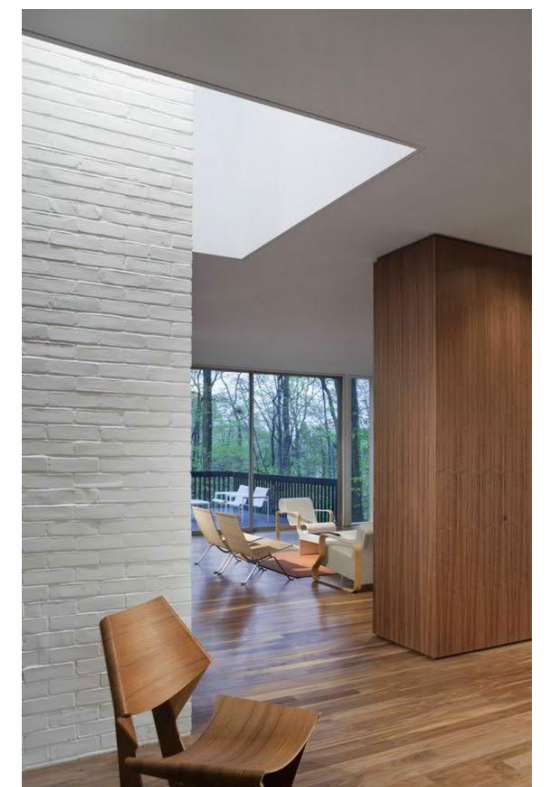
HOIVAKOTI 2. KRS 1052,0 m²
HOIVAKOTI 3. KRS 1052,0 m²

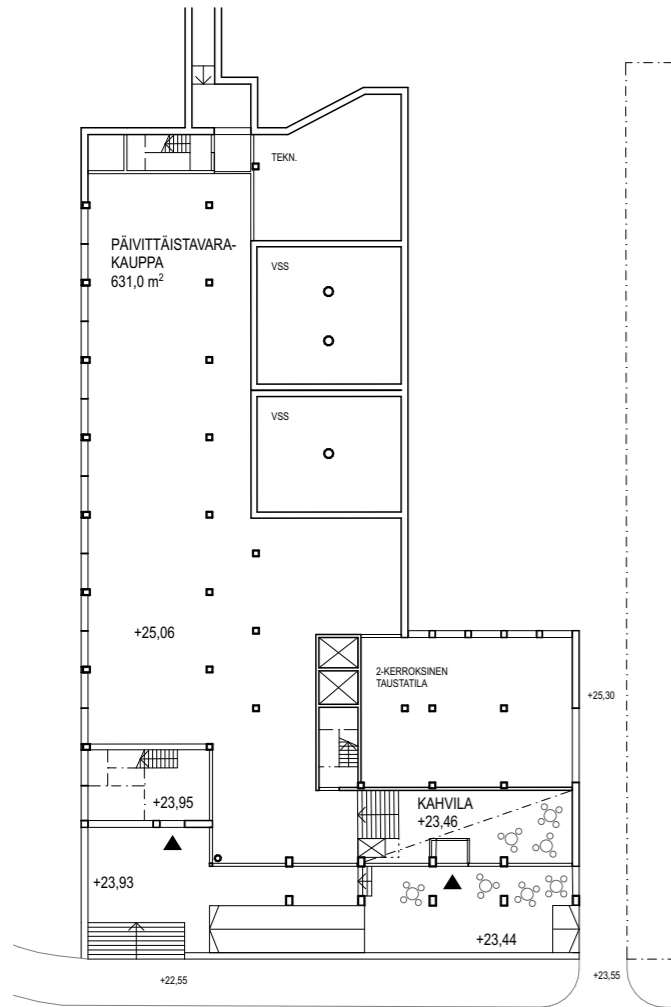
SENIORIKOTI 4. KRS 698,0 m²
SENIORIKOTI 5. KRS 698,0 m²
HUOM. KOROTUSOSA 4. JA 5. KERROS ON OPTIO



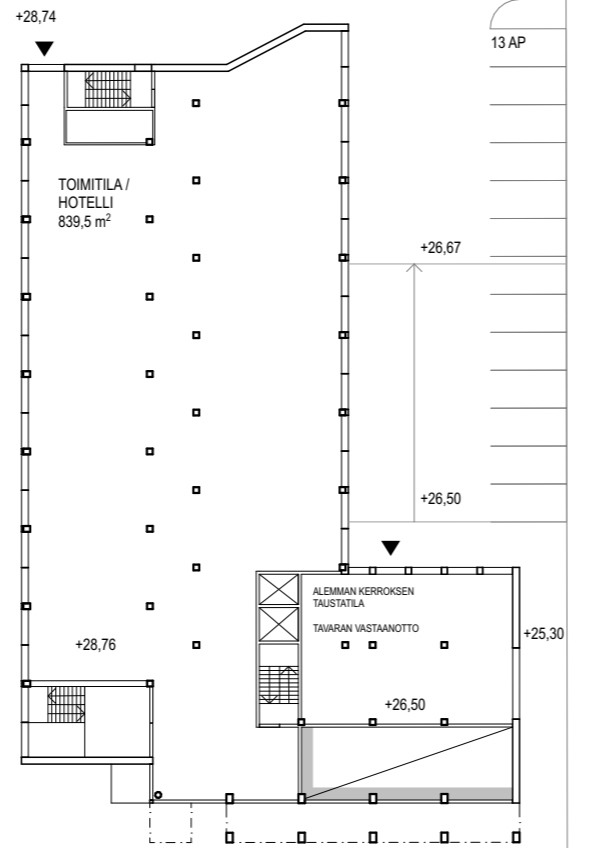


As. Oy Helsingin Aalto - JKMM Arkkitehdit

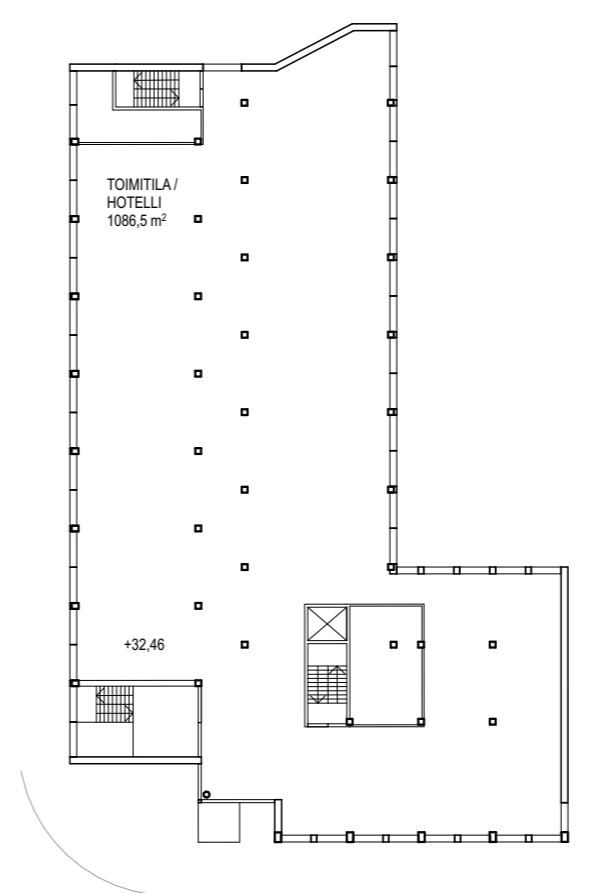




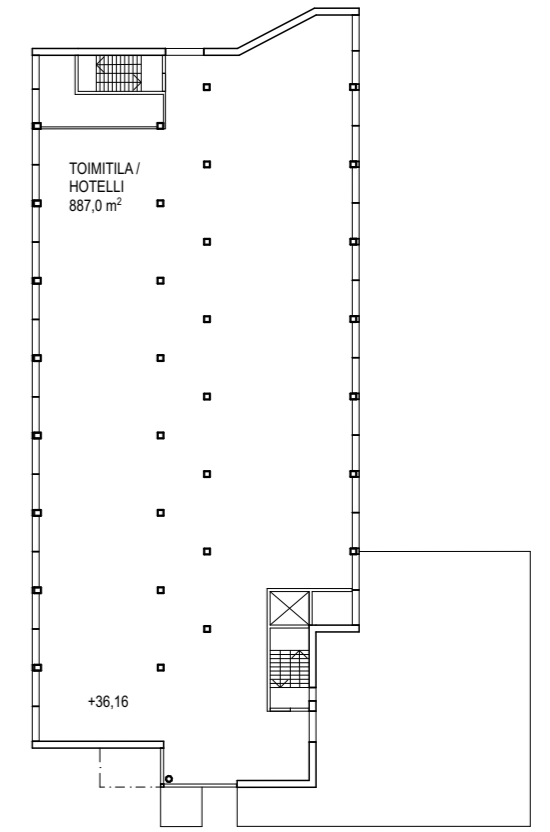
K2



K1



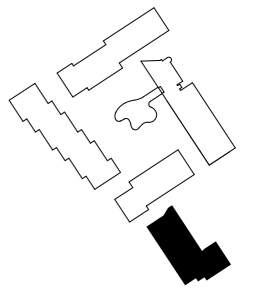
PIHATASO

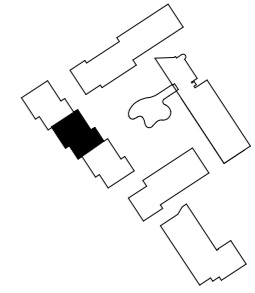


2.-3. KRS



OP Vallila - JKMM Arkkitehdit





3h+kt ja 2h+kt yhdistetty suurperheen 4-5h+kt asunnoksi

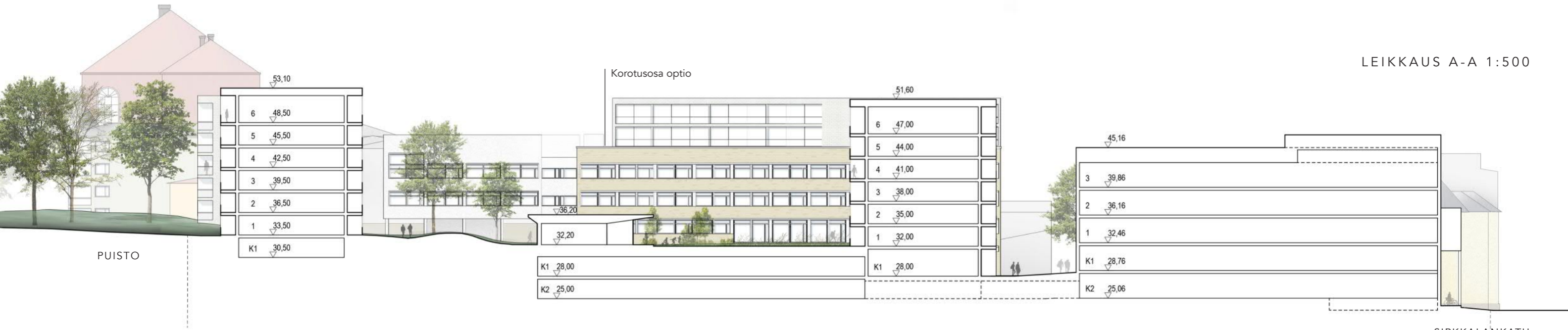


1h+kt ja 2h+kt yhdistetty tilavaksi kolmioksi, yksi huoneista voi toimia esim. isovanhemman sivuasuntona

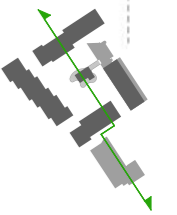
Porrashuoneen aukko voi vaihtoehtoisesti toimia kerroksen asuntojen "aulatilana"

Kaksi 3h+kt asuntoa yhdistetty suureksi 6h+kt asunnoksi, jossa pihan puolella makuuhuonevyöhyke

LEIKKAUS A-A 1:500



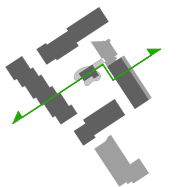
SIRKKALANKATU



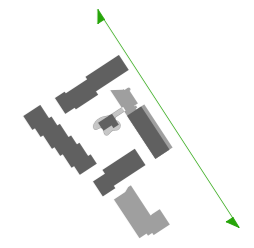
LEIKKAUS B-B 1:500



SEPÄNKATU



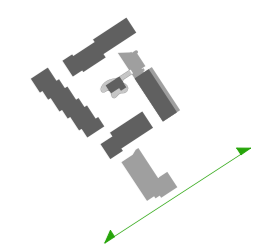
SEPÄNKATU KORTTELIJULKISIVU 1:600



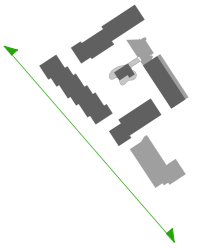
SIRKKALANKATU KORTTELIJULKISIVU 1:600



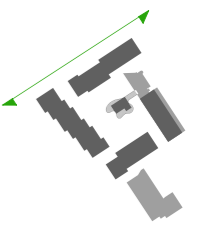
Korotusosa optio

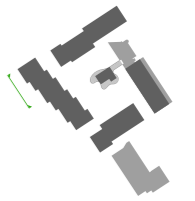


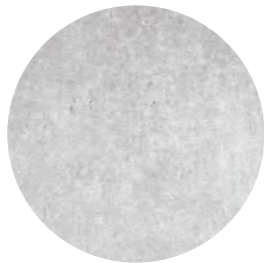
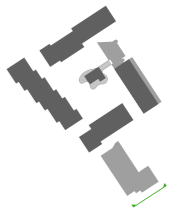
NEITSYTPOLKU KORTTELIJULKISIVU 1:600

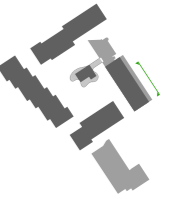


PUISTO KORTTELIJULKISIVU 1:600

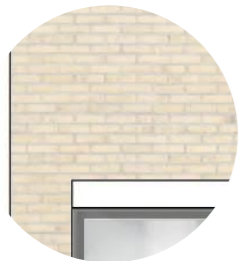








Korotusosa optio





Näkymä Sepänskadulta (korotusosa optio)



As. Oy Helsingin Bysa & Sandis - JKMM Arkkitehdit









ORGANISAATIO

JATKE LÄNSI-SUOMI

Jatke rakentaa ihmisille koteja ja työpaikkoja, joissa on hyvä olla ja elää, jolloin perusasioiden on oltava kunnossa. Jatkeella tämä tarkoittaa, ettei aikatauluissa ja kustannuksissa tule yllätyksiä ja teemme sen, mitä asiakkaan kanssa on yhdessä sovittu. Saumaton yhteistyö sekä sisäisesti että ulkoisesti on tae parhaan lopputuloksen saavuttamiseksi. Jatkeella tämä on kaiken tekemisen lähtökohta.

Jatke Oy on perustettu vuonna 2009 ja se toimii Jatke-konsernin emoyhtiönä. Vuonna 2012 perustettiin Jatke Uusimaa Oy vastaamaan konsernin asuntorakentamisesta pääkaupunkiseudulla. Vuonna 2016 Turun seudun liiketoiminta yhtiöitettiin: asunto-, toimitila- sekä korjausrakentaminen ja perustettiin Jatke Länsi-Suomi Oy.

Emoyhtiö Jatke Oy:n toiminta pääkaupunkiseudulla kattaa toimitila-, julkisivu- ja korjausrakentamisen ja Tampereella asunto-, toimitila-, ja korjausrakentamisen. Jatke Oy vastaa myös konsernin yhteisestä taloushallinnosta, henkilöstö- ja lakiasioista sekä viestinnästä. Jatke Oy:n taloushallinto sijaitsee Kouvolassa, joka on myös yhtiön kotipaikka. Lisäksi Jatke-konserniin kuuluu metallirakenteita valmistava Nordic Facade Finland Oy.

TAALERI

Taaleri-konserni on Helsingin pörssiin listattu kasvava ja innovatiivinen suomalainen varainhoitoa ja rahoitusta tarjoava finanssiryhmä. Yhtiön varainhoitopalvelut on suunnattu kotimaisille institutionaalisille sijoittajille, yrityksille sekä yksityishenkilöille ja sen toimintaa valvoo Finanssivalvonta. Hallinnoitavat varat yhteensä ovat noin 6 miljardia euroa. Työntekijöitä konsernin palveluksessa on 183.

Yhdessä varainhoitoasiakkaidensa kanssa tai kiinteistörahastojensa kautta Taaleri sijoittaa kiinteistöpuolella mm. liike- ja toimitiikiinteistöihin, kovan rahan vuokra- ja omistusasuntokohteisiin, kohtuuhintaisiin vuokra-asuntokohteisiin, päiväkoteihin, varastotiloihin, tonttimaahan, Turun Toriparkki ja Ratapiha -hankkeisiin, Garden Helsinkiin sekä kiinteistökehityskohteisiin Kanadassa ja Itä-Afrikassa. Taalerin asunto- ja kiinteistökehitysrahastot ovat rakennuttaneet mm. yli 1300 asuntoa pääkaupunkiseudulle, Lahteen, Jyväskylään, Ouluun, Kuopioon, Raumalle ja Poriin.

Kiinteistöjen lisäksi Taaleri on perustanut ja hallinnoi mm. uusiutuvaan energiaan, metsään, merenkulkuun, laivanvarustamoihin sekä kiertotalousyrityksiin sijoittavia rahastoja sekä Suomessa, että kansainvälisesti.

JATKE

TAALERI

**RAKENNAMME IHMISILLE
KOTEJA JA TYÖPAIKKOJA,
JOISSA ON HYVÄ OLLA JA
ELÄÄ.**

Omistajuus kuuluu kaikille

Omistaminen luo työtä, kasvua, vaurautta ja on investointi Suomeen. Meistä omistajuus kuuluu kaikille. Voit omistaa avullamme, voit omistaa kanssamme ja voit omistaa meitä.

ORGANISAATIO

JKMM ARKKITEHDIT

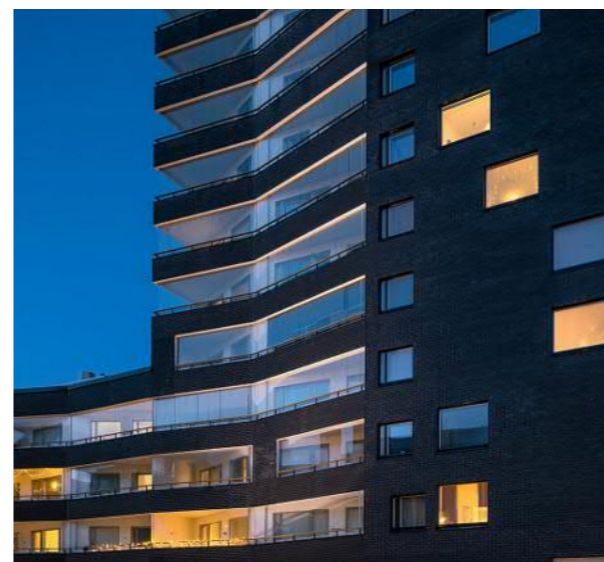
Asmo Jaaksi, Teemu Kurkela, Samuli Miettinen ja Juha Mäki-Jyllilä perustivat JKMM Arkkitehdit Oy:n vuonna 1998. Alkusesäys toimiston käynnistämiseksi oli Turun kaupunginkirjastosta käydyin arkkitehtuurikilpailun 1. palkinto (eri vaiheiden jälkeen kirjasto valmistui vasta vuonna 2007). Kahdenkymmenen vuoden aikana toimisto on kasvanut ja työllistää tällä hetkellä lähes sata suunnittelun ammattilaista. JKMM Arkkitehtien osaaminen kattaa monipuolisesti arkkitehtuurin eri alueet aina kaupunkisuunnittelusta rakennus- ja sisustussuunnitteluun. Viimeisin valmistunut työ on Amos Rex Lasipalatsin yhteydessä. Muita viimeisimpiä valmistuneita töitä ovat mm. OP:n toimistokampus Vallilassa sekä Seinäjoen kaupunginkirjasto. Asuntoarkkitehtuuria edustavat mm. Jyväskylän asunomessuille 2014 valmistunut tornitalo sekä 2017 valmistunut As. Oy Bysa&Sandis Jätkäsaarella. Tällä hetkellä työmaavaiheessa on mm. Keski-Suomen uusi keskussairaala NOVA sekä Kalasatamaan 2019 valmistuva Keskon päätoimipaikka K-kampus. JKMM Arkkitehdit on 2000-luvun menestynein suomalainen toimisto arkkitehtuurikilpailuissa, joissa se on saavuttanut n. 90 palkintosijaa.

Juha Mäki-Jyllilä, arkkitehti SAFA, perustajaosakas. Takana on lähes 30 vuoden kokemus monipuolisissa ja vaativissa suunnittelutehtävissä. Juha on toiminut pääsuunnittelijana mm. As. Oy Lontoon- ja Berliininpihassa Arabianrannassa sekä Jyväskylän asunomessuille 2014 valmistuneessa 13-kerroksisessa asuinkerrostalo Maailmanpylväessä. Tällä hetkellä työpöydällä on mm. pian valmistuva Keskon uusi toimitalo Kalasatamassa sekä asuntokortteli Helsingin Kruunuvuorenrantaan.

Samuli Miettinen, arkkitehti SAFA, perustajaosakas. Samuli on toiminut vaativissa suunnittelutehtävissä 90-luvun alusta lähtien ja vastannut pääsuunnittelijana mm. palvelutalo Hoivan suunnittelusta Viikkiin. Tällä hetkellä Samuli vastaa mm. Munkkivuoren vanhan Pohjolan pääkonttorin alueelle rakentuvasta n. 60 000 m²:n asuntokorttelin suunnittelusta.

Joonas Mikkonen ja Arvi Mäkitalo, arkkitehdit SAFA, ovat projektiarkkitehteja, joilla on pitkä kokemus vaativasta suunnittelusta sekä projektien suunnittelun johtamisesta.

Jatkovaiheessa arkkitehtityöryhmään kuuluivat lisäksi **Jenni Salomaa, Heljä Koskimäki, Marko Pulli, Eleanora Fanesi, Edit Bajsz, Samuli Summanen** sekä **Niklas Turunen**.



LOCI MAISEMA-ARKKITEHDIT OY

LOCI maisema-arkkitehdit Oy on vuonna 2008 perustettu innovatiivinen, aikaansa seuraava maisema-arkkitehtuuritoimisto. Toimiston omistavat Milla Hakari ja Pia Kuusiniemi, jotka molemmat työskentelevät itse yrityksessä. Kokonaan suunnitteli- ja toteutuksena toimistona vahvuutemme on mahdollisuus asettaa meille tärkeät suunnittelun ja suunnitelmien laatu tulostavoitteiden edelle.

Toiminta-ajatuksemme on tuottaa visuaalisesti ja teknisesti korkeatasoisia, toimivia, kestäviä ja taloudellisia suunnitteluratkaisuja maankäytön- sekä julkisen ja yksityisen ulkotilan suunnittelun parissa sekä tarjota kokonaisvaltaisia maisema-arkkitehtuurin suunnittelu- ja valvontapalveluja julkiselle sektorille, yrityksille, yleishyödyllisille yhteisöille sekä taloyhtiöille. Tavoitteena on asiakaslähtöinen, korkeatasoinen ja taloudellinen työn toteutus sekä toiminnan pitkäjänteinen kehittäminen yhdessä asiakkaiden kanssa.

Tavoitteenamme on tuottaa laadukasta suunnittelua, joka huomioi kulloisenkin hankkeen eri osapuolten tarpeet ja vastaa tilaajan tarpeisiin, tilaajan käytössä olevat taloudelliset resurssit huomioiden. Laadunvarmistusprosessin avulla suunnittelun kuluessa varmistetaan asiakkaan ja käyttäjien tavoitteita ja tarpeita vastaavien suunnitelmien tuottaminen yhdessä sovitussa aikataulussa, riittävillä resursseilla ja tavalla.

Yrityksemme toimii laajasti maisema-arkkitehtuurisuunnittelun eri osa-alueilla. Toimistomme on Arkkitehtitoimistojen Liitto ATL:n jäsen. Toimistollamme on RALA-sertifikaatti ja -pätevyys vahvistuksena yrityksen toimintatavat kokoavasta järjestelmästä ja laadunhallinnan tasosta. Luottoluokituksemme on korkein AAA-luottoluokitus.

Pia Kuusiniemi, maisema-arkkitehti MARK, perustajaosakas. Pia on kokenut ja tunnustettu suunnittelija, joka on tottunut työskentelemään monialaisissa työryhmissä ja haastavien uudisrakentamis- sekä peruskorjauskohteiden parissa. Hänen erityisosaamistaan ovatkin erittäin vaativat suunnittelukohteet, joissa yhdistyvät teknisesti haastavat ratkaisut, toiminnallisen ympäristön viihtyisyys sekä luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot. Pia on suunnitellut useissa ympäristöhistoriallisesti arvokkaissa rakennetuissa ympäristöissä sekä tiiviin kaupunkirakenteen kohteissa, joissa molemmissa korostuvat maisemarakentamisen korkea laatu sekä vallitsevan ympäristön erityispiirteiden hahmottaminen.

Pia kiinnostaa erityisesti ihmisten hyvinvoinnin lisääminen maisema-arkkitehtuurin avulla ja hänen suunnittelun lähtökohtanaan on aina paitsi inhimillinen mittakaava, myös ympäristön hyvinvointiin tähtäävä, resurssiviisas ajattelu.

Pia on urallaan menestynyt monissa suunnittelukilpailuissa ja hän on mm. saanut Rakentamisen Ruusu 2017 -tunnustuksen Jätkäsaaren suunnitellusta Vihreistä Vihrein -asuinrakennuskohteesta, jossa tutkittiin viherkattojen toimivuutta ja etsittiin julkisivujen vihreyttämisen ratkaisuja. Lisäksi hän on aktiivinen vaikuttaja, joka toimii paitsi MARK - Maisema-arkkitehtiiliitto ry:ssä puheenjohtajana myös Viherympäristöliitto ry:n hallitustehtävissä. Pia on myös kysytty luennoitsija, joka on myös opettanut maisema-arkkitehtuuria sekä Teknillisessä korkeakoulussa että Aalto-yliopistossa.

