



Matkakeskuksen lähikortteli

Ideasuunnitelma

17.12.2024

Lahden kaupunki

Esipuhe

Viitesuunnitelman tavoitteena on ohjata alueen asemakaavamuutosta luomalla visio tulevasta Lahden matkakeskuksen lähikorttelista. Tarkoituksena on luoda monipuolinen aluekokonaisuus, jossa kaupungin keskeisen matkakeskuksen läheisyyteen yhdistyy asumista, pysäköintiä, kauppaa sekä palveluja. Uudisrakentaminen sovitetaan suojeltujen rautatieaseman rakennusten miljööseen.

Lahden kaupungin ohjausryhmä

Riitta Niskanen, projektipäällikkö
Anne Karvinen-Jussilainen, kaupunginarkkitehti
Kimmo Sutinen, asemakaava-arkkitehti
Tuomas Helin, kaavoitusarkkitehti
Juha Helminen, kaupungingeodeetti
Juhana Polojärvi, liikenneinsinööri
Anna-Liisa Pulkkinen, suunnitteluinsinööri
Armi Patrikainen, kaupunkikuva-arkkitehti
Sari Alén, Lahden Pysäköinti

INARO

Vesa Humalisto, projektinjohto
Emilia Ellilä, projektinarkkitehti
Aleksandra Borzecka, suunnittelija
Anna-Kaisa Aalto, maisema-arkkitehti
Arianna Scotoni, maisema-arkkitehti
Lassi Luotonen, visualisointi
Pedro Louro, avustava suunnittelija
Eikka Simola, TET-harjoittelupäivä

Finnmap Infra Oy

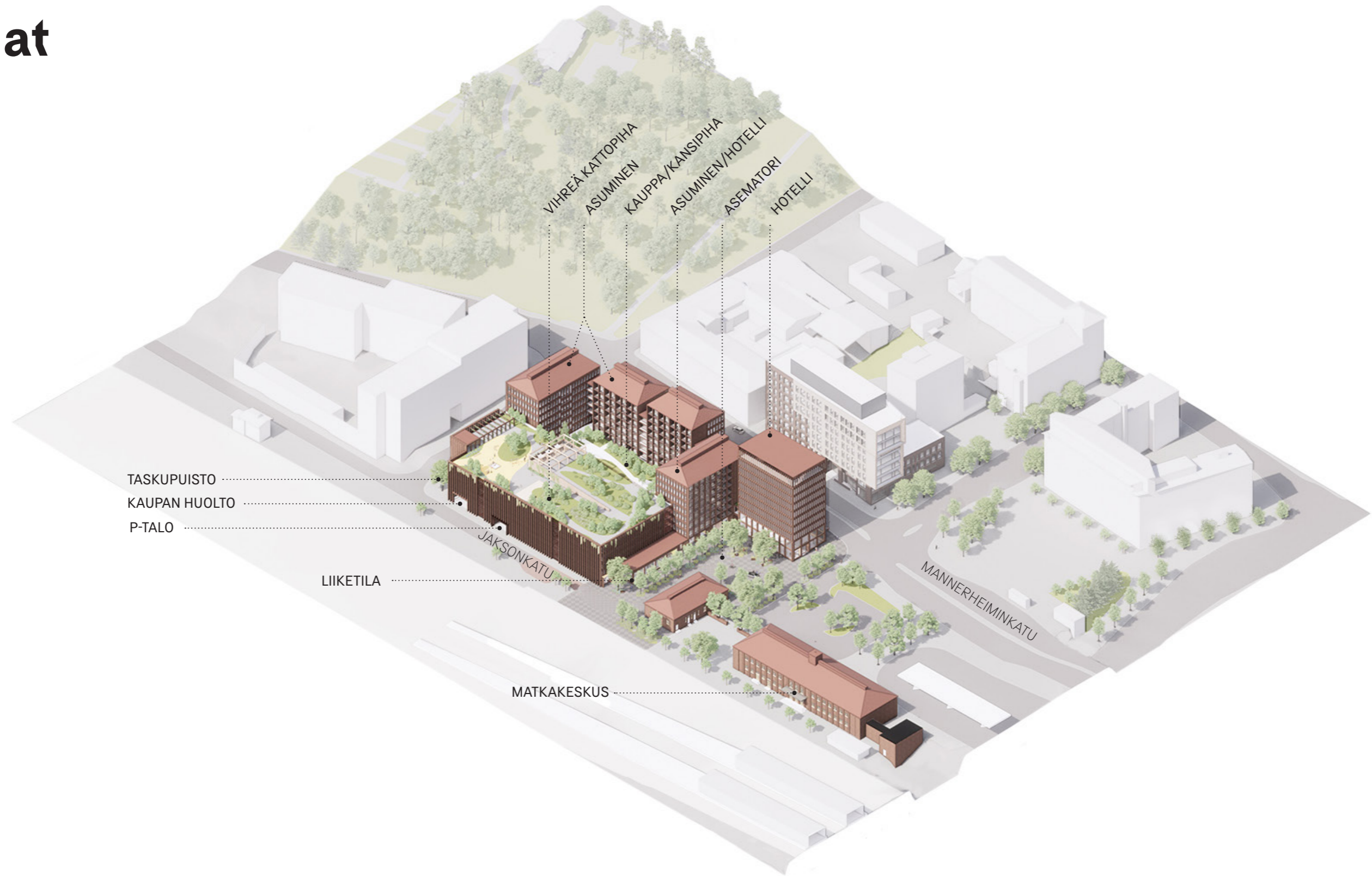
Mikko Yli-Kauhaluoma, Finnmap Infra Oy, liikennesuunnittelija

Kustannuslaskenta

Arto Mäkinen, Pieni insinööritoimisto Oy, alueiden kustannuslaskenta
Pasi Korhonen, Inmeco Oy, pysäköintitalon kustannuslaskenta
Pertti Helin, PH-Rakennuttajapalvelu Oy, pysäköintitalon kustannuslaskenta
Jussi Rissanen, PH-Rakennuttajapalvelu Oy, pysäköintitalon kustannuslaskenta



Teemat



YMPÄRISTÖ

Viistokattoiset asuinrakennukset istuvat ympäröivään miljööseen ja niiden moderni toteutus kertoo nykyhetkestä. Korttelin suunnittelun innoittajana ovat olleet viereiset matkakeskuksen vanhat rakennukset. **Kortteli on suunniteltu koettavaksi kaikille kaupunkilaisille: asukkaille, naapureille tai ohikulkijoille.** Kortteli muodostaa arkkitehtonisen, tunnistettavan ja omaleimaisen korttelin sekä ihmisen mittakaavaista kaupunkiympäristöä.

ELÄVYYS

Korttelien rakennusmassat madaltuvat Mannerheiminkadun puolella liittäen korttelin ympäröivien kortteleiden mittakaavaan. Vaihteleva katutaso ja taskupuistot muodostavat kävelijän ja pyöräilijän mittakaavaan sopivaa monimuotoista ympäristöä. Kortteli on punatiilinen kokonaisuus. Julkisivujen materiaalina on eläväpintainen paikalla muurattu punainen käsinlyöty tiili. Yhtenäinen materiaali sitoo korttelin eheäksi kokonaisuudeksi. Vaihteleva tiilireliefi ja aukotus rytmittää korttelia, ja katutasossa sisäänkäyntejä voidaan korostaa reliefin tai materiaalin vaihtelulla.

EDUSTAVUUS

Korttelin korkein rakennus on hotelli, joka sijoittuu Asema-aukion ja Mannerheiminkadun risteykseen ja se muodostaa näkyvän maamerkin. Korttelista muodostuu yhtenäinen kokonaisuus, joka palveluineen synnyttää uuden alueen ytimen Asema-aukion ympärille. Kortteli antaa muodollaan ja perusratkaisuillaan ympäröiville asutokortteleille kiinnäköhdän, mikä korostaa korttelin osin julkista luonnetta.

Selostus

YLEISTÄ

Kortteli on hybridikortteli, joka muodostuu asunnoista, päivittäistavarakaupasta, liiketiloista, hotellista sekä pysäköintilaitoksesta. Päivittäistavarakauppa ja liiketilat sijaitsevat katutasossa. Päivittäistavarakaupan sijainti on osittain asuinrakennusten sekä kansipihan alla, mikä on huomioitava toteutuksessa. Pysäköintilaitos sijoittuu erillisesti neljään kerrokseen radan puolelle kortteliä. Asuinrakennukset sekä hotelli on sijoitettu reunustamaan Mannerheiminkatua, jolloin kortteli näyttyy kaupunkikuvallisesti miellyttävänä asumisen ja liiketilojen yhdistelmänä.

Korttelin materiaalit ja rakenteet ovat elinkaarikustannuksiltaan kestäviä: paikallamuurattu tiili, corten-teräs ja/tai kupari. Toteutuksessa tulee ottaa huomioon rakennusten hiilijalanjäljen pienentäminen.

ASUMINEN

Asuminen sijoittuu neljään asuinrakennukseen. Asukkaiden yhteiset pihat on nostettu korttelin sisäiselle pihakannelle sekä pysäköintilaitoksen katolle. Pihakansi liittyy Mannerheiminkadun varteen sijoittuviin taskupuistikoihin porttikongien kautta. Pihakannelta lähtee näyttävä ulkoporras pysäköintitalon katolle; katolle pääsee esteettömästi sisäkautta hissillä.

Katutasoon ei sijoitu asuntoja, vaan ensimmäinen asuin kerros on pihataso, joka on puoli kerrosta Mannerheiminkatua ylempänä. Vaino kattomuoto luo mahdollisuuden rakentaa ylipään kerrokseen parvellisia loft-asuntoja.

Asuntojen parvekkeet avautuvat joko etelään rauhalliselle sisäpihalle tai itään ja länteen kaduille. Itä-länsisuuntaisilta parvekkeilta aukeaa pitkiä näkymiä ympäristöön.

Ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastot ovat pääosin sisäänkäyntien yhteydessä katu- tai pihatasssa. Asukkaiden polkupyöräpaikat sijaitsevat pääosin ulkoiluvälinevarastoissa, joista löytyy erityyppisiä pyörätelineitä eri käyttäjäryhmille.

Muut varastot, jäte- ja kierrätysruoneet sekä tekniset tilat sijoittuvat pääosin katu- ja kellaritasoon.

Kansipihalle on huoltoyhteys taskupuistikon kautta ja esteetön käynti porrashuoneiden kautta hissillä. Asunnoista pelastautuminen tapahtuu omatoimisesti parvekeluukkujen kautta. Väestönsuojat on sijoitettu kellarisiin. Ilmanvaihto on lähtökohtaisesti porrashuonekohtaisesti kattokerrokseen sijoitettu IV-konehuone.

HOTELLI, PALVELUT JA LIIKETILAT

Korttelin palvelut ja liiketilat sijoittuvat korttelin katutasoon keskittyen erityisesti Asematorin ympäristöön. Kansipihan alle sijoittuu päivittäistavarakauppa, jonka sisäänkäynti on Asematorilla. Korttelissa on useita pienempiä erikokoisia liiketiloja, jotka avautuvat suurin ikkunoin Asematorille ja osa Mannerheiminkadun taskupuistikoihin. Hotellin ensimmäiset kerrokset ovat avoimia ja niiden läpi syntyy kiinnostavia näkymiä Mannerheiminkadulta torille.

Aukion ja Mannerheiminkadun liiketiloilla on kaupunkimainen elävä ilme, joka heijastaa eri toimintojen positiivista synergiaa. Erikokoiset liiketilat mahdollistavat monipuolisten palveluiden tarjoamisen. Muuntojoustavat pohjaratkaisut mahdollistavat liiketilojen yhdistämisen tai jakamisen erikokoisiksi kokonaisuuksiksi. Liike- ja yhteistiloja on myös mahdollista käyttää asukkaiden kerho- tai työhuonetiloina.

Päivittäistavarakaupan huolto on järjestetty pysäköintilaitoksen kautta. Huoltoliikenne on erotettu pysäköinnistä omaksi lastausalueekseen. Kaupan jätehuolto sijoittuu samalle lastausalueelle. Hotellille ja pienemmillä liiketiloilla on huoltoyhteys taskupuistikoiden kautta.

Liiketilojen asiakkaiden ja vieraiden pyöräpaikat sijaitsevat aukiolla ja taskupuistikoiden alueilla.

PYSÄKÖINTITALO

Pysäköintitalo palvelee pääosin viereisen matkakeskuksen liityntäpysäköintiä sekä asukkaiden pysäköintiä. Pysäköintihallissa on myös hotellin ja liiketilojen asiakkaiden paikkoja. Pysäköinti perustuu nimeämättömiin paikkoihin, ja tarvittava määrä autopaikkoja varustetaan sähköautojen lataus- ja lämmityspisteillä.

Pysäköintipaikkojen toteutuneet määrät ja tarve on esitetty erillisessä laskelmassa.

Pysäköintitaloon voidaan yhdistää muitakin toimintoja. Kattopihalla on korttelin asukaspiha, katutasossa päivittäistavarakaupan huolto sekä Asematorin puolelle pieni liiketila tai pyörähotelli.

Pysäköintitalon kadun puoleiset julkisivut ovat elävöittäviä tiilipilareita, joita katkoo vaihtelevissa kohdissa perforoidut metallilevyt. Pysäköintitalon sisäänkäyntejä korostetaan kuparilla tai corten-teräksellä, mikä liittyy sen matkakeskuksen alueeseen. Pihan puoleinen seinämä on metalliverkkoa, joka peittyi kesäaikaan köynnöksillä.

Pysäköintilaitoksen valaistuksella luodaan turvallista ympäristöä. Valon suunnauksessa huomioidaan häikäisy ja luodaan hyvälaatuista valaistusta käyttämällä esim. epäsuoraa valoa.

Pysäköintilaitos varustetaan painovoimaisella ilmanvaihdolla ja savunpoistolla. Pysäköintihallin yhteydessä ovat tarvittavat tekniset tilat sekä Lahden Energian oma tekninen tilan maan alla. Lisäksi pysäköintihalleihin varataan tilat pyörien huoltoa varten.

Pysäköintitalon katolle on huoltoreitti pysäköintitalon kautta.





HAVAINNEKUVA 1:1000

Liikenne

Lahden Matkakeskuksen Lähikorttelin liikenneratkaisuissa on pyritty mahdollisimman käyttäjäläheiseen ja viihtyisään ympäristöön. Asematorin toteuttaminen jalankulun ja pyöräilyn ehdoilla edistää alueen omaksuttavuutta ja kytkeytymistä rautatieaseman ja matkakeskuksen toimintoihin sekä edesauttaa yhteyden luomista kaupungin keskustan suuntaan.

Lähikorttelin luoma pääasiallinen liikenne eli pysäköintiliikenne on keskitetty Jaksonkadulle siten, että asematorin alue on rauhoitettu. Pysäköintilaitoksen liittymät sijaitsevat Jaksonkadulla korttelin länsi- ja etelälaidalla, joten ajoneuvoliikenne keskittyy korttelin länsipuolelle. Jaksonkadun itäpää Asematorin halki toteutetaan yksisuuntaisena lännen suuntaan ja torin laidalla sallitaan lyhytaikainen saattoliikenteen pysäköinti henkilöautoille sekä linja-autoliikenteen tilausajolle.

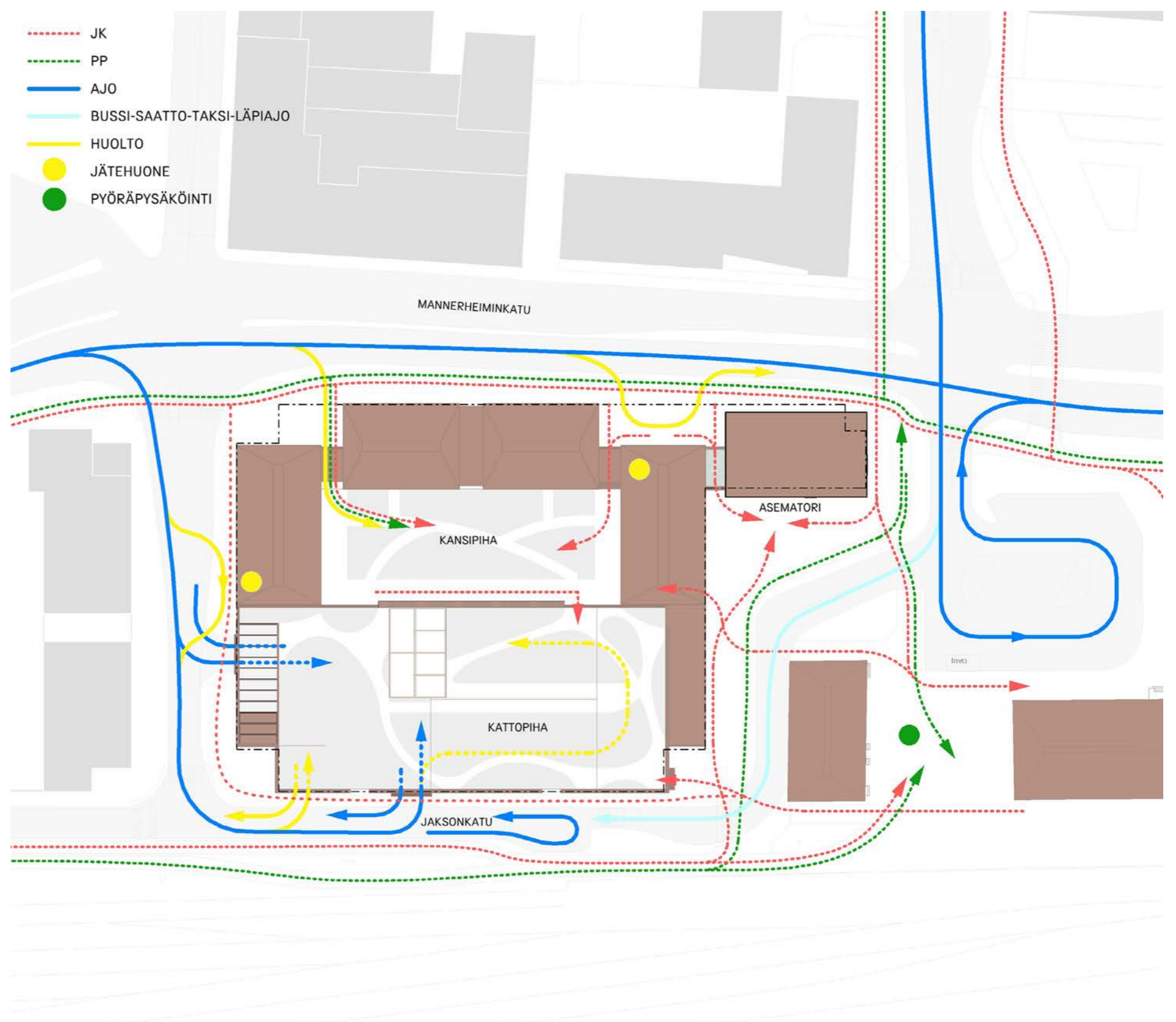
Pysäköintilaitoksessa sijaitsee 440 autopaikkaa, jotka jakautuvat korttelin asukkaiden ja liityntäpysäköinnin kesken. Myös kortteliin sijoittuvan päivittäistavarakaupan asiakaspaikkoja on mahdollista sijoittaa laitokseen. Kaupan huoltotilat ja -liittymä on sijoitettu Jaksonkadulle rakennuksen eteläpuolelle.

Asematorin alue toteutetaan pihakatuna, jossa henkilöauto- ja linja-autoliikenteen ajorata erotetaan muusta alueesta materiaaleja hyödyntämällä ja ainoastaan kevyellä tasoerolla. Jalankulun ylityspaikkoja ei erikseen merkitä suojateinillä vaan kulku tapahtuu vapaasti rautatieaseman ja asematorin välillä. Päivittäistavarakaupan ja hotellin sisäänkäynnit sijaitsevat lähellä toisiaan Asematorilla ja saavutettavuus rautatieaseman ja keskustan suuntaan on erinomainen.

Asematorin halki kulkee myös pyöräilyreitti ajorataa myötäillen yhdistäen Mannerheiminkadun ja radan varren pyöräilyreitit. Varsinaista pyöräilyn liityntäpysäköintialuetta ei tontille toteuteta, vaan rautatieaseman pyöräpysäköintiä kehitetään aseman olemassa olevilla alueilla.

Korttelin ympärillä sijaitsee kaksi taskupuistikkoa, jotka ovat korttelin toimintoja yhdistäviä jalankulun alueita. Hotellirakennuksen länsipuoleinen, läpikuljettava taskuaukio palvelee myös hotellin huoltotaskuna. Huolto tapahtuu Mannerheiminkadulta yksisuuntaisena länsi-itä-suuntaisena ajona madalletun reunakiven yli.

Matkakeskuksen edustan pysäköintijärjestelyyn on esitetty suunnitelmassa parannusta, jolla voidaan lisätä pysäköintipaikkojen määrää nykyisestä ratkaisusta.



Maisema

JULKISET ULKOTILAT

Matkakeskuksen lähikortteliin liittyvät ulkotilat täydentävät aseman korkea-tasoisten kaupunkitilojen sarjaa. Veistoksellinen linja-autokatos, hiljattain kunnostettu Marskinaukio ja uusi puistomainen Asematori tekevät tyylikkään ensivaikutelman kaupunkiin saavuttaessa.

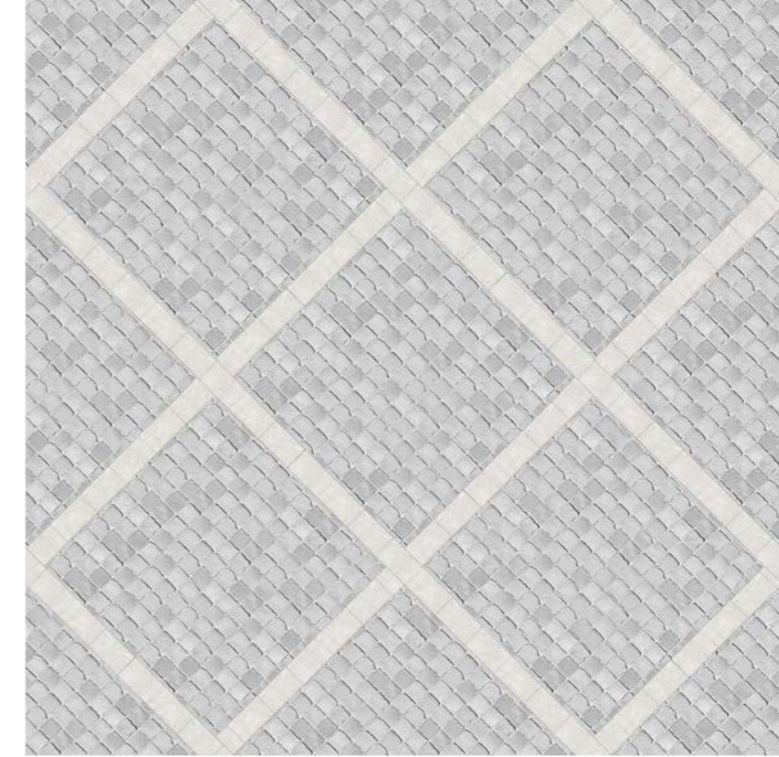
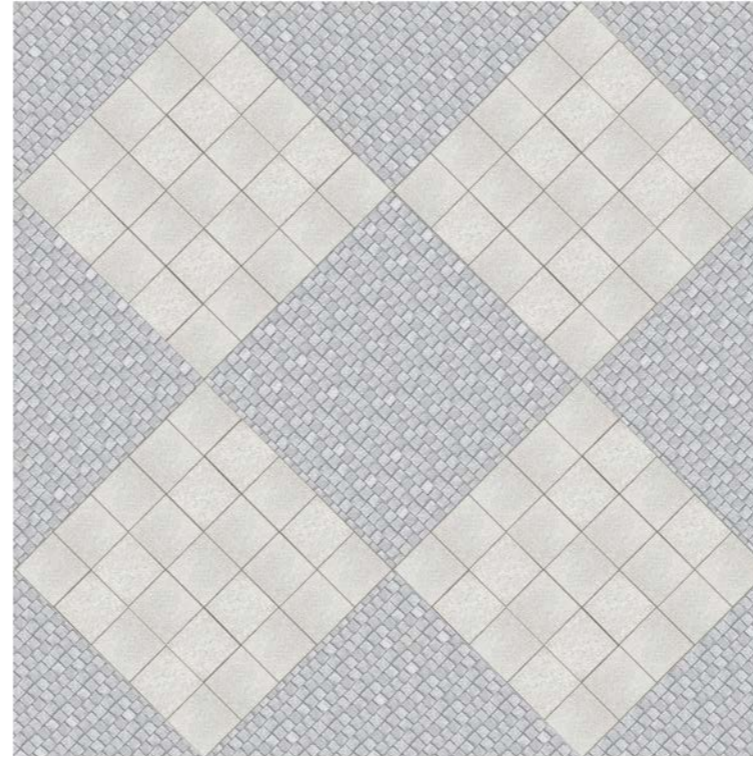
Asematori muodostaa radalta Mannerheiminkadulle ulottuvan, kävelypainotteen vyöhykkeen, jota on korostettu yhtenäisellä kiveyksellä. Jaksonkadun estevaikutus on pyritty minimoimaan: kadun ylitys on tehty helpoksi ja kävely ohjautuu luonteville reiteille.

Asematori runsaine istutuksineen jatkaa rautatieasemapuistojen arvokasta perinnettä tuoreena tulkintana. Puistomainen aukio keskellä vilkkaasti liikennöityä ympäristöä tarjoaa miellyttävän odotus- ja kohtaamispaikan sekä tilaa hotellin ja liiketilojen terasseille. Lähikorttelia ympäröivät pienemmät taskupuistot ja -aukiot liitetään osaksi julkisten ulkotilojen kokonaisuutta.

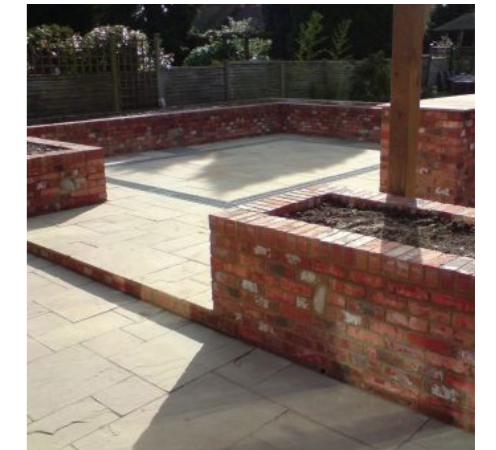
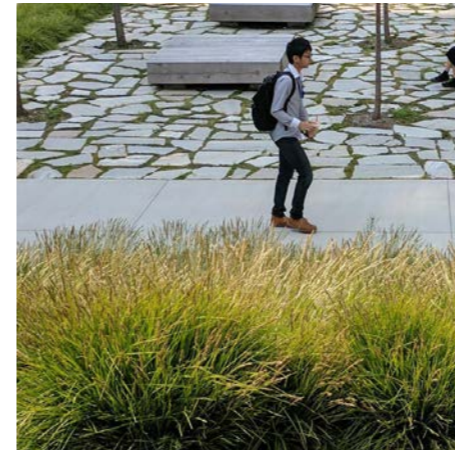
KANSI/KATTOPIHAT

Asuinrakennusten piha-alue sijaitsee kannella, jonka eteläreunaa rajaa pysäköintilaitoksen 3½-kerrosta korkea köynnösseinä. Porteista kuljetaan istutettujen muurien rajaamaan rauhalliseen puutarhaan. Kansipihalta on suora porrasyhteys koko korttelin käytössä olevalle kattopihalle, josta avautuu näkymiä kaikkiin ilmansuuntiin.

Katolle voi sijoittua asuinkortteleiden leikki- ja liikuntatoimintoja. Loput katosta on niittymäistä, istutettujen kumpareiden reunustamaa oleskelualueita. Köynnöksillä verhoiltu pergola ja aurinkopurjeet suojaavat kesällä paahteelta. Istutuksia on etenkin kattopihan reunoilla, jolloin köynnökset ja pienpuiden latvukset näkyvät tiilisen julkisivun yli myös ympäröivään kaupunkitilaan.



Vasemmalla kävelyalueiden kiveysperiaate: graniittilaatta ja mosaiikkinoppakivi. Oikealla ajoradan kiveysperiaate: noppakivi ja nupukiviraidoitus. Otteiden koko noin 4 x 4 metriä.



Ideakuvia.



AUKIOT JA MANNERHEIMINKATU 1:500



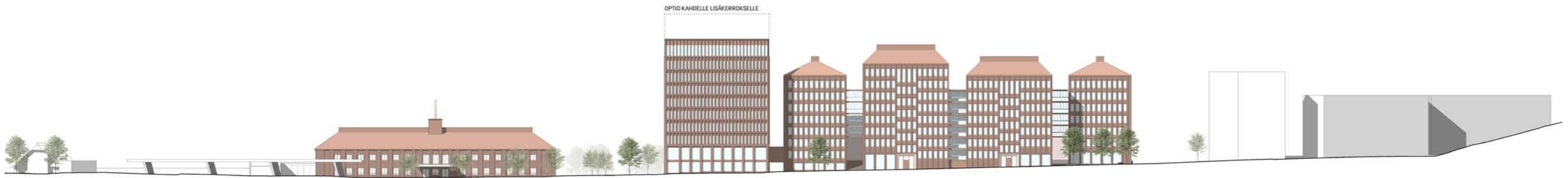
Näkymä Asematorilta



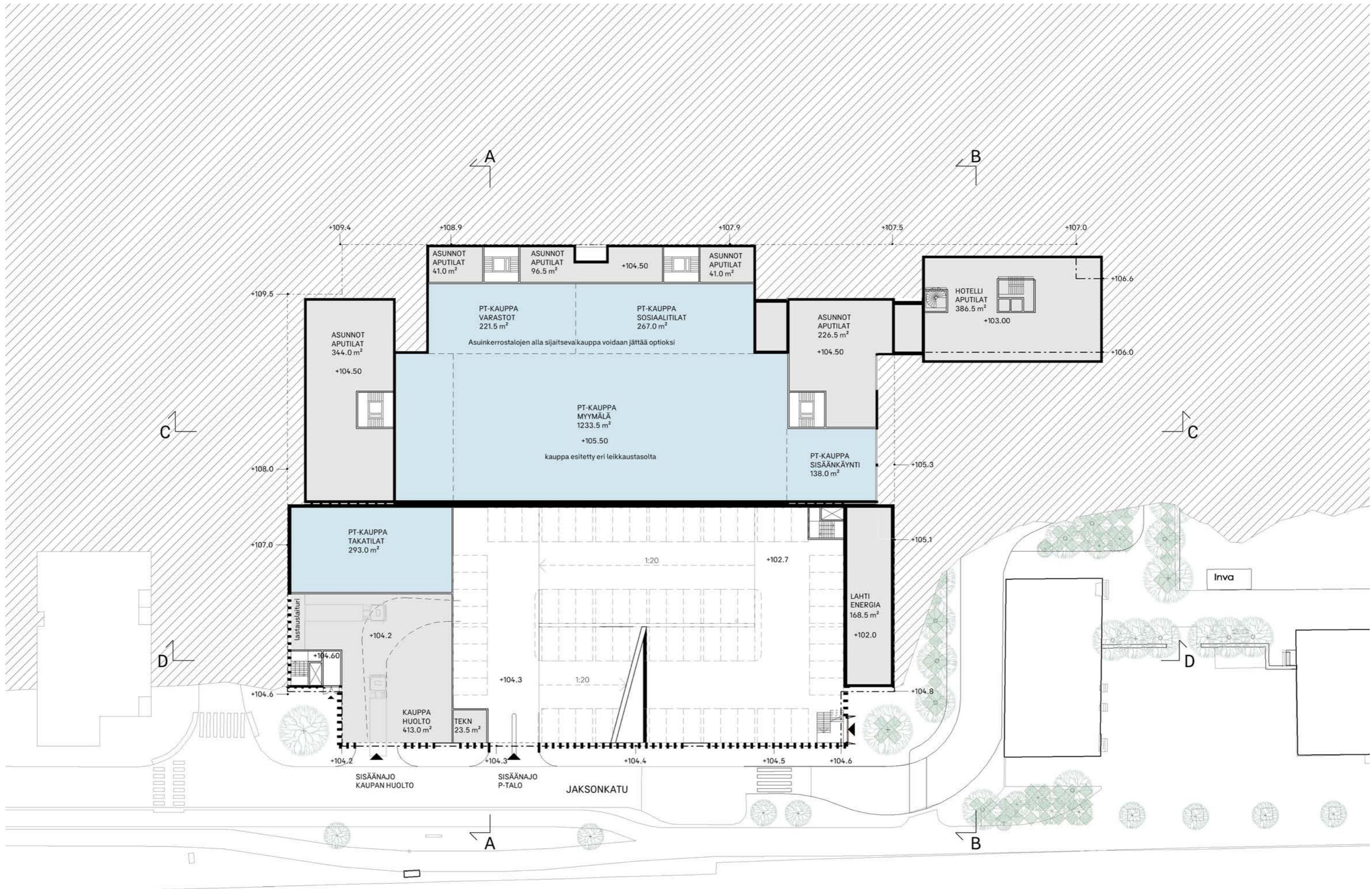
Näkymä Jaksonkadulta kohti Asematoria

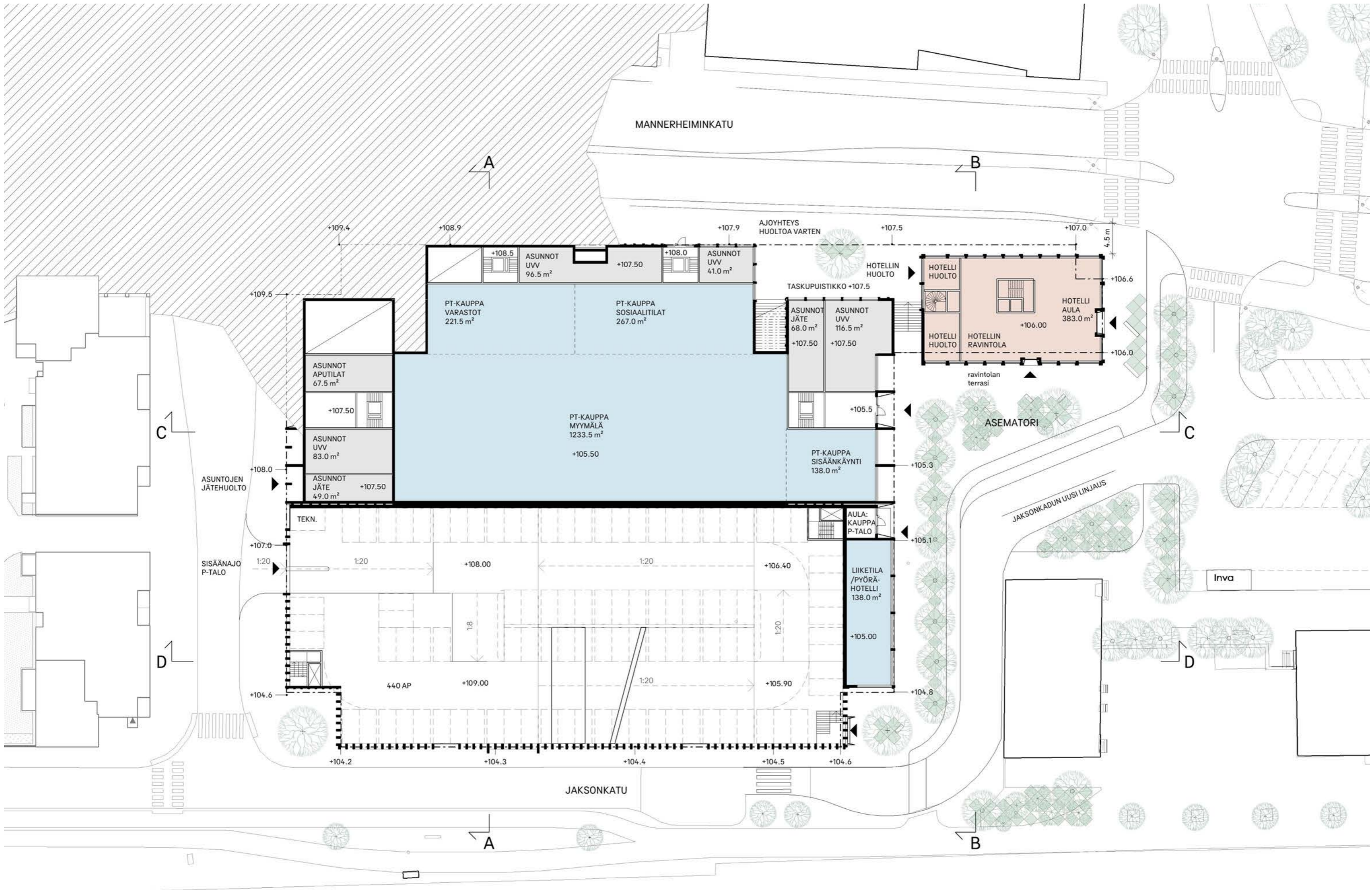


ALUEJULKISIVU ETELÄÄN RADALLE 1:1000

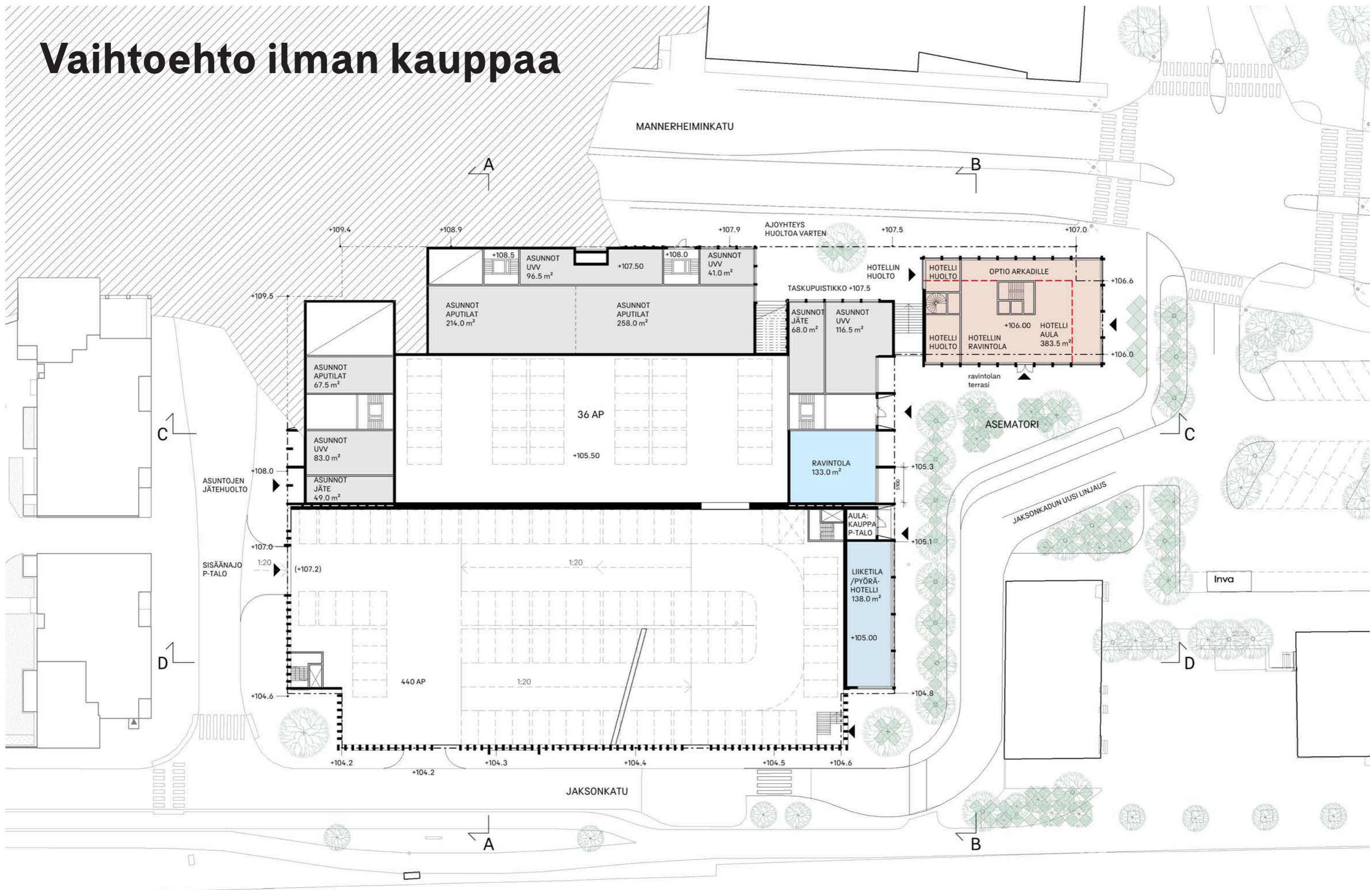


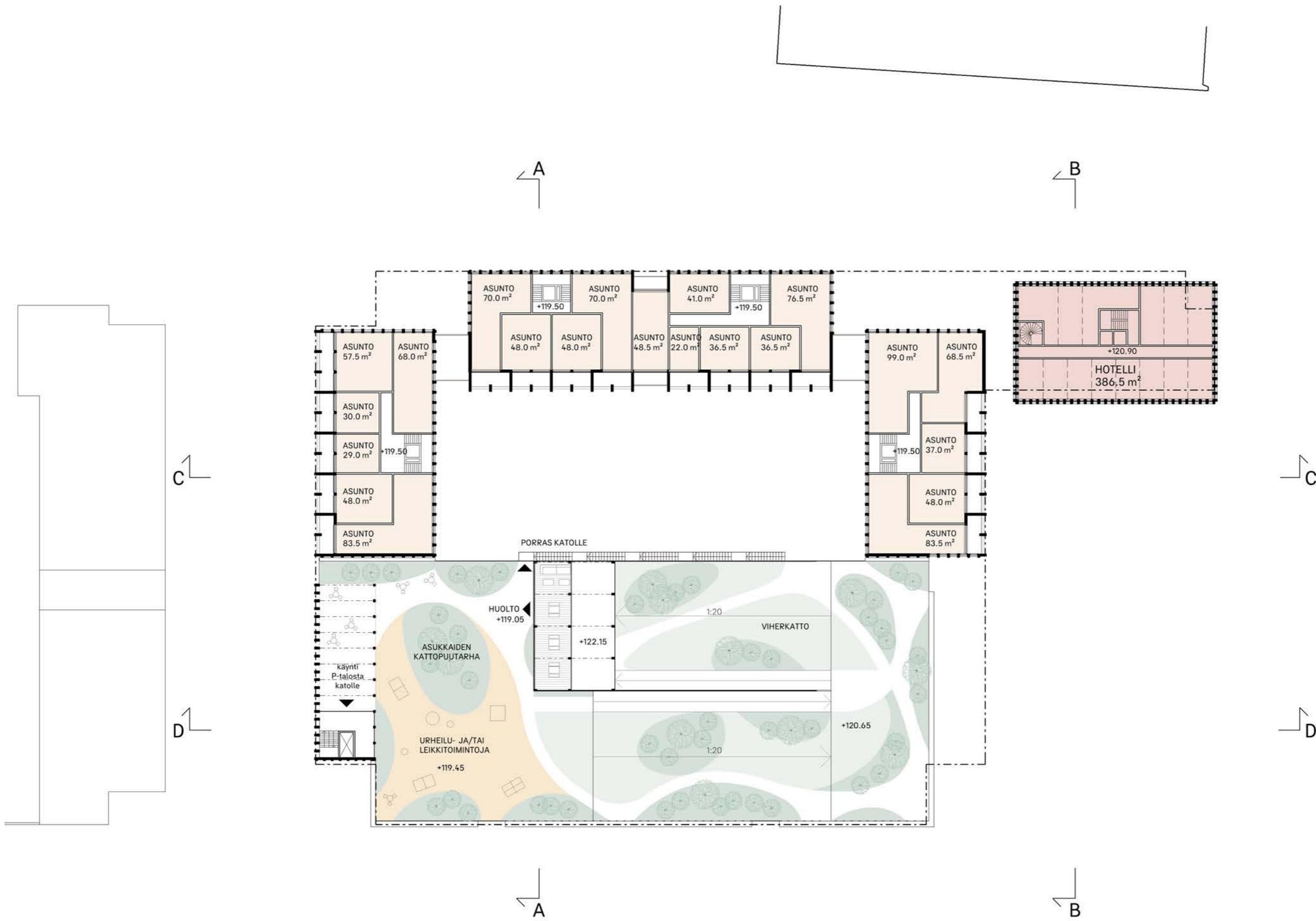
ALUEJULKISIVU POHJOISEEN MANNERHEIMINKADULLE 1:1000





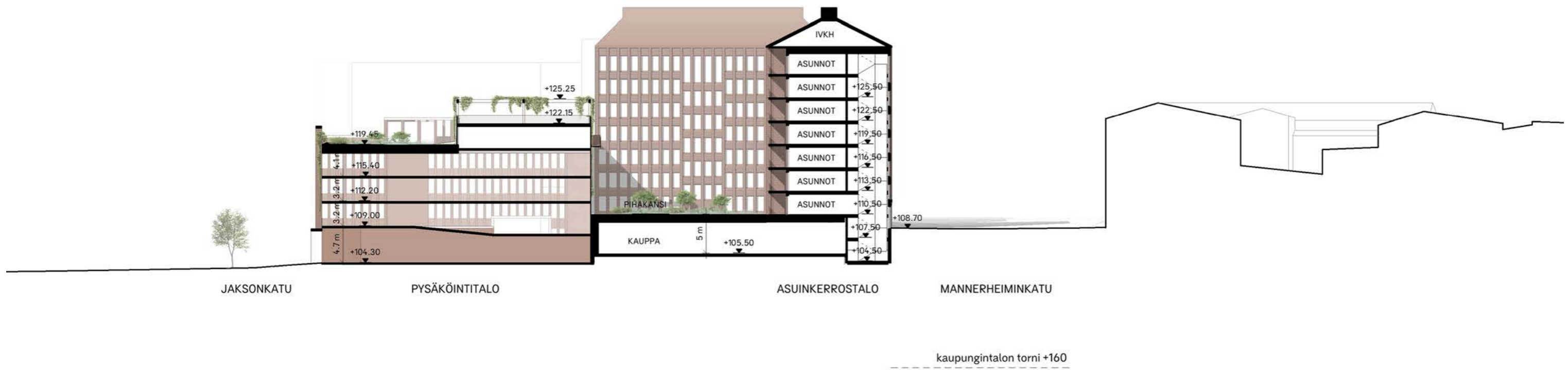
Vaihtoehto ilman kauppaa



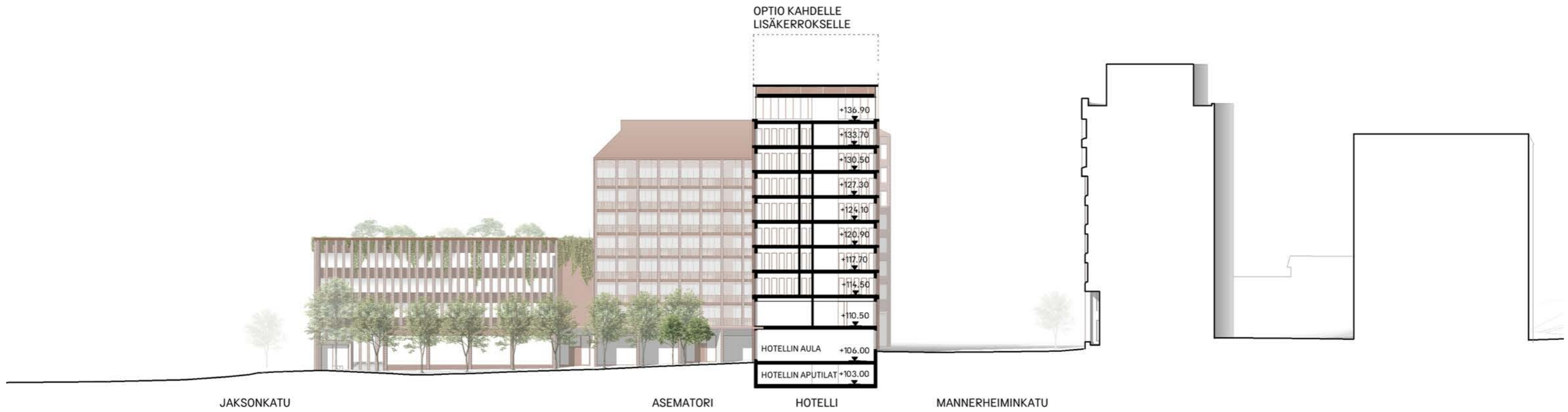




Pysäköintitalon katolla on asuinkorttelin pihatoimintoja ja viherkattoa.



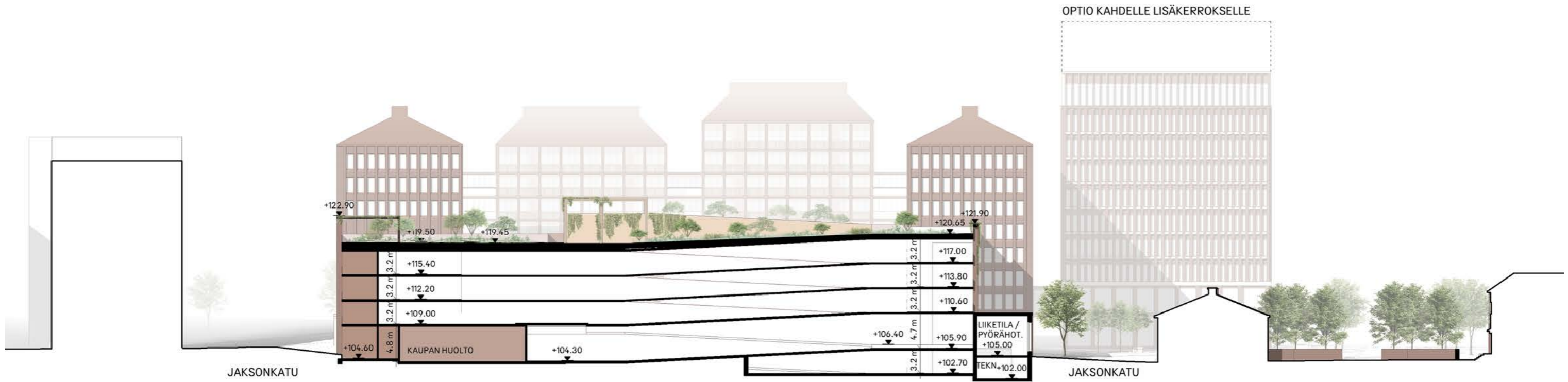
LEIKKAUS A 1:500



LEIKKAUS B 1:500



LEIKKAUS C 1:500



LEIKKAUS D 1:500



Näkymä Mannerheiminkadulta

Laajuustiedot

ASUINRAKENNUKSET JA HOTELLI

RAKENNUS	TYYPPI	KEM	AP-NORMI	AP-TARVE
RAK 1	ASUNNOT	2680	110	24.4
RAK 2	ASUNNOT	1990	110	18.1
RAK 3	ASUNNOT	2640	110	24.0
		7310		66.5
RAK 4	ASUNNOT/HOTELLI	2930	110	26.6
		2930		26.6
RAK 5	HOTELLI	4100	150	27.3
		4100		27.3
PT-KAUPPA	LIIKETILAT	1900	50	37.9
RAK 1	LIIKETILAT	110	50	2.1
RAK 2	LIIKETILAT	50	50	0.9
RAK 6	LIIKETILAT	160	50	3.1
		2210		44.1
YHTEENSÄ		16540		164.5

PYSÄKÖINTITALO

TYYPPI	TILA	KRS	HUM	AP-MÄÄRÄ
MUUT TILAT	AULA	1KRS	18.5	0
MUUT TILAT	ENERGIATILA	0 KELLARI	168.5	0
MUUT TILAT	LIIKETILA	1KRS	138.0	0
MUUT TILAT	PT-KAUPAN HUOLTO	0 KELLARI	715.5	0
			1041.0	0
PYSÄKÖINTI	PYSÄKÖINTI	0 KELLARI	1740.0	60
PYSÄKÖINTI	PYSÄKÖINTI	1KRS	2732.0	96
PYSÄKÖINTI	PYSÄKÖINTI	2KRS	2732.0	108
PYSÄKÖINTI	PYSÄKÖINTI	3KRS	2732.0	108
PYSÄKÖINTI	PYSÄKÖINTI	4KRS	1674.5	68
PYSÄKÖINTI	PYSÄKÖINTI	5KRS	41.5	0
			11652.0	440
YHTEENSÄ			12693.0	440
			26,5 m ² / ap	

BRM/HUM (hum=asuminen)

	BRM [m ²]	HUM [m ²]	BRM/HUM
RAK 1	3466,5	2002,5	1,73
RAK 2&3	5276,5	3514,5	1,50
RAK 4	3523,5	2268,5	1,55

BRM/HUM (hum=asuminen+liiketila)

	BRM [m ²]	HUM [m ²]	BRM/HUM
RAK 1	3466,5	2101,5	1,65
RAK 2&3	5276,5	3609,5	1,46
RAK 4	3523,5	2268,5	1,55

AUTOPAIKKALASKELMA

AUTOPAIKAT MAHDOLLISET VÄHENNYKSET (laskettu maksimimäärästä 170)

• keskitetyt ja nimeämättömät min. 200 ap	15 %	-25 ap	145 ap
• keskitetyt ja nimeämättömät min. 400 ap	25 %	-42 ap	128 ap
• yhteiskäyttöauto (1 y.auto = 5 ap)	10 %	-17 ap	153 ap
vähennykset yhteensä maksimissaan		30 %	-51 ap 119 ap

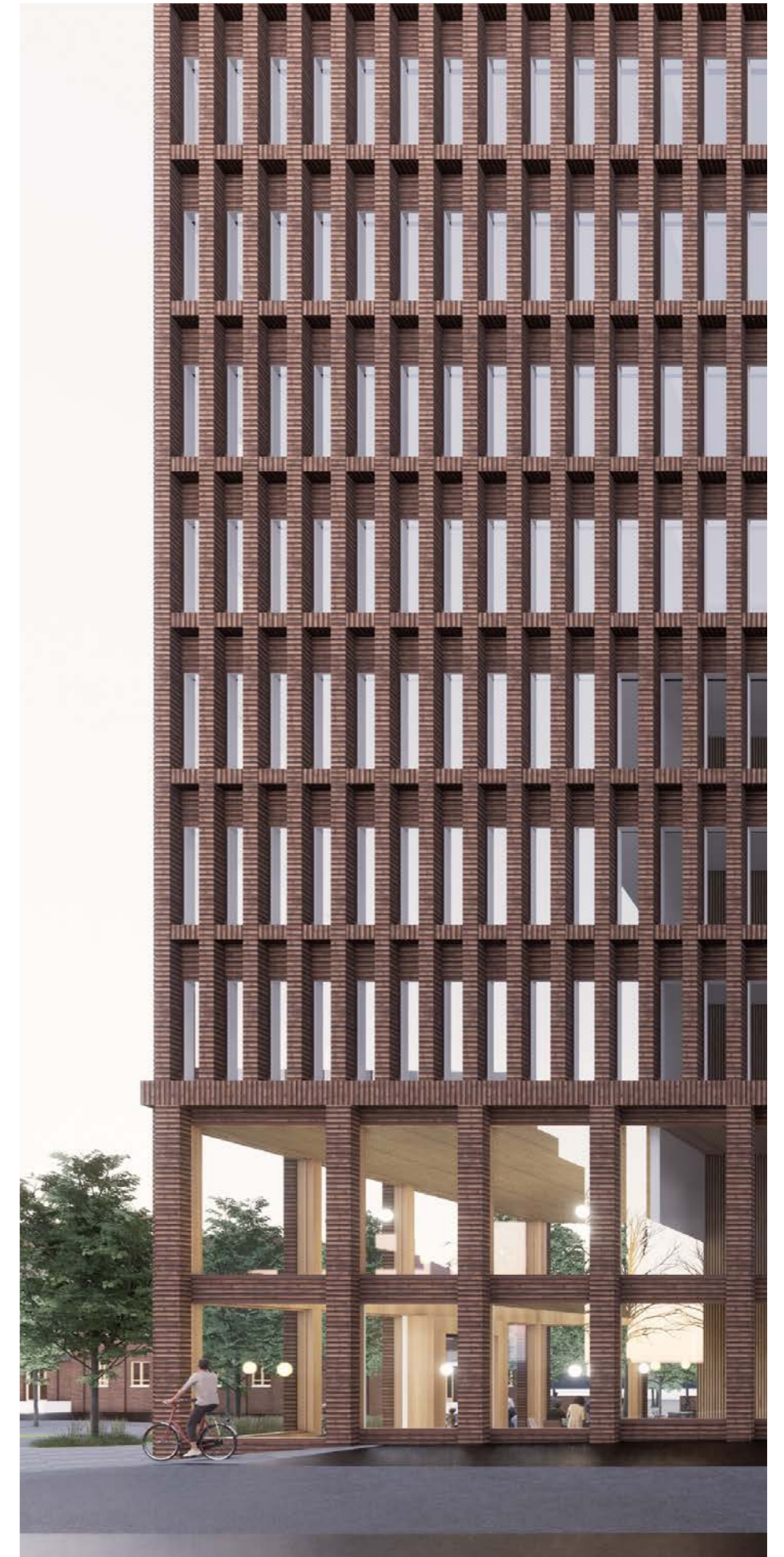
LIITYNTÄPYSÄKÖINTI

• tavoite	310-350 ap
-----------	------------

YHTEENSÄ	429-469 ap
----------	------------

PYSÄKÖINTITALON TAVOITE 440 ap

IDEASUUNNITELMASSA TOTEUTUNUT 440 ap



Kustannukset ja vaiheistus

KUSTANNUSLASKENTA - ALUEINFRA

Kustannuslaskenta on jaettu 9 alueeseen kaupungin esityksen mukaisesti. Kokonaisuus sisältää asematorin alueen, Mannerheiminkadun puoleisen huoltotaskun, taskupuiston ja kevyenliikenteen väylän sekä Jaksokadun puoleisen taskupuiston, sisäänajot ja huoltoyhteydet. Lisäksi kustannusarvio sisältää asema-aukion kaksi toteutusvaihtoehtoa, A ja B. Asematorille on arvioitu erikoisvalaistuksen kustannukset. Kustannuslaskennan jako on esitetty tarkemmin kustannusarviossa.

Kustannuslaskenta on tehty käyttäen IHKU-laskentapalvelua ja sen rakennus-osahinnastoja. Kustannusarvio on marraskuun 2021 kustannustasossa (MAKU 2015=100). Määrälaskenta perustuu luonnosvaiheen suunnitelmiin, joissa on määritetty mm. laskennan rajaukset, laatutaso (pintamateriaalit), järjestelmät ja varusteet. Hanketehtävien ja suunnittelun kustannukset sekä tilaajan muut kustannukset (rakennuttaminen, varaukset) ovat laskettu käyttäen pääosin IHKU-laskentapalvelussa olevia kertoimia.

Osa rakennusalueesta on jo rakennettua katua, jolloin kustannuslaskennassa on oletettu, että näiltä osin nykyiset kerrosrakenteet ovat riittävät. Kaikki materiaalit ovat uusia ja vanhojen materiaalien uudelleen käyttöä ei em. kerrosten lisäksi ole huomioitu. On oletettu kuitenkin, että merkittävää osaa nykyisistä kuivatusjärjestelmistä voidaan hyödyntää.

Rakentamisen kustannukset (yhteensä n. 1,32 M€) jakautuvat karkeasti seuraavasti (sisältäen hanketehtävät, kerroin 1,29):

- Asematori sisältäen erikoisvalaistuksen, 1,01 M
- Taskupuistot 2 kpl, 0,10 M€
- Mannerheiminkadun huoltotasku ja kevyen liikenteen väylä, 0,13 M€
- Jaksokadun sisäänajot ja huoltoyhteydet, n. 0,06 M€
- Asema-aukio (vaihtoehto A), 0,012 M€

Suunnittelun kustannukset ovat 0,14 M€ (kerroin 1,107). Tilaajan kustannukset (rakennuttaminen ja varaukset) ovat 0,26 M€ (kerroin 1,18).

Kokonaiskustannukset ovat hankkeella yhteensä 1,72 M€

Merkittävimmät kustannusarvion epävarmuudet liittyvät pintarakenteiden laatutasoon sekä olemassa olevien järjestelmien ja rakennekerrosten laatuun. Kokonaisuuden riskivaraus on huomioitu kertoimella 1,14.

(Pieni Insinööritoimisto Oy)

KUSTANNUSLASKENTA - PYSÄKÖINTILAITOS

Kustannusarvion on tehty Haahtela Oy Tavoitehintalaskelmalla, Tilaohjelmalaskentaa hyödyntäen. Tilaohjelmassa yksittäisen tilan rakentamiskustannukset määräytyvät tilan koon, tilalle annettujen ominaisuuksien sekä tilalle määritetyn korjausasteen avulla.

Koko hankkeen kustannuksessa on huomioitu kaikkien tilojen sekä muiden hanketekijöiden kustannusten summa. Tavoitehintalaskelmassa on huomioitu alueellinen kustannustaso kustannusarviota määritettäessä. Kustannusarvio koostuu laskelman muistiosta sekä sitä tarkentavista liitteistä.

Muistiossa on ilmoitettu kohteen tilojen laajuus sekä kustannukset pääryhmittäin:

- Suunnittelu- ja rakennuttamiskustannukset
- Rakennustekniset työt
- LVIA-työt sekä sähkötyöt
- Hankevaraukset

Kustannukset on ilmoitettu kokonaisuutena sekä bruttoneliöille jaettuna. Muistiossa tarkennetaan kustannusarvion laatimiseen huomioituja tekijöitä tilojen ja koko rakennuksen osalta.

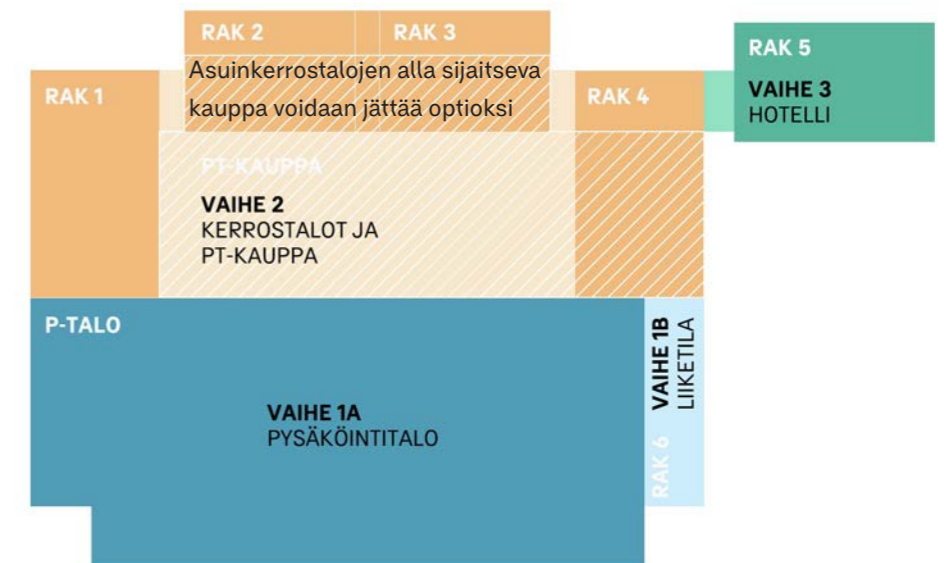
(PH-Rakennuttajapalvelu Oy)

Pysäköintilaitoksen kokonaiskustannukset ovat n. 12,13M€ (0% alv).

Laskelmassa on eritelty pysäköintilaitoksen kustannukset (n. 9,66M€), muut tilat (n. 1,87M€) sekä hankevaraukset 0,6M€. Muut tilat ovat pysäköintilaitoksen rakentamisen yhteydessä mahdollisesti rakennutettavia optioita, joiden toteutuminen on riippuvainen Lahden Pysäköinti Oy:n lisäksi ulkopuolisista operaattoreista, kuten kaupan huoltotilat, Lahden Energian tekninen tila, Asematorin liiketila ja asukspiha.

Autopaikan kustannusarvio on 23 322 €/ap (jakamatta hankevarauksia)

Tilaajan antama tavoite <25 000 €/ap.



VAIHEISTUS

Korttelit rakennetaan vaiheittain yhdessä kaupungin kanssa sovittavalla aikataululla. Yllä esitetty yksi mahdollisuus vaiheittaisesta toteuksesta – osa-alueet voidaan toteuttaa myös eri järjestyksessä.

Rakennusten alle ulottuva pt-kauppa ohjaa toteuttamaan kolme kerrostaloa samaan aikaan. Yksi kerrostaloista voidaan toteuttaa erillisesti. Riippuen kaupan yksikön lopullisesta koosta, on mahdollista sijoittaa kauppa pienempänä vain pihakannen alle, jolloin asuinkerrostalot on rakennettava erillisesti.

Pt-kaupan huolto sijaitsee pysäköintitalossa. Jos pt-kauppa toteutetaan ennen pysäköintitaloa, sen huolto voi sijaita ulkona joko rakennus 1:n tai pysäköintitalon paikalla.

Rakennusten numerot viittaavat viereiseen laskelmien taulukoihin. Rakennus 4 voidaan toteuttaa joko asuntolina tai hotellina. Jokainen rakennuksista on mahdollista toteuttaa myös toimistoina.



Näkymä Mannerheiminkadulta vaihtoehto A; hotellin julkisivut tiiltä



Näkymä Mannerheiminkadulta vaihtoehto B; hotellin julkisivut corten-terästä tai kuparia