



# L3



COBBLEYARD  
REAL ESTATE



# Konsepti

KAIKILLE AVOIN KOHTAAMISPAIKKA

Liiketilat

Ravintolat

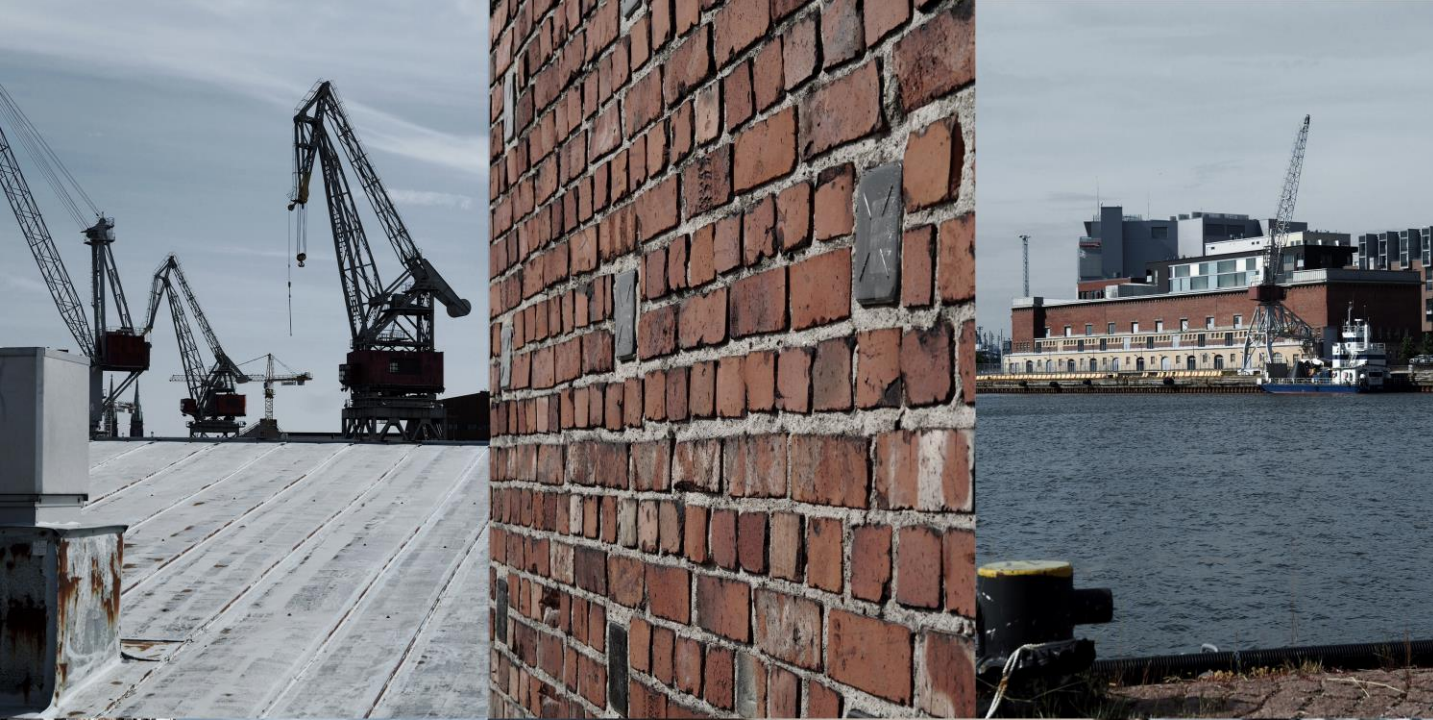
Seminaaritilat

Toimistot

Pop-up näyttelyt

Merellinen ympäristö

Liikuntatilat



# Ulkokuori

Merellinen tehdastunnelma

Katutason oviaukot avataan  
-> houkuttelevat tilat

Korjausvelka piennetään

Terassit käyttöön

Mahdollisuus hyödyntää merenranta/ laituri





# Sisätilat

Vaalitaan vanhaa, kehitetään uutta

Hyödynnetään nykyiset rakenteet ja tehdyt korjaukset

Lasiseinillä avoimutta mutta jaettavuutta



## 1. krs

Ensimmäinen kerros tulee toiminaan avomena kerroksessa missä on yhdistelmä liiketiloista, ravintoloista, näyttelyistä sekä seminaaritiloista.

Rakennuksen keskelle luodaan atriumi joka toimii rakennuksen keskipisteenä. Umpeen laitettut oviaukot tullaan lasittamaan joka lisää kohteen houkuttelevuutta sekä valaistusta.



## 2. krs

Toiseen kerrokseen rakennetaan erikokoisia toimistotiloja.

Nykyiset terrassit kunnostetaan ja tullaan ottamaan laajemmin käyttöön.

Nykyiset porraskäytävät tullaan säilyttämään ja tarpeen mukaan rakennetaan lisää teknisesti niin vaatiessa.

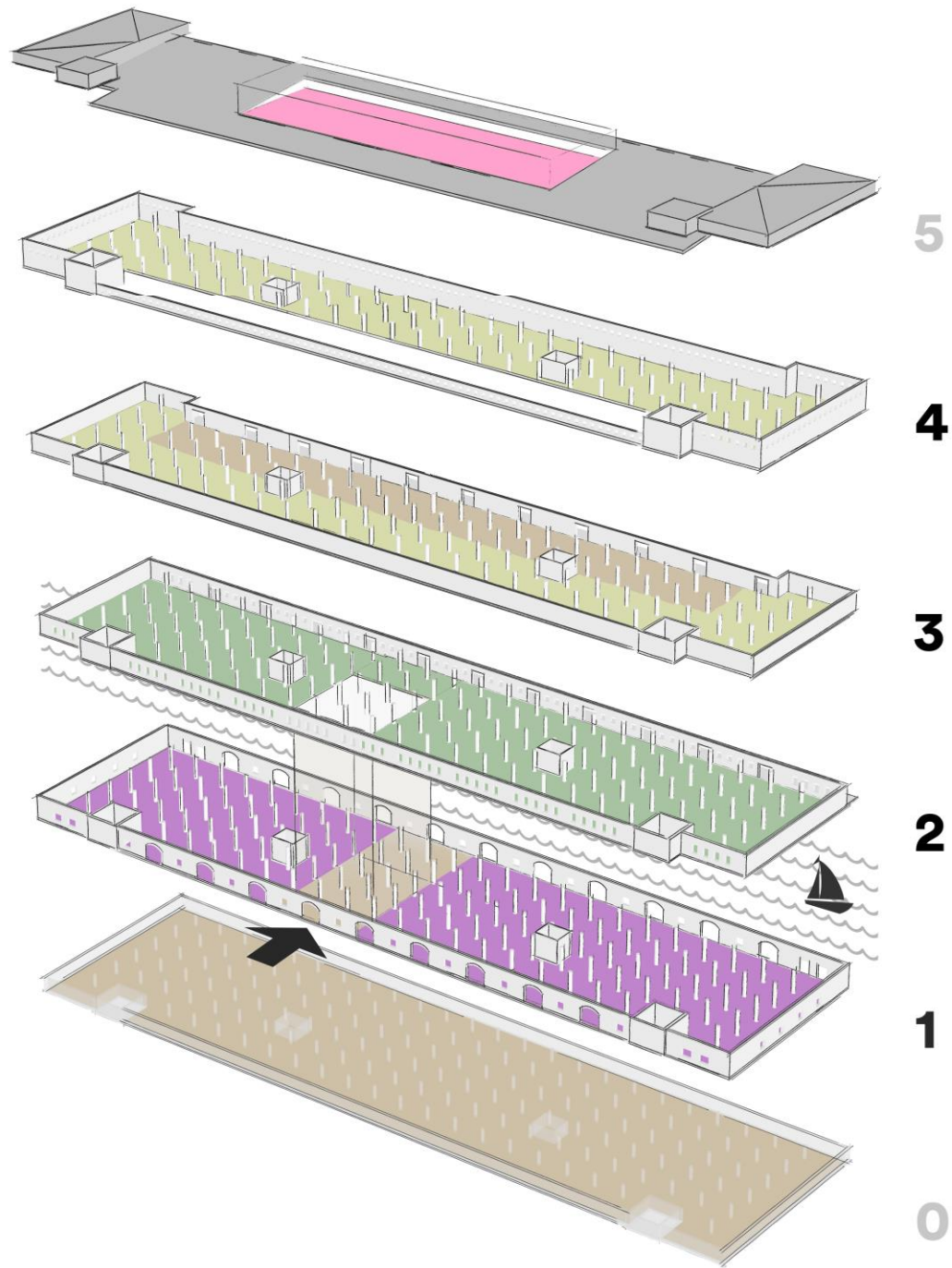


## 3 - 4 . krs

3-4. Kerros tulee pitkällä aikavälillä toimimaan näyttely ja luovana tilana. Käyttö tarkennetaan tarpeen mukaan.

3. Kerroksen IV-koneet tulee lähtökohtaisesti jäämään nykyisillä paikoilla.

Kattoterassin toteutus tutkitaan.



Kattoterassi (optio)



Näyttely- / Hybriditilat



Toimisto



Liike/ravintola /seminaari



Tekniset tilat / varasto





# COBBLEYARD

REAL ESTATE

Cobbleyard Real Estate on vuonna 2016 perustettu kiinteistösijoitusyhtiö. Toimimme Helsingin ja Tampereen alueilla.

Olemme viime vuosien aikana tehneet lukusia kehitys- ja sijoitushankkeita yhdessä pääomasijoittajiemme kanssa.

[Cobbleyard – Real Estate Management](#)



RITNING TILL MAGASINSBYGGNAD ATT UPPFÖRAS VID SKEPPSKAJEN Å BUSHOLMEN I



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 m.

*Faceditningen granskad och godkänd.  
Helsingfors: 6 Offentligt arkiv för arkitektur  
na byggnadsena, den 12 September 1922.  
En offentlig  
L. Nyström*

# Yhteystiedot

Mattias Lindfors

[mattias@cobbleyard.com](mailto:mattias@cobbleyard.com)

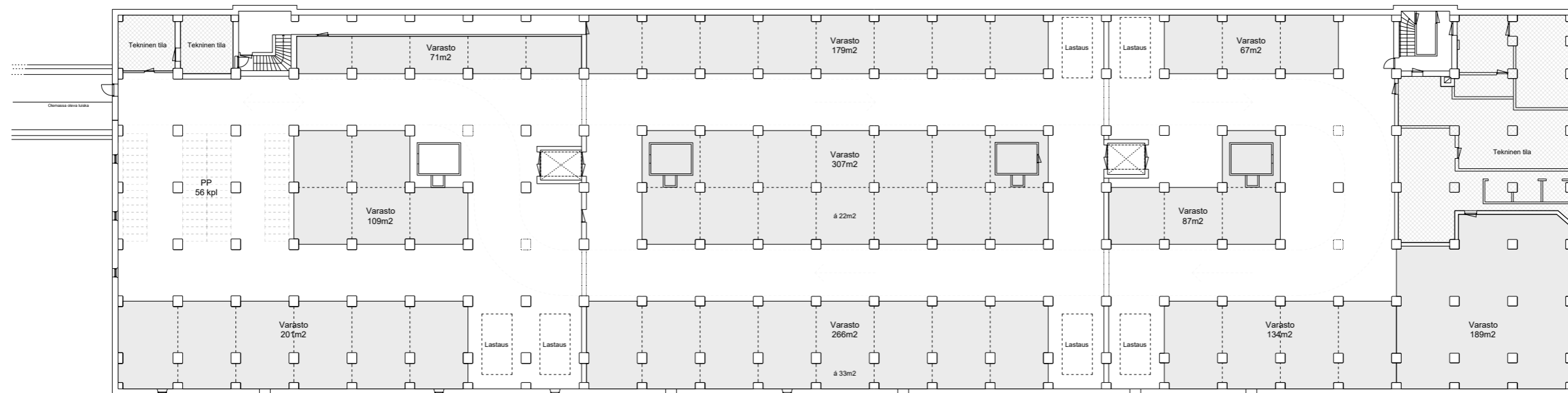
+358 0400 650 556

[www.cobbleyard.com](http://www.cobbleyard.com)

[toimitilat.cobbleyard.com](http://toimitilat.cobbleyard.com)

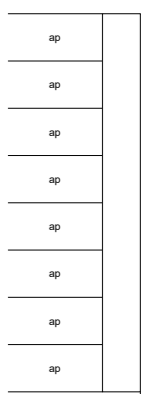
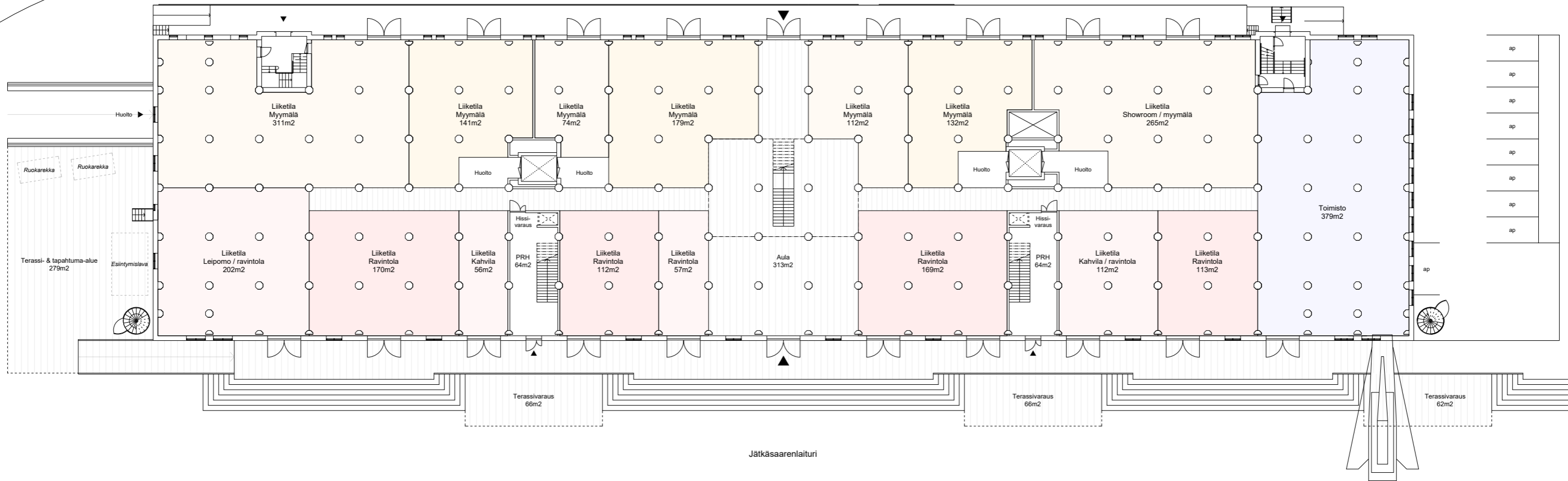


**COBBLEYARD**  
REAL ESTATE



Tyynenmerenkatu

Pyörätie

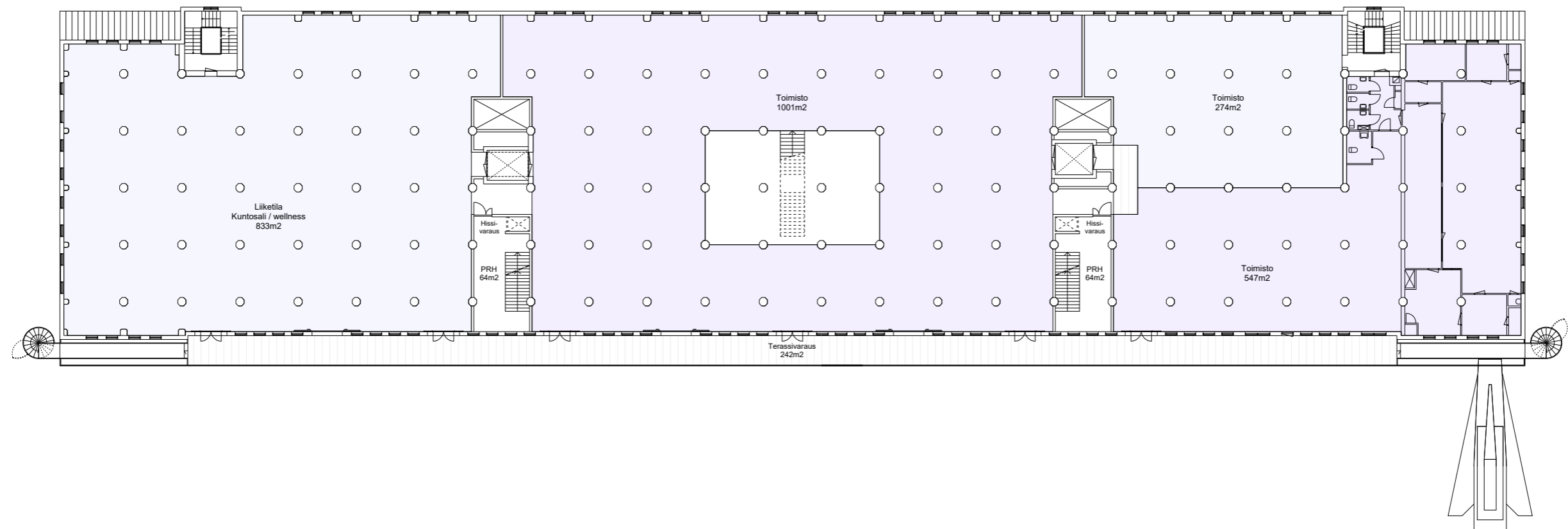


Jätkäsaarenlaituri

Venepaikka

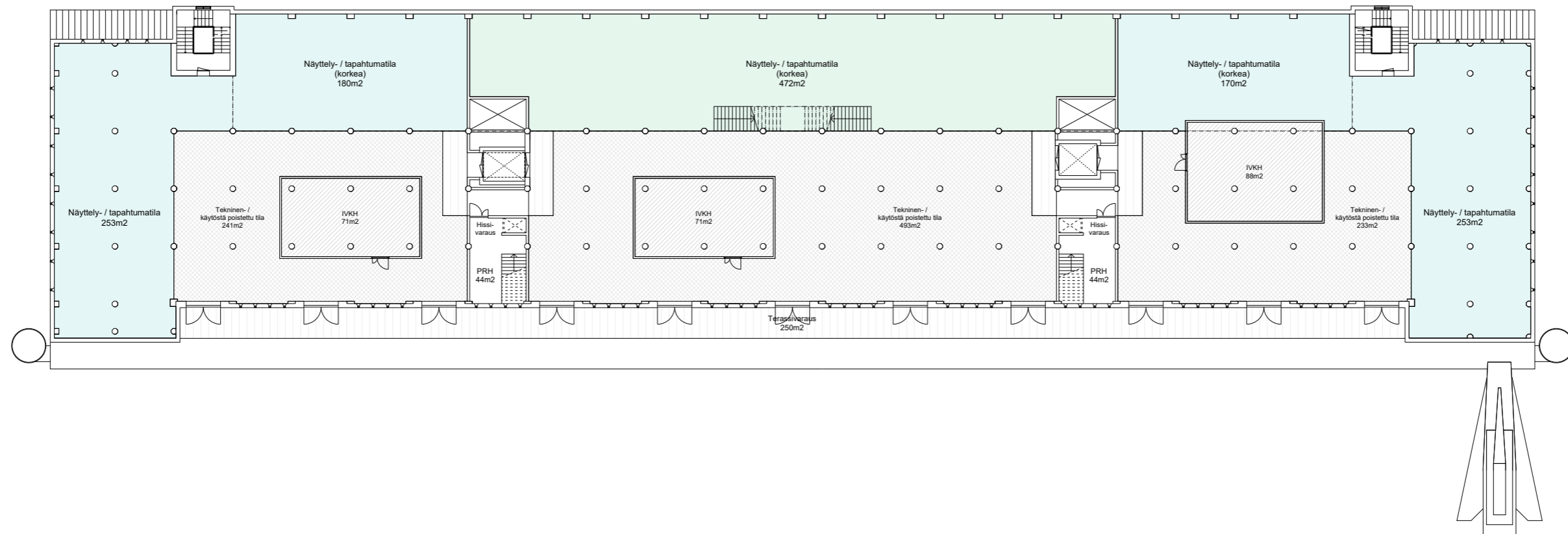
Venepaikka

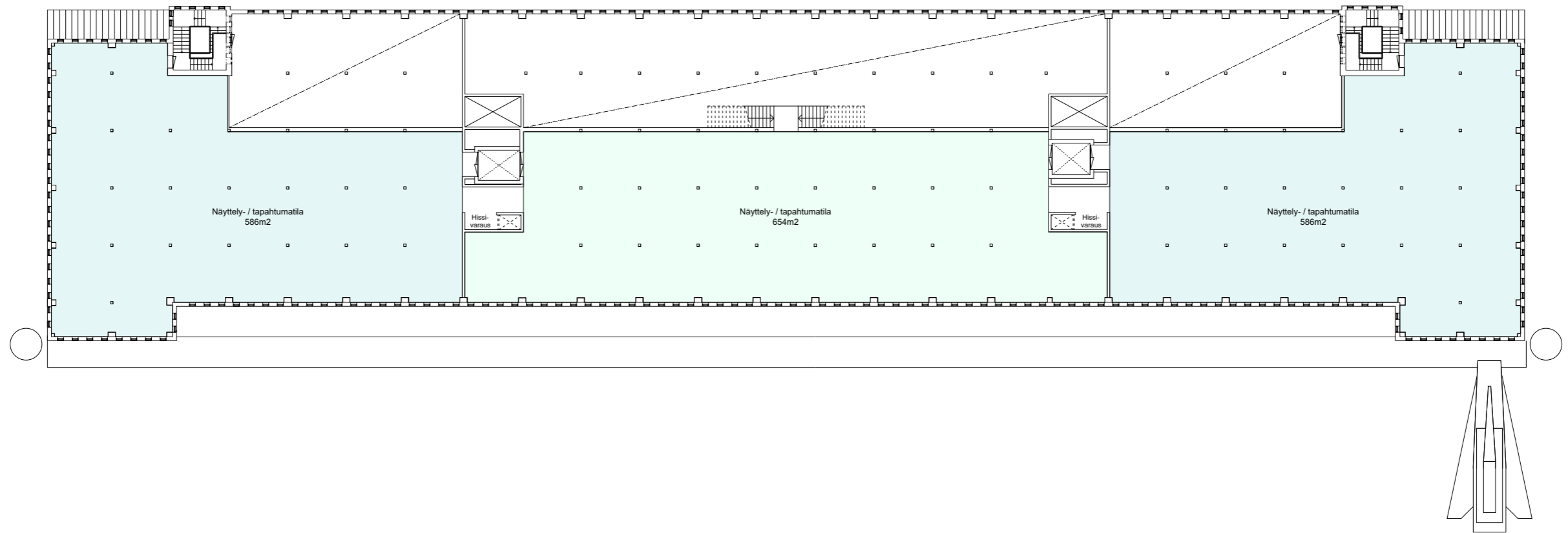
Yhteislaituri



**L3-MAKASIINI**  
 Konsepti, luonnos  
 22.08.2022

Pohjapiirustus 2.krs  
 1:400





## L3 Makasiini

Tyynenmerenkatu 6, 00220 HELSINKI

### Projektiselostus

## 1. RAKENNUSOSAT

### 1.1 Alueosat

#### *1.11 Nosturi*

Nosturia huolletaan ja ylläpidetään tarvittavilta osin siten, että nosturi säilyy turvallisena sekä esteettisesti hyväkuntoisena.

#### *1.12 Yhdyskuntatekniikka*

Kiinteistö liitetään hernaareen alueella käytössä olevaan jäteputkijärjestelmään.  
Kiinteistö liitetään kaukolämpö- ja kaukokylmäverkostoon.

### 1.2 Talo-osat

#### *1.21 Kantavat seinät*

Ei merkittäviä muutostoimenpiteitä

#### *1.22 Palkit ja pilarit:*

Välipohjien purkamisen johdosta saatetaan poistaa osa kantavista pilareista, jotka avauksien johdosta jäävät tarpeettomiksi. Pilarit korvataan siirtorakenteilla.

#### *1.23 Välipohjat*

Välipohjia puretaan keskiosassa 1-2 väliltä atriumtilan muodostamiseksi. Laajuus n. 100-200m<sup>2</sup>/kerros.  
Lattioiden kapselointien toimivuus selvitetään tutkimuksin. Kapseloiteja lisätään liittyen välipohjajamuuksiin.

#### *1.24 Yläpohjat*

Ei merkittäviä muutoksia.

#### *1.25 Runkoportaat*

Kiinteistön olemassa olevat portaat säilytetään ja kunnostetaan tarpeellisilta osin.  
Tulevan käytön perusteella tarvittaessa lisätään sisäportaita palomääräysten mukaisesti.

#### *1.26 Hormit*

Tarpeettomia rakennusaineisia hormoneja puretaan.

#### *1.26 Hissit*

Olemassa olevat hissit pääosin peruskorjataan ja säilytetään

### 1.3 Julkisivut

#### *1.31 Ulkoseinät*

Tiilimuuratut ja rapatut/maalatut julkisivut kunnostetaan tarpeellisilta osin.  
Lasitiiliakot uusitaan tarpeellisilta osin.  
Kantavan rungon seinien pintarakenteet kunnostetaan sisäpuolelta tarvittavilta osin.

#### *1.32 Ikkunat*

Huolletaan tarpeellisilta osin.

#### *1.33 Ulko-ovet*

Nykyisiä teräksisiä lastausovia muutetaan teräslasioviksi tai lasiaukoiksi. Osa teräsovista jätetään paikoilleen ja taakse rakennetaan seinä ulkoseinärakenteen lämpötekniikan toimivuuden parantamiseksi.

#### *1.34 Erityiset ulkotasot*

Ei merkittäviä rakennusteknisiä toimenpiteitä. Mahdolliset vesieristyksien lisäykset ja kaiteiden rakentaminen terassiosuuksille 2-3.krs

#### *1.35 Vesikatto*



Vesikatto huoltomaalataan tai uusitaan tarvittavilta osin. Ei merkittäviä muutoksia rakenteisiin tai muotoon. Tutkitaan myös vesikaton korotus ja lämmöneristeen lisääminen

## 1.4 Tilaosat

### *1.41 Kellari*

Kellarin nykytilanne selvitetään tarkemmin. Selvityksen perusteella tehdään päätös pysäköintihallin tai varastotilojen rakentamisesta kellaritiloihin.

Mahdollisesti sijoitetaan teknisiä tiloja.

### *1.42 Ensimmäinen - Toinen kerros*

Sisäpuoliset muutostyöt toteutetaan tulevan käytön mukaan.

Poistetaan jäljellä olevat haitta-aineet joita ei ole kapseloitu.

## 2. TEKNIikkaOSAT

### 2.1 LVIA järjestelmät

#### *2.11 Viemärit*

Viemäreitä lisätään ja uusitaan tilakohtaisesti tulevan käyttötarkoituksen perusteella.

#### *2.12 Käyttövesijohdot*

Uusia käyttövesiasennuksia ja nykyisten uusimisia tehdään tilakohtaisesti tulevan käyttötarkoituksen perusteella.

#### *2.13 Lämmitys*

Nykyistä patteriverkostoa laajennetaan tiloihin, joissa sitä ei ole. Pois lukien neljäs kerros, joka jää ennalleen.

#### *2.14 Ilmanvaihto*

Ilmanvaihto järjestetään pääosin nykyisillä ilmanvaihtokoneilla. Tulevan käyttötarkoituksen perusteella ensimmäistä kerrosta varten asennetaan tarvittaessa uusi ilmanvaihtokone.

#### *2.15 Jäähdytys*

Selvitetään kaukokylmäkytkennän kustannuksia ja toteutettavuutta kiinteistöön, vaihtoehtona ilmavesilämpöpumppu.

### 2.2 Sähkötekniikkaosat

#### *2.21 Vahvavirtajärjestelmät*

Järjestelmää päivitetään tulevan käyttötarkoituksen perusteella.

#### *2.22 Heikkovirtajärjestelmät*

Järjestelmää päivitetään tulevan käyttötarkoituksen perusteella.

#### *2.23 Tietoliikennejärjestelmät*

Järjestelmää päivitetään tulevan käyttötarkoituksen perusteella.

#### *2.24 Valaistus*

Nykyistä valaistusta uudistetaan tulevan käyttötarkoituksen perusteella. Ulkovaistusta uusitaan ja päivitetään.