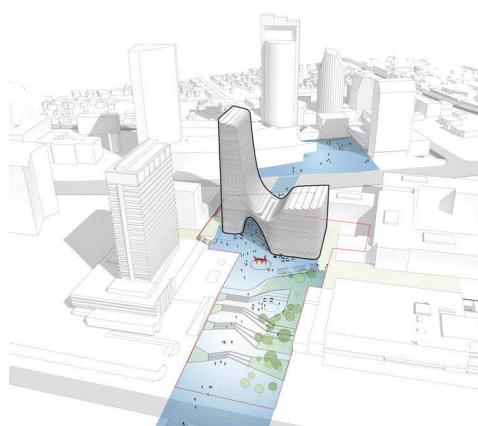


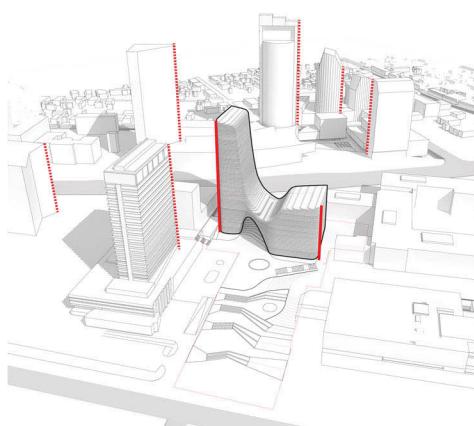


KONSTITUCIJOS AVENUE 18, VILNIUS, LITHUANIA

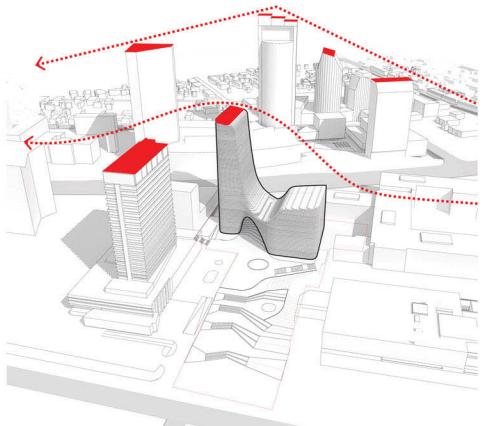
SITE PLAN 1:2000 / SITUACIJOS PLANAS 1:2000



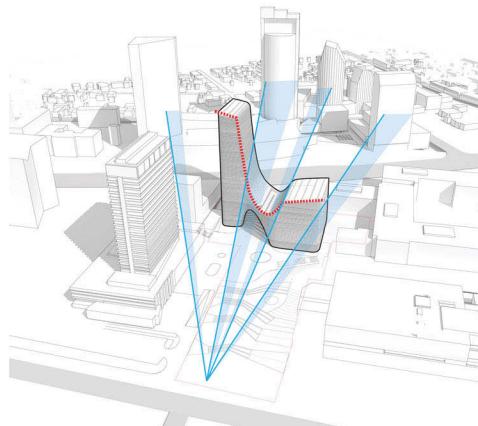
1. Continuous pedestrian promenade connects the Old Town with the New Town both visually and physically
1. Ištisinė pėščiųjų promenaada sujungia senamiesčio zoną su naujuoju miesto centru tiek vizualiai tiek fiziškai



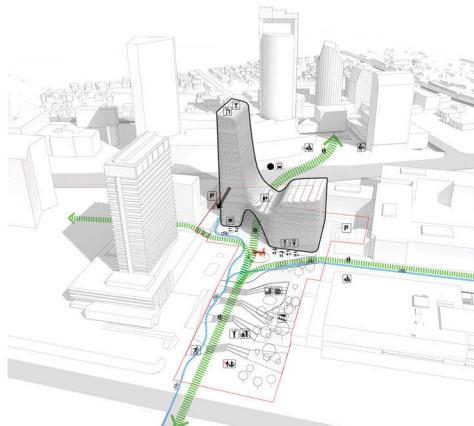
2. Slender and elegant free standing tall elements add to the significant identity of the Urban Hill
2. Eleagniski ir gražkius vertikalus elementai papildo reikšmingą Urbaninės kalvos identitetą



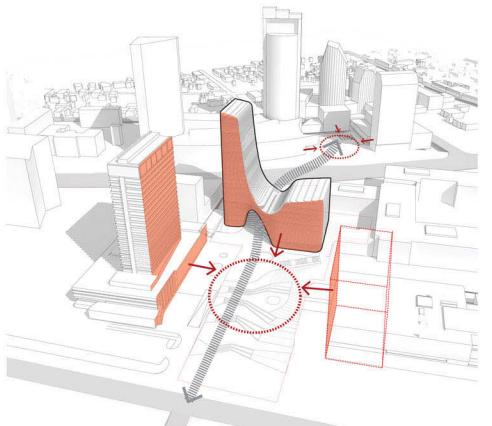
3. New composition reinforces the Urban Hill and creates a harmonious relationship with the Radisson Blu hotel building
3. Naujoji kompozicija pabrėžia Urbaninę kalvą bei sudaro harmoningą ryšį su Radisson Blu viešbučio pastatu



4. The new volume is optimised with respect to the Urban Hill without obstructing views towards the other landmarks
4. Naujasis tūris suprojektuotas taip kad išlaikytų pagarbų ryšį su Urbaninė kalva bei nežudotų vaizdo į kitas vertikalias dominantes



5. The main flows are organised to create vibrant public spaces along the main pedestrian circulation.
5. Pagrindiniai erdvų struktūra išdėstyta taip kad sulkurty vairavimą vieną erdvę išilgai pagrindinio pėsčiųjų srauto



6. Future redevelopment of the Eastern Boundary would reinforce this important urban space
6. Busimas Rytinės dalies užstymas teigiamai pabrėžia šią svarbią urbanistinę erdvę

Challenge:
There are two urban challenges for the site. The first challenge for the site is to link the Old City with the New City through an attractive and coherent linkage. The second challenge is to create a massing that respects the Old town while strengthening the Urban Hill of the New city.

Current situation:
We have identified two important elements that informs the current situation:

1. Today the whole stretch from the Neris to Europa Square is one of coincidences. Taking a walk from the Neris after passing the pavilions on the bridge you meet a series of spaces and large green patches before Upper Street. On the one hand the buildings and urban structures are defining and limiting the pedestrian experience. Moreover it is after this section diverted to the stairs to the sides of the hill natural direct movement to the New City. At the street level of Konstitucijos Avenue, you have to go down one level to cross the Avenue in a tunnel, adding to a long series of obstacles. The resulting spatial and urban experience at eye-level is complicated and therefore it's automatically asking for some simple solutions.

2. The built environment of the site is dominated by the Radisson Blu hotel. The building is slightly too tall and advanced in its position to form an integral part of the urban hill seen from the Old Town. Furthermore the Radisson Blu building stands alone and as an exception to the North bank of the Neris. The building here also needs to set a standard for the ambitions of future projects in the New City. As a significant and growing identity, The project is a stepping stone and invitation to the New City and must act as a strong attractor but it also needs to create distinctiveness and identity in harmony with its context.

The desired proposal:
The desired proposal is to link the city together by addressing the current deficits of the site. We believe that the city needs to make a stronger connection between these two parts of the city to draw on the benefits of the two and their potential synergies.

The reading of the Urban Hill needs to reinforce any addition to the hill, so that the hill over time transforms from a skyline to a spatial experience. This will give more distinctness to the New City and create a clearer reading of the conceptual idea of the Urban Hill.

Building here also needs to set a standard for the ambitions of future projects in the New City. As a significant and growing identity, The project is a stepping stone and invitation to the New City and must act as a strong attractor but it also needs to create distinctiveness and identity in harmony with its context.

The proposed solution:
Our solution is to reinforce the identity of the New City and act as both an attractor and a link between the Old Town and the New City. Our proposed design is a sculptural composition that addresses:

1. The shape of the Radisson Blu needs to transform it into a future solution
2. Reinforces the profile of the urban hill as a space
3. forms a transition to a lower scale to the East
4. creates a protected passage in the transition between the Old Town and the New City.

Our composition relates to two different programs of building: a monumental and a sculptural form. The continuous line of the shape creates a direct connection to the adjacent existing landmarks of the New City to remain visible, such as the Europa tower and the Municipality <see diagram no 4>. At the same time the composition forms a distinct gate to the New City or to the Old Town coming from the North. A modern interpretation of an important local heritage, and gives a new important urban space for the city.

It is our intention to promote open and public pedestrian routes to reinforce the connection between the two cities: the new and the old. We see this over ground connection as an important aspiration to make the city one. Each end of the gate will form new urban spaces with activity. Off Konstitucijos Avenue a more formal arrival area for the hotel and the offices will create a continuous flow of people. At the base of the building creating the river a more recreational and calm atmosphere with outdoor serving and a good connection to the new promenade. This new space needs further consideration and the participation of the immediate neighbours to the East and the West <see diagram no 6>.

We focus our tall element to the West of the site to take advantage of the position that is the furthest away from the Neris so as to sit well within the space of the Urban Hill. The tower element creates a respectful and harmonious relationship to the massing of the Radisson Blu. We interpret these two elements as brothers, they are not competing but reinforce together the movement of the

The form of the building itself is rational towards Konstitucijos Avenue with straight vertical lines that takes into consideration the geometries along the avenue <see diagram no 2>. Towards the Old Town the geometry is softer. The softness of the shape relates strongly to the Neris and aims to create a sympathetic relationship to the Europa Tower as seen from the Old Town. It also creates an elegant sculptural profile that discreetly distinguishes it from the surrounding buildings. A calm and repetitive horizontal profiling of the facades reinforces the sculptural character of the shape. The horizontal profile also serves to form the steps of the large public stairs and unifies the pedestrian passage with the overall architecture of the project. The building design, the skyline and the access and the public flow become one form and one expression.

Why this is our recommendation:
We have reviewed several alternative solutions. Of these, two significant alternatives to the current design, stand out. One is to not connect the two functions together and let the two volume connect via the large stairs in one element movement. This idea creates more visual openness but also introduces less of a human scale in the project. It also loses the idea of the gate, in our mind an important identity for Vilnius.

The second idea is a rotation of the whole volume, so the tall elements is on the East side of the site. This idea frames the Europa tower between our design and the Radisson Blu better, but the municipality as a visual element is lost seen from the Old Town. Distancing the tall element from the Radisson Blu results in the loss of the important integration between the two tall volumes <see diagram no 5>.

What the solution is:
A simple yet expressive design that creates a strong silhouette on the skyline of Vilnius. A design that accentuates the connection between the Old Town and the New City and acts as a strong attraction point. A building that emphasizes the Urban Hill, and that creates a harmonious relationship with the Radisson Blu and its advanced setting onto the Neris. A design that is modern yet introduces a moderate to Vilnius emphasising one of the city's historic characters. This is our proposed solution.

ARROW



KONSTITUCIJOS AVENUE 18, VILNIUS, LITHUANIA

Eye level perspective from Upės street / Perspektiva nuo Upės gatvės lygio



View from Tauras hill / Vaizdas nuo Tauro kalno



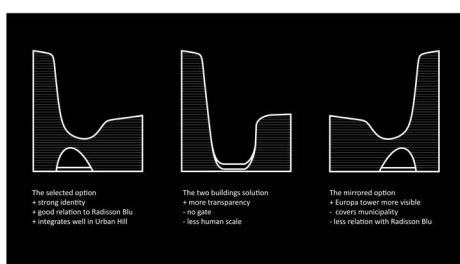
View from Subacius viewpoint / Vaizdas nuo Subačiaus Maironio aikštės



View from Europa square / Vaizdas nuo Europos aikštės



View from White bridge / Vaizdas nuo Baltojo tilto



View from the Left bank of Neris / Vaizdas nuo kairiojo Neries kranto



View from Gediminas castle / Vaizdas nuo Gedimino pilies

7. Alternative massing options researched / alternatyvių tūrių analizė

Išskirtiniai:

1.

Santykis su senamiesčiu ir iškiliai jungtinių.

2.

Organizacijos. Eminentės būtų tiltų projektilių atitinkamai – eilė urbanistinių erdvų. Šie pirmi tarpas laikomi kaip išskirtiniai.

3.

Šios dvi atitinkamai yra pasibaigiančios miestui Upės gatvės. Toliau sekla plati teritorija kurioje vyravaliai stovėjimo aikštės, pėsčiųjų ir automobilių judėjimo trajektorijos bei papildomi nedideli statiniai.

4.

Vila užsodoje yra priešais kelią vienai iš didžiausių kelių į pietus. Šis projekto būdymas yra išskirtinis.

5.

Jei projekto būdymas yra išskirtinis – jis yra išskirtinis.

6.

Šis projekto būdymas yra išskirtinis – jis yra išskirtinis.

7.

Eksistuojančio tūrių atitinkamai – pagrindinis Radisson Blu viešbutis. Šis pastatas yra žymiai išskirtinis ir, žinanti nus seramiesčio pušes, pagal jo padėtį plane – jis yra siek tiek išskirkis iš architektūros kalvos. Be to Radisson viešbutis patatas stovi vienas kampas išskirtinė dominante Neries krante preigreje. Išorė iš turinė kompozicija santiuko su urbanistiniu laiku priskirta adreso priminimo ir Radisson pastatas yra esminis elementas diltuotengs tiesing sprendinė.

Tinkamas sprendimas:

1. Sankryžinės arba išskirtinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

2. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

3. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

4. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

5. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

6. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

7. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

8. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

9. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

10. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

11. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

12. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

13. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

14. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

15. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

16. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

17. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

18. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

19. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

20. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

21. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

22. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

23. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

24. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

25. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

26. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

27. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

28. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

29. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

30. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

31. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

32. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

33. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

34. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

35. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

36. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

37. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

38. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

39. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

40. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

41. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

42. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

43. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

44. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

45. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

46. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

47. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

48. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

49. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

50. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

51. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

52. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

53. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

54. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

55. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

56. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

57. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

58. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

59. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

60. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

61. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

62. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

63. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

64. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

65. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

66. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

67. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

68. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

69. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

70. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

71. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

72. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

73. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

74. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

75. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

76. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

77. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

78. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

79. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

80. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

81. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

82. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

83. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

84. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

85. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

86. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

87. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

88. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

89. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

90. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

91. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

92. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

93. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

94. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

95. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

96. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

97. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

98. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

99. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

100. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

101. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

102. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

103. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

104. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

105. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

106. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

107. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

108. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

109. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

110. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

111. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

112. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

113. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

114. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

115. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

116. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

117. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

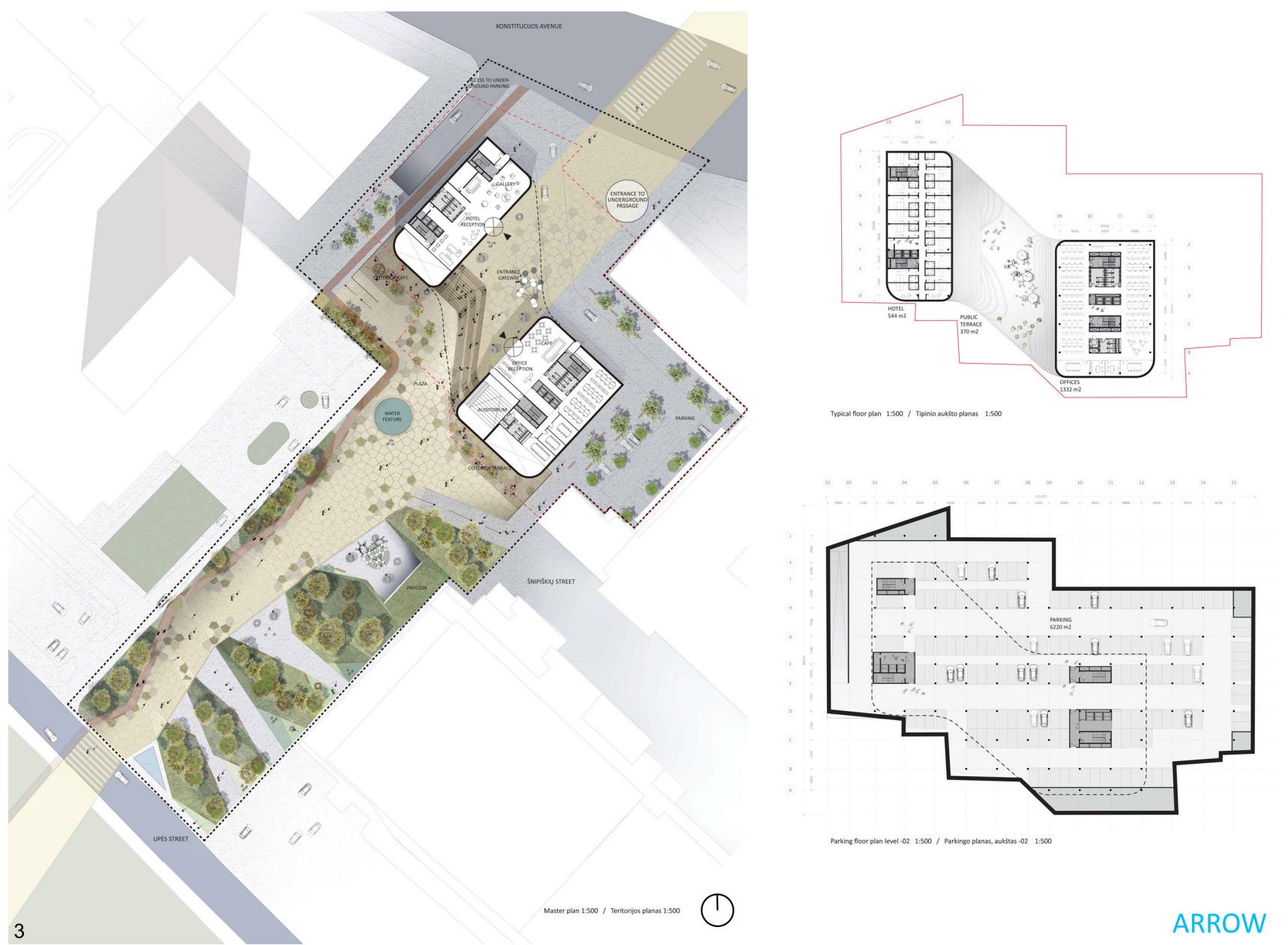
118. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.

119. Sankryžinės tūrių atitinkamai – pagrindinis tūris.



KONSTITUCIJOS AVENUE 18, VILNIUS, LITHUANIA

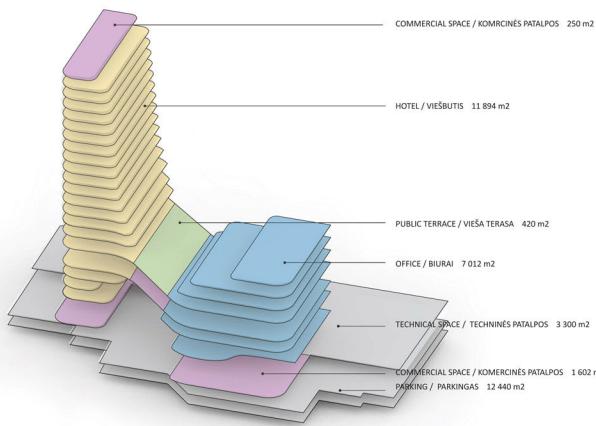
View from the central plaza towards the main staircase / Vaizdas nuo centrinės aikštės pagrindinių laiptų link





KONSTITUCIJOS AVENUE 18, VILNIUS, LITHUANIA

Programmatic distribution within the building / Programos pasiskirstymas pastate



Program and indicators / Programa bei rodikliai

Level / Aukštai	Tower A (hotel) gross / Boktas A (viešbutis) bruto	Keys / Kambarių	Tower B (office) gross / Boktas B (biurai) bruto
19	250	6	
18	470	6	
17	475	17	
16	485	12	
15	490	17	
14	507	17	
13	507	17	
12	507	17	
11	544	17	
10	544	17	
9	544	17	
8	553	17	
7	618	17	
6	655	17	
5	766	17	540
4	780	17	1.153
3	803	17	1.332
2	850	9	1.630
Mezzanine / Mezoninas	766	17	1.332
Ground / Pirmas aukštasis	590	13	300
Total / Visas	12 144	290	7.012
Total Gross above ground / Visas bruto aukštaičiai žemės lygio			19.156
Total Hotel Keys / Bendras kambarių kiekis			290
Office efficiency / Biuro efektyvumas			86,43%

Below Ground / Po žeme	
Technical spaces and support -01	Technines ir palaikymo patalpos -01
Parking -02 / Parkinys -02	4600
Parking -03 / Parkinys -03	6210
Parking -04 / Parkinys -04	6220
Total / Visas	17342

Site parameters / Teritorijos parametrai	
Site area / Teritorijos plotas	6199
Intensivumas / Intensyvumas	3,00
Dieninis / Terminis	43.715€
Maximum height / Maksimalius aukštis	73,5 m
Volume above ground / Tūris virš gatvės lygio	83507 m³
Volume below ground / Tūris žemiau gatvės lygio	14509 m³

Functions:

The building contains the hotel, with the entrance facing Konstitucijos Avenue. Common functions are located below and are facing towards the Old Town. The open and public functions of the hotel are facing towards the gate. This allows the public to follow the hotel activity while moving along the grand staircase. The hotel is designed as a 3-4 star rated facility. The 290 keys are organised in an efficient and simple layout with good views to the surrounding environment.

The lower eastern volume is an efficient office building with an entrance lobby facing Konstitucijos Avenue, a central core creates a clean floorplate easily to furnish for any type of tenant.

The connection between the two volumes is imagined as a possibility to share facilities such as canteen/restaurant facilities, serviced conference/meeting spaces and gym facilities. If this is not desired the space can be used for additional hotel functions or additional rooms. The façade solution is a proven and energy efficient design that handles well the energy and solar gains in a passive way.

The large stairs will be a unique public space for the whole district, the design integrates and aligns with the façade design so that building and public space becomes one. Two further semi public spaces exists; one is an outdoor terrace above the gate and the skybar on the top of the hotel.

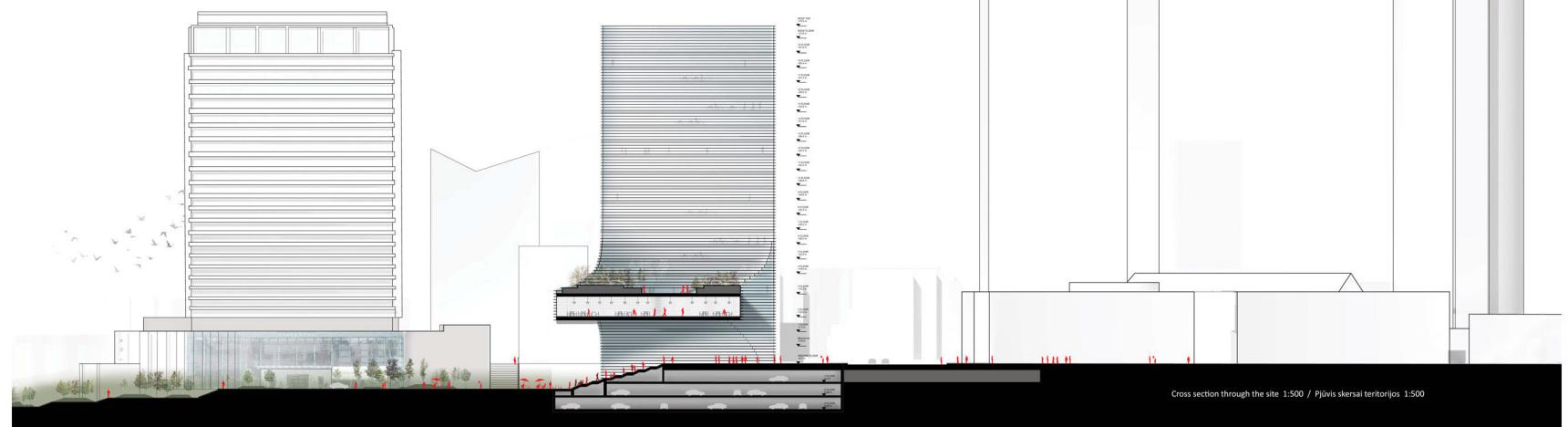
Funkcijos:

Aukštajį pastato dalį sudaro viešbutis, kuris turi išskirtinį pagrindinį įėjimą į Konstitucijos aveniu. Bendrosios pasirinkties erdvės yra išplanuotos aukštumose, atskirtose nuo viešbuties lauko. Atviro ir visuomenės funkcijos vietai yra išdėstytos palei įėjimimo vertės endve. Toks perdėmimas suteikia galimybę išlaikyti skatinantį aplinkos apsaugos – restauracijos ir kavinės, kurios turi galimybę jėlioti į naujają viešąją aikštę bei megauti pietiniams/pietvakariniais saulės spinduliais. Viešbutis suprojektuotas kaip 3-4 žvaigždučių klasės įstaiga. Visi 290 kambarių yra išdėstyti labai paprastu ir efektyvu principu su nuostabais vidutiniais įspūdžiais.

Zemės ūkio turto dalyje yra išplanuota labai racionaliu išplanavimu bei įėjimu nuo Konstitucijos prospektos pastatas. Centrinis šerdis surinka svarbią, paprastą biuro patalpų erdvę lankstai prisitaikančią prie bet kokių funkcių.

Sujungimais tarp apiejių pastato dalių yra numatoma kai galima zona bendrosios pasirkities patalpoms. Pavyzdžiu tai galetų būti valgykla, restauras, konferencijų, susitikimų kambariai ar netgi sporto salė. Jeigu tokia galimybė nebūs pagerejama, ši zona gali būti panaudojama išskirtiniams aukštosiems viešbučio kambariams arba kitoms funkcijoms.

Didejį laiptai bus įprasinti kaip unikali viešoji erdvė visam rajonui. Iš dėlaias suliguoja ir vieningai integruoja su fasado sprendiniu taip kad pastatas ir viešoji erdvė tampa vientis vienuma. Toliumi egzistuoją dviejų pusiau viešosios erdvės – tai lauko terasa virš jungiamosių pastato dalių, bei 'skybar' pačiame viršutinėje viešbučio aukštėje.



Cross section through the site 1:500 / Pjūvis skersai teritorijos 1:500

ARROW