

**MULTIFUNKCINIO KOMPLEKSO KONSTITUCIJOS PR. 18B, VILNIUJE
ARCHITEKTŪRINIŲ PASIŪLYMŲ PROJEKTAS
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**



Parengė: PLH Arkitekter A/S

2016 04 25

Esamos situacijos analizė:

Gamtinis karkasas. Vilniaus vizualinio identiteto formatai.

Vizualiniai ryšiai.

„K 18B“ sklypas išsidėstęs ant viršutinės Neries slėnio terasos. Šis sklypas yra jungiamoji grandis, taip pat ir sankryža tarp pėsčiųjų eksploatuojamų viešųjų miesto erdvių. Projektuojamame sklype susikerta dvi pagrindinės dešiniojo Neries kranto pėsčiųjų arterijos:

1. „Šiaurės vakarų – Pietryčių“ arterija, jungianti Vingio parką, Taurakalnį, Gedimino prospektą, Lukiškių aikštę, žaliajį Neries upės slėnį (pietų pusėje) ir „Europos“ (Vilniaus miesto savivaldybės) aikštę – šiaurinėje pusėje.
2. „Šiaurės rytų – Pietvakarių“ arterija, sujungianti naująjį miesto centą su senamiesčiu (Gedimino kalno kryptimi-pietryčių pusėje).

Turtinga Vilniaus miesto gamtinė įvairovė yra unikalaus daugiaplanio miestovaizdžio pamatas. Neries upės slėnis su ją juosiančiais šlaitais bei jų augmenija formuoja charakteringą Vilniaus miesto centro vizualinį identitetą.

Projektuojamas „K 18B“ sklypas yra išsidėstęs ant Neries upės krantinės, šalia vienos iš charakteringiausių miesto apžvalgos aikštelių. Platus Neries upės slėnio apžvalgos laukas sudaro galimybę vizualiai suvokti formuojamą dešiniojo Neries kranto urbanistinę kalvą, kurios epicentre komponuojamas „K 18B“ objektas.

Taigi, tik adekvatūs šiam gamtiniam/urbanistiniam kontekstui urbanistikos ir architektūros sprendiniai gali turėti aukštą meninę vertę. Todėl „K 18B“ projekto savitumą lemiančiais veiksniais tampa ne tik raiškios architektūros pastatas, bet ir jo darnus santykis su jį supančia urbanizuota aplinka, paveldo objektais (Šv. Arkangelo Rapolo banyčios ir vienuolyno ansamblis), gamtinio karkaso dalimis (upė, reljefas, augmenija), vizualiniais ryšiais bei pėsčiųjų srautais.

Nors Vilniaus miestas pasižymi išskirtinai dideliu kiekiu žaliųjų zonų ir dažnai vadinamas „Žaliausia Baltijos sostine“. Tačiau didelė dalis žaliųjų - viešųjų erdvių yra prastos fizinės būklės bei moraliai atgyvenę. Neišimtis ir nagrinėjama teritorija kurioje viešųjų erdvių buklė neatspindi „Žaliojo miesto“ etiketės.

Viešosios erdvės ir pėsčiųjų ryšiai, kaip miesto kompozicinės ašys.

Analizuojama teritorija yra centrinėje naujojo miesto centro dalyje ir patenka į istorinį Šnipiškių priemiestį, kuris formavosi prekybinių - traktų kryptimi. Istoriniai traktai – prekybiniai keliai, kurių sankirta ir nulėmė Vilniaus miesto atsiradimą, viešųjų erdvių dislokaciją, miesto formą. Taigi, žmonių judėjimo kryptys, kaip ir supanti aplinka (reljefas, upė), lemia miesto formą – kompoziciją. Naujojo Vilniaus centro dominuojančios urbanistinės (kompozicinės) ašys yra „Šnipiškių bulvaras“- „Šiaurės rytų – Pietvakarių“ pėsčiųjų arterija (buvęs istorinis traktas, vedęs Ukmergės, Rygos link), naujoji pėsčiųjų arterija, jungianti dešinįjį Neries krantą Lukiškių aikštės kryptimi bei Konstitucijos prospektas. Visų šių urbanistinę kompoziciją lemiančių ašių sąlyčio taške ir yra projektuojamas „K 18B“ kompleksas. Jis yra trūkstama viešųjų erdvių grandis, kuri turi apjungti ir paskirstyti pėsčiųjų srautus dešiniajame Neries krante.

Transporto ryšiai:

Šalia projektuojamo sklypo Konstitucijos prospekte yra viešojo transporto stotelės bei požeminė pėsčiųjų perėja.

Architektūrinė-urbanistinė koncepcija:

„K 18B“ biurų, viešbučio ir viešosios erdvės kompleksas suprojektuotas atlikus išsamią urbanistinę analizę. Architekūrinis sprendimas analizės pasekoje sprendžia išskeltus urbanistinius uždavinius.

Tūrinė - erdvinė komplekso koncepcija – **traukos taškas** (pėsčiųjų srautų generatorius) urbanistinės kalvos epicentre. Jis tarsi piltuvas telkia/„susiurbia“ miestiečių srautus ir paskirsto po modernųjį Vilniaus miesto centrą. Šiai idėjai išpildyti labiausiai tinka organiška forma su visuomenine erdve viduje (žiemos sodu ir migraciniu koridoriumi), kurios papėdėje - natūralaus kraštovaizdžio oazė.

Suprojektuotas horizontalus, 5-6 aukštų biurų tūris (stilobatinė dalis) su tarsi ore, virš jo kybančia viešbučio vertikale (15-16 aukštų virš stilobato). Šių tūrių kompozicijos centre suplanuotas pasažas - žiemos sodas ir bendramiestinius pėsčiųjų ir dviratinkų ryšius apjungiantis migracinis koridorius (cokolis/-1 aukštas). Kuriama atraktyvi jungtis tarp Baltojo tilto ir Savivaldybės („Europos“) aikštės, su intymia ir patrauklia aplinka, kurioje saugu leisti laiką. Ši jungtis tęsiasi nuo Upės gatvės iki Konstitucijos prospekto. Ją sudaro: žiemos sodas, požeminė perėja su parduotuvėlėmis ir kavinėmis; naujasis parkas. Į šią jungtį sklandžiai įsilieja ir statmenai ją kertantis „Šnipiškių bulvaras“.

Architekūrinis sprendimas:

Pastatas su vertikale rytinėje sklypo pusėje sukomponuotas taip, kad kartu su „Lietuvos“ viešbučio aukštybiniu tūriu (besiribojančiu vakarinėje sklypo dalyje) pabrėžtu/jrėmintu projektuojamą migracinį koridorių. Šios dvi vertikalės su projektuojamu žiemos sodu ir migraciniu koridoriumi (po juo) Baltojo tilto ašyje suformuoja vizualiai suvokiamus „įėjimo vartus“ į modernųjį miesto centrą.

„K 18B“ vertikalė dislokuota taip, kad žvelgiant nuo Baltojo tilto neužstotų urbanistinės kalvos dominantės – „Europa“ bokšto ir darniai įsilietų bei papildytų aukštybinių pastatų kompoziciją. Taip pat ši vertikalė dislokacija neužgožia viešbučio „Lietuva“ tūrio žvelgiant nuo Savivaldybės („Europos“) aikštės. Žvelgiant nuo Gedimino kalno pusės ši vertikalė neužgožia Šv. Arkangelo Rapolo banyčios bokštų ir nedisonuoja su „Lietuva“ viešbučio bei „Swedbank“ aukštybiniais pastatais.

Projektuojamo statinio aukštingumas neviršija dešiniojo Neries kranto urbanistinės kalvos formavimo kreivės.

Stilobatinės dalies aukštingumas suplanuotas taip, kad atitiktų Konstitucijos prospekto perimetrą formuojančio foninio užstatymo aukštingumą.

Architekūrinei išraiškai pasirinkta organiška, tarsi vandens nugludinto gintaro forma natūralios gamtos (parko) kontekste. Pastato forma turi aiškią orientaciją upės link. Žiemos sodo stiklo siena vasaros metu atsiveria pietinėje puseje, o 75% viešbučio kambarių turi vizualinį ryšį su upe ir senamiesčiu.

Komplekso architektūra ir jo funkcija bei pastarosios poveikis urbanistinei aplinkai suprojektuoti taip, kad objektas taptų išskirtiniu – viena iš Vilniaus „ikonų“ reprezentuojančių miestą.

Žiemos sodas:

Žiemos sodas – naujas traukos centras pačioje modernaus miesto centro širdyje, kuris funkcionuos tiek žiemos, tiek ir vasaros metu su atsiveriančia stiklo siena, kuri užtikrins natūralų vėdinimą. Ši zona elegantiškai apjungta su įėjimu į atriuminį ofiso korpusą bei viešbučio bokštą. Žiemos sodo zona galės būti naudojama įvairiems renginiams – kaip koncertai ir pan. Ši praėjimo/žiemos sodo zona suprojektuota kaip komplekso traukos centras, kuris generuos aukštą emocinį krūvį. Jos apdailos spalvinio sprendimo išraiška – gintaras kaip tauriausia medžiaga, aptinkama Lietuvos gamtoje. Šis spalvinis sprendimas pratęsiamas ir į kitas patato dalis.

Parkas:

Teritorija nuo Upės gatvės kartu su „K18B“ patatu suprojektuota kaip vieningas urbanistinio kraštovaizdžio kompleksas, jungiantis Neries krantinę su Savivaldybės aikšte. Suprojektuotas parkas talpina savyje natūralios Lietuvos gamtos oazės – beržų ir pušų giraites bei urbanistiniai kalvai reikalingas funkcijas:

- poilsio zonas su vaizdais į upę bei istorinį miesto centrą;
- vaikų žaidimo aikšteles;
- vandens akcentai – fontanėliai sustiprinsiantys projektuojamo komplekso ryšį su vandeniu (pušys – vanduo – gintaras/K18B).
- išskirtas pėsčiųjų ir dviračių takų trasas;
- parduotuvėles bei kavines.

Šio kraštovaizdžio kulminacija – organiškos formos „gintaro“ luitas (pats „K 18B“ pastatas).

Migracinis koridorius:

Bendramiestinius pėsčiųjų ir dviratininkų ryšius apjungti projektuojamas migracinis koridorius, kuris išnaudojant reljefo perkritimą sujungia parką (naujai projektuojamą viešąją erdvę) ir Savivaldybės aikštę. Patekimas į šį pasažą iš upės pusės suplanuotas cokolinėje naujojo pastato dalyje. Šioje altitudėje suprojektuota jungtis su esama požemine perėja po Konstitucijos prospektu, iš kur patenkama į Savivaldybės aikštę bei „Europa“ prekybos centrą. Šiame pasaže suprojektuoti horizontalūs ryšiai su „K 18B“ parkingu bei vertikalūs ryšiai su žiemos sodu, iš kurio yra įėjimai į biurų ir viešbučio korpusus. Norint įgalinti šį požeminį ryšį būti atraktyviu (dieną ir naktį, žiemą ir vasarą) suplanuotos komercinės (parduotuvių ir kavinių/restoranų) patalpos visu jo perimetru, kurių didžioji dauguma bus apšviesta natūralia dienos šviesa.

Pastato planiniai sprendimai:

Biurų korpusas:

Biurų korpusas suprojektuotas stilobatinėje pastato dalyje. Biurų paskirties patalpos apjuosusios du atriumus, iš kurių vienas taip pat apšviečia ir apačioje esantį žiemos sodą. Pastato struktūra suplanuota taip, kad biurų patalpose neliktų natūralia dienos šviesa neapšviestų zonų. Patalpas lengva skaidyti įvairaus dydžio nuomininkams, o išplanavimą galima organizuoti tiek atviro plano tipo, tiek koridorinio tipo principais. Šiuolaikinės, tarptautinės kompanijos teikia prioritetą horizontaliam/didelio ploto (per vieną aukštą) biurų išplanavimui, būtent todėl ofisų funkcija numatyta stilobatinėje pastato dalyje. Vertikalūs ryšiai bei san. mazgų blokai numatyti branduoliuose. Didžiajame atriume suprojektuotas centrinis panoraminių liftų blokas. Pagrindinis įėjimas numatytas iš žiemos sodo.

Viešbučio korpusas:

Viešbučio funkcija suplanuota pastato vertikalėje. Receptija numatyta pirmajame pastato aukšte su įėjimu iš žiemos sodo. Aukštybinis pastatas suprojektuotas taip, kad 75% viešbučio kambarių turėtų išskirtinius vaizdus į Neris upę ir istorinę miesto dalį.

Aukštybinio pastato planinė struktūra suplanuota taip, kad joje efektyviai planuotųsi ir ofisų, arba apartamentų funkcija. Bokšto centrinėje dalyje išdėstyta viena evaluacinė (viršslėginė) laiptinė bei liftai. Antra evakuacinė laiptinė dėstoma ties fasadu pagal Lietuvoje galiojančius gaisrosaugos reikalavimus.

Restoranas („Skybar“):

Restoranas suprojektuotas 6 pastato aukšte. Fasadas - berėmio stiklo, įgilintas. Toks architektūrinis sprendimas vizualiai atskiria stilobatinę nuo aukštybinės pasto dalies – taip vertikalus tūris vizualiai bus suvokiamas tarsi sklendžiantis ore. Restoranas turės lauko terasą, išdėstytą ant stilobato stogo, iš kur atsivers įspūdingos panoramos.

Stilobato stogas:

Horizontalios patato dalies stogas suplanuotas kaip „K 18B“ santykinai privati viešoji erdvė, kurioje numatyta restorano lauko terasa bei apželdintas stogas. Stogas sprendžiamas kaip 5-asis fasadas, nes jis bus puikiai pažvelgiamas nuo aplinkinių aukštybinių pastatų.

Fasadas:

Projektuojamo pastato fasadas – stiklo/aliuminio konstrukcija. Fasado segmentavimo žingsnis – 1,5m, kas užtikrina maksimalų lankstumą išplanuojant ofisų patalpas bei viešbučio funkciją.

Parkingas:

Į projektuojamo pastato teritoriją automobilių transportas pateks iš Konstitucijos prospekto, iš šios pusės ir numatyta rampa į požeminę automobilių saugyklą. Požeminis parkingas 3 lygių.

BENDRIEJI PASTATO RODIKLIAI

Sklypo plotas: 6.200 m²

Užstatymo plotas: 2.700 m²

Užstatymo tankumas: 45,55%

Užstatymo intensyvumas: 3,15

Pastato bendrasis plotas: 27.650 m² įtraukiant požeminę automobilių saugyklą

Pastato bendrasis antžeminis plotas: 19.500 m²

Pastato bendrasis požeminis plotas: 8.150 m²

Pagrindinis plotas: 16.200 m²

Pagalbinis plotas: 3.300 m²

Pastato aukštis: 66 m

Aukštų skaičius: 20

Pastato tūris 70.230 m³

Automobilių parkavimo vietų skaičius požeminiame parkinge: 430 vietos (reikalingas parkavimo vietų skaičius, pritaikant 0,70 koeficientą: 326 vietos)

PROJECT OF ARCHITECTURAL PROPOSALS OF THE MULTIFUNCTIONAL COMPLEX AT KONSTITUCIJOS PR. 18B, VILNIUS



EXPLANATORY NOTES

Prepared by: PLH Arkitekter A/S

Analysis of the current situation:

The natural carcass, Vilnius visual identity formats and the visual connections.

The plot Konstitucijos Avenue 18B is situated on the upper terrace of the Neris River. This plot is a connecting link, as well as the intersection between two pedestrian public urban spaces. The designed plot features the intersection of the two main pedestrian arteries on the right (North) bank of the River Neris:

1. The "Northwest – Southeast" artery connecting Vingis Park, Taurakalnis, Gediminas Avenue, Lukiškės Square, the Green valley of the Neris River (in the south) and the Europos Square (Vilnius city municipality) in the north.
2. The "Northwest – Southeast" artery connecting the new city centre to the Old Town (to the direction of Gediminas Hill, in the south-east).

The rich natural diversity of the city of Vilnius is the foundation of the unique urban landscape. The Neris River Valley, with its surrounding slopes and vegetation, forms the characteristic visual identity of the Vilnius city centre.

The plot is situated next to one of the most characteristic viewpoints on the embankment of the Neris River. The wide field of view of the Neris River Valley makes it possible to visually perceive the evolving urban hill of the 'right bank' of the Neris with the K 18B object in its epicentre.

Thus, artistic value can only be applied through urban planning and architectural solutions adequate to that natural/urban context. Therefore, the identity of the K18B project can be determined, not only through the expressive architecture, but also the coherent relationship with the surrounding urban environment and heritage sites, such as the Ensemble of St. Archangel Raphael Church and Monastery, the natural carcass of the river, terrain and vegetation, visual links and pedestrian flows.

Although the city of Vilnius has exceptionally large amounts of green areas, and is often called the greenest capital city of the Baltic, a large part of the green public spaces are in poor physical condition and morally obsolete. The territory in question is no exception.

Public spaces and pedestrian connections as a compositional axis of the city.

The analysed area is in the central part of the new city centre and falls into the historic Šnipiškės suburb, which was formed along the commercial corridor (tract). The intersection of historical trade routes (Historical tracts) led to the emergence of the city of Vilnius, through the deployment of public spaces, and eventually the shape of the city. Thus, people augmented directions, just like the surrounding environment (terrain, river), determine the city's form/composition. The new centre of Vilnius is dominated by the urban (composite) axis – "Šnipiškės boulevard" – the "Northeast – Southwest" pedestrian artery (the former historic tract leading to Ukmergė, Ri-

ga), the new pedestrian artery connecting the right bank of the Neris towards Lukiškės, and the Konstitucijos Avenue. The contact point of all axes determining this urban composition is the K 18B complex. It is the missing link within the public space, which will combine and distribute the pedestrian flows on the right bank of the Neris.

Transport links:

There are public transport links and an underground pedestrian crossing close to the site on Konstitucijos Avenue.

Architectural-urban concept:

The K 18B complex of offices, hotel and public space was designed after a thorough urban analysis. As a result of the analysis, the architectural solution solves the urban challenges.

The volumetric – spatial concept of the complex – is a point of attraction (pedestrian flow generator) in the epicentre of the urban hill. It is like a funnel that concentrates or “sucks” the streams of citizens and distributes them across the modern city centre of Vilnius. This idea is best fulfilled by the organic form with the social space inside (winter garden and migratory corridor) with an oasis of natural landscape on the foothill.

The complex is designed with a horizontal, 5-6 storey office volume (the podium) and a vertical volume (high-rise), consisting of hotel space, suspended in the air above it (15-16 floors above the podium). In the centre of the composition of these volumes there is a passage (winter garden), and a migratory corridor to connect inter-town pedestrian and cycling flows in the -1 level. It creates an attractive connection between the White Bridge and the Municipality (Europos) square, with an intimate, safe and attractive environment. This connection extends from Upės Street to Konstitucijos Avenue. It consists of the winter garden, the underground passage with shops and cafes, and the new park. Šnipiškės Boulevard, perpendicularly intersecting this connection, blends smoothly into the scene.

Architectural solution:

The building’s vertical volume in the eastern side of the plot is designed so that together with the volume of the high-rise, Lietuva hotel (verging on the western part of the plot) highlights/frames the projected migratory corridor. Within the White Bridge axis, these two volumes, the winter garden and the migratory corridor (under the winter garden), form a visually perceivable “entrance” into the modern city centre.

The vertical volume is designed so that when viewed from the White Bridge, it does not obscure the dominance of the urban hill or the Europa Tower, and harmoniously blends to the composition of high-rise buildings. Also, the location of this vertical volume does not overwhelm the space of Lietuva hotel as seen from the municipality (Europos) square. Observed from Gediminas Hill, the vertical volume is also not overwhelming to the

towers of St. Archangel Raphael Church, or the Lietuva hotel and Swedbank high-rise buildings.

The height of the building is designed to remain within the curve of the urban hill on the right bank of the Neris.

The height of the building's podium is designed to correspond with the height of the background buildings that form the perimeter of the Konstitucijos Avenue.

The building's architectural expression is of a soft, organic form, reminiscent of the water-polished amber found on Lithuania's shorelines. Oriented towards the river, the glass facade of the winter garden opens toward the south, giving 75% of the hotel rooms a visual connection toward the river and old town.

The architecture and function of the complex and the function's effect on the urban environment are designed so that the object is unique – becoming a Vilnius icon and representing the city.

Winter garden:

The winter garden is a new focal point and an attraction in the heart of the modern city. Providing natural ventilation, the openable glass façade enables the garden to function both in the winter and summer. This zone is elegantly connected to the entrance of the atrium block of offices and the hotel tower. The winter garden area will be used for various events such as concerts etc. This passage/winter garden area was designed as a gravitational centre within the complex, to generate a high emotional charge. The colour scheme is influenced by the hues of amber, found abundantly in Lithuania. This colour scheme is extended to other parts of the building.

Park:

The area from the Upės Street along with the K18B building is designed as a single complex of the urban landscape that combines the Neris embankment with the Municipal Square.

The park accommodates natural Lithuanian oases' of birch and pine groves, and the functions necessary for the urban hill:

- Recreation areas with views to the river and the historic city centre.
- Children's playgrounds.
- Water features – fountains will strengthen the connection of the designed complex with water (pines – water – amber/K18B).
- Highlighted pedestrian and cycling routes.
- Boutiques and cafes.

The culmination of the landscape is the organic form of the complex.

Migration corridor:

Inter-town pedestrian and cycling links will be connected by the migratory corridor, which, utilising the drop in relief, will link the park (the newly designed public space) and the Municipal square. Access to this passage from

the side of the river is planned in the basement level of the new building. This altitude has a connection to the existing underground passage under the Konstitucijos Avenue, from where there is access to the Municipal Square and the Europa shopping centre. Horizontal connections with the K 18B parking and vertical connections to the winter garden are designed in this arcade, having entrances to the office and the hotel blocks. To enable this underground connection to be attractive, both day and night, and in winter and summer, commercial premises (shops and cafes/restaurants) are planned along the entire circumference, a majority of which will be illuminated by natural daylight.

Layout solutions of the building:

Office block:

The office block is located within the podium. The office premises embrace two atriums, one of which also illuminates the winter garden beneath. The building structure is planned in such a way to allow the entire office to be illuminated with natural daylight. The office space is designed to be flexible and easily adapted for different tenants' needs. Each individual tenant can choose the layout to be organized according to the open-plan type or the corridor type principles. Modern, international companies give priority to large single-levelled horizontal (single floor) office layouts. Therefore, the office space is provided within the building's podium. The vertical connections, stairs and toilets are situated within the cores. The primary, central atrium has a panoramic block of elevators. The main entrance is provided from the winter garden.

Hotel block:

The hotel function is planned within the vertical volume (high-rise). The reception will be located on the first floor of the building with the entrance from the winter garden. The high-rise building is designed in such a way that 75% of the hotel rooms have outstanding views of the Neris River and the historical part of the city.

The planned structure of the high-rise building effectively accommodates both the function of offices or hotel rooms.

Restaurant:

The restaurant will be situated on the 6th floor of the building. The facade should consist of recessed, frameless glass. This architectural solution visually separates the high-rise from the building's podium and in this way, the vertical volume will be visually perceived as if it is soaring in the air. The restaurant will have an outdoor terrace on the roof of the podium, with impressive panoramas.

Podium roof:

The roof of the horizontal volume (podium) is planned as the complex's relatively secluded public space, including the restaurant outdoor terrace and a green roof. The roof is designed as the 5th façade, because it will be easily seen from the surrounding high-rise buildings and the hotel rooms.

Façade:

The building's façade will consist of a glass and aluminium structure. The façade is segmented in 1,5m modules, which ensures maximum flexibility in planning the office space and the hotel rooms.

Parking:

Vehicles will enter the complex from the Konstitucijos Avenue, and use a ramp to access the underground parking. The underground parking has 3 levels.

GENERAL BUILDING INDICATORS

Site area: 6.200 m²

Development area: 2.700 m²

Building density: 45.55%

Building intensity: 3.15

Building gross area: 27.650 m² including underground carpark

Building gross area above ground: 19.500 m

Building gross area underground: 8.150 m

Building net area: 16.200 m²

Auxiliary area: 3.300 m²

Building height: 66 m

Number of floors: 20

Building volume: 70.230m³

Number of parking spaces in the underground parking area: 430 spaces (required according to a detailed calculation including the 0.7 reduction factor: 326 spaces)