

HARBOUR ISLE Development

Le développement HARBOUR ISLE



Top: the Hazelton Tower and street-level townhomes. Right: Architect's rendering of The Harbour Isle community upon completion encompassing walking trails along the waterfront, patios at local coffee shops, contemporary apartments, condominiums, townhouses and local retail stores.

En haut: La tour Hazelton et les maisons de ville au niveau de la rue. À droite: L'interprétation de l'architecte de ce que sera la communauté de Harbour Isle une fois complétée. Elle comprendra des sentiers piétonniers en bord de mer, des cafés locaux avec terrasses, des appartements contemporains, des condominiums, des maisons de ville et des commerces locaux.



Site plan / Plan du site  N

-  High Rise / Tour
-  Townhomes, low-mid rise / Maisons de ville, de hauteur faible ou moyenne
-  Commercial / Espace commercial
-  Green space / Espace vert
-  Seawall, pedestrian path / Digue, sentier piétonnier



New community re-engages with oceanside living

The Harbour Isle community, now being built on a former 11 hectare [28 acres] industrial site on the shores of the Bedford Basin in Dartmouth, will dramatically change the local skyline with its eight residential towers, residential-scale townhomes, a boutique hotel, sea walk, marina, park space and pedestrian corridors.

The multi-phase project will be built over a period of about 10 years. The first tower, the 12-storey, 89-unit residential Hazelton, has just been completed, along with its surround of townhomes which will be associated with all of the towers.

Une nouvelle communauté renoue avec la vie en bord de mer

La communauté de Harbour Isle, présentement en train d'être construite sur un ancien site industriel de 11 hectares [28 acres] situé sur les rives du bassin de Bedford à Dartmouth, changera de façon considérable la ligne d'horizon locale avec ses huit tours résidentielles, des maisons de ville, un hôtel boutique, une promenade en bord de mer, une marina, un parc et des corridors à piétons.

Ce projet à phases multiples sera construit sur une période approximative de 10 ans. La première tour de 12 étages comprenant 89 unités résidentielles appelée Hazelton vient juste d'être complétée avec sa part de maisons de ville qui seront rattachées à toutes les tours à venir.

Based on an interview with Graham Coleman / Tiré d'une entrevue avec Graham Coleman





Developed by ENQORE Developments, a real estate investment firm with a range of commercial and residential properties in Halifax, Harbour Isle is intended as a live-work-play community. The overall plan is based on lessons learned in Vancouver oceanside developments.

These lessons include a mix of high-density and lower-density building types, street-level shops, sidewalks and trees to maintain a residential feel, a sea walk to open the previously inaccessible shoreline to recreational use, and careful planning of view corridors to give residents numerous views to the water.

The Harbour Isle community will begin south of the main traffic thoroughfare, Windmill Road, from which the pace gradually slows from vehicular traffic to pedestrian as one proceeds further into the community. The long-term plan calls for a marina, and access to nearby Shepherd Island for more recreational access to the waterfront.

The Hazelton tower is of precast construction, and is six-sided in plan to make it appear taller and more slender as one enters the community. Local precast company, Strescon, supplied the architectural precast in the fall of 2013, installing 111 architectural precast panels covering approximately 2,100 square metres [22,630 square feet].

The precast panels offer a number of architectural features including banding at the base of each panel [which lines up with the balcony slabs]; a 25mm [1 inch] vertical inset at the window openings, and a cornice feature at the roof, which gives the building a clean, modern look, and a sense of presence in the Dartmouth skyline. ■

Graham Coleman is AIBC, AAA, AANB, NSAA, MRAIC, is a partner at Iredale Group Architecture in Vancouver.

Développé par ENQORE Developments, une firme d'investissement immobilier possédant une gamme de propriétés commerciales et résidentielles à Halifax, Harbour Isle se propose d'être une communauté où l'on vie, travaille et s'amuse. L'objectif premier est de mettre en application les leçons acquises des projets déjà réalisés en bord de mer à Vancouver.

Parmi ces leçons on retrouve une variété de bâtiments à haute et faible densité, des commerces de quartier, des trottoirs avec des arbres pour conserver une ambiance résidentielle, un sentier en bord de mer rendant possible les activités de villégiature dans les zones côtières jadis inaccessibles, et une planification attentive des corridors visuels pour donner aux résidents de nombreux points de vue sur l'eau.

La communauté de Harbour Isle débute au sud de Windmill Road, la principale rue passante, à partir de laquelle la cadence ralentit progressivement, allant du trafic de véhicules au déplacement piétonnier au fur et à mesure que l'on pénètre dans la communauté. Le plan à long terme prévoit une marina et un accès à l'île Shepherd pour ainsi accroître l'accès récréatif en bord de mer.

La tour Hazelton est de construction préfabriquée et possède un total de six façades pour lui donner l'apparence d'une structure de plus grande taille et plus élancée. Strescon, le manufacturier local de composantes préfabriquées, a fourni les pièces architecturales préfabriquées à l'automne de 2013, installant un total de 111 panneaux architecturaux représentant une superficie approximative de 2,100 mètres carrés [22,630 pieds carrés].

Les panneaux préfabriqués possèdent plusieurs caractéristiques architecturales. Parmi celles-ci on retrouve une bande au pied de chaque panneau [qui s'aligne avec les dalles des balcons], une insertion verticale de 25 mm [1 pouce] au niveau des fenêtres, et une corniche au niveau du toit qui donne au bâtiment une allure propre, moderne et un sens de présence dans la ligne d'horizon de Dartmouth. ■

Graham Coleman, AIBC, AAA, AANB, NSAA, MRAIC, LEED AP, est associé chez la firme Iredale Group Architecture de Vancouver.

Top left: The main entry. Top right: In addition to townhomes, the base of each tower will have commercial space as well.

En haut à gauche: L'entrée principale. En haut à droite: En plus des maisons de ville, on retrouvera également au pied de chaque tour de l'espace commercial.

BUILDING THE HAZELTON TOWER

LA CONSTRUCTION DE LA TOUR HAZELTON

By / par Paul Skerry

The basic idea for the exterior of the Hazelton Tower was to have a simple exterior wall of precast panels with punch-out windows which could be erected during adverse seasonal weather, and was robust enough to meet the local marine conditions.

The 178 mm-thick [7 inch] double wythe precast panels insulated with closed-cell expanding foam span between the balconies from the third level to the roof. We minimized the number of panel joints and used the rain screen principle in the joint detailing between panels, and between the panels and the adjacent exterior wall systems. The panels were also designed to shift the vertical joint in the precast panels, at the edge of the balcony, on to the balcony so it could be drained to the outside at each floor level thus avoiding a difficult waterproofing problem. The precast contractor, Strescon, notched the panels to fit into the balconies.

The floor levels are expressed at the exterior with a 200mm x 50mm thick [8 inch x 2 inch] horizontal banding at the bottom of each precast panel. This eliminated thermal bridging which would have occurred if a projecting floor feature had been used.

Photos below: The precast panels could be erected during adverse seasonal weather, and are robust to meet the local marine conditions.

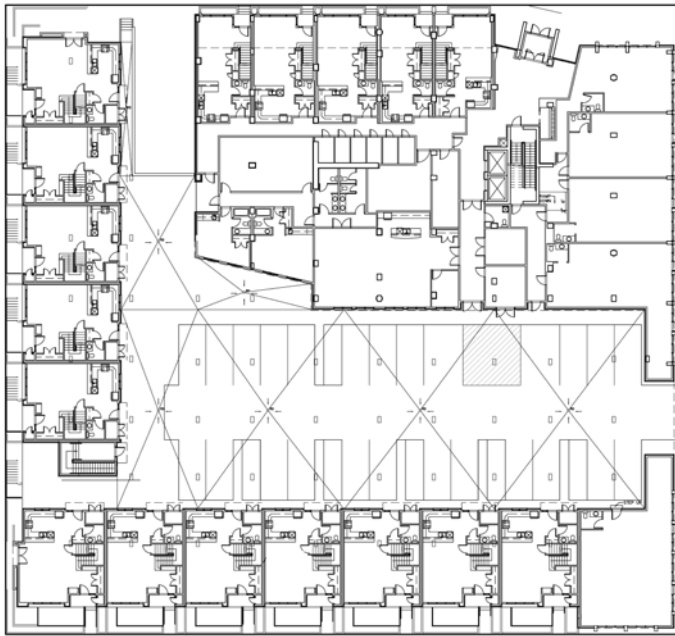
Photos du bas : Les panneaux préfabriqués peuvent être érigés sous des conditions météo saisonnières difficiles, et ils ont la robustesse pour faire face au difficile climat marin.

L'idée principale derrière le concept de l'enveloppe extérieure de la tour Hazelton était d'avoir un simple mur extérieur fait de panneaux préfabriqués avec fenêtres découpées pouvant être érigés sous des conditions météo saisonnières difficiles et ayant assez de robustesse pour faire face au milieu marin local.

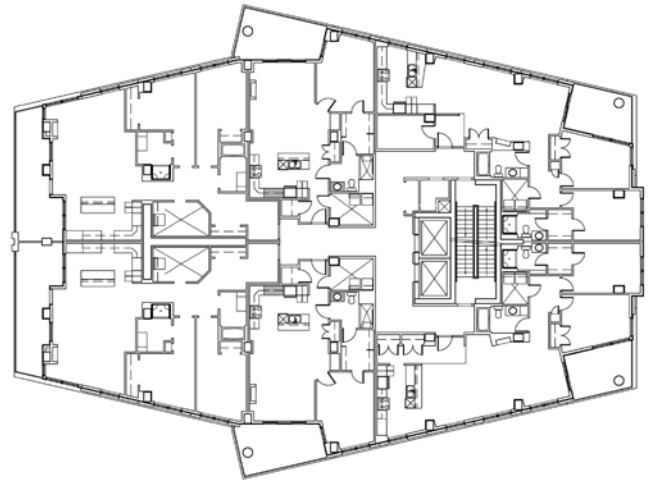
Les murs de 178 mm [7 pouces] d'épaisseur sont faits de deux panneaux préfabriqués et isolés avec de la mousse expansive à cellules fermées. Ils s'étendent de balcon à balcon, depuis le troisième niveau jusqu'au toit. Nous avons minimisé le nombre de joints et avons utilisé le principe de pare-pluie pour concevoir le détail des joints entre les panneaux et ceux entre les panneaux et les systèmes de mur extérieurs adjacents. Les panneaux ont également été conçus de façon à déplacer le joint vertical des panneaux préfabriqués depuis le bord du balcon vers le dessus du balcon pour qu'il puisse se drainer vers l'extérieur à chaque étage, permettant ainsi d'éliminer un difficile problème d'imperméabilisation. Strescon, le manufacturier des éléments préfabriqués, a inclus une entaille dans les panneaux afin qu'ils puissent s'insérer intimement aux balcons.

Les lignes de niveau de chaque étage sont exprimées sur la façade extérieure par des bandes horizontales de 200 mm x 50 mm d'épaisseur [8 pouces x 2 pouces] se trouvant au pied de chaque panneau préfabriqué. Ce détail a permis d'éliminer le pont thermique qui se serait formé si nous avions utilisé un détail conventionnel avec dalle de plancher se projetant jusqu'à l'extérieur. Le détail de la bande permet également à l'eau de s'écouler d'étage à étage sans toucher la façade du bâtiment.

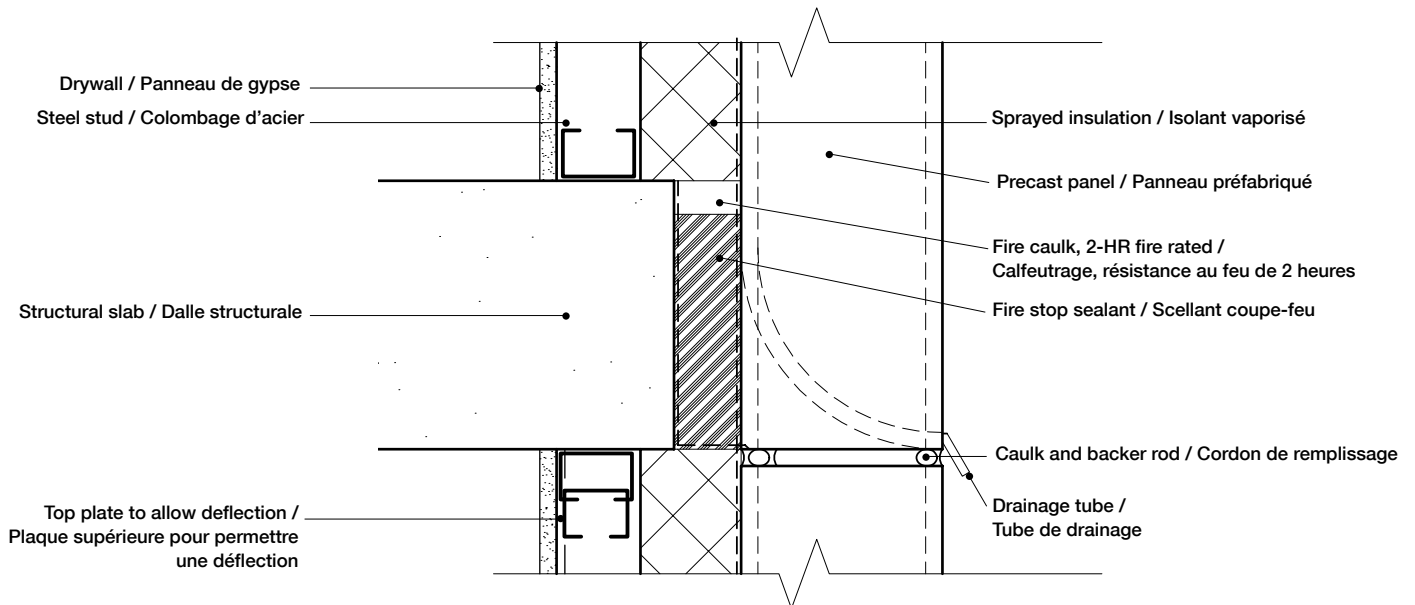




First floor / Premier niveau



Second floor / Deuxième niveau



Detail: Typical floor slab-to-concrete panel / Détail d'assemblage: dalle de béton au panneau préfabriqué

ARCHITECT OF RECORD / ARCHITECTE PRINCIPAL

Paul Skerry & Associates Ltd.

ARCHITECT [CONCEPT DESIGN] / ARCHITECTE [CONCEPTION]

Iredale Group Architecture

ENGINEER / INGÉNIEUR Campbell Comeau Engineering Limited

PRECAST SUPPLIER AND INSTALLER / FOURNISSEUR ET INSTALLATEUR

DES PANNEAUX PRÉFABRIQUÉS Strescon Limited

RENDERINGS / DESSINS [VUES D'ENSEMBLE] Iredale Group Architecture

PHOTOS Iredale Group Architecture and Strescon

DRAWINGS / DESSINS [DÉTAILS] Paul Skerry Associates Ltd.



Building section / Vue en coupe du bâtiment



Strescon embedded an attractive dark colour in the panels using coloured exposed aggregate. The remainder of the building facade uses metal panels or fibre cement panels over a framed wall.

The precast panels were erected 50 mm [2 inches] away from the edge of the structural concrete floor slabs and fire stopped with rock wool and fire stop caulking, which also make a thermal break between the slabs and the precast panels.

Between the floor slabs, on the inside of the precast panels, there is 625 mm [5 inch] of urethane spray foam and a steel stud wall to hold the drywall and electrical systems. This stud wall stood 50 mm [2 inch] away from the back of the precast panel to disconnect the framing from the back side of the panel.

The exterior wall insulation provides an R-30 high-performance wall with very robust qualities. The developer wanted to use high-performance vinyl windows with compression seals on the operators rather than aluminum-frame windows with their higher thermal conductance.

All the windows were detailed to be mounted at the back face of the precast panels inside the plane of the wall insulation to assist in eliminating thermal bridges, and have a double seal rain screen joint against the precast panels to meet the demanding conditions of the marine environment. ■

Paul Skerry is principal of Paul Skerry Associates Ltd. which was awarded the Roy Willwerth Precast Concrete Architectural Recognition Award in 2014.

Strescon a réussi à donner aux panneaux une couleur sombre attrayante en incorporant des agrégats colorés exposés. Le reste de la façade du bâtiment utilise des panneaux de métal ou des panneaux à base de ciment à fibre recouvrant un mur d'ossature.

Les panneaux préfabriqués ont été posés à une distance de 50 mm [2 pouces] du bord des dalles de béton structurales de plancher et ignifugés avec de la laine minérale et un calfeutrage coupe-feu. Ces derniers permettent également de créer une discontinuité thermique entre les dalles et les panneaux préfabriqués.

Entre les dalles de plancher, la face intérieure des panneaux préfabriqués a été vaporisée d'une couche de 625 mm [5 pouces] de mousse uréthane. On y retrouve aussi un mur à colombages d'acier sur lequel sont fixés les panneaux de gypse et les systèmes électriques. Ce mur de colombage est positionné à une distance de 50 mm [2 pouces] de la face intérieure du panneau préfabriqué afin qu'il n'y ait aucune connexion entre l'ossature et le panneau préfabriqué.

L'isolation du mur extérieur procure un haut rendement de R-30 et le mur possède une grande robustesse. Le concepteur a préféré choisir des fenêtres en vinyle de haute performance avec joints comprimés autour des opérateurs plutôt que d'utiliser des fenêtres conventionnelles avec cadres en aluminium qui ont une plus grande conductivité thermique.

Afin d'éliminer le plus possible les ponts thermiques, les fenêtres ont été détaillées pour qu'elles soient montées sur la face arrière des panneaux préfabriqués, à l'intérieur du plan de l'isolant du mur. De plus, les joints d'étanchéité pare-pluie entre les fenêtres et les panneaux préfabriqués ont été doublés pour faire face aux conditions difficiles d'un environnement marin. ■

Paul Skerry est l'architecte en chef de la firme Paul Skerry Associates Ltd qui, en 2014, a été le lauréat du Prix Reconnaissance Roy Willwerth – Béton préfabriqué architectural.

Top left: A double-caulked equalized joint between panels during installation was used as a proven method against moisture infiltration in the Halifax climate. Top right: Horizontal banding at the bottom of each precast panel aligns with the balconies as an architectural feature of this building.

En haut à gauche: Le double calfeutrage égalisé posé entre les panneaux durant l'érection est une méthode éprouvée pour contrer l'infiltration d'humidité dans le climat de Halifax. En haut à droite: La bande horizontale au pied de chaque panneau préfabriqué s'alignant avec la dalle des balcons est une caractéristique architecturale de ce bâtiment.