



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Tekninen toimi

CITYKORTTELI

Kutsukilpailu 31.01.2011 - 21.04.2011



KILPAILUOHJELMA

10.02.2011



0. JOHDANTO

Lappeenrannan kaupungin tavoitteena on saada ydinkeskustan keskeinen Citykortteli ja Marian aukio rakentumaan korkeatasoiseksi asuin- ja liikepaikaksi sekä oleskelualueeksi.



Alue on tällä hetkellä vajaasti rakennettu ja osittain myös kaupunkikuvallisesti vaatimattomassa tilassa. Mahdollisimman laaja uudisrakentaminen (asuntoja ja liiketiloja) antaa parhaat edellytykset korttelin kehittämiseksi. Samalla toteutetaan viihtyisä Marian aukio Lappeen Marian kirkon eteen ja aukion alle pysäköintilaitos, joka palvelee myös Citykortteliä.

Lappeenrannan kaupunki ja neljä kiinteistönomistajaa ovat allekirjoittaneet yhteistoimintasopimuksen korttelin itäosan sekä ns. Koulutalon kehittämisestä. Tavoitteena on tehdä korttelista vetovoimainen asuin- ja liikekortteli, jonka katutasossa on liiketilaa ja toisesta kerroksesta alkaen toimisto- tai asuintilaa. Tämän hetkisen näkemyksen mukaan ensimmäinen rakennusvaihe sijoittuisi Kirkkokadun ja Valtakadun varrelle. Sen jälkeen rakentuisivat Koulukadun varsi ja korttelin sisäosat kauppakäytävään. On myös todennäköistä, että Keskustalo ja Liiketalo kunnostetaan, jolloin niiden käyttövuodet jatkuisivat vuosikymmeniä eteenpäin.



Kortteliin on laadittu kehittämissuunnitelma ja asemakaavaluonnos. Kutsukilpailulla haetaan Citykortteliin kaupunkikuvallisesti kestävä ratkaisua korttelin massoitteluun, liittymiseen julkiseen tilaan, katunäkymiin ja Marian aukiolle sekä katualueille.

1. KILPAILUKUTSU

1.1 Kilpailun järjestäjät, luonne ja tarkoitus

Kilpailun järjestää Lappeenrannan kaupungin tekninen toimi noudattaen Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjä ja yhteistyössä liiton kanssa.

Kilpailu järjestetään kutsukilpailuna.

Kilpailun tarkoituksena on löytää arkkitehtonisesti, kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen ratkaisu Citykorttelin ja Marian aukion jatkosuunnittelulle ja toteutukselle.

1.2 Osallistumisoikeus

Kilpailuun on hankintailmoittautumisen jälkeen kutsuttu osallistumaan seuraavat suunnitteluryhmät:

- Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy
- Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy
- JKMM arkkitehdit Oy

Kukin osallistuja saa jättää vain yhden kilpailuehdotuksen.

1.3 Palkkiot

Kullekin hyväksytyn ehdotuksen jättäneelle suunnitteluryhmälle maksetaan palkkiona 30 000€ + alv 23%. Palkkiot maksetaan Suomen Arkkitehtiliiton (SAFA) kautta. SAFA perii kilpailusääntöjensä mukaan 10% palkkioista.



1.4 Palkintolautakunta

Palkintolautakuntaan kuuluvat kilpailun järjestäjän nimeäminä seuraavat henkilöt:

Puheenjohtaja: Seppo Miettinen, kaupunginjohtaja

Jäsenet: Jussi Salo, tekninen johtaja
Pasi Leimi, tuotantojohtaja
Erkki Jouhki, asemakaava-arkkitehti, arkkite. SAFA
Lea Valle-Ryynänen, toimistoarkkitehti
Johanna Alatalo, kaupunginkanslian lakimies
Seppo Tokkola, Lemminkäinen Talo Oy

Kilpailijoiden nimeämä: Jyrki Tasa, professori, arkkite. SAFA

Sihteeri: Paula Kempainen, kaavasuunnittelija, RA, ark.yo

Palkintolautakunta tulee kuulemaan seuraavia asiantuntijoita:

Mika Sairanen, rakennustarkastaja, arkkite. SAFA
Pekka Murto, Williparkki Oy
Jarmo Partanen, Lappeenrannan Keskustalo Oy
Mauri Hiltunen/Markku Harjulehto/Markku Rusanen,
Lappeenrannan Liiketalo Oy
Pekka Salla, Siluc Oy (Liiketalo/Keskustalo)
Risto Kiljunen, Koulutalo Oy Valtakeskus

Palkintolautakunta on oikeutettu kuulemaan myös muita tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita. Asiantuntijat eivät osallistu päätöksentekoon.

Hankkeen teknisenä yhdyshenkilönä toimii Antero Miettinen.

1.5 Kilpailuohjelman hyväksyminen

Kilpailun järjestäjä, palkintolautakunta ja Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusihteeri ovat hyväksyneet tämän kilpailuohjelman 10.02.2011

1.6 Kilpailuaika ja sisäänjätö

Kilpailuaika alkaa 31.01.2011 ja päättyy 21.04.2011.

Kilpailuehdotukset on toimitettava määräpäivään 21.04.2011 klo 16.00 mennessä teknisen toimen kirjaamoon tai jätettävä todistettavasti saman päivän aikana postin kuljetettavaksi osoitteella:



Lappeenrannan kaupunki
Teknisen toimen kirjaamo
PL 38
53101 Lappeenranta

Kirjaamon katuosoite on Villimiehenkatu 1. Kirjaamo sijaitsee kaupungintalon 4. kerroksessa, huone 426.

Lähetys on varustettava merkinnällä 'Citykortteli'.

2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

2.1 Ohjelma-asiakirjat

Kilpailun ohjelma-asiakirjoja ovat:

1. Tämä kilpailuohjelma
2. Katualueet ja liikenne, liite1
3. Kilpailualueen pohjakartta dwg -tiedostona
4. Katujulkisivuja dwg -tiedostoina
5. Asemakaavaluonnos, ajantasakaava ja ydinkeskustan osayleiskaava
6. Valokuvia kilpailualueelta
7. Kehittämissuunnitelma
8. Katupiirustuksia pdf -tiedostoina
9. Maanpintamalli mic -tiedostona
10. Rakennushistoriaselvitys, Tapanaisen talo, 2010

Kilpailumateriaali toimitetaan cd levyllä.

2.2 Kilpailua koskevat kysymykset

Kilpailua koskevat kysymykset osoitetaan palkintolautakunnalle ja lähetetään palkintolautakunnan sihteerille Paula Kemppiselle sähköpostitse 18.02.2011 klo 16.00 mennessä osoitteeseen: paula.kemppinen(at)lappeenranta.fi.

2.3 Kilpailun ratkaiseminen, tulosten julkistaminen ja näytteillepano

Kilpailu pyritään ratkaisemaan toukokuun 2011 aikana.

Kilpailun ratkaisusta annetaan välittömästi tieto kaikille ehdotusten tekijöille. Kaikista kilpailuehdotuksista laaditaan kirjallinen arvostelu. Palkintolautakunnan arvostelupöytäkirja lähetetään kaikille kilpailuun osallistuneille.

Kilpailun tulosten julkistamistilaisuus ja kilpailuehdotusten esittely järjestetään myöhemmin ilmoitettavana ajankohtana.

Tekninen toimi

PL 38, 53101 Lappeenranta | Villimiehenkatu 1 | puh. (05) 6161 | faksi (05) 616 2921

teke.kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi



2.4 Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen

Kilpailun perusteella tehdään alueen asemakaavaan tarvittavat muutokset, jotka hyväksytään yhdessä rakennustapaohjeiden kanssa.

Suunnittelua jatketaan välittömästi kilpailun jälkeen Marian aukion, katualueiden ja ensimmäisen rakennusvaiheen toteutussuunnitelmien laatimisella.

Palkintolautakunta antaa suosituksen jatkotoimenpiteiksi kilpailun tuloksen perusteella. Kilpailun tulos käsitellään Citykortteli –hankkeen työryhmässä.

2.5 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus

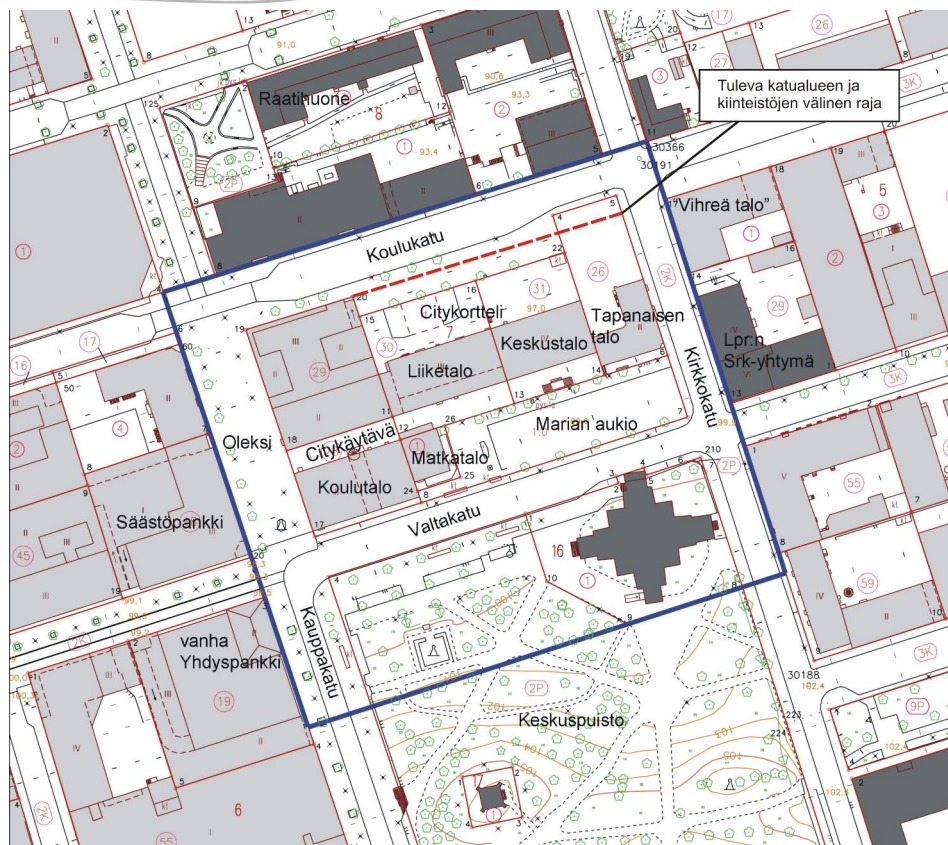
Kilpailun järjestäjällä on omistusoikeus kilpailuehdotuksiin.

3. KILPAILUTEHTÄVÄ

3.1 Kilpailualueen sijainti ja rajaus



Kilpailualue sijaitsee Lappeenrannan kaupungin ydinkeskustassa.



Kilpailualue käsittää Kirkkokadun, Koulukadun, Kauppakadun ja Valtakadun rajaaman alueen sekä osan Keskuspuistoa.

3.2 Kilpailutehtävän tausta ja alueen nykytilanne

Citykortteli on sijainniltaan ydinkeskustan keskeinen liikekortteli. Sen rakennuskanta, liikehuoneistot ja jalankulkuympäristö eivät enää vastaa nykyaikaiselle liike- ja kaupunkikeskustalle asetettuja laatuvaatimuksia.

Lappeen Marian kirkko on kaksoisristikirkko eli kahtamoinen ja rakennus-teknisesti hyvin harvinainen. Kirkko ulottuu osittain katualueelle. Kirkon edusta on tällä hetkellä perinteistä katu- ja pysäköintialuetta. Valtakatu ja pysäköintialue muodostavat laajan asfalttikentän.



Lappeen Marian kirkko

Tekninen toimi



Koulukadun vartta ei ole rakennettu kaupunkimaiseksi katutilaksi. Nk. Tapanaisen talon osittainen tuhoutuminen palossa on autioittanut kaupunkikuvaa entisestään.



Tapanaisen talo

Tapanaisen talo, tontilla 26, on vuodelta 1935, suunnittelijana rakennusmestari Rainer Sainio. Puolet rakennuksesta tuhoutui tulipalossa vuonna 2004. Tontilla 31 on Keskustalon nimellä kulkeva 1964 valmistunut 3-kerroksinen liike-, tsto- ja asuinrakennus. Kiinteistön omistaa Etelä-Karjalan Säästöpankki. Tontilla 30 sijaitsevan Liiketalon on suunnitellut 3-kerroksisena arkkitehti Per Björkvall vuonna 1954. Kiinteistön omistajina on useita yksityisiä omistajia.

Nykyinen Sampo-pankki sijaitsee tontilla 29. Rakennus valmistui vuonna 1988 pankki-, liike- ja toimistorakennukseksi, suunnittelijana Arkkitehtitoimisto Ark'idea Oy. Tontilla 29 sijaitsee myös 2-kerroksinen liikerakennus vuodelta 1964 suunnittelijoinaan arkkitehdit Kai Blomstedt ja B. Stenbäck. Nimellä Koulutalo kulkee samoin 1964 valmistunut entinen KOP-rakennus suunnittelijana arkkitehti Kaarlo Pinomaa. Tontilla 1 on 1932 valmistunut entinen linja-autoaseman rakennus. Rakennukseen tehtiin korotus vuonna 1949. Parvekerakennelma on vuodelta 1985. Rakennus toimii liike- ja ravintolarakennuksena.

Enemmän korttelin rakennuksista ja kaavallisesta historiasta kertoo Rakennushistoriaselvitys, Tapanaisen talo, 2010.

Kävelykatu Oleksi rakennettiin 15 vuotta sitten. Vanha Citykäytävä on liikkeiden osalta toimiva, mutta kunnostamisen tarpeessa. Koulukatu, Kirkkokatu ja Valtakadun osuus Lappeen Marian kirkon edustalla odottavat saneerausta sekä jalankulkualueiden rakentamista. Ydinkeskustasta puuttuu oleskeluun varattu kaupunkiaukio.

Alueen tasoerot, liikenne ja jalankulkijoiden yhteydet korttelin liiketiloihin, asuntoihin, pysäköintiin, pysäkeille ja ulkotiloihin halutaan ratkaista kokonaissuunnitelmalla, jossa havainnollistetaan alueen rakentamisen



volyymi, massoittelu sekä visuaalinen ja toiminnallinen vaikutus kaupunkikuvaan.

3.3 Kilpailun tavoitteet ja suunnitteluohjeet

Lappeenrannan kaupunki haluaa kilpailun avulla löytää sekä Marian aukiolle kansainvälistä tasoa olevan toteuttamiskelpoisen, toimivan ja kauniin suunnitelman, että Citykorttelin massoittelulle ja toiminnoille kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen ratkaisun, ja rakennuksille laadukkaan arkkitehtuurin ja ilmeen.

Marian aukio 60-70-luvulla.



3.3.1 Kaupunkikuvalliset tavoitteet ja ohjeet

1. Uudisrakentaminen

Kilpailutyö on esitettävä kaksivaiheisesti. Ensimmäisessä vaiheessa esitetään uudisrakennus, asuin- ja liikerakennus, Tapanaisen talon tilalle, tontille 26, sekä pysäköintilaitoksen ensimmäinen vaihe ja Marian aukion suunnitelmat. Samoin esitetään tonttien 30, 31 ja 28 (Keskustalo, Liiketalo, Koulutalo) kiinteistöjen peruskorjausidea. Toisessa vaiheessa esitetään koko korttelia koskeva visio, joka kertoo rakentamisen kokonaisvolyymien massoittelun avulla sekä korttelin liikenteellisen toimivuuden.

Suunnittelussa tulee huomioida, että tontilta 26 leikataan katualueeseen liitettävää osuutta ja, että Koulukadun varrella on rakentamatonta tilaa, johon tullaan katualueesta osoittamaan tontteihin 30 ja 31 liitettävä alue, kts. kilpailualueen raja-
aus. Mahdollisuus on myös uuden tontin muodostumiselle tonttien 30 ja 31 oheen. Samoin mikäli kilpailija katsoo tarpeelliseksi aukion suunnitelman kannalta, on tonttiin 26 liitettävissä aluetta Marian aukion puolelta vähäisessä määrin.

Tekninen toimi

9



Keskustalo, Liiketalo ja Koulutalo oletetaan peruskorjattavaksi kilpailun 1. vaiheessa. Toisessa vaiheessa kilpailijan tulee katsoa korttelia kokonaisuutena, jolloin on mahdollista, että kyseiset rakennukset korvataan uusilla. Matkatalo tulee säilyä ja liittyä korttelin toimintoihin jatkossakin.



Matkatalo ja aukio 50-luvulta.

2. Liittyminen ympäristöön

Kortteli on katuverkon ympäröimä. Etelässä väljyyttä tuovat Marian aukio ja Lappeen Marian kirkon viereinen puistoalue. Kirkkokadun nykyinen kadunvarsipysäköinti poistuu tarvittaessa kadun varrelta. Ajoyhteys (sisään- ja ulosajo) pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa Kirkkokadulle, korttelin keskivaiheille. Valtakatua on rakennettu kävelypainotteiseksi kaduksi ja sillä sijaitsee keskustan läpi vievä pyöräilykaista. Oleksi on 1995 rakennettu kävelykatualue Kauppakadulla ja joukkoliikenne sijoittuu tällä hetkellä kokonaisuudessaan Koulukadulle.

Jalankulkijat saapuvat kortteliin kaikilta suunnilta. Sisätilojen liittyminen katutilaan ja varsinkin Marian aukioon olisi korttelin elävöittämisen kannalta olennaista. Koulukadulta tulee suunnitella selkeät ja esteettömät kävely-yhteydet Marian aukiolle, kävelykatu Oleksille, Citykortteliin ja Valtakadulle. Kortteli toimii tarvittaessa bussivuorojen odotustilana.

Yleisten alueiden yksityiskohtaisempi suunnitteluohje on erillisenä liitteenä ('Katualueet ja liikenne').



3. Kaupunkikuvallinen ilme

Uudisrakentamisella halutaan korostaa Citykorttelin keskeistä asemaa ydinkeskustan asuin- ja liikekorttelina. Korttelille haetaan modernia ja valoisaa sekä raikasta ja kutsuvaa ilmettä, joka houkuttelee ympärivuotiseen ja päivittäiseen oleskeluun alueella. Katujulkisivuista halutaan näyttäviä ja samalla kaupunkikuvaa eheyttäviä ja elävöittäviä.

4. Massoittelu ja arkkitehtuuri

Ydinkeskustan osayleiskaavassa halutaan keskeisten korttelien kerroslukua nostaa merkittävästi - kuitenkin niin, että myös vanhat korkeat rakennusmassat säilyttävät oman asemansa kaupunkikuvassa. Citykorttelissa näitä maamerkkejä ei ole, mutta aivan läheisyydessä on. Citykorttelissa on potentiaalia kerroskorkeuden kasvattamiseen, mistä laadittu asemakaavaluonnos antaa viitteitä.

Rakennusten ulkoarkkitehtuuri, tulevat katunäkymät ja kokonaisuuden sovittaminen ympäristöönsä kertovat lopulta minkälaiset rakennusmassat ovat kaupunkikuvallisesti parhaita ja perusteltuja. Citykorttelin kohdalla on eri tarkasteluissa esitetty kerroskorkeudeksi 5-6 kerrosta paikasta riippuen ja ylimmän kerroksen rakentamista vajaana. Kilpailussa toivotaan erityistä huomiota kiinnitettävän tulevien rakennusmassojen korkeus- asemaan koko korttelin osalta.

5. Toiminnallinen kokonaisuus

Citykorttelista on tavoitteena rakentaa hyvin toimiva, nykyaikainen asuin- ja liikekortteli. Marian aukion liittäminen kauppakäytävän kautta liiketiloihin on olennaisen tärkeää - samoin helpot ja luontevat yhteydet niistä pysäköintitiloihin ja pysäkeille. Asuminen käyttää piha-alueenaan mahdollisesti myös liiketilan kattoa. Asunnoista tarvitaan hyvät yhteydet pysäköintitiloihin.

6. Kaupallinen konsepti

Hankkeelle ei ole vielä olemassa huonetilaohjelmaa. Liiketilojen tulee olla siinä määrin joustavia, että erilaiset kaupalliset konseptit ovat mahdollisia sekä laajuuden että kerrosten osalta.

7. Huolto- ja pysäköintiratkaisu

Citykortteliin sijoittuvat liike-, asuin- ja muut toiminnot tarvitsevat omat pysäköintipaikkansa. Ydinkeskustan kaupalliset palvelut tarvitsevat asiakaspysäköintiin lisää autopaikkoja. Yleiseen käyttöön tarkoitetut autopaikat osoitetaan Citykorttelin ja Lappeen Marian kirkon välisen Marian aukion alle sijoittuvasta pysäköintilaitoksesta. Yleiseen pysäköintiin tarkoitetut autopaikat tulee sijoittaa yhteen kerrokseen pysäköintilaitoksessa. Yleisiä



autopaikkoja tulee olla noin 60 - 100 kpl. Kustannustehokkuus ja edullinen toteutustapa ovat autopaikkojen suunnittelussa keskeiset lähtökohdat. Autopaikkojen tulee sijaita kaupungin maa-alueella, riittävän suojaetäisyyden päässä kirkosta sekä sijoitettuna siten, että kaivantoja ja rakennuksia pitäisi tukea mahdollisimman vähän. Ajoyhteys, sekä sisään- että ulosajo, pysäköintilaitokseen tulee osoittaa Kirkkokadulta korttelin keskivaiheilta. Vaikka lopputilanteessa on tavoitteena, että kortteli huolletaan kokonaisuudessaan kellaritiloista, on varauduttava alkuvaiheessa huolto- ja ajoyhteyteen myös Koulukadulta.

Alueelle tulee sijoittaa riittävä määrä pysäköintipaikkoja myös polkupyörille ja mopoille. Oleksilla on polkupyörien telinepaikkoja noin 30.

Katso myös 'Katualueet ja liikenne'-liite.

8. Kokonaismitoitus

Asemakaavaluonnoksen mitoitus on ohjeellinen. Siitä poikkeaminen on perustellusti mahdollista. Sama koskee niitä tontteja, jotka ovat luonnoksen ulkopuolella. Tavoitteellinen mitoitus esitetään korttelin kaikille tonteille ja laskelmat koko korttelin alueelta.

9. Asuin- ja liiketilat

Asuin- ja liiketilojen osalta etsitään uusia toimivia ratkaisuja kaupunkikeskustaan. Molemmissa oleskellaan ja viihdytään eri vuorokauden aikoina. Kaupunkiaukion, kaupunkipuiston ja jopa Saimaan läheisyys heijastuu sisätiloihin ja näkymiin.

10. Julkiset sisätilat ja palvelut

Lämmin kauppakäytävä toimisi kaupunkilaisten kohtaamispaikkana yhdessä Marian aukion kanssa. Korttelin läpi kulkevan jalankulun tasonvaihto korttelin sisällä liikekerrosten välillä on esitettävä. Palvelujen on voitava laajeta lämpimän vuosiopuoliskon aikana ulos aukiolle, ja mahdollisesti myös talvisaikaan. Citykäytävän kioski kuuluu Liiketalo.

3.3.2 Marian aukiota koskevat tavoitteet ja ohjeet

1. Kokonaisote

Suunnitelman tulee olla yksityiskohtia myöten hallittu kokonaisuus.



2. Ympäristötaide

Marian aukio muodostaa toteutuessaan kokonaisen ympäristötaideteoksen, joka pitää sisällään myös mahdolliset veistokset, muotoillut rakenteet ja kiinteät kalusteet.

3. Pintamateriaalit

Jalankulkualueet ovat luonnonkiveä. Kivityypistä, kivilaadusta, väristä ja pintakäsittelystä tulee olla ehdotus. Kivityyppeinä käytetään vakiomalleja ja värejä. Pinnat, rakenteet ja kalusteet suunnitellaan sen mukaan yhteensopiviksi. Päälysteinä käytettävistä kivistä tulee esittää ladontamallit. Ehdotettujen ladontamallien tulee olla selkeitä helposti toteutettavia. Aukio ja siihen liittyvät kevyen liikenteen ja ajoneuvoliikenteen väylät varustetaan katulämmityksellä.

4. Kalusteet ja valaistus

Aukion valaistuksella on tärkeä rooli tilan ja tunnelmien luomisessa. Valaistusratkaisuissa tulee ottaa huomioon eri vuodenaajat ja mahdolliset tapahtumat aukiolla. Kalusteina ja valaisimina käytetään tuotannossa olevia suunnitelmaan soveltuvia malleja. Näistä esitetään ratkaisu.

5. Istutukset

Rakenteissa ja lajivalinnoissa tulee ottaa huomioon eri vuodenaajat, helppohoitoisuus ja kestävyys.

6. Innovatiivisuus

Toivotaan uusia ratkaisuja kaupunkiaukion toteutukseen ja toimintoihin – niin pysyvien pintojen ja rakenteiden osalta kuin tilapäisten tarpeiden osalta, kuten esim. oleskelu ja osallistuminen eri tapahtumiin vuodenaikojen mukaan, väri- ja valomaailmojen kohtaaminen, ulko- ja sisätilojen vuorovaikutus, jne.

7. Erilaisuus

Aukion halutaan erottuvan edukseen kaikista muista kaupunkiaukioista EU:n alueella. Siitä tulee paikka, josta kaupunki tunnetaan, ja missä myös lapset viihtyvät.

8. Ympärivuotiset aktiviteetit

Aukion tulee houkutella kaupunkilaisia puoleensa, saada heidät toimimaan tietoisesti tai tiedostamatta, olla yhteinen oleskelu- ja kokoontumispaikka niin arjessa kuin juhlassa. Ja kaikki tämä ympäri vuoden eri muotoja saaden.

9. Liittyminen sisätiloihin

Aukio toimii sitä reunustavan kauppakäytävän laajentumana niin toiminnallisesti kuin visuaalisestikin. Kauniit näkymät sisältä

Tekninen toimi



liiketiloista Lappeen Marian kirkon ja puiston suuntaan houkuttelevat asiakkaita aina välillä aukiolle nauttimaan sinne tuoduista palveluista.

10. Kulku pysäköintiin

Sisätiloista tai aukiolta on suora jalankulkuyhteys pysäköintilaitokseen (porras ja hissi). Tasonvaihtorakenteisiin voi liittyä myös aukion muita toimintoja esim. kahvila-ravintola. Aukion suunnittelussa on lisäksi otettava huomioon pysäköintilaitoksen muut tekniset rakenteet (iv+sp). Ratkaisuilla on kaupunkikuvallista merkitystä.

11. Valtakatu

Valtakatu tulee osaksi aukiota Kauppakadun ja Kirkkokadun välisellä osuudella.

Katso myös 'Katualueet ja liikenne'-liite.

3.3.3 Rakennuksia ja pysäköintiratkaisua koskevat tavoitteet ja ohjeet

1. Arkkitehtuuri ja julkisivut

Julkisivukaavioissa on esitettävä materiaalit ja värit. Rakennusten osalta tavoitellaan keskustaan uutta ilmettä, valoisuutta ja keveyttä. Kukin rakennus suunnitellaan omista lähtökohdistaan paikkaansa sopivaksi siten, että se muodostaa yksilöllisen osan kokonaisuudesta, joka valmistuttuaan on kuitenkin omalla erityisellä tavallaan yhtenäinen.

2. Liiketilojen viihtyisyys ja vetovoima

Mahdollisen kauppakäytävän sisäarkkitehtuuri, valo ja näkymät ulos vaikuttavat ratkaisevasti liiketilojen viihtyisyyteen ja vetovoimaan. Liiketilat ovat aukioloaikoina sekä tilallisesti että visuaalisesti osa samaa tilasarjaa kauppakäytävän kanssa.

3. Asuin- ja liiketilojen yhteys pysäköintiin

Paikoitustiloista on porras- ja hissiyhteys suoraan kauppakäytävälle. Lisäksi asunnoilla on omia yhteyksiä ylemmistä kerroksista suoraan pysäköintitiloihin. Liiketilojen huoltohissit sijaitsevat erillään asiakkaista.

4. Liittyminen ulkotiloihin

Katutaso on liiketilaa, joka avautuu suoraan kadulle, Marian aukiolle tai kauppakäytävälle.

5. Paikoitustilojen mitoitus ja toimivuus

Autopaikkoja varataan seuraavasti: 1ap/60k-m2 liiketilaa, 1ap/75k-m2 asuintilaa ja 1ap/90k-m2 hotelli- ja majoitustilaa

Tekninen toimi



kohden. Perustelluista syistä ja ratkaisun niin vaatiessa on mahdollista esittää alueelle myös kehittämissuunnitelmasta poikkeava pysäköintiratkaisu. Ajoyhteys on kuitenkin otettava Kirkkokadulta kuten on esitetty. Koulutalon pysäköinti tulee liittää pysäköintilaitokseen. Pysäköintiratkaisussa esitetään auto-paikkojen sijoitus ja määrä sekä esteettömät jalankulkuyhteydet pysäköintilaitokseen huomioiden tekniikan vaatimat rakenteet ja varaukset. Pysäköintilaitoksen tasot, ajoluiskat ja liittymät katuun ja ympäristöön on esitettävä leikkauksin ja pohjapiirustuksin.

3.4 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet

Arvostelussa painotetaan kokonaisratkaisun kaupunkikuvallisia ansioita ja rakennusten korkeatasoista arkkitehtuuria sekä Marian aukion ympäristötaiteellista laatua ja toteutuskelpoisuutta. Voittajaksi valitaan ehdotus joka parhaiten vastaa asetettuja kaupunkikuvallisia ja toiminnallisia tavoitteita, ja jossa parhaiten yhdistyvät suunnitelman 1. ja 2. vaihe. Ehdotusten kokonaisansiot ovat tärkeämpiä kuin yksityiskohtien virheettömyys.

3.5 Ohjeellinen mitoitus ja toiminnot

Asemakaavaluonnos, kehittämissuunnitelma ja osayleiskaava toimivat ohjeellisena mitoituksena korttelin massoittelulle ja toiminnoille. Suunnitelmista voi harkinnan mukaan perustellusti poiketa.

Mahdollisten kauppakäytävien sisätila ja Marian aukion ulkotila muodostavat yhdessä kaupunkilaisten ympärivuotisen olohuoneen, jonne on helppo tulla viettämään aikaa ja nauttimaan kaupunkikulttuurin tarjonnasta. Pysäköintilaitoksen tekniset rakenteet otetaan huomioon Marian aukion suunnitelmassa sen luontevina elementteinä. Laitoksen portaat ja hissit palvelevat liiketilojen ja asuntojen lisäksi ennen kaikkea kauppakäytävää ja Marian aukiota.



4. EHDOTUKSEN LAADINTAOHJEET

4.1 Vaadittavat asiakirjat

Kilpailu tulostetaan enintään kuudelle jäykälle A1 kokoiselle alustalle kiinnitettynä. Ehdotuksen mukana toimitetaan yksi suora kopiokelpoinen A3 - paperisarja asiakirjoista. Lisäksi koko kilpailuehdotusaineisto toimitetaan CD:lle tallennettuna (tekijöiden tunnistetiedot poistettuna) pdf- muodossa, resoluutioilla 300 dpi (A3) ja 200 dpi (A4).

4.1.1 Koko alueen suunnitelma, rakennusmassat ja pysäköintilaitos

1. Asemapiirros 1:1000, suhde ympäristöön
2. Pohjakaaviot, leikkaukset ja julkisivut 1:500
3. Valaistuksen yleissuunnitelma
4. Viistonäkymiä koko korttelista
5. Kaupunkinäkymiä katutasolta
 - Kauppakadulta niin, että vanhan Yhdyspankin ja Säästöpankin rakennukset näkyvät
 - Kirkkokadulta niin, että srk-yhtymän rakennus näkyy
 - Koulukadulta
6. Näkymä satamasta niin, että kirkon torni ja kellotapuli näkyy
7. Selostus laskelmiseen, rakennusoikeudet ja autopaikat

4.1.2 Marian aukion ja katualueiden suunnitelmat

8. Marian aukion ja Valtakadun yleissuunnitelma 1:500
9. Valaistuksen periaatteet ja ideat
10. Kalusteet, rakenteet, kiveys, mahdollinen taideaihe
11. Näkymä aukiolta
12. Selostus

4.1.3 Rakennussuunnitelmat (1. rakennusvaihe)

13. Pohjapiirrokset ja leikkaukset 1:200
14. Julkisivut 1:200, mahdolliset detaljit 1:100/50
15. Sisänäkymä
16. Rakennustapaohjeet



4.2 Kilpailun salaisuus

Kilpailuehdotusten jokainen asiakirja on varustettava nimimerkillä.

Kilpailuehdotuksen mukana on lähetettävä suljettu kirjekuori, jonka päälle on merkitty kilpailuehdotuksen nimimerkki, ja, jonka sisällä on ehdotuksen tekijän nimimerkki ja tekijän nimi, osoite ja puhelinnumero sekä mahdolliset avustajat.



Satamasta keskustan suuntaan, 70-luvulla.

4.3 Yhteenveto

Kilpailun haaste on ratkaista rakentamisen volyymi kaupunkikuvaan sopivalla tavalla, löytää liikenteellisesti toimiva suunnitelma ja luoda henkeäsalpaavan ainutlaatuinen aukio kaupungin sydämeen.

Kilpailun tulosten pohjalta alueelle laaditaan asemakaava ja rakennustapaohjeet sekä Marian aukion toteutussuunnitelmat.

4.4 Kilpailualueen esittely

Kilpailualueen esittely järjestetään kilpailuun kutsutuille Lappeenrannan kaupungintalolla teknisen lautakunnan neuvotteluhuoneessa perjantaina 4.2.2011 klo 10.00 alkaen.



citykorttelikilpailuohjelma2011.doc