

KOTKAN SEURAKUNTAKESKUS

KIINTEISTÖKEHITTÄMISEN IDEAKILPAILU

18.10.2013 – 31.1.2014

KILPAILUOHJELMA



1. KILPAILUKUTSU	3
1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus	3
1.2 Osanotto-oikeus kilpailuun	3
1.3 Korvaukset ja palkinnot.....	3
1.4 Kilpailun palkintolautakunta	4
1.5 Kilpailuohjelman hyväksyminen.....	4
1.6 Ohjelma-asiakirjojen toimitus kilpailuun osallistuville	4
1.7 Kilpailun aikataulu.....	4
2. KILPAILUTEKNISEET TIEDOT	5
2.1 Ohjelma-asiakirjat	5
2.2 Kilpailua koskevat kysymykset ja alueeseen tutustuminen	5
2.3 Kilpailun ratkaiseminen ja tulosten julkaiseminen.....	6
2.4 Toimenpiteet kilpailun perusteella	6
2.5 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus.....	6
2.6 Kilpailuehdotusten palautus	6
3. KILPAILUN TAVOITTEET JA SUUNNITTELUOHJEET	6
3.1 Kilpailutehtävän taustaa.....	6
3.2 Kilpailualueen esittely	7
3.2.1 Kilpailualueen sijainti ja historiallista taustaa	7
3.2.2 Nykyinen seurakuntakeskus ja lähiympäristön rakennuskanta	7
3.2.3 Kaavoitustilanne ja muut aluetta koskevat suunnitelmat.....	9
3.2.4 Kiinteistö- ja maanomistus	9
3.2.5 Liikenne ja pysäköinti.....	10
3.2.6 Kunnallistekniikka	10
3.3 Kilpailun tavoitteet ja kiinteistökehittämisen lähtökohdat	10
3.3.1 Kilpailutehtävän tavoitteet	10
3.3.2 Kiinteistökehittämisen lähtökohdat	10
3.4 Suunnitteluohjeet.....	11
3.4.1 Seurakuntakeskus	11
3.4.2 Hankkeen taloudelliset perusteet.....	11
3.4.3 Kaupunkikuvalliset ja rakennustaiteelliset suojeluarvot	11
3.4.4 Tulevaisuuden seurakuntakeskus	12
3.4.5 Liikenne ja paikoitus.....	12
3.4.6 Kotkan opiston tontti (vanha paloasema)	12
3.4.7 Kapteeninkatu	13
3.4.8 Tavoitellut toiminnot ja toimintojen mitoitus	13
3.5 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet.....	15
4. KILPAILUEHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET	15
4.1 Vaadittavat asiakirjat	15
4.2 Suunnitelmien esitystapa	16
4.3 Kilpailusalaisuus.....	16
4.4 Kilpailuehdotusten sisäänjätö	16

1. KILPAILUKUTSU

1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

Kotka-Kymin seurakuntayhtymä järjestää yhdessä Kotkan kaupungin kanssa ideakilpailun Kotkan ydinkeskustassa sijaitsevan Kotkan seurakuntakeskuksen kehittämiseksi.

Kilpailun tarkoituksena on löytää korkeatasoinen ehdotus, joka loisi toimivat ja tarkoituksenmukaiset tilat seurakuntatyölle sekä mahdollistaisi liiketila- ja asuntorakentamisen uudistuvan seurakuntakeskuksen yhteyteen.

Ehdotuksessa tulee käydä ilmi, miten seurakuntakeskuksen saneeraus ja huomattava lisärakentaminen sovitetaan nykyisen rakennuksen rakennustaiteellisiin ja kaupunkikuvallisiin arvoihin.

Etsimme dynaamista ja kehityspotentiaalia omaavaa kilpailuehdotusta, jonka perusratkaisuja voitaisiin tulevaisuudessa käyttää asemakaavan laadinnan pohjana.

1.2 Osanotto-oikeus kilpailuun

Kilpailu järjestetään kutsukilpailuna.

Kilpailuun on kutsuttu osallistumaan seuraavat toimistot:

Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy
Eerikinkatu 28 A 11
00180 Helsinki

Arkkitehtitoimisto Havas Rosberg Oy
Möysänkatu 3
15150 Lahti

Kirsti Siven & Asko Takala Arkkitehdit Oy
Korkeavuorenkatu 25 A 5
00130 Helsinki

Playa Arkkitehdit Oy
Hietalahdenkatu 8 C
00180 Helsinki

1.3 Korvaukset ja palkinnot

Kilpailun järjestäjä maksaa kullekin kilpailuun osallistuvalla suunnittelutoimistolle osallistumiskorvauksena 9 000 € (sis. alv 24 %).

Voittaneen ehdotuksen tekijälle ei em. korvauksen lisäksi makseta rahallista erillispalkkiota. Kaavamuutosprosessin jälkeen on tavoitteena kuitenkin hankintalainsäädännön puitteissa tapahtuva hankkeen jatkaminen voittaneen ehdotuksen tehneen suunnittelijan kanssa.

Osallistumiskorvaukset maksetaan hyväksytysti laaditusta kilpailuehdotuksesta Suomen Arkkitehtiiliiton kautta, joka vähentää palkkiosta 10 % kilpailijoiden valitseman edustajan palkkiota ja muita kuluja vastaan.

1.4 Kilpailun palkintolautakunta

Kotka-Kymin seurakuntayhtymän nimeäminä:
Hannu Marttila, kirkkoherra, yhteisen kirkkoneuvoston puheenjohtaja
Kaisa Rönkä, yhteisen kirkkoneuvoston varapuheenjohtaja,

Kotkan kaupungin nimeäminä:
Markku Hannonen, kaupunkisuunnittelujohtaja
Marja Kukkonen, asemakaava-arkkitehti
Jarkko Puro, kaavoitusarkkitehti

Kilpailijoiden nimeämänä:
Asmo Jaaksi, arkkitehti SAFA (Arkkitehtitoimisto JKMM Oy)

Palkintolautakunnan puheenjohtajana toimii Hannu Marttila ja sihteerinä Markku Kaarlela (aluejohtaja, Itä-Suomen Controlteam Oy).

Palkintolautakunta voi niin halutessaan kuulla myös muita ennalta nimeämättömiä asiantuntijoita arvioidessaan ehdotusten toiminnallisuutta, taloudellisuutta tai kaupunkikuvallista soveltuvuutta. Asiantuntijat eivät osallistu arvosteluun.

1.5 Kilpailuohjelman hyväksyminen

Kilpailuohjelma on kilpailun järjestäjän, palkintolautakunnan ja Suomen Arkkitehtiiliitto SAFA:n kilpailusihteerin hyväksymä.

1.6 Ohjelma-asiakirjojen toimitus kilpailuun osallistuville

Kilpailuohjelma liiteasiakirjoineen postitetaan kilpailuun osallistuville 3.10.2013.

1.7 Kilpailun aikataulu

Kilpailukutsu	18.10.2013
Esittelytilaisuus	01.11.2013
Kysymykset palkintolautakunnalle	15.11.2013
Vastaukset kysymyksiin	22.11.2013
Ehdotusten sisäänjätto	31.01.2014
Kilpailun ratkaisu ja julkistaminen	28.02.2014

Kilpailu alkaa kilpailumateriaalin postitusajankohdasta 18.10.2013 ja päättyy 31.1.2014, jolloin kilpailuehdotusten tulee olla kilpailun järjestäjän käytettävissä.

2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

2.1 Ohjelma-asiakirjat

Ohjelma-asiakirjoina on tämä kilpailuohjelma, johon sisältyvät:

- | | |
|---|---------|
| - sijaintikartta 1:15 000 | Liite 1 |
| - ajantasa-asemakaava 1:2 000 | Liite 2 |
| - kaavan pohjakartta, kantakartta 1:2 000 | Liite 3 |
| - keskusta yleiskaava 1:20 000 | Liite 4 |
| - yhdistelmäjohtokartta 1:1 000 | Liite 5 |

** Liitteet 2, 3 ja 5 myös dwg-muodossa kilpailijoille toimitettavalla USB-muistitikulla **

Lisäksi kilpailijoille toimitetaan vain USB-muistitikulla seuraavat tiedostot:

- korkotiedot, dwg-muodossa
- Kotkan seurakuntakeskuksen rakennuspiirustukset, pdf-muodossa
- Kymin Puhelin Oy:n laitesuoja, pdf-muodossa
- valokuvia kohteesta

*** Kilpailijoilla on oikeus käyttää liitteenä olevaa vektorigraafista aineistoa ainoastaan kilpailuehdotuksen laatimiseen ***

*** Kotkan kaupungilla ei ole kyseiseltä kilpailualueelta kattavaa viistoilmakuva-aineistoa. Kotkaa on kuitenkin kuvattu varsin kattavasti BingMaps:n toimesta, jonka aineistosta löytyy runsaasti viisto- sekä orthokuvia myös kilpailualueelta. Kotkan kaupungilla ei ole virallisia oikeuksia aineistoon, mutta se on vapaasti katseltavissa internetiselaimella osoitteessa: <http://www.bing.com/maps/>

2.2 Kilpailua koskevat kysymykset ja alueeseen tutustuminen

Kilpailijoilla on oikeus pyytää ohjelmaa koskevia selvityksiä ja lisätietoja. Kysymykset on tehtävä kirjallisina palkintolautakunnalle ja ne on lähetettävä palkintolautakunnan sihteerille osoitteella:

Kotka-Kymin seurakuntayhtymä
Markku Kaarlela
Mariankatu 14 E
48100 Kotka

Kuoreen merkintä "Kotkan seurakuntakeskus, kiinteistökehittämisen ideakilpailu / Kilpailukysymykset".

Kysymykset tulee postittaa viimeistään 15.11.2013. Kysymykset voi tehdä myös sähköpostitse markku.kaarlela@controlteam.fi. Kysymykset ja palkintolautakunnan vastaukset toimitetaan kaikille kilpailijoille postitse viimeistään 22.11.2013.

Kilpailun osanottajien edellytetään tutustuvan kilpailualueeseen joko alueella itsenäisesti käyden tai kilpailun järjestäjän toimesta tapahtuvassa kilpailualueen esittelytilaisuudessa Kotka-Kymin seurakuntayhtymässä 1.11.2013 klo 10.00 alkaen.

2.3 Kilpailun ratkaiseminen ja tulosten julkaiseminen

Kilpailu pyritään ratkaisemaan helmikuun 2014 aikana.

Kilpailun ratkettua tieto kilpailun lopputuloksesta toimitetaan välittömästi kilpailuun osallistuneille.

Kilpailuehdotukset ja arvostelupöytäkirja asetetaan näytteille kilpailun ratkaisemisen jälkeen Kotkan seurakuntakeskuksessa.

Kilpailun tulokset julkaistaan myös Arkkitehti uutisissa ja Arkkitehtiiton verkkosivuilla www.safa.fi.

2.4 Toimenpiteet kilpailun perusteella

Palkintolautakunta tekee suosituksen voittaneen kilpailuehdotuksen käyttämisestä alueen asemakaavoituksen pohjana. Juridisen asemakaavan laatii Kotkan kaupunki.

Voittaneen ehdotuksen tehneen suunnittelutoimiston kanssa jatkotyöstä neuvotellaan hankintalainsäädännön puitteissa. Myös siinä tapauksessa, että toteutus suunnittelun toimeksiantajana on jokin kolmas osapuoli (esim. rakennusliike), jatkotyön osalta ensisijaisena tavoitteena on neuvotella voittaneen ehdotuksen tehneen suunnittelutoimiston kanssa.

2.5 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus

Kilpailun järjestäjällä on omistusoikeus kilpailuehdotuksiin ja kilpailumateriaali jää kilpailun järjestäjälle. Kilpailuehdotusten tekijänoikeus säilyy ehdotuksen tekijöillä.

Suomen Arkkitehtiiliitolla on ehdotusten julkaisu-oikeus.

Toimeksiannon saaneilla on oikeus käyttää hyväkseen muiden ehdotusten aiheita ja ajatuksia tekijänoikeuslain mukaisesti.

2.6 Kilpailuehdotusten palautus

Kilpailun järjestäjällä ei ole velvoitetta palauttaa mitään kilpailuehdotuksiin liittyvää materiaalia, joka on luovutettu järjestäjien käyttöön tähän ideakilpailuun liittyen.

3. KILPAILUN TAVOITTEET JA SUUNNITTELUOHJEET

3.1 Kilpailutehtävän taustaa

Kotkan seurakuntakeskus on murrosvaiheessa rakennusteknisesti, kaupunkikuvallisesti sekä seurakuntatyön toiminnan kehittämisen kannalta. Seurakuntakeskus on rakennuksena saavuttanut iän, jossa väistämättömänä edessä on täydellinen peruskorjaaminen. Käytössä olevat tilat eivät enää vastaa seurakuntatyön toiminnallisia tarpeita. Kustannusarvioiden mukaan, peruskorjaaminen vaatii taloudellisen sietokyvyn ylittävää investointia, vaikka tavoitteena olisikin vain olevien tilojen kunnostaminen.

Vaikeaa yhtälöä pyritään ratkaisemaan ideakilpailun avulla, jossa seurakuntakeskuskelle etsitään keinoja kehittyä laaja-alaisesti rakennuksena, toimintakeskuksena sekä osana kaupunkikuvaa. Ongelmanratkaisussa olennaiseksi nousevat kysymykset hankkeen taloudellisesta kestävydestä, rakennetun ympäristön suojeluarvoista sekä mahdollisesti purettavista tai laajennettavista osista. Vähintään yhtä tärkeää on tutkia korttelin edellytyksiä kasvaa tilalliseksi ja toiminnalliseksi keskipisteeksi, joka mahdollistaa yhteistoiminnan kasvatuksen, kansalaistoiminnan, kulttuurin ja laajan palveluverkon välille seurakunnan toimiessa isäntäjärjestönä.

3.2 Kilpailualueen esittely

3.2.1 Kilpailualueen sijainti ja historiallista taustaa

Kotkan kaupungin keskusta, Kotkansaari, on meren ympäröimä osittain tiiviisti rakennettu ruutukaava-alue. Suunnittelualue sijoittuu Mariankadun, Kaivokadun, Kirkkokadun ja Kapteeninkadun rajaamaan kortteliin. Varsinaiseen kilpailualueeseen kuuluvat seurakuntakeskuksen tontti sekä tähän liittyvänä kehittämisaalueena vanhan paloaseman tontti sekä ympäröivät katutilat. Samassa korttelissa Kaivo- ja Kirkkokadun kulmassa oleva yksityinen 1900-luvun alun jugendhenkinen liike- ja asuinkerrostalo rajautuu tontteineen kilpailun ulkopuolelle.

1900-luvun alkuun saakka korttelit muodostivat matalaa puukaupunkialuetta. Nykyisen seurakuntakeskuksen paikalla olleeseen puutaloon keskittyi seurakunnallista toimintaa jo 1900-luvun alussa. Mariankadun sivustalle kaavailtiin 1920-luvulla seitsenkerroksista kivitaloa, johon seurakuntatilojen lisäksi olisi tullut asuin- ja liikehuoneistoja. Kunnianhimoisesta suunnitelmasta kuitenkin luovuttiin ja 1930-luvun alussa toteutettiin seurakuntatalo Hilding Ekelundin suunnitelmien mukaan. Rakennuksen tilava kokoussali ulottui molempien kerrosten läpi ja taloa koristivat mm. kuvanveistäjä Carl Wilhelmsin valmistamat portaikon korkokuvat ja kuvataiteilija Bruno Tuukkanen juhlasalin monumentaalimaalaus sekä sivukappeleiden lasimaalaukset. Tämä seurakuntatalo sai väistyä uuden keskuksen tieltä 1960-luvun lopulla, vaikka sen säilyttämistäkin tutkittiin.

1920-luvun suunnitelmissa ja 1930-luvulla toteutuneessa rakennuksessa oli seurakunnan tilojen lisäksi huoneita yhdistyksiä varten. Yhdistystoiminta ja seurakuntatyö näyttävätkin sivunneen toisiaan jo varhain tässä korttelissa.

3.2.2 Nykyinen seurakuntakeskus ja lähiympäristön rakennuskanta

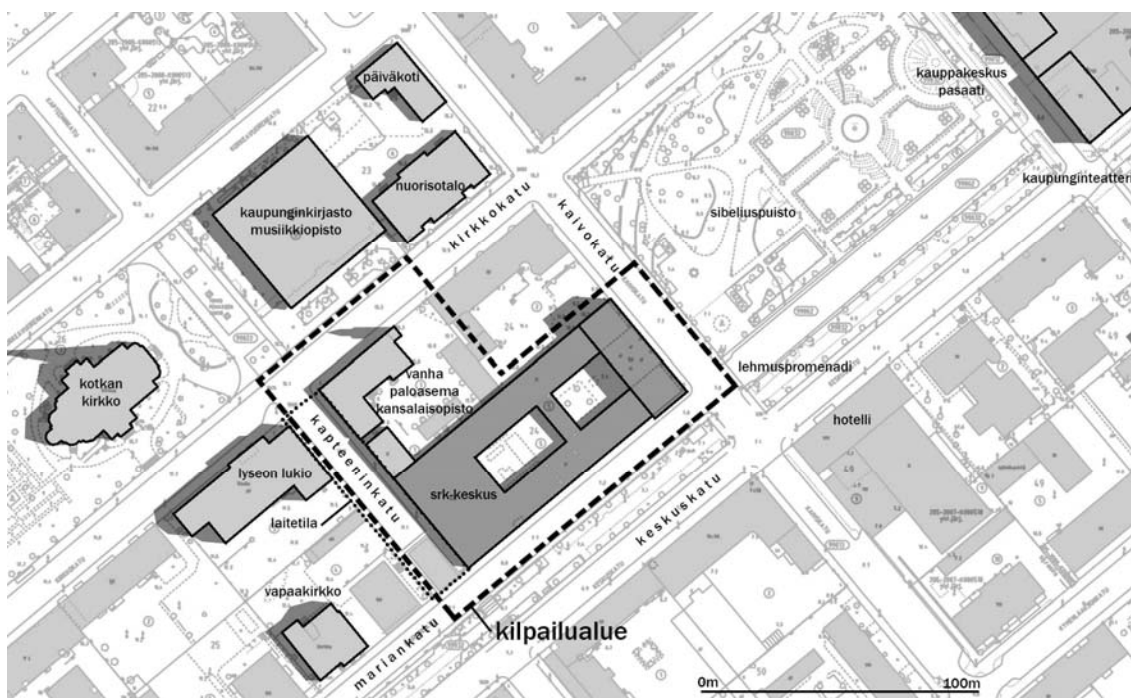
Kotkan seurakuntakeskus valmistui 1967 arkkitehtuurikilpailun tuloksena. Arkkitehti-toimisto Tyyne & Reino Lammin-Soilan suunnittelema seurakuntakeskus edustaa ajalleen tyypillistä betonikonstruktioihin ja elementteihin perustuvaa arkkitehtuuria. Vaikka kilpailutyön rohkean utopistinen massoittelu toteutuikin vain osittain, edustaa kokonaisuus 1960-luvun arkkitehtonisia periaatteita.

Rakennusmassa muodostuu kahdesta osasta, 7-kerroksisesta Kaivokadun puoleisesta kerrostalosta sekä lopputontin täyttävästä 2-kerroksisesta ”palveluosasta”. Kerros-

talo luo kaupunkimaisen selkämyksen Sibeliuspuistolle ja yhdessä matalan osan kanssa ne käyvät tärkeää vuoropuhelua keskustan muiden julkisten kohteiden kanssa rikastuttaen Kotkan kaupunkikuvaa. Rakennuksen matalan osan arkkitehtonisesti tärkein elementti on Seurakuntakeskuksen sisäänkäynnin julkisivu Mariankadun suuntaan. Betonielementeistä kokoonpannun pelkistetyyn ”porttaalin” julkisivua koristaa Heikki Häivöjan veistos, joka luotiin arkkitehtuuriin kuuluvaksi jo suunnitteluvaiheessa.

Seurakuntakeskuksen kahvio sekä suuri sali asettuvat rakennusmassan keskellä olevien atriumpihojen kanssa aksiaalisesti muodostaen rakennustaiteellisesti merkittävän tilasarjan. Panoraamamaisen aukotuksen kautta Sibeliuspuisto sekä Keskuskadun lehmuspromenadi täydentävät luontevalla tavalla tilasarjaa sekä alakerran tilaratkaisuja. Kahvion ja salin interiöörien konstruktivistinen toteutus on yksi kohteen rakennustaiteellisesti merkittävimmistä osista. Toimistotilat, käytävät ja julkisivudetaalit ovat pelkistettyjä ja funktionaalisia.

Seurakuntakeskusta ei ole suojeltu nykyisessä kaavassa. Suojeluarvot tulee arvioida tulevien kaavamuutosten yhteydessä. Lähtökohtaisesti rakennuksen arvot ovat merkittäviä ja ne ovat tunnistettavissa tyypillisesti 1960-luvulle kuuluviksi. Rakennuksen suojelutavoitteita ei ole syytä soveltaa dogmaattisesti, mutta rakennuksen olemassa olevat tilalliset ja rakennustaiteelliset periaatteet tulee olla suunnittelun lähtökohтия.



Seurakuntakeskuksen lisäksi kilpailualueella sijaitsee Kotkan Vanha Paloasema vuodelta 1898. Rakennus on nykyisin kuvataideharrastajien ja taidegallerian käytössä. Talo on kaupunkikuvallisesti ja rakennushistoriallisesti merkittävä ja se on suojeltu kaavalla. Harrastustiloja on myös samassa pihapiirissä sijaitsevassa vuonna 1923 valmistuneessa kivirakennuksessa. Ympäröivät katutilat ovat myös tärkeä osa kehittä-

tämisaletta. Ympäristön eri toimintoja yhdistävänä alueena on erityisesti huomioitava Kapteeninkatu sekä kadun alla sijaitseva pääosin käyttämätön Kymen puhelimen laitetila.

Vanhan paloaseman tontti kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön nimeltä Kotkan kirkko ympäristöineen. Kilpailualueella sivuaa tärkeitä kotkalaisia hengellisen elämän ja henkisen kulttuurin rakennuksia, kuten Kotkan kirkko (1898), Vapaa kirkko Beetel (1914), Kotkan Lyseo (1906), ent. Svenska Samskolan nyk. nuorisotalo (1898). Lisäksi kirkon ympäristöön kuuluvat mm. sahanjohtaja Ahlqvistin talo (1878) ja Kotkan entinen kauppaopisto (1913). Ympäristön uusimpaan rakennuskantaan lukeutuu Kotkan pääkirjasto vuodelta 1971.

Vaikka seurakuntakeskuksen, kirkon, koulujen, kirjaston, puistojen ja kauppakeskus Pasaatin välinen henkinen yhteys on ilmeinen, jää fyysinen yhteys rakennusten ja eri toimintojen välillä lähes kokonaan syntyneeksi. Keskeisempää aluetta kaupunkirakenteesta on vaikea löytää, silti seurakuntakeskus hahmottuu ympäristöönsä osin sulkeutuneena ja vaikeasti saavutettavana.

3.2.3 Kaavoitustilanne ja muut aluetta koskevat suunnitelmat

Seurakuntakeskuksen korttelissa 24 tontilla 5 on voimassa asemakaava vuodelta 1966. Kaavan laatimisen lähtökohtana on ollut silloisen kilpailun periaatteiden mahdollistaminen. Tontti on kaavassa merkinnällä ALK (yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue). Rakennusoikeutta 4337 neliömetrin tontille on määrätty 8000 m². Rakennusoikeutta on nykyiselläänkin käytetty noin 500 kerrosneliötä sallittua enemmän. Samassa korttelissa tontilla 1 sijaitseva Kotkan opiston toimitalo, entinen paloasemarakennus, on kaavalla suojeltu. Tontin kaavamerkintänä on Y (yleiset rakennukset). Kilpailualueen ulkopuolelle rajattu yksityinen kerrostalo sijaitsee tontilla 2, kaavamerkinnällä AL (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue). Seurakuntakeskuksen tontin käytön tehokkuus ei merkittävästi poikkea kantakaupungin yleisestä linjasta, mutta erityisesti Kapteeninkadun puoleisen osan rakennusmassojen mataluudesta johtuen ei rakennus muodosta ehjää kaupunkitilaa.

Seurakuntakeskuksen kehityshanke edellyttää voimassa olevan asemakaavan muuttamista. Kaavamuutoksen lähtökohtana voidaan pitää kilpailuehdotuksen osoittamaa kehityssuuntaa.

3.2.4 Kiinteistö- ja maanomistus

Seurakuntakeskuksen kiinteistön sekä rakennuksen omistaa Kotka-Kymin seurakuntayhtymä. Kansalaisopiston kiinteistön sekä rakennuksen, kuten ympäröivät katutilatkin omistaa Kotkan kaupunki. Kapteeninkadulla sijaitsevaa teknistä laitetilaa (pysäköinnin laajentumisvara) hallinnoi Kymen Puhelin Oy.

3.2.5 Liikenne ja pysäköinti

Liikenteellisesti Kotkan seurakuntakeskuksen saavutettavuus on hyvä. Korttelin sivuuttaa keskustan kannalta kolme merkittävää liikenneväylää; Keskuskatu, Mariankatu ja Kirkkokatu. Samat väylät toimivat myös alueellisesti joukkoliikenteen sekä kevyenliikenteen pääväylinä. Maanpinnan korkeuserojen vuoksi saavutetaan seurakuntakeskuksen maantasokerros vain Kaivokadulta ja Mariankadun itäpäästä. Ympäröivillä kaduilla on runsaasti maksullisia ja maksuttomia sekä aikarajoitettuja pysäköintipaikkoja. Seurakuntakeskuksen maantasokerroksen taksiasema vie osan ympäröivistä kadunvarsipaikoista. 300 metrin päässä kauppatorin alla sijaitsee yleinen paikoitus-halli, jossa paikoitustilaa on 500 autolle. Seurakuntakeskuksen sisäpihalla on muutamia paikkoja, mutta valtaosa keskuksen paikoista sijaitsee rakennuksen alla olevassa paikoituskellarissa. Kaivokadulta sisään ajettavaan kellariin mahtuu 66 autoa.

3.2.6 Kunnallistekniikka

Keskeinen kaupunkikortteli on kattavan kunnallisteknisen verkoston ympäröimä. Seurakuntakeskusta sivuuttavien katujen alta löytyvät vesi-, viemäri-, sähkö- sekä kaukolämpöverkostot. Kapteeninkadun alla sijaitsee Kymen Puhelin Oy:n tekninen laitetila. Seurakuntakeskuksen tontilla sijaitsevat kiinteistön omat johdot ovat pääosin keskuksen rakentamisen aikaisia, joten tontilla olevan johtoverkon kuntoa voidaan pitää korkeintaan välttävänä. Seurakuntakeskuksen ja kaupungin johtoverkoston liittymät sijaitsevat pääosin Kaivokadun alla.

Nykyisen kunnallistekniikan riittävyys ja mahdollinen uudisrakentamisen tarve tarkistetaan voittaneen kilpailuehdotuksen pohjalta.

Kilpailuohjelman liitteenä on yhdistelmäjohtokartta

3.3 Kilpailun tavoitteet ja kiinteistökehittämisen lähtökohdat

3.3.1 Kilpailutehtävän tavoitteet

Ideakilpailun tavoitteena on löytää ennakkoluulottomia ja toteuttamiskelpoisia ratkaisumalleja sekä olemassa olevan kiinteistön kehittämiseksi että Kotkan keskustan asuntorakentamisen täydennysvaraksi.

Esitettyjen ratkaisujen tulee pohjautua kohdan 3.4 Suunnitteluohjeistukseen. Ratkaisuissa tulee lisäksi huomioida kohdan 3.5 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet.

Kilpailulla pyritään löytämään idea ja perusratkaisu, joka palvelisi jatkossa sekä alueen asemakaavapäivitystä että rakennussuunnittelua.

3.3.2 Kiinteistökehittämisen lähtökohdat

Olemassa olevan kiinteistön perusongelmana on sen vajaakäyttöisyys, tilojen epäkäytännöllisyys ja kiinteistöön liittyvät tiedostetut korjaustarpeet, joiden ennakoitujen toteuttamiskustannukset ovat seurakuntayhtymän taloudelliselle kantokyvyllä kriittiset.

Jotta seurakuntayhtymän näkökulmasta kiinteistökehittämisen taloudellinen perusta olisi realistinen, kilpailuehdotusten laadinnan lähtökohtana tulee pitää tämän kilpailuohjelman kohta 3.48 Tavoitellut toiminnot ja toimintojen mitoitus ohjearvoja.

3.4 Suunnitteluohjeet

3.4.1 Seurakuntakeskus

Seurakuntakeskusta tulee arvioida kulttuurihistoriallisena rakennuksena, kaupunkikuvallisena elementtinä sekä palveluverkoston keskittymänä.

Kehityshankkeen toivotaan tarjoavan ajanmukaiset, muunneltavat ja toimivat tilat Kotkan seurakunnan toiminnalle ja samalla tiloja ja toimintoja, kansalaistoiminnalle, palveluille, kulttuurille, liike-elämälle ja asumiselle.

3.4.2 Hankkeen taloudelliset perusteet

Seurakuntakeskuksen kunnostamisen ennakoitujen investointikustannukset rasittavat voimakkaasti seurakuntayhtymää. Käytännössä ollaan valintatilanteessa, jossa valittavana on vähintään osittainen luopuminen tiloista tai hankkeen osittainen rahoittaminen tehtävien muutostöiden avulla.

Kilpailutyön yksi merkittävimmistä haasteista on löytää ratkaisu taloudellisesti vaikeaan yhtälöön. Lisärakentamalla korttelia saadaan uusia myytäviä neliöitä. Kilpailuohjelma ei aseta rajoitteita syntyvien tai säilytettävien kerrosneliöiden suhteen vaan yleisesti tavoitellaan hyvää arkkitehtuuria sekä ehjää kaupunkirakennetta. Korkeatasoisella realismiin perustuvalla suunnittelulla sekä olevien rakennustaiteellisten arvojen säilyttämisellä luodaan kohteesta haluttava kansalaistoimintaa, asumista, sekä liike-toimintaa ajatellen.

Toimivaan paikoitusjärjestelmään, muuntojoustavuuteen sekä alueen sisäisiin kulkuyhteyksiin panostamalla saavutetaan monipuolista toimintaa sekä korkeampaa käyttöastetta. Yhtälön ratkaisussa tulee selvittää purettavien, kunnostettavien ja uudisrakennettavien osien keskinäinen suhde, suhde suojeluarvoihin sekä suhde muuhun kaupunkirakenteeseen.

3.4.3 Kaupunkikuvalliset ja rakennustaiteelliset suojeluarvot

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennetun ympäristön historiallinen monimuotoisuus ja sen intymiteetti. Kaupunkikuvaan liittyy myös monia toiminnallisia aktiviteetteja, kuten kirkot, harrastustoiminta ja kulttuurirakennukset. Fyysisen ympäristön ja toimintojen yhteensovittamisella tulee parantaa toiminnallisia edellytyksiä ja hyödyntää monipuolisuutta. Ympäristöllä on merkittäviä arkkitehtonisia ja historiallisia arvoja, joihin uudisrakentaminen tulee sopeuttaa.

Kohteen mahdollisen täydennysrakentamisen myötä on olennaista säilyttää kokonaisuuden merkittävimmät ominaisuudet - puistojen, atriumpihojen ja julkisen seurakuntatilan luoma kokonaisuus. Korttelin Kapteeninkadun puoleiset sekä keskeiset osat ovat varsin matalia ja kaupunkirakenteellisesti ongelmallisia. Kulkuyhteydet ympäröiviin palvelu- ja kulttuurikohteisiin ovat käytännössä jääneet kokonaan syntymättä. Ainitlaatuiset atriumpihat ovat vähitellen muun käytön puutteessa muuttuneet paikoitusalueiksi. Muuntojoustamattomat tilat eivät myöskään enää vastaa palveluntuottajien tarpeita. Haasteiden voittamiseksi tarvitaan uutta ajattelua, jossa olemassa olevia

rakenteellisia, toiminnallisia ja esteettisiä elementtejä hyödynnetään rakennusmassan täydentämisessä ja kehittämisessä.

3.4.4 Tulevaisuuden seurakuntakeskus

Seurakuntakeskuksen toivotaan muodostuvan tulevaisuudessa ympäröivän kaupunkirakenteen solmukohdaksi - palvelua, asumista sekä liike-elämää sopivassa suhteessa. Seurakuntakeskuksen ja kirkon yhteyden parantaminen on tärkeää. Seurakuntakeskuksen tulee tarjota kirkon toiminnalle hyvät, täydentävät sekä helposti saavutettavat tukipalvelut. Ympäröivät koulut ja nuorisotilat ovat tärkeässä asemassa etsittäessä tilallisia ja toiminnallisia synergiaetuja. Kaupungin pääkirjasto, musiikkiopisto ja kansalaisopiston toimipisteet ovat myös seurakuntakeskuksen naapureita. Kulttuurin ja seurakuntatyön henkinen yhteys tarvitsee tuekseen myös fyysisiä ja toimintaan perustuvia yhteyksiä. Keskeisen korttelin toivotaan tulevaisuudessa tarjoavan monikäyttöisiä tiloja laajakirjoisten palveluiden ja kansalaistoiminnan järjestämiseen. Myös liike-elämän olosuhteiden parantamista korttelissa kannattaa tutkia. Eteläisen Kymenlaakson suurin kaupallinen keskus sijaitsee seurakuntakeskusta vastapäätä saman puiston laidalla. Näin keskeisellä paikalla voisi myös seurakuntakeskuksen rakennus tarjota monipuolisempia tiloja liike-elämän tarpeisiin.

3.4.5 Liikenne ja paikoitus

Seurakuntakeskuksen liikenteellisessä kehittämisessä painopiste on kevyenliikenteen ympäristössä sekä paikoituksen ratkaisemisessa. Keskeisen kaupunkikorttelin odotetaan tarjoavan jalankulkijoille mielenkiintoista, elävää ja esteetöntä ympäristöä. Yhtenäisen palvelurakenteen syntymisen esteenä ovat selkeitten yhteyksien puuttuminen erityisesti Kapteeninkadulta sekä vanhan paloaseman tontilta. Olevat rakennusmasat ja liikenneväylät sekä maanpinnan topografia asettavat haasteen yhtenäisen ja esteettömän kävelyalueen syntymiselle.

Kotkassa ei yleisesti hyväksytä kadunvarsipaikkoja kortteleiden paikoituslaskelmissa, vaan paikoitus on pääsääntöisesti kyettävä järjestämään omalla tontilla. Paikoituksen määrä arvioidaan tapauskohtaisesti. Sääntönä voidaan pitää keskusta-asuntojen osalta 1 ap / 100 k-m². Liiketilaille tai niihin verrattaville tiloille on autopaikkoja yleisesti varattu 1 ap / 50 k-m². Toimistotiloille ja niihin verrattaville tiloille on autopaikkoja yleisesti varattu 1 ap / 60 k- m².

Tavoitteena on myös käyttää rakennusten piha-alueista korkeintaan puolet liikenne- ja paikoitusalueiksi. Seurakuntakeskusta kehitettäessä paikoituksen määrä tulee sovittaa syntyvään rakennusmassaan ja toimintaan.

3.4.6 Kotkan opiston tontti (vanha paloasema)

Kotkan opiston tontti kuuluu kiinteänä osana korttelin kehittämiseen. Vanhan puisen paloasemarakennuksen sekä pihapiirin kivirakennuksen suojissa sijaitseva kansalaisopistotoiminta luo hyvät edellytykset yhteistoiminnallisuuden tehostamiseen. Pihapiiri omaa myös suuren määrän kehittämispotentiaalia. Kaupungilla ei tällä hetkellä

ole tarvetta uusien rakennusmassojen synnyttämiseksi, mutta Kotkan opiston tonttia voidaan hyödyntää osana seurakuntakeskuksen kehityshanketta. Vanhan paloaseman suojeluarvot huomioiden voidaan pihapiiriin sijoittaa rakennusmassoja, kulkuväyliä ja paikoitusta maan alle ja / tai päälle. Ennen kaikkea voidaan pihapiiriä hyödyntää osana korttelin ja seurakuntakeskuksen jalankulkuympäristöä. Kotkan opiston pihapiiriin sekä seurakuntakeskuksen atriumpihojen yhteyden avaaminen on ensiarvoisen tärkeässä asemassa. Pihapiirissä sijaitsevan puisen tallirakennuksen tarve ja mahdollinen purkaminen voidaan arvioida osana kokonaisuutta.

3.4.7 Kapteeninkatu

Kapteeninkatu toimii tällä hetkellä lähinnä viereisen Lyseon lukion paikoitusalueena. Mikäli paikoitus ratkaistaan toisin, omaa katualue sijaintinsa vuoksi erityistä kehittämispotentiaalia myös jalankulkuympäristönä. Joka tapauksessa katualue toimii välittävänä ympäristönä kirkon, seurakuntakeskuksen ja lukion välillä. Kadun alla olevaa Kymen puhelimen laitetila voidaan liitesuunnitelmien osoittamassa laajuudessa hyödyntää kehityssuunnitelman osana. Valtaosa siitä on nykyisin lähes käyttämättömänä. Käytössä olevien tilojen ja laitteiden siirrosta voidaan neuvotella tulevaisuudessa erikseen. Kapteeninkadun eteläpäässä sijaitsee pieni liiketila, joka toimii myös porashuoneena laitetilaa. Tämän rakennuksen tulevaisuus voidaan arvioida kehityssuunnitelman kokonaisuudessa

3.4.8 Tavoitellut toiminnot ja toimintojen mitoitus

Seurakunnan tilat

Seurakunnallisen työn alustava tilatarve päätoiminnoittain jaoteltuna on:

Seurakunnan toiminta, toimistot, kokoushuoneet 500 m²

- srk-sihtööri
- papit
- hiljainen huone
- kirkkoherran huone
- vahtimestarin tila
- musiikkityö
- lapsityö
- varhaisnuorisotyö
- nuorisotyö
- lähetystyö
- erityisnuorisotyö
- oppilaitostyö
- kokoushuoneet
- keskusrekisteri

Seurakunnan sosiaalitalat 50 m²

- työntekijöiden kahvio
- sosiaalitalat

Yleinen seurakuntatyö	700 m ²
- srk-sali	
- kahvio	
- keittiö	
- olohuone	
- bänditila	
- nuortentila	
- kappeli	
Päiväkerhotyö	200 m ²
- päiväkerhohuone	
- varhaisnuorten kerhotila	
- touhutila	
Muut tilat	250 m ²
- käytävät	
- aulat	
- tekniset tilat	
- wc:t	
Seurakunnallisen työn tilat yhteensä:	1 700 m ²

Liiketilat, toimistot ja palvelut

1. kerrokseen voidaan sijoittaa liiketiloja ja toimintoja, jotka palvelevat atriumpihojen ja katutilojen muodostamaa jalankulkuympäristöä.

Asunnot

Kilpailuehdotuksissa tulee huomioida erityisesti kaupunkikuvallinen kokonaisuus, näkymät asunnoista ja alueen sisäiset kulkuyhteydet.

Rakennus- ja asuntotyyppien tulee tehdä mahdolliseksi sosiaalisesti monipuolinen asukaskunta, huomioida lapsiperheiden ja vanhusväestön asumistarpeet ja tarjota asumismahdollisuus samalla alueella eri ikävaiheessa oleville ihmisille. Rakennusten ympäristöineen tulee muodostaa omaleimaisia, turvallisia ja liikuntaesteettömiä yksiköitä.

Liikenne ja pysäköinti

On toivottavaa, että kilpailijat ottaisivat kantaa myös kilpailualueen sisäisten väylien kaupunkikuvalliseen luonteeseen, istutuksiin ja kevyen liikenteen väyliin.

Pysäköinnissä on noudatettava keskitetyn pysäköinnin periaatteita.

Olemassa olevan seurakuntakeskuksen kellarikerroksessa olevassa autohallissa on 66 autopaikkaa. Suunnitteluratkaisusta riippumatta, on voimassa oleva autopaikkamäärä säilytettävä ja osoitettava suunnitelmissa.

Toimintojen mitoitus

Kilpailuehdotuksissa seurakuntatyölle on varattava n. 1 700 m²

Muilta osin neliöitä olennaisempaa on tuottaa realismiin perustuvaa korkeatasoista arkkitehtuuria sekä ehjää kaupunkirakennetta olemassa olevia rakennushistoriallisia arvoja kunnioittaen.

3.5 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet

Kilpailuehdotuksia arvioidaan suhteessa asetettuihin tavoitteisiin.

Kilpailuehdotuksen kokonaisratkaisua, sen kehityskelpoisuutta ja soveltuvuutta kaupunkikuvaan ja ympäristöön pidetään tärkeämpinä kuin osaratkaisujen tai yksityiskoh- tien virheettömyyttä.

Lisäksi arvostelussa kiinnitetään huomiota seuraaviin seikkoihin:

- teknis-taloudellinen toteutuskelpoisuus
- arkkitehtonisen ja kaupunkikuvallisen kokonaisuuden korkeatasoisuus
- kilpailualueen keskeisen sijainnin hyödyntäminen sekä liikenne että jalankulkuympäristöjen logististen ratkaisujen innovatiivisuus
- olevan rakennuskannan sekä lähiympäristön rakennustaiteellisten arvojen huomioiminen
- paikan identiteetti ja houkuttelevuus

4. KILPAILUEHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET

4.1 Vaadittavat asiakirjat

Asemapiirustus 1:400

Asemapiirroksesta tulee käydä ilmi kilpailualueen rakennusten liittyminen ympäröivään kaupunkitilaan sekä maastonmuotoihin. Lisäksi piirustuksesta tulee ilmetä rakennusten kerroslukumäärät sekä liikenne-, pysäköinti- ja pihajärjestelyt.

Pohjapiirustukset 1:400

Seurakuntakeskuksen kaikki kerrokset. Seurakuntatyölle osoitettujen tilojen toimivuus tulee olla keskeisessä asemassa tilallisessa suunnittelussa. Piirustuksissa tulee osoittaa eri toiminnoille varatut alueet, niiden pinta-alat sekä käyttötarkoitukset tilaryhmittäin. Kuvista tulee ilmetä purettavien, kunnostettavien ja uudisrakennettavien alueiden keskinäinen suhde. Kuviin tulee myös merkitä sisäänkäynnit ja vertikaaliset kulkuyhteydet sekä kerrosten korkeusasemat ja leikkausten paikat. Huonetiloja sekä muita detaljeja voi esittää suunnitelman kannalta tarpeellisen määrän.

Julkisivut ja Leikkaukset 1:400

Arvostelun kannalta tarpeelliset julkisivut ja leikkaukset esitetään mittakaavassa 1:400. Rakennusten liittyminen korttelikonaisuuteen sekä ympäröiviin katutiloihin esitetään julkisivuilla. Piirustuksista tulee ilmetä käytettävät päämateriaalit.

Havainnemateriaali

Yksi suunnitelmaa havainnollistava perspektiivikuva ulkoa.

Selostus

Tiivistelmä A4-koossa ehdotuksen ratkaisuperiaatteista. Tiivistelmän laajuus on enintään yksi A4.

4.2 Suunnitelmien esitystapa

Piirustukset on toimitettava A3-kokoisena suorana paperikopiona ilman alustaa ja päällystemuovia.

Piirustusten tulee olla julkaisukelpoisia.

4.3 Kilpailusalaisuus

Kilpailu on salainen.

Kilpailuehdotuksen mukana on toimitettava suljettu, nimimerkillä varustettu läpinäkyvätön kirjekuori, jonka sisällä on ehdotuksen nimimerkki ja tekijän nimi, osoite ja puhelinnumero. Lisäksi on ilmoitettava, kenellä on kilpailuehdotuksen tekijänoikeus ja ketkä ovat avustajia.

4.4 Kilpailuehdotusten sisäänjätö

Kilpailu päättyy 31.1.2014.

Kilpailuehdotukset on varustettava merkinnällä "Kotkan seurakuntakeskus, Kiinteistökehittämisen ideakilpailu" ja ne on toimitettava viimeistään määräpäivänä kello 14.00 osoitteeseen:

Kotka-Kymin seurakuntayhtymä
Markku Kaarlela
Mariankatu 14 E
48100 Kotka

Tai kilpailuehdotukset on jätettävä todistettavasti saman päivän aikana postin tai muun kuljetuslaitoksen kuljetettavaksi. Kilpailijan on pyydettäessä todistettava lähetysajankohta.

Kotkassa

18.10.2013

Markku Kaarlela

Liitteet	Liite 1	Sijaintikartta 1:15 000
	Liite 2	Ajantasa-asemakaava 1:2 000
	Liite 3	Kaavan pohjakartta, kantakartta 1:2 000
	Liite 4	Keskusta yleiskaava 1:20 000
	Liite 5	Yhdistelmäjohtokartta 1:1 000

** Liitteet 2, 3, 5 myös dwg-muodossa kilpailijoille toimitettavalla USB-muistitikulla **

Lisäksi kilpailijoille toimitetaan vain USB-muistitikulla seuraavat tiedostot:

- korkotiedot dwg-muodossa
- Kotkan seurakuntakeskuksen rakennuspiirustukset pdf-muodossa
- Kymin Puhelin Oy:n laitesuoja, pdf-muodossa
- valokuvia kohteesta