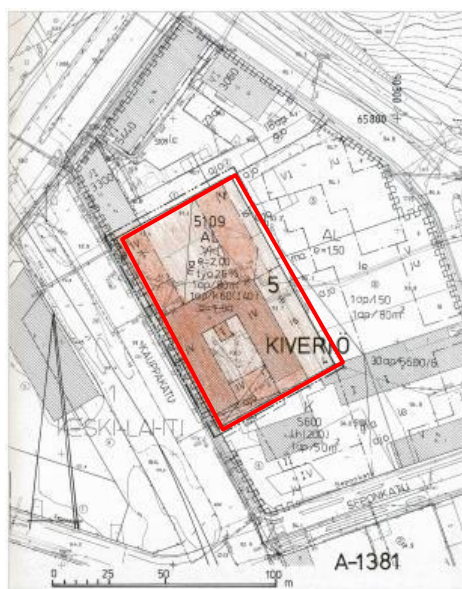


LAHDEN KAUPPAKATU 31

ENTISEN TEHDASKIIINTEISTÖN KEHITTÄMINEN JA TÄYDENNYSRAKENTAMINEN -IDEAKILPAILU



ARVOSTELUPÖYTÄKIRJA

28.6.2013

1. KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN

Kilpailun järjestivät yhdessä Lahti Energia ja SRV Yhtiöt Oyj. Tässä suppeassa kutsukilpailussa kilpailijoita pyydettiin esittämään kirjallisesti ja visuaalisesti innovatiivisia ajatuksia Lahdessa osoitteessa Kauppakatu 31 sijaitsevan kiinteistön kehittämistä ja täydennysrakentamisesta. Kilpailijoiden tehtävänä oli ideoida ja suunnitella kiinteistölle uusi elinkaari, joka koostuu pääasiassa asumiseen liittyvistä toiminnoista.

Kiinteistöllä sijaitseva rakennus on luokiteltu ”Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet 2000” –kirjassa kulttuuri- ja teollisuushistoriallisesti arvokkaaksi. Rakennuksen ensimmäinen kaksikerroksinen vaihe valmistui vuonna 1942 Lahden Puukaluston tuotantolaitokseksi (nykyinen Isku). Rakennusta korotettiin ja laajennettiin useassa eri vaiheessa. Nykyisessä käytössä Lahti Energian toimitilana rakennus on toiminut vuodesta 1976. Rakennusta ja sen laajennuksia ovat suunnitelleet eri vaiheissa mm. Veikko Louhion insinööritoimisto, tehtaan apulaisjohtaja Herman Seeck ja insinööri Jouko Louhio.

Palkintolautakuntaan kuuluivat
kilpailun järjestäjien nimeäminä:

Jouko Pöyhönen (pj), hankekehitysjohtaja, SRV Yhtiöt Oyj
Olli Lindstam, lämpöjohtaja, Lahti energia

kilpailijoiden nimeämänä:

Antti Luutonen, arkkitehti SAFA

Palkintolautakunnan sihteerinä toimi Tuomas Lindfors, DI, SRV Yhtiöt Oyj

2. KILPAILUTEHTÄVÄ

Kilpailijoiden tehtävänä oli suunnitella Lahden Kauppakatu 31 kiinteistölle uusi elinkaari. Kilpailutehtävä koostui olemassa olevan rakennuksen ja uudisrakennusten suunnittelusta. Kiinteistön käyttötarkoitus on tarkoitus muuttaa pääosin asumiseen. Uudisrakennus oli suunniteltava asunnoiksi. Olemassa oleva rakennus on tarkoitus muuttaa asunnoiksi, mutta siihen sai sijoittaa liike-, työskentely- ja palvelutiloja. Tarkoituksena oli luoda kiinteistöstä mielenkiintoinen ja toimiva kokonaisuus, jossa eri käyttötarkoitukset muodostavat luontevan kokonaisuuden.

Suunnittelussa tuli ottaa huomioon olemassa olevan rakennuksen kulttuurihistoriallinen merkitys ja siihen kohdistuvat suojelutarpeet. Ehdotuksesta tuli ilmetä perustelut siitä, miten kohteen arvojen suojelu toteutuu valitussa suunnitteluratkaisussa. Olemassa olevan rakennuksen osia sai ehdottaa purettavaksi, jos purkamiselle oli suojelunäkökulmat huomioiden riittävät perustelut.

Kohde esiintyy Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet 2000 –kirjassa. Kirjassa esitetyt kohteet listattiin yleiskaavan yhteydessä kulttuurihistoriallisesti arvokkaina suojeltaviksi. Kohde kuuluu näin ollen 17.9.2012 hyväksytyyn oikeusvaikutteisen yleiskaava 2025 yhteydessä olevaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden luetteloon ja sen perusteella asemakaavan muutoksen yhteydessä tulee tutkia rakennuksen merkitsemistä suojeltavaksi. Rakennukseen suojelusta antoi lisätietoja Lahden kaupungin museo. Rakennuksen purkamiselle ei pääsääntöisesti annettu lupaa.

Kiinteistön jatkokehittäminen edellyttää erityisesti pysäköinnin järjestämistä kustannustehokkaasti. Kiinteistölle sai toteuttaa maanalaista ja rakenteellista pysäköintiä siten, että se ei ulottunut uudisrakennusten runkojen alle. Myös olemassa olevan rakennuksen 1. kerroksen katsottiin soveltuvan osittain pysäköinnin järjestämiseen.

Kauppakatu 31 kiinteistö on voimassa asemakaavassa osoitettu AL asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (e=2,0). Kiinteistön pinta-ala on 5 749 m². Asemakaavan mukaan kiinteistölle on osoitettava 1ap/80 k-m² tai kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden.

3. KILPAILUN TAVOITTEET

Kilpailun tavoitteena oli löytää Kauppakatu 31 kiinteistölle suojelutarpeet huomioiva innovatiivinen, houkutteleva ja toteuttamiskelpoinen jatkokäyttö, joka on ensisijaisesti toteutettavissa voimassa olevan asemakaavan puitteissa. Tavoitteena oli hyödyntää asemakaavan mukainen 11 498 kem² rakennusoikeus pääosin asuinkäyttöön. Tavoitteena oli lisäksi muodostaa kiinteistöstä arkkitehtoninen kokonaisuus, jossa vanha rakennus ja uudisosat liittyvät kaupunkikuvallisesti mielenkiintoisella tavalla yhteen täydentäen olemassa olevaa kaupunkirakennetta.

4. ARVOSTELUPERUSTEET

Kilpailuehdotukset arvosteltiin seuraavin perustein:

- Ideoiden innovatiivisuus ja houkuttelevuus
- Ideoiden toteuttamiskelpoisuus
- Arkkitehtoninen kokonaisuus

5. EHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET

Kilpailuehdotus tuli esittää enintään kolmella A3-kokoisella arkilla. Ehdotuksessa tuli esittää tontinkäyttösuunnitelma sekä muuta ehdotusta havainnollistavaa aineistoa kuten pohjapiirustuksia, tyypillisiä leikkauksia ja julkisivuja mittakaavassa 1/400 tai 1/200.

6. KILPAILUN YLEISARVOSTELU

Asemakaava

Kilpailijoilla on ollut suuri haaste sovittaa suuri rakennusoikeus ja olemassa olevan rakennuksen suojelutavoite yhteen. Tämä on myös johtanut uudisrakennusten kaavaa suurempiin kerroslukuihin ja vaativiin pysäköintirakenteisiin. Viereisen tontin koilliskulmaan toteutettu pistetalo on vaikuttanut kaikkiin kilpailuehdotuksiin.

Ehdotuksissa on järjestäjien tavoitteiden mukaisesti kartoitettu vaihtoehtoisia ratkaisuja. Kaikki ehdotukset poikkeavat enemmän tai vähemmän asemakaavasta ja edellyttävät sen tarkistamista.

Kaupunkikuva

Kilpailuohjelmassa oli kaupunkikuvalliseksi tavoitteeksi määritelty arkkitehtoninen kokonaisuus, jossa vanha rakennus ja uudisosat liittyvät mielenkiintoisella tavalla yhteen täydentäen olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Korttelirakenne sisältää kerrostumia eri aikakausilta ja on siinä määrin sekalainen, että oikeita tai vääriä kaupunkikuvallisia ratkaisuja on mahdotonta määritellä.

Tärkein kaupunkikuvallinen ratkaisu on kauppakadun korttelijulkisivun muodostaminen. Kilpailijat ovat esittäneet erilaisia ratkaisuja uudisrakennuksen liittymisestä viereisen tontin arvokkaaseen, uljaan funktionalistiseen, kuusikerroksiseen Kutomo & Neulomon rakennukseen sekä säilyvään nelikerroksiseen, entiseen tehdaskiinteistöön.

Rakennussuojelu

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan entisen tehdasrakennuksen käyttötarkoituksen muutos pääosin asunnoiksi on osoittautunut mahdolliseksi ilman dramaattisia muutoksia rakennuksen ulkoiseen olemukseen. Kriittisiä ovat asuntokohtaisten ulkotilojen lisääminen säilyviin julkisivuihin. Huolellisella suunnittelulla yhteistyössä museoviranomaisten kanssa on mahdollista tutkia kevyitä parvekkeita ja ranskalaisia parvekkeita kunnioittaen vanhan rakennuksen arvoa ja alkuperäisiä rakenteita. Asemakaavan tarkistamisen yhteydessä on arvioitava sisäpihan puoleisten kattojen suojelulinjaus ja ullakkorakentamisen mahdollisuus.

Pysäköinti

Pysäköintihallin sijoittaminen säilyvän tehdasrakennuksen pohjakerrokseen ei ole osoittautunut tehokkaaksi tilankäytöksi. Sen sijaan parissa ehdotuksessa ehdotetut autotallit korttelin puoleisella sivulla lienevät mahdollisia. Vanhan rakennuksen sisäpihalle ja sen alle mahtuu pysäköintiä tehokkaasti kahteen riviin. Tosin rakentaminen aivan kiinni säilyviin ulkoseiniin ja perustuksiin on rakenteellisesti vaativaa ja aiheuttaa kustannuksia.

Asunnot ja toimitilat

Entisen tehdasrakennuksen suhteellisen syvä runko sekä luonnostaan kauas toisistaan sijoittuvat porrashuoneet johtavat melko suuriin Loft- tyyppisiin asuntoyksikköihin, joissa haasteena on rungon keskellä olevien alueiden luonteva käyttö. Tonttikokonaisuuden asuntojakauman tasapainottamiseksi uudisrakennusten on oltava pienasuntovaltaisia. Uudisrakennusten pohjaratkaisuissa on kiinnitettävä erityistä huomiota asunnoista aukeaviin näkyymiin tehokkaassa korttelirakenteessa.

7. KILPAILUN TULOS JA SUOSITUS JATKOTOIMENPITEIKSI

Palkinnot

Tutustuttuaan kilpailuehdotuksiin palkintolautakunta päätti yksimielisesti asettaa ensimmäiselle sijalle ehdotuksen "SYNERGIA", joka asetetuilla arvioluperusteilla parhaiten toteutti kilpailun tavoitteita. Ehdotus sisältää innovaatioita sekä uudisrakennuksissa, että tehdaskiinteistössä, vaikka ei sisällä merkittäviä poikkeuksia nykyisestä asemakaavasta. Ehdotuksen ideat ovat tehokkuudessaan toteuttamiskelpoisia ja antavat parhaat tekniset ja taloudelliset lähtökohdat jatkosuunnitteluun. Arkkitehtoninen kokonaisuus oli parhaiten rakennettu paikan antamista lähtökohdista ja sitä leimasi vanhan tehdaskiinteistön näkeminen mahdollisuutena.

Muita ehdotuksia ei asetettu paremmuusjärjestykseen.

Asiantuntijalausunnot

Palkintolautakunta sai asiantuntijalausunnot kaupunkikuvasta Lahden kaupunginarkkitehti Anne Karvinen-Jussilaiselta sekä asumisratkaisusta johtaja Antero Nuutiselta, SRV, Asunnot, kotimaa.

Suosituksien jatkotoimenpiteistä


Palkintolautakunta päätti suositella neuvottelua suunnittelun toimeksiannosta ensimmäiselle sijalle valitun ehdotuksen tekijälle.

Arvostelupöytäkirjan varmennus

Pöytäkirjan vakuudeksi Espoossa 28.6.2013


Olli Lindstam


Jouko Pöyhönen


Antti Luutonen


Tuomas Lindfors

Nimikuorten avaus

Ensimmäinen sija: "Synergia"

Tekijä ja tekijänoikeus:

Arkkitehtitoimisto HVM Oy

Juha Huuhtanen, arkkitehti

Mikko Metsähonkala, arkkitehti

Jari Viherkoski, arkkitehti SAFA

Avustajat:

Joonas Ala-Karvia

Johanna Strandman

Muut kilpailuehdotukset

Nimimerkki "Uutta Putkeen"

Tekijä:

Arkkitehtuuritoimisto Seppo Peltomaa Oy

Seppo Peltomaa, rakennusarkkitehti

Tekijänoikeus:

Arkkitehtuuritoimisto Seppo Peltomaa Oy

Seppo Peltomaa, rakennusarkkitehti

Avustajat:

ei avustajia

Nimimerkki "Siltanen"

Vuorelma Arkkitehdit Oy

Arkkitehtitoimisto Vuorelma Arkkitehdit Oy

Tekijät, tekijänoikeus:

Ulla Engman, arkkitehti SAFA

Mika Ukkonen, arkkitehti SAFA

Avustajat:

Ville Eerikäinen, graafikko, TaM

Toni Kurkinen, suunnitteluassistentti

Art Sumin, suunnitteluassistentti

Nimimerkki "Kiweriön Kiiwi"

Tekijä:

Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne Oy

Tekijänoikeus:

Mika Päivärinne, arkkitehti SAFA

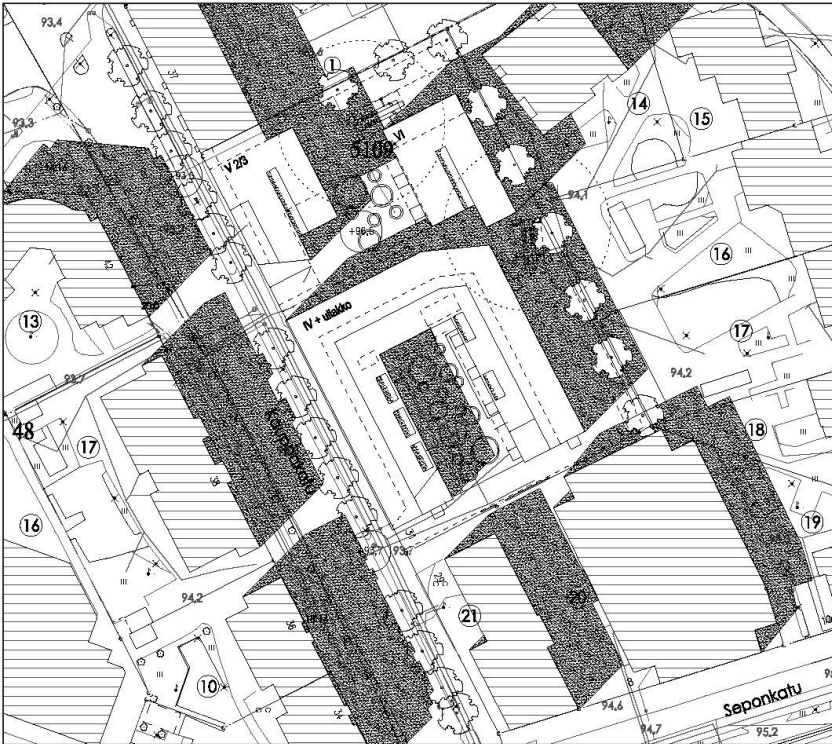
Avustajat:

Per Hansen, arkkitehti SAFA

Laura Orelma, arkkitehti SAFA

8. EHDOTUSKOHTAISET ARVOSTELUT

Nimimerkki "SYNERGIA"



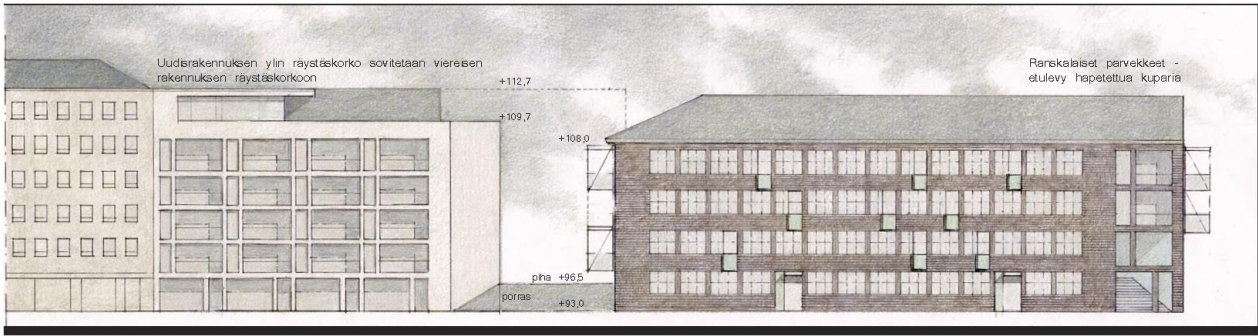
Kokonaisuuteltaan vakuuttava ehdotus, joka on huolellisesti tutkittu ja hyvin esitetty. Pistetalomaisten uudisrakennusten sijoittelulla on onnistuttu luomaan ahtaalle tontille monenlaisia näkymiä asunnoista sekä huomioimaan naapuritontin pistetalo. Vanha teollisuuskiinteistö on nähty mahdollisuutena eikä haittana ja muutettu uuden asukas yhteisön kiehtovaksi kodiksi. Yhteisöllisyyttä korostaa pihakansille hyvin sopiva idea kaupunkiviljelystä.

Vanhan rakennuksen julkisivuihin ehdotetut parvekkeet ja pihasivujen kattomuodon muutos vaativat huolellista suunnittelua yhteistyössä viranomaisten kanssa.

Pihakansien alle ja kellareihin sijoitetut autopaikat jakaantuvat tasapainoisesti uudisrakennuksille ja vanhalle rakennukselle, joka helpottaa vaiheittaista toteutusta.

Kaavan sallima rakennusoikeus on käytetty ja asuinhuoneistojen vaatimat autopaikat sijoitettu tontille. Loft-henkiset asuntopohjat on melko hyvin onnistuttu ratkaisemaan entisen tehdasrakennuksen runkoon. Uudisrakennusten pienasuntopainotteiset pistetalo-pohjaratkaisut tasapainottavat tontin asuntajakautumaa.

Kauppakadun varren uudisrakennus on taitavasti massoiteltu ottamaan kiinni kutomo & Neulomon räystääslinjaan ja huomioimaan tehdaskiinteistön korkeus. Uudisrakennusten ulkoarkkitehtuuri materiaalivalinnat sopeutuvat hyvin ympäröiviin rakennuksiin ja korostavat vanhan tehdaskiinteistön asemaa.



Julkisivu Kauppakadulle 1:400



Asunnot ja pihat 1:400

SYNERGIA

Nimimerkki "SILTANEN"



Vanhan tehdaskiinteistön ja uudisrakennusten muodostaman kokonaisuuden eheyttä korostava ehdotus. Asemakaavasta perustellusti poiketen, pihan puolen uudisrakennus on sijoitettu samaan linjaan vanhan rakennuksen pihasisivun kanssa. Ratkaisulla on saatu etäisyyttä naapuritontin pistetaloon.

Vanhan rakennuksen pihasisivujen kattomuodon muutos vaatii huolellista suunnittelua yhteistyössä viranomaisten kanssa.

Uudisrakennusten väliin syntyvän korttelipihan ratkaisu pysäköintipaikan päälle sijoitettuine siltoineen ei ole onnistunut ajatellen pihamiljöötä, ilmastoa sekä huoltoa.

Kaavan sallima rakennusoikeus on käytetty ja huoneistojen vaatimat autopaikat sijoitettu tontille. Vanhan rakennuksen asuntojen pohjaratkaisuissa on rungon keskialueella liikaa pimeitä tiloja ja käytäviä. Uudisrakennusten pohjaratkaisuissa porrashuoneet sijaitsevat hankalasti siten, että syntyy paljon pimeitä käytäviä.

Kauppakadun varren uudisrakennus on massoiteltu muistuttamaan entisen tehdaskiinteistön arkkitehtuuria. Liittyminen kiinni kutomo & Neulomon korkeaan julkisivuun on huonosti esitetty. Uudisrakennusten ulkoarkkitehtuuri materiaalivalinnat sopeutuvat hyvin ympäröiviin rakennuksiin, mutta samalla hämärtävät vanhan tehdaskiinteistön ja uusien rakennusten välistä suhdetta. Myös rakennusten sitominen yhteen parvekkeilla on tarpeetonta.

nimimerkki "KIWERIÖN KIIWI"

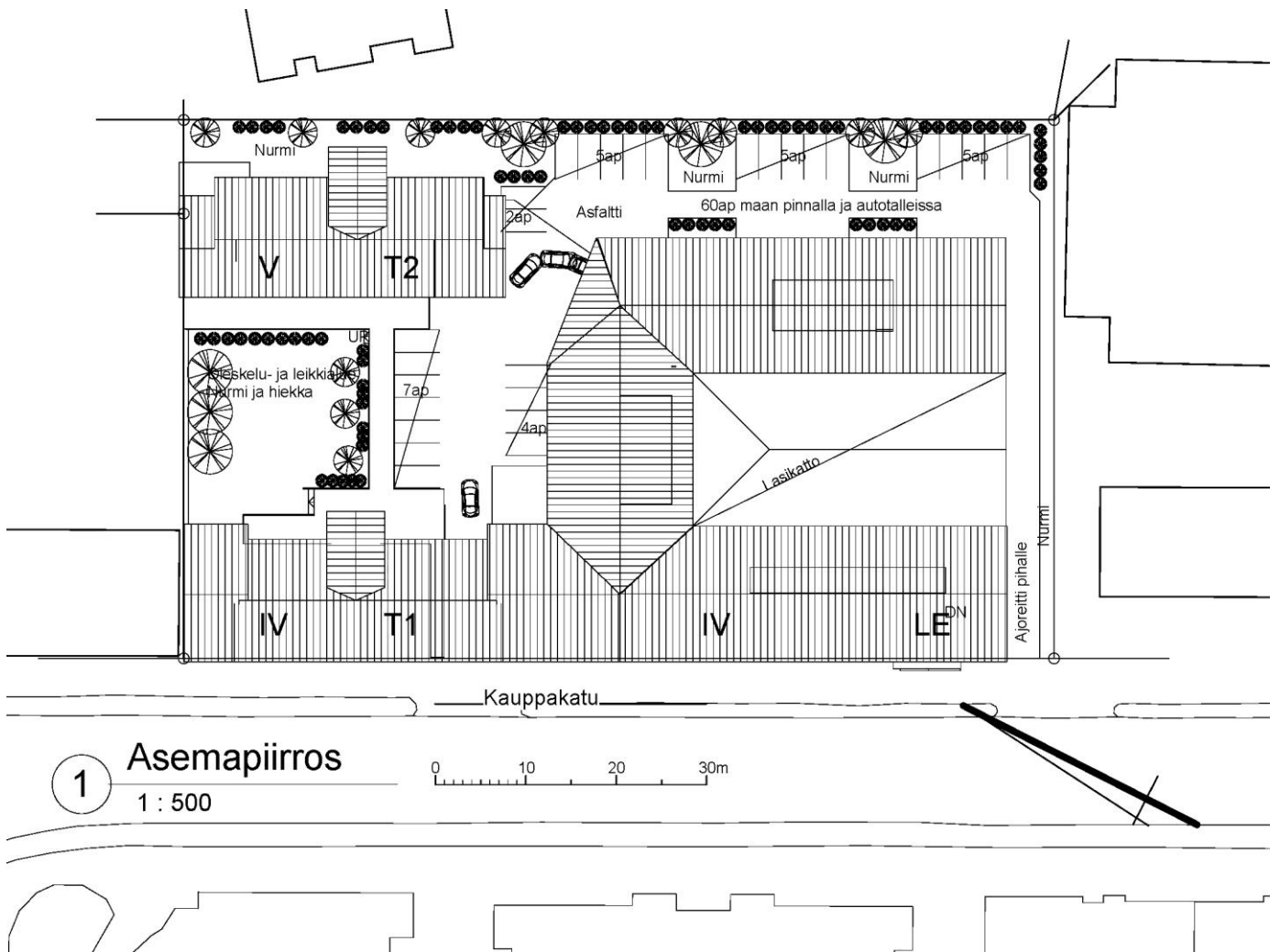


Ehdotuksen lähtökohtana on ollut arvio siitä, mitä vanhasta tehdaskiinteistöstä on välttämättä säilytettävä. Ratkaisuna on ollut kadun varren siiven ja pihan puoleisen siiven kaakkoispäädyn säilyttäminen. Arvokkaan tehdasrakennuksen pilkkomisella ei ole saavutettu merkittäviä etuja.

Koilliskulman käyttäminen parkkipaikaksi säilyttää viereisen tontin pistetalon näkymiä, mutta pihamiljöö ei ole miellyttävä viherkatoista huolimatta.

Kaavan sallima rakennusoikeutta ei ole käytetty ja näin ollen tontille on voitu osoittaa istutettuja alueita. Uuden piharakennuksen estetiikalle on vaikeata nähdä perusteita vanhan tehdaskiinteistön fragmenttien yhteydessä. Kauppakadun varren uudisrakennus on massoiteltu viereisen Kutomo & Neulomon korkeaan funkkisrakennuksen jatkeeksi, mutta suhteessa säilyvän tehdasrakennuksen osaan se on massiivinen.

nimimerkki "UUTTA PUTKEEN"



Ehdotus on lähestulkoon voimassa olevan kaavan mukainen, mutta se on jäänyt niin monelta osin keskeneräiseksi, että on vaikeata arvioida minkälaiseen ympäristöön tästä lähtökohdasta olisi mahdollista päästä. Vanhan rakennuksen kerroksia ei ole lainkaan suunniteltu. Sen sijaan pihasiiven pohjakerrokseen esitetystä autohallin pohjapiirustuksesta voi nähdä, että se ei sovellu tähän tarkoitukseen. Tekstimerkinnässä esitetty palveluasuminen toisessa kerroksessa ja siihen liittyvä pihakannen kattaminen lasikatolla rajoittaa ylempien kerrosten käyttöä tavalliseen asumiseen. Tekijä on selostuksessa harkinnut uudisrakennuksia pistetaloina, mutta kuitenkin päätynyt sivukäytäväratkaisuihin, joiden soveltuvuutta ympäröiviin rakennuksiin on vaikeata arvioida puutteellisesta esitystavasta johtuen.

Uudisrakennusten väliin syntyvän korttelipihan ratkaisu pysäköintipaikan päälle sijoitettuihin siltoineen ei ole onnistunut ajatellen pihamiljöötä, ilmastoa sekä huoltoa.

Kaavan sallima rakennusoikeus on esitetyn laskelman mukaan käytetty, mutta vaadittuja autopaikkoja ei ole voitu osoittaa tontille.