

---

KOUVOLAN KESKUSTAN YDINALUEEN IDEAKILPAILU

# ARVIOINTIPÖYTÄKIRJA



KOUVOLAN KAUPUNKI  
KAUPUNKIKEHITYS  
MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

## Sisällysluettelo

|     |                                                               |    |
|-----|---------------------------------------------------------------|----|
| 1   | IDEAKUTSUKILPAILU .....                                       | 3  |
| 1.1 | Kilpailun järjestäjä, tarkoitus ja luonne .....               | 3  |
| 1.2 | Kilpailuun kutsutut .....                                     | 3  |
| 1.3 | Palkintolautakunta .....                                      | 4  |
| 1.4 | Korvaukset ja palkinnot .....                                 | 4  |
| 1.6 | Kilpailuaika.....                                             | 4  |
| 1.7 | Kilpailua koskevat kysymykset ja alueeseen tutustuminen ..... | 5  |
| 1.8 | Kilpailuehdotukset.....                                       | 5  |
| 2   | KILPAILUTEHTÄVÄ.....                                          | 5  |
| 2.1 | Kilpailualue .....                                            | 5  |
| 2.2 | Kilpailun tavoitteet ja suunnitteluohjeet.....                | 5  |
| 2.3 | Kilpailuehdotusten arviointiperusteet.....                    | 5  |
| 3   | YLEISARVOSTELU JA EHDOTUSTEN VERTAILU .....                   | 6  |
| 4   | EHDOTUSKOHTAINEN ARVOSTELU .....                              | 10 |
| 5   | KILPAILUN RATKAISU JA SUOSITUS JATKOTOIMENPITEIKSI .....      | 14 |
| 6   | PALKINTOLAUTAKUNNAN JÄSENTEN ALLEKIRJOITUKSET .....           | 15 |
| 7   | NIMIKUORTEN AVAUS .....                                       | 16 |
| 8   | LIITTEET .....                                                | 16 |

## 1 IDEAKUTSUKILPAILU

### 1.1 Kilpailun järjestäjä, tarkoitus ja luonne

Kilpailun järjesti Kouvolan kaupunki. Kilpailu oli osa Kouvolan keskustavisio-hanketta, jolle Kymenlaakson liitto myönsi EAKR-rahoitusta keväällä 2012. Kilpailun palkintolautakuntaan kuuluivat kaupungin edustajien lisäksi kilpailualueen kiinteistönomistajien ja Kouvolan ydinkeskusta ry:n edustajia.

Kilpailulla haettiin ensisijaisesti erilaisia keinoja, joilla Kouvola voisi vahvistaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä keskustassa. Kouvolan keskustavision alustaviksi tavoitteiksi oli asetettu keskustan kehittäminen yksilöllisenä ja elämyksellisenä shoppailun, vapaa-ajanvieron ja asumisen alueena. Ideakilpailulla haettiin konkreettisia ja toteuttamiskelpoisia ideoita kilpailualueen eri osille, joita kaupunki, kiinteistönomistajat sekä keskustan muut toimijat voivat hyödyntää toiminnassaan. Kilpailu järjestettiin Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisena kutsukilpailuna.

### 1.2 Kilpailuun kutsutut

Ilmoitus kutsukilpailusta julkaistiin julkisten hankintojen ilmoituskanava HILMA:ssa ([www.julkisethankinnat.fi](http://www.julkisethankinnat.fi)) 29.3.- 19.4.2012 välisenä aikana. Kilpailuun kutsuttavilta työryhmiltä edellytettiin monipuolista osaamista rakennus- ja kaupunkisuunnittelun sekä kaupallisen suunnittelun ja kehittämiseen aloilta. Kilpailuun ilmoittautui määräaikaan mennessä 28 suunnittelutyöryhmää.

Kouvolan kaupunki valitsi varsinaiseen kilpailuun seuraavat kuusi ryhmää:

#### **Työryhmä 1**

Arkkitehtitoimisto AJAK Oy (työryhmän vetäjä)  
Realprojekti Oy

#### **Työryhmä 2**

Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy (työryhmän vetäjä)  
Niras Oy, Trafex Oy, WSP Finland Oy

#### **Työryhmä 3**

Edifica Oy (työryhmän vetäjä)  
Santasalo Ky, Kari Halonen Consulting Group Ky

#### **Työryhmä 4**

Happimaa Oy (työryhmän vetäjä)  
Assidu Finland Oy, Rome Advisors Oy, Arkkitehtipalvelu Oy

#### **Työryhmä 5**

Helsinki Zürich Office Oy (työryhmän vetäjä)  
Ramboll Oy

#### **Työryhmä 6**

Pöyry Finland Oy (työryhmän vetäjä)  
Santasalo Ky

### **1.3 Palkintolautakunta**

#### **Kouvolan kaupungin edustajina**

Jukka Posti, kaupunkikehitysjohtaja  
Hannu Luotonen, tekninen johtaja, kaavoituspäällikkö  
Hannu Tylli, keskustavision projektipäällikkö  
Harri Kivelä, kehityspäällikkö  
Kari Jäkkö, lupa-arkkitehti

#### **Kilpailualueen kiinteistönomistajien edustajina**

Juha Toivonen, Kiinteistö Oy Kouvolan Kauppalankatu 3  
Timo Kopponen, Kauppalankatu 4  
Kaisa Kallio, Kiinteistö-Tapiola Oy  
Antti Venermo, Domirita Oy / Kauppalankatu 14

#### **Kouvolan ydinkeskusta ry:n edustajina**

Jarkko Mikkola, puheenjohtaja  
Marja-Leena Monni, toiminnanjohtaja

#### **Kilpailuun osallistuvien työryhmien nimeämänä edustajana**

Anna Brunow, arkkitehti SAFA

#### **Palkintolautakunnan sihteeri**

Susanna Toikander, kehittämissihteeri, Kouvolan kaupunki

#### **Palkintolautakunnan kaupallisen kehittämisen asiantuntijana**

Kaisa Vuorio, johtava partneri, Propdea Oy

### **1.4 Korvaukset ja palkinnot**

Kilpailun järjestäjä maksaa kullekin kilpailuun osallistuvalla työryhmällä osallistumiskorvauksena 25 000 € (alv 0 %). Arvonlisävero 23 % lisätään palkkioon.

Palkkiot maksetaan hyväksytysti laaditusta kilpailuehdotuksesta Suomen Arkkitehtiliiton kautta, joka vähentää palkkiosta 10 % kilpailijoiden nimeämän palkintolautakunnan jäsenen palkkiota ja muita kuluja varten.

Voittaneen ehdotuksen tekijälle maksetaan lisäksi 15 000 € palkinto.

### **1.5 Kilpailuohjelman hyväksyminen**

Kilpailuohjelma on järjestäjien, palkintolautakunnan ja Suomen Arkkitehtiliitto SAFA:n kilpailusihteerin hyväksymä.

### **1.6 Kilpailuaika**

Kilpailuaika alkoi 2.5.2012 ja päättyi 17.8.2012.

### **1.7 Kilpailua koskevat kysymykset ja alueeseen tutustuminen**

Kilpailijoilla oli oikeus pyytää ohjelmaa koskevia selvityksiä tai lisätietoja. Kysymykset oli tehtävä kirjallisina palkintolautakunnalle ja lähetettävä palkintolautakunnan sihteerille viimeistään 11.5.2012 mennessä. Kysymykset ja palkintolautakunnan vastaukset luvattiin toimittaa kaikille kilpailijoille sähköpostitse 22.5.2012 mennessä. Kilpailuun osallistuneille työryhmille järjestettiin tilaisuus 15.5.2012 kilpailutehtävää ja kilpailualueeseen tutustumista varten.

### **1.8 Kilpailuehdotukset**

Kaikki kutsutut työryhmät jättivät ehdotuksensa määräaikaan mennessä. Ideakutsukilpailuun saatiin kuusi huolella laadittua ehdotusta seuraavilla nimimerkeillä; ”Liity Kouvolan Juoneen”, ”Oikotie”, ”Manskin Lähde”, ”Risteys”, ”Steppailen” ja ”Strutsinsulkaölyhuiska”.

## **2 KILPAILUTEHTÄVÄ**

### **2.1 Kilpailualue**

Kilpailualue käsittää Kouvolan keskustan ydinalueen, joka muodostuu Kävelykatu Manskista sekä siihen rajautuvista kortteleista Kouvolan rautatieaseman ja Kankaan koulun välillä. Kilpailualueen pinta-ala on noin 19 ha. Alueella olevien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on noin 153 000 k-m<sup>2</sup>. Ensimmäisen ja toisen kerroksen liiketilojen yhteenlaskettu huoneisto-ala on arvioitu olevan noin 50 000 h-m<sup>2</sup>. Kilpailualueella asuu noin 550 asukasta. Keskustan ydinalueilla toimii noin 300 myymälää ja kuluttajapalveluluita tarjoavaa yksikköä. Kilpailijoilla oli mahdollisuus esittää perustellusti ideoitaan myös kilpailualueen ulkopuolelle, jos katsoivat sen kilpailuehdotuksen kannalta merkittäväksi.

### **2.2 Kilpailun tavoitteet ja suunnitteluohjeet**

Kilpailun tavoitteena oli löytää ratkaisuja Kouvolan keskustan ydinalueen kaupallisen elinvoiman vahvistamiseksi. Kilpailijoita pyydettiin myös tutkimaan keinoja kaupallisten ja vapaa-aikaan liittyvien toimintojen monipuolistamiseksi. Lisäksi tavoitteena oli tuottaa uusia kokonaisvaltaisia ideoita keskustan ydinalueen kävely-ympäristön viihtyisyyden, laadun ja kiinnostavuuden lisäämiseksi. Kilpailijoita pyydettiin myös tutkimaan alueelle täydennysrakentamista sekä keskusta-asumisen lisäämistä.

Kilpailuehdotuksiin vaadittiin seuraavat asiakirjat:

- Selostus
- Havainnepiirustus koko kilpailualueesta
- Maantasokerroksen ja toisen kerroksen pohjapiirustusyhdistelmiä
- Osasuunnitelmia suunnittelualueen yksityiskohdista
- Perspektiivikuvia kilpailualueelta

### **2.3 Kilpailuehdotusten arviointiperusteet**

Kilpailuehdotuksia arvioitiin suhteessa asetettuihin tavoitteisiin.

Kilpailuehdotuksen kokonaisratkaisua, sen kehityskelpoisuutta ja soveltuvuutta kaupunkikuvaan ja ympäristöön pidettiin tärkeämpinä kuin osaratkaisujen tai yksityiskohtien virheettömyyttä.

Arvostelussa kiinnitettiin huomiota seuraaviin seikkoihin:

- Keskustan toiminnallisuus Kouvolan ”sydämenä”
- Kehittymistä edistävät toiminnalliset ideat
- Arkkitehtoninen kokonaisratkaisu ja kaupunkikuvallinen kokonaisuus
- Paikan identiteetti, houkuttelevuus sekä sen sijainnin merkitys ja hyödyntäminen
- Tilaratkaisujen toimivuus, tehokkuus ja monipuolisuus
- Vaiheittainen toteutettavuus
- Toteutuskelpoisuus, taloudellisuus ja kokonaistehokkuus
- Rakenteiltaan terve, turvallinen ja esteetön asiointiympäristö

### 3 YLEISARVOSTELU JA EHDOTUSTEN VERTAILU

#### Lähtötiedoista

Kilpailualue oli rajattu, mutta siitä sai poiketa. Poikkeaminen yleis- ja asemakaavasta oli myös sallittua. Kilpailualueen rakennuksista, liikenneverkosta ja autopaikoista oli annettu yksityiskohtaiset tiedot.

Kilpailualue oli jaettu viiteentoista osa-alueeseen. Kullekin kehittämisalueelle oli esitetty toimenpide-ehdotukset (selostuksen liite 12). Kouvolasta tehty kaupallinen analyysi, ja mm sen pohjalta tehty Kouvola-brandikirja sekä Kouvola visio 2030 kuuluivat kilpailuliitteisiin.

Kaikki kilpailijat olivat pitkälti nojautuneet ns. toimenpideohjelmaan, integroineet alueelle tulevat hankkeet ja tutustuneet huolella kaupallisiin asiakirjoihin.

Tämä johti siihen että kaikilla kilpailijoilla oli melko yhdensuuntainen näkemys keskustan lähiajan toteutuskelpoisista hankkeista. Tämä teki kilpailuehdotuksista vertailukelpoisia mutta myös vähemmän omaperäisiä.

Kilpailulla haettiin yhteistyökumppaneita valmisteilla olevaan keskustavisio-hankkeeseen. Ehdotusten keskinäisissä vertailuissa painotettiin kunkin tekijäryhmän kokonaisvaltaista ja innovatiivista otetta tehtävästä.

#### Toiminnallinen ja kaupallinen konsepti

Kaikki kilpailijat olivat panostaneet kaupallisiin peruskysymyksiin kuten; liikkeiden saavutettavuuteen, erilaisten toimintojen sijoittumiseen sekä katutilan ja aukioiden viihtyvyyteen. Ehdotusten vertailussa selostukset pääsivät oikeuksiin vasta kun ne muuttuivat tila- tai toimenpide-ehdotuksiksi. Kuva-aineiston rinnalla selostukset, joissa tekijät tarjoavat runsaasti ideoita ja kaupunkivisioita muodostavat arvokkaan materiaalin Kouvolan kehittämistyössä.

Ehdotukset ”Liity Kouvolan Juoneen” ja ”Strutsinsulka-pölyhuiska” tarjoavat kummatkin pienen oppikirjan Kouvolan keskustan kehittämiseksi. Ensiksi mainittu

tuo arvokkaita näkemyksiä siitä miten kaupunki toiminnallaan voisi saada houkutelluksi keskustaan lisää aktiivisia asukkaita ja uteliaita kävijöitä, jotka vuorostaan elävöittäisivät keskustaa ja loisivat pohjan kaupalliselle tarjonnalle.

Vastapainona ehdotukset "Risteys" ja "Manskin Lähde" keskittyvät toteutuskelpoisten kaupallisten tilaratkaisujen hakemiseen Manskin varrelle. Ehdotus "Oikotie" taas tarjoaa ratkaisuksi keskusta-asioinnin luontevaa toimivuutta ja asiointireittien helppoutta joita tukee kilpailutyössä esitetty täydennysrakentaminen. Ehdotuksessa "Steppaillen" kaupallinen konsepti jää melko vähäiseksi.

### **Rinnakkaisprojektit**

Kilpailualueella on vireillä kaksi isompaa projektia; "Matkakeskus", jossa on liiketilaa n 20.000 kem<sup>2</sup> ja asuinkerrosalaa n 7.000m<sup>2</sup> sekä "Hallituskadun asuinkerrostalot", joissa n 5.000 kem<sup>2</sup>. Lisäksi kaksi asuinkerrostaloprojektia sijaitsee heti kilpailualueen ulkopuolella: "Keskuspuiston Pohjoisreuna" ja "Kouvolan ydinkeskustan länsiosa", joiden yhteenlaskettu kerrosala on 6.000 + 35.000 kem<sup>2</sup>. Näistä projekteista kolmelle on haettu ratkaisu arkkitehtuurikilpailun kautta.

Ehdotuksessa "Liity Kouvolan juoneen" todetaan että nämä uudet hankkeet vähentävät paineita sijoittaa uutta asuntorakentamista kilpailualueen sisäpuolella, mikä voidaan pitää yhtenä oikeana johtopäätöksenä. Palkintolautakunta katsoi että Hallituskadun pohjoispuoleiselle reunalle voi sijoittaa joko asumista tai muuta toimintaa.

### **Reitit, painopisteet ja liikenne**

Kaikissa ehdotuksissa panostetaan ihmisvirtojen ja jalankulkureittien analysointiin ja painopisteiden löytämiseen. Kaikki kokivat että matkakeskus yhdessä kävelykatu Manskin ja Hansakeskuksen kanssa muodostavat kilpailualueen ytimen.

Osa tekijöistä painotti erityisesti aksiaalista liikennevirtaa jossa Manskin päätteet toimivat magneetteina, kuten ehdotuksessa "Steppaillen". Ehdotuksessa "Risteys" etelä-pohjoisakselin jalankulkuvirrat turvataan jopa eritasoliittymien. Tätä ei pidetty tavoiteltavana seurannaisvaikutuksena syntyvien ajoratasuunnitelmien takia. Ehdotuksen "Steppaillen" pohjoispäänteen lehtimaja-katosta pidettiin komeana, mutta hieman epärealistisena Salpausselänkadun liikennemäärien takia.

Ehdotuksissa "Manskin lähde", "Oikotie" ja "Liity Kouvolan Juoneen" tori on siirretty Manskin ja Kouvolankadun risteykseen ja ehdotuksessa "Steppaillen" kaupungintalon eteen. Torin sijoittaminen Manskin keskivaiheelle pidettiin hyvänä. Palkintolautakunta keskusteli siitä tuleeko kaupungissa jatkossa olemaan yksi iso tori vai hajoaako toiminta pienempiin yksiköihin.

Poikittaisia väyliä on huomioitu eri tavalla mm korostamalla niiden risteäminen Manskin kanssa, tai ottamalla myös nykyinen torialue ja Hansakeskus painopistealueiksi.

Manskin ja Kouvolankadun risteysalueen korostaminen katoksella ("Oikotie") pidettiin onnistuneena, kun taas risteysalueen merkitseminen erillisellä rakennuksella ("Manskin Lähde", "Steppaillen"), ei pidetty vakuuttavana.

Ehdotuksessa "Steppaillen" kävelyalue on laajennettu käsittämään paitsi Manskin myös poikittaisia katuja, eli yli puolet Kouvolankadusta, Keskikadun ja kaupungintalon ympäristön sekä osan Koulukadusta. Tämä antaa mahdollisuuden esittää osan alueesta istutettavan eli puistokatuna. Katsottiin kuitenkin että alueen elävänä pitäminen vaatisi nykyistä tuntuvasti isomman kävijämäärän. Ehdotuksessa "Strutsinsulkapölyhuiska" on Tavarakatu ehdotettu muutettavan huoltoreitillä varustetuksi pihaksi. Tätä pidettiin hyvin tervetulleena oivalluksena.

Ehdotus "Strutsinsulkapölyhuiska" lopettaa Manskin kävelyosuuden Kouvolankatuun ja säilyttää Asemakadun ajoväylänä, mitä ei pidetty kovin toivottavana.

Iso haaste kilpailualueella on Hansa-keskuksen ja kävelykatu Manskin liittäminen toisiinsa sekä kaupunkikuvassa että fyysisesti. Näiden kahden välissä sijaitsee kortteli 1041 joka on kuuden eri omistajan hallinnassa. Hansakeskuksessa toimii useita eri kiinteistönomistajia. Suunnitelmassa "Liity Kouvolan Juoneen" ehdotetaan että muodostetaan isompia kiinteistökokonaisuuksia ongelmien ratkaisemiseksi. Tämä lienee välttämätöntä.

Ehdotuksessa "Liity Kouvolan Juoneen" on Lasipalatsin etuosa esitetty purettavaksi jotta Hansakeskuksen uusi sisäänkäynti korttelin 1041 kulmassa näkyisi pitkin Manskia. Ratkaisua pidettiin mielenkiintoisena mutta toteutuksen kannalta epärealistisena.

Ehdotuksessa "Manskin Lähde" on avattu diagonaalireittejä kortteliin 1041, jotka edellyttävät paitsi kiinteistöjen yhdistämistä myös erittäin suuria muutostöitä rakennuksissa. Molemmissa ehdotuksissa vahvaa otetta on tuettu Hansakeskuksen ja korttelin 1041 välisen huoltokadun kattamisella.

Ehdotuksessa "Oikotie" yhteys merkitään ulottamalla Manskin ja Keskikadun ison risteyskatos Hansakeskuksen sisäänkäynnille asti. Muissa ehdotuksissa yhdistämispyrkimykset ja tulokset jäävät vaatimattomammiksi.

## **Fyysinen hahmo**

### Torialue

Moni kilpailija on ottanut kantaa nykyisen torialueen täydennysrakentamiseen, joskin tämä sijaitsee kilpailualueen ulkopuolella. Lisärakentamisen osoittaminen torialueelle ja sen lounaspuoleiselle korttelialueelle pidettiin mahdollisena. Ehdotuksissa "Steppaillen" ja varsinkin ehdotuksessa "Mansin Lähde" uudisrakennukset on kuitenkin tuotu turhan lähelle Hansakeskuksen tornitaloa.

Kaupungintalon ympäristöä on yleensä haluttu kunnioittaa ja ehdotetut toimenpiteet rajoittuvat vähäisiin toimenpiteisiin kuten kannen integrointiin kaupunkikuvaan tai liikennemäärien vähentämiseen talon edessä. Lisärakentamissuunnitelmat ehdotuksissa "Manskin Lähde" ja "Steppaillen" eivät vakuuta.

Kankaan koulun tontti nähdään monessa ehdotuksessa Manskin päätteenä. Vain ehdotuksessa "Steppaillen" on ehdotettu lisärakentamista Salpausselänkadun ja



Kauppiaankadun kulmaan; ratkaisu joka tuntuu luontevalta. Mikäli rakennusten käyttöönotto taidekeskuksena onnistuisi, toimisi se parhaiten vetonaulana ("Liity Kouvolan juoneen" ja "Risteys"). Toinen luonteva ehdotus on että rakennus edelleen otetaan opetus- ja koulutuskäyttöön ("Strutsinsulka-pölyhuiska"). Kahdessa ehdotuksessa rakennukselle haetaan vahvempaa taloudellista pohjaa. Rakennus toimii sinänsä kuitenkin huonoimmin kylpyläkäytössä ("Steppaillen") kuin yrityshautomona ("Oikotie")

"Oikotien" tekijät sijoittavat Manskin päätteeksi Kauppalankatua katkaisevan korkean pistetalon. Ei ole uskottavaa että rakennus voisi toimia kaupunkiveistoksena kyseisessä kontekstissa, jossa viereinen talokirjo on suuri. Töissä "Strutsinsulka-pölyhuiska" ehdotettu telttakatos tai "Liity Kouvolan Juoneen" ehdotettu avoin puistomainen aukio voidaan pitää paikalle sopivampana.

Manskin keskivaiheen korostukseksi on kaikilla työryhmillä ehdotuksia. Ehdotuksessa "Liity Kouvolan Juoneen" asetelma on laaja ja koostuu keskusaukiosta, näyttämöstä, kauppahallista, katoksesta ja uudesta asuintornista. Vähäeleinen ratkaisu on vakuuttava, mutta Lasipalatsin rakennusoikeuden siirto voi olla hankalaa. "Risteyksen" ja "Manskin Lähteen" pyöreiden muotojen vuorovaikutus ympäristön kanssa jää kaipaamaan parempaa määrittelyä. Ehdotuksessa "Steppaillen" uusi asuin- ja toimistorakennus Lasipalatsin päällä ja asuinrakennusten katutilaan työntyvät lasipäädut sekä ennen kaikkea lasiset ylikulkusillat määrittelevät koko Manskin katutilan arkisella tavalla.

Ehdotuksen "Oikotie" ote Manskista on kokonaisvaltainen ja selkeä lintuperspektiivi auttaa hahmottamaan näyttävää kokonaisuutta. Risteykseen sijoitettu komea katos hahmottuu monesta suunnasta. Katos mahdollistaa tehokkaasti ympäröivien kortteleiden kehittämisen sekä toiminnallisen yhdistämisen. Katutilaan on haettu ns. vanhakaupunkimaista ilmettä lukuisten erilaisten pienten rakennusmassojen avulla. Ajatus on hauska vain, mikäli toteutus on erittäin laadukas. Tämä yhtälö voi olla erittäin haastava, koska rakennusmassoille on vaikeata löytää taloudellinen toteutus pohja.

### Matkakeskus

Ehdotus "Strutsinsulka-pölyhuiska" mainitsee että aseman viereen muodostettava liikekeskus on uhka nykyisille ns. kivijalkakaupoille. Kaupungin kaupallinen visio lähtee kuitenkin siitä että molempia tarvitaan. Ehdotuksessa on alue käytetty ensisijaisesti asumiseen.

Ehdotus "Manskin Lähteen" pienentää matkakeskuksen rakennusta tuntuvasti nykyiseen suunnitelmaan nähden. Näin on mahdollista sijoittaa linja-autot lähemmäs rautatien asemarakennusta mikä sinänsä on hyvää.

Ehdotuksessa "Liity Kouvolan Juoneen" on nykyisen suunnitelman mukainen matkakeskus varustettu maamerkkitorilla, joka asettuu Manskin akselin päähän. Rautatieaseman edustalle ehdotetaan uusi katos joka tuntuu oikein mitoitettulta.

Ehdotus "Oikotie" varustaa suunnitelman mukaisen matkakeskuksen Manskin päätteenä toimivalla kellotornilla. Ehdotuksessa esitetty Matkakeskuksen uusi eteläinen julkisivu on mielenkiintoinen.

Ehdotuksissa "Risteys" ja "Steppaillen" matkakeskus esitetään nykyistä suunnitelmaa "näyttävämpänä".

### **Ajoliikenne ja Viherrakentaminen**

Kaikissa ehdotuksissa oli otettu kantaa ajoliikenteeseen mutta lähestymistapa vaihteli. Paikallisen julkisen liikenteen rooli jäi ehdotuksissa hyvin vaatimattomaksi. Ehdotuksessa "Oikotie" on ansiokkaasti ehdotettu jopa mahdollisia uusia bussireittejä sekä esitetty selkeästi uudet liikennejärjestelyt.

Toimenpiteitä ajoliikenteen vähentämiseksi kilpailualueella esiintyy kaikissa ehdotuksissa. Ehdotuksissa on kiinnitetty huomiota Torikadun läpiajoliikenteen katkaisusta aiheutuviin haasteisiin esimerkiksi Hansan pysäköintilaitoksen suhteen. Ehdotuksessa "Strutsinsulka" on selkeästi muotoiltu hyvinä pidettävät tavoitteet joita esiintyy muissakin ehdotuksissa: Ydinkeskustan ajoneuvoliikenteen runkona säilyy kehä. Kehältä tai sen läheisyydestä pääsee kaikkiin keskeisiin pysäköintilaitoksiin. Pysäköinti sijoittuu kaupallisten ankkureiden yhteyteen.

Kadunvarsipysäköinnillä on merkittävä rooli kivijalkakaupan säilymisessä. Useissa ehdotuksissa ajoneuvoliikenne on säilytetty kaduilla mutta ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen välinen hierarkia on ehdotettu uudistettavaksi. Liikennemuotojen hallittu sekoittaminen (Shared spaces) alentaa nopeuksia ja lisää tutkitusti katujen turvallisuutta.

Viherrakentaminen jää osassa ehdotuksista liian vaatimattomaan rooliin.

## **4 EHDOTUSKOHTAINEN ARVOSTELU**

### **Liity Kouvolan juoneen!**

Kaupungin kehittämisstrategia on nykyaikainen ja syvälinen. Ote suunnittelutehtävästä on älykäs ja hienovarainen. Tekijät ymmärtävät että asukas- ja asiakaspohjan lujittaminen on ensisijainen edellytys kaupallisten toimijoiden menestymiselle. Ehdotetut keinot ovat maailmalta tuttuja ja hyviksi koettuja. On haettu käyttäjälähtöistä, vähän investointeja vaativaa paikkojen haltuunottoa, omaleimaisessa, mahdollisesti rosoisessakin ympäristössä. Satelliittikeskuksille haetaan vastapainoa, jossa juurevat toiminnot kuten yrityshautomot, lähiruokapaikat, HUB:it ja Pop-Up:it saavat sijaa.

Kaupallisena kiinteistöstrategiana esitetään ns. terveiden kiinteistöjen yhdistämistä isommiksi kokonaisuuksiksi. Tämä on tarpeen etenkin korttelissa 1041. Kävelykatu jaksotetaan neljään osaan toiminnallisesti ja fyysisesti

Tekijä huomioi sen tosiasian, että asumiselle on varattu huomattava määrä kerrosalaa heti kilpailualueen vieressä.

Tekijä kiittää kaupungille laadittua uutta brandi-suunnitelmaa ja hyödyntää sitä suunnitelmassaan.

Keskusta-aluetta tiivistetään ja täydennysrakennetaan. Uudet rakennukset on taitavasti ja harkiten sijoitettu. Täydennysrakentamishdotukset Manskin tuntumassa kärsivät niiden varovaisesta tai hyvin viitteellisestä esityksestä piirustusaineistossa, joka ei aukea laajemmalle yleisölle. Tämä koskee niin Manskin pohjoispään kattamista kuin uudet Hansa- ja Maamerkkitorit.

Yksityisen kiinteistön ns. Lasipalatsin rakennuksen muuttaminen pelkäsi näyttämöksi herättää hämmennystä. Korkeammalla massalla olisi korttelin kulma voitu eheyttää ja rakennusoikeus käyttää.

Kävelykadun alle esitetty pysäköintilaitos on vaikea toteuttaa.

### **Manskin Lähde**

Tekijä toteaa että hän haluaa lisätä ydinkeskustan vetovoimaa, identiteettiä ja kiinnostavuutta. Hän haluaa ”päivittää” kaupunkitilaa luomalla vahvoja kaupunkitiloja kauppakeskustan alueelle. Manskin katutilan identiteettiä halutaan vahvistaa kajoamalla itse rakennuksiin. Keskusta-alueen rakennuskantaa tiivistetään ja liiketilojen määrää hieman lisätään.

Tavoitteet noudattavat pitkälle kilpailuohjelmaan kirjattuja tavoitteita. Ehdotus panostaa ansiokkaasti Hansakeskuksen liittymiseen Manskiin. Diagonaaliakselit Manskille ovat erittäin toimivat mutta edellyttävät suuria muutoksia kiinteistönmuodostuksessa ja rakennuksissa toteutuakseen. Hansakeskuksen pääsisäänkäynti otetaan taitavasti Keskikadun ja Manskin risteyksestä. Lasipalatsi ja korttelin 1041 eteläkulma on muotoiltu korostamaan risteystä ja sisäänkäyntiä. Tätä järjestelyä pidettiin mielenkiintoisena, joskin perspektiivikuva ei anna vihteitä siitä että kyseessä on kaupallinen keskus.

Toinen tervetullut ehdotus oli, että Manskia vahvistetaan siirtämällä tori Lasipalatsin eteläpuolelle, jolloin nykyinen tori voidaan ottaa rakennuskäyttöön. Kolmas kannanotto kohdistuu ns. Cumuluksen kortteliin, johon on siirretty mahdollisesti Matkakeskukseen ehdolla olleita hyvinvointi- ja terveyspalveluita. Ehdotusta voidaan pitää toimivana, mutta ei välttämättä kilpailun tavoitteiden mukaisena. Pienennetty matkakeskus mahdollistaa bussien sijoittumisen lähemmäs rautatieasemaa.

Ehdotetut uudet rakennusmassat kilpailualueella eivät muodoiltaan ja sijainniltaan tunnu loppuun harkituilta. Tämä koskee yhtä lailla VR:n koulun korttelia kuin Kansalaistoria tai Kymen Lukon korttelia. Ehdotuksen kokonaisote on arkisen pidättyväinen.

### **Oikotie**

Ehdotuksen vahva ote on puettu selkeään fyysiseen asuun, joka helposti avautuu laajemmalle yleisölle. Ehdotus tarjoaa kuva-aineiston, jonka avulla Manski taitavasti piirtyy esille kaupungin sydämenä ja mahdollisena tapahtumapaikkana. Ehdotus on ratkaissut taitavasti Manskin keskeisimmän osan kävelykadun katoksella, lasipalatsin

tontin uudisrakennuksella sekä niihin liittyvällä uudella pienimittakaavaisella toriaukiolla. Tilasarja muodostaa keskipisteen koko kaupungille.

Ehdotuksen visualisointi osoittaa, että Manskin kävelyalueeseen tulisi panostaa kokonaisvaltaisen konseptin puitteissa. Kadun nykyinen selkeä luonne kuuluu aksiaalisuuteen ja puut ovat varsin tärkeä elementti niinä kellonaikoina, jolloin kadun väkimäärä on vähäinen. Tähän liitetty pienimittakaavainen rytmittäminen ja intiimien paikkojen luominen on erinomainen tavoite. Ehdotuksessa tämä on kuitenkin vain ideatasolla. Kiinteistöjen jatkokehittely ja mahdollinen laajentaminen vaatisivat taloudellisemmat raamit. ”Kauppiastalot” voivat, liian kiinteistömäisesti toteutettuna, jakaa jalankulkijavirran kahtia, mikä heikentäisi kävelykadun vetovoimaa. Manskin tilan rajaaminen lisärakentamalla on oikeasuuntainen tavoite.

Päätteenä toimiva asema-aukio katoksineen on sopusointuinen. Manskin toiseen päähän sijoitettu veistoksellinen pieni tornitalo sijaitsee paikalla, johon ei tule muodostaa, kerrostalon rakennusoikeudella varustettua, uutta kiinteistöä. Idea on kuitenkin kehityskelpoinen. Näkymää Manskille pohjoisesta ei saisi tukkia.

Ehdotuksessa esitetyt rakennettuun ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet antavat hyvän pohjan koko keskusta-alueen vision laatimiselle.

## **Risteys**

Tekijä kirjaa tavoitteeksi parantaa keskustan kaupan ja asiointiympäristön toimivuutta. Lääkkeenä tähän tekijä näkee uusien ja uudistettujen liiketilojen saamisen kaupallisten toimijoiden tarpeisiin.

Ehdotuksessa on korostettu matkakeskuksen hankkeen merkitystä. Matkakeskuksen, asema-aukion ja Manskin välinen jalankulkuliikenne on vahvistettu viemällä Hallituskadun ajoliikenne Manskin ali. Lisäksi matkakeskuksen julkisivuja on muotoiltu aaltoileviksi. Eri liikennemuotojen erottamista eri tasoille ei kuitenkaan pidetty välttämättömänä Hallituskadun lähitulevaisuuden liikennemäärät huomioon ottaen.

Ehdotus operoi lähinnä olemassa olevien projektien puitteissa. Uutena ehdotetaan Kouvolankadun ja Manskin risteysmerkitsemistä pyöreällä rakennuksella ja Hansakeskuksen sisäänkäynnin korostamista Manskilla, kävelykadulle ulottuvalla laajennuksella. Lisäksi ehdotetaan ehosteita kuten pienempiä katettuja alueita ja vesiaiheen laajentamista.

Ehdotuksen paikoitusratkaisu on selkeä ja koostuu riittävän isoista yksiköistä. Ehdotuksen viesti, että Matkailukeskus on erittäin tärkeä hanke, on selvä. Tätä korostaa junaradan suuntaan esitetyt aaltoilevat julkisivut uudelle näyttävälle saattoliikenteen pysäköintilaitokselle.

## **Steppaillen**

Tekijällä on raikas ja määrätietoinen ote tehtävästä.

Manskin roolia Kouvolan selkärankana halutaan korostaa. Olemassa olevia liiketiloja on voimistettu ja asukasmäärä kilpailualueella lisätty 800 hengellä. Liiketiloja on tehty kutsuvammiksi ja asuntojen typologia on haluttu laajentaa.

Manskin eteläisenä päätteenä toimivaan matkakeskukseen on otettu kantaa. Asema-aukion kattamisella ratkaistaan muutama strateginen pulma: Nykyinen säilytettävä asemarakennus on tänään liian pieni suhteessa uudisrakennuksiin. Lisäksi se sijaitsee ”kuopassa” ja pääsisäänkäynti jää katveeseen saattoliikennealueen taakse. Katettuna kaupallisena hallina henkilöliikenteen kulkureitit voidaan oikaista ja saavutettavuus Manskista paranee. Kellariin sijoittuu lisäksi mittava pysäköintihalli. Manskin linjauksen voimistaminen Salpausselän yli ulottuvalla rakennuksella tuntuu turhalta.

Aukioiden rooleja ja tehtäviä on harkittu uudelleen.

Manskin pohjoiseksi vetonaulaksi on muodostettu näyttävä ”lehtimaja” kertomaan, että kyseessä on aukio johon liittyy uusi taidekeskus vesipuistoineen ja kaupungintalon eteen sijoitettavine kauppatoreineen. Katos muodostaa suojan aukioiden käyttäjille ja se toimii myös muistutuksena autoilijoille liikenteen hidasteesta. Katoksen taakse sijoittuu terveys- ja hotellitoimintaa minkä tarkoitus on toimia magneettina mm. rautatieasemalle saapuville turisteille, ja näin elävöittää Manskia entisestään.

Manskin pohjoisen päätteen jäsentely on kilpailun määrätietoisin. Kaupungin tärkeimmän aukion sijoittaminen Salpausselänkadun ”päälle” on kuitenkin ristiriidassa tämänhetkisen autoliikenteen määrän kanssa.

Tekijä kiittää kaupungintalon edustalla olevaa aukiota, mutta rakentaa kuitenkin kauppahallin kaupungintalon kulman eteen, mikä toki lievittää asuintornin ja kaupungintalon välistä hierarkista ristiriitaa korkeuksien suhteen, mutta samalla peittää näkymiä.

Asuntorakentamisen leikkisä kuljettaminen nykyisten liikerakennusten päällä on tulkittava ideaksi joka kustannusten takia saattaa jäädä toteutumatta. Koerakentamisena idea on mielenkiintoinen. Moni uudisrakennus sijoittuu tasapainoisesti ympäristöön kuten nykyisen torin kohdalle sijoitettu kortteli.

Tekijä on oivaltanut vehreyden merkityksen kävelykatualueella ja laajentanut keskustan puistoja itä-länsi suuntaisella puistokadulla. Valitettavasti autoliikenteen estäminen sekä Keskikadulla että Kouvolankadulla saattaa vähentää Manskin vetovoima.

Liikenne- ja pysäköintiratkaisuun on paneuduttu huolella. Avainasemassa on ns. ”shared space” risteyskohdat joiden toimivuus on ehtona pääidean, eli vahvan kävelykatu Manskin toimivuudelle. Liikenteen onnistunut jarruttaminen hidasteilla on myös paljolti asennekysymys.

### **Strutsinsulkapölyhuiska**

Tekijät haluavat rakentaa Kouvolasta hyvinvoivan kaupungin asukkaiden näkökulmasta ja ehdoilla. Kustannukset pysyvät aisoissa kun visiot jaetaan pienempiin kokonaisuuksiin ja kun asukkaat osallistuvat prosessiin.

Kaupungin toimintojen ja elinkeinopolitiikan kehittäminen on esitetty varsin selkeästi strukturoidussa konseptissa, jossa tavoitteet ja realistiset keinot on taitavasti suhteutettu toisiinsa. Vaikka tämä konsepti monelta osin tuntuu yleispätevältä, on se kuitenkin osattu vahvasti ankkuroida Kouvolaan.

Kehittämishjelman soveltaminen maankäytön strategiaan näkyy muutamana selkeänä toimenpide-ehdotuksena. Tekijät nostavat esille kolmiomaisen kaupallisen reitin; Kouvolankatu, Kivimiehenkatu jatkettuna Hansakorttelin läpi ja Kauppiaankatu. Vastaavasti lineaarinen syöttö rautatieaseman ja Salpausselänkadun välillä korostuu vähemmän; Kävelykatua ei jatketa Asemakadun osalta ja asemaseudun länsipuolinen uudisrakennuskanta on kilpailun pienimpiä.

Kilpailualueelle ehdotetaan rakennettavan lähinnä vain asuntoja. Tämä mm. ” jotta keskusta ei veisi ostovoimaa uudelta Veturilta”. Yksi uudisrakennuskortteli sijoittuu Hansa-keskuksen uumeniin. Sen viehätysvoima asuinympäristönä on kuitenkin kyseenalainen.

Kilpailuehdotuksessa on ansiokkaita kehittämis ehdotuksia: Tavarakatu on muutettu pihaympäristöksi. Linja-autoaseman etäisyyteen rautatieasemasta on kiinnitetty huomiota. Linja-autoasema jää kuitenkin suotta syrjään asuinkorttelin paikoituskannen taakse.

Kivimiehenkadun ja Kouvolankadun risteyksessä on matalien liikerakennusmassojen tilalle rakennettu asuinkerrostaloja kivijalka myymälöineen.

Kilpailualueen pohjoisosalle on hienovaraisesti esitetty miten kaupungintalon kansalaisaukio voidaan liittää katutilaan porrastamalla ja miten paikoitustilan reuna voidaan aktivoida näyteikkunallisilla tiloilla. Ehdotuksessa on myös oivallettu miten tarkoituksenmukaista olisi jos koululle löytyisi opetusluentoista käyttöä myös jatkossa.

Ehdotuksen selkeä kehittämisohjelma on hyvin toteutuskelpoinen. Fyysisinä toimenpiteinä ja visuaalisena viestinä ehdotus on kuitenkin pidättyväinen.

## 5 KILPAILUN RATKAISU JA SUOSITUS JATKOTOIMENPITEIKSI

Kilpailun voittajaksi asetettiin ehdotus ”**Oikotie**”.

Lisäksi päätettiin antaa kunniainnointi ehdotukselle ”**Liity Kouvolan Juoneen!**”.

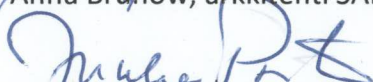
Palkintolautakunta suosittelee keskustan toiminnallisen ja kaupunkikuvallisen yleissuunnitelman toimeksiannon antamista kilpailun voittaneelle tekijälle.

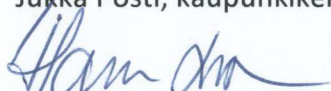
Lisäksi palkintolautakunta suosittelee, että voittajaehdotuksen ja kunniainnoinnan saaneen ehdotuksen tekijöiltä kaupunki voi tilata tarvittaessa keskustan kehittämiseen liittyviä täydentäviä suunnitelmia.

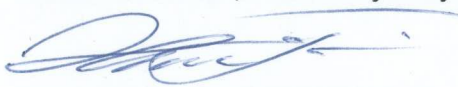
## 6 PALKINTOLAUTAKUNNAN JÄSENTEN ALLEKIRJOITUKSET

Arvostelupöytäkirja tarkastettiin, hyväksyttiin ja allekirjoitettiin 4.9.2012

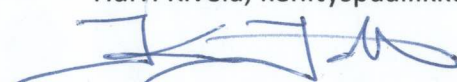
  
Anna Brunow, arkkitehti SAFA

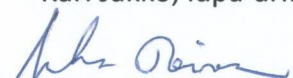
  
Jukka Posti, kaupunkikehitysjohtaja, Kouvolan kaupunki

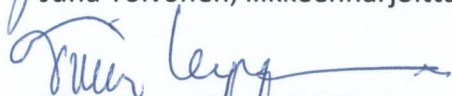
  
Hannu Luotonen, tekninen johtaja, kaavoituspäällikkö, Kouvolan kaupunki

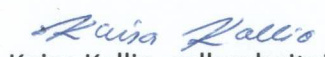
  
Hannu Tylli, projektipäällikkö, Kouvolan kaupunki

  
Harri Kivelä, kehityspäällikkö, Kouvolan kaupunki

  
Kari Jäkkö, lupa-arkkitehti, Kouvolan kaupunki

  
Juha Toivonen, liikkeenharjoittaja, Kiinteistö Oy Kouvolan Kauppalankatu 3

  
Timo Kopponen, yrittäjä, Kauppalankatu 4

  
Kaisa Kallio, salkunhoitaja, Kiinteistö-Tapiola Oy

  
Antti Venermo, Domirita Oy / Kauppalankatu 14

  
Marja-Leena Monni, toiminnanjohtaja, Kouvolan ydinkeskusta ry

  
Jarkko Mikkola, hallituksen puheenjohtaja, Kouvolan ydinkeskusta ry

## **7 NIMIKUORTEN AVAUS**

Palkintolautakunta avaa ehdotusten nimikuoret kilpailun tulosten julkistamistilaisuudessa 6.9.2012. Kilpailuehdotusten tekijöiden tiedot lisätään arviointipöytäkirjan liitteeksi tilaisuuden jälkeen.

## **8 LIITTEET**

**8.1 Kilpailuehdotusten tekijät**

**8.2 Kilpailuehdotusten pienennökset**