



HAMINAN SEURAHUONEEN KORTTELIN ARKKITEHTUURIKILPAILU

TÄYDENNYSRAKENTAMISEN SUPPEA ARKKITEHTIKUTSUKILPAILU
SEURAHUONEEN KORTTELIN TÄYDENNYSRAKENTAMISEN
VAIHTOEHTOJEN TUTKIMISTA VARTEN

ARVOSTELUPÖYTÄKIRJA



1 KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN

1.1 KILPAILUN JÄRJESTÄJÄ, LUONNE JA TARKOITUS

Haminan kaupunki on järjestänyt yhdessä Lemminkäinen Talo Kaakkois-Suomi Oy:n kanssa arkkitehtikilpailun Haminan ydinkeskustassa Linnoituksen kaupunginosassa korttelissa 7 sijaitsevan Hotelli Seurahuoneen korttelin täydennysrakentamisen mahdollisuuksien kartoittamiseksi. Kortteli on kaupungin ydinkeskustassa merkittävällä paikalla ja sen rakentuminen on tärkeää eheän kaupunkiverkon kannalta. Korttelin toteutuminen täydentää kaupunkirakennetta ja keskusta-alueen asukasluvun kasvaessa se osaltaan tukee lähipalvelujen säilymistä ja kehittymistä keskusta-alueella.

Kilpailun tarkoituksena on ollut kartoittaa toteuttamiskelpoisia arkkitehtonisesti tasokkaita, kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kaupunkiympäristöön soveltuvia vaihtoehtoja asunto- ja liikerakentamisen toteutussuunnittelun pohjaksi kaupunkikuvallisesti merkittävässä korttelissa. Kilpailuehdotusten tuli lisäksi täyttää huoltoliikenteen ja pysäköinnin toiminnalliset vaatimukset.

Kohde sijaitsee Haminan keskustan säteittäisasemakaava-alueella Raatihuoneentorin laidalla. Raatihuoneentori sijaitsee säteittäisasemakaava-alueen keskustassa, jonka muodostaa kahdeksankulmainen toriaukio. Kilpailussa suunnitellut rakennukset muodostavat yhden Raatihuoneentorin julkisivun. Kulttuurihistoriallisesti arvokas kaupunkiympäristö ja vuodelta 1722 periytyvä asemakaavan muoto ovat asettaneet haasteensa korttelin suunnittelulle.

1.2 KILPAILUSÄÄNNÖT JA KILPAILUOHJELMA

Kilpailussa on noudatettu 25.11.2010 päivättyä järjestäjän laatimaa kilpailuohjelmaa sekä Suomen Arkkitehtiliitto SAFAn kilpailusääntöjä ja suppean arkkitehtikilpailun ohjetta.

1.3 KILPAILUUN KUTSUTUT

Kilpailuun kutsuttiin neljä arkkitehtitoimistoa:

A-Konsultit Oy

Arkkitehtitoimisto Hannunkari & Mäkipaja Oy

Arkkitehtitoimisto Junkkari & Käppi Oy

Laitila Arkkitehdit Oy



1.4 KILPAILUN PALKINTOLAUTAKUNTA

Kilpailun palkintolautakuntaan kuuluivat:

Haminan kaupungin nimeäminä

Tapio Lepistö, kaupunginhallituksen puheenjohtaja
Matti Filppu, teknisen toimen johtaja
Vesa Pohjola, kaupunginarkkitehti

Lemminkäinen Talo Kaakkois-Suomi Oy:n nimeäminä:

Janne En, aluejohtaja (valmisteluvaihe) /
Kimmo Vanhala, aluepäällikkö (arvosteluvaihe)
Mika Kokkonen, projektipäällikkö
Heli Särkkä (valmisteluvaihe) /
Pentti Mähönen, asuntotuotantojohtaja (arvosteluvaihe)

Kilpailijoiden nimeämänä:

Vilhelm Helander, prof. em., arkkitehti SAFA

Järjestäjien yhdessä nimeämänä

Petteri Nikki, arkkitehti SAFA, kilpailusihteeri

2 KILPAILUTEHTÄVÄ

Kilpailutehtävä on varsin poikkeuksellinen ja kiinnostava. Haminan historiallinen, keskeis-säteittäiseen katu- ja kortteliverkoston perustuva asemakaava on Suomessa ainutlaatuinen ja kansainvälisestäkin poikkeuksellisen mielenkiintoinen. Tämän asemakaavan keskeisellä kohdalla kilpailualueella on entisten, jo aikoinaan kadonneiden ja maamme kaupunkihistoriassa tyypillisten puutalojen tilalla tyhjä potentiaalinen rakennuspaikka. Varsinkin Raatihuoneentori, maassamme ainutlaatuinen torikokonaisuus, kaipaa laidalleen korttelin kohdalle uutta, täydentävää rakentamista.

Toisaalta korttelin eteläosassa lähtökohtana ovat vanhat kivitalot, 1800-luvun lopun uusrenessanssia edustava hotellirakennus, jossa matalan pohjakerroksen päällä on korkea pääkerros ja osittainen ullakko, sekä sodan pommitusten jälkeen rakennettu, jälkifunktionalistinen kolmikerroksinen kerrostalo.

Kilpailualueella sijaitsee kaksi suojeltavaa rakennusta, eli 1890 valmistunut vanha Hotelli Seurahuone ja sen vieressä sijaitseva 1948 valmistunut laajennusosa, joka on alun perin rakennettu hotelli- ja liikerakennukseksi. Sittemmin se on toiminut kaupungintalona.

Korttelissa on myös muita vanhoja rakennuksia, joiden säilyttäminen jätettiin kilpailutehtävän osalta kilpailijan harkintaan. Korttelissa sijaitsevat Seurahuoneen laajennukseen, eli vanhaan kaupungintaloon liittyvä hirsirunkoinen asuinrakennus



(1888), Seurahuoneen pihalla oleva kaksikerroksinen tiilirunkoinen talousrakennus (1889, 1900) ja hirsirunkoinen liikerakennus (1888). Museovirasto esitti kilpailuohjelmasta antamassaan lausunnossa, että rakennukset tulisi pyrkiä säilyttämään.

Kilpailun tavoitteena oli löytää suunnitteluratkaisu, joka

- on modernin keskusta-asumisen ja palvelujen tarpeet huomioiva kokonaisuus
- on arkkitehtonisesti ansiokas paikallista identiteettiä tukevalla tavalla
- on toteuttamiskelpoinen
- ottaa huomioon korttelissa sijaitsevat suojeltavat rakennukset ja antaa niille katukuvassa arvoisensa roolin
- on toimiva ja joustava
- on houkutteleva ja tehokas
- muodostaa eheän kokonaisuuden myös vaiheittain toteutettuna

Kilpailuehdotusten arvostelussa on kiinnitetty huomiota kilpailuehdotuksen kilpailuohjelman tavoitteidenmukaisuuteen, toteutuskelpoisuuteen, kokonaisratkaisun toimivuuteen ja tehokkuuteen, tilaratkaisujen toimivuuteen, tehokkuuteen ja muunneltavuuteen sekä sijainnin hyväksikäyttöön, houkuttelevuuteen ja sopivuuteen kaupunkirakenteeseen. Vanhan rakennuskannan hyväksikäyttö ja uudiskäytön suunnittelu eivät olleet kilpailuehdotusten arvostelussa ratkaisevia asioita.

3 KILPAILUN YLEISARVOSTELU

3.1 YLEISTÄ

Kilpailuehdotukset valottavat monipuolisesti kilpailun tavoitteiden mukaisesti korttelin kehittämismahdollisuuksia. Kilpailun tulosta voidaan pitää varsin korkeatasoisena, varsinkin ottaen huomioon, että kilpailu järjestettiin Suomen Arkkitehtiliiton suppean kilpailun ohjeen mukaisena.

Kaikki ehdotukset täyttävät ohjelman tavoitteet ainakin kohtuullisessa määrässä. Kokonaisratkaisun toimivuudessa ja tehokkuudessa ei ole suuria eroja, esimerkiksi tavoitellussa asuntojen keskipinta-alassa ei ole suuria ratkaisevia eroja. Ehdotuksissa "PUISTIKKO" ja "44 ASTETTA" isojen asuntojen osuus on kuitenkin asuntomarkkinoihin nähden liian iso. Ehdotukset ovat myös pääosin helposti toteutettavissa vaiheittain, ehdotus "44 ASTETTA" tosin muita vaikeammin. Kaikissa ehdotuksissa on myös vähintään kohtuullisesti täytetty odotukset ehdotusten luoman ympäristön houkuttelevuudesta, sijainnin hyväksikäytöstä sekä arkkitehtonisesta ilmeestä, mutta näissä suhteissa ehdotusten välillä on suurempia eroja, samoin kuin niiden sopivuudessa ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Parhaat ehdotukset antavat kuitenkin näissä suhteissa hyvät lähtökohdat. Samoin ne ovat kehityskelpoiset ajatellen toteuttamismahdollisuuksia.



Kilpailu osoittaa, että lähtökohdaksi asetettu korttelin kokonaiskerrosala 5400 – 6400 kerrosalaneliömetriä on toteutettavissa niin, että uudet rakennukset mittakaavallisesti sopivat vaativaan historialliseen ympäristöön. Kerrosalataavoitetta voidaan tarkentaa kilpailuehdotusten pohjalta jatkosuunnittelussa.

3.2 ARKKITEHTONINEN KOKONAISRATKAISU

Kaikissa ehdotuksissa uusien rakennusten sijoittelun lähtökohtana on ehjien katusivustojen ja katutilojen luominen Fredrikinkadun ja Maariankadun varsille. Myös uusien rakennusten korkeusmittakaavan osalta eri ehdotukset noudattavat samansuuntaisia ratkaisuja. Raatihuoneentorin varrella uudet rakennukset ovat pääosiltaan kaksikerroksisia, samoin Fredrikinkadun varren nyt rakentamattomalla tontin osalla. Maariankadun varrella ehdotetut rakennusvolyymit nousevat Pikkuympyräkadun kulmaan tultaessa kolmikerroksisiksi. Kilpailu osoittaa, että tämä on kehityskelpoinen lähtökohta. Rakennusten pituussuuntaisessa ryhmittelyssä on sitä vastoin suurempia eroja. Niissä ehdotuksissa – ”PUISTIKKO” ja ”villa a cappella” – joissa uudet rakennukset on jaoteltu lyhyemmiksi osiksi, on parhaiten tavoitettu ympäristöön sopiva mittakaava ja samalla luotu edellytykset asuntojen suuntautumiselle otollisiin ilmansuuntiin ja asunnoista avautuville vaihteleville näkyville. Mielenkiintoista on, että kolme neljästä ehdotuksesta säilyttää puurakennukset Fredrikinkadun varressa.

Kaikissa ehdotuksissa uudet rakennukset on sijoitettu niin, että voi syntyä myös kokoava ehjä pihatila tai pihojen sarja korttelin sisäosaan. Näin voidaan luoda eloisa, vihreä ja viihtyisä pihaympäristö. Kahdessa ehdotuksessa esitetyt kansiratkaisut tosin tekevät laajasti istutetun pihan toteuttamisen vaikeammaksi.

Korttelin Raatihuoneen toria kehystävä julkisivu on kilpailun vaativimpia ratkaistavia kohtia. Historiallisessa kaupunkirakenteessa toria kehystävät korttelinsivut ovat perinteisesti taittuneet korttelinsivun keskellä. Joissakin kohdissa, kuten korttelin pohjoispuolella Fredrikinkadun toisella puolella olevassa rakennuksessa korttelinsivu taas on jo yli 100 vuotta sitten oikaistu. Muissa ehdotuksissa korttelinsivu perinteen mukaisesti taittuu, mutta ehdotuksessa ”villa a cappella” on mielenkiintoinen kompromissiratkaisu. Kohtaa voidaan kokonaisratkaisun puitteissa kehittää. Ilmeeltään sopivien julkisivujen kehittäminen Raatihuoneentorin luonteeltaan julkisten rakennusten äärelle on selvästi osoittautunut vaikeaksi, varsinkin tavallisten asuntojen tarjoamista lähtökohdista.

Korttelin sisäosien pihaympäristö voisi, vastakohtana luonnostaan jäykemmille katusivuille, tarjota lähtökohdat hyvinkin vapautuneille rakennusten muodoille vanhan puukaupunkiperinteen tapaisesti. Sen osoittavat ehdotukset ”REUNA HOUSE” ja ”villa a cappella”. Pihasisivut tarjoavat mahdollisuuden joustaviin ratkaisuihin ehdotusten jakokehittelyssä.

Kortteli laskeutuu loivasti kohti lounasta. Näin syntyviä pieninä tasoeroja on eri ehdotuksissa pyritty käyttämään hyväksi.



Pääasiallisina julkisivumateriaaleina on kaikissa ehdotuksissa rappaus ja puu, eri tavalla painottuen. Puun laajakin käyttö matalammissa uudisrakennuksissa ja erityisesti pihan puolella on ehdotuksista päätellen suositeltavaa: uudet rakennukset voidaan tällä tavalla liittää vanhaan ympäristöön, puukaupunkiperinteen jatkeena. Korttelin eteläosassa, jossa rapatut kivitaloin jo ennestään ovat hallitsevassa asemassa, rappauksen käyttö julkisivujen päämateriaalina on luontevaa.

3.3 ASUNTORATKAISUT

Kilpailu osoittaa, että kortteliin on mahdollista sijoittaa hyvin vaihtelevasti erilaisia talotyyppisiä. Kaikissa ehdotuksissa runkosyvyys on varsin kapea ja vanhaan kaupunkirakenteeseen sopiva. Se myös jättää riittävästi pihatilaa korttelin sisäosiin.

Kohteen sijaitessa keskustassa on tuleva ostajakunta todennäköisesti pääasiassa ns. seniori-ikäisiä. Näin asuntoihin tulisi varmistaa esteetön käynti. Tämä ei toteudu kaikissa ehdotuksissa sekä osassa ehdotuksia on myös 2 tasoratkaisuja. Näissä kahden kerroksen taloissa hissi muodostaa kustannusrasitteen, mutta asuntojen myytävyyden paranee huomattavasti. Kaikkia ehdotuksia on mahdollista kehittää esteettömään suuntaan.

Ongelmallisesti ratkaistava kohta on asuntojen avautuminen kadun suuntaan pohjakerroksissa. Haittana on näkyvyys sisään asuntoihin, tai jos ne sijoitetaan korotetun kivijalan päälle – kuten on ollut tapana vanhoissa kaupunkien asuintaloissa – umpisokkelin helposti ankea ilme.

3.4 KORTTELIN MUUT TOIMINNOT

Kortteliin sijoittuvien muiden toimintojen osalta kaikki ehdotukset tarjoavat uusia liiketiloja. Yksi luonnollinen sijoituspaikka on Raatihuoneentorin varren pohjakerrokset, jonne sijoitettavissa olevat pienehköt liiketilat tai julkiset palvelut voivat elävöittää toriympäristöä. Vanhan kivrakennuksen pohjakerros Pikkuympeyränkadun varrella tarjoaa luonnolliset lähtökohdat liiketiloille. Kaikissa ehdotuksissa on osoitettu uusia liiketiloja myös Seurahuoneen viereiseen korttelin osaan Maariankadun kulmassa. Kortteliin ei kuitenkaan ole perusteltua esittää laajempia liiketiloja, koska kysyntä tällä alueella on vähäistä. Liiketilojen sijoittaminen kaivettavaan kellariin, kuten on esitetty ehdotuksessa "44 ASTETTA", ei tässä paikassa myöskään ole toteuttamiskelpoista.

Laajoille kellaritiloille, jollaisia on esitetty ehdotuksessa "44 ASTETTA", ei ole tarvetta tai kysyntää.

Joissakin ehdotuksissa, kuten ehdotuksissa "REUNA HOUSE ja "villa a cappella" on esitetty ajatus työpajojen tai studioiden sijoittamisesta kortteliin asuntojen tai pienten liiketilojen yhteyteen tai sijalle. Ajatus voidaan jatkosuunnittelussa ottaa huomioon yhtenä vaihtoehtona korttelin elävöittämiseksi.



Vanhojen rakennusten käyttömahdollisuuksien ratkaiseminen ei kuulunut varsinaiseen kilpailutehtävään. Useissa ehdotuksissa on kuitenkin mielenkiintoisia ideoita, joita korttelin jatkosuunnittelussa voidaan harkita otettavaksi huomioon.

Kaikissa ehdotuksissa ainakin toinen Fredrikinkadun varren vanhoista puutaloista on esitetty säilytettäväksi, kolmessa ehdotuksessa jopa molemmat. Kilpailu osoittaa, että puutalojen säilyttämiselle ja uudestaan käytölle on korttelin kokonaissuunnittelun puitteissa luontevat edellytykset.

Historiallisen kaupungin ytimessä, josta niin paljon vanhaa rakennuskantaa on sodan tuhoissa hävinnyt tai aikoinaan purettu, vaatimattomatkin puutalot tukevat kaupungin historiallista ilmettä ja elävöittävät ympäristöään.

Vaikka korttelin lounaisosan vanhojen kivitalojen tulevan käytön tarkempi suunnittelu ei kuulunut pakollisen osana kilpailutehtävään, joissakin ehdotuksissa on tuotu esiin jatkosuunnittelun kannalta kiinnostavia ajatuksia. Ehdotuksessa "villa a cappella" vanhojen kivitalojen käyttöä on tutkittu erityisellä huolella. Ajatus palveluasuntojen sijoittamisesta ravintola- ja hotellitoiminnan vierelle voisi tarjota synergiaetuja. Ehdotuksessa "44 ASTETTA" on esitetty uuden auditorion rakentamista vanhan ravintolan kupeeseen: tämä voisi olla hyvä keino tarjota mahdollisuuksia myös julkiseen ja mm. kulttuuritoimintaan muuten pääosin asumista palvelevassa korttelissa. Tällaiselle toiminnalle ei korttelin puitteissa kuitenkaan ole ajankohtaista tarvetta.

Joissakin ehdotuksissa – "REUNA HOUSE", "44 ASTETTA" ja "villa a cappella" - on säästetty myös vanhoja piharakennuksia tai niiden osia korttelin kokonaisratkaisun osana. Kilpailu osoittaa, että jatkosuunnittelussa voi olla mahdollisuuksia myös joidenkin vanhojen pihasiipien tai niiden osien kunnostamiseen. Pihasiipien mahdollinen käyttö on korttelin suunnittelussa tosin toissijainen kysymys. Vanhoihin pihasiipien tiloihin – tai yhtä hyvin myös uusiin pieniin pihapaviljonkeihin - voitaisiin sijoittaa korttelipihaa elävöittäviä toimintoja, kuten työpajoja, yhteistiloja tai pieniä asuntoja, samalla kun rakennukset luovat pihatiloille intiimiä mittakaavaa.

3.5 LIIKENTEEN JA PYSÄKÖINNIN RATKAISUT

Kaikissa ehdotuksissa valtaosa korttelin autopaikoista on ohjelman sallimalla tavalla sijoitettu korttelin ulkopuolelle ympäröivään katuverkostoon. Korttelin huoltoliikenne on kaikissa ehdotuksissa sijoitettu niin, että sisäänajot ovat Fredrikinkadulta ja/tai Maariankadulta vanhan tontinrajan tuntumasta.

Ehdotuksissa "REUNA HOUSE" ja "44 ASTETTA" on osa pysäköinnistä esitetty sijoitettavaksi kellaritilaan kansirakenteiden alle.

Vaikka osa autopaikoista näin saadaan pois pihalta ja näkyvistä, raskaat kansirakenteet ja niiden vaatimat rampit ovat vieraat muuten pienimittakaavaisessa ympäristössä. Syntyvät ulkoportaat aukkoineen aiheuttavat myös huolto-ongelmia talvikelillä. Tällaiset ratkaisut aiheuttavat turhia kustannuspaineita korttelin toteuttamisessa.



Ehdotuksissa "PUISTIKKO" ja "villa a cappella" osa autopaikoista on sijoitettu maan tasoon rakennusten tai niiden osien alle, osaksi maaston korkeuseroja hyväksikäyttäen. Ylipäänsä autopaikkojen hajauttaminen pienempiin ryppäisiin, jolloin ne eivät saa hallitsevaa asemaa pihanäkymissä, on kehityskelpoinen lähtökohta.

Ehdotuksessa "44 ASTETTA" on esitetty Fredrikinkadun muuttaminen yksisuuntaiseksi. Tällaisen muutoksen toteuttaminen ei ole yksinkertaista, katu on tärkeä yhteys kauppatorin ja vanhan puukeskustan välillä.

3.6 TOTEUTTAMISKELPOISUUS JA TALOUDELLISUUS

Taloudellisuuden kannalta kaikki ehdotukset asettavat haastavuutta jatkosuunnitteluun sekä kaavoitukseen. Matalat rakennukset yhdistettynä yhden portaan pieneen syöttötehokkuuteen tekevät kilpailuehdotuksista kalliita toteuttamisen kannalta.

Taloudellisesti ajatellen kilpailuehdotuksista nousee esille "villa a cappella", joka on ehdotuksista selvästi tehokkain. Asunnot on sijoitettu järkevästi porrashuoneiden ympärille. Yhden portaan syöttötehokkuus jää ehdotuksessa kuitenkin pieneksi. Ehdotuksessa "PUISTIKKO" on vähiten myytäviä asuntoneliöitä. Ehdotuksessa autopaikat on saatu sijoitettu pihalle, joka parantaa tehokkuutta. Myös vähäiset porrashuoneet parantavat taloudellisuutta, mutta luovat asuntojen myyntiin haastetta. Ehdotus "REUNA HOUSE" on tehokkuudeltaan heikoin. Iso parkkihalli ei tämäntyyppisessä ratkaisussa ole taloudellisesti järkevää. Ehdotuksessa "44 astetta" toteuttamiskelpoisuutta ja taloudellisuutta heikentävät olennaisesti iso parkkihalli ja laajat kellaritilat.

4 EHDOTUSKOHTAINEN ARVOSTELU

4.1 EHDOTUS "PUISTIKKO"

Ehdotuksessa uudet rakennukset ryhmittyvät luontevasti rajaamaan katutiloja ja kehystämään vihreää pihaa, jossa vanha puusto on hyvin otettu huomioon. Ehdotuksen yleisvaikutelma on väljä. Uudet ja ehdotuksessa säilytetyt sekä kivi-että puutalot muodostavat ehjän ja samalla elävän kokonaisuuden. Miljöötavoitteet on hyvin saavutettu. Katufasadit Raatihuoneentoria lukuun ottamatta ovat onnistuneet. Julkisivujen aukotus ja rytmi ovat hillittyjä. Raatihuoneen julkisivu on hieman arkinen, näkymä sopisi paremmin jonnekin sivukadulle. Taittuvan julkisivun säilyttäminen on paikallaan. Sisäpihan asuinrakennuksen asunnot avautuvat huoltopihalle, joka toisaalta sijaitsee ilmansuunnallisesti parhaassa suunnassa lounaassa. Piharakennus voisi myös olla puukaupunkiperinteen mukaisesti vapaamminkin muotoiltu.

Uudet rakennukset jakautuvat mittakaavallisesti ansiokkaalla tavalla korttelin sivuja lyhyempiin osiin. Korttelin eteläkulmaan sijoittuu korkeampi kolmikerroksinen liike- ja asuintalo. Piharakennus on ehkä tarpeettoman jäykkä muodoltaan – perinteisesti korttelien sisäpihoilla voi olla varsin vapaasti



ryhmiteltyjä tiloja. Katujulkisivut ovat mittakaavallisesti erityisen ansiokkaat, niissä vallitsevat levolliset ja harkitut suhteet. Laaja puun käyttö korttelin koillisosassa ja pihojen puolella on hyvin luontevaa. Raatihuoneentorin puoleiset lyhyet rakennukset ja niiden julkisivut ovat kehityskelpoiset, mutta esitetyssä muodossaan tähän vaativaan, julkiseen paikkaan turhankin arkiset. Liiketilat Raatihuoneentorilla mahdollistavat avoimemman julkisivun julkiseen toritilaan päin.

Asuntoratkaisut ovat hyvin tutkitut. Näkymät pihalle ja sieltä ympäröivään kaupunkiin on otettu huomioon. Tosin jotkut asunnoista avautuvatkin pelkästään kadun puolelle. Ehdotus havainnollistaa useita eri asuinrakennusten ratkaisutyyppisiä, mikä on omiaan kertomaan kokonaisratkaisun joustavuudesta ja jatkokehitysmahdollisuuksista.

Turhan moni uusista asunnoista on porrasyhteyden varassa maantasosta. Asiaa voidaan jatkokehittelyllä kuitenkin auttaa. Toisaalta yhteys porrashuoneeseen sekä kadulta että pihalta on toimiva. Yleisesti puukaupungeissa asuntoihin mennään sisään pihan puolelta ja liiketiloihin kadulta. Ehdotuksessa 13 asuntoa 24:stä on portaiden takana. Maariankadun varren keskeinen rakennus voitaisiin kortteliin sopivan mittakaavan rajoissa ratkaista kolmikerroksisena, jolloin tarpeellisen hissien kustannuksia voitaisiin kohtuullistaa. Piharakennuksen asuntoihin mennään portaan kautta. Nousu on 1,5 metriä. Nousun määrää on mahdollisuus pienentää sisäpihan maanpinnan muotoilulla. Kadunvarressa olevien huoneistojen yksityisyys erityisesti Pikkuympyräkadun ja Maariankadun kulmassa saattavat olla ongelma

Liiketiloihin on perustellusti sijoitettu pohjakerroksiin Raatihuoneentorin varrelle. Korttelin eteläkulmaan pohjakerrokseen osoitetut liiketilat ovat turhan laajat, osa voidaan korvata asunnoilla.

Säilytettävien puutalojen kohdalla ehdotus esittää ongelmattomasti nykyisen käytön jatkamista. Muuten ei vanhojen rakennusten käyttöön ole ehdotuksessa puututtu, eikä ohjelma sitä edellytäkään.

Autopaikkoja on sijoitettu korttelin lounaisosaan vanhojen rakennusten äärelle. Tällä kohden ratkaisu johtaa lievästi takapihamaiseen vaikutelmaan; sellainen vallitsee paikalla tosin nykyisinkin. Huoltopihalle varattu alue tuntuu turhan suurelta. Osa autopakoista on uuden piharakennuksen alla, tilat avautuvat pihan alempaan osaan. Halliin ajetaan maantasosta ilman rampeja, mikä parantaa toimivuutta. Tällä kohden mitoitus on ahdasta, mutta se on korjattavissa. Pääosa autopakoista sijoittuu korttelin ulkopuolelle.

4.1.1 Kehittämissuosituksia

”PUUSTIKKO” on erittäin punnittu ja kehityskelpoinen ehdotus. Pikkuympyräkadun ja Maariankadun kulman liiketilat olisivat ainakin osittain muutettavissa asunnoiksi. Liiketilojen määrää ehdotuksessa tulee pienentää. Maariankadun reunalla keskimäinen massa voisi olla kolmikerroksinen. Erityisen arvokkaan Raatihuoneentorin puoleiset julkisivut voisivat saada julkisemmän ilmeen.



Piharakennus voitaisiin ratkaista hieman eloisampana, vastakohtaksi katuja rajaaville taloille. Pysäköintikenttää korttelin lounaisosassa voidaan kehittää vähemmän huoltopihamaiseksi ja katetun pysäköintitilan mitoitus voidaan tarkistaa. Asuinrakennustyyppien kehittämisessä voidaan lisätä esteettömästi saavutettavia asuntoja. Näin pihalla olevan rakennuksen asuntoihin voidaan pienin maantason tarkistuksin järjestää portaaton pääsy.

4.2 EHDOTUS "REUNA HOUSE"

Uudet rakennukset kehystävät – muiden ehdotusten tapaan – luontevasti katutiloja ja sisäpihoja. Ehdotuksessa on muodostettu uusi Pikkuympyräkuja korttelin halki, sen varrella uusi piharakennus kehystää ylempää puistomaista pihaa ja vanha kivirakenteinen pihasiipi taas vanhojen kivirakennusten muodostamaa "takapihaa". Tuloksena voisi olla kiinnostava kuja. Erityisidea on kujan muodostaminen. Kujan varrella sijaitsee työpajatiloja ja myymälää. Kujan luonne muuttuisi olennaisesti, jos säilyvän piharakennuksen palomuurin avattaisiin ikkuna- ja oviaukkoja.

Pääosin kaksikerroksiset uudisrakennukset ovat mittakaavaltaan luontevia, ne jakautuvat maaston mukaan porrastettuina lyhyempiin osiin. Kokonaan kolmikerroksinen pitkä rakennus Maariankadun varrella on kuitenkin mittakaavaltaan ympäristöön nähden varsin karkea.

Liiketilan määrä on liian suuri. 2. kerrokseen sijoittuvat liiketilat eivät ole Haminassa realistisia. Porttiaihe, jossa korkea lasiaula liiketilojen välissä avautuu kortteliin, on mielenkiintoinen aihe, jota edelleen kehittämällä on mahdollista saada Raatihuoneentorin ympäristöön mielenkiintoinen lisä.

Rapatuissa julkisivuissa on kehityskelpoinen yleisilme. Suuret kehystetyt aukot pohjakerroksissa ovat kuitenkin turhan korostuneet. Voidaan myös huomauttaa, että julkisivut eivät kaikin osin vastaa pohjissa esitettyä jako eri asuntoihin. Esitys on viitteellisempi kuin muut. Fasadien toteuttamiskelpoisuutta on huonejakojen puuttuessa hankalaa arvioida.

Raatihuoneentorin puoleinen julkisivu on varsin kehityskelpoinen rauhallisen ilmeensä osalta. Ehkä sivu on turhan suljettu, pihalle ja sieltä torille ja raatihuoneelle avautuvien mahdollisten näkymien kannalta.

Kolmikerroksinen massa Maariankadun ja Pikkuympyräkadun kulmassa on liian massiivinen julkisivun pituuden vuoksi, vaikka kolme kerrosta sinänsä on tällä kohdalla mahdollinen ratkaisu. Lamellitalon pääty Pikkuympyräkadun puolella ei ole omiaan luomaan ehjää korttelin kulmaa. Pihajulkisivuissa käytetään selostuksen mukaan myös puuta, mutta ratkaisutapaa ei ole lähemmin esitetty. Ikkunakehykset julkisivuissa ovat puukaupunkiympäristöön turhan raskaat ja keinotekoiset tuntuiset.

Asuntoratkaisut on esitetty kaaviomaisesti. Ratkaisu osoittaa kuitenkin, että korttelin puitteisiin on ratkaistavissa varsin erikokoisia asuntoja, pienasuntojen ryhmittäessä pihan varrelle. Porrastiloja on sijoitettu säästeliäästi. Haittana on pidettävä pitkiä käytäviä ja sitä, että useat asunnoista avautuvat yksinomaan



kadun puolelle. Ehdotus sisältää myös rivitalotyyppisiä asuntoja, jolloin yhteisistä porrashuoneista on säästyty. Toisaalta isojen asuntojen toteuttaminen tällaisessa vaativassa kohteessa johtaa paikkakunnan hintataso huomioiden kalliisiin asuntoihin.

Liike- ja asumista palvelevia tiloja on sijoitettu pohjakerrokseen katujen varsille. Liiketiloihin on kuitenkin paikalle liiaksi, esimerkkinä Raatihuoneentorin varren liiketilat 2. kerroksessa. Korttelin sisään muodostettavan Pikkuympyräkujan varrelle on esitetty korttelin sisäosia elävöittäviä työpajatiloihin. Myymälätilat tällä paikalla ovat ylimitoitettuja.

Seurahuoneen piharakennukset on ehdotuksessa jätetty paikalleen. Ehdotuksessa ei ole tarkemmin esitetty vanhojen rakennusten käyttöä.

Osa edellytetyistä autopaikoista jää korttelin ulkopuolelle. Osa on sijoitettu korttelin sisään kaivettavaan tilaan piharakennuksen ja –kannen alle. Autot saadaan näin tietysti pois näkyvistä, mutta ajorampista tulee herkkään kortteliin nähden varsin raskas. Parkkihalli on ratkaisuna raskas ja myös korttelin muita ratkaisuja sitova. Puustoa joudutaan myös uhraamaan kannen kohdalla. Kansirakenteen tason liittyminen Maariankadun laidalle on esittämättä. Toinen Fredrikinkadun varren puutaloista on jouduttu purkamaan, ilman että toimenpiteestä saataisiin suurempaa hyötyä.

4.3 EHDOTUS "44 ASTETTA"

Huolella tutkittu ehdotus, jossa uudet rakennukset muiden ehdotusten tapaan kehystävät katutiloja ja pihaa. Raatihuoneentorin ja Fredrikinkadun varrella rakennusten ja niiden julkisivujen mittakaava on luonteva. Maariankadun varrelle ehdotettu suuri, yhtenäisen kattopinnan ja ullakkokerroksen alla oleva rakennus on kuitenkin mittakaavaltaan karkea ja ympäristöön nähden ylipitkä, vaikka julkisivuja onkin rytmitetty lasitettujen porrashuoneiden katkaisemiin osiin. Rakennuksella on ympäristöönsä nähden turhan korostetusti normaalin suuren kerrostalon ilme.

Myös Maariankadun varren pitkän rakennuksen ja Pikkuympyräkadun uuden kulmarakennuksen välinen aukko näkyminen on viimeistelemätön.

Korttelisuunnitelma on myös vaikea toteuttaa järkevästi vaiheittain. Liiketila on ehdotuksessa liikaa. Erityisesti kellariin sijoitettu suuri liiketila on Haminan oloissa epärealistinen, kun katutasokin liiketilaa on runsaasti saatavilla. Pihakansi aiheuttaa toiminnallisia ongelmia. Puustoa on onnistuttu säilyttämään jonkin verran. Avo-ulkoportaat eivät ole toimiva ratkaisu.

Raatihuoneentorin varren julkisivu on hieman rikkonainen, mutta lähtökohdaltaan kehityskelpoinen. Rakennusten välinen aukko on tässä hyvin harkittu, silmälläpitäen korttelin sisään ja sieltä raatihuoneelle päin avautuvia näkymiä. Pikkuympyräkadun ja Maariankadun kulmarakennus esitetään pinnoitettavaksi valkoiseksi. Muuten julkisivuissa on käytetty laajalti lautaverhousta. Sen rinnalle on esitetty julkisivuja vilkastuttavia julkisivulevyjen peittämiä osia. Tulos on kuitenkin jotenkin kirjava.



Ullakkokerroksiin avatut ikkuna- ja parvekenauhat luovat kortteliin myös hieman ahdetun vaikutelman. Kongressisiipi on massoitteeltaan liian voimakas ja vie huomion Seurahuoneen vanhasta rakennuksesta. Kattoterassi tuntuu ylimääräiseltä. Myös julkisivu on myös monimuotoisuudessaan rikkonainen ja kilpailee turhan voimakkaasti vanhan arvorakennuksen kanssa.

Asuntoratkaisut on huolella tutkittu. Asunnoista on hyvät näkymät pihatilan suuntaan, mutta yhteydet ovat hankalat. Vain korttelin eteläkulmassa on jokin asunto, joka avautuu pelkästään kadun suuntaan. Asuntoratkaisut eivät kuitenkaan osoita erityisempiä muuntelumahdollisuuksia. Asuntojen ullakkorakentaminen on ylimitoitettua. Kattomuoto on ullakkorakentamisen kannalta ongelmallinen.

Liiketiloihin on sijoitettu Raatihuoneentorin varrelle. Voidaan kuitenkin kysyä, onko kellariin muodostettu liiketila perusteltu tällä paikalla.

Laajat uudet kellarit ovat tässä korttelissa myös turhia ja epätaloudellisia.

Ehdotuksessa on myös varsin realistisesti selvitetty hotellitoiminnan laajentamismahdollisuuksia korttelin vanhojen kivitalojen yhteydessä. Kaupungintalon ullakon 6 hotellisviittiä voivat olla hyvä lisä. Pikkuympyräkadun ja Fredrikinkadun kulmataloa esitetään mm. korotettavaksi ullakkokerroksella. Uusi auditorio vanhan Seurahuoneen kupeessa on keskustelua herättävä, kiinnostava mahdollisuus.

Osa edellytetyistä autopaikoista jää korttelin ulkopuolelle. Ajatus Fredrikinkadun yksisuuntaistamisesta on epärealistinen.

Osa autopaikoista on sijoitettu korttelin sisään kaivettavaan autohalliin kannen alle. Autot saadaan näin tietysti pois näkyvistä, mutta ajorampista tulee herkkään kortteliin nähden varsin raskas. Ratkaisun mukanaan tuomat avoportaajat ulkona aiheuttavat huolto-ongelmia. Vanhaa puustoa joudutaan myös uhraamaan kannen kohdalla, eikä kannen päällistä pihatilaa ole helppoa kehittää vehreäksi.

Suuri rakennusmassa E on vaiheistuksen osalta ongelmallinen. Suurin osa kerrosalasta on toteutettava kerralla.

4.4 EHDOTUS "villa a cappella"

Korttelin kokonaisratkaisu on hyvin tasapainoinen ja kehityskelpoinen. Ratkaisun lay-out ja rakeisuus on luonteva ympäröivä kaupunkirakenne huomioiden. Maariankadun puolella katutilaa rajaamaan ja sisäpihaa kehystämään on sijoitettu kolme erillistä rakennusta, joista Pikkuympyräkadun kulmaan sijoittuva on kolmikerroksinen, muut kaksikerroksisia. Lisäksi näissä rakennuksissa on hieman sisäänvedetty ullakkokerros. Rakennukset työntyvät pistetalomaisesti pihalle päin. Asunnoista avautuu näin kiinnostavia näkymiä sekä pihan että katujen suuntaan. L-muotoiset rakennusmassat kääntyvät hieman pohjoiseen, mutta varjostus on ratkaistu sijoittamalla porrashuone pimeimpään kohtaan.



Fredrikinkadun varren uusi rakennus on muodoltaan sopivan yksinkertainen. Säilyvä puutalon pihasiipi rajaa oleskelupihaa vanhan kujan tapaan. Vaaleat rapatut julkisivut ovat varsin luontevat ja kehityskelpoiset. Puulla verhotut osat elävöittävät julkisivuja. Pihasiivuissa ehdotetaan puun käyttöä laajemmin, mutta pihasivujen ilmettä ei sen tarkemmin ole esitetty.

Julkisivujen osalta on myös sijaa arvostelulle. Raatihuoneentorin puoli on ratkaistu kiinnostavalla tavalla, korttelisivun oikaiseva suora katto kätkee alleen erisuuntaiset rakennukset. Voidaan puhua kompromissista Raatihuoneentorin erikäisten korttelisivujen ratkaisutavoista. Lopputulos on kuitenkin turhan rikkonainen ja yleisilme torille päin on sekava. Sama koskee myös levotonta aukottelua tällä tärkeällä julkisella kohdalla.

Ilme on hieman kerrostalomainen. Myös asuntojen parvekesyvyyksien ja kattoterassien aukeneminen kadulle päin Maariankadun varrella on vieras, esikaupunkirakentamista muistuttava aihe perinteisessä kaupungin katutilassa. Katujulkisivujen tulisi olla "niukempia" ja parvekkeiden avautua ensisijaisesti pihalle päin. Kattosyvennyksiin sijoitetut parvekkeet aiheuttavat myös huolto-ongelmia.

Asuntoratkaisut on huolella sinänsä tutkittu. Kussakin rakennuksessa yhden portaan ympärille muodostettu asuntorypäs on tehokas ratkaisu. Haittana on kuitenkin, että osa asunnoista ja suuri osa asuntoihin liittyvistä parvekkeista avautuu vain kadulle päin. Maariankadun varren kerrostalot toistavat hieman kaavamaisesti samaa pohjaratkaisutyyppeä. Ehdotus ei kerro asuntoratkaisujen muuntelumahdollisuuksista. Ratkaisu olisi mahdollistanut useampia variaatioita. Ote voisi olla vapaampi.

Pieniä uusia liiketiloja on esitetty vain Raatihuoneentorin yhdelle sivulle ja Pikkuympyräkadun varren uudisrakennukseen.

Ehdotuksessa on perehdytty selvittämään vanhojen kivitalojen käyttömahdollisuuksia. Mielenkiintoinen idea on sijoittaa palveluasuntoja hotellin äärelle. Se on hyvä idea kaupungintalon uuskäyttöksi.

Korttelin vanhat puutalot on säilytetty luontevasti korttelin osina. Kadunvarsirakennuksiin ehdotetaan studioasuntoja. Vanha pihasiipi on myös poikkeuksellisesti säilytetty, sinne on mm. sisustettu korttelipihaan keskelle asunto. Ideaa voitaisiin kehitellä pitemmällekin.

Osa autopaikoista on sijoitettu kortteliin Fredrikinkadulta johtavan kujan varrelle ja toisaalta Maariankadun varren rakennusten päädyissä pohjakerroksiin. Piharakennuksen hyödyntäminen autopaikkoina on luonteva ratkaisu tilan hyödyntämiseen. Toisaalta suuri osa rakennuksesta joudutaan rakentamaan uudelleen. Hajautettu ratkaisu voi toimia: Autopaikat eivät saa liian hallitsevaa asemaa pihalla.

On ajateltavissa, että Maariankadun varrella talojen välisiä aukkoja sidotaan yhteen aidoilla ja porteilla, jotteivät autopaikat saa häiritsevää osaa katunäkymässä.



4.4.1 Kehittämissuosituksia

Ehdotus on kehittämiskelpoinen varsinkin kortteliratkaisun osalta. Asuntotyyppejä voitaisiin ehdotuksen lähtökohdasta kehittää siten, että ne paremmin aukeaisivat pihalle päin. Normaalin kerrostalon kaltaista ilmettä voitaisiin samalla kehittää paikalle paremmin sopivaan suuntaan. Raatihuoneentorin julkisivua olisi huomattavasti selkeytettävä. Mahdollisesti myös Maariankadulle avautuvan B talon ullakkokerroksen muuttaminen täydeksi kerrokseksi tulisi tutkia.

5 KILPAILUN RATKAISU

Kaksi ehdotusta, "PUISTIKKO" ja "villa a cappella", ovat selvästi muita kehityskelpoisempia. Ne ovat sopivampia tähän vaatimaan historialliseen ympäristöön ja niiden asuntoratkaisut tarjoavat hyviä lähtökohia jatkosuunnittelulle.

Palkintolautakunta päättää valita kilpailun voittajaksi ehdotuksen "villa a cappella", jonka kortteliratkaisu on ehdotuksista toteuttamiskelpoisin.

Ehdotuksen "PUISTIKKO" erityisansioita ovat herkkä ympäristösovitus, harmoniset katujulkisivut ja rakennusten sijoittelu korttelin koillisosassa.

Muita ehdotuksia ei asetettu paremmuusjärjestykseen.

6 PALKINTOLAUTAKUNNAN SUOSITUKSET

Palkintolautakunta suosittelee ehdotusten "villa a cappella" ja "PUISTIKKO" parhaiden osien huomioimista jatkosuunnittelussa. Ehdotuksen "villa a cappella" asunnot ovat erittäin kehityskelpoiset. Pienellä jatkokehittelyllä suurempi osa asunnoista saadaan avautumaan pihan suuntaan. Korttelin koillisosan rakennusmassan ja Raatihuoneentorin varren toteuttamisessa tulisi mukaila ehdotuksen "PUISTIKKO" ratkaisua. Raatihuoneentorilla tulee noudattaa vanhaa taittuvaa korttelin rajaa.

Liiketilan määrä tulisi rajoittaa Raatihuoneentorin varrelle ja niidenkin tulee olla pieniä. Ensisijaisesti painopiste tulee olla asunnoissa. Suuret liiketilat alueella voivat olla vaikea täyttää.

Kohteen reunaehdot huomioiden tulee pienten asuntojen määrää lisätä jatkosuunnittelussa. Asuntojen keskipinta-ala pitää saada lähemmäs 60m².

Asuntojen tulisi olla riittävän korkealla katutasoon nähden. Ongelma korostuu asunnoissa, jotka avautuvat vain kadulle.

Ehdotuksessa ei ole löytynyt ratkaisua Seurahuoneen IV-konehuoneen uudelleen sijoittamiselle. Palkintolautakunta suosittelee jatkosuunnittelussa tutkimaan vanhojen piharakennusten osittaista säilyttämistä ja jatkokäyttöä.



Palkintolautakunta suosittelee Fredrikinkadun varren puutalojen säilyttämistä, sillä kilpailuehdotuksen osoittivat, että tavoiteltuun kerrosalamäärään päästään myös säilyttävässä vaihtoehdossa.

Haminassa 30.3.2011

Tapio Lepistö (pj)

Kimmo Vanhala

Matti Filppu

Pentti Mähönen

Vesa Pohjola

Mika Kokkonen

Petteri Nikki

Vilhelm Helander



7 NIMIKUORTEN AVAUS

7.1 LÄSNÄOLIJAT

Kilpailuehdotusten avaustilaisuudessa olivat läsnä palkintolautakunnan jäsenet:

Kimmo Vanhala, Matti Filppu, Pentti Mähönen, Vesa Pohjola, Mika Kokkonen, Petteri Nikki ja Vilhelm Helander.

7.2 NIMIKUORET

Nimikuoret todettiin ehjiksi ja avaamattomiksi.

7.3 KILPAILUEHDOTUSTEN NIMIKUORIEN AVAUS

Kilpailuehdotusten nimikuoret avattiin seuraavassa järjestyksessä ja niissä oli esitetty seuraavat tekijätiedot.

7.3.1 'villa a cappella'

Tekijät:

Kristiina Hannunkari, arkkitehti SAFA
Veikko Mäkipaja, arkkitehti SAFA

Avustaja:

Salla Oikonen, arkkitehti yo.

Arkkitehtitoimisto Hannunkari & Mäkipaja Oy

7.3.2 'puistikko'

Tekijät:

Eric Adlercreutz, arkkitehti SAFA
Hasse Hägerström, arkkitehti SAFA
Jyrki Iso-Aho, arkkitehti SAFA

Avustaja:

Matti Heikkinen arkkitehti yo.

Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy

7.3.3 '44 ASTETTA'

Tekijät:

Hannu Laitila, rakennusarkkitehti
Dmitriev Alexander, arkkitehti
Hannu Meriläinen, suunnittelija

Laitila Arkkitehdit Oy



7.3.4 'REUNA HOUSE'

Tekijät:

Heikki Käppi, arkkitehti SAFA

Kaisa Toimela, rakennusarkkitehti / arkkitehti. yo

Avustajat:

Antti Rätty, arkkitehti SAFA

Kari Järvenkylä, rakennusarkkitehti RIA

Sanna Järvenkylä, rakennusarkkitehti RIA

Elina Helineva, avustava suunnittelija

Anssi Junkkari, arkkitehti SAFA

Satu Ihalainen, avustava suunnittelija

Arkkitehtitoimisto Junkkari & Käppi Oy