



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

CITYKORTTELI

Kutsukilpailu 31.1.2011 - 21.4.2011

ARVOSTELUPÖYTÄKIRJA

3.6.2011



1. KILPAILUN YLEISTIEDOT

Kilpailun järjesti Lappeenrannan kaupungin tekninen toimi Suomen Arkkitehtiliiton SAFAn kilpailusääntöjen mukaisesti yhteistyössä SAFAn kanssa.

Kilpailu järjestettiin kutsukilpailuna ajalla 31.1. -21.4.2011.

Palkintolautakunta kokoontui neljä kertaa.

Kilpailun tarkoituksena oli ratkaista rakentamisen volyymi kaupunkikuvaan sopivalla tavalla, löytää liikenteellisesti toimiva suunnitelma ja luoda ainutlaatuinen aukio kaupungin sydämeen.

1.1 Palkintolautakunta

Palkintolautakuntaan kuuluivat kilpailun järjestäjän nimeämänä seuraavat henkilöt:

Puheenjohtaja:	Seppo Miettinen, kaupunginjohtaja
Jäsenet:	Jussi Salo, tekninen johtaja Pasi Leimi, tuotantojohtaja Erkki Jouhki, asemakaava-arkkitehti, arkkit. SAFA Lea Valle-Ryynänen, toimistoarkkitehti Johanna Alatalo, kaupunginkanslian lakimies Seppo Tokkola, Lemminkäinen Talo Oy
Kilpailijoiden nimeämä:	Jyrki Tasa, professori, arkkit. SAFA
Sihteeri:	Paula Kemppinen, kaavasuunnittelija, RA, ark.yo

Palkintolautakunta pyysi kilpailuehdotuksista asiantuntijalausunnot.

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

1.2 Kilpailijat

Kilpailuun kutsuttiin osallistumaan seuraavat suunnittelutoimistot:

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

2. KILPAILUTEHTÄVÄ

2.1 Kilpailutehtävän tausta ja alueen nykytilanne

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

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

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

Kortteliin on laadittu kehittämissuunnitelma ja asemakaavaluonnos. Kutsukilpailulla haettiin Citykortteliin kaupunkikuvallisesti kestävää ratkaisua korttelin massoitteeluun, liittymiseen julkiseen tilaan, katunäkymiin ja Marian aukiolle sekä katualueille.



2.2 Kilpailun tavoitteet ja suunnitteluohjeet

Kutsukilpailun avulla oli tarkoitus löytää arkkitehtonisesti, kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen ratkaisu Citykorttelin ja Marian aukion jatkosuunnittelulle ja toteutukselle.

Kaupunkikuvalliset tavoitteet ja ohjeet

Kilpailutyö vaadittiin esitettävän kaksivaiheisesti. Koko korttelin suunnitelman ensimmäisessä vaiheessa oli esitettävä uudisrakennus, asuin- ja liikerakennus, Tapanaisen talon tilalle, tontille 26, sekä pysäköintilaitoksen ensimmäinen vaihe ja Marian aukion suunnitelmat. Tässä vaiheessa Keskustalo, Liiketalo ja Koulutalo (tontit 30, 31 ja 28) oli esitettävä peruskorjattaviksi.

Toisessa vaiheessa oli esitettävä koko korttelia koskeva visio, joka kertoisi rakentamisen kokonaisvolyymien massoittelemalla sekä korttelin liikenteellisen toimivuuden. Toisessa vaiheessa kilpailijan tuli katsoa korttelia kokonaisuutena, jolloin on mahdollista, että Keskustalon, Liiketalon ja Koulutalon rakennukset korvataan uusilla. Matkatalon tuli säilyä ja liittyä korttelin toimintoihin jatkossakin.



Matkatalo ja aukio 50-luvulta.

City-korttelin keskeisen aseman kerrottiin vaikuttavan ydinkeskustaan voimakkaasti niin liikenteellisesti kuin kaupunkikuvallisesti.

Kortteli on katuverkon ympäröimä. Etelässä väljyyttä tuovat Marian aukio ja Lappeen Marian kirkon viereinen puistoalue. Ajoyhteys Marian aukion alle rakennettavaan pysäköintilaitokseen tuli sijoittaa Kirkkokadulle, korttelin keskivaiheille. Suunnitelmissa pyydettiin huomioimaan myös, että Valtakatua on rakennettu kävelypainotteisena ja, että sillä sijaitsee keskustan läpi vievä pyöräilykaista. Koulukadulta vaadittiin selkeät ja esteettömät kävely-yhteydet Marian aukiolle. Korttelin kerrottiin toimivan tarvittaessa linja-autovuorojen odotustilana.

Uudisrakentamisen haluttiin korostavan Citykorttelin keskeistä asemaa ydinkeskustan asuin- ja liikekorttelina. Korttelille toivottiin modernia ja valoisaa sekä raikasta ja kutsuvaa ilmettä, joka houkuttelee ympärivuotiseen ja päivittäiseen oleskeluun alueella. Katujulkisivuista toivottiin näyttäviä ja samalla kaupunkikuvaa eheyttäviä ja elävöittäviä.

Kilpailun yhtenä tärkeimmistä tehtävistä oli määritellä korttelin tuleva kerrosluku suhteessa ympäröivään keskusta- ja sen maamerkkeihin kuten kirkkoon nähden.

Marian aukiota koskevat tavoitteet ja ohjeet

Kilpailuohjelmassa asetettiin aukiota koskevat tavoitteet korkealle. Toteutuessaan Marian aukio muodostaa kokonaisen ympäristöaideteoksen rakenteineen ja kalusteineen. Pintamateriaalien tuli olla luonnonkiveä, aukio ja siihen liittyvät väylät katulämmityksellä varustetut, valaistuksella haluttiin luotavan tilaa ja tunnelmaa vuodenaikojen mukaan ja aukion toivottiin aktivoivan asukkaita olemaan ja viihtymään. Aukion suhteen tuli myös ratkaista liikenteellisiä asioita linja-autoliikenteen, autoilijoiden, pyöräilijöiden ja kävelijöiden suhteen. Kilpailijoille kerrottiin, että kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti joukkoliikenteen tulee käyttää itä-länsi –suunnassa Koulukatua ja länsi-itä -suunnassa Valtakatua. Kilpailijoille annettiin kuitenkin mahdollisuus perustellusti poiketa tästä.

Marian aukion suunnitelman tuli olla yksityiskohtia myöten hallittu kokonaisuus.

Rakennuksia ja pysäköintiratkaisua koskevat tavoitteet ja ohjeet

Rakennusten osalta kilpailuohjelmassa tavoiteltiin keskustaan uutta ilmettä, valoisuutta ja keveyttä. Kukin rakennus tuli suunnitella omista lähtökohdistaan paikkaansa sopivaksi siten, että se muodostaisi yksilöllisen osan kokonaisuudesta, joka valmistuttuaan olisi kuitenkin omalla erityisellä tavallaan yhtenäinen.

Mahdollisen kauppakäytävän sisäarkkitehtuuriin sekä sen liittymiseen osaksi aukiota pyydettiin kiinnittämään huomiota. Toimivat yhteydet liiketilojen, asumisen ja pysäköinnin välillä todettiin tärkeiksi. Yleiseen käyttöön tarkoitetut autopaikat tuli osoittaa Citykorttelin ja Lappeen Marian kirkon välisen Marian aukion alle sijoittuvasta pysäköintilaitoksesta.

Yleiseen pysäköintiin tarkoitetut autopaikat tuli sijoittaa yhteen kerrokseen pysäköintilaitoksessa. Yleisiä autopaikkoja kerrottiin tulevan noin 60 - 100 kpl. Suunnitelmissa pyydettiin kiinnittämään huomiota kustannustehokkuuteen ja edulliseen toteutustapaan. Pysäköinnille annettiin mitoitusohjeita.

2.3 Arvosteluperusteet

Arvosteluperusteista kerrottiin seuraavaa:

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

3. CITYKORTTELI KUTSUKILPAILU 31.1. - 21.4.2011

3.1 Kilpailuehdotukset

Kilpailuun jätettiin 3 ehdotusta, jotka avattiin seuraavassa järjestyksessä:

- Ehdotus 1. DYNAMO
- Ehdotus 2. ASKEL
- Ehdotus 3. RUADO RUATTU

Kaikissa ehdotuksissa oli mukana 6 planssia, vaaditut A3-kokoiset pienennökset, cd-levy pdf- tiedostoineen sekä nimikuori.

3.2 Yleistä

Kutsukilpailussa kilpailijoitten tehtävänä oli suunnitella Citykorttelin rakentuminen kaksi-vaiheisena sekä Citykorttelin ja kirkon väliin muodostuva Marian aukio.

Citykorttelin alue on Lappeenrannan keskipistettä. Sen välittömässä läheisyydessä ovat kaupunkikuvan kannalta merkittävimmät tekijät: Lappeenrannan Marian kirkko - kahtamoinen vuodelta 1792, kellotapuli vuodelta 1856, merkittäviä vanhempia ja uudempia asuin- ja liikerakennuksia sekä Keskuspuisto, jolla sijaitsee maan laajimpiin lukeutuva sankarihautausmaa.

Ydinkeskustan osayleiskaavalla on haluttu mahdollistaa keskustan tiivistäminen ja täydentäminen sekä keskustan elinvoimaisuuden lisääminen. Tavoitteena on asukasmäärän kasvattaminen, palveluiden ja työpaikkojen turvaaminen sekä ympäristön terveellisuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden parantaminen. Kaavan henki on, että uudisrakentamisen ja täydennysrakentamisen tulee soveltua kaupungin mittakaavaan.

Keskustan kehittymisen ja elinvoimaisuuden kannalta Citykortteli on keskeisessä roolissa. Katutason kaupallisten palvelujen tilat tulevat luontevasti kahteen kerrokseen Valtakadun ja Koulukadun välisestä korkeuserosta johtuen. Korttelin ja kirkon väliin rakentuu Marian aukio osana keskustan kävelypainotteista aluetta. Citykortteli on myös liikenteellinen solmukohta joukkoliikenteelle ja tarjoaa mahdollisuuden keskustapysäköintiin.

Ydinkeskustan osayleiskaavalla osoitettiin Citykorttelille rakentamismahdollisuus viisikerroksisena. Kaavan selostuksessa sanotaan, että tehokkuusluvusta voidaan perustellusti poiketa, jos suunnitelmalla voidaan osoittaa, että pihatilat, pysäköinti ja kaupunkikuvalliset asiat voidaan ratkaista ympäristön kannalta hyvin.

Keskustan viihtyisyyttä halutaan parantaa ydinkeskustan kävelypainotteisuuden lisäämisellä ja liikkumisympäristöä kehittämällä. Keväällä 2006, selvitysten ja keskusteluiden jälkeen, kaupunginvaltuusto päätti osayleiskaavatyön jatkamisen pohjaksi, että ydinkeskustaa kehitetään kävelypainotteisena ja, että Valtakadulle sijoitetaan joukkoliikenteen vaatimia keskustapysäkkejä. Päätöksen perusteluissa kuitenkin todetaan, että Valtakadun joukkoliikennejärjestelyjä tulee kehittää ja tutkia, voidaanko pysäkkien määrää vähentää ja linja-autojen pysähtymisaikaa lyhentää. Suunnittelua tulee tehdä jalankulun ehdoilla.

Kirkko ja kellotapuli sijaitsevat maaston korkeimmalla kohdalla, mikä korostaa niiden asemaa maisemassa. Maasto laskee kaupunginlahdelle päin, jolloin Koulukadun viisikerroksinen rakennus vastaa nelikerroksisen rakennuksen korkeutta Valtakadulla.

Kaupungin siluetti piirtyy tasapainoisesti. Reuna-alueilta keskustaan päin rakentamisen ääriviivat madaltuvat ja keskustan identiteettiäkin luovat dominantit, kirkko ja kellotapuli, nousevat ylitse muiden. Kaupungin mittakaava on pikkukaupunkimainen. Kirkon sijainti keskellä kaupallista aluetta antaa puistoinen viihtyisät puitteet kaupungin keskipisteen rakentumiselle. Kirkon ympäristö kellotapuleineen välittyy moneen suuntaan kauniina näkymänä.

Arvostelussa on kiinnitetty huomiota ehdotuksen kehityskelpoisuuteen, sen 1. vaiheen rakennettavuuteen ja mahdollisuuksiin sekä 2. vaiheen visioon kaupunkirakenteen ja kaupunkikuvan kannalta. Huomiota kiinnitettiin myös siihen, miten nämä vaiheet yhdistyvät parhaalla mahdollisella tavalla.

3.3 Yleisarvostelu

Ehdotukset ovat ratkaisuiltaan erilaisia ja valottavat hyvin mahdollisuuksia Citykorttelin kehittämiseen.

Kilpailukorttelin ympärillä rakentaminen on nykyisellään varsin vaihtelevaa. Kerros- luvuiltaan, arkkitehtuuriltaan ja julkisivumateriaaleiltaan moninaiset rakennukset synnyttävät levotonta kaupunkikuvaa. Citykorttelin tulisi muodostua selkeäksi kokonaisuudeksi, joka rajaa katu- ja aukiotiloja kaupunkimaisen ehjästi, avautuen samalla järvelle pohjoiseen. Korttelin eheyttä edesauttaa rakennusmassojen kerroslukujen asettuminen melko lähelle toisiaan.

Ehdotus 'Askel' on suunnitellut korttelin kutakuinkin tasakorkuisena kokonaisuutena, kun ehdotukset 'Dynamo' ja 'Ruado ruattu' ovat nostaneet kortteliin uuden dominantin, kerrosluvultaan muista selkeästi poikkeavan rakennuksen.

Marian aukion laadun osalta kilpailuohjelmassa esitettiin erittäin korkeat tavoitteet. Ensimmäisessä rakennusvaiheessa kuitenkin uutta rakentamista on niin vähän, että aukion tärkeimmän tekijän, tilallisen hahmon, kehittämiseen on melko vähän aineksia. Toisen vaiheen toteutumiseen taas voi kulua paljonkin aikaa. Ehdotuksessa "Ruado ruattu" oli asiaa pyritty osin ratkaisemaan 2-kerroksisella silta-katosrakennelmalla, joka rajasi Marian aukiota. Palkintolautakunnan mielestä rakennelma kuitenkin häiritsi kirkon näkymistä Kauppakadun suunnalta ja sisälsi muitakin epäkohtia.

Marian aukion ja Koulukadun luontevaa liittämistä toiminnallisesti toisiinsa pidettiin tärkeänä. Tämä korostuu etenkin Koulukadun bussiterminaalin kohdalla. Kaupallisten palveluiden tulee luonnollisesti sijaita jalankulun tärkeimpien reittien varrella. Tällöin syntyy aktiivista kaupunkielämää ja sen mukana eloisaa ja viihtyisää ympäristöä.

Marian aukion osalta ohjelmassa oli pyydetty esitystä melko monista yksityiskohdista mm. valaistus, pintamateriaalit, istutukset ja kalusteet. Näissä asioissa kaikissa ehdotuksissa oli puutteita.

Liikenteellisissä ratkaisuissaan kaikki työt olivat sijoittaneet joukkoliikenteen kokonaisuudessaan Koulukadulle ja Marian aukio oli siltä osin rauhoitettu. Tämä poikkeaa kaupunginvaltuuston linjasta, jonka mukaan Valtakadulla on länsi-itä suuntainen joukkoliikenne. Aukiosta oli pyritty tekemään ns. 'shared space' ajattelun mukainen yhtenäinen tila, jossa eri liikennemuodot sekoittuvat ja huomioivat toisensa.

3.4 Ehdotuskohtaiset arvioinnit

Ehdotus 1. DYNAMO

Citykortteli hahmottuu ehjäksi umpikortteliksi, vaikka se koostuu useista erillisistä rakennuksista, joiden väliin jää avointa tilaa ja siten myös näköakseleita.

Korttelin julkisivujen mittakaava on miellyttävän pieni. Rakennusmassojen muodonanto ja julkisivujen sommittelu on taitavaa.



Liiketalo ja Keskustalo on ehdotuksessa esitetty säilytettäväksi myös toisessa vaiheessa. Ne korjataan ja korotetaan sekä niihin lisätään eteläparvekkeet. Ratkaisusta seuraa, että Marian aukion tilanmuodostus jää hieman latteaksi ja Koulukadun varrelle esitetyille uusille liike-asuinrakennuksille jää melko vähän tilaa. Asunnoille ei jää juurikaan piha- aluetta ja näköalat useista asunnoista ovat kovin suppeat.

Jalankulkuyhteydet Marian aukion ja Koulukadun välillä ovat hyvät. Toisaalta auloihin ja jalankulkuun käytetään kokonaisuudessaan paljon pinta-alaa.

Sampotalon ja Citykäytävän väliin sijoittuva 9-kerroksinen asuin- ja liikerakennus luo rikkonaista kaupunkikuvaa ja häiritsee kirkon ja kellotornin tärkeää asemaa alueen dominantteina.

Marian aukion suunnittelu on kaavamaista ja tunnelma vaikuttaa anonyymiltä. Aukion yksityiskohtien esittäminen on puutteellista.

Joukkoliikenne on sijoitettu Koulukadulle, jalankulkuyhteydet toimivat ns.Tapanaisen tontin kautta sekä Liiketalon päästä ja pysäköintiä on esitetty kolmessa eri tasossa.

Ehdotuksen Dynamo suunnitelma olisi toteutettavissa useammassa vaiheessa.

Ehdotus 2. ASKEL

Kokonaisuus on veistoksellinen ja korkeatasoinen. Ehdotuksessa on 1. vaiheessa samoja ongelmia kuin muissakin kilpailutoissa Marian aukion kehittämisessä korkeatasoiseksi aukiotilaksi. ks. yleisarvostelu. Toisessa vaiheessa ratkaisu on ehjä ja komea.



Marian aukion rajaus on määrätietoinen. Ehjä rakennusrintama rajaa aukiota pohjoissivulla ja toimii samalla koko puistoalueen päätteenä. Vihreys kuitenkin jatkuu pohjois- eteläsuuntaisina kattopuutarhoina Citykorttelin läpi ja näin syntyy ilmavuutta ja viihtyisyyttä alueelle. Kirkko ja vihermassat reunustavat Marian aukion eteläisivulla. Matkatalo saa kunniapaikan jakaessaan Valtakadun alueen Matkatalon puistikkoon ja Marian aukioon. Matkatalon puistikko käyttää valtaosan Koulutalon tontista. Rakennusrintaman muotoilua tältä osin tulisi jatkossa harkita.

Marian kirkko seisoo ilmeisesti itsenäisenä puistossa ja se on nähtävissä monista suunnista.

Ehdotuksessa on Koulukadun varteen muodostettu pitkänomainen aukio, joka onnistuneesti avartaa linja-autojen terminaalialuetta.

Pohjois-eteläsuuntainen katettu tori leveine portaineen yhdistää onnistuneesti Marianaukion ja Koulukadun. Marian kirkko ja kellotorni ovat komeasti näkökentässä portaita noustessa Marian aukiolle ja Koulukadulle laskeuduttaessa torin hienona päätteenä on Suomen pankin talo.

Rakennusmassojen päätyjen porrastus pohjoissivulla liittää korttelin taitavasti Koulukadun 2-3-kerroksiseen mittakaavaan.

Asuntolamellit on ratkaistu tehokkaasti yhdellä portaalla. Tällöin myös hissi-porrasyhteydet pysäköintiin on voitu ratkaista selkeästi.

Marian aukion ympäristötaideideat ovat kokonaisvaltaisia ja korttelin historiaan ja arkkitehtuuriin nivoutuvia. Valaistusratkaisut ovat harkittuja, hienovaraisia ja arkkitehtuuria tukevia.

Joukkoliikenne on sijoitettu Koulukadulle, jalankulkuyhteydet toimivat hyvin katetun torin kautta ja pysäköintiä on esitetty kahdessa eri tasossa.

Ehdotuksen 2. vaiheen toteuttaminen edellyttää Keskustalon, Liiketalon ja Koulutalon purkamista, mikä kiinteistöyhtiöiden yhteisen lausunnon mukaan on taloudellisesti mahdotonta.

Ehdotus 3. RUADO RUATTU

Ratkaisu perustuu pääosin pistetaloihin, jotka sijoittuvat kortteliin melko vapaasti. Näin syntyy miellyttävä pieni mittakaava, mutta samalla sommittelultaan sattumanvaraista lähiöarkkitehtuurin tuntua. Massoittelussa on levottomuutta johtuen koossa pitävien linjojen vähäisyydestä.



Koulutalon tontille esitetty rakennusmassa nousee kovin korkealle suhteessa korttelin muihin rakennuksiin ja kirkkoon häiriten kirkon ja kellotornin tärkeää asemaa kaupunkikuvassa.

Kulku Marian aukiolta Koulukadulle tapahtuu korttelin julkisivulinjasta ulos tulevan portaan kautta. Porras aiheuttaa katutilaan levottomuutta ja on kuitenkin jalankulun kannalta vaatimaton ratkaisu. Porras sijoittuu miltei Kirkkokadun kulmaan, jolloin yhteys aukiolta terminaalialueelle on mutkikas ja epäkeskeinen.

Kirkon jalusta valaistusratkaisuineen korostaa hyvällä tavalla kirkon itsenäistä asemaa.

Oleskeluun tarkoitettu "nurmimirne" on mielenkiintoinen yksityiskohta, joka rikastaa aukion tilakokonaisuutta ja josta avautuu näköala järvelle.

Marian aukiota on rajattu silta-katosrakennelmalla, joka 2-kerroksisena tuntuu suurelta ja vieraalta elementiltä liitettynä kirkkoon, joka rakennuksena on vapaasti seisova veistos puistossa. Aukiota rajaavan rakennelman liitos matkataloon on kömpelö ja se sijoittuu häiritsevän lähelle sankaripatsasta. Kirkko jää Kauppakadulta katsottaessa katos- kahvilarakennuksen taakse.

Aukion käyttöä on ideoitu monipuolisesti ja tällöin on otettu huomioon erilaiset käyttäjät ja myös eri vuodenaajat. Myös valaistuksen osalta ehdotuksessa on ajateltu eri vuodenaikoja. Pinnat rakenteet ja kalusteet ovat korkeatasoisia.

Joukkoliikenne on sijoitettu Koulukadulle, jalankulkuyhteydet paranevat 2. vaiheessa liukuportaiden ansiosta. Pysäköintiä on esitetty kahdessa eri tasossa.

Suunnitelma on toteutettavissa useassakin vaiheessa, mutta sisältää vaikeahkoja rakenteita.

Ehdotuksen 2. vaiheen toteuttaminen edellyttää Keskustalon, Liiketalon ja Koulutalon purkamista, mikä kiinteistöyhtiöiden yhteisen lausunnon mukaan on taloudellisesti mahdotonta.

4. LAUSUNNOT

Palkintolautakunta pyysi asiantuntijalausunnot seuraavilta tahoilta:

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

Rakennustarkastaja Mika Sairanen tiivistää yhteenvetonaan seuraavaa:
'Korttelin jatkokehittämisen pohjaksi laadukkaimman vaihtoehdon tarjoaa nimimerkki 'Askel', joka esittää innovatiivisen ratkaisun korkeatasoisen kaupunkiympäristön toteuttamiseksi. 'Askeleessa' vahva kokonaisnäkemys ja veistoksellinen arkkitehtuuri yhdistyvät raikkaalla ja omaperäisellä tavalla vanhaan rakennuskantaan luoden samalla Marian aukiolle vahvan identiteetin sekä arvokkaat puitteet moderniin karjalaiseen kaupunkikulttuuriin.'

Williparkin toimitusjohtaja Pekka Murto löytää jokaisesta työstä hyviä, mutta myös epäsoivia pysäköintiratkaisuja. Hän pitää optimipysäköintiratkaisun saavuttamiseksi järkevänä sitä, että eri vaihtoehtojen parhaat puolet yhdistetään.

Keskustalo Oy:n, Koulutalo Oy:n ja Liiketalo Oy:n yhteisen lausunnon mukaan mikään esitetyistä kilpailuehdotuksista ei täysin vastaa heidän näkemyksessään kilpailu-ohjelmassa esitettyjä tavoitteita. Kiinteistöjen osalta rakennusoikeuden määrät alittavat tavoitteet ja vanhojen kiinteistöjen purkaminen on niille taloudellisesti mahdotonta. Kiinteistöyhtiöt esittävät, ettei kilpailuehdotuksista valita yhtä parasta vaan kaikki kolme työtä ovat samanarvoisia. Kaikkia kilpailutöitä voidaan käyttää osaltaan tulevan kaavan kehittämisessä.

5. KILPAILUN TULOKSET

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

Arkkitehtikilpailun kaikki ehdotukset ovat 1. vaiheessa hyvin samankaltaiset. Kilpailuohjelman mukaisesti korttelin kaikki olevat rakennukset lukuun ottamatta Tapanaisen taloa säilytetään. Eroa tulee lähinnä Marian aukion käsittelyssä. Ehdotus 'Dynamo' on poistanut historiallisen Kurkipatsaan ja sen vesiaiheen. Ehdotus 'Ruado ruattu' on rakentanut silta-katosrakennelman rajaamaan aukiota, mikä katkaisee Valtakadun näkymäakselia. Ehdotus 'Askel' on liittänyt puistoalueen onnistuneesti aukion yhteyteen säilyttämällä kuitenkin Lappeenrannan kaupunkikuvassa tärkeitä elementtejä.

Ehdotusten 2. vaiheessa kilpailijoiden tuli esittää koko korttelia koskeva visio, joka kertoo rakentamisen kokonaisvolyymien massoittelun avulla sekä korttelin liikenteellisen toimivuuden. Toisessa vaiheessa kilpailijoiden tuli katsoa korttelia kokonaisuutena, jolloin on mahdollista, että Keskustalon, Liiketalon ja Koulutalon rakennukset korvataan uusilla. Matkatalon tuli säilyä ja liittyä korttelin toimintoihin jatkossakin. Ainoastaan ehdotus 'Dynamo' on 2. vaiheessa säilyttänyt nykyiset Liiketalon ja Keskustalon. Ehdotuksissa 'Ruado ruattu' ja 'Askel' nämä esitetään purettavaksi, mikä luonnollisesti avaa uusia mahdollisuuksia korttelin kehittämiselle.

Palkintolautakunta katsoi, että mikään ehdotuksista sellaisenaan ei vastaa asetettuja tavoitteita. Kaikista ehdotuksista löytyy kuitenkin hyviä ajatuksia korttelin kehittämistä varten. Palkintolautakunta katsoi, että arkkitehtonisin, kaupunkikuvallisin ja toiminnallisin perustein kilpailun tavoitteet kilpailuohjelman mukaisesti toteutuvat parhaiten ehdotuksessa 'Askel', vaikkakaan ehdotuksen 2. vaihe ei tämän hetkisen näkemyksen mukaan ole taloudellisesti toteuttamiskelpoinen.

Ehdotus Askel ottaa parhaiten huomioon ympäröivän kaupunkirakenteen, luo voimakkaan kaupallisen keskuksen, sijoittaa asumisen luontevasti, viihtyisästi ja kauniisti sekä avaa uusia kaupunkinäkymiä. Marian aukion ympäristötaiteellinen ote on vakuuttavaa ja suunnitelma korostaa kirkon asemaa kaupunkikuvassa.

Palkintolautakunta päätti valita yksimielisesti Citykorttelin kutsukilpailun voittajaksi ehdotuksen 'Askel'. Muita ehdotuksia ei asetettu paremmuusjärjestykseen.

Palkintolautakunta esittää, että jatkotoimeksianto alueen suunnittelusta annetaan ehdotuksen 'Askel' tekijöille.

6. JATKOTOIMENPITEET

Citykorttelin kehittämistä esitetään jatkettavaksi niin, että käynnistetään arkkitehtuuri-kilpailun, ydinkeskustan osayleiskaavan perusteiden sekä Citykorttelia koskevan yhteistoimintasopimuksen perusteella korttelin suunnittelu sekä asemakaavamuutosten valmistelu.

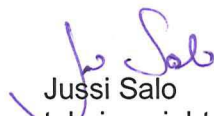
Citykorttelin seuraavat askeleet ovat:

- Marian aukion, Valtakadun ja muiden yleisten alueiden sekä pysäköintilaitoksen suunnittelu käynnistetään välittömästi ja toteuttaminen viipymättä
- ns. Tapanaisen tontin asemakaavamuutos, suunnittelu ja rakentaminen
- Ns. Koulutalon asemakaavamuutos, suunnittelu joko peruskorjauksena tai uudisrakennuksena ja toteuttaminen
- Keskustalon ja Liiketalon peruskorjauksen ja lisärakennusoikeuden mahdollistavan asemakaavamuutoksen laatiminen ja toteuttaminen. Samalla tutkitaan rakentamista Koulukadun puolelle.

Pöytäkirjan allekirjoitus, Lappeenrannassa 3.6.2011



Seppo Miettinen
palkintolautakunnan pj
kaupunginjohtaja



Jussi Salo
tekninen johtaja



Pasi Leimi
tuotantojohtaja



Erkki Jouhki
asemakaava-arkkitehti, arkkitehti SAFA



Lea Valle-Ryynänen
toimistoarkkitehti



Johanna Alatalo
kaupunginkanslian lakimies



Seppo Tokkola
aluejohtaja
Lemminkäinen Talo Oy



Jyrki Tasa
professori, arkkitehti SAFA
kilpailijoiden nimeämä arkkitehti



Paula Kempinen
kilpailun sihteeri
rakennusarkkitehti, ark.yo
kaavasuunnittelija, Lpr kaupunki

7. Nimikuorten avaaminen ja tekijöiden toteaminen

Avattiin ehdotusten nimikuoret ja todettiin tekijöiksi seuraavat henkilöt:

DYNAMO

tekijä / tekijänoikeus:	Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy Jussi Murole, Daniel Bruun, arkkitehdit SAFA	
työryhmä:	Matti Jääskö, arkkitehti Jussi Murole, arkkitehti SAFA Daniel Bruun, arkkitehti SAFA Milla Nummikoski, arkkitehti SAFA Nikolai Rautio, arkkitehti J-P Lehtinen, arkkitehti SAFA Teemu Seppänen, arkkitehti SAFA Katriina Koivusalo, arkkitehti Tuomas Seppänen, arkkitehti SAFA Mathias Nyström, arkkitehti SAFA Pekka Nurmi, Digital Profile Oy	
	Jouni Ikäheimo, Trafix Oy Pia Salmi, WSP Finland Oy Maija Elo, WSP Finland Oy Juha Väänänen, WSP Finland Oy	liikenne ympäristö ympäristö infra

RUADO RUATTU

tekijät / tekijänoikeus:	Trevor Harris, professori, arkkitehti SAFA RIBA Hennu Kjisik, professori, TkT, arkkitehti SAFA Sofia de Vocht, arkkitehti Arkkitehtitoimisto Harris - Kjisik	
työryhmä:	Marta de Abreu, arkkitehti Hannu Louna, arkkitehti Ilkka Törmä, arkkitehti	
asiantuntijat:	Liisa Ilveskorpi, WSP Finland Oy Sirpa Laitinen, WSP Finland Oy Juha Kero, Trafix oy Nora Kumpulainen, Trafix Oy	julkiset ulkotilat julkiset ulkotilat liikenne liikenne

ASKEL

tekijät / tekijänoikeus:	JKMM arkkitehdit Oy Asmo Jaaksi, arkkitehti SAFA Teemu Kurkela, arkkitehti SAFA Samuli Miettinen, arkkitehti SAFA Juha Mäki-Jyllilä, arkkitehti SAFA
avustajat:	Christopher Delany, arkkitehti SAFA Katariina Hakala, suunnitteluassistentti Anssi Kankkunen, arkkitehtiyo Thomas Miyauchi, arkkitehtiyo Marko Pulli, arkkitehti SAFA Janne Leino, arkkitehtiyo
maisema-arkkitehtuuri:	LOCI Maisema-arkkitehdit Oy Sanni Aalto, maisema-arkkitehti MARK Pia Kuusiniemi, maisema-arkkitehti MARK Krista Muurinen, maisema-arkkitehti MARK Emilia Weckman, maisema-arkkitehti MARK
liikennesuunnittelu:	Insinööritoimisto Trafix Oy Harri Haantio, RI
valaistussuunnittelu:	Tuomi Yhtiöt Oy Sara Leino, taiteen maisteri
rakennesuunnittelu:	Finnmap Consulting Oy Antti Vilen, DI
lvi ja vesihuolto:	Projectus team Oy Hannu Martikainen, DI