



Kotka-Kymin
seurakuntayhtymä



KOTKAN SEURAKUNTAKESKUS

KIINTEISTÖKEHITTÄMISEN IDEAKILPAILU

18.10.2013 – 31.1.2014

ARVOSTELUPÖYTÄKIRJA

4.3.2014



1. KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN	3
1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus	3
1.2 Kilpailusäännöt ja kilpailuohjelma	3
1.3 Kilpailuun kutsutut arkkitehtitoimistot	3
1.4 Kilpailun palkintolautakunta	4
2. KILPAILUTEHTÄVÄ	4
2.1 Kilpailun taustaa	4
2.2 Kilpailun tavoitteet	5
3. KILPAILUN YLEISARVOSTELU	5
3.1 Yleistä	5
3.2 Arkkitehtoninen kokonaisratkaisu	5
3.3 Seurakunnallisen toiminnan tilaratkaisu	5
3.4 Liiketilojen, toimistojen ja palvelujen ratkaisu	6
3.5 Asuntojen ratkaisu	6
3.6 Liikenteen ja pysäköinnin ratkaisut	6
3.7 Toteutuskelpoisuus ja taloudellisuus	6
4. EHDOTUSKOHTAINEN ARVOSTELU	7
4.1 Polut	7
4.2 Vander	8
4.3 Valkea	9
4.4 Benvenuti	9
5. KILPAILUN RATKAISU	10
6. SUOSITUS JATKOTOIMENPITEIKSI	11
7. ARVOSTELUPÖYTÄKIRJAN ALLEKIRJOITUS	12
8. NIMIKUORTEN AVAUS	13
9. LIITTEET	14

1. KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN

1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

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

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

Kilpailuehdotuksissa on tullut käydä ilmi, miten seurakuntakeskuksen saneeraus ja huomattava lisärakentaminen sovitetaan nykyisen rakennuksen rakennustaiteellisiin ja kaupunkikuvallisiin arvoihin.

Kilpailulla on etsitty dynaamista ja kehityspotentiaalia omaavaa kilpailuehdotusta, jonka perusratkaisuja voitaisiin tulevaisuudessa käyttää asemakaavan laadinnan pohjana.

1.2 Kilpailusäännöt ja kilpailuohjelma

Kilpailussa on noudatettu Suomen Arkkitehtiliiton SAFA ry:n kilpailusääntöjä.

Kilpailuohjelma on ollut kilpailun järjestäjän, palkintolautakunnan ja Suomen Arkkitehtiliitto SAFA ry:n kilpailusihteerin hyväksymä.

1.3 Kilpailuun kutsutut arkkitehtitoimistot

Kilpailu on järjestetty kutsukilpailuna.

Kilpailun järjestäjä on valinnut kilpailuun osallistuvat suunnittelutoimistot yhteistyökemuksen ja toimistojen tiedossa olevien suunnittelureferenssien perusteella.

Kilpailuun kutsuttuina olivat seuraavat toimistot:

Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy
Eerikinkatu 28 A 11
00180 Helsinki

Arkkitehtitoimisto Havas Rosberg Oy
Möysänkatu 3
15150 Lahti

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

Playa Arkkitehdit Oy
Hietalahdenkatu 8 C
00180 Helsinki

1.4 Kilpailun palkintolautakunta

Kilpailun palkintolautakuntaan ovat kuuluneet Kotka-Kymin seurakuntayhtymän nimeäminä:

Hannu Marttila, kirkkoherra, yhteisen kirkkoneuvoston puheenjohtaja
Kaisa Rönkä, yhteisen kirkkoneuvoston varapuheenjohtaja,

Kotkan kaupungin nimeäminä:

Markku Hannonen, kaupunkisuunnittelujohtaja
Marja Kukkonen, asemakaava-arkkitehti
Jarkko Puro, kaavoitusarkkitehti

Kilpailijoiden nimeämänä:

Asmo Jaaksi, arkkitehti SAFA, Arkkitehtitoimisto JKMM Oy

Palkintolautakunnan puheenjohtajana on toiminut Hannu Marttila ja sihteerinä Markku Kaarlela, aluejohtaja, Itä-Suomen Controlteam Oy

Palkintolautakunta on kuullut asiantuntijoina:

- Jorma Korpela, hallintojohtaja, Kotka-Kymin seurakuntayhtymä
- Sinikka Lopperi, nuorisotyönohjaaja, Kotka-Kymin seurakuntayhtymä
- Kai Holmberg, kiinteistö- ja hautaustoimen johtokunnan puheenjohtaja, Kotka-Kymin seurakuntayhtymä
- Vesa Moisio, konsultti, Vesa Moisio Oy
- Timo Lievonen, rakennustutkija, Kotkan kaupunki
- Pia Hurta, kaupunkisuunnittelulautakunnan vpj, Kotkan kaupunki

2. KILPAILUTEHTÄVÄ

2.1 Kilpailun taustaa

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

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

2.2 Kilpailun tavoitteet

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

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

3. KILPAILUN YLEISARVOSTELU

3.1 Yleistä

Kilpailuun saapui hyväksytysti määräajassa neljä ehdotusta. Yleispiirteisen arvioinnin perusteella on nähtävissä, että tekijät ovat ottaneet suunnitteluhaasteen innostuneesti vastaan ja työstäneet huolellisesti laaditut ehdotukset. Arvostelulautakunta totesi, että kaikki työt täyttävät kilpailuohjelman edellyttämät vaatimukset.

Tekijät ovat lähestyneet kilpailutehtävää ilahduttavan vaihtelevilla tavoilla. Toista on löydetty erilaisten ratkaisumallien kirjo, joka kartoittaa korttelin mahdollisuuksia oivallisesti. Suunnittelukilpailun yksi tärkeä tavoite on näin saavutettu.

3.2 Arkkitehtoninen kokonaisratkaisu

Ehdotuksissa on yhteisiä perusratkaisuja, vaikka lähestymistavat poikkeavatkin toisistaan. Kaikissa töissä korttelin itäreunan korkea asuintalo on jätetty sijoilleen, eikä sen ylempiin kerroksiin ole esitetty mitään rakennustoimenpiteitä. Yhteyden avaaminen pohjois-eteläsuunnassa korttelin läpi Mariankadulta Kirkkokadulle on myös kaikkia yhdistävä tekijä. Seurakuntakeskuksen rakennussuojelulliset arvot on otettu kaikissa töissä lähtökohtaisesti huomioon, tosin hyvin vaihtelevin painotuksin.

Kaupunkikuvallisesti suunnitelmat poikkeavat toisistaan merkittävästi. Ehdotukset voidaan asettaa järjestykseen akselilla rohkea – hienovarainen. Voimakkaimmin korttelin rakennetta muuttava ehdotus muokkaa kaupunkikuvan täysin, kun taas maltillisin ehdotus arvottaa olemassa olevan kokonaishahmon säilyttämisen arvoiseksi ja uudisrakentamisen selkeästi alistaiseksi. Kaksi työtä asettuu näiden ääripäiden välille pyrkien luomaan uudistamisen ja säilyttämisen onnistuneen synteessin.

3.3 Seurakunnallisen toiminnan tilaratkaisu

Kilpailuohjelman suunnitteluohjeissa toivottiin ehdotuksia seurakuntakeskuksen tilojen toiminnallisuuden parantamiseksi. Rakennustaiteellinen ja –historiallinen arvo tunnustetaan, mutta tilat eivät enää palvele nykyistä toimintaa parhaalla mahdollisella tavalla. Ehdotusten tekijät ovat vastanneet tähän toiveeseen eri tavoin: Nykyisiä tiloja on muokattu pienimittakaavaisin tilasiirroin ja liikennejärjestelymuutoksin. Radikaaleimmillaan seurakuntakeskus on sijoitettu kokonaisuudessaan uuteen positioon. Rakennussuojeluun ehdottomimmin suhtautuvassa työssä nykyiset tilojen on esitetty säilyvän käytännössä ennallaan.

3.4 Liiketilojen, toimistojen ja palvelujen ratkaisu

Kiinteistön liike- ja toimistotilat eivät ole nykypäivän vaatimusten mukaisia. Paikan yleisilme on akea, liikkeet eivät ole houkuttelevia. Parhaimmillaan toimivat liiketilat voisivat elävöittää korttelia ja tarjota myös todellisen motiivin atriumpihojen viihtyisyyden kohottamiseen.

Kilpailutoissa on esitetty erilaisia keinoja kehittää liiketiloja ja toimistotiloille on ehdotettu uusia käyttötarkoituksia. Kaikki ovat ehdottaneet uusien yhteyksien avaamista korttelin läpi, mikä parantaisikin tilojen saavutettavuutta ja toimivuutta. Yhdessä työssä esitetty liiketilojen määrän tuntuva lisääminen saattaisi olla tehokas keino kokonaisuuden houkuttelevuuden lisäämiseksi.

3.5 Asuntojen ratkaisu

Kaikissa ehdotuksissa lisärakentamiseksi on esitetty pääosin asumista. Tämä lieneekin varmin keino toimivan taloudellisen yhtälön saavuttamiseksi, koska asunnoille näin keskeisellä sijainnilla on varmasti kysyntää.

Asuinrakennusten runkoratkaisut ja asuntopohjat on esitetty kilpailun luonteen mukaisesti melko alustavan kaaviomaisella tasolla. Niistä voidaan kuitenkin todeta, että tekijät ovat asuntosuunnittelun ammattilaisia ja ovat osanneet luoda toimivaa asuinympäristöä kortteliin.

3.6 Liikenteen ja pysäköinnin ratkaisut

Tontin lisääntyvän kerrosalan myötä kasvavalle autopaikkatarpeelle on esitetty vaihtelevia ratkaisuja. Uusia maanalaisia pysäköintitiloja on esitetty kilpailutontille nykyistä paikoituskellaria laajentamalla, Kapteeninkadun alle sekä paloaseman tontille. Töissä ei olla paneuduttu kovin syvällisesti liikennesuunnittelun yksityiskohtiin, koska kyseessä on ideakilpailu.

3.7 Toteutuskelpoisuus ja taloudellisuus

Täydennysrakentamiskohteissa rakennustoimenpiteet ovat yleensä ottaen monimuotoisia. Liittyminen olemassa oleviin rakenteisiin on aina tapauskohtainen haaste, jonka arviointi vaatisi yksityiskohtaisempia suunnitelmia, mitä tällainen ideakilpailu tuottaa. Yleisellä tasolla kaikissa töissä voidaan kuitenkin nähdä pääosin uskottavia, totuutin ja perinteisin rakennusteknisin toimenpitein toteutettavia ratkaisuja.

Olennainen kysymys on hankkeen kokonaisvaltainen taloudellinen kestävyys. Suunnitelman tulee osoittaa mahdollisuus riittävälle lisärakentamiselle, joka on kiinteistön korjaamisen ja uudistamisen taloudellisen resurssin edellytys. Kilpailuohjelman suunnitteluohje jätti lisärakentamisen määrän kilpailijoiden harkittavaksi. Kolmessa ehdotuksessa on päädytty suurin piirtein toisiaan vastaaviin kokonaislaajuuksiin, yksi erotui muita tehokkaampana. Alustavan analyysin perusteella mikään suunnitelmista ei vielä uskottavasti täytä taloudellisia kokonaistavoitteita. Ehdotus "Polut" arvioitiin kehityskelpoisimmaksi.

4. EHDOTUSKOHTAINEN ARVOSTELU

4.1 Polut

Rohkeasti korttelia ja kaupunkikuvaa muokkaava ehdotus. Itäinen korkea asuinrakennus on säilytetty, mutta vanhan seurakuntakeskuksen matala, Mariankadun suuntainen horisontaalinen hahmo on kokenut kokonaisvaltaisen muutoksen ja kaupunkirakenteellisen suunnan käännöksen. Uudistettu kiinteistö hahmottuu kolmen rakennusmassan (kaksi uutta, yksi säilytettävä) sommitelmana. Uudisrakennusten veistoksellisuus luo korttelille uuden identiteetin. Leikkisälle muotoilulle on esitetty myös toiminnallisia ja kaupunkikuvallisia perusteluja, tekijä on huomionnut oivaltavasti ympäröivän olemassa olevan rakennuskannan. Vaikka seurakuntakeskuksen kiinteistön yhtenäinen ilme murenee, koko kortteli eheytyy sekä toiminnallisesti että kaupunkikuvallisesti.

Yhteys Mariankadulta Kirkkokadulle on toteutettu reilulla avauksella. Läntinen atriumpiha on muuttunut Mariankatuun liittyväksi aukiomaiseksi kaupunkitilaksi, johon avautuvat uudistetut liiketilat. Itäinen atriumpiha on katettu lasilla, jolloin sen ympärille muodostuu pieni kauppakeskus kahdessa tasossa. Suunnitelma esittää uskottavan ratkaisun atriumpihojen nykyisen ankeuden poistamiseksi: Toinen avataan ympäristöön, toinen katetaan sisätilaksi. Toisaalta pihojen luonne muuttuu näin täysin eli rakennussuojelun näkökulmasta ollaan kriittisellä polulla. Joka tapauksessa liiketilan määrän maksimoiminen katutasossa lienee oikean suuntainen pyrkimys korttelin elävyyden ja houkuttelevuuden lisäämiseksi. Sisäänkäynti Kapteeninkadulta ja pitkittäinen yhteys korttelin läpi täydentävät liikenteellisen toimivuuden.

Seurakuntakeskuksen tilat on sijoitettu uudisosaan, joka on rakennettu vanhan keskuksen päälle. Tämä antaa mahdollisuuden muotoilla nykytoiminnan tarpeita vastaavat tilat. Usean kerroksen ratkaisu asettaa kuitenkin toiminnallisia haasteita. Tila-suunnitelma onkin jäänyt ehdotuksessa jäsentymättömän oloiseksi, mutta voidaan nähdä kehityskelpoisena kokonaiskonseptin puitteissa. Seurakuntakeskukselle tarjoutuu esitetyssä muodossa ja positiossa korttelin kulmassa mahdollisuus selkeään profiiliin nostoon ja arvoiseensa näkyvään asemaan korttelin hierarkiassa.

Uusi asuinkerrostalo sijoittuu luontevasti vanhan asuintalon pariin toistaen samaa perusrakennetta. Muotoilultaan ja julkisivuaiheiltaan se edustaa kuitenkin tämän hetken arkkitehtuuria, jolloin syntyy kiinnostavaa vuoropuhelua 50 vuoden aikajanaalla. Asunnoista aukeavien näkymien ja varjostuksen kannalta uusi ja vanha asunrakennus ovat arveluttavan lähellä toisiaan.

Uudisrakennukset on rakennettu olemassa olevan rakenteen päälle, josta tekijä on pyrkinyt säilyttämään arvokkaimpia ja hienoimpia osia. Seurakuntakeskuksen kattopalkisto on jätetty fragmentin omaisena elementtinä uuteen liiketilaan. Parhaimmillaan vanhoista rakenteista voi syntyä kiehtovia, ajallista syvyyttä tuovia aiheita uudistuneisiin tiloihin. On kuitenkin olemassa riski, että ne häviävät näin mittavien muutosten pyörteisiin.

Autopaikoituksen täydentämiseen on esitetty toimivan oloisia ratkaisuja: Nykyisen hallin täydentäminen sisäpihojen kohdille, uusi autohallisiipi paloaseman tontin puolella sekä optiona Kapteeninkadun alla.

Taitavasti ja oivaltavasti laadittu suunnitelma esittää mahdollisuuden seurakuntakeskuksen ja siihen liittyvien tilojen täydelliselle uudistamiselle. Se antaa lupauksen elävästä, toimivasta ja kaupunkikuvallisesti kiehtovasta kokonaisuudesta. Tällöin on kuitenkin hyväksyttävä ennakkoluuloton asenne olemassa olevan kiinteistön rakennushistoriallisiin arvoihin.

4.2 Vander

Ehdotuksen perustana ovat korttelin huolellisesti analysoidut tilalliset ja liikenteelliset lähtökohdat. Tekijä on päättänyt keskittää lisärakentamisen tontin keskelle. Korttelin kulmat säilyttävät nykyisen ilmeensä. Yhteys Mariankadulta kohti kirjastoa on avattu muiden ehdotusten tapaan, tosin hieman vaisusti mitoitettulla portaalla. Yhteyksiä on parannettu myös lisäämällä seurakuntakeskukselle uudet sisäänkäynnit Kapteeninkadun ja paloaseman pihan suuntaan.

Selostuksen mukaan tavoitteena on ollut säilyttää Mariankadun suuntainen horisontaali yleisilme, matalan ja korkean rakennusosan välinen kaupunkikuvallinen jännite. Havainnekuvista sekä erityisesti eteläisestä julkisivupiirustuksesta välittyy kuitenkin toisenlainen todellisuus. Uusi asuinrakennus hahmottuu massiivisen hallitsevana, huomattavasti leveämpänä ja korkeampana kuin säilytettävän asuinrakennuksen pääty. Seurakuntakeskuksen laajennus näyttäytyy vastaavasti turhankin vaatimattoman oloisena. Seurakuntakeskus vaikuttaa uudisrakennuksen vieressä alisteiselta aputilarakennukselta.

Nykyisen kiinteistön toiminnallisiin ongelmiin suunnitelma tarjoaa niukasti parannusehdotuksia. Tekijä on halunnut säilyttää arkkitehtonisesti ja rakennushistoriallisesti arvokkaat sali- ja aulatilat pääosin ennallaan. Katutasen liiketiloja ja toisen kerroksen toimistotiloja ei ole uudistettu. Atriumpihat eivät ole kehittyneet nykytilannetta houkuttelevammiksi, uudisrakennuksen kainaloon muodostuva uusi sisäpiha on itse asiassa nykyistä pienempi ja varjoisampi. Sisäisten yhteyksien lisääminen parantaa toki kokonaisuuden toimivuutta.

Lisärakentamisen konsepti on toteutettavuudeltaan hyvä. Uudisrakentaminen on toteutettu muutosalueella kokonaisvaltaisesti, jolloin saavutetaan rakenteellisesti selkeä, kahden kellarikerroksen tehokas laajennusosa. Suunnitelma mahdollistaa toimivan paikoitusratkaisun oman tontin alueella.

Ammattitaitoisesti laadittu ehdotus sisältää ansiokkaita ajatuksia korttelin kehittämiseksi. Lisärakentaminen ei kuitenkaan asetu luontevasti tontille, olemassa olevan rakenteen osaksi. Kokonaisuus ei saavuta kaupunkikuvallista tasapainoa.

4.3 Valkea

Suunnitelman johtavana ajatuksena on kehittää seurakuntakeskuksen kiinteistöä kunnioittaen tinkimättömästi sen alkuperäistä arkkitehtuuria. Uudistaminen ja lisärakentaminen on mitoitettu ja sijoitettu siten, että 60-luvun ihanteiden mukainen kokonaiskuva säilyy. Ehdotus on kaupunkikuvallisesti kilpailun maltillisin.

Konsepti on yksinkertaisuudessaan vakuuttava. Tarvittava lisärakentaminen on sijoitettu mahdollisimman vähän ympäröivien pääkatujen luonnetta muuttaen korttelin keskelle. Varmaotteisesti muotoiltu uusi asuinrakennus asettuu korttelin pitkittäisen liikkeen suuntaisesti, säilyttäen seurakuntakeskuksen horisontaalin yleisilmeen. Asetelmassa on 60-luvun henkeä, Lammin-Soila olisi hyvinkin saattanut sijoittaa täydennysrakentamisen samaan tapaan. Tyylikkää ja modernit uudet julkisivut sopeutuvat oivallisesti ympäröivien rakennusten tyyliin. Pohjois-etelä suuntainen yhteys uuden asuinrakennuksen alitse on tehty sopusuhtaisella, atriumpihan alkuperäisen luonteen säilyttävällä avauksella.

Säilytettäviin osiin ehdotetut julkisivu-uudistukset vaikuttavat visuaalisesti toimivilta. Betonipintojen valkaisu sekä vuosien varrella rämettyneiden katutasen ikkunoiden uusiminen modernein lasirakentein raikastaisivat yleisilmeen.

Seurakuntakeskuksen muuttuviin tilatarpeisiin ehdotus ei juurikaan anna vastauksia. Tekijä näkee nykyiset sisätilat ehdottomasti säilyttämisen arvoisina, kokonaisuuden sellaisenaan toimivana ja tarvittavan muuntojoustavuuden tarjoavana. Tämä on ymmärrettävää määrätietoisesti rakennuksen alkuperäistä henkeä vaalivan suunnitelmakonseptin pohjalta. Pieniä muutoksia on esitetty, kuten hissien lisäys esteettömyyden saavuttamiseksi.

Paikoitusratkaisuja ei ole esitetty lainkaan.

Lisärakentaminen asettuu tasapainoisesti osaksi korttelin nykyistä ilmettä johdonmukaisesti suojelunäkökohdat priorisoiden tehdyssä ehdotuksessa. Arkkitehtonisesti korkeatasoinen suunnitelma tarjoaa askelmerkit 60-luvun arkkitehtuuria kunnioittavalle täydennysrakentamiselle. Kriittiseksi kysymykseksi nousee, löytyykö hienovaraisesta konseptista riittävästi eväitä tarvittaviin toiminnallisiin päivityksiin sekä osin ankeana ja epähoukuttelevana koetun kiinteistön kokonaiskuvan kohottamiseen.

4.4 Benvenuti

Seurakuntakeskuksen kiinteistön täydennysrakentaminen on toteutettu tarkkaan harkituin elein. Tekijä ei ole halunnut häivyttää 60-luvun arkkitehtuurin tunnistettavia ominaispiirteitä, mutta on kuitenkin hillityin täydennyksin ja korjaustoimenpitein päivittänyt korttelin kaupunkikuvallisen ilmeen.

Seurakuntakeskuksen pääjulkisivusuunta on käännetty Kapteeninkadulle päin korottamalla ulkoseinää pitkänä kattolyhtynä ja siirtämällä pääsisäänkäynti korttelin kulmaan. Ratkaisu poistaa pätevästi vaikutelman maan alle painuvasta rakennuksen

nurkasta. Heleä uusi julkisivumateriaali ja aulan avaus Häiväojan veistoksen alapuolelta korostavat hienosti seurakuntakeskuksen asemaa ja näkyvyyttä korttelissa.

Lisäkerrosalaa on sijoitettu kahtena rakennusmassana pitkittäin kaksikerroksisten siipien päälle. Uudisosat ovat kooltaan maltillisia, pyrkimyksenä on ollut säilyttää vanhalle rakennukselle ominainen horisontaalisuus. Tässä kohdataan suunnitelman heikkous: Uudisosat on jaoteltu ja muotoiltu hienovaraisiksi, jolloin ne jäävät jotenkin voimattomiksi. Samalla ne samentavat 60-luvun arkkitehtuurin ehdottomuudesta lähtevää komeutta. Päähavainnekuva paljastaa, että Mariankadun julkisivu hahmottuu nyt kollaasinomaisina katkelmina uutta ja vanhaa – alkuperäinen kokonaisvaltaisuus on kadonnut.

Seurakuntakeskuksen päätilat on säilytetty nykyisessä sijainnissa. Toimivuutta ja esteettömyyttä on parannettu sisäisin tila- ja kalustemuutoksin, jotka vaikuttavat hyvin perustelluilta. Tämän osalta havaitaan kuitenkin sama problematiikka kuin ulkoarkkitehtuurissa: Häviääkö alkuperäinen henki enemmän tai vähemmän kaikkia tiloja koskettavien muutosten myötä.

Maantason liiketila- ja atriumpihaympäristö on suunnitelmassa säilynyt kutakuinkin ennallaan, hyvässä ja pahassa. Paloasemanpihan ja matalien rakennusten katoille on sen sijaan kehitelty uusia houkuttelevia ja valoisia ulko-oleskelualueita, jotka toimivat kahvilan terasseina sekä päiväkerhon ja asuntojen pihoina. Toisen kerroksen vajaa-käyttöisille toimistotiloille on ehdotettu uutta käyttöä palveluasuntolina, mikä vaikuttaa toimivalta idealta. Lisäpaikoitus on osoitettu kokonaisuudessaan Kapteeninkadun alle, nykyisen pysäköintikellarin jatkeeksi.

Tekijä on tavoitellut kultaista keskitietä säilyttämisen ja uudisrakentamisen välillä. Siinänsä taidokkaasti ja harkitusti jäsennelty arkkitehtuuri vaikuttaa tässä paikassa kuitenkin vaimealta, eikä synnytä kokonaisuudelle yhtenäistä kaupunkikuvallista identiteettiä.

5. KILPAILUN RATKAISU

Viitaten edellä olevaan yleisarvosteluun ja ehdotuskohtaisiin arvosteluihin, palkintolautakunta päätti yksimielisesti asettaa ensimmäiselle sijalle kilpailuehdotuksen ”Polut”.

Ehdotus täyttää kokonaisuudessaan parhaiten kilpailulle asetetut tavoitteet, luo sopivan omaperäisen ilmeen alueelle ja avaa ympäristölle aivan uusia ulottuvuuksia.

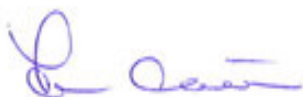
Muita kilpailuehdotuksia ei asetettu paremmuusjärjestykseen.

6. SUOSITUS JATKOTOIMENPITEIKSI

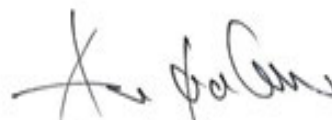
Palkintolautakunta suosittelee yksimielisesti, että kilpailuehdotus ”Polut” otetaan kilpailua seuraavassa kaavoitustyössä jatkosuunnittelun pohjaksi ja että kilpailuehdotuksen tekijää käytetään asiantuntijana kaavoitustyössä ehdotusta edelleen kehitettäessä.

7. ARVOSTELUPÖYTÄKIRJAN ALLEKIRJOITUS

Kotkassa
4.3.2014



Hannu Marttila
puheenjohtaja



Asmo Jaaksi



Kaisa Rönkä



Markku Hannonen



Marja Kukkonen



Jarkko Puro



Markku Kaarlela
sihteeri

8. NIMIKUORTEN AVAUS

Arvostelupöytäkirjan tarkastamisen ja allekirjoittamisen jälkeen, avattiin suljetut, kilpailuehdotusten tekijätiedot sisältäneet nimikuoret.

Voittaneeksi kilpailuehdotuksen tekijäksi osoittautui:

Nimimerkki: **”Polut”**
 Playa Arkkitehdit Oy
 Tekijät: Johanna Ojanlatva
 Veikko Ojanlatva
 Tuukka Vuori
 Ilona Palmunen
 Avustajat: Pauliina Kujala
 Kristian Kontula
 Heini Saari

Muiden ehdotusten tekijät olivat:

Nimimerkki: **”Vander”**
 Arkkitehtitoimisto Havas Rosberg Oy
 Tekijät: Sauli Havas
 Ilari Ikävalko
 Sanna Lankinen
 Panu Heinonen
 Heta Tuunanen

Nimimerkki: **”Valkea”**
 Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy
 Työryhmä: Vesa Oiva
 Selina Anttinen
 Samuli Summanen
 Karoliina Hautalahti
 Jussi Kalliopuska
 Tomi Itäniemi
 Maria Laisi
 Joakim Breitenstein

Nimimerkki: **”Benvenuti”**
 Kirsti Siven & Asko Takala Arkkitehdit Oy
 Tekijät: Kirsti Siven
 Asko Takala
 Avustajat: Tatu Pärssinen
 Stefan Vara

9. LIITTEET

Liite 1: ”Polut”

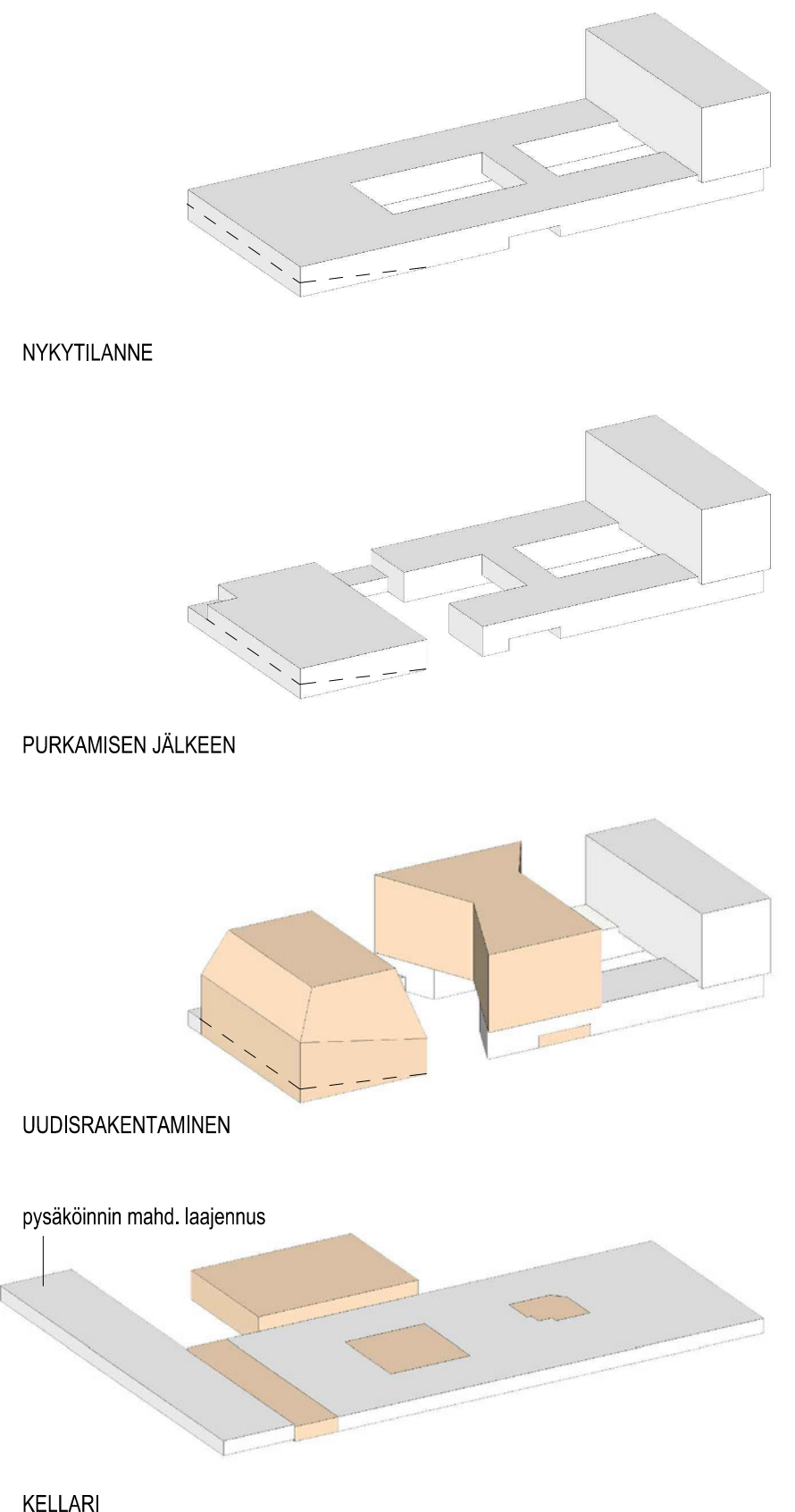
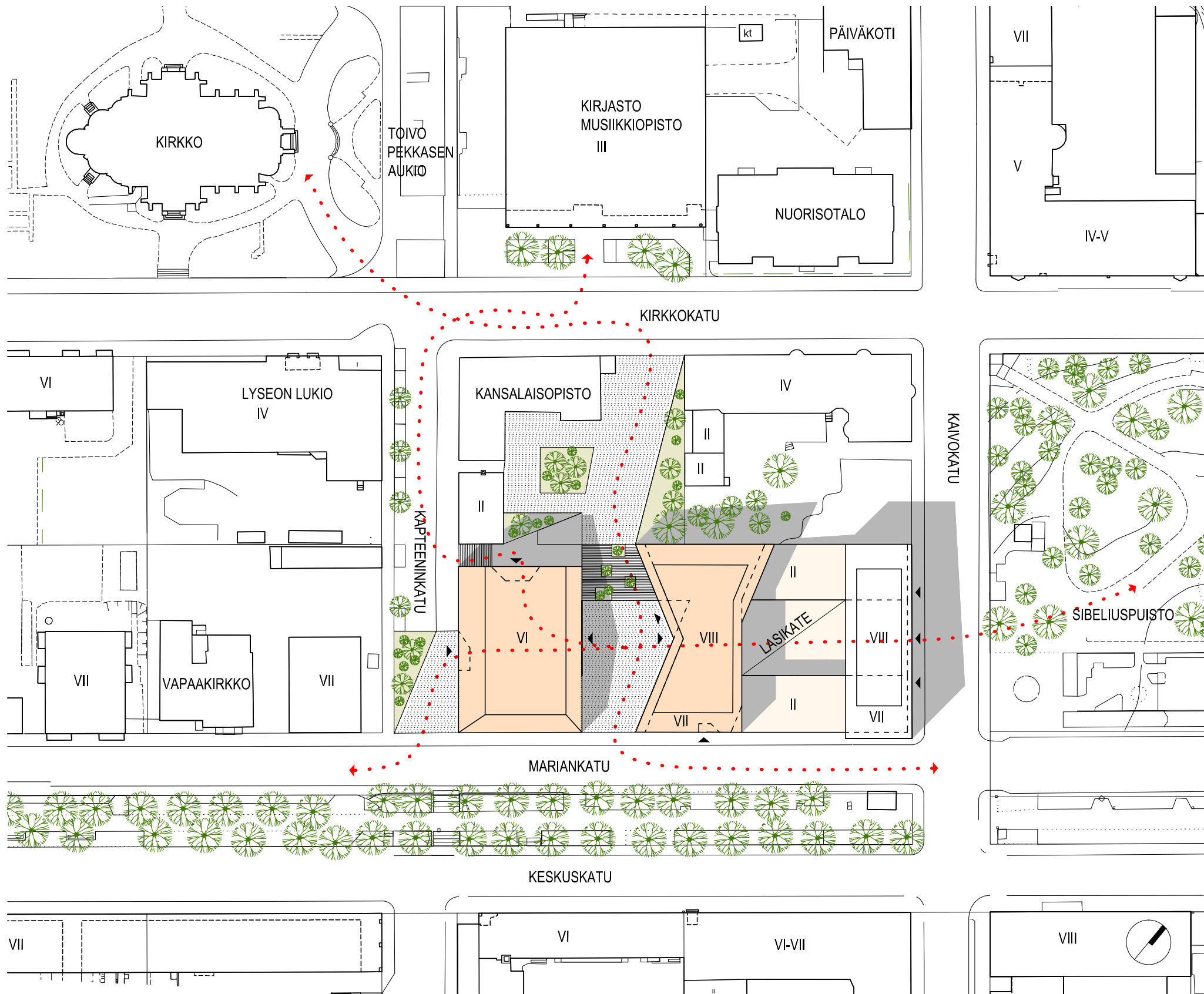
Liite 2: ”Vander”

Liite 3: ”Valkea”

Liite 4: ”Benvenuti”



NÄKYMÄ MARIANKADULTA

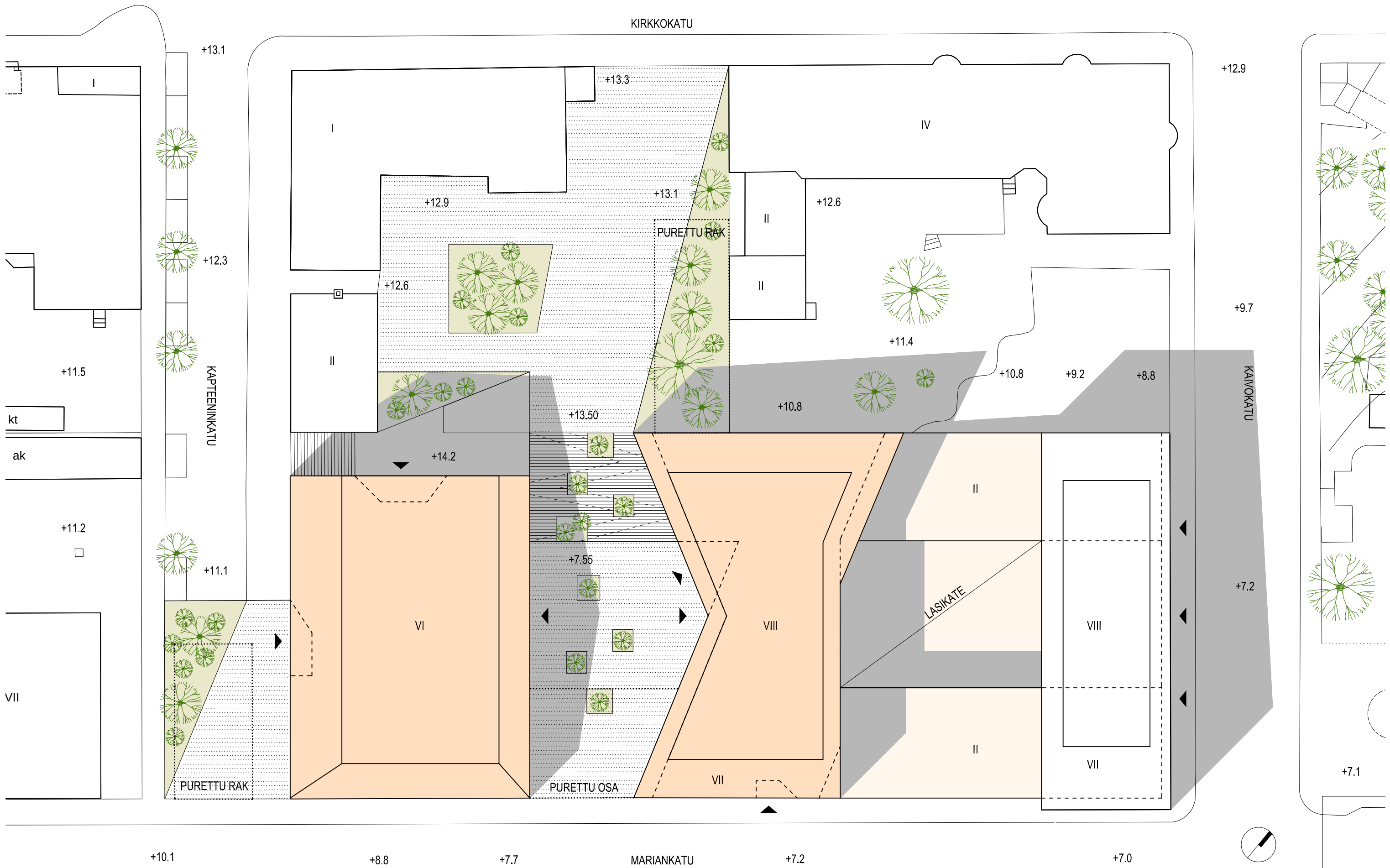


SIJAINTI KAUPUNKIRAKENTEES SA 1:1000

KOTKAN SEURAKUNTAKESKUS KIINTEISTÖKEHITTÄMISEN IDEAKILPAILU

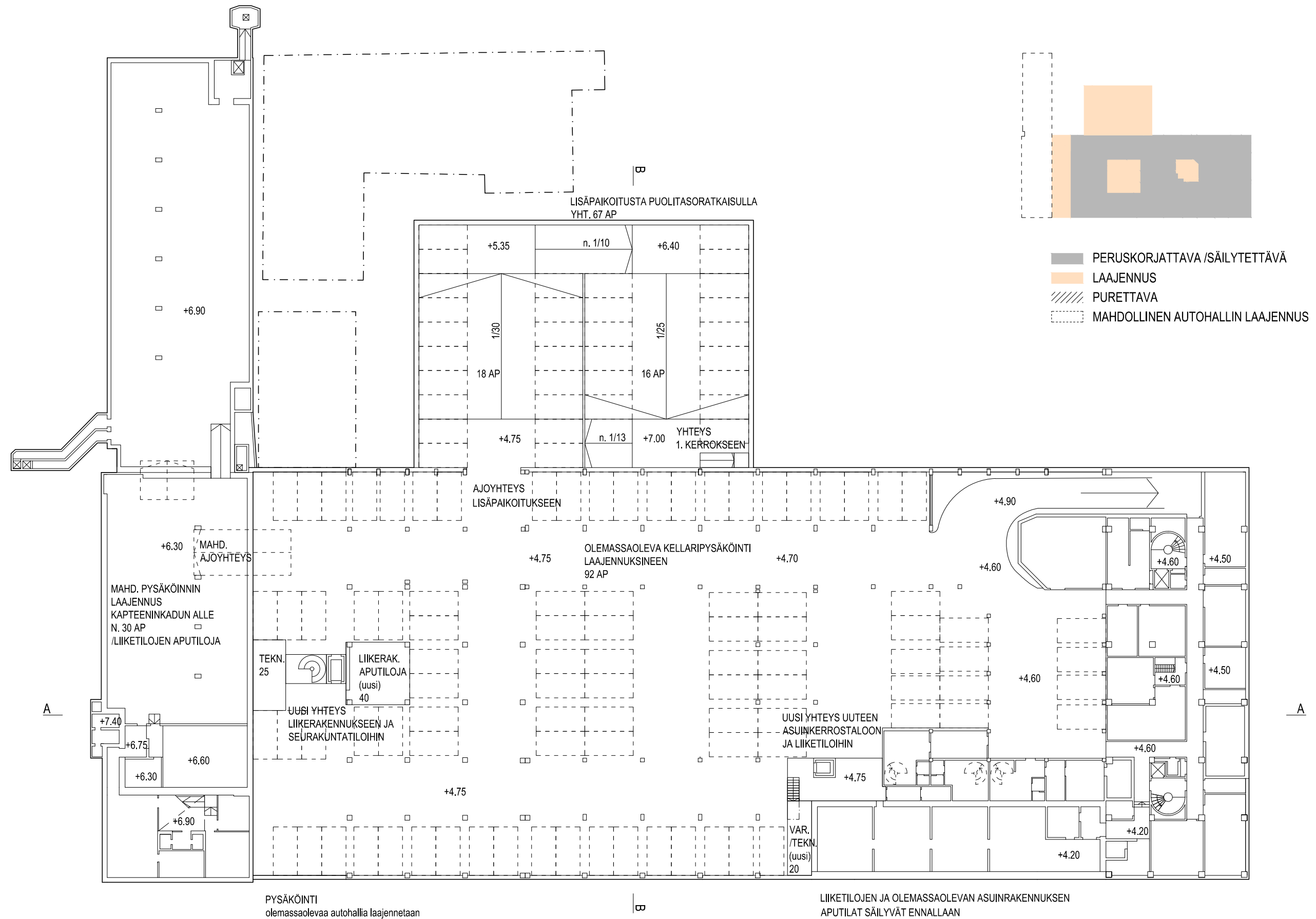
MASSOITTELUKAAVIO

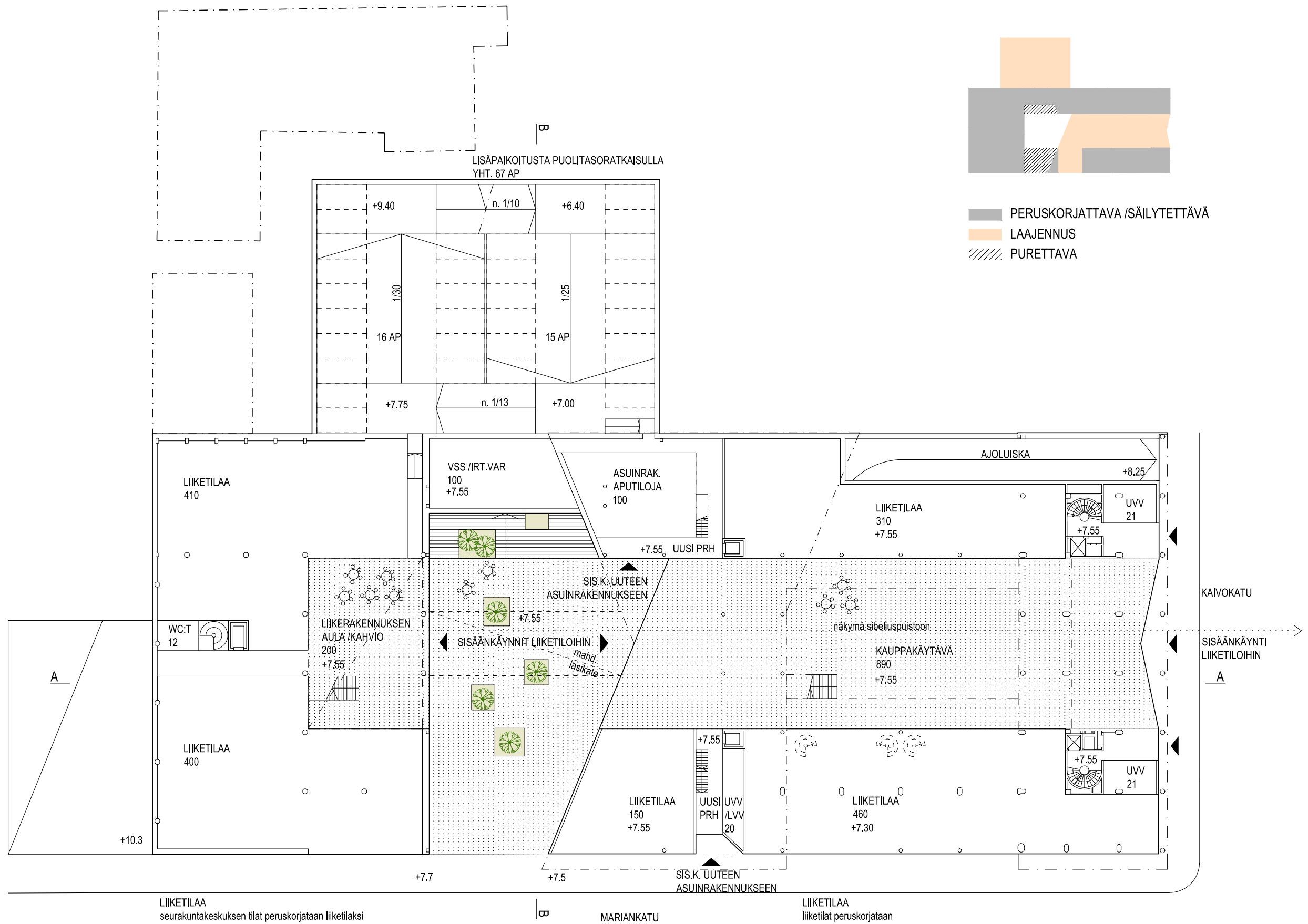
2 / 16
"POLUT"



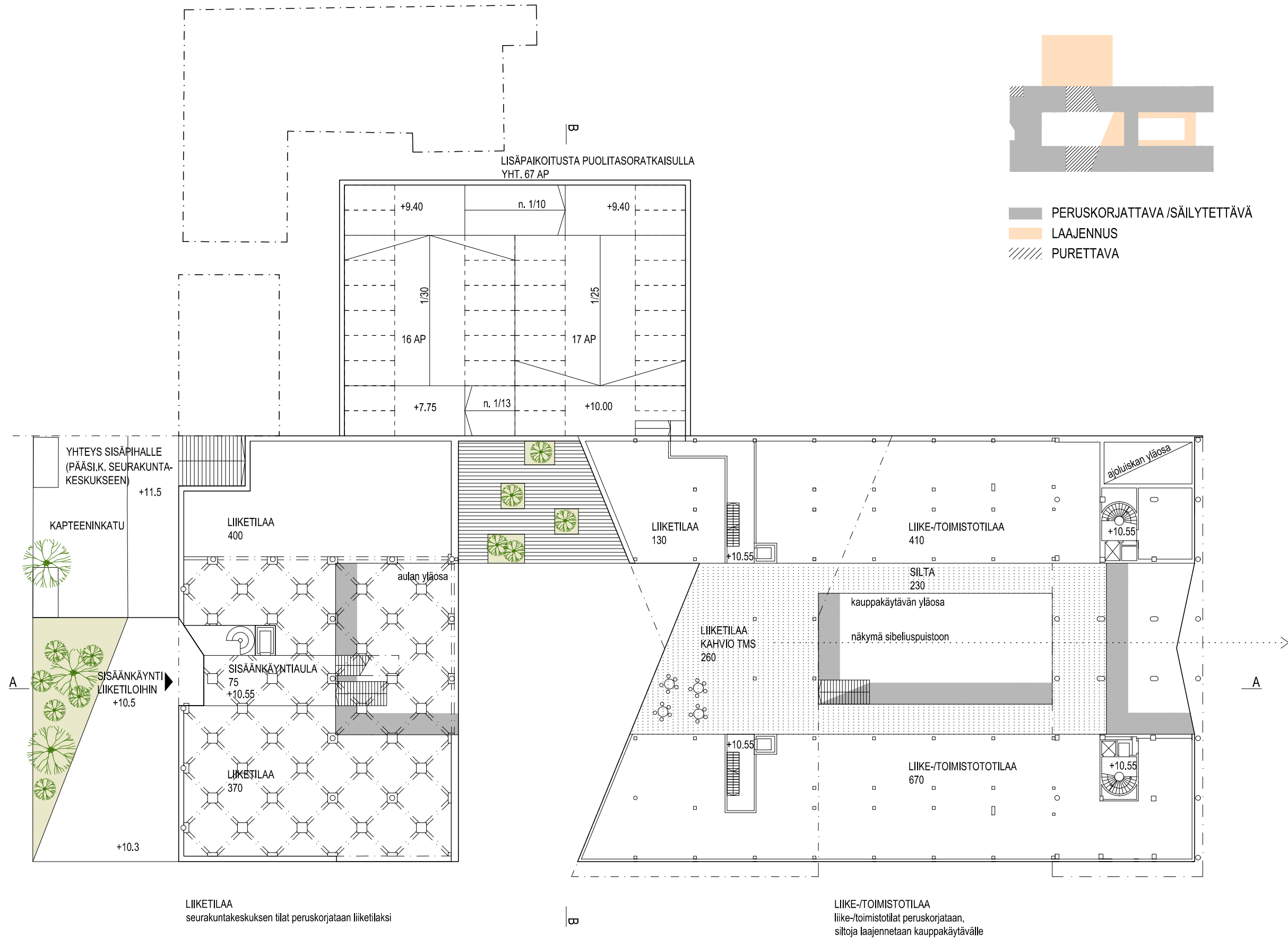
ASEMAPIIRUSTUS 1:400

KOTKAN SEURAKUNTAKESKUS KIINTEISTÖKEHITTÄMISEN IDEAKILPAILU





POHJA 1.krs 1:400
KAIVOKADUN JA MARIANKADUN TASO



POHJA 2.krs 1:400
KAPTEENINKADUN TASO

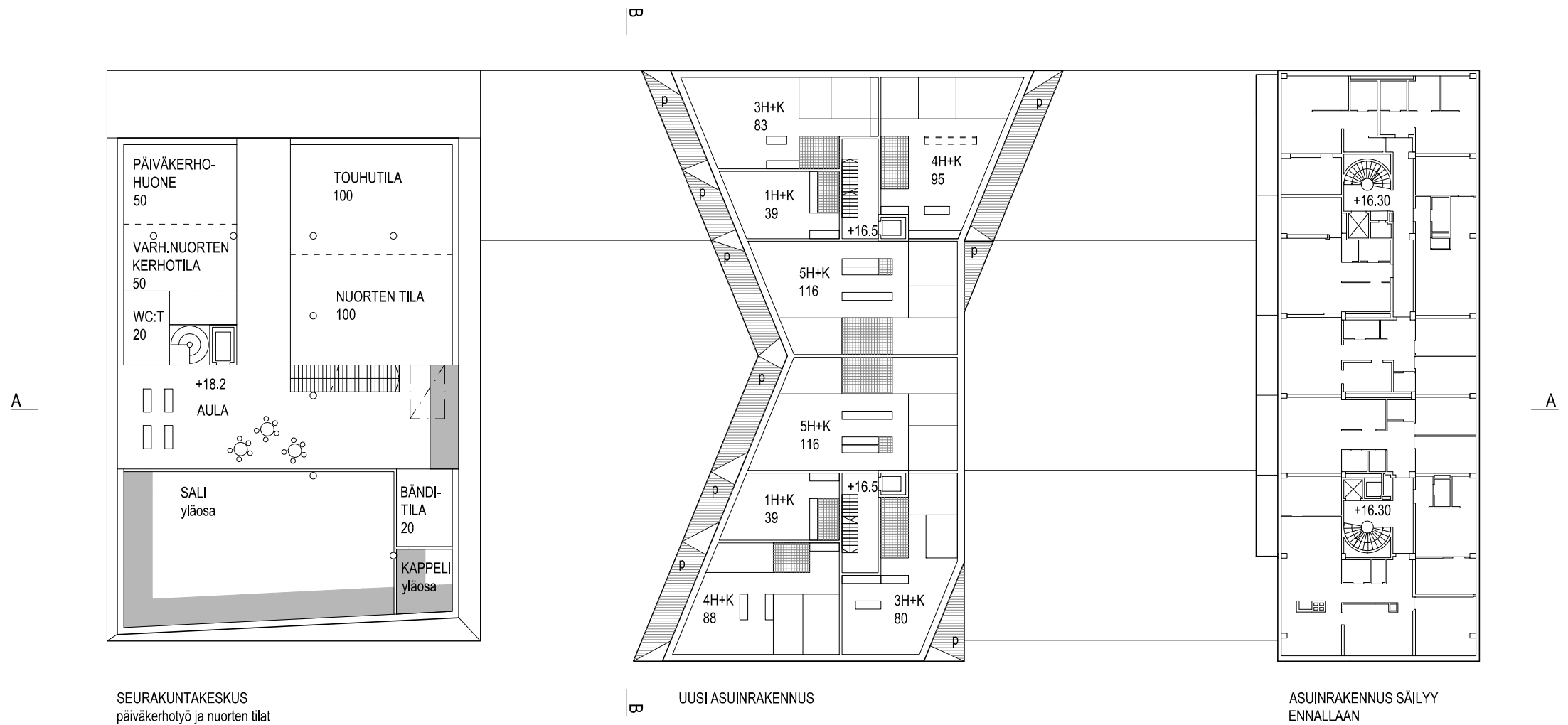


POHJA 3.krs 1:400
KANSALAIPOISTON PIHAN TASO

KOTKAN SEURAKUNTAKESKUS KIINTEISTÖKEHITTÄMISEN IDEAKILPAILU

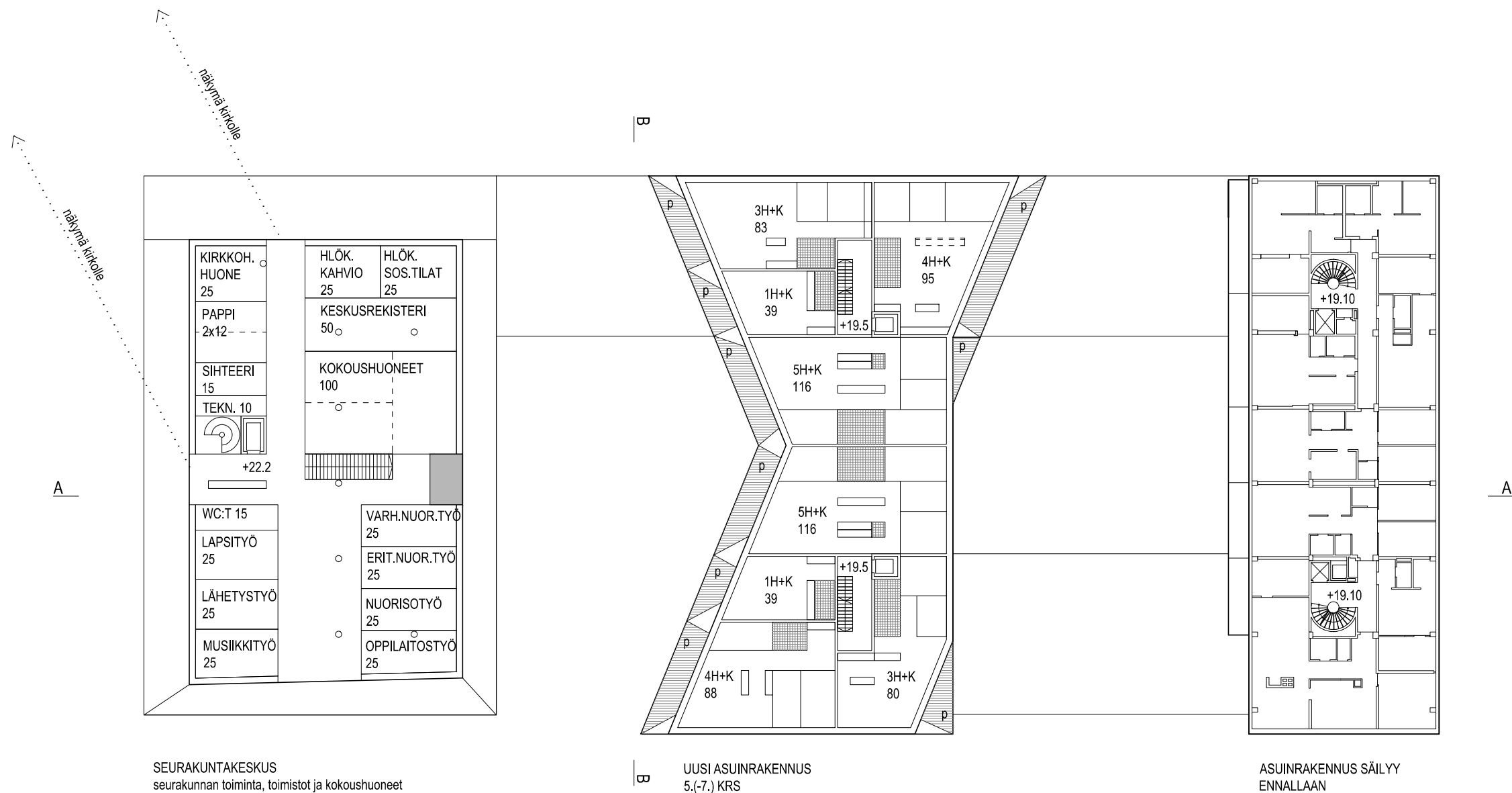


- PERUSKORJATTAVA /SÄILYTETTÄVÄ
- LAAJENNUS
- PURETTAVA





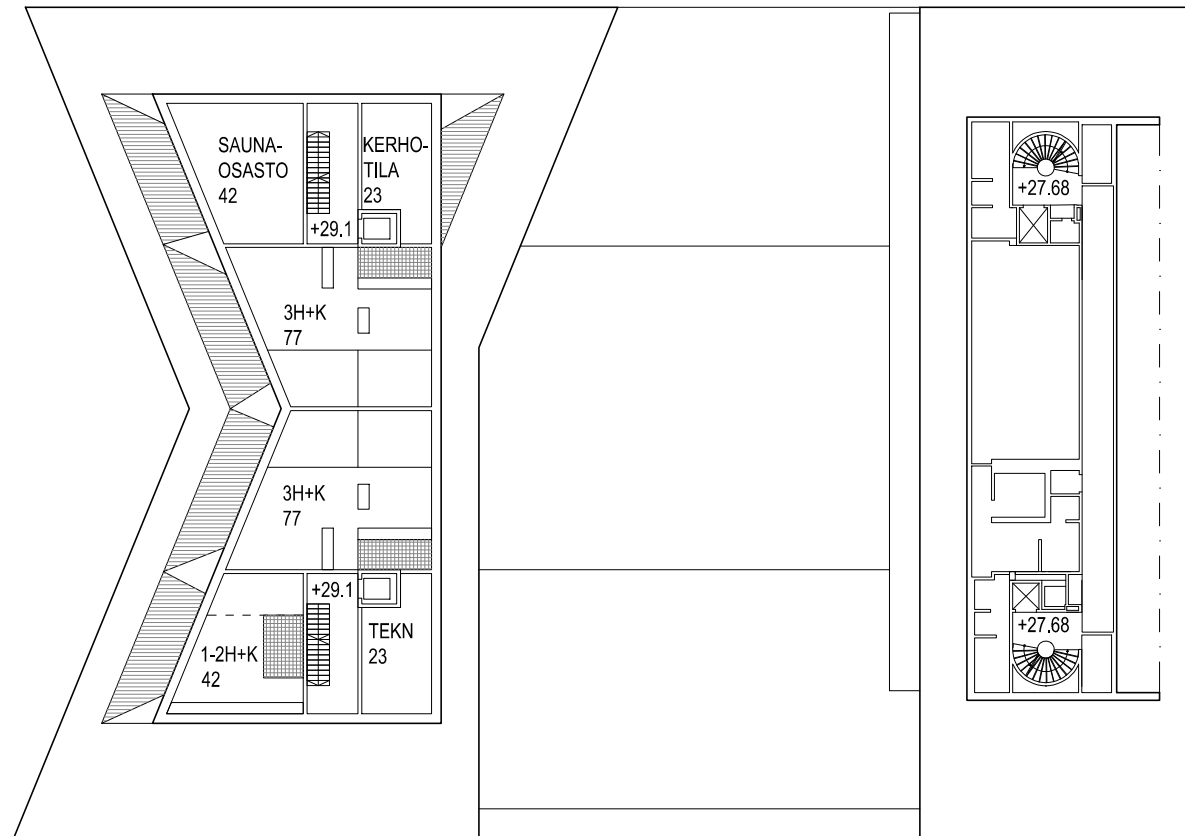
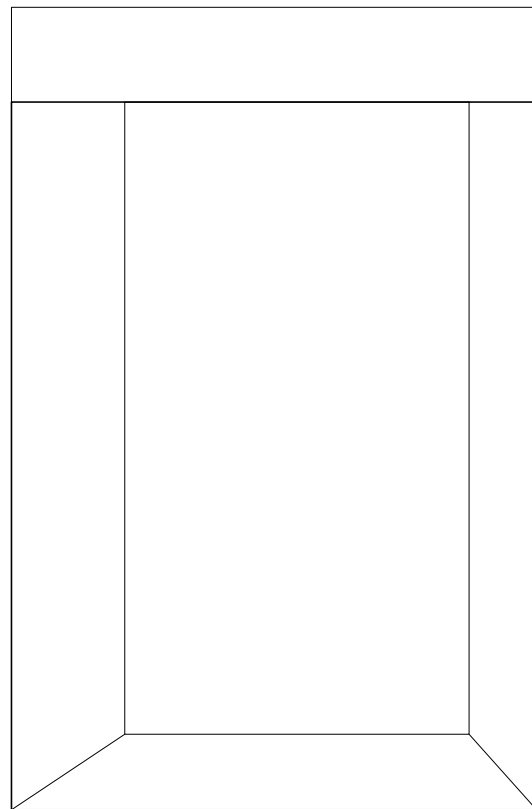
PERUSKORJATTAVA /SÄILYTETTÄVÄ
LAAJENNUS
PURETTAVA



POHJA 5.(-7.) krs 1:400



- PERUSKORJATTAVA /SÄILYTETTÄVÄ
- LAAJENNUS
- PURETTAVA



UUSI ASUINRAKENNUS
8. KRS

ASUINRAKENNUS SÄILYY
ENNALLAAN



JULKISIVUMATERIAALIT:

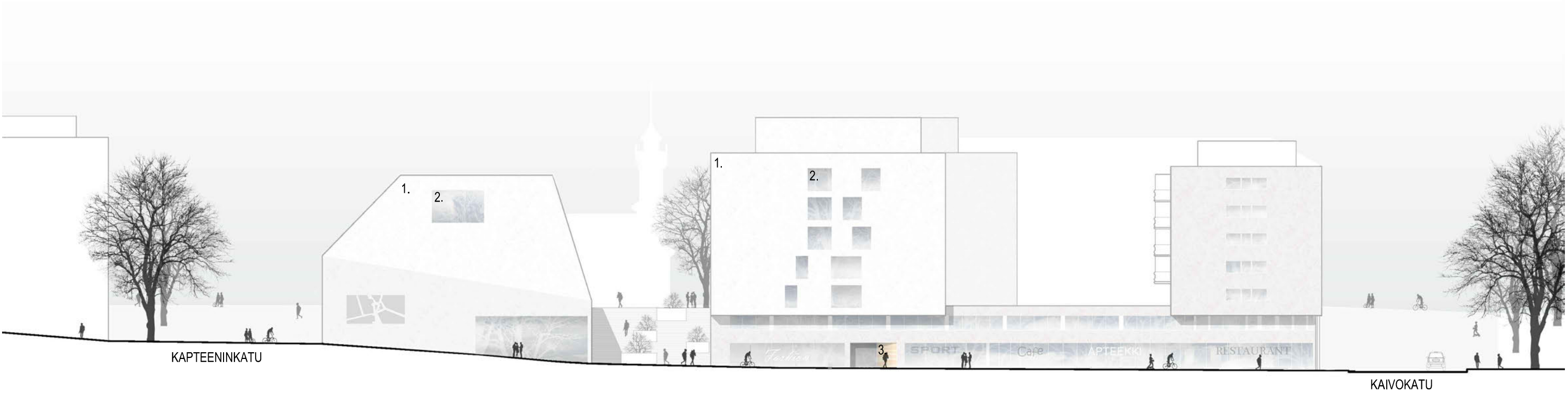
- 1. KUITUBETONI, VAALEA
- 2. LASI
- 3. PUU



LEIKKAUS B - B 1 : 4 0 0

JULKISIVUMATERIAALIT:

- 1. KUITUBETONI, VAALEA
- 2. LASI
- 3. PUU



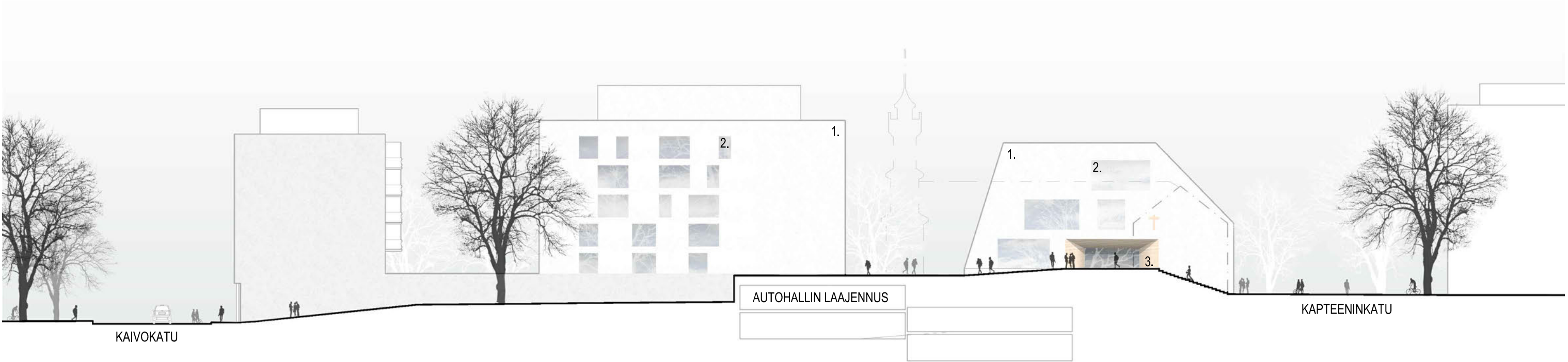
JULKISIVUMATERIAALIT:

- 1. KUITUBETONI, VAALEA
- 2. LASI
- 3. PUU



JULKISIVUMATERIAALIT:

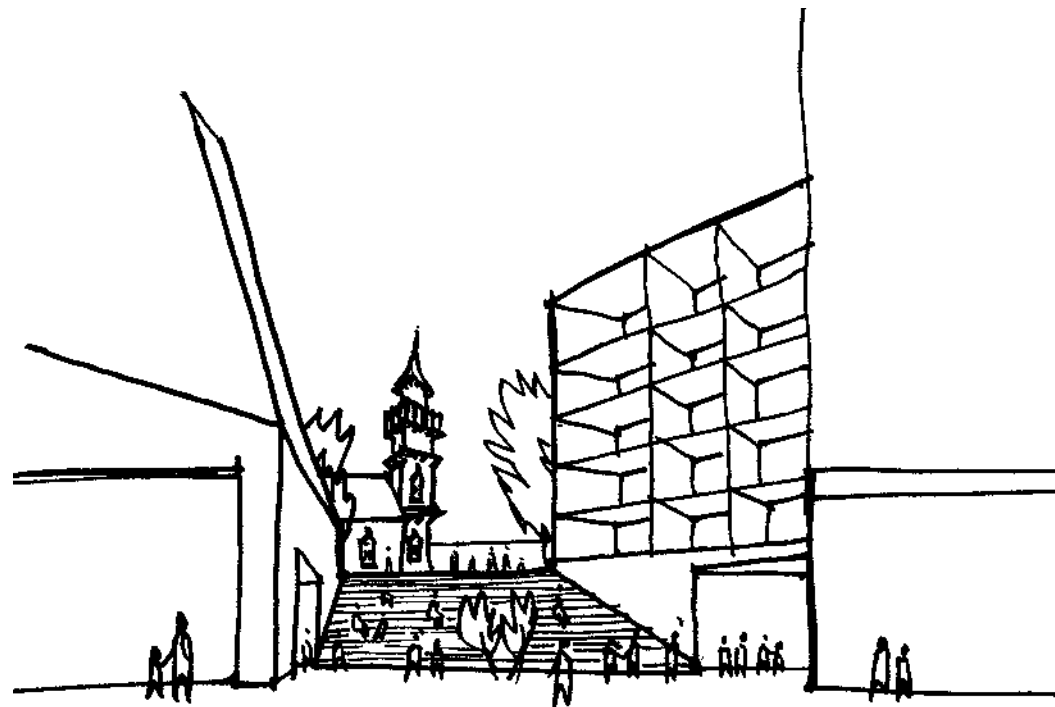
- 1. KUITUBETONI, VAALEA
- 2. LASI
- 3. PUU



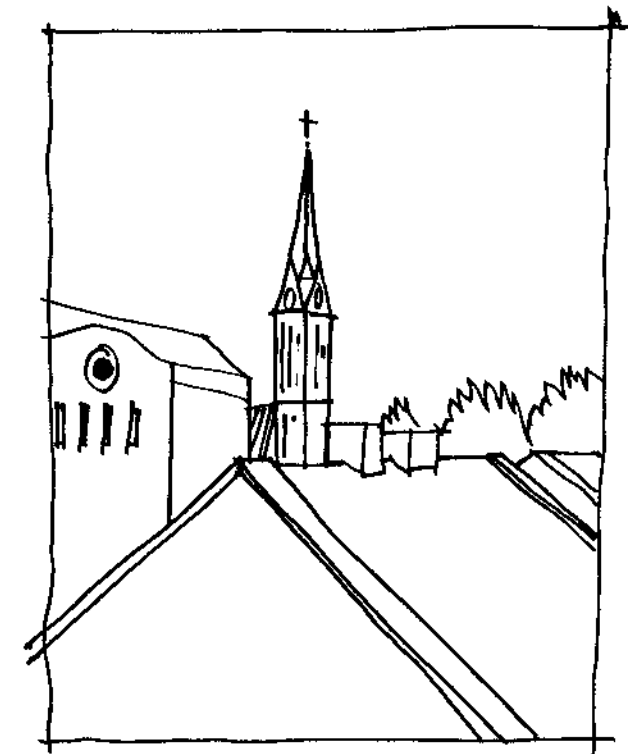
JULKISIVU LUOTEESEEN 1:400



KAPTEENINKATU



KAUPPAPIHA



NÄKYMÄ SRK-KESKUKSESTA KIRKOLLE

“POLUT”

Kaupunkikuva

Korttelin kehittämissuunnitelmassa on panostettu yhteyksien parantamiseen sekä korttelin sisäisesti että suhteessa ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Seurakuntakeskuksen korttelin nykyisiä rakennuksia on purettu harkiten, jotta on saatu avattua toiminnan ja kaupunkikuvan kannalta tärkeitä yhteyksiä. Korttelin täydennysrakentaminen on sovitettu ympäristöönsä hienovaraisesti ja kaupungin nykyistä rakennetta täydentäen.

Kortteliin on avattu uusi poikittainen yhteys kirjaston suunnalta Kirkkokadulta kansalaisopiston pihan läpi aina Mariankadulle asti. Kansalaisopiston pihan kautta pääsee seurakuntakeskuksen uusiin tiloihin ja alemman tason liiketiloihin.

Korttelin tärkeä pitkittäinen akseli – atriumpihojen läpi Sibeliuspuistoon jatkuva tilasarja - on säilytetty ja sitä on vahvistettu jatkamalla yhteys Kapteeninkadulle asti.

Kapteeninkatua on elävöitetty avaamalla suora yhteys uusiin liike- ja seurakuntatiloihin sekä purkamalla kadun pääteenä nykyisin sijaitseva matala ”kioskirakennus”. Seurakunta- ja liikekeskuksen edusta on muutettu kävelykaduksi.

Seurakuntakeskus

Seurakuntakeskukselle rakennetaan uudet tilat 3 kerrokseen nykyisten tilojen päälle. Näin vanhoihin tiloihin 1. ja 2. kerrokseen saadaan suoraan kadulle avautuvia liiketiloja, jotka elävöittävät ympäröivää katutilaa. Lisäkerroksilla seurakunnan tilat saadaan ajanmukaisiksi, toimiviksi ja muuntojoustaviksi. Lisäksi seurakunnan uusista tiloista on näköyhteys kirkolle ja uudet sisäänkäynnit Kapteeninkadun puolelta parantavat yhteyttä kirkolle.

Lisäkerroksilla korotettu rakennusmassa luo jäntevämpää katutilaa erityisesti Kapteeninkadun puolella. Uusi rakennus on sovitettu vanhoihin kansalaisopiston rakennuksiin jatkamalla vanhojen harjakattoisten rakennusten räystäslinjaa. Kattomuodoltaan viistetty massa erottuu julkisena rakennuksena ja muistuttaa modernilla tavalla alueen vanhemmasta rakennuskannasta liittäen näin rakennuksen luontevasti ympäristöönsä. Kattomuodon viistous antaa myös lisää tilaa uudelle asuinrakennukselle ja vähentää kortteliaukion varjostusta.

Seurakuntakeskuksen julkisivut sekä vesikatto ovat vaaleaa kuitubetonia. Heikki Häiväojan veistos on säilytetty seurakuntakeskuksen ja koko korttelin symbolina. Vanhan seurakuntakeskuksen hienot rakenteet on säilytetty peruskorjauksen yhteydessä.

Liike- ja toimistotilat

Nykyiset liiketilat peruskorjataan ja liiketiloja laajennetaan nykyisiin seurakuntakeskuksen tiloihin. Toinen atriumpihoista on katettu kauppakäytäväksi ja toinen on avattu Mariankadun ja kansalaisopiston suuntaan uudeksi kortteliaukioksi.

Uudessa ratkaisussa korttelin 1. ja 2. kerros muodostavat laajemman liiketilakokonaisuuden, johon on luontevat yhteydet kaikista suunnista ja eri tasoilta.

Asuinkerrostalo

Uusi asuinrakennus on rakennettu olemassa oleva rakennuksen päälle ja muodostaa luontevan parin olemassa olevalle asuinkerrostalolle.

Seurakuntakeskuksen puolella asuinrakennus rajaa uuden suojaisan kortteliaukion. Rakennusmassan taitteisella muotoilulla asunnoille on saatu lisää luonnonvaloa sekä pitkiä näkymiä ympäristöön.

Nykyiset kantavat rakenteet on huomioitu ja niitä on käytetty mahdollisuuksien mukaan.

Mariankadun puolella rakennuksen julkisivu ovat vaaleaa kuitubetonia. Uutta kortteliaukiota rajaava veistoksellinen parvekejulkisivu on puuta.

Pysäköinti

Korttelissa tarvitaan 83 uutta autopaikkaa lisärakentamisen myötä. Nykyistä autohallia (66 ap) laajennetaan rakentamalla sisäpihojen alapuoliset täytöt autopaikoiksi sekä rakentamalla uusi paikoitusiipi kansalaisopiston pihan alle. Laajennetussa autohallissa on yhteensä 158 ap. Osa Kapteeninkadun pysäköintipaikoista voidaan osoittaa laajennettuun autohalliin, jolloin kadulle voidaan sijoittaa kaupunkimaista kadunvarsipysäköintiä, ja saadaan lisää tilaa kevyelle liikenteelle. Autohallia on tarvittaessa mahdollista laajentaa myös kapteeninkadun alapuolisiin tiloihin (n.30 ap).

Laajuustiedot

Purettu (1.-2.krs)	680 brm ²
Säilytetty/peruskorjattava	12100 brm ² (sis. autohallin)
<u>Lisärakentaminen</u>	<u>11080 brm² (sis. autohallin)</u>
Yhteensä	22500 brm ²

Lisärakentaminen eriteltynä:

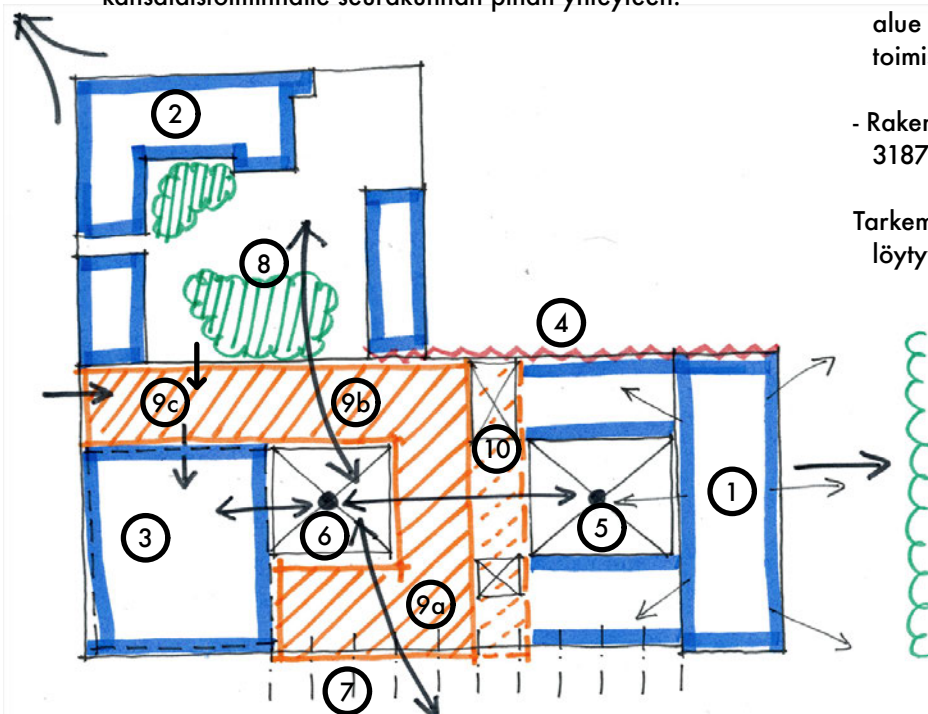
Autohallin laajennus (kellari)	2610 brm ²	
Liiketilalaajennukset (1.-2. krs)	1410 brm ²	
Seurakuntakeskus (3.-5. krs)	2660 brm ²	2570 kem ² (vähennetty us 250 mm ylittävä osa)
<u>Uusi asuinrakennus (3.-8. krs)</u>	<u>4400 brm²</u>	<u>4170 kem² (vähennetty us 250 mm ylittävä osa)</u>
Yhteensä	11080 brm ²	



Näkymä Mariankadun suunnasta

Ohjelmasta ja lähtöaineistosta johdetut tavoitteet

- Uuden liike- ja asuinrakentamisen mahdollistaminen tontille.
- Rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten arvojen huomioiminen.
 - Seurakuntakeskuksen salitilojen remontointi sisältä ja julkisivulta.
 - Mariankadun julkisivun horisontaali ilme, sisäänkäyntiportaali ja Häiväojen veistos
 - Matalan ja korkean osan kupunkikuvallinen jännite
 - Atriumpihojen aksiaalinen ja intiimi tilasarja, joka avautuu nyt myös palolaitoksen tontille ulkoportaan kautta.
 - Kahvion ja srk-salin betonikonstruktion säilyttäminen.
- Tehdä seurakunnalle tehokkaat, toimivat ja muuntojoustavat tilat selkeästi tontin päähän.
- Tehdä seurakuntakeskuksesta nykyistä avoimempi, kokoava ja helposti saavutettava keskipiste alueelle. Esteetön kulkuyhteys Kapteeninkadulle uuden toimisto- ja aularakennuksen kautta.
- Kapteeninkadun kehittäminen.
 - Katutilan yhdistävän roolin vahvistaminen kirkon ja seurakuntakeskuksen välillä
 - Kaupunkitilan eheyttäminen
 - Mahdollista rakentaa Kapteeninkadun alla olevaan tilaan kaupungin toimesta pysäköintiluola, johon ajo Mariankadun kautta. Seurakunnan lisärakentaminen ei tätä vaadi.
- Korttelin sisäisten ja ympäristöön suuntautuvien kulkuyhteyksien parantaminen, ja mielenkiintoinen jalankulkuympäristö atriumpihojen läpi.
- Tehdään uusia tiloja kirkkoa tukeville palveluille ja kansalaistoiminnalle seurakunnan pihan yhteyteen.



Ehdotuksen lähtökohtia

- Nykyinen asuinrakennus (1) säilyy ja asuntojen näkymät säilytetään riittävän väljinä.
- Paloaseman tonttia kehitetään nykyisen rakennuskannan puitteissa (2). Vihreys ja isot puut säilytetään (8). Mahdollistetaan sujuva ja esteetön kulku srk-keskuksen puolelle sisäkautta siiven (9c) kautta. Pihojen (6) ja (8) välille avataan kulkuyhteys ulkoportaan kautta.
- Srk-keskuksen rakennustaiteellisesti arvokkain osa säilytetään remontoituna ja salien kattomaisemaa kehitetään (3).
- Naapuritonttia vasten tarvittaisiin palomuuuri ja siihen ei voi tehdä ikkunoita, joten asuntorakentamista rajalle vältetään. (4)
- Atriumpihojen sarja säilytetään ja niiden ominaisuutensa kehitetään.
- Ensimmäinen atriumpiha (5) on liike- ja toimistotilaa. Rajaavat vanhat liiketilat säilyvät ennallaan, tai ne voidaan remontoida nykyisellä mitoituksella. Piha ja istutukset siistitään.
- Toisella pihalla (6) on seurakunnan sisäpiha, palvelu- ja kansalaistoiminnan tiloja ja ulkoportaalla kulkuyhteys palolaitoksen tontille. Mariankadun ja pihan (6) välistä kulkuaukkoa on levennetty ja siirretty lähemmäs seurakunnan tiloja.
- Täydennysrakentamista sijoitetaan reunaehtojuksen mukaan sille parhaiten soveltuvalle vyöhykkeelle:
 - yläkerroksissa uudelle asumiselle (9a)
 - pihan tasossa palveluille (9b)
 - seurakunnalliselle toiminnalle uusi rakennusmassa (9c)
- Asuntojen uudisrakentaminen sovitetaan nykyisen rakennuksen ja kellarin modulijärjestelmään. (7)
- Omalla tontilla keskitetty pysäköintijärjestelmä, jossa kellareissa suunnitelman vaatimat autopaikat. Asunto-osan (9a) lisärakentamista varten nykyisen kellarin rakenne avataan ja rakennetaan uusi alakellari.
- Korkeamman täydennysrakentamisen mahdollinen lisäalue (10) jätetään ehdotuksessa rakentamatta, jolloin ensimmäistä atriumpihaa rajaavien matalien osien portaita ja hissejä ei tarvitse purkaa ja tilat voivat säilyä toiminnassa. Mikäli tämä alue rakennetaan, menee myös atriumpihan (5) vanhat toimistomassat purettaviksi.

- Rakennusoikeuden nettolisäys tontille on tässä ehdotuksessa + 3187 kerros-m².

Tarkemmat eriteltyt laskelmat pinta-aloista ja laskentaperusteista löytyvät erilliseltä kaaviosivulta.

Ratkaisun kuvaus

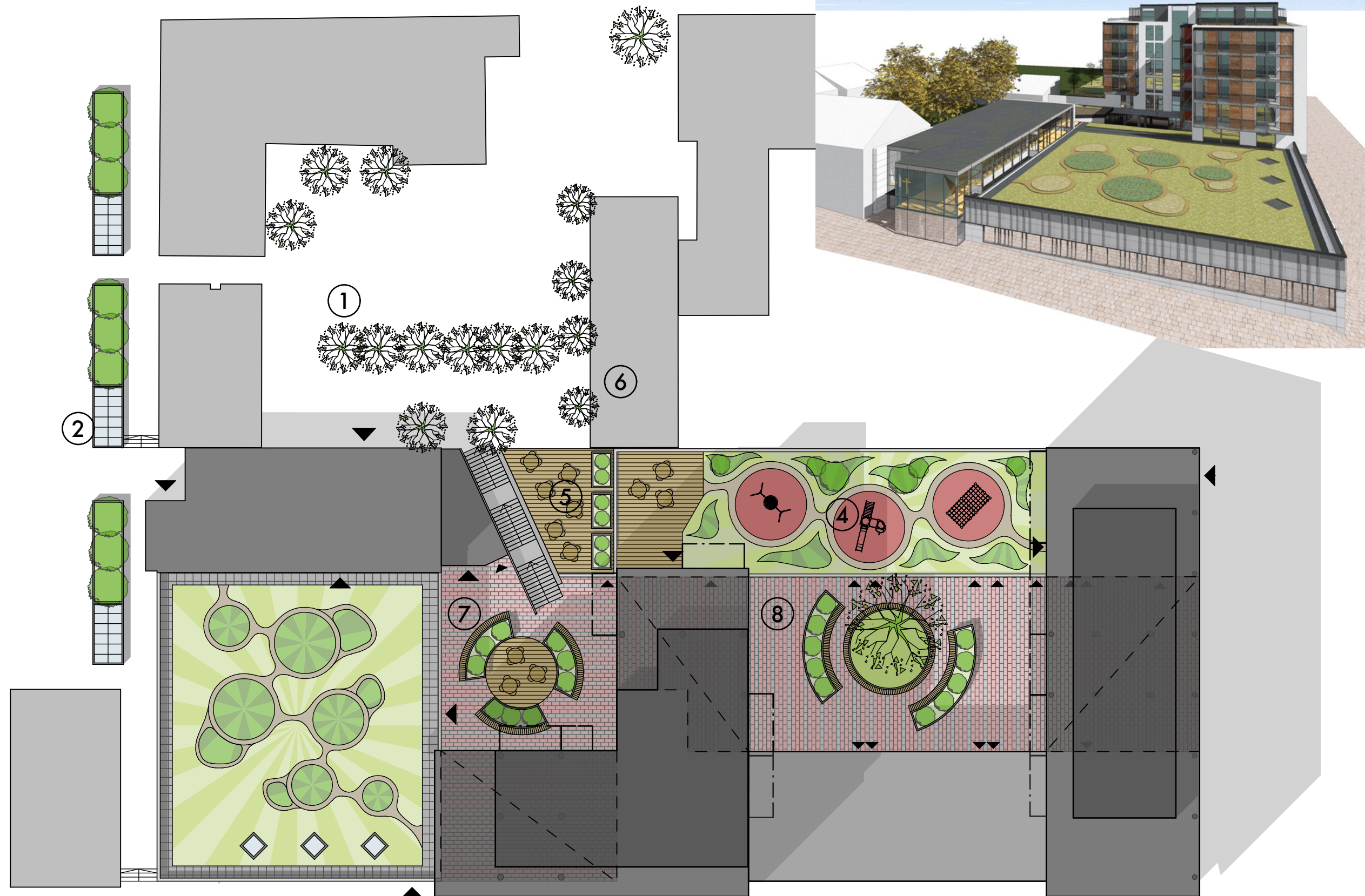
- Korkea asumiselle tarkoitettu lisärakennus on sijoitettu Mariankadun varteen rakenteellisesti moduliverkon mukaisesti kohtaan, missä nykyinen rakennus voidaan uuden tilan rakentamiseksi purkaa kellariin asti.
- Mariankadun varressa uudet asunnot saavat näkymiä sekä Mariankadun puistoon, palolaitoksen tontille, että vehreille kattoterasseille. Uusi korkea rakennusmassa on tarpeeksi kaukana nykyisestä asuntomassasta, joten rakennusten ohitse muodostuu puistoisia näkymiä ympäröiville viheralueille.
- Uuden asunto-osan ilme on modernisti 60-lukuhenkisen modulaarinen. Korttelin ajallista kerrostuneisuutta jatketaan 2010-luvulle.
- Lisärakennuksen uuteen kellariin tehdään sen vaatimat autopaikat ja pihasiiven katolle sen asuntopiha. Vaihtoehtoisesti Kapteeninkadun alla oleva tyhjä tila voidaan ottaa pysäköintikäyttöön, mutta se on optio, jota ei ole esitetty tässä ehdotuksessa, eikä tontin lisärakentaminen sitä vaadi.
- Yhteys seurakunnan tilojen 1. krs:n tasolta Kapteeninkadun alle laitesuojaan johon voi sijoittaa esim. lisää kerhotiloja.
- Kapteeninkadun varteen nykyisen liikuntasalin paikalle tehdään seurakunnalle lisäksi kerhoille ja toimistoille. Kerhotilat voivat käyttää srk-salin kattoa ja paloaseman pihaa. Lisärakennuksen kautta saadaan uusi esteetön kulkuyhteys kirkon suunnasta Kapteeninkadulta seurakuntakeskuksen tiloihin ja pihalle.
- Kapteeninkadulle katutilaa jäsennöiviä istutuksia ja kattolyhtyjä, joiden kautta saadaan kadun alla sijaitsevaan laitesuojaan luonnonvaloa.
- Ensimmäiselle sisäpihalle (5) liiketiloja ja toiselle sisäpihalle (6) "raitin" varrelle palvelutiloja ja kansalaistoimintaa.
- Mariankadun atriumpihan kulkuportaalin avartaminen niin, että diagonaalisyhteys paloaseman tontille näkyy molemmista suunnista.
- Mariankadun ja Kapteeninkadun kulmauksessa seurakuntasalien massa säilytetään arvokkaan interiöörin johdosta, julkisivu uusitaan ja korotetaan kaiteeksi rajaamaan kattopihaa. Saliosan kattoa maisemoidaan ja sen käyttöä aktivoidaan esim. osittain viherkatoksi, veistospihaksi ja leikkialueeksi.
- Paloaseman tontti säilytetään vihreänä keitaana ja liitetään pihasiiven viherkattomaisemaan ja väljällä avoportaalla ja hissillä atriumpihojen yhteyteen.

1. Kapteeninkatua jäsenellään istutuksilla kävelypainotteiseksi
2. Palokunnan tontin puut säilytetään
3. Uudet sisäänkäynnit seurakuntakeskukseen
4. Porrasyhteys atriumpihoilta palokunnan tontille
5. Uusi asuinkerrostalo

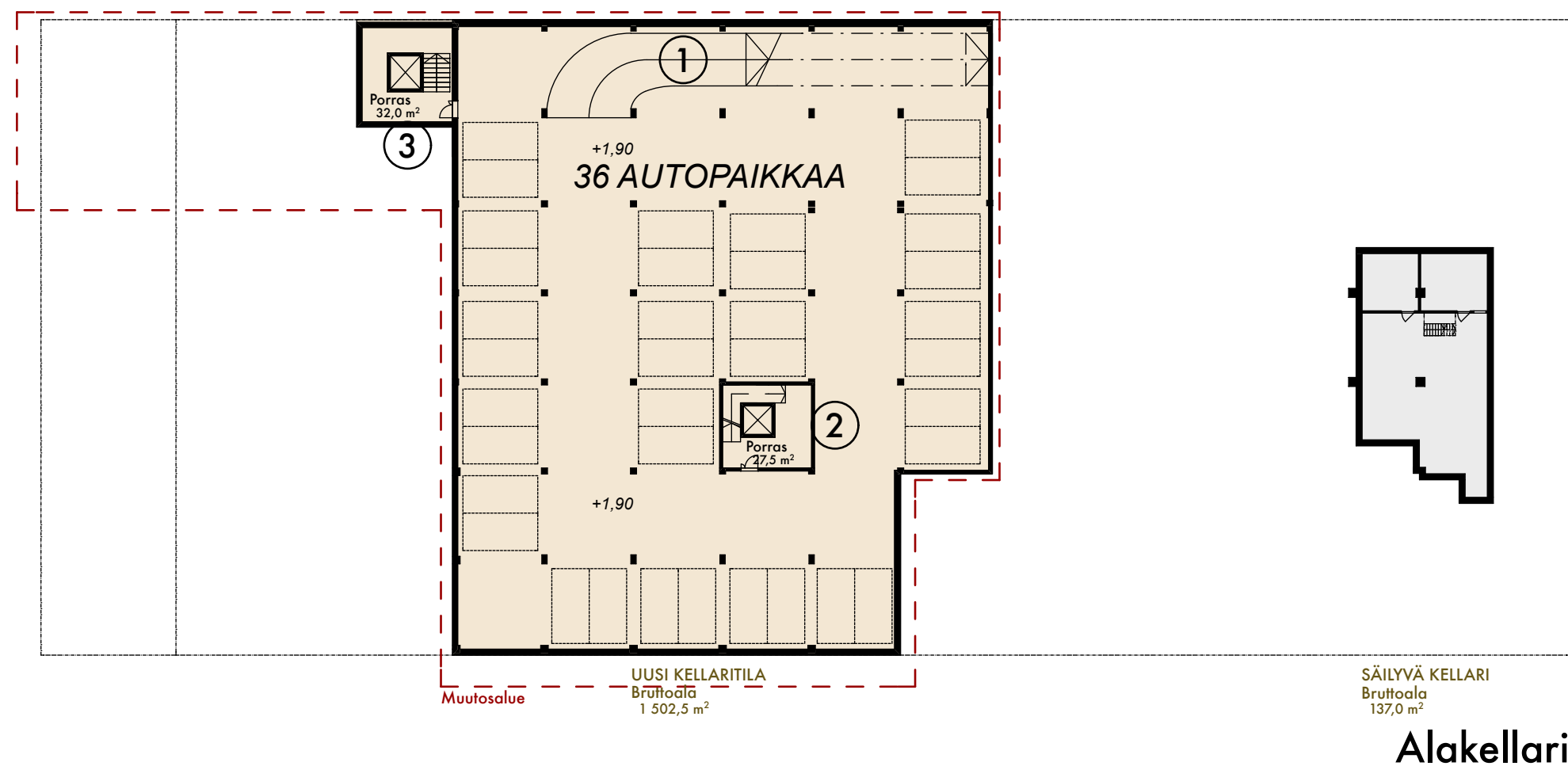
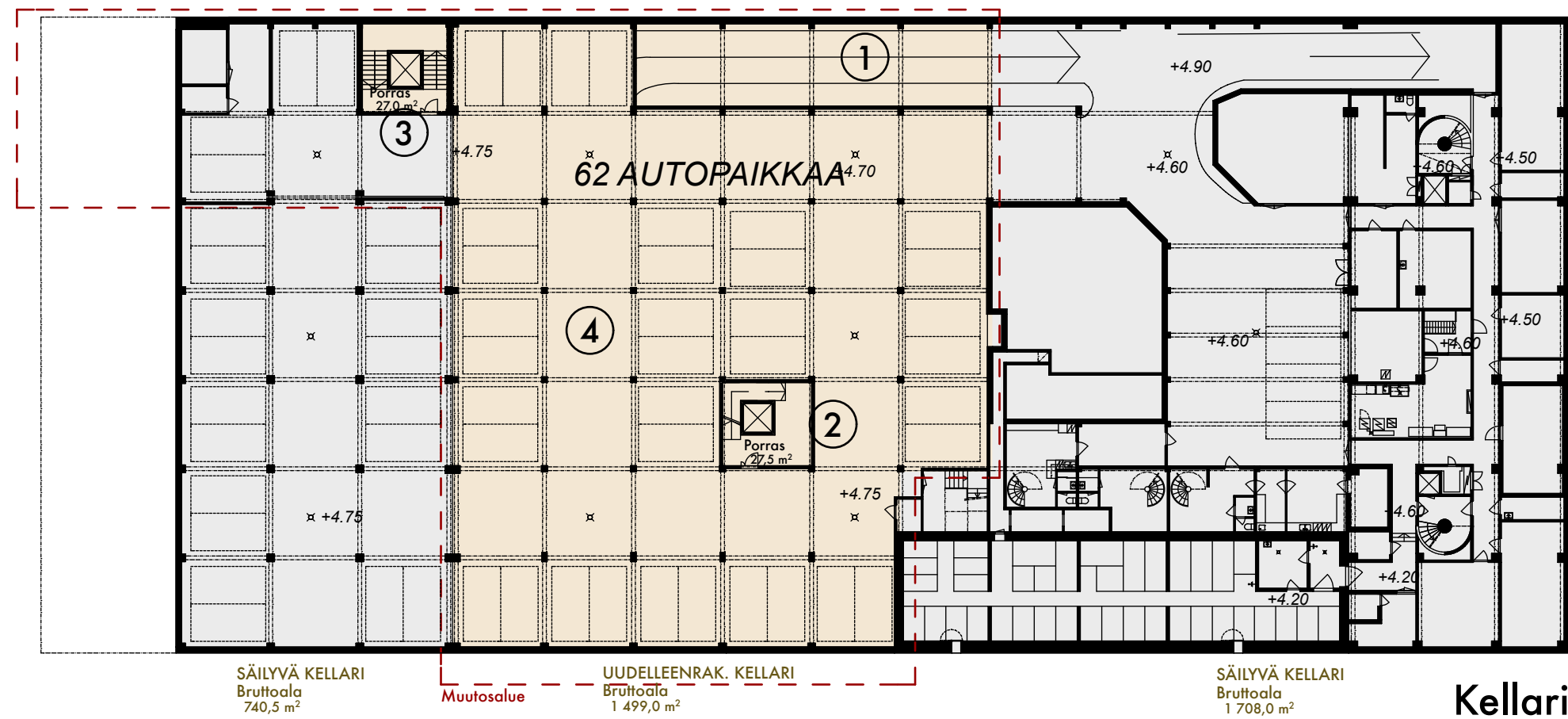


1. Päiväkerhon leikkiapiha, vanhat puut säilytetään
2. Uusia kattolyhtyjä entiseen telehalliin
3. Veistospiha ja viherkatto
4. Asuntopiha uutta ja vanhaa osaa varten
5. Palokunnan pihaan liittyvä oleskeluterassi
6. Mahdollinen kesäkahvila ja käsityökauppa
7. Kansalaistoiminnan piha
8. Liiketoiminnan piha

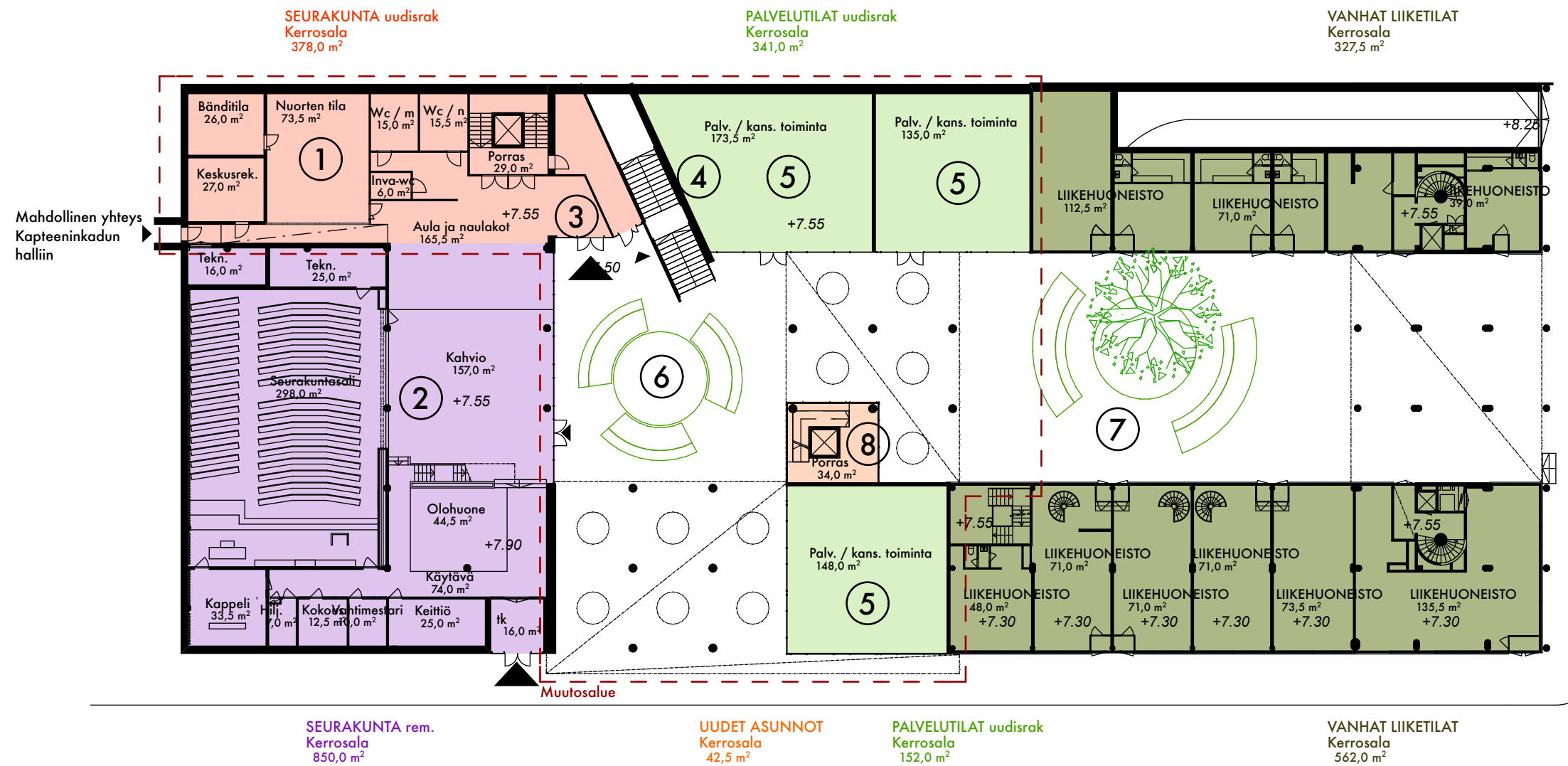
Näkymä seurakuntasalin katolle katsottuna
Kapteeninkadun vastakkaisesta kerrostalosta



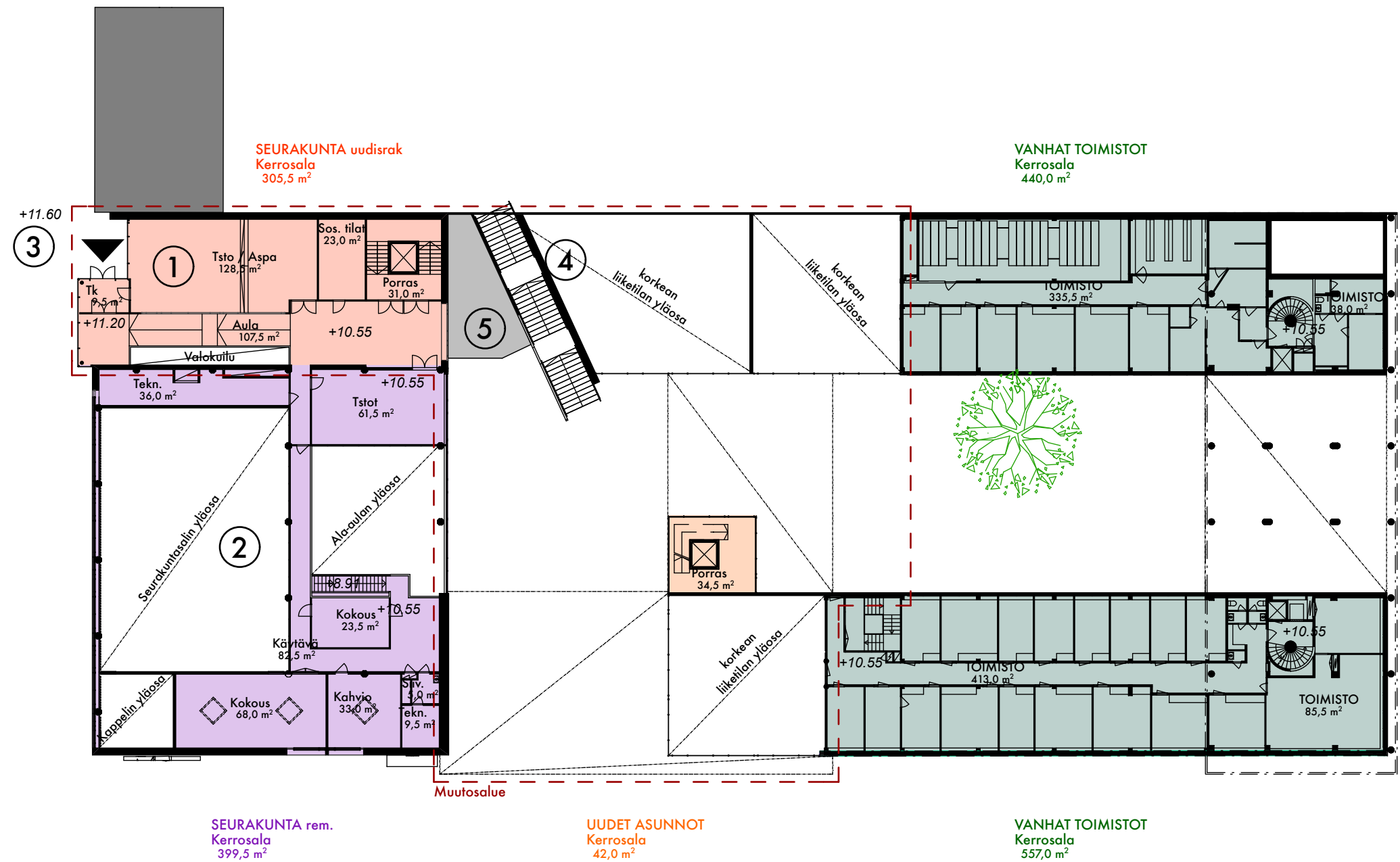
1. Uusi ajoluiska alakellariin
2. Porras ja hissi asuinkerrostaloon
3. Porras ja hissi seurakuntakeskukseen
4. Nykyinen kaivamaton alue otetaan autohallin käyttöön



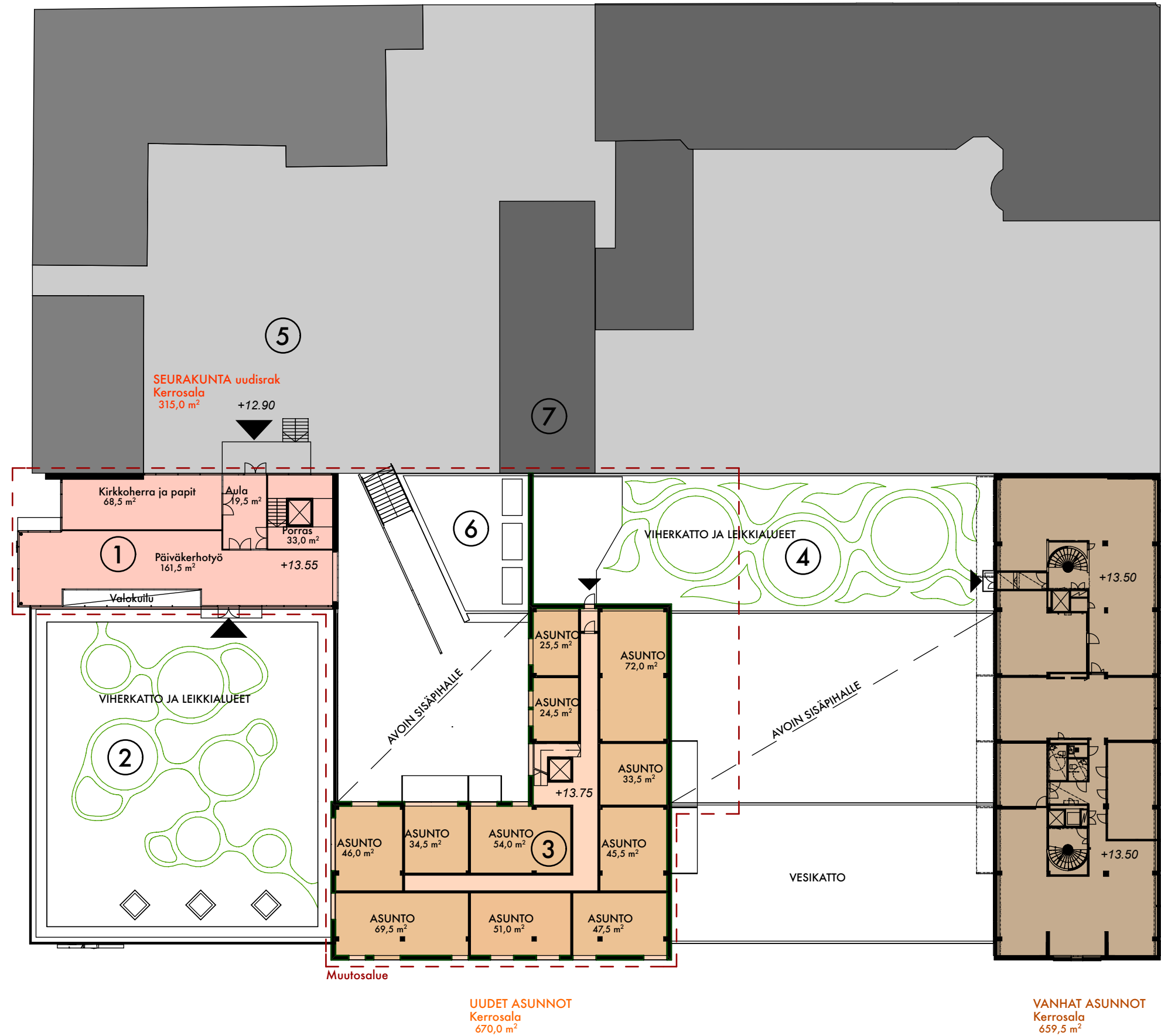
1. Seurakuntakeskuksen laajennusosa
2. Seurakuntakeskuksen säilyvä osa
3. Uusi sisäänkäynti seurakuntakeskukseen
4. Porrasyhteys paloaseman tontille
5. Uudet palvelutilat
6. Kansalaistoiminnan piha
7. Liiketoiminnan piha
8. Hissi ja porras asuinrakennukseen



1. Seurakuntakeskuksen laajennusosa
2. Seurakuntakeskuksen säilyvä osa
3. Uusi sisäänkäynti seurakuntakeskukseen
4. Porrasyhteys paloaseman tontille
5. Katolla paikka julkiselle taideteokselle



1. Seurakuntakeskuksen laajennusosa
2. Veistospiha ja viherkatto
3. Uusi asuinrakennus
4. Asuntopiha uutta ja vanhaa osaa varten
5. Päiväkerhon leikkiapiha
6. Palokunnan tonttiin liittyvä oleskeluterassi
7. Mahdollinen kesäkahvila ja käsityökauppa



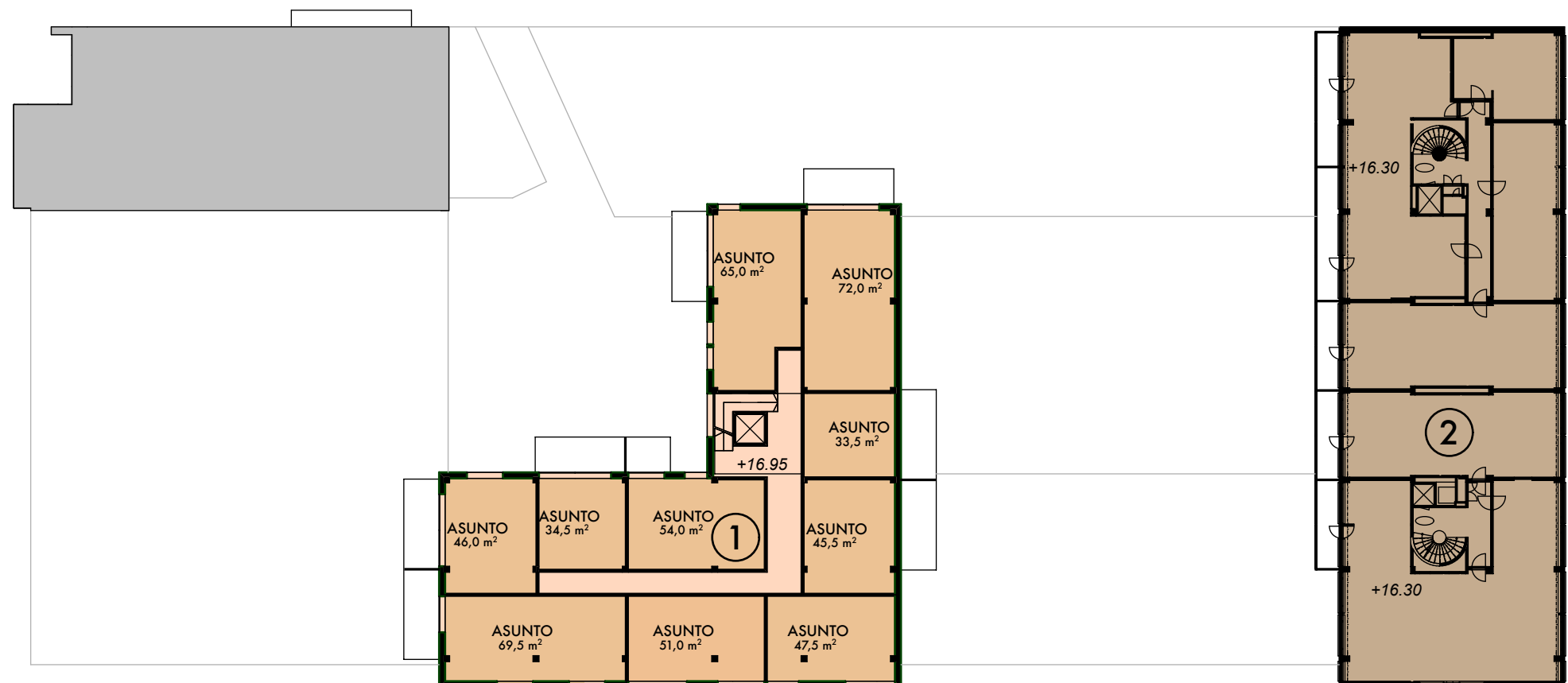
1. Uusi asuinkerrostalo
2. Säilyvä asuinkerrostalo



UUDET ASUNNOT
Kerrosala
413,5 m²

VANHA IV-KH
Bruttoala
244,5 m²

8. kerros



UUDET ASUNNOT
Kerrosala
670,0 m²

VANHAT ASUNNOT
Kerrosala
659,5 m²

4. - 7. kerros

10 / 12

Julkisivut 1:400

MATERIAALIT, UUDISRAKENNUKSET:

- (1) JULKISIVULASI, POLTTOMAALATTU ALUMIINIKARMI
- (2) BETONIELEMENTIT: VALKOBETONI, VÄRIBETONI
- (3) LASIPARVEKKEET, PUUSÄLEIKÖT
- (4) IKKUNAT JA JULKISIVULEVY
- (5) PUHTAAKSIVALETTU BETONI

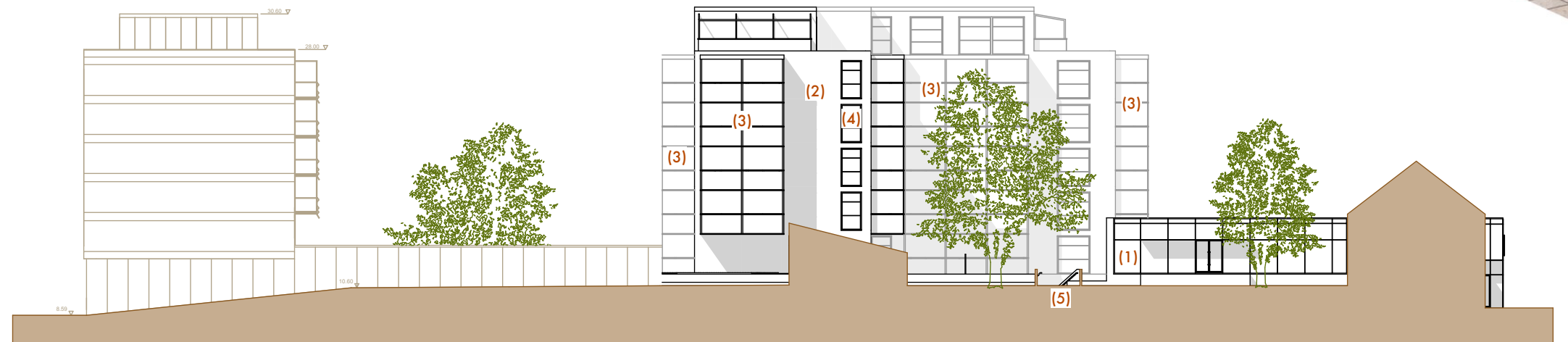
SEURAKUNTASALIN RESTAUROINTI:

- (a) massiivalumiinilevy
- (b) valaistu lasikaide
- (c) sisäänkäynnin julkisivulasitus, lasiseinät
- (d) värilasi-ikkunat

Kapteeninkadun
uusi sisäänkäynti



Länteen



Pohjoiseen



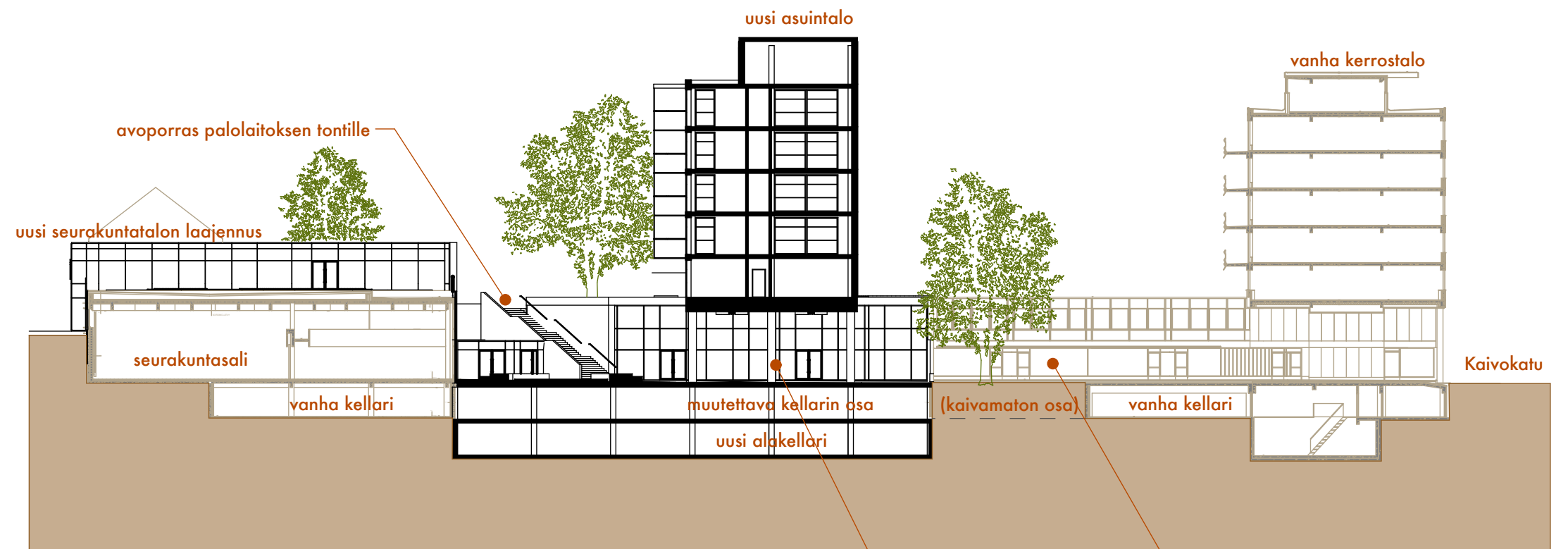
Etelään

K O T K A N S E U R A K U N T A K E S K U S - V A N D E R



3D-näkymä atriumpihalta seurakuntasalin uudelle sisäänkäynnille ja palolaitoksen pihan ulkoportaaseen.

Näkymä palolaitoksen pihalta kilpailutontille päin



Leikkaus Mariankadun suuntaisesti tontin keskiakselia pitkin

TONTIN KERROSALAT		
Tyyppi	Sijaintikerros	Kerrosala
PALVELUTILAT uudisrak		
	1 krs	493,1
		493,1 m ²
SEURAKUNTA rem.		
	1 krs	850,1
	2 krs	399,5
		1 249,6 m ²
SEURAKUNTA uudisrak		
	1 krs	377,8
	2 krs	305,5
	3 krs	314,9
		998,2 m ²
UUDET ASUNNOT		
	1 krs	42,4
	2 krs	42,0
	3 krs	670,0
	4 krs	670,0
	5 krs	670,0
	6 krs	670,0
	7 krs	670,0
	ivkh	413,7
		3 848,1 m ²
VANHAT ASUNNOT		
	3 krs	659,3
	4 krs	659,3
	5 krs	659,3
	6 krs	659,3
	7 krs	659,3
		3 296,5 m ²
VANHAT LIIKETILAT		
	1 krs	889,6
		889,6 m ²
VANHAT TOIMISTOT		
	2 krs	997,0
		997,0 m ²
		11 772,1 m ²

KERROSALOJEN MUUTOS		
Tyyppi	Sijaintikerros	Kerrosala
POISTUVA KERROSALA		
	1 krs	259,9
	2 krs	1 021,6
		1 281,5 m ²
SEURAKUNTA uudisrak		
	2 krs	305,5
	3 krs	314,9
		620,4 m ²
UUDET ASUNNOT		
	1 krs	42,4
	2 krs	42,0
	3 krs	670,0
	4 krs	670,0
	5 krs	670,0
	6 krs	670,0
	7 krs	670,0
	ivkh	413,7
		3 848,1 m ²

AUTOPAIKKALASKELMA

Tontilla on ennestään ollut 66 autopaikkaa.

Tontilta poistuu 1281,5 m2 toimistokerrosalaa (1 ap / 60 m2) = -22 ap.

Kerrosalan lisäys on:

- 620,4 tsto-kem2 (1 ap / 60 m2) = +11 ap

- 3848,1 asuin-kem2 (1 ap / 100m2) = +39 ap

Tontille tarvittava lisäys autopaikkamäärään on +28 autopaikkaa, eli suunnitelman mukainen autopaikkatarve on 66+28=94 autopaikkaa. Kellareihin on osoitettu 98 autopaikkaa.

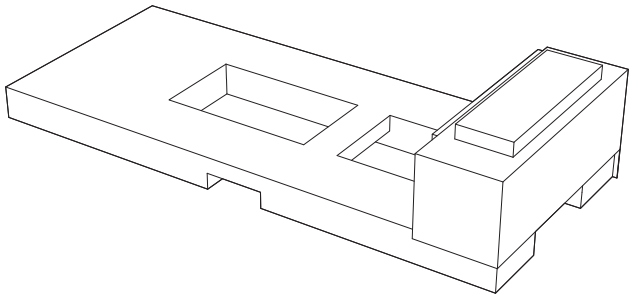
Sisäänkäyntiportaali Mariankadulta



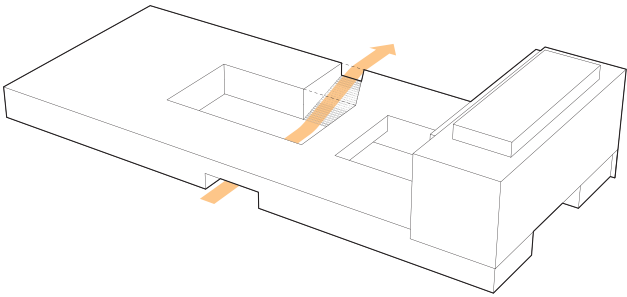
BRUTTOALAT		
Sijaintikerros	Tyyppi	Bruttoala
alakellari		
	SÄILYVÄ KELLARI	137,1
	UUSI KELLARITILA	1 502,6
		1 639,7 m ²
kellari		
	SÄILYVÄ KELLARI	2 448,5
	UUDELLEENRAK. KELLARI	1 498,8
		3 947,3 m ²
1 krs		
	UUDET ASUNNOT	42,4
	PALVELUTILAT uudisrak	493,1
	VANHAT LIIKETILAT	889,6
	SEURAKUNTA uudisrak	377,8
	SEURAKUNTA rem.	850,1
		2 653,0 m ²
2 krs		
	UUDET ASUNNOT	42,0
	SEURAKUNTA uudisrak	305,5
	SEURAKUNTA rem.	399,5
	VANHAT TOIMISTOT	997,0
		1 744,0 m ²
3 krs		
	SEURAKUNTA uudisrak	314,9
	VANHAT ASUNNOT	659,3
	UUDET ASUNNOT	670,0
		1 644,2 m ²
4 krs		
	VANHAT ASUNNOT	659,3
	UUDET ASUNNOT	670,0
		1 329,3 m ²
5 krs		
	VANHAT ASUNNOT	659,3
	UUDET ASUNNOT	670,0
		1 329,3 m ²
6 krs		
	VANHAT ASUNNOT	659,3
	UUDET ASUNNOT	670,0
		1 329,3 m ²
7 krs		
	VANHAT ASUNNOT	659,3
	UUDET ASUNNOT	670,0
		1 329,3 m ²
ivkh		
	VANHA IV-KH	244,4
	UUDET ASUNNOT	413,7
		658,1 m ²
		17 603,5 m ²

SEURAKUNNAN HUONEALAT		
tyyppi	Tilanimi	Huoneala
01 SRK	Hilj.	6,8
01 SRK	Keskusrek.	26,9
01 SRK	Kirkkoherra ja papit	68,5
01 SRK	Kokous	23,7
01 SRK	Kokous	67,9
01 SRK	Kokous	12,7
01 SRK	Tsto / Aspa	128,7
01 SRK	Tstot	61,3
01 SRK	Vahtimestari	9,8
		406,3 m ²
02 SRK	Kahvio	32,8
02 SRK	Sos. tilat	23,0
		55,8 m ²
03 SRK	Bänditila	26,0
03 SRK	Kahvio	157,0
03 SRK	Kappeli	33,3
03 SRK	Keittiö	25,2
03 SRK	Nuorten tila	73,3
03 SRK	Olohuone	44,5
03 SRK	Seurakuntasali	297,8
		657,1 m ²
04 SRK	Päiväkerhotyö	161,3
		161,3 m ²
05 SRK	Aula ja naulakot	165,6
05 SRK	Inva-wc	6,0
05 SRK	Käytävä	82,3
05 SRK	Käytävä	74,2
05 SRK	Siiv.	4,9
05 SRK	Tekn.	36,2
05 SRK	Tekn.	9,7
05 SRK	Tekn.	24,9
05 SRK	Tekn.	15,8
05 SRK	Wc / m	15,1
05 SRK	Wc / n	15,3
05 SRK	tk	16,1
		466,1 m ²
06 SRK	Aula	107,3
06 SRK	Aula	19,5
06 SRK	Porras	30,8
06 SRK	Porras	33,1
06 SRK	Porras	29,1
06 SRK	Tk	9,7
		229,5 m ²
		1 976,1 m ²

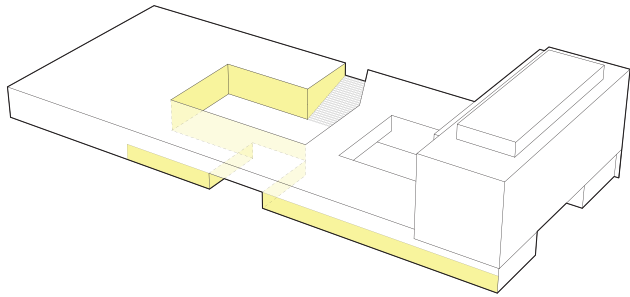




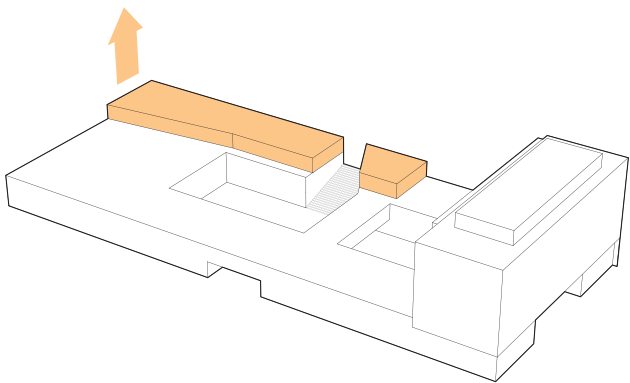
Seurakuntakeskusta lähdetään kehittämään 60-luvun perusratkaisun ehdoilla.



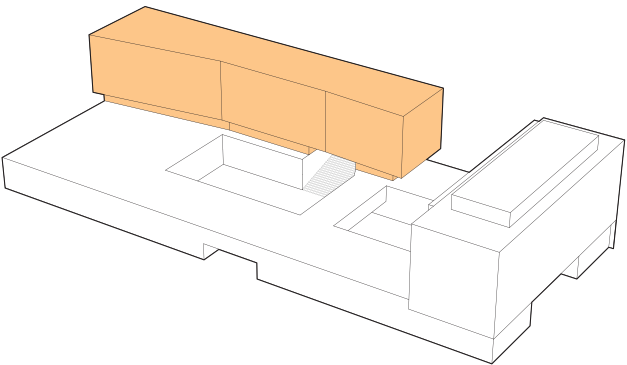
Korttelin läpi avataan uusi jalankulkureitti aktivoimaan sisäpihoja. Näin seurakuntakeskus liittyy uudella tavalla kaupunkirakenteeseen.



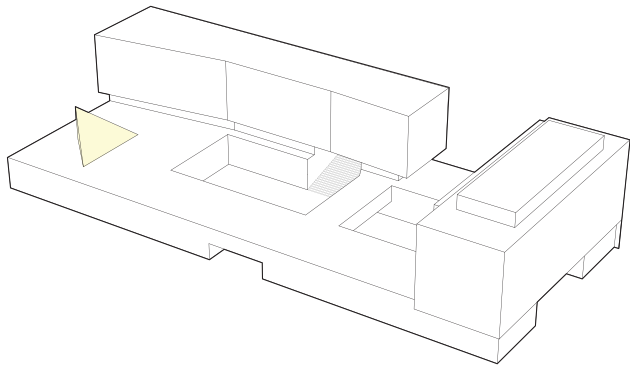
Maantason tilat avataan täysin lasipintaisiksi. Seurakunnat toiminnot avautuvat kutsuvammin katutilaan ja saavat toivottua näkyvyyttä katukuvassa.



Uudisosan 1.kerros tulee vanhan paloaseman sisäpihan tasolle. Sisäpihasta tulee julkinen kaupunkitila johon myös asuinrakennuksen pihatoimintoja sijoitetaan.



Uudisrakennuksen julkisivuja suunnataan jotta saadaan tavoiteltu tilallinen vaikutelma. Parvekkeen taustaseinät ovat puuta sen eri sävyissä - puu materiaalina on vahvasti läsnä kaupunkikuvassa.



Seurakuntasalin katto avataan suurella kattoikkunalla ja sali nousee uudella tavalla esiin ja on läsnä kaupunkitilassa.

KOTKAN SEURAKUNTAKESKUS – KIINTEISTÖKEHITTÄMISEN IDEAKILPAILU

‘VALKEA’

KAUPUNKIKUVA JA SEURAKUNTAKESKUKSEN ARKKITEHTUURI

Kotkan seurakuntakeskus edustaa 1960-luvun arkkitehtonisia periaatteita. Matala rakennus tiiviisti rakennetussa ruutukaava-alueessa heijastaa aikansa ihanteita ja henkeä. Seurakuntakeskuksen identiteetti pohjaa tähän ja rakennusta voi kiinteistökehittämisen näkökulmasta lähestyä kahdella tavalla; joko nykyinen rakennus puretaan tai sen peruskorjaus ja lisärakentaminen tehdään hienovaraisesti vanhaa konsepti kunnioittaen. Välimuodot eivät tekijän näkemyksen mukaan johda hyvään ratkaisuun.

Tekijä katsoo että seurakuntakeskus on säilyttämisen arvoinen rakennus ja se voidaan peruskorjauksen yhteydessä päivittää vastaamaan tämän hetken toiminnallisia ja sisällöllisiä vaatimuksia. Hallituilla muutoksilla seurakuntakeskus nousee esiin kaupunkikuvasta uudistuneena ja kutsuvana keskustan toiminnallisena keskipisteenä.

Seurakuntakeskuksen sisäpihan kautta avataan uusi julkinen jalankulkyhteys Kotkan opiston tontille – kirjaston ja kirkon suuntaan. Tämä aktivoi sisäpihan uudella tavalla ja sisätilan ympärille sijoittuvat seurakunnan toiminnot nousevat hyvin esiin. Tilat ovat nyt kutsuvampia ja helpommin lähestyttävissä. Esteetön yhteys on järjestettävissä uudisosan hissillä.

Seurakuntakeskuksen ja sen päätteenä olevan asuinrakennuksen peruskorjauksen yhteydessä julkisivuelementit vaihdetaan valkobetonielementteihin joiden kiviaines on valkeiden kvartsi- ja kalkkikivien sekoitusta. Näin saadaan arvokas ja aikaa kestävä pinta. Maantason julkisivuja avataan mahdollisimman laajalti lasipinnoilla. Sisätilojen tunnelma päivitetään raikkaaksi ja ajankohtaiseksi uusimalla pintoja ja osittain kiintokalusteita. Samoin irtokalustus uusitaan riittävässä määrin jotta tilat ovat luonteeltaan kutsuvia ja viihtyisiä.

Sisätilojen järjestelyt on helppo tehdä vastaamaan käyttäjien tarpeita. Keskeisimmät ja rakennustaiteellisesti merkittävimmät tilat kuten sali, kappeli ja kahvio säilyvät nykyisillä paikoillaan. Muutoin tilaa muokataan tarpeen mukaan. Aulaan lisätään hissi. Seurakuntasalin katto avataan suurella kattoikkunalla ja sali nousee uudella tavalla esiin ja on läsnä kaupunkitilassa.

Uudisrakentaminen keskitetään keskuksen luoteisosaan. Massoitellussa korostetaan näkymiä, valoisuutta ja pihatilan suojaisuutta. Tavoitteena on ollut kaupunkikuvallisesti ehyt ja ympäristöönsä hallitusti avautuva kokotaisuus. Korttelin identiteetti ja erityisyys Keskuskadun suuntaan on haluttu säilyttää.

Tavoitteena on urbaani ja elävä katutaso. Sisäpihoja aktivoidaan niitä ympäröivillä toiminnoilla sekä toiminnallisilla julkisen tilan kalusteilla. Aukion valaistus uusitaan. Väriäloja käytetään hillitsti sisäpihojen kiveyksien valaistuksen tehosteena. Pihojen kiveyksissä käytetään eri ladontoja ja kiviä joilla tehdään hienovaraisia graafisia elementtejä jotka soljuvat ulkoti-lasta sisään ja merkkeävät toimintoja kaupunkitilassa.

ASUINRAKENNUS JA ASUNNOT

Seurakuntakeskuksen luoteisosan päälle rakennetaan 5 kerroksinen lisärakennus. Se voidaan toteuttaa lamelli- tai sivukäytävätalona tai kuten esitetty, niiden yhdistelmänä. Vanhan paloaseman sisäpiha on asuinrakennuksen sisääntuloja ja oleskelupiha. Sen luonne on avoin ja julkinen. Sivukäytävä antaa hyvän mahdollisuuden julkisivusuunnitteluun jolla rakennus istutetaan ympäristöönsä.

Arkkitehtuurissa on pyritty selkeyteen ja suurpiirteisyyteen; yksilölliseen ja paikkaan räätä- löityyn kokonaisuuteen, joka kuitenkin perustuu yksinkertaisiin, toistuviin sekä elinkaarita- loudellisiin ratkaisuihin. Julkisivuissa käytetään kestäviä ja urbaaniin ympäristöön ilmeeltään sopivia materiaaleja. Julkisivujen materiaalit ovat lasi ja valkea perforoitu laadukas kuitube-

tonilevy. Parvekkeen taustaseinät ovat puuta sen eri sävyissä. Tällä haetaan lämpöä kaupunkikuvaan ja kodikkuutta asunkohtaiseen ulko-oleskeluun. Puu materiaalina on vahvasti läsnä kaupunkitilassa.

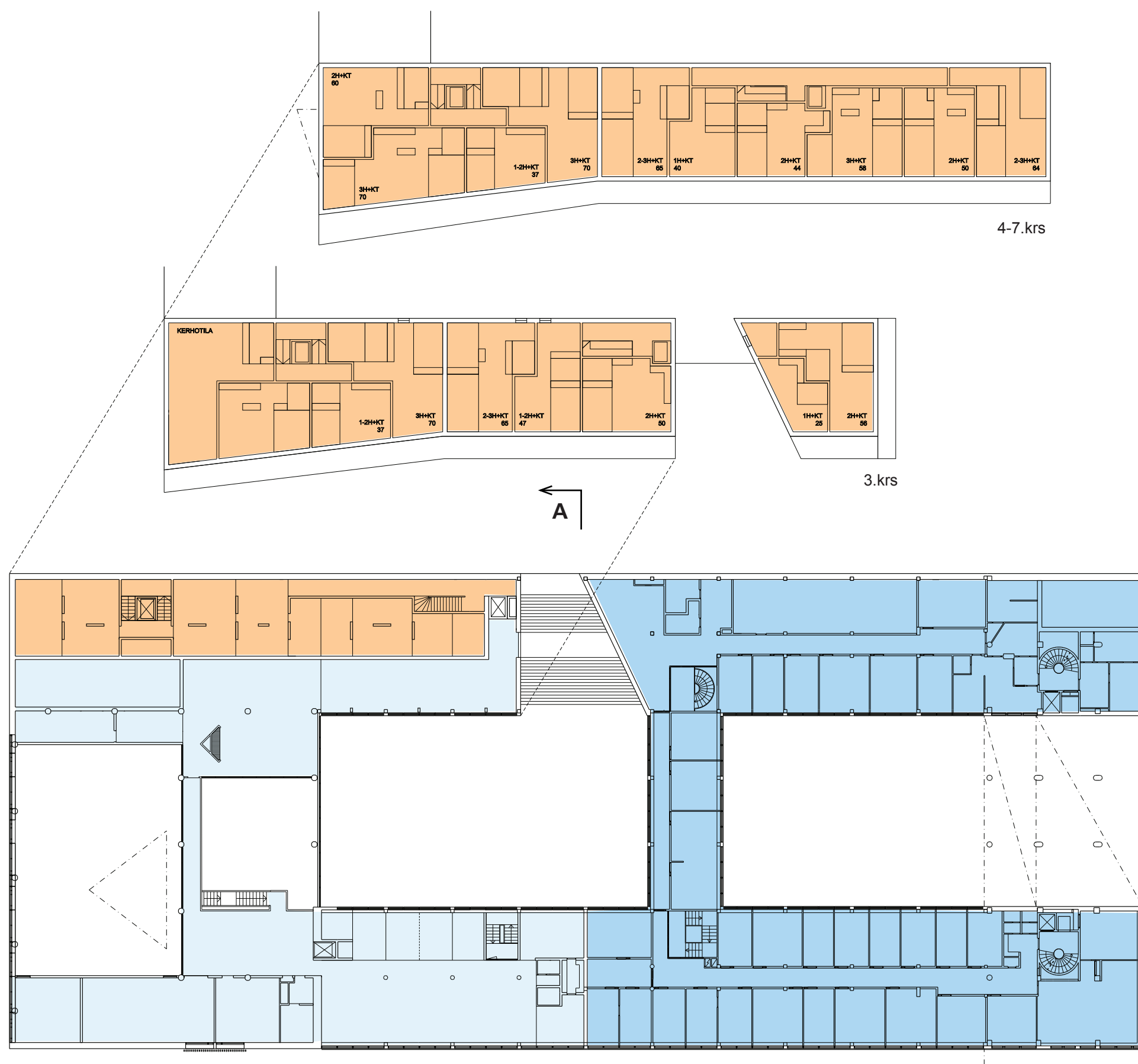
Asunnoissa on pyritty toistettaviin, selkeisiin ja joustaviin tilaratkaisuihin sekä monipuoliseen kalustettavuuteen. Asuinhuoneet ovat väljiä ja monikäyttöisiä. Asuntojen tilallista luonnetta jatkavat väljät lasitetut parvekkeet. Julkisivujen jäsentely on haluttu pitää korostetun urbaanina. Tekijä katsoo ettei tässä vaiheessa ole oleellista perusratkaisun kannalta esittää kellarikerrosta. Pysäköinti ratkaistaan kustannustehokkaasti paikan ehdoilla toteutusvaiheessa. Kapteeninkadun päätteessä oleva laitetila esitetään purettavaksi jolloin katutila avautuu kantakaupungille ominaisella tavalla.



ASEMAPIIRUSTUS 1:1000



- Seurakunnan tilat - yleinen seurakuntatyö ja päiväkerhotyö 1250m2
- Vuokrattavat liike- ja toimistotilat 800m2
- Asuinrakennuksen yhteistilat 150m2



- Seurakunnan tilat - Seurakunnan toiminta, toimistot, kokoushuoneet, sosiaalitilat 700m²
- Vuokrattavat liike- ja toimistotilat 800m²
- Asuinrakennuksen yhteistilat 200m², asunnot - kerrosala 3000m²

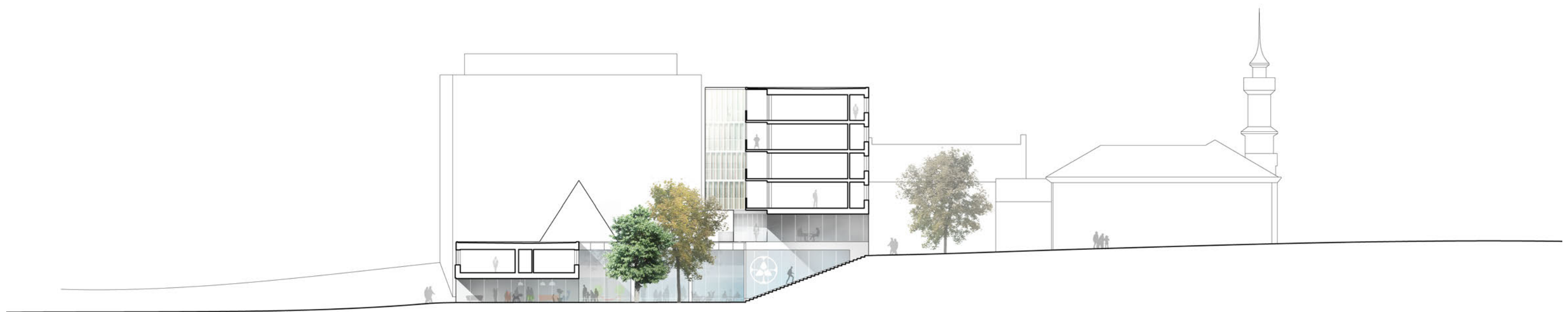
POHJAPIIRUSTUS 2-7 KRS. 1:400



JULKISIVU KAAKKOON 1:400

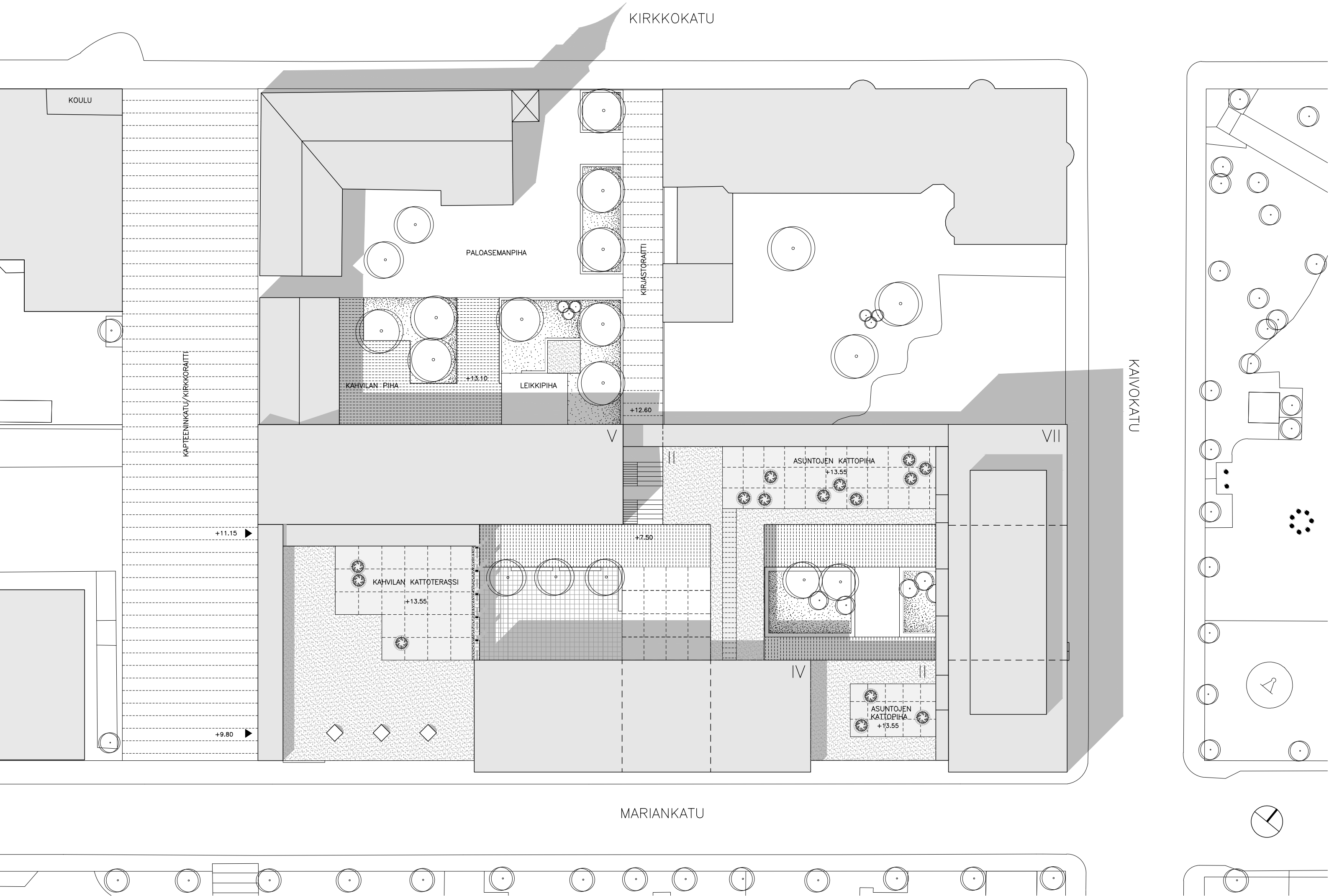


JULKISIVU LOUNAASEEN 1:400



LEIKKAUS A-A 1:400

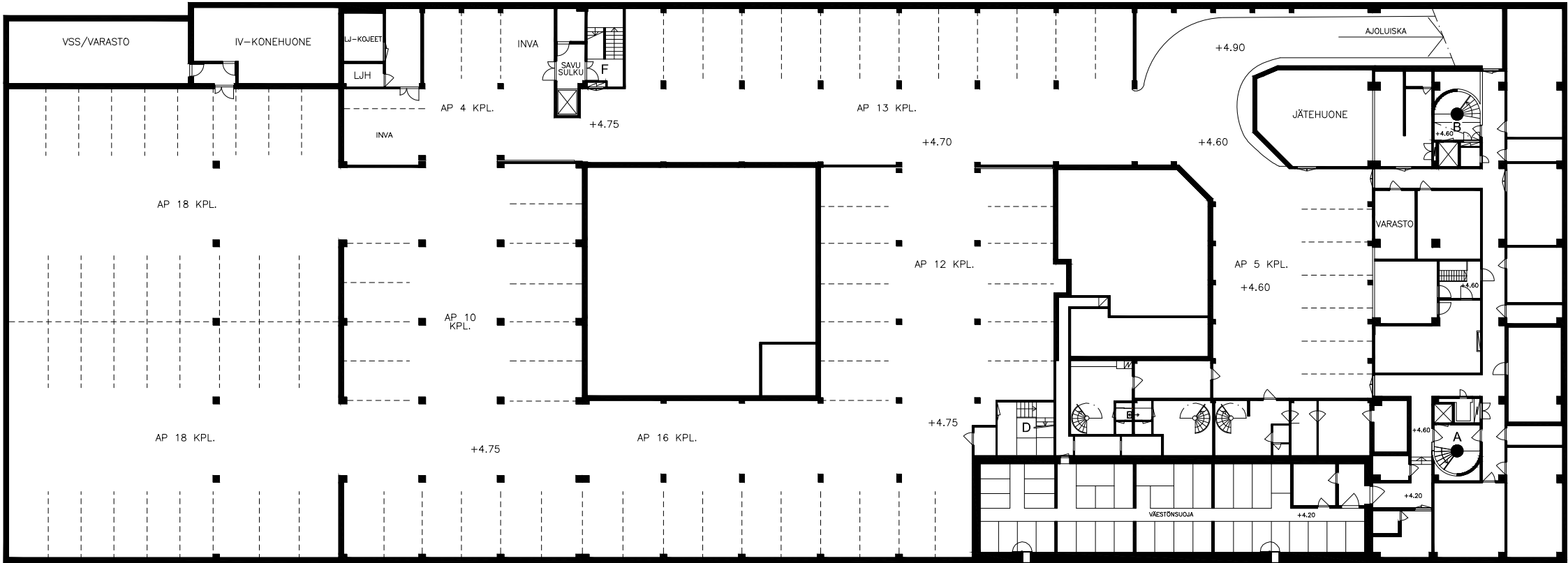




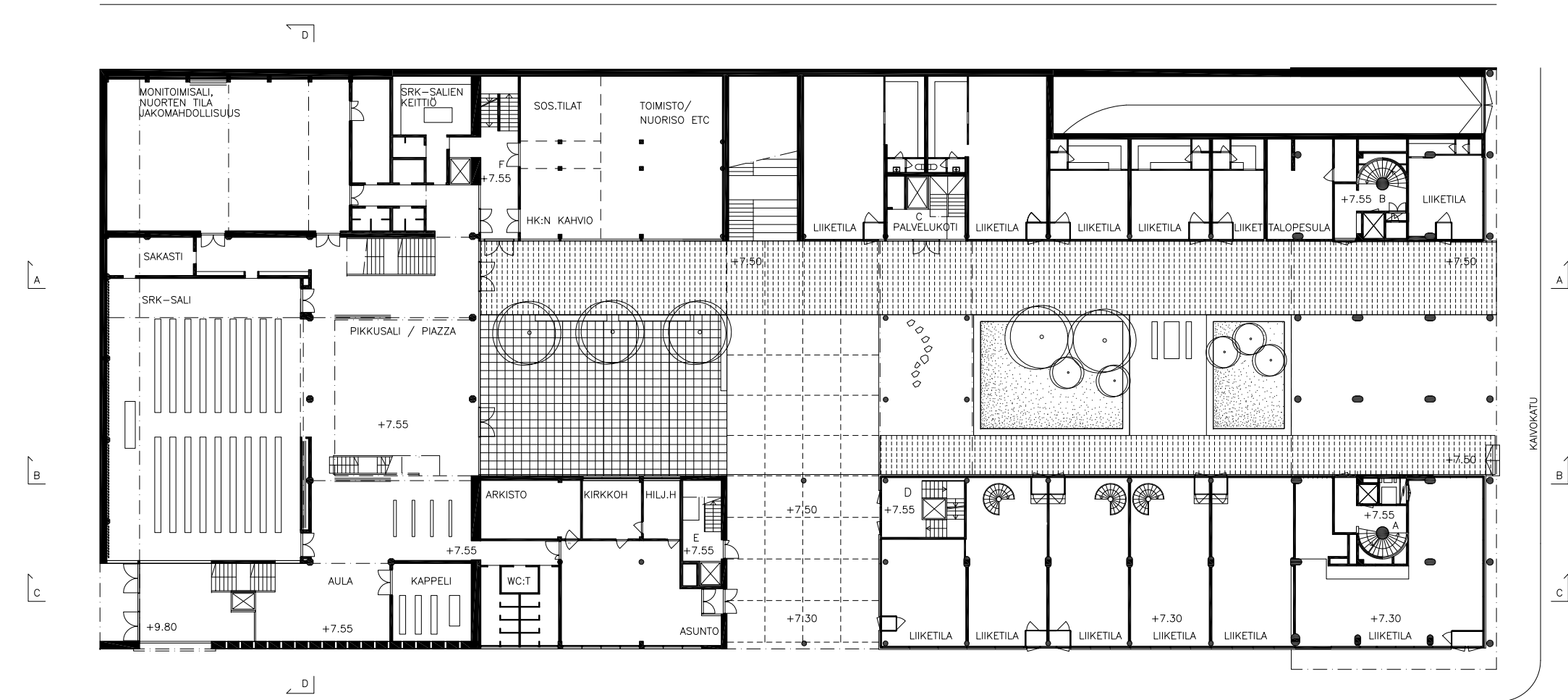


KELLARIKERROS

YHTEENSÄ 96 AUTOPAIKKAA
VANHASSA OSASSA 60 KPL
UUDESSA OSASSA 36 KPL



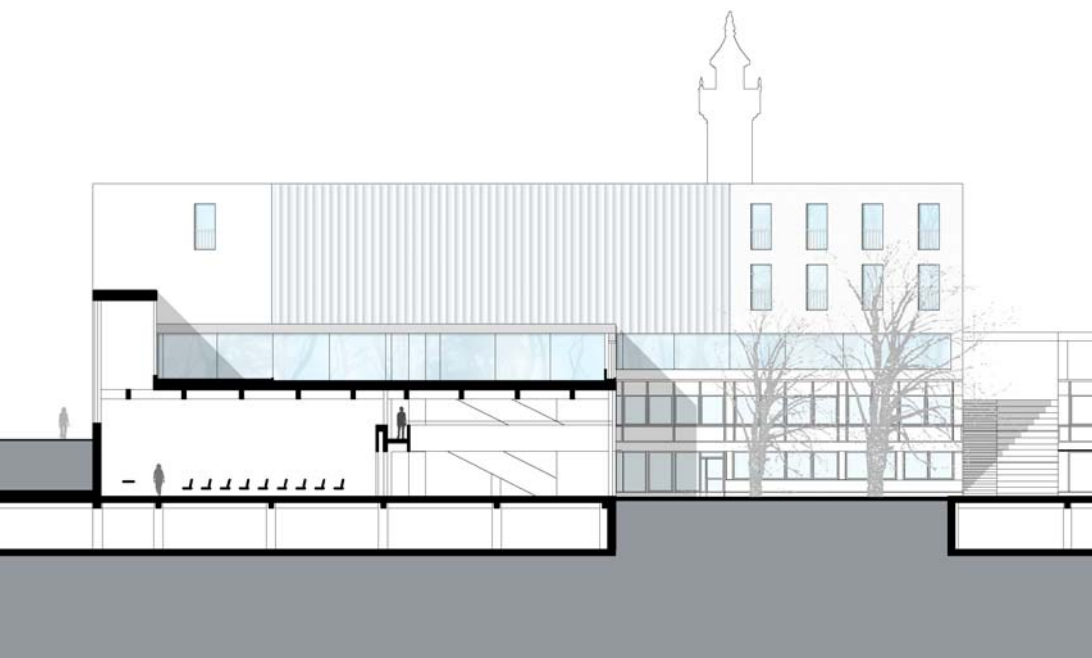
1.KRS TASO +7.55



- UUSI PÄÄSISÄÄNKÄYNTI KAPTEENINKADUN KULMASSA AVAA JA MERKITSEE SEURAKUNTAKESKUKSEN KAUPUNKIRAKENTEESSA
- KAPPELI SIIRTYY TAVOITETTAVAMPAAN PAIKKAAN SISÄÄNTULO NÄKYMÄN PÄÄTTEEKSI JA SAA PÄIVÄNVALOA



JULKISIVU ETELÄÄN

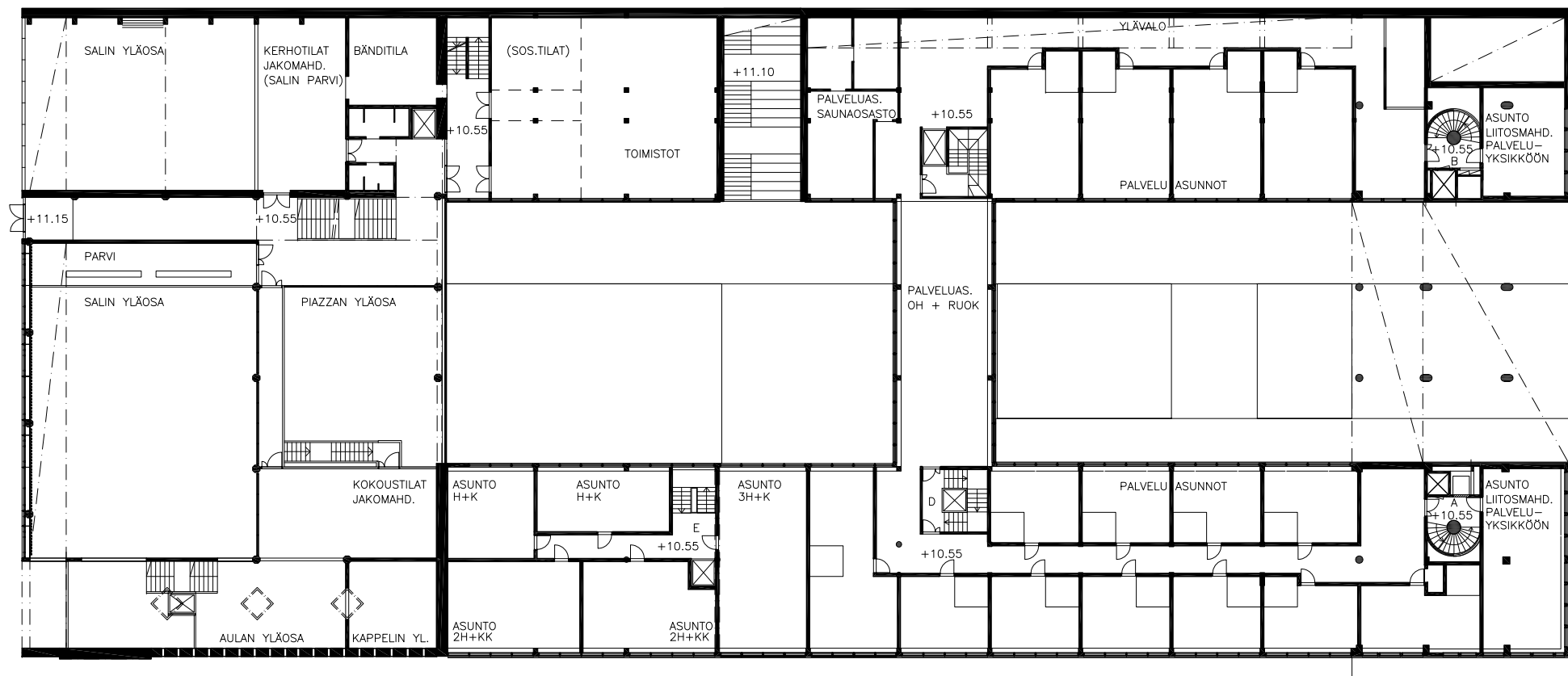


SALIN LEIKKAUS B-B

- UUSI YLÄVALO SALIIN
- KALUSTUSSUUNTA KÄÄNNETÄÄN

UUDET JULKISIVUMATERIAALIT

1. LASI
2. PITSIMÄINEN KUPARISÄLE
3. KUPARIPELTI
4. VANHAN JULKISIVUN VÄRINEN UUSI BETONIELEMENTTI,
- KAPEAT IKKUNA-AUKOT
5. VAALEANHARMAA RAPPAUS



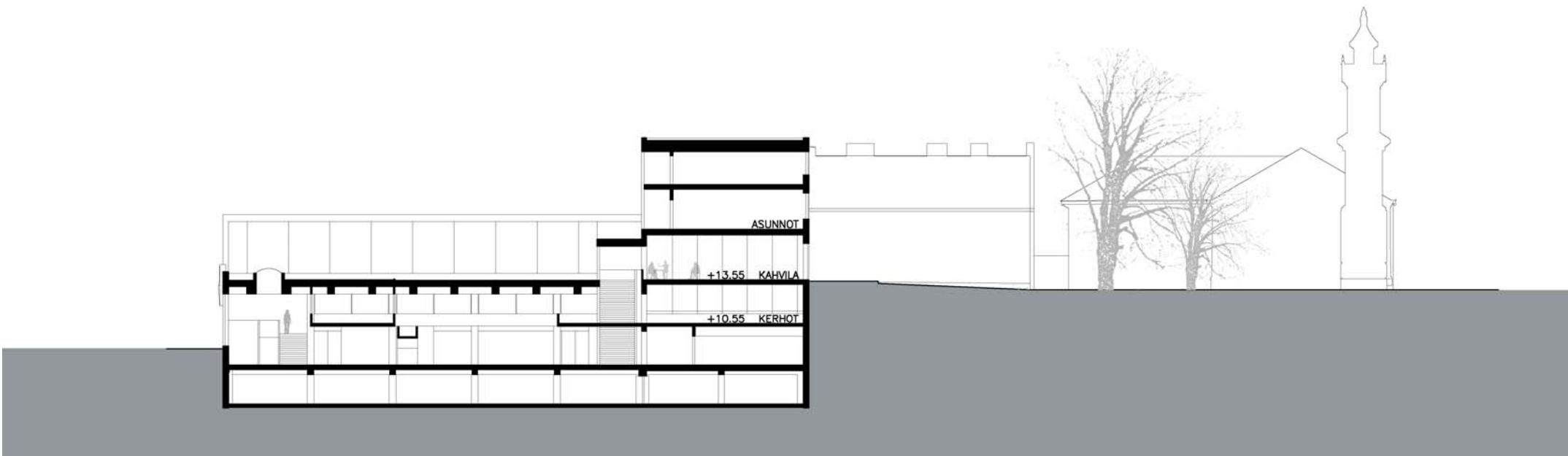
2. KRS TASO +10.55



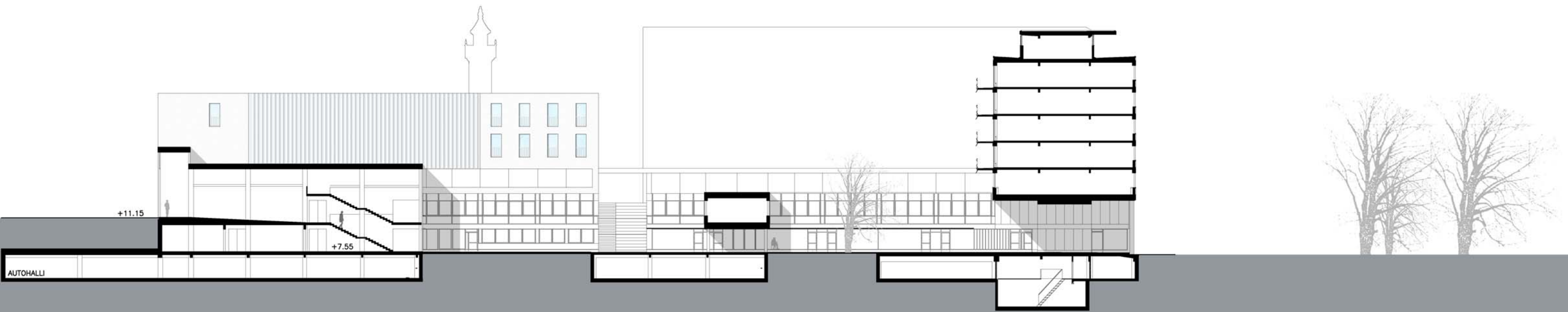
JULKISIVU LÄNTEEN

SEURAKUNNALLISEN TYÖN TILAT yhteensä 1750 m²

TOIMISTOT, KOKOUSTILAT	n. 500 m²
SOSIAALITILAT	n. 50 m²
SEUTAKUNTATYÖN TILAT	n. 750 m²
PÄIVÄKERHOTYÖN TILAT	n. 200 m²
MUUT TILAT	n. 250 m²



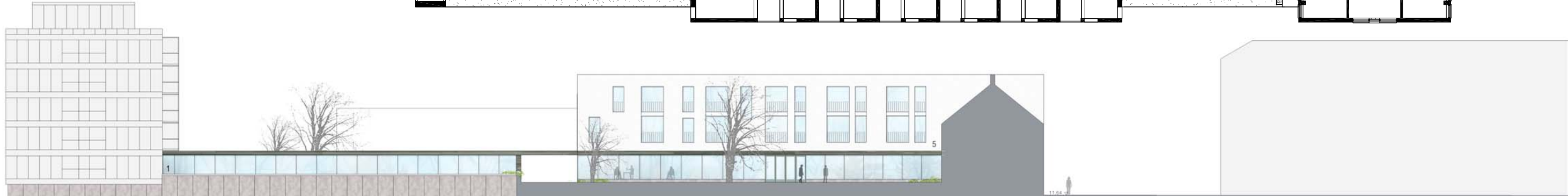
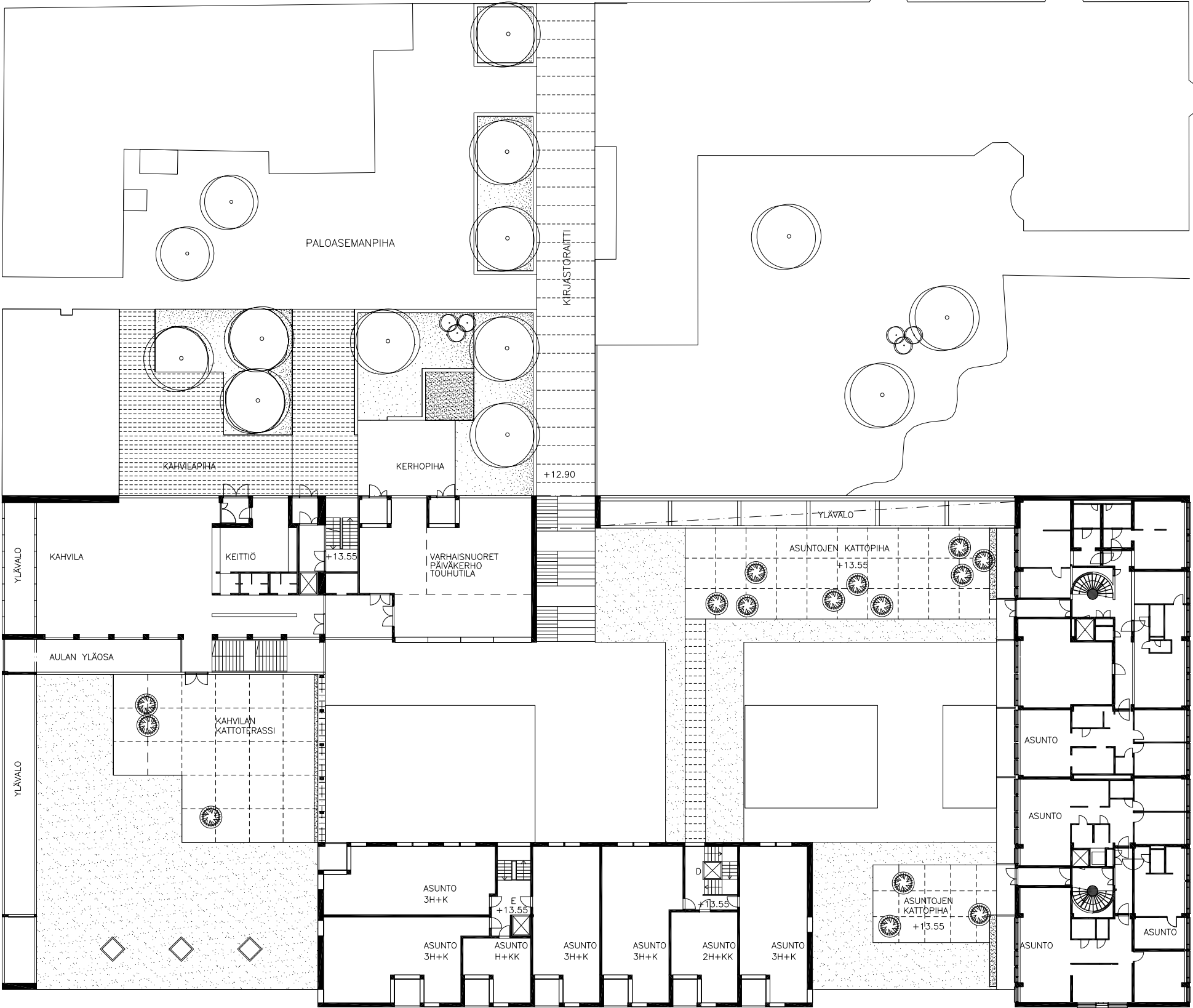
LEIKKAUS D-D



LEIKKAUS A-A

-UUSI SISÄÄNKÄYNTI AVAA REITIN KAPTEENINKADULTA ATRIUMPIHOILLE
-PALVELEE NUORISO- JA KERHOTILOJA JA UUTTA KAHVILAA JA TOIMII
TARVITTAESSA PIENEN SALIN/KAHVION AULANA

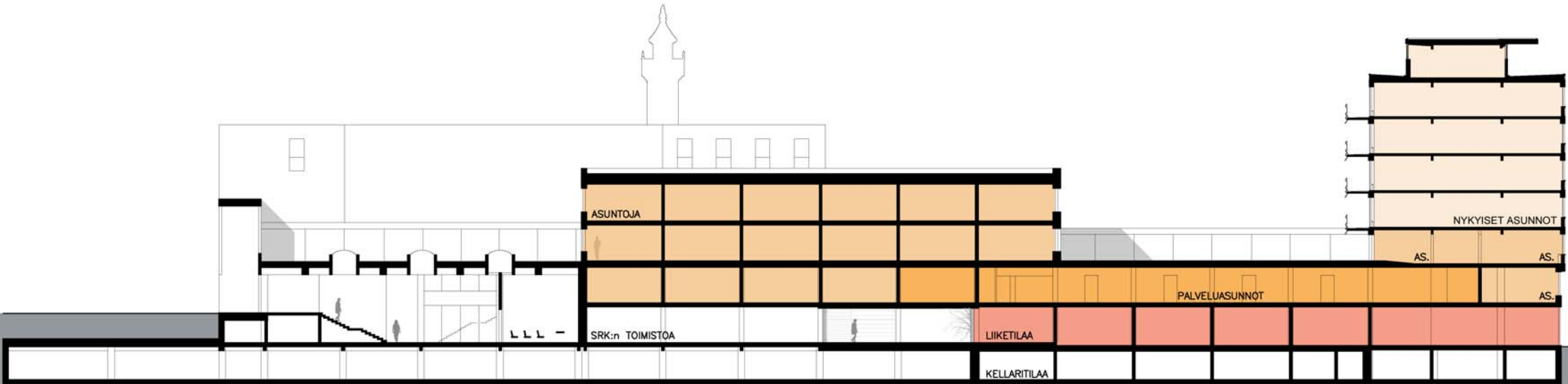
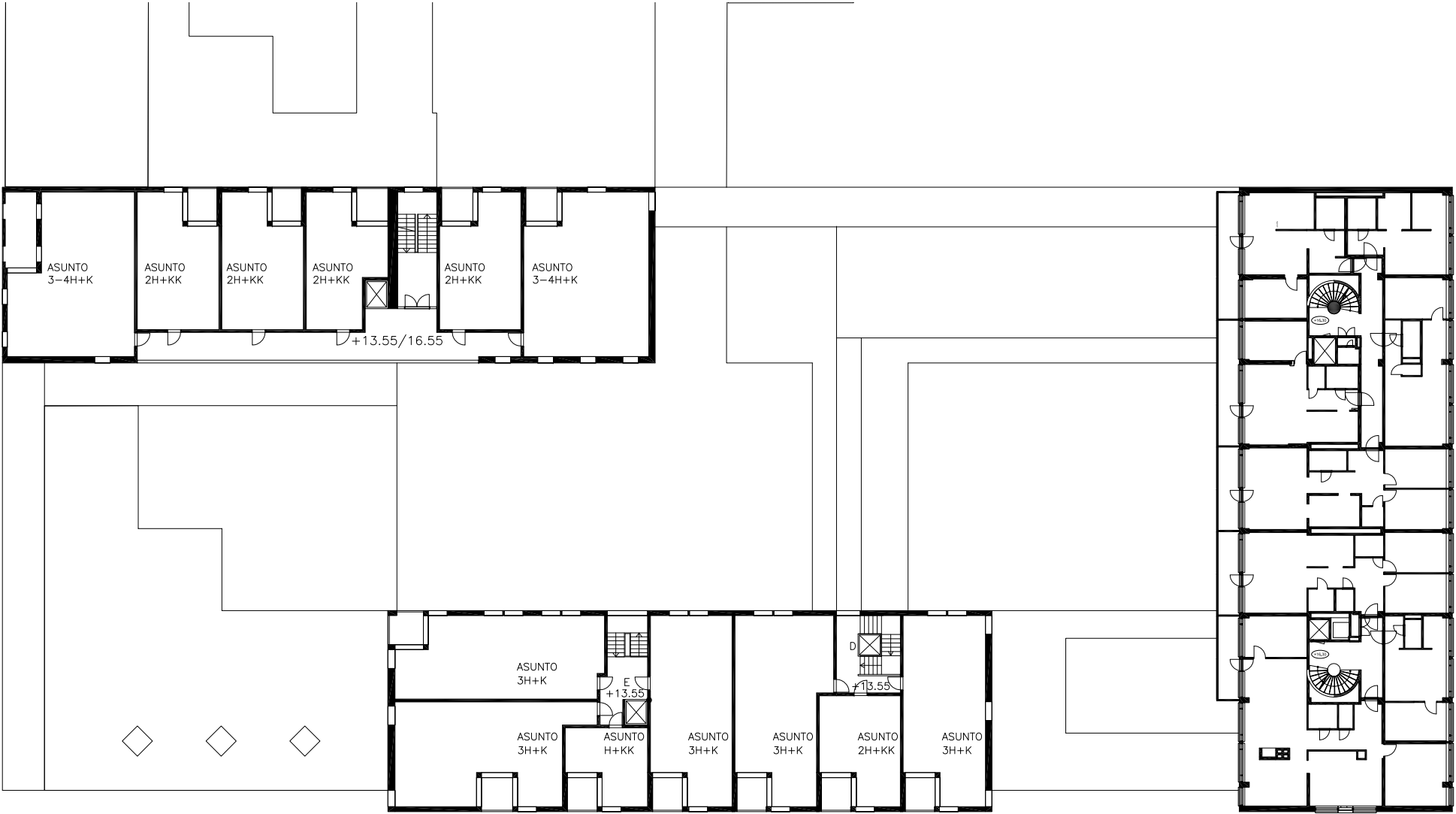
3. KRS TASO +13.55



JULKISIVU POHJOISEEN

- UUTTA ASUNTOKERROSALAA YHTEENSÄ 2100 k-m2
- TOIMISTOISTA PALVELUASUNNOIKSI 1200 k-m2 JA
TAVALLISIKSI ASUNNOIKSI 850 k-m2

4-5. KRS



LEIKKAUS C-C

**KOTKAN SEURAKUNTAKESKUS
KIINTEISTÖKEHITTÄMISEN IDEAKILPAILU
SELOSTUS**

nimimerkki "BENVENUTI"

AVAUTUMINEN JA KOHOTTAUTUMINEN

Seurakuntakeskukselle avataan kaksi uutta sisäänkäyntiä Kapteeninkadulta, joka muutetaan kävelykaduksi. Pääsisäänkäynnin ilmava ja kutsuva halli tulee Kapteeninkadun ja Mariankadun kulmaan tasoon +9.8. Häiväoijan veistoksen alta avataan näkymä sisääntuloon. Nykyisen aulan ja salin välinen tasoero ja salin alttarikorotus poistetaan, jolloin tilojen sisäänkäynnit voidaan esteettömästi järjestellä uudelleen niin, että pääsalin ja nykyisen kahvilan samanaikainen käyttö eri tilaisuuksiin tulee mahdolliseksi. Kappeli siirretään sisääntulonäkymän päätteeksi.

Nykyisellään maahan vajoava Kapteeninkadun julkisivu kohotetaan kadun kulmasta lähtien pitkänä, kapeana kattolyhtynä, joka antaa ylävaloa salin pitkälle sivustalle. Uusi katujulkisivu on pitsimäistä kuparisälettä, jonka läpi valo siivilöityy. Oleva betoninen kattokonstruktio säilyy. Tilojen toiminnallisuutta parannetaan nykyisiä rakenteita hyödyntäen. Salin kalustamissuunta ehdotetaan käännettäväksi niin, että alttaripöytä sijoitetaan pitkälle sivulle ylävalon alle. Näin sali avautuu atriumpihojen akselin päätteeksi silloin, kun myös lasiseinäinen tila on saliin yhdistettynä. Nykyistä kahvilatilaa voidaan käyttää itsenäisesti pienempänä salina tai kahviona.

Toinen sisäänkäynti Kapteeninkadulta avataan salin ja nykyisen voimistelusalin välissä olevan aputilavyöhykkeen kohdalta tasosta +11.15. Tämä sisäänkäynti yhdistää atriumpihat ja Kapteeninkadun ja johdattaa esteettömästi toisen kerroksen kokoustiloihin. Nykyinen voimistelusali soveltuu nuorten tilaksi, joka on jaettavissa pienempiin osiin. Nuorisosalin yläpuolelle Paloasemanpihan tasoon rakennetaan uusi kahvila, joka voi toimia kaupallisena yrityksenä ja koota asiakkaitaan sekä koululaisia ja opistolaisia että seurakuntakeskuksessa kävijöitä sekä tarjota vanhusten ateriapalveluja. Kahvilaan pääsee seurakuntakeskuksen ylemmästä sisäänkäynnistä ja suoraan Paloasemanpihalta. Kahvilalle voidaan avata käyttöön kattoterassi.

Paloasemanpihan läpi kirjastolta atriumpihoille johtaa purettavan piharakennuksen paikalle sijoitettava Kirjastoraitti, jonka portaikko on akselissa Mariankadulta tulevan aukon kanssa. Esteetön käynti on viereisen porrashuoneen yhteydessä olevalla hissillä.

LISÄRAKENTAMINEN

Uudisrakentamista kortteliin sijoitetaan niin, että korttelin horisontaalinen ilme säilyy, mutta katunäkymää ryhdistetään ja vahvistetaan sekä Mariankadun että Kapteeninkadun puolella. Uudisosat sijoitetaan nykyisten kaksikerroksisten siipien päälle olevia porrashuoneita hyödyntäen. Runkosyvyys on sopiva monipuoliselle huoneistojakautumalle ja tehokkaille asutuspohjille. Paloaseman puoli soveltuu hyvin perheasunnoille, sillä se voi hyödyntää päiväkerhojen leikkipaikkaa ja vihreää pihaa. Kaivokadun asuintalon ja Mariankadun uusien asuntojen käyttöön rakennetaan kattopihat.

Uutta asuntokerrosalaa rakennetaan yhteensä 2100 k-m². Muuta uutta kerrosalaa (kahvila, päiväkerhot) rakennetaan yhteensä 500 k-m², kahvila / liiketila 300 k-m² ja päiväkerhot / srk 200 k-m².

TOISEN KERROKSEN TOIMISTOTILOJA ASUMISEEN

Matalissa siivissä on toisessa kerroksessa paljon toimistotilaa, jota seurakunta ei enää tarvitse. Näistä toimistotiloista on helposti muokattavissa palveluasuntoryhmä yhteistiloineen. Nykyiset portaikot tarjoavat riittävän määrän poistumisteitä, ja pihatasosta on järjestettävissä uudelle palvelukodille täysin oma sisäänkäynti. Atriumpihojen yli ulottuva osa toimii asuntojen yhteistilana. Osa asunnoista on pariskunnille soveltuvia.

Toimistoista palveluasunnoiksi muuttuu yhteensä 1200 k-m² ja tavallisiksi asunnoiksi 850 k-m², yhteensä toimistotiloja muuttuu asunnoiksi 2050 k-m².

PYSÄKÖINTI

Nykyisen pysäköintikellarin jatkeeksi rakennetaan Kapteeninkadun alle uutta pysäköintitilaa yhteensä 36 paikkaa. Yhteensä autopaikkoja on koko hallissa 96 paikkaa. Uuden paikoitushallin yhteyteen rakennetaan uusien asuntojen vaatimat väestönsuojatilat ja seurakuntakeskuksen uusi ilmanvaihtokonehuone.