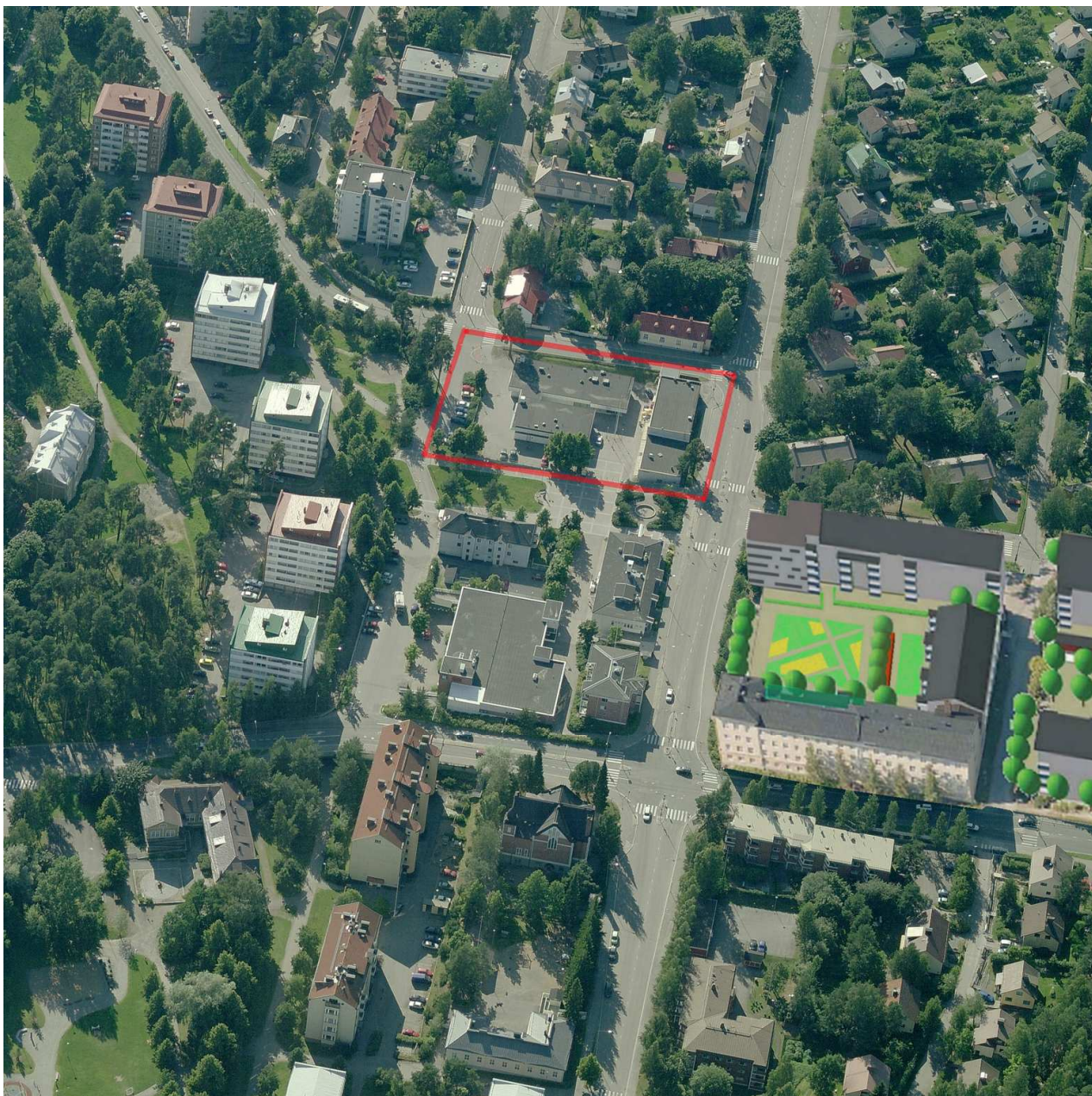


KUOPION MÄNNISTÖN LIIKETALOTONTIN ASEMAKAAVAKILPAILU 15.2.2010-19.4.2010

ARVOSTELUPÖYTÄKIRJA



KUOPION MÄNNISTÖN LIKETALOTONTIN ASEMAKAAVAKILPAILU 15.2.2010-19.4.2010

Yleistä

Kutsukilpailun järjestivät Kuopion Männistön Liiketalo Oy yhteistyössä Kuopion kaupungin teknisen viraston kanssa. Kuopion kaupunki omistaa tontin ja Männistön Liiketalo Oy on vuokraoikeuden haltija ja purettavan rakennuksen omistaja. Kuopion kaupunki laatii kilpailussa parhaiten menestyneiden ehdotusten pohjalta asemakaavaluonnoksen. Lopullisessa asemakaavaehdotuksessa voidaan käyttää myös muiden kilpailuehdotusten ideoita.

Kilpailun tarkoituksena oli löytää purettavan Männistön liiketalon paikalle rakennettavalle uudelle rakennukselle tehokas ja kaupunkikuvaa täydentävä ratkaisu asemakaavamuutosta varten.

Kilpailuun oli kutsuttu Kuopiosta Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy, Arkkityypit Oy ja Sillman Arkkitehtitoimisto Oy sekä Helsingistä Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy ja Verstaas Arkkitehdit Oy.

Palkintolautakuntaan kuuluivat kilpailun järjestäjien nimeäminä seuraavat henkilöt: puheenjohtajana Katriina Kankkunen TEKLA ja jäseninä TEKLAN:n Arja Päivinen ja Martti Rönkkö, teknisen viraston edustajina kaupunginarkkitehti Eero Koivisto ja asemakaava-arkkitehti Martti Lähti, Kuopion Männistön Liiketalo Oy:n edustajina Heikki Inkeroinen, Lauri Jäntti, Ilari Keijonen ja Elvi Räsänen, Männistön Asukasyhdistystä edusti arkkitehti Maija Savolainen ja kilpailijoiden nimeämänä oli arkkitehti Jarmo Pulkkinen. Palkintolautakunnan sihteerinä toimi Väinö Korhonen / Kiinteistökehitys Ko-Va Oy.

Palkintolautakunnalla oli mahdollisuus käyttää myös ulkopuolisia asiantuntijoita ja teknisen viraston Aarno Lietola tekikin arvion ehdotusten liikenneratkaisuista. Ehdotusten laajuustiedot tarkisti kilpailun sihteerin Väinö Korhonen.

Kilpailualue

Rakennuspaikka sijaitsee Kuopion kaupungin Männistön kaupunginosassa. Tontilla on nyt 1960-70 - luvuilla rakennettu purettavaksi aiottu liiketalon. Tontin eteläpuolella on LPA-tontti ja Pohjolankadun varrella olevia 1940-1960 - luvuilla rakennettuja 6- kerroksisia pistetaloja. Itäpuolella on 1990 - luvulla rakennettu liikekeskus ja torialue. Tontin länsipuolella on 2000-luvulla rakennettu 5- kerroksinen kerrostalo ja 1920-1950 - luvuilla rakennettuja kaksikerroksisia puukerrostaloja ja pohjoispuolella 1940-1950 -luvulla rakennettuja 1-2 - kerroksisia omakotitaloja. Tontin pohjoispuolella olevalle koulutontille ja sen pohjoispuolelle tullaan toteuttamaan lähinnä vanhusten asumispalveluihin soveltuvia kerrostaloja.

Tavoitteet

Kutsukilpailun tavoitteena oli löytää kaupunkikuvaan hyvin sopiva, nykyistä asemakaavaa selvästi tehokkaampi, mielenkiintoinen ja jopa yllätyksellinen asemakaavaratkaisu. Kilpailuehdotuksille asetettiin varsin vähän rajoitteita; mm. rakennusoikeus ja kerrosten lukumäärä oli kilpailijoiden päätettävissä. Sitovana ohjeena oli liiketilojen sijoittaminen toritasoon ja Lönnrotinkadun varteen, torille avautuvien liiketilojen määrän piti olla

yhteensä noin 1400 kem² ja suunnitteluratkaisun tuli mahdollistaa 1000 – 1200 kem² päivittäistavarakaupan luonteva toiminta. Muiden tilojen määrä ja käyttötarkoitus oli kilpailijoiden päätettävissä. Tontin ajoneuvo- ja huoltoliikenne tuli järjestää eteläpuolella olevan LPA-tontin kautta. Nykyisiä torialueen järjestelyjä pidettiin sitovina, ellei torin muuttamiselle esitettäisi hyviä perusteluja.

Yleisluonnehdinta ehdotuksista

Määräaikaan mennessä toimitettiin viisi ehdotusta, jotka kaikki olivat kilpailuohjelman vaatimusten mukaisia. Kilpailun taso oli hyvä ja ehdotukset osoittivat järjestäjille arkkitehtikilpailujen merkityksen: käyttöön saatiin viisi ehdotusta, joista jokaisessa oli oma lähestymistapa ja ratkaisumalli. Koska kysymyksessä oli ideakilpailu, painotettiin arvostelussa enemmän ehdotuksen yleisotetta ja kaupunkikuvallisia arvoja kuin yksityiskohtien virheettömyyttä.

Ehdotukset jakoutuivat selvästi kolmeen ryhmään: Huopikkaat ja Venla ja Jussi muodostivat ryhmän, jossa oli päädytty hyvin samanlaiseen ratkaisuun. Pohjolankadun pistetaloteemaa oli jatkettu onnistuneesti ja erot muodostuivat lähinnä Ranininkadun ja Lönnrotinkadun kulmauksen kerrosluvuissa ja pistetalojen väliin jäävän massan ja lähestymissuuntien käsittelyssä. Käpy oli lähtökohdiltaan edellisten kaltainen eroton kuitenkin siinä, että edellisten ehdotusten kaksi pistetaloa oli korvattu yhdellä tukevalla pistetalomassalla. Ehdotus Kylässä oli yllätyksellisin ja poikkesi kaikista muista ehdotuksista mittakaavallisesti ollen lähestymistavaltaan jo lähes WOW-tasoa. Linnanherra oli ehdotuksista arkisin vedoten kuitenkin osaan tuomaristoa.

Katusivuilla palkintolautakunta piti tärkeänä pitäytymistä ympäristön mittakaavassa ja pistetaloteeman jatkamista Ranininkadun varrella. Lönnrotinkadun sivulla katsottiin vielä neljäkerroksinen massa mahdolliseksi, pistetalon / -talojen kerrosmäärästä ei lautakunta kuitenkaan päässyt yhteisymmärrykseen. Torialuetta oli osassa ehdotuksista esitetty laajennettavaksi kilpailualueelle sekä maan tasossa että toiseen kerrokseen sijoittuvana "ylätorina". Tätä ratkaisumallia ei pidetty onnistuneena, parempana pidettiin torialueen selkeää rajausta ja torin kehittämistä sen nykyisessä muodossaan. Lähestymissuunnat oli parhaiten huomioitu ehdotuksessa Huopikkaat; puistomainen näkymä kaupungista tultaessa ja hienovarainen pieni sisääntuloaukio pohjoissivulla olivat vakuuttavasti esitettyjä. Samaa voidaan sanoa myös torisivusta, jossa Huopikkaiden moni-ilmeiset julkisivut arkadiikäytävineen olivat kilpailun parasta antia. Ehdotusta Kylässä pidettiin raikkaana ja ennakkoluulottomana mutta paikkaansa sopimattomana. Erikoismaininnan ansaitsevat tämän ehdotuksen tekstiosassa olevat huomiot ja kehityssuuntien linjaukset. Liikenteellisesti ehdotukset olivat ohjelman mukaisesti ratkaistuja, liikenne autohalliin ja myymälöiden huolto oli järjestetty LPA-tontin kautta. Parhaiten oli liikenne onnistuttu järjestämään ehdotuksissa, joissa suurin myymälätila oli sijoitettu pohjois - eteläsuuntaisesti tai lähelle LPA-tonttia. Ongelmallisin huoltoyhteys on ehdotuksessa Linnanherra, jossa myymälä on sijoitettu Lönnrotinkadun varteen. Ajoyhteydet parkkihalliin on ratkaistu parhaiten ehdotuksissa, joissa on yksi sisäänajo ja yhteys halliin ennen myymälätilojen lastausalueita.

Palkintolautakunnan päätös

Palkintolautakunta ei päässyt yksimielisyyteen voittajasta, joten toiselle sijalle asetettiin kaksi ehdotusta, Huopikkaat ja Linnanherra. Asemakaavoituksen jatkotyötä esitetään

jatkettavaksi näiden kahden ehdotuksen pohjalta. Myös muiden ehdotusten ajatuksia ja ratkaisuja toivotaan voitavan hyödyntää lopullisessa asemakaavassa.

Ehdotuskohtainen arvostelu / Jarmo Pulkinen

Huopikkaat

Bruttoala 8654 m²
Kerrosala 5940 m²
Liiketilaa 2380 m² ja palveluasuntoja 3560 m²
Autopaikat 72

Onnistunut, raikas ja tasapainoinen ehdotus. Huopikkaat perustuu tarkkaan ja oivaltavaan analyysiin ympäristöstä ja kaupunkirakenteesta. Esikaupunkimainen, vapaasti kaupunkirakenteeseen sijoittuva pistetaloteema toteutuu esitetyllä tavalla luontevasti. Eryteisesti lähestyminen keskustasta pitkin Pohjolan- ja Ranininkatua on esimerkillisesti hallittu. Maanvarainen piha-alue ja säästyvät vanhat männyt korostavat Männistön perinteistä ilmettä. Samoin voidaan pitää erittäin onnistuneena pientä sisääntuloaukiota pohjoissivulla ja Kalevalantorin julkisivun käsittelyä. Pistetalojen korkeudet ovat sopusoinnussa ympäristön kanssa ja Lönnrotinkadun varren pistetalokin nelikerroksisena mahtuu tuomariston asettamiin raameihin.

Myymäla- ja palvelutilat on sijoitettu hyvin. Pääosa myymälätiloista on sijoitettu torisivulle. Suurin myymälätila, päivittäistavarakauppa, on sijoitettu onnistuneesti rakennusrungon sisään ja yleensä passiivinen "markettijulkisivu" on korvattu pienliikkeillä, jotka rikastuttavat torialuetta. Toisen kerroksen tiloille ei ole esitetty näyttävää yhteyttä toritason tiloihin, mutta yhteys on kuitenkin helposti järjestettävissä. Toisen kerroksen myymälä- ja palvelutiloihin on hyvät yhteydet Lönnrotinkadulta. Yhteys "puoliprivaatin" piha-alueen kautta ei ole niin luonteva. Pistetaloihin on esitetty pienehköjä palveluasuntoja. Esitetyt pohjaratkaisut ovat kaaviomaisia, mutta osoittavat kuitenkin sen, että valittu massakoko on mahdollista ratkaista joko nyt esitetyllä ohjelmalla tai tavallisina asuntoina.

Päivittäistavaramyyvälän lastaus ja myymälän varsinainen sisäänkäynti ovat ristissä eivätkä toimi esitetyllä tavalla. Lastausliikenne ja sen sijoitus on sinänsä toimiva eikä ajo pysäköintihalliin esty lastauksen takia.

Kylässä

Bruttoala 11687 m²
Kerrosala 6887 m²
Liiketilaa 2106 m² ja asuntoja 4781 m²
Autopaikat 111

Yllättävä ja rohkea veto, joka vastaa hyvin ohjelman tavoitteeseen yllätyksellisestä ratkaisusta. Ehdotus perustuu kahteen itä-länsisuuntaiseen massaun, joiden väliin jää tori. Liiketilat sijoittuvat uuden torin reunoille ja katutasossa pääasiassa Lönnrotinkadun ja Ranininkadun kulmaan. Katutaso ja torin välinen korkeusero on hoidettu leveällä ulkoportaalla ja hissiyhteydellä.

Asunnot on ratkaistu luhtikäytävällä ja asuntojakauma on monipuolinen. Asuntojen parvekkeet ja luhtikäytävät on esitetty kookkaina, mikä entisestään korostaa ratkaisun massiivisuutta. Ylimpään kerrokseen, harjakattojen alle, on esitetty uus-lofetteja.

Ehdotuksen ongelmaksi muodostuu Lönnotinkadun suuntaisen massan mittakaava suhteessa olevaan rakennuskantaan. Kyseenalaisia ovat myös laajat kattoterassipinnat ja ratkaisumallista johtuvat ulkoporrasyhteydet. Hyvänä ratkaisussa pidettiin ennakkoluulottomuutta ja tekstiosassa esitetyjä teemoja. Julkisivut ovat raikkaat ja "ei asuintalomaiset".

Paikoitus- ja huoltoliikenne on ratkaistu pääosin hyvin, lastausaluejärjestelyt ovat kuitenkin liian avoimet ja kaupunkikuvallisesti arveluttavat. Torialueen saavuttaminen sekä pohjoisesta että lännestä on pääasiassa porrasyhteyden varassa.

Käpy

Bruttoala 9606 m²
Kerrosala 5250 m²
Autopaikat 103

Voimakaspiirteinen ehdotus, josta katsojan on kuitenkin vaikea saada otetta. Analyysi on tehty ja päädytty esittämään ratkaisuksi yhtä tukevaa seitsemänkerroksista pistetaloa, joka nousee matalalta, markettimaiselta jalustalta.

Myyvälätilat on sijoitettu hyvin, päivittäistavaramyymälä on torilta helposti saavutettavissa ja muut myymälä- ja palvelutilat sijoittuvat luontevasti Lönnotinkadun varteen, mutta tälläkin sivulla joudutaan käyttämään portaita ja luiskia. Ongelmaksi muodostuu "ylätori", jonne on mahdotonta saada esteetöntä kulkua. Nyt esitetyt laajat porraseduut eivät tunnu uskottavilta eivätkä ne kattamattomina ole realistisia Suomen ilmastossa.

Asunto-osa on syvärunkoinen ja hankalasti ratkaistavissa. Esitetyt ratkaisut eivät vakuuta ja asuntokoot kasvavat suuriksi pyrittäessä luonteviin pohjiin. Julkisivujen jäsentely ja materiaalivalinnat ovat osin "lainatavaraa", eivätkä ne toimi "vanhan koulukunnan mukaan" ympäristön kanssa, mutta ehkä se onkin ollut tekijän tarkoitus – hakea kontrastia ja konfliktia.

Katusivuilla on jalustassa käytetty luonnonkiveä ja poikkeavaa aukotusta, mutta se ei pelasta tilannetta: julkisivut jalankulkijan tasolla ovat umpinaiset ja tylyt. Ajatus toteuttaa kadun varret matalilla massoilla on sinänsä hyvä.

Päivittäistavaramyymälän huolto on toteutettu mallikkaasti ja yhteys autohalliin on oikeassa paikassa. Eteläisivulle esitetyt istutukset ja autopaikat sumputtavat kuitenkin liikenteen toimimattomaksi.

Linnanhera

Bruttoala 10351 m²
Kerrosala 6130 m²
Liike- ja toimistotilaa 1950 m² ja asuntoja 3800 m²
Autopaikat 105

Tavanomainen ja arkinen ehdotus, jossa suurin osa rakennusoikeudesta on sijoitettu monimuotoiseen 12 kerroksiseen tornitaloon. Kilpailualueita rajaavat Ranininkadun puolelta kolmekerroksiset ja Lönnrotinkadun puolelta neljäkerroksiset massat, jotka ovat sopusoinnussa ympäristön kanssa.

Ranininkadun sivulle on esitetty kolmekerroksinen luhtitalo (kuvien mukaan kaksikerroksinen), johon on sijoitettu suuria asuntoja. Makuuhuoneiden sijoittaminen luhtisivulle ei tunnu luontevalta ja parempi ratkaisu olisikin ollut sijoittaa tähän pientasuntoja tai normaali lamelli sisäpuolisella porrashuoneella. Kilpailuehdotuksen asunnot ovat tavanomaisia. Katutasossa on näkymä lastaustilaan ja pysäköintikatokseen, miltä osin ratkaisua ei voi pitää kaupunkikuvallisesti hyvänä.

Lönnrotinkadun sivulle katutasoon on sijoitettu liiketiloja, toiseen kerrokseen toimistotiloja ja kolmanteen maanpäälliseen kerrokseen asuntoja. Tilat ovat hyvin saavutettavissa Lönnrotinkadun puolelta, mutta eteläpuoleinen kaupparaitti on noin 3 metriä ylempänä kuin toritaso ja sinne on vain porrasyhteys.

Suuri liiketila on sijoitettu Lönnrotin kadun sivulle, jolloin huoltoliikenne joudutaan viemään tontin läpi eikä liikenteestä saada toimivaa. Ajo sinänsä selkeään autohalliin on esitetty tornitalon alta tapahtuvaksi. Näin on saatu muuten häiritsevää avoluiskaa lyhennettyä katukuvasta. Ratkaisu ei kuitenkaan kuvien perusteella näytä toteutuskelpoiselta ja ajoaukon korkeudeksi jää vain noin puoli metriä. Ratkaisu osoittaa, ettei ajoluiskaa voida toteuttaa kaupunkikuvallisesti avoimena ahtaalla tontilla, sillä luiskan pituudeksi muodostuu helposti noin 35...40 metriä.

Torialueen rajausta on epämääräinen ja tornitalon piha- ja leikkialueet jäävät vaatimattomiksi. Asuntopiha läpi on esitetty yleinen jalankulkuyhteys.

Venla ja Jussi

Bruttoala 11778 m²

Kerrosala 6650 m²

Liike- ja toimistotilaa 1900 m² ja asuntoja 4750 m²

Autopaikat 113

Huolellinen ja analyttinen ehdotus jossa on samoja piirteitä kuin Huopikkaissa. Tavoitteena on ollut luoda Männistön mittakaavaan soveltuva keskustakortteli muodostamatta kuitenkaan maamerkkiä paikkaan, johon sellainen ei kaupunkirakenteessa kuulu, kuten ehdotuksen tekijä toteaa.

Kaksi kilpailualueen kulmiin sijoitettua pistetaloa ovat molemmat seitsemänkerroksisia, Lönnrotinkadun puolella pistetaloon liittyy kaksikerroksinen siipi, eteläpuolella siipi on kolmekerroksinen. Ranininkadun ja Lönnrotinkadun kulman pistetaloa pidettiin liian korkeana, kadun mittakaavan sopimattomana. Pistetalojen väliin, liiketilojen katolle, jää piha-alue, jonne on luiskayhteys Ranininkadulta. Asuntopiha on reilun kokoinen ja viihtyisä. Ehdotuksessa on muutenkin panostettu asuntopihaan: asunnot ovat sopivan kokoisia ja hyvin suunniteltuja; tältä osin se on kilpailun parhaimmistoa.

Torialueen laajentamista kilpailualueelle ei pidetty onnistuneena. Esitetyllä tavalla toteutettuna "pikkutorista" muodostuu kanjonimainen ja epäviihtyisä. Torisivun käsittely

sinänsä on hyvä ja rajaa olevaa torialuetta tavoitteiden mukaisesti. Julkisivut ovat selkeät mutta kaaviomaiset ja kuivahkot.

Liiketilojen sijoittelu on ongelmallinen, vaikkakin suurin myymälätila on hyvin sijoitettu. Lönnrotinkadun puolen liiketiloihin ei ole luontevaa huoltoyhteyttä ja LPA-tontin kautta tapahtuva huoltoliikenne ja ajo maanalaiseen pysäköintihalliin ovat ristissä.

Pöytäkirjan allekirjoitus ja nimikuorien avaus

Kilpailussa ei valittu voittajaa. Toiselle sijalle asetettiin ehdotukset: Huopikkaat ja Linnanherra. Nimikuoret avataan julkistamisilaisuudessa 18. toukokuuta 2010.

Kuopiossa 18. toukokuuta 2010