

KORTTELIN 29 ARKKITEHTISUUNNITTELU

Olli Ojala, rakennusinsinööri
Schauman Arkkitehdit Oy



Toimeksianto Kortteli 29 suunnittelusta toimistomme sai vuoden 2003 lopussa. Rakennuslupa-asiakirjat valmistuivat koko korttelista kesäkuussa 2004 ja lupapäätökset saatiin syyskuussa.

Alkuvaiheessa suunnittelun painopiste oli löytää eri kiinteistöille tasapuoliset ja yhtenevät edut ja rasitteet noudattaen kuitenkin asemakaavan määräyksiä. Oleellisena osana suunnittelun perusratkaisulle oli tonteille tulevan promenadialueen ja kautuminen tasapuolisesti ja hyväksyttävästi eri tonttien kesken.

Tilaajan taholta painotettiin promenadialueen näytävyyttä ja toimivuutta huomioiden liittymät olemassa oleviin rakennuksiin. Promenadialueen työnimenä oli eräpolku. Suunnitelmissamme tavoittelimme eri materiaaleilla ja sävyillä sekä valaistuksella luonnon pehmeitä arvoja kaupungin sydämeen.

Kokonaissuunnittelun vaikeusastetta kasvatti ongelmalliset pohjaolosuhteet ja liittyminen ympäröiviin rakennuksiin, joissa liikkeenharjoittajat ja asukkaat työskentelivät ja asuivat koko rakennustyön ajan lukuun ottamatta lyhyttä jaksoa urakan loppuvaiheessa.

Yhteistyössä kaupungin eri virastojen kanssa mahdollisuudet hoidettiin tehokkaasti ja rakentajaa ymmärtäen.

Kaupunkikuvallisesti kortteli 29 muutti katunäkymää erityisesti Torikadun ja Niskakadun puolelta yhtenäisellä rakennusmassalla, jonka linjausta korostaa valaistu julkisivunauha 1. kerroksen yläpuolella. Myös naapurikorttelia yhdistävä jalankulkusilta tuo uutta ilmettä katunäkymiin ja samalla se liittyy kaksi liikekorttelia toiminnallisesti yhteen.

Torikadun puoleisessa rakennusosassa on liiketiloja 1. ja 2. kerroksessa. Yksityinen sairaala sijoittuu 2. kerrokseen Torikadun ja Niskakadun puolelle. Seuraavat kolme kerrosta on asuinkerroksia, joista kaksi on palveluasuntoja ja ylin kerros omistus-asuntoja. Asunnoista on mainiot näköalat kaupungin yli. Asukkaille on rakennettu 2. kerroksen vesikatolle oleskelupihat.

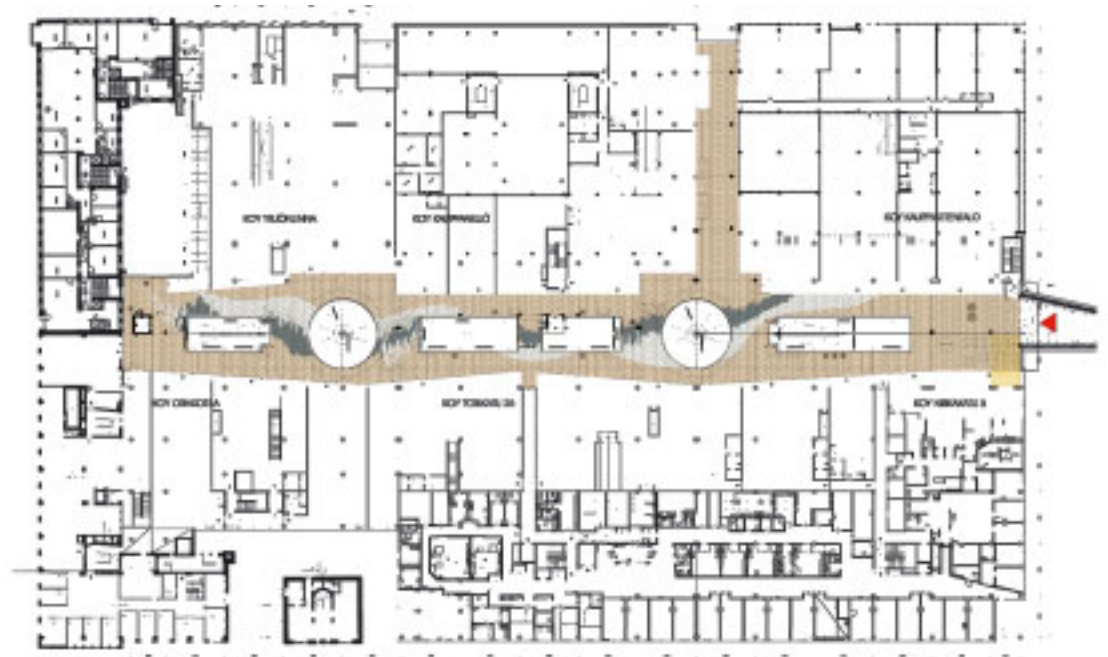
Kauppakadun puolella, joka on lämmitetty kävelykatu, nykyiset rakennukset hallitsevat edelleen kaupunkikuvaa. Niiden julkisivut ja sisätilat liiketilojen osalta sanerattiin rakennustyön yhteydessä.

12
Katuelämää uudessa korttelissa.

15
Naapurikorttelin yhdistävä jalankulkusilta tuo ilmettä ja se liittyy kaksi liikekorttelia toiminnallisesti yhteen.



13
Pohjakaavio, katutaso



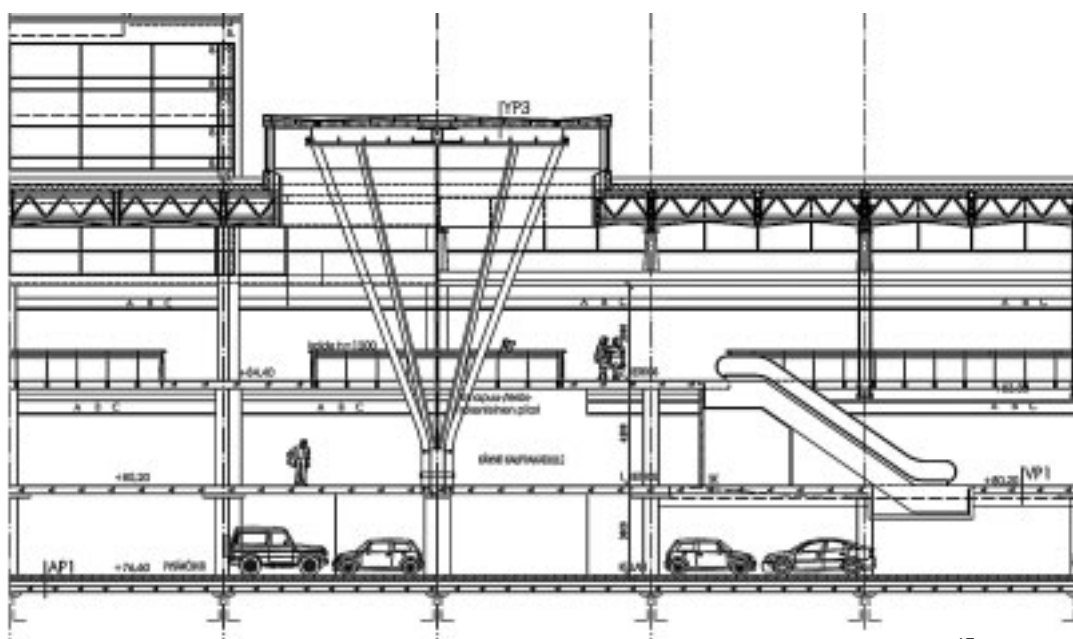
14
Pohjakaavio, 2. kerros



15



16
Näkymä kauppakeskuksen aulatiloissa.



17
Leikkaus



18
Katutason graniitilla verhoiltua julkisivua.

Uutta Kauppakadun puolella on Koy Yrjönlinnan rakentuminen nykyisen Koy Yhdyslinnan kylkeen. Tässä uudisrakennuksessa on liiketiloja katutasossa ja 2. kerroksessa. Ylempiin kerroksiin sijoittuvat asunnot.

Sisäänkäynnit kauppakeskus Iso Myyhyn on ensisijaisesti Kauppakadulta kahdesta kohtaa. Torikadulta Matildan pihan kautta, Niskakadulta yhdyssil-
lan alta ja Siltakadulta keskeltä korttelia Ora-Kotilan läpi. Tämän sisäänkäynnin yhteyteen on suunniteltu mahdollisesti myöhemmin toteutettava porttimainen rakennelma, joka ohjaisi jalankulkua niin torilta kuin Siltakadultaakin kauppakeskukseen.

Kellarikerrokseen on sijoitettu 215 autopaikkaa ja talotekniikan tiloja sekä varastoja.

Rakennuttajan, työmaan ja suunnittelijoiden välillä vallitsi koko toteutusvaiheen aikana erittäin hyvä yhteishenki vaativan tavoitteen toteuttamiseksi. Esimerkiksi työmaajohdon taholta tuli paljon ideoita, miten toteuttaa erikoisrakenteet kokonaistaloudellisesti.

LARGE-SCALE CONSTRUCTION PROJECT IN DOWNTOWN JOENSUU COMPLETED

The large-scale construction and renovation project in block 29 in downtown Joensuu that was started in March 2005 has been completed. The project included the new Iso Myy shopping mall, apartments including also sheltered housing, facilities for a private medical clinic, and a parking garage in the basement. The gross area is 40000 square metres, and the floor area is 35000 square metres.

The construction project was very Joensuu-intensive, starting from the structural solutions. The selection of the cast-in-situ column-and-slab frame, for example, was to a great extent based on the expertise of the client's own personnel in in-situ pouring work. The in-situ pouring method could also be easily adapted to the stage-wise project realisation model.

Adaptability was one of the most important factors that influenced the frame selection. The fields of the wide frame were designed so that an opening for an internal staircase can be cut in every grid, if necessary. The façades were also realised in concrete, mainly with pre-cast sandwich panels. The façades of the residential building were built as seamless walls using a special plastering technique. The roof slab system of the promenade is based on a steel solution.

The complexity of total design was further increased by the problematic ground conditions and the fact that people worked and lived in the adjoining buildings throughout the project, with the exception of a brief period of time toward the final stages of construction. Despite the demanding nature of the project, work progressed on schedule.

The project was characterised by an extremely good spirit between the client, the site and the designers during the entire implementation stage in order to accomplish the difficult goal. The site management, for example, made some excellent suggestions on how to realise the special structures in a manner that ensured good total economy.