



LAPPEENRANNAN KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

Lisärakentamisen mahdollisuuksia ydinkeskustassa ja keskustan lähialueilla



SISÄLLYSLUETTELO

| | | |
|----|--|----|
| 1. | JOHDANTO..... | 3 |
| 2. | YDINKESKUSTA..... | 4 |
| 3. | LEIRI, RADAN VARSII JA LENTOKENTÄN ETELÄPUOLI..... | 12 |
| 4. | REIJOLA-HARAPAINEN..... | 16 |

1. JOHDANTO

Lapeenrannan keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä on tutkittu kaupungin kasvuennusteita vastaavia lisärakentamisen skenaarioita. Etenkin kaupan on ennustettu kasvavan kaavan tavoitevuoteen mennessä poikkeuksellisen paljon, ja yleiskaavatyön yhteydessä on pyritty varmistamaan, että uusi yleiskaava mahdollistaa tämän kasvun. Lisärakentamisen volyymin arvioinnin mahdollistamiseksi tärkeimmistä alueista on tehty massoitteletutkimuksia, jotka ovat antaneet konkreettisen käsityksen siitä, mitä alueen rakentaminen tietyllä tehokkuudella voisi olla. Leirin alue, radan varren alueet, lentokentän eteläpuoli sekä Reijola-Harapaisen alueet ovat uusien kaupallisten toimintojen ja työpaikkatoimintojen rakentamisen kannalta keskeisiä.

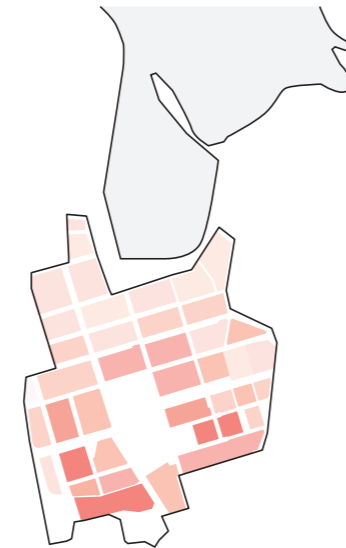
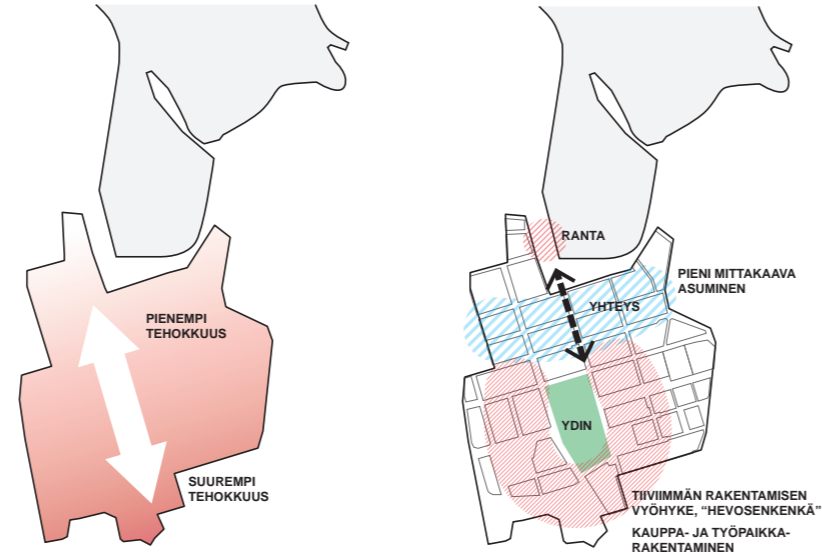
Ydinkeskustan kehittäminen on saanut yleiskaavatyössä erityisen suurta painoarvoa. Alueella on mahdollisuuksia huomattavaan lisärakentamiseen ja kaupunkikuvan kehittämiseen, mutta suunnittelun on tapahduttava tunnistettujen kaupunkikiuvallisten ja rakennushistoriallisten arvojen säilymisen ehdolla. Näin ollen kaavoitustyön yhteydessä alueen lisärakentamista on tutkittu tarkasti ja korttelikohtaisesti huomioiden lisärakentamistoimenpiteiden vaikutukset kaupunkitiloihin ja näkymiin.

2. YDINKESKUSTA

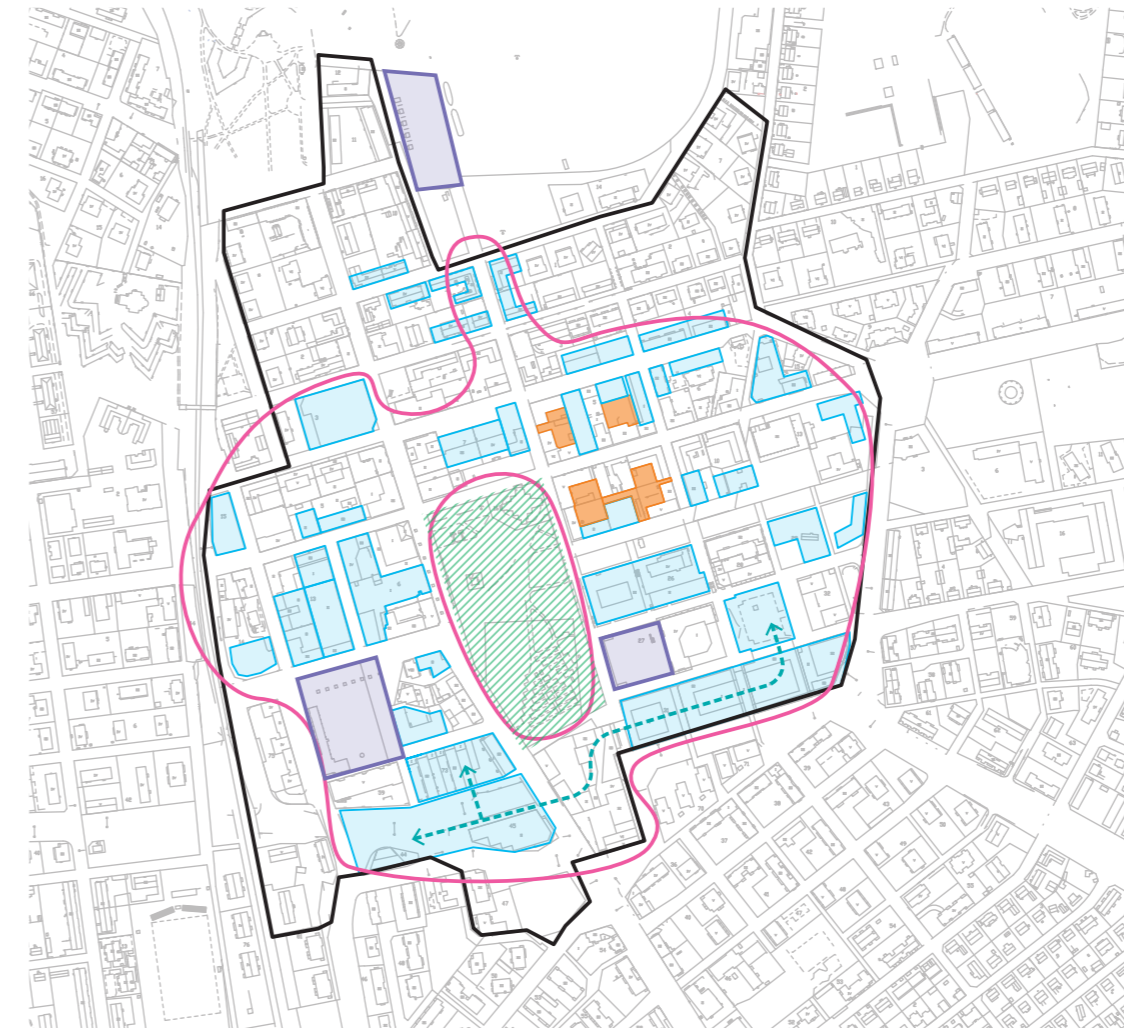
Lappeenrannan ydinkeskustan kehittäminen on ollut osayleiskaavan keskeisimpiä tavoitteita. Ydinkeskustan viihtyisyys, houkuttelevuus ja kaupunkikuvallinen laatu ovat avainasemassa koko kaupungin vetovoimaisuuden kannalta. Ydinkeskustan lisärakentaminen antaa mahdollisuuden kaupunkikuvan kehittämiseen.

Ydinkeskustan lisärakentamista on tutkittu eri näkökulmista. Lisärakentaminen ja sen myötä syntyvät kaupunkikuvalliset muutokset tulisivat olla sopusoinnussa nykyisen kaupunkikuvan kanssa. Lisärakentamisen tulee tapahtua ydinkeskustan rakennetun ympäristön kulttuurihistoriallisia arvoja ja kaupunkikuvallisia erityispiirteitä vaalien. Uudisrakennukset on korkeudeltaan ja massoiltaan sopeuduttava kaupunkiin muuttamatta liikaa katutilojen näkymiä tai mittakaavaa. Myös kaupungin siluetti Satamalahden suuntaan muutamine yksittäisine maamerkkeineen pyritään lisärakentamisen korkeutta rajoittamalla säilyttämään ennallaan.

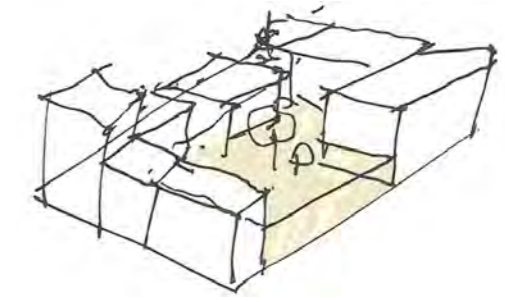
Lisärakentamisen mahdollisuuksia on ydinkeskustan alueella tutkittu korttelikohtaisesti. Alueen pohjoisosa on nykytilassa pienimittakaavainen, viihtyisä ja suurilta osin valmiiksi rakennetun oloinen. Tähän osoitettu lisärakentaminen on hienovaraista, kaupunkikuvaa elävöittävää ja eheyttävää rakentamista. Alueen eteläosissa, Lappeenkadun ja Valtakadun välissä on mahdollisuuksia voimakkaampaan lisärakentamiseen. Tähän on tutkielmassa osoitettu suuriakin uudisrakentamisen volyymejä, esimerkiksi Lappeenkadun kattamishankkeeseen ja Gallerian laajennukseen liittyen.



Ydinkeskustan lisärakentamisen pääperiaatteet. Lisärakentamisen painopiste on alueen eteläisissä osissa.



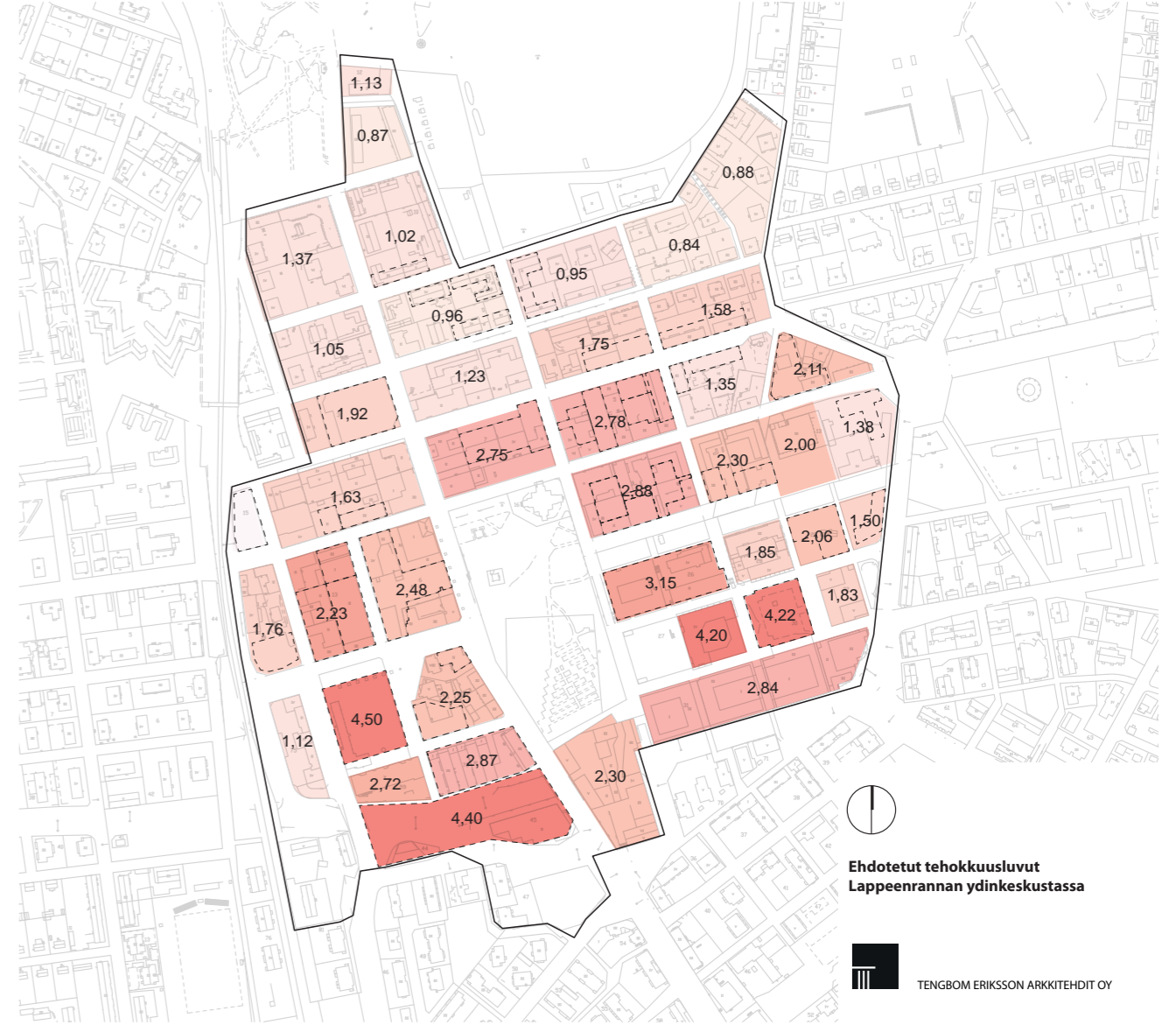
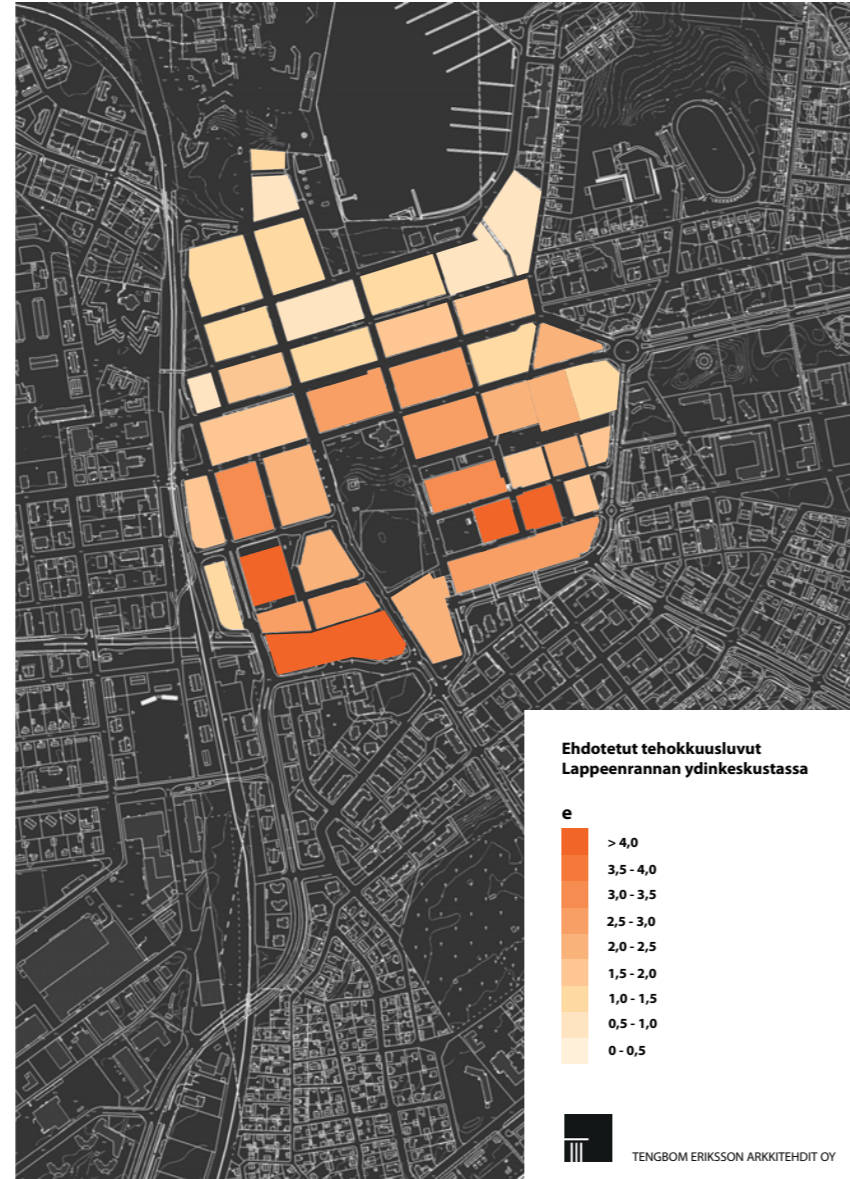
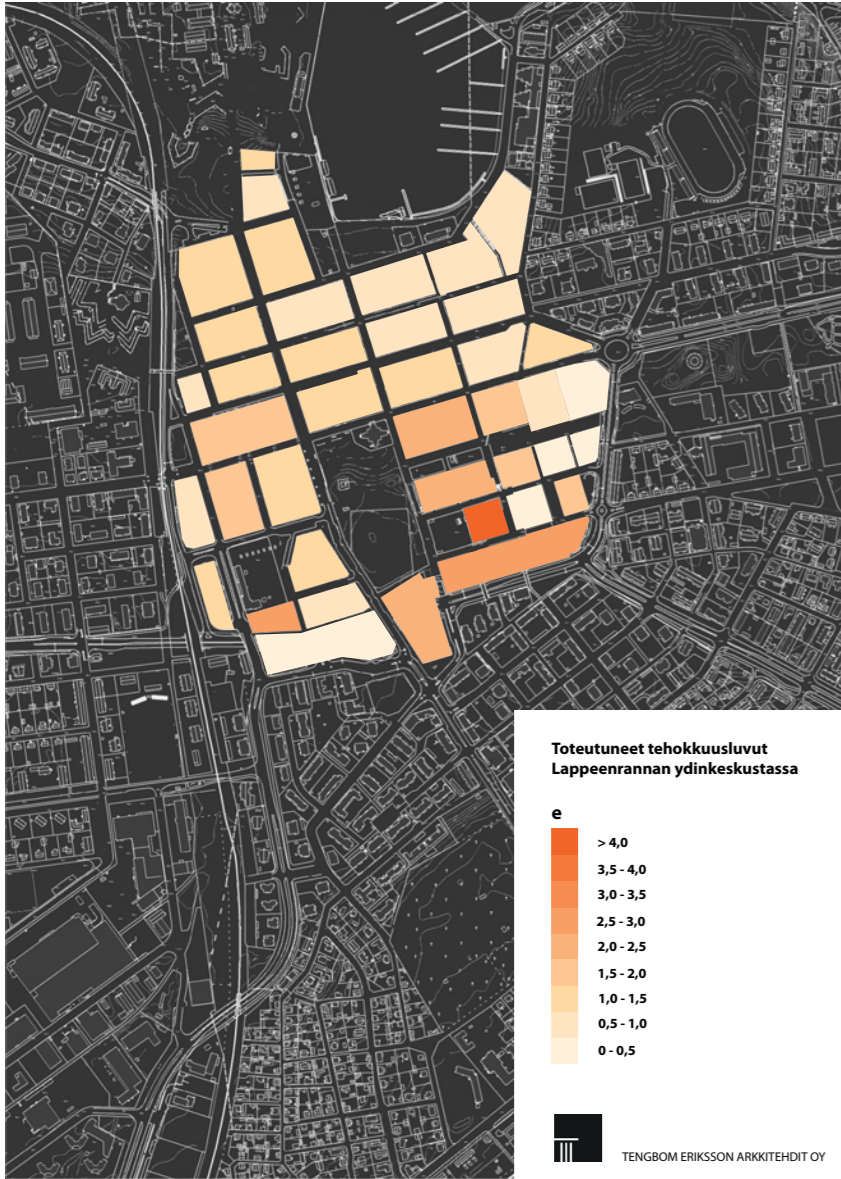
- Lisärakentamisen alue
- Lisärakentamisen alue, sisäpiha
- Tori
- Kaupan ja työpaikkojen vyöhyke
- - -> Mahdollinen sisäyhteys



Kortteleiden sisäpihoja voidaan hyödyntää liiketilarakentamiseen. Tuolloin liiketilan katto toimii asuinkerrostalojen pihana

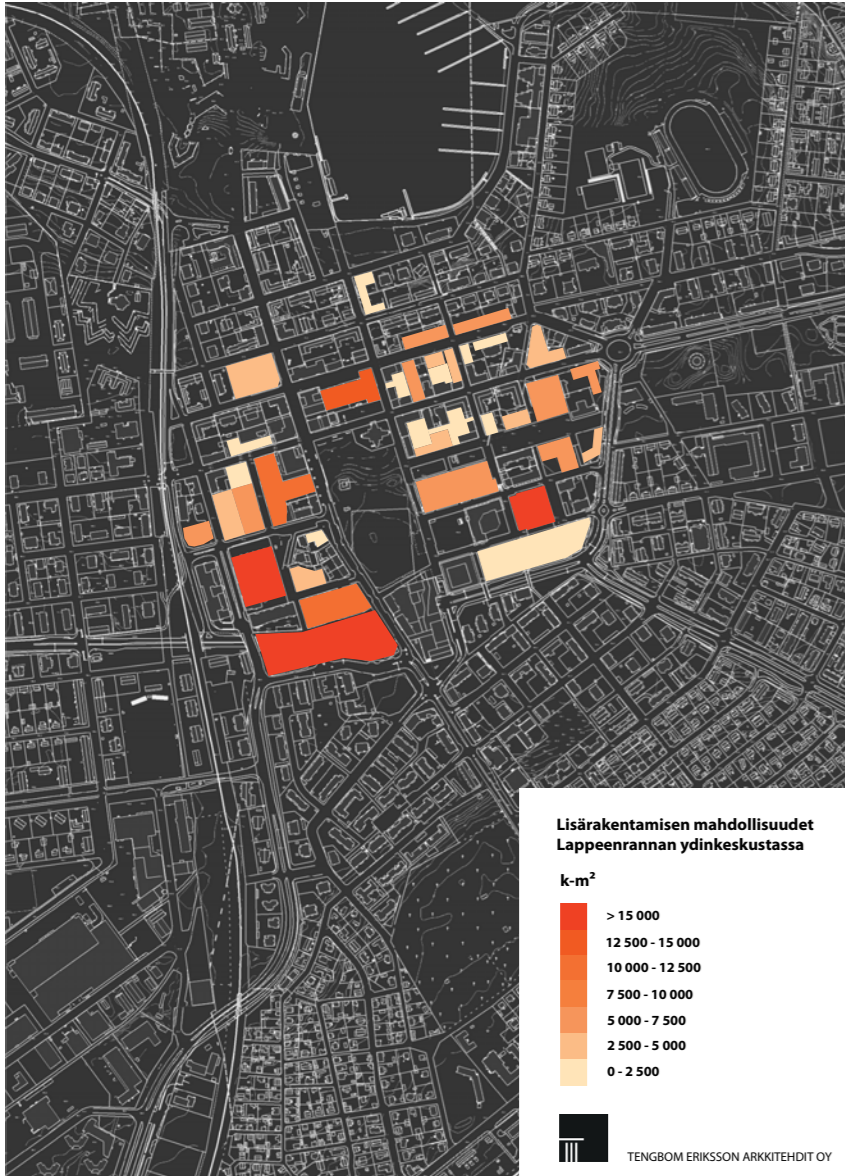


Keskusta osoitettu korkeampi rakentaminen voidaan sovittaa kaupunkitilan mittakaavaan käyttämällä pohjapinta-alaltaan pienempiä rakennusmassoja. Yllä oleva kuva on tutkielma Valtakadun, Kauppakadun, Oksasenkadun ja Sammonkadun rajaamasta korttelista, jossa on ehdotettu liiketiloja sisältävän jalustan päälle rakennettuja, suhteellisen pienimittakaavaisia, noppamaisia asuinkerrostaloja. Liiketilarakennuksen katto toimii asuntojen pihana.



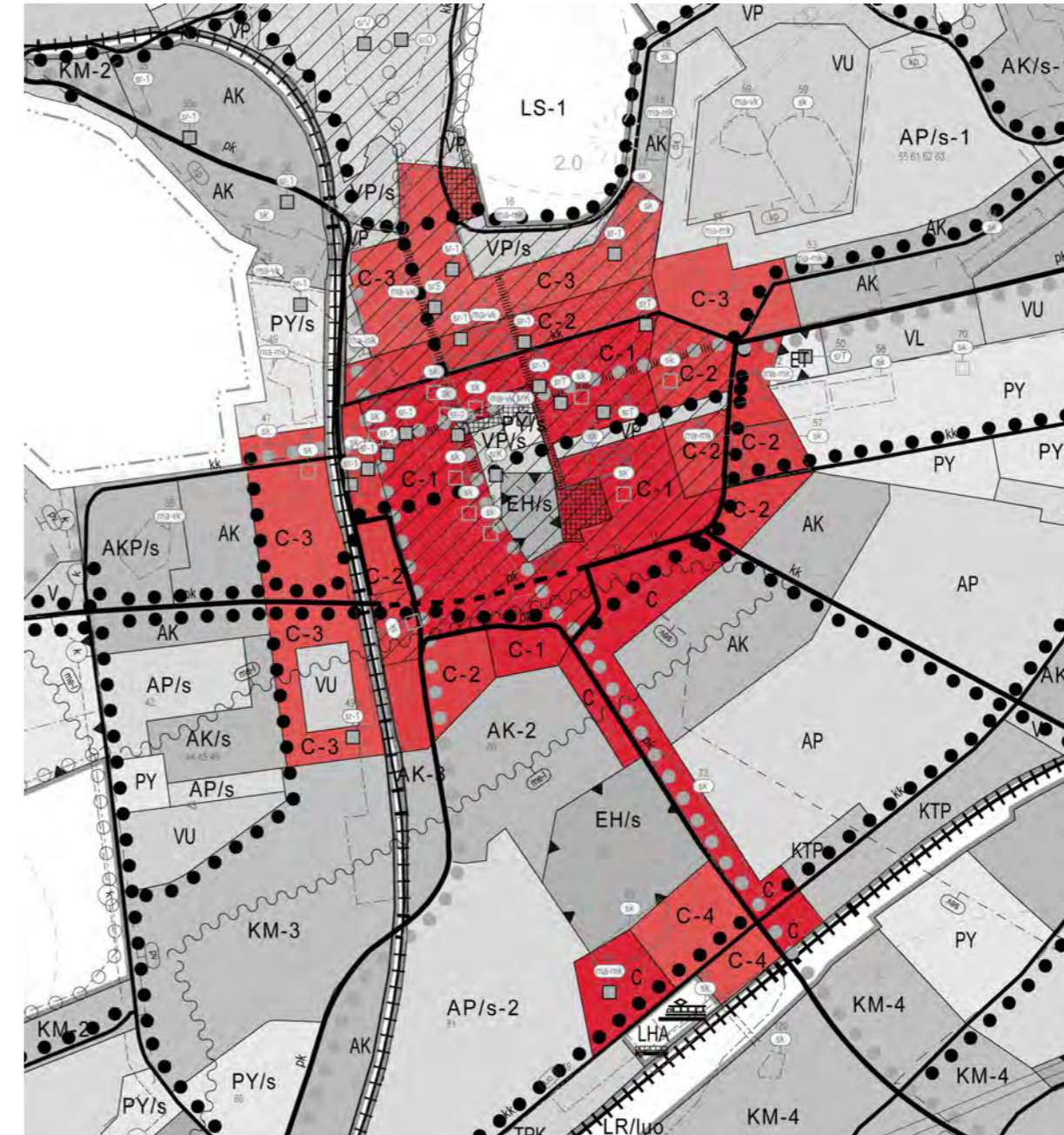
Toteutuneet ja ehdotetut tehokkuusluvut
Ydinkeskustan alueella

Ehdotetut tehokkuusluvut ydinkeskustan alueella



Kuva osoittaa kaavoitustyön yhteydessä todetut mahdollisuudet lisärakentamiseen ydinkeskustan alueella. Voimakkain lisärakentaminen painottuu ydinkeskustan eteläisiin osiin.

- C** Keskustatoimintojen alue. Alueelle saa sijoittaa keskusta soveltuvaan asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisen liikenteen, jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen sekä pysäköinti- ja huolto- liikenteen järjestelyihin. Suunnittelussa tulee pyrkiä eheyttämään kaupunkikuvaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävät ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa erityisesti huomioon uudisrakentamisen suunnittelussa.
- C-1** Keskustatoimintojen alue, jolla kaupalliset ja julkiset palvelut sekä kulttuuripalvelut painottuvat. Alueelle saa sijoittaa keskusta soveltuvaan asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisen liikenteen, jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen sekä pysäköinti- ja huolto- liikenteen järjestelyihin. Suunnittelussa tulee pyrkiä eheyttämään kaupunkikuvaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävät ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa erityisesti huomioon uudisrakentamisen suunnittelussa. Tavoiteltava rakentamisen tehokkuus vaihtelee välillä e=2 ja e=4.
- C-2** Keskustatoimintojen alue, jolla kaupalliset ja julkiset palvelut sekä kulttuuripalvelut painottuvat. Alueelle saa sijoittaa keskusta soveltuvaan asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisen liikenteen, jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen sekä pysäköinti- ja huolto- liikenteen järjestelyihin. Suunnittelussa tulee pyrkiä eheyttämään kaupunkikuvaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävät ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa erityisesti huomioon uudisrakentamisen suunnittelussa. Tavoiteltava rakentamisen tehokkuus vaihtelee välillä e=1,5 ja e=2,5.
- C-3** Keskustatoimintojen alue, jolla asuminen ja palvelut painottuvat. Alueelle saa sijoittaa keskusta soveltuvaan asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisen liikenteen, jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen sekä pysäköinti- ja huolto- liikenteen järjestelyihin. Suunnittelussa tulee pyrkiä eheyttämään kaupunkikuvaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävät ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa erityisesti huomioon uudisrakentamisen suunnittelussa. Tavoiteltava rakentamisen tehokkuus vaihtelee välillä e=0,5 ja e=2.
- C-4** Keskustatoimintojen alue, jolla kaupalliset ja julkiset palvelut sekä julkisen liikenteen ja pysäköinnin palvelut painottuvat. Alueelle saa sijoittaa keskusta soveltuvaan asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisen liikenteen, jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen sekä pysäköinti- ja huolto- liikenteen järjestelyihin. Suunnittelussa tulee pyrkiä eheyttämään kaupunkikuvaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävät ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa erityisesti huomioon uudisrakentamisen suunnittelussa.
- C-5** Paikalliskeskuksen alue. Alueelle saa sijoittaa keskusta soveltuvaan asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisen liikenteen, jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen sekä pysäköinti- ja huolto- liikenteen järjestelyihin. Suunnittelussa tulee pyrkiä eheyttämään kaupunkikuvaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävät ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa erityisesti huomioon uudisrakentamisen suunnittelussa.



Ydinkeskustan alueella on yleiskaavassa käytetty erilaisia C-aluemerkintöjä, joiden avulla painoitetaan eri toimintojen kehittymistä eri alueilla, sekä määritellään rakentamisen tehokkuutta. C-1 aluemerkinnän saaneilla alueilla painotetaan enemmän kaupallisten ja julkisten palvelujen kehittämistä, kun taas C-3 -alueilla asuminen painottuu. C-2 on näiden välimuoto. Periaatteet ydinkeskustan kehittämisestä, jotka on kaavatyön aikana määritelty, heijastuvat selkeästi kaavamääräyksiin. Raskaimman lisärakentamisen vyöhyke on Lappeenkadun ja Koulukadun välissä.

C-4-merkintä on kehitetty aseman seudun kehittämistä varten ja C-5 merkintää on käytetty ydinkeskustan ulkopuolisissa aluekeskuksissa.

Lisärakentaminen ydinkeskustassa

| Lisärakentamisalue | Kuvaus | Voimassa oleva tai vireillä oleva asemakaava | Lisärakentamisen mahdollisuus (uusi kerrosala, luvusta vähennetty nykyinen) |
|--------------------|---|--|---|
| 1 | Ainonkatu 6-8* | | 0 |
| 2 | Ainonkatu 5* | | 0 |
| 3 | Ainonkatu 7* | | 0 |
| 4 | Raastuvankatu 10* | | 0 |
| 5 | Kirkkokatu 1 | | 1500 |
| 6 | Nyk. Kauppakeskus Armada, korottaminen | | 4400 |
| 7 | Snellmaninkatu, entinen huoltoaseman tontti | | 5000 |
| 8 | Valtakatu 28, korottaminen | | 600 |
| 9 | Valtakatu 30, korottaminen | | 800 |
| 10 | Citykortteli | x | 15000 |
| 11 | Koulukadun ja Kirkkokadun kulma, uudisrakennus | | 800 |
| 12 | Koulukatu 20, uudisrakennukset | x | 6000 |
| 13 | Koulukatu 24-26, uudisrakennukset | | 6000 |
| 14 | Kirkkokatu 10, sisäpiha | | 1000 |
| 15 | Koulukatu 21, uudisrakennus | | 5300 |
| 16 | Koulukatu 25, uudisrakennus | x | 2800 |
| 17 | Koulukatu 25, sisäpiha | | 1100 |
| 18 | Raatimiehenkatu 11-13 (Valtakadunkulma) | x | 3000 |
| 19 | Raatimiehenkatu 12, uudisrakennus | | 1300 |
| 20 | Koulukatu 29, uudisrakennus | | 1300 |
| 21 | Valtakatu 56, nyk. kaupunginteatteri | x | 4000 |
| 22 | Snellmaninkatu 3, Oksasenkadun risteys, uudisrakennus | x | 6000 |
| 23 | Snellmaninkatu 12, Työväentalon korotus/uudisrakennus | | 2800 |
| 24 | Valtakatu 29, korotus/uudisrakennus | | 2000 |
| 25 | Ruokakeskus supermarket Rakuuna | x | 6000 |
| 26 | Nyk. Kaup. keskus Weera, Hotelli Cumulus, uudisrakennus | | 12000 |
| 27 | Kirkkokatu 14, sisäpiha | | 1400 |
| 28 | Pormestarinkatu 2-4, korotus/uudisrakennus | | 4200 |
| 29 | Pormestarinkatu 6, sisäpiha | | 1760 |
| 30 | Raatimiehenkatu 18, korotus/uudisrakennus | | 700 |
| 31 | Pormestarinkatu 10, uudisrakennus | | 2900 |
| 32 | Valtakatu 47, Technopoliksen ympäristö, uudisrakennus | x | 6800 |
| 33 | Kauppakatu 43, korotus/uudisrakennus | | 2000 |
| 34 | Pormestarinkatu, Virastotalot | x | 6000 |
| 35 | Villimiehenkatu 6, uudisrakennus | x | 6300 |
| 36 | Villimiehenkatu 8, uudisrakennus | x | 3500 |
| 37 | Kievarinkatu 2, korotus/uudisrakennus | | 4200 |
| 38 | Iso-Kristiinan laajennus, uusi kaupunginteatteri | x | 17000 |
| 39 | Kievarink. ja Lappeenk. rajaama kortteli, uudisrakentaminen | | 10000 |
| 40 | Lappeenkadun kattaminen, Gallerian laajennus | | 63000 |
| 41 | Iso-Kristiinan laajennus | x | 1000 |

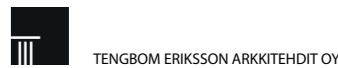
219460



Lisärakentamisen mahdollisuuksia on tutkittu korttelikohtaisesti, ja lisärakentamisen maksimaaliset määrät näkyvät oheisessa kuvassa sekä taulukossa. Tarkastelussa on pyritty löytämään jokaisen korttelin maksimaaliset lisärakentamisen mahdollisuudet erikseen, eikä ole todennäköistä, että kaikkien kortteleiden lisärakentaminen toteutuu esitetyllä tavalla.

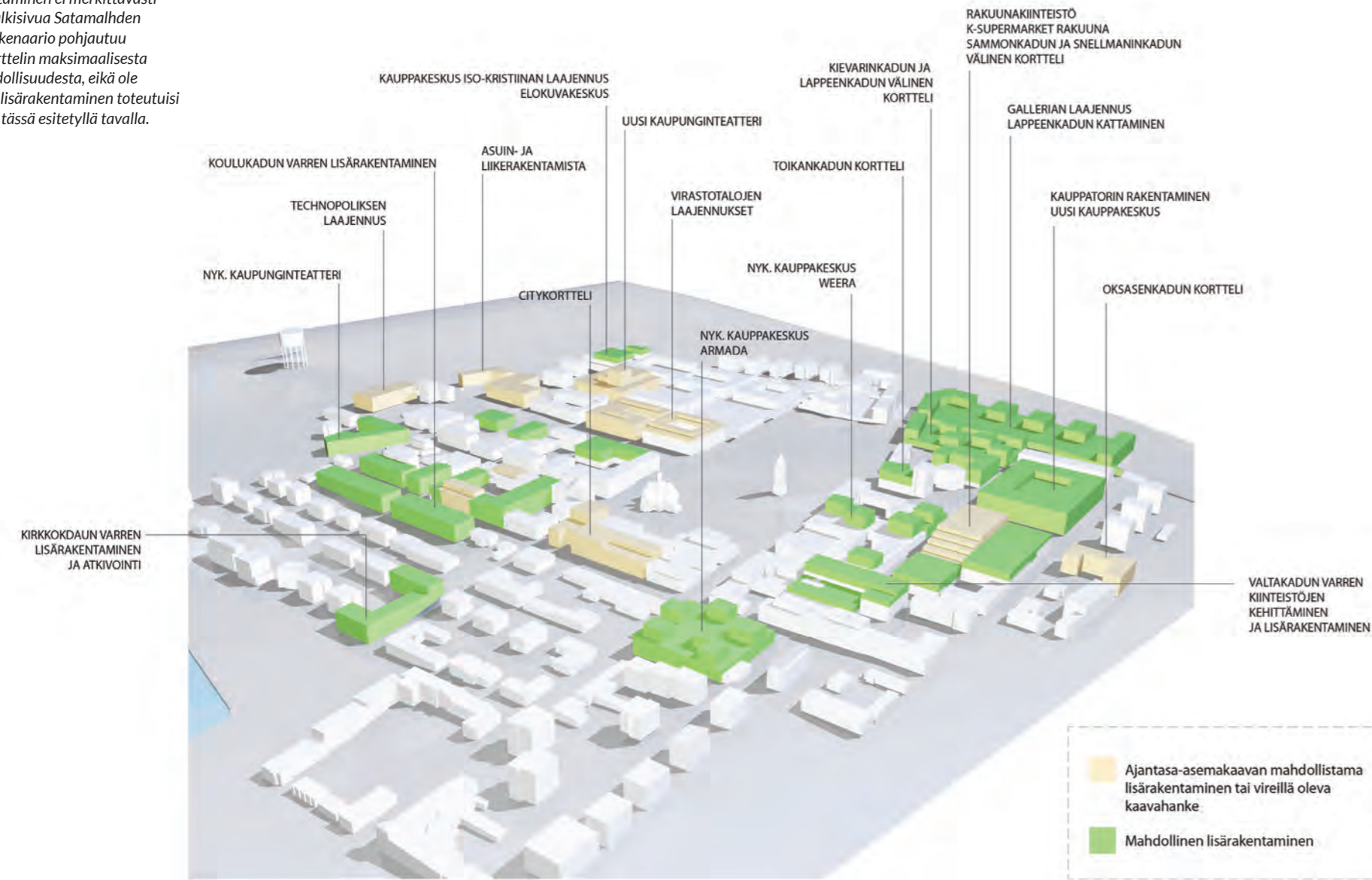
Ehdotettu lisärakentamien ydinkeskustassa

- Lisärakentamisen alue
- Lisärakentamisen alue, sisäpiha
- Kaupan toimintojen kehittäminen
- ① Kohdenumero
- 6000 Uusi kerrosala

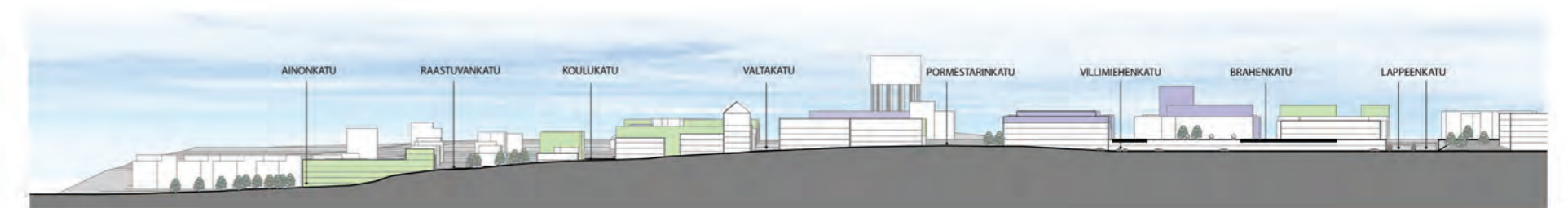


TENGBOM ERIKSSON ARKKITEHDIT OY

Ydinkeskustan lisärakentamista on tutkittu myös 3d-mallituksen keinoin. Näin on voitu varmistaa, että keskusta pysyy rakentamisen määrää ajatellen tasapainoisena, ja että ehdotettu lisärakentaminen ei merkittävästi muuta kaupungin julkisivua Satamälhden suuntaan. Esitetty skenaario pohjautuu arvioon jokaisen korttelin maksimaalisesta lisärakentamismahdollisuudesta, eikä ole todennäköistä, että lisärakentaminen toteutuisi kokonaisuudessaan tässä esitetyllä tavalla.



Leikkaus A-A 1:2000



Leikkaus B-B 1:2000



Leikkaus C-C 1:2000



Projektio D-D 1:2000



3. LEIRI, RADAN VARSII JA LENTOKENTÄN ETELÄPUOLI

Merkittävimpien uusien kaupallisten toimintojen ja työpaikkojen alueiden rakentaminen on myös tutkittu tarkemmin massoitteletarkasteluin. Näin on voitu arvioida miten paljon rakentamista kyseisille alueille voisi sijoittaa.

Leirissä on nykyisinkin merkittävä kaupallisten palvelujen keskittymä, mutta alueella on myös pienteollisuutta ja maankäyttö on suhteellisen tehotonta siihen nähden, että alue on aivan ydinkeskustan tuntumassa. Leiristä on tavoitteena tehdä tiivis ja kaupunkimainen kaupan ja palveluiden alue, jossa keskitytään etenkin laadukkaiden kävely-ympäristöjen kehittämiseen. Pysäköinti pyritään sijoittamaan maanalaisiin tai -päällisiin laitoksiin, jolloin suurilta pysäköintikentiltä vältytään.

Radan varren alueet sisältävät runsaasti potentiaalia ydinkeskustan tuntumassa olevina kehitettävänä alueina. Radan varren alueille on ehdotettu monenlaista toimintoa, kuten työpaikkoja, palveluja ja kauppaa. Rautatieaseman läheisyydessä oleva vanha rakennuskanta pyritään hyödyntämään osoittamalla tänne esimerkiksi kulttuurialan sekä luovien tai taiteellisten alojen toimitiloja. Aseman ympäristöä kehitetään täydennysrakentamisen keinoin yhä kaupunkimaisemmaksi.

Lentokentän eteläpuoliset alueet sopivat hyvin työpaikkojen ja toimitilojen alueeksi. Alue soveltuu melko tehokkaaseen maankäyttöön. Lähimpänä leiriä oleva alue voisi olla jatketta Leirin kaupallisten palveluiden alueelle.



Ehdotus radan varren, Leirin ja lentokentän eteläpuolen rakentamisesta, vaihtoehto 1



Leiri, osa-alue 1

Pinta-ala: 68500 m²
Rakennettu ala (nykytilanne): 17600
Tehokkuusluku e = 0,25

Ehdotettu rakennusala: 70000
Ehdotettu tehokkuusluku e = 1,0

Uutta kerrosalaa: **52400**

Leiri, osa-alue 2

Pinta-ala: 92000 m²
Rakennettu ala (nykytilanne): 38800
Tehokkuusluku e = 0,42

Ehdotettu rakennusala: 69000
Ehdotettu tehokkuusluku e = 0,75

Uutta kerrosalaa: **30200**



Yhteenveto

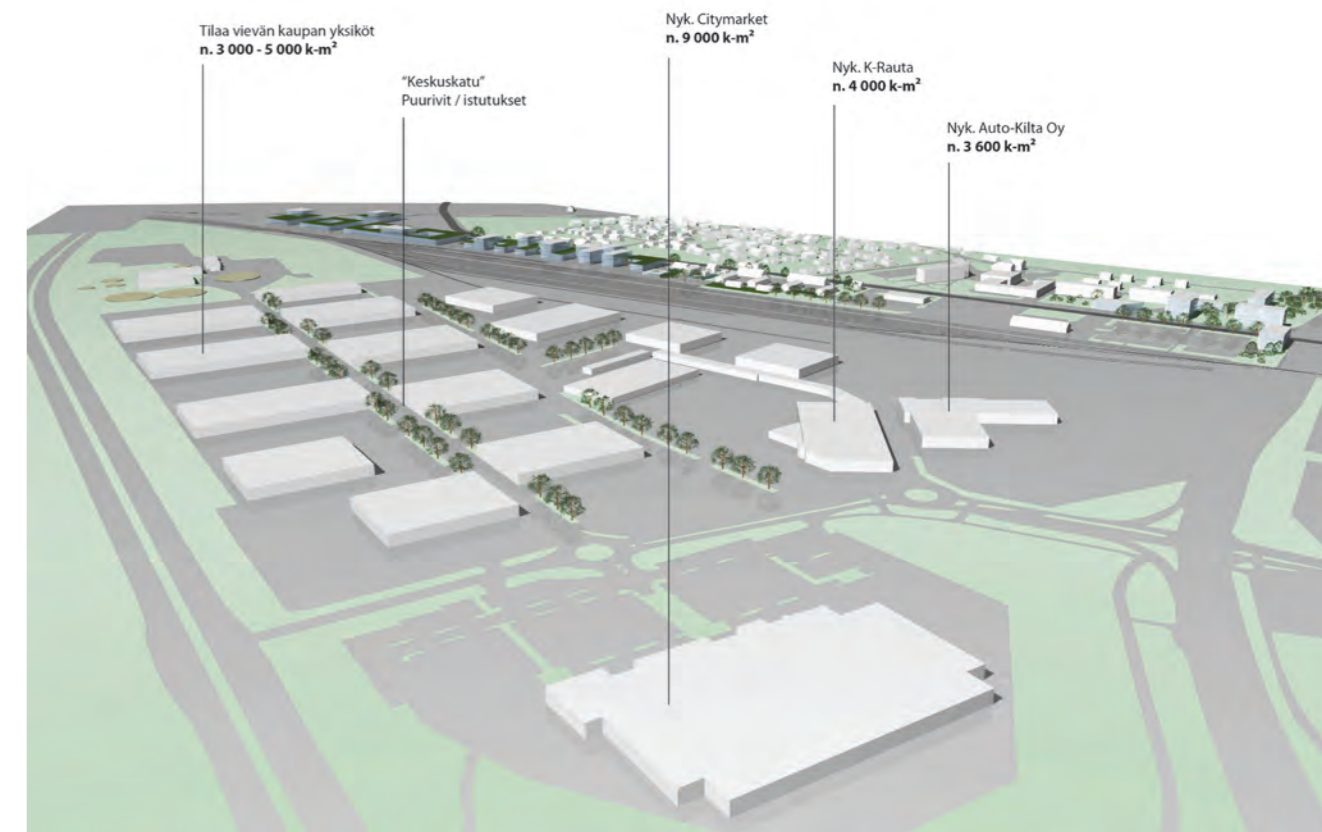
Leirin aluetta kehitetään kaupallisten palveluiden ja työpaikkojen alueena. Esitetty uudisrakentamisen malli mahdollistaa niin tilaa vievän kaupan kuin toimistot ja työpaikat. Pyrkimyksenä on luoda tavanomaista vähittäistavara-kaupan suuryksikköjen aluetta urbaanimpaa ympäristöä. Rakennusmassat kohoavat paikoitellen 4-5 kerroksen korkuisiksi ja rakennusten väliin syntyy katumaisia tiloja. Autojen pysäköinti on järjestetty maanalaisiin laitoksiin.

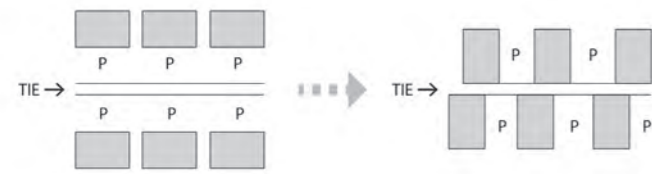
Tällä lisärakentamisen mallilla Leirin alueelle voisi osoittaa yhteensä n. **80000 - 90000 k-m² uutta kerrosalaa.**

Tarkempi tutkielma Leirin alueen lisärakentamista. Tavoitteena on kaupunkimainen ja tiivis alue, pääosin tilaa vievälle kaupalle mutta myös työpaikoille ja palveluille. Lentoliikenne rajoittaa rakentamisen korkeutta osa-alueella 2.

4. REIJOLA-HARAPAINEN

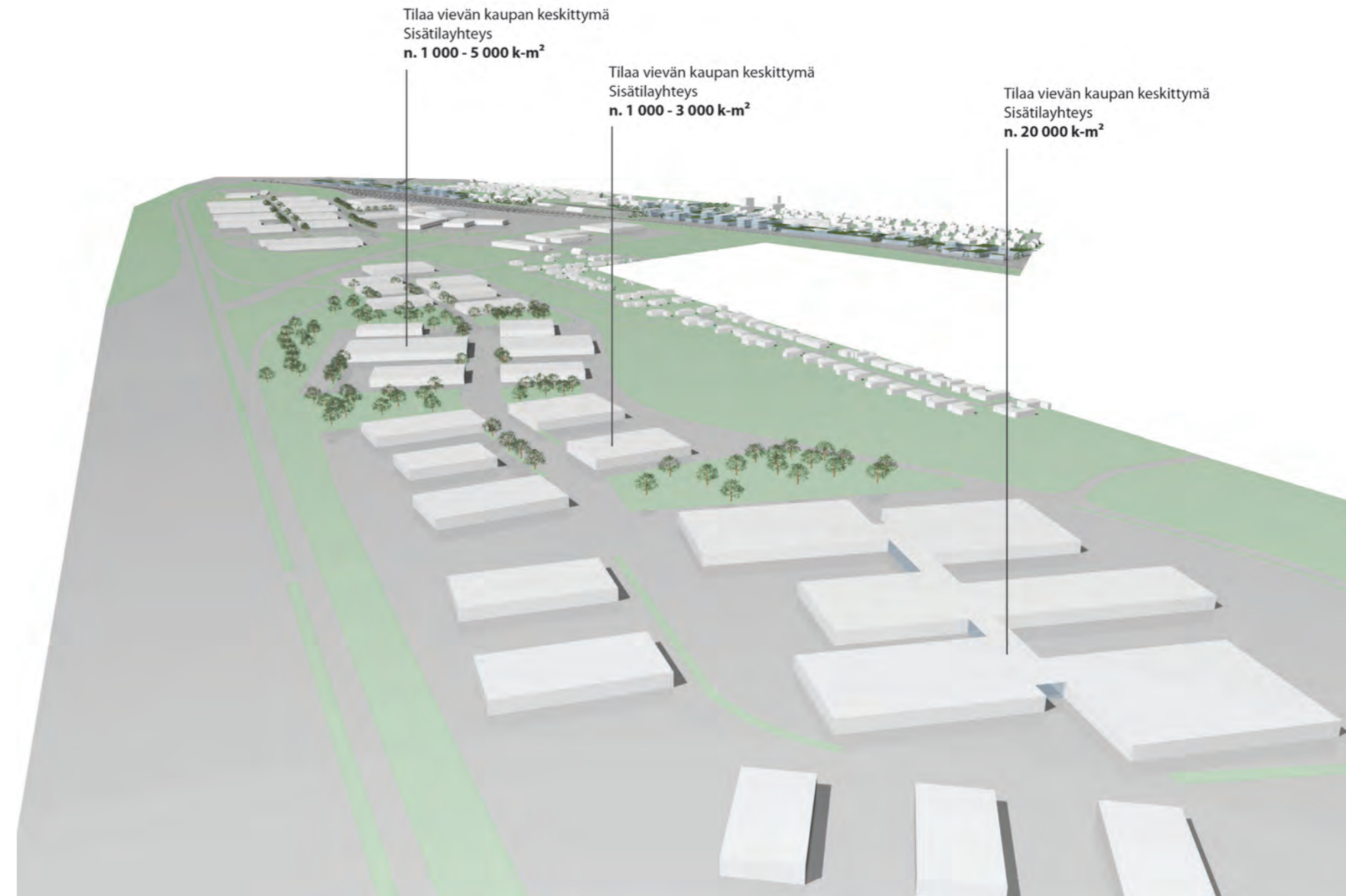
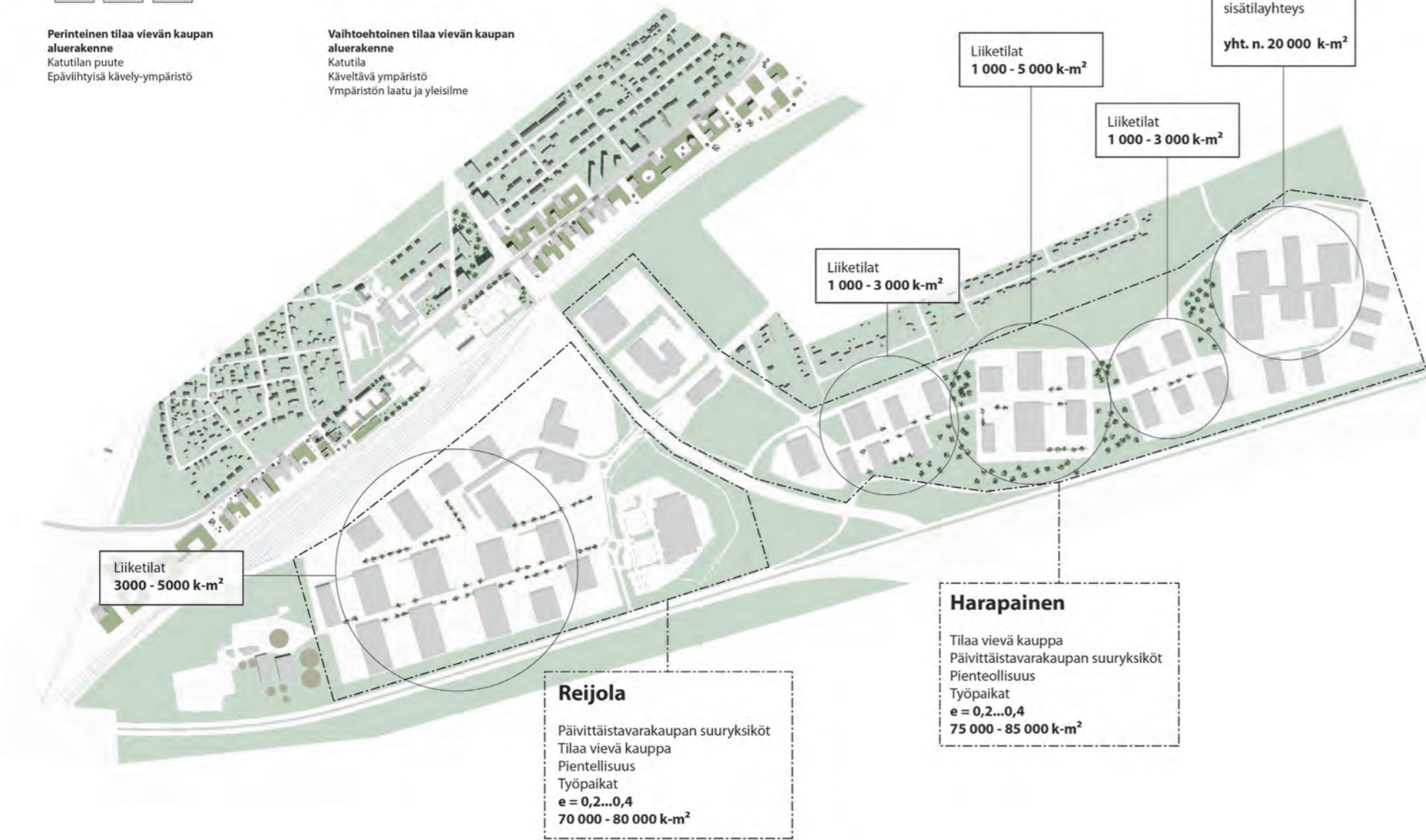
Reijola ja Harapainen ovat merkittäviä tulevaisuuden kaupan alueita keskustan läheisyydessä. Kaupungin kasvaessa alueilla olevat teollisuustoiminnot siirtyvät pikkuhiljaa kauemmas keskustasta, jolloin nämä alueet vapautuvat kaupan toiminnolle. Reijolaa ja Harapaista on pääsin kaavailtu tilaa vievän kaupan alueiksi. Rakennusten ja pysäköintialueiden suuren koon takia tilaa vievän kaupan alueet ovat hasteellisia suunnittelukohteita. Reijolassa ja Harapaisessa tavoitteena on ollut ideoita perinteistä markettialuetta mielenkiintoisempaa ympäristöä. Rakennusten sijoittelulla on pyritty luomaan mittakaavaltaan miellyttäviä tiloja rakennusten väliin.





Perinteinen tilaa vievän kaupan aluerakenne
Katutilan puute
Epäviihtyisä kävely-ympäristö

Vaihtoehtoinen tilaa vievän kaupan aluerakenne
Katutila
Käveltävä ympäristö
Ympäristön laatu ja yleisilme





Perinteinen tilaa vievän kaupan aluerakenne
 Katutilan puute
 Epäviihtyisä kävely-ympäristö

Vaihtoehtoinen tilaa vievän kaupan aluerakenne
 Katutila
 Käveltävä ympäristö
 Ympäristön laatu ja yleisilme

