

VUOKSENNISKAN KESKUSTAN KEHITTÄMISOHJELMA 2010



IMATRAN KAUPUNKI



Vipuvoimaa
EU:lta
2007-2013



Arkkittehtitoimisto Mikko Heikkilä Sito Oy
Pöyry Finland Oy
Tuomas Santasalo ky

SITO Arkkittehtitoimisto Mikko Heikkilä Sito Oy

PÖYRY

SANTASALO

IMATRAN VUOKSENNISKAN KESKUSTAN KEHITTÄMISOHJELMA LOPPURAPORTTI 21.6.2010

SISÄLLYS

1. Johdanto
2. Suunnittelutilanne
3. Piirteitä Vuoksenniskan historiasta
4. Vuoksenniskan keskustan nykytilanne
 - 4.1 Vuoksenniskan kaupunkirakenne
 - 4.2 Kaupunkikuva
 - 4.3 Maankäyttö
 - 4.4 Merkittävät rakennukset
 - 4.5 Arvokkaat luontokohteet
 - 4.6 Kaupan rakenne
 - 4.7 Liikenne- ja infraverkko
 - 4.8 Matkailu
5. Yrittäjien ja kiinteistönomistajien mielipidekysely
6. Vuoksenniskan keskustan vahvuudet ja heikkoudet
7. Kehittämistavoitteet
 - 7.1 Aluekokonaisuus
 - 7.2 Strategia
 - 7.3 Ohjausryhmän Vuoksenniskaa koskevia kehittämistavoitteita
8. Vuoksenniskan keskustan kehittämissuunnitelma
 - 8.1 Maankäytön strategia
 - 8.2 Kortteleiden kaupallinen kehittäminen
 - 8.4 Asuinrakentaminen
 - 8.5 Viherrakentaminen
 - 8.6 Liikennetarvikkeet
 - 8.7 Matkailullinen kehittäminen
9. Korttelisuunnitelmat
 - 9.1 Vuoksenniskantien kehittäminen
 - 9.2 Palvelutalo (nk. "Katrillin" tontti)
 - 9.3 Liike- ja asuintalo (nk. S-Marketin tontti)
 - 9.4 Kulttuurikortteli
10. Kustannusarvio ja toimenpidesuosituks
 - 10.1 Kustannusarvio
 - 10.2 Toimenpidesuosituks

1 JOHDANTO

Vuoksenniskan keskustan suunnitelmallisen kehittämisen jatkaminen nähtiin tarpeelliseksi kiinteistönomistajien ja kauppakadun yrittäjien sekä kaupungin välisissä neuvotteluissa. Kehittämisen painopistealueina pidettiin erityisesti kauppapaitin lounaispäättä, Torikadun ja Vuoksenniskantien risteysaluetta ja Torikadun ja Kymälähdentien vartta VT6:den tuntumassa.

Vuoksenniskan kehittämisohjelmaan v. 2009-2010 päätettiin hakea EAKR-rahoitusta Etelä-Karjalan liitolta. Hankkeen kokonaiskustannusarvio oli 87.215 €. Rahoitusta saatiin 70 % kustannuksista eli 61.050 €. Hankkeen omarahoitusosuus oli 26.165 €. Projekti alkoi 1.12.2009 ja päättyi 30.6.2010.

Suunnittelun keskeisinä tavoitteina oli:

- tilaomaisuuden kehittäminen
- uuden liiketoiminnan mahdollisuudet
- keskusta-asumisen lisäys
- esteettömyys palveluihin
- torikeskus
- maisemallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen korostaminen
- liikenne- ja palvelu- ja laatu- ja laatiminen kuten asiointipaikoituksen lisäys

Suunnittelijan tehtävänä oli koota kiinteistönomistajien, liikkeenharjoittajien, rakentajien ja kaupungin näkemykset kehittämisohjelmaksi tarkastelualueiden osalta sekä tuottaa kehittämisvaihtoehtoja arvioitavaksi strategialainta varten kullekin osa-alueelle.

Suunnittelua johtamaan perustettiin ohjausryhmä, jonka kokoonpano on ollut seuraava: Asko (pj.) ja Ulla-Maija Tuomainen, Markus Sainio, Heikki Tanninen, Ismo Pöllänen, Kari Ahonen, Pertti Lintunen, Hannu Ojala ja rahoittajan edustajana Satu Sikanen Etelä-Karjalan liitosta. Ohjausryhmä kokoontui 8 kertaa.

Projektiryhmään ovat kuuluneet Hannu Ojala, Vuokko Jääskeläinen, Pertti Kanervo, Ilmo Pesonen, Ritva Ihalainen, Sirkku Sarlomo ja Erika Luhtanen. Projektiryhmä kokoontui 10 kertaa.

Suunnittelu käynnistettiin joulukuussa 2009 ja toteutettiin kevään 2010 aikana monialaisena konsulttitoimeksiantona.

Imatran kaupungin kaupunkisuunnittelu yhdessä teknisen toimen kanssa kilpailutti suunnitelmien laadinnan. Tarjoukset pyydettiin 6.10.2009 FCG:ltä, Pöyry:ltä, SITO:lta ja WSP:ltä sekä tarjouspyynnöstä ilmoitettiin Hilmassa. Suunnittelutyöstä saatiin kuusi tarjousta. Suoritettuna pisteytyksen perusteella projektiryhmä esitti kaupunginhallitukselle SITO-Pöyry-Santasalo työyhteisöliittymän valitsemista konsultiksi. Kaupunginhallitus valitsi 10.11.2009 SITO-Pöyry-Santasalo työyhteisöliittymän suunnittelun konsultiksi.

Hankeen aikana pidettiin Vuoksenniskan kehittämisen työpaja-iltapäivä 23.2.2010 Vuoksenniskan työväentalolla. Työpaja-iltapäivään oli kutsuttu mm. Imatran Yrittäjät ry:n edustajia, Vuoksenniskan kauppakatu ry:n edustajia ja kiinteistönomistajia, torikauppiaiden edustajia sekä kaupunkisuunnittelujaoston, nuorisovaltuuston ja hankeryhmäläisten edustajat. Tilaisuudessa saatiin palautetta kehittämissuunnitelmiin ja ideoita työpajaan osallistuneiden taholta. Raakaldea Oy:n edustajat esittelivät Vuoksenniskan Kulttuurikortteli-idean.

Hankkeen ohjaus- ja projektiryhmäläiset tekivät 5.5.2010 opintomatkan Kouvolan seudulle. Matkalla tutustuttiin Kouvolan taajama- ja keskustaprojektiin Kuusankoskella, Kausalassa, Myllykoskella, Kouvolan keskustassa ja Voikkaalla.



2 SUUNNITTELUTILANNE

Kehittämisen aikaisemmat vaiheet

Vuoksenniska on tänä päivänä monipuolinen, perinteinen kaupunkiosakeskus ja kauppapaikka. Lähipalvelukeskuksena se on selvästi tavallista monipuolisempi sisältäen julkisten palveluiden lisäksi paljon erikoiskauppoja. Kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Vuoksenniskantien varrelle ja Torikadun ympäristöön. Vuoksenniskan ydinalueeseen liittyvät myös vapaa-ajan ja virkistyksen palvelut. Vuoksenniskan vahvuus on sen seudullinen asema. Imatran seudun pohjoisten kuntien asukkaat Ruokolahdelta ja Rautjärveltä käyttävät kaupunginosan palveluja. Vuoksenniskan palvelujen ulottuvilla asuu n. 17.400 asukasta (Tilastokeskus 2008). Vuoksenniskalla käydään seudulta töissä, ostoksilla, koulussa, sairaalassa, harrastuksissa ja muissa palveluissa. Matkailijat käyttävät myös keskustan palveluita. Vuoksenniskan tori Peltolankadun varrella vetää asiakkaita laajalta alueelta erityisesti kesällä. Kymmenen viime vuoden aikana Vuoksenniskalla kaupallisten palveluiden määrä on pysynyt lähes ennallaan. Päivittäistavarakauppoja ja autoalan kauppoja on tullut lisää, mutta muotikauppojen ja muiden erikoiskauppojen sekä ravintoloiden määrä on laskenut. Imatran markkina-alueen väestö vähenee. Väestön väheneminen on vielä sen verran hidasta, että ostovoima alueella on yhä kasvussa, tosin hitaammin kuin muualla Suomessa väestön kasvualueilla, (Santasalo: Imatran kaupallinen selvitys 2007).

Julkisten palvelujen työpaikkamäärä on viime vuosina kasvanut. Työpaikkojen määrää ovat lisänneet Honkaharjun sairaalan uudistaminen, Kumppanuustalo ja lastenkoti Kerttulanrinne. Palvelukoti Satakielenlaulu Rautionkylässä ja juuri valmistunut Villa Karelia lisäävät myös palvelualan työpaikkoja. Kuitenkin metsäteollisuuden ja TietoEnatorin työpaikkojen väheneminen ja aiempaa suuremmat työssäkäyntialueet ovat vaikuttaneet Vuoksenniskan taantumiseen. Matkailijoiden kasvava määrä on tärkeä tekijä korvaamaan seudun väestön vähenemisen vaikutuksia.

Vuoksenniskan keskeisen kaupparaitin Vuoksenniskantien kunnostus toteutettiin v. 1994. Maantien oloisesta katutilasta luotiin kaupunkikeskustan viihtyisä asiointikatu. Jalankulkualueita levennettiin sisältäen pyörätien, istutus- ja kalustusalueet. Ajoradan varteen varattiin asiointipysäköintipaikat. Kaupparaitin valaistus ja äänentoisto toteutettiin kokonaissuunnitelman pohjalta. Moottoritien (Vt 6) valmistuminen v. 1997 vahvisti keskustan sisääntuloa Torikadun kautta, jonka varteen muodostui keskustan kaupan ja palveluiden uusi laajentumisalue. Keskustan uusi kehittämissuunnitelma valmistui 1999 (Imatran kaupunki, Tuomas Santasalo Ky ja LT-konsultit Oy). Suunnitelma ei kuitenkaan toteutunut. Asemakadun uusi rautatiesiltayhteys v. 2005 paransi eteläisen Vuoksenniskan tavoitettavuutta VT 6:n suunnalta. Imatran keskusta/alueiden kaupallinen selvitys valmistui 27.6.2007. Torikadun katutilan parantamisesta on tehty katusuunnitelma v. 2009. Kaupunginjohtajan perustaman kehittämistyöryhmän raportti valmistui v. 2007 "Vuoksenniska 2012 – Seudullisten palveluiden keskus". Tehtävänä oli laatia kehittämissuunnitelma, joka vahvistaisi Vuoksenniskan nykyistä palvelurakennetta ja etsisi ratkaisuja alueen ilmeen merkittäväille kohentamiselle. Vuoksenniskan aluetta tarkasteltiin maantieteellisesti laajasti välillä Vuoksenniskantie – Torikatu – Immalanjärven ranta sekä sen koko palvelurakennetta, viihtymistekijöitä ja alueella käyviä matkailijavirtoja. Kehittämisessä lähdettiin rakentamaan nykyistä vahvempaa seutukeskusta. "Seudullisten palveluiden keskus" raportista valmisteltiin kehittämishanke vuonna 2008. Palvelurakenne ja organisaatiouudistukseen liittyen v. 2008 listattiin alueiden kehittämisehdotukset Vuoksenniskalle ja kaupungin pohjoisille osille. Korttelikohtaisia kaavasuunnitelmia on laadittu keskusta-alueelle aina kehittämistarpeiden mukaisesti, mutta laajempaa uutta kaavatarkastelua ei ole tehty.

3 PIIRTEITÄ VUOKSENNISKAN HISTORIASTA

Vuoksenniska, joka on yksi Imatran kolmesta päätaajamasta, oli alun perin osa Ruokolahden Immalanjärven kylää. Alueen kehitys taajamaksi käynnistyi, kun Viipurista Imatralle vuonna 1892 valmistunutta rautatietä jatkettiin vuonna 1895 Vuoksenniskalle. Saimaan rantaan rakennetusta Vuoksenniskan asemasta tuli merkittävä vesi- ja rautateiden solmukohta.

Vuonna 1898 laaditusta kartasta (alla) ilmenee, että tienvarsiasutusta oli muodostunut jo 1800-luvun lopulla Ruokolahdelle johtavan tien (nykyisen Vuoksenniskantien) ja harjun poikki kulkevan tien varteen. Tiheämpää asutusta Vuoksenniskalle alkoi muodostua 1900-luvun alkupuolella, jolloin taajaman keskus oli Saimaan rannassa sataman ja rautatieaseman luona.



Ote senaatin kartastosta 1898.

Oy Vuoksenniska Ab:n sulaton perustamisella vuonna 1915 ja Harakan sahan käynnistymisellä vuonna 1924 oli suuri merkitys Vuoksenniskan kasvulle ja kehitykselle. Taajaman kasvu vauhdittui 1930-luvulla, kun lähistölle rakennettiin Kaukopään selluloosatehdas (1934–36) ja Immolan kasarmialue (1935–38), alun perin ilmavoimien lentorykmenttiä varten. Rata Tainionkoskelta Elisenvaaraan valmistui vuonna 1937. Uudelle rataosalle valmistui taajaman pohjoispäähän vuonna 1935 Rönkän asema, jonka nimi muuttui Vuoksenniskaksi vuonna 1949.

1940-luvulle tultaessa asutus oli laajentunut erityisesti Harjun alueella sekä Vuoksenniskantien varrella. Keskusta oli siirtynyt Harjun itärinteelle, jonne nousi 1940- ja -50-luvuilla edustavia liike- ja pankkirakennuksia sekä elokuvateatteri Bio Vuoksi. Kuutostie linjattiin Imatran kohdalla uudelleen 1940- ja -50-luvulla, jolloin tie halkaisi Vuoksenniskan itäpuoliset peltoalueet.

Seuraavina vuosikymmeninä asutus on laajentunut erityisesti itään päin, aluksi valtatiehen saakka ja 1970-luvulta lähtien myös tien itäpuolelle. Taajaman mittakaavaa muutti voimakas kerrostalorakentaminen erityisesti 1960- ja -70-luvuilla. 1960-luvulla valmistui myös useita julkisia rakennuksia, kuten yhteiskoulu 1960 ja Imatran aluesairaala 1964. Karjalantien varteen on 1970-luvulta lähtien syntynyt tienvarsipalvelujen ja tilaa vievän kaupan alue. Viime vuosikymmenten rakentaminen on ollut lähinnä eri puolilla taajamaa tapahtuvaa täydennysrakentamista. Taajaman kiertävä moottoritie valmistui vuonna 1997.

Huomattava osa alueen viljelyksistä on kuulunut Immolanhovin tilaan. Immolanhovi oli vuodesta 1897 Tornatorin johtajan Reguel Wolffin omistuksessa, sittemmin Tornator-yhtiön ja lopulta vuodesta 1931 Enso Gutzeit

Oy:n omistuksessa. Immolan peltoala oli ennen talvisotaa lähes 400 hehtaaria. Viime sotien jälkeen noin 250 hehtaaria peltoa käytettiin siirtoväen asuttamiseen. Nykyisin kartanon entisillä peltoalueilla on mm. golfkenttä.

Taajaman rakentumisen historiaa on havainnollistettu seuraavalla sivulla olevilla kartoilla, jotka esittävät Vuoksenniskan taajamaa vuosina 1945, 1967 ja 2008.

Lähteet:

Talka, Anu (toim.): Imatran kirja. Jyväskylä 1997.

Iltanen, Jussi: Radan varrella – Suomen rautatieliikennepaikat. Keuruu 2009

Imatra (kuvateos). Helsinki 1966.

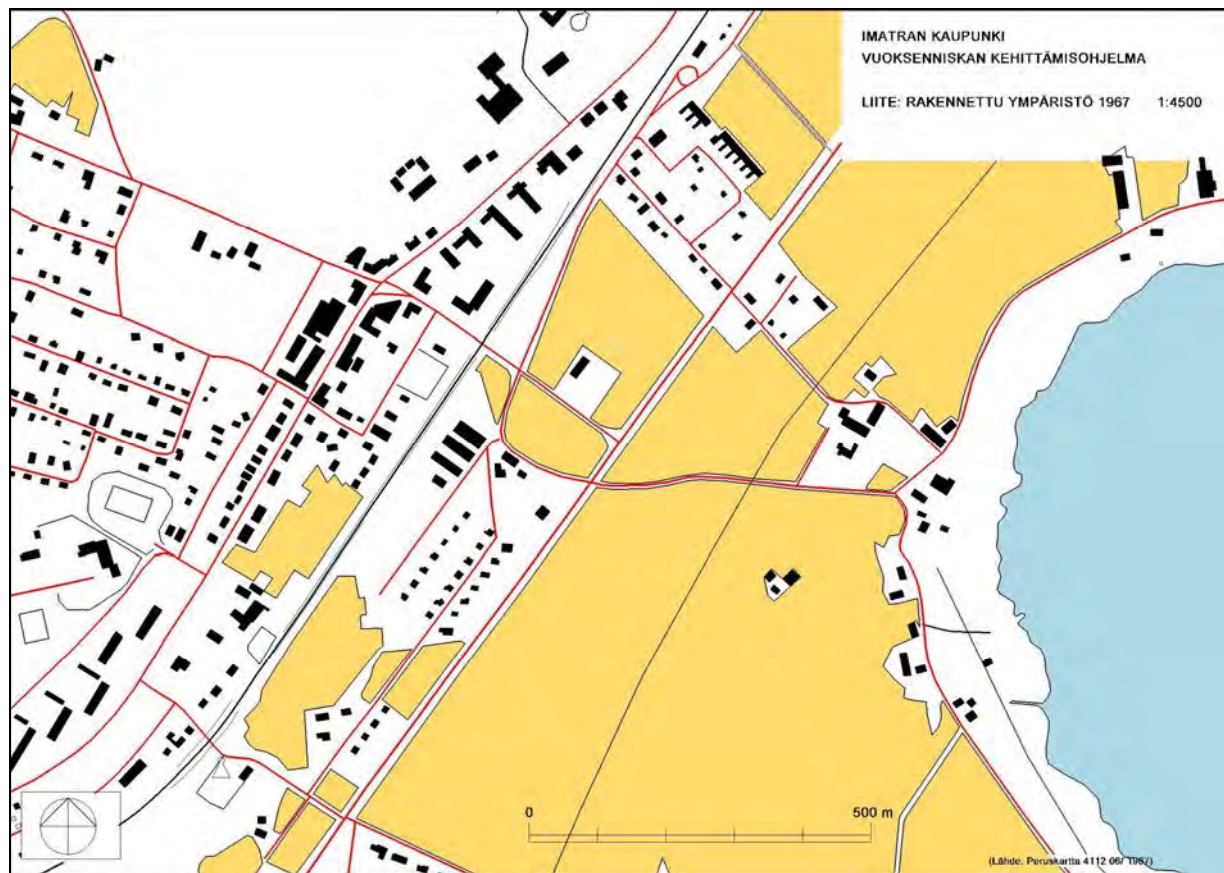
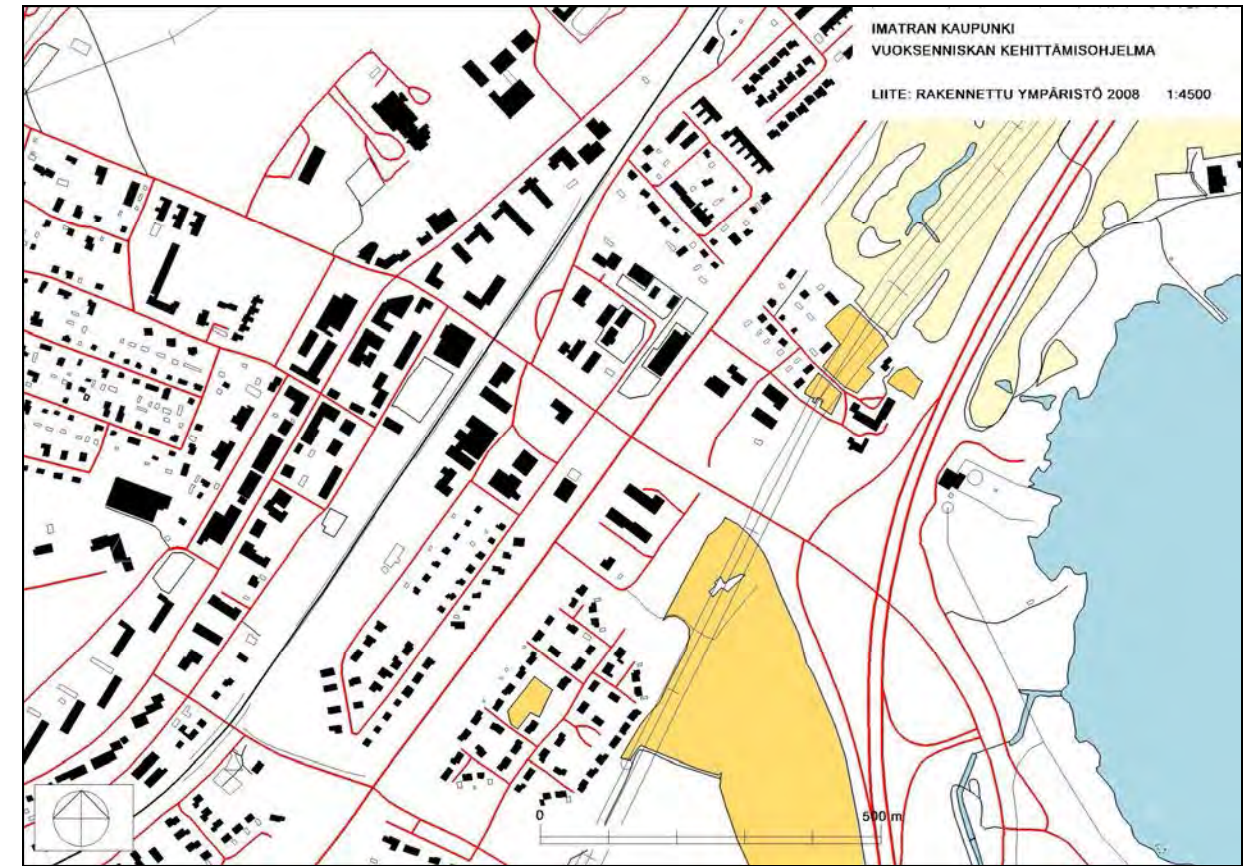
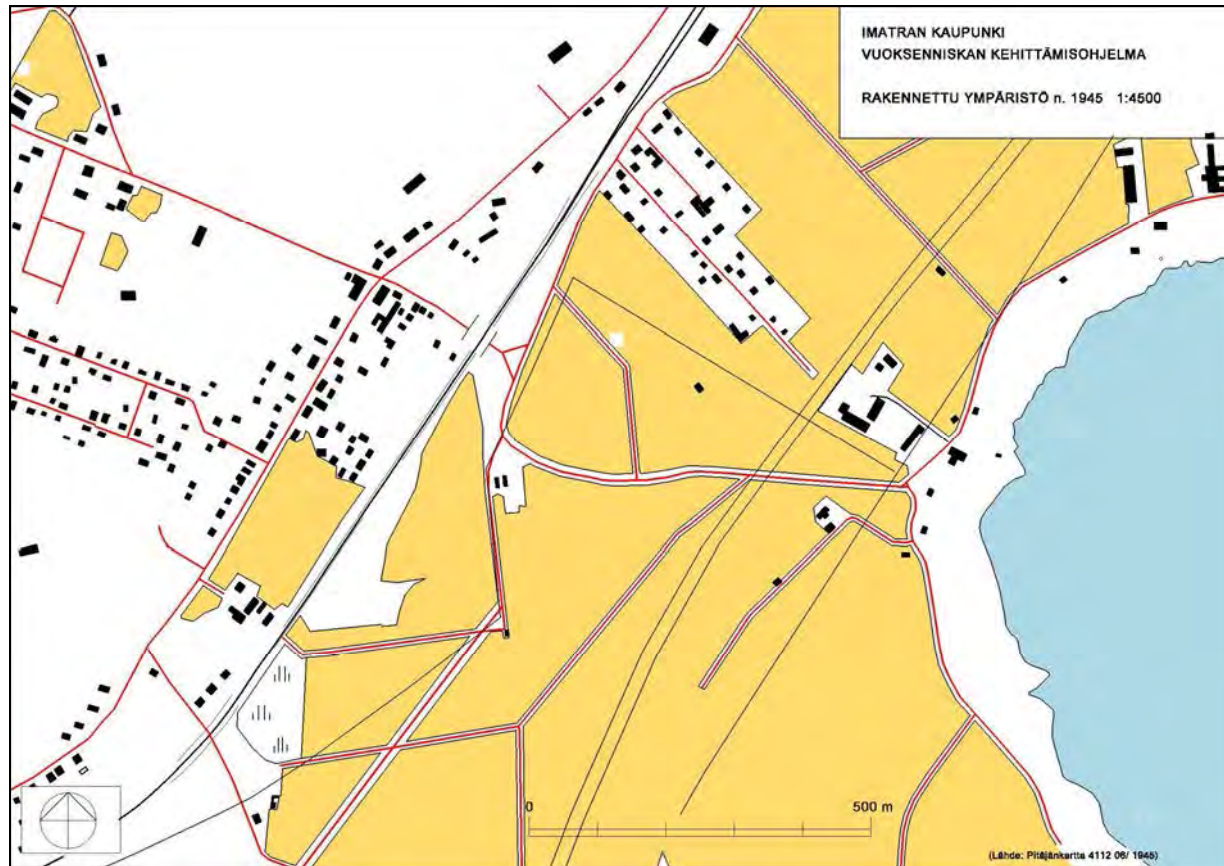
Kansallisarkisto: Senaatin kartasto XVII:49

Maanmittauslaitos: Pitäjänkartta 1:20 000, lehti 4112 06 (1945)

www.imatra.fi. Imatran arkkitehtuurikohteet



Ylhäällä: Vuoksenniskantien suuret liikerakennukset toivat 1960-luvulla lyhyiden tonttien keskelle pitkät kadun suuntaiset rakennusmassat (kuvasta puuttuu vielä nykyinen S-market). Peltolankadusta on rakennettu vain pohjoispää. (Lähde Imatra -kuvateos 1966)



Vuoksenniskantien ja Torikadun liittymän ympärille muodostui 1930-luvun lopulla ja -50-luvulla vaaleiden rapattujen kivitalojen kokonaisuus. Viidestä kivirakennuksesta neljä on säilynyt, osuuskauppa purettiin 1990-luvulla. Nykyisin risteysalue ei rajaudu selvästi länteen S-marketin suuntaan.

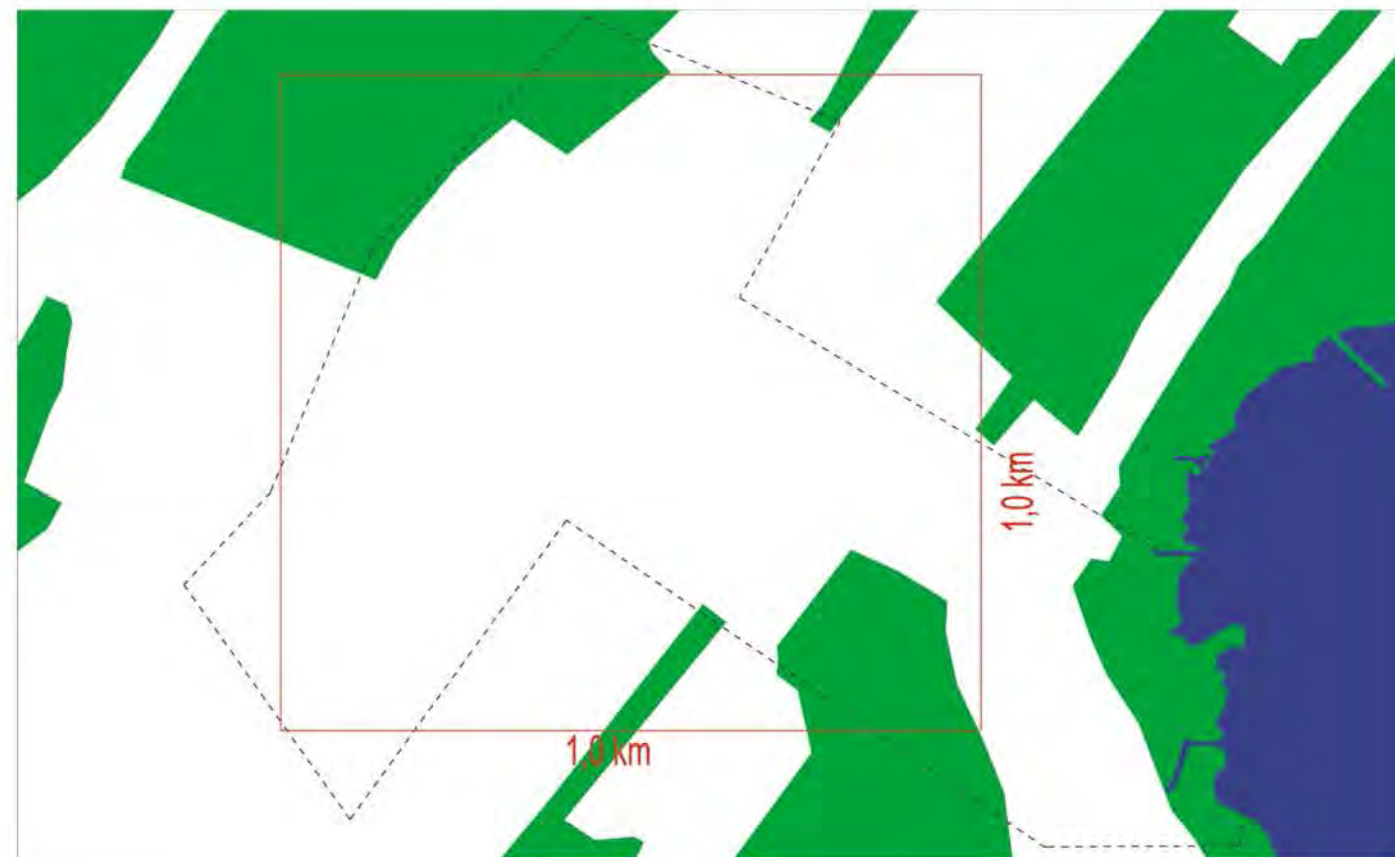
4 VUOKSENNISKAN KESKUSTAN NYKYTILANNE

4.1 VUOKSENNISKAN KAUPUNKIRAKENNE



YMPÄRISTÖOLOSUHTEET

Vuoksenniskan keskusta sijaitsee nauhamaisesti lounas-koillisuuntaisena harjun ja radan välillä. Lähes koko keskusta mahtuu 1 x 1 km:n alueelle. Keskusta jatkuu Torikadun vartta radan ali myös kaakkoon kohti Immalanjärveä. Moottoritie erottaa kuitenkin järven ja Vuoksenniskan keskustan tehokkaasti toisistaan. Pitkittäiset yhdensuuntaiset kadut on rakennettu tiiviinä kortteleina, rakennetun ja rakentamattomien alueiden rajat ovat selvät. Vapaata vihreää aluetta on alueen ympärillä runsaasti joka suuntaan, varsinaisia rakennettuja puistoja ei keskustassa juuri ole. Kokonaisilme on kuitenkin väljä ja luonnonläheinen. Alueen lounaispään vapaasti luontoon sijoitetut lamelliasuintalot noudattavat hyvin suomalaisen metsäkaupungin ihanteita. Immalanjärveä lukuun ottamatta ei muita vesialueita alueella ole. Immalanjärvin vaikuttaa vain alueen suurmaisemassa, mutta ei toiminnallisesti tai aktiivisena lähivirkistysalueena.



Nauhamaista Vuoksenniskan keskustaa rajaa luonto joka puolelta



TIESTÖ JA KORTTELIRAKENNE

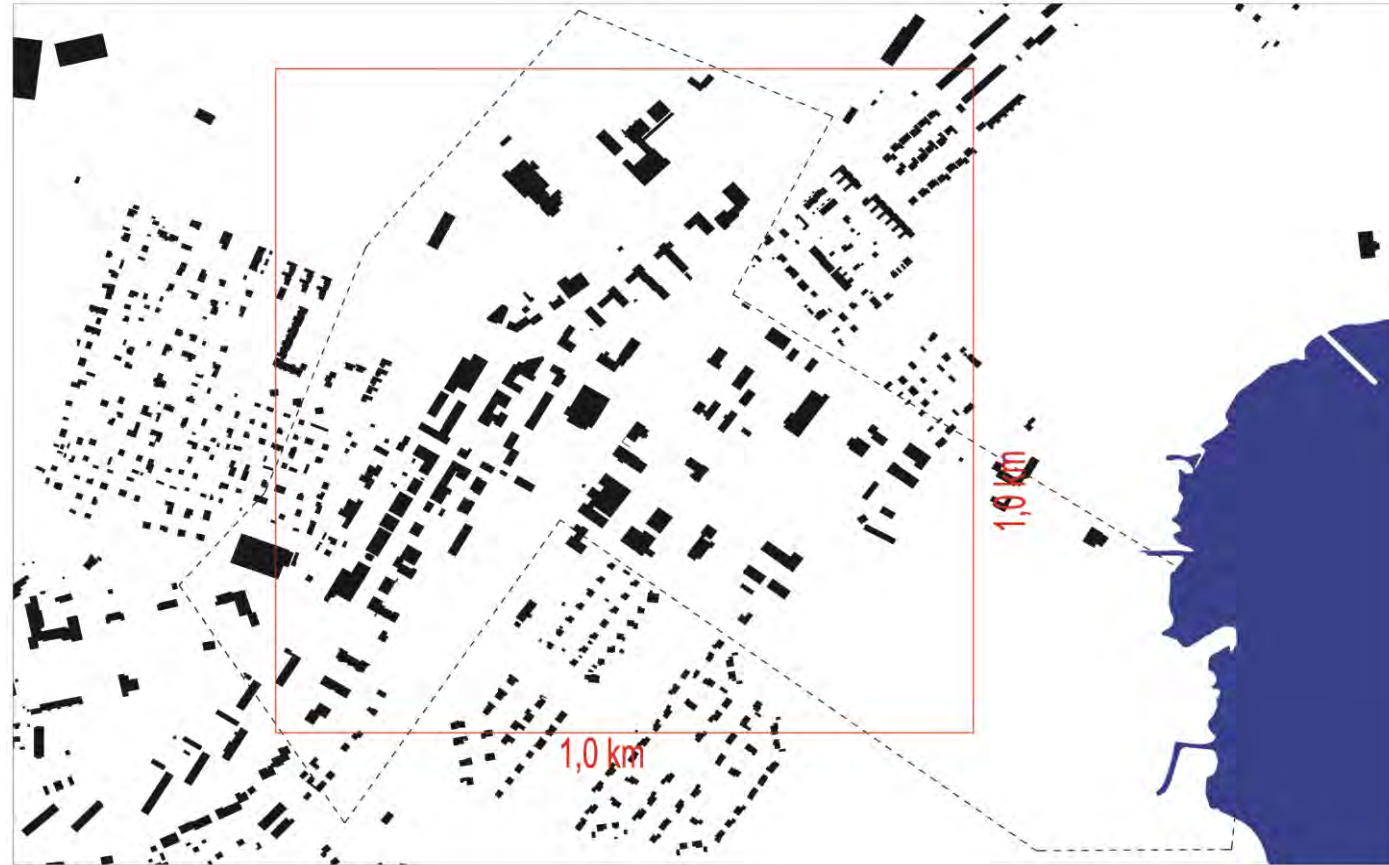
Johtuen koko Vuoksenniskan keskustan muodosta ja sitä rajaavista tekijöistä (rata ja harju) sen korttelirakennekin on varsin omintakeinen. Korttelit ovat varsin pitkiä, kapeita ja samansuuntaisia radan luoteispuolella. Vuoksenniskantie on keskustan pääkatu ja samalla myös sen lävistävä liikennereitti ohikulkuliikenteelle. Vuoksenniskantielle on kaksi rinnakkaisväylää, Peltolankatu ja Näreharju, joilla on kuitenkin vain paikallista merkitystä. Poikittaisia katuja on varsin vähän.

Toinen pääkatu, Vuoksenniskantielle poikittainen Torikatu, on luonteeltaan sisääntuloväylä moottoritiltä. Vaikka sen varteen on sijoittunut suurempia kaupan yksiköitä, on korttelinmuodostus aika heikkoa ja epäyhtenäistä, tontit syötetään pistosyöttöinä.

Keskustaa reunustavilla asuntoalueilla kerrostaloalueet on sijoitettu niin ikään pitkiin ja kapeisiin kortteleihin, metsäkaupungin periaatteella. Luontoa on paljon ja lähellä mutta rakennettuja kortteleita, katujulkisivuja tai sisäpihoja ei synny. Omakotialueet erottuvat pienempinä ja selvempinä kortteli- ja katuverkostoina omissa koordinaatistoissaan keskustan reunoilla.



Rata jakaa Vuoksenniskan keskustan kahteen osaan



RAKENNETUN YMPÄRISTÖN MITTAKAAVA - RAKEISUUS

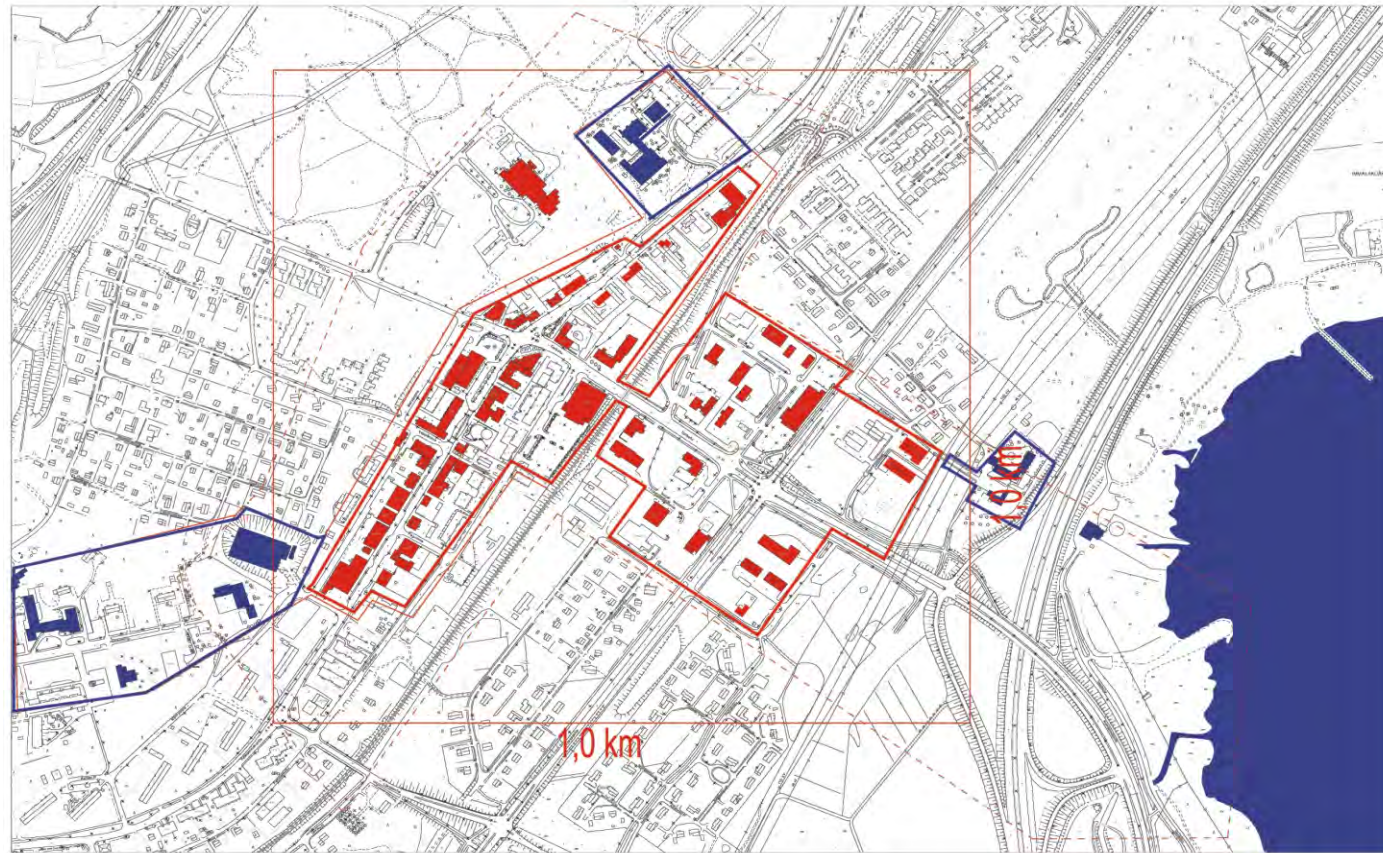
Kun kartalta häivytetään pois kaikki muu informaatio paitsi rakennusmassat, saadaan näkyviin alueen nk. rakeisuus eli rakennetun ympäristön mittakaava: kuinka rakennukset sijaitsevat suhteessa toisiinsa ja minkä kokoisia ne ovat.

Vuoksenniskantie erottuu selvästi omana kokonaisuutenaan, katutila on selkeä, samankokoiset pienehköt (liike)rakennukset sijaitseva vierekkäin ja niiden suhde katuun on samanlainen. Asuinrakennusten ryhmittely tien kartuvassa lounaispäässä noudattaa vielä tätä samaa periaatetta aika hyvin. Uudemmat liiketalot erottuvat kokonsa puolesta selvästi, samoin tuotantolaitokset. Radan kaakkoispuolella rakenne on paljon epäyhtenäisempi. Rakennusten suhde tiehen on epämääräinen, kortteleita tai katutiloja ei kuvasta hahmota.

Omakotialueet erottuvat sympaattisina yhtenäisinä harsomaisina kudoksina, kukin omana kokonaisuutenaan.



Vuoksenniskantiellä on yhtenäinen mittakaava ja hyvä katutila



KESKUSTATOIMINNOT

Oheiseen karttaan on merkitty 1. kerroksen toimintojen mukaan liikerakennukset punaisella ja julkisten palveluiden rakennukset sinisellä värillä. Värityttömät rakennukset ovat asuinrakennuksia.

Toimivassa keskustassa liikerakennukset ovat keskittyneet tiiviiksi ja yhtenäiseksi ytimeksi ydinkeskustaan. Se takaa hyvän ja toimivan kaupallisen keskustan, jossa liikkeet hyötyvät toistensa läheisyydestä. Pallonmuotoinen tiivistymä on nauhamaista tehokkaampi, koska se turvaa lyhyet asiointietäisyydet. Hyvän keskustan julkiset palvelut sijoittuvat tiiviisti liikekeskustan ympärille ja sen lomaan. Tämä takaa keskustalle monipuolisen palvelutarjonnan ja julkisille palveluille hyvän saavutettavuuden muun asioinnin yhteydessä. Asuminen sijoittuu tehokkaimmillaan kerrostaloina keskustan sisään, ja siitä keventyen keskustan ympärille tai omille asuntoalueille hyvän joukko- ja kevytliikenneverkoston ja tieyhteyksien varaan

Vuoksenniskalla erikoiskauppa on keskittynyt hyvin Vuoksenniskantien varrelle, nauhamallin mukaan. Rakenne on periaatteessa tiivis ja yhtenäinen, ellei oteta huomioon tyhjiä liiketiloja. Niitä on valitettavan paljon ja ne aiheuttavat paitsi katkoksia palvelurakenteeseen, ennen kaikkea vaurioita keskustan kaupalliseen imagoon. Vuoksenniskan kaupallinen kokonaisuus onkin parempi, kuin miltä se näyttää. Kaupan palvelut jatkuvat suurempina yksiköinä Torikatua pitkin radan ali kaakkoon. Kaupallisesti rakenne on yhtenäinen, mutta mittakaavaltaan hajanainen. Ei toimijat sijaitsevat juuri sen verran etäällä toisistaan, että jokaisen yksikön väli siirrytään autoillen, eikä spontaaneja asiointitapahtumia synny, kuten Vuoksenniskantien tiiviimmässä ja pienimittakaavaisemmassa rakenteessa.

Koska Vuoksenniska ei ole Imatran pääkeskus, on julkisia palveluja lukumäärältään vähemmän, kuin vastaavankokoisessa kaupunkikeskuksessa yleensä. Kaikki julkiset palvelut sijoittuvat liikekeskustan reunoille, sen ulkopuolelle. Ne ovat kuitenkin luonteeltaan koulu- ja terveystalouksia, joiden sijoittumisella ei niiden oman toiminnan tai keskustan kokonaistoiminnan kannalta ole paljon merkitystä. Arkipäiväiset julkiset palvelut haetaan Imatran muista keskuksista.

Asumismahdollisuuksia sijoittuu keskustan tuntumaan ja muiden toimintojen lomaan varsin hyvin. Vuoksenniskalla voi kukin valita kuinka lähellä keskustapalveluja haluaa asua.



Liiketalo Vuoksenniskantiellä

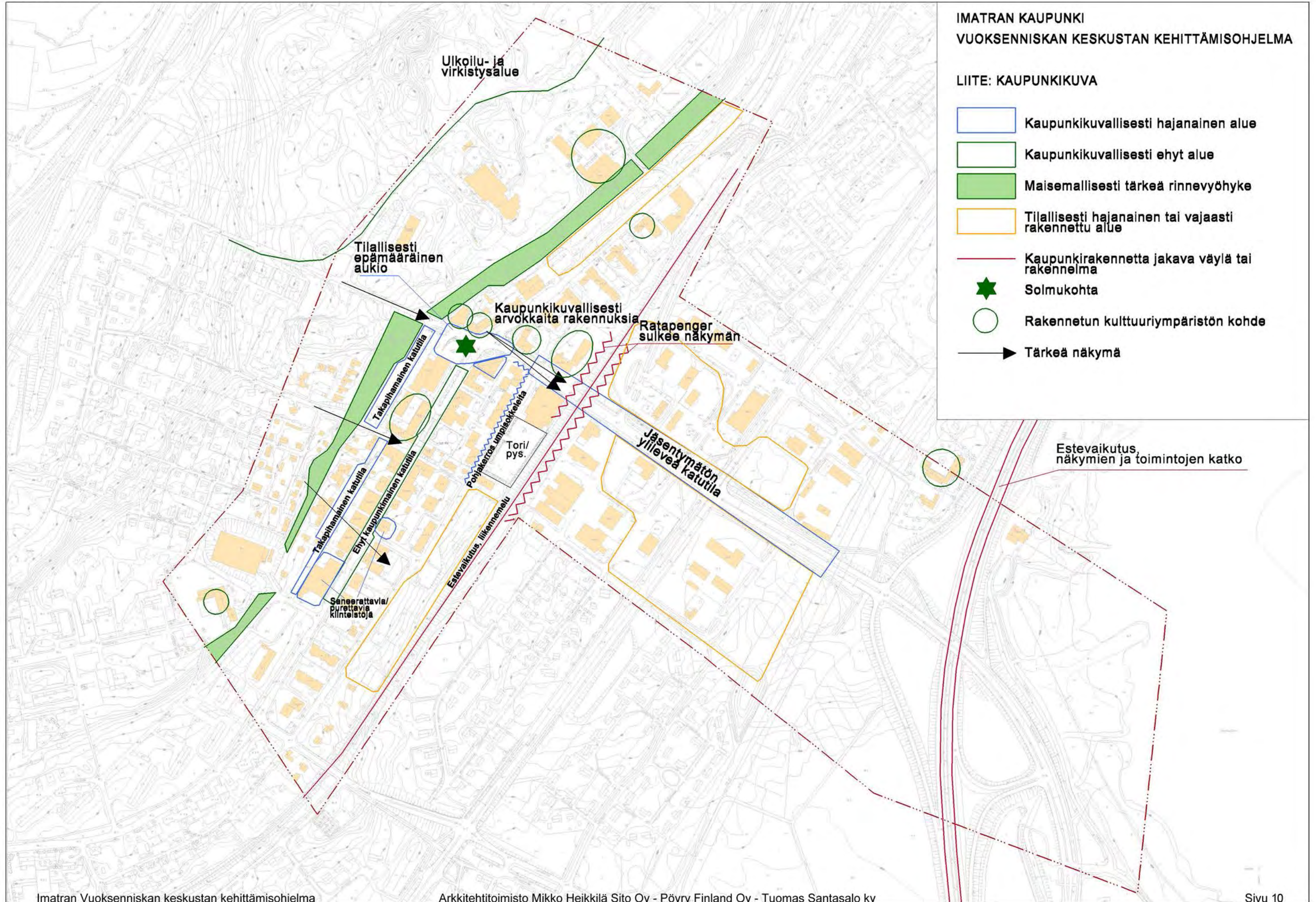


Vuoksenniskan lukioLiiketalo Vuoksenniskantiellä



Uutta kerrostaloasumista keskustassa

4.2 KAUPUNKIKUVA



4.3 MAANKÄYTTÖ

Suunnittelualue käsittää noin 90 hehtaarin laajuisen alueen Vuoksenniskan keskustassa. T-kirjaimen muotoiseen alueeseen kuuluvat Vuoksenniskantien ja Torikadun varret noin 400 metrin levyisinä vyöhykkeinä. Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Vuoksenniskan urheilukenttään, lännessä harjun lakialueeseen, etelässä La-kasentiehen ja pientaloalueisiin ja idässä Immalanjärveen.

Taajaman ydinkeskusta erikoisliikkeineen ja palveluyrityksineen sijoittuu Vuoksenniskantiehen rajoittuviin kortteleihin Näreharjun ja Neulaskujan välille sekä Torikadun varteen Vuoksenniskantien ja rautatien välille. Viime vuosina kaupallinen keskusta on jonkin verran tiivistynyt liiketilojen tyhjennyttyä keskustan molemmissa päissä. Pääosa Vuoksenniskantien ydinalueen rakennuksista on 2-kerroksisia liike- ja toimistotaloja. Vuoksenniskantien ja Näreharjun välinen kortteli käsittää kuitenkin lähes yksinomaan liiketaloja. Torikadun pohjoispuolelta ja Näreharjun eteläpuolelta alkavat suunnittelualueen ulkopuolelle jatkuvat asuinkerrostalojen alueet.

Näreharju, Peltolankatu ja Metsärinne ovat keskustaa reunustavia kerrostalovaltaisia asuntokatuja, joista Näreharju toimii myös liiketalojen huoltoyhteytenä. Peltolankadun pohjoispää on osa liikekeskustaa ja sille sijoittuvat tori ja toinen alueen marketeista. Peltolankadun ja radan välinen alue on pääosin rakentamatonta entistä peltoaluetta, kadun eteläpäässä on säilynyt myös vanhaa omakotiasutusta.

Pientalovaltaiset asuntoalueet ympäröivät liikekeskustaa sekä lännessä harjun alueella että radan itäpuolella Karjalantien molemmin puolin.

Suunnittelualueen laitamille liikekeskustan molemmin puolin sijoittuvat julkisten palvelujen alueet. Alueen länsiosassa sijaitsee Imatran jäähalli ja pohjoispäässä koulukeskus, joka käsittää lukion ja yläasteen. Suunnittelualueen länsipuolella on sosiaali- ja terveyspalvelujen keskittymä, johon kuuluvat mm. Honkaharjun sairaala, terveysasema ja neuvola. Sairaalan itäpuolella on suunnittelualueeseen kuuluva Kumppanuustalo, johon sijoituu mm. yhdistysten tiloja ja työpajoja.

Suunnittelualueen pohjoisosassa Vuoksenniskan harjun laella sijaitsevat Stora Enson työterveysasema ja yhtiön toimistorakennus. Harjun laella ja kaakkoisrinteellä sijaitsevat myös suunnittelualueen laajimmat virkistysalueet, jotka jatkuvat suunnittelualueen pohjoispuolelle.

Rautatien itäpuolinen alue suurjännitelinjaan saakka on tilaa vievän kaupan, huoltoasemien ja palveluyritysten aluetta. Alueen maankäyttö on huomattavasti väljempää, kuin radan länsipuolella ja alueella on myös jonkin verran tyhjiä liike- ja toimistorakennusten tontteja.

Suurjännitelinjan itäpuolta halkoo moottoritie eritasoliittymineen. Moottoritien länsipuolella sijaitsee Koivula-hoitokoti (entinen sairaala) ja itäpuolella Immalanjärven vedenottamo sekä Immalan lietteen uimaranta. Pääosa Immalanjärven rantavyöhykkeestä on suunnittelualueen kohdalla suojelu- ja virkistysaluetta.

o Väestö

Imatran väkiluku oli vuoden 2009 lopussa noin 28700 henkeä. Väkimäärä on viimeisen 10 vuoden ajan laskenut suhteellisen tasaisesti 200- 250 asukkaalla vuodessa. Yli puolet väestötappiosta johtuu nykyisin syntyvyyttä suuremmasta kuolleisuudesta, kun taas muuttotappio on vastaavasti pienentynyt.

Vuoksenniskan suuralueella asui vuoden 2009 lopussa noin 7000 henkeä. Vuodesta 2000 väkiluku on laskenut lähes 700:lla. Vuoksenniskan keskustan tilastoalueella oli vuoden 2009 lopussa noin 2300 asukasta, jossa on vähennystä vuodesta 2000 noin 300 henkeä. Vuoksenniska on Imatran 15 tilastoalueesta toiseksi eniten väestötään menettänyt alue.

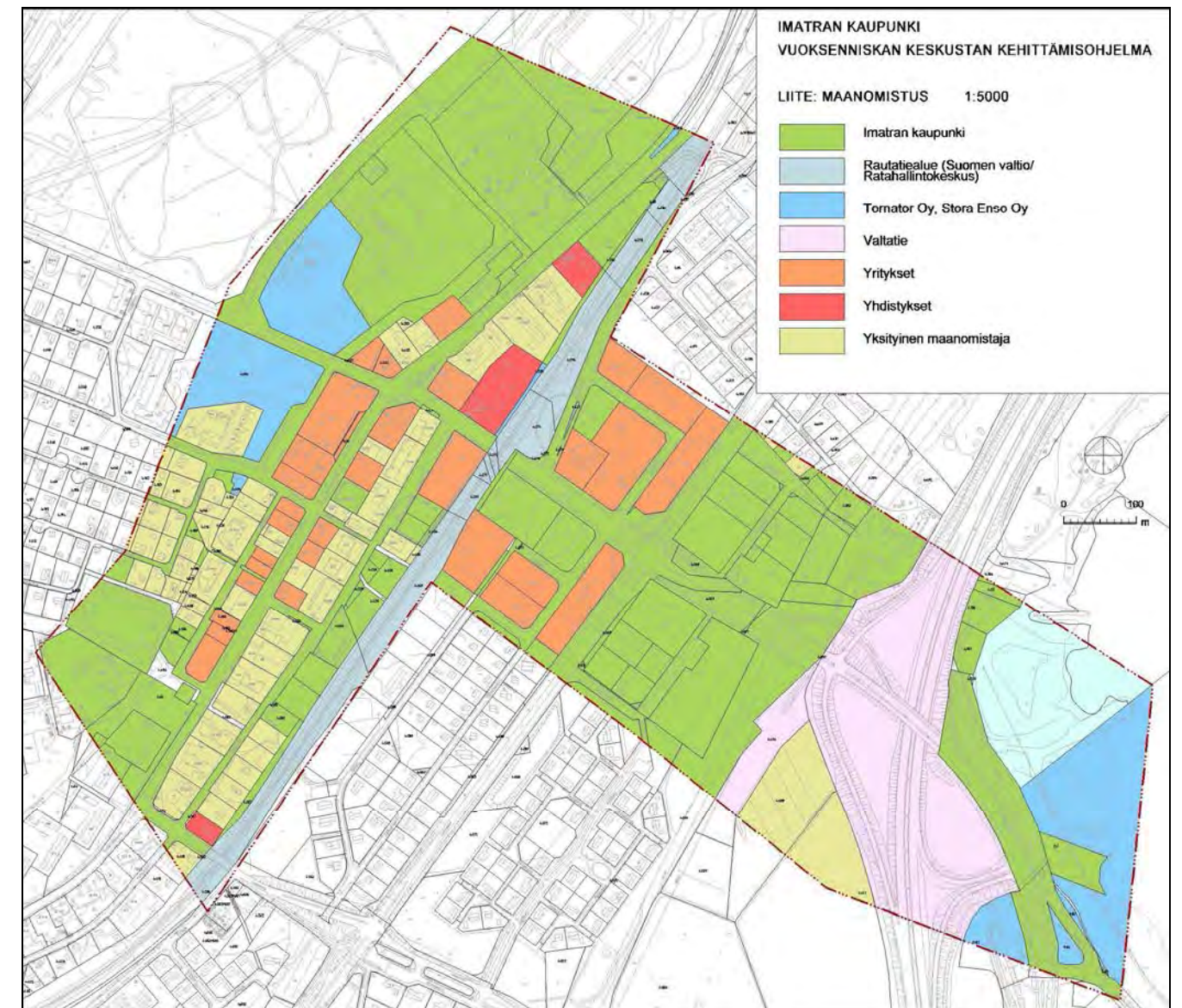
Vuoksenniskan väestö on vanhempaa, kuin Imatralla keskimäärin. 0-24-vuotiaiden osuus väestöstä on Vuoksenniskan suuralueella 18,2 %, kun se koko Imatran alueella on 24,3 %. Vastaavasti yli 64-vuotiaiden osuus on Vuoksenniskalla 25 %, kun se koko Imatralla on 22,7 %.

		2000	2005	2009	Muutos 2000/2005	Muutos 2005/2009	Muutos 2000/2009
Suuralue 1	Vuoksenniska	7 646	7 356	6 967	-290	-389	-679
1	Kaukopää ja Saarlampi	980	901	850	-79	-51	-130
2	Huhtanen	369	347	350	-22	3	-19
3	Rautio	1 146	1 166	1 120	20	-46	-26
4	Vuoksenniska	2 611	2 493	2 312	-118	-181	-299
5	Virasoja ja Jäppilänniemi	2 540	2 449	2 335	-91	-114	-205

Lähde: Imatran kaupunki

- o Maanomistus

Suunnittelualueen tärkeimpiä maanomistajia ovat Imatran kaupunki, valtio, Stora Enso Oyj ja Tornator Oy. Maanomistus vuonna 2009 on esitetty alla olevalla kartalla.



4.4. MERKITTÄVÄT RAKENNUKSET

Suunnittelualan vanhimman rakennetun ympäristön kerrostuman muodostavat 1900-luvun alkupuolella rakennetut asuinrakennukset. Näitä 1½- ja kaksikerroksisia puutaloja on säilynyt lähinnä Peltolankadun eteläpäässä ja harjun alueella. Rakennukset eivät muodosta yhtenäisiä kokonaisuuksia eivätkä ne yleensä ole säilyneet alkuperäisassaan. Rakennusten pienipiirteinen mittakaava ja pihapiirien runsas kasvillisuus tekevät kuitenkin vanhimpien alueiden katunäkymistä ja miljööstä miellyttäviä.

Kaupunkikuvan, rakennushistorian ja paikallishistorian kannalta Vuoksenniskan merkittävimpiä rakennuksia ovat 1930-, -50- ja -60-luvun pankki-, liike- ja julkiset rakennukset. Ohessa on lueteltu kehittämissuunnitelman yhteydessä todetut arvokkaat rakennuskulttuurikohteet. Tähdellä (*) merkityt kohteet on mainittu Imatran rakennetun ympäristön kohteet- julkaisussa, joka on myös ollut tärkeimpänä lähdekohteena.

1. **Vanha postitalo** *. Arkkitehti Martti Välikankaan suunnittelema tiilirunkoinen aumakattoinen rakennus valmistui vuonna 1938 posti- ja poliisitaloksi. Rakennusta on laajennettu vuonna 1966. Tyyllisesti eheän funktiorakennuksen arvoa vähentää myöhemmin tehty Minerit-verhous.
2. **Koivula**. Nykyisin hoitokotina toimiva rakennus valmistui vuonna 1939 Ruokolahden kunnansairaalaaksi. Arkkitehtina toimi viipurilainen Jalmari Lankinen, joka suunnitteli Imatran seudulle useita sairaaloita ja julkisia rakennuksia. Koivula edustaa Lankiselle tyypillistä vähäeleistä funktionalismia.
3. **Entinen KOP:n konttori** *. Alun perin Erkki Huttusen suunnittelema kaksikerroksinen rapattu tiilirakennus valmistui 1952 Heimo Kautosen uusien piirustusten pohjalta.



Hoitokoti Koivula ja Bio Vuoksen elokuvateatteri

4. **Entinen SYP:n konttori** *. Kaksikerroksinen rapattu tiilirakennus valmistui 1954 Matti Lampenin ja Märta Blomstedtin piirustusten mukaan. Loivan L:n muotoinen rakennus rajaa Vuoksenniskantien ja Torikadun risteystä ja on oleellinen osa risteysalueen kaupunkikuvaa.
5. **Bio Vuoksi** *. Kivirakenteinen rapattu, kaarevaotsakkeinen 1950-luvun funktionalismia edustava elokuvateatterirakennus valmistui 1954 Matti Lampenin ja Märta Blomstedtin piirustusten mukaan. Rakennuksessa on takautumia 1930-luvun tyyliin ja se on säilyttänyt hyvin alkuperäiset piirteensä.
6. **Honkaharjun koulu**. Vuonna 1951 valmistunut entinen koulurakennus edustaa sotien jälkeisen ajan vähäeleistä "pehmeää" funkista. Rakennus on muutettu Kumppanuustaloksi vuonna 2005. Rakennuksessa on toiminut Imatran taidemuseo.
7. **Vuoksenniskan Yhteiskoulun lukio/ Vuoksenniskan koulu** *. Pulpettikattoinen Jaakko Kontion ja Kalle Räikkeen suunnittelema koulukompleksi edustaa 1960-luvun alkavaa konstruktivistista suunnittelua. Koulu valmistui vuonna 1960 ja sitä laajennettiin 1970-luvun lopulla.

8. **Vuoksenniskan Työväentalo**. Vuonna 1962 valmistunut rakennus käsittää kokous- ja liiketiloja sekä suuren juhlasalin. Talo on ollut vuosikymmeniä vuoksenniskalaisten tärkeimpiä huvittelupaikkoja.
9. **Säästöpankin talo**. Toivo Korhosen suunnittelema asuin- ja liiketalokompleksi valmistui 1962-63 ja 1966 (asuinosa). Rakennukset edustavat 1960-luvun suoraviivaista ja pelkistettyä liiketalosuunnittelua, jossa eri rakennusmassat erottuvat selväpiirteisinä veistoksellisina kappaleina.



Vuoksenniskan Yhteiskoulu ja entinen SYP:n rakennus

Lähteet: Talka, Anu (toim.): Imatran kirja. Jyväskylä 1997.
Ojonen, Lasse: Imatran rakennetun ympäristön kohteet. Lappeenranta 1994.
Ritva Hulkkonen (suullinen tiedonanto 9.6.2010).

4.5 ARVOKKAAT LUONTOKOhteet

Suunnittelualan länsiosa kuuluu Ensimmäisen Salpausselän reunamuodostumaan. Salpausselkä syntyi noin 10 600 – 11 000 vuotta sitten mannerjään sulamisvaiheessa. Jäätikön edestakaiset liikkeet kasasivat moreenia jäätikön reunan eteen korkeaksi valliksi. Moreenin sekaan tuli hiekkaa ja soraa. Vuoksenniskalla 1. Salpausselkä kulkee alueen läpi selväpiirteisenä harjanteena lounaasta koilliseen. Jäätikön puoleinen luoteisreuna on jyrkempi ja jääjärven puoleinen kaakkoisreuna loiva. Kaakkoisrinteen puolivälissä likimain +95 metrin käyrän molemmin puolin on kuitenkin jyrkempi rinteiden osa, joka on ilmeisesti Baltian Jääjärven muinaisrantaa.

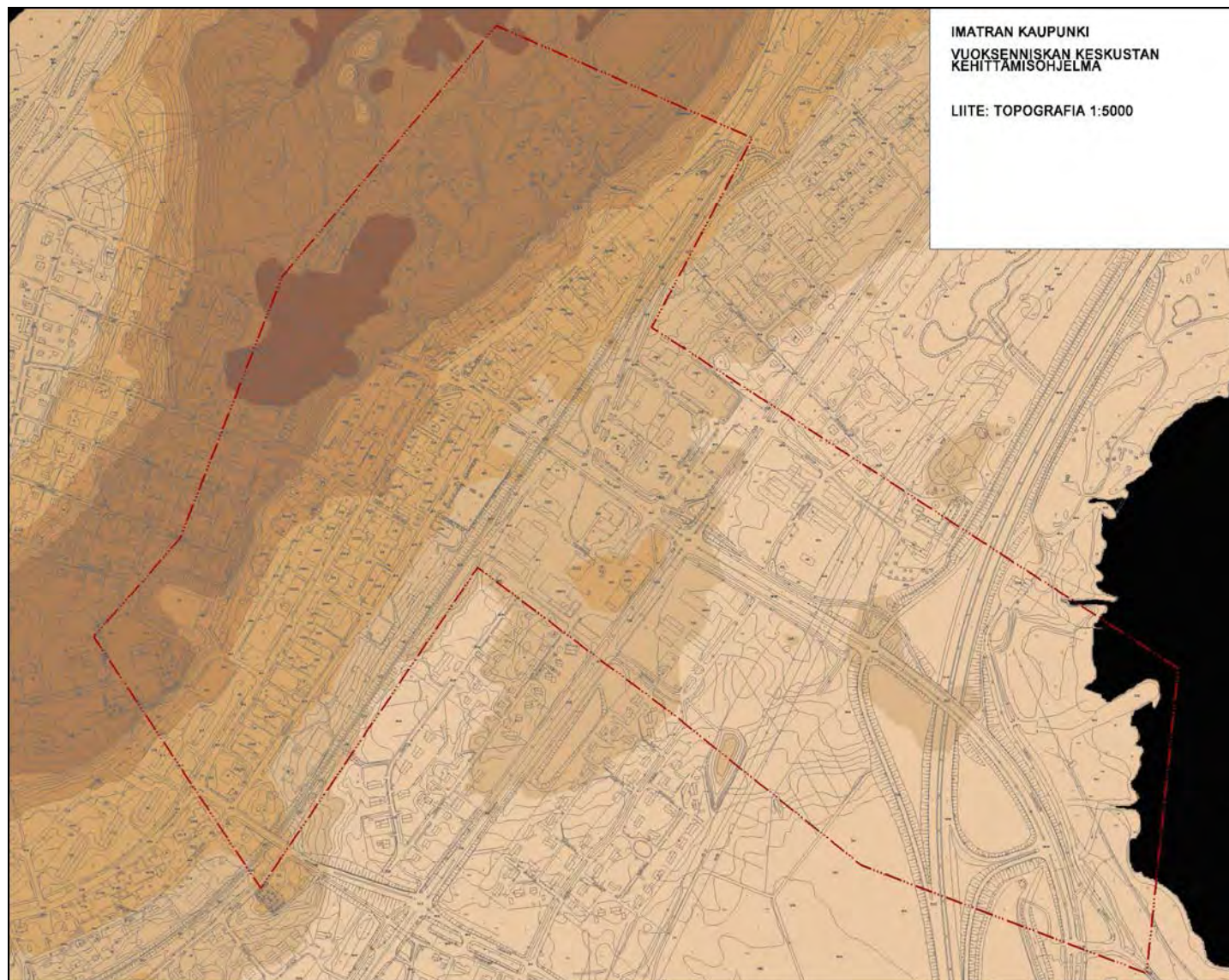
Hienommat maalajit ovat syntyneet ja kerrostuneet jääkauden lopussa ja jälkeen. Jäätikön kuljettama kevyin aines on kulkeutunut veden mukana kauemmas, kun moreeni ja sora ovat kerrostuneet reunamuodostumaan. Savi- ja silttikerrostumia on laajoilla tasaisilla alueilla Salpausselän etelä- ja kaakkoispuolella. Vuoksenniskan itäpuolella savi- ja silttialueet muodostavat yhtenäisen tasaisen alueen Immalanjärven länsi- ja pohjoispuolelle. Näillä alueella kasvillisuus on rehevämpää ravinteikkaamman maaperän vuoksi.

Imatran luonnonsuojeluvuodelta 2000 sisältää suunnittelualueelta kaksi luontokohdetta, joista toinen on Vuoksenniskan harju ja toinen Immalanjärven rantaan sijoittuva Immalan liete.

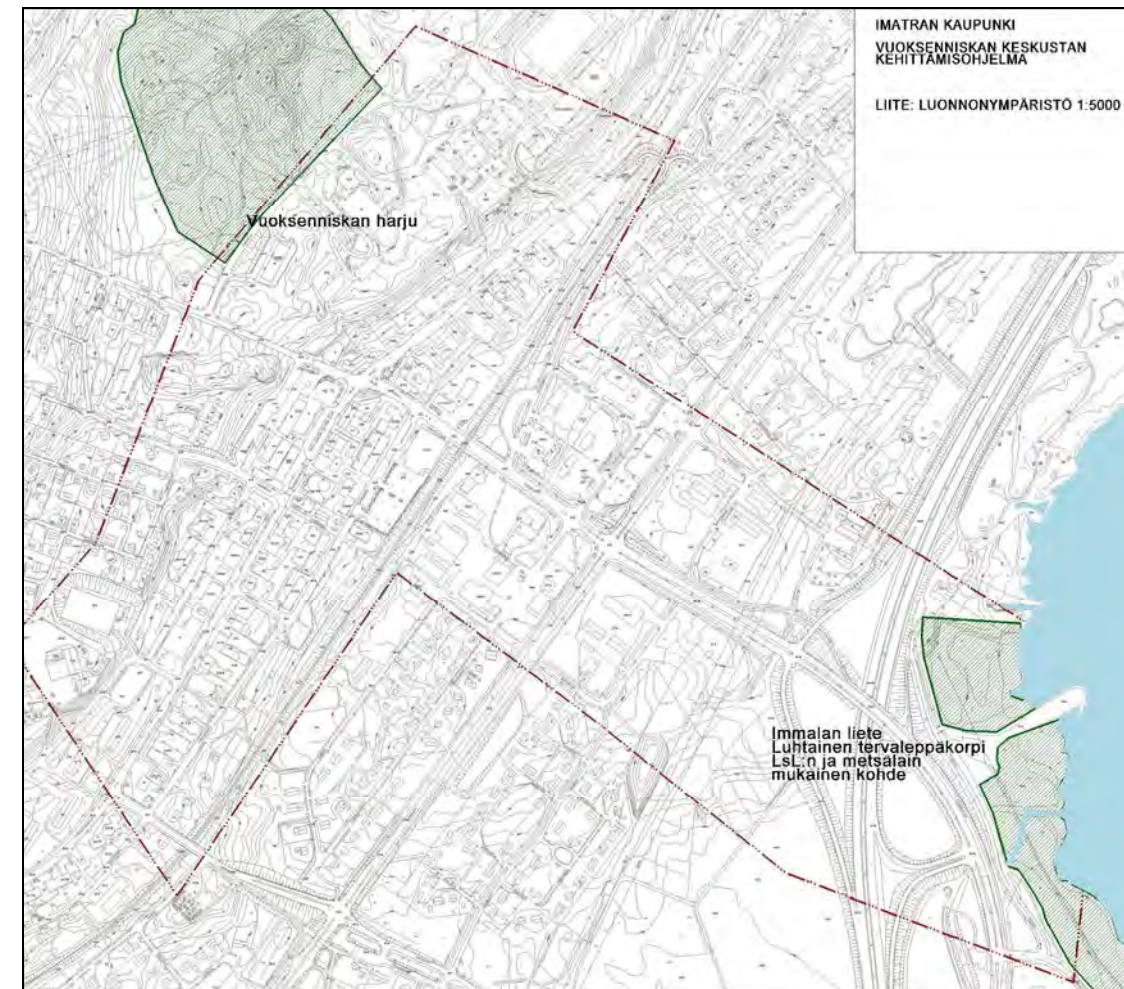
1. **Vuoksenniskan harju**: Vuoksenniskan harju on monipuolista harjumaastoa, jossa on useita suppia. Kasvillisuudeltaan alue on tyypillistä Salpausselän kangasmetsää. Supat ovat muita osia rehevämpiä, paikoin lehtoja. Harjulla elää monipuolinen linnusto. Harjulla on suuri merkitys opetuskohteena.
2. **Immalan liete**: Immalan lietteen uimarantaa ympäröivät alueet ovat luhtaista tervaleppäkorpea, joka on arvokas ja melko harvinainen kasvillisuustyyppi. Tervaleppäkorpi kuuluu luonnonsuojelulain luontotyyppisiin sekä metsälain tärkeisiin elinympäristöihin. Alueen kasvillisuus on hyvin rehevä.

ja tervaleppä on valtapuuna. Osa tervalepistä on varsin kookkaita, kauempana rannasta tavataan myös muita kookkaita puita. Alueen kosteus on suuri, pienilmasto tasaisen viileä ja puiden varjostus melko suurta, joten kasvuolosuhteet ovat tasaiset. Immalan liete on myös tärkeä lintujen pesimäalue, jossa pesii mm. luhtakerttunen.

Lähde: Imatra. Luonnonsuojeluselvitys. Imatran kaupunki/ kaavoitus ja yleissuunnittelu 2000



Kartta: Vuoksenniskan alueen topografia



Kartta: Vuoksenniskan luontokohteet Imatran luonnonsuojeluselvityksen mukaan

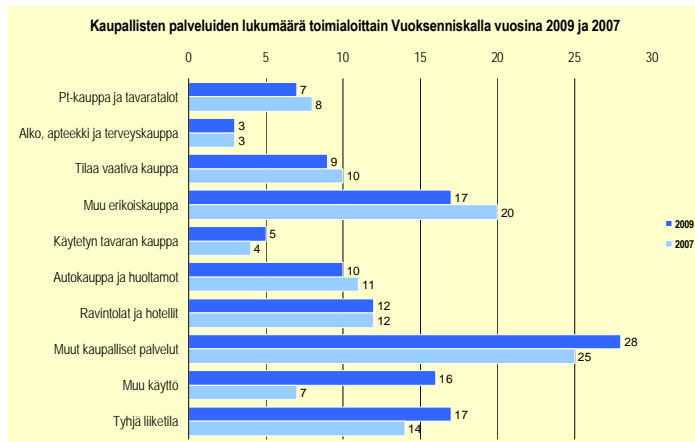
4.6 Kaupan rakenne

Vuoksenniskan kaupan rakennetta tarkasteltiin vuoden 2009 joulukuun tilanteen mukaan. Nykyiset liikeyritykset kartoitettiin ja luetteloidtiin päätoimialan mukaan. Vuoksenniskan liikeyrityskanta on keskuksen kokoon nähden varsin monipuolinen ja perustarjonnan hyvin kattava. Imatran kaupungin alakeskukseksi tarjonnalle on kuitenkin ominaista, että ydinkeskustalle tyypillisesti muotiin nojautuva tarjonta alakeskuksen tarjonnasta puuttuu tai jää vähäiseksi. Vuoksenniskalla muotiyrityksiä on aikaisemmin ollut enemmän, mutta nyt niiden tarjonta on vähentynyt. Muilta osin keskusta on Imatran aluekeskukseksi palvelutarjonnaltaan monipuolinen.

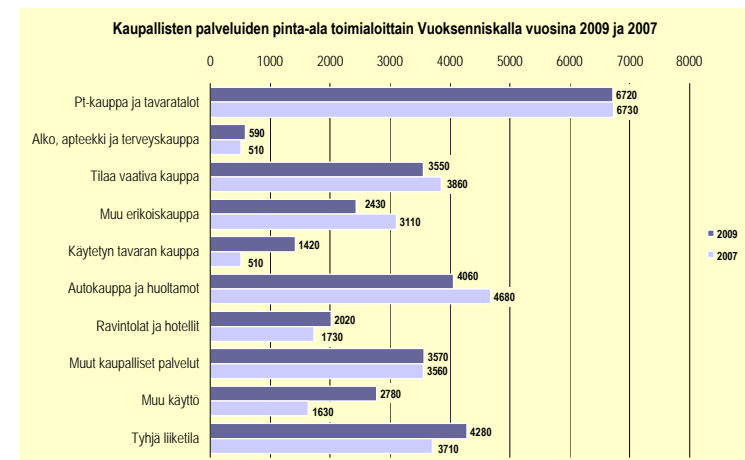
Kaupallisten palveluiden lukumäärä Vuoksenniskalla 2009		Kaupallisten palveluiden lukumäärä Vuoksenniskalla 2007	
	kpl		kpl
Päivittäistavarakauppa ja kioskit	7	Päivittäistavarakauppa ja kioskit	8
Alko, apteekit ja terveystarvikauppa	3	Alko, apteekit ja terveystarvikauppa	3
Tilaa vaativa kauppa	9	Tilaa vaativa kauppa	10
Muu erikoiskauppa	17	Muu erikoiskauppa	20
Erikoiskauppa yhteensä	26	Erikoiskauppa yhteensä	30
Vähittäiskauppa yhteensä	36	Vähittäiskauppa yhteensä	41
Käytetyn tavarankauppa	5	Käytetyn tavarankauppa	4
Ravintolat ja kahvilat	12	Ravintolat ja kahvilat	12
Muu kaupallinen palvelu	28	Muu kaupallinen palvelu	25
Auto- ja varaosakauppa, huollamot	10	Auto- ja varaosakauppa, huollamot	11
Kaupalliset palvelut yhteensä	55	Kaupalliset palvelut yhteensä	52
Vähittäiskauppa ja palvelut yht.	91	Vähittäiskauppa ja palvelut yht.	93
Liiketila muussa käytössä	16	Liiketila muussa käytössä	7
Tyhjät liikeyritykset	17	Tyhjät liikeyritykset	14
Yhteensä	124	Yhteensä	114

Lähde: Tuomas Santasalo Ky

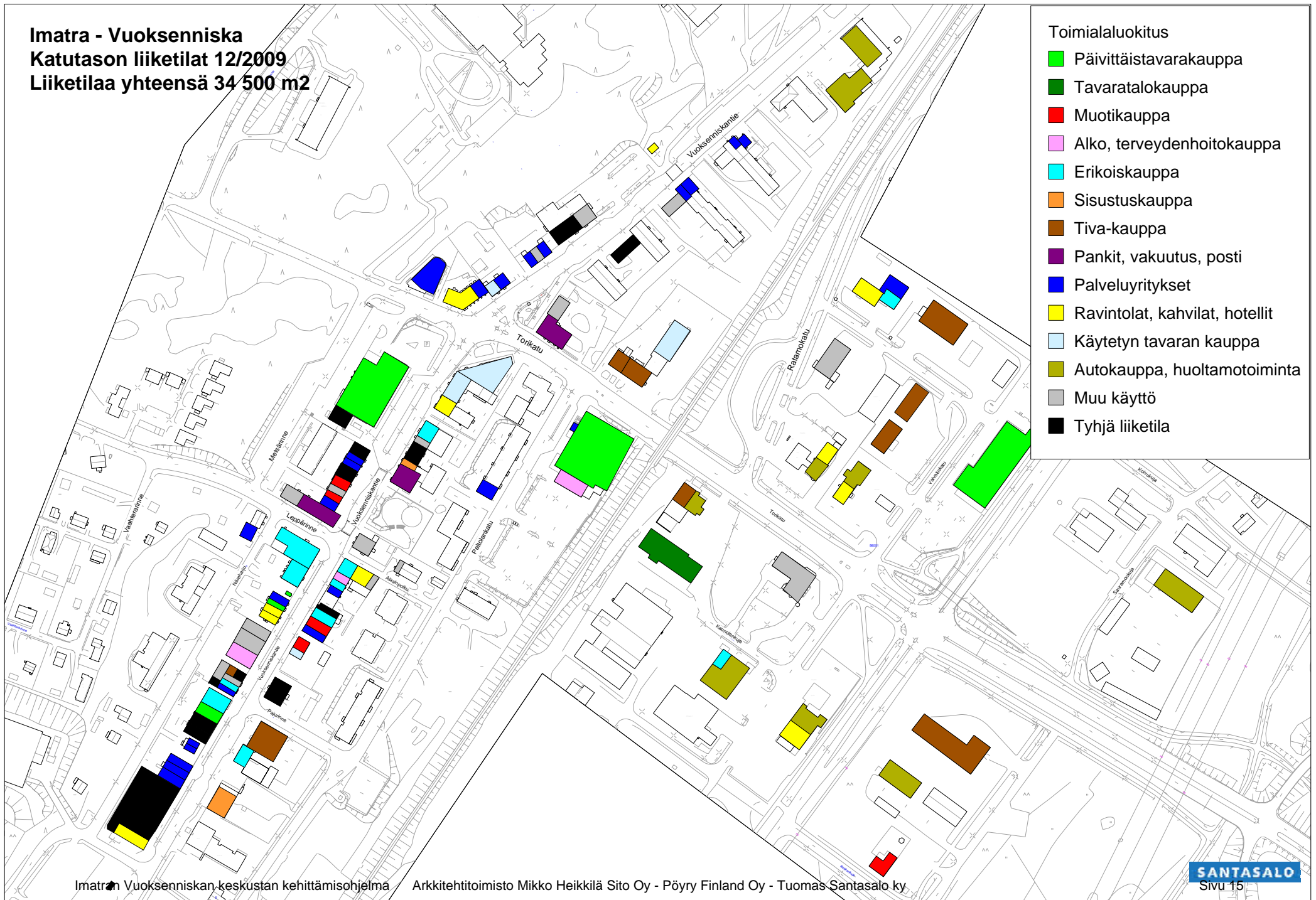
Vuoksenniskalla on 124 liikeyrityskuntaa, josta kaupan ja palveluiden käytössä on 91 liikeyrityskuntaa. Vähittäiskaupan palveluiden määrä on hivenen laskenut vuodesta 2007, mutta palveluyritysten määrä sitä vastoin on kasvanut. Liikeyrityksistä tyhjänä on nyt 17 tilaa, joista yksi oli juuri täyttymässä.



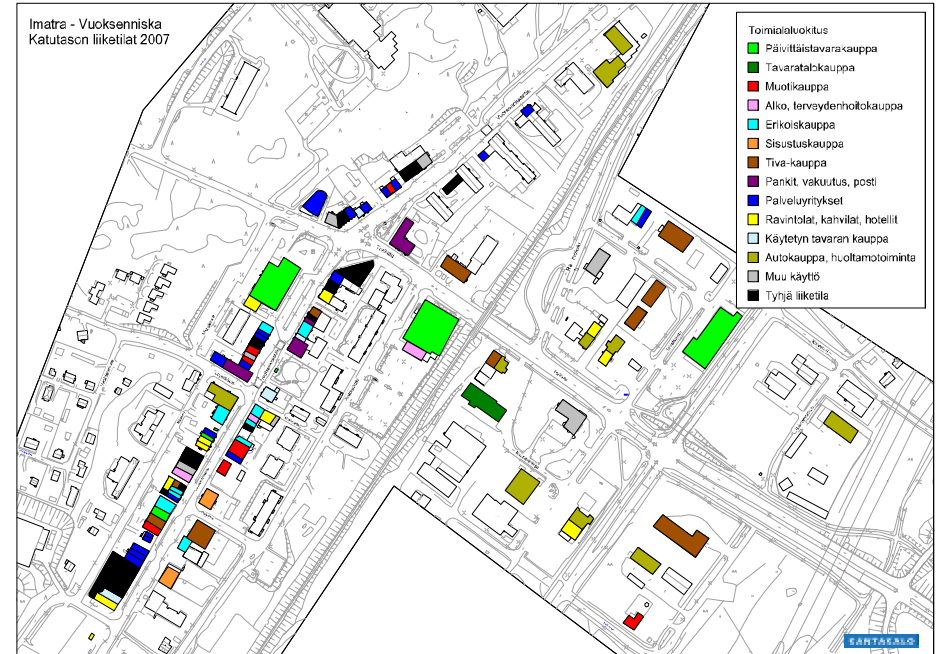
Kaupan ja palveluiden pinta-alaa Vuoksenniskan keskustan liikeyrityksillä on yhteensä 31.500 k-m² tehdyn kartoituksen perusteella. Pinta-ala on jakautunut tasaisesti eri toimialoille. Päivittäistavarakaupan käytössä on 21 % pinta-alasta ja muiden toimialojen osuudet vaihtelevat 10 % kummankin puolen. Kaupan ja palveluiden rakenne on siten hyvin monipuolinen ja tyypillinen vahvalle alakeskukseksi. Tyhjiä tiloja liikeyrityksistä on noin 14 %, mikä on kiinteistömarkkinoiden ja kaupan kehittymisen kannalta hieman liian suuri. Tyhjiä liikeyrityksistä osa heikkokuntoista, jota ei voida käyttää liikeyrityksinä, joten käyttökelpoisten tyhjiä tilojen määrä on noin puolet varannosta.



Imatra - Vuoksenniska
Katutason liiketilat 12/2009
Liiketilaa yhteensä 34 500 m²



Liiketiloiissa tapahtuneet muutokset vuoden 2007 ja 2009 välillä ovat olleet kuitenkin myönteisiä. Liikepaikoissa on tapahtunut kiertoa ja osa tyhjästä tiloista on jo täyttynyt. Muutokset liiketiloiissa kuvaavat kuitenkin Vuoksenniskan toimivan kaupan markkinapaikkana.



4.7 LIIKENNE- JA INFRAVERKKO

4.7.1 Liikenne

- o Katuverkko, liikennemäärät

Suunnittelualan pääkatuja ovat Karjalantie, Vuoksenniskantie, Torikatu ja Lakasentie. Pääkaduilla on sekä jalankulku- että pyörätie vähintään toisella puolella katua.

Vuoksenniskantien vuorokausiliikenne keskustassa on 6 000 ajoneuvoa ja Vuoksenniskan koulun kohdalla 4 500 ajoneuvoa, joista raskaita ajoneuvoja arviolta noin 5 %. Torikadun vuorokausiliikenne on 7 000 ajoneuvoa, joista raskaita on 10 %. Karjalantien vuorokausiliikenne on noin 6 650 - 7 250 ajoneuvoa.



Kuva: Vuoksenniskan arkivuorokausiliikenne

- o Toimivuus

Liikennevalo-ohjattuja liittymiä ovat Vuoksenniskantien ja Torikadun liittymä, Vuoksenniskan ja Lakasentien liittymä sekä Torikadun ja Karjalantien liittymä. Vuoksenniskantien ja Torikadun liittymässä käyttösuhde huippu-tunnin aikana on noin 0,6 - 0,7, mikä on erittäin hyvä. Torikadun muista liittymistä on tehty aikaisemmin erillis-selvitys.

- o Onnettomuustilanne

Koko suunnittelualueella on tapahtunut vuosina 2006-2008 vain noin 1-2 henkilövahinko-onnettomuutta vuodessa. Tarkasteluajanjaksona ei ole tapahtunut kuolemaan johtavia eikä kevyen liikenteen onnettomuuksia. Onnettomuuksien kokonaismäärä on suhteellisen pieni (alle 10 tilastoitua onnettomuutta/vuosi).

Vuoksenniskantien ja Torikadun liikennevalojen ollessa toiminnassa on tapahtunut muutama onnettomuus (peräänajo, kääntyminen vasemmalle vastaan tulevan eteen ilmeisesti yhteisvaiheen aikana). Vuoksenniskantiellä olevista onnettomuuksista suuri osa on liittynyt pysäköintiin (peräänajo tai törmäys toiseen autoon). Vuoksenniskantiellä on tapahtunut myös eräitä suistumisonnettomuuksia.

Karjalantien ja Torikadun liikennevalossa on tapahtunut muutama risteämisonnettomuus. Torikadulla on tapahtunut myös joitakin kääntymisonnettomuuksia, joissa auto on kääntynyt vasemmalle suoraan ajavan eteen tai törmännyt kääntyvän auton perään.

Suunnittelualueella on tapahtunut onnettomuuksia myös tilanteissa, jossa auto on liittynyt pihalta tai muulta vastaavalta alueelta päätielle.

- o Joukkoliikenne, pysäkit

Suunnittelualueella linja-autoliikenteen pääreitit kulkevat Vuoksenniskantien ja Torikadun kautta. Osa linja-autopysäkeistä on varustettu katoksilla ja roskakoreilla. Puutteita pysäkkivarustuksessa on seuraavilla pysäkeillä:

- Vuoksenniskantien itäpuolella sijaitseva pysäkki Mäntyrinteen liittymän eteläpuolella: katos ja roskakori puuttuvat, pysäkillä on niukasti tilaa.
- Vuoksenniskantien länsipuolella sijaitseva pysäkki Leppärinteen liittymän pohjoispuolella: katos puuttuu (roskakori on).
- Torikadun pysäkit Valvatinkadun ja Ratamonkadun liittymävälillä: katokset ja roskakorit puuttuvat.
- Vuoksenniskantien Mäntyrinteen liittymän eteläpuoleisen pysäkkikatoksen ja ajoradan välissä on polkupyörätie. Tilanne saattaa aiheuttaa vaaran erityisesti bussin saapuessa, sillä bussiin nousevat matkustajat eivät välttämättä huomaa polkupyöräliikennettä. Alue on kuitenkin leveä, mikä vähentää vaaraa.

- o Huoltoliikenne

Suurehkojen liikkeiden huoltoliikenne on erotettu asiakasliikenteestä; mm. torin vieressä olevan K-marketin lastausalue on rakennuksen eteläpäädyssä. Nykyisen S-marketin huoltopiha on rakennuksen takana, jolloin vältetään pahoilta konfliktipisteiltä raskaan huoltoliikenteen ja muun liikenteen välillä.

Vuoksenniskantiellä pienten liikkeiden huolto hoidetaan katualueen kautta.

- o Pysäköinti

Pääosalla suunnittelualuetta pysäköinti on järjestetty kadun varteen sijoitettuihin pysäköintisyvennyksiin. Tämä on selkeä ja toimiva tapa. Vuoksenniskantien varrella on myös erillisiä pysäköintialueita, kuten myös Metsärinteessä. Torialueen pysäköinti ja toritoiminta sekoittuvat toisiinsa. Toritoimintaa ei ole erotettu pysäköinnistä. Järjestely lisää toisaalta alueen käytön joustavuutta, sillä tarvittaessa toritoimintaa voidaan laajentaa tai supistaa esimerkiksi eri vuodenaikojen tarpeen mukaisesti. Samalla alueen selkeys kuitenkin vähenee. Alueen liikenteenohjaus on nykyisin vähäistä. Lisäksi talviaika heikentää torialueen järjestelyjen selkeyttä.

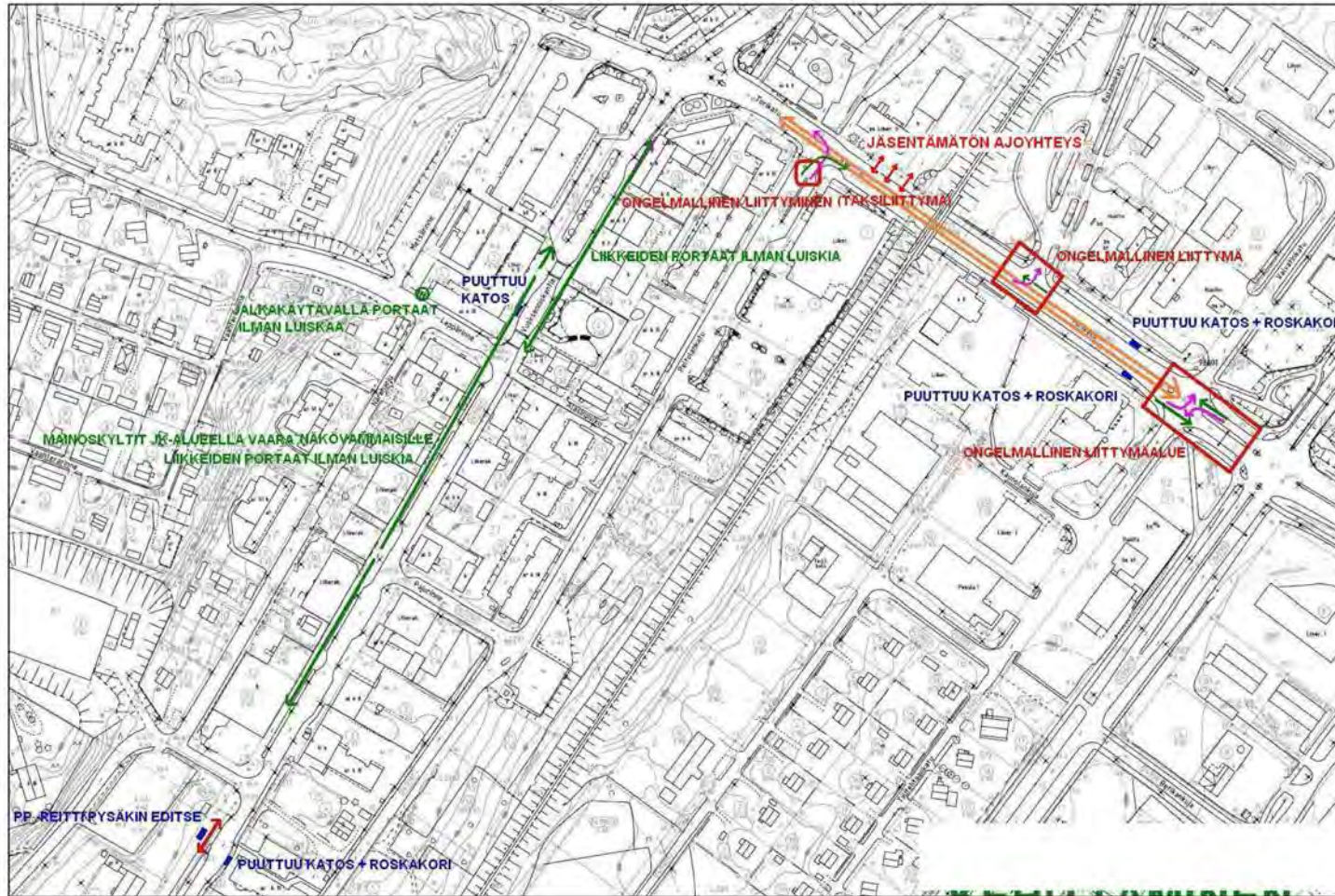
- o Esteettömyys

Alueella havaittiin useita esteettömän liikkumisen kannalta ongelmallisia kohteita. Vuoksenniskantiellä kauppohenkilöiden ulkopuolella jalankulkualueella olevat mainoskytöt ovat näkövammaisille vaikeasti havaittavia. Lähes kaikkien liikkeiden portaista puuttuu liikuntaesteisille ja lastenvaunuille tarkoitetut kulkuliskat.

Eryteisesti talviaikaan talvikunnossapidon puute aiheuttaa ongelmia liikuntaesteisille. Esimerkiksi Leppärinteen pohjois-/koillispuolella olevalla jalkakäytävällä Näreharjun liittymän kohdalla portaat ovat ilman luiskaa, joten liikuntaesteiset joutuvat koukkaamaan kadun kautta.

- o Liikenteellisiä ongelmakohtia

Ongelmakartoituksen tulokset on esitetty seuraavalla kartalla.



- o Peltolankadun taksiaseman liittymä Torikadulle

Taksiaseman kohdalla Peltolankadun liittyminen Torikadulle on epäselvä. Taksiaseman liittymä Torikadulle sijaitsee aivan Peltolankadun ajoväylän oikealla puolella. Peltolankadulta oikealle Torikadulle liittyvän ajoneuvon ja samanaikaisesti taksiasemalta vasemmalle kääntyvän taksin välille muodostuu törmäysuhkapiste. Taksiasemalta kääntyminen Peltolankadun suuntaan on myös hankalaa.

- o Torikatu, nykytilanne

Nykyisin Torikatu on leveä ja jäsentämättömän tuntuinen, mikä houkuttelee nopeusrajoitusta selvästi suuremman ajonopeuden käyttöön. Jo aikaisemmin tehdyissä parantamissuunnitelmissa on pyritty hillitsemään ajonopeuksia.

- o Torikadun maankäytön kehittämisen vaikutus

Torikadun varteen on suunniteltu uutta maankäyttöä. Etelä-Karjalan osuuskaupan uusi tontti sijaitsee Valvatinkadun ja Torikadun kulmatontilla. Tontin rakennusoikeus on 3 587 k-m², jolloin myyntipinta-ala on n. 2870 m². (80 %) Laskennallinen liikennetuotos huipputunnin aikana noin 100 -150 autoa/suunta, jolloin perjantai on muita arkipäiviä selvästi vilkkaampi.

Karjalantien liikennevalojen Torikadun kummankin suunnan vihreä on käynnissä samanaikaisesti, mikä hidastaa kääntymistä Torikadulta keskustan suunnalta vasemmalle Valvatinkadulle. Vasemmalle kääntymistä odottava ajoneuvo saattaa estää Torikadun suoraan ajavaa liikennettä pääsemästä Karjalantien liittymän läpi käynnissä olevan vihreän aikana.

Myös kääntyminen vasemmalle Tiilitehtaankadulle valtatie suunnasta voi hidastua, kun Torikadun vastakkaisen eteläisen puolen aluetta edelleen kehitetään ja kääntyvä liikennevirta kasvaa. Nykyisin vain yksi ajoneuvo

voi odottaa kääntymismahdollisuutta häiritsemättä suoraan ajavaa liikennettä. Kadun liittymäväli on lyhyt. Kun vasemmalle kääntymismahdollisuutta odottavat autot estävät suoraan ajavia, saattaa lyhyt liittymäväli ruuhkautua.

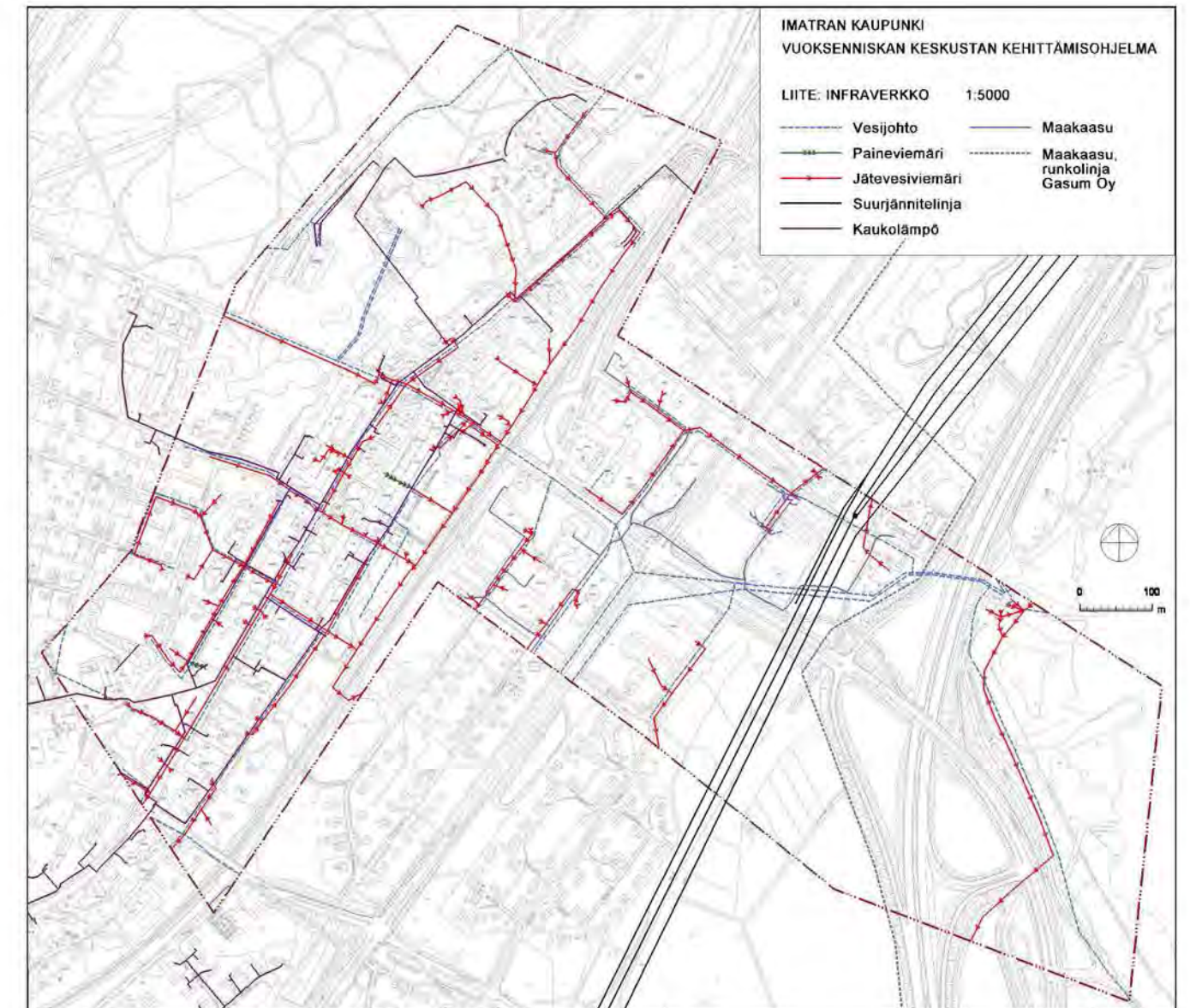
Myös piha-alueiden liittyminen katuverkkoon on nykyisin osittain jäsentymätöntä. Jo aikaisemmin tehdyssä parantamissuunnitelmassa ongelma on poistettu.

4.7.2 Infraverkko

Suunnittelualue on kokonaisuudessa vesi- ja viemäriverkon piirissä. Talusveden tuotannosta ja toimittamisesta vastaa Imatran kaupungin omistama Imatran Vesi. Suunnittelualueen itärajalla sijaitsee Immalan vesilaitos, joka oli vuoteen 1992 asti kaupungin ainoa vedenottamo. Suunnittelualueella ei ole jäteveden pumppaamoja.

Pääosa rautatien länsipuolisista kiinteistöistä on liittynyt myös kaukolämpöön. Rautatien itäpuolella on maakaasun jakeluverkosto, joka liittyy moottoritien sivuitse kulkevaan Gasumin runkolinjaan.

Suunnittelualueen infraverkko on esitetty oheisella kartalla.



4.7.3 Liikennemelu

Vuonna 2000 laaditun Imatran liikennemeluselvityksen (Viatek Oy) mukaan suunnittelualueen keskeiset osat rautatien molemmin puolin kuuluvat rataliikennemelualueeseen. Valtioneuvoston meluntorjuntalain perusteella antamassa päätöksessä 993/92 on päivä- ja yömelulle asetettu seuraavat ohjearvot:

Jo olemassa olevat asuntoalueet	klo 7 -22 päiväohjearvo 55 dB(A) klo 22 - 7 yöohjearvo 50 dB(A)
Uudet asuntoalueet	klo 7 -22 päiväohjearvo 55 dB(A) klo 22 - 7 yöohjearvo 45 dB(A)

55 dB(A):n päivämelualue ulottuu lännessä Näreharju-katuun saakka ja idässä Alakadun ja Tiilitehtaankadun puoliväliin. Meluntorjunta tulee huomioida alueen tarkemmassa suunnittelussa ja tarvittaessa ryhtyä meluntorjuntatoimenpiteisiin rata-alueella. Alueen meluselvitykset tulee päivittää ennen asemakaavamuutosten laatimista.

4.8. MATKAILU

- o Vuoksenniskan taajaman matkailullinen rooli

Taajama-alue on varsin perinteistä teollisuuskaupungin asunto- ja liikekeskusaluetta. Taajaman pääkadulla ei ole erityistä matkailullista profiilia, vaikka se harjun kupeella sijaitseekin. Saimaan ranta-alueella taajamassa leimaa Stora Enson tehdasalue, mikä luo matkailulliselta kannalta maisemallisen ja mielikuvallisen haittatekijän.

Suunnittelualueella ei ole nykyisin hotelleja eikä muita majoitusliikkeitä. Nykyisen Salokodin tiloissa on aiemmin toiminut hotelli. Taajaman lähialueella sijaitsevat Imatran tärkeimpiin nähtävyyksiin kuuluvat Kolmen Ristin kirkko sekä Immolan rajamuseo. Matkailullista kiinnostavuutta on myös Immolassa 4.6.1942 tapahtuneella Mannerheimin ja Hitlerin tapaamisella. Itse tapahtumapaikka on nykyisin suljettua tehdasaluetta.

- o Vuoksenniskan matkailullinen potentiaali

Kaupallisten palvelujen osalta ja päivittäistavarakaupan suuryksiköiden myötä Vuoksenniskalla on roolinsa kauppapalvelujen tarjoajana. Etäisyys valtatie 6:lta ja risteysalueelta on lyhyt. Matkailijoiden ja ”mökkiläisten” ostosasioinnin kannalta opastus ja kaupallisten palveluiden näkyvyys valtatieltä on tärkeää kauppaelinkeinoon hyötyjen kannalta. Valtatie 6:n ja taajaman välisellä alueella sijaitsee erikoiskaupan ja tilaa vievän kaupan yksiköitä. Erikoiskauppa voi hyötyä matkailijaliikenteestä sekä myös ”mökkiläisten” tarpeista.

Vuoksenniskalla sijaitsee merkittävä paikalliseen kulttuurihistoriaan liittyvä kohde, Imatran ainoa elokuvateatteri. Rakennus sinänsä on kiinnostava arkkitehtuuriltaan. Elokuvateatterikäyttöön tarkoitettu rakennus voisi toimia esim. elokuva-alaan liittyvän kansainvälisen tapahtuman keskipisteenä. Elokuvaharrastajien keskuudessa tunnelmallinen elokuvateatterirakennus voisi saavuttaa myyttisen kulttikohteen arvon. Elokuvateatteri on tärkeää säilyttää ja ylläpitää kulttuurirakennusperinteen ilmentäjänä. Elokuvateatterirakennusta voi luonnehtia jopa paikalliseksi kulttuuripalatsiksi.

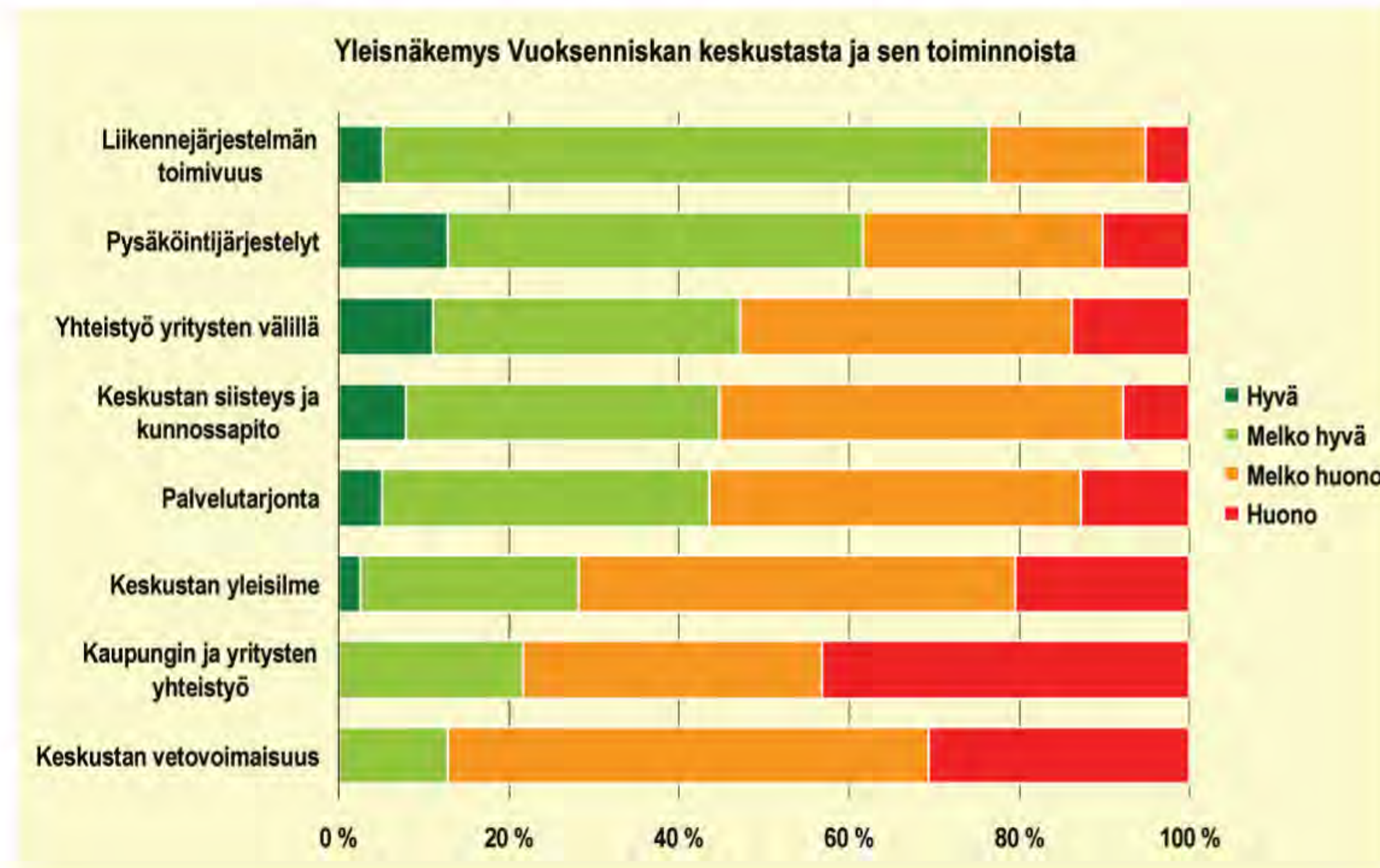
Immolanjärven ranta-alueella on mahdollisuuksia matkailun ja vapaa-ajan toiminnan alueena. Golfkenttä palvelee lähialueen asukkaiden lisäksi myös Imatran seudulla matkailevia ihmisiä lisäten osaltaan Vuoksenniskan matkailullista potentiaalia. Mahdollisesti ranta-alueella voisi sijaita myös golfkenttään tukeutuvia vapaa-ajan asuntoja joko itse kentän läheisyydessä tai esimerkiksi nykyisessä Koivula-rakennuksessa.

Immolan vanhaa lentokenttäaluetta olisi mahdollisuus nykyisin hyödyntää esim. radio-ohjattavien lennokkien harrastus- ja kilpailualueena. Radio-ohjattavien lennokkien aikuisharrastajamäärä on kansainvälisesti varsin suuri. Alan harrastajat kokoontuvat kansainvälisiin harrastajatapahtumiin ympäri maailman. Immolan lentokenttäalueella toimintaa voisi harjoittaa ympäristön siitä liiemmin häiriintymättä.

5 YRITTÄJIEN JA KIINTEISTÖNOMISTAJIEN MIELIPIDEKYSELY

Vuoksenniskan keskustan kehittämisen yhtenä lähtökohtana oli paikallisten yrittäjien ja kiinteistön omistajien näkemys, mitä Vuoksenniskan keskustassa on hyvää ja toimivaa sekä millaiset asiat aiheuttavat häiriötä keskustan toimivuudelle. Vuoden 2010 alkupuolella järjestettiin kirjely Vuoksenniskalla toimiviin kaupan ja palvelualan yrityksiin sekä valikoidulle joukolle liikekiinteistöjä. Yrityskyselyyn saatiin kohtuullisen hyvin vastauksia. Vajaan sadasta kyselystä 42 vastausta saatiin takaisin. Kiinteistöille lähetetyistä noin 20 kyselyistä saatiin vastauksia vain neljä kappaletta.

Yritysten näkemykset Vuoksenniskan keskustan toimivuudesta kauppapaikkoina olivat hyvin selkeät. Liikenteellisesti keskusta todetaan olevan hyvässä kunnossa, mutta jo puolet kokee puutteita palvelutarjonnassa ja siisteydessä. Keskustan yleisille saa jo heikon mielikuvan ja keskustan vetovoimaisuus koetaan kovin huonoksi. Vetovoimaisuus koetaan selvästi heikompana, kun taas seuraavassa avoimessa kysymyksessä yritykset listasivat selkeitä vahvuuksia ja vetovoimaa turvaavia tekijöitä.



Yritykset kokivat Vuoksenniskan vahvuutena sijaintia ja tehtaiden läheisyyttä. Hyvä sijainti yhdistyy helppoon saavutettavuuteen, mikä viittaa myös helppoon pysäköintiin. Kaupan ja palveluiden osalta vahvuuksina pidetään hyviä ja vetovoimaisia yrityksiä ja palveluita. Tämän suhteen aiemmin koettu heikko vetovoimaisuus on pikemminkin paikallista vaatimattomuutta, koska on aika vaikea löytää enää parempia vahvuuksia, kuin mitä yritykset ovat jo listanneet Vuoksenniskan kokoiselle keskustalle.

Liikenteeseen liittyvät vahvuudet ovat selkeästi autolla asiointiin liittyviä esteettömyystekijöitä. Moottoritien läheisyys koetaan myös vahvuutena.

YRITYSKYSELY - Vuoksenniskan vahvuudet kauppapaikkana

Kaupunkikuva	Kauppa ja palvelut	Liikenne	Luonto
Tehtaiden läheisyys	Palvelu yrityksissä	Pysäköinnin helppous	Vaikea löytää vahvuuksia :(
Maaseudun läheisyys	Alko	Moottoritien läheisyys	
Lyhyet etäisyydet	Hyvät liikkeet	Moottoritie	
Rauhallinen, viehättävä tunnelma ->	Vanha, tunnettu kauppapaikka	Parkkipaikoja hyvin liikeiden edessä ->	
Vanhat liikehuoneistot/kiinteistöt säilyneet	Terveyspalvelut	ei kävelykatua missään nimessä!!!	
Helppo tulla	Suht hyvä valikoima	Helppo saavutettavuus	
Hyvä sijainti -> helppo poiketa	Vanha liikepaikka	5-tien läheisyys	
Helppo tulla	Alko + K-market, Lidi	Ilmainen pysäköinti	
Sijainti Imatrankoskeen nähden eli on erillinen keskitymä	Hyvä ruokakauppa + alko	Ilmainen pysäköinti	
Stora Enson "kupeessa"	Yrittäjien kesken yhteistyötä	autolla pääsee helposti kaupan kuin kaupan lähelle	
Helppo tulla, nopea asiointi	Apteekki	Parkkipaikat	
Maaseudun läheisyys	Tori	Moottoritie	
Lähellä oleva maaseutu: Ruokolahti, Rautjärvi	Hyvä laadukas lähikauppa / K-Kauppa	Helppo poiketa moottoritietä	
Kehityskelpoinen	Supermarket + alko	Bussipysäkit lähellä palveluja	
Sijainti	Asiakaspalvelavat liikkeet	Moottoritien varrella	
Kaikki "lähellä"	Liikkeet lähellä	Parkkipaikan saatavuus	
Maalta tullessa lähimpänä	Musti ja Miri	Hyvä yhteys moottoritiele ja Pietarin tielle	
Imatran pohjoinen portti	Myyjäälät sijaitsevat selkeästi -> helppo löytää	Katu on auki ajoneuvoliikenteelle	
Immolan järvi/Saimaan läheisyys	Alko	Hyvät tieyhteydet	
Sijainti (Ruokolahti, Rautjärvi)	Edullisuus	Ilmainen pysäköinti	
Kiinteistöjen edullisuus	Helppo asioida	Paikallisliikenne (jota ei osata kunnolla hyödyntää)	
Tehtaat	liikkeet saman kadun varrella	Moottoritien läheisyys	
Luonto lähellä	Elokuvateatteri ja Alko	Päivittäinen ihmisten liikkumisreitit	
Monipuolisuus	Asiakaspalvelun taso erinomainen = ystävällisyys	Helppo tulla niin autolla kuin muutenkin	
	Erikoisliikkeet	"Helppo tulla" moottoritietä...	
	Hyvä palvelu kauppoissa		
	Hyviä liiketiloja		
	Liikkeissä hyvä palvelu		
	Kaikki palvelut kävelymatkan päässä toisistaan		
	Pohjoisten kuntien ostovoima		
	Maakunnan läheisyys (naapurikunnat)		
	Lähellä "pitäjiä" (Parikka, Simpele, Rautjärvi)		
	Pohjoisemmat kunnat		
	Helppo tulla Ruokolahdelta, Rautjärveltä ja Joutsenosta		
	Hyvät yhteydet naapurikuntiin		
	Ruokolahden ja Rautjärven läheisyys		
	Laaja maaseutu, asiakaskunta Savonlinnaan saakka		
	Potentiaaliset asiakkaat Ruokolahti-Rautjärvi-Simpele-Parikkala-akselilta		
	Lähellä Ruokolahtea		
	Paljon lähiasutusta		
	Kesäasukkaat järvi-saimaa-alueelta		
	Asiakasmäärä, asukkaita n. 8000		
	Pienet palvelavat liikkeet		
	Tori kauppapaikkana		
	Kaikki palvelut lähellä, ei pitkiä kävelymatkoja...		

Mihin vuoksenniskan palveluiden kehittämisen painopiste tulisi kohdentaa? Tässä suurin osa yrityksistä katsoi nimen omaan Vuoksenniskantien ympäristön tärkeimpänä kehittämisalueena. Tähän näkemykseen tietysti vaikuttaa se, että suurin osa nykyisistä yrityksistä sijaitsee Vuoksenniskantiellä, mikä niiden näkemyksen mukaan tuleekin olla kehittämiskohteena.



Kaupan toimintaa eniten häiritsevänä tekijänä pidettiin tyhjiä liiketiloja ja keskustan ulkoista ilmettä. Vastaavat näkemykset tulivat myös kiinteistönomistajien mielipiteissä. Kaupungin markkinointipanoksia Vuoksenniskan suhteen pidettiin myös riittämättöminä. Yksipuolinen tarjonta koettiin myös liiketoimintaa haittaavana vaikka tilastoaineisto osoittaa tarjonnan melko monipuolisena. Yrityskanta on tosin pieni, että samalta alalta ei juuri löydy kilpailevaa tarjontaa.



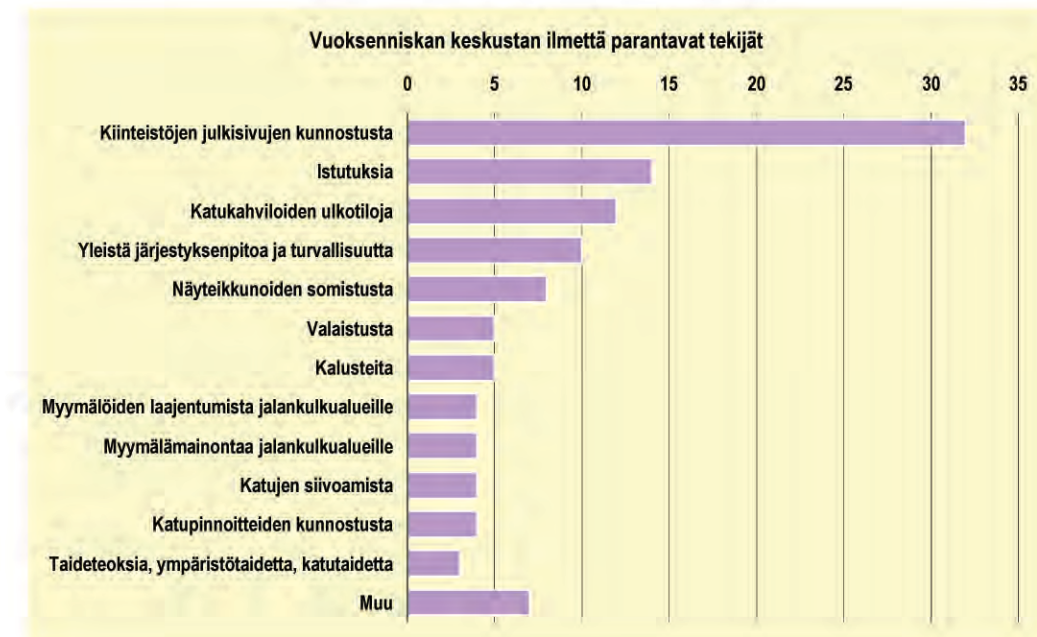
Keinot, joilla keskustan palveluita kehitetään liittyvät tarjonnan lisäämiseen ja rakentamiseen. Uusia yrityksiä ja palvelutarjoajia halutaan lisään ja myös asumista keskustaan. Kun keskustan huonoina puolina pidettiin heikkoa ulkoista ilmettä, niin kehittämisen ratkaisuna yritykset tarjoavat keskustan ulkoisen ilmeen kohentamista ja rakennusten saneerausta. Samoja asioita myös nuo kiinteistönomistajat korostavat kehittämisessä.



Kysymykseen pitääkö Vuoksenniskan keskustaan rakentaa kävelykatu, yrittäjien näkemykset olivat vahvasti kielteisiä. Vain 10 % näki kävelykadun mahdollisuutena ja 80 % oli sen toteutusta vastaan.



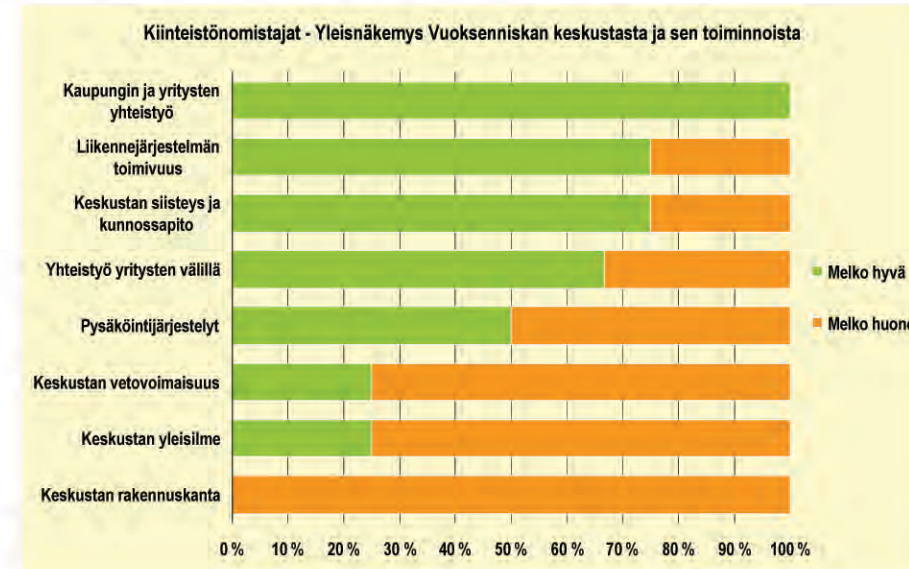
Keskustan ilmeen parantamiseksi yrittäjät näkevät kiinteistöjen kunnostamisen ensisijaiseksi ratkaisuksi. Myös pienemmillä parannuskeinoilla kuten istutuksilla ja kahviloiden ja ravintoloiden ulkoterasseilla nähdään mahdollisuuksia kehittää keskustan ilmettä. Yleistä järjestyksenpitoa ja turvallisuutta lisäämällä nähdään myös mahdollisuuksia parantaa keskustan ilmettä. Pienemmillä tekijöillä kuten kalusteilla, mainonnalla, valaistuksella katsottiin voitavan parantaa keskustan ilmettä.



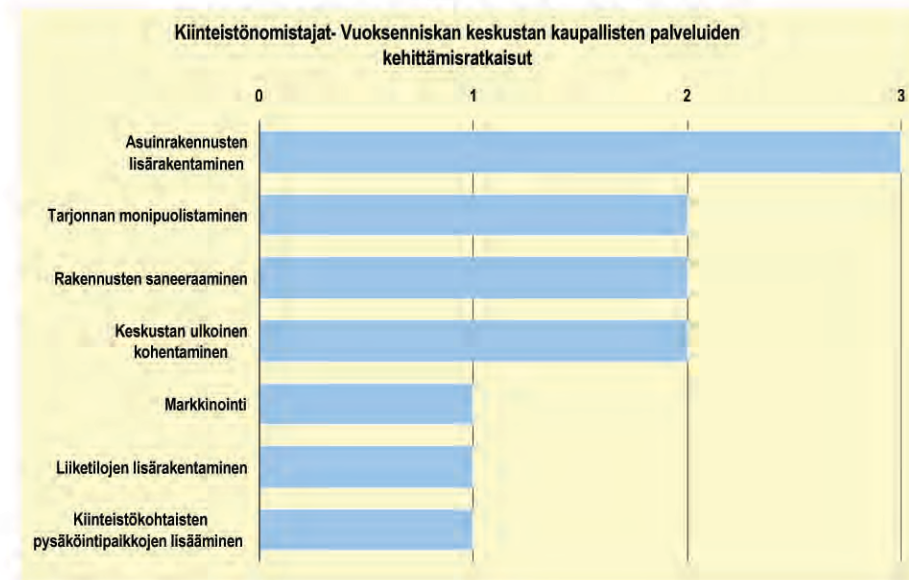
Yritysten halukkuuteen itse kohentaa kiinteistöään tai ympäristöään yli puolet ei ottanut kantaa asiaan. Noin kolmannes vastanneista oli kuitenkin valmis kohentamaan tontin ulkoista ilmettä ja valmiutta löytyi myös rakennuksen ilmeen kohentamiseen. Myymälätoimintojen laajentamisesta kävelyalueille oli kiinnostunut kahdeksan yritystä. Kuusi yritystä on jo tehnyt näitä toimenpiteitä, joten tarvetta ilmeen kohentamiseen ei enää ole. Viimeisessä kysymyksessä yritykset kertoivat niistä toimenpiteistä mitä tähän asti on jo tehty kiinteistön ja myymälän kehittämiseksi.



Kiinteistönomistajilta tuli neljä vastausta, joten niistä ei saa tilastollisesti luotettavaa yleiskuvaa heidän näkemyksestään. Osa kiinteistönomistajista on myös yrityksiä, joten annetut näkemykset ovat saman suuntaisia kuin yrityksillä. Samat asiat kuitenkin koettiin tärkeiksi Vuoksenniskan ongelmista kuin kehittämiskäytöksissä. Asumisen lisäämistä keskustassa ja kiinteistöjen ulkoasun parantamista myös kiinteistönomistajat kaipaavat. Vastanneet kiinteistönomistajat olivat kuitenkin niitä, jotka itse ilmoittivat kehittäneensä kiinteistönsä ulkoasua ja ympäristöä.



Mitä kehittämistoimenpiteitä on tehty viimeisen viiden vuoden aikana
Laajennus 2008, Piha-alueiden korjaus 2008, Julkisivujen korjaus 2008
Täysi remontti
Panostus näyteikkunaan
Kokonaisuudistus
Satsataan palveluun, kalustoa uusittu
Julkisivuremontti
Ulkopuolen saneeraus, uudet näyteikkunateippaukset
Remontoitiin tyhjä huoneisto toimivaksi ja viihtyisäksi tiloimistoksi
Uudet ikkunateippaukset
Pihan asfaltointia, myymälän sisätilajärjestelyt
V. 2009 julkisivuremontti, uudet terassit, uudet WC:t, pintaremontti sisällä, takapihan asfaltointi, lämmitysjärjestelmä
Uudet myymälätilat, kiinteistöön vaihdettu uudet ikkunat -> ikkunateipit
Sisätilojen saneeraamista. Kiinteistön kunnostaminen kuuluu vuokranantajalle
Huoltokorjauksia
Sisätilojen seinät maalattu, kalustot uusittu
Olen vuokralla. Oma liikettä nykyaikaistetaan kaiken aikaa
Seinät maalattiin, valaistus uusittiin. Näyteikkuna uusitaan 3 kk välein (joulu tms. kausi-ikkunaa), ulkomainonta vaihtuu 3 vk:n välein, uudistettu myyntiä, kouluttaudumme 4 krt vuodessa
Kohennettu piha-alueita esim. istutukset
Olemme lisänneet kirppari-toimintaa moottoripyörien säilytyksen, party-vuokrateltat ym. Oheistoimintaa, viisumitsto
Vuokranneet ulos (täysi saneeraus)
Olen muuttanut ns. Citylle pankkien viereen
Panostamme ikkunasomistukseen, olemme palveluaittiita, joustamme aukioloajoissa
Muuttanut luukkukioskista sisäkioskiksi
En vielä paljoakaan, vasta aloittanut
Ei mitään
Lattiat uusittu ja toiselle työtilat. Yleisilmettä siistitty.
Julkisivuehostusta, ensi kesänä uusi isompi katukahvilan terassi
Näyteikkuna/ katumainontaan panostaminen, lehtimainontaan panostaminen, hoitolan/myymälän somistus ja kalusteiden uusiminen
Remontoitu myymälä, lisätty tuotevalikoimaa
Remonttia/ehostusta
Tulimme Vuoksenniskalle 2009 alussa!
Ei mitään, suunnitelmat elää kaiken aikaa!
Sisätilan kunnostusta (vuonna 2009), uusittu terassi, jossa lisätilaa ja somisteita
Ikkunateippauksia uusittu (olisi taas ajankohtaista)



6 VUOKSENNISKAN KESKUSTAN VAHVUUDET JA HEIKKOUEDET

Vuoksenniskan kaupunkirakenteen ja -kuvan vahvuudet

- + harju jäsentää maisemaa ja rikastuttaa alueen nauhamaista identiteettiä
- + Vuoksenniskantien kaupunkimainen ja yhtenäinen katutila
- + arvokkaita arkkitehtuurikohteita
- + miellyttävä mittakaava
- + toimiva ja suosittu tori
- + helposti saavutettavissa päätieverkolta
- + hyvät paikalliset ulkoilureitit ja -alueet

Vuoksenniskan kaupunkirakenteen ja -kuvan heikkoudet

- rata ja ratapenka jakaa alueen toiminnallisesti ja visuaalisesti kahtia
- tyhjät liiketilat ja joidenkin kiinteistöjen ulkoinen ilme
- kiinteistöt Vuoksenniskan tien päissä (Torikadun ja Mäntyrinteen liittymissä)
- Torikadun mittakaava ja ilme
- rakentamatonta ja/tai hoitamattomaa lähiympäristöä tonteilla ja julkisessa ympäristössä
- kaupungin panostusten puute infraverkkoon ja ympäristöön
- paikalliset ulkoilureitit eivät osana laajempaa verkostoa

Vuoksenniskan palvelurakenteen vahvuudet

- + vakaa markkina-alue, joka ulottuu pohjoisiin kuntiin
- + hyviä ja tunnettuja kauppiaita riittävästi
- + avainyritykset seudun kärkiyrityksiä
- + monipuolinen tarjonta pienelle keskukselle
- + tiiviisti rakentunut palvelukokonaisuus
- + uusia yrityksiä tullut kohtuullisesti keskustaan

Vuoksenniskan palvelurakenteen heikkoudet

- heikko yleismielikuva keskustan palveluista
- ylioptimistinen mielikuva keskustan vetovoimaisuudesta
- tyhjät hoitamattomat liiketilat
- keskustan rakennusten ja liiketilojen huono yleisilme
- torikadun palvelut hajallaan
- heikko yhteistyöyrittäjien ja kaupungin kesken
- asiointiympäristön epätasainen laatu
- kehittämiskäsitteet tulevat vahvemmin mieltä asiakasnäkökulmasta

Vuoksenniskan matkailun/imagon vahvuudet

- + vahva paikallisidentiteetti "niskalaisuus"
- + monipuoliset kaupalliset palvelut
- + Immalanjärvi (luontokohteet, uimaranta, golf-kenttä)
- + Kolmen ristin kirkko
- + muut 1930-60-luvun arkkitehtuurikohteet
- + monipuoliset julkiset ja vapaa-ajan palvelut
- + paikallishistoriassa matkailupotentiaalia
- + hyvä tunnettuus loma-asukkaiden keskuudessa

Vuoksenniskan matkailun/imagon heikkoudet

- teollisuuspaikkakunnan imago
- huono näkyvyys moottoritiele
- puuttuva yhteys Saimaaseen
- potentiaaliset matkailuideat tuotteistamatta
- joidenkin kiinteistöjen kunto ilme ja tyhjät liiketilat

Vuoksenniskan liikenteen vahvuudet:

- + Vuoksenniskantien liikennejärjestelyt nykyisellään toimivat (sujuvuus ja pysäköinti)
- + kevyt liikenne omilla väylillään
- + kadunvarsipysäköinti pysäköintitaskuissa
- + liikenneympäristö rauhallinen, ei turvallisuus- eikä meluongelmia
- + pysäköintipaikkoja riittävästi, ongelmat ajoittaisia

Vuoksenniskan liikenteen heikkoudet:

- Torikatu jäsentymätön, katutila liian väljä eikä liikenneympäristö vastaa haluttua nopeustasoa
- ympäristön esteettömyydessä parannettavaa
- joukkoliikenteen pysäkkijärjestelyissä parannettavaa
- torin pysäköinnin ja torikaupan sekoittuminen
- K-marketin huolto torin kulmalta
- Torikadun liittymien liikennejärjestelyt
- yksityisten palvelujen ja jalankulkualueiden esteettömyys
- heikko opastus moottoritiele

7. KEHITTÄMISTAVOITTEET

Vuoksenniskan keskustan kehittämisen tavoitteita on käsitelty useissa eri yhteyksissä.

7.1 ALUEKOKONAISUUS

Hankesuunnitelmassa tavoitteet on kirjattu seuraavasti:

Suunnittelu rajataan koskemaan keskustan kehittämisen painopistealueita.

Alue käsittää keskustan Vuoksenniskantien suunnassa Lakasentien ja Vuoksenniskan koulun välillä sekä sisääntuloväylän ympäristön Torikadun - Kymälahdentien suunnassa Immolanjärven ja Havurinteen välillä (karttaliite). Aluerajausta voidaan tarvittaessa tarkentaa sopimalla erikseen.

Suunnittelun keskeisinä tavoitteina on:

- tilaomaisuuden kehittäminen
- uuden liiketoiminnan ja palvelujen mahdollisuudet
- keskusta-asumisen lisäys
- kulttuurimatkailun lisääminen
- maisemallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen korostaminen, Vuoksenniskan portti
- katutilojen ja yleisten alueiden ideointia ja esteettömyys palveluihin sekä opastus

7.2 STRATEGIA

Projektin kuluessa pelkistettiin kehittämistavoitteet strategiaksi:

Vuoksenniskaa kehitetään ensisijaisesti Imatran pohjoisten kaupunginosien monipuolisena aluekeskuksena, joka tarjoaa palveluja myös Imatran talousalueen pohjoisten kuntien asukkaille. Vuoksenniskalle sijoittuu myös koko Imatran palvelevia sosiaali-, terveys- ja hyvinvointipalveluja. Vuoksenniskan keskustaa kehitetään viihtyisänä, eri asumisvaihtoehtoja tarjoavana asuinalueena.

Sekä asuin- että palvelualueiden osalta kehittämissuunnitelman tavoitteena on kaupunkiympäristön yleisilmeen, viihtyvyyden ja laatutason parantaminen. Katuympäristön parantamisella parannetaan asointiympäristön laatua ja lisätään alueen kaupallista vetovoimaa ja kilpailukykyä. Samalla edistetään myös liikenneturvallisuutta erityisesti kevyen liikenteen osalta.

Kehittämissuunnitelman lähtökohtana on pääosin nykyiseen liikenne- ja infraverkkoon tukeutuva maankäyttöratkaisu. Uudisrakentaminen on nykyistä rakennetta täydentävää tai olemassa olevien tonttien tehokkuuden nostamista. Liikenneverkon rakentamistoimet painottuvat katuverkon toimivuuden ja ympäristön parantamiseen. Uudet katuyhteydet ovat lyhyitä tonttikatuja ja tonttiliittymiä.

7.3 OHJAUSRYHMÄN VUOKSENNISKAA KOSKEVIA KEHITTÄMISTAVOITTEITA

Työn alussa ohjausryhmä listasi työlle seuraavia kehittämistavoitteita:

Vuoksenniskaa koskevia yleisiä toiveita:

- toimii myös Imatran pohjoispuolisen alueen "kirkonkylänä"/aluekeskuksena (Rautjärvi, Ruokolahti, Parikkala, Puumala)
- autolla lähelle palvelua, hyvä saavutettavuus ja helppo, riittävä pysäköinti
- korkealuokkainen asointiympäristö
- selkeät opasteet
- vetävät tulotiet kolmesta suunnasta, Torikatu tärkein sisääntuloväylä
- Vuoksenniskalle keskitetään seudullisia palveluita, joita kunnat (Imatra, Rautjärvi, Ruokolahti ja Parikkala) tuottavat yhdessä

Lounais-eteläpää

- tyhjien liikeltilojen täyttäminen tai toimimattomien liikeltilojen purku ja tontin uusiokäyttö
- entisen Katrillin toimitilan kiinteistön tulevaisuus
- uusien kooltaan joustavien nykyaikaisten liikeltilojen rakentaminen, mieluiten yhteen tasoon

Torikadun ja Vuoksenniskantien liittymä

- Tokmannin kiinteistön tulevaisuus
- S-Marketin nykyisen kiinteistön tulevaisuus

Rautatiesillan somistaminen Vuoksenniskan portiksi

Tori

- jatkossakin turvattava, että tori on Imatran paras ja toimivin tori
- pysäköinnin jäsentäminen paremmin

Torikatu - moottoritien liittymä

- esim uusi liikenneasema

Immolanjärven ranta-alue

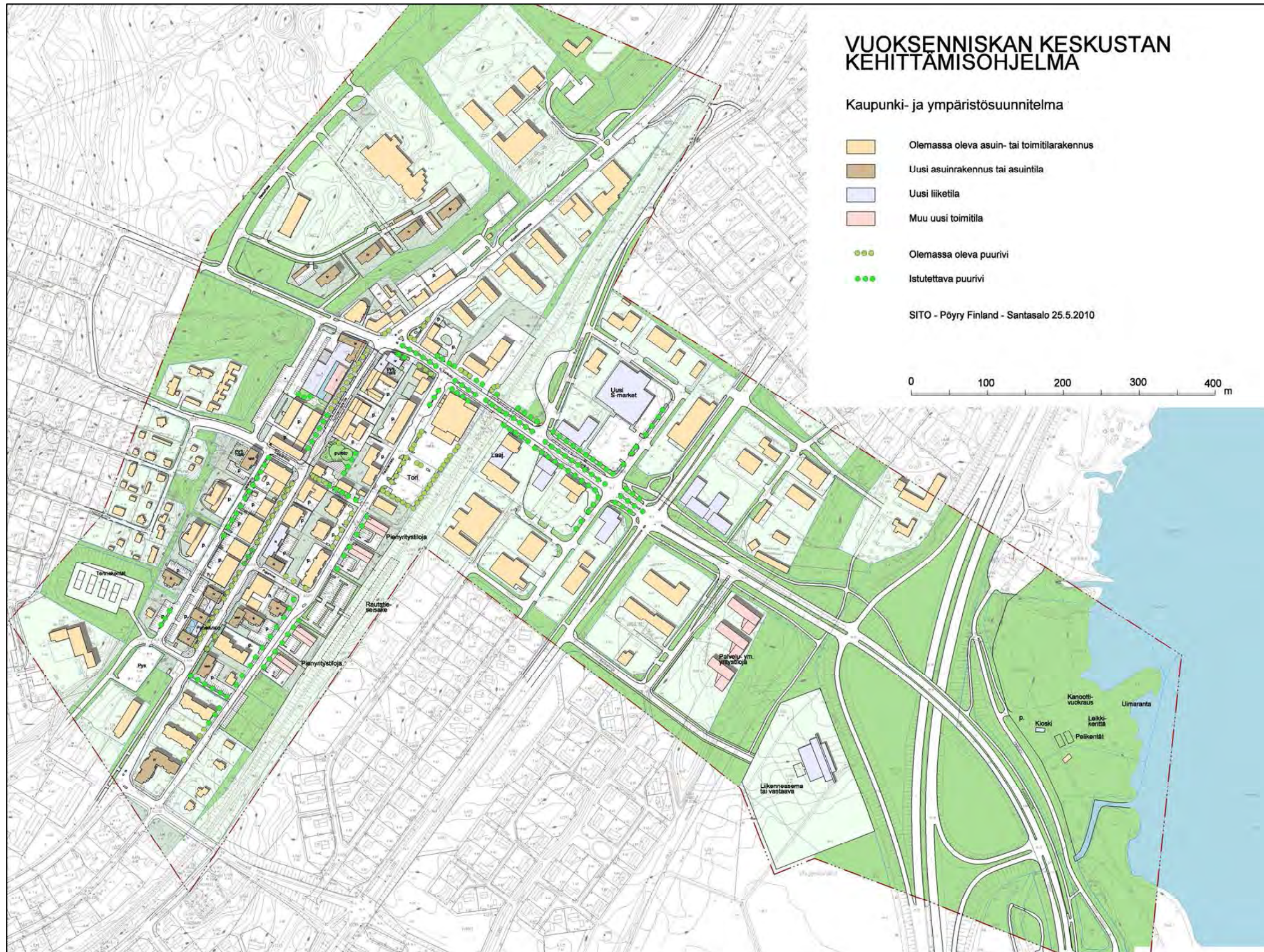
- Virkistyspaikka/pysähdyspaikka/uimapaikka rantaan
- nykyisen yleisen uimarannan tason nostaminen

Pohjois-koillispää

- koulukeskuksen kehittäminen, seutukunnallinen lukio
- urheilukentän ja Vuoksenniskantien välisen rinteeseen asumista

8 VUOKSENNISKAN KESKUSTAN KEHITTÄMISSUUNNITELMA

8.1. MAANKÄYTÖN STRATEGIA



Vuoksenniskaa kehitetään ensisijaisesti Imatran pohjoisten kaupunginosien monipuolisena aluekeskuksena, joka tarjoaa palveluja myös Imatran talousalueen pohjoisten kuntien asukkaille. Vuoksenniskalle sijoittuu myös koko Imatran palvelevia sosiaali-, terveys- ja hyvinvointipalveluja. Vuoksenniskan keskustaa kehitetään viihtyisänä, eri asumisvaihtoehtoja tarjoavana asuinalueena.

Sekä asuin- että palvelualueiden osalta kehittämissuunnitelman tavoitteena on kaupunkiympäristön yleisilmeen, viihtyvyyden ja laadun parantaminen. Katuympäristön parantamisella parannetaan asuin- ympäristön laatua ja lisätään alueen kaupallista vetovoimaa ja kilpailukykyä. Samalla edistetään myös liikenneturvallisuutta erityisesti kevyen liikenteen osalta.

Kehittämissuunnitelman lähtökohtana on pääosin nykyiseen liikenne- ja infra- verkkoon tukeutuva maankäyttöratkaisu. Uudisrakentaminen on nykyistä rakennetta täydentävää tai olemassa olevien tonttien tehokkuuden nostamista. Liikenneverkon rakentamistoimet painottuvat katuverkon toimivuuden ja ympäristön parantamiseen. Uudet katuyhteydet ovat lyhyitä tonttikatuja ja tonttiliittymiä.

Maankäyttöratkaisu on 9.6.2010 hyväksytyn Etelä-Karjalan maakuntakaavan sekä Imatran yleiskaavan "Kestävä Imatra 2020" mukainen. Maakuntakaavassa Vuoksenniskan keskusta on kaupunki-/ taajama- rakenteen kehittämisen kohdealue ja pääkatujen varret keskustatoimintojen aluetta. Myös yleiskaavassa keskeiset alueet ovat keskustatoimintojen aluetta.

Vuoksenniskantiehen rajoittuvat korttelialueet Torikadun pohjoispuolelta Näreharjun liittymään saakka ovat taajaman ydinkeskustaa, joka muodostuu asuin-, liike- ja toimistotaloista. Vuoksenniskantien varteen sijoittuu uudisrakentamista nykyisen S-marketin tontille, entisen K-market Katrillin tontille sekä neljälle muulle kadunvarsitontille. Näreharju ja Peltolankatu säilyvät asuntokatuina ja niiden varteen sijoittuu kolme uutta kerrostalorakentamiskohdetta.

Nykyinen jäähalli suunnittelualueen länsireunalla voidaan Imatran uuden jäähallin valmistuttua tarvittaessa purkaa ja muuttaa esim. ulkotenniskentiksi. Kumppanuustalo säilyy alueen harrastus-, työpaja- ja yritystoiminnan keskuksena.

Vuoksenniskan harjun itäreunalle sijoittuu uusi neljän asuinkerrostalon ryhmä, jota varten rakennetaan uusi tonttikatu Havurinne-kadulta. Talot sijoittuvat osin nykyisen toimistorakennuksen tontille, mikä aiheuttaa tontilla pysäköinnin uudelleen järjestelyä.

Peltolankadun ja radan väliselle alueelle ei rataliikennemelun vuoksi sijoiteta uutta asuinrakentamista. Radanvarsialue varataan pienyritysten toimitiloille, pysäköinnille ja lähivirkistysalueeksi. Suunnitelmassa on varauduttu taajamajunan seisakkeen sijoittamiseen Vuoksenniskalle. Seisaketta varten Peltolankadun ja radan väliin on osoitettu vajaan 100 auton pysäköintialue. Itse seisake sijoittuu rata-alueelle ja vaatii rinnakkaisraiteen rakentamisen nykyisen raiteen viereen. Peltolankadun eteläpään pientalotontit säilyvät nykyisellään.

Rataliikennemelun takia tulisi ennen asemakaavojen laatimista selvittää alueen tuleva melutilanne huomioiden Peltolankadun ja radan väliin tulevien uusien toimitilarakennusten melua vaimentava vaikutus.

Radan itäpuolinen alue suurjännitelinjaan saakka on tilaa vievän kaupan ja market-kaupan aluetta. Alueelle on osoitettu tontit uudelle S-marketille sekä uudisrakennusvarauksia kaikkiaan viidelle Torikatuun rajoittuvalle korttelialueelle. Lisäksi on osoitettu lisärakennusmahdollisuus lähimpänä rataa sijaitsevalle tontille. Retikankujan uuden liittymän länsipuoliset korttelit varataan liiketiloille, itäisin korttelialue on palvelu- ym. yritystiloiille. Uudet rakennukset sijoittuvat pääosin Torikadun puoleiselle tontin osalle muodostaen nykyistä selvärajaisempaa katu-tilaa.

Suurjännitelinjan ja moottoritien välissä on aluevaraus liikenneasemalle tai vastaavalla tienvarsipalvelulle. Tontin pinta-ala on noin 2,5 hehtaaria, mutta aluetta voidaan tarvittaessa laajentaa etelään päin. Liikenneaseman liikenneyhteyksiä varten on osoitettu uusi liittymä Retikankujalta Kymälahdentielle.

Moottoritien ja Immalanjärven välistä aluetta kehitetään suojelupainotteisena virkistysalueena, jonka keskellä säilyy Immalan lietteen uimaranta. Uimarannan yhteyteen voidaan rakentaa peli- ja leikkikenttiä sekä järjestää kanoottivuokrausta ym. palvelua. Uimaranta-alueen kehittämistä on selostettu tarkemmin sivulla 34.

8.2 KORTTELEIDEN KAUPALLINEN KEHITTÄMINEN

Vuoksenniskan kehittämistä tarkastellaan neljänä korttelikokonaisuutena. Lähtökohdiana on nykyinen kaupan ja palveluiden toiminta, joita kehittämistoimenpitein tuetaan liiketoiminnan kehittämisessä ja asiointiympäristön parantamisessa. Keskeisenä kaupallisessa kehittämisessä tulee olemaan tyhjen liikeilojen saaminen käyttöön ja sitä kautta parantaa keskustan tarjontaa sekä toimivuutta. Lisäksi muutamia kiinteistöjä on mahdollista kehittää uudisrakennuksin, joilla keskustaan saadaan laadukasta ja toimivaa uutta liikeilaa kaupan ja palveluiden käyttöön.

Yleinen näkemys niin yrittäjillä kuin kiinteistöjen omistajilla oli koko rakennuskannan heikko kunto. Siksi yleisenä kehittämistehtävänä kaikilla keskustan kiinteistöillä ja yrityksillä on omien liikeilojensa ja kiinteistöjen huolellisempi viimeistely. Lähes kaikkien kiinteistöjen julkisivut ja yleinen siisteys edellyttää kohentamista. Tällä saataisiin kokonaismielikuvaa asiointiympäristön laadusta parannettua.

8.2.1 Vuoksenniskantien liikeilat

Korttelialueen myymälöiden tarjonta on lähtökohdiltaan hyvä ja monipuolinen. Kortteleissa on muutamia tyhjiä liikeiloja, jotka heikentävät alueen kaupallista ilmettä. Näistä Katrillin kiinteistö on suurin tyhjä tila ja se on huonokuntoinen. Olemme tutkineet vaihtoehtoa kiinteistön purkamiselle ja uuden asuinliikekiinteistön rakentamista paikalle. Yhtenä vaihtoehtona on rakentaa senioriasuntoja tontille, jolloin rakennuksen Vuoksenniskantien reunaan voidaan sijoittaa liikehuoneistoja. Liikeiloja tulee noin 600 m² ja niihin voidaan sijoittaa palveluyrityksiä, joko senioriasuntoja palvelevaa toimintaa tai muita vastaavia pienpalveluita.

Toinen tyhjilleen jäänyt kiinteistö on Vuoksen asun kiinteistö, joka on liikeiloistaan epäkäytännöllinen. Tämäkään kiinteistö ei ole hyvässä kunnossa ja on luontevampaa rakentaa sen tilalle uusi kiinteistö. Samassa yhteydessä myös Muodin Vuoksen kiinteistö voitaisiin yhdistää samaksi kiinteistöksi. Kehittämissuunnitelmassa nämä kiinteistöt on ehdotettu purettavaksi ja korvattavaksi uudella asuinliikerakennuksella. Vuoksenniskantiehen rajaava osa kiinteistön julkisivusta tulee olla katutason liikeiloja. Suunnitelmassa on yhdistetty naapurikiinteistö ja muodostettu kahden tontin levyinen liikerakennus. Tällöin uudet liikeilat saadaan varsin keskeiselle paikalle Vuoksenniskantiellä, joten niihin on luontevaa sijoittaa muotikaupan liikkeitä. Esimerkiksi nykyinen Muodin Vuoksi voisi jatkaa toimintaa uudemmissa tiloissa. Uudistetut liikeilat on mitoitettu noin 600 m² suuruisiksi.



Vuoksenniskan liikerakennukset kaipaavat pientä kunnostusta julkisivuihin, jotta kaupallinen ilme vahvistuisi

Muilta osin Vuoksenniskantien varren liikeilat on pääosin käytössä ja rakennukset ovat kohtuullisessa kunnossa. Kadun länsireunan liikeilat edustavat 70-80 -luvun ostoskeskusrakentamista, joita tulee vähin erin teknisesti saneerata ja niiden toimivuutta parantaa. Rakennusten läpi kulkee jalankulkuuhyteyksiä takapihan pysäköintiin. Näiden yhteyskäytävien ilmettä tulee erityisesti kohentaa.

Vuoksenniskantie asiointialueena on kohtuullisessa kunnossa. Katutilaan tehtiin laadullista kehittämistä yli 10 vuotta sitten ja ratkaisu on kestänyt kohtuullisen hyvin. Tarve lienee korjata yleisen kulumisen aiheuttamat vauriot, jotta asiointiympäristön viihtyisyys säilyisi.

8.2.2 Vuoksenniskantien ja Torikadun kulman liikeilat

Vanhassa Säästöpankin kiinteistössä on liikeiloja tyhjiään, mikä osin johtuu tilojen heikosta kunnosta ja epäkäytännöllisyydestä. Osa tiloista on kahdessa kerroksessa, mikä ei toimi pienten erikoisliikkeiden ja palveluyritysten näkökulmasta. Liikeiloja tulee kehittää katutasossa ja toisen kerroksen tilat tulee muuttaa toimisto, yms. käyttöön.



Keskeisellä liikeilat voivat jäädä tyhjäksi, jos liikeilojen muoto ja toiminnot eivät sovellu yrityksille. Liikeilat useammassa kerroksessa eivät toimi nykyisten yritysten kannalta.

Vanhassa Sokoksen kiinteistössä toimii S-market, jonka on tarkoitus siirtyä Torikadun varrelle. Sen jälkeen kiinteistölle on löydettävä uutta käyttöä. Olemme tutkineet mahdollisuutta laajentaa kiinteistö nykyisestä tekemällä Vuoksenniskantien varteen laajennusosan niin, että laajennus rajautuisi katulinjaan. Sille osuudelle voisi sijoittaa erikoisliikkeitä ja palveluyrityksiä. Nykyisen rakennuksen katujulkisivun sisäpuolelle tehtäisiin kauppakäytävä, joka kulkisi koko rakennuksen läpi. Kauppakäytävältä olisi yhteydet niin uudisrakennuksen liikeiloihin kuin vanhan rakennuksen liikeiloihin. Vanha rakennus jaettaisiin useammaksi liikeilaksi ja sinne sijoitettaisiin myös pieni päivittäistavarakauppa (Siwa) ja asiamiesposti. Liikeila olisi alle 400 m². Loput liikeilat tulisivat muille erikoiskaupoille tai palveluille.

Torikadun ja Vuoksenniskantien kulmaan, jossa nyt on pysäköintipaikkoja, sijoitettaisiin asuinliiketalo. Rakennuksen kivijalkaan Vuoksenniskantielle päin sijoittuu liikeiloja, jotka avautuvat kadulle.

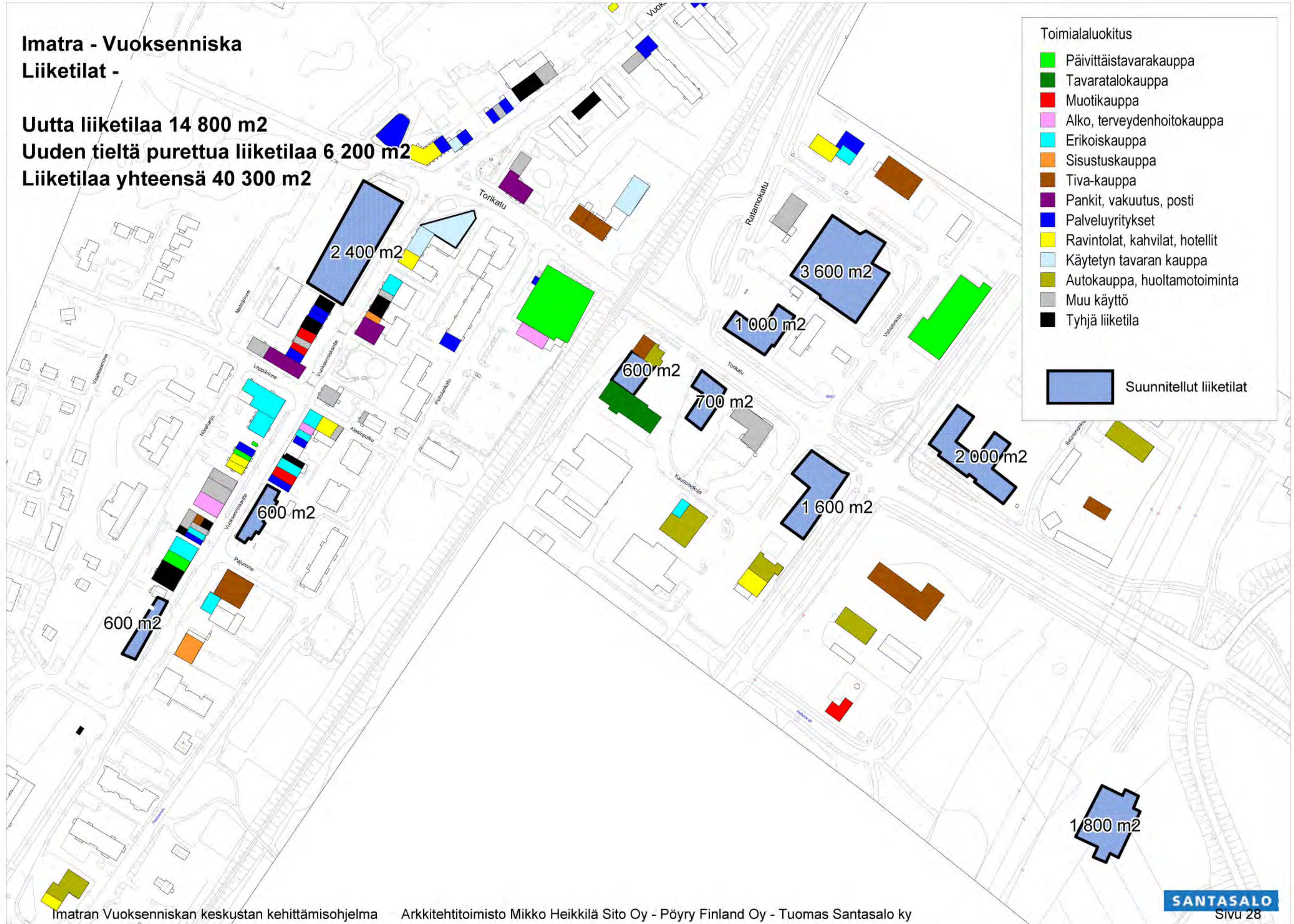
Osuuspankin kiinteistön vieressä on keskustapuisto Huvikumpu. Sitä tulee selkeämmin avata osaksi Vuoksenniskantien asiointialuetta. Vuoksenniskantie on tältä osin korotettu kävelypainotteinen kauppakatu, mikä hidastaa liikennettä puiston kohdalla. Katupintaa korotetaan jalankulkualueen tasolle

**Imatra - Vuoksenniska
Liiketilat -**

Uutta liiketilaa 14 800 m²

Uuden tieltä purettua liiketilaa 6 200 m²

Liiketilaa yhteensä 40 300 m²



Huvikummun kohdalla, jolloin myös bussipysäkki on korotetulla alueella. Puisto tulee olla enemmän kaupunkiauktion omainen ja jäätelökioski voi levittäytyä siihen ulkopöytineen kesäaikaan.

Vanhaan Centrumin kiinteistöön annettiin Raakaidea Oy:lle tehtäväksi selvittää soveltuisiko kiinteistöön "Kulttuuritehdas", kulttuurituottajien ja käsityöläisten käyttöön. Tällöin korttelia kehitettäisiin nykyisiä rakennuksia hyödyntäen ja pienin kustannuksin saataisiin käyttökelpoista tuotanto ja myyntitilaa erilaisille käsityö- ja kulttuuritoimijoille. Nykyinen kirpputoritoiminta voidaan siirtää johonkin muuhun tyhjiin tilaa keskustassa. Kulttuurituottajat ja käsityöläiset voisivat jakaa vanhan myymälätilan pienemmiksi toimiviksi työ- ja myymälätiloiksi. Jos "kulttuuritehdas" -hanke ei löydä rahoitusta ja toimijoita, toinen vaihtoehto on kehittää kiinteistöä uudisrakentamalla. Katutason huoneistot tulee kuitenkin säilyttää liiketiloina vaikka kerroksiin tuleekin asuntoja. Kulmaus on tärkeä liikepaikka Vuoksenniskan keskustassa.

Kauppatoritoimintoja tulee kehittää nykyisellä torilla. Kauppatorin ja K-Marketin pysäköinti tuottaa ongelmia lähinnä ruuhkahuippuina. Torin käyttöä pysäköintipaikkana tulee kuitenkin välttää, mutta Peltolankadulle voisi miettiä vinopysäköinnin laajentamista. Kadunvarret ovat jo nyt tehokkaasti pysäköintikäytössä, joten sitä kautta ei saada merkittävästi lisää pysäköintipaikkoja.

8.2.3 Torikadun eteläpuoliset korttelit

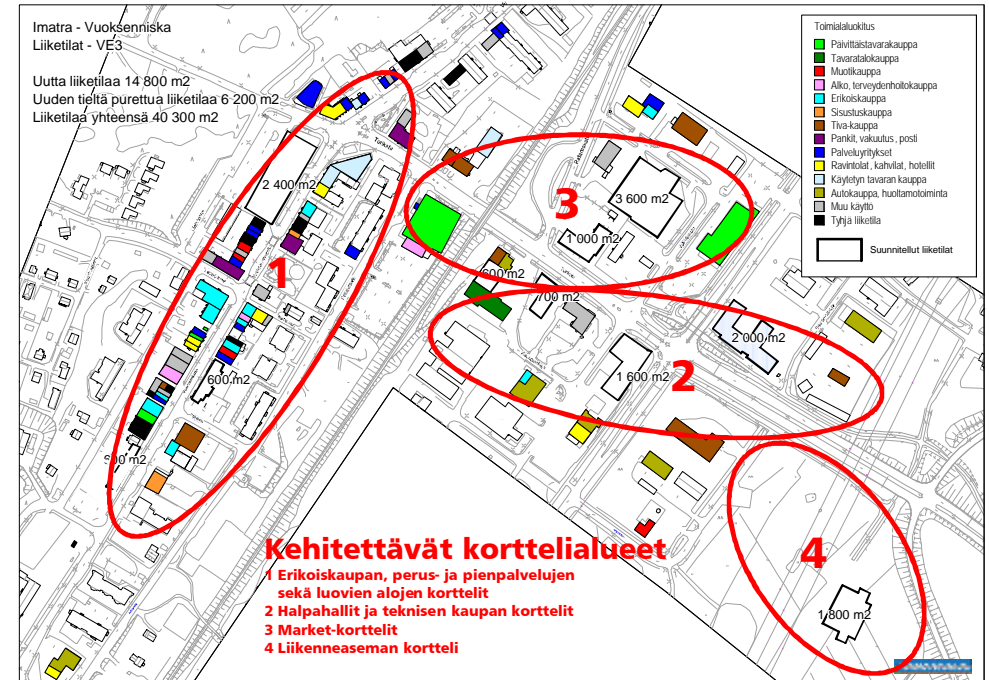
Torikadun eteläpuoliset korttelit ja Karjalankadun itäpuoleiset korttelit ovat halpahalien ja teknisen erikoiskaupan korttelialueita. Niissä täydennysrakentamisella voidaan kehittää nykyisten toimijoiden liiketoimintaa rakentamalla suurempia myymälätiloja. Alue on väljästi rakennettu, joten täydennysrakentamisella saadaan aluetta kompaktimmaksi. Rakennuksia tulee sijoittaa kiinni Torikadun katulinjaan, jolloin alueen kaupunkikuvallinen ilme paranee nykyisestä.

8.2.4 Market-kortteli

Kauppatorilta Torikadun pohjoispuolelle on syntymässä kutakuinkin yhtenäinen market-alue, kun Lidlin viereen rakennetaan S-Marketille uusi myymälä. Alueella toimii nyt yksi huoltoasema, mutta, jos 5-kortteliin tulee liikenneasema niin tämän paikalle voidaan rakentaa uusi liikerakennus, jonka toiminnan tulee tukea market-kauppaa.

8.2.5 Liikenneaseman kortteli

Valtatien liittymän läheisyyteen tulee varata kortteliin mahdollisuus liikenneaseman rakentamiseen. Liikenneaseman palvelukokonaisuuteen kuuluvat polttoainemyynti, kahvila/ravintola ja pieni 100-200 m² päivittäistavaramyymälä sekä mahdollisesti muutama pieni liiketila matkailumyymälälle.



8.4. ASUINRAKENTAMINEN

Asuinrakentamisen mitoitusta tarkasteltiin laatimalla asumisen maksimi- ja minimivaihtoehdot. Maksimivaihtoehto sisälsi 38 200 k-m² asuinpinta-alaa yhdeksässä eri kohteessa. Minimivaihtoehdossa asuinpinta-alaa oli 15 000 k-m².

Jatkosuunnittelun pohjaksi ohjausryhmä valitsi maksimivaihtoehdon, josta rajattiin pois Peltolankadun ja radan väliset asuinkorttelit raideliikennemelman takia. Toisaalta suunnitelmaan otettiin mukaan kaksi uutta kohdetta.

8.4.1. Asuinrakentamiskohteet

Kaupunki- ja ympäristösuunnitelmassa on esitetty yhteensä kymmenen asuinrakentamiskohtetta, joiden yhteenlaskettu kerrosala on noin 25 400 k-m². Uusiin rakennuksiin voidaan sijoittaa hieman yli 300 asuntoa asuntojen keskikoon ollessa noin 80 k-m². Asuinrakentamiskohteet sijoittuvat Vuoksenniskantien ja Näreharjun varteen sekä Vuoksenniskan harjulle uuden tonttikadun varteen.

1. Nykyinen St1:n tontti

Tontille sijoittuu nelikerroksinen asuinkerrostalo, jonka kerrosala on noin 4000 k-m². Tontilla on vireillä asema-kaavan muutos kerrostaloa varten. Osa autopaikoista sijoittuu maan alle.

2. Entisen K-market Katrillin tontti

Tontille sijoittuu kokonaiskerrosalaltaan noin 4300 k-m²:n uudisrakennus. Niin sanotun Katrillin tontin lisäksi tonttiin on liitetty kaksi muuta kiinteistöä. Rakennuskompleksi muodostuu kolmesta nelikerroksisesta torniosasta ja niiden välisistä nivelosista. Rakennukseen on kaavailtu yksityisellä rahoituksella toteutettavia palveluasuntoja ja liiketiloja, joihin voi sijoittua esimerkiksi wellness-yrityksiä. Rakennuksen asuinkerrosala on noin 2800 k-m². Autopaikat sijoittuvat maan tasoon tontin länsiosaan ja tarvittavin osin Näreharjun länsipuolelle.

3. Vuoksenniskantie 69

Vuoksenniskantien varressa on varaus uudelle kolmikerroksiselle asuintalolle, jossa on alarinteen puolella neljä kerrosta (kerrosaluku ½kIII). Uudisrakennuksen kerrosala on 1400 k-m². Tontin alaosassa säilyy kaksikerroksinen puutalo, jonka kerrosala on noin 230 k-m².

4. Näreharju

Kahdesta nykyisestä kiinteistöstä muodostettavalle tontille sijoittuu kolmikerroksinen pienkerrostalo, jonka kerrosala on noin 950 k-m².

5. Nykyinen Berangerin tontti

Nykyiselle liikelotontille sijoittuu L-kirjaimen muotoinen asuinkerrostalo, jonka kerrosala on noin 2000 k-m². Vuoksenniskantien puolella on kolmikerroksinen siipi, jossa on alarinteen puolella neljä kerrosta (kerrosaluku ½kIII) ja pihan puolella kolmikerroksinen siipi.

6. Peltolankadun ja Pajurinteen kulma

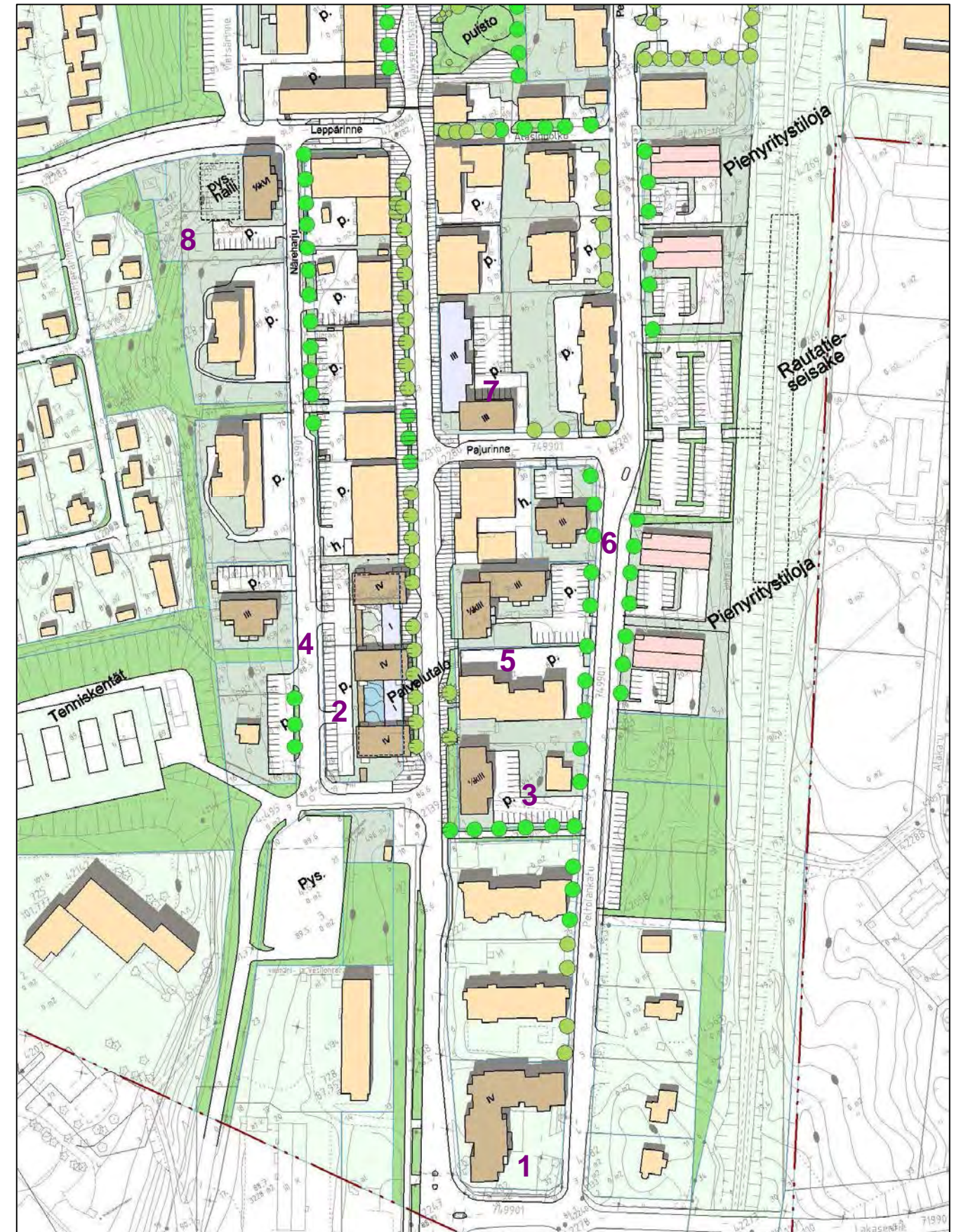
Kodinkoneliikkeen alapuolella olevalle tontille sijoittuu kolmikerroksinen pienkerrostalo, jonka kerrosala on noin 920 k-m².

7. Entinen Vuoksen Asun tontti

Entisen Vuoksen Asun tontille ja sen pohjoispuolella olevan Muodin Vuoksen liikelalon paikalle sijoittuu uusi kolmikerroksinen liike- ja asuintalo. Liiketiloihin varataan Vuoksenniskantien puoleisen siiven katutaso. Asuinkerrosalaa on 2050 k-m². Autopaikkojen sijoittaminen maan tasoon edellyttää tonttijaon muutosta, jossa alapuolinen tontti luovuttaa uudelle tontille noin 120 m²:n alan.

8. Vuoksen verhoon tontti

Kahdesta nykyisestä kiinteistöstä muodostettavalle tontille sijoittuu kuusikerroksinen asuinkerrostalo, jossa on alarinteen puolella 7 kerrosta. Asuinkerrosalaa on yhteensä noin 2400 k-m². Autopaikotus järjestetään pääosin ylärinteen puolelle sijoittuvaan maanalaiseen pysäköintihalliin, jonka päälle voidaan rakentaa oleskelupiha.



9. Nykyisen S-marketin alue.

Nykyisen S-marketin paikalle toteutetaan nykyistä myymälärakennusta laajentamalla ja saneeraamalla rakennuskompleksi, jonka pohjoispäässä on nelikerroksinen uudisrakennus. Asuintilojen kerrosala on noin 2200 k-m². Paikoitustilat sijoittuvat ylärinteen puolelle nykyisille S-marketin pysäköintikansille.

10. Harjun alue

Vuoksenniskan Harjulle on Stora Enson alueen itäreunalle muodostettu neljän uuden nelikerroksisen asuinkerrostalon ryhmä. Korttelin kokonaiskerrosala on noin 6700 k-m². Uudisrakennukset liittyvät Havurinne-katuun uuden tonttikadun välityksellä.



8.5. VIHERRAKENTAMINEN

Vuoksenniskan keskustan alueella säilyy nykyinen virkistysalueverkosto, joka käsittää sekä puistomaisesti hoidettavia metsiä että pienempiä kaupunkimaisia puistoalueita. Laajimmat virkistysalueet ovat harjun alueella, jossa ne sijoittuvat yhtenäisenä vyöhykkeenä harjun kaakkoisrinteelle sekä Torikadun ja Leppärinteen väliselle kallioalueelle.

Ydinkeskustassa Huvikumpu-puisto liitetään osaksi Vuoksenniskantien parannettavaa katumiljöötä. Nykyisestä leikkikentästä muokataan tapahtuma-aukio, jota jäsennoidään graniittiportaila ym. rakennelmilla. Torikadun ja Vuoksenniskantien liittymäalueella säilyy pieni kolmiomainen puistikko, joka on osa katualuetta.

Radan ja Peltolankadun välissä on laajennettu voimassa olevaan asemakaavaan sisältyvää puistovaurasta, jonka yhteyteen on sijoitettu pieni pysäköintialue.

Moottoritien ja Immalanjärven välistä aluetta kehitetään suojelupainotteisena virkistysalueena, jonka keskellä säilyy Immalan lietteen uimaranta. Taajaman sisääntuloalueen yleisilmeen kannalta merkittävä viheralue on suurjännitelinjalle sijoittuva virkistysalue, jonka leveys on 45 – 70 metriä. Myös liikenneväylien pientareet ja luiskat muodostavat laajoja istuttuja alueita.

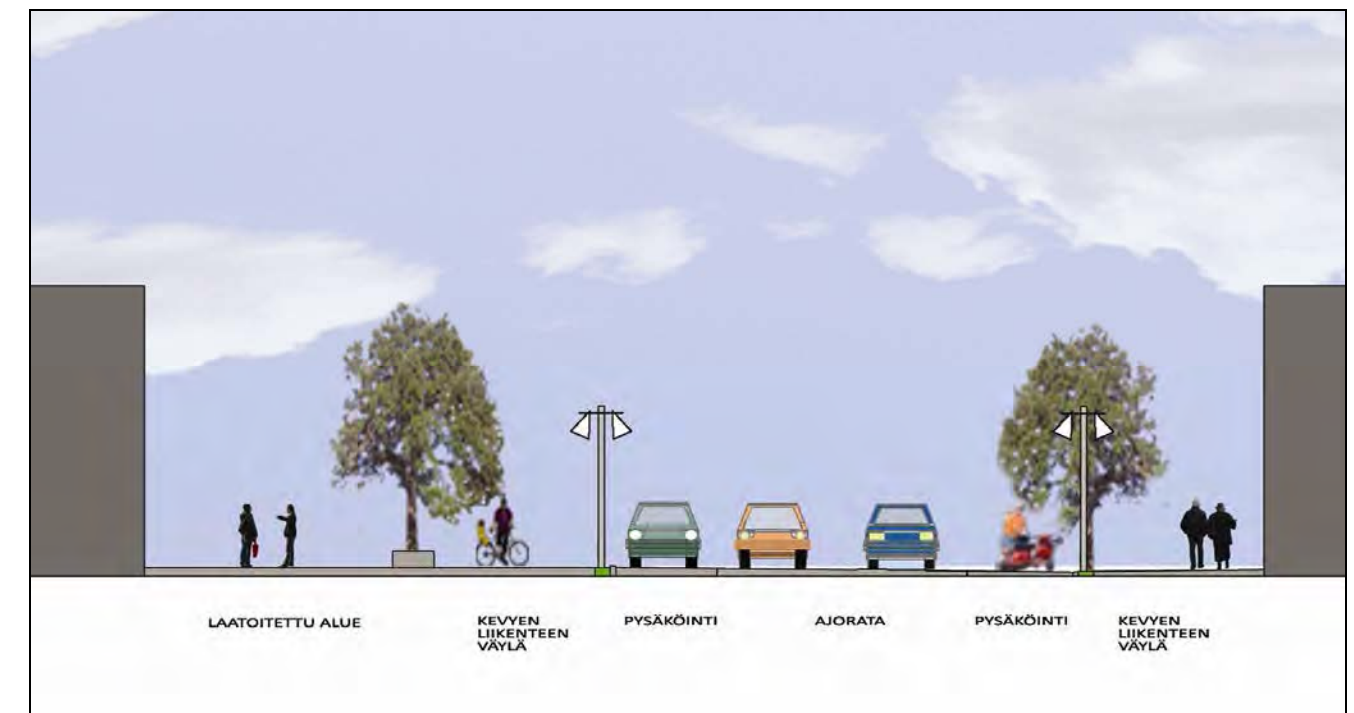
o Pääkadut

Vuoksenniskantien keskustaosuus Torikadulta Leppärinteelle on materiaaleiltaan korkealuokkaisena toteutettava kävelypainotteinen katu. Kadun länsisivulla säilytetään nykyinen puurivistö, jonka puista pääosa joudutaan siirtämään lännemmäksi katualueella tapahtuvien muutosten vuoksi.

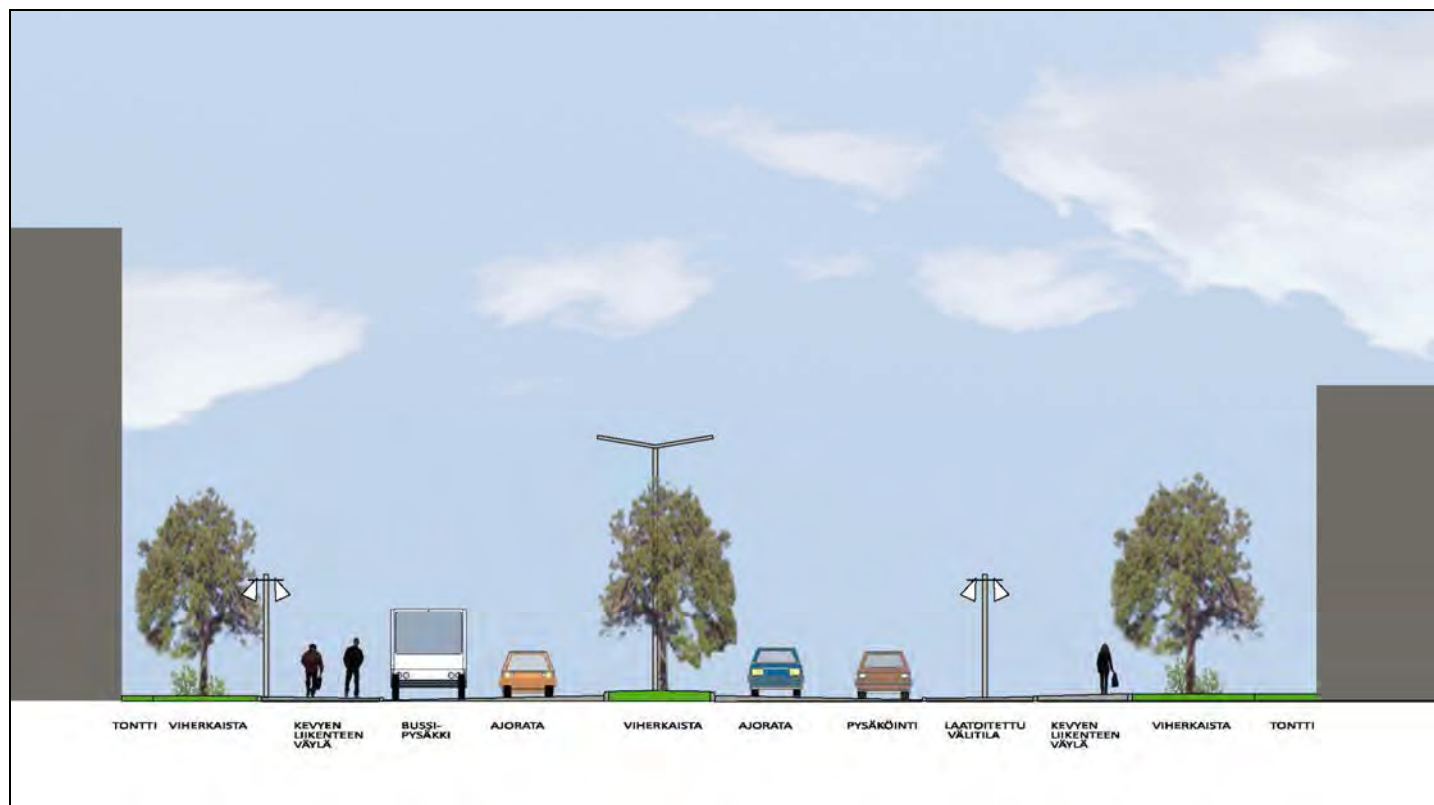
Vuoksenniskantien eteläosassa ajoradan ja kevyen liikenteen väylän välikaista istutetaan ja sillä oleva puurivi täydennetään yhtenäiseksi.

Torikatua kehitetään bulevardimaisena kaksiajorataisena sisääntulokatuna. Ajoratoja erottaa istutettu keskisaareke, jossa on yhtenäinen puurivistö. Myös katualueen reunoilla on vihervyöhykkeet puuriveineen.

Pääkatujen periaateleikkaukset on esitetty ohessa.



Vuoksenniskantien periaateleikkaus



Torikadun periaateleikkaus

8.6 LIIKENNERATKAISUT

8.6.1 Kehittämistoimenpiteet

- o Vuoksenniskantie

Vuoksenniskantien keskustaosuutta Torikadulta Leppärinteelle kehitetään kävelypainotteiseksi kaduksi, joka toteutetaan käyttäen korkealuokkaisia materiaaleja. Ajorata korotetaan jalankulkualueiden korkeustasoon. Kadun eteläosa Leppärinteeltä Näreharjun liittymään toteutetaan ilmeeltään yhtenäisenä keskustaosuuden kanssa siten, että jalkakäytävien pinnoitteet uusitaan ja istutuksia täydennetään uusilla puilla (ks. myös kohta 9.1)

Pysäköintijärjestelyjä selkeytetään siten, että pysäköintipaikat siirretään pysäköintisyvennyksiin kadun varteen koko matkalta. Myös jalankulkualueita tien länsipuolella on laajennettu.

- o Torikatu

Torikadun katualueen jäsentelyä parannetaan. Kadun luonnetta muutetaan kaupunkimaiseksi, jolloin ajonopeudet saadaan paremmin vastaamaan suunniteltua nopeustasoa.

Katu muutetaan välikaistalliseksi 1+1 -kaistaiseksi kaduksi, jossa on vasemmalle kääntyville ryhmittymiskaistat. Sivusuunnille ei rakenneta saarekkeitä, jotta liittymät saadaan mahdollisimman kapeiksi ja suojatiet lyhyiksi. Sivusuuntien saarekkeet leventäisivät liittymiä, koska raskaan ajoneuvon on pystyttävä kääntymään saarekkeen ja reunakiven välistä. Päätillä välikaistat ajosuuntien välissä parantavat liikenneturvallisuutta ja kaventavat ajotilaa alentaen ajonopeuksia sekä vähentäen myös kohtaamisonnettomuuksien vaaraa. Liikenteellinen toimivuus paranee, kun vasemmalle kääntyville varataan oma ryhmittymiskaistansa odotustilaksi, jolloin peräänajoriski vähenee erityisesti liikennevalojen läheisyydessä.

Alueelle suunnitellut leveähköt välikaistat lisäävät viihtyvyyttä antaen mahdollisuuden myös viheristuksiin. Torikadun varteen rakennetaan pysäköintitaskut, jolloin myös alueen pysäköintitarjonta kasvaa. Koko alueen palvelujen kehittäminen lisää myös pysäköintitarvetta. Pysäköintiaikaa rajoittamalla paikat palvelevat paremmin asiointia.

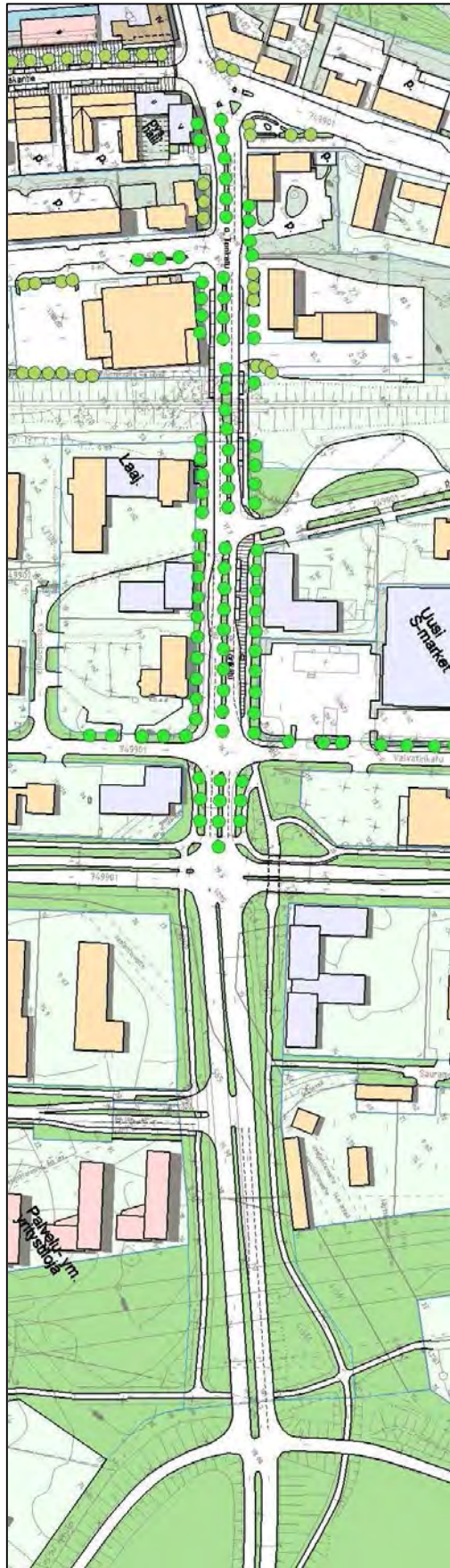
- o Torikadun kehittämistoimenpiteet liittymäväleittäin

Vuoksenniskantie – Peltolankatu: Vuoksenniskantien ja Torikadun liittymä on liikennevalo-ohjattu ja sen toimivuuden heikentämistä on vältettävä.

Pohjoispuolella oikealle kääntyvien kaistaa on pidennetty. Liikennevaloissa kaistanpituuden yleisesti pitää olla vähintään 40-45 metriä, jotta se toimisi omana kaistanaan. Liittymäväli on lyhyt eikä sovellu pysäköintiin. Kaistajärjestelyllä oikealle kääntyvät eivät pidennä turhaan tulosuuntansa vaihetta, kun he pääsevät sujuvasti omalle kaistalleen jo aikaisemmassa vaiheessa. Näin myös tarvittava kiertoaika liikennevaloissa lyhenee. Riittävän pitkä oma oikealle kääntyvien kaista antaa mahdollisuuden myös valo-ohjauksen kehittämiseen, jolloin oikealle kääntyvät voidaan tarvittaessa ohjata kahdessa vaiheessa esim. kaksiaukkoisella nuoliopastimella. Ajosuuntien välisen keskikaistan pidentäminen selkeyttää myös ajolinjoja. Tällä liittymävälillä ei Torikadun eteläreunallakaan pysäköinti ole suositeltavaa, koska se aiheuttaa häiriöitä liikennevaloista saapuvalla liikenteelle ja lisää peräänajoriskiä.

Peltolankatu – Ratamokatu: Idästä Peltolankadulle sekä lännestä Ratamokadulle vasemmalle erkaneville varataan omat lyhyet kaistansa, jotta kääntymistä odottava auto ei ruuhkauta Torikatua. Kaista vähentää myös peräänajoriskiä. Lisäksi selkeytetään pohjoisreunan tontin liittymistä Torikatuun.

Liittymävälille rakennetaan kadun reunaan pysäköintisyvennykset. Vaihtoehtoisesti pysäköintipaikat voidaan toteuttaa ajoradasta hieman korotettuina laatoitettuina alueina kevyen liikenteen kulkuväylän ja ajoradan välissä.



Ratamokatu –Valvatinkatu: Sekä kadun etelä- että länsipuolella on pysäkkisyvennykset. Pysäkkisyvennykset muotoillaan siten, että idästä saapuva linja-auto pääsee ajamaan suoraan pysäkillä. Myös lännestä saapuva linja-auto pääsee sujuvasti pysäkillä sekä lähtemään pysäkillä ja liittymään muuhun liikenteeseen. Linja-autopysäkit varustetaan katoksilla. Kevyen liikenteen väylät linjataan kulkemaan katosten takaa.

Lännestä Valvatinkadulle kääntyville varataan oma kaistansa. Kaista parantaa myös Karjalantien liikennevaloliittymän sujuvuutta, koska vasemmalle kääntyvät eivät estä suoraan ajavaa liikennettä. Torikadun sekä länsi- että itäsuunnalle näytetään liikennevaloissa vihreää samanaikaisesti, jolloin Valvatinkadulle vasemmalle kääntyvä joutuu odottamaan Torikadun vaiheen ajan. Ilman odotustilaa kääntymistä odottava auto tukkisi länsisuunnan liikenteen ja aiheuttaisi peräänajoriskin, kun liikennevalot näyttävät vihreää tälle suunnalle eivätkä suoraan ajavat pääse etenemään.

Valvatinkatu-Karjalantie: Liittymäväli on lyhyt eikä se saa ruuhkautua. Suunnitelmassa Torikadun pohjoinen ajorata on muutettu kaksikaistaiseksi, jolloin vasemmalle kääntyville varataan oma kaistansa, jotteivät kääntymistä odottavat ajoneuvot tuki idästä saapuvien ajosuuntaa. Oikeanpuoleiselta kaistalta pääsevät linjat autot ajamaan liittymän yli suoraan pysäkillä.

- o Kymälahdentie

Kymälahdentien ja Retikankujan uusi T –liittymä: Liittymä palvelee erityisesti liikenneaseman asiakasliikennettä, jolloin valtatie suunnalta liikennemyymälään kääntyvä liikenne pääsee helposti ajamaan liikenneasemalle kiertämättä Karjalantien kautta. Liittymään rakennetaan Kymälahdentien itäsuunnalle vasemmalle erkanevien kaista kaventamalla välikaistaa. Kadun reunalinjat pysyvät nykyisinä.

Retikankujan tulosuunnalle rakennetaan sekä vasemmalle että oikealle liittyville oma kaistansa. Lisäksi liittymään asennetaan liikennevalot, jotka kytketään yhteen Karjalantien liittymän liikennevalo-ohjauksen kanssa tai toteutetaan valojen linkitys. Valojen linkityksessä liikennevalokojien välillä toteutetaan tiedonsiirtoja, joilla vaikutetaan vaiheiden ajoitukseen.

Liikennevaloissa Retikankujan suunnalla oikealle kääntyvä liikenne ohjataan kahdessa peräkkäisessä vaiheessa: Retikan suunnan vihreän sekä idästä vasemmalle Retikankujalle erkanevien vihreän aikana. Liikennevalojen toimivuus paranee sekä odotusajat valoissa lyhenevät.

- o Muita kehittämistoimenpiteitä

Leppärinte: Leppärinteessä on pituussuuntainen pysäköinti omissa syvennyksissään kadun molemmilla puolilla. Leppärinteen pohjoispuolella olevalla jalkakäytävällä Näreharjun liittymän kohdalla portaat ovat ilman kulkuluiskaa. Pysäköintisyvennystä lyhennetään portaiden kohdalla siten, että esteetön kevyen liikenteen yhteys voidaan rakentaa portaiden vierestä

Metsärinteelle saakka.

Kevyen liikenteen väylän jatkaminen: Vuoksenniskantien länsipuolella Torikadun pohjoisreunan kevyen liikenteen väylää jatketaan Havurinteelle saakka.

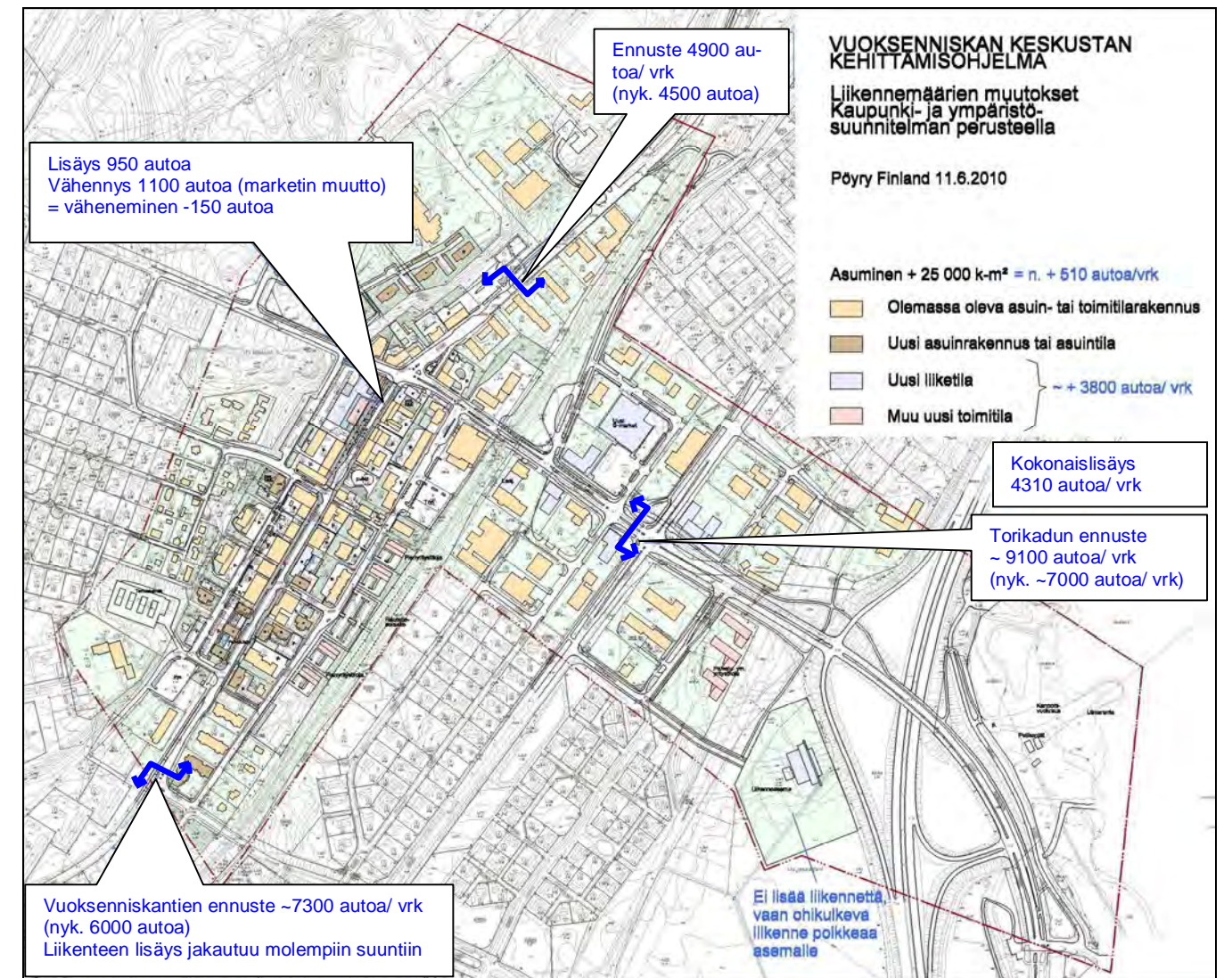
Lisäksi on tutkittu järjestelyjä, jolla selkeytetään taksiaseman alueen liittymistä katuverkkoon. Ohjausryhmässä on kuitenkin pidetty liittymisongelmaa vähäisenä eikä ratkaisua ole otettu mukaan tähän raporttiin.

Pääkatujen (Vuoksenniskantie ja Torikatu) parantamisen jälkeen tulee suorittaa Peltolankadun ja Näreharjun rakenteiden peruskorjaaminen yhteistyössä kiinteistönomistajien kanssa.

8.6.2 Liikennemäärät

Maankäytön kehittämistoimenpiteiden vaikutus liikennemääriin on esitetty seuraavassa karttakuvassa. Karttakuva esittää tilannetta raportissa esitettyjen toimenpiteiden toteuduttua, tavoitevuotena 2030.

Liikenteen kokonaislisäys on suunnittelualueella noin 4300 autoa/ vrk, josta liike- ja toimitilarakentamisen osuus on noin 3800 autoa/ vrk ja asumisen noin 510 autoa/ vrk.



8.7 MATKAILULLINEN KEHITTÄMINEN

- o Taajaman viihtyvyyden sekä ostosmahdollisuuksien kehittäminen

Vuoksenniskan taajaman kehittäminen ilmeeltään ja palveluiltaan parantaa myös alueen matkailullista mielikuvaa. Tähän kuuluu yleisen viihtyvyyden parantaminen rakennusten ulkoasun kohentamisella, istutuksilla, katu-tilan ratkaisulla ja valaistuksella. Kävelyalueena toimii pääkadun lisäksi harjun rinne, joka toimisi viihtyisenä ympäristönä sekä paikallisasukkaille että vierailijoille.

Tyhjien liiketilöiden saaminen käyttöön on tärkeää myös matkailullisesti. Valtakunnalliset tai kansainväliset ketjumyymälät tuskin sijoittuvat Vuoksenniskalle. Näin ollen Vuoksenniskalla olisi tilaa paikallisista lähtökohdista toimiville erikoisliikkeille. Vuoksenniskan taajama palvelee jatkossakin lähiseutujen mökki- ja loma-asukkaita monipuolisen palveluvarustuksensa vuoksi.

Immolanjärven ranta-alue sekä golfkentän alue ovat matkailullisesti hyödynnettäviä alueita, mutta niiden kehitys on tapahtumassa pääosin Vuoksenniskan keskustasuunnittelun ulkopuolella. Golfkenttä palvelee lähialueen asukkaiden lisäksi myös Imatran seudulla matkailijain ja vierailijain ihmisiä. Mahdollisesti ranta-alueella voisi sijaita myös golfkenttään tukeutuvia vapaa-ajan asuntoja joko itse kentän läheisyydessä tai esimerkiksi nykyisessä Koivula-rakennuksessa.

Suunnittelualueelle sijoittuva uimaranta palvelee paikallisten lisäksi myös kuumien kulkijoiden. Uimarannan toimivuutta voidaan parantaa nostamalla alueen maanpintaa esimerkiksi Torikadulta saatavilla maamassoilla. Suoritettavat täytöt tulee kuitenkin rajata siten, ettei täyttö vaaranna suojelualueiden arvoja. Uimaranta-alueen toimintoja voidaan kehittää sijoittamalla sinne esim. kanootti- ja venevuokrausta, pelikenttiä, leikkikenttä ja kioskia.

- o Rajamuseon ja Kolmen Ristin Kirkon merkitys

Kolmen Ristin Kirkko on koko Vuoksenniskan alueen merkittävin nähtävyys. Alvar Aallon suunnittelukohteiden "tarinoita" tulee hyödyntää kirkkoesittelyissä. Toimiminen jo nyt kesäaikana tiekirkkona tekee kirkosta mielenkiintoisen käyntikohteen.

Kirkko on Alvar Aallon suunnittelema ja valmistunut vuonna 1957. Sen teemana on kolmoisaihe, joka toistuu kirkossa monessa kohdassa. Kirkon ainoa varsinainen taideteos on Alvar Aallon suunnittelema ja S. Wuorion valmistama lasimaalaus, tyylitelty orjantappurakruunu. Alttaritaulun paikalla on kolme valkoista puuristää, joiden varjot lankeavat harkitusti valkealle seinälle juuri jumalanpalveluksen aikaan.

Myös Rajamuseo Immolassa on tärkeä nähtävyyden kohde. Museon vetovoimaksi tulee ottaa multimediaesitykset, dokumenttielokuvat sekä nykyisin esillä olevien korkeatasoisten pienoismallien suunnittelu "eläväksi". Modernia esitystekniikkaa voidaan hyödyntää nykyistä paremmin esim. hologrammitekniikan avulla.

Rajamuseo esittelee rajavartiolaitoksen ja Suomen rajojen historiaa sekä rajajoukot suomen sodissa. Lisäksi museo tarjoaa erilaisia teema-näyttelyitä. Rajamuseo valittiin Etelä-Karjalan vuoden 2007 paikallismuseoksi.

Sotahistoriaan liittyvien matkailutuotteiden kehittämiseen antaa mahdollisuuksia myös Immolassa 4.6.1942 tapahtunut Mannerheimin ja Hitlerin tapaaminen, vaikka itse tapahtumapaikka onkin nykyisin suljettua tehdasaluetta.

- o Kulttuurikortteli

Raakaldea Oy:n ajatus kulttuurikorttelista on mielenkiintoinen matkailulliselta kannalta. Vuoksenniskasta voi muodostua kulttuurikaupunginosa, jolle voidaan luoda oma kulttuurillinen profiili. Kulttuurikorttelista voisi tulla jopa kansainvälinen eri kulttuurialojen työntekijöiden, eräänlainen yhteisöllinen residenssi. Kulttuurikortteli antaisi mahdollisuuden mahdollisten kädentöiden kuten maalausten, veistosten, tekstiilien myyntiin joko kulttuurikorttelin alueella tai kulttuurikorttelia lähellä olevalla kauppaliikkeiden alueella.

Vuoksenniskan yksi keskeisistä kulttuurirakennuksista, Bio Vuoksi elokuvateatterirakennus, olisi toiminnallisesti ja myös arkkitehtuurinsa vuoksi kytkettävissä kulttuurikortteliin. Elokuvatuotannosta tai elokuvaan liittyvistä ta-

pahtumista voi muodostua yksi Vuoksenniskan kulttuurillisista sisällöistä. Bio Vuoksesta tulisi paikallinen kulttuuripalatsi, jota elokuvien lisäksi voidaan käyttää muun kulttuurin esityspaikkana. Elokvateatteri toimii jo nyt yritystapahtumien pitopaikkana.

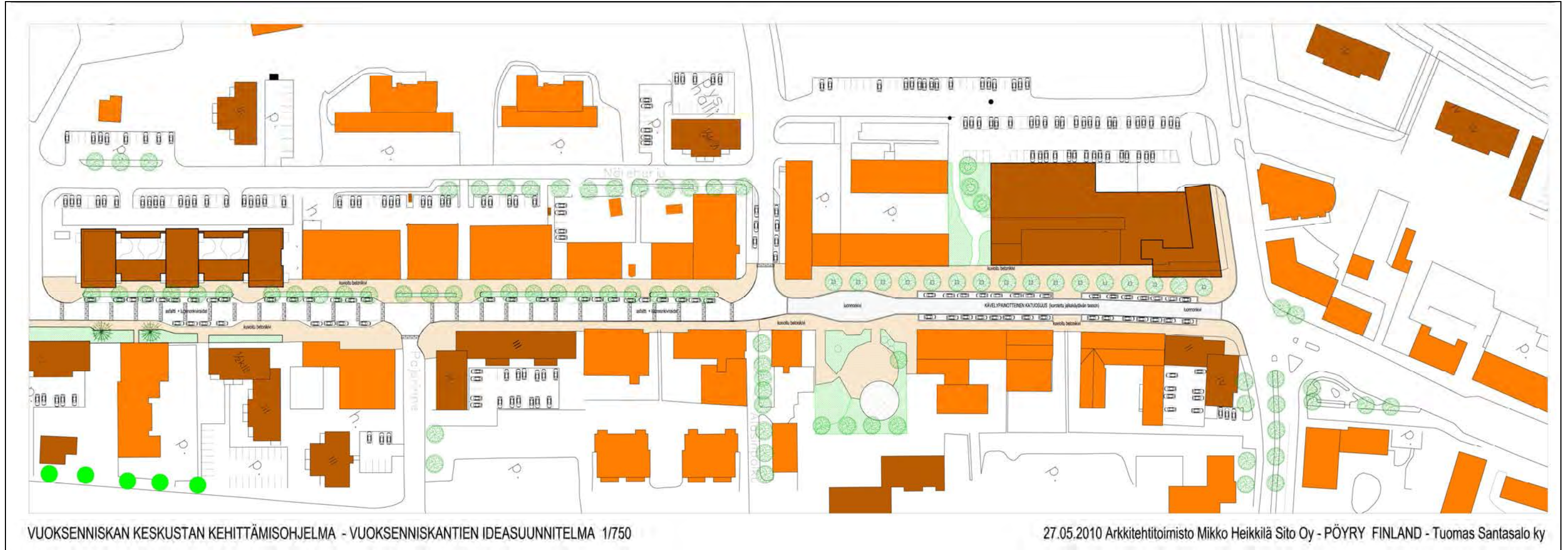
Kulttuurikortteli tulisi toteuttaa arkkitehtonisesti yhtenäisenä ja arkkitehtuuriltaan kiinnostavana kokonaisuutena, joka jo sinänsä voisi saavuttaa nähtävyyden.

9 KORTTELISUUNNITELMAT

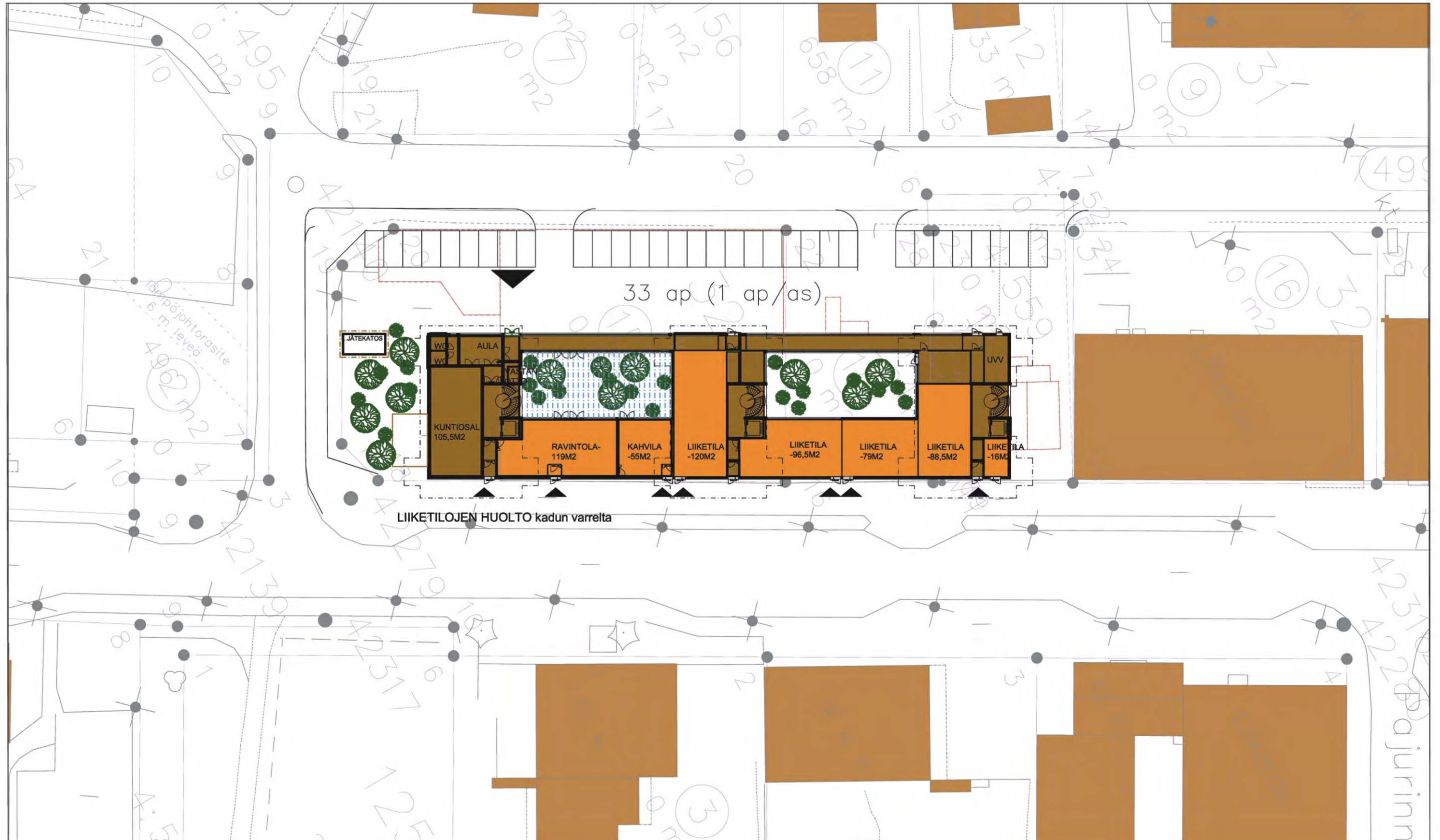
9.1 VUOKSENNISKANTIEN KEHITTÄMINEN

Vuoksenniskantien keskustaosuus Torikadulta Leppärinteelle on materiaaleiltaan korkealuokkaisena toteutettava kävelypainotteinen katu. Ajourata toteutetaan korotettuna jalkakäytävien tasoon. Jalkakäytävät päällystetään kuvioidulla betonikivellä, ajoradan päällysteenä on luonnonkivi. Nykyinen kadun länsireunalla oleva puurivi siirretään noin 100 metrin matkalla lännemmäksi. Pysäköinti muuttuu kokonaisuudessaan ajoradan molemminpuoliseksi suuntaispysäköinniksi.

Kadun eteläosa Leppärinteeltä Näreharjun liittymään toteutetaan ilmeeltään yhtenäisenä keskustaosuuden kanssa. Jalkakäytävät päällystetään kuvioidulla betonikivellä. Ajoradan asfalttipäällyste uusitaan ja se jäsennödään luonnonkiviraidoilla. Ajoradan ja kevytliikenneväylän välissä oleva kaista istutetaan nurmikolle ja sitä täydennetään uusilla puilla siten, että puurivistä tulee mahdollisimman yhtenäinen. Pysäköintijärjestelyt säilyvät ennallaan.



9.2 PALVELUTALO (nk. "KATRILLIN" TONTTI)



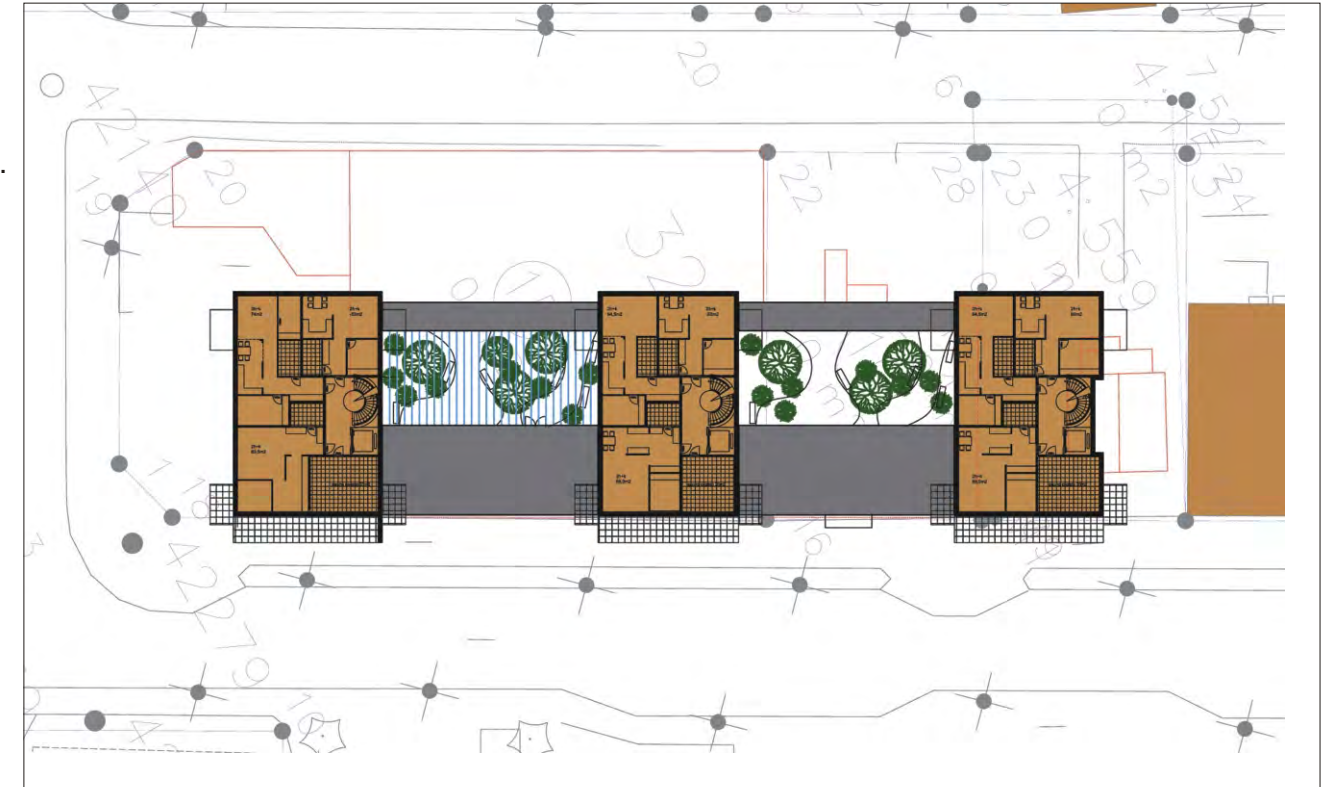
1. KERROS (MAANTASO)

Vuoksenniskantien eteläpäähän n. Katrillin tontille ja sen viereiselle tontille toteutetaan palvelutalo ja liikeyrakennus. Siinä on palveluasuntoja kolmessa eri rakennusmassassa, jotka yhdistetään yksikerroksisella palvelu- ja liiketilojen kerroksella. Tässä kerroksessa tilat sijoittuvat kahden pihan ympärille, katetun lämpimän talvipihan, ja avoimen kattamattoman kesäpihan ympärille. Palveluja voisivat olla kahvila-ravintola, kuntosali-sauna, hammaslääkäri, parturi-kampaamo, kukkakauppa pelihalli, vakuutuspaikka jne. Tilat sijaitsevat maantasossa Vuoksenniskantien varrella siten, että niihin on kaikilla vapaa pääsy ja ne ovat kaikkien asiakkaiden käytettävissä. Asuinkerroksissa on erikokoisia asuntoja 1h+kk ...3 h+k, lisäksi ylimmässä kerroksessa on laajat kaikille yhteiset kattoterassit sekä mahdollisuus vain asukkailla tarkoitettuun kattosaunaan.

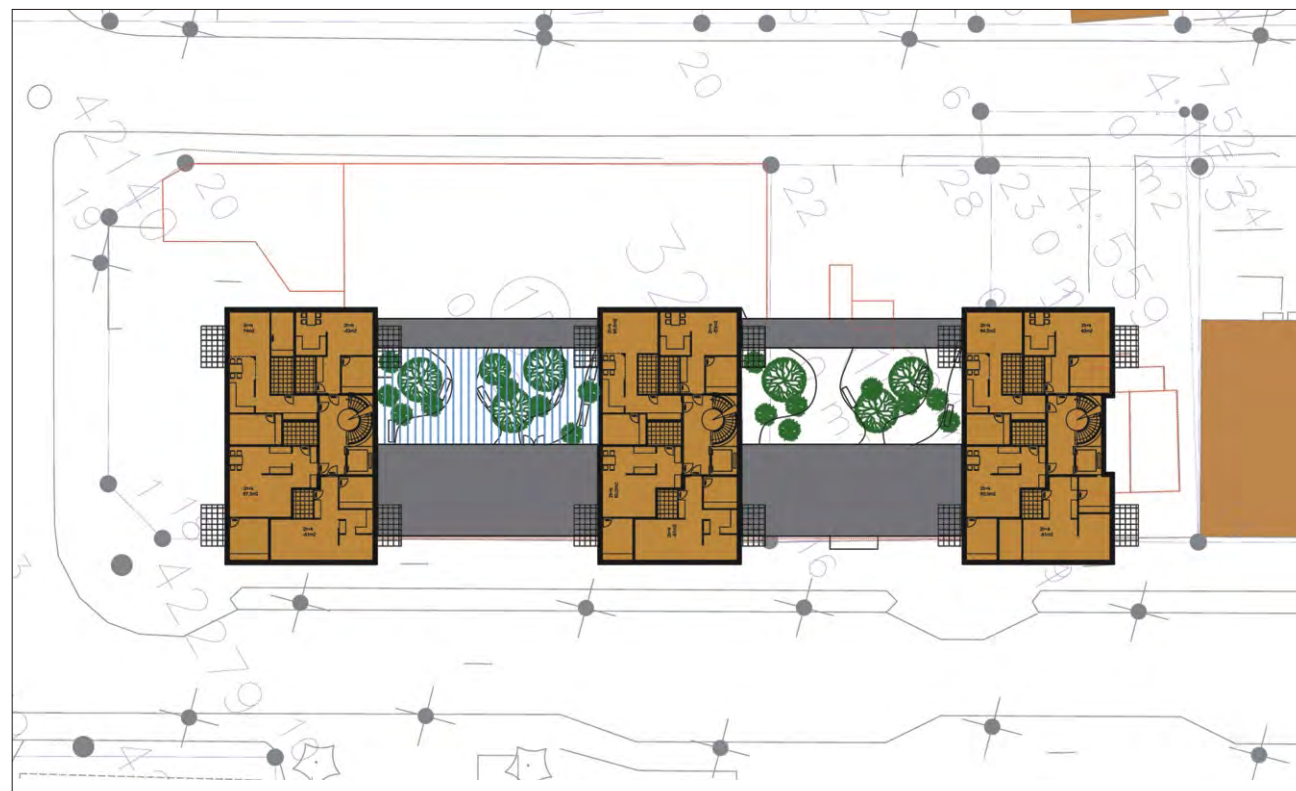
Asukkaiden pysäköinti tapahtuu maantasossa tontilla, Näreharjun puolella, työntekijöiden ja muiden vieraiden autopaikat sijoitetaan tontin lounaispuolelle sijaitsevalle pysäköintialueelle.

Rakennus voidaan toteuttaa kahdessa vaiheessa: ensin voidaan toteuttaa vain Katrillin tontti, talvipiha ja kaksi asuinmassaa. Toisessa vaiheessa otetaan mukaan naapuritontti ja lisätään kesäpiha, maantasokerroksen toimintoja ja yksi asuinmassa.

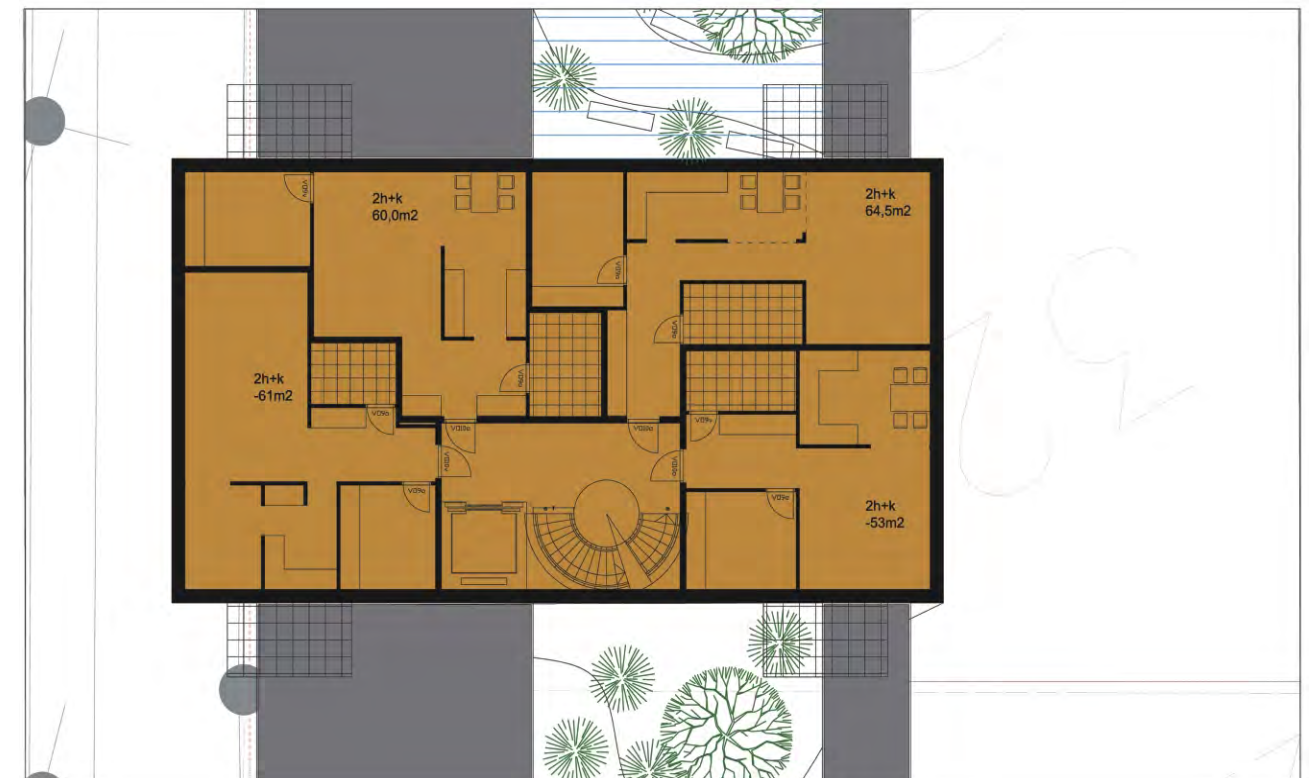
Lopputilanteessa asuntojen kerrosala on 2750 kem ja palvelu- sekä liiketilojen 1400 kem, yhteensä 4150 kem.



4. KERROS



2-3. KERROS



NORMAALI ASUINKERROS

“KATRILLIN” KORTTELIN NYKYINEN TILANNE



73010 - VUOKSENNISKAN KESKUSTA, Vuoksenniskantie, KATRILLIn kortteli, nykytilanne

Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Sito Oy, 04.06.2010

“KATRILLIN” KORTTELIN TULEVA TILANNE



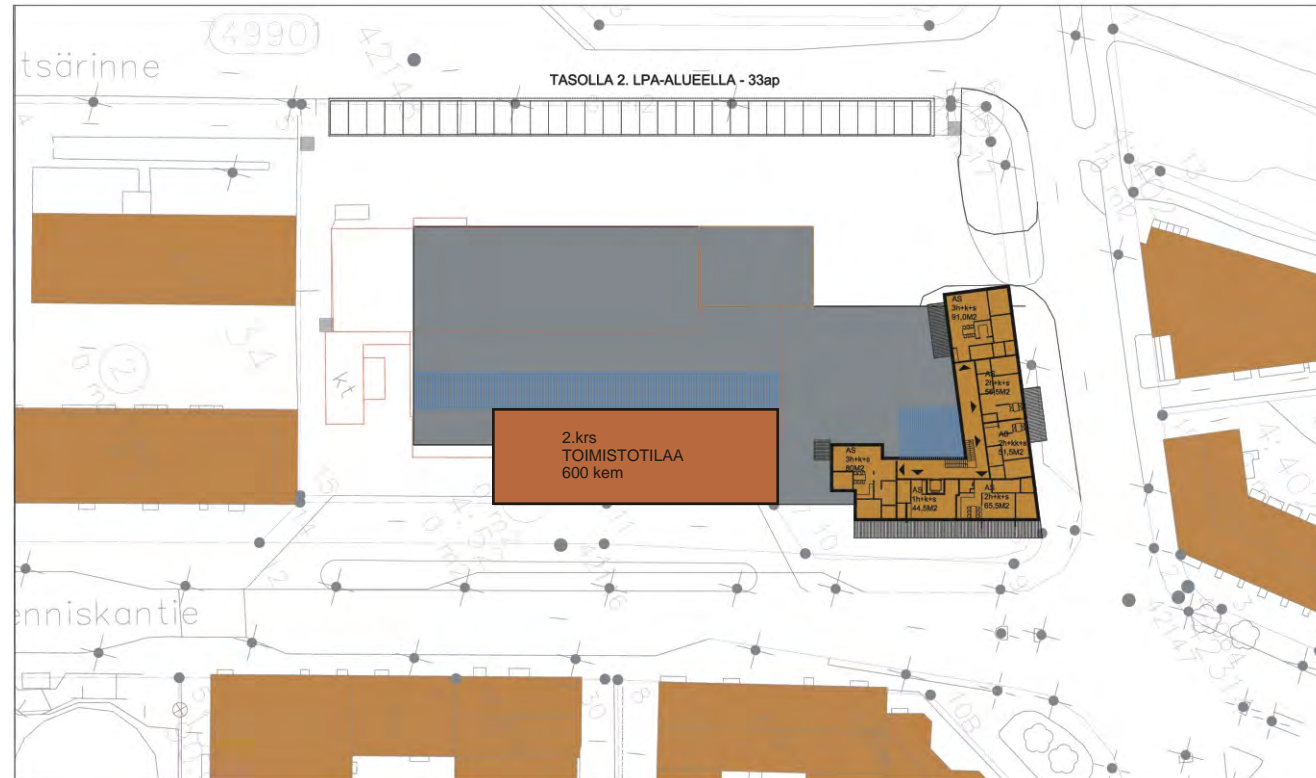
73010 - VUOKSENNISKAN KESKUSTA, Vuoksenniskantie, KATRILLin kortteli, havainnekuva

Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Sito Oy, 04.06.2010

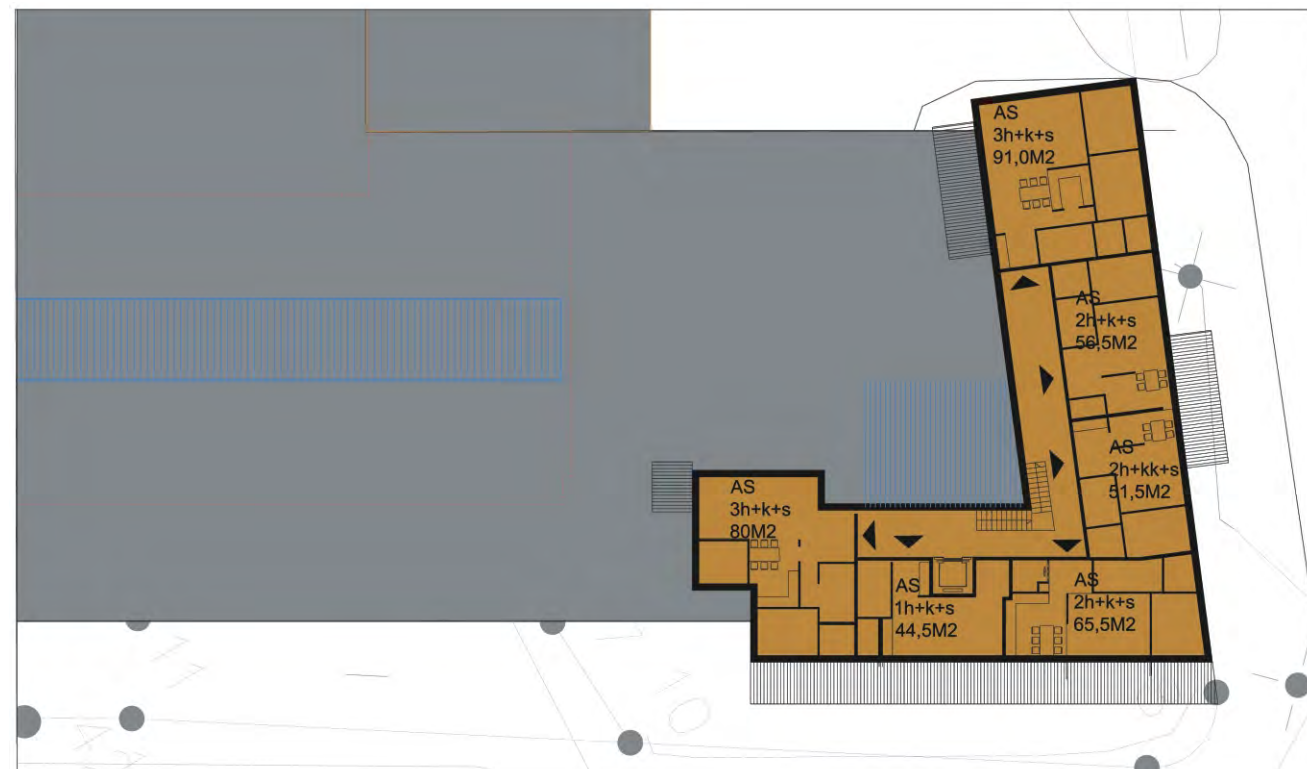
9.3 LIIKE- JA ASUINTALO (nk: S-MARKETIN TONTTI)



1. KERROS (MAANTASO)



2 KERROS



NORMAALI ASUINKERROS (2-4 krs)

NYKYISEN S-MARKETIN TONTTI

Nykyinen S-Market on siirtymässä pois Vuoksenniskantieltä radan eteläpuolelle. Tällöin vapautuu eräs koko Vuoksenniskan merkittävimmistä ja näkyvimpiä tontteja uudelleen kehitettäväksi. Vuoksenniskantie on alueen erikoiskaupan keskittymä, joten korttelia on jatkossakin luontevaa kehittää asuin- kauppakorttelina. Pohjakerroksessa hyödynnetään nykyisen liikerakennuksen runko ja sitä laajennetaan lähemmäksi Vuoksenniskantietä, suhteessa katuun samaan linjaan viereisen liikelaitalon pohjakerroksen kanssa. Tämä takaa kaupunkimaisen katutilan Vuoksenniskan keskeisimpään kohtaan. Pohjakerros on ratkaistavissa joustavasti eri kokoisille myymälöille, joko muutamaksi isommaksi liikkeeksi, tai useammaksi pieneksi liikkeeksi kauppaikäytävän varteen. Koko tontin pysäköinti tapahtuu tontin takaosassa tai lyhytaikaisena pysäköintinä Vuoksenniskantiellä.

Oheisessa esimerkissä on esitetty yksi mahdollinen liiketilajako. Mukaan tulisi sijoittaa kaikissa vaihtoehdoissa pienehkö päivittäistavarakauppa (400 m²) ja posti, sekä kauppaikäytävän varrelle pieniä erikoisliikkeitä. Osalle niistä saadaan näytekkunat ja myös sisäänkäynti suoraan Vuoksenniskantieltä.

Toiseen kerrokseen kadun varteen voidaan sijoittaa 600 kem toimistotilaa, joko yhtenä suurena toimistona tai pientoimistojen yhdistelmänä.

Tontin kulmaan sijoitetaan yksiportainen nelikerroksinen hissillinen asuinrakennus, johon voidaan sijoittaa joustavasti erikokoisia asuntoja 1 h+kk ... 4 h +k saunoineen. Kadun varrelle saadaan laajat lasitetut parvekkeet ja terassit.

asuinkerrosala on 2200 kem,
liikekerroksen kerrosala 3000 kem
toisen kerroksen toimistotilat 600 kem
yhteensä 5800 kem.

KORTTELIN TULEVA TILANNE



73010 VUOKSENNISKAN KESKUSTA, Vuoksenniskantie, SMARKETin kortteli, havainnekuva

Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Sito Oy, 04.06.2010

KORTTELIN TULEVA TILANNE



73010 - VUOKESENNISKAN KESKUSTA, Vuoksenniskantie, SMARKETin kortteli, havainnekuva

Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Sito Oy, 04.06.2010

9.4 Kulttuurikortteli

Vanhan Centrumin kiinteistön käyttöä tutkittiin joko erityisliiketiloina tai purkamalla nykyiset kiinteistöt ja rakentamalla paikalla katutasoon liiketilaa ja kerroksiin asuntoja. Tämä viimeksi mainittu vaihtoehto on esitetty massoitteina suunnitelmakuvissa. Vuoksenniskantien puolelle on suunniteltu kaksikerroksista taloa ja Torikadun puoleinen rakennus on nelikerroksinen. Keskustan liikemaailman eheyden kannalta on tärkeää, että rakennuksen pohjakerroksissa on liiketilaa.

Raakaidea Oy:n ehdotuksen mukaisesti tutkittiin kulttuurikorttelin toteuttamista Vuoksenniskalla ja soveltuvaksi paikaksi pidettiin vanhaa Centrumin liiketilaa, jossa nyt toimii kirpputori. Kulttuuritoimijoille tila voisi soveltua ilman mittavaa kiinteistön remontointia, jolloin taloudellinen yhtälö voisi myös toimia. Hankkeen ideana on:

“Se mitä taiteilijakorttelissa tehtäisiin voisi olla, taide ja käsityötuotantoa, myyntiä, varastointia, näyttelytoimintaa, oheispalveluiden tuotantoa (vuokrataan halvalla printtauspalveluja, kuljetuspalveluja, hankitaan tarvikkeita yhdessä jne.) Tarkoitus olisi rakentaa toimija/yrittäjä yhteisö, joka tuottaa jotain omalaatuisia tuotantoa aina käsitöistä, erilaisiin taiteisiin ja muihin erikoistuotteisiin. Tämän idean pohjalle on helppo lähteä rakentamaan esim. näyttelytoimintaa, erilaisia tapahtumatuotantoja, kulttuurikahvilatoimintaa ja kaikkea muuta mahdollista. Kun alueella on alkutuotantoon erikoistuneita ammattitaitoisia tekijöitä, niin alueelle syntyy myös kysyntää muillekin palveluille, joka johtaisi lopulta alueen kokonaisvaltaisempaan taloudelliseen kehitykseen.”

Vastaavia kulttuurikortteleita on toteutettu muuallakin vanhoihin tehdaskiinteistöihin ja muihin vanhoihin käytöstä poistettuihin tiloihin. Helsingissä tehtiin Kaapelitehtaalle tällainen kulttuurikorttelihanke ja nyt Helsingin Torikortteleihin lähinnä Elefantti-kortteliin ja osin Leijona-kortteliin. Turussa ollaan Fortuna-kortteliin myös tekemässä vastaavaa kulttuurikorttelia. Kaikissa näissä hankkeissa kulttuuritoimijat ovat tiloissa vuokralla ja maksavat markkinahintaista kohtuullista vuokraa.

Raakaidea kuvaa kulttuurikorttelin strategiaa seuraavasti: *“Vuoksenniskan kulttuurikorttelista on tarkoitus luoda menestyvä kansainvälinen brändi. Se täytyy profiloida taidetta ja kulttuuria innovatiivisesti ja ennakkoluulottomasti tuottavaksi ja kehittäväksi alueeksi. Brändin uskottavuuden kannalta on tärkeää luoda vuoksenniskan kulttuurikorttelista ehdottoman taiteellisen ja kulttuurisen laadun tae. Taiteen ja kulttuurin sovellukset täytyy tuottaa niiden arvoja tukien, ja pyrkiä tuottamaan kuva välittävästä ja tukevasta ilmapiiristä. Laatu ja selkeä kaupungin ja yhteiskunnan tuki, takaavat alueen haluttavuuden ja merkityksen. Tämä tulee näkymään niin tekijöiden kuin asiakkaidenkin silmissä. Tämä kokonaisuus ei ole vain taidetta tai liiketoimintaa yksinään kehittävä. Se on kokonaisvaltainen infrastruktuurin muutos, joka rakentuu estelyistä seikoista ja niiden tarkasta ja huolellisesta rakentamisesta. Koska alueesta on tarkoitus muodostaa myös kansainvälisesti kiinnostava, niin haluamme alueelle myös ulkomaalaisia taiteilijoita ja ammattilaisia. Tämä viisivuotinen hankekokonaisuus pyrkii keskittymään kaikkiin vaadittaviin osa-alueisiin ja tasapuolisesta ja tarpeen mukaan kehittämään niistä jokaista.”*



10 KUSTANNUSARVIO JA TOIMENPIDESUOSITUKSET

10.1 KUSTANNUSARVIO

Kehittämishojelman toteuttamisen kustannuksia on arvioitu yleissuunnitelmatarckkuudella julkisten investointien eli katujen ja aukoiden rakentamisen osalta. Kustannusarvio jakautuu kohteittain seuraavasti:

Torikatu välillä Vuoksenniskantie - Valvatinkatu	
Budjettikustannus	1 071 257
yksikköhinta €/m	3 296

Vuoksenniskantie välillä Torikatu - Leppärinne	
Budjettikustannus	1 354 341
yksikköhinta €/m	7 739
yksikköhinta €/m ²	310

Vuoksenniskantie välillä Leppärinne - Näreharju, pituus 315 m	
Budjettikustannus	225 055
yksikköhinta €/m	714

Retikankujan jatkeen liittymä Kymälahdentielle	
Budjettikustannus	338 215
yksikköhinta €/m	3 758

Kymälahdentie	
Budjettikustannus	22 460
yksikköhinta €/m	250

Budjettikustannukset yhteensä alv 0%		3 011 327
	ALV 22%	662 492
	Yhteensä	3 673 819

Edellä mainittujen kohteiden lisäksi suunnitelmassa on esitetty Peltolankadun ja Näreharjun peruskorjaamista sekä pistemäisiä parantamiskohteita eri puolilla aluetta.

10.2 TOIMENPIDESUOSITUKSET

10.2.1 Katujen jatkosuunnittelu ja toteutusaikataulu

Katujen jatkosuunnittelu ja toteutuksen alustava aikataulu investointineen on seuraava:

- **Torikatu välillä Vuoksenniskantie – Valvatinkatu** **1 070 000 euroa**
 - Katu- ja rakennussuunnitelman laatiminen vuoden 2010 jälkipuoliskolla
 - Rakentaminen katurakenteiden osalta vuonna 2011, vihertyöt vuonna 2012
- **Vuoksenniskantie välillä Torikatu – Näreharju** **1 580 000 euroa**
 - Katu- ja rakennussuunnitelman laatiminen vuonna 2011

- Rakentaminen: graniittireunakivet vuonna 2012, betonikiveys keväällä 2013, vihertyöt syksyllä 2013
- **Retikankujan jatkeen liittymä Kymälahdentielle ja Kymälahdentie** **360 000 euroa**
 - Toimenpiteet toteutetaan, mikäli liikenneasemahanke etenee. Aikataulu ei tässä vaiheessa ole mahdollista esittää.

Aikataulu on laadittu siten, että Vuoksenniskantien yrittäjille koitua haitta keskittyy mahdollisimman lyhyelle ajalle. Katurakentamista vaiheistetaan siten, että varsinainen rakentaminen tapahtuu yhtenä vuotena ja vihertyöt seuraavana.

Torikatu on ensisijainen myös siinä tapauksessa, että S-marketin siirtyminen uuteen paikkaan lykkäätty, koska Torikadulla on asemakaavallinen valmius kadun parantamiseen.

10.2.1 Asemakaavamuutokset

Kehittämishojelmassa esitettyjen kehittämiskohteiden toteuttamiseksi tulee käynnistää asemakaavan tarkistaminen seuraavilla alueilla:

- Nykyisen S-marketin kortteli (kortteli 34) hankekaavana (vuonna 2011 tai myöhemmin)
- Entisen K-market Katrillin kortteli kolmen eteläisimmän tontin osalta hankekaavana (vuonna 2011 tai myöhemmin)
- Harjun kerrostaloalue vuosina 2011-12
- Liikenneaseman ja siihen liittyvien katujärjestelyjen asemakaavamuutos vuoden 2011 jälkeen mikäli hankkeelle löytyy toteuttaja.

Torikadun parantamistoimenpiteet voidaan suunnitella ja toteuttaa voimassaolevan asemakaavan pohjalta. S-marketin, Katrillin ja harjun kaavamuutokset edellyttävät kaavoituksen aloittamissopimuksen ja myöhemmin maankäytösopimuksen solmimista (ennen hyväksymiskäsittelyä) maanomistajien kanssa.

10.2.2 Muut jatkotoimenpiteet

Yksityiset hankkeet eivät kuulu edellä esitettyyn investointiohjelmaan. Ensisijaisia lähivuosina käynnistettäviä yksityisiä hankkeita ovat nykyisen S-marketin korttelialueen kehittäminen liike- ja asuinkorttelina sekä entisen K-market Katrillin tontin liike- ja asuintalohanke. Näiden hankkeiden valmistelu tulee käynnistää välittömästi kehittämishojelman tultua hyväksytyksi, sekä sen jälkeen niihin liittyvien asemakaavamuutosten valmistelu.

Yksityisten investointien määräksi on arvioitu asuinrakentamisen osalta 55 – 60 miljoonaa euroa (sis. alv) ja liikerakentamisen osalta 30 – 32 miljoonaa euroa (sis. alv).

Hankkeille tulisi lisäksi palkata kaupallinen konsultti, joka kyselee alueelle toimijoita ja investoijia. Kohteiden osalta tulee tehdä ennakkomarkkinointia ja jatkaa kaupungin yhteydenpitoa rakennusliikkeiden ja kiinteistökehittäjien kanssa.

Alueen ratameluselvitykset tulee päivittää ennen asemakaavamuutosten laatimista.