

# IMATRANKOSKEN KESKUSTAAN TULOYMPÄRISTÖN KEHITTÄMISSUUNNITELMA



Kansikuva:

Saapuminen kaupunkiin - näkymä Lappeentien länsipäästä.

Raportin valokuvat:

Optiplan Oy, 2014 / Ilkka Tukiainen ja Mikko Siitonen (ellei toisin mainita)

Raportin kartat/kuvat:

© Optiplan Oy  
© Imatran kaupunki

## Sisällysluettelo

### 1. LÄHTÖKOHDAT

1.1	Yleistä.....	4
1.2	Suunnittelualue.....	4
1.3	Alueen muita suunnitelmia.....	4
1.4	Pohjakartta suunnittelualueesta .....	5
1.5	Nykytilanne .....	6
1.6	Valokuvia alueelta (osa 1).....	7
1.7	Valokuvia alueelta (osa 2).....	8
1.8	Suunnittelualueen liikenneverkko 1:3000 (nykytilanne).....	9

### 2. TAVOITTEET

2.1	Yleistä.....	10
2.2	Työpajat .....	10

### 3. KEHITTÄMISVAIHTOEHDOT

3.1	Yleistä.....	11
3.2	VE 1 – täydennysrakentamisella kehitystä .....	12
3.3	VE 2 – vehreää ja pienimittakaavaista .....	13
3.4	VE 3 – urbaani idylli.....	14
3.5	Suuntaviivat kehittämissuunnitelmalle .....	15

### 4. KEHITTÄMISSUUNNITELMA

4.1	Suunnitteluperiaatteet .....	17
4.2	Keskustan läntinen lähestymisjakso Korvenkankaantie – Lappeentie .....	17
4.3	Keskustajakso Helsingintie / Lappeentie – Koulukatu .....	17
4.4	Keskustajakso Koulukatu – Esterinkatu .....	18
4.5	Suunnittelualueen kehittämissuunnitelman mukainen liikenneverkko 1:3000.....	20

4.6	Kehittämissuunnitelman kaavarunko 1:3000 .....	21
4.7	Nykytilanne – purettavat rakennukset – täydennysrakennukset .....	22
4.8	Havainnekuva (ilmakuva) .....	23
4.9	Mitoitustiedot .....	24
4.10	Suunnittelualueen jako osa-alueisiin .....	25
4.11	Kehittämissuunnitelma (osa 1) 1:1000 .....	26
4.12	Kehittämissuunnitelma (osa 2) 1:1000 .....	27
4.13	Kehittämissuunnitelma (osa 3) 1:1000 .....	28
4.14	Kehittämissuunnitelma (osa 4) 1:1000 .....	29
4.15	Kehittämissuunnitelma 1:3000 .....	30
	Aluejulkisivu Lappeentietä etelään 1:2000 .....	30
4.16	Näkymä Koulukadun ja Esterinkadun väliseen korttelirakenteeseen.....	31
	Aluejulkisivu Helsingintietä pohjoiseen 1:2000 .....	31

### 5. JATKOTOIMENPITEET

5.1	Yleistä .....	32
-----	---------------	----



## 1. LÄHTÖKOHDAT

### 1.1 Yleistä

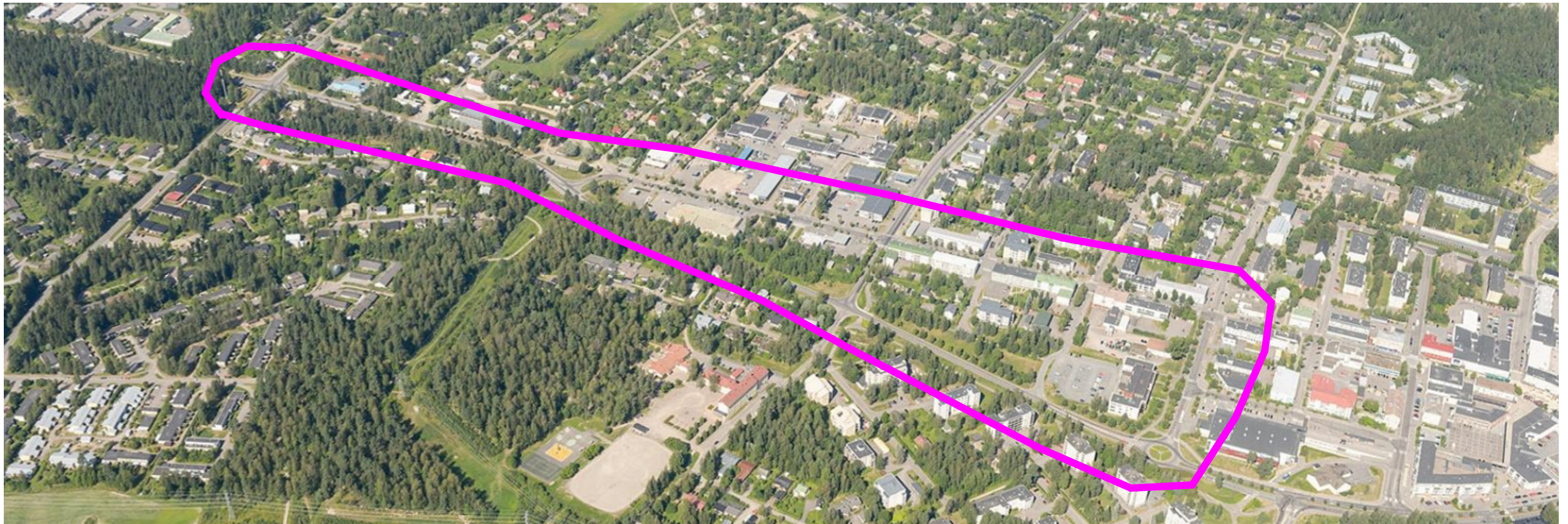
Imatrankosken keskustan tuloympäristön kehittämissuunnitelman laatiminen käynnistettiin syksyllä 2014. Suunnitelma on laadittu Imatran kaupungin johdolla konsulttityönä. Suunnittelijana on toiminut Optiplan Oy, jossa työstä ovat vastanneet Ilkka Tukiainen, Mikko Siitonen, Janika Juvela, Jonna Tynkynniemi ja Juha Niemi sekä alikonsulttina liikenteen osalta Trafix Oy:n Esa Karvonen. Imatran kaupungin ohjausryhmään ovat kuuluneet Vuokko Jääskeläinen, Topiantti Äikäs, Heikki Hiltunen, Jaana Huovinen, Ritva Ihalainen, Pertti Kanervo ja Erika Luhtanen.

### 1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää Imatran keskustan - Imatrankosken - sisääntuloympäristöä lähestyttäessä keskustaa lännestä Lappeenrannan suunnasta. Tarkastelualue käsittää Lappeentien ja Helsingintien ympäröiviä alueita noin 20 ha. Suunnittelualue alkaa lännessä Helsingintien ja Korvenkannantien/Meltolantien risteyksestä ja päättyy idässä Esterinkatuun.

### 1.3 Alueen muita suunnitelmia

- Imatran yleiskaava Kestävä Imatra 2020, kaupunginvaltuusto 19.4.2004
- Imatran kaupungin asemakaavayhdistelmä
- Imatran joukkoliikennesuunnitelma 2010, insinööritoimisto Liidea Oy
- Imatran seudun liikenneturvallisuuksuunnitelma, Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen julkaisu 6/2010, Ramboll Finland Oy
- Imatrankoski kaupallisten palvelujen kehittämissuunnitelma v. 2020, Ramboll Finland Oy
- Koulukadun itäpään liikenneselvitys, A-Insinöörit Suunnittelu Oy 5/2013
- Imatran Saareksiinmäen liito-oravaselvitys vuonna 2008, Karri Kuitunen



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen raja viistoilmakuvassa. Imatran kaupunki.



## 1.4 Pohjakartta suunnittelualueesta



Kuva 2. Pohjakartta suunnittelualueesta ja sen ympäristöstä. Imatran kaupunki.

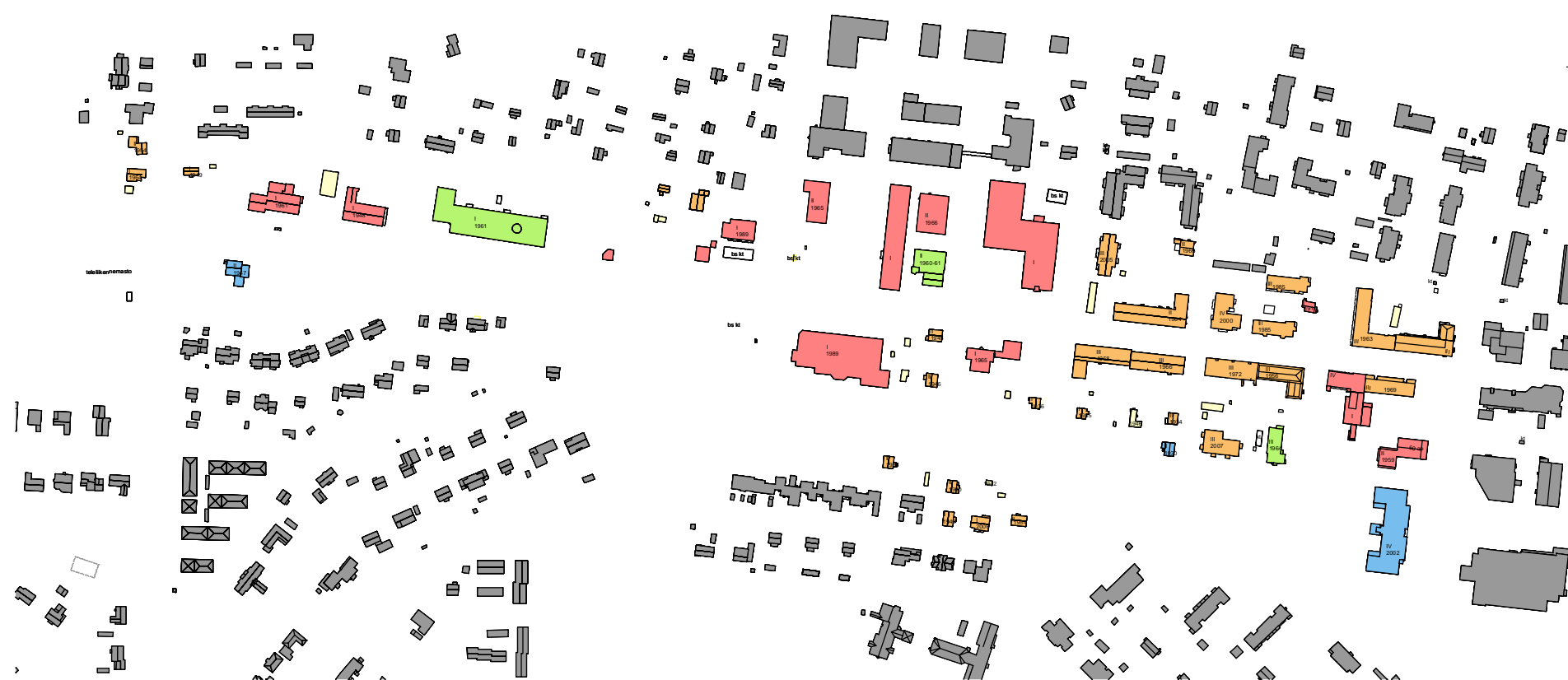
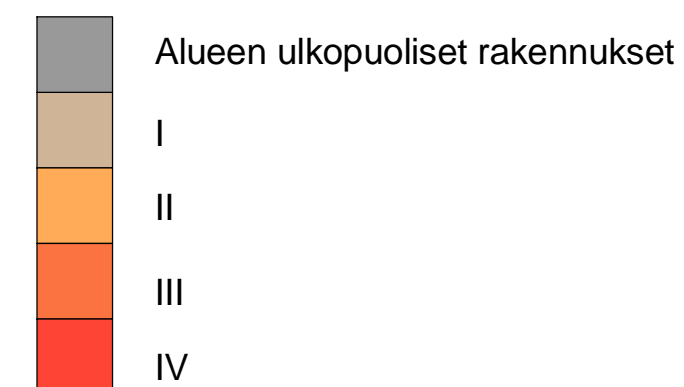


## 1.5 Nykytilanne



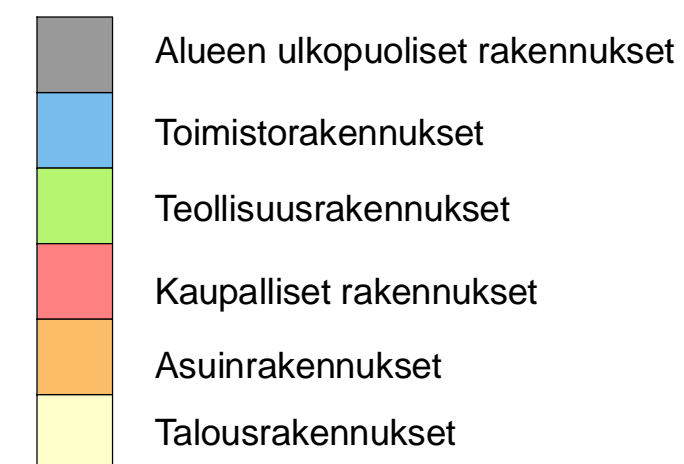
Kuva 3. Suunnittelualueen rakennusten kerroslukumäärä. Kiinteistötiedot Imatran kaupunki.

## KERROSLUKUMÄÄRÄ



Kuva 4. Suunnittelualueen rakennukset käyttötarkoituksen mukaan jaoteltuna. Kiinteistötiedot Imatran kaupunki.

## KÄYTTÖTARKOITUS





## 1.6 Valokuvia alueelta (osa 1)



Kuva 5. Lähestyminen Helsingintieltä kohti Imatrankosken keskustaa (itään). Edessä Helsingintien ja Lappeentien risteys.



Kuva 6. Näkymä Helsingintieltä itään. Helsingintien ja Lappeentien risteys ohitettu.



Kuva 7. Näkymä Helsingintien ja Esterinkadun risteyksestä.



Kuva 8. Näkymä Esterinkadun ja Lappeentien risteyksestä.



## 1.7 Valokuvia alueelta (osa 2)



Kuva 9. Näkymä Lappeentietä länteen päin.



Kuva 10. Näkymä Lappeentietä länteen päin.



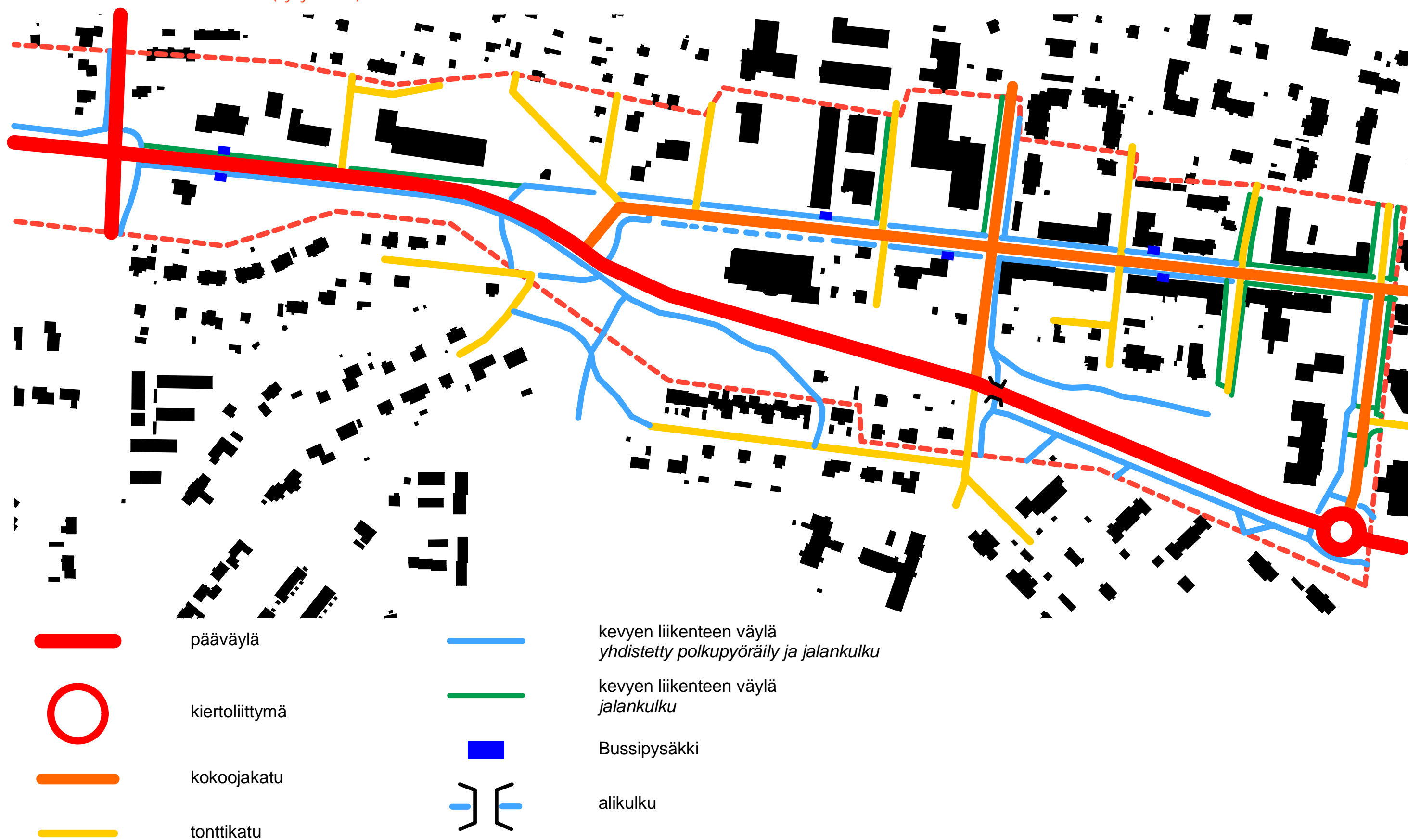
Kuva 11. Näkymä Lappeentien ja Koulukadun risteyksestä (pohjoiseen).



Kuva 12. Näkymä Lappeentietä kohti keskustaa (itään).



## 1.8 Suunnittelualueen liikenneverkko (nykytilanne)



Kuva 13. Suunnittelualueen liikenneverkko (nykytilanne) 1 : 3000



## 2. TAVOITTEET

### 2.1 Yleistä

Ydinkeskustan kaupunkikuva on kuntaidentiteetin tärkein symboli. Kaupunkikuva koostuu ympäröivästä maisemasta, rakennuksista ja niiden muodostamista miljöistä sekä liikenneympäristöstä. Kehittämissuunnitelman tavoitteena on osoittaa ideoita, keinoja, mahdollisia käyttötarkoituksmuutoksia, toimenpiteitä ja ohjeistusta keskustan tuloympäristön parantamiseksi. Tavoitteena on, että Helsingintien ja Lappeentien ympäristöt yhdessä niihin rajautuvien kortteli- ja puistoalueiden kanssa luovat positiivisen, innostavan ensivaikutelman Imatrankosken keskustasta. Tulijan pitää saada vaikutelma kaupalliseen keskustaan saapumisesta.

### 2.2 Työpajat

Suunnittelutyön aikana järjestettiin työpajat Nuorisotalo Koskiksessa 12.11.2014 ja 4.12.2014. Kutsuja lähetettiin postitse 82 kpl alueen kiinteistöjen omistajien, asukkaiden ja toimijoiden edustajille, joiden yhteystiedot löytyivät kaupungin rekisteristä. Toisen työpajan kutsu julkaistiin lisäksi paikallislehdessä.

Ensimmäisen työpajan tarkoituksena oli kuulla osallisilta ideoita ja tavoitteita suunnittelun pohjaksi. Osallisia pyydettiin arvioimaan ryhmittäin suunnittelualueen nykytilanteessa löytyviä kohokohtia ja muutosta vaativia kohtia. Näiden lisäksi ryhmittäin listattiin vielä kehitysehdotuksia. Näiden esitettyjen toiveiden pohjalta ideoitiiin kehitettävät luonnosvaihtoehdot, jotka korostetusti toisivat eri tahtotilat ja niiden mahdolliset ristiriidat esille.

Toisessa työpajassa esiteltiin vaihtoehtoisia luonnossuunnitelmia, joiden osa-alueita työpajan osallistujat pääsivät ryhmittäin arvioimaan. Työpajan lopuksi äänestettiin osa-alueittain paras versiovaihtoehto lopullisen kehittämissuunnitelman pohjaksi.

Työpajoissa nousi esiin paikallisten näkökulmia suunnittelualueen heikkouksista ja vahvuuksista sekä tavoitteita kehittämissuunnitelmalle mm.:

- Lappeentien rauhoittaminen liikenteeltä
- Lappeentien yritys-elämän tarpeet (liiketilat, sujuvat kulkuyhteydet, kadunvarsipysäköinti)
- Lappeentien tonttiliittymien selkiyttäminen ja katukuvan parantaminen
- Koulukadun risteyksien (Lappeentie ja Helsingintie) sujuvuuden ja liikenneturvallisuuden parantaminen
- Helsingintien katukuvan kehittäminen kaupunkimaisemmaksi
- Lappeentien korkea laatu, kadun varustuksen ja viihtyisyyden parantaminen
- Liikekeskustan jatkaminen ydinkeskustasta Lappeentietä suunnittelualueen suuntaan



Kuva 14. Työpajassa koottiin ideoita alueen jatkosuunnitteluun.



### 3. KEHITTÄMISVAIHTOEHDOT

#### 3.1 Yleistä

Marraskuisen työpajan tavoitteiden ja ideoiden pohjalta kehitettiin kolme luonnosvaihtoehtoa, joita arvioitiin toisessa työpajassa joulukuussa. Koko alueen läpi viedyllä vaihtoehtoisilla suunnitteluperiaatteilla pyrittiin löytämään ääripäitä suunnittelualueen kehittämiseksi ja 2. työpajan arvioinnin helpottamiseksi. Toisessa työpajassa esitetyt luonnosvaihtoehdot olivat:

#### Ve1 - täydennysrakentamisella kehitystä

- täydennysrakentamisen osalta suunnittelualueutta käsitellään osana keskustaa
- uudisrakennukset (pääosin kerrostalot) sijoitetaan tyhjille alueille kaupunkirakennetta täydentäen
- kaupungin sisääntuloa korostetaan tornitalolla

#### Ve2 - vihreää ja pienimittakaavaista

- täydennysrakentamisen osalta suunnittelualueutta ei käsitellä keskusta-alueena, vaan vaihettumisalueena saavuttaessa keskustaan
- korttelialueita täydennetään osin kerrostaloilla mutta myös rivitaloilla, townhouseilla (kaupunkipiementalo) sekä ympäristörakentamisen keinoin
- kaupungin sisääntuloa korostetaan maisemarakentamisen keinoin

#### Ve1 - urbaani idylli

- suunnittelualueutta kehitetään puhtaasti optimaalisen kaupunkirakenteen ehdoilla - kaupunkikeskustan jatkeena
- uudisrakennuksia sijoitetaan esitetään tyhjille alueille mutta myös olemassa olevia suunnittelualueelle sopimattomia toimintoja voidaan poistaa



### 3.2 Ve1 - täydennyrakentamisella kehitystä



1. KIERTOLIITTYMÄ
3. LAPPEENTIEN JA HELSINGINTIEN RISTEYS POISTETAAN JA OTETAAN RAKENTAMISELLE KÄYTTÖÖN.
4. MAISEMALLISESTI TÄRKEÄ VIHERALUE. KEVYEN LIIKENTEEN VÄYLIEN JOHTAMINEN KAUPUNGIN ETELÄPUOLELLE.
5. TORNIKORTTELI, PYSÄKÖINTI KANNEN ALLA.
6. NYKYINEN HUOLTOASEMATOIMINTA SÄILYY.
7. LIIKETONTTIEN MUURIAIHEEN JATKAMINEN. KORTTELISSA TILAA ASUINRAKENNUKSELLE JOKA TULEE RAKENTAA SAMAA LINJAAN VIEREISEN RAKENNUKSEN JATKOKSI.
9. KATUPYSÄKÖINNIN POISTAMINEN, LIIKERAKENNUSTEN PIHOILLA ASIAKASPYSÄKÖINTI. KADUN SELKEÄ RAJAAMINEN AIDON JA PUUSTOLLA.
10. HELSINGINTIEN KEHITTÄMINEN BULEVARDIKSI.
11. KORTTELIN TÄYDENNSRAKENTAMINEN (4. KRS).
13. LIIKERAKENNUSTEN AUKION RAJAAMINEN JA LIITTYMÄT LIIKETOIHIN SELKEÄMMIKSI JA POIS KEVYEN LIIKENTEEN VÄYLÄLTÄ. KATUPARKKIEN SELKEÄ RAJAAMINEN.
14. LIIKENTEEN RISTEYSKOHDAN EPÄJOHDONMUKAISUUS KORJATAAN PUUSTOLLA JA TURVALLISUUTTA PARANNETAAN VALAISTUKSELLA. LIIKETOIJOJEN PARKKIPAIKOILLE AJAMISTA SELKEYTETÄÄN.
15. KIERTOLIITTYMÄ.

16. KOULUKADUN ITÄPUOLELLE SJOITETAAN KERROSTALOTONTTI TÄYDENTÄMÄÄN RISTEYSALUETTA.
17. KORTTELIN SISÄOSASTA EROTETAAN ERILLISPIENTALOTONTTI.
18. KERROSTALOKORTTELILLA TÄYDENNETÄÄN RISTEYSALUETTA.
20. PYSÄKÖINTI OSOITETAAN KADUN KESKELLE. MOLEMPIA JALKAKÄYTTÄVIÄ LEVENNETÄÄN.
22. KAUPUNKIKUVALLISESTI TÄRKEÄ PUUSTOALUE. KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYKSIÄ KOHENNETAAN JA NIIDEN LINJAUKSIA YKSINKERTAISTETAAN.
23. MAISEMALLISESTI TÄRKEÄ ALUE KAUPUNKIIN AJETTAESSA. ALUETTA RAJATAAN JÄSENTELEMÄLLÄ PYSÄKÖINTIRIVEJÄ PUUSTOLLA JA AITAUKSIN
24. KORTTELISSA SIAITSEVA PARKKIALUE SIIRRETÄÄN ESTERINKATUA ETELÄMMÄKSI JA TILALLE RAKENNETAAN KERROSTALO.KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYS AVATAAN KORTTELIN ETELÄPUOLELLE.
26. "BULEVARDI". MUODOSTETAAN SELKEÄMMIN VÄYLÄ KOHTI KAUPUNGIN KESKUSTAA PUUSTON AVULLA. PARKKIPAIKKOJEN JA HUOLTOPIHOJEN RAJAAMINEN PUUSTOLLA. RISTEYKSEN VALAISUUN KIINNITETÄÄN HUOMIOTA LIIKENNETURVALLISUUDEN PARANTAMISEKSI

- KADUN KOROSTAMINEN VALAISTUKSELLA
- AIDON, KATOKSIN TAI KASVILLISUUDEN AVULLA RAJATTAVA KAUPUNKIKUVALLISESTI TÄRKEÄ ALUE
- KEVYEN LIIKENTEEN VÄYLÄ
- YHTEISKÄYTTÖKATU - SHARED SPACE
- PYSÄKÖINTI
- MAISEMALLISESTI TÄRKEÄ VIHERALUE
- TORNITALOKORTTELI
- KERROSTALOKORTTELI
- RIVI- JA PIENTALOKORTTELI
- LIIKE- JA TOIMISTOKORTTELI
- KIERTOLIITTYMÄ
- BULEVARDI / AUKIO
- SÄILYTETTÄVÄ RAKENNUS
- PURETTAVA RAKENNUS
- HUOLTOASEMA



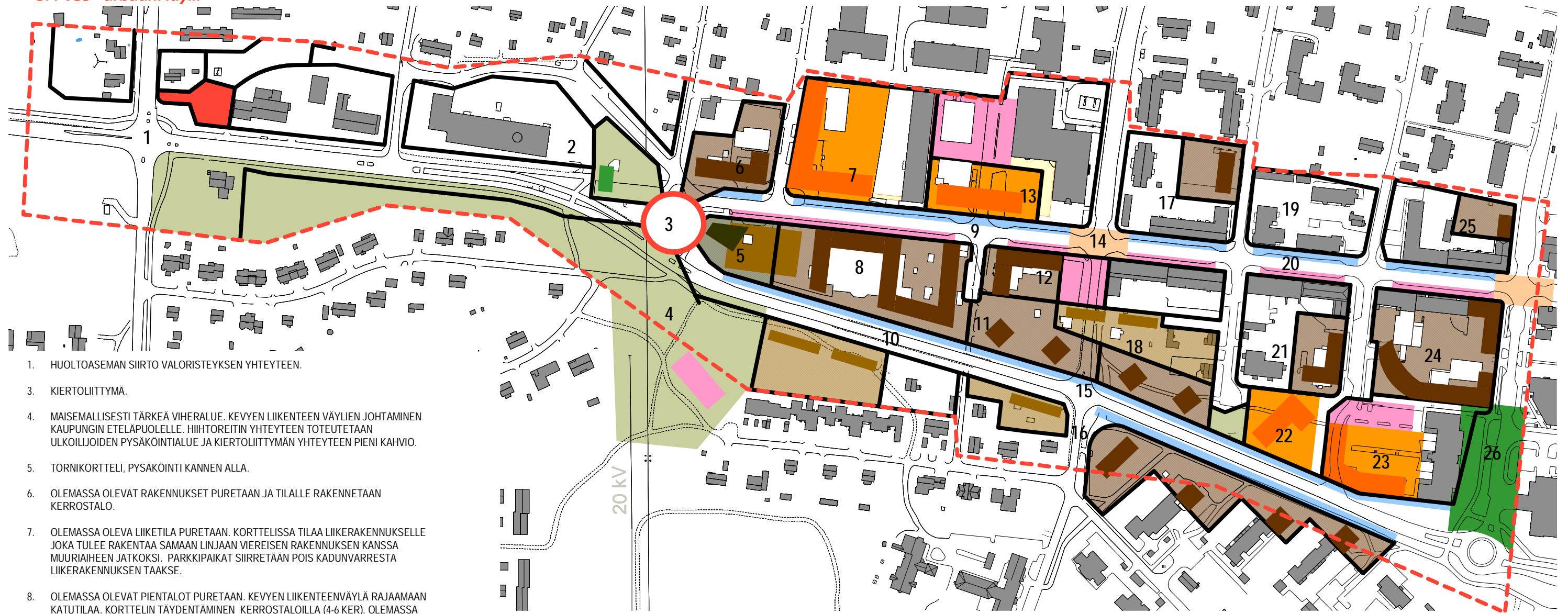
### 3.3 Ve2 - vihreää ja pienimittakaavaista



2. HUOLTOASEMA
3. RISTEYSALUE MAISEMOIDAAN JA LUODAAN AUKIOMAINEN SISÄÄNTULO. NYKYINEN RISTEYSALUE YHDISTETÄÄN AUKIOARKKITEHTUURIIN.
4. MAISEMALLISESTI TÄRKEÄ VIRKISTYSALUE. KEVYEN LIIKENTEEN VÄYLIEN JOHTAMINEN KAUPUNGIN ETELÄPUOLELLE. MAHDOLLISET ALIKULUT.
5. OLEMASSA OLEVA HUOLTOASEMA PURETAAN. KADUN PÄÄTTEEN KOROSTAMINEN KERROSTALOLLA.
6. ALUEEN VANHIN RAKENNUS OTETAAN OSAKSI AUKIOARKKITEHTUURIA.
7. OLEMASSA OLEVA LIIKETILA PURETAAN. KERROSTALO JA RIVITALORAKENTAMISTA
8. OLEMASSA OLEVA LIIKETILA PURETAAN. TIUKASTI KATUUN EUTPIHOILLA RAJAUTUVAA RIVITALORAKENTAMISTA.
10. HELSINGINTIEN YLEISILME SÄILYTETÄÄN PUUSTOISENA. KADUN POHJOISPUOLI SIISTITÄÄN JA TÄYDENNYSISTUTETAAN.
11. OLEMASSA OLEVA PIENTALO PURETAAN. KORTTELISSA MAHDOLLISUUS TÄYDENNYSRAKENTAMISELLE.
13. LIIKERAKENNUSTEN AUKIOTA RAJATAAN PUUSTOLLA. LIITYMÄT LIIKETILOIHIN SELKEÄMMIKSI JA POIS KEVYEN LIIKENTEEN VÄYLÄLTÄ. LIIKETILAN LAAJENTAMINEN SAMAN LINJAAN MUIDEN LIIKETILOJEN KANSSA KATOKSELLA TAI MUURIAIHEELLA.
14. LIIKENTEEN RISTEYSKOHDAN HAJANAISUUS KORJATAAN AUKIOARKKITEHTUURILLA JA TURVALLISUUTTA PARANNETAAN VALAISTUKSELLA.
15. KIERTOLIITYMÄ.
16. RISTEYSALUEEN ETELÄPUOLISTA YMPÄRISTÖÄ KEHITETÄÄN PUUSTOISENA.
17. KORTTELIN SISÄOSASTA EROTETAAN RIVIALOTONTTI.
18. KERROSTALOKORTTELILLA TÄYDENNETÄÄN RISTEYSALUETTA. RIVIALOILLA TÄYDENNETÄÄN NYKYISIÄ PIENTALOTONTTEJA.
20. YHTEISKÄYTTÖKATU - SHARED SPACE.
21. KORTTELIN SISÄOSASTA EROTETAAN RIVIALOTONTTI.
22. KAUPUNKIKUVALISESTI TÄRKEÄ PUUSTOALUE. KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYKSIÄ KOHENNETAAN JA NIIDEN LINJAUKSIA YKSINKERTAISTETAAN.
23. MAISEMALLISESTI TÄRKEÄ ALUE KAUPUNKIIN AJETTAESSA. ALUEEN VISUAALINEN JÄSENTELEMINEN OSAKSI VIEREISTÄ PUUSTOALUETTA.
24. KORTTELISSA SUJITSEVA PARKKIALUE RAKENNETAAN OSAKSI BULEVARDIA. VANHAT RAKENNUKSET PURETAAN JA ALUE MUUTETAAN ASUINKORTTELIKSI.
25. KORTTELIA TÄYDENNETÄÄN RIVIALOTONTILLA.
26. "BULEVARDI". KESKUSTAAN JOHTAVA TIE RAJATAAN PUUSTOLLA. REUNAAN RAKENNETAAN PARKKITASKUJA. PARKKIPAIKAT JA HUOLTOPIHAT RAJATAAN PUUSTOLLA JA AITAUKSILLA. RISTEYKSEN VALAISUUN KIINNITETTÄVÄ HUOMIOTA LIIKENNETURVALLISUUDEN PARANTAMISEKSI

- KADUN KOROSTAMINEN VALAISTUKSELLA
- AIDOIN, KATOKSIN TAI KASVILLISUUDEN AVULLA RAJATTAVA KAUPUNKIKUVALISESTI TÄRKEÄ ALUE
- KEVYEN LIIKENTEEN VÄYLÄ
- YHTEISKÄYTTÖKATU - SHARED SPACE
- PYSAKOINTI
- MAISEMALLISESTI TÄRKEÄ VIHERALUE
- TORNITALOKORTTELI
- KERROSTALOKORTTELI
- RIVI- JA PIENTALOKORTTELI
- LIIKE- JA TOIMISTOKORTTELIT
- KIERTOLIITYMÄ
- BULEVARDI / AUKIO
- SÄILYTETTÄVÄ RAKENNUS
- PURETTAVA RAKENNUS
- HUOLTOASEMA

### 3.4 Ve3 - urbaani idylli



1. HUOLTOASEMAN SIIRTO VALORISTEYKSEN YHTEYTEEN.

3. KIERTOLIITTYMÄ.

4. MAISEMALLISESTI TÄRKEÄ VIHERALUE. KEVYEN LIIKENTEEN VÄYLIEN JOHTAMINEN KAUPUNGIN ETELÄPUOLELLE. HIIHTOREITIN YHTEYTEEN TOTEUTETAAN ULKOILUJOIDEN PYSÄKÖINTIALUE JA KIERTOLIITTYMÄN YHTEYTEEN PIENI KAHVIO.

5. TORNIKORTTELI, PYSÄKÖINTI KANNEN ALLA.

6. OLEMASSA OLEVAT RAKENNUKSET PURETAAN JA TILALLE RAKENNETAAN KERROSTALO.

7. OLEMASSA OLEVA LIIKETILA PURETAAN. KORTTELISSA TILAA LIIKERAKENNUKSELLE JOKA TULEE RAKENTAA SAMAN LINJAAN VIEREISEN RAKENNUKSEN KANSSA MUURIAIHEEN JATKOKSI. PARKKIPAIKAT SIIRRETÄÄN POIS KADUNVARRESTA LIIKERAKENNUKSEN TAKSE.

8. OLEMASSA OLEVAT PIENTALOT PURETAAN. KEVYEN LIIKENTEENVÄYLÄ RAJAAMAAN KATUTILAA. KORTTELIN TÄYDENTÄMINEN KERROSTALOILLA (4-6 KER). OLEMASSA OLEVA LIIKETILA JA HUOLTORAKENNUS PURETAAN. KEVYEN LIIKENTEENVÄYLÄ RAJAAMAAN KATUTILAA.

9. KATUPYSÄKÖINTI SÄILYTETÄÄN KADUN ETELÄREUNALLA. POHJOISPUOLEN JALKAKÄYTTÄVÄÄ LEVENNETÄÄN.

10. HELSINGINTIEN KEHITTÄMINEN KATUMAISEMMAKSI.

11. OLEMASSA OLEVA PIENTALO PURETAAN. KOULUKADUN KATKAISEMINEN. KORTTELIN TÄYDENTÄMINEN KERROSTALOILLA (4-6 KRS)

12. HUOLTOASEMATONTIN MUUTTAMINEN KERROSTALOTONTIKSI. KOULUKADUN KATKAISEMINEN.

13. LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIN TÄYDENTÄMINEN.

14. LIIKENTEEN RISTEYSKOH DAN TURVALLISUUTTA PARANNETAAN VALAISTUKSELLA JA LIIKENNEYMPYRÄLLÄ. LIIKETOJEN PARKKIPAIKOILLE AJAMINEN SELKEYTETÄÄN. KOULUKADUN KATKAISEMINEN.

16. KOULUKADUN JA HELSINGINTIEN RISTEYSALUEEN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN. JATKETAAN HELSINGINTIEN ETELÄPUOLEN KERROSTALORAKENNETTA SJOITTAMALLA PISTETALOT LAMELLIIN PÄIHIN.

17. KORTTELIA TÄYDENNETÄÄN KERROSTALOTONTILLA.

18. KORTTELIN SISÄOSASTA EROTETAAN RIVITALOTONTTI.

20. PYSÄKÖINTI SÄILYTETÄÄN KADUN ETELÄREUNALLA. POHJOISPUOLEN JALKAKÄYTTÄVÄÄ LEVENNETÄÄN.

21. KORTTELIA TÄYDENNETÄÄN KERROSTALOTONTILLA.

22. PUISTOALUE MUUTETAAN TOIMISTO- JA LIIKEKORTTELIKSI.

23. ALUE RAJATAAN KORTTELIKSI LIIKERAKENNUKSELLA JA PARKKIHALLILLA

24. KORTTELISSA SUAITSEVA PARKKIALUE JA VANHAT RAKENNUKSET PURETAAN JA ALUE MUUTETAAN ASUINKORTTELIKSI. KEVYENLIIKENTEEN YHTEYS AVATAAN KORTTELIN ETELÄPUOLELLE. PARKKI SIIRRETÄÄN PARKKIHALLIIN.

25. KORTTELIA TÄYDENNETÄÄN KERROSTALOTONTILLA.

26. "BULEVARDI". KESKUSTAAN JOHTAVA TIE RAJATAAN PUUSTOLLA. REUNAAN RAKENETAAN PARKKITASKUJA. PARKKIPAIKAT JA HUOLTOPIHAT RAJATAAN PUUSTOLLA JA AITAUKSILLA. RISTEYKSEN VALAISUUN KIINNITETTÄVÄ HUOMIOTA LIIKENNE TURVALLISUUDEN PARANTAMISEKSI

KADUN KOROSTAMINEN VALAISTUKSELLA

AIDOIN, KATOKSIN TAI KASVILLISUUDEN AVULLA RAJATTAVA KAUPUNKIKIVALLISESTI TÄRKEÄ ALUE

KEVYEN LIIKENTEEN VÄYLÄ

YHTEISKÄYTTÖKATU - SHARED SPACE

PYSÄKÖINTI

MAISEMALLISESTI TÄRKEÄ VIHERALUE

TORNITALOKORTTELI

KERROSTALOKORTTELI

RIVI- JA PIENTALOKORTTELI

LIIKE- JA TOIMISTOKORTTELI

KIERTOLIITTYMÄ

BULEVARDI / AUKIO

SÄILYTETTÄVÄ RAKENNUS

PURETTAVA RAKENNUS

HUOLTOASEMA



### 3.5 Suuntaviivat kehittämissuunnitelmalle



Toisen työpajan keskustelun ja vaihtoehtojen arvioinnin pohjalta jatkoyöstettiin suuntaviivat lopulliselle kehittämissuunnitelmalle. Työhön valikoitui pääosin osia vaihtoehdoista 1 ja 3. Työpajassa saatiin myös luonnosvaihtoehtojen ulkopuolelta ideoita lopulliseen työhön.

- |   |                             |                       |
|---|-----------------------------|-----------------------|
| KADUN KOROSTAMINEN VALAISTUKSELLA   | TORNIALOKORTTELI            | SÄILYTETTÄVÄ RAKENNUS |
| AIDOIN, KATOKSIN TAI KASVILLISUUDEN AVULLA RAJATTAVA KAUPUNKIKUVALLISESTI TÄRKEÄ ALUE | KERROSTALOKORTTELI          | PURETTAVA RAKENNUS    |
| KEVYEN LIIKENTEEN VÄYLÄ   | RIVI- JA PIENTALOKORTTELI   | HUOLTOASEMA           |
| YHTEISKÄYTTÖKATU - SHARED SPACE   | LIIKE- JA TOIMISTOKORTTELIT |                       |
| PYSÄKOINTI  | KIERTOLIITTYMÄ              |                       |
| MAISEMALLISESTI TÄRKEÄ VIHERALUE  | BULEVARDI / AUKIO           |                       |

#### 4. KEHITTÄMISSUUNNITELMA





#### 4.1 Suunnitteluperiaatteet

Kehittämissuunnitelman lähtökohtana toimivat työn alussa ja työpajoissa esitetyt ja työn aikana hyväksytyt tavoitteet ja periaatteet:

- merkittävimmille risteysalueille osoitetaan kiertoliittymät
- Lappeentien pohjoispuolta välillä Helsingintie-Koulukatu kehitetään liikerakentamisen ehdoin
- keskustan sisääntuloa korostetaan porttirakennuksella
- Koulukatua ei katkaista ajoneuvoliikenteeltä, mutta katuympäristöä kehitetään parantamaan liikenneturvallisuutta
- Lappeentiellä säilytetään kadunvarsipysäköinti liiketilojen asiakkaita varten
- yhtenäisen itä-länsi-suuntaisen pyörätien osoittaminen alueen läpi
- Helsingintien kehittäminen puistoisena bulevardina
- lisärakentamisella jatketaan keskustamaista kaupunkirakennetta
- pysäköintinormina käytetään asuinkortteleissa 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup> ja liikekortteleissa 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>

#### 4.2 Keskustan läntinen lähestymisjakso Korvenkannantie - Lappeentie

Korvenkannantien-Meltolantien kiertoliittymäksi muutettava risteys toimii keskustan ensimmäisenä sisääntuloporttina. Helsingintien katu ympäristö tarjoaa viitteitä keskustaan saapumisesta laskeutuessaan kohti edessä näkyvää korkeaa porttirakennusta ja Helsingintien-Lappeentien kiertoliittymää. Helsingintien varren rakentamista ei tehosteta, mutta tonttien rajaamiseen kiinnitetään huomiota aitaamalla Helsingintien varren tontit.

#### 4.3 Keskustajakso Helsingintie/Lappeentie - Koulukatu

Lappeentien- Helsingintien risteuksen kaupunkimaisesti kivetty kiertoliittymä ja korkea rakentaminen osoittavat keskustamaisen rakentamisen alkua. Kiertoliittymä helpottaa myös etelä-pohjoissuuntaisen ulkoilu- ja hiihtoreitin ylitystä. Korkea porttirakennus muodostaa hybridikokonaisuuden itäpuolisen liikerakennuskokonaisuuden kanssa. Tornitalon alimmat kerrokset ovat toimi- ja liiketiloja, ylimmät asumista. Tornitalon pysäköinti on osoitettu maanalaisena, tornitaloon liittyvän liikerakennuksen autoparkoitus on pihakannella.



Kuva 15. Rakeisuuskuva kehittämissuunnitelman mukaisessa lopputilanteessa 1 : 5000

Lappeentien ja Helsingintien väli toteutetaan kaupunkimaisina asumisen ja liikerakentamisen yhdistävinä korttelialueina. Lappeentien pohjoispuolta kehitetään liikerakentamisen keinoin. Toimintojen monipuolisuus ja sekoittuminen on arvo itsessään ja oikein kehitettynä kaupunkia rikastuttava. Lappeentien katupysäköinti säilytetään molemmilla puolilla, mutta pysäköintitaskut erotetaan reunakivellä ajoradoista. Ajoradan leveys säilytetään nykyisellään, mutta reunakivien tuoma visuaalinen kavennus luo autoilijalle mielikuvan kaupunkimaisemmasta kadusta. Istutusalueille istutetaan maanpeitekasvillisuutta ja katupuut vaihdetaan havupuiksi. Lappeentien pohjoispuoliset liiketontit rajataan muurein, eteläpuolella rakennukset rakennetaan kaupunkimaisesti katuun kiinni.

Helsingintietä kehitetään puistomaisena bulevardina. Keskikaistalle istutetaan lehmuksia nykyisten keskikaistapuiden tapaan. Kevyen liikenteen väylät erotetaan ajoväylistä istutuskaisoilla, mikä lisää viihtyisyyttä ja liikenneturvallisuutta. Helsingintien jakautuneisuutta korostetaan; pohjoispuolella on kaupunkimaista ja tiivistä rakentamista, eteläpuolella puistomaista pientalorakentamista.

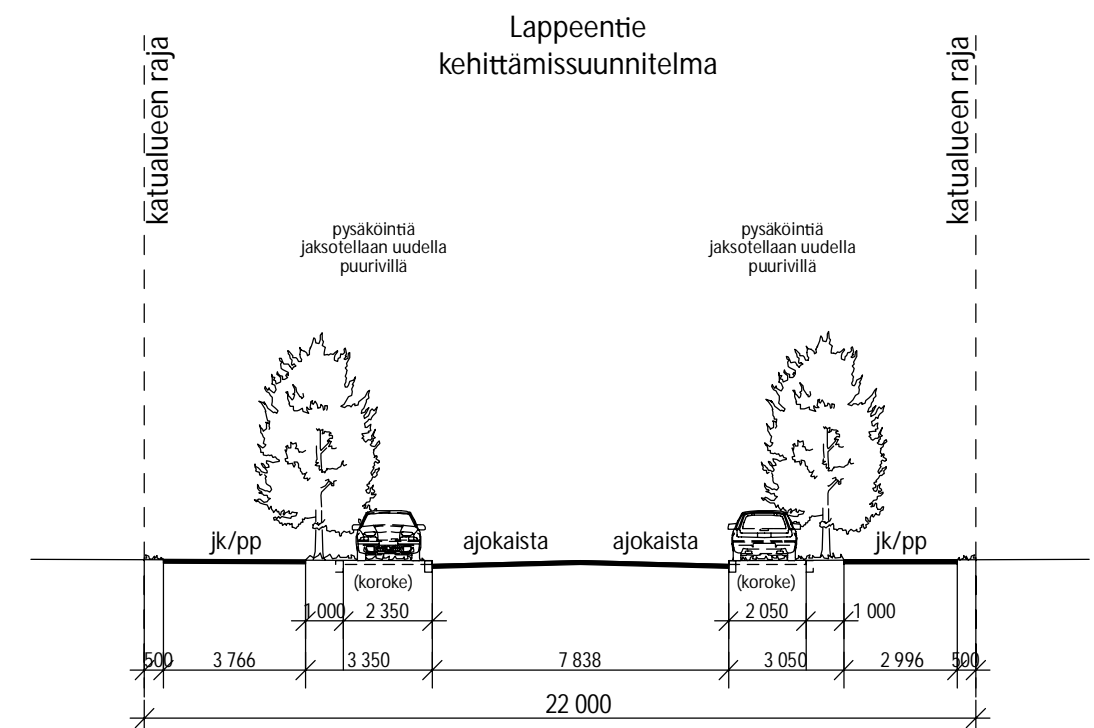
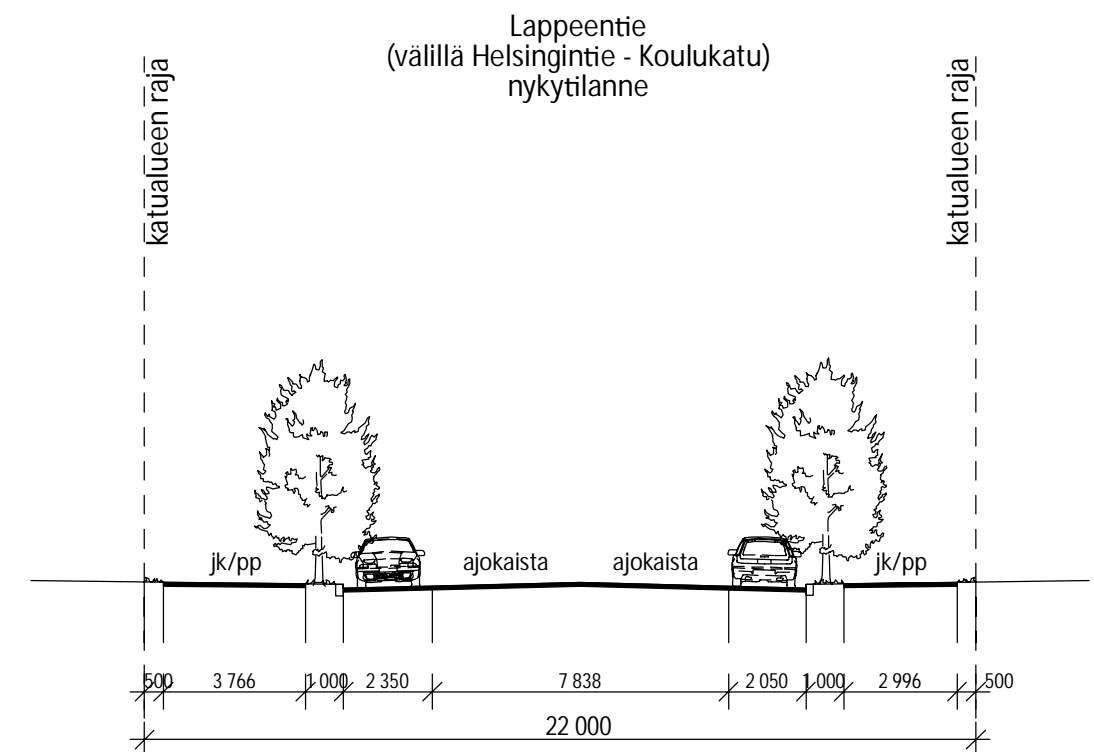
Koulukadun ja Lappeentien risteys korotetaan ja risteysalueelle saapuvien nopeuksia hillitään visuaalisin kavennuksin. Kevyelle liikenteelle toteutetaan keskikorokkeet jokaiseen ylityssuuntaan. Koulukadun ja Helsingintien risteys muutetaan kiertoliittymäksi. Helsingintien pohjoispuolella kulkeva kevyen liikenteen pääväylä alittaa Koulukadun alikulun kautta ja liittyy Helsingintien etelä-pohjoissuunnassa alittavaan alikulkuun.

#### 4.4 Keskustajakso Koulukatu - Esterinkatu

Lappeentien ympäristöä kehitetään nykyisen kaltaisesti. Kerroslukumäärää pyritään nostamaan joko nykyisiä rakennuksia korottamalla tai korkeammalla uudisrakentamisella. Lappeentien ja Helsingintien välisiä korttelialueita kehitetään umpinaisina suurkortteleina, jotka suojaavat ulko-oleskelualueita Helsingintien katumelulta. 4- ja 5-kerroksiset rakennusmassat yhdistetään 1-kerroksisilla talous- ja yhteistilarakennuksilla ja/tai autokatoksilla.

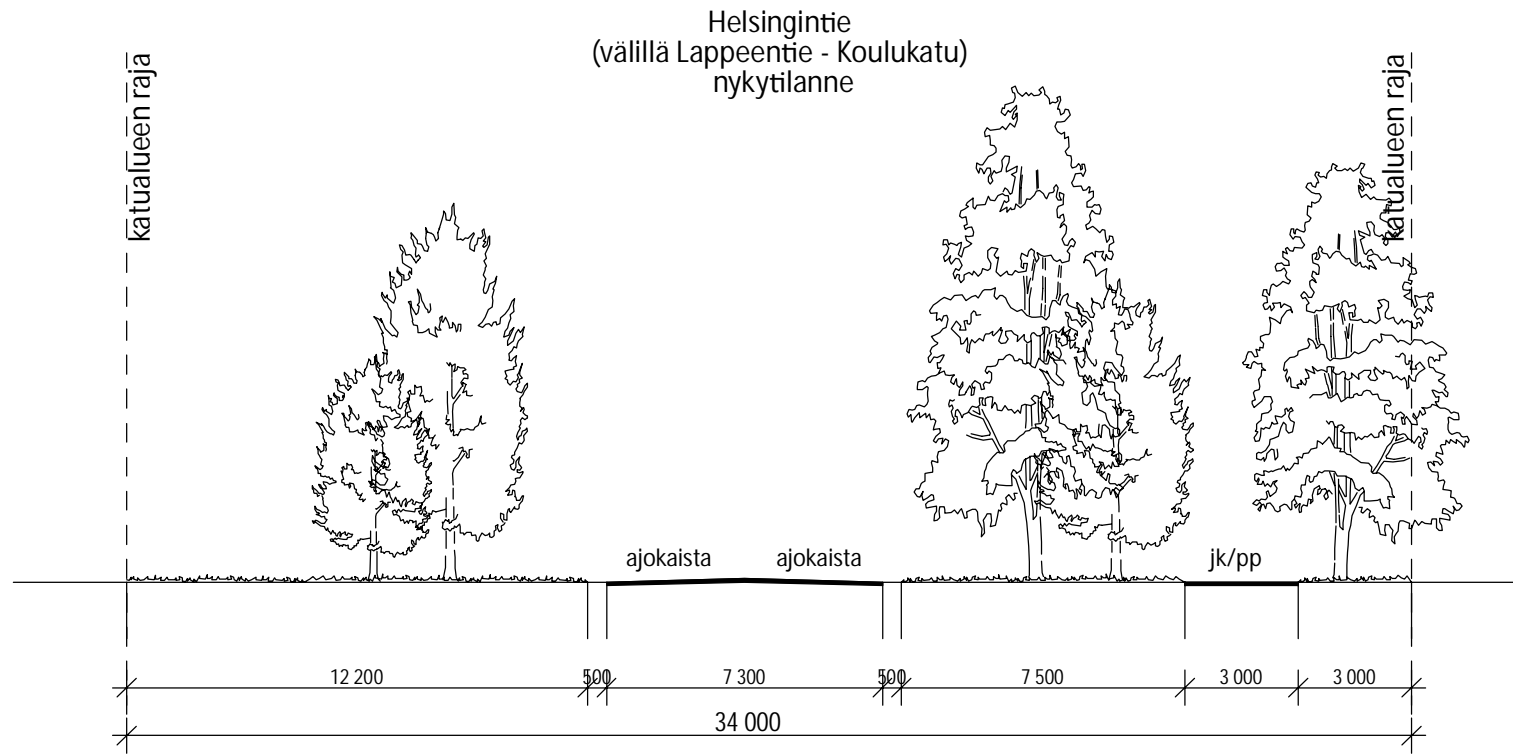
Tietotalon ympäristöä Esterinkadun puolella korostetaan ympäristörakentamisen keinoin. Esterinkadun ja Olavinkadun risteys nostetaan muusta katutilasta esille laadukkaammilla pintamateriaaleilla ja samalla korostetaan kevyen liikenteen ylityspaikkoja. Lappeentien ja Esterinkadun risteyksessä sijaitsevalle kaupungin pysäköintialueelle rakennetaan uudisrakennus ja pysäköintialue siirretään lähemmäs Tietotaloa.

Reinonkujan ja F.O. Virtasen kadut yhdistetään Helsingintiehen kevyen liikenteen väylillä.

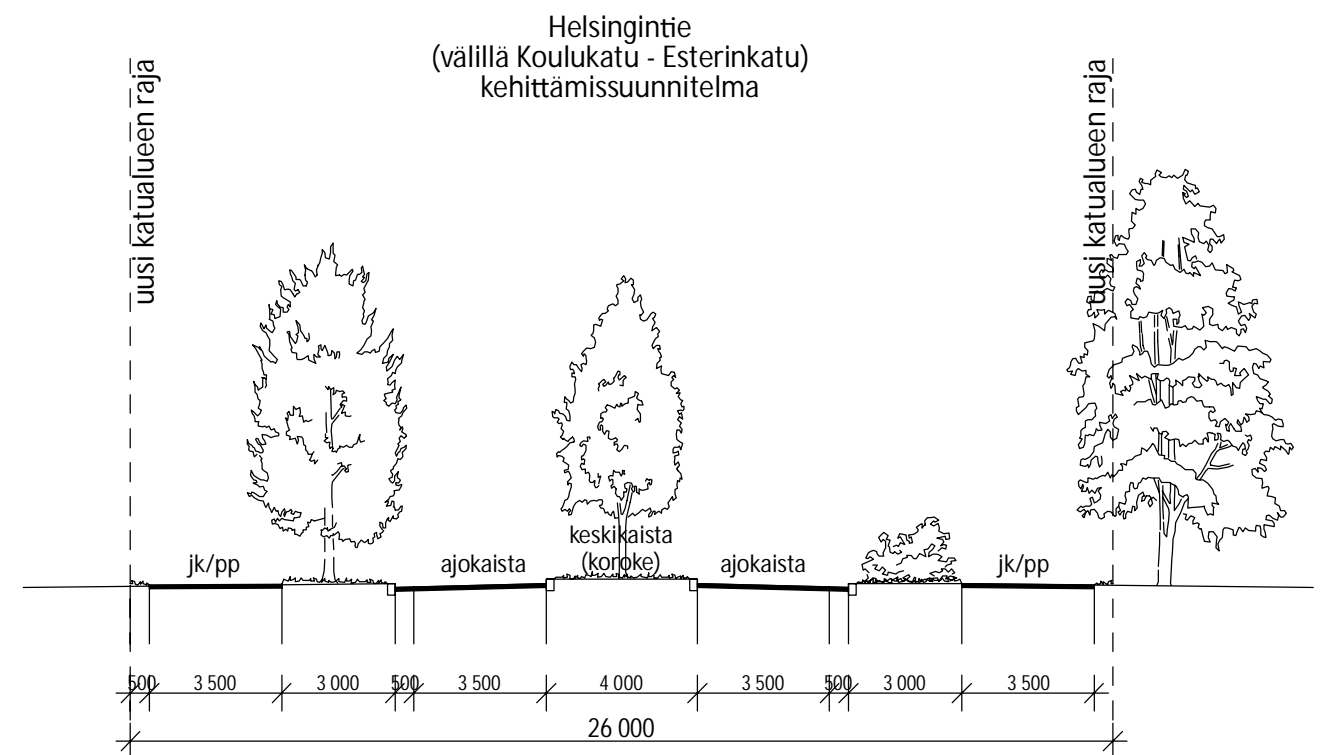
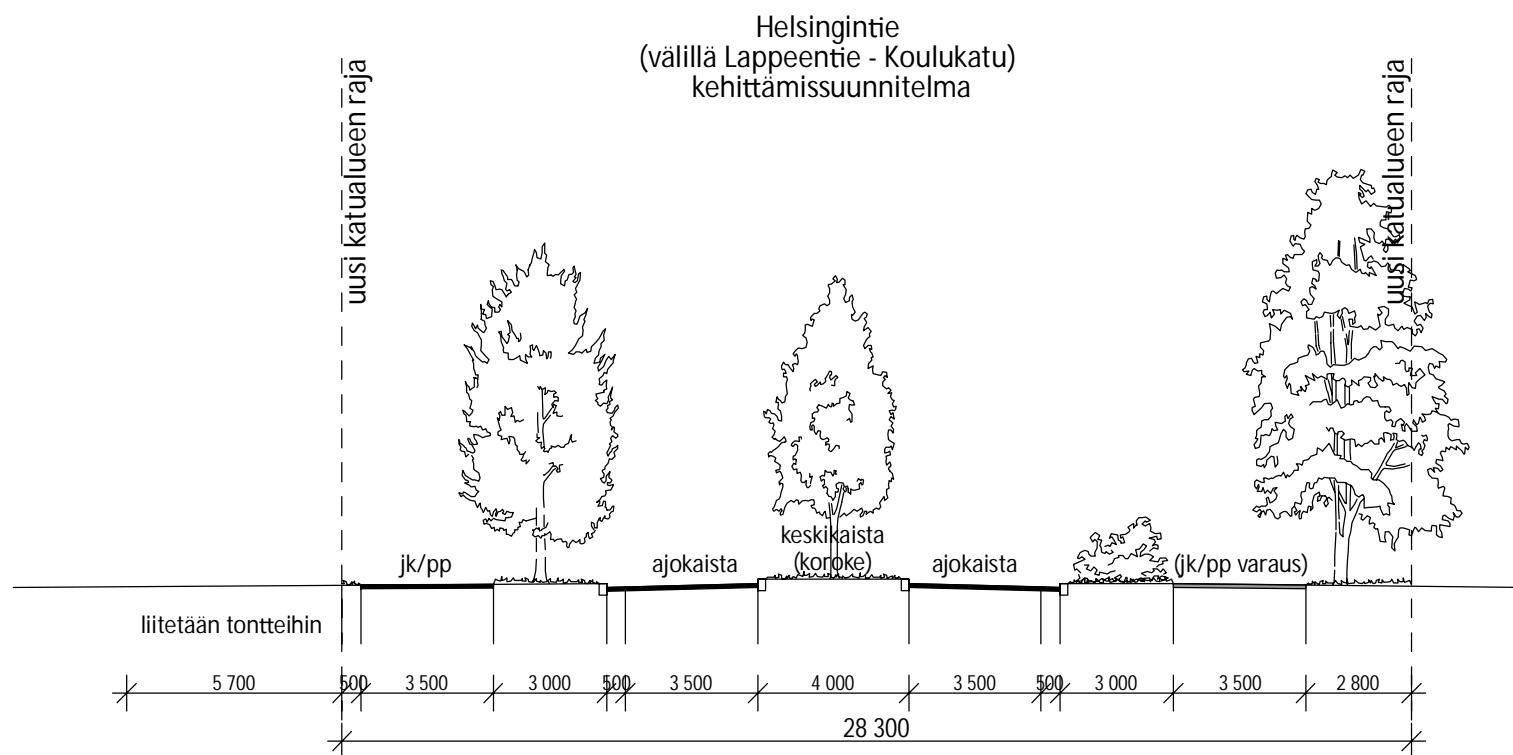


Kuva 15. Lappeentien periaatepoikkileikkaukset - nykytilanne ja kehittämissuunnitelma 1 : 200



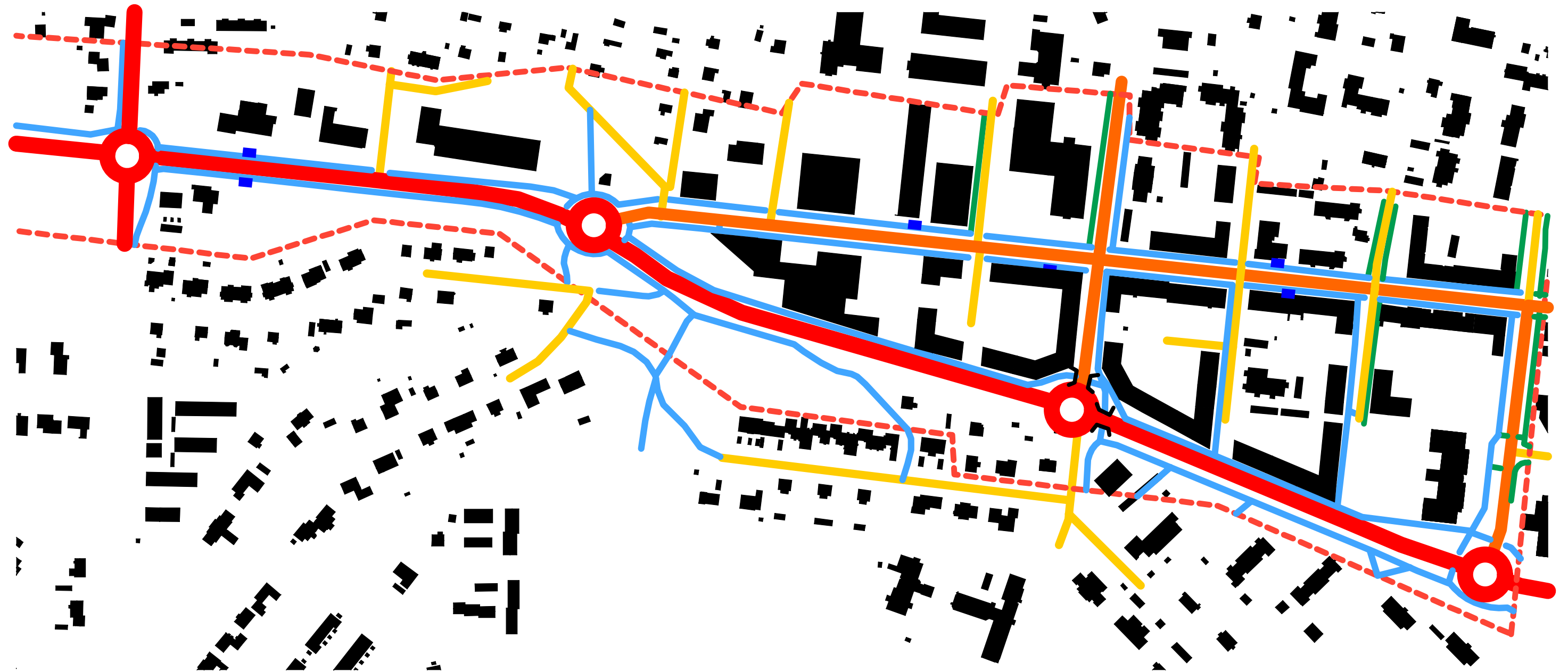


Kuva 16. Helsingintie

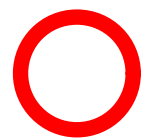


Kuva 17. Helsingintien periaatepoikkileikkaukset - nykytilanne ja kehittämissuunnitelma 1 : 200

## 4.5 Suunnittelualueen liikenneverkko (kehittämissuunnitelman mukainen)



pääväylä



kiertoliittymä



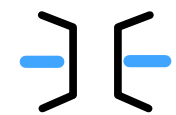
kokoojkatu



tonttikatu

kevyen liikenteen väylä  
*yhdistetty polkupyöräily ja jalankulku*kevyen liikenteen väylä  
*jalankulku*

Bussipysäkki



alikulku

Kuva 18. Suunnittelualueen kehittämissuunnitelman mukainen liikenneverkko 1 : 3000



## 4.6 Kehittämissuunnitelman kaavarunko 1:3000



Kuva 19. Kehittämissuunnitelman kaavarunko 1 : 3000

Kaavarunko esittää viitteellisesti tavoitellun lopputilanteen. Kehittämissuunnitelman jälkeen laadittavat asemakaavat ratkaisevat lopullisen kortteli- ja tonttijaon.

<b>AK</b>	Asuinkerrostalojen korttelialue.	<b>K</b>	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.	<b>LH</b>	Huoltoaseman korttelialue.
<b>AP</b>	Asuinpientalojen korttelialue.	<b>KL</b>	Liikerakennusten korttelialue.	<b>MELTOLANTIE</b>	Kadun nimi.
<b>AR</b>	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.	<b>KM</b>	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.		Kevyelle liikenteelle varattu katu.
<b>AO</b>	Erillispientalojen korttelialue.	<b>TY</b>	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.		
<b>AL</b>	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.	<b>VP</b>	Puisto.		



#### 4.7 Nykytilanne – purettavat rakennukset - täydennysrakennukset



Kuva 20. Nykytilanne



Kuva 21. Kehittämissuunnitelmassa purettavaksi esitetyt rakennukset



Kuva 22. Kehittämissuunnitelmassa esitetyt täydennysrakennukset





## 4.9 Mitoitustiedot



Kehittämissuunnitelmassa esitetty uusi kerrosala:

- asuinrakentaminen (AK)	16 715 k-m <sup>2</sup>
- asuin-, liike- ja toimistorakentaminen (AL)	14 720 k-m <sup>2</sup>
- liike- ja toimistorakentaminen (K ja KL)	7 325 k-m <sup>2</sup>

Kerrosalojen tarkempi jakautuminen on esitetty kehittämissuunnitelman kartalla kohdissa 4.10-4.15.

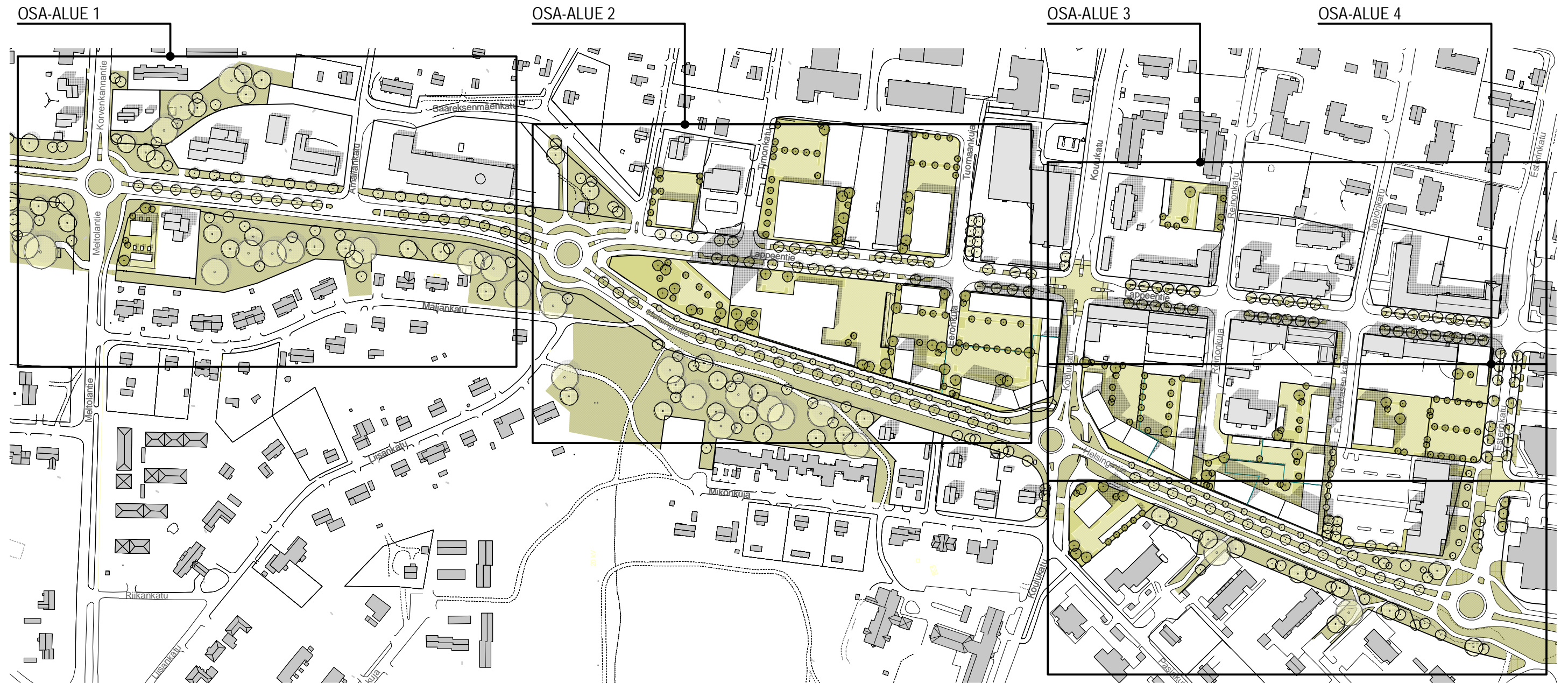
Autopaikoituksen määrä: 535 ap

Arvio suunnitelman mukaisesta asukasmäärän lisäyksestä: 600 - 700 asukasta

Kuva 23. Kehittämissuunnitelmassa esitetty uusi rakentaminen käyttötarkoituksittain 1 : 3000



#### 4.10 Suunnittelalueen jako osa-alueisiin



Kuva 24. Suunnittelalueen jako osa-alueisiin 1-4 1 : 3000



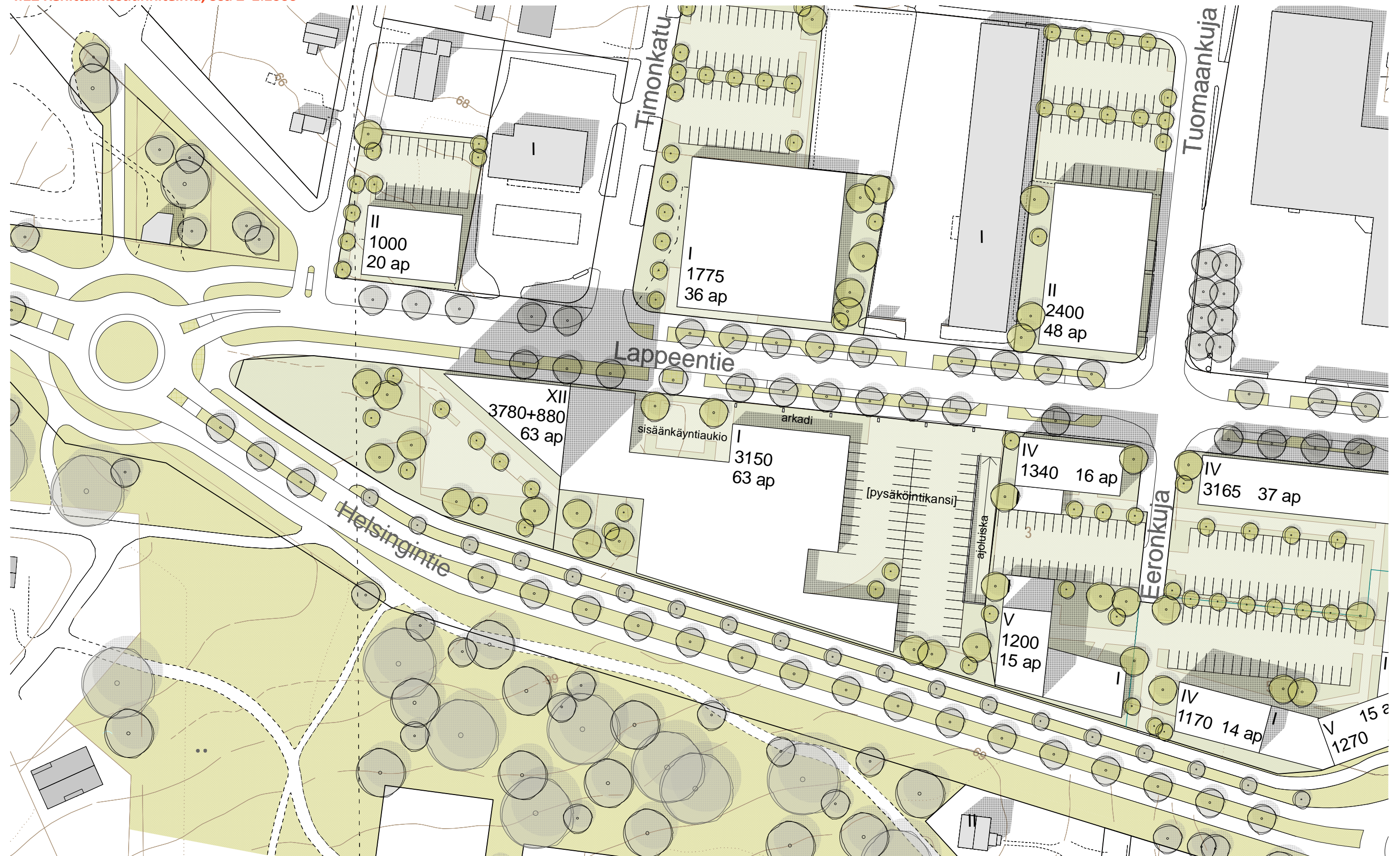
## 4.11 Kehittämissuunnitelma, osa 1 1:1000



Kuva 25. Kehittämissuunnitelma, osa 1 1:1000



## 4.12 Kehittämissuunnitelma, osa 2 1:1000



Kuva 26. Kehittämissuunnitelma, osa 2 1:1000



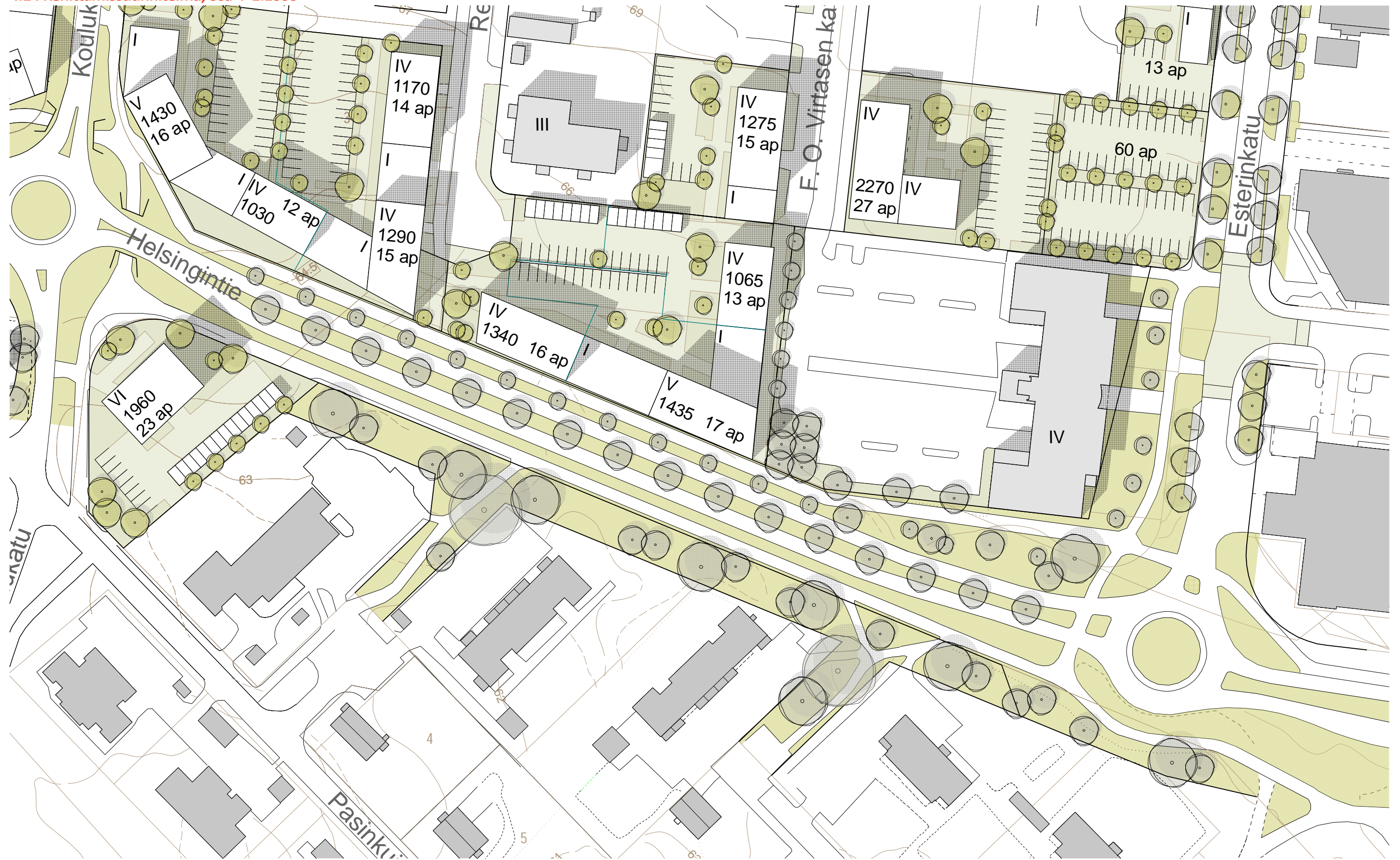
## 4.13 Kehittämissuunnitelma, osa 3 1:1000



Kuva 27. Kehittämissuunnitelma, osa 3 1:1000



## 4.14 Kehittämissuunnitelma, osa 4 1:1000



Kuva 28. Kehittämissuunnitelma, osa 4 1:1000







#### 4.16 Näkymä Koulukadun ja Esterinkadun väliseen korttelirakenteeseen



Kuva 31. Näkymä Koulukadun ja Esterinkadun väliseen korttelirakenteeseen

TIETOTALO OSANA KORTTELIRAKENNETTA.  
- PYSÄKÖINTIKENTTÄÄ VOIDAAN RAJATA HELSINGINTIELLE RAKENTEILLA TAI KASVILLISUUDELLA.

YKSIKERROKSISISSA RAKENNUSOSISSA ASUKKAIDEN YHTEISTILOJA JA AUTOPAIKKOJA.

PUISTOMAINEN HELSINGINTIE.  
- HELSINGINTIEN ETELÄPUOLELLA KAUPUNKIRAKENNE MUUTTUU AVOIMEKSI

KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYDET KORTTELEIDEN VÄLISTÄ.

PYSÄKÖINTI MAANTASOSSA.  
- AUTOPAIKAT VOIDAAN KATTAA TARVITTAESSA

RAKENNUKSET MUODOSTAVAT YHTENÄISEN KORTTELIN HELSINGINTIEN SUUNTAAN.  
- MATALAT RAKENNUSOSAT TALOJEN VÄLISSÄ SUOJAAVAT PIHAA MELULTA

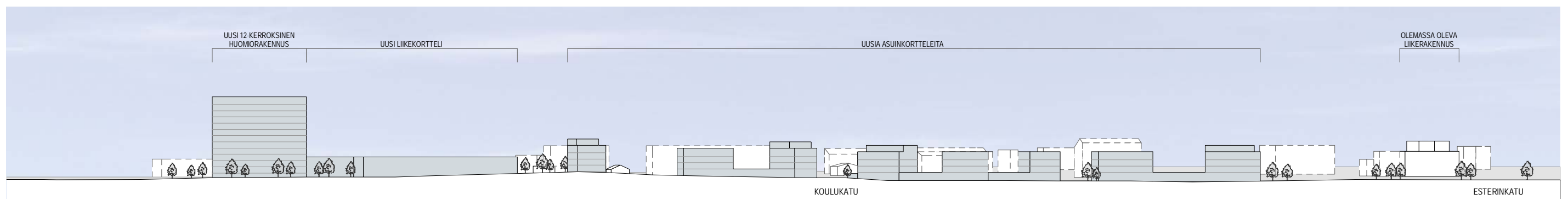
PISTETALOMAISISTA ASUINRAKENNUKSISTA AVAUTUU NÄKYMÄ ERI SUUNTIIN.

YMPÄRISTÖÖN KORKEAMMAT RAKENNUKSET KORTTELEIDEN NURKISSA.  
- YLIN KERROS VOI OLLA SISÄÄNVEDETTY MUUSTA JULKISIVUPINNASTA

RAKENNUSTEN ULKOSIVUILLA RAKENNUSMASSASTA SISÄÄN VEDETYT PARVEKKEET.

UUDISRAKENNUS HELSINGINTIEN ETELÄPUOLELLA TÄYDENTÄÄ RAKENNUSRIVISTÖÄ JA RISTEYSALUETTA.

HELSINGINTIEN JA KOULUKADUN RISTEYKSEEN TOTEUTETTAVA KIERTOLIITTYMÄ PARANTAA LIIKENNETURVALLISUUTTA JA SUJUVOITTA LIIKENTEEN KULKUA.



Kuva 32. Aluejulkisivu Helsingintieltä pohjoiseen 1 : 2000



## 5. JATKOTOIMENPITEET

### 5.1 Yleistä

Kehittämissuunnitelman toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista ja tarkempia katu- ja korttelikohtaisten suunnitelmien laatimista. Kaupungin toteuttamien alueiden rakentaminen tehdään vaiheittain sovittaen yhteen eri alueiden rakentaminen, mahdollisten kunnallisteknisten johtojen ja laitteiden uusimistarpeet sekä katujen kehittämiseen oleellisesti liittyvien kiinteistöjen kehittämissaikataulut. Yksityisomisteisten kiinteistöjen kehittämissaikataulut riippuvat pitkälti kiinteistöomistajien tahtotilasta. Kehityssuunnitelman mukaisissa asemakaavan muutoksissa osalla yksityisomistuksessa olevista kiinteistöistä tulee niiden asemakaavan mukainen käyttötarkoitus muuttumaan. Muutostilanteessa tulee tapauskohtaisesti tarkastella kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa sovittuja periaatteita kiinteistön asemakaavan muutoksessa koituvasta arvonnoususta ja muutoksesta kaupungille aiheutuvien kunnallistekniikan kustannusten korvaamisesta. Jatkosuunnittelu ja toteutus edellyttävät kaupungin ja kiinteistöosaajien välistä yhteistyötä ja neuvotteluja parhaasta kokonaisuudesta.



Kuva 32. Saapuminen kaupunkiin - näkymä Lappeentien länsipäästä.