

Teemakortti

TÄYDENNYS- JA LISÄRAKENTAMINEN

Suur-Sammonlahden lähiökehittämishanke



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

LAPPEENRANTA



Suur-Sammonlahden lähiökehittämishanke



- Sammonlahden suuralueen lähiökehittämishanke Sammontalo - Meijän yhteinen kuuluu Ympäristöministeriön Lähiöohjelma 2020-2022 hankkeisiin. Ympäristöministeriön lisäksi siihen osallistuvat oikeusministeriö, opetus- ja kulttuuriministeriö, sisäministeriö, sosiaali- ja terveysministeriö sekä työ- ja elinkeinoministeriö. Rakentamistoimenpiteisiin on saatu ARA:n rahoitusta vuosille 2020 - 2022.
- Hankkeella on tähdätty vetovoimaiseen, hyvinvoivaan ja viihtyisään asuin- ja työpaikka-alueeseen, jonka ytimen muodostaa eloisa palvelukeskus. Aluetta kehitetään myös monipuolisena viheralueiden kokonaisuutena, jossa liikuntapaikat sekä viher- ja virkistysalueet ovat houkuttelevia, esteettömiä ja kaikkien helposti saavutettavissa.
- Hankkeen tavoitteena oli tunnistaa Sammonlahden suuralueen, eli varsinaisen Sammonlahden ohella myös Skinnarilan ja Kourulan vahvuuksia ja haasteita, joiden pohjalta aluetta on lähdetty kehittämään entistä viihtyisämmäksi ja vetovoimaisemmaksi. Hankkeen aikana kohteita on alettu toteuttaa. Koko alueesta on laadittu **kehittämissuunnitelma**, joka ohjaa alueen muutosta pidemmällä aikavälillä. Suunnitelma jakautuu teemakohtaisiin suunnitelmiin ja kehittämiskortteihin.
- Suur-Sammonlahti ja tuleva Sammontalo ovat meijän yhteisiä, minkä vuoksi niitä suunnitellaan ja tehdään yhdessä alueen asukkaiden ja yrittäjien sekä kaupungin eri toimialojen kanssa eri ikä- ja käyttäjäryhmät huomioiden.

Suur-Sammonlahden aluetta on tarkasteltu hankkeessa seitsemän eri teeman kautta:

1. Lähiökoulut edistävät koulutuksen tasa-arvoa sekä lasten ja nuorten hyvinvointia.
2. Perhe- ja nuorisotyö sekä harrastustoiminta vahvistavat lasten ja nuorten osallisuutta.
3. Yhteistyö luo yhteisöllisyyttä ja turvallisuutta.
4. Hiilineutraalisuus tukee lähiökehittämisen kestävyttä.
5. Viihtyisä, toimiva ja vihreä elin- ja asuinympäristö vahvistaa elinvoimaa.
6. Ikäystävällisyys ja esteettömyys tukevat asuinalueen toimivuutta.
7. Taide ja kulttuuripalvelut elävöittävät lähiöitä.



TÄYDENNYS- JA LISÄRAKENTAMINEN

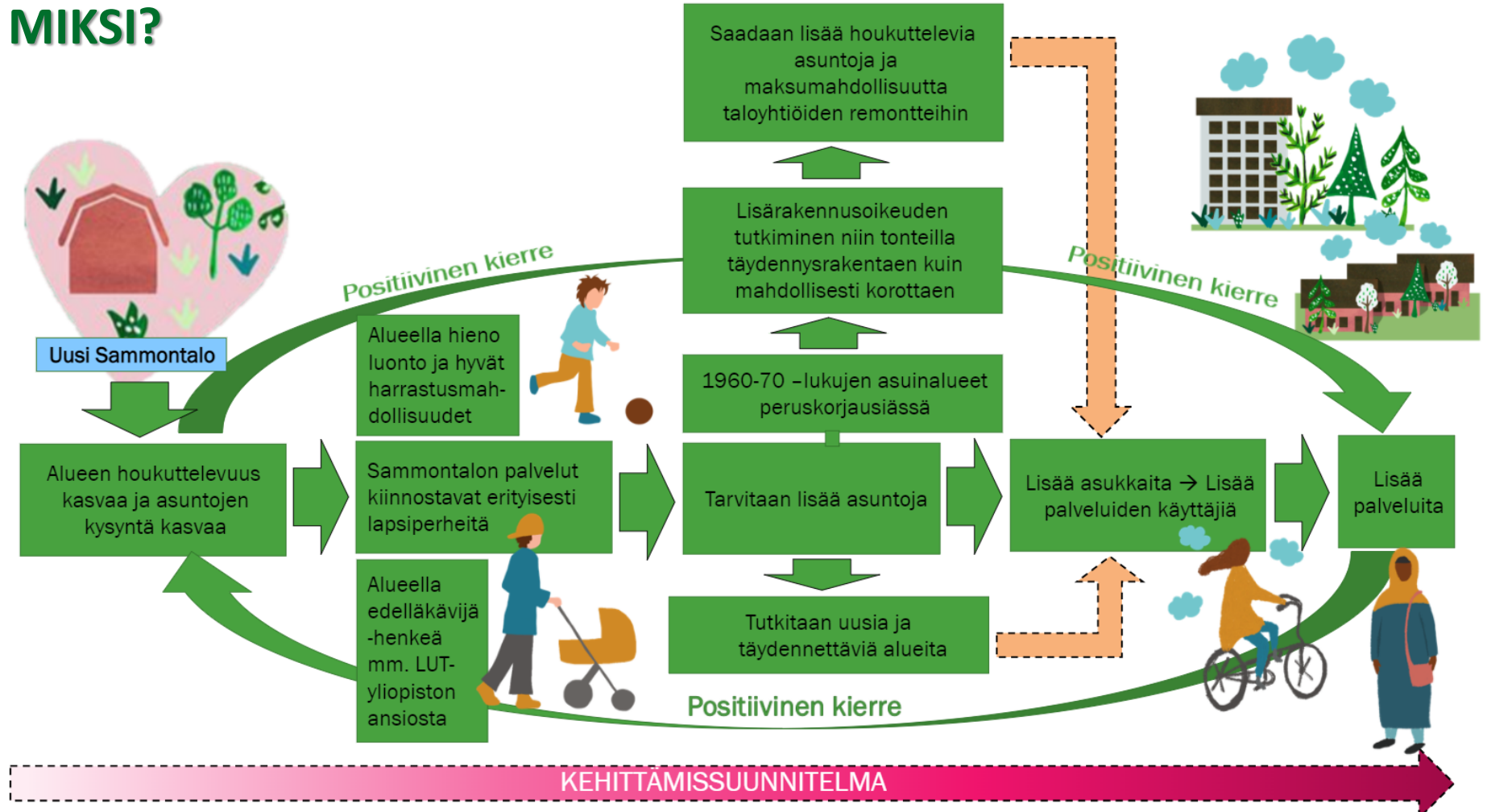
LAPPEENRANTA2037 –STRATEGIA

- Lappeenranta2037 –strategian tavoitteena on **ekologinen kestävyys**, jonka mukaan etenemme kohti **toimivaa ja tiivistä kaupunkirakennetta** ja hiilineutraaliutta.
- Kaupunkirakennetta tiivistetään ja parannetaan rakennetun ympäristön ekologisuutta sekä ekologista kestävyttä, kun suurempi joukko ihmisiä hyödyntää olemassa olevia kunnallisteknisiä verkostoja, kunnallisia palveluita, joukkoliikennettä ja kaupallisia palveluita. Tällöin kaupungin osuus rahoitettavasta uudesta infrastruktuurista jää vähäisemmäksi ja samalla säästämme ympäröivää luontoa.
- Täydennysrakentamisella saadaan alueelle lisää asukkaita ja mahdollisesti monipuolistettua alueen palvelutarjontaa, tuetaan yritysten sekä joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä.



TÄYDENNYS- JA LISÄRAKENTAMINEN

MIKSI?



TÄYDENNYS- JA LISÄRAKENTAMINEN

TEHDYT TOIMENPITEET

- Suur-Sammonlahden alue on kartoitettu kokonaisuudessaan ja laadittu ehdotuksia mahdollisiksi täydennysrakentamispaikoiksi ja -alueiksi. Täydennysrakentamista voidaan tehdä eri tavoin ja eri kriteerein eri paikkoihin ja näistä on esitetty periaatteita. Jokainen lisä- ja täydennysrakennettava kohde on tutkittava tarkemmin yksityiskohtaisesti jatkotoimien yhteydessä.
- Suur-Sammonlahden aluetta on tarkasteltu kokonaisuutena ja huomioitu alueen arvot, ekologiset yhteydet ja viherverkosto sekä niiden säilyminen ja vahvistaminen. Vaikka pieniä viheralueita voitaisiin liittää tonttimaiksi, on Kehittämissuunnitelmassa huomioitu viheryhteyksien säilyminen ja yhdistyminen osaksi laajempaa kokonaisuutta.
- Tässä esitettävät suunnitelmat ovat alustavia luonnoksia, jotka tutkitaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Rakentamisen lopullinen määrä muotoutuu asemakaavaprosessin myötä.
- Lopullinen asemakaavoitus tehdään yhteistyössä alueen maanomistajien ja asukkaiden kanssa.



TÄYDENNYS- JA LISÄRAKENTAMINEN

TEHDYT TOIMENPITEET

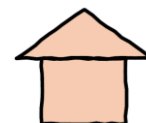
- Täydennysrakentamiseen on Suur-Sammonlahden alueelta etsitty paikkoja. Paikkoja tutkittaessa on huomioitu alueen tiedossa olevat arvot sekä viheryhteydet ja niiden säilyminen. Myös rakentamista rajoittavia tekijöitä on tarkasteltu. Kehittämissuunnitelmassa on esitetty täydennysrakentamiseen soveltuviksi katsotut paikat suhteessa alueen arvoihin ja reitistöihin.
- Kehittämiskorteissa on kerrottu tarkemmin kunkin täydennysrakentamisalueen ominaisuuksista ja tavoitteista. Yksittäisistä tonteista ei ole tehty omia kehittämisskorteja, mutta ne on esitetty karttaesityksellä, joka on myös tämän kortin kuvituksena.
- Jokainen uusi osoitettu rakentamisen alue ja tontti tulee ensin asemakaavoittaa. Tällöin alueet myös tutkitaan tarkemmin ja laaditaan tarvittavat selvitykset. Näiden selvitysten pohjalta asemakaavoitus etenee. Asemakaavoituksen yhteydessä myös kuullaan asukkaita.



TÄYDENNYS- JA LISÄRAKENTAMINEN

NYKYTILANNE JA LÄHTÖKOHDAT

- Alueella on joissain paikoin mm. kapeita viheralueita asuintonttien laidoilla. Osalla näistä viherkaistoista ei ole virkistyskäyttöä, käyttöä hulevesien viivytyksessä ja imeytyksessä tai luontoarvoja. Osa sijaitsee katualueen ja tontin välissä kapeana suojaviheralueena.
- Monet alueen tontit ovat väljästi rakennettuja ja niillä on potentiaalia tulla kehitetyiksi tiiviimpinä asumisen alueina
- Kehittämissuunnitelmaan on merkitty yksittäiset mahdolliset täydennysrakentamiskohteet vaalean oranssilla symbolilla. Näille alueille sovelletaan tässä kehittämiskortissa esiteltyjä täydennysrakentamisen tapoja.
- Kehittämissuunnitelmaan on merkitty useamman tontin mahdolliset täydennysrakentamiskohteet oranssilla symbolilla. Näistä on kerrottu omissa kehittämiskorteissa sekä kehittämiskortissa 9-23 tarkemmin.
- Monet kerrostalot ovat matalahkoja, hissittömiä tai sijaitsevat väljällä tontilla. Näissä voidaan harkita lisäkerrosten rakentamista tai tonttien lisä- tai täydennysrakentamista mm. taloyhtiöiden korjaustöiden ja hissien rakentamisen rahoittamiseksi.
 - Kerrostalotonttien lisä- ja täydennysrakentamisen periaatteista ja toimintamalleista on tehty hankkeen yhteydessä erillinen ohje, joka julkistetaan myöhemmin.



TÄYDENNYS- JA LISÄRAKENTAMINEN

YKSITTÄISET ALUERAKENNETTA TÄYDENTÄVÄT TONTIT

- Oheisella kartalla on esitetty Suur-Sammonlahden alueen uudet yksittäiset rakentamiskaupat, joista ei ole erikseen kehittämiskorttia.
- Kaikki nämä vaativat toteutuakseen asemakaavan muutoksen. Asemakaavamuutoksen yhteydessä alueita tutkitaan tarkemmin, laaditaan tarvittavat selvitykset ja kuullaan alueen asukkaita.



TÄYDENNYS- JA LISÄRAKENTAMINEN

TERMEJÄ

- **Täydennysrakentaminen** on olemassa olevien rakennusten yhteyteen tai lähistölle rakentamista. Vanhaa rakennusta voidaan esim. korottaa tai laajentaa, mutta tontille voidaan rakentaa myös uudisrakennuksia. Täydennysrakentaminen voi kattaa laajoja usean tontin ja kymmenien rakennusten alueita, tai vain yhden tontin.
- Täydennysrakentaminen viittaa alueelliseen tiivistämiseen, kun taas **lisärakentamisella** tarkoitetaan yksittäisen kiinteistön tontilla tapahtuvaa rakentamista. Lisärakentaminen voi olla kiinteistön tilojen käyttötarkoituksen muuttamista, lisäkerrosrakentamista, kiinteistön tilojen laajentamista, uusien rakennusten rakentamista tontille tai vanhan rakennuksen purkamista ja uuden laajemman rakennuksen rakentamista tilalle. Termiä täydennysrakentaminen kuitenkin käytetään ajoittain, kun puhutaan uusien rakennusten rakentamisesta vanhojen rakennusten oheen.
- Pääosin Lähiökehittämishankkeessa on keskitytty täydennysrakentamisen suomiin mahdollisuuksiin, mutta yksittäisten tonttien lisärakentaminenkin on mahdollista monissa paikoin ja sitäkin on selvitetty mm. mahdollisten korotettavien kerrostalojen osalta.
- Lisä- ja täydennysrakentamista on esitetty Kehittämissuunnitelmassa sekä sen Havainnekuvassa. Tarkentavia tietoja alueista löytyy kehittämissuunnitelmasta.



TÄYDENNYS- JA LISÄRAKENTAMINEN

OLEMASSA OLEVIENTILOJEN UUELLEENKÄYTTÖ LISÄRAKENTAMINEN

- Ennen kuin ryhdytään hankkimaan uutta tonttimaata tai laajennusten tai uusien rakennusten rakentamiseen, kannattaa pohtia, onko nykyisessä rakennuksessa mahdollisuuksia lisärakentamiseen rakennusrungon sisällä.
- Kannattaa tutkia rakennuksen olemassa olevat tilat ja pohtia niiden käyttöä ja käytettävyyttä. Usein rakennuksesta on löydettävissä joko huonosti toimivia tai vajaakäytöllä olevia tiloja, jotka voidaan muuttaa uuteen käyttöön. Rungon sisällä tapahtuvaa lisärakentamista voidaan tehdä joko parantamaan nykyisten asukkaiden asumismukavuutta tai muuttamalla käyttötarkoitusta ja rakentaa esimerkiksi uusia asuntoja.
- Uusia asuntoja rakennettaessa esim. ullakolle taloyhtiö voi saada rahoitusta tarvittaviin peruskorjauksiin.
- Miltäpä kuulostaisi vaikka uusi sauna uuteen piharakennukseen tai uusia asuntoja ullakolle?



NYKYTILA



JÄLKEEN

Esimerkissä taaemmassa talossa voisi olla vaikka käyttämätön kerhuhuone ja huonosti toimivat varastotilat ja sauna. Nämä voidaan muuttaa asunnoiksi ja pihalle on rakennettu korvaavat ja uudenaikaiset tilat uudisrakennukseen. Etualan talossa ullakolle on pystytty rakentamaan uusia tiloja, vaikka asuntoja ja kellariin käyttämättömään pesutupaan niille varastotilat.

TÄYDENNYS- JA LISÄRAKENTAMINEN

ERILAISIA TAPOJA TÄYDENNYSRAKENTAMISEEN

1. LISÄALUEIDEN LIITTÄMINEN TONTTIIN

- Käyttämättömät alueet, esim. lähimetsäkaistaleet, ylimitoitettut katualueet voidaan mahdollisesti liittää osaksi tonttia ja alueille on paikoin mahdollista saada lisärakentamista.

2. TONTTIEN JAKAMINEN JA UUSIEN MUODOSTAMINEN

- Mikäli esim. jo rakennettu tontti on suuri, voidaan siitä saada muodostettua uusi erillinen tontti. Myös kahden väljästi rakennetun tontin yhdistämisellä esim. tonttien keskialueella, voidaan muodostaa uusia tontteja.

3. VANHOJEN RAKENNUSTEN PURKAMINEN TAI OSITTAINEN PURKAMINEN JA UUDISRAKENTAMINEN

- Vanhojen rakennusten purkaminen tai osittainen purkaminen ja tehokkaammin rakennettu uudisrakennus tilalle, on myös paikoin mahdollista.

4. KÄYTÖSTÄ POISTUVAT KUNNALLISEN PALVELUN ALUEET OSOITETAAN UUDISKÄYTTÖÖN

- Esim. Lavolan koulun alue tai Kauriinkadun kentän alue.

5. KERROSTALOJEN KOROTUKSET

- Kerrostalojen korotukset ovat monin paikoin mahdollisia.

6. KERROSTALOTONTTIEN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

- Kerrostalotonttien lisä- ja täydennysrakentaminen on osin mahdollista.

Kaikki erilaiset täydennys- ja lisärakentamisen tavat lähtevät maanomistajien tarpeesta ja halukkuudesta. Seuraavassa on käyty läpi näitä erilaisia täydennysrakentamisen tapoja.



TÄYDENNYS- JA LISÄRAKENTAMINEN

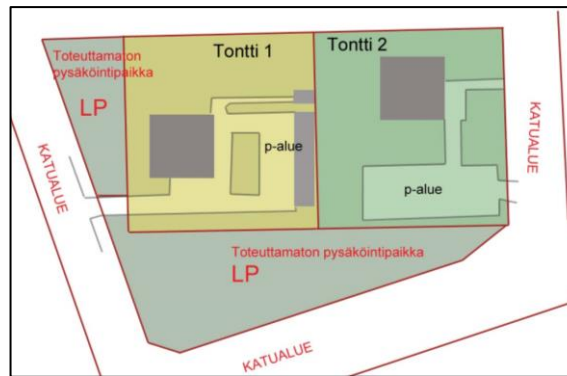
1. LISÄALUEIDEN LIITTÄMINEN TONTTIIN

• ENNEN- JÄLKEEN

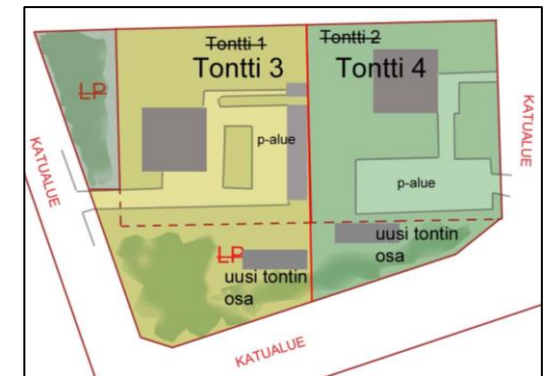
Esimerkissä rakennettu tontti rajoittuu luonto- ja virkistysarvoiltaan vähäiseen viheralueeseen tai esim. toteutumattomiin pysäköintipaikoihin. Käyttämätön alue voidaan ostaa osaksi tonttia ja muodostaa uusi suurempi tontti tai kokonaan uusi tontti ja rakennuspaikka.

- Joissain tapauksissa uusi tonttialue mahdollistaa pienimuotoista rakentamista alueelle, jolla voi esim. suojata piha-alueita liikennehäiriöiltä ja melulta.
- Joissain tapauksissa voidaan muodostaa kokonaan uudet tontit, joille voidaan asemakaavamuutoksella saada lisärakennusoikeutta.

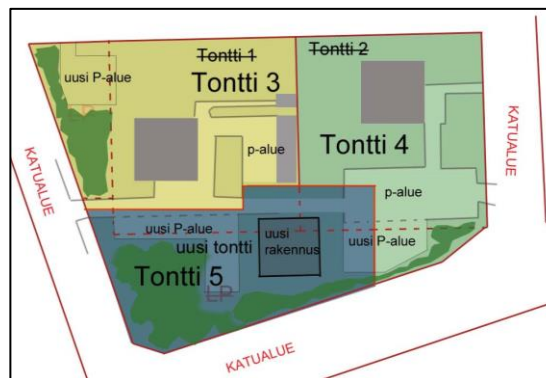
Kun aiemmin käyttämättömästä tai hoitamattomasta alueesta tulee osa tonttia, yleensä myös alueen hoito paranee ja siitä tulee osa rakennettua kaupunkiympäristöä.



NYKYTILA



MAHDOLLISUUS ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOKSELLA. Tonttiin liitetty toteutumattomia pysäköintialueita, mutta otettu alue osaksi nykyistä tonttia. Pienellä uudisrakentamisella voidaan lisätä esim. nykyisten asukkaiden asumismukavuuksia ja suojata piha-alueita esim. melulta ja katupölyltä.



MAHDOLLISUUS ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOKSELLA. Suuremmalla rakennusoikeuden lisäämisellä voidaan rahoittaa esim. taloyhtiön remonteja.

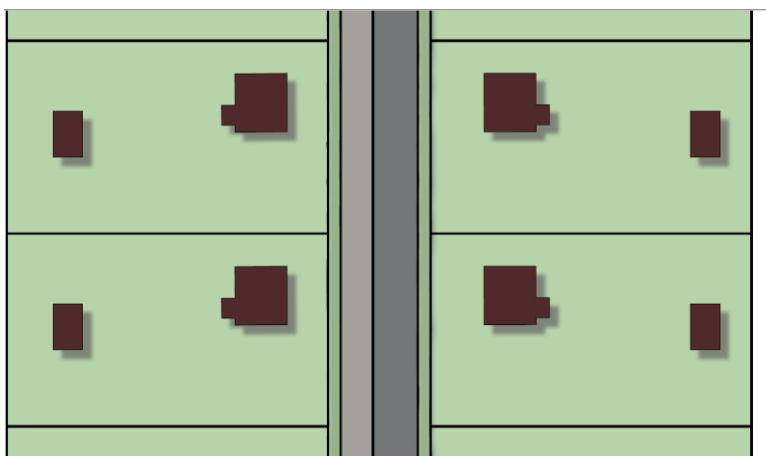
TÄYDENNYS- JA LISÄRAKENTAMINEN

2. TONTTIEN JAKAMINEN JA UUSIEN MUODOSTAMINEN

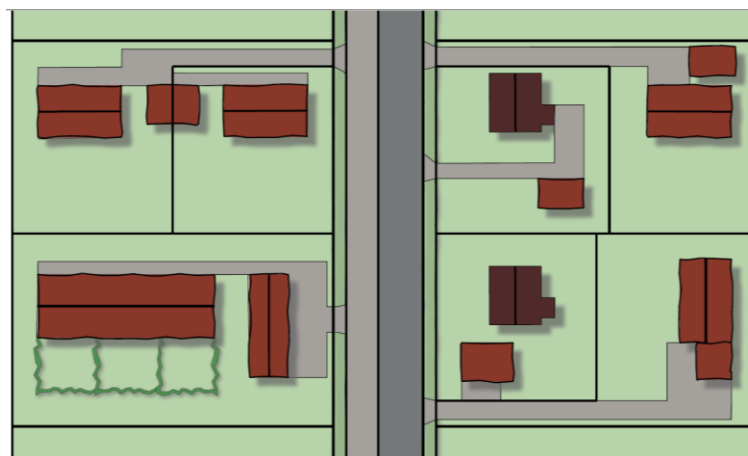
- ENNEN- JÄLKEEN

Esimerkissä rakennettu tontti on suuri.

- a) Vanhasta tontista voidaan muodostaa kaksi uutta erillistä tonttia.



NYKYTILA



MAHDOLLISUUS ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOKSELLA. Joissain tapauksissa muutos on mahdollinen pelkällä tonttijaon muutoksella.



TÄYDENNYS- JA LISÄRAKENTAMINEN

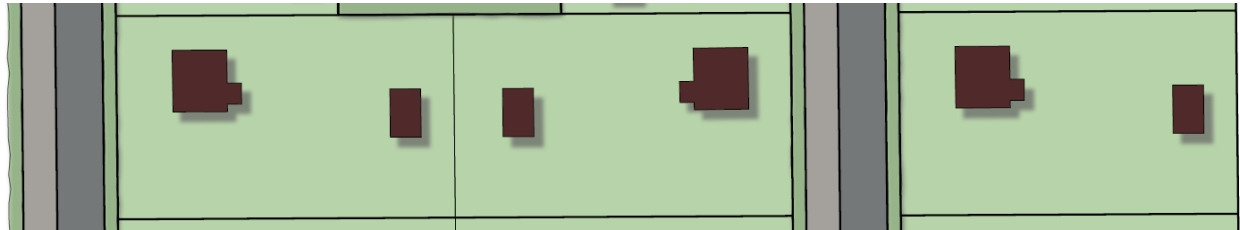
2. TONTTIEN JAKAMINEN JA UUSIEN MUODOSTAMINEN

- ENNEN- JÄLKEEN

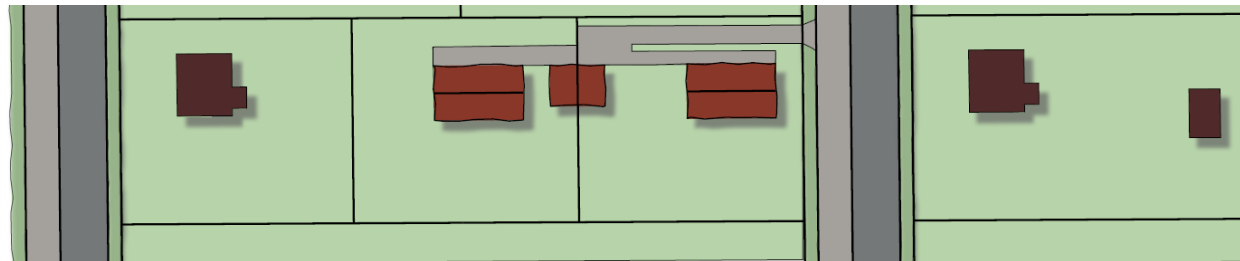
Esimerkissä rakennettu tontti on väljä ja suuri.

b) Kahdesta väljäkköstä tontista voidaan yhdistää sisäosat ja näin muodostaa uusi tontti.

NYKYTILA



MAHDOLLISUUS ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOKSELLA. Joissain tapauksissa muutos on mahdollinen pelkällä tonttijaon muutoksella.



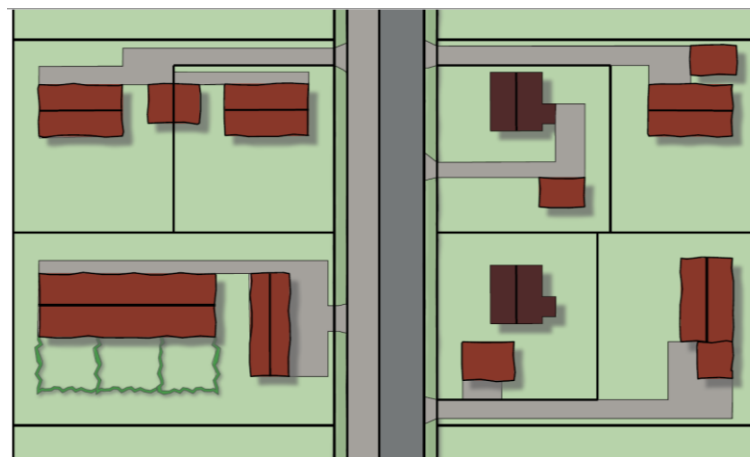
TÄYDENNYS- JA LISÄRAKENTAMINEN

3. VANHOJEN RAKENNUSTEN PURKAMINEN TAI OSITTAINEN PURKAMINEN JA UUDISRAKENTAMINEN

- a) Olemassa olevia rakennuksia voidaan purkaa ja rakentaa alue tehokkaammin. Tässä on huomioitava myös kaupunkikuvalliset kuin rakennushistorialliset arvot sekä alueen tyylipiirteet.



NYKYTILA



MAHDOLLISUUS ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOKSELLA vanhoja rakennuksia purkaen saatu tehokkaampaa rakentamista. Joissain tapauksissa muutos on mahdollinen pelkällä tonttijaon muutoksella tai uudella rakennusluvalla. Huomioitava on alueen arvojen säilyminen.



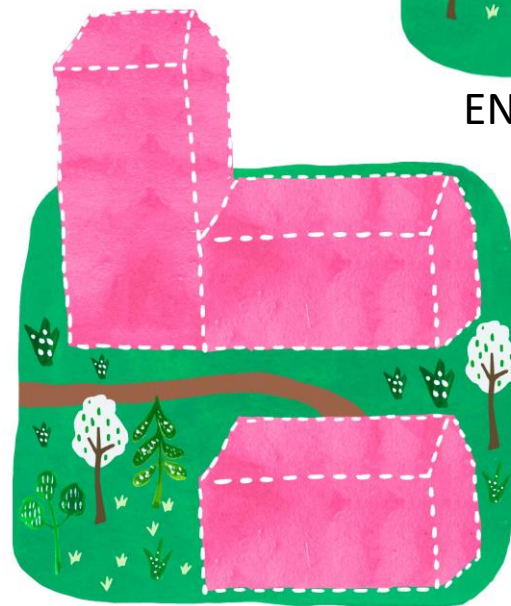
TÄYDENNYS- JA LISÄRAKENTAMINEN

3. VANHOJEN RAKENNUSTEN PURKAMINEN TAI OSITTAINEN PURKAMINEN JA UUDISRAKENTAMINEN

- Joskus on niin, että vanha rakennus on esimerkiksi päässyt niin huonoon kuntoon, ettei sitä voida enää korjata. Tällöin vanha rakennus voidaan joutua purkamaan ja sen voi korvata tehokkaammalla uudisrakennuksella. Tämä on kuitenkin ekologisuuden kannalta huono vaihtoehto, sillä rakennuksen runko on luonnonvarojen kannalta kaikista arvokkain säilytettävä ja eniten kasvihuonepäästöjä tuottava rakennusosa.
- Joskus tämä ratkaisu on järkevä ja sillä voidaan esimerkiksi saavuttaa parempaa kaupunkiympäristöä ja tehostaa olemassa olevan infrastruktuurin käyttöä sekä vähentää liikenteen päästöjä ja saada lisää joukkoliikenteen käyttäjiä. Lisäksi uudisrakennus on todennäköisesti energiatehokkaampi kuin vanha.
- Aina ennen purkupäätöstä tulee punnita sekä olemassa olevien rakennusten ja ympäristön arvot.
- Uudisrakentamiseen tähtäävien suunnitelmien kanssa tulee hyvissä ajoin olla yhteydessä kaupungin edustajiin. Näin voidaan saada tärkeitä lähtötietoja jo hankkeen alkuvaiheessa.



ENNEN



JÄLKEEN

TÄYDENNYS- JA LISÄRAKENTAMINEN

4. KÄYTÖSTÄ POISTUVAT KUNNALLISEN PALVELUN ALUEET OSOITETAAN UUDISKÄYTTÖÖN

- Kun uusi Sammontalo valmistuu, tulee se korvaamaan osan alueen kouluista, päiväkodeista ja kenttäalueista. Tämä perustuu Kaupunginvaltuuston vuonna 2016 tekemään päätökseen Länsialueen palveluverkosta. Näiltä kunnallisilta palvelualueilta vapautuu maapinta-alaa, jonka käyttö tulee ratkaista.
- Alueen elinvoiman ja kaupungin strategian mukaisesti kaupunki kasvaa sisäänpäin ja tiivistyy. Näin voidaan myös lisätä alueen asukasmäärää ja mahdollisesti myös alueen työpaikkoja. Näin tuetaan koko läntisen Lappeenrannan elinvoimaa, kun asemakaavoitetaan käytöstä poistuvat alueet asumiseen tai työpaikoiksi.
- Asemakaavoituksen kautta kaupunki voi myydä omistamansa maa-alueet ja saada niistä paremman hinnan, kun niille on osoitettu uusi käyttötarkoitus.
- Punnittavana on aina tapauskohtaisesti alueen arvot, virkistysalueet, viheryhteydet sekä kaavoitettavan uudiskäytön vaatimukset.

Huomioon tulee ottaa myös ympäröivä rakennuskanta ja alueen asukkaat. Kokonaisuutta ja viherverkoston liittymistä ympäröivään kaupunkirakenteeseen on tutkittu Kehittämissuunnitelmassa.

- Poistuvista kunnallisista toiminnoista suurimmat kehitettävät maa-alueet tulevat olemaan Skinnarilan koulun ja päiväkodin alue, Lavolan koulun alue, Kourulan monitoimihallin ja vanhan koulun alue sekä Kauriinkadun kentän alue. Näistä Kourulan, Lavolan ja Kauriinkadun alueita on käsitelty erillisissä kehittämiskorteissa. Kourulassa asemakaava on jo uudistettu huomioiden poistuvat toiminnot. Muiden alueiden jatkokehitys tapahtuu Sammontalon valmistuttua.
- Seuraavilla sivuilla on kuvaparein esitetty yhdet mahdolliset maankäyttömuodot poistuville alueille Lavolassa ja Kauriinkadun kentällä. Toiminnan muuttuminen koulukäytöstä joksikin muuksi, vaatii asemakaavamuutoksen.



Kartalla on osoitettu Sammontalon valmistumisen jälkeen käytöstä poistuvat kunnalliset toiminnot.

TÄYDENNYS- JA LISÄRAKENTAMINEN

4. KÄYTÖSTÄ POISTUVAT KUNNALLISEN PALVELUN ALUEET OSOITETAAN UUDISKÄYTTÖÖN KAURIINKADUN KENTTÄ

Nykyinen hiekkakenttä poistuu käytöstä Sammontalon valmistuttua. Aikataulu on vielä auki.



NYKYTILA



MAHDOLLISUUS ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLE. Lopullinen suunnittelu ja ratkaisu muotoutuu asemakaavoituksen yhteydessä.



TÄYDENNYS- JA LISÄRAKENTAMINEN

4. KÄYTÖSTÄ POISTUVAT KUNNALLISEN PALVELUN ALUEET OSOITETAAN UUDISKÄYTTÖÖN LAVOLAN KOULUN ALUE

Nykyinen koulu poistuu käytöstä jollain aikavälillä Sammotalon valmistuttua. Aikataulu on vielä auki.



NYKYTILA



MAHDOLLISUUS ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOKSELLE.
Lopullinen suunnittelu ja ratkaisu muotoutuu asemakaavoituksen yhteydessä.



TÄYDENNYS- JA LISÄRAKENTAMINEN

5. KERROSTALOJEN KOROTUKSET

- Lisäkerroksia rakentamalla voidaan joko laajentaa olemassa olevia asuntoja tai parantaa asukkaiden asumisololoja. yleensä korotusosaan tehdään uusia asuntoja. Uusien asuntojen rakennusoikeuden myynnillä asunto-osakeyhtiö voi saada rahoitusta muihin peruskorjauksiin ja jatkossa enemmän osakkaita osallistumaan kustannusten jakoon.
- Lisäkerrosten edellyttämät suunnitelmat tulee tehdä yhteistyössä kaavoittajan kanssa. Lisäkerroksen rakentaminen vaatii todennäköisesti asemakaavamuutoksen. Alueilla voi olla erilaisia vaatimuksia lisäkerrosten suhteen, riippuen mm. alueen kaupunkikuvallisista lähtökohdista. Esimerkiksi joissain kohdin kaupunkirakennetta ylin kerros on sisennettävä lisäkerrosta rakennettaessa tai lisäkerroksen rakentamisen yhteydessä vaaditaan pihajärjestelyiden kohentamista.
- Lisäkerroksia voidaan rakentaa betoni-, teräs- ja puurunkoisina. Korotettavan rakennuksen kantavuus määrittelee vahvasti korotuksen kantavan rungon toteutustavan ja rakennusmateriaalin. Eri rakennusmateriaaleja voidaan myös yhdistellä kantavassa rungossa luoden hybridirunkoja.
 - 1960- ja -80-lukujen elementtirakenteiset asuinkerrostalot kestävät kevyin materiaalein tehdyt yhden tai kahden kerroksen korotukset pääosin hyvin.



ENNEN



KOROTUSTEN JÄLKEEN

TÄYDENNYS- JA LISÄRAKENTAMINEN

5. KERROSTALOJEN KOROTUKSET

- Uudet asunnot tarvitsevat yleensä myös varastotilat, leikki- ja oleskelualueet sekä autopaikat. Lisäkerrosten myötä tontilla lisääntyy rakentamisen ja asukkaiden määrä. Uusille asukkaille täytyy määritellä ja rakentaa väestösuojatilat, mikäli aiemmin toteutettu suojatila ei ole riittävä kasvavalle ihmismäärälle.
- Rakennuksen korottamiseen vaikuttavat uudisrakentamisen määräykset ja säännöt, jotka koskevat esimerkiksi esteettömyyttä. Jos lisäkerroksilla korotetaan hissitöntä kerrostaloa, vaaditaan rakennukseen jälkiasennushissi, jotta lisäkerrokset voidaan toteuttaa. Tämä parantaa myös muiden asukkaiden asumismukavuutta ja yleensä myös asuntojen arvoa.
- Suomessa on vuodesta 2005 lähtien ollut pakollista rakentaa uusiin, vähintään kolmekerroksisiin asuinkerrostaloihin hissi asuntojen esteettömyyden takaamiseksi. Tätä aikaisemmin hissi oli pakollinen vain vähintään nelikerroksisissa asuinkerrostaloissa.
- Hissien rakentaminen vanhoihin taloihin tulee lisääntymään, koska väestö ikääntyy ja heidän tulee olla mahdollista asua kotona mahdollisimman kauan. Hissi parantaa asuntojen esteettömyyttä ja mahdollistaa ylemmissä kerroksissa sijaitsevien asuntojen käytön myös liikuntarajoitteisille henkilöille. Ikääntyminen voi vaikuttaa liikuntakykyyn vaikeuttaen asukkaan asumista hissittömässä rakennuksessa
- Lähiökehittämishankkeen yhteydessä on laadittu taloyhtiöille ohje lisä- ja täydennysrakentamisesta. Ohje julkaistaan myöhemmin.



ENNEN



KOROTUSTEN JÄLKEEN

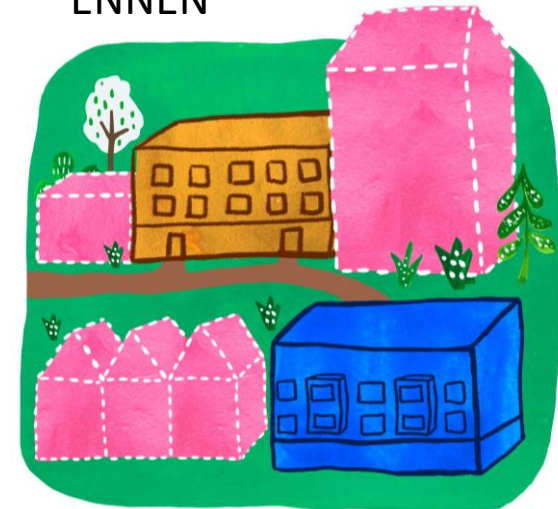
TÄYDENNYS- JA LISÄRAKENTAMINEN

6. KERROSTALOTONTTIEN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

- Peruskorjauksissa olevien 1960–1980 -luvuilla rakennettujen kerrostalojen rakentamiselle oli aikanaan tyypillistä sijoittaa asuinkerrostalot väljästi jättäen tonteille vapaata pihatilaa. Kortteleiden rakenne jätettiin avoimeksi, minkä vuoksi tonteilla on mahdollista laajentaa olemassa olevia rakennuksia tai rakentaa kokonaan uusia rakennuksia olemassa olevien rakennusten väliin esimerkiksi lohkomalla ja myymällä osia tonteista rakennuttajille.
- Uusien rakennusten tai vanhan rakennuksen laajentaminen pienentää pihaluettua ja saattaa varjostaa. Nämä lisärakentamisen keinot vaativat myös paljon uusia autopaikkoja tontille, joka tulee huomioida kokonaissuunnittelussa.
- Tällaisessa hankkeessa voi olla mahdollista myös liittää läheistä lähivirkistysaluetta uuteen tonttiin, jolloin kokonaisuudesta voi saada toimivamman.
- Suunniteltaessa lisärakentamista, tonttien lohkomista tai mahdollisuutta liittää yleisiä alueita tonttimaaksi, tulee jo aikaisessa vaiheessa olla yhteydessä kaupungin edustajiin, jolloin voidaan selvittää erilaiset mahdollisuudet ja vaihtoehdot jo hankkeen alussa.
- Lähiökehittämissuunnitelman yhteydessä on laadittu taloyhtiöille ohje lisä- ja täydennysrakentamisesta. Ohje julkaistaan myöhemmin.



ENNEN



JÄLKEEN

TÄYDENNYS- JA LISÄRAKENTAMINEN MUISSA KORTEISSA LISÄTIETOA

- Rakentamista rajoittavat tekijät
- Liito-oravat
- Viherverkosto
- Hulevesiratkaisut
- Jalankulun ja pyöräilyn verkosto
- Sammontori
- Sammonlahden rantatontit
- Orkoniitynkadun rakentamaton alue
- Kotaniemi
- Kourulan aluekeskus
- Lavolan koulun alue
- Siirtolapuutarhan luoteispuoli
- Yliopiston länsipuoli
- Skinnarilan veneranta
- Jupiteripuiston eteläosa
- Leinon huvilan ympäristö
- Pärnäsentien varsi
- Skinnarilan koulun alue
- Kaivokorvenpuisto
- August Sunisen puisto
- Saunakivenkadun varsi
- Heinäkadun varsi
- Näätäkarankadun jatko
- Kauriinkadun kenttä
- Rapamäenkadun varsi
- Huhtiniemenkärki

