

LAPPEENRANNAN KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

Suosituksia kaupunkirakenteen tiivistämiseen ja lisärakentamiseen



SISÄLLYSLUETTELO

1.	JOHDANTO.....	3
2.	HARAPAINEN.....	4
3.	PELTOLA.....	6
4.	PALLO	8
5.	PAPPILAN ALUE.....	10
6.	HUHTINIEMI.....	12

1. JOHDANTO

Lappeenrannan keskustan uuden osayleiskaavan ollessa työn alla kaupungin keskusta-alueen lisärakentaminen on noussut ajankohtaiseksi tutkimisen aiheeksi. Koska rakentamattomia alueita keskustan alueella on rajallisesti, valtaosa lisärakentamisesta tulee tapahtumaan nykyisiä asuinalueita tiivistämällä. Yhdyskuntarakenteen tiivistämisellä on sekä taloudelliset että ympäristövaikutukselliset perusteet. Se on myös Lappeenrannan strategian mukainen tapa ohjata kaupungin kasvua.

Tässä tutkielmassa tarkastellaan lähemmin viiden erilaisen asuinalueen lisärakentamista ja tiivistämistä. Alueet sijaitsevat ydinkeskustan läheisyydessä ja pitävät sisällään luonteeltaan erityyppisiä lisärakentamisen mahdollisuuksia. Tarkastelu on periaatteellinen, eikä esimerkiksi tarkkoihin liikennejärjestelyihin puututa. Pysäköinnin periaatteelliset ratkaisut on kuitenkin esitetty.

Tämä tutkielma liittyy Lappeenrannan keskustan osayleiskaavatyön kaupunkikuvan ja rakennetun ympäristön selvityksiin. Tavoitteena on ollut osoittaa esimerkinomaisesti muutamille alueille suosituksia ja ehdotuksia kaupunkirakenteen tiivistämiseen siten, että otetaan samaan aikaan huomioon kaupunkikuvan ja miljööän ominaispiirteitä ja arvoja. Lappeenrannassa on esimerkiksi useita laajoja eri aikakausina rakentuneita pientaloalueita, joista osa muodostaa ajallisesti yhtenäisiä kokonaisuuksia, toiset taas ovat osittain jo uusiutuneet. Siten luonteeltaan samantyyppisillä alueilla voidaan pääsääntöisesti noudattaa samanhenkisiä täydennysrakentamisen ja miljööän kohentamisen periaatteita. Työstä on vastannut arkkitehti Hannes Honkanen, apunaan arkkitehdit Erin Swift-Leppäkumpu ja Erika Szilvassy. Työtä on ohjannut maisema-arkkitehti Elina Kataja.

2. HARAPAINEN

Harapaisen omakotialue on paikoitellen väljästi rakennettu ja pitää sisällään tiivistämisen mahdollisuuksia. Väljyyttä on erityisesti alueen pohjoisosassa, jossa tonttien koko suhteessa rakennettuun alaan on suuri. Oheisessa tutkielmassa on esitetty erilaisia periaatteita lisärakentamisen mahdollistamiseksi.

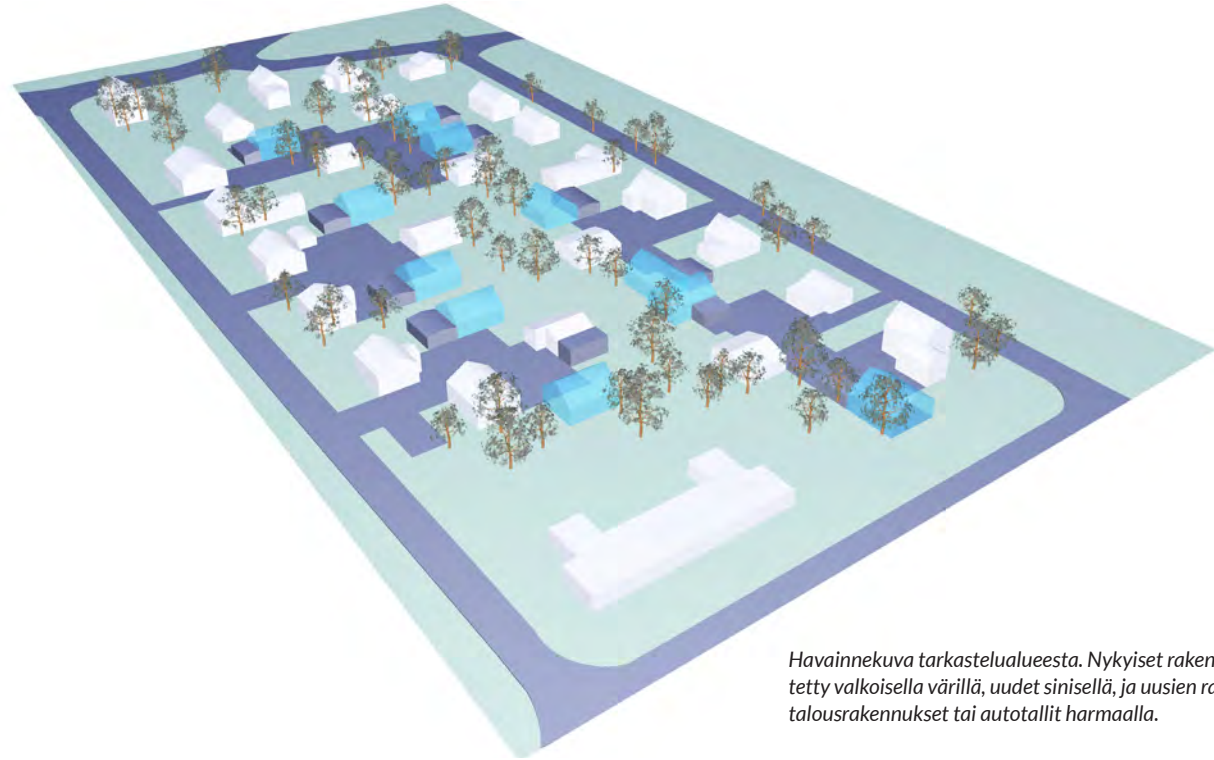
Tonteille olisi mahdollista osoittaa nykyisen pientalon lisäksi rakennusoikeutta yhdelle pientalolle sekä siihen liittyvälle autotallille tai -katokselle. Tutkielmassa autopaikkamitoituksena on käytetty kaksi autopaikkaa asuinrakennusta kohti.

Tontin piha-alue jakautuisi omakotitalojen yksityisiin piha-alueisiin sekä yhteiseen piha-alueeseen, jonka kautta kulku tontille tapahtuisi. Näin ollen uutta liittymää tontille ei tarvittaisi. Kahden talon asukkaat sopisivat tuolloin keskenään yhteisen piha-alueen huollosta ja kunnossapidosta. Tontilla olevaa kahta rakennusta voitaisiin hallinnoida esimerkiksi yhtiömuodossa. Tontit voitaisiin tarvittaessa jakaa myös kahteen osaan, jolloin kulku sisemmälle tontille tapahtuisi kadun varressa olevan tontin kautta. Tämä tarkoittaisi rasiitteen perustamista kadun varressa olevalle tontille.

Ehdotettu uusi rakennus vastaa pohjapinta-alaltaan olevaa rakennusta, ja rakennuksen kerrosluvun on esitetty olevan kaksi. Näin ollen rakennusoikeutta uudisrakennukselle tulisi 120 - 160 k-m² ja siihen liittyvälle autotalli- tai talousrakennukselle 40 - 60 k-m². Uusien rakennusten tulisi olla massoiteltaan ja hahmoltaan sopusuhteissa olevan rakennuskannan kanssa.

Rakennusten sijoittelun suhteen on esitetty kaksi vaihtoehtoa. Uusi pientalo voisi sijaita 4 m tontin rajasta, jolloin ikkunoiden avaaminen kaikkiin suuntiin olisi mahdollista. Olisi myös mahdollista rakentaa rakennukset aivan tontin rajaan kiinni, jolloin rakennukselle osoitettu piha-alue tulisi paremmin hyödynnetyksi. Kahden vierekkäisen tontin rakennusten rakentaminen samaan aikaan helpottaisi tuolloin toteutusta, mutta rakennusten rakentaminen eri aikaan olisi myös mahdollista.

Harapaisen alueelle esitettyä tiivistämisen periaatetta voisi soveltaa myös kaupungin muille omakotialueille.



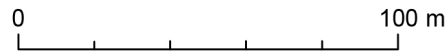
Havainnekuva tarkastelualueesta. Nykyiset rakennukset esitetty valkoisella värillä, uudet sinisellä, ja uusien rakennusten talousrakennukset tai autotallit harmaalla.



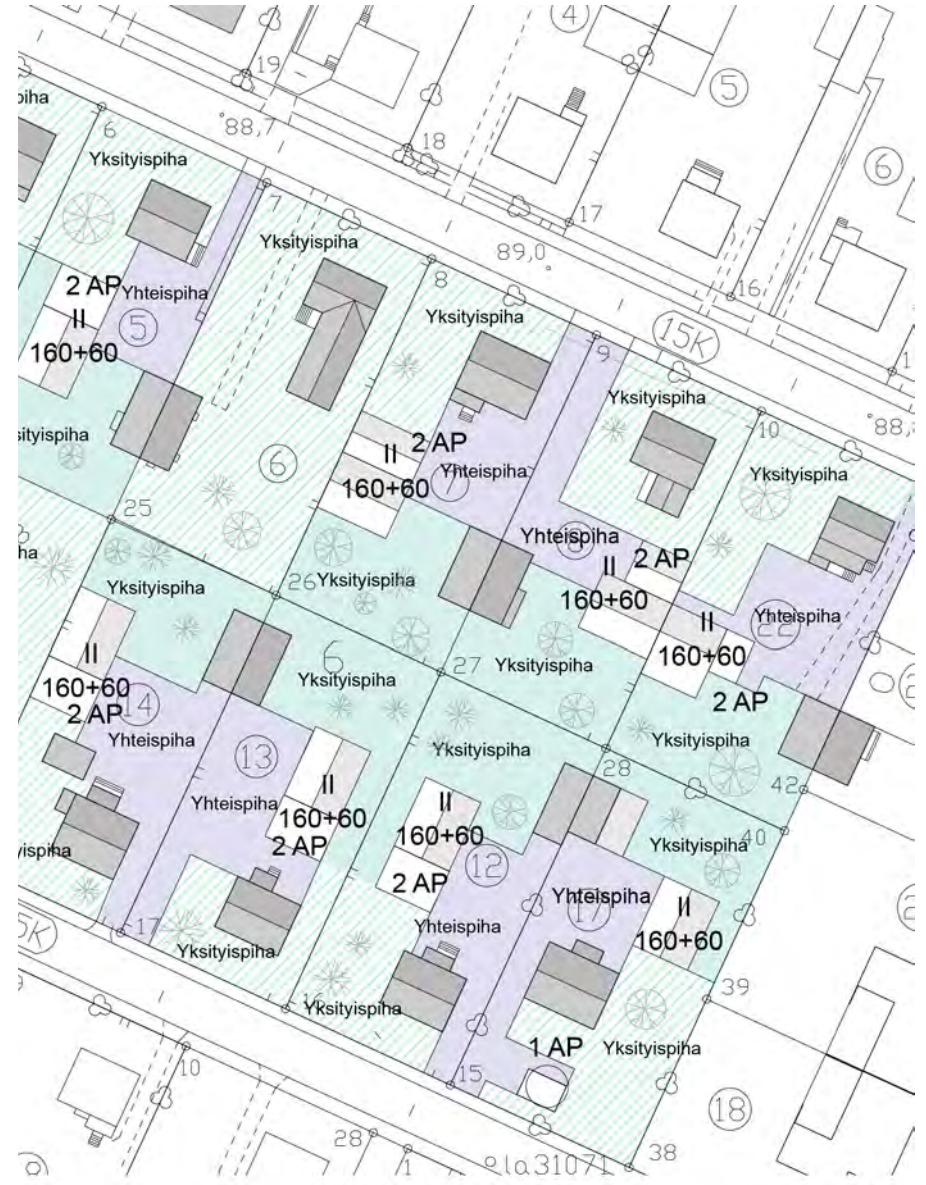
Ilmakuva Harapaisen alueesta. Tiivistettävä omakotitaloalue merkitty punaisella katkoviivalla, tarkastelualue punaisella vinoviivauksella.



Tarkastelualue 1:2000



-  Nykyinen rakennus
-  Uudisrakennus
-  Uudisrakennuksen autotalli tai talousrakennus
-  Uudisrakennuksen piha-alue
-  Yhteinen piha-alue
-  Tarkastelualue



Tonttien järjestely 1:1000



3. PELTOLA

Peltola on kerrostaloalue aivan ydinkeskustan tuntumassa. Leimallista alueelle on avoin ja väljä korttelirakenne ja tästä johtuva lähiömäinen vaikutelma. Autojen pysäköintialueet hallitsevat katukuvaa. Alueen hyvä sijainti ja sen väljyys tekevät siitä mielenkiintoisen lisärakentamisen kohteen.

Tutkielmassa on esitetty eri periaatteita lisärakentamiselle. Alueen pohjoisosassa on kortteleita, jotka on nykyisellään rakennettu kahdelta sivultaan lamellikerrostaloilla. Näitä voitaisiin täydentää sijoittamalla joko korkeampi kerrostalo tai L-kirjamen muotoinen, matalampi rakennusmassa korttelin rakentamattomaan nurkkaan. Matalampi rakennus voisi olla townhouse-tyyppinen ratkaisu, mikä elävöittäisi katutilaa huomattavasti. Korkeammalla rakennusmassalla saavutettaisiin parempi tehokkuus. Tällöin myös nykyisten rakennusten korottaminen olisi luontevaa. Lisärakentaminen vaatisi uusia pysäköintijärjestelyjä. Kaupunkikuvan ja kortteleiden viihtyisyyden kannalta maanalaista tai kannen alla oleva pysäköinti olisi paras vaihtoehto.

Tarkastelualueen eteläosassa on pistetaloin rakennettuja kortteleita. Näiden lisärakentaminen voisi tapahtua samantyyppisiä, korkeita ja kompakteja rakennusmassoja lisäämällä. Kaupunkikuvan rikkauden kannalta olisi suotavaa yhdistää korkeampi rakentaminen matalampaan, mikä selkeämmin rajaisi ja elävöittäisi katutiloja. Näiden kortteleiden osalta pysäköinti olisi myös toteutettava rakenteellisena, joko maan- tai kannen alaisena tai pysäköintitalossa.

Korttelien täydentämisen jatkokehittämisessä tulee suunnitella uudisrakennukset, pysäköinti ja piha-alueet istutuksineen ja toimintoineen yhtenäisenä kokonaisuutena. Pihakansille tulee osoittaa vehreitä oleskelualueita korttelin asukkaiden käyttöön. Myös pysäköintikansien arkkitehtoniseen ilmeeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Lisärakentamisen periaatteita

Lähtötilanne

Muutoksen jälkeen

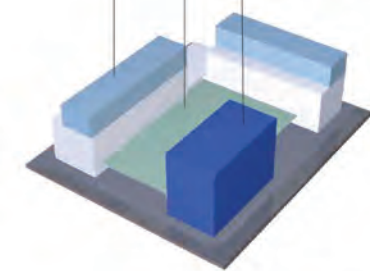
Lamellitalokorttelin täydentäminen, vaihtoehto 1



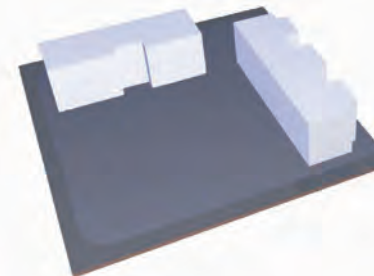
Olevien rakennusten korottaminen 1-2 kerroksella

Pysäköintikansi tai maanalaista pysäköinti

Uusi asuinkerrostalo

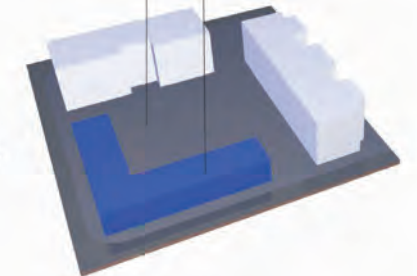


Lamellitalokorttelin täydentäminen, vaihtoehto 2



Maanalaista pysäköintiä tai pysäköinti sisäpihalla

Townhouse tai kaupunkirivitalot



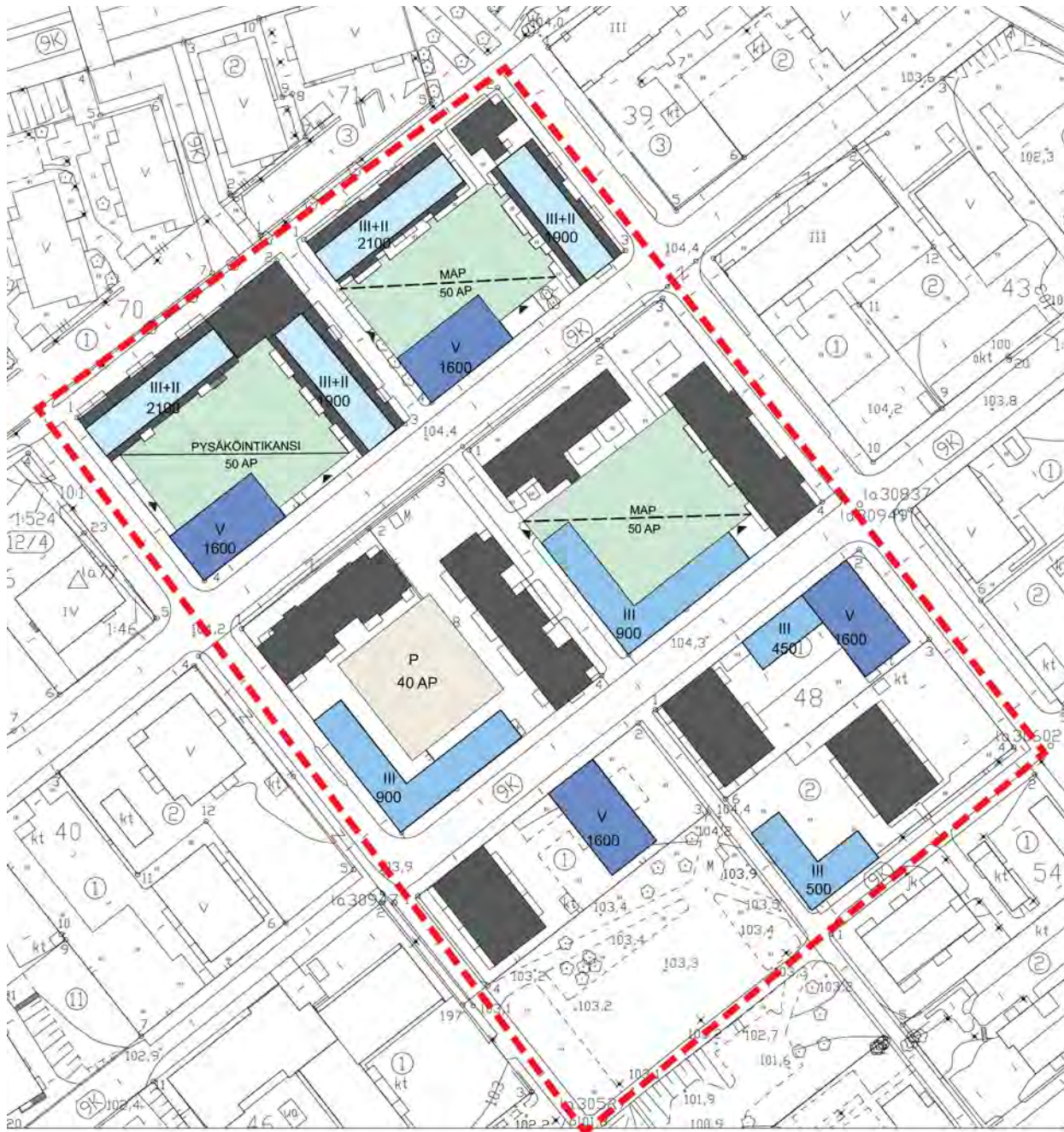
Pistetaloalueen täydentäminen



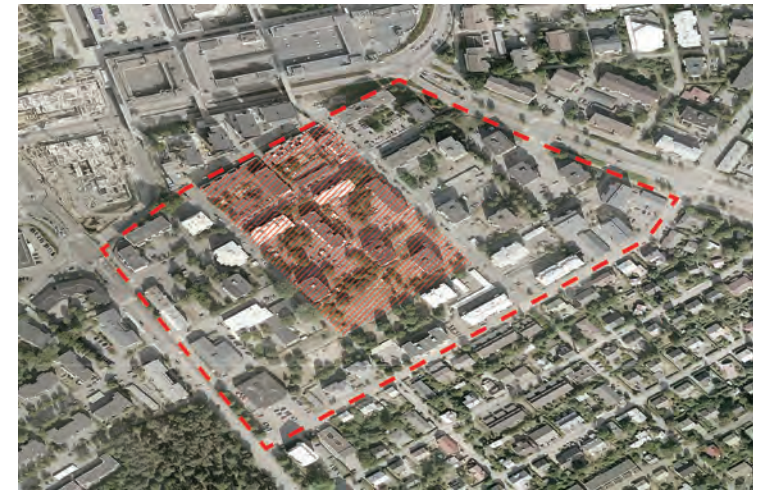
Uudet asuinkerrostalot

Pysäköintitalo





Kortteleiden järjestelyt 1:1000



Ilmakuva Peltolan alueesta. Tiivistettävä alue merkitty punaisella katkoviivalla, tarkastelualue punaisella vinoviivuksella.

- Nykyinen rakennus
- Uudisrakennus, asuinkerrostalo
- Uudisrakennus, rivitalo / townhouse
- Olevan rakennuksen korotus
- Pysäköinti maantasossa, pihakansi
- Maanalainen pysäköinti, pihakansi
- Pysäköinti maantasossa
- Tarkastelualue



4. PALLO

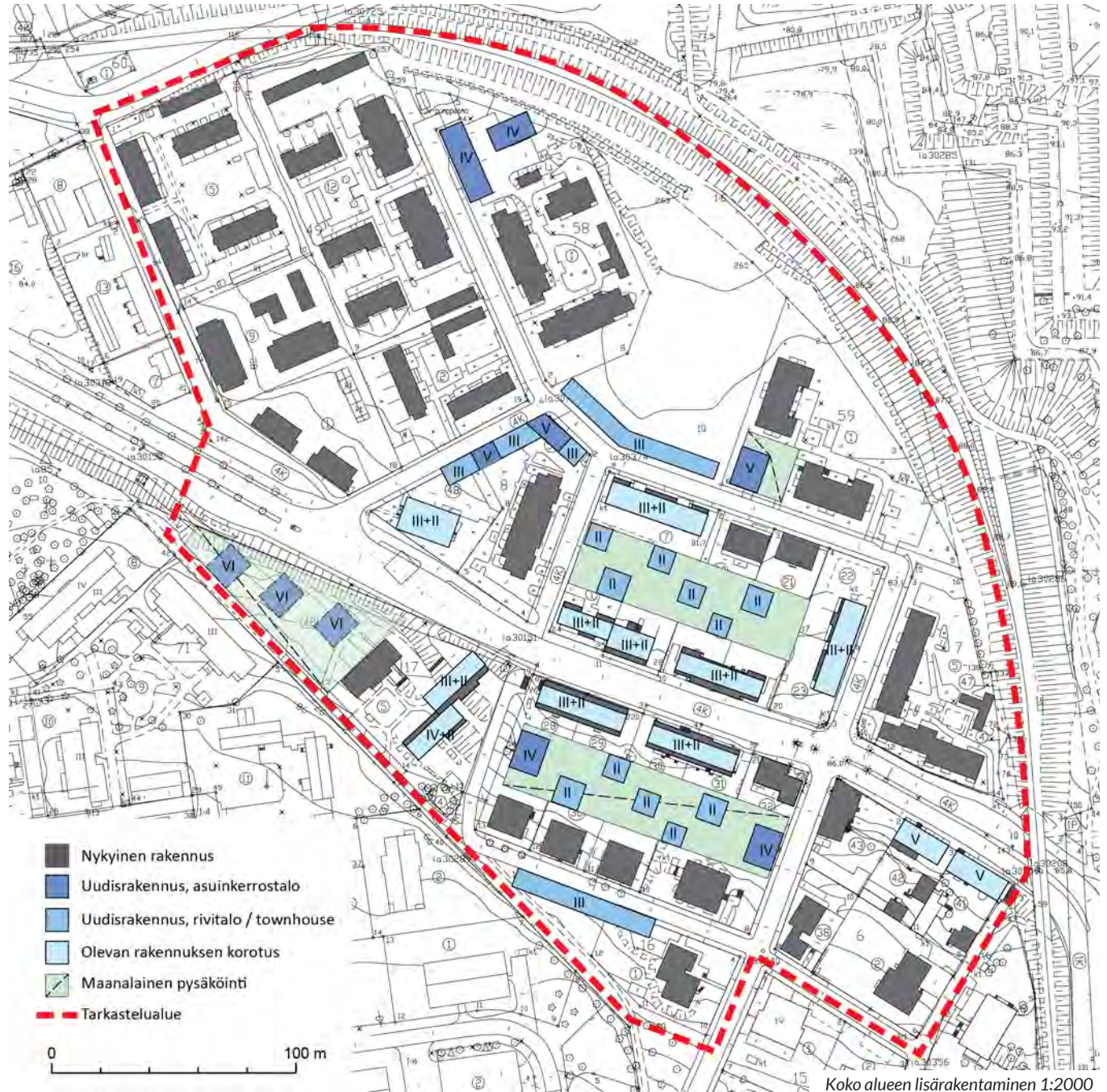
Pallon kaupunkikuva on moni-ilmeinen, ja paikoitellen korttelit ja katutilat ovat jäsentymättömiä. Alue sopii näin ollen hyvin täydennys- ja lisärakentamisen kohteeksi. Kaupunkikuva muuttuu miltei kortteli kortteilta, joten suunnitelmassa on esitetty useita erilaisia täydennysrakentamisen tapoja.

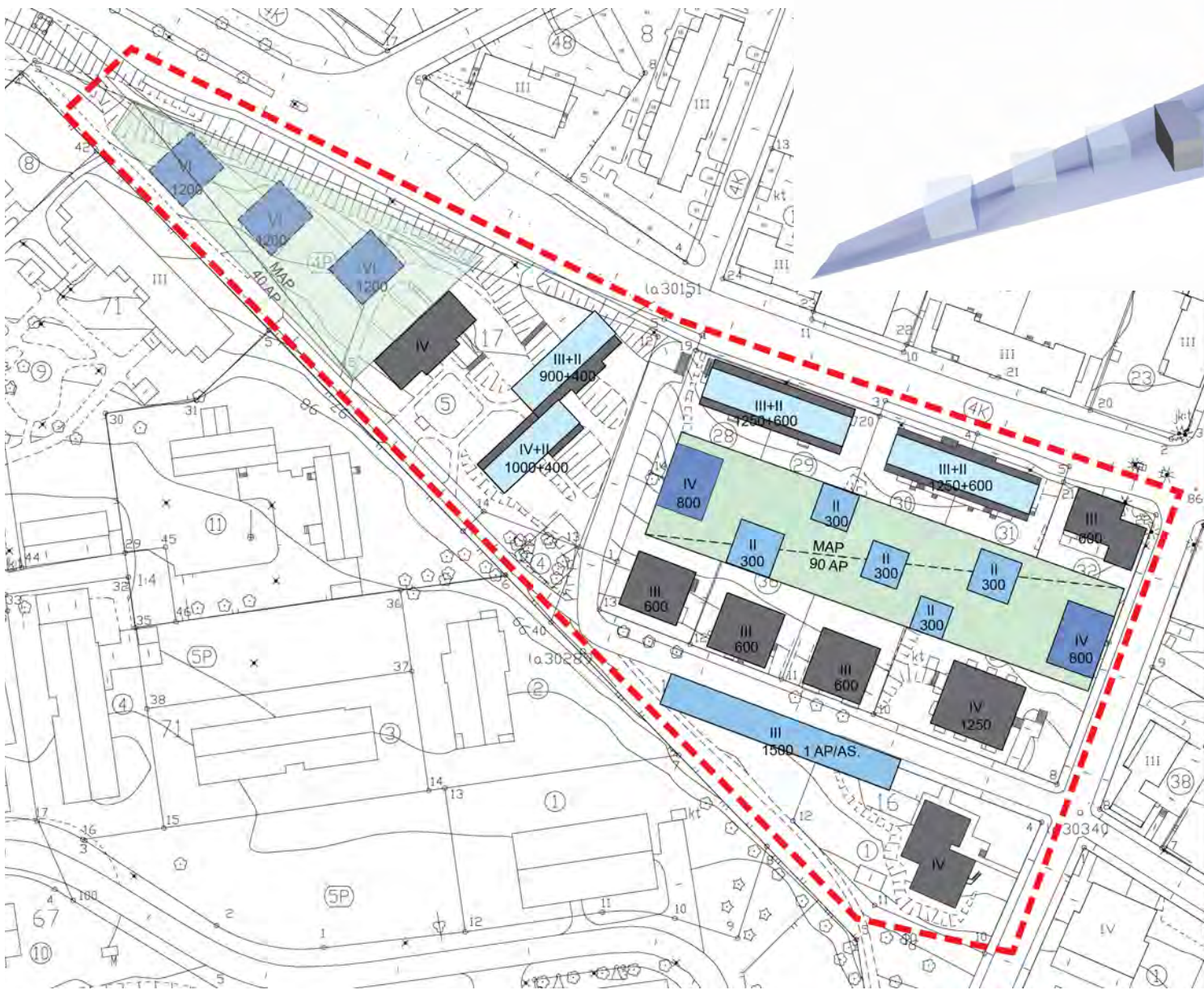
Taipalsaarentien eteläpuolella pääosin pistetaloin rakennettua korttelia on täydennetty kerrastoaloilla ja kaupunkivilla-tyyppisillä noppamaisilla lisärakennuksilla korttelin sisällä. Ratkaisu selkeyttää katutiloja ja luo mielenkiintoisen, kylmäisen korttelin sisäisen maailman. Toteutus vaatisi maanalaisen pysäköinnin. Kutojankadun varteen, nykyisen jäsentymättömän puistoalueen paikalle, on esitetty townhouse -tyyppistä rakentamista.

Kiilamainen, rinteessä oleva puistoalue Taipalsaarentien eteläpuolella on myös esitetty mahdolliseksi lisärakentamisen kohteeksi. Pistemäiset, korkeat kerrostalomassat sopisivat ympäristöön hyvin. Alueen rakentaminen vaatisi kuitenkin nykyisten voimalinjan siirtämistä tai muuttamista maanlaiseksi. Tämän vuoksi alue on esitetty muita alueita haaleammalla värillä.

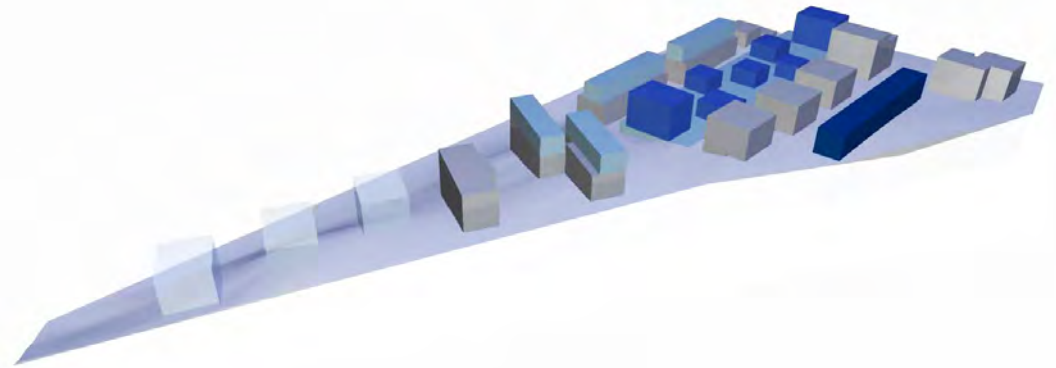
Tapialsaarentien pohjoispuolella korttelirakenteita on eheytetty osoittamalla uudisrakentamista katujen varsille. Varsinkin Hailankadun korttelin ilme hyötyisi tämäntyyppisestä käsittelystä.

Myös rakennusten korottaminen olisi monin paikoin mahdollista.





Tarkastelualue 1:1000



- Nykyinen rakennus**
- Uudisrakennus, asuinkerrostalo**
- Uudisrakennus, rivitalo / townhouse**
- Olevan rakennuksen korotus**
- Maanalainen pysäköinti**
- Tarkastelualue**

0 50 m

5. PAPPILAN ALUE

Valtakadun pohjoispuolella on laaja viheralue, jonka keskellä on Lappeen vanha puinen pappila piharakennuksineen. Alueella on runsaasti lisärakentamispotentiaalia, mutta arvokkaan ympäristön huomioiminen on otettava suunnittelun lähtökohdaksi. Alue muodostaa osan Lappeenrannan arboretumista eli puulajipuistosta.

Suunnitelmassa Pappilan välitön ympäristö on jätetty rakentamatta, ja sitä lähinnä olevat rakennukset ovat vapaasti puistomaisemaan sijoittuvia pienkerrostaloja, rivitaloja tai muutaman asunnon kaupunkitaloja. Rakentaminen on tehokkaampaa itä- ja länsiosissa. Lännessä kiilamaiselle viheralueelle on osoitettu rivitaloja sekä Valtakadun varteen kerrostaloja. Itäpuolella periaate on sama; liikenneväylien varteen, alueen reunoille on sijoitettu korkeampaa rakentamista ja alueen keskelle on osoitettu matalampaa, rivitalomaista rakentamista. Näin syntyy koko alueen läpi kulkeva, kevyemmin rakennettu vihreä vyöhyke.

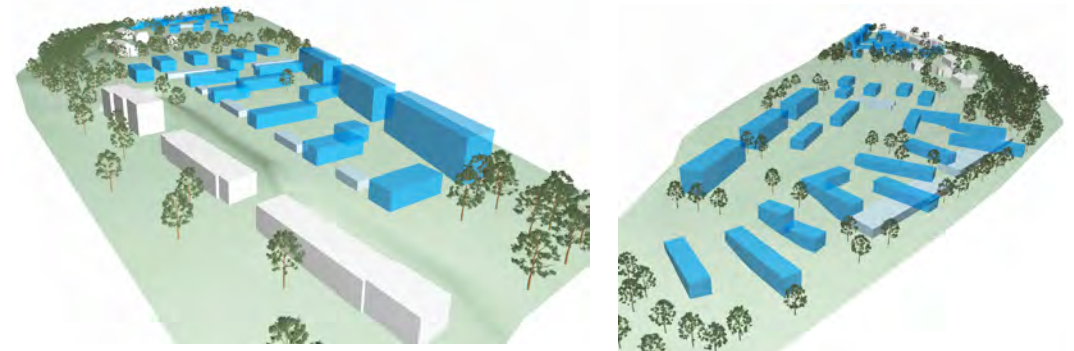
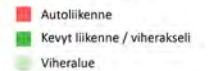
Alueen liikennejärjestelyt tukevat vihervyöhykkeen säilymistä katkeamattomana kevyen liikenteen yhteytenä koko alueen läpi. Autoliikenne ohjataan alueelle pistoina Valtakadulta ja Imatrantieltä. Näin alueelle muodostuu vihreä, autoton keskiosa, jonka ytimessä on vanhan pappilan pihapiiri.

Itäosan kortteleiden pysäköinti toteutettaisiin täysin maanalaisena. Pysäköintilaitokset on osoitettu Imatrantien varressa olevaan rinteeseen, jolloin maastomuotoja voitaisiin hyödyntää maanalaisen pysäköinnin rakentamisessa. Länsiosassa ratkaisuna on pääosin myös maanalainen pysäköinti, mutta paikoitellen autokatoksia ja talleja on käytetty pihoja rajaavina elementteinä.

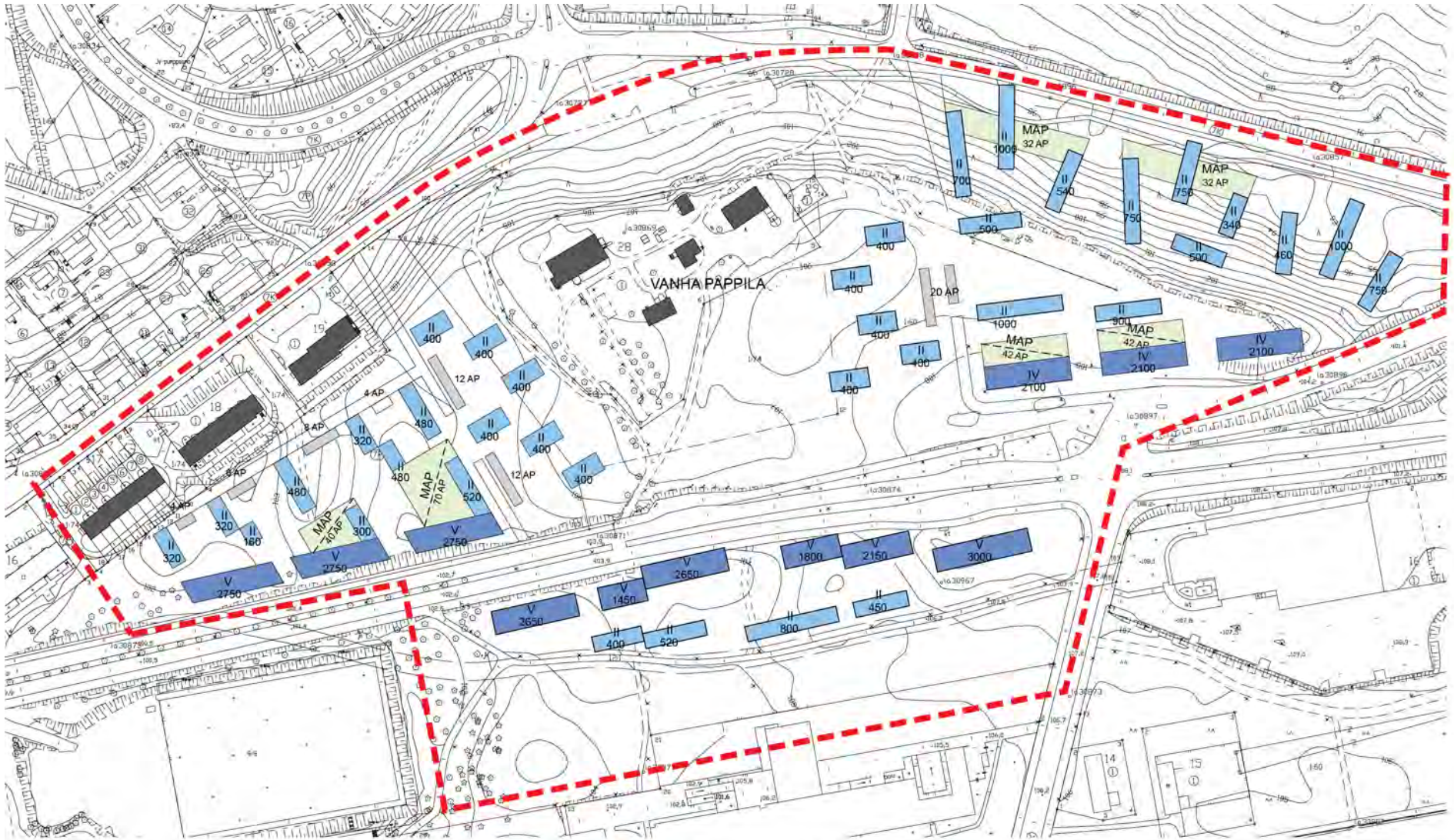
Alueen täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee mahdollisuuksien mukaan ottaa huomioon ja vaalia arboretumin arvokasta puustoa sekä Valtakadun varren kookkaita mäntyjä.



Liikennejärjestelyjen pääperiaatteet. Alue on autoliikenteen osalta ulkosyöttöinen ja sen läpi kulkee vihreä kevyen liikenteen yhteys



Ilmakuva Pappilan ympäristöstä. Tiivistettävä alue merkitty punaisella katkoviivalla.



Rakennettava alue 1:2000

- Nykyinen rakennus
- Uudisrakennus, rivitalo / townhouse
- Pysäköinti maantasossa
- Uudisrakennus, asuinkerrostalo
- Maanalainen pysäköinti, pihakansi
- Tarkastelualue



6. HUHTINIEMI

Huhtiniemi on rakentamisajankohdalleen tyypillinen kerrostalolähiö. Alue on väljästi rakennettu, vehreä ja metsämäinen. Toisaalta sitä leimaa laajat pysäköintikentät ja jäsenitelemättömät katu- ja pihatilat. Alueelle voisi osoittaa runsaasti lisärakentamista.

Ehdotuksessa uusi rakentaminen on tuotu osaksi olevaa kaupunkirakennetta. Pyrkimyksenä on ollut rajata katu- ja pihatiloja selkeämmin sekä luoda tilallisesti mielenkiintoisempaa ja yllätyksellisempää asuinympäristöä. Laajoja avoimia kenttiä on jäsennetty osoittamalla niille uudisrakennuksia.

Kerrostalarakentamisen lisäksi myös rivitalotyyppinen rakentaminen soveltuisi alueelle hyvin. Olevien rakennusten korottaminen olisi myös hyvä keino lisätä alueen tehokkuutta.

Esitetyt pysäköintiratkaisut ovat suurilta osin maantasopysäköintiä, mutta pysäköintitalot soveltuisivat alueelle sen väljyydestä johtuen myös hyvin. Lisärakentaminen voisi mahdollistaa myös maanalaiset pysäköintiratkaisut, mutta se voisi osoittautua muihin vaihtoehtoihin nähden turhan kalliiksi ratkaisuksi.

Alueen täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee ottaa huomioon ja vaalia kookkaita mäntyjä. Metsäpuustoa on suositeltavaa säilyttää yksittäisten puitten sijaan mahdollisimman laajoina yhtenäisinä alueina.



Ilmakuva Pallon alueesta. Tiivistettävä alue merkitty punaisella katkoviivalla, tarkastelualue punaisella vinoviivoituksella.





- Nykyinen rakennus
- Uudisrakennus, asuinkerrostalo
- Uudisrakennus, rivitalo / townhouse
- Olevan rakennuksen korotus
- Pysäköintilaitos
- Pysäköinti maantasossa
- Tarkastelualue

0 100 m

Tarkastelualue 1:2000