

PIKISAARI

3. ALUEEN TOTEUTUSSUUNNITELMA

Lappeenranta 29.9.2005

Arkkitehtiyöhuone PLAYA



P I K I S A A R I
3. ALUEEN TOTEUSSUUNNITELMA

29.9.2005 (TÄSMENNETTY 16.12.2005)
Arkkitehtityöhuone Playa

SISÄLLYSLUETTELO:

1 LÄHIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELUOHJE.....	3
1.1 Suunnittelutehtävän rajaus	3
1.2 Ohjeen tarkoitus	3
1.3 Suunnittelualue ja sen ominaisuudet	3
1.4 Suunnittelutavoitteet.....	3
2 ASEMAKAAVALLINEN RATKAISU JA KAUPUNKIKUVA	3
2.1 Korttelirakenne, yleistä.....	3
2.2 Julkinen ulkotila.....	3
2.3 Saapuminen alueelle.....	3
2.4 Kortteihin kulku.....	3
3 KORTTELIALUEET	4
3.1 Korttelipihat	4
3.2 Asuntokohtaiset pihat.....	4
3.3 Maaston muotoilu	4
3.4 Istutukset	4
3.5 Pihakäytävät.....	4
3.6 Kalusteet	4
3.7 Tomutus	4
3.8 Leikkialueet ja oleskelu	4
3.9 Pysäköintialueet	4
3.10 Ulkotilojen yleiset valaistusperiaatteet	4
4 RAKENNUKSET.....	4
4.1 Asemakaavallisia lähtökohtia.....	4
4.2 Asuinrakennukset yleensä	5
4.3 Liittyminen perustasoon	5
4.4 Julkisivut, julkisivumateriaalit ja värit.....	5
4.5 Katot.....	5
4.6 Parvekkeet	5
4.7 Piharakennukset	5
LIITTEET	5

1 LÄHIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELUOHJE

1.1 Suunnittelutehtävän rajaus

Pikisaaren kolmas toteutusalue rajautuu Pikisaarenkadun ja Pallonlahden väliselle alueelle Pikisaaren eteläosaan. Toteutusalue koostuu kolmesta asuin- ja kerrostalokorttelista.

1.2 Ohjeen tarkoitus

Ohjeessa on määritelty ne ohjeet ja tavoitteet, joita asemakaavan lisäksi noudatetaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

1.3 Suunnittelualue ja sen ominaisuudet

Uudisrakennusten korttelit sijaitsevat Saimaan rannalla Lappeenrannan Linnoituksen välittömässä läheisyydessä, Pikisaaren julkisivuna saarelle saavuttaessa. Maisemallisesti rakennukset ovat ainutlaatuisella paikalla Lappeenrannan rantamaisemassa.

Alueen Pohjoispuolelle on rakentunut Pikisaaren I-vaiheen alue lähes valmiiksi. Alueen väri- ja materiaalimaailma sisältää keltatiilen, valkobetonin ja maalatun betonin pastellisävyjä sekä tehosteina klinkkeripintoja. Alueen itäpuolella on Pikisaaren II-vaihe rakenteilla. II-vaiheen materiaaleina on paikalla rakennettuja puhtaaksi muurattuja julkisivuja, rappauspintoja tai väribetonia.

Alue on entistä teollisuusaluetta. Vanhat saharakennukset on purettu pois ja ranta-alue on kunnostettu ja pengerrytetty. Alueen maaperä on puhdistettu rakennusalueelta ja täyttää uudisrakentamiselle asetetut raja-arvot päästöjen suhteen. Alue sijaitsee aivan rannan tuntumassa. Korttelit sijaitsevat osittain kalliosaaren ja osittain täytetyn vesialueen päällä. Perustusolosuhteet ovat vaativat.

1.4 Suunnittelutavoitteet

Alueen ainutlaatuinen sijainti asettaa korkeat tavoitteet alueen toteutukselle. Kaupunkikuvallisesti alueesta tulee osa Lappeenrannan rantamaisemaa linnoituksen vallien välittömässä läheisyydessä. Alueesta tulee osa tiivistä kaupunkirakennetta sekä jatkava alue rakennetun ja luonnon ympäristön rajalle.

Alueella pyritään säilyttämään avoimuus asuntojen, järven ja puistoalueiden välillä. Pihaluokat rajataan pysäköintialueista käyttämällä hyväksi maaston korkeuseroa ja jokaiselta korttelipihalta on suora yhteys rantapuistoon. Alueella tulee pyrkiä hyödyntämään järven rannalle rakentamisen tarjoamia erityisiä mahdollisuuksia asuntojen, parvekkeiden ja pihojen suuntaamisessa.

2 ASEMAKAAVALLINEN RATKAISU JA KAUPUNKIKUVA

2.1 Korttelirakenne, yleistä

Alue rakentuu Pikisaarentien suuntaisesta 4-5 kerroksisesta kerrostalojonosta sekä suunnittelualueen sisällä ja rannassa sijaitsevista pienkerrostaloista.

Rakennusten sijoittelulla pyritään selkeään kaupunkikuvaan. Pikisaarenkadun suuntainen kerrostalojono rajaa alueen ja luo sille oman selkeästi tunnistettavan hahmon. Pihan ja järven puolella rakennukset ovat pienimittakaavaisempia. Pienkerrostalot jakavat alueen sisäisesti kolmeen länteen, Pallonlahdelle avautuvaan kortteliin.

Kunkin korttelin sisällä on oma länteen Pallonlahdelle avautuva yhteispiha. Pihat käsitellään yhtenäisinä, avoimina, puistomaisina korttelipihoina ilman aitoja ja tontteja rajaavia rakennelmia. Rantakadun jatkeena alueen läpi kulkee pihakatu, jonka päätteenä on venelaituri. Pihakatu yhdistää Pikisaarenkadun Pallonlahden rantaan. Pohjoispuolella kortteleiden välissä kulkee pihakatunomainen LPA -alue.

2.2 Julkinen ulkotila

Alue rajautuu itäpuolelta Pikisaarenkatuun, länsi- ja eteläpuoleltaan Pallonlahden rannan puistokaistaan. Suunnittelualueen pohjoispuolella on puistokäytävä, joka yhdistää Pikisaaren puiston Pallonlahden puoleiseen rantaan. Pallonlahden ranta on pengerrytetty alueen eteläosassa, pohjoiseen siirryttäessä ranta muuttuu hiekkarannaksi. Rantaviivan tuntumassa kulkee kevyenliikenteen reitti.

2.3 Saapuminen alueelle

Kerrostalojono luo alueelle saavuttaessa selkeästi tunnistettavan urbaanin hahmon, joka liittyy muodoltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään uuden (Pikisaaren II-alue ja Rapasaari) ja historiallisen (Linnoitus ja rannan tiilimakasiinit) ympäristön ilmeeseen. Rakennusmassaa kääntämällä on pystytty säilyttämään Pikisaarenkadun varressa sijaitseva avokallio ja samalla on optimoitu näkymät itään avautuvista asunnoista kohti Linnoitusta. Kerrostalojonon kääntökohdissa muuttuu myös katon kallistussuunta. Yhtenäisen räystäslinjan korkeimmat kohdat sijoittuvat pikisaaren sillan kupeeseen ja jonon pohjoispäättyyn luoden näihin kohtiin yleiskaavan mukaiset dominantit.

Kerrostalojonon paikoitus on osittain talojen ja Pikisaarenkadun välissä. Eteläisimmässä korttelissa paikoitusalue on painettu hieman Pikisaarenkatua alemmas, jolloin alue ei näy häiritsevästi kadulta ja se voidaan maisemoida istutuksilla. Pohjoisemmissa kortteleissa säilytettävä avokallio ja istutusalueet peittävät näkymät kadulta paikoitusalueelle.

2.4 Kortteleihin kulku

Kortteleiden väliin jää Rantakadun jatkeena oleva pihakatu ja pohjoisempi LPA -alue, joiden kautta saavutaan kortteleihin. Pihakadun ja LPA -alueen kautta on yhteys myös rantapuistoon. Tavoitteena on puurivien ja rakennusten rajaamat kaupunkimaiset pihakadut, jotka käsitellään vaihtuvien pintamateriaalein ja istutuksin. Rakennukset rajataan liikennealueesta kapealla (0,5 m) nurmikivikaistalla, kevyen liikenteen ja autoliikenteen alueet erotetaan toisistaan pintamateriaaleilla. Pihakadun keskellä on 2,5 m levyinen istutuskaisla, joka on erotettu liikennealueista nostetulla reunakivellä tai lattateräksellä. Istutuskaislalle istutetaan nurmi ja puurivistö (istutuskaislalle ei saa istuttaa pensaita).

Maasto laskee Pikisaarenkadulta Pallonlahteen n. kerroksen verran. Pihakatu ja LPA -aluetta reunustavien talojen kerrosluku muuttuu kahdesta kolmeen räystäslinja pysyessä samana.

Rannassa sijaitsevat talomassat ovat noppamaisia, jolloin niiden välistä avautuu näkymiä yhteispihoilta Pallonlahdelle.

Suunnittelualueen sisällä ja rannassa sijaitsevista pienkerrostaloista on näkymät Pallonlahdelle.

3 KORTTELIALUEET

3.1 Korttelipihat

Korttelipihat suunnitellaan yhtenäisiksi ja puustomaisen vehreiksi. Pihojen kalustus, valaistus ja istutukset ovat yhtenäiset kortteleittain. Lasten leikkialueet sekä ulko-oleskelupaikat tehdään korttelikohtaisesti keskittäen. Tontteja ei saa erottaa toisistaan aidoilla. Tavoitteena on viihtyisä ja yleisilmeeltään klassinen yhteispiha, josta avautuu näkymiä Saimaalle. Piholla sijaitsevat avokalliot tulee säilyttää ja käyttää hyväksi suunnittelussa.

3.2 Asuntokohtaiset pihat

Suunnittelualueen sisällä ja rannassa sijaitsevien talojen asuntokohtaiset pihat ovat rakennettuja terasseja. Maantasokerrosten terassit tulee nostaa irti maasta rannan puolella. Maantasokerrosten pihat rajataan istutuksin.

3.3 Maaston muotoilu

Yhteispiha nostetaan katutasoa ylemmäksi, noin tasoon +81,5. Rannan puolella sijaitsevat paikoitusalueet jäävät n. kerrosta korttelipihoja alemmaksi, eivätkä ne näin ollen näy pihoilta päin katseltaessa. Kerrostalojonon itäpuolella sijaitsevat paikoitusalueet ovat myös yhteispihoja alempana. Alueelle rakennettavat kaiteet eivät saa olla umpikaiteita.

3.4 Istutukset

Istutuksien tulee olla yhteneväiset kortteleittain. Pihan istutuksina käytetään mahdollisimman runsaasti yhtenäisiä pensas- ja puuistutuksia. Pensas- ja puulajit valitaan korkeudeltaan vaihteleviksi. Korttelipihojen puuistutuksissa tulee huomioida näkymäakselien säilyminen ja puuston merkitys johdattelevana elementtinä korttelin sisäisessä liikenteessä. Piha-alueella suositaan kasvilajeja joilla on voimakas väritys tai vuodenaikojen mukainen väri vaihtelu. Istutusalueet rajataan kivituhka- ja kiveysalueista lattateräksillä. Istutusalueiden rajautuessa nurmikkoon käytetään maantasoon upotettua reunalautaa. Nurmen rajautuessa kivituhkaan reunakiveä ei käytetä.

3.5 Pihakäytävät

Pihojen huoltoteiden pintamateriaali on sidottu sorapinnoite. Nurmikiviä käytetään sisäänkäyntien, tomutuspaikkojen ja pelastustien vaatimien levennyksien yhteydessä. Nurmi-, leikki- ja oleskelualueilla pihakäytävät ovat kivituhkapintaisia. Huoltoreittien suunnittelussa pidetään tavoitteena toimivuuden lisäksi yhtenäisen ja suojaisen oleskelu- ja leikkialueen syntymistä.

3.6 Kalusteet

Ulkokalusteet tulee olla väritykseltään ja tyyliiltään rakennusten arkkitehtuuriin sopivia. Kalusteiden tulee olla yhteneväiset kortteleittain.

3.7 Tomutus

Tomutusalueet sijoitetaan pihan puoleisten sisäänkäyntien läheisyyteen, leikki- ja oleskelu-alueista erilleen. Tomustustelineiden yhteyteen sijoitetaan penkki laskutasoksi. Tomutusalue rajataan istutuksin.

3.8 Leikkialueet ja oleskelu

Leikki- ja oleskelualueet sijaitsevat yhteispihoilla ja ne suuntautuvat länteen Pallonlahdelle. Taloyhtiöiden välisiä leikkialueita ei saa erottaa toisistaan aidalla eikä pensasistutuksin. Leikkialueiden suunnittelussa tavoitellaan leikkipuistomaista ilmettä välttämällä liiallista ahtautta.

Leikkialueiden tilanmuodostusta tukee vihersaarekkeiden puu- ja pensasistutukset. Leikkialueelle sijoitettavia leikkivälineitä ovat keinut, jousikiikut, kiipeilyteline ja hiekkalaatikko.

Leikkialueiden päällysteenä käytetään kivituhkaa, keinujen läheisyydessä tasarakeista hiekkaa. Oleskelualueiden istumapaikkoja voidaan elävöittää nurmikivipinnoituksella.

3.9 Pysäköintialueet

Alueen kokoojakatuna toimii Pikisaarekatu. Kortteleiden sisällä on vain kevyttä liikennettä sekä pakolliset huolto- ja pelastusliikenteen väylät.

Pihakadulla on kadunvarsipysäköintiä.

Asukaspaikoitus sijaitsee keskitetysti tonteilla tai pysäköintitonteilla. Eteläisimmässä korttelissa paikoitus on sijoitettu osittain maanalaiseen halliin. Osa pienkerros- ja rantatalojen pysäköinnistä on upotettu rinteeseen osin korttelipihojen alle. Näiden autokatosten katot pyritään toteuttamaan viherkattoina.

Pysäköinnin lisäksi alueiden kautta kulkevat huoltoliikenne.

Pysäköintialueella ajoväylän materiaalina on asfaltti. Pysäköintiruudut voivat olla esim. nurmikiveä. Pysäköintialueiden suunnittelun tavoitteena on sijoittaa parkkipaikat mahdollisimman huomaamattomasti alueelle käyttämällä hyväksi erottavia ja rajaavia istutuksia/istutuskaistoja ja luontaisia korkeuseroja.

3.10 Ulkotilojen yleiset valaistusperiaatteet

Alueen valaistuksessa pyritään korostamaan eri osa-alueita. Paikoitusalueen ja sisäänkäyntien valaistuksen tulee olla tehokkaampi kuin piha-alueella. Tonttipihoilla pyritään löytämään yhtenäisen periaate rakennusten sisäänkäyntien, piha-alueiden ja muiden erityyppisten valaistuskohdeiden kesken.

Valaisimia valittaessa tulee ottaa huomioon valon värin ja tehon luoma tyyli ja tunnelma. Valaisintyyppinä käytetään energialaitoksen hyväksymiä vakiotyyppisiä

4 RAKENNUKSET

4.1 Asemakaavallisia lähtökohtia

Rakennusten massoittelu, tehokkuus ja korkeus toteuttavat korttelirakenteen asemakaavallisia tavoitteita, jotka on määritelty tässä ohjeessa.

4.2 Asuinrakennukset yleensä

Rakennusten rungon muodot ja koot mahdollistavat useiden eri tyyppisten ja kokoisten asuntojen sijoittamisen kortteliin. Tavoitteena on monipuolinen asutajakauma.

Kustakin asunnosta pyritään avaamaan näkymiä ja parveke järvelle. Maantasokerroksen asunnolla on oma rakennettu terassi.

4.3 Liittyminen perustasoon

Kerrostalojonossa kussakin rakennuksessa on sisäänkäynti sekä pihalle että paikoitusalueelle. Pihan puolella kulkutie sisäänkäynnille luiskataan inva-määräysten mukaisesti ilman portaita. Rakennusten yhteistilat sijaitsevat pääosin (maanpäällisissä) kellarikerroksissa.

Kortteleiden keskellä sijaitsevien pienkerrostalojen asunnot liittyvät korttelipihojen tasoon (n. +81,5). Pysäköinti- ja katualueiden tasolla on yhteistiloja.

Rannan pienkerrostalojen asuntojen pääavautumissuunta on Pallonlahdelle päin.

4.4 Julkisivut, julkisivumateriaalit ja värit

Rakennusten väri- ja materiaalimaailma sopeutetaan ympäristön uuteen ja historialliseen rakennuskantaan. Julkisivut ovat pääosin paikalla rakennettuja muurattuja julkisivuja tai rappauspintoja. Värisävyt ovat poltetun tiilen sävyjä.

Kerrostalojonon (Pikisaarekadun puoleiset) itäjulkisivut ovat pääosin paikalla rakennettuja puhtaaksi muurattuja julkisivuja tai rappauspintoja, joita elävöittävät erkkerit. Parvekevyöhyke on kerrostalojen länsijulkisivulla Pallonlahden puolella. Itäpuolelle (Pikisaarekadun puolelle) julkisivuun saa rakentaa ainoastaan kokonaan sisäänvedettyjä parvekkeita.

Korttelit jäsentyvät ja katujulkisivut elävöitetään materiaalipintojen vaihtelulla sekä julkisivuaukotuksella. Ikkunoiden pystylinjan muutoksilla saadaan vaihtelua julkisivuun. Julkisivukäsittelyn tulee olla elävää ja tasapainoista: liian monien sävyjen ja materiaalien yhdistämistä vältetään.

Rakenteellisesti julkisivun tulee kestää voimakasta tuulen ja sateen aiheuttamaa rasitusta.

4.5 Katot

Pikisaarekadun suuntaisen kerrostalojonon räystääslinja on rakennusmassan suuntainen yhtenäinen linja.

Rakennusten katot tehdään lapekattona ulkopuolisella sadevedenkeräysjärjestelmällä varustettuna. Katemateriaalin tulee olla tumman harmaa tai musta. Mahdolliset räystäät ovat rakenteeltaan ns. avoräystäitä. Räystäään ja seinän liitos tulee varustaa myrskypellillä.

4.6 Parvekkeet

Parvekkeissa käytetään lasia ja terästä ja puuta käsijohteissa.

4.7 Piharakennukset

Pihoille ei tule sijoittaa piharakennuksia. Varasto- ja aputilat pyritään sijoittamaan kellari- ja maantasokerroksiin.

LIITTEET

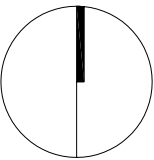
1. Liittyminen ympäristöön 1:2500
2. Illustraatio 1:1000
3. Korttelisuunnitelma 1:500
4. Korttelileikkaukset 1:500
5. Pysäköintikaavio 1:1000
6. Tonttijakokaavio 1:1000
7. Pelastustiet 1:1000
8. Periaateratkaisu – kerrostalo 1:200
9. Periaateratkaisu – rantatalo 1:200
10. Havainnekuvat



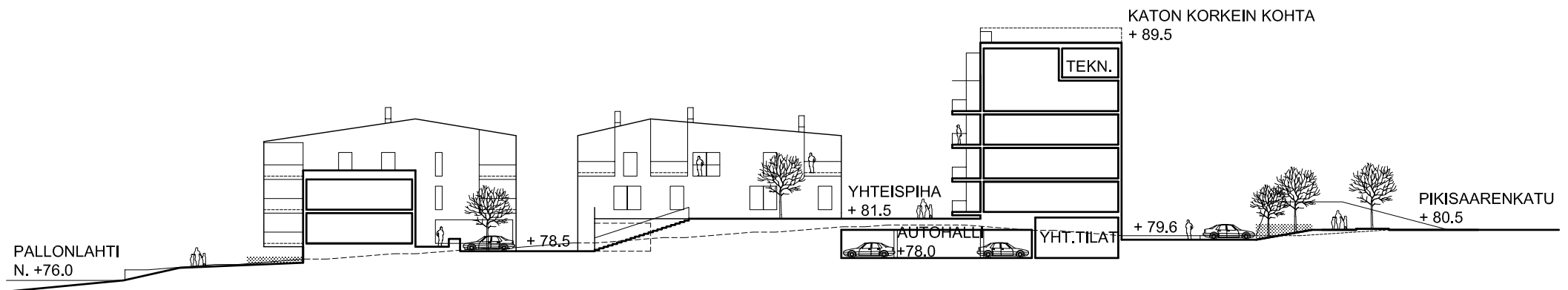
Pallonlahti



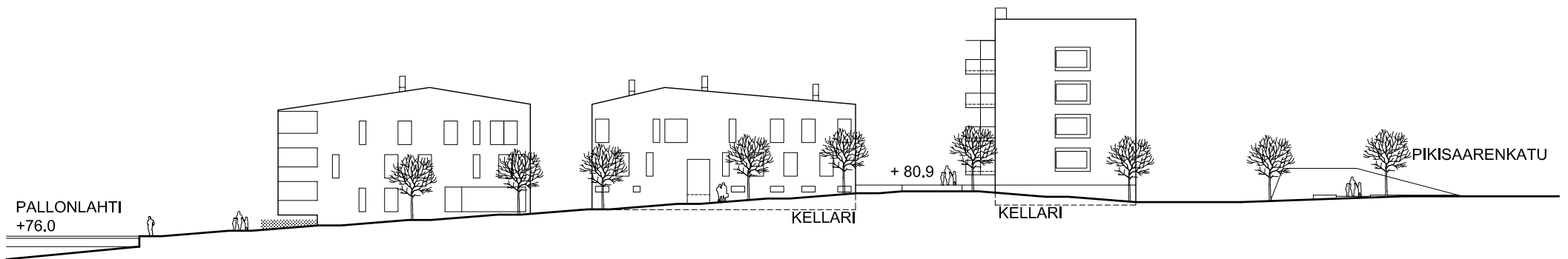
KERROSALA YHTEENSÄ 22 000 kem2
 AUTOPAIKKOJA 293 (1/75 kem2)







LEIKKAUS A-A

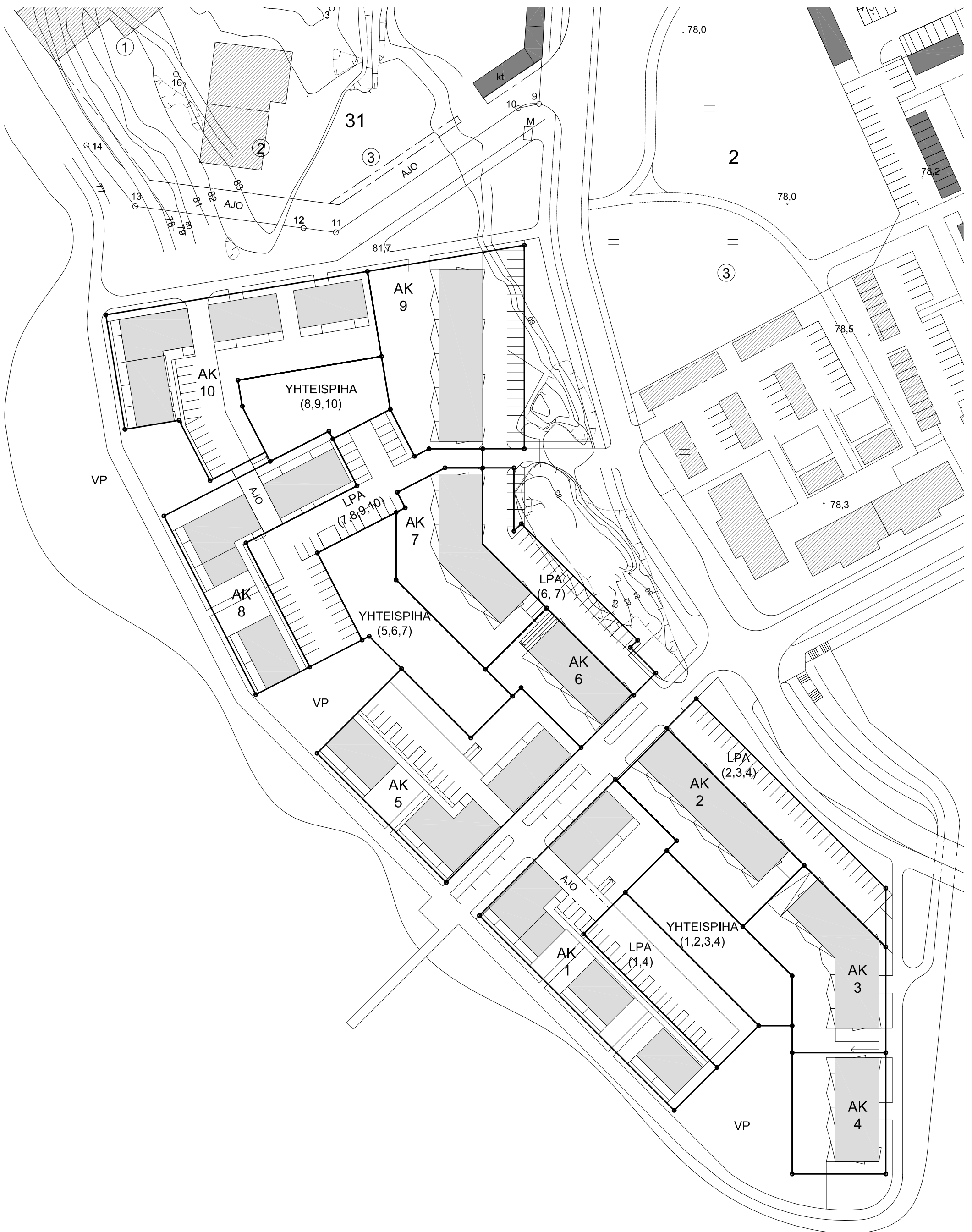


LEIKKAUS B-B

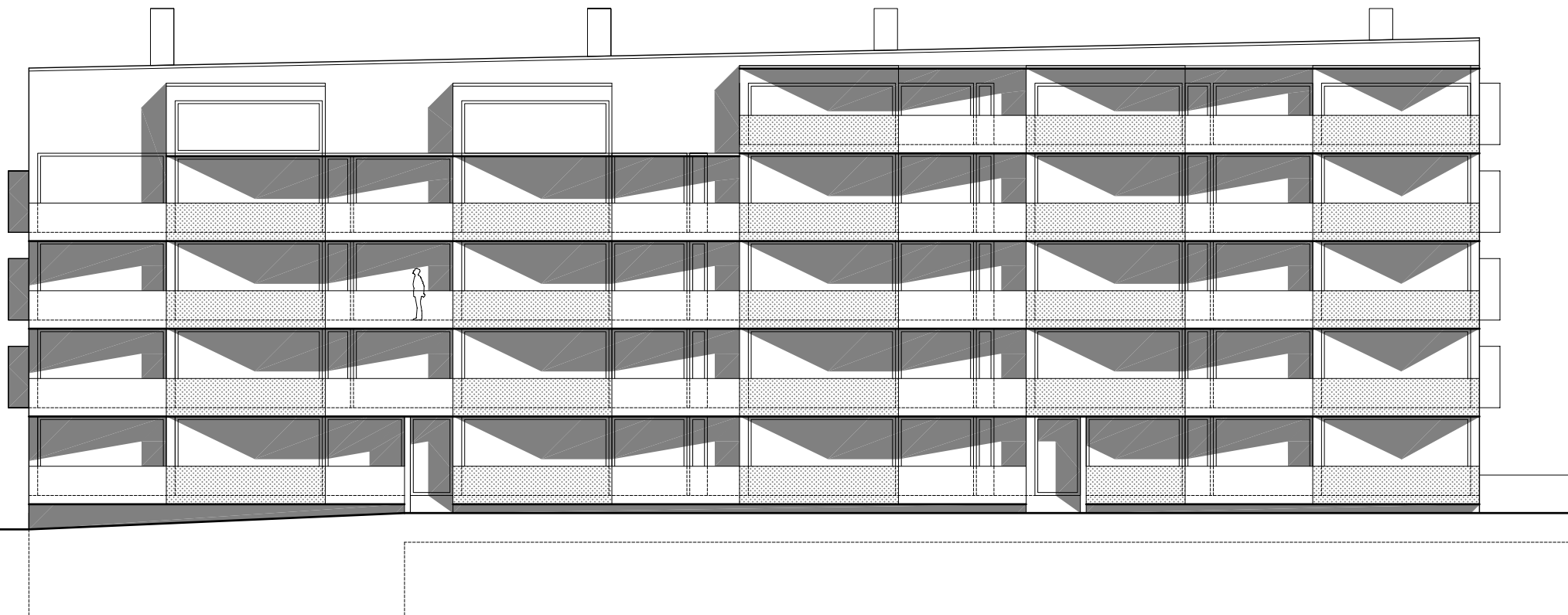


LEIKKAUS C-C

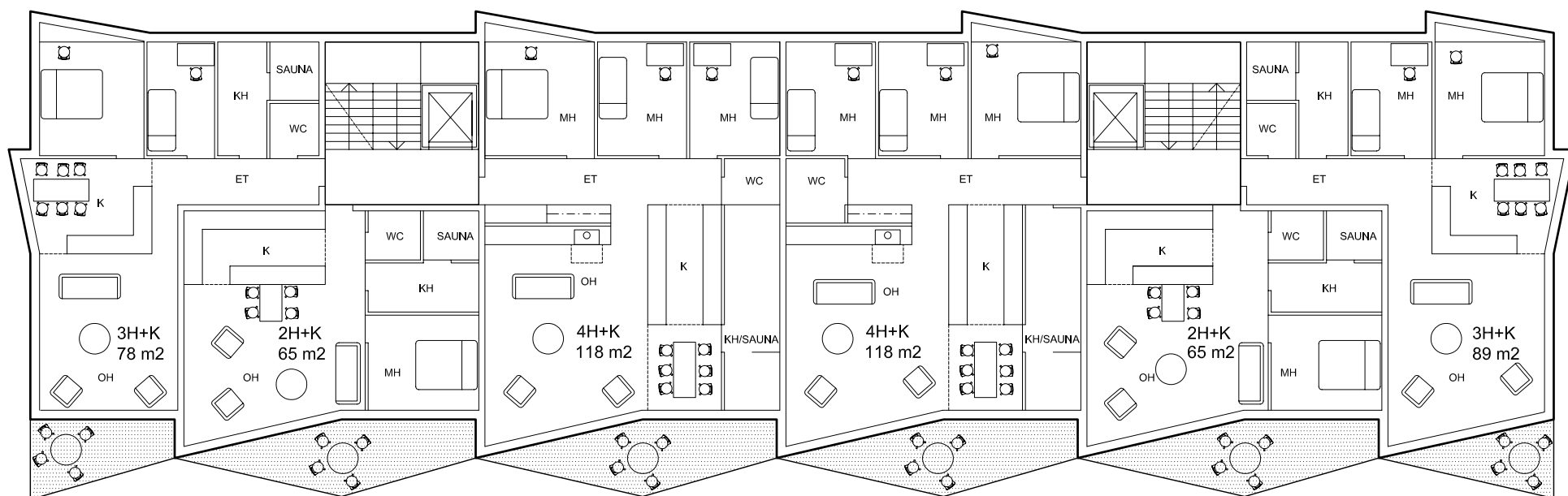




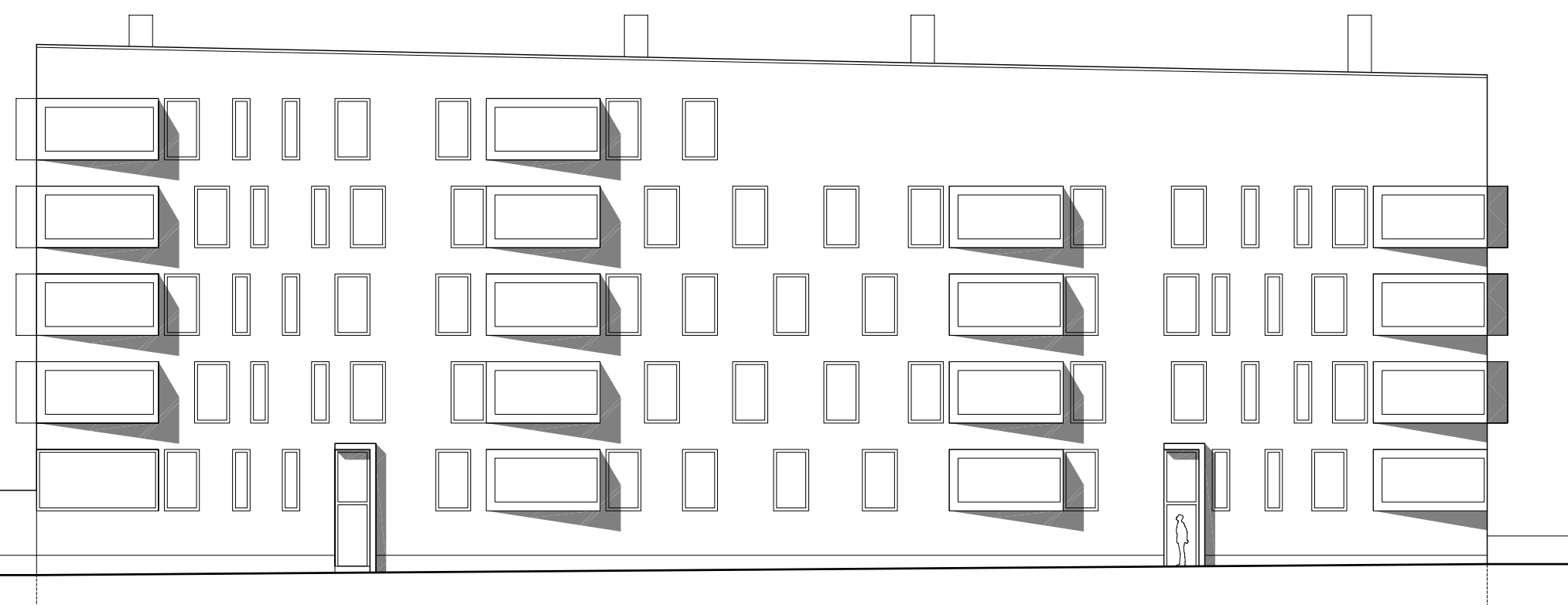




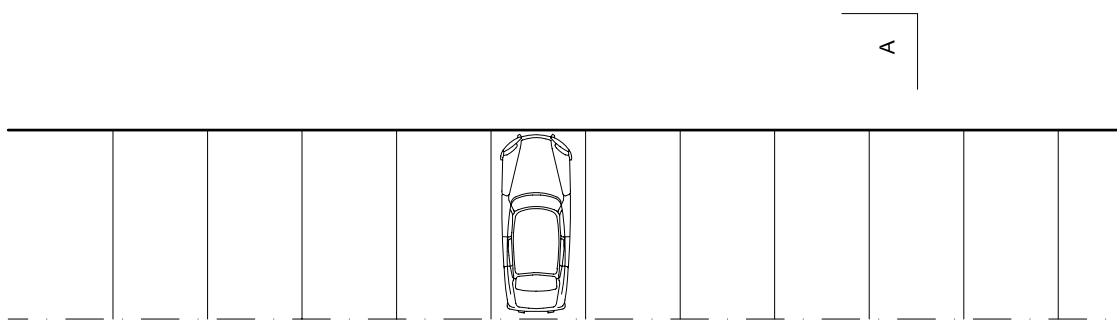
JULKISIVU YHTEISPIHALLE



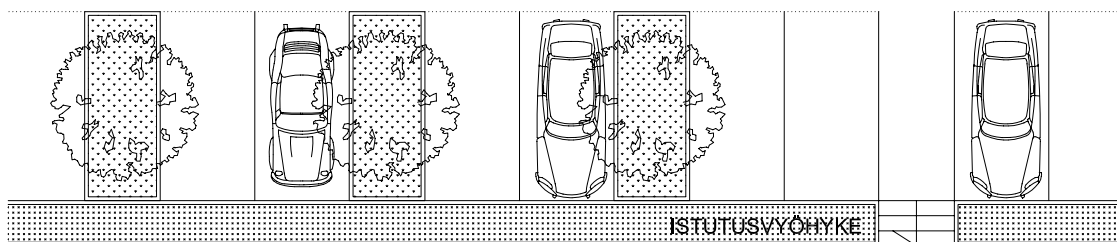
NORMAALIKERROS



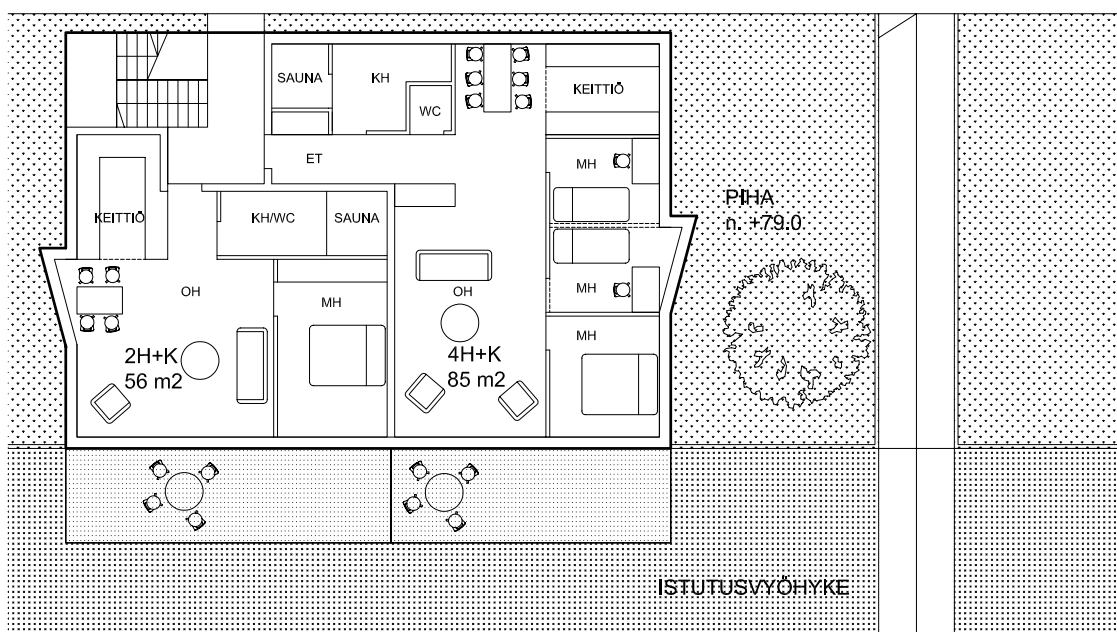
JULKISIVU PIKISAARENKADULLE



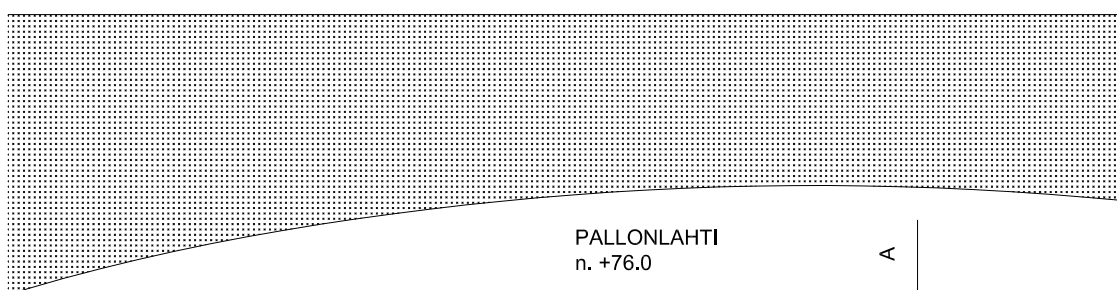
PAIKOITUSALUE
+78.5



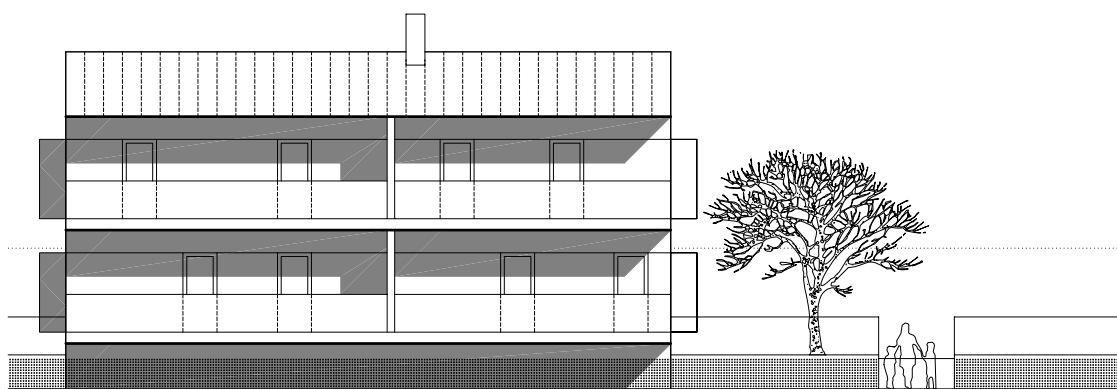
n. +79.0



RANTARAITTI
n. +77.2



PALLONLAHTI
n. +76.0



PALLONLAHTI
+76.0

JULKISIVU LOUNAASEEN PALLONLAHDELLE

PERIAATERATKAISU - RANTATALO 1:200

