

Toriareenaselvitys

Tutkitut sijoitteluvaihtoehdot

Liite 1



Lappeenrannan kaupunki

Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä

Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori

Projektijohtaja Ilkka Oksman

Kaupungininsinööri Olli Hirvonen

TILANNEKATSAUS

- **Areenan sijoituspaikkatarkastelut**
 - Tutkittu Kisakenttä Oy:n esittämän sijaintipaikan toteutusedellytyksiä mm. rakennusten, liikenteen ja toimintojen kannalta
 - Tutkittu laajasti muita mahdollisia sijoittamis- ja toteutusvaihtoehtoja
 - Areena + lisärakentaminen, kauppahalli, kauppatori
 - Vaihtoehtoista on laadittu 3D-havainnekuvia kaupunkimalliin sovitettuna
- Katuverkon ja muun liikenneverkon toimivuuden tutkiminen
 - Huoltoliikenteen ja ajoyhteyksien sijoittaminen
- Pysäköintiratkaisujen selvittäminen:
 - toripysäköinti 1-2 tasoon
 - maanpäällinen pysäköinti
 - muut pysäköintilaitokset
- **Toriselvityksessä tutkittu Kauppatorin mahdollisia uusia paikkoja**

Toriareenan tutkitut vaihtoehdot

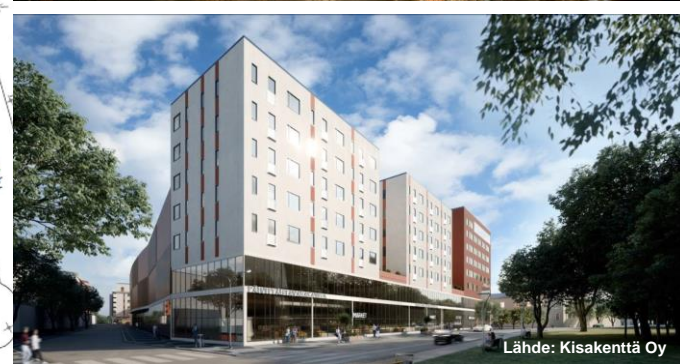
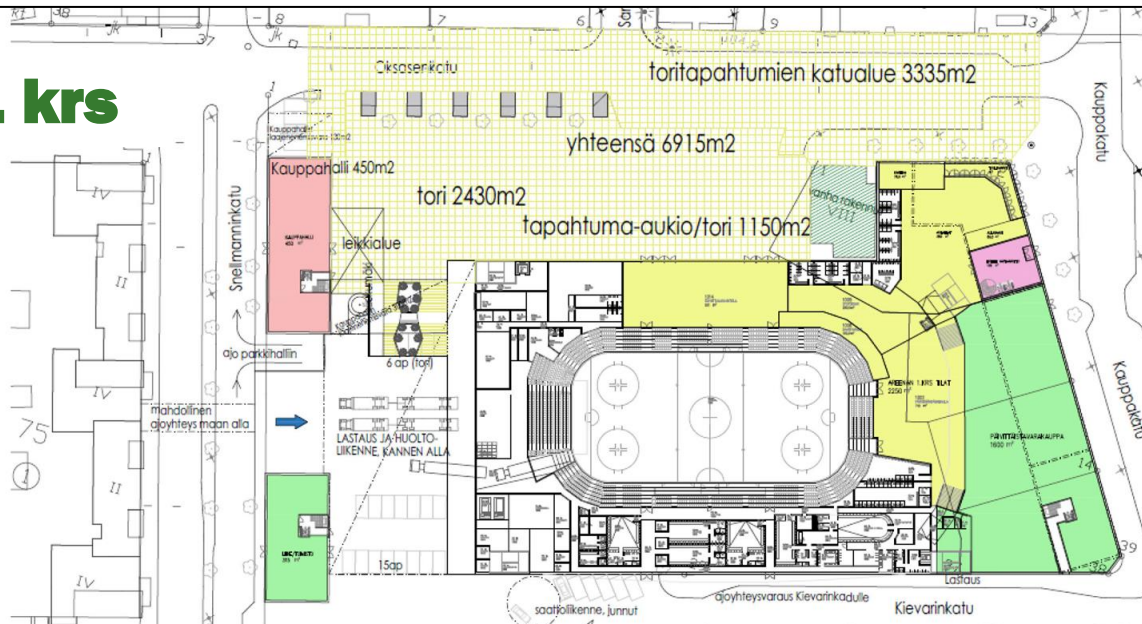
On selvitetty ja tutkittu

- Kisakenttä Oy:n esitys → jalostettu versio Ve2
- Muita mahdollisuuksia sijoittaa areena Kauppatorin ja ns. Torikorttelin alueelle
- Suunnittelun lähtökohtana on ollut Kisapuistoon suunniteltu areena. Kaikissa tutkituissa lisävaihtoehdoissa areena on
 - = saman kokoinen n. 13 400 m², samat toiminnot
 - = vastaa Kisakenttä Oy:n 15 000 m²:n hallin ehdotusta mm. 5000 katsojapaikkaa
- Liikenneratkaisut, sijainti katuverkossa
- Pysäköintiratkaisut
- Saatto- ja huoltoliikenteen järjestelyt
- Kauppatori ja kauppahalli osana kokonaisuutta?
- Alueen lisärakentamismahdollisuudet: asuminen, palvelut, hotelli, toimistot

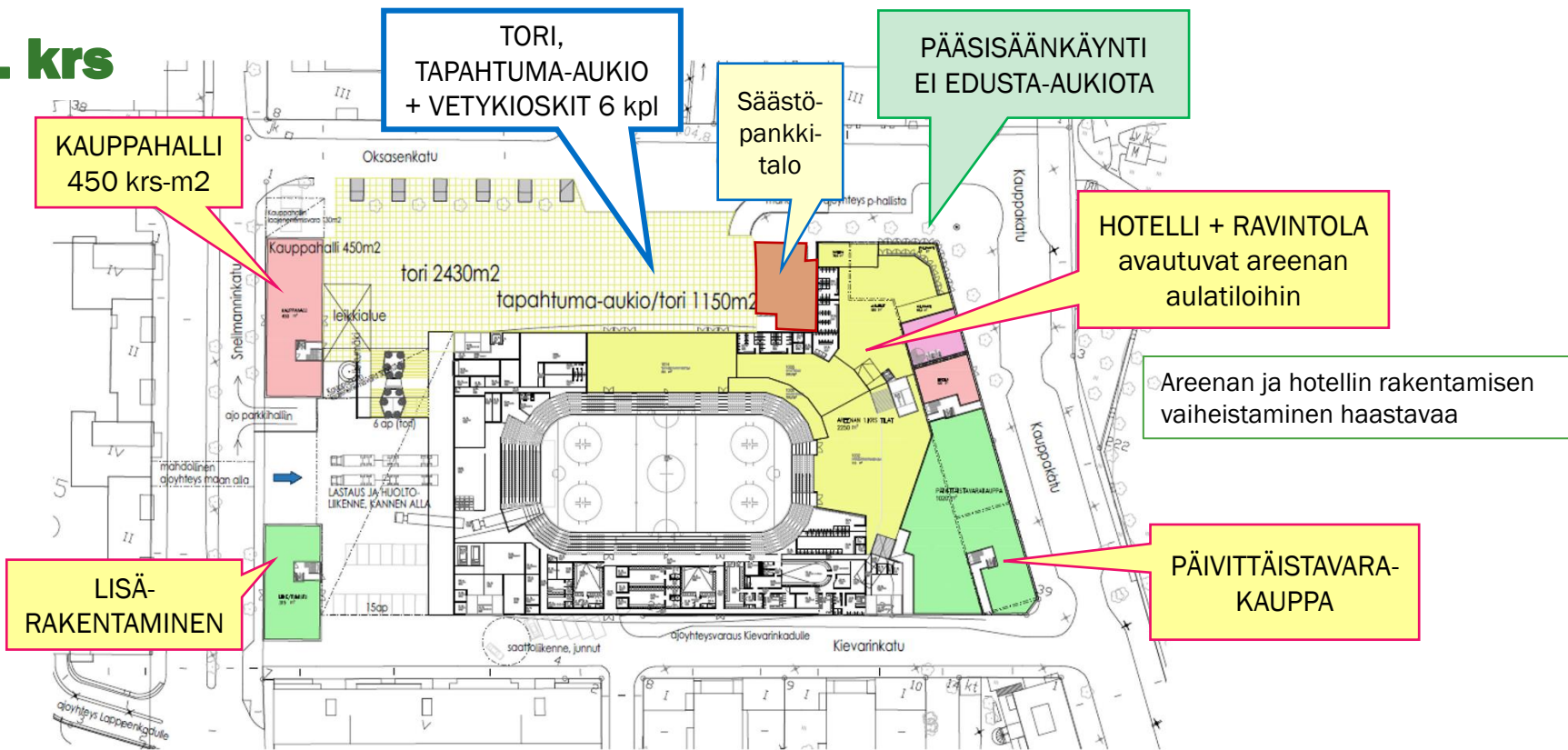


Ve 1 - Kisakenttä Oy:n ehdotus areenaksi

1. krs



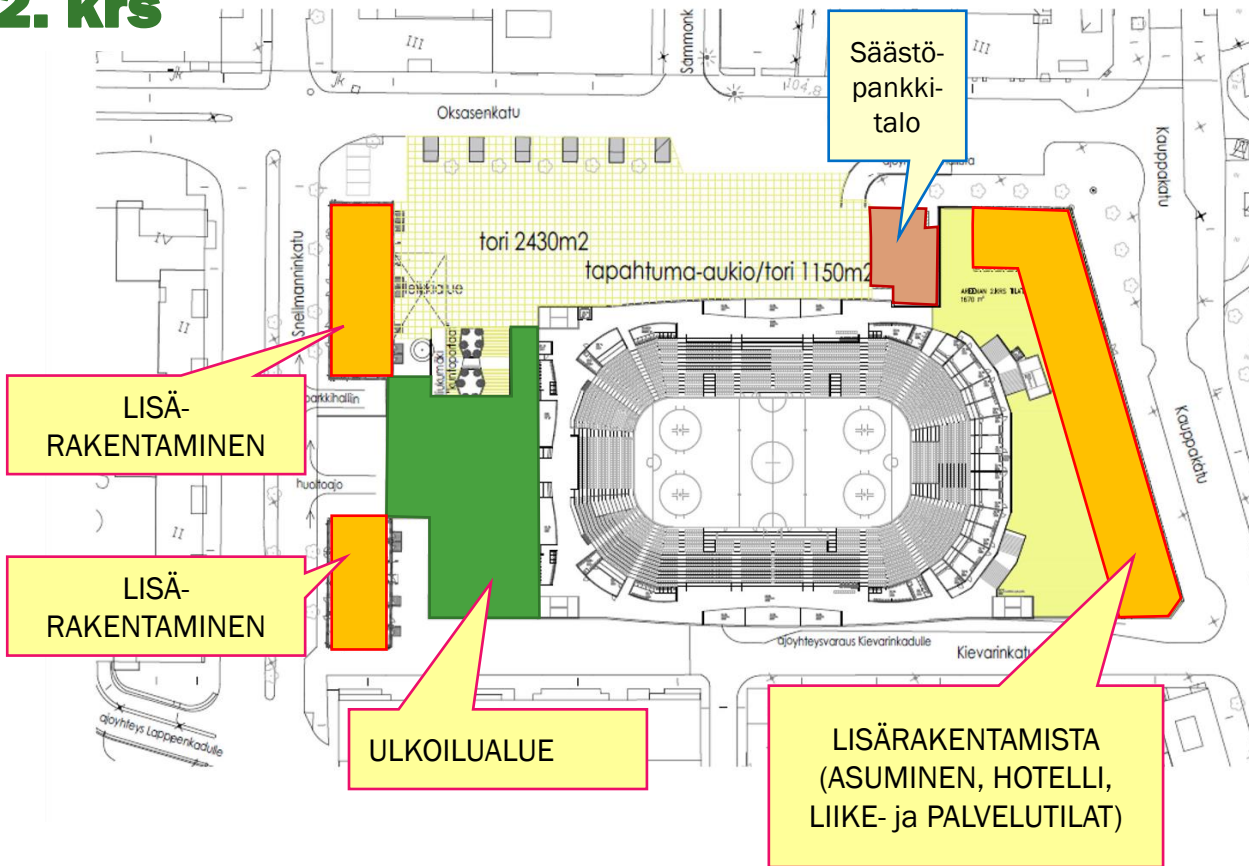
1. krs



Taustakuva: Kisakenttä Oy

Ve 1 - Kisakenttä Oy:n ehdotus areenaksi

2. krs

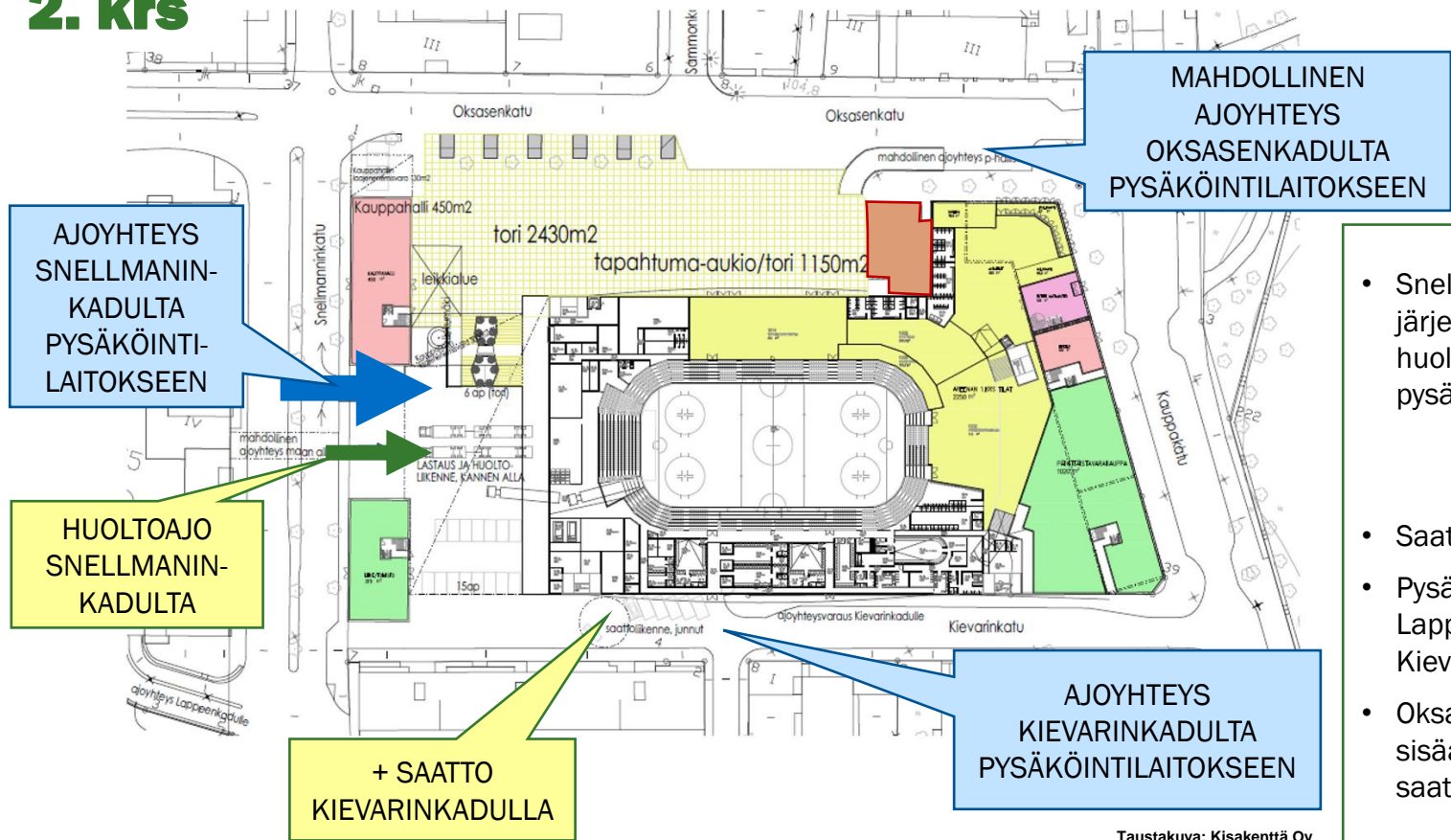


- Kaupunkikuvallisesti kompakti kokonaisuus, joka liittää areenan aulatilat, ravintolan ja hotellin Kauppakadun tulosuuntaan.
- Tori + tapahtuma-aukio, kauppahallimahdollisuus. Ulkoilupiha. Kansi kallis tekninen rakenne, joka rajoittaa myös lisärakentamista Snellmaninkadun reunassa.
- Lisärakentaminen kytkeytyy areenaan, osa lisärakentamisesta hankalaa tilojen suuntauksen kannalta (ei pääikkunoita areenan suuntaan <8m),
- Säästöpankkitalo liittyy suoraan uuteen rakentamiseen ja edellyttää kiinteistön ostamista (pimeät huoneistot)
- Rakenteellisesti kallis toteuttaa, kun seinälinjat eri kohdissa mm. pysäköintilaitoksen osalta.
- Yhtenä hankkeena toteutettava → hankala toteuttaa vaiheittain (Snellmaninkadun varren lisärakentaminen)

Ve 1 - Kisakenttä Oy:n ehdotus areenaksi

2. krs

Liikenne



- Snellmaninkadulta ei tulisi järjestää ajoyhteyttä huoltopihalle tai pysäköintilaitokseen
→ järjestettävissä Kievarinkadun kautta
- Saatto Kievarinkadulla
- Pysäköintihalliin ajo Lappeenkadulta ja Kievarinkadulta
- Oksasenkadulla niukasti tilaa sisäänkäynnin saattoliikenteelle

Taustakuva: Kisakenttä Oy

Ve 1 - Kisakenttä Oy:n ehdotus areenaksi

Ve 1 - Kisakenttä Oy:n ehdotus areenaksi

Pysäköinti

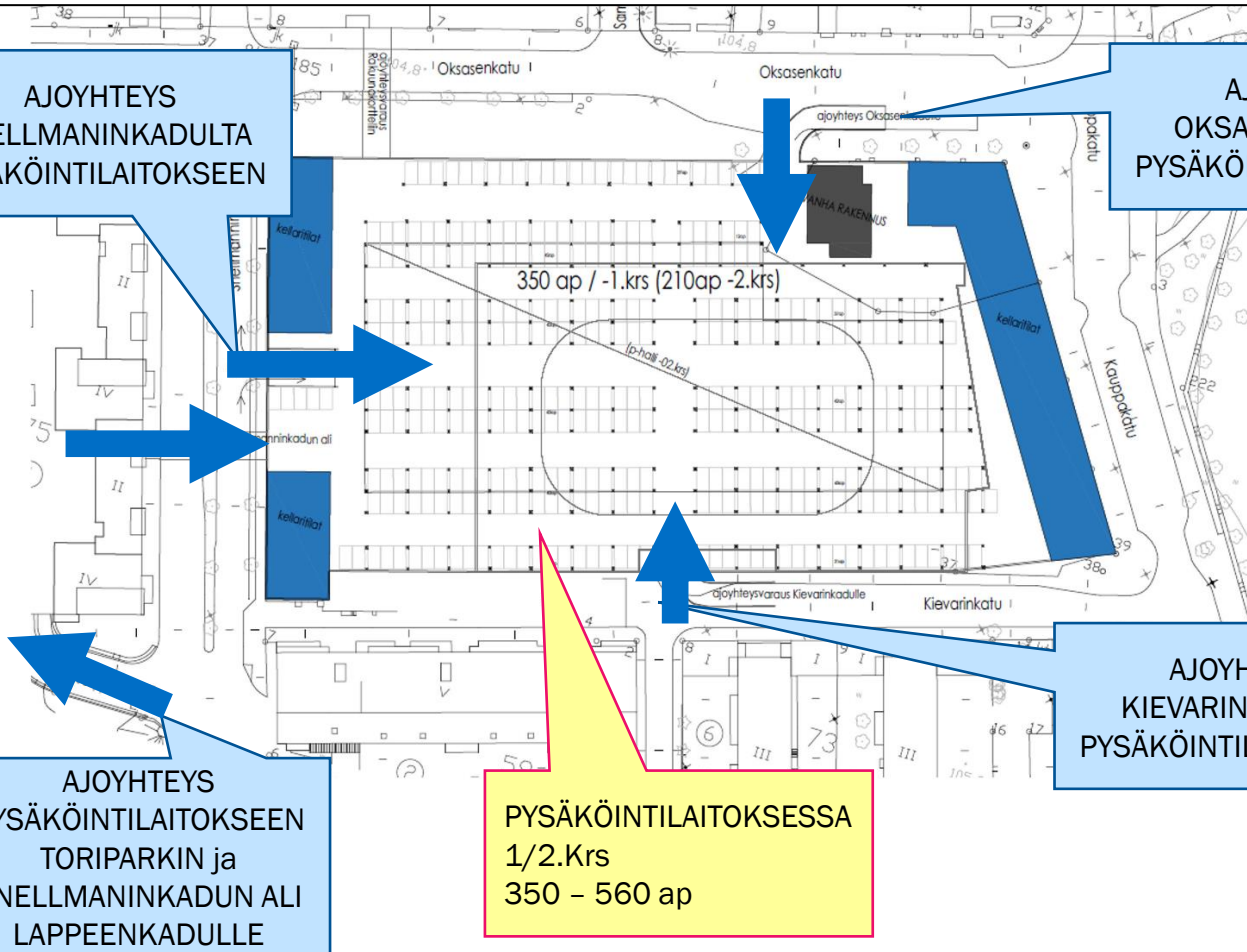
AJOYHTEYS
SNELLMANINKADULTA
PYSÄKÖINTILAITOKSEEN

AJOYHTEYS
OKSASENKADULTA
PYSÄKÖINTILAITOKSEEN

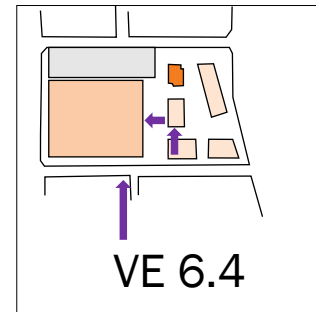
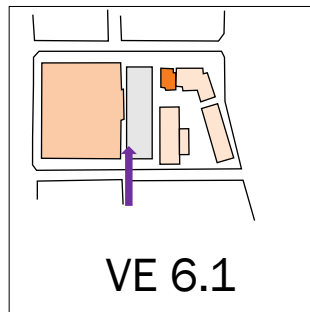
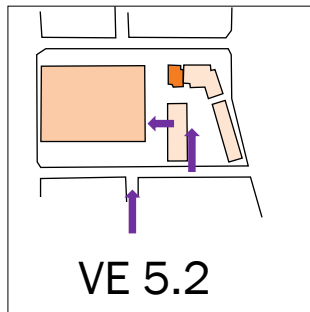
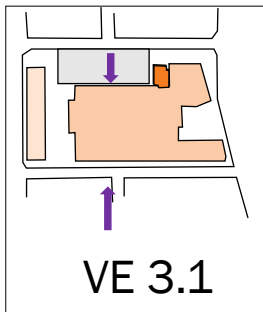
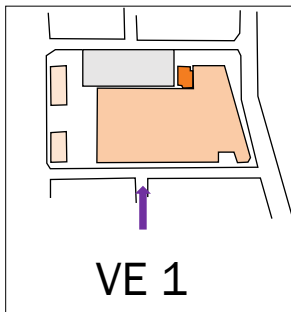
PYSÄKÖINTILAITOKSESSA
1/2.Krs
350 - 560 ap

AJOYHTEYS
KIEVARINKADULTA
PYSÄKÖINTILAITOKSEEN

AJOYHTEYS
PYSÄKÖINTILAITOKSEEN
TORIPARKIN ja
SNELLMANINKADUN ALI
LAPPEENKADULLE

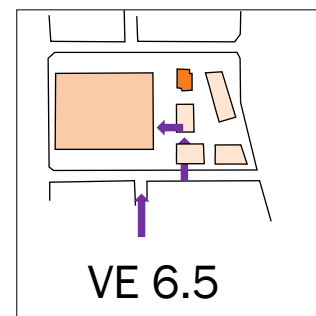
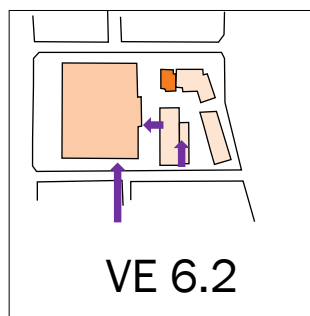
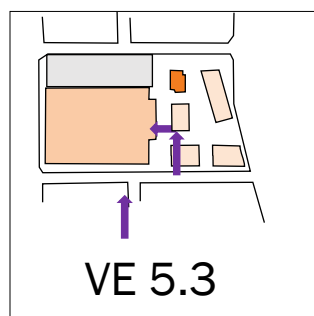



Toriareenan tutkitut vaihtoehdot

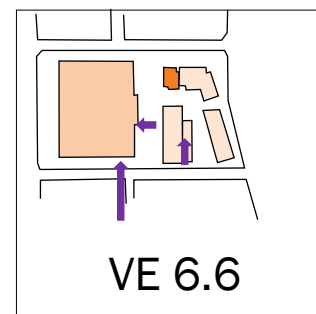
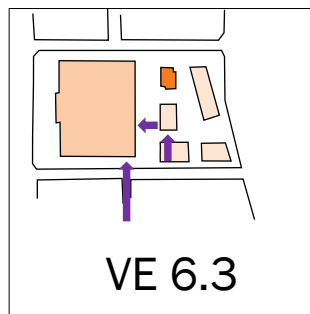


Kisakenttä Oy

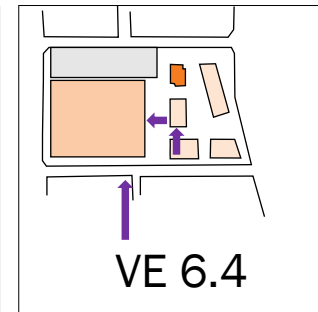
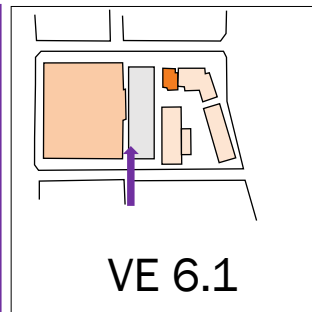
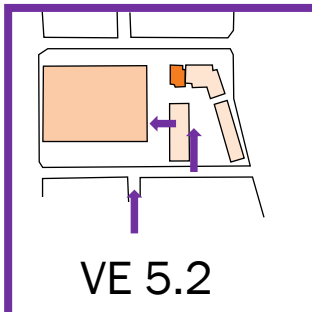
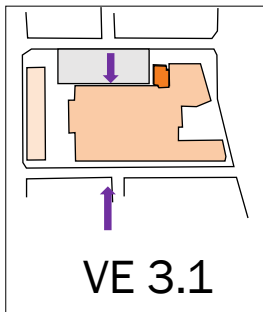
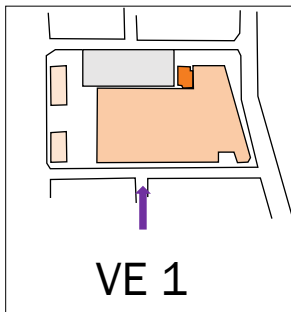
Lisäksi
toriyhdistyksen
tekemät ehdotukset
TY 1 + 2



 = tori

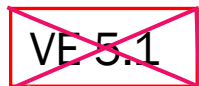
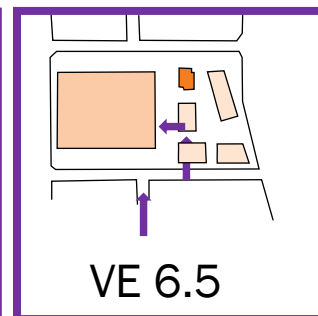
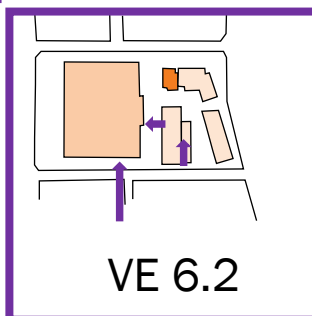
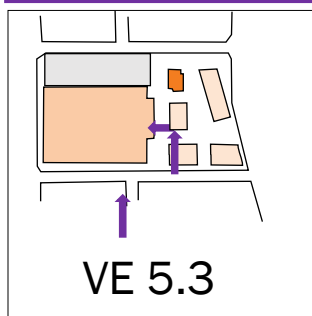


Toriareenan tutkitut vaihtoehdot



Kisakenttä Oy

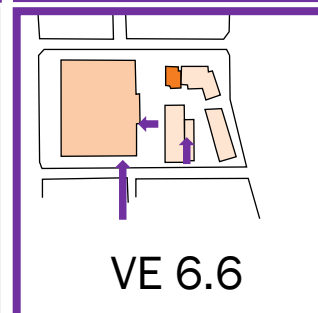
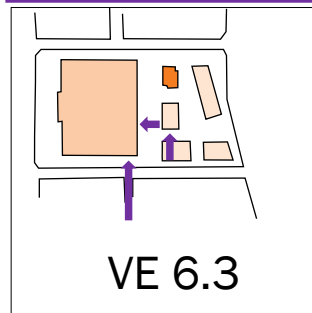
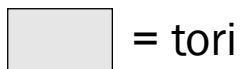
Lisäksi
toriyhdistyksen
tekemät ehdotukset
TY 1 + 2



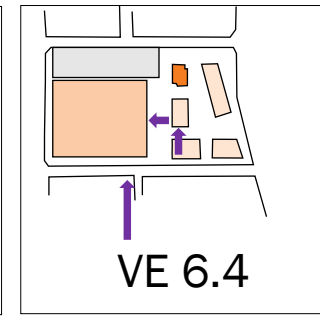
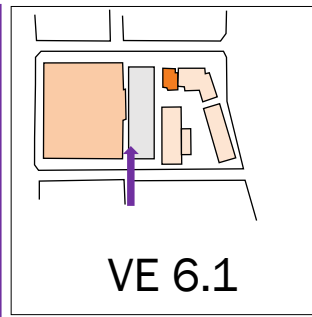
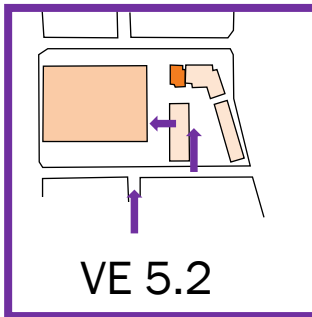
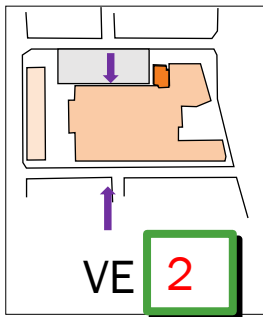
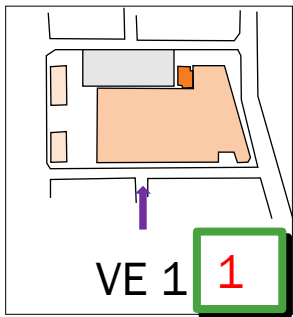
Areena torin
länsilaidalla
Snellmaninkadun
suuntaisesti



Areena
Torikorttelissa ja
eteläpuolisessa
korttelissa

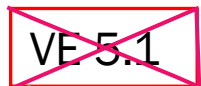
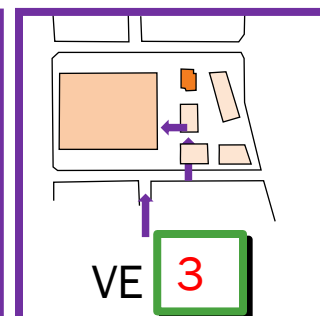
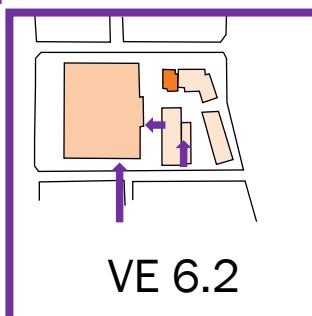
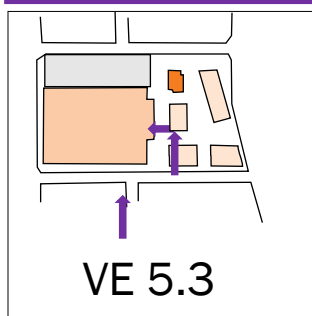


Toriareenan tutkitut vaihtoehdot



Kisakenttä Oy

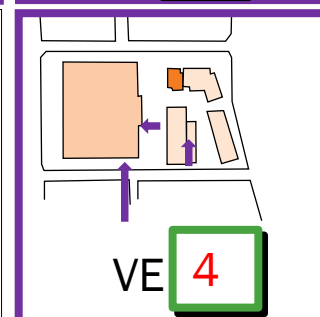
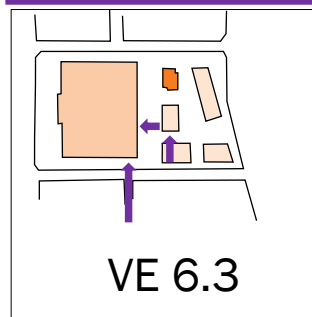
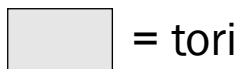
Lisäksi
toriyhdistyksen
tekemät ehdotukset
TY 1 + 2 = **"5"**

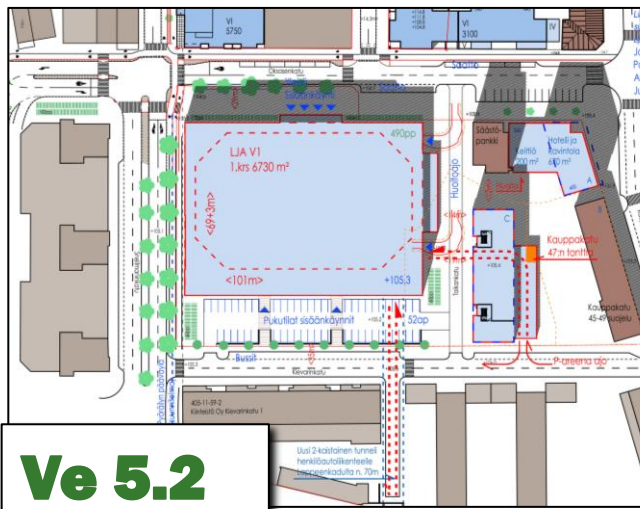


~~VE 5.1~~
Areena torin
länsilaidalla
Snellmaninkadun
suuntaisesti



~~VE 7.1~~
Areena
Torikorttelissa ja
eteläpuolisessa
korttelissa

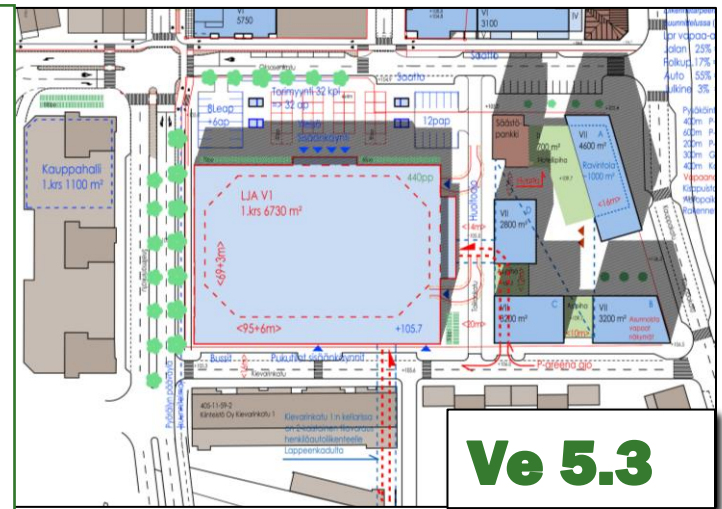




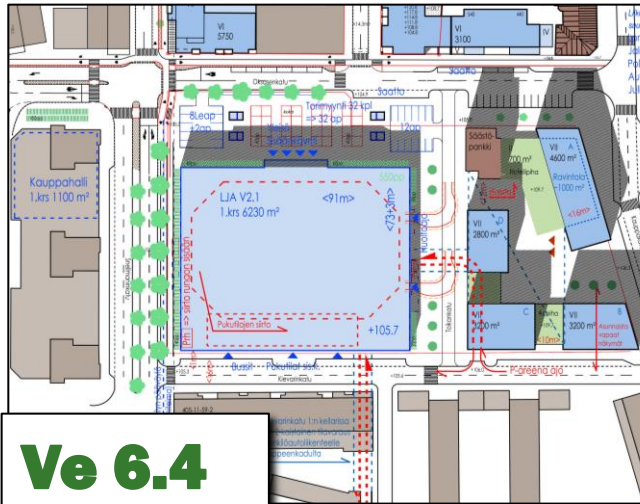
Ve 5.2

VAIHTOEHDOISSA Areena itsenäisenä rakennuksena itä-länsi-suuntaisesti

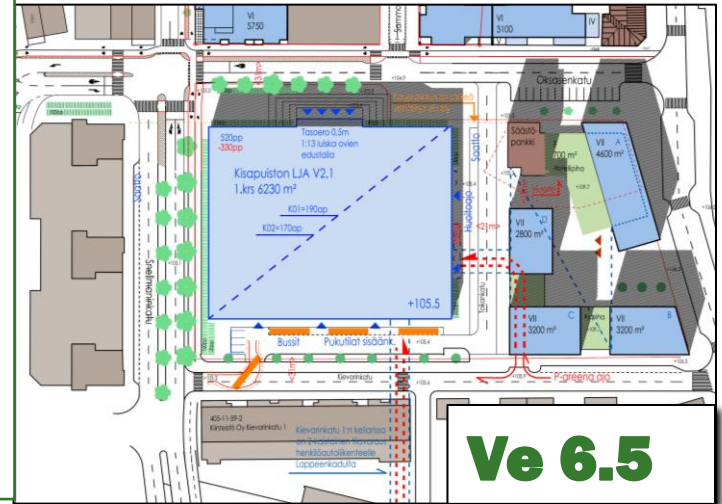
- Pääsisäänkäynti Oksasenkadun puolella
- Pysäköintilaitoksiin ajo Kievarinkadulta ja Lappeenkadulta (mahdollisesti talon ali)
- Lisärakentaminen Torikorttelissa
- Eroavaisuuksia siinä, onko vaihtoehdossa osoitettu torialue vai tilaa tontilla saatto-/huoltoliikenteelle
- Torivaihtoehdoissa huolto tapahtuu kadulta.



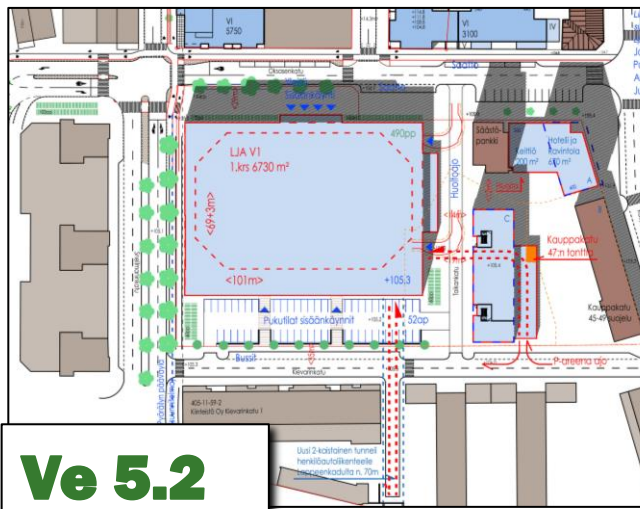
Ve 5.3



Ve 6.4

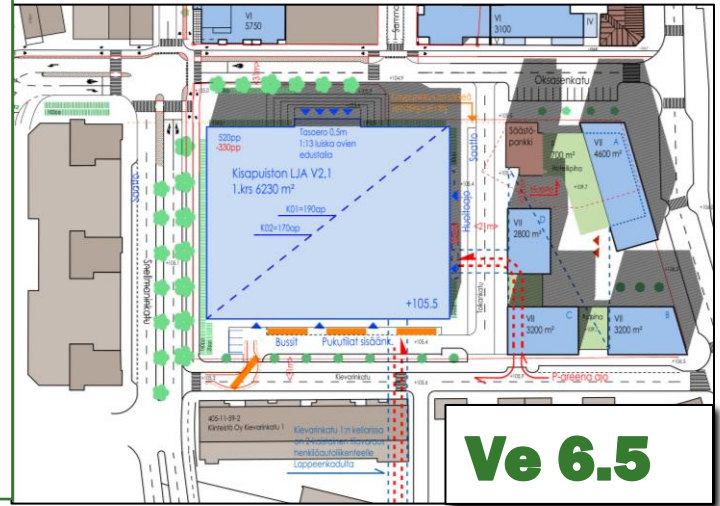
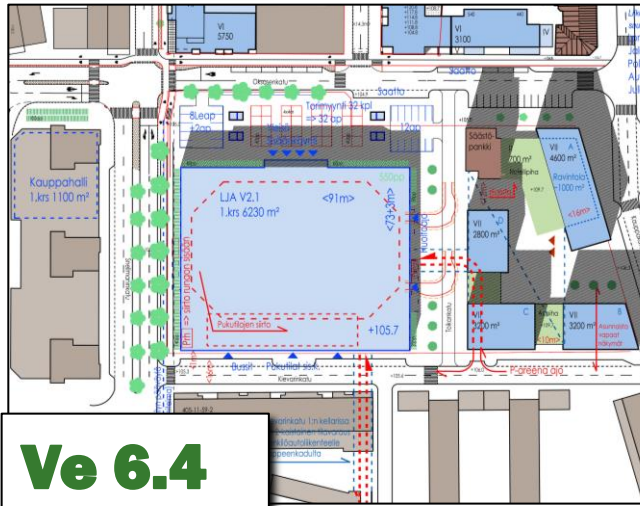
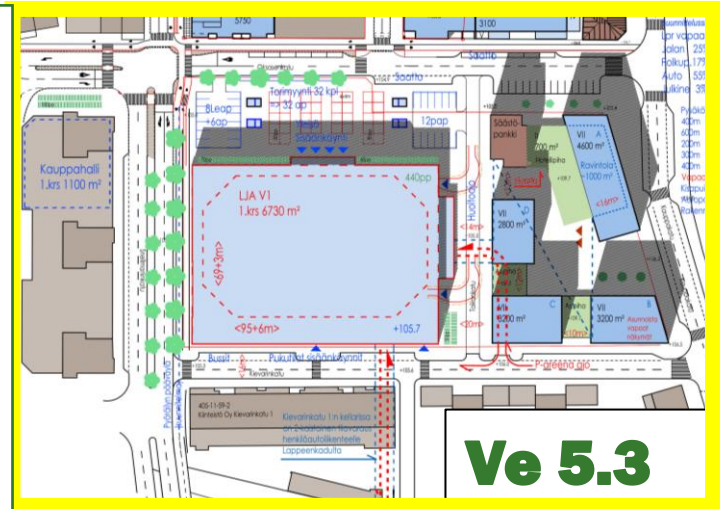


Ve 6.5



VAIHTOEHDOISSA Areena itsenäisenä rakennuksena itä-länsi-suuntaisesti

- Pääsisäänkäynti Oksasenkadun puolella
- Pysäköintilaitoksiin ajo Kievarinkadulta ja Lappeenkadulta (mahdollisesti talon ali)
- Lisärakentaminen Torikorttelissa
- Eroavaisuuksia siinä, onko vaihtoehdossa osoitettu torialue vai tilaa tontilla saatto-/huoltoliikenteelle
- Torivaihtoehdoissa huolto tapahtuu kadulta.



Ve 5.3

TORI (32 myyntipaikkaa)
TOIMII EDUSTA-AUKIONA

Säästö-
pankki-
talo

LJA V1
1.krs 6730 m²
440pp
<69+3m>
<95+6m>
+105.7

LISÄRAKENTAMISTA
(ASUMINEN, HOTELLI,
LIIKE- ja PALVELUTILAT)
Yht. 14 900 k-m²

- VAIHTOEHDOSSENA areena itsenäisenä rakennuksena itä-länsisuuntaisesti
- Pääsisäänkäynti Oksasenkadun puolella, torialue toimii myös edusta-aukiona
- Pysäköintilaitoksiin ajo Kievarinkadulta ja Lappeenkadulta
- Lisärakentaminen Torikorttelissa
- Areenan huolto tapahtuu Toikankadulta ja pelaajasaatto Kievarinkadulta.

Toriareenan vaihtoehdot

Kauppahalli
1.krs 1100 m²

8Leap
+6ap
Torimyynni: 32
=> 32 ap
Vapaat
Sisäkauppi

12pap

Säästöpankki
700 m²
Hotellipiha

Liikennetarpeen arviointi n
suunnittelussa (Suomen y
Lor vapaa-ajalla 500
Jalan 25% =>
Folkuc. 17% => 850 p
Auto 55% => 2750
Julkine 3% => 150

Pysäköintipaikat >
400m P-City 14
600m P-Pormesta
200m P-tori 38
300m Galleria 27
400m Kansalaista
Vapaana talvi-iltai
Kispuistoon tulisi 1
Kotopaikkatarve 1
Rakennettava min

Myytäv
A
B
C
D
Yht. 1

Autopa
A Hotel
B Asunt
C Asunt
D Asunt
Säästö
Yhteis

Bussit
Pukutilat sisäänkäynnit

405-11-59-2
Kiinteistö Oy Kievarinkatu 1
Kievarinkatu 1:n kellarissa
on 2-kaistainen tilavarustus
henkilöautoliikenteelle
Lappeenkadulta

Lappeenkatu
-101.9
P-areena ajo

Ve 5.3

PÄÄSISÄÄNKÄYNTI

HUOLTOAJO +
SAATTO
TOIKANKADUN
KAUTTA

Liikenne

- Huoltoajo Toikankadulla ja joukkuebussit Kievarinkadulla
- Pysäköintihalliin ajo Lappeenkadulta ja Kievarinkadulta
- Oksasenkadulla puolelle tilaa torille/ edusta-
aukiolle, lähi-
pysäköintipaikkoja

JOUKKUEIDEN
BUSSIT
KIEVARINKADULLA

AJOYHTEYS
KIEVARINKADULTA
PYSÄKÖINTILAITOKSEEN

AJOYHTEYSMAHDOLLISUUS
LAPPEENKADULTA
PYSÄKÖINTILAITOKSEEN

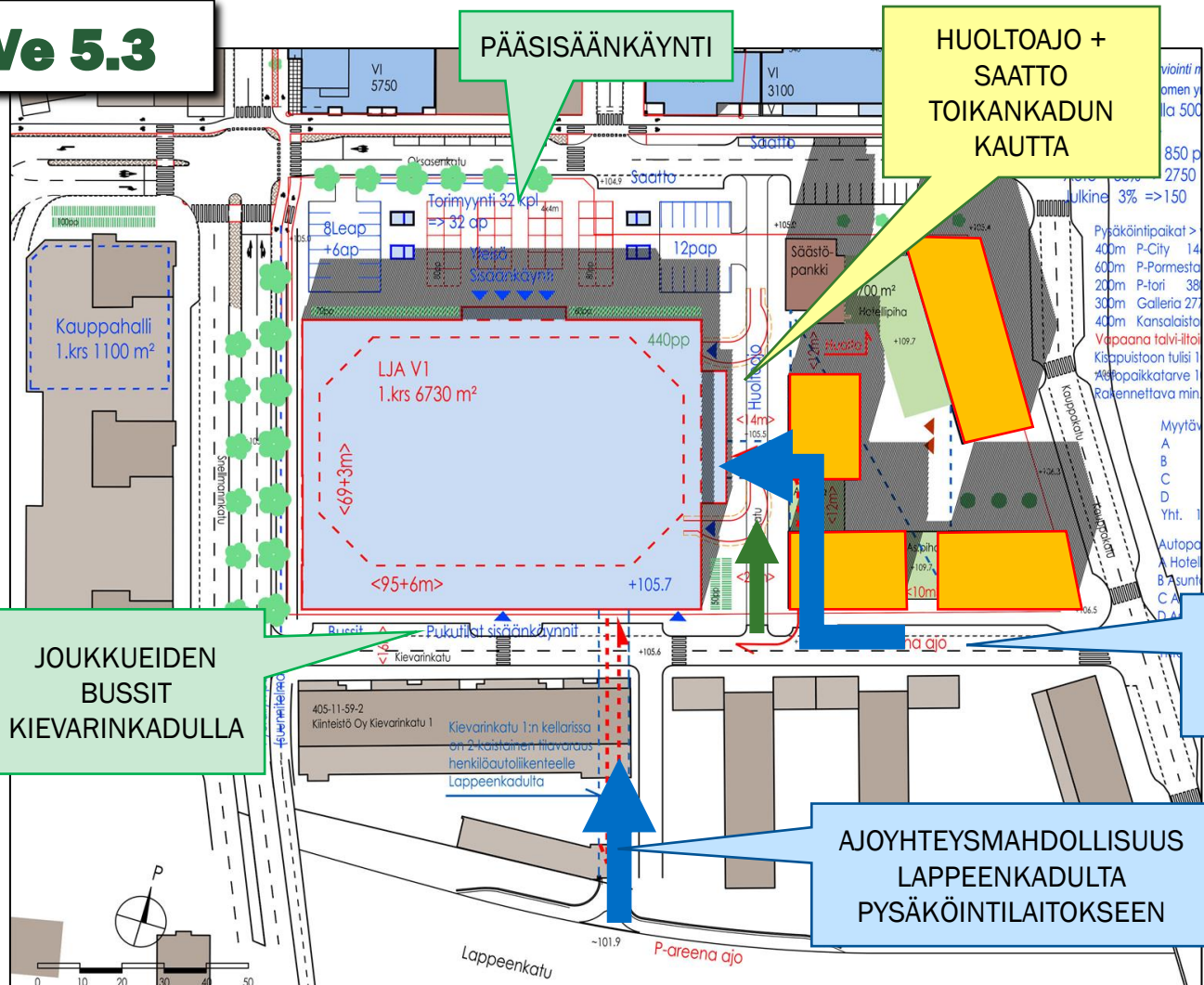
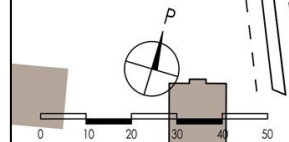
405-11-59-2
Kinteistö Oy Kievarinkatu 1
Kievarinkatu 1:n kellarissa
on 2-kaistainen tilavarustus
henkilöautoliikenteelle
Lappeenkadulta

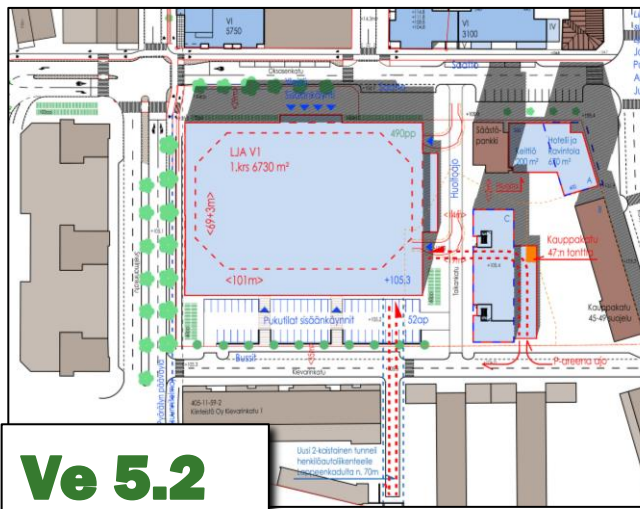
Kauppahalli
1.krs 1100 m²

LJA V1
1.krs 6730 m²
440pp

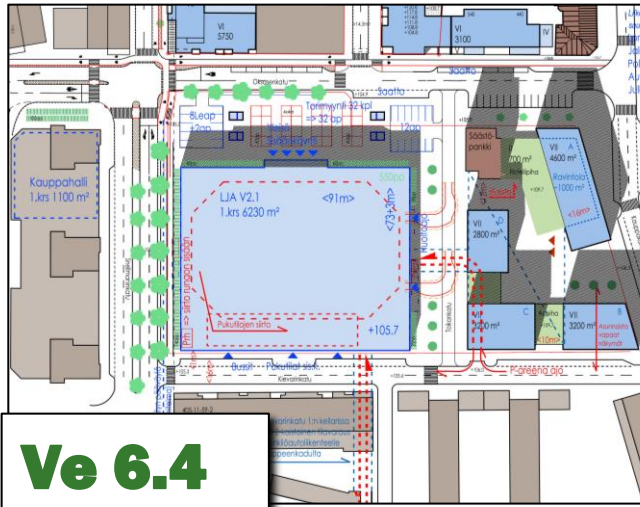
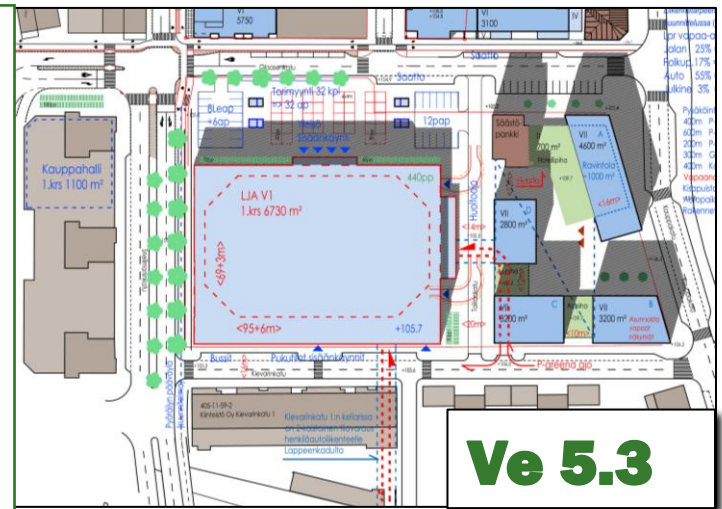
<69+3m>
<95+6m>

+105.7

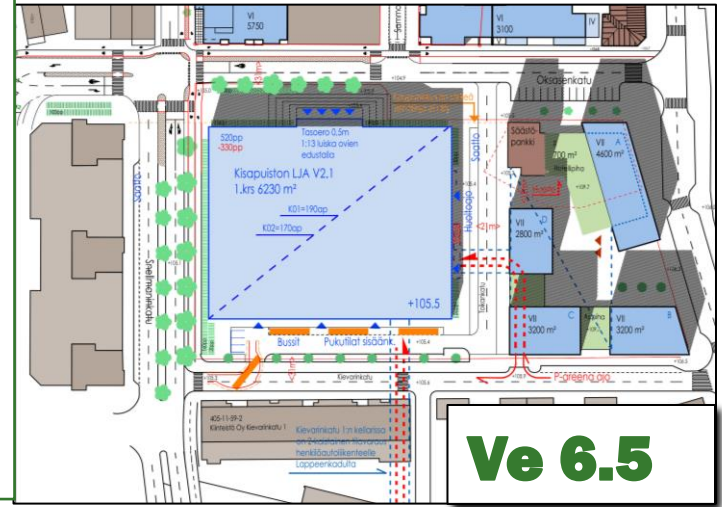


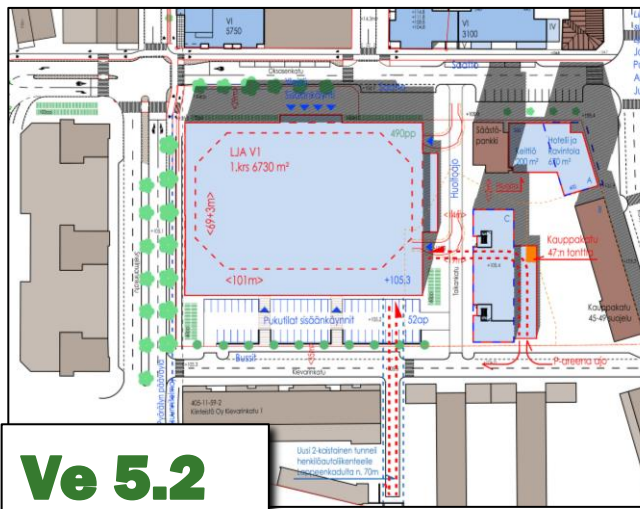


- Areena itsenäisenä rakennuksena itä-länsisuuntaisesti
- Pääsisäänkäynti Oksasenkadun puolella
- Pysäköintilaitoksiin ajo Kievarinkadulta ja Lappeenkadulta
- Lisärakentaminen Torikorttelissa



- Eroavaisuuksia siinä, onko vaihtoehdossa osoitettu torialue vai tilaa tontilla saatto-/huoltoliikenteelle
- Torivaihtoehdoissa huolto tapahtuu kadulta.



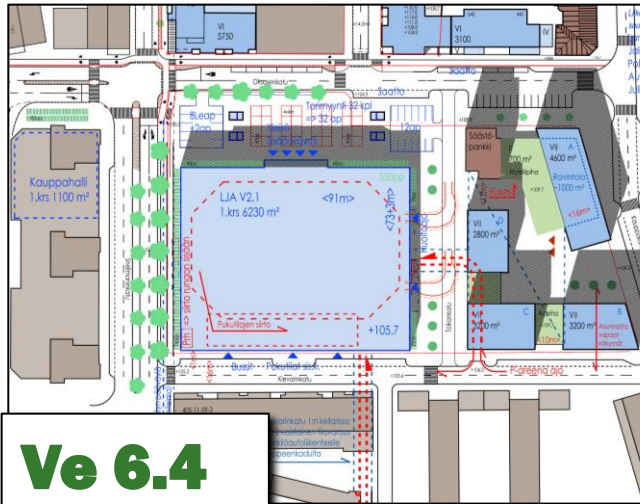


Ve 5.2

- Areena itsenäisenä rakennuksena itä-länsisuuntaisesti
- Pääsisäänkäynti Oksasenkadun puolella
- Pysäköintilaitoksiin ajo Kievarinkadulta ja Lappeenkadulta
- Lisärakentaminen Torikorttelissa



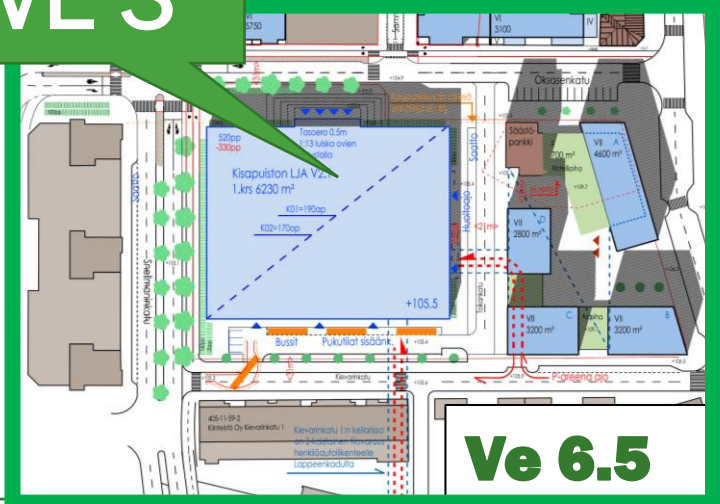
Ve 5.3



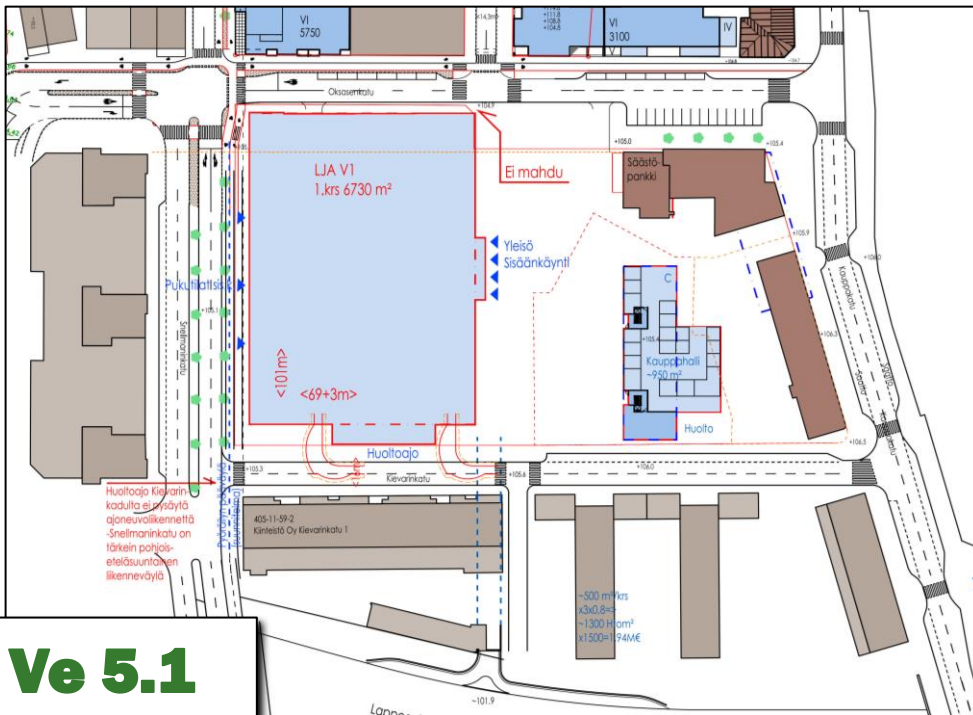
Ve 6.4

- Eroavaisuuksia siinä onko vaihtoehdossa osoitettu torialue vai tilaa tontilla saatto-/huoltoliikenteelle
- Torivaihtoehdoissa huolto tapahtuu kadulta.

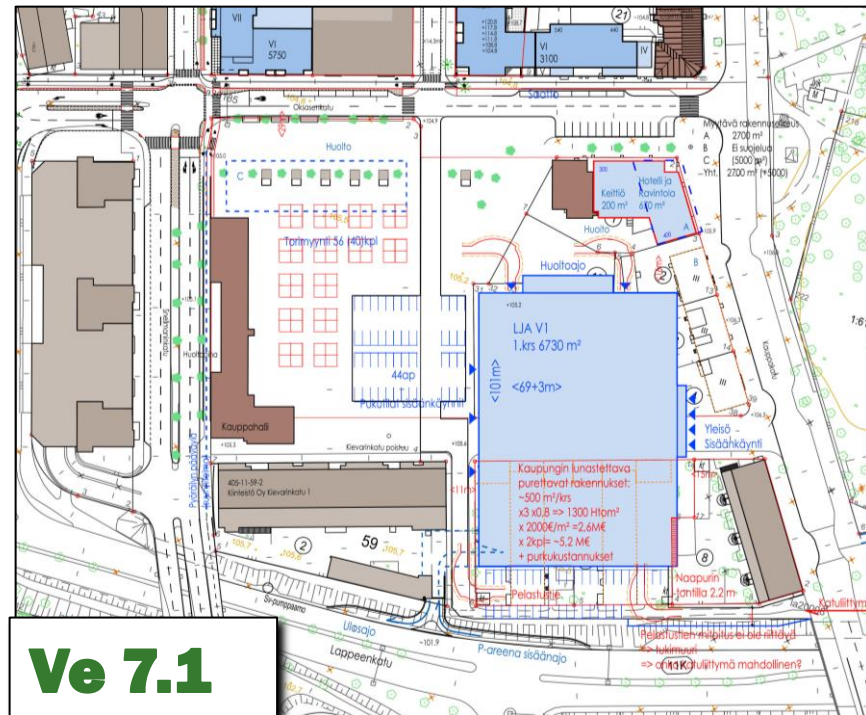
VE 3



Ve 6.5

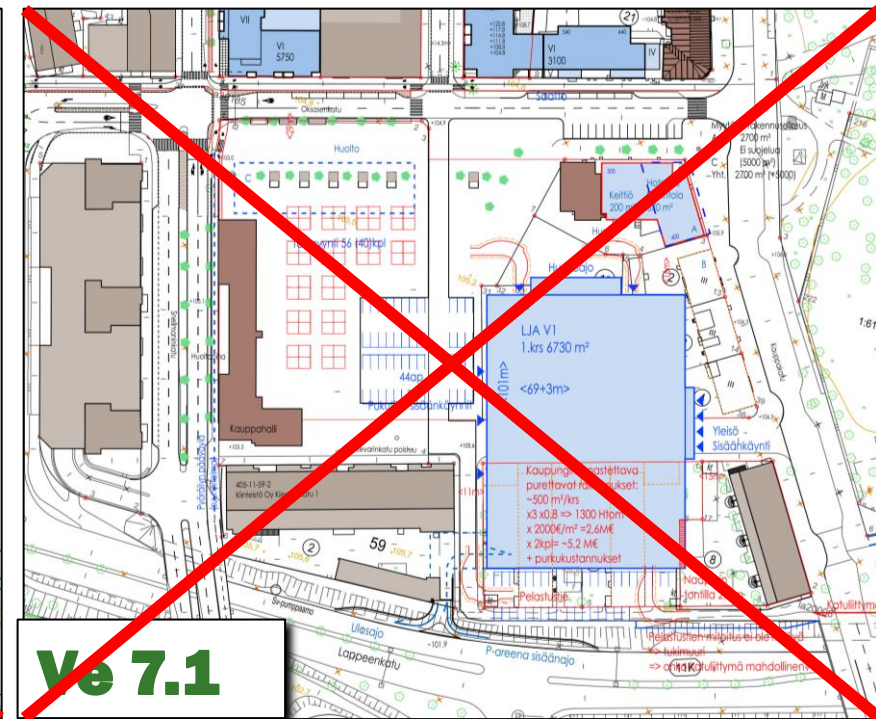
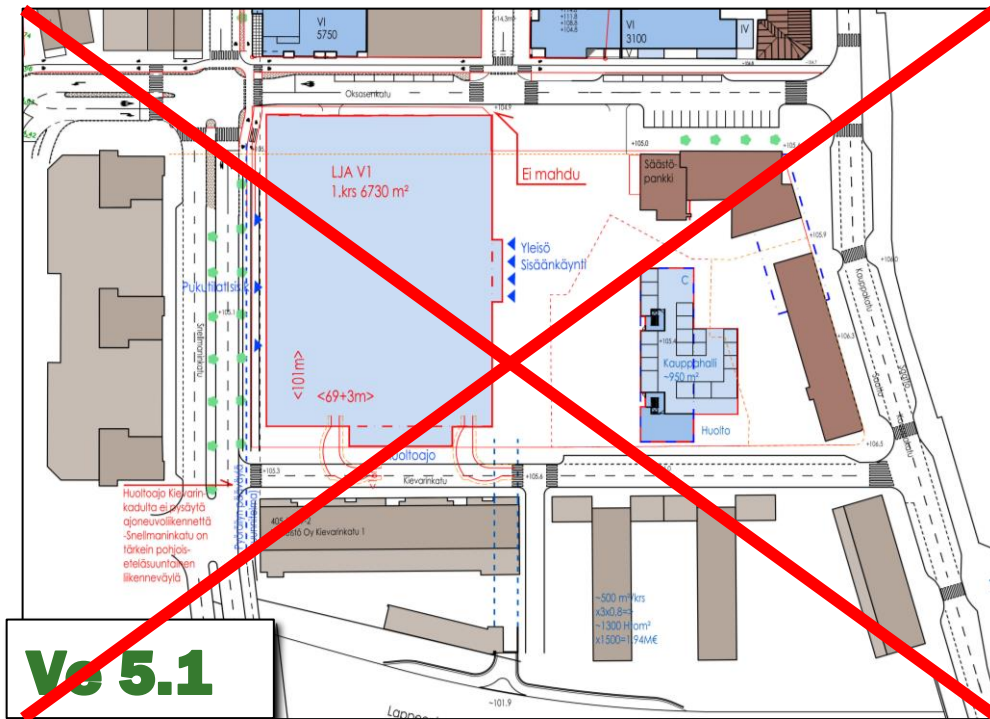


Ve 5.1

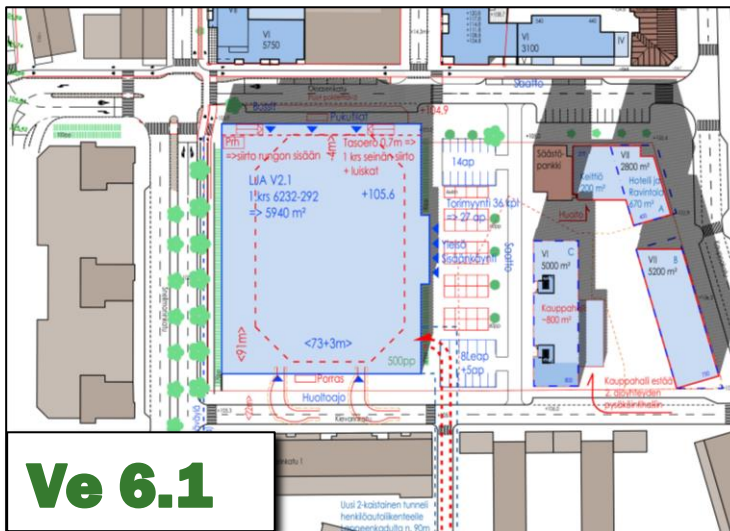


Ve 7.1

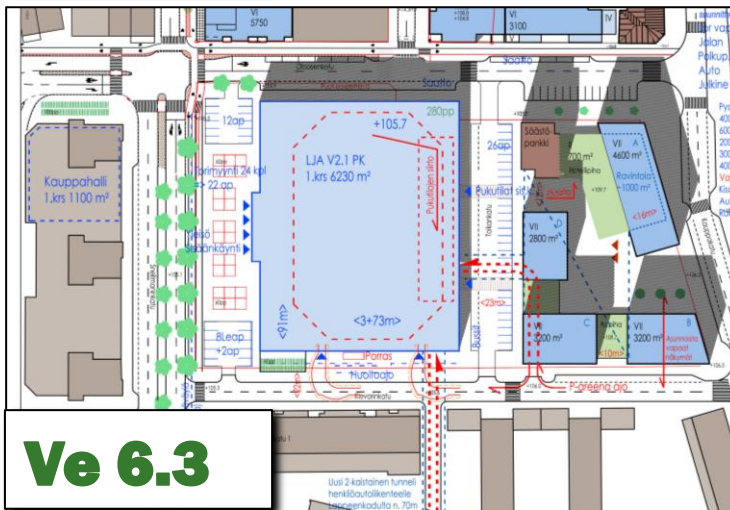
- VAIHTOEHDOLLA Areena itsenäisenä rakennuksena etelä-pohjoisen-suuntaisesti
- Pääsisääkäynti torin/ Kauppakadun puolella



- VAIHTOEHDUISSA Areena itsenäisenä rakennuksena etelä-pohjoinen suuntaisesti
- Pääsisääkäynti torin/ Kauppakadun puolella

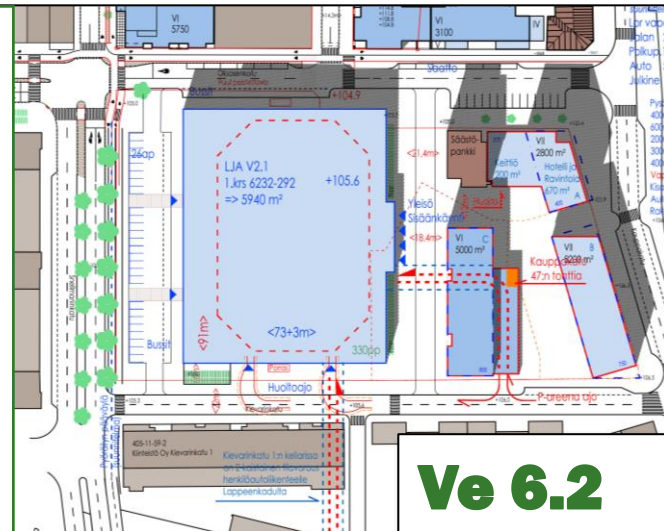


Ve 6.1

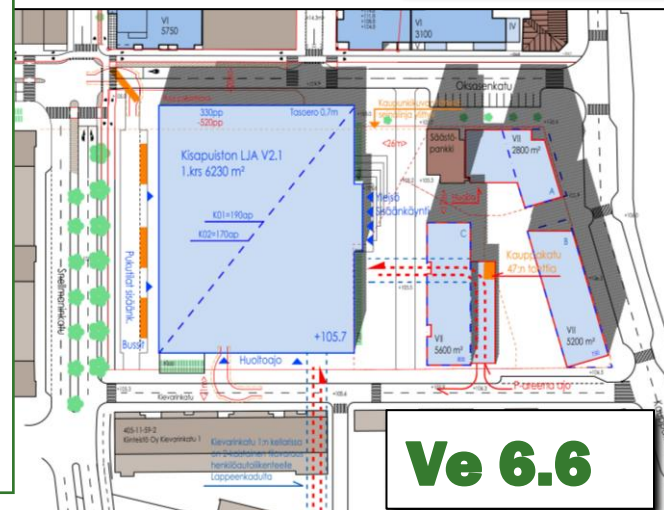


Ve 6.3

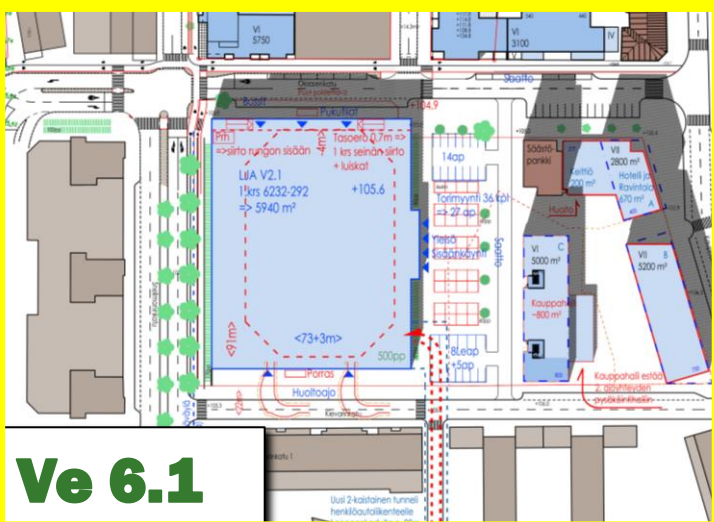
- VAIHTOEHDOKSISSA Arena itsenäisenä rakennuksena etelä-pohjoisen-suuntaisesti
- Pääsisäänkäynti Toikankadun/ Kauppakadun tai Snellmaninkadun puolella
- Pysäköintilaitoksiin ajo Kievarinkadulta ja Lappeenkadulta
- Lisärakentaminen Torikorttelissa
- Eroavaisuuksia siinä, onko vaihtoehdossa osoitettu torialue vai tilaa tontilla saatto-/huoltoliikenteelle



Ve 6.2



Ve 6.6



Ve 6.1

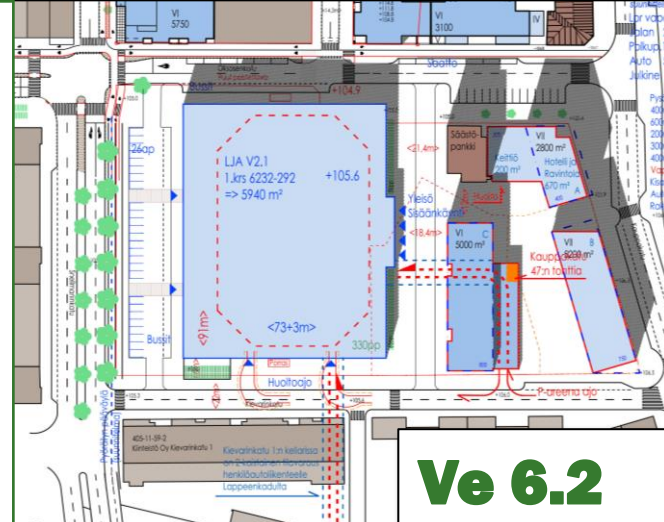
- **VAIHTOEHDOLLA**
 Arena itsenäisenä rakennuksena **etelä-pohjoinen-suuntaisesti**

- Pääsisäänkäynti Toikankadun/ Kauppakadun tai Snellmaninkadun puolella

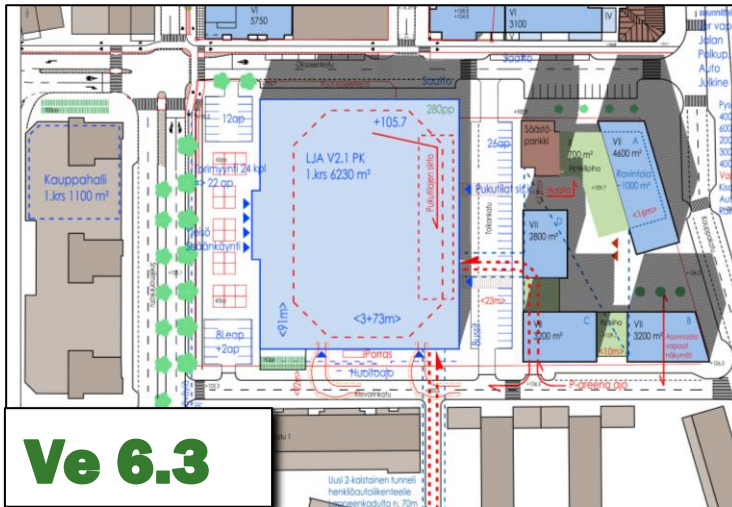
- Pysäköintilaitoksiin ajo Kievarinkadulta ja Lappeenkadulta

- Lisärakentaminen Torikorttelissa

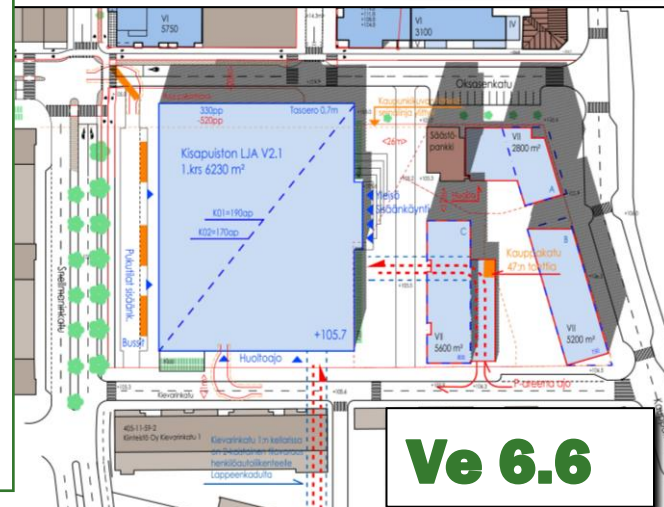
- Eroavaisuuksia siinä, onko vaihtoehdossa osoitettu torialue vai tilaa tontilla saatto-/huoltoliikenteelle



Ve 6.2



Ve 6.3



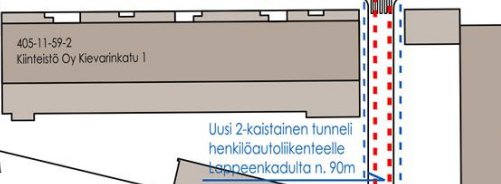
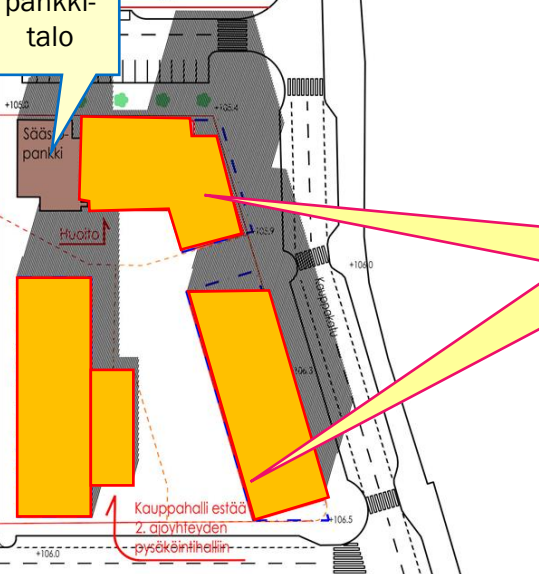
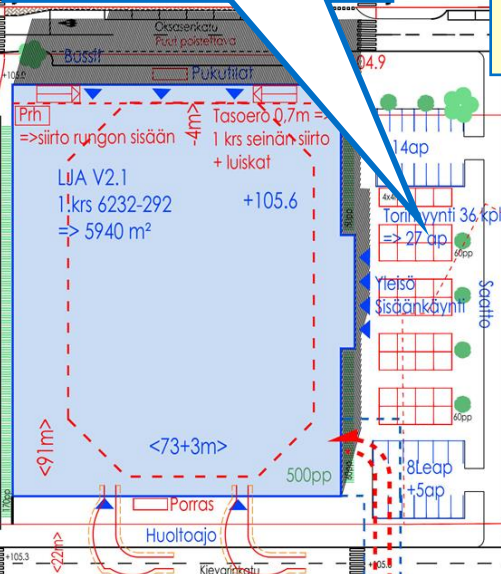
Ve 6.6

Ve 6.1

TORI (32 myyntipaikkaa)
TOIMII EDUSTA-AUKIONA

Säästö-
pankki-
talo

LISÄRAKENTAMISTA
(ASUMINEN, HOTELLI,
LIIKE- ja PALVELUTILAT)
Yht. 15 100 k-m²

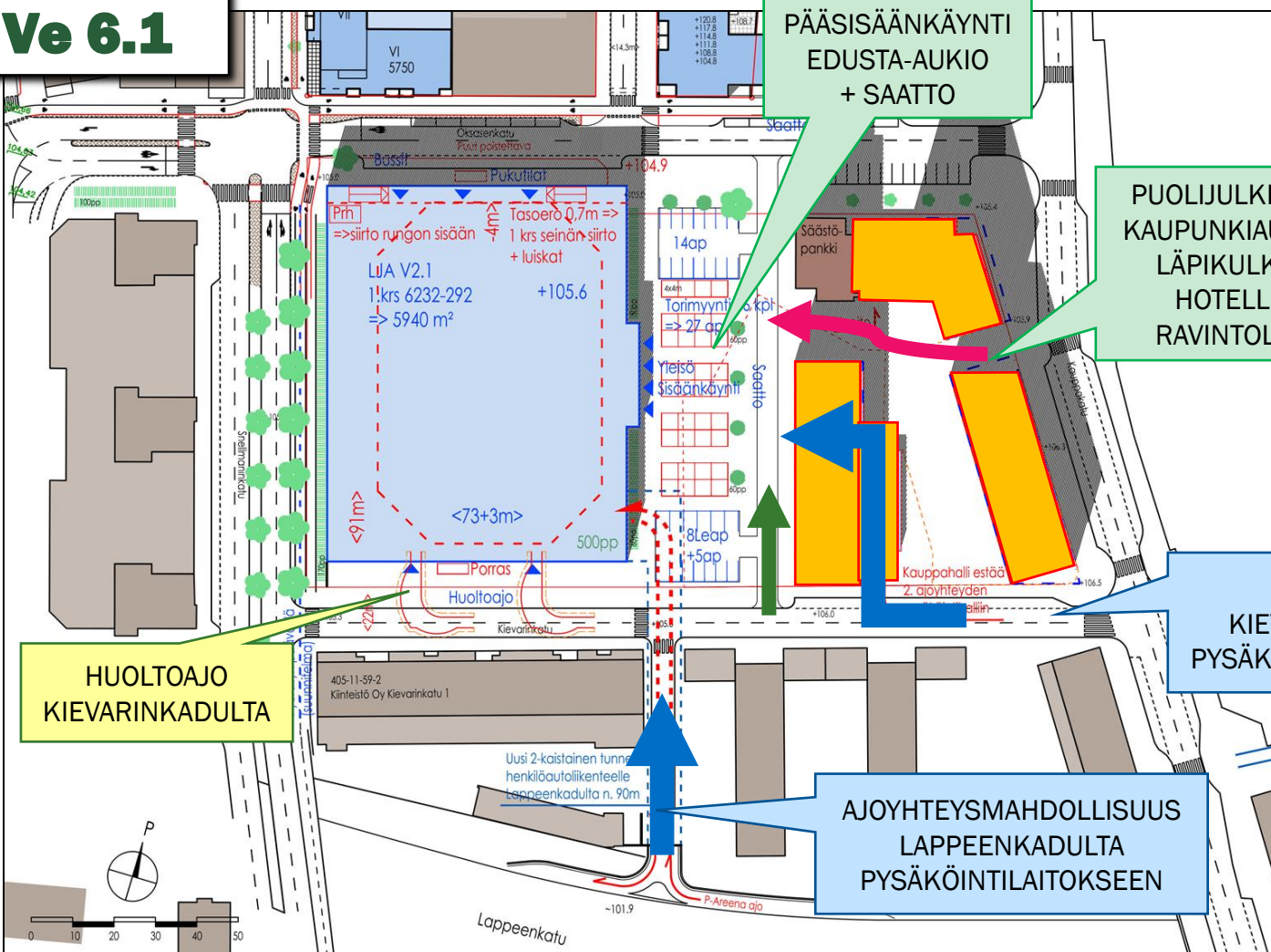


Toriareenan vaihtoehdot

Lappeenkatu
-101.9
P-Areena ajo

Ve 6.1

Liikenne



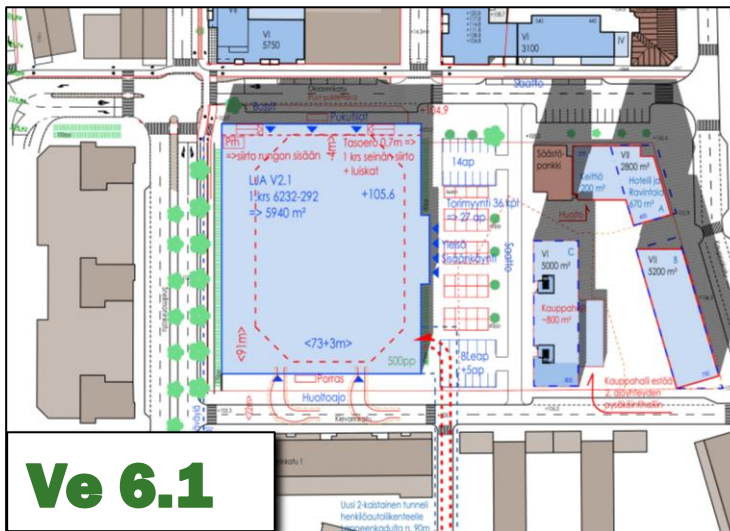
PUOLIJULKINEN KAUPUNKIAUKIO, LÄPIKULKU, HOTELLI, RAVINTOLAT

AJOYHTEYS KIEVARINKADULTA PYSÄKÖINTILAITOKSEEN

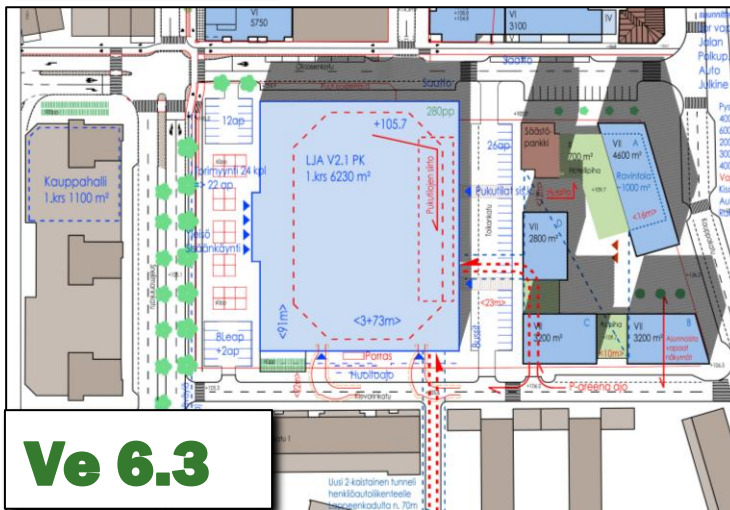
AJOYHTEYSMAHDOLLISUUS LAPPEENKADULTA PYSÄKÖINTILAITOKSEEN

HUOLTOAJO KIEVARINKADULTA

PÄÄSISÄÄNKÄYNTI EDUSTA-AUKIO + SAATTO

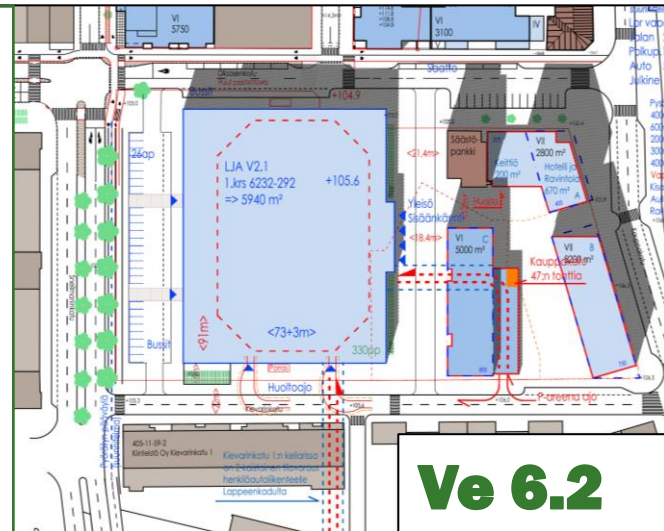


Ve 6.1

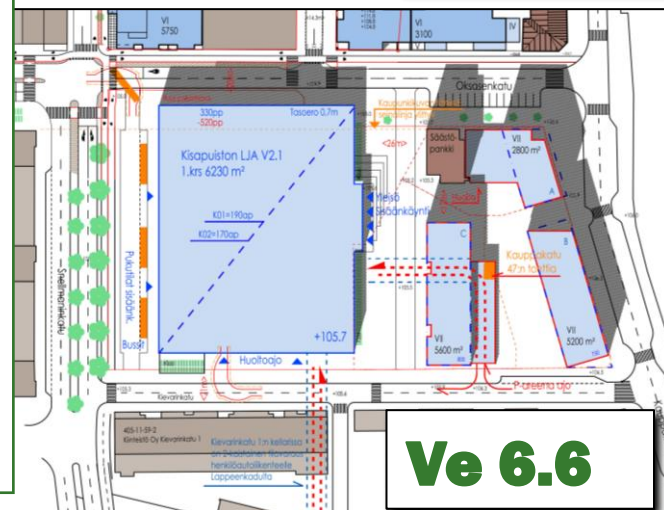


Ve 6.3

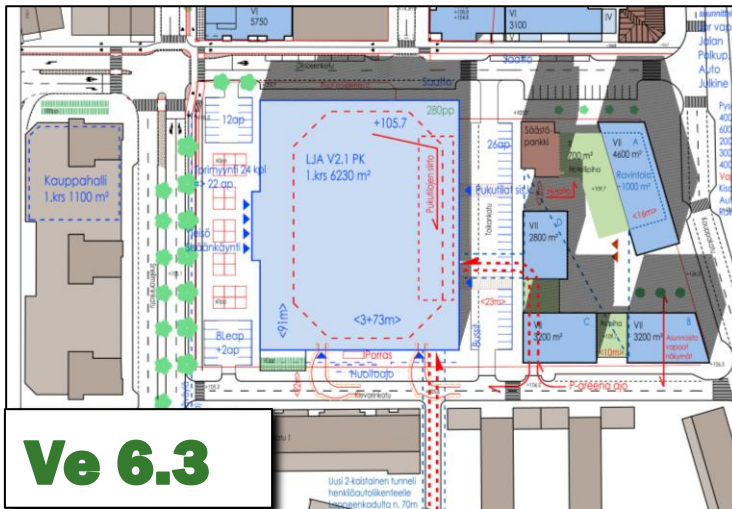
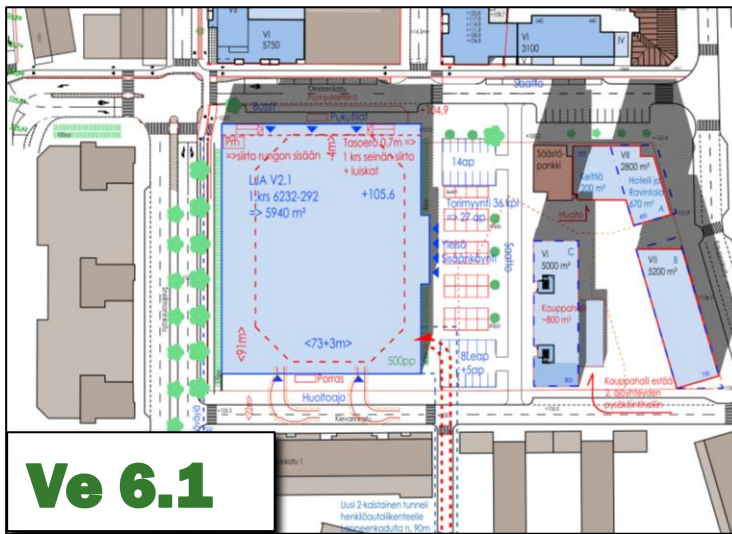
- VAIHTOEHDOKSISSA Arena itsenäisenä rakennuksena etelä-pohjoisen-suuntaisesti
- Pääsisäänkäynti Toikankadun/ Kauppakadun tai Snellmaninkadun puolella
- Pysäköintilaitoksiin ajo Kievarinkadulta ja Lappeenkadulta
- Lisärakentaminen Torikorttelissa
- Eroavaisuuksia siinä, onko vaihtoehdossa osoitettu torialue vai tilaa tontilla saatto-/huoltoliikenteelle



Ve 6.2

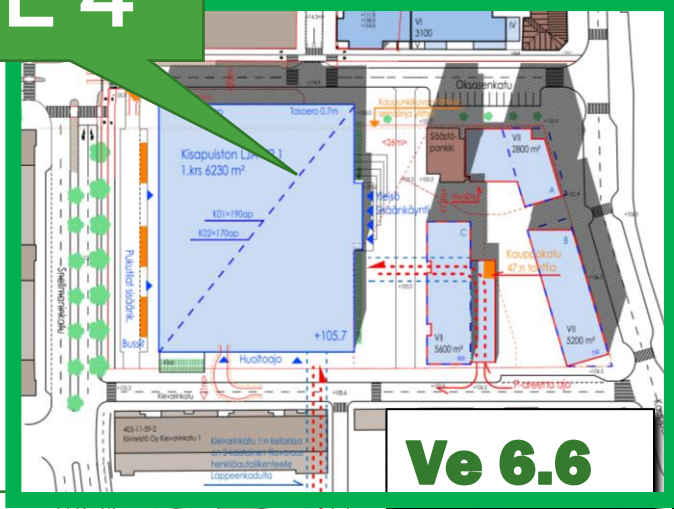
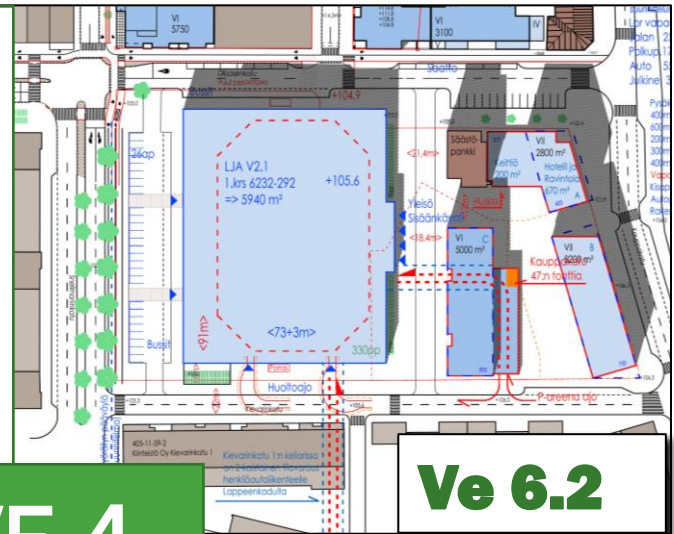


Ve 6.6



- VAIHTOEHDOKSISSA Arena itsenäisenä rakennuksena etelä-pohjoinen-suuntaisesti
- Pääsisäänkäynti Toikankadun/ Kauppakadun tai Snellmaninkadun puolella
- Pysäköintilaitoksiin on Kievarinkadulta ja Lappeenkadulta
- Lisärakentaminen Torikorttelissa
- Eroavaisuuksia siinä, onko vaihtoehdossa osoitettu torialue vai tilaa tontilla saatto-/huoltoliikenteelle

VE 4



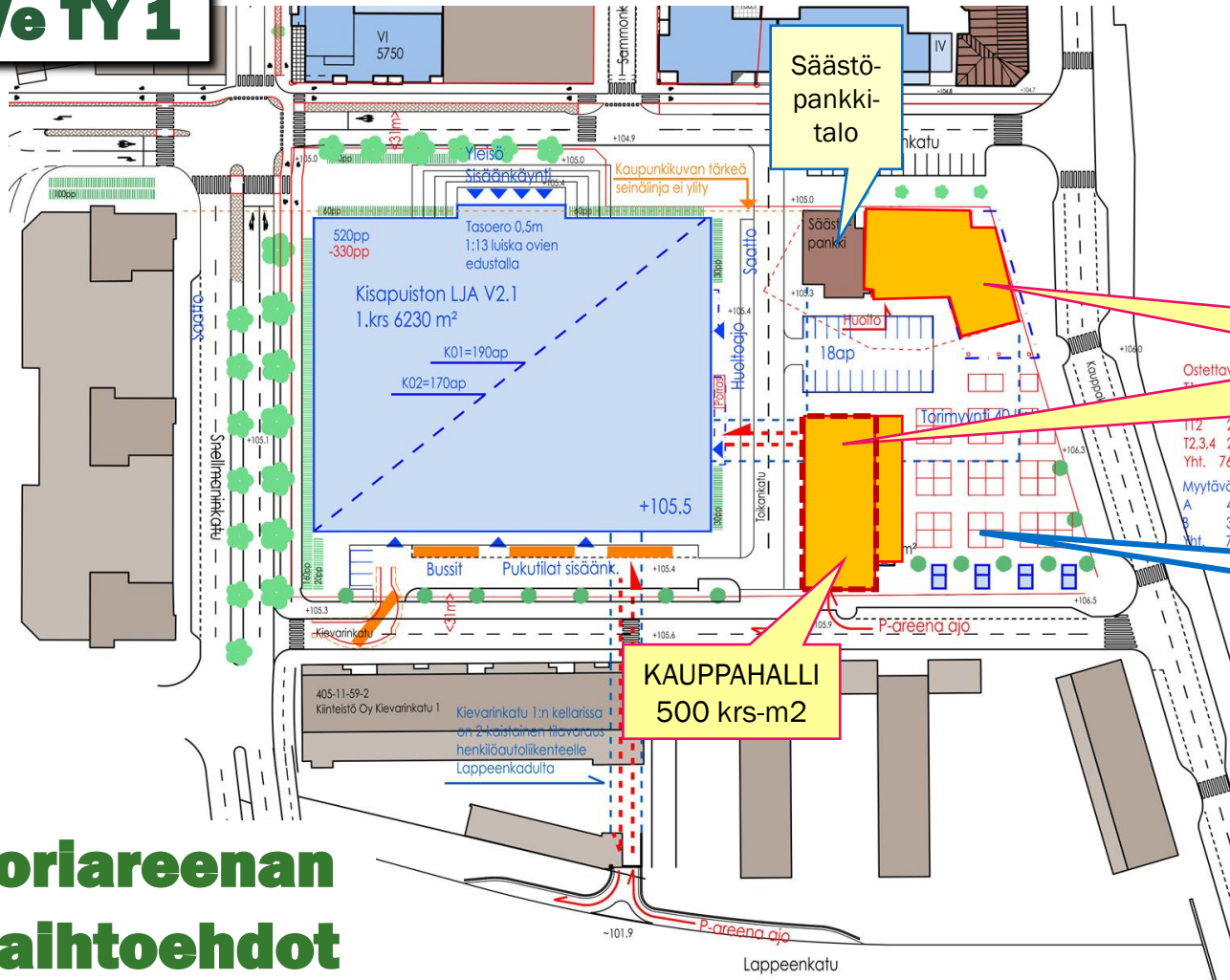


Lähde: Kisakenkä Oy

TORIYHDISTYKSEN EHDOTUKSET

Ve TY 1

Toriyhdistyksen ehdotus



LISÄRAKENTAMISTA
(ASUMINEN, HOTELLI,
LIIKE- ja PALVELUTILAT)
Yht. 7 600 k-m²

TORI (40 myyntipaikkaa)
+ VETYKIOSKIT 4 kpl

Toriareenan vaihtoehdot

Ve TY 1

Liikenne

PÄÄSISÄÄNKÄYNTI

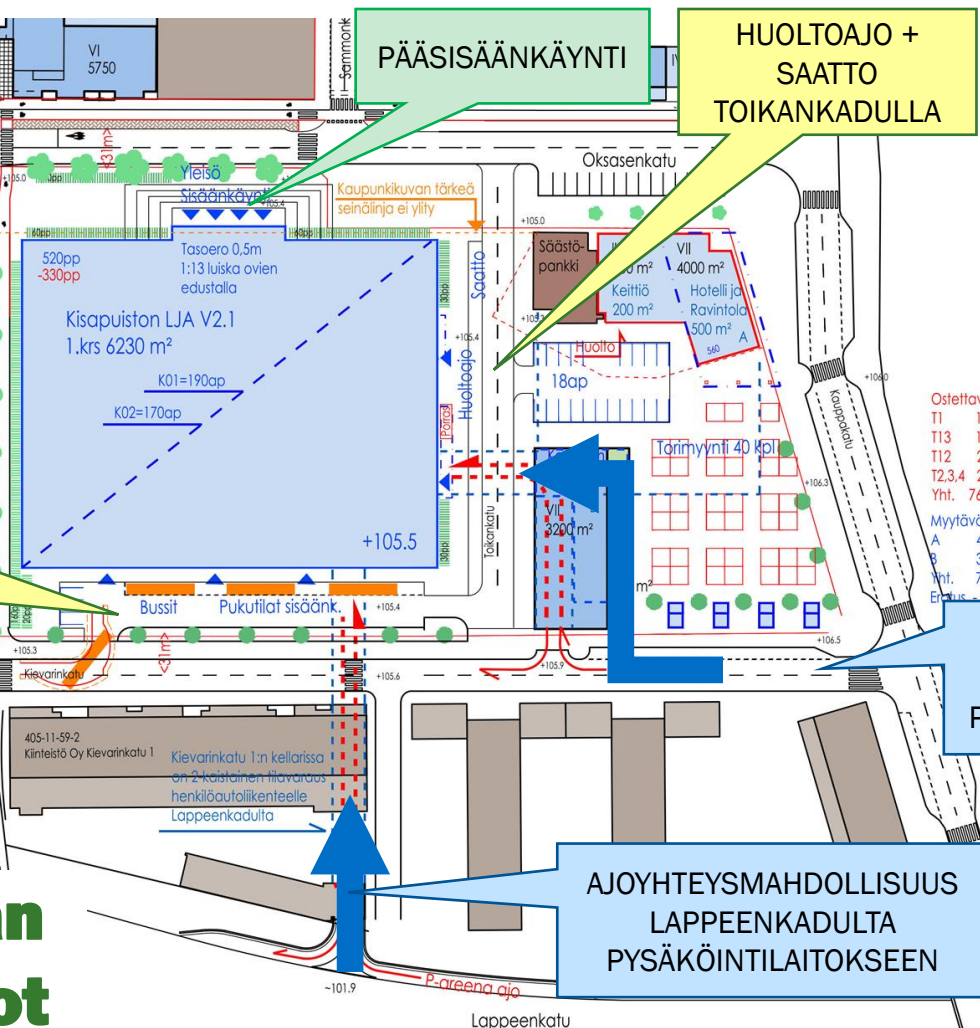
HUOLTOAJO +
SAATTO
TOIKANKADULLA

JOUKKUEIDEN
BUSSIT + SAATTO
TONTILLA, AJO
KIEVARINKADULTA

AJOYHTEYS
KIEVARINKADULTA
PYSÄKÖINTILAITOKSEEN

AJOYHTEYSMAHDOLLISUUS
LAPPEENKADULTA
PYSÄKÖINTILAITOKSEEN

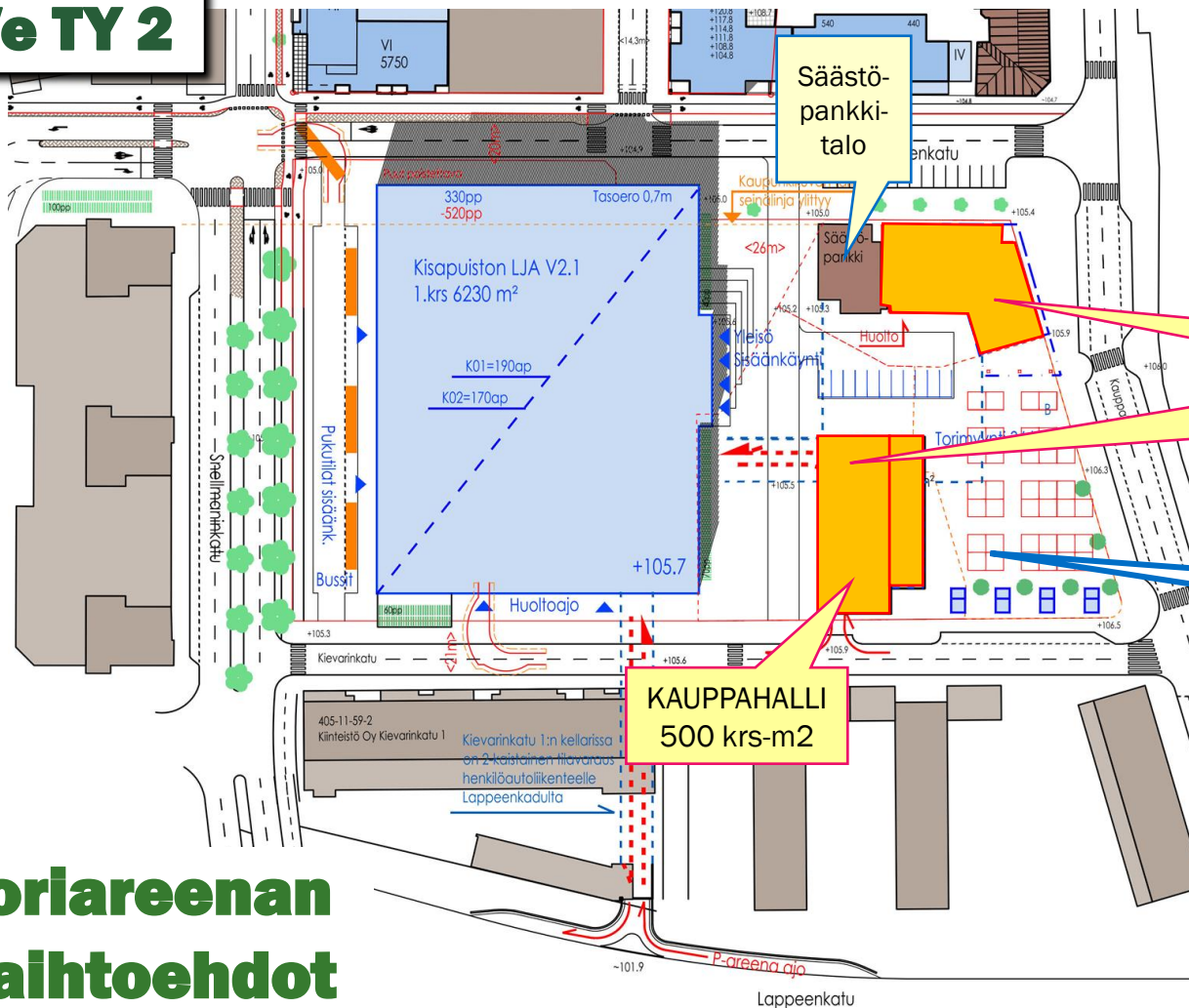
Toriareenan vaihtoehdot



Lappeenkatu

Ve TY 2

Toriyhdistyksen ehdotus



LISÄRAKENTAMISTA
(ASUMINEN, HOTELLI,
LIIKE- ja PALVELUTILAT)
Yht. 7 600 k-m²

TORI (40 myyntipaikkaa)
+ VETYKIOSKIT 4 kpl

KAUPPAHALLI
500 krs-m²

Toriareenan vaihtoehdot

Ve TY 2

Liikenne

PÄÄSISÄÄNKÄYNTI
EDUSTA-AUKIO

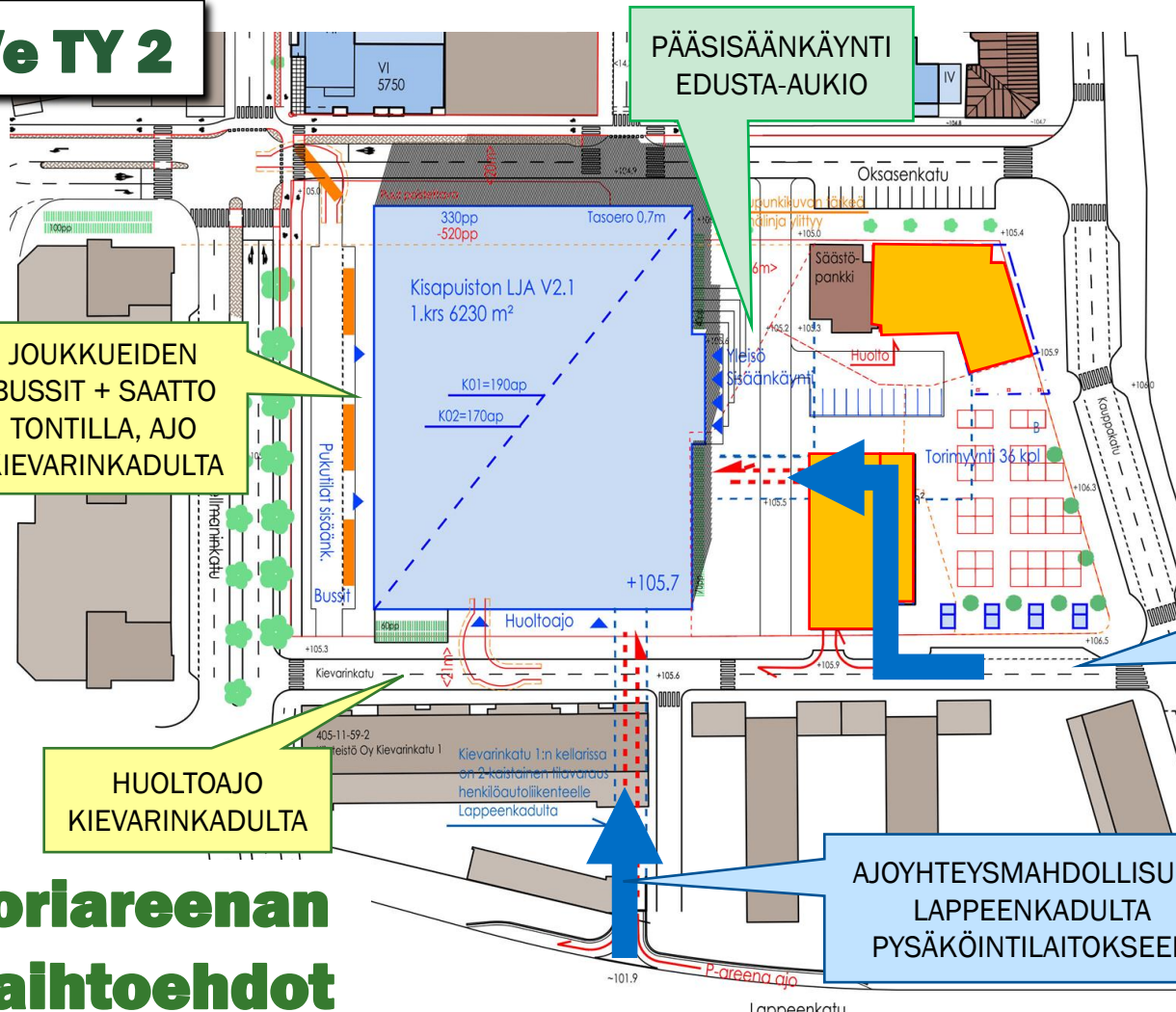
JOUKKUEIDEN
BUSSIT + SAATTO
TONTILLA, AJO
KIEVARINKADULTA

HUOLTOAJO
KIEVARINKADULTA

AJOYHTEYS
KIEVARINKADULTA
PYSÄKÖINTILAITOKSEEN

AJOYHTEYSMAHDOLLISUUS
LAPPEENKADULTA
PYSÄKÖINTILAITOKSEEN

Toriareenan vaihtoehdot



Lappeenkatu



Näkymä lounaasta Lappeenkadun suunnasta Toriareenalle

Ve TY 1



Näkymä koillisesta Toriareenalle

Ve TY 1



Näkymä luoteesta Toriareenalle

Ve TY 1



Näkymä Oksasenkatua itään kohti Kauppakatua.

Ve TY 1



Näkymä Oksasenkadulta länteen kohti Snellmaninkatua.

Ve TY 1



Näkymä Kievarinkadulta länteen kohti Snellmaninkatua

Ve TY 1



Kauppatori Kauppakadulta päin katsottuna.



Näkymä Kauppakatua pitkin kohti Oksasenkatua ja Karjalankulmaa.

Ve TY 1



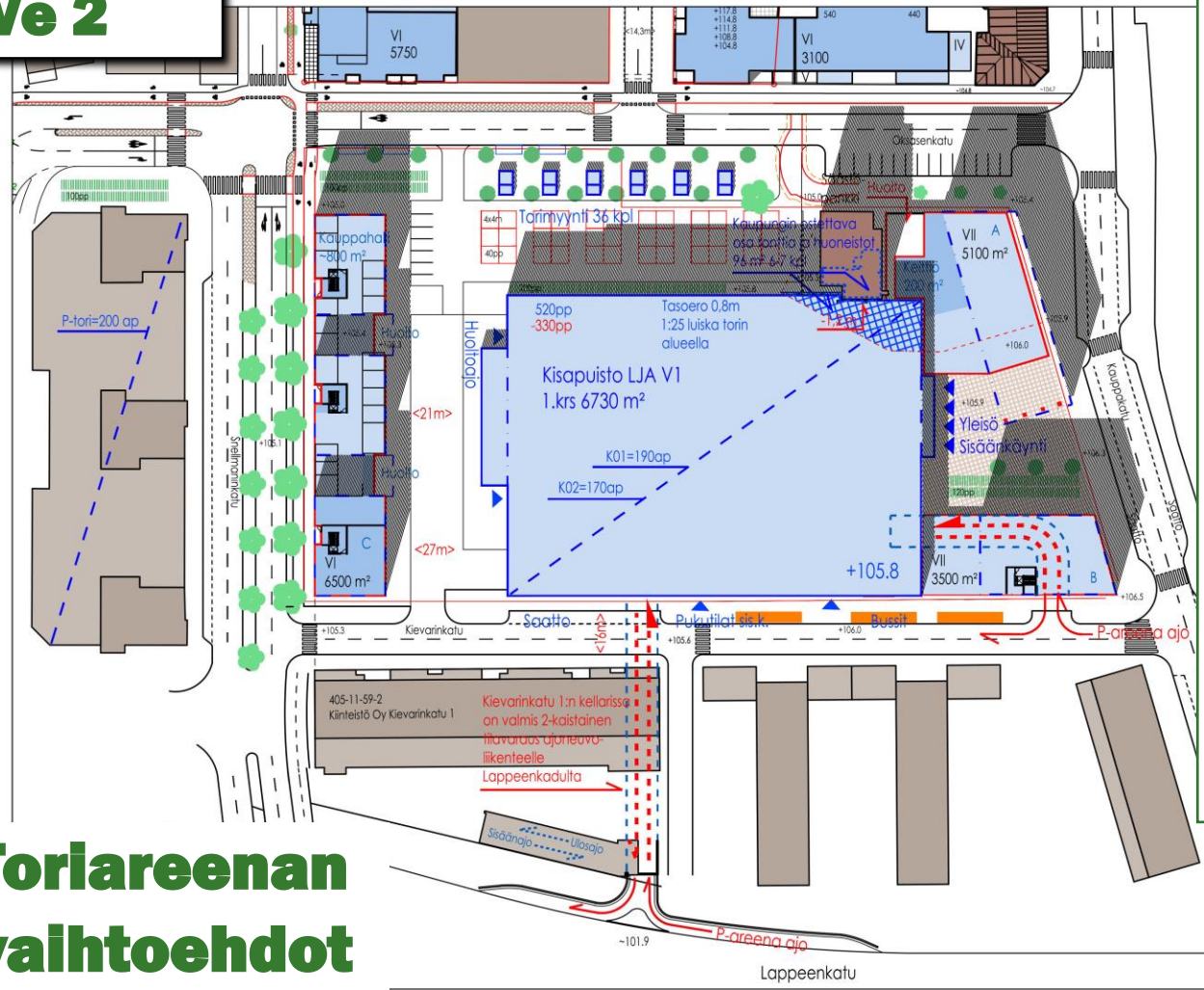
Näkymä Kauppakatua pitkin kohti Oksasenkatua ja Karjalankulmaa.



Kuva: Kisakenttä Oy

JATKOKEHITETYT VAIHTOEHDOT 2, 3, 4

Ve 2



- Vaihtoehdon lähtökohtana on Kisakenttä Oy:n ehdotus
 - liikenneverkon osalta parannettu vaihtoehto
- Huoltajasaatto ja joukkuebussit Kievarinkadulla
- Huoltoajo länsipäädystä
- Pysäköintihalliin ajo Lappeenkadulta ja Kievarinkadulta
- Kauppahallia suurennettu
- Uudisrakennukset ja myytävä rakennusoikeus 15 100 m².
- Huomioitu etäisyydet rakennusten pääikkunoiden osalta, jotta tilat saadaan hyödynnettyä tehokkaasti (esim. asuminen/hotelli)

Toriareenan vaihtoehdot

Lappeenkatu

Ve 2

KAUPPAHALLI
800 krs-m²

TORI
(36 myyntipaikkaa)
+ VETYKIOSKIT 6 kpl

Säästö-
pankki-
talo

HOTELLI + RAVINTOLA
avautuvat areenan
aulatiloihin

LISÄRAKENTAMISTA
(ASUMINEN, HOTELLI,
LIIKE- ja PALVELUTILAT)
Yht. 15 100 k-m²

LISÄ-
RAKENTAMINEN

520pp
-330pp

Tasero 0,8m
1:25 luiska torin
alueella

Kisapuisto LJA V1
1.krs 6730 m²

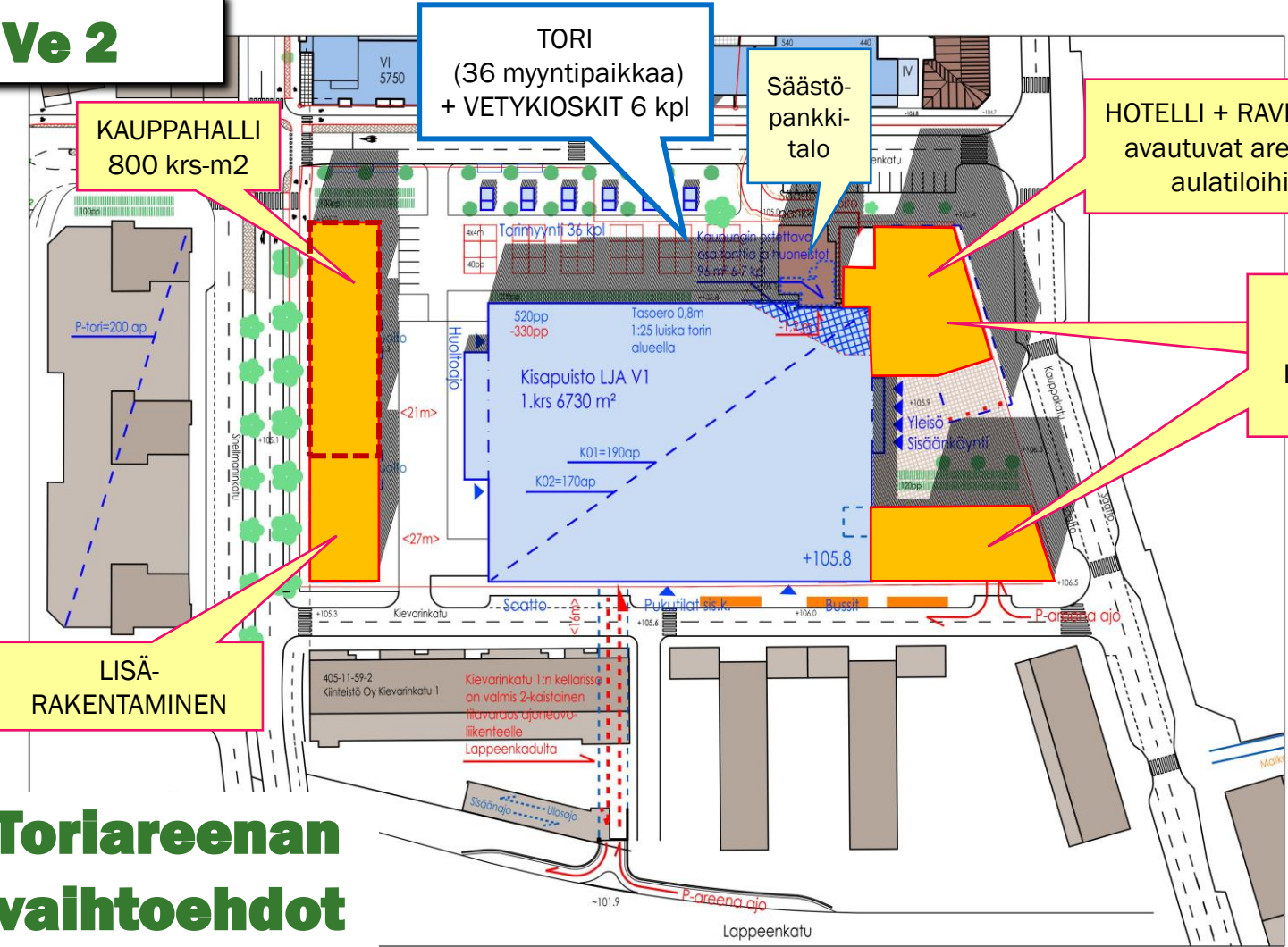
K01=190ap
K02=170ap

+105.8

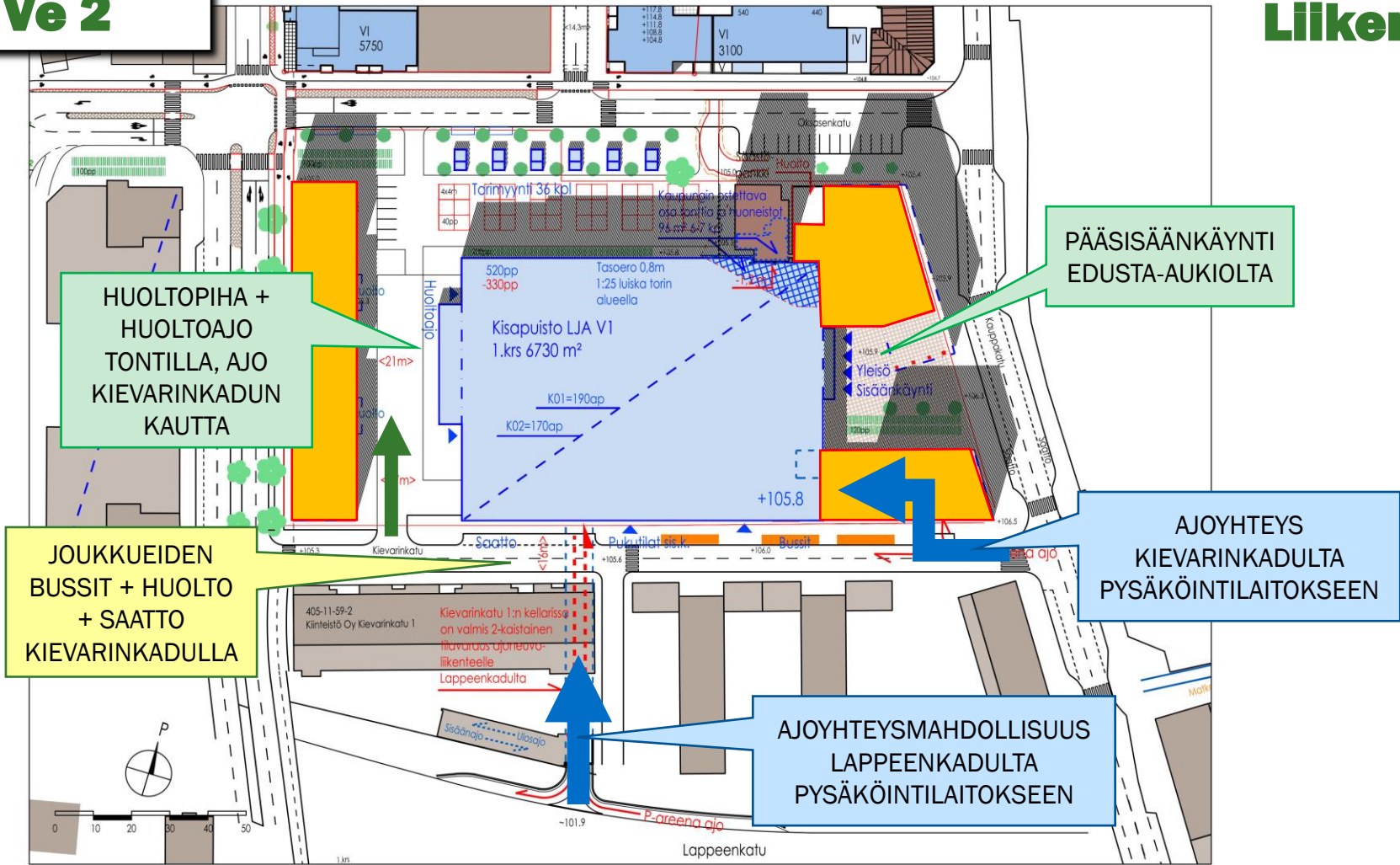
405-11-59-2
Käntelistö Oy Kievarinkatu 1

Kievarinkatu 1:n kellarissa
on valmis 2-kaistainen
liikennealusta ajoneuvo-
liikenteelle
Lappeenkadulta

Toriareenan vaihtoehdot



Lappeenkatu



HUOLTOPIHA + HUOLTOAJO TONTILLA, AJO KIEVARINKADUN KAUITTA

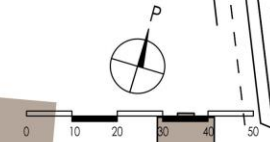
PÄÄSISÄÄNKÄYNTI EDUSTA-AUKIOLTA

JOUKKUEIDEN BUSSIT + HUOLTO + SAATTO KIEVARINKADULLA

AJOYHTEYS KIEVARINKADULTA PYSÄKÖINTILAITOKSEEN

AJOYHTEYSMAHDOLLISUUS LAPPEENKADULTA PYSÄKÖINTILAITOKSEEN

Kievarinkatu 1:n kellarissa on valmis 2-kaistainen ilmaruas tulo- ja ulosajon liikenteelle Lappeenkadulta



Lappeenkatu

PYSÄKÖINTILAITOKSESSA 1.Krs n. 160 ap

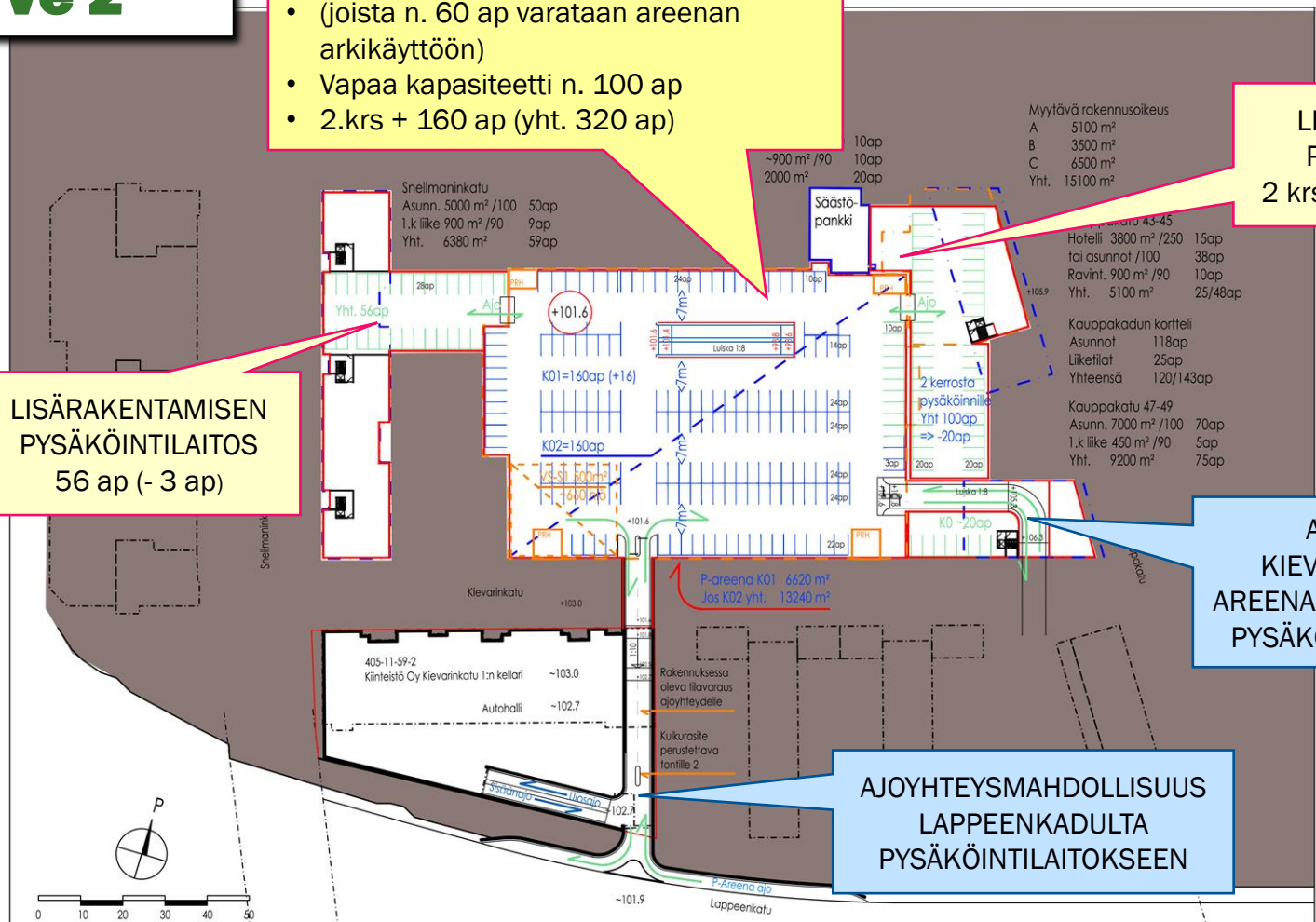
- (joista n. 60 ap varataan areenan arkikäyttöön)
- Vapaa kapasiteetti n. 100 ap
- 2.krs + 160 ap (yht. 320 ap)

LISÄRAKENTAMISEN
PYSÄKÖINTILAITOS
2 krs, yht. 100 ap (-20 ap)

LISÄRAKENTAMISEN
PYSÄKÖINTILAITOS
56 ap (- 3 ap)

AJOYHTEYS
KIEVARINKADULTA
AREENAAN JA YKSITYISIIN
PYSÄKÖINTILAITOKSIIN

AJOYHTEYSMAHDOLLISUUS
LAPPEENKADULTA
PYSÄKÖINTILAITOKSEEN

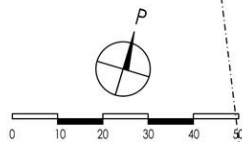


Myytävä rakennusoikeus	
A	5100 m ²
B	3500 m ²
C	6500 m ²
Yht.	15100 m ²

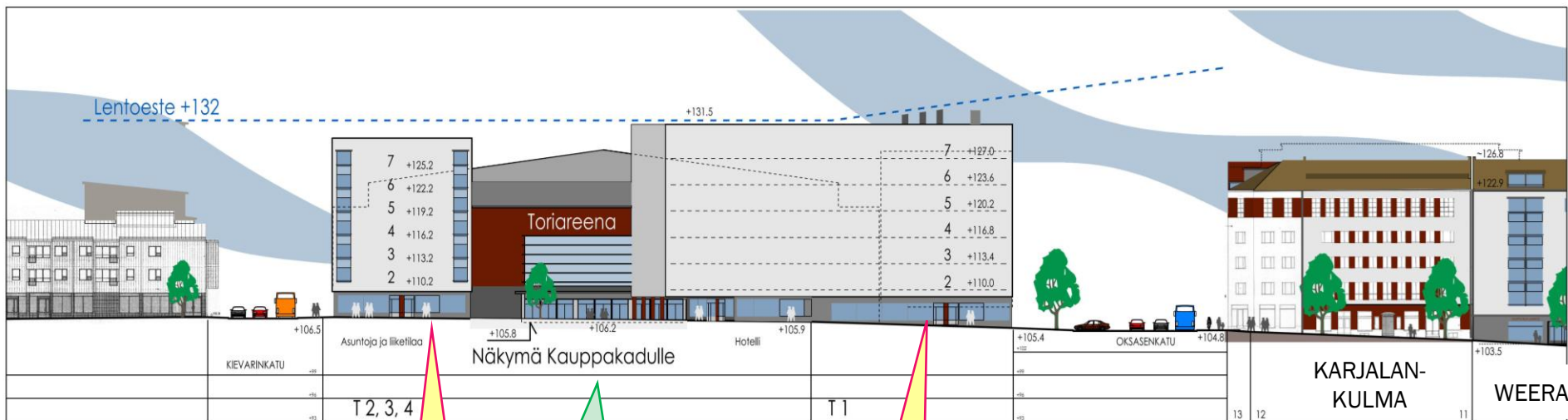
Kauppakatu 43-45	
Hotelli	3800 m ² / 250 15ap
tai asunnot	/100 38ap
Ravint.	900 m ² / 90 10ap
Yht.	5100 m ² 25/48ap

Kauppakadun kortteli	
Asunnot	118ap
Liikefilat	25ap
Yhteensä	120/143ap

Kauppakatu 47-49	
Asunn.	7000 m ² / 100 70ap
1.k liike	450 m ² / 90 5ap
Yht.	9200 m ² 75ap



Näkymä Kauppakadulta kohti Kauppatoria



KIEVARINKATU

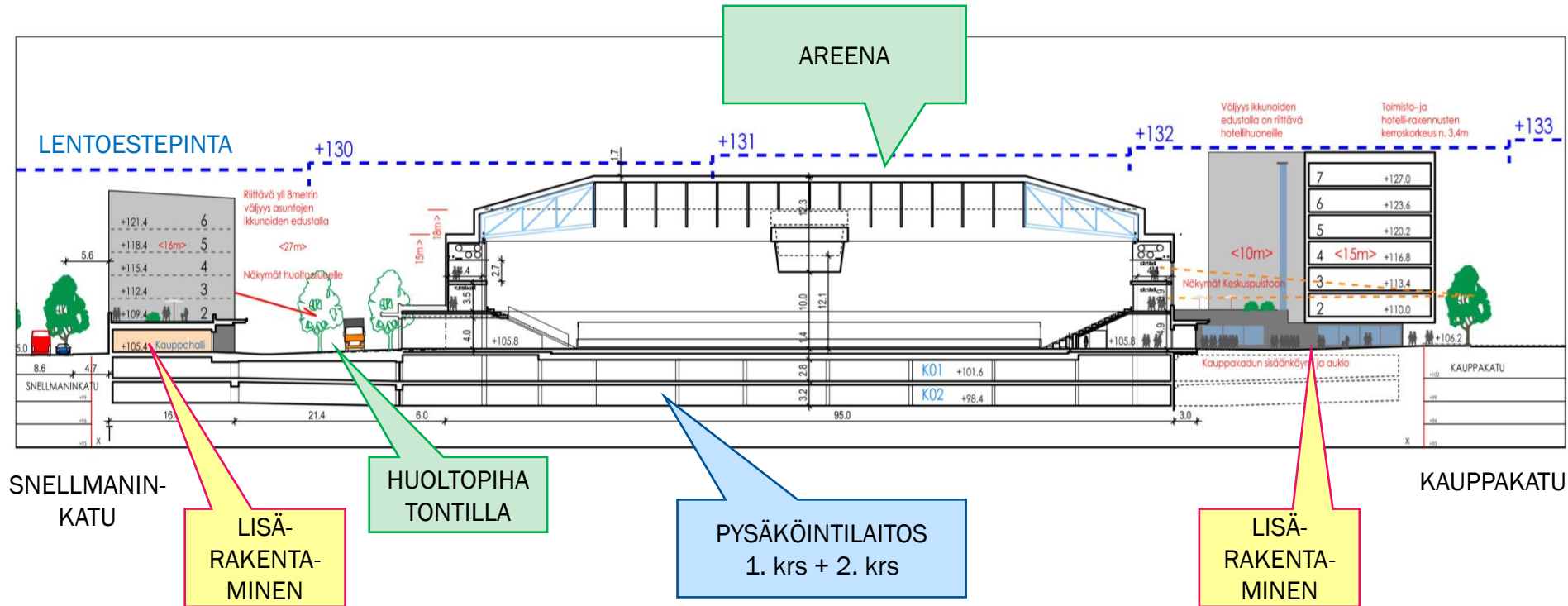
LISÄ-
RAKENTA-
MINEN

PÄÄSISÄÄNKÄYNTI
EDUSTA-AUKIO

HOTELLI +
RAVINTOLA

OKSASENKATU

Poikkileikkaus Snellmaninkatu - Kauppakatu



Ve 2



Näkymä lounaasta Lappeenkadun suunnasta Toriareenalle.

Ve 2



Näkymä luoteesta Toriareenalle

Ve 2



Näkymä koillisesta kohti Toriareena.



Näkymä Oksasenkatua itään kohti Kauppakatua.



Näkymä Kievarinkatua länteen kohti Snellmaninkatua.

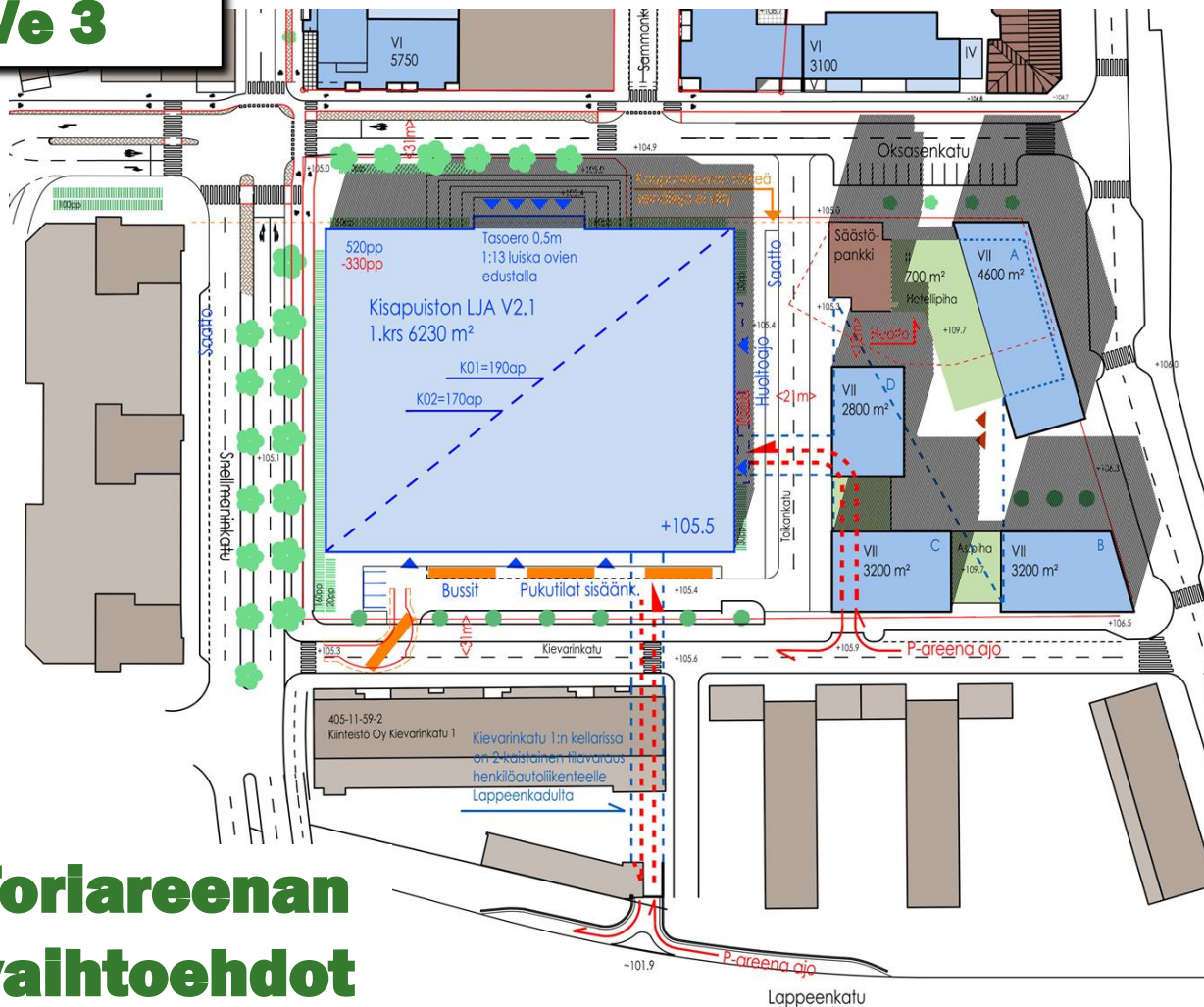


Pääsisäänkäynti Toriareenaan Kauppakadulta.



Näkymä Kauppakatua pitkin kohti Oksasenkatua ja Karjalankulmaa.

Ve 3



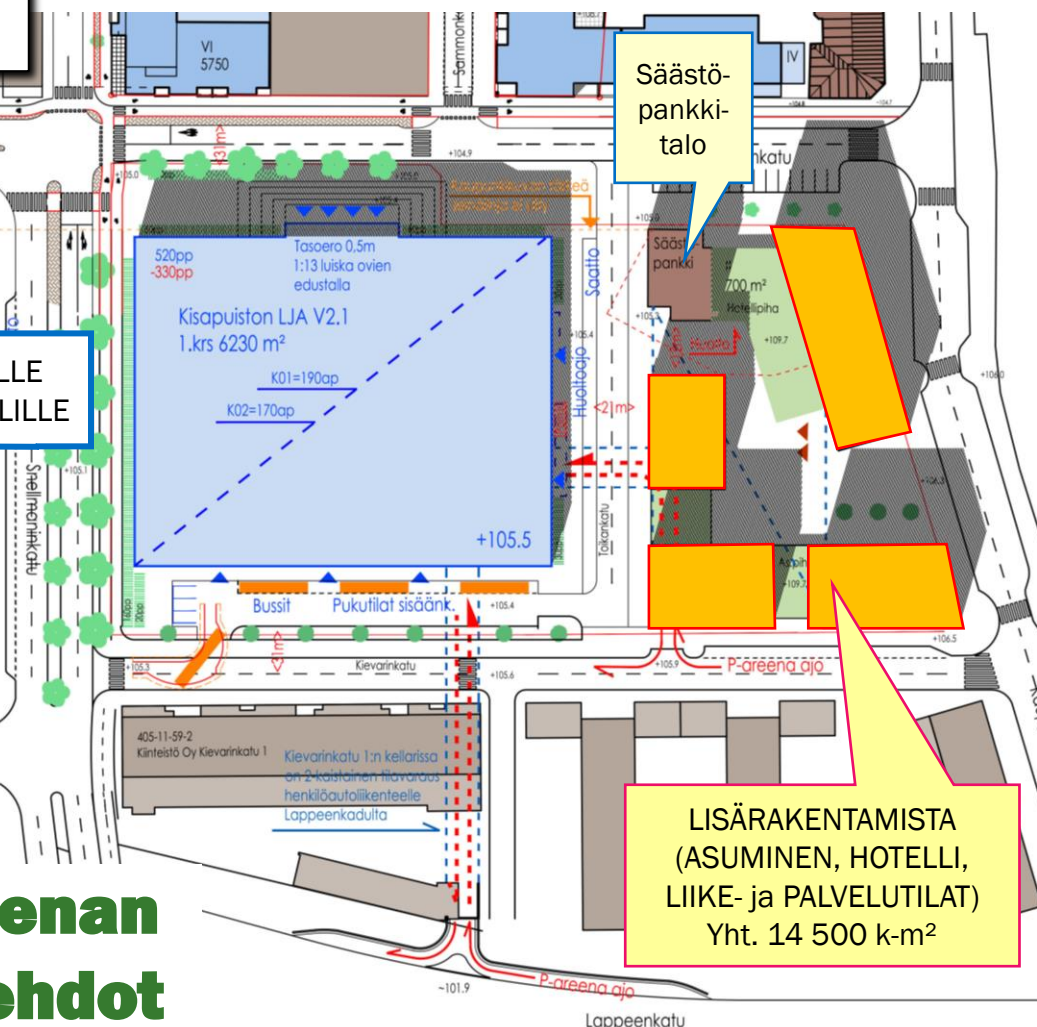
- Areena ja Torikorttelin lisärakentaminen omina kokonaisuuksinaan → vaiheittain rakentaminen mahdollista
- Liikenneverkon osalta toimiva ratkaisu
 - Huoltajasaatto ja joukkuebussit Kievarinkadun puolella
 - Huoltoajo Toikankadulta
 - Pysäköintihalliin ajo Lappeenkadulta ja Kievarinkadulta
- Uudisrakennukset ja myytävä rakennusoikeus 14 500 m².
- Huomioitu etäisyydet rakennusten pääikkunoiden osalta, jotta tilat saadaan hyödynnettyä tehokkaasti (esim. asuminen/hotelli)
- Tori ja kauppahalli on siirrettävä uudelle sijainnille

Toriareenan vaihtoehdot

Ve 3

EI TILAA TORILLE
TAI KAUPPAHALLILLE

Toriareenan vaihtoehdot



- Areena ja Torikorttelin lisärakentaminen omina kokonaisuuksinaan → vaiheittain rakentaminen mahdollista
- Liikenneverkon osalta toimiva ratkaisu
 - Huoltajasaatto ja joukkuebussit Kievarinkadun puolella
 - Huoltoajo Toikankadulta
 - Pysäköintihalliin ajo Lappeenkadulta ja Kievarinkadulta
- Uudisrakennukset ja myytävä rakennusoikeus 14 500 m².
- Huomioitu etäisyydet rakennusten pääikkunoiden osalta, jotta tilat saadaan hyödynnettyä tehokkaasti (esim. asuminen/hotelli)
- Tori ja kauppahalli on siirrettävä uudelle sijainnille

Ve 3

PÄÄSISÄÄNKÄYNTI

HUOLTOAJO +
SAATTO
TOIKANKADUN
KAUTTA

Liikenne

- Pysäköintihalliin ajo Lappeenkadulta ja Kievarinkadulta
- Liikenneverkon osalta toimiva ratkaisu
- Huoltajasaatto ja joukkuebussit Kievarinkadun puolella
- Huoltoajo Toikankadulta
- Pysäköintihalliin ajo Lappeenkadulta ja Kievarinkadulta

JOUKKUEIDEN
BUSSIT TONTILLA,
KULKU
KIEVARINKADULTA

AJOYHTEYS
KIEVARINKADULTA
PYSÄKÖINTILAITOKSEEN

AJOYHTEYSMAHDOLLISUUS
LAPPEENKADULTA
PYSÄKÖINTILAITOKSEEN

520pp
-330pp

Tasokerro 0.5m
1:13 luiska ovien
edustalla

Kisapuiston LJA V2.1
1.krs 6230 m²

K01=190ap
K02=170ap

+105.5

Bussit Pukutilat sisäank.

405-11-59-2
Kinteistö Oy Kievarinkatu 1

Kievarinkatu 1:n kellarissa
on 2-kaistainen tilavaraus
henkilöautoliikenteelle
Lappeenkadulta

Lappeenkatu

PYSÄKÖINTILAITOKSESSA 1.Krs n. 190 ap

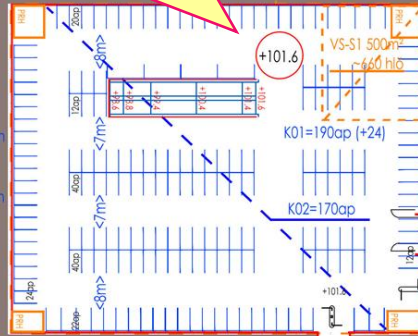
- (n. 60 ap varataan areenan arkikäyttöön)
- Vapaa kapasiteetti n. 130 ap
- 2.krs + 170 ap (yht. 360 ap)

LISÄRAKENTAMISEN
PYSÄKÖINTILAITOS
2 krs, yht. 140 ap

Yhteensä 214ap
kun K01 rakennetaan

Yhteensä 360ap
kun K02 rakennetaan

Sneimankatu



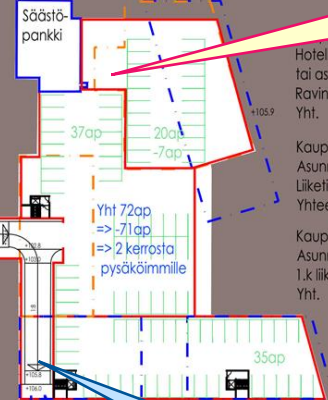
Myytävä rakennusoikeus

A	5700 m ²
B	3200 m ²
C	3200 m ²
D	2800 m ²
Yht.	14900 m ²

Kauppatie 43-45	
Hotelli	3800 m ² / 250 15ap
tal asunnot	/100 38ap
Ravint.	900 m ² / 90 10ap
Yht.	5100 m ² 25/48ap

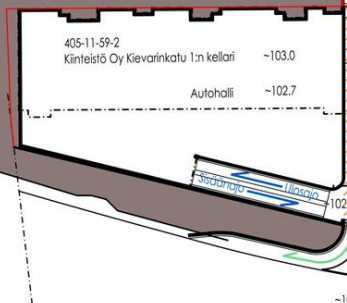
Kauppadun kortteli	
Asunnot	118ap
Liikeilat	25ap
Yhteensä	120/143ap

Kauppatie 47-49	
Asunn.	7000 m ² / 100 70ap
1.k liike	450 m ² / 90 5ap
Yht.	9200 m ² 75ap



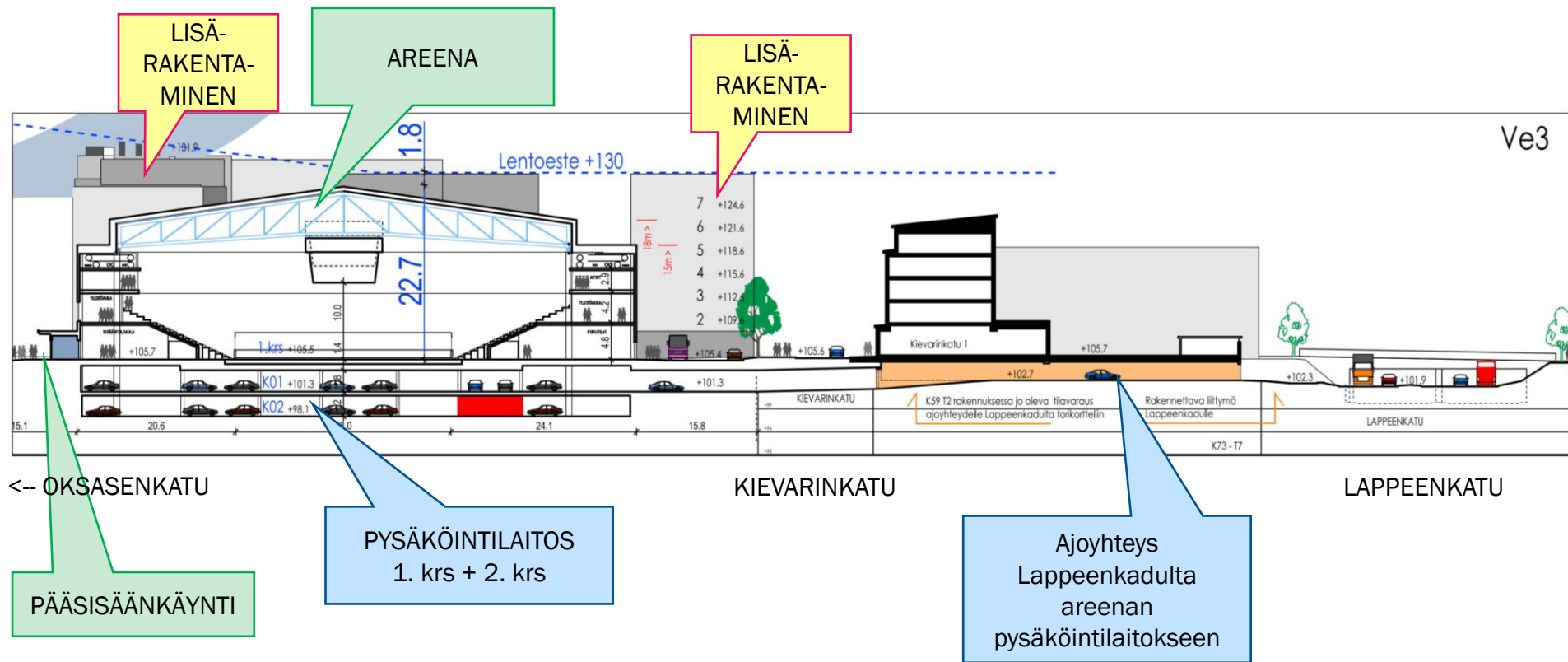
AJOYHTEYS
KIEVARINKADULTA
PYSÄKÖINTILAITOKSEEN

AJOYHTEYSMAHDOLLISUUS
LAPPEENKADULTA
PYSÄKÖINTILAITOKSEEN



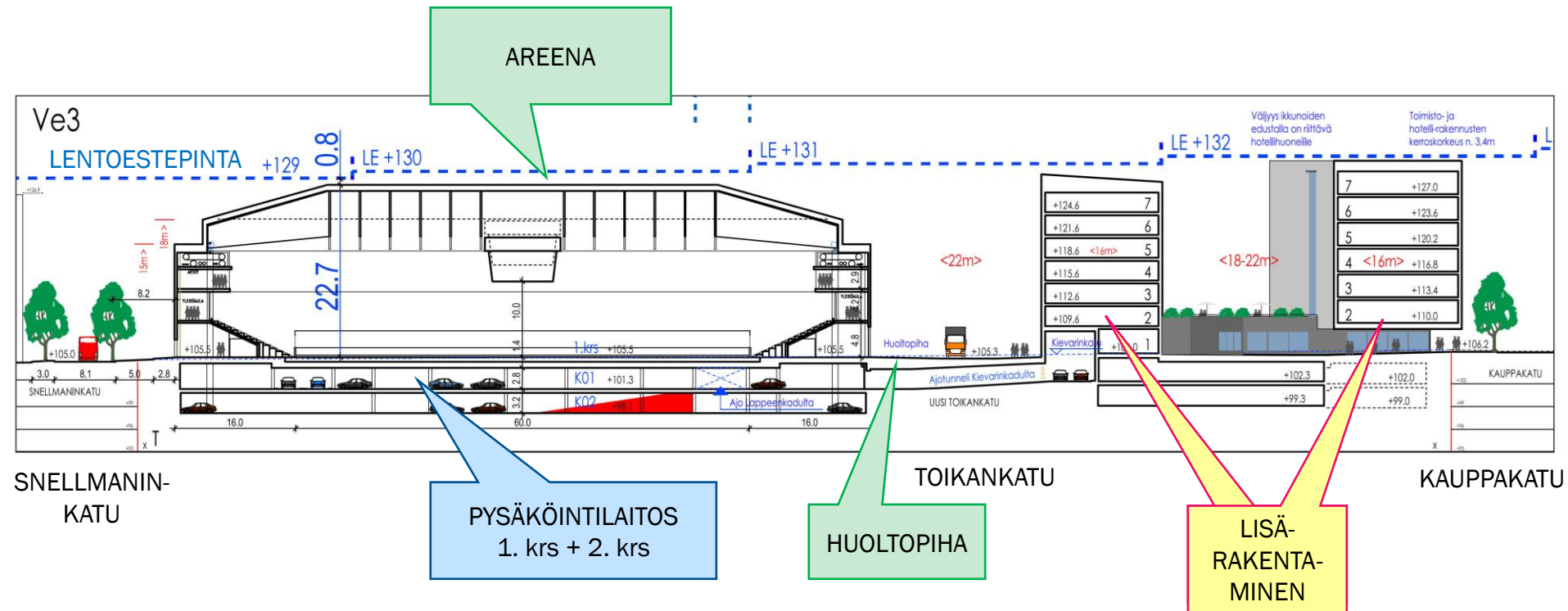
Rakennuksessa oleva tilavaus ajoyhteydelle
Kuluraste perustettava tonfile 2
P-Areena ajo Lappeenkatu

Poikkileikkaus Oksasenkatu – Kievarinkatu - Lappeenkatu



Ve 3

Poikkileikkaus Snellmaninkatu - Kauppakatu



Ve 3



Näkymä lounaasta Lappeenkadun suunnasta Toriareenalle.

Ve 3



Näkymä luoteesta Toriareenalle.

Ve 3



Näkymä koillisesta Toriareenalle.

Ve 3



Näkymä Oksasenkatua itään kohti Kauppakatua.

Ve 3



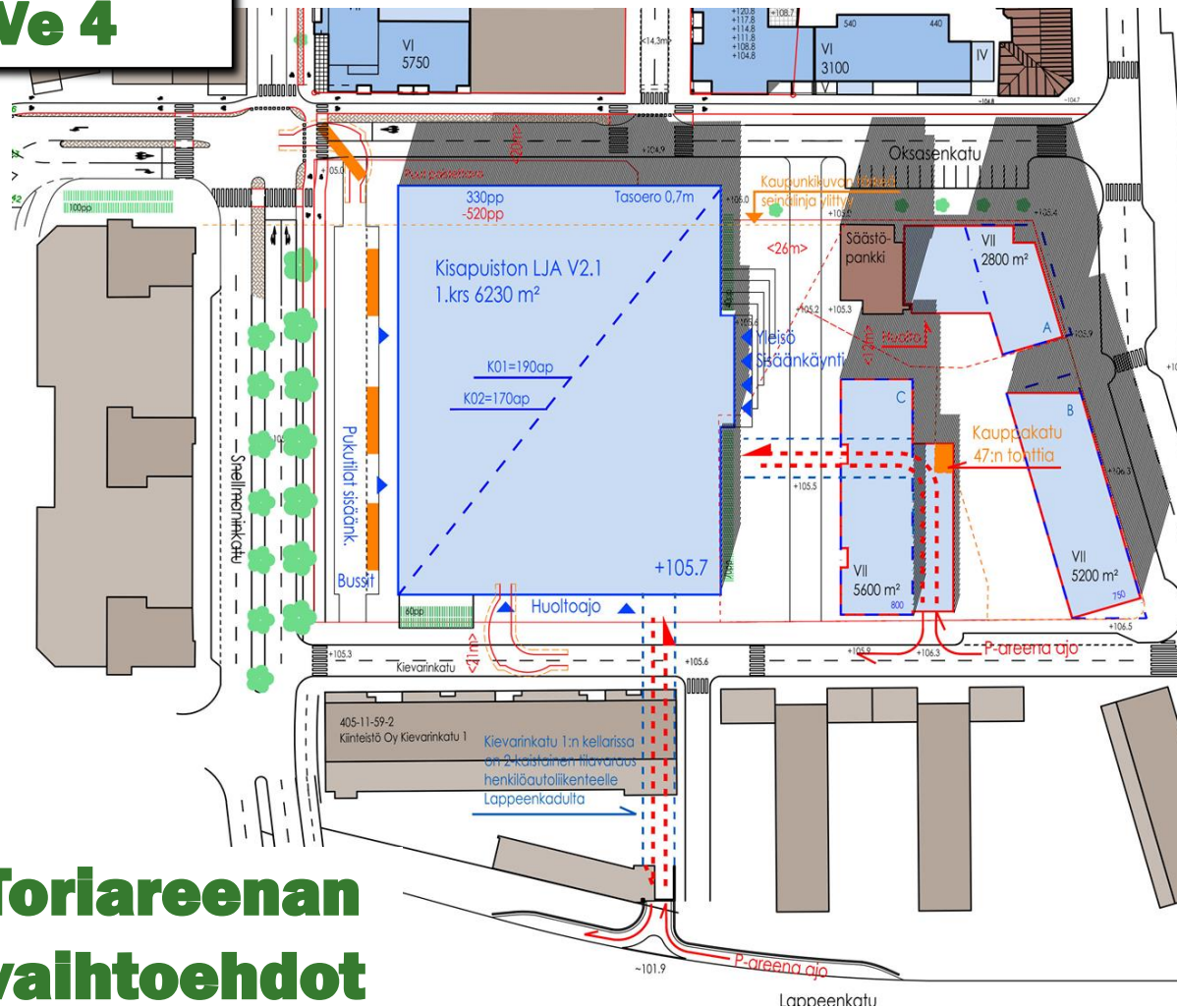
Näkymä Oksasenkatua länteen kohti Snellmaninkatua.

Ve 3



Kievarinkatua länteen kohti Snellmaninkatua.

Ve 4



- Areena ja Torikorttelin lisärakentaminen omina kokonaisuuksinaan → vaiheittain rakentaminen mahdollista
- Areenan pääsisäänkäynnin edusta-aukio
- Liikenneverkon osalta toimiva ratkaisu
 - Huoltoajot Kievarinkadulla
 - Joukkueiden saatto omalla tontilla
 - Pysäköintihalliin ajo Lappeenkadulta ja Kievarinkadulta
- Uudisrakennukset 13 800 krs-m².

MIINUKSET

- Tori ja kauppahalli on siirrettävä uudelle sijainnille
- Areenan pohjoispääty työntyy Oksasenkadulle ja rikkoo kaupunkikuvallisesti tärkeän rakennusten seinälinjan
- Huoltoajo saattaa rajoittaa Kievarinkadun liikennettä
- Areena heikentää Kievarinkatu 1:n ja Oksasenkadun varrella sijaitsevien asuntojen näkymiä

Toriareenan vaihtoehdot

Ve 4

**EI TILAA TORILLE
TAI KAUPPAHALLILLE**

**Säästö-
pankki-
talo**

**LISÄRAKENTAMISTA
(ASUMINEN, HOTELLI,
LIIKE- ja PALVELUTILAT)
Yht. 13 800 k-m²**

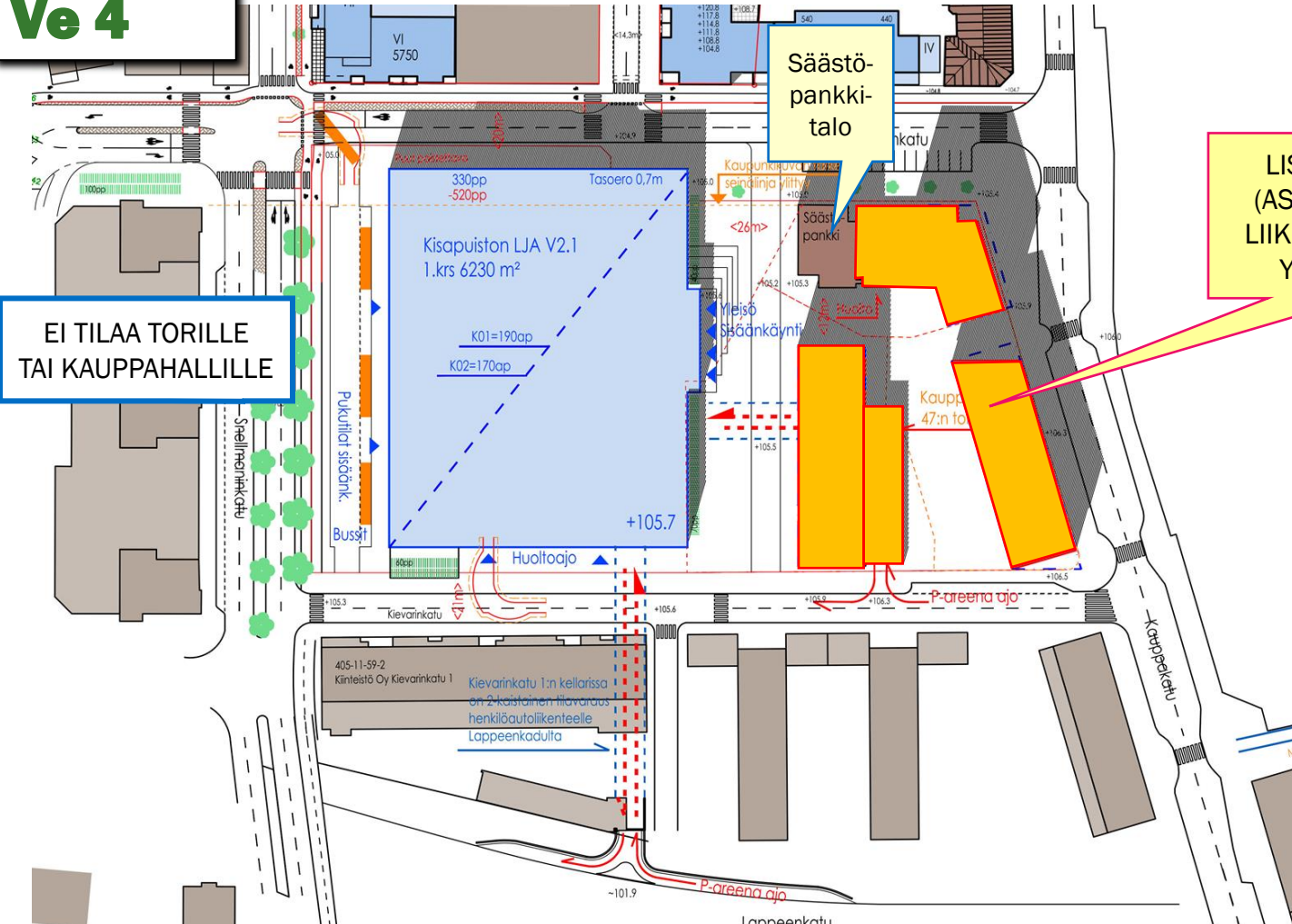
330pp
520pp
Tasoero 0,7m
Kisapuiston LJA V2.1
1.krs 6230 m²
K01=190ap
K02=170ap
+105.7

Säästö-
pankki
Meijäsi-
säädinkäynti

Kauppa-
47:n to

405-11-59-2
Kiinteistö Oy Kievärinkatu 1
Kievärinkatu 1:n kellarissa
on 2-kaistainen maavaraus
henkilöautoliikenteelle
Lappeenkadulta

Lappeenkatu



Ve 4

Liikenne

PÄÄSISÄÄNKÄYNTI
EDUSTA-AUKIO

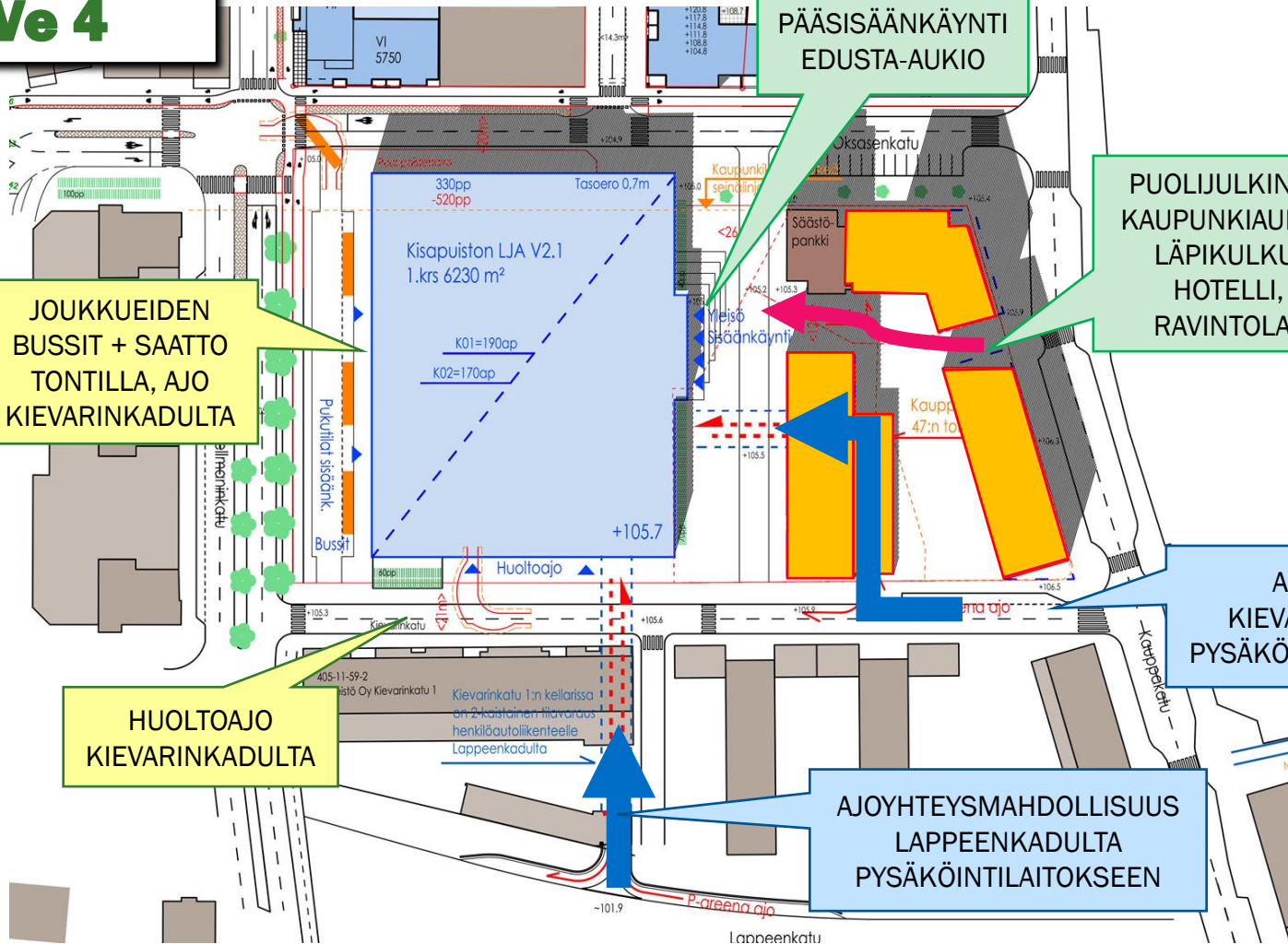
PUOLIJULKINEN
KAUPUNKIAUKIO,
LÄPIKULKU,
HOTELLI,
RAVINTOLAT

JOUKKUEIDEN
BUSSIT + SAATTO
TONTILLA, AJO
KIEVARINKADULTA

AJOYHTEYS
KIEVARINKADULTA
PYSÄKÖINTILAITOKSEEN

HUOLTOAJO
KIEVARINKADULTA

AJOYHTEYSMAHDOLLISUUS
LAPPEENKADULTA
PYSÄKÖINTILAITOKSEEN



Lappeenkatu

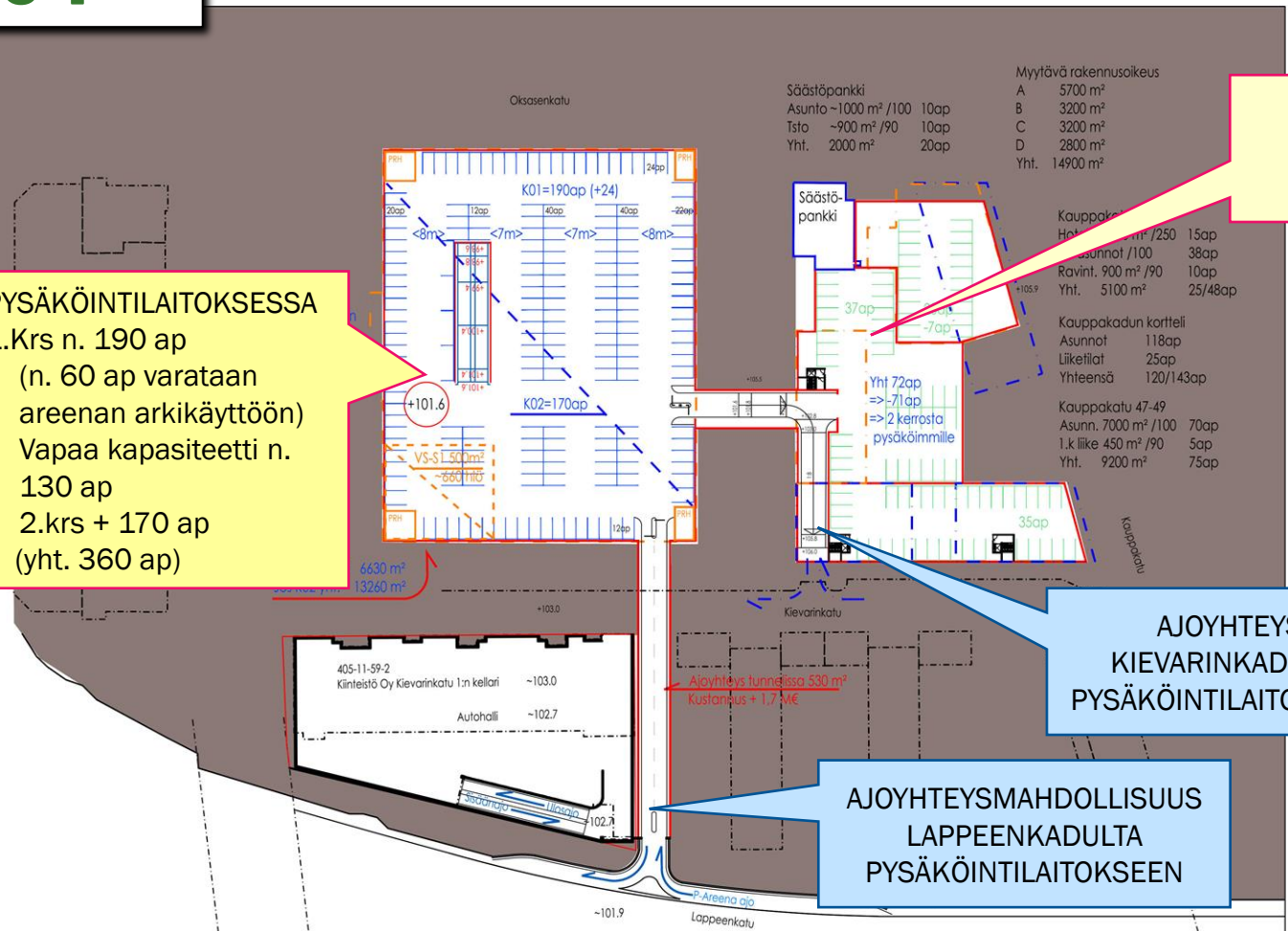
PYSÄKÖINTILAITOKSESSA
1.Krs n. 190 ap

- (n. 60 ap varataan areenan arkikäyttöön)
- Vapaa kapasiteetti n. 130 ap
- 2.krs + 170 ap (yht. 360 ap)

LISÄRAKENTAMISEN
PYSÄKÖINTILAITOS
2 krs, yht. 140 ap

AJOYHTEYS
KIEVARINKADULTA
PYSÄKÖINTILAITOKSEEN

AJOYHTEYSMAHDOLLISUUS
LAPPEENKADULTA
PYSÄKÖINTILAITOKSEEN



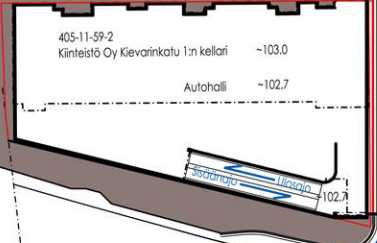
Säästöpankki
 Asunto ~1000 m² / 100 10ap
 Tsto ~900 m² / 90 10ap
 Yht. 2000 m² 20ap

Myytävä rakennusoikeus
 A 5700 m²
 B 3200 m²
 C 3200 m²
 D 2800 m²
 Yht. 14900 m²

Kauppakatu
 Hotelli 1500 m² / 250 15ap
 Asunnot / 100 38ap
 Ravint. 900 m² / 90 10ap
 Yht. 5100 m² 25/48ap

Kauppakadun kortteli
 Asunnat 118ap
 Liikeilat 25ap
 Yhteensä 120/143ap

Kauppakatu 47-49
 Asunn. 7000 m² / 100 70ap
 1.k liike 450 m² / 90 5ap
 Yht. 9200 m² 75ap



Ajoyhteys tunnissa 530 m²
 Kustannus + 1,7 M€

-101.9
 Lappeenkatu

Ve 4

Poikkileikkaus Oksasenkatu - Lappeenkatu

AREENA

LISÄ-
RAKENTA-
MINEN

Ve4

Lentoeste +129

<21m>

15m >

<22m>

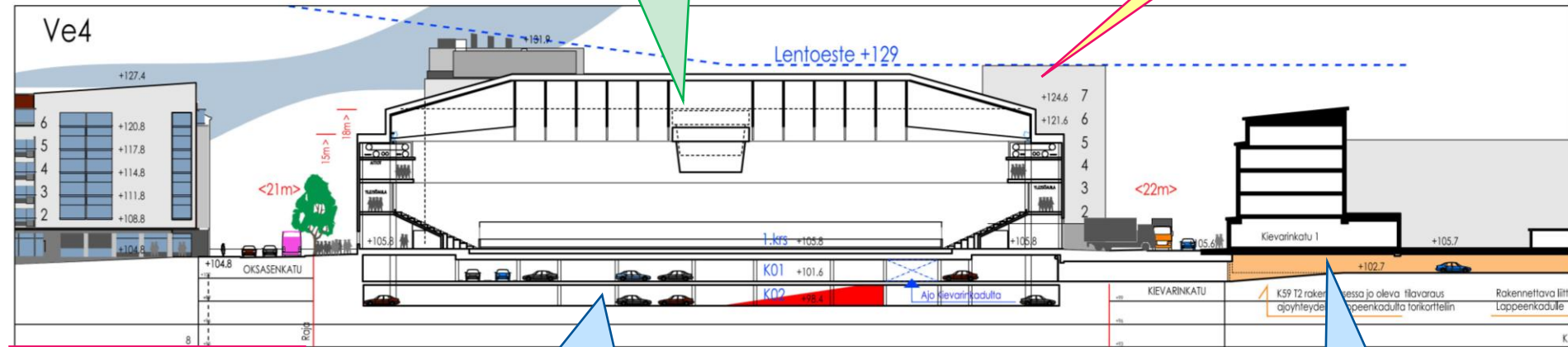
OKSASENKATU

PYSÄKÖINTILAITOS
1. krs + 2. krs

KIEVARINKATU

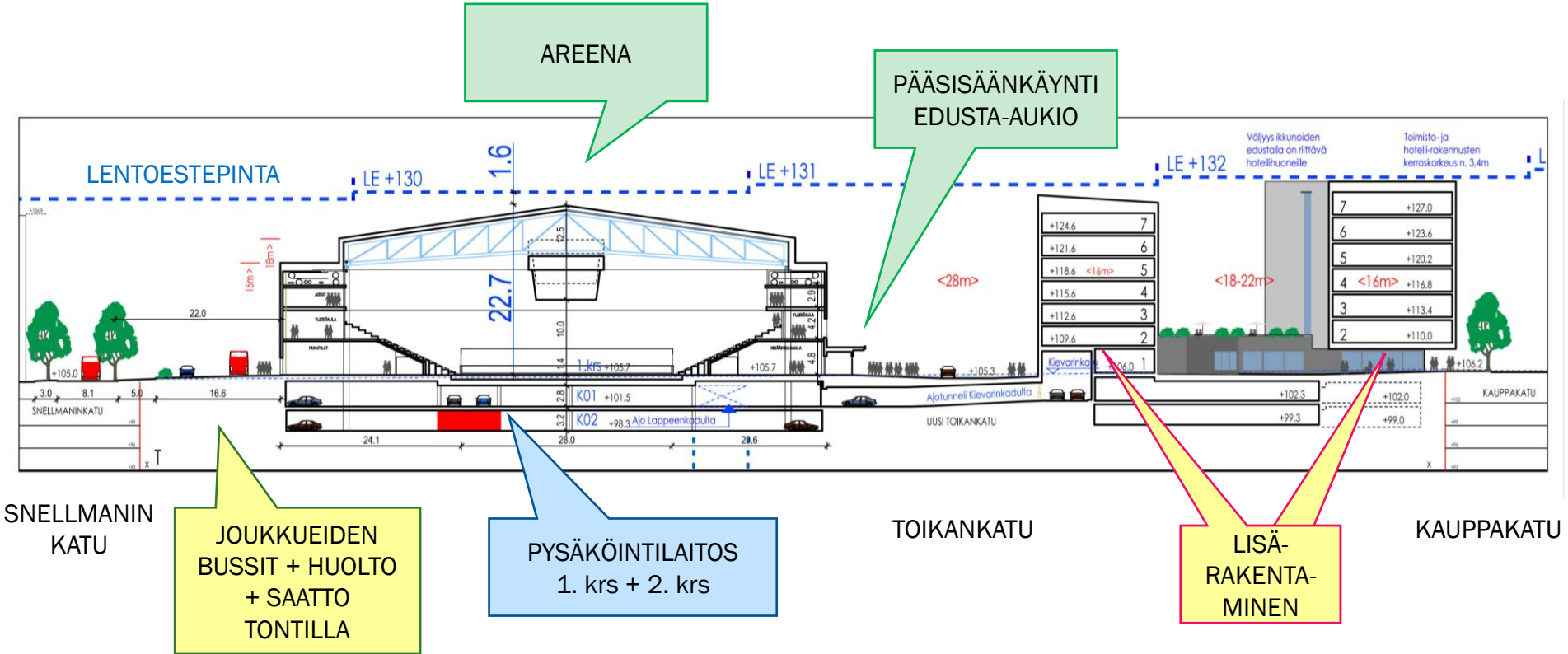
Ajoyhteys
Lappeenkadulta
areenan
pysäköintilaitokseen

LAPPEEN
KATU



Ve 4

Poikkileikkaus Snellmaninkatu – Toikankatu - Kauppakatu



Ve 4



Näkymä lounaasta Lappeenkadun suunnasta Toriareenalle.

Ve 4



Näkymä luoteesta Toriareenalle.

Ve 4



Näkymä koillisesta kohti Toriareena.

Ve 4



Näkymä Oksasenkatua itään kohti Kauppakatua.

Ve 4



Näkymä Oksasenkatua länteen kohti Snellmaninkatua.

Ve 4



Näkymä Kievarinkatua länteen kohti Snellmaninkatua.



Kuva: Kisakenttä Oy

JOHTOPÄÄTÖKSIÄ

Liikenneverkko

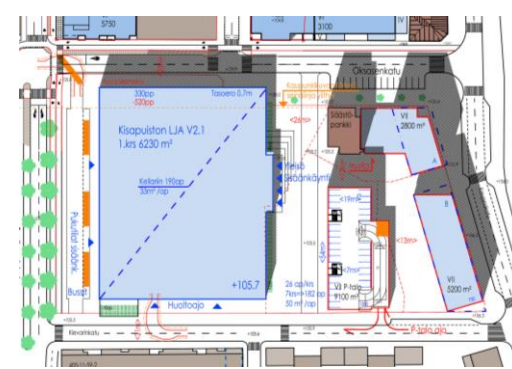
Tutkituissa vaihtoehdoissa on eroja siinä, miten areena sijoittuu suhteessa katuverkkoon ja mistä liitytään pysäköintilaitoksiin.

- Esim. liittyminen suoraan Snellmaninkadulta ei toimiva, mutta Kievarinkadulta toimiva ja turvallinen ratkaisu
- Eri ratkaisuvaihtoehtoja, miten areenan huoltoliikenne, tapahtumiin ja otteluihin liittyvä liikenne, huolto- ja saatto toteutuvat, suunnitelmavaihtoehdosta riippuen
- Keskusta-areenassa joukkoliikenteellä ja kevyen liikenteen kulkumuodoilla tulijoiden osuus oletettavasti suurempi kuin Kisapuistossa. Riittävät tilavaraukset esim. polkupyörille keskustassa
- Asiakassaattoa tulee kaikissa vaihtoehdoissa tapahtumaan normaalisti kaupungin katuverkolla (drop off-periaatteella).

Areenan pysäköintiratkaisut

Pysäköinnin periaatteet:

- **Areenan maanalainen pysäköintitarve 1 tai 2 kerrokseen**
 - Lisärakentaminen vaatii 2-kerrosratkaisuja
 - Maanalaiseen pysäköintilaitokseen on järjestettävissä toimivat ajoyhteydet Lappeenkadulta Kievarinkatu 1:n rakennuksessa olemassa olevan tilavarauksen kautta tai sen vierestä
 - Toinen ajoyhteys toteutettavissa Kievarinkadulta
 - Maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen areenan rakentamisen yhteydessä (hyvä maaperä rakennettavuuden kannalta)
- **Maanpäällinen pysäköintilaitosratkaisu** haasteellinen alueen toimintojen sijoittelun näkökulmasta. Maanpäällinen ratkaisu tuhlaa ydinkeskustan maapinta-alaa.
 - Maanpäällisen pysäköintilaitoksen sijoittaminen ns. Torikorttelin alakerrokseen vaikuttaa heikentävästi kaupunkikuvaan
 - esim. jos kaksi alinta kerrosta olisivat pysäköintilaitosta, ei olisi liike- eikä palvelutiloja, ei avautuvia julkisivuja, ikkunoita tai ovia. Jos osalla korttelia, rajoittaisi esim. Kauppakadun rakennusmassojen toimintoja.



Kaupunkikuvalliset erot

- Kisakenttä Oy:n ehdotus ve1 ja ve 2
 - Kaupunkikuvallisesti kompakti ratkaisu
 - Areena sijoittuu osittain lisärakennusmassojen taakse → julkisivujen jäsentäminen ja massoittelu monipuolisempaa
- Muut vaihtoehdot
 - Areena sijoitettu vapaasti seisovaksi rakennukseksi
 - Kaupunkikuvallisesti vaativa suunnittelukohde. Tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivujen jäsentämiseen, jotta saadaan korkeatasoinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus
- Areena voi olla muodoltaan muukin kuin suorakulmio. Mitoitustarkasteluissa on lähdetty selkeästä massasta, johon toiminnot ovat sijoitettavissa. Säättö- ja suunnitteluvaiheessa on mahdollisessa jatkosuunnitteluvaiheessa.



Toiminnalliset erot

- Kisakenttä Oy:n ehdotus ve 1 ja jatkojalostettu ve 2
 - Mahdollistaa pienen torialueen säilyttämisen ja kauppahallin
 - Lisärakennusoikeutta molemmissa noin 15 000 krs-m²
 - Mahdollista asunnoiksi käytettävää tilaa Ve 1:ssä n. 12000 krs-m² ja Ve 2:ssä 15 000 krs-m²
 - Hotelli ja ravintola ovat lisärakentamisen yhteydessä ja kytkeytyvät suoraan areenaan
 - Ve1:ssä Kauppakadun ja Kauppatorin hankkeet toteutettava samanaikaisesti, Snellmaninkadun lisärakentaminen on vaiheistettavissa
 - Ve 2:ssa eri hankkeiden rakentamisen vaiheistaminen on osittain mahdollista
- Muut vaihtoehdot
 - Vaihtoehdoissa 3 ja 4 ei mahdollisuutta sijoittaa torialuetta, koska huoltoliikenne vaatii tilaa
 - Osassa tutkituista vaihtoehdoista tori on mahdollinen, mutta silloin on tingitty areenan huolto- ja saattoliikenteen toimivuudesta (tapahtuu katualueella)
 - Osassa vaihtoehdoista mahdollista muodostaa sisääntuloaukio areenan pääsisäänkäynnin yhteyteen
 - Mahdollinen hotelli Torikorttelissa, ravintolatilat areenan yhteydessä
 - Lisärakennusoikeutta n. 13 800 – 15 100 krs-m²
 - Erillinen areena ja torikorttelin lisärakentaminen mahdollistavat rakentamisen vaiheistamisen

Kiitos!

