

# Imatrankosken korttelien 90-92 ja 140 kehittämissuunnitelma



Anna Kojo, Arkkitehtioppiilas, Rakennuskonsultointi K-Suunnittelu Oy  
11.02.2018

# TYÖN LÄHTÖKOHDAT JA YHTEYSTIEDOT

Työ tehdään toimeksiantona Imatran Kaupungille yleis- ja asemakaavan laadinnan pohjaksi. Työ tulee olemaan osa Anna Kojon arkkitehtuurin opintojen diplomityötä. Työ jatkuu kevään 2018 aikana rakennussuunnitteluosuudella, jossa valittua perusratkaisua täydennetään ja viedään pidemmälle rakennussuunnittelun osalta. Diplomityön on tarkoitus valmistua toukokuuhun 2018 mennessä.

Tilaaajan edustajana toimivat Imatran Kaupungin kaupunkikehitysjohtaja Topiantti Äikäs sekä asemakaava-arkkitehti Jaana Huovinen. Rakennuskonsultointi K-Suunnittelu Oy:ssä työtä valvoo suunnittelupäällikkö, arkkitehti Kimmo Hartikainen. Diplomityön tarkastajana Tampereen Teknisellä Yliopistolla toimii yhdyskuntasuunnittelun professori, TKT, arkkitehti SAFA Juho Rajaniemi.

Yhteystiedot:

Tilaja:

Topiantti Äikäs, kaupunkikehitysjohtaja, Imatran Kaupunki  
p. 020 617 2204  
topiantti.aikas@imatra.fi

Jaana Huovinen, asemakaava-arkkitehti, Imatran Kaupunki  
p. 020 617 4422  
jaana.huovinen@imatra.fi

Suunnittelija:

Anna Kojo, arkkitehtiylöppilas, Rakennuskonsultointi K-Suunnittelu Oy  
p. 050 323 9790  
anna.kojo@k-suunnittelu.fi

Kimmo Hartikainen, suunnittelupäällikkö, arkkitehti, Rakennuskonsultointi K-Suunnittelu Oy  
p. 040 550 9447  
kimmo.hartikainen@k-suunnittelu.fi

# SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖTIEDOT

Suunnittelualue sijoittuu Imatran kaupungin keskustaan Imatrankosken kaupunginosaan, kaupallisen kävelykeskustan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Imatran Valtionhotellin ja Kruununpuiston sekä vanhan koskiuoman ympäristön väliselle alueelle. Suunnittelualue käsittää Helsingintien ja Torkkelinkadun väliset korttelit 90, 91 ja 92, Torkkelinkadun katualueen sekä paikoitusalueet, Helsingintien katualueen välillä Imatrankoskentie – Viipurintie, ns. Koskiksen tontti (kortteli 140) sekä Olavinkadun katualueen. Suunnittelussa on ideoitu myös nykyisen S-Marketin tontille mahdollinen laajennus. Tämä ei varsinaisesti ole kuulunut alkuperäiseen suunnittelualueeseen, mutta liittyy tiiviisti alueen ja erityisesti Olavinkadun ympäristön kehittämiseen.

Lähtötietoina olen käyttänyt Imatrankosken alueesta aiemmin tehtyjä kehityssuunnitelmia sekä selvityksiä, sekä nykyisten rakennusten kuntoarvioita ja rakennushistoriallisia selvityksiä:

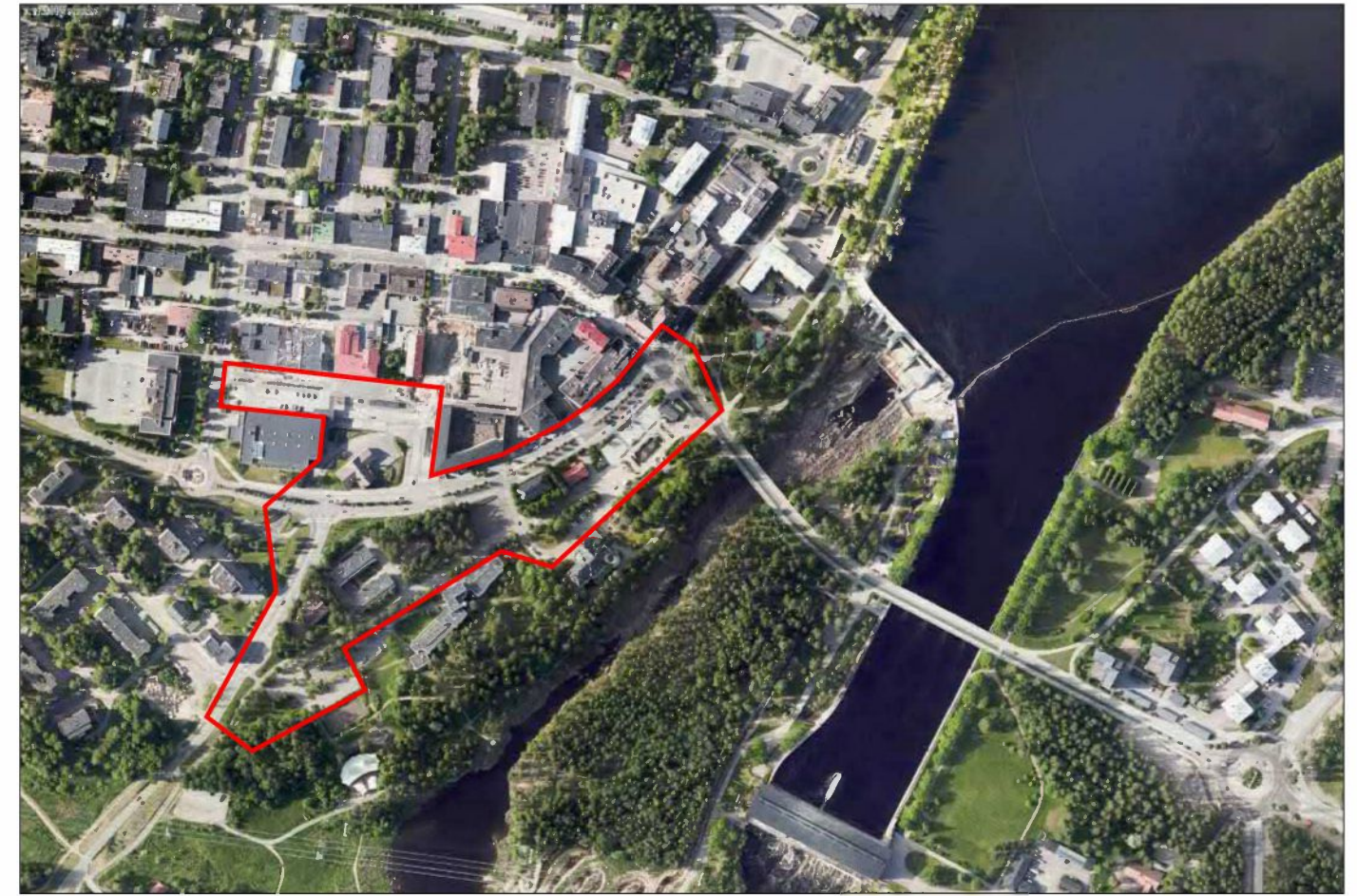
- Imatrankoski – Kaupallisten palvelujen kehittämisohjelma v. 2020 (Ramboll Finland Oy / Helsinki Zurich Office Oy)
- Imatran Valtionhotellin ympäristö – Historiallisten kehitysvaiheiden selvitys (Kimmo Hartikainen, Imatran Kaupunki 9.9.2003)
- Kruununpuiston kehittäminen – Yleissuunnitelma (24.8.2009 SITO)
- Lähteen talon kuntoarvio (24.10.2016, Raksystems Insinööritoimisto Oy)
- Lähteen talon rakennushistoriallinen selvitys (Raportti 14.3.2017, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola, Mikkeli)
- Sisäilmatutkimus Kerhokeskus Koskis (10.3.2017 RakLamit Oy)

Imatrankosken ja nykyisten rakennusten historiaa olen selvittänyt lisäksi aluetta käsittelevästä kirjallisuudesta. Lähteinä olen käyttänyt:

- Imatran rakennetun ympäristön kohteet. Lasse Ojonen. Imatran kaupunginmuseoiden julkaisuja 1/1994
- Imatran tarina - Matkailuhistoriamme valtavylyltä. Kanta-Imatra Seuran julkaisu N:o 3. Sven Hirn. 1978
- Kolme vuosisataa majoitustoimintaa Imatralla. Ulla Ylönen. 1987

Lisäksi käytössäni on ollut kaupungin pohjakartta korkeuskäyrineen ja johtokarttoineen, nykyiset kaavakartat, vanhoja kairautietoja, sekä rakennusvalvonnan arkistoista löytyneitä nykyisten rakennusten piirustuksia.

Joulukuun 2017 ja tammikuun 2018 aikana on järjestetty tonttien omistajien kanssa tapaamiset, joissa on kuultu heidän ajatuksiaan ja ehdotuksiaan alueen kehittämistä. Olen myös haastatellut tonttien mahdollisia tulevia käyttäjiä, sekä muita alueen toimijoita ja kuullut heidän ajatuksiaan. Haastateltavina ovat olleet toiminnanjohtaja Liisa Marsio Imatran Kaupunkikeskusta ry. Imtsi, toimitusjohtaja Jukka Aallikko Imatra Base Camp Oy sekä toimitusjohtaja Aki Keskinen Imatran Seudun Kehitysyhtiö Oy. Vanhusten ja vammaisten palvelutalosta ja keskustasta olen keskustellut Eksoten edustajien kanssa. Imatran Geopark-hankkeen näkemyksen on esittänyt Topiantti Äikäs hankkeen edustajana. Näitä ajatuksia on eritelty jäljempänä suunnittelun tavoitteiden kohdalla.



Suunnittelualue ilmakuvasa (Imatran kaupunki, karttapalvelu)  
Ilmakuvasta puuttu vastavalmistunut Einonkadun uusi asuin- ja liikerakennus



Suunnittelualue opaskartassa (Imatran kaupunki, karttapalvelu).

Imatrankoski on yksi Imatran kolmesta kesuksestä. Muut kesukset ovat Mansikkala ja Vuoksenniska. Imatrankoski on erikoiskaupan keskus, Mansikkalaan keskittyvät hallinto ja kaupan suuryksiköt, Vuoksenniska on nykyisin lähinnä paikalliskeskus. Kulttuuripalveluita löytyy kaikista kesuksista: kaupunginteatteri Imatrankoskelta, pääkirjasto ja kulttuurikeskus Mansikkalasta ja elokuvateatteri Vuoksenniskalta. Rautatieasema ja matkakeskus sijaitsevat Mansikkalassa. Hyvinvointi- ja terveyspalvelut sijaitsevat tällä hetkellä pääosin Imatrankoskella, jonne ne ovat vasta lähiaikoina siirtyneet Mansikkalasta, sekä Vuoksenniskalla. Kouluksia tulee tulevaisuudessa olemaan kolme, yksi joka kesuksessa. Näistä suurin on Mansikkalan kouluksena. Mansikkalassa sijaitsevat myös lukio ja ammatillinen koulutus.

# IMATRANKOSKEN JA IMATRAN MATKAILUN HISTORIAA

Suunnittelualue sijoittuu Imatran tärkeimpien matkailunähtävyyksien, Vuoksen, Imatrankosken ja Imatran Valtionhotellin välittömään läheisyyteen.

Vuoksi syntyi noin 5700 vuotta sitten, kun lännessä maan kohoamisen myötä Saimaan vesistön vedet purkautuivat Salpausselän harjun läpi kohti Laatokkaa. Vuoksen koskista kuuluisin on Imatra, Imatran koski. Imatran maine on tunnettu jo esi-isien aikaan, koskesta on mainintoja kansanrunoudessa mm. Kalevalassa. "Ei ole Vuoksen voittanutta, Yli käynyttä Imatran".

1700- ja 1800-luvuilla Imatrankoskesta kehittyi merkittävä kansainvälinen matkailukohde. Kohokohta oli Katariina Suuren vierailu vuonna 1772. Kosken rannoille oli jo silloin pystytetty huvimajoja, joista luonnonnähtävyyttä voitiin ihastella. 1800-luvulla matkailijoiden määrä Imatralle erityisesti Pietarista kasvoi. Kiitosta saivat Suomen hyväkuntoiset maantiet ja kattava kestäkievariverkosto. Tärkeä kestäkievari sijaitsi Siitolassa Vuoksen itärannalla, näillä kohdin sijaitsi myös Vuoksen ylityskohta.

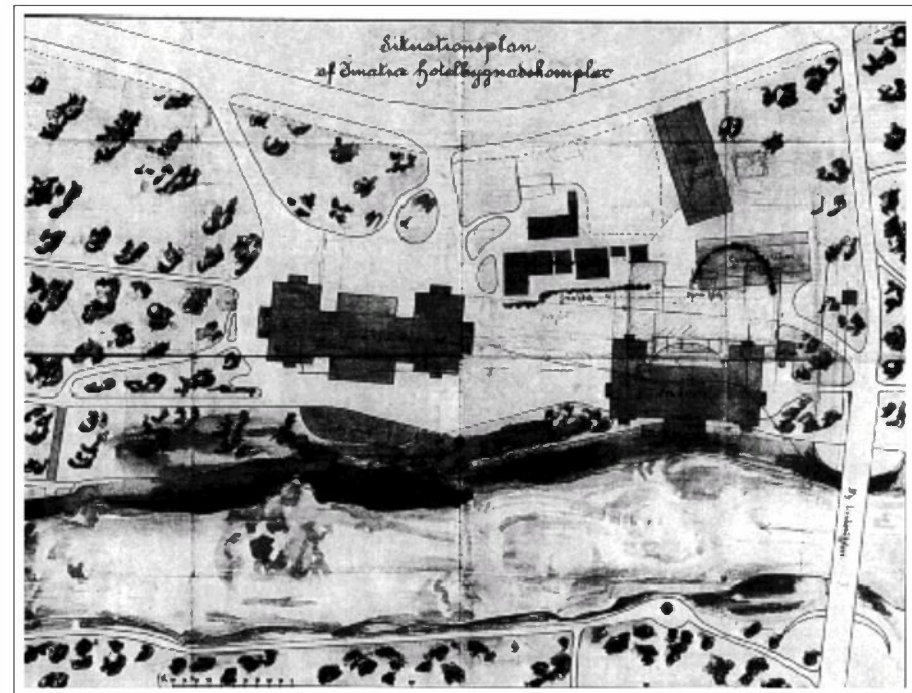
1820-luvulla ensimmäisen kerran kosken rantametsiä kutsuttiin virallisesti puistoksi, kun maaherra Otto Wilhelm Klinckowström määräsi Imatran äärellä kasvavan metsän, jota uhkasi mm. kasken poltto, kaatamisen ehdottomasti kielletyksi. Heinäkuussa 1842 keisari Nikolai I päätöksellä, kuvernööri Fredric Stevenin esityksestä, perustettiin Imatran Kruununpuiston luonnonsuojelualue. Alue sisälsi Isojaossa 1838 valtion hallintaan lohkaistut ranta-alueet, johon kuului koski kapeine rantakaistoineen lähes kokonaan. Tähän alueeseen liitettiin vielä alueita itärannan tiloista. Tämä oli ensimmäinen kerta, kun lainsäädännölliset keinot ulotettiin alkuperäisen miljööän säilyttämiseen.

Ensimmäinen majatalo Kosken rannalle, nykyisen valtionhotellin paikalle, valmistui vuonna 1846. Se oli vaatimaton puurakennus. Vuonna 1870 avattiin ratayhteys Pietarin ja Viipurin välille. Se vilkastutti matkailua myös Imatralle, ja loi kysyntää korkeatasoiselle hotellille. Viipurilaiset liikemiehet kauppias Aleksander Kanninin johdolla perustivat Imatra Aktiebolag-yhtiön. Tämä Imatra-Yhtiö oli Suomen ensimmäinen varsinainen matkailuyhtiö. Se organisoi pakettimatkoja kuljetuksineen Viipurista Imatralle sekä majoituksineen. Yhtiö rakennutti vanhan majatalon paikalle uuden kaksikerroksisen sveitsiläistyylisen puu rakenteisen hotellin suunnittelijanaan rakennushallituksen ylitirehtööri, arkkitehti Hampus Dalström. Hotelli valmistui vuonna 1871. Vuonna 1872 kosken ylitse rakennettiin köysirata, jolloin kosken ylitys onnistui korissa. Siltasuunnitelmia oli, mutta ei vielä toteutusasteella.

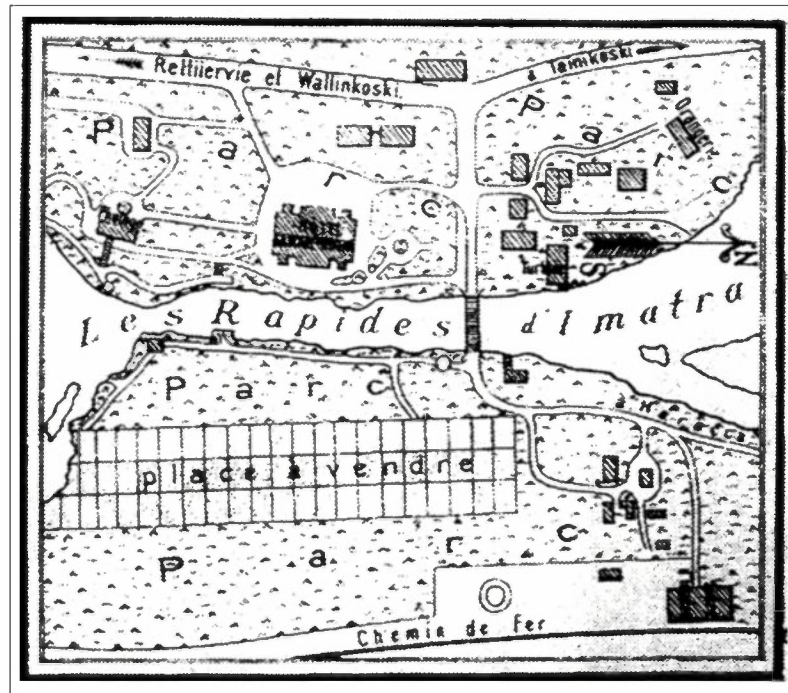
Vuonna 1892 rautatie valmistui Imatralle asti, ja vihdoin avautui myös uusi silta Imatran kosken yli. Teräsrakenteisen sillan oli suunnitellut yli insinööri Theodor Tallqvist. Myös uusi suurempi hotellirakennus valmistui edellisen viereen palvelemaan lisääntyviä matkailijamääriä, olihan Imatra 1890-luvulla Suomen suosituin matkailukohde. Uusi hotelli oli arkkitehti Magnus Schjerfbeckin piirtämä myös ns. sveitsiläistyylisiä edustava puurakennus. Uusi hotelli ehti toimia vain vuoden ajan ennen tuhoutumistaan tulipalossa vuonna 1894. Myös vanha hotelli tuhoutui tulipalossa vuonna 1901, ja tällöin nousi tarve kokonaan uudelle hotellirakennukselle.

Vuonna 1902 Suomen senaatti päätti käynnistää uuden hotellin suunnittelutyön. Arkkitehti Usko Nyströmin suunnittelema kansallisromanttisia piirteitä sisältävä jugend-kivilinna rakennettiin valtion kuistannuksella. Se valmistui vuonna 1903 ja sai nimekseen Grand Hotel Cascade. Se on yksi Suomen rakennustaiteen helmistä.

Imatrankoski padottiin ja uusi voimalaitos valmistui vuonna 1929. Koskinäytöksiä järjestetään edelleen kesäisin, jolloin vapaana virtaavia kosken kuohuja pääsee ihastelemaan, ja Imatrankoski on yhä nykyään Imatran tärkein matkailunähtävyys.



Tonttikartta Imatran hotellien ja ulkorakennusten sijainnista sekä puiston rakenteesta vuodelta 1893. IYA. MMA.



Imatran mainoskartta vuodelta 1898 (osa esitteestä). Puistorakennetta on täydennetty hotellirakennuksen pohjoispuolella. Eteläisen paviljongin kohdalla puistossa sijaitsee valokuva-ateljeerakennus. Åbo Akademin kuvakokoelma.



Kartta vuodelta 1842, johon on merkitty Imatran puistorajaus.



Valtionhotelli vasta valmistuneena sillalta kuvattuna. Valokuv. Atelier Imatra. Museovirasto.

# KAUPUNKISUUNNITTELUN HISTORIAA IMATRANKOSKEN ALUEELLA

Imatra nimettiin kauppalaksi vuonna 1948, tällöin yhdistettiin osa Ruokolahden kunnasta, Jääskén kunnan rajan tälle puolelle jääneet osat, sekä osia Joutsenosta. Arkkitehti, professori Alvar Aalto laati Imatran kauppalaan yleisemakaavan vuonna 1953, joka perustui teollisuuslaitosten sijaintiin ja kolmeen ydintaajamaan. Kaavoitus lähti ajatuksesta, että kaupunki kasvaa reunoilta sisään päin, päin vastoin kuin yleensä.

Kaavan ideat eivät ole päässeet toteutumaan väestön kasvun paljon kaavan laadinnan aikaan ennakoitua pienemmän määrän takia. Kaupungiksi Imatra nimitettiin vuonna 1971.

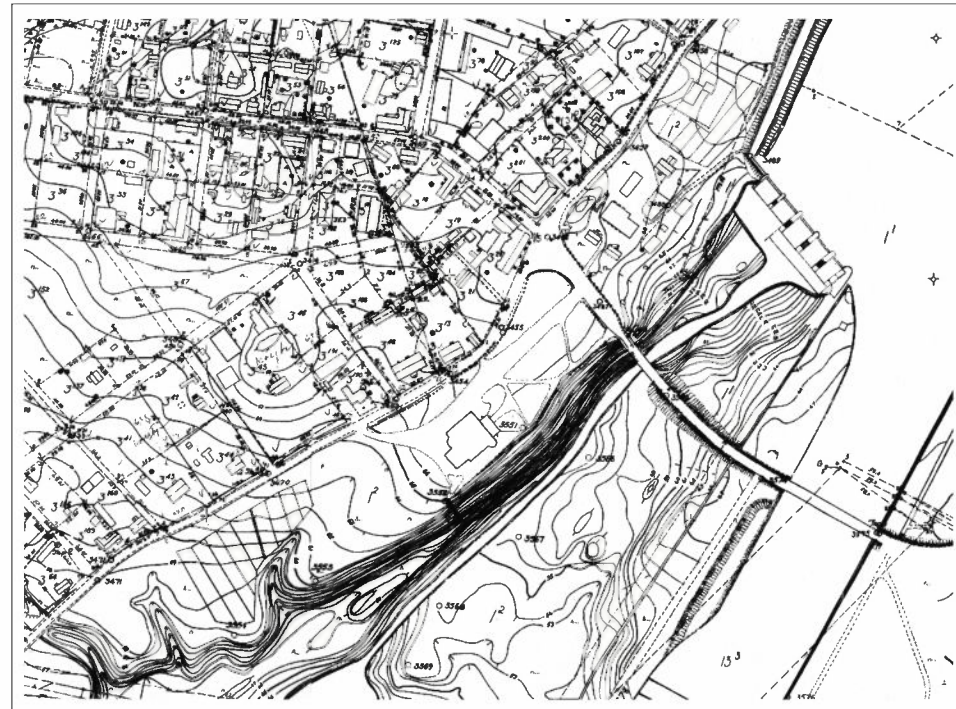
Yleisemakaavan Imatrankosken kaavaselosteessa Imatrankoski nähdään tärkeimpänä kauppalaan kolmesta vanhasta keskuksesta, ja sen asemakaavan tärkeimmäksi osaksi nähtiin Keskustorin ja kosken ympäristön *"muovailu niin, että muodostuu kaupankäyntiä ja liikennettä hyvin palveleva organismi ja joka hyvin liittyy ympäristön erikoislaatuiseen geografiaan"*.

Aallon suunnitelmien pohjalta laadittiin kauppalaan asemakaavat aina 1960-luvulle saakka. Imatrankosken asemakaava valmistui vuonna 1955. Imatran ensimmäinen linja-autoasema perustettiin vuonna 1952 Valtionhotellin tontille Imatrankoskentie, Tainionkoskentie ja Viipurintien risteykseen. Toteutettu liikenneaukio kavensi tältä osin merkittävästi puistorakennetta koskiuoman partaalla. Hotellin sisäänkäynnille puiston halki johtanut Viertotieyhteys poistui ja Viipurintietä reunustavista kuusialdoista luovuttiin. Liikenneaukiotoimintaa varten tontille rakennettiin pienimuotoinen palvelurakennus, jossa nykyisin toimii Bar&Cafe Kuuhu. Rakennus edustaa funktionalismin tyyliä.

Imatrankosken asemakaavassa liikenneaukiota ei kuitenkaan laajennettu kokonaisuudessaan Aallon ajatusten mukaisesti vaan Imatrankoskentie pohjoispuoleinen alue osoitettiin puistoalueeksi. Hotellien talousrakennuksilta vapautuneelle alueelle toteutettiin 50-luvun lopulla kaavan mukaisesti kauppalaan ensimmäinen puisto - nykyinen Koskipuisto. Se on aikaansa hyvin edustava puistosuunnitelma istutuskokonaisuuksineen, lasten leikkipaikkoineen ja vesialtaineen. Valtionhotellin tontille kaavassa merkittiin Viipurintien ja liikenneaukion reunaan noin 15 metriä leveä vyöhyke, joka määriteltiin *"istutettavana pidettäväksi tonttimaaksi, jolle ei saa rakentaa"*.



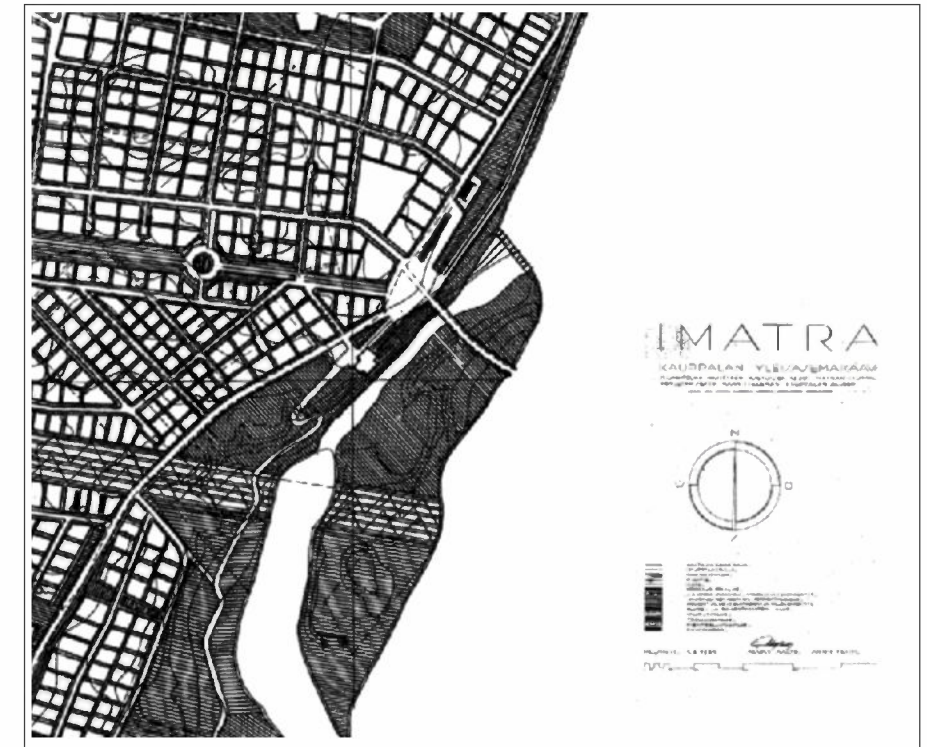
Ilmakuvaosa Imatrankoskesta vuodelta 1937. Maanmittauslaitos. Ilmakuvasa näkyvät Valtionhotellia vastapäätä aumakattoinen ns. Piponiuksen talo sekä harjakattoinen "Kirjakaupan talo" eli ns. Lähteen talo.



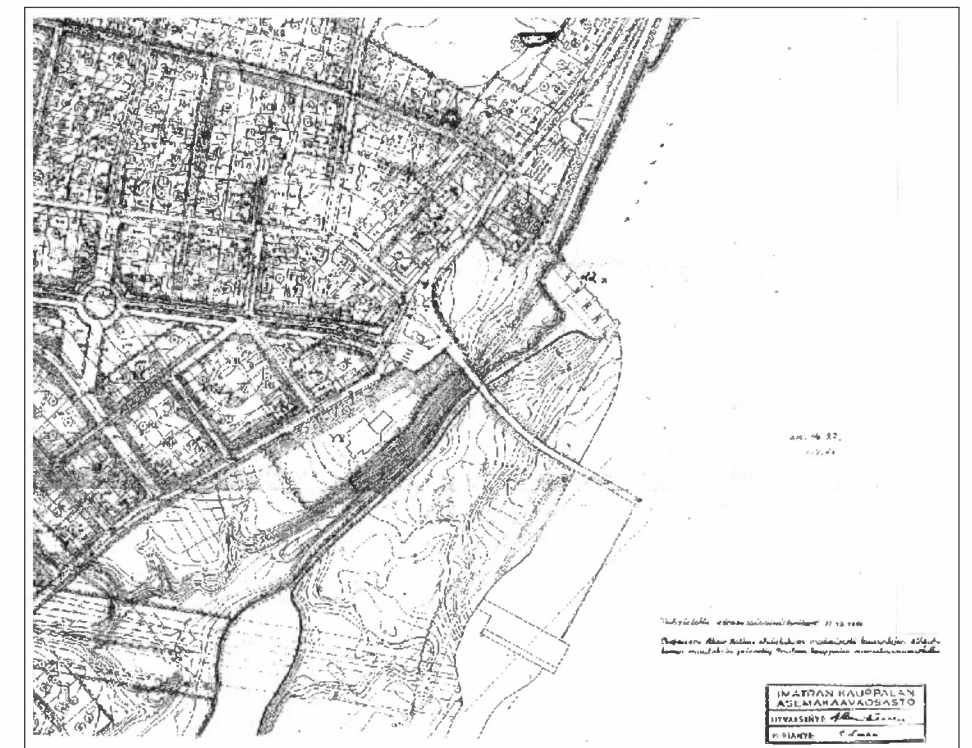
Toimituskarttaosa 1940-luvulta Imatrankoskesta



Hotelli Imatra v. 1939



Imatran kauppalaan yleisemakaavaosa 4. Imatrankoski, laatinut arkkitehti Alvar Aalto vuonna 1951.



Imatrankosken asemakaava vuodelta 1955.

# KAUPUNKISUUNNITTELUN HISTORIAA IMATRANKOSKEN ALUEELLA

Imatran kauppala yleiskaavatoimikunta hyväksyi vuonna 1969 Imatrankosken kaavarungon, jossa päätettiin muun muassa Helsingintien linjauksesta, linja-autoaseman sijoituksesta sekä torin järjestämisestä. Päätös merkitsi luopumista Aallon keskustasuunnitelman aukiosomittelusta katuakselineen. Uusi Helsingintie toteutettaisiin nelikaistaisena pääväylänä leveine keskikaistoineen.

Helsingintien linjaus halkaisi olemassaolevan korttelirakenteen ja aiheutti kaupunkirakenteen hajoamisen Valtionhotellin länsipuolella. Valtionhotellin kohdalla katulinjaus peitti alleen muun muassa ns. Napinkulman kiinteistön sekä Pioniuksen ja Kirjakaupantalojen piha-alueet, jättäen viimeksi mainitut rakennukset varsin pienille tonteille kahden liikenneväylän väliin.

Asemakaavalla käsiteltiin Helsingintien ja Imatrankosken koskiuoman välinen alue. Koska Viipurintie siirtyi uudelle paikalleen nimettiin entinen tonttikaduksi jäävä katu Torkkelinkaduksi. Valtionhotellin tontille samoin kuin korttelille 92 annettiin tiukat, säilyttävät asemakaavamääräykset huomioiden rakennusten kulttuurihistoriallinen ja arkkitehtoninen arvo. Inkerinaukion alue merkittiin kaavassa Lp-pysäköimisalueeksi.

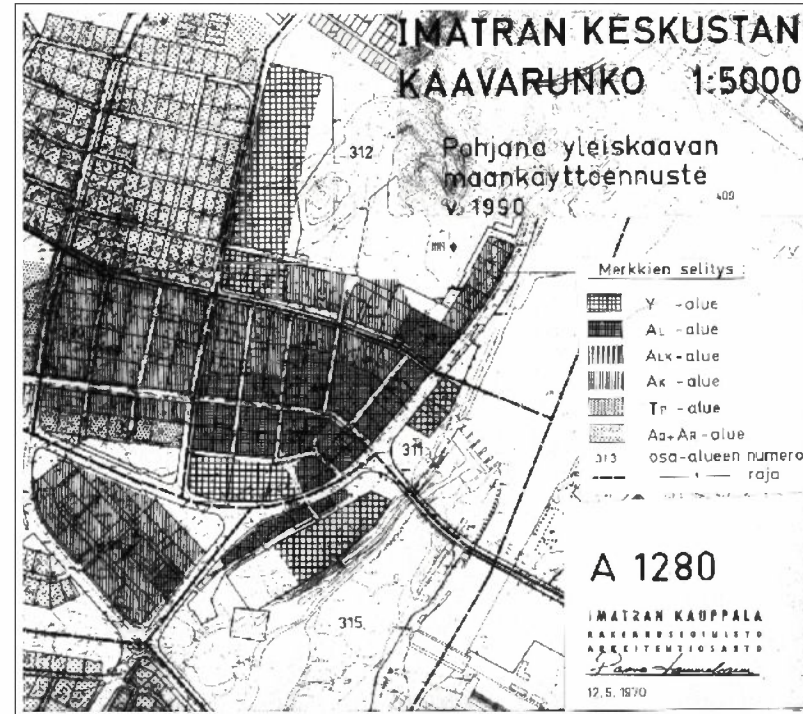
Mycs Imatran yleiskaavassa vuodelta 1982 Valtionhotellin ympäristö merkittiin SR-alueeksi. Alue sisälsi Kruunupuiston sekä myös Torkkelinkadun varrelta Pioniuksen ja Lähteen talot. Selostuksessa todetaan: "Aluetta koskevassa suunnittelussa on otettava huomioon, että alue sisältää arvokkaita suojeltavaksi tarkoitettuja kohteita ympäristöineen."

Vuonna 1988 järjestettiin Imatrankosken keskustan yleinen aatekilpailu, jonka voitti ehdotus "Imatran Vuoksi" tekijöinä Arkkitehdit Mikko Hormia ja Rauli Ukkonen. Palkintolautakunta arvioi ehdotuksen onnistumista Valtionhotellin ympäristön osalta seuraavasti: "Valtionhotellin luonne puistolinnana on oivallettu. Sen ympäristö on suunniteltu kokonaisuutena puistoksi ja vältetty erilliset kioski-ym. rakennelmat sijoittamalla matkailua palvelevat toiminnot säilytettäviin rakennuksiin. Valtionhotellin kaupunkikuvallista merkitystä on korostettu herkästi näkymäksellillä. Bussien sijoittaminen Inkerinaukiolle esitetyllä tavalla ei ole mahdollista."

Vuonna 2001 hyväksyttiin tarkennettu keskustasuunnitelma uuden torikeskuksen toteutusta varten. Suunnitelman kaupunkisuunnitteluosasta vastasi arkkitehtioimisto B&M Oy, ja liikenteen ja ympäristön osalta LT-Konsultit Oy. Suunnitelmassa Helsingintien pohjoispuoli rakentuu nelikerroksisista asuin- ja liikerakennuksista, jotka rajaavat keskelleen uuden keskustorin. Torilta avautuu kulkuyhteys ja näkymiä Valtionhotellin puistoon päin. Suunnitelman pohjalta hyväksyttiin torin ympäristön asemakaavan päivitys vuonna 2002.



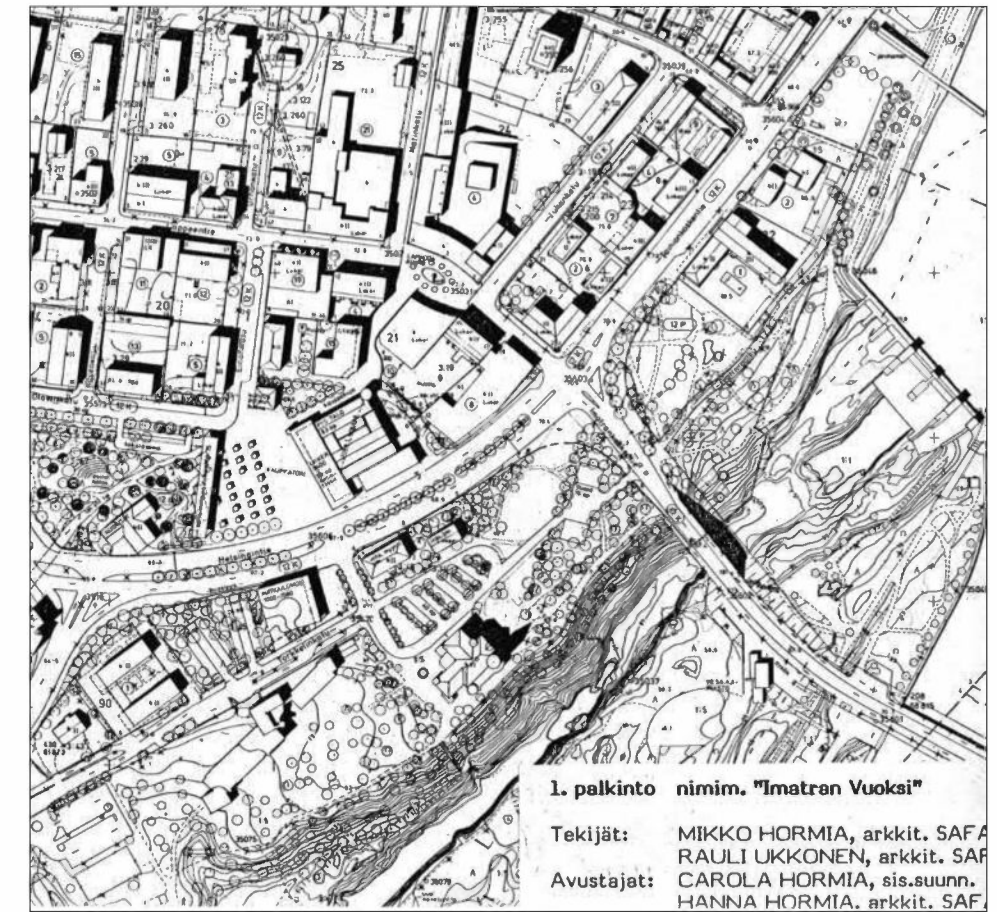
Ilmakuvaosa Imatrankoskesta vuodelta 1963. Maanmittauslaitos. Ilmakuvaassa näkyy hotellin pohjoisrivustan ns. uimahallisiipi, joka valmistui vuonna 1953 arkkitehti Aarne Ervin suunnitelmien mukaan. Siipiosa purettiin hotellin restauroinnin yhteydessä vuonna 1984.



Imatran keskustan kaavarunko-osa vuodelta 1970.



Imatran yleiskaavaosa vuodelta 1982



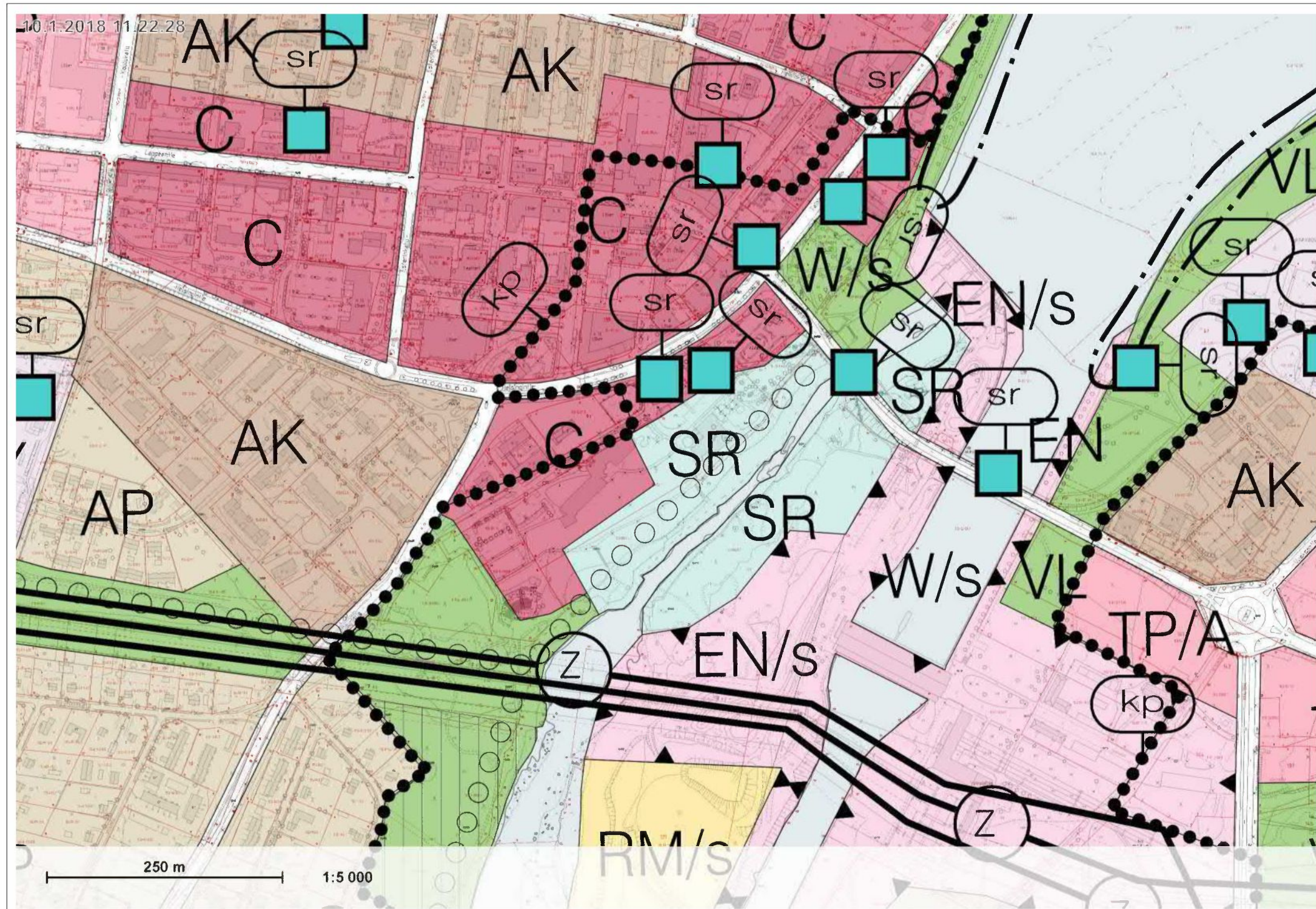
Imatrankosken keskustan yleisen aatekilpailun voittajaehdotus v. 1988



Keskustan yleissuunnitelman asemapiirros vuodelta 2001

# NYKYINEN KAAVATILANNE: YLEISKAAVA

Nykyisessä yleiskaavassa, joka on hyväksytty vuonna 2004, Valtionhotellin ja Kruununpuiston alue on merkinnällä SR eli "Rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue". Muu suunnittelualue on merkinnällä C eli keskustatoimintojen aluetta. Sr-merkinnällä eli suojeltaviksi rakennuksiksi on merkitty Pioniuksen talo ja Lähteen talo. kp-merkinnällä on rajattu alue, joka on "kansallisen kaupunkipuiston intressialue kulttuuri- ja luonnonmaiseman kauneuden, historiallisten ominaispiirteiden ja muiden erityisarvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi".



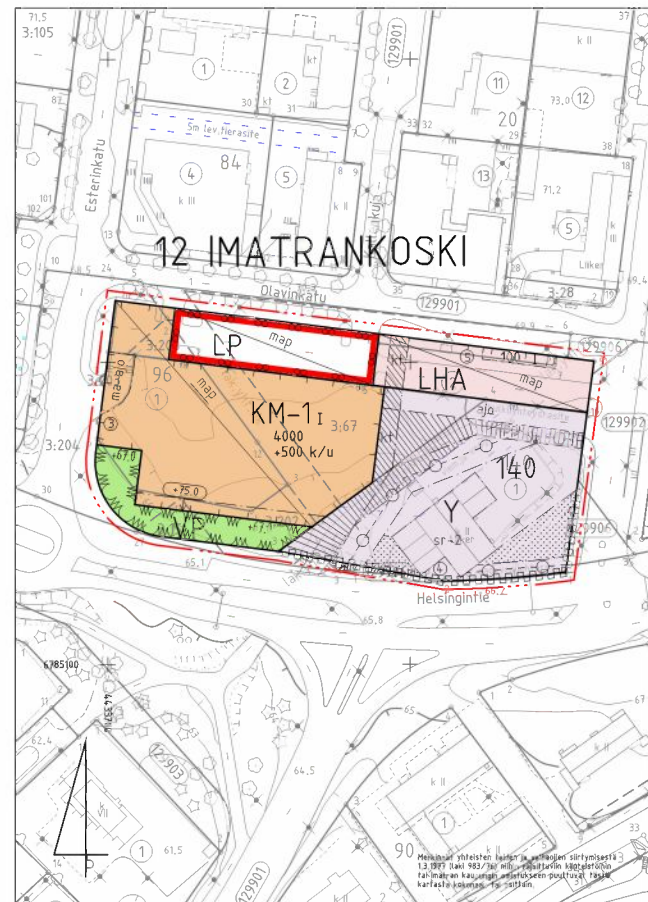
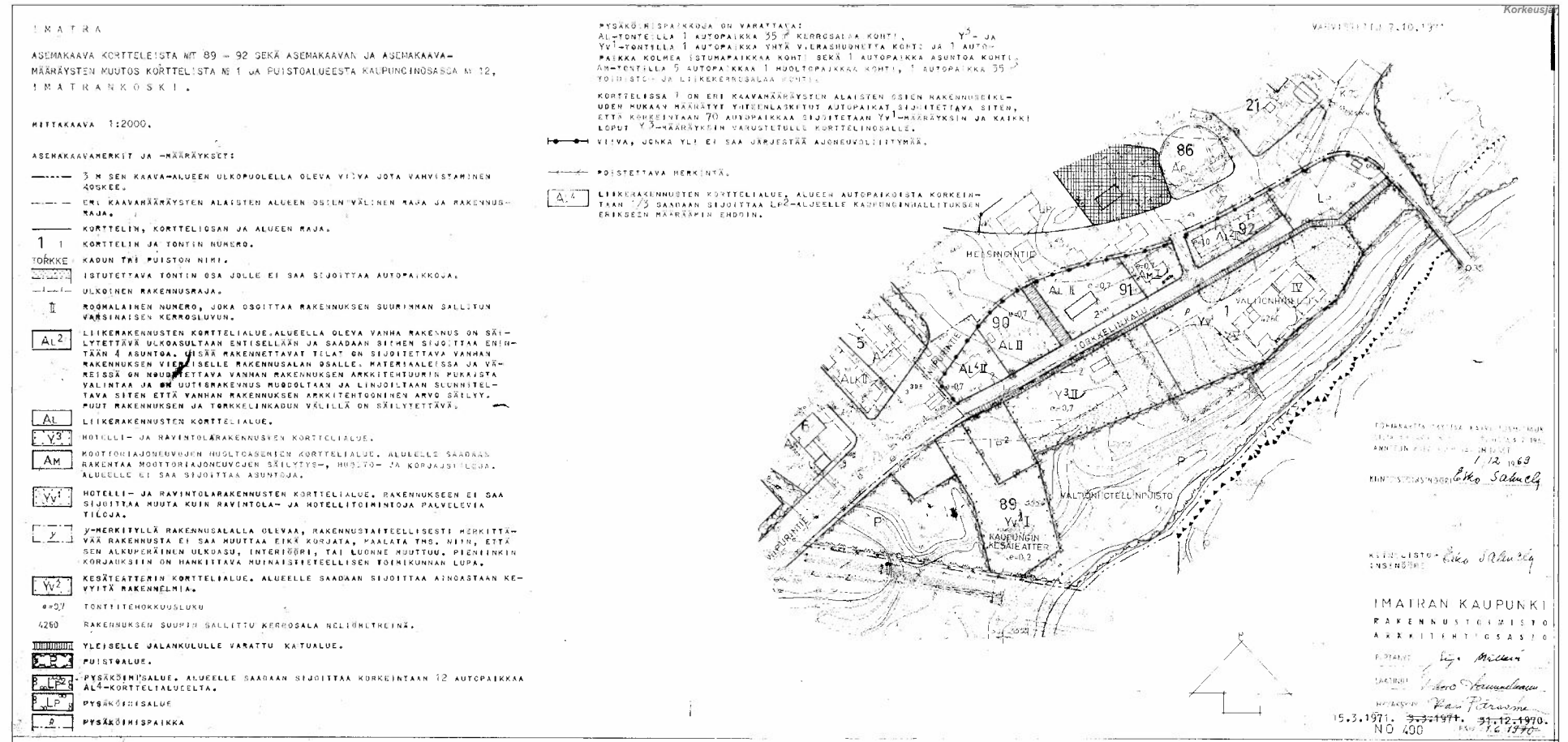
# NYKYINEN KAAVATILANNE: ASEMAKAAVA

Kortteleiden 90, 91 ja 92 asemakaava numero 400 on vuodelta 1971. Kaava on vanhentunut, joten alue on tällä hetkellä rakennuskiellossa. Kaavassa korttelit 90 ja 91 on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi, lukuunottamatta korttelin 91 tonttia 1, joka on moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialuetta. Tontilla on ennen sijainnut huoltoasemarakennus. Tällä hetkellä tontilla on vain asfalttikenttä. Tontin nykyisen omistajan mukaan maaperä on tutkittu ja todettu puhtaaksi.

Korttelin 92 kaavamerkintä on liikerakennusten korttelialue, jossa "oleva vanha rakennus on säilytettävä ulkoasultaan entisellään". Lisärakentaminen on sopeutettava vanhan rakennuksen arkkitehtuuriin, ja puurivi Torkkelinkadun ja rakennuksen välissä on myös säilytettävä.

Korttelin 140 asemakaava numero 954 on vuodelta 2006. Korttelin suunnittelualueeseen kuuluva osa ns. Koskisen tontti on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi. Nykyinen taksiasema on henkilöliikenneterminaalin korttelialuetta. Kaavaan on merkitty nykyinen ajoyhteys maanalaiseen paikoitukseen Einonkadun puolelta.

Kerhokeskus Koskis on merkitty suojeltavaksi merkinnällä sr-2. Tontille ei ole osoitettu lisärakennusoikeutta, ja tontin läpi on osoitettu kevyen liikenteen yhteys Helsingintien alikulusta Einonkadulle.



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- Y** Yleisten rakennusten korttelialue.
- KM-1** Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Korttelialueelle saa sijoittaa myös toimisto- ja muita liikeiloja.
- VP** Puisto.
- LP** Yleinen pysäköintialue.
- LHA** Henkilöliikenneterminaalin korttelialue.
- 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva vilva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Sitovan tonttijonon mukainen tontin raja ja numero.
- 12 IM Kaupunginosan numero ja nimi.
- 140 Korttelin numero.
- 4000 Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
- +500 k/u Luku osoittaa nelilömetreinä kuinka paljon merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kerosalaaan laskettavia tiloja kellari- tai ullakkokerroksien.
- I Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Rakennusata.
- sr-2 Suojeltava rakennus. Ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä.
- kt Katos.
- map Maanalainen pysäköintin tarkoitettu tila.

- +75.0 Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
- ma-ajo Maanlainen ajoyhteys.
- map Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
- ist Istutettava alueen osa.
- pp Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- ajo Ajoyhteys.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvollittymää.
- +67.0 Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

- YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:**
- Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää rappautsa.
  - Rakennuksen sokkelikerroksen tulee olla osa umpinaista julkisivupintaa, jossa aukotukset varustetaan ikkunoin tai säleiköin.
  - Rakennuksen katto tulee varustaa ulkonevin räystäösosin.
  - Olavinkadun maanalaisen paikoituksen savunpoisto tulee järjestää korttelin 140 tontin 3 kautta.
  - Kaava-alueen tonttijako on sitova.
  - Kaava-alue sijaitsee korkean radontason alueella. Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon radonin aiheuttamien haittojen poistaminen.
  - K-korttelissa autopaikat tulee rakentaa maanalaisina paikkoina kulloinkin toteutettavan rakennusosan alle.
  - AUTOPAIKKOJA ON VARATTAVA:**  
1 ap/60 m<sup>2</sup> liike- ja toimistorakennusten kerroksalaa.  
1 ap/100 m<sup>2</sup> yleisten rakennusten kerroksalaa.

PÄIVÄS	MÄÄTÖS	MÄÄTÖS
10.5.2006	MÄÄTÖS	MÄÄTÖS
	MÄÄTÖS	MÄÄTÖS
	20.6.2006	MÄÄTÖS
<b>ASEMAKAAVAN MUUTOS JONKA KORTTELINA ON IMATRA</b> Kaupunginosa 12 IMATRANKOSKI Asemakaavan muutos: Korttelit 96 ja 140 sekä puisto-, katu- ja pysäköintialueita. Asemakaavan muutoksella muodostuu: Osa korttelin 140 sekä puisto- ja pysäköintialuetta.	<b>HYVÄKÄYNNIN TEKNISET LAITUNTA KAUPUNGINVALTUUSTO</b> 13.11.2006	
TARKISTAJAT Sulo Palonen		
<b>IMATRA</b> TEKINEN TOIMI KAAVOITUS JA YLEISSUUNNITTELU HYVÄKÄYNNIT LAITUNTA PIIRITÄNTY	MITTAKAAVA 1:1000	ASEMAKAAVA NRO 954

# NYKYINEN RAKENNUSKANTA

Imatrankosken vanhin rakennus on Imatran Valtionhotelli, joka on rakennettu vuonna 1903. 1900-luvun alkuvuosilta on peräisin lisäksi pari puista asuinrakennusta, jotka eivät sijaitse suunnittelualueella. Seuraavaksi vanhimmat keskusta-alueen rakennukset ovat Valtionhotellia vastapäätä sijaitsevat Piponiuksen talo, jonka rakennusvuodet ovat 1925-27, sekä viereinen Lähteen talo tai ns. Kirjakaupan talo, joka on siirretty nykyiselle paikalleen 1920-luvulla. Samaa aikakautta edustaa myös suunnittelualueella sijaitseva Kerhotalo Koskis eli entinen Osuusliike Imatran Eka-Leipomo. Leipomo on rakennettu vuonna 1925. Suunnittelualueetta voisi melkein kutsua Imatran vanhaksi kaupungiksi.

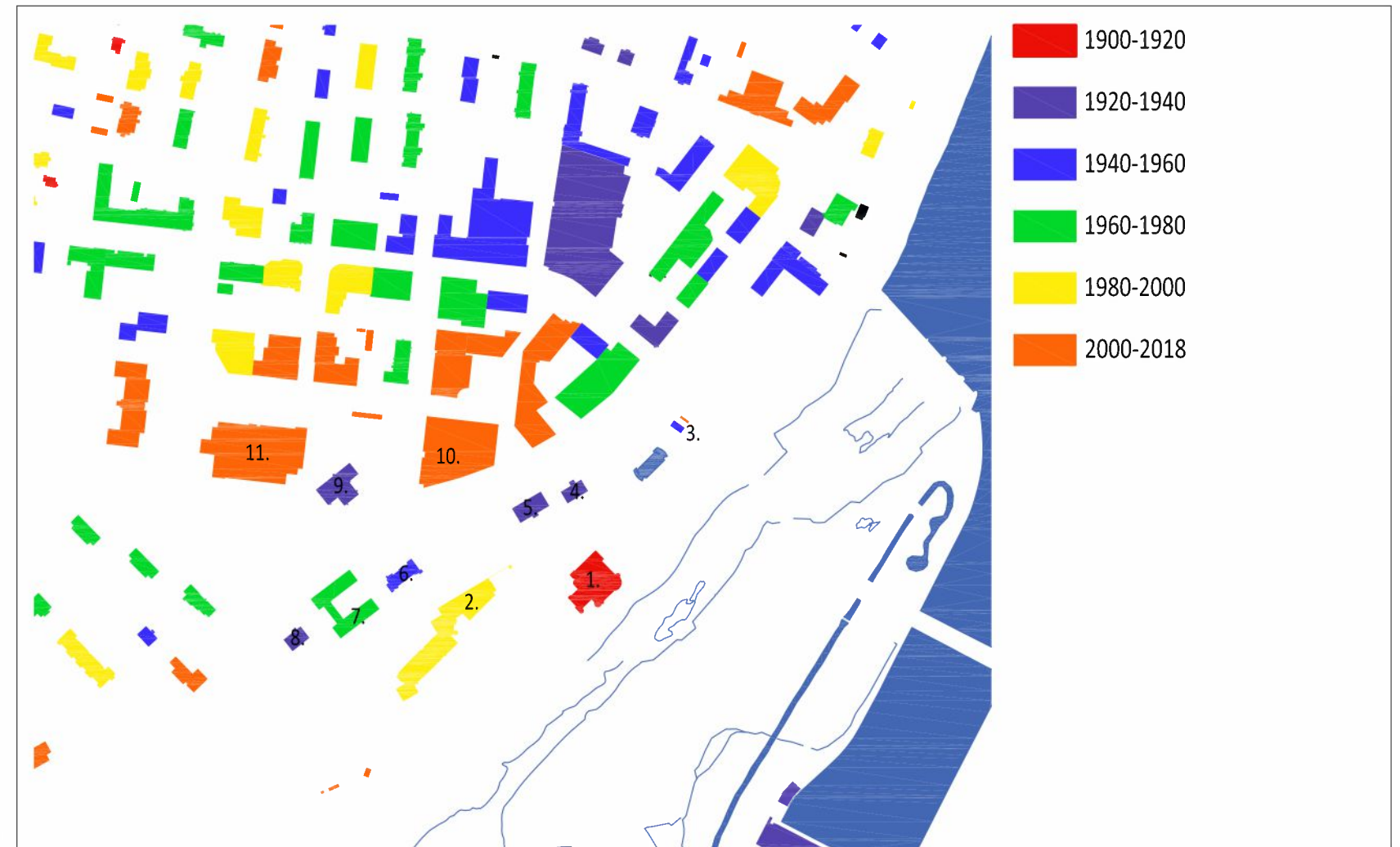
Kaupallinen keskusta edustaa uudempaa rakentamista 2000-luvulta. Uusimpia rakennuksia ovat Imatran uusi teatterirakennus Olavinkadulla, joka valmistui viime vuonna, sekä Einonkatu 6:ssa sijaitseva uusi liike- ja asuinrakennus, joka valmistui tämän vuoden alussa. Kaupallisen keskustan kehittäminen jatkuu edelleen. Seuraavana vuorossa on ns. "Napinkulman kiinteistö", tai "Osuuspankin talo", Helsingintien, Imatrankosken tien ja Tainionkoskentien risteyksessä, Inkerinaukiota vastapäätä. Kaavoitustyö ja hankesuunnitelman laadinta tontin osalta on käynnissä. Tontti on Imatrankosken ydin, ja ehdottomasti keskustan näkyvin ja tärkein tontti. Nykyinen rakennus on kaksikerroksisena tehoton ja lisäksi huonossa kunnossa. Uusi rakennus on todennäköisesti huomattavasti nykyistä korkeampi. Toimintoina keskustatoimintoja, liiketilaa ja mahdollisesti hotelli tai asuntoja.

Toiminnallisesti suunnittelualue sijaitsee keskustapalveluiden, matkailun ydinalueen sekä asumiseen painottuvan alueen risteyskohdassa. Kortteli 92 on matkailun ydinaluetta, sijaitsevathan vieressä Imatran Valtionhotelli, vanha koskiuoma ja Kruunupuisto. Kortteli 91 on vielä kaupallisen keskustan ja matkailun alueen reunassa, mutta kortteli 90 jää jo syrjempään keskustatoimintoista ja on enemmän asumiseen painottuvampi. Kortteli 140 liittyy vielä selkeästi kaupalliseen keskustaan ja keskustamaisella rakentamisella saataisiin myös S-Marketin kiinteistö liitettyä paremmin nykyisiin kaupallisiin toimintoihin.

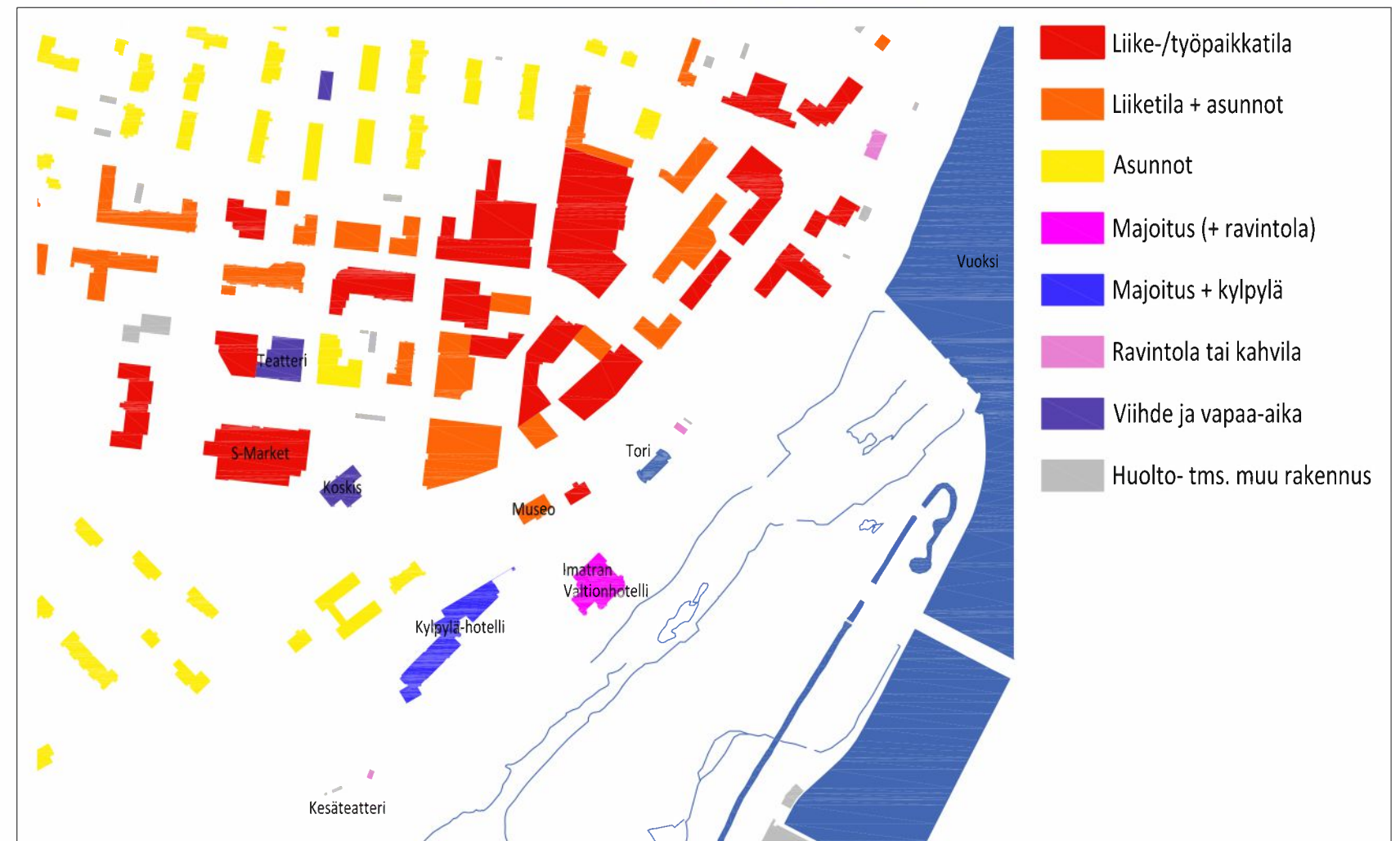
Suunnittelualueen nykyiset rakennukset:

1. Imatran Valtionhotelli
  - Jugend-tyylinen hotellirakennus
  - Rakennusvuosi 1903
  - Suunnittelija Usko Nyström
2. Valtionhotellin laajennus, kongressihotelli ja kylpylä
  - Rakennusvuosi 1985
  - Suunnittelija Ilmo Valjakka
3. Funkkioskioski, nyk. Bar&Cafe Kuohu
  - Rakennusvuosi 1955
4. "Lähteen talo", entinen Hotelli Imatra
  - Rakennusvuosi 1900-luvun alku, siirretty nykyiselle paikalle 1920-luvulla
  - Alempi kerros hirsirunkoinen, 2. kerros rankarakenteinen
5. "Piponiuksen talo"
  - Kivirakenteinen asuinrakennus
  - Alakerrassa toimii museo
  - Rakennusvuosi 1925-27
  - Suunnittelija Uno Ullberg?
6. Ent. leipomon asuinrakennus
  - Rakennusvuosi 1953
7. As. Oy Imatran Torkkelinkatu 9
  - Rakennusvuosi 1973
  - Suunnittelija Piirustustoimisto Keijo Jantunen & Kump.
8. Asuinrakennus
  - Kaksikerroksinen, kivirakenteinen
  - Rakennusvuosi 1935
9. Kerhotalo Koskis, ent. Osuusliike Imatran Eka-leipomo
  - Rakennusvuosi 1925
10. Koskitori
  - Rakennusvuosi 2004
  - Suunnittelija Arkkitehtistudio Vuorinen Oy
11. S-Market Imatrankoski
  - Rakennusvuosi 2009
  - Suunnittelija Arkkitehtuuritoimisto Manninen

Nykyisten rakennusten rakennusvuodet 1:5000



Nykyisten rakennusten käyttötarkoitukset 1:5000





# NYKYTILANNE: LIIKENNE JA AUTOPAIKOITUS

Liikenteellisesti Helsingintie on keskusta-alueen pääliikennereittejä, ja ajoneuvoliikenteen solmukohta Viipurintien ja Imatrankoskientien välillä. Myös julkisen liikenteen reitit kulkevat Helsingintien kautta, vaikkakin linja-autopysäkit sijaitsevatkin Olavinkadulla, samoin kuin taksiasema.

Torkkelinkadulle ajetaan tällä hetkellä Helsingintien kautta Piponiuksen talon kulmalta. Torkkelinkadulla ei ole läpiajoa. Suurimpia liikennemääriä aiheuttavat kesäteatterin liikenne, hotellin saattoliikenne sekä turistibussiliikenne.

Kevyen liikenteen reitit kulkevat pääasiassa katujen varsilla kevyen liikenteen reiteillä, pyörät ja jalankulkijat samoilla alueilla. Tärkeä kevyen liikenteen reitti Mansikkalan suuntaan kulkee Torkkelinkatua pitkin torin läpi jatkaen Vuoksen vartta. Meltolasta päin keskustaan tultaessa kevyen liikenteen reitti alittaa Helsingintien alikulkutunnelissa S-Marketin ja Koskiksen nurkalla.

Nykyiset maanalaiset paikoitushallit sijaitsevat Olavinkadun vieressä S-Marketin kellarikerroksessa sekä S-Marketin paikoitusalueen ja taksiaseman alapuolella. Lisäksi paikoitusta on Nepparin eli entisen torin ja sitä ympäröivien rakennusten alla, ja uusimman rakennustyön yhteydessä paikoitus laajeni myös Einonkadun alle uuden rakennuksen kohdalla. Paikoitukseen ajetaan Einonkadun puolelta sekä Esterinkadun puolelta S-Marketin päädyssä.

Nykyisiä maanpäällisiä paikoitusalueita on Olavinkadun varressa S-Marketin edustalla, Helsingintien varressa, Valtion hotellin edustalla (joka on suurimmaksi osaksi hotelliasiakkaiden käytössä) sekä Torkkelinkadun päässä.

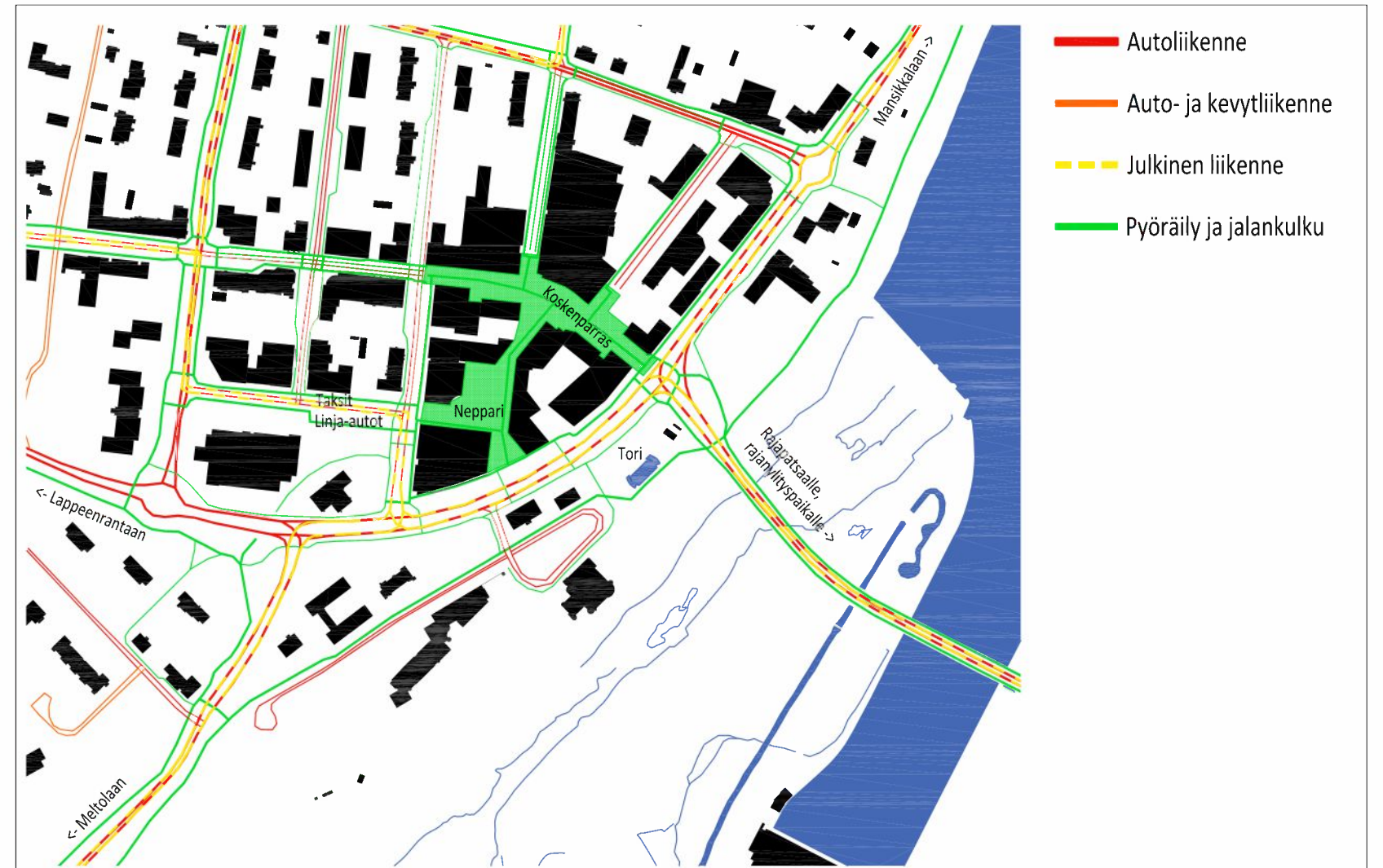
Liikenteellisiä ongelmakohtia on mm. Helsingintie jalankulkijan kannalta. Helsingintie on hieman hankala ylittää, ylityspaikkoja on vähän etenkin Viipurintien risteysalueella, ja ne ovat turvattomia. Imatrankoskientien valoristeyksessä vaaratilanteita aiheuttaa kääntyvä liikenne, ja korotetuilla suojateilla nelikaistaisuus, koska moni autoilija jättää noudattamatta pysähtymissäntöä suojatielle.

Myös Olavinkatu on jalankulkijan kannalta vaikeasti hahmotettava. Kulkiessa joutuu puikkelehtimaan monien liittymien yli, ja selkeät jalankulkureitit puuttuvat. Reitit ovat myös ahtaita mm. bussikatoksista johtuen.

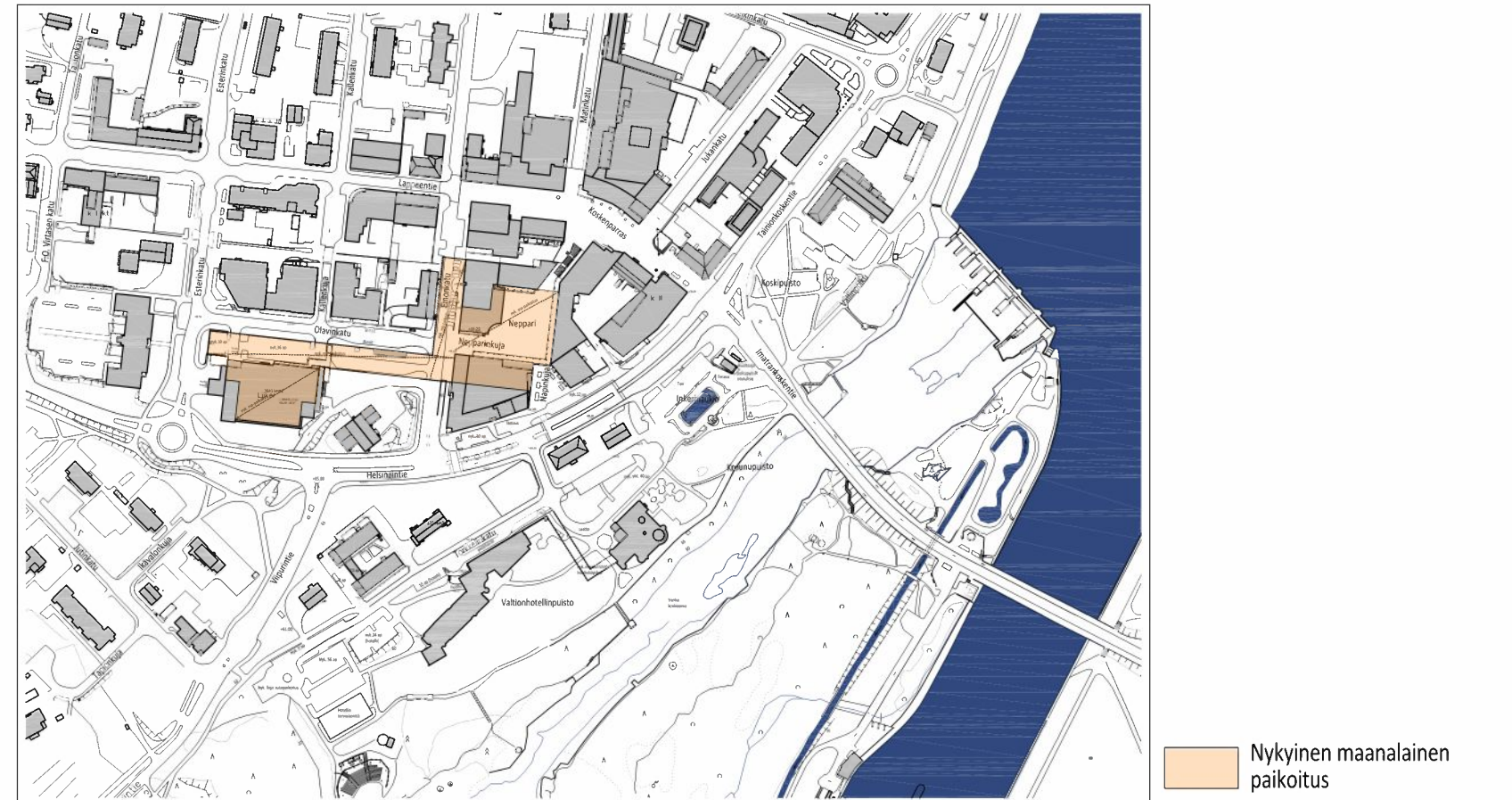
Myöskään pyöräilijän kannalta keskusta alueen reitit eivät ole kovin toimivia. Torkkelinkadun varressa on leveä kevyen liikenteen reitti, mutta se katkeaa torille tultaessa. Keskustan läpi ei kulje selkeää pyöräilyreittiä, vaan Koskenpartaallakin seikkaillaan jalankulkijoiden seassa.

Yksi ongelmakohta on turistibussien saattoliikenne ja paikoitus. Tällä hetkellä päivämatalaisten bussit tukkivat Valtionhotellin edustan, koska keskusta-alueella ei ole selkeää paikkaa, johon bussit voisivat pysähtyä.

Pysäköintipaikkoja autoille toivotaan yleisesti koko keskusta-alueelle lisää, erityisesti torin ja Valtionhotellin yhteyteen kaivataan lisää asiakaspaikkoja niin torin kuin Valtionhotellin asiakkaille.



Nykyiset pääliikennereitit 1:5000



# NYKYTILANNE: NÄKYMÄT JA VIHERALUEET

Tärkeitä näkymiä ja näkymän päätepeiteitä:

- Tainionkoskentieltä katsottuna näkymän päätepeiteenä on Valtionhotelli, sekä Lähteentalon pääty. Lähteentalon pääty hallitsee myös Inkerinaukiota Valtionhotellin lisäksi
- Koskis toimii päätepeiteenä Helsingintietä kuljettaessa sekä Viipurintien suunnasta
- Entisen leipomon asuinrakennuksen tontti päätepeiteenä Lappeenrannasta päin tultaessa
- Valtionhotellin näkyminen tärkeää erityisesti Inkerinaukion suunnasta, torni näkyy pitkälle myös Lappeenrannasta päin tultaessa Helsingintielle

Viheralueet:

Suunnittelualue sijaitsee modernin "kivikeskustan" Valtionhotellin ympäristön puistovyöhykkeen välissä. Kruunupuiston kehittämisen Yleissuunnitelmassa vuodelta 2009 on esitetty eri puiston osien kehitystarpeet ja toimenpide-ehdotukset. Toimenpiteinä on mm. näkymien avaaminen koskiuomaan päin. Valtionhotellinpuiston kohdalla tavoitteena on parempi liittyminen kaupunkirakenteeseen sekä adusaukion rakentaminen Valtionhotellin ja Piponiuksen talon väliin.



Tainionkoskentieltä Valtionhotellille päin



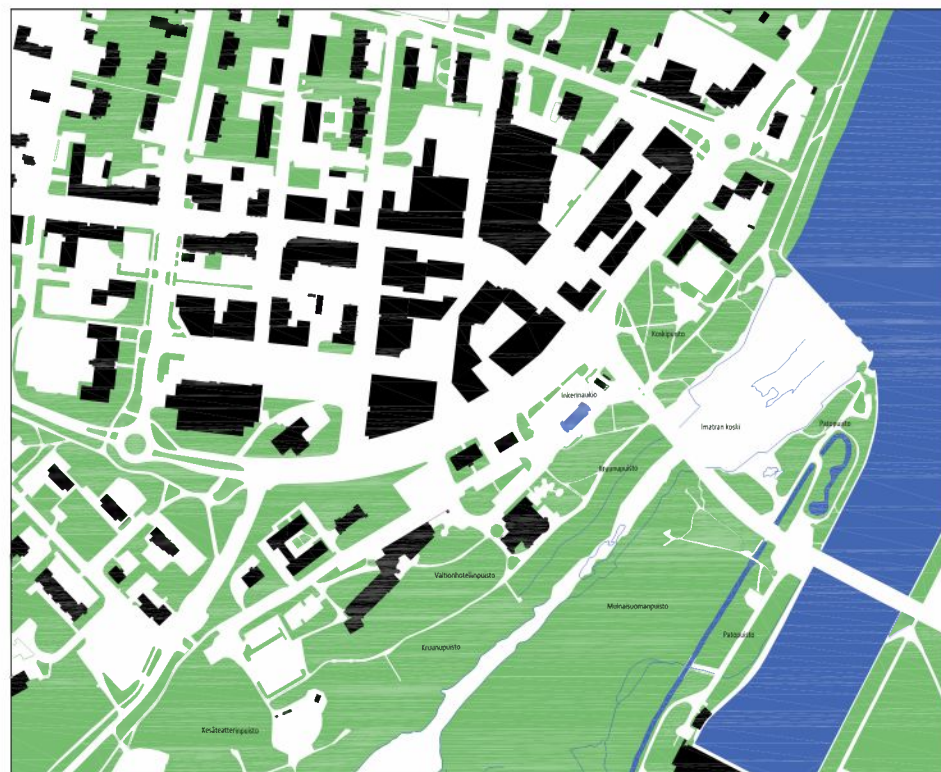
Helsingintieltä Koskikselle päin



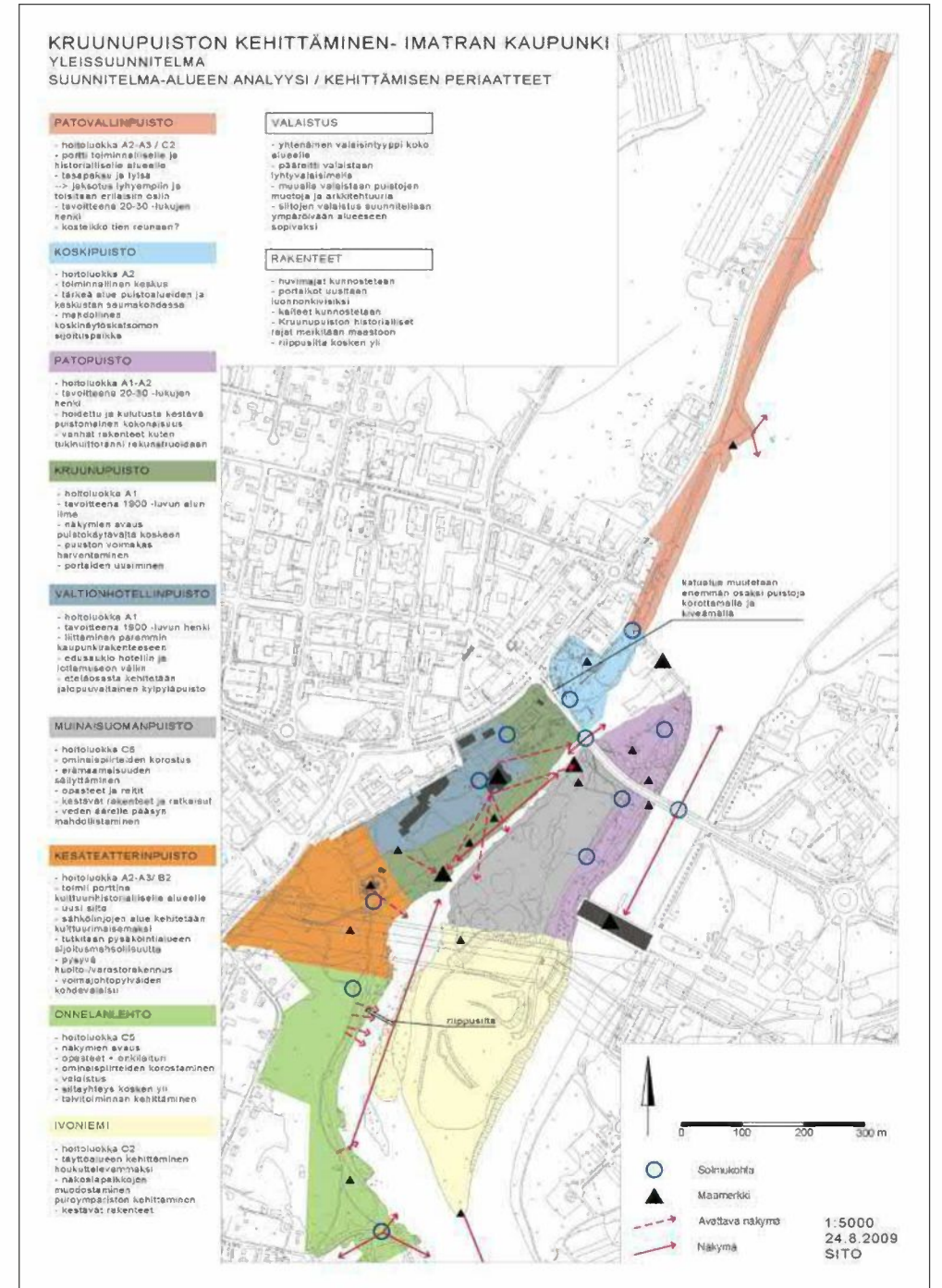
Viipurintieltä Koskikselle päin



Näkymäakselit



Nykyiset viheralueet



Kruunupuiston kehittäminen - Yleissuunnitelma (Sito 2009)

# KAUPUNKIKUVALLISET JA TOIMINNALLISET TAVOITTEET

## Helsingintie

- Estevaikutuksen poistaminen kaupallisen ja historiallisen keskustan väliltä
- Turvallisuuden parantaminen jalankulkijan kannalta (nopeudet alas, kadun ylitys helpommaksi ja turvallisemmaksi)
- Viihtyisyyden lisääminen
- Kevyen liikenteen reittien parantaminen
- Turistibussit pois Valtionhotellin edustalta, sujuva purku ja odotus
- Autopaikoituksen lisääminen (maalaisen paikoituksen rakentaminen Napinkulman tulevan uudisrakennuksen yhteydessä?)

## Olavinkatu

- Bussi- ja taksiliikenteen sijoittuminen? Jos säilyvät, niin odotusolosuhteiden parantaminen. Jonojen sijoittuminen niin etteivät häiritse muuta kevyttä liikennettä
- Jalankulun helppouden ja turvallisuuden lisääminen
- Viihtyisyyden parantaminen
- Autopaikoituksen lisääminen uudisrakentamisen tarpeiden myötä
- Maanalaiseen paikoitukseen ajoreitit tarkasteltava

## Kortteli 140

- Kerhokeskus Koskis, entinen leipomorakennus, on asemakaavassa suojeltu, mutta purku-uhan alla sisäilmaongelman takia. Rakennus on monimuotoisine jyrkkine harjakattoineen ja ympäröivistä rakennuksista poikkeavassa koordinaatistossa olevan sijoittumisensa takia mielenkiintoinen osa kaupunkirakennetta, sekä tärkeä osa keskusta-alueen kovin vähäistä historiallista kerrostumaa ollessaan yksi vanhimmista rakennuksista. Jos kaikki vanhat rakennukset puretaan, keskusta-alueen rakennuskanta tulee olemaan hyvin homogeenistä yhden aikakauden rakennusmassaa, joka on ehkä modernia, toimivaa ja tehokasta, mutta tekee kaupunkiympäristöstä helposti yksipuolisen ja mielenkiinnottoman, ja vaikeasti samaistuttavan, kun historia ja tarinat sekä vanhojen rakennusten mukanaan tuoma rosoisuus ja vaihtelevuus puuttuvat.
- Olavinkadun rajaaminen uudisrakennuksella, kuitenkin olemassa oleva mittakaava säilyttäen
- Sopeutuminen ympäristöönsä materiaalien ja kattomuodon osalta. Eionkadun kulman osalta voisi toimia jonkinlaisena maamerkinäkin. Korkeaa rakentamista? (alistaa nykyiset rakennukset varjoonsa -> ei houkuttelevaa ympäristöä)
- Koskiksen ympärille puistomaisuutta ja tilaa, viheralueen säilyminen Helsingintien ja korttelin 140 välissä
- Ajoyhteys paikoitushalliin hankala nykyisessä kohdassa, rajoittaa uudisrakentamista
- Hybriditalo (myös vanhan uusiokäyttö): katutasoon liiketilaa ja julkista palvelua (itsepalvelukirjasto ja lehtisali?), ylempiin kerroksiin toimistoja, asuntoja, vanhusten ja vammaisten palveluasumista. Sisäyhteys vanhan ja uuden osan välille.
- Koskikseen palveluasuntojen yhteistilat sekä kirjasto ja kokoontumis-/juhlatila.
- Vai Koskikseen halvan vuokratason liiketilaa? (huomioitava kunnostusaste): artesaanileipomo ja kahvila, käsityömyymälä, lähiruokamyymälä (liha, kala, vihannekset). Yhteys S-Markettiin, hyvät paikoitustilat.
- Muunneltavuus, joustavuus. Myös kaavallisesti mahdollisuus monenlaiseen toimintaan.
- Paikoitus maan alle kahteen tasoon, yhteys nykyiseen maanalaiseen paikoitukseen
- Jos taksiasema säilyy Olavinkadulla, uudisrakennukseen taksiaseman sosiaalilat

## Autopaikkamäärät

- Asuntorakentaminen 1 ap / 85 kem2
- Toimisto- ja liiketilarakentaminen 1 ap / 60 kem2
- Majoitus- ja ravintolarakentaminen 1 ap / 75 kem2 (nykyinen) tai vaihtoehtoisesti 1 ap / 1,5 majoitushuonetta (Valtionhotellissa Linnan puolella 54 huonetta ja Kylpylän puolella 83 huonetta, yhteensä 137 majoitushuonetta -> 92 autopaikkaa)
- Yleisten rakennusten korttelialueelle 1 ap / 100 kem2
- Palveluasunnot 1 ap / 200 kem2

- Sähköautojen lataus
- Kimppa-autot, vuokra-autot, yhteiskäyttöautot?
- Kaupunkipyörät, pyöräparkit, mopoparkit
- Linja-autopaikoitus n. 5 paikkaa



Helsingintie on tällä hetkellä jalankulkijan kannalta hieman hankala ja epäviihtyisä, ja vaarallinenkin.



Eionkadun ja Olavinkadun alueella jalankulkijan on hankala valita reittinsä monista liittymistä ja rakennelmista johtuen.



Piponiuksen talo jää Helsingintien puolella ahditetuksi kadun reunaan ja kuoppaan katuatasoa alemmas.

# KAUPUNKIKUVALLISET JA TOIMINNALLISET TAVOITTEET

Torkkelinkatu ja Valtionhotellin edusta

- Torkkelinkatu on vanhan Viipurintien jäljelle jäänyt osa Helsingintien rakentamisen jälkeen. Katulinjauksen ja katumaisuuden säilyttäminen, katutilan rajausta kuten Piponiuksen talon ja Lähteen talon kohdalla.
- Puistomaisuuden ja kaupunkimaisen katutilan yhdistäminen
- Valtionhotellin edustalta turistibussit pois, kuitenkin hotellin saattoliikenteessä huomioitava myös bussiliikenne
- Lisää autopaikoitusta hotellin sekä torin asiakkaille (nykyisin n. 40 autopaikkaa, jotka pääosin hotellin käytössä)
- Torkkelinkadulle ei toivota jatkossakaan läpiajomahdollisuutta. Nykyinen liittymäkohta koetaan hyväksi. Kesäteatterille ja bussipaikoitukseen kulkevaa liikennettä ei koeta ongelmaksi
- Torkkelinkatu tärkeä jalankulun ja pyöräilyn reitti aina Inkerinaukion läpi Vuoksen varrella pitkin Mansikkalan suuntaan
- Valtionhotellin laajennuksen kohdalla Torkkelinkadun kehittäminen viihtyisämmäksi
- Valtionhotellin edusaukion kehittäminen hotellin arvon mukaiseksi ja aikakauden tyyliä ja puistolinnan olemusta vastaavaksi
- Torkkelinkadun päässä paikoitusalue määrällisesti riittävä nykyisellään hotellin ja kesäteatterin käyttöön. Bussien paikoitusalueella tällä hetkellä kolme paikkaa, joihin on peruutettava. Parempi olisi läpiajettavat paikat. Puistomaisuuden parantaminen. Lisää toiminnallisuutta ja viihtyisyyttä: Liikuntapuisto? Eväiden syöntiä pöytiä ja penkkejä?

Korttelit 90 ja 91

- Asuntorakentamista: laadukasta pientalomaista asumista keskustassa puistomaisessa ympäristössä (pienkerrostaloja, kerrospientaloja, rivitaloja)
- Liiketiloihin, työpajatiloihin ja ateljeetiloihin katutasoon Valtionhotellin päässä ja Helsingintien puolella
- Sovelluttava historialliseen ympäristöön mittakaavaltaan, rakeisuudeltaan, massoitteeltaan ja materiaaleiltaan: Pieni mittakaava, kattomuoto, kerroskorkeudet, rappaus / puu
- Kaupunkirakenteen eheyttäminen ja täydentäminen, katutilan rajaaminen niin Torkkelinkadun, Viipurintien kuin Helsingintien puolellakin, korttelipiha
- Lisärakentaminen / uudisrakentaminen, enemmän asuinkerrosalaa
- Lisää autopaikkoja, mahdollisesti maan alle
- Vihreys, puistomaisuus, puurivit, istutukset
- Vanhojen rakennusten säilyttäminen osana historiallista kerrostuneisuutta, joka luo kaupunkiympäristöön monipuolisuutta, mielenkiintoa, ja mahdollistaa paikkaan kuulumisen tunteen ja paikkaan sitoutumisen osana kaupunkiympäristön tarinoita

Kortteli 92

- Kaupallista toimintaa, matkailua palvelevaa rakentamista, liiketiloihin: kahvila, torin huoltotilat, matkamüstyymälä, yleisö-wc, matkailuinfo, Geopark Visit Center (näyttelytilat, toimistot, varastot), koulutus- ja kokoontumistila. Itsepalvelukirjasto?
- Piponiuksen talo suojeltu, asemakaavaan suojelumerkinnän selkeyttäminen. Kunnostaminen vanha ulkoasu säilyttäen. Vanhan puurivin säilyttäminen Torkkelinkadun varressa. Museotoiminta jatkuu tulevaisuudessa, samoin kuin asuminen.
- Lähteen talon suojeltu, mutta huonon kunnon takia purku-uhan alla. Voitaisiko vielä selvittää mahdollisuus kunnostamiseen ja uuteen käyttötarkoitukseen? Tärkeä osa historiallista miljööä Piponiuksen talon parina Valtionhotellin vastapäätä, osa Imatran matkailuhistoriaa. Uusiokäyttö esim. kahvilana ja ravintolana toimisi torin laidalla Valtionhotellinäkymin, ja alkuperäiseen 1920-luvun ulkoasuunsa kunnostettuna olisi kaunis vanha rakennus.
- Uudisrakentamisen sovelluttava historialliseen ympäristöön mittakaavaltaan, rakeisuudeltaan, massoitteeltaan ja materiaaleiltaan: Pieni mittakaava, kerroskorkeudet
- Kaupunkirakenteen eheyttäminen ja täydentäminen, katutilan rajaaminen niin Torkkelinkadun kuin Helsingintien puolellakin. Inkerinaukion rajaaminen, näkymän päätepiste
- Lisärakentaminen / uudisrakentaminen Lähteen talon tontilla
- Lisää autopaikkoja, mahdollisesti maan alle Lähteen talon tontilla
- Puurivit, istutukset. Nykyisen korkean kuusiainan poistaminen tonttien rajalta.
- Lisää tilaa rakennusten ja Helsingintien väliin, nyt rakennukset ahdistettuna pienelle tontille ja hieman kuoppaan. Erityisesti ongelma Torkkelinkadun risteyksessä



Valtionhotellin edustalla paikoituksen voisi järjestää tehokkaamminkin. Aukio kaipaa myös ympäröivien rakennusten arvon mukaista jäsenöintiä ja laatua istutuksiin ja pintamateriaaleihin.



Torkkelinkatu on rauhallinen ja puistomainen asuntokatu

# YLEISSUUNNITELMAVAIHTOEHDOT

Yleissuunnitelmasta on seuraavassa esitetty kaksi vaihtoehtoa. Ensimmäinen vaihtoehto on säilyttävä, kaikki nykyiset rakennukset on tässä vaihtoehdossa säilytetty. Toisessa vaihtoehdossa puolestaan on tutkittu, mitä vaihtoehtoja aukeaa, jos kaikki nykyiset rakennukset on purettu lukuunottamatta Pioniuksen taloa, joka molemmissa versioissa on säilytetty. Lisäksi molemmista vaihtoehdoista on tehty versio b, joissa ensimmäisessä vaihtoehdossa erona on taksiaseman sijainti ja korttelin 140 lisärakentamisen määrä ja sijainti. Toisessa vaihtoehdossa versiossa 2 b on tutkittu uudisrakentaminen maan päällisellä paikoituksella kortteleissa 90-92, ja korttelissa 140 uudisrakennus on laajennettu taksiaseman tontille. Lisäksi vaihtoehdossa 2 b Helsingintie on kavennettu säilyttäen nykyiset keskikaistat ja puurivit.

Molemmissa vaihtoehdoissa on huomioitu suunnittelualueen sijainti keskusta-alueen ja puistovyöhykkeen välissä niin rakeisuudessa, kuin mittakaavassa ja tontin käytössäkin.

## Helsingintie ja Viipurintie

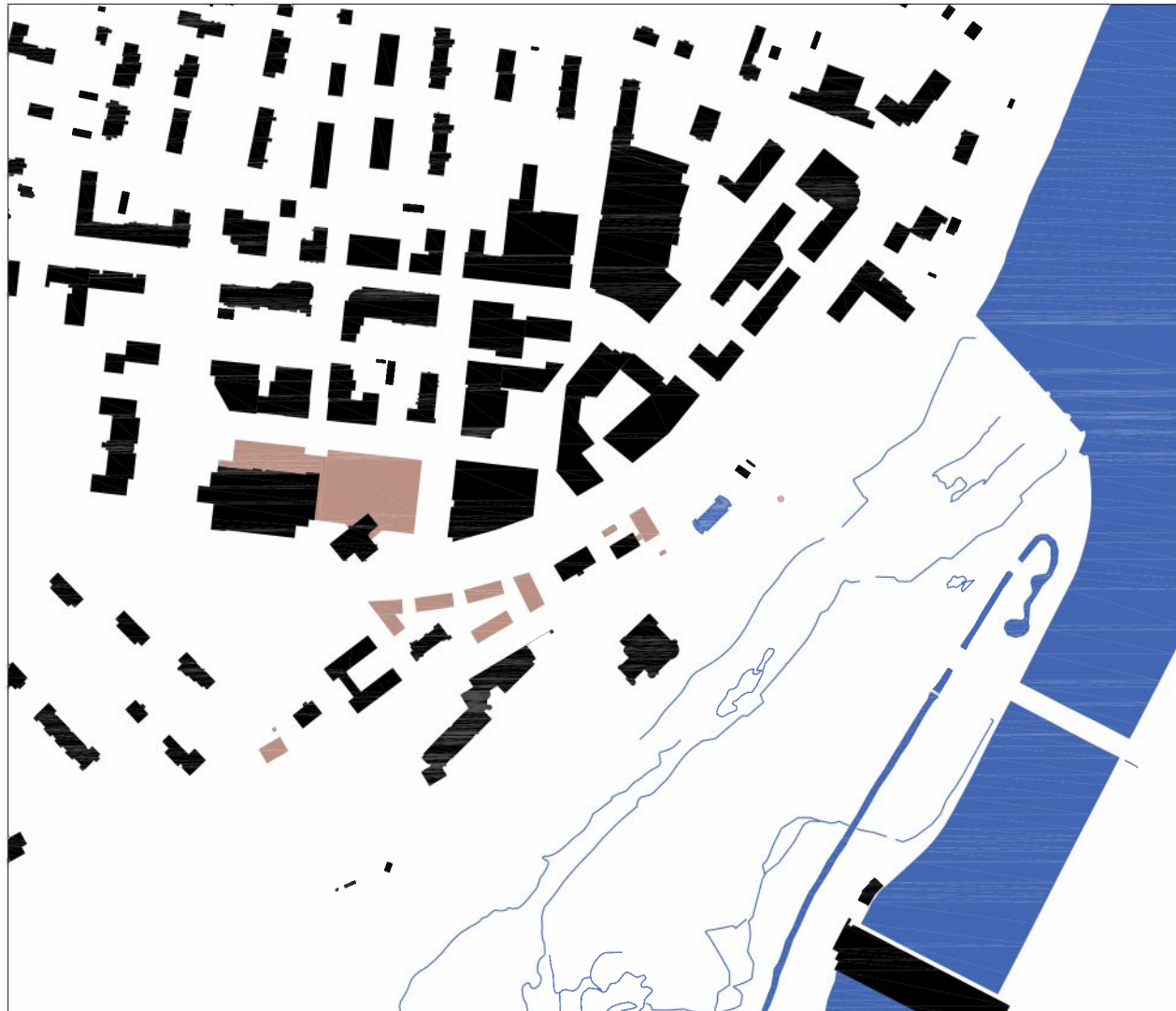
Kaikissa vaihtoehdoissa Helsingintie on esitetty kavennettavaksi 1+1-kaistaiseksi, versioissa 1, 1b ja 2 ilman välissä olevaa istutuskaisia. Sen sijaan tien molemmin puolin on esitetty istutuskaisia ja puurivit. Korotettuja suojateitä on lisätty. Tämä parantaisi jalankulkijan turvallisuutta kadun ylityksissä. Kaikissa vaihtoehdoissa on myös korttelien 91 ja 92 ja Helsingintien väliin lisätty istutuskaisia, tämä antaisi hieman tilaa Pioniuksen talon eteen helsingintien puolelle.

Helsingintielle on suunnitelmissa esitetty kaksi uutta kiertoliittymää, toinen Imatrankoskientien risteykseen ja toinen Viipurintien risteykseen. Imatrankoskientien risteuksen kiertoliittymä onkin jo itseasiassa valmisteluasteella ja toteutumassa mahdollisesti jollain aikataululla. Viipurintien kiertoliittymällä ja samalla kevyen liikenteen alikulun poistamisella saavutettaisiin sujuvamat kevyen liikenteen yhteydet Meltolasta keskustaan päin tultaessa. Tätä tukisi myös uusi kevyen liikenteen raitti Viipurintien kaakon puoleiseen reunaan, samoin kuin uusi raitti korttelien 90 ja 91 välistä Torkkelinkadulta helsingintielle. Lisäksi kiertoliittymästä saataisiin järjestettyä ajo maanalaisiin paikoitushalleihin, nykyisiin ja uusiin, nykyisen Einonkadun liittymän sijaan, joka tällä hetkellä hankaloittaa Koskiksen tontin lisärakentamista.

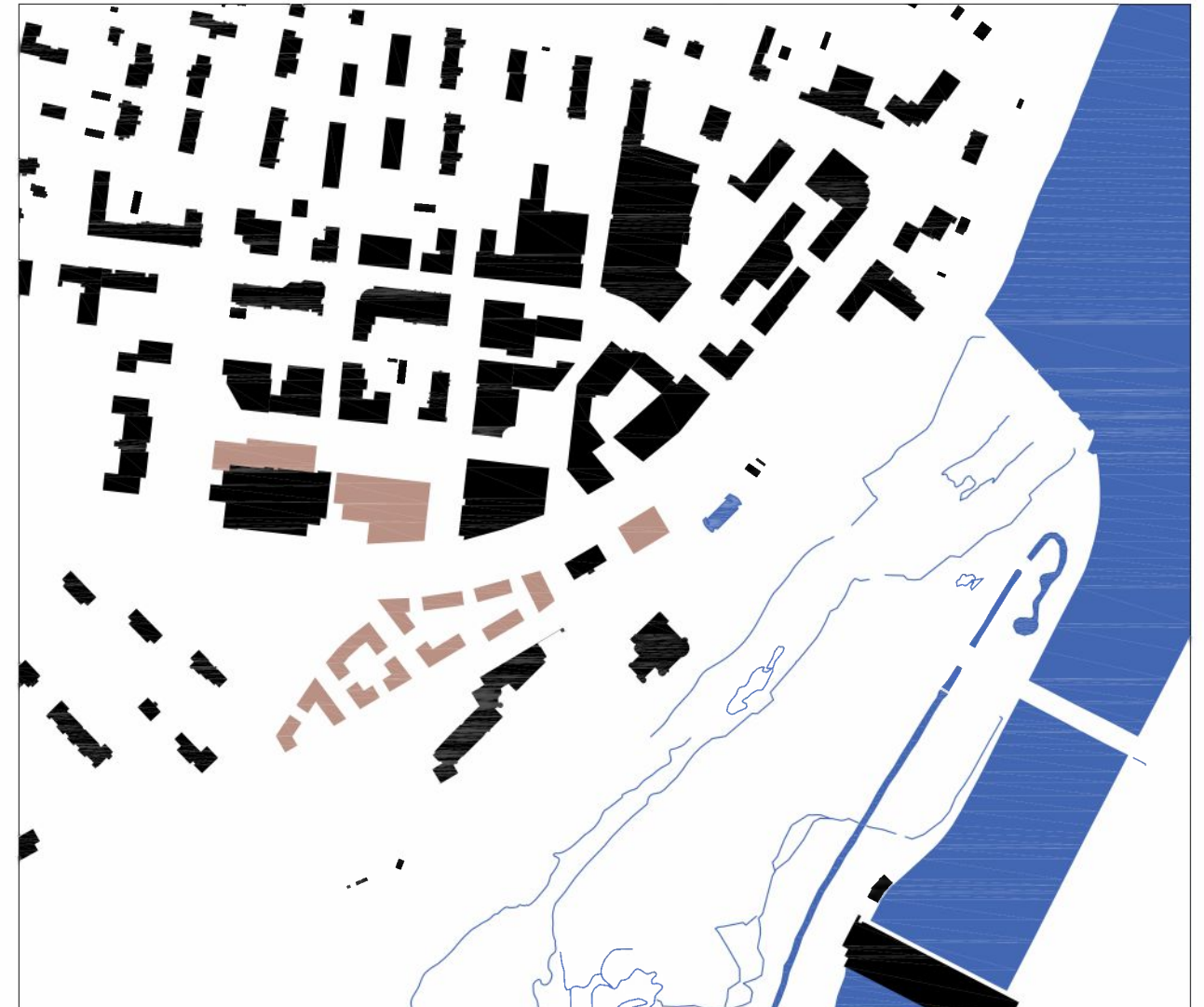
Ensimmäisessä vaihtoehdossa molemmissa versioissa Napinkulman eteen on esitetty uusi paikoitustasku. Torin viereen puolestaan on sijoitettu bussin tai kaupunkijunan pysäkki, vaihtoehtoisesti tässä voisi olla kadunvarsipaikoitusta. Turistibussien purku ja lastauspysäkki on sijoitettu Lähteen talon tontin kohdalle. Tätä tukisi myös matkailuinfopisteen ja yleisö-wc-tilojen sijoittuminen Lähteen talon uudisrakennukseen. Vaihtoehto 1 a:ssa ja 2 b:ssä taksiasema on esitetty siirrettäväksi Helsingintien varteen Napinkujan kohdalla olevalle nykyiselle paikoitusalueelle. Tämä vaatisi taksiasemalle uusien sosiaalitoimien rakentamisen viereiseen kiinteistöön. Vaihtoehto 1 b:ssä taksiasema säilyisi Olavinkadulla ja Napinkujan paikoitusalue entisessä käytössään. Vaihtoehto 2:ssa turistibussien pysäkit on esitetty Napinkulman ja torin väliin. Lähteen talon kohdalle on sijoitettu moottoripyöräpaikoitus, joka vaihtoehto 1:ssä sijoittuu Imatrankoskientien varteen.

Uutta maanalaisista paikoitusta on Helsingintielle ehdotettu Napinkulman tontin sekä korttelin 92 kohdalle. Näihin ajon voisi järjestää nykyisen paikoitushallin kautta Napinkujan alitse. Tätä kautta onnistuisi ajoyhteys myös Lähteen talon tontin kellarikerrokseen.

Kaikissa vaihtoehdoissa on Torkkelinkadun Viipurintien puoleiseen päähän esitetty uusi paikoitusalue henkilöautoille ja busseille. Tälle paikoitusalueelle on avattu uusi liittymä Viipurintieltä. Läpiajoa ei edelleenkään olisi Viipurintieltä Torkkelinkadulle, mutta uusi paikoitusalueen liittymä rauhoittaisi Torkkelinkatua kesäteatterin liikenteeltä ja bussiliikenteeltä.



Rakeisuuskartta ve1 1:5000



Rakeisuuskartta ve2 1:5000



Yleissuunnitelma ve 1a 1:2000

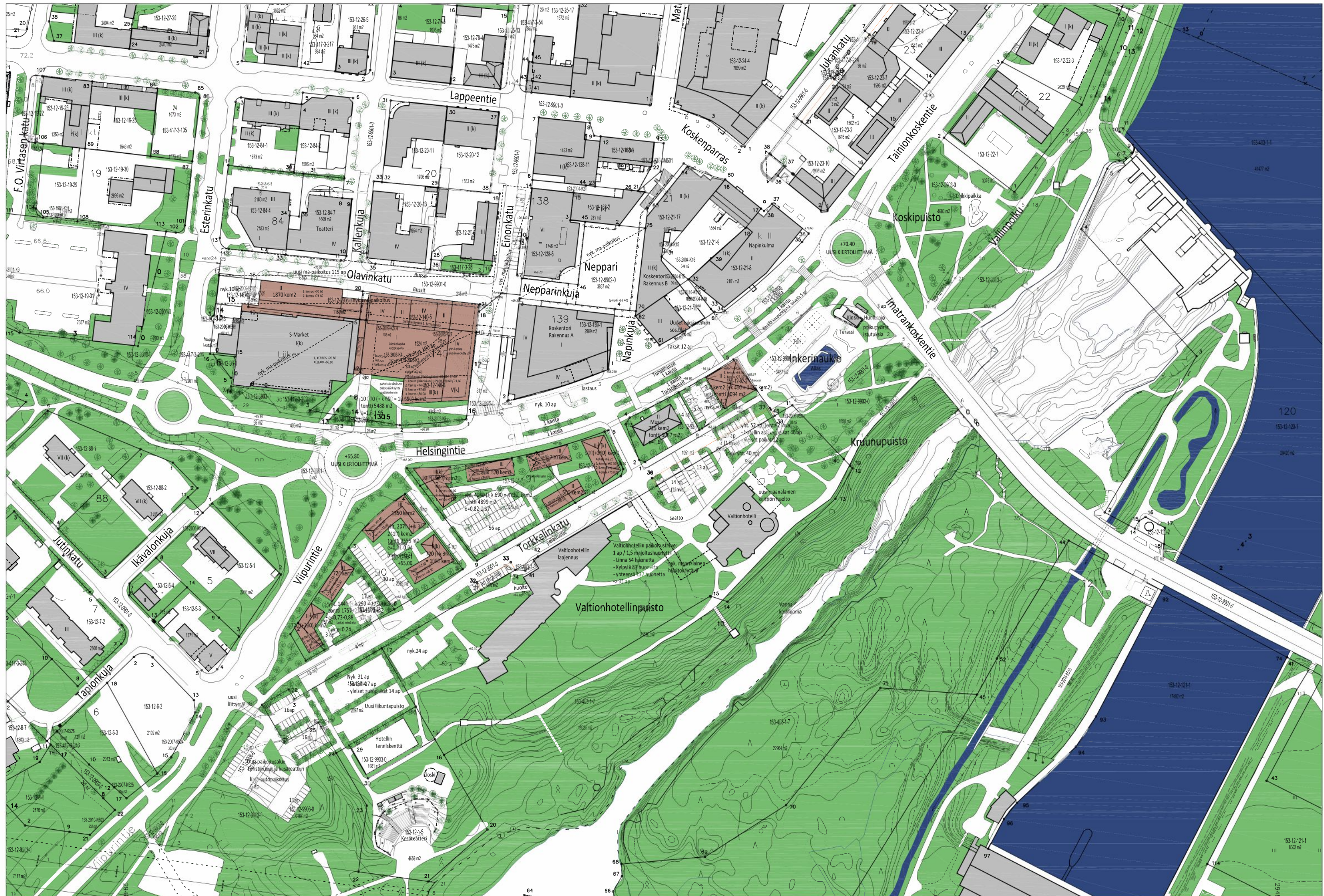


Yleissuunnitelma ve 1b 1:2000



Yleissuunnitelma ve 2 1:2000





Yleissuunnitelma ve 2b 1:2000

# KORTTELIT 90 JA 91 VAIHTOEHTO 1

Korttelit sijoittuvat Helsingintien ja Valtionhotellin puiston ja kylpylahotellin väliselle kaistaleelle. Korttelissa 90 on tällä hetkellä kaksi asuinrakennusta. Tontilla 1 sijaitsee 1970-luvulla valmistunut kaksikerroksinen tasakattoinen asuinrakennus, joka muodostuu kahdesta erillisestä rakennusmassasta, joita yhdistää autotalli- ja kylmä autokatososa. Oleskelupiha sijaitsee rakennusmassojen välissä, ns. alapiha on varattu autopaikoille. Paikoitus on tontilla ongelmallinen rakennuksen pilarien takia, jolloin autoja ei voi paikoittaa alkuperäisen suunnitelman mukaisesti. Suunnitelmassa on esitetty uusien autopaikkojen sijoitus rakennuksen pohjoispuolelle.

Tontilla 2 sijaitsee vuonna 1935 valmistunut kivirakenteinen kaksikerroksinen harjakattoinen asuintalo. Asuntoja rakennuksessa on viisi. Tontille mahtuu tällä hetkellä neljä autopaikkaa, joka on tarpeeseen nähden liian vähän.

Korttelissa 92 sijaitsee vuonna 1953 valmistunut kivirakenteinen rapattu 1,5-kerroksinen asuintalo, joka on entinen leipomon asuinrakennus. Tämän rakennuksen kohdalla tulisi mahdollisesti tarkemmin selvittää rakennuksen rakennushistoriallinen arvo.

Suunnitelmassa uudisrakennuksilla on jatkettu nykyisten rakennusten rakeisuutta ja massoitteua. Uusien rakennusten välistä saadaan näkyviä keskustasta puistoon päin. Helsingintien varteen sijoittuisi korkeampia, kolmikerroksisia rakennusmassoja, ja Torkkelinkadun varteen matalampi kaksikerroksinen. Rakennusten runkosyvyyks on 10 metriä, rungon pituus korkeintaan 30 metriä. Kattomuoto olisi harja-, auma- tai pulpettikatto. Julkisivumateriaaleina olisivat rappaus- ja puupinnat, ja värimaailma olisi vaalea. Rakennuksiin sijoittuisi pääasiassa asuntoja. Korttelin 91 maantasokerroksiin sijoittuisi myös liiketiloja.

Korttelin 90 tontille 2 on lisärakentamiselle otettu tilaa puistoalueelta Torkkelinkadun ja Viipurintien väliseltä alueelta. Tontin laajennus olisi 332 m<sup>2</sup> eli uusi tontin koko olisi 2089 m<sup>2</sup>. Uusi rakennus muodostaisi näkymän päätteen Viipurintieltä tultaessa ja olisi Torkkelinkatua rajaava ja katutilan aloittava rakennusmassa.

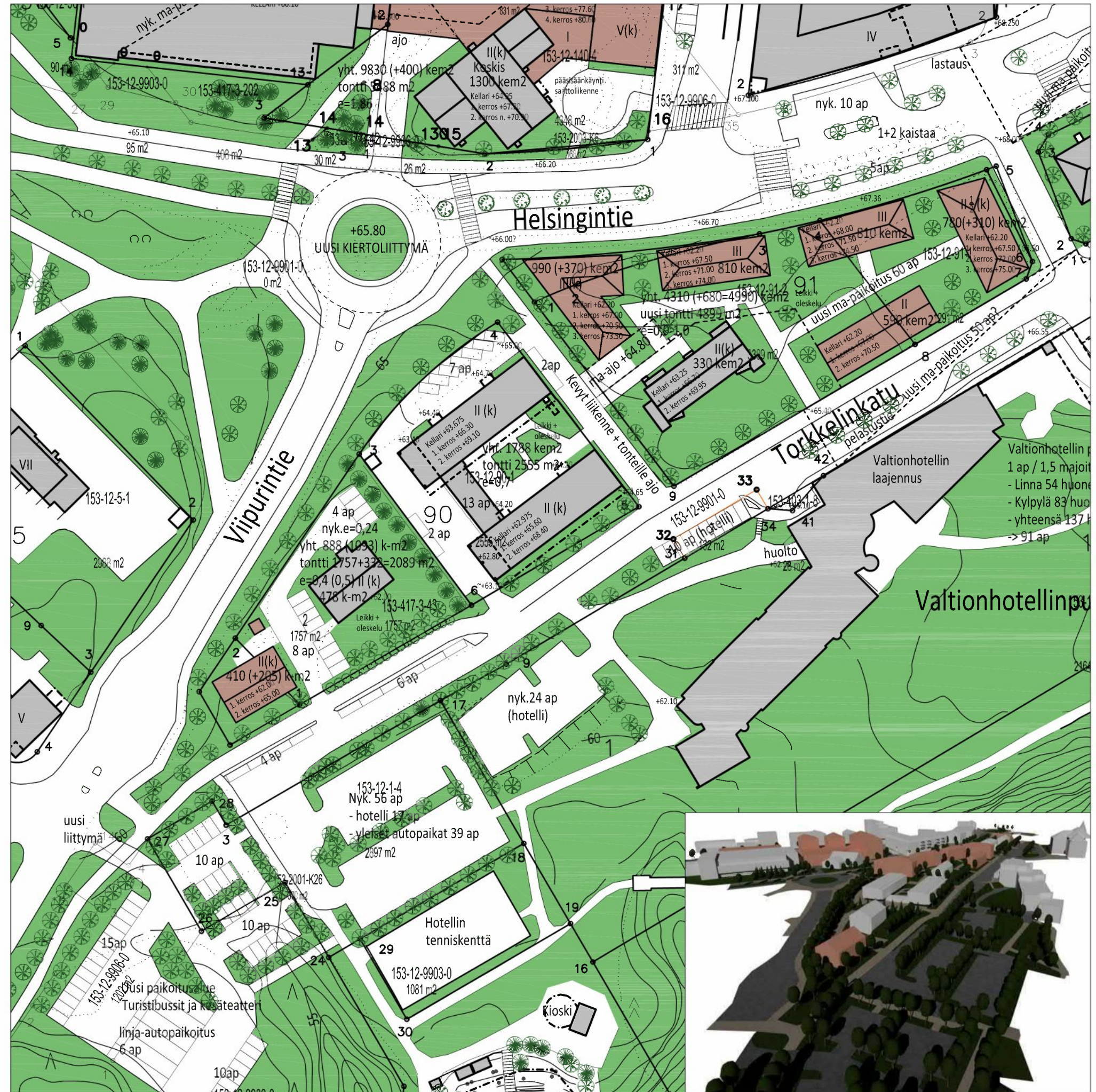
Korttelille 91 puolestaan on otettu lisää tilaa uuden kiertoliittymän puoleisesta kulmasta. Näin on saatu tontin kulmaan L:n muotoinen rakennusmassa, joka toisaalta rajaa sisäpihan ja toisaalta muodostaa näkymän päätteen Helsingintielle kiertoliittymään tultaessa. Helsingintien ja Torkkelinkadun risteyskulmasta puolestaan tontista on nipistetty palanen pois. Näin on saatu liittymän kulmaa hieman muutettua, jotta Pironiuksen talolle jäisi enemmän tilaa tien nähtä. Korttelin 91 tontit on suunnitelmassa käsitelty yhtenä tonttina, tontin pinta-ala olisi 4930 m<sup>2</sup>.

Torkkelinkatu ja nykyiset tontit ovat hyvin vehreät ja puistomaiset. Myös täydennysrakentamisessa täytyisi pyrkiä tähän veheryteen ja puistomaisuuteen. Vanhoja puita tulisi säilyttää tonteilla mahdollisimman paljon, erityisen tärkeitä ovat kadun ja rakennusten väliin jäävät suuret puut. Samoin tulisi säilyttää nykyiset kadunvarren puurivit.

**Kortteli 90 tontti 1:**  
- Kerrosala 478 kem<sup>2</sup> (nykyinen) + 615 kem<sup>2</sup> (uusi) = 1093 kem<sup>2</sup>, josta kellarikerroksessa 205 kem<sup>2</sup>  
- Tontin pinta-ala 2089 m<sup>2</sup>  
- Uusi tehokkuus e=0,5, nykyinen tehokkuus 0,24  
- Autopaikkavaatimus 1 ap / 85 kem<sup>2</sup> -> 13 ap maan päällisenä paikoituksena. Tontille mahtuu 12 ap, lisäksi mahdollisesti autopaikkoja Torkkelinkadun varresta.

**Kortteli 90 tontti 2:**  
- Kerrosala 1788 kem<sup>2</sup> (nykyinen)  
- Tontin pinta-ala 2555 m<sup>2</sup>  
- Nykyinen tehokkuus e=0,7  
- Autopaikkavaatimus 1 ap / 85 kem<sup>2</sup> -> 21 ap. Asuntoja kuitenkin 28 kpl, joten autopaikkatarve suurempi. Tontille on mahdollista järjestää 22 ap, lisäksi mahdollisesti autopaikkoja Torkkelinkadun varresta.

**Kortteli 91:**  
- Kerrosala 330 kem<sup>2</sup> (nykyinen) + 4660 kem<sup>2</sup> (uusi) = 4990 kem<sup>2</sup>, josta kellarikerroksessa 680 kem<sup>2</sup>  
- Tontin pinta-ala 4899 m<sup>2</sup>  
- Uusi tehokkuus e=1,02  
- Autopaikkavaatimus 1 ap / 85 kem<sup>2</sup> -> 59 ap. Paikoitus toteutetaan maanalaisena paikoituksena, jonne ajo järjestettäisiin korttelien 90 ja 91 välisen raitin kautta. Näin ajoramppi ei häiritse pihan toimintoja ja rampista tulisi mahdollisimman lyhyt maaston korkojen ansiosta. Saman ajorampin kautta järjestäisi kulku myös mahdolliseen Torkkelinkadun alaiseen uuteen paikoitushalliin.



Yleissuunnitelmaosa ve 1 1:1000

Mallinäkömä ve1

## KORTTELIT 90 JA 91 VAIHTOEHTO 2

Vaihtoehto kahdessa Korttelin 91 uudisrakentaminen jatkuisi samalla periaatteella kuin vaihtoehto yhdessä, jolloin vanhan rakennuksen kulma täydentyisi kaksikerroksisella L:n muotoisella rakennusmassalla

Samalla periaatteella massoittelu jatkuisi myös kortteliin 90. Helsingintien varressa rakennusmassat nousisivat kolmikerroksisiksi, Torkkelinkadun varressa rakennukset olisivat kaksikerroksisia. Torkkelinkadun katutilaa rajaavat vaihdellen joko rakkennusten pitkät sivut tai päädyt.

Helsingintien puolelle rakennusmassa ovat muurimaisempia, mutta kuitenkin rakennusten väleistä avautuu näkymiä Valtionhotellin puistoon päin. Uuden kevyen liikenteen reitin varteen korttelien väliin mahtuu myös muutamia yleisiä autopaikkoja.

Kortteli 90 tontti 1:

- Kerrosala 2380 kem (uusi), josta kellarikerroksessa 250 kem2
- Tontin pinta-ala 1972 m2
- Uusi tehokkuus e=1,2
- Autopaikkavaatimus 1 ap / 85 kem2 -> 28 ap, järjestetään maan alaisena paikoituksena

Kortteli 90 tontti 2:

- Kerrosala 3110 kem2 (uusi), josta kellarikerroksessa 240 kem2
- Tontin pinta-ala 2555 m2
- Uusi tehokkuus e=1,22
- Autopaikkavaatimus 1 ap / 85 kem2 -> 37 ap, järjestetään maan alaisena paikoituksena

Kortteli 91:

- Kerrosala 5650 kem2 (uusi), josta kellarikerroksessa 710 kem2
- Tontin pinta-ala 4899 m2
- Uusi tehokkuus e=1,15
- Autopaikkavaatimus 1 ap / 85 kem2 -> 66 ap. Paikoitus toteutetaan maanalaisena paikoituksena, jonne ajo järjestettäisiin korttelien 90 ja 91 välisen raitin kautta.



Mallinäkömä ve2



Yleissuunnitelmaosa ve 2 1:1000

## KORTTELIT 90 JA 91 VAIHTOEHTO 2b

Vaihtoehdossa 2b korttelien 90-91 uudisrakentamisen määrää on tutkittu maan päällisellä paikoituksella. Massoitellun periaate on sama kuin vaihtoehdossa 2, mutta osa Torkkelinkadun puolen rakennusmassoista on poistettu, ja tilalle on sijoitettu paikoitusalue. Korttelin 90 tontilla 1 myös viimeisen rakennusmassan kerrosluku on pienennetty.

### Kortteli 90 tontti 1:

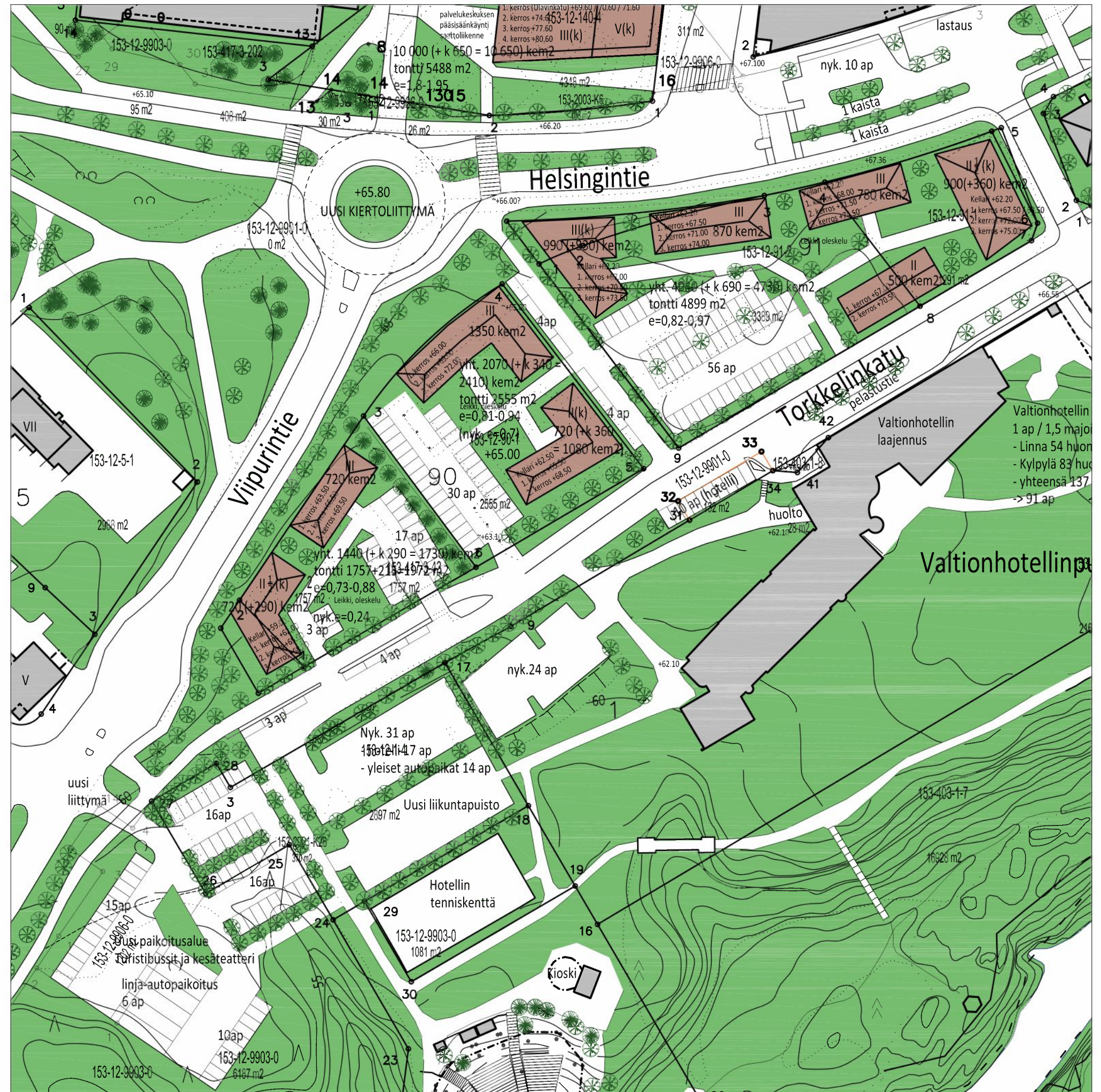
- Kerrosala 1730 kem2 (uusi), josta kellarikerroksessa 290 kem2
- Tontin pinta-ala 1972 m2
- Uusi tehokkuus  $e=0,88$
- Autopaikkavaatimus 1 ap / 85 kem2 -> 20 ap

### Kortteli 90 tontti 2:

- Kerrosala 2430 kem2 (uusi), josta kellarikerroksessa 360 kem2
- Tontin pinta-ala 2555 m2
- Uusi tehokkuus  $e=0,95$
- Autopaikkavaatimus 1 ap / 85 kem2 -> 29 ap

### Kortteli 91:

- Kerrosala 4730 kem2 (uusi), josta kellarikerroksessa 690 kem2
- Tontin pinta-ala 4899 m2
- Uusi tehokkuus  $e=0,97$
- Autopaikkavaatimus 1 ap / 85 kem2 -> 56 ap



Yleissuunnitelmaosa ve 2b 1:1000

# KORTTELI 92 JA VALTIONHOTELLIN EDUSAUKIO VAIHTOEHTO 1

Korttelissa 92 sijaitsee kaksi vanhaa rakennusta 1920-luvulta. Tontilla 1 sijaitseva ns. Piponiuksen talo, on kaksikerroksinen kivirakenteinen rapattu aumakattoinen asuinrakennus, jossa toimii myös Lotta- ja veteraanimuseo. Talo on yleiskaavassa suojeltu, ja vanhassa asemakaavassakin kaavamerkintä on säilyttävä. Uudessa kaavassa suojelumerkintää voisi selkeyttää yksiselitteisemmäksi. Olennainen osa Torkkelinkadun miljööä ja katutilaa on myös Piponiuksen talon edessä kasvava vanha lehmusrivistö. Suunnitelmassa Helsingintien puolelle on lisätty viherkaista ja Torkkelinkadun risteysten linjausta hieman käännetty, jotta Piponiuksen talolle saataisiin sen arvon mukaista tilaa ympärilleen katutilaan nähden.

Tontilla 2 sijaitsee puurakenteinen kaksikerroksinen harjakattoinen liikerakennus ns. Lähteen talo tai Kirjakaupan talo. Rakennuksessa toimi alunperin hotelli, myöhemmin kirjakauppa, ja mm. kahvila, kukkakauppa ja käsityömyymälä. Viime vuodet rakennus on ollut tyhjiillään ja se on päässyt huonoon kuntoon ulkoisesti. Rakennus on kaupungin omistuksessa. Rakennuksen ensimmäinen kerros on hirsirunkoinen, hirsirunko on siirretty muualta nykyiselle paikalleen. Toinen kerros on rankarakenteinen. Ensimmäisessä kerroksessa huonejakoja on jonkun verran muutettu vuosien saatossa alkuperäisestä, ja mm. Helsingintien puoleinen kuisti on muutettu. Toisen kerroksen huonejako on säilynyt lähes entisellään.

Suunnitelmassa Lähteen talon tontille on esitetty lisärakentamista kahden rakennuksen verran. Tonttia on hieman suurennettu Torkkelinkadulle ja Inkerinaukiolle päin. Toinen suurempi massa, joka toistaisi Lähteen talon massaa niin korkeudeltaan, kattomuodoltaan kuin runkosyvyydeltään, sijoittuisi 90 asteen kulmaan Lähteen taloon nähden ja muodostaisi näin uuden rajaavan massan torille päin. Uusi ja vanha osa yhdistyisivät lasimaisella matalammalla yhdysosalla. Helsingintien puolelle sijoittuisi yksikerroksinen piharakennus muistumaksi entisistä Valtionhotellin piharakennuksista. Piharakennukseen sijoituisivat yleisö-wc, jätehuolto ja torin varastotilat.

Tämän tontin tulevana toimintana voisi olla ns. Vuoksi-keskus, jonne sijoituisivat Saimaa Geopark Visit Center näyttely-, koulutus-, kokous- ja toimistotiloihin, sekä kahvila, matkailuinfo, matkamuisto- tms. myymälä sekä mahdollisesti myös pieni itsepalvelukirjasto lehtilukusaleineen, jollainen Imatrankoskelta tällä hetkellä puuttuu. Vanhaan osan ensimmäiseen kerrokseen sijoittuisi kahvila, ja toiseen kerrokseen Visit Centerin toimisto ja työpajatilat. Uuteen osaan ensimmäiseen kerrokseen sijoittuisi myymälä, matkailu-info sekä kirjasto. Toiseen kerrokseen sijoittuisi koulutus- sekä näyttelytila. Uuden osan kellarikerrokseen sijoituisivat varastot ja sosiaalitalat myös torin henkilökunnalle.

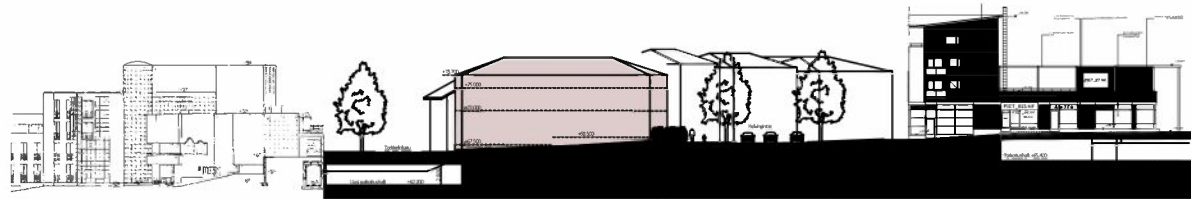
Paikoitus tulisi pääosin maan alle, paikoitushalliin ajo tulisi uuden Torkkelinkadun tai Helsingintien paikoitushallin kautta.

## Kortteli 92 tontti 1

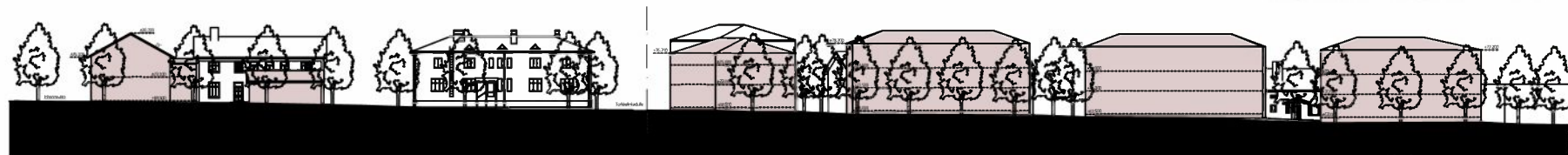
- Kerrosala (nykyinen) 725 kem2
- Tontin pinta-ala 1057 m2
- Tehokkuus (nykyinen) e=0,69
- Nykyiset autopaikat 4 ap tontilla. Vaatimus 1 ap / 85 kem2 -> 9 ap, jolloin loput autopaikat on osoitettava muualta, mieluiten Torkkelinkadun paikoitusalueelta.

## Kortteli 92 tontti 2

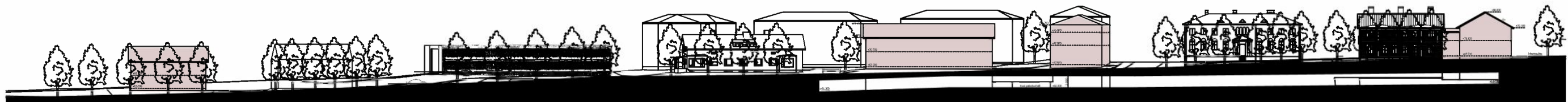
- Kerrosala 412 kem2 (nykyinen) + 955 kem2 (uusi) = 1367 kem2, josta kellarissa 300 kem2
- Uusi tontin pinta-ala 1094 m2
- Uusi tehokkuus e=1,25
- Autopaikkavaatimus 1/3 1 ap / 60 kem2, 1/3 1 ap / 75 kem2 ja 1/3 1 ap / 100 kem2 -> vaatimus 18 ap. Tontille mahtuu 4 ap ja maanalaiseen paikoitukseen 11 ap, jolloin loput autopaikat on osoitettava muualta, mieluiten Torkkelinkadun paikoitusalueelta.



Katuleikkaus Torkkelinkatu - Helsingintie koilliseen 1:1000



Katuleikkaus Helsingintie pohjoiseen 1:1000



Katuleikkaus Torkkelinkatu kaakkoon 1:1000



Yleissuunnitelmaosa ve 1 1:1000



Näkymä Helsingintieltä Valtionhotellille päin ve1

# KORTTELI 92 JA VALTIONHOTELLIN EDUSAUKIO VAIHTOEHTO 1b

Tässä vaihtoehdossa on tutkittu Lähteen talon tontin lisärakentaminen maanpäällisellä paikoituksella. Pienen piharakennuksen alue on otettu paikoitusalueeksi, jolloin yleisö-wc-, varasto- ja jätetitilat on integroitava isompaan lisärakennukseen.

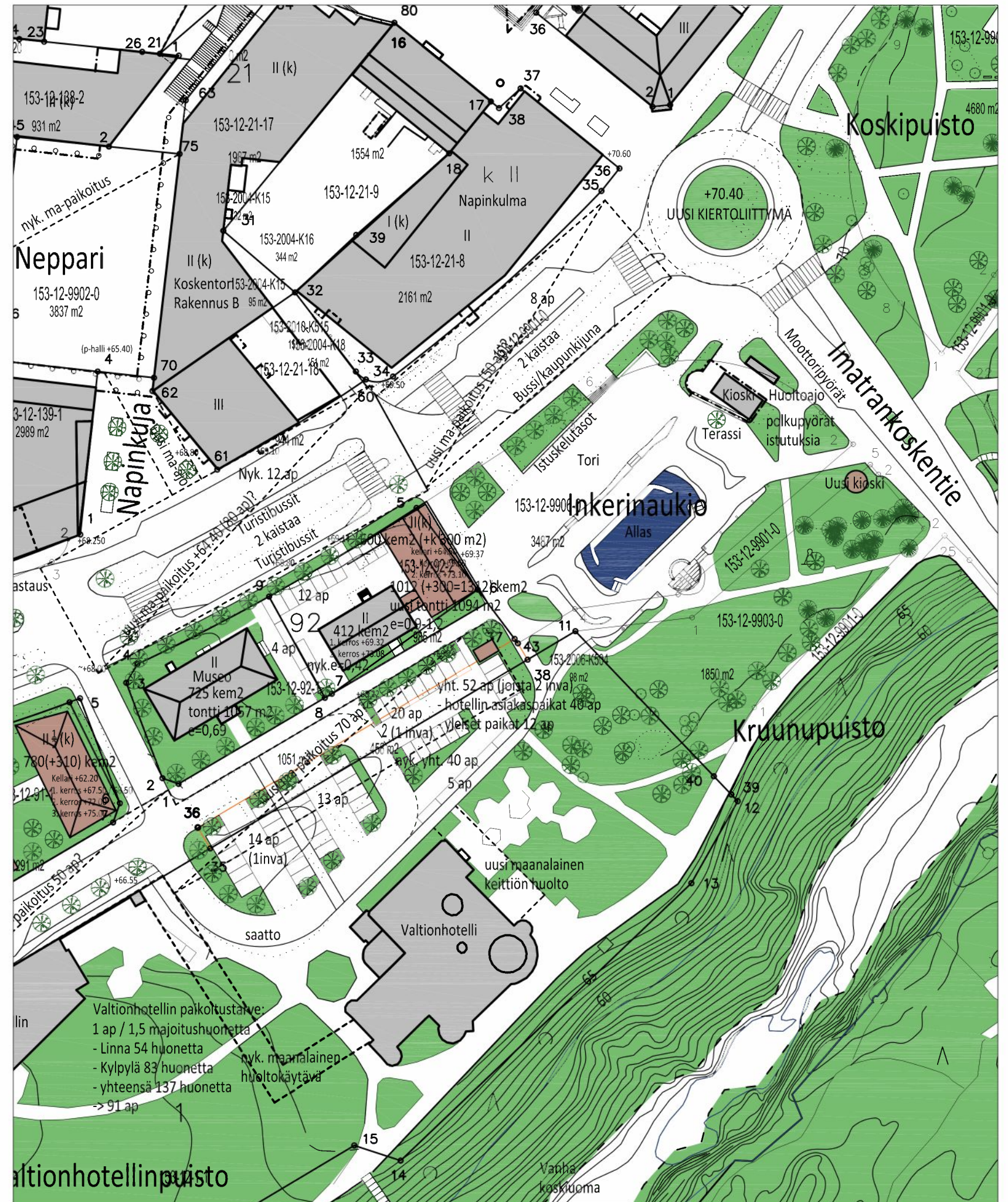
Kortteli 92 tontti 2

- Kerrosala 412 kem<sup>2</sup> (nykyinen) + 900 kem<sup>2</sup> (uusi) = 1312 kem<sup>2</sup>, josta kellarissa 300 kem<sup>2</sup>

- Uusi tontin pinta-ala 1094 m<sup>2</sup>

- Uusi tehokkuus e=1,2

- Autopaikkavaatimus esim. 1/2 1 ap / 60 kem<sup>2</sup> ja 1/2 1 ap / 100 kem<sup>2</sup> -> vaatimus 17 ap. Tontille mahtuu 12 ap, jolloin loput autopaikat on osoitettava muualta, mieluiten Torkkelinkadun paikoitusalueelta.



Vleissuunnitelmaosa ve 1b 1:1000

# KORTTELI 92 JA VALTIONHOTELLIN EDUSAUKIO VAIHTOEHTO 2

Tässä vaihtoehdossa Lähteen talon tontille tulisi kaksikerroksinen uudisrakennus, jonne sijoittuisi Vuoksi-keskuksen toiminnot samoin kuin ensimmäisessä vaihtoehdossa. Kattomuoto voisi olla esimerkiksi loiva aumakatto, ja julkisivu lasimainen ja läpinäkyvä.

Valtionhotellin edusaukio on molemmissa suunnitelmavaihtoehdoissa järjestelty uudelleen. Vaihtoehto 1:ssä saattoliikenne ja bussiliikenne pyörii Piponiuksen talon edustalla, ja keskelle jää autopaikkakammat, jotka on rajattu istutuksiin. Aukion Inkerinaukion puoleiseen päähän jäisi erillinen paikoitusalue, ja Lähteen talon eteen tulisi puurivi. Toisessa vaihtoehdossa autoapaikkakammat on sijoitettu pyörätien viereen ja alueen keskelle, jolloin autopaikkakammit keskelle jää puurivi. Tämä vaihtoehto kuitenkin häivyttää ehkä liiaksi Torkkelinkadun katumaista luonnetta historiallisena Viipurintien jäänteinä.

Ensimmäisessä vaihtoehdossa uuden maanalaisen paikoitushallin porrashuone on sijoitettu paikoitusalueen reunaan erilliseksi rakennukseksi. Toisessa vaihtoehdossa porrashuone sijoittuu uudisrakennuksen yhteyteen.

## Kortteli 92 tontti 1

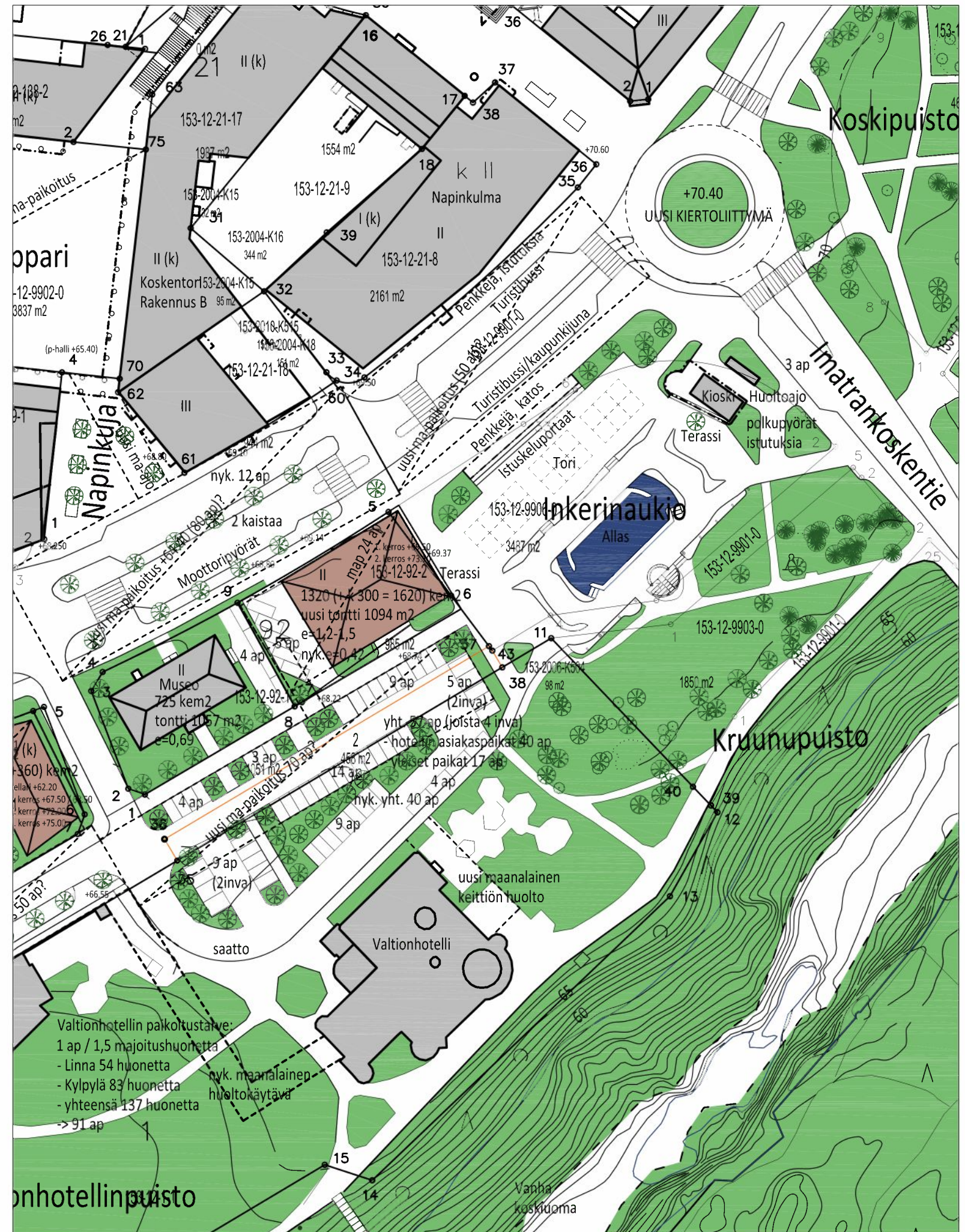
- Kerrosala (nykyinen) 725 kem2
- Tontin pinta-ala 1057 m2
- Tehokkuus (nykyinen) e=0,69
- Nykyiset autopaikat 4 ap tontilla. Vaatimus 1 ap / 85 kem2 -> 9 ap, jolloin loput autopaikat on osoitettava muualta, mieluiten Torkkelinkadun paikoitusalueelta.

## Kortteli 92 tontti 2

- Kerrosala 1620 kem2 (uusi), josta kellarissa 300 kem2
- Uusi tontin pinta-ala 1094 m2
- Uusi tehokkuus e=1,5
- Autopaikkavaatimus 1/3 1 ap / 60 kem2, 1/3 1 ap / 75 kem2 ja 1/3 1 ap / 100 kem2 -> vaatimus 21 ap. Tontille mahtuu 5 ap ja maanalaiseen paikoitukseen 24 ap, yhteensä 29 ap.



Näkymä Napinkulmasta Valtionhotellille päin ve2



Yleissuunnitelmaosa ve 2 1:1000

# KORTTELI 92 JA VALTIONHOTELLIN EDUSAUKIO VAIHTOEHTO 2b

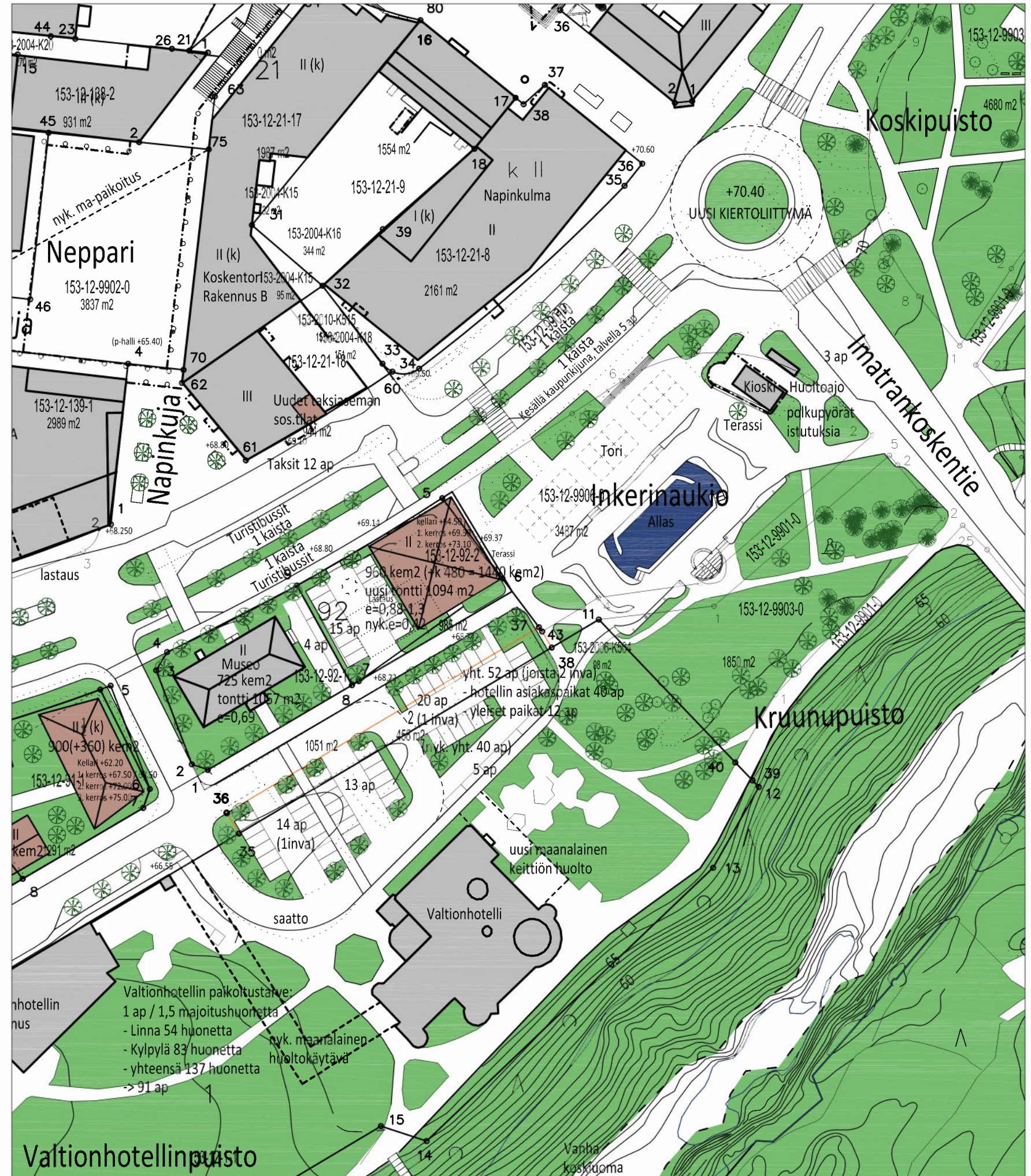
Tässä vaihtoehdossa Lähteentalon tonntin uudisrakennus on pienempi ja paikoitus on toteutettu maan päällisenä paikoituksena rakennusten väliselle alueelle.

## Kortteli 92 tontti 1

- Kerrosala (nykyinen) 725 kem2
- Tontin pinta-ala 1057 m2
- Tehokkuus (nykyinen) e=0,69
- Nykyiset autopaikat 4 ap tontilla. Vaatimus 1 ap / 85 kem2 -> 9 ap, jolloin loput autopaikat on osoitettava muualta, mieluiten Torkkelinkadun paikoitusalueelta.

## Kortteli 92 tontti 2

- Kerrosala 1440 kem2 (uusi), josta kellarissa 480 kem2
  - Uusi tontin pinta-ala 1094 m2
  - Uusi tehokkuus e=1,3
  - Autopaikkavaatimus 1/3 1 ap / 60 kem2, 1/3 1 ap / 75 kem2 ja 1/3 1 ap / 100 kem2 -> vaatimus 19 ap.
- Tontille mahtuu 15 ap



Yleissuunnitelmaosa ve 2b 1:1000



# KORTTELI 140 JA OLAVINKATU VAIHTOEHTO 1

Tässä vaihtoehdossa bussit säilyvät Olavinkadulla, mutta taksiasema on siirretty Helsingintielle. Koskiksen tontin uudisrakennus työntyy nykyisen taksiaseman tontille rajaten Olavinkadun kapeammaksi. Myös S-Marketin edustan kaksikerroksinen laajennusosa rajaa Olavinkatua. S-Marketin laajennukseen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuisi liiketilaa tai marketin laajennus, toiseen kerrokseen sijoittuisi toimisto- tai liiketilaa. Yhteensä laajennuksen kerrosala olisi 1870 kem2.

Koskis kunnostettaisiin. Vesikatto ja yläpohjarakenne uusittaisiin, samalla voisi harkita rakennuksen korottamista, jolloin 2. kerros olisi täysin hyödynnettävissä. Sisäilmatutkimuksen perusteella suurin ongelmien aiheuttaja on yläpohjaan ja vesikaton rakenteisiin päässyt kosteus ja tästä johtuvat mikrobikasvustot. Perustuksissa, alapohjassa ja ulkoseinärakenteissa ei vaikuttaisi olevan ongelmia, lukuunottamatta 2. kerroksen paikottaisia vesikaton ongelmista johtuvia ulkoseinän vaurioita. Myös ilmanvaihtojärjestelmä on jo tullut tiensä päähän, joten ilmanvaihtojärjestelmä uusittain samalla. Ulkoseinät ovat 60 cm paksuja täystiiliseiniä. Välipohja uusittaisiin myös osittain taserojen poistamiseksi. Koskikseen sijoittuisi palvelukeskus vanhuksille ja vammaisille ravintoloihin, kuntosalineen, liikuntatiloineen, saunastoineen ja toimisto- ja kerhotiloineen. Myös henkilökunnan sosiaalilat sekä huoltotiloja sijoittuisi vanhan osan kellarikerrokseen.

Koskiksen tontin uudisrakennusosaan sijoittuisi Olavinkadun tasoon liiketilaa, ja ylempiin kerroksiin eriasteisia palveluasuntoja vanhuksille ja vammaisille. Asunnot olisivat yksiöitä ja kaksioita. Joka kerrokseen sijoittuisi myös asuntojen yhteistila sekä henkilökunnan tiloja. Koskiksen puolella uudisosa yhdistyisi vanhaan osaan lasikatteisella aukiolla molemmissa tasoissa. Aukio toimisi oleskelu- sekä ruokailutilana. Olavinkadun tasossa lasikatteinen galleriakäytävä johtaisi Einonkadulta S-marketin aulaan saakka. Einonkadun ylitse tulisi katos Koskitorin sisäänkäynnin kohdalta, jolloin siirtyminen kauppagalleriasta toiseen olisi mahdollista katetussa tilassa. Asuntokerrokset muodostuisivat Einonkadun puoleisesta suuremmasta massasta ja Olavinkadun puoleisista asuntonopista. Näiden kerrosmäärä olisi neljä. Oleskelupiha sijoittuisi kattotasolle liiketilojen päälle.

Maanalaisen paikoituksen nykyinen ajoramppi taksiaseman vierestä poistuisi, ja uusi ajoyhteys tulisi Viipurintien ja Helsingintien risteuksen uuden kiertoliittymän kautta. Tämä palvelisi sekä nykyisiä että uusia paikoitushalleja. Maanalainen paikoitus laajenisi myös Olavinkadun alle. Koskiksen tontille sekä nykyisen taksiaseman tontille paikoitusta rakentuisi kahteen kerrokseen.

Yhteensä uusia autopaikkoja tulisi

- Olavinkadun alle yhteen tasoon 115 ap
- Koskiksen tontille sekä taksiaseman tontille kahteen tasoon 100 ap
- nykyisiä autopaikkoja poistuisi uusien kulkuaukkojen ja porrashuoneiden takia 15 ap

yhteensä uusia autopaikkoja 200 ap

Kortteli 140 Koskiksen ja taksiaseman tontit yhteensä

- Kerrosala 1300 kem2 (nykyinen) + 8930 kem2 (uusi) = 10230 kem2, josta kellarissa 400 kem2
- palveluasunnot ja yhteistilat 7330 kem2
- liiketilat 2900 kem2

- Tontin pinta-ala 5488 m2

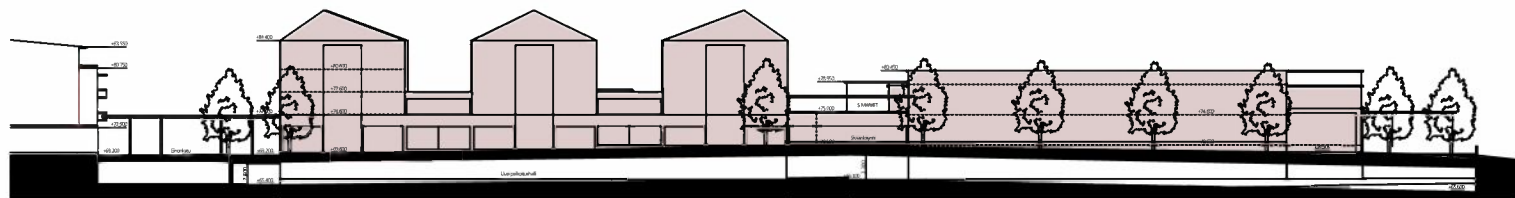
- Uusi tehokkuus e=1,86

- Autopaikkavaatimus 1 ap / 200 kem2 palveluasunnoille ja 1 ap / 60 kem2 liiketiloille ->

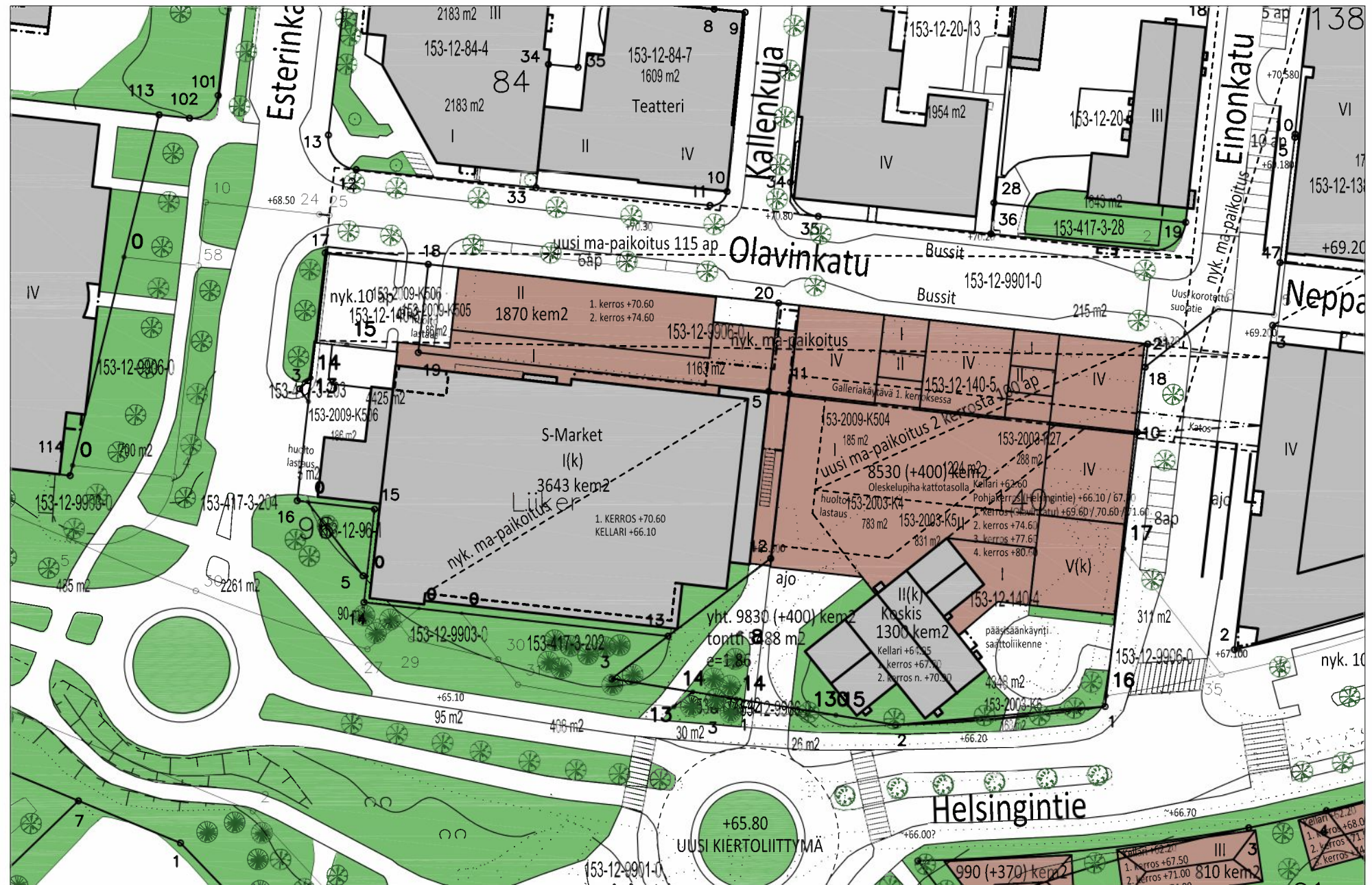
autopaikkavaatimus 37 + 48 ap = 85 ap. Uusi autopaikkoja tontille maan alle kahteen tasoon yhteensä 100 ap mukaan lukien taksiaseman alle tuleva toinen taso.



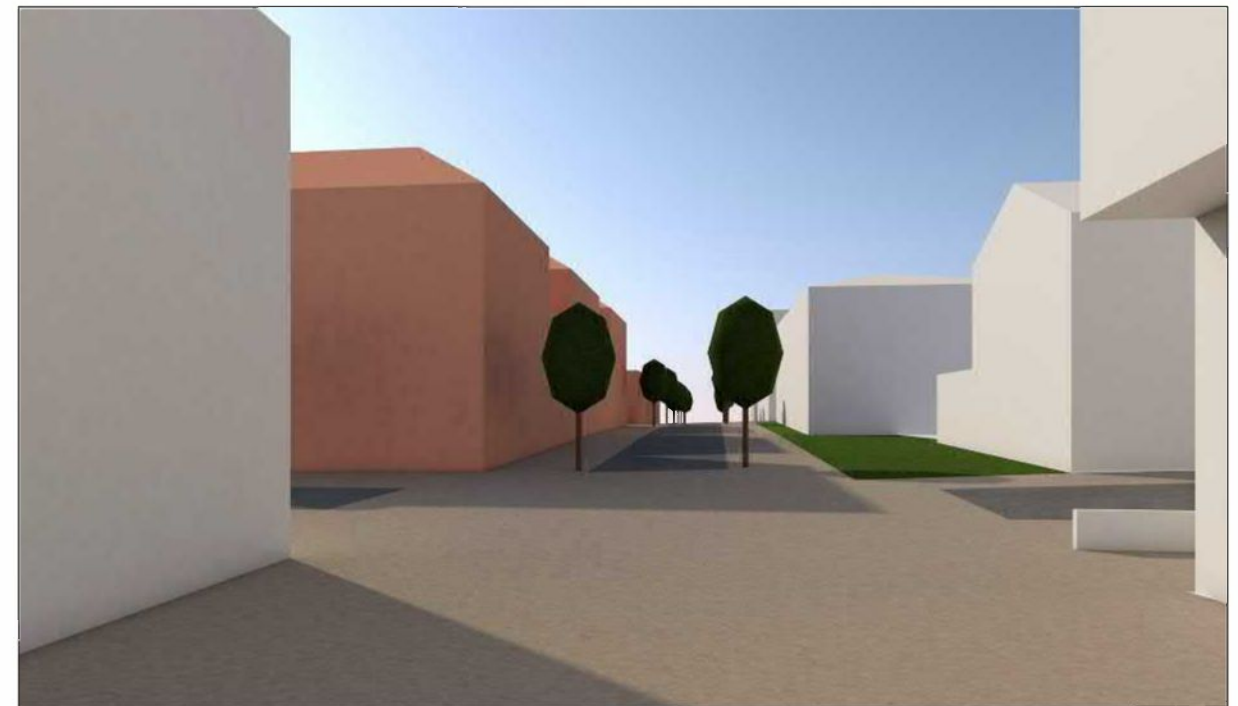
Katuleikkaus Einonkatu itään ve1 1:1000



Katuleikkaus Olavinkatu pohjoiseen ve1 1:1000



Yleissuunnitelmaosa ve1 1:1000



Näkymä Nepparinkujalta Olavinkadulle ve1

# KORTTELI 140 JA OLAVINKATU VAIHTOEHTO 1b

Tässä vaihtoehdossa bussipysäkit ja taksiasema säilyvät Olavinkadulla. Koskiksen tontin uudisrakennus tulee kiinni nykyiseen tontin rajaan. Massoittelu ja tilojen sijainti noudattaisi samoja periaatteita kuin vaihtoehdossa 1a.

Kortteli 140 Koskiksen tontti

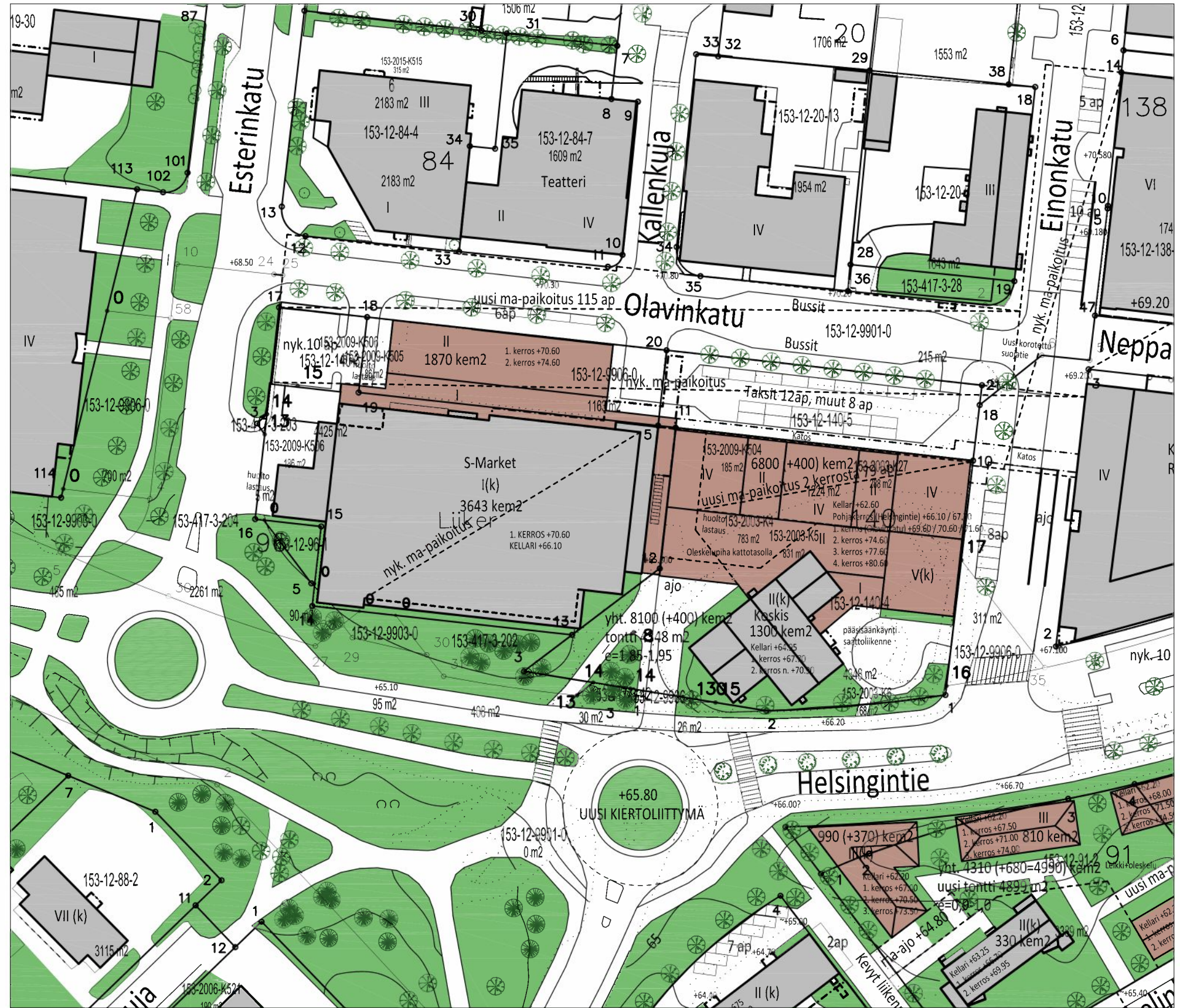
- Kerrosala 1300 kem2 (nykyinen) + 7200 kem2 (uusi) = 8500 kem2, josta kellarissa 400 kem2
  - palveluasuntoja 6650 kem2
  - liiketilaa 1850 kem2
- Tontin pinta-ala 4348 m2
- Uusi tehokkuus e=1,95
- Autopaikkavaatimus 1 ap / 200 kem2 palveluasunnoille ja 1 ap / 60 kem2 liiketiloille -> autopaikkavaatimus 33 + 31 ap = 64 ap. Uusi autopaikkoja tontille maan alle kahteen tasoon yhteensä 79 ap.



Näkymä Viipurintieltä katsottuna



Näkymä Nepparinkujalta Olavinkadulle päin



Yleissuunnitelmaosa ve 1b 1:1000



Katuleikkaus Helsingintie etelään ve1 1:1000

# KORTTELI 140 JA OLAVINKATU VAIHTOEHTO 2

Tässä vaihtoehdossa bussipysäkit ja taksiasema säilyvät Olavinkadulla. Koskiksen tontin uudisrakennus tulee kiinni nykyiseen tontinajaan. Massoitelu ja tilojen sijainti noudattaisi samoja periaatteita kuin vaihtoehdossa 1. Helsingintien puolella rakennus jatkuu samaan linjaan S-Marketin kiinteistön ja apteekin kiinteistön kanssa, jolloin Helsingintien reunaan jää yhtenäinen viheralue. Tässä vaihtoehdossa, kuten ei myöskään vaihtoehdossa 1b, ei synny lasigalleriakäytävää liiketilakerrokseen. Olavinkadun ja Einonkadun puolella kerrosluku on neljä, Helsingintien puolella matalampi kolme.

Kortteli 140 Koskiksen tontti

- Kerrosala 8020 kem2 (uusi), josta kellarissa 610 kem2

- palveluasuntoja 6020 kem2

- liiketilaa 2000 kem2

- Tontin pinta-ala 4348 m2

- Uusi tehokkuus e=1,84

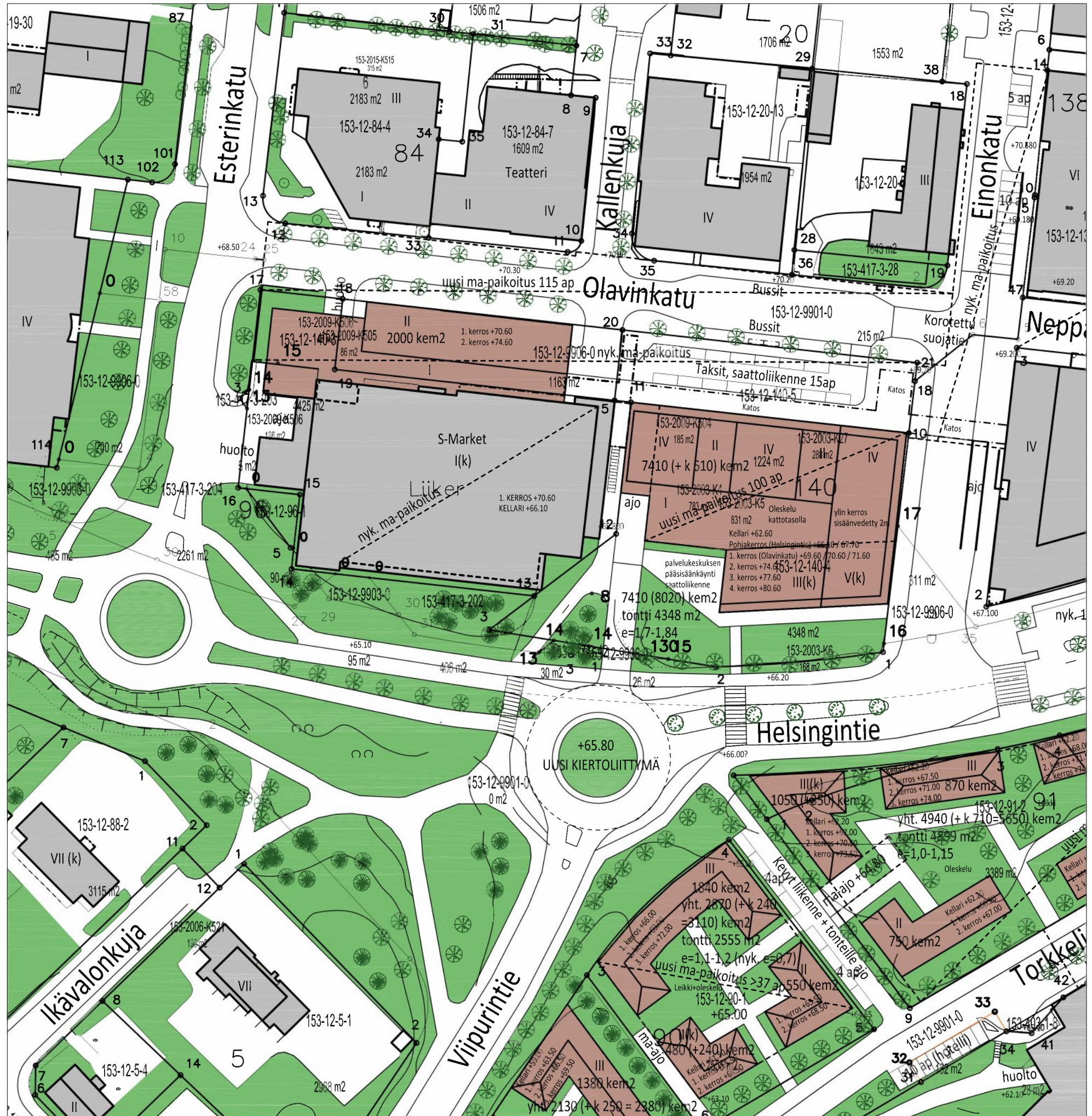
- Autopaikkavaatimus 1 ap / 200 kem2 palveluasunnoille ja 1 ap / 60 kem2 liiketiloille -> autopaikkavaatimus 30 + 34 ap = 64 ap. Uusi autopaikkoja tontille maan alle kahteen tasoon yhteensä 100 ap.



Näkymä Nepparinkujalta Olavinkadulle päin ve2



Näkymä Viipurintieltä ve2



Yleissuunnitelmaosa ve 2 1:1000

# KORTTELI 140 JA OLAVINKATU VAIHTOEHTO 2b

Tässä vaihtoehdossa uudisrakennus on laajennettu taksiaseman päälle, muuten periaate on sama kuin vaihtoehto 2:ssa.

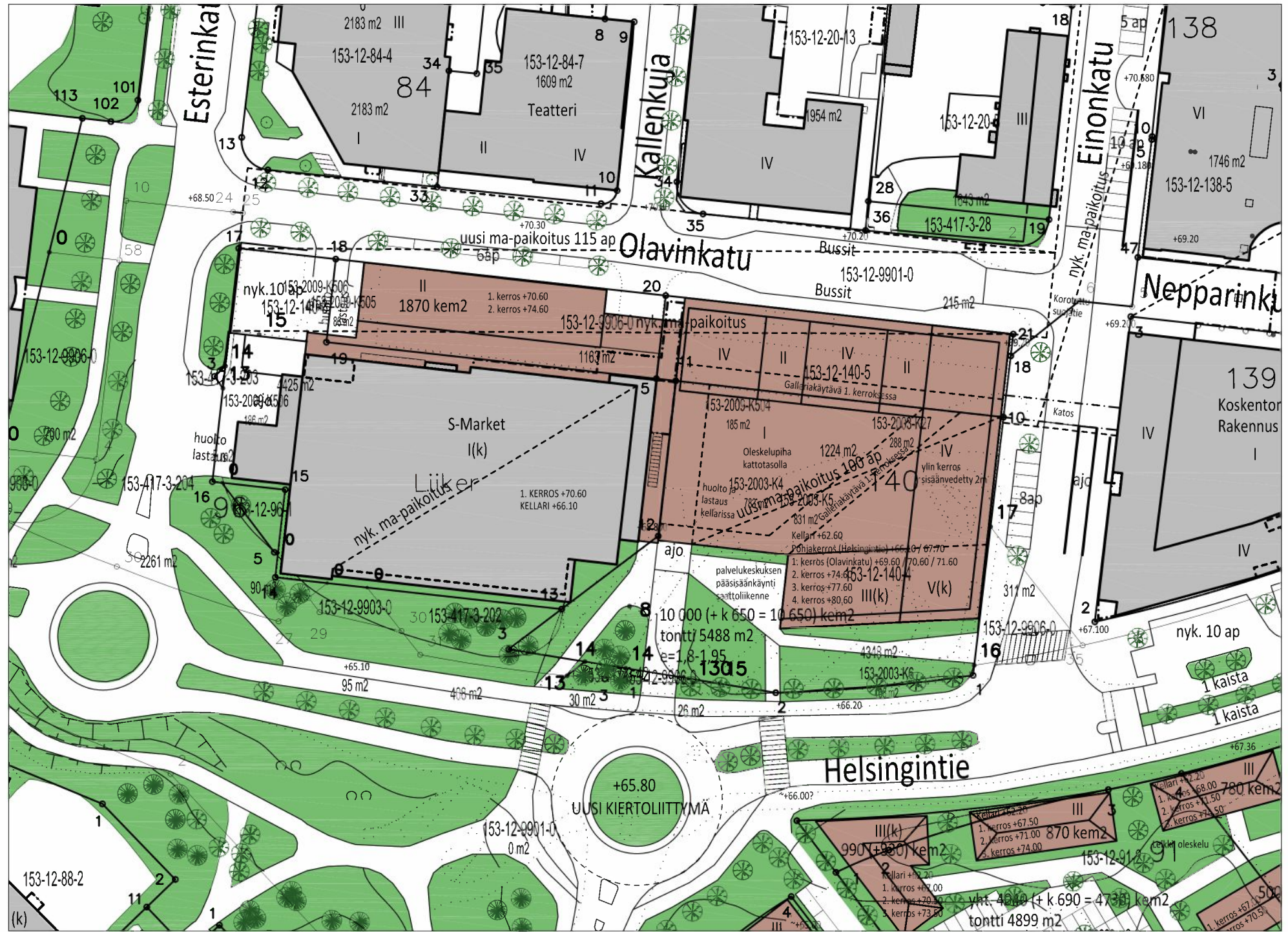
Kortteli 140 Koskisen tontti

- Kerrosala 10 650 kem2 (uusi), josta kellarissa 650 kem2
- palveluasuntoja 7500 kem2
- liiketilaa 3150 kem2

- Tontin pinta-ala 5488 m2

- Uusi tehokkuus e=1,94

- Autopaikkavaatimus 1 ap / 200 kem2 palveluasunnoille ja 1 ap / 60 kem2 liiketiloille -> autopaikkavaatimus 38 + 52 ap = 90 ap. Uusi autopaikkoja tontille maan alle kahteen tasoon yhteensä 100 ap.



Yleissuunnitelmaosa ve 2b 1:1000