

RUOKOLAHDEN KUNTA

Virastotalon, Alppimajan ja satama-alueen rakennetarkasteluluonnokset

28.2.2020



Sisällysluettelo

Johdanto ja työryhmä

3

Nykytilanne ja lähtökohdat

4

Ideointivaihe

6

Vaihtoehtojen tutkiminen

7

Suunnitelman kuvaus

8

Toimenpidesuunnitelma

13

Lopuksi

14



Johdanto

Tämän suunnittelutyön tarkoituksena on ollut laatia asemakaavatyön pohjalle tulevat rakennetarkasteluluonnokset virastotalon, alppimajan ja satama-alueen ympäristöön. Työ on osa Ruokolahden keskustaajaman kehittämistyötä.

Suunnittelutyön tavoitteena on ollut muodostaa selkeä tulevaisuudenkuva alueen kehittämisestä ja siihen tukeutuvista toimenpiteistä, jotka vahvistavat alueen viihtyisyyttä ja vetovoimaisuutta asukkaiden, yrittäjien ja matkailijoiden näkökulmasta.

Suunnittelutyö jakaantui kolmeen vaiheeseen; ideointivaihe, vaihtoehtovaihe ja ehdotusvaihe. Ideointivaihe toteutettiin osallistavana työpajana, jossa esille nousseiden ajatusten ja ideoiden tukeutuen muodostettiin raamit alueen vaihtoehtojen muodostamiselle. Tämän jälkeen laadittiin neljä ideavaihtoehtoa, joissa tutkittiin alueen mahdollista rakennetta, liikennejärjestelyjä, viheralueita ja eri toimintojen sijoittumista suunnittelualueelle. Vaihtoehdoissa kiinnitettiin erityistä huomiota virastotalon ympäristön ja ranta-alueiden toiminnallisuuden kehittämiseen.

Esitettyjen ideavaihtoehtojen pohjalta laadittiin suunnitelmavaihtoehto, joka pitää sisällään alueen yleissuunnitelman sekä suunnitelmaa havainnollistavat osa-aluekohtaiset järjestelyt ja havainnekuvat. Suunnitelmavaihtoehdossa on huomioitu prosessin aikana syntyneet ja esiin nousseet tarpeet ja tavoitteet Ruokolahden keskustaajaman kehittämiseksi. Suunnitelmavaihtoehdon tueksi laadittiin myös vaiheistettu toimenpidesuunnitelma, jonka tavoitteena on kuvata, miten alueen kehittäminen voidaan toteuttaa.

OHJAUSRYHMÄ

Tuomo Sallinen	kunnanjohtaja, Ruokolahden kunta
Jari Leppänen	tekninen johtaja, Ruokolahden kunta
Mika Palovaara	maanmittausinsinööri, Ruokolahden kunta
	Lisäksi työpajoihin osallistui luottamushenkilöitä ja paikallisten yritysten edustajia

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy / FCG Arkkitehdit

Johannes Jutila	projektipäällikkö, pääsuunnittelija
Markku Nissi	toimintasuunnitelma
Julia Virkkala	työpajat ja paikallistuntemus
Risto Ala-aho	maankäytön suunnittelu ja visualisointi

Nykytilanne ja lähtökohdat

Suunnittelualue sijaitsee Ruokolahden keskustaajamassa. Aluetta voidaan tarkemmin kutsua Rasilan keskusta-alueeksi.

Suunnittelualue rajautuu Rasilantien, Rasipolun ja Satamatien väliselle alueelle. Suunnittelualue ulottuu rantaan asti, jossa sijaitsevat satama-alue, veneenlaskupaikka sekä puistomainen rantavyöhyke.

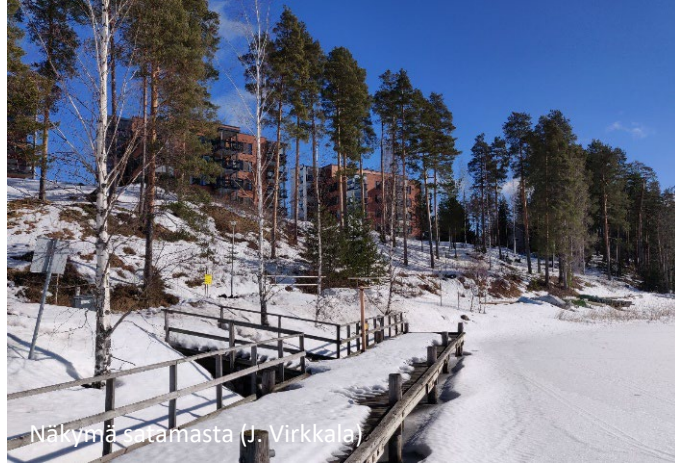
Suunnittelualueella sijaitsee suojeltu arkkitehti Jalmary Lankisen suunnittelema kunnantalo, rakennettu vuonna 1934. Kunnantalo on alueen vanhin rakennus. Muut suunnittelualueella sijaitsevat rakennukset ovat vuonna 1975 rakennetut vanhustentaloina toimivat rivitalot sekä vuonna 1953 rakennettu ja vuonna 1958 korotettu liikerakennus, ns. Alppimaja. Suunnittelualueelta on vuosien 2018 ja 2019 aikana purettu Rasilantien varressa sijaitsevalla tontilla sijainnut kaksikerroksinen vanha liikerakennus sekä kunnantalon eteläpuolella sijainnut virastotalo.

Jo 1980-luvulta alkanutta keskusta-alueen tiivistymistä on jatkunut tasaisesti näihin päiviin asti. Viimeisimpänä aivan suunnittelualueen läheisyydessä tapahtuneesta muutoksesta on 2010-luvun taitteessa rakennetut uudet kerrostalot sekä uusi S-market.





Näkymä satamasta virastotalon suuntaan (J. Virkkala)



Näkymä satamasta (J. Virkkala)



Rasilantien ja Satamatien risteys (J. Virkkala)



Näkymä Rasilantieltä pohjoisesta saavuttaessa (J. Virkkala)



Uudet kerrostalot (J. Virkkala)



S-MARKET (J. Virkkala)



3. LIIKERAKENNUS (J. Virkkala)



4. VIRASTOTALO, purettu vuonna 2019 (J. Virkkala)

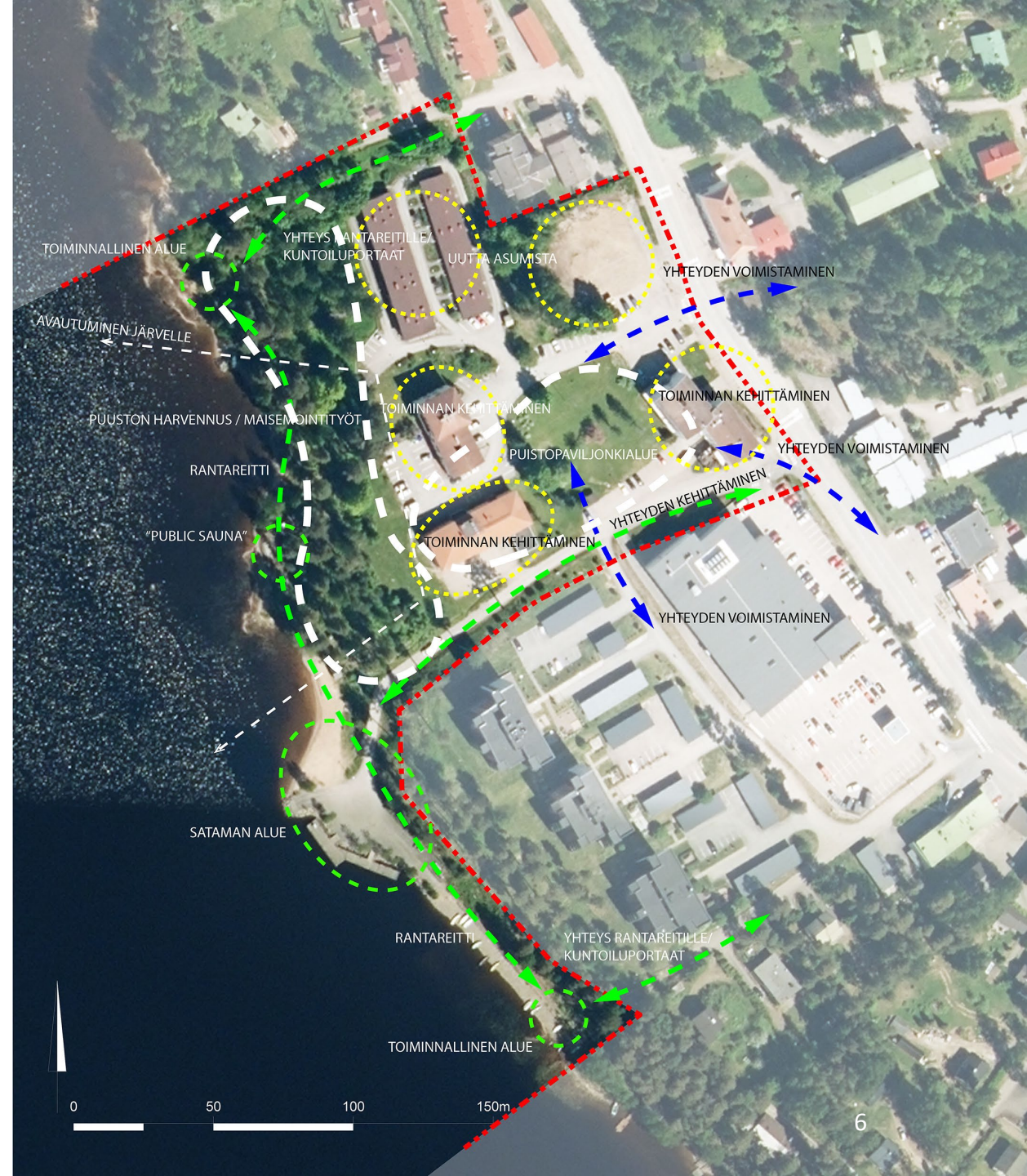
Ideointivaihe

Suunnittelutyön ideointivaihe toteutettiin osallistavana työpajana, jossa esille nousseiden ajatusten ja ideoiden tukeutuen muodostettiin raamit alueen vaihtoehtojen muodostamiselle. Työpajassa keskusteltiin alueen rakenteesta ja toimintojen sijoittumisesta, viheralueista ja liikkumisesta. Viereiselle kartalle on kerätty työpajassa esille nousseet suunnittelualueella tunnistetut kehittämistarpeet ja toimenpiteet.

Kartalla vihreällä on merkitty erityisesti virkistytymisen ja liikenteelliseen kehittämiseen liittyviä tarpeita, joista selkeästi tärkeimpänä on tunnistettavissa ranta reititti ja siihen liittyvät levähdyspaikat.

Valkoisella värillä on nostettu alueen viihtyisyyteen ja vetovoimaisuuden lisäämiseen keskeisiä alueita ja toimenpiteitä, josta merkittävimpana kehittämistoimenpiteenä voidaan pitää alueen avautumista vesistölle sekä muutoinkin puistomaisuuden olemuksen lisäämistä.

Keltaisella värillä on merkitty erityisesti kiinteistöjen ja alueelle sijoittuvien toimintojen kehittämiseen, joista keskeisimpinä kehittämisalueina nousi esiin nykyisen alppimajan ja yleisestikin Rasilantien varren kiinteistöjen kehittäminen sekä purettavan virastotalon alueen kehittäminen.



Vaihtoehtojen tutkiminen

Ideointivaiheen jälkeen laadittiin neljä vaihtoehtoista luonnosta, joissa tutkittiin alueen mahdollista rakennetta, liikennejärjestelyjä, viheralueita ja eri toimintojen sijoittumista suunnittelualueelle. Vaihtoehdoissa kiinnitettiin erityistä huomiota virastotalon ympäristön ja ranta-alueiden saavutettavuuteen sekä toiminnallisuuden kehittämiseen.

Kaikissa vaihtoehdoissa on huomioitu ranta-alueiden ja reitistön kehittäminen. Suurimmat erot vaihtoehdoissa keskittyivät virastotalon ja Alppimajan ympäristön jäsentelyyn ja toimintojen sijoittumiseen.

Keskustelujen pohjalta suunnittelua jatkettiin vaihtoehto 1b:n pohjalta siten, että myös Alppimajan paikalle esitettäisiin uutta rakentamista. Myös Satamatien ja Rasilantien risteysaluetta voidaan muotoilla uudelleen kun Alppimajan purkamisen myötä risteykselle vapautuu enemmän tilaa.



Luonnos VE3



Luonnos VE2



Luonnos VE1a



Luonnos VE1b



Näkymäkuva VE1b:stä

Suunnitelman kuvaus

Suunnitelma käsittää Rasilantien ja Ukonsalmen rannan välisen alueen kunnantalon ympäristössä.

Suojeltu kunnantalo säilyy paikoillaan, muuten rakennukset korvataan uudella rakentamisella.

Suunnitelma mahdollistaa sekä asukasmäärän että kaupallisten palveluiden kasvun alueella. Uuden rakentamisen kokonaislaajuus on noin 4300 k-m², josta asumista noin 3800 k-m² ja kaupallisia palveluita noin 500 k-m².

Suunnitelman keskeiset ominaisuudet ovat:

- Uusien asuinkerrostalojen sijoittuminen hyvien liikenneyhteyksien varrelle lähelle Rasilan palveluita
- Kaupallisten palveluiden ja matkailua palvelevien palveluiden lisääntymisen mahdollistaminen
- Maantasokerrokset ovat aktiivisia: liike- ja toimitilaa sijoittuu Rasilantien varteen
- Rannan aktivointi: sauna, grillauspaikat ja rantaraitti elävöittävät rantaa
- Kunnantalon ympäristö: parannetaan alueen viihtyisyyttä ja toiminnallisuutta sekä luodaan tiloja erilaisille tapahtumille



Virastotalon ympäristö

Kunnantaloa ja sen ympäristö kehitetään joko (1.) matkailua palvelevana alueena tai (2.) kulttuuria ja hyvinvointia palvelevana alueena. Sijaintinsa puolesta rakennus sopii esimerkiksi pieneksi hotelliksi tai kulttuuri- ja hyvinvointikeskukseksi, jonka yhteydessä voi toimia myös ravintola. Tarvittaessa rakennusta voidaan laajentaa mittakaavaan sopivalla laajennuksella. Laajennuksen käyttötarkoitus riippuu rakennuksen tulevasta käyttötarkoituksesta. Esimerkiksi majoituspalveluita tuottavassa rakennuksessa laajennusosaan voidaan sijoittaa ravintola, josta avautuu näkymät järvelle sekä uusi esteetön sisäänkäynti aulapalveluineen.

Pysäköinti järjestetään siten, että sisäänajo pysäköintiin tulee Satamatien kautta. Yhteys Rasilantieltä kunnantaloon muutetaan jalankulkuyhteydeksi ja kunnantalon edustalle muodostuu kohtaustapaikka. Alueelle on myös varattu paikka julkiselle taideteokselle.

Kaupungintalon ja Ukonsalmen välistä puustoa harvennetaan, jotta järvi näkyisi paremmin kunnantalolle ja sitä ympäröivään puistoon. Järven näkyminen vahvistaa myös alueen identiteettiä Saimaan rannalla.

Kunnantalon eteläpuolelle voidaan sijoittaa erilaisia tapahtumia varten puistopaviljonki, joka toimii myös kesäisten tapahtumien näyttämönä. Rinteessä olevalta katsomolta voidaan ihailia myös Ukonsalmeen avautuvaa maisemaa.



Ranta-alueet ja satama

Rannan ja sataman ympäristöä elävöitetään mm. grillipaikoilla, joita sijoitetaan rantaraitin varrelle ja satamaan. Nykyisen uimarannan pohjoispuolelle sijoittuu yleinen sauna, joka mahdollistaa myös avantouinnin järjestämisen rannalla.

Rannan tuntumaan muodostetaan uusi rantareitti Rasipolun ja Liisanpolun väliselle alueelle. Rantareitin varrelle sijoittuu grillaus- ja oleskelupaikkoja.

Kesäisin sataman yhteydessä voi toimia kanoottivuokrausta.



Asuinrakentaminen

Kaupungintalon pohjoispuolella olevat rivitalot korvataan uudella 4-kerroksisella asuinkerrostalolla. Pysäköintipaikat sijoitetaan rakennuksen pohjoispuolelle, jolle on yhteys Rasipolun kautta.

Rasilantien varteen sijoittuu kaksi 5-kerroksista asuinkerrostaloa, joiden katutasoon tulee Rasilantielle avautuvia liiketiloja. Asukaspysäköinti sijoittuu rakennusten väliin jäävälle alueelle siten, että pysäköintipaikat jäävät järvelle avautuvan näköalan ulkopuolelle. Liiketilöiden asiakaspaikat sekä vieraspaikat sijaitsevat Rasilantien varressa.

Alueen tehokkuus on sovitettu siten, että alueen puistomaisuus säilyy ja että pysäköinti voidaan toteuttaa maantasossa. Autopaikat on mitoitettu seuraavasti: 1 autopaikka/80 kerrosneliömetriä.

Vaiheistus

Asuinrakentaminen on mahdollista toteuttaa vaiheittain. Rakentaminen voidaan aloittaa miltä tahansa vapautuneelta tontilta. Mikäli rakentamisessa halutaan edetä nopeasti, rakentaminen voidaan aloittaa Rasilantien varressa nykyisin tyhjänä olevalta tontilta.



Ympäristö ja viheralueet

Ympäristö- ja viherrakentamisella vahvistetaan Rasilan alueen viheralueiden erityispiirteitä, kuten Ruokolahden kaupungintalon ympäristöä puistoineen sekä näkymiä Ukonsalmelle.

Huomiota on kiinnitetty myös kävelyn ja pyöräilyn reittien jatkuvuuteen ja viihtyisyyteen.

Liikenneympäristö

Liikenneverkolliset muutokset ajoneuvoliikenteeseen ovat vähäiset. Suurimmat muutokset ovat Satamatien ja Rasilantien risteuksen siirtyminen hieman pohjoisemmaksi sekä Virastotien katkaiseminen autoliikenteeltä. Lisärakentaminen ei aiheuta suuria muutoksia alueen ajoneuvoliikenteessä.

Rasilantien visuaalista ilmettä kohennetaan kadun varteen sijoittuvalla kasvillisuudella. Uusien kerrostalojen katutasoon sijoittuvien liiketilojen pysäköintipaikat sijoittuvat kadun varteen ja niitä ryhmitetään puustutuksilla. Jalkakäytävän laatutasoa parannetaan leveämmällä jalkakäytävällä sekä laadukkailla pintamateriaaleilla.

Pyöräliikenteen pääreitti säilyy Rasilantien varressa. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä parannetaan kunnantalon ympäristössä Satamatien ja Rasipolun välille muodostettavalla uudella yhteydellä.



Toimenpidesuunnitelma

Laaditun yleissuunnitelman kehittämistoimenpiteet on vaiheistettu eri osa-aluekokonaisuuksiksi. Näistä osa-alueista ja niiden vaiheistuksesta syntyy toimenpidesuunnitelma, jonka tavoitteena on mahdollistaa keskusta-alueen kehittyminen yleissuunnitelman mukaisesti. Tavoitteena on, että yleissuunnitelmassa esitetyt ratkaisut voisivat toteutua kokonaisuudessaan 2025 vuoteen mennessä.

Yleissuunnitelman toimenpiteet on jaettu seuraavanlaisiin osa-alueisiin ja niihin sisältyviin toimenpiteisiin ja vaiheisiin:



Esimerkkejä kustannuksista ranta-alueelle

- Sorapohjainen reitti: 15-20 €/m
- Opastetaulu: 600 €/kpl
- Opasteviitta, paikanmerkki: 100 €/kpl
- Nurmikkoalueen istutus: 15 €/m²
- Picnic pöytiä ja penkkejä sekä roska-astioita n. 5000 €
- Public sauna n. 2000 €/m²
- Kota- tai paviljonkityyppiset rakennelmat n. 700 -1500 €/m²
- Lasten leikkialue n. 10 000 €

Lopuksi

Tämän suunnittelutyö nimi ”Virastotalon, Alppimajan ja satama-alueen rakennetarkasteluluonnokset” oli otsikkona tarjouspyynnössä. Tässä suunnittelutyössä on laadittu yleissuunnitelma Rasilan keskusta-alueen maankäytöstä ja ympäristön käsittelystä. Lisäksi on laadittu ideasuunnitelmat virastotalon, Alppimajan ja sataman alueille. Varsinaisten suunnitelmien lisäksi on laadittu alustava toimenpidesuunnitelma alueen kehittämistyön etenemiselle.

Nyt tehtyjen suunnitelmien on tarkoitus toimia ohjaavina suunnitelmina laadittaessa Rasilan keskusta-alueen kaavamuutoksia sekä muita keskusta-alueen viheralueita ja rakennuksia koskevia muutoksia. Tavoitteena on luoda Rasilan keskusta-alueesta viihtyisä ja vetovoimainen kuntakeskus paikallisille asukkaille ja matkailijoille. Vetovoimatekijänä matkailijoille toimii luonnollisesti tyytyväiset kuntalaiset, jotka käyttävät alueen palveluja ja viihtyvät alueella.

Työ esittelytilaisuus pidettiin Ruokolahdella 17.2.2020. Rakennetarkasteluluonnoksessa esitetyt suunnitelmat keskustan kehittämiseen nähtiin soveltuvan hyvin kunnan tarpeisiin ja vastaavan työlle asetettuja tavoitteita. Alueen jatkokehittämisessä on kiinnitettävä huomiota alueen esteettömyyteen, yhteisöllisyyden, toimintojen monimuotoisuuden ja riittävän pysäköinnin varmistamiseen.