

ESKOON ALUEEN MAANKÄYTTÖSUUNNITELMA, SEINÄJOKI



23.5.2016

ARKKITEHDIT **LSV**

SISÄLLYSLUETTELO

LÄHTÖTIEDOT	1
Tarkastelualueen sijainti	1
Lähipalvelut.....	1
Aluerajaukset	1
Liittyminen kaupunkirakenteeseen	1
Maanomistus	1
Suunnittelutavoitteet	1
Osayleiskaava ja asemakaava	2
Liikenneverkosto	2
Tarkastelualueen ominaisuudet	3
Maasto ja maisema	3
Erityispiirteet ja suojelukohteet	3
Rakentamista rajoittavat tekijät	3
Maankäyttöä suunniteltaessa huomioitavat luontokohteet	3
Sähkö- ja kaukolämpöverkosto	4
Vesi- ja viemäriverkosto	4
Eskoon kiinteistöt	5
Uusien rakennusten sijoittaminen	5
Tavoitteet	5
Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymän tavoitteita	5
Kaupungin palvelut / julkiset palvelut	5
ANALYYSIT	6
Aluerakennevaihtoehdot	6
ALUERAKENNE	7
Rakeisuuskartta	7
Selostus	8
Näkymä: julkisten kaupunkitilojen sarja	9
Näkymä alueen sisääntulosta	10
Laskelmat	11
Olemassa oleva kerrosala	11
Uusi kerrosalalaskelma	11
Autopaikat.....	11

Näkymä	12
VAIHEISTUS	13
Asemakaavoituksen vaiheistaminen	13
PALVELUT	14
Palvelut ja toiminnot	14
Palvelut: Kaupunginosakeskus	15
LIIKENNE	16
Tiet ja liikenne: Liikenneverkosto VE1	16
Tiet ja liikenne: Liikenneverkosto VE2	17
SUUNNITELMAT	18
Vaihe 1: Asuminen ja palvelut	18
Näkymä aukiolta	19
Vaihe 2: Asuminen, koulu ja päiväkoti	20
Vaihe 3: Asuminen	21
Näkymä	22
Vaihe 4: Asuminen	23
Näkymä kerrostaloalueelta	24
Vaihe 5: Asuminen	25
Vaihe 6: Asuminen	26
Vaihe 7: Asuminen	27
Vaihe 8: Asuminen	28
PALVELUT	29
Palvelut: Tilaa vievän kaupan alue	29
Kerrosalalaskelma.....	29
Näkymä alueen eteläosaan ja tilaa vievän kaupan alueelle	30

TARKASTELUALUEEN SIJAINTI

Tarkastelualue sijaitsee Seinäjoella noin 6,5 kilometrin päässä keskustasta etelään. Tarkastelualueella sijaitsee Eskoon tuki- ja osaamiskeskus. Muilta osin tarkastelualue on rakentamatonta metsäaluetta. Seinäjoen kaupungin tuleva kasvu ja sen myötä kaavoituksen painopiste suuntautuu kohti kaupungin eteläosaa.

Lähipalvelut

- (1) Lähimmät peruskoulun alaluokkien (luokat 1-6) koulut ja lasten päivähoitotoiminta: Kärjen koulu ja päiväkoti, Pajuluoman koulu ja päiväkoti. (Kärjen alueelle päiväkodin laajennus)
- Neuvolat sijaitsevat Kärjen ja Pajuluoman koulujen yhteydessä.
- (2) Lähin yläluokkien koulu: Pruukin yhtenäiskoulu (luokat 5-9)
- (3) Lukio sijaitsee Seinäjoen keskustassa.
- (4-6) Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat (4) Kärjessä (K-Market) ja (5) Törnävällä, muuten alue tukeutuu Seinäjoen keskustan palveluihin. (6) Palokärjentaipaleen ja Ruukintien risteykseen on tulossa asemakaavalla lisää kauppaa.
- (7) Eskoon alueen palvelut:
 - Niittyvillan koulu, erityiskoulu
 - Aistihavaintokeskus Sateenkaari
 - Päiväkoti Muksula, Tupatie 41, 47 paikkaa (ainut päiväkotikoulu, jossa tilaa; sijainnin vaikutus kulkuyhteyksiin)
 - Lähiliikuntapaikka koulun yhteydessä
- (8) Tarkastelualueen ja sen ympäristön luontoalueet tarjoavat hyvät puitteet virkistyskäytölle.



SUUNNITTELUTAVOITTEET

Tavoite on suunnitella Seinäjoen kaupunkirakennetta merkittävästi laajentava kaupunginosa, joka rakentuu keskeisen etelästä kaupunkiin johtavan, uuteen eteläiseen ohitustiehen liittyvän sisäänajoväylän varteen. Suunnittelualueen keskellä sijaitsevaa Eskoon alueen kehittämisessä erityisenä tavoitteena on luonnonläheisen, green-care-periaatetta noudattavan asuin- ja palveluympäristön luominen. Tämän tavoitteen vuoksi on viheralueiden, kortteleiden ja liikennejärjestelyjen suunnittelussa sovellettu puutarhakaupunkisuunnittelun periaatteita. Viherverkoston alueelle sijoitetaan erilaisia green-care-tavoitteita palvelevia toimintoja, jotka tukevat alueen asukkaiden sosiaalista hyvinvointia ja tarjoavat ulkoiluun ja luontoon liittyviä harrastusmahdollisuuksia. Koska yleiskaavoitettu alue on laaja, tulee suunnittelualue olemaan osa uutta kaupunginosaa. Siitä syystä nykyisen Eskoontien, joka on alueen luontainen sisääntuloväylä, ympäristö saa kaupunginosakeskuksen roolin. Osayleiskaavassa alueen rakentaminen on pientalovaltaista. Uuden kaupunginosan suhde kaupunkirakenteeseen, uuteen ohitustiehen ja Törnäväntiehen on arvioitu suunnittelutyön yhteydessä sellaisiksi tekijöiksi, joiden vuoksi rakentamistehokkuutta Törnäväntien varrella ja tilaa vievän kaupan alueen tuntumassa on katsottu aiheelliseksi nostaa. Suunnittelualue liittyy kaupunkirakenteellisesti ja liikenteellisesti myös sen itäpuolella olevaan Kärjen alueeseen, jolle on valmistunut asemakaava.

ALUERAJAUKSET

Liittyminen kaupunkirakenteeseen

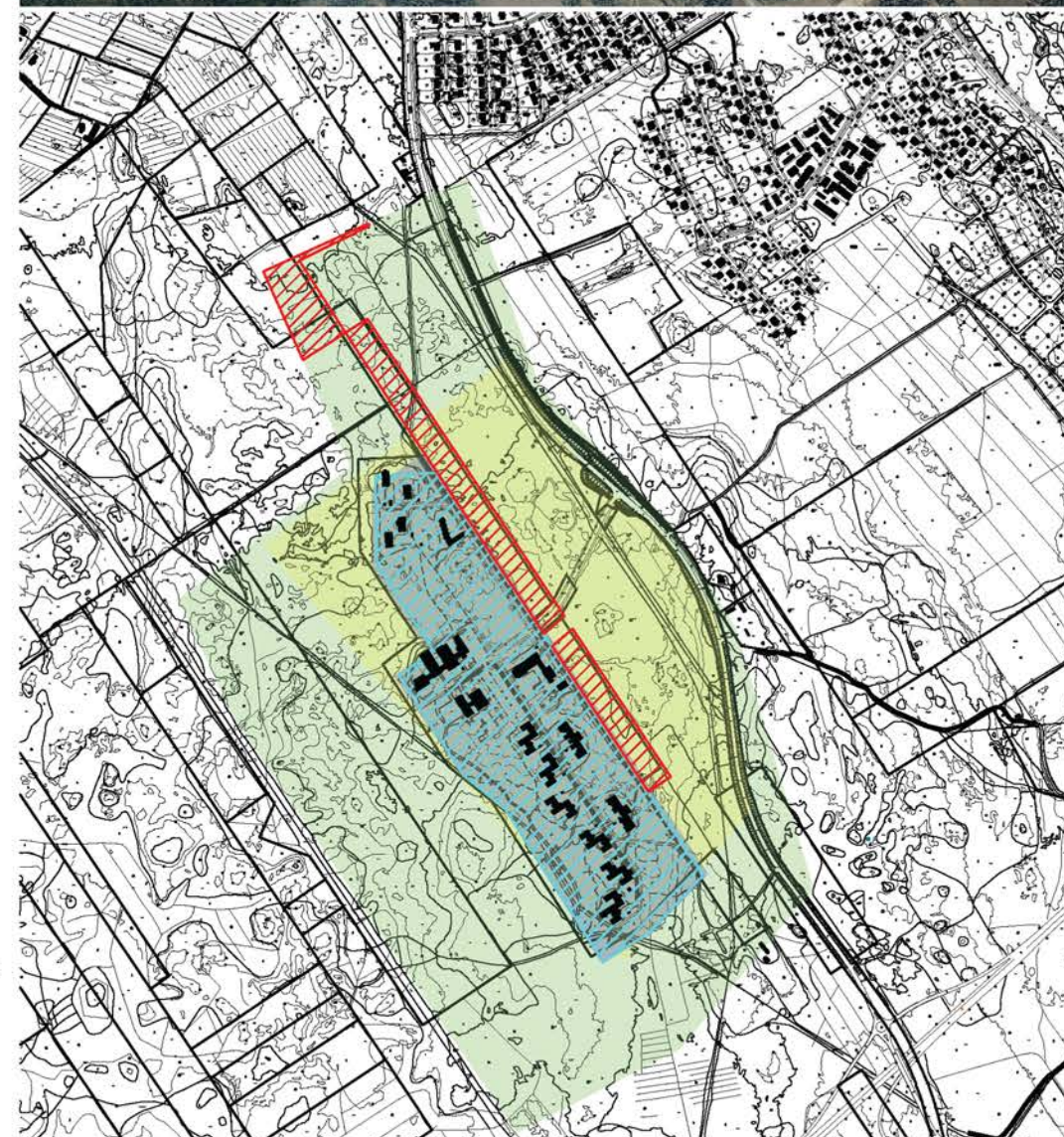
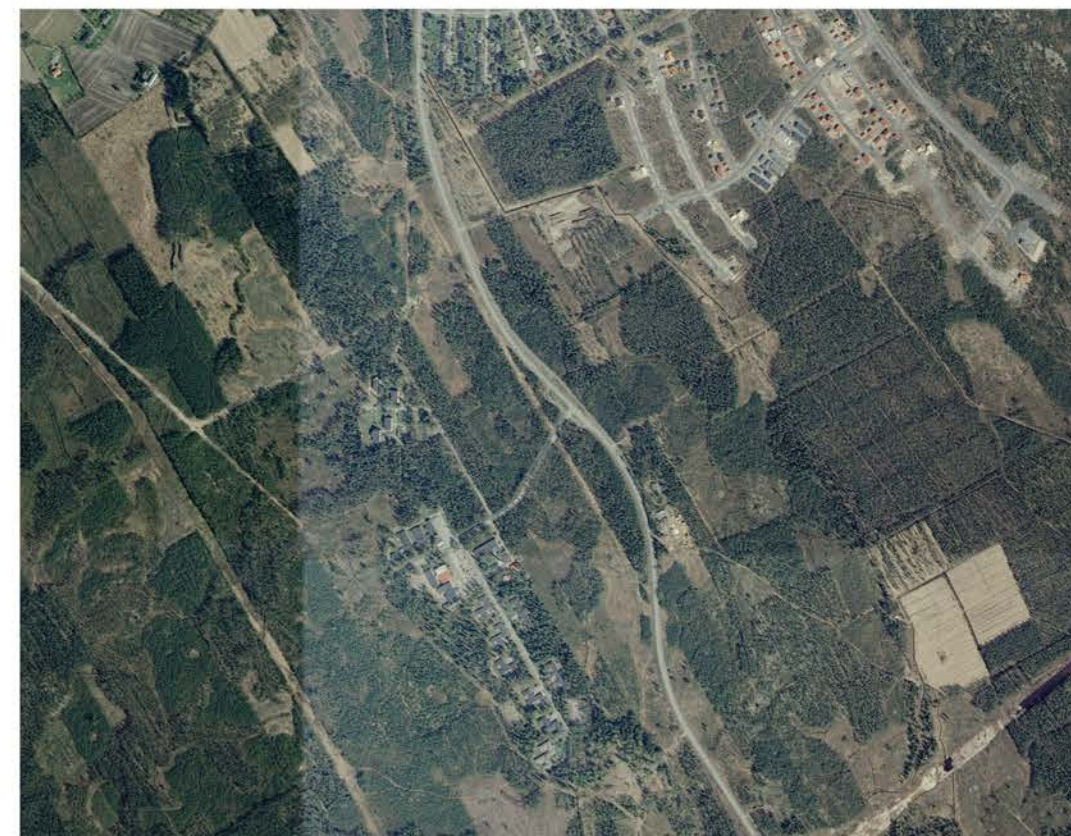
Tarkastelualue on kooltaan noin 1,29 km², suunnittelualue noin 0,59 km² ja Eskoon alue noin 0,26 km².

Tarkastelualue rajautuu pohjoisessa ja etelässä metsä- ja peltoalueisiin, idässä autotiehen ja lännessä sähkölinjaan. Tarkastelualueen lähiympäristö on rakentamiseltaan pientalovaltaista. Kärjen alueelle on rakentumassa uusi pientaloalue.

Maanomistus

Kuntayhtymä omistaa Eskoon alueen. Eskoon alueen itäpuolella on yksityisessä omistuksessa oleva maa-alue. Muuten tarkastelualue on kaupungin omistuksessa.

- TARKASTELUALUE
- SUUNNITTELUALUE
- ESKOON ALUE
- KUNTAYHTYMÄN OMISTUKSESSA
- YKSITYISESSÄ OMISTUKSESSA



OSAYLEISKAAVA JA ASEMAKAAVA

Tarkastelualue sijaitsee yleiskaava-alueella. Tarkastelualueen kaavamerkintöjä:

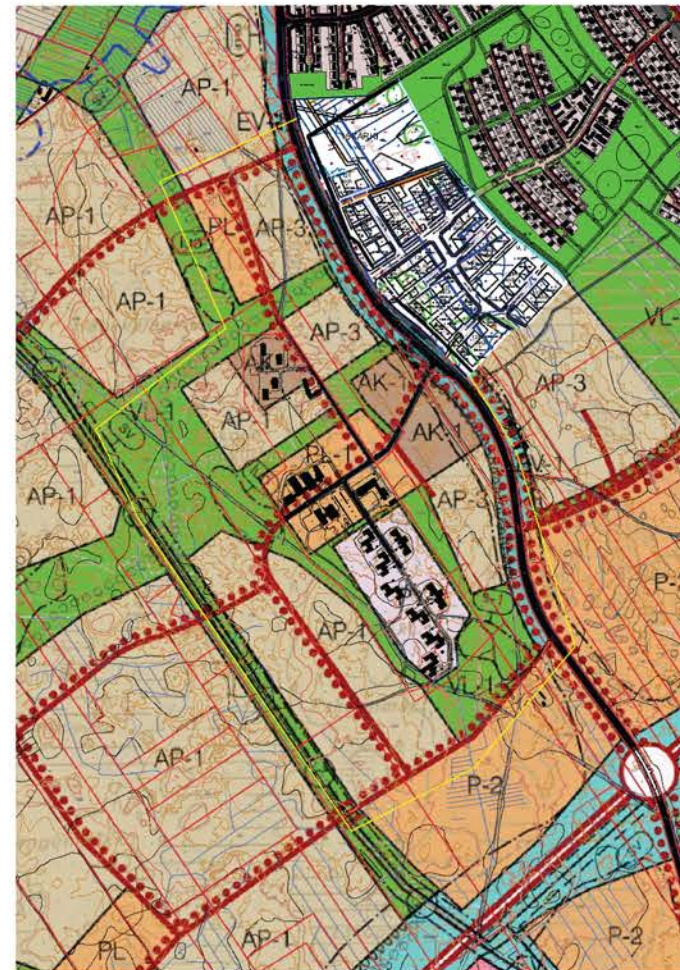
- PL Lähipalvelujen alue. Asemakaavan mukaan toteutettava alue tai asemakaavoitettava alue.
- PL-1 Lähipalvelujen alue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle saa sijoittaa julkisia ja yksityisiä palvelutoimintoja sekä työpaikkatoimintaa ja asuntoja.
- PY-1 Julkisten palvelujen ja hallinnon alue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.
- AP-1 Pientalovaltainen asuntoalue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alue varataan rivi- ja erillispientalojen rakentamiseen.
- AP-3 Pientalovaltainen asuntoalue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alue varataan rivi- ja erillispientalojen rakentamiseen. Alue voidaan toteuttaa tiiviinä enintään 2-kerroksisena pientalo- tai pienkerrostaloalueena.
- AK Kerrostalovaltainen alue. Asemakaavan mukaan toteutettava alue.
- AK-1 Kerrostalovaltainen alue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle saa sijoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja rakennusten ensimmäiseen kerrokseen. Alueelle sallitaan enintään viisikerroksiset asuinkerrostalot. Osa alueesta voidaan toteuttaa tiiviinä vähintään 2-kerroksisena pientaloasutuksena.
- VL-1 Lähivirkistysalue. Alueelle sijoittuu luonnonarvoja omaavia alueita, jotka tulee huomioida ulkoilureittien ja virkistystoimintojen sijoittelussa.
- EV-1 Suojaviheralue. Aluetta voidaan käyttää yleisen tien liikenneväylän sijoittamiseen ja tiejärjestelyihin. Alueelle saa sijoittaa meluvallin ja/tai -aidan. Itäisen ohikulkutien varressa alueelle saa sijoittaa ohikulkutien rakentamisen maamassoja sijoittaen niitä ensin asumiseen varattujen alueiden läheisyyteen. Maamassat tulee maisemoida ja sijoittaa puustoa mahdollisuuksien mukaan säästäten.
- luo Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alue on metsälain 10 §:n mukainen arvokas elinympäristö tai muu eläimistöltään tai kasvillisuudeltaan luonnonarvoja sisältävä alue. Alueella ei tule harjoittaa sellaisia toimia, joilla vaarannetaan kohteen luonnonarvojen säilyminen. Alueelle kohdistuville toimenpiteille edellytetään MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa.
- s-1 Alueen osa, jolla sijaitsee LSL 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joiden hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin, että liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.
- sv Ohjeellinen suojavyöhyke. 110 kV:n sähkölinja.

LIIKENNEVERKOSTO

Tarkastelualue tukeutuu liikenteellisesti alueen itäreunalla kulkevaan Törnäväntiehen. Tarkastelualueen tieverkosto koostuu Eskoon alueen teistä. Keskustan saavutettavuus autolla on noin 6,5 kilometriä. Kevyen liikenteen väylä on toteutettu Törnäväntien varressa Eskoon liittymään saakka. Paikallisliikenteen lähin linja-autopysäkki sijaitsee Eskoontiellä.

Tuleva Seinäjoen itäinen ohikulkutie vaikuttaa kasvattaen Törnäväntien liikennemääriä ja muodostaen Törnäväntiestä uuden pääväylän keskustaan. Törnäväntiestä tulee myös joukkoliikenteen pääväylä. Uuden ohitustien ja Törnäväntien risteyksen ympäristöön muodostuneen kauppa-alue tulevaisuudessa, mikä osaltaan vaikuttaa Törnäväntien liikennemääriin.

Hankkeesta on erillisen liikenteellisen tarkastelun tehnyt SITO Tampere / DI Juha Mäkinen

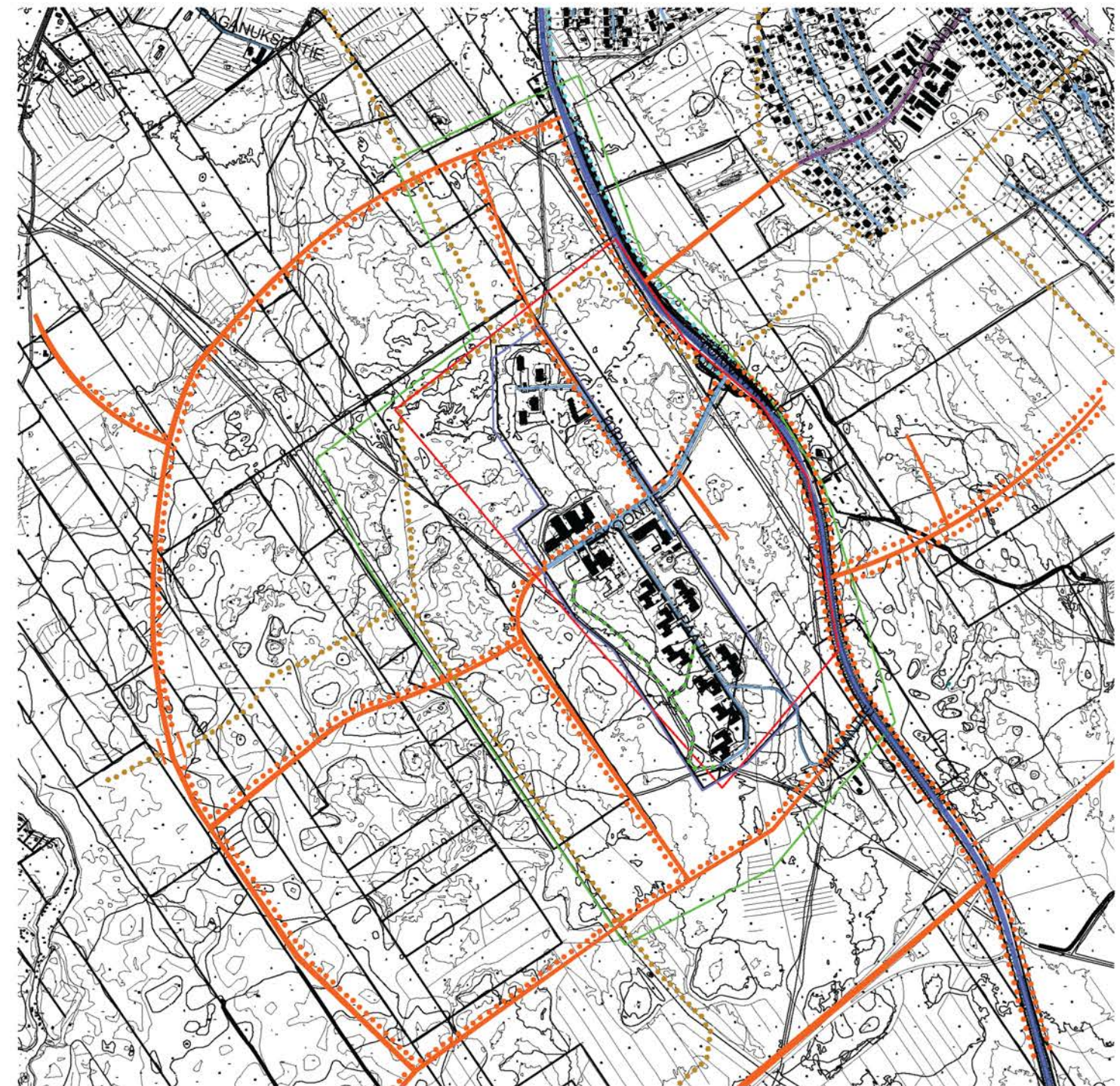


OLEMASSA OLEVAT TIET:

- PÄÄKATU
- PÄÄKOKOOJAKATU
- MUU KOKOOJAKATU
- KEVYEN LIIKENTEEN VÄYLÄ
- TÄRKEÄ ULKOILUREITTI

OSAYLEISKAAVASSAMERKITYT UUDET TIET:

- UUDET TIET JA LINJAT
- UUSI KEVYEN LIIKENTEEN VÄYLÄ
- OHJEELLINEN ULKOILUREITTI



TARKASTELUALUEEN OMINAISUUDET

Eskoon palvelukeskus koostuu pääosin yksikerroksisista rakennuksista, osa rakennuksista on kolmikerroksisia. Hallitsevana julkisivumateriaalina rakennuksissa on punainen tiili ja kattomuotona tasakatto. Rakentamaton metsäalue koostuu tiheäpuustoisista alueista ja hakkuualueista. Puustoltaan metsäalue on koivu-, mänty- ja kuusivaltaista.

Maasto ja maisema

Alueen identiteetin kannalta vehreys ja luonnonläheisyys ovat tärkeitä tekijöitä. Näkymän päätteinä Eskoontietä saavuttaessa on hakkuuaukea. Näkymät Eskoon alueen rakennuksista suuntautuvat luontoon. Maasto laskee tarkastelualueella loivasti etelästä pohjoiseen korkeuseron ollessa eteläreunan ja pohjoisreunan välillä noin 10 metriä.

Erityispiirteet ja suojelukohteet

Tarkastelualueelle ei sijoitu valtakunnallisesti merkittäviä tai arvokkaita maisema-alueita tai kulttuuriympäristöjä eikä perinnemaisemakohteita tai muinaisjäänöksiä.

Rakentamista rajoittavat tekijät

Rakentamista rajoittavia tekijöitä tarkastelualueella ovat Törnäväntien ulkomeluvyöhyke, liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä merkittävät luontoalueet.

Maankäyttöä suunniteltaessa huomioitavat luontokohteet:

(K=kasvistollisesti merkittävä kohde, E=eläimistöltään merkittävä kohde, M=maisemallisesti merkittävä kohde, V=virkestys ja/tai opetuskohde, G=geologinen kohde)

1. Eskoon korpi

Pienialainen korpipainanne; lähinnä mustikkakorpi (MK). Korven kosteusolosuhteet ovat kärsineet korpea reunustavasta metsäojituksesta. K

2. Maisemapuut

Neljän maisemallisesti merkittävän ylispuumännyn ryhmä. M, K

3. Eskoon avokalliot

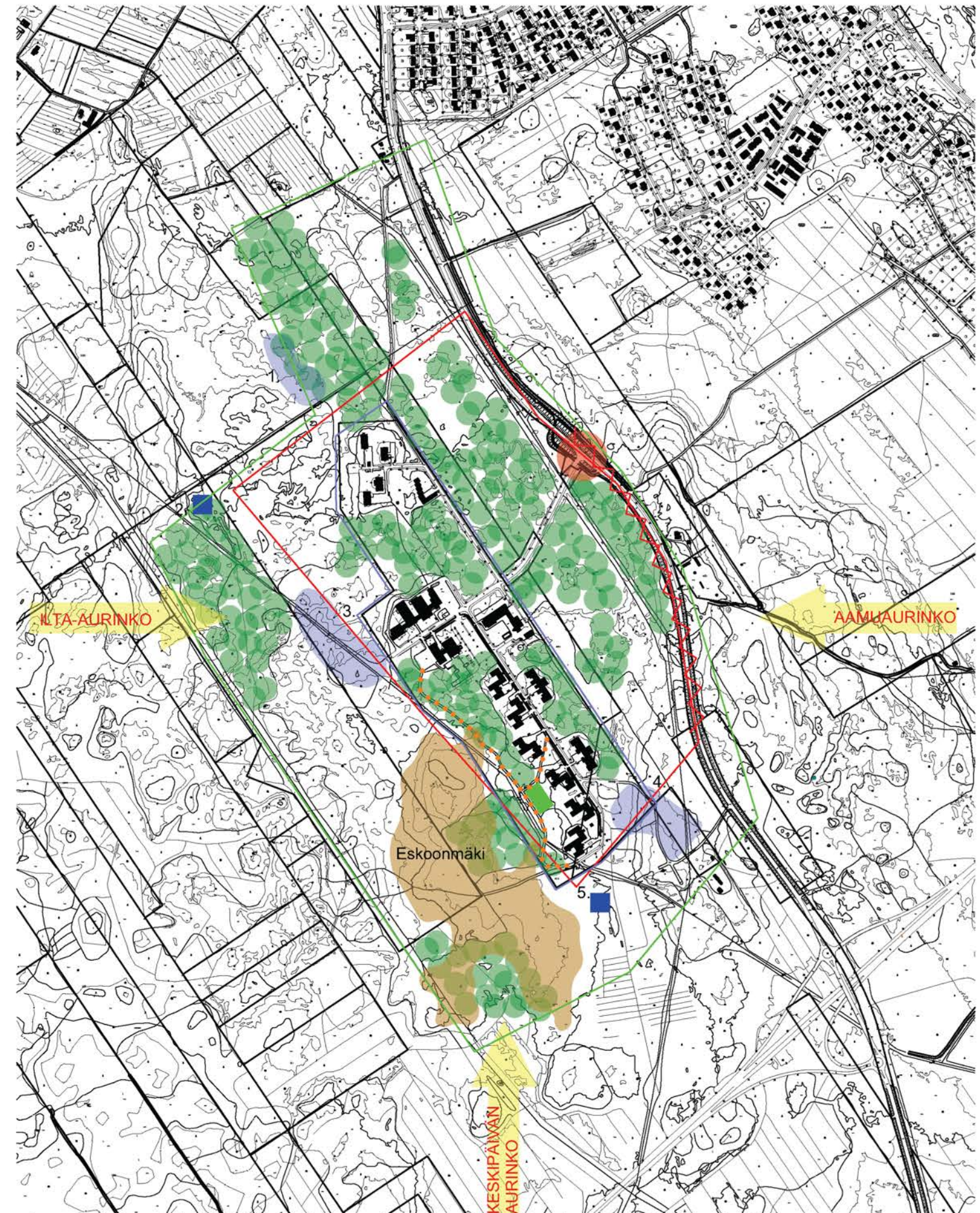
Eskoon keskuslaitoksen länsipuolella on karujen avokallioiden ja komeiden ylispuumäntien luonnehtima kumpareikko. Sähkölinja halkoo aluetta. Kallioilla on merkitystä virkestys- ja opetuskohteena. V, (K)

4. Eskoon liito-oravareviiri

Eskoon keskuslaitoksen eteläpäässä on vanhojen yli satavuotiaiden kuusten muodostamaa rehevää tuoretta kangasmetsää. Paikalla on liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalue. E, (M)

5. Eskoon siirtolohkareet

Eskoon keskuslaitoksen eteläpuolella oleva siirtolohkareiden ryhmä. G, V



SÄHKÖ- JA KAUKOLÄMPÖVERKOSTO

Pohjoispuolen olemassa oleva kaukolämpöverkosto on hyödynnettävissä. Maankäyttösuunnitelmassa on huomioitu olemassa oleva kaukolämpöverkosto jättämällä sen linja rakentamattomaksi. Eskoon alueella kaukolämpöverkoston kunto vaatii tutkimuksia tarkemmassa suunnitteluvaiheessa.

Merkinnät kartalla:

Vihreällä viivalla merkitty kaukolämpöverkosto.
Punaisella viivalla merkitty 20 kV:n sähköverkosto. Eskoon alueella on oma maanalainen sähköverkosto.



VESI- JA VIEMÄRIVERKOSTO

Olemassa oleva viemäriverkosto on huomioitu maankäyttösuunnitelmassa jättämällä sen linja rakentamattomaksi.

Merkinnät kartalla:

Vihreällä viivalla merkitty vesiverkosto.
Punaisella viivalla merkitty viemäriverkosto.



ESKoon KIINTEISTÖT

KOHDE	RAK.VUOSI	PERUSKORJAUSV.	PURKAMINEN	SANEERAUS	UUDEN RAK.
1. HELAKOTI	1969	2009			
2. KAARISILTA JA AMMATTIOPISTO LUOVI	1969	2007			
3. NELIAPILA	1969		2019		
4. TUULENTUPA	1969		2019		
5. KOTOPIHLAJA	1969		2017		
6. KUNTOKAARI	1969		2017		
7. TERAPIATALO	1983			4/2017 - 12/2018	
8. NIITYVILLAN KOULUN, ILTAPÄIVÄHOIDON JA AISTIKESKUS SATEENKAAREN KOKONAISUUS	2014				
9. METSÄTÄHTI	1969		2019 - 2020		
10. MUSIIKKITERAPIA JA KUNTOUTUS					
11. ERITYISNEUVOLA SILMU					
12. HALLINTO, TOIMISTOT JA					
13. KUUSIKOTO JA PUHETULKIT	1969		2017		
14. TUKIPALVELUKESKUS	1969		2019 - 2020		
15. RAVITSEMISKESKUS					
16. RUOKASALI JA KABINETTI					
17. KOTOMARKKI	1972	2011			
18. KÄRJEN KORTTEERI	1969	2006			
19. PUHEKESKUS VANAMO JA PÄIVÄKOTI MUKSULA	1972	2005 / 2015			
20. METSÄRINNE eli TUPATIE 37	1970			6 - 12 /2016	
21. RIVITALO TUPATIE	1969		2020		
22. LASTENTALO 1	2015				
23. LASTENTALO 2					6 - 12 /2016
24. TUKI- JA OSAAMISKESKUS					4/2017 - 12/2018
25. IKÄÄNTYVIEN ASUMISYKSIKKÖ / SEVAS OY					4/2017 - 12/2018

Uusien rakennusten sijoittaminen

23. LASTENTALO VAIHE 2 -> tukeutuu ensimmäisen vaiheen yhteistiloihin
 24. TUKI- JA OSAAMISKESKUS -> muodostaa tulevan Tuki- ja osaamiskeskus Eskoon ytimen
 25. IKÄÄNTYVIEN ASUMISYKSIKKÖ / SEVAS OY -> muun asumisen yhteyteen

Kiinteistöjen purkuajankohdat vaikuttavat uusien rakennusten sijoittamiseen.

Eskoon alueen kaavoitus on tarkoitus saattaa valmiiksi v. 2016 aikana.

TAVOITTEET

Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymän tavoitteita:

1. Kaavoittaa maa-alue vastaamaan sekä kehittyvän kaupungin asunto- ja palvelurakentamisen että Tuki- ja osaamiskeskus Eskoon tarpeisiin.
 - Esimerkkejä palvelutoiminnoista (monet tulevan kaava-alueen palvelutoiminnoista ovat sekä Tuki- ja osaamiskeskus että alueen asukkaiden käytössä):Tuki- ja liikunta-alue, Liikuntasali, Uimahalli, Sateenkaaren aistihavaintokeskus, Ravitsemuskeskus, Auditorio

2. Optimoida kiinteistöjen käyttökulut vastaamaan tulevaa palvelutuotantoa, mikä tapahtuu optimoimalla kiinteistöjen tilat ja niiden käyttökulut tehokkaalla suunnittelulla, jossa otetaan huomioon asiakkaiden tarpeet ja palvelutuotannon tehokkuus.

3. Kaavoituksessa huomioitava koko alueen toimivuus.

4. Ympäristön säilyminen mahdollisimman luonnonläheisenä ja "Green care" ideologiaa toteuttavana alueena.

5. Luoda alueesta "hyvinvointikaupunginosa", jossa mahdollistuu esteetön asuminen ja harrastusmahdollisuudet kaiken ikäisille ihmisille.

6. Hyvä liikennesuunnittelu: turvallinen ja esteetön.

Lähde: Kiinteistö- ja toimitilastrategia 2021, Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymä:

Kaupungin palvelut / julkiset palvelut:

Täydentävät palvelukokonaisuutta ja palvelevat kaupunginosakeskuksena.

- Mahdollisia palveluita: Päiväkot, Koulu, Perhekoti, Lastenneuvola (koulun yhteyteen), Terveyskioski, Terapia-altaan yhteyteen uima-allas (20 / 25 m), Ekumeeninen kappeli SRK, Kaupalliset palvelut, Ulkoliikuntapaikat ja liikuntapalvelut, Poni- tai pieneläintalli



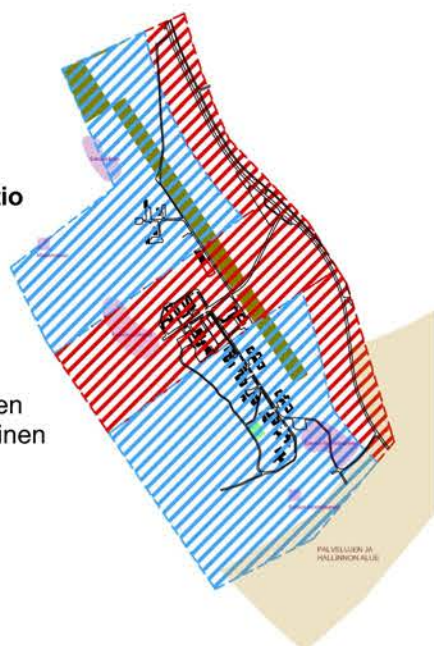
ALUERAKENNEVAIHTOEHDOT

1. Vaihtoehto "Tukeutuminen Törnäväntiehen"

- Törnäväntien varteen sekä kaupunginosakeskukseen sijoittuu kaupunkimainen ja tehokas rakentaminen. Muualla rakentaminen on pienimuotoisempaa.
- Kaupunginosakeskus toimii ytimenä.

1. Vaihtoehdon variaatio

- Huomioidaan tarkastelualueen lounaispuolelle kaavoitettavien pientaloalueiden yhteys kaupunginosakeskukseen ulottamalla kaupunkimainen rakentaminen tarkastelualueen länsireunaan saakka.



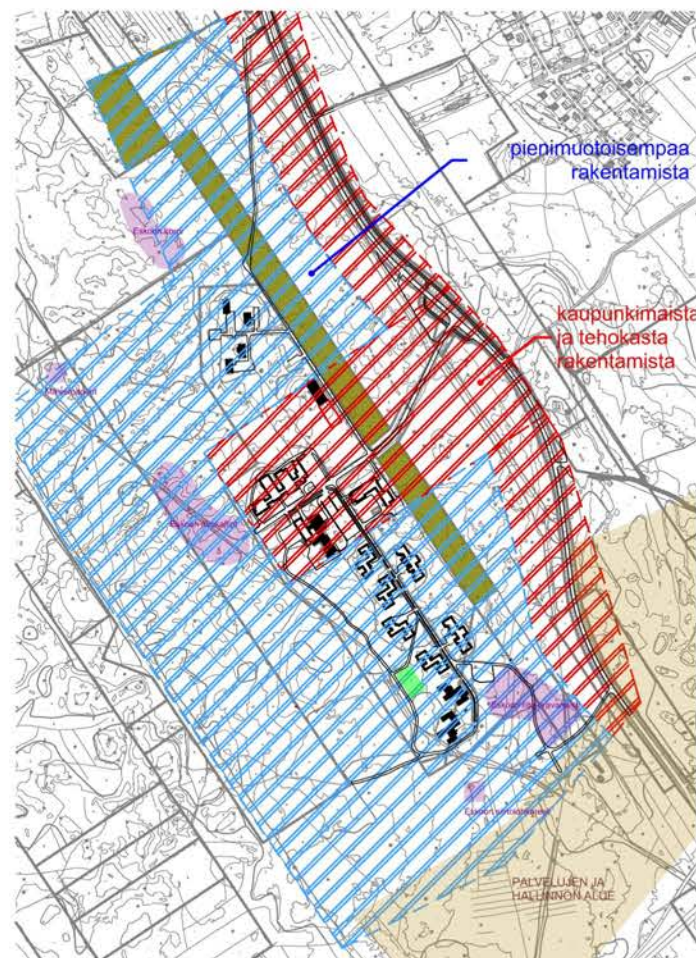
2. Vaihtoehto "Tukeutuminen etelän palvelujen ja hallinnon alueeseen sekä ohitustiehen"

- Kaupunkimainen ja tehokas rakentaminen sijoittuu Törnäväntien varteen, Eskoon alueelle sekä tarkastelualueen eteläreunalle. Muualla rakentaminen on pienimuotoisempaa.



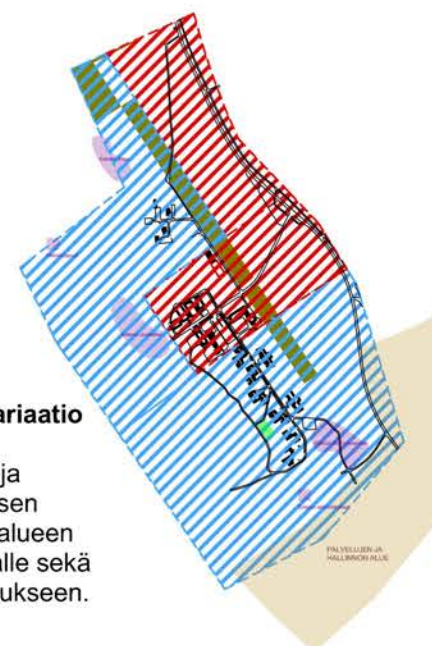
2. Vaihtoehdon variaatio

- Kaupunkimainen ja tehokas rakentaminen painottuu Törnäväntien varteen ja tarkastelualueen eteläreunalle.



3. Vaihtoehto "Tukeutuminen pohjoiseen"

- Kaupunkimainen ja tehokas rakentaminen ulottuu tarkastelualueen pohjoisreunalta kaupunginosakeskukseen.

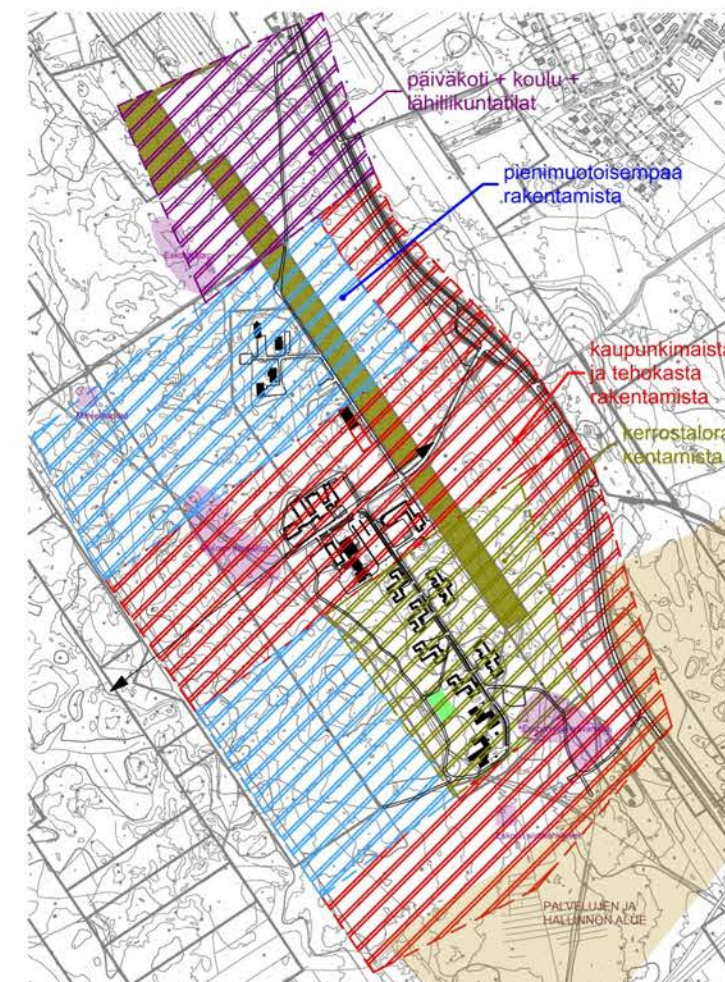
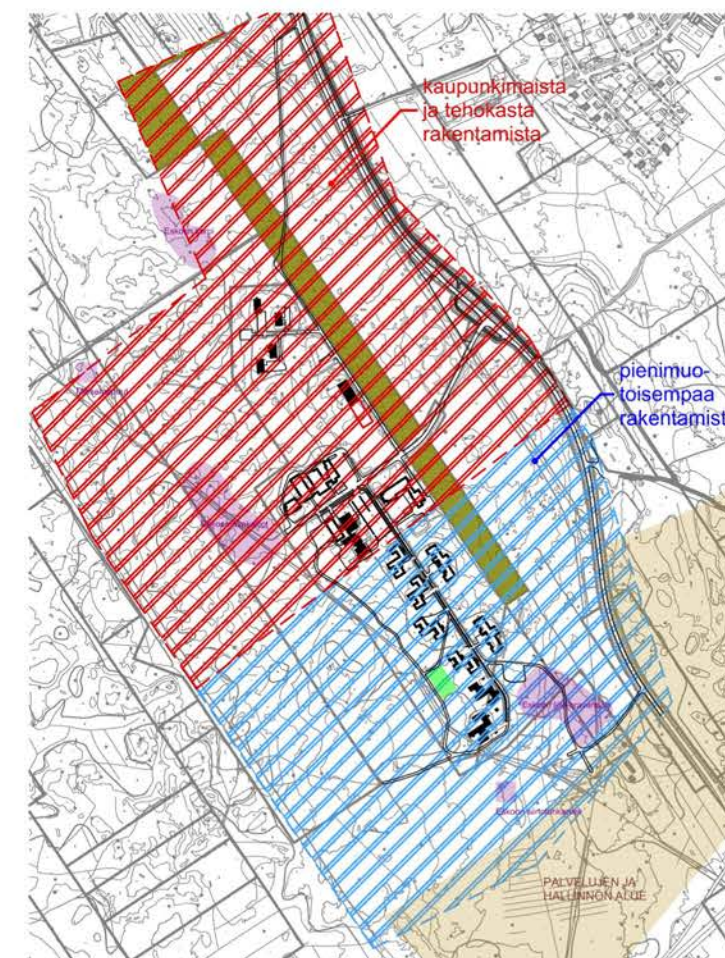


3. Vaihtoehdon variaatio

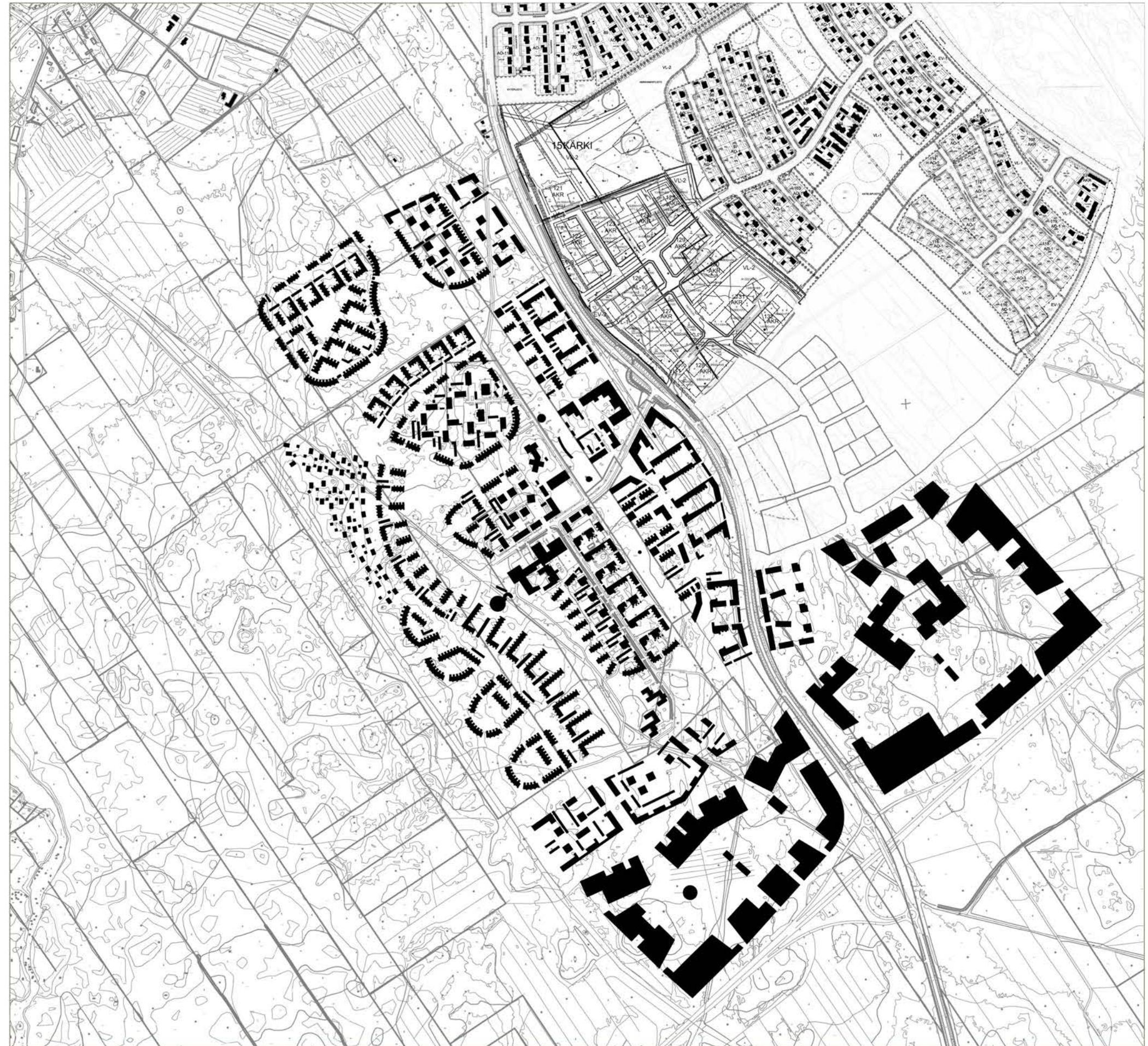
- Kaupunkimainen ja tehokas rakentamisen painottuu tarkastelualueen pohjois- ja itäreunalle sekä kaupunginosakeskukseen.

1. Vaihtoehdon jatkotyöstö

- Kaupunkimainen ja tehokas rakentaminen sijoittuu Törnäväntien varteen, kaupunginosakeskukseen sekä tarkastelualueen eteläreunalle. Muualla rakentaminen on pienimuotoisempaa.
- Kaupunginosakeskus toimii ytimenä.
- Huomioidaan tarkastelualueen lounaispuolelle kaavoitettavien pientaloalueiden yhteys kaupunginosakeskukseen ulottamalla kaupunkimainen rakentaminen tarkastelualueen länsireunaan saakka.
- Tarkastelualueen eteläreunan rakentaminen sovitetaan tilaa vievän kaupan alueen mittakaavaan.



RAKEISUUSKARTTA



SELOSTUS

Suunnitelman tavoitteena on luoda uusi, viihtyisä puutarha-kaupunkimainen kaupunginosa, joka tukee Eskoon kuntayhtymän asumiselle ja palvelutoiminnoille asettamaa green-care-periaatteen tavoitteen toteutumista.

Kaupunkirakenteen runko muodostuu alueen eri korttelialuita yhdistävästä puistoverkostosta. Puistoverkosto rakentuu alueen olemassa olevien suojeltavien tai muulla tavalla arvokkaiden luontokohteiden varaan. Puistoalueille on sijoitettu alueen asukkaita palvelevia ulkoliikunta- ja harrastustoimintoja. Yhteydet asuinkortteleista puistoalueille on pääosin toteutettu turvallisina siten, että yhteyden väliin ei sijoitu ajoneuvoliikenneväyliä. Korttelien yhteiset piha-alueet on suunniteltu pääosin autottomiksi. Ne muodostavat suojaisia, hyvin ilmansuuntiin avuttavia pihapiirejä, joilta on välitön yhteys alueen puistovyöhykkeille.

Alueen pohjoisreunalta sen eteläreunalle ulottuu keskeinen puistoakseli, joka risteää kaupunginosakeskuksen aukion kanssa. Puistoakselin varteen on sijoitettu koulu ja päiväkotikoti, joiden pihat liittyvät välittömästi puistoon. Koulun ja päiväkodin liikuntakentät sijaitsevat puistovyöhykkeellä.

Kaupunginosan julkiset, kaupalliset ja muut palvelut sijaitsevat keskeisen aukiokokonaisuuden ympärillä. Näin niiden saavutettavuus eri liikennemuodoilla on mahdollisimman hyvä. Julkisen kaupunkitilan keskellä sijaitsevassa puistossa on myös pieni hiljentymis- tai kokoontumistila. Olemassa olevan Eskoon tuki- ja osaamiskeskuksen ja Niittyvillan koulun muodostama kokonaisuutta on suunnitelmassa laajennettu nykyistä toimintaa laajentavilla palveluilla ja tiloilla. Samaan kokonaisuuteen on suunnitelmassa liitetty myös pieni alueen asukkaiden käyttöön tarkoitettu uimahalli.

Rakentamisen mittakaavat vaihtelevat 8-kerroksisista kerrostaloista omakotitaloihin. Pääosa alueesta koostuu yhtiömuotoisten 2-kerroksisten rivitalojen muodostamista kortteleista. Kaupunkimainen kerrostalorakentaminen painottuu vilkaasti liikennöidyn Törnäväntien varteen, kaupunginosakeskukseen ja alueen eteläreunaan, jossa asuntoalue rajautuu tilaa vievän kaupan alueeseen.

Tilaa vievän kaupan alueen rakentaminen muodostaa ulko-reunoiltaan kompaktit ja muodoltaan selkeät kaksi osa-alueita. Asuntoalueeseen rajautuvalla sivulla liikerakennukset massoitellaan pienipiirteisesti ja julkisivujen arkkitehtuurilta on vaadittava korkeaa laatua.

Liikenneverkosto on periaatteeltaan ulkosyöttöinen. Kokoojakadut, joihin tonttikadut liittyvät on sijoitettu suunnittelualueen ulkokehälle ja Eskoon kuntayhtymän alueen ympärille. Alueen sisäiset tonttikadut toteutetaan pääosin hidas-katuina.

Suunnittelualueelle ja kaupunginosakeskukseen johtaa kevyen liikenteen alikulku Kärjen alueelta, Falanderinkadun liittymän läheisyydestä.

Puistovyöhykkeet muodostavat suunnittelualueen keskiosaa kiertävän vihervestoston, jossa kulkee puiston eri toimintoja ja alueen eri osia yhdistävä ulkoilureitistö.

Suunnittelussa on noudatettu osayleiskaavan pääperiaatteita. Rakentamistehtokkuutta on nostettu alueen itä- ja eteläreunalla uudien kaupunkirakenteellisten lähtökohtien vuoksi.







LASKELMAT

Olemassa oleva kerrosala:

Eskoon kiinteistöt: 25 325,3 m²
(Lähde: Kiinteistö ja toimitilastrategia 08102015:
Kiinteistöluettelo)

Uusi kerrosalalaskelma:

1. Kuntayhtymän omistuksessa oleva Eskoon alue:
(vasemman puoleisessa kaaviossa värillisellä merkitty kerros
alaan laskettavat rakennukset)

Olemassa olevat rakennukset:	noin 10 000 m ²
Uudet asuinrakennukset:	noin 74 000 m ²
Uudet muiden toimintojen rak.:	noin 12 700 m ²
Yhteensä:	noin 96 700 m ²
Aluetehokkuus: 0,39	

2. Muu alue:

Uudet asuinrakennukset:	noin 296 700 m ²
Uudet muiden toimintojen rak.:	noin 13 400 m ²
Yhteensä:	noin 310 100 m ²
Aluetehokkuus: 0,32	

3. Koko alue:

Olemassa olevat rakennukset:	noin 10 000 m ²
Uudet asuinrakennukset:	noin 370 700 m ²
Uudet muiden toimintojen rak.:	noin 26 100 m ²
Yhteensä:	noin 406 800 m ²
Aluetehokkuus: 0,33	

Autopaikat:

Normi:

Asuminen: 1 ap / 85 k-m²
Kauppa: 1 ap / 50 k-m²
Koulun alue: 1 ap / 119 k-m²
Niittyvillan koulun, terapiatalon ja Tuki- ja
osaamiskeskuksen alue: 1 ap / 97 k-m²

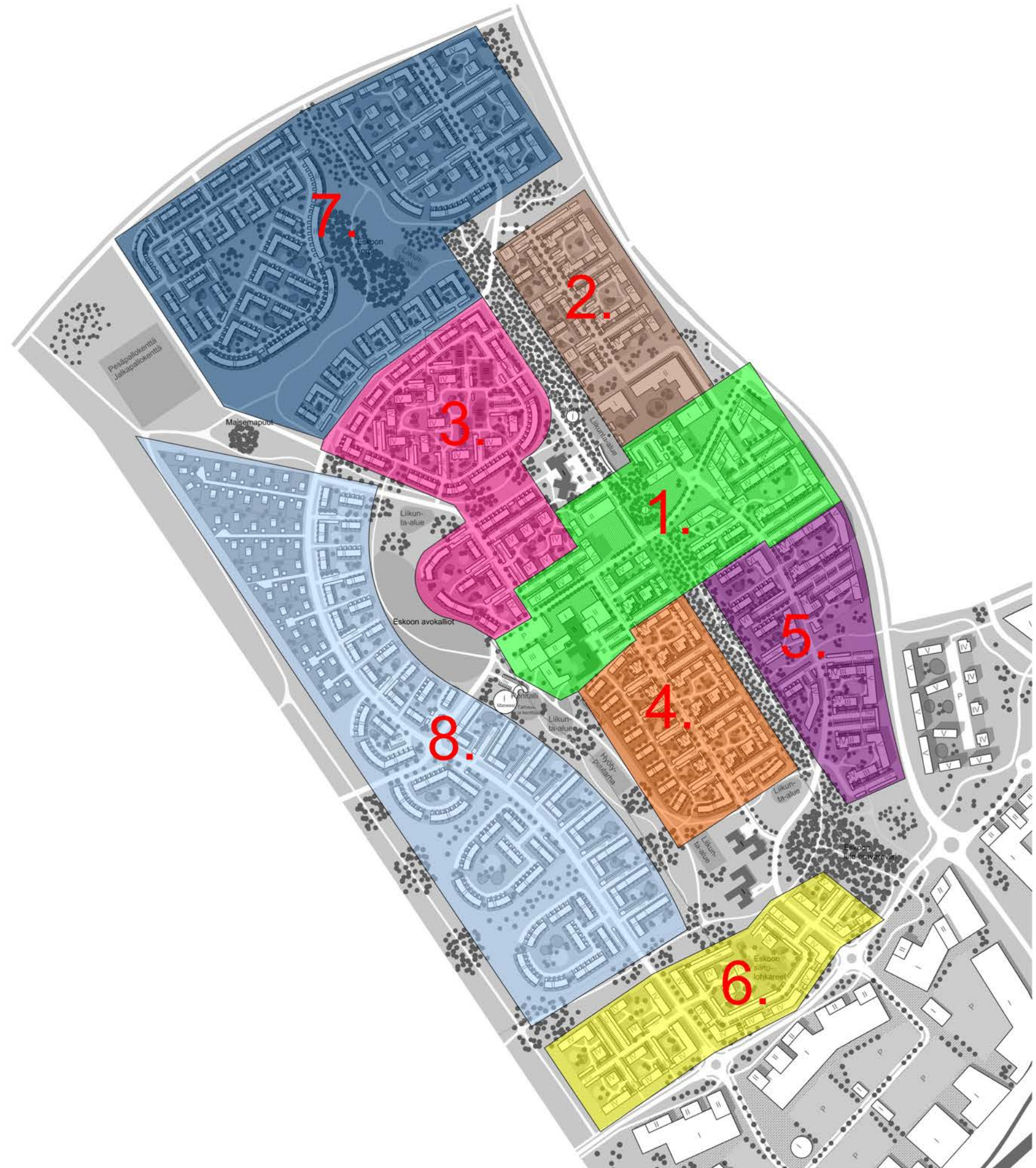




ASEMAKAAVOITUKSEN VAIHEISTAMINEN

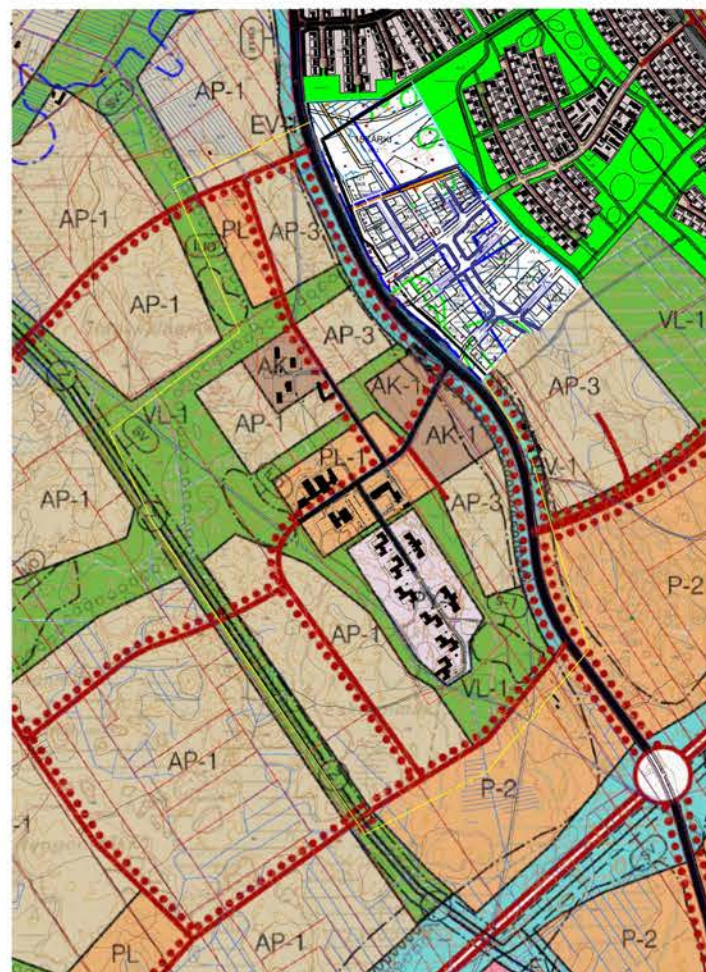
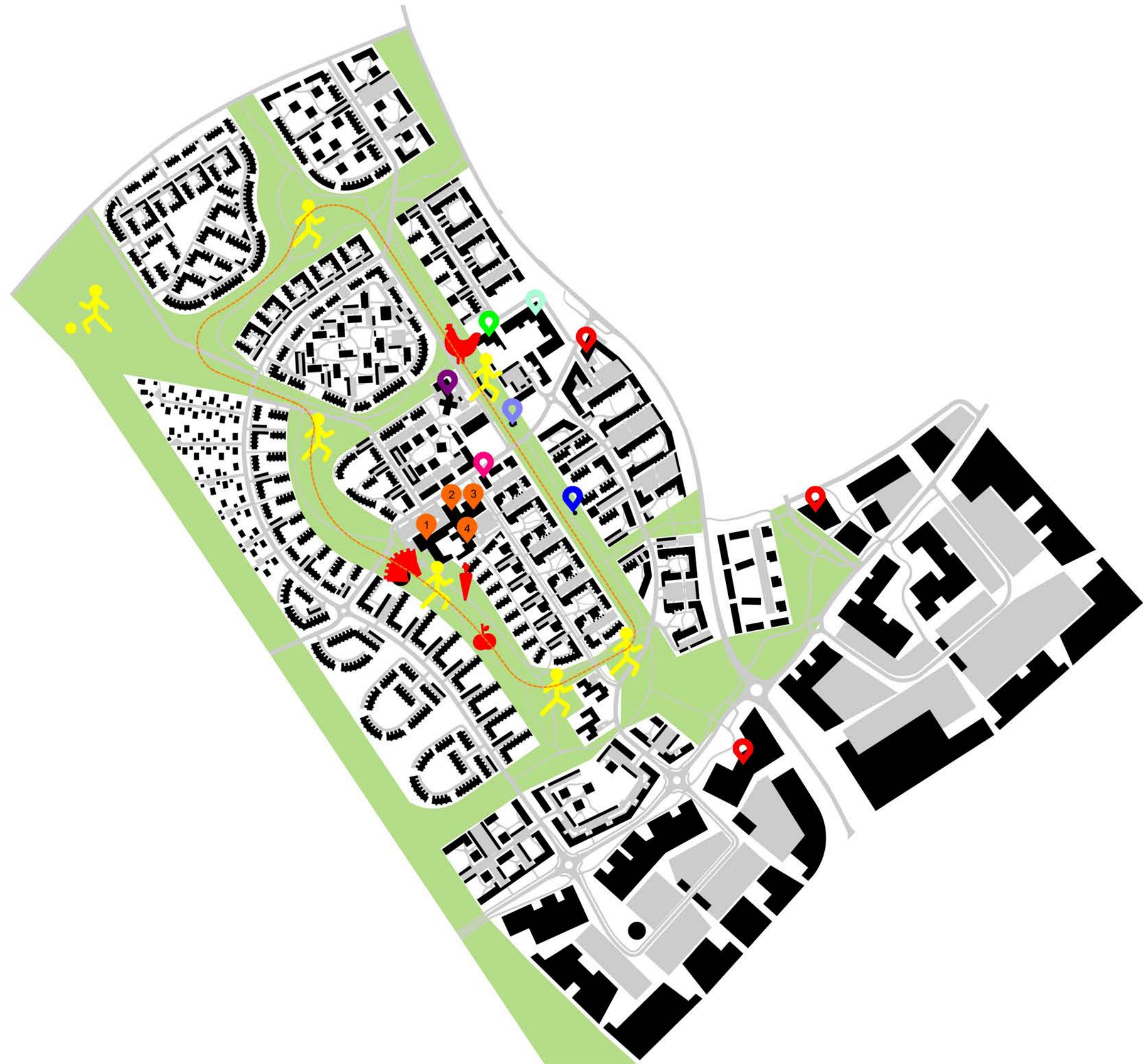
Pyrkimyksenä on ollut muodostaa noin 50 000 kerrosneliömetrin vai-heita, koska rakentamisen määrää ja aikataulua peilataan Seinäjoen väestönkehitykseen. Vaiheiden rakentumisen järjestykseen vaikuttavat kaupunginosakeskuksen sijainti, kaupunkikuvalliset tekijät sekä pyrkimys luoda valmiita ympäristökokonaisuuksia. Erityisesti Törnäväntien varren ja kaupunginosakeskuksen rakentuminen mahdollisimman val-miiksi ympäristöiksi on kaupunginosan rakentumisen kannalta tärkeää.

1. vaihe	n. 74 000 k-m ²
2. vaihe	n. 31 000 k-m ²
3. vaihe	n. 42 000 k-m ²
4. vaihe	n. 31 000 k-m ²
5. vaihe	n. 45 000 k-m ²
6. vaihe	n. 51 000 k-m ²
7. vaihe	n. 63 000 k-m ²
8. vaihe	n. 55 000 k-m ²



PALVELUT JA TOIMINNOT

- | | | | |
|---|--------------------------------|---|-------------------------------|
|  | VIHERYHTEYDET |  | 1. TUKI- JA OSAAMISKESKUS |
|  | ULKOLIIKUNTA-ALUEET |  | 2. TERAPIATALO |
|  | JALKAPALLO- JA PESÄPALLOKENTTÄ |  | 3. UIMA-ALLAS JA LIIKUNTASALI |
|  | FRISBEEGOLFRATA |  | 4. NIITTYVILLAN KOULU |
|  | PONITALLI |  | LASTENTALO |
|  | PIENELÄINTALLI |  | KOULU JA AUDITORIO |
|  | KASVIMAA |  | PÄIVÄKOTI |
|  | HYÖTYPUUTARHA |  | EKUMENINEN KAPPELI |
| | |  | LAAVU |
| | |  | PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA |
| | |  | LÄHIKAUPPA |



PALVELUT: KAUPUNGINOSAKESKUS

- Alueella tähdätään eri ikäpolvien sekoittumiseen
- Ikäihmisiä houkuttelevat hyvät palvelut, kuten lähikauppa, ap-teekei, terveyspalvelut, ja ateriapalvelut, sekä luonto ja esteettömyys. Perhekotityyppinen asuminen.
- Ikäihmisille suunnattu palvelutarjonta tarvitsee riittävän kysynnän (Palvelualueajattelu: Seinäjoella 4 palvelualueetta)
- Palvelutarjonnan toteutumista voisi helpottaa kytkeytyminen jo muutenkin alueelle syntyvään palveluun.
- Aistihavaintokeskus Sateenkaaren toiminnot laajempaan käyttöön.

Kaupunginosakeskus

Kaupunginosakeskus muodostuu aukioista ja palveluista, jotka keskittyvät aukioita reunustaviin rakennuksiin muodostaen palveluyöhykkeen. Rakentaminen kaupunginosakeskuksessa on kaupunkimaista. Päivittäistavarakauppa sisäänjokadun liittymän tuntumassa näkyy Törnäväntielle.

Olemassa olevat palvelut

1. Niittyvillan koulun, iltapäivähoidon ja aistikeskus sateenkaaren kokonaisuus
2. Terapiatalo
- 2a. Terapiatalon laajennusosa
3. Lastentalo

Uudet palvelut

Suunnitelma mahdollistaa ravitsemuskeskuksen, kokoustilojen ja auditorion sijoittamisen joko koulun yhteyteen tai muiden Tuki- ja osaamiskeskuksen toimintojen yhteyteen.

4. Tuki- ja osaamiskeskus:
Sisäyhteys terapiataloon.
- 4a Paljon tukea tarvitsevien osasto sekä Sairaanhoidollista palvelua tarjoava osasto:
35-40 laitospaikkaa; sijoitus I-II krs
- 4b Asiantuntijapalvelut sekä Opus ja hallinto:
n. 50 ihmisen (asiantuntijat + muut toimihenkilöt) tilat; sijoitus I-III krs
- 4c Ravitsemuskeskus sekä Kokoustilat:
Sijoitus I krs. Ravitsemuskeskuksen näkyvyys Eskoon-tielle.
5. Auditorio:
n. 120 k-m². Auditoriossa järjestettävissä tilaisuuksissa voidaan hyödyntää ravitsemuskeskuksen palveluja mikäli auditorio sijoittuu sen yhteyteen.
6. Uima-allas
7. Liikuntasali:
Terapiatalon saneerauksen yhteydessä toteutettava uimahallin laajennus, esimerkiksi 20/25 m allas. Uusi uima-allas ja liikuntasali sijoittuvat siten, että ne ovat yhteydessä Terapiatalon uima-allashuoneeseen ja liikuntatiloihin. Uusi liikuntasali ja uima-allas muodostavat Terapiatalon kanssa liikuntatoimintojen keskittymän.
8. Tuki- ja liikunta-alue:
Sijoittuu Niittyvillan koulun, Terapiatalon ja sen laajennuksen sekä Tuki- ja osaamiskeskuksen läheisyyteen.
9. Lähikauppa ja Terveyskioski:
Sijoittuvat aukiota reunustavan kerrostalon maantasokerrokseen, keskeiselle paikalle alueen ytimeen.

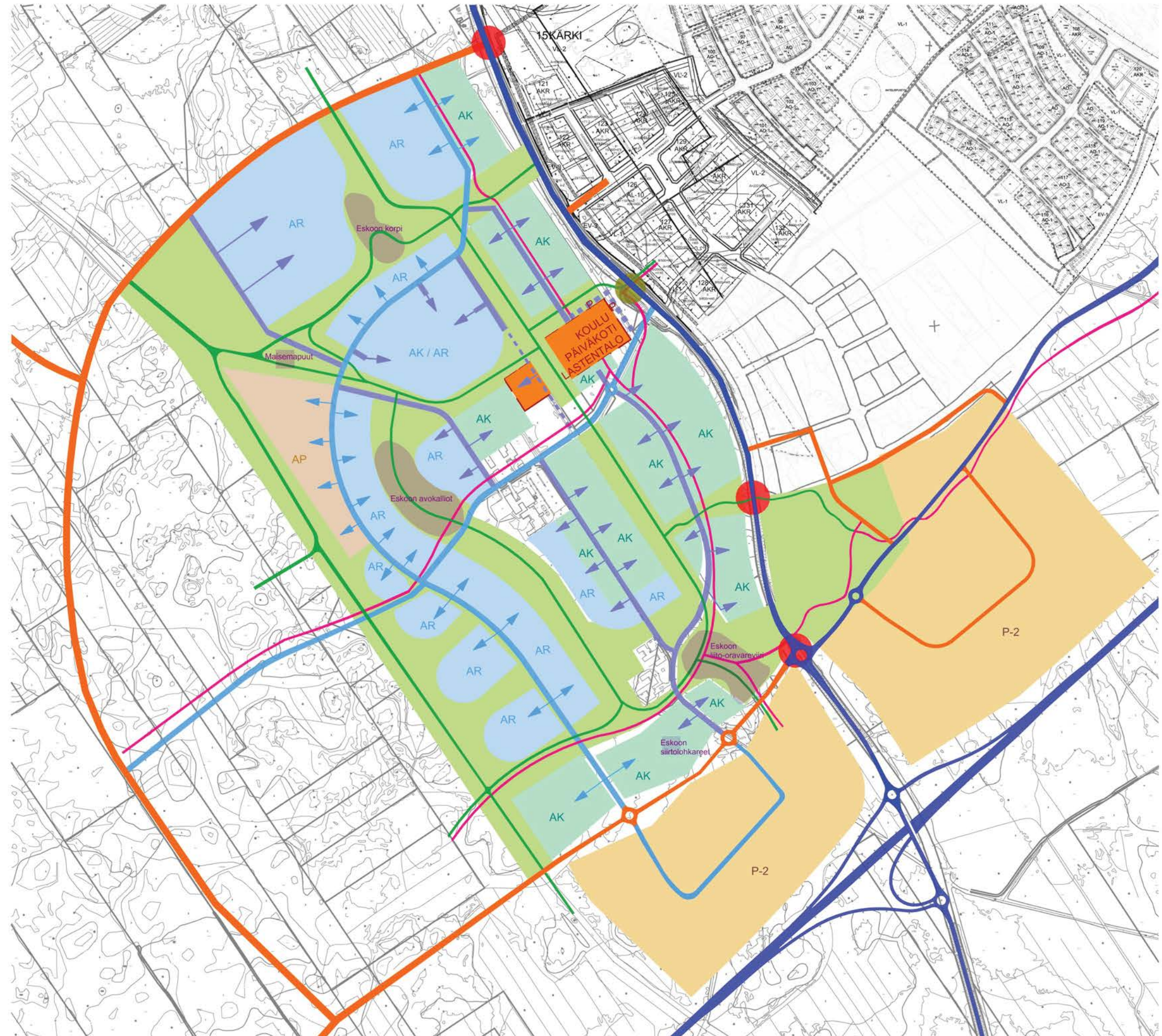
10. Kivijalkaliikkeit:
Sijoittuvat aukiota reunustavien kerrostalojen maantasokerroksiin. Kivijalkaliikkeitä noin 30% maantasokerroksen pinta-alasta.
11. Ekumeeninen kappeli:
Sijoittuu vihervyöhykkeelle ja keskeisen viherreitit varrelle. Luonteeltaan rauhallinen kappelialue on osa aukioiden sarjaa.
12. Ponitalli ja maneesi:
Sijainti Tuki- ja osaamiskeskuksen läheisyydessä.
13. Päiväkoti ja
14. Koulu:
Kaupunkiin suuntautuvat kulkureitit on huomioitu koulu- ja päiväkotirakennuksen sijoittamisessa. Rakennus on osoitettu kaksikerroksiseksi toiminnallisuuden takia. Koulun yhteyteen osoitetaan liikuntapalveluja, kuten kenttiä, kuntopolkuja, luistelurata, hiihtoreitit, reittejä- ja yhteyksiä muualle. Neuvola sijoittuu myös koulun ja päiväkodin yhteyteen. Neljän kuntoutusohjaajan, erityisalan työntekijän, paikka voisi olla perhekeskustyyppisen neuvolan yhteydessä. Faladerinkadun jatkeelta on yhteys liikunta- ja koulualueelle.
15. Liikerakentamista
Sijoittuu aukiota reunustavan kerrostalon kahteen alimpaan kerrokseen.
16. Päivittäistavarakauppa:
Sijainti alueen sisääntulossa. Näkyvyys Törnäväntielle. Sijoittuu kerrostalon kahteen alimpaan kerrokseen.
17. Julkisia / kaupallisia palveluita
18. Pieneläintalli



TIET JA LIIKENNE:

Liikenneverkosto VE1

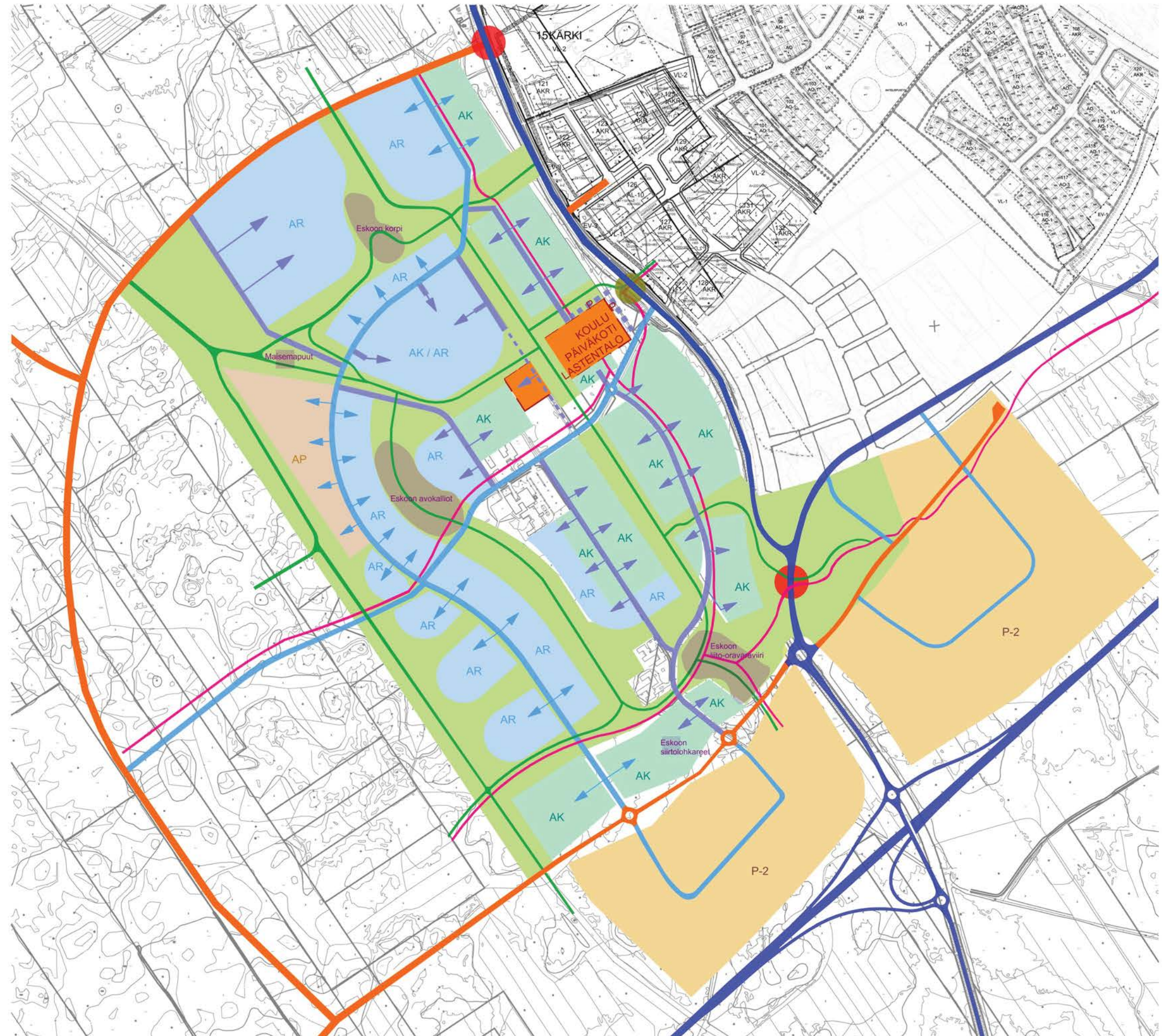
- PÄÄKATU
- KOKOOJAKATU
- SISÄISET VÄYLÄT hierarkia 1 (kokoojakatu)
- SISÄISET VÄYLÄT hierarkia 2 (hidaskatu)
- PÄÄVÄYLÄ PYÖRÄILYLLE
- VIRKISTYSREITTI, virkistysreitit varrella luontokohteet ja kappeli
- OLEMASSA OLEVA ALIKULKU
- EHDOTETTAVA UUSI ALIKULKU



TIET JA LIIKENNE:

Liikenneverkosto VE2

- PÄÄKATU
- KOKOOJAKATU
- SISÄISET VÄYLÄT hierarkia 1 (kokoojakatu)
- SISÄISET VÄYLÄT hierarkia 2 (hidaskatu)
- PÄÄVÄYLÄ PYÖRÄILYLLE
- VIRKISTYSREITTI, virkistysreitit varrella luontokohteet ja kappeli
- OLEMASSA OLEVA ALIKULKU
- EHDOTETTAVA UUSI ALIKULKU



VAIHE 1: ASUMINEN JA PALVELUT





VAIHE 2: ASUMINEN, KOULU JA PÄIVÄKOTI



Olemassa olevat rakennukset: noin 4800 m²
Uudet asuinrakennukset: noin 25 700 m²





VAIHE 4: ASUMINEN

Kerrosalat:

Uudet asuinrakennukset: noin 38 000 m²



VAIHE 5: ASUMINEN



VAIHE 6: ASUMINEN



VAIHE 7: ASUMINEN





PALVELUT: TILAA VIEVÄN KAUPAN ALUE

Kerrosalalaskelma:

Kaupalliset palvelut

Alue 1: noin 35 000 m²Alue 2: noin 45 000 m²Yhteensä noin 80 000 m²Alue 3: noin 45 000 m²Alue 4: noin 85 000 m²Yhteensä noin 130 000 m²

