

SEURAAVANA SEINÄJOKI *next stop Seinäjoki*

KASPERIN KAUPUNGINOSAN ETELÄISTEN LAAJENNUSALUEIDEN VISIOSUUNNITELMA
liittyen asemakaavaluonnokseen 08035



*Seinäjoen kaupunki
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus 3.7.2020*

VISIO



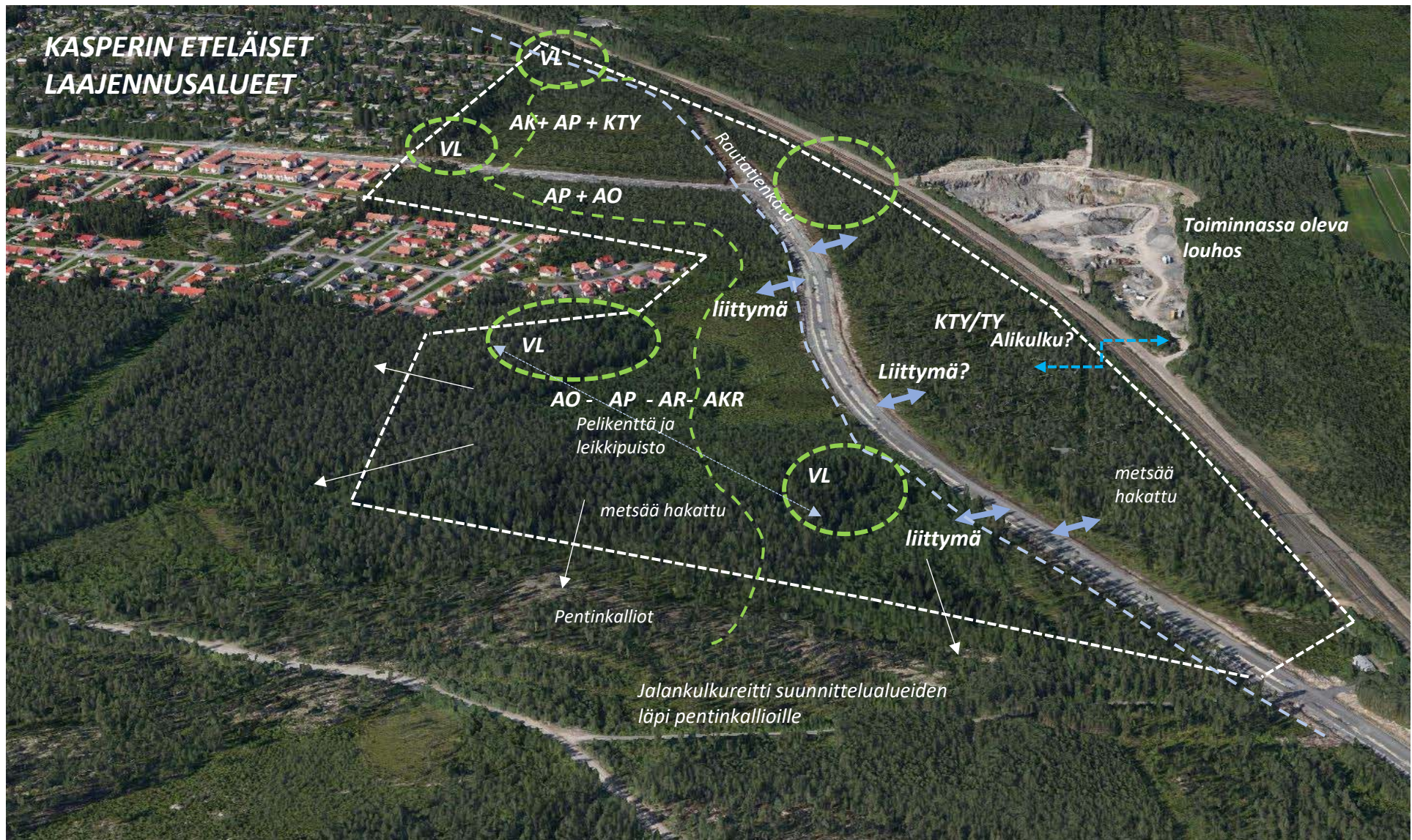
Voisiko Kasperin eteläiset alueet täydentyä teemalla - liikkumalla kunnossa kaiken ikää ja toimitilat hyödyntää radan varren näkyvyyttä

Liikkumalla kunnossa kaiken ikää – liikkumista ja terveellisiä elintapoja edistävä asumisen konsepti, joka hyödyntää olemassa olevia resursseja ja kaupunkimaisemaa sekä radan mahdollisuuksia vetovoimaisen kaupunkiympäristön luomiseksi kunnioittamalla alueiden luonnollista vetovoimaa ja paikallisuutta!



KASPERIN ETELÄISET LAAJENNUSALUEET

- 1** *Varsiviidan asuin- ja toimitilakorttelit*
- 2** *Hallilanvuoren jatkeen Suoviidan asuinkorttelit*
- 3** *Pentinnevan asuinalueen erityyppiset pientalokorttelit*
- 4** *Radanvarren toimitila- ja työpaikka-alueen ”käyntikortti”korttelit*



Alueen inventointia suunnittelua varten: tavoitteena on ollut jättää kasvulliset metsäiset alueet osaksi puistoalueita asuin- ja työpaikka-alueiden lomaan. Voisikohan vihreällä ympyröidyillä alueilla jättää olemassa olevaa puustoa täydentyvän rakenteen sisään? Se auttaisi myös hulevesien imeytymistä.

Miten rautatienkadusta saisi kaupunkimaisemman liikennealueen, jossa ajonopeudet eivät kasvaisi ja liikkuminen olisi turvallista ja sujuvaa kaikilla liikennemuodoilla?



OSA-ALUEET:



1 Työpaikkapainotteinen alue, johon tutkitaan myös asumista ja mahdollisesti palveluista/kauppaa

2 Ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastotoimintaa, joka voi kehittyä myös enemmän rataa hyödyntävän näkyvyyden kannalta tiettyyn toimintaan

3 Hallilanvuoren pientaloasumisen laajennus

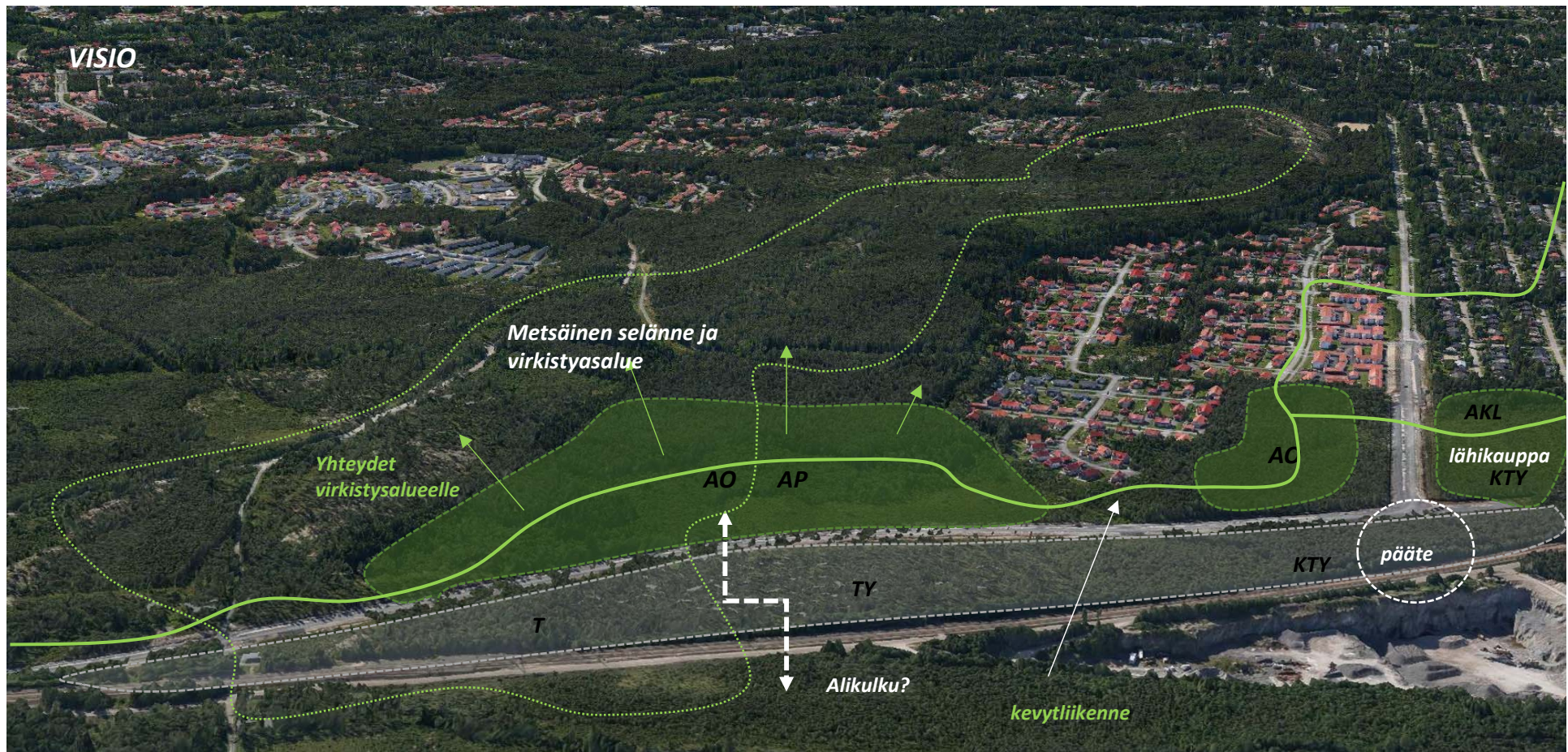
4 Kerrostaloja melua-vasten sekä kaupunkimaisempaa tiivistä ja matalaa tuottajamuotoista sekä omatoimisesti toteutettavaa pientaloasumista

Kasperin eteläisten laajennusalueiden osa-alueet ja maankäyttötarkoitukset:

- 1 Yritysalue, asumista, virkistysalue TY, KTY, AKL ja AKR
- 2 Radanvarren yritysalue rautatienkadun varrella T, TY ja KTY
- 3 Hallilanvuoren omakotiasuinalueen jatke AP ja AO
- 4 Asuinalue AKR, AR, AP ja AO

Voisiko pääradan yritysalue hyödyntää seudun osaamista (RUOKAOSAAMINEN) ja tuoda sitä näkyvästi esille siten, että se hyödyntäisi myös asuinalueen palvelutasoa ja sekoittaisi luontevasti eri toimintoja ja edistäisi liiketoimintaa ja työpaikkoja

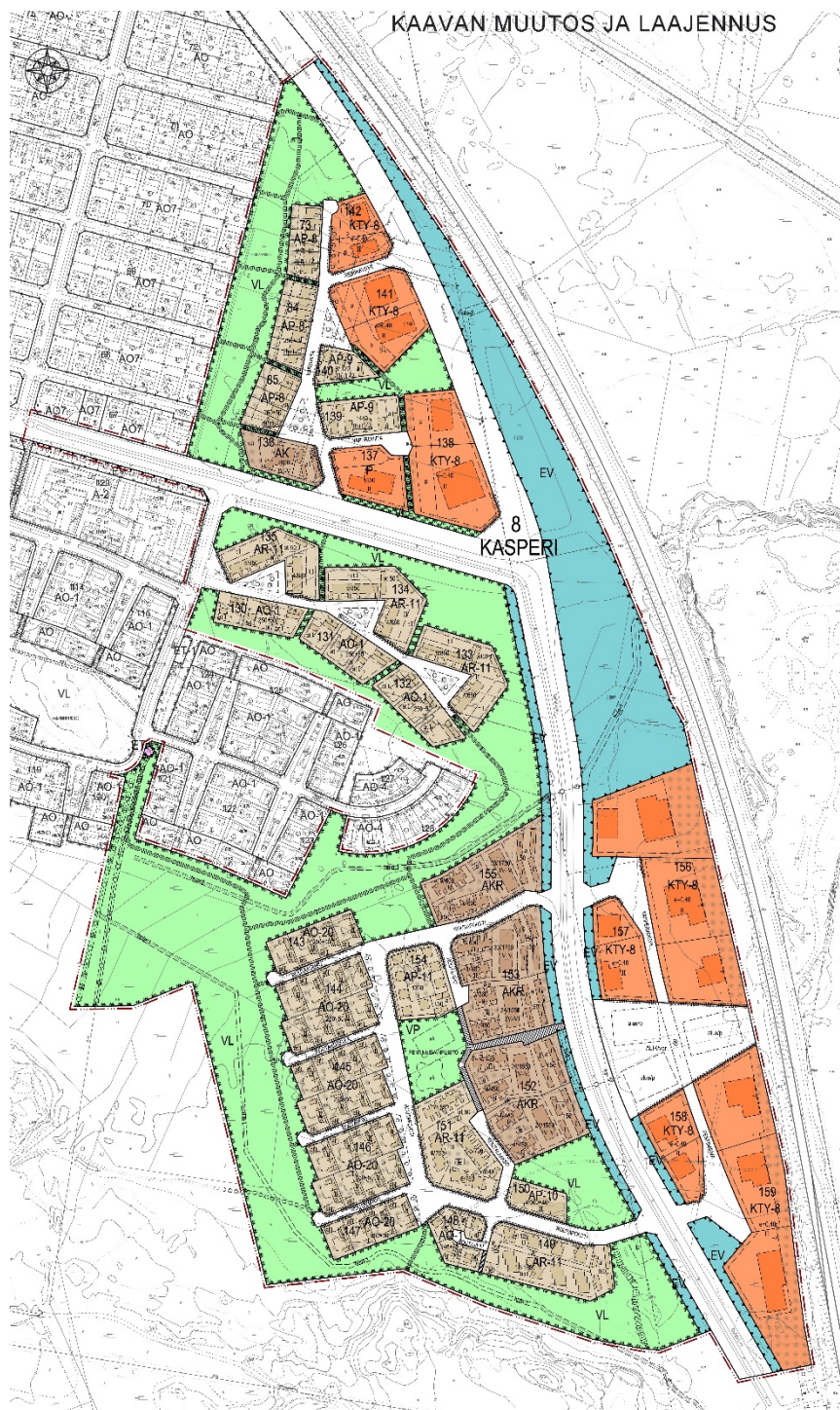




ASEMAKAAVALUONNOKSEN SUUNNITTELUTAVOITTEITA:

- *Asumista luonnon ja toimitilojen välissä*
- *Sujuvat kevyen liikenteen yhteydet ympäristöön*
- *Toimitilarakentamisen luonne ja toimijat -> saavat näkyvyyttä pääradan läheisyydestä ja toisistaan ja voisivat myös hyödyntää myös viereisiä asuinalueita ja asuinalueille toivottuja palveluja*
- *Julkisen liikenteen yhteyksien parantaminen*





KASPERIN KAUPUNGINOSAN LAAJENNUS

Asemakaavanmuutosluonnos 08035

3.7.2020

Suunnittelun tavoitteet – liikkumalla kunnossa kaiken ikää

Suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset ympäristöön sopeutuvalla ja yleiskaavan mukaiselle täydennysrakentamiselle, joka sopeutuisi kaupunkimaisemaan ja Kasperin kaupunginosan jatkeeksi. Korkeatasoista kaupunkiympäristöä tuottava asuminen ja vetovoimaiset pääradan varren yrityskylä- ja toimitilakorttelit vahvistavat Seinäjoen näkyvyyttä ja tunnettua.

Uudisrakentamista on alueelle esitetty yhteensä noin 82 200 k-m², josta asumista on noin 45 000 k-m² noin 830 uudelle asukkaalle. Tavoitteena on rakentamisen ohella vahvistaa myös kaupunginosan yhteyksiä, luonnonläheisiä ominaispiirteitä ja vetovoimaa.

Kasperin alueen jatkeeksi tavoitellaan uutta korkeatasoista monimuotoista asumista erilaisine asuntotyypeineen kuten omatoimisesti toteutettavia ja yhteen kytkettyjä kaupunkipientaloja, ateljeeasumista sekä kerrostaloihin että pientalojen yhteyteen lisäksi pikkutaloja pienille tonteille.

Lisäksi alueella pyritään mahdollistamaan asuntotuotantoon eri hallintamuotoja, kuten kohtuuhintaisia vuokra- ja omistusasuntoja, jotka mahdollistaisivat asukkaiden muuttamisen myös alueen sisällä mahdollisesti isommista asunnoista pienempiin ja toisin päin sekä esteettömämpiin asuntoihin ja senioriasuntoihin.

Penttinevan alue Pentinkallioiden ja Hallilanvuoren virkistysalueiden vieressä tunnetaan hienoista maisemista ja liikuntamahdollisuuksista, jotka aktivoivat liikkumaan kaiken ikäisiä asukkaita. Asemakaavaluonnoksessa on huomioitu alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Täydentämisen tavoitteena on ollut sovittaa asuminen mahdollisimman tiiviille alueelle puistometsän yhteyteen siten, että jokainen kortteli rajoittuisi puistoihin ja virkistysalueisiin. Asumisen lisäämisellä tuetaan kevyenliikenteen yhteyksiä ja myös tiiviimmän joukkoliikenteen edellytyksiä alueella. Samalla on tutkittu liikenteestä asumiselle koituvan melun vähentämistä suunnittelun keinoin.

Kytkeillä myös **taide** mukaan suunnitteluun osaksi arkkitehtuuria ja rakentamista alusta asti, voidaan saada suunnitteluun ja toteutukseen lisäarvoa.



KASPERIN ETELÄISET LAAJENNUSALUEET

yhteensä 82 215 k-m2, josta toimitiloja (KTY-8) noin 31 600 k-m2 ja asumista n. 45 150 k-m2 -> n. 370 asuntoa ja 830 asukasta

- 1 Varsiviidan asuinkorttelit (AP-8, AP-9 ja AK) 8660 k-m2 ja toimitilakorttelit (KTY-8) 9273 k-m2 sekä liiketila (P) 1500 k-m2 -> 19 433 k-m2
- 2 Hallilanvuoren jatkeen Suoviidan asuinkorttelit 4590+150 k-m2 (AR) ja 2250+450 (AO-1) -> 7440 k-m2
- 3 Pentinnevan asuinalueen erityyppiset asuinkorttelit yhteensä -> 29 650 k-m2
- 4 Radanvarren toimitila- ja työpaikka-alueen "käyntikorttikorttelit" -> 22 333 k-m2

Asumista n. 45 150 k-m2 ja toimitiloja (KTY-8) 31 600 k-m2 sekä liiketilaa (P) 1500 k-m2

SUUNNITTELUALUE n. 60 ha

Kasperin kaupunginosan eteläiset laajennusalueet on jaettu neljään osa-alueeseen Rautatienkadun ja Vuoritien molemmin puolin. Alueella on tutkittu asumisen ja työn yhdistämisen mahdollisuuksia kortteleissa ja tonteilla. Toimitila- ja asuinkorttelit limittyvät toisiinsa luoden kaupunkimaista ympäristöä, ja toisaalta toimitilakorttelit toimivat puskurina asumiselle ympäristön liikennemelua vastaan.

Alueelle on tutkittu uutta asumista yhteensä noin 45 000 k-m² ja radan varren näkyvyydestä toimitiloja noin 31 600 k-m². Kaavaluonnos mahdollistaa monimuotoista asumista, joka monipuolistaisi alueen nykyistä asuntotarjontaa erityyppisiin asuinkortteleihin. Alueelta löytyy senioripainotteisia asuinkerrostaloasuntoja, pienkerrostalojen ja rivitalojen kortteleita, yhteen kytkettyjä kaupunkipientaloja, taiteilijoiden ateljeeasuntoja, ryhmäpientaloja sekä perinteisempää rivi- ja omakotiasumista ja pikkutaloja omatoimisesti toteutettuina pienille tonteille.

Suunnittelualueen osa-alueet:

- 1 Yhteen kytketyt kaupunkipientalot 250+50 k-m², tontit 414- 746 m², 18 kpl
- 2 Senioripainotteinen asuinkerrostalo, asuntoja n. 30-40 kpl
- 3 Ateljeetyyppiset kytketyt tai erilliset kaupunkipientalot taiteilijoille työtiloineen n. 10 kpl
- 4 Palvelurakennusten korttelialue lähikauppaa varten
- 5 Rautatienkadun jatkeen ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat toimitilakorttelit
- 6 Suoviidan yhteen kytketyt kaupunkipientalot tai rivitalot, 27 kpl
- 7 Suoviidan yksiasuntoiset II-kerroksiset erillispientalot 250 +50 k-m² yli 1000 m²:n tonteilla
- 8 Routaportin varren yksiasuntoiset II-kerroksiset erillispientalot 250 +50 k-m² 1000 m:n tonteilla
- 9 Yhtiömuotoisesti toteutettavat kaksikerroksiset ryhmäpientalot, 9 kpl
- 10 Rivitalojen korttelialue, 24 asuntoa
- 11 Routavuoren omatoimisesti toteutettavat pikkutalot 140+50 k-m², tontit 565-585 m²
- 12 Pentinkallion maisemarivitalot, 20 kpl
- 13 Yhteen kytketyt ja yksiasuntoiset pientalot tuottajamuotoiseen toteutukseen tai ryhmärakentajille, 4 pientaloa
- 14 Asuinkerrostalojen ja rivitalojen kaupunkikuvallisesti merkittävät korttelialueet Rautatienkatua vasten, asuntoja 176 kpl
- 15 Pääradan näkyvyydestä hyötyvien toimitilojen korttelialue "käyntikorttikorttelit"/ toimintoja esim. : "Maakunnan parhaat tuotteet seitsemältä kunnalta" / ruokaosaaminen ja panimotoiminta/ elokuvastudiot / puurakentaminen / tekstiilikäsityö ja taide
- 16 Rautatien alikulun mahdollisuus (katualuetta) ja mahdollisuus pysäköinnille ennen alikulun toteutusta

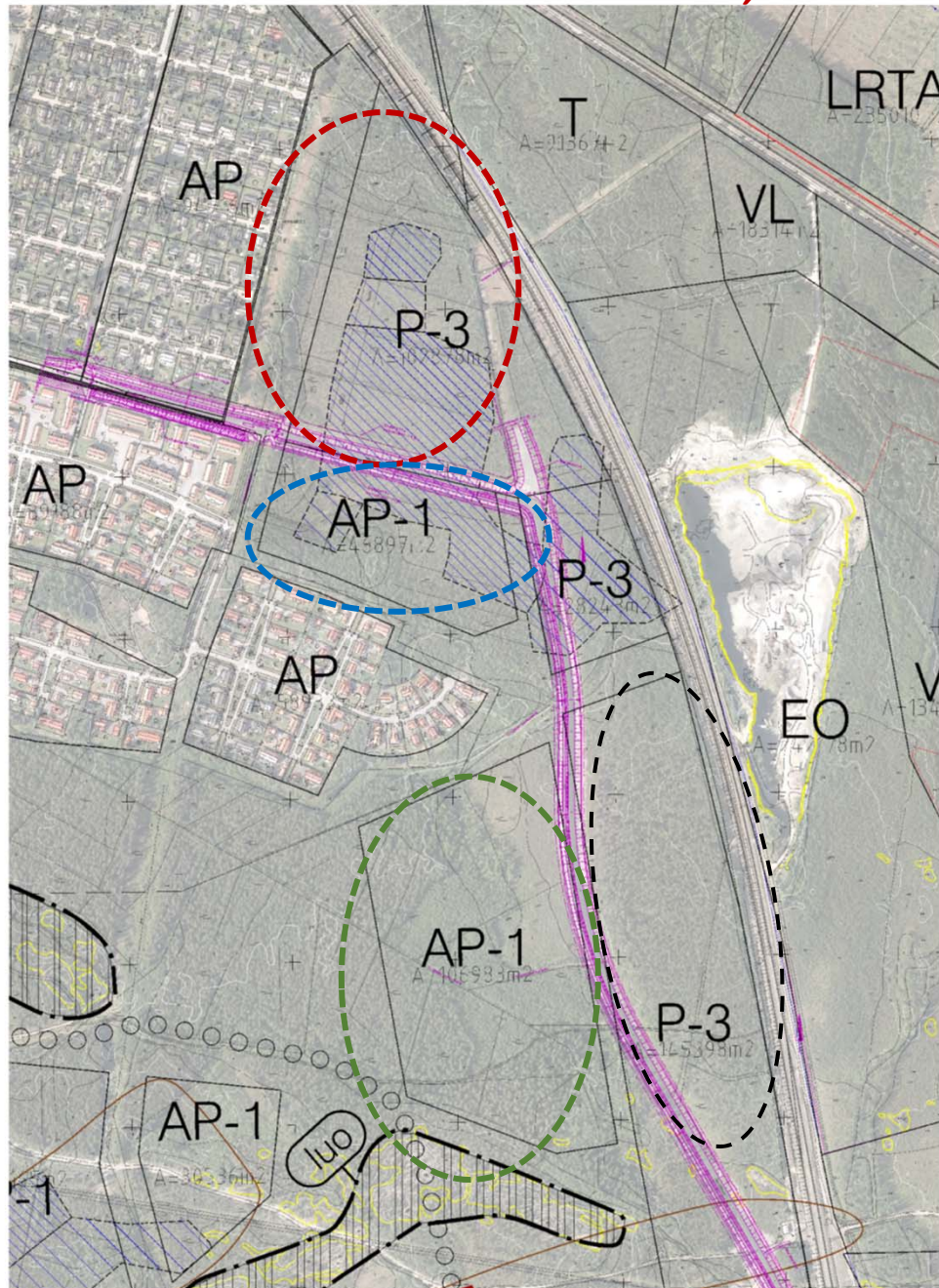




Asumiselle ja yritys- ja liiketonteille paikan ominaisuuksista etua:

- *Yrityksille hyvä näkyvyys ja saavutettavuus*
- *Hyvät kulkuyhteydet eri mittakaavoissa*
- *Kevyenliikenteen verkosto*
- *Radan alikulku – lisää kaupunkimaisuutta ja vähentää liikennesuoritteita*
- *Yhteys keskustaan Rautatienkadun kautta*
- *Ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta yritystoimintaa (KTY-TY) asumisen yhteyteen*
- *Kaupunkimaista rakennetta viherympäristöä hyödyntäen*
- *Toimitilojen ja harrastusmahdollisuuksien yhdistäminen asumisen yhteyteen*
- *Liike-elämälle synergiaetua asumisesta ja virkistysalueista*

59,4 ha



Yleiskaavan rajaukset ja käyttötarkoitukset suunnittelualueelle ➡



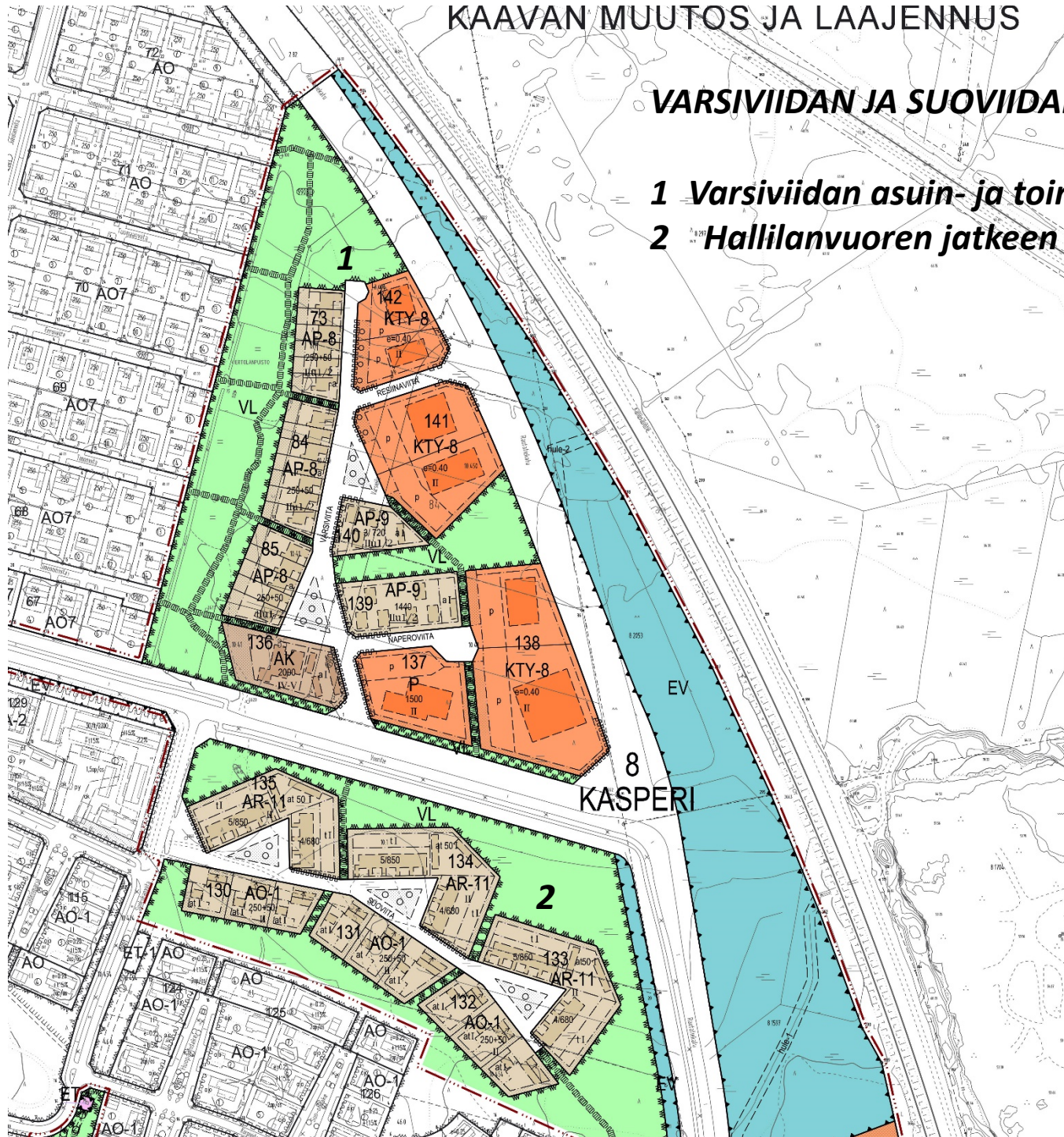
Asemakaava-alueen havainnekuva

KAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

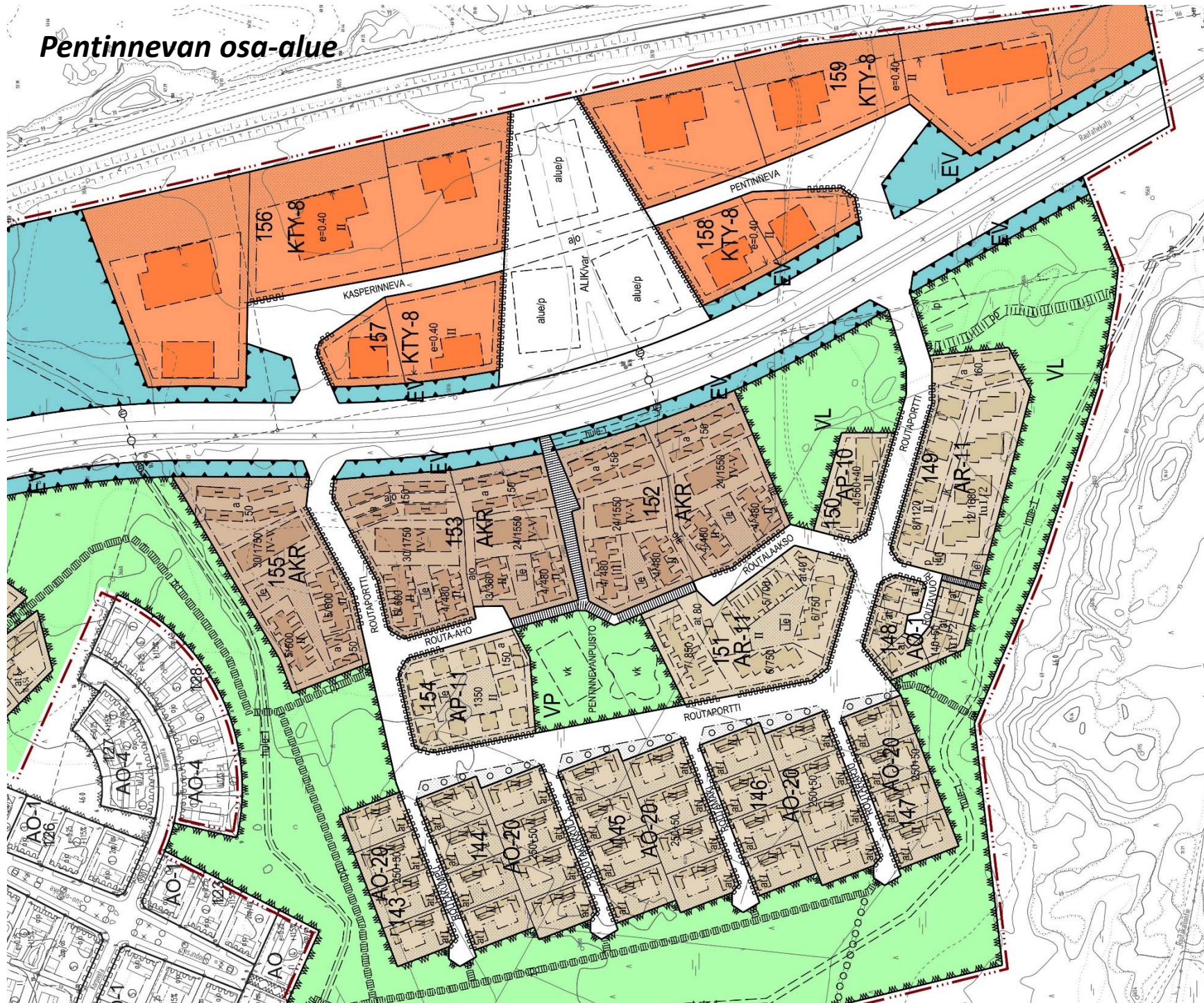
VARSVIIDAN JA SUOVIIDAN OSA-ALUEET:

1 Varsiviidan asuin- ja toimitilakorttelit

2 Hallilanvuoren jatkeen Suoviidan asuinkorttelit



Penttinnevan osa-alue





KASPERIN KAUPUNGINOSAN ETELÄISTEN LAAJENNUSALUEIDEN VISIOSUUNNITELMA
liittyen asemakaavaluonnokseen 08035

PÄÄRADAN HYÖDYNTÄMÄTÖN YRITYS- JA LIIKETOIMINNAN NÄKYVYYPOTENTIALI KÄYTTÖÖN

Voisiko pääradan yritysalue hyödyntää maakunnan ja koko seudun osaamisalueita (RUOKAOSAAMINEN, PUURAKENTAMINEN) ja tuoda sitä näkyvästi esille siten, että se hyödyntäisi myös asuinalueen palvelutasoa ja sekoittaisi luontevasti eri toimintoja sekä edistäisi liiketoimintaa ja työpaikkoja koko seudun alueella?



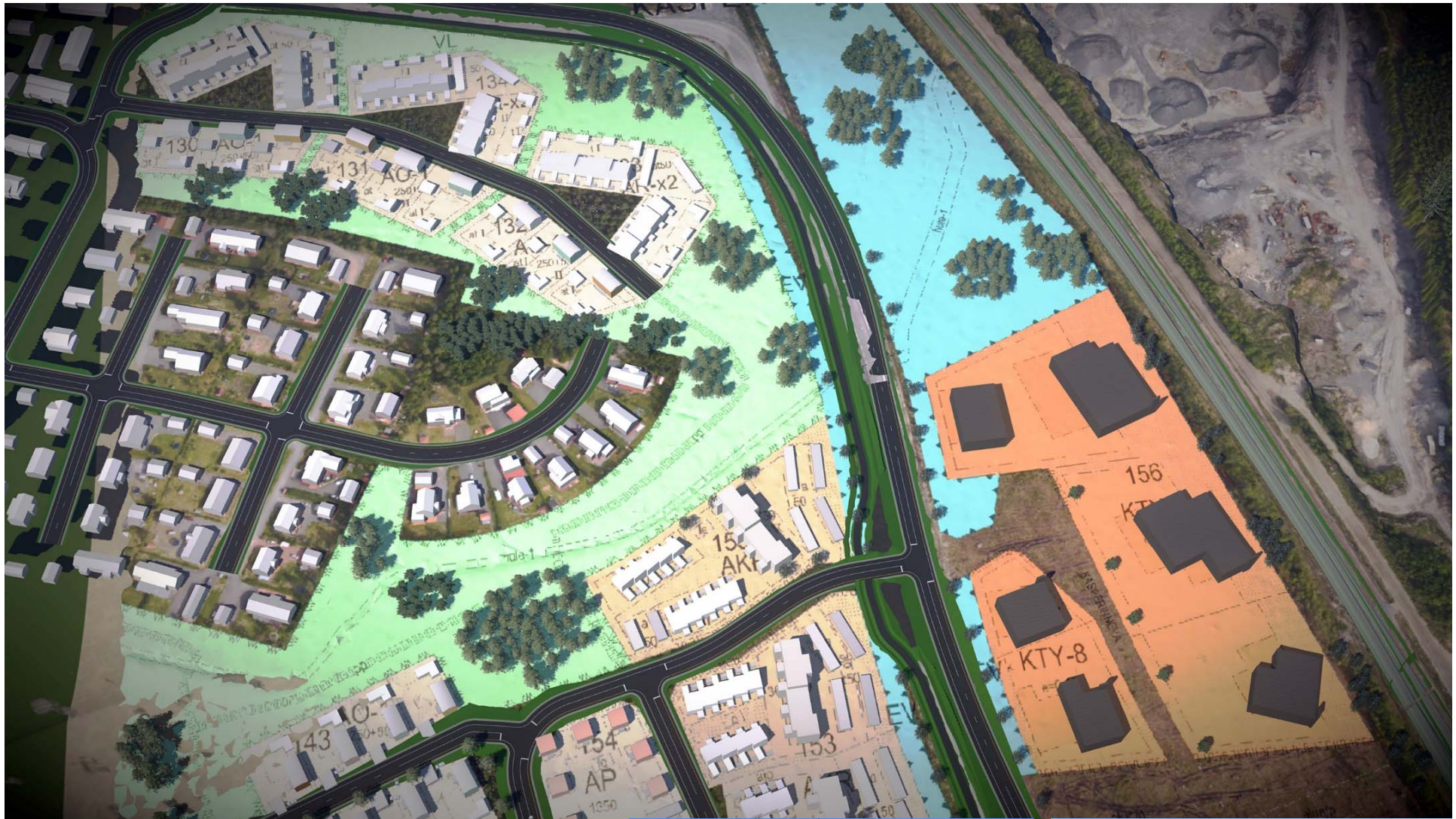
Osa-alueet:

- 1 Yritysalue, asumista, virkistysalue KTY, AK ja AP
- 2 Radanvarren yritysalue Rautatienkadun varrella KTY
- 3 Hallilanvuoren omakotiasuinalueen jatke AR ja AO
- 4 Pentinnevan asuinalue AKR, AR, AP ja AO



PÄÄRADAN VARRELLE MAAKUNNAN KUNTIEN PARHAISTA TUOTTEISTA "KÄYNTIKORTTIKORTTELIT"?

- Yrityskylä-tyyppiselle, melko kapealle, mutta kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla sijaitsevalle alueelle pääradan ja Rautatienkadun välille on sovitettu asumisen yhteyteen soveltuvaa ympäristöhäiriöitä tuottamatonta toimitilarakentamista, jossa sallitaan myös liiketoimintaa 40% kunkin tontin kerrosalasta. Kaavaluonnoksessa on esitetty myös alikulun mahdollisuus Syrjämäen puolelle.
- Monipuolisten ja laadukkaiden asuinalueiden läheisyydellä on merkitystä yritysalueiden menestymiselle.



Kasperin eteläisillä laajennusalueilla monet maankäyttömuodot kohtaavat ja ne voidaan sovittaa yhteen huolehtimalla korkealaatuisesta rakentamisesta, palveluista sekä olemassa olevia että uusia alueita yhdistävistä yhtenäisistä kevyenliikenteen reiteistä ja virkistysreiteistä. Liikenteen estevaikutelma voidaan käänätä eduksi ja luoda houkuttelevaa kaupunkiympäristöä.





Näkymä Pentinkallioilta suunnittelualueelle pohjoiseen





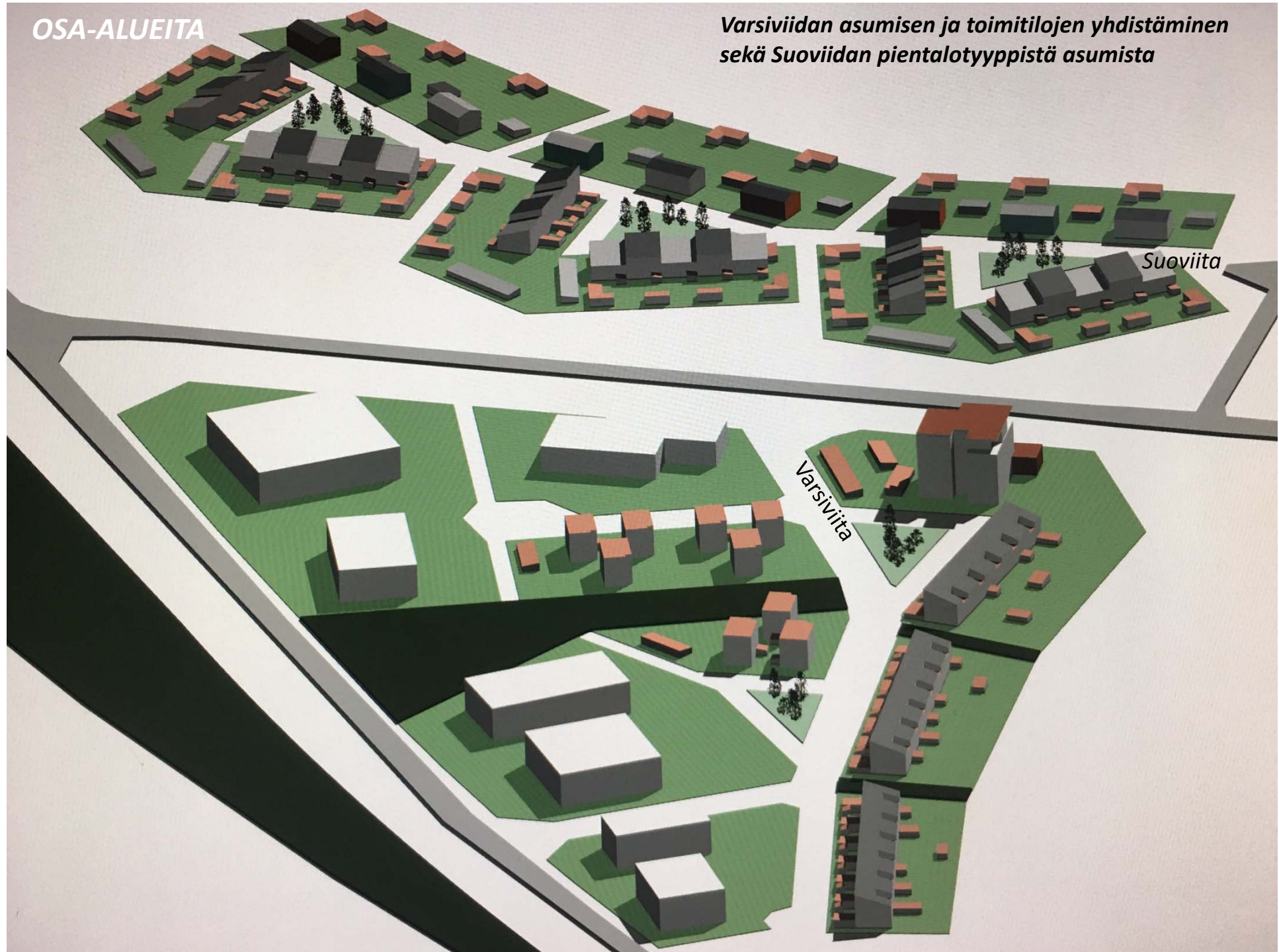
Suunnittelualueella on tutkittu asumisen ja työpaikkojen yhdistämisen mahdollisuuksia ja kaupunkimaista tilanmuodostusta kaupunkirakenteessa ja erityisesti katutilojen kaupunkimaisuuteen on kiinnitetty erityistä huomiota ja sijoitettu katualueille viheralueita ja katupuuta.



Havainnekuva Penttinevan asuinalueesta Routaportin varrella, joka yhdistää erilaiset asuin korttelit toisiinsa

OSA-ALUEITA

*Varsiviidan asumisen ja toimitilojen yhdistäminen
sekä Suoviidan pientalotyyppistä asumista*



Suoviidan rivi- ja pientalot



Penttinnevan asuinaluetta



Pentinnevan asuinalue

Mahdollinen alikulkuradan ali

Rautatienkatu

Pentinnevanpuisto



Penttinnevan asuinaluetta

Omatoimisesti toteutettavien pientalojen korttelialue AO-20, jossa on tutkittu väriteemaa murrettujen maavärien vaihtelusta niin, että vierekkäiset ja vastakkaiset rakennukset olisivat eri väreisiä

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelit

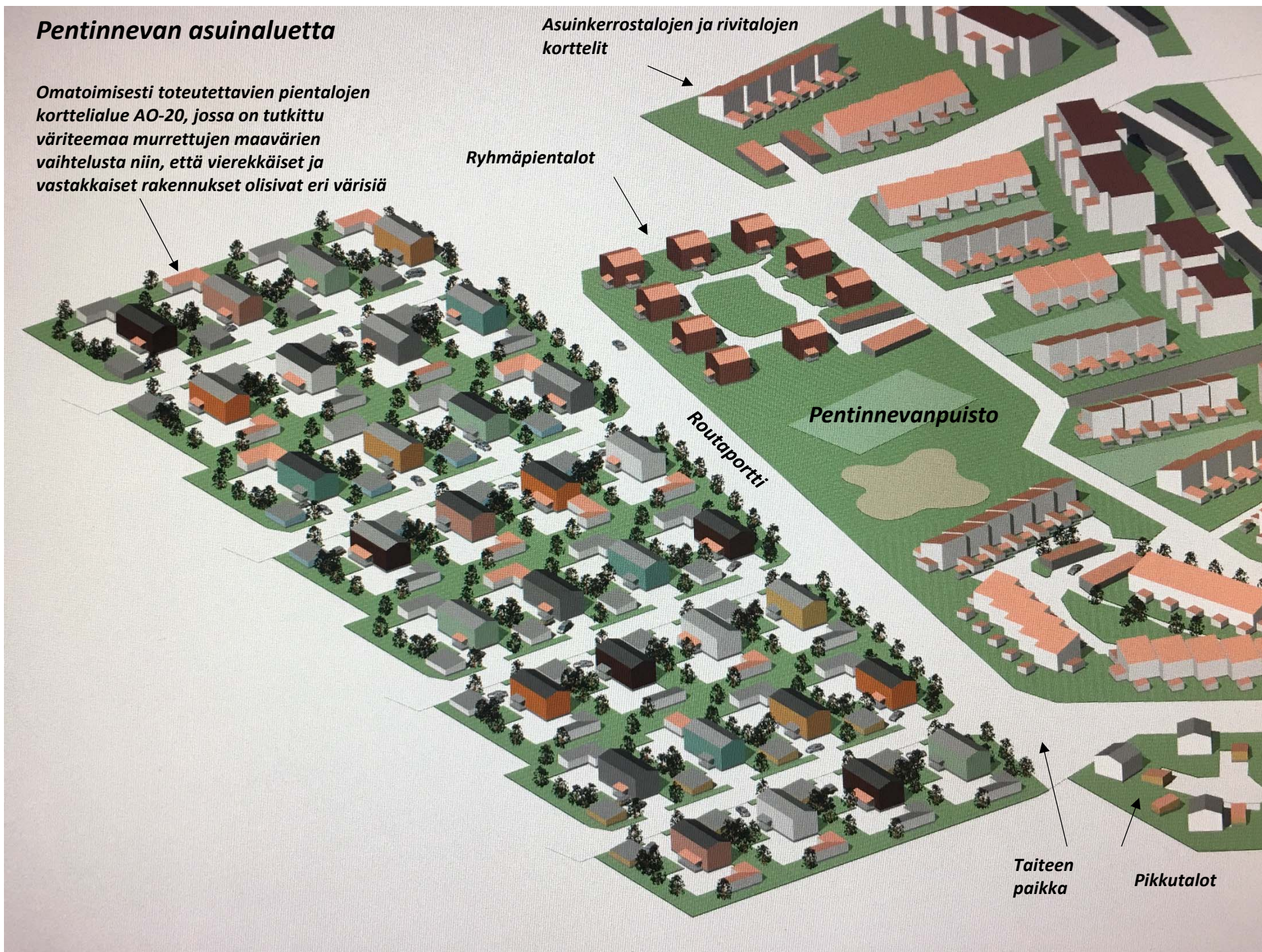
Ryhmäpientalot

Penttinnevanpuisto

Routaportti

*Taiteen
paikka*

Pikkutalot



*Seinäjoen kaupunki
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus
Kirkkokatu6,
PL 215
60100 Seinäjoki*

