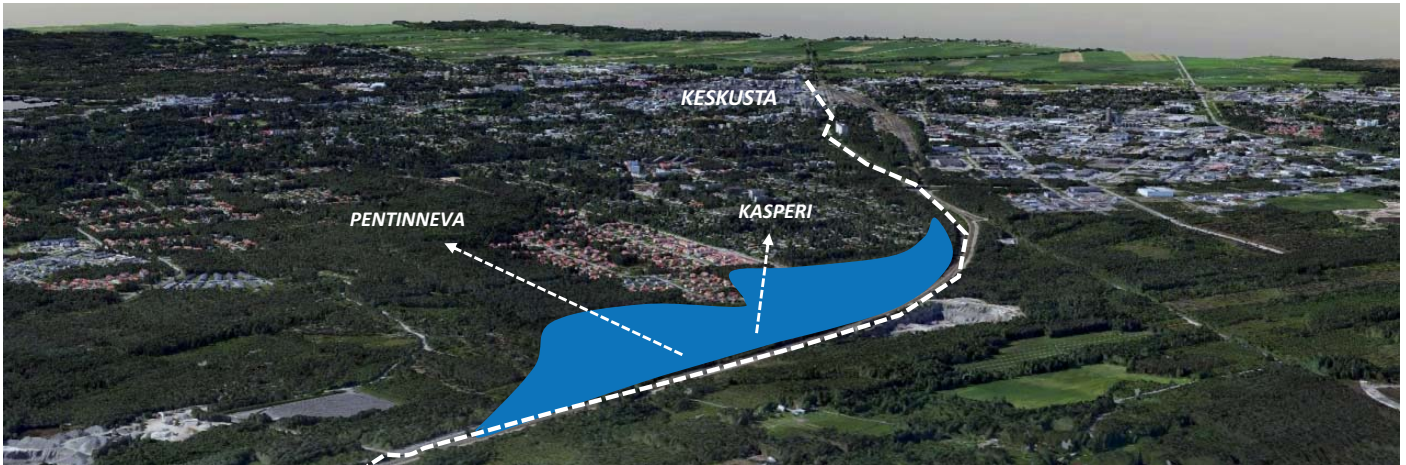


SEURAAVANA SEINÄJOKI *Next stop Seinäjoki*

KASPERIN KAUPUNGINOSAN ETELÄISTEN LAAJENNUSALUEIDEN ASEMAKAAVA 08035

Havainnemateriaalia 29.3.2021



ASEMAKAAVAN VISIO

LUONNOLLISTA VETOVOIMAA PAIKALLISUUDESTA



Kasperin kaupunginosan eteläisten alueiden täydentämisen teemat:

- 1 Liikkumalla kunnossa kaiken ikää**
- 2 Radan varren toimitilat hyödyntävät pääradan näkyvyyttä**

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



Radan sijainti
pehmeiköllä, ei
voida toteuttaa
melusuojausta radan
varteen ilman, että
radan stabiiliteettia
häiritäisiin!

HAVAINNEMATERIAALIA asemakaavaan 08035

KASPERI Rautatienkadun jatkeen asunto- ja työpaikka-alueet
8. kaupunginosa korttelit 73, 84, 85 ja 130-158
sekä niihin liittyvät katu-, virkistys- ja erityisalueet

Kasperin ja Hallilanvuoren asuntoalueiden jatkeeksi ja
virkistysalueiden yhteyteen on asemakaavassa 08035 osoitettu
tiivistä, maanläheistä ja monipuolista asumista sekä toimitiloja
pääradan varrelle.

Tehokkaaseen tonttimaankäyttöön perustuvat asuinkorttelit
säilyttävät puustoisien ilmeen ja avautuvat Penttinnevan ja
Hallilanvuoren laajoille virkistysalueille. Jokaisesta korttelista on
vaivaton siirtymä ulkoilureittiverkostoon. Asumisen teemaksi onkin
muotoutunut - liikkumalla kunnossa kaiken ikää.

Rautatiekadun ja pääradan varrelle erittäin näkyvälle paikalle
muodostuu yrityskylätyyppinen työpaikka-alue. Se toimii myös
raideliikenteen melua vastaan puskurina Penttinnevalle avautuvalle
asuinalueelle.

Kaavamuutosalueella on tutkittu työpaikka- ja asunto-alueiden
harmonista yhteensovittamista sekä asumisen ja työn kytkeytymistä
toisiinsa myös asumiseen tarkoitetuilla tonteilla.

Seinäjoki

SEINÄJOEN KAUPUNKI | Kaupunkiympäristön toimiala | Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus
Kirkkokatu 6 | PL 215 | 60101 Seinäjoki | p. 06 416 2111 (vaihde) | kaavoitus@seinajoki.fi | www.seinajoki.fi



Asemakaava 08035

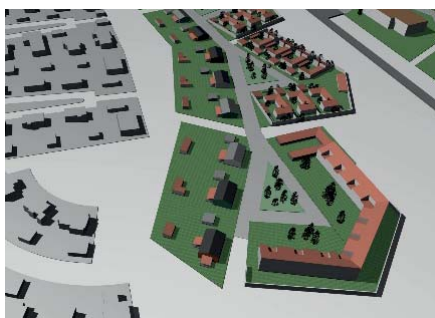
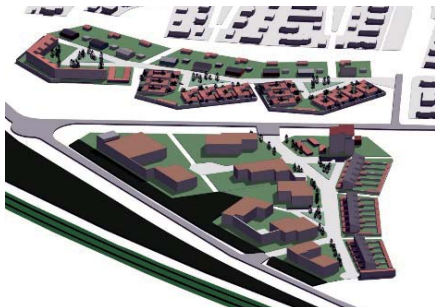


Havainnekuva 29.3.2021



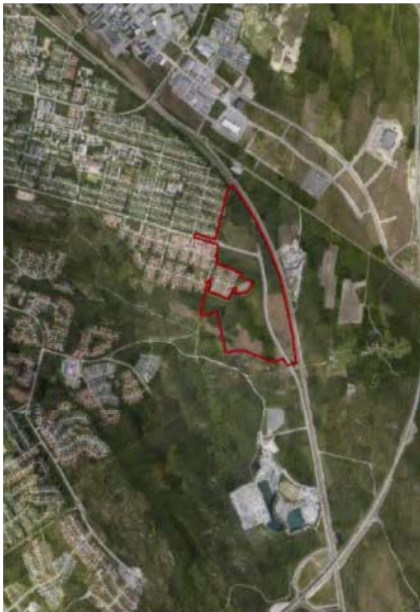
ASEMAKAAVAN 08035 MITOITUSTIETOJA

- *Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 59,4 ha*
- *Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 82 166 k-m².*
- *Asuinrakentamiseen on osoitettu noin 44 600 k-m²*
- *Asumisen aputilat 3770 k-m²*
- *Toimitilarakennukset 32 300 k-m²*
- *Palvelurakennukset 1500 k-m²*
- *Kaavalla mahdollistetaan alueelle 46 omakotitalotonttia, 9 asuinkerrostalo- ja rivitalotonttia, 19 kytettyjen pientalojen tontteja ja työpaikka-alueena tontteja 10-14 kpl.*
- *Kaavan toteutuessa alueelle arvioidaan sijoittuvan noin 830 uutta asukasta*

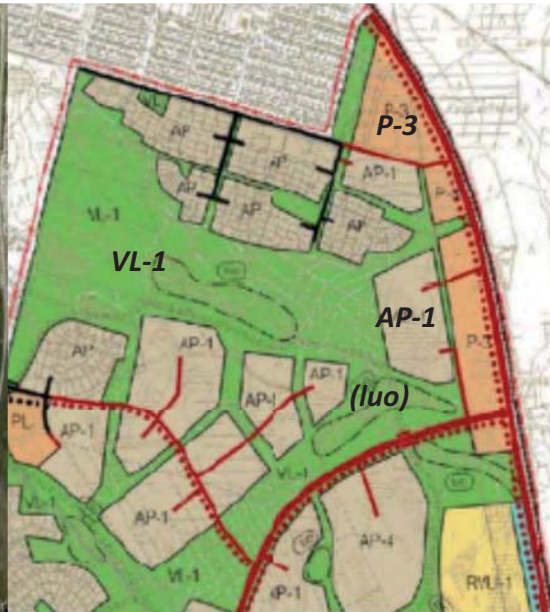




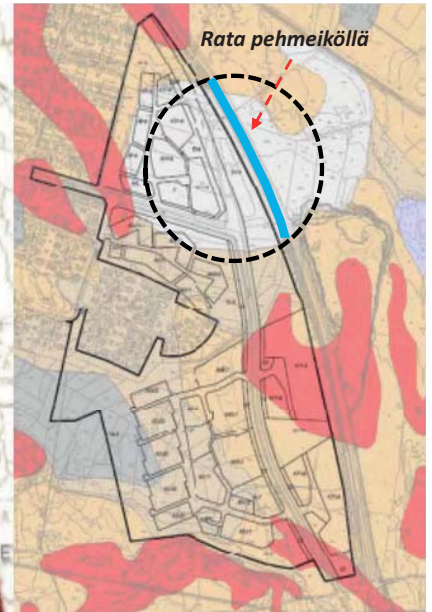
MAISEMA



YLEISKAAVA



MAAPERÄ



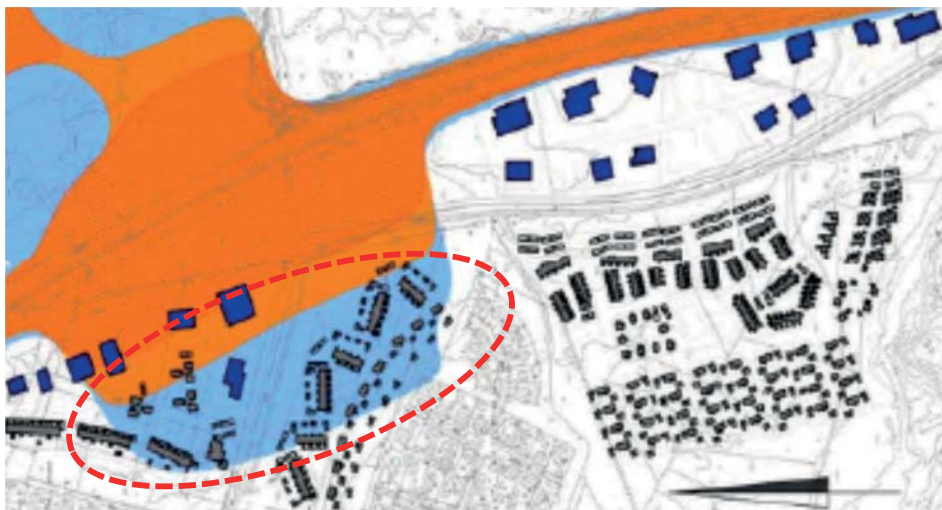
Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaava 2025, joka on tullut voimaan 5.8.2009.

SUUNNITTELUA OHJAAVAT TEKIJÄT

Osayleiskaavassa asemakaavan muutosalue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi P-3 (alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastotiloja), Pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP-1 (alue varataan rivi- ja erillispientalojen rakentamiseen) sekä Lähivirkistysalueeksi VL-1. Alueen vieressä eteläosissa on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä avokallio-alue (luo) sekä alueen lounaiskulmassa sijaitseva ohjeellinen ulkoilureitti.

Karkea hiehti	Kallio
Hieno hiehti	Holokamionni
Hiekki	Savimurikka
	Kalkikatu

JUNARADALTA AIHEUTUVA TÄRINÄ



Suoviidan alueen rakennusten suunnittelua ja arkkitehtuuria ovat määrittäneet melulta ja tärinältä suojautuminen

Kuva. Ote selvityksestä, rautatieliikenteen aiheuttama tärinä, pien- ja rivitalot. Sininen vyöhyke = 0,3-0,6 mm/s (11/2-2 kerroksiset pien- ja rivitalot); Oranssi vyöhyke = 0,3-0,6 mm/s (1-kerroksiset pien- ja rivitalot); Viivoitettu alue = >0,6 mm/s

- Pien- ja rivitalojen osalta rautatieliikenteestä aiheutuvan ihmistä häiritsevän tärinän suositusarvot ylittyvät suurella osalla kaava-alueen pohjoispuolelle suunnitelluissa rakennuksissa (sininen alue).
- Kaikkien tälle alueelle sijoitettavien 1½ - 2 -kerroksisten pien- ja rivitalojen osalta on rakennussuunnittelun yhteydessä tehtävä tarkentava tärinäselvitys ja suunniteltava mahdolliset vaadittavat tärinän suojausrakenteet. Alueelle sijoittuvilla 1-kerroksisilla pien- ja rivitaloilla tärinän suositusarvojen arvioidaan toteutuvan, eikä tärinä niiden osalta vaadi erillistä huomioimista. Kaava-alueen eteläpuolella tärinä ei aseta rajoitteita kaavasunnitelman mukaisille rakennuksille. -> Alueelle ei ole määrätty tärinälle alttiita kerroskukuja eikä sallittu tärinäaltista puurakentamista

YÖAIKAINEN RAIDEMELU MITOITTAA MELULTA SUOJAAMISTA

Melu ulko-oleskelualueilla, kun toimitila KTY-kortteleita ei ole vielä toteutettu:

- Yleisesti voidaan sanoa, että melutaso asuinkortteleiden oleskelualueilla (pihat) alittaa päivämelun ohjearvon 55 dB, monin paikoin reilustikin.
- Raideliikenteen runsaasta yöliikenteestä johtuen yöajan melu muodostuu kortteleiden melutilannetta mitoittavaksi, joten melutilannetta ja melusuojaustarvetta tarkastellaan yömelun suhteen.



Kuvat. Päiväohjearvo 55 dB ylittyy keltaisesta vyöhykkeestä alkaen. (KTY-tontit eivät ole rakentuneet)



Kuvat. Yö-ohjearvo 45 dB ylittyy vaaleanvihreästä vyöhykkeestä alkaen. (KTY-tontit eivät ole rakentuneet)

MELU ulko-oleskelualueilla, kun KTY korttelit on toteutettu: KTY tonttien rakennusmassat alentavat melutasoa monissa asuinkortteleissa. -> Kaikissa kortteleissa melutilanne täyttää yö-ohjearvon 45 dB, eli löytyy riittävän kokoinen ohjearvon täyttävä alue tonttien oleskelualueelta.



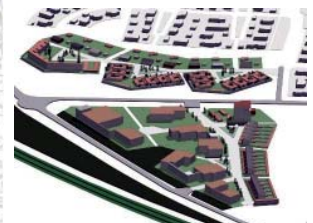
Kun melu on hoidettu massoitellulla, meluselvityksessä esitettyjen julkisivujen melulaskentatulosten perusteella julkisivujen äänieristykselle ei ole välttämätöntä asettaa äänieristuksen kaavamääräyksiä.



Kuvat. Päiväohjearvo 55 dB ylittyy keltaisesta vyöhykkeestä alkaen. (KTY-tontit ovat rakentuneet)



Kuvat. Yö-ohjearvo 45 dB ylittyy keltaisesta vyöhykkeestä alkaen. (KTY-tontit ovat rakentuneet)



OSA-ALUEET

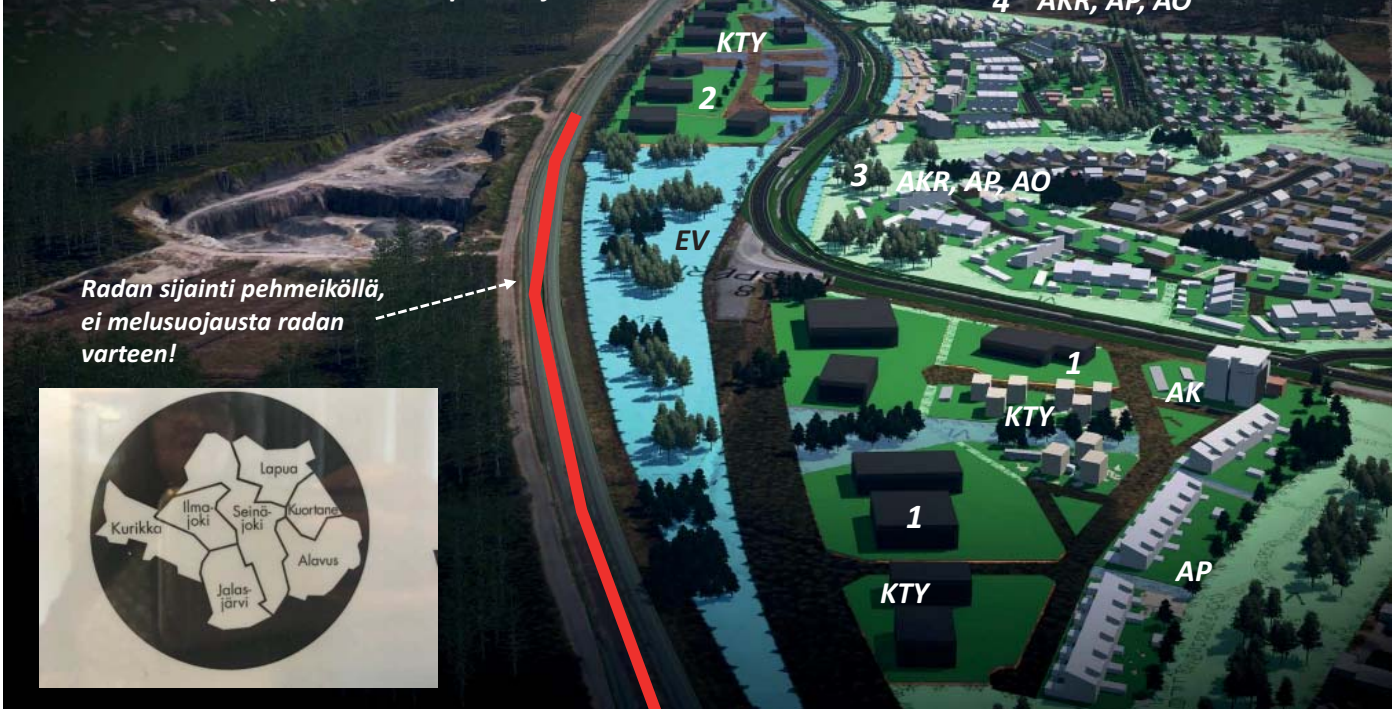


- Kasperin alueen jatkeeksi tavoitellaan uutta korkeatasoista ja monimuotoista asumista erilaisine asuntotyypeineen kuten omatoimisesti toteutettavia ja yhteen kytkettyjä ja kaupunkipientaloja, erilaisia kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja, ateljeeasumista sekä kerrostaloihin että pientalojen yhteyteen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

TEEMA 1:

PÄÄRADAN HYÖDYNTÄMÄTÖN YRITYS- JA LIIKETOIMINNAN NÄKYVYSPOTENTIALI KÄYTTÖÖN

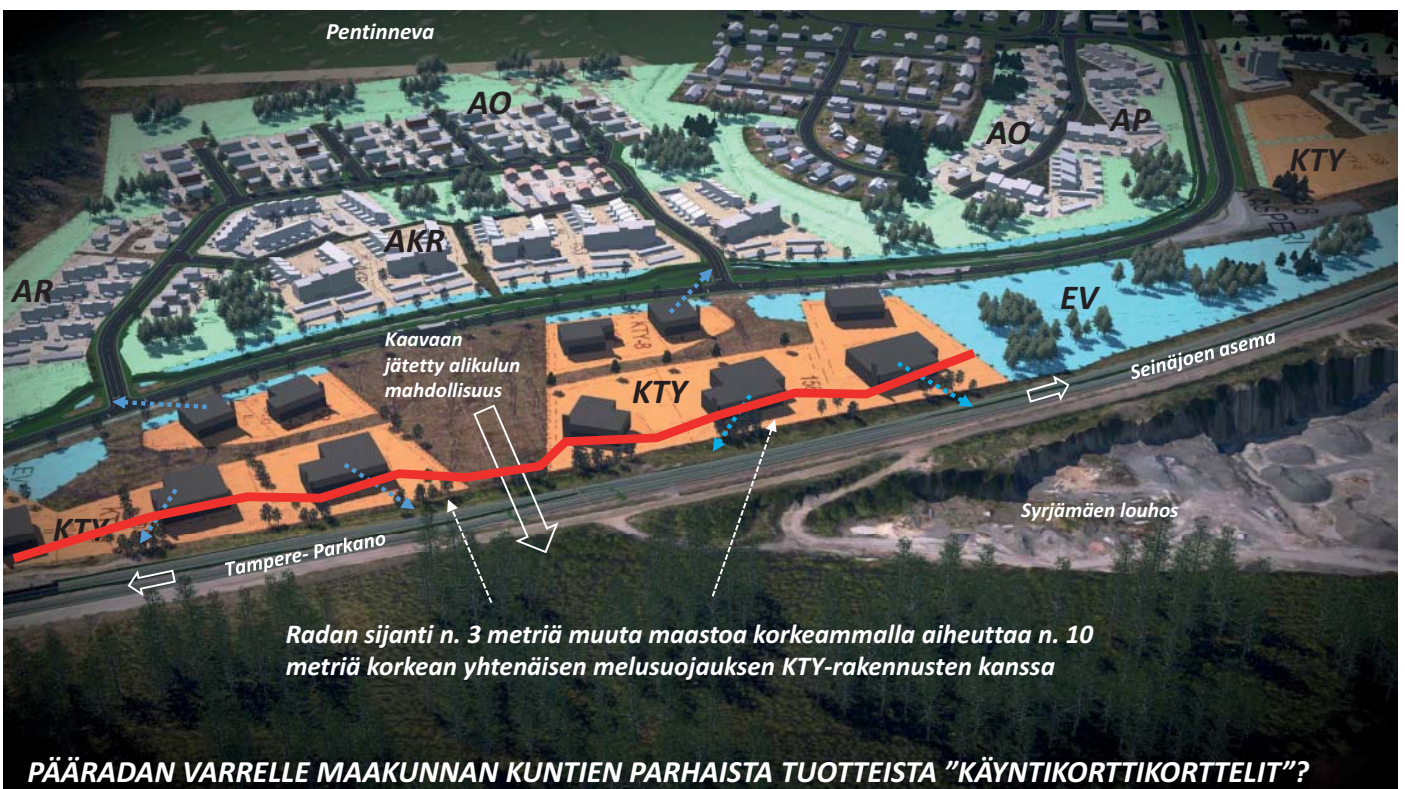
- Seuraavana Seinäjoki – next stop Seinäjoki



- Kaavatyössä on pohdittu voisiko pääradan yritysalue hyödyntää maakunnan ja koko seudun osaamista mm. ruokaosaamista tai puurakentamista ja tuoda sitä näkyvästi esille myös osaltaan asuinalueen palvelutasoa nostamaan erityisesti joukkoliikenteen osalta.
- Työn ja asumisen kytkeminen luontevasti toisiinsa kortteli- ja asuntotasolla edistää liiketoimintaa ja työpaikkoja koko seudun alueella.

OSA-ALUEET:

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



PÄÄRADAN VARRELLE MAAKUNNAN KUNTIEN PARHAISTA TUOTTEISTA "KÄYNTIKORTTIKORTTELIT"?

- Yrityskylätyyppiset yritys- ja liike-elämän käyntikorttikorttelit
- Sijainti kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla, pääradan ja Rautatienkadun välillä
- Ympäristöhäiriöitä tuottamatonta toimitilarakentamista sovitettu asumisen yhteyteen
- KTY-kortteleissa sallitaan myös liiketoimintaa 40% kunkin tontin kerrosalasta.
- Alikulun mahdollisuus Syrjämäen puolelle
- Monipuolisten ja laadukkaiden asuinalueiden läheisyydellä on merkitystä yritysalueiden menestymiselle



Kasperin kaupunginosan eteläisten laajennusalueiden kaavan 0835 havainnekuva Pentinkallioilta katsottuna

TEEMA 2: Kaava-alueella on toteutettu visiota

”Liikkumalla kunnossa kaiken ikää – liikkumista ja terveellisiä elintapoja edistävää asumisen konseptia”

- Hyödyntää olemassa olevia virkistysalueiden resursseja ja kaupunkimaisemaa
- Radan mahdollisuuksia vetovoimaisen kaupunkiympäristön luomiseksi
- Kunnioittaa alueiden luonnollista vetovoimaa ja paikallisuutta!



Näkymä Pentinkallioilta suunnittelualueelle pohjoiseen



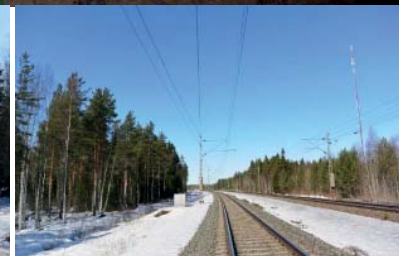
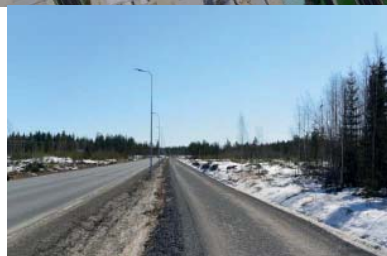


- Suunnittelualueella on tutkittu asumisen ja työpaikkojen yhdistämisen mahdollisuuksia ja kaupunkimaista tilanmuodostusta kaupunkirakenteessa (rakennuksilla selkeästi rajatut katutilat)
- Erityisesti katutilojen kaupunkimaisuuteen on kiinnitetty erityistä huomiota ja sijoitettu katualueille viheralueita ja katupuita Kasperin kaupunginosalle tyypillisen tavan mukaan



Liikenteen haasteet käännetään eduksi ja luodaan houkuttelevaa kaupunki- ja asuinympäristöä

- Kasperin eteläisillä laajennusalueilla yleiskaavan ohjaamina monet mitoitukseltaan ja vaatimuksiltaan erilaiset maankäyttömuodot (KTY ja AP) kohtaavat, mutta ne voidaan sovittaa yhteen huolehtimalla korkealaatuisesta rakentamisesta, palveluista sekä olemassa olevia että uusia alueita yhdistävistä yhtenäisistä kevyenliikenteen reiteistä ja virkistysreiteistä.
- Liikenteen estevaikutelma voidaan kääntää eduksi ja luoda houkuttelevaa kaupunkiympäristöä.



KEVYTTÄ LIIKENNETÄ VAHVISTAVAT YHTEYDET



- 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.

Alikulun mahdollisuus -
 > ennen sen toteuttamista alue voi toimia pysäköintialueina tai urheilukenttänä tai läpiajoyhteytenä KTY-kortteleiden välillä sekä bussiyhteyden kääntöpaikkana

Havainnekuva Penttinevan asuinalueesta. Tavoitteena on ollut rakentamisen ohella vahvistaa myös kaupunginosan yhteyksiä toisiinsa, luonnonläheisiä ominaispiirteitä ja vetovoimaa.

Seinäjoen kaupunki
 Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus
 Kirkkokatu6,
 PL 215
 60100 Seinäjoki

