

ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN 14049 RAKENTAMISTAPOHJE

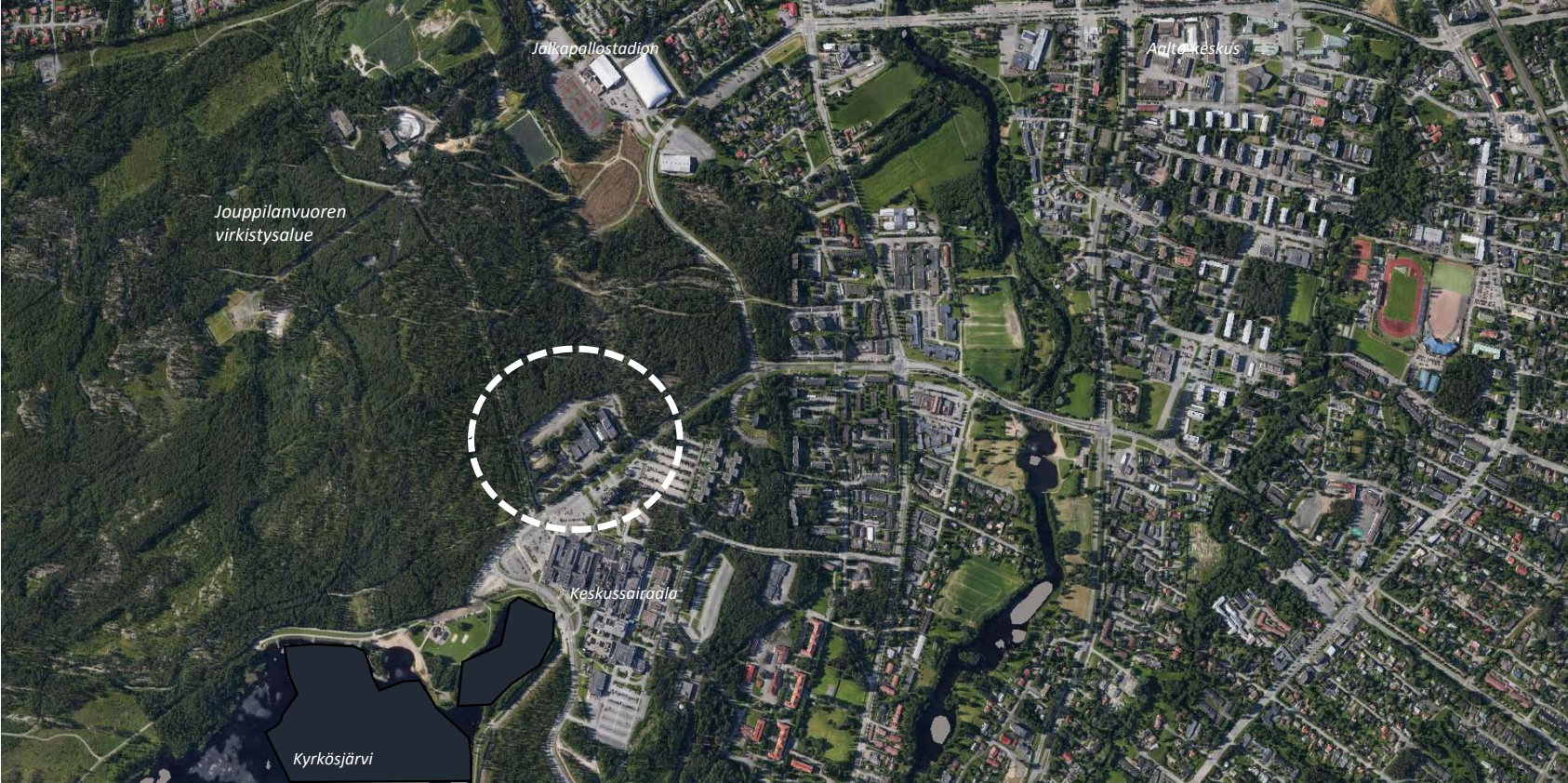
Seinäjoen kaupungin 14. kaupunginosan Huhtalan Sairaalanmäen korttelit 30 ja 69-77



Sairaalanmäen rakentamistapaohjeet Kaupunginhallitus 8.5.2023



SAIRAALANMÄEN SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI KAUPUNKIRAKENTEES



Jouppilanvuoren
virkistysalue

Jalkapallstadion

Aalto keskus

Keskussairaala

Kyrkösjärvi



RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

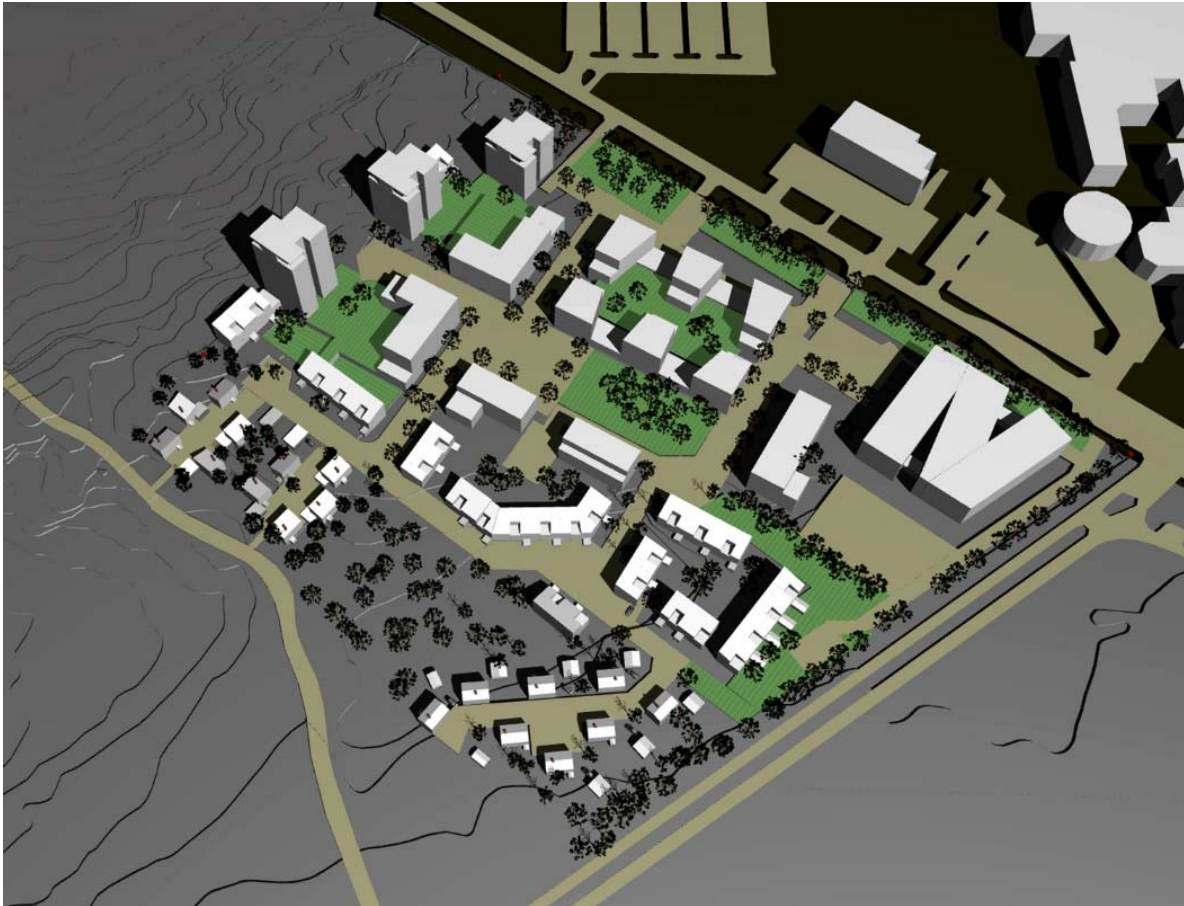
Rakentamistapaohjeessa annetaan kaavamääräyksiä täydentäviä määräyksiä, ohjeita ja suosituksia.

Tämä rakennustapaohje on hyväksytty asemakaavan liitteenä ja siten määräyksiltään oikeusvaikutteinen.

Rakentamistapaohjeen avulla varmistetaan rakentamiselle ja ympäristön laadulle asetettujen tavoitteiden toteutuminen.

Rakentamistapaohjetta käytetään päätöksenteon ja kaavojen vaikutustenarviointien työkaluna sekä toteuttamistapojen ohjeena suunnittelijoille ja rakentajille.

Rakentamistapaohje on laadittu yhteistyössä kaupungin rakennusvalvonnan kanssa.



YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen varmistetaan asemakaavamerkinnöillä ja –määräyksillä sekä yleismääräyksillä, jotka määrittelevät mm. julkisivujen materiaaleja ja parvekkeiden sijoittelua sekä ensimmäisen kerroksen toimintoja.

Lisäksi rakentamista ohjataan kaavaan liittyvillä rakentamistapaohjeilla sekä rakennuslupavaiheessa rakennusvalvonnan ja kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen yhteistyöllä.

Rakennustapaohjeet täydentävät asemakaavaa ja tuovat esille kaavoituksen tavoitteita ja erityisesti toteutuksessa huomioitavia korttelin, katu- ja puistoalueen yhteensovituksia.

Alueen laatua varmistetaan taiteen liittämällä alueen katu-, tori- ja puistoalueille. Julkisella taiteella vahvistetaan alueen identiteettiä. Kaavassa on mahdollistettu julkisen taiteen sijoittaminen katu-, tori- ja puistoalueille sekä korttelialueille erityisesti sisäänkäyntien yhteyteen.

MONIMUOTOISTA ASUMISTA



SAIRAALANMÄEN ASUINALUE

Tavoitteena on ollut suunnitella kansainvälisesti kiinnostava, innovatiivinen ja kestävä tulevaisuuden kaupunginosa, joka tunnetaan korkeatasoisesta arkkitehtuuristaan hyvien palveluiden, työpaikkojen sekä luonnon ja taiteen äärellä.

Uuden asuinalueen korttelirakenteeksi on valittu rikottu ruutukaava, jonka jokaisesta korttelista ja asunnosta on hyvät yhteydet ja näkymät virkistysalueille, useista asunnoista jopa Kyrkösjärvelle, keskustaan ja Jouppilanvuoren urheilualueelle.

Tavoitteena on ollut muodostaa toiminnallisesti sekoittunut, monipuolinen uusi urbaani asuinalue, jossa on asumista tukevia palveluja, työpaikkojakin sekä harrastusmahdollisuuksia. Julkisista tori-, aukio- ja katutiloista muodostuu reittien varrelle elävää kaupunkitilaa, joka tukee liiketilojen ja työpaikkojen muodostumista sekä kahvila- ja ravintolakulttuuria. Kaupunkitila antaa kehykset myös julkiselle taiteelle.



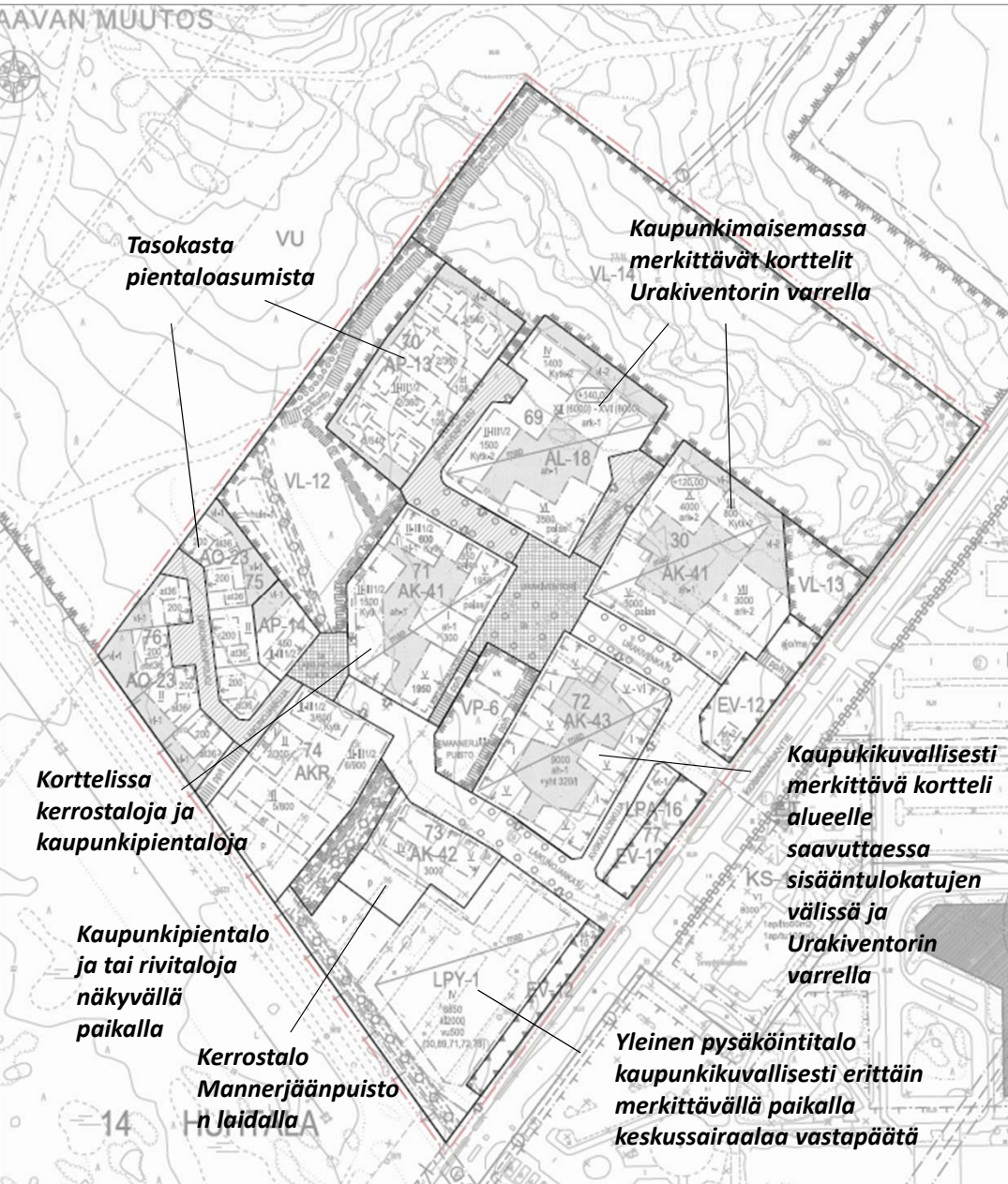
ASEMAKAAVA 14049

Huhtala

Korttelit 30 ja 69-77

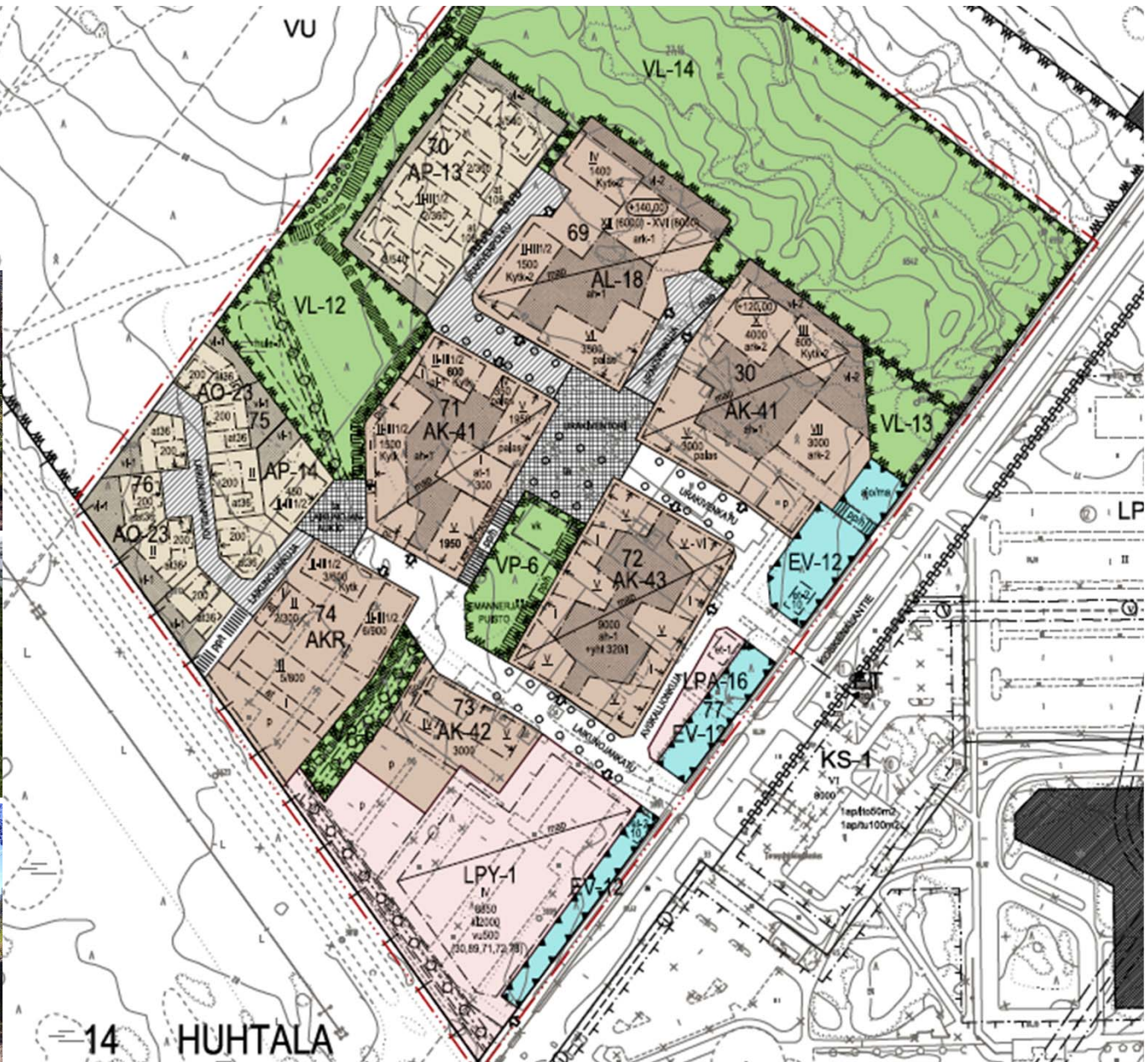
Tunnuslukuja:

- 9 asuinkorttelia
- Alueen pinta-ala 10,1 ha
- Kerrosalaa **62494 k-m²**
- Asuntokerrosalaa **51 124 k-m²**
- Asukkaita noin **1 100**
- Asuntoja **686**
- Pientalomaisia asuntoja **37**, joista 8 pientalotonttia
- Kerrosataloasuntoja tai loft-asuntoja noin **649**
- Keskimäärin **1,6** asukasta asunnossa
- **665** autopaikkoja kortteleissa yhteensä
- **607** autopaikkavaatimus AL-AK –kortteleissa yhteensä (1 ap/70 k-m²)
- **411** rakenteellista autopaikkaa AL-AK-kortteleissa
- **197** velvoiteautopaikkaa pysäköintitaloon LPY-1
- Polkupyöräpaikkoja 1,5 pp/asunto -> noin **975 pp**
- Yleinen, nelikerroksinen ja kellarillinen pysäköintitalo **11 350 k-m²** -> **460 ap**, joista **120 – 260** autopaikkaa julkiseen käyttöön



OSA-ALUEET JA TEEMAT ASUINKORTTELEISSA:

- 30 Kerrostalokortteli (AK-41)**, jossa myös korkea rakentamista ja mahdollisesti ikäihmisten asumista. Rakennusten tulee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla muodostaa arkkitehtonisesti merkittävä kokonaisuus julkisen kaupunkitilan ja maiseman välissä. Pysäköinti rakenteellista.
- 69 Kerrostalokortteli palveluineen (AL-18)**, jossa korkea ja matalaa rakentamista sekä mahdollisesti ikäihmisten palveluasumista. Korttelin kaupunkikuvallinen merkitys on suuri ja rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti merkittävä kokonaisuus. Pysäköinti rakenteellista.
- 70 Yhtiömuotoisten pientalojen kortteli (AP-13)**, kymmenelle pientalolle, jotka muodostavat arkkitehtuuriltaan korkeatasoisen ja massoitteeltaan, väriykseltään ja kattomuotojen suhteen yhtenäisen ateljee-tyyppisen maisemaa hyödyntävän kokonaisuuden. Pysäköinti kytketty rakennuksiin.
- 71 Kerrostalojen ja kaupunkipientalojen kortteli (AK-41)** kerrostaloille, ikäihmisten asumiselle sekä yhteen kytketyille kaupunkipientaloille.
- 72 Kaupunkivillatyyppisten kerrostalojen kortteli (AK-43)** yhteinäinen kokonaisuus kaupunkivilloille, jossa asunnot aukeavat kahteen ilman suuntaan. Pysäköinti on sijoitettu maan alle.
- 73 Kerrostalon (AK-42) ja julkisen pysäköintitalon kortteli (LPY-1)** kohtuuhintaiselle kerrostaloasumiselle, mahdollisesti kunnan vuokra-asumiselle, jossa pysäköinti on pääosin tontilla maantasossa.
- 74 Kaupunkipientalojen ja rivitalojen kortteli (AKR)** pienkerrostaloille, kaupunkipientaloille tai rivitaloille. Joihin liittyy oma pieni piha tai terassi. Pysäköinti on osittain kytketty rakennusten yhteyteen.
- 75 ja 76 Omatoimisesti toteutettavien pientalojen korttelit (AO-23)** kahdeksalle pientalolle ja yhdelle korkeintaan kolmelle yhteen kytketyille kaupunkipientalolle.



ASEMAKAAVA 14049



YLEISMÄÄRÄYKSET

RAKENTAMINEN YLEENSÄ

- *Rakentumattomat alueen osat on istutettava.*
- *Julkisivupintojen tulee olla puuta tai poltettua tiiltä, betonia tai rappausta sekä lasia.*
- *Julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Julkisivuväritys voi vaihdella rakennusmassoittain. Näkyvien kattopintojen on oltava konesaumattua peltiä.*
- *II-III-kerroksiset rakennukset AK- ja AKR-kortteleissa voidaan toteuttaa kaupunkipientaloina.*
- *Korttelialueet on rakennettava korkeusasemaltaan toisiinsa liittyviksi. Rakennukset tulee porrastaa maaston mukaan. Maantäytössä tulee huomioida soveltuminen maisemaan, rajoittuvaan kiinteistöön ja muuhun ympäristöön sekä alueen rakentuminen vaiheittain.*
- *Parven saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen myös 1.6m ylittävältäkin osalta. Mikä mahdollistaa myös loft-tyyppisen asumisen.*
- *Kussakin asunnossa voidaan huoneistoalasta 15% käyttää asukkaan elinkeinon harjoittamiseen liittyviä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia toimisto- tai työtiloja varten.*



RAKENTAMINEN AK- JA AL-KORTTELEISSA

- *Asumista palvelevat yhteistilat saa rakentaa tonttien yhteisinä.*
- *Pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja saa sijoittaa kellariin.*
- *Porrashuoneista tulee olla esteetön kulkuyhteys sekä pihalle että kadulle.*
- *Korttelialueella tarvittavat ajo- ja kulkuyhteydet sekä pelastusajoneuvoreitit saa rakentaa tonttijaosta riippumatta toisen kiinteistön alueelle.*
- *Korttelialueen rajan läheisyydessä rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten perustusten toteutukseen.*
- *Perustusten vaatimat eristeet sekä muut rakenteet tulee lähtökohtaisesti toteuttaa korttelialueen puolella.*
- *Likimain maanpinnan tasolla oleville kerrostaloasuinnoille, jotka avautuvat korttelialueen yhteispihalle, on oltava vähintään 7m²:n aidattu terassi korttelipihalle päin.*
- *Liike- ja työtiloja toteutettaessa kadun varrella, rakennusten ensimmäinen kerros tulee toteuttaa muita korkeampana.*
- *Maantasokerroksen julkisivun ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.*
- *Kaduille ja torille rajoittuvilla julkisivuilla parvekkeet tulee pääsääntöisesti rakentaa kulmissa sisäänvedettyinä yhtenäistä julkisivupintaa muodostaen, katu- ja torialueelle ei saa sijoittaa parvekkeiden kantavia rakenteita. Kaupunkikuvallisesti harkitusti sijoitettujen ulokeparvekkeiden on oltava ripustettuja. Vierekkäisten rakennusten julkisivujen aukotus ja väriyty tulee erottua toisistaan.*
- *Parvekkeet saavat ulottua katualueen puolelle enintään 2 metrin verran. Kadun pinnan ja parvekkeen alapinnan välillä on oltava vähintään 4 metriä vapaata tilaa jalkakäytävän valmiista pinnasta ja vähintään 4,6 metriä ajoradan valmiista pinnasta. Lasitetut parvekkeet ja lasiset viherhuoneet saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen.*



- *Korttelialueella tulee pyrkiä varautumaan sähköautojen latauspisteiden lisääntyvään tarpeeseen.*
- *Asuinkerrostaloissa yhteistilojen tai saunaosaston yhteyteen saa rakentaa näistä erotettavissa oleva vähintään 20m² oleva etätyötila, joka soveltuu myös asukkaiden vieraiden lyhytaikaiseen majoitukseen. Sen saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen.*
- *Kortteleissa 69 ja 71, mikäli kortteliin rakentuu palveluasumista, tulee olla palveluasunnoissa ikääntyneille tai muille tuen tarpeessa oleville järjestettävää asumista ja palveluja, jossa on tarjolla päivittäistä hoitohenkilökunnan tukea ja apua. Palveluasumisen kerrosalasta vähintään 15 % tulee olla palveluasumista tukevia yhteisiä tiloja, kuten ruokalaitiloja, olohuoneita ja harrastuspaikkoja. Palveluasuntojen yhteydessä asukkaille tulee tarjota päivittäisiä palveluja, kuten ravinto-, hygieniä-, hoiva- sekä hyvinvointipalveluja.*



KORKEA RAKENTAMINEN, KORTTELIT 30 JA 69

- Korkeita rakennuksia suunniteltaessa on otettava huomioon, että rakennuksen huippu tai kokonaismuoto on kaukaa katsottuna tunnistettavissa. Korkeaksi rakennukseksi määritellään YMA 848/2017 33 §:n mukaisesti rakennukset, joissa ylimmän kerroksen lattian etäisyys sitä palvelevan porrashuoneen sisäänkäyntitasosta on yli 24 metriä, mikä tarkoittanee yli 7 kerroksisia rakennuksen rakennuksia.
- Korkeat rakennukset kortteleissa 30 ja 69 on varustettava tarkoitukseen sopivalla automaattisella sammutusjärjestelmällä vesilähteen riittävyyden varmistamiseksi.
- Turvallisen poistumisen varmistamiseksi rakennusten saavutettavuus ja riittävien poistumistie- ja pelastusteiden toteuttamiseksi on varmistettava varatiejärjestelyt, tarvittaessa rakenteellisin ratkaisuin mikäli pelastautuminen ei ole mahdollista toteuttaa nostolavaa käyttämällä.

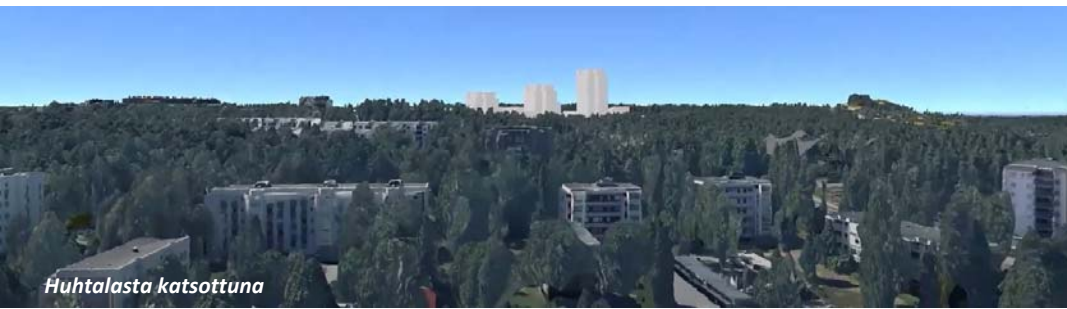
PIHAT, PIHAKANNET, KATTOTERASSIT JA KATTOPUUTARHAT AK- JA AL –KORTTELEISSA

- Piha-alueilla ja pihakansilla tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pihat ja pihakannet tulee rakentaa tonttien yhteisiksi ja yhtenäisen suunnitelman mukaan sekä istuttaa oleskelu- ja leikkialueeksi. Pihat on jäsenneltävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelualueiksi.
- Kattopinnat voidaan rakentaa 1-4 kerroksissa kerrostaloissa asukkaiden yhteisinä terasseina ja hyötypuutarhoina tai ne voidaan toteuttaa viherkattoina hulevesien hidastamiseksi. Kattotasot voivat toimia yhteistiloihin liittyvinä asukkaiden yhteisinä vehreinä oleskelupihoina, joita voi käyttää myös pelastuspaikkoina. Kansi- ja kattopiha tarkemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon kasvillisuuden sekä istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino.
- Sisäpihojen tulee olla yleisilmeeltään vehreitä ja sinne on mahdollisuuksien mukaan istutettava puita. Maanalaisen pysäköinnin kansirakenteeseen saa sisäpihalla tehdä aukkoja, joiden yhteispinta-ala voi olla enintään 100 m².
- Asuinkerrostalojen kattoterassien yhteyteen saa rakentaa katoksia, pergoloita ja viherhuoneita. Lasitetut parvekkeet ja lasiset viherhuoneet saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen.

SAIRAALANMÄKI KAUKOMAISEMASSA



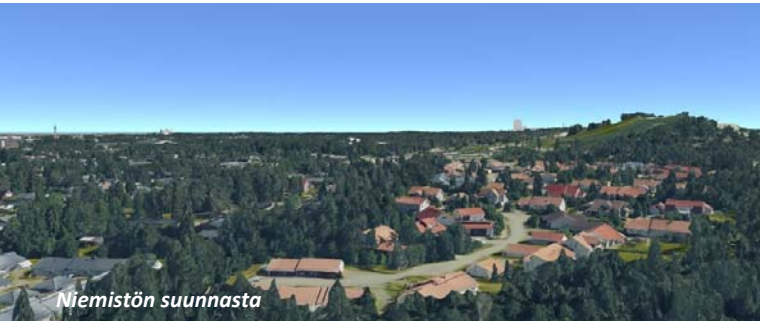
Laaja näkymä keskustasta Sairaalanmäelle



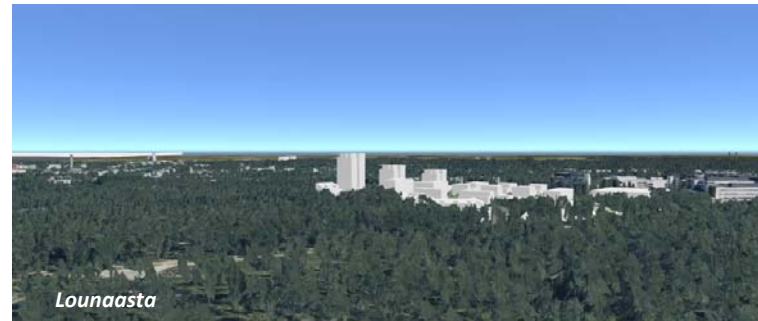
Huhtalasta katsottuna



Keskustasta



Niemistön suunnasta



Lounaasta



Koskenalantieltä



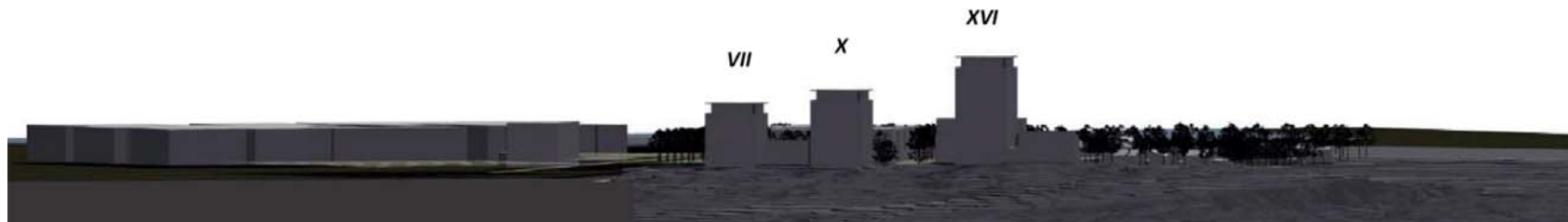
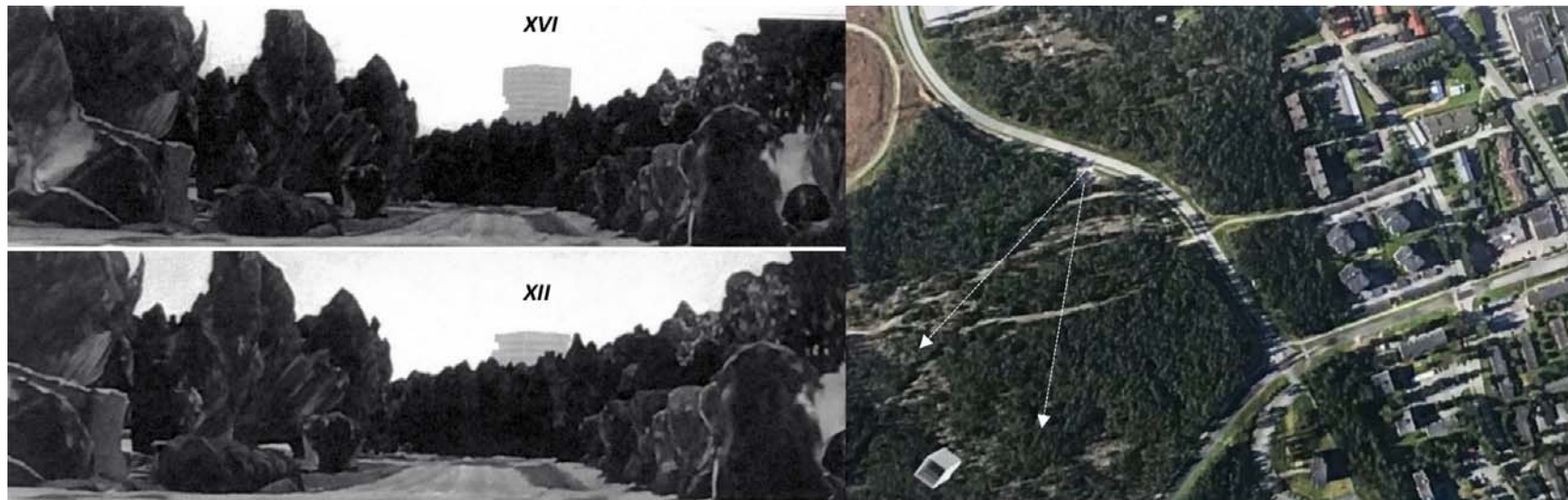
Kyrkösjärven suunnalta



Jouppilanvuoren alueelta

SAIRAALANMÄEN ALUEELTA NÄKY Y KAUAS JA SIELÄ NÄKY Y KAUAS **-kuinka korkealle voidaan kurkottaa?**

- Kaavassa korkeimman rakennuksen kohdalla mahdollistetaan XII (6000) – XVI (8000)
- Havainnekuva Ala-Kuljuntieltä Sairaalanmäelle saavuttaessa
- Kerroslukuja on tarkasteltava myös kaupunkimaiseman ja kaupunkikuvan kannalta





RAKENNETUN YMPÄRISTÖN LAATU AK- JA AL-KORTTELEISSA

- *Urakiventorin varrella sijaitsevien asuinkerrostalojen kulmauksiin voi sijoittaa asumista palvelevia tiloja sekä vähittäiskaupan liike- ja työtiloja sekä ravintola- tai kahvilatiloja, jotka avautuvat torille ja kaduille päin. Katutasoon sijoittuvien liike- ja palvelutilojen tulee kerroskorkeudeltaan olla peruskerroksia korkeampia tai kadun kulmissa kaksitasoisia. Parven saa toteuttaa annettu rakennusoikeus ylittäen. Tilat tulee rakentaa kaduille päin korkealuokkaisesti näyteikkunajulkisivuina ja niiden tulee lisätä lähipalveluiden tarjontaa sekä elävöittää ensimmäisen kerroksen julkisivun kaupunkikuvaa kadun varrella. Toimistotiloja ei yksinomaan hyväksytä edellä mainituiksi tiloiksi.*
- *Asuntoja ei saa sijoittaa torin tai kadun kulmauksissa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, elleivät ne ole kaksitasoisia ja niiden maantasokerrokseen liity ateljeemainen työtila lasijulkisivuin. Korttelialueen katuun liittyvillä alueilla lattia on oltava likimain kadun pinnan tasossa.*
- *Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa sisäänkäynnin, porrashuoneen ja hissikuilun 20m² ylittävän osan edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen valoisuutta ja viihtyisyyttä sekä asumisen laatua. Ylitys voi olla suurempikin mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyypin kehittämisessä.*
- *AK- ja AL-kortteleihin tulee rakentaa harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja asukkaiden käyttöön vähintään 1,5 % asuinkerrosalasta. Nämä tulee toteuttaa korttelin yhteisinä.*
- *Kullekin kerrostaloasunnolle on osoitettava vähintään 2,5 m² huoneistokohtaista lämmintä varastotilaa, nämä voidaan toteuttaa rakennusoikeus ylittäen.*



KAUPUNKIKUVA AK-KORTTELIT

- *Rakennusten kadun puoleisten ulkoparvekkeiden tulee kortteleiden kulmissa olla julkisivuun upotetut tai muutoin korkealuokkaisesti jäsenneyt ja toteutetut. Katualueelle ei saa sijoittaa parvekkeiden kantavia rakenteita, kuten pilareita.*
- *Kortteleissa 30 ja 69 olevat korkeat rakennukset on rakennettava korkealuokkaisiksi maamerkeiksi. Korkean rakennuksen hahmoa on elävöitettävä esimerkiksi parvekkeiden jäsentelyllä ja muodonannolla.*
- *Rakennusten tulee julkisivumateriaalin, muodon, värityksen ja jäsentelyn suhteen olla sopusoinnussa ja korkealuokkaisesti toteutettuja. Julkisivujen detaljoinnit tulee olla viimeistelyjä. Rakennusten julkisiin ulkotiloihin liittyvät alueet ja tilat tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti ja materiaaleiltaan korkealuokkaisesti.*
- *Korttelin katutilaan liittyvät alueet tulee liittää katualueisiin materiaaleiltaan ja korkeusasemiltaan eikä niitä saa erottaa katualueesta. Tontin osa rakennusalueen rajan ja katualueen tai torin/aukion välissä tulee rakentaa samaan korkotasoon sitä reunustavan katualueen tai torin/aukion kanssa. Alueelle saa rakentaa portaita ja luiskia sisäänkäyntien yhteyteen. Alueen tulee toimia osana jalankulkualuetta*
- *Ilmastointikonehuoneet on toteutettava osana rakennuksen arkkitehtuuria ja ne on sijoitettava rakennuksen päämassan sisään. Niiden vaatimat ilmanottoaukot, hormit yms. on toteutettava kootusti osana rakennuksen hahmoa. Ilmastointikonehuone on rakennettava siten etteivät ne tarpeettomasti varjosta piha- ja katualueita. Ilmastointikonehuoneet saa rakentaa annettu kerrosluku ja rakennusoikeus ylittäen. Julkisivujen pinnalle ei saa asentaa erillisiä energia, ilmastointi yms. laitteita. Ne on toteutettava osana julkisivua.*



JULKINEN TAIDE

- *Julkisella taiteella vahvistetaan asuinalueen identiteettiä. Taidetta voidaan sijoittaa katu-, tori- ja puistoalueille sekä korttelialueille erityisesti sisäänkäyntien yhteyteen. Taiteen liittyminen arkkitehtuuriin esitetään rakennuslupa-asiakirjoissa.*

LIKENNEMELU

- *Rakenteiden, kuten muurien ja rakennusten, on suojattava ulko-oleskelutiloja siten, ettei liikennemelun äänitason ohjearvoja ja yleisesti käytössä olevia suositusarvoja ylitetä.*
- *Asuin- ja toimistohuoneiden ulkoseinien, kattojen sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikenne- ja lentomelua vastaan on oltava voimassaolevien määräysten mukaiset. Asuin- tai toimistohuoneisiin kantautuvan liikennemelun vuorokaudenaikainen keskiäänitaso ei saa ylittää yleisesti käytössä olevia enimmäisäänitasoja. Yleisesti käytössä olevia yö- ja päiväaikaista suositusarvoja ei saa ylittää.*

YMPÄRISTÖHÄIRIÖIDEN TORJUNTA

- *Koskenalantien puoleisten rakennusten ulkoparvekkeet on lasitettava ja ne on rakennettava niin, ettei liikennemelun enimmäisäänitaso niillä ylitä yleisesti käytössä olevia ohjearvoja. Ne saa toteuttaa asemakaavassa määritelty rakennusoikeus ylittäen avattavin lasiseinin viherhuoneina.*
- *Ilmanvaihtohormien ja laitteiden aiheuttama tuntikeskiarvo äänitaso rakennuksen ulkoseinällä tai ulko-oleskelualueella ei saa ylittää yleisesti käytössä olevia enimmäisäänitasoja.*

ILMASTONMUUTOKSEN HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

- *Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavien teknisten laitteistojen integrointi rakennuksiin on sallittua laadukas kaupunkikuva huomioiden.*

TOIMINNALLISUUS

- *Tonttien jätehuoltotilat, ajoluiskat, huoltoajoreitit ja pelastustiet sekä autopaikat saa kiinteistönomistajien välisin rasitesopimuksin osoittaa rasitteina rakennusluvista myös toisen kiinteistön alueelle.*



- *Ennen rakennusluvan myöntämistä hakijan on laadittava erillinen suunnitelma huoltoliikennetilojen, lastauspaikkojen ja jätehuollon järjestelyistä ja niiden sijainnista ja riittävydestä.*
- *AK-, AL- ja LPY kortteleissa jäte- ja lastaustilat, jakokaapit sekä muut huoltotilat voidaan tarvittaessa sijoittaa rakennuksen rungon sisään.*
- *Suoraan katualueelle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovet on suunniteltava vähintään 0,9 m syvennykseen*

PALO- JA PELASTUSTURVALLISUUS



- *Kansirakenteiden on kestettävä pelastuslaitoksen raskaan kaluston kuormitus tai pelastuslaitoksen toiminta on muulla tavoin turvattava.*
- *Tonttien välisiin ja tontin ja katualueen välisiin rajaseiniin saa tehdä aukkoja. Tonttien välille ja tonttien ja katualueiden yms. välisille rajoille ei tarvitse rakentaa rajaseiniä ja maanalainen pysäköintilaitos voidaan rakentaa yhdeksi tilaksi. Palomuri voi sijaita muualla kuin tonttien tai tonttien ja katualueen välisellä yms. rajalla. Alueet on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.*
- *Palo- ja rakentamismääräykset yms. on huomioitava rakennuksia sijoitettaessa ja erityisesti silloin, kun rakennukset sijoittuvat lähekkäin. Ikkunat on pyrittävä suuntaamaan niin, ettei läheisen rakennuksen ikkunoihin ole suoraa näkymää.*
- *Savunpoistohormit tulee sisäpihoilla suunnitella ja integroida osaksi piha-alueita niin, että ne sopivat ympäristöönsä.*
- *Rakennusluvan hakijan tulee riittävän aikaisessa vaiheessa järjestää neuvonpito palo- ja pelastusviranomaisen kanssa, jotta mm. parvekkeilta pelastamiseen, pihakannen rakenteellisiin vaatimuksiin, pelastusohjeisiin, savunpoistoon sekä sammutusreitteihin liittyvät vaatimukset tulevat huomioituiksi. Myös korttelin vaiheittainen rakentuminen tulee huomioida em. asioiden osalta.*





HULEVEDET

- *Hulevesiä on pyrittävä viivyttämään ja imeyttämään kaikilla tonteilla maaperän mahdollisuuksien mukaan ja viivyttämään ennen johtamista hulevesiverkostoon eikä niitä saa johtaa käsittelemättöminä ympäröiville katualueille. Tontin maa-alasta vähintään 10% tulisi olla vettäläpäiseviä materiaaleja tai pintoja.*
- *Kerrostalokortteleissa tulee kiinteistöllä viivyttää hulevesiä 1,0 m³ jokaista sataa tontille rakennettujen kattojen ja muiden vettäläpäisemättömien pintojen neliömäärää kohden. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 tuntia ja enintään 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.*
- *Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys hulevesien käsittelystä lopputilanteessa sekä rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta.*

YHDYSKUNTATEKNIikka



- *Korttelialueelle saa rakentaa yleistä käyttöä palvelevia teknisen huollon verkostoja maankäytöstä ja tonttijaosta riippumatta.*
- *Korttelialueille on tarpeen vaatiessa varattava mahdollisuus sähkömuuntamon sijoittamiseen. Jakokaapit ja muut tekniset huoltotilat sekä muuntamot voidaan sijoittaa korttelialueiden lisäksi myös suojaviheralueelle, lähivirkistysalueelle tai puistoon tarpeetonta puiden kaatamista välttämällä. Ne saa rakentaa asemakaavassa määritelty rakennusoikeus ylittäen.*
- *Korttelialueen rakennuksiin saa sijoittaa laittilan ja antennija matkapuhelinoperaattoreiden tarpeisiin.*
- *Korttelialueella tai sen lähialueella olevat maanalaiset kunnallistekniset verkostot tulee selvittää ennen kaivutöiden aloittamista. Mikäli teknisiä verkostoja joudutaan siirtämään, siirtotarpeet on ilmoitettava rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Siirrosta sekä kustannuksista vastaa toimenpiteen tarvitseva ja niistä tulee sopia kyseisen verkonhaltijan kanssa.*
- *Varsinaisten kerrosten yläpuolelle ei saa rakentaa teknisiä tai ilmanvaihtoon liittyviä tiloja. Jätehuone tulee sijoittaa rakennusten yhteyteen.*
- *Tulevan kaava-alueen kiinteistöt tulee varustaa kiinteistökohtaisella paineenkorotuksella. Alueen rakennuksien sisäisten sammutusvesijärjestelmien suunnitteluun tulee kiinnittää huomioita edellä mainitun ympäröivän verkoston matalan verkostopaineen takia.*





MAANALAINEN PYSÄKÖINTI

- Alueelle voidaan rakentaa maanalaista pysäköintiä ja pysäköinnin vaatimia ajoluiskia, poistumistieyhteyksiä, ilmastointihormeja ja -laitteita sekä valolyhtyjä. Rakennuksista saa rakentaa pysty-yhteyksiä ja teknisiä yhteyksiä maanalaisiin tiloihin. Nämä saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen.
- Maanalaiseen- ja kansipysäköintiin johtavat ajoyhteydet tulee sijoittaa korttelialueella ja niiden sijoituspaikat on esitettävä rakennusluvan yhteydessä. Maanalaisen pysäköinnin poistumistiet on pyrittävä rakentamaan ympäröivien rakennusten rungon sisään. Poistumistiet saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen.
- Maanalaisen pysäköintilaitoksen kautta saa järjestää ajo- ja kulkuyhteyksiä viereisille tonteille.
- Korttelin 69 maanalaiseen pysäköintilaitokseen tulee sallia ajoyhteys korttelin 30 maanalaisen pysäköintilaitoksen kautta.
- Korttelin 30 maanalaiseen pysäköintilaitokseen tulee sallia ajoyhteys korttelin 69 maanalaisen pysäköintilaitoksen kautta.
- Maanalaisen pysäköintihallin korkeusasemista ja ajoluiskista on laadittava selvitys rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Pysäköinnin ja luiskien kaltevuuksien on täytettävä yleisesti käytössä olevat määräykset ja ohjeet.
- Maanalaisissa autohalleissa ei tarvitse rakentaa palomuuria naapuritonteilla tai -rakennuspaikoilla sijaitsevien rakennusten välille. Jos palomuuria ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa käsitellä korttelia tai kortteleita yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.
- Maanalaista pysäköintiä toteutettaessa korttelialueilla rakennuksen rungon sisään voidaan tarvittaessa varata mahdollisuus maanalaisen pysäköinnin vaatiman ilmastointihormien rakentamiseen. Ilmastointihormit on toteutettava siten, ettei ilmansaasteiden pitoisuus katutasossa nouse ja niin että ilmanvaihdosta ei aiheudu haittaa asumiselle. Maanalaisen pysäköinnin ilmastointihormit saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen.

PYSÄKÖINNIN JÄRJESTELYN PERIAATE

Kaikki pysäköinti, noin tuhat autopaikkaa, on huolellisesti sovitettu maastoon ja kortteleihin rakenteellisena rakennusten yhteyteen tai kansirakenteisiin maan alle.

Pysäköinti ei ole haitallisesti kaupunkikuvaa määrittävä tekijä.





PYSÄKÖINTIVAATIMUKSET

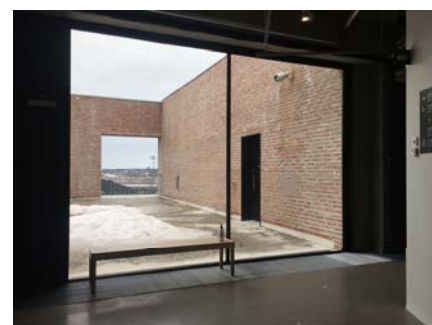
AK- ja AL -korttelien autopaikat tulee sijoittaa kortteliin maan alle, pihakansien alle, rakennusten yhteyteen sekä erikseen kaavassa määrätty osa korttelin 73 LPY-1 alueelle.

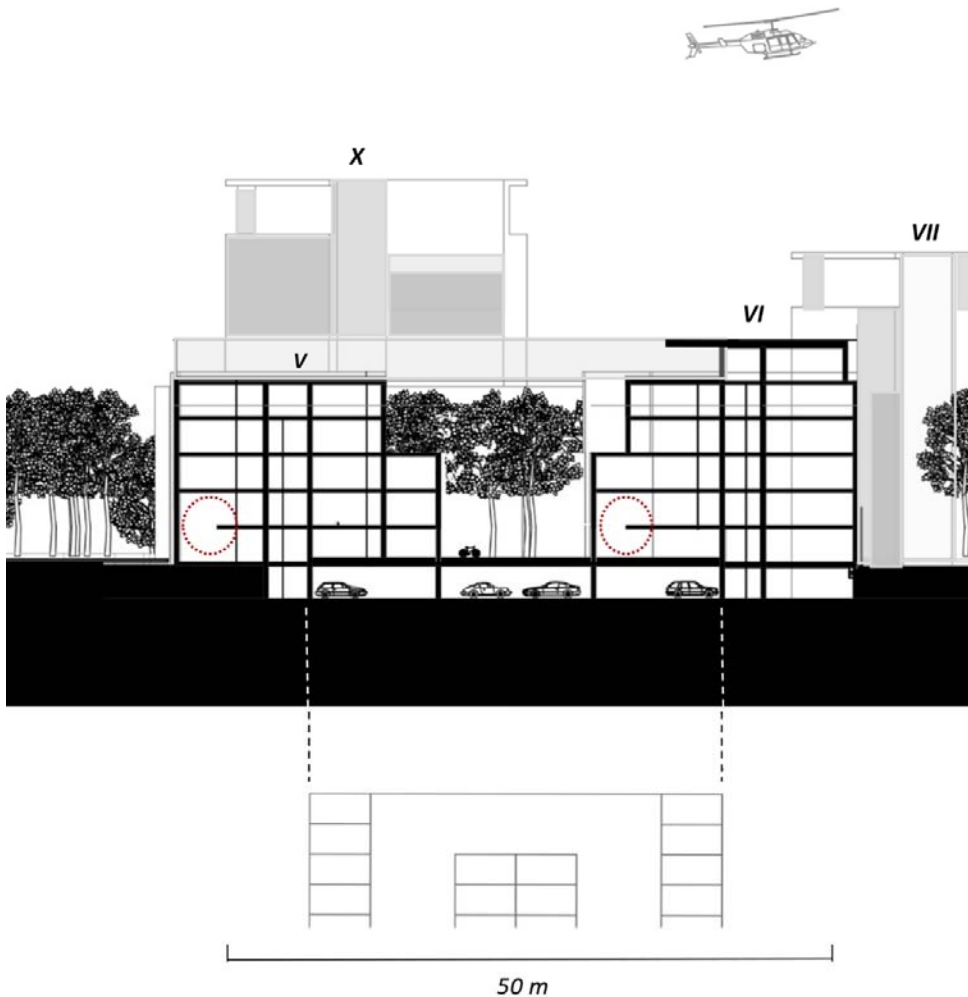
Pysäköintitilat saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Korttelin 73 LPY-1 alueelle sijoitetuista autopaikoista saa 25% alennuksen.

Korttelien 30 ja 69 vaadituista autopaikoista 60% tulee sijoittaa kortteliin ja 40% on sijoitettava autopaikoille varatulle korttelialueelle LPY-1 kortteliin 73. Korttelin 71 vaadituista autopaikoista 33 % tulee sijoittaa kortteliin ja 67 % on sijoitettava korttelin 73 LPY-1 -korttelialueelle. Korttelin 72 vaadituista autopaikoista 92 % tulee sijoittaa kortteliin ja 8 % on sijoitettava korttelin 73 LPY-1 -korttelialueelle. Korttelin 73 korttelialueelle sijoitetuista autopaikoista saa 25% alennuksen.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Asunnot: 1 ap kutakin alkavaa 70 k-m² kohden, josta 0,05 osoitettava merkityiksi vieraspaikoiksi.
- Opiskelija-asunnot: 1 ap kutakin alkavaa 120 k-m² kohden
- Liike-, majoitus- ja toimistotilat sekä julkiset ja yksityiset palvelurakennukset: 1 ap kutakin alkavaa 85 k-m² kohden
- Palveluasunnot yhteistiloineen 1 ap kutakin alkavaa 200 k-m² kohden
- jos tontille toteutetaan yleishyödyllisen rakentajan tai ARA:n vuokra-asuntoja, voidaan käyttää 20% pienempää autopaikkanormia kuin vastaavissa omistusasuntokohteissa.





Yhteiskäyttöautojärjestelmä:

- Yhteiskäyttöautojärjestelmään liityttäessä voidaan asuntojen autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10% vaadituista kokonaisautopaikkamäärästä. Aukkaiden yhteis- ja saunatiloille sekä varastoille, autosuojille, teknisille yms. tiloille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

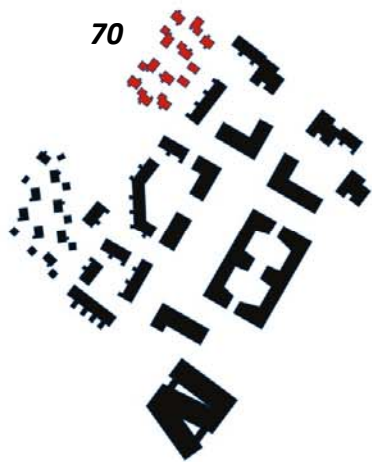
Polkupyöräpaikat tulee koko asemakaava-alueella toteuttaa seuraavin velvollisuuksin:

- Asuinrakennusten polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 pp / asunto.
- Opiskelija-asuntojen polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 pp / asunto.
- Liike- ja toimistotilojen polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp kutakin alkavaa 50 k-m² kohden.
- palveluasuntojen polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 0,5 pp / asunto.

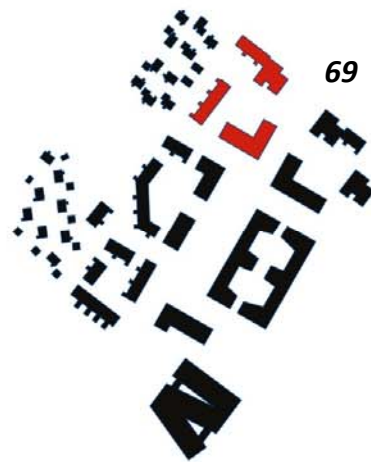
AK- ja AL kortteleissa puolet polkupyöräpaikoista tulee toteuttaa rakennuksiin niin että ne on helposti käytettävissä.

Asemakaavaan on laadittu rakennustapaohje, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

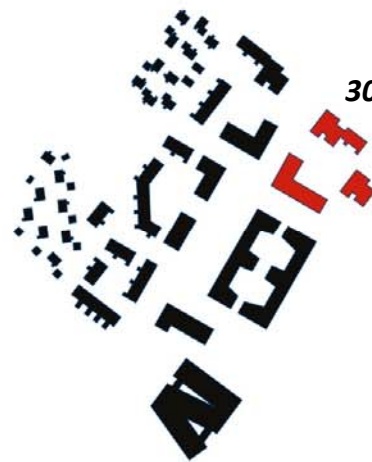




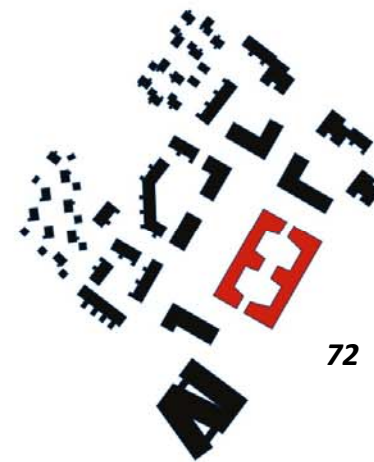
70



69

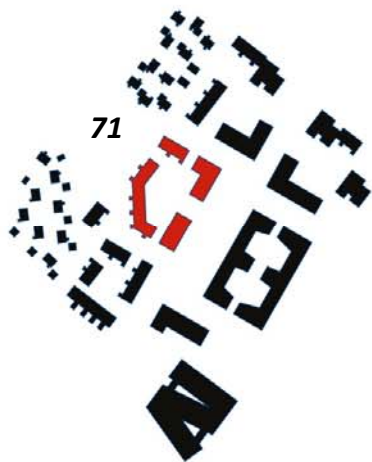


30

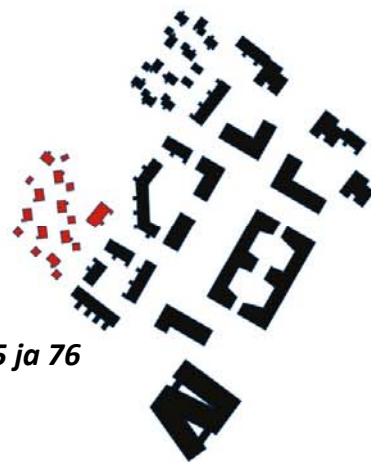


72

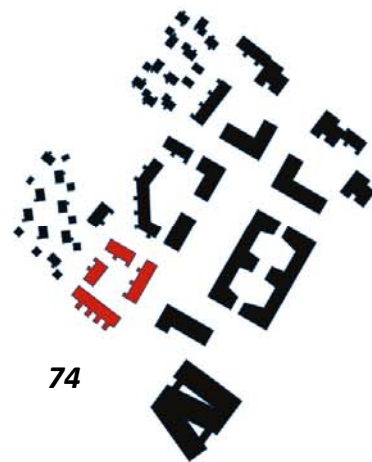
UUDET ASUNTOKORTTELIT 30 ja 69-76



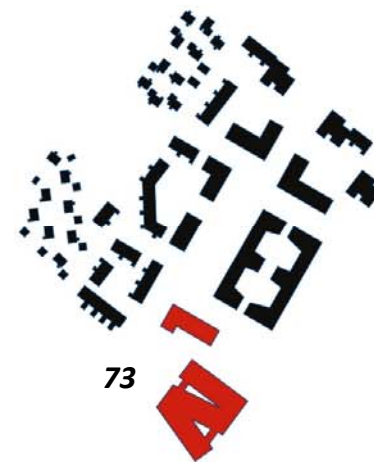
71



75 ja 76

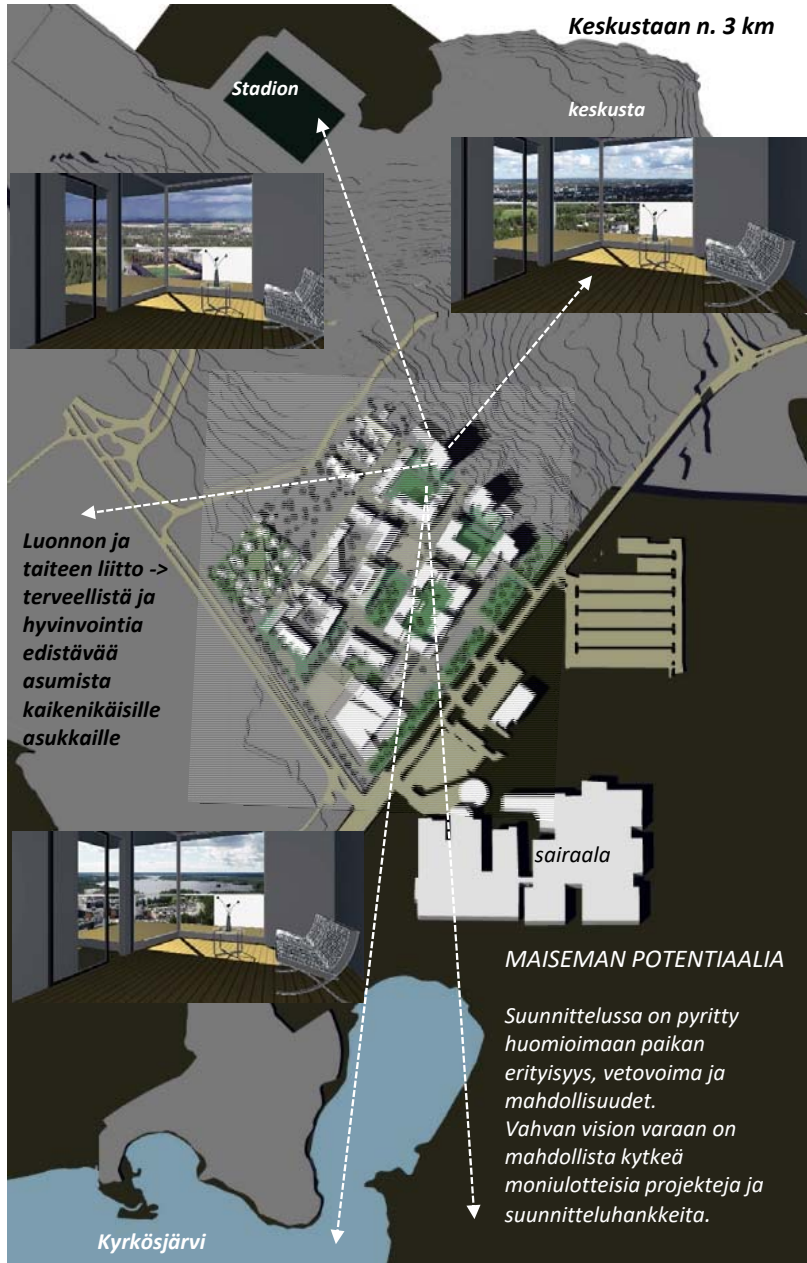


74



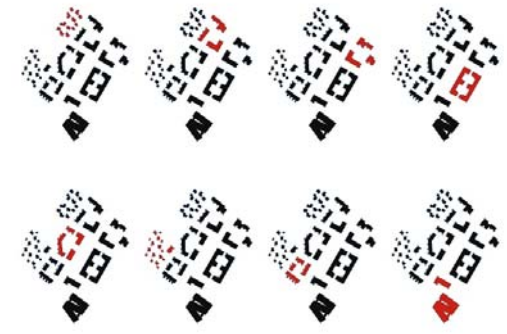
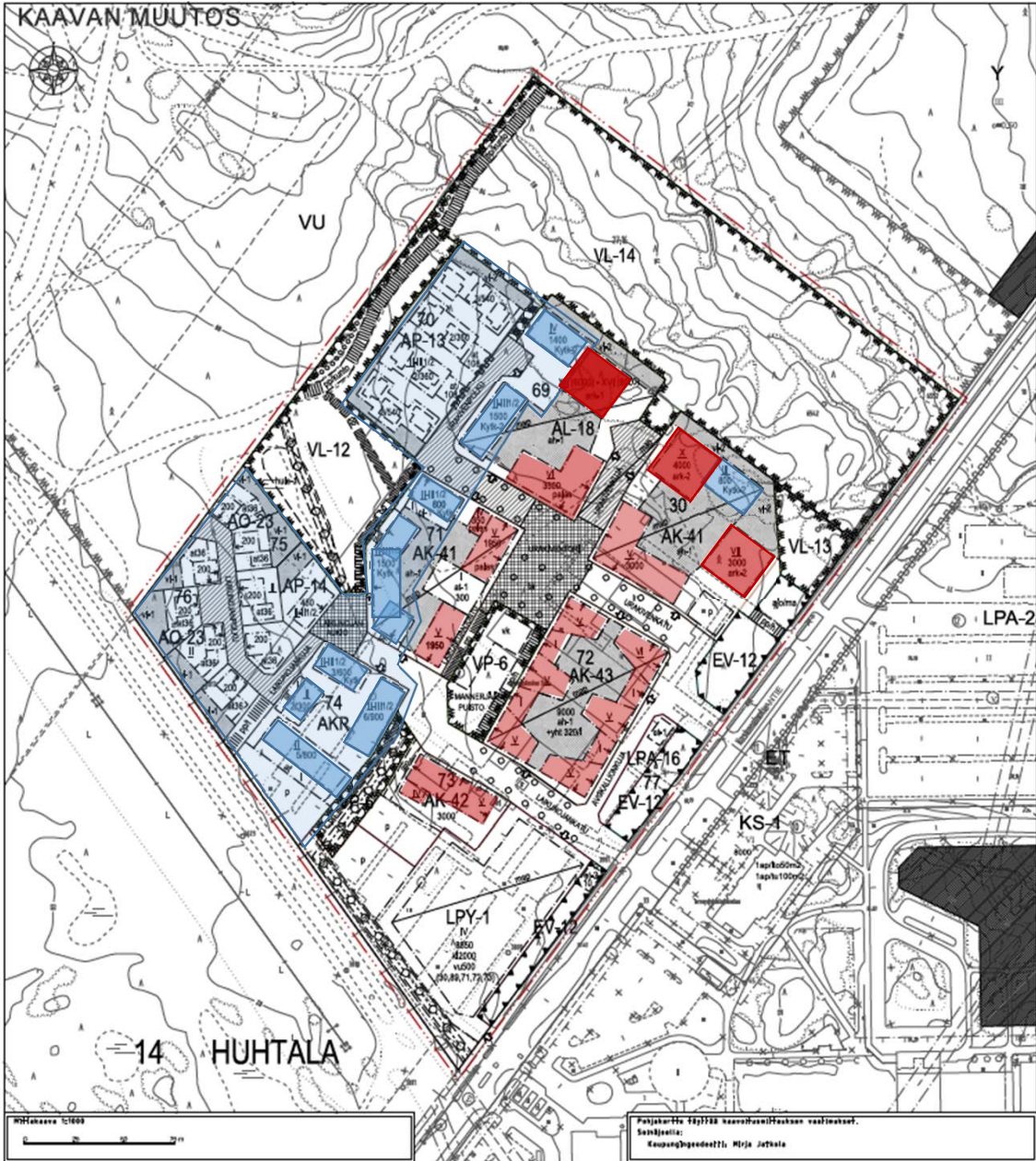
73

VISIO



Paikan erityisyytenä keskustan läheisyys, luonto ja maisemat, vesi ja metsäntuntu sekä liikunta ja palvelut





ASUNTOARKKITEHTUURIN LAATU, SISÄLTÖ JA ETÄTYÖ

Asuntoarkkitehtuurin korkean laadun tavoittelemiseksi kaavaehdotusta on täydennetty useilla yleismääräyksillä, jotka kehittävät myös asumisen sisältöä asuntotyyppien monipuolistamiseksi.

Kaupunkimaisen tiiviillä asuinalueella on mahdollistettu myös asumista palvelevia toimintoja sekä yhdistelty kerrostaloasumista erityyppisen pientaloasumisen kanssa jopa samassa korttelissa erilaisten elämäntyylien mahdollistamiseksi.

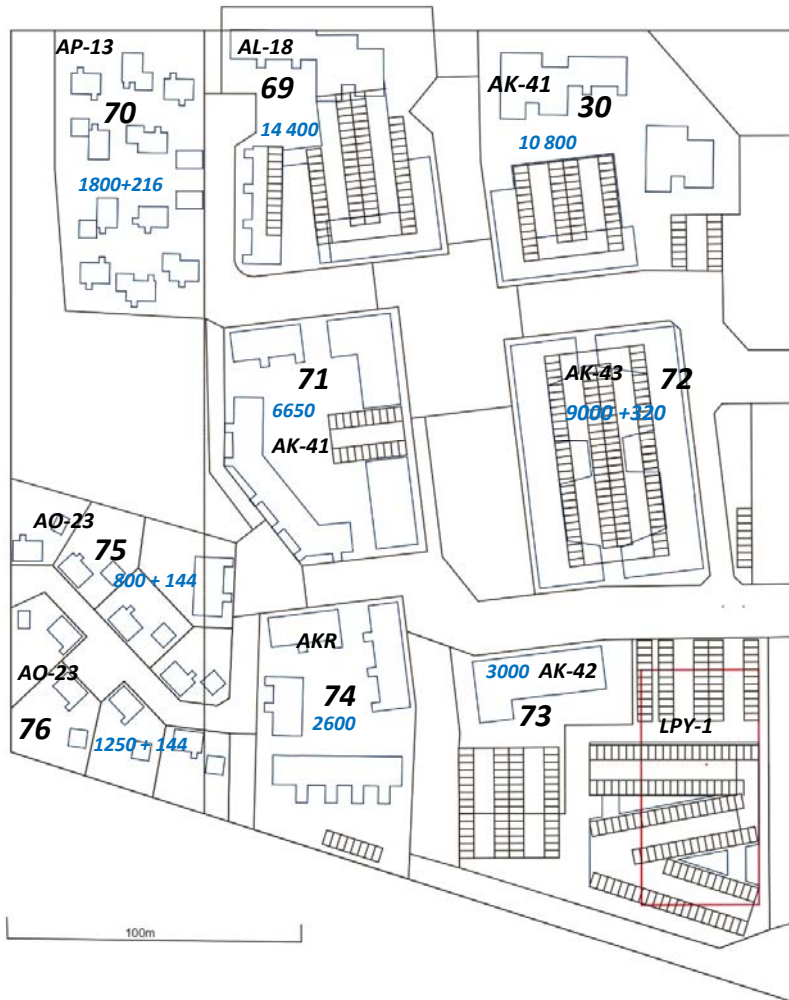
Kerrostaloihin voi yhdistää pientaloille ominaisia piirteitä ja pientalokortteleissa voi saavuttaa lähes kerrostalojen tehokkuuden yksityisyydestä tinkimättä.

Jokaiseen kortteliin tavoitellaan omaa identiteettiä, tarinaa ja asuntorakentamiseen yksilöllisyyttä.



■ Kerrostaloja
■ Kaupunkipientaloja rivitaloja

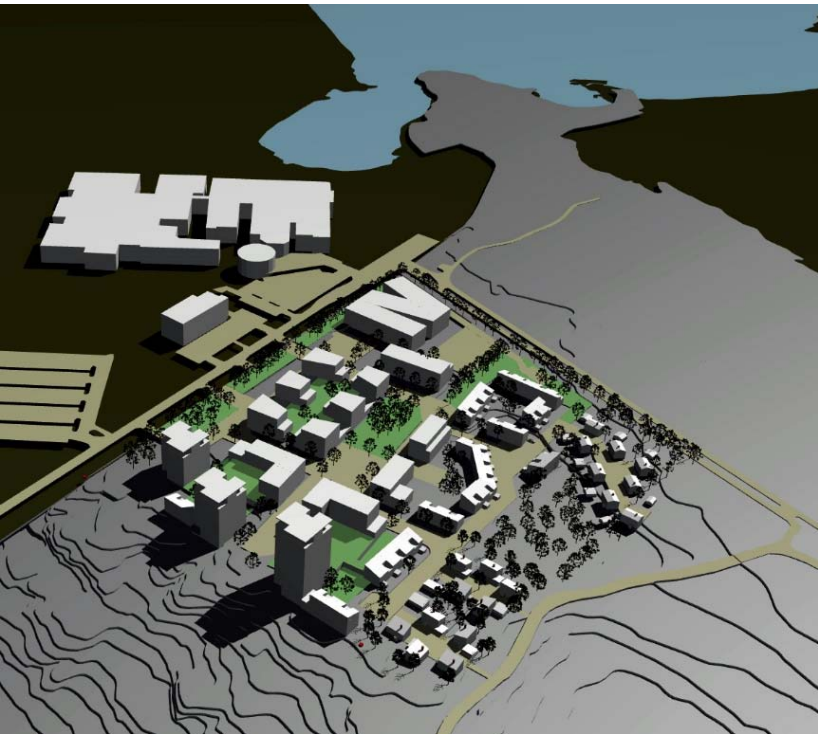
SAIRAALANMÄKI
mitoitustietoja



- Asumista 50300 + 824 k-m² -> 51 124 k-m²
- 686 asuntoa
- 1040 asukasta
- 665 ap/607 ap - 411 ap - 197 ap
- 62 484 k-m² yhteensä rakennusoikeutta

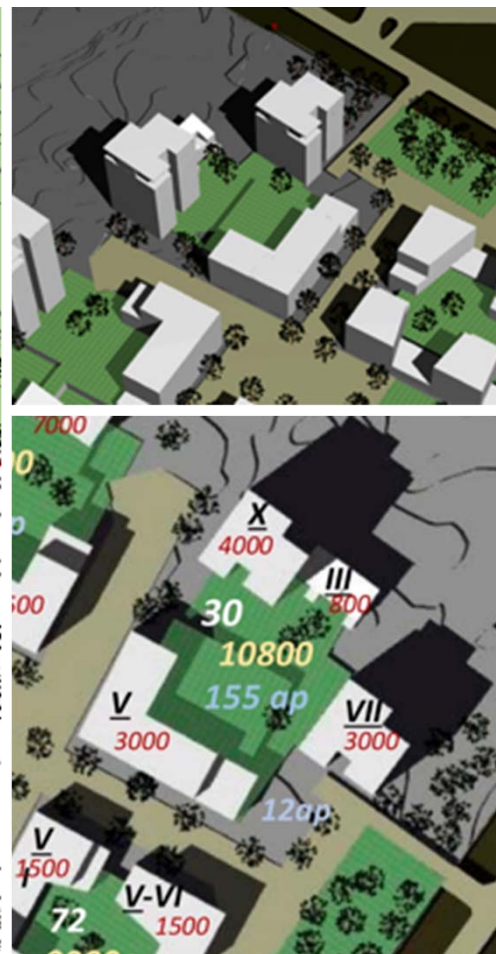
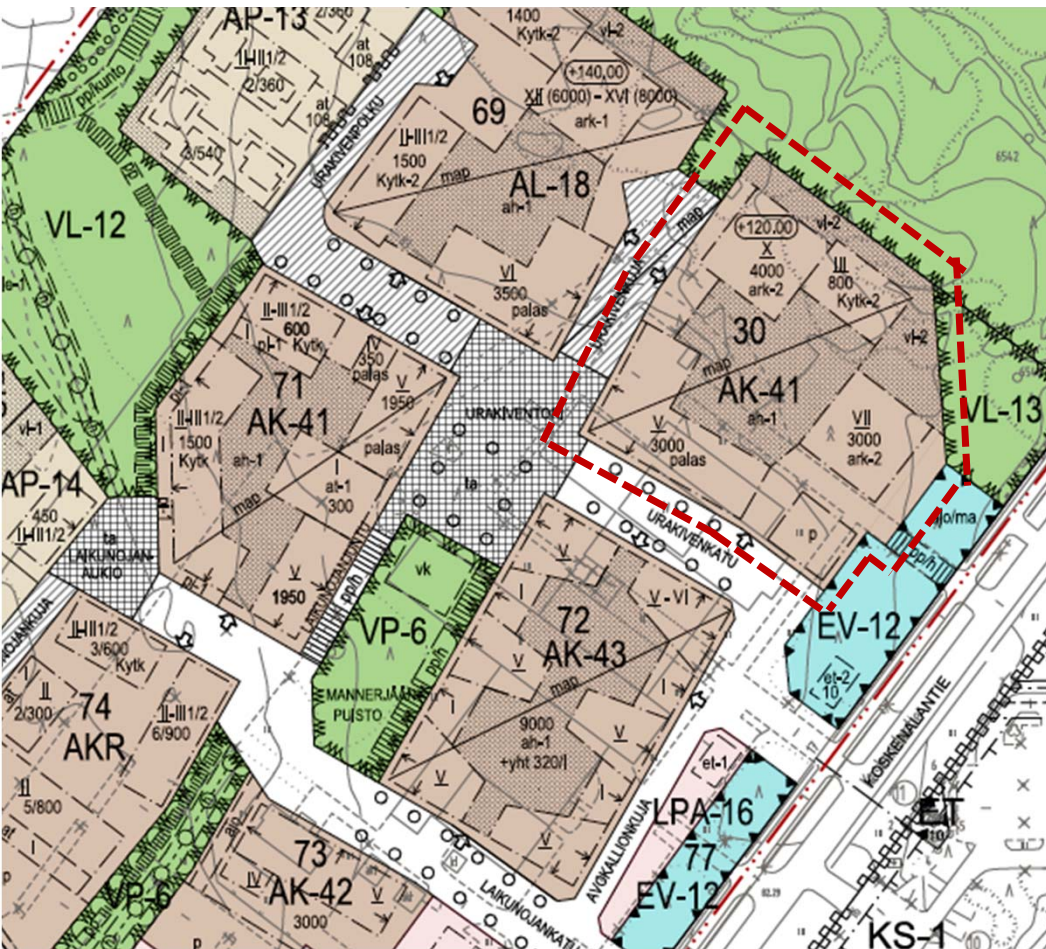
- Kadut 12 283,3 m²
- Puistot 11 132,6 m²

kortteli	Rakennusoi- keus k-m ²	asun- toja	asukkai- ta	autopaikka- vaatimus yhteensä	Autopaikkoja omassa korttelissa	autopaikkoj- a pysäköintita- loon	tontin pinta-ala	Tehokkuus- luku e=
30	10 800	173	242	155	93	62	6610,7	1,63
69	14 400	230	300	206	123	83	6036,2	2,38
70	1800+216	10	33	16	-	-	4881,3	0,41
71	6650	78	125	61	41	21	4934,7	1,35
72	9000+320	120	192	129	118	11	5433,0	1,72
73	3000	48	68	56	36	20	2898,5	1,04
74	2600	16	40	24	-	-	4477,5	0,58
75	800+144	4	16	8	-	-	2725,8	0,35
76	1250+144	7	24	10	-	-	3251,6	0,43
77	10	-	-	-	-	-	575,0	0,017
yhteen- sä	51 124	686	1040	665	411	197		

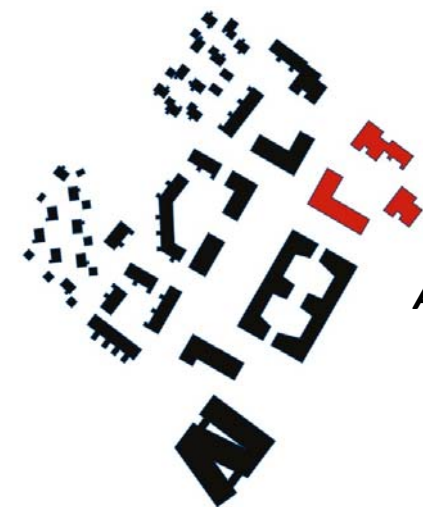


SAIRAALANMÄEN VÄRIREFERENSSIT
luonnon maaväreistä





KORTTELI 30



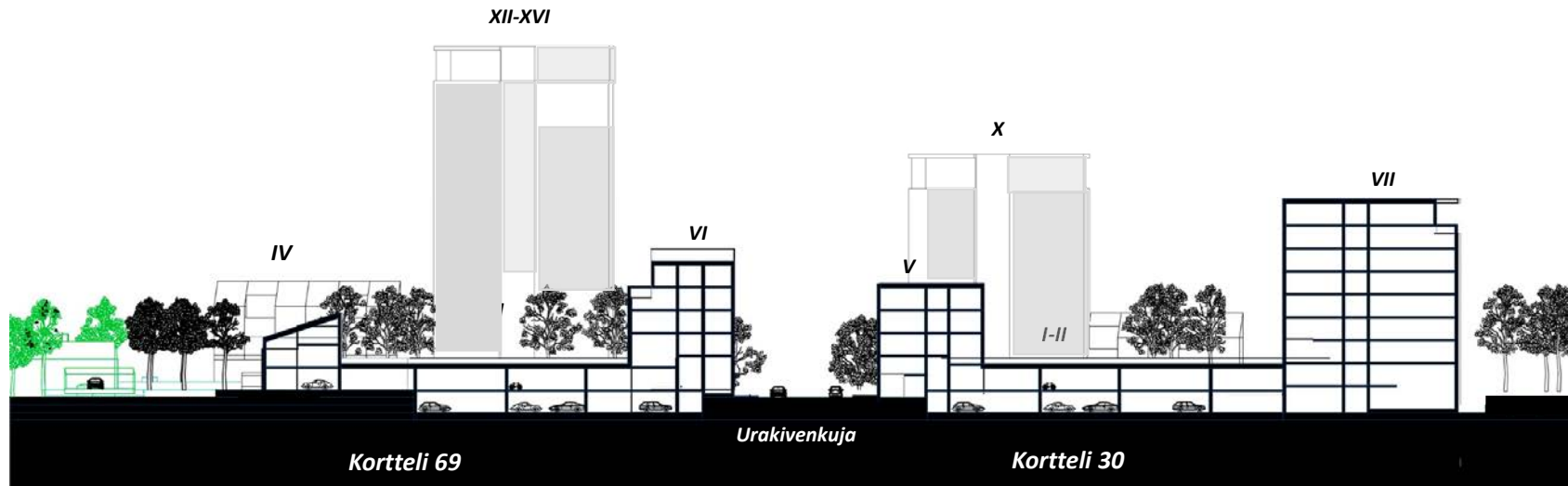
AK-41

Tehokas kerrostalokortteli, jossa on korkeaa rakentamista, palveluasumista mahdollisesti Kaupunkipientaloja, liike- ja palvelutiloja

Kaavamerkinnot ja -määräykset

AK-41

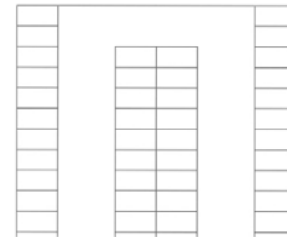
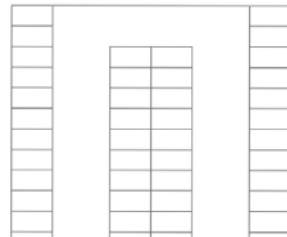
Asuinkerrostalojen, rivitalojen, kaupunkipientalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, jossa saa liiketiloja toteuttaa 5% annettu rakennusolkeus ylittäen, kun ne sijoitetaan katujen tai torin varrelle. Rakennusten tulee kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla muodostaa arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisuus. Rakennusten tulee yleisilmeeltään olla vaalean sävyisiä. Asuinkerrostalojen ensimmäiset kerrokset tulee olla kivrakentaisia. Ne muodostavat korttelin kaupunkimaisen jalustaosan, joka on toteutettava tummempana. Autopaikat tulee sijoittaa kortteliin maan alle, pihakansien alle, rakennusten yhteyteen sekä erikseen kaavassa määrätty osa korttelin 73 LPY-1 alueelle. Pysäköinnin järjestelyt ja kanslihat on toteutettava korkeatasoisesti ja viihtyisiksi. Korttelin liittymisessä ympäristöönsä luonnollisen maanpinnan korkeusasemia ei saa oleellisesti muuttaa. Tontin liittyminen ympäristöönsä tulee olla luonteva.



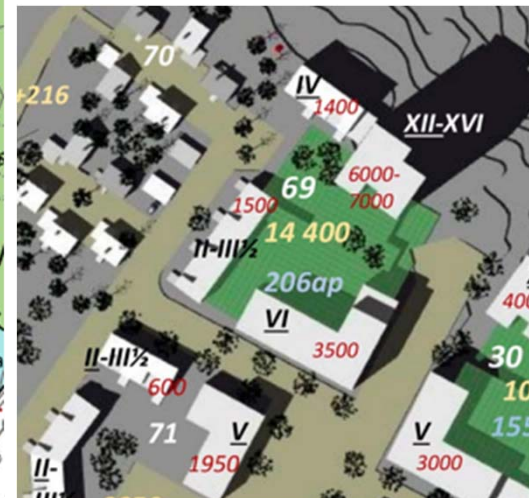
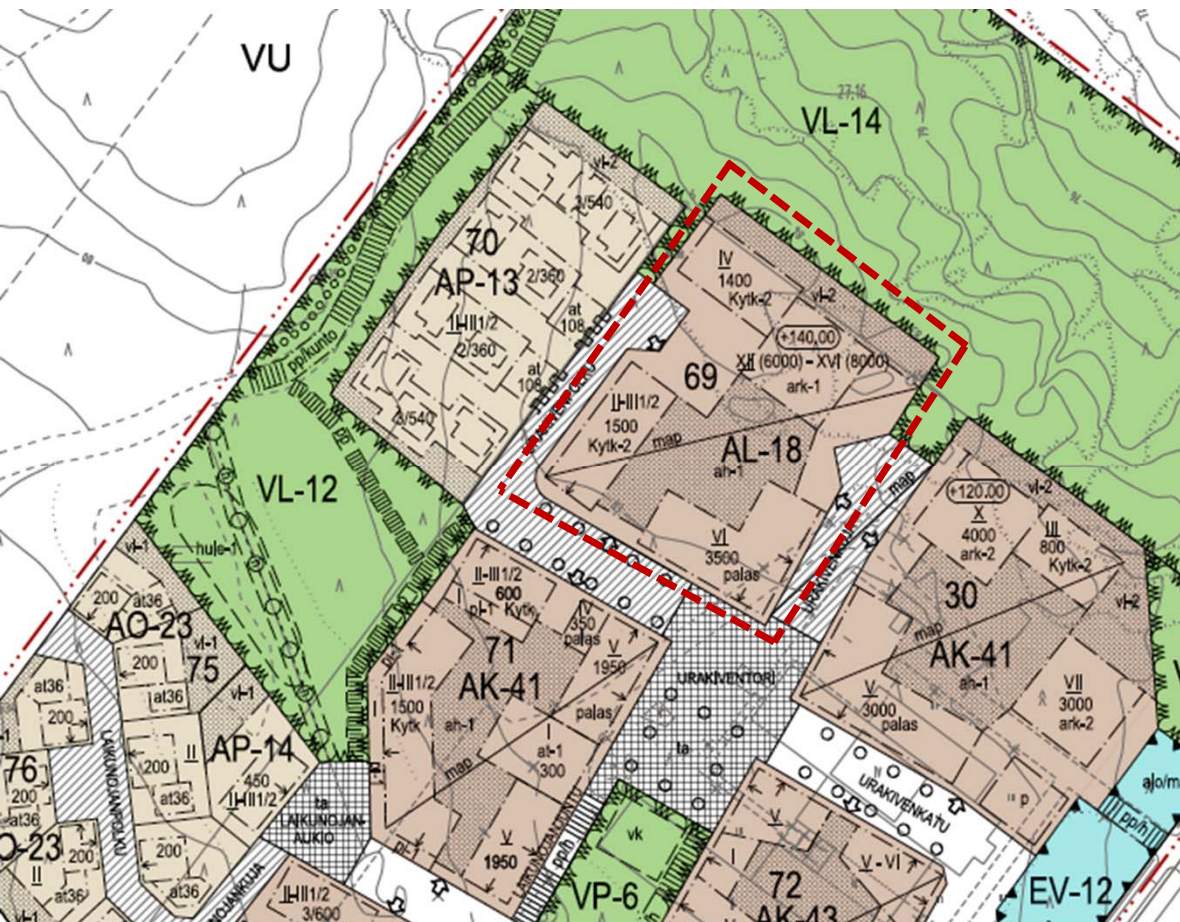
Leikkaus kortteleista 69 ja 30

Koskenalantie

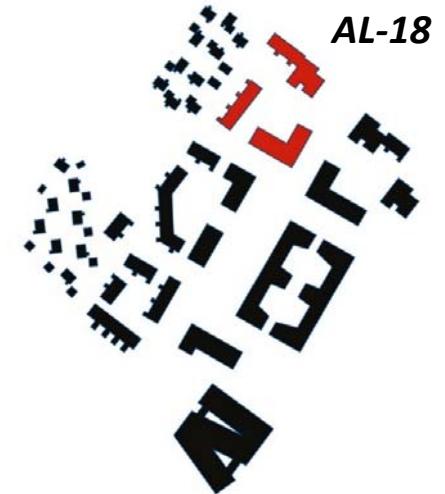
- Korttelin pysäköinti
- Ajo pysäköintitiloihin maan alle tai kansitasoille
- Parvekkeet rakennettava rakennuksen kulmissa pääosin sisään vedettyinä ja lasitettuina



Kapealle suunnittelualueelle kohdistuvista verrattain tehokkaista maankäyttöodotuksista ja tiukoista pysäköintinormeista johtuen asuinkortteleihin 30, 69, 71, 72 sekä pysäköintitalon kortteliin 73 on päädytty suunnittelemaan monitasoinen rakenteellinen pysäköintitalo. Maanalaisia pysäköintitiloja on mahdollistettu viiteen kortteliin, mutta maantasopysäköintikin on mahdollista yhdessä AK-korttelissa (kortteli 73), mikä luo edellytykset asumisen erilaisille hallintamuodoille.



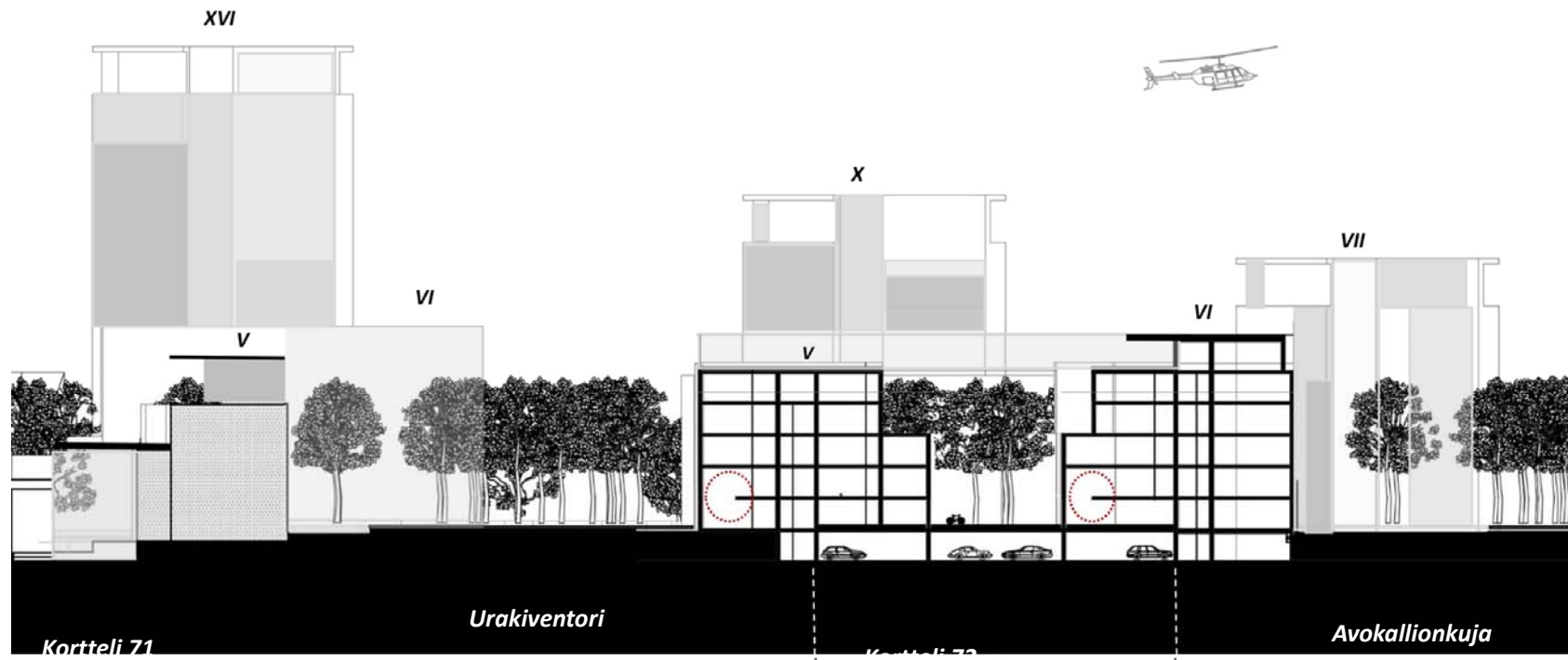
KORTTELI 69



AL-18

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jonne saa sijoittaa myös majoitustiloja. Rakennuksiin voi yhdistää eri toimintoja (hybridirakennus). Korttelissa annetusta rakennusolkeudesta saa 30% käyttää liikekäyttöä. Rakennusten tulee kaupunkikuvallisesti näkyvällä palkalla muodostaa arkkitehtonisesti korkeatasoinen velstoksellinen kokonaisuus. Rakennusten tulee yleisilmeeltään olla vaalean sävyisiä. Asuinrakennusten ensimmäiset kerrokset tulee olla kivrakentaisia. Ne muodostavat korttelin kaupunkimaisen jalustaosan, joka on toteutettava tummempana. Julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Autopalkat tulee sijoittaa korttelin maan alle, pihakansien alle, rakennusten yhteyteen sekä erikseen kaavassa määrätty osa korttelin 73 LPY-1 alueelle. Pysäköinnin järjestelyt ja kansipihat on toteutettava korkeatasoisesti ja viihtyisiksi. Korttelin liittymisessä ympäristöönsä luonnollisen maanpinnan korkeusasemia ei saa oleellisesti muuttaa. Tontin liittyminen ympäristöönsä tulee olla luonteva.

- tehokas kerrostalokortteli
- korkeaa rakentamista
- kaupunkipientaloja
- palveluasumista
- majoitustiloja/lyhytaikaista asumista esim. potilashotelli
- liike- ja palvelutiloja



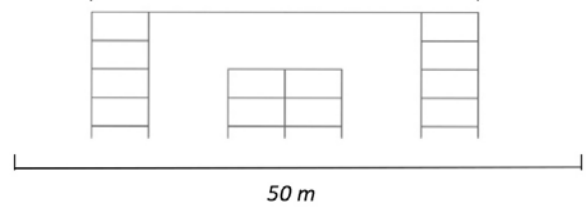
Kortteli 71

Urakiventori

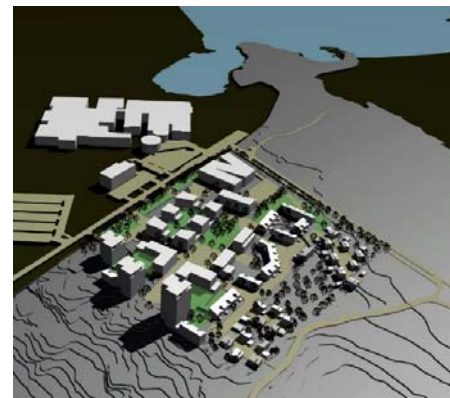
Kortteli 72

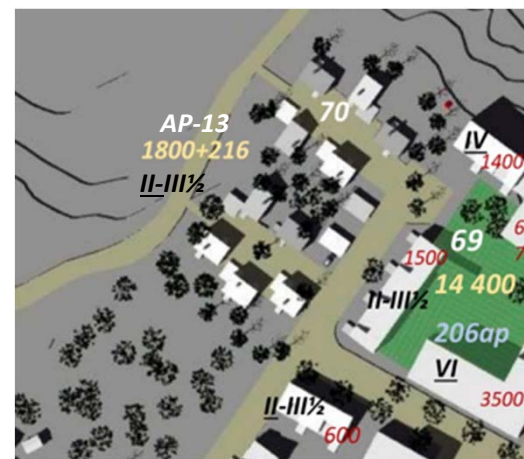
Avokallionkuja

LEIKKAUS korttelista 72



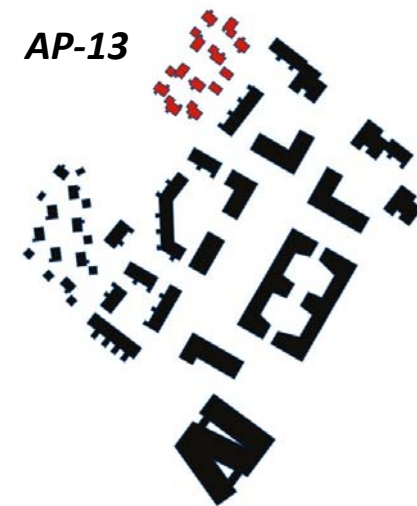
50 m





KORTTELI 70

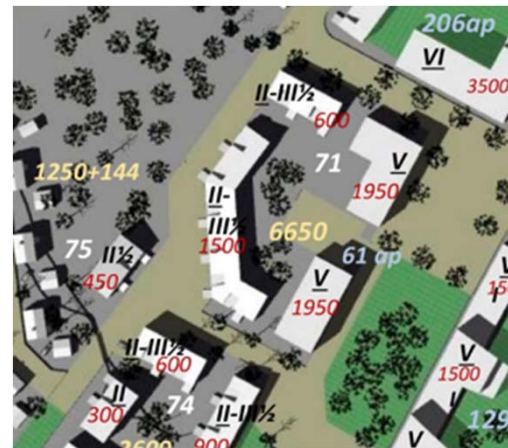
AP-13



AP-13

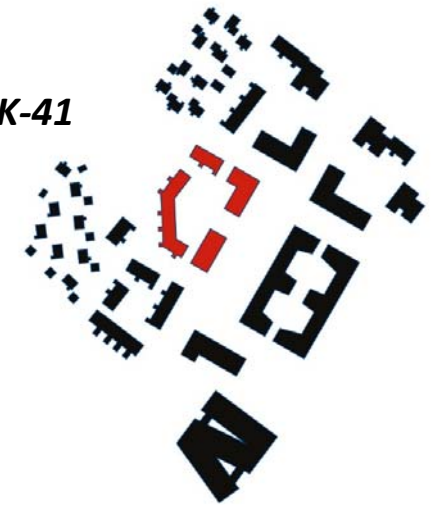
Asuinpientalojen korttelialue ryhmäpientaloja varten. Erillisten pientalorakennusten tulee kaupunkikuvaliisesti näkyvällä palkalla muodostaa yhtenäinen, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen kokonaisuus rakennusten massoittelem, värityksen, julkisivujen ja kattomuotojen suhteen, Asuinrakennusten tulee yleisilmeeltään olla vaaleansävyisiä. Rakennusten katot tulee olla tummanharmaita konesaumattuja peltikattoja ja kattomuoto kalkissa joko pulpetti- tai harjakatto. Asuinrakennukset voidaan kytkeä toisiinsa kevyesti pergoloin ja terassein. Länsipuolen virkistysreitlin, nk. klipavltosen, puolella rakennusten tulee altojen, pergoloiden sekä terassien ja viherhuoneiden avulla muodostaa korkeudeltaan ja sijainniltaan polveileva luonteva rajaus virkistysmetsää vasten molemminpuolisia häiriöitä estäen.

Seinäjoki



KORTTELI 71

AK-41

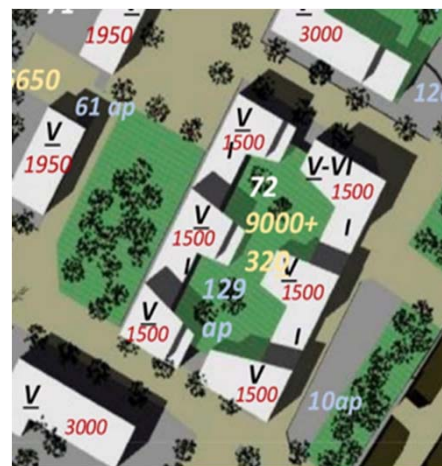
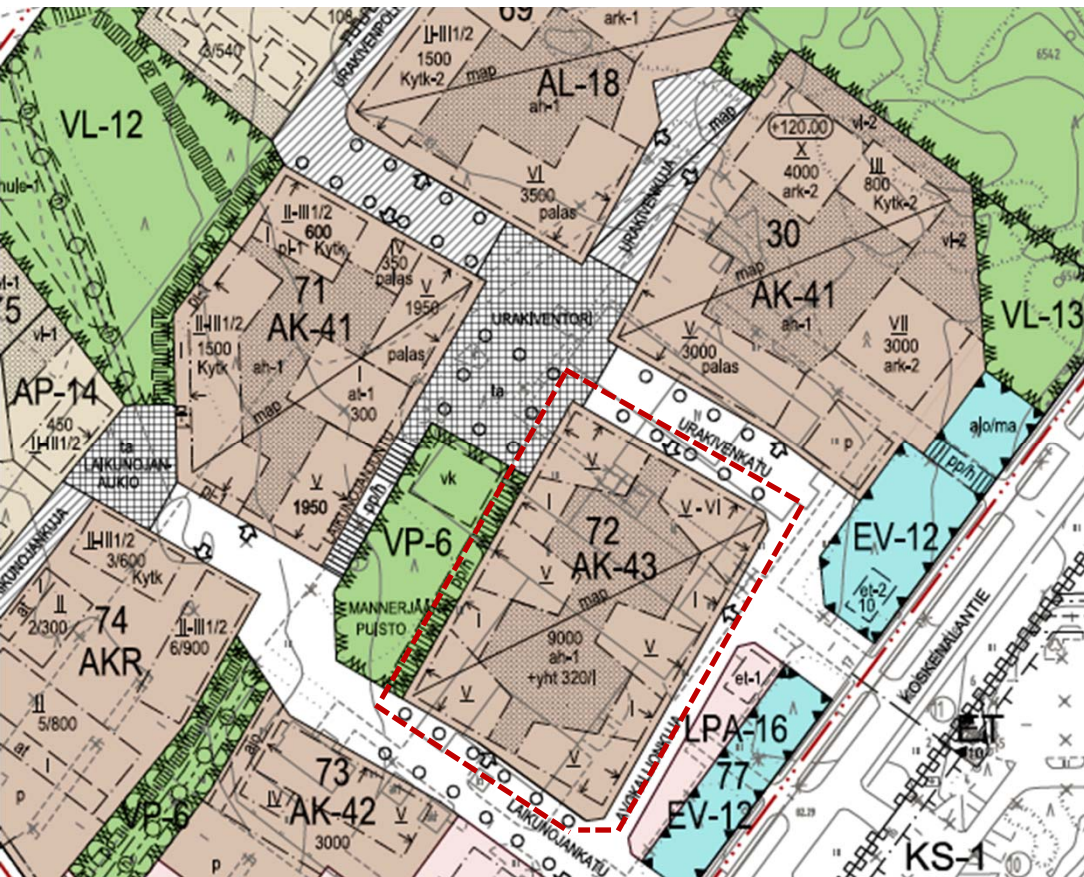


Kerrostalojen ja kaupunkipientalojen kortteli, jossa voi olla myös palveluasumista

AK-41

Asuinkeuhastalojen, rivitalojen, kaupunkipientalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, jossa saa III-keuhkoja toteuttaa 5% annettu rakennusolkeus ylittään, kun ne sijoitetaan katujen tai torin varrelle. Rakennusten tulee kaupunkikuvalle näkyvällä paikalla muodostaa arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisuus. Rakennusten tulee yleisilmeeltään olla vaalean sävyisiä. Asuinkeuhastalojen ensimmäiset kerrokset tulee olla kivirakenteisia. Ne muodostavat korttelin kaupunkimaisen jalustaosan, joka on toteutettava tummempina. Autoparkit tulee sijoittaa korttelin maan alle, pihakansien alle, rakennusten yhteyteen sekä erikseen kaavassa määrätty osa korttelin 73 LPY-1 alueelle. Pysäköinnin järjestelyt ja kansipihat on toteutettava korkeatasoisesti ja viihtyisiksi. Korttelin liittymisessä ympäristöönsä luonnollisen maanpinnan korkeusasemalla ei saa oleellisesti muuttaa. Tontin liittymisen ympäristöönsä tulee olla luonteva.

Seinäjoeki



KORTTELI 72



AK-43

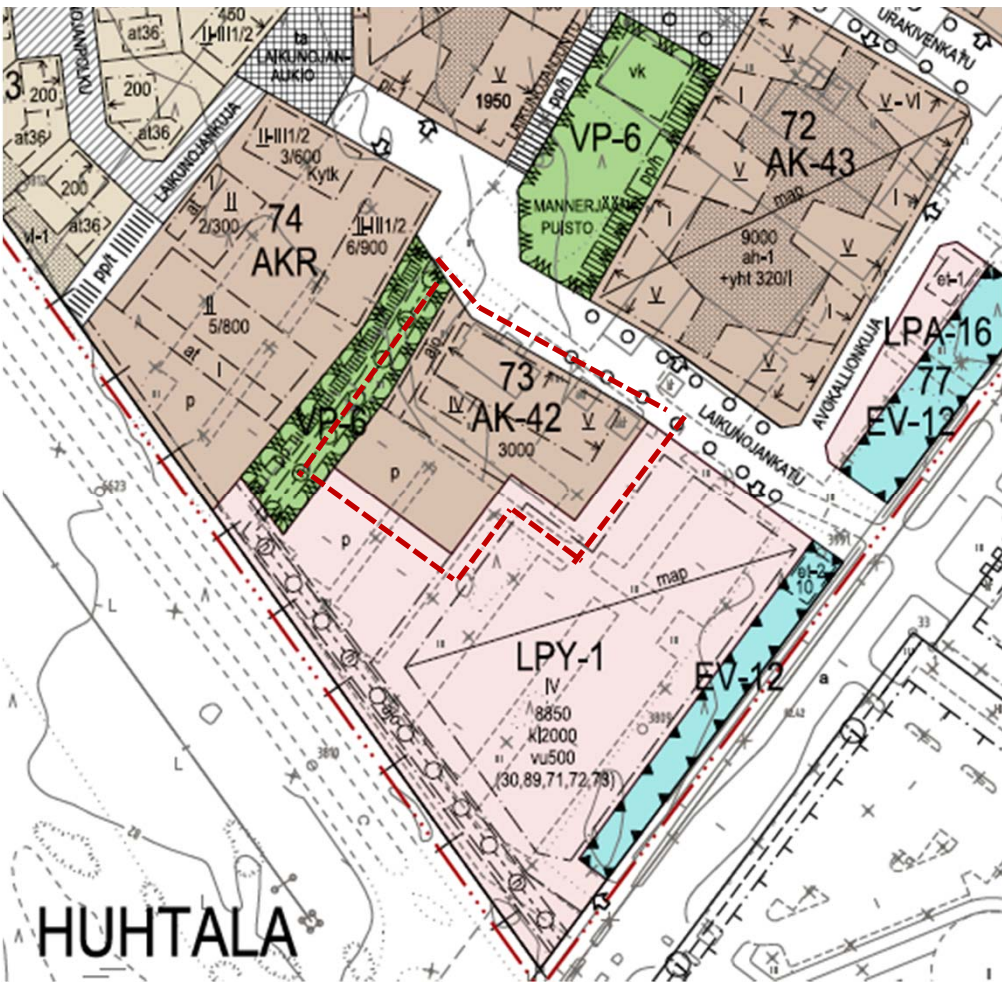
AK-43

**Yhtenäinen
kaupunkivilloista
koostuva
kerrostalokortteli**

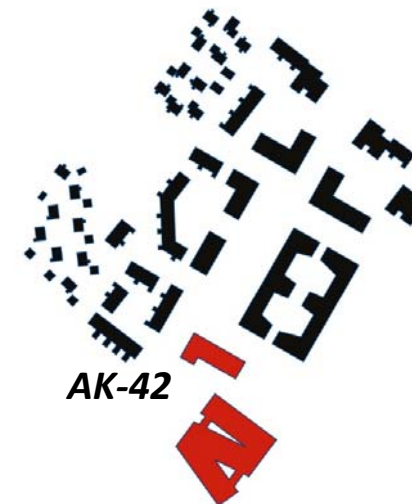
Asuinkeuhkalojen, rivitalojen, kaupunkitalojen ja muiden kytettyjen asuinrakennusten kortteli, jossa saa ilkeittoja toteuttaa 5% annettu rakennusoikeus ylittään, kun ne sijoitetaan katujen tai torin varrelle. Rakennusten tulee kaupunkikuvalle näkyvällä palkalla muodostaa arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisuus. Rakennusten tulee yleisilmeeltään olla vaalean sävyisiä. Asuinkeuhkalojen ensimmäiset kerrokset tulee olla kivirakenteisia. Ne muodostavat korttelin kaupunkimaisen jalustaosan, joka on toteutettava tummempana. Asuntojen tulee avautua alnakn kahteen ilmansuuntaan, Autopalkat tulee sijoittaa korttelin maan alle, pihakansien alle, rakennusten yhteyteen sekä erikseen kaavassa määrätty osa korttelin 73 LPY-1 alueelle. Pysäköinnin järjestelyt ja kansipihat on toteutettava korkeatasoisesti ja viihtyisiksi. Korttelin liittymisessä ympäristöönsä luonnollisen maanpinnan korkeusasema ei saa oleellisesti muuttua. Tontin liittymisen ympäristöönsä tulee olla luonteva. Koko korttelin asukkaiden käyttöön tarkoitettavat yhteistilat alimmassa maanpäällisessä kerroksessa ja erillisen saunasaston yläpuolella kuudenteen kerrokseen aputiloineen, keittiöineen ja terasseineen saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittään edellyttäen että yhteistilat koko on vähintään 150m² ja saunasasto 80m². Yhteistilat, talopesulat ja saunasastot voidaan rakentaa talojen ja tonttien yhteisinä.



Seinäjoki



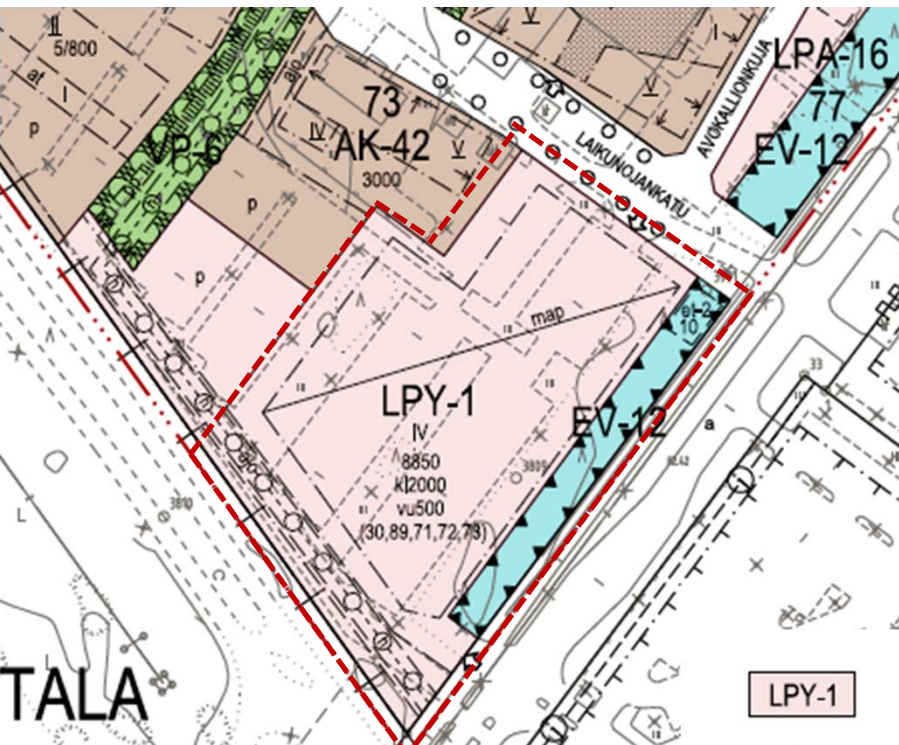
**KORTTELI 73
AK-42 asuminen**



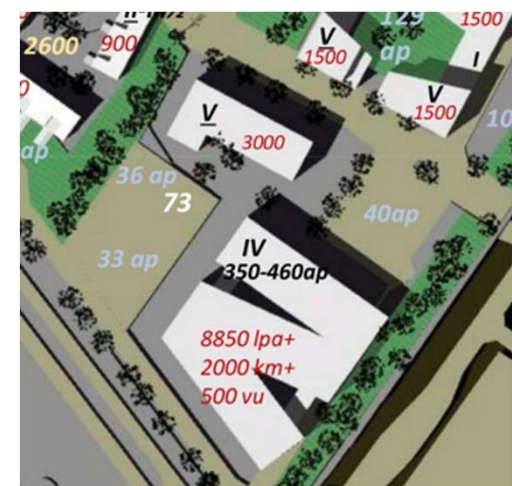
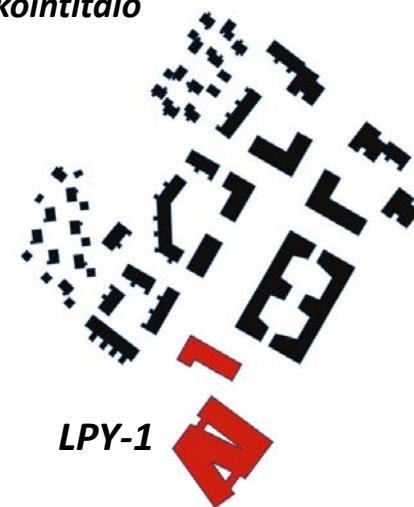
*Mahdollisesti
kohtuuhintaista vuokra-
asumista ja palvelutiloja,
maantasopysäköintiä*

AK-42

Asuin kerrostalojen korttialue. Autopalkat tulee sijoittaa tontin pysäköintialueelle ja rakennusten yhteyteen sekä tarvittava osa korttelin 73 LPY-1 alueelle. Rakennusten tulee yleisilmeeltään olla vaalean sävyisiä. Rakennuksen ulkoparvekkeet on lasittava ja ne on rakennettava niin, ettei liikennemelun enimmäisäänitaso niillä ylitä yleisesti käytössä olevia ohjearvoja.



KORTTELI 73 LPY-1 pysäköintitalo



**Korkeatasoinen
julkinen rakennus,
jossa pysäköintitaloon
on yhdistetty
päivittäistavarakauppa,
liike-, toimisto- ja
palvelutiloja sekä
julkinen
viherkattoterassi**

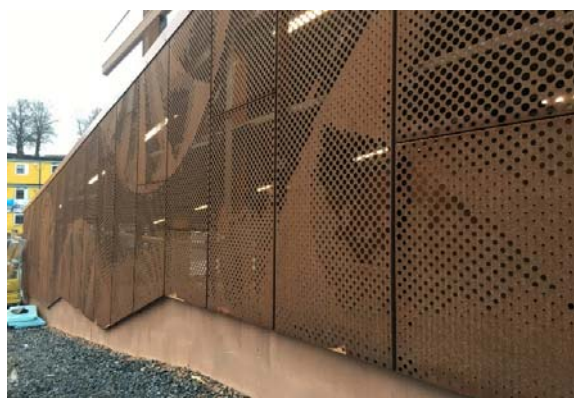
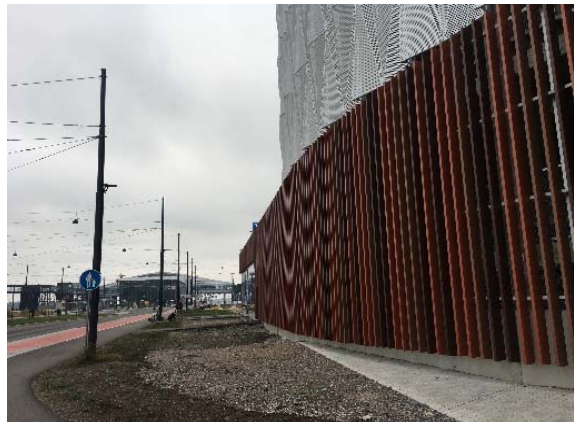
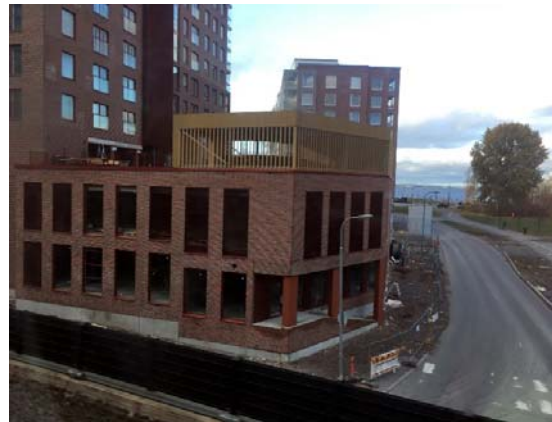
Autopalkolle varattu korttialue, jolle saa rakentaa julkisen pysäköintitalon. Korttelista 30, 69, 71, 72 ja 73 tulee osottaa velvoitepalkkoja korttelin 73 pysäköintitaloon/ pysäköintialueelle vähintään pysäköintinormista kaavan osittama määrä. Ylesten pysäköintipalkkojen ja eri korttialueiden pysäköintipalkkojen lisäksi alueelle saa rakentaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja kuten päivittäistavarakaupan sekä liikuntaan liittyviä harrastetiloja. Alue on rakennettava korkealaatuisesti. Hybridirakennuksen ensimmäisen kerroksen toteutuessa pääosin liiketiloina, ensimmäinen kerros tulee tehdä muuta kerroksia korkeampana ja avautua Koskenalantielle. Pysäköintitalon julkisivujen tulee olla osittain avonaisia siten, että kussakin kerroksessa seinistä on vähintään 30 % ulkolle avointa ja aukkojen pinta-ala on vähintään 10 % lattiala- alasta. Julkisivussa tulee suosia altoja materiaaleja, jotka kääntyvät arvokkaasti. Julkisivujen korkeatasoisella suunnittelulla ja aukotuksella ison rakennuksen mittakaava sopeutuu asuinkortteleihin. Julkisivujen on annettava umpeenvalkutu, joka tulee toteuttaa yhtenäisenä läpäisevänä julkisivupintana, minkä mahdollistaa umpeenvalkutu- tai betonijulkisivu aukotuksineen tai harvatilimittaus sekä erilaiset materiaalit, kuten reiätetyt tai kuvioidut metallilevyt, -verkot ja -punokset sekä keraamiset saumat tai puurimoitus. Pysäköintitalon kattotason saa rakentaa yleiseen virkistys- ja liikuntakäyttöön sekä mahdollisesti asukkaiden hyötyputarhaksi. Jos kattotaso rakentuu yleiseen käyttöön, niin sinne on järjestettävä kulkuyhteydet niin, että niiden julkinen käyttö on mahdollista. Kattotasolle saa rakentaa virkistystoimintaan liittyviä tiloja ja rakennelmia kuten kahvila, sauna- ja terassitiloja sekä katoksia ja pienimuotoisia peikenttilä istutuksineen, nämä saa rakentaa annetun kerrosluku ja rakennusolosuhteiden ylittämättä. Korttialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille. Mikäli pysäköintitaloa ei heti toteuteta, olemassa olevaa puustoa tulee pyrkiä säilyttämään maantasopysäköintilä jäsentämässä.

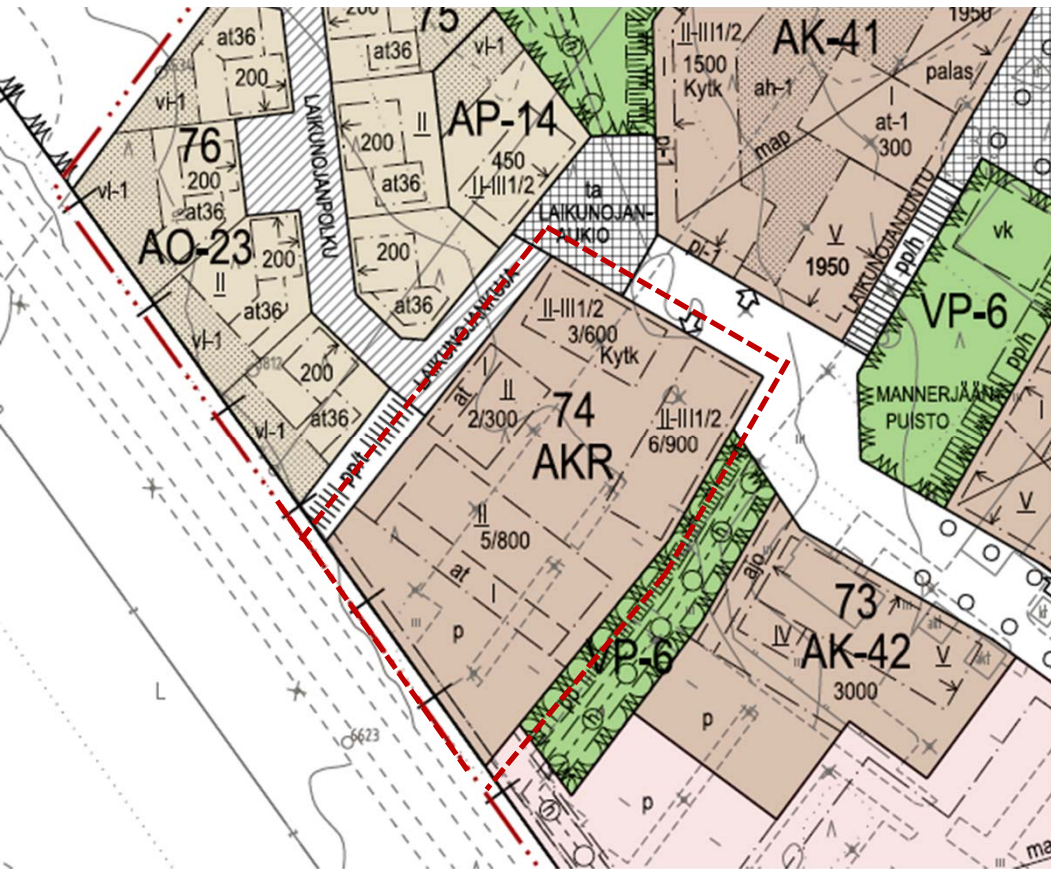




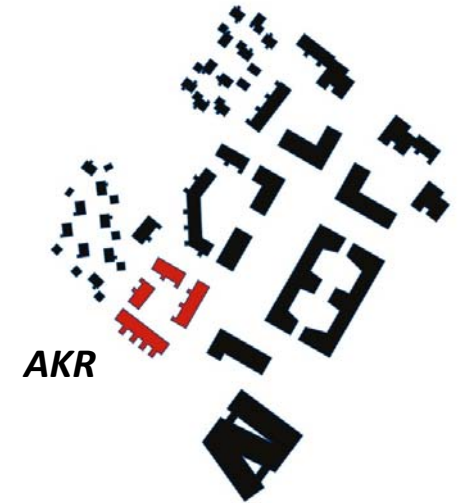
PYSÄKÖINTITALOJA

Helsingin Jätkäsaaresta ja
Tampereen Ranta-Tampellasta





KORTTELI 74



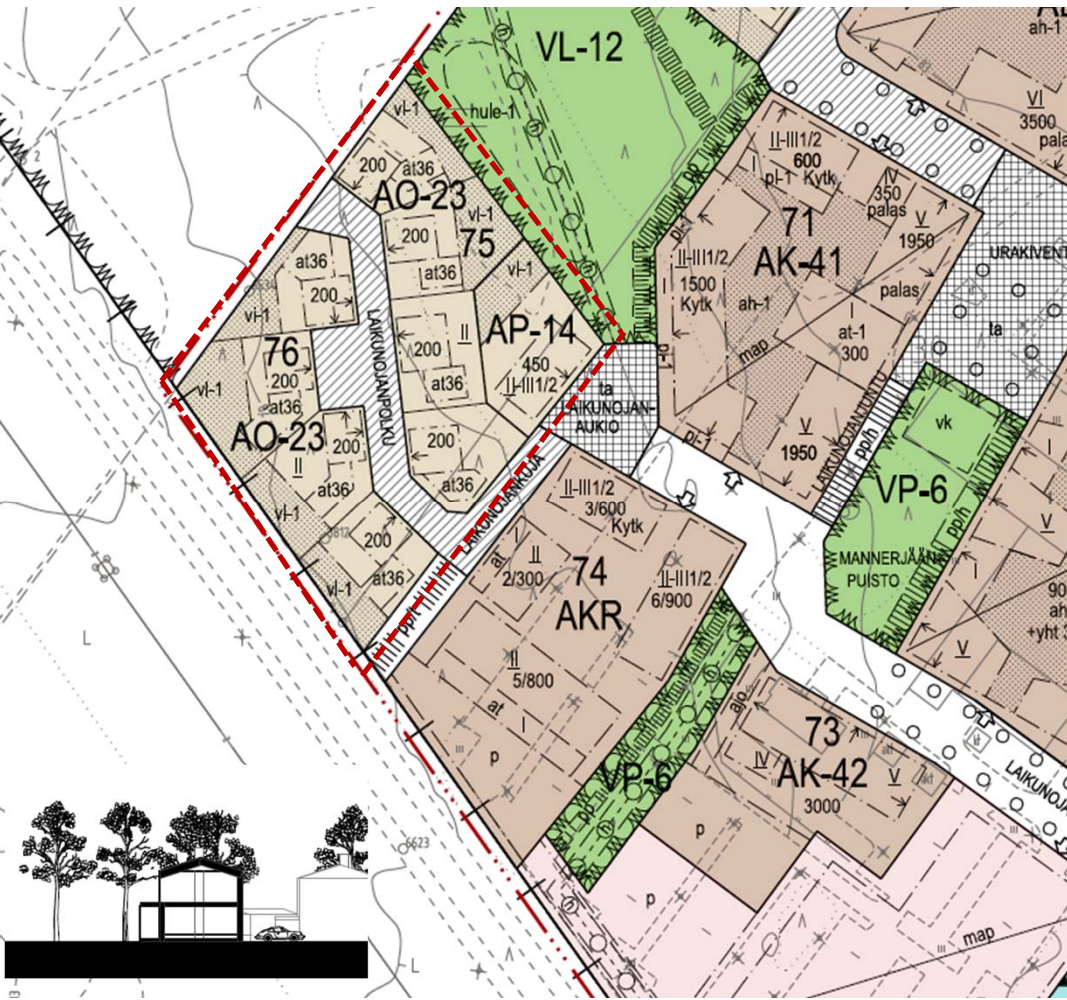
AKR

Asuinkerrostalojen, rivitalojen, kaupunkipientalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Rakennusten julkisivuvärytyksessä tulee käyttää murettuja maavärejä, tallettua valkosta tai harmaata. Julkisivuvärytys tulee rakennusmassolissa vaihdella asuntokohtaisesti. Rakennusten katot tulee olla tummanharmalta konesaumattuja peltikattoja ja kattomuotona pulpettikatto.

Seinäjäki

Kaupunkipientalojen ja rivitalojen kortteli





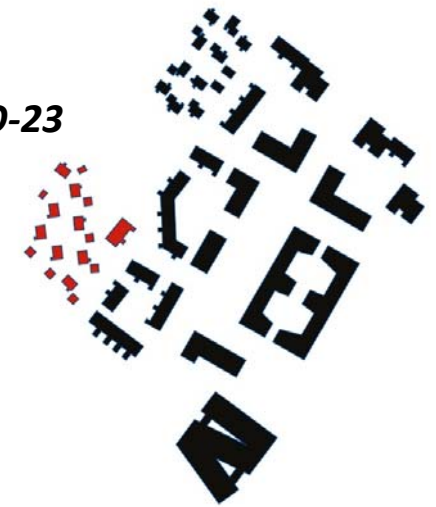
AO-23

Erillispientalojen korttialue. Kaupunkikuvallisesti merkittävälle tontille tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen kaksikerroksinen ja yksiasuntolinen pientalo. Asuinrakennusten julkisivuissa tulee käyttää pääosin murettuja maavärejä siten, että vierekkäisten ja vastakkaisen rakennusten tulee olla erivärisiä. Katon tulee olla tumman harmaa konesaumattu peltikatto ja kattomuotona perinteinen harjakatto, jonka kattokaltevuus on ilkimälmin 1:3. Asuinrakennuksen päämassaa voidaan täydentää yksikerroksisilla tiloilla kuten kulstella, terassella, viherhuoneella, verannolla ja erkerellä, jotka saa pihan puolella tehdä rakennusalan estämättä. Auton säilytystilojen kattomuotona on kolva pulpetti- tai harjakatto.



KORTTELIT 75 ja 76

AO-23

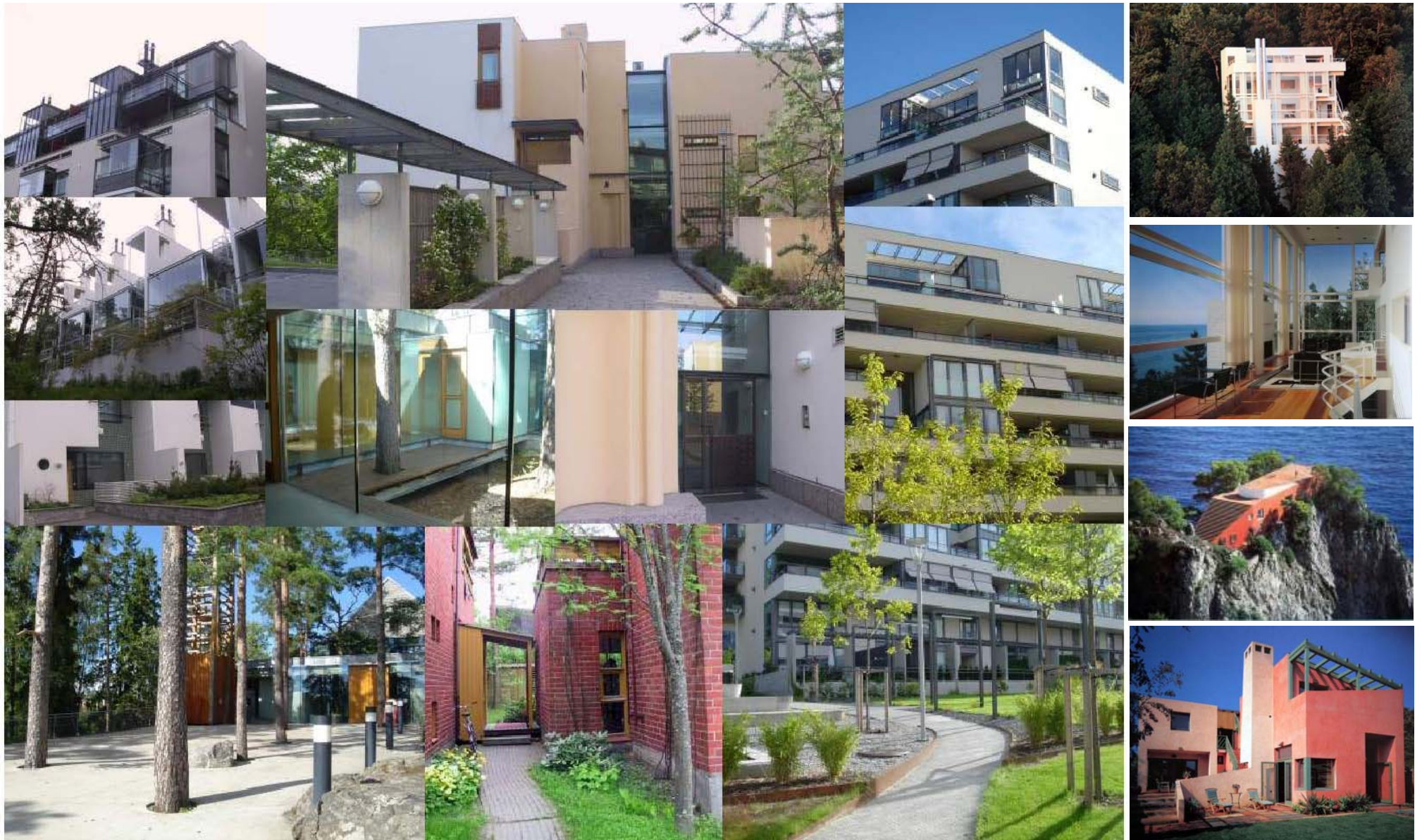


*Omatoimisten
rakentajien
pientalokorttelit*

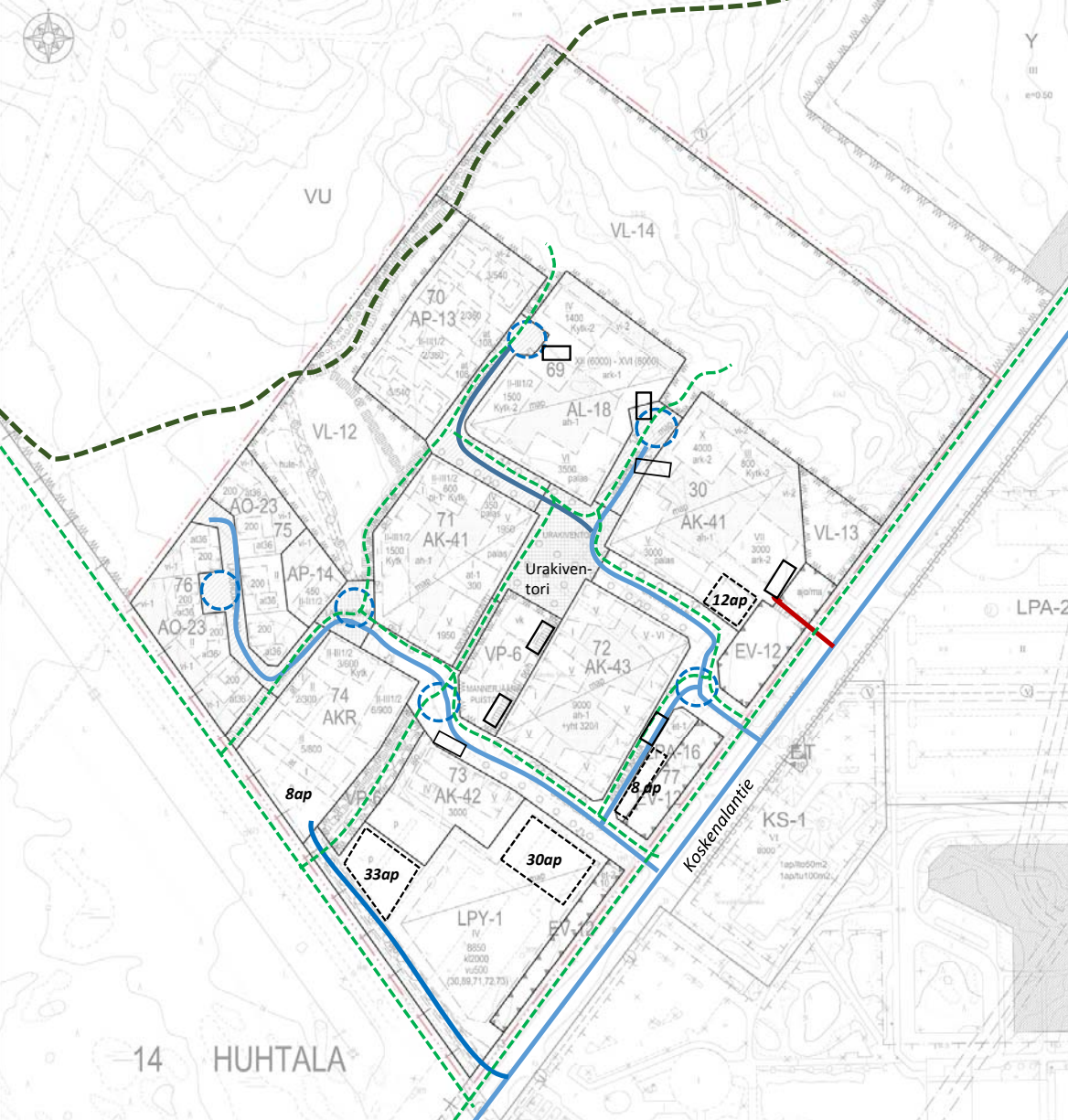
Seinäjäki









KUVAREFERENSSEJÄ

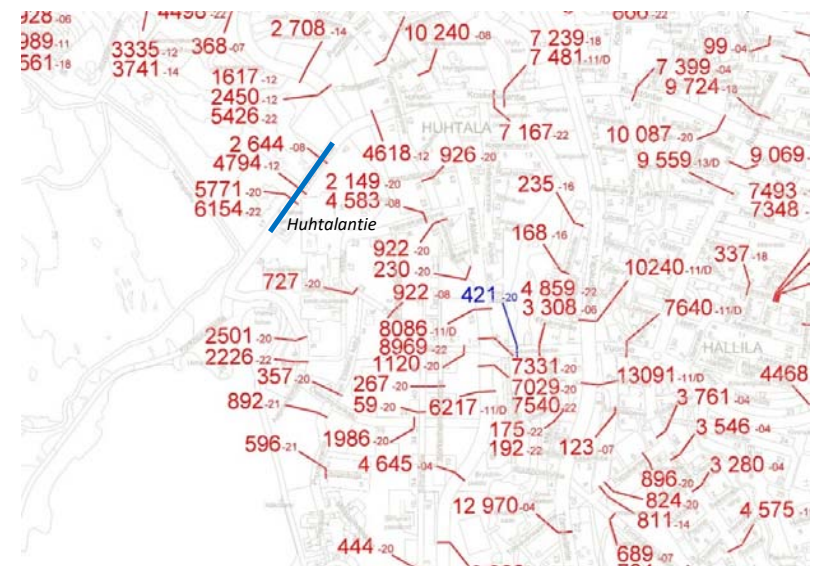


VISIOKUVIA MEILTÄ JA MAAILMALTA



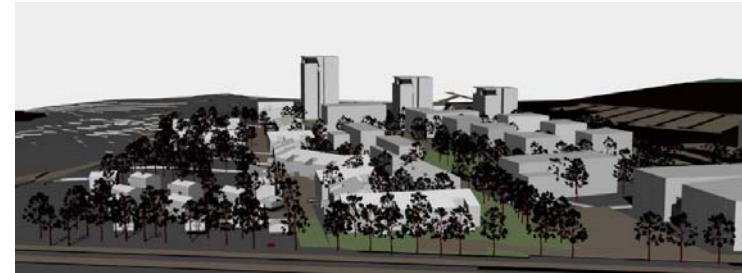
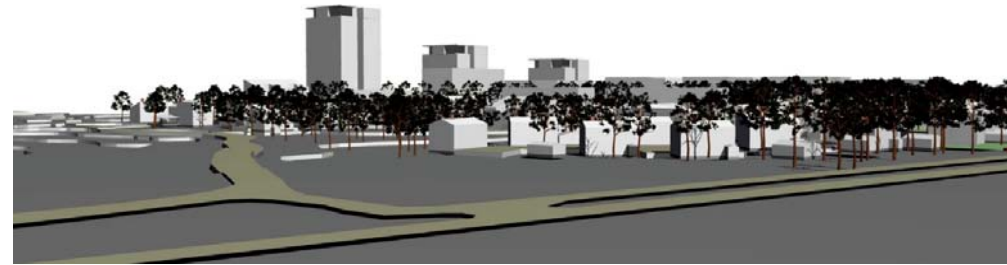
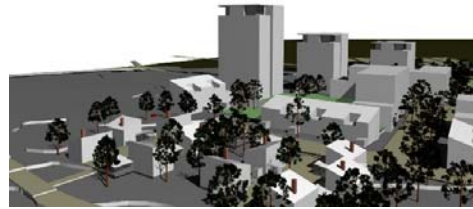
LIIKENNEKAAVIO

-  Ajoneuvoliikenne
-  Kevyenliikenteen reitit (kävely ja pyöräily)
-  Kääntöpaikat
-  Ohjeelliset pelastuspaikat
-  Ajo maanalaiseen tai kansipysäköintiin tai näiden yhdistelmään
-  Maantason pysäköintipaikka



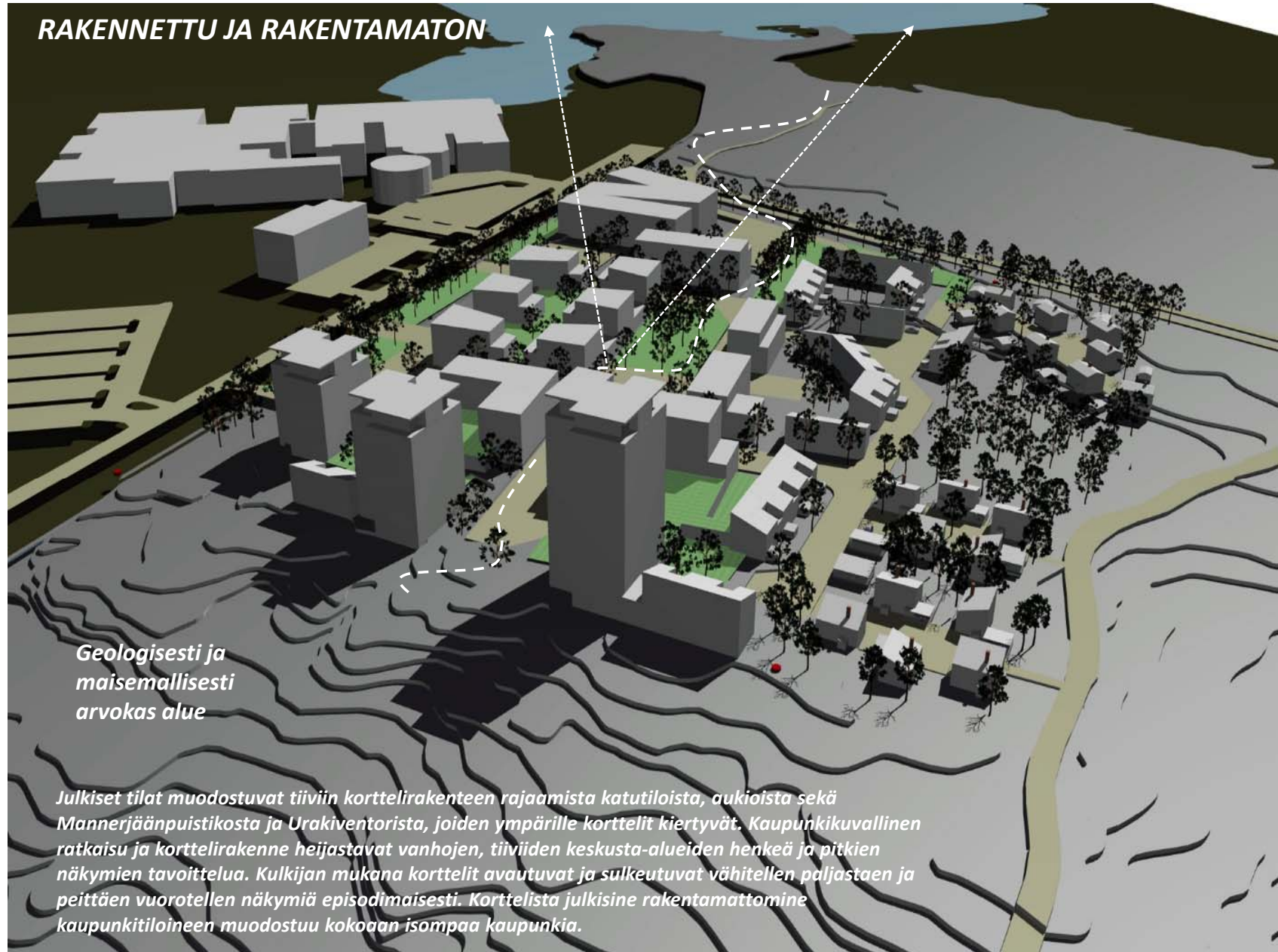
Ajoneuvojen vuorokausiliikennemäärät Huhtalassa

EHDOTUSVAIHEEN MALLIKUVIA





RAKENNETTU JA RAKENTAMATON



Geologisesti ja maisemallisesti arvokas alue

Julkiset tilat muodostuvat tiiviin korttelirakenteen rajaamista katutiloista, aukioista sekä Mannerjäänpuistikosta ja Urakiventorista, joiden ympärille korttelit kiertyvät. Kaupunkikuvallinen ratkaisu ja korttelirakenne heijastavat vanhojen, tiiviiden keskusta-alueiden henkeä ja pitkien näkymien tavoittelua. Kulkijan mukana korttelit avautuvat ja sulkeutuvat vähitellen paljastaen ja peittäen vuorotellen näkymiä episodimaisesti. Korttelista julkisine rakentamattomine kaupunkitiloineen muodostuu kokoaan isompaa kaupunkia.



Suunnittelualueelle muodostuu kaupunkimainen reitti osaksi virkistysalueen kulkuyhteyksiä