

HANGONSILLAN SUUNNITTELUPERIAATTEET



Hangonsillan alueelle laaditun yleissuunnitelman ja sitä tarkentavien kortteliviitesuunnitelmien pohjalta laadittiin alueen kaavarunko sekä suunnitteluperiaatteet, jotka esitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (KH 3.11.2014 § 330), ja jotka on nyt koottu tämän dokumentin seuraaville sivuille (1-2).

Suunnitteluperiaatteilla kuvataan alueen maankäytöllisiä, kaupunkikuvallisia ja mitoituksellisia periaatteita sekä tavoiteltua laatutasoa. Tavoitteet voidaan saavuttaa useilla erilaisilla suunnitteluratkaisuilla ja ne täsmentyvät asemakaavaprosessin aikana. Hangonsillan asuinalueen rakentumisen myötä tavoitteet ovat täsmentyneet ja toteutuneet suunnitteluratkaisut ovat poikenneet alkuperäisistä suunnitteluperiaatteista.

Hangonsillan asuinalueen ensimmäisessä vaiheessa erityisesti Hangonradan varteen sijoittuvan korttelin ratkaisut poikkesivat suunnitteluperiaatteista mm. talotyyppien ja kerrosluvun osalta. Vastaavanlaisten ratkaisujen voidaan ajatella soveltuvan myös asuinalueen toisen vaiheen alueelle.

Pysäköintinormina toteutuneella alueella käytettiin asuntojen osalta 1 ap/ 120 kem², minkä on todettu tuottaneen tarpeeseen nähden liian vähän pysäköintipaikkoja. Tästä syystä asuinalueen toisessa vaiheessa on päädytty tiukentamaan pysäköintinormia ja toisessa vaiheessa käytettävä autopaikkamitoitus on 0,85 ap/ asunto.

2.3 Suunnitteluperiaatteet

Yleissuunnitelman ja esimerkkikortteleiden viitesuunnitelmien pohjalta on laadittu suunnitteluperiaatteet ja kaavarunko, jotka on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja jotka on tarkoitettu asemakaavoituksen lähtökohdaksi. Yleissuunnitelma ja kortteleiden viitesuunnitelmat esittävät yhden suunnitteluperiaatteiden mukaisen toteutustavan. Asemakaavoituksen aikana voidaan päätyä toisenlaisiin ratkaisuihin, mutta ratkaisujen on toiminnalliselta ja kaupunkikuvalliselta laadultaan yllettävä viitesuunnitelmien tasolle. Asemakaavan tavoitteet ja sisältö täsmentyvät ja tarkentuvat prosessin aikana.

Koko aluetta koskevat periaatteet



Maankäytön periaatteet

- Keskustaajaman osayleiskaavan mukainen maankäyttö: keskiosa asuinkerrostalojen aluetta; pohjoispää keskustatoimintojen aluetta, jonne voidaan sijoittaa toimisto- ja liikerakentamisen lisäksi asuntoja, keskuslukio ja liikuntatiloja; Kalevankadun varsi tilaa vaativan kaupan ja työpaikkojen aluetta, jonka rajaa asuntoaluetta vastaan voidaan tarkistaa yleiskaavan yleispiirteisyiden puitteissa.
- Aluetta kokoavana elementtinä rautatieaseman suunnasta Kalevankadulle kulkeva jalankululle ja pyöräilylle varattu keskusraitti, jonka varrella sijaitsevat alueen keskeiset virkistystoiminnot ja hulevesijärjestelmä

Rakentamisen määrä, talotyytit, mitoitus

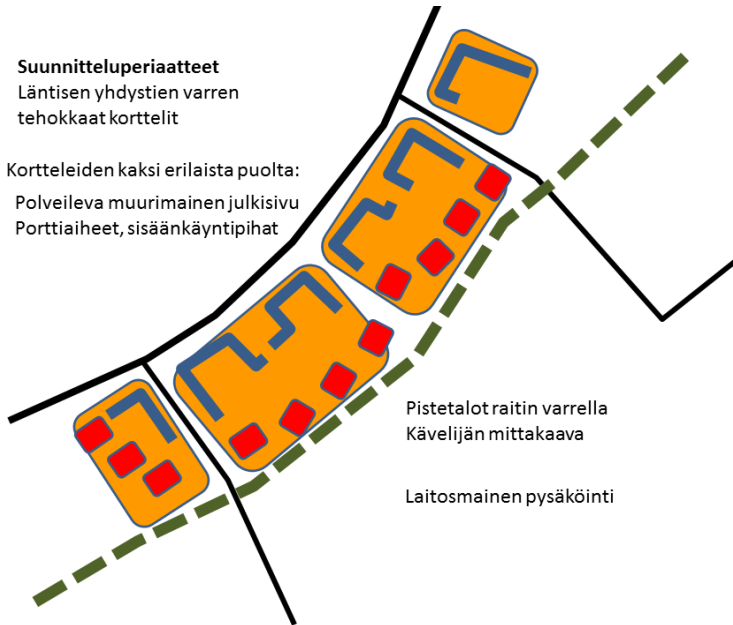
- Tavoitteellinen asuinrakennusoikeus yhteensä noin 90 000 k-m², joista keskeisissä neljässä korttelissa noin 60 000 k-m²
- Mahdollisuus toteuttaa monipuolista asuntotuotantoa: kovan rahan tuotantoa (omistus- ja vuokra-asuntoja) ja tuettua tuotantoa (vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja)
- Tavanomaista väljemmät pysäköintinormit: asunnot 1 ap/ 120 k-m², toimistotilat 1 ap/ 70 k-m², myymälät 1 ap/ 50 k-m²
- Laadukas viherrakentaminen julkisilla alueilla, asunto- ja korttelipihoilla, pihakaduilla ja pysäköintialueilla sekä kasvullisuuden mahdollisimman runsas käyttö parvekkeilla, kattoterasseilla ja esimerkiksi autokatosten ja varastojen katoilla
- Pääkatujen ja keskusraitin varren asuinkerrostaloihin mahdollisuus sijoittaa pienimuotoisia kaupallisia palveluja, toimistoja, työpaikoja, julkisia palveluja ja asukkaiden yhteisiä tiloja

Yleisiä alueita koskevat periaatteet

- Läntisen yhdyntien kehittäminen sisääntuloväylästä kaupunkimaiseksi kaduksi
- Kalevankadun liikennejärjestelyjen selkeyttäminen
- Liikenteen ohjaaminen Hangonsillan alueelle Kalevankadulta, Läntiseltä yhdyntieltä ja Suutarinkadulta siten, että varmistetaan toimiva liikenne samalla rajoittaen tarpeetonta läpiajoa
- Monipuoliset ja turvalliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet
- Laadukas viherrakentaminen katu-, puisto- ja muilla yleisillä alueilla, hulevesijärjestelmän kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen toteuttaminen
- Rauhamäen kehittäminen luonnonmukaisesti hoidettavana viheralueena
- Katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden suunnittelun ja toteutuksen tueksi laaditaan laatu-käsikirja

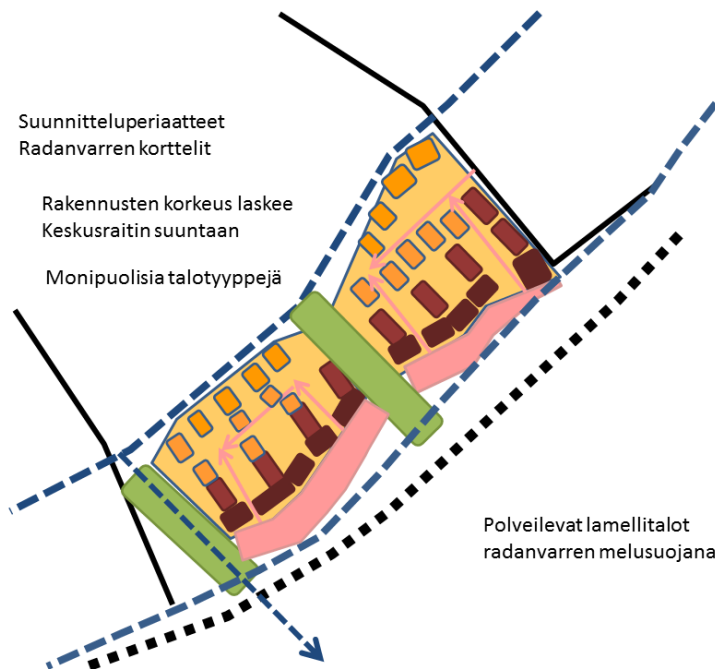
Osa-aluekohtaiset periaatteet:

Läntisen yhdyntien varren korttelit



- Tavoitteellinen tonttitehokkuus $e = 1,1 - 1,3$
- Kerrosluku 4-6, kaupunkikuvallisesti merkittäviä paikkoja korostaen
- Autopaikat pääosin pihakannen alla tai pysäköintilaitoksessa
- Läntisen yhdyntien puolelle muurimaiset julkisivut, joihin avataan sisään-tuloaukiota ja/tai portteja
- Katujen risteyksissä visuaalisesti ehjät nurkat, pitkien katujulkisivujen ilmeen keventäminen parvekesommitelmilla
- Keskusraitin puolelle pistetalot, massoittelussa korostuu kävelynopeutta kulkevan havaittava pienimittakaavaisuus, jossa parvekkeilla tärkeä rooli
- Pääosin vaaleat julkisivut, joita rytmittävät laajat värilliset kentät
- Sisä- ja etupihojen julkisivuissa myös luonnonmateriaaleja, kuten puuta ja punatiiltä sekä murrettuja maanläheisiä värisävyjä.

Hangonradan puoleiset korttelit



- Tavoitteellinen tonttitehokkuus $e = 0,8 - 1,0$ (radanvarren LPA-alue pois-lukien)
- Kerrosluku 2-4, lähinnä keskustaa olevaan radanpuoleiseen kulmaan 5-7 kerroksinen maamerkki
- Autopaikat sijoitetaan maantasoon radan varren pysäköintikentille tai hajautetaan kortteleiden sisälle
- Radan puolella kortteleita rajaavat lamellitalot, keskusraitin puolella pienimittakaavaisten ja monimuotoisten talotyyppien vyöhyke
- Korttelien sisäisillä liikenneväylillä liikenteen ja pysäköinnin toissijaisuutta korostetaan mm. toimintojen sijoittelulla ja pintamateriaaleilla (shared space -periaate)
- Radan puolelle Rautatiemuseon huomioon ottavat, edustavat julkisivut, joissa punatiiltä kevennetään vaalein tai lasisin rakennusosin.
- Keskusraitin puolella ja korttelipihoiksi avautuvien pihakatu- jien varsilla hallitsevat vaaleasävyinen puu tai rappaus