



**Kuva 2:** Hangonsillan alueen ideakilpailu, ote voittaneesta ehdotuksesta "Suutarin lasten markka"

### 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 keskusta-toimintojen 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 yleispiirteisyyden puitteissa.
- Aluetta kokoavana elementtinä rautatie-aseman suunnasta Kalevankadulle kulkeva jalankululle ja pyöräilylle varattu keskusraitti, jonka varrella sijaitsevat alueen keskeiset virkistystoiminnot ja hulevesijärjestelmä

### Rakentamisen määrä, talotyypit, mitoitus

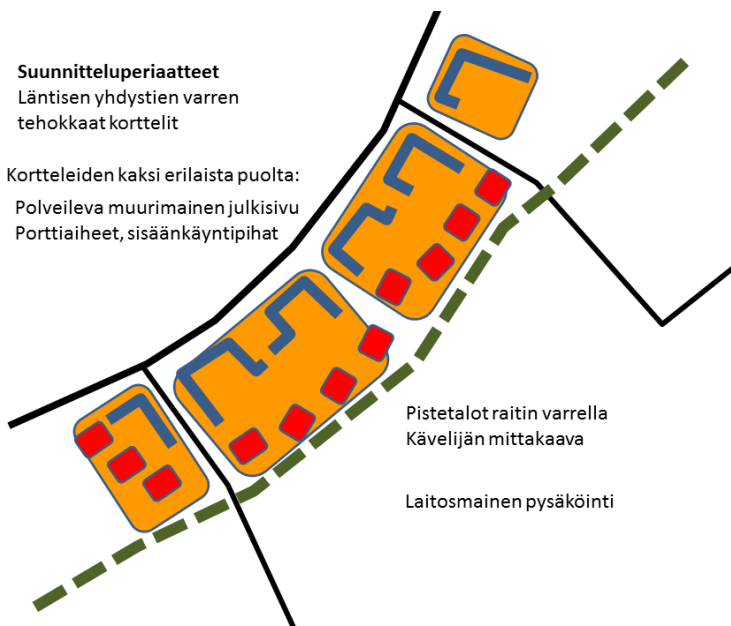
- Tavoitteellinen asuinrakennusoikeus yhteensä noin 90 000 k-m<sup>2</sup>, joista keskeisissä neljässä korttelissa noin 60 000 k-m<sup>2</sup>
- Mahdollisuus toteuttaa monipuolista asuntotuotantoa: kovan rahan tuotantoa (omistus- ja vuokra-asuntoja) ja tuettua tuotantoa (vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja)
- Tavanomaista väljemmät pysäköintinormit: asunnot 1 ap/ 120 k-m<sup>2</sup>, toimistotilat 1 ap/ 70 k-m<sup>2</sup>, myymälät 1 ap/ 50 k-m<sup>2</sup>
- 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 asuinrakentamiseen mahdollisuus sijoittaa pienimuotoisia kaupallisia palveluja, toimistoja, työpajoja, julkisia palveluja ja asukkaiden yhteisiä tiloja

### Yleisiä alueita koskevat periaatteet

- Läntisen yhdystien kehittäminen sisääntuloväylästä kaupunkimaiseksi kaduksi
- Kalevankadun liikennejärjestelyjen selkeyttäminen
- Liikenteen ohjaaminen Hangonsillan alueelle Kalevankadulta, Läntiseltä yhdystieltä 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 laatuksikirja

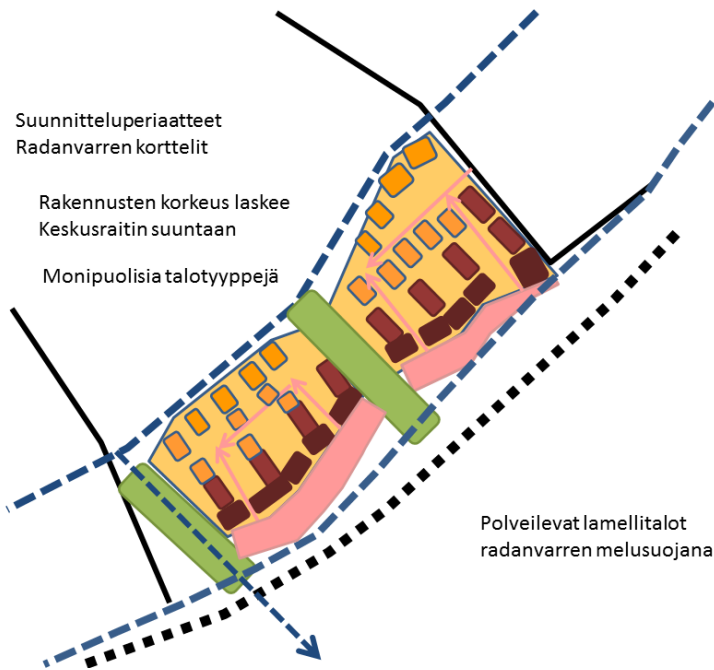
### **Osa-aluekohtaiset periaatteet:**

#### Läntisen yhdystien varren korttelit



- Tavoitteellinen tonttitehokkuus  $e = 1,1 - 1,3$
- Kerrosluku 4-6, kaupunkikuvallisesti merkittäviä paikkoja korostaen
- Autopaikat pääosin pihakannen alla tai pysäköintilaitoksessa
- Läntisen yhdystien puolelle muurimaiset julkisivut, joihin avataan sisääntuloaukioita ja/tai portteja
- Katujen risteyksissä visuaalisesti ehjät nurkat, pitkien katujulkisivujen ilmeen keventäminen parvekesommitelmilla
- Keskusraitin puolelle pistetalot, massoitelussa 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 poislukien)
- Kerros-luku 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 lamellit talot, keskusraitin puolella pienimittakaa-vaisten ja monimuotoisten talotyyppien vyöhyke
- Korttelien sisäisillä liikenneväylillä liikenteen ja pysäköinnin toissijaisuutta korostetaan mm. toimintojen sijoittelulla ja pintamateriaaleilla (shared space -periaate)
- Radan puolelle Rautatiemuseon huomi-oon ottavat, edustavat julkisivut, joissa punatiiltä kevennetään vaalein tai lasisin rakennusosin.
- Keskusraitin puolella ja korttelipihoiksi avautuvien pihakatu- jien varsilla hallitsevat vaaleasävyinen puu tai rappaus

### Renton alue



- Tavoitteellinen tonttitehokkuus  $e = 1,2 - 1,5$ , kerros-luku 4-8, kaupunkikuvallisista tai muista syistä kyseeseen voi tulla myös korkeampi rakentaminen
- Pääosin toimisto- ja liikerakentamista, lisäksi voidaan sijoittaa n. 10 000 k-m<sup>2</sup> asu- mista
- Pysäköinti pääosin kellareissa, pihakansien alla tai pysäköintilaitoksessa
- Yleinen jalankulkuyhteys korttelin sivuitse Siltakadun sillan alitse rautatieaseman suuntaan sekä lisäksi yhteydet Suutarinkadulle ja korttelin läpi Siltakadun sillalle
- Kaupunkikuvallisena elementtinä korkeat rakennukset Siltakadun sillan pielessä
- Vanhan kenkätehtaan rakennuksen suoje- leminen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti

### Kalevankadun varsi

- Pääasiallinen käyttö tilaa vaativaan kauppaan ja toimistorakentamiseen yleiskaavan mukaisesti, Rauhamäkeen liittyen voidaan sallia myös asuntorakentamista yleiskaavan yleispiirteisyyden puitteissa
- Tavoitteellinen tonttitehokkuus  $e=0,4 - 0,6$ , kerros-luku 2-4
- Kalevankadun ja Läntisen yhdystien nurkan kaupunkikuvallinen korostaminen
- Uuden Rauhamäen- kadun varren rakentaminen niin, että muodostuu näyttävä portti Hangonsil- lan alueelle