



Sopenkorven teollisuusalue - kaavoituksen periaatteet

Teollisuusalueen muutos asumisen ja elinkeinoelämän sekoitetuksi alueeksi.

Yleiskaavamerkintä: **T/A-1** Elinkeinoelämän ja asumisen alue.
Koko alueen tonttip-a: n. 240 000 m².

RAKENNE

- Tonttitehokkuus $e=1.0 - 2.0$ (tehokkuudella 1.5 koko alue n. 360 000 k-m²).
- Rakennukset rajautuvat katuun (Sopenkorvelle tyypillistä, umpikorttelimainen rakenne), jalkankulkijan mittakaava huomioiden.
- Muutos toteutetaan nykyisen yritystoiminnan ehdoilla -> **ei pakoteta muutosta!**
- Rakennussuojelu (yht. n. 41 000 k-m²).
- Rakentaminen olisi matalampaa Varikon ja Harjunalustan alueita vasten (III).

MONIMUOTOISUUS

- Uudisrakennusten tulisi olla vaihtelevaa materiaalia/väriä/arkkitehtuuria.
- Eri korkuisia rakennuksia esim. V - VII, myös matalampia tai tornitaloja.
- Eri tyyppisiä rakennuksia (varmistetaan asemakaavoituksessa).
- Suojeltaviin rakennuksiin osin liike- tai toimistotilaa (min. 20 % = n. 8 000 k-m²).
- Uudisrakentamisessa ei edellytetä liike- ja toimistotilaa, mutta työtilaa tai työtilaksi muutettavissa olevaa tilaa vaaditaan (esim. etätyöhuoneet, katutaso yhteistilat, toimistoiksi muutettavat asunnot), vähintään 5 % rakennusoikeudesta.

LIIKENNE

- Katutilojen muutokset: istutuskaisat, kadunvarsipysäköinti, jalkakäytävät.
- Vanha radanpohja muutetaan viherreitiksi (jatkuen Takojankadun yli puistoon), 15 m leveänä (nykyisen väylän levitys 5 m molemmin puolin tonteille rakennukset huomioiden).
- Kaksi uutta katuhytettä Sopenkorvenkadulta Mestarinkadulle, yhteys Varikolle.
- Varaus pääradan ylittävälle kävelyn ja pyöräilyn sillalle tai alikululle.
- Melusuojaus Kärpäsenkadun varteen (kaupungin) ja rataa vasten (kiinteistöjen) sekä tärinäsuojaus radan varressa (kiinteistöjen).

VIHREYS

- Kadun puuistutukset, alueen keskellä olevan väylän "Pocket Park" -tyyiset viheralueet.
- Korttelin sisäpihat, etenkin jos pysäköinti on kannen alla.
- Istutettavat "palokujat", joilla voi olla pihoja tai kävelypolkuja, leveys n. 16 - 20 m.
- Ei uusia, laajoja puistoalueita tonttialueille (maaperän pilaantuneisuus, historiaan sopimattomuus, maanomistusolot).
- Lähellä sijaitsevat Salpausselän laajat virkistysalueet.

PALVELUT

- Koko alueen väestöennuste on ($e=1.5 / 45 \text{ m}^2/\text{hlö}$) noin 6 000 - 8 000 as. -> tarvitaan lähikauppa ja päiväkoti.
- Mahdollisesti kaupungin omistamille tonteille -> hyvä saavutettavuus.
- Kaavamerkintä alueella AL -> mahdollistaa myös yksityisille tonteille palveluita.
- Suojeltavissa rakennuksissa tulee olla osin liike- ja toimistotilaa (vähintään 20 %).
- Uudisrakennuksiin edellytetään työtilaa (5 %) -> voi toimia esim. liiketilana.

PYSÄKÖINTI

- Suojeltujen rakennusten osalta pysäköintinormi on lievempi (esim. 1ap/80 > 1ap/sr120), autopaikkoja 1/3 vähemmän kuin uudisrakennuksissa.
- Pihalla, katoksissa, kannen alla tai yksityisessä parkkitalossa.
- Maanalaisen pysäköinnin mahdollistaminen -> vihreä pihakansi, pima-massojen poisto.
- Ei yleistä kaupungin parkkitaloa alueelle (koska ei tule paljoa julkisia palveluita, uusi rakentaminen on pääosin asumista).
- Kadunvarsipysäköintiä vain asiakas- ja vieraspysäköintiin.

VAIHEISTUS

- Kaavoitetaan olevaan asumiseen liittyviä tai riittävän laajoja ja yhtenäisiä alueita.
- Umpikortteli ratkaisuna suojaisi pihaa, vaikka ympäristö olisi "kesken".
- Tavoitteena on, että katurakentaminen etenee kaavoituksen mukana.
- Palvelut (kaupungin tontit) kaavoitetaan viimeistään sitten, kun tarve vaatii.
- Pimat hoidetaan tonttikohtaisesti rakentamisen edetessä, palokujat ja istutukset rajoittavat pilaantumisen ja muiden haittojen leviämistä, vaikka naapurissa jo asuttaisiin.

SUOJELU: sisältyy kaikkiin em. kohtiin. Suojeluun kannustaminen!

-  Suojeltava rakennus
-  "Palokuja"
-  Uusi viher-/ulkoilureitti
-  Uusi katuyhteys
-  Olevat viheralueet
-  Palveluiden alueet
-  ET-tontti
-  Kerroslukku
-  Kaasulinja
-  Katupuut

