KOUVOLAN KESKUSTAN YDINALUEEN IDEAKILPAILU

OIKOTIE

OIKOTIE

Vanhan suunnitteluohjeen mukaan puistoon tulisi rakentaa kulkureitit vasta sitten, kun on käytännössä nähty miten ihmiset siellä liikkuvat. Kulkureittien sijoittaminen väärään kohtaan ilmenee vähitellen itsekseen. Nurmikolle syntyy päällystetyn kulkureitin ohi, tallattu polku – Oikotie.

Kilpailuehdotuksen nimimerkki kuvaa ratkaisumallia, joka perustuu käytännön havaintoon: Ihminen hakee monimutkaisen sijaan yksinkertaista, epäselvän sijaan selkeää ja vaivalloisen sijaan helppokäyttöistä. Toimivat ja käyttökelpoiset ratkaisut eivät synny pakottamalla, vaan luomalla edellytykset ja idea sekä houkuttelevuus sen toteutukseen. Ihmisten luontainen toiminta on myös terveen liike-elämän perusta. Keskustarakenteen toimiessa luontevasti liike-elämäkin toimii ja työllisyyttä syntyy. Realistiset ratkaisut tuottavat näkyvää jälkeä eikä kaupunkisuunnittelu jää vain visioinniksi. Kiinteistönomistajan tulee itse huomata suunnitelman houkuttelevuus, jotta hän lähtee sitä toteuttamaan.

Suunnitelmassa toiminnot sijoitetaan ihmisten luontaisten kulkureittien varrelle. Lisäksi suunnitelma etsii ja esittää nykyisestä kaupunkirakenteesta kohtia, mihin rakentaa oikoteitä sekä erilaisia sovelluksia, jotka hyödyntävät uusia yhteyksiä. Oikotien käyttäminen ei olekaan paheksuttavaa sääntöjen rikkomista vaan keino luoda toimivampaa ja toimeliaisuuteen innostavaa kaupunkirakennetta. Samalla oikotien käsite laajenee ja saa uusia merkityksiä -säilyttäen kuitenkin yksinkertaisuutensa ja mielihyvän tunteen, joka syntyy käyttäjän henkilökohtaisesta "ahaa"-elämyksestä.

Kouvolan ydinkeskusta on kaupungin ja koko alueen käyntikortti, jonka perusteella laaja kaupunki mielletään. Keskustan monipuolinen tarjonta ja viihtyisä ympäristö ovat tärkeitä etenkin kaupungin omille asukkaille, jotka ovat myös keskustan tärkein asiakasryhmä. Keskustaan halutaan tulla tapaamaan ihmisiä, näyttäytymään ja shoppailemaan kauempaakin. Kauppojen lisäksi tärkeitä ovat kahvila- ja ravintopalvelut, viihde- ja kulttuuripalvelut sekä erilaiset tapahtumat. Kotikaupungin asukkaiden lisäksi keskusta voi houkutella puoleensa matkailijoita, mökkiläisiä ja naapurikuntien asukkaita. Matkailun kehittämisen kannalta keskustalla on suuri imagollinen merkitys. Kouvolan markkinointi kaakkoisen Suomen parhaana ostosmatkakohteena vaatii kauppakeskus Veturin lisäksi myös vetovoimaisen miellyttävän ydinkeskustan.

Suunnitelman tarkoituksena on vahvistaa Kouvolan ydinkeskuksen identiteettiä ja kaupallista toimivuutta tiivistämällä hajanainen rakenne keskustaytimen ympärille. Kävelykatu Manskin ympäristöllä on erinomaiset mahdollisuudet kehittyä koko talousalueensa urbaaniksi keskipisteeksi. Kaupallisessa mielessä keskeisiä kehittämisasioita ovat liiketilan lisääminen hyville liikepaikoille, yhtenäisten osto- ja kävelysalueiden hallittu laajentaminen Matkakeskukseen ja Manskin naapurikortteleihin, kauppakeskus Hansan saumaton liittäminen Manskiin sekä suurelta osin katettujen torien ja kohtaamispaikkojen luominen.

Suunnitelma luo samalla selkeät suuntaviivat koko kaupunkikeskustan ydinalueen profiilin nostolle. Vanhakaupunkimaista tiiviyttä ja tunnelmallisuutta luodaan ja edistetään modernin arkkitehtuurin keinoin, siten että vierailijalle tulee perillä olon ja sitä kautta viihtymisen tunnelma. Keskustaan luodaan uudenlaisia kulkureittejä, mielenkiintoisia tilasarjoja sekä aktiivista liiketilaa ja houkuttelevaa keskusta-asumista. Uudet yhteydet myös sujuvoittavat ja kannustavat kävelyyn ja kevyen liikenteen käyttöön keskustan ydinalueella. Keskustan helppo saavutettavuus kaikilla liikennevälineillä on kehittämisen elinehto: uudet pysäköintiankkurit Manskin molempiin päihin, kevyenliikenteen yhteyksien kehittäminen ja julkisten liikenneyhteyksien turvaaminen ovat suunnitelman keskeisiä tekijöitä.

Suunnitelman selkärangan muodostaa kävelykatu Manski, joka suunnitelmassa alkaa suoraan uudelta Matkakeskukselta ja jatkuu Salpausselänkadulle asti. Rautateitse saapuva on ostoskadulla heti junasta astuessaan, sillä uusien kauppiastalojen sarja alkaa jo Matkakeskuksen aulasta. Manski muodostaa suunnitelman keskeisen akselin, jonka yhteyteen valtaosa esitetystä lisärakentamisesta kiinnittyy. Manskin katutilaa muokataan uudella täydentävällä rakentamisella polveilevammaksi ja tiiviimmäksi. Manskin kauppiastaloihin integroitu sadekatos luo katetun kulkureitin Matkakeskukselle asti.

Keskustan huippukohtaan Manskin ja Keskikadun risteykseen on suunniteltu moderni puurakenteinen lasikatettu tilasarja, Lasitori, johon ympäröivät liikerakennukset avautuvat. Katettu katutila muodostaa kortteleita yhdistävää säältä suojattua ja lämmintä tilaa, joka kytkee yhteen keskustan tärkeimmät kaupalliset toiminnot, vahvistaa kävelykeskustaa ja luo uutta liiketilaa ihmisten luontaisten kulkureittien varrelle. Lasitori luo myös ympärivuotisesti elävää tapahtumatilaa ja säästä riippumatta miellyttäviä kohtauspaikkoja. Keskustaan syntyy erillisten liikkeiden sijaan suuri kauppiastavaratalo ja samalla keskustan kaupallinen painopiste siirtyy takaisin Manskille.

Lasitorin tapahtumatilaa voidaan käyttää ympärivuotisesti hyväksi sekä yhteisöllisyyden että uuden yhdistyneen kouvolalaisen identiteetin vahvistamiseen. Lasitorista voi parhaimmillaan muodostua kansalaistori, joka toimii kaupallisuuden lisäksi myös kansalaisten ja päättäjien kohtauspaikkana sekä kansalaisvaikuttamisen tapahtumapaikkana.

Lasitorille johtaa jokaisesta pääilmansuunnasta oma teemansa: Vesi, Vihreys, Liike ja Paikallisuus, jotka johdetaan ydinkeskustaa ympäröivistä aiheista. Eri ilmansuunnista saapuvat teemat jäsentävät keskustaa ja luovat jännitteen sen eri osien välillä.

Hansakeskuksen pääsisäänkäynti voi tulevaisuudessa sijoittua Lasitorille, mikä kytkee Hansa-keskuksen osaksi Manskia. Lisäksi Lasitorilta avataan uusi kulkuyhteys Hansakeskukseen välissä olevan korttelin 1041 läpi sekä ensimmäisessä että toisessa kerroksessa, mikä luo Manskin ja Hansakeskuksen välille ympäri kierrettäviä reittejä. Lasitetun tilan kustannusten kompensoimiseksi muodostetaan Lasitorille ja uusien kulkuyhteyksien suuntaan avautuvaa uutta liiketilaa. Nykyisetkin liikkeet hyötyvät lasituksesta ja voivat tulla esim vaaterekkiensä kanssa lasikatettuun katutilaan ilman sääriskiä.

Lasitorin eteläpuolelle, Manskin varteen, sijoittuu uusi nykyistä torialuetta pienimittakaavaisempi tori ja sen länsipuolelle Maakuntatoriksi muutettava nykyinen tori. Manskin länsipuolelle avataan uusi pohjois-etelä –suuntainen kevyen liikenteen yhteys, joka tarjoaa monitapahtumaisen kulkureitin uuden keskustan läpi. Poikkisuuntaan avautuu lukuisia uusia yhteyksiä elämyksellisten kaupunkitilojen läpi Manskin ja sen ympärillä olevien kaupallisten toimintojen välille. Keskeisimmät yhteydet ovat säännönmukaisesti joko katettuja, lasitettuja tai kokonaan sisätiloja hyväksi käyttäviä sekä maantasolla että toisessa kerroksessa. Lähes autoton keskustan ydinalue kokoaa tehokkaasti yhteen myös keskustasta ulospäin eri suuntiin johtavat kevyen liikenteen yhteydet ja edesauttaa kevyen liikenteen reittien tehokkuutta ja turvallisuutta.

Torikadun läpiajoliikenteen katkaisemisella saadaan Manskin pohjoispäähän ja Kaupungintalon edustalle luotua viihtyisä puistoalue, jonka itäpuolella, Manskin pohjoispään huipennuksena kohoaa uusi 14-kerroksinen Manskitorni. Nykyisen Asemakadun muuttaminen kokonaan kävelykaduksi, Huoltokadun ja Keskikadun osittainen kattaminen ja katkaiseminen ajoneuvoliikenteeltä sekä uuden Manskin suuntaisen, sen länsipuolisen kulkureitin avaaminen luovat yhdessä edellytykset laajan ja toimivan kävelykeskustan muodostumiselle. Liikenteelliseen perusratkaisuun liittyy myös Liikemiehenkadun ja Kauppamiehenkadun muuttaminen kaksisuuntaisiksi.

Pysäköintiratkaisu perustuu sekä Manskin pohjois- että eteläpäässä oleviin maanalaisiin pysäköintiankkureihin, joista on suora yhteys kävelykadulle. Muuten alueen pysäköintiä on suunniteltu sijoitettavaksi nykyisten keskitettyjen pysäköintialueiden ja –kansien lisäksi Kouvolan keskustastrategian mukaisesti keskustaa kiertävän kehän (Salpausselänkatu-Koulukatu-Hallituskatu-Kauppamiehenkatu) varrelle rakennettaviin uusiin pysäköintitaloihin.

Suunnitelma on laadittu siten, että se tarjoaa kaupungille ja kiinteistönomistajille kuhunkin paikkaan sopivia osaratkaisuja, jotka toteutuessaan rakentavat suunniteltua keskustakokonaisuutta. Osa-aluekohtaisia ratkaisuja voidaan toteuttaa itsenäisesti ja suurelta osin toisistaan riippumattakin, mikä helpottaa koko alueen toteutumista. Osa-alueita voidaan käyttää myös suunnitelman vaiheittaisessa toteutuksessa. Osa-aluekohtaiset ratkaisut on tarkemmin A4-selostuksessa.

1. Matkakeskuksen kellotorni
- Manskin eteläinen näkymäpääte
2. Matkakeskuksen lasitettu aula
- kahvila, oleskelu, pienmyynti
- aulan edestä sukkuloivan minibussin pysäkki
3. Matkakeskus
- olemassa olevan suunnitelman mukaan
- matkakeskuksessa säilytystilat ostoksia varten
4. Kauppiastalot
- II 1/2 kerroksisia vapaasti katutilaan sijoittuvia rakennuksia
- rakennuksiin liittyy asema-aukiolta uudelle torille johtava sadekatos
- katoksiin integroitu puusäleikköjä, köynnöksiä ja pyöräpysäköintiä
5. Uusi kaksikerroksinen pysäköintikansi
6. Hallituskadun yli ulottuva katos
- osa sateetonta kulkureittiä matkakeskuksesta uudelle torille
- toimii porttiaiheena matkakeskukselle tultaessa
7. Uusi kävelykatu
- Asemakatu muutetaan kävelykatu Manskin osaksi
8. Uudet 5-kerroksiset pistetalot
- jatkavat Asemakadun länsipuolisten asuinkerrostalojen teemaa
- pistetaloja yhdistävät 1. krs. osat Kouvolalle luonteenomaisella tavalla
9. Kahdeksan männyn puisto
- olemassa olevat puut ja veistos säilytetään
10. Kulkusilta kauppiastalon 2. krs:sta kauppakeskukseen/hotelliin
11. Nykyisen rakennuksen päädyn korottaminen
- kaupunkikuvan täydentäminen noppamaisella 5 krs. asuinosalla
12. Korttelin sisäinen kevyenliikenteen reitti
- korttelipaikka pienoisrautatiemuseon ja kahvilan edessä
13. Uusi 4. kerroksinen asuintalo
14. Kouvolankadun yli ulottuva katos
15. Uusi tori
- torikatoksia, kahvilan terasseja, polkupyöräpysäköinti
16. Uusi liike-/toimisto-/asuintalo
- nykyinen liikerakennus korvataan uudella modernilla 2-7. krs. liike-/asuinrakennuksella, joka avautuu lasitorille
17. Lasitori
- Kouvolan uusi sydän
- Yhdistää Hansa-keskuksen Manskiin
- Lasitorille johtaa ilmansuuntien mukaan neljä teemaa:pohjoisesta Vesi, idästä Vihreys, etelästä Liike ja lännestä Paikallisuus
18. Mannerheim-puisto jatkuu viheraiheena Lasitorille
19. Lännestä Maakuntatorilta johtava valaistusaihe
20. Maakuntatori
- jaetaan uuden Kouvolan osa-alueiden mukaan kuuteen osaan
21. Huoltokatu lasikatetaan osaksi Lasitoria
- ympäröivät liikkeet avautuvat katettuun katutilaan
- myynti-esittelijöiden ja “matkalaukkukauppiaiden” tila
22. Tornit
- 6. krs. täydennysrakennustorneja tiivistämään ja värittämään katutilaa. Maantasokerroksessa liiketilaa, 2-4 kerroksessa samaa toimintoa kuin rakennuksessa, johon uudisrakennustorni liittyy sekä 5-6 kerroksessa keskusta-asumista
- 3. kerroksessa eteläjulkisivuilla lasitettu yhteistila ja pieni puu
23. Kortteli 1044
- uusi kevyenliikenteen läpikulkuyhteys
- 3. krs. nurmikattoinen uudisrakennus ja ruohokattoiset autokatokset
24. Nykyinen vesiaihe kunnostetaan
25. Manskitorni
- 14 krs. torni jossa 1-2 kerroksissa liike/toimistotilaa ja 12 kerrosta urbaaneja keskusta-asuntoja
- kävelykadun pohjoinen näkymäpääte ja päätepiste
26. Manskin pohjoispään aukio
- puistomainen aukio, jonka alla maanalaista pysäköintiä
- liittyy nykyiseen Kaupungintalon edustan aukioon
- Torikadun liikenne Salpausselänkadulle katkaistaan
27. Kankaan koulu
- muutetaan businesspark-tyyppiseksi yrityshautomoksi
28.Kankaan koulun piha
- liitetään visuaaliseksi osaksi Manskin pohjoispään aukiota puuistutuksilla sekä kevyenliikenteen reitin kiveyksen ulottamisella yli Salpausselänkadun
- minimessuaukio, tarvittaessa maantasopysäköintiä
29. Kymen lukon kortteli
- täydennysrakentaminen, kerrostaloihin uusi ylin kerros (5. kerros)
- rakennusten päätyjen väliin pyöräkatoksia, pergolaportteja ja aitoja rajaamaan korttelia
- osa autopaikosta mahdollista sijoittaa viereiseen maanalaiseen parkkihalliin
30. Salamatalo
- pihakansi huoltokujan yli toimii sekä kulkusiltana Manskille että jätekatoksena
31. Kansalaistori
- uusi 4-kerroksinen toimistorakennus torin kulmaan
- nykyisen rakennuksen korottaminen 4-kerroksiseksi

NÄKYMÄ KOILLISESTA

Esimerkkikerrokset 1:400
Tornitalo 6 (Kouvolan kulta Oy)

Olemassaolevaa porraskäytävää on hyödynnetty laajennuksessa

1. kerros

Olemassaolevia asuntoja laajennetaan

2. kerros

3. kerros

4. kerros

5-6. kerros

Kauppiastalot

-Tiivistetään ja elävöitetään kävelykadun alkupäätä
-2½ kerroksiset kauppiastalot käsittävät liike-/toimistotilaa.
-Yhtenäinen sadekatos Matkakeskukselta uudelle torille.
-Kulkusiltayhteys Cumuluksen kortteliin.
-Viherköynnökset/penkit, integroidut pyöräpysäköinnit, puusäleiköt.
-Ensimmäinen kerros lasia, avautuu kävelykadulle.

Esimerkkikerrokset Kauppiastalot

1. kerros

2. kerros

2½. kerros

Matkakeskuksen alue

-Uusi matkakeskus sisältää ison päivittäistavarakaupan sekä hotellin.
-Lasitettu aulatila
-Matkakeskuksen julkisivu radalle päin modernina korkealaatuisena toteutuksena jaettuna osiin, jotka mainostavat sekä paikallisuutta että globaaleja tuotemerkkejä.
-Korkealaatuisesti suunniteltujen kauppiastalojen sarja johtaa Matkakeskukselta Manskille.
-Yksi kauppiastaloista sijoittuu huomiorakennuksena Matkakeskuksen lasitettuun aulatilaan.

MANSKIN
MAANTASOKERROKSEN
POHJAPIIRUSTUSYHDISTELMÄ
1:800

LEIKKAUS KAUPPIASTALOJEN KOHDALTA 1:300

NÄKYMÄ MANSKILTA KAHDEKSAN MÄNNYN PUISTON KOHDALTA

Esimerkkikerrokset 1:400
Tornitalo 4 (H&M)

Tornitalo 4:ään on rakennettu uusi porraskäytävä ja hissi.

1. kerros

2. kerros

3. kerros

4. kerros

5-6. kerros

Esimerkkikerrokset 1:400
Tornitalo 6 (Kouvolan kulta Oy)

Olemassaolevaa porraskäytävää on hyödynnetty laajennuksessa

1. kerros

Olemassaolevia asuntoja laajennetaan

2. kerros

Kävelykatu Manski

-Manskin huippukohtana puurakenteinen lasitettu katutila, Lasitori.
-Ympäröiviä liiketiloja voidaan avata kahdessa kerroksessa torille.
-Lasitorille johtaa ilmansuuntien mukaan neljä teemaa: Vesi (pohjoinen), Vihreys (itä), Liike (etelä), ja Paikallisuus (länsi).
-Nykyinen vesiaihe ja kiviveistos jäävät lasitorin sisälle muodostaen pohjoisen teeman.
-Idän puolella sijaitsevasta Keskikadun varren puistosta johdetaan vihreysteema puuistutuksia ja viherpinnoin Lasitorille.
-Etelän suunnan teemana on liike, jota viestivät kauppiastalojen sarja ja uusi katettu kulkureitti Lasitorilta asemalle asti.
-Lännestä johtaa paikallisuutta viestivä diagonaalinen valaistusaihe Maakuntatorilta Keskuskatua pitkin Lasitorille.
-6-kerroksiset täydennystornit sijoitetaan valituille paikoille nykyisten porraskäytävien yhteyteen tiivistämään ja rikastamaan katutilaa.
-Tornien maantasokerroksessa on liiketilaa, 2-4 kerroksessa sama käyttö kuin nykyisessä rakennuksessa ja 5-6. kerroksissa uutta keskusta-asumista.
-Välikadun veistokset ja luonnonkiviportaat säilytetään (kulttuuriakseliteema)

Lasitori

-Kouvolan ydin Manskilla lasitetaan
-Lasitus yhdistää Hansa-keskuksen Manskiin ja muodostaa yhtenäisen kauppiastavaratalon keskustan ytimeen.
-Tapahtumatila/erilaisten sisätapahtumien järjestämiseen esim. musiikkitapahtumat, muotinäytökset, kansalaistilaisuudet yms.
-Hansa-keskuksen pääsisäänkäynti siirtyy Lasitorille
-Perinteinen kohtaamispaikka Sokoksen lippa sijoittuu Lasitorille
-Sisätilasta suorat yhteydet liikkeisiin, liikkeiden esittelyrekit, terassit yms voivat ulottua Lasitorille
-Kahviloita/uusia liiketiloja/oleskelua sisätiloissa.

Uusi tori

-Mittakaavallisesti nykyistä torialuetta kompaktimpi
-Osa toritapahtumista voidaan siirtää tänne
-Myyntikatoksia, vapaata tilaa. Osaa alueesta voidaan tarvittaessa käyttää pysäköintiin esim iltaisin.
-Kahviloiden terasseja.
-Sukkulabussiyhteyden pysäkit kadun reunassa.
-Polkupyöräpysäköintiä
-Istuskelu/oleskelupaikkoja.
-Torin luoteiskulmassa 2-7-kerroksinen uusi liike/asuintalo.

Kauppiastalot

-Tiivistetään ja elävöitetään kävelykadun alkupäätä
-2½ kerroksiset kauppiastalot käsittävät liike-/toimistotilaa.
-Yhtenäinen sadekatos Matkakeskukselta uudelle torille.
-Kulkusiltayhteys Cumuluksen kortteliin.
-Viherköynnökset/penkit, integroidut pyöräpysäköinnit, puusäleikköt.
-Ensimmäinen kerros lasia, avautuu kävelykadulle.

MANSKIN
MAANTASOKERROKSEN
POHJAPIIRUSTUSYHDISTELMÄ
1:800

LEIKKAUS LASITORIN KOHDALTA 1:300

1 10 20 40
0 5 15 30

NÄKYMÄ LASITORILTA
LOUIS VUITTON
SALE
-50%

Esimerkkikerrokset 1:400
Manskitorni

Esimerkkikerrokset 1:400
Tornitalo 4 (H&M)

Tornitalo 4:ään on rakennettu uusi porraskäytävä ja hissi.

Kankaan koulu

-Business-park -tyyppinen yrityshautomo
-Konseptia tukeva palvelustruktuuri: kokous- ja vastaanottotilat, siivous- ja tarjoilupalvelut
-Minimessualue + maantasopysäköintiä pihalla.
- Pihan viheraiheet yhdistävät alueen visuaalisesti uuteen puistoon Salpausselänkadun eteläpuolella
-Vaihtoehtoisesti mahdollisuus säilyttää rakennus myös kouluna.

Kymen Lukko

-Täydennysrakentaminen rakentamalla uusi ylin kerros (5. kerros) korttelin luoteis- ja kaakkoiskulmassa oleviin rakennuksiin.
-Rakennusten päätyjen väliin uudet pyöräkatokset, pergolaportit ja aidat rajaamaan korttelin reunaa selkeämmin.
-Taloyhtiölle voidaan tarjota mahdollisuutta sijoittaa osa autopaikoista uuteen maanalaiseen parkkihalliin (lämmin autopaikka), jotta pihasta saadaan vihreämpi.
-Lounaiskulman rakennus voidaan muuttaa asuintaloksi.
-Etelänpuoleisten rakennusten sisäpihan julkisivuille parvekkeita.

Manskitorni

-Manskin pohjoinen näkymäpääte, maamerkki
-14-kerroksinen asuintalo liittyy osaksi Salpausselänkadun varrella olevia tornitaloja.
-Kahdessa ensimmäisessä kerroksessa liike-/toimitilaa.
-Ensimmäisen kerroksen pohja on neliön muotoinen ja 14. kerros kolmion muotoinen, jolloin Manskilta aukeaa etelästä tultaessa näkymä myös rakennuksen ohi.

Tornit

-Tiivistävät ja muokkaavat katutilaa polveilevammaksi
-1-2 alinta kerrosta muodostavat liike/toimistotilaa.
-Tornit hyödyntävät pääsääntöisesti olemassaolevia porraskäytäviä.
-Ylemmät kerrokset käsittävät keskusta-asuntoja.
-Tornien eteläkulmissa, 1-2 kerroksen päällä asukaspiha (pieni puu+lasitettu tila, johon asuntojen parvekkeet avautuvat.

Kävelykatu Manski

-Manskin huippukohtana puurakenteinen lasitettu katutila, Lasitori.
-Ympäröiviä liiketiloja voidaan avata kahdessa kerroksessa torille.
-Lasitorille johtaa ilmansuuntien mukaan neljä teemaa: Vesi (pohjoinen), Vihreys (itä), Liike (etelä), ja Paikallisuus (länsi).
-Nykyinen vesiaihe ja kiviveistos jäävät lasitorin sisälle muodostaen pohjoisen teeman.
-Idän puolella sijaitsevasta Keskikadun varren puistosta johdetaan vihreysteema puuistutuksia ja viherpinnoin Lasitorille.

MANSKIN
MAANTASOKERROKSEN
POHJAPIIRUSTUSYHDISTELMÄ
1:800

LEIKKAUS TORNIN KOHDALTA 1:300

1 10 20 40
0 5 15 30

NÄKYMÄ MANSKILTA ETELÄÄN

TOISEN KERROKSEN POHJAPIIRUSTUSYHDISTELMÄ

- Ajoneuvoliikenne
- Kevyenliikenteen väylä
- Kävelykatualue (lasikatettu/kattamaton)
- Kävelykeskustan kulkureitit
- Sukkulabussiyhteys
- Bussilaiturit / taksipaikoitus
- p Parkkipaikka
- p Maanalainen parkkihalli
- p Kattoparkkeeraus
- Ajoramppi parkkialueelle

LIIKENNEKAAVIO

UUSI KERROSALA RAKENNUSTYYPEITTÄIN

1 KOROTUS	
asuminen	1330 kem²
2 MANSKITORNI	
liiketila	800 kem²
asuminen	3900 kem²
3 TORNIT	
liiketila	800 kem²
asuminen	3400 kem²
4 SISÄPIHATALO	
liiketila	120 kem²
asuminen	240 kem²
5 LASITORI	
katettu katutila	1700 kem²
6 LASITORINKULMA	
liiketila	1500 kem²
asuminen	1550 kem²
7 UUDISRAKENNUS	
asuminen	800 kem²
8 KOROTUS	
asuminen	470 kem²
9 KAUPPIASTALOT	
liike- / toimistotila	1550 kem²
10 HALLITUSKADUN ASUINRAKENNUKSET	
liiketila	850 kem²
asuminen	4250 kem²
11 MATKAKESKUS	
kauppakeskus	23420 kem²
asuminen	7000 kem²
hotelli	5700 kem²
katettu tori	2000 kem²
parkkihalli	12000 kem²
toimisto	3500 kem²
muut palvelut	420 kem²
muu	4500 kem²

UUSI KERROSALA YHTEENSÄ

asuminen	22950 kem²
liike- ja toimistotila	9550 kem²
kauppakeskus	23420 kem²
hotelli	5700 kem²
katettu tori	3700 kem²
YHTEENSÄ	65320 kem²

NÄKYMÄ MANSKIN POHJOISPÄÄN AUKIOLTA