

## HUHTALA

14. kaupunginosan, Huhtalan, korttelien 28 (osa), 34, 38,39 ja 40 asemakaavan muutos.

## ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan muutos, joka koskee 5. päivänä helmikuuta 2021 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 14050.



Kuva. Arkkitehtitoimisto Sami Vikström

### Vireilletulo

Keskinäinen kiinteistö-osakeyhtiö Seinäjoen Törnävän Piiri on valmistellut asemakaavan muutosta ja Asunto Oy Seinäjoen Vuorenmaanrinne on ilmoittanut halukkuutensa asemakaavan muutokseen. Seinäjoen Keskuspesula Oy sekä Kiinteistö Oy Seinäjoen Rinnekartano ovat anoneet kaavamuutosta omistamilleen tonteille ja määräaloille Huhtalan kaupunginosassa. Alue käsittää Huhtalan korttelin 34 ja osan keskussairaalan korttelista 28 sekä katualueita. Alueen keskeinen osa on Törnävän sairaala osoitteessa Huhtalantie 53. Hakija on esittänyt asemakaavaa muutettavaksi siten, että alueen rakennuskantaa täydennettäisiin uudisrakentamisella. Seinäjoen keskussairaalan osalta kaavamuutos on lähinnä tekninen, mutta samalla muutamia kaavamääräyksiä on täsmennetty tai tarpeettomana poistettu.

Kaavoitusohjelmassa esitettyjen tavoitteiden mukaisesti asemakaavan muutoksella on tarkoitus monipuolistaa palveluita ja lisätä asumista keskeisellä kaupunkialueella, eheyttää kaupunkikuvaa ja tiivistää kaupunkirakennetta. Kaavamuutosalue on osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Kaupunkiympäristölautakunta teki suunnittelualuetta koskevan kaavoituspäätöksen 14.8.2019.

### Laatija

Seinäjoen kaupunki  
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus  
Alvar Aallon katu 10, PL 215  
60100 Seinäjoki  
p. 06 416 21111 (vaihte)

---

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>4</b>
1.1 TUNNISTETIEDOT .....	4
<b>2 TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>5</b>
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	5
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS .....	5
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN.....	5
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA .....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Luonnonympäristö.....	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	10
3.1.4 Maanomistus .....	15
3.2 SUUNNITTELUKILAILANNE .....	15
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	15
3.2.2 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY .....	20
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>26</b>
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE .....	26
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	26
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	26
4.3.1 Osalliset.....	26
4.3.2 Vireilletulo.....	27
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	27
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	27
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	27
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	27
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET .....	29
4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	29
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>33</b>
5.1. KAAVAN RAKENNE .....	33
5.1.1 Mitoitus.....	33
5.1.2 Palvelut .....	33
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	33
5.3 ALUEVARAUKSET .....	33
5.3.1 Korttelialueet .....	33
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	33
5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	33
5.4.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin.....	34
5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	34
5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN .....	34
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET .....	35
5.6 NIMISTÖ .....	35
5.7 KAAVATALOUS.....	35
5.7.1 Yleistä .....	35
5.7.2 Rakentamiskustannukset .....	35
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>35</b>
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT .....	35
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	37
<b>7 ASEMAKAAVAN LAADINTA.....</b>	<b>37</b>
7.1 KÄSITTELYVAIHEET .....	37

---

**LIITTEET:**

- |         |   |
|---------|---|
| Liite 1 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma                       |
| Liite 2 | Asemakaavan seurantalomake (lisätään kaavaehdotusvaiheessa) |

**MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI:**

Törnävän sairaala-alue, Liikennetarkastelut. WSP 2021

Luonnosmateriaalia Arkkitehtitoimisto Sami Vikström 2021

Luontoselvitys, Törnävän sairaala-alue. Seinäjoen kaupunki 2020 (sisältää salassa pidettäviä tietoja uhanalaisten lajien osalta, ei esitetä julkisessa materiaalissa)

Lepakkoselvitys, Törnävän sairaala-alue. Seinäjoen kaupunki 2020 (sisältää salassa pidettäviä tietoja uhanalaisten lajien osalta, ei esitetä julkisessa materiaalissa)

Seinäjoen entisen piirisairaalan rakennusinventointi. Seinäjoen kaupunki / Olli Joukio 2020

Törnävän sairaala-alueen yleisen arkkitehtikilpailun ohjelma 2016

Arkkitehtikilpailun arvostelupöytäkirja 2016

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostusluonnos, joka koskee \_\_. päivänä \_\_\_\_ 2021 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavaluonnosta, kaavanumero 14050.

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen kaupungin Huhtalan (14) kaupunginosan kortteleita 28 (osa), 34, 38,39 ja 40 sekä niihin liittyviä virkistys- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Seinäjoen kaupungin Huhtalan (14) kaupunginosan kortteli 28 (osa), 34, 38, 39, 40, 67 ja 68 sekä siihen liittyvät virkistys- ja katualueet. Asemakaavanumero on 14050.

#### Alueen sijainti ja laajuus

Asemakaava-alue sijaitsee Seinäjoen Huhtalan kaupunginosassa noin 2 km Seinäjoen keskustasta etelään. *Alue rajautuu lännessä Östermyrankatuun ja Koskenalantiehen, idässä Huhtalantiehen sekä pohjoisosastaan Hanneksenrinteeseen ja etelässä Seuralantiehen. Suunnittelualueen laajuus on n. 36 ha.*



Kuva. Alueen sijainti kaupunkirakenteessa

### **Kaavan tarkoitus**

Kaavalla tutkitaan valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristöalueen eli Törnävän sairaala-alueen (ja keskussairaala-alueen) täydennysrakentamismahdollisuudet ja ympäristön säilyttämiseen liittyvät kaavamääräykset lähiympäristöineen. Keskussairaalan ja muiden mukaan otettavien alueiden osalta asemakaavan muutos on lähinnä tekninen ja muutamaa aiempaa kaavamääräyksiä täsmentävä.

Asemakaavalla varmistetaan kaupunkikuvallisesti tasokas rakentaminen tutkimalla suunnittelualueen rakennusoikeudet, kerrosluvut, pysäköinti ja liikennejärjestelyt. Tavoitteiden asettelussa on käytetty tukena alueelle teetettyjä selvityksiä ja vuonna 2016 käytyä Törnävän sairaala-alueen yleistä arkkitehtuurikilpailua.

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Seinäjoen kaupungin Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt alueen kaavoituksesta 14.8.2019. Asemakaavaluonnos, valmisteluaineisto ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat MRA 30 §:n mukaisesti nähtävinä 5.2 - 18.2.2021. Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan \_\_.\_\_.2020 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta on ilmoitettu kuulutuksella \_\_.\_\_.2020 ja kaava on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.2020 välisen ajan. Nähtävänä olon aikana asianosaisilta on pyydetty lausunnot kaavaehdotuksesta. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan \_\_.\_\_.2020.

### **2.2 Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutos kohdistuu pääasiassa Törnävän sairaala-alueeseen korttelissa 34 ja osin keskussairaalan korttelissa 28 josta on myyty määräala liitettäväksi Törnävän sairaala-alueeseen. Keskussairaalan tontin ja kortteleiden 38, 39 ja 40 osalta kaavamuutos on lähinnä tekninen. Jotain määräyksiä niiden osalta on kuitenkin päivitetty.

Kaavamuutoksella osoitetaan Törnävän sairaalan länsipuolelle uudisrakentamista asuinkäyttöön noin 21000 k-m2 ja sairaala yms. käyttöön 10000k-m2. Varsinaiselle Törnävän sairaala-alueelle on osoitettu täydennysrakentamista vain alle 3000 k-m2 ja näin itse asiassa alueen rakennusoikeus laskee 2000 k-m2. Törnävän sairaala-alueen historialliset rakennukset on suojeltu kuten nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa. Suojelumääräyksiä on täsmennetty sekä rakennusten että ympäristön osalta. Törnävän sairaala alue on asemakaavan muutoksella osoitettu rakennussuojelualueeksi. Historiallisiin rakennuksiin saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä tuottamattomia työ-, liike- ja kokoontumistiloja, hyvinvointi ja hoivapalveluja. Koska alueella on ollut asumista, kaava sallii 15 % kokonaisrakennusoikeudesta käytettäväksi asumiseen.

Tarkemmin rakentamisen määrä ja laatu selviää asemakaavakartasta, tämän selostuksen kohdasta 5.1.1 Mitoitus sekä Arkkitehtitoimisto Sami Vikströmin havainnemateriaalista.

### **2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen**

Hankkeen kaupunkikuvallisia, kaavallisia, teknisiä ja taloudellisia toteuttamisedellytyksiä on tutkittu huolella usean vuoden ajan. Alueen rakentamiseen on tarkoitus päästä mahdollisimman pian kaavan valmistuttua. Hanke on Seinäjoen kaupungin kaavoituskatsauksessa esitettyjen tavoitteiden mukainen.

Asemakaavoitusprosessia on kuvattu tarkemmin kohdassa *4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet*.

---

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Laajuudeltaan n. 36 ha kokoinen suunnittelualue sijaitsee Huhtalan kaupunginosassa, noin 2,5 km päässä Seinäjoen kaupungin ydinkeskustasta etelään, käsittäen keskussairaalan ja Törnävän sairaala-alueen lähiympäristöineen.

Alueen itäosassa eli varsinaisen **Törnävän sairaalan alueella**, korttelissa 34, on voimassa 27.1.1992 hyväksytty asemakaava, jossa sairaala alueet on osoitettu kaavamerkinnällä YS/s eli Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Uudisrakennusten rakentamisen, sekä muiden ympäristöä oleellisesti muuttavien toimenpiteiden yhteydessä tulee erityisesti ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan miljöönsä säilyttäminen. Uudisrakennukset on suunniteltava mittasuhteiltaan, muotoiluiltaan materiaaleiltaan ja väreiltään vanhaan rakennusympäristöön sopeutuviksi. Alueen tärkeimmät rakennukset ovat kaavalla suojeltu.

**Keskuspesulan tontti on** osoitettu merkinnällä TY eli Ympäristöhäiriötä tuottamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

Alueen länsiosassa, **keskussairaalan korttelissa 28 (osa)** on voimassa 23.6.2008 hyväksytty asemakaava, jossa muutosalue on osoitettu merkinnällä YSO-1 eli Sosiaalitointa, terveydenhuoltoa ja opetustointia palvelevien rakennusten korttelialue. Keskussairaalan korttelissa ei ole varsinaista suojelumerkintää, mutta asemakaavamääräyksissä todetaan, että korttelissa 28 on rakennus-, korjaus-, ja muutostöiden toteuttamiseksi tehtävä niin, että rakennusten yhtenäinen 1970-luvun sairaala-arkkitehtuurin ilme säilyy ulkotiloissa ja tärkeimmissä yleisölle avoimissa sisätiloissa, kuten sisääntuloauloissa ja sisäänkäynneissä. Uudisrakentaminen ja ympäristörakentaminen on sopeutettava alueen korkealuokkaiseen arkkitehtuuriin. Lisäksi määräyksissä todetaan, että pääsisäänkäynnin kaupunkikuvallisesti arvokkaat avokalliot on säilytettävä ja pidettävä luonnonmukaisina.

**Sairaalan kirkon korttelissa 38** on merkintä YK/s-3: Sairaalan kirkkoa varten varattu korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Kaavanmääräystä ei tulla muuttamaan.

**Kortteleissa 39 ja 40 (entiset kaatumatautisten sairaalat)** asemakaava on hyväksytty 24.6.2013 ja niiden kaavamääräys on ALYS/s: Asuin-, liike- ja sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Alueella olevaa rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa ja niiden julkisivujen ilme ja maisemallinen hahmo tulee säilyttää. Sen ulkovaippaa korjattaessa on julkisivut ja vesikatto ikkuna- ja ovialueineen ja rakennustaiteellisine yksityiskohtineen sekä säilytettävä että käytettävä alkuperäisiä tai niitä vastaavia rakennusmateriaaleja. Ennallistavat muutokset ovat sallittuja ja rakennusten käytön vaatimat portaikot, hissit yms. voidaan rakentaa. Julkisivujen ja sisätilojen muutoksista on kuultava museoviran-omaisia.

Autopaikat on osoitettava tontilta.

Pihat on istutettava kulttuuriympäristön arvoja korostavalla tavalla. Istutuksissa ja puuston käsittelyssä on suosittava paikallisia lajeja.



Kuva. Ortokuva suunnittelualueesta vuodelta 2019. © MML

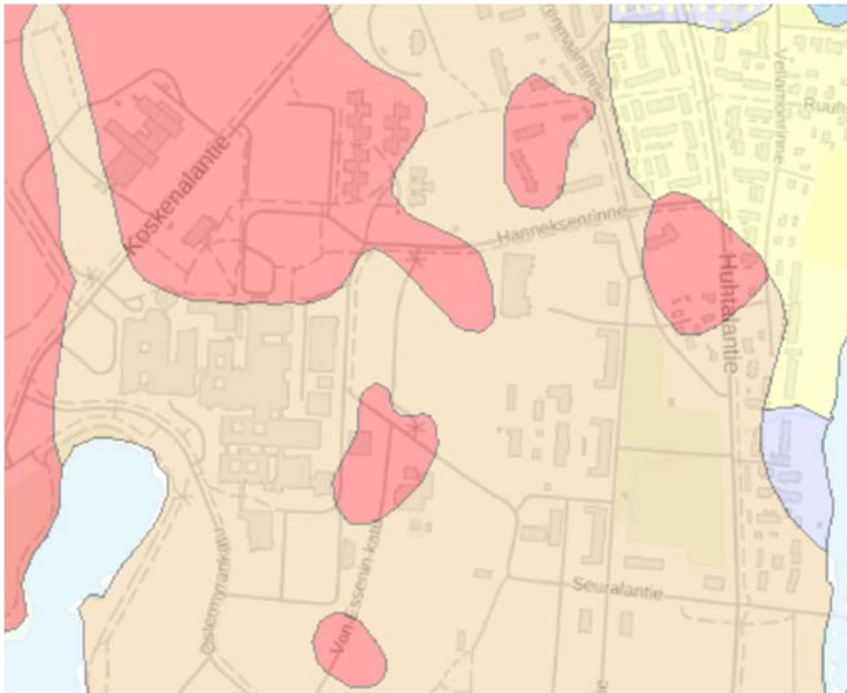
### 3.1.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualueen ympäristö on rakennettua kaupunkitaajama-aluetta. Alue sijaitsee Seinäjoen länsipuolisella vehreällä maa-alueella ja suunnittelualueella kasvaa lehti- ja havupuita.

#### Maaperä

GTK:n maaperätietojen mukaan korttelialue on hienoainesmoreenia (HMr). Alueen lähiympäristössä maaperä on samaa tyyppiä, alueen länsiosassa, keskussairaalan vasten rinteessä esiintyy kalliota (Ka). Maaston korkeustaso vaihtelee alueella välillä +77 ... +53 m.





Kuvat: Ote GTK:n maaperäkartasta | © MML, Esri Finland. Punainen = kalliomaa (Ka) ja vaalean ruskea = hiekkamoreeni (Mr)

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestö

Seinäjoen kaupungin väkiluku on noin 64 000 asukasta ja kaupunki kasvaa. Törnävän sairaala-alue tarjoaa vaihtoehtoisen asumisympäristön.

#### Yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee kaupunkirakenteen sisällä Huhtalan kaupunginosassa käsittäen keskeiset entisen Törnävän sairaalan alueet Huhtalantien ja keskussairaalan välissä sekä keskussairaalan. Törnävän sairaala on metsäistä rinnettä ja käytöstä poistumassa olevaa sairaala-aluetta.

Alun perin rauhalliselle, muusta asutuksesta kauemmaksi rakennetun sairaala-alueen ympärille on laajentunut myös Seinäjoen kasvava kaupunki. Sairaala-alueen lounaispuolinen metsäalue on kaavoitettu asumiskäyttöön kuten myös itse sairaala-alueen eteläosa, Huhtalantien, Björkenheimin puistotien ja Simunantien varrella.

#### Rakennuskanta ja kaupunkikuva

Sairaala-alue muodostaa pitkänomaisen, metsärinteen ja jokilaakson suuntaisen aksiaalisen sommitelman ja kokonaisuudessa yhdistyy usklassinen ja modernistinen arkkitehtuuri, ihanteena vapaasti seisovat, selkeämuotoiset rakennukset puistomaisessa metsässä. Sairaala-alueelle saavutaan Seinäjoen länsirantaa seuraavan Huhtalantien liittymästä Seuralantietä, päätteenä sairaalan kirkko. Kolme päärakennusta sijaitsevat rivissä Seuralantien pohjoispuolella, rakennusten pääjulkisivut ovat Huhtalantien ja joen suuntaan. Keskimmaiselle TA- päärakennukselle johtaa koivukuja ja TC-rakennukselle vanha syreeni-kuja. Rakennukset ovat niukkailmeistä 1920-luvulle tyypillistä laitosarkkitehtuuria. U-kirjaimen muotoinen sairaala edustaa huonetiloiltaan ja osastojoaltaan ensimmäisiä nykyaikaisia yleissairaaloita. Sairaala-aluetta leimaavat puuistutuksin reunustetut puistokäytävät ja tielinjat. Puistikoissa ja pienissä metsäsaarekkeissa on aikoinaan sijainnut useita virkistyspaikkoja.

Alueen piha-alueet ja puistot suunnitteli maisema-arkkitehti Katri Luostarinen 1954. Hän toimi myöhemmin apulaisprofessorina ja Suomen ensimmäisenä maisemansuunnittelun opettajana teknisessä korkeakoulussa alkaen vuodesta 1969. Kolmen päärakennuksen rakennusryhmä edustaa 20- 30 lukujen vaihteen selkeää klassisismia. Päärakennusten (TA, TB ja TC) ulkoinen yleisilme vastaa lähes alkuperäistä, mutta esimerkiksi lähes kaikki ovet ja ikkunat on uusittu ja ne eivät aina vastaa tyyllillisesti alkuperäisiä. Sisäturvaikkunat on poistettu. TB rakennuksen ovet ja ikkunat on muutettu metallipuitteisiksi. Rakennusten kattolappeiden kattoyhdyt ovat kadonneet kattoja uusittaessa. Rakennusten sisätilat ovat vuosikymmenten aikana, käyttötarkoitusten vaihdellessa, kokeneet suuria muutoksia ja alkuperäiset tilajärjestelyt ovat kadonneet.

Talusrakennukset, joista osa on purettu, sijaitsevat päärakennusten länsipuolella. Myös ne ovat kokeneet käyttötarkoituksen muutoksia vuosikymmenten mitaan ja myös niiden ulkonäköä ja tilajärjestelyjä on muutettu. Niiden arvo kokonaisuuden osana on kuitenkin säilynyt.

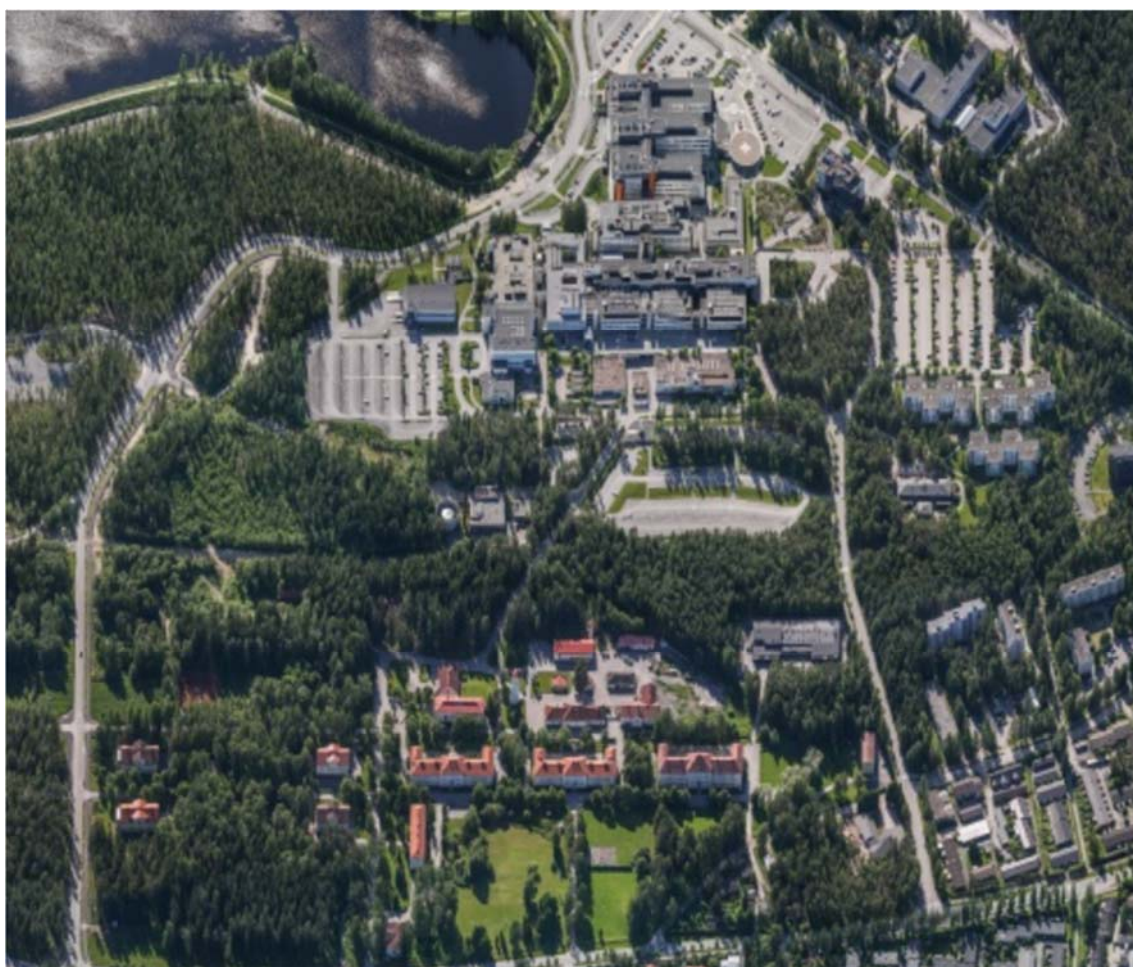
Ulkoisesti lähes alkuperäisasussaan on säilynyt Huhtalantien ja Seuralantien risteyksessä sijaitseva Seurala, joka oli henkilökunnan kokous- ja seurahuone (1928). Myös sen vieressä sijaitseva hallintorakennus Hallintola (1950) korjauksista huolimatta säilynyt jopa yksityiskohdiltaan hyvin.

Sairaala-alueen eteläosassa, suunnittelualueen ulkopuolella, sijaitsee kolmen

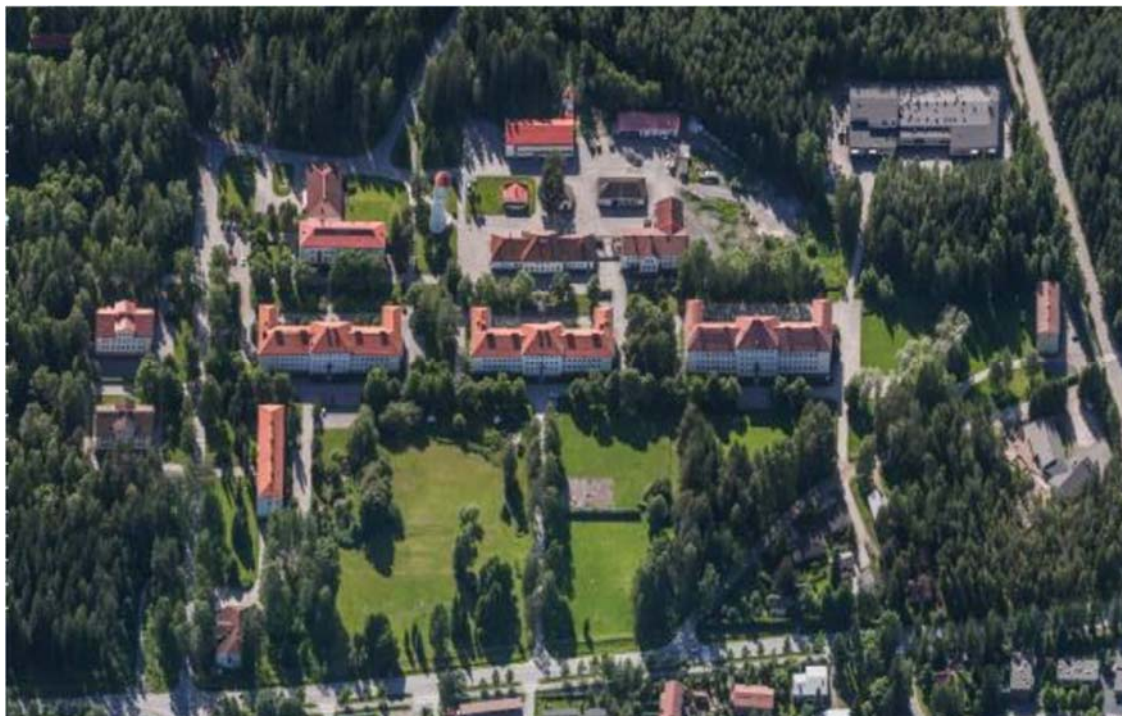
1950-luvun alussa rakennetun lääkärin asuintalon ryhmä ja niiden eteläpuolella Koskenalan sairaalan eli entisen B-sairaalan rakennuksia 1950- ja 1960-luvun vaihteesta. Sairaaloiden välisen pitkän koivukujan länsipuolella on ollut sairaalan entinen peruna- ja kasvimaa. Huhtalantien itäpuolella sijaitsevat entiset puutarhurin talo ja yllilääkärin asuinrakennus.

Seinäjoen keskussairaalan 1970-luvulta alkaen rakennettu kokonaisuus sijaitsee ylempänä Kyrkösjärven rannassa.

Tarkemmin alueen rakennuskantaa ja historiaa on selvitettyrakennusinventoinnissa: *Seinäjoen entisen piirisairaalan alueen rakennusinventointi, Olli Joukio 2020.*



Kuva. Viistokuva kaavamuutosalueelta vuodelta 2015. Copyright © 2021 Blom

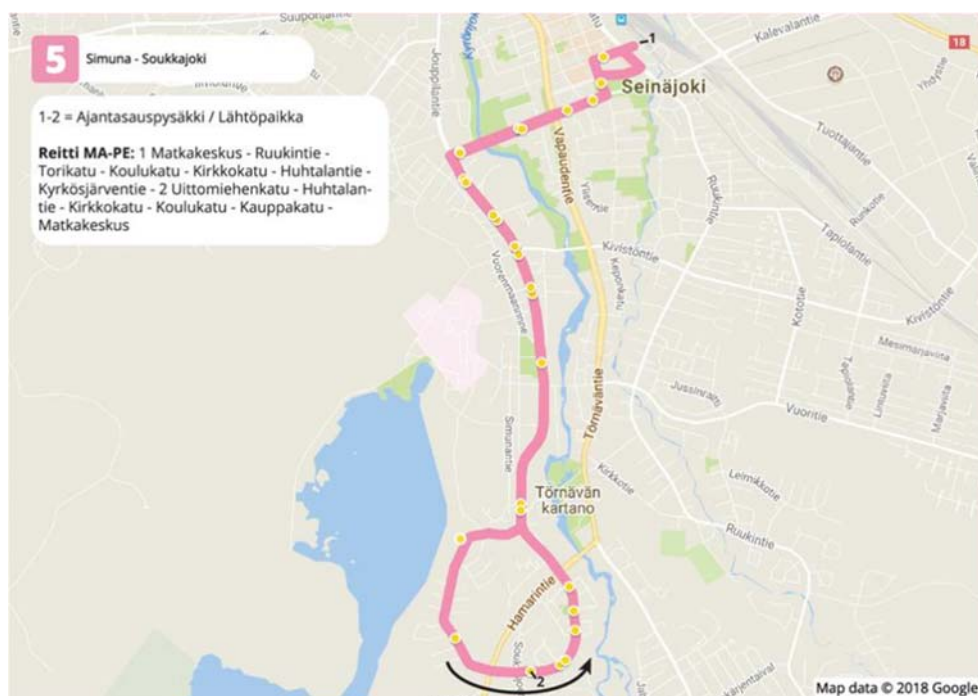


Kuva. Viistokuva Törnävän sairaalan alueelta vuodelta 2015. Copyright © 2021 Blom

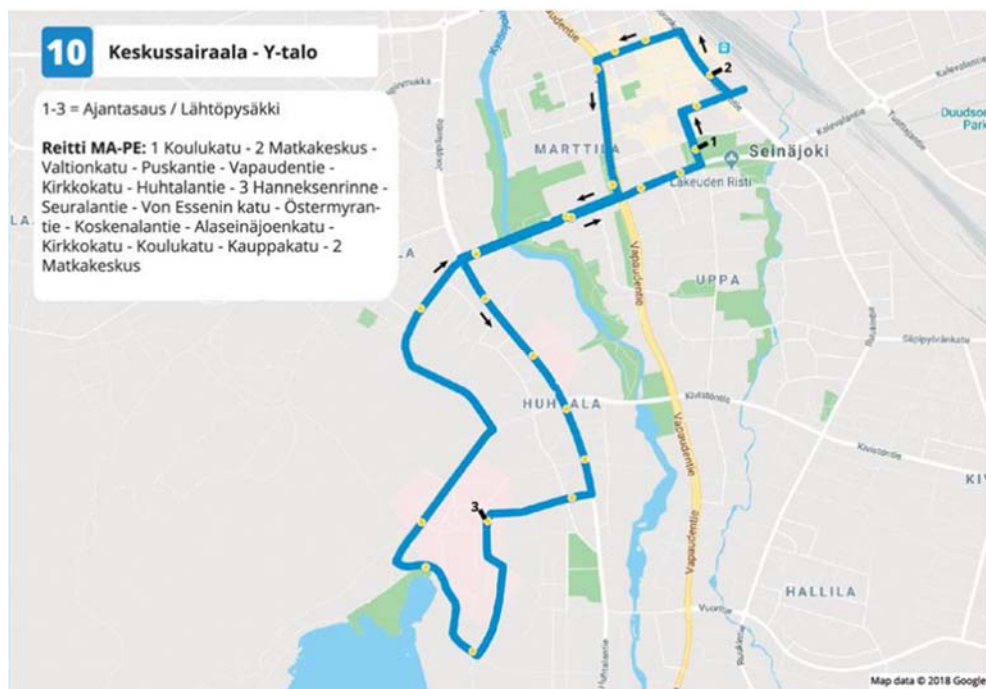
Alueella ei ole todettu kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Alue tukeutuu Keskustan ja Törnävän palveluihin, joita ovat mm. pankkipalvelut, apteekit, päivittäiskaupanmyymälät ja erikoiskaupan liikkeet. Kivistön alakoulu ja yhteiskoulu sijaitsevat noin 2 kilometrin päässä suunnittelualueesta koilliseen. Törnävän koulu sijaitsee noin 2 km päässä kaakkoon ja Steinerkoulu suunnittelualueella. Tikkuvuoren päiväkotia noin 1,5 km päässä etelään Huhtalantien varrella. Lähin päiväkoti on hieman alle kilometrin päässä sijaitseva Simunan päiväkoti osoitteessa Simunantie 10. Päivystys on keskussairaalaalla suunnittelualueella. Törnävän sairaala-alueen palvelujen kehittyminen toivotaan muodostuvan sellaiseksi, että alue tarjoaa palveluja myös sen ulkopuolelle. Jo nyt sinne on muodostunut palveluja, kuten kulttuuripalveluja ja pienimuotoista liiketoimintaa.

Suunnittelualue sijaitsee paikallisliikennelinjojen läheisyydessä. Huhtalantietä kulkee bussireitti 5 (Simuna - Soukkajoki). Aluetta sivuaa kattavasti myös keskussairaalaan palveluva bussireitti 10 (Keskussairaala Y-talo).

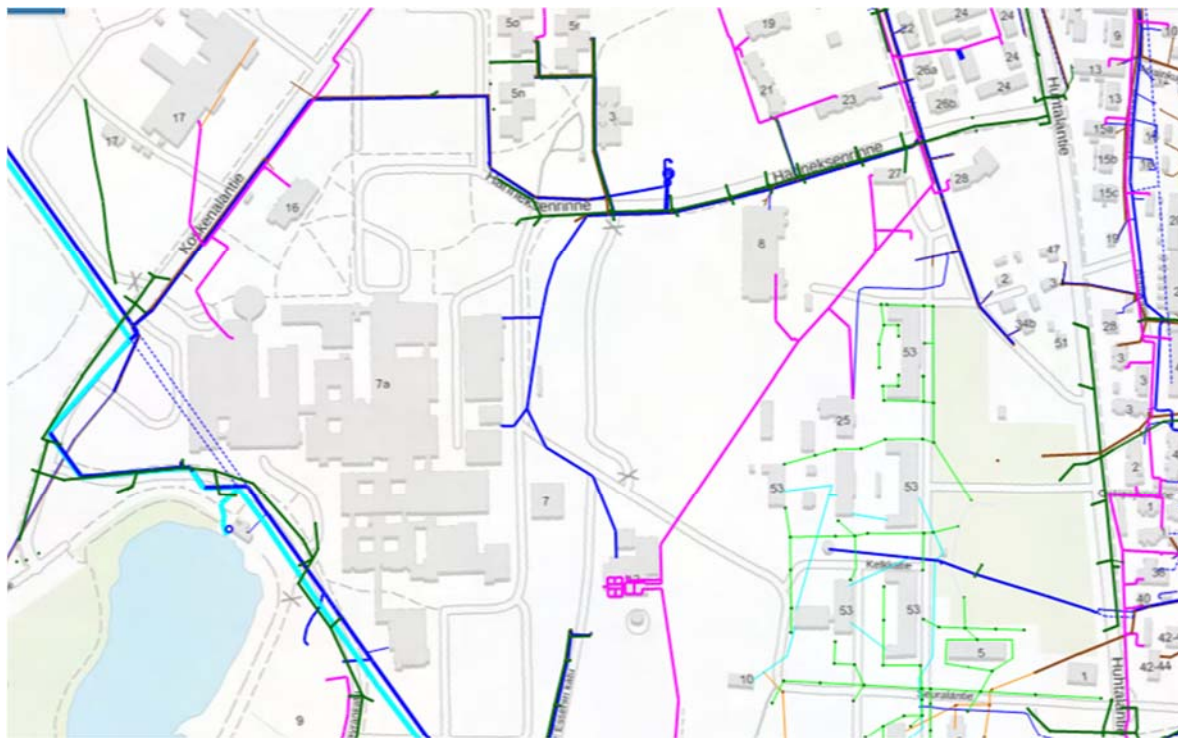


Kuva: Huhtalantien bussireitti, linja 5 Simuna - Soukkajoki

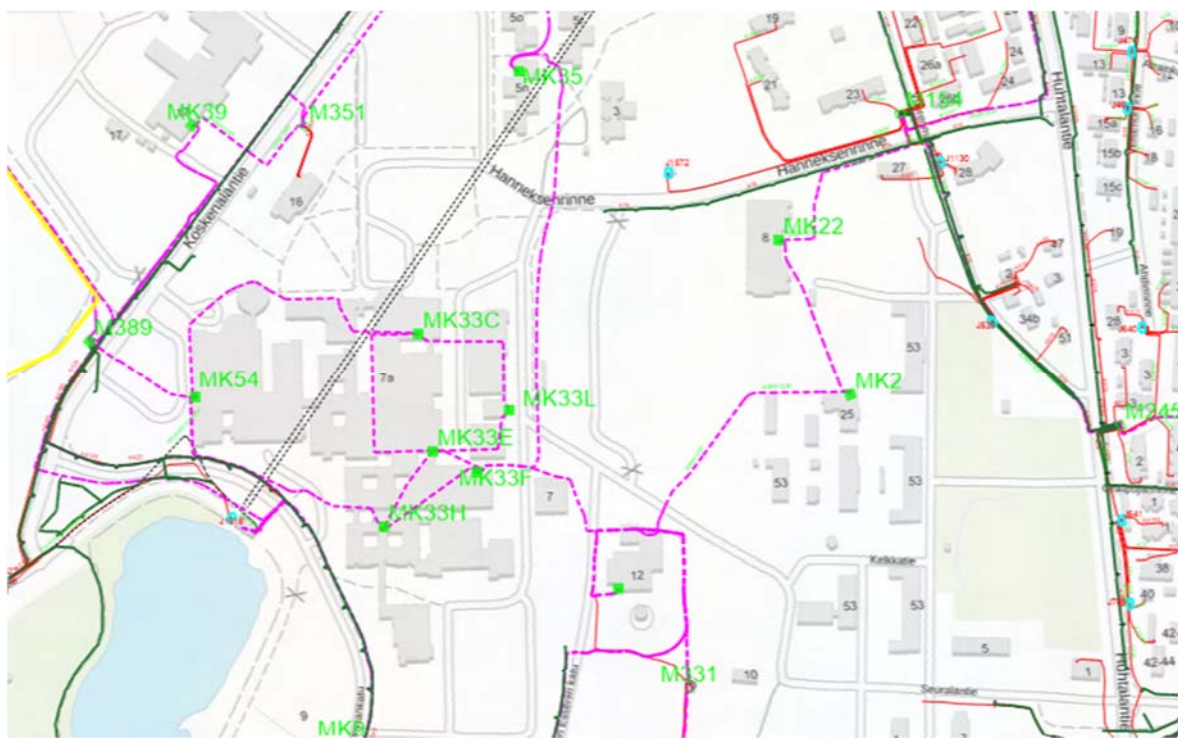


Kuva: Keskussairaalan bussireitti, linja 10 Keskussairaala – Y-talo

Alue on kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Törnävän sairaala-alueen sisäinen verkosto on maanomistajan hallussa ja kaipa uudistamista. Verkostojen hallinnasta käydään erilliset neuvottelut maanomistajien ja Seiverkot Oy:n, Seinäjoen Energian ja Seinäjoen veden kanssa.



Kuva. Alueen kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkosto. Sininen=vesi, vihreät=hulevesi, ruskea=jätevesi, fukusia=kaukolämpö



Kuva. Alueen pienjännite- ja ulkovaloverkko. Keltainen ja vihreä = ulkovaloverkko, punainen = pienjänniteverkko, fukusia = 20 kV verkko.



Kuva. Alueen valokuitujohdot.



Kuva. Alueen tietoliikennejohdot.

### 3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaupunki omistaa vain osin katualueita ja tulee ottamaan ne haltuunsa. Etelä- Pohjanmaan sairaanhoitopiiri omistaa keskussairaalan alueen.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

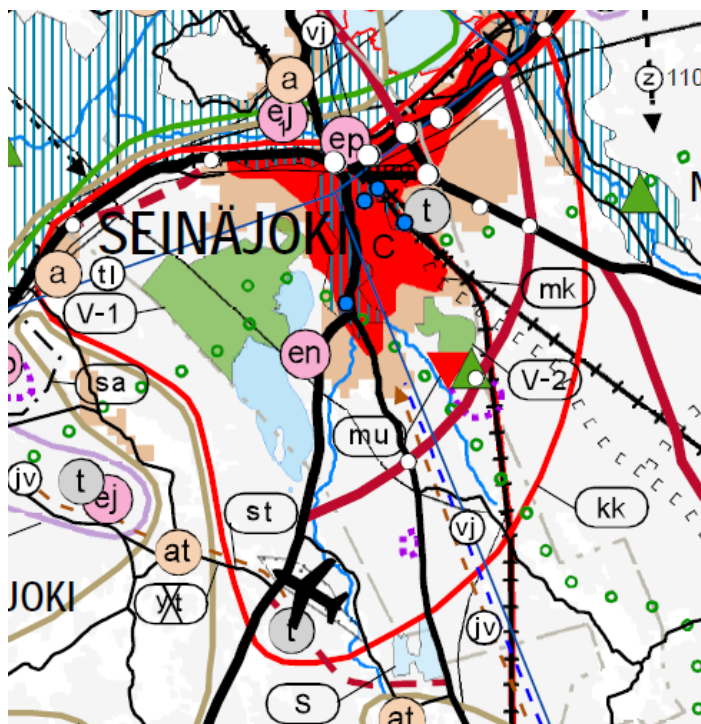
#### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)**

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 26.11.2001. Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Tavoitteita on tarkistettu uudelleen ja ne ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Tavoitteiden mukaan alueidenkäytöllä on nykyistä vahvemmin hillittävä ilmastonmuutosta. Kaupunkiseutujen kehitys tulee kääntää hajautumisesta kohti eheytymistä ja tiiviimpää rakennetta. Tämä koskee niin asutuksen, palvelujen kuin työpaikkojenkin sijaintiratkaisuja.

#### **Maakuntakaavat**

##### Kokonaismaakuntakaava

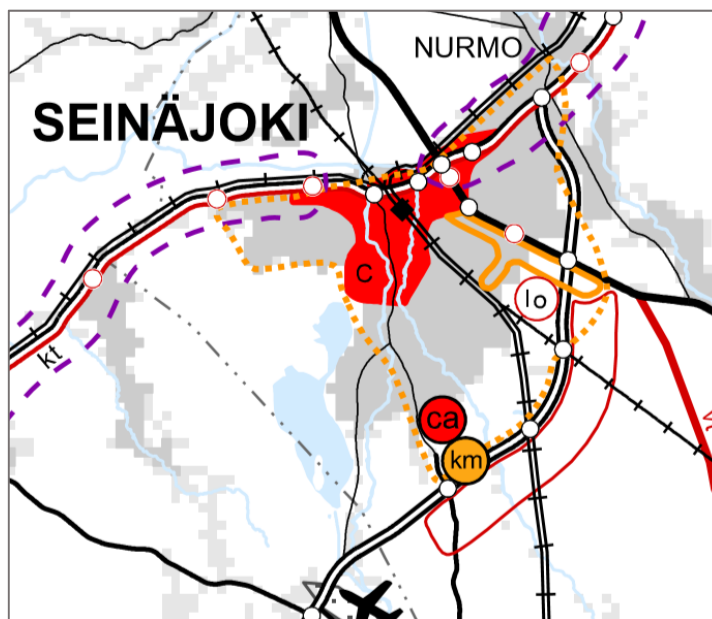
Seinäjoki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton toimialueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut 23.05.2005 Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan. Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueella (a).



Kuva: Ote vuoden 2005 kokonaismaakuntakaavasta

#### Vaihemaakuntakaava II muutos

Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaavan II muutos, Kauppa, liikenne ja keskusta-  
toiminnot on hyväksytty 2.12.2019 ja tullut voimaan 21.4.2020. Vaihemaakun-  
ta-  
kaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen alueella (harmaa). Vaihemaakun-  
ta-  
kaava II muutoksessa keskustatoimintojen aluetta (C) on täsmennetty. Vuoden  
2005 maakuntakaavan merkintöihin, kuten keskustatoimintojen C-aluemerkinnän  
laajuuteen ja liikenneverkkoon liittyen on tullut muutoksia, mutta suunnittelualue  
jää edelleen kaupunkikehittämisen kohdealueelle (kk).



Kuva: Ote vaihemaakuntakaava II muutoksesta



### Yleiskaava

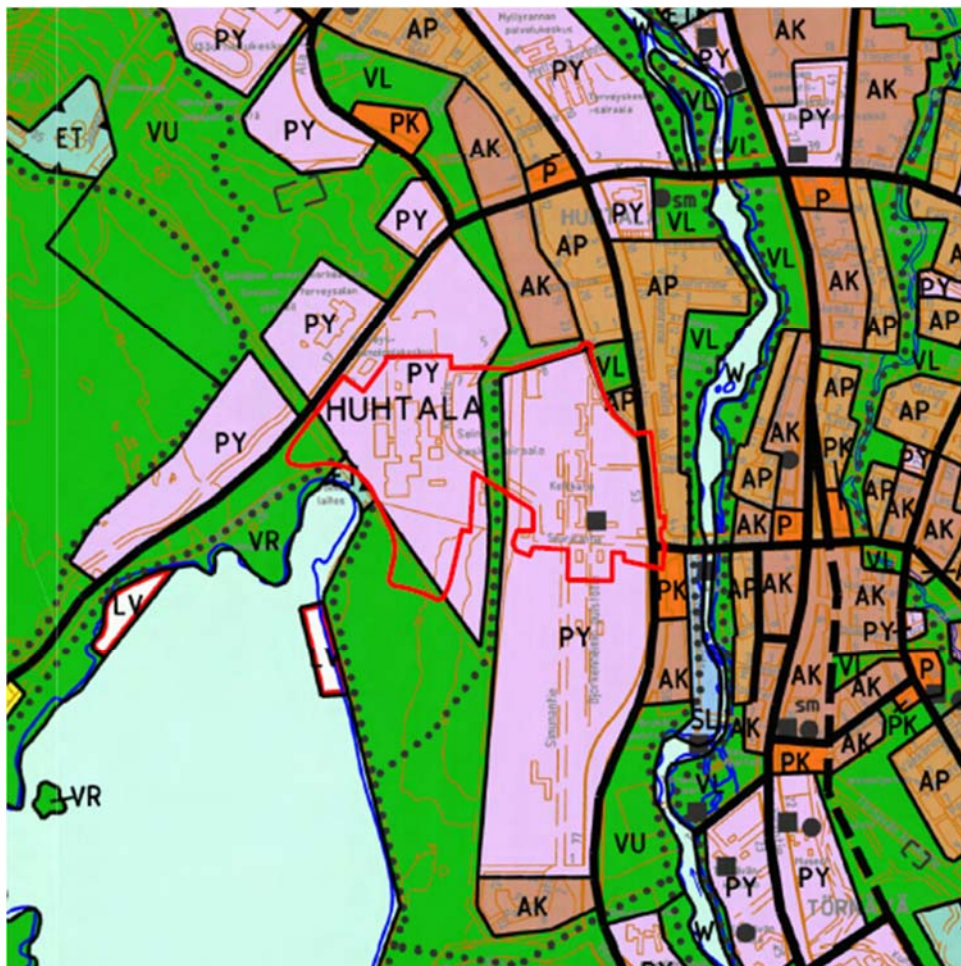
Alueella on voimassa vuodelta 1994 oleva Seinäjoen yleiskaava, joka on oikeusvaikutukseton. Yleiskaavassa suunnittelualaue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) ja se liittyy ympäröivään kerrostalovaltaiseen asuntoalueeseen (AK) ja Huhtalantien toisella puolen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeseen (VU). Kaavamääräys (PY) kuuluu: Pääasiallisesti kuntien ja valtion palveluille ja hallinnolle, muille niihin verrattaville palveluille sekä myös seurakunnallisille rakennuksille varattu alue. Vähäisessä määrin alueelle voidaan sijoittaa myös yksityisiä palveluita tarjoavia tiloja.

Kaavamääräys (AK) kuuluu:

Alue tulee asemakaavoittaa niin, että aluetehokkuus on 0,20 - 0,40, ja vähintään 2/3 alueen kerrosalasta on sijoitettava kerrostaloihin. Enintään 15 % alueen kerrosalasta voidaan varata sellaista elinkeinotoimintaa varten, joka ei aiheuta melua tai muuta merkittävää häiriötä asutukselle.

Kaavamääräys (VU) kuuluu:

Merkinnällä osoitetaan urheilu- ja palloilukenttien, hiihto- ja laskettelukeskusten, virkistys- ja vapaa-ajankeskusten sekä raviratojen alueet, joille voidaan sijoittaa näitä tarkoituksia palvelevia rakennuksia sekä tarpeellisia liikennealueita.



Kuvat. Ote yleiskaavasta

### Asemakaava

Törnävän sairaala-alueella on voimassa 27.1.1992 vahvistettu asemakaava ja sen mukaan tontin kaavamääräys on YS/s: Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvele-

vien rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Uudisrakennusten rakentamisen, sekä muuten ympäristöä oleellisesti muuttavien toimenpiteiden yhteydessä tulee erityisesti ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan miljöönsä säilyttäminen. Uudisrakennukset on suunniteltava mittasuhteiltaan, muotoilultaan, materiaaleiltaan ja väreiltään vanhaan rakennusympäristöön sopeutuviksi.

Tehokkuusluku on  $e=0.30$  ja autopaikkavaatimus 1 ap/100 m<sup>2</sup>.

Keskuspesulan entinen tontti alueen pohjoisosassa on osoitettu merkinnällä TY eli Ympäristöhäiriöitä tuottamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

Tehokkuusluku on  $e=0.50$  ja autopaikkavaatimus 1 ap/70m<sup>2</sup>.

Aivan suunnittelualueen pohjoisoassa oleva tontti osoitettu merkinnällä AK eli Asuinkerrostalojen korttelialue.

Rakennusalalle on osoitettu rakennusoikeutta 950 k-m<sup>2</sup> ja autopaikkavaatimus on 1,1 ap/as.

Keskussairaalan alueella sairaalan kirkon korttelissa asemakaava on hyväksytty 23.6.2008 ja sen kaavamääräys on YSO-1: Sosiaalitointa, terveydenhoitoa ja opetustointia palvelevien rakennusten korttelialue. Autopaikkoja on varattava tontille tai korttelin LPA-2 alueelle 1 autopaikkaa 100 kerrosneliometriä kohden. Työtiloja, opetustiloja ja potilashoitoon liittyviä huoneita saa sijoittaa osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevaan tilaan, mikäli työskentelyn luonne edellyttää tällaista sijaintia tai tilat ovat luonnonvalolla valaistuja. Tontin käyttäjiä palvelevaa liiketilaa voidaan rakentaa enintään 2% sallitusta rakennusoikeudesta.

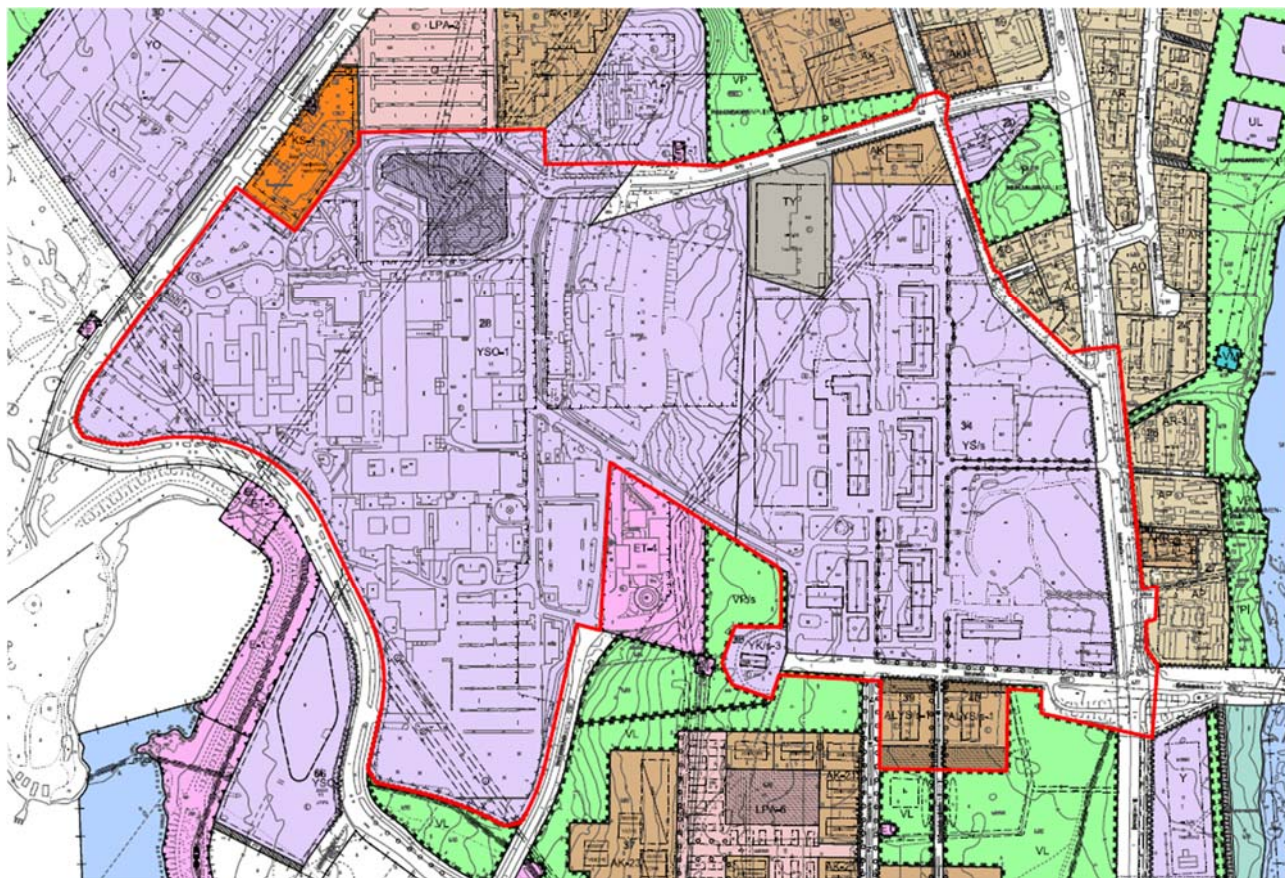
Rinteessä on myös merkintä all: Kaksikerroksisen auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa kaksi pysäköintitasoa.

Sairaalan kirkon korttelissa on merkintä YK/s-3: Sairaalan kirkkoa varten varattu korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Kaavanmääräystä ei tulla muuttamaan.

Kortteleissa 39 ja 40 (entiset kaatumatautisten sairaalat) asemakaava on hyväksytty 24.6.2013 ja niiden kaavamääräys on ALYS/s: Asuin-, liike- ja sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Alueella olevaa rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa ja niiden julkisivujen ilme ja maisemallinen hahmo tulee säilyttää. Sen ulkovaippaa korjattaessa on julkisivut ja vesikatto ikkuna- ja oviaukkoineen ja rakennustaiteellisine yksityiskohtineen sekä säilytettävä että käytettävä alkuperäisiä tai niitä vastaavia rakennusmateriaaleja. Ennallistavat muutokset ovat sallittuja ja rakennusten käytön vaatimat portaikot, hissit yms. voidaan rakentaa. Julkisivujen ja sisätilojen muutoksista on kuultava museoviranomaisia.

Autopaikat on osoitettava tontilta.

Pihat on istutettava kulttuuriympäristön arvoja korostavalla tavalla. Istutuksissa ja puuston käsittelyssä on suosittava paikallisia lajeja.



Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta.

#### **Rakennusjärjestys**

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

#### **Kiinteistörekisteri ja tonttijako**

Asemakaavamuuotosalue koskee kaupungin ylläpitämässä kiinteistörekisterissä olevaa aluetta. Tonttijako suoritetaan kaavan valmistuttua.

#### **Pohjakartta**

Suunnittelualueen pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n (11.4.2014/323) mukainen. Kaupunkiympäristön toimialan paikkatietopalvelut ylläpitävät pohjakartan tietoaineistoa.

#### **Rakennuskiellot**

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

#### **Suojelupäätökset**

Pääosa Törnävän sairaala-alueen rakennuksista on suojeltu vuonna 1992 laaditulla asemakaavalla. Kaavassa näillä rakennusaloilla on merkintä sr eli Suojeltava rakennus. Suojeltavaksi merkittyä rakennusta ei saa purkaa, ja suoritettavien korjaus- ja muutostoimenpiteiden on oltava sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaitteellisesti arvokas ulkonäkö säilyy. Korjaus- ja muutostoimenpiteiden yhteydessä on huolehdittava, että rakennuksille ominaiset yksityiskohdat ja käytetyt materiaalit säilytetään tai niiden laatu otetaan huomioon. Entiset kaatumatautisten sairaalat kortteleissa 39 ja 40 on myös suojeltu vuonna 2013 laaditulla asemakaavalla. Kaavassa näillä rakennusaloilla on merkintä sr eli

Suojeltava rakennus. Paikallisesti arvokas ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennusten ulkoasu ja julkisivun ilme ja maisemallinen hahmo tulee säilyttää. Rakennuksen käytön vaatimat portaikot, hissit yms. voidaan rakentaa. Julkisivujen ja sisätilojen muutoksista on kuultava museoviranomaisia.

### 3.2.2 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY ja historiaa

Kaava-alue kuuluu Törnävän sairaalan ja Seinäjoen keskussairaalan RKY alueeseen.

Törnävän sairaalan ja Seinäjoen keskussairaalan alue on monipuolinen, hyvin säilynyt ja ajallisesti kerroksinen kokonaisuus, joka kuvastaa sairaalarakentamisen suunnitteluperiaatteita sekä sairaanhoidon kehitystä 1920-luvulta 1970-luvulle.

Sairaala-alueen kokonaisuuteen kuuluu järjestelmällisen mielisairaalamuutoksen ensimmäistä vaihetta edustava 1920-luvun piirimielisairaala, 1950-1960-luvulla rakennettu ns. B-mielisairaala sekä 1970-luvulla rakennettu keskussairaala.

1920-luvulla rakennettu entinen piirimielisairaala eli Törnävän sairaala sijaitsee Törnävän kartanon entisen Ruutitehtaan puiston vieressä, lähellä Seinäjoen rantaa. Alueella on puistomainen ilme. Sairaalan rakennukset on sijoitettu alueen halki kulkevan Björkenheimin puistotien varrelle aksiaaliseen sommitelmaan. 1920-1950-luvulla rakennettuja sairaalarakennuksia ja niihin liittyviä talous-, hallinto- ja yhteisöllisiä rakennuksia on alueella yhteensä 29. Entinen piirimielisairaala toimii Seinäjoen keskussairaalan sairaalaosastona. Seinäjoen keskussairaalan 1970-luvulla rakennettu kokonaisuus sijaitsee vanhan sairaala-alueen länsipuolella metsäalueella.

Entisen piirimielisairaalan kolme päärakennusta sijaitsevat rivissä, rakennusten pääjulkisivut Huhtalantien ja joen suuntaan. Keskimmäiselle päärakennukselle johtaa koivukuja ja ns. C-rakennukselle vanha syreenikuja. Rakennukset ovat niukkalmeista 1920-luvulle tyypillistä laitosarkkitehtuuria. U-kirjaimen muotoinen sairaala edustaa huonetiloiltaan ja osastojaoltaan ensimmäisiä nykyaikaisia yleissairaaloita.

Sairaala-aluetta leimaavat puuistutuksin reunustetut puistokäytävät ja tielinjat. Puistikoissa ja pienissä metsäsaarekkeissa on aikoinaan sijainnut useita virkistyspaikkoja. Talousrakennukset, joista osa on purettu, sijaitsevat päärakennusten länsipuolella. Huhtalantien itäpuolella sijaitsevat entiset puutarhurin talo ja ylläkäarin asuinrakennus.

Seinäjoen itäpuolelta sairaala-alueelle johtaa 1922 rakennettu betonisilta, jota kutsutaan nykyään Björkenheimintien sillaksi.

Vanhan sairaala-alueen eteläreunalla sijaitsee kolmen 1950-luvulla rakennetun lääkärin asuintalon ryhmä ja niiden eteläpuolella Koskenalan sairaalan eli entisen B-sairaalan rakennuksia 1950- ja 1960-luvun vaihteesta. Sairaaloiden välisen pitkän koivukujan länsipuolella on sairaalan entinen peruna- ja kasvimaata.

Törnävän sairaalan ja Kyrkösjärven väliin rakennettu Seinäjoen keskussairaala on rakennettu harjanteelle maaston muotoa seuraten pohjois-eteläsuunnassa. Sairaala-alueen ryhmityksessä on myös huomioitu viereisen vanhan sairaala-alueen asemakaava. Keskussairaalan enimmäkseen nelikerroksiset rakennukset kiertyvät sisäpihojen ympärille ja niiden ulkoseinät on päällystetty valkoisella sileällä valkobetonelementillä. Portaiden kohdalla elementit ovat keltaiset. Teräsbetonirunko

on pääosin paikalla valettu.

Keskussairaalaan liittyy kolme henkilökunnan asuinkerrostaloa sekä alun perin päiväkodiksi valmistunut rakennus. Sairaalan 2000-luvun laajennuksiin lukeutuvat B-rakennus ja T-rakennus.

#### Historia

Mielisairaanhoidosta 1889 annettu keisarillinen asetus katsoi hoidon valtion tehtäväksi, mutta oikeutti kuntainliitot perustamaan omia mielisairaaloita. Seinäjoen alueen suomenkielisten kuntien yhteisen piirimielisairaalan perustamisesta sovittiin 1913, ja sairaala päätettiin rakentaa Seinäjoelle 1915.

Törnävän sairaalan ensimmäiset suunnitelmat laati yleisten rakennusten ylihallituksen arkkitehti E.A. Kranck. Rakentaminen ei kuitenkaan käynnistynyt ja 1920 pidettiin jälleen kuntien yhteinen edustajakokous. Piirimielisairaalan piirustukset tilattiin arkkitehti Axel Mörneltä, ja suunniteltujen sairauspaikkojen määrää nostettiin 60:sta sataan. Jo aiemmin valitun sairaalan alue oli noin seitsemän hehtaarin suuruinen metsien ympäröimä hiekkakangas. Alueeseen sisältyi myös hyvää viljelysmaata sairaalan pelloiksi.

Törnävän sairaala toimi ensin nimellä Seinäjoen Piirimielisairaalat ja vähän myöhemmin nimellä Seinäjoen Piirisairaala. Kaikki sairaalarakennukset rakennettiin 1923-1931; ensimmäinen sairaalarakennus valmistui 1923, toinen 1924-1925 ja kolmas 1930. Osastot kaatumatautisia ja tylsämielisiä varten valmistuivat 1928 ja 1929. Suurimman osan sairaalan rakennuksista samoin kuin mm. alueelle johtavan sillan urakoi Oy Constructor Ab, joka oli rakentanut myös useita muita mielisairaaloita Suomessa.

Arkkitehtitoimisto Cedercreutz ja Railo suunnitteli Törnävän sairaalan 1950-luvulla valmistuneita rakennuksia, joihin lukeutui mm. hallintola, sairaalan kappeli ja useita henkilökunnan asuinrakennuksia.

Vuoden 1953 mielenterveyslain tuomien muutosten myötä laitoksen nimi muutettiin Seinäjoen keskusmielisairaalaksi. Mielisairaalat jaettiin lain perusteella A- ja B-mielisairaaloihin, joista jälkimmäisissä hoidettiin krooniset ja rauhalliset potilaat. A-sairaaloitten katsottiin olevan keskussairaaloitten tasoisia niin rakennusten, henkilökunnan kuin lääketieteellisten menetelmien osalta. 1960-luvulla sairaalan nimi muuttui Törnävän sairaalaksi.

Seinäjoen keskussairaalan rakentamisesta järjestettiin 1970-1971 kutsukilpailu, jonka perusteella sairaalan sai suunniteltavakseen arkkitehti Veijo Martikainen. Törnävän sairaalan ja keskussairaalan yhteinen lämpökeskus rakennettiin ensimmäisenä 1974. Varsinaisen sairaalarakennuksen ensimmäinen rakennusvaihe valmistui 1977 ja loput 1970-luvun lopussa. Henkilökunnan asuinkerrostalot valmistuivat 1978-1979 ja henkilökunnan lasten päivähoitoa varten rakennettu satapaikkainen päiväkotikoti 1979.

Sairaala-alue muodosti aina 1960-luvulle saakka vahvan, osittain suljetun yhteisön, joka oli varsin pitkälle omavarainen. Sairaalan henkilökunta asui suurelta osin alueella siten, että asuntoja oli muiden toimintojen seassa niin sairaala-, hallinto-, huolto- kuin palvelurakennuksissakin. Ensimmäinen varsinainen henkilökunnan asuinrakennus pystytettiin vasta 1960-luvulla Vuorenmaanrinteen varrelle.



Törnävän sairaala ja Seinäjoen keskussairaala, Seinäjoki. Seinäjoen keskussairaala. Kuva: MV/RHO 125790:30 Hannu Vallas 2006



Törnävän sairaala ja Seinäjoen keskussairaala, Seinäjoki. Törnävän sairaala. Kuva: MV/RHO. Hiikka Högström 2009

### 3.2.3 Muut aluetta koskevat suunnitelmat

#### Törnävän sairaala-alueen yleinen arkkitehtikilpailu 2.5- 26.8.2016

kennuksia on korotettu siten, että haluttu kerrosmäärä ja -ala saavutetaan

Kilpailuohjelmassa todetaan muun muassa (tekstiä muokattu):

Vanhoihin sairaalarakennuksiin ja ulkoalueille on mahdollista ja suotavaa sijoittaa erilaisia toimintoja ja palveluita asumisen lisäksi. Tavoitteena on monitoimintoinen, elävä ja vetovoimainen miljö, jossa käy alueen asukkaiden ja vakinaisten käyttäjien lisäksi myös muita kaupunkilaisia ja satunnaisia vierailijoita.

1) Akuutein ja konkreettisin haaste on löytää säilytettävälle rakennuskannalle uusi taloudellisesti kestävä käyttötarkoitus ja antikvaarisarkkitehtonisesti korkeatasoinen korjausrakentamisen tapa. Tarvittaessa voidaan tehdä harkittuja muutoksia tai lisäyksiä rakennusten ulkoiseen hahmoon.

2) Toiseksi etsittiin asemakaavoituksen pohjaksi ratkaisuja täydennysrakentamisalueelle. Sairaalanrinteeseen sijoittuvalle alueelle arvioidaan voitavan sijoittaa n. 25–30 000 kem<sup>2</sup>. Rakentamisen tarkka määrä ja rakentamistapa kerroslukuineen oli kilpailijan harkinnassa - RKY-alueelle ja mahdolliselle kansalliselle kaupunkipuistolle asetettavia vaatimuksia ja rajoituksia kunnioittaen.

3) Kolmanneksi haettiin edelliset osiot yhteen sitovaa, vetovoimaista ja tasapainoista kokonaisratkaisua kilpailualueen maankäytön, liikenteen ja toimintojen sekä kulttuuri- ja luonnonympäristön hoidon suhteen. Ratkaisussa oli otettava huomioon liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja miljöeseen sekä mahdolliseen kansalliseen kaupunkipuistoon.

Täydennysrakentamisalue Törnävän sairaalan länsipuolella on palvellut lähinnä Törnävän sairaalan huoltotoimintoja ja vapautuu uuteen käyttöön. Osa talousrakennuksista on jo purettu ja joidenkin muiden rakennusten ja rakenteiden purkaa voidaan harkita. Alue rajautuu Hanneksenrinteeseen, ja uudisrakentaminen voidaan liikenteellisesti kytkeä siihen. Diagonaalisesti alueen halki kulkee kaukolämpöjohto. Sen siirtäminen on mahdollista mutta aiheuttaa huomattavia kustannuksia. Lännessä alue ulottuu osittain keskussairaalan henkilökunnan pysäköintialueen yli. Autopaikkoja oli osoitettava keskussairaalan käyttöön vähintään nykyinen määrä (460 kpl), mutta yhteiskäytössä oleva pysäköintilaitos on myös mahdollinen. Säilytettävien rakennusten kerrosalan lisäksi tulisi alueelle sijoittaa n. 25–30 000 m<sup>2</sup> uutta asuinkerrosalaa.

Säilytettävän ydinalueen kerrosalasta pääosa oli tarkoituksenmukaista osoittaa koulun ja päiväkodin ohella asuinkäyttöön, mutta muutoin toiminnot ja niiden määrällinen jakautuminen oli kilpailijoiden harkinnassa.

Arvostelupöytäkirjassa puolestaan todetaan (tekstiä muokattu):

Parhaimmissa ehdotuksissa on kiitettävällä tavalla pohdittu uudenlaisia asumisratkaisuja korttelitasolla. Ehdotuksen ansiona pidettiin, mikäli asuinkortteliratkaisut ja alueen muut toiminnot tukivat yhteisöllisyyden muodostumista. Umpikortteliratkaisu osoittautui toimivaksi alueella, vaikka se ei ole kuulunut Seinä-joen viime vuosikymmenten rakentamisperinteeseen. Toisaalta kilpailu osoitti, että monet muutkin kortteliratkaisut ja jopa rakennusten "vapaa" metsäluontoon sijoittelu, on alueella mahdollista.

Suurimmassa osassa ehdotuksia uudisrakentamisen arkkitehtuuri hahmottuu selkeänä omana kerrostumanaan. Tätä pidettiin hyvänä lähtökohtana. Useissa ehdotuksissa on samalla hienovaraisesti ja onnistuneesti jalostettu vanhan sairaala-arkkitehtuurin teemoja, tunnelmaa ja materiaalisuutta. Jossain ehdotuksissa uudisrakentamisen volyyymi ja vanhaa kierrättävät teemat ovat kuitenkin kääntäneet kokonaisuuden turhan raskaaseen, monotoniseen ja samoilla aiheilla kilpailevaan

suuntaan. Osassa taas uudisrakentamisen luonne on turhankin vaatimatonta ja vetäytyvää. Olennaisena pidettiin, että uusi arkkitehtuuri erottuu vanhasta laitosa-  
rkkitehtuurista volyymiltään kevyempänä ja identiteetiltään uutta luovana. Parhaimmillaan uudet arkkitehtoniset ratkaisut kävivät rauhallista vuoropuhelua vanhan kanssa. Kilpailun kautta kävi ilmi, että edellä mainittuja periaatteita noudattaen alueen uusi arkkitehtuuri kestää hyvinkin erilaisia rakennusmassoja, ikkunaukotuksia ja kattomuotoja.

Jatkokehittelyyn valikoituneen ehdotuksen "Piirit", jonka tekijäksi osoittautui Sami Vickström, arvioinnissa todetaan seuraavaa:



" Ehdotus on omaperäinen ja uuden rakenteen suhde vanhoihin sairaalarakennuksiin ja maisemarakenteeseen vakuuttava. Uusi korttelirakenne on jalostettu oivaltavasti alueen erityispiirteistä. Kokonaisuus on jäsentynyt ja hierarkialtaan selkeä. Alueelle leimallinen aksiaalisuus ja rakennusten kontrastinen suhde ympäröivään luontoon jatkuu uudessa umpikorttelia eri tavoin varioivassa korttelirakenteessa. Selkeäpiirteinen rakentaminen rajaa julkiset ulkotilat ja puistomaisen ympäristön monipuoliseksi tilasarjaksi. Kulkureitit on keskitetty, ja toriaukio sekä koulun länsipuolella oleva puisto taidokkaasti rajattu. Julkiset toiminnot sijoittuvat luontevasti keskusakselin varrelle. Päivä-koti ja koulu sijoittuvat lähelle toisiaan, mutta niiden piha-alueiden avautumista tulisi harkita uudelleen. Esitys on komean kokonaisratkaisun sisällä idearikas ja huolella tutkittu. Korttelien periaateratkaisuja, talotyyppejä ja pihatiloja on varioitu ansiokkaasti ja yllätyksellisesti. Ne antavat lupauksia uudisrakentamisen asumisen sisällöllisestä monipuolisuudesta ja elämyksellisyydestä. Myös pysäköintiratkaisuissa on haettu monipuolisuutta ja paikan henkeä. Kaiken kaikkiaan ehdotus antaa joustavia mahdollisuuksia jatkokehitykseen."





*"Liikennratkaisu on ulkosyöttöinen ja toimiva. Keskusta on onnistuneesti rajattu kevyelle liikenteelle. Hajautetussa pysäköintiratkaisussa on kohtuullisen kokoisissa yksiköissä maantasopaikkoja asuntojen lähellä sekä katettuna että kattamattomina. Pysäköintiatrrium on kiinnostava idea. Kaksikerroksinen maastonmuotoja hyödyntävä keskitetty pysäköintilaitos on esitetty sairaala-alueen kanssa yhteiskäyttöön. Asuinkorttelin ja keskitetyn pysäköintialueen väliin on jätetty onnistuneesti vihervyöhyke. Toriaukion ympärille tarvittaneen useampia asiointipaikkoja.*

*Uusiokäytön ideat ovat perusteltuja, yhteisöllisiä ja alueelle luontevia. TB-rakennukseen on esitetty keskikäytävän säilyttävä pienasuntopainotteinen ratkaisu esimerkiksi vuokra- ja palveluasumiseen."*



*"Ehdotuksen arkkitehtuuri on jäänyt hieman keskeneräiseksi. Perspektiivikuivissa ja aluejulkisivuissa korostuu kaaviomaisuus ja massiivisuus. Kattomuotoja on korostettu turhankin voimakkaasti. Tarkituslaskennassa nousi esille, että ilmoitettuun kerrosalaan ei ole laskettu mukaan kattomuotojen alle esitettyjä asuinkerroksia. Näin ollen massoittelu näillä numeroilla voisi olla ilmeeltään kevyempikin. Rakentamistapaa ja kattomuotoja tuleekin jatkossa kehittää uudisrakentamisen arkkitehtuurin osalta. Paikoin suurelle korttelimittakaavalle tulisi löytää sopiva mahdollisesti pienemmistä toteutusyksiköistä muodostuva omaa aikakauttaan korostava rakentamistapa.*

*Mahdollisuus säilyttää kaukolämpölinja tulee jatkosuunnittelussa ottaa huomioon."*

---

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Seinäjoen kaupungin strategiassa kaupunkikeskustaa kehitetään korkeatasoisena kaupunkiympäristönä, jossa on huomioitu keskusta-asumisen, kaupan ja liikenteen kasvavat tarpeet. Tavoitteena on, että keskustan alueella ja sen tuntumassa asuvien määrä kasvaa merkittävästi.

Keskinäinen kiinteistö-osakeyhtiö Seinäjoen Törnävän Piiri on valmistellut asemakaavan muutosta ja Asunto Oy Seinäjoen Vuorenmaanrinne on ilmoittanut halukkuutensa asemakaavan muutokseen. Seinäjoen Keskuspesula Oy sekä Kiinteistö Oy Seinäjoen Rinnekartano ovat anoneet kaavamuutosta omistamilleen tonteille ja määräaloille Huhtalan kaupunginosassa.

Alue käsittää Huhtalan korttelin 34, 38, 39, 40, ja osan keskussairaalan korttelista 28 sekä katualueita. Alueen keskeinen osa on Törnävän sairaala osoitteessa Huhtalantie 53. Hakija on esittänyt asemakaavaa muutettavaksi siten, että alueen rakennuskantaa täydennettäisiin uudisrakentamisella ja suurin osa rakentamisesta kohdennettaisiin keskussairaalaan vasten olevaan rinteeseen. Vanhoille rakennuksille kaavavillaan monipuolista käyttöä, sekä yksityisiä että julkisia palveluja sekä liike- ja toimistotilaa. Vanha Teollisuusrakennusten korttelialueella sijaitseva käytöstä poistettu pesularakennus on päätetty purkaa ja sen tilalle on suunniteltu asumista. Alueelle on jo muodostunut yksityisiä kulttuuri- yms. palveluja. Uudisrakennukset puolestaan tulevat olemaan pääkäyttötarkoitukseltaan asumista. Seinäjoen keskussairaalan osalta kaavamuutos on lähinnä tekninen, mutta samalla muutamia kaavamääräyksiä on täsmennetty tai tarpeettomana poistettu. Myös kortteleiden 38, 39 ja 40 osalta muutos on lähinnä teknillinen, Seuralantien katualueella tulee leventää lähinnä puurivien säilymisen turvaamiseksi. Koska korttelissa 39 toimii sairaalakoulu ja korttelissa 40 sairaalamuseo, kaavamääräyksiä muutetaan sallimaan tämänkaltaiset palvelut.

Kaavoitusohjelmassa esitettyjen tavoitteiden mukaisesti asemakaavan muutoksella on tarkoitus monipuolistaa palveluita ja lisätä asumista keskeisellä kaupunki-alueella, eheyttää kaupunkikuvaa ja tiivistää kaupunkirakennetta. Kaavamuutos-alue on osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työ- ja opiskelupaikat ovat hyvin saavutettavissa ja asuinpaikan läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupungin kaupunkiympäristölautakunta teki suunnittelualueutta koskevan kaavoituspäätöksen 14.8.2019.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat, lähialueiden asukkaat ja lähialueen kiinteistöjen omistajat, kaupungin viranomaiset, Etelä- pohjanmaan sairaanhoitopiiri ja alueella toimivat yritykset sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

*Kaupungin viranomaiset:* Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntatekniikka, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäristönsuojelu, Puisto-toimi, Sosiaali- ja terveystoimet, Varhaiskasvatus, Opetus, Vapaa-aikapalvelut, Joukkoliikenne, Kehittämispalvelut, Seinäjoen museot, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy ja Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitosliikelaitos.

*Valtion ja muut viranomaiset:* Etelä-Pohjanmaan liitto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, ELY-keskus. Seinäjoen Museoilta kuuluvat rakennettuun kulttuuriympäristöön kulttuuriperintöön liittyvät viranomaistehtävät.

*Yritykset ja yhdistykset yms:* Elisa Oy, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys ry sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

#### *LIITE 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*

### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut vireille Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen perusteella 13.5.2020.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu 3.2.2021 lehdessä. OAS on ollut yhdessä kaavaluonnoksen sekä siihen liittyvien asiakirjojen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 5.2. - 18.2.2021.

Maanomistajia tiedotetaan kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kirjeitse. Muita viranomaisia tai lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävillä olosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ollut ladattavissa ja tilattavissa.

Lausunnot saatiin XXX Mielipiteitä ei saatu.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan \_\_.\_\_.2019 kaavaehdotuksen asetettavaksi virallisesti nähtäville.

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä \_\_.-\_\_.-2019 välisen ajan. Kaavasta saatiin \_\_ lausuntoa. Muistutuksia saatiin \_\_. Lausunnot saatiin \_\_\_\_\_.

Kaupunginhallitus käsitteli kaavaa kokouksessaan \_\_.2019 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_.2019.

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksen viranomaispalaveri järjestetään 19.2.2021. Lisäksi viranomaisyhteistyötä hoidetaan lausunnonmenettelyllä. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskusta tiedotetaan kaavan eri käsittelyvaiheista sähköisen asiointipalvelun kautta.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoite on luoda perusteet kaupunkirakenteen täydentämiselle ja maankäytön tasapainoiselle tehostamiselle, joka on määritelty Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa. Tavoitteena on osoittaa alueet huomioiden kaavamuuotosalueen sijainti kaupunkirakenteessa ja sopeuttaa uudisrakentaminen suhteessa ympäröivään historialliseen miljööseen.

#### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

Maakuntakaavassa alue on maakuntakeskuksen taajama-alueella (a) ja kaupunkikehittämisen (kk) alueella.

*Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa* suunnittelualue on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Yleiskaavatarkastelu on tehty vuonna 1994. Alueen ympäristö on rakentunut suurelta osin yleiskaavan mukaisesti, mutta palvelut ja hallinto ovat keskittyneet Seinäjoen keskustan alueelle.

#### **Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Kaupunkirakenteen tiivistämisen suunnittelu asemakaavojen muutosten avulla on kaavoitusohjelman periaatteiden mukaista ja kaupungin näkökulmasta kannatettavaa. Alueen asemakaavoitusta varten suunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto Sami Vikström. Suunnitelma on ollut pohjana alueen asemakaavamuutokselle.

Asemakaavan muutokseen liitetyn keskussairaalan ja Y-sairaalan osalta kaavamuutos on lähinnä teknillinen. Määräykset säilyvät muutoin ennallaan, mutta kaavasta poistetaan raskaan polttoöljyn säiliön varoetäisyyksiä koskenut määräys, koska säiliö on poistettu. Keskussairaalan osalta kaavaan lisätään määräys, että sairaalan kokonaisrakennusoikeuden 140 000 k-m<sup>2</sup> voi jakaa huomioimatta tonttien kokoa. Näin alueet voidaan jakaa tarkoituksenmukaisesti. Pysäköinnin järjestämistä selkeytetään ja täsmennetään määräyksellä jonka mukaan pysäköinnin vaatimat rakenteet ja rakennukset voi rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen. Muutos on vähäinen koska nykyisikin kaavan sallimat pysäköintikannat voi rakentaa ilman että ne lasketaan rakennusoikeuteen.

#### **Alueen toimijoiden asettamat tavoitteet**

Kaupunki neuvotteli sairaanhoitopiirin omistamien alueiden ja rakennusten ostamisesta. Seinäjoen kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 22.5.2017 Törnävän sairaala-alueen kaupan esisopimuksen. Esisopimukseen kuitenkin kirjattiin, että lopulliset sopimukset tehdään ehdolla, että 30.11.2017 mennessä on hyväksytty maakuntalaki, laki sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä ja niiden yhteinen voimaantulolaki. Kun ehto ei näyttänyt toteutuvan, kaupunki pyrki siihen, että esisopimuksen mukaiset lopulliset sopimukset solmittaisiin ehdosta huolimatta. Sairaanhoitopiiri laittoi ko. alueet kuitenkin uudelleen myyntiin ja Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Seinäjoen Törnävän Piiri osti alueen 22.12.2017. Seinäjoen kaupunginhallitus päätti, ettei se käytä etuosto-oikeutta 12.2.2018. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Seinäjoen Törnävän Piiri ilmoitti tavoitteekseen säilyttää Törnävän sairaala-alue yhtenäisenä ja kaikille avoimena sekä huomioida alueen kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen arvo. Tavoitteena on avata kaunis ja historiallinen alue kulttuuri-, tapahtuma- ja opistotoimintojen sekä asumisen kautta. Kiinteistöosakeyhtiön takana on seinäjokinen Rakennus K. Karhu Oy:n omistajaperhe.

Alueen kehittämisen suunnittelua on jatkettu arkkitehtikilpailun jälkeen Arkkitehtitoimisto Sami Vikströmin kanssa yhteistyössä. Törnävän sairaala-alueella on suunnitelmissa kehitetty vähäisin muutoksin täydentäen ja avoimet puutarha alueet Huhtalantien suuntaan on säilytetty avoimina ja ennallistaen. Omistaja on jo aloit-

tanut alueen rakennusten ja puistojen kunnostuksen, esimerkiksi Hallintola on peruskorjattu, samoin osa verstarakennuksista. Valtaosa asuntorakentamisesta on omistajan toiveesta ohjattu Törnävän sairaalan ja Seinäjoen keskussairaalan väliin rinteeseen. Rinteen länsiosassa, nykyisen keskussairaalan läheisyydessä tutkitaan myös sairaalarakentamisen mahdollisuus.

Itse Törnävän sairaala-alueita aiotaan kehittää vain hyvin maltillisesti täydennysrakentamalla kahdella uudisrakennuksella, jotka tulevat asuinkäyttöön. Yhteensä näissä on 2780 k-m<sup>2</sup> asumista.

Vanhoille Törnävän sairaalarakennuksille toimija on kaavailtu monipuolista käyttöä. Käytön tulee kuitenkin olla ympäristöhäiriöitä tuottamatonta. Entisissä apurakennuksissa onkin jo toiminnassa esimerkiksi yksityinen teatteri, konditoria, pukuvuokraamo yms. Peruskorjattu Hallintola toimii pääasiassa toimistorakennuksena, mihin käyttöön se alun perinkin oli rakennettu.

Varsinaiset sairaalarakennukset vapautuvat sairaalakäytöstä loppuvuodesta 2021. Myös niihin on kaavailtu monipuolista ja alueen yhteisöllisyyttä vahvistavaa käyttöä. Tarkoituksen mukaista olisi saada alueelle myös ravintolapalvelut ja päivittäistavaramyymälä. Jatkumona alueen historiasta asuminen ja erityisasuminen hoivapalveluineen olisi luontevaa alueella. Sairaalarakennuksissa oli aiemmin myös hoitohenkilökunnan asunnot rakennusten alimmassa ja ylimmässä kerroksessa. Se että vanhoja sairaalarakennuksia ei kunnosteta pääasiassa asuinkäyttöön edesauttaa niiden ulkoisen ilmeen säilymistä ja vähentää muutoksia.

Törnävän sairaalan pohjoispuolelle on jo rakentunut vanhaan kauppalantalon Steiner-koulu, jonka laajennukselle varataan tilaa. Koululle varataan oma korttelialueensa. Keskuspesulan tilalle on kaavailtu asumista pienkerrostaloissa omana korttelialueena. Sairaalan vanha asuinkerrostalo suunnittelun alueen aivan pohjoisosassa säilyy AK- korttelina, kuten olevassa kaavassa.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

##### 4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

###### Selvityksistä johdetut tavoitteet

###### Luontoselvitys

Luontoselvityksen mukaan alueella on liito-oravan levähdys- ja lisääntymisalueita sekä niiden kulkukäytäviä alueen poikki lähinnä etelästä pohjoiseen. Alueella sijaitsee lähinnä maisemallisesti merkittäviä puita ja puuryhmiä ja puurivejä. Alueen eteläosassa sijaitsee lehtosaarnien puuryhmä. Nämä lehtosaarnet ovat levinneisyysalueensa pohjoisimpia puita. Luontokohteet on huomioitu asemakaavan muutosta laadittaessa. Tarkemmin niiden sijainti on osoitettu asemakaavakartassa.

###### Lepakkoselvitys

Lepakkoselvitys osoitti, että suunnittelun alueen ulkopuolella sivuten suunnittelun aluetta esiintyy pohjanlepakoita Hanneksenrinteen pohjoispuolella, Huhtalankallion ympäristössä ja sairaalan kirkon alueelta etelään.

###### Alueen rakennushistoriallinen selvitys

Ympäristön ja pihojen osalta rakennushistoriallinen selvitys osoitti että, tavoitteena alueen kehittämiseen on pidettävä 1950-luvun avointa puistomaista ilmettä mallina. Sitä ennen 1920-luvulla sairaala oli suljettu laitos ja ulkoilu tapahtui umpinaisin lauta-aidoin aidatuilla piholla.

Rakennusten osalta todetaan, että suurin osa on kokenut muutoksia vuosikymmenten mittaan ja etenkin sisätilat ovat kokeneet rajujakin muutoksia. Julkisivuissa on pienempiä muutoksia ja esimerkiksi ikkunoiden puitteita ja ovia on vaihdettu. Alueen ulkoinen yleisilme on kuitenkin säilynyt ja arvot ovat pääasiassa tässä alueen yleisilmeessä ja ulkoarkkitehtuurissa. Tulevissa muutoksissa on hyvä aina kuin mahdollista ennallistaa.

#### **Liikennetarkastelut**

Alueen liikennöintijärjestelmä pohjautuu arkkitehtikilpailun mukaisesti ulkosyöttöiseen liikennöintiin. Wsp Finland Oy on 17.4.2020 laatinut ensimmäisen luonnoksen Törnävän sairaala-alueen liikennetarkastelut. Siinä liikenneverkko todettiin pääosin toimivaksi. Suunnittelun edistyessä, tarkastelun tekovaiheen jälkeen, alueen asuinkerrosneliömetrimäärä uudisrakentamisen osalta on laskenut 14000 k-m<sup>2</sup> eli 37%, joten tarkastelun varmuusmarginaali on suuri. Liikenneselvitys on päivitetty 25.1.2021. Selvitysten esitettyihin mahdollisiin tuleviin puutteisiin mm. Seuralantien järjestelyjen osalta on jo reagoitu. Huhtalantien ja Björkenheimintie-Seuralantien risteysjärjestelyt kääntymiskaistoineen ja uusi Björkenheimintien silta ovat katusuunnitelmissa hyväksytyt, ja ne ovat jo toteutusohjelmissa.

Seuralantien aiempi katualuevaraus todettiin liian kapeaksi, jotta kadulle kaavailut kaksi puuriviä voitaisiin istuttaa. Katualuetta on levennetty noin neljä metriä etelään ja länteen, jolloin kevyenliikenteen väylä ja puurivi mahtuvat. Muutoksen vuoksi asemakaavan muutokseen oli otettava mukaan kortteli 38, 39 ja 40.

Vuorenmaanrinteen katualuevaraus on todettu liian kapeaksi ja sitä on laajennettu suunnittelualueelle länteen ja etelään.

Täysin uusi katuyhteys jatketaan Seuralantielta keskussairaalalle ja edelleen Hanneksenrinteelle.

#### **Alueen kaava- ja arkkitehtisuunnittelu**

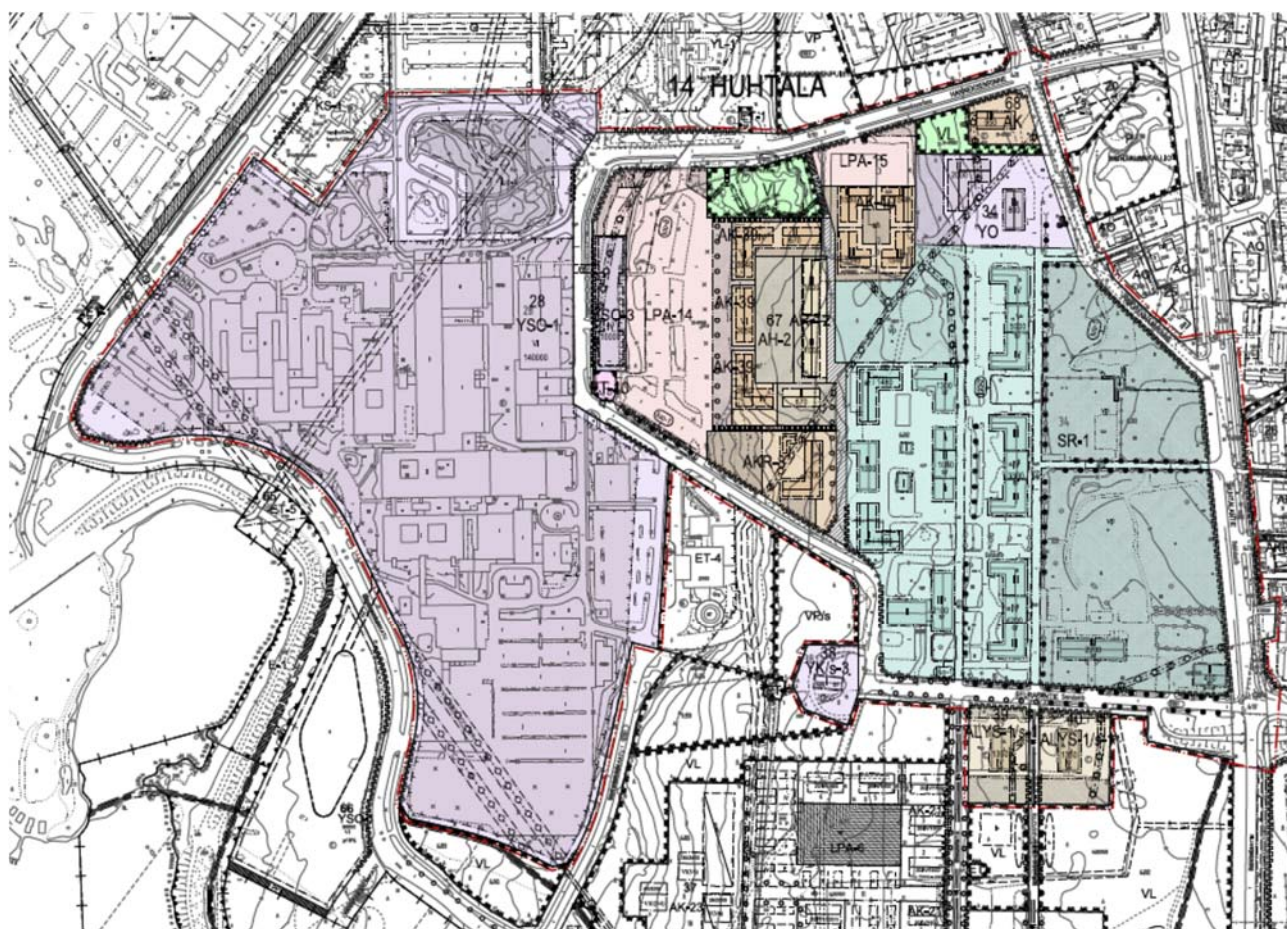
Arkkitehtikilpailun jaetulle toiselle tilalle ja jatkosuunnitteluun valikoituneen Sami Vikströmin Törnävän sairaala-alueen yleisen arkkitehtuurikilpailun ehdotuksessa oli tavoitteena alueen puistomaisen luonteen säilyttäminen ja paikan rakennushistorialliset arvot huomioiva arkkitehtuuri. Tavoitteena oli myös toiminnoiltaan normaalia lähiötä monipuolisempi alue, joka tarjoaa tilat paikalliselle koululle, liike- ja toimitiloille sekä liikunta- ja kulttuuripalveluille. Alueen julkisimmaksi sydämeksi muodostuu vanhan pesulan, keittiörakennuksen, vesitornin sekä verstaan väliin jäävä torialue, jonka varrelle on sijoitettu asumista, leipomo, kulttuuritoimintaa ja toimitilaa. Uudet korttelit muodostavat olevan puuston lomaan selkeärajaisia saarekkeita, ja syntyvä tilarakenne on vaihtelevan kokoisten mutta rajauksiltaan selkeiden piha-, tori- ja puistotilojen yhteen lomittumaa. Piholla on olennainen merkitys sosiaalisesti yhdistävinä tekijöinä.

Arkkitehtuurikilpailun jälkeen alueen suunnittelussa on pitäyditty kaikissa kilpailuehdotuksen oleellisissa arkkitehtonisissa periaatteissa sekä ulkosyöttöisessä liikennetarkistuksessa. Opetustoimintaa palvelevien tilojen sijainti on tarkentunut alueen pohjoisosaan vuonna 2019 alueelle siirretyn Kauppalantalon tiloihin ja sen lähiympäristöön. Asuinrakennusten typologiaa, tarkempia sijainteja ja mittakaavaa on tarkistettu. Sijaintien tarkistamiseen vaikuttivat mm suunnittelun aikana tarkennettu luontoselvitys sekä paikalla havaitut haasteelliset maaston kohdat. Arvokkaiksi todettujen yksittäisten puiden lisäksi olevaa puustoa on säilytetty alueella mahdollisimman paljon.

Jatkosuunnittelussa todettiin laadukkaimmaksi ratkaisu, jossa rakennusten korkeutta on uudisrakentamisen alueen itäpuolella huomattavasti madallettu. Kilpai-

luvaiheen 4-5-kerroksisten asuinkerrostalojen sijaan alueen suurin kortteli rajautuu itäosastaan 2-kerroksisten rivitalojen ja pienkerrostalojen vyöhykkeeseen. Ratkaisu monipuolistaa asuntotarjontaa. Korkeampi kerrostalomainen rakentaminen on rajattu kilpailuvaihetta pienemmälle alueelle suurpihakorttelin länsiosaan, keskussairaalan rakennusten suuntaan. Näin uudisrakentaminen sovitetaan paremmin olevan rakennuskannan mittakaavaan. Alueen rakennushistoriallisten arvojen säilymisen kannalta on tärkeää myös, että uudisrakentaminen on ilmeeltään selkeästi luettavissa oman aikansa kerrostumana.

Asemakaavaluonnos 5.2.2021. Alueelta on laadittu esitettyjen tavoitteiden, tehtyjen selvitysten ja nykyisten lähtökohtien pohjalta kaavaluonnos 5.2.2021.



Kuva: Ote kaavaluonnoksesta 5.2.2021

#### Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Kaavaluonnos oli nähtävillä 5.2. - 18.2.2021. Lausunnot saatiin XXXXXX. Mielipiteitä XXXX.

XXXX:

"Seinäjoki, asemakaavan muutos Huhtala 14. kaupunginosa, kortteli XX(osa)

XXXXXX

"

Vastine: Merkitään tiedoksi

**Asemakaavaehdotus 16.3.2021**

Saatujen kannanottojen ja tarkistettujen tavoitteiden perusteella alueelta on laadittu asemakaavakaavaehdotus 16.3.2021.

**Lausunnot ja muistutukset**

Kaavaehdotus oli nähtävillä 24.3.2021 -22.3.2021. Ehdotuksesta saatiin lausunnot

XXX lausunnon mukaan

" *Seinäjoen*

Vastine: XXXX

**Tarkistukset kaava-asiakirjoihin**

Luonnosvaiheen jälkeen

Ehdotusvaiheen jälkeen

**Kaupunginhallitus \_\_.\_\_.2020**

Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaa kokouksessaan \_\_.\_\_.2020 ja päättänyt esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.



---

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1. Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 36 ha. Kaavan kokonaisrakennusoikeus on korttelissa 28 140000 k-m<sup>2</sup> (josta käyttämätöntä on noin 30 000 k-m<sup>2</sup>) ja korttelissa 67 noin 25000 k-m<sup>2</sup>, jossa kaikki rakentaminen on uudisrakentamista, korttelissa 34 33000 k-m<sup>2</sup>, josta uudisrakentamisen osuus on noin 12000 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisuudessaan uudisrakentamista on kortteleissa 34 ja 67 noin 37000 k-m<sup>2</sup>, josta asunrakentamisen osuus on noin 24000 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevaan kaavaan verrattuna ei rakennusoikeus kasva korttelissa 28, vähenee korttelissa 34 noin 2000 k-m<sup>2</sup> ja kasvaa muodostuvassa korttelissa 67 noin 25000 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus kasvaa koko suunnittelualueella noin 23000 k-m<sup>2</sup>.

Liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa on tarkemmat tiedot alueelle muodostuvista kerrosaloista ja pinta-aloista.

*LIITE 2. Asemakaavan seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)*

#### 5.1.2 Palvelut

Kaavamuutoksella pyritään luomaan erilaisten palvelujen alue entisen Törnävän sairaalan alueelle. Palvelujen yksityiskohtainen laatu ja määrä selviää ajan kuluessa.

Alue tukeutuu Seinäjoen keskustan ja osin myös Törnävän kaupunginosan palveluihin. Kivistön alakoulu ja yhteiskoulu sijaitsevat noin kilometrin päässä suunnittelualueesta pohjoiseen. Seinäjoen pääterveyskeskukseen Y-talolle on alueella sen länsiosassa.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä, jotka määrittävät mm. yhtenäistä rakennustapaa. Lisäksi alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja kaavoituksen yhteistyöllä.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

Rakennustavasta on annettu kaavassa määräyksiä. Tarkemmin asemakaavamääräykset selviävät kaavakartasta.

### 5.4 Kaavan vaikutukset

#### 5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen, koska rakentaminen on suunnattu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle tai niiden saavutettaviin. Se on sijoitettu tukemaan olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, taajamarakenteen sisälle hyvin olemassa oleviin palveluihin nähden. Kaavamuutos mahdollistaa valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön säilyttämisen ja edelleen kehittämisen.

---

Alue on osa taajamarakenteen sisäistä aluetta ja ei siten hajauta yhdyskuntarakennetta ja perustuu hyviin liikenneyhteyksiin. Elinympäristön laatuun on kiinnitetty huomiota asemakaavamääräyksillä.

#### 5.4.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen

##### **Yleiskaavallinen tarkastelu**

Koska alueelta puuttuu oikeusvaikutteinen yleiskaava, on asemakaavassa otettu huomioon soveltuvin osin yleiskaavan sisältövaatimukset, kuten selvityksin. Kaavoitettava alue on yhdyskuntarakenteeltaan toimiva ja hyödyntää sitä. Alueen täydennysrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja turvaa palvelujen saavutettavuutta.

#### 5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### **Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualueelle valittu ratkaisu tiivistää ja täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa historialliselle alueelle uusia toimintoja ja asuntorakentamista poikkeukselliseen miljööseen.

##### **Kaupunkikuva**

Kaupunkikuva täydentyy uudella kerrostumalla, joka on kuitenkin sovitettu Törnävän sairaala-alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen miljööseen. Ympäristö kohenee, kun rapistumaan päässyt luonnonympäristö palautetaan puistomaiseksi. Vanhojen sairaalarakennusten uusi käyttö mahdollistaa niiden säilymisen. Asemakaavamääräyksiin on pyritty saavuttamaan uudisrakentamisessa korkeaa laatutasoa ja hyvää ympäristöä.

##### **Asuminen**

Asuminen sijoitetaan pääosin uudisrakennuksiin. Uudisrakentaminen voidaan sovittaa olemassa olevaan rakenteeseen kaavamääräyksiin ja rakennusvalvonnan yhteistyöllä.

##### **Työpaikat, elinkeinotoiminta**

Törnävän sairaala-alueella kaavillaan monipuoliseksi kulttuuriin nojaavaksi työ- ja elinkeinoalueeksi jota lähistölle tuleva asutus täydentää. Työpaikkojen määrää on mahdoton vielä arvioida. Kaava-alueella Törnävän sairaala-alueen ulkopuolelle ei kaavamuutos tuo suoranaisia työpaikkoja.

##### **Virkistys**

Törnävän sairaala-alueen uusiokäyttö tarjoaa ulkoilu- ja virkistyspalveluja myös myös muille kaupunkilaisille.

##### **Tekninen huolto**

Alue on helposti liitettävissä teknisiin verkostoihin. Rakentamiskustannuksia aiheuttavat verkostojen liittymien rakentaminen ja täydennykset. Törnävän sairaala-alueen sisäinen verkko vaatii kunnostusta.

##### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, Törnävän sairaala-alueeseen. Katso edellä.

#### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ja laajennuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan ja

luonnonympäristöön.

*Kuva: kaavamuutosluonnos ja ympäristö orthokuvalla (2018)*

#### 5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat rakennustapaa ja uudisrakentamisen sovittamista rakennettuun ympäristöön. Kaavamääräykset ovat tarkemmin asemakaavakartan määräysosassa.

#### 5.6 Nimistö

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

#### 5.7 Kaavatalous

##### 5.7.1 Yleistä

Suunnittelualue liittyy välittömästi Seinäjoen kaupunkirakenteeseen. Kaavaratkaisu tiivistää kaupunkirakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa sekä palveluverkostoa ja on siten kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen.

Kaupunki laatii maankäyttösopimukset erikseen kaavamuutosalueen yksityisten toimijoiden kanssa.

##### 5.7.2 Rakentamiskustannukset

###### **Tekninen huolto**

Alueen tekninen huolto on pääosin valmiiksi rakennettu. Näin huomattava lisärakentaminen vaatii kuitenkin teknisen verkoston täydentämistä.

###### **Kustannukset**

Aluetta palvelee valmis kunnallistekniikan verkosto, mutta alueen sisäinen verkko kaipaa kohentamista. Kustannuksia syntyy myös verkostojen siirroista ja mahdollisista liittymistä. Katujen rakentamisesta aiheutuu kustannuksia.

###### **Rakentaminen**

Rakentamiskustannuksia on arvioutu rakennuksen suunnittelun yhteydessä.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunki toteuttaa tarvittavan kunnallistekniikan katualueilla.

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennusten sijoittumista tontille on esitetty luonnossuunnitelmissa.



*Kuvat: Arkkitehtitoimisto Sami Vikström*

---

Rakennushankkeita ohjataan kaavoitustyön ja rakennusprosessien aikana hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaehdotuksen jälkeen kaupunki tekee maankäyttösopimuksen kaavamuutoksen hakijoiden kanssa MRL edellytysten mukaisesti.

Rakennusten kunnostustyöt on jo aloitettu ja edistyvät sairaalatoimintojen poistussa Törnävän sairaala-alueelta. Uudisrakentamisen osalta toimijat laativat omat aikataulunsa.

## 7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaavoitusyksikössä virkatyönä. Seinäjoen kaupungin kaavoitusyksikössä kaavan valmistelusta ovat vastanneet kaavoitusjohtaja Martti Norja, kaavoitusarkkitehti Veli-Matti Prinkkilä ja kavasuunnittelija Merja Suomela.

### 7.1 Käsittelyvaiheet

14.8.2019	Kaupunkiympäristölautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
5.2. - 18.2.2021	Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
XX.3.2021	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville
xx.3.2020 - xx.4.2021	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
._._.2021	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan valtuuston hyväksyttäväksi
._._.2021	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

SEINÄJOEN KAUPUNKI  
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

5.2.2021  
Täydennykset .\_.\_.20xx

Martti Norja  
kaavoitusjohtaja