

HUHTALA

14. kaupunginosan, Huhtalan, korttelit 28 (osa), 34 (osa) ja 67 sekä niihin liittyvät virkistys-, erityis- ja katualueet.

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan muutos, joka koskee 9. päivänä maaliskuuta 2021 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 14052.



Kuva. Arkkitehtitoimisto Sami Vikström

Vireilletulo

Keskinäinen kiinteistö-osaakeyhtiö 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.

Kaavamuutos on luonnosvaiheen jälkeen jaettu kahdeksi kaavamuutokseksi 1. vaihe kaavanumerolla 14052 ja 2. vaihe 14050. Tämä kaavamuutos, 1. vaihe 14052, käsittää korttelit 28 (osa) eli keskussairaalan ja 34 (osa) eli ns. keskuspesulan tontin sekä rakentumattoman Törnävän sairaalan rinnealueen, mutta ei varsinaista Törnävän sairaala-aluetta.

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 (vaihde)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS	5
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN.....	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2. Luonnonympäristö.....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4 Maanomistus	13
3.2 SUUNNITTELUUTILANNE	13
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
3.2.2 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY	18
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	24
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	24
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	25
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	25
4.3.1 Osalliset.....	25
4.3.2 Vireilletulo	25
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	25
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	26
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	26
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	26
4.5 ASEMAKAAVATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	28
4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	28
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	45
5.1. KAAVAN RAKENNE	45
5.1.1 Mitoitus.....	45
5.1.2 Palvelut	45
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	45
5.3 ALUEVARAUKSET	45
5.3.1 Korttelialueet	45
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	45
5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	45
5.4.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin.....	46
5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	46
5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	47
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	47
5.6 NIMISTÖ	48
5.7 KAAVATALOUS.....	48
5.7.1 Yleistä	48
5.7.2 Rakentamiskustannukset	48
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	48
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	48
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	49
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA.....	50
7.1 KÄSITTELYVAIHEET	50

LIITTEET:

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Asemakaavan seurantalomake

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI:

Törnävän sairaala-alue, Liikennetarkastelut. WSP 2021

Luonnosmateriaalia Arkkitehtitoimisto Sami Vikström 2021

Törnävän liito-oravat. Seinäjoen kaupunki 2021 (sisältää salassa pidettäviä tietoja uhanalaisten lajien osalta, ei esitetä julkisessa materiaalissa)

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

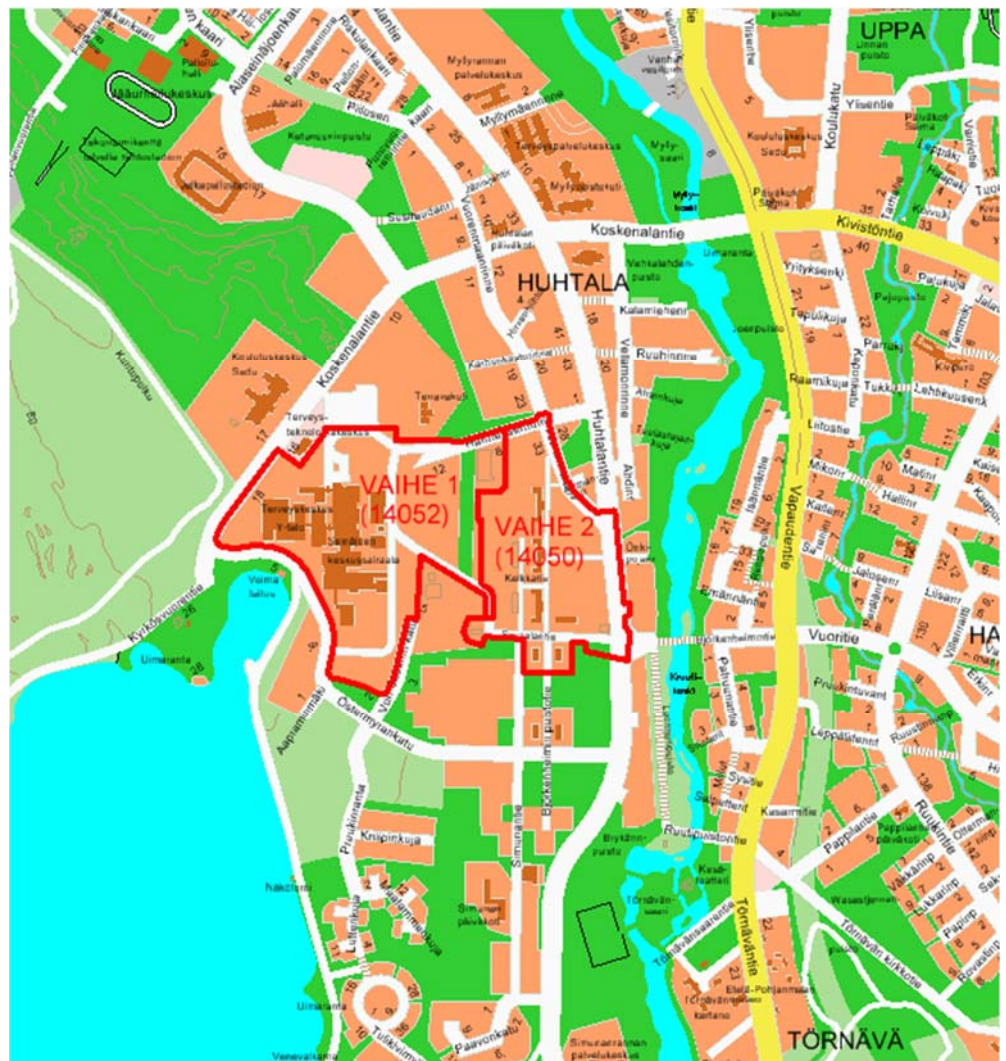
Asemakaavan selostusluonnos, joka koskee 9. päivänä maaliskuuta 2021 päivättyä Seinäjoen kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavaehdotusta, kaavanumero 14052.

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

Asemakaavan muutoksella muodostuu Seinäjoen kaupungin Huhtalan (14) kaupunginosan kortteli 28 (osa), 34 (osa) ja 67 sekä niihin liittyvät virkistys-, erityis- ja katualueet. Asemakaavanumero on 14052.

Alueen sijainti ja laajuus

Asemakaava-alue sijaitsee Seinäjoen Huhtalan kaupunginosassa noin 2 km Seinäjoen keskustasta etelään. *Alue rajautuu lännessä Östermyrankatuun ja Koskenalantiehen, idässä ja etelässä muodostuvaan uuteen katuyhteyteen sekä pohjoisosastaan Hanneksenrinteeseen. Suunnittelualueen laajuus on n. 36 ha ja 1. vaiheen kaavamuutosalueen 22 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 olleet MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 5.2 - 18.2.2021. Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot. Kaavan 14050 ja 14052 viranomaisneuvottelu käytiin 19.2.2021.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 15.3.2021 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta on ilmoitettu kuulutuksella 24.3.2021 ja kaava on MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 24.3. - 22.4.2021 välisen ajan. Nähtävänä olon aikana asianosaisilta on pyydetty lausunnot kaavaehdotuksesta. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 31.5.2021.

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 kaavamuuotos 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 noin 4200 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.

Asemakaavan muutos on jaettu luonnosvaiheen jälkeen kahdeksi kaavan muutokseksi. Asemakaava kaavanumeroltaan 14050 käsittää varsinaisen Törnävän sairaala-alueen eli suurimman osan korttelista 34 sekä korttelit 38, 39 ja 40 eli sairaalan kirkon ja kaatumatautisten sairaalat. Toinen asemakaava kaavanumeroltaan 14052 käsittää keskussairaalan ja Y-sairaalan tontit korttelissa 28 ja käytöstä poistuneen keskuspesulan tontin korttelin 34 luoteisosassa sekä rakentumattoman Törnävän sairaalan rinnealueen. Kaavamuutokset on suunniteltu yhtenä kokonaisuutena. Tämä selostus koskee kaavamuutosta numerolla 14052.

Tarkemmin rakentamisen määrä ja laatu selviävät 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 ja n. 22 ha suuruinen kaavamuu-
tosalue sijaitsevat Huhtalan kaupunginosassa, noin 2,5 km päässä Seinäjoen kau-
pungin 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 kaa-
vamerkinnällä 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 miljöön säilyttäminen. Uudisrakennukset on suunniteltava mittasuhteiltaan, muotoiluiltaan materiaaleiltaan ja väreiltään vanhaan rakennusympäristöön sopeutuviksi. Alueen tärkeimmät rakennukset ovat kaavalla suojeltu.

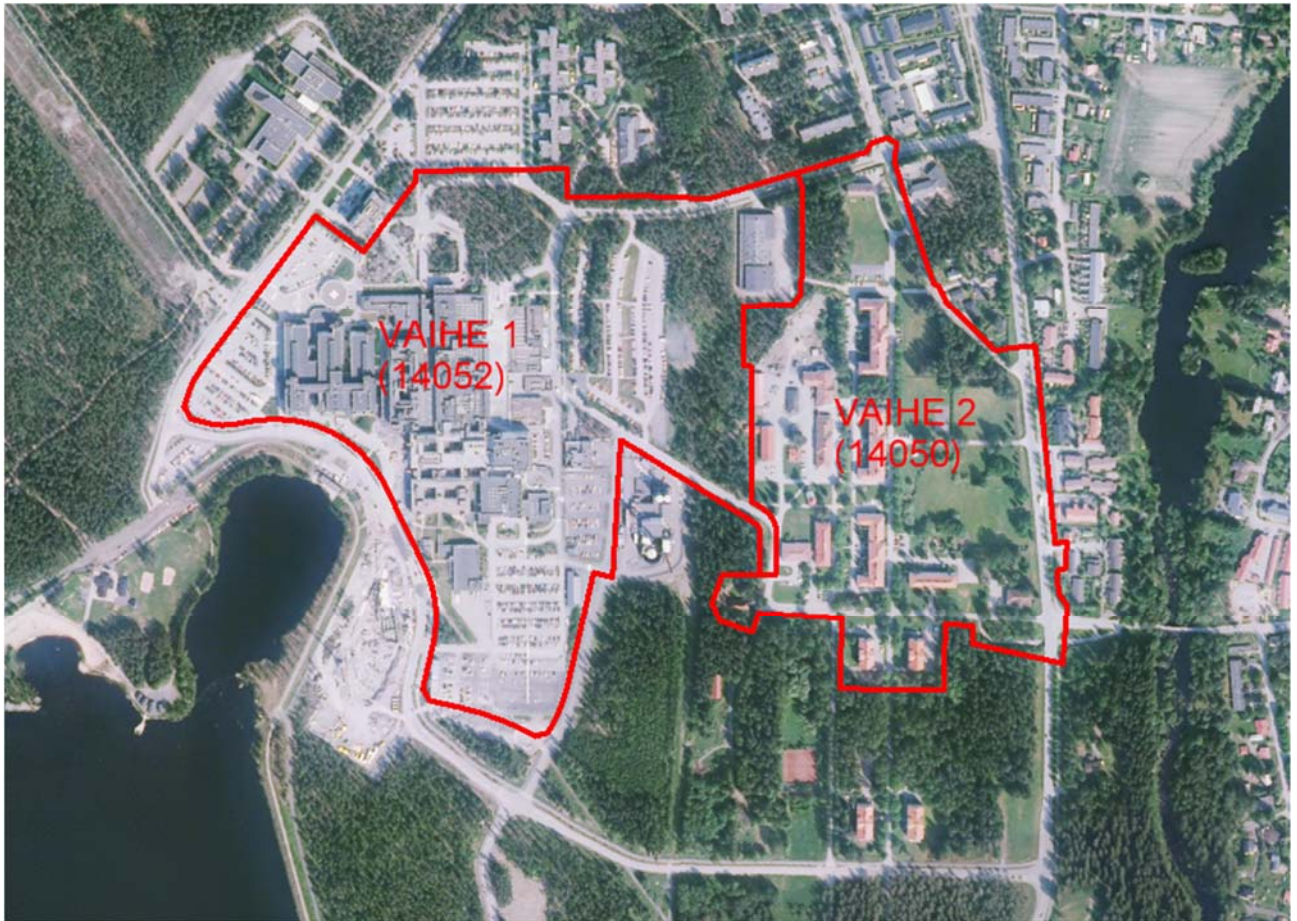
Keskuspesulan tontti on osoitettu merkinnällä TY eli Ympäristöhäiriötä tuottamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

Alueen länsiosassa, **keskussairaalan korttelissa 28 (osa)** on voimassa 23.6.2008 hyväksytty asemakaava, jossa muutosalue on osoitettu merkinnällä YSO-1 eli Sosiaalitointa, terveydenhuoltoa ja opetustointa palvelevien rakennusten korttelialue. Keskussairaalan korttelissa ei ole varsinaista suojelumerkintää, mutta asemakaavamääräyksissä todetaan, että korttelissa 28 on rakennus-, korjaus-, ja muutostoi-
menpiteet 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 ovialukoineen 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 suositettava paikallisia lajeja.



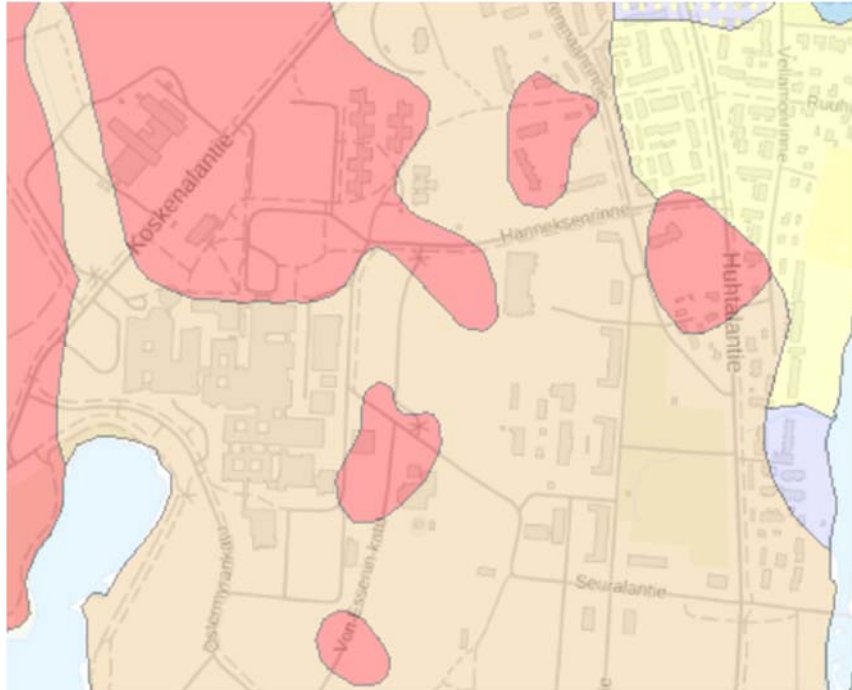
Kuva. Ortokuva suunnittelualueesta vuodelta 2019. © MML. Kaava on jaettu luonnosvaiheen jälkeen kahdeksi asemakaavaksi.

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, keskussairaalaan 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 yli 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 uusklassinen 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 syreenikuja. 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.

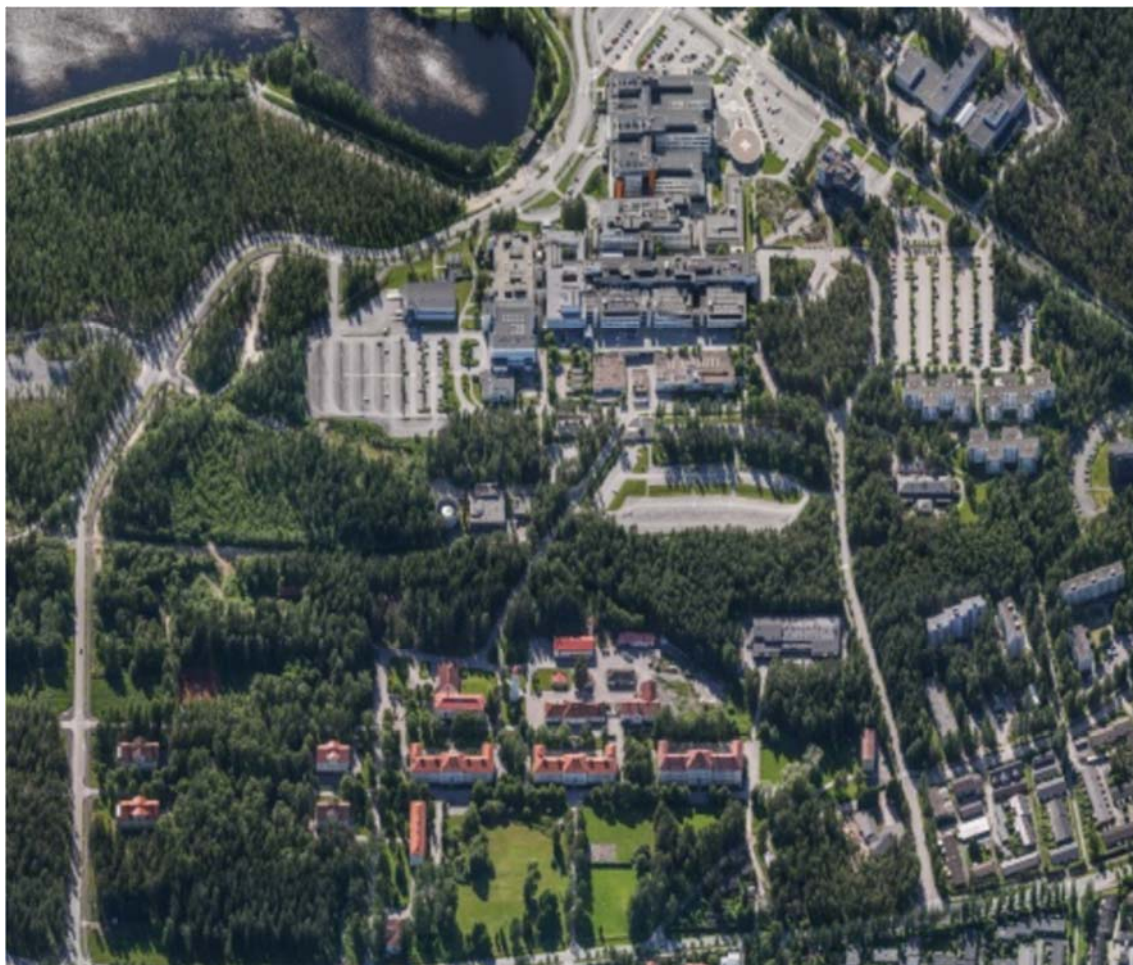
Talousrakennukset, joista osa on purettu, sijaitsevat päärakennusten länsipuolella. Myös ne ovat kokeneet käyttötarkoituksen muutoksia vuosikymmenten mitaan ja myös niiden ulkonäköä ja tilajärjestelyjä on muutettu. Niiden arvo kokonaisuuden osana on kuitenkin säilynyt.

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.

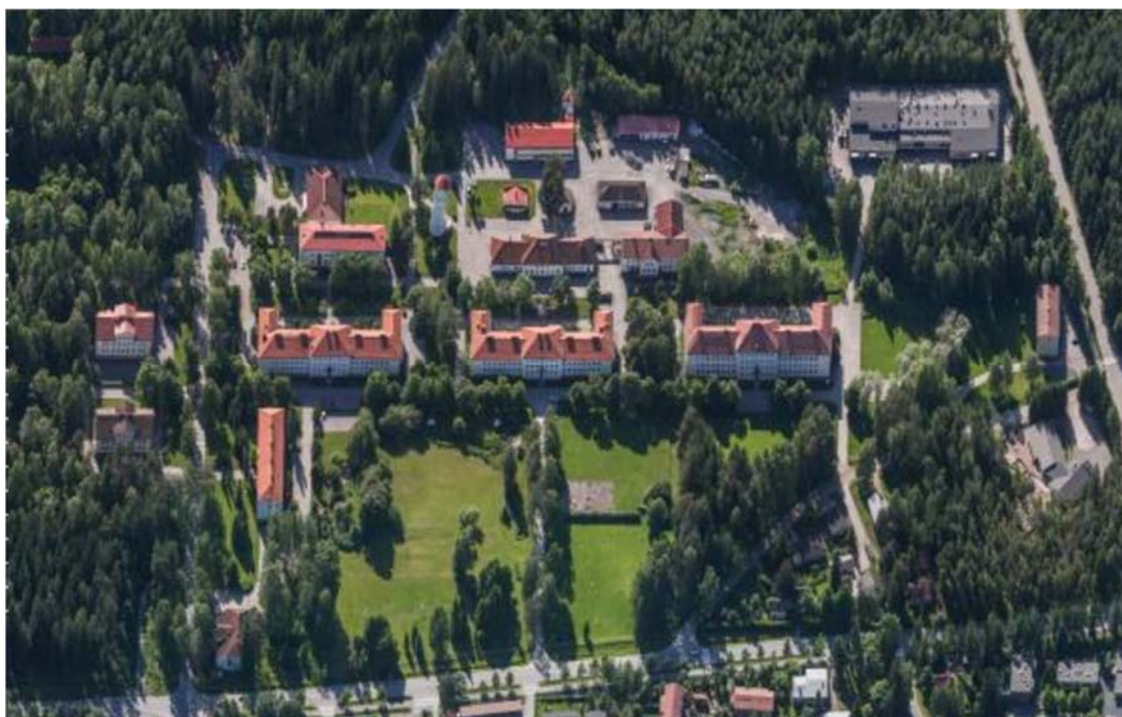
Sairaala-alueen eteläosassa, suunnittelualueen ulkopuolella, sijaitsee kolmen 1950-luvun alussa rakennetun lääkärin asuintalon ryhmä ja niiden eteläpuolella Koskenalan sairaalan eli entisen B-sairaalan rakennuksia 1950- ja 1960-luvun vaihteesta. Sairaaloitten välisen pitkän koivukujan länsipuolella on ollut sairaalan entinen peruna- ja kasvima. 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

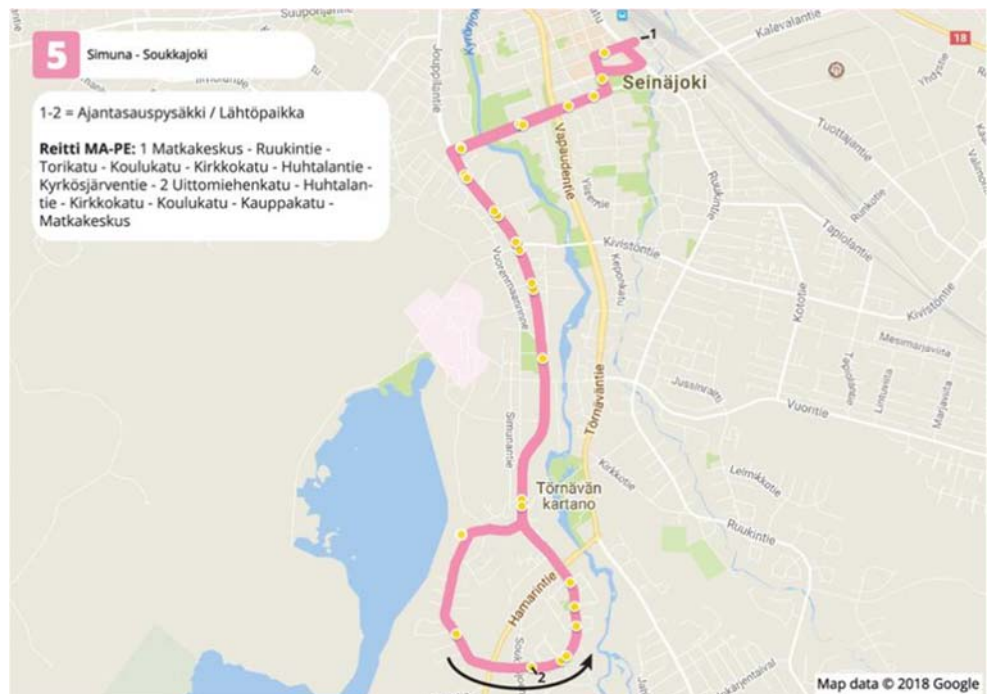


Kuva. Viistokuva Törnävän sairaalan alueelta vuodelta 2015. Copyright © 2021 Blom

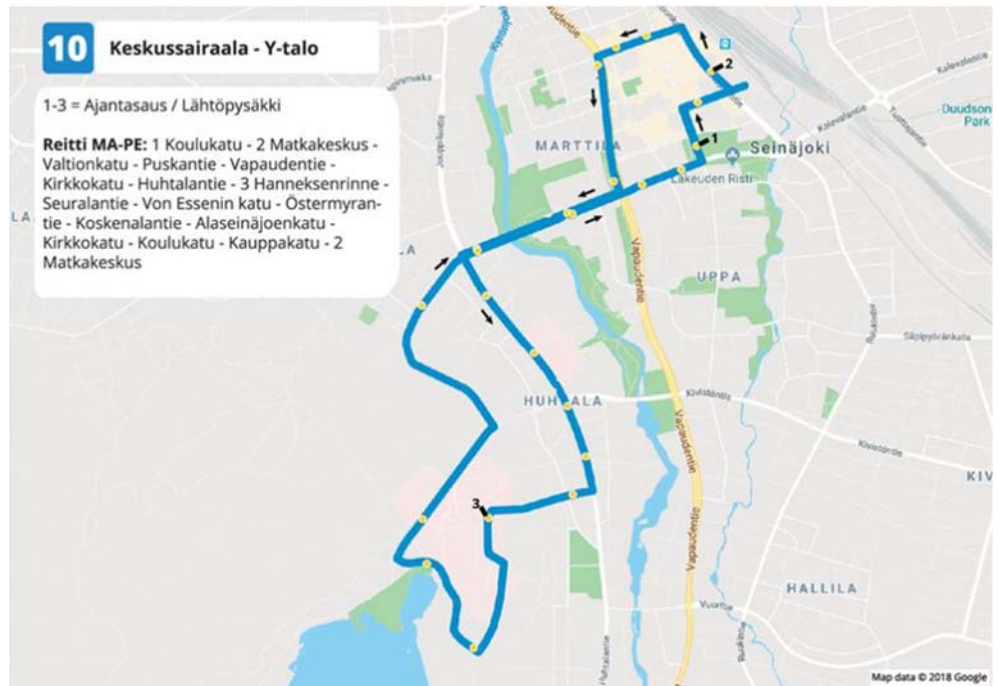
Alueella ei ole todettu kiinteitä muinaisjäännöksiä.

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 päiväkoti noin 1,5 km päässä etelään Huhtalantien varrella. Lähin päiväkoti on hieman alle kilometrin päässä sijaitseva Simunan päiväkotit osoitteessa Simunantie 10. Päivystys on keskussairaalalla 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 palveleva bussireitti 10 (Keskussairaala Y-talo).

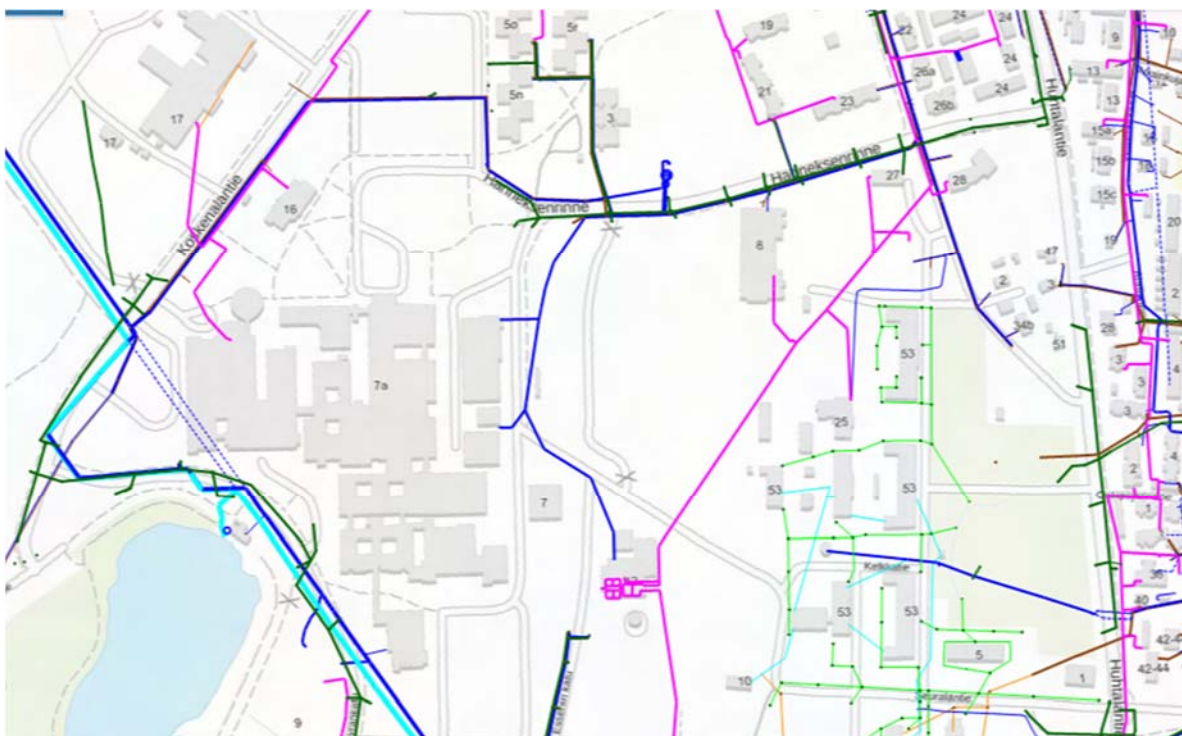


Kuva: Huhtalantien bussireitti, linja 5 Simuna - Soukkajoki

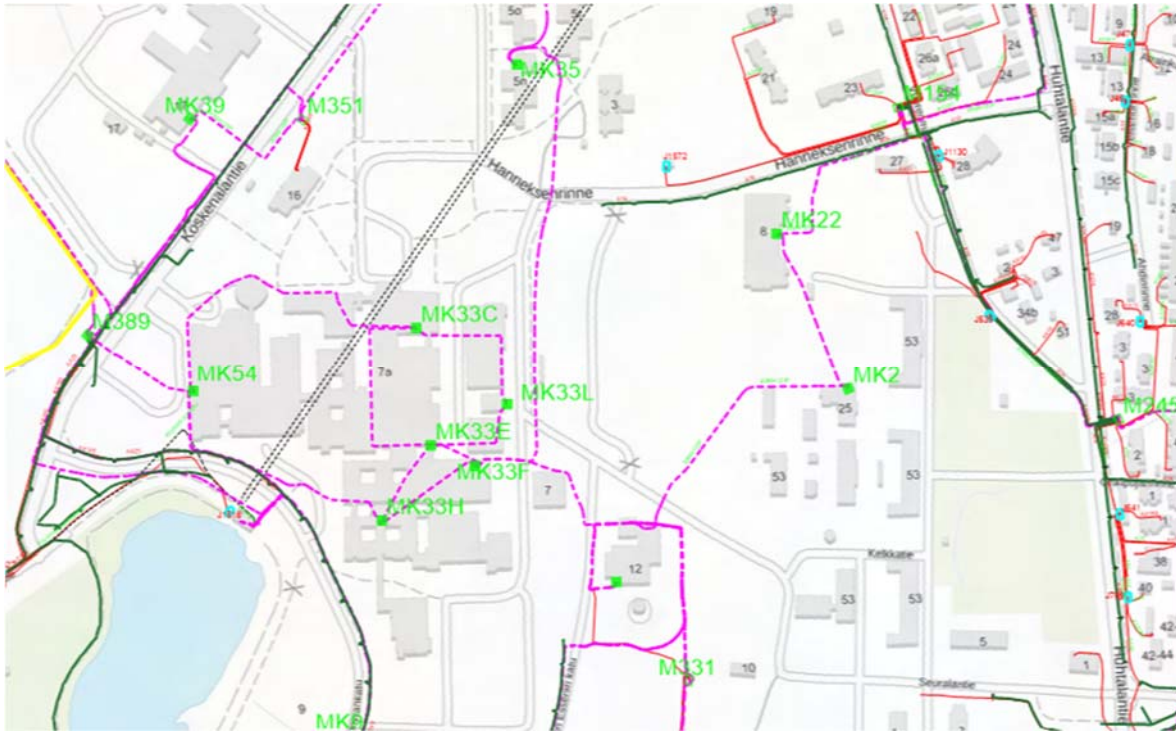


Kuva: Keskussairaalan bussireitti, linja 10 Keskussairaala – Y-talo

Alue on kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Törnävän sairaala-alueen sisäinen verkosto on maanomistajan hallussa ja kaipaa 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, fuksia = 20 kV verkko.



Kuva. Alueen valokuitujohdot.



Kuva. Alueen tietoliikennejohdot.

3.1.4 Maanomistus

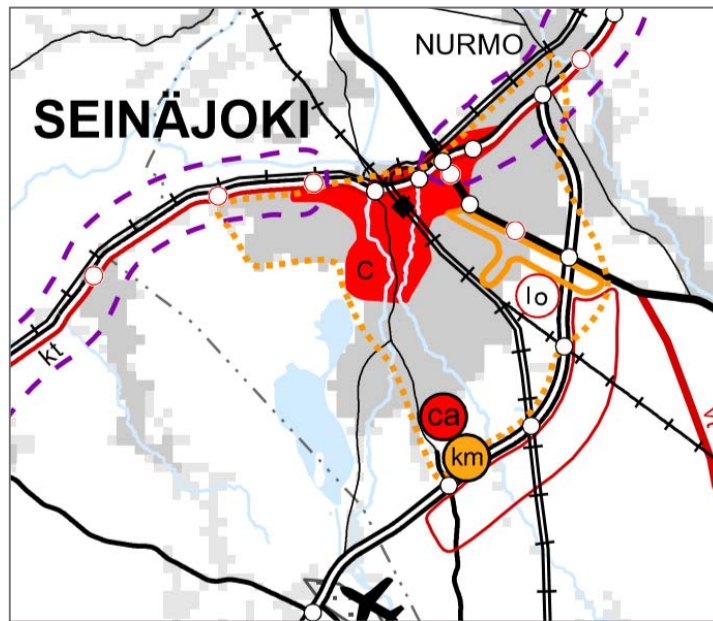
Kaavoitettava alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaupunki omistaa vain osin katualueita ja tulee ottamaan ne haltuunsa. Etelä- Pohjanmaan sairaanhoitopiiri omistaa keskussairaalan alueen.

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.



Kuva: Ote vaihemaakuntakaava II muutoksesta

Yleiskaava

Alueella on voimassa vuodelta 1994 oleva Seinäjoen yleiskaava, joka on oikeusvaikutukseton. Yleiskaavassa suunnittelualue 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:

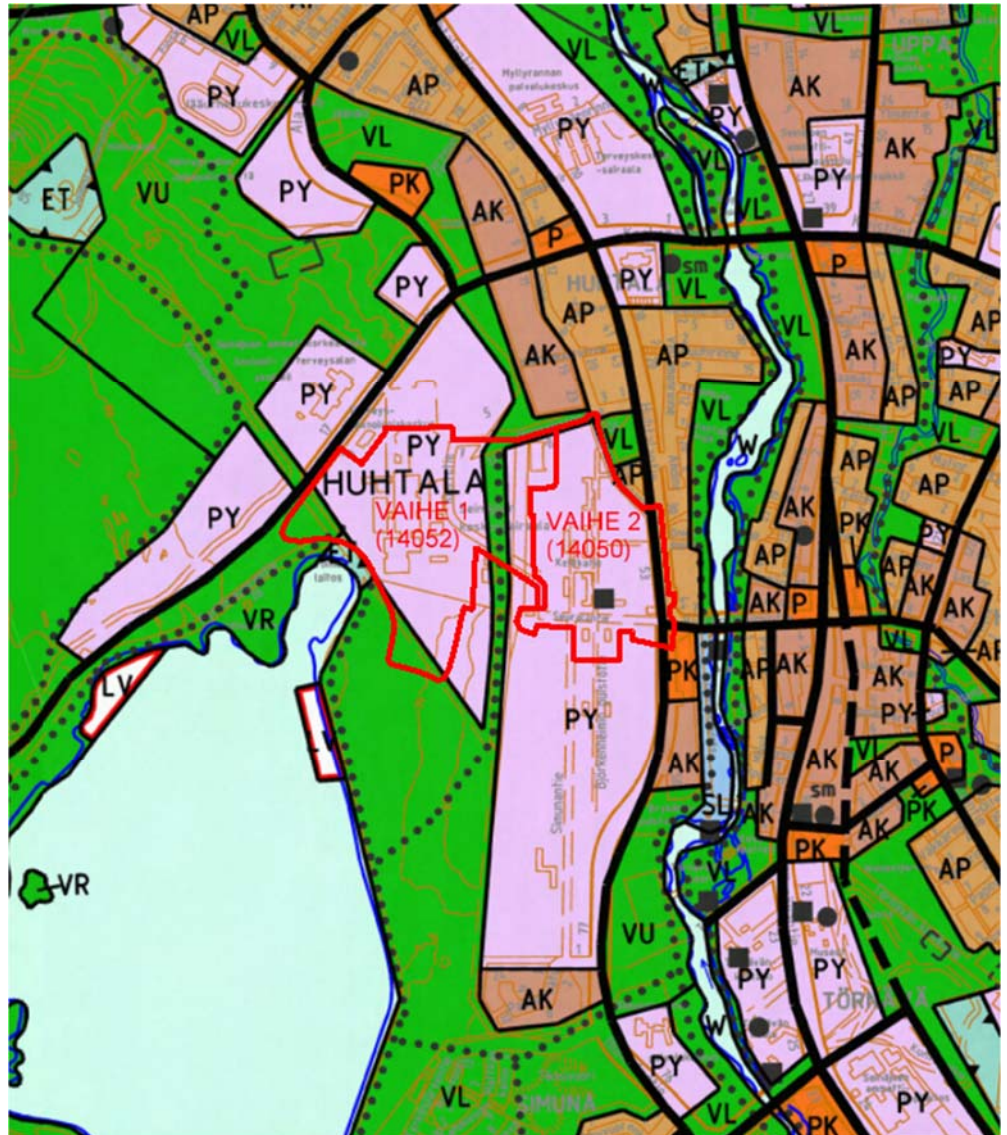
Alue tulee asemakaavoittaa niin, että aluetehokkuus on 0,20 - 0,40, ja vähintään 2/3 alueen kerrosalasta on sijoitettava kerrostaloihin. Enintään 15 % alueen kerrosalasta voidaan varata sellaista elinkeinotoimintaa varten, joka ei aiheuta melua tai muuta merkittävää häiriötä asutukselle.

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.

Törnävän sairaala-alueella on yleiskaavassa kohdemerkintä: Kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde.

Mainittakoon, että Seinäjoen keskusta-alueen osayleiskaava on laitettu vireille jo vuonna 2010 ja se on selvitysvaiheessa. Tämä osayleiskaava ei kuitenkaan koske tätä suunnittelu-aluetta. On pohdittu Seinäjoen kaupunkikeskustan ympärillä olevien alueiden osayleiskaavan käynnistämistä ja valmistelun aloittamista mahdollisimman pikaisesti.



Kuvat. Ote yleiskaavasta

Asemakaava

Törnävän sairaala-alueella on voimassa 27.1.1992 vahvistettu asemakaava. Törnävän sairaala-alueella on kaavamääräys YS/s: Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Uudisrakennusten rakentamisen, sekä muuten ympäristöä oleellisesti muuttavien toimenpiteiden yhteydessä tulee erityisesti ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan miljöö säilyttäminen. Uudisrakennukset on suunniteltava mittasuhteiltaan, muotoilultaan, materiaaleiltaan ja väreiltään vanhaan rakennusympäristöön sopeutuviksi.

Tehokkuusluku on $e=0.30$ ja autopaikkavaatimus 1 ap/100 m².

Vaihe 1 kaavamuuotosalueelle kohdistuva määräys: Keskuspesulan entinen tontti alueen pohjoisosassa on osoitettu merkinnällä TY eli Ympäristöhäiriöitä tuottamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

Tehokkuusluku on $e=0.50$ ja autopaikkavaatimus 1 ap/70m².

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

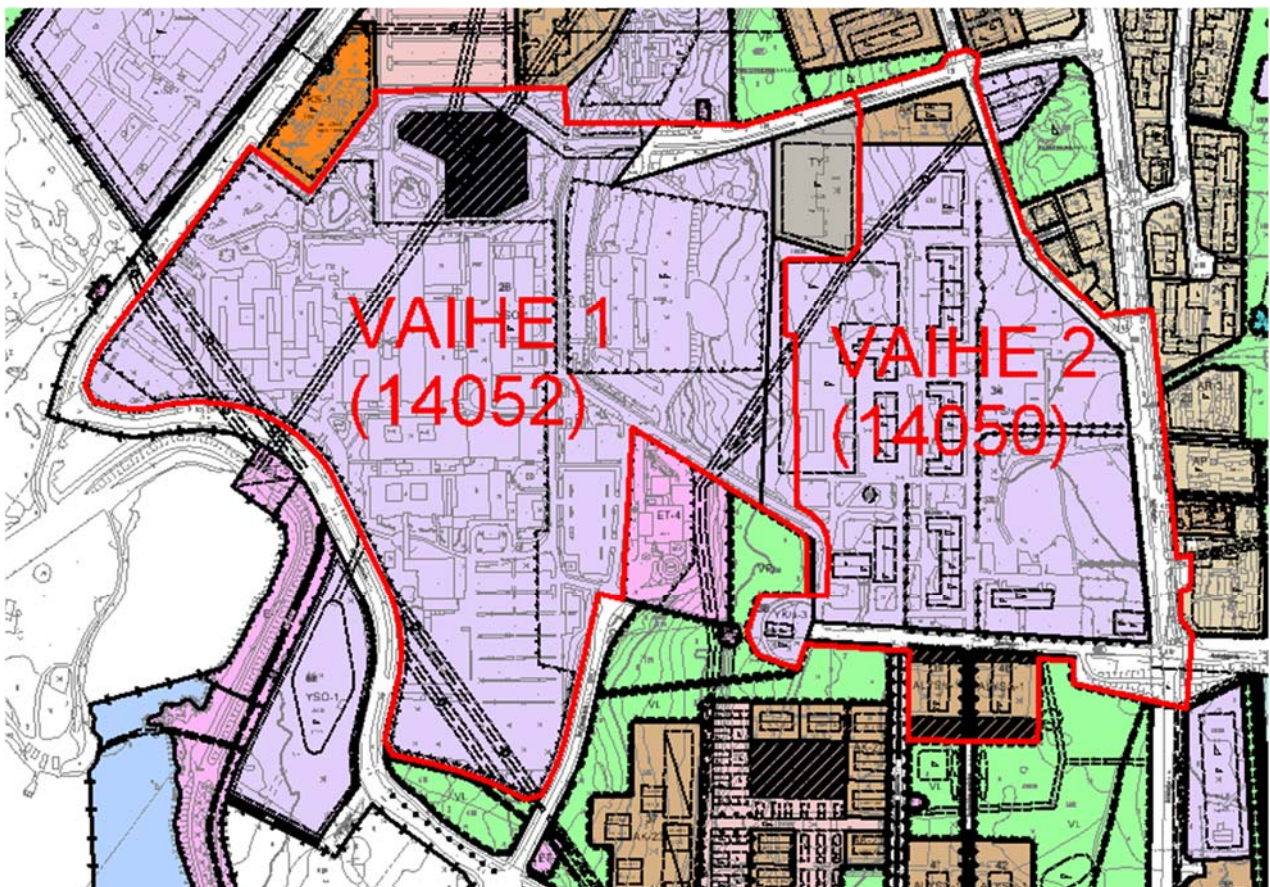
Rakennuslalle on osoitettu rakennusoikeutta 950 k-m² ja autopaikkavaatimus on 1,1 ap/as.

Keskussairaalan alueella ja sairaalan kirkon korttelissa asemakaava on hyväksytty 23.6.2008. Vaihe 1 kaavamuuotosalueelle kohdistuva määräys: Keskussairaalan tontilla on kaavamääräys YSO-1: Sosiaalitointa, terveydenhoitoa ja opetustointa palvelevien rakennusten korttelialue. Autopaikkoja on varattava tontille tai korttelin LPA-2 alueelle 1 autopaikkaa 100 kerrosneliömetriä 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 suositettava paikallisia lajeja.



Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavaluonnosvaiheen jälkeen asemakaava jaetaan kahdeksi kaavaksi.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

Asemakaavamuutosalue 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 muutostöidenpiteiden on oltava sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas ulkonäkö säilyy. Korjaus- ja muutostöidenpiteiden 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 mielisairaalamaisen luomisen 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 länsipuoleisella metsäalueella.

Entisen piirimielisairaalan kolme päärakennusta sijaitsevat rivissä, rakennusten pääjulkisivut Huhtalantien ja joen suuntaan. Keskimmaiselle päärakennukselle johtaa koivukuja ja ns. C-rakennukselle vanha syreenikuja. Rakennukset ovat niuk-kailmeista 1920-luvulle tyypillistä laitosarkkitehtuuria. U-kirjaimen muotoinen sai-

raala 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 valkobetonielementillä. 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 keisariallinen 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 päivähoidon 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. Hilikka Högström 2009

3.2.3 Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Törnävän sairaala-alueen yleinen arkkitehtikilpailu 2.5- 26.8.2016

Kilpailuohjelmassa todetaan muun muassa (tekstiä muokattu):

Vanhoin 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 kem². 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 miljööseen 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 purkua 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. Säilytettyjen rakennusten kerrosalan lisäksi tulisi alueelle sijoittaa n. 25–30 000 m² 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 Seinäjoen 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 volyymi 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 laitosarkkitehtuurista 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, ikkunaukoksia 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. Päiväkoti 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.”



*"Liikennepolitiikka on ulkoyötyöinen ja toimiva. Keskusta on onnistuneesti rajattu kevyelle liikenteelle. Hajautetussa pysäköintipolitiikassa on kohtuullisen kokoi-
sissa yksiköissä maantasopaikkoja asuntojen lähellä sekä katettuna että kattamat-
tomina. Pysäköintialue on kiinnostava idea. Kaksikerroksinen maastonmuotoja
hyödyntävä keskitetty pysäköintialue on esitetty sairaala-alueen kanssa yhteis-
käyttöön. Asuinkorttelin ja keskitetyn pysäköintialueen väliin on jätetty onnistu-
neesti vihervyöhyke. Toriaukion ympärille tarvittaneen useampia asuintipaik-
koja.*

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. Perspektiivikuvissa ja aluejulkisivuissa korostuu kaaviomaisuus ja massiivisuus. Kattomuotoja on korostettu turhankin voimakkaasti. Tarkistuselaskennassa 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 tulee 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-osaakeyhtiö 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.

Suunnittelualue 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 kaavaillaan 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

katualuetta 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 kaupunkialueella, eheyttää kaupunkikuvaa ja tiivistää kaupunkirakennetta. Kaavamuutosalue 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.

Kaavamuutos on luonnosvaiheen jälkeen jaettu kahdeksi kaavamuutokseksi numeroilla 14050 ja 14052. Tämä asemakaavan muutos eli vaihe 1 (14052) käsittää korttelit 28 (osa) eli keskussairaalan ja 34 (osa) eli ns. keskuspesulan tontin sekä rakentumattoman Törnävän sairaalan rinnealueen, mutta ei varsinaista Törnävän sairaala-aluetta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupungin kaupunkiympäristölautakunta teki suunnittelualuetta 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, Puistotoimi, Sosiaali- ja terveystieteiden palvelut, 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 Museoiden kuulumat rakennettuun kulttuuriympäristöön kulttuuriperintöön liittyvät viranomaistehtävät.

Yritykset ja yhdistykset yms: Elisa Oy, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys ry, Piirin lapset 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 14.8.2019.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tie-

dotettu 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 on tiedotettu kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kirjeitse. Muita viranomaisia tai lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävillä olosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ollut ladattavissa ja tilattavissa. ELY-keskuskalle on lähetetty lausuntopyyntö heidän oman sähköisenasiointipalvelun kautta.

Lausunnot saatiin Etelä- Pohjanmaan liitolta, Seinäjoen Museoilta, Etelä- Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskukselta, Etelä- Pohjanmaan Pelastuslaitos-liikelaitokselta, Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelulta ja Seinäjoen kaupungin rakennusvalvonnalta. Mielipiteitä saatiin kolme kappaletta, joista yksi Peab Oy:ltä.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 15.3.2021 kaavaehdotuksen asettavaksi virallisesti nähtäville.

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 24.3. - 22.4.2021 välisen ajan.

Kaavasta saatiin määräaikaan mennessä 3 lausuntoa ja määräajan jälkeen yksi. Yhtään muistutusta ei jätetty. Lausunnot antoivat määräajassa Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos ja Seiverkot Oy. Seinäjoen museoiden lausunto saapui myöhässä.

Kaupunginhallitus käsitteli kaavaa kokouksessaan 10.5.2021 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 31.5.2021.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksen viranomaisneuvottelu on järjestetty 19.2.2021. Lisäksi viranomaisyhteistyötä hoidetaan lausuntomenettelyllä. 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.

Tähän vaihe 1 asemakaavan muutokseen kuuluvan 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-m² voi jakaa huomiomatta 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 pysäköintikannet 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 aloittanut alueen rakennusten ja puistojen kunnostuksen, esimerkiksi Hallintola on peruskorjattu, samoin osa verstasarakennuksista. Valtaosa asuntorakentamisesta on omistajan toiveesta ohjattu Törnävän sairaalan ja Seinäjoen keskussairaalan väliseen rinteeseen. Rinteen länsiosassa, nykyisen keskussairaalan läheisyydessä tutkitaan myös sairaalarakentamisen mahdollisuus.

Itse Törnävän sairaala-alueella aiotaan kehittää vain hyvin maltillisesti täydennysrakentaen kahdella uudisrakennuksella, jotka tulevat asuinkäyttöön. Yhteensä näissä on 2780 k-m² asumista.

Vanhoille Törnävän sairaalarakennuksille toimija on kaavaillut 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 kauppalantaloon Steiner-koulu, jonka laajennukselle varataan tilaa. Koululle varataan oma korttelialueensa. Keskuspesulan tilalle on kaavailtu asumista pienkerrostaloissa omana korttelialueena. Sairaalan vanha asuinkerrostalo suunnittelualueen aivan pohjoisosassa säilyy AK- korttelina, kuten voimassa olevassa kaavassa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Selvityksistä johdetut tavoitteet

Luontoselvitys

Luontoselvitysten 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 suunnittelualueen ulkopuolella sivuten suunnittelu- 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 pihoidilla.

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 ulkoyö- töiseen 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-m2 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 hyväksytty, 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 Seuralantieltä keskussairaallalle ja edelleen Hanneksenrinteelle.

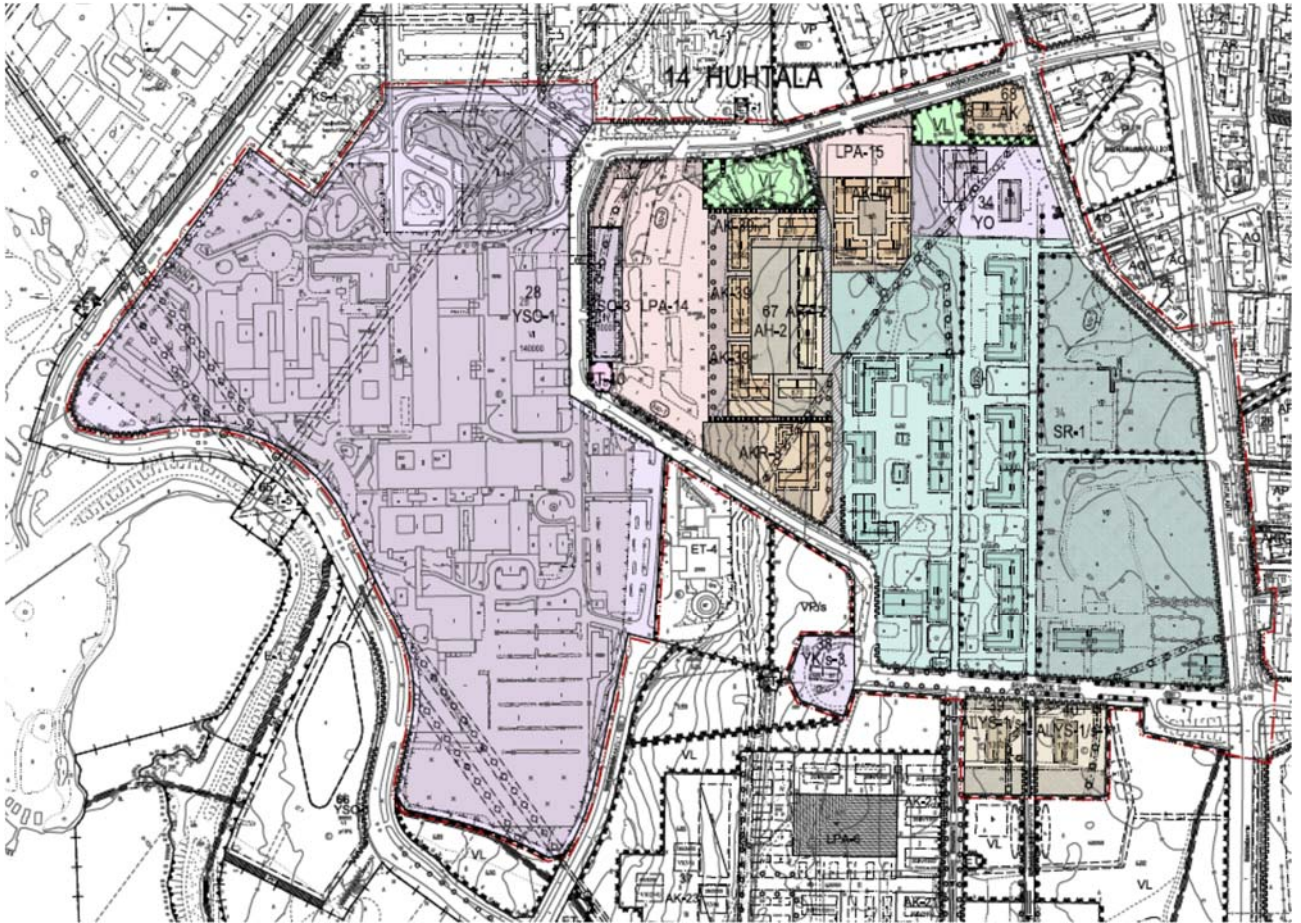
Alueen kaava- ja arkkitehtisuunnittelu

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 pitäydytty kaikissa kilpailuehdotuksen oleellisissa arkkitehtonisissa periaatteissa sekä ulkosityöissä liikenneratkaisussa. Opetustoimintaa palvelevien tilojen sijainti on tarkentunut alueen pohjoisosaan vuonna 2019 alueelle siirretyn Kauppалantalon 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. Kilpailuvaiheen 4-5-kerroksisten asuinrakennusten 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 kuusi kappaletta Etelä- Pohjanmaan liitolta, Seinäjoen Museoilta, Etelä- Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskukselta, Etelä- Pohjanmaan Pelastuslaitos-liikelaitokselta, Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelulta ja Seinäjoen kaupungin rakennusvalvonnalta. Muistutuksia saatiin kolme kappaletta, joista yksi Peab Oy:ltä.

Etelä- Pohjanmaan ELY- keskus lausuu seuraavaa: Asemakaavan muutos, Huhtala, Törnävän sairaalan eli Piirin alue ympäristöineen sekä keskussairaalan ja Y-talon tontti, Seinäjoki

Seinäjoen kaupungin Törnävän sairaalan alueen sekä keskussairaalan ja Y-talon alueet käsittävä asemakaavan muutosluonnos ja kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma koskee Huhtalan

14. kaupunginosan kortteleita 28 (osa korttelia), 34, 38, 39 ja 40 sekä niihin liittyviä virkistysalueita sekä Hanneksenrinteen, Vuorenmaanrinteen, Huhtalantien ja Seuralantien katualueita. Asemakaava-alue on Törnävän sairaalan ja Seinäjoen keskussairaalan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (rky). Asemakaavan muutosta laaditaan alueen maanomistajien toivomuksesta. Asemakaavan muutosalueen laajuus on noin 36 ha.

Törnävän sairaalan alue on siirtynyt Etelä-Pohjanmaan sairaanhoitopiiriltä yksityisen yhtiön omistukseen vuoden 2017 lopulla. Alueen suunnittelua on jatkettu

vuoden 2016 arkkitehtikilpailussa menestyneen ehdotuksen pohjalta maanomistajan, arkkitehtitoimiston ja kaupungin yhteistyönä. Tavoitteena on säilyttää alue yhtenäisenä ja kaikille avoimena huomioiden alueen kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen arvo. Aluetta kehitetään monipuolisesti myös alueelle sopiva yritystoiminta huomioiden. Kaavalla tutkitaan Törnävän sairaala- alueen täydennysrakentamismahdollisuudet sekä valtakunnallisesti arvokasta ympäristöä koskevat suojelu- ja säilyttämismääräykset. Etelä- Pohjanmaan sairaanhoitopiirin omistaman keskussairaalan alueen osalta kaavamuuotos on kaavaselostuksen mukaan suu- relta osin lähinnä tekninen.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyvän Törnävän sairaalan alueen luonnosmate- riaalin lisäksi alueelle on laadittu kaavallisina selvityksinä Törnävän sairaalan alu- een liikennetarkastelu, Seinäjoen entisen piirisairaalan rakennusinventointi sekä salassa pidettävää aineistoa sisältävät luontoselvitys ja lepakkoselvitys. Lisäksi kaavan oheismateriaaliin kuuluu vuonna 2016 pidetyn arkkitehtikilpailun ohjelma ja arvostelupöytäkirja.

Etelä-Pohjanmaan vuoden 2005 kokonaismaakuntakaavassa suunnittelualue on osin keskustatoimintojen aluetta sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimi- sen kannalta tärkeä aluetta. Suunnittelumääräykset koskevat kulttuuriympäristön ja maiseman arvojen huomioimista yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Kaavamääräyksen mukaan valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin vaikuttavissa hankkeissa on pyydetty museoviranomaiselta ja ympäristökeskukselta lausunto. Vuonna 2020 voimaan tulleessa vaihemaakuntakaavan II muutoksessa alue on myös taajamatoimintojen aluetta.

Oikeusvaikutuksettomassa Seinäjoen yleiskaavassa vuodelta 1994 suunnittelualue on suurelta osin julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta PY. Keskussairaalan alu- een ja Törnävän sairaalan alueen välissä on virkistysalueen kaistale sekä ulkoilu- reittimerkintä. Seinäjoen kaupungin vuoden 2021 kaavoituskatsauksen mukaan keskusta-alueen osayleiskaavatyön taustaselvityksiä laaditaan 2020-2022 ja osayleiskaavan laadinnan aloitus olisi vuonna 2021.

Törnävän sairaalan alueen voimassa oleva asemakaava on suureksi osaksi hyväk- sytty vuonna 1992, jossa alue on osoitettu sosiaalitointa ja terveyshuoltoa palve- levien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Sairaalan alueen keskeisimmät rakennukset on suojeltu sr- merkinnällä. Seuralantien eteläpuolella olevien entisten kaatumatautisten sairaaloiden alueen asemakaava on vuodelta 2013 ja alueet on osoitettu ALY/s -merkinnällä asuin-, liike- ja sosiaali- ja tervey- denhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristön ominais- piirteet säilytetään. Rakennukset on suojeltu sr- merkinnällä. Keskussairaalan alueen asemakaava on vuodelta 2008 ja kaavamerkintä YSO-1: Sosiaalitointa, ter- veydenhoitoa, ja opetustointa palvelevien rakennusten korttelialue, autopaik- kanormi on 1 ap/ 100 k- m2.

Kaavaluonnos

Asemakaavan muutoksen yhteydessä keskussairaalan ja Y-talon alueen kaavamää- räykset säilyvät lähes ennallaan. Kaavamääräyksillä mm. selkeytetään pysäköin- nin järjestämistä sekä tonttijaon laatimista korttelialueella. Määräyksillä säily- tetään 1970-luvun sairaala- arkkitehtuurin ilme ulkotiloissa ja keskeisimmissä si- sätiloissa. Sekä uudisrakentaminen että ympäristörakentaminen tulee myös so- peutua alueen korkealuokkaiseen arkkitehtuuriin. Sairaala-alueen rakennuksia ei suolla asemakaavalla. Asemakaava mahdollistaa myös maanalaisen pysäköinnin sekä pysäköintikannet osoitetun 140 000 k-m2 rakennusoikeuden lisäksi.

Seuralantien ja Hanneksenrinteen välinen nykyinen ajoyhteys osoitetaan katuna,

ja kadun itäpuolelle, nykyisen paikoitusalueen reunalle osoitetaan -YSO-3 korttelialue julkisia tai yksityisiä sosiaalitointia ja opetustointia palvelevia rakennuksia varten. Neljään kerrokseen rakennettavalla alueella on rakennusoikeutta 10 000 k-m². Suuri osa nykyisestä paikoitusalueesta osoitetaan kahteen kerrokseen toteutettavana autopaikkojen korttelialueena LPA-14, ja sinne sijoittuu myös uuden asuntoalueen sekä Törnävän sairaalan alueen paikoitusta.

Uusi asuntorakentaminen sijoittuu kokonaisuudessaan keskussairaalan ja Törnävän sairaalan olemassa olevan rakennuskannan väliselle alueelle. Suurpiha-asuin-korttelin keskussairaalan puoleiset kerrostalot ovat enintään kuusikerroksisia (AK-39) ja Törnävän sairaalan alueen puoleiset rivitalot enintään kaksikerroksisia (AR-12). Näin korttelikokonaisuus liittyy massoitellultaan luontevasti olemassa olevaan ja täydentyvään arvokkaaseen ympäristöön. Rakennusoikeutta tälle kokonaisuudelle on osoitettu yhteensä 13 190 k-m².

Keskuspesulan alueelle sijoittuu neljän kolmikerroksisen asuinrakennuksesta muodostama umpikortteli (AK-40), jolla on rakennusoikeutta yhteensä 6 200 k-m². Korttelialueen autopaikoitus järjestetään Hanneksenrinteen tien puoleiselle LPA-15 -alueelle.

Viereisen steinerkoulun toiminnan mahdollinen laajentuminen on huomioitu YO-korttelialueen uudisrakennukselle osoitetulla rakennusalueella. Asemakaavalla ei suojella alueelle 2019 siirrettyä ja kouluksi kunnostettua entistä Kauppalan taloa.

Hanneksenrinteen ja Seuralantien yhdistävä pihakatu ja jalankululle ja polkupyörille varattu katu (pp/h) mahdollistavat osuuden hyödyntämisen myös ulkoilureitinä vanhan yleiskaavalinjauksen mukaisesti.

Useilla rakentamisen laatua koskevilla määräyksillä pyritään varmistamaan uudisrakentamisen sopeutuminen viereiseen historialliseen ympäristöön. Määräyksissä on huomioitu myös tonttien sovittaminen ympäröivään korkeusasemaan sekä niiden luonteva liittyminen ympäröivään alueeseen.

Valtakunnallisesti arvokkaan Törnävän sairaalan ydinalue on osoitettu rakennus-suojelualueena SR-1. Alueella olevia rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa ja julkisivujen ilme ja maisemallinen hahmo tulee säilyttää. Korjatessa tulee mm. ulkovaippa ikkuna-aukkoineen ja rakennustaiteellisine yksityiskohtineen säilyttää. Ennallistavat muutokset ovat kuitenkin sallittuja. Julkisivujen muutoksista on kuultava museoviranomaisia. Kaavamääräyksen mukaan rakennuksiin voidaan sijoittaa ympäristöhäiriötä tuottamattomia työ-, liike- ja kokoontumistiloja sekä hoiva- ja terveyspalveluja ja palveluasuntoja. Historiallisiin rakennuksiin saa sijoittaa asuntoja korkeintaan 15 % niiden kokonaisrakennusoikeudesta. Rakennusoikeudet on osoitettu kaavassa rakennusaloittain. Uudisrakentamisen tulee sovittaa hahmoltaan ja materiaaleiltaan historialliseen ympäristöön ja rakennuksiin. Alueen kulttuurihistoriallisten arvokkaan miljööän säilyminen tulee ottaa erityisesti huomioon.

Asemakaavalla on suojeltu sr-suojelumerkinnällä keskeiset Törnävän sairaala-alueen rakennukset. Lisäksi kaavassa on huomioitu maisemallisesti merkittävät puut, puukujat sekä arvokkaat luontokohteet ja arvokas puusto. Huhtalantien ja sairaalarakennusten välinen puisto voidaan kaavamääräyksen vp-1 mukaan ennallistaa puistosuunnitelman mukaan alueen avarat näkymät säilyttäen. Helikopterikentän ympäristö on osoitettu korttelialueen sisäisenä puistona, joka on istutettava ja olemassa olevaa puustoa tulisi säilyttää kaavamerkinnän vp-2 mukaisesti. Vp-alueita koskevat indeksimerkinnät ovat jääneet pois kaavakartalta. Sairaala-alueen Huhtalantien ja Vuorenmaanrinteen puolella olevia kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti merkittäviä aitoja ei ole huomioitu kaavamääräyksissä. Aitojen säilymisen turvaavat määräykset tulisi liittää muutoin varsin kattaviin suojelu- ja

säilyttämismääräyksiin.

Uusina rakennuksina Törnävän sairaalan vanhojen rakennusten yhteyteen osoitetaan kaksi kaksikerroksista asuinrakennusta alueen länsireunalle. Asuinrakennukset täydentävät entisistä sairaalan huoltorakennuksista koostuvaa aluetta umpikorttelimaiseksi kokonaisuudeksi. Uusien asuinrakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 2 780 k-m². Tällä alueella asemakaavalla suojeltavina rakennuksena on osoitettu lämpökeskus- ja pesularakennus sekä vanha keittiö/ talousrakennus. Vanha puuvarasto on tarkoitus purkaa, mutta entinen jääkellari, jauhoaitta sekä puutyöverstas säilyvät alueella, joskin ilman sr-suojelumerkintää. Kaavakarttaan ei ole merkitty vesitornia, joka on alueen keskeinen maamerkki. Vuonna 1928 valmistunut vesitorni tulee merkitä kaavakartalle suojeltavana rakennuksena.

Selvitykset

Alueelta tehdyt luontoselvitykset vaikuttavat asianmukaisilta ja riittävältä ottaen huomioon alueen luonne ja nykyinen käyttö. Selvityksissä tunnistetut huomionarvoisten ja/tai maisemallisesti merkittävien kohteiden säilyttäminen on kaavaluonnoksessa huomioitu varsin hyvin. Luonnonsuojelun kannalta alueen ehkä merkittävimmän lajin, eli liito-oravan keskeiset elinympäristöt ja reviirin ydinalueet vaikuttavat havaintojen perusteella keskittyvän nyt kyseessä olevan asemakaava-alueen eteläpuolelle sekä kaava-alueen pohjois-koillisosaan. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan nämä lajin kannalta tärkeät alueet sekä kulkuyhteydet on riittäväällä tavalla huomioitu nyt kyseessä olevassa kaavaluonnoksessa.

Törnävän sairaalan alueen rakennushistoriallinen selvitys on varsin kattava ja sen pohjalta annetut ympäristöä ja rakennuksia koskevat suojelu-, säilyttämis- ja ennallistamismääräykset ovat perusteluja ja turvaavat riittäväällä tavalla alueen ominaispiirteet sekä rakennushistoriallisten, kulttuurihistoriallisten, historiallisten ja maisemallisten arvojen säilymisen. Kaavaselostuksessa on esitetty laajalti myös keskussairaalan alueen rakennuksiin ja ympäristöön liittyvää historiaa sekä niiden arvoja. Sairaalarakennusten ominaispiirteiden ja arvokkaiden sisätulojen suojelun varmistavat asianmukaiset kaavamääräykset. Kaavassa on kokonaisuudessaan huomioitu valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön säilyttäminen. Asemakaavamerkintöihin voisi mahdollisesti lisätä maininnat rky-alueesta. Edellä jo mainitut vesitornin ja aitojen suojelumerkinnot tulee lisätä kaavaan.

Liikennetarkaisut pohjautuvat ulkosityttöön ja Törnävän sairaalan alueen liikenne on todettu toimivaksi tehdyssä liikenneselvityksessä. Liikenneselvityksessä esitetyt toimenpide-ehdotukset on huomioitu kaavaa laadittaessa. Selvityksessäkin esitettyjen jatkosuunnittelua koskevien huomioiden osalta olisi hyvä tarkastella Huhtalantien länsipuolisen kevyenliikenteenväylän toteuttamista Hanneksenrinneestä etelään, mahdollisesti Hamarintielle saakka. Tämän väylän rakentaminen palvelisi myös Törnävän alueen saavutettavuutta ja parantaisi jalankulun ja pyöräilyn verkoston yhtenäiseksi koko Huhtalantien osuudella. Von Essenin kadun mahdolliselle jatkamiselle Seuralantielle saakka voisi selkeyttää osaltaan keskussairaalan alueen liikennöintiä. Edellä mainitut ovat koskevat kaupungille kuuluvaa katuverkon mahdollista kehittämistä eikä ELY-keskuksella ole varsinaisesti huomautettavaa katuverkon osalta.

Muita huomioita

Uudistettujen, vuonna 2018 voimaan tulleet valtakunnallisten alueidenkäyttöta-voitteiden mukaisesti ilmastonmuutoksen hillitseminen ja ilmastonmuutoksen aiheuttamiin ääri-ilmiöihin varautuminen edellyttävät siirtymistä kohti vähähiilistä yhteiskuntaa. Suomen hallituksen asettamana tavoitteena on, että Suomi on hiilineutraali vuoteen 2035 mennessä. Myös alueidenkäytön ratkaisuihin on merkitystä näiden tavoitteiden saavuttamisessa. Tämän asemakaavan yhteydessä olisi myös hyvä arvioida hankkeen ilmastovaikutuksia.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Sään ääri-ilmiöiden yleistyessä ja voimistuessa mm. rankkasateiden aiheuttamien hulevesivahinkojen riskit kasvavat.

Asemakaavassa on määräys, jonka mukaan kortteleissa 34 ja 67 (alue kattaa Hanneksenrinteen, Seuralantien ja Huhtalantien rajaaman alueen) rakennuslupa on liitettävä selvitys hulevesien käsittelystä. Hulevesiä tulee kaavamääräyksen mukaan viivyttämään ja imeyttämään. Osa pysäköintialueista tulee päällystää vettä läpäisevällä pinnoitteella ja hulevedet tulee johtaa hulevesiverkostoon. Kaavan yhteydessä olisi hyvä kaavamääräysten lisäksi esittää kuvaus hulevesistä ja niiden vaikutuksista sekä mahdollisista tarvittavista rakenteista mitoituksineen.

Kaavaselistuksessa esitetyn verkostokartan mukaan osa alueen rakennuksista on liitetty kaukolämpöverkoston. Asemakaavoituksen yhteydessä voisi selvittää myös uusiutuvien energiamuotojen kuten maalämmön ja aurinkoenergian hyödyntämismahdollisuuksia.

Kaavaselistuksessa mainitaan, että kaupunki tekee MRL mukaisen maankäyttösovimuksen kaavamuutoksen hakijoiden kanssa, ja että uudisrakentamisen osalta toimijat laativat omat aikataulunsa. Kaava-alueen merkittävyyden vuoksi olisi hyvä, jos kaavaselistuksessa esitettäisiin mahdollisesti vaiheittain toteutettavan uudisrakentamisen sekä alueen muun kehittämisen osalta alustavia aikataulutaivoitteita sekä arvioitaisiin rakentamisen vaikutuksia sekä kaava-alueeseen että lähiympäristöön.

Aiemmin mainitut lisäselvitystarpeet huomioiden ELY-keskus pitää jo laadittuja selvityksiä kauttaaltaan kattavina sekä kaavan tavoitteisiin ja tarkoitukseen nähden riittävinä. Kaavaselistuksen yhteydessä esitettyä lyhyttä yleiskaavallista tarkastelua olisi kuitenkin hyvä täydentää kaavan ehdotusvaiheeseen MRL 54 § pohjalta.

Törnävän sairaala-alueen osalta kaavaratkaisu pohjautuu varsin korkeatasoiseen ja laadukkaaseen alueen arkkitehti- ja aluesuunnitteluun, jota on tehty yhteistyössä maanomistajan, arkkitehtitoimiston ja kaupungin kanssa. Suunnittelussa on otettu hyvin huomioon alueen historia ja arvokkaat erityispiirteet. Uudisrakentamisen mittasuhteet, volyymi ja sijoittelu on tarkoin harkittua ja uudisrakentaminen täydentää laadukkaalla tavalla olemassa olevaa ympäristöä.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus esittää Seinäjoen kaupungille, että vaikutuksiltaan paikallisesti, maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittävissä asemakaavahankkeissa osallisille, kaupungin asukkaille ja viranomaisille varattaisiin nykyistä käytäntöä enemmän aikaa mielipiteen tai lausunnon antamiseen kaavan valmisteluaineistosta.

Valmisteluvaiheen riittävän pitkän kuulemisajan myötä voitaisiin osaltaan varmistaa paremmin kaavahankkeiden sujuva eteneminen jatkossa, kun esim. mahdolliset lisäselvitystarpeet ja vaikutusarviointien täydennystarpeet tulisivat huomioituksi mahdollisimman varhaisessa vaiheessa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Muutokset kaavaan: Maakuntakaavan ja yleiskaavan osalta täydennetään kaavaselistusta. Vesitornille ja sairaalan aidalle lisätään suojelumerkintä. Kaavaselistukseen lisätään selvitys hulevesien käsittelyratkaisusta viivytyksineen ja uusiutuvien energiamuotojen käyttömahdollisuuksista alueella, mm. kohtaan 5.4.3. Vaikutuksiltaan merkittävien asemakaavojen luonnosvaiheen lausuntoaikaa tullaan pidentämään vastaisuudessa.

Etelä- Pohjanmaan liitto pyytää täydentämään maakuntakaavan voimassa olevat merkinnät asemakaavaselostukseen. Liitto korostaa museoviranomaisen lausunnon tärkeyttä, koska kyseessä on valtakunnallisesti merkittävä kokonaisuus. Liitto väittää, että alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, joten maakuntakaava ohjaa suoraan asemakaavoitusta.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Todetaan kuitenkin, että alueella on voimassa Seinäjoen kaupungin oikeusvaikutteeton yleiskaava vuodelta 1994.

Muutokset kaavaan: Maakuntakaavan voimassa olevat merkinnät täydennetään kaavaselostukseen.

Seinäjoen museot toteaa yleishuomionaan että *"kaavan myötä kaupunkikuva täydentyi uudella kerrostumalla, joka kaavaselostuksen mukaan on sovitettu Törnävän sairaala-alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen miljööseen. Ympäristö kohenee, kun rapistumaan päässyt luonnonympäristö palautetaan puistomaiseksi. Vanhojen sairaalarakennusten uusi käyttö mahdollistaa niiden säilymisen. Kaavamääräyksiä pyritään saavuttamaan uudisrakentamisessa korkeaa laatutasoa ja hyvää ympäristöä."*

Seinäjoen museot toteaa edelleen pääosin tehdyt selvitykset ja asiakirjat riittäviksi, mutta ehdottaa muutamia täydennyksiä, vesitornille suojelumerkintää ja sitä että SR-1 alueella myös merkittävässä sisätilamuutoksissa tulee pyytää lausunto museoviranomaisilta. Seinäjoen museot toteaa tiivistetysti, että *"museolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta lukuun ottamatta edellä mainittuja täsmennyksiä kaavamääräyksiin. Museo ehdottaa lisäksi, että uudisrakentamista harkitaan vielä rakennussuojelualueella ja että alueella oleva vesitorni huomioidaan kulttuurihistoriakohteena. Kaava huomioi hyvin Törnävän sairaala-alueen valtakunnalliset arvot. Sitä varten on ollut käytössä laadukas inventointi. Suojelualueet ja -kohteet on huomioitu asianmukaisin kaavamerkinnoin ja määräyksiin. Uudisrakentamista ohjataan maltilliseen suuntaan, ja se sopeutetaan historialliseen ympäristöön."*

Vastine: Merkitään tiedoksi

Muutokset kaavaan: Vesitornin suojelumerkintä täydennetään asemakaavakarttaan ja SR-1 alueelle lisätään asemakaavamääräys, että myös merkittävässä sisätilamuutoksissa tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos-liikelaitos muistuttaa pelastusajoneuvojen esteettömästä liikkumisesta, sammutusveden turvaamisesta ja poistumisturvallisuudesta rakennuksista.

Vastine: Huomioidaan sillä tarkkuudella kuin ne asemakaavatasolla voidaan huomioida ja todetaan että maaston korkeuseroista johtuen joudutaan rakennusluvan yhteydessä erityisellä huolella tutkimaan esitetyt seikat.

Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelu toivoo sairaalanrinteen voimalaitoksen ja uudisrakentamisen väliin jäävän puustoa sekä pohtii asuinrakentamisen sijoittumista noin 60 metrin päähän voimalasta. Ympäristönsuojelu toivoo myös kaavamääräystä sähköautojen latauspaikoille.

Vastine: Voimala toimii höyryn tuottajana sairaalalle ja voimalakäyttö on pääasiassa talvista huippukulutuksen tasausta. Voimala on käytännössä ympäristöhäiriöitä tuottamaton ja sen huolto on pääasiassa Von Esseninkadulta. Kaavassa on osoitettu istutettava vyöhyke peittämään voimalaa. Koska sähköautojen latauspisteiden lakiesitykset ovat kesken, ei kaavaan voi ko. määräyksiä kirjoittaa, koska ne saattaisivat olla ristiriidassa lainsäädännön kanssa tulevaisuudessa.

Seinäjoen kaupungin rakennusvalvonta Huomioi muutaman puuttuvan kaavamerkin asemakaavan luonnoksessa. Rakennusvalvonnalla ei ole muuta kommentoitavaa asemakaavan luonnoksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Muutokset kaavaan: Kaavamerkintöjä täydennetään esitetyllä tavalla.

Muistutus 1: Muistutuksen esittäjä on huolissaan korttelin 28 eli keskussairaalan korttelin autopaikkojen riittävydestä, etenkin kun M- sairaala valmistuu kortteliin 66. Muistutuksen esittäjä kysyy myös, onko autopaikkojen kaavamääräys velvoittava ja voidaanko veloitteesta poiketa?

Vastine: Autopaikkavelvoitteen täyttyminen tutkitaan aina rakennuslupamenettelyssä ja tarpeelliset autopaikat on pystyttävä osoittamaan ennen rakennusten käyttöönottoa. Autopaikkojen kaavamääräys on aina velvoittava. Autopaikkojen kaavamääräyksestä voi hakea poikkeamista kaupunginhallitukselta, mutta poikkeamisen peruste voi olla ainoastaan autopaikkatarpeen vähäisyys ja näinhän ei korttelissa 28 tai 66 ole.

Keskussairaalan korttelissa 28 on tällä hetkellä hieman yli 1850 autopaikkaa eli nykyrakentamiseen nähden jopa hieman kaavavelvoitetta enemmän. M- sairaalan käyttöönoton vaatimien 192 autopaikan uuden autopaikan jälkeen voi tulla hankaluuksia järjestää autopaikat korttelista 28. Nyt tehtävän asemakaavan muutoksen jälkeenkin korttelin 67 LPA-alueelta voidaan edelleen osoittaa autopaikkoja korttelin 28 eli keskussairaalan käyttöön, mutta sairaanhoitopiirin myytä alueen muutamia vuosia sitten on sovittava pysäköinnin järjestämisestä alueen omistavan tahon kanssa.

Pitkällä tähtäimellä keskussairaalan kortteliin 28 on todennäköisesti rakennettava rakenteellista pysäköintiä, mihin myös asemakaava ohjaa ja varaa rakennusaloja. Pysäköintialueet alkavat olla niin laajoja ja pitkien etäisyyksien päässä sairaalasta, että myös tämän vuoksi on rakenteelliseen pysäköintiin syytä tukeutua.

Muistutus 2: Muistuttaja toteaa, että havainnekuva luo mielikuvan siitä, että suunnitelma on tehty kunnioittaen Piirin arvokasta henkeä. Havainnekuviasta ei kuitenkaan anna käsitystä kaduista, ajoreiteistä ja pysäköinnistä etenkin Törnävän sairaala-alueella. Muistutuksessa kysytään pysäköintitalojen rakentamismahdollisuutta ja todetaan että keskitettyä pysäköintiä on osoitettu vain keskussairaalan läheisyyteen. Muistutuksessa ihmetellään luontoselvitysten salassa pitoa. Muistutuksessa toivotaan mahdollisuutta vaikuttaa alueen nimistöö.

Vastine: LPA- 14 alueelle keskussairaalan läheisyydessä on mahdollista rakentaa pysäköintiä kahteen tasoon. Alue palvelee keskussairaala- ja asutusta sen läheisyydessä, ei niinkään varsinaista Törnävän sairaala- aluetta ainakaan päivittäisessä käytössä.

Tämä laaja asemakaavanmuutos jaetaan kahtia ja Törnävän sairaala-alueen osalta asemakaavatyötä jatketaan osallisuusmenettelyineen omana prosessinaan. Törnävän sairaala-alueen pysäköintiratkaisut ovat vielä osittain auki. Ratkaisuja tutkitaan edelleen ja tarvittaessa Törnävän sairaalan osalta järjestetään toinen viranomaisneuvottelu. Pysäköintitaloa ei sinne haluta, koska toimiva (lue: riittävän suuri) pysäköintitalo on liian massiivinen alueen mittakaavaan. Asiaa tutkittaessa on todettu, että pysäköinti on maisemallisista ja toiminnallisista syistä paras toteuttaa maan tasoon pieninä ryppäinä ja osin kulkureittien varrelle paikkoihin, joissa se vähiten häiritsee, mutta on riittävän lähellä toimintoja. Pysäköintipaikkojen tarpeen vähentämiseksi kaavaan lisätään määräys yhteiskäyttöautopaikoista.

Rakentamisen määrää on alueella tutkittu huolellisesti ja sen määrää on laskettu suunnittelun kuluessa huomattavasti. Keskussairaala- vasten olevassa rinteessä Törnävän sairaala- lähimpänä olevat rakennukset ovat kaksikerroksisia rivitaloja, jotta ne jäisivät vanhoille rakennuksille alisteisiksi. Asia on siis huomioitu.

Luontoselvitykset ovat salassa pidettäviä Laki viranomaisien toiminnan julkisuu- desta (21.5.1999/621) 24 §:n 14 mom mukaan. *"Salassa pidettäviä viranomaisen asiakirjoja ovat, ellei erikseen toisin säädetä: asiakirjat, jotka sisältävät tietoja uhanalaisista eläin- tai kasvilajeista tai arvokkaiden luonnonalueiden suojelusta, jos tiedon antaminen niistä vaarantaisi kysymyksessä olevan eläin- tai kasvilajin tai alueen suojelun;"*

Kaavan yhteydessä nimetään mm. kadut ja puistoja. Katujen nimeämisessä ja muutoinkin alueen nimistöä suunniteltaessa on jo kysytty muistuttajalta nimiehdotuksia.

Muistutus 3: Peab Oy:n 100 % omistama Kiinteistö Oy Seinäjoen Rinnekartano omistaa määräalan 743-14-34-2-M502, joka on osa AK-korttelialuetta, jolla tällä hetkellä ei ole rakennusoikeutta tai rakennusala. Määräala on osana Tömävän sairaala-alueen asemakaavan muutosta. Määräala on kaavaluonnoksessa osoitettu kokonaisuudessaan lähivirkistysalueeksi (VL), jolle ei voida rakennusoikeutta antaa.

Kun määräala on tullut alun perin Seinäjoen Rinnekartanon ja Peabin omistukseen on Seinäjoen kaupunki luvannut, että sille tullaan myöhemmin saamaan AK rakennusoikeutta. Kaavamuutoksen yhteydessä määräalalle on suunniteltu noin 1150-1300 k-m2 kokoista rinnetaloa hyvässä yhteistyössä kaupungin kanssa. Peabille onkin tullut yllätyksenä kaavaluonnos sen tämänhetkisessä muodossaan ja sen yhteydessä esitetyt perustelut sille, että määräalasta tulee kokonaisuudessaan lähivirkistysaluetta. Peab katsoo, että nyt esitetty kaavaluonnos rikkoo yhdenvertaisuusperiaatetta ja asettaa maanomistajalle kohtuutonta haittaa, joka olisi myös vältettävissä.

Peab Oy epäilee luontoselvityksen tekotapaa. Peab Oy katsoo, että alue sopisi hyvin rakentamiseen (1150-1300k-m2) puustoa riittävästi säästäen ja että sille voitaisiin rakentaa liittymä Hanneksenrinteeltä huomioiden liikennemäärät.

Peab Oy katsoo, että maanomistajat on asetettu kaavaluonnoksessa perusteetta eri asemaan ja että se rikkoo siten yhdenvertaisuusperiaatetta. Peab on ainut maanomistajista, jollei ei tule lainkaan rakennusoikeutta. Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Periaate edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia kaavassa aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita. Peab Oy muistuttaa, että Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentin mukaan "- Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää."

Kaavan hyväksymisestä aiheutuisi Peab Oy:lle kohtuutonta haittaa, joka olisi vältettävissä syrjäyttämättä kaavan tavoitteita.

Peab Oy toteaa, että tässä muodossaan kaavaluonnos ei täytä hyväksyttäviä maankäytöllisiä perusteita, minkä vuoksi kaavaratkaisulla syrjäytetään vaatimus maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta. Edellä esitetyillä perusteluilla Peab katsoo, että kaava on mahdollista toteuttaa AK alueena siten, että Peabin määräalalle voitaisiin saada suunnitelmissa esitetty rakennusoikeus.

Vastine: Määräala on tullut muistuttajan omistukseen ilmeisesti yli kaksikymmentä vuotta sitten. Sen aikaisia viranhaltijoita on jo mahdoton kuulla, mutta kaupunki ei voi suullisesti myöntää rakennusoikeutta, eikä sillä ole tapana näin menetellä koskaan ilman maankäyttö- ja rakennuslain mukaista kaavoitusprosessia, jossa asia tutkitaan, selvitetään ja laaditaan tarvittavat asiakirjat. Päätöksen asemakaavan muuttamiseksi ja rakennusoikeuden antamisesta tekee kaupunginvaltuusto (poikkeustapauksessa kaupunginhallitus).

Peab Oy väittää, että luontoselvitystä on täydennettävä vuoden 2020 vähälumisuuden vuoksi. Tämä ei pidä paikkaansa, sillä itseasiassa paksu lumipeite haittaa havaintojen tekoa. Viranomaisneuvottelussa 19.2.2021 ELY-keskus totesi luontoselvitykset hyvin laadituiksi ja sen että ne on huomioitu hyvin kaavassa. Myös aiemmassa luontoselvityksessä 2004 alue on osoitettu luontodirektiivi IV mainitun lajin elinpiiriksi, lajien, jotka ovat tiukasti suojeltuja myös luonnonsuojelualueiden ulkopuolella. Liitteen lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty automaattisesti, ilman erillistä suojelupäätöstäkin. Viranomaisneuvottelussa ELY-keskus katsoikin, että Peab Oy:n omistamalle alueelle on osoitettava myös luo-1 merkintä: Luontokohde. Suojellun lajin levähdys, liikkumistai lisääntymisalue tai -kohde. Alueella oleva puusto tulee säilyttää. Ennallistavat ja hoidolliset toimenpiteet on sallittu.

22.3.2021 tehtiin alueen uusi tarkastelu. Tarkastelussa todettiin määräalalla edelleen olevan luontodirektiivi IV mainitun lajin lisääntymis- tai levähdyspaikka ja että se on osa lajin liikkumiskäytävää.

Peab Oy väittää, että alue sopisi hyvin rakentamiseen (1150-1300k-m²) puustoa riittävästi säästään ja että sille voitaisiin rakentaa liittymä Hanneksenrinteeltä huomioiden liikennemäärät. Tämä ei pidä paikkaansa, sillä länsipuoleisen tontin piha on suunnilleen nyt korkeusasemassa + 60,90 ja itäpuolinen + 55,31. Peab Oy:n omistaman määräalan rakentaminen taloineen, ulkorakennuksineen ja pysäköinti-alueineen, huomioiden yli viiden metrin korkeuseron vaatimat täytöt ja leikkaukset, tuhoaisi väistämättä alueen kuusivaltaisen vanhan metsän.

Ajoneuvoliittymän rakentaminen Hanneksenrinteelle on myös mahdotonta ja sen rakentaminen on ollut kielletty jo vuonna 1992 voimaan tullessa, nyt voimassa olevassa asemakaavassa. Vaikkakin tonttiliittymien rakentamista kokoojakaduille vältetään, liikennemäärät sinällään eivät liene pääasiallisena esteenä. Tehty liikenneselvitys osoittaa, että Hanneksenrinteen liikenne lisääntyy entisestään ja sen ja Huhtalantien risteykseen joudutaan tulevaisuudessa asentamaan liikennevalot. Kuten tontin korkeuserosta selviää, rinne on poikkeuksellisen jyrkkä tällä kohtaa. Ns. pesulan tontin kohdalla, määräalan länsipuolella, on rinteessä tasanne, johon on aikoinaan rakennettu liittymä, ilmeisesti juuri siksi, että juuri sillä kohtaa se on ollut mahdollista toteuttaa. Liitymäkielto on rinteeseen jyrkkyyden lisäksi asetettu Hanneksenrinteelle Vuorenmaanrinteen risteyksen vuoksi. Risteyksen läheisyydessä on Steinerkoulu ja -päiväkoti. Kevyen liikenteen väylä kulkee Hanneksenrinteen eteläreunaa ja sen korkeusero on yli 20 metriä 350 metrin matkalla. Liikenneturvallisuus huomioiden, erityisesti kevyen liikenteen osalta, ei liittymää voida rakentaa Hanneksenrinteelle. Myöskään AK-tontin liittyminen ns. "kirvesvarren" kautta Vuorenmaanrinteelle ei olisi suotavaa tai muodostaisi hyvää ympäristöä.

Edellä Peab Oy katsoo, että maanomistajat on asetettu kaavaluonnoksessa perusteet eri asemaan ja että se rikkoo siten yhdenvertaisuusperiaatetta. Peab on ainut maanomistajista, jollei ei tule lainkaan rakennusoikeutta. Peab Oy viittaa maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 mom: Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Tämä tarkoittaa, että Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Periaate edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia kaavassa aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei siten edellytä, että kaikille maanomistajille tulisi olosuhteista riippumatta osoittaa asemakaavassa samansuuruinen rakennusoikeus. Korkeimman hallinto- oikeuden vuosikirjapäätös KHO:2017:202. Maanomistajien erilaiseen kohteluun tulee kuitenkin olla kaavan sisältövaatimuksista johdettavissa olevat hyväksyttävät maankäytölliset perusteet. Yhdenvertaisuusperiaate edellyttää ainoastaan sellaista rakennusoikeutta, joka on tonttien ominaisuuksien perusteella niille osoitettavissa asemakaavan sisältövaatimuksien puitteissa. Peab Oy:n määräala ei ole sen ominaisuuksista johtuen mahdollista rakentaa siten, ettei luontodirektiivin IV-lajin lisääntymis- tai levähdyspaikkaa hävitettäisi tai heikennettäisi. Tässä tapauksessa Peab Oy:n omistamalle määräalalle ei ole, edellä mainituista, syistä osoitettavissa rakennuspaikkaa tai sitä osoitettavissa AK-tontiksi. Tämä puolestaan on tutkittu Maankäyttö- ja rakennuslain 9§:n 1 mom mukaan perustuen kaavan merkittävät vaikutukset arvioimaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Muutokset kaavaan: Ely- keskuksen esittämällä tavalla alueelle lisätään merkintä luo-1: Luontokohde. Suojellun lajin levähdys, liikkumis-, tai lisääntymis-alue tai -kohde. Alueella oleva puusto tulee säilyttää. Ennallistavat ja hoidolliset toimenpiteet on sallittu.

Viranomaisneuvottelu 19.2.2021

Viranomaisneuvotteluun osallistuivat Etelä- Pohjanmaan liitto, Etelä- Pohjanmaan ELY-keskus, Seinäjoen Museot, Etelä- Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos ja Seinäjoen kaupunki.

Todettiin että alueelle on tehty kattavat selvitykset ja suunnitelmat jotka pohjautuvat 2016 käytyyn yleiseen arkkitehtikilpailuun:

Liikennetarkastelut

Luontoselvitys

Lepakkoselvitys

Seinäjoen entisen piirisairaalan rakennusinventointi

Luonnosmateriaalia arkkitehtitoimisto Sami Vikström

ELY-keskus totesi, että selvitykset on tehty hyvin ja suunnittelu on ollut korkea-luokkaista. Hulevesien johtamista, viivyttämisestä ja ratkaisusta on kuitenkin hyvä antaa selostuksessa tarkempaa tietoa kattavammin. Uudet energiamuodot ja uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämismahdollisuudet on syytä myös avata selostuksessa.

Etelä- Pohjanmaan liitto toteaa, että maakuntakaavassa alue on taajama-alueita, johon toivotaan eheyttävää ja täydentävää rakentamista. Muistettava on, että alue on valtakunnallisesti merkittävää aluetta ja että museoviranomaisen lausumismahdollisuus on tärkeää. Selostukseen on syytä avata maakuntakaavan merkin-

Seinäjoen Museot toivoi tarvittaessa tehtävän tarkempia rakennushistoriallisia selvityksiä kunnostustöiden yhteydessä. Museo myös toivoi vielä harkittavan kahden uudisrakennuksen jättämistä pois Törnävän sairaala-alueelta. Vesitorni on syytä suojella.

Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos-liikelaitos muistutti pelastusteistä haasteellisessa maastossa ja muistutti sammutusvedestä ja selkeän osoitteiston tärkeydestä. Pelastustiet on syytä huomioida tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelu pohti edelleen

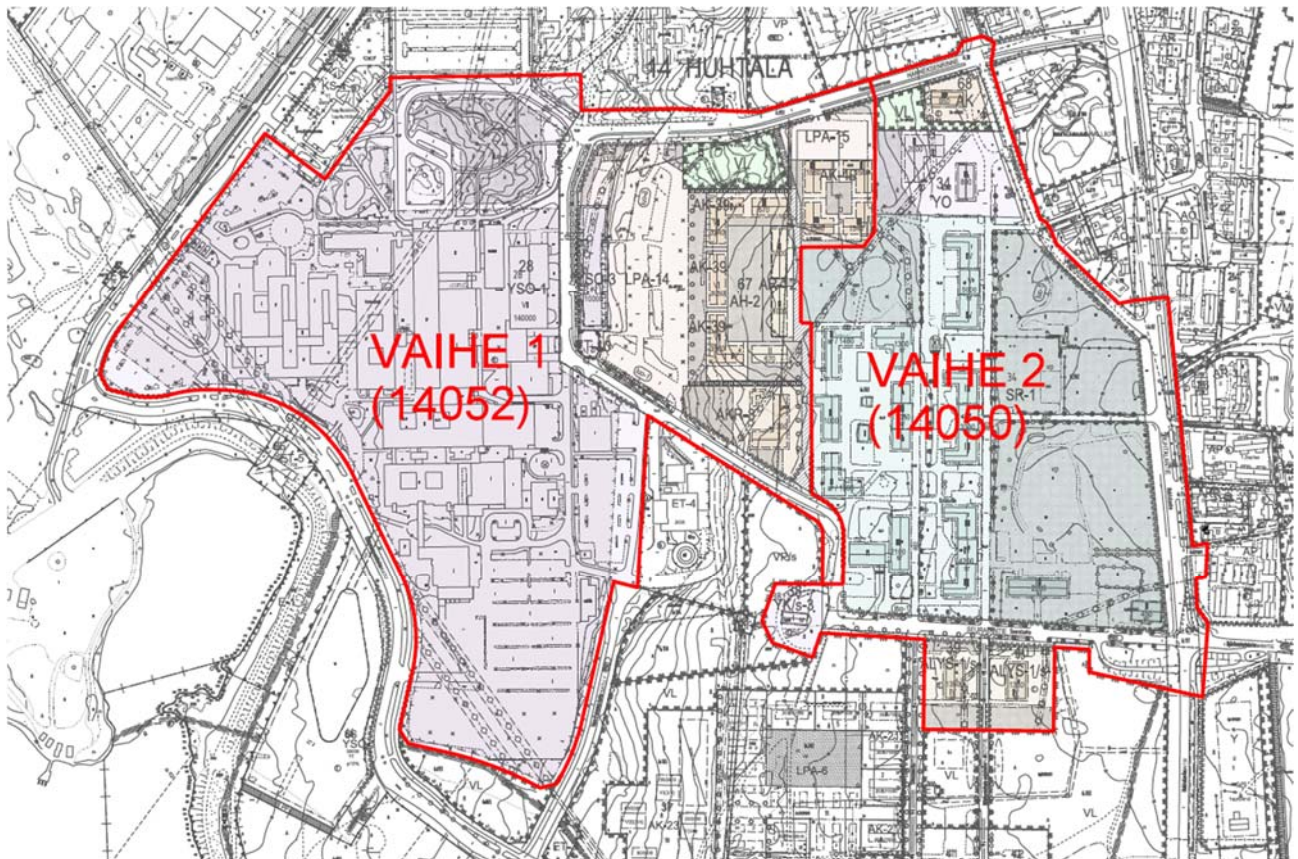
Yleisesti keskusteltiin leikkipaikkojen sijoittumisesta alueella ja voimalaitoksen huomioimisesta suunnittelussa, sekä katujen rakentamisesta. Keskustelussa pohdittiin luonnosvaiheen lyhyttä lausuntoaikaa näin merkittävissä kaavamuutoksissa ja todettiin että sitä olisi syytä pidentää.

Muutokset kaavaan: Alueen pohjoisosaan VL-alueelle lisätään merkintä luo-1: Luontokohde. Suojellun lajin levähdys-, liikkumis- tai lisääntymisalue tai -kohde. Alueella oleva puusto tulee säilyttää. Ennallistavat ja hoidolliset toimenpiteet on sallittu.

Asemakaavan jakaminen luonnosvaiheen jälkeen

Luonnosvaiheessa yhtenä asemakaavan muutoksena kaavanumerolla 14050 esitetty asemakaavan muutos jaetaan kahdeksi erilliseksi asemakaavan muutokseksi, joiden kaavanumerot ovat 14050 ja 14052.

Tämä vaihe 1 (kaavanumero 14052) asemakaavan muutos käsittää korttelit 28 (osa), 34 (osa) ja 67.



Kuva: 1. ja 2. vaiheen asemakaavoitus luonnosvaiheen kaavakartalla eritettynä.

Asemakaavaehdotus 9.3.2021 koskien asemakaavan muutosta 14052

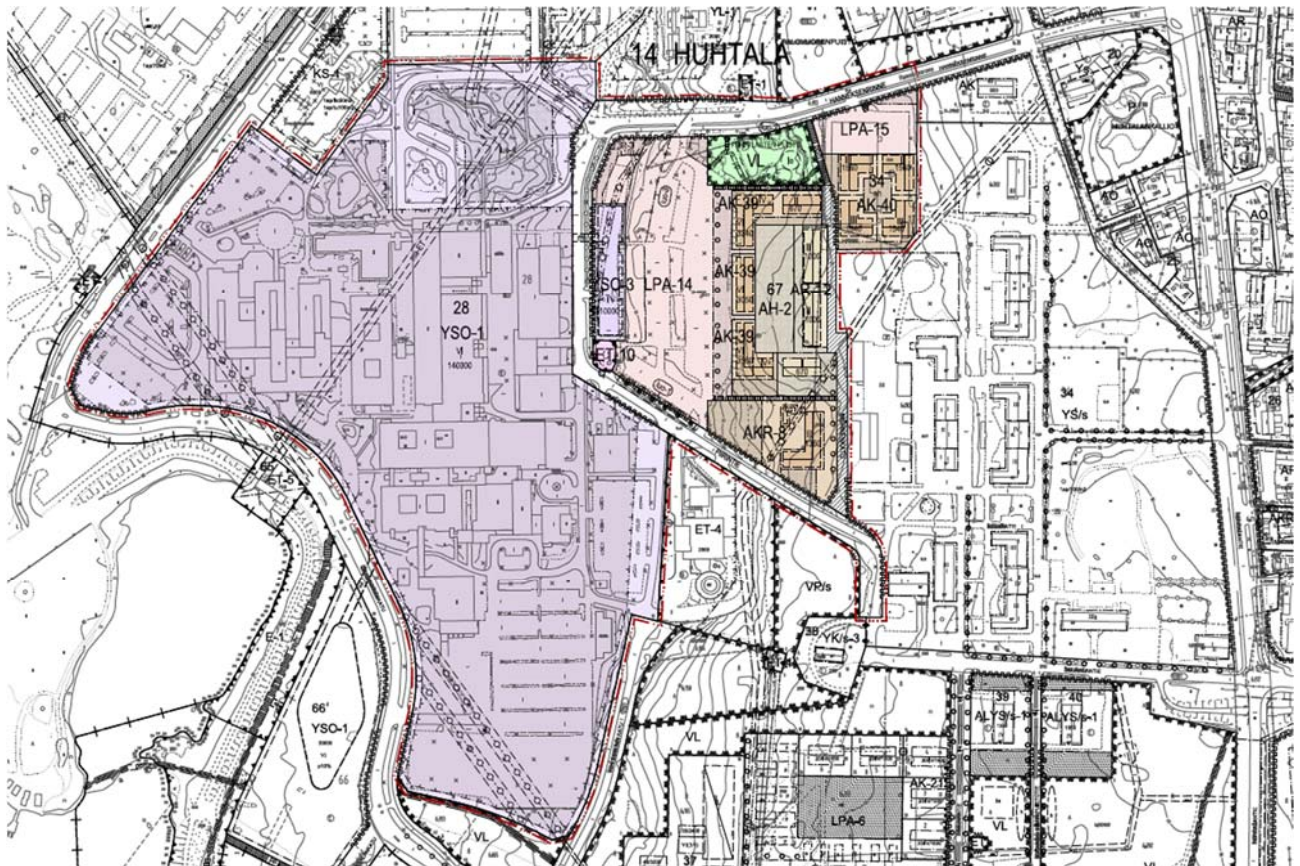
Saatujen kannanottojen ja tarkistettujen tavoitteiden perusteella alueelta on laadittu asemakaavaehdotus 9.3.2021

Asemakaavakartan merkintöjä on täydennetty ja asemakaavan selostusta on täydennetty saatujen lausuntojen ja muistutusten perusteella sekä huomioiden viranomaisneuvottelussa esiin tulleet seikat. Asemakaavan muutoksen numero 14052 osalta muutokset ovat olleet lähinnä täydentäviä ja asiavirheitä korjaavia.

Lausunnoissa ja viranomaisneuvottelussa esiin noussut tuleva hulevesien käsittely on tutkittu alueen omistajan ja kaupungin toimesta. Törnävän sairaala-alueelta johdetaan hulevedet vanhan, toimivan, järjestelmän kautta halkaisijaltaan noin 700 mm putkea pitkin jokeen. Vanhastaan sairaalan puisto on toiminut viivästys- ja imeytysalueena. Ylempää rinteestä hulevedet tullaan johtamaan kaupungin hulevesiverkostoon. Mörnenkadun alle rakennetaan uusi hulevesiputki, johon on kiinteistöjen mahdollista liittyä. Alueen päällystettävistä pinoista mahdollisimman suuri osa tullaan tekemään vettä läpäisevinä. Kunkin liittymän yhteyteen rakennetaan viivytysjärjestelmä, josta on oltava selvitys rakennuslupavaiheessa ja hulevesien käsittely tutkitaan kunkin rakennuksen osalta tarkemmin rakennusluvan yhteydessä. Mörnenkadun alla kulkeva hulevesiputki liitetään puolestaan Hanneksenrinteen alla kulkevaan halkaisijaltaan 800 mm hulevesiputkeen, joka jatkuu Huhtalantietä pitkin pohjoiseen.

Kaupunginhallitus 15.3.2021

Kaupunginhallitus hyväksyi vielä viimeisteltävän asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 15.3.2021. Ennen nähtävänä pitoa kaava-asiakirjoihin lisättiin kortteleille AK-40 ja LPA-15 korttelinumero 34 ja kaavalla huomioitiin muodostuvan myös erityisaluetta.



Kuva: 1. vaiheen asemakaavaehdotus 9.3.2021.

Lausunnot ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 24.3.2021 -22.4.2021. Ehdotuksesta saatiin määräaikaan mennessä 3 lausuntoa ja määräajan jälkeen yksi. Yhtään muistutusta ei jätetty. Lausunnot antoivat määräajassa Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos ja Seiverkot Oy. Seinäjoen museoiden lausunto saapui myöhässä.

Etelä- Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaan "Seinäjoen kaupungin keskussairaalan, Y-talon ja Törnävän sairaalan alueen asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon (5.2.-18.2.2021) sekä viranomaisneuvottelun (19.2.2021) jälkeen

asemakaava-alue on jaettu kahdeksi erilliseksi kaavahankkeeksi. Ensimmäisessä vaiheessa asemakaavan muutosehdotus on laadittu alueelle, joka käsittää keskussairaalan, Y-talon, pesulan tontin ja Törnävän sairaalan rinteiden alueet. Tämän 1. vaiheen kaavamuutosalueen ala on noin 22 ha. Törnävän sairaala-alueelle laaditaan asemakaavan muutosehdotus myöhemmässä vaiheessa. Koko suunnittelualueen laajuus on yhteensä noin 36 ha.

Asemakaavan muutosehdotus on keskussairaalan tontin ja Y-talon alueen osalta lähinnä tekninen ja samalla eräitä määräyksiä päivitetään. Asemakaavan muutos kohdistuu pääsien entisen keskussairaalan tontille sekä keskussairaalan ja Törnävän sairaalan alueen väliselle rinnealueelle, jonne osoitetaan uudet asuinrakentamisen korttelialueet AKR-8, AK-39 (3 aluetta), AR-12, AK-40 sekä yhteiskäyttöalue AH-2 ja autopaikkojen korttelialueet LPA-14 ja LPA-15. Uusien asuinrakennusten kerrosala on yhteensä noin 21 000 k-m². Lisäksi Piirintien varrelle sijoittuvalle YSO-3 tulee 10 000 k-m² sairaala- ja muita vastaavia toimintoja varten. Keskussairaalan ja Y-talon muodostaman YSO-1 korttelialueen kerrosala on 140 000 k-m².

ELY-keskus on antanut asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheessa koko Törnävän sairaalan sekä keskussairaalan ja Y-tontin alueita koskeneen lausunnon

18.2.2021. Suuri osa lausunnosta koski Törnävän sairaalan aluetta, jonka osalta asemakaavoitus etenee erillisen prosessin yhteydessä. Törnävän alueen kehittäminen ja tämän asemakaavan mahdollistama uusi asuinrakentaminen pohjautuu viisi vuotta sitten järjestetyssä yleisessä arkkitehtikilpailussa menestyneeseen suunnitelmaan, jota kaupunki, maanomistajarakennusliike sekä arkkitehtitoimisto ovat kehittäneet edelleen korkealaatuisena, alueen luonnonarvot ja valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteet ja arvot huomioiden. Valmisteluvaiheen lausunnossa ELY-keskus kiinnitti tätä asemakaava-aluetta koskien huomiota mm. hulevesien selvitysten laatimistarpeeseen sekä niitä koskeviin käsittelyratkaisuihin, uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämismahdollisuuksien arviointiin sekä kaavahankkeen yleiskaavallisten tarkastelun laatimistarpeeseen. Näitä asioita on käsitelty myös viranomaisneuvottelussa, ja kaupunki on täydentänyt vaikutusarviointeja ja kaavaselostusta. ELY-keskus pitää täydennyksiä riittävinä, eikä sillä ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta ja laadituista selvityksistä.

Törnävän sairaalan alueen ja keskussairaalan alueen välille sijoittuva uudisrakentaminen on sopeutettu haastavaan ja arvokkaaseen ympäristöön hienosti niin rakennustehokkuuden, korttelirakenteen kuin massoitellunkin osalta. Kaupungin pitkäjänteinen ja perusteellinen työ alueen kehittämiseksi yhteistyössä alueen ainutlaatuisuutta ympäristöä vaalivan maanomistajan ja ammattitaitoisen suunnittelijan kanssa mahdollistavat laadukkaan uudisrakentamisen valtakunnallisesti arvokkaaseen ympäristöön. ELY-keskus pitää keskussairaalan, Y-talon ja Törnävän sairaalan alueiden suunnittelua ja kaavoitusta tähän asti erittäin onnistuneena. Myös Törnävän sairaalan alueen jatkosuunnittelussa hyvällä viranomaisyhteistyöllä ja kaupunkilaisten ja eri tahojen osallistamisella voidaan saada aikaiseksi esimerkillisen laadukasta ympäristöä.

Vastine: Merkitään tiedoksi

Etelä- Pohjanmaan Pelastuslaitos-liikelaitos toteaa että pelastusviranomainen on lausunut kaavoituksesta asian edellisessä käsittelyvaiheessa 11.2.2021. Pelastusviranomaisella ei ole lisättävää aiempaan lausuntoon.

Vastine: Merkitään tiedoksi

Seiverkot Oy toteaa lausunnossaan että kaavan luonnosvaiheessa kaavoitusjohtajan kanssa käydyssä keskustelussa ilmaisimme muuntamopaikalle tarpeen Piirin lasten puistoon. Ehdotukseen tämä muuntamopaikka on kuitenkin siirtynyt Hanneksenrinnettä "eteenpäin". Kyseinen ohjeellinen et-2 alue ei palvele Seiverkot Oy:n tarvetta sijoittaa muuntamo kaavaehdotuksen mukaisten kerrostalojen välittömään läheisyyteen, mahdollisimman lähelle kulutuksen keskipistettä. Lisäksi olemassa olevan verkon osalta ehdotuksen mukaiselle paikalle sijoitettuna muuntamo liitettäisiin toiseen lähtöön, kuin missä vielä käytössä oleva pesulan muuntamo on kytkettynä. Vanhan pesulan ja asemakaavaehdotuksen mukaisella kerrostalotontilla sijaitseva kaapeli on siirrettävä pois tontilta ennen kuin rakennustöitä voidaan aloittaa. Koska kyseinen kaapeli on osa sairaalaa syöttävää verkkoa, ei ole mahdollista jättää kaapelia pois käytöstä. Lisäksi kerrostalotyömaalle tarvitaan jo työmaa-aikana sähköä jota ei pystytä ilman uuden muuntamon rakentamista toimittamaan.

Seiverkot Oy ehdottaa, että asemakaavaehdotuksen mukainen et-2 alue jää kaavaan tulevaisuuden tarpeita silmällä pitäen (sähköautojen lataus LPA-14 alueella ja asemakaavaehdotuksen alueen pohjoispuolella sijaitsevan YL-1 korttelin mahdollinen kehittyminen) ja että asemakaavaan lisätään toinen ET alue muuntamon sijoittamista varten.

Vastine: VL-alueelle on lisätty ohjeellinen et-2-alue Seiverkkojen toiveiden mukaisesti, ja alueelle on annettu rakennusoikeutta 10 k-m².

Seinäjoen museot toteaa lausunnossaan että Seinäjoen kaupunki on pyytänyt Seinäjoen museoilta lausuntoa kaavaehdotuksesta liittyen asemakaavan muutokseen

Huhtalan kaupunginosan kortteleissa 28 (osa), 34 (osa) ja 67. Suunnittelualue käsittää Törnävän sairaalan rinteeseen sekä keskussairaalan, y-talon ja pesulan tontit. Museoon antanut lausunnon kaavaluonnoksesta 18. 2.2021 (diar. SM 10/2021). Luonnosvaiheen jälkeen asemakaava on jaettu kahdeksi asemakaavaksi. Ensimmäisessä vaiheessa ehdotusvaiheeseen etenee Törnävän sairaalan rinteeseen alue sekä keskussairaalan, y-talon ja pesulan tontit (kaavanumero 14052). Museotta ei ole huomautettavaa tästä kaavaehdotuksesta.

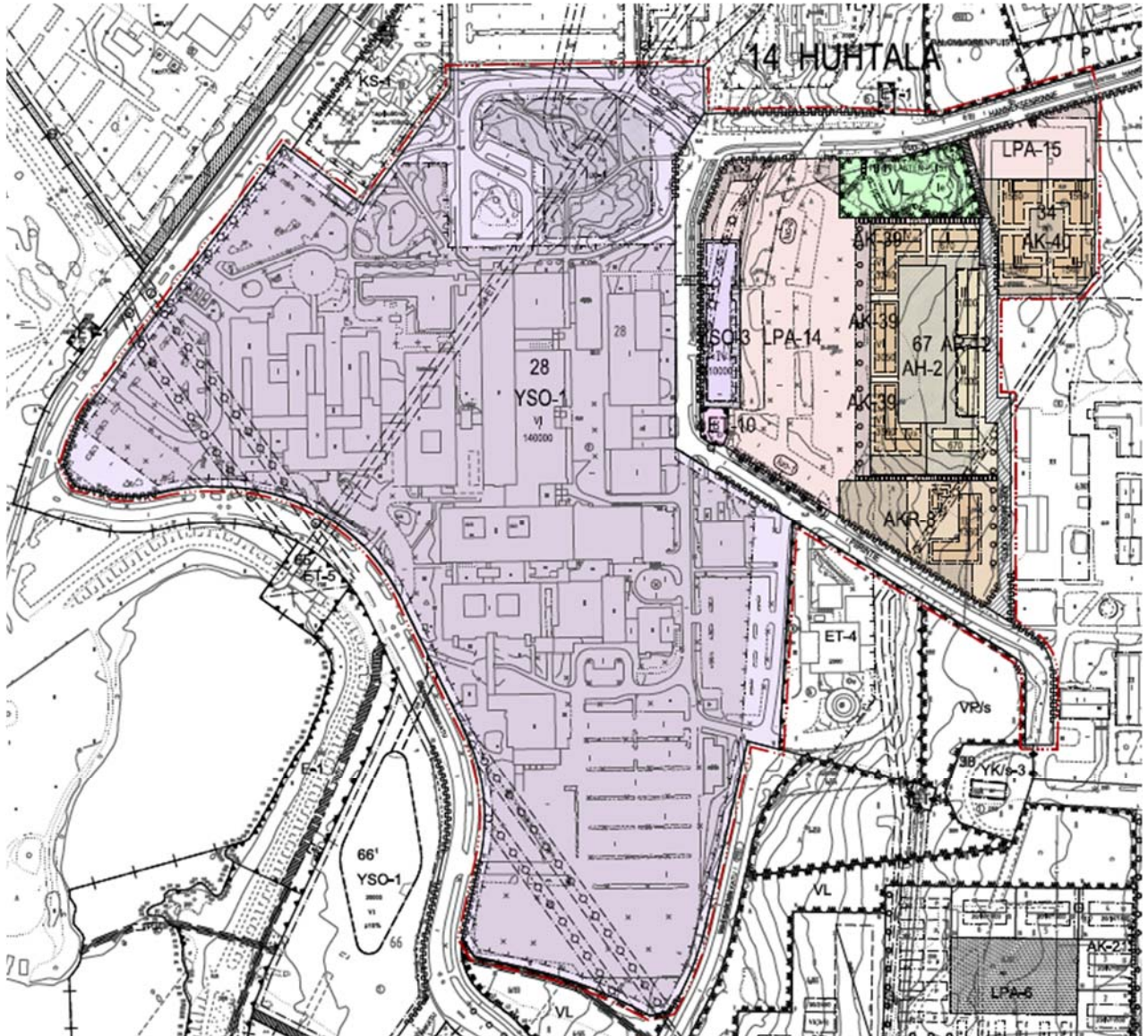
Vastine: Merkitään tiedoksi

Tarkistukset kaava-asiakirjoihin

Kaava-asiakirjoihin on tehty ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen seuraavat muutokset:

- VL-alueelle on lisätty ohjeellinen et-2-alue Seiverkkojen toiveiden mukaisesti, rakennusoikeutta et-2 alueelle on annettu 10 k-m2.
- LPA-14 alueella istutettavaa aluetta on kavennettu 5 m kerrostalokortteleita vasten ja istutettava alue on poistettu kapeilta pihakadulle johtavilta kulkureiteiltä.
- AH-2 korttelialuetta on laajennettu AK-39-kortteleiden väliin. AH-2 korttelialue laajenee 147 m2 (3094 m2 -> 3241 m2) ja LPA-14 korttelialue vastaavasti pienenee 147 m2 (19293 m2-> 19146 m2).
- AR-12 korttelialuetta on laajennettu pohjoiseen AK-39 alueelle yhden II kerroksisen talon verran. AR-12 korttelialue laajenee 977 m2 (4288 m2 -> 5265 m2) ja rakennusoikeus kasvaa 670 k-m2. AK-39 vastaavasti pienenee 977 m2 (2325 m2 -> 1348 m2) ja rakennusoikeus vähenee 670 k-m2.
- AKR-8 kortteliin on lisätty ajoneuvoliittymäkielto Piirintielle ja 5 m istutettava-alue ajoneuvoliittymäkiellon kohdalle tontin puolelle.
- AR-12 korttelin eteläosassa istutettavaa aluetta on tarkistettu.
- Mörnenkatu on muutettu Axel Mörnen kaduksi.

Kaava-asiakirjoihin tehdyt muutokset ovat vähäisiä, eivätkä vaadi uutta nähtävillä pitoa.



Kuva. Ote kaavaehdotuksesta Kh 10.5.2021

Kaupunginhallitus 10.5.2021

Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaa kokouksessaan 10.5.2021 ja päättänyt esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto 31.5.2021

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 31.5.2021.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 22 ha. Kaavan kokonaisrakennusoikeus on korttelissa 28 140000 k-m² (josta käyttämätöntä on noin 30 000 k-m²) ja korttelissa 67 24690 k-m², jossa kaikki rakentaminen on uudisrakentamista, korttelissa 34(osa) uudisrakentamista 6200 k-m². Kokonaisuudessaan uudisrakentamista on kortteleissa 34 (osa) ja 67 noin 30890 k-m², josta asuinrakentamisen osuus on 20890 k-m². Voimassa olevaan kaavaan verrattuna ei rakennusoikeus kasva korttelissa 28. Rakennusoikeus kasvaa asemakaavan muutosalueella noin 24790 k-m².

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

LIITE 2. Asemakaavan seurantalomake

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 pääterveyskeskus Y-talo on alueella sen länsiosassa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnoillä 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 joukkoliikennedyhteyksien 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 liikennedyhteyksiin. Elinympäristön laatuun on kiinnitetty huomiota asemakaavamääräyksillä.

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.

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.

Alue on joukkoliikenteen palveluiden osalta erinomaisen hyvin saavutettavissa ja muutenkin liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Tilavaraukset ovat riittävät mm. rakentamattomien kevyenliikenteen väylien osalta. Liikenteen osalta on tehty toimivuustarkastelut ja laadittu toimenpide-ehdotukset.

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.

Sekoittunut rakenne, joka sisältää asumista ja työpaikkoja on yhdyskuntarakenteellisesti edullinen, ei pelkästään toiminnallisesti, vaan myös esimerkiksi pysäköintipaikkojen ja muun infran rakentamisen kannalta.

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. Törnävän sairaala-alue sopii erinomaisesti myös esimerkiksi erilaista asumista tukevaa hoivaa tarjoaville yrityksille asumispalveluineen.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Törnävän sairaala-aluetta kaavaillaan monipuoliseksi kulttuuriin nojaavaksi työ- ja elinkeinoalueeksi, jota lähistölle tuleva asutus täydentää. Työpaikkojen määrää on mahdoton vielä arvioida. Suunnittelualueella Törnävän sairaala-alueen ulkopuolelle kaavamuuksio tuo lisää vain joitakin työpaikkoja, lukuun ottamatta YSO-3 aluetta korttelissa 67, johon on mahdollista sijoittaa sairaala tms. toimintoja.

Virkistys

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

Tekninen huolto

Alue on helposti liitettävissä teknisiin verkostoihin. Alueen halki kulkee kaukolämmön runkolinja. Rakentamiskustannuksia aiheuttavat verkostojen liittymien rakentaminen ja täydennykset. Törnävän sairaala-alueen sisäinen verkko vaatii kunnostusta. Björkenheimintien uuden sillan rakentaminen katu- ja kaistajärjestelyineen parantaa liikenneyhteyksiä idän suuntaan. Silta rakennetaan 2021- 2022.

Hanneksenrinteen ja Huhtalantien risteykseen joudutaan liikenneselvityksen perusteella asentamaan jossain vaiheessa liikennevalot.

Rakennettu kulttuuriympäristö

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

Sekä keskussairaala-alueella että Törnävän sairaala-alueella tarvittaessa on tehtävä ja täydennettävä tarpeelliset rakennus- ja kulttuurihistorialliset inventoinnit ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä. MM. Törnävän sairaalakäytössä yhä olevia sairaalataloja ei ole kauttaaltaan pystytty tarkastamaan.

Kestävä kehitys ja Ilmastomuutos

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. Tuomalla asuinrakentamista keskussairaalan ääreen vähennetään työmatkaliikennettä. Törnävän sairaala-alueen tulevat monipuoliset palvelut ja alueen sekoittuneisuus ovat myös osa kestävästä kaupunkirakennetta.

Kaukolämmön runkolinja kulkee alueen halki ja nykyisellään rakennukset on liitetty kaukolämpöön. Alueen maaperä suosii myös maalämmön hyödyntämistä.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaana alueena ja RKY-kohteena on kuitenkin esim. aurinkoenergiaa hyödyntävien keräinten osalta noudatettava harkintaa niiden sijoituksen suhteen. Näkyvien energiahuollon laitteiden on sovittava ympäristöönsä. Uudet tekniikat mahdollistavat todennäköisesti kuitenkin niidenkin hyödyntämisen.

Alueen vanha rakennuskanta aiotaan kunnostaa, mikä sinällään on paitsi kulttuuriteko myös ilmastoteko. Olevien rakenteiden hyödyntäminen säästää ympäristöä.

Hulevesien osalta ovat alueen korkeuserot haasteellisia. Nykyisellään alueella ei kuitenkaan ole hulevesiongelmia. Törnävän sairaala-alueen puistosta on vanhaan halkaisijaltaan noin 700 mm putki jokeen hulevesien johtamiseksi. Putkea voidaan edelleen käyttää Törnävän sairaala-alueen alueen vesien johtamiseen. Vanhastaan sairaalan puisto on toiminut viivästys- ja imeytysalueena. Ylempää rinteestä hulevedet tullaan johtamaan kaupungin hulevesiverkostoon. Axel Mönnen kadun alle rakennetaan uusi hulevesiputki, johon on kiinteistöjen mahdollista liittyä. Päälystettävistä pinnoista mahdollisimman suuri osa tullaan tekemään vettä läpäisevinä. Kunkin liittymän yhteyteen rakennetaan viivytysjärjestelmä, josta on oltava selvitys rakennuslupavaiheessa ja hulevesien käsittely tutkitaan kunkin rakennuksen osalta tarkemmin rakennusluvan yhteydessä. Axel Mönnen kadun alla kulkeva hulevesiputki liitetään puolestaan Hanneksenrinteen alla kulkevaan halkaisijaltaan 800 mm hulevesiputkeen, joka jatkuu Huhtalantietä pitkin pohjoiseen.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ja laajennuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan ja luonnonympäristöön.

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. Nimistötoimikunta on kokouksessaan 9.3.2021 antanut uudelle kadulle nimeksi Piirintie, uusi pihakatu nimettiin Mörnenkaduksi ja pohjoispuolen VL-alue Piirin lasten puistoksi. Mörnenkatu on hyväksymisvaiheeseen yhteisesti päätetty muuttaa Axel Mörnen kaduksi.

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.

Törnävän sairaala-alueella rakennusten kunnostustyöt on jo aloitettu ja edistyvät sairaalatoimintojen poistuessa Törnävän sairaala-alueelta syksyllä 2021. Korttelin 67 ensimmäisten asuintalojen rakennustyöt aloitetaan syksyllä 2021. Kortteli rakentuu talo kerrallaan seuraavien vuosien aikana. YSO-3 alueen rakentuminen on täysin auki.

Törnävän sairaala-alueen kunnallistekniikkaa on uudistettu ja työ jatkuu. Kaupunki on aloittamassa Seuralantien ja Huhtalantien risteysjärjestelyiden rakentamista samassa yhteydessä, kun Björkenheimintien uusi silta rakennetaan. Katuverkon kehittämisen aikataulu kytkeytyy alueen rakentumiseen ja sitä tarkastellaan vuosittain.

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
15.3.2021	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville
24.3.2020 - 22.4.2021	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
10.5.2021	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan valtuuston hyväksyttäväksi
31.5.2021	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

5.2.2021
Täydennykset 9.3.2021, 4.5.2021

Martti Norja
kaavoitusjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

HUHTALA (14), KORTTELIT 28 (osa), 34 (osa) ja 67

Asemakaavan muutos

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Huhtalan kaupungin-osassa, noin 2,5 km päässä Seinäjoen kaupungin ydinkeskustasta etelään. Alue on laajuudeltaan noin 22 ha.



Alueen sijainti opaskartalla

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

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 ympäristöineen osoitteessa Huhtalantie 53. Hakija on esittänyt asemakaavaa muutettavaksi siten, että alueen rakennuskantaa täydennettäisiin uudisrakentamisella.

Seinäjoen keskussairaalan osalta ja kortteleiden 38, 39 ja 40 osalta kaavamuutos on lähinnä tekninen, mutta samalla muutamia kaavamääräyksiä täsmennetään tai tarpeettomina poistetaan.

Asemakaavan luonnosvaiheen jälkeen asemakaavan muutos on jaettu kahteen vaiheeseen kaavanumeroilla 14050 ja 14052. Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma koskee 1. vaiheen asemakaavan muutosta kaavanumerolla 14052. Kaavamuutosalue käsittää keskussairaalan tontin korttelissa 28 ja korttelista 34 keskuspesulan tontin sekä rakentumattoman rinnealueen.

Kaavoitusohjelmassa esitettyjen tavoitteiden mukaisesti vaihe 1 ja 2 asemakaavan muutoksella on tarkoitus monipuolistaa palveluita ja lisätä asumista keskeisellä kaupunkialueella, eheyttää kaupunkikuvaa ja tiivistää kaupunkirakennetta. Kaavamuutosalue on osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä.

Seinäjoen kaupungin kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt asemakaavan muutoksesta 14.8.2019.

Asemakaavan muutosten vaihe 1 ja 2 tavoitteena on osoittaa Törnävän sairaala-alueen ja lähiympäristön uudis- ja täydennysrakentamismahdollisuudet. Törnävän vanhoille sairaalarakennuksille etsitään uusi käyttötarkoitus niiden säilymisen varmistamiseksi. Uudisrakentaminen on pääosin asuntorakentamista.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Seinäjoen keskussairaalan ja Törnävän sairaalan kulttuuriympäristöön.



Ilmakuva alueesta vuodelta 2019. © MML. Kaava jaetaan luonnosvaiheen jälkeen kahdeksi asemakaavaksi.

Voimassa olevat kaavat

Maakuntakaavat

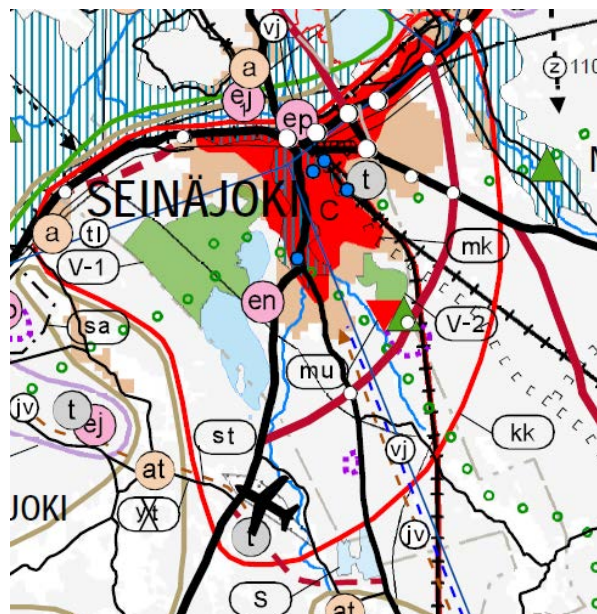
Kokonaismaakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk), jonka suunnittelumääräys on: *Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella sijaitsevan matkakeskuksen ja lentoaseman sekä muun maakunnan välisen joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava.*

Aluevarausmerkintä on Taajamatoimintojen alue, jonka suunnittelumääräys on: *Alueen suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, täydennysrakentamista ja taajamakuvan eheyttämistä.*

Maakuntakaavan mukaan suunnittelualue sijoittuu lisäksi kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle "Seinäjoen kulttuurimaisema-alueet (Törnävä, Marttila, Aalto-keskus ja asema)". Merkinnän suunnittelumääräys on: *Kulttuuriympäristön ja maiseman arvot on otettava huomioon siten, että varmistetaan näihin liittyvien arvojen säilyminen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin vaikuttavissa hankkeissa on pyydettävä museoviranomaiselta ja ympäristökeskukselta lausunto.*

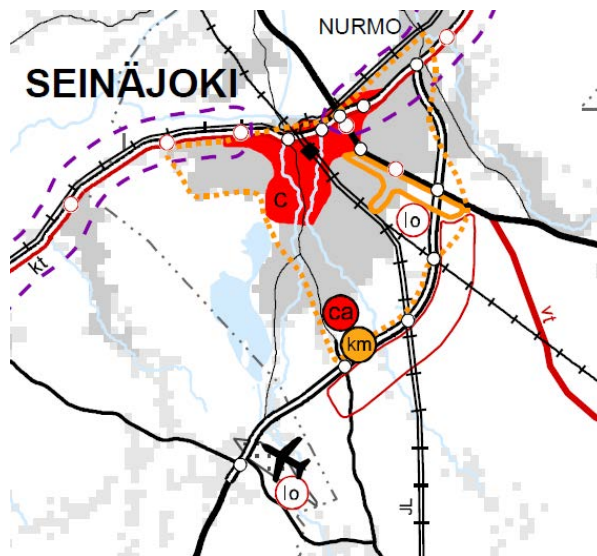
Alueelle on maakuntakaavassa osoitettu lisäksi valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde "Törnävän kartanon ja sairaalan alue". Suunnittelumääräyksen mukaan: *"Rakennetut kulttuuriympäristöt on otettava huomioon siten, että varmistetaan näihin liittyvien arvojen säilyminen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin vaikuttavista hankkeista on pyydettävä museoviranomaiselta ja ympäristökeskukselta lausunto.*



Ote Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavasta 2005.

Vaihemaakuntakaava II

Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Kaavassa Huhtalan kaupunginosan alue on harmaalla merkityllä taajamatoimintojen alueella.



Ote Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaavasta II vuodelta 2016.

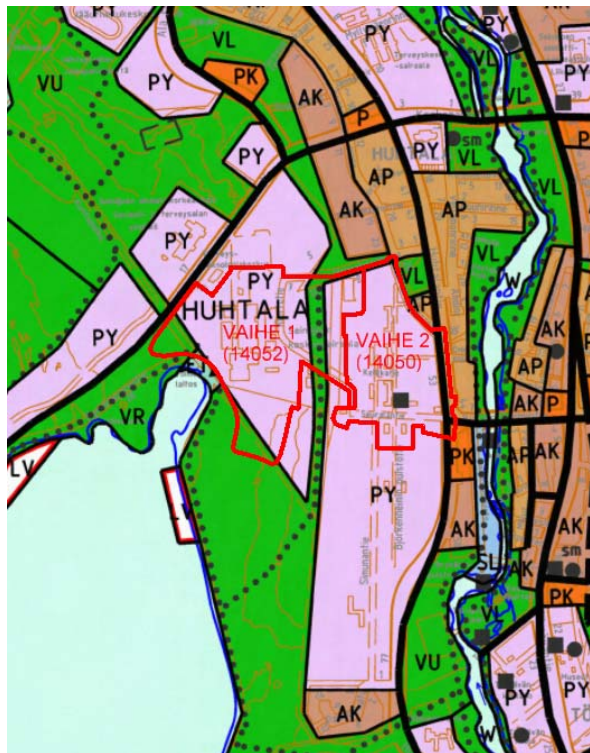
Yleiskaava

Alueella on voimassa vuodelta 1994 oleva Seinäjoen yleiskaava, joka on oikeusvaikutukseton. Yleiskaavassa suunnittelualue on julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY) ja lähivirkistysalue (VL).

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. Alueelle voidaan sijoittaa myös alueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä asuntoja.*

Kaavamääräys (VL) kuuluu:

Päivittäiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön varattava alue.



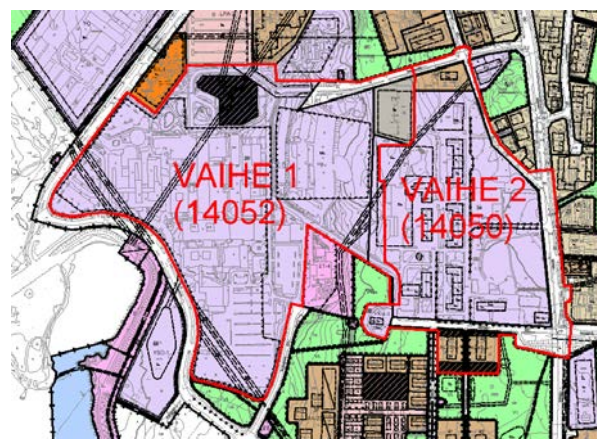
Ote oikeusvaikutteettomasta Seinäjoen vuoden 1994 yleiskaavasta.

Asemakaava

Alueen itäosassa eli varsinaisen Törnävän sairaalan alueella, korttelissa 34, on voimassa 27.1.1992 hyväksytty asemakaava. Vaihe 2 kaavamuutosalueella, nyt käsiteltävän kaavamuutoksen itäpuolella 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 miljööön säilyttäminen. Uudisrakennukset on suunniteltava mittasuhteiltaan, muotoiluiltaan materiaaleiltaan ja väreiltään vanhaan rakennusympäristöön sopeutuviksi. Alueen tärkeimmät rakennukset ovat kaavalla suojeltu.

Vaihe 1 kaavamuutosalueella sijaitseva 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 opetustointa palvelevien rakennusten korttelialue. Keskussairaalan korttelissa ei ole varsinaista suojelumerkintää, mutta asemakaavamääräyksissä todetaan, että korttelissa 28 on rakennus-, korjaus-, ja muutostoimenpiteet tehtävä niin, että rakennusten yhtenäinen 1970-luvun sairaala-arkkitehtuuriin ilme säilyy ulkotiiloissa 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.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Seinäjoen kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on tontin lähiympäristö Huhtalan (14) kaupunginosassa.

Maankäyttö- tai muut sopimukset

Kaavamuutoksenalainen alue on yksityisen omistuksessa lukuun ottamatta osittain katualueita. Tarvittavat sopimukset solmitaan erikseen.

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnitellaan.

nittelussa käsitellään (MRL 62§). Tässä asema-
kaavan muutoksessa osallisia ovat:
Kaavamutoksen hakija, kaava-alueen ja siihen
rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät,
asukkaat ja muut toimijat.

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön
toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntatekniikka,
Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäris-
tönsuojelu, Puistotoimi, Sosiaali- ja terveystal-
velut, Varhaiskasvatus, Opetus, Vapaa-
aikapalvelut, Joukkoliikenne, Kehittämispalve-
lut, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy,
Seiverkot Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-
liikelaitos ja Seinäjoen museot.

Valtion ja muut viranomaiset: Etelä-
Pohjanmaan liitto, Länsi- ja Sisä-Suomen alue-
hallintovirasto ja ELY-keskus.

Yritykset ja yhdistykset yms: Ne mahdolliset
yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin
kaava saattaa vaikuttaa. Elisa Oy, Etelä-
Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys, Piirin lap-
set.

Osallistumismenettely ja tiedottaminen

Tiedottaminen

Kaavoituksen etenemisestä, vireilletulosta, osal-
listumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaava-
luonnoksen ja ehdotuksen nähtävilläolosta ja
mahdollisista tiedotustilaisuuksista *tiedotetaan*
kaupungin tiedotuslehdessä (Epari) ja kaupungin
internetsivulla

(<http://www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu>) aina
kaavan hyväksymiseen saakka.

Kaavoituksen etenemistä voi seurata kaupunki-
suunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla
(<http://www.seinajoki.fi/kaupunkisuunnitteluja>
kaavoitus).

Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut vireille kaupun-
kiympäristölautakunnan päätöksellä 14.8.2019.

Aloit- ja luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaava-
luonnos asetetaan nähtäville vähintään 14 päi-
väksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan julkisesti
kuulutuksella. Suunnittelualueen maanomistajia
sekä osallisiksi nimettyjä viranomaisia ja yhteisö-
jä tiedotetaan. Osallisilla on mahdollisuus antaa
mielipiteitä kirjallisesti, suullisesti tai sähköpos-
tin välityksellä (MRL 62 § ja MRA 30 §). Tarvitta-
essa järjestetään kaavan esittelytilaisuus. Saadut
mielipiteet ja lausunnot käsitellään ja vastineet
kirjataan ehdotusvaiheen kaavaselostukseen.

Luonnosvaiheen jälkeen asemakaavan muutos
jaettaneen kahdeksi erilliseksi asemakaavan

muutokseksi, jotka viedään ehdotusvaiheen kä-
sittelyyn erillisinä kaavoina. Ensimmäinen ase-
makaavan muutos käsittää muodostuvat korttelit
28 (osa), 34 (osa) ja 67, toinen muodostuvat
korttelit 34 (osa), 38, 39, 40 ja 68.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen jälkeen
laaditaan kaavaehdotus, joka on virallisesti näh-
tävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 30 päivää. Kau-
punginhallitus päättää kaavaehdotuksen asetta-
misesta nähtäville. Nähtävillä pidosta tiedote-
taan julkisesti kuulutuksella. Kaava-alueeseen
rajautuvalle kunnalle ja ulkopaikkakuntalaiselle
maanomistajalle tai haltijalle lähetetään kirjal-
linen ilmoitus viikkoa ennen nähtäville asetta-
mista. Paikkakunnalla asuvalle maanomistajalle
lähetetään ilmoituskirje viimeistään nähtävil-
läolon alussa. Osalliset voivat tehdä kaavaehdo-
tuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kir-
jallisina kuulutuksessa ilmoitettuun osoitteeseen
määräaikaan mennessä. Muistutuksiin laaditaan
vastineet ja perustelut kaavaselostukseen ja
päättökäsittelyyn. Niille muistutuksen tehneille,
jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään
perustellut vastineet.

Kaupunginhallitus päättää huomautusten ja lau-
suntojen johdosta tarkistettun asemakaavaehdo-
tuksen asettamisesta nähtäville. Jos ehdotuk-
seen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laite-
taan kaupunginhallituksen käsittelyn kautta uu-
delleen nähtäville (MRA 32 §).

Hyväksyminen

Virallisen nähtävillä olon jälkeen kaupunginhalli-
tus esittää kaavanmuutoksen kaupunginvaltuus-
ton hyväksyttäväksi. Kaavamutoksen hyväksyy
kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä kos-
kevasta päätöksestä ilmoitetaan niille viranomai-
sille, kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöil-
le, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kir-
jallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoit-
teensa (MRL 67 § ja MRA 94 §). Valtuuston pää-
töksestä on mahdollista valittaa Vaasan hallinto-
oikeuteen. Kaavan tultua lainvoimaiseksi kuulu-
tetaan sen voimaantulosta kaupungin ilmoitus-
lehdessä sekä kaupungin internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Helmikuussa 2021 pidettävän viranomaisneuvot-
telun lisäksi viranomais- ja muu asiantuntijayh-
teistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai
erillisneuvotteluin. ELY-keskusta tiedotetaan
asemakaavan käsittelyvaiheista.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Arviointi pohjautuu tehtyihin selvityksiin, muuhun lähtötietomateriaaliin ja asiantuntijoiden sekä osalliseksi määriteltujen kannanottoihin. Tulokset kootaan kaavaselostukseen. Selvitettäviä vaikutuksia ovat mm. vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, maisema- ja kaupunkikuvaan, virkistys- ja viheralueverkostoon, ihmisiin ja elinympäristöön, luontoon ja eläimistöön sekä liikenteelliset vaikutukset. Selvityksiä on teetetty: rakennusinventointi, luontoselvitykset (liito-orava, lepakko), liikennetarkastelu, Törnävän sairaala-alueen yleinen arkkitehtikilpailu 2016. Kaavoituksella on ollut käytössään Arkkitehtitoimisto Sami Vikströmin työstämä suunnittelumateriaali kaavan laatimisen tueksi. Kaavaselostuksessa on esitelty tehtyjä selvityksiä, joista ei ole varsinaista raporttia.

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Aikatauluarvio vaihe 1 kaavamuutos

- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä helmikuussa 2021
- Kaavaehdotus on nähtävillä maaliskuussa 2021 (korttelit 28 (osa), 34 (osa) ja 67).
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan toukokuussa 2021 (korttelit 28 (osa), 34 (osa) ja 67).

Kortteleiden 34 (osa), 38, 39, 40 ja 68 osalta, jotka viedään omana asemakaavan ehdotuksena vaiheessa 2 (kaavanumero 14050) ehdotusvaiheeseen, asemakaavan muutos pyritään valmistelemaan loppuvuodesta 2021.

Yhteystiedot ja palaute

Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

Valmistelusta vastaavat

Kaavoitusjohtaja Martti Norja
p. +358 40 774 8501
martti.norja@seinajoki.fi
Seinäjoen kaupunki
Kirkkokatu 6, 60100 Seinäjoki

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	01.06.2021
Kaavan nimi	Huhtala 14, korttelit 28 (osa), 34 (osa) ja 67		
Hyväksymispvm	31.05.2021	Ehdotuspvm	09.03.2021
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	14.08.2019
Hyväksymispykälä	65	Kunnan kaavatunnus	14052
Generoitu kaavatunnus	743V310521A65		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	22,0296	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	22,0296

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	22,0296	100,0	170910	0,78	0,0000	24789
A yhteensä	2,3092	10,5	20890	0,90	2,3092	20890
P yhteensä						
Y yhteensä	15,2510	69,2	150000	0,98	-5,4559	7879
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-0,8000	-4000
V yhteensä	0,3686	1,7	10	0,00	0,3413	10
R yhteensä						
L yhteensä	4,0608	18,4	10	0,00	3,5654	10
E yhteensä	0,0400	0,2	0		0,0400	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	22,0296	100,0	170910	0,78	0,0000	24789
A yhteensä	2,3092	10,5	20890	0,90	2,3092	20890
AH-2	0,3241	14,0	0		0,3241	0
AK-39	0,3961	17,2	9950	2,51	0,3961	9950
AK-40	0,4976	21,5	6200	1,25	0,4976	6200
AKR-8	0,5649	24,5	1400	0,25	0,5649	1400
AR-12	0,5265	22,8	3340	0,63	0,5265	3340
P yhteensä						
Y yhteensä	15,2510	69,2	150000	0,98	-5,4559	7879
YS	0,0000		0		-0,7070	-2121
YSO-1	14,9687	98,1	140000	0,94	-5,0312	0
YSO-3	0,2823	1,9	10000	3,54	0,2823	10000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-0,8000	-4000
TY	0,0000		0		-0,8000	-4000
V yhteensä	0,3686	1,7	10	0,00	0,3413	10
VP	0,0000		0		-0,0273	0
VL	0,3686	100,0	10	0,00	0,3686	10
R yhteensä						
L yhteensä	4,0608	18,4	10	0,00	3,5654	10
Kadut	1,5621	38,5	0		1,0667	0
Pihakadut	0,2360	5,8	0		0,2360	0
Kev.liik.kadut	0,0268	0,7	0		0,0268	0
LPA-14	1,9146	47,1	10	0,00	1,9146	10
LPA-15	0,3213	7,9	0		0,3213	0
E yhteensä	0,0400	0,2	0		0,0400	0
ET-10	0,0400	100,0	0		0,0400	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						