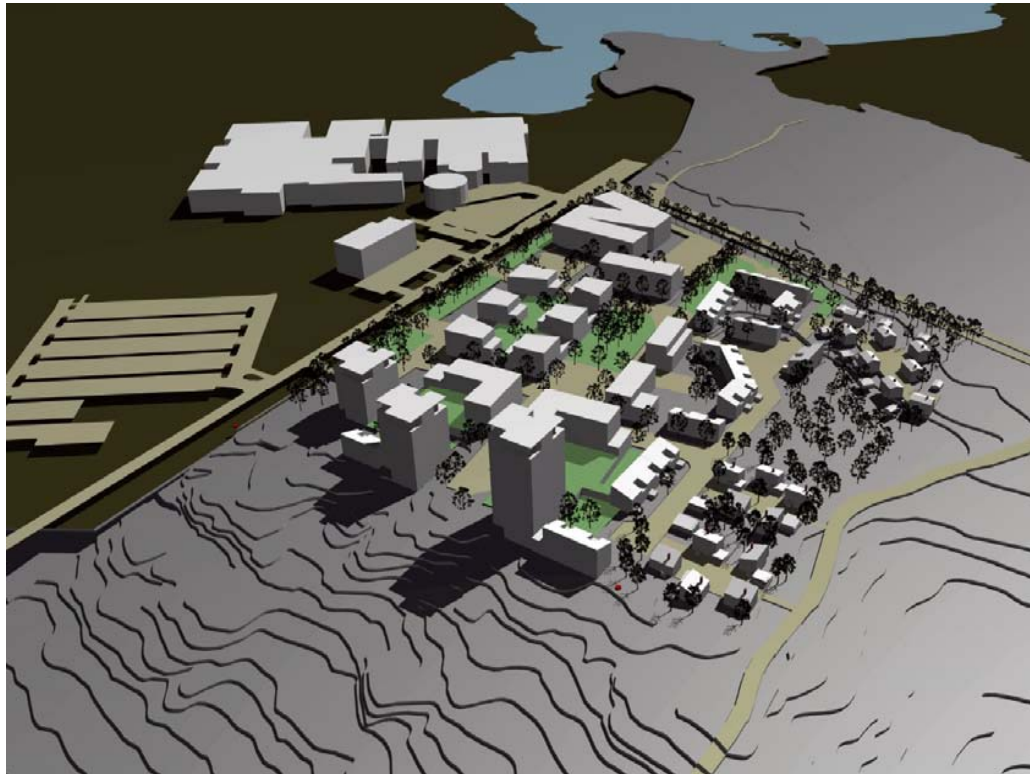


ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN 14049 RAKENTAMISTAPOHJE (luonnos)

Seinäjoen kaupungin 14. kaupunginosan Huhtalan Sairaalanmäen korttelit 30 ja 69-77



31.1.2023



RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

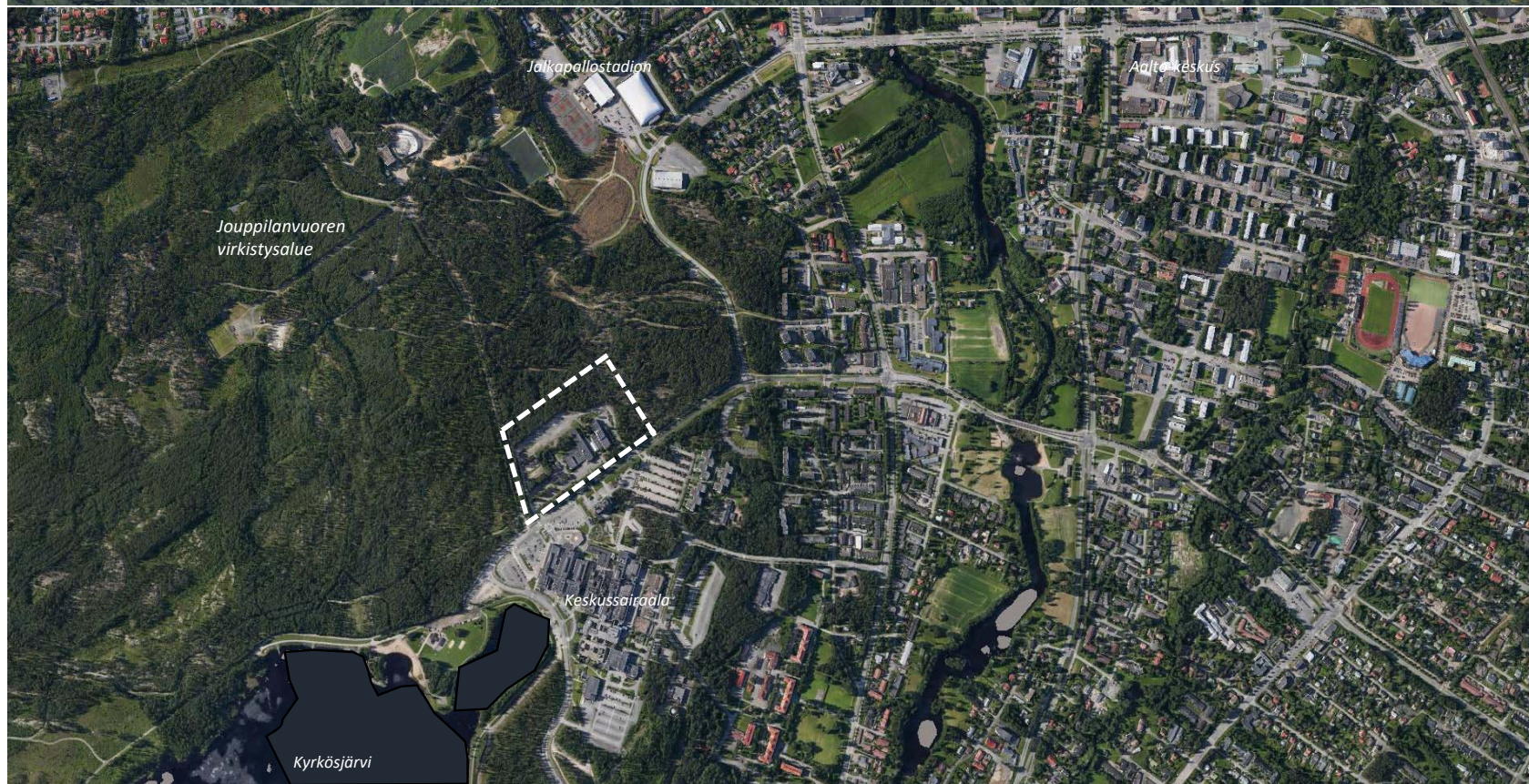
Rakentamistapaohjeessa annetaan kaavamääräyksiä täydentäviä määräyksiä, ohjeita ja suosituksia.

Tämä rakennustapaohje on hyväksytty asemakaavan liitteenä ja siten määräyksiltään oikeusvaikutteinen.

Rakentamistapaohjeen avulla varmistetaan rakentamiselle ja ympäristön laadulle asetettujen tavoitteiden toteutuminen.

Rakentamistapaohjetta käytetään eri valmiusvaiheissaan päätöksenteon ja kaavojen vaikutustenarviointien työkaluna sekä toteuttamistapojen ohjeena suunnittelijoille ja rakentajille.

Rakentamistapaohje on laadittu yhteistyössä kaupungin rakennusvalvonnan kanssa.





Kuva. Uuden asuinalueen korttelirakenteeksi on valittu rikottu ruutukaava, jonka jokaisesta korttelista ja asunnosta on hyvät yhteydet ja näkymät virkistysalueille, useista asunnoista jopa Kyrkösjärvelle, keskustaan ja Jouppilanvuoren urheilualueelle. Tavoitteena on ollut muodostaa toiminnallisesti sekoittunut, monipuolinen uusi urbaani asuinalue, jossa on asumista tukevia palveluja, työpaikkojakin sekä harrastusmahdollisuuksia. Julkisista tori-, aukio- ja katutiloista muodostuu reittien varrelle elävää kaupunkitilaa, joka tukee liiketilojen ja työpaikkojen muodostumista sekä kahvila- ja ravintolakulttuuria. Kaupunkitila antaa kehykset myös julkiselle taiteelle.

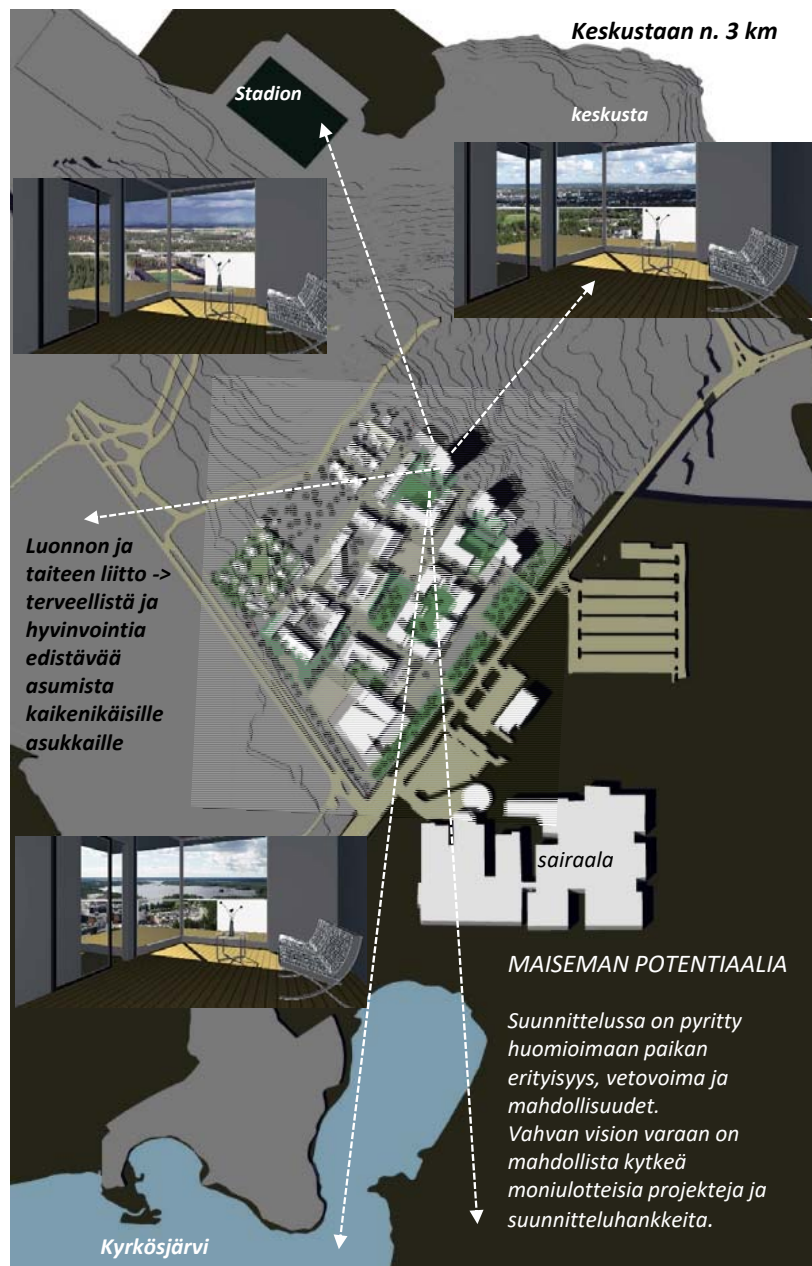
YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen varmistetaan asemakaavamerkinnoilla ja –määräyksillä sekä yleismääräyksillä, jotka määrittelevät mm. julkisivujen materiaaleja ja parvekkeiden sijoittelua sekä ensimmäisen kerroksen toimintoja.

Lisäksi rakentamista ohjataan kaavaan liittyvillä rakentamistapaohjeilla sekä rakennuslupavaiheessa rakennusvalvonnan ja kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen yhteistyöllä.

Rakennustapaohjeet täydentävät asemakaavaa ja tuovat esille kaavoituksen tavoitteita ja erityisesti toteutuksessa huomioitavia korttelin, katu- ja puistoalueen yhteensovituksia.

Alueen laatua varmistetaan taiteen liittämällä alueen katu-, tori- ja puistoalueille. Julkisella taiteella vahvistetaan alueen identiteettiä. Kaavassa on mahdollistettu julkisen taiteen sijoittaminen katu-, tori- ja puistoalueille sekä korttelialueille erityisesti sisäänkäyntien yhteyteen.





Mitä paikka tarjoaa uudelle asuinalueelle?



Stadion ja näkymät Niemistöön



Tavoitteena Unescon maailmanperintökohteiden aielistalle valitun Aalto-keskuksen säilyminen dominanttina korkeasta rakentamisesta huolimatta



Näkymät keskustaan ja lakeuksille



Virkistysalueen äärelle – mahdollisuus asuntoalueelle

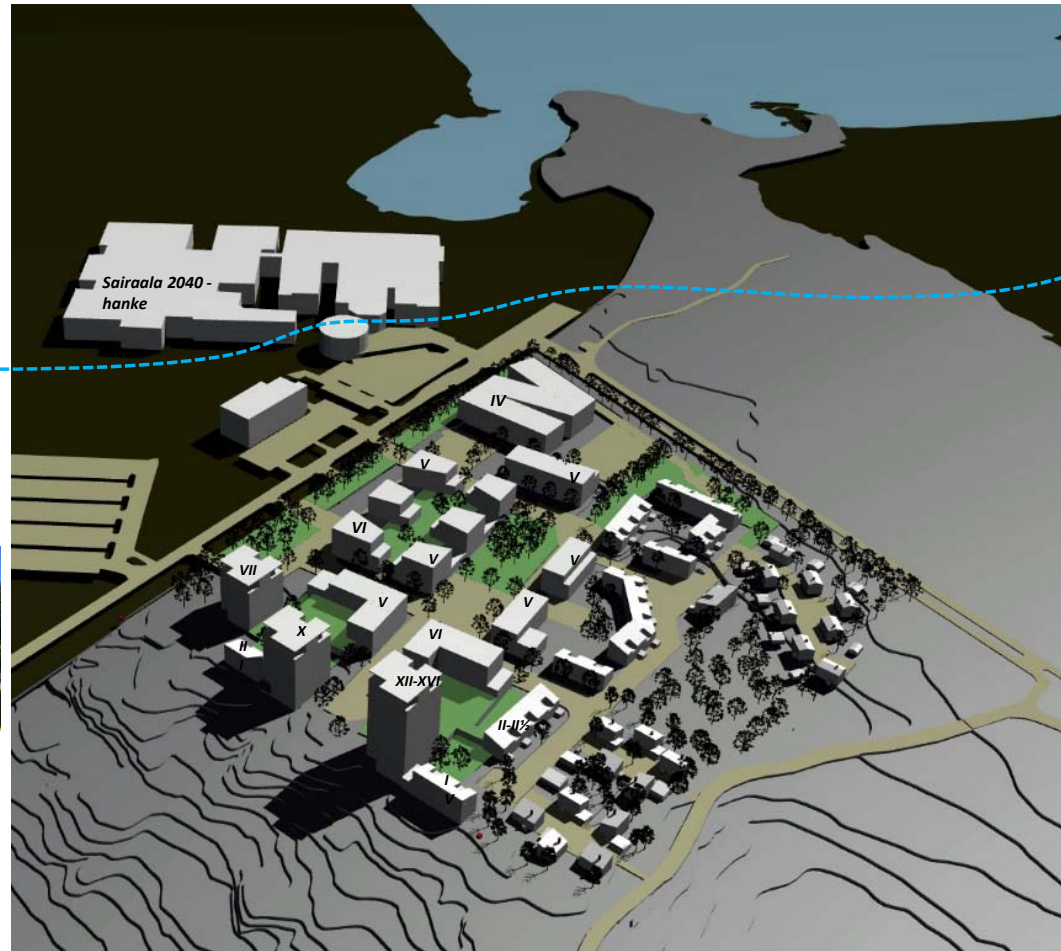


Kyrkösjärvi ja etelän aurinko

HAVAINNEKUVA ASEMAKAAVAN ESITTÄMÄSTÄ SUUNNITTELURATKAISUSTA

- Suunnittelun lähtökohtina kestävyys: rakentamisessa, liikkumisessa ja asumisessa

Koskenalantien varrelle käytöstä poistuneen sairaanhoito-oppilaitoksen alueelle ja noin 10 ha:n alueelle on suunniteltu kaupunkimainen ruutukaavaan perustuva kortteli, joka mahdollistaa rakentamista noin 60 000 k-m² yhdeksään kortteliin. Asuntokerrosalaa on kaavaehdotuksessa 51 124 k-m².



Helikopterin
lentoreitti



Paikan erityisyytenä keskustan läheisyys, luonto ja maisemat, vesi ja metsäntuntu sekä liikunta ja palvelut

SUUNNITTELUALUEEN TOIMINNOT JA TILALLINEN LOGIIKKA



Asemakaavaehdotuksen 14049 havainnekuva 31.1.2023

Seinäjoen kaupungin 14. kaupunginosa, Huhtala, korttelit 30 ja 69-77

Julkiset tilat muodostuvat tiiviin korttelirakenteen rajaamista katutiloista, aukioista sekä Mannerjäänpuistikosta ja Urakiventorista, joiden ympärille korttelit kiertyvät. Kaupunkikuvallinen ratkaisu ja korttelirakenne heijastavat vanhojen, tiiviiden keskusta-alueiden henkeä ja pitkien näkymien tavoittelua. Kulkijan mukana korttelit avautuvat ja sulkeutuvat vähitellen paljastaen ja peittäen vuorotellen näkymiä episodimaisesti. Korttelista julkisine rakentamattomine kaupunkitiloineen muodostuu kokoaan isompaa kaupunkia.



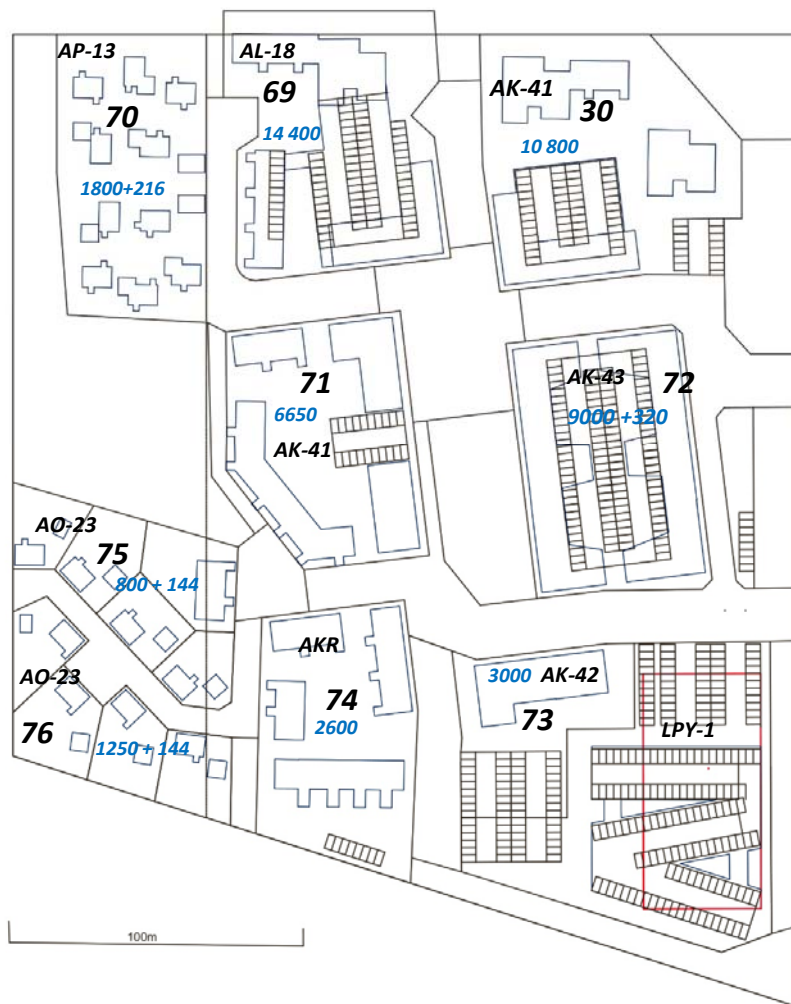
ASEMAKAAVAEHDOTUS

Huhtala
Korttelit 30 ja 69-77

tunnuslukuja:

- 9 asuinkorttelia
- Alueen pinta-ala 10,1 ha
- Kerrosalaa **62484 k-m²**
- Asuntokerrosalaa **51 124 k-m²**
- Asukkaita noin **1 100**
- Asuntoja **686**
- Pientalomaisia asuntoja **37**, joista 8 pientalotonttia
- Kerrosatalo- tai loft-asuntoja **649**
- Keskimäärin 1,6 asukasta asunnossa
- **665** autopaikkaa kortteleissa yhteensä
- **607** autopaikkavaatimus AL-AK – kortteleissa yhteensä (1 ap/70 k-m²)
- **411** rakenteellista autopaikkaa AL-AK-kortteleissa
- **197** velvoiteautopaikkaa pysäköintitaloon LPY-1
- Yleinen, nelikerroksinen ja kellarillinen pysäköintitalo **11 350 k-m² -> 460 ap**, joista **120 – 260** autopaikkaa julkiseen käyttöön

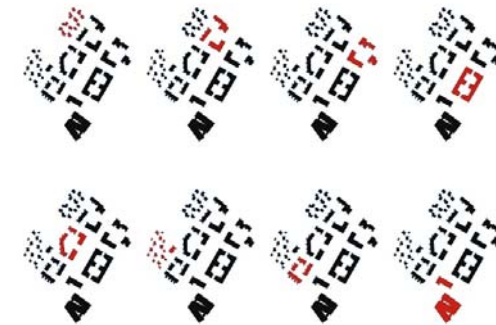
SAIRAALANMÄKI
mitoitustietoja



- Asumista 50300 + 824 k-m² -> 51 124 k-m²
- 686 asuntoa
- 1040 asukasta
- 665 ap/607 ap - 411 ap - 197 ap
- 62 484 k-m² yhteensä rakennusoikeutta

- Kadut 12 283,3 m²
- Puistot 11 132,6 m²

kortteli	Rakennusoi- keus k-m ²	asun- toja	asukkai- ta	autopaikka- vaatimus yhteensä	Autopaikkoja omassa korttelissa	autopaikkoj- a pysäköintita- loon	tontin pinta-ala	Tehokkuus- luku e=
30	10 800	173	242	155	93	62	6610,7	1,63
69	14 400	230	300	206	123	83	6036,2	2,38
70	1800+216	10	33	16	-	-	4881,3	0,41
71	6650	78	125	61	41	21	4934,7	1,35
72	9000+320	120	192	129	118	11	5433,0	1,72
73	3000	48	68	56	36	20	2898,5	1,04
74	2600	16	40	24	-	-	4477,5	0,58
75	800+144	4	16	8	-	-	2725,8	0,35
76	1250+144	7	24	10	-	-	3251,6	0,43
77	10	-	-	-	-	-	575,0	0,017
yhteen- sä	51 124	686	1040	665	411	197		



ASUNTOARKKITEHTUURIN LAATU, SISÄLTÖ JA ETÄTYÖ

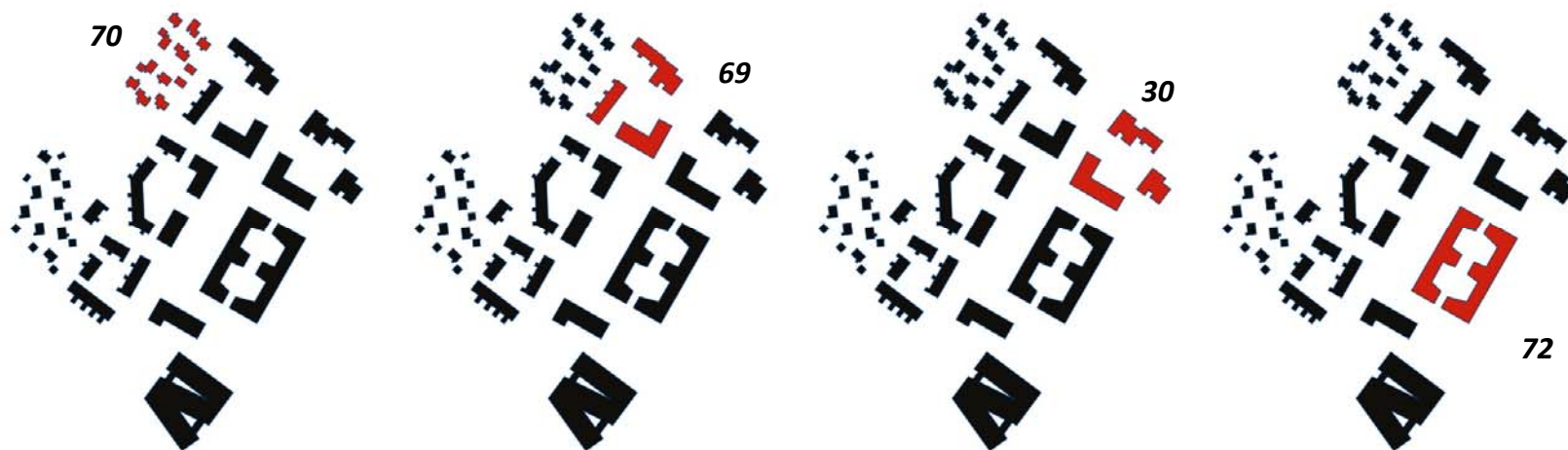
Asuntoarkkitehtuurin korkean laadun tavoittelemiseksi kaavaehdotusta on täydennetty useilla yleismääräyksillä, jotka kehittävät myös asumisen sisältöä asuntotyyppien monipuolistamiseksi.

Kaupunkimaisen tiiviillä asuinalueella on mahdollistettu myös asumista palvelevia toimintoja sekä yhdistelty kerrostaloasumista erityyppisen pientaloasumisen kanssa jopa samassa korttelissa erilaisten elämäntyylien mahdollistamiseksi.

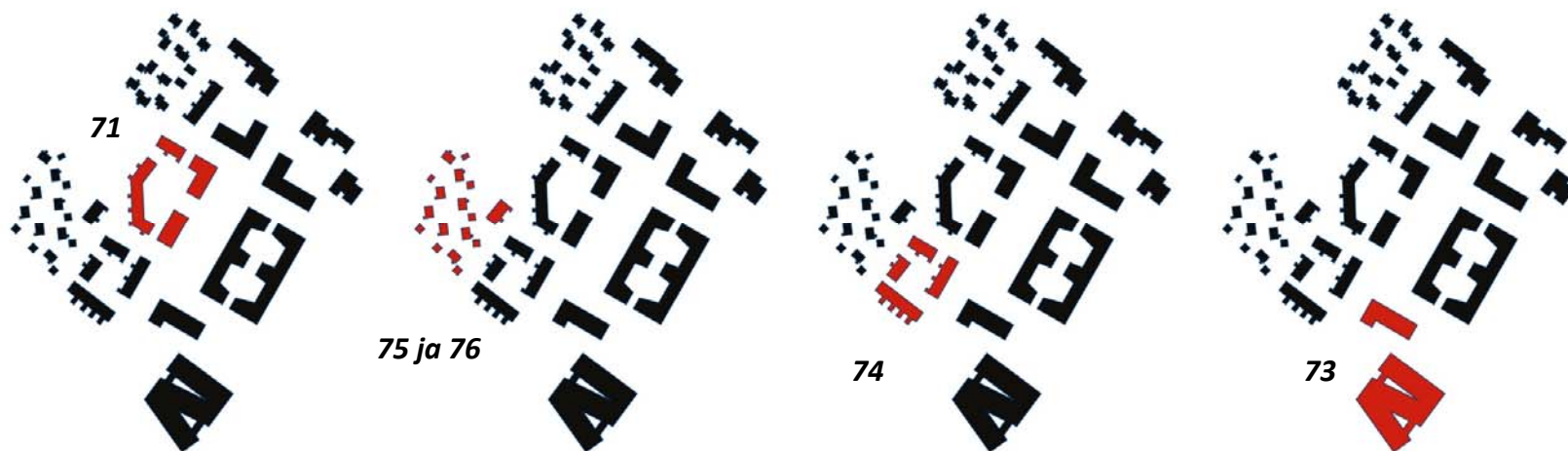
Kerrostaloihin voi yhdistää pientaloille ominaisia piirteitä ja pientalokortteleissa voi saavuttaa lähes kerrostalojen tehokkuuden yksityisyydestä tinkimättä.

Jokaiseen kortteliin tavoitellaan omaa identiteettiä, tarinaa ja asuntorakentamiseen yksilöllisyyttä.





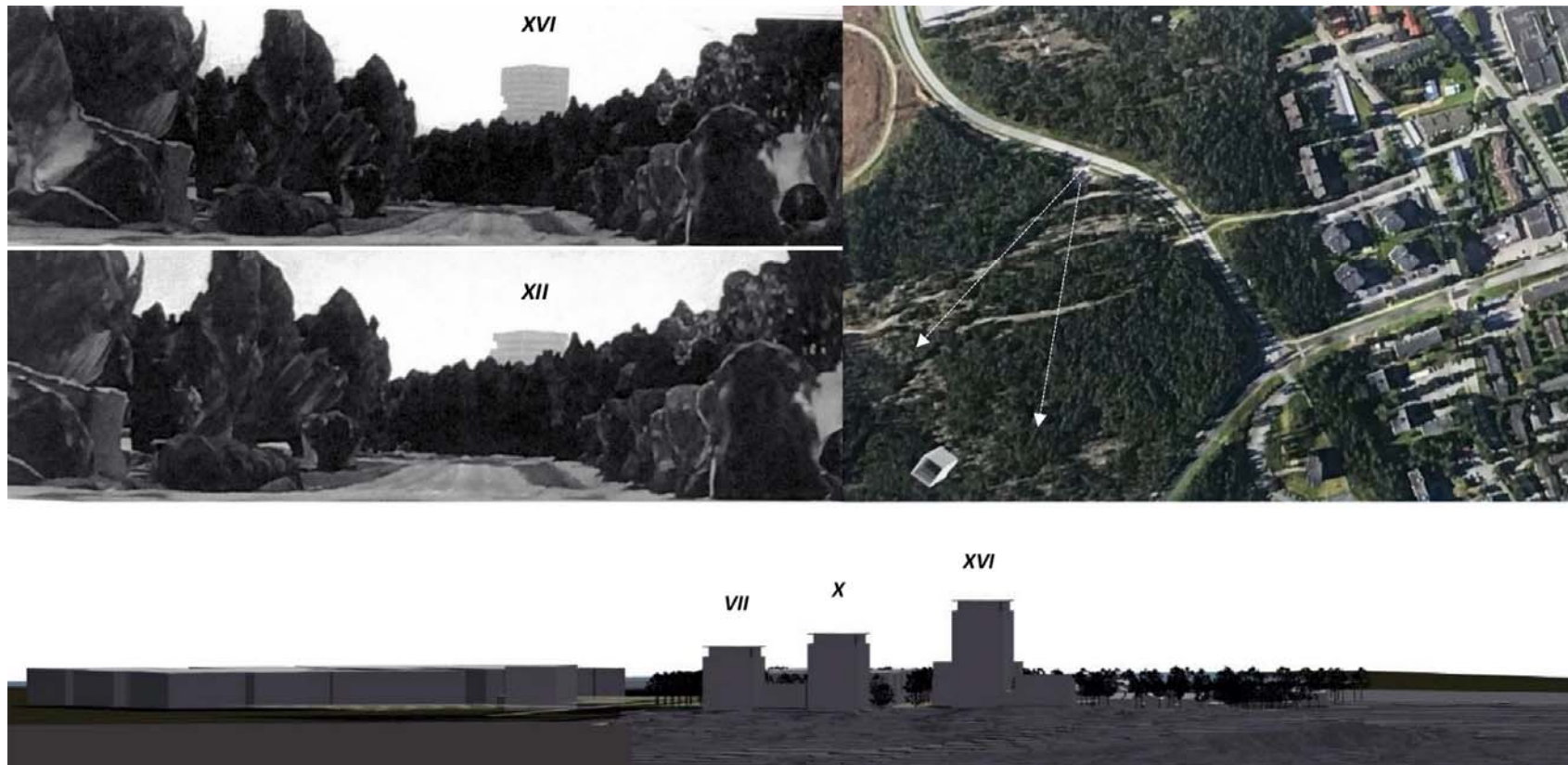
UUDET KORTTELIT 30 ja 69-77



SAIRAALANMÄEN ALUEELTA NÄKYYY KAUAS JA SIELTÄ NÄKYYY KAUAS

-kuinka korkealle voidaan kurkottaa?

- Kaavassa korkeimman rakennuksen kohdalla mahdollistetaan XII (6000) – XVI (8000)
- Havainnekuva Ala-Kuljuntieltä Sairaalanmäelle saavuttaessa
- Kerroslukuja on tarkasteltava myös kaupunkimaiseman ja kaupunkikuvan kannalta

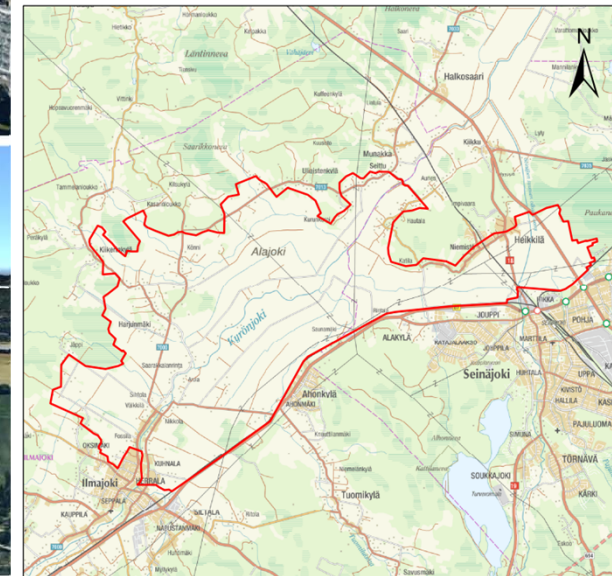




SAIRAALANMÄKI KULTTUURIMAISEMASSA

Ilmajoen Alajoen lakeusmaisema

Kunta: Ilmajoki, Seinäjoki
Maakunta: Etelä-Pohjanmaa



Niemistö

Ilmajoen Alajoen lakeusmaisemat

Kuvat. Sairaalanmäen asuinalue Seinäjoen valtakunnallisesti arvokkaissa kulttuurimaisemissa. Ylempässä viistoilmakuvassa uusi asuinalue on sovitettu Jouppilanvuoren vehreisiin virkistysalueen maisemiin, josta näkyy kauas ja joka näkyy kauas. Alemmassa kuvassa on esitetty Sairaalanmäen rakennusten vaikutus valtakunnallisesti merkittäviin Ilmajoen Alajoen lakeusmaisemiin Niemistöstä nähtynä.

Suunnittelua rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY) – ympäristöön sovittamisessa tärkeintä on määritellä alistuako maisemalle vai hallita sitä. Jouppilanvuoren siluetissa on nähty mahdollisuus nousta maamerkiksi alueen korkeimmalla kohdalla ja siten hyödyntää alueen potentiaalia.

SAIRAALANMÄKI KAUKOMAISEMASSA



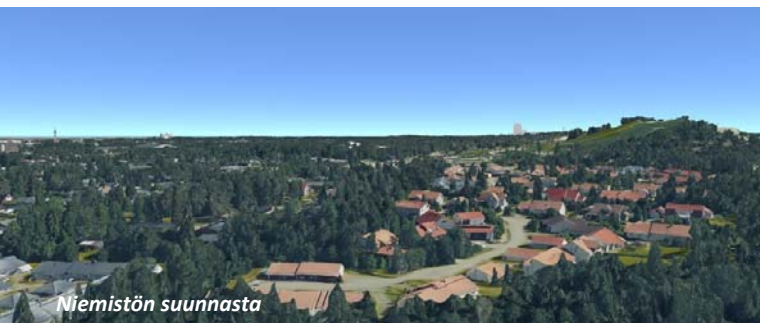
Laaja näkymä keskustasta Sairaalanmäelle



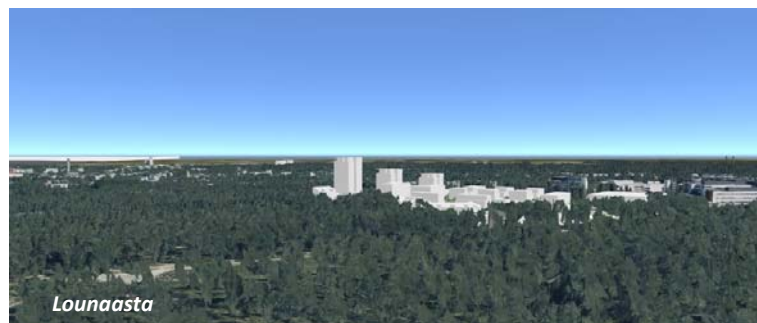
Huhtalasta katsottuna



Keskustasta



Niemistön suunnasta



Lounaasta



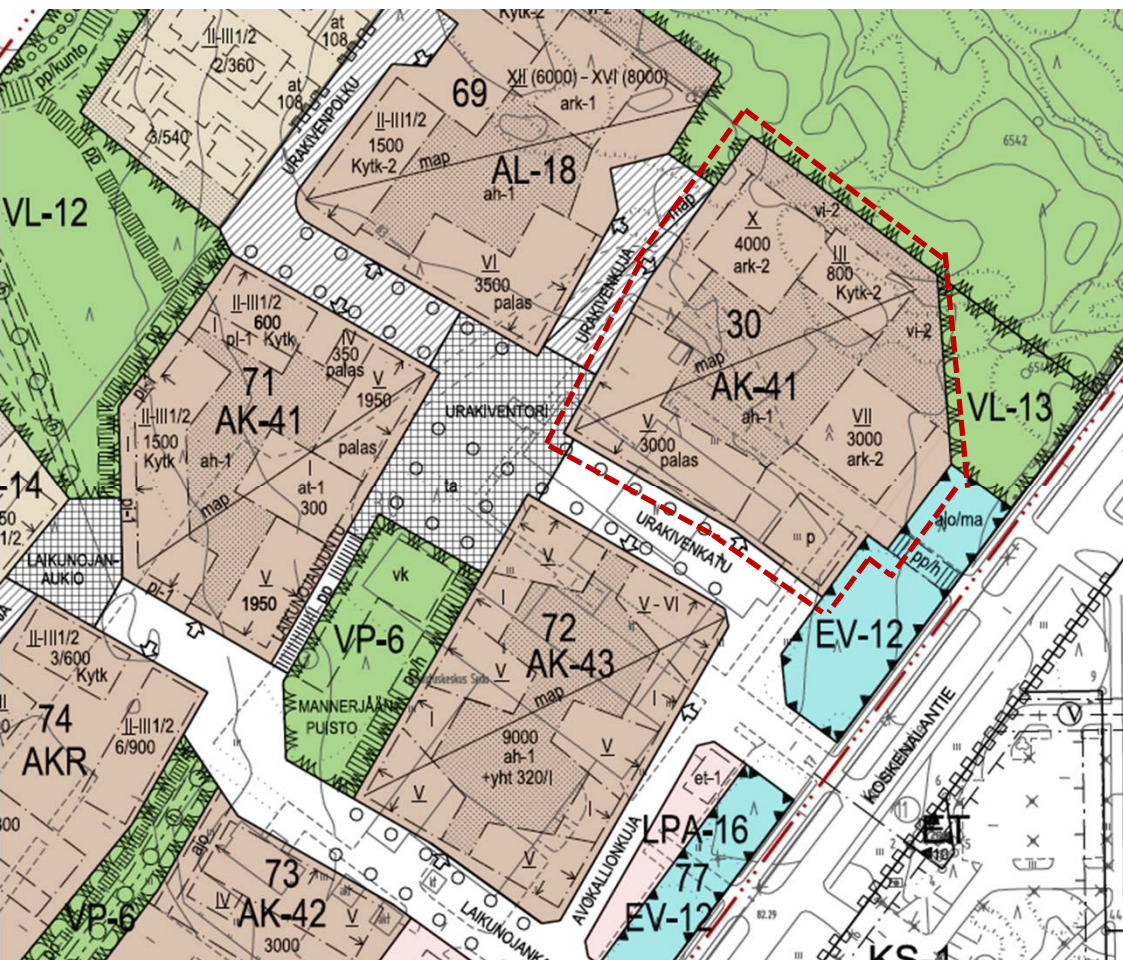
Koskenalantieltä



Kyrkösjärven suunnalta



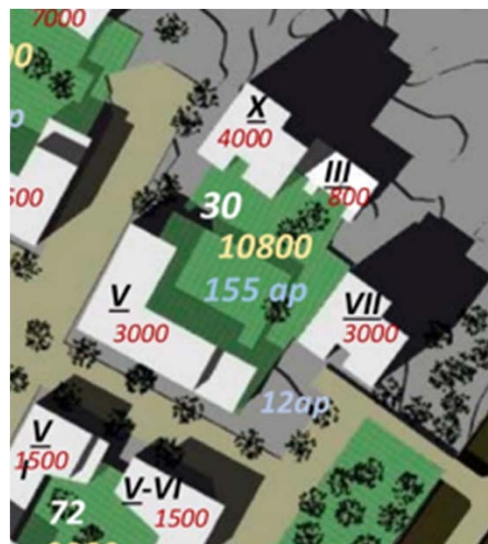
Jouppilanvuoren alueelta



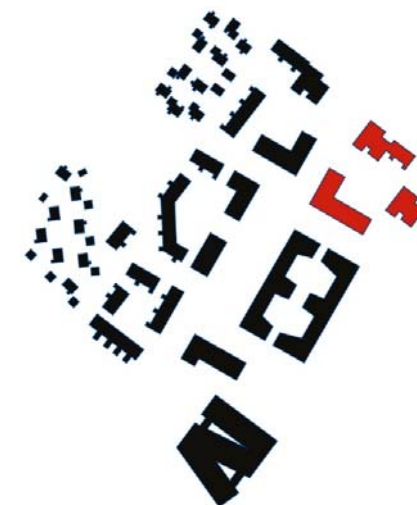
Kaavamerkinnot ja -määräykset

AK-41

Asuinkeuhkalojen, rivitalojen, kaupunkipientalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, jossa saa liiketiloja toteuttaa 5% annettu rakennusohjeus ylittään, kun ne sijoitetaan katujen tai torin varrelle. Rakennusten tulee kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla muodostaa arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisuus. Rakennusten tulee yleisilmeeltään olla vaalean sävyisiä. Asuinkeuhkalojen ensimmäiset kerrokset tulee olla kivrakenteisia. Ne muodostavat korttelin kaupunkimaisen jalustaosan, joka on toteutettava tummempana. Autopaikat tulee sijoittaa kortteliin maan alle, pikakansien alle, rakennusten yhteyteen sekä erikseen kaavassa määrätty osa kortteliin 73 LPY-1 alueelle. Pysäköinnin järjestelyt ja kansipihat on toteutettava korkeatasoisesti ja vihityiksi. Korttelin liittymisessä ympäristöönsä luonnollisen maanpinnan korkeusaseteja ei saa oleellisesti muuttaa. Tontin liittyminen ympäristöönsä tulee olla luonteva.

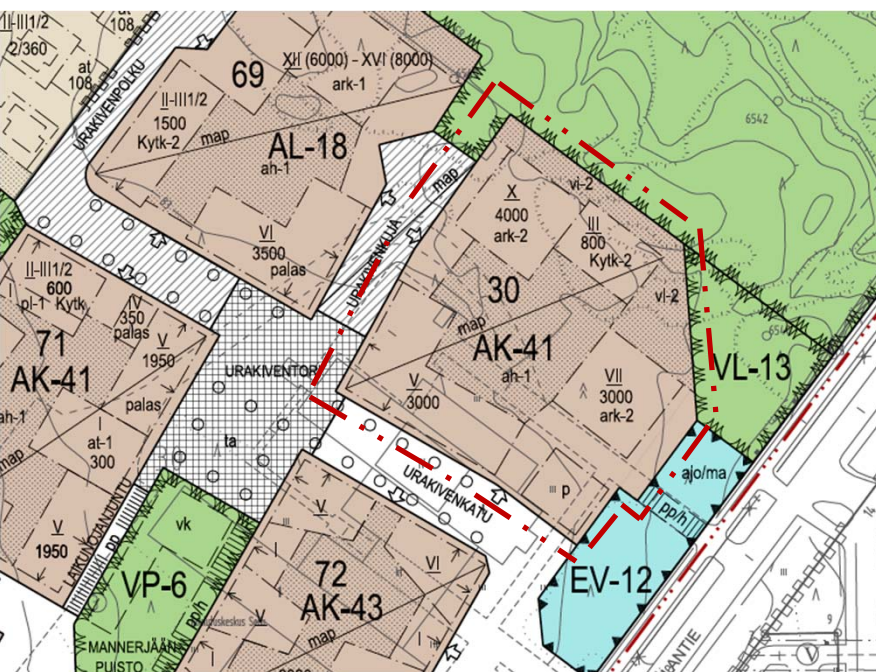


KORTTELI 30



Seinäjoki

SEINÄJOEN KAUPUNKI | Kaupunkiympäristön toimiala | Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus
Kirkkokatu 6 | PL 215 | 60101 Seinäjoki | p. 06 416 2111 (vaihte) | kaavoitus@seinajoki.fi | www.seinajoki.fi



KORTTELI 30

Urakivenkatu ja Urakivenkuja

AK-41

Kortteliä 30 koskeviin rakennustapaohjeisiin on koottu tärkeimpiä asemakaavamääräyksiä ja yleismääräyksiä sekä ehdotettu sitovia ohjeita tontinluovutukseen sekä katu- ja puistosuunnittelun tueksi.

Rakennustapaohjeet ja suunnitteluohjeet koskevat rakennuksia ja pihaa tai katu- ja puistoalueen yhteensovittamista.

Rakennustapaohjeet täydentävät asemakaavaa ja tuo esille kaavoituksen tavoitteita ja erityisesti toteutuksessa huomioitavia korttelin, katu- ja puistoalueen yhteensovituksia.

Asemakaavan päämääräys AK-41

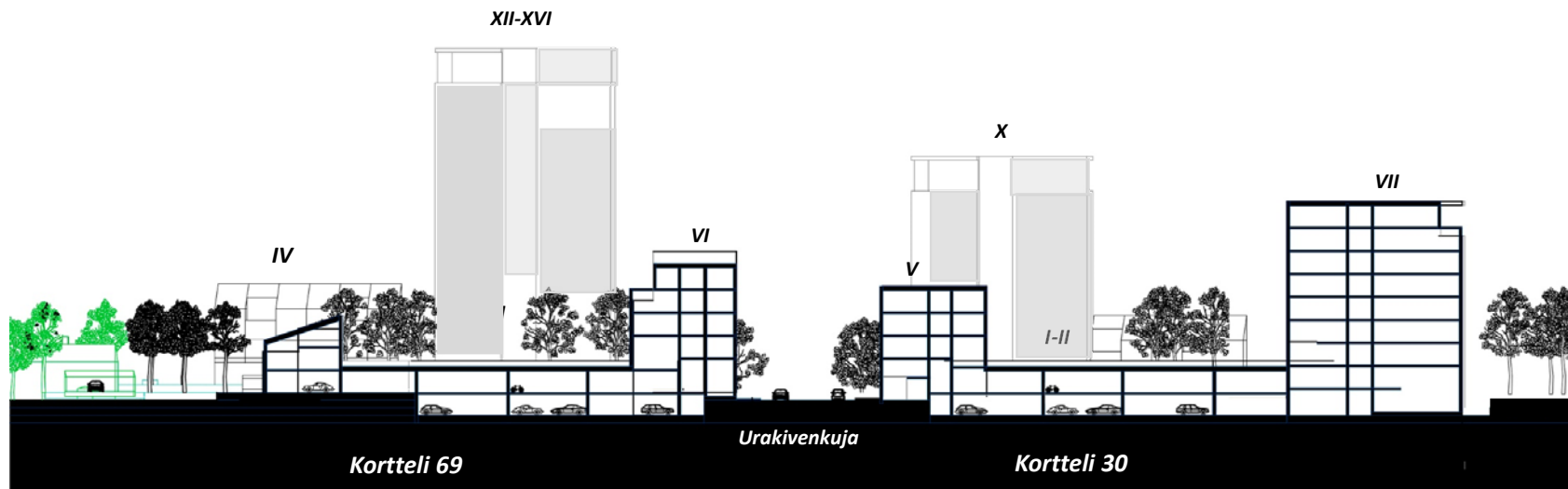
Asuinkerrostalojen, rivitalojen, kaupunkipientalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, jossa saa liiketiloja toteuttaa 5% annettu rakennusoikeus ylittäen, kun ne sijoitetaan katujen tai torin varrelle. Rakennusten tulee kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla muodostaa arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisuus.

Rakennusten tulee yleisilmeeltään olla vaalean sävyisiä. Asuinkerrostalojen ensimmäiset kerrokset tulee olla kivrakenteisia. Ne muodostavat kortteliin kaupunkimaisen jalustaosan, joka on toteutettava tummempana.

Autopaikat tulee sijoittaa kortteliin maan alle, pihakansien alle, rakennusten yhteyteen sekä erikseen kaavassa määrätty osa korttelin 73 LPY-1 alueelle. Pysäköinnin järjestelyt ja kansipihat on toteutettava korkeatasoisesti ja viihtyisiksi. Korttelin liittymisessä ympäristöönsä luonnollisen maanpinnan korkeusasemia ei saa oleellisesti muuttaa. Tontin liittyminen ympäristöönsä tulee olla luonteva.



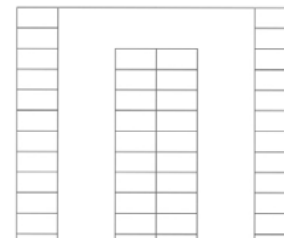
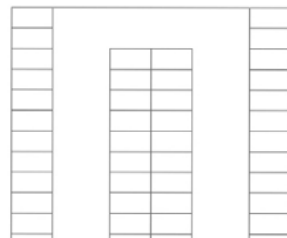
Seinäjohti



Leikkaus kortteleista 69 ja 30

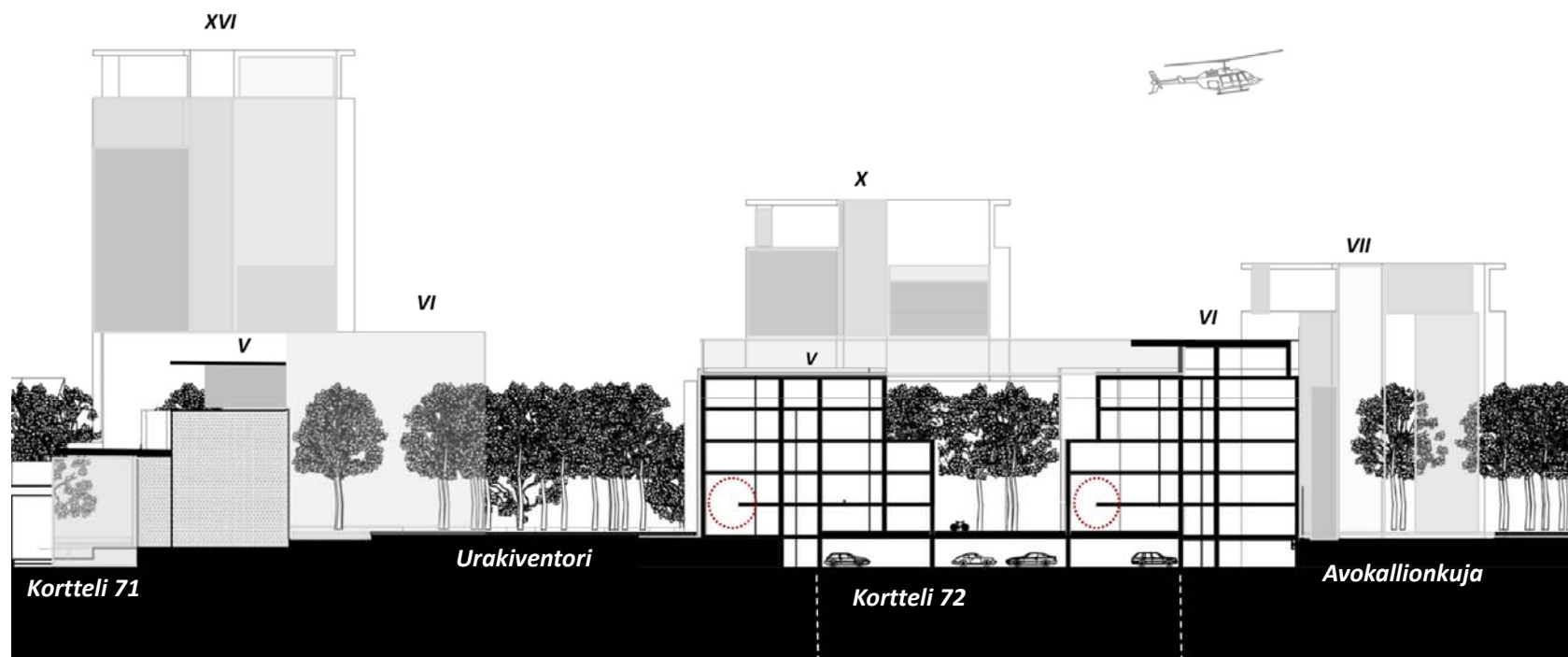
Koskenalantie

- Korttelin pysäköinti
- Ajo pysäköintitiloihin maan alle tai kansitasoille
- Parvekkeet rakennettava rakennuksen kulmissa pääosin sisään vedettyinä ja lasitettuina

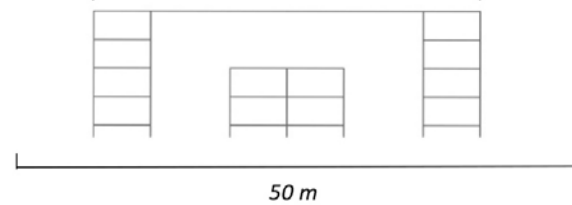


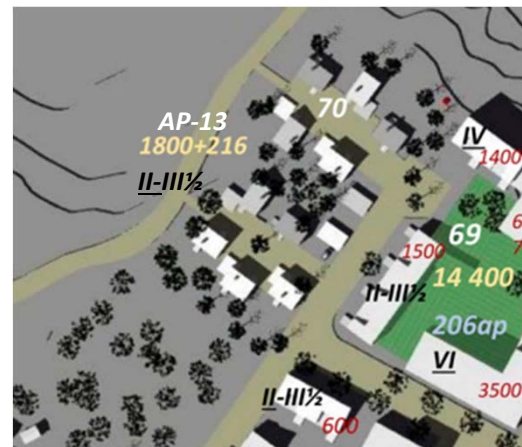
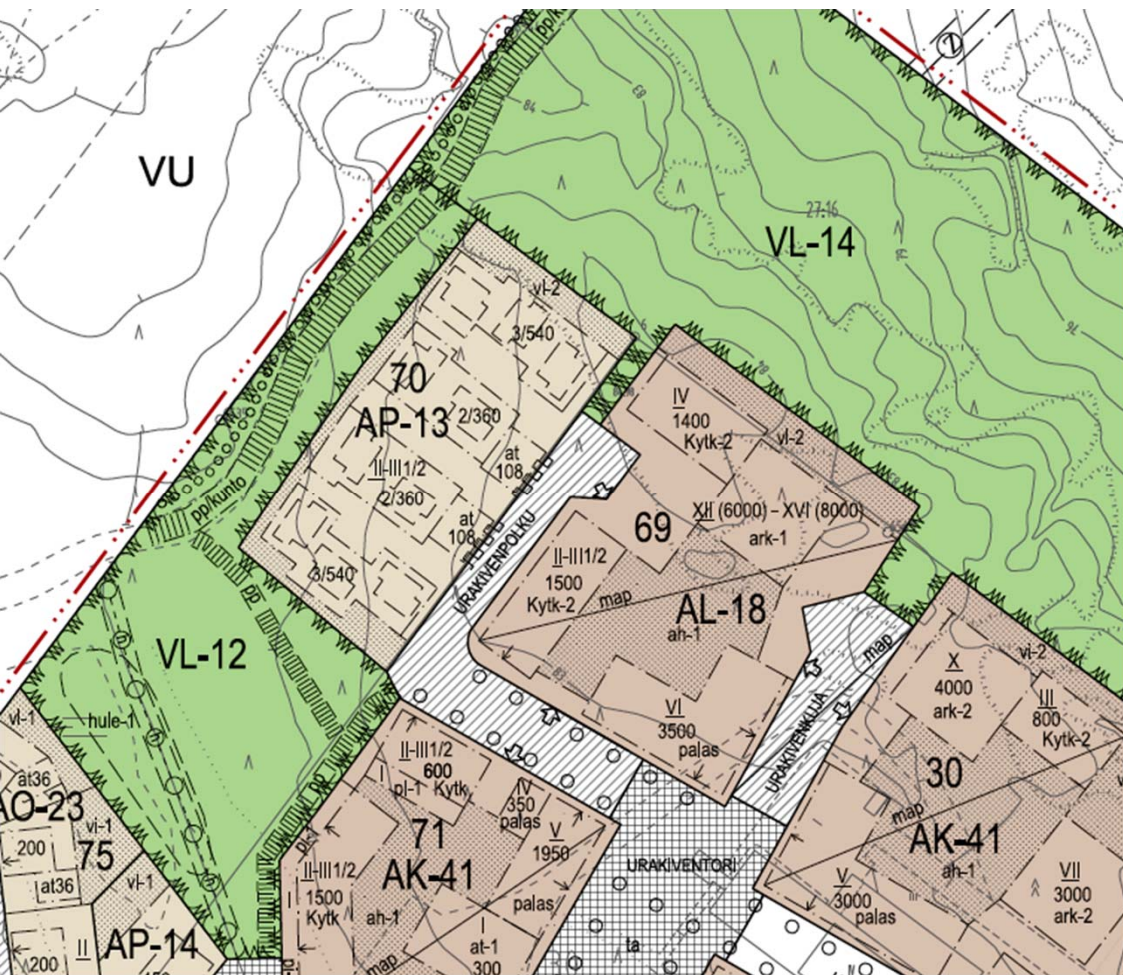
Kapealle suunnittelualueelle kohdistuvista verrattain tehokkaista maankäyttöodotuksista ja tiukoista pysäköintinormeista johtuen asuinkortteleihin 30, 69, 71, 72 sekä pysäköintitalon kortteliin 73 on päädytty suunnittelemaan monitasoisiakin rakenteellisia pysäköintiratkaisuja. Maanalaisia pysäköintitiloja on mahdollistettu viiteen kortteliin, mutta maantasopysäköintikin on mahdollista yhdessä AK-korttelissa (kortteli 73), mikä luo edellytykset asumisen erilaisille hallintamuodoille.



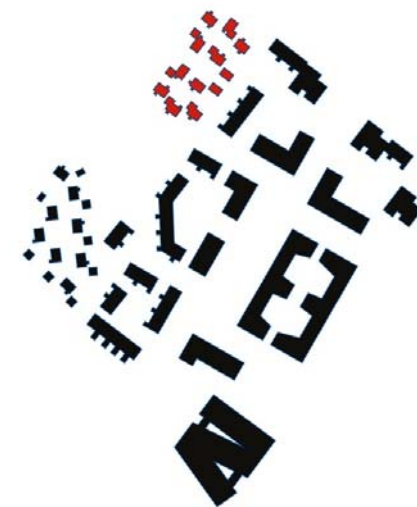


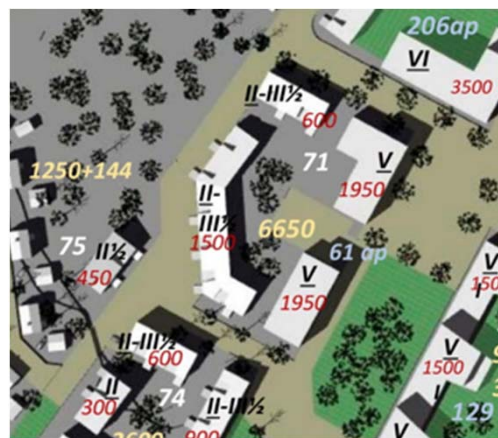
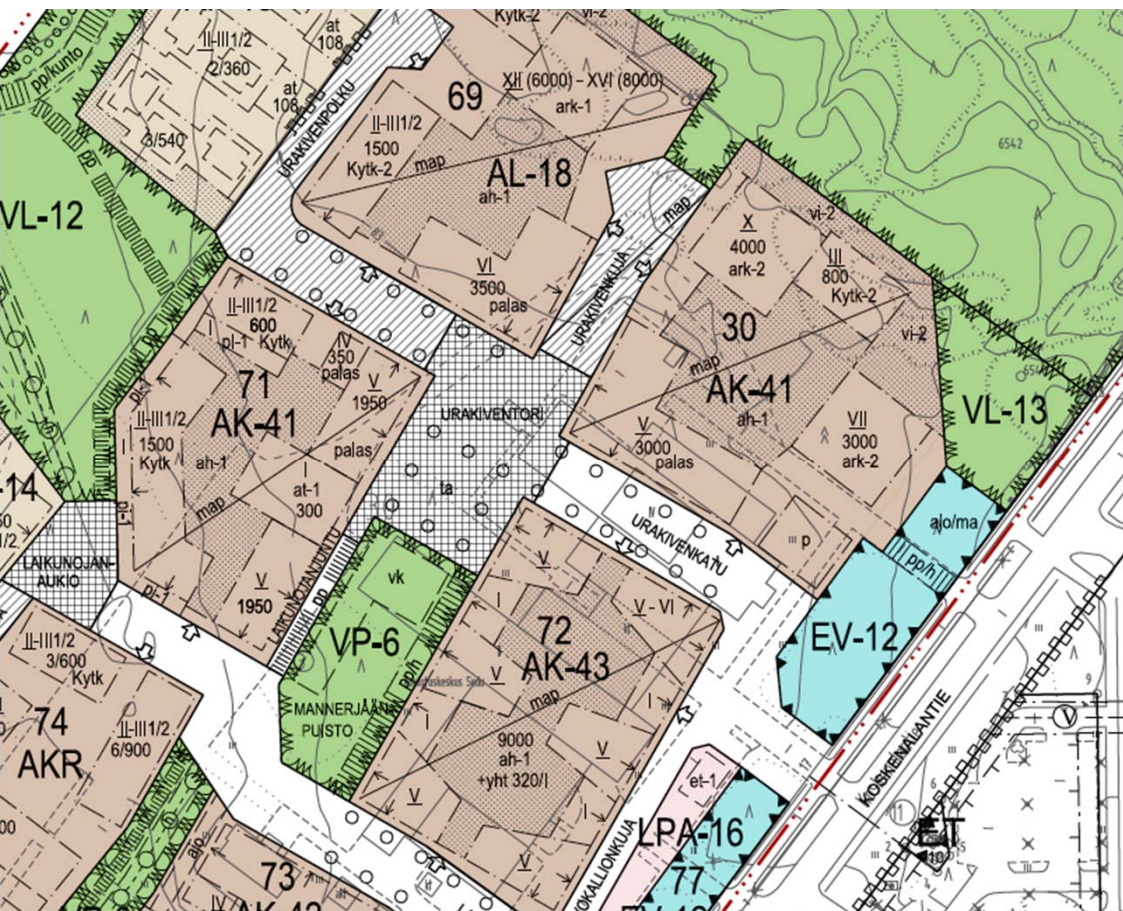
LEIKKAUS korttelista 72



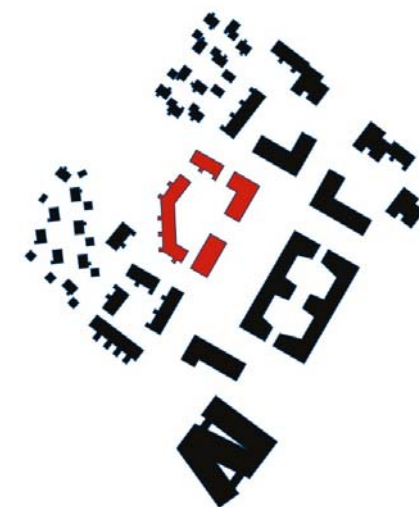


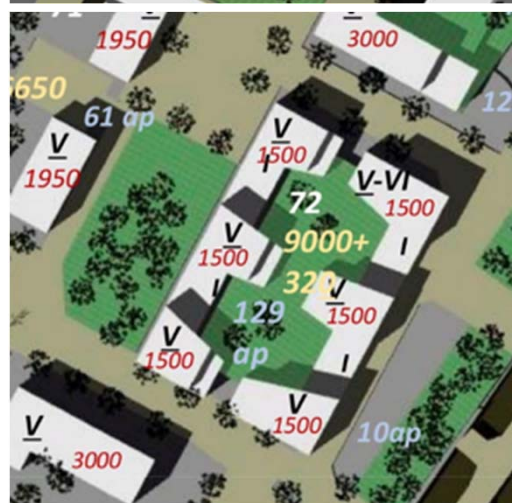
KORTTELI 70

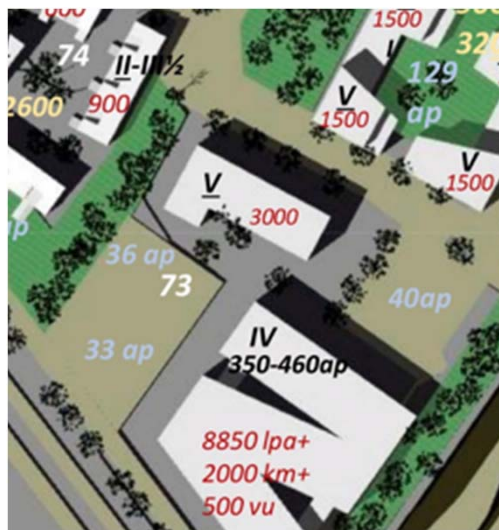
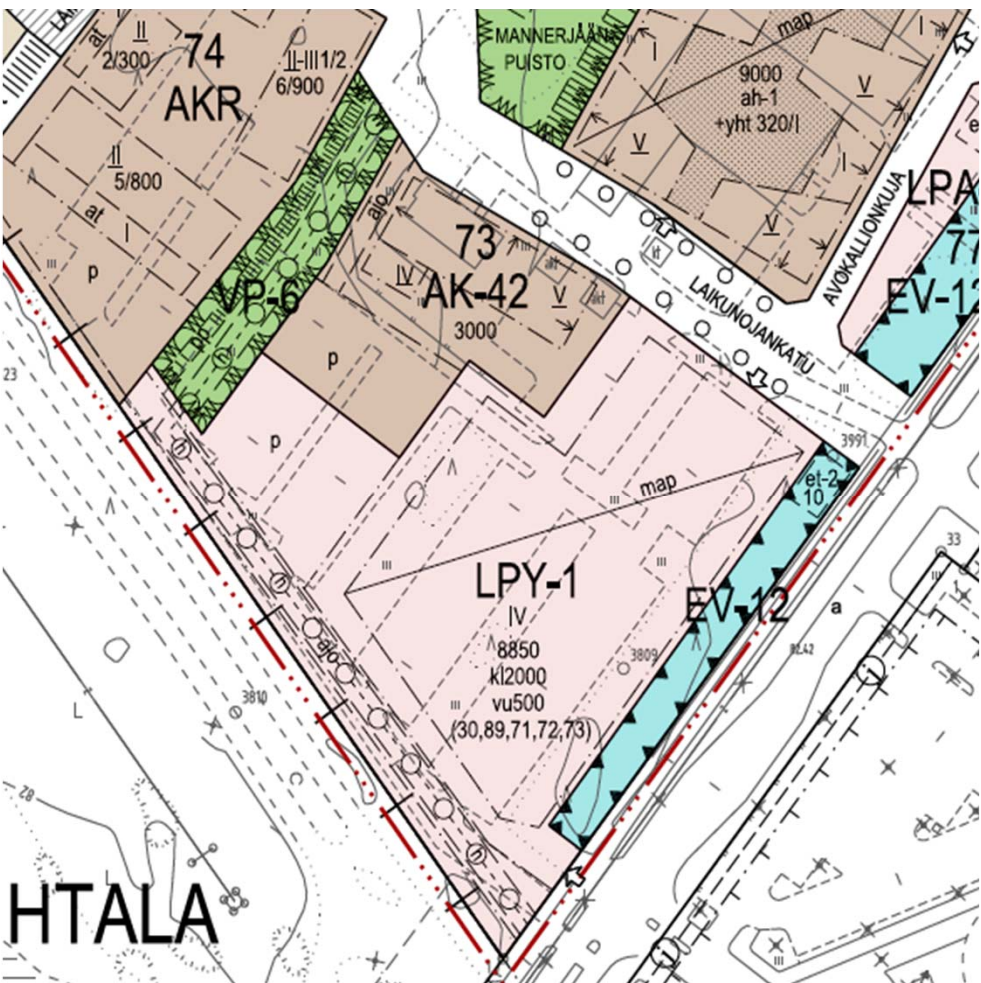




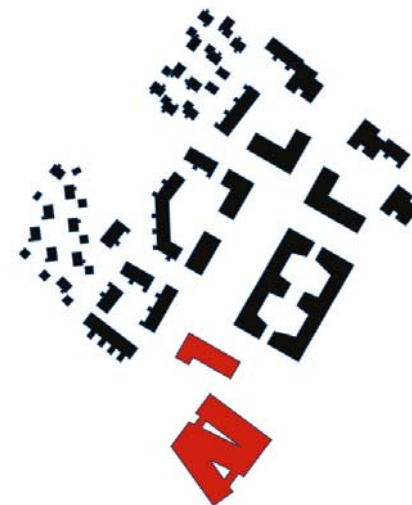
KORTTELI 71

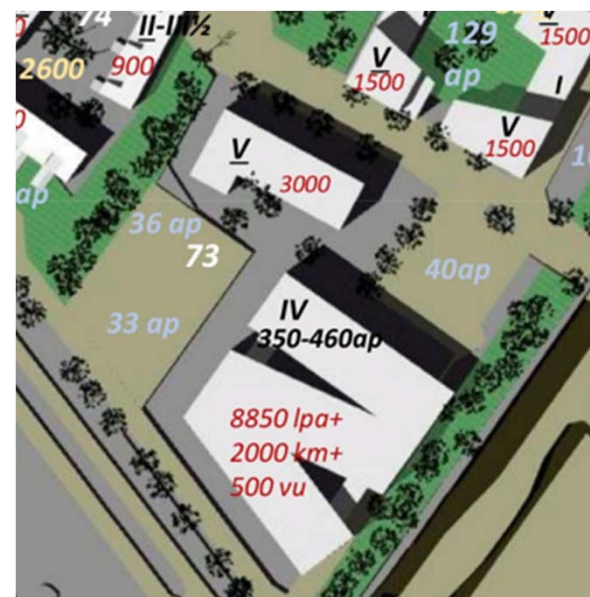
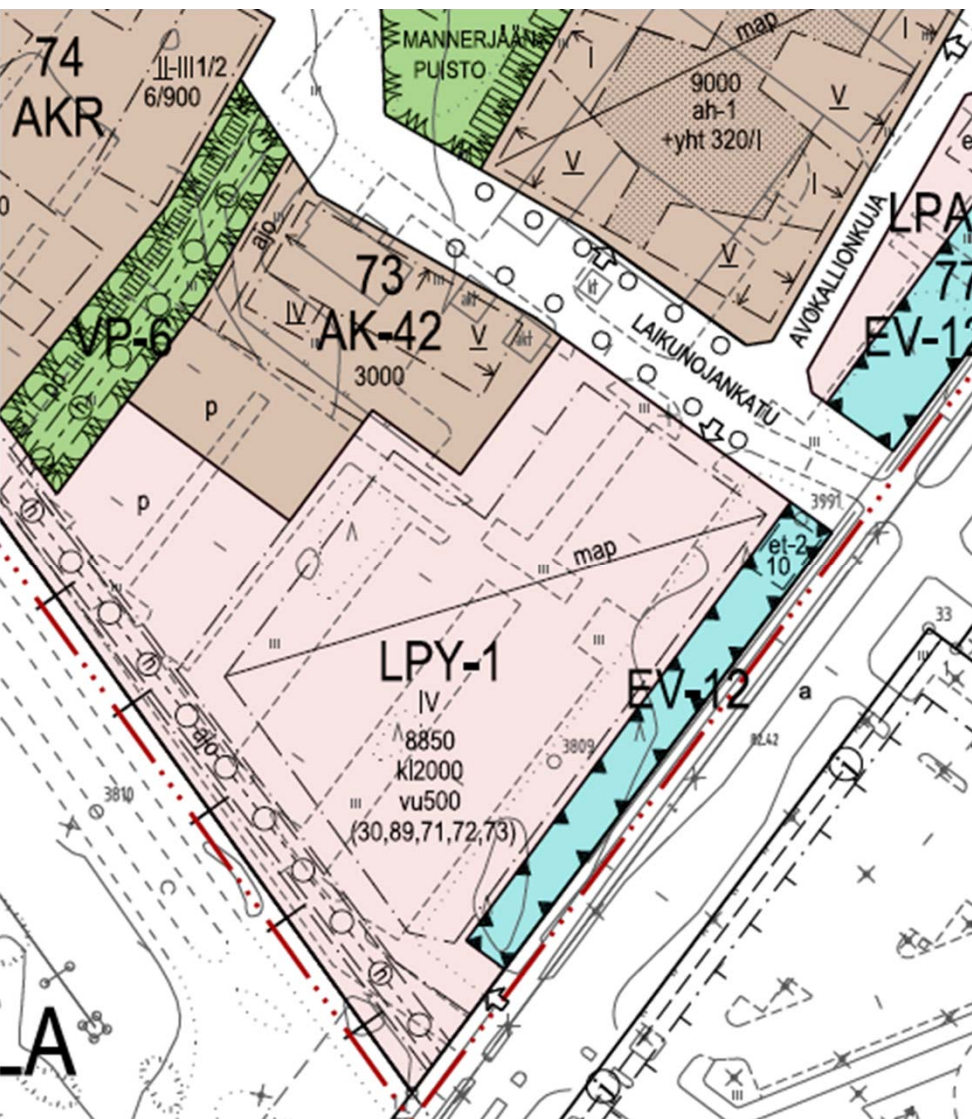




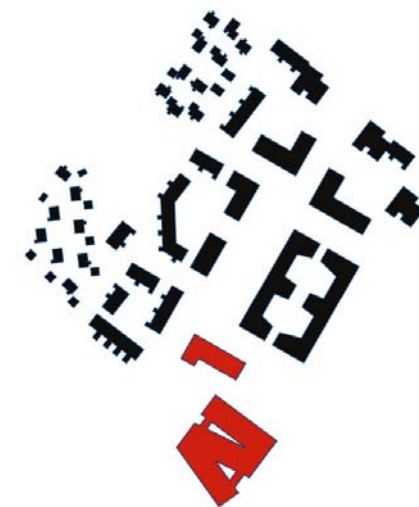


KORTTELI 73 AK-42 asuminen



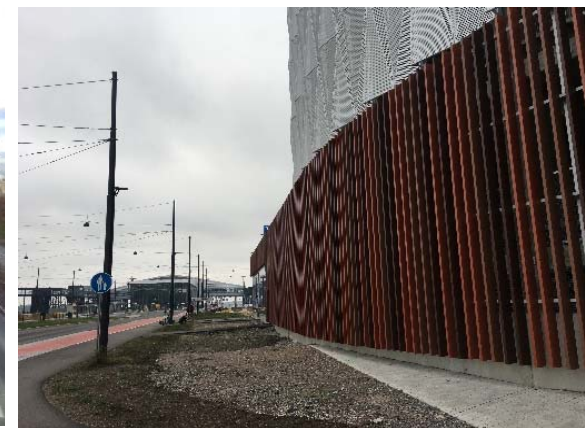
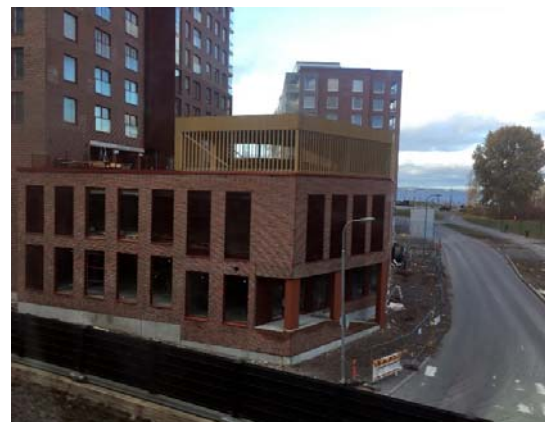


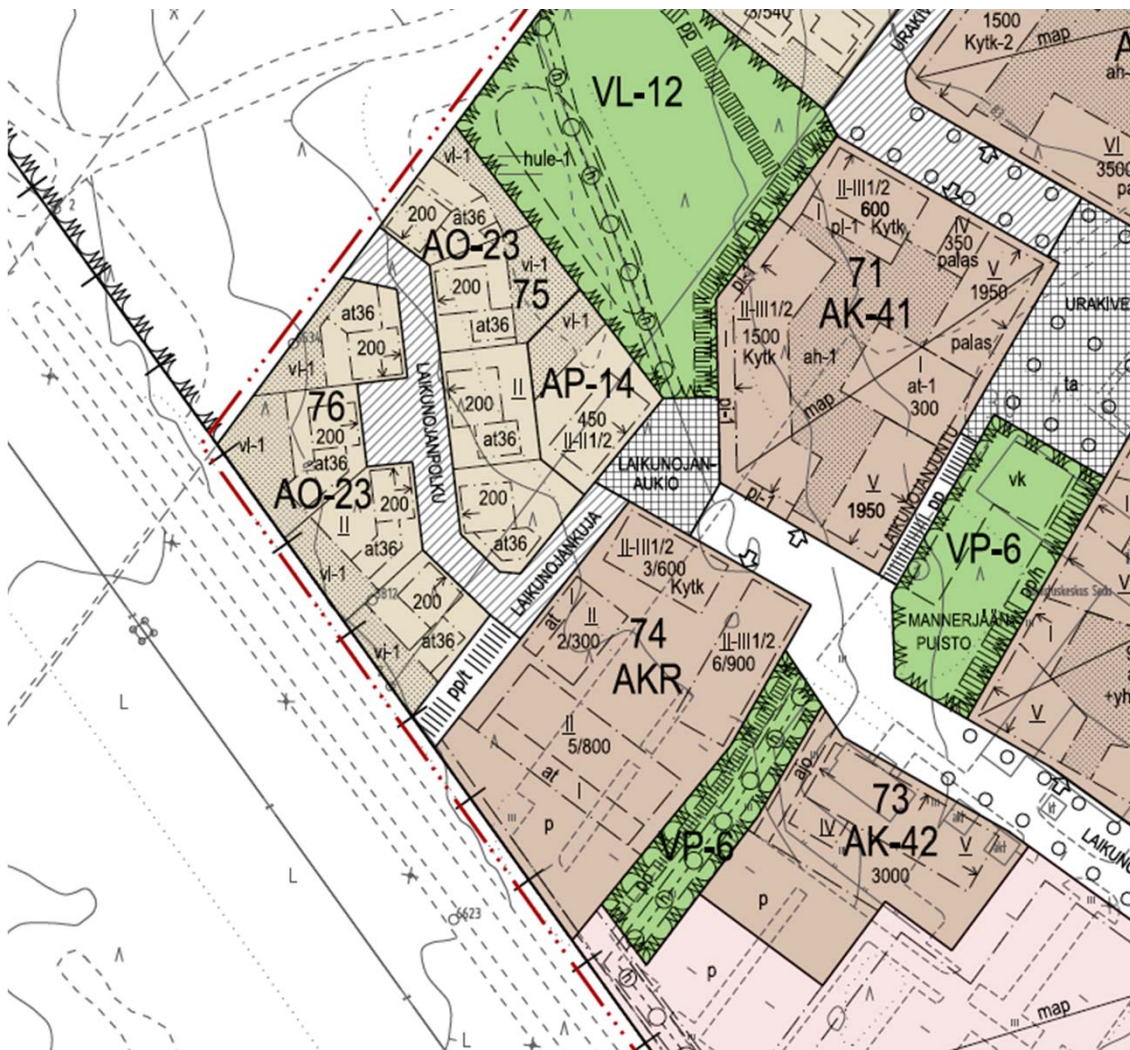
KORTTELI 73
LPY-1 pysäköintitalo





PYSÄKÖINTITALOJA Helsingin Jätkäsaaresta ja Tampereen Ranta-Tampellasta



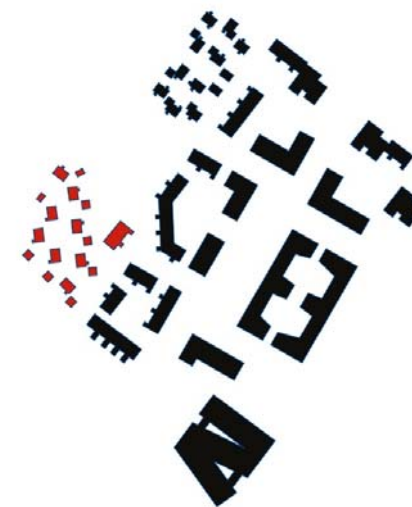


KORTTELI 74

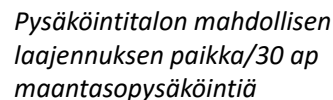




KORTTELIT 75 ja 76

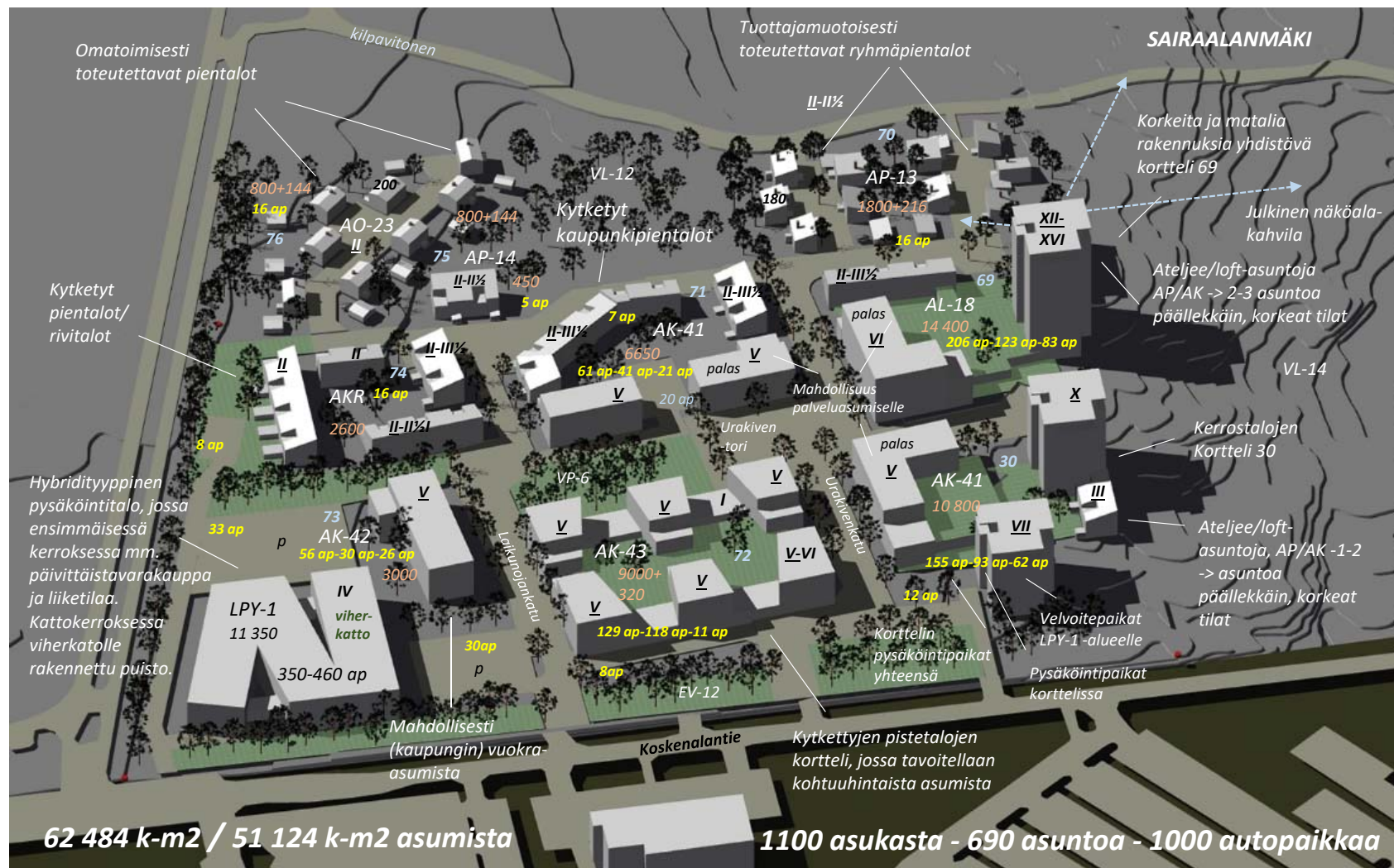


- Pysäköintinormin ollessa asumiselle pääosin 1 ap/70 k-m², se tuottaa 51 124 asuinkerrosalaneliometriä kohden noin 1 100 asukkaan alueelle yksinomaan n. 676 autopaikkaa, joista osa eli 480 autopaikkaa on sijoitettu kortteleihin maan tasoon tai rakenteellisena ja osa eli 197 autopaikkaa velvoitepaikkoina pysäköintiin tarkoitettulle korttelin osalle (LPY-1) korttelissa 73.



Asukkaiden autopaikat 676 = (479 + 197) + 263 pysäköintitalon pysäköinti muille + 71 maantasaautopaikkaa -> yhteensä 1010 autopaikkaa

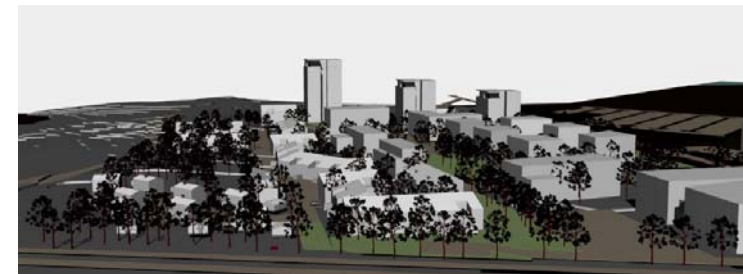




Asemakaavaehdotuksen 14049 havainnekuva 31.1.2023

Seinäjoen kaupungin 14. kaupunginosa, Huhtala, korttelit 30 ja 69-77

EHDOTUSVAIHEEN MALLIKUVIA



MONIMUOTOISTA ASUMISTA









Suunnittelualueelle muodostuu kaupunkimainen reitti osaksi virkistysalueen kulkuyhteyksiä.

