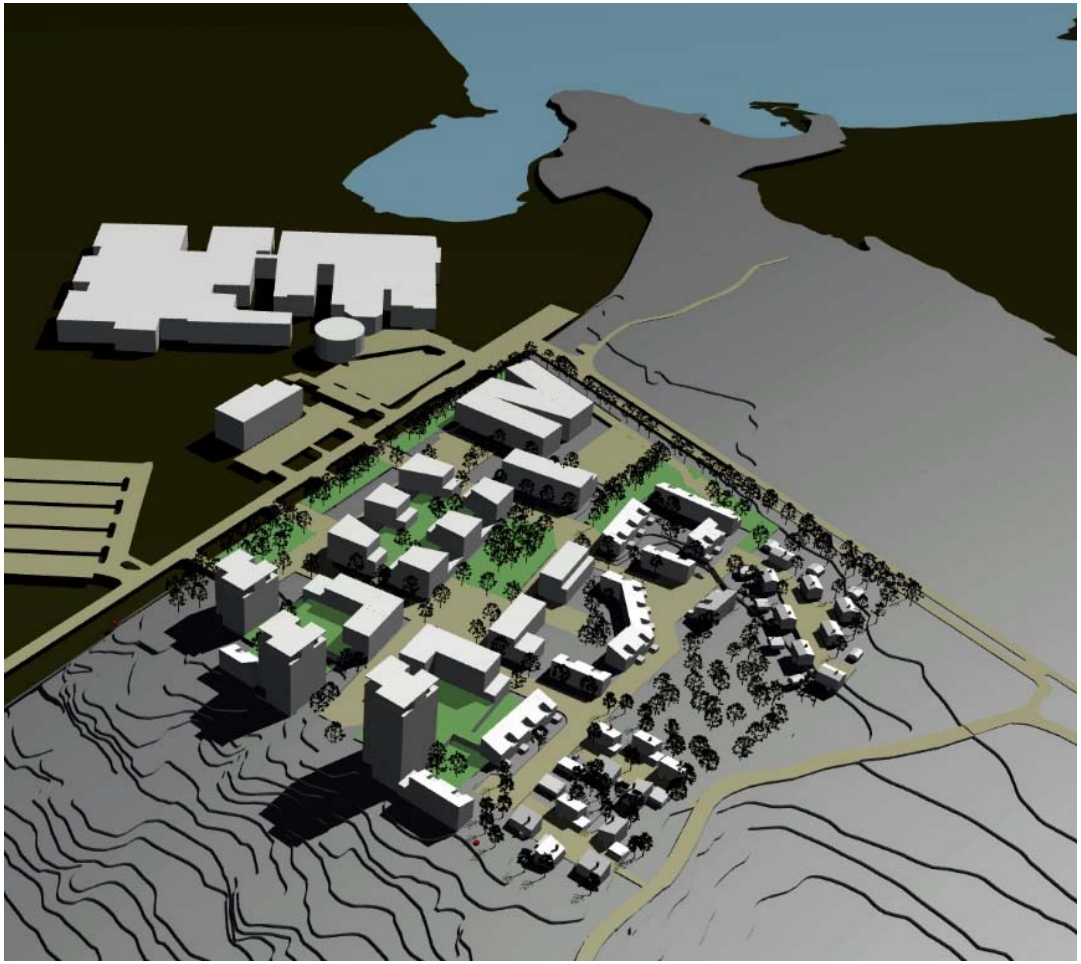
ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN 14049 VIITESUUNNITELMAT

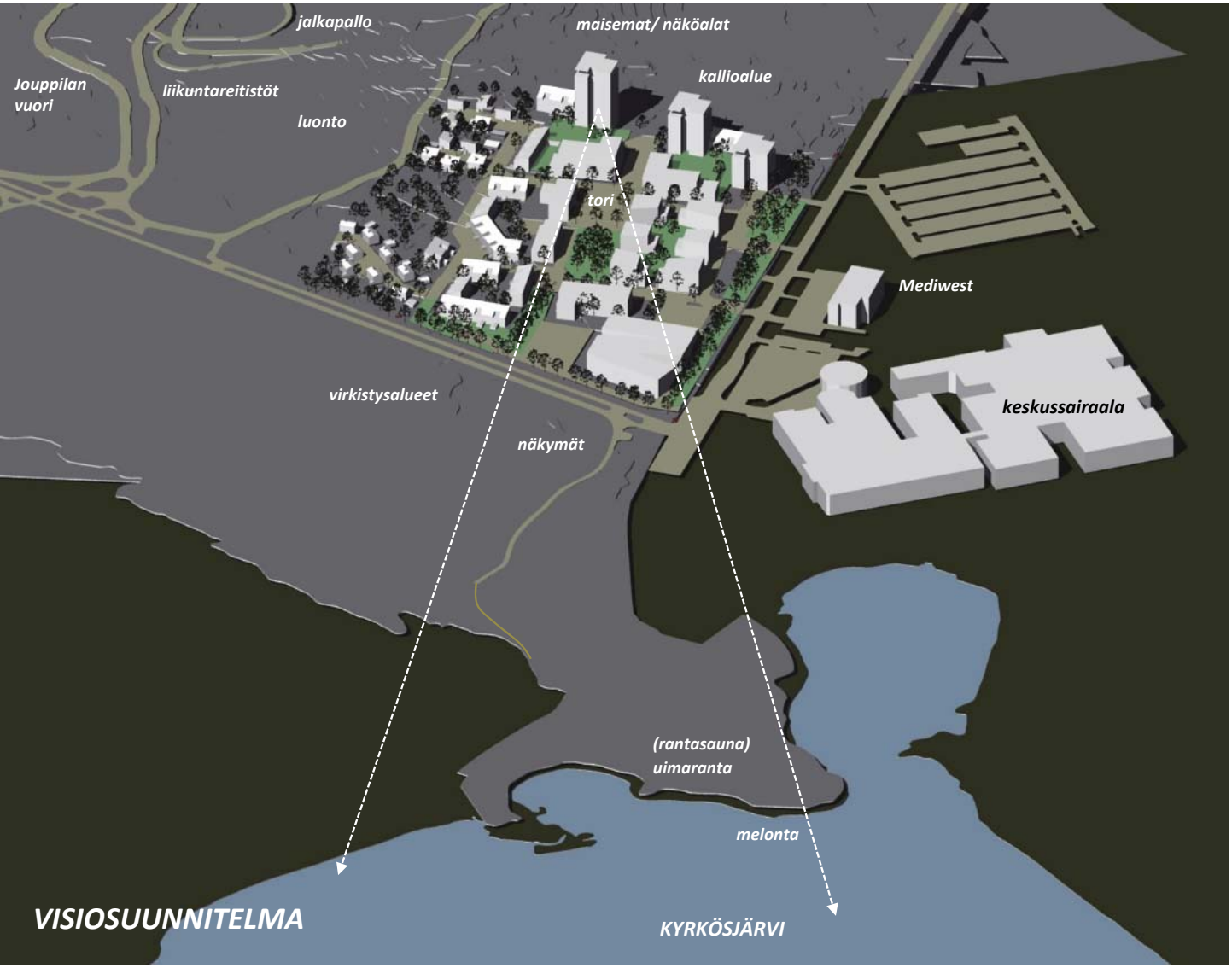
Seinäjoen kaupungin 14. kaupunginosan Huhtalan Sairaalanmäen korttelit 30 ja 69-77



Seinäjoki

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

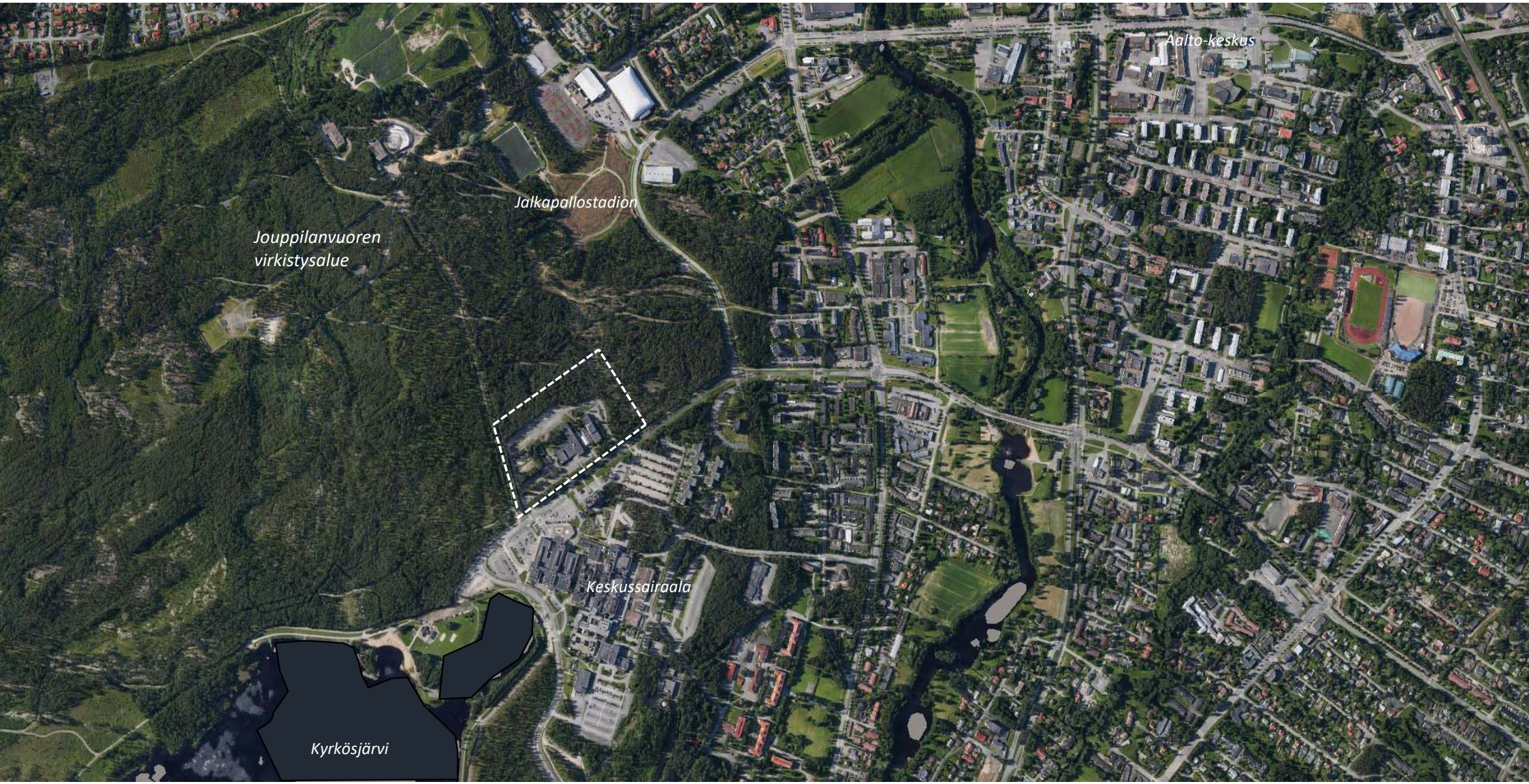
SAIRAANMÄELLE JOUPPILANVUOREN VIRKISTYSALUEEN JA KYRKÖSJÄRVEN TUNTUMAAN UUSI URBAANI ASUINALUE ”URAKIVENKALLIO”



- ***Urbaania ja liikunnallista elämää luonnon ja taiteen keskellä sekä palvelujen äärellä yli tuhannelle asukkaalle***
- ***Kolmen kilometrin päässä ydinkeskustasta ja hyvien liikenneyhteyksien päässä***
- ***Seinäjoen keskussairaalan vieressä***
- ***Kaupunkimaisen tiivistä ja modernia monipuolista asuntotuotantoa***
- ***Pääosin kaupunkikerrostaloja, kaupunkipientaloja sekä omakotiasumista***
- ***Suunnitelmissa on tavoiteltu omaleimaisen arkkitehtuurin ja kaupunkimaisen miljöön muodostamista eri rakennusmuotoja yhdistellen noin 1 100 uudelle asukkaalle***



SAIRAALANMÄEN SUUNNITTELUALUE ORTOILMAKUVASSA - laajojen virkistysalueiden ympäröimänä



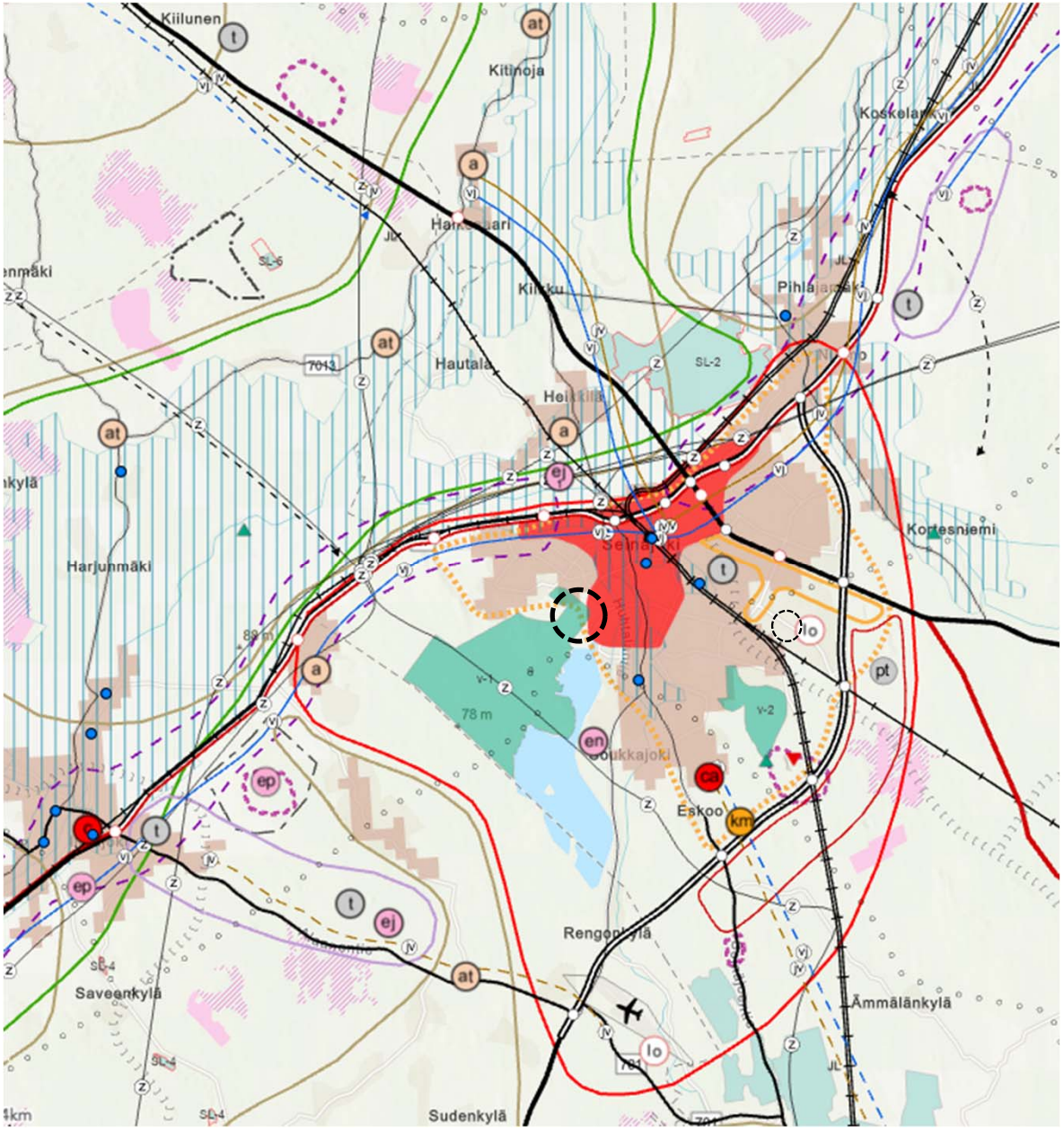
SAIRAALANMÄEN SIJAINTI KAUPUNKIMAISEN RAKENTEEN JATKON LUONNOLLISELLA VYÖHYKKEELLÄ

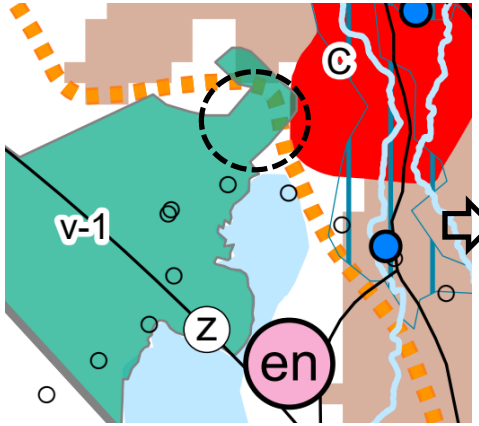
- *3 km:n etäisyydellä asemalta ja Ideaparkista*



- ***Sairaalanmäen suunnittelualue sijaitsee rakennetun kaupunkirakenteen jatkeena ja kaupunkimaisen rakenteen jatkon luonnollisella vyöhykkeellä.***

- ***Vain 3 km:n etäisyydellä asemalta ja Ideaparkista***







Kuvat. Otteita Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan kaavayhdistelmästä © MML, Esri Finland

C **Keskustatoimintojen alue, (C)**

Merkinnän tarkempi kuvaus ja suunnitteluperiaate: Merkinnällä osoitetaan Seinäjoen keskustatoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Alueelle sijoittuu eri liikennemuotoja yhdistelevä matkakeskus.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskuksen kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet.

Keskusta-alueen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen, keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueen kehittymistä tulee tukea täydentämällä olevaa kaupunkirakennetta.

Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä, eri liikennemuotoja yhdistelevistä matkaketjuista, turvallisista ja kattavista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattava valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt.

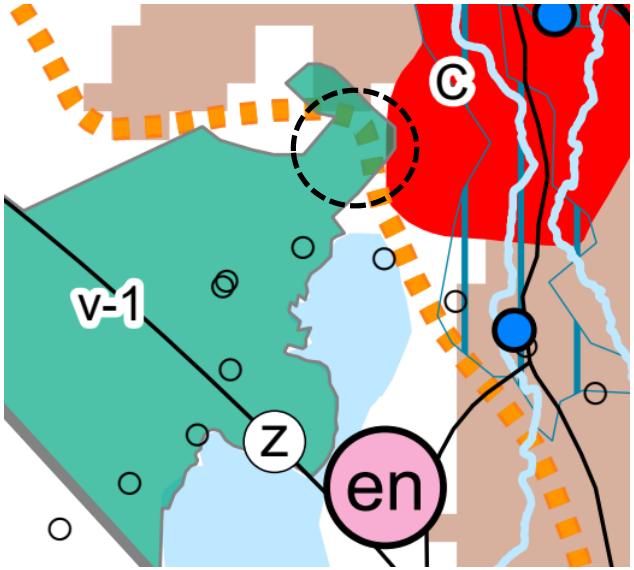
Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

SAIRAALANMÄEN SUUNNITTELUALUE

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavayhdistelmässä

- ***Suunnittelualue on kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk) ja kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C) ja kaupallisen vyöhykkeen alueeseen (km2).***

- ***Suunnittelualueella on virkistysaluemerkintä v-1, jonka tarkka rajaus määräytyy kuntakaavoituksen yhteydessä.***



Kuva. Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan kaavayhdistelmästä © MML, Esri Finland

KK

Kaupunkikehittämisen kohdealue

Suunnittelumääräys:

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 välisten joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava.



SAIRAALANMÄEN SUUNNITTELUALUE Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavayhdistelmässä

Aluetta on kehitetty olevaa kaupunkirakennetta maakuntakaavamerkintöjen puitteissa luomalla edellytyksiä tiiviille ja korkeatasoiselle täydennysrakentamiselle ja kaupunkikehittämiselle

C

Keskustatoimintojen alue, (C)

Merkinnän tarkempi kuvaus ja suunnitteluperiaate: Merkinnällä osoitetaan Seinäjoen keskustatoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Alueelle sijoittuu eri liikennemuotoja yhdistelevä matkakeskus.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskuksen kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet.

Keskusta-alueen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen, keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueen kehittymistä tulee tukea täydentämällä olevaa kaupunkirakennetta.

Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä, eri liikennemuotoja yhdistelevistä matkaketjuista, turvallisista ja kattavista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattava valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt.

Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Kaupallinen vyöhyke, (km2)

Merkinnän tarkempi kuvaus ja suunnitteluperiaate: Merkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen kasvualue, jossa alueen omaan ostovoimaan perustuen vähittäiskaupan seudullisen merkittävyyden kriteerit poikkeavat muusta maakunnasta.

Suunnittelumääräys: Vyöhykkeen alueella päivittäistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 5 000 k-m^2 ja erikoistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 10 000 k-m^2.

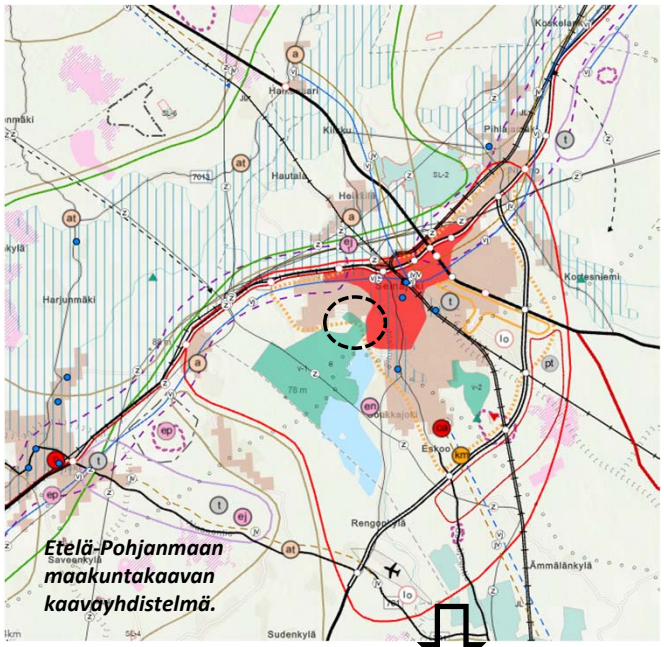
V-1

Virkistysalue

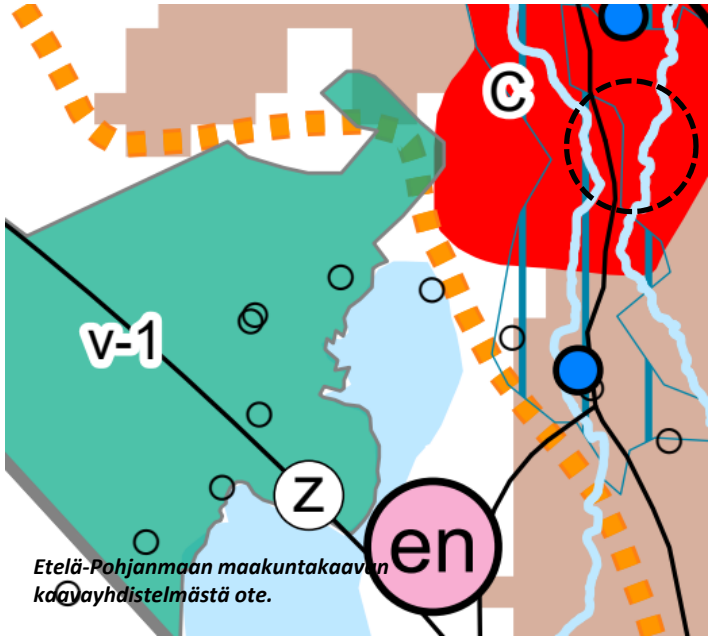
Suunnittelumääräys:

Alue on tarkoitettu virkistys- ja matkailutoiminnan solmupisteeksi, jonne voidaan sijoittaa tarkoitusta tukevia rakennuksia ja rakenteita. Alueen tarkka rajaus määräytyy kuntakaavoituksen yhteydessä.

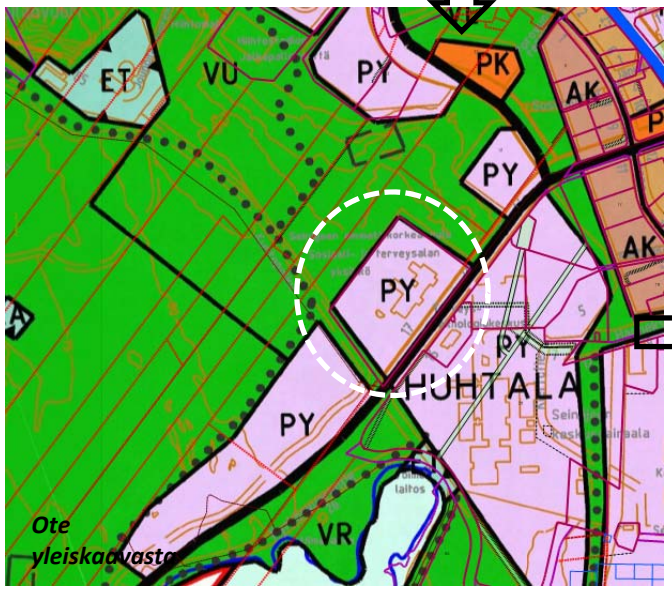
Alueella ei ole voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.



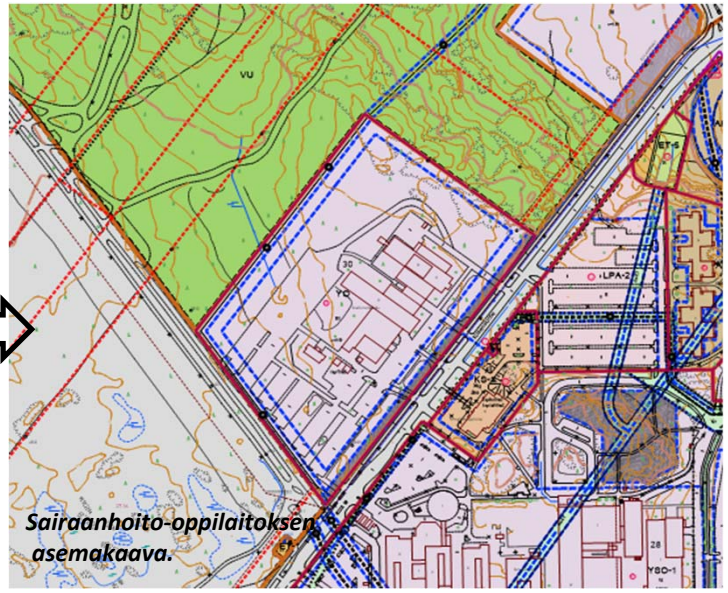
Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan kaavayhdistelmä.



Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan kaavayhdistelmästä ote.



Ote yleiskaavasta



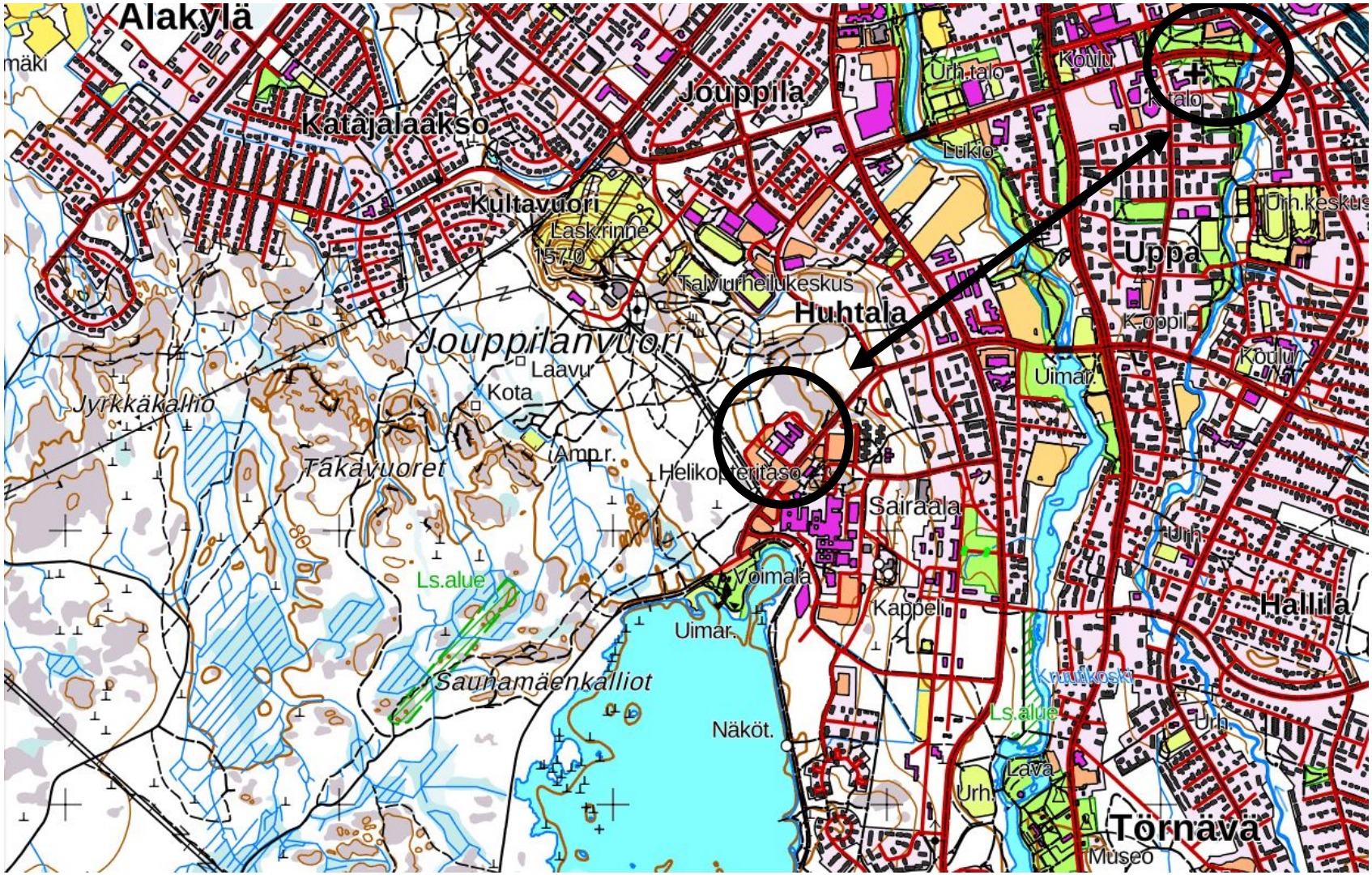
Sairaanhoito-oppilaitoksen asemakaava.

SAIRAALANMÄKI

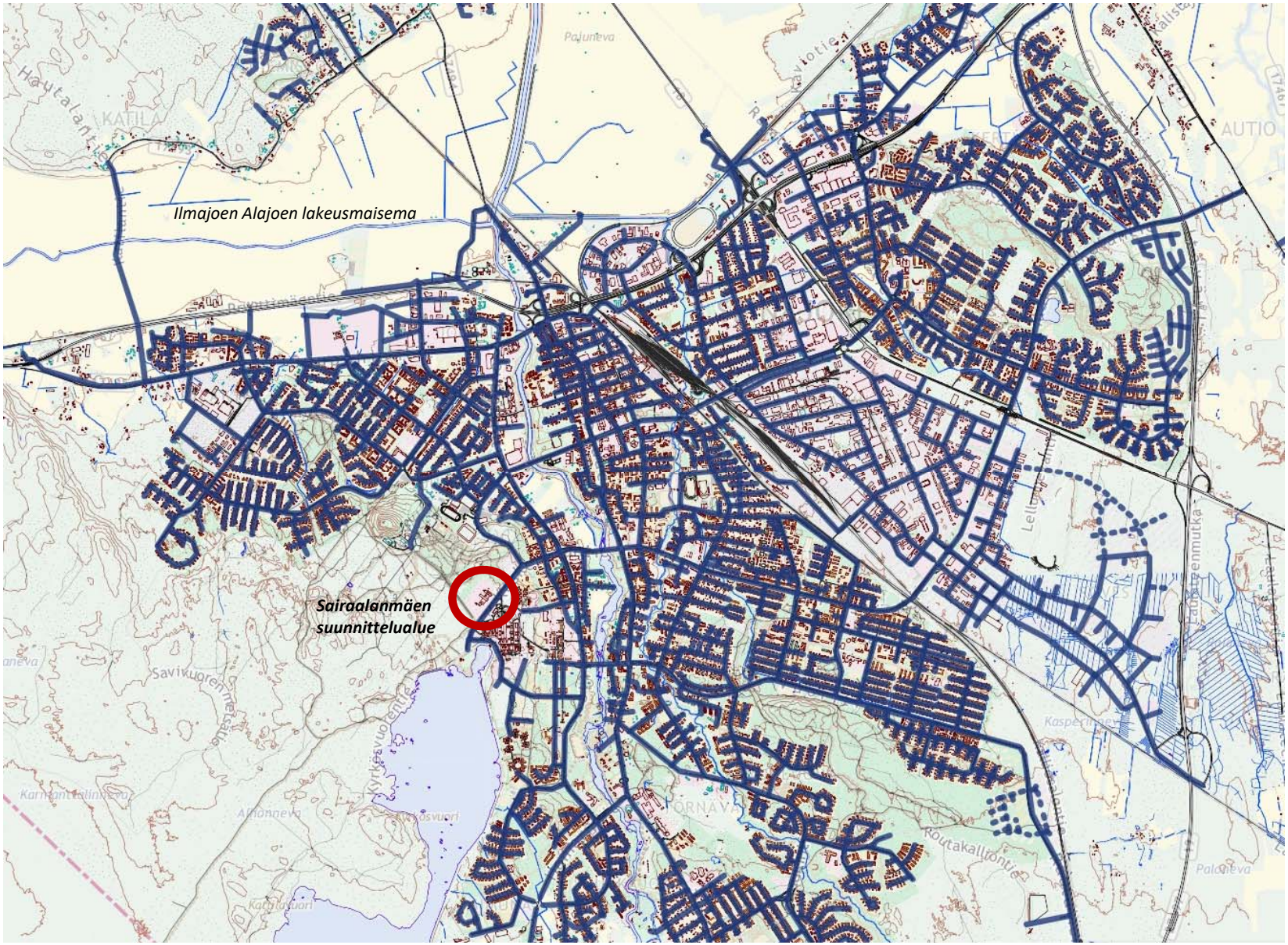
Alueen sijainti ja laajuus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Huhtalassa Seinäjoen keskussairaalan vieressä. Suunnittelualueen kaakkoispuolella kulkee Koskenalantie, länsi- ja pohjoispuolelta alue rajautuu Jouppilanvuoren virkistysalueeseen ja lounaassa kaavoittamattomaan metsäalueeseen. Suunnittelualuealueen maat ovat kaupungin omistamia. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 10,1 ha.





Suunnittelualue sijaitsee rakennetun kaupunkirakenteen jatkeena - kaupunkimaisen rakenteen jatkon luonnollisella vyöhykkeellä keskussairaalan laajan työpaikkakeskittymän vieressä, mikä osaltaan mahdollistaa ja perustelee suunnitelman keskustamaisen rakenteen.

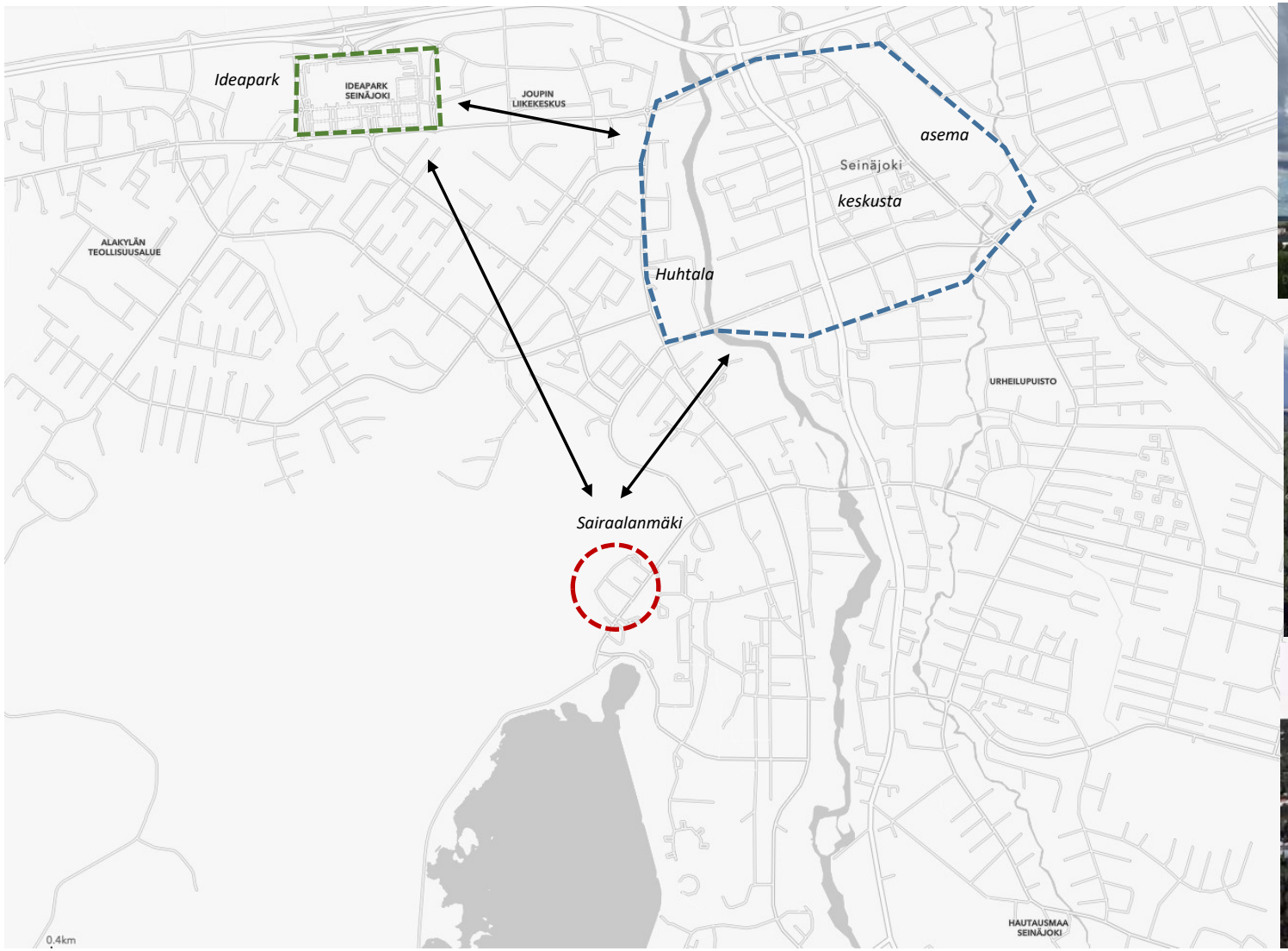

Ilmajoen Alajoen lakeusmaisema
Sairaalanmäen
suunnittelualue

KATUVERKKO

SAIRAALANMÄEN SIJAINTI KAUPUNKIMAISEN RAKENTEEN JATKON LUONNOLLISELLA VYÖHYKKEELLÄ

- ***3 km:n etäisyydellä keskustasta, asemalta ja Ideaparkista***

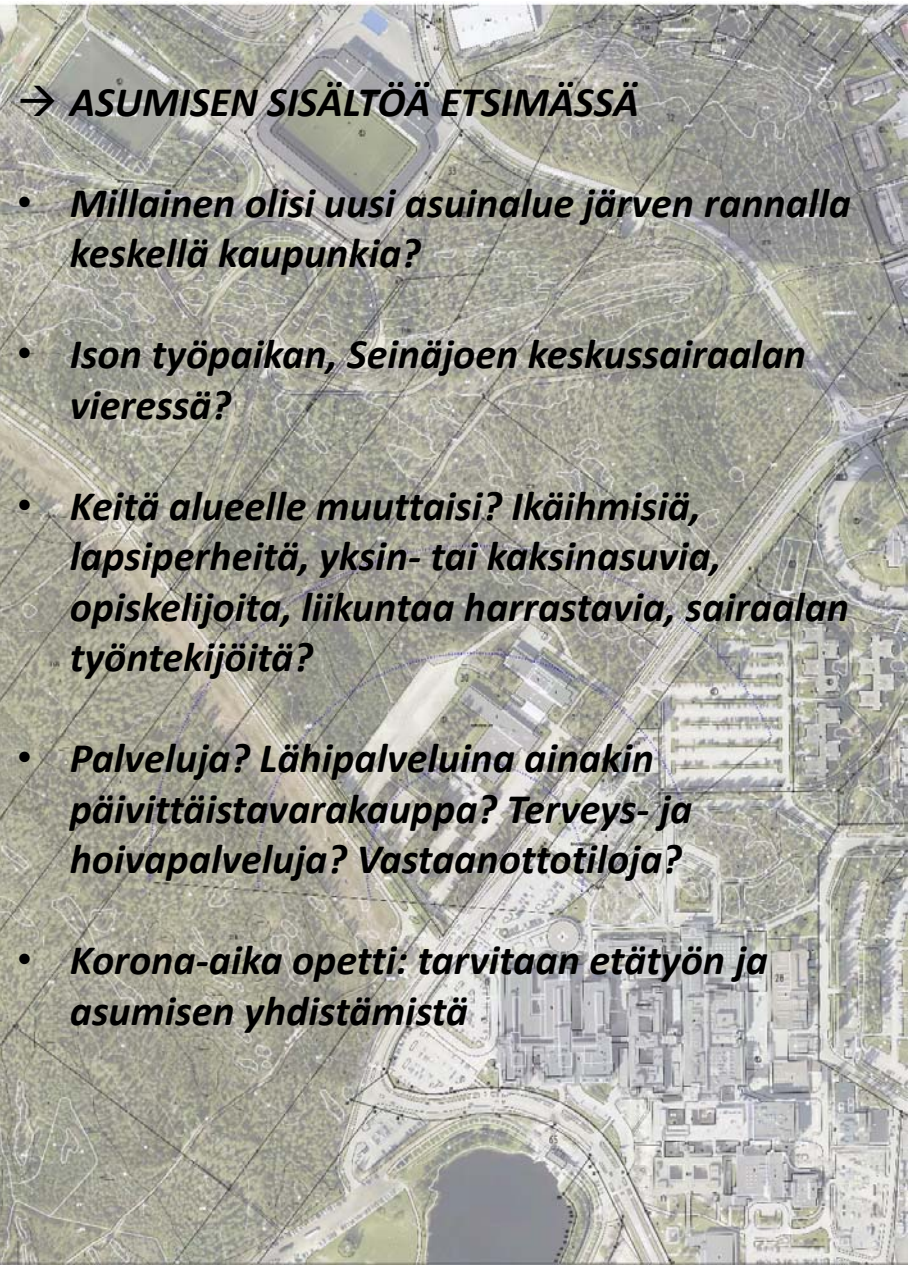
Maisemanäkymiä Sairaalanmäeltä











→ *ASUMISEN SISÄLTÖÄ ETSIMÄSSÄ*

- ***Millainen olisi uusi asuinalue järven rannalla keskellä kaupunkia?***
- ***Ison työpaikan, Seinäjoen keskussairaalan vieressä?***
- ***Keitä alueelle muuttaisi? Ikäihmisiä, lapsiperheitä, yksin- tai kaksinasuvia, opiskelijoita, liikuntaa harrastavia, sairaalan työntekijöitä?***
- ***Palveluja? Lähipalveluina ainakin päivittäistavarakauppa? Terveys- ja hoivapalveluja? Vastaanottotiloja?***
- ***Korona-aika opetti: tarvitaan etätyön ja asumisen yhdistämistä***

KAAVOITUSKATSAUS 2020

Huhtala
Korttelit 30 ja 31 Koskenalantie 17
Sairaanhoito-oppilaitoksen käytöstä vapautuvalle tontille suunnitellaan asuinkerrostalojen rakentamista. Suunnittelutyö on käynnistetty 2019. Asemakaavan muutoksella tutkitaan ***tontin laajuus, kerroskorkeus ja tonttitehokkuus****. Sairaalan helikopterikentän asumiselle aiheuttamat vaatimukset tutkitaan. Tavoiteaikataulu 2020-21.*














SAIRAALANMÄEN LUONNONYMPÄRISTÖ

Koskenalantien varrella oleva suunnittelualue on pääosin olemassa olevaa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, jossa piha-alueet on nurmetettu, asfaltoitu ja laatoitettu. Pihoilla on muutama metsäsaareke, joissa kasvaa maisemallisesti merkittäviä kookkaita kuusia ja mäntyjä. Sairaanhoito-oppilaitosrakennuksen ympärillä on laajat asfaltoidut pysäköintialueet. Oppilaitoksen pihapiiriä rajaavat itäpuolelta suojametsänä toimivat vanhaa metsää kasvavat metsäkaistaleet Koskenalantielle päin. Lounaassa Jouppilanvuorelle johtavalle kuntoradalle päin kasvavat puurivit, jotka erottavat suunnittelualueen myös vieressä kulkevasta voimalinjasta.

Korttelia kiertää Jouppilanvuoren laaja virkistysalue sekä länsi- ja luoteispuolelta että pohjois- ja koillispuolelta. Metsät ovat koilliskulmaa lukuun ottamatta puustoltaan vanhoja, ja metsien yleisilme on melko luonnontilainen.

Kortteli rajautuu länsisivultaan kuivaan kangasmetsään ja turvekankaaseen, jonka puusto on noin 60-80 vuotta vanhaa. Ojitetun isovarpurämeen keskellä on pienialainen avonevalaikku, joka metsälain soveltamisalueilla tulkittaisiin metsälain 10§:n mukaisesti suojeltavaksi.

Terveydenhoito-oppilaitoksen pohjoispuolella oleva kivikkoalue saattaa olla osa vanhaa rantamuodostumaa, joka tosin on jo vaurioitunut piha-alueen laajennustöissä. Metsämaisema muuttuu jyrkästi kallioalueelle mentäessä alueen koillispuolella, jossa paljaat avokalliolaikut ja puustoiset mäntyryhmät vuorottelevat. Puusto on pääosin vanhaa ja luonnontilaista. Metsälain soveltamisalueilla osa alueesta tulkittaisiin metsälain 10§:n mukaisesti suojeltavaksi.

Alueen koillispuoli on geologisesti ja maisemallisesti merkittävää kallioaluetta, jossa on matalia jyrkänteitä, siirtolohkareita ja lohkareikkoja, joista on luettavissa jääkauden jättämiä jälkiä. Pöytämäisten kivien pinnasta erottuvat jopa mannerjään laajenemisvaiheessa syntyneet kulutusuurteet, jotka paljastavat mannerjään kulkeneen Seinäjoen ylitse länsiluoteesta itäkaakkoon noin 100 000 vuotta sitten.



URAKIVI

Pöytämäinen kivi, jonka pinnasta erottuvat jopa mannerjään laajenemisvaiheessa syntyneet kulutusuurteet. Ne paljastavat mannerjään kulkeneen Seinäjoen ylitse länsiluoteesta itäkaakkoon noin 100 000 vuotta sitten.




ELÄMYSLIIKUNTAREITIT
JOUPPILANVUORI - AHONKYLÄ
1.3 VENELAITURI
1.3 KALASTUSLAITURI
1.3 UIMARANTA
1.3 LIIKUNTAPUISTO
3.8 JÄRVILAAVU
5.2 LATULAAVU
8.6 KYRKÖSJÄRVEN KOTA


REITTITAULU
SEINÄJOKI
KUNTORATA 5.2km




5
KYRKÖSJÄRVEN REITTI 18.7 KM
SEINÄJOKI




SAIRAALANMÄELTÄ VIRKISTYSREITEILLE





KÄYTÖSTÄ POISTUNEEN SAIRAANHOITO-OPPILAITOKSEN DOKUMENTOINTIA



Sairaanhoito-oppilaitos valmistui kesällä 1981 Huhtalan rinteille ja lisärakennus vihittiin käyttöön 27.8.1993.

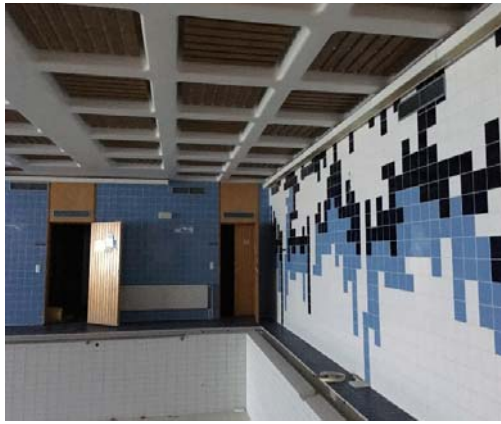


















Sairaanhoito-oppilaitoksen kurinalaista betonielementtiarkkitehtuuria 1980-luvun alusta ja 1990-luvun alusta.

Kolmikerroksisen laajennusosan lasikattoinen sisääntuloaula ”katu” liittää rakennusvaiheet toisiinsa.

Uudisosan avulla kouluun saatiin uusi auditorio-luentosali sekä uusi keittiö ja siihen liittyvä valoisa ruokasali, josta avautuu vehreä näkymä ympäröivään luontoon.

Rakennustöiden yhteydessä rakennettiin pihalle 220 uutta autopaikkaa entisten 80 autopaikan lisäksi.







Laajennusosan uusi ruokasali avautuu maisemaan



Laajennusosa julkisivujen käytännöllistä ”tuuletusikkunaornamentiikkaa”.



Uusi sisääntulo lasikattoisine auloineen





SAIRAANHOITO-OPPILAITOS



- *Kuvissa Sairaanhoito-oppilaitoksen vanhempaa ja uudempaa rakennusvaihetta. Ensimmäinen rakennusvaihe valmistui kesällä 1981 Huhtalan rinteille ja sen suunnitteli rovaniemeläinen arkkitehtitoimisto Rovarkki Oy. Sairaanhoito-oppilaitoksen suunnittelusta vastasi arkkitehti Aarre Holttinen. Rakennus suunniteltiin 327 opiskelijalle ja heti alkuun suunnitelmissa oli otettu huomioon laajennusvaihe. Tiloihin muutettiin 23.9.1981. Toisen rakennusvaiheen suunnitteli arkkitehti Touko saari. Noin 3500 m2:n suuruinen laajennus valmistui 1993.*

- *Laajennusosa noudattelee ensimmäisen rakennusvaiheen massoittelua, muotoja ja ulkoarkkitehtuuria tarkasti. Ankaria betonielementtijulkisivuja rytmittää toistuva nauhaikkuna-aukotus, jonka tuuletusikkunoiden detaljeista erottaa eri rakennusvaiheet.*



laajennusosa



Etualalla vanhempi rakennusvaihe ja takana laajennusosa







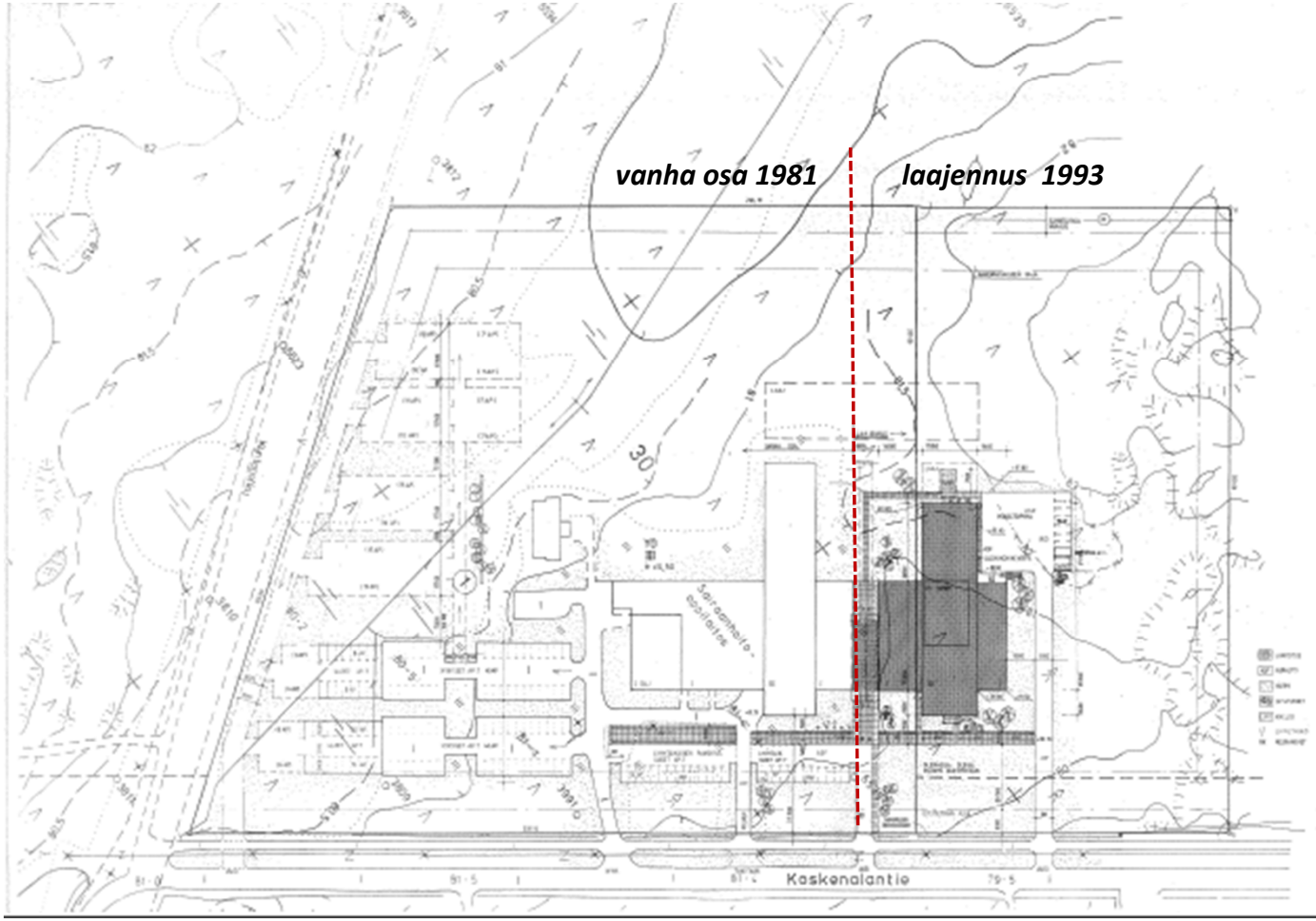




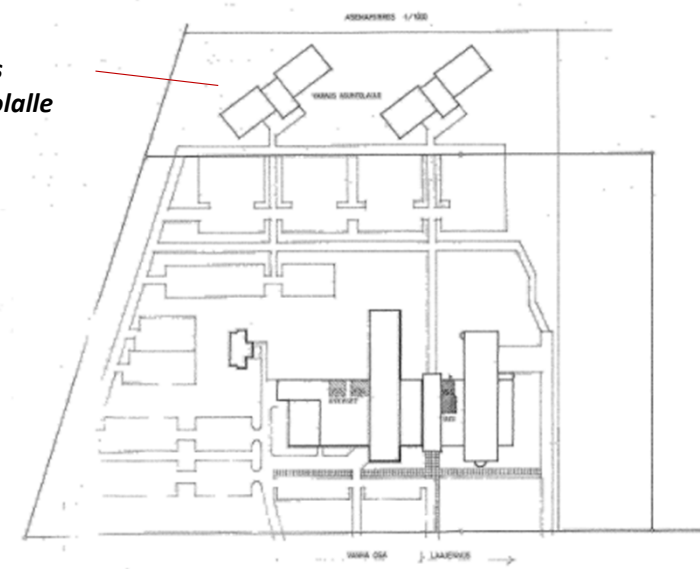


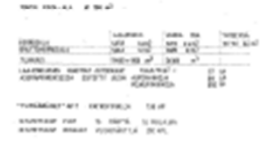
SAIRAANHOITO-OPPILAITOKSEN RAKENTUMISEN VAIHEET

Kolmikerroksisen laajennusosan lasikattoinen sisääntuloaula ”katu” liittää rakennusvaiheet toisiinsa. Uudisosan avulla kouluun saatiin uusi auditorio-luentosali sekä uusi keittiö ja siihen liittyvä valoisa ruokasali, josta avautuu vehreä näkymä ympäröivään luontoon. Rakennustöiden yhteydessä rakennettiin pihalle 220 uutta autopaikkaa entisten 80 autopaikan lisäksi.



varaus asuntolalle

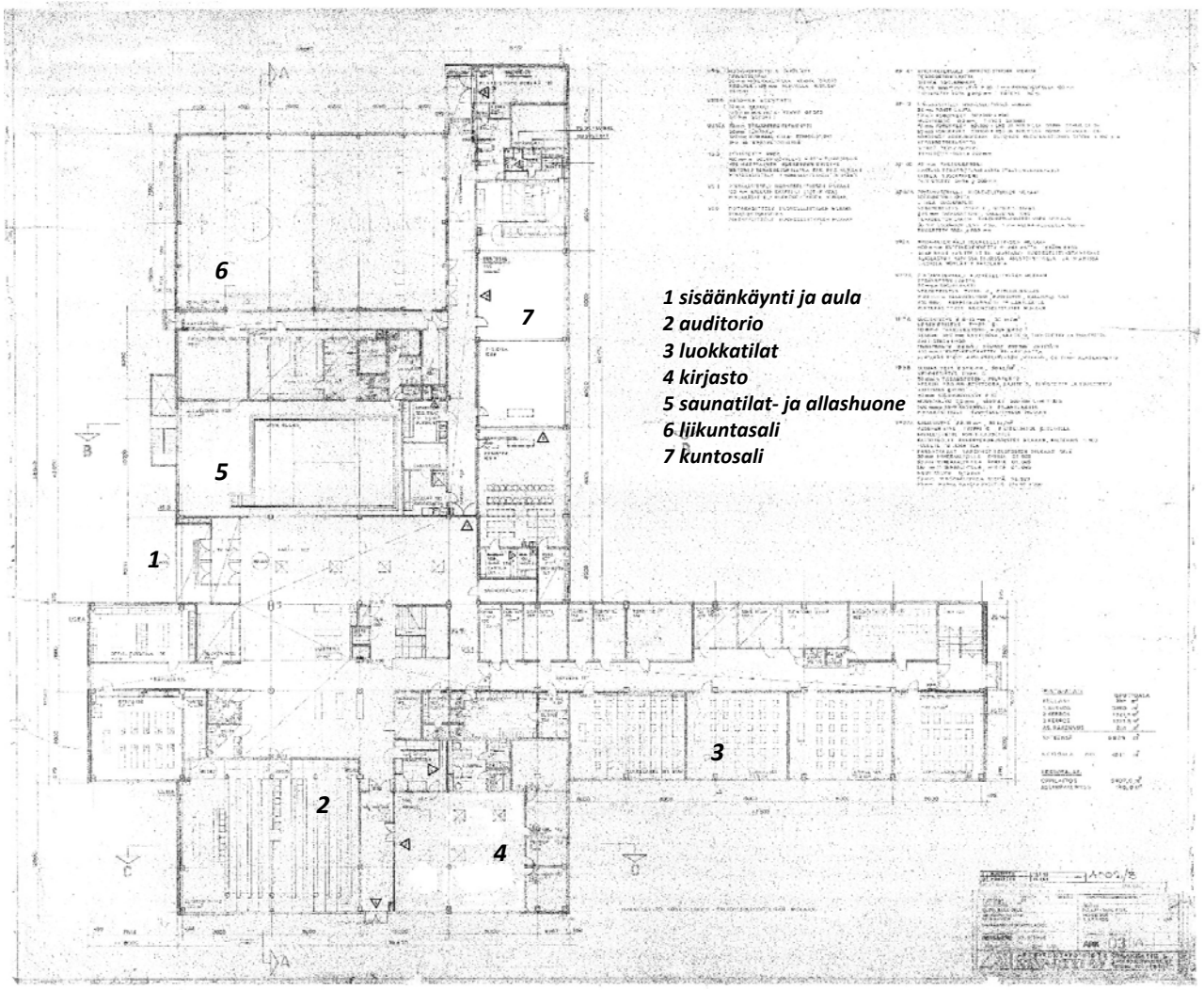




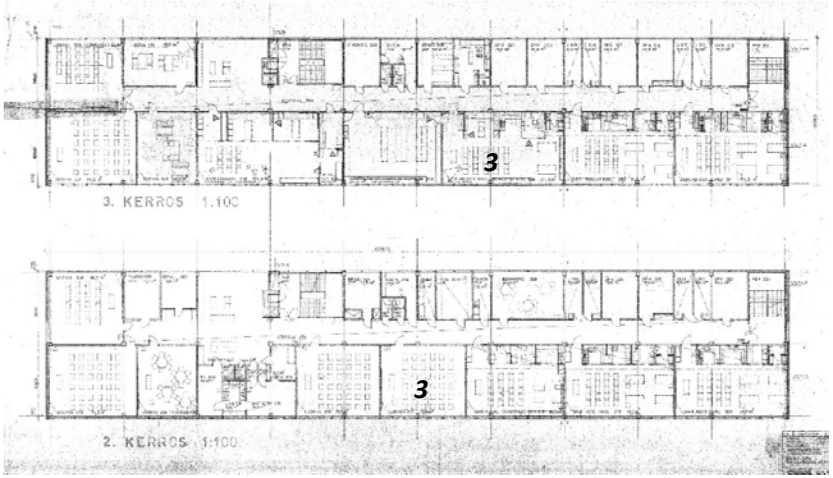


- ***Lisärakennuksen suunnittelusta ja rakentamisesta tehtiin päätös Seinäjoen kaupungin valtuuston kokouksessa 16.1.1987 ja rakennus valmistui 23.4.1993. Sairaanhoito-oppilaitoksen laajennus kasvatti hyötypinta-alaa noin 3500 m2.***

- ***Laajennusosan sijoitus, massoittelu ja ulkoarkkitehtuuri noudattelee aiemman rakennusvaiheen muodonantoa ja kurinalaista arkkitehtuuria. Julkisivut jatkavat harmaata betoelementtien linjaa, rakenteita, muotoja ja väritystä.***



1. kerros



2. ja 3. kerrokset

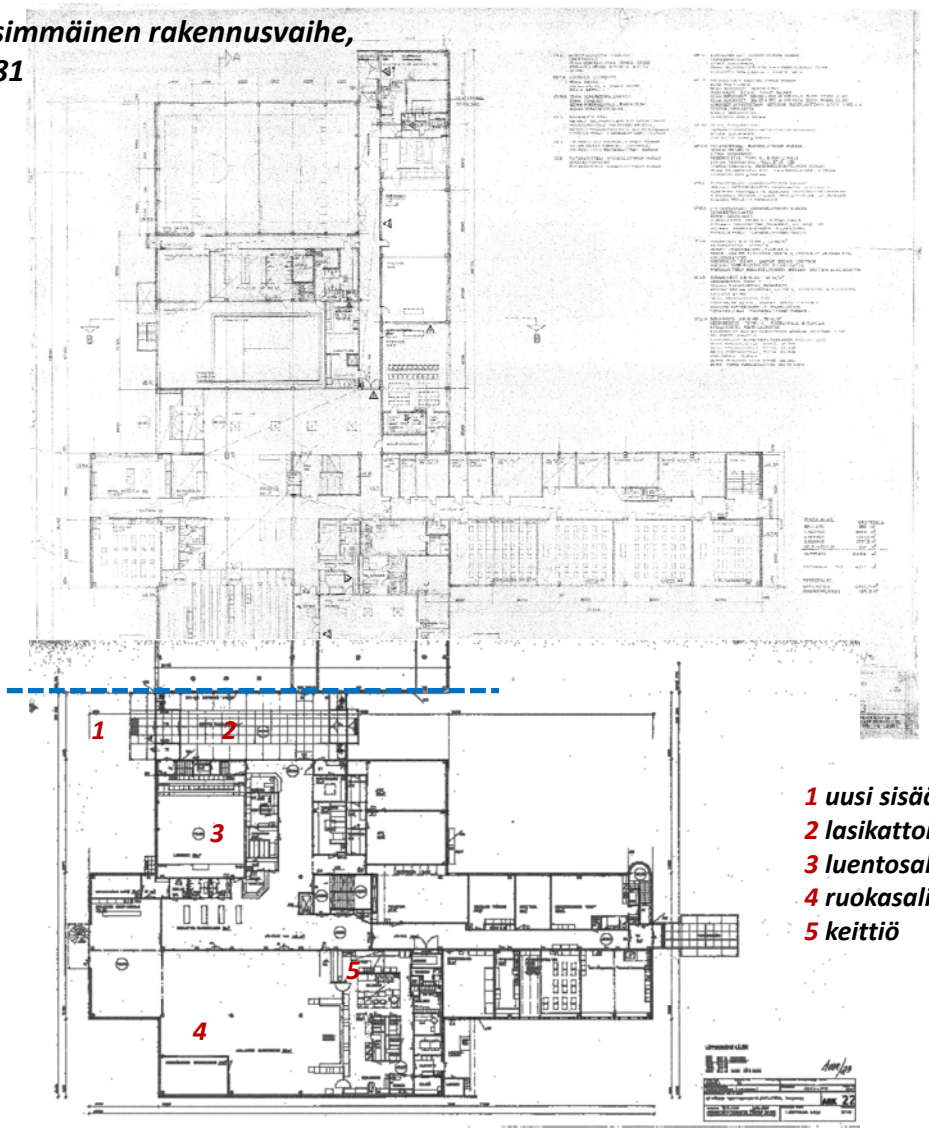


Ensimmäinen rakennusvaihe

SAIRAANHOITO-OPPILAITOS ENSIMMÄINEN RAKENNUSVAIHE, valm. 1981, muutokset 1993

Suunnittelu arkkitehtitoimisto Rovarkki Oy/ Aarre Holttinen Rovaniemi

Ensimmäinen rakennusvaihe, 1981



***1** uusi sisäänkäynti*
***2** lasikattoinen aula*
***3** luentosali*
***4** ruokasali*
***5** keittiö*

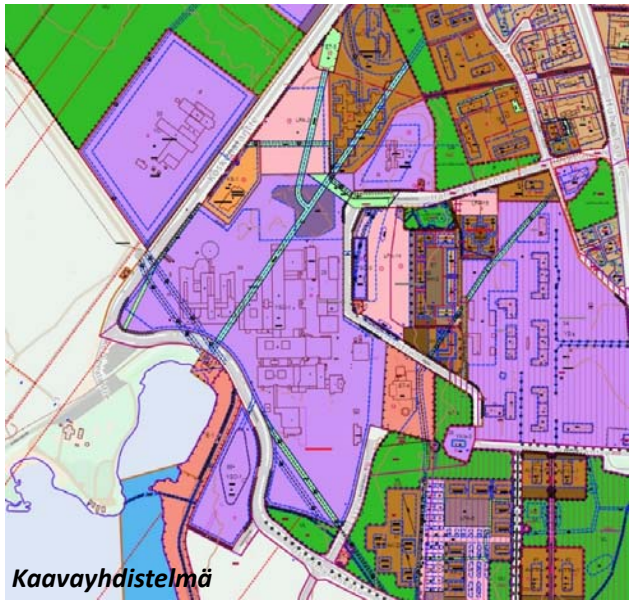
Laajennus, 1993

Myös laajennusosa jatkaa ensimmäisen vaiheen julkisivuissa harmaisen betonielementtien ankaruutta. Julkisivujen ja aukotuksen suhde on tasapainoinen. Nauhaikkunarivien jaotuksesta ja tuuletusikkunoiden rytmistä muodostuu muutoin ankariin julkisivuihin tyylikästä rytmiä.

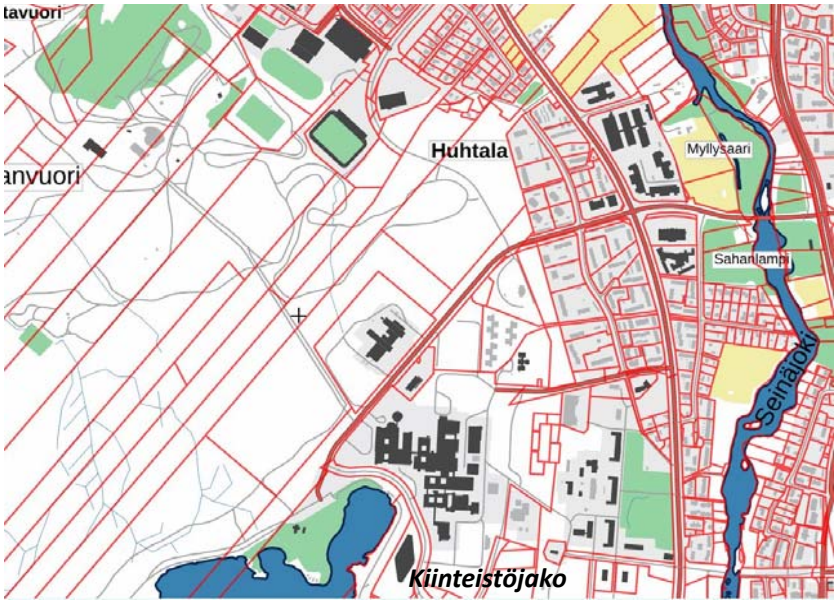




Kolmikerroksinen luentosalien julkisivu pohjoiseen, edessä yksikerroksinen keittiön huolto- ja lastaustilat.

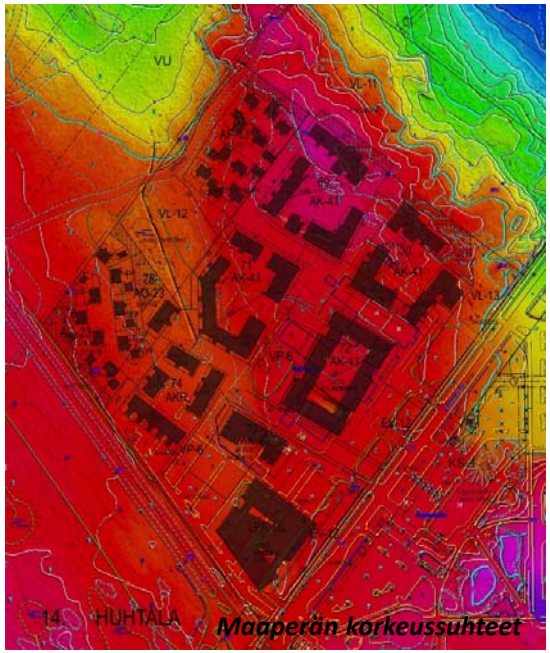


Kaavayhdistelmä

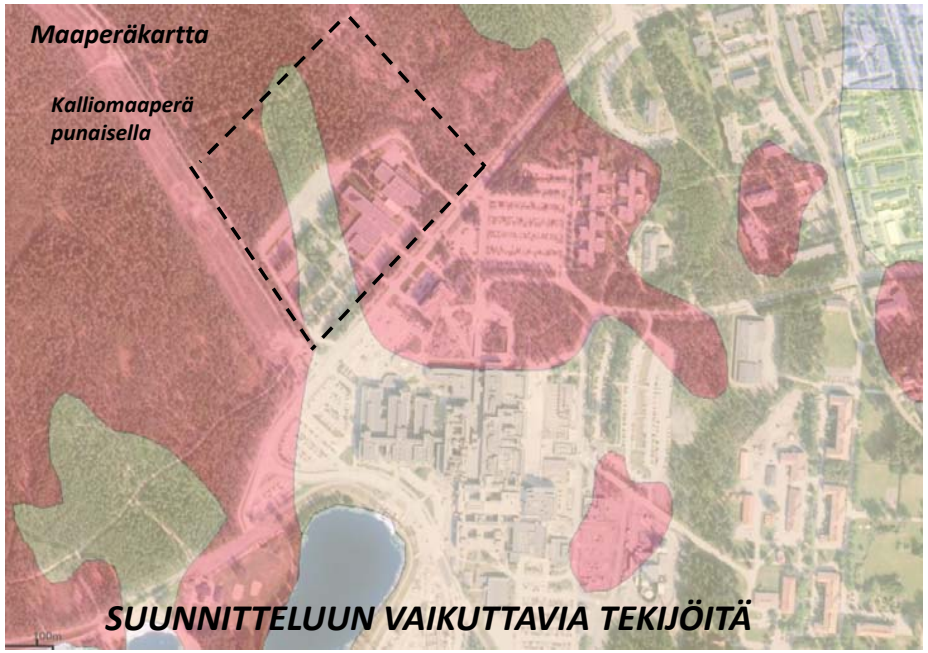


Kiinteistöjako

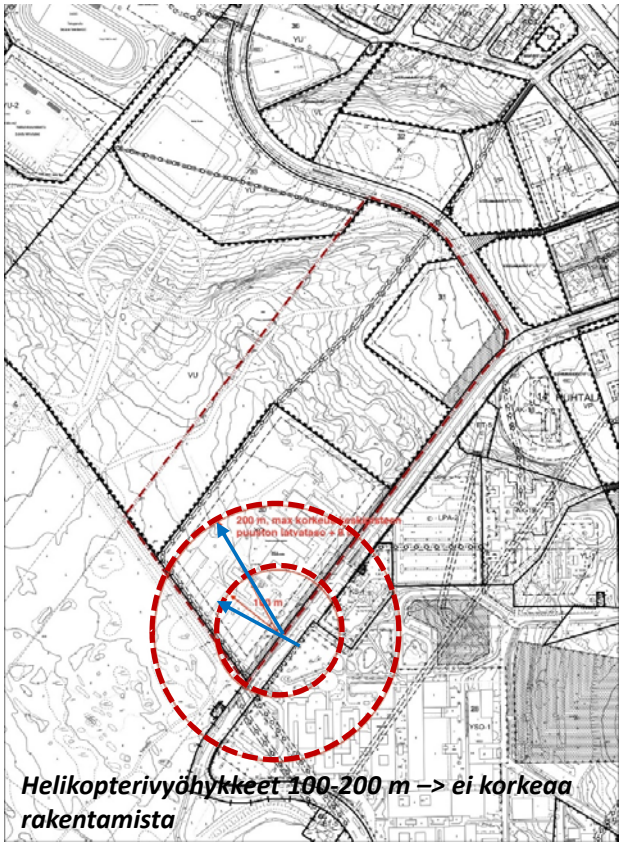




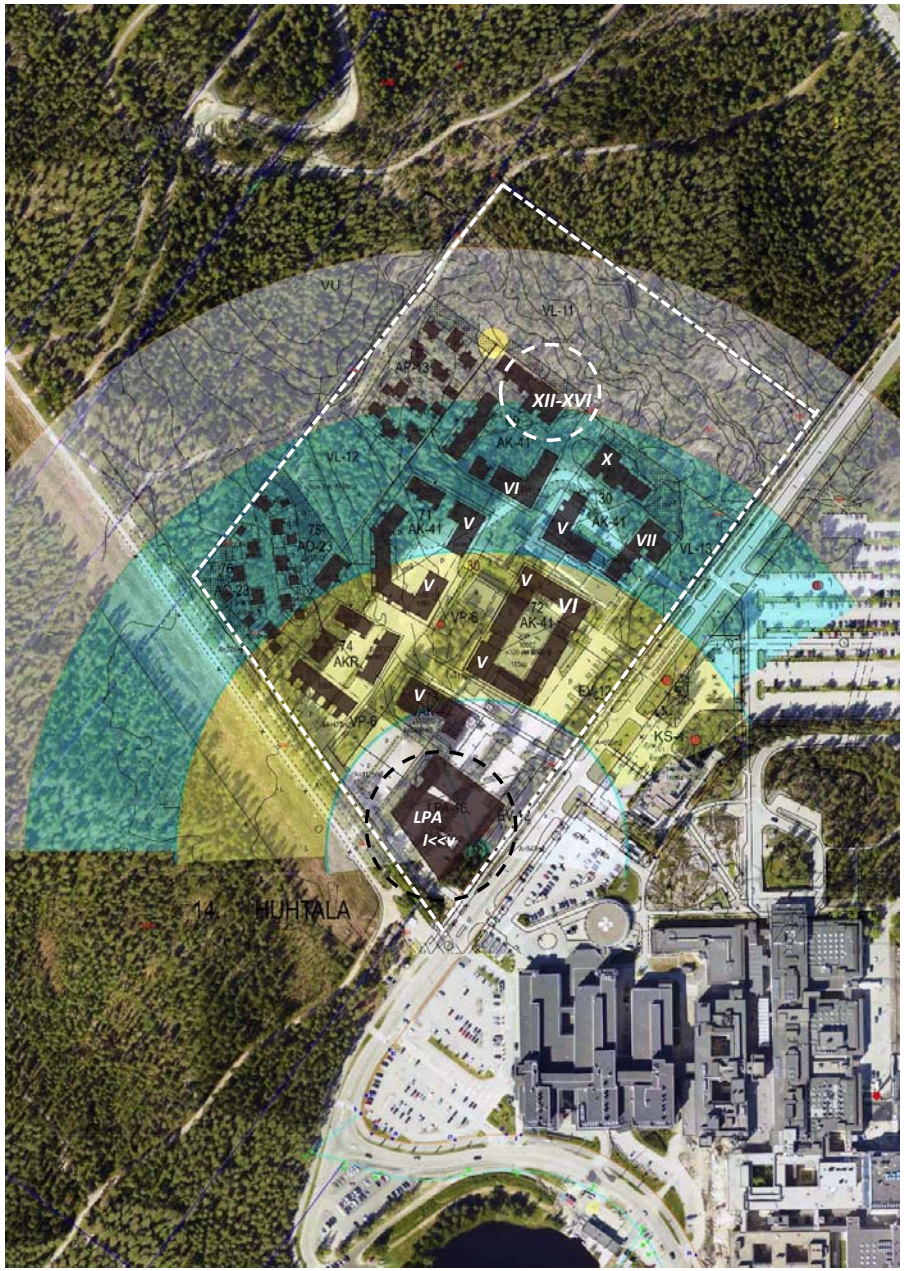
Maaperän korkeussuhteet



SUUNNITTELUUN VAIKUTTAVIA TEKIJÖITÄ

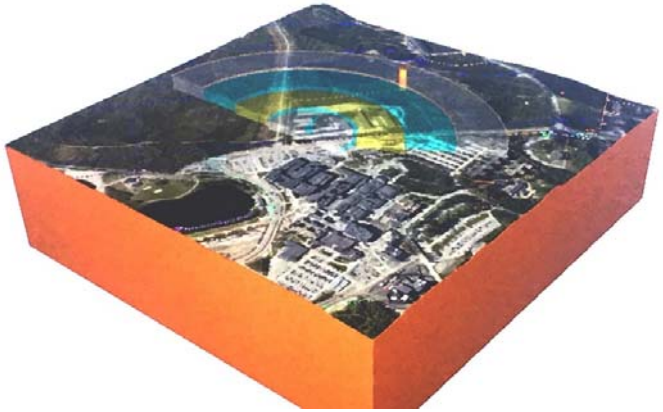


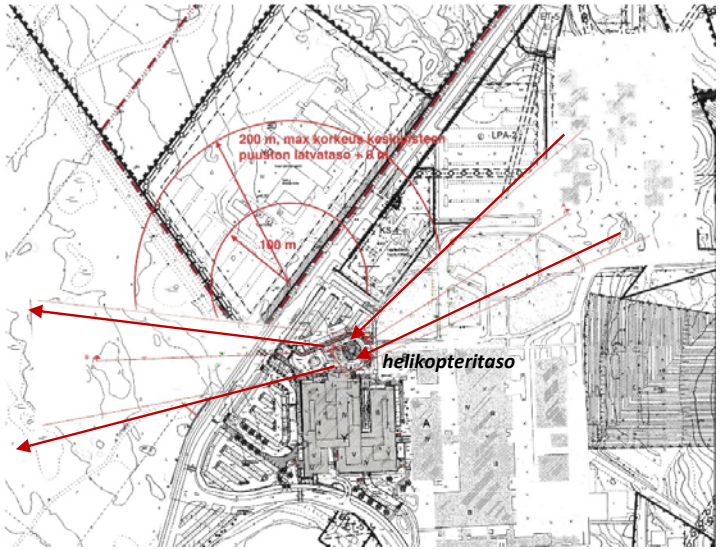
Helikopterivyöhykkeet 100-200 m –> ei korkeaa rakentamista



HELIKOPTERIN LENTOSEKTORIT

Alueen suunnittelussa ja rakennusten korkeuksien määrittelyssä yhtenä tärkeänä tekijänä ovat olleet helikopteritason sijainti ja laskeutumisen lentosektorit





- ***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 korttelisto, joka mahdollistaa rakentamista noin 60 000 k-m2 yhdeksään kortteliin. Asuntokerrosalaa on kaavaehdotuksessa 51 124 k-m2.





HYÖDYNTÄMÄTÖNTÄ POTENTIAALIA ETSIMÄSSÄ

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



Helikopterin lentoreitti







SAIRAALANMÄEN VETOVOIMATEKIJÖITÄ







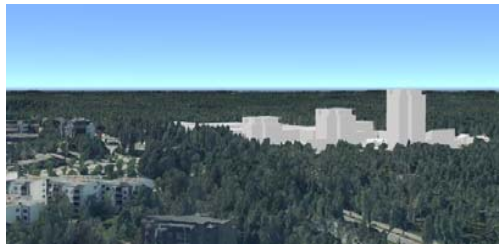




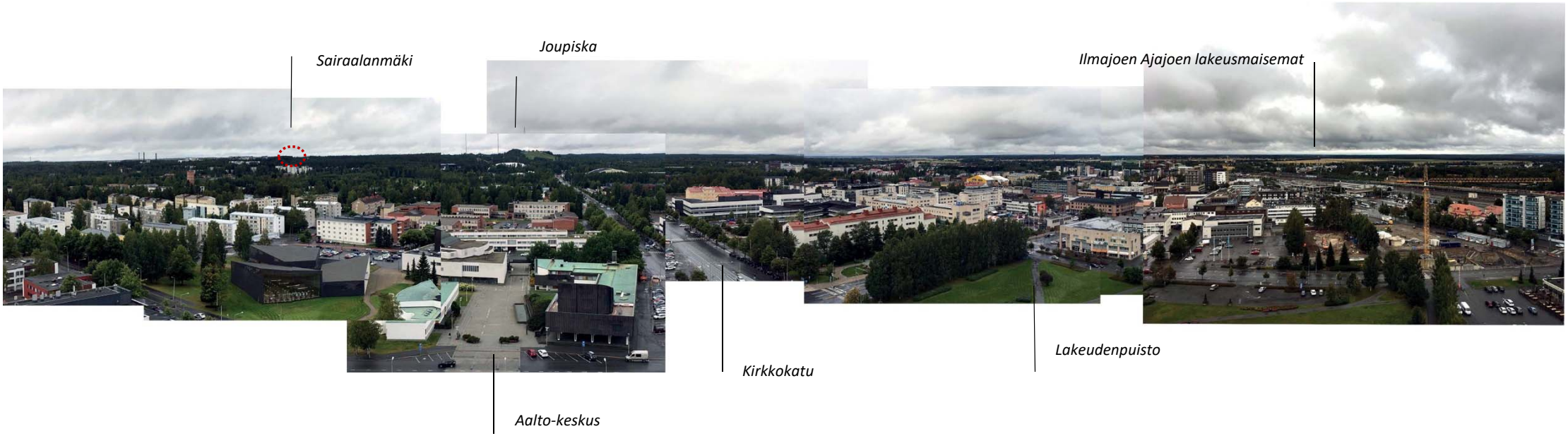












KAAVAN TARKOITUS

Seinäjoki on lähes 200 000 asukkaan Etelä-Pohjanmaan keskus ja yksi Suomen nopeimmin kehittyviä kaupunkikeskuksia. Seinäjoen väkiluku on noin 65 200 asukasta ja väestönkasvu on ollut nopeaa viime vuosina.

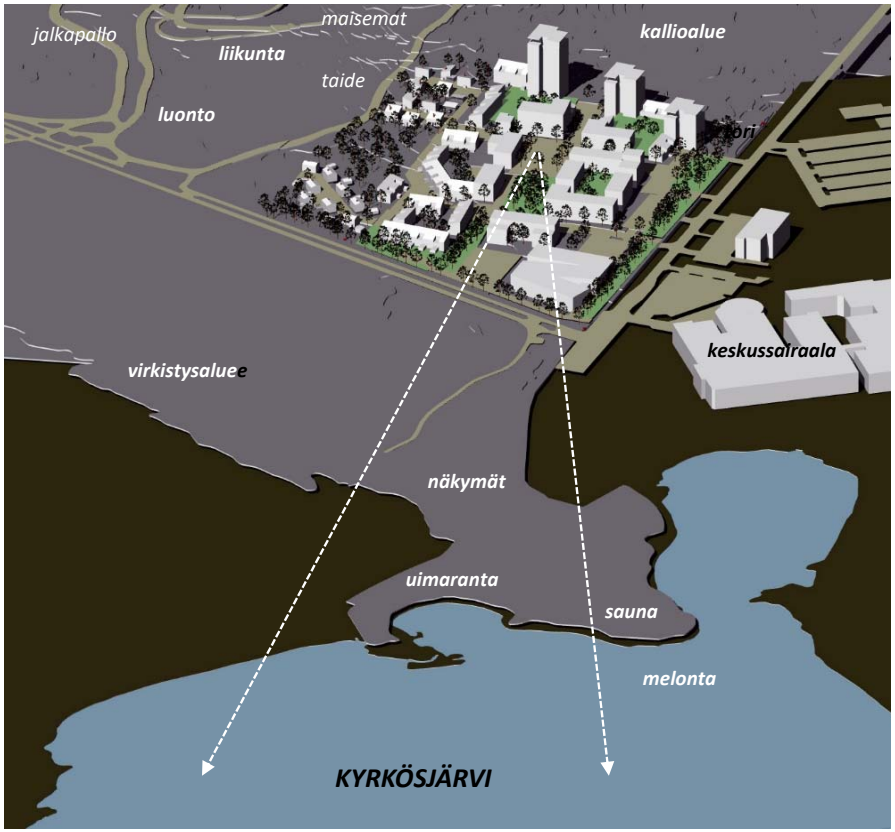
Seinäjoen keskussairaalan naapurissa sijaitsevalle, käytöstä poistuneelle sairaanhoito-oppilaitokselle ei ole löytynyt uutta käyttöä, joten on tarkoituksenmukaista päivittää keskustan tuntumassa oleva alue vastaamaan nykytarpeita. Seinäjoen keskussairaala läheisyys lukuisine työpaikkoineen sekä Kyrkösjärven ja Jouppilanvuoren laajat virkistysalueet mahdollistavat uusien asuinkorttelien ja niitä tukevien palveluiden tutkimisen alueelle.

Korkealla kallioisen mäen päällä sijaitsevalla suunnittelualueella on potentiaalia korkealle rakentamiselle, jonka vuoksi myös suunnitelman vaikutukset kaukomaisemassa eri suunnista tulee arvioida. Näkyvyys alueelta ja alueelle asettaa suunnittelulle erityisiä vaatimuksia hyvää ympäristöä ja laadukasta kaupunkikuvaa tavoiteltaessa.

Seinäjoen kaupungin tavoitteena on osoittaa entisen sairaanhoito-oppilaitoksen tontti korttelissa 30 asuinrakentamiseen ja nostaa rakentamisen tehokkuutta. Alueen järjestäminen, pysäköintiratkaisut, kerrosluku ja rakentamisen laatu tutkitaan tarkemmin kaavamuutoksen yhteydessä.

URBAANIA JA LIIKUNNALLISTA ELÄMÄÄ LUONNON JA TAITEEN KESKELLE

Sairaanmäelle Kyrkösjärven tuntumaan, työpaikkojen ja palveluiden äärelle



Suunnittelualue on valittu Seinäjoelta Kestävää kasvua ja työtä 2014-2020 rakennerahaston EU-hankkeen kohdealueeksi ***nk. TAKO –hankkeeseen teemalla ”työ ja asuminen korona-arjessa”.*** *Alueen suunnittelu on kaavaluonnosvaiheessa ja lähdössä keskusteluun eri tahojen ja osallisten kanssa.*

HYVÄÄ ELÄMÄÄ TAVOITTELEMASSA LUONNON JA TAITEEN KESKELLÄ

Asumisen visio

Seinäjoen keskustan tuntumaan ja hyvien liikenneyhteyksien varrelle on suunniteltu asuinalue, jossa tavoitellaan ***omaleimaisen arkkitehtuurin ja kaupunkimaisen miljöön muodostamista*** *ja koteja noin 1 100 uudelle asukkaalle.*

Sairaalanmäen käytöstä poistuvan oppilaitoksen alueelle luodaan imago kaupunkimaisen tiiviistä ja modernista pääosin ***kaupunkikerrostaloalueesta omakotiasumisen herkuin****.*

Suunnittelussa on pyritty edistämään aikaa kestävän arkkitehtuurin ja kaupunkimaisten, eri mittakaavaisten korttelien liittämistä toisiinsa. Alueella tuetaan korttelien yhtenäisyyttä, mutta samalla sen osien erilaisuutta.

Urbaanisuus syntyy julkisten katu- ja aukiotilojen vaihteluilla sekä yksityisten kiinteistöjen ja niiden rajattujen pihojen avulla sekä julkisuusasteiden vaihtelulla ja erottelulla. ***Kaupunkimaista, monimuotoista asumista palveluineen syntyy myös tarpeesta yhdistää työ ja asuminen pohjalaisen yrittäjyyden hengessä.***

Asukkaille voidaan tarjota erilaisen asumisen ja elämäntavan vaihtoehtoja tavanomaista asuntotuotantoa - perinteisiä kerrostaloja, rivitaloja ja pientaloja monipuolisemmin. ***Ikäihmisten asumiseen ja palveluihin sairaalan lähellä on kiinnitetty erityistä huomiota.***

Taide ja yrittäjyys *ovat mukana etätyön mahdollistavan asuntosuunnittelun olennaisena elementtinä eri muodoissaan suunnittelun kaikissa mittakaavoissa. Asuntoihin voi liittyä sivuasuntoja, työ-, ateljee- ja aputiloja, työhuoneita, ullakkotiloja sekä varasto- ja piharakennuksia sekä hyvinvointi- ja terveyspalveluja edistäviä palvelu- ja yhteistiloja.*



KORTTELIT ORTOKUVAN PÄÄLLÄ

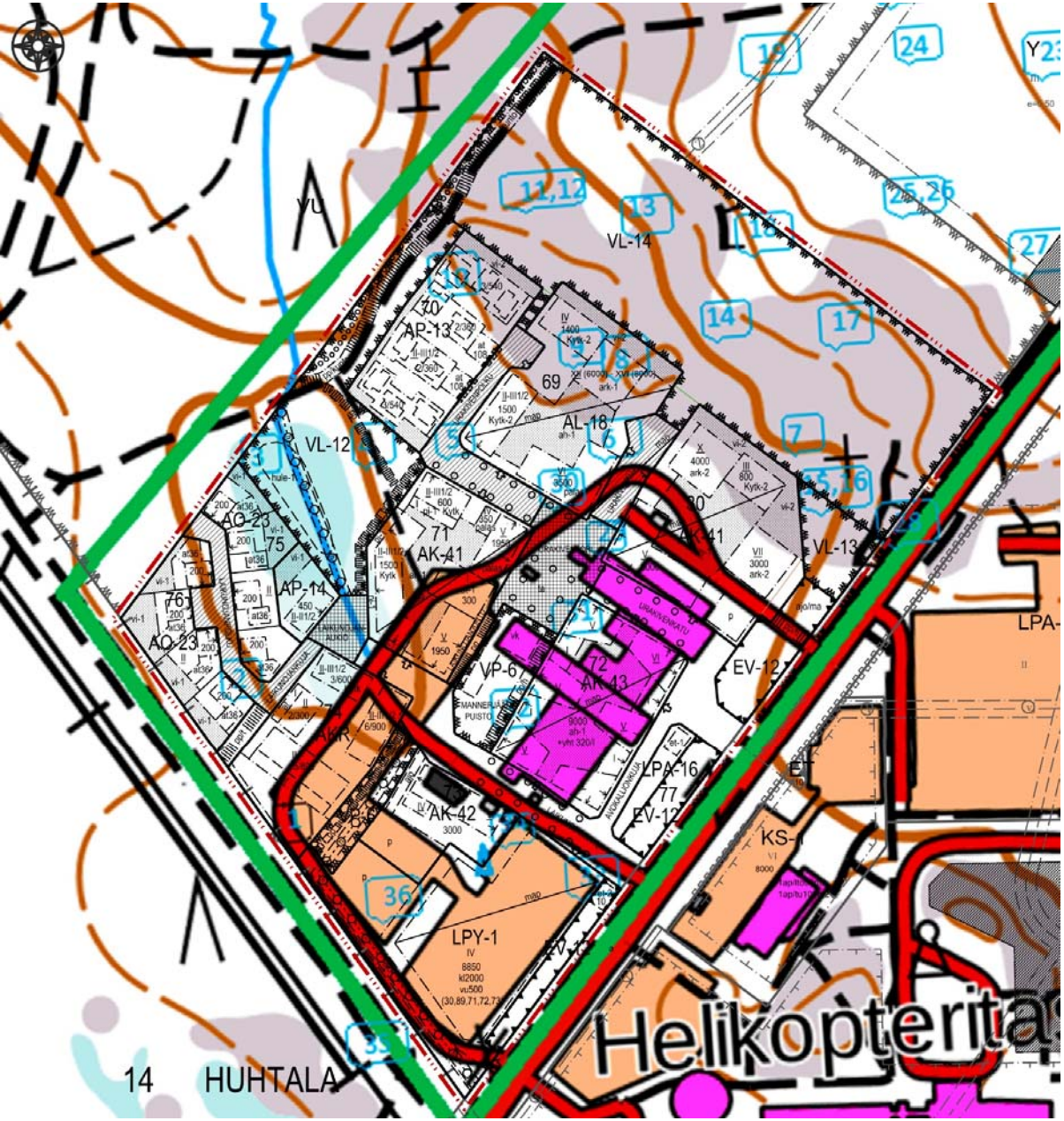
Kaupungin asettamat tavoitteet
Sairaanhoito-oppilaitoksen käytöstä vapautuvalle tontille suunnitellaan asuinkerrostalojen mahdollistavaa kaavaa. Asemakaavanmuutoksella tutkitaan tontin laajuus, tonttitehokkuus ja rakentamisen kerrosluvut sairaalan helikopterikentän asumiselle aiheuttamat vaatimukset huomioiden.

Asemakaavan tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta, tehostaa maankäyttöä ja lisätä asumista keskeisille paikoille hyvien liikenneyhteyksien varsille ja yhdyskuntatekniikan yhteyteen sekä virkistysmahdollisuuksien äärelle. Tavoitteena on mahdollistaa kaupunkirakenteen kestävä laajentuminen hyvien asuinpaikkojen luomiseksi olemassa olevien työpaikkojen ja virkistysalueiden lähelle. Lisäksi halutaan mahdollistaa vuosittaisen asuntotonttitarpeen tyydyttäminen.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)
Kaavaratkaisu ei heikennä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Kaavan toteuduttua aluerakenne tiivistyy, ja korttelialue saa kaupunkimaisen ilmeen, mutta luontoarvot eivät vaarannu tulevan kaavamuutoksen takia. Uudisrakentamisen yhteydessä vahvistetaan alueen vehreää, puistomaista ilmettä sekä virkistys- ja kevyenliikenteen yhteyksiä.

Ympäristöön soveltuva tiivis, kaupunkimainen täydennysrakentaminen sekä asumisen ja työnpaikkojen läheisyys mahdollistavat palveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien parantamisen, mikä tukee kestävää kaupunkikehitystä ja kaupunkisuunnittelua, ja millä tavoitellaan asukkaiden joukkoliikenteen ja pyöräilyn kulkutapaosuuksien lisäämistä.

Suunnittelualue on valittu Seinäjoelta Kestävää kasvua ja työtä 2014-2020 rakennerahaston EU-hankkeen kohdealueeksi nk. TAKO –hankkeeseen teemalla ”työ ja asuminen korona-arjessa”. Alueen suunnittelu on kaavaluonnosvaiheessa ja lähdössä keskusteluun eri tahojen ja osallisten kanssa.





Alueella korkeat ja matalammat kerrostalot liittyvät kaupunkipientaloihin ja pienimuotoisempaan ryhmäpientaloasumiseen sekä omatoimisesti toteutettaviin pientaloihin. Yhdessä ne muodostavat uuden asuinalueen ja samalla merkittävän maisematekijän Sairaalanmäen alueelle. Rakennusten korkeudet vaihtelevat II-XVI välillä.

Maisemassa maamerkkinä toimii kolmen korkeimman kerrostalon ryhmä, jonka keskinäinen rytmi ja merkitys maisema- ja kaupunkikuvassa on suuri. Niiden arkkitehtuurista on kaavassa annettu erikseen tavoitteita kaavamerkinnöillä (ark-1) ja (ark-2), sillä vain onnistuessaan maamerkeillä on kehittyvälle ja kasvavalle kaupungille symbolinen, mutta myös yrittäjyyttä ja elinvoimaa kasvattava merkitys.





ASEMAKAAVAEHDOTUS 31.1.2023

Huhtala
Korttelit 30 ja 69-77

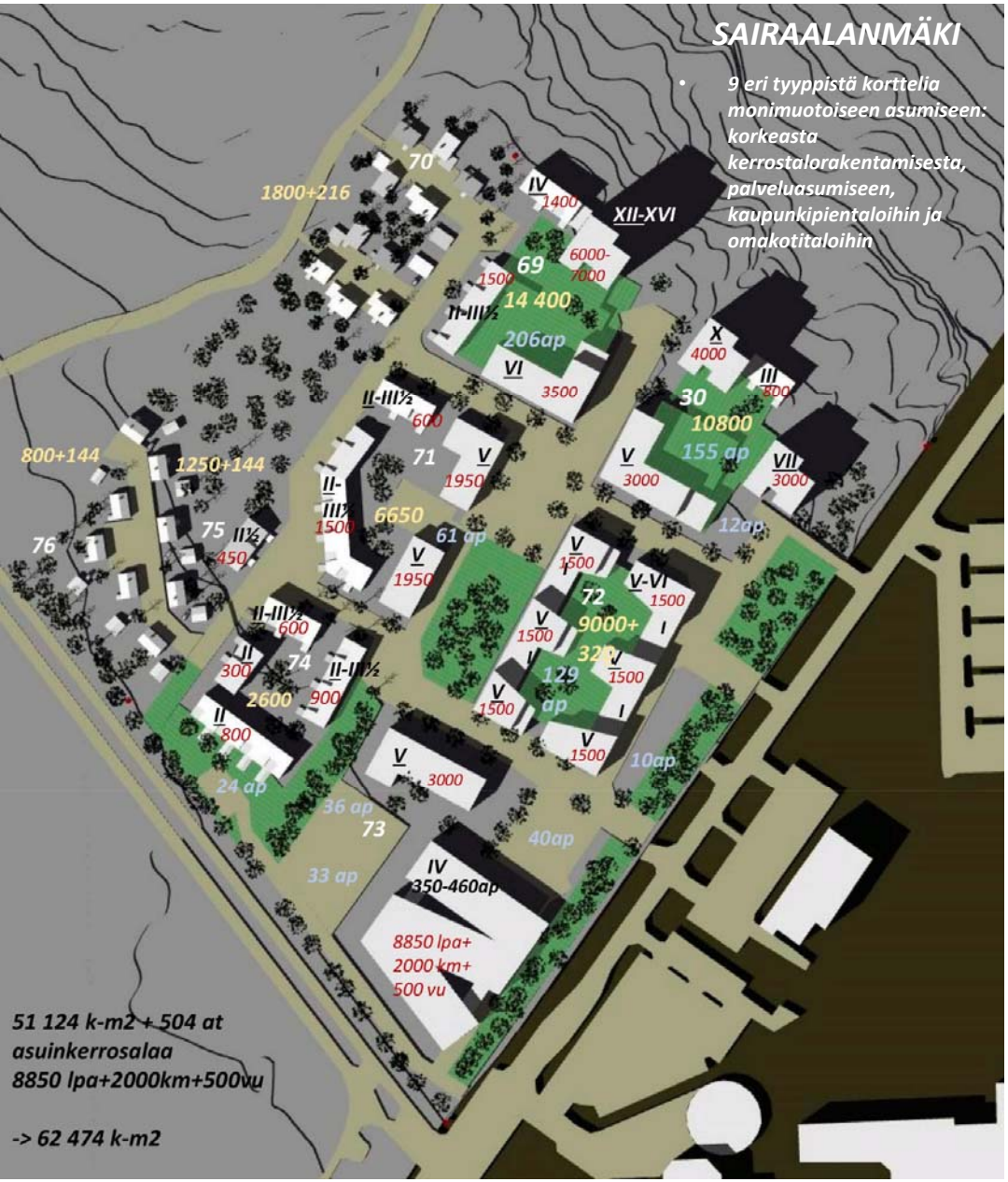
tunnuslukuja:

- ***9 asuinkorttelia***
- *Alueen pinta-ala 10,1 ha*
- *Kerrosalaa **62484 k-m2***
- *Asuntokerrosalaa **51 124 k-m2***
- *Asukkaita noin **1 100***
- *Asuntoja **690***
- *Pientalomaisia asuntoja **37**, joista **8** pientaloa tontteineen*
- *Kerrosatalo- tai loft-asuntoja noin **650***
- *Keskimäärin **1,6 asukasta asunnossa***
- ***676** autopaikkoja kortteleissa yhteensä -> koko alueella noin 1000*
- ***607** autopaikkavaatimus AL-AK –kortteleissa yhteensä (1 ap/70 k-m2)*
- ***411** rakenteellista autopaikkaa AL-AK-kortteleissa*
- ***197** velvoiteautopaikkaa kortteleista pysäköintitaloon LPY-1*

- *Yleinen, nelikerroksinen ja kellarillinen pysäköintitalo **11 350 k-m2** -> noin **460 ap,** joista **120 – 260** autopaikkaa julkiseen käyttöön*

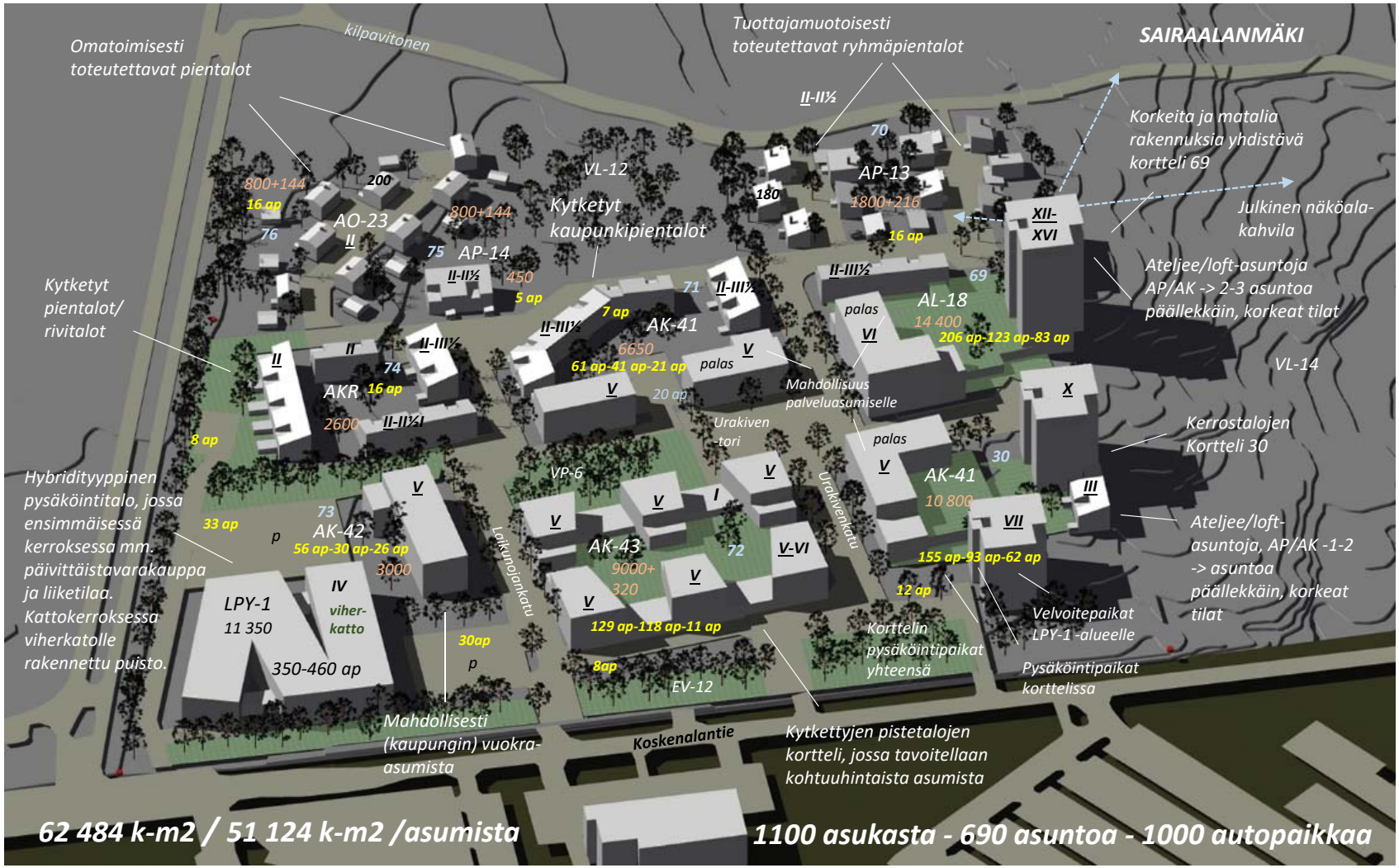
SAIRAALANMÄKI

- *9 eri tyyppistä korttelia monimuotoiseen asumiseen: korkeasta kerrostalorakentamisesta, palveluasumiseen, kaupunkipientaloihin ja omakotitaloihin*



ASEMAKAAVAEHDOTUS





Asemakaavaehdotuksen 14049 havainnekuva 31.1.2023

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



PYSÄKÖINTITALOJA

Helsingin Jätkäsaaresta ja
Tampereen Ranta-Tampellasta

















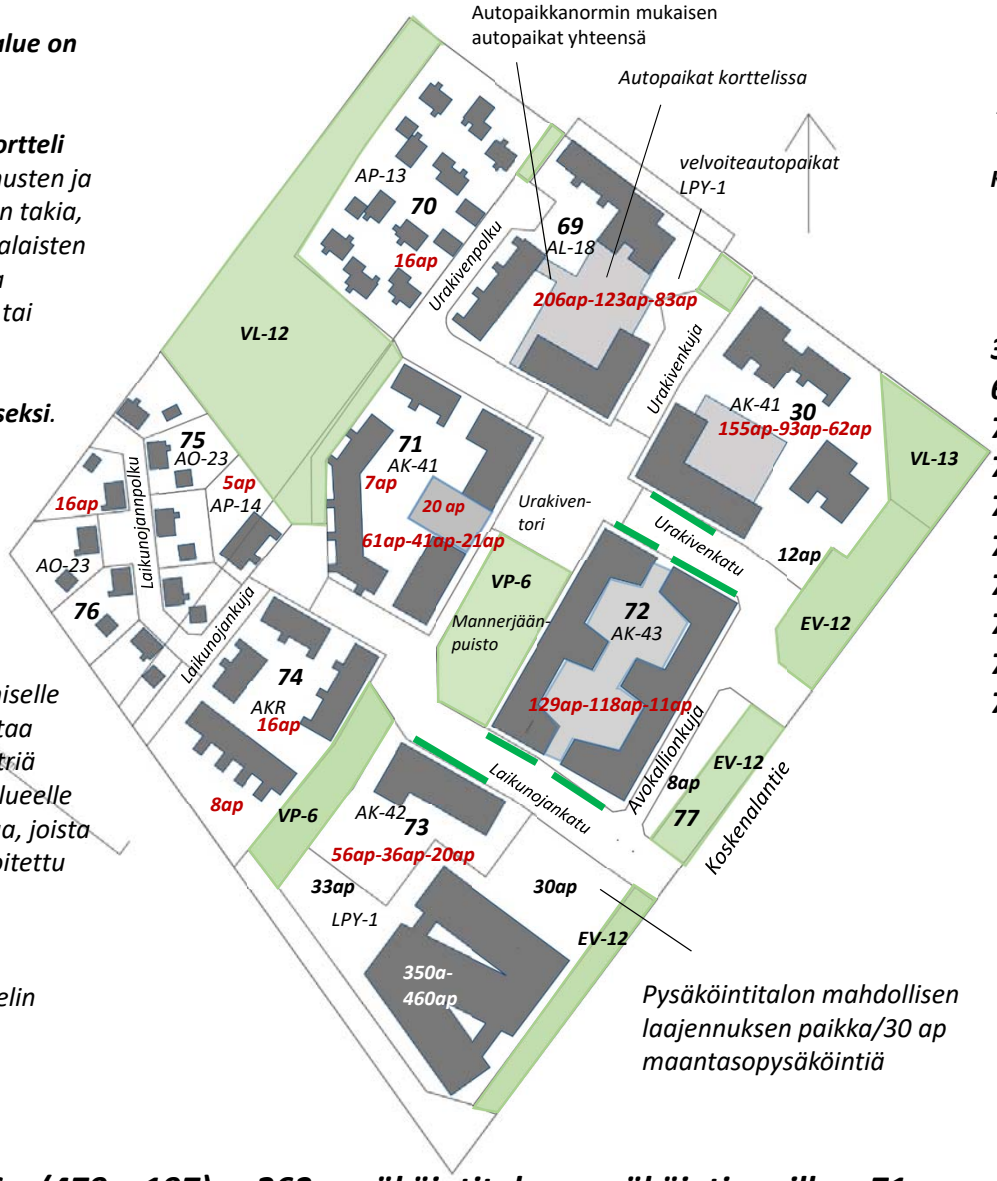




- ***Yli tuhannen asukkaan asuinalue on vaiheittain rakennettavissa.***

- ***Rakentaminen voi toteutua kortteli kerrallaan*** *jo pysäköintivaatimusten ja rakenteellisten pysäköintitilojen takia, sillä kansipysäköinnin ja maanalaisten tilojen paloteknisten ratkaisuja suunniteltaessa tulee korttelia tai kortteleita käsitellä* ***yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi****.*

- *Pysäköintinormin ollessa asumiselle pääosin 1 ap/70 k-m2, se tuottaa 51 124 asuinkerrosalaneliömetriä 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 tarkoitetulle korttelin osalle (LPY-1) korttelissa 73.*



Pysäköintitalon mahdollisen laajennuksen paikka/30 ap maantasopysäköintiä

AUTOPAIKAT ALUEELLA

Kortteli

autopaikkanormin mukaiset autopaikat yhteensä->
autopaikat korttelissa->
velvoiteautopaikat LPY-1 (pysäköintitalo/pysäköintialue)

30	***155ap-93ap-62ap***
69	***206ap-123ap-83ap***
70	***16ap***
71	***61ap-41ap-21ap***
72	***129ap-118ap-11ap***
73	***56ap-36ap-20ap***
74	***16ap +8ap***
75	***8ap+5ap***
76	***8ap***
77	***8ap***

Alueella on asukkaiden autopaikkoja yhteensä ***676 ap****, josta korttelialueella* ***480 ap*** *ja velvoitepaikkoina* ***197 ap*** *pysäköintitalossa (LPY-1)*

Kadunvarsipysäköinnille ja vieraspaikoille sekä lyhytaikaiseen asiointipysäköintiin tarkoitettuja pysäköintipaikkoja (ei mukana laskelmissa)

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

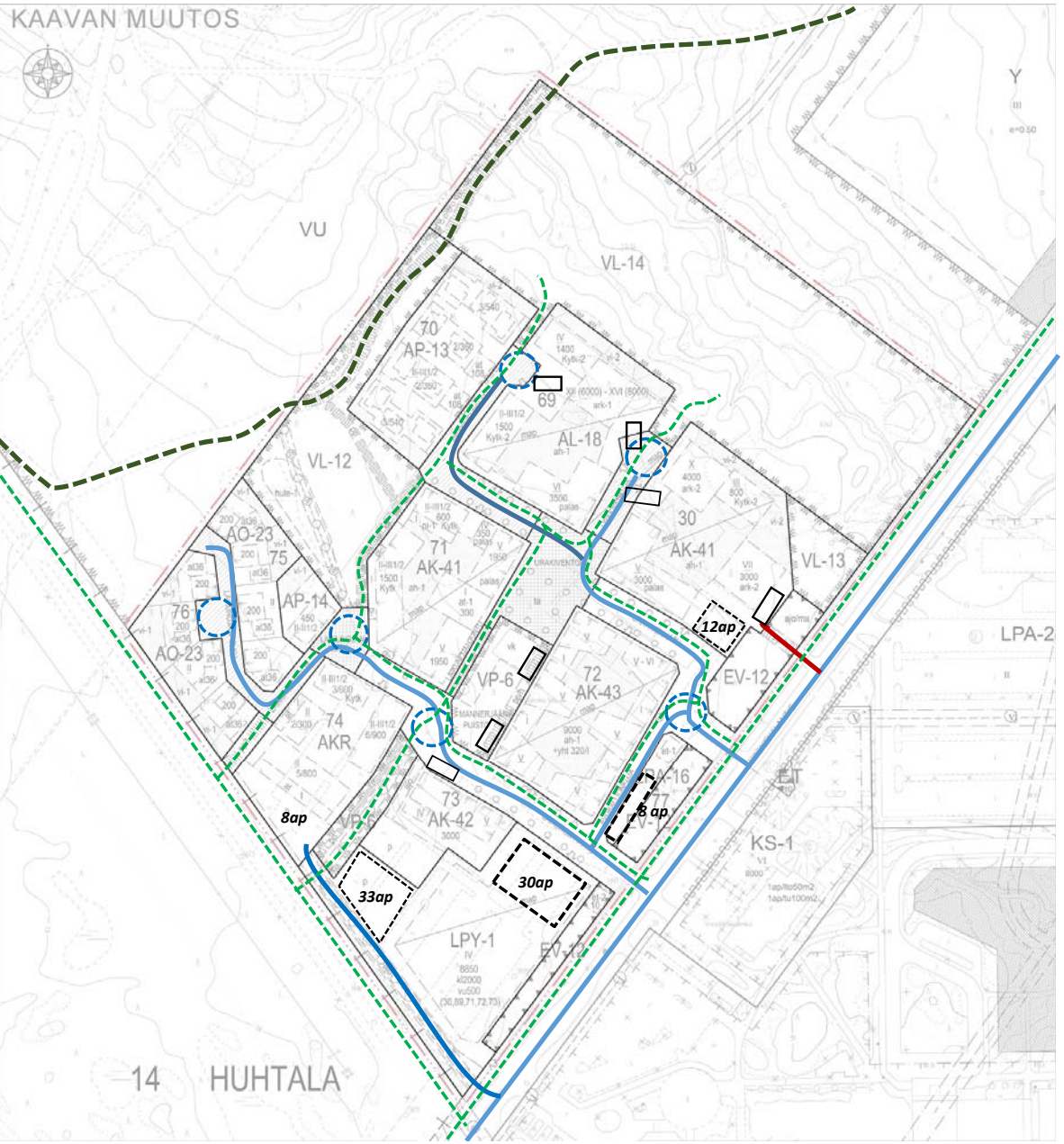
SAIRAALANMÄKI
mitoitustietoja



- *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*

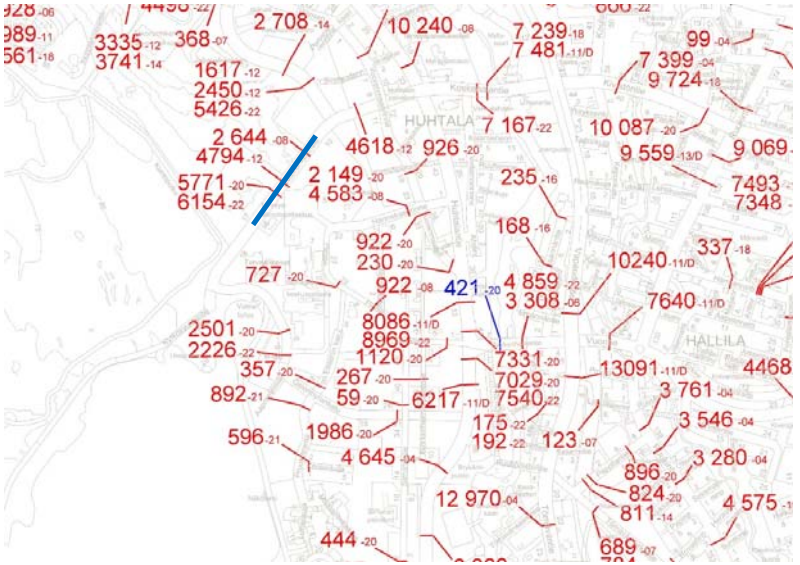
- *Kadut 12 283,3 m2*
- *Puistot 11 132,6 m2*

kortteli	*Rakennusoi-keus k-m2*	*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*		

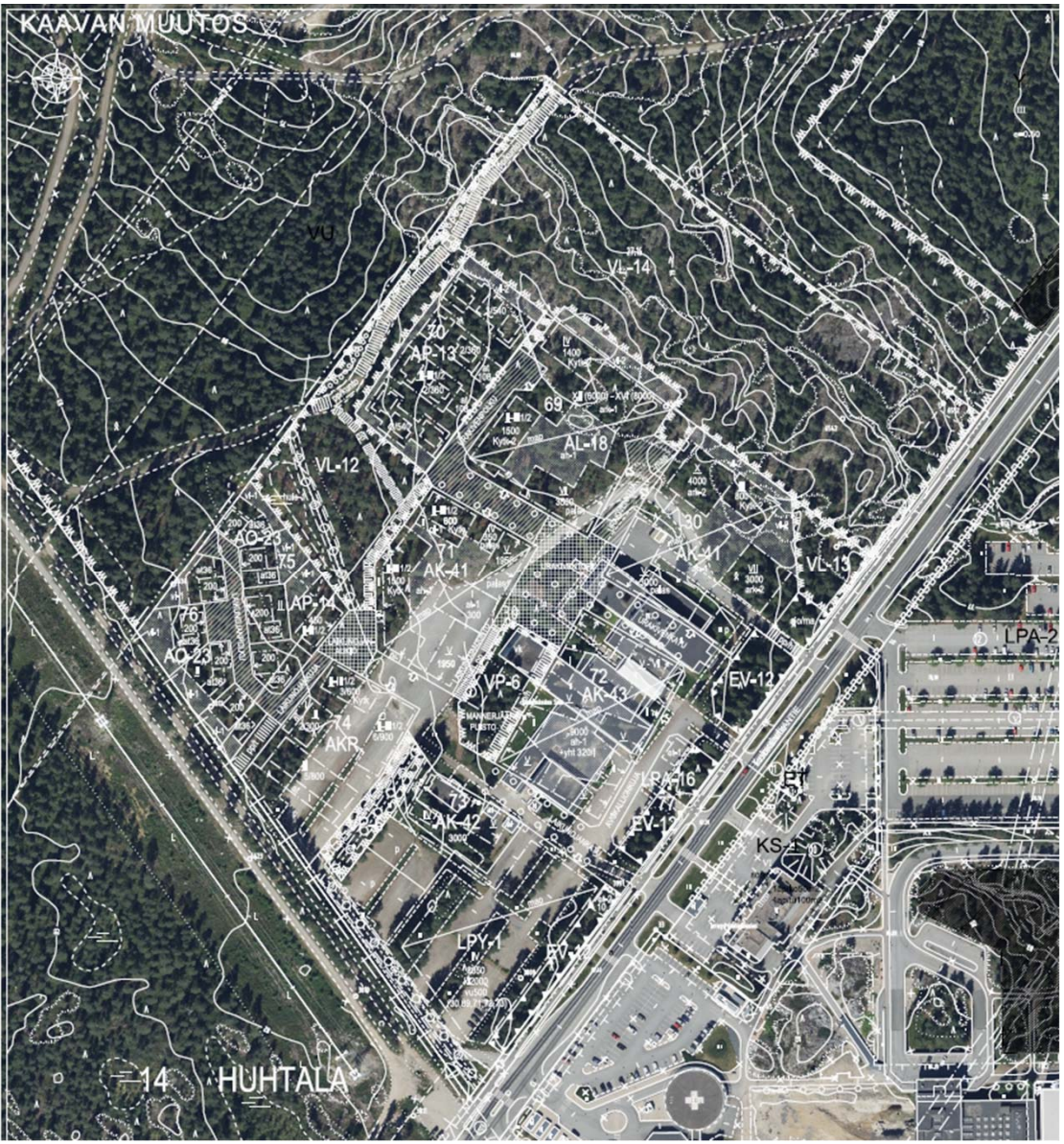


LIIKENNEKAAVIO

- *Ajoneuvoliikenne*
- *Kevyenliikenteen reitit (kävely ja pyöräily)*
- *Kääntöpaikat*
- *Ohjeelliset pelastuspaikat*
- *Ajo maanalaiseen tai kansipysäköintiin tai näiden yhdistelmään*
- *Maantason pysäköintipaikka*



Ajoneuvojen vuorokausiliikennemäärät Huhtalassa



KAAVAEHDOTUS ORTOILMAKUVAN PÄÄLLÄ



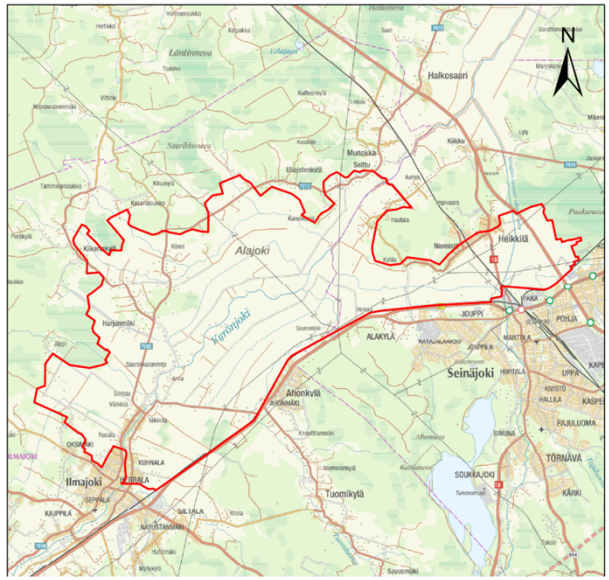
SAIRAANHOITO-OPPILAITOS JA UUSI ASUINALUE



SAIRAALANMÄKI KULTTUURIMAISEMASSA

Ilmajoen Alajoen lakeusmaisema

Kunta: Ilmajoki, Seinäjoki
Maakunta: Etelä-Pohjanmaa



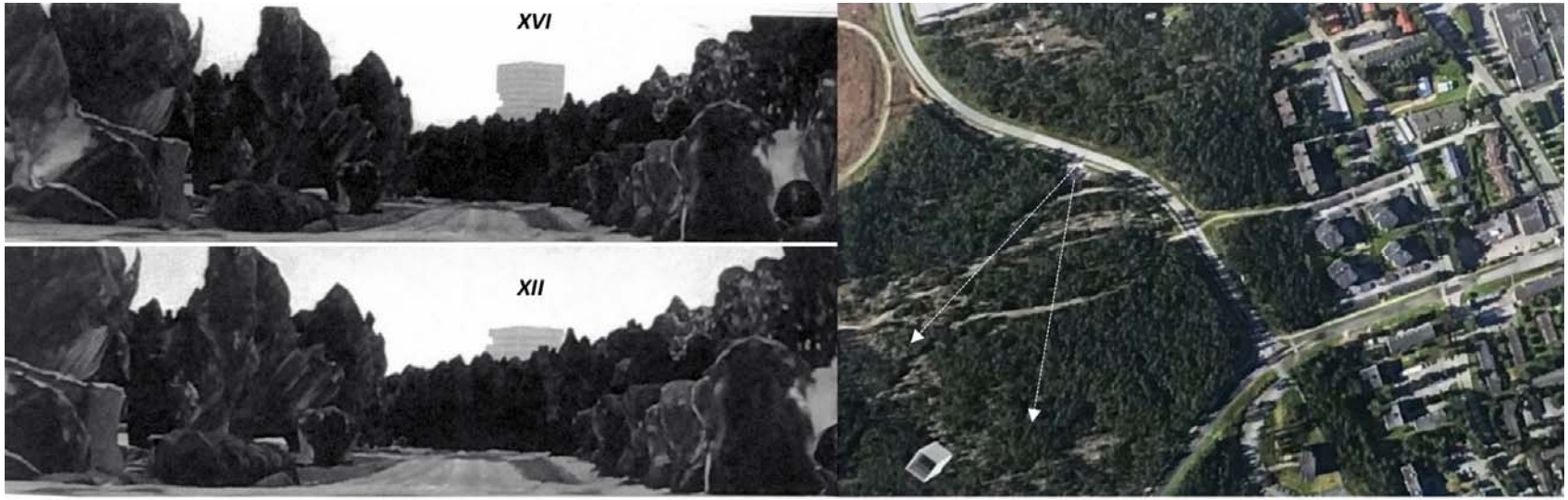
Kuvat. Sairaalanmäen asuinalue Seinäjoen valtakunnallisesti arvokkaissa kulttuurimaisemissa. Ylemmässä viistoilmakuvassa uusi asuinalue on sovitettu Jouppilanvuoren vehreisiin virkistysalueen maisemiin, josta näkyy kauas ja joka näkyy kauas. Alemmassa kuvassa on esitetty Sairaalanmäen rakennusten vaikutus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

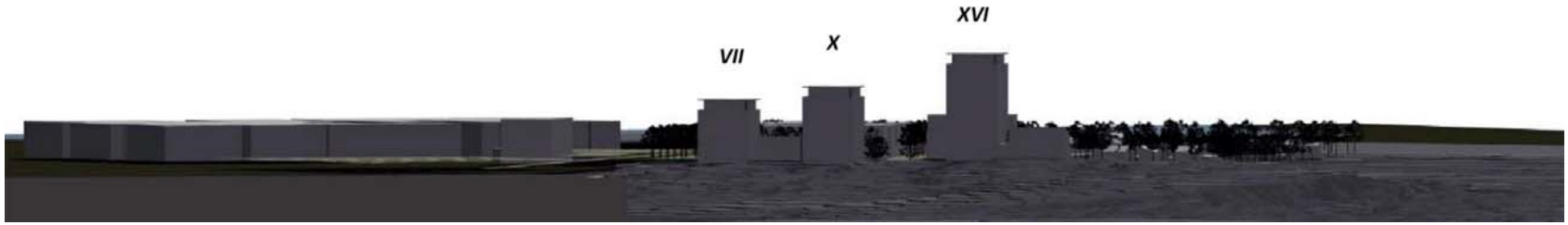
Suunnittelua rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY) – ympäristöön sovittamisessa tärkeintä on määritellä alistuako maisemalle vai hallita sitä. Jouppilanvuoren siluetissa on nähty mahdollisuus nousta maamerkiksi alueen korkeimmalla kohdalla ja siten hyödyntää alueen potentiaalia.

SAIRAALANMÄEN ALUEELTA NÄKYY KAUAS JA SIELTÄ NÄKYY KAUAS

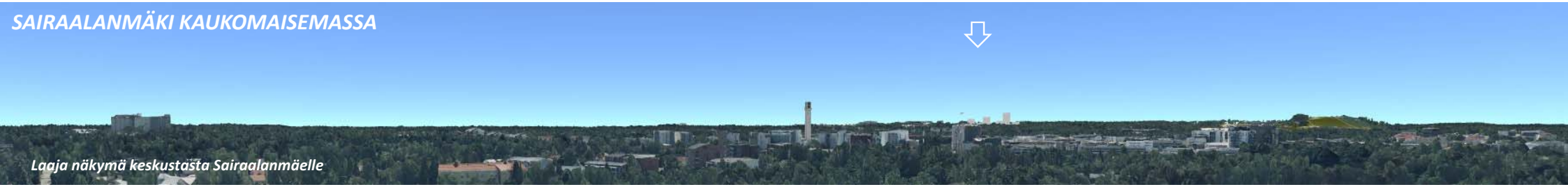
-kuinka korkealle voidaan kurkottaa?

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

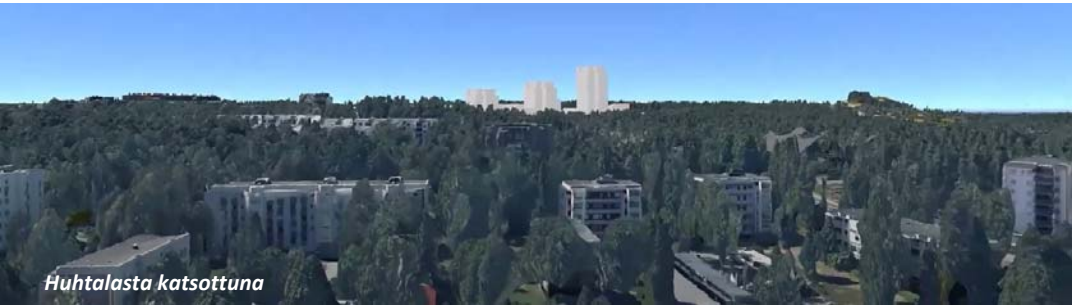




SAIRAALANMÄKI KAUKOMAISEMASSA



Laaja näkymä keskustasta Sairaalanmäelle



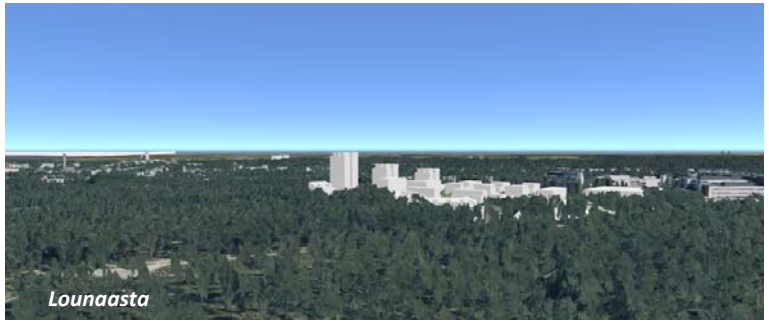
Huhtalasta katsottuna



Keskustasta



Niemistön suunnasta



Lounaasta



Koskenalantieltä



Kyrkösjärven suunnalta



Jouppilanvuoren alueelta

MONIMUOTOISTA ASUMISTA









ASUMINEN









- *Alueelle on suunniteltu erityyppistä kerrostalo- ja pientaloasumista jopa samaan kortteliin toteutuvaksi. Kerrostaloasumiseen on mahdollista yhdistää pientaloasumisen parhaita puolia, kuten väljyyttä yhteis- ja harrastetiloja. Myös tehokasta pientaloasumista on voitu tuoda kaupunkimaisellekin alueelle.*

- *Tehokkaasta maankäytöstä ja ruutukaava-tyyppisestä rakenteesta huolimatta kaava tarjoaa 37 erityyppistä pientalomaista asuntoa kortteleihin 70 ja 74, sekä kortteleihin 75 ja 76 jopa omatonttisia pientaloja.*

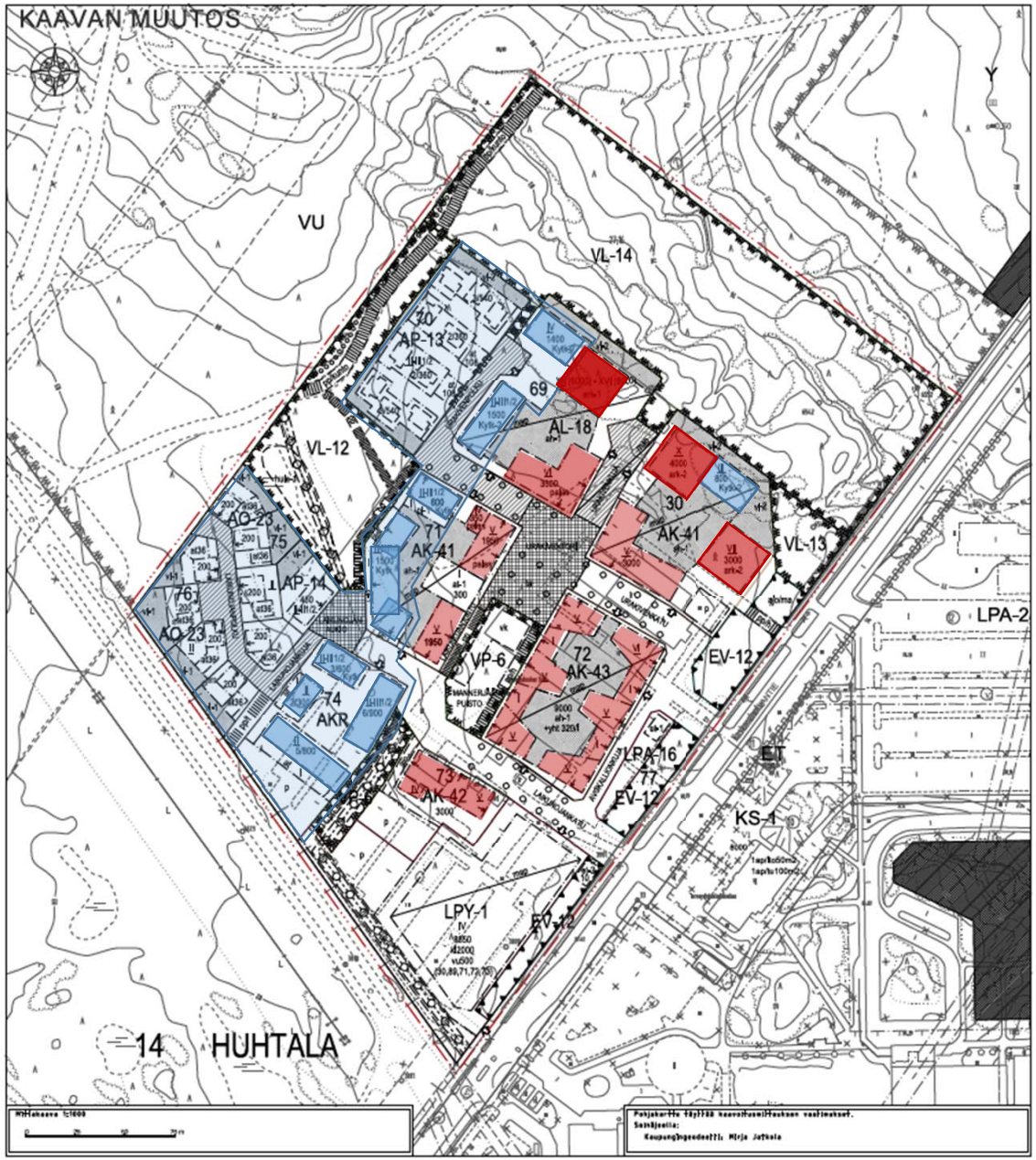
- *Tämän lisäksi kortteleissa 30, 69 ja 71 on mahdollista toteuttaa kaupunkipientaloja tai maisemaa ja ilmansuuntia sekä työtiloja hyödyntäviä loft-tyyppisiä ateljeeasuntoja.*

- *Ikäihmisten asumista palveluineen on mahdollista toteuttaa kortteleihin 69 ja 71 ja pistetalo- ja pysäköintiratkaisujen myötä kohtuuhintaista asumista on tavoiteltu kortteleihin 72 ja 73.*

- *Alueelle on suunniteltu erityyppistä kerrostalo- ja pientaloasumista jopa samaan kortteliin toteutuvaksi. Kerrostaloasumiseen on mahdollista yhdistää pientaloasumisen parhaita puolia, kuten väljyyttä yhteis- ja harrastetiloja. Myös tehokasta pientaloasumista on voitu tuoda kaupunkimaisellekin alueelle.*

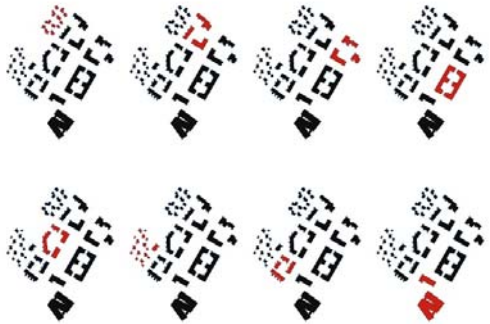
- *Tehokkaasta maankäytöstä ja ruutukaava-tyyppisestä rakenteesta huolimatta kaava tarjoaa 37 erityyppistä pientalomaista asuntoa kortteleihin 70 ja 74, sekä kortteleihin 75 ja 76 jopa omatonttisia pientaloja.*

- *Tämän lisäksi kortteleissa 30, 69 ja 71 on mahdollista toteuttaa kaupunkipientaloja tai maisemaa ja ilmansuuntia sekä työtiloja hyödyntäviä loft-tyyppisiä ateljeeasuntoja. Ikäihmisten asumista palveluineen on mahdollista toteuttaa kortteleihin 69 ja 71 ja pistetalo- ja pysäköintiratkaisujen myötä kohtuuhintaista asumista on tavoiteltu kortteleihin 72 ja 73.*



Kerrostaloja

Kaupunkipientaloja rivitaloja



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.




Keskustaan n. 3 km
Stadion
keskusta
Luonnon ja taiteen liitto -> terveellistä ja hyvinvointia edistävää asumista kaikenikäisille asukkaille
sairaala
MAISEMAN POTENTIAALIA
Suunnittelussa on pyritty huomioimaan paikan erityisyys, vetovoima ja mahdollisuudet.
Vahvan vision varaan on mahdollista kytkeä moniulotteisia projekteja ja suunnitteluhankkeita.
Kyrkösjärvi


MILLAISTA OLISI SEINÄJOKINEN UUSI URBAANI ASUMINEN?
Kyrkösjärvinäkymät


Liikuntapaikat
Stadion tuo pelit kotiin

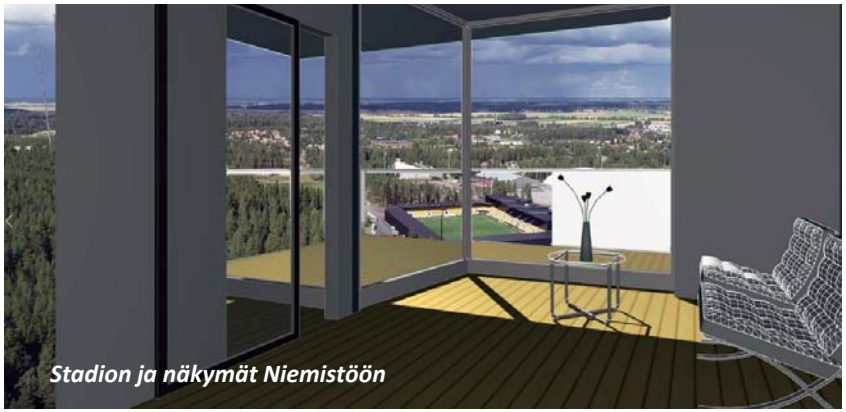

Keskusta
Näkymät keskustaan ja lakeuksille

SAIRAALANMÄKI MAAMERKKINÄ

Alueelta näkyy kauas ja sieltä on hyvät näkymät eri puolille ympäristöön



Mitä paikka tarjoaa uudelle asuinalueelle?



Stadion ja näkymät Niemistöön



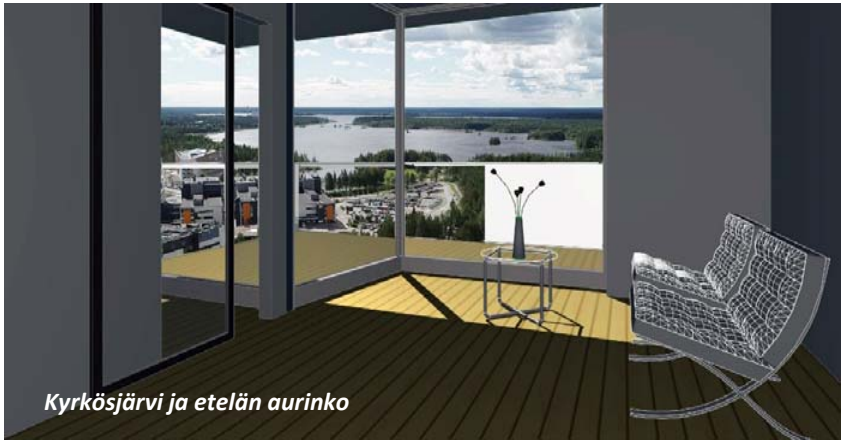
Tavoitteena Unescon maailmanperintökohteiden aielistalle valitun Aalto-keskuksen säilyminen dominanttina korkeasta rakentamisesta huolimatta



Näkymät keskustaan ja lakeuksille



Virkistysalueen äärelle – mahdollisuus asuntoalueelle



Kyrkösjärvi ja etelän aurinko

EHDOTUSVAIHEEN MALLIKUVIA











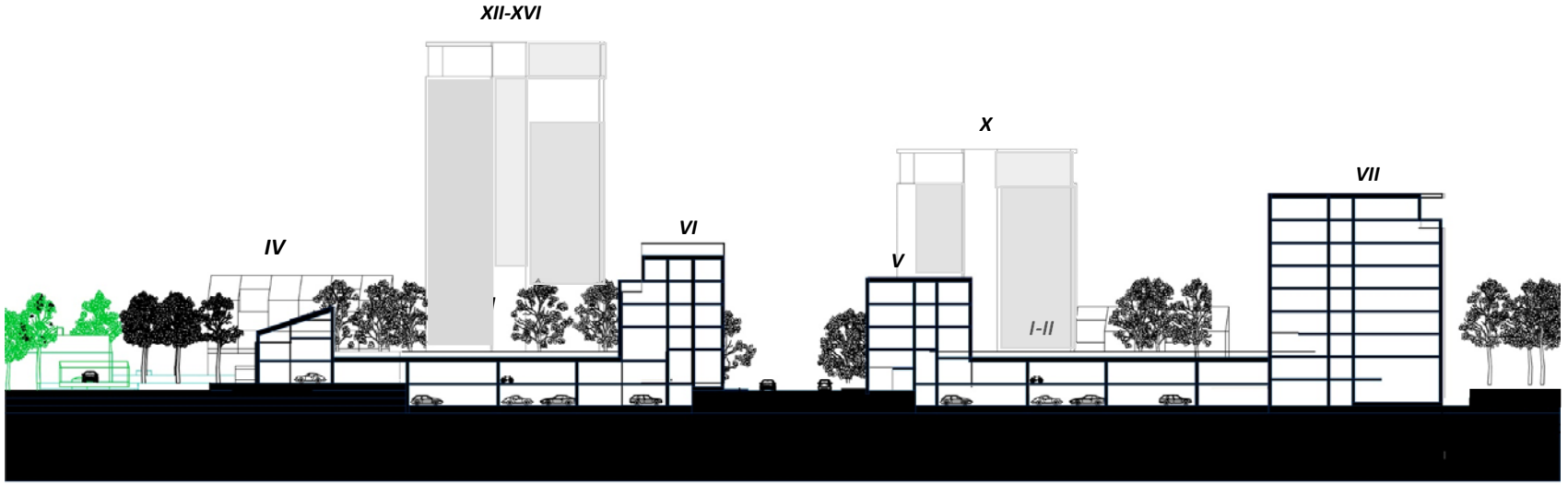








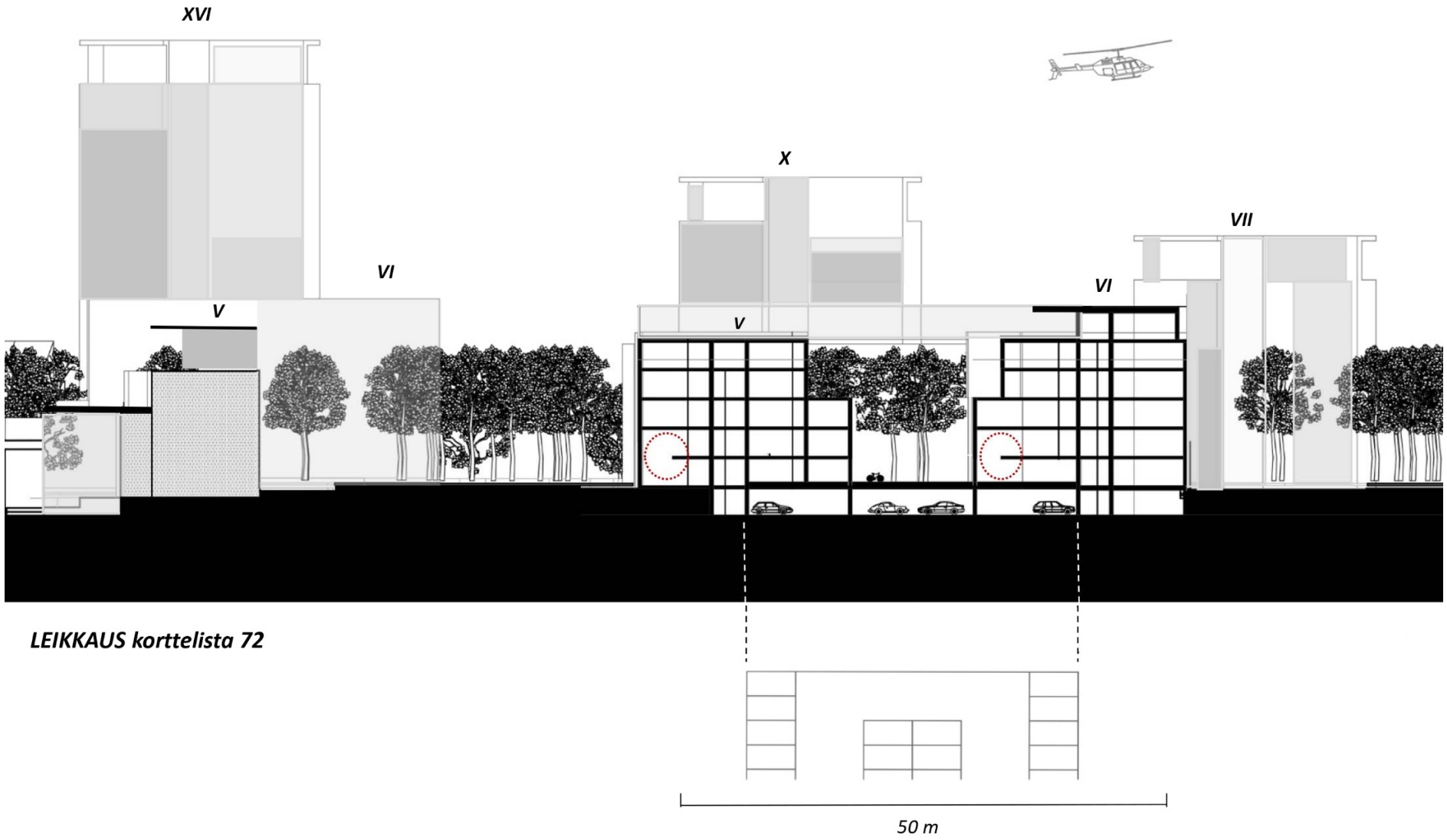




Leikkaus kortteleista 69 ja 30



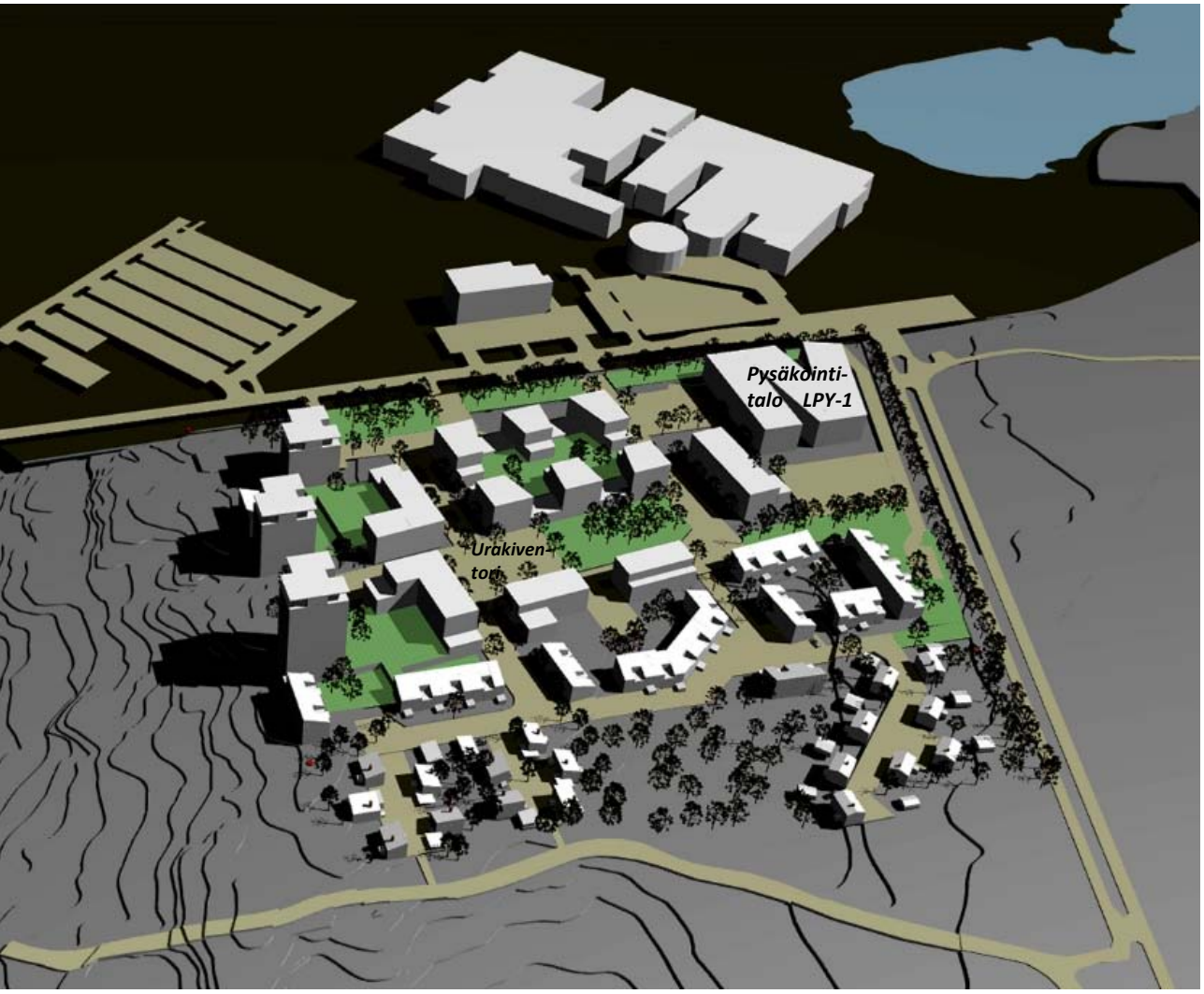
Kapealle suunnittelualueelle kohdistuvista verrattain tehokkaista maankäyttöodotuksista ja tiukoista pysäköintinormeista johtuen joihinkin kortteleihin on jouduttu suunnittelemaan monitasoisiakin rakenteellisia pysäköintiratkaisuja. Maanalaisia pysäköintitiloja on mahdollistettu viiteen kortteliin, mutta maantasopysäköintikin on mahdollista yhdessä AK-korttelissa (kortteli 73) , mikä luo edellytykset asumisen erilaisille hallintamuodoille.



LEIKKAUS korttelista 72


I-II
I-II


100m



Sairaalanmäen suunnittelualue on valittu Seinäjoelta Kestävää kasvua ja työtä 2014-2020 rakennerahaston EU-hankkeen kohdealueeksi nk. TAKO –hankkeeseen teemalla ”työ ja asuminen korona-arjessa”.

TYÖ - ASUMINEN – YRITTÄJYYS

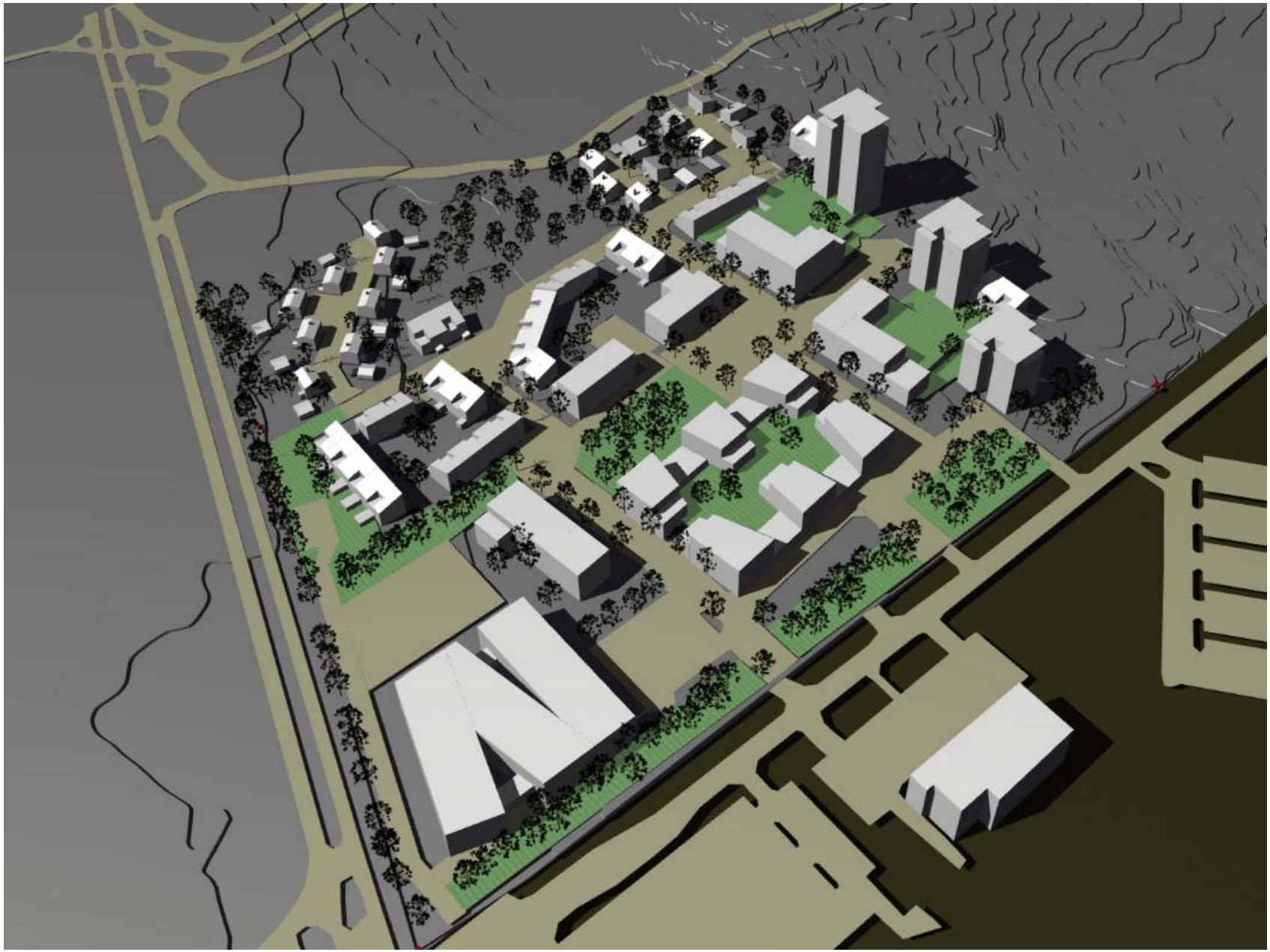
Uusien asuntojen ja työ- ja toimitilojen rakentaminen Sairaalanmäen uudelle noin 1100 asukkaan asuinalueelle luovat edellytyksiä myös asumista tukeville lähipalveluille tasapainoisemman kaupunkiympäristön luomiseksi. Kaavan tarjoama asumisen, pysäköintitalon ja päivittäistavarakaupan hybridikortteli edistää osaltaan kaupallisten lähipalvelujen tarjontaa väestömäärän kasvun myötä.

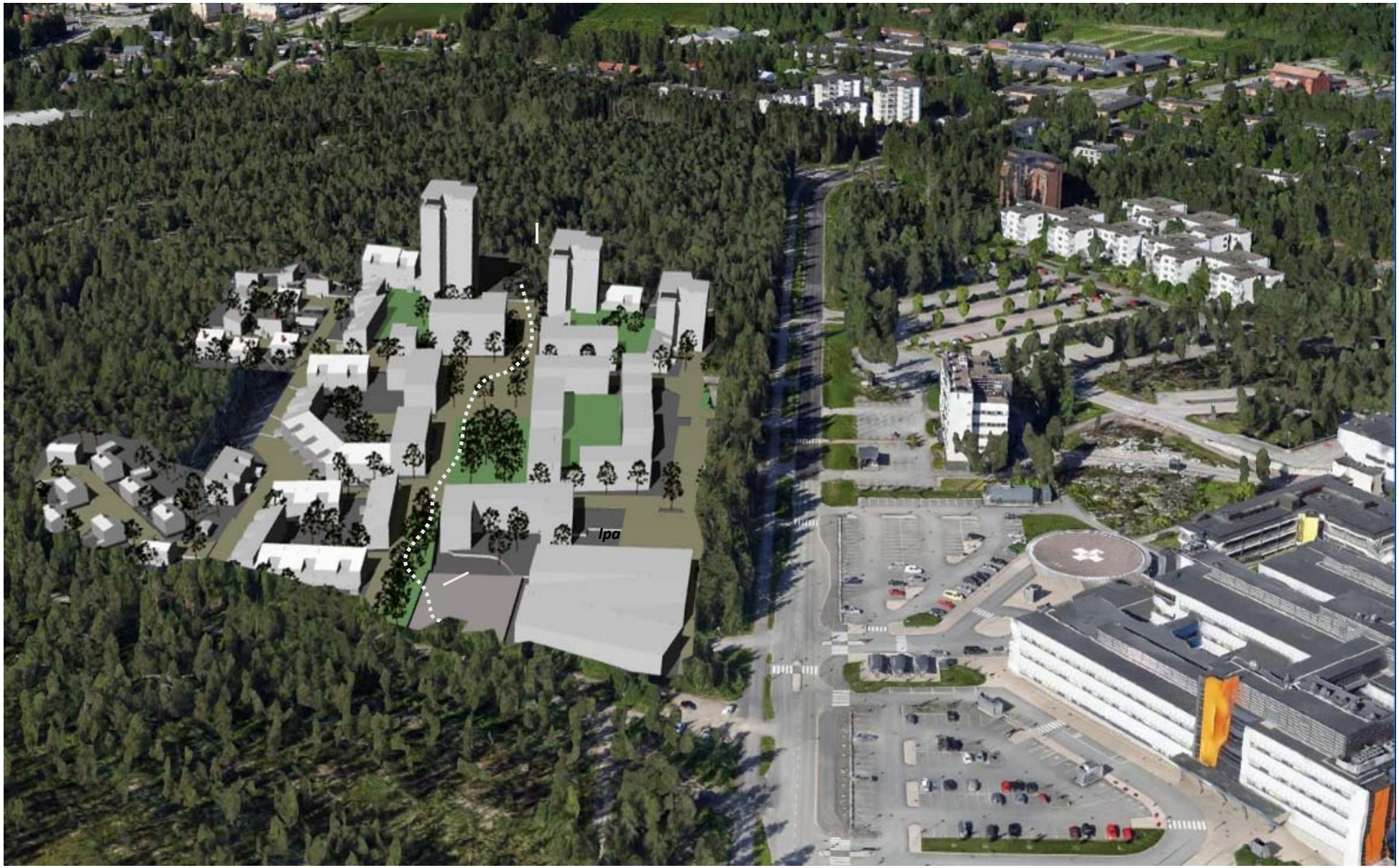
- *Suunnitelman urbaani rakenne tukee palvelujen tuottamista ja myös liike- ja työtiloissa menestymistä*
- *Urakiventorin ympärille ryhmittyy tehokkain rakentaminen ja mahdollisuus kivijalka-tyyppisille liike- ja palvelutiloilletiloille*
- *Yrittäjyyttä, työn ja asumisen yhdistämistä sekä yhteisöllisyyttä ja arjen asumista helpottavia palveluja on kaavassa haluttu tukea. AK- ja AL-kortteleihin tulee rakentaa harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja asukkaiden käyttöön vähintään 1,5 % asuinkerrosalasta.*
- *Jokainen kortteli avautuu virkistysalueeseen*
- *Sairaalanmäen asuinalue rakentunee vaiheittain, mikä mahdollistaa myös **pysäköintitalon vaiheittain rakentamisen**. Kerrostalojen osalta asukkaiden pysäköintipaikat on mahdollista sijoittaa korttelikohtaisesti maan alle tai rakennusten yhteyteen yksi- tai kaksitasoisille pysäköintikansille sekä osa velvoitepaikkoina **keskeisellä paikalla olevaan pysäköintitaloon***
- ***Pysäköintitalon yhteyteen on mahdollista toteuttaa päivittäistavarakauppa sekä liike- ja palvelutiloja sekä katolle liikuntaa ja virkistystä tukeva kattopuutarha**.*
- *Korttelien ratkaisuista riippuen kalleimman maanalaisen pysäköinnin tarve tullee arvioitavaksi hankkeita suunniteltaessa. Ikäihmisten asuntoja toteutettaessa pysäköinnin normia vaidaan väljentää*

VISIOSUUNNITELMA KAAVAEHDOTUKSEEN 31.1.2023









Suunnittelualueelle muodostuu kaupunkimainen reitti osaksi virkistysalueen kulkuyhteyksiä.





